

Immobilien der Kirche gewinnbringend bewirtschaften

Martina Wäckerlin

1. September 2023

Wüest Partner Group

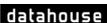
REX

Real Estate Experts



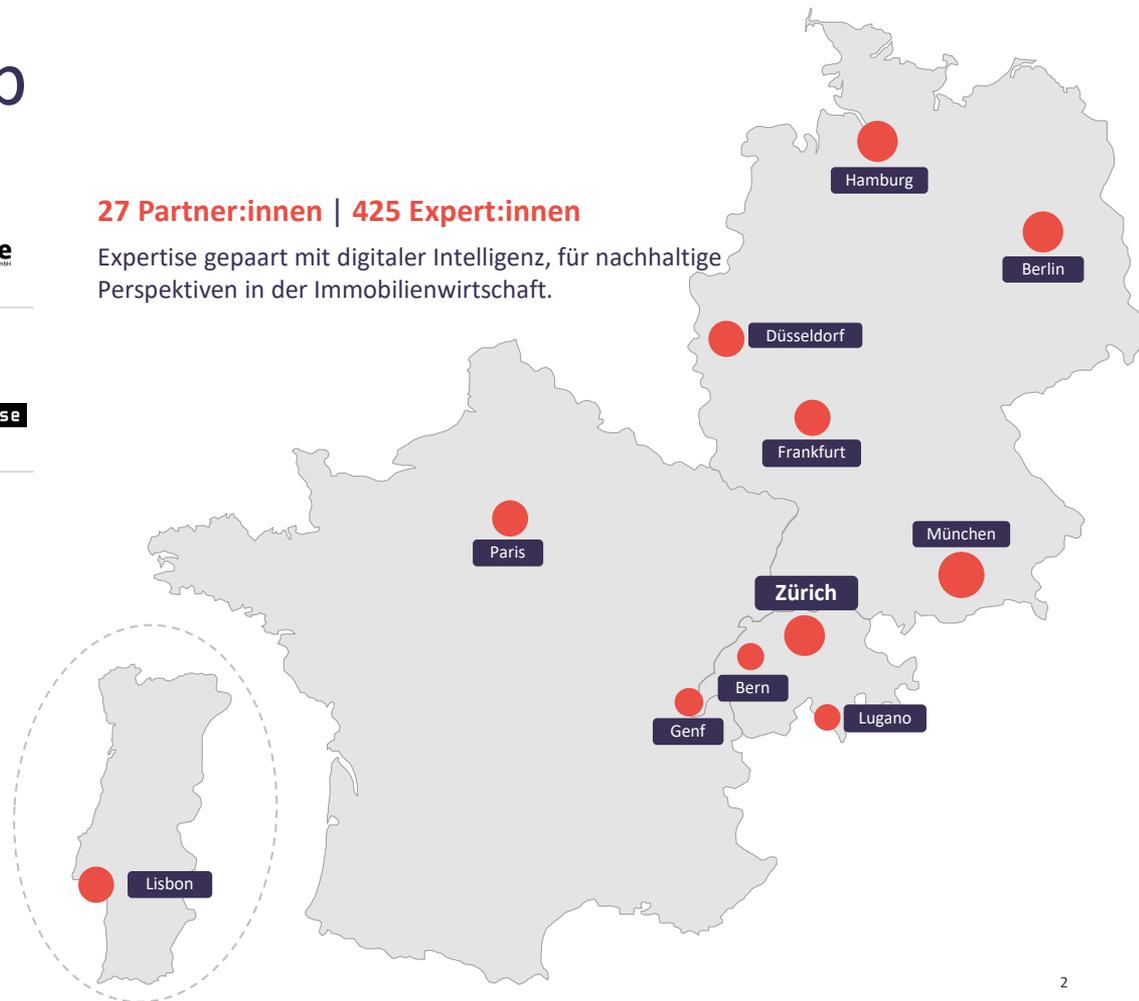
DAT

