

Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 3. November 2023

Transaktionsmärkte von Mehrfamilienhäusern stabilisieren sich

Nach Rückgängen von rund 14 Prozent seit dem Höhepunkt im April 2022 sind die Preise von Mehrfamilienhäusern im dritten Quartal 2023 in den meisten Regionen stabil oder nur noch leicht rückläufig. Bei den Büroimmobilien kommt es zum Vorquartal zu einer Erholung, über 12 Monate verbleibt ein Preisrückgang von über 8 Prozent.

Auswertungen von FPPE zeigen, dass die Preise von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz im 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 0,8 Prozent zurückgegangen sind. Verglichen mit dem Vorjahresquartal beläuft sich der Rückgang auf deutlichere 11,1 Prozent. Zum Rekordhoch im April 2022 beträgt der Rückgang sogar 14,1 Prozent. Aktuell bewegen sich die Preise ungefähr auf dem Niveau vom Herbst 2018.

Bei den von FPPE definierten acht Regionen ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern zum Vorquartal mehrheitlich stabil. So bleiben die Preise in den Regionen Jura (-0,1%), Südschweiz (-0,2%), Mittelland (-0,3%) und Ostschweiz (-0,3%) praktisch unverändert, während in Zürich (-1,3%), Basel (-1,2%) und Genfersee (-0,6%) weiterhin leichte Preisminderungen zu beobachten sind.

Deutlich ist der Rückgang zum Vorjahresquartal: In der Südschweiz und in Zürich sind es etwa je minus 11,8 Prozent, in den Regionen Genfersee und Basel je minus 11,0 Prozent.

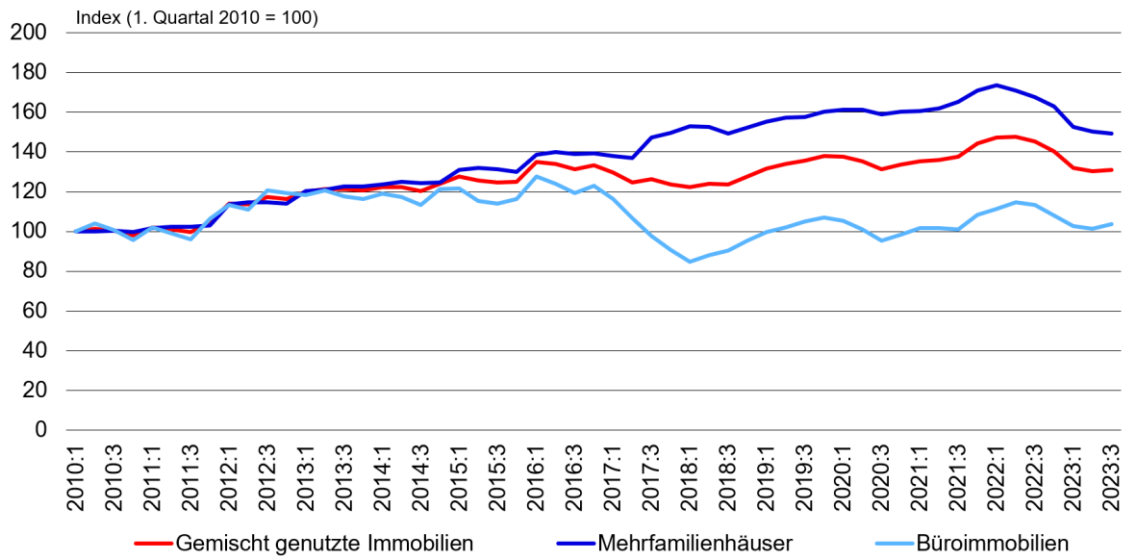
Dazu sagt Stefan Fahrländer von FPPE: *«Im April 2022 erreichten die Preise an den Transaktionsmärkten ihren Höhepunkt. Als Folge der gestiegenen Zinsen ist es seither zu Preissenkungen gekommen, da die Verzinsungserwartungen – wie beispielsweise bei den Obligationen – gestiegen sind. Gestützt wurden die Preise hingegen durch die starke Nachfrage und insbesondere im kommerziellen Bereich durch die Überwälzung der Teuerung. Aufgrund der Beruhigung der Inflations- und damit der Zinssituation gehen wir davon aus, dass die Transaktionspreise langsam einen Boden finden.»*

Büroimmobilien mit Gegenbewegung nach Korrektur

Die Preise von Büroimmobilien in der Schweiz konnten zum Vorquartal um 2,3 Prozent zulegen, ein wichtiger Treiber sind die im gleichen Zeitraum gestiegenen Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen. Zum Vorjahresquartal resultiert aber nach wie vor ein Minus von 8,3 Prozent.

Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: Die Regionen Genfersee (-1,0%) verzeichnete eine Preisminderung zum Vorquartal, während in der Südschweiz (+4,3%), in Zürich (+3,4%) und im Mittelland (+3,3%) Gegenbewegungen nach den jüngsten Abschlüssen registriert werden können.

Abbildung 1: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



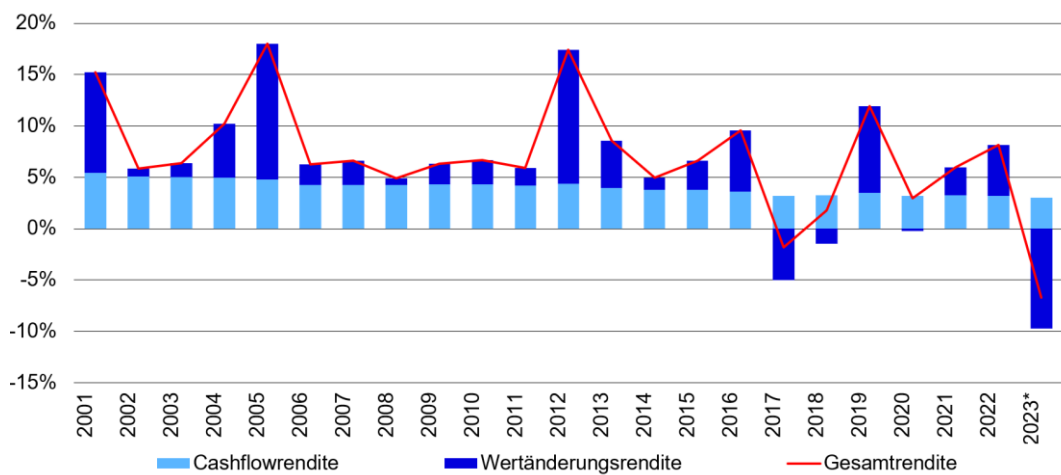
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2023.

Tabelle 1: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 3. Quartal 2023

	Preise Gemischt genutzte Immobilien		Preise Mehrfamilienhäuser		Preise Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-11.1%	-0.8%	-11.0%	-0.6%	-11.2%	-1.0%
Jura	-	-	-9.1%	-0.1%	-	-
Mittelland	-9.2%	1.1%	-10.4%	-0.3%	-7.3%	3.3%
Basel	-9.0%	0.1%	-11.0%	-1.2%	-6.1%	2.0%
Zürich	-9.2%	0.6%	-11.8%	-1.3%	-5.3%	3.4%
Ostschweiz	-14.1%	0.0%	-10.5%	-0.3%	-19.3%	0.5%
Alpenraum	-	-	-8.0%	0.8%	-	-
Südschweiz	-15.1%	1.6%	-11.8%	-0.2%	-20.0%	4.3%
Schweiz	-10.0%	0.5%	-11.1%	-0.8%	-8.3%	2.3%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 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. September 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%	-9.2%	10.3%	-6.0%
Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-9.7%	7.1%	-6.2%
Basel	3.0%	2.9%	1.0%	-9.2%	4.0%	-6.2%
Zürich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.4%	9.2%	-6.7%
Ostschweiz	3.5%	3.3%	2.9%	-12.8%	6.4%	-9.6%
Südschweiz	3.5%	3.3%	3.4%	-13.3%	6.9%	-10.0%
Schweiz	3.2%	3.0%	5.0%	-9.7%	8.1%	-6.7%

* 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. September 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 Gesamrendite 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_3Q.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.