

Zukunft urbane Kulturlandschaften

Mietertragspotenziale – Hedonische Mietpreismodellierung für Büroimmobilien

Ronny Haase

Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL)

Hedonische Modelle

- ...sind spezielle Verfahren der Qualitätsbereinigung
- ...„zerlegen“ gedanklich heterogene Güter in vergleichbare Eigenschaften
- ...ermitteln regelmässig unter Anwendung von statistischen Verfahren den Einfluss von einzelnen Eigenschaften wie bspw. der Grösse oder Lage auf den Verkaufs-/Mietpreis
- ...betrachteten realisiertes Marktverhalten und zeigen die zugrunde liegenden Präferenzen der Marktteilnehmer auf

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Einsatz hedonischer Modelle

- Für die Bewertung von Wohneigentum werden hedonische Modelle in der Schweiz schon seit mehreren Jahren eingesetzt (bspw. im Hypothekargeschäft)
- Hedonische Indizes für den Ausweis von Preisentwicklungen
- Zur Herleitung von potenziellen Mieterträgen für Wohnnutzungen
- Im Zusammenhang mit Büroimmobilien sind offiziell keine hedonischen Modelle bekannt

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Methodische Grundlagen

- Der hedonischen Methode liegt ein multiples Regressionsmodell zugrunde

$$\ln R_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{ki} + \varepsilon_i$$

- Dabei werden die beobachteten Mietpreise R als Zielvariable und die mietertragsbestimmenden Eigenschaften X als erklärende Variablen abgebildet
- Die zu schätzenden Parameter (Regressionskoeffizienten β) repräsentieren die Zahlungsbereitschaft der Mieter für eine betreffende Eigenschaft (hedonischer Preis)

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Ziel

Diese Arbeit stellt Büroimmobilien und deren Erträge aus Vermietung ins Zentrum

- Ziel der Arbeit war die Formulierung eines hedonischen Mietpreismodells für Büroimmobilien
- Es sollten die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Mietertrag als Zielgrösse und den Immobilienqualitäten als erklärende Variable untersucht werden
- Mit Hilfe der klassischen Regressionsanalyse wurden die auf sachlogischen Überlegungen basierenden Zusammenhänge überprüft, quantifiziert und weitgehend exakt beschrieben

Einführung

Ziel der Arbeit

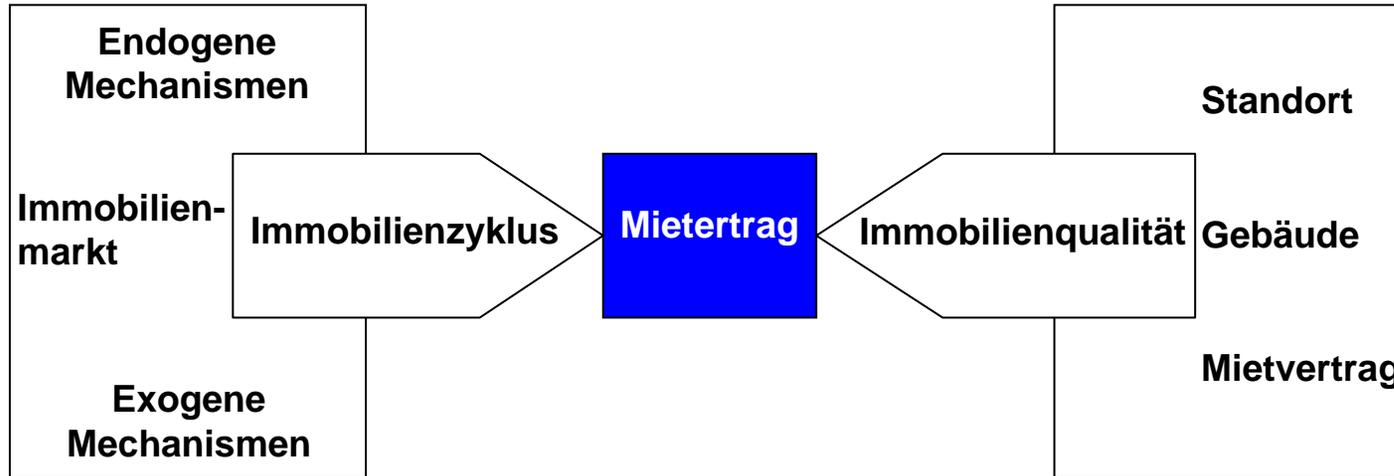
Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Kausalmodell des Mietertrages



Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Büroimmobilienzyklen sind messbar zyklische Fluktuationen der Gesamtrendite von Büroinvestitionen, wesentlicher sie bestimmender Zahlungs- und Wertkomponenten sowie realer Bestands- und Leistungsgrößen.

