

# ERSTARKTER GLAUBE IN DIE WERTPOTENZIALE

**Die erzielbaren Mieterträge sind durch alle Segmente rückläufig, die Erträge tendenziell rückläufig – und trotzdem zeigt die Wertentwicklung steil nach oben. Fließt nun der Glaube an zukünftig realisierbare Wertpotenziale in die Preisbildung?**

Text: Felix Thurnherr

# 3,4

% Ertragsausfälle Wohnliegenschaften

# ≥ 3

% Nettoanfangsrendite

Die Mietpreisniveaus sind im zweiten Halbjahr 2018 deutlich zurückgegangen. Im Wohnen sind die Bestandesmieten zwar stabil, die Neuabschlüsse hingegen liegen in den Grosszentren rund 8 Prozent tiefer als im Vorjahr. Bei den Verkaufsflächen sind in den Grosszentren die Bestandesmieten in der Jahresfrist um 9 Prozent, bei den Büroflächen um 3 Prozent gesunken. In den Kleinzentren sind die Mietpreise für Verkaufsflächen gar um 16 Prozent rückläufig. Die Preise für Büroflächen sind in den Klein- und Mittelzentren relativ stabil beziehungsweise unverändert. Zusammengefasst sind die Mietpreise rückläufig, am deutlichsten im Handel, gefolgt vom Wohnen und am wenigsten bei den Büros.

Auf der Kostenseite konnte auf Basis der Reida-Daten bereits Mitte

2018 ein leichter Anstieg bei den Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften gemessen werden. Einzig die rein kommerziell genutzten Liegenschaften weisen etwas tiefere Kosten auf. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Ertragsausfällen. Sie sind bei Wohnliegenschaften auf inzwischen 3,4 Prozent gestiegen. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sind sie leicht gesunken, auf ein immer noch hohes Niveau von 6,8 Prozent.

## Investoren wenig beeindruckt

Im Resultat sind im zweiten Semester 2018 die Nettomietträge bei der kommerziellen SIV-Referenzliegenschaft um 3,3 Prozent gestiegen, bei der Wohn-Referenzliegenschaft um 0,5 Prozent gesunken und bei der gemischt genutzten Liegenschaft um 2,8 Prozent rückläufig. Die Investoren zeigen sich von dieser Entwicklung wenig beeindruckt. Von den 71 schweizweit dokumentierten Reida-Transaktionen im zweiten Semester 2018 liegen bei 56 Prozent die erwarteten Nettoanfangsrenditen bei 3 Prozent und tiefer. 11 Transaktionen übersteigen die Zwei-Prozent-Marke nicht. Die stark gesunkenen Renditeerwartungen beim Ankauf beschleunigen den Preisanstieg im zweiten Semester 2018. Dies gilt für alle SIV-Referenzliegenschaften: Wohnen, kommerziell und gemischt genutzt. Zum Vertrauen in weiter steigende Immobilienwerte

bei verhaltenen Ertragszahlen und stabilem Zinsumfeld können werden diese Vermutungen angestellt:

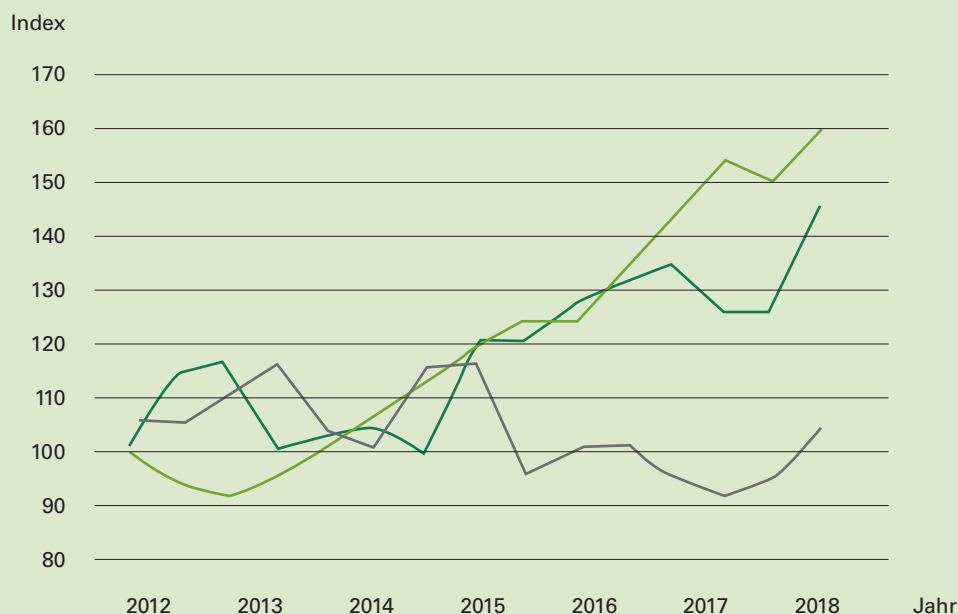
- Anlagenotstand: Zu viel Geld fließt in die immer gleichen Immobilienkategorien
- Vertrauen in ein langfristig tiefes oder noch tieferes Zinsniveau
- Hoffnung in das wirtschaftliche Wachstum und in den weiter zunehmenden Wohlstand in der Schweiz
- Der Glaube an realisierbare Wertpotenziale durch künftige Aufzucht und Verdichtung

