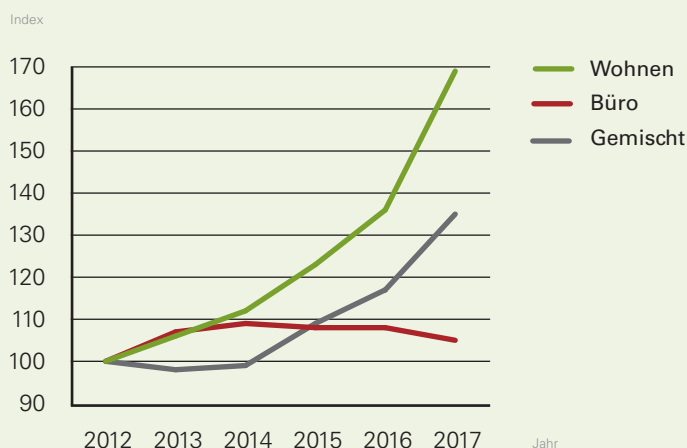


## Unterschiedliche Entwicklungen bei Immobilienwerten festgestellt

### WERTENTWICKLUNG SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**Immobilienwerte auf Wohnliegenschaften steigen raketenhaft in den Himmel. Büroliegenschaften hingegen fristen ein Schattendasein. Sollen diese aufgegeben werden oder ist eine Trendwende in Sicht?**

Der «Run» auf Wohnliegenschaften ist ungebrochen. Der Anlagedruck hat die Situation weiter akzentuiert. Derweil geraten Büroliegenschaften aus dem Fokus. Auf rückgängige Erträge reagieren Eigentümer mit Kosteneinsparungen bei der Sanierung – anstatt zu investieren. Vor dem Hintergrund einer nachlassenden Zuwanderung, einer wirtschaftlich erstarkenden EU und einer zunehmenden Digitalisierung im Detailhandel wird sich diese Entwicklung künftig deutlich ändern.

### Druck auf Wohnliegenschaften wird nachlassen

Der Marktwert der SIV-Referenzwohnliegenschaft ist innert Jahresfrist von CHF 4,23 auf CHF 5,71 Mio. gestiegen. Die Unterhaltskosten als auch die Betriebskosten sind deutlich gestiegen. Sie liegen 13 bzw. 7 % höher als im Vorjahr. Dafür konnten auch die Mieterträge in der gleichen Grössenordnung angehoben werden. Ertragssteigerungen und Unterhaltskosten gehen in der Schweiz Hand in Hand. Die unter dem Strich leicht höheren Nettomietträge sind aber nicht der Grund für die raketenhafte Wertsteigerung. Dieser liegt nach wie vor im starken Anlagedruck. Der Median für die Nettoanfangsrendite liegt schweizweit inzwischen bei 3,07 %. Mit dem besseren Wirtschaftsgang in der EU geht derzeit die Zuwande-

rung in die Schweiz deutlich zurück. Ausserdem sind leicht steigende Zinsen mittelfristig absehbar. Wird der Druck dann nachlassen?

### Gesellschaftlicher Wandel führt zu neuen Ansprüchen an den Arbeitsplatz

Büroliegenschaften sind immer weniger im Fokus. Erträge und Renditeerwartungen sind praktisch unverändert, Investitionen in den Unterhalt weiter rückläufig: so verliert die SIV-Büroliegenschaft leicht an Wert. Auch das Angebot an Büroflächen verharrt auf stabil hohem Niveau, allerdings ist die Ertragsausfallquote von 6,1 % leicht rückläufig und das Niveau bei neu abgeschlossenen Mietverträge leicht höher.

Insgesamt entwickeln sich die Einnahmen aber leicht negativ. Deshalb wird an Unterhaltskosten gespart. Im letzten Jahr ist rund 10 % weniger ausgegeben worden. Transaktionen sind verhältnismässig selten und die Renditeerwartungen mit 4,49 % leicht höher als im Vorjahr. Die Zukunft scheint hier tatsächlich ungewiss. Zwar sind die Vorindikatoren für die europäische Wirtschaft und die schweizerische Wirtschaft positiv. Der gesellschaftliche Wandel führt derzeit immer schneller zu neuen Arbeitsformen und damit zu veränderten Ansprüchen an den Arbeitsplatz und zu seiner geografischen Lokalisation.

## 2 | SCHWEIZ – LIEGENSCHAFTEN



### Wohnen

#### WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	222 000	CHF / a
Bruttomiettertrag (IST)	216 000	CHF / a
– Betriebskosten	15 000	CHF / a
– Unterhaltskosten	26 000	CHF / a
Nettomiettertrag	175 000	CHF / a
Nettoanfangsrendite	3,06	%
Marktwerte	5 711 000	CHF
Wertänderung	0,0	%
Ertragsausfallsquote	2,7	%

#### OBJEKT

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



### Büro

#### WERT

Bruttomiettertrag (Soll)	753 000	CHF / a
Bruttomiettertrag (Ist)	707 000	CHF / a
– Betriebskosten	86 000	CHF / a
– Unterhaltskosten	114 000	CHF / a
Nettomiettertrag	507 000	CHF / a
Nettoanfangsrendite	4,49	%
Marktwerte	11 295 000	CHF
Wertänderung	0,0	%
Ertragsausfallsquote	6,1	%

#### OBJEKT

Büro	4 × 200	m <sup>2</sup>
	2 × 400	m <sup>2</sup>
	1 × 800	m <sup>2</sup>
Lager	1 × 400	m <sup>2</sup>
Total	2800	m <sup>2</sup>
Parkplätze	20	Stück



