

# STEIGENDE WERTENTWICKLUNG IN ALLEN TEILMÄRKTEN

**Steigende Zinsen, Inflation sowie Versorgungs- und Energieunsicherheiten prägen den Markt. Trotz schwierigem Umfeld haben sich die Immobilienwerte positiv entwickelt. Dies trifft auf alle Teilmärkte zu. Die Gründe sind unterschiedlich und reichen von tieferen Renditeerwartungen (Wohnen) über tiefere Kosten (Büros) bis zu höheren Erträgen (gemischt genutzte Liegenschaften).**

Text: Felix Thurnheer, Tabea Gro

# 3,4

% Nettoanfangsrendite Büro

# 3,1

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Der Schweizer Arbeitsmarkt befindet sich im Aufschwung. Die Arbeitslosenquote lag im Juli 2022 bei 2,0% und damit so tief wie zuletzt vor über zwanzig Jahren. Dem entgegen wirkt die Zuwanderung, die nach dem pandemiebedingten Rückgang stark gestiegen ist. Diese Faktoren führen zu einer gesteigerten Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum. Die hohe Unsicherheit mit Inflation, Zinsanstieg, Versorgungs-, Energieunsicherheit hinterlässt bis jetzt keine negativen Spuren in der Schweizer Wirtschaft. Auch bei den Renditeerwartungen im Immobilienmarkt hat sich kaum etwas geändert. Ob das im nächsten Semester so bleibt, ist offen.

## **Wohnimmobilienmarkt stabil**

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich auch im zweiten Semester 2022 sta-

bil. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 5,5 Mio. auf CHF 5,6 Mio. leicht gestiegen; das entspricht einer Zunahme von 2,5%. Die Nettoanfangsrendite ist leicht gesunken: von 3,2% im letzten Semester zu 3,1% im aktuellen Semester. Die Kosten sind minimal gesunken und Einnahmen minimal gestiegen. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar.

## **Büromarkt:**

### **deutlich tiefere Kosten**

Nachdem im letzten Semester die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise gesunken ist, nahm sie im zweiten Semester 2022 von 3,1% auf 3,4% zu. Trotz steigender Nettoanfangsrendite hat sich der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft gegenüber dem letzten Semester um 7,1% erhöht, nämlich von 13,0 Mio. auf 14,0 Mio. Der Treiber dahinter sind die deutlich tieferen Unterhaltskosten und nur ein minim höherer Mietertrag. Die Ertragsausfallquote liegt nach wie vor bei rund 8,0%. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Klein- und Grosszentren sind stabil geblieben, einzig in den Mittelzentren ist wie schon im letzten Semester eine zunehmende Entwicklung zu verzeichnen.

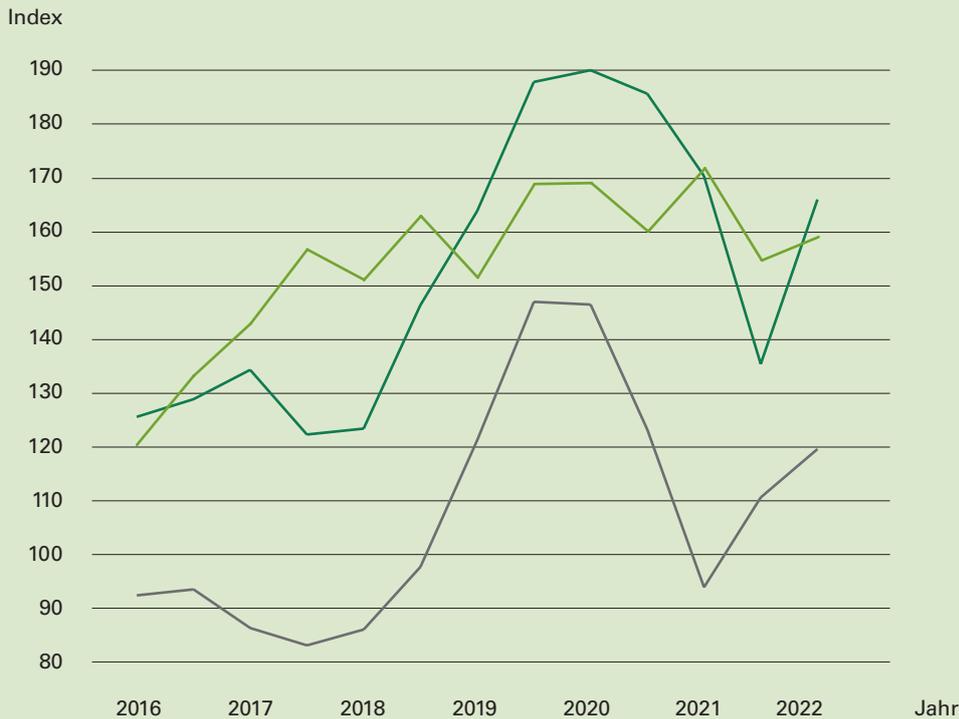
## **Steigende Wertentwicklung bei gemischt genutzten Liegenschaften**

