

# NEUER REKORD

**Der Preisanstieg bei den Wohnliegenschaften nimmt neue Dimensionen an: 41 Prozent Wertsteigerung innert Jahresfrist sind das Resultat steigender Erträge und weiter sinkender Renditeerwartung. Und dies in einem Jahr mit unverändertem Zinsumfeld und Börsenboom. Büroimmobilien hingegen bleiben stabil: Erträge, Kosten und Renditeerwartung führen zu einer leichten Preissteigerung von 2,5 Prozent.**

Text: Felix Thurnheer

# 6,5

Mio. CHF

# 810

Quadratmeter

Der Marktwert der SIV-Referenzwohnliegenschaft hat ein Niveau von 6,5 Mio. Franken erreicht: Vor einem Jahr lag der Wert noch bei 4,6 Mio. Franken. Das entspricht einer Wertzunahme von 41 Prozent innerhalb von zwölf Monaten. Seit Messbeginn auf den Daten von Reida im Jahr 2012 beträgt der Preisanstieg für die SIV-Referenzliegenschaft 92 Prozent; sie ist somit fast doppelt so teuer. Der Hauptgrund dafür liegt in der weiter gesunkenen Risikoeerwartung. Die mittleren Anfangsrenditen bei Transaktionen von Wohnliegenschaften liegen brutto bei 3,9 Prozent und netto bei 2,9 Prozent: schweizweit. Trotz Börsenboom und vermutlich dank der tiefen Zinslandschaft fliesst viel Geld in den Wohnimmobilienmarkt. Die vergleichbaren und zum Teil gesetzlich vorgegebenen Anlage-

kriterien heizen die Preise zusätzlich an. In der Ertragssituation besteht offenbar Potenzial, bei Wiedervermietungen und Sanierungen im Bestand können die Mieteinnahmen weiter gesteigert werden. Es wird somit auch im Bestand investiert. Trotzdem sind die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt genau zu beobachten und Massnahmen gegen eine Blasenbildung ernsthaft zu diskutieren.

## Wenig Bewegung im Markt für Büroliegenschaften

Die SIV-Referenzbüroliegenschaft widerspiegelt einen kleinen Preisanstieg von 2,5 Prozent. In demselben wirtschaftlichen Umfeld werden Büroimmobilien komplett anders betrachtet. Es gibt weniger Transaktionen und die Renditeerwartungen sind beinahe unverändert. Die mittleren Anfangsrenditen bei Transaktionen von Büroliegenschaften liegen brutto bei 4,9 Prozent und netto bei 4,4 Prozent. Auch im Bestand von Büroimmobilien wird kaum investiert, was sich in sinkenden Unterhaltskosten ausdrückt. Bei stabilen Bruttomietserträgen resultieren damit leicht höhere Nettomietserträge. Wie die neusten Vertragsabschlüsse zeigen, kommen die Erträge unter Druck. Büroflächen und Verkaufsflächen liegen durchgehend tiefer als noch im Vorjahr und auch tiefer als die Bestandsmieten.

Der gesellschaftliche Wandel führt derzeit immer schneller zu neuen Arbeitsformen und damit zu anderen Ansprüchen an den Arbeitsplatz und zu seiner geographischen Lokalisation. Der Strukturwandel im Detailhandel und im Arbeitsbereich ist bereits in vollem Gang.

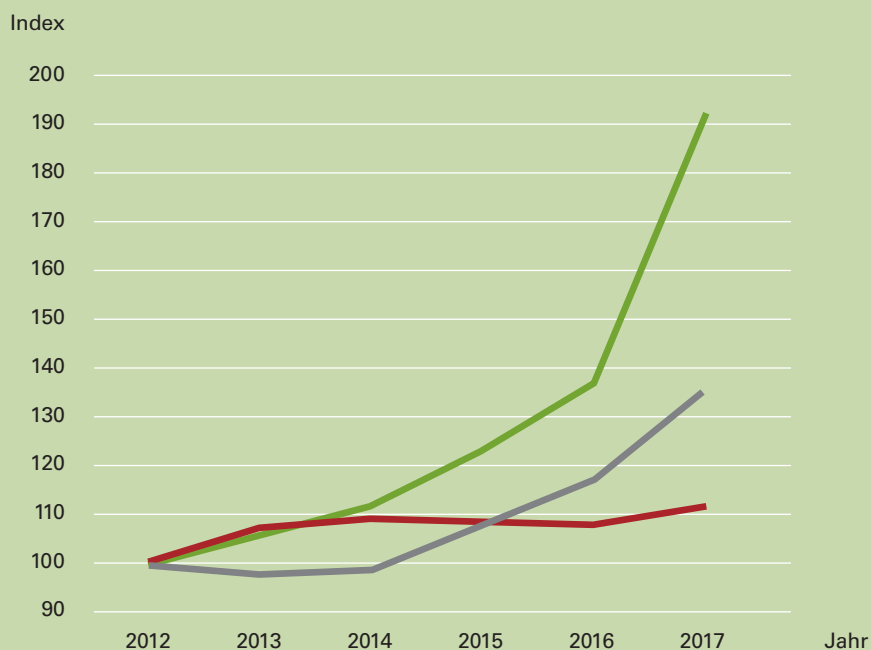
## Gemischt genutzte Liegenschaften erfahren einen Wertzuwachs

Der Zuwachs liegt bei 15 Prozent. Stabilisierend wirkt der Wohnanteil, risikant der gewerbliche Teil. Die mittleren Anfangsrenditen bei Transaktionen von gemischt genutzten Liegenschaften liegen bei 4,1 Prozent brutto und 3,6 Prozent netto. Trotz zentralen Lagen und hohem Wohnanteil liegen die Risikoeerwartungen näher bei Büroliegenschaften als bei Wohnliegenschaften. Der gewerbliche Anteil sorgt für Unsicherheit und Aufwand. In der Liegenschaftsabrechnung überwiegen jedoch die Vorteile der Wohnnutzung: höhere Erträge bei praktisch stabilen Kosten.



