

SEK

# Immobilienbewertung im wirtschaftlichen Umfeld

David Saxer\*

Es ist unbestritten, dass Immobilienwerte bzw. Immobilienpreise aufgrund von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. Mit anderen Worten ist das wirtschaftliche Umfeld, in dem sich die Immobilie befindet, von entscheidender Bedeutung.



Der Markt für Büroflächen hat sich dank der guten Konjunkturlage stabilisiert.

Gerade deshalb soll jeder Schätzer nur in jenen Regionen tätig sein, deren Markt er auch entsprechend gut kennt. Zudem wird im Zuge der international angestrebten Transparenz je länger je mehr die Anforderung bestehen, in einem Gutachten die Marktsituation in vergleichbare Worte und Zahlen zu kleiden. Dazu nachfolgend einige Ausführungen, welche jedoch keine abschliessende Auflistung darstellen.

## Bauliche Rahmenbedingungen

Grundlage für eine Angebotsausweitung bilden die Baulandreserven, die Richt- und Zonenplanung sowie die baureglementarischen Vorschriften<sup>1</sup>. Entsprechende Abklärungen bei den jeweiligen Ämtern sind unerlässlich, können doch Veränderungen weniger Parameter massive Aufwertungen oder aber Minderwerte nach sich ziehen. Insbesondere Angaben zu Baulandreserven dürfen nicht ungeprüft in das Gutachten einfließen. Erhebliche Baulandreserven sind oft in Gemeinden und Quartieren anzutreffen, welche mit strukturellen Nachteilen behaftet sind. In ein und derselben Region können aber auch auf kurze Distanz Gemeinden mit knappen Landreserven und stark steigenden Grundstückpreisen anzutreffen sein.

tarischen Vorschriften<sup>1</sup>. Entsprechende Abklärungen bei den jeweiligen Ämtern sind unerlässlich, können doch Veränderungen weniger Parameter massive Aufwertungen oder aber Minderwerte nach sich ziehen. Insbesondere Angaben zu Baulandreserven dürfen nicht ungeprüft in das Gutachten einfließen. Erhebliche Baulandreserven sind oft in Gemeinden und Quartieren anzutreffen, welche mit strukturellen Nachteilen behaftet sind. In ein und derselben Region können aber auch auf kurze Distanz Gemeinden mit knappen Landreserven und stark steigenden Grundstückpreisen anzutreffen sein.

## Demografische Entwicklung

Eine aussagekräftige Grundlage bildet die Auswertung der demografischen Entwicklung. Die aktuelle Einwohnerzahl als auch die Entwicklung der Wohnbevölkerung, die Altersstruktur sowie der Ausländeranteil lassen Rückschlüsse über die Standortattraktivität zu. Im Grundsatz werden der Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 40 Jahren entsprechende Zukunftsaussichten unterstellt. Ein hoher Anteil dieser Bevölkerungsschicht ist in der Regel ein Hinweis für eine hohe Standortattraktivität. Für die Struktur der Nachfrage ist nebst der Bevölkerungsentwicklung auch die Beschäftigungsentwicklung von grosser Bedeutung. Qualifizierte Arbeitnehmer in wertschöpfungsstarken Branchen verfügen über höhere Bruttolöhne, was die Nachfrage belebt (insbesondere Objekte des oberen Segmentes).

## Erreichbarkeitspotenzial

Jede Ortschaft ist in eine Region eingebunden, deren Entwicklung sich mehr oder weniger in der zu beurteilenden Ortschaft niederschlägt. Für die Attraktivität einer Ortschaft ist das Potenzial der innerhalb nützlicher Frist (z. B. ½ bis 1 Stunde Fahrzeit) erreichbaren Einwohner oder Arbeitsplätze von grosser Bedeutung<sup>2</sup>. Es liegt auf der Hand, dass in dieser Aussage die Erschliessung mit dem individuellen und öffentlichen Verkehr sowie die Agglomerationszugehörigkeit eine wesentliche Rolle spielen. Je höher das Erreichbarkeitspotenzial ist, desto höher ist die Chance, dass sich ein potenzieller Einwohner oder Arbeitnehmer in der betreffenden Gemeinde niederlässt.

## Bestandesmarkt

Der jetzige Bestand der einzelnen Objektkategorien<sup>3</sup>, die Entwicklung über die Zeit, sowie die Kombination der zu erwartenden Investitionen (siehe auch nachfolgend Baupreismarkt) sind Indizien für die Standortattraktivität. Hohe Wohneigentumsquoten lassen erwarten, dass tendenziell Wohneigentum der Miete vorgezogen wird, während hohe Mietwohnungsquoten in der Regel attraktive Bedingungen für Renditeobjekte Wohnen darstellen. Bei hohen Wohneigentumsquoten ist zudem der jeweilige Anteil Einfa-

ANZEIGE

**EINZAHLUNGSSCHEINE.CH**  
Einzahlungsscheine für Mietzinsinkasso

milienhäuser bzw. Stockwerkeigentum zu untersuchen. Je nach Regionen sind tendenziell eher Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen gefragt.

