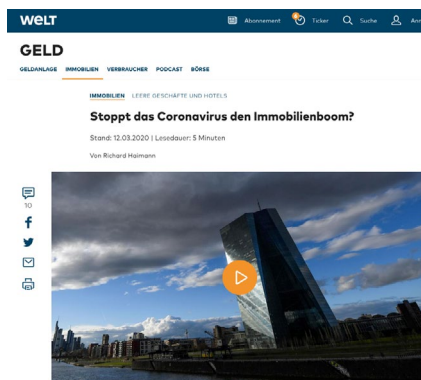




Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie auf die Immobilienpreise?



Am vergangenen Freitag ist der Einfluss der Corona-Pandemie auf die Immobilienpreise im Fachrat der Schweizerische Fachstellen für Gebäudemanagement eingehend diskutiert worden. Gerne präsentieren wir Ihnen zusammengefasst die Sichtweisen und Meinungen der Fachräte.

Zusammensetzung Fachrat

Die Fachrattagung fand in der folgenden Zusammensetzung statt:

Giulio Zentilin, Schätzungsexperte, langjährige Erfahrung in Finance und Banking

Adrian Frei, Schätzungsexperte, langjährige Erfahrung in Immobilienvermarktung

Marco Sulser, Rechtsanwalt, langjährige Erfahrung in Immobilienrecht

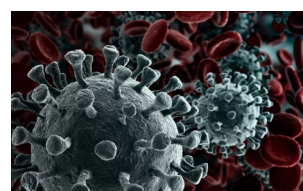
Peter Gysin, Baumanagement, langjährige Erfahrung in Baumanagement

Christian G. Brunner, Schätzungsexperte, langjährige Erfahrung in Portfoliobewertungen

Alessandro Pauletti, Baumanagement, langjährige Erfahrung in der Immobilienvermarktung

Folgen der Corona-Pandemie

In einem ersten Schritt sind durch die Fachräte die möglichen Folgen der Corona-Pandemie ermittelt und aufgezeichnet worden. Die Folgen sind allgemein gehalten und nicht nur auf Immobilien bezogen. Ebenfalls ging es bei der Beurteilung der Folgen darum, eine Aussage über die Dauer zu machen.



Bereich	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Umsatz Onlinehandel	+	+	+/-
Umsatz Lebensmittel	+	-	+/-
Umsatz Textilien	-	+	+/-
Umsatz Luxusgüter	-	-	+/-
Umsatz Gastronomie	-	+/-	+/-
Umsatz Pharma	+	+	+/-
Umsatz Diverse	-	-	+/-
Konsumentenstimmung	-	-	+/-
Aktienmarkt	-	-	+/-
Erdölpreis	-	-	+/-
Zinsen	-	-	-
Kurzarbeit	-	-	+/-
Arbeitslose	-	-	+/-
Firmenbewertungen	-	-	+/-
Konkurse	-	-	+/-
Steuerausfälle	-	-	+/-
Beiträge Sozialversicherung	-	-	+/-
Luftverschmutzung	+	+	+/-
Innovation	+	+	+

Aus den oben aufgeführten Folgen geht deutlich hervor, dass kurz- sowie auch mittelfristig in den meisten Bereichen eine negative Entwicklung vorausgesagt wird. Längerfristig werden sich sämtliche Bereiche von den Folgen der Corona-Pandemie erholen und sogar teilweise gestärkt aus der ganzen Sache herausgehen.

Einfluss auf die Immobilienpreise



Um den Einfluss der verschiedenen Bereiche auf die Entwicklung der Immobilienpreise genauer abzubilden, müssen die Immobilien in verschiedene Kategorien aufgeteilt werden. Die entsprechende Aufteilung der Immobilien in die Kategorien erfolgt nach deren Nutzungsart. Um die Objekte noch besser zu differenzieren, werden Unterkategorien gebildet, damit eine spezifischere Zuteilung der Kriterien erfolgen kann.



Bekanntlich hat die Lage eines Objektes einen sehr relevanten Einfluss auf dessen Wert, respektive Wertentwicklung. In diesem Bericht wird keine Differenzierung nach Lagen durchgeführt.

Die Objektkategorien sind folgende:

Kategorie	Unterkategorie
Selbstgenutzte Objekte	Günstige Objekte Mittlere Objekte Teure Objekte
Renditeliegenschaften	Wohnhäuser Gewerbehäuser Mischnutzungen
Betriebsimmobilien	Industriebauten Hotel

Bei der Zuteilung der Einflüsse auf die entsprechenden Immobilienkategorien, wird lediglich der kurz- sowie auch mittelfristige Einfluss berücksichtigt. Bewertet wird: positiver Effekt (+), negativer Effekt (-) und Neutral (o).

Die Beurteilung folgt den subjektiven Kriterien der Betrachter.

Bereich	Selbstgenutzte Objekte			Renditeobjekte			Betriebsimmobilien	
	Günstige	Mittlere	Teure	Wohnen	Gewerbe	Misch	Industrie	Hotel
Umsatz Onlinehandel	o	o	o	o	-	-	o	o
Umsatz Lebensmittel	o	o	o	o	+	+	+	o
Umsatz Textilien	-	o	o	-	-	-	o	o
Umsatz Luxusgüter	o	o	o	o	-	-	-	o
Umsatz Gastronomie	-	o	o	-	-	-	-	-
Umsatz Pharma	o	+	+	+	o	o	-	+
Umsatz Diverse	-	-	-	-	-	-	-	-
Konsumentenstimmung	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktienmarkt	o	+	+	+	+	+	-	o
Erdölpreis	o	o	o	o	o	o	o	o
Zinsen	+	+	+	+	+	+	o	o
Kurzarbeit	-	-	o	o	-	-	-	o
Arbeitslose	-	-	-	-	-	-	-	-
Firmenbewertungen	o	-	-	o	o	o	-	-
Konkurse	-	-	-	-	-	-	-	-
Steuerausfälle	o	o	o	o	o	o	o	o
Beiträge Sozialversicherung	o	o	o	o	o	o	o	o
Luftverschmutzung	o	o	o	o	o	o	o	o
Innovation	o	+	+	+	+	+	+	o
Positive Punkte	1	4	4	4	4	4	2	1
Neutrale Punkte	0	0	0	0	0	0	0	0
Negative Punkte	-7	-6	-5	-6	-9	-9	-10	-6
Total	-6	-2	-1	-2	-5	-5	-8	-5

Aufgrund den in der oben aufgeführten Matrix beurteilten Kriterien ist deutlich ersichtlich, dass kurz- sowie auch mittelfristig mit einem Preisrückgang zu rechnen ist. Bei gewissen Objektkategorien, respektive Unterkategorien, fällt dies teilweise sehr deutlich (massiv) auf.

Am deutlichsten dürfte die preisliche Abwertung bei Industrieobjekten sowie auch bei günstigen, selbstgenutzten Objekten zu spüren sein. Selbstverständlich ist dies nur eine momentane und subjektive Beurteilung, welche sich sehr schnell nach oben sowie auch nach unten entwickeln kann.