

WERTKORREKTUR IM WOHNUNGSMARKT – DIE TRENDWENDE?

Nach starken Preisanstiegen in den vergangenen Jahren ist der Wert der SIV-Wohnliegenschaft im ersten Semester 2018 rückläufig. Stehen die –3,3 Prozent synonym für eine einschneidende Veränderung?

Text: Felix Thurnheer

5,6

Mio. CHF

3,4

Prozent Ertragsausfälle

Der Marktwert der SIV-Referenzwohnliegenschaft ist im ersten Halbjahr 2018 von 5,8 auf 5,6 Mio. Franken zurückgegangen. Der Wert liegt damit immer noch 0,3 Mio. Franken höher als vor einem Jahr. Nach zehnprominenten Preiszuschlägen seit 2016 zeigt sich aber erstmals ein Zeichen der Entspannung. Kommt nun die Trendwende? Nein. Denn bei genauerer Betrachtung handelt es sich eher um ein kalkulatorisches Täuschungsmanöver: Das Mietpreisniveau hat sich kaum verändert, es ist seit dem Jahr 2015 stabil hoch. Die Ertragsausfälle hingegen nehmen zu, von 2,7 Prozent in 2016 auf inzwischen 3,4 Prozent. Auf die Rechnung der Referenzliegenschaft übertragen, schlagen die zusätzlichen 1500 Franken Ertragsverlust jedoch kaum zu Buche. Auch die leicht erhöhten Betriebskos-

ten beeinflussen die Gesamtrechnung kaum. Der Nettomiettertrag bleibt seit anderthalb Jahren auf nahezu gleicher Höhe. Was sich geändert hat, ist die Risikowahrnehmung der Investoren. Allerdings nur minim: von einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite von 2,91 Prozent Ende 2017 auf 3,01 Prozent im ersten Semester 2018. Genau hier liegt der Grund der aktuellen Wertkorrektur. Kleine Änderungen auf diesem tiefen Niveau der Anfangsrenditen wirken sich verstärkt auf den Wert aus.

Das Thema von möglichen Zinserhöhungen ist in den letzten Monaten verfolgt und die Risikobetrachtung anderer Assetklassen gestiegen. Fazit: Der Anlagedruck auf der Wohnimmobilie bleibt auch in der nahen Zukunft erhalten. So wie es aussieht, wird er stabil hoch bleiben und nicht weiter zunehmen.

Tieferes Ertragsniveau und sinkende Ertragsausfälle bei der Büro-SIV-Referenz- liegenschaft

Nach wie vor sind kommerzielle Immobilien weniger beliebt als Wohnliegenschaften. Es gibt deutlich weniger Handel und die Renditeerwartungen haben sich Anfang 2018 kaum verändert. Die Nettoanfangsrendite ist von 4,5 Prozent im Jahr 2015 auf aktuell 4,4 Prozent gesunken. Die Erträge sind derzeit wegen tieferen Marktmieten

deutlich zurückgegangen. Dahingegen konnten vermehrt leere Flächen vermietet werden. Das heisst, die Ertragsausfallsquote sinkt langsam, aber stetig von 8,6 Prozent im Jahr 2015 auf inzwischen 6,8 Prozent. Neue Arbeitsplatzkonzepte im gesamten kommerziellen Immobilienmarkt haben offenbar einen positiven Effekt auf die Nutzung der heute bestehenden Immobilien.

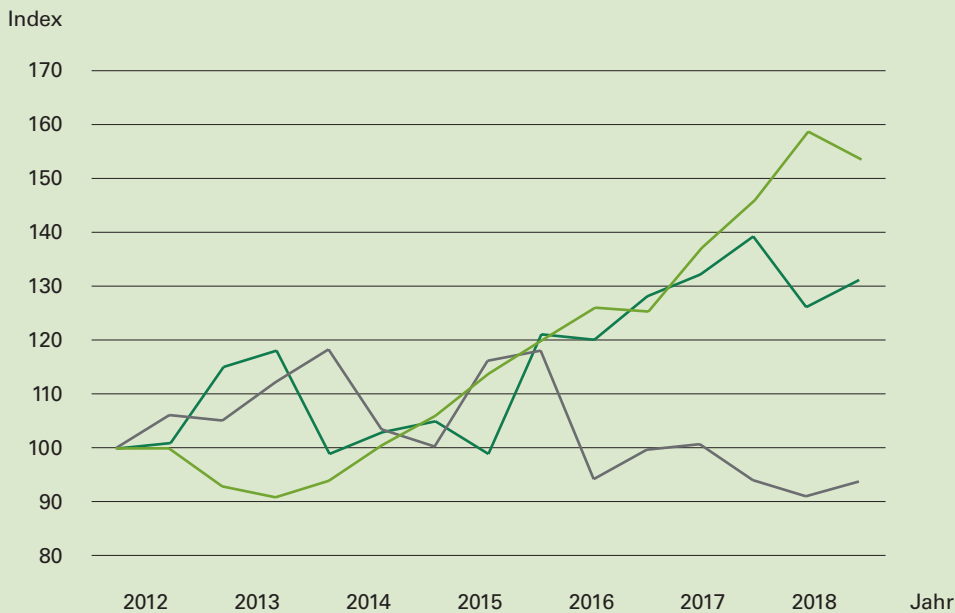
Anmerkung

Die REIDA-Daten liegen neu (und rückwirkend) in genauere Auflösung sowie mit mehr Messpunkten vor. Neu sind ausserdem eine einfache Zustandsindikation und die in der Bilanz nicht aktivierten Investitionskosten aufseiten der Eigentümer. Alle Werte wurden rückwirkend nochmals neu berechnet und der Index der Wertentwicklung der Referenzliegenschaft wird neu in Halbjahresschritten dargestellt. Die Ergebnisse sind nun noch präziser. Siehe dazu S. 18.