(M. Wernecke, 2004)

Immobilienqualität ist der Grad, in dem ein Satz inhärenter Immobilienmerkmale Mieteranforderungen erfüllt.

Immobilienqualität

Zu unterscheiden sind:

- **Standortqualität**
Bspw. eine saubere und sichere Umgebung, eine gute Erreichbarkeit, die Nähe zum Stadtzentrum sowie ein repräsentatives Umfeld
- **Gebäudequalität**
Bspw. Klimatisierung, kontrollierter Zugang, Parkmöglichkeiten, Gesundheit/Sicherheit und säulenfreie Flächen.
- **Mietvertragsqualität**
Bspw. Mietdauer, Optionen, Mietzinsanpassungen, Nebenkosten, Kündigungsfristen, Recht zur Untervermietung oder auch Regelungen zu Ein- und Ausbauten

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Datengrundlage

- Untersuchungsgebiet Kanton Zürich
- Über 1'010 realisierten Mietverhältnissen mit Büronutzung
- Stichtagsbezogen mit den aktuellen Mieterträgen aus dem Jahr 2004
- Abschlusszeitraum 1994 – 2004
- Daten waren anonymisiert
- Echte Transaktionsdaten
- Datenquelle: Wüest & Partner

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Gesamtbestand versus Stichprobe

Büroflächen	Kanton Zürich	Stadt Zürich
Gesamtbestand Geschossfläche mit Büronutzung in Tsd. m ²	10'500	6'980
Vermietete Geschossfläche mit Büronutzung in Tsd. m ² (Annahme ca. ein Drittel)	3'500	2'330
Stichprobe		
Kumulierte Mietfläche der Mietverhältnisse in Tsd. m ²	740	330
Prozentualer Anteil	21%	14%

