

Bundesamt für Wohnungswesen
Grenchen

Geschäftsmieten: Strukturanalyse

Schlussbericht

Zürich, 24. September 2020



| | |
|-------------------------------|---|
| Projektnummer | 118738 |
| Auftraggeber | Bundesamt für Wohnungswesen Storchengasse 6 2540 Grenchen |
| Kontaktperson | Patrick Brünisholz |
| Bearbeitung | Wüest Partner AG Alte Börse Bleicherweg 5 8001 Zürich Schweiz T +41 44 289 90 00 wuestpartner.com |
| Projektleitung Projektteam | Dr. Jörg Schläpfer Patrick Schnorf Ines von der Ohe Dario Oertle Jon Bracher Timo Bundi Benjamin von Matt |
| Zeitraum | 15. Mai bis 25. Juni 2020 |

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die neunzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber und Jörg Lamster

Management Summary

Mit dem vorliegenden Bericht im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen analysiert Wüest Partner die Frage, in welchem Umfang die Geschäftsmieten als direkte Folge der vom Bund getroffenen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus betroffen sind. Dazu muss vorweg die Transparenz im Bereich der Geschäftsmieten erhöht werden – es handelt sich dabei um einen Markt, über dessen Mengengerüst wenig bekannt ist. Entsprechend grob fallen die Schätzungen aus. Arbeitsmarktdaten bilden die Grundlage für ein Bottom-up-Wirtschaftsmodell nach Branche und Gemeinde. Ebenso bedeutsam für die Schätzungen sind Inserate von zur Miete ausgeschriebenen Geschäftsflächen sowie Angaben zu den Geschäftsmieten aus der Bewertungstätigkeit von Wüest Partner.

Wüest Partner schätzt, dass in der Schweiz rund 390'000 Geschäftsflächen gemietet werden. Zur Benutzung dieser Geschäftsflächen werden monatlich Nettomieten von rund CHF 2.0 Milliarden bezahlt. Diese Zahl ist das Resultat eines Zusammenszugs von vier Ansätzen. Die hypothetischen Mieten in selbstgenutzten Geschäftsliegenschaften werden auf CHF 1.2 Milliarden pro Monat geschätzt.

Die durchschnittliche Nettomiete beträgt CHF 5'100 pro Monat und Geschäftsfläche, hinzu kommen Nebenkosten in der Höhe von CHF 350. Rund 81% der angebotenen Geschäftsmieten liegen brutto bei unter CHF 5'000. Handkehrum lauten nur 4% der Geschäftsmietverträge auf Mieten von CHF 20'000 oder mehr; diese Verträge vereinigen aber 45% des gesamten Mietvolumens auf sich.

Es ist herausfordernd zu beurteilen, welche Betriebe direkt betroffen sind von den Massnahmen des Bundes im Rahmen der Covid-19-Verordnung 2. Wir bilden für jede der 794 Branchen einen Indikator der Betroffenheit, indem wir drei Ansätze verdichten. Zwei davon sind binär, beim dritten weist Wüest Partner jeder der 794 Branchen einen Wert von 0 bis 10 zu, je nachdem, wie hoch der Anteil der Beschäftigten ist, die als direkte Folge der Covid-19-Verordnung 2 nicht ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nachgehen können. Demgemäss konnten 17% der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 ihrer Geschäftstätigkeit nicht mehr nachgehen, und 26% der Arbeitsstätten galten als betroffen.

Wüest Partner schätzt, dass knapp 27% des gesamten Mietvolumens und 29% der Mietverträge von den Massnahmen des Bundes betroffen sind. Wenn diese relative Betroffenheit mit dem Gesamtmarkt multipliziert wird, ergeben sich die folgenden Haupterkennnisse: Jeden Monat sind in der Schweiz Nettomietzinsen von etwas mehr als CHF 530 Millionen für den Betrieb von knapp 113'000 Geschäftsflächen fällig, deren Betrieb als direkte Folge der Covid-19-Verordnung 2 zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 direkt eingeschränkt worden ist.

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die betroffenen Mieten mit jedem Tag der Einschränkungen aufsummieren (blaue Fläche, rechte Skala). Die Linien zeigen den Verlauf des prozentualen Anteils der betroffenen Mieten, Mietverträge, Arbeitsstätten und Beschäftigten (linke Skala); diese Anteile gehen besonders am 11. Mai 2020 signifikant zurück. Bis Ende Juli 2020 steigt der Betrag der betroffenen Mieten auf insgesamt CHF 1'150 Millionen, was aufgeteilt auf die 137 Tage im Durchschnitt CHF 8.4 Millionen pro Tag ausmacht.

Unterschiedliche Betroffenheit einzelner Gruppen

Die Grosszentren und deren Agglomerationen sind von den Massnahmen eher unterdurchschnittlich betroffen, die Peripherie eher überdurchschnittlich. In einer Betrachtung nach Branchengruppe ist der Detailhandel mit betroffenen Mietern im Umfang von CHF 225 Millionen pro Monat für den grössten Anteil der betroffenen Geschäftsmieten verantwortlich. Die höchste relative Betroffenheit weist die Branche der persönlichen Dienstleistungen auf. Auch im Gastgewerbe ist die Betroffenheit hoch, und die betroffenen Mietern summieren sich während der ersten Phase der Einschränkungen auf CHF 95 Millionen pro Monat in der Gastronomie und monatlich CHF 30 Millionen in der Beherbergung. Tendenziell verfügen die durch die Massnahmen des Bundes besonders stark betroffenen Branchen auch sonst schon über eine unterdurchschnittliche Wertschöpfung und über einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Mietkosten an der Wertschöpfung.

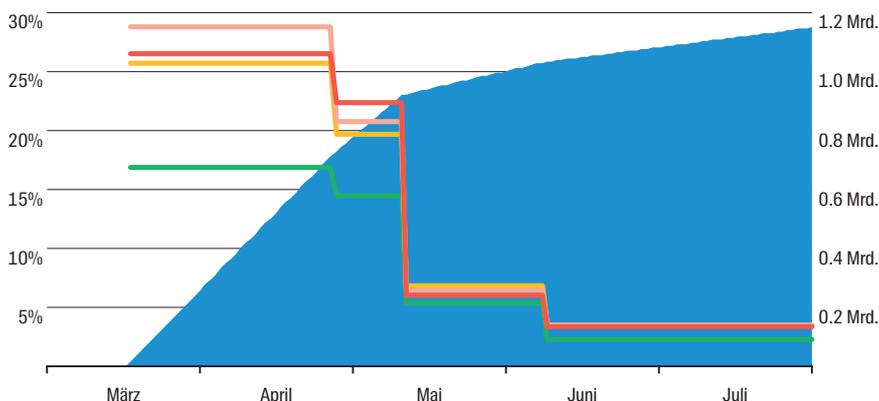
Ergebnisse aus zwei Umfragen lassen vermuten, dass über alle Branchen hinweg der Aufwand relativ zum Firmenumsatz für die Betriebsflächen bei den gemieteten Geschäftsflächen ähnlich hoch liegt wie bei den selbstgenutzten Liegenschaften.

Die Vermieter müssen von ihren Erträgen Aufwände abziehen. Die Aufwände setzen sich zusammen aus den Betriebskosten sowie der Instandhaltung und Instandsetzung, weiter können etwa Fremdkapitalzinsen hinzukommen. Die Aufwände betragen generell rund einen Viertel bis einen Drittel der Mieterträge, wobei die Unterschiede je nach Liegenschaft bedeutsam sind.

Die Bedeutung der betroffenen Geschäftsmieten am Total der Liegenschaftserträge fällt je nach Immobilienbesitzer unterschiedlich aus. Von den ausgewerteten Mieterträgen mit Wohn- oder Geschäftsnutzung stammen insgesamt rund 15% aus Mietverhältnissen mit Mietern, deren Betrieb vollständig oder beinahe vollständig geschlossen war zwischen dem 17. März und 26. April 2020. Für den Gesamtmarkt liegt dieser Anteil tiefer als bei den für diese Studie ausgewerteten Mieterträgen.

Betroffenheit durch die Covid-19-Verordnung 2

(März bis Juli 2020, Stand: 24. Juni 2020)



Anteil der Betroffenheit (linke Skala):

- Gesamtes Mietvolumen
- Mietverträge
- Arbeitsstätten
- Beschäftigte

Betroffene Mietern (kumuliert, rechte Skala) ■

Quelle: Wüest Partner; Datengrundlage: BFS

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 7 |
| 1.1 | Leitfragen | 7 |
| 1.2 | Vorgehen und Aufbau der Analyse | 7 |
| 1.3 | Eingrenzung | 7 |
| 1.4 | Politischer Hintergrund | 8 |
| 1.5 | Grundlagendaten | 9 |
| 2 | Gesamtmarkt für Geschäftsmieten | 11 |
| 2.1 | Wirtschaftsmodell von Wüest Partner | 11 |
| 2.2 | Flächenmodell und nutzungsspezifische Quadratmetermieten pro Gemeinde | 11 |
| 2.3 | Analyse sämtlicher verfügbaren Immobilieninserate | 12 |
| 2.4 | Marktanteile der institutionellen Investoren | 13 |
| 2.5 | Zusammenzug der vier Ansätze | 14 |
| 2.6 | Eigenmieter | 14 |
| 2.7 | Anzahl Mietverträge | 15 |
| 3 | Verteilung und Entwicklung der Mieten | 16 |
| 3.1 | Verteilung der Höhe der Mietzinsen | 16 |
| 3.2 | Verteilung auf Preisklassen | 17 |
| 3.3 | Netto- und Bruttomiete | 18 |
| 3.4 | Marktentwicklung | 20 |
| 3.5 | Marktentwicklung seit Corona | 22 |
| 4 | Betroffenheit der Branchen | 23 |
| 4.1 | Ausgangslage | 23 |
| 4.2 | Binäre Betroffenheit gemäss BFS | 23 |
| 4.3 | Differenzierte Betroffenheit gemäss Wüest Partner | 24 |
| 4.4 | Binäre Betroffenheit gemäss Wüest Partner | 26 |
| 4.5 | Indikator der Betroffenheit | 26 |
| 4.6 | Zeitlicher Verlauf | 27 |
| 4.7 | Systematische Unterschiede in der Betroffenheit | 28 |
| 5 | Geschäftsmieten in betroffenen Branchen | 30 |
| 5.1 | Prozentuale Betroffenheit der Mieten | 30 |
| 5.2 | Relative Betroffenheit der Mietverträge | 31 |
| 5.3 | Betroffene Mietverträge und Mieten pro Monat | 31 |
| 5.4 | Kumulierte Betroffenheit nach Phase | 31 |
| 5.5 | Betroffenheit nach Branchengruppen | 32 |
| 5.6 | Betroffenheit nach Branche | 33 |
| 5.7 | Regionale Unterschiede | 34 |
| 5.8 | Eigenmieter | 35 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 6 | Einordnung der Liegenschaftskosten | 37 |
| 6.1 | Heterogenität | 37 |
| 6.2 | Beispielmietverträge | 37 |
| 6.3 | Liegenschaftskosten am Umsatz | 37 |
| 7 | Mieterträge aus Eigentümersicht | 39 |
| 7.1 | Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz | 39 |
| 7.2 | Mieterträge | 41 |
| 7.3 | Aufwand des Eigentümers | 43 |
| 7.4 | Renditen der Investoren mit Geschäftsflächen | 44 |
| 7.5 | Betroffenheit: Anteil an Mietverträgen und Anteil am Mietvolumen | 45 |
| 7.6 | Multi-Asset-Betrachtung | 46 |
| 8 | Disclaimer | 48 |

1 Einleitung

Der Markt für Geschäftsmieten ist aufgrund der wirtschaftlichen Einschränkungen im Zuge der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus unter besonderer Beobachtung. Die vorliegende Strukturanalyse soll die Transparenz im Bereich der Geschäftsmieten erhöhen und aufzeigen, in welchem Umfang die Geschäftsmieten durch die vom Bund getroffenen Massnahmen betroffen sind.

1.1 Leitfragen

Im Vordergrund stehen die beiden folgenden Fragen:

- Wie hoch ist der Betrag, der in der Schweiz monatlich für die Miete von Gewerbe- und Verkaufsflächen ausgegeben wird?
- Welcher Anteil davon betrifft Geschäftsmieten in Betrieben, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 in ihren Aktivitäten direkt eingeschränkt sind?

Ergänzend werden etwa auch die folgenden Fragen beantwortet:

- Welche Branchen sind wie stark betroffen?
- Wie hoch ist der Anteil der Miete an den Fixkosten?
- Gibt es regionale Unterschiede und wie haben sich die Mieten im Zeitverlauf entwickelt?
- Wie lassen sich die Vermieter strukturell differenzieren und wie stark sind die verschiedenen Gruppen betroffen?

1.2 Vorgehen und Aufbau der Analyse

Für die Beantwortung der obigen Leitfragen wird ein Vorgehen gewählt, das sich im Aufbau des Berichts widerspiegelt. In der Einleitung werden der Hintergrund und die Grundsätze des Berichts erläutert. Kapitel 2 widmet sich der Beantwortung der ersten Leitfrage und schätzt die Höhe des Betrags, der vor der Einführung der Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus monatlich für die Miete von Geschäftsflächen ausgegeben wurde. Kapitel 3 vertieft die Analysen des Geschäftsflächenmarkts und beschreibt unter anderem die Verteilung auf Nutzungen und Mietzinsklassen sowie die Entwicklung der Mieten.

In den Kapitel 4 bis 7 wird die Betroffenheit der Betriebe durch die Covid-Massnahmen des Bundes eingeschätzt. Kapitel 4 analysiert, welche Branchen wie stark eingeschränkt sind. Die Kombination der Marktanalyse (Kapitel 2 und 3) mit der Betroffenheit (Kapitel 4) bildet die Basis, um in Kapitel 5 die Schätzungen zur zweiten Leitfrage vorzunehmen: Wie hoch ist der Betrag, der für die Miete von Geschäftsflächen ausgegeben wird, deren Betrieb direkt durch die Massnahmen des Bundes eingeschränkt war? In Kapitel 6 werden die betroffenen Mietzinszahlungen in den Kontext der Nutzer von Geschäftsflächen gestellt. Kapitel 7 nimmt die Perspektive der Eigentümer der Geschäftsflächen ein.

1.3 Eingrenzung

Es gibt keine allgemeingültige Definition einer Geschäftsmiete. In diesem Bericht verstehen wir unter dem Begriff **Geschäftsmiete** denjenigen Betrag, den ein Betrieb für eine Fläche, die er für seine Geschäftstätigkeit nutzt, an einen Dritten entrichtet. Damit sind Betriebe, die Flächen nutzen, die sich in ihrem Eigentum befinden, von den vorliegenden Analysen ausgenommen.

Definition: Geschäftsmiete

Bei den Nutzungen liegt in Absprache mit dem Auftraggeber der Fokus auf Gewerbe- und Verkaufsflächen. Betrachtet werden also etwa die folgenden Betriebe: Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, Bars, Coiffeursalons, usw. Weniger im Fokus stehen Gesundheitsbetriebe sowie Betriebe, die hauptsächlich Büroflächen belegen, und zwar deswegen, weil Betriebe, die Büroflächen verwenden, über Homeoffice weiterhin produktiv sein konnten. Auch nicht im Fokus stehen Industriebetriebe, die typischerweise Waren produzieren und daher wenig Kundenkontakt haben. Dabei gilt die Optik des primären Bedarfs an Flächen. Wenn also ein Industriebetrieb beispielsweise einen Direktverkauf anbietet, wird diese Verkaufsfläche nicht berücksichtigt. Auch wenn Gewerbe- und Verkaufsflächen im Vordergrund stehen, wird der Markt für Geschäftsflächen grundsätzlich vermessen.

In dieser Untersuchung geht es primär um die **direkte Betroffenheit** durch die behördlichen Massnahmen. Unter direkter Betroffenheit verstehen wir in diesem Bericht, dass Betriebe als direkte Folge der Massnahmen des Bundes im Rahmen der Covid-19-Verordnung 2 ihren Geschäftstätigkeiten nicht mehr nachgehen konnten.

Definition:
direkte Betroffenheit

Dieser Fokus bringt zwei Abgrenzungen mit sich: Erstens sind Zweitrundeneffekte wie etwa eine rezessionsbedingt gesunkene Nachfrage von sekundärer Bedeutung. Zweitens wird der Herausforderung nicht weiter nachgegangen, dass nicht bekannt ist, wie sich die wirtschaftliche Situation ohne Massnahmen des Bundes, aber mit pandemiebedingtem freiwilligen «Social Distancing» entwickelt hätte. Die Relevanz dieses Effekts zeigt der Rückgang in der schwedischen Wirtschaftsleistung, in welcher weniger Massnahmen verordnet worden sind als in anderen europäischen Ländern. Denn auch ohne Massnahmen des Bundes hätten die hiesigen Konsumentinnen und Konsumenten weniger häufig einen Kosmetiksalon aufgesucht und sich seltener mit Kolleginnen und Kollegen in einer Bar getroffen. Das trifft verstärkt auf Risikopatienten zu. Ebenso wären auch ohne Einreisebeschränkungen weniger ausländische Touristen in die Schweiz gereist.

1.4 Politischer Hintergrund

Angesichts der beschleunigten Ausbreitung des Coronavirus hat der Bundesrat am 16. März 2020 eine «ausserordentliche Lage» gemäss Epidemienengesetz ausgerufen. In der Folge mussten unter anderem Läden, Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe geschlossen werden.

Diese Strukturanalyse geht auf einen Entscheid des Bundesrates vom 8. April 2020 zurück, als der Bundesrat ein Monitoring der Geschäftsmieten in Auftrag gegeben hat. Bei der Umsetzung ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) federführend. Zweck des Monitorings ist es, die Transparenz im Bereich der Geschäftsmieten zu erhöhen. Die vorliegende Strukturanalyse ist ein Teil dieses Monitorings und wird im Herbst 2020 publiziert.

Ebenfalls am 8. April 2020 hat der Bundesrat beschlossen, nicht in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern einzugreifen. Vielmehr rief er die betroffenen Parteien eindringlich dazu auf, sich auf einvernehmliche Lösungen (bspw. Stundungen, Mietzinssenkungen etc.) zu verständigen. Am 4. Juni 2020 hat der Ständerat als Zweitrat einer Motion der nationalrätlichen Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben zugestimmt. Damit hat das Parlament die Kommissionsmotionen 20.3451 und 20.3460 überwiesen, wonach gewisse Geschäftsmieten im Zusammenhang

mit den Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus nur zu 40% bezahlt werden müssten. Nun wird der Bundesrat eine Vorlage ausarbeiten.

Der vorliegende Bericht kommt unter besonderen Umständen zustande. Dies nicht nur deshalb, weil die politische Diskussion um den Erlass von Geschäftsmieten auf Bundesebene und parallel dazu in zahlreichen Kantonen anhält. Erschwerend kommt hinzu, dass die Struktur des Geschäftsflächenmarkts in vielen Teilen bisher noch wenig dokumentiert ist. Zudem standen zwischen der Vergabe des Auftrags am 15. Mai 2020 und der Einreichung des fertigen Berichts am 25. Juni 2020 lediglich sechs Wochen zur Erarbeitung dieser Strukturanalyse zur Verfügung. Der geringfügig angepasste Schlussbericht wurde am 6. September 2020 eingereicht.

