



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 1. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 8. Mai 2020

Konstante Marktwerte von Renditeimmobilien im 1. Quartal 2020

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien bleiben im 1. Quartal 2020 praktisch unverändert gegenüber dem Vorquartal. Dabei legen die Marktwerte für Mehrfamilienhäuser leicht zu, während diejenigen für Büroimmobilien gegenüber dem Vorquartal zurückgehen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Marktwerte beider Nutzungen deutlich höher.

Marktindizes von Renditeimmobilien: Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamrendite berechnet.

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien sind mit -0.2% gegenüber dem Vorquartal praktisch unverändert geblieben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Marktwerte im 1. Quartal 2020 mit 4.6% hingegen weiterhin deutlich im Plus. Die Wertänderungen gegenüber dem Vorquartal laufen dabei zwischen den Nutzungen auseinander: Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sind mit 0.6% leicht gestiegen, diejenigen für Büroflächen mit -1.6% rückläufig. Die Ursache für diese Entwicklung liegt im 1. Quartal 2020 hauptsächlich an den Abschlussmieten, welche bei den Mietwohnungen gegenüber dem Vorquartal um 1.2% zugelegt haben und bei den Büroflächen um -1.2% zurückgegangen sind. «Die Entwicklung der Wohnungsmieten im 1. Quartal 2020 dürfte noch wenig von der Corona-Pandemie beeinflusst worden sein. Bei den Büroflächenmärkten sind sowohl die Handels- und anderen Konflikte hauptverantwortlich. Möglicherweise sind aber bereits erste Effekte der Pandemie sichtbar», sagt Stefan Fahrländer, CEO von FPRE.

Über die Landesregionen hinweg entwickelten sich die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern im 1. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal sehr ähnlich. Bei den Büroimmobilien zeigen sich hingegen regionale Unterschiede: Während in den Regionen Basel (+2.2%) und Südschweiz (+1.1%) die Marktwerte weiter steigen, gehen diejenigen in den Regionen Genfersee (-1.1%) und Mittelland (-1.2%) leicht zurück. Die deutlichsten Wertrückgänge für Büroimmobilien gegenüber dem Vorquartal zeigen sich in den Regionen Zürich (-2.5%) und Ostschweiz (-4.3%).

«Der unveränderte Anlagedruck dürfte dazu führen, dass die Renditeerwartungen der Investoren für Objekte an Top-Standorten – insbesondere bei Mehrfamilienhäusern – weiter zurückgehen und damit die Preise weiter steigen. An durchschnittlichen oder schlechteren Standorten ist hingegen von einer grösseren Vorsicht