Einführung

Ziel der Arbeit

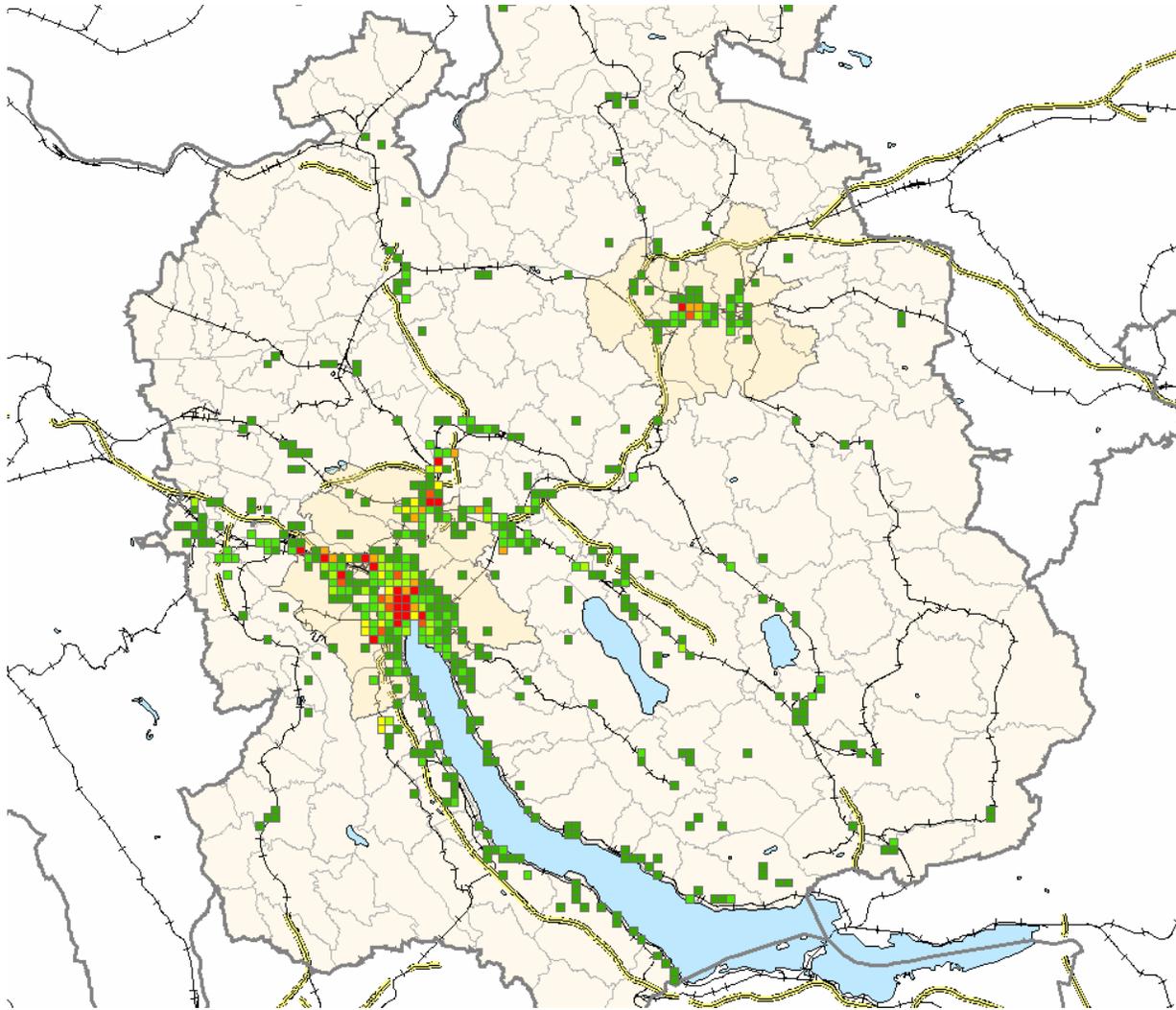
Einflussfaktoren

Daten

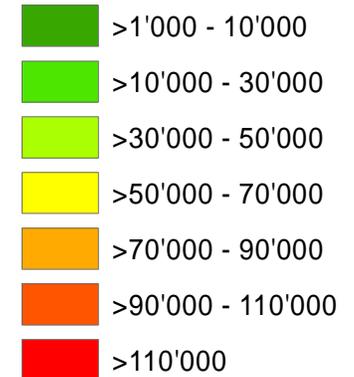
Ergebnisse

Fazit

Büronutzung im Kanton Zürich