1.5 Grundlagendaten

Die Vermessung des Markts für Geschäftsmieten bedarf einer Kombination verschiedenster Datengrundlagen und Annahmen. Zwei Datensätze sind von besonderer Bedeutung und sind Eckpfeiler eines Wirtschaftsmodell, welches vielen der Berechnungen dieser Strukturanalyse zugrunde liegt.

Arbeitsmarktdaten

Eine wichtige Grundlage bilden Arbeitsmarktdaten, gerade auch weil diese Angaben umfassend und detailliert sind. In der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) weist das Bundesamt für Statistik (BFS) für jede Gemeinde der Schweiz und alle 794 Branchen die Anzahl Beschäftigten und Anzahl Arbeitsstätten aus.

«**Branche**» wird in diesem Bericht als Synonym für «wirtschaftliche Tätigkeiten» gemäss NOGA 2008 verwendet. NOGA 2008 teilt die statistischen Einheiten «Unternehmen» und «Arbeitsstätten» in 794 verschiedene wirtschaftliche Tätigkeiten ein.

Definition: Branche

Diese Arbeitsmarktdaten bilden das Mengengerüst für ein Bottom-up-Wirtschaftsmodell nach Branche und Gemeinde. Damit können vielfältige Schätzungen vorgenommen werden, indem die Arbeitsmarktdaten mit zahlreichen gemeinde- und branchenspezifischen Annahmen angereichert werden. Beispiele dafür sind die die Höhe der Mieten, der Anteil an selbst genutzten Flächen, sowie die Wertschöpfung oder der Flächenbedarf pro Beschäftigten.

Immobilien Daten

Wüest Partner hat einerseits jahrelang systematisch Inserate von Geschäftsflächen in Print- und Onlinemedien erfasst (nachfolgend **Angebotsmieten** genannt). Andererseits haben wir in über zwanzig Jahren Bewertungstätigkeit Einblick in viele Mietverträge von Geschäftsflächen erhalten (nachfolgend **Bestandesmieten** genannt).

Definition: Angebots- und Bestandesmieten

Die Angebotsmieten finden vor allem in den Kapiteln 2 und 3 für Schätzungen im Geschäftsflächenmarkt Verwendung, denn bei den Mietinseraten ist der Geschäftsflächenmarkt sehr gut abgedeckt. In den Kapiteln 5 und 6, in denen die Mieten der betroffenen Branchen ausgewertet werden, reichen die Angaben aus den Inseraten jedoch nicht mehr aus. Hier kommen nun die Daten aus der Bewertungstätigkeit von Wüest Partner ins Spiel, weil dort detaillierte Informationen über die Verwendung von Geschäftsflächen zu finden sind; man kann hier also eruieren, ob eine Fläche zum Beispiel von einer Apotheke, einem Lebensmittelgeschäft oder einem Kosmetikstudio gemietet wird.

Wirtschaftsmodell von Wüest Partner

Wüest Partner modelliert die Auswirkungen der Massnahmen, die im Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus ergriffen wurden, in einem Bottom-up-Modell. Das Wüest Partner Wirtschaftsmodell beruht auf den 2211 Gemeinden der Schweiz gemäss dem Gemeindestand per 1. Januar 2019 sowie auf den 794 Branchen. Es wird also ein Tabellenblatt aufgesetzt, in dem die 2211 Gemeinden die Zeilen und die 794 Branchen die Spalten bilden. In diese Matrix werden dann verschiedene Variablen pro Gemeinde und pro Branche abgefüllt.

Die Grundlage für dieses Modell bilden die Angaben aus STAENT 2017 über die Anzahl Beschäftigten und Arbeitsstätten pro Branche und Gemeinde. Auf Stufe Gemeinde schätzt Wüest Partner:

- Anteil der Flächen, die gemietet werden (in Abgrenzung zu Nutzern, die gleichzeitig Eigentümer der genutzten Flächen sind), nach Branche
- Umsatz pro (Vollzeitäquivalent) nach Branche
- Durchschnittliche Geschäftsmiete in CHF pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und Jahr, unterschieden nach Nutzung

Auf Stufe Schweiz schätzt Wüest Partner für jede der 794 Branchen die folgenden Parameter, die als Annahmen verwendet werden:

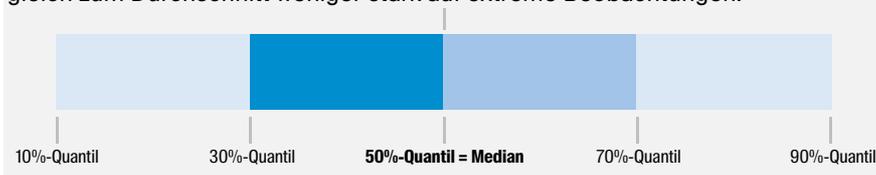
- Umsatzmiete: Wie hoch ist der Anteil am Umsatz, der für die Miete aufgewendet wird?
- Fläche pro Beschäftigten: Wie gross ist die Fläche, die pro Beschäftigten (Vollzeitäquivalent) gemietet wird?

Die groben Schätzungen beruhen auf dem Wissensstand vom 15. Juni 2020 und auf zahlreichen Annahmen, die Experteneinschätzungen beinhalten. Diese Annahmen haben einen grossen Einfluss auf das Resultat der Schätzungen.

Zwei Annahmen, die für die Schätzungen relevant waren, stellten eine besondere Herausforderung dar. Erstens weiss man wenig über den Anteil der Flächen, die gemietet und nicht vom Eigentümer selber genutzt werden. Diese Annahme schlägt linear auf das Ergebnis der betroffenen Mieten durch. Weniger entscheidend für die Schätzung der betroffenen Mieten ist die hohe Unsicherheit bei einer zweiten Annahme: Auch über den Anteil der Mieten am Umsatz ist wenig bekannt. Bei diesen beiden Annahmen und bei weiteren Schätzungen war eine Kooperation mit Branchenverbänden sehr hilfreich. An dieser Stelle bedankt sich Wüest Partner herzlich unter anderem bei den folgenden Verbänden: ExpoEvent, Verband freier Autohändler Schweiz, HotellerieSuisse, ProCinema, Swiss Retail Federation, Verband der Museen Schweiz.

Methodischer Hinweis: Quantile

Immobilienpreise können nicht immer abschliessend anhand eines Durchschnittswertes illustriert werden, da dieser lediglich die Einstufung in die beiden Kategorien «überdurchschnittlich» oder «unterdurchschnittlich» zulässt. Die Ausgestaltung der Bandbreite von Mieten, innerhalb der sich ein Grossteil der Objekte bewegt, lässt eine differenziertere Positionierung zu. Das 50-Prozent-Quantil wird auch als «Median» bezeichnet und bildet die Grenze zwischen der teuren und der weniger teuren Hälfte der Liegenschaften. Der Median reagiert im Vergleich zum Durchschnitt weniger stark auf extreme Beobachtungen.



2 Gesamtmarkt für Geschäftsmieten

Es ist nicht bekannt, wie gross der Markt für Geschäftsmieten ist, und es gibt keine direkte Statistik. Entsprechend muss das Marktvolumen geschätzt werden. Unter dem Begriff **Marktvolumen** verstehen wir in diesem Bericht die Höhe der Mieten, die in der Schweiz monatlich für ein bestimmtes Marktsegment bezahlt werden. Um das Marktvolumen für Geschäftsflächen zu schätzen, wählen wir vier Ansätze, die relativ unabhängig voneinander sind:

- ein Wirtschaftsmodell
- ein Flächenmodell
- eine Analyse der Immobilieninsetrate sowie
- die Marktanteile von institutionellen Investoren.

Nachfolgend werden die vier Ansätze vorgestellt und am Schluss in einem Zwischenfazit einander gegenübergestellt.

Definition: Marktvolumen

2.1 Wirtschaftsmodell von Wüest Partner

Die erste Bottom-up-Schätzung basiert auf dem Wirtschaftsmodell von Wüest Partner und damit auf den Beschäftigten und deren Betrieben. Die Schätzung des Gesamtvolumens der bezahlten Mieten ergibt sich als Durchschnitt von drei Ansätzen, in denen jeweils die Mietzinsvolumen pro Branche und pro Gemeinde geschätzt werden.

- **Flächenbedarf:** Wir schätzen für jeden Beschäftigten den Flächenbedarf in Quadratmetern und multiplizieren diese Fläche mit dem üblichen Mietzins pro Quadratmeter nach Gemeinde und Nutzung.
- **Umsatz:** Wir schätzen anhand des Wertschöpfungsmodells von Wüest Partner den Umsatz pro Beschäftigten und gelangen via branchenspezifische Annahme über den Anteil des Umsatzes, der für die Miete aufgewendet wird, zum gesuchten Mietzinsvolumen.
- **Arbeitsstätten:** Wir multiplizieren die Anzahl Arbeitsstätten mit typischen Mietzinsen nach Branche.

Bei allen drei Ansätzen wird das Modell auf Stufe Gemeinde berechnet und dann für jede Branche auf die Schweiz aggregiert. Zudem ist jeweils zu berücksichtigen, welcher Anteil der hypothetischen Mietzinszahlungen effektiv zwischen einem Mieter und einer Drittperson als Eigentümer fliessen.

Insgesamt wird mit diesem Modell ein monatliches Mietzinsvolumen von CHF 1.9 Milliarden pro Monat geschätzt. Die Aufteilung nach Nutzung zeigt folgendes Resultat:

- Verkauf: CHF 400 Millionen
- Gewerbe, Industrie und Lager: CHF 500 Millionen
- Gastgewerbe: CHF 200 Millionen
- Büro: CHF 800 Millionen
- **Total Geschäftsflächen: CHF 1.9 Milliarden**

2.2 Flächenmodell und nutzungsspezifische Quadratmetermieten pro Gemeinde

Nachdem in Kapitel 2.1 mit dem Wirtschaftsmodell ein Bottom-up Modell auf Stufe Gemeinde angewendet worden ist, kommt ein solches auch in Kapitel 2.2 zur Anwendung. Die Basis bildet ein Flächenmodell, das den Gesamtbestand an Geschäftsflächen für jede Gemeinde abbildet (Stand: 2017). Im Gegensatz zum

Definition: Nutzung

Wirtschaftsmodell, das auf Branchen basiert, werden hier die **Nutzungen** Verkauf; Gewerbe, Lager, Industrie; Gastgewerbe und Büro unterschieden.

Die Flächenangaben basieren auf Gebäudeversicherungs- und Baubewilligungsdaten. Die Flächen werden mit den Mieten (Stand: 4. Quartal 2019) multipliziert, und zwar gemeinde- und nutzungsspezifisch. Es resultiert eine Gesamtsumme an hypothetischen Marktmieten für Geschäftsflächen von CHF 30 Milliarden pro Jahr. Die jährliche Gesamtsumme gliedert sich gemäss Spalte 3 in Tabelle 1 wie folgt auf die verschiedenen Nutzungen: Verkauf (CHF 7 Milliarden), Gewerbe, Lager – aber ohne Industrie (CHF 7 Milliarden), Gastgewerbe (CHF 4 Milliarden) sowie Büro (CHF 12 Milliarden)¹.

Bei den Schätzungen der hypothetischen Marktmieten müssen Anpassungen gemacht werden. Erstens liegen die Marktmieten teilweise höher als die tatsächlich bezahlten Bestandesmieten. Dies liegt daran, dass der Eigentümer bei einigen Flächen nicht die maximale Zahlungsbereitschaft einfordert, und gerade bei Büroflächen sind die Marktmieten seit dem Abschluss einiger Verträge angestiegen. Zweitens muss der Anteil der Selbstnutzer abgezogen werden gemäss der Schätzung in Kapitel 2.6.

Tabelle 1: Mieten für Geschäftsflächen nach Nutzung

(Schätzung, hergeleitet über ein Bottom-up-Flächenmodell und Quadratmeterpreisen)

| Nutzung | Bruttogeschossfläche (Mio. m ²) | Hypothetische Marktmieten pro Jahr (Mio. CHF) | Effektive Mieten pro Monat (Mio. CHF) |
|----------------|---|---|---------------------------------------|
| Verkauf | 35 | 7'000 | 500 |
| Gewerbe, Lager | >40 | >7'000 | >400 |
| Gastgewerbe | 19 | 4'000 | 200 |
| Büro | 56 | 12'000 | 600 |
| Gesamt | 270 | 30'000 | >1'700 |

Quelle: Wüest Partner

Aus den obigen Werten und den getroffenen Annahmen ergibt sich eine Schätzung für die Höhe der jährlich entrichteten Mieten für Verkaufs-, Gewerbe- und Gastgewerbeflächen von CHF 1'100 Millionen pro Monat. Werden die Büroflächen dazugezählt, dann steigt dieser Wert auf **monatlich CHF 1'700 Milliarden**.

2.3 Analyse sämtlicher verfügbaren Immobilieninserate

Die zur Vermietung ausgeschriebenen Verkaufs- und Gewerbeflächen sind eine weitere Datenquelle zur Schätzung der Marktgrösse. Sie bilden den ganzen Markt ab, wobei allerdings nur die inserierten Flächen beobachtet werden können.

Für die Jahre 2016 bis 2019 hat Wüest Partner die um Duplikate bereinigten Mietinserate analysiert und die darin erwähnten Bruttomieten pro Jahr aggregiert. Für Gewerbeflächen ergab sich eine Gesamtsumme von rund CHF 30 Millionen, wobei in diese Kategorie auch Hobby- und Lagerräume fallen können (diese machten im Jahr 2019 ungefähr 10% aller ausgeschriebenen Gewerbeinserate aus). Die Gesamtsumme der Verkaufsflächen belief sich auf ungefähr CHF 33 Millionen, diejenige der Büroflächen auf CHF 120 Millionen.

¹ Die Zuteilung zu den einzelnen Nutzungen ist nicht trivial. So werden teilweise Flächen als Büroflächen taxiert, obschon sie von Gewerbebetrieben gemietet werden.

Um von dieser Basis auf das effektive Mietzinsvolumen pro Monat zu kommen, sind mehrere Justierungen vorzunehmen: Erstens ist von den inserierten Bruttomieten auf die Netto-Bestandesmieten zu schliessen, und zweitens muss der Anteil der inserierten Flächen pro Jahr geschätzt werden. Letztes erfolgt unter anderem über einen nutzungsspezifischen Vergleich der Inserate und dem Bestand der Arbeitsstätten. Tabelle 2 zeigt, welche Annahmen getroffen worden sind, mit denen der Markt für vermietete Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen auf CHF 2.0 Milliarden Mietzinsen geschätzt wird. In dieser Zahl sind Gastgewerbeflächen nicht enthalten, da wir deren zur Vermietung respektive Verpachtung ausgeschriebenen Flächen schlecht abgedeckt haben.

Tabelle 2: Mieten für Geschäftsflächen nach Nutzung

(Schätzung, hergeleitet über Immobilieninserate, die zwischen 2016 und 2019 publiziert wurden)

| Nutzung | Inserierte Summe pro Monat (Mio. CHF) | Bestandesmiete (netto) relativ zur Angebotsmiete (brutto) | Anteil der pro Jahr inserierten Fläche | Mieten pro Monat (Mio. CHF) |
|-----------------|---------------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Verkaufsflächen | 30 | 95% | 1/10 | 300 |
| Gewerbeflächen | 30 | 90% | 1/14 | 400 |
| Büroflächen | 120 | 90% | 1/13 | 1'300 |
| Total | 200 | | | 2'000 |

Quelle: Wüest Partner

2.4 Marktanteile der institutionellen Investoren

Im Bereich der institutionellen Investoren ist der Markt für Geschäftsflächen relativ transparent, unter anderem deshalb, weil viele dieser Gefässe kotiert sind respektive einer Aufsicht unterstehen. Diese Immobilienaktiengesellschaften, Immobilienfonds sowie Pensionskassen und Anlagestiftungen werden am Anfang des Kapitels 7 genauer beleuchtet.

Aufbauend auf den dortigen Resultaten wird hier noch ein weiterer Ansatz verfolgt, um den Markt für Geschäftsmieten einzuschätzen. In Kapitel 7.1 wird der Marktwert der vermieteten Geschäftsliegenschaften auf CHF 650 Milliarden geschätzt, und der Marktwert der Geschäftsliegenschaften der institutionellen Investoren auf CHF 150 Milliarden. Bei den vermieteten Geschäftsliegenschaften beträgt der Marktanteil der institutionellen Investoren 24%. Dieser Anteil am Marktwert ist ein guter Indikator für den Anteil der Mietzinszahlungen aus Geschäftsflächen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die institutionellen Investoren in Liegenschaften mit überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten investieren. Als Konsequenz gilt es festzuhalten, dass die Marktanteile der institutionellen Investoren bei den Mietzinszahlungen tiefer ausfallen als bei den Marktwerten. Dies weil das Verhältnis der Mieten zu den Marktwerten unterdurchschnittlich hoch ausfällt bei Liegenschaften mit hohen Objekt- und Lagequalitäten. Daraus folgt, dass der Anteil der institutionellen Investoren an den gesamthaften Mietzinsen aus Geschäftsliegenschaften rund 20% ausmacht.

In Kapitel 7.2 wird geschätzt, dass die institutionellen Immobilieninvestoren gesamthaft Mieterträge von CHF 450 Millionen pro Monat erzielen. Setzt man diese Überlegungen in Verbindung, dann ergeben sich CHF 2.25 Milliarden an Mietzinsen, die jeden Monat für Geschäftsflächen in der Schweiz fließen.

2.5 Zusammenzug der vier Ansätze

Nun werden die vier Schätzung der Netto-Mietzinsen in Millionen Franken, die für Geschäftsflächen in der Schweiz pro Monat fließen, konsolidiert. Insgesamt kann von einem Wert von rund CHF 2 Milliarden ausgegangen werden. Bei Gewerbe-, Gastgewerbe- und Verkaufsflächen, die im Fokus dieser Strukturanalysen stehen, betragen die monatlichen Mietzinssummen CHF 1.0 Milliarden. Für Büroflächen kommen nochmals CHF 1.0 Milliarde dazu. Hochgerechnet auf das Jahr ergeben sich so Mietzinsszahlungen von CHF 12 Milliarden für Gewerbe-, Gastgewerbe- und Verkaufsflächen respektive 24 CHF Milliarden für Geschäftsflächen.

Tabelle 3: Vier Ansätze zur Schätzung

| Nutzung | Konsolidierte Einschätzung | Wirtschaftsmodell (2.1) | Flächenmodell (2.2) | Inserate (2.3) | Institutionelle Investoren (2.4) |
|--------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Verkauf | 400 | 400 | 500 | 300 | |
| Gewerbe | 500 | 500 | >400 | 400 | |
| Gastgewerbe | 200 | 200 | 200 | | |
| Büro | 900 | 800 | 600 | 1'300 | |
| Total | 2'000 | 1'900 | >1'700 | > 2'000 | 2'250 |

Quelle: Wüest Partner

Über alle Nutzungen und Flächengrößen betragen die Nebenkosten 6.7% der Bruttomieten (vgl. Kapitel 3.3). Wenn in Kapitel 2 die monatlichen Nettomietzinsen für Geschäftsflächen auf CHF 2 Milliarden geschätzt werden, würde das bedeuten, dass die entsprechenden monatlichen Bruttomietzinsen bei 2.134 Milliarden und damit im Streubereich der Schätzung von CHF 2 Milliarden liegen. Im Folgenden meinen wir jeweils mit der Annahme von CHF 2 Milliarden die monatlichen Nettomietzinsen.

