

Marktwert/Rentabilität unter Einfluss des Umfeldes

Avadis Anlagestiftung

Bruno Schweinzer
Leiter Immobilien der Avadis
Rapperswil, 18. April 2012

Fachtagung:

4/4 WOHNUMFELD

Vier Blickwinkel auf das Wohnumfeld
Qualität • Planung • Marktwert • Kosten

*(Bild änderbar:
Rechtsklick auf das Bild
> «Hintergrund formatieren»
> «Datei...»
> «schliessen»)*

Inhaltsverzeichnis

n Thesen

n Umfeld

n Beispiel

n Fazit

Thesen

- n Lage ist entscheidend
- n Makroumfeld kann nicht vom Investor beeinflusst werden > Berücksichtigung bei Standortwahl
- n Mikroumfeld (Wohnumfeld) kann beeinflusst werden
- n Kosten können durch Erträge kompensiert werden
- n Umfeld stützt Nachfrage & Zahlungsbereitschaft Miete
- n Mietertrag generiert Marktwert

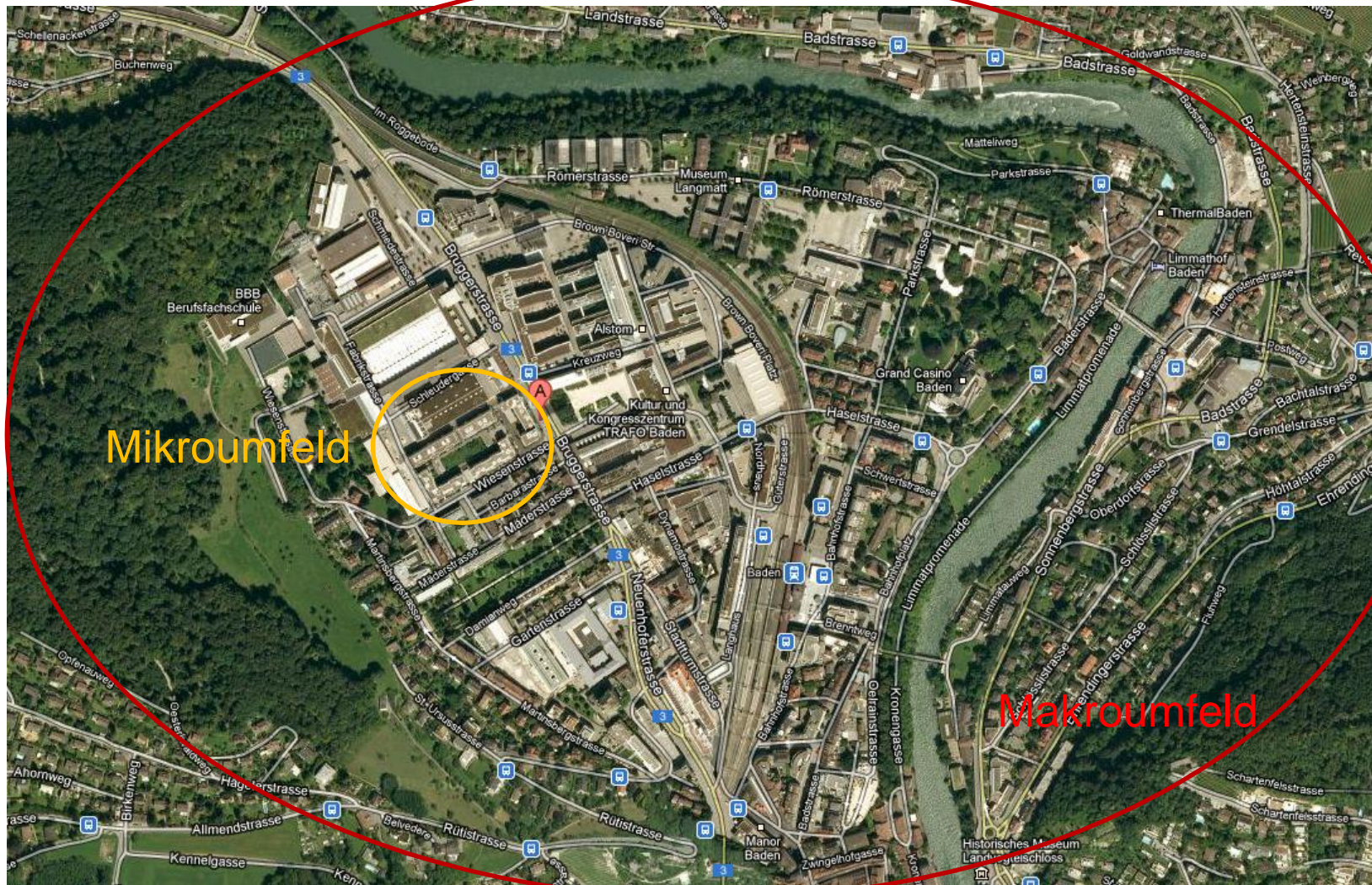


am
MARTINS
BERG
städtisch leben
entspannt wohnen

Sie möchten nach Feierabend noch ein paar Runden mit dem Velo drehen? Ihnen steht der Sinn eher nach einer spontanen Shopping-Tour? «Am Martinsberg» leben Sie eingebettet zwischen Innenstadt und Erholungsraum. Geniessen Sie die neue Flexibilität! Hier fühlen sich Menschen wohl, die die Nähe zum Zentrum, Ruhe und Entspannung sowie ein behagliches Wohnumfeld schätzen. [Hier erfahren Sie mehr...](#)

**Stellenwert Umfeld
ist wichtig !**

Umfeld > Beispiel Baden



Makro-Umfeld

- n Anbindung öffentlicher Verkehr
- n Naherholung, Fitness
- n Unterhaltung (Kino, Theater, Casino...)
- n Gastroszene, Kultur
- n Quartierimage
- n Soziokulturelle Durchmischung
- n Lärm, Duft , Immissionen



**Unbeeinflussbare
Determinanten**

Mikro-Umfeld > Wohnumfeld

- n **Architektur, Anmutung**
- n **Qualität Zwischenräume**
- n **Umgebungsgestaltung**
- n **Leistungsangebot:**
Gemeinschaftsraum, Spielplatz,
Kinderhort, Veloabstellplätze, Services,
...
- n **Begegnungsangebot**
- n **Sauberkeit**
- n **Sicherheit**



**Beeinflussbare
Determinanten**

Beispiel

- n Am Markt ausgerichtete Wohnüberbauung in Baden
- n Attraktive, städtische Lage
- n Makroumfeld mit vielen positiven Aspekten
- n Mikroumfeld wird geschätzt
- n Nachfrage Wohnungen, Wartelisten
- n Zahlungsbereitschaft Mietzins hoch
- n Qualitative Mieterbefragung
- n Kostenfaktor kann durch Angebots -Mietertrag kompensiert werden
- n Steigende Erträge > steigender Marktwert > Renditeverbesserung



**Ein positives Umfeld
generiert und stützt
nachhaltige Mieterträge
und ist somit
ein Marktwerttreiber
und sichert somit die Rendite...**