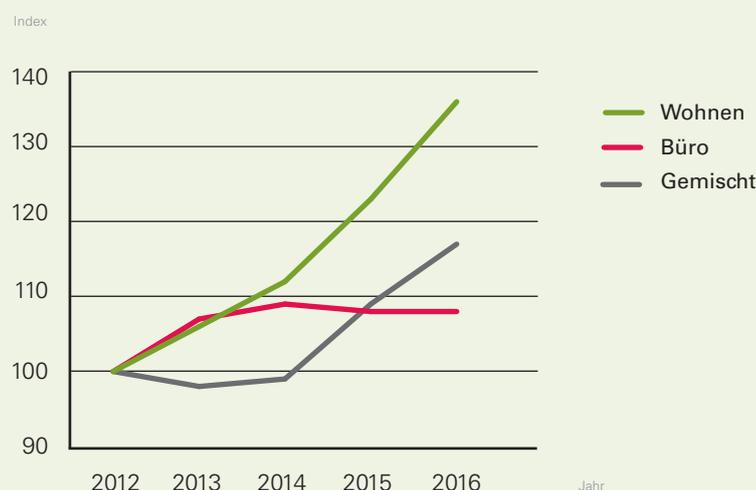


Anlagenotstand: Beschleunigter Preisanstieg bei Wohnliegenschaften

WERTENTWICKLUNG SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



Die Preise von Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Liegenschaften steigen noch einmal deutlich an. Haupttreiber dabei bleibt der Anlagedruck. Schweizweit erreichen die Nettoanfangsrenditen für Wohnliegenschaften einen durchschnittlichen Tiefstwert von 3,71 Prozent. Büroimmobilien sind mit ihrem schwierigen Umfeld von dieser Entwicklung ausgeschlossen. Aktuelle Entwicklungen sorgen jedoch für eine Wende: Kleinerer Preisanstieg beim Wohnen, grösserer Anstieg bei Büroliegenschaften – das sagen die neusten Reida-Vergleichswerte aus Transaktionen, Liegenschaftsabrechnungen und Mietverträgen angewendet auf die SIV-Referenzliegenschaften.

Der Marktwert der SIV-Referenzwohnliegenschaft ist innert Jahresfrist von CHF 4,17 auf 4,61 Mio. gestiegen. Die Preiszunahme um 11 Prozent ist die höchste der letzten vier Jahre. Grund dafür sind leicht höhere Erträge, stabile Kosten und in erster Linie: die bisher tiefste verzeichnete Nettoanfangsrendite von 3,71 Prozent. Für Immobilienprofis bilden diese Renditeerwartungen die Risiken kaum mehr ab. Sie sind viel mehr eine Folge des tiefen Zinsniveaus, der mangelnden Opportunitäten und des Anlagedrucks. Mit den leicht steigenden Zinsen und der erwarteten Inflation wird sich der Preisanstieg abschwächen. Auch die aktuell tieferen Werte bei den Neuabschlüssen von Mietverträgen in den Grosszentren wirken sich beruhigend auf die Wertentwicklung aus.

Die Büromieten in den Grosszentren steigen wieder. Die Investoren bleiben skeptisch. So erfährt die SIV-Büroliegenschaft keinen Preisanstieg. Das Angebot an Büroflächen ist zwar nach wie vor hoch, genauso die Ertragsausfallsquote mit 6,8 Prozent. Die Lage stabilisiert sich aber. Vor allem in den Grosszentren konnten wieder deutlich mehr und höhere Mietvertragsabschlüsse erzielt werden. Die Büroimmobilie kommt damit 2017 wieder mehr in den Fokus der Anleger. In der Ex-post-Betrachtung konnten sich die Werte für Büroimmobilien trotz eines schwierigen Marktumfeldes halten. So blieb der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft mit –0,4 Prozent etwa auf dem Vorjahresniveau.

Gemischt genutzte Liegenschaften erfahren einen Wertanstieg von 6,5 Prozent – trotz sinkender Nettomietträge. Ähnlich wie bei der Büroimmobilie haben in der Vergangenheit höhere Kosten und leicht sinkende Erträge zu tieferen Nettomietträgen geführt. Trotzdem bleibt die gemischt genutzte Liegenschaft bei Investoren attraktiv und die Preise steigen an. Positiv zeigen sich die Ertragserwartungen bei Büro- und Verkaufsflächen, abnehmend bei den Wohnungen. Es kann auf der Ertragsseite mit einem ausgleichenden Effekt und mit stabilen oder leicht steigenden Werten gerechnet werden.