2.6 Eigenmieter

Eine hohe Bedeutung in dieser Strukturanalyse kommt der Annahme über die von Eigentümern selbst genutzten Flächen zu. Allerdings ist hierzu wenig bekannt und die Unsicherheit bei dieser Annahme ist bedeutsam. Wüest Partner geht je nach Nutzung von den folgenden geschätzten Anteilen an gemieteten Flächen aus (mietzinsgewichtet):

- Verkauf: 85%
- Gewerbe, Industrie und Lager: 50%
- Gastgewerbe: 70%
- Büro: 65%
- Total Geschäftsflächen: 63%

In der Industrie und in der Landwirtschaft ist das Unternehmen oft Eigentümer des Betriebsgebäudes. Im 3. Sektor liegt der Anteil der gemieteten Flächen höher als im 2. Sektor. Je nach Art des Betriebs unterscheidet sich der Anteil der gemieteten Flächen. Tiefer liegt dieser Anteil in der Regel sowohl bei Einzelfirmen, wo der Eigentümer oft zu Hause arbeitet, sowie bei umsatzstarken Unternehmen mit vielen Mitarbeitern. Zwischen den Branchen gibt es bedeutende Unterschiede. So ist im Detailhandel der Anteil der gemieteten Flächen besonders hoch.

2.7 Anzahl Mietverträge

Bei der Festlegung der Anzahl Geschäftsflächen orientieren wir uns an STATENT. Wenn ein Betrieb über zwei Filialen verfügt, werden in STATENT auch zwei Arbeitsstätten ausgewiesen. Somit entspricht eine Arbeitsstätte in STATENT grundsätzlich einer Geschäftsfläche.

Für das Jahr 2017 weist das BFS 684'000 Arbeitsstätten aus. Auf dieser Basis schätzen wir die **Anzahl Mietverträge**, indem wir die Annahme zum Anteil der gemieteten Flächen für jede der 794 Branchen multiplizieren mit der Anzahl Arbeitsstätten. Die Berechnung erfolgt auf Stufe Gemeinde, damit wir berücksichtigen können, dass in urbanen Gemeinden der Anteil der Mietverhältnisse höher ist. Die so berechnete Anzahl Mietverträge ergibt 390'000.

Teilt man CHF 2.0 Milliarden Mietzinsvolumen durch 390'000 Mietverträge, dann erhält man eine mittlere Monatsmiete (netto) von CHF 5'100.

Definition:
Anzahl Mietverträge

Zwischenfazit Gesamtmarkt

Wüest Partner schätzt, dass in der Schweiz rund 390'000 Geschäftsflächen gemietet werden. Zur Benutzung dieser Geschäftsflächen werden monatliche Nettomieten von rund CHF 2.0 Milliarden bezahlt. Diese Zahl ergibt sich aus dem Zusammenschluss von mehreren Untersuchungen des Volumens der bezahlten Mieten, die über mehrere, unabhängige Ansätze hergeleitet werden. Da verschiedene Ansätze gewählt worden sind, ergibt sich eine Bandbreite an Schätzergebnissen. Je nachdem, welcher Ansatz gewählt wird respektive welche Nutzungen an Geschäftsflächen betrachtet werden, können aus der Schätzung von CHF 2.0 Milliarden Schätzung sich auch geschätzte CHF 1.7 oder 2.3 Milliarden ergeben.

3 Verteilung und Entwicklung der Mieten

Wie viel Miete für die Nutzung einer Geschäftsfläche fällig ist, unterscheidet sich je nach Lage, Nutzung und Ausstattung der Fläche stark und verändert sich auch im Laufe der Zeit. In diesem Kapitel wird eine Übersicht über die Höhe der Geschäftsmieten und deren Entwicklung in den letzten Jahren gegeben.

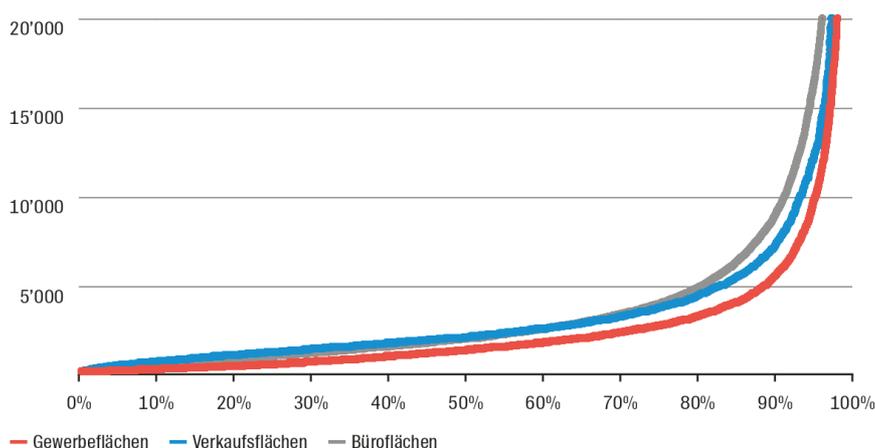
3.1 Verteilung der Höhe der Mietzinsen

Zur Analyse der Verteilung der Mieten analysieren wir mehr als 125'000 Inserate, mit denen in den Jahren 2016 bis 2019 ein Eigentümer einen Mieter für seine Geschäftsfläche gesucht hat. Gemessen werden die monatlichen Bruttomieten, wobei drei Nutzungen unterschieden werden: Gewerbe, Verkauf und Büro.

Grafik 3.1 zeigt die Verteilung der Mieten. Die Bruttomiete pro Monat ist auf der vertikalen y-Achse abgebildet. Die x-Achse zeigt die kumulative Häufigkeit, dabei handelt es sich um eine aufsteigende Sortierung der Monatsmieten. Ungefähr 80% der analysierten Gewerbeflächen werden für weniger als CHF 3'000 vermietet. Die obersten 5% weisen Bruttomietzinse von über CHF 12'000 auf. Viele Flächen mit hohen Mieten sind überdurchschnittlich gross.

Die Kurve der kumulativen Häufigkeiten der Gewerbeflächen liegt unter derjenigen von Verkaufs- und Büroflächen. Das Gewerbemieten oftmals tiefer sind als die Mieten für Verkaufs- und Büroflächen hat mehrere Gründe: Erstens enthalten Gewerbeflächen oft Lagerräume, die in vielen Fällen klein und relativ preisgünstig sind. Zweitens weisen Verkaufs- und Büroliegenschaften in der Regel bessere Lagequalitäten auf. Dies liegt daran, dass Verkaufsflächen viel stärker als Gewerbeflächen auf Kundefrequenzen ausgerichtet sind und bei Büroflächen die Erreichbarkeit für die Mitarbeiter mit dem öffentlichen Verkehr zentral ist.

Grafik 3.1: Kumulierte Häufigkeiten von Angebotsmieten
(Bruttomiete in CHF pro Monat, gekappt bei CHF 20'000; Stichprobe von 125'000 Inseraten; 2016–2019)

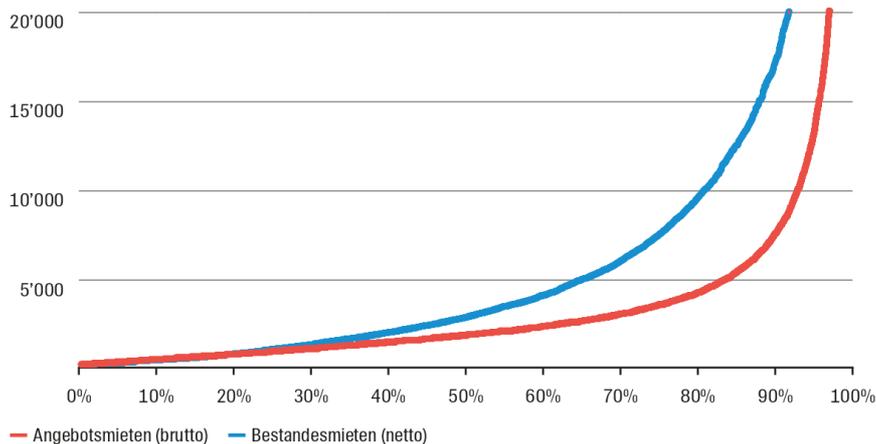


Quelle: Wüest Partner

In der Grafik 3.2 wird die kumulative Häufigkeit gezeigt für alle drei Geschäftsnutzungen. Die Verteilung der Angebotsmieten zeigt mutmasslich tiefere Mietzinsen als die wahre Verteilung der Geschäftsmieten. Demgegenüber überschätzen die

ebenfalls dargestellten Bestandesmieten (brutto) die wahren Mietzinsen (vgl. dazu auch den methodischen Hinweis).

Grafik 3.2: Kumulierte Häufigkeit von Angebotsmieten (brutto) und Bestandesmieten (netto)
(CHF pro Monat, gekappt bei CHF 20'000; Stichprobe von 125'000 Inseraten (2016–2019) und 8'000 Bewertungen (2019))



Methodischer Hinweis: Repräsentativität von Angebots- und Bestandesmieten

Für diese Auswertung werden zwei Quellen verwendet: Angebots- und Bestandesmieten. Bestandesmieten liegen tendenziell über den Angebotsmieten. Beide Datensätze sind nicht vollständig repräsentativ für den Gesamtmarkt. Die Angebotsmieten stützen sich auf die Mietinserate, während die Quelle für die Bestandesmieten unsere Bewertungstätigkeit ist. Generell liegen Flächen, die bewertet werden, häufig näher an der maximalen Zahlungsbereitschaft der Mieter als dies im Gesamtmarkt der Fall ist. Zudem werden im Rahmen der Bewertungstätigkeit überdurchschnittlich viele Mietverträge an vergleichsweise guten Lagen – mit entsprechend teuren Mieten – erfasst. Gleichzeitig wird bei der Neubesetzung einer Geschäftsfläche an guten Lagen häufiger ein Makler eingesetzt und damit kein Inserat geschaltet, wie dies im Gesamtmarkt der Fall ist.

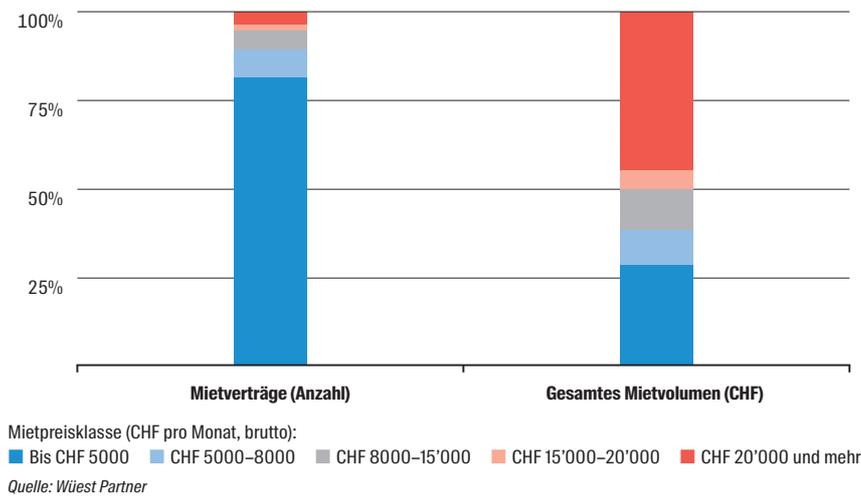
3.2 Verteilung auf Preisklassen

Das Parlament hat dem Bundesrat die Kommissionsmotionen 20.3451 und 20.3460 überwiesen, wonach gewisse Mieten vorübergehend nicht mehr vollständig bezahlt werden müssten. So sollen vom Bundesrat aufgrund von Covid-19 geschlossene Betriebe ihrem Vermieter für die Dauer der behördlichen Schliessung nur 40% der Miete schulden. Diese Regelung gilt für Mieter, deren Miete die Höhe von 20'000 Franken pro Monat und Objekt nicht überschreitet und bei einem Mietzins zwischen CHF 15'000 und 20'000 soll ein Opt-out möglich sein. Auch Betriebe, die ihre Aktivitäten reduzieren mussten, sollen in begrenztem Umfang von einer Ermässigung profitieren können.

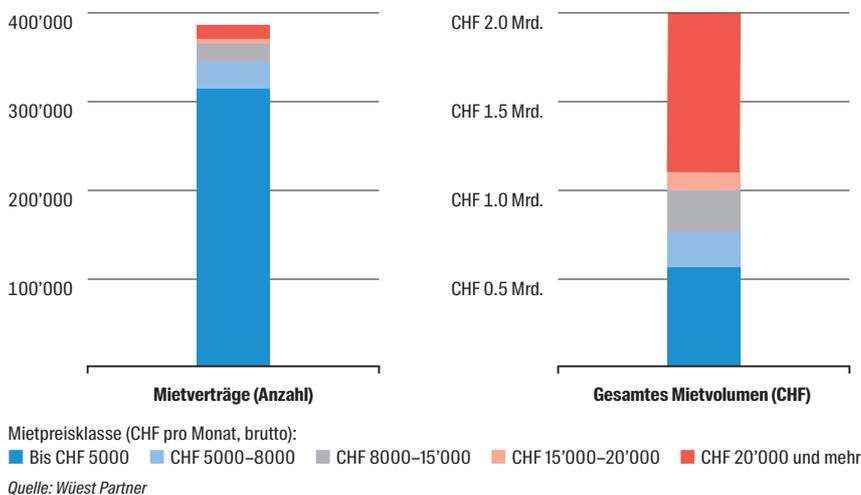
Im Folgenden werden die Mietverträge sowie das gesamte Mietvolumen in Mietpreisklassen eingeteilt, wofür die Daten aus den Immobilieninseraten verwendet werden. Gestützt auf diese Daten wird geschätzt, dass rund 81% der Verträge monatliche Bruttomieten von weniger als CHF 5'000 betreffen; diese Verträge machen 28% des gesamten Mietvolumens aus. Handkehrum lauten nur 4% der Geschäftsmietverträge auf Mieten mit CHF 20'000 oder mehr, diese Verträge vereinigen aber 45% des gesamten Mietvolumens auf sich. In der Grafik 3.3

werden zuerst die relativen Anteile gezeigt, anschliessend noch die absoluten Werte in Franken respektive Anzahl Mietverträge.

Grafik 3.3: Anteile der Geschäftsmieten nach Mietpreisklassen
(Stichprobe von 125'000 Inseraten, 2016–2019)



Grafik 3.4: Anteile der Geschäftsmieten nach Mietpreisklassen
(Stichprobe von 125'000 Inseraten, 2016–2019)



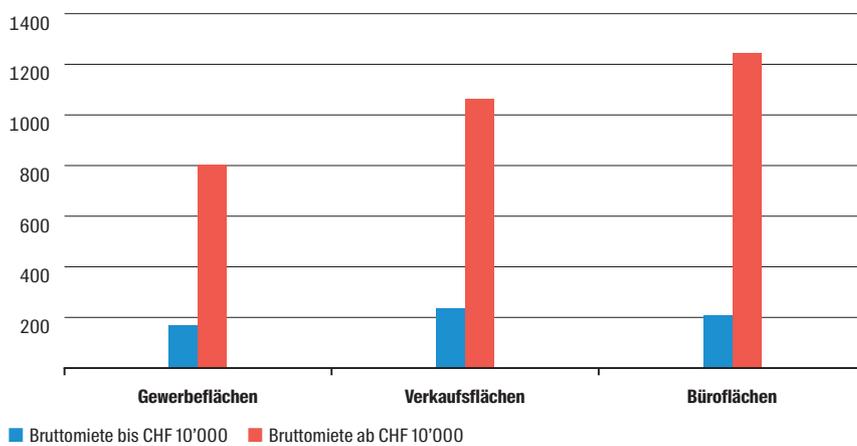
3.3 Netto- und Bruttomiete

Bei den Mieten ist die Nettomiete von der Bruttomiete zu unterscheiden. Die Nettomiete entspricht den Zahlungen vom Mieter an den Eigentümer. Die Nettomiete stellt also die Einnahmen des Vermieters dar, wovon er ja dann wieder eigene Kosten abziehen muss. Ebenso hat der Mieter noch zusätzliche Ausgaben. Ergänzend zur Nettomiete bezahlt der Mieter zum Beispiel Rechnungen für Heizung, Strom, Wasser usw. Aus diesen Nebenkosten plus der Nettomiete ergibt sich die Bruttomiete.

Wüest Partner hat in 85'000 Immobilieninseraten das Verhältnis zwischen Netto- und Bruttomiete analysiert. Über alle Nutzungen und Flächengrösse betragen die Nebenkosten 6.7% der Bruttomieten.

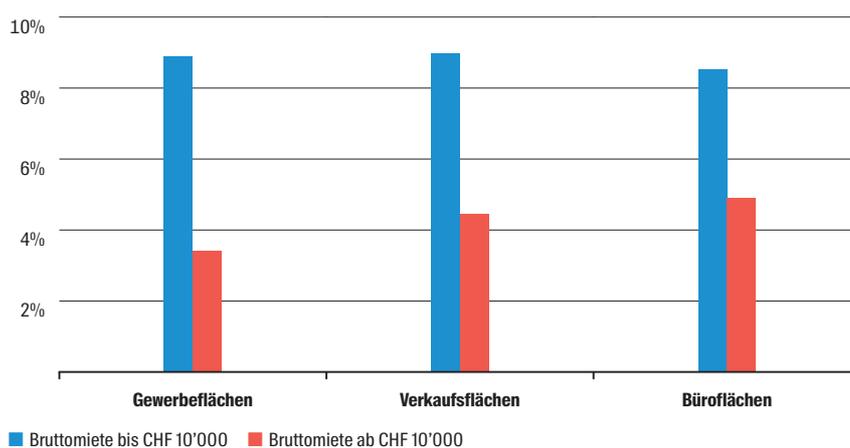
Die Unterschiede sind jedoch beträchtlich und hängen stark von der Grösse der Geschäftsfläche ab. Die Nebenkosten steigen nicht proportional mit der Nettomiete. Entsprechend werden Bruttomieten, die unter CHF 10'000 pro Monat liegen, unterschieden von solchen, die CHF 10'000 oder mehr pro Monat betragen. Die nachfolgenden Grafiken, die auf Angebotsdaten basieren, zeigen das Verhältnis zwischen Bruttomiete und Nebenkosten für unterschiedliche Nutzungen.