Data, Analytics & Technology

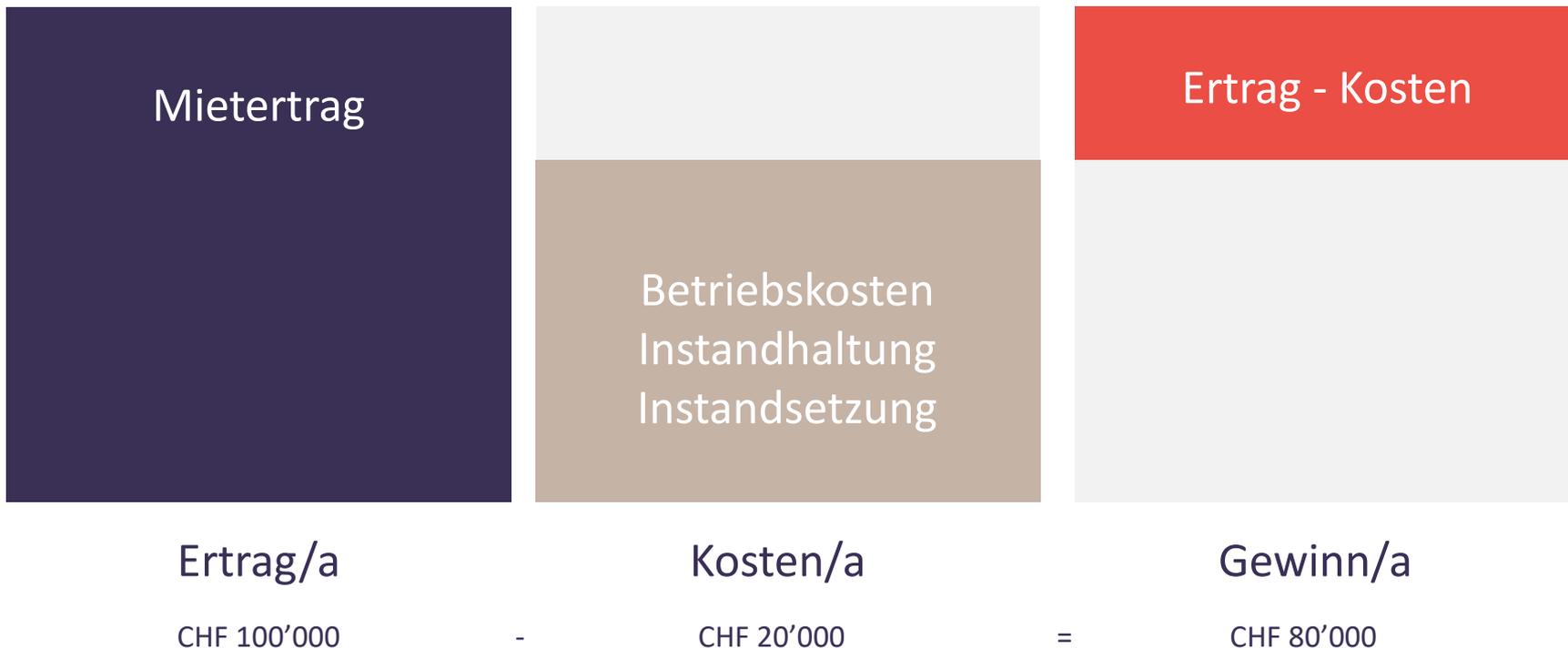


27 Partner:innen | 425 Expert:innen

Expertise gepaart mit digitaler Intelligenz, für nachhaltige Perspektiven in der Immobilienwirtschaft.



Wie entsteht Gewinn?