2 | SCHWEIZ – LIEGENSCHAFTEN



Wohnen

WERT

Bruttomietерtrag (Soll)	214 000 CHF/a
Bruttomietерtrag (Ist)	209 000 CHF/a
– Betriebskosten	14 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	23 000 CHF/a
Nettomietерtrag	172 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	3,71 %
Marktwert	4 613 000 CHF
Wertänderung	10,8 %
Ertragsausfallquote	2,3 %

OBJEKT

1,5 Zi	3 × 30 m ²
2,5 Zi	3 × 50 m ²
3,5 Zi	3 × 80 m ²
4,5 Zi	3 × 110 m ²
Total	810 m ²
Parkplätze	12 Stück



Büro

WERT

Bruttomietерtrag (Soll)	773 000 CHF/a
Bruttomietерtrag (Ist)	721 000 CHF/a
– Betriebskosten	81 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	127 000 CHF/a
Nettomietерtrag	513 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,39 %
Marktwert	11 663 000 CHF
Wertänderung	–0,4 %
Ertragsausfallquote	6,7 %

OBJEKT

Büro	4 × 200 m ²
	2 × 400 m ²
	1 × 800 m ²
Lager	1 × 400 m ²
Total	2800 m ²
Parkplätze	20 Stück



Gemischt

WERT

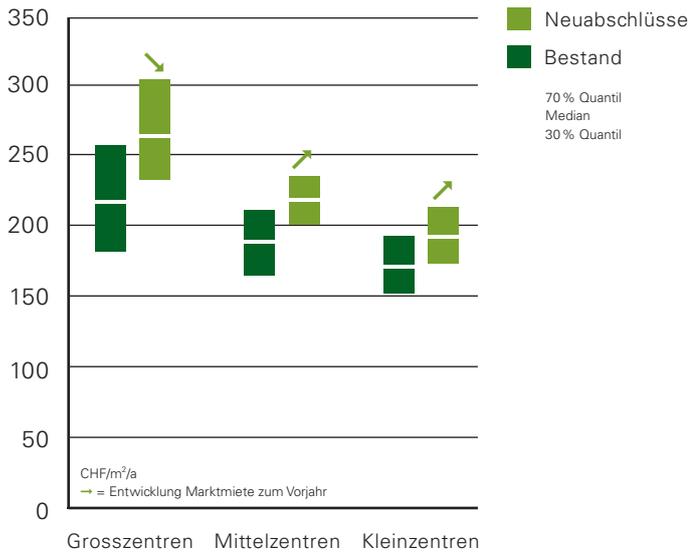
Bruttomietерtrag (Soll)	473 000 CHF/a
Bruttomietерtrag (Ist)	452 000 CHF/a
– Betriebskosten	41 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	50 000 CHF/a
Nettomietерtrag	361 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	3,86 %
Marktwert	9 351 000 CHF
Wertänderung	6,4 %
Ertragsausfallquote	4,4 %

OBJEKT

Verkauf / Büro	je 2 × 200 m ²
1,5 Zi	3 × 30 m ²
2,5 Zi	3 × 50 m ²
3,5 Zi	3 × 80 m ²
4,5 Zi	3 × 110 m ²
Total	1610 m ²
Parkplätze	20 Stück

3 | SCHWEIZ – LIEGENSCHAFTEN

Mieterträge Wohnen



Laufende Renditen

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

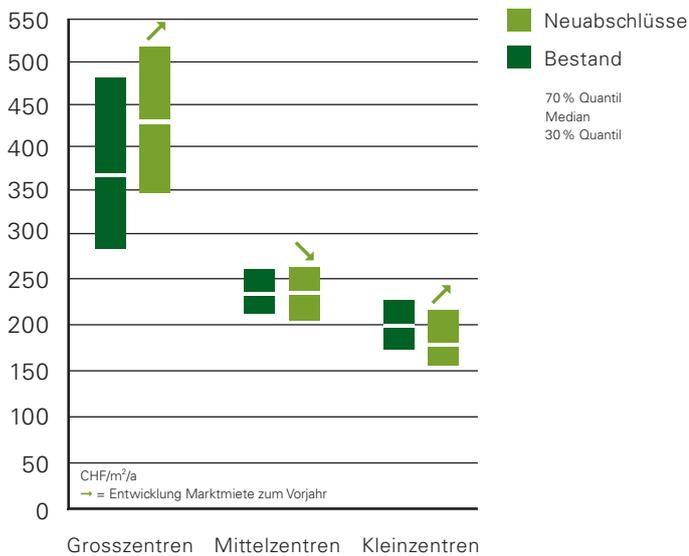
Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betriebskosten	18.–	9 %
Instandhaltung	14.–	7 %
Instandsetzung	10.–	5 %

