

zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 02|19

Schwerpunkt Leerstände

(ZU) VIELE LEERE FLÄCHEN

Jetzt ist der Bewerter gefragt

05
Fredy Hasenmailes «Best-of»
im Kampf gegen die grosse Leere

18
Nachhaltiger bauen;
Werte langfristig erhalten

28
Urbane Leerflächen –
was ist machbar, was bezahlbar?





© Christine Kocher

IMPRESSUM

Herausgeber



Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Poststrasse 23, 9000 St.Gallen
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partner



Schweizer Institut für
Immobilienbewertung



Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung

Daniel Hengartner, lic. iur. HSG,
Präsident SIV
daniel.hengartner@siv.ch, www.siv.ch

Chefredaktion

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Redaktionsteam

Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Anne-Lea Marte, Silja Munz,
Felix Thurnheer,
Urs-Peter Zwingli

Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Daniel Hengartner

Konzept und Umsetzung

Pur Kommunikation AG, St. Gallen
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck

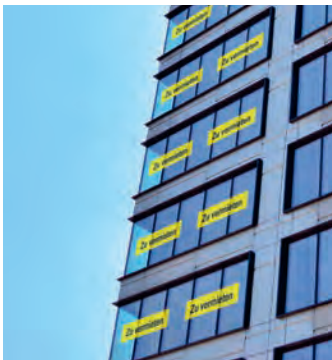
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2 x jährlich

Cover

Laut BFS sind die Leerstände so hoch wie
seit 20 Jahren nicht mehr; abgebildet: ein
Symbolbild



DER ZAUBER DER LEERE

Liebe Bewerberin

Lieber Schätzer

«Ich möchte einfach wieder einmal nichts tun, nichts müssen.» Das sagte ein Freund kürzlich beim Nacht im Restaurant. Seufzer und Stirnrünzeln, die dem Satz folgten, lösten beim Kellner einen Reflex zum Nachfüllen der Weingläser aus, sodass die Flasche im Anschluss gleich leer war; aber das ist ein anderes Thema. Wir waren also mitten in dieser Sehnsucht-nach-dem-Nichts-Diskussion, die sich letztlich um das Allein-Sein im philosophischen Sinn und Unsinn drehte. Macht die Leere glücklich oder nervös? Ist sie beklemmend? Oder reizvoll? Kommt drauf an, waren wir uns rasch einig. Beklemmend, wenn man sie bei sich selbst fühlt oder entdeckt. Oder auch, wenn man vor dem leeren Regal im Supermarkt steht. Reizvoll ist Leere, wenn man an einem der schönsten Plätze auf der Erde und – ja – alleine dort ist. Wir sehnen uns gleichsam nach solchen Oasen. Das sagt auch der österreichische Kulturjournalist und Literaturkritiker Paul Jandl, der in einem Feuilletonartikel in der «NZZ» im Frühling dieses Jahres das Thema «Mehr Nichts! Reiz der Leere in einer überfüllten Welt» von verschiedenen Seiten eindrücklich beleuchtete. Ist das (dieser Reiz) nun der Grund für all die leer stehenden Flächen, die es in den Schweizer Städten, in den Agglomerationen und auch auf dem Land gibt? Das ist zynisch, werden Sie sagen. Und: Sie haben recht. Tatsache ist allerdings, dass der Stachel der Leere (noch ein gescheiter Satz von Herrn Jandl) inmitten der Fülle wächst. Und da sind wir mitten im Thema. Bevor wir in Versuchung geraten, das Gier-Thema anzuschneiden, unsere Intention für diese Zoom-Ausgabe: Wir wollten dem Thema Leerstände einen würdigen Platz einräumen, ihm auf den Grund gehen. Und aufzeigen, welche Auswirkungen die leeren Flächen kurz-, mittel- und langfristig für die Bewerberwelt haben. Lesen Sie quer und tief.

Mir bleibt, an das Spiel zwischen Glück und Nervosität zu appellieren, an den gesunden Menschenverstand und die Leere, die auch zauberhaft sein kann. Apropos: Mein Bekannter hat seit unserem Gespräch bewusst Leer-Momente in seinen Alltag eingebaut. Und sie mit Sinnvollem gefüllt.

Sibylle Jung

FOCUS



06

FÜNF THESEN

«Leerstände sind auch ein Pricing-Problem»

08

IN ZAHLEN AUSGEDRÜCKT

Leerstände wachsen seit Jahrzehnten



1,62

LEERSTÄNDE UND BEWERTUNG

Das sagen Branchenexperten

10



15

DIE LEHRE

Das wird in den Sirea-Lehrgängen vermittelt

18

WERTERHALTUNG

Nachhaltig bauen,
langfristig profitieren



- 05 INTRO**
Geschätzt#3
mit Fredy Hasenmaile,
Credit Suisse
- 20 MARKTREPORT**
Den aktuellen Markt
im Überblick
- 25 AUS- UND
WEITERBILDUNG**
Punktgenau, mit hoher
Praxisrelevanz
- 28 MEHRWERT**
Auf der Suche nach
dem Zünglein an der
Waage
- 30 DAS PRÜFSOFA**
Themen aus der Welt
des Schätzers. Zu-
gespitzt und auf den
Punkt gebracht
- 32 REGION TESSIN**
Wenn der Leerstand
zunimmt
- 34 REGION
WESTSCHWEIZ**
Dem Leerstand mehr
Aufmerksamkeit
schenken
- 36 VERBANDINFOS**
Aus der Welt des SIV
- 38 SIV-KOPF**
mit Annina Sproll



Was bestimmt den
Wert meines Stammlokals?

SIV bietet Antworten. Und mehr.

www.siv.ch

Der SIV, Schweizer Immobilienschätzer-Verband,
ist Kompetenzpartner Nr. 1, wenn es um Immobilien-
bewertungsfragen geht. Er engagiert sich explizit für
dieses Fachgebiet und vernetzt Gleichgesinnte.

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

Associazione svizzera valutatori immobiliari

Association suisse des estimateurs immobiliers

Swiss Association of Real Estate Appraisers

Wenn's um Werte geht.

GESCHÄTZT#3

Was tun gegen Leerstand? Einer, der es wissen muss, ist Fredy Hasenmaile. Seit Jahren beleuchtet der Leiter Immobilienanalyse bei Credit Suisse die Trends und Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt. Dabei forschen er und sein Team intensiv über das Sorgenkind «Leerstand» und seine wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zusammenhänge. Zoom präsentiert er seine persönlichen «Best-of» im Kampf gegen die grosse Leere.

Text: Silja Munz

#1 SHOPPING, ARBEIT – UND DER MIX

Das Sihlcity ist sein Arbeitsplatz. Die Architektur begeistert ihn immer wieder aufs Neue. Das Center ist wie ein Stück Stadt in der Stadt; mitten drin eine Piazza, die wertvolle Bezüge schafft. Der attraktive und vielschichtige Nutzungsmix sorgt für Wartelisten anstelle von Leerständen.



Der Hüter der Immobilienzahlen bei Credit Suisse: Fredy Hasenmaile, 52 Jahre alt, seit 17 Jahren im Unternehmen, seit 2006 als Leiter der Immobilienanalyse.



#2 DAS AUSSEN

Vor seinem Wohnhaus steht ein grosser Brunnen. Dieser ist Treffpunkt für das ganze Quartier – im Sommer oft auch für ein kühles Bad. Die Gestaltung des Aussenraums wird immer zentraler, davon ist er überzeugt. Oft braucht es nur wenige gezielte Eingriffe, um die Attraktivität einer Immobilie zu steigern.

#3 SCHNELLE WEGE

Je besser die verkehrstechnische Anbindung, umso geringer die Leerstände. Das hat sich auch bei den Hochhaus-Drillingen «Vulcano», westlich des Bahnhofs Zürich-Altstetten, gezeigt. Die rund 300 Wohnungen waren im Nu vermietet.



GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzer-typisch – und trotzdem lesenswert.

«LEERSTÄNDE SIND AUCH EIN PRICING-PROBLEM»

Zoom hat zum Schwerpunktthema «Leerstand» fünf Thesen aufgestellt – und diese mit Andreas Loepfe, unter anderem Direktor des Center for Urban & Real Estate Management an der Universität Zürich, diskutiert.

Text: Urs-Peter Zwingli

Jeden Herbst veröffentlicht das Bundesamt für Statistik die Leerwohnungsziffer des Landes. Die Zahl und ihre Entwicklung wird jeweils in allen grossen Medien des Landes debattiert. Anlass dazu gibt es durchaus: So vermeldete das BfS im September 2018 mit durchschnittlich 1,62 Prozent die höchste Leerwohnungsziffer seit 20 Jahren.

Unter anderem wegen dieser historischen Marke widmet sich die Zoom-Redaktion der Debatte um den Leerstand: Sie hat fünf Thesen zum Thema formuliert und diese Andreas Loepfe zur Diskussion vorgelegt.

These 1: Die Bau- und Zonenordnung verursacht viele Leerstände: Nutzungsflexibilität ist nicht gegeben, Umnutzungen sind schwierig.

«Die Bau- und Zonenordnung ist nicht verantwortlich für Leerstände», sagt Loepfe. Den Hauptgrund für die aktuell hohen Leerstände im Mietwohnungsbereich sieht er stattdessen in einem regionalen Überangebot. «Letztlich sind alle Leerstände aber auch ein Pricing-Problem beziehungsweise eine Auswirkung von zeitlich verzögerten Preisanpassungen.» Dass in der Schweiz am falschen Ort gebaut wird, sei dann doch in einem gewissen Sinne ein raumplanerisches Versagen: «Neue Wohnungen entstehen vor allem in der Agglomeration. In den Städten, wo der Wohnraum knapp ist,

findet zu wenig Nachverdichtung statt», kritisiert Loepfe. Diese Entwicklung lasse sich auch dadurch erklären, dass die Bau- und Zonenordnung nach wie vor primär eine Dichte-Verhinderungsnorm ist. «Die Verantwortung dafür tragen letztlich dennoch wir, die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Schweiz.»

Neben den gesetzlichen Schranken haben auch die Immobilienbesitzer Vorbehalte gegen Umnutzungen: Dies zeigt etwa eine 2015 am CUREM im Rahmen einer Masterarbeit in der Stadt Basel durchgeführte Studie. Die Besitzer von Bürogebäuden zeigten in den Befragungen überwiegend kein Interesse an Umnutzungen zu Wohnraum. Begründet wurde dies mit der gemäss Studie meist ungeprüften Annahme, dass die Umnutzung keine Rendite abwerfen wird und die Gebäude für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind. Zudem stellten die Zusammenarbeit mit den Behörden, der Denkmalschutz

sowie aktuelle bautechnische Anforderungen Hürden dar.

These 2: Der Leerstand ist dort tief, wo städtische Zentren innert einer Stunde erreichbar sind.

Zentrumstädte der Agglomerationen sowie allgemein mit öffentlichem Verkehr sehr gut erschlossene Orte haben die tiefsten Absorptionszeiten und Sockelleerstände. Dies schreibt die Raiffeisen in ihrer Studie «Immobilien Schweiz» (1. Quartal 2019). Auch die CS rechnet in ihrer Studie «Schweizer Immobilienmarkt 2019» vor, dass die durchschnittlichen Mietertragsausfälle in Grossagglomerationen nur 1,4 Prozent betragen (Durchschnitt: 3,1 Prozent). Je weiter weg vom Zentrum, desto höher werden die Ausfälle. Fazit der CS-Analysten: «Nachfrage und Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt klaffen auseinander. Die Lagequalität ist daher wichtiger denn je.»

Loepfe weist mit Blick auf die Zukunft darauf hin, dass die Leerstände auch in ländlichen Gemeinden sinken werden, wenn das Pricing angepasst, sprich die Mietpreise gesenkt werden. «Die langfristige Preiselastizität ist im Wohnbereich erstaunlich hoch. Schon kleinere Senkungen der Mieten sorgen mit der Zeit für sinkende Leerstände», sagt er. Noch würden sich viele Anbieter scheuen, die Mietpreise zu senken. «Aber das wird unausweichlich sein.»

«

Je weiter weg vom
Zentrum, desto
höher werden die
Ausfälle.

»



Dass in der Schweiz am falschen Ort gebaut wird, ist [...] ein raumplanerisches Versagen.



These 3: Eine hohe Leerstandsziffer hemmt die wirtschaftliche Entwicklung einer Region bzw. schreckt die Investoren ab.

Falsch, sagt Loepfe, denn: «Die aktuell hohen Leerstände der Schweiz beruhen in den meisten Fällen nicht auf einer negativen Wirtschaftsentwicklung oder einer schrumpfenden Bevölkerung, sondern auf einer Überproduktion. Tiefe Miete und ein liquider Büro- und Wohnungsmarkt sind gut für die Wirtschaft», so Loepfe. Als Beispiel erwähnt er Berlin: In der deutschen Hauptstadt waren Wohnungen und leer stehende Geschäftsflächen um die 2000er-Jahre sehr günstig zu haben. Das zog unter anderem eine bunte Szene von Start-ups und Kreativwirtschaftlern an. Heute sind die Leerstände tief und die Mieten hoch.

These 4: Hinter dem starken Mietwohnungsbau der letzten Jahre stehen vor allem institutionelle Investoren. Die aktuell hohen Leerstände kümmern diese Investoren kaum, da sie mittel- bis langfristig rechnen und planen.

Der Run der Pensionskassen auf Immobilieninvestitionen ist ungebrochen: Wie die ZKB-Tochter Swisscanto in ihrer Pensionskassenstudie 2019 schreibt, haben die Vorsorgeeinrichtungen ihren Immobilienanteil in den letzten zehn Jahren von 19 auf 25 Prozent erhöht. Der Immobilienanteil liegt da-

mit in der Schweiz deutlich höher als im internationalen Vergleich.

Tatsächlich seien in den vergangenen Jahren viele institutionelle Investoren zu optimistisch in Bauprojekte eingestiegen, sagt Loepfe. «Teilweise gab es sogar die Situation, dass für Projekte mehr gezahlt wurde als für bereits bestehende Überbauungen. Das zeigt, dass die Risikoeinschätzung dieser Anleger nicht immer adäquat war, denn der Cashflow bestehender Gebäude ist grundsätzlich besser prognostizierbar als derjenige von Projektentwicklungen.» Leerstände müssen in Investitionsrechnungen eingeplant werden, sagt Loepfe. «Man kauft mit einer Kapitalanlage letztlich nur den effektiven Cashflow aus den vermieteten Flächen.»

Als Resultat der teils zu optimistischen Ertragserwartungen müssen einige institutionelle Investoren künftig Abschreibungen vornehmen. «Dass ihnen hohe Leerstände egal sind, glaube ich trotz dem naturgemäss langfristigen Planungshorizont nicht. Die Abschreibungen kommen in den nächsten zwei, drei Jahren und können die Performance spürbar negativ beeinflussen», so Loepfe.

These 5: Die Erfassung der Leerwohnungsziffer durch das Bundesamt für Statistik ist vielen Fehlerquellen unterworfen: Dies, weil die Gemeinden ihre

leer stehenden Wohnungen mit unterschiedlichen Methoden erfassen. Die Aussagekraft der Leerwohnungsziffer ist begrenzt.