Bei den gemischt genutzten Liegenschaften kam es nach einer längeren Phase der negativen Wertentwicklung nun auch zu einem Aufschwung. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft stieg gegenüber dem letzten Semester um 20,0% von 8,9 Mio. auf 10,7 Mio. Währenddessen ist die Nettoanfangsrendite gegenüber dem letzten Semester von 3,5% auf 3,0% gesunken. Der Nettomietenertrag nahm derweilen um 3,2% zu. Der Bruttomietenertrag nahm leicht zu, während insbesondere die Unterhaltskosten leicht gesunken sind. Die positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten bei Vertragsneuabschlüssen. In allen Gebieten sind die Mieten gestiegen – insbesondere in den Grosszentren.



**Felix Thurnheer**  
MBA, Internationales Immobilienmanagement;  
Geschäftsführer Immo-Compass AG, Zürich

## WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**WOHNEN**



**BÜRO**



**GEMISCHT**

### SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem 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.

### GLOSSAR

**Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen** entsprechen dem «Swiss Valuation Standard», auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

**Alle Werte** werden, wenn möglich, auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d\_0165 normiert.

**Die Mehrwertsteuer-optierung** wird nicht berücksichtigt.

**Die Ertragswert-berechnung** erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswert-berechnung mit Nettokapitalisierung. Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

**Extremwerte** wurden entfernt.

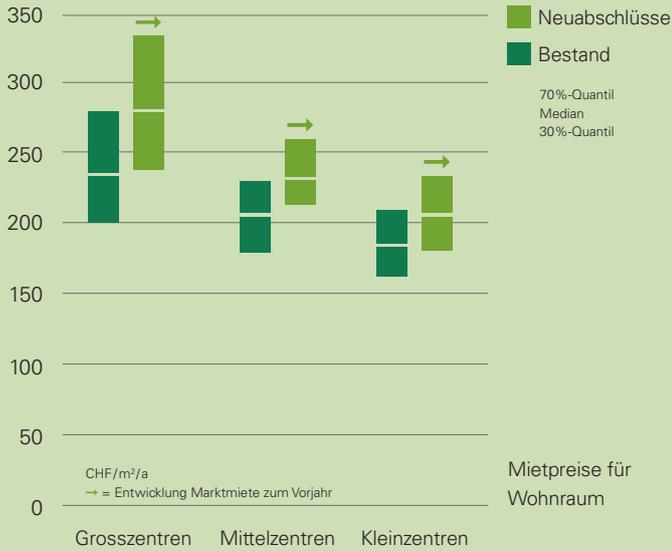
**Die Marktwerte** stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

**Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum** wurden auf der Basis eines schweizweiten Lage-ratings bestimmt.

**Die Datenquellen** stammen von REIDA.

OBJEKT/REFERENZLIEGENSCHAFT	WERT
 <p><b>WOHNEN</b></p> <p>1,5 Zimmer 3 × 30 m<sup>2</sup>                  2,5 Zimmer 3 × 50 m<sup>2</sup>                  3,5 Zimmer 3 × 80 m<sup>2</sup>                  4,5 Zimmer 3 × 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 810 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 238 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 230 000 CHF/a                  – Betriebskosten 16 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 33 000 CHF/a                  – Investitionen 7 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 175 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,10 %                  Marktwerte 5 642 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 3,26 %                  Wertänderung 2,54 %</p>
 <p><b>BÜRO</b></p> <p>Gewerbe 4 × 200 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 2 × 400 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 1 × 800 m<sup>2</sup>                  Lager 1 × 400 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 2 800 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 766 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 705 000 CHF/a                  – Betriebskosten 96 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 106 000 CHF/a                  – Investitionen 23 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 480 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,44 %                  Marktwerte 13 956 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 8,03 %                  Wertänderung 7,07 %</p>
 <p><b>GEMISCHT</b></p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 × 200 m<sup>2</sup>                  1,5 Zimmer 3 × 30 m<sup>2</sup>                  2,5 Zimmer 3 × 50 m<sup>2</sup>                  3,5 Zimmer 3 × 80 m<sup>2</sup>                  4,5 Zimmer 3 × 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 1 610 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 461 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 438 000 CHF/a                  – Betriebskosten 39 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 63 000 CHF/a                  – Investitionen 12 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 323 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,02 %                  Marktwerte 10 693 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 5,12 %                  Wertänderung 19,89 %</p>

