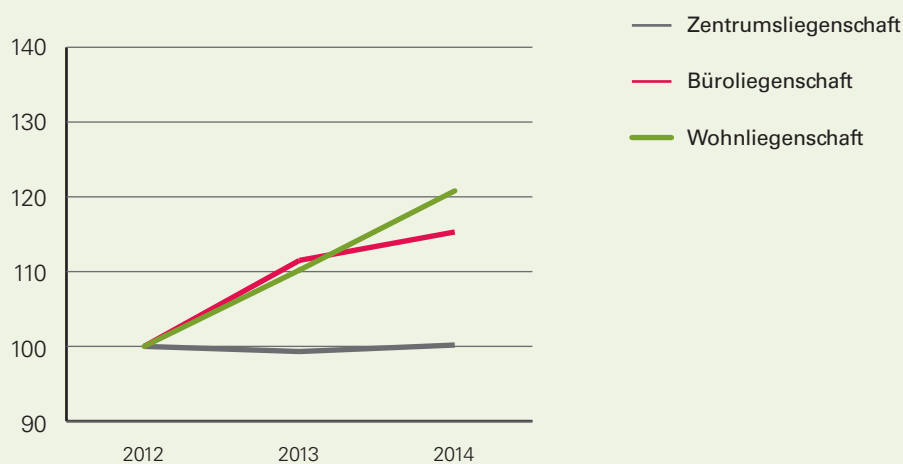


Starker Wertanstieg bei Wohnimmobilien – Büroliegenschaften in den Ferien

WERTENTWICKLUNG



Die regulierte Ertragssituation bei Wohnimmobilien bringt Stabilität. Die Freiheit im kommerziellen Immobilienmarkt sorgt für höhere Ertragschancen, verursacht aber auch mehr Risiko. Die Anleger goutieren die Sicherheit mit starken Preiszuschlägen: Die Transaktionspreise für Wohnimmobilien sind 2014 um 10% angestiegen, jene für Büroliegenschaften nur um 3%.

Die Ertragssituation im Immobilienmarkt unterscheidet sich vor allem in den grossen Zentren. In Mittelzentren und Kleinzentren liegen die Erträge für Wohnflächen und kommerzielle Flächen sehr nahe beieinander. In den Grosszentren hingegen werden für Büroflächen mit Marktmieten von CHF 450 im Mittel deutlich höhere Mieterträge erzielt als für Wohnflächen mit CHF 263 pro Jahr. Dafür ist

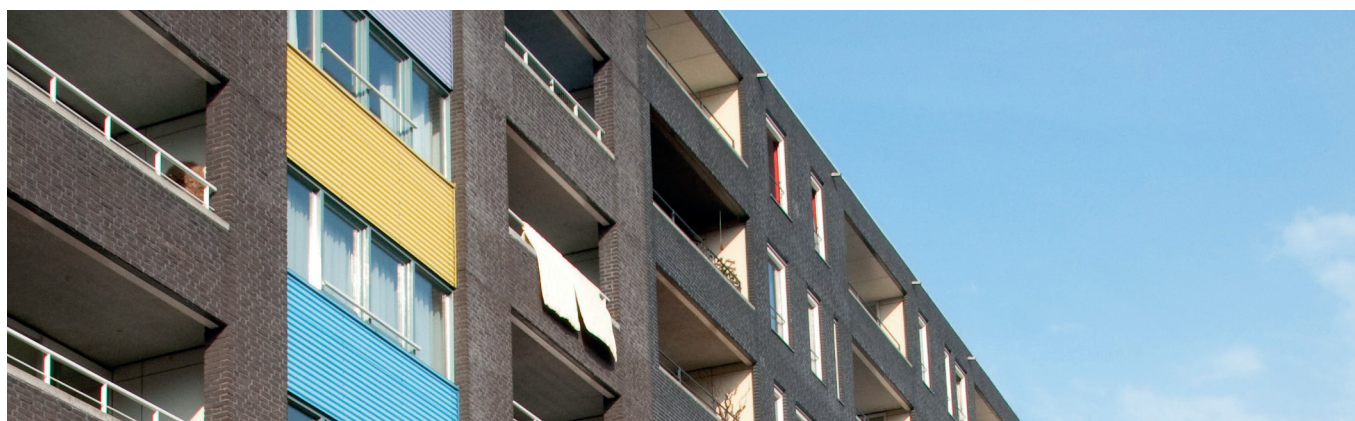
die Ertragssituation im Wohnungsmarkt deutlich stabiler. Dies zeigen die Erträge aus den Bestandesmieten. Sie ändern sich kaum, derweil die Marktmieten in allen geographischen Gebieten deutlich höher liegen. Sanieren und neu vermieten lohnt sich also – ein klares Resultat des regulierenden Referenzzinssatzes. Zwischen Bestandesmieten und Marktmieten beträgt die Differenz 15% in Kleinzentren und 24% in Grosszentren. Sie haben sich gegenüber 2013 im Unterschied zu den steigenden Marktmieten kaum bewegt. Wer günstig wohnen will, zieht nicht um.

