



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 2. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 4. August 2023

Marktwerte von Renditeimmobilien zum Vorquartal leicht rückläufig

Im zweiten Quartal 2023 zeigen die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern nur eine leichte Abnahme im Vergleich zum Vorquartal. Auch bei den Büroimmobilien ist der Rückgang gering, allerdings mit regionalen Unterschieden in der Entwicklung.

Auswertungen von FPRE zeigen, dass die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz im 2. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 1,5 Prozent zurückgegangen sind. Das kann als eine gewisse Stabilisierung der Marktpreise betrachtet werden, betrug ein Quartal zuvor (Vergleich 1. Quartal 2023 mit 4. Quartal 2022) der Rückgang deutlichere 6,4 Prozent, was hauptsächlich auf den Zinsanstieg zurückzuführen war. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beläuft sich der Rückgang im 2. Quartal 2023 auf deutlichere 12,0 Prozent - allerdings befanden sich die Marktpreise im Laufe des Vorjahres auf einem neuen Rekordhoch.

Über alle von FPRE definierten acht Regionen hinweg betrachtet ist der Wertrückgang von Mehrfamilienhäusern zum Vorquartal sehr ähnlich. Die Spanne reicht von 0,0 Prozent im Alpenraum bis -2,0 Prozent in Zürich. Deutlicher ist der Rückgang der Marktwerte zum Vorjahresquartal: Über diesen Zeitraum geben etwa Genf und Zürich um je 12,3 Prozent nach.

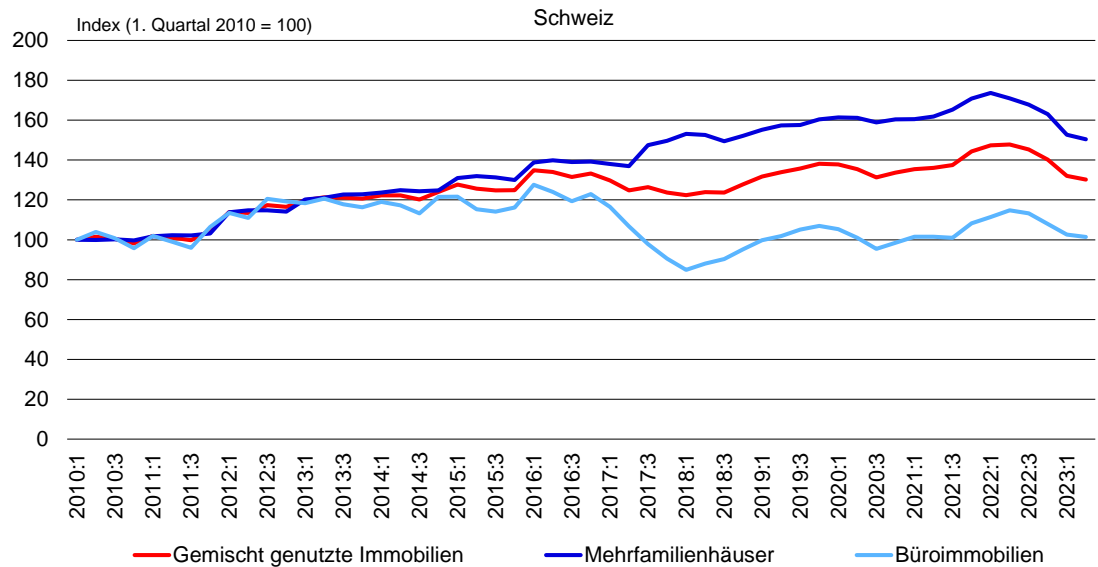
Stefan Fahrländer von FPRE äussert sich zum Rückgang der Marktwerte zum Vorjahresquartal wie folgt: *«Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern entsprechen heute ungefähr denen von Ende 2018, trotzdem resultiert von 2013 bis heute eine Wertsteigerung von knapp 25 Prozent. Wir sind der Meinung, dass sich nun auf dem aktuellen Niveau eine Stabilisierung abzeichnet. Bereits im 2. Quartal sind die Marktwerte im Vergleich zum Vorquartal kaum mehr rückläufig.»*

Auch Büroimmobilien mit geringem Rückgang

Die Marktwerte von Büroimmobilien in der Schweiz waren zum Vorquartal mit minus 1,2 Prozent ebenfalls nur leicht rückläufig. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sanken die Marktwerte jedoch 11,6 Prozent.

Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: Die Regionen Südschweiz (-6,3%) und Ostschweiz (-4,5%) verzeichnen die deutlichsten Wertminderungen zum Vorquartal, während das Mittelland (+2,3%) gestiegene und Basel (-0.1%) stabile Marktwerte aufweisen.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



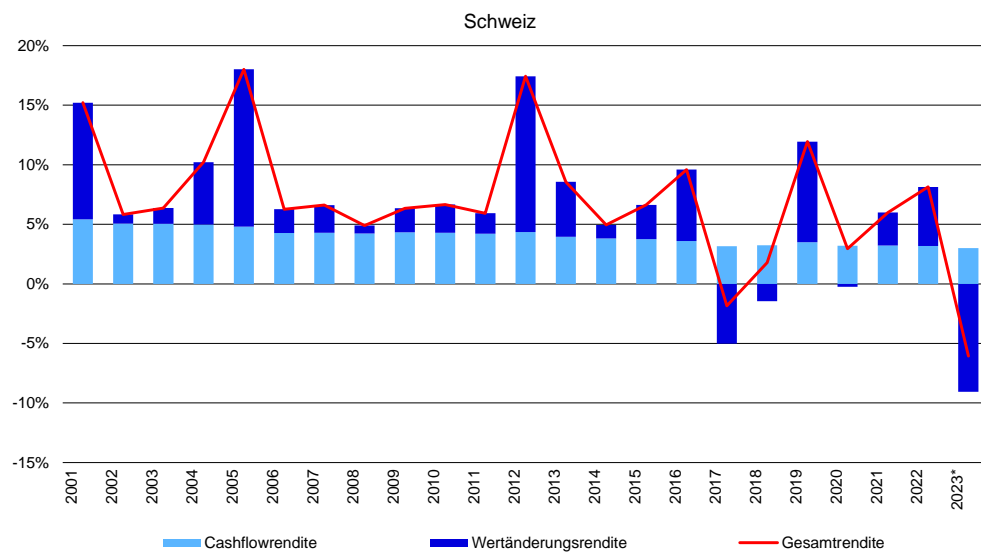
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2023.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 2. Quartal 2023

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-10.0%	-1.3%	-12.3%	-1.2%	-6.6%	-1.4%
Jura	-	-	-12.2%	-1.0%	-	-
Mittelland	-11.0%	0.2%	-11.9%	-1.1%	-9.8%	2.3%
Basel	-12.3%	-0.9%	-11.8%	-1.6%	-13.2%	0.1%
Zürich	-12.3%	-1.8%	-12.3%	-2.0%	-12.3%	-1.6%
Ostschweiz	-14.5%	-2.5%	-11.9%	-1.1%	-18.3%	-4.5%
Alpenraum	-	-	-9.1%	0.0%	-	-
Südschweiz	-14.8%	-3.5%	-11.5%	-1.5%	-19.8%	-6.3%
Schweiz	-11.9%	-1.4%	-12.0%	-1.5%	-11.6%	-1.2%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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 Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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%	-8.8%	10.3%	-5.6%
Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-10.0%	7.1%	-6.7%
Basel	3.0%	2.9%	1.0%	-9.1%	4.0%	-6.2%
Zürich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.3%	9.2%	-6.6%
Ostschweiz	3.5%	3.3%	2.9%	-12.5%	6.4%	-9.2%
Südschweiz	3.5%	3.2%	0.9%	1.8%	4.4%	5.1%
Schweiz	3.2%	3.0%	3.4%	-13.2%	6.6%	-10.2%

* 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 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.

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2023_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 Fahländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

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

Über Fahländer Partner Raumentwicklung

Fahländer 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.