Je nach Gemeinde wird die Leerwohnungsziffer durch Vermieterumfragen, Register oder mithilfe der Elektrizitätswerke durchgeführt. «Ein Vergleich verschiedener Gemeinden untereinander ist darum schwierig», sagt Loepfe dazu. «Bleiben die Fehlerquellen allerdings konstant, hat die Entwicklung der Leerwohnungsziffer einer Gemeinde oder Region trotzdem eine gewisse Aussagekraft.» Doch natürlich sei es wichtig, für Analysen zusätzlich Indikatoren des Marktgleichgewichtes zu betrachten: etwa die Angebotsziffer, also das Verhältnis von Neubauproduktion zum Bestand, und die Absorptionszeit.



Andreas Loepfe hat Architektur und Wirtschaft studiert und ist Managing Director des Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) an der Universität Zürich. Zudem ist er CEO des in Zürich ansässigen Immobilien Investment Managers INREIM, Co-Autor der Swiss Valuation Standards SVS und Mitglied des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes (SIV).

LEERSTÄNDE WACHSEN SEIT JAHRZEHNEN

Die durchschnittlichen Leerstände in der Schweiz steigen seit Jahrzehnten an. Zwischen den Regionen sowie den Besitz- und Nutzungskategorien sind die Unterschiede allerdings markant. Zoom hat Zahlen herausgesucht, die einen aktuellen und historischen Überblick bieten.

Text und Recherche: Urs-Peter Zwingli

Laut Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BFS) war die Leerstandsziffer über alle Wohnformen mit 1,62 Prozent im Juni 2018 hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. Das BFS zählt jeweils am 1. Juni alle Wohnungen (inkl. EFH), die zur Miete von mindestens drei Monaten oder zum Kauf angeboten werden. Der Bund bezieht diese Zahlen direkt von den Gemeinden. Der Hauptgrund für die hohen Leerstände ist das grosse Angebot an Mietwohnungen. In diesem Bereich werden die Leerstände aufgrund der ungebrochen intensiven Bautätigkeit weiter steigen, parallel dazu sinken die Mieten. Deutlich tiefer sind die Leerstände hingegen bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Auch bei den Verkaufsflächen wächst das Angebot. Mit knapp 700 000 Quadratmetern, die zur Miete ausgeschrieben sind, ist der Höchststand seit Messbeginn erreicht. Hier wird die Digitalisierung spürbar, die Druck auf den stationären Handel ausübt. Bei den Büroflächen sind die Unterschiede je nach Lage gross: In Agglomerationen herrscht ein Überangebot, in Stadtzentren ist die Bürofläche eher knapp und darum teurer geworden.

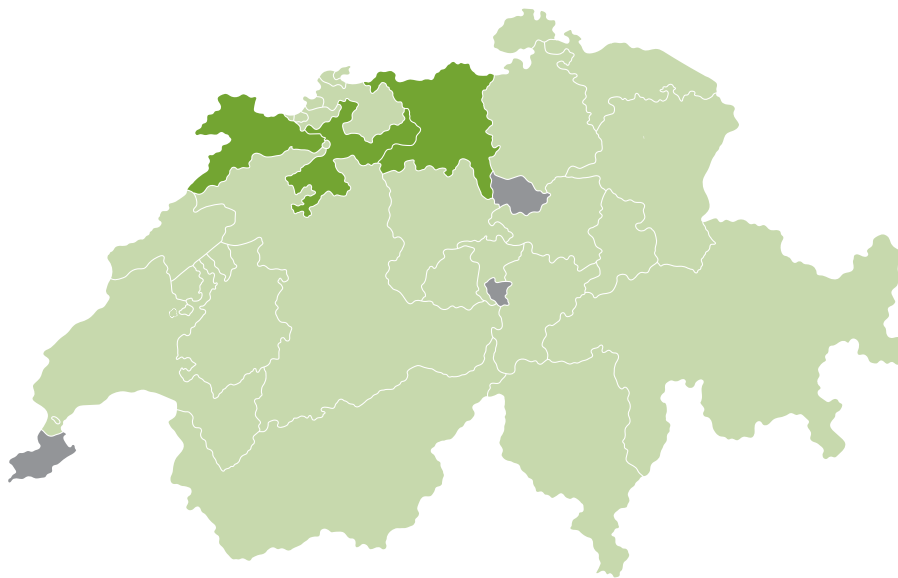
Neu gebaute Wohnungen in der Schweiz (Prognose 2019)¹



Neue Einwohner in der Schweiz (Prognose 2019)¹



LEERSTÄNDE NACH KANTONEN



Die tiefsten und die höchsten Leerstände nach Kantonen³

Tiefste Leerstandsziffern von Wohnungen (inkl. EFH):
Zug: 0,44% / Genf: 0,53% / Obwalden: 0,70%

Höchste Leerstandsziffern von Wohnungen (inkl. EFH):
Solothurn: 2,98% / Aargau: 2,65% / Jura: 2,56%



1,62

Prozent Leerwohnungen, 2018³

Leerwohnungsziffer in der Schweiz (inkl. EFH)
1990: 0,4% / 2000: 1,49%



692 800

m² inserierte Verkaufsflächen, 2018²

Stationärer Handel gerät weiter unter Druck
2008: 428 000 m² / 2018: höchster Stand seit Messbeginn



40

Tage Vermarktungsdauer, 2018²

Durchschnittliche Vermarktungsdauer
pro Wohnungsinserrat
2008: 29 Tage



430 000

m² Bürofläche⁴

werden nicht kontinuierlich schweizweit zur Vermietung
ausgeschrieben – dies, um dem ungewollten Image als Ladenhüter
zu entgehen. Deren Vermarktung erfolgt stattdessen über andere
Kanäle wie Wirtschaftsförderer, Immobilienmakler, individuelle
Websites usw.



72 294

leer stehende Wohnungen (inkl. EFH), 2018³

Massiv gewachsenes Angebot
auf dem Schweizer Wohnungsmarkt
1990: 13 509 / 2000: 52 608

Quellen

- 1 Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz, 2019/2
- 2 Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2019/2
- 3 BfS
- 4 Credit Suisse, Büroflächenmarkt Schweiz 2019



LEERSTÄNDE UND BEWERTUNG: DAS SAGEN EXPERTEN DAZU

Welche Rolle spielen Leerstände in der Bewertung von Mietwohnungen, Wohneigentum oder Geschäftsflächen? Welche Methoden haben am meisten Aussagekraft, um Leerstände abzubilden? Diese und weitere Fragen hat Zoom verschiedenen Experten aus der Immobilienbranche gestellt.

Text: Urs-Peter Zwingli

DANIEL GÜNTZEL
52, Inhaber Güntzel Immobilienreuehand
GmbH, Romanshorn

«In der Region Thurgau Ost und Nord, in der ich als Bewerter ausschliesslich tätig bin, gehören Leerstände vorwiegend im Anlagebereich, aber auch bei Gewerbe-/Industrieimmobilien seit jeher dazu. Der in den vergangenen zehn Jahren hinzugekommene Aufschwung im Anlagebereich hat mittlerweile zu einem Überangebot an Miet- und Ge-

schäftsflächen und damit auch zu einem erhöhten Mietzinsrisiko in dieser Region geführt. Leerstände berücksichtige ich auf der Ertragsebene bei den genannten Immobilienarten von Anfang an. Je nach Art oder Durchmischung der Immobilie gehe ich von längeren oder kürzeren Leerstanddauern aus. Primär überprüfe ich regelmässig die regionalen Marktverhältnisse. Dies geschieht vor Ort sowie über Ausschreibungen vergleichbarer Angebote auf einschlägigen Internetplattformen.

Ergänzend beziehe ich Leerstandstatistiken des Kantons sowie Standort- und Marktanalysen verschiedener nationaler Markterhebungsunternehmen in die Bewertung ein. Ich profitiere zudem von meiner langjährigen lokalen Tätigkeit und der daraus resultierenden Vernetzung in den verschiedensten Bereichen der Immobilienbranche. Methodisch richte ich mich nach den Standards des SVS (Swiss Valuation Standard). Damit gemeint sind die drei Basismethoden Ertrags-, Sach- und Ver-

«
Ist es die rege Bautätigkeit,
die sinkende Nachfrage, eine
ökonomische Verschlechterung
einer Region?
»

gleichwertmethode. Je nach Art der Immobilie verwende ich die meiner Meinung und Erfahrung nach geeignetste Methode.

Meiner Ansicht nach ist eine der grössten Herausforderungen für Bewerter derzeit die richtige Einschätzung der Immobilienmarktverhältnisse. Oft wird auf die vielseitig vorhandenen Markterhebungsdaten abgestützt. Diese sind zwar aus dem Bewerteralltag nicht mehr wegzudenken und werden immer besser. Meiner Erfahrung nach sind sie jedoch nicht in allen Marktgebieten gleich gut anwendbar. Grundlegend ist daher für mich, ausschliesslich in einer begrenzten Region tätig zu sein, von der ich überzeugt bin, den Markt und die Tendenzen auch wirklich zu kennen.

Leerstandsziffern beeinflussen häufig die Werte aller Kategorien, was aber nicht pauschalisiert anzusehen ist. Je geringer der Leerstand, desto interessanter und oftmals wertvoller zeigt sich eine Immobilie. Trotzdem bedeuten geringe Leerstände im Anlagebereich nicht zwangsläufig gute Mietwerte, was wiederum eine Rolle spielt. Es spielen deshalb viele Faktoren mit, die es nebst den Leerstandrisiken zu berücksichtigen gilt. Bei Konsumobjekten ist die Leerstandsziffer ein Indiz für die im Markt stehenden Angebote. Leer stehende Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser

deuten auf einen übersättigten oder preislich überhöhten Markt hin, was sich zwangsläufig in deren Werten niederschlägt.»

ANDREAS PFISTER

39, Geschäftsführer

Max Pfister Baubüro AG, St. Gallen

«Bewertungskorrekturen aufgrund von Leerständen bzw. drohenden Leerständen werden in nächster Zeit vermehrt vorgenommen werden müssen. Aufgrund der grossen Neubautätigkeit und der stark verminderten Zuwanderung werden schlecht unterhaltene Altbau-Liegenschaften vermehrt unter Druck kommen: Fehlende Personenaufzüge, zu kleine und zu wenige Nasszellen, Ringhörigkeit, schlechte Grundrisse usw. werden eine Wiedervermietung nach dem Auszug langjähriger Mieter schwieriger machen. Dies gilt es meines Erachtens in Zukunft bei Bewertungen stärker zu berücksichtigen. Aktuelle Beispiele zeigen, dass im Moment (aufgrund fehlender Anlagealternativen) für alte Renditeliegenschaften sehr hohe (beziehungsweise wahrscheinlich zu hohe) Preise bezahlt werden. In vielen Fällen werden Leerstandrisiken mitgekauft, welche beim Kaufpreis aber nicht berücksichtigt werden. Wichtig erscheint mir ebenfalls, dass bei der Einschätzung des Leerstandrisikos nicht nur die Lage



Daniel Güntzel



Andreas Pfister



Beat Seger



Marie Seiler

eines Gebäudes, sondern auch Alter und Zustand berücksichtigt werden.

BEAT SEGER

53, Partner, Real Estate Advisory und Chief Digital Officer, KPMG Schweiz

«Der Leerstand ist primär eine temporäre oder auch länger dauernde, strukturelle Ertragsminderung, deren Beurteilung immer individuell in Bezug auf die spezifische Liegenschaft vorge-



Gemäss Andreas Pfister müssen in nächster Zeit vermehrt Bewertungskorrekturen aufgrund von Leerständen bzw. drohenden Leerständen vorgenommen werden.

nommen wird. Er ist dabei einer von vielen Faktoren, die in die Immobilienbewertung einfließen. Für Immobilienbewerter gilt es in Zeiten von steigenden Leerstandsziffern im Mietwohnungsbereich eine adäquate Einschätzung des Risikos zu machen und eine entsprechende Prognose vorzunehmen. Bei jeder Liegenschaft gibt es einen strukturellen Sockelleerstand aufgrund der normalen Fluktuation sowie einen spezifischen Leerstand beim Ablauf von befristeten Mietverhältnissen. Hier wird, je nach Nutzung, eine Absorptionszeit von drei bis neun Monaten berücksichtigt – Tendenz, in Abhängigkeit der Liegenschaftskategorie, eher steigend.

Da ein Leerstand primär eine Ertragsminderung ist, würden wir diese auch als solche berücksichtigen, also den Cashflow reduzieren. Grundlage hierfür bildet eine holistische Betrachtung der Einflussfaktoren (z. B. Bestand, Produktion, Nachfrage, Kapitalmarkt) des spezifischen Marktes und des Marktsegments. Aufgrund unseres Kundenstamms arbeiten wir meistens mit der DCF-Methode, da diese in Bezug auf Transparenz und Darstellung der Überlegungen wesentliche Vorteile hat. Alternativ kommen andere Bewertungsmethoden zur Anwendung – dies in Abhängigkeit der Auftragsdefinition und des Bewertungsziels.»

MARIE SEILER
39, Head Real Estate Advisory,
PwC Schweiz

«Steigende strukturelle Leerstände sind aktuell im Mietwohnungsmarkt und bei Verkaufsflächen zu beobachten. Liegenschaften, die in den betroffenen Regionen und Teilmärkten liegen und sich nicht positiv abheben, werden tendenziell mit einer höheren Leerstandsannahme bewertet. Oft führen höhere strukturelle Leerstände zudem zu höheren Absorptionszeiten, die in den Bewertungen ebenfalls abgebildet werden sollten. Für einen Immobilienbewerter ist es wichtig zu verstehen, weshalb Leerstände bei einem Objekt auftreten: Ist es die rege Bautätigkeit, die sinkende Nachfrage, eine ökonomische Verschlechterung einer Region? Oder sind es objektspezifische Gründe? Der Bewerter braucht ein vertieftes Verständnis für die Entwicklung in verschiedenen Regionen und die zu bewertende Liegenschaft. Eine wichtige Herausforderung ist die Datenverfügbarkeit. Diese kann für bestimmte Regionen und Nutzungen unzureichend sein. Oft hat eine bedeutsame Veränderung von strukturellen Leerständen auch Einfluss auf das Mietzinsniveau und Investorenverhalten. Dies gilt es bei Immobilienbewertungen zu bedenken. Inwiefern eine Leerstandsziffer in einer Immobilienbewertung abgebil-

det wird, hängt auch vom zu bewertenden Objekt bzw. von der angewandten Methode ab. Renditeobjekte in der institutionellen Immobilienwelt werden heute fast ausnahmslos mittels DCF-Methode bewertet. Die Marktwerte von Wohneigentum hingegen bestimmt man meist mithilfe von statistischen bzw. hedonischen Modellen oder Vergleichswertmethoden. In hedonischen Modellen werden Leerstände oft als einer der relevanten Parameter in der multiplen Regression gewichtet und entsprechend ins Bewertungsergebnis einbezogen. In DCF-Modellen werden für strukturelle Leerstände Mietzinsausfälle explizit modelliert. Um für eine Bewertung ein ganzheitliches Bild zu bekommen, sollen möglichst verschiedene Quellen konsultiert werden. Wir stützen uns ab auf Kennzahlen wie etwa die BfS-Leerstandsziffer, die Angebotsziffer von privatwirtschaftlichen Anbietern sowie spezifische Tools zur Bemessung der Nachfrage durch die Auswertung von Suchprofilen.»