Die Mietertragsausfälle bei Wohnimmobilien sind mit 2,7% weniger als halb so gross wie bei Büroliegenschaften. Dafür sind die eigentümergeitigen Kosten bei den Wohnimmobilien mit einer Bandbreite von 14% bis

34% gegenüber Büroimmobilien mit 8% bis 25% gemessen an den Bruttoerträgen deutlich höher.

Trotzdem: Die Stabilität der Erträge wird von Investoren derzeit gesucht. Ihre Renditeerwartung sank im Verlaufe des Jahres 2014 von 4,52% auf 4,15% netto, was einer rasanten Preissteigerung von 10% entspricht. Derweil haben die Büroimmobilien nur leicht an Marktwert gewonnen; ihre Anfangsrendite ist mit 4,70% praktisch unverändert. Die Wertkorrektur von Seiten der Bewerter ist gar noch deutlicher. Während die Wertänderungsrendite bei Wohnimmobilien praktisch unverändert bleibt, liegt sie bei Büroimmobilien mit -35,3% deutlich tiefer als im Vorjahr. Insbesondere die Büromärkte in Zürich, Luzern und St. Gallen weisen starke Wertebussen auf.

2 | SCHWEIZ – WOHNLIEGENSCHAFT



OBJEKTBSCHRIEB

Wohnung, 1,5 Zimmer	3 x à 30 m ²
Wohnung, 2,5 Zimmer	3 x à 50 m ²
Wohnung, 3,5 Zimmer	3 x à 80 m ²
Wohnung, 4,5 Zimmer	3 x à 110 m ²
Parkplätze	12 Stk.
Wohnfläche insgesamt	810 m ²
Alter	20 Jahre
Zustand	gut
Belegung / Fluktuation	marktüblich

WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	206700 CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	201300 CHF/a
– Betriebskosten	14000 CHF/a
– Unterhaltskosten	23100 CHF/a
Nettomiettertrag	164200 CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,15 %
Marktwert	3957000 CHF
Delta zum Vorjahr	10 %

MARKT

Nettomietpreise	CHF/m ² /a			
Grosszentrum	30% Q	Median	70% Q	Delta %
Bestandesmiete	174	212	249	0,5%
Marktmiete	227	263	305	0,4%

Mittelzentrum	CHF/m ² /a			
	30% Q	Median	70% Q	Delta %
Bestandesmiete	174	198	223	0,0%
Marktmiete	208	228	256	1,3%

Kleinzentrum	CHF/m ² /a			
	30% Q	Median	70% Q	Delta %
Bestandesmiete	157	179	205	–0,6%
Marktmiete	181	207	233	1,0%

