

# Anlagerisiko Renditeliegenschaften

## Immobilienmarkt Schweiz

# Marktpreise für Rendite- Immobilien sinken langsamer

Die Preise für Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien zeigen eine moderate Preisreduktion. Laut FPRE war dies hauptsächlich auf den Zinsanstieg zurückzuführen.

Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sank der Marktwert von Mehrfamilienhäusern um 1,5%, wie eine Auswertung des Zürcher Beratungs- und Forschungsunternehmens Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ergeben hat. In allen acht Regionen sei der Wertrückgang dabei ähnlich ausgefallen.

Preisentwicklung von Renditeliegenschaften in der Schweiz



Quelle: IAZI AG

## Befinden sich die Ökonomen auf dem Holzweg?



# Vorstellung

**Christian G. Brunner**  
c.brunner@i-rem.ch  
+41 52 525 33 81

Leiter Institute  
Bewertungsexperte  
Dozent Bewertungslehre



MAS real estate management  
MAS real estate valuation  
EMBA general management

Sport  
Jagd  
Reisen

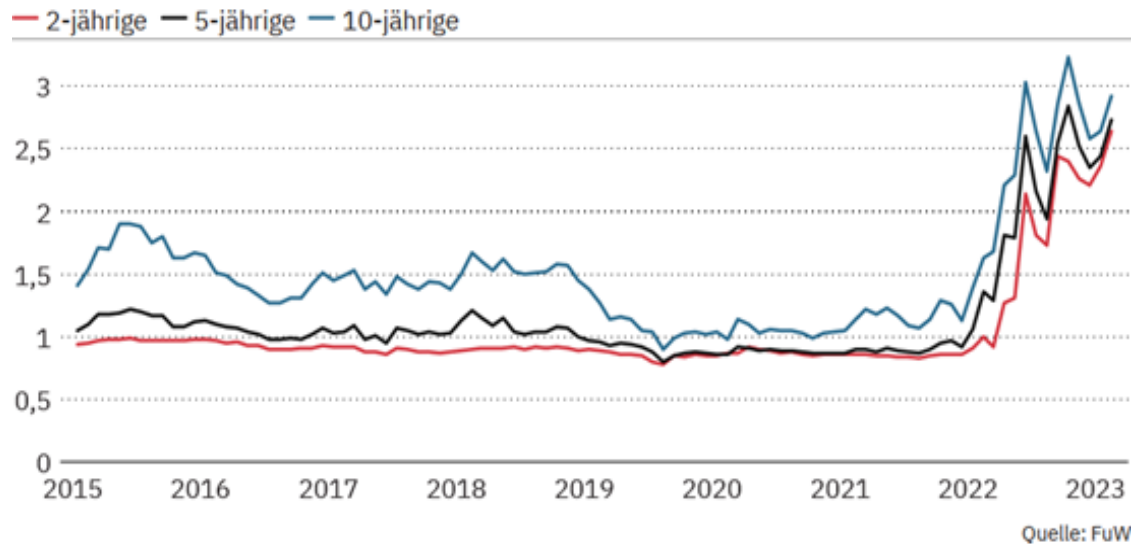
**....hoffentlich nicht auf dem HOLZWEG**



## Hypotheken

### Hypothekenzinsen in der Schweiz

FuW Panel von 12 Anbietern: Durchschnittliche Richtsätze im 1. Rang für selbstgenutzte Wohnbauten (ohne Gewähr), in %

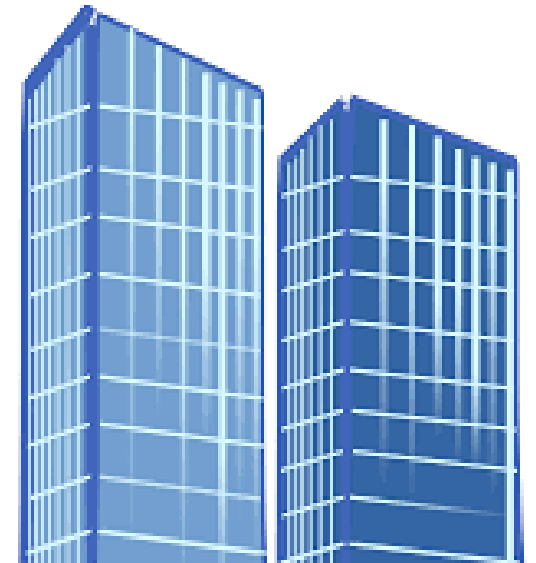


## Obligationen



## Mehrfamilienhaus

- Lage: sehr gut  
Lageklasse: 8.6
- Mietertrag: 280'000
- Anlagekosten: 6'800'000  
Grundstückskosten: 3'700'000 (54%)  
Baukosten: 3'100'000 (46%)
- Baujahr: 2008
- GV Neuwert: 2'500'000
- Anfangs Bruttorendite: 4.1%