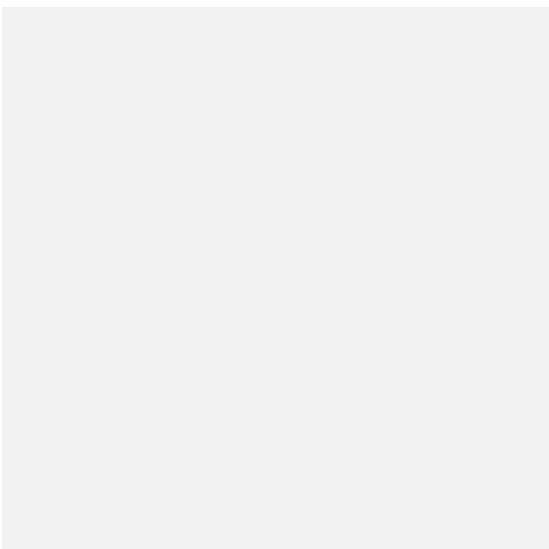


Was ist die Rendite?



Kaufpreis

CHF 1'000'000



Nettoendite 8%

Gewinn/a

CHF 80'000

Was bedeutet die Nettoendite?



Kaufpreis

CHF 1'000'000



Marktwert

CHF 2'000'000

Die Nettoendite ist das Verhältnis vom jährlichen Gewinn zum Wert der Liegenschaft.



