

Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 4. Quartal 2023

Sperrfrist: Keine

Zürich, 2. Februar 2024

Preise von Mehrfamilienhäusern steigen im 4. Quartal – negative Gesamtrendite im Jahr 2023

Im 4. Quartal 2023 verzeichnen Mehrfamilienhäuser eine leichte Steigerung der Transaktionspreise im Vergleich zum Vorquartal, während Büroimmobilien insgesamt eine negative Entwicklung aufweisen. Über die letzten vier Quartale hinweg ergibt sich bei beiden Segmenten ein Rückgang.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz steigen im 4. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 1,6 Prozent. Dies markiert eine Gegenbewegung nach den zuvor teilweise deutlich rückläufigen Preisen. Im Vergleich zum 4. Quartal 2022 zeigt sich weiterhin ein Rückgang von 7,0 Prozent. Zum Rekordhoch im 1. Quartal 2022 beträgt der Rückgang 12,7 Prozent, wie Analysen von FPRE zeigen.

Die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern im 4. Quartal 2023 zieht sich durch alle acht FPRE-Regionen, wobei der Preisanstieg von 1,4 bis 1,7 Prozent variiert. Über die letzten vier Quartale verzeichnen die Regionen Zürich (-7,4%), Genfersee und Basel (beide -7,3%) die deutlichsten Preisrückgänge.

Negative Gesamtrendite 2023

An den Transaktionsmärkten ergibt sich für gemischt genutzte Renditeimmobilien (60% Wohnanteil, 40% Büronutzung) im Jahresmittel 2023 eine negative Gesamtrendite von 6,6 Prozent. Somit ist diese erstmals seit 2017 negativ; damals betrug der Verlust allerdings lediglich 1,8 Prozent. Die ertragsseitige Rendite (Cashflow-Rendite) betrug schweizweit durchschnittlich 3,1 Prozent im Jahr 2023. Die deutliche negative Performance resultiert aus der Preisänderung der Immobilien, die im Jahresmittel 2023 bei minus 9,6 Prozent lag, verglichen mit plus 5,0 Prozent im Jahr 2022. Dieser Preiszerfall ist überwiegend eine Folge der gestiegenen Zinsen.

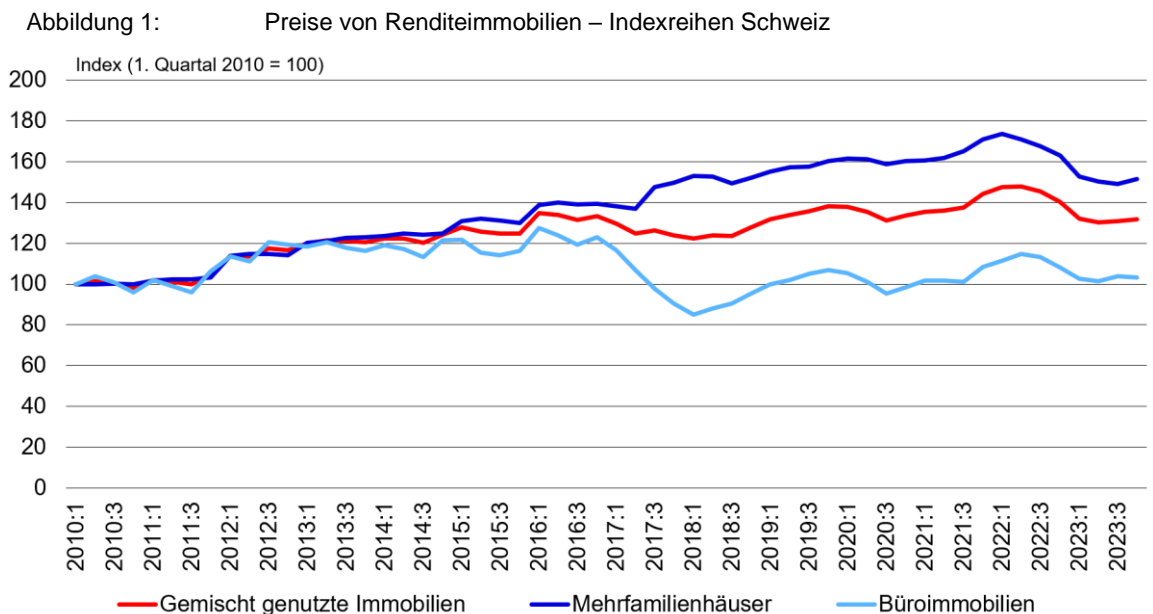
Stefan Fahrländer von FPRE äussert sich zur weiteren Entwicklung am Markt wie folgt: *«Es ist davon auszugehen, dass die Transaktionspreise von Renditeimmobilien im Jahr 2024 zumindest stabil bleiben, teilweise auch ansteigen. Ertragsseitig führt die anhaltende Knappheit an Wohnungen zu sinkenden Leerständen und zu steigenden Neumieten. Auch bei den Bestandsmieten dürften die Anpassungen des Referenzzinssatzes noch zu gewissen Effekten führen. Gleichzeitig haben sich die Zinssätze stabilisiert und*

eine Senkung der Leitzinsen wird erwartet. Dies betrifft die Mieter insofern, als dass der Referenzzinssatz, der für Bestandsmieten relevant ist, stabil bleibt. Gleichzeitig dürften sinkende Zinsen eine positive Auswirkung auf die Zahlungsbereitschaft an den Transaktionsmärkten haben.»

Preise von Büroimmobilien leicht negativ

Die Preise von Büroimmobilien in der Schweiz geben zum Vorquartal um 0,7 Prozent nach, zum Vorjahresquartal resultiert ein Minus von 4,5 Prozent.

Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: Die Regionen Genfersee (-5,6%) und Ostschweiz (-3,4%) verzeichnen eine Preisminderung zum Vorquartal, während in der Südschweiz (+2,5%) und im Mittelland (+2,1%) - wie bereits im Vorquartal - eine Aufwärtsbewegung erkennbar ist. Allerdings ist gerade in der Südschweiz der Preisrückgang zum Vorjahresquartal weiterhin gross (-12,4%).