Grafik 3.5: Durchschnittliche Nebenkosten nach Nutzung und Miete
(in CHF pro Monat, Stichprobe: 85'000 Mietinserate von 2016 bis 2019)



Quelle: Wüest Partner

Grafik 3.6: Durchschnittliche Nebenkosten in Prozent der Bruttomiete
(Stichprobe: 85'000 Mietinserate von 2016 bis 2019)



Quelle: Wüest Partner

Die Auswertung der inserierten Geschäftsflächen zeigt folgende Verhältnisse nach Nutzung:

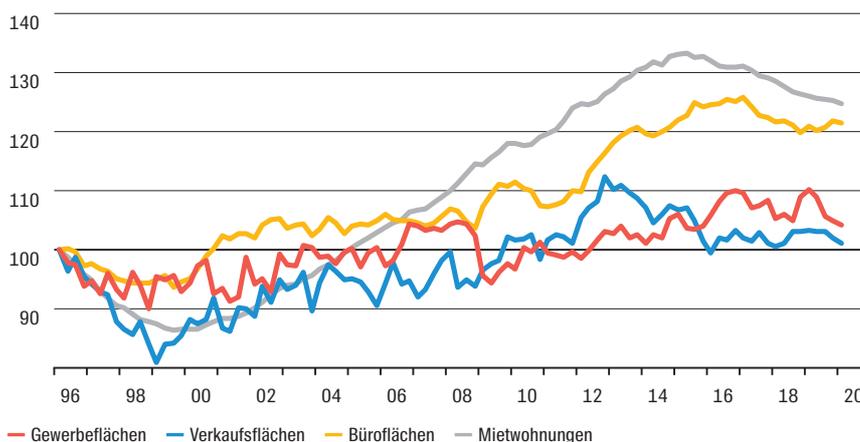
- Bei Gewerbeflächen mit Bruttomieten bis CHF 10'000 liegen die Nebenkosten im Durchschnitt bei CHF 160 pro Monat, die Nebenkosten betragen 8.9% der Bruttomiete. Bei Gewerbeflächen mit Mieten ab CHF 10'000 liegen die mittleren Nebenkosten bei CHF 800 pro Monat, was 3.4% der Bruttomiete entspricht.
- Bei Verkaufsflächen mit Bruttomieten bis CHF 10'000 betragen die Nebenkosten durchschnittlich CHF 240 oder 9.0% der Bruttomiete. Bei den grösseren Verkaufsflächen steigen die Nebenkosten durchschnittlich auf CHF 1060 pro Monat, was 4.4% der Bruttoauslagen der Mieter entspricht.
- Bei Büroflächen mit Bruttomieten bis CHF 10'000 machen die Nebenkosten 8.5% der Bruttomiete aus, die mittleren Nebenkosten liegen bei CHF 210 im Monat. Bei Büroflächen mit Mieten ab CHF 10'000 machen die Nebenkosten 4.9% der Bruttomiete aus, die mittleren Nebenkosten liegen bei CHF 1260 im Monat.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass die Mieten auch vom Ausbaustandard der Liegenschaft abhängig sind (Stichwort Vermietung im Rohbau). Auf diese Unterscheidung wird hier aber nicht weiter eingegangen, ebenso wenig wie auf die Umsatzmiete. Denn bei gewissen Mietverhältnissen, gerade im Detailhandel, orientiert sich die Höhe der Miete zumindest teilweise auch am Umsatz, den der Betrieb mit der Fläche generiert.

3.4 Marktentwicklung

Auf der Basis der inserierten Mietflächen berechnet Wüest Partner die Angebotsmietpreisindizes für Geschäfts- und Wohnliegenschaften. In den letzten Jahren bewegten sich die Marktmieten für Geschäftsflächen tendenziell seitwärts. Die folgende Grafik zeigt die Mietzinsindizes für Verkaufs-, Gewerbe- und Büroflächen. Der Angebotsmietpreisindex für Gewerbeflächen liegt aktuell ungefähr auf der Höhe des Jahrs 2007, derjenige für Verkaufsflächen auf der Höhe des Jahrs 2012 und derjenige für Büroflächen auf der Höhe des Jahrs 2013.

Grafik 3.7: Entwicklung der Angebotsmieten nach Nutzung
(Index 1. Quartal 1996 = 100, Stand: 1. Quartal 2020)



Quelle: Wüest Partner

Beim erstmaligen Abschluss eines neuen Geschäftsmietvertrags bestimmt sich die Höhe der Miete als Folge eines Zusammenspiels zwischen Angebot und

Nachfrage. Bei den Büroflächen haben sich Angebot und Nachfrage zuletzt ziemlich parallel entwickelt. In den letzten zwei Jahren hat sich der Leerstand reduziert, und auch der Neubau entwickelt sich rückläufig. In der Folge waren die Angebotsmieten für Büroflächen relativ stabil: Sie sind innerhalb der letzten 12 Monate um 0.4% gestiegen (Stand 1. Quartal 2020).

Von den Hauptnutzungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind die Verkaufsflächen diejenigen, die sich den grössten Herausforderungen gegenübersehen. Der Onlinehandel boomt derzeit stärker denn je. Während die Entwicklung im Food-Segment stabil verläuft, ist die Flächennachfrage vor allem in den zwischenzeitlich stillgelegten Non-Food-Segmenten rückläufig. Entsprechend sanken die Angebotsmieten für Verkaufsflächen zwischen dem 1. Quartal 2019 und dem 1. Quartal 2020 um 2.1%.

Im 1. Quartal 2020 lag der Angebotsmietpreisindex für Gewerbeflächen um 5.6% unter dem Vorjahreswert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Index seit 2016 deutlichen Schwankungen unterliegt und insgesamt seitwärts verläuft. Die hohe Fluktuation ist auch der unterschiedlichen Ausgangslage in den verschiedenen Teilssegmenten geschuldet. Betriebe im Gastgewerbe und im Handel stehen unter Druck, während das Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen wächst. Gleichzeitig werden aufgrund der neuen technologischen Möglichkeiten sowohl Dienstleistungen als auch Distributionswege von Waren und Dienstleistungen revolutioniert. Infolge des stetig wachsenden Onlinehandels werden ausserdem immer mehr Gebäude für die Lagerung und den Umschlag von Waren und Gütern benötigt.

Methodischer Hinweis: Angebots- und hedonisch bereinigte Abschlussmieten

In der Grafik 3.4 sind Angebotsmieten dargestellt. Sie stützen sich auf die Auswertung von Immobilienangeboten in den Printmedien und den Internetportalen. Diese Datenquelle hat eine Reihe von Vorteilen: Sie reflektiert die Markteinschätzung von Zehntausenden von Marktteilnehmern vor Ort. Angebotsdaten sind zudem rasch und in grosser Zahl verfügbar und liefern Angaben zu den wichtigsten preisbestimmenden Faktoren (Grösse, Standort, Zustand). Allerdings lassen sich qualitative Veränderungen des Angebots (in Bezug auf Zustand, Ausbaustandard und Mikrolage) bei der Berechnung nur beschränkt eliminieren.

Zusätzlich zu den Angebotspreisindizes werden für Büroflächen seit 2005 Abschlussmietpreisindizes berechnet. Die Datenquelle, auf denen die Abschlussmietpreisindizes basieren, sind mehrheitlich die Portfolios institutioneller Investoren. Diese Daten stammen ausschliesslich von Erst- und Wiedervermietungen. Für alle in den Index einflussenden Objekte werden über ein Dutzend mietpreisbestimmende Merkmale systematisch erfasst, um eine Qualitätsbereinigung mittels der hedonischen Methode vorzunehmen. Damit lassen sich diejenigen Preisveränderungen, die auf qualitativen Unterschieden beruhen, von den letztlich zu messenden «reinen» Preisveränderungen praktisch vollständig trennen und eliminieren.

Die Richtung der Entwicklung der beiden Indizes für Büroflächen ist dieselbe, aber die Wachstumsrate ist nicht gleich. So sind die Abschlussmieten zwischen dem 1. Quartal 2005 und dem 4. Quartal 2018 um 4.2 Prozentpunkte stärker angestiegen als die Angebotsmieten.

3.5 Marktentwicklung seit Corona

Vor Ausbruch der Corona-Pandemie entwickelten sich die Mieten für Geschäftsflächen mehrheitlich seitwärts, im Falle der Verkaufsflächen rückläufig. Durch die Corona-bedingte Rezession werden die Marktmieten für Geschäftsflächen nun tendenziell sinken. Die strukturellen Leerstände dürften vor allem ausserhalb der Grosszentren leicht ansteigen. Zwar dürfte die Neubautätigkeit in naher Zukunft etwas nachlassen, nicht zuletzt aufgrund der temporären Schliessung von Baustellen und wegen der Reduktion investorentseitiger Aktivitäten. Dennoch dürfte im Zuge der konjunkturellen Schwierigkeiten das Angebot an Geschäftsflächen steigen, da einige Unternehmen ihre Expansionsbestrebungen zurückstellen werden und andere Unternehmungen sogar Stellen streichen müssen.

Die verschiedenen Einschränkungen und Empfehlungen beeinflussten das Konsumverhalten erheblich. Seit der Wiedereröffnung der Geschäfte hat sich der inländische Konsum relativ gut vom starken Rückgang während des Lockdowns erholt, das zeigen die Entwicklung der Zahlungen mit Debitkarten. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass der rasante Anstieg der Konsumausgaben einerseits wohl bis zu einem gewissen Grad auf Aufholeffekte zurückzuführen ist, andererseits aber auch damit zu tun haben dürfte, dass der Einkauf im grenznahen Ausland bis vor wenigen Tagen noch schwierig bis unmöglich war. Zudem dürfte sich aufgrund der Coronakrise der Strukturwandel im Detailhandel und die Verlagerung in Richtung Onlinegeschäft beschleunigen. Zahlreiche stationäre Händler haben während der Zeit des Lockdowns ihre Online-Kanäle ausgebaut, und viele der Kunden, die in den vergangenen Wochen erstmals online bestellt haben, werden dies bestimmt auch weiterhin tun. Das Umfeld für die Verkaufsflächenmärkte ist und bleibt damit sehr anspruchsvoll. Die Vermieter von Ladenlokalen dürften dementsprechend unter immer stärkeren Druck geraten, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden.

Mit dem wachsenden E-Commerce dürften Lager- und Logistikflächen als Teilsegment der Gewerbeflächen künftig an Bedeutung gewinnen. Auf der anderen Seite mussten zuletzt andere Betriebe mit Gewerbeflächen bedeutende Umsatzeinbussen in Kauf nehmen, so zum Beispiel Coiffeursalons oder Kosmetikstudios.

4 Betroffenheit der Branchen

4.1 Ausgangslage

Die Wirtschaftsaktivitäten haben sich mit den behördlichen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) einschneidend verändert. In diesem Bericht geht es um eine Analyse derjenigen Betriebe, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 des Bundesrates über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus in ihren betrieblichen Aktivitäten direkt eingeschränkt worden sind. Die negativen wirtschaftlichen Folgen, die sich unter Berücksichtigung von Zweitrundeneffekten aufgrund tieferer Nachfrage ergeben, stehen hier nicht im Vordergrund.

In Artikel 6 der Verordnung, die erstmals am 13. März 2020 publiziert worden ist, wurden zahlreiche Branchen ab dem 17. März 2020 in ihren üblichen wirtschaftlichen Tätigkeiten eingeschränkt. Es ist eine Herausforderung, genau zu beurteilen, welche Branchen direkt von dieser Verordnung betroffen sind. Soll ein Betrieb als geschlossen gelten, wenn er über einen Lieferservice oder dank Notfallbehandlungen noch einen gewissen Umsatz generieren kann? Eine Folge dieser Komplexität in der Beurteilung ist, dass die Ausarbeitung der vom Parlament überwiesenen Kommissionsmotionen 20.3451 und 20.3460 herausfordernd ist.

Wüest Partner empfiehlt eine vertiefte Auseinandersetzung damit, welche Betriebe als wie stark eingeschränkt gelten. Auch vor diesem Hintergrund wird den Überlegungen zur Betroffenheit der Betriebe in diesem Kapitel genügend Platz eingeräumt.

Da jeder Ansatz gewisse Aspekte abdeckt und andere nicht, verdichten wir in diesem Bericht drei Ansätze zu einer Definition der Betroffenheit. Zwei Ansätze stammen von Wüest Partner, einer vom BFS. Zwei Ansätze verwenden eine binäre Codierung und widerspiegeln damit eine Haltung, wonach die Betriebe einer Branche entweder geschlossen sind oder nicht. Die dritte basiert auf einer detaillierten Codierung in 11 Kategorien und nimmt damit eine Perspektive ein, die besagt, dass eine Branche auch nur teilweise betroffen sein oder innerhalb einer Branche die Betroffenheit je nach Betrieb variieren kann. Die drei Ansätze werden nun nacheinander vorgestellt und anschliessend zu einem Indikator der Betroffenheit verdichtet.

4.2 Binäre Betroffenheit gemäss BFS

Eine erste Codierung dieser Einschränkungen hat das BFS vorgenommen und eine Schätzung der Anzahl Arbeitsstätten, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 geschlossen wurden, publiziert (BFS Nummer je-d-06.02.01.10, Weblink: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/kataloge-datenbanken/tabellen.assetdetail.12927653.html>).

Gemäss BFS waren in der zweiten Märzhälfte 2020 18.2% der Betriebe und 10.2% der Beschäftigten der Schweiz direkt in ihrer Tätigkeit eingeschränkt. In dieser Statistik verzichtete das BFS bewusst auf eine detaillierte Einschätzung der Betroffenheit. Ein Grund für diesen Verzicht liegt in der Komplexität der Einschätzung, ob ein Betrieb als geschlossen gelten soll oder nicht. Die Komplexität dieser

Herausforderung wird durch drei Anmerkungen, die der Statistik des BFS zu entnehmen sind, unterstrichen.²

4.3 Differenzierte Betroffenheit gemäss Wüest Partner

Wüest Partner schätzt zur Beurteilung, ob und inwieweit die ökonomische Tätigkeit aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 noch möglich ist, den Anteil der Beschäftigten, die aufgrund der Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus in ihren betrieblichen Aktivitäten direkt eingeschränkt sind. Wir weisen allen 794 Branchenarten (gemäss NOGA 2008) in elf Unterteilungen einen Wert von 0 bis 10 zu, je nachdem wie hoch der Anteil der Beschäftigten ist, die als direkte Folge der behördlichen Einschränkungen ihre Tätigkeit vorübergehend einstellen mussten. Eine 10 bedeutet dabei eine vollständige Zwangsschliessung durch die Covid-19-Verordnung 2, wie dies zum Beispiel auf Coiffeure zutrifft. Eine 0 bedeutet keinerlei direkte Einschränkungen im wirtschaftlichen Betrieb, da die Beschäftigten beispielsweise im Homeoffice weiterarbeiten konnten. Tabelle 4 zeigt die Branchen, die gemäss unserer Einschätzung von einer vollständigen Schliessung betroffen waren.

Tabelle 4: Anzahl der zwischen 17. März und 26. April 2020 geschlossenen Arbeitsstätten und deren Beschäftigte

| Branche | NOGA | Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, 2017) | Arbeitsstätten (2017) |
|--|--------|---|--------------------------|
| Coiffeursalons | 960201 | 20'780 | 16'100 |
| Personenbeförderung in Luftfahrt | 511000 | 10'060 | 180 |
| Kosmetiksalons | 960202 | 8'120 | 10'690 |
| Sportvereine | 931200 | 7'220 | 1'900 |
| Betrieb von Sportanlagen | 931100 | 6'780 | 1'340 |
| Bars | 563001 | 6'390 | 2'250 |
| Event-Caterer | 562100 | 6'130 | 1'290 |
| Gymnastik- und Fitnesszentren | 931300 | 5'680 | 1'530 |
| Orchester, Chöre, Musiker | 900102 | 5'190 | 7'080 |
| Dienstleistungen der Unterhaltung u. Erholung | 932900 | 4'240 | 1'920 |
| Messe-, Ausstellungs-, Kongressveranstaltungen | 823000 | 3'830 | 700 |
| Museen | 910200 | 3'780 | 410 |
| Sonstiges Körperpflegegewerbe | 960402 | 3'770 | 3'740 |
| Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen | 900400 | 3'730 | 310 |
| Bibliotheken und Archive | 910100 | 3'620 | 660 |
| Summe der geschlossenen Arbeitsstätten | | 115'930 | 57'250 |
| Anteil der geschlossenen Arbeitsstätten | | 3% | 8% |
| Bestand Schweiz | | 4'040'590 | 684'170 |

Quellen: BFS, Wüest Partner

² – Wenn Unternehmen Tätigkeiten ausüben, die einem Verbot unterliegen, aber auch solche, die gemäss Artikel 6 der Covid-19-Verordnung 2 zulässig sind, so entschied das BFS, die Tätigkeiten dieser Unternehmen als durch die Verordnung verboten zu kennzeichnen.

- Betriebe gelten als geschlossen, wenn die Verordnung es so festlegt, selbst wenn diese Betriebe sich so organisiert haben, dass eine reduzierte Tätigkeit mittels Lieferservice, Take-away oder Onlineshop aufrechterhalten werden konnte.

- Ebenfalls wurde nicht berücksichtigt, wenn ein Unternehmen seine Dienstleistung aufgrund der physischen Zwangsschliessung ins Internet verlegt und das Geschäftsmodell online betrieben hat.

Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass mehrere Branchen, wenn nicht vollständig, so doch substanziell als direkte Folge der Verordnung eingeschränkt waren. Entsprechend codieren wir gegenüber der direkten und vollumfänglichen Betroffenheit weitere Abstufungen. Eine 7 bedeutet, dass 70% der Belegschaft auf Kurzarbeit war, während die restlichen 30% noch gearbeitet haben, zum Beispiel um einen Lieferservice aufrechtzuerhalten.

Tabelle 5 zeigt diejenigen Branchen, deren Tätigkeiten zu 70% eingeschränkt waren respektive bei denen nur noch geschätzte 30% der Beschäftigten ihrer Arbeit nachgehen konnten. Abgebildet werden aus dieser Gruppe die 15 Branchen mit den meisten Beschäftigten.

Tabelle 5: Anzahl der zwischen 17. März und 26. April 2020 beinahe vollständig geschlossenen Arbeitsstätte und deren Beschäftigte

| Branche | NOGA | Beschäftigte | |
|---|--------|-----------------------------|---------------------|
| | | (Vollzeitäquivalente), 2017 | Arbeitsstätten 2017 |
| Restaurants, Imbissstuben, Tea-Rooms usw. | 561001 | 97'440 | 20'550 |
| Hotels, Gasthöfe und Pensionen mit Restaurants | 551001 | 55'270 | 3'450 |
| Spezialkliniken | 861002 | 38'680 | 370 |
| Facharztpraxen | 862200 | 27'460 | 12'150 |
| Zahnarztpraxen | 862300 | 16'340 | 4'020 |
| Grosse Supermärkte (1000–2499 m ²) | 471102 | 13'850 | 340 |
| Physiotherapie | 869002 | 13'120 | 10'070 |
| Detailhandel mit Bekleidungszubehör | 477105 | 12'690 | 3'100 |
| Detailhandel mit Möbeln | 475902 | 10'420 | 1'340 |
| Warenhäuser | 471901 | 10'400 | 120 |
| Berufliche Erwachsenenbildung | 855903 | 9'920 | 2'070 |
| Kindergärten und Vorschulen | 851000 | 8'970 | 3'670 |
| Kulturunterricht | 855200 | 8'280 | 4'300 |
| Detailhandel mit Sportartikeln | 476402 | 8'010 | 1'800 |
| Sonstiger Detailhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf | 475202 | 6'860 | 770 |
| Summe aller beinahe geschlossenen Branchen | | 458'730 | 114'280 |
| Summe der beinahe oder vollständig geschlossenen (Tabelle 4) Arbeitsstätten | | 575'670 | 171'530 |
| Anteil der beinahe oder vollständig geschlossenen Arbeitsstätten am Bestand | | 14% | 25% |
| Bestand Schweiz | | 4'040'590 | 684'170 |

Quellen: BFS, Wüest Partner

Mit den Angaben aus der Tabelle 5 weichen wir bei mehreren Branchen von der Codierung des BFS ab, weil wir betriebliche Aktivitäten, die aufgrund der Massnahmen in Bezug auf das «Social Distancing» vorübergehend schliessen mussten, teilweise als direkte Folge der Covid-Verordnung erachten. Dies illustriert die nachfolgende Einschätzung einiger Branchen:

- Wir erachten Verbrauchermärkte, Supermärkte sowie grosse und kleine Geschäfte und den «sonstigen Detailhandel nicht in Verkaufsräumen» nur als eingeschränkt nutzbar, weil in vielen dieser Verkaufsflächen weder Lebensmittel noch Medikamente verkauft werden.
- Die Beherbergungsindustrie selbst erachten wir als faktisch direkt durch die Verordnung eingeschränkt, da die Grenzen geschlossen worden sind. Entsprechend taxieren wir auch Restaurants mit Beherbergungsbetrieben als geschlossen.