Gewinn/a

CHF 80'000

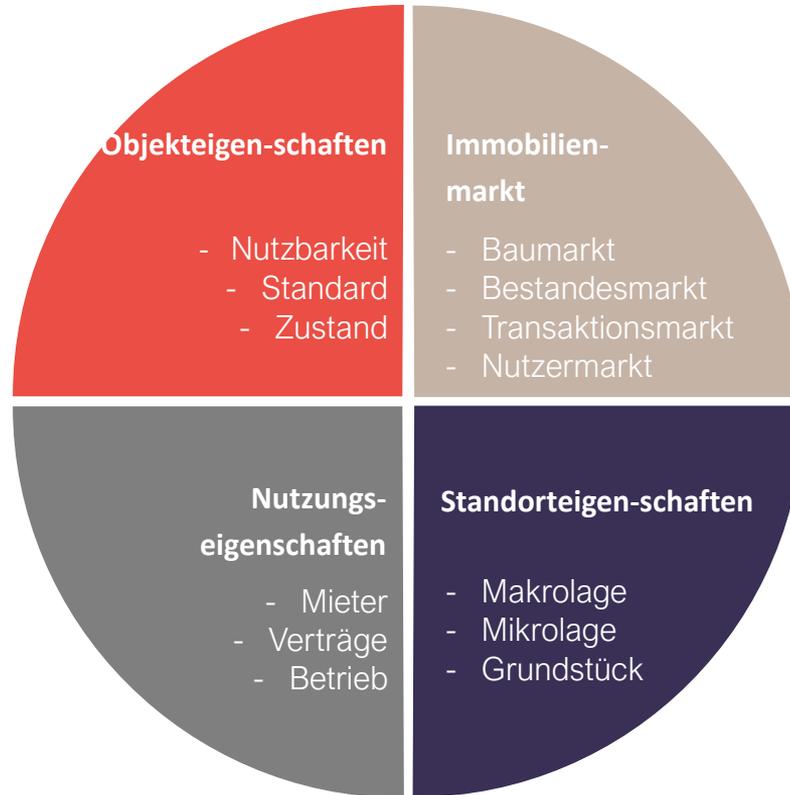
Das Umfeld einer Immobilie

«Bewusste» Größen

→ beeinflussbar

Objektanalyse

Situationsanalyse



«Unbewusste» Größen

→ nicht beeinflussbar

Marktanalyse

Standortanalyse

Immobilienbewirtschaftung

Erträge

Mieten

Nebenkostenpauschalen

Weitere Erträge

Ertragsausfälle

Kosten

Betriebskosten

Versicherung, Verwaltung, Steuern, Hauswartung,
Versorgung

Instandhaltung

laufende Kosten für kleinere Reparaturen

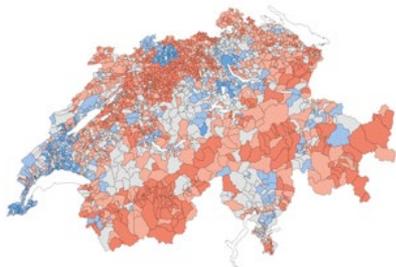
Instandsetzung

Kosten im Zusammenhang mit Renovationen

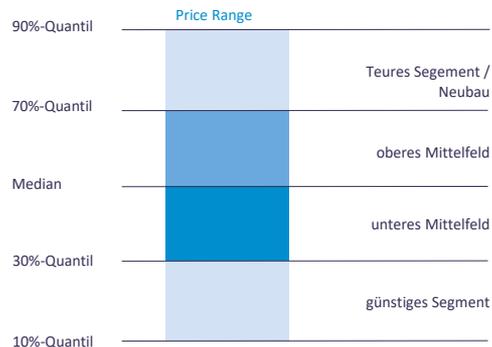


Informationsquelle Ertragspotenzial

Preislandschaft Schweiz



Lokales Preisspektrum



Nutzung Objekt

Preisniveau
Vertragsart
Vertragsdauer
Optionen
Nebenkostenregelung
Mieterausbau

Weitere Faktoren: Kostenmiete, Referenzzinssatz, überwältzbare Kosten nach Sanierung etc.

Betriebskosten

Betriebskosten	Benchmark
Verwaltung	3.6 – 3.8% von Sollertrag
Versicherung	0.7 bis 1.0% von Sollertrag
Hauswart (meistens über NK ausgelagert, Sockelbetrag für Leerstände)	Min. 0.5% von Sollertrag
Versorgung (meistens über NK ausgelagert, Sockelbetrag für Leerstände)	Min. 0.5% von Sollertrag
Steuern (je nach Kanton fällig oder nicht fällig)	
Vermarktung (einmalig, bei sehr hohen Leerständen/Neubau)	10 – 15% von Soll-Ertrag der Leerstandflächen

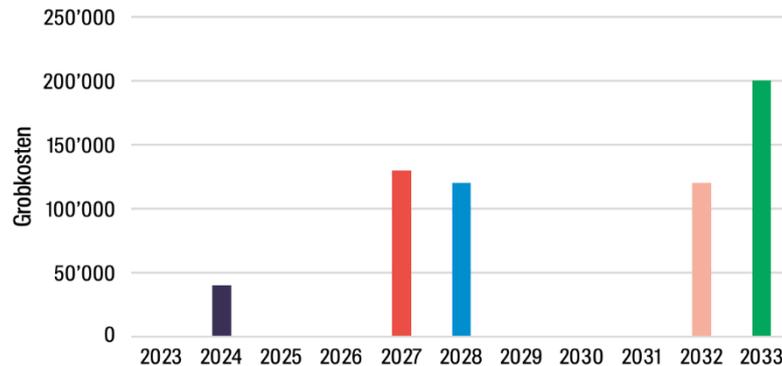
Instandhaltung

Instandhaltung (Wohnbauten)	Einfacher Bau	Gewöhnlicher Bau	Gehobener Bau
< 1920 / Altbau	13 – 15 CHF/m ² HNF	14 – 17 CHF/m ² HNF	17 – 20 CHF/m ² HNF
1920 - 1990	12 – 14 CHF/m ² HNF	13 – 17 CHF/m ² HNF	16 – 18 CHF/m ² HNF
1990 - heute	11 – 13 CHF/m ² HNF	12 – 15 CHF/m ² HNF	17 – 28 CHF/m ² HNF