Die Debatte um künftige Einzonung und Verdichtung fördert auch der Glaube an die Wertpotenziale von zentral gelegenen Standorten. Bereits im heutigen Marktumfeld sind bei genauerer Betrachtung qualitativ gute Lösungen, bessere Wirtschaftlichkeit und höhere Werte absehbar. Auch wenn der Weg dahin lang ist, kann er bereits in der heutigen Preisbildung eine Rolle spielen.



**Felix Thurnherr**  
MSc in Geografie;  
MBA, Internationales  
Immobilienmanagement;  
Geschäftsführer  
ImmoCompass AG,  
Zürich

## WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**WOHNEN**



**GEWERBE**



**GEMISCHT**

### SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem objektiver verglichen werden – von Schätzern – aber auch von der breiten Öffentlichkeit. Der Bericht basiert auf Daten des unabhängigen Vereins REIDA, die situativ mit regionalen Daten ergänzt werden.

### GLOSSAR

**Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen** entsprechen den Swiss Valuation Standards, auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

**Alle Werte** werden wenn möglich auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d\_0165 normiert.

**Die Mehrwertsteuer-optierung** wird nicht berücksichtigt.

**Die Ertragswert-berechnung** erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswertberechnung mit Nettokapitalisierung.


**Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung** wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

**Extremwerte** wurden entfernt.

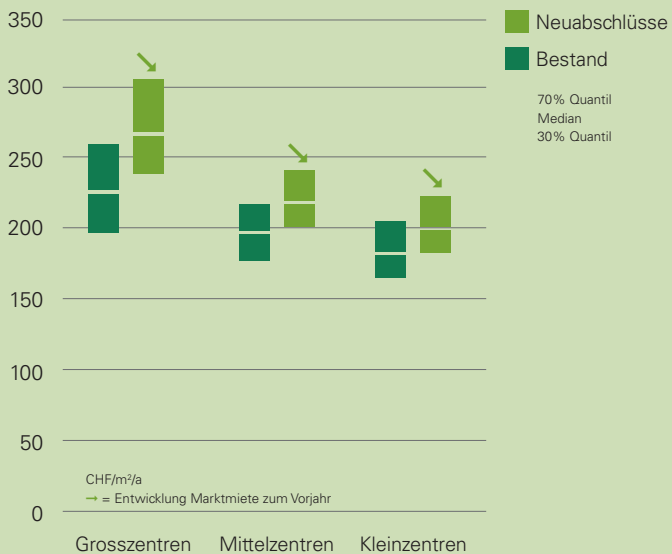
**Die Marktwerte** stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

**Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum** wurden auf der Basis eines schweizweiten Lageratings bestimmt.