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

## WERTENTWICKLUNG 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 vermietbare Fläche nach SIA d\_0165 normiert.

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

**Die Ertragswertbe-rechnung** erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswertbe-rechnung mit Nettokapitalisierung.

**Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung**

wurden jeweils das 30 Prozent Quantil (= von), der Median und das 70% Quantil (= bis) verwendet.

**Extremwerte** wurden entfernt.

**Die Marktwerte** stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenz-liegenschaft, Bezugs-gebiet ist die jeweilige Region.

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

**Die Datenquellen** stammen von Reida.

## OBJEKT



### WOHNEN

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.

## WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	236 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	230 000 CHF/a
– Betriebskosten	15 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	26 000 CHF/a
Nettomiettertrag	189 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	2,91 %
Marktwert	6 488 000 CHF
Ertragsausfall	2,5 %
Delta zum Vorjahr	40,6 %



### GEWERBE

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	2 800 m <sup>2</sup>
Parkplätze	20 Stk.

Bruttomiettertrag (Soll)	778 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	730 000 CHF/a
– Betriebskosten	86 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	114 000 CHF/a
Nettomiettertrag	531 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,44 %
Marktwert	11 954 000 CHF
Ertragsausfall	6,2 %
Delta zum Vorjahr	2,5 %



### GEMISCHT

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	1 610 m <sup>2</sup>
Parkplätze	20 Stk.

Bruttomiettertrag (Soll)	498 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	478 000 CHF/a
– Betriebskosten	40 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	52 000 CHF/a
Nettomiettertrag	386 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	3,59 %
Marktwert	10 766 000 CHF
Ertragsausfall	4,0 %
Delta zum Vorjahr	15,13 %

## MIETERTRÄGE



## RENDITE

### Laufende Renditen

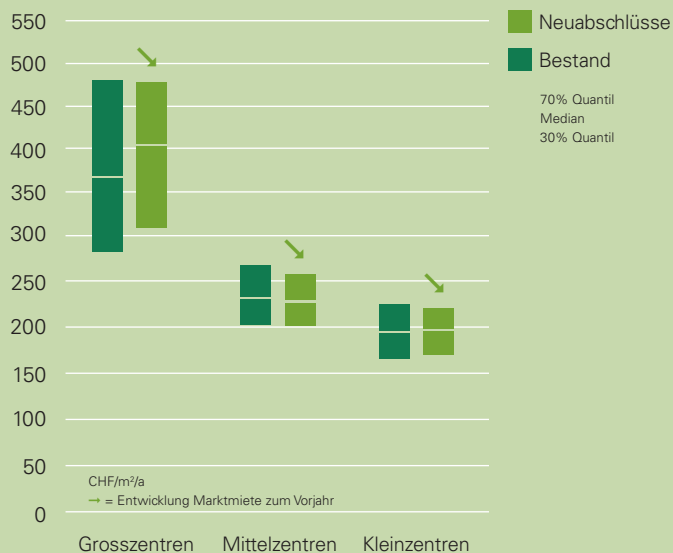
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,5	4,9	5,4
Nettorendite	3,7	4,0	4,4
Cashflow	3,6	4,0	4,4
Wertänderung	2,2	3,7	5,5

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betrieb	20.–	7%
Instandhaltung	17.–	6%
Instandsetzung	13.–	4%



### Laufende Renditen

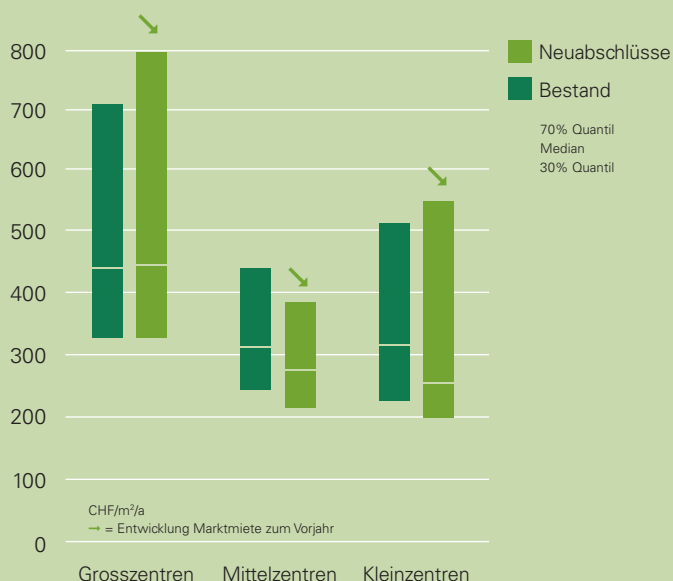
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,7	5,2	5,5
Nettorendite	4,3	4,7	5,0
Cashflow	4,3	4,6	4,9
Wertänderung	-0,3	1,2	1,8

### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,3	4,9	5,5
Nettorendite	3,7	4,4	5,0

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betrieb	22.–	8%
Instandhaltung	13.–	4%
Instandsetzung	11.–	4%



### Laufende Renditen

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

### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,5	4,1	4,5
Nettorendite	3,0	3,6	4,0

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betrieb	21.–	7%
Instandhaltung	17.–	5%
Instandsetzung	12.–	4%