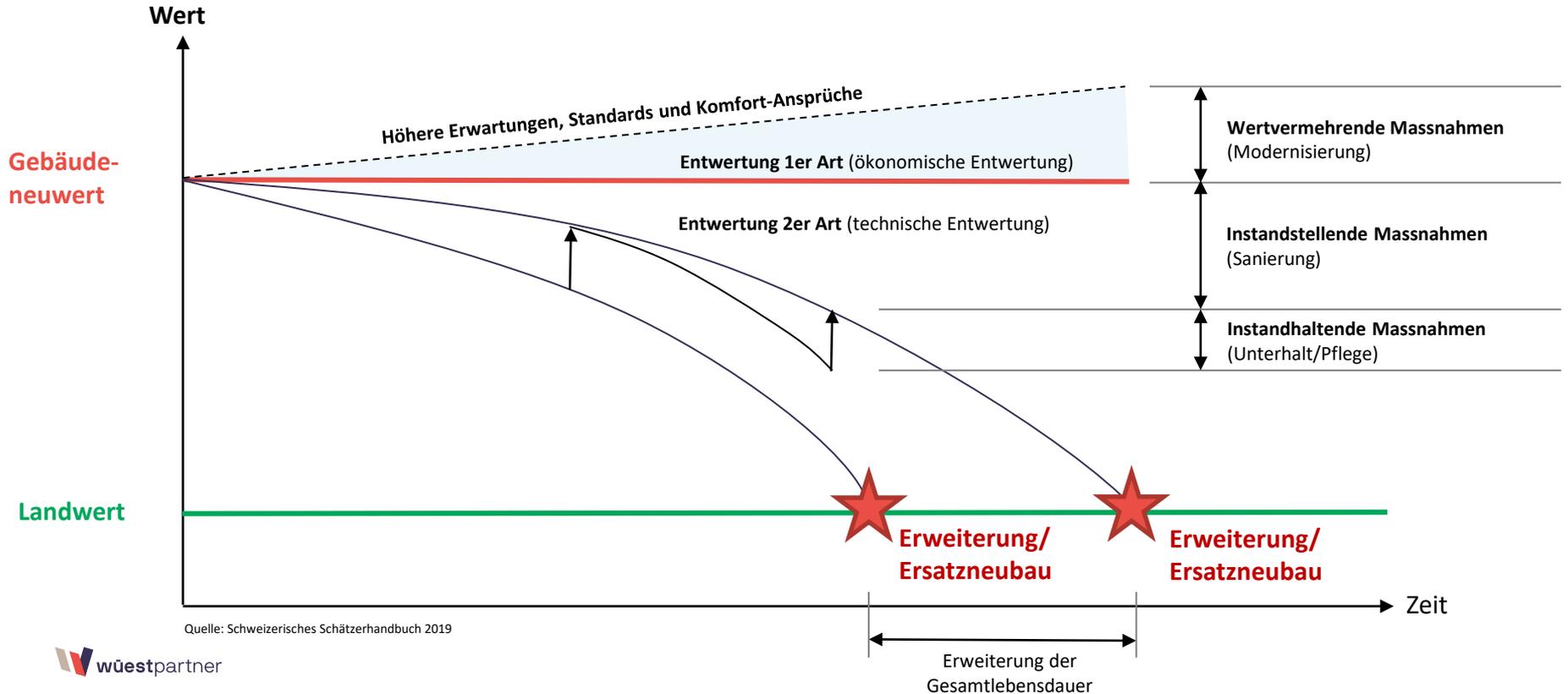
Instandsetzung / Investitionsplanung

Instandsetzung (Wohnbauten)	Benchmark
Neubau	28 CHF/m ²
Bestandesbau (nach Totalsanierung)	33 CHF/m ²
Bestandesbau	> 33 CHF/m ²

