

MIETWERT – LEERSTAND DAS WIRD BEI SIREA GELEHRT

Bei vermietbaren Objekten ist primär der Mietwert als Ertrag einzusetzen. Der Mietwert ist definitionsgemäss der als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietzins. Was ist nun in Anbetracht von steigenden Leerständen «nachhaltig erzielbar»? Ein kritischer Umgang mit dem Begriff «Mietwert» lohnt sich alleweil. Deshalb sollte sich nicht nur der angehende Bewerter mit den nachfolgenden Fragen vertieft auseinandersetzen.

Text: Heinz Lanz

2800

CHF für die Monatsmiete

140

CHF für Einstellhallenplatz

Umfeld: Befindet sich das Objekt in einer industriell-gewerblich ausgerichteten Gegend? Oder suchen wir den Mietwert in einem «Goldküsten»-Umfeld? Der zukünftige Mieter entspricht typischerweise seinem Umfeld.

Natürlich verwenden alle Bewerter Kennzahlen wie Quadratmetermieten. Wenn 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 135 m² Wohnfläche zu CHF 250/m²/Jahr – entsprechend dem 90-Prozent-Quantil an diesem Standort – eingeschätzt werden, entspricht dies einer Monatsmiete von rund CHF 2800. Dazu kommen Nebenkosten von rund CHF 300 (Tendenz steigend) und (mindestens) ein Einstellhallenplatz für CHF 140. Ist eine monatliche Belastung von CHF 3240 für den typischen Mieter tragbar? Kleine Wohnungen haben spürbar höhere Kennwerte.

Objekt: Kaum zu glauben, doch es gibt – auch bei Projekten und Neubauten – nach wie vor nicht zeitgemässe Grundrisse. Entweder ist der Anteil der Verkehrsflächen zu hoch, die Nasszellen zu klein oder der HD-Grossbildfernseher lässt sich an keinem vernünftigen Standort montieren. Eine kritische Analyse der Grundrisse hilft bei der Festlegung des Mietwertes. Defizite sind entsprechend zu berücksichtigen.

Wohnungstypen: Im Trend sind 2-Zimmer-Wohnungen. Die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten legitimiert dies auch. Der Anteil an Singlehaushalten beträgt mehr als ein Drittel; in zehn Jahren soll es die Hälfte sein. Auch wenn sich die Tatsache wieder ändern soll, gilt es, Mietwerte bei grossen Wohnungen noch kritischer als sonst zu hinterfragen.

Leerstandsquote: Sie beträgt in vielen Gemeinden mehr als zehn Prozent. Der Mietwert muss somit gegenüber einer Vollvermietung ebenfalls um zehn Prozent reduziert werden. Höhere Mietwerte lassen sich nur bei Topobjekten mit einem guten Standard an der überdurchschnittlichen Mikrolage rechtfertigen.

Absorption: Selbst wenn alle Kriterien positiv ausfallen, bleibt die zentrale Frage für den Bewerter: Wird es genügend Mieter geben? Werden in einem Dorf mit 3000 Einwohnern 90 Wohnungen gebaut, entspricht das –

wenn man von einem durchschnittlichen 2,2-Personen-Haushalt ausgeht, einem Anstieg von über fünf Prozent. Die Situation spitzt sich weiter zu: Baugesuche für 30 000 Wohnungen sind bei den Bauämtern pendent.

Fazit: Bei steigenden Leerständen erhält der Begriff «nachhaltig erzielbar» eine wachsende Bedeutung.

Achtung: Die Position Mietzinsrisiko als Zuschlag im Brutto-Kapitalisierungssatz ist vorgesehen für Mietzinsausfälle von Nichtzahlern oder für temporäre, kurzfristige, in der Regel durch Instandhaltungsmassnahmen bedingte Leerstände. Keinesfalls sollen damit länger dauernde Ausfälle abgedeckt werden.



Heinz Lanz
Geschäftsführer ZIBAG
Zentrum für Immobilienbewertung, dipl. Immobilienökonom FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Mitglied bei SIV, SEK SVIT, VAS. Er doziert für Sirea im CAS Immobilienbewertung und ist Studienleiter MAS REM FHS St.Gallen.