Betriebskosten	CHF/m ² /a		% /Miete	
	30% Q	70% Q	30% Q	70% Q
Hauswartung	0,3	1,4	0,2%	0,7%
Versicherung	1,3	1,8	0,7%	0,9%
Wasser	0,6	3,9	0,3%	2,0%
Energie	0,1	0,7	0,1%	0,4%
Bewirtschaftung	7,1	8,7	3,7%	4,5%
Vermietung	0,1	0,2	0,0%	0,1%
Steuern/Abgaben	1,7	5,9	0,9%	3,1%
Sonstiges	0,6	6,5	0,3%	3,4%
Total	11,8	29,1	6,2%	15,1%

Unterhaltskosten	CHF/m ² /a		% /Miete	
	30% Q	70% Q	30% Q	70% Q
Instandhaltung	9,0	20,0	4,7%	10,4%
Instandsetzung	5,7	15,7	3,0%	8,1%
Total	14,7	35,7	7,7%	18,5%

Laufende Renditen	%			
	30% Q	Median	70% Q	Delta %
Bruttorendite	5,1	5,5	6,0	–5,2%
Marktmiete	4,2	4,6	4,9	–4,2%
Cashflow	4,2	4,5	4,8	–6,3%
Wertänderung	1,4	2,7	3,7	–3,6%

Anfangsrenditen	%			
	30% Q	Median	70% Q	Delta %
Bruttorendite	3,9	4,3	4,7	–20,4%
Nettorendite	3,6	3,7	4,1	–17,8%

3 | SCHWEIZ – BÜROLIEGENSCHAFT



OBJEKTBSCHRIEB

Büro	4 x à 200	m ²
Büro	2 x à 400	m ²
Büro	1 x à 800	m ²
Lager	1 x à 400	m ²
Total	2800	m ²
Parkplätze	30	Stk.
Alter	15	Jahre
Zustand	gut	
Belegung / Fluktuation	marktüblich	

WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	868 000	CHF/a
Bruttomiettertrag (Ist)	817 600	CHF/a
– Betriebskosten	73 100	CHF/a
– Unterhaltskosten	114 000	CHF/a
Nettomiettertrag	630 500	CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,70	%
Marktwert	13 412 000	CHF
Delta zum Vorjahr	3,4	%

MARKT

Nettomietpreise	CHF/m ² /a			
Grosszentrum	von	Median	bis	Delta %
Bestandesmiete	295	381	500	0,3%
Marktmiete	320	450	520	2,3%

Mittelzentrum	von	Median	bis	Delta %
Bestandesmiete	209	240	277	0,0%
Marktmiete	210	240	280	–4,0%

Kleinzentrum	von	Median	bis	Delta %
Bestandesmiete	180	214	268	–2,7%
Marktmiete	150	210	259	5,0%

Betriebskosten	CHF/m ² /a		% /Miete	
	von	bis	von	bis
Hauswartung	0,5	3,2	0,2%	1,1%
Versicherung	1,8	2,8	0,6%	1,0%
Wasser	0,1	0,3	0,0%	0,1%
Energie	0,1	1,3	0,0%	0,5%
Bewirtschaftung	8,1	14,0	2,9%	5,0%
Vermietung	0,1	0,8	0,0%	0,3%
Steuern/Abgaben	1,8	6,6	0,6%	2,4%
Sonstiges	0,4	7,6	0,1%	2,7%
Total	12,9	36,6	4,4%	13,1%

Unterhaltskosten	CHF/m ² /a		% /Miete	
	von	bis	von	bis
Instandhaltung	6,2	16,3	2,7%	5,8%
Instandsetzung	1,9	16,1	0,8%	5,7%
Total	8,1	32,4	3,5%	11,5%

Laufende Renditen	von	Median	bis	Delta %
Bruttorendite	4,9	5,4	6,0	–5,0%
Marktmiete	4,0	4,7	5,2	–2,1%
Cashflow	4,0	4,7	5,2	–2,1%
Wertänderung	–0,2	1,1	3,1	–35,3%