Darüber hinaus codieren wir die direkte Betroffenheit der Beschäftigten aufgrund des behördlich verordneten «Social Distancing» bei 34 der 794 Branchenarten mit 50%. Das Beispiel der Reparaturen gemäss der NOGA-Abteilung 95 zeigt, weshalb. Darunter fallen Tätigkeiten wie zum Beispiel die Reparatur von Uhren und Schmuck, von Geräten der Unterhaltungselektronik oder von Schuhen und Lederwaren. Das geschieht oft über einen Verkaufsladen, der von der Kundschaft aufgesucht werden musste, aber geschlossen war. Zwar konnten angefangene Reparaturen beendet und gewisse Neuaufträge über Abholungen aufgefangen werden. Nichtsdestotrotz führten die Ladenschliessungen zur faktischen Einstellung von zusätzlichen Reparaturaufträgen.

Bei weiteren 340 der 794 Branchenarten gehen wir davon aus, dass zwischen 10% und 40% der Belegschaft als direkte Folge des in der Covid-Verordnung verfügbaren «Social Distancing» nicht mehr arbeiten konnte. Kaum direkt betroffen waren etwa die Finanzdienstleister oder die pharmazeutische Industrie. Bei 328 Branchen gehen wir von keiner direkten Einschränkung aus. Dies trifft auch auf grosse Branchen mit über 40'000 Beschäftigten zu wie beispielsweise auf Pflegeheime, die öffentliche Verwaltung, die Haltung von Milchkühen oder Architekturbüros. Wüest Partner schätzt mit dieser Methode, dass in der ersten Phase zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 rund 21% der Arbeitsstunden als direkte Folge der Covid-Verordnung nicht geleistet werden konnten.

4.4 Binäre Betroffenheit gemäss Wüest Partner

Ähnlich wie das BFS unterteilt auch Wüest Partner die Arbeitsstätten nach einem binären Code in «betroffen» oder «nicht betroffen». Als betroffene Betriebe taxiert Wüest Partner in dieser Betrachtung Arbeitsstätten, deren Betrieb vollständig oder beinahe vollständig schliessen musste als direkte Folge der Covid-19-Verordnung 2. Diese Voraussetzung gilt gemäss dieser Definition als erfüllt, wenn eine Branche eine Codierung zwischen 7 und 10 aufweist, also zwischen 70 und 100% der Belegschaft nicht ihrer Arbeit nachgehen konnte. Gemäss Tabelle 5 betrifft das zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 rund 25% der Arbeitsstätten. Zum Vergleich: Gemäss der Codierung des BFS waren wie oben erwähnt 18.2% der Arbeitsstätten der Schweiz direkt eingeschränkt.³

4.5 Indikator der Betroffenheit

Für diesen Bericht verdichten wir die drei vorhin beschriebenen Ansätze zur direkten Betroffenheit der Branchen durch die Massnahmen des Bundes zu einem **Indikator der Betroffenheit**.

Die nachfolgende Auflistung zeigt die prozentuale Betroffenheit für die Zeit vom 17. März bis 26. April 2020 für die Beschäftigten (Vollzeitäquivalente), die Arbeitsstätten und die Mietverträge.

Mit 17% am kleinsten ist die Betroffenheit bei den Beschäftigten. Die Betroffenheit der Arbeitsstätten beträgt 26% und ist damit grösser als die der Beschäftigten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Beschäftigten pro Arbeitsstätte in den stark betroffenen Branchengruppen Detailhandel, Gastronomie und persönliche Dienstleistungen relativ klein ist. Weil in diesen stark betroffenen

Definition:
Indikator der Betroffenheit

³ Im Gegensatz zum BFS taxieren wir die Beförderungen von Personen (aber nicht der Fracht) in der Schiff- oder Luftfahrt als vollständig geschlossen. Hingegen konnten nach unserem Dafürhalten Reservationsdienstleistungen immer vorgenommen werden (NOGA Klasse 7990).

Branchen auch der Anteil der gemieteten Flächen überdurchschnittlich ist, fällt der Anteil der betroffenen Mietverträge mit 28.9% am grössten aus.

4.6 Zeitlicher Verlauf

Was die wirtschaftlichen Einschränkungen betrifft, so sind verschiedene Phasen zu berücksichtigen. Wir teilen die Einschränkungen in vier Phasen ein: Die erste Phase dauerte vom 17. März bis am 26. April 2020, die zweite vom 27. April bis am 10. Mai 2020, die dritte vom 11. Mai bis am 5. Juni 2020 und die vierte Phase begann am 6. Juni 2020.

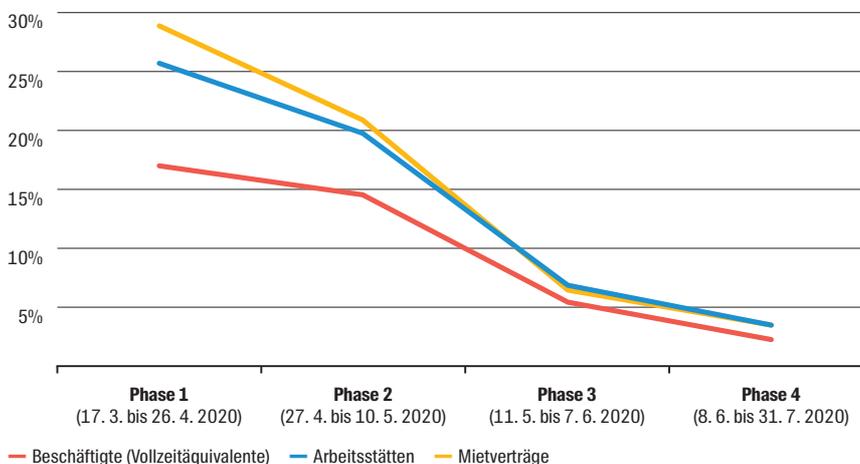
In der ersten Phase des vom Bundesrat beschlossenen Lockdowns waren die Einschränkungen am umfangreichsten. Die ersten Lockerungen, die am 27. April 2020 in Kraft traten, brachten ein wenig Entspannung. Coiffeure, Kosmetik- und Massagesalons, Baumärkte, Gartencenter, Blumen- und Einkaufsläden sowie Arztpraxen und Physiotherapie-Praxen durften ihre Tore wieder öffnen. Diese Entscheidung brachte speziell dem Detailhandel Erleichterung, während die Beherbergung und die Gastronomie weiterhin, dem Tätigkeitsverbot geschuldet, fast vollständig stillstanden und schätzungsweise über 80% ihrer normalen Wertschöpfung nicht generieren konnten.

Der grösste Lockerungsschritt erfolgte am 11. Mai 2020. An diesem Tag durften auch die Restaurationsbetriebe ihren Betrieb wieder aufnehmen. Allgemein lässt sich sagen, dass diese Lockerungen die Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeit von vielen Branchen abmilderten, aber speziell die Beherbergung und die Gastronomie noch nicht die vollen Kapazitäten erreichen konnten. Dieser Umstand ist unter anderem einen den weiterhin geltenden Vorsichtsmassnahmen (Abstand halten, Hygienekonzepte) geschuldet, was verhindert, dass die Betriebe ihre maximale Kapazität anbieten können.

Mit der vierten Phase, die am 6. Juni 2020 eingeleitet worden ist, durften auch Zoos, Museen und Bibliotheken wieder öffnen, und der Präsenzunterricht an Mittel-, Berufs- und Hochschulen durfte wieder aufgenommen werden.

In dieser Strukturanalyse analysieren wir die Betroffenheit durch das «Social Distancing» bis zum 31. Juli 2020. Es ist möglich, dass anschliessend noch eine kleine Minderheit der Branchen wie etwa die Veranstaltungsbetriebe direkt durch die Massnahmen des Bundes eingeschränkt sind.

Grafik 4.1: Prozentuale Betroffenheit nach Phase der Einschränkungen

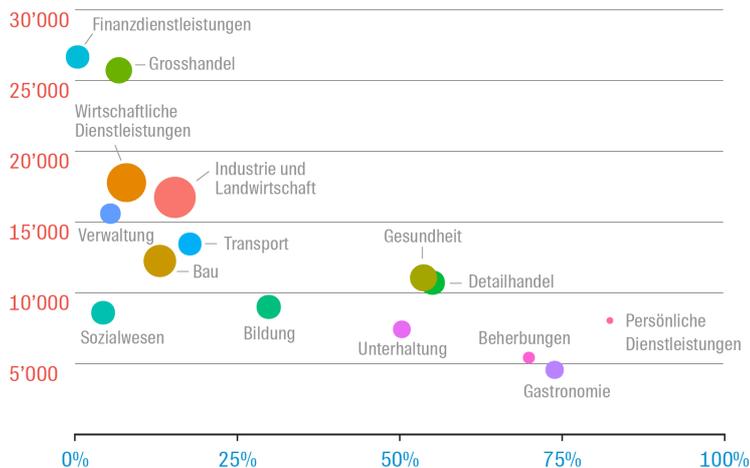


Quellen: BFS; Wüest Partner

4.7 Systematische Unterschiede in der Betroffenheit

Die Coronakrise trifft die Branchen ganz unterschiedlich. Überdurchschnittlich betroffen sind erstens Betriebe, die Gewerbe- oder Verkaufsflächen nutzen. Zudem gibt es einen deutlichen Zusammenhang zwischen der Betroffenheit einer Branche und deren Wertschöpfung sowie deren Bedeutung für das gesamte Mietvolumen. Das verdeutlichen die folgenden Überlegungen. Die Wertschöpfung ist die Differenz aus Umsatz und Vorleistung. Sie wird verwendet für die Bezahlung von Löhnen, Mieten und Schuldzinsen sowie von Abschreibungen und Firmengewinnen. Es gibt einen klaren Zusammenhang zwischen der Wertschöpfung und der Betroffenheit. Während etwa die Produktion der wertschöpfungsstarken Pharmabranche kaum eingeschränkt ist, trifft die Krise viele (bereits vor Corona) ertragschwache Branchen deutlich stärker. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht, dass von der aktuellen Wirtschaftskrise Branchengruppen mit einer tiefen Wertschöpfung pro Beschäftigten tendenziell stärker betroffen sind als Branchengruppen mit einer hohen Wertschöpfung.⁴ Branchengruppen mit einer schwächeren Wertschöpfung verfügen oft über einen kleineren finanziellen Spielraum zur Begleichung der Fixkosten in Krisenzeiten. Die Reserven ergeben sich aus den gängigen Margen den üblichen Gewinnen. In der Gastronomie etwa ist die Zahl der Konkurse relativ hoch, ebenso die Betroffenheit durch Corona.

4.2 Betroffenheit und Wertschöpfung nach Branchengruppe



X-Achse: Anteil Beschäftigte, deren Arbeit als direkte Folge der Massnahmen des Bundes eingeschränkt ist

Y-Achse: Wertschöpfung pro Beschäftigter (Vollzeitäquivalent in CHF pro Monat)

Branchengruppe:

- Industrie und Landwirtschaft
- Wirtschaftliche Dienstleistungen
- Bau
- Gesundheit
- Grosshandel
- Detailhandel
- Bildung
- Sozialwesen
- Finanzdienstleistungen
- Transport
- Verwaltung
- Gastronomie
- Unterhaltung
- Beherbergung
- Persönliche Dienstleistungen

Die Kreisgrösse ist proportional zum Anteil der Wertschöpfung an der Wirtschaftsleistung

Quelle: Wüest Partner, Stand der Abschätzung: 24. April 2020

⁴ Die Abbildung wurde bereits am 24. April 2020 erstellt und würde mit den neusten Daten zu leicht anderen Ergebnissen führen. Die Erkenntnisse bleiben aber dieselben.

Methodische Hinweis: Branchengruppen

Wüest Partner teilt die 794 Branchen in 15 Branchengruppen ein. Die Einteilung wurde bewusst so gewählt, dass direkt betroffene Betriebe feingliederiger aufgeteilt werden. So gibt es eine eigene Branchengruppe für persönliche Dienstleistungen wie Kosmetikstudios oder Coiffeursalons. Dahingegen sind Landwirtschaft und Industrie grob zusammengefasst.

Die Einteilung der Branchen in Branchengruppen kann bei Wüest Partner bezogen oder auf <https://wp-corona.dataview.ch/> unter «Methodik» eingesehen werden.

Eine weitergehende Analyse zeigt, dass viele Betriebe mit grosser Betroffenheit einen relativ grossen Anteil ihrer Wertschöpfung zur Begleichung der Geschäftsmieten aufwenden. Dieser Zusammenhang ergibt sich aus drei Gründen:

- Erstens beeinträchtigt das «Social Distancing» insbesondere Betriebe, die auf viele Begegnungen angewiesen sind wie Coiffeursalons oder Physiotherapie-Praxen. Die für ihre Tätigkeit so wichtige gute Erreichbarkeit ihrer Geschäfte und der Bedarf an Begegnungsraum ist mit hohen Mietkosten verbunden.
- Zweitens ist der Anteil an gemieteten Geschäftsräumen bei Betrieben wie jenen im Detailhandel hoch. Die Immobilienpreise sind an attraktiven Fussgängerzonen so hoch, dass die Geschäftsbetreiber in der Regel nicht die Eigentümer der Liegenschaft sind. Zudem ist der Anteil an gemieteten Geschäftsräumen dort hoch, wo aufgrund tiefer finanzieller Reserven ein hohes Konkursrisiko herrscht.
- Drittens geht eine tiefe Wertschöpfung mit relativ tiefen Löhnen einher. In Branchen wie etwa dem Gastgewerbe ist der Anteil der Wertschöpfung, der nicht für Löhne, sondern für Mieten ausgegeben wird, oft überproportional hoch.

Zwischenfazit Betroffenheit

Die Messung der Betroffenheit ist komplex. Für diese Analyse verdichten wir drei Ansätze. Zwei davon sind binär, beim dritten weist Wüest Partner jeder der 794 Branchen einen Wert von 0 bis 10 zu, je nachdem, wie hoch der Anteil der Beschäftigten ist, die als direkte Folge der Covid-19-Verordnung 2 ihren wirtschaftlichen Aktivitäten nicht nachgehen können.

Mit 17% am kleinsten ist die Betroffenheit bei den Beschäftigten. Die Betroffenheit der Arbeitsstätten beträgt 26% und ist damit grösser als die der Beschäftigten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Beschäftigten pro Arbeitsstätte in den stark betroffenen Branchengruppen Detailhandel, Gastronomie und persönliche Dienstleistungen relativ klein ist. Weil in diesen stark betroffenen Branchen auch der Mietanteil überdurchschnittlich ist, fällt der Anteil der betroffenen Mietverträge mit 28.9% am grössten aus.

Bei Betrieben, die typischerweise Gewerbe-, Gastgewerbe- oder Verkaufsflächen nutzen, ist die Betroffenheit überdurchschnittlich gross. Ebenso überdurchschnittlich betroffen sind diejenigen Branchengruppen, deren Wertschöpfung auch in den vergangenen Jahren schon unterdurchschnittlich ausfiel.

5 Geschäftsmieten in betroffenen Branchen

In den Kapitel 2 und 4 wurde einerseits die Grösse des Markts für Geschäftsmieten als Ganzes, andererseits die Betroffenheit von einzelnen Arbeitsstätten und Branchen durch die Covid-19-Verordnung 2 analysiert. Nun geht es im nächsten Schritt darum, zu schätzen, wie hoch der Anteil am gesamten Mietvolumen ist, der monatlich für Flächen fällig ist, die von dieser Verordnung betroffen sind (künftig als «**betroffene Mieten**» bezeichnet). Dazu wird zuerst der prozentuale Anteil der betroffenen Mieten und der betroffenen Mietverträge geschätzt. Aus einer Kombination der prozentualen Betroffenheit und dem Gesamtmarkt ergibt sich dann die Höhe der betroffenen Mieten und die Zahl der betroffenen Mietverträge.

Definition: betroffene Mieten

5.1 Prozentuale Betroffenheit der Mieten

Den Anteil der betroffenen Mieten schätzt Wüest Partner über mehrere Ansätze. Der primäre Ansatz schliesst im Wüest Partner Wirtschaftsmodell von der Betroffenheit der Beschäftigten und Arbeitsstätten auf die betroffenen Mieten. Dieser Ansatz enthält in Ergänzung zum Kapitel 4 noch eine Gewichtung. Die Zahl der Beschäftigten und Arbeitsstätten wird gewichtet nach der Höhe der Miete, die ein Betrieb für die Nutzung der Flächen zu entrichten hat. Damit wird ein Beschäftigter in einem Verkaufsladen an der teuren Zürcher Bahnhofstrasse stärker gewichtet als ein Beschäftigter in einem Coiffeursaloon in der Peripherie.

Diese mietzinsgewichtete Betroffenheit der Beschäftigung erfolgt auf der Basis des in Kapitel 2.1 vorgestellten Wirtschaftsmodells. Die Grundlage für dieses Bottom-up-Modell bilden die Angaben aus der STATENT. Aus der Zahl der Beschäftigten ergeben sich die Mieten pro Gemeinde und pro Branche. In einem nächsten Schritt fliesst in das Modell der Mieten der Anteil der Beschäftigten ein, die aufgrund der Massnahmen des Bundes vorübergehend in ihrer betrieblichen Aktivität direkt eingeschränkt sind. Die Berechnung ergibt eine **mietzinsgewichtete Betroffenheit von 26.6% für die Phase vom 17. März bis 26. April 2020**.

Zum Vergleich: Falls man der Definition der Betroffenheit gemäss der in Kapitel 4.2 beschriebenen Statistik des BFS folgt, kommt man auf eine Betroffenheit von 22.5%.

Zur Validierung der prozentualen Betroffenheit untersuchten wir die Geschäftsmieten anhand der von Wüest Partner im Jahr 2019 bewerteten Liegenschaften. Damit nimmt dieser Ansatz nicht mehr eine Mietzinsgewichtung der betroffenen Beschäftigten vor, sondern eine Analyse, wie hoch der Anteil der betroffenen Mieten gemäss der Betroffenheit der Betriebe ist.

