

Dokumentation

D 0213

s i a

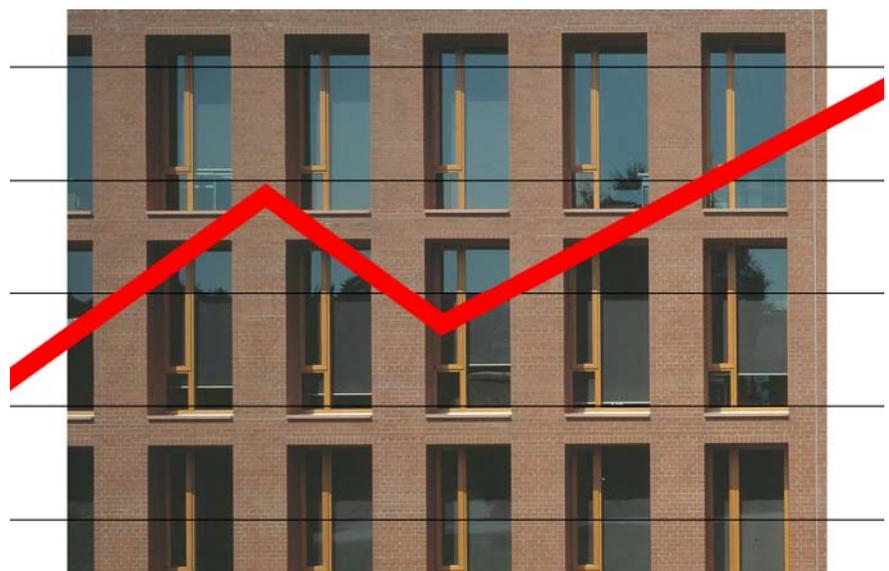
Finanzkennzahlen für Immobilien Ratios financiers pour les immeubles

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects



Dokumentation

D 0213

Finanzkennzahlen für Immobilien

Ratios financiers pour les immeubles

schweizerischer
ingenieur- und
architektenverein

société suisse
des ingénieurs
et des architectes

società svizzera
degli ingegneri
e degli architetti

swiss society
of engineers
and architects

selnastrasse 16
ch-8039 zürich
www.sia.ch

Verband der Immobilien-Investoren und -Verwaltungen
Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes
Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren
Hauseigentümerverband Schweiz
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
Union suisse des professionnels de l'immobilier
Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen

VIV
KBOB
IPB
SHEV
SVIT
USPI
VZI

s i a

Herausgeber:
Schweizerischer Ingenieur- und
Architektenverein
Société suisse des ingénieurs et des architectes
Selnaustrasse 16, Postfach, 8039 Zürich

VIV / AIA
Verband der Immobilieninvestoren und -
verwaltungen
Association des Investisseurs et
Administrateurs immobiliers
Monbijoustrasse 14, Postfach 5236, 3001 Bern

Umschlagbild: Reinhard Zimmermann, Adliswil

Druck: Schwabe, Muttenz, 2005-09
Auflage 1500 Exemplare

ISBN 3-908483-97-2
Dokumentation SIA D 0213
Finanzkennzahlen für Immobilien
Ratios financiers pour les immeubles

Copyright © 2005 by SIA Zurich

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen
Nachdrucks, der auszugsweisen oder
vollständigen Wiedergabe (Fotokopie,
Mikrokopie, CD-ROM usw.), der Speicherung in
Datenverarbeitungsanlagen und das der
Übersetzung, sind vorbehalten.

Tous droits, aussi la reproduction partielle,
même que la restitution partielle ou intégrale
(photocopie, microcopie), la mise en mémoire
sous forme électronique des données et le droit
de traduction, sont réservés.

INHALT

1	Einleitung	4
2	Kennzahlenübersicht	5
3	Abgrenzung der verwendeten Begriffe	6
3.1	Kontenrahmen Liegenschaftsrechnung	6
3.2	Begriffsabgrenzung Liegenschaftsrechnung	7
3.3	Begriffsabgrenzung Kennzahlen	12
4	Kennzahlen Definitionen	14
4.1	Performance	16
4.2	Bruttorendite	17
4.3	Nettorendite	17
4.4	CFROI	17
4.5	EBIT Marge	18
4.6	Eigenkapitalrendite	18
4.7	Mietzinsausfallquote	19
4.8	Betriebskostenquote	19
4.9	Instandhaltungsquote	20
4.10	Instandsetzungsquote	20
4.11	Immobilienmanagement Aufwandquote (TER_{immo})	21
Anhang A	Detaillierter Kontenrahmen	22
Anhang B	Berechnungsbeispiel	29
	Table des matières	33

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	34
2	Vue d'ensemble des ratios	35
3	Définition des termes utilisés	36
3.1	Tableau de la comptabilité immobilière	36
3.2	Différenciation des définitions de la comptabilité immobilière	37
3.3	Différenciation des ratios	42
4	Définitions des ratios	44
4.1	Performance	44
4.2	Rendement brut	47
4.3	Rendement net	47
4.4	CFROI	48
4.5	Marge EBIT	48
4.6	Rendement du capital propre	49
4.7	Quote-part des loyers vacants	49
4.8	Quote-part des frais d'exploitation	50
4.9	Quote-part des frais de maintenance	50
4.10	Quote-part des frais de réfection	51
4.11	Quote-part des frais de gestion immobilière (TER_{immo})	51
Annexe A	Compte-cadre détaillé	52
Annexe B	Exemple de calcul	61

ISBN 3-908483-97-2