Anfangsrenditen	von	Median	bis	Delta %
Bruttorendite	4,4	5,7	6,5	7,5%
Nettorendite	3,9	4,9	5,3	8,9%

4 | MARKTWERT – ZENTRUMSLIEGENSCHAFT



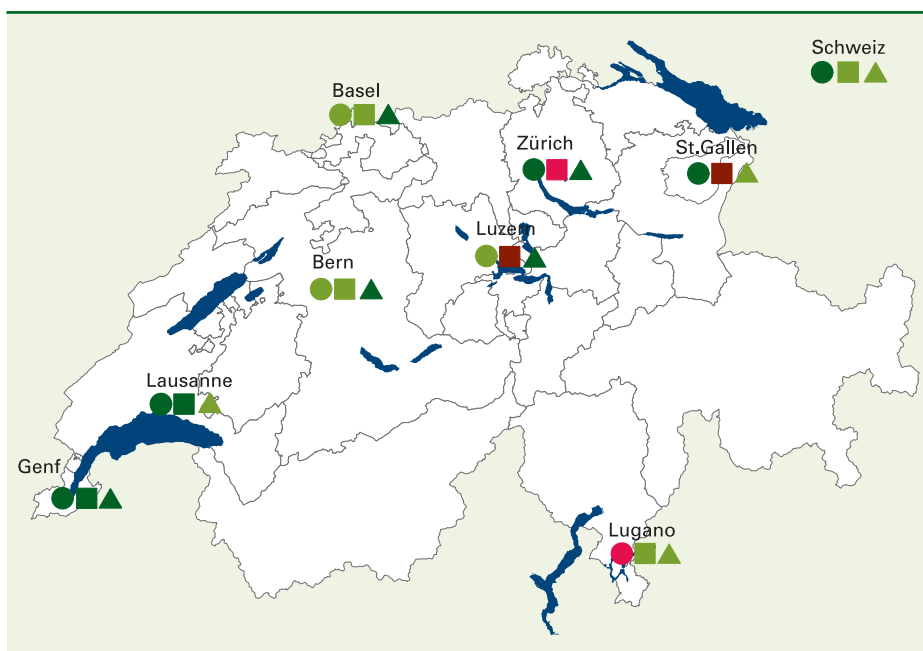
OBJEKTBSCHRIEB

Verkauf	2 x à 200	m ²
Büro	2 x à 200	m ²
Wohnung, 1,5 Zimmer	3 x à 30	m ²
Wohnung, 2,5 Zimmer	3 x à 50	m ²
Wohnung, 3,5 Zimmer	3 x à 80	m ²
Wohnung, 4,5 Zimmer	3 x à 110	m ²
Total	1610	m ²
Parkplätze	20	Stk.
Alter	20	Jahre
Zustand	gut	
Belegung / Fluktuation	marktüblich	

WERT

Bruttomieterttrag (Soll)	475 900	CHF/a
Bruttomieterttrag (Ist)	457 300	CHF/a
– Betriebskosten	37 400	CHF/a
– Unterhaltskosten	53 600	CHF/a
Nettomieterttrag	366 300	CHF/a
Nettoanfangsrendite	4,54	%
Marktwert	8 065 000	CHF
Delta zum Vorjahr	1	%

WERTÄNDERUNG 2014



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 d0165 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 Lage-ratings 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

Jessika Baccetti, Sirea AG; Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner AG; Daniel Hengartner, Präsident SIV, Daniel Sager, Meta-Sys AG, Pascal Brühlhart, Brühlhart & Partners SA;

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 www.shutterstock.com

- steigend (>5%)
- leicht steigend
- leicht sinkend
- sinkend (<5%)

- Wohnliegenschaft
- Büroliegenschaft
- ▲ Zentrumliegenschaft