**Die Datenquellen** stammen von REIDA.

OBJEKT	WERT
 <p><b>WOHNEN</b></p> <p>1.5 Zimmer 3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer 3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer 3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer 3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 810 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 222 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 214 000 CHF/a                  – Betriebskosten 15 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 25 000 CHF/a                  – Investitionen 7 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 168 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 2,91 %                  Marktwert 5 767 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 3,35 %                  Wertänderung 2,89 %</p>
 <p><b>GEWERBE</b></p> <p>Gewerbe 4 x 200 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 2 x 400 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 1 x 800 m<sup>2</sup>                  Lager 1 x 400 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 2800 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 740 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 690 000 CHF/a                  – Betriebskosten 74 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 105 000 CHF/a                  – Investitionen 23 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 488 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 4,17 %                  Marktwert 11 709 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 6,74 %                  Wertänderung 9,25 %</p>
 <p><b>GEMISCHT</b></p> <p>Verkauf / Gewerbe je 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 Zimmer 3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer 3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer 3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer 3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 1610 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 424 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 407 000 CHF/a                  – Betriebskosten 36 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 54 000 CHF/a                  – Investitionen 12 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 305 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,19 %                  Marktwert 9 567 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 3,95 %                  Wertänderung 12,03 %</p>

### MIETERTRÄGE



### RENDITE

#### Laufende Renditen

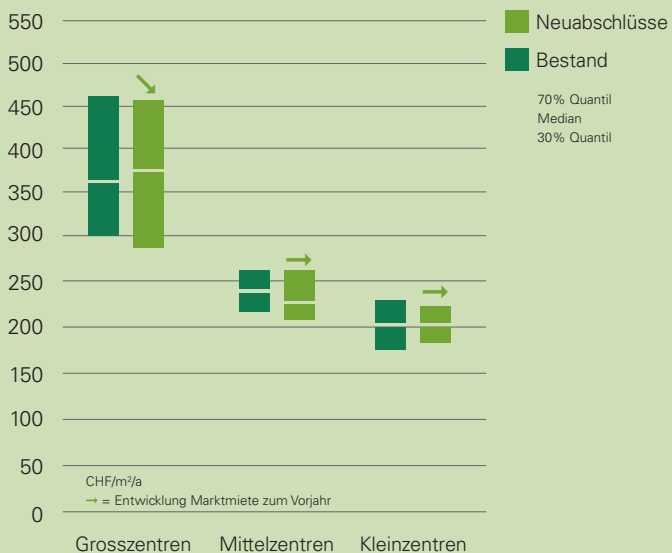
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,3	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Wertänderung	2,1	3,4	4,7

#### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,4	3,8	4,3
Nettorendite	2,6	2,9	3,5

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	19.–	9%	20.–
Instandhaltung	17.–	8%	17.–
Instandsetzung	15.–	7%	13.–



#### Laufende Renditen

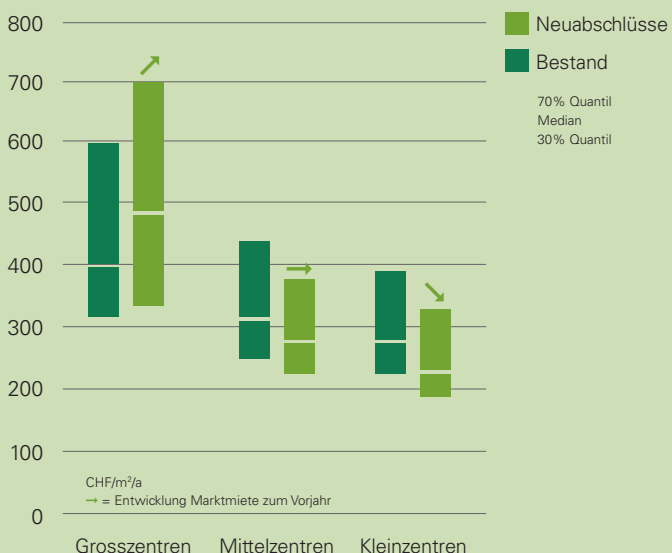
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	5,0	5,4
Nettorendite	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Wertänderung	0,1	0,6	3,2

#### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,8	4,6	5,1
Nettorendite	3,1	4,2	4,6

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	11%	22.–
Instandhaltung	9.–	3%	13.–
Instandsetzung	6.–	2%	11.–



#### Laufende Renditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	4,9	5,4
Nettorendite	3,6	4,0	4,4
Cashflow	3,5	3,9	4,4
Wertänderung	1,4	2,7	4,0

#### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,2	3,7	4,2
Nettorendite	2,3	3,2	3,6

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	20.–	7%	21.–
Instandhaltung	17.–	6%	17.–
Instandsetzung	14.–	5%	12.–