

Gähnende Leere am Büromarkt

Beim Erfahrungsaustausch der SEK/SVIT, Region Zürich und Zentralschweiz, standen dieses Mal die Kapitalisierungssätze, die neue BZO sowie der Leerstand von Büroflächen im Vordergrund.



STEPHAN WEGELIN* •

ENTWICKLUNG WAR VORHERSEH-BAR. An der letzten Erfa vom 15. April 2015 diskutierten die SEK-Experten verschiedene Themen. Einmal mehr standen die Kapitalisierungssätze, die Abbildung der Teuerung in der DCF-Methode, der Umgang mit Differenzen zwischen Kaufpreisen und nachhaltigen Bewertungen im Mittelpunkt. Ausserdem wurde der Stand der Dinge bezüglich Ausbildung von Bewertungsexperten sowie die neue BZO diskutiert. Einen Grossteil der Veranstaltung verbrachten die anwesenden Bewerber allerdings mit dem Thema Leerstand von Büroflächen und deren Bewertung.

Ein Gutachten basiert in der Regel auf Zukunftsannahmen. Es gibt Zukunftsszenarien, die tendenziell vorhersagbar sind und solche, die es eher nicht sind. Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses am 15. Januar dieses Jahres zählt sicher zu denen, die nicht absehbar waren. Und bestimmt – so sind sich die anwesenden Experten einig – ist ein Grossteil der Verunsicherung im Markt auf

dieses Datum zurückzuführen. Aber kann dieses Ereignis für alles verantwortlich gemacht werden? Vergleicht man Bewertungen für Büroimmobilien vom letzten Jahr mit aktuellen Zahlen, fallen massive Korrekturen nach unten auf. Verantwortlich seien nicht vorhersehbare Veränderungen im Markt. Ein Teil davon dürfe durchaus im Zusammenhang mit dem 15. Januar 2015 stehen. Aber kaum der gesamte strukturelle Leerstand von rund 10% im Gesamtdurchschnitt. Bereits vor über einem Jahr titelte der Büromarktbericht von Colliers (heute CSL Immobilien) mit dem Schlagwort «Angebotslawine». So unvorhersehbar war diese Entwicklung demnach nicht, obschon die Aufhebung des Euro-Mindestkurses die Situation sicherlich zusätzlich verschärft hat.

LEERSTÄNDE GENAU BETRACHTEN.

Wie gehen die Bewerber mit diesem Umstand um? Zuerst einmal liegt es auf der Hand, dass der strukturelle Leerstand je nach Objekt unterschiedlich zu bewerten ist. Im

Schnitt sprachen die Experten an diesem Morgen von rund 10% über sämtliche Büroimmobilien, wobei eine differenzierte Betrachtung notwendig

» Es gibt Bürobauten, die vollvermietet sind und solche, die einen Leerstand von 30% und mehr ausweisen.«

sei. Je nach Lage, Objektqualität, Zustand und Alter kann der Anteil nicht vermieteteter Flächen sehr unterschiedlich sein. Demnach gibt es Bürobauten, die vollvermietet sind und solche, die einen Leerstand von 30% und mehr aufweisen. Ferner stellt sich – neben der Höhe der nicht genutzten Flächen – auch die Frage, wie lange sie nicht vermietet werden können. Sind Leerstände langfristig und nachhaltig in Kauf zu nehmen oder nur für eine befristete Zeit zu kalkulieren. Und drittens ist auch der Umgang mit dem Leerstand entscheidend. Dabei gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten. Der eine Eigentümer

nimmt lieber tiefere Mieteinnahmen in Kauf und kann dafür die Flächen vermieten. Der Andere besteht auf dem geforderten Mietzins, muss dafür mit leeren Flächen leben. In ganz extremen Fällen nützt leider weder das eine noch das andere. Dann drängt sich eine Umnutzung auf – zum Beispiel in ein Hotel, in Wohnungen oder andere Nutzungen –, wobei die Zonenordnung und das Baugesetz natürlich klare Grenzen setzen. Welches Szenario der Bewerber auch immer zugrunde legt, er muss es transparent aufzeigen und logisch begründen. Und es ist immer vom Szenario auszugehen, welches eine maximale Wertschöpfung generiert, jedoch gleichzeitig realistisch ist. Gemäss IFRS 13 müssen fünf Faktoren kumulativ gegeben sein: Die Umnutzung muss physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell tragbar sein. Weiter muss

sie dem vorrangigen Markt entsprechen und eine gewisse Wesentlichkeit aufweisen.

Was das vor dem Hintergrund der neuen BZO «Odermatt» heisst, dürfte ein Thema sein, das einen separaten Morgen füllen könnte, weshalb es auf eine spätere Tagung verschoben werden soll. •

NÄCHSTER TERMIN DER SEK/SVIT:

Nächster Erfahrungsaustausch:
Mittwoch, 28. Oktober 2015, 9.15 Uhr,
Au Premier Zürich HB.



***STEPHAN WEGELIN**
Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und Erfa-Organisator.