Dazu haben wir den untersuchten Geschäftsmietverträgen wo möglich den sechsstelligen NOGA-Code zugeordnet und zwei Ansätze gewählt. Erstens haben wir jeder Branche den in Kapitel 4.3 beschriebenen Faktor der Betroffenheit der Beschäftigten zwischen 0 und 10 zugeordnet. Dabei zeigt sich, dass zwischen 24% und 37% der Mieten in Betrieben fällig sind, deren Tätigkeit durch die Covid-19-Verordnung 2 eingeschränkt ist.⁵ Zweitens haben wir den Anteil der

⁵ Diese Bandbreite ergibt sich, da die Zuordnung zu einer Branchengruppe bei einer knappen Mehrheit von 11'000 der 21'000 untersuchten Geschäftsmietverträge gelungen ist. Bei den Mietverträgen, die zugeordnet werden konnten, betrug der Anteil 37%. Diese Zahl stellt eine Obergrenze dar, da wir bei der Zuordnung mehr Ressourcen in Branchen investierten, bei denen mutmasslich ein grosses Mietvolumen betroffen war. Die Untergrenze ergibt sich aus den Überlegungen, dass bei

Mietverträge berechnet, die für Geschäftsflächen bezahlt werden, deren Betrieb schliessen musste. Dabei stützten wir uns auf die in den beiden in Kapitel 4.3 gezeigten Tabellen derjenigen Branchen, deren Betriebe zwischen dem 17. März und dem 26. April als beinahe oder vollständig geschlossen galten. Die so berechnete Betroffenheit liegt zwischen 28% und 44%.⁶

Ohne die jeweilige Bedeutung dieser vier Werte vertieft zu betrachten, kann gesagt werden, dass sie alle eine Ober- bzw. Untergrenze repräsentieren. Nun könnte in einer vereinfachten Vorgehensweise der ungewichtete Mittelwert dieser vier Werte als Referenzgrösse ausgewiesen werden. So ergäbe sich ein Anteil der betroffenen Mieten von 33%.

Gesamthaft folgt aus den Überlegungen in diesem Kapitel, dass die relative Betroffenheit der Geschäftsmieten bei etwas mehr als einem Viertel liegt. Sie könnte aber auch bis zu einem Drittel betragen.

5.2 Relative Betroffenheit der Mietverträge

Gemäss Kapitel 4 liegt **der Anteil der betroffenen Mietverträge bei 28.9%**. Das sind 113'000 der insgesamt 391'000 Geschäftsmietverträge.

5.3 Betroffene Mietverträge und Mieten pro Monat

Nun kann die in den vorangegangenen Kapiteln 5.1 und 5.2 ermittelte prozentuale Betroffenheit der Mieten und der Mietverträge mit dem Gesamtbestand multipliziert werden, um so auf das insgesamt betroffene Mietvolumen in Franken respektive die Anzahl der betroffenen Arbeitsstätten zu schliessen.

Den Anteil der betroffenen Mieten schätzt Wüest Partner auf 26.6% und den Anteil der betroffenen Arbeitsstätten auf 28.9%. Nun wird die relative Betroffenheit multipliziert – einerseits mit dem geschätzten Volumen an monatlichen Nettomieten für Geschäftsflächen von CHF 2 Milliarden und andererseits mit den rund 390'000 vermieteten Geschäftsflächen gemäss BFS.

Anhand der Berechnungen mittels dieser Methode resultieren betroffene Mieten mit einem Gesamtbetrag von etwas mehr als CHF 530 Millionen pro Monat und knapp 113'000 direkt betroffene Mietverträge. Das heisst: Jeden Monat sind in der Schweiz Nettomietzinsen von rund CHF 530 Millionen für den Betrieb von rund 113'00 Geschäftsflächen fällig, deren Betrieb als direkte Folgen der Covid-19-Verordnung 2 zwischen dem 17. März und dem 26. April eingeschränkt war.

Die Anzahl der betroffenen Mieter ist naturgemäss kleiner als die der betroffenen Mietverträge, da es ja häufig vorkommt, dass ein Betrieb mehrere Mietverträge hat.

5.4 Kumulierte Betroffenheit nach Phase

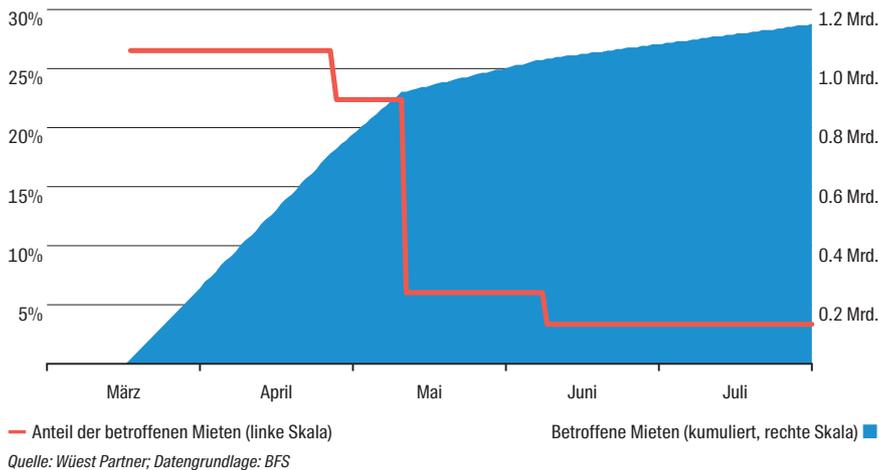
Grafik 5.1 zeigt, wie sich die betroffenen Mieten zwischen dem 17. März und dem 31. Juli 2020 mit jedem Tag der Einschränkungen aufsummieren (blaue Fläche, rechte Skala). Die rote Linie zeigt den Verlauf des prozentualen Anteils der betroffenen Mieten (linke Skala), dieser Anteil geht insbesondere am 11. Mai 2020 deutlich zurück. Berücksichtigt wird die Phase zwischen dem 17. März und dem 31. Juli 2020, im Bewusstsein darum, dass auch schon vor dem 17. März Anlässe

den Mietverträgen, die nicht zugeordnet werden konnten, der Anteil der betroffenen Mieten kleiner ist.

⁶ Die Betroffenheit von 44% stellt eine absolute Obergrenze dar, da es zum Beispiel Gastgewerbebetriebe gab, die einen Take-away-Service einrichten konnten, und da nicht alle Geschäftsmieten einer Branchengruppe zugeordnet werden konnten.

abgesagt wurden und dass die Einschränkungen auch nach dem 31. Juli noch nicht ganz verschwunden sein werden. Im Laufe der betrachteten Periode steigt der Betrag der betroffenen Mieten auf insgesamt CHF 1'150 Milliarden, was aufgeteilt auf die 137 Tage im Durchschnitt CHF 8.4 Millionen pro Tag ausmacht.

Grafik 5.1: Betroffene Mieten: Kumuliertes Volumen (in Mrd. CHF) und prozentuale Betroffenheit
(März bis Juli 2020, Stand: 24. Juni 2020)



5.5 Betroffenheit nach Branchengruppen

Der Vorteil des zugrunde liegenden Wirtschaftsmodells auf Stufe Branche und Gemeinde ist, dass es beliebige Aggregationen von Branchen und Regionen ermöglicht. Zuerst folgt mit Tabelle 6 eine Aufteilung des gesamten Mietvolumens auf die 15 Branchengruppen (vgl. methodischen Hinweis im Kapitel 4 zu den Branchengruppen).

Bei den Ergebnissen fällt der Detailhandel auf: Mit CHF 225 Millionen pro Monat ist er für den grössten Anteil der betroffenen Geschäftsmieten während der ersten Phase der Einschränkungen verantwortlich. Die höchste relative Betroffenheit weisen die persönlichen Dienstleistungen auf; aufgrund der limitierten Marktgrösse resultiert daraus ein vergleichsweise tiefer betroffener Betrag von CHF 40 Millionen pro Monat. Auch im Gastgewerbe ist die Betroffenheit hoch, und die betroffenen Mieten summieren sich auf insgesamt CHF 95 Millionen pro Monat in der Gastronomie und CHF 30 Millionen in der Beherbergung.

Tabelle 6: Beschäftigte, Arbeitsstätten und Mieten in 15 Branchengruppen und deren Betroffenheit durch Corona. Stand Juni 2020

| | Beschäftigte (VZAE) BFS, 2017 | Betroffene Mietverträge während 17. März bis 26. April | Prozentuale Betroffen- heit der Mietzinsen zwischen 17. März bis 26. April | Betroffenes Mietvolumen (netto) in Millionen Franken pro Monat zwischen 17. März bis 26. April | Betroffenes Mietvolumen (netto) in Millionen Franken: kumuliert zwischen 17. März bis 31. Juli |
|------------------------------|----------------------------------|---|---|---|---|
| Industrie und Landwirtschaft | 764'690 | 1'170 | 10% | 10 | 20 |
| Bau | 438'360 | 1'830 | 3% | 5 | 10 |
| Grosshandel | 276'730 | 1'660 | 5% | 5 | 10 |
| Detailhandel | 231'520 | 27'220 | 58% | 225 | 430 |
| Transport | 204'240 | 100 | 5% | 0 | 0 |
| Beherbergung | 61'900 | 1'610 | 61% | 30 | 80 |
| Gastronomie | 124'980 | 17'400 | 81% | 95 | 220 |
| Wirtsch. Dienstleistungen | 667'040 | 4'310 | 5% | 30 | 100 |
| Finanzdienstleistungen | 211'600 | 0 | 0% | 0 | 0 |
| Verwaltung | 159'430 | 80 | 5% | 0 | 0 |
| Bildung | 227'140 | 3'800 | 35% | 15 | 30 |
| Gesundheit | 292'530 | 15'010 | 41% | 40 | 60 |
| Sozialwesen | 217'100 | 550 | 4% | 0 | 10 |
| Unterhaltung | 117'410 | 8'260 | 43% | 35 | 90 |
| Persönliche Dienstleistungen | 45'910 | 30'120 | 95% | 40 | 80 |
| Total | 4'040'580 | 113'120 | 27% | 530 | 1'170 |

Quellen: BFS, Wüest Partner

5.6 Betroffenheit nach Branche

Unter den 794 Branchen gibt es 20, deren von Wüest Partner geschätztes kumuliertes Volumen an betroffenen Mieten zwischen dem 17. März und dem 31. Juli 2020 den Wert von CHF 20 Millionen übersteigt. Die am stärksten betroffene Branche ist die Restaurantbranche: Die Zahl von 21'000 Arbeitsstätten ist sehr gross, und der Anteil der gemieteten Flächen ist mit 75% relativ hoch. Zudem liegt auch die durchschnittliche Miete von CHF 5'500 pro Monat über dem Durchschnitt, was daran liegt, dass Restaurants oft über grosse Flächen an guten bis sehr guten Lagen verfügen. Da die Betroffenheit sich gleichzeitig über einen längeren Zeitraum erstreckt, summiert sich das betroffene Mietzinsvolumen zwischen dem 17. März und dem 31. Juli 2020 auf geschätzte CHF 220 Millionen. Ebenso zum Gastgewerbe zählen Hotels, die typischerweise eine hohe Miete pro Betrieb aufweisen, sowie Bars, die oft an guten Lagen eingemietet sind.

Viele der 20 besonders stark betroffenen Branchen gehen auf das Konto verschiedenster Branchen im Detailhandel. Dazu gehören zum Beispiel:

- Bekleidungszubehör
- Möbel
- Uhren und Schmuck
- Sportartikel
- Schuhe
- Damenbekleidung
- Brillen und anderen Sehhilfen

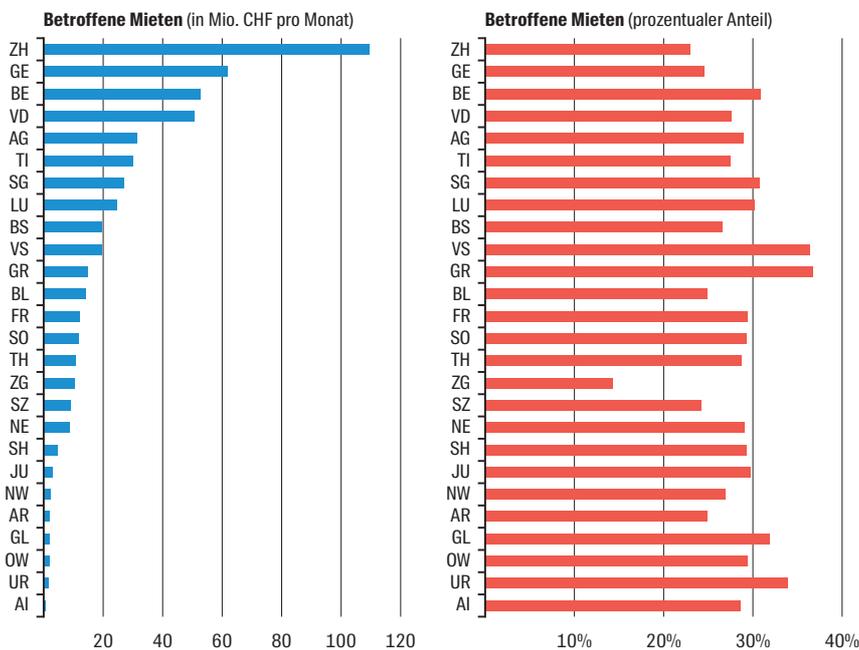
Weitere zum Detailhandel gehörende stark betroffene Branchen sind Warenhäuser sowie grosse Geschäfte und kleine Supermärkte.

Neben dem Detailhandel gibt es weitere stark betroffene Branchen wie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstaltungen, Kinos sowie Dienstleistungen der Erholung und Unterhaltung. Ebenfalls hohe betroffene Mietvolumen weisen die drei Branchen der persönlichen Dienstleistungen mit jeweils über 10'000 Arbeitsstätten aus: Coiffeursalons, Kosmetiksalons und Physiotherapie-Praxen.

5.7 Regionale Unterschiede

Im Folgenden werden die Ergebnisse nach Kantonen und Gemeindetypen aufgeschlüsselt. Die betroffenen Geschäftsmieten verteilen sich gemäss Grafik 5.2 folgt auf die Kantone.

Grafik 5.2: Betroffene Mieten pro Kanton während der Phase 1 (17. März bis 26. April 2020)

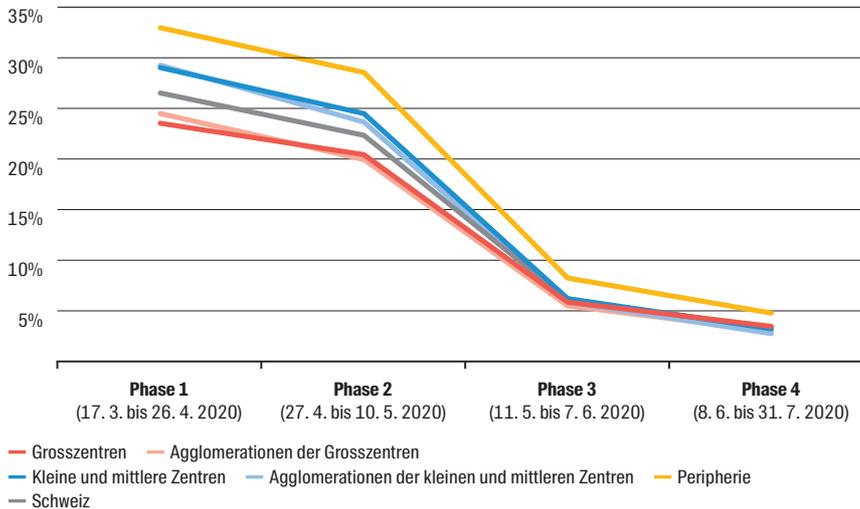


Quelle: Wüest Partner

Im Kanton Zürich belaufen sich die betroffenen Mieten auf CHF 110 Millionen. Während die Summe der betroffenen Mieten geprägt ist von der Zahl der Beschäftigten, ist die relative Betroffenheit geprägt durch die Branchenstruktur. Im Kanton Zug mit seinem hohen Anteil an wertschöpfungsstarken Branchen im dritten Sektor ist die prozentuale Betroffenheit relativ tief, während sie in den Tourismuskantonen Wallis und Graubünden eher hoch ist. Mit Bezug auf den Tourismus in den Bergkantonen gilt es anzumerken, dass die Monate des Lockdowns auf die Zwischensaison fielen, was die Betroffenheit auf der Ertragsseite etwas relativiert. In dieser Grafik sind die stärkeren wirtschaftlichen Einschränkungen, die etwa in den Kantonen Tessin, Wallis und Genf galten, nicht berücksichtigt. Je urbaner eine Gemeinde ist, desto tiefer fällt im Allgemeinen die Betroffenheit aus. Insbesondere die Grosszentren und deren Agglomerationen weisen eine unterdurchschnittliche Betroffenheit aus. In der Peripherie hingegen ist die Betroffenheit grösser: Einerseits spielen hier stark betroffene Branchen wie das Gastgewerbe oft eine bedeutende Rolle, andererseits sind von den Einschränkungen kaum

betroffenen Branchen wie die Finanzdienstleistungen oder die Pharmazie hier wenig vertreten.

Grafik 5.3: Prozentuale Betroffenheit in den verschiedenen Gemeindetypen nach Phase der Einschränkungen



5.8 Eigenmieter

Die Berechnungsmethode aus diesem Kapitel wird nun angewendet auf diejenigen Betriebsflächen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Wüest Partner schätzt den Wert der hypothetischen Mieten von selbst genutzten Flächen auf CHF 1.2 Milliarden pro Monat. Das entspricht rund 60% des Totals aller gemieteten Flächen, für die monatlich rund CHF 2.0 Milliarden fällig sind. Die prozentuale Betroffenheit durch die Massnahmen des Bundes im Kampf gegen das Coronavirus fällt bei den selbst genutzten Flächen tiefer aus als bei den gemieteten Flächen und beträgt rund 20% respektive CHF 240 Millionen pro Monat.

Die Aufteilung auf die Branchengruppen ist bei den selbst genutzten Flächen anders als bei den gemieteten Flächen. Namentlich im Detailhandel ist das hypothetische Mietvolumen von selbst genutzten Flächen kleiner als bei den effektiv gemieteten Flächen, da die Flächen grossmehheitlich gemietet sind. Ein grosser Teil der 240 Millionen fällt auf die in weiten Teilen staatsnahen Branchengruppen Bildung, Unterhaltung und Gesundheit. Weitere bedeutende Anteile kommen aufgrund der grossen Anzahl an selbst genutzten Betriebsflächen von der Branchengruppe Industrie und Landwirtschaft. Auch auf die stark betroffene Branchengruppe Beherbergung fällt nochmals ein bedeutender Anteil der selbst genutzten Flächen, was daran liegt, dass Hotels einen grossen Liegenschaftswert haben und gerade Familienbetriebe häufig Besitzer der von ihrem Hotelbetrieb genutzten Liegenschaft sind.

Zwischenfazit: Betroffene Mieten

Wüest Partner schätzt, dass knapp 27% des gesamten Mietvolumens und knapp 29% der Mietverträge von den Massnahmen des Bundes betroffen sind. Wenn diese relative Betroffenheit mit dem Gesamtmarkt multipliziert wird, ergeben sich die folgenden Hauptkenntnisse: Jeden Monat sind in der Schweiz Nettomietzinsen von über CHF 530 Millionen für den Betrieb von 113'00 Geschäftsflächen fällig, deren Betrieb als direkte Folge der Covid-19-Verordnung 2 zwischen dem 17. März und dem 26. April 2020 direkt eingeschränkt worden ist.

Zwischen dem 17. März und dem 31. Juli 2020 steigt der Betrag der betroffenen Mieten auf insgesamt CHF 1'150 Milliarden, was aufgeteilt auf die 137 Tage im Durchschnitt CHF 8.4 Millionen pro Tag ausmacht.

