

# 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

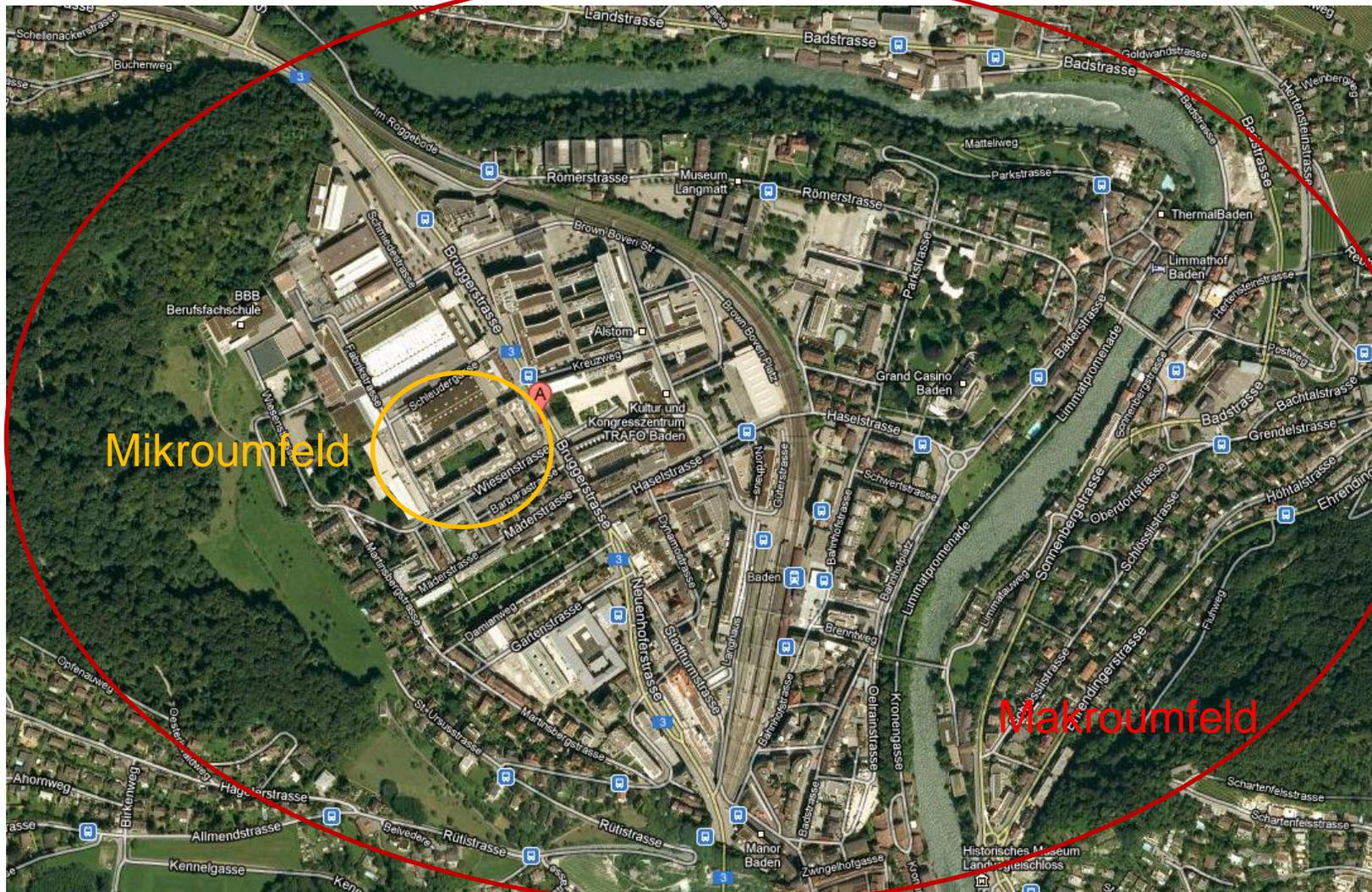


am  
**MARTINS**  
BERG  
städtisch leben  
entspannt wohnen

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...](#)

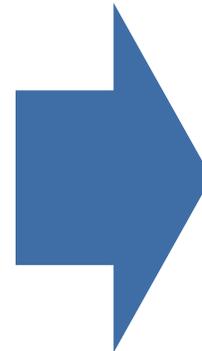
**Stellenwert Umfeld  
ist wichtig !**

# 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...**