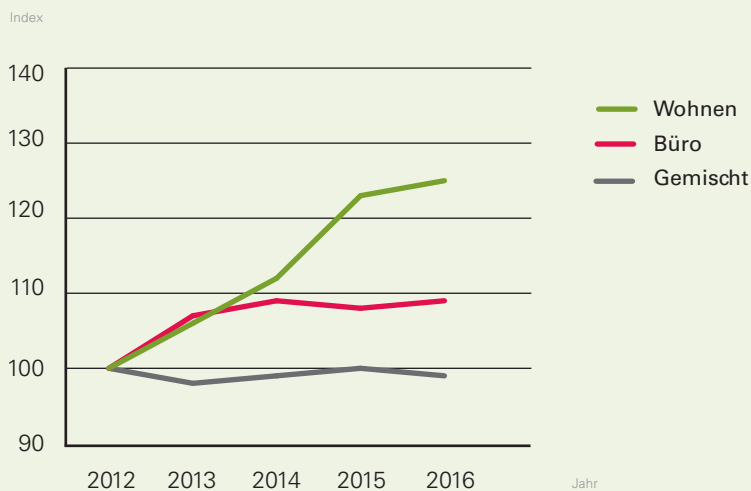


Die Märkte beruhigen sich; Wohnliegenschaften sind die beliebteste Immobilienanlage

WERTENTWICKLUNG SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



Wohnliegenschaften haben in der aktuellen Periode leicht an Wert zugenommen, während Büroliegenschaften unverändert blieben und gemischt genutzte Liegenschaften etwas an Wert eingebüsst haben. Die Wertänderung ist ein Resultat höherer Unterhaltskosten und leicht gesunkener Mieterträge bei Neuabschlüssen. Dies zeigen die neusten REIDA-Vergleichswerte aus Transaktionen, Liegenschaftsabrechnungen und Mietverträgen, angewendet auf die SIV-Referenzliegenschaften.

Wohnliegenschaften sind die beliebteste Immobilienanlage, der Wertzuwachs bei der SIV-Referenzliegenschaft ist mit 1,5% vergleichsweise tief. Das grössere Angebot steht einer leicht sinkenden Nachfrage gegenüber. Dies führt zu leicht sin-

kenden Mietpreisen bei Neuabschlüssen, selbst in den Grosszentren. Im gleichen Zeitraum konnten die Betriebs- und Unterhaltskosten aufseiten Eigentümer leicht reduziert werden. Ebenfalls leicht zurückgegangen ist die Ertragsausfallquote, von 2,7% auf 2,6%. Unter dem Strich sieht die Rechnung somit genau gleich aus wie in der Vorperiode. Die Beliebtheit bei Anlegern hat derweil leicht zugenommen. Die Wohnliegenschaften bleiben eine attraktive und stabile Investitionsmöglichkeit mit einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite von 3,95%. Daraus resultiert – im Vergleich zum Vorjahr – ein Wertzuwachs von 1,5%.

Der Markt für Büroimmobilien hat sich kaum bewegt. Die SIV-Bürolie-

genschaft erfährt keine Wertänderung. Das Angebot an Büroflächen ist nach wie vor hoch und die Ertragsausfallquote ist von 6,7% auf 6,8% leicht angestiegen. Dennoch stabilisiert sich die Lage nun und insbesondere in den Gross- und Mittelzentren konnten wieder leicht höhere Mietvertragsabschlüsse erzielt werden. Dafür musste der Eigentümer deutlich mehr in Unterhalt und Ausbau der Liegenschaft investieren, sodass die Nettomietserträge leicht geringer ausfallen. Auch Büroimmobilien bleiben eine beliebte Investitionsmöglichkeit: Die Nettoanfangsrenditen haben sich leicht reduziert und liegen im Mittel bei 4,49% netto. So bleibt der Wert der SIV-Referenzliegenschaft mit 0,3% in etwa auf dem Vorjahresniveau.

Aufgrund leicht gesunkener Erträge hat die gemischt genutzte SIV-Referenzliegenschaft leicht an Wert verloren. Die leicht tieferen Erträge beim Wohnen und bei den Verkaufsflächen machen sich bei der gemischt genutzten Liegenschaft bemerkbar. Hinzu kommen höhere Kosten auf Eigentümerseite, insbesondere beim Unterhalt. Die Nettomietserträge sind 1,7% tiefer als im Vorjahr. Die Ertragsausfallquote bleibt mit 4,6% unverändert. Ebenfalls unverändert ist die Beliebtheit bei Anlegern. Die Anfangsrendite ist mit durchschnittlich 4,62% da, wo sie im Vorjahr war. Der tiefere Marktwert von –2,2% ist also ein Resultat tieferer Nettomietserträge.

