

MEDIENMITTEILUNG

Welches ist das ideale Gebäudealter für eine Investition?

Zürich, 24. März 2022 – «Im Alter besser», das gilt nicht nur für Wein oder Käse, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch für Investitionsimmobilien. Eine aktuelle Untersuchung von PriceHubble zur Wertentwicklungen von Wohnimmobilien verschiedenen Gebäudealters hat ergeben, dass es sich lohnen kann, gezielt nach älteren Bestandsobjekten als Investition zu suchen.

Um die Frage nach dem idealen Alter einer Immobilienanlage zu beantworten, hat PriceHubble für seine Analyse zunächst die Entwicklung der Marktpreise und Mieten von Gebäuden verschiedenen Alters untersucht. «Gebäude neigen wie Autos dazu, zu Beginn ihrer Lebensdauer schneller an Wert zu verlieren als in späteren Jahren. Da zu einer Immobilie aber zumeist auch noch ein Grundstück gehört, das sich nicht abnutzt, nähert sich der Wert der Immobilie dann dem Grundstückswert an», so Dr. Nima Mehrafshan, Head of Research bei PriceHubble.

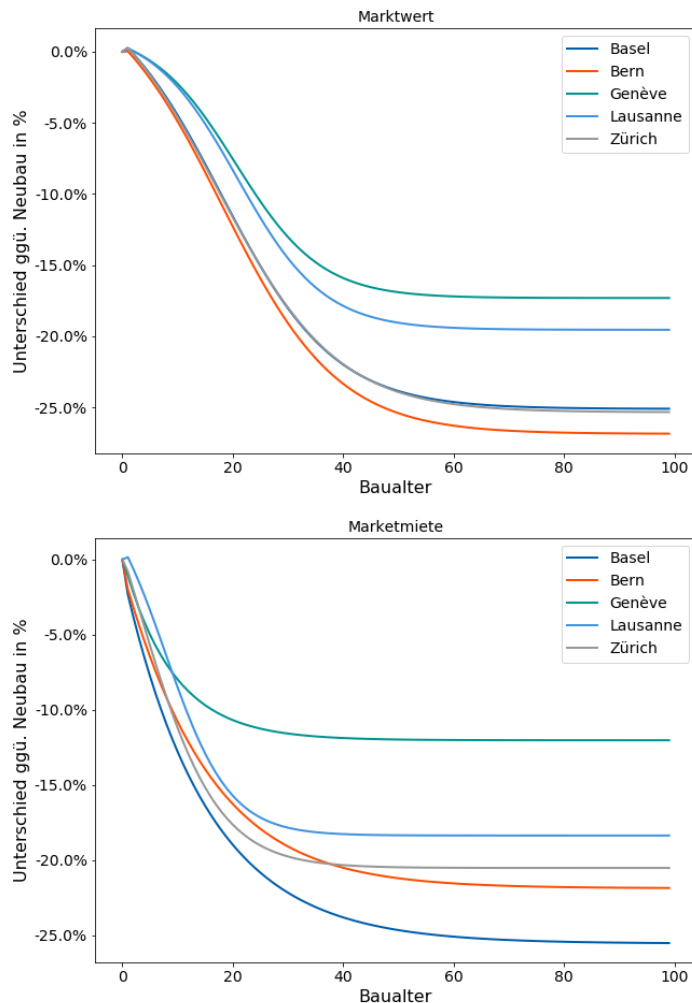
Die Analyse wurde auf Basis des Bewertungsmodells von PriceHubble durchgeführt. Dafür wurde jeweils ein Standort in Schweizer Grossstädten ausgewählt und eine typische Wohnung an diesem Standort bewertet. Für jede bewertete Wohnung wurde das Baujahr variiert, während alle anderen Einflussfaktoren konstant gehalten wurden – einschliesslich des Bewertungszeitpunktes. «Auf diese Weise können wir ermitteln, wie Marktwert und Marktmiete einer typischen Wohnung mit ihrem Alter abnehmen, wenn man marktweite Preisänderungen im Laufe der Zeit aussen vor lässt», ergänzt Dr. Mehrafshan.

