

17.03. 2021

Renditeliegenschaften sind weitgehend immun gegen Corona

Von PPS

IAZI SWISS PROPERTY BENCHMARK®

(Zürich)(PPS) Die Kennzahlen und Fakten aus dem aktualisierten IAZI Swiss Property Benchmark® zeigen erstmals den Einfluss der Corona-Restriktionen auf die Geschäftsabschlüsse der Schweizer Immobilieneigentümer. Der Immobilienmarkt hat sich verglichen mit anderen Wirtschaftszweigen insgesamt als krisenresilient erwiesen. Trotz der Zunahme der Leerstände sind die effektiv erzielten Mieten kaum erodiert. Hier scheinen die getroffenen Covid-Hilfsmassnahmen für die Unternehmen eine stabilisierende Wirkung erzielt zu haben.

Die IAZI AG informiert über die neusten Zahlen und Fakten für Schweizer Renditeliegenschaften aus dem per Ende 2020 aktualisierten IAZI Swiss Property Benchmark®. Die Zahlen umfassen unter anderem Performancewerte, Mieten, Leerstände sowie verschiedene Liegenschaftsaufwände für Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Geschäftliegenschaften. Die Analyse der Zeitreihen basiert im IAZI Swiss Property Benchmark® seit 1994 auf 13'200 Liegenschaften mit einem Marktwert von mehr als CHF 230 Milliarden. Damit ist der IAZI Swiss Property Benchmark® der repräsentativste Benchmark für institutionelle Immobilienanleger in der Schweiz. Das gesamte Immobilienportfolio besteht bezüglich Marktwert aus 45% Wohnliegenschaften, aus 20% gemischt genutzten Liegenschaften und 35% Geschäftliegenschaften.

Renditeliegenschaften erweisen sich als krisenresilient

Für Schweizer Immobiliendirektanlagen ist die Performance per Ende 2020 weniger hoch ausgefallen als im Vorjahr. Sie beträgt 5.8% per Ende 2020. Im Vorjahr (2019) betrug sie 6.2%. Bei Geschäftsliegenschaften ist dieser Effekt mit 4.5% (Vorjahr: 5.2%) am deutlichsten ausgefallen, während die Performance bei Wohnliegenschaften 6.7% (Vorjahr: 7.1%) und bei gemischt genutzten Liegenschaften 6.0% (Vorjahr: 6.2%) beträgt. «In diesem Jahr haben die Immobilieneigentümer aus unserem Benchmark nicht mehr an den Erfolg von 2019 angeschlossen», sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG. Angesichts des sehr herausfordernden Corona-Jahres 2020 mit Lock-Downs und zahlreichen wirtschaftlichen Einschränkungen sei dies nicht anders zu erwarten gewesen. Allerdings habe sich der Immobilienmarkt verglichen mit anderen Wirtschaftszweigen insgesamt als krisenresilient erwiesen. Nach wie vor bleiben Immobilien eine begehrte Anlage bei volatilen Aktienmärkten und einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung.

Vorsichtigere Bewertungspraxis

Die Performance ist die Summe von Wertveränderung und Netto-Cashflow-Rendite in Prozent zum Marktwert der Liegenschaften. Der oben erwähnte Performancerückgang ist per Ende 2020 auf einen zweifachen Effekt zurückzuführen. Erstens sind die Liegenschaften nicht mehr so stark aufgewertet worden wie Ende 2019. Die Wertentwicklung beträgt gesamthaft per Ende 2020 2.7% (Vorjahr: 3.0%). Noch hohe Aufwertungen erzielten Wohnliegenschaften mit 3.6% (Vorjahr: 3.9%). Die Wertentwicklung ist bei gemischt genutzten Liegenschaften mit 3.0% per Ende 2020 stagniert. Am meisten reduziert hat sich die Wertentwicklung bei Geschäftsliegenschaften, dort beträgt der Wert 1.4% (Vorjahr: 1.9%).

«Die Bewertungspraxis zeichnet sich insbesondere bei Geschäftsliegenschaften durch grössere Vorsicht aus. Der im letzten Berichtsjahr noch vorherrschende Optimismus ist nun einer pragmatischeren Haltung gewichen», sagt Donato Scognamiglio. So wüssten die Unternehmen beispielsweise derzeit noch nicht, wie viel Bürofläche sie in naher Zukunft benötigen würden, da sich noch ein grosser Teil der Belegschaft im

Homeoffice befände.

Rückläufige Netto-Cash-Flows und steigende Leerstände

Zweitens ist die NCF-Rendite per Ende 2020 auch rückläufig, während sie im letzten Jahr noch stagniert ist. Die NCF-Rendite beträgt global 3.1% (Vorjahr: 3.2%). Der Rückgang beträgt bei Geschäftsliegenschaften -0.3%, bei gemischt genutzten Liegenschaften -0.2% und bei Wohnliegenschaften lediglich -0.1%. Der Netto-Cash-Flow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller auszahlungswirksamen Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- & Nebenkosten, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen. Die Netto-Cashflow-Rendite ist der Netto-Cash-Flow im Verhältnis zum Marktwert der Immobilien.