Geschossflächen in m²
Bezugsfläche 400 x 400 m



Daten

Ergebnisse

Fazit

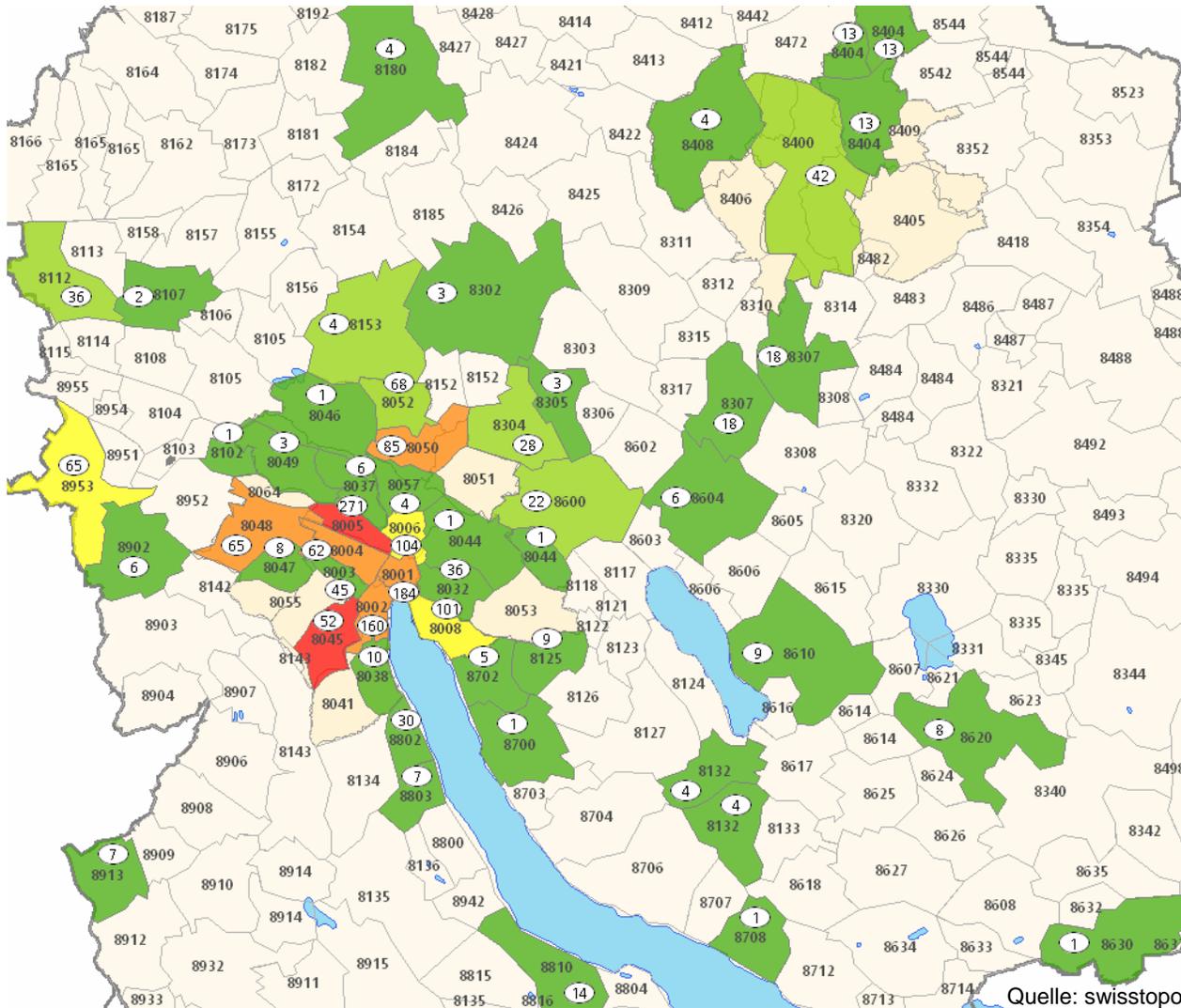
Quelle: ARV, Administrative Einheiten: GG25 © 2007 swisstopo (DV33492.2)