STRAFSTEUERN FÜR LEERE LADENLOKALE VERWORFEN

Leere Verkaufslokale sind auch in der Innenstadt von St.Gallen verbreitet. Um Mittel gegen das «Lädelersterben» zu finden, spannen die St.Galler Standortförderung, Immobilienbesitzer und Wirtschaftsverbände bei der Aktion «Zukunft St.Galler Innenstadt» zusammen. Das Pionierprojekt hat mittlerweile Modellcharakter für andere Schweizer Städte. Der oberste St.Galler Standortförderer Samuel Zuberbühler im Zoom-Interview über das Phänomen Zwischennutzungen, Strafsteuern für Leerstände und digitale Vernetzungsplattformen.

Text: Urs-Peter Zwingli

5

Köpfe sitzen im City Management Board

2020

Startpunkt für mehr Aussenwirkung

Samuel Zuberbühler, das Projekt «Zukunft St.Galler Innenstadt» läuft seit 2016. Was wurde bisher erreicht?

Das Projekt ist langfristig ausgerichtet, doch einige konkrete Ergebnisse sind bereits sichtbar. So sind die Immobilienbesitzer für neue Vermietungsformen wie Zwischennutzungen sensibilisiert worden. Dadurch eröffneten in den vergangenen Monaten vorübergehend Geschäfte und Cafés in Ladenlokalen der Innenstadt, die ansonsten leer gestanden wären. Genau das ist unser oberstes Ziel: Leerstände verhindern. Damit erhöhen sich die Frequenzen, so wird die Innenstadt allgemein attraktiver. Künftig werden leere Lokale, die sich für Zwischennutzungen eignen, auf der Online-Plattform popupshops.ch ausgeschrieben. So

kommen Immobilienbesitzer und potenzielle Mieter schneller miteinander in Kontakt.

Die SP hatte 2018 einen Vorstoss im St.Galler Stadtparlament gemacht. Gemäss diesem sollten Besitzer von leeren Ladenlokalen, welche die jeweiligen Mieten nicht senken wollen, mit einer Strafsteuer belegt werden. Der Vorstoss wurde abgelehnt. Kommen solche Ideen daher, dass die Gespräche mit Immobilienbesitzern schwierig verlaufen?

Die Immobilienbesitzer waren zu den Foren im Projekt «Zukunft St.Galler Innenstadt» eingeladen und konnten sich in die dortigen Diskussionen einbringen. Wir möchten den Austausch mit den Grundeigentümern noch stärken, um die Herausforderungen gemeinsam anzugehen. Dabei geht es auch um das Thema der Ladenmieten, diese orientieren sich primär aber am Markt. Andererseits liegt es auch im Interesse der Immobilienbesitzer, dass ihre Liegenschaften möglichst wenig Leerstände haben – die Bereitschaft für Gespräche ist darum gegeben. Manche Immobilienbesitzer sind nicht gleich lokal verankert wie andere und so ist es das Ziel der Standortförderung, diesen die Wichtigkeit von belebten Ladenlokalen für die ganze Innenstadt darzulegen.

Die Strafsteuer für Leerstände ist politisch vom Tisch. Welche anderen Massnahmen werden in nächster Zeit umgesetzt?

Es gibt im Projekt beispielsweise eine Arbeitsgruppe, die sich mit dem öffentlichen Raum beschäftigt. Wir wollen dessen attraktive Nutzung durch die Ladenbesitzer vereinfachen. Weiter ist geplant, eine digitale Plattform zu entwickeln, die die Vernetzung zwischen Kunden und Geschäften fördert. Und ein fünfköpfiges City Management Board mit Vertretern aus Gewerbe, Gastronomie, Tourismus und Standortförderung soll ab 2020 die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure der Innenstadt koordinieren und gegen aussen vertreten. Daneben werden aber auch sehr praktische Themen diskutiert: Etwa, den Warenumsatz zu erleichtern oder Parkiermöglichkeiten für Handwerker zu schaffen, da in der Innenstadt viele oberirdische Parkplätze aufgehoben wurden.



Samuel Zuberbühler
33, Leiter der Standortförderung St.Gallen seit Februar 2019

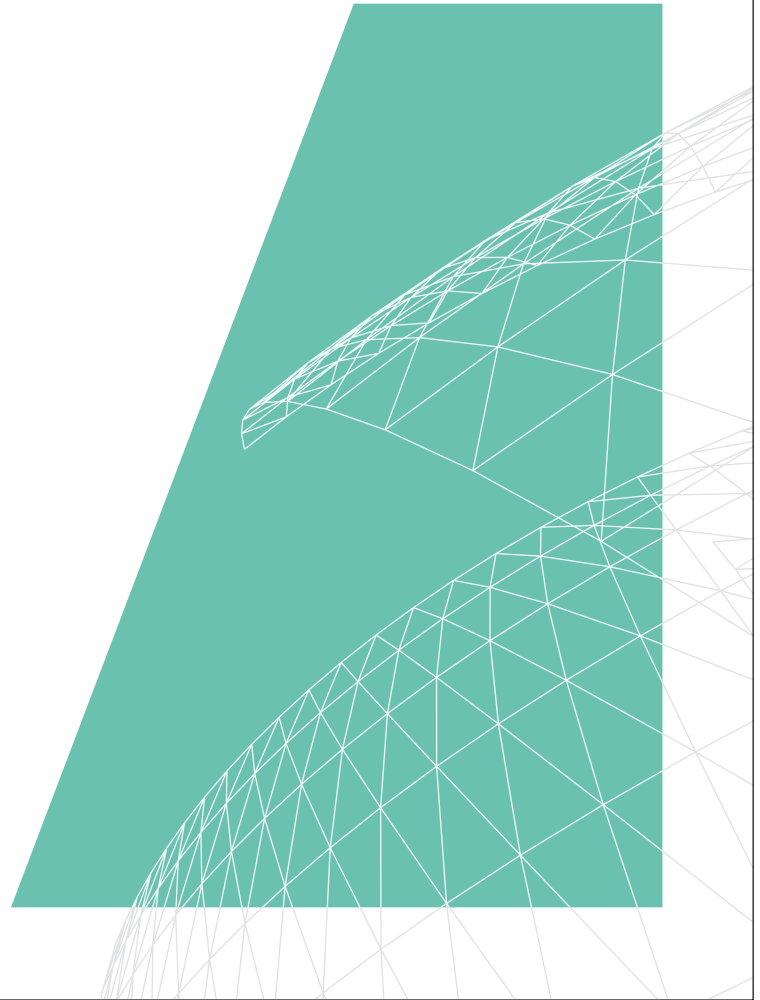
VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten:
VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten,
ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in
der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie
Immobilienberatungen in der Schweiz und dem
Fürstentum Liechtenstein.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

MIETWERT – LEERSTAND DAS WIRD BEI SIREA GELEHRT

Bei vermietbaren Objekten ist primär der Mietwert als Ertrag einzusetzen. Der Mietwert ist definitionsgemäss der als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietzins. Was ist nun in Anbetracht von steigenden Leerständen «nachhaltig erzielbar»? Ein kritischer Umgang mit dem Begriff «Mietwert» lohnt sich alleweil. Deshalb sollte sich nicht nur der angehende Bewerter mit den nachfolgenden Fragen vertieft auseinandersetzen.

Text: Heinz Lanz

2800

CHF für die Monatsmiete

140

CHF für Einstellhallenplatz

Umfeld: Befindet sich das Objekt in einer industriell-gewerblich ausgerichteten Gegend? Oder suchen wir den Mietwert in einem «Goldküsten»-Umfeld? Der zukünftige Mieter entspricht typischerweise seinem Umfeld.

Natürlich verwenden alle Bewerter Kennzahlen wie Quadratmetermieten. Wenn 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 135 m² Wohnfläche zu CHF 250/m²/Jahr – entsprechend dem 90-Prozent-Quantil an diesem Standort – eingeschätzt werden, entspricht dies einer Monatsmiete von rund CHF 2800. Dazu kommen Nebenkosten von rund CHF 300 (Tendenz steigend) und (mindestens) ein Einstellhallenplatz für CHF 140. Ist eine monatliche Belastung von CHF 3240 für den typischen Mieter tragbar? Kleine Wohnungen haben spürbar höhere Kennwerte.

Objekt: Kaum zu glauben, doch es gibt – auch bei Projekten und Neubauten – nach wie vor nicht zeitgemässe Grundrisse. Entweder ist der Anteil der Verkehrsflächen zu hoch, die Nasszellen zu klein oder der HD-Grossbildfernseher lässt sich an keinem vernünftigen Standort montieren. Eine kritische Analyse der Grundrisse hilft bei der Festlegung des Mietwertes. Defizite sind entsprechend zu berücksichtigen.

Wohnungstypen: Im Trend sind 2-Zimmer-Wohnungen. Die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten legitimiert dies auch. Der Anteil an Singlehaushalten beträgt mehr als ein Drittel; in zehn Jahren soll es die Hälfte sein. Auch wenn sich die Tatsache wieder ändern soll, gilt es, Mietwerte bei grossen Wohnungen noch kritischer als sonst zu hinterfragen.

Leerstandsquote: Sie beträgt in vielen Gemeinden mehr als zehn Prozent. Der Mietwert muss somit gegenüber einer Vollvermietung ebenfalls um zehn Prozent reduziert werden. Höhere Mietwerte lassen sich nur bei Topobjekten mit einem guten Standard an der überdurchschnittlichen Mikrolage rechtfertigen.

Absorption: Selbst wenn alle Kriterien positiv ausfallen, bleibt die zentrale Frage für den Bewerter: Wird es genügend Mieter geben? Werden in einem Dorf mit 3000 Einwohnern 90 Wohnungen gebaut, entspricht das –

wenn man von einem durchschnittlichen 2,2-Personen-Haushalt ausgeht, einem Anstieg von über fünf Prozent. Die Situation spitzt sich weiter zu: Baugesuche für 30 000 Wohnungen sind bei den Bauämtern pendent.

Fazit: Bei steigenden Leerständen erhält der Begriff «nachhaltig erzielbar» eine wachsende Bedeutung.

Achtung: Die Position Mietzinsrisiko als Zuschlag im Brutto-Kapitalisierungssatz ist vorgesehen für Mietzinsausfälle von Nichtzahlern oder für temporäre, kurzfristige, in der Regel durch Instandhaltungsmassnahmen bedingte Leerstände. Keinesfalls sollen damit länger dauernde Ausfälle abgedeckt werden.



Heinz Lanz
Geschäftsführer ZIBAG
Zentrum für Immobilienbewertung, dipl. Immobilienökonom FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Mitglied bei SIV, SEK SVIT, VAS. Er doziert für Sirea im CAS Immobilienbewertung und ist Studienleiter MAS REM FHS St.Gallen.



Mit Kulturangeboten
leer stehende Hallen
und Fabriken beleben

Ein guter Ansatz für die
Nutzung von leer
stehenden Wohnungen:
Serviced Apartments



DIE ANDERE NUTZUNG VON LEER STEHENDEN FLÄCHEN

Die aktuelle Quote der Leerstände in der Schweiz liegt bei 1,45 Prozent, Tendenz wachsend. Die Frage nach sinnvollen Zwischenlösungen beziehungsweise Zwischennutzung drängt sich auf. Serviced Apartments, Pop-up-Stores und temporäre Kulturnutzungen sind drei mögliche Ansätze. Über Vor- und Nachteile sowie Potenziale.

Text: Anne-Lea Marte

Serviced Apartments sind umgenutzte Mietwohnungen, deren Miete nicht nur die Räumlichkeiten umfasst, sondern Leistungen wie Reinigungs- und Concierge-Dienste oder auch Shuttle-, Business- oder Einkaufsservices. Ziel? Den Mieter entlasten. Wüest und Partner geht von rund 10000 solcher Wohnungen aus; meist sind sie den Wirtschaftszentren; Nutzer sind Geschäftsleute, Betagte oder Personen in Übergangssituationen. Klare Vorteile sind die flexible und kurze Mietdauer mit einer geringen Mindestlaufzeit, die erhöhten Ausbaustandards bei Ausstattung und Möblierung sowie die genannten Services. Demgegenüber stehen die im Schnitt 40 Prozent höheren Mietkosten und die sehr spärlich besseren Renditen von 0,2 Prozent im Schweizer Vergleich für Mietobjek-

te. Hinzu kommt, dass die Wohnbedürfnisse der Endkonsumenten bisher wenig bis nicht berücksichtigt werden und Serviced Apartments oft da angeboten werden, wo die Leerstandsquote ohnehin tief ist. In der Leerstandproblematik schaffen sie somit nur minimal Abhilfe.

Die Auslastung liegt bei 90 Prozent; die Nachfrage ist also hoch. Was müsste sich verändern, um Serviced Apartments als mögliche Zwischennutzungsmöglichkeit von leer stehenden Wohnungen zu positionieren? Aktives Marketing für die Bekanntmachung ist eine Möglichkeit, eine faire und transparente Preisgestaltung eine andere, die Berücksichtigung der Bedürfnisse sowie einen Kompromiss bei der Standortwahl bzw. die Ausweitung auf dezentrale Orte zwei weitere. Potenzial ist vorhanden. Stellt sich die Frage, wer es wie nutzt.

Beliebt: Pop-up-Stores

Sie sind aus dem heutigen Stadtbild kaum mehr wegzudenken: Pop-up-Stores – leer stehende Geschäftsflächen, die über einen begrenzten Zeitraum gemietet werden. Sie sind gleichsam Experimentierort für neue Konzepte, Abverkäufe oder (innerstädtische) temporäre Aufmerksamkeit, sorgen für Verewigung in der kognitive Einkaufslandkarte der Kunden oder dienen der Marktforschung. Klingt verlockend. Allerdings leidet dieses Modell an der Beständigkeit; der ROI ist kurzfristig (wenn überhaupt vorhanden), der Nutzen oft wenig nachhaltig und die Mieten sind vergleichsweise hoch. Nichtsdestotrotz: Das Modell boomt, nicht nur bei Kleinunternehmen. Ikea etwa bezog einen Pop-up-Store an der Zürcher Bahnhofstrasse und feierte Erfolge.



Die Kultur freuts

Alte Fabrikgebäude, Güterbahnhöfe und Hallen gewinnen je länger, je mehr an Interesse – vor allem bei Kulturinteressierten und Eventveranstaltern. Oft sind die leer stehenden Gebäude in eher abgelegenen Gebieten zu finden, (fast) ohne Nachbarschaft, trotzdem gut erreichbar und mit grossem Platzangebot. Attraktiv auf verschiedenen Ebenen. Die kulturellen Nutzungen beleben die Zone und Kunst- und Kulturschaffende haben einen kostengünstigen Raum, wo sie für eine begrenzte Zeit Projekte realisieren können. Die Devise hier lautet: Miete senken, Kultur fördern.

