

# Ältere städtische Wohnliegenschaft: fortführen oder totalsanieren?

## Ausgangslage

Bewertung einer städtischen Wohnliegenschaft\* und Eruiieren von möglichem Potenzial. Für die Diagnose und Preiseinschätzung sind Reida-Daten geradezu prädestiniert.

\*Zürich, Kreis 4, Stauffacherstrasse  
Baujahr 1930, 1985 umfassend saniert,  
15 Wohnungen, 10x3,5; 5x4,5 Zimmer, alle  
vermietet  
2000 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche  
Ausbaustandard: durchschnittlich  
Lage und Standort innerhalb Quartier:  
durchschnittlich  
Ertrag: CHF 260.– netto /m<sup>2</sup>/a  
Eigentümerkosten: CHF 47.– p/m<sup>2</sup>/a, CHF 20.–  
im Betrieb, CHF 27.– im Unterhalt

## Beurteilung der Mieteinnahmen und der Marktmiete

Die Liegenschaft ist schon lange im Markt; einige Mieter wohnen bereits seit mehr als zehn Jahre darin, einige seit wenigen Jahren und zwei seit rund einem Jahr. Der Referenzwert für die Mieteinnahmen mit unterschiedlichen Laufzeiten bei Reida liegt im Quartier bei CHF 253.– pro m<sup>2</sup> netto. Mit CHF 260.– pro m<sup>2</sup> und Jahr liegt die Liegenschaft somit leicht über dem Referenzwert. Sie wurde ihren Objekt- und Lageeigenschaften entsprechend mindestens zu marktüblichen Konditionen gut vermietet.

Der Reida-Referenzwert für aktuelle Vermietungen im Quartier liegt allerdings bei CHF 332.– für alle Objekte und bei CHF 370.– bei neueren Wohnungen. Für eine sanierte Liegenschaft besteht ein Potenzial von plus CHF 110.– pro Wohnung oder rund 45 Prozent höheren Mieterträgen.

## Beurteilung der Kosten

Mit rund 2000 m<sup>2</sup> Fläche ist das Mehrfamilienhaus eine mittelgrosse Liegenschaft. Gemäss Reida haben in der Stadt Zürich Liegenschaften, die zwi-

schen 1920 und 1960 erstellt wurden und eine Grösse von 1000 bis 5000 m<sup>2</sup> aufweisen, durchschnittliche Eigentümerkosten von CHF 31.– pro m<sup>2</sup> und Jahr: CHF 13.– im Betrieb und CHF 18.– für die Instandhaltung und Instandsetzung. Die Kosten auf Seiten Eigentümer sind mit CHF 47.– also zu hoch und bedürfen einer genaueren Überprüfung. Diese ergibt, dass insbesondere die Kosten für Wasser, Energie und auch die Hauswartung überdurchschnittlich hoch liegen. Mutmasslich sind Gebäudehülle, technische Einrichtungen und sanitäre Anlagen der Grund dafür. Sie bedürfen bei der Besichtigung also besonderer Aufmerksamkeit.

## Preiseinschätzung in der Fortführung und bei Totalsanierung

Die Mediananfagsrendite für im Raum Zürich gehandelte Wohnliegenschaften liegt in der Reida-Datenbank aktuell bei netto 3,6 Prozent. Für den aufgestauten Unterhalt ist ein Zuschlag von einem halben Prozent zu erwarten. Sie kommen damit auf einen Wert von rund CHF 10,39 Mio., da:

- Bruttosollmiete = CHF 260.– pro m<sup>2</sup>
- Eigentümerkosten = CHF 47.– pro m<sup>2</sup>
- Nettokapitalisierung mit 4,1 Prozent
- Vermietbare Fläche = 2000 m<sup>2</sup>

Im Rahmen der Totalsanierung ohne Verdichtung bzw. höhere Ausnützung

kann ein Wert von CHF 18,28 Mio. erzielt werden, mit:

- Bruttosollmiete = CHF 370.– pro m<sup>2</sup>
- Eigentümerkosten = CHF 31.– pro m<sup>2</sup>
- Nettokapitalisierung mit 3,6 Prozent
- Vermietbare Fläche = 2000 m<sup>2</sup>

## Fazit

Die Liegenschaft im Kreis 4 wirft einen vergleichbar guten Ertrag ab; die Eigentümerkosten sind allerdings zu hoch, ein Sanierungsbedarf könnte die Ursache dafür sein. Bei der Fortführung ergibt sich ein kalkulatorischer Wert von CHF 10,39 Mio. Nach der Totalsanierung liegt der Wert bei CHF 18,28 Mio. Diesem Betrag wären nun Sanierungskosten und Ertragsausfälle in Abzug zu bringen. Sind diese tiefer als CHF 7,89 Mio., ist eine Sanierung eine wirtschaftlich sinnvolle Variante. Anderenfalls liegt der Marktwert bei CHF 10,39 Mio.



**Felix Thurnheer**

MSc in Geographie; MBA, Internationales Immobilienmanagement; Geschäftsführer ImmoCompass AG, Zürich; Mitgliedschaften: MRICS, SIV  
felix.thurnheer@immocompass.ch

## Reida – der Transparenz verpflichtet

Reida – Real Estate Investment Data Association – ist der neue schweizweite Vertrags- und Transaktionsdatenpool der Immobilienwirtschaft. Reida wird als Non-Profit-Organisation von der Branche getragen und ist ganz der Transparenz im Immobilienmarkt verpflichtet. Seit Juni 2012 ist der erste Datensatz verfügbar, der rund 60 000 Mietverträge, 2500 Liegenschaften und 120 Transaktionen zu Miet- und Kaufpreisen, Betriebs- und Unterhaltskosten, Erträgen, Total Returns und Anfangsrenditen auf der Basis von effektiven Vertrags- und Transaktionsdaten umfasst.

Weitere Informationen zum Datenbezug und Datenlieferung auf  
→ [www.reida.ch](http://www.reida.ch)

Der SIV ist Reida-Gründungsmitglied.