# Beispielobjekt

**10.2020**

**Mietertrag**

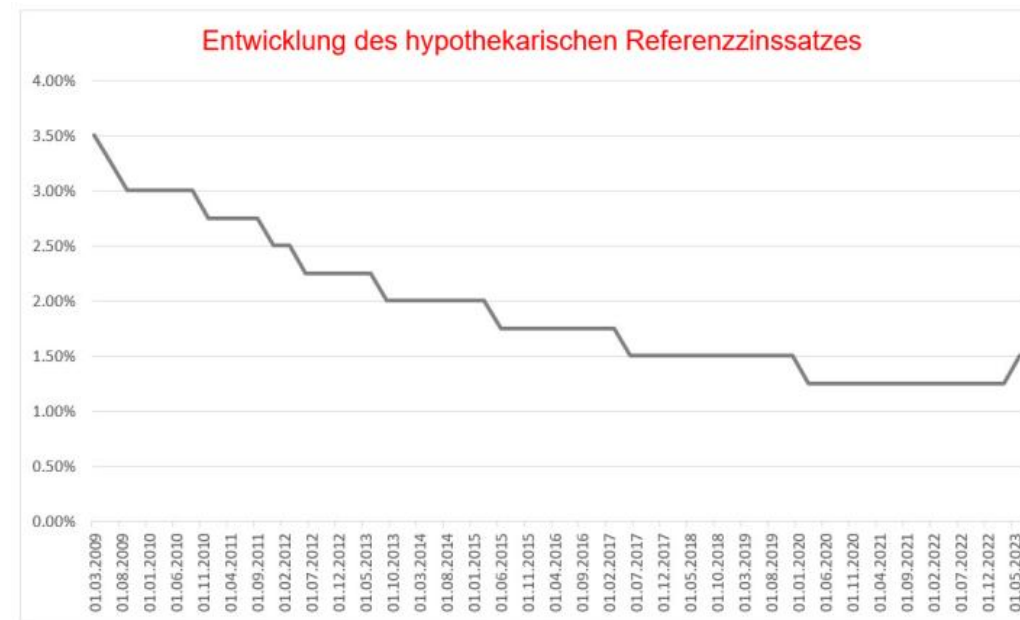
280'000

**+5%**

**10.2023**

**Mietertrag**

294'000





# Beispielobjekt

**10.2020**

**GV Neuwert**

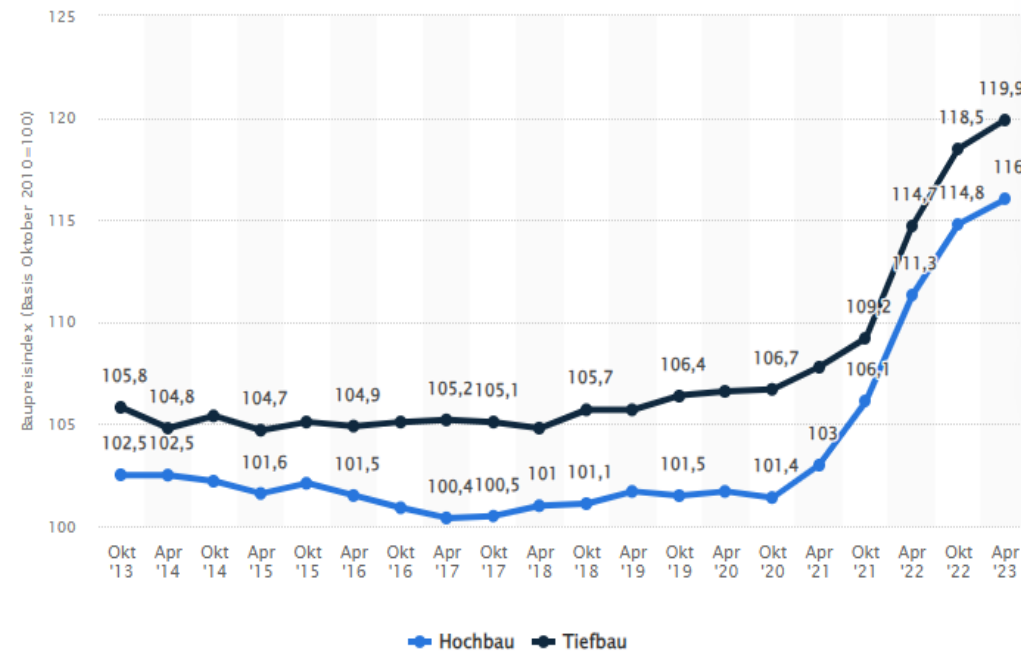
2'500'000

**+10%**

**10.2023**

**GV Neuwert**

2'800'000



# Beispielobjekt

**10.2020**

## Kapitalisierungszinssatz

Fremdkapital	1.0%	60%	0.6%
Eigenkapital	3.5%	40%	1.4%
Realzins	-0.5%		
Immobilität	2.0%		
Risikozuschlag	2.0%		

**NETTOZINS**                      **199'000**    **2.0%**

Bewirtschaftung.            56'000  
(20% von 280'000)