Pop-up-Stores boomen. Und können erfolgreich sein, wie das Beispiel von IKEA an der Zürcher Bahnhofstrasse zeigt.

HINWEIS

Dieser Text lehnt sich an die Masterarbeit zum Thema «Serviced Apartments – Nutzevaluation für eine spezifische Zielgruppe» von Julia Gerber, die sie im Rahmen ihrer Ausbildung MAS Real Estate Management verfasste. Sie setzt sich darin mit dem Thema «Serviced Apartments» als mögliche Lösung für Leerstände auseinander. Dabei fokussiert sie die Zielgruppe der «Nestbauer» – Personen mit Kindern oder Kinderwunsch –, um ein mögliches Potenzial dieses Konzepts abzuwägen. Sie beleuchtet den Schweizer Markt und führte anhand qualitativer und quantitativer Befragungen eine empirische Untersuchung durch.

LANGFRISTIGE WERTERHALTUNG DURCH NACHHALTIGES BAUEN

SNBS ist mehr als ein Gebäudestandard. Das Planungsinstrument soll helfen, nachhaltiger zu bauen und damit – direkt oder indirekt – auch Leerstände zu reduzieren. Neu liegt eine Version für Immobilienbewertung vor. SNBS-Expertin Elvira Bieri gibt Einblick.

NUTZERBEDÜRFNISSE

Gebrauchsqualität der Räume – Nutzungsflexibilität – Behaglichkeit – Sicherheit – Gesundheit im engen (keine gesundheitsgefährdenden Materialien) und im weiteren (Tageslicht, Schallschutz) Sinne – Diversität – Erreichbarkeit – Anbindung an den ÖV – Nutzungsangebot im Quartier – Begegnungsmöglichkeiten/soziale Kontakte – Aussenraumgestaltung/ Naherholungsangebote – architektonische/städtebauliche Qualität

MARKTBEDÜRFNISSE

Langfristige Entwicklung von Angebot/Nachfrage betreffend Nutzung und Preise in der relevanten Umgebung.

BETRIEBS- UND

UNTERHALTSKOSTEN

Energieverbrauch – Treibhausgasemissionen – Reinigungsaufwand/ Abnützung der Materialien – Abfalltrennung – Abbaukosten

Wohneigentum ist immer eine Kapitalanlage, unabhängig von seinem materiellen Wert. Jeder Besitzer einer Immobilie – ob öffentlich oder privat, ob Händler oder reiner Halter – ist nachdrücklich an der Entwicklung dessen Verkehrs- beziehungsweise Marktwertes interessiert. Dieser unterliegt diversen Einflussfaktoren: Nebst dem Gebäudezustand sind dies gesellschaftliche Trends, die Veränderung von Angebot und Nachfrage im näheren und weiteren Umfeld sowie Wohlstands- und demografische Entwicklungen. Gebaut wird immer für die Zukunft. Die Kenntnis über die mögliche Entwicklung dieser Faktoren und deren Einfluss auf den Wert der Immobilie ist deshalb von grosser Bedeutung für einen Investor.

Noch fehlen dem Bewerter die Zahlen und Fakten, auf die er sich bei seiner Arbeit berufen kann. Will man die langfristige Werthaltigkeit ermitteln, muss die Immobilienbewertung breiter als bisher abgestützt werden – dies unterstreicht auch der sich entwickelnde Konsens in der Branche. Und der Investor ist folglich daran interessiert, diese Faktoren zu antizipieren und ein entsprechendes Hilfsmittel dafür in die Hand zu bekommen. Wie etwa das nachfolgende Instrument.

SNBS steht für «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz». Dabei handelt es sich um den ersten umfassenden und zertifizierbaren Gebäudestandard in der

Schweiz. Warum «nachhaltig»? Weil die Bereiche Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt gleichwertig in das Konzept einfließen und es letztlich um die langfristige Werterhaltung einer Immobilie geht.

Die Erkenntnisse sind nicht grundsätzlich neu; vielmehr wurde mit SNBS das bestehende und öffentlich zugängliche Wissen über das nachhaltige Bauen in ein einfach handhabbares Planungsinstrument überführt. Die ultimativen Ziele:

- Tiefe Leerstand-/Umzugsquote: das heisst Berücksichtigung der **Nutzer- und Marktbedürfnisse**
- Tiefe **Betriebs- und Unterhaltskosten**: das heisst Lebenszykluskostenbetrachtung

Fokus: Immobilienbewertung

SNBS wurde als Planungsinstrument konzipiert. Das prioritäre Bedürfnis eines Investors ist allerdings, ein Instrument verfügbar zu haben, das ihm zuverlässige Aussagen über die Werthaltigkeit seines Immobilienportfolios und dessen Entwicklungspotenzials liefert. Das vorliegende Bewertungstool ermöglicht dies wie auch die Ableitung schlüssiger strategischer Schritte wie: keine Massnahmen, sanfte Sanierung, umfassende Sanierung, Ersatzneubau, Umnutzung bis hin zur Veräusserung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt gewichtet nach Geschossfläche

Bereich	Thema	Kriterien	Indikator
Wirtschaft	Kosten	201 Lebenszykluskosten	201.1 Lebenszykluskosten 201.2 Betriebskonzept
		202 Bauweise	202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz
	Handelbarkeit	203 Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung
		204 Nutzbarkeit des Grundstücks	204.1 Geologische Randbedingungen und Altlasten 204.2 Naturgefahren und Erdbebensicherheit 204.3 Technische Erschliessung
	Ertragspotenzial	205 Erreichbarkeit	205.1 Erreichbarkeit 205.2 Zugang Parzelle und verkehrstechnische Erschliessung
		206 Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise
		207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot

Gliederung SNBS: Auszug «Wirtschaft»

in Quadratmetern und qualitativ auf der Basis von Unterlagen wie Luftbildern, Situationsplänen, Planunterlagen, Angaben über Bau- und Renovationsjahre, Nebenkostenabrechnungen, Mieterspiegel, Leerstand usw. Zudem sind allgemein zugängliche Informationen wie «map.geo.admin.ch», die Radonkarte des BAG, Altlastenkataster der Kantone, Hagel- und weitere Karten betreffend Naturgefahren, ÖV-Güteklassen sowie «www.floretia.ch» hinterlegt. Diese werden automatisch mit der Adresse des spezifischen Objekts verknüpft.

Resultat mit dem SGS-Tool

SNBS ist in «Bereiche, Themen, Kriterien und Indikatoren» gegliedert. Die eigentliche Bewertung findet auf der Ebene «Indikator» statt.

Das Bewertungstool ermöglicht Auswertungen auf allen Ebenen sowie für Einzelgebäude oder aus Portfoliosicht. Es liefert Informationen über die Bestandsqualität (dunkel eingefärbt) und das Verbesserungspotenzial (hell eingefärbt). Je länger der dunkel eingefärbte Balken ist, desto kleiner der Handlungsbedarf. Je länger der helle Balken ist, desto lohnenswerter ist eine Investition in das Gebäude (siehe Seite 19 unten).

Wenn immer der Investor eine Veränderung am Portfolio vornimmt, kann er unmittelbar den Effekt dieser

Massnahme auf die Entwicklung der Werthaltigkeit ermitteln. Letztlich stellt das Tool einen komplexen Sachverhalt mit einer ausreichenden Genauigkeit dar und bietet dem Investor eine konkrete Handlungsanleitung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Ermittlung der langfristigen Werthaltigkeit eines Gebäudes eine umfassende Beurteilung des Gebäudes und seines Umfeldes bedingt. Im SNBS sind die relevanten Aspekte ausführlich und gut verständlich dargestellt. Ursprünglich als Planungsinstrument konzipiert, liegt neu eine Version für die Immobilienbewertung vor.

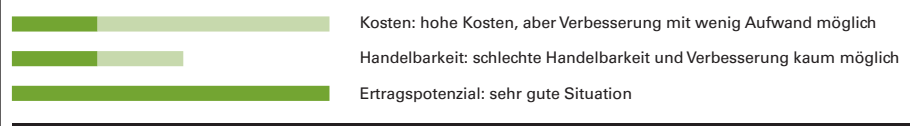


Elvira Bieri
Managing Director bei SGS Société Générale de Surveillance SA., lic. rer. pol. in Program for Management Development; Mitglied Europa Forum Luzern; im Nachhaltigkeitsbeirat der ZKB.

SNBS 2.0 HOCHBAU
SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Gebäudestandard in der Schweiz. Das Bundesamt für Energie BFE hält alle Rechte am SNBS. Dieser Standard wurde in einem demokratischen Prozess der privaten und öffentlichen Hand und unter der Federführung von SGS entwickelt und im August 2016 lanciert.

SNBS ist ein Rahmenwerk mit 45 Indikatoren, die je nach Projektvoraussetzung und -zielen sowie Kontext und verfügbaren finanziellen Mitteln unterschiedlich zu adressieren sind. Hierfür stehen ein Bewertungstool und ein Manual mit Erläuterungen zur Verfügung.

WIRTSCHAFT – GEBÄUDE-EBENE



WOHNEN SCHLECHT, BÜROS BESSER

Seien es Marktmieten, Cashflow-Renditen oder Ertragsausfälle durch Leerstand: Die Vorzeichen im Wohnungsmarkt sehen problematisch aus für die Eigentümer. Dafür entwickeln sich die Büroimmobilien überraschend positiv. Zwar sind auch hier die Marktmieten unter Druck und die Kosten steigend, der Vermietungsstand verbessert sich aber und die Bewerber und Investoren sind zuversichtlich im Hinblick auf die Wertentwicklung.

Text: Felix Thurnheer

2,9

% Wertänderungsrendite Wohnraum

2,2

% Wertänderungsrendite Büro

Die Marktmieten für Wohnraum sinken im ersten Halbjahr 2019 weiter. Der Median in Grossstädten ist von CHF 288 auf 265 gesunken – in gerade einmal einem Jahr. Die Nachfrage durch Zuwanderung bleibt eher tief; gleichzeitig werden nach wie vor zu viele Wohnungen erstellt. Büroflächen? Sind ebenfalls sinkend. In den Grosszentren ging der Mittelwert innert Jahresfrist von CHF 409 auf 371 zurück.

Der Wirtschaft geht es sehr gut; die Mehrnachfrage nach Büros bleibt im Vergleich eher tief. Stellt sich die Frage, ob sich die Arbeit zunehmend weg vom klassischen Arbeitsplatz und/oder vermehrt in die Mittel- und Kleinzentren verlagert? Gut möglich, zumindest bleiben in diesen Zentren die Marktmieten stabil. Der Strukturwandel im Detailhandel scheint in den Grosszentren

einen positiven Einfluss auf die Mietpreise zu haben: Der Mittelwert stieg in den vergangenen zwölf Monaten von CHF 450 auf 480.

Auf der Kostenseite hat sich im Wohnungsmarkt nichts getan. Die Liegenschaftskosten betragen wie 2018 CHF 50 pro Quadratmeter und Jahr. Anders bei den gemischt genutzten Liegenschaften und den Büroimmobilien: Die Kosten sind von CHF 49 auf 53 beziehungsweise – für Büros – von CHF 45 auf 58 gestiegen.

Bewerber sind zuversichtlicher

Die anhaltend schlechte Entwicklung im Wohnungsmarkt schlägt sich auch in den Bewertungen nieder: Die Cashflow-Renditen liegen 0,2-Prozent-Punkte tiefer; die Wertänderungsrendite ist mit 2,9 Prozent zwar positiv, aber deutlich unter der gewohnten Aufwertung der letzten Jahre. Auch die Investoren zeigen sich vorsichtiger. Transaktionen von Wohnliegenschaften gehen leicht tiefer als im Vorjahr. Die Renditeerwartung beim Ankauf steigt von 2,9 auf heute 3,1 Prozent netto. Damit pausiert der steile Wertanstieg bei Wohnliegenschaften bereits 1,5 Jahre.

Die sinkende Ertragstendenz sowie die deutlich gestiegenen Liegenschaftskosten haben zur Folge, dass sich auch die Renditekennzahlen bei den Büroimmobilien nach unten korrigieren. Die Cashflow-Rendite liegt ak-

tuell immerhin noch bei 4,1 Prozent. Die Bewerber sind zuversichtlicher als in den letzten Jahren. Seit Längerem findet wieder eine Aufwertung statt (um 2,2 Prozent). Einige aktuelle Transaktionen sind mit erstaunlich tiefen Renditeerwartungen von unter 2 Prozent netto ausgefallen. Der Mittelwert beim Ankauf ist im ersten Semester 2019 von 4,2 auf 3,7 netto gesunken, was im Wertindex erstmals seit 2015 zu einem deutlichen Anstieg führt.

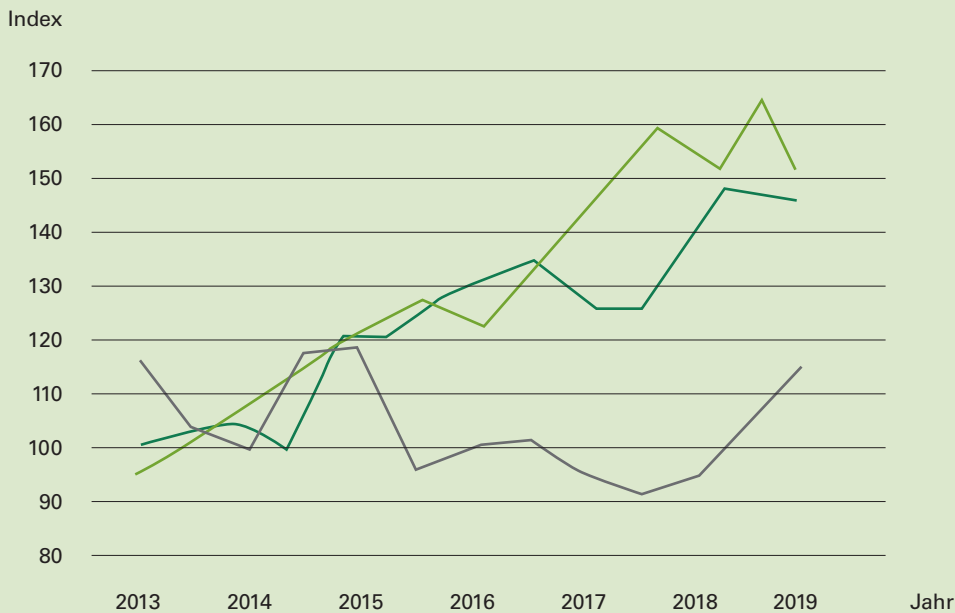
Ertragsausfall: Büro und Wohnen gleichen sich an

Wirft man einen Blick auf die Entwicklung der Ertragsausfälle durch Leerstand, fällt auf, dass der Wohnungsmarkt künftig in einem nachfragedominierten Umfeld bleiben wird, während sich Büroimmobilien und gemischt genutzte Liegenschaften weiter zugunsten der Eigentümer entwickeln. Die Ertragsausfallquote ist bei Wohnimmobilien von 3,35 auf aktuell 3,8 Prozent gestiegen. Bei den Büroimmobilien ist die Ertragsausfallquote von 6,74 auf 6,14 Prozent gesunken.



