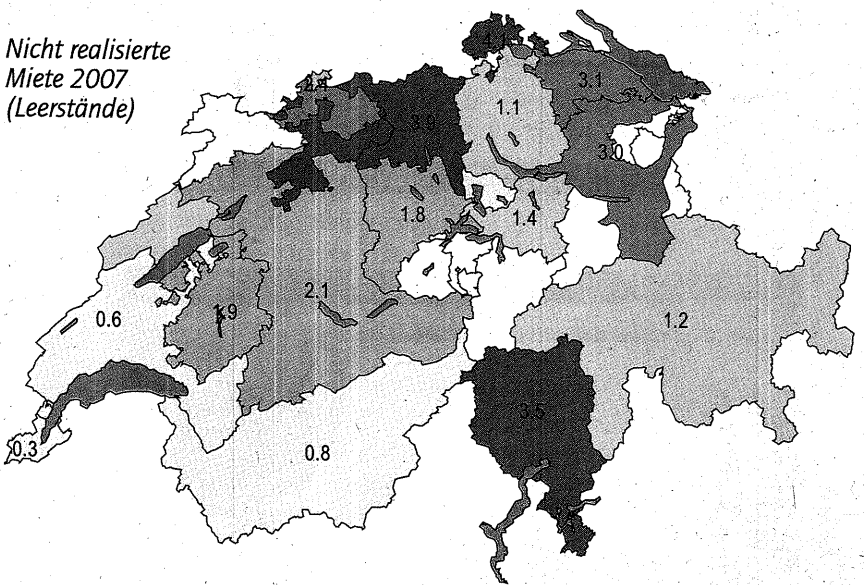


IAZI-Immobilienmarkt – Am 17. April 2008 präsentierte Dr. Donato Scognamiglio, CEO des IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, seine aktuellen Kennzahlen zu Preisentwicklungen, Renditen und Erträgen.

Partystimmung hält (noch) an

Nicht realisierte Miete 2007 (Leerstände)



Der von Dr. Donato Scognamiglio präsentierte IAZI-Preisindex der Eigenheime, dessen Daten auf tatsächlichen Transaktionen beruhen, weist einen eindrucklichen



SANDRA BURLET
lic. rer. publ. HSG
Volkswirtschaftlerin beim
HEV Schweiz

Verlauf auf. In den vergangenen acht Jahren sind die Preise sowohl bei den Eigentumswohnungen wie auch bei den Einfamilienhäusern um gut 30% angestiegen, wobei sie seit Mitte 2005

dann nochmals verstärkt zugelegt haben. Allein im Jahr 2007 ist der Preisindex bei den Einfamilienhäusern um 7% und bei den Eigentumswohnungen gar um 12.7% angestiegen. Von einer Krise ist hier bisher gemäss Scognamiglio rein nichts zu spüren. «Die Party geht weiter», wie er es etwas salopp ausdrückte. Die Frage sei nur, wie lange diese Partystimmung noch anhalten werde. Seiner Ansicht nach sind Korrekturen, gerade bei Änderungen im Umfeld der Hypothekarzinsen, vorprogrammiert. Dies sieht Scognamiglio insbesondere für Regionen, die extreme Preisentwicklungen hinter sich haben, wie beispielsweise die Region Genf oder die Zürcher Goldküste. Der Index nur für den Kan-

ton Genf ergibt denn auch eine Preissteigerung von 80% innert der letzten sieben Jahre. Damit weist Genf einen sehr ähnlichen Preisverlauf auf wie der Häuserpreisindex in New York oder in den gesamten USA, wobei diese beiden – im Gegensatz zu Genf – im Zuge der amerikanischen Immobilienkrise seit rund einem Jahr einen deutlich rückläufigen Verlauf verzeichnen.

Neben der Performance-Berechnung aufgrund tatsächlich beobachteter Handänderungen wurde auch heuer der IAZI Swiss Property Benchmark® präsentiert, welcher die durchschnittliche Performance der von IAZI analysierten Portfolios einer Vielzahl institutioneller Anleger wiedergibt. Die Datengrundlage hier bilden über 7'200 Liegenschaften mit einem Marktwert von über 74 Milliarden CHF. Die innerhalb des IAZI-Benchmarks berechnete durchschnittliche Ertragsrendite (Mieteinnahmen dividiert durch den Liegenschaftswert) beläuft sich im Jahr 2007 genau wie im Vorjahr auf 6.3%. Für Wohnliegenschaften wie auch für gemischt genutzte Liegenschaften liegt die Rendite mit 6.4% respektive 6.5% auf leicht höherem Niveau als für Geschäftliegenschaften mit 6.1%. Die Liegenschaftsaufwände pro m² belaufen sich auf 73.30 CHF, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr mit 64.70 CHF entspricht. Bei den Wohnliegenschaften beträgt dieser Kennwert

73.50 CHF (+9.0 CHF), bei den gemischt genutzten Liegenschaften 75.30 CHF (+11.6 CHF) und bei den Geschäftliegenschaften 70.70 CHF (+4.7 CHF).

Die nicht realisierte Miete, bestehend aus Rabatten, Mietzinsausfällen und insbesondere Leerständen, ist gemäss IAZI-Benchmark im Jahr 2007 – nach einem Anstieg im Jahr 2006 – wieder rückläufig. Verglichen mit den Werten der letzten fünf Jahre liegt die nicht realisierte Miete mit durchschnittlich 3.8% aber immer noch auf hohem Niveau. Der leichte Rückgang beruht vor allem auf dem Abbau der Leerstände bei den Geschäftliegenschaften.

Städteranking

Im Rahmen des IAZI Swiss Property Benchmark® wird jeweils auch ein Städteranking über 50 Schweizer Städte publiziert. Dabei werden die Mittelwerte über die Kennzahlen der sich in der entsprechenden Stadt befindenden Liegenschaften erhoben und jeder Kennzahl sodann der Rang von 1 bis 50 zugewiesen. Aufgrund dieser Analyse zählt IAZI die Städte Nyon, Yverdon-les-Bains und Montreux zu den Top-Performern, während IAZI Volketswil, Solothurn und Allschwil als «Flop-Performer» bezeichnet, weil deren Immobilienbestände im 2007 keine respektive nur ganz geringe Wertzuwächse zu verzeichnen hatten.