**Rückstellungen**            **25'000**  
(1% von GV NW)

**BRUTTOZINS**                **280'000**    **2.8%**

**+60%**

**10.2023**

## Kapitalisierungszinssatz

Fremdkapital	2.0%	60%	1.2%
Eigenkapital	5.0%	40%	2.0%
Realzins	1.0%		
Immobilität	2.0%		
Risikozuschlag	2.0%		

**NETTOZINS**                      **207'000**    **3.2%**

Bewirtschaftung.            59'000  
(20% von 294'000)

**Rückstellungen**            **28'000**  
(1% von GV NW)

**BRUTTOZINS**                **294'000**    **4.5%**

# Beispielobjekt

**10.2020**

**Ertragswert**

(199'000\*100/2.0%)

**9'950'000**

**-35%**

**10.2023**

**Ertragswert**

(207'000\*100/3.2%)

**6'470'000**



# Beispielobjekt

**10.2020**

**Ertragswert** **9'950'000**  
(199'000\*100/2.0%)

**Altersentwertung** **300'000**  
(12% von 2'500'000)

**Marktwert** **9'650'000**

**10.2023**

**Ertragswert** **6'470'000**  
(207'000\*100/3.2%)

**Altersentwertung** **420'000**  
(15% von 2'800'000)

**Marktwert** **6'050'000**

**-37%**



# Beispielobjekt

10.2020

Marktwert

9'650'000



Bruttorendite

$(280'000 * 100 / 9'650'000)$

2.9%



Nettorendite

$(199'000 * 100 / 9'650'000)$

2.1%

10.2023

Marktwert

6'050'000



Bruttorendite

$(294'000 * 100 / 6'050'000)$

4.9%



Nettorendite

$(207'000 * 100 / 6'050'000)$

3.4%

+69%

+62%

# Beispielobjekt



**+ 1.5%**

Quelle: Macrobond/Bloomberg

# Beispielobjekt

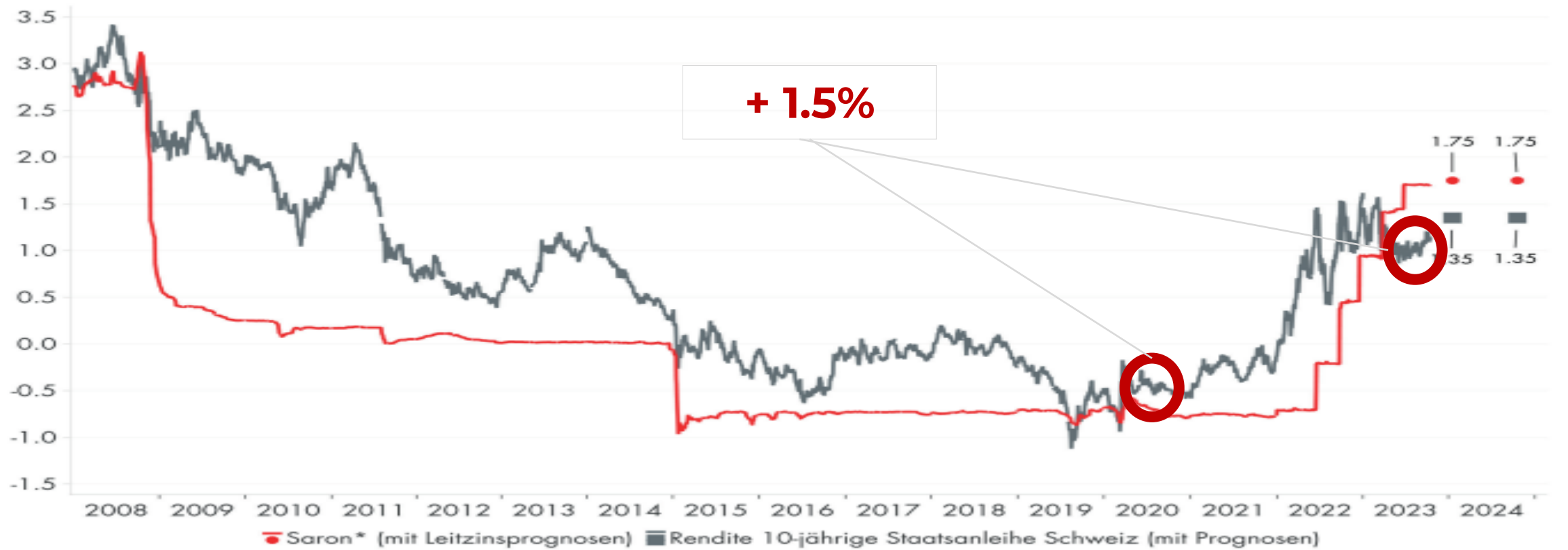
**Nettorendite**  
( $199'000 \cdot 100 / 9'650'000$ )

2.1%

+ 1.3%

**Nettorendite**  
( $207'000 \cdot 100 / 6'050'000$ )

3.4%



# Meinungen