### Baumarkt

Die Beurteilung der Entwicklung von Baugesuchen, Baubewilligungen und Neubautätigkeit ist eine wichtige Aussage zur Angebotsentwicklung. Die Angebotsausweitung im Verhältnis zum Bestand kann Hinweise liefern, ob der Markt das geplante Angebot innert nützlicher Frist absorbieren kann. Die Baugesuche und Baubewilligungen sind vorauslaufende Indikatoren für die Bauaktivität. Die Anzahl neuerstellter Objekte im Verhältnis zu den Baugesuchen einiger Vorquartale zeigt, ob die bewilligten Projekt innert nützlicher Frist zur Ausführung kommen, oder ob einzelne Projekte zurückgestellt werden. Ein guter Marktkenner wird auch mitverfolgen, welche Objektarten in welchem Segment gebaut werden und wie lange die Absorption dauert.

### Transaktionsmarkt

Transaktionsvolumina und Transaktionsquoten (Anzahl Verkäufe im Verhältnis zum Bestand) sind Hinweise auf die Liquidität des Marktes. Eine abschliessende Beurteilung ist aber nur möglich, wenn auch die Angebotsquoten<sup>4</sup> ermittelt werden. Zudem ist eine Auswertung über die Preissegmente- und Objektarten wichtig, um sich ein Bild

über am Markt abgesetzte Objekte zu machen.

### Leerstände

Die Leerstandsziffern und deren Entwicklungen sind in der Regel um die Leerstände von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu bereinigen. Zudem muss geklärt werden, ob es sich um Neubau- oder Altbauwohnungen handelt, und welche Wohnungsgrössen (Zimmer und Wohn-Flächen) mit Leerständen behaftet sind.

### Alternativanlagen / Internationale Kapitalströme

Die Attraktivität von Immobilien ist entscheidend abhängig von den Alternativanlagen (Aktien, Obligationen). Immobilien gelten als sichere Anlagen und gewinnen insbesondere an Attraktivität, wenn andere Anlageformen unter Druck kommen.

Internationale Kapitalströme verlagern sich in kurzer Zeit von überbewerteten Immobilienmärkten in solche Märkte, wo noch ein ausreichender Zinsspread erwartet werden kann. Dies hat direkte Auswirkungen auf die Transaktionspreise.

### Allgemeines

Die oben aufgeführten Parameter treten bei Immobilien immer als Ganzes auf und müssen auch so beurteilt werden. Zudem können Kennzahlen eines Ortes nicht in jedem

Fall auf ein einzelnes Quartier oder eine einzelne Liegenschaft übertragen werden. Genau hier kommen die unerlässlichen Marktkenntnisse des Schätzers voll zur Geltung. Die Streuung statistisch aufbereiteter Vergleichszahlen ist oft sehr gross, weshalb der Schätzer seine begründeten Marktkenntnisse zwingend im Gutachten einfließen lassen muss.

- 1 Als Beispiel diene die Erschliessung im Raum Zürich mit einem hochstehenden S-Bahn-Netz. Insbesondere Lagen an Knotenpunkten haben dadurch eine massive Aufwertung erfahren und können ihre bevorzugte Stellung auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten besser halten. In diesem Zusammenhang ist auch interessant, dass die Aufwertung der Grundstücke im Bereich der neuen Bahnerschliessung in vielen Fällen die Investitionskosten für die Bahnerschliessung mehr als kompensieren.
- 2 Mittlere und v. a. grosse Städte werden dabei tendenziell unterbewertet, da beispielsweise ein Halbstundenradius nur unwesentlich über die Stadtgrenze reicht.
- 3 Die Datenlage bei Geschäfts-, Gewerbe- und Industrieflächen ist nicht so transparent wie im Wohneigentumsbereich. Diesbezügliche Flächeninformationen können z. B. bei Firmen gekauft werden, welche in der Raumentwicklung tätig sind. In jedem Fall hat sich der Schätzer aber ein Bild zu machen über das bestehende Angebot, dessen Ausweitung, und dies in Zusammenhang mit der Entwicklung der Arbeitsplätze und der ansässigen Branchen.
- 4 Die Angebotsquote allein ist wenig aussagekräftig. Interessant ist die Kombination mit der Vermarktungsdauer.

\* David Saxer, Immobilienexperte St. Galler Kantonalbank, Vorstandsmitglied SEK und Dozent Vertiefungslehrgang Bewertung SVIT SRES.

ANZEIGE

dynamisch flexibel kompetent



**E-Druck AG** PrePress & Print

Lettenstrasse 21 · CH-9009 St.Gallen · Telefon 071 246 41 41 · [www.edruck.ch](http://www.edruck.ch) · [info@edruck.ch](mailto:info@edruck.ch)