Die Grosszentren und deren Agglomerationen sind von den Massnahmen eher unterdurchschnittlich betroffen, die Peripherie eher überdurchschnittlich. Der Grund dafür liegt in der Wirtschaftsstruktur.

Mit betroffenen Mieten im Umfang von CHF 225 Millionen pro Monat ist der Detailhandel für den grössten Anteil der betroffenen Geschäftsmieten verantwortlich.

6 Einordnung der Liegenschaftskosten

6.1 Heterogenität

Die Bedeutung der Liegenschaftskosten für einen Betrieb ist sehr unterschiedlich. Die Bandbreite reicht von sehr bedeutend bis marginal. Drei Dimensionen helfen hier bei der Einteilung: Branche, Lage sowie Eigentümer der Liegenschaft (Unterscheidung zwischen gemieteter Liegenschaft und Eigennutzer)

Nun werden einige Aspekte dieser unterschiedlichen Bedeutung der Liegenschaftskosten aufgezeigt. In einem ersten Schritt werden zwei Beispielverträge aufgezeigt.

6.2 Beispielmietverträge

Die zwei folgenden Beispielverträge illustrieren die Situation eines Mieters. Das erste Beispiel betrachtet einen kleinen Kleiderladen an guter Lage in einem Mittelzentrum. Der Kleiderladen mietet 200 Quadratmeter und bezahlt CHF 300 Nettomiete pro Quadratmeter und Jahr. Die sich daraus ergebende Jahresmietsumme beträgt CHF 60'000. Der monatliche Mietaufwand beträgt also netto CHF 5'000. Dazu kommen Nebenkosten von CHF 500, die monatlich per Akontozahlung überwiesen werden. Der Vertrag hat eine Gültigkeitsdauer von insgesamt zehn Jahren, und die Miete ist an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden. Im vergangenen Jahr erzielte der Kleiderladen einen Umsatz von rund CHF 1 Million, die Mietkosten betragen entsprechend 6.6% des Umsatzes.

Beim zweiten Beispiel handelt es sich um ein Restaurant im Einzugsgebiet eines Wirtschaftszentrums, das von seinen Gästen typischerweise mit dem Auto erreicht wird. Das Restaurant bietet 70 Sitzplätze, hat 6 Angestellte und mietet eine Fläche von 288 Quadratmeter. Die Miete beträgt CHF 250 pro Quadratmeter und Jahr, was einer monatlichen Nettomiete von CHF 6'000 entspricht. Das Restaurant erwirtschaftet üblicherweise einen Jahresumsatz von CHF 750'000, die Mietkosten samt monatlichen Nebenkosten von CHF 500 betragen somit 10.4% des Umsatzes.

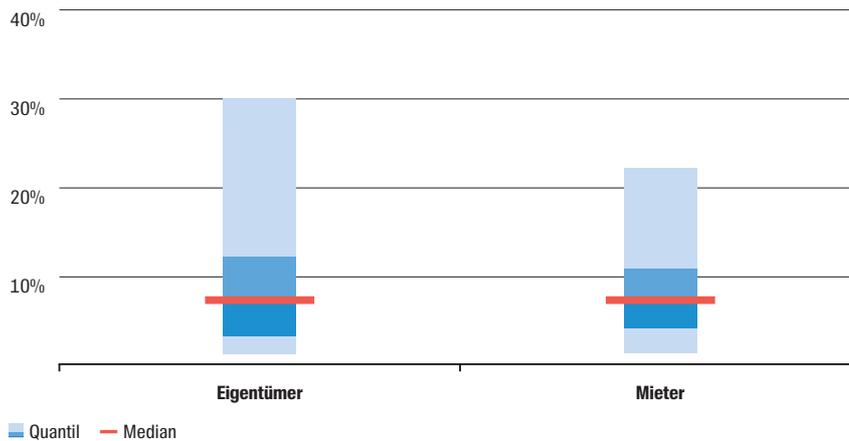
6.3 Liegenschaftskosten am Umsatz

Die Zusammensetzung der Liegenschaftskosten unterscheidet sich bei Mietern und Eigentümern. Die Hauptkostenpunkte von Mietern betreffen insbesondere Nettomiete und Nebenkosten. Auch Eigentümer haben Kosten. Dazu gehören insbesondere Aufwände für Versicherungen, Instandhaltung, Rückstellungen für Instandsetzungen, Fremdkapitalzinsen sowie Abgaben an den Staat. Ein weiterer Unterschied besteht darin, dass Eigentümer von Wertsteigerungen des Landes profitieren oder von Marktwertverlusten bei einem Verkauf der Liegenschaft betroffen sein können. Mieter hingegen geniessen die Vorteile einer grösseren Flexibilität, wenn sie den Standort wechseln möchten.

Um einzuschätzen, welche Bedeutung die Liegenschaftskosten für einen Betrieb haben, kann Wüest Partner auf zwei Umfragen zurückgreifen. Grafik 6.1 zeigt die Verteilung des Anteils der Liegenschaftskosten am Jahresumsatz. Dabei wird deutlich, dass dieser Anteil, je nachdem ob das Unternehmen Mieter oder Eigentümer der genutzten Liegenschaft ist, im Median in etwa ähnlich ausfällt: Sowohl bei den Mietern als den Eigentümern beträgt der Median der Liegenschaftskosten am Jahresumsatz 7%. Dieses Ergebnis suggeriert, dass der Aufwand für die

Betriebsfläche bei den Mietern einen ähnlichen Stellenwert hat wie bei den Eigentümern.⁷ Die Varianz ist höher bei den Eigentümern als bei den Mietern. Die Umfrage ergab noch eine weitere Einordnung der Liegenschaftskosten durch einen Vergleich mit den Lohnkosten: Während die befragten Unternehmungen im gewichteten Durchschnitt ihre Liegenschaftskosten mit rund 10% des Umsatzes angeben, liegen die Lohnkosten bei über einem Drittel des Umsatzes.

Grafik 6.1: Liegenschaftskosten in Prozent des Umsatzes
(Geschäftsliegenschaften, Quantile)



Quellen: gfs.bern ag; Wüest Partner

Methodischer Hinweis: Umfragen

Bei der einen Umfrage handelt es sich um eine Unternehmensbefragung, die Wüest Partner im Juni 2020 bei Entscheidungsträgern von Unternehmen durchgeführt hat. Befragt wurden schwerpunktmässig Unternehmen aus Branchen, die grösstenteils Büroflächen nutzen. Die Befragung richtete sich in zweiter Linie an Unternehmen mit Verkaufs- und Gewerbeflächennutzung. Anhand dieser Umfrage konnten Angaben zum Anteil der Liegenschaftskosten am Jahresumsatz von 250 Unternehmen gewonnen werden.

Zusätzlich wurde noch eine Unternehmensumfrage von gfs.bern ag hinzugezogen. Auch diese Umfrage hat Angaben zum Anteil der Liegenschafts- bzw. Mietzinskosten am Umsatz der befragten Unternehmen zutage gefördert. Auf Basis dieser zweiten Befragung konnte der Datensatz um die Angaben zum Anteil der Liegenschaftskosten am Jahresumsatz von weiteren 150 Eigentümern und 800 Mietern vergrössert werden. Dabei wurden die Beobachtungen gewichtet anhand ihrer Repräsentativität der Branchen, Grösse und Sprachregion.

Aufgrund einer vorgängigen Absprache im Umfragedesign können die Ergebnisse aus diesen beiden Umfragen zusammengezogen betrachtet werden.

⁷Daraus kann noch nicht geschlossen werden, dass das Mieten einer bestimmten Fläche die gleichen finanziellen Auswirkungen hat wie das Besitzen derselben Fläche. In den Umfragen wurden Mieter und Eigentümer nach ihren Liegenschaftskosten befragt. Sie wurden aber nicht befragt, wie hoch ihre Liegenschaftskosten am Umsatz wären, falls sie nicht Mieter, sondern Eigentümer wären und vice versa.

7 Mieterträge aus Eigentümersicht

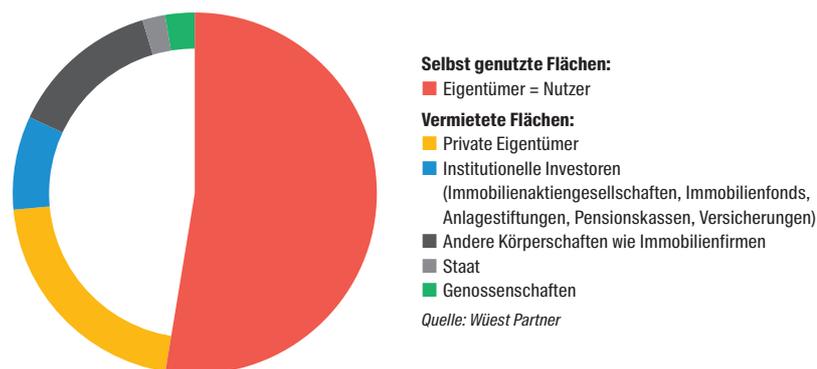
7.1 Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz

Wüest Partner schätzt den Marktwert des Gebäudeparks Schweiz auf knapp CHF 4'350 Milliarden (Stand: 4. Quartal 2019). Diese Marktwertschätzung deckt die vier Segmente der Geschäftsliegenschaften sowie Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ab. Nicht enthalten sind Gebäude der Landwirtschaft sowie Versorgungsgebäude und andere Spezialliegenschaften.

Welchen Anteil die Eigentübertypen nach Nutzung besitzen, ist in der Grafik 7.1 dargestellt. Mehr als die Hälfte des Marktwerts entfallen auf selbst genutzte Liegenschaften – hier ist der Eigentümer einer Fläche auch gleichzeitig deren Nutzer. Dies trifft auf den überwiegenden Teil der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu, auch wenn dort die Weitervermietung unter dem Begriff «buy to let» jüngst an Bedeutung gewonnen hat. Bei den nicht selbst genutzten Flächen sind Vermietungen durch natürliche Personen am bedeutsamsten: Insgesamt sind Privatpersonen, die als Vermieter fungieren, im Besitz von 21% des Gebäudeparks. Dieser hohe Anteil ist vor allem auf die Mietwohnungen zurückzuführen: Gemäss dem BFS gehört knapp jede zweite Mietwohnung einer Privatperson. Doch auch viele der vermieteten Geschäftsflächen gehören einer Privatperson.

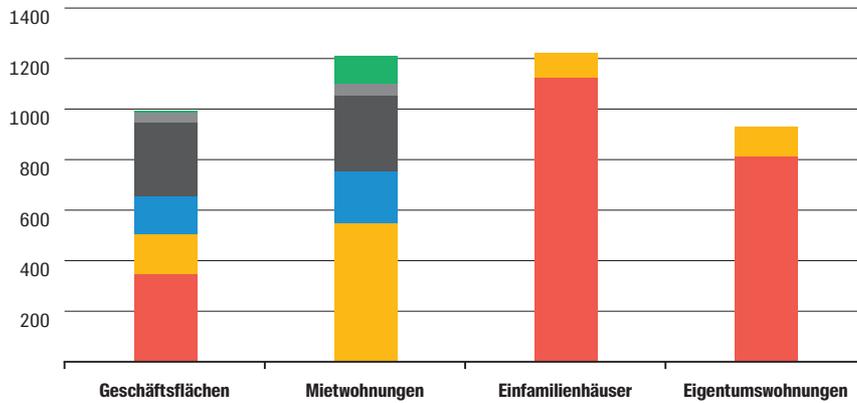
Neben den selbst genutzten Liegenschaften sowie den natürlichen Personen, die als Vermieter fungieren, gibt es noch weitere Eigentübertypen: Dazu gehören die institutionellen Investoren, der Staat, die Genossenschaften oder beispielsweise auch nicht kotierte Immobiliengesellschaften, die oft als kleinere juristische Gesellschaften aufgestellt sind, deren Zweck in der Vermietung und Vermarktung von Liegenschaften besteht.

Grafik 7.1: Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz
(Marktanteile, Stand der Datengrundlagen: 4. Quartal 2019, Schätzung vom Juni 2020)



Grafik 7.2: Eigentümer des Gebäudeparks Schweiz

(Marktanteile in Mrd. CHF, Stand der Datengrundlagen: 4. Quartal 2019, Schätzung vom Juni 2020)



Selbst genutzte Flächen:

■ Eigentümer = Nutzer

Vermietete Flächen:

■ Private Eigentümer

■ Institutionelle Investoren

(Immobilienaktiengesellschaften, Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Pensionskassen, Versicherungen)

■ Andere Körperschaften wie Immobilienfirmen

■ Staat

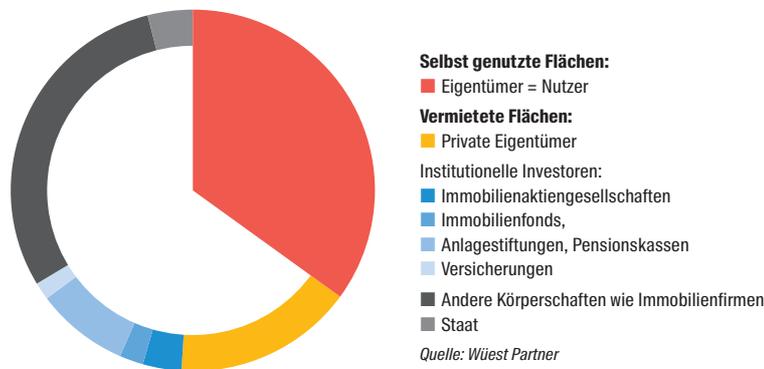
■ Genossenschaften

Quelle: Wüest Partner

In Grafik 7.3 wird für das Segment der Geschäftsflächen die Eigentümerstruktur nochmals differenzierter dargestellt, indem die institutionellen Investoren weiter unterschieden werden. Die bedeutendsten institutionellen Investoren sind Pensionskassen und Anlagestiftungen sowie Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften. Sie alle haben ihren Marktanteil in den letzten Jahren ausgebaut, und ihre Bedeutung auf dem Immobilienmarkt wird wahrscheinlich noch weiter zunehmen. Pensionskassen und Anlagestiftungen verfügen bei den Geschäftsflächen bereits heute über einen Marktanteil von 8%.

Grafik 7.3: Eigentümer der Geschäftsflächen in der Schweiz

(Marktanteile, Stand der Datengrundlagen: 4. Quartal 2019, Schätzung vom Juni 2020)



Selbst genutzte Flächen:

■ Eigentümer = Nutzer

Vermietete Flächen:

■ Private Eigentümer

Institutionelle Investoren:

■ Immobilienaktiengesellschaften

■ Immobilienfonds,

■ Anlagestiftungen, Pensionskassen

■ Versicherungen

■ Andere Körperschaften wie Immobilienfirmen

■ Staat

Quelle: Wüest Partner

7.2 Mieterträge

Nicht selbst genutzte Liegenschaften werden als Renditeliegenschaften bezeichnet. Der Eigentümer der Liegenschaft vermietet diese mit dem Ziel, eine Kompensation für seinen Nutzungsverzicht und das eingegangene Risiko zu erhalten und um das eingesetzte Kapital zu entschädigen. Pensionskassen etwa besitzen Liegenschaften, um damit Erträge zur Finanzierung der Rentenversprechen zu generieren.

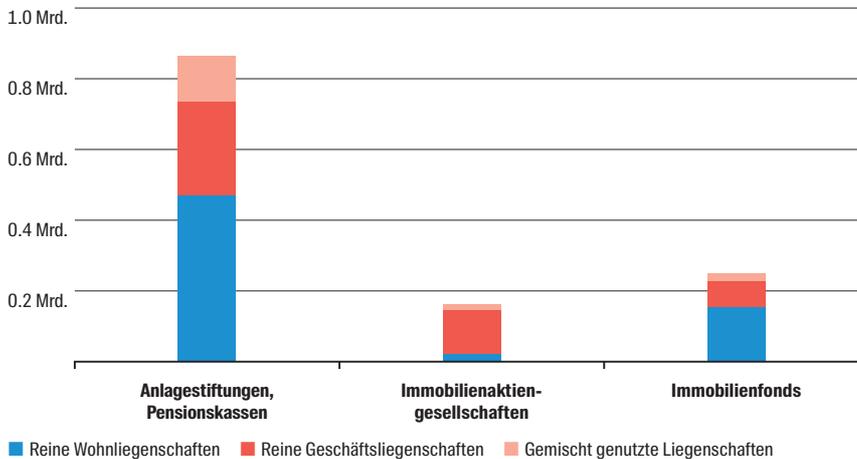
Im weiteren Verlauf des Kapitels werden die Mieterträge von institutionellen Investoren genauer beleuchtet. Dabei werden Pensionskassen und Anlagestiftungen zusammengefasst und in Ergänzung zu Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienfonds analysiert.

Dieser Fokus bietet viele Vorteile, da die Transparenz bei institutionellen Investoren überdurchschnittlich gross ist. Auf der Basis von öffentlich zugänglichen Daten lassen sich bei diesen Anlegern die Zusammensetzung der Mieterträge nach Liegenschaftstyp und die Verteilung der Mieterträge relativ gut ableiten. Berechnungsbasis sind die öffentlich zugänglichen Geschäfts- und Jahresberichte, in denen das Portfolio der direkt gehaltenen Immobilien zumeist auf Stufe der einzelnen Liegenschaften abgebildet wird. Aus solchen Geschäfts- und Jahresberichten hat Wüest Partner bislang 7'468 Liegenschaften samt ihrem jeweiligen Marktwert erfasst (vgl. den untenstehenden methodischen Hinweis).

Diese statistische Basis wird so weit hochgerechnet, dass der gesamte Marktwert aller Liegenschaften, die sich im Besitz von Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Pensionskassen und Anlagestiftungen befinden, abgedeckt ist. Damit verbunden sind monatliche Mieteinnahmen von geschätzten CHF 1277 Millionen.

Gemäss Grafik 7.4 teilen sich diese Mieterträge wie folgt auf die Investorentypen auf: Immobilienaktiengesellschaften generieren mit monatlich CHF 125 Millionen den Löwenanteil ihrer Erträge aus reinen Geschäftsliegenschaften. Immobilienfonds erzielen CHF 75 Millionen mit Geschäftsliegenschaften, ihr Fokus liegt jedoch auf dem Wohnsegment. Pensionskassen und Anlagestiftungen zusammen genommen generieren aus der Vermietung von Geschäftsliegenschaften monatliche Erträge von CHF 250 Millionen Franken. Zusammengezählt ergibt dies geschätzt rund CHF 450 Millionen an Mieterträgen, welche die aufgeführten institutionellen Investoren durch die Vermietung von Geschäftsflächen generieren.