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

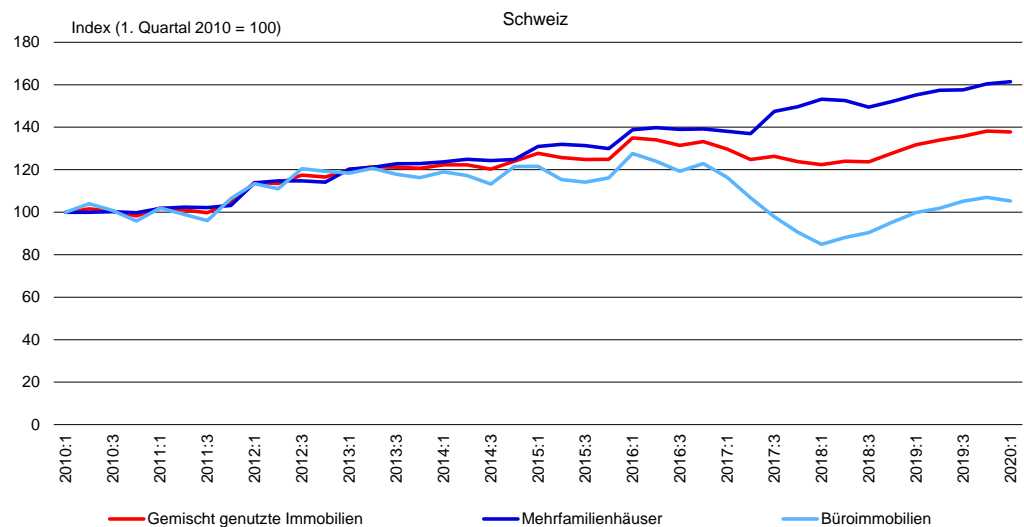
Münzrain 10
3005 Bern

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

und steigenden Anfangsrenditen auszugehen» sagt Fahrländer. Wie gross die künftigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Renditemärkte sein werden, ist derzeit jedoch noch kaum zu prognostizieren. Entscheidend wird es sein, wie gross und wie nachhallend der konjunkturelle Effekt sein wird.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



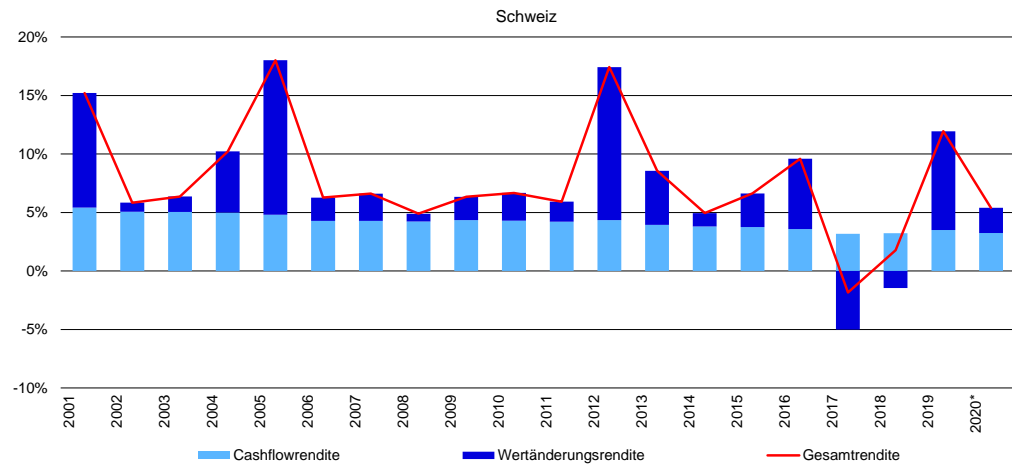
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 1. Quartal 2020

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	2.5%	-0.1%	2.6%	0.5%	2.3%	-1.1%
Jura	-	-	2.5%	0.5%	-	-
Mittelland	5.5%	-0.1%	1.8%	0.7%	11.3%	-1.2%
Basel	8.4%	1.3%	5.5%	0.7%	12.8%	2.2%
Zürich	6.0%	-0.6%	6.4%	0.6%	5.3%	-2.5%
Ostschweiz	0.2%	-1.2%	2.6%	0.8%	-3.3%	-4.3%
Alpenraum	-	-	-0.7%	-0.2%	-	-
Südschweiz	3.3%	1.3%	2.7%	1.4%	4.2%	1.1%
Schweiz	4.6%	-0.2%	4.0%	0.6%	5.5%	-1.6%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Abbildung 2: Gesamttrendite Schweiz – Gemischt genutzte Renditeimmobilien



* Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 2: Gesamttrendite 2019 / 2020 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Chashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamttrendite	
	2019	2020*	2019	2020*	2019	2020*
Genfersee	3.6%	3.4%	8.1%	1.4%	11.7%	4.8%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	2.5%	11.7%	6.0%
Basel	3.4%	3.2%	10.4%	4.4%	13.8%	7.6%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	2.5%	13.4%	5.5%
Ostschweiz	3.6%	3.4%	6.7%	-0.1%	10.4%	3.2%
Südschweiz	3.5%	3.4%	3.8%	2.9%	7.2%	6.3%
Schweiz	3.5%	3.2%	8.5%	2.2%	11.9%	5.4%

* Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2020_1Q.xlsx

Indexreihen auf Ebene MS-Region können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dr. Stefan Fahrländer, Partner und CEO, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, js@fpre.ch, +41 44 466 70 00

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein, Deutschland und Österreich.