

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Büromarkt aus Bewerter-sicht



#### Gianni Asquini

Betriebssoec. KLZ / Bauverwalter DAS  
Bewertungen / Verkauf / Erstvermietung  
Spartenleiter / Mitglied der Geschäftsleitung

### Herausforderungen durch Überangebot

Der aktuelle Büromarkt stellt den Immobilienbewerter vor neue Herausforderungen. Bei vielen nachhaltig vermieteten Objekten an guten Lagen sind die Erträge garantiert. Hingegen ist der Ertrag von Büroflächen von Gebäuden an peripheren Lagen und mit problematischer Gebäudestruktur schwieriger zu bewerten.

### Steigende Preise und sinkende Renditen

Die verfügbare durchschnittliche Büronutzfläche nimmt weiter zu. Obwohl die Nachfrage auf dem Mietermarkt eher schwächelt, lassen die stetig sinkenden Netto-Anfangsrenditen erkennen, dass die Anleger trotzdem zu steigenden Preisen investierten. Der Flächenbedarf an Büroraum pro Arbeitskraft nimmt ständig ab. So werden derzeit pro Bürobeschäftigten durchschnittlich ca. 20 m<sup>2</sup> Bürofläche beansprucht. Pro Kopf am meisten Fläche benötigen Anwaltskanzleien mit ca. 32 m<sup>2</sup>, am wenigsten die öffentlichen Verwaltungen mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Strategisch visieren die Unternehmen eine Verringerung des Büroflächenbedarfs auf 17 m<sup>2</sup> an. Neue Arbeitsmodelle begünstigen diesen neuen Trend im Büromarkt.

### Desk Sharing

Desk Sharing heisst, dass es innerhalb einer Unternehmung oder Abteilung weniger Arbeitsplätze als Mitarbeitende gibt. Die Mitarbeitenden haben keinen fix zugeteilten Arbeitsplatz, sondern können ihn täglich aus den verfügbaren Desk Sharing-Arbeitsplätzen auswählen. Solche Arbeitsplätze helfen den Flächen-

### *Die Bewertung von Büroflächen erfordert Erfahrung und umfassendes Wissen*

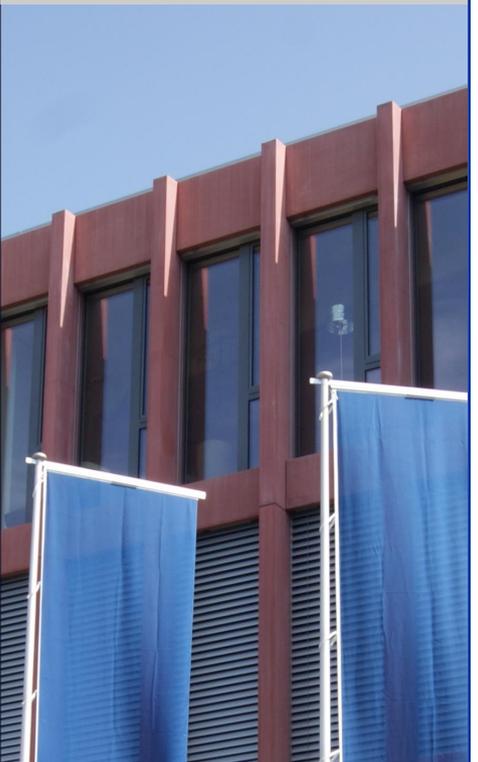
und Infrastrukturaufwand pro Mitarbeitenden zu optimieren. Desk Sharing kommt bis anhin vorwiegend bei grossen Unternehmen mit mehr als 1'000 Beschäftigten zum Einsatz.

### Externes Co-Working

Unter Co-Working versteht man Büroflächen, die durch spezialisierte Co-Working-Anbieter betrieben werden. Sie können gemeinschaftlich von Mitarbeitenden verschiedener Unternehmen oder von Einzelpersonen flexibel und befristet genutzt werden. Dabei stellt der Co-Working-Anbieter den Nutzern vollständig ausgebaute Büroarbeitsplätze mit IT-Infrastruktur, Besprechungsräu-

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2017



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Büromarkt aus Bewerter-sicht

me und Dienstleistungen, wie z. B. Empfang, Telefon und Postservice, zur Verfügung.