Felix Thurnheer
MSc in Geografie;
MBA, Internationales
Immobilienmanage-
ment; Geschäftsführer
ImmoCompass AG,
Zürich

WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



WOHNEN



BÜRO



GEMISCHT

SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem objektiver verglichen werden – von Schätzern, aber auch von der breiten Öffentlichkeit. Der Bericht basiert auf Daten des unabhängigen Vereins REIDA, die situativ mit regionalen Daten ergänzt werden.

GLOSSAR

Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen entsprechen den Swiss Valuation Standards, auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

Alle Werte werden wenn möglich auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d_0165 normiert.

Die Mehrwertsteuer-optierung wird nicht berücksichtigt.

Die Ertragswert-berechnung erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswertberechnung mit Nettokapitalisierung.

Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

Extremwerte wurden entfernt.

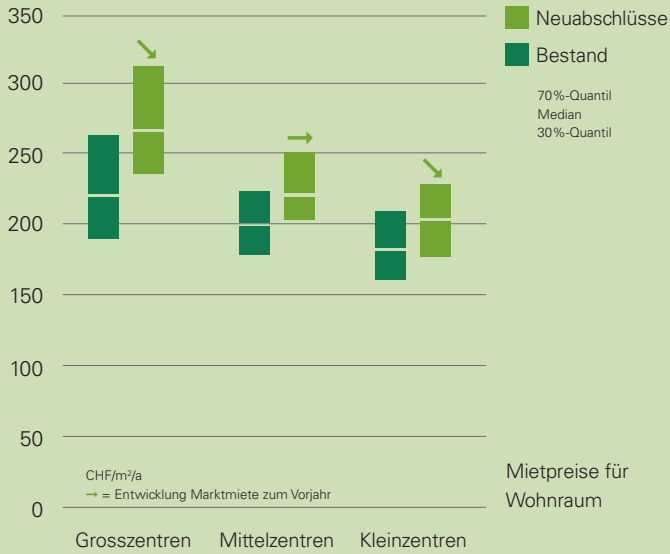
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum wurden auf der Basis eines schweizweiten Lageratings bestimmt.

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT	WERT
 <p>WOHNEN</p> <p>1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 223 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 215 000 CHF/a – Betriebskosten 15 000 CHF/a – Unterhaltskosten 24 000 CHF/a – Investitionen 7 000 CHF/a Nettomiettertrag 168 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,14 % Marktwert 5 400 000 CHF Ertragsausfallsquote 3,80 % Wertänderung –6,46 %</p>
 <p>BÜRO</p> <p>Gewerbe 4 x 200 m² Gewerbe 2 x 400 m² Gewerbe 1 x 800 m² Lager 1 x 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 743 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 698 000 CHF/a – Betriebskosten 75 000 CHF/a – Unterhaltskosten 130 000 CHF/a – Investitionen 23 000 CHF/a Nettomiettertrag 470 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,69 % Marktwert 12 734 000 CHF Ertragsausfallsquote 6,14 % Wertänderung 8,94 %</p>
 <p>GEMISCHT</p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 x 200 m² 1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 439 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 420 000 CHF/a – Betriebskosten 36 000 CHF/a – Unterhaltskosten 49 000 CHF/a – Investitionen 12 000 CHF/a Nettomiettertrag 323 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,40 % Marktwert 9 495 000 CHF Ertragsausfallsquote 4,20 % Wertänderung –0,54 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

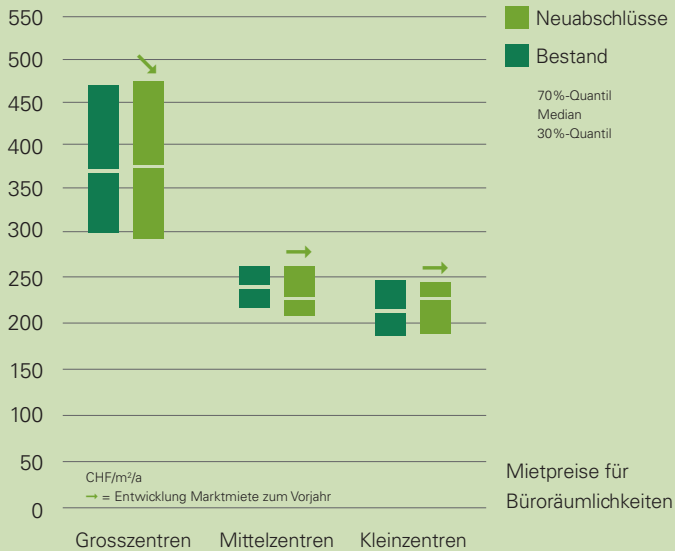
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,5	5,0
Nettorendite	3,3	3,7	4,0
Cashflow	3,3	3,6	4,0
Wertänderung	1,7	2,9	4,3

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,0	4,5
Nettorendite	2,7	3,1	3,7

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	22.–	9%	19.–
Instandhaltung	17.–	8%	17.–
Instandsetzung	11.–	7%	13.–



Laufende Renditen

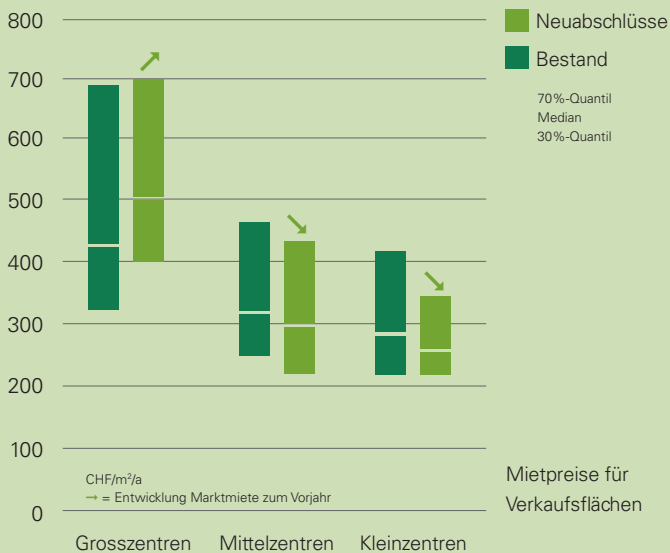
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,3	4,8	5,3
Nettorendite	3,9	4,1	4,6
Cashflow	3,9	4,1	4,3
Wertänderung	0,2	2,2	3,3

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,2	5,0
Nettorendite	4,0	3,7	4,4

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	32.–	11%	28.–
Instandhaltung	11.–	3%	9.–
Instandsetzung	15.–	2%	6.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,2	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,6	4,2
Cashflow	3,3	3,7	4,2
Wertänderung	1,3	2,5	3,6

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,0	3,8	4,7
Nettorendite	2,5	3,4	4,1

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	25.–	7%	20.–
Instandhaltung	16.–	6%	17.–
Instandsetzung	13.–	5%	14.–

WOHNIMMOBILIEN MIT ANHALTEND SCHLECHTEREN WERTEN, BÜROS IM AUFWIND

Drei Risikoindikatoren, drei unterschiedliche Quellen. Zeigen sie das gleiche Resultat? Ja, beinahe.

Text: Felix Thurnheer

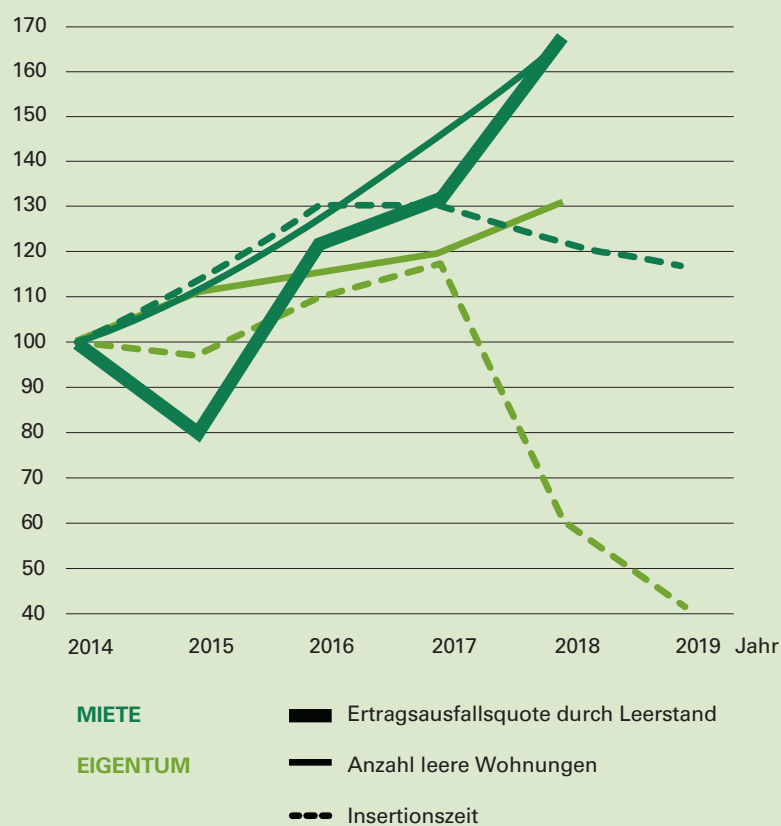
Die Richtung im Wohnungsmarkt ist seit 2014 eindeutig: Es geht nach unten beziehungsweise die Risikoindikatoren zeigen nach oben. Die Anzahl leerer Wohnungen hat sich gemäss Bundesamt für Statistik bis im Juni 2018 von rund 45000 auf knapp 73000 erhöht. 60000 Wohnungen sind Mietwohnungen, 12000 Wohneinheiten sind im Wohneigentum. Im gleichen Zeitraum hat sich die Ertragsausfallsquote im Liegenschaftsdatsatz von REIDA von CHF 2.37 auf 4 pro Quadratmeter und Jahr erhöht. Die Ertragsausfallsquote der SIV-Referenzliegenschaft, die auch auf dem Reida-Datensatz beruht, stieg von 2,64 auf 3,80 Prozent.

Abwärtstrend bei Wohneigentum

Die Insertionszeiten aus dem «ImmoDataCockpit» stiegen von 2014 bis 2018 von durchschnittlich 23 auf 28 Tage. Das Resultat ist kongruent mit den anderen Risikoindikatoren. Seit 2018 zeigen die Insertionszeiten einen Abwärtstrend, der sich bis Mitte 2019 weiter fortsetzte. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass dieser insbesondere beim Wohneigentum sehr deutlich ist. Der Wohneigentumsmarkt steht in direkter Konkurrenz zum Mietwohnungsmarkt. Tatsächlich gehen in Letzterem die Insertionszeiten seit 2018 nur leicht zurück, aber sie gehen zurück – ein erstes Zeichen der Entspannung. Bleiben wir gespannt, ob die Ertragsausfallsquoten und Leerstandziffern 2019 weniger steil nach oben zeigen. In der räumlichen Betrachtung fällt auf, dass alle Gebiete von steigenden Ertragsausfällen betroffen sind: auch die grossen Städte/Kern-

agglomerationen. Am stärksten ist die Entwicklung nicht etwa auf dem Land, sondern da, wo sehr viel gebaut wurde: in den mittelgrossen Agglomerationen. Die Verluste sind hier höher als auf dem Land und fast dreimal so hoch wie in der Stadt. Nimmt man die Insertionszeiten als Frühindikator, beruhigt sich die Situation überall, auch in den mittelgrossen Agglomerationen.

Abbildung 1: Risikoindikatoren im Wohnungsmarkt



Index: 2014 = 100%

Quelle: REIDA, BFS, ImmoDataCockpit



FHNW: Gute Gründe, Thomi Jourdan auf Händen zu tragen: Er ist mit einem Notendurchschnitt von 5,7 Lehrgangsbester.

130-MAL AUSGEZEICHNET

Wir sind stolz. Noch nie zuvor haben so viele Studierende den Lehrgang CAS Immobilienbewertung absolviert und bestanden wie im Jahrgang 2018/19. Rund 130 Absolventinnen und Absolventen erhielten an den Zertifizierungsfeiern in Zürich und Lugano ihre Auszeichnungen. Wir gratulieren jedem Einzelnen herzlich und wünschen allen viel Erfolg und Freude bei der Anwendung und Umsetzung des erlangten Wissens.

Text: Jitka Doytchinov, Geschäftsführerin Sirea

**BFH Berner Fachhochschule
für Architektur, Holz und
Bau, Burgdorf**

Lehrgangsleitung:

Martin Rufer

Marco Aeschmann

Nicolas Bader

Raymond Borle

Anouk Bregnard

Natascha D'Angelo

Raymond Duss

Jürg Engemann

Ernst Friberg

Nadine Fux

Tobias Hess

Valentin Heynen

Roman Hürlimann

David Jobin

Michael Kaufmann

Milan Leu

Andrea Mathis

Sandra Muhmenthaler

Timon Müller

Simona Ruggieri

Rolf Sahli

Andrea Santschi

Lucas Seiler

Umut Sentürk

Markus Trachsel

Tino Tschärner

Stefan Wyss

Markus Zingg

André Zürcher

**FHNW Fachhochschule
Nordwestschweiz für
Architektur, Bau und
Geomatik, Muttenz**

Lehrgangsleitung:

Dagmar Knoblauch

Adrian Boss

Kristina Covino

Julia Häcki

Lukas Hofer

Tina Hugentobler

Thomi Jourdan

Carsten Meister

Felice Nardiello

Filippo Russo

Nicolas Schmid

Marvin Simoni

Jan Winteler

Jasmin Winterer

Stolz auf ihr Zertifikat: die Absolventinnen und Absolventen der BFH





Erfolgreich waren auch diese Studentinnen und Studenten der FHS St.Gallen, hier Klasse 1 ...



... und ihre Kolleginnen und Kollegen der Klasse 2.

**FHS St.Gallen Hochschule
für Angewandte
Wissenschaften**

Klasse 1

Lehrgangleitung:

Pascal Brühlhart

Martin Beck

Manuel Büchel

Janina Conte

Dominik Ebnetter

Thomas Egli

Dominik Eisenring

Claudine Engeli

Philippe Fuchs

Pascal Hartmann

Karin Holenstein

Marina Gabriela Husistein-
Neukomm

Marcel Jaeger

Marcel Jann

Patrick Jordi

Müge Saadet Kilbey

Simon Koch

Florian Meier

Gregory Meuli
Sven Nussbaum
Patrick Oertig
Renato Peyer
Linda Ly Phan
Markus Ritter

Daniel Wiedmann
Pascal Wiesli
Manuela Windlin
Wun Yah Jenny Wong
Stefan Zwicker

**HSLU Hochschule Luzern,
Technik und Architektur,
Horw**

Lehrgangleitung:

Dagmar Knoblauch

Erhan Ayan

Bajrami Emrah

Andreas Burlet

Ein Zertifikat gab es auch für diese Damen und Herren der HSLU.