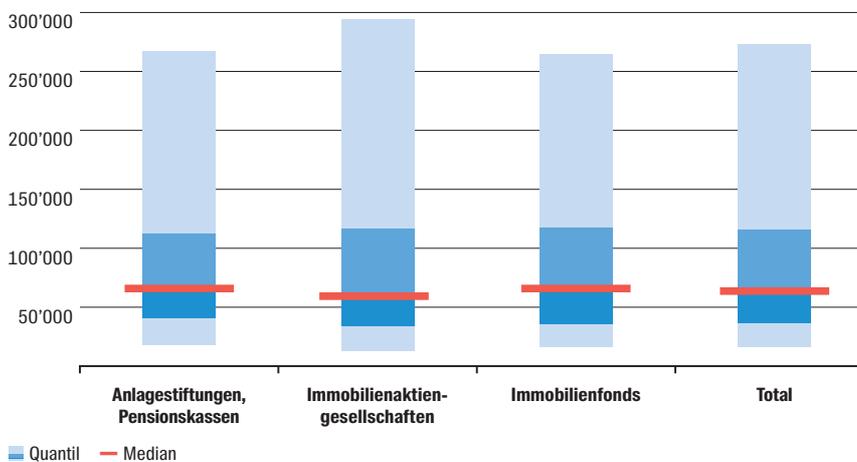
Grafik 7.4: Institutionelle Investoren: Gesamtsumme der schweizweit generierten monatlichen Mieterträge
(in CHF pro Monat)



Quelle: Wüest Partner

Die Grafik 7.5 zeigt die Verteilung der Mieterträge aus Liegenschaften mit ausschliesslicher Geschäftsnutzung. Demnach liegt der Median der von institutionellen Investoren generierten monatlichen Mieterträge pro Geschäftsliegenschaft zwischen CHF 60'000 und CHF 66'000. Fasst man die Geschäftsliegenschaften der verschiedenen Investorentypen zusammen, betragen die Monatserträge im Median CHF 64'000. Zwei von fünf reinen Geschäftsliegenschaften erzielen Mieterträge zwischen CHF 37'000 und CHF 117'000. In jeweils 10% der reinen Geschäftsliegenschaften generieren die institutionellen Investoren weniger als CHF 13'000 an Mieterträgen pro Monat. Für grossflächige Geschäftsliegenschaften im gehobenen Segment werden von den Anlegern hingegen monatliche Mieteinnahmen von über CHF 260'000 generiert. Die ertragsstärksten Geschäftsliegenschaften sind vor allem im Besitz von Immobilienaktiengesellschaften.

Grafik 7.5: Institutionelle Investoren: Bandbreite der monatlichen Mieterträge pro Geschäftsliegenschaft
(Quantile, Stichprobengrösse: 1736 Liegenschaften)



Quelle: Wüest Partner

Methodischer Hinweis: Institutionelle Investoren

Wüest Partner pflegt eine Datenbank mit den Liegenschaften der grössten institutionellen Immobilieninvestoren der Schweiz. Die Liegenschaften werden aus Geschäfts- und Jahresberichten der institutionellen Investoren entnommen und mit den dort veröffentlichten Angaben als georeferenzierte Punktdaten dargestellt. Enthalten sind – sofern öffentlich zugänglich – folgende Angaben zu den Liegenschaften: Adresse, Liegenschaftstyp bzw. Nutzung, Eigentümer, Baujahr, Marktwert, Nutzfläche etc.

Für die vorliegende Strukturanalyse wurden 7'468 Objekte ausgewertet. Enthalten sind «Reine Wohnliegenschaften», «Reine Geschäftliegenschaften» und «Gemischt genutzte Liegenschaften», welche Angaben zur Höhe des Marktwertes enthalten. Von den 144 analysierten Eigentümern besitzen 110 mindestens eine Geschäftliegenschaft. Im Mittel besitzen diese Investoren 21 Geschäftliegenschaften, und im Median sind es 8 Geschäftliegenschaften.

Auf Grundlage der vorhandenen Marktwerte dieser Liegenschaften wurden für die hiesige Analyse mittels der Brutto-Kapitalisierungssätze die monatlichen Mieteinnahmen berechnet. Hierfür wurden die Marktwerte mit dem jeweiligen nutzungsspezifischen Brutto-Kapitalisierungssatz multipliziert und durch die Anzahl Monate pro Jahr geteilt.

Mit dieser Datenbank erhebt Wüest Partner keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zumal lediglich die Immobilienportfolios der grössten institutionellen Investoren erfasst werden. Und dies ist nur so weit möglich, wie die Investoren ihr Immobilienportfolio und allenfalls auch detaillierte Angaben zu den einzelnen Liegenschaften öffentlich ausweisen.

7.3 Aufwand des Eigentümers

Das Generieren von Mietzinserträgen ist für den Liegenschaftsbesitzer sowohl mit Risiken – wie etwa dem Leerstandsrisiko – als auch mit Kosten verbunden. Bei einer typischen Geschäftliegenschaft muss der Eigentümer zwischen einem Viertel und einem Drittel der Erträge aufwenden, um die anfallenden Kosten zu begleichen.

Die Kosten für den Eigentümer gliedern sich in den laufenden Unterhalt, Instandsetzungsarbeiten sowie Betriebskosten. Die Betriebskosten betragen oftmals knapp 10% der Erträge und setzen sich aus den folgenden Posten zusammen, wobei die Reihenfolge deren Wichtigkeit widerspiegelt: Verwaltung, Versorgung, Hauswartung, Steuern und Versicherungen. Ähnlich hoch wie die Betriebskosten fällt der Aufwand für den laufenden Unterhalt aus. Wenn die Instandsetzungskosten buchhalterisch auf die einzelnen Jahre aufgeteilt werden, dann ergeben sich rasch nochmals Aufwände von 5% der Erträge.

Welchen Anteil der Mieterträge ein Eigentümer für Aufwände einsetzt, ist je nach Liegenschaft unterschiedlich. Bei Dach- und Fachverträgen oder Triple-Net-Mietverträgen etwa werden Aufwände, die in der Regel der Eigentümer begleicht, aufgrund der vertraglichen Regelung vom Mieter beglichen. Ob zusätzlich zu den hier genannten Kosten auch Hypothekarzinsen fällig werden, ist unterschiedlich, bei privaten Vermietern ist dies häufiger der Fall als bei Pensionskassen.

7.4 Renditen der Investoren mit Geschäftsflächen

Die Rendite von Immobilieninvestoren setzt sich aus der Nettocashflowrendite und der Wertänderungsrendite zusammen. Erstere ergibt sich aus der Division der Mieterträge (abzüglich der Kosten) durch den Marktwert der Liegenschaften. Wenn der Marktwert ansteigt, dann verbucht der Investor eine Wertänderungsrendite. Im Vordergrund der allermeisten Immobilieninvestoren in der Schweiz steht die Nettocashflowrendite, sie orientieren ihre Entscheidungen primär an dieser Grösse und weniger an der Wertänderungsrendite.

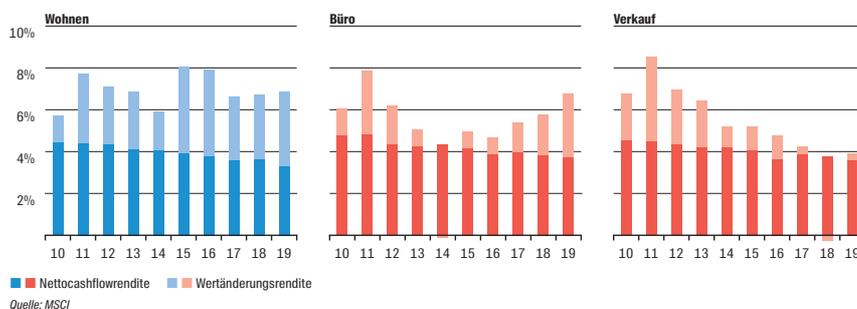
Die folgende Grafik zeigt die Wertänderungsrenditen und die Nettocashflowrenditen nach Jahr und Nutzung. In den letzten Jahren sind die Nettocashflowrenditen tendenziell gesunken. Der Rückgang begann 2006 und dauert damit schon 15 Jahre. Diese Entwicklung hängt zwar auch mit den stagnierenden oder sinkenden Marktmieten auf den Nutzermärkten zusammen. Grundsätzlich sind die Nettocashflowrenditen aber im Zuge der steigenden Immobilienpreise in der vergangenen Dekade gesunken. Im Gegenzug konnten in den letzten Jahren einige Aufwertungsgewinne erzielt werden – dies jedoch mehr im Wohnsegment als mit Geschäftsliegenschaften.

Die Wertänderungsrenditen konnten deshalb verbucht werden, weil schon seit über einer Dekade Direktanlagen in Schweizer Immobilien hoch in der Gunst von institutionellen Anlegern liegen. Verstärkt hat sich das Interesse als Folge von Zinssenkungen, wodurch festverzinsliche Anlagen im Vergleich zu Immobilienanlagen deutlich an Attraktivität verloren. Das war besonders klar zu sehen nach der globalen Finanzkrise (2007–2009) wie auch nach der mit einer Leitzinssenkung verbundenen Aufhebung des Mindestfrankenurses (2015).

Auch wenn MSCI dazu keine Zahlen für die Schweiz ausweist: Gewerblich genutzte Immobilien bringen zwar für die Investoren meist ein höheres Risiko mit sich als klassische Büro- oder Verkaufsflächen, dafür lassen sich in der Regel aber auch höhere Nettocashflowrenditen erzielen. Da die Nettocashflowrenditen von Immobilienanlagen noch immer eine substantielle Differenz zu den Renditen der zehnjährigen Bundesobligationen aufweisen, könnte die Nachfrage nach Schweizer Renditeobjekten auch im laufenden Jahr anhalten.

Einmalige Mietzinsersasse schmälern die Nettocashflowrendite im laufenden Jahr. Sie haben aber keinen Einfluss auf die rückwirkend berechnete Wertänderungsrendite. Denn bei einer Bewertung im Jahr 2021 spielen Mietzinsersasse im Vorjahr keine Rolle mehr, sofern angenommen werden kann, dass der Mietzinsersasse einmalig war und keinen Einfluss auf die Unsicherheit bezüglich der Realisierung zukünftiger Cashflows hat.

Grafik 7.6: Renditen in der Schweiz: Direkte Immobilienanlagen nach Nutzungen



Methodischer Hinweis: MSCI-Datengrundlage

Für die Analysen der Renditen direkt gehaltener Bestandesliegenschaften werden Daten von MSCI verwendet, die über ihre Marke Investment Property Databank (IPD) Immobilienmarktdaten anbieten. Aktuell basiert der IPD Global Annual Property Index auf den Daten aus 25 Ländern. Die Datenbank beinhaltet per Ende 2019 rund 3630 Schweizer Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 107.5 Milliarden.

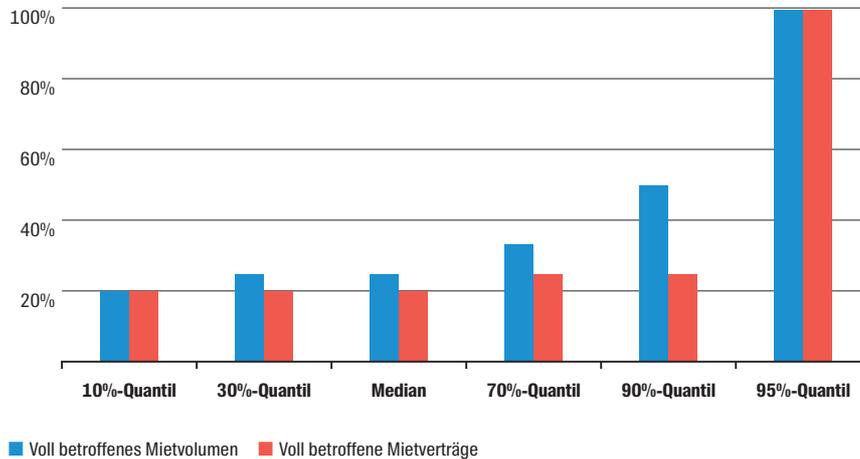
7.5 Betroffenheit: Anteil an Mietverträgen und Anteil am Mietvolumen

Aus Sicht des Eigentümers ist es bedeutsam, wie hoch der Anteil seiner Mieteinnahmen und der Anzahl seiner Mietverträge ist, die von Flächen stammen, die direkt an von den Massnahmen des Bundes betroffene Betriebe vermietet sind. Um dies zu berechnen, setzen wir die betroffenen Mieteinnahmen ins Verhältnis zu den Einnahmen einerseits aus nicht betroffenen Geschäftsflächen und andererseits zu den Einnahmen aus allen Nutzungen inklusive Wohnliegenschaften. Datengrundlagen bilden Liegenschaften, welche Wüest Partner im Jahr 2019 bewertet hat. Eine ähnliche Auswertung wurde bereits in den Kapiteln 5.1 und 5.2 vorgenommen. Hier werden aber zusätzlich noch die Einnahmen aus Wohnnutzungen betrachtet. Wiederum gilt: Wir haben in unserer Datenbank bei der Zuordnung der NOGA-Codes zu den Geschäftsmietverträgen mehr Arbeit investiert in die betroffenen als in die nicht betroffenen Branchen. Entsprechend kann die Betroffenheit nur in einer Bandbreite angegeben werden. Von den ausgewerteten Mieterträgen mit Wohn- oder Geschäftsnutzung stammen zwischen 13.5% und 16.3% aus Mietverhältnissen mit Mietern, deren Betrieb betroffen war, also vollständig oder beinahe vollständig geschlossen war zwischen dem 17. März und 26. April 2020. Der Durchschnitt dieser Bandbreite liegt bei 15%. An dieser Stelle ist es wichtig festzuhalten, dass die hier ausgewerteten Mietverträge kein repräsentatives Abbild für den Gesamtmarkt Schweiz darstellen. Für den Gesamtmarkt liegt der Anteil tiefer als hier ausgewiesen. Diese Aussage kann so verifiziert werden. Die Betroffenheit bei den Geschäftsmieten beträgt knapp 27% gemäss Kapitel 5.1. Da in der Schweiz mehr Mietvolumen für Mietwohnungen als für Geschäftsmieten fließen, müssen die knapp 27% mehr als halbiert werden, um auf den betroffenen Anteil an der Summe der Erträge aus Wohn- und Geschäftsmieten zu schliessen.

Bei der Anzahl Mietverhältnisse betrifft es 3.0% bis 3.3%. Dass der Anteil bei der Anzahl Mietverträge so viel kleiner ist als beim Mietvolumen, ist darauf zurückzuführen, dass die durchschnittliche Miete, die für eine Geschäftsnutzung bezahlt wird, deutlich höher ist als die Miete einer Mietwohnung.

Hinter diesen Mittelwerten verstecken sich bedeutende Unterschiede. So liegt die Betroffenheit vieler Vermieter weit über oder unter dem Durchschnitt. Die letzte Grafik in diesem Bericht zeigt die Verteilung der Betroffenheit von 225 Eigentümern, bei denen zumindest ein Teil der Mieter einer Branche angehört, die nach Lesart von Kapitel 4.4 als voll betroffen gilt. Dabei wurden jeweils die Branchen mit voller Betroffenheit allen Mietverträgen – also Wohnen und Geschäft – gegenübergestellt. Demgemäss liegt der Median der Betroffenheit bei betroffenen Eigentümern bei 25% ihrer totalen Mieterträge und 20% ihrer Mietverträge. In dieser Quantilsverteilung wird auch das 95%-Quantil angezeigt. Es zeigt, dass bei 5% der Eigentümer das gesamte Mietvolumen und sämtliche Mieterträge aus von den Massnahmen des Bundes im Kampf gegen das Coronavirus betroffenen Geschäftsflächen stammen.

Grafik 7.7: Eigentümer, die Geschäftsflächen an Betriebe vermieten, die von den Massnahmen voll betroffen waren
(Quantile, analysiert wurden mehr als 200 Eigentümer, die tatsächlich von Schliessungen ihrer Mieter betroffen waren)



Bei den 225 betroffenen Eigentümern sind im Median 50 Mietverhältnisse betroffen. Die bei Wüest Partner erfassten Eigentümer verfügen über überdurchschnittlich viele Vertragsverhältnisse. Bei den betroffenen privaten Vermietern dürfte die typische Anzahl der betroffenen Verträge eher bei 5 liegen, bei den staatlichen bei 7, das sind aber sehr grobe Schätzungen. Gewichtet man diese Schätzungen mit den jeweiligen Marktanteilen, dann ergibt sich eine grobe Schätzung von rund 25 betroffenen Verträgen pro betroffenen Eigentümer.

Nun kann die Anzahl der rund 113'000 betroffenen Geschäftsmietverträge durch diese Zahl 25 dividiert werden; daraus ergibt sich die grobe Schätzung, dass rund 4'500 Eigentümer Erträge aus Mietverträgen generieren, deren Betrieb durch die Massnahmen des Bundes zur Bekämpfung des Coronavirus betroffen sind. Hierbei ist zu betonen, dass diese Schätzung anhand wenig robusten Annahmen hergeleitet werden musste.

7.6 Multi-Asset-Betrachtung

Die Vermietung von Liegenschaften stellt für einige Eigentübertypen wie etwa Immobilienaktiengesellschaften die hauptsächliche Einnahmequelle dar. Ebenso haben viele Privatpersonen einen bedeutenden Teil ihres Vermögens in einzelne Geschäftsliegenschaften investiert. Bei anderen Eigentübertypen sind die Liegenschaften nur für einen Teil der Einnahmen verantwortlich; dies trifft etwa auf Pensionskassen zu.

Pensionskassen besitzen in der Schweiz direkte Immobilienanlagen im Wert von CHF 156 Milliarden und indirekte Immobilienanlagen im Wert von mindestens CHF 76 Milliarden.⁸ Diese CHF 232 Milliarden machen 26% der Aktiven der Pensionskassen aus, die sich auf insgesamt CHF 876 Milliarden belaufen. Von den Immobilienanlagen dürften knapp 40% Geschäftsliegenschaften betreffen. Damit liegt die Exponiertheit des Marktwerts der Pensionskassen in Bezug auf Geschäftsliegenschaften bei rund 10%. Im Weiteren ist, wie schon dargelegt, davon auszugehen, dass rund ein Viertel der Geschäftsmieten direkt betroffen ist. Aus der

⁸ In dem Betrag von CHF 75 Milliarden ist die Mehrheit, aber nicht alle Beteiligungen an Immobilienfonds und Anlagestiftungen abgebildet.

Kombination dieser Überlegungen folgt, dass knapp 3% der Aktiven der Pensionskassen direkt durch die Schliessungen von Betrieben als Folge der Covid-19-Verordnung 2 betroffen waren.

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass neben Geschäftsliegenschaften auch die Performances anderer Anlagen (zum Beispiel Aktien) eines Multi-Assets-Investors durch Corona beeinträchtigt worden sind.

Fazit Eigentümersicht

Eigentümer wenden in der Regel zwischen einem Viertel bis einen Drittel der Liegenschaftserträge auf, um Aufwände für die Liegenschaft zu decken.

Die Relevanz von Geschäftsliegenschaften ist je nach Eigentübertyp unterschiedlich. Bei Immobilienaktiengesellschaften stammen mehr als 80% der Erträge aus Geschäftsmieten. Bei Pensionskassen als Multi-Asset-Investoren beträgt der Anteil der Geschäftsliegenschaften am Anlagevermögen rund 10%.

Die Bedeutung der betroffenen Geschäftsmieten am Total der Liegenschaftserträge fällt je nach Immobilienbesitzer unterschiedlich aus. Wenn nur betroffene Eigentümer berücksichtigt werden, dann stammt insgesamt rund ein Viertel der Liegenschaftserträge aus betroffenen Geschäftsmietverträgen. Von den ausgewerteten Mieterträgen mit Wohn- und Geschäftsnutzung stammen rund 15% aus Mietverhältnissen mit Mietern, deren Betrieb vollständig oder beinahe vollständig geschlossen war zwischen dem 17. März und 26. April 2020. Für den Gesamtmarkt liegt der Anteil tiefer als bei 15%.

8 Disclaimer

Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.