Grösster Wertverlust in Bern und stärkster Abfall der Miete in Basel - Immobilien in Genf mit kleinster Wertminderung

Der Grossteil des Preisverlusts erfolgt über alle untersuchten Städte in den ersten 40 Jahren nach Bau und pendeln sich danach zwischen 17 und knapp 26 Prozent ein. Den grössten Wertverlust erfahren Immobilien in der Stadt Bern mit ca. 26 Prozent. Demgegenüber verlieren Immobilien in Genf nur ca. 17 Prozentpunkte.

Bei der Miete ergibt sich ein ähnliches Bild, wobei der Rückgang der Marktmiete teilweise sogar bereits nach 20 bis 30 Jahren grösstenteils erfolgt ist. Nach dieser Zeit

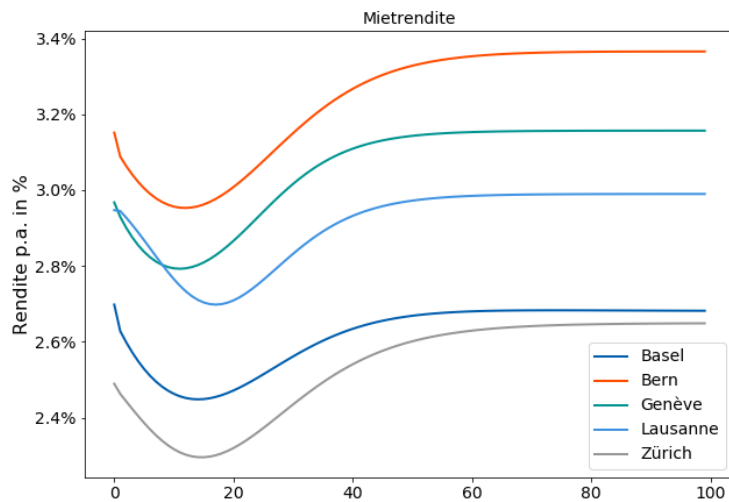
halten sich die Mieten zwischen -12 bis -25 Prozent im Vergleich zu einem Neubau. Mieten in der Stadt Basel gehen dabei mit ca. 25 Prozent am meisten zurück, währenddem Mieten in Genf nur knapp 12 Prozent sinken.



Niedrigsten Mietrendite nach 10 bis 20 Jahren

Grundsätzlich werden Mietrenditen durch das Gebäudealter nur leicht beeinflusst. So ergeben sich bei Neubauten nur leicht geringere Mietrenditen, als bei älteren Gebäuden. Die Mieten fallen in den ersten Jahren noch leicht ab, da die Marktmieten mit dem Gebäudealter etwas schneller sinken, als die Marktpreise. Generell sind die Mietrenditen bei 10- bis 20-Jahre alten Gebäuden am geringsten und liegen zwischen 2,3 Prozent und knapp 3,0 Prozent. Nach knapp 60 Jahren erreichen die Renditen ihren Zenit und verharren zwischen 2,6 Prozent und 3,4 Prozent.

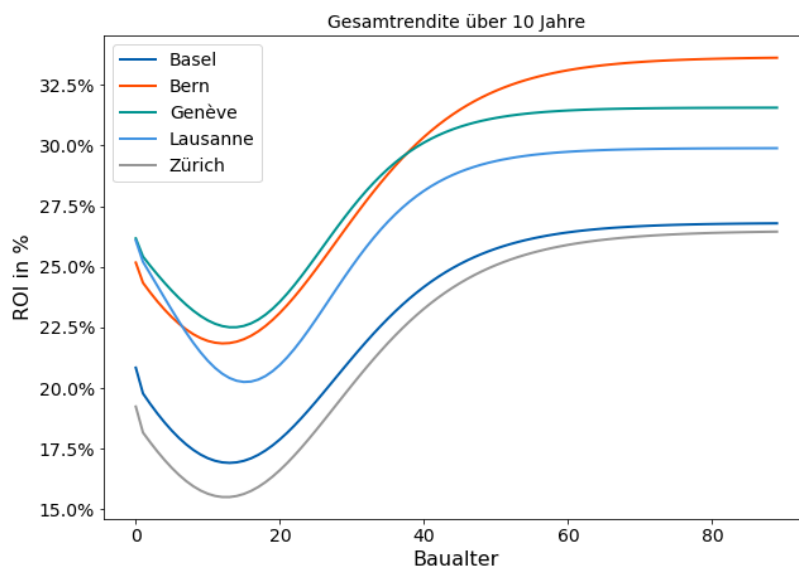
Spitzenreiter bei den Mietrenditen ist die Stadt Bern mit einer Mietrendite von ca. 3,4 Prozentpunkten nach 60 Jahren. Die Stadt Zürich hat die geringsten Durchschnittsmieten und weist nach 60 Jahren eine Rendite von 2,6 Prozent auf.