Dominique Dinkel
Evelyn Eichenberger
Simon Gisler
Marianne Hagemann
Anna Kathriner
Rafael Kaufmann
Gordon Klein
Christoph Kübler
Sarah Leiser
Florian Merkt

Marijana Mitrovic
Thomas Pfister
Vilson Radi
Michael Rüesch
Nadine Setz
Roman Steiger
Priska Strüby
Janine Wey
Beat Wohlgensinger
Karl Züger

Die strahlenden Absolventen der SUPSI



**Scuola Universitaria
Professionale della Svizzera
Italiana SUPSI, Department
for Environment,
Construction and Design,
Canobbio**

**Lehrgangleitung:
Dagmar Knoblauch**

Verena Argenti
Daniele Bizzozero
Giona Demarta
Davide Fascendini
Valentina Luvini
Filippo Martinelli

Michele Nicola
Mauro Orfanò
Luca Rossi
Ferminio Santimaria
Lorenzo Stroppa
Oreste Zeppetella

**NEUES THEMENHEFT –
JETZT BESTELLEN**
Das Sirea-Themenheft Nr. 3,
«Mietrecht», liegt druckfrisch
vor. Sichern Sie sich Ihr
persönliches Exemplar unter
<https://shop.siv.ch>.



**DIE NEUEN LEHRGÄNGE
STARTEN – JETZT PLATZ
SICHERN**

Sie möchten Handwerk und Wissen für eine praxisorientierte und marktfähige Immobilienbewertung erlangen? Die CAS Immobilienbewertungslehrgänge 2019/20 starten Mitte Oktober 2019 (FHS im Februar 2020). Kontaktieren Sie direkt die entsprechende Fachhochschule und sichern Sie sich einen der letzten Plätze. Haben Sie grössere Pläne und wollen einen Master in Real Estate Management erlangen? Sie erreichen das, indem Sie die drei CAS Immobilienbewertung, Immobilienentwicklung und Immobilienmanagement absolvieren. An der ZHAW Winterthur haben Sie die Möglichkeit, einen MBA in Real Estate Management abzuschliessen.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt bei den jeweiligen Hochschulen oder auf www.sirea.ch.

**WISSEN VERTIEFEN:
SIREA-KURSANGEBOT
«ZINSSÄTZE IN DER
IMMOBILIENBEWERTUNG»**
Zürich: 15. Oktober 2019
Bern: 13. November 2019
Kurse zum neuen SIV-
Themenheft «Mietrecht»,
«DCF» und weitere in
Planung sind jeweils auf
sirea.ch laufend abrufbar.

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Ungenutzte Flächen mitten in der Stadt bringen niemandem etwas. Immer öfter werden sie zwischengenutzt – eine Gratwanderung zwischen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Bei innerstädtischen Brachen sind pragmatische Innovationen gefragt. Diese vier Beispiele zeigen, welche Potenziale in der Reaktivierung urbaner Leerflächen, kurz- und langfristig, schlummern.

Text: Silja Munz



«Hektor»: aktuell noch im Umbau, ab Frühjahr 2020 betriebsbereit

CÉLINE FUCHS

Geschäftsführerin Hektor, Güterbahnhofareal St. Gallen

www.hektor.sg

«Mit 2100 Quadratmetern auf zwei Geschossen und einer Kapazität von rund 1500 Personen wird «Hektor» die zweitgrösste Eventhalle der Ostschweiz. Endlich kann sich die Region mit anderen Schweizer Zentren messen. Die wiederbelebte Brache auf dem Güterbahnhofareal Lattich in St. Gallen trifft den Zeitgeist: ein pulsierender Treffpunkt im Quartier, ein inspirierender Arbeitsort für Kreativschaffende. Wir brauchen mehr solcher Orte.»

CHRISTIAN GESER

dipl. Architekt ETH, Leiter Immobilien,
Stiftung Abendrot, www.abendrot.ch

«Die Überbauung Binz111 bietet 417 bezahlbare Wohneinheiten: 180 möblierte Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich (USZ), die restlichen 237 Studio- und WG-Zimmer sind für Studierende reserviert. Das öffentliche Erdgeschoss mit Ateliers, Restaurant, Kinderkrippe und Waschsalon belebt und vernetzt das Areal wieder mit dem Quartier. Dank der langfristigen Kooperationen mit dem USZ und der Studentischen Wohngemeinschaft WOKO konnte die Vermietung noch vor der Fertigstellung gesichert werden.»



Am Ende doch ein Happy End: Die urbane Architektur als Antwort auf die bewegte Geschichte des ehemals besetzten Binz-Areals.



Aus Flussraum wird Stadtraum: ein lebendiger Ort im Herzen Luganos.

«Die neugestaltete Cassarate-Mündung schafft einen neuen Stadt- und Erholungsraum für die Bevölkerung Luganos. Der versiegelte Flusslauf wurde renaturiert, die beiden Uferflächen umfangreich aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Brücke verbindet nicht nur zwei Uferseiten, sondern auch zwei Stadtteile. Die Promenade und das Stranddeck bieten Platz für Erholung und sind zu einem Ort für Begegnungen, öffentliche Veranstaltungen oder das abendliche Boccienspiel gewachsen.»

SOPHIE AGATA AMBROISE

Landschaftsarchitektin, Geschäftsführerin *Officina del paesaggio*
www.officinadelpaesaggio.com

BARBARA BUSER

Partnerin Baubüro in situ AG
www.insitu.ch

«Auf dem ehemaligen Industrieareal direkt am Bahnhof Pratteln entstehen in rund fünf Jahren 550 neue Wohnungen. Bis dahin koordiniert die Organisation «Raum auf Zeit» eine Zwischennutzung der ehemaligen Coop-Verteilerzentrale. Seit Frühling 2018 ist die Brache Adresse für Gewerbe, Handwerk und Freizeit. Die Zwischennutzung gewährleistet einen Schutz vor Vandalismus sowie den Werterhalt des Areals. Die Einnahmen der Mieter und Mieterinnen aus der Zwischennutzung decken in etwa die Entwicklungs- und Ohnehin-Kosten.»



Win-win-Situation für alle: Statt brachliegender «Unort» ist die Zentrale am Gallenweg Pratteln Arbeitsplatz und Teil des öffentlichen Lebens.



VON LEERE UND LEHRE

Berufe, die mit dem Buchstaben A beginnen, galten früher als Garanten gegen Leere in der Brieftasche, also für Wohlstand. Das tönt selbst heute nicht völlig abartig.

Wir konnten ja erst von Ärzten mit einem siebenstelligen Jahressalär lesen. Apotheker dürften wohl auch selten darben. Die jährlichen Gesundheitskosten in der Schweiz, die von 1990 mit CHF 26,9 Milliarden allein bis 2014 auf CHF 71,2 Milliarden stiegen, bleiben ja nicht ausschliesslich in irgendwelchen Taschen bei Roche und Novartis hängen. Anwälte, als weitere Vertreter dieser Triple-AAA-Verdiener, sind nicht eben als bescheiden bekannt, sondern als Dienstleister mit Stundenansätzen von rasch einmal ein paar Hundert, wenn nicht gar einer vierstelligen Zahl von Mäusen.

Anders als erhofft

Wir kommen mit den A-Berufen weiter zu den Architekten. Bei ihnen ist zwar die Sache mit dem Wohlstand nicht so nahezu unausweichlich wie bei den vorgenannten Berufsgattungen. Sie müssen es nicht zwingend zu 50-Meter-Motorjachten im Mittelmeer bringen. Aber sie sind hier dennoch besonders erwähnenswert. Ihr monetärer Tiefgang hängt nämlich nicht in erster Linie von ihrem tatsächlichen beruflichen Können ab, sondern ist schlicht eine Konsequenz des Umfangs der von ihnen realisierten Baumassen und deren Kosten. Ihr – sagen wir mal – sich am edelsten fühlender Berufsverband, der SIA, konnte die Praxis, dass die Honorare an die Baukosten gekettet sind,

während Jahrzehnten (bis die Wettbewerbskommission 2015 eine kartellähnliche Situation ortete und einschritt) vorgeben und hochhalten. Dem, der folglich als Architekt möglichst grosse und möglichst teure Bauten hinstellte, spülte es am meisten Kohle in die Tasche, egal, wie gut und schön und nützlich das Gebaute schliesslich war.

Und nützlich sollten Bauten ja eigentlich schon sein. Sind sie unnützlich, stehen sie leer oder halbleer. Das ist unter anderem ein Grund dafür, dass in Basel das Stücki-Areal seit 2009 als neu erstelltes Einkaufszentrum permanent mit Leerständen zu kämpfen hatte und nie, wie von den Architekten erhofft, funktionierte. Die vollmundig «Mall of Switzerland» getaufte Überbauung in Ebikon bei Luzern, die 2017 wegen vieler Leerstände mit Verspätung aufging, hatte bereits in der Erstvermietung um Mieter zu kämpfen. Sie hat auch heute immer noch Leerstände und versucht, im Attikageschoss Flächen, die für Läden vorgesehen waren, anderweitig zu nutzen. Das 2011 fertig gebaute Einkaufszentrum Centro Ovale in Chiasso steht seit 2015 leer; man sucht seither eine andere Verwendung.

Lieber ein volles Portemonnaie

Es sind längst nicht nur Einkaufszentren, bei denen Architekten allermindestens mitverantwortlich sind, dass Bauten unnützlich sind und daher leer

stehen. Auch Büro- und Wohnbauten können dieses Schicksal erleiden, wenn sie am falschen Ort und in falscher Grösse oder Anzahl erstellt werden. Man schaue sich bezüglich Wohnungen einmal im Kanton Solothurn, im Oberaargau oder betreffend Bürobauten in der Region Zürich Nord um. Im Pflichtenheft der Architekten, der Ordnung 102 des SIA, gibt es immerhin unter anderem Punkte wie «Analysieren der Problemstellung und Bedürfnisse», «Überprüfen und Klären der Projektziele und Rahmenbedingungen», «Abklären der standortbezogenen Rahmenbedingungen» oder «Rentabilitätsberechnungen» und «Ermitteln der Wirtschaftlichkeit». Aufgaben also, die verhindern sollen, dass Unnützlich und Leere entstehen. Nur: Der Anreiz, einem Auftraggeber abzuraten zu bauen oder nicht zu gross zu bauen, ist nicht wirklich gross. Wer hat nicht lieber ein volles Portemonnaie als dort einen Leerstand.



Ausschliesslich den Architekten den schwarzen Peter für Leerstände zuzuschieben, wäre zu kurz gegriffen.





Die Realität braucht Fachleute,
die verhindern können, dass
Probleme gebaut werden.



Das richtige Wissen ist essenziell

Ausschliesslich den Architekten den schwarzen Peter für Leerstände zuzuschreiben, wäre zu kurz gegriffen. Und damit kommen wir von der Leere zur Lehre. Mit Ernüchterung muss der einfache Bewerter nach Konsultation der aktuellen Bachelor- und Master-Studienpläne für Architektur der ETH Zürich feststellen, dass sich diese insbesondere in einem Punkt nicht verändert haben, seit er dort vor etwa fünfzig Jahren die Schulbank drückte. In diesen heiligen Hallen der Lehre sind zwar haufenweise Vorlesungen und Übungen in Entwurf und Konstruieren, Architektur und Kunst, Baugeschichte, Architekturgeschichte und -theorie, Städtebau, Geschichte des Städtebaus, Soziologie, Landschaftsarchitektur und Ähnliches zu besuchen. In keinem einzigen Fach gibt es jedoch den geringsten Hinweis, was zu tun ist, damit ein Gebäude nützlich wird und dadurch nicht leer steht. Das wäre für Architekten essenziell. Die Lehre scheint sich um Leere einen Scheiss zu kümmern und doziert lieber über «Methoden der Stadtforschung» oder «Konstruktionsgeschichte und Bauforschung». Das systematische Nachdenken darüber, welche Nutzungen in Bauten wo, in welchem Kontext und in welchem Umfang wirtschaftlich sinnvoll werden, also nützlich sind und

kaum leer stehen werden, saugen Architekten nicht an der Mutterbrust ein. Dieses Know-how ist zu lernen und daher auch zu lehren. Und wo, wenn nicht in einem Studium? Schönegeistige



Die Lehre scheint sich um
Leere einen Scheiss zu
kümmern.



Künstlertypen nützen dem Bauherrn, dem Investor, der Wirtschaft einen alten Hut, auch wenn sie mit einem Diplom der besten europäischen Hochschule wedeln. Die Realität braucht Fachleute, die verhindern können, dass Probleme gebaut werden.

Bald ein Lehrstuhl zur Leerstandsverhinderung?

Den Studierenden der Architekturabteilung ständen somit zwei Wege offen, wollen diese sich nicht zu den Leerstandsgeneratoren gesellen. Entweder holen sie dieses eminent wichtige Wissen dort, wo es in einer Ausbildung bereits behandelt wird. Ein Absolvent einer anständigen Ausbildung zum Immobilienbewerter (nein, wir nennen keine Namen!) macht sich auf jeden Fall deutlich mehr Überlegungen dazu, wie Chancen und Risiken bezüg-

lich Vollvermietung und Leerstand je Nutzung aussehen und sich zukünftig entwickeln könnten, wenn er ein Gebäude oder eine Überbauung bewertet. Den angehenden Architekten und Architektinnen ist diese Thematik typischerweise piepegal. Leider. Werden sie allenfalls auch als Bewerter tätig, bringen sie dann zwar etwas mit, das vielen Bewertern ohne baulichen Hintergrund abgeht: ein doch sehr fundiertes Verständnis für das Gebäude, folglich also für Fragen der Entwertung oder für jene des baulichen Potenzials, wie das etwa für die «highest and best use»-Bewertungen essenziell ist.

Zum Entweder gehört das Oder. Also: Oder die Archi-Studis gehen auf die Barrikaden: Es muss ein Lehrstuhl zur Leerstandsverhinderung her, ho, ho, ho, ho, subito!



Martin Frei
MSc ETH in Architektur/SIA, MAS
ETH in Management,
Technology and
Economics/BWI,
Zürich.

WENN DER LEERSTAND ZUNIMMT

Die kontinuierliche Wohnungsbaulust hat zusammen mit dem plötzlichen Rückgang der Nachfrage das Angebot an Wohnungen in die Höhe getrieben. Nach Jahren der Euphorie sieht sich der Immobilienmarkt nun nicht ohne Befürchtungen einem radikalen Paradigmenwechsel gegenüber.

Text: Fabio Guerra

Laut Daten des Bundesamts für Statistik wurde Ende Dezember 2018 im Tessin ein Stand von 4800 freien Wohnungen, davon 3900 zur Miete, erreicht – insgesamt 1060 mehr als im Vorjahr. Das überrascht nicht, wenn man bedenkt, dass in den letzten Jahren davon auszugehen war, dass das Bevölkerungswachstum nicht ausreichen würde, um den neuen Wohnraum zu absorbieren. Es gibt keine Anzeichen für eine Umkehr des Trends in den kommenden zwölf Monaten. Besteht für den Tessiner Wohnungsmarkt daher die Gefahr, sich mit einem merklichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nicht nur in Kürze, sondern langfristig konfrontieren zu müssen?