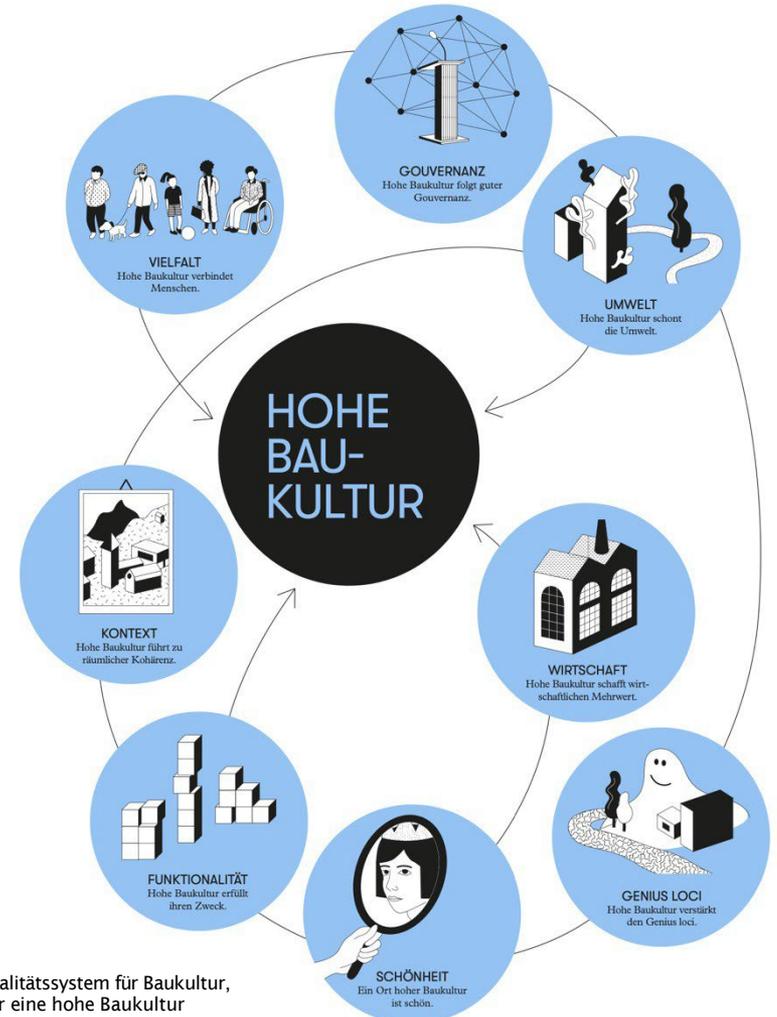
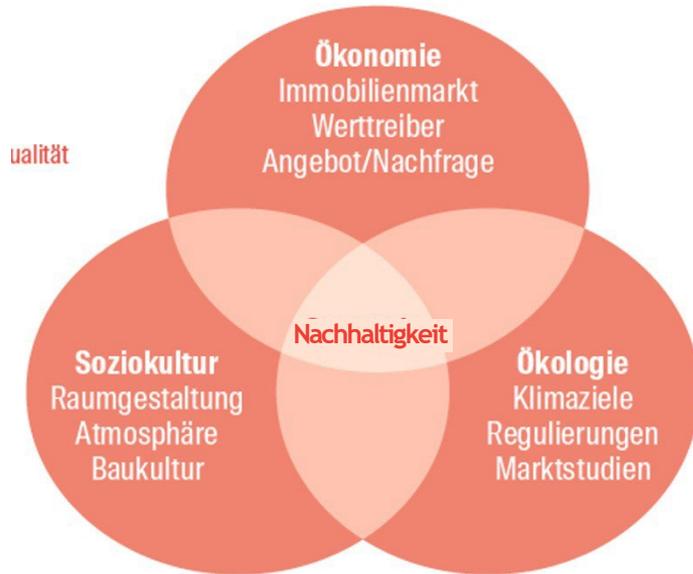
Bauteile	Neuwert CHF, ca.	Totalsanierung CHF, ca.	Erneuerungszyklus Jahre, ca.
Rohbau	90'000		100
Dach	9'000	5'000	35
Fassade	18'000	13'000	35
Fenster	14'000	12'000	30
Küche	15'000	12'000	25
Bad / Sanitär / Lertg.	20'000	20'000	30
Ausbau / Oberfläch.	35'000	18'000	20
Heizung	7'000	4'000	20
Elektro	10'000	6'000	40
übrige Technik	7'000	4'000	20
Allg. Räume / Umgeb.	15'000	6'000	25
Total	240'000	100'000	30



Handlungsbedarf zur Werterhaltung



Nachhaltigkeit / Baukultur



Quelle: Davos Qualitätssystem für Baukultur, Acht Kriterien für eine hohe Baukultur

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Martina Wäckerlin

T +41 44 289 92 95

martina.waeckerlin@wuestpartner.com

Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal

www.wuestpartner.com

Disclaimer: Die Wüest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschliesslich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wüest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

