



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 1. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 5. Mai 2023

Korrektur der Marktwerte von Renditeimmobilien

Im 1. Quartal 2023 sind die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern zum Vorjahresquartal in allen Regionen der Schweiz um mehr als 10 Prozent rückläufig. Bei Büroimmobilien kommt es ebenfalls zu Einbussen – allerdings in etwas geringerem Umfang.

Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern geben in der Schweiz im 1. Quartal 2023 zum Vorjahresquartal um 12,1 Prozent nach, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Im Vergleich zum Vorquartal beträgt der Rückgang 6,4 Prozent.

Über alle von FPRE definierten acht Regionen hinweg fällt der Wertrückgang zum Vorjahresquartal deutlich aus: So etwa auch in den boomenden Regionen Zürich (-11,5%) und Genfersee (-11,9%). Am ausgeprägtesten ist die Korrektur aber im Jura und in der Südschweiz (beide je -13,7%).

Aktuell sind die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern ungefähr auf das Niveau von Ende 2018 zurückgefallen. Über die letzten zehn Jahre hingegen ist der Wertzuwachs in der Schweiz mit 26,9 Prozent weiterhin beträchtlich.

Zinsanstieg senkt Marktwerte

Dazu Stefan Fahrländer von FPRE: «Die derzeit beobachtbare Korrektur der Preise bei Renditeliegenschaften ist auf den Zinsanstieg zurückzuführen. Höhere Marktzinsen führen dazu, dass auch die Verzinsungsansprüche steigen und als Folge die Preise sinken. Gestützt durch die hohe Nachfrage der Mietwohnungsmärkte und da weitere Zinsschritte der SNB vom Markt bereits weitgehend eingepreist wurden, zeichnet sich eine Stabilisierung der Preise für Renditeliegenschaften auf diesem etwas tieferen Niveau ab.»

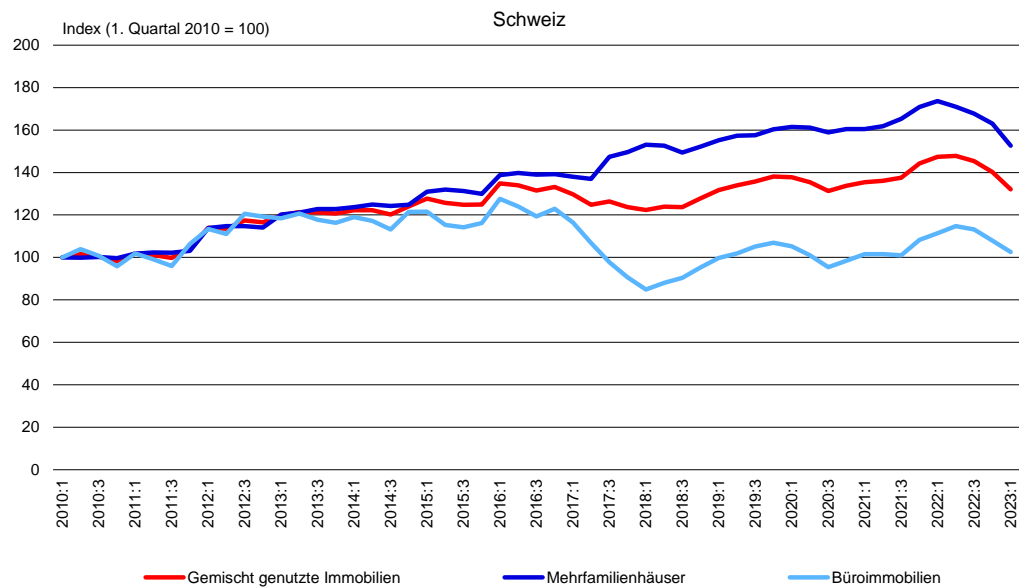
Der Diskontierungssatz für eine Top-Liegenschaft ist im April 2023 gemäss der monatlichen Umfrage von FPRE angestiegen. Der Median der Antworten lag bei 1,95 Prozent, was einen Anstieg von 20 Basispunkten gegenüber April 2022 bedeutet. Unter der Annahme von sonst gleichen Bedingungen entspricht dieser Anstieg 10,3 Prozent tieferen Marktwerten.

