



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 2. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 7. August 2020

Stabile Marktwerte von Mehrfamilienhäusern im 2. Quartal 2020

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien sind im 2. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal leicht rückläufig. Dabei verzeichnen die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern einen konstanten Verlauf, während die Marktwerte von Büroimmobilien gegenüber dem Vorquartal deutlich zurückgehen und sich wieder leicht unter dem Niveau des Vorjahresquartals befinden.

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.

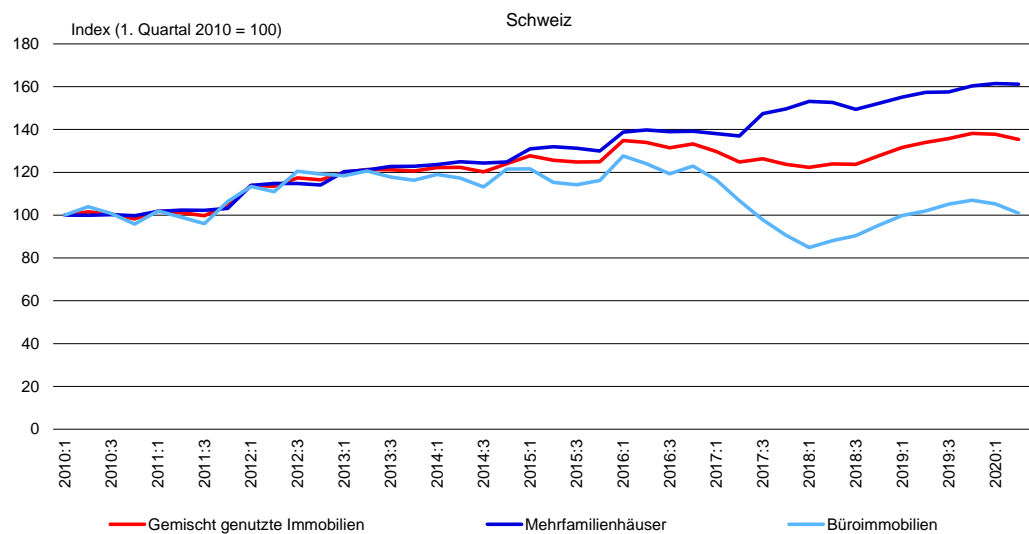
Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gehen im 2. Quartal 2020 um -1,7% gegenüber dem Vorquartal zurück. Sie sind jedoch weiterhin leicht höher als im Vorjahresquartal (+1,1%). Deutliche Unterschiede zeigen sich in den Marktwertentwicklungen von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien: Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern bleiben mit -0,2% stabil, im Vergleich zum Vorjahresquartal zeigt sich ein Anstieg von 2,4%. Bei den Büroimmobilien ist hingegen ein deutlicher Rückgang der Marktwerte zu erkennen: Im Vergleich zum Vorquartal sinken im 2. Quartal 2020 die Marktwerte von Büroimmobilien um -4,1%, gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen Rückgang von -0,9%.

Der Verlauf der Marktwerte von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien spiegelt einerseits die Entwicklung der Abschlussmieten: Während die Mieten von Neubauwohnungen mit 1,4% gegenüber dem Vorquartal leicht angestiegen sind, zeigte sich bei den Abschlussmieten für Büroflächen im 2. Quartal 2020 mit -3,3% ein deutlicher Rückgang. «Andererseits führte die grössere Vorsicht der Investoren – insbesondere an durchschnittlichen oder schlechten Standorten – zu steigenden Anfangsrenditen und damit Preisrückgängen bei Renditeimmobilien», sagt **Stefan Fahrländer**, CEO von FPRE.

Bei den Mehrfamilienhäusern steigen einzig die Marktwerte in der Region Zürich weiterhin an (+1,3%), während in allen anderen Regionen entweder stabile Preise oder leichte Preisrückgänge zu beobachten sind. «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» sagt **Stefan Fahrländer**. Bei den Büroimmobilien zeigen sich die Regionen

Südschweiz (+0,1%) und Zürich (-1,9%) relativ robust, während die Regionen Genfersee (-6,5%) und Basel (-7,4%) die stärksten Wertrückgänge gegenüber dem Vorquartal vorweisen.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



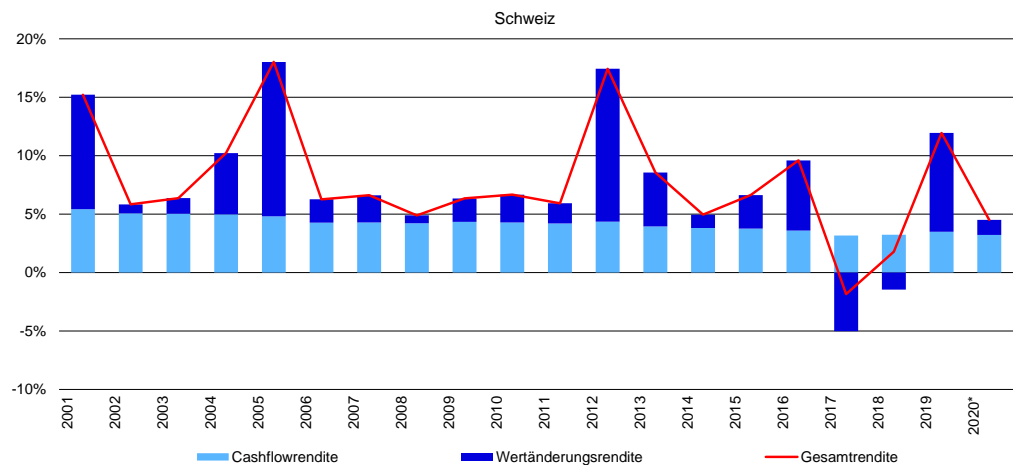
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2020.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 2. Quartal 2020

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-0.9%	-3.1%	0.9%	-0.9%	-3.7%	-6.5%
Jura	-	-	-0.9%	-2.6%	-	-
Mittelland	0.1%	-2.9%	0.4%	-1.1%	-0.5%	-5.7%
Basel	1.2%	-3.6%	2.4%	-1.1%	-0.8%	-7.4%
Zürich	3.3%	0.0%	5.0%	1.3%	0.8%	-1.9%
Ostschweiz	-2.2%	-2.8%	1.0%	-1.0%	-7.0%	-5.4%
Alpenraum	-	-	-0.7%	-0.6%	-	-
Südschweiz	2.3%	-1.4%	-0.7%	-2.4%	6.9%	0.1%
Schweiz	1.1%	-1.7%	2.4%	-0.2%	-0.9%	-4.1%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2020.

Abbildung 2: Gesamtrendite 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: 30. Juni 2020.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2019 / 2020 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2019	2020*	2019	2020*	2019	2020*
Genfersee	3.6%	3.3%	8.1%	-0.2%	11.7%	3.2%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	0.9%	11.7%	4.4%
Basel	3.4%	3.2%	10.4%	2.5%	13.8%	5.6%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	2.5%	13.4%	5.5%
Ostschweiz	3.6%	3.4%	6.7%	-1.5%	10.4%	1.9%
Südschweiz	3.5%	3.4%	3.8%	2.2%	7.2%	5.6%
Schweiz	3.5%	3.2%	8.5%	1.3%	11.9%	4.5%

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

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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_2Q.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.