### Gemischt

#### WERT

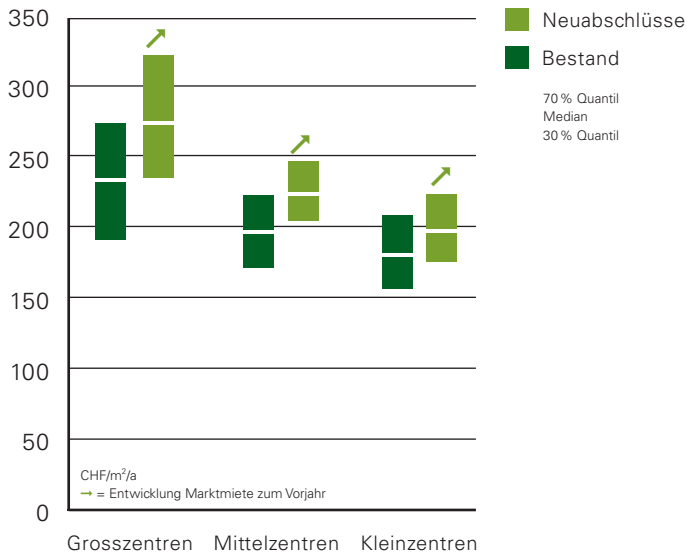
Bruttomiettertrag (Soll)	478 000	CHF / a
Bruttomiettertrag (Ist)	458 000	CHF / a
– Betriebskosten	40 000	CHF / a
– Unterhaltskosten	52 000	CHF / a
Nettomiettertrag	366 000	CHF / a
Nettoanfangsrendite	3,40	%
Marktwerte	10 790 000	CHF
Wertänderung	0,00	%
Ertragsausfallsquote	4,2	%

#### OBJEKT

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

### 3 | SCHWEIZ – LIEGENSCHAFTEN

#### Mieterträge Wohnen



#### 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

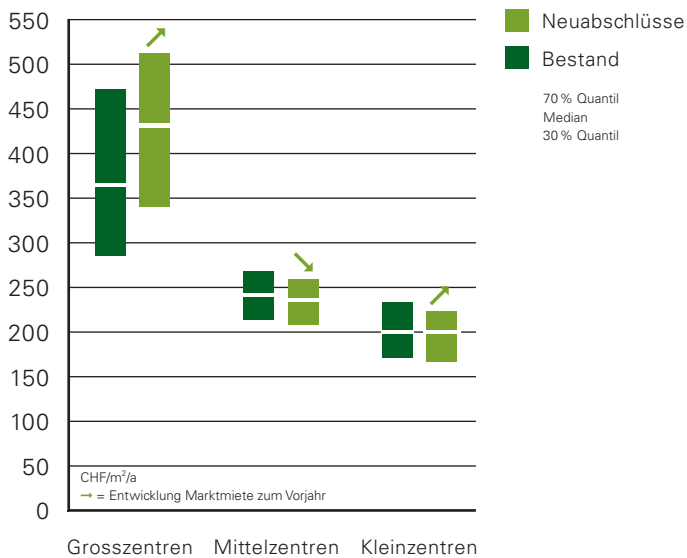
#### Anfangsrenditen

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

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betriebskosten	20.–	9 %
Instandhaltung	17.–	7 %
Instandsetzung	13.–	6 %

#### Mieterträge Büro



#### 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

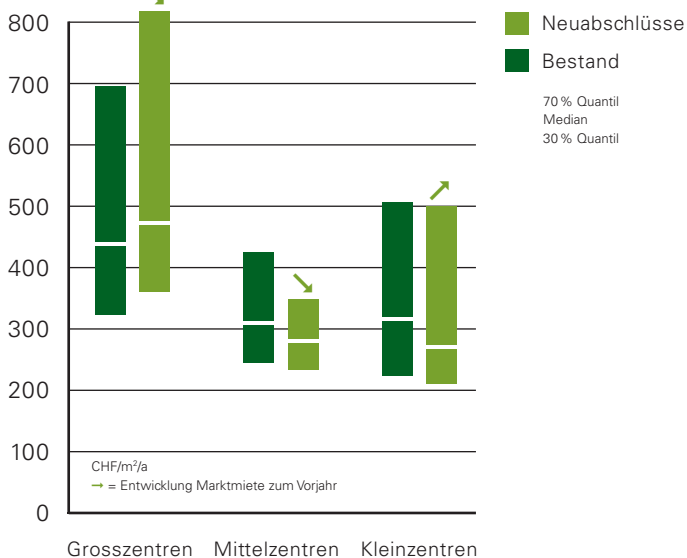
#### Anfangsrenditen

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

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betriebskosten	22.–	8 %
Instandhaltung	13.–	5 %
Instandsetzung	11.–	4 %

#### Mieterträge Gemischt / Verkauf



#### 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	3,4	4,1	5,1
Nettorendite	2,7	3,4	4,4

#### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil
Betriebskosten	21.–	6 %
Instandhaltung	17.–	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](http://www.siv.ch)  
[www.siv.ch/sensor](http://www.siv.ch/sensor)  
[www.reida.ch](http://www.reida.ch)  
[www.sred.ch](http://www.sred.ch)

SIV Marktreport 2017/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-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](http://www.immocompass.ch)  
043 243 63 43

[felix.thurnheer@immocompass.ch](mailto:felix.thurnheer@immocompass.ch)

**Sekretariat SIV**

Poststrasse 23, 9001 St.Gallen,  
071 223 19 19, [sekretariat@siv.ch](mailto:sekretariat@siv.ch),  
[www.siv.ch](http://www.siv.ch)

**Kommunikationsdesign**

[www.formidable.ch](http://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](mailto:info@siv.ch)

[www.siv.ch](http://www.siv.ch)