Auch Büroimmobilien mit negativer Entwicklung

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind ebenfalls rückläufig, sowohl im Vergleich zum Vorquartal (-5,0%) als auch zum Vorjahresquartal (-7,9%).

Regional kommt es zu unterschiedlich starken Rückschlägen: Zum Vorquartal weisen die Regionen Südschweiz (-12,4%) und Ostschweiz (-10,3%) die deutlichsten Wertminderungen auf, während diese in Basel (-1,5%) und Zürich (-2,0%) geringer ausfallen.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



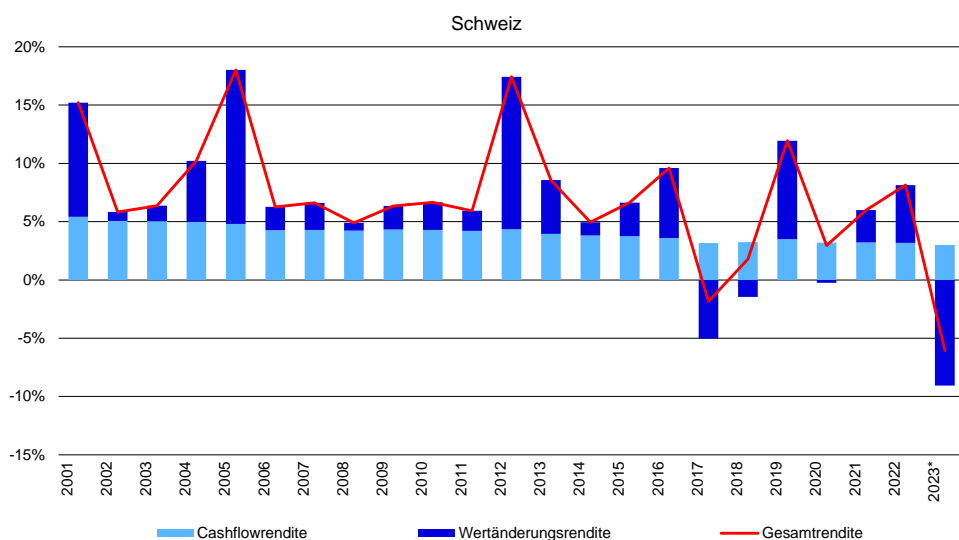
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 1. Quartal 2023

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-7.6%	-7.0%	-11.9%	-7.0%	-1.0%	-7.1%
Jura	-	-	-13.7%	-5.8%	-	-
Mittelland	-11.4%	-7.4%	-12.6%	-6.8%	-9.7%	-8.3%
Basel	-10.1%	-4.2%	-12.2%	-6.0%	-7.1%	-1.5%
Zürich	-10.5%	-4.3%	-11.5%	-5.9%	-9.0%	-2.0%
Ostschweiz	-12.9%	-8.2%	-12.8%	-6.8%	-13.2%	-10.3%
Alpenraum	-	-	-12.1%	-7.1%	-	-
Südschweiz	-11.9%	-9.2%	-13.7%	-7.0%	-9.6%	-12.4%
Schweiz	-10.4%	-5.8%	-12.1%	-6.4%	-7.9%	-5.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

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 Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2022 / 2023 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2022	2023*	2022	2023*	2022	2023*
Genfersee	3.4%	3.2%	6.8%	-8.2%	10.3%	-5.0%
Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-10.2%	7.1%	-6.8%
Basel	3.0%	2.9%	1.0%	-8.7%	4.0%	-5.7%
Zürich	2.9%	2.7%	6.3%	-8.5%	9.2%	-5.8%
Ostschweiz	3.5%	3.3%	2.9%	-11.4%	6.4%	-8.1%
Südschweiz	3.5%	3.3%	3.4%	-11.7%	6.9%	-8.4%
Schweiz	3.2%	3.0%	5.0%	-9.1%	8.1%	-6.1%

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

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

Marktindizes von Renditeimmobilien: Fahländer 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 Gesamtrendite berechnet.

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_2023_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, 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 und Deutschland.