Mieterträge Büro



Laufende Renditen

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

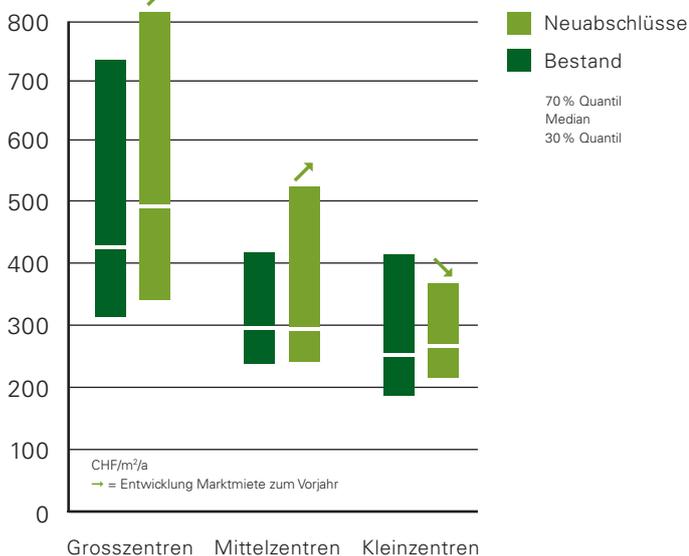
Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betriebskosten	22.–	8 %
Instandhaltung	10.–	4 %
Instandsetzung	15.–	6 %

Mieterträge Gemischt / Verkauf



Laufende Renditen

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

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betriebskosten	20.–	6 %
Instandhaltung	16.–	5 %
Instandsetzung	12.–	3 %

Für optimale Transparenz

Der SIV, Schweizer Immobilienschätzer-Verband, ist Kompetenzpartner Nr. 1, wenn es um Immobilienbewertungsfragen geht. Er engagiert sich explizit für dieses Fachgebiet, vernetzt Gleichgesinnte und bietet zahlreiche, wertvolle Services, die alle ein Ziel haben: die Qualität von Bewertungen nachhaltig zu verbessern. So wie SIV Marktreport und SIV Sensor.

SIV Marktreport

– für die Öffentlichkeit

Aktuelle Marktdaten, 2x pro Jahr

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Büro-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufzeigt werden u.a. die relevanten Treiber Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und v. a. 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.



SIV Sensor

– exklusiv für SIV-Mitglieder

Vergleichswerte für Objekte: aktuell, punktgenau, jederzeit verfügbar

Sensor ist das schweizweit erste Onlinetool, das Wohneigentum und Anlageimmobilien einfach, schnell und unkompliziert in den Kontext des Marktes setzt und so mit wenigen Klicks die Basis für eine Fachbewertung liefert. Das Onlinetool – das vom SIV exklusiv für Schweizer Schätzer entwickelt wurde – arbeitet ausschliesslich mit Vergleichswerten für Ertrag, Kosten, Anfangsrenditen und Transaktionspreise und ermöglicht damit ein ideales Gerüst für eine Fachbewertung.

Sensor basiert auf neu abgeschlossenen Mietverträgen, Liegenschaftsabrechnungen, Transaktionsdaten von Anlageobjekten und Wohneigentum. Datenlieferanten sind REIDA und SRED.

Sensor ist ein Gemeinschaftsprojekt von SIV, Fahrländer Partner AG und ImmoCompass AG

www.siv.ch
www.siv.ch/sensor
www.reida.ch
www.sred.ch

SIV Marktreport 2017/S1

GLOSSAR

Liegenschaftsabrechnung 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 Mehrwertsteueroptimierung wird nicht berücksichtigt.

Die Ertragswertberechnung erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuches, Seiten 196–198, Ertragswertberechnung mit Nettokapitalisierung.

Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30% Quantil (= von), der Median und das 70% 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.

IMPRESSUM

Redaktionsleitung

Felix Thurnheer, ImmoCompass AG
Untere Zäune 3, 8001 Zürich,
www.immocompass.ch
043 243 63 43

felix.thurnheer@immocompass.ch

Sekretariat SIV

Poststrasse 23, 9001 St.Gallen,
071 223 19 19, sekretariat@siv.ch,
www.siv.ch

Kommunikationsdesign

www.formidable.ch

Auflage 3000 Exemplare

Erscheinungsweise 2-mal jährlich

Bilder ImmoCompass

Ihr Kontakt

Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV

T 071 223 19 19

F 071 223 19 20

Poststrasse 23

Postfach 2149

9001 St.Gallen

info@siv.ch

www.siv.ch