Die nicht realisierte Miete ist bei Geschäftsliegenschaften auf 8% angestiegen (Vorjahr: 6%); bei gemischt genutzten Liegenschaften stieg der Wert auf 6.4% (Vorjahr: 5.5%) an. Stabil blieben die Werte mit 4% (Vorjahr: 4%) bei Wohnliegenschaften. Die nicht realisierte Miete setzt sich aus den Positionen Leerstand, Rabatte und Mietzinsausfälle zusammen.

Zunahme der Leerstände in den Metropolitanregionen

Der Anteil der nicht realisierten Mieten bei Geschäftsliegenschaften ist in den Metropolitanregionen Genf und Zürich relativ stark angestiegen im Vergleich zum Vorjahr. Im Kanton Genf beträgt per Ende 2020 der Anteil 12.1% (Vorjahr: 7.2%) und im Kanton Zürich 7.1% (Vorjahr: 5.9%). «Es ist nicht erstaunlich, dass gerade in den Metropolitanregionen der Anteil der nicht realisierten Miete hoch ist», sagt Donato Scognamiglio, «denn dort konzentriert sich besonders das von Corona betroffene Wirtschaftsleben.» Ausserordentlich hoch seien die Zahlen für Geschäftsliegenschaften im Kanton Genf. Trotz der starken Zunahme der nicht realisierten Mieten seien die effektiv erzielten Mieten (Ist-Mieten) kaum erodiert. Hier scheinen die für die Wirtschaft getroffenen Covid-Hilfsmassnahmen eine stabilisierende Wirkung erzielt zu haben.

Sanierungsschub durch Pandemie

Auf der Kostenseite konstatiert IAZI, dass viele Eigentümer nun die Investitionen nachhohlen, die sie im letzten Jahr aufgeschoben hatten. Insgesamt wurden 25% mehr Renditeliegenschaften im 2020 saniert als im 2019. Auch im Verhältnis zur Fläche wurde mehr investiert. Die Investitionen betragen per Ende 2020 gesamthaft 29.00 CHF/m², während sie per Ende 2019 24.20 CHF/m² betrugen. Besonders bei Geschäftsliegenschaften sind die Investitionen stark angestiegen. Offenbar konnten Immobilieneigentümer die Zeit der Lock-Downs nutzen, um Sanierungen voranzutreiben.

Verleihung der IAZI Real Estate Investment Awards

Dieses Jahr verleiht IAZI bereits zum siebten Mal die IAZI Real Estate Investment Awards. Das beste Immobilienportfoliomanagement wird anhand von 8 Kennzahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® mit einer Auszeichnung gewürdigt. Als objektive Auswahlkriterien gelten verschiedene Kennzahlen wie die Performance, die Leerstände oder die Liegenschaftsaufwände. Die Awards werden in neun verschiedenen Kategorien verliehen. Teilnahmeberechtigt sind alle Investoren, die über ein Immobilienportfolio von mehr als 20 Liegenschaften und einem Marktwert von über CHF 100 Mio. verfügen. Die Preisträger sind:

- Best Swiss German Properties: Zurich Invest
- Best Latin Switzerland Properties: Vaudoise Assurances
- Best Investment Manager Romandie: La Foncière
- Best Residential Properties: BVK
- Best Commercial Properties: Swiss Life Asset Managers TPAM
- Best Insurance Company Portfolio: Zurich Invest
- Best Pension Fund Portfolio: PK GR
- Best Investment Fund: UBS Anfos
- Best Newcomer: Implenla

Über die Organisation:

Über IAZI AG / CIFI SA

Die IAZI AG mit Standorten in Zürich, Lausanne, Goa und Cochin erbringt seit 1994

umfassende Immobiliendienstleistungen aus einer Hand: Von der komplexen Immobilienmarkt-Analyse über Bewertungen von Liegenschaften, Benchmarking und Berechnung von Immobilienindizes bis hin zu umfassenden Softwarelösungen im Real-Estate-Portfoliomanagement oder Hypothekarbereich. Banken, institutionelle Immobilieninvestoren, Fondsanbieter und die öffentliche Hand arbeiten schon seit vielen Jahren erfolgreich mit IAZI AG zusammen, um ihre Dienstleistungsqualität im Immobilienbereich zu erhöhen. Das 100-köpfige Spezialisten-Team in der Schweiz und in Asien garantiert die hohe Verlässlichkeit der Produkte und Dienstleistungen.

Pressekontakt:

IAZI AG
Tramstrasse 10
8050 Zürich

info @ iazi.ch
043 501 06 00

Kategorie

Industrie & Bau & Immobilien

Source URL: <https://www.presseportal-schweiz.ch/pressemeldungen/renditeliegenschaften-sind-weitgehend-immun-corona>