2 | SCHWEIZ – LIEGENSCHAFTEN



Wohnen

WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	210 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	204 000 CHF/a
– Betriebskosten	14 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	23 000 CHF/a
Nettomiettertrag	167 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	3,95 %
Marktwert	4 227 000 CHF
Wertänderung	1,49 %
Ertragsausfallquote	2,6 %

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

Bruttomiettertrag (Soll)	790 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	736 000 CHF/a
– Betriebskosten	81 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	127 000 CHF/a
Nettomiettertrag	527 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,49 %
Marktwert	11 740 000 CHF
Wertänderung	0,27 %
Ertragsausfallquote	6,8 %

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

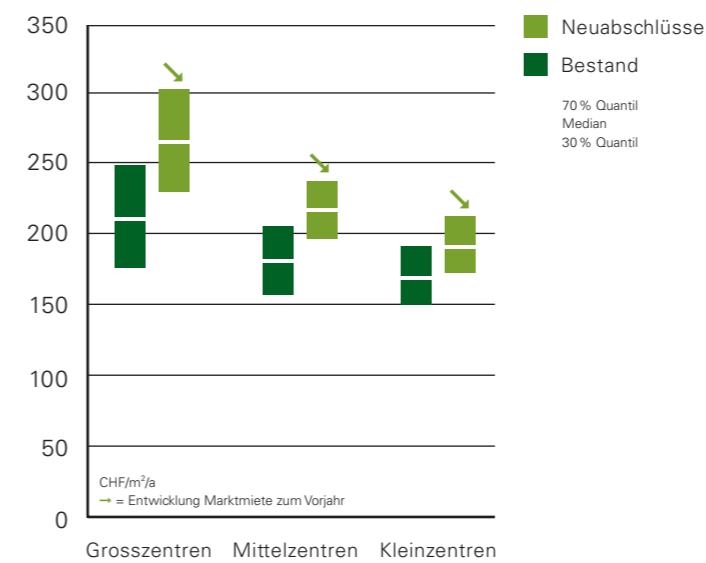
Bruttomiettertrag (Soll)	477 000 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	455 000 CHF/a
– Betriebskosten	41 000 CHF/a
– Unterhaltskosten	50 000 CHF/a
Nettomiettertrag	364 000 CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,62 %
Marktwert	7 877 000 CHF
Wertänderung	-2,22 %
Ertragsausfallquote	4,6 %

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

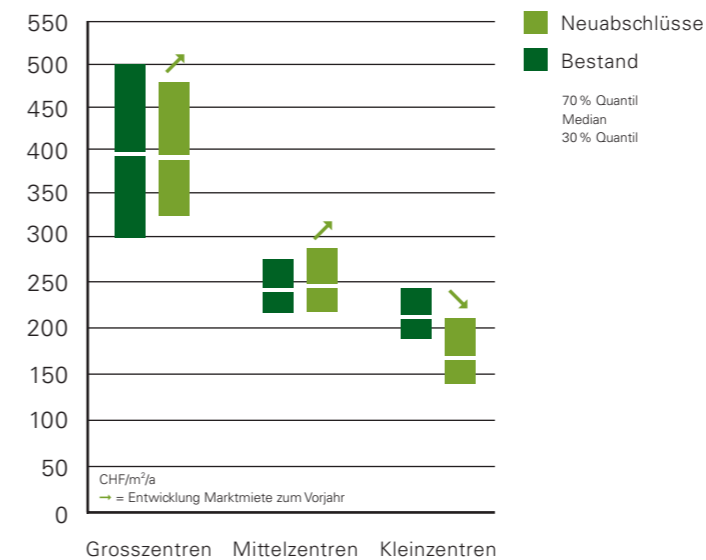
Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betrieb	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

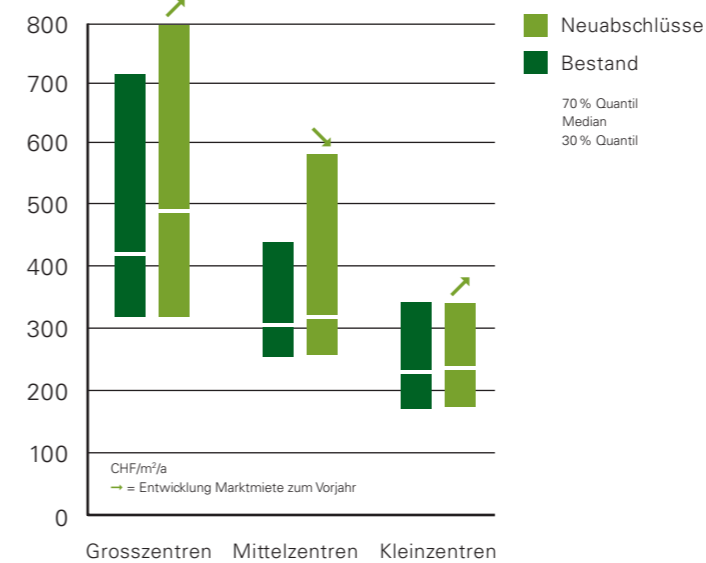
Anfangsrenditen

	30 % Q	Median	70 % Q
Bruttorendite	3,4	5,1	5,6
Nettorendite	2,7	4,6	5,2

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betrieb	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	4,4	5,2	5,9
Nettorendite	3,8	4,5	5,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil
Betrieb	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 2016/S2

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-Schätzerhandbuchs, 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

Beratungskomitee

Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partner SA; Jessika Baccetti, Sirea AG; Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG; Daniel Hengartner, Präsident SIV

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