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

WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



WOHNEN



GEWERBE



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.

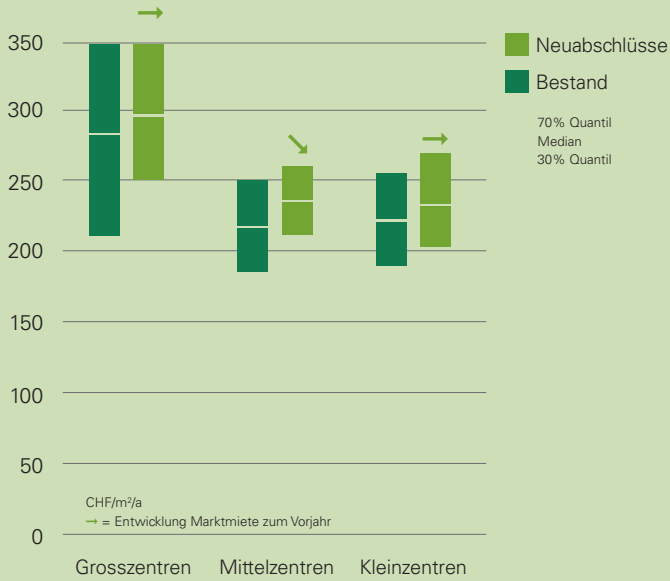
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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 25 000 CHF/a – Investitionen 7 000 CHF/a Nettomiettertrag 169 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,01 % Marktwert 5 605 000 CHF Ertragsausfall 3,35 % Wertänderung –3,26 %</p>
 <p>GEWERBE</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) 724 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 675 000 CHF/a – Betriebskosten 74 000 CHF/a – Unterhaltskosten 105 000 CHF/a – Investitionen 23 000 CHF/a Nettomiettertrag 473 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 4,41 % Marktwert 10 718 000 CHF Ertragsausfall 6,74 % Wertänderung 1,13 %</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) 433 000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 416 000 CHF/a – Betriebskosten 36 000 CHF/a – Unterhaltskosten 54 000 CHF/a – Investitionen 12 000 CHF/a Nettomiettertrag 314 000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,57 % Marktwert 8 788 000 CHF Ertragsausfall 3,95 % Wertänderung 4,53 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

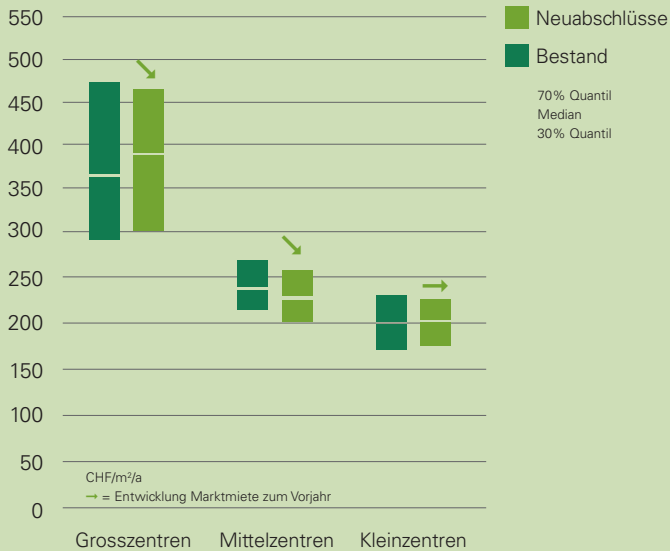
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,3	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Wertänderung	2,1	3,4	4,7

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	19.–	10 %	20.–
Instandhaltung	17.–	8 %	17.–
Instandsetzung	15.–	7 %	13.–



Laufende Renditen

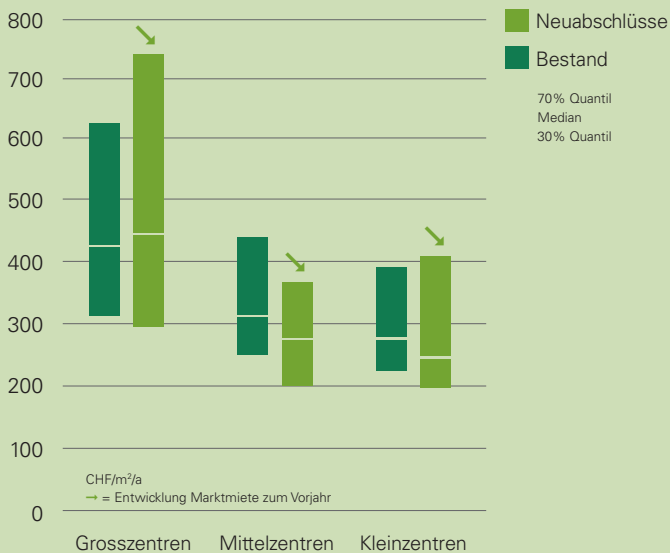
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	5,0	5,4
Nettorendite	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Wertänderung	0,1	0,6	3,2

Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,2	5,0	5,6
Nettorendite	3,7	4,4	5,0

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	11 %	22.–
Instandhaltung	9.–	4 %	13.–
Instandsetzung	6.–	2 %	11.–



Laufende Renditen

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

Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,6	4,1	4,4
Nettorendite	3,1	3,6	3,6

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	20.–	7 %	21.–
Instandhaltung	17.–	5 %	17.–
Instandsetzung	14.–	4 %	12.–