## MIETERTRÄGE



## RENDITE

### Laufende Renditen

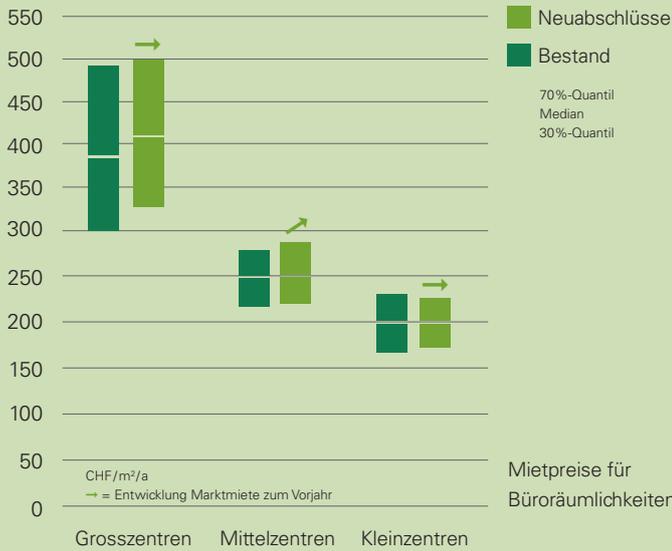
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,6	4,0	4,5
Nettorendite	2,9	3,2	3,6
Cashflow	2,9	3,2	3,6
Wertänderung	2,4	4,2	5,9

### Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,4	3,8	4,2
Nettorendite	2,7	3,1	3,5

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	24.–	11%	27.–
Instandhaltung	19.–	9%	18.–
Instandsetzung	10.–	5%	16.–



### Laufende Renditen

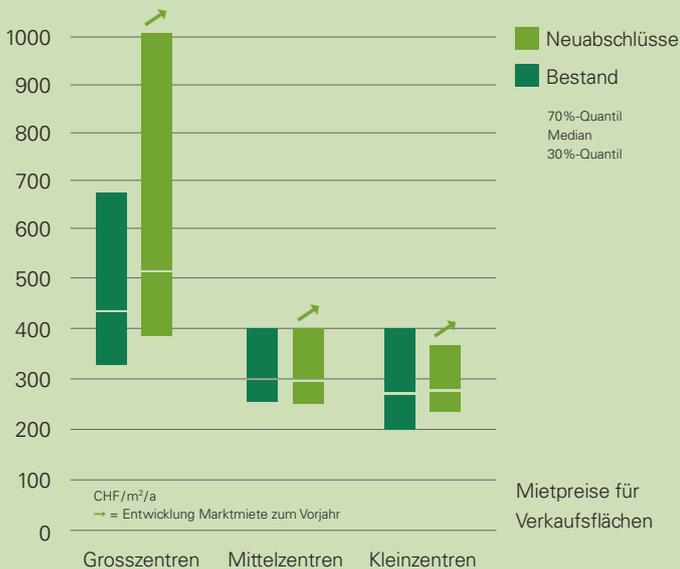
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,2	4,1	4,9
Nettorendite	3,1	3,6	4,1
Cashflow	2,9	3,5	4,0
Wertänderung	2,2	3,4	4,1

### Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,0	4,8
Nettorendite	2,9	3,4	4,1

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	29.–	11%	37.–
Instandhaltung	14.–	5%	8.–
Instandsetzung	29.–	11%	27.–



### Laufende Renditen

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

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	10%	30.–
Instandhaltung	18.–	7%	17.–
Instandsetzung	17.–	6%	14.–