Leerstand ist notwendig

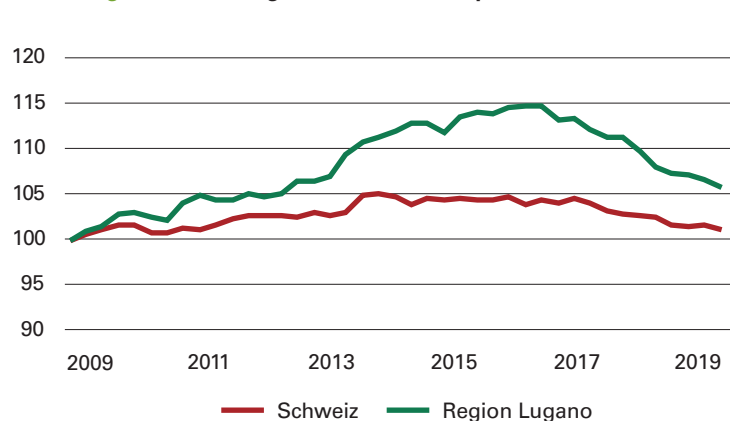
Grundsätzlich benötigt der Immobilienmarkt ein Mindestangebot an leerstehenden Wohnungen. Eine normale Schwankung ermöglicht einerseits, dass Mieter ausziehen und eine ihren Bedürfnissen besser entsprechende Wohnung finden können, und fördert andererseits Renovationen und den Umbau des Wohnraums, die eine gute Leistungsfähigkeit des Marktes garantieren. Der optimale Stand des sogenannten «strukturellen» Leerstands hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter der gesetzliche Rahmen und eventuelle Einschränkungen, welche die Marktreaktionen auf die Änderung des Angebots begrenzen oder verlang-

samen (zum Beispiel Planungsvorgaben), aber auch die geänderten Bedürfnisse der Mieter und die Transparenz des Marktes. Während im Ausland Prozentsätze von 5,0 Prozent oft als optimal angesehen werden, lag die Leerstandsquote in der Schweiz immer bei 1,0 Prozent. Trotzdem ist der Schweizer Immobilienmarkt mit einer jährlichen Mietfluktuation von etwa 13,6 Prozent immer sehr leistungsfähig gewesen.

Der «ideale» Leerstand

Die ideale Leerstandsquote gilt als erreicht, wenn der Trend der auf dem Markt geforderten Mietpreise nach einem Zuwachs nicht mehr weiter ansteigt (ausgeglichener Markt). Diese Situation war 2015 gegeben, als nach 15 Jahren des kontinuierlichen Anstiegs die in der Schweiz angebotenen Mietpreise ihren Höhepunkt erreichten und anfangen zu sinken. Der Prozentsatz des Leerstands auf nationaler Ebene lag damals bei 1,2 Prozent, bei rund 1,3 Prozent nach Abzug der Zweitwohnsitze. Im Tessin wurde Ende 2015 ein Leerstand von 1,0 Prozent (0,8% in der Stadt Lugano) verzeichnet, das heisst ein unter dem nationalen Durchschnitt liegender Wert.

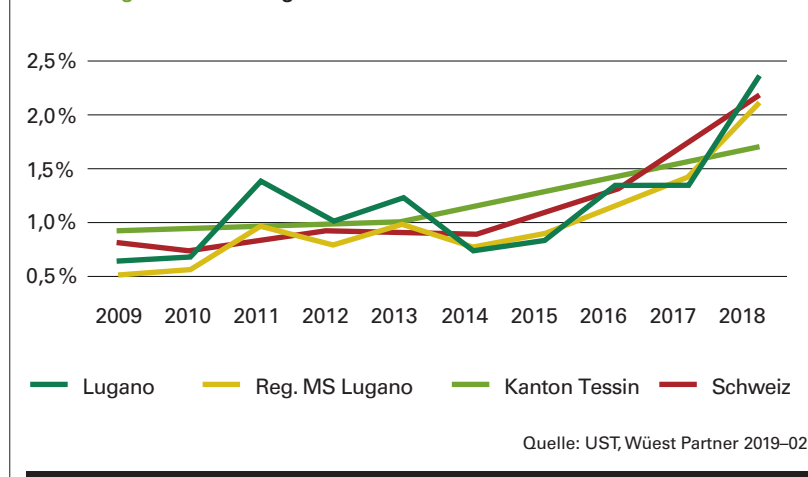
Abbildung 1: Entwicklung der mittleren Mietpreise



Index 2009 = 100, 2009–2018

Quelle: Wüest Partner 2019–02

Abbildung 2: Entwicklung des Leerstands 2009 bis 2018



Vom Wohnungsmangel zum Überangebot

Ende 2018, nur drei Jahre später, erreichte der Prozentsatz des Leerstands in der Schweiz 1,7 Prozent (+0,4%), im Tessin 2,2 Prozent (+1,2%) und in der Stadt Lugano 2,4 Prozent (+1,6%), womit die «ideale» Leerstandsquote deutlich überschritten wurde. Aus Wohnungsmangel wurde ein Überangebot. Die Mietpreise sinken.

Die Ursache des zunehmenden Leerstands im Tessin, der erheblich über dem nationalen Durchschnitt liegt, besteht wohl hauptsächlich in der plötzlichen starken Verlangsamung des Bevölkerungswachstums, wegen der Verminderung der internationalen Einwanderung in den Jahren 2017 bis 2018 – wobei der Prozentsatz mit 500 neuen Einwohnern jedoch positiv bleibt – und der zunehmenden Abwanderung in andere Kantone. Ab 2014 ziehen durchschnittlich 800 Personen mehr in andere Kantone als die, die gleichzeitig aus anderen Kantonen in das Tessin ziehen.

Ein wichtiger Anstoss für den bestehenden Wohnraum

Im Tessin standen Ende 2018 2095 mehr Wohnungen leer als 2015, davon 622 in Neubauten und 1473 in bestehenden Gebäuden. Der Überfluss an Wohnungen auf dem Markt betrifft somit im Vergleich stärker den Gebäude-

bestand als die Neubauten. Auf Grundlage der Immobilienannoncen im Juni 2019 liegen die Mietpreise der auf dem Markt angebotenen neuen Wohnungen durchschnittlich über denen für bestehende Wohnungen, allerdings ist der Unterschied in vielen Regionen eher mässig. In der Stadt Lugano kostet eine neue Wohnung durchschnittlich CHF 1900 im Monat (ca. 86m²), während bestehende Wohnungen für CHF 1510 im Monat angeboten werden (rund 90m²). Dieser Aufpreis von CHF 390 im Monat (25%), der in Vororten noch niedriger ist, scheint auszureichen, um Mieter in neue Wohnungen zu locken, deren Ausführungen und Komfort den heutigen Anforderungen entsprechen. Für Eigentümer bedeutet dies eine heikle Tätigkeit zur Modernisierung des Wohnraums mit niedrigen Investitionsmargen.

Langsame Anpassung an die neuen Marktbedingungen

Bekannterweise passt sich der Bauproduktmarkt den Marktbedingungen nur sehr langsam an. Grund dafür sind vor allem die langen Entscheidungsprozesse und die Zeiten zur Umsetzung. Dies erklärt auch, warum sich die derzeitige Bauproduktion dem Rückgang der Nachfrage noch nicht angepasst hat. Unter den heutigen Bedingungen ist es wahrscheinlich, dass der Prozess zur Anpassung noch ziemlich lange anh-

ten wird. Erstens erzeugt der Immobilienmarkt trotz des Verlustes durch Leerstand noch immer interessante Erträge im Vergleich zu anderen Investitionsmöglichkeiten. Zweitens bleiben die Aussichten auf ein Wirtschaftswachstum in vielen Regionen erhalten, was weitere Bauvorhaben fördert. Solange Gelegenheiten für Immobilienplanungen in gut erschlossenen Lagen bestehen, wird die Bautätigkeit unabhängig vom Prozentsatz des Leerstands stabil bleiben.

Dies ist eine Herausforderung für den bestehenden Wohnraum, der innerhalb eines verstärkten Konkurrenzkampfes erneuert werden muss. Gleichzeitig eröffnen sich nach über einem Jahrzehnt des strukturellen Wohnungsmangels neue und interessante Möglichkeiten für Mieter.



Fabio Guerra
Partner bei Wüest Partner AG und Geschäftsführer Standort Lugano; begleitet Eigentümer und Investoren rund um den Lebenszyklus von Liegenschaften und Immobilienportfolien.

DEM LEERSTAND MEHR AUFMERKSAMKEIT SCHENKEN

Über 20 Jahre galt der Immobilienmarkt Westschweiz als stabil und attraktiv. In den letzten fünf Jahren kam er etwas ins Wanken. Die regionale Leerstandsziffer ist dennoch extrem tief, das Mietrisiko wird gering geschätzt. Wichtig ist, ein differenziertes Leerstandrisiko zu berücksichtigen und dies verstärkt in die Immobilienschätzung einzubetten.

Text: Bertrand Maag

12

% Leerstand am Flughafen Genf

6

% im gesamten Kanton

«Anstieg der leer stehenden Büros in Genf», «Immer mehr leer stehende Wohnungen in der Schweiz» – das Thema leer stehender Immobilien findet sich in den letzten Jahren immer wieder auf den Titelseiten von einigen Westschweizer Zeitungen. Interessanterweise führte dieses Thema zu verschiedenen spezifischen Gesetzgebungen – wie das Genfer Gesetz über den Abriss, die Umwandlung und die Renovation von Wohnungen LDTR – die sich spürbar auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Im Bereich Immobilienschätzung wird festgestellt, dass dieser Aspekt oft noch an zweiter Stelle kommt und nur oberflächlich analysiert wird, während die Beurteilung der marktüblichen

Mietpreise und des Ertragsniveaus im Mittelpunkt der Schätzung von Investitionsgütern steht. Dieser Ansatz widerspiegelt unsere «historisch» bedingten Erwartungen an den Immobilienmarkt, einen Sektor, der seit über zwanzig Jahren als stabil und attraktiv gilt. Die letzten fünf Jahre zeigten aber ein abweichendes Bild (Entwicklung der Nachfrage, umfassenderes Angebot) und der Leerstand von Immobilien ist heute ein zentrales Thema für Immobilieneigentümer.

Wohnungsmarkt

Für Wohnimmobilien ist der Leerstand aufgrund des geringen Mietrisikos dieser Liegenschaften weiter kein Thema. In der Tat liegt die Leerwohnungsziffer in der Westschweiz und insbesondere in den städtischen Gebieten der Kantone Genf und Waadt seit über 15 Jahren auf einem extrem tiefen Niveau. Es besteht folglich kein besonderes Mietrisiko und die Fachpersonen begnügen sich damit, einen strukturellen Leerstand einzuberechnen, der dem in der

Region beobachteten/veröffentlichten Leerstand entspricht. Es scheint allerdings wahrscheinlich, dass diese Praxis in einem immer stärker umkämpften Markt, in dem in bestimmten Sektoren die Mietbefreiung – nach über 20 Jahren! – wieder ein Thema ist, verschwinden wird und die Fachpersonen dem Leerstand mehr Aufmerksamkeit widmen müssen.

In Anbetracht der aktuellen Nachfrageentwicklung und über den geografischen Aspekt hinausgehend wird es darum gehen, abhängig von der Typologie der Liegenschaften und insbesondere ihrer Grösse und ihres Standards ein differenziertes Leerstandrisiko zu berücksichtigen. Auch wenn der Markt der «Standardwohnungen» dynamisch bleibt, leidet der Sektor der grossen Wohnungen (ab sechs und sieben Zimmern) und der Luxusimmobilien seit einigen Jahren unter einer deutlich sinkenden Nachfrage, begleitet von sinkenden Mieten. Mit der intensivierte Planung von Wohnprojekten im Genferseeraum und folglich einer steigenden Konkurrenz werden die Fachpersonen in Zukunft gezwungen sein, das Leerstandrisiko von Wohnimmobilien detaillierter und vertiefter zu betrachten, namentlich mit Leerstandzeiträumen oder differenzierten strukturellen Leerstandsziffern, die von den Eigenschaften der geschätzten Liegenschaft abhängen.

«

Die Zahl der leer stehenden Geschäftsräume bleibt vage und undurchsichtig.

»

Geschäftsflächenmarkt

Im Bereich der Geschäftsräume (Büros und Verkaufsflächen) ist der Leerstand, der durch eine seit fünf bis sechs Jahren zu beobachtende Verschlechterung dieses Marktes entstand, seit mehreren Jahren ein zentrales Thema der Immobilienschätzung. So sehr aber die Leerwohnungslage klar und präzise gehandhabt wird, so sehr bleibt die Zahl der leer stehenden Geschäftsräume vage und undurchsichtig. Die Eigenart der leer stehenden Geschäftsräume liegt in der Schwierigkeit, einen vollständigen Überblick über die verfügbaren Flächen zu erhalten. Dies liegt am sogenannten «Graumarkt»: Dieser Begriff umfasst alle Immobilien, die nicht offen – beispielsweise mit Inseraten – kommerzialisiert, sondern sozusagen auf vertraulicher Basis angeboten werden. In einigen Fällen geht



Die Leerwohnungsziffer in der Westschweiz liegt auf extrem tiefem Niveau.



es dabei um einen bedeutenden Anteil des Mietmarktes. Als Folge dieser relativen Intransparenz werden neben den offiziellen Zahlen der kantonalen Statistikämter auch von spezialisierten Büros Einschätzungen der leer stehenden Immobilien pro Stadt und Quartier von Agglomerationen wie Genf und Lausanne veröffentlicht.

Für Geschäftsräume wird das Risiko des Leerstands in erster Linie in Bezug auf die geografische Lage und insbesondere abhängig von der Mikrolokalisierung der zu schätzenden Liegenschaft beurteilt. So kann der Leerstand in der gleichen Stadt/Agglomeration von einem Sektor zum anderen stark abweichen. Ein deutliches Beispiel ist der Flughafen Genf, wo die von Fachpersonen geschätzte Leerstandsziffer (ungefähr 12%) etwa doppelt so hoch ist wie jene des gesamten

Kantons (ungefähr 6%) oder die Ziffer im Quartier, das an die Vereinten Nationen angrenzt (ungefähr 5%).

Der Einbezug der Leerstandzeit in die Schätzung ist ebenfalls in einen umfassenderen Ansatz einzubetten und muss mit den berücksichtigten Mietannahmen konsistent sein. In der Tat sind die zukünftig in Betracht gezogenen Mietpreinsniveaus sowie mögliche gewährte «Anreize» (Mietbefreiung, Staffelmiete, finanzielle Beteiligung des Eigentümers an der Innenausstattung) Attraktivitätsfaktoren für Mieter und haben einen direkten Einfluss auf die angenommene Leerstandzeit.