10-Jahres-Rendite: Spitzenreiter Bern

Bei der Betrachtung der 10-Jahres-Renditen (Kombination aus Mietrendite und Marktwertverlust durch Abnutzung) zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Auch hier pendeln sich die Renditen ab einem Alter von knapp 60 Jahren ein. Als Spitzenreiter zeigt sich ebenfalls die Stadt Bern mit einer Gesamrendite von ca. 33 Prozent. Immobilien in der Stadt Zürich weisen derweil die durchschnittlich kleinste Rendite mit ca. 26 Prozent auf.

Grundsätzlich sinkt auch bei der 10-Jahres-Betrachtung die Rendite bei Gebäuden unter 20 Jahren ab auf 16 Prozent bis 23 Prozent.



«Um die Frage nach dem besten Gebäudealter für eine Investition zu beantworten, müssen Investoren neben unserer Analyse auch noch die Instandhaltungskosten einbeziehen. Hier steht natürlich der schnellere Wertverlust zu Beginn der Lebensdauer der Immobilie den höheren Instandhaltungskosten für die meisten älteren Gebäude gegenüber. Dennoch können Investoren die Ergebnisse der Studie nutzen, um ihre Anlagestrategie zu überprüfen», so Dr. Mehrafshan.

Nehmen wir zum Beispiel an, ein:e Investor:in plant, in eine Immobilie zu investieren, sie 10 Jahre lang zu vermieten und dann zu verkaufen. Nehmen wir weiter an, dass der/die Investor:in zwei Investitionsmöglichkeiten hat: eine neue Wohnung in Zürich und eine andere, die 60 Jahre alt, aber ansonsten identisch ist.

Den Ergebnissen der Studie zufolge kann man davon ausgehen, dass die Rendite für die alte Wohnung um mehr als 5 Prozentpunkte höher ist (~25 %), als für die neue Wohnung (~20 %) - wenn man die Unterhaltskosten ausser Acht lässt. Die Instandhaltungskosten werden natürlich die Rendite sowohl für die neue als auch für die alte Wohnung senken, wobei dieser Rückgang für die alte Wohnung aufgrund der höheren Instandhaltungskosten wahrscheinlich höher ausfallen wird. Wenn dieser Rückgang jedoch weniger als 5 Prozentpunkte grösser ist als der Rückgang der Kapitalrendite für die neue Wohnung, ist die alte Wohnung immer noch die bessere Investition.

Letztlich muss jede Immobilieninvestition individuell betrachtet werden. Die Erkenntnisse dieser Analyse geben jedoch Aufschluss über idealtypische Marktgegebenheiten und können so hilfreich bei der Beurteilung von Investitionsalternativen sein.

Kontakt:

PriceHubble AG

Roswitha Brunner

Head of Corporate Communication

T: +41 76 577 15 29

roswitha.brunner@pricehubble.com

Über PriceHubble

PriceHubble ist ein Schweizer B2B-PropTech-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierung zunutze und bringt so ein neues Transparenzlevel in den Markt. Dies ermöglicht es den Kunden, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie etwa Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen oder Bausimulationen) zu fällen und den Dialog mit den Endkonsumenten zu verbessern. Die digitalen Lösungen von PriceHubble unterstützen sämtliche Akteure der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette (u.a. Banken, Vermögensverwalter, Bewirtschafter, Portfolio Manager und Immobilienmakler). PriceHubble ist bereits in 9 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien und Slowakei) und beschäftigt weltweit über 150 Mitarbeitende.