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
Network City and Landscape

Verteilung der Stichprobe



Mietfläche in m²

Bezugsfläche nach PLZ



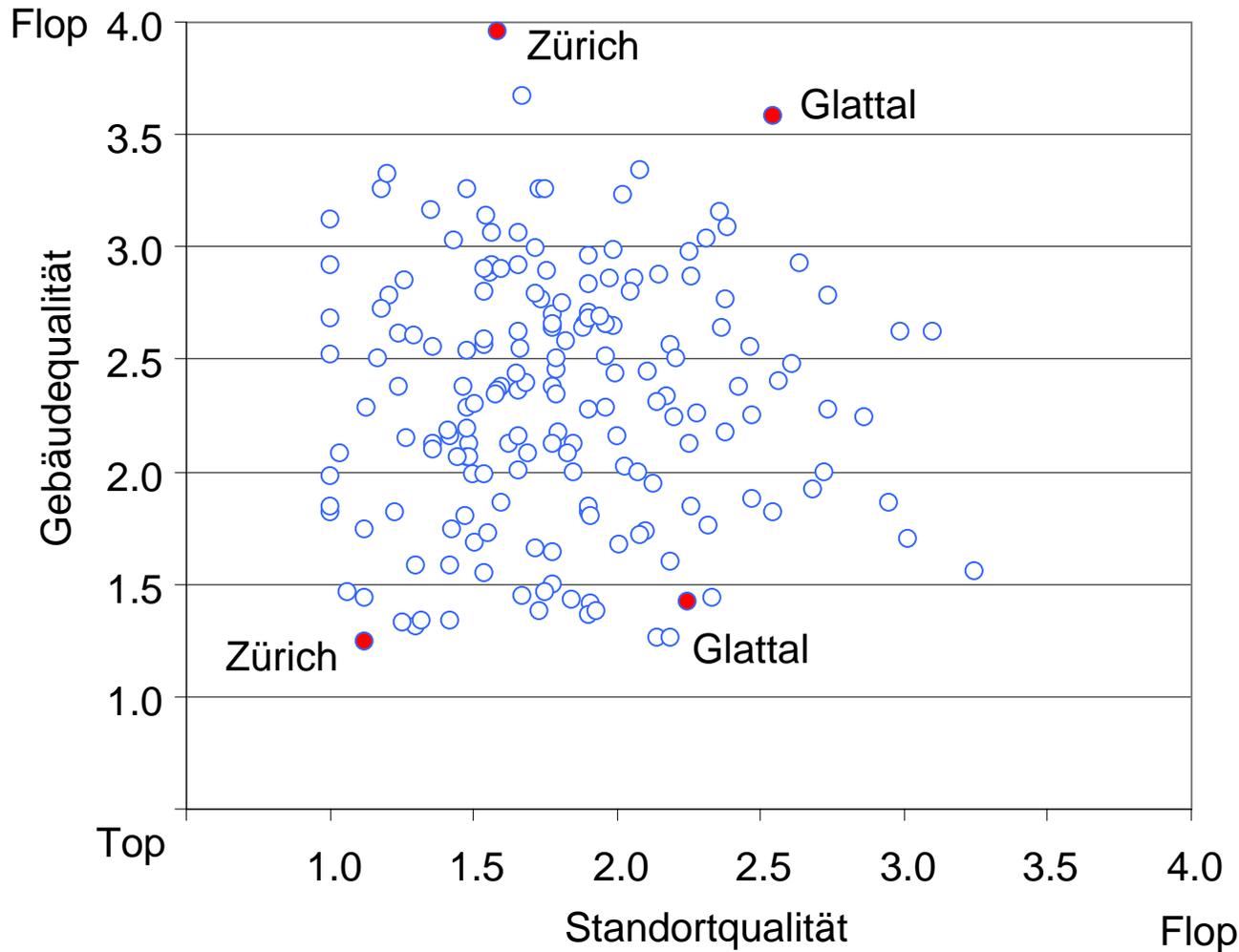
Daten

Ergebnisse

Fazit

Quelle: swisstopo, geopost

Topstandort gleich Topgebäude?



Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

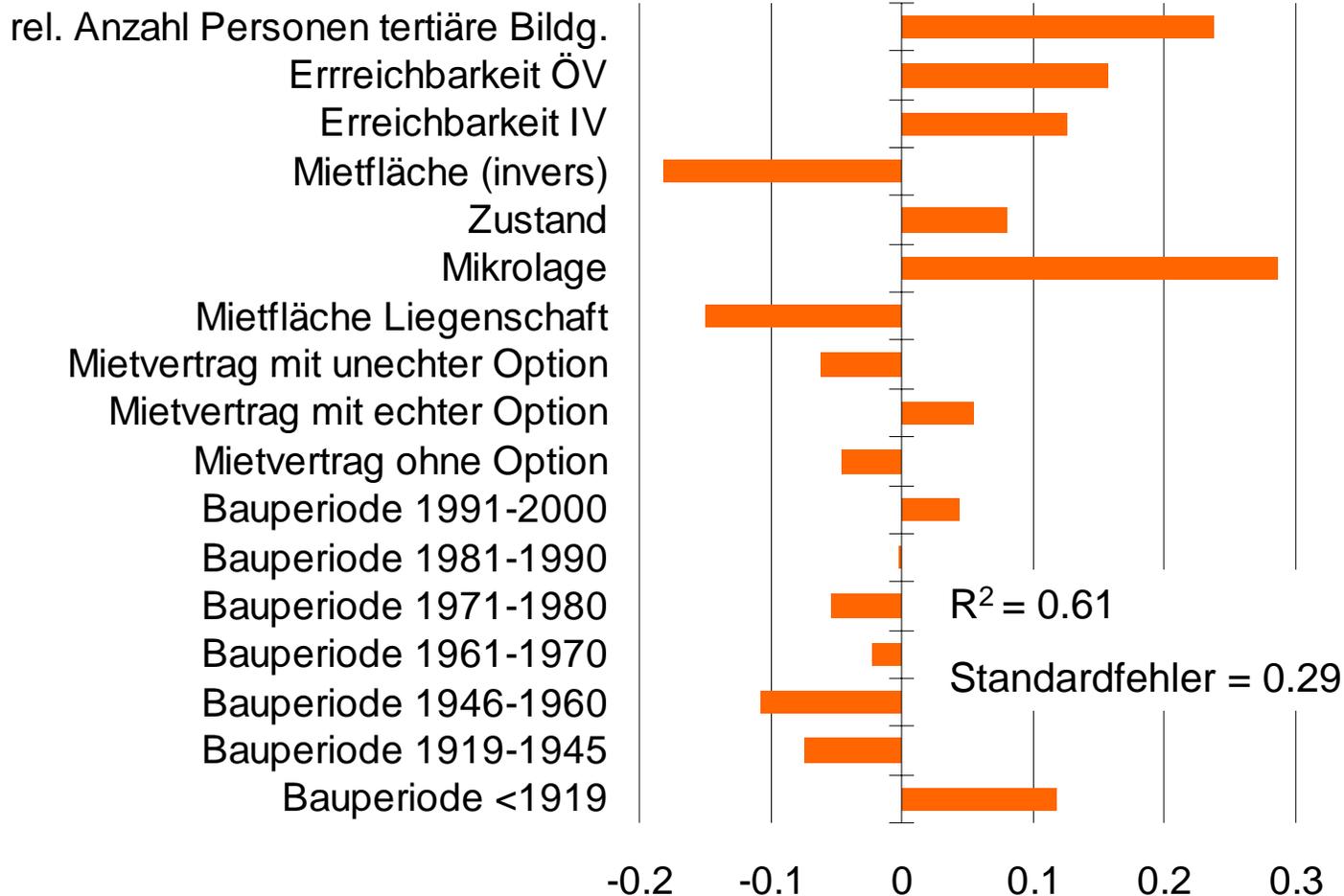
Daten

Ergebnisse

Fazit

Modell Kanton Zürich

Relativer Einfluss der Variablen



Einführung

Ziel der Arbeit

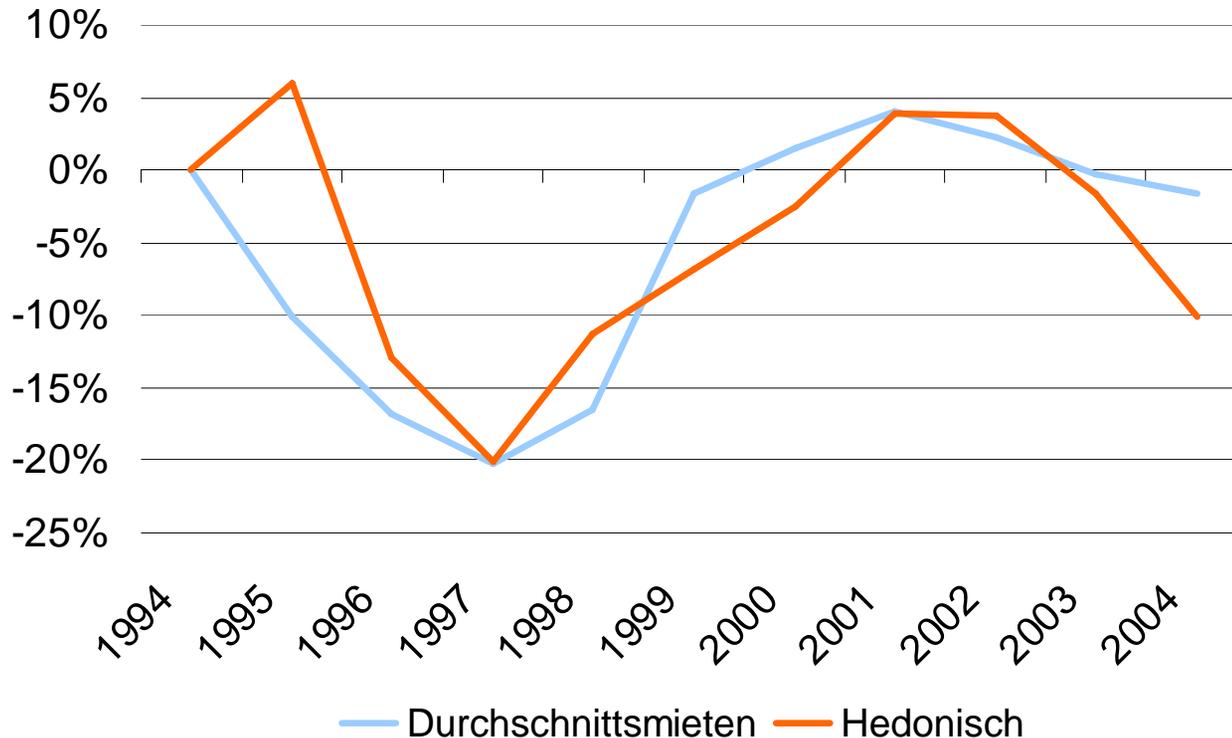
Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Einfluss des Mietvertragsjahr



Quelle: CB Richard Ellis, Eigene Berechnungen

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Fazit

- Es konnten wesentliche erklärende Variablen des Mietertrages bestimmt und quantifiziert werden
- Für die Schätzung von Mietpreisen ist das Modell in der Praxis nur bedingt geeignet
- Hedonische Modelle stellen ein Instrument für die empirische Validierung der Wert- respektive Preisrelevanz von Raumplanungsentscheidungen dar

Einführung

Ziel der Arbeit

Einflussfaktoren

Daten

Ergebnisse

Fazit

Danke für Ihr Interesse