In Anbetracht der Entwicklung der Nachfrage nach Dienstleistungsflächen und der Konsum- und Arbeitsgewohnheiten liegt es schlussendlich an den Fachleuten, sich im Hinblick auf die Qualität und die Typologie der Flächen mit dem Leerstand zu beschäftigen und das Vermarktungspotenzial der Flächen, das heisst ihre Entsprechung mit der aktuellen Nachfrage zu beurteilen. Es geht folglich für vollständig leer stehende Immobilien, grosse Verwaltungsflächen in der Agglomeration und für einige grosse Einkaufszentren darum, eine «Umwandlung» dieser Flächen in Betracht zu ziehen, da der Leerstand hier nicht auf wirklichkeitsfremde Mietbedingungen zurückzuführen ist, sondern darauf, dass die Merkmale der leer stehenden Flächen nicht der Nachfrage entsprechen.



Die Berücksichtigung des Leerstandsrisikos bei der Immobilienbewertung ist ebenso wichtig wie die Beurteilung von Mietpotenzial und Ertragsniveau.



In einem immer stärker umkämpften und im Wandel begriffenen Immobilienmarkt ist die Berücksichtigung des Leerstandsrisikos bei der Immobilienschätzung ebenso wichtig wie die Beurteilung des Mietpotenzials und des Ertragsniveaus. Auch erlaubt die Struktur des Angebots und der Nachfrage keine «oberflächliche» Betrachtung dieses Themas mehr, da es direkt mit allen anderen Schätzungsparametern verbunden ist. Abgesehen von der reinen Gebäudeschätzung zeigt eine Risikoanalyse des Leerstands der Liegenschaft die wachsende Rolle des Immobilienberaters auf, die ein Fachmann einnimmt. Sie entspricht zudem einer wachsenden Nachfrage der Eigentümer, die für die Auswirkungen dieses Faktors auf den Wert ihrer Immobilie sensibilisiert sind.



Bertrand Maag, MRICS
Direktor bei SPG Inter-city Geneva SA und Leiter der Abteilung Evaluations & Consulting; spezialisiert auf Beurteilung und Analyse von Renditeliegenschaften (Büros, Retail, Industrie und Wohnungen).



Daniel Hengartner
Präsident SIV

DIE VOGEL-STRAUSS-POLITIK HAT NOCH SELTEN GENUTZT

Liebes SIV-Mitglied

Liebes Mitglied der CEI

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessierte

Ein Grusswort vonseiten Verband, wenn es ums Thema Leerstände geht? Ganz ehrlich – ich tu mich schwer damit. Das Thema ist omnipräsent, die Medien sind voll mit Artikeln und wenn man durch die Schweiz fährt und all die leer stehenden Flächen sieht, ist man versucht, die Vogel-Strauss-Politik anzuwenden: Kopf in den Sand und alles ausblenden; als Bürger und Investor gleichermaßen. Das geht natürlich nicht. Wir haben eine Verantwortung und den Bewerberinnen und Bewertern kommt – einmal mehr – eine wichtige Rolle zu, mehr denn je. Als Präsident des SIVs habe ich diesbezüglich eine zentrale Botschaft: Legt nachhaltige Mietwerte fest und stützt euch nicht auf die Vorstellungen der Liegenschafteneigentümer.

Beim Schreiben merke ich, dass da doch noch etwas ist, dass ich loswerden möchte: die Politik der Finma. Meiner Meinung nach wäre die Eidgenössin besser beraten, die Immobilienquote bei institutionellen Anlegern zu limitieren statt auf dem Hypothekenmarkt einzugreifen. Für mich fühlt es sich bisweilen an wie auf einer Party, auf der man weitertanzt, obwohl längst ausgetanzt ist, und es sinnvoller wäre, vernünftig zu sein und nach Hause zu gehen. Und da sind wir wieder ganz schön nah bei der Vogel-Strauss-Politik – nur, mit anderen Vorzeichen.

Ein Einzelner kann an der aktuellen Situation so schnell wohl nichts ändern. Allerdings können wir Zeichen setzen. Bereits beim nächsten Projekt. Für die Bewerber gilt: Habt den Mut, Dinge anzusprechen, Missstände aufzuzeigen, Umstände (wie etwa das zunehmende Auseinanderklaffen von Wert und Preis) zu benennen. Dabei geht es nicht darum, die Party zu vermiesen, sondern nüchtern (!) und deutlich aufzuzeigen, was viele Akteure nicht mehr sehen wollen, nicht mehr sehen können. Mieten steigen nicht in den Himmel, sondern sind an Einkommen gebunden – diese Regel gilt auch in Zeiten, in denen der Kapitalmarkt verrückt spielt. Behalten wir also einen kühlen Kopf (an der frischen Luft und nicht im Sand). Wer sonst, wenn nicht die Immobilienbewerber.

NEUE BEWERTERLEKTÜRE

«Wertschätzung von Liegenschaften» widmet sich dem «wahren Wert» von Liegenschaften. Es beginnt in der Helvetischen Republik um 1800 und beleuchtet die Entwicklung bis zur Finanzkrise von 2008. Autor ist der Volkswirt und Jurist Urs Hausmann. Er wirft auf

300 Seiten einen praxisorientierten Blick auf das Thema: Wie haben Schätzer von Liegenschaften vor 200 Jahren standortgebundenes Vermögen bewertet? Wie heute? Wie wurden und werden Angebot und Nachfrage im Bewertungsprozess umgesetzt? Und welche

Wurzeln hat das hiesige Schätzwesen?

Erscheinungstermin: November 2019
ISBN: 978-3-909928-53-8

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 35 neue Mitglieder per 30. Juni 2019.

Einzelmitglieder

Adrian Boss, Basel
Dieter Bosshard, Russikon
Sebastian Brühwiler, Wolfhausen
Andreas Burllet, Berikon
Kristina Covino, Basel
Davide Decio, Lugano
Dominique Dinkel, Luzern
Raymond Duss, Zimmerwald
David Eckert, Luzern
Reto Gautschi, Staufeu
Simon Gisler, Luzern
Claudia Grieder, Basel
Reto Jordi, Stettlen
Anna Kathriner, Kägiswil
Jonas Laternerer, Balzers
Milan Roman Leu, Langenthal
Sandra Mumenthaler, Burgdorf
Felice Nardiello, Aesch
Michael Rüesch, Dallenwil
Marvin Simoni, Dottikon
Lorenzo Stroppa, Bellinzona
Priska Strüby, Brunnen
Mariann Tabi, Schaffhausen
Janine Wey, Stans
Stefan F. Wyss, Möriken
Karl Züger, Gränichen

Firmenmitglieder

AFORIA Immobilien GmbH, Dozwil
EBV Immobilien AG, Urdorf
Hypothekarbank Lenzburg AG,
Lenzburg
JLL Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Liba & Partner Immobilien AG, Basel
Michel Bauökonomie GmbH,
Unterseen
Momentum Immobilien AG,
Gümligen
Steffen Dubach Partner Architekten
AG, Burgdorf
stowezentrum.ch ag, Bern



SIV hat gesunde Grösse und will das Sensor-Tool verbessern

An der SIV-Mitgliederversammlung in Basel wurden Projekte für das laufende Jahr vorgestellt: Der Verband wird ein Fachbuch publizieren und das Sensor-Tool mit einer breiteren Datengrundlage verbessern.

Text und Bild: Urs-Peter Zwingli

Rund 80 Fachleute aus der Immobilienschätzerbranche trafen sich am 2. Mai 2019 in Basel zur SIV-Mitgliederversammlung 2019. Diese fand im Luxushotel «Les Trois Rois» in der Altstadt statt. In den Pausen lud die Terrasse des Hotels direkt über dem Rhein zum Verweilen ein.

SIV-Präsident Daniel Hengartner schaute auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurück: Mit 736 Mitgliedern (davon 113 Firmenmitglieder) habe der SIV eine gesunde Grösse erreicht. Solide Werte zeigt auch die Rechnung 2018: Sie schliesst mit einem Jahresgewinn von CHF 3352 ab.

Neue Website und ein Bewertungsfachbuch

Für das laufende Jahr sind besondere Projekte budgetiert: So will der Verband seine Website www.siv.ch neu gestalten. Ausserdem wird ein neues, zwei-bändiges Fachbuch zur Immobilienbewertung publiziert. Dieses löst das von Francesco Canonica verfasste Standardwerk ab; der erste Band soll Anfang 2020 erscheinen. Geplant ist zudem, das für SIV-Mitglieder kostenlos angebotene Sensor-Tool mit zusätzlichen Transaktionsdaten zu verbessern.

Nach dem Stehlunch, der Gelegenheit zum Austausch und zur Vernetzung bot, wartete ein fachlicher Teil: Elvira Bieri von der Prüfungs- und Zertifizierungsstelle Société Générale de Surveillance stellte den Standard für nachhaltiges Bauen (SNBS) vor. Dieser ist ein Planungstool mit 45 Indikatoren für die Nachhaltigkeit von Immobilienobjekten. Ein Fachseminar von Sirea-Dozent Giovanni A. Sena zum Nettozinssatz schloss die Mitgliederversammlung 2019 ab.

Die nächste Mitgliederversammlung findet am 30. April 2020 im Grand Resort Bad Ragaz statt.



Unser SIV-Kopf dieser Ausgabe ist Annina Sproll, Immobilienbewirtschafterin bei der Sproll und Ramseyer AG. Die eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin besitzt sowohl einen eidg. Fachausweis in Immobilienbewertung als auch in der Immobilienbewirtschaftung. Sie leitet seit 2008 das SIV-Sekretariat.

ANNINA SPROLL

Wenn Sie sich eine Superkraft aussuchen könnten, welche wäre das?

Teleportation – damit ich die Welt ohne umständliches Anstehen am Flughafen und lange Reisewege erkunden könnte.

Was bringt Sie zum Lachen?

Die Serie «Friends».

Und was auf die Palme?

Autofahrer, die in der 50er-Zone 40 fahren sowie mühsame und langwierige Arbeitsvorgänge. Ich mag es, wenns vorwärtsgeht – ohne Umwege und Komplikationen.

An Menschen mögen Sie ...

Ehrlichkeit.

Was machen Sie, wenn Sie nicht für den SIV im Einsatz sind?

Dann arbeite ich als Immobilienbewirtschafterin, gebe Vollgas beim Sport, genieße die Natur beim Wandern oder erkunde die Welt.

Diese drei Dinge tragen Sie immer bei sich ...

Lippenbalsam, Portemonnaie, Schlüssel.

Was bedeutet «schätzen» für Sie?

Seit ich klein bin, schätzt mein Vater Liegenschaften. Naheliegend also, dass ich das Schätzen somit immer zuerst mit dem Bewerten in Verbindung brachte. Gleichzeitig ist für mich die Wertschätzung von Mitmenschen im Sinne von

Respekt und Achtung – sich gegenseitig schätzen – sehr wichtig.

Ein Blick in die Zukunft: Wo steht die Schweizer Immobilienbranchen in zehn Jahren?

Das lässt sich meiner Meinung nach bei der heutigen Schnellebigkeit schwer sagen. Technologie und Digitalisierung werden sicherlich eine wichtige Rolle spielen. Gewisse Arbeitsabläufe und -techniken sind in unserer Branche schon etwas verstaubt und würden frischen Wind gut vertragen.

Was raten Sie dem Branchennachwuchs?

Bleibt am Ball, haltet Augen und Ohren offen und bildet euch von Zeit zu Zeit weiter.

Das möchten Sie gerne vom nächsten SIV-Kopf wissen ...

In welcher Beziehung stehen Sie zum SIV?



WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

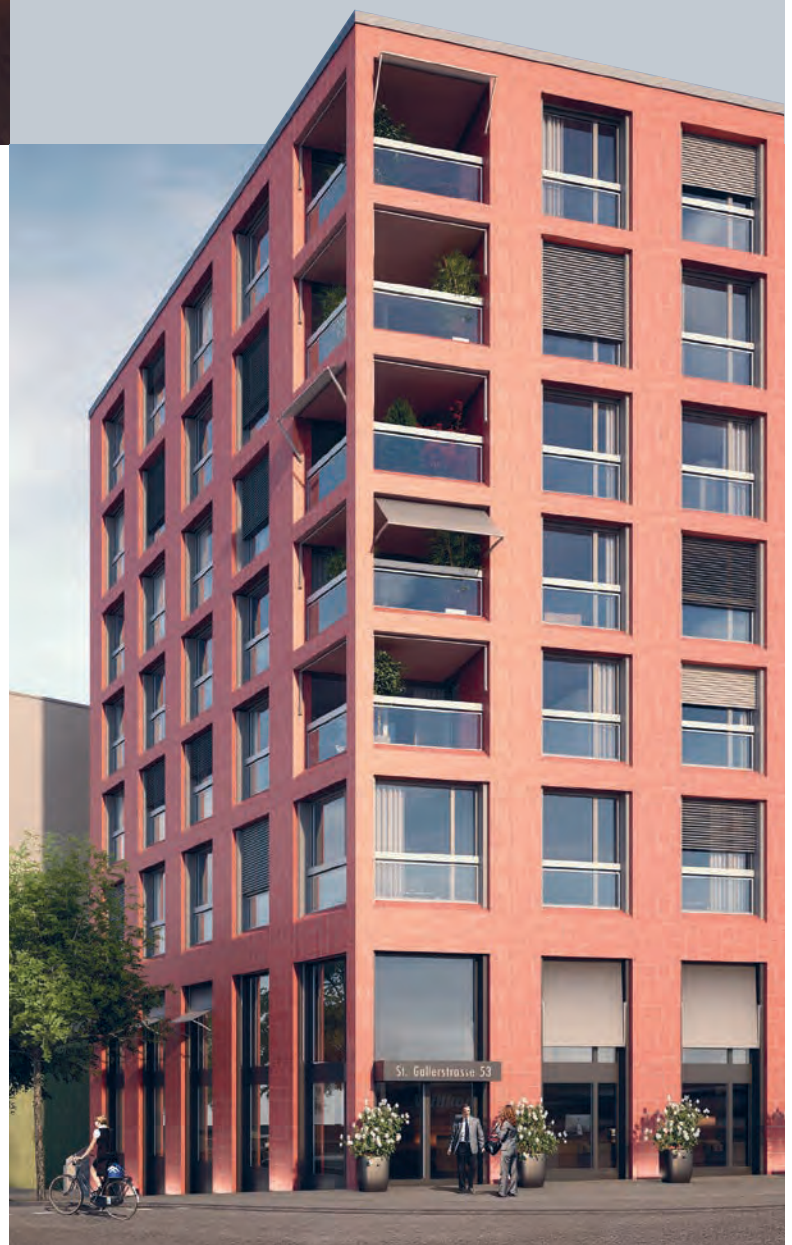
WEIL WIR WISSEN,
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

Reseda Invest AG
Daniel Hengartner
Hubstrasse 13
9500 Wil
T +41 71 923 70 55
info@resedainvest.ch
www.resedainvest.ch

RESEDA INVEST



Ein Schnäppchen?



immodatacockpit

Informiert in wenigen Clicks

- ▶ Standortbeurteilung
- ▶ Wertermittlung
- ▶ Ertragsbenchmarks
- ▶ Kostenbenchmarks
- ▶ Angebotsmerkmale
- ▶ Baubewilligungen

www.immodatacockpit.ch

ein Produkt von

immocompass