### Schadensbegrenzung dank Zwischennutzung

Stehen Bürogebäude an nicht optimaler Lage leer, hat der Bewerter einen Wiedervermietungszeitraum festzulegen. Der Wertverlust infolge des Leerstandes kann in den ersten fünf Jahren ca. ein Fünftel des Verkehrswertes betragen. Gerade wenn von einem mehrjährigen Leerstand ausgegangen werden muss, sollte der Bewerter eine Zwischennutzung prüfen. Dabei können Erträge anfallen, welche sonst ausbleiben würden und Kosten, z. B. für Bewachung, wegfallen.

### Umnutzung als Notlösung

Verspricht die Vermietbarkeit wegen des wenig geeigneten Standorts wenig Erfolg, pendeln sich die Büromieten gegenüber einer Wohnnutzung auf tiefem Niveau ein und lassen die Baugesetze eine Umnutzung zu, sollte dieses Szenario dringend geprüft werden. Der Bewerter soll jenes Szenario vorschlagen, das die maximale Wertschöpfung aus dem Grundstück generiert, jedoch gleichzeitig realisierbar ist. Der Internationale Rechnungslegungsstandard (IFRS) schreibt fünf Faktoren vor: Die Umnutzung muss physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell tragbar sein. Weiter muss sie dem vorrangigen Markt entsprechen und eine gewisse Wesentlichkeit aufweisen.

### Mieterforderungen sind zu berücksichtigen

Die institutionellen Anleger halten an ihren geforderten Mietzinsen fest. Unberücksichtigt bei der Mietpreisentwicklung sind aber die Incentives, das sind Vorteile, die dem zukünftigen Mieter im Hinblick auf den Abschluss des Mietvertrages gewährt werden. Hier spielt der wahre Markt.

## Die 15 grössten Büroflächenmärkte

Büroflächenmarkt	Bürofläche Bestand	Angebote-ne Fläche	Angebots-ziffer	Erwartete Ausweitung	Durchschnittsmiete	Preis-trend
Zürich	10'037'599	648'581	6.5%	↓	259	↓
Genf	4'081'178	284'995	7.0%	↓	431	↓
Bern	3'433'471	121'902	3.6%	↔	271	↔
Basel	3'236'968	122'609	3.8%	↔	214	↔
Lausanne	2'568'998	163'635	6.4%	↔	269	↓
<b>Wirtschaftsregion</b>						
Luzern	1'582'156	65'855	4.2%	↔	185	
St. Gallen	1'430'485	29'676	2.1%	↓	186	
Aarau	1'343'237	48'643	3.6%	↔	169	
Lugano	1'274'781	38'753	3.0%	↔	231	
Lorzenebene/Ennetsee	1'261'864	39'475	3.1%	↔	240	
Winterthur-Stadt	763'101	14'394	1.9%	↔	253	
La Sarine	723'794	20'994	2.9%	↔	226	
Baden	694'249	30'801	4.4%	↓	237	
Neuenburg	637'209	12'644	2.0%	↔	155	
Olten/Gösigen/Gäu	578'710	17'285	3.0%	↓	143	
Schweiz	53'003'528	2'237'188	4.2%	↔	267	↔

Quelle: CS 1. März 2017

Somit entsprechen die angebotenen Mieten häufig nicht den effektiv bezahlten. Incentives sind zum Beispiel eine mietfreie Zeit oder die Finanzierung des Innenausbaus. Hinzu kommt, dass flexible Mietverträge und Early-Break-Optionen das Risiko eines künftigen Leerstandes erhöhen. Für den Bewerter gilt der Grundsatz, dass er die reale Zukunft abbilden soll. So sind die Investitionen in den Ausbau über die Laufzeit des Mietvertrages in eine Rente umzulegen und vom Ertrag in Abzug zu bringen.

### Wird der Bewerter durch die Digitalisierung ersetzt?

Der Immobilienmarkt ist einer ständigen Dynamik ausgesetzt, da sich die Rahmenbedingungen laufend ändern. Daraus ergeben sich neue Umstände und Konstellationen, die in eine Bewertung einfließen müssen, weshalb es weiter auf das persönliche Fachwissen des Bewerter ankommen wird.

Gerne steht Ihnen unser Bewertungsteam für weitere Fragen oder eine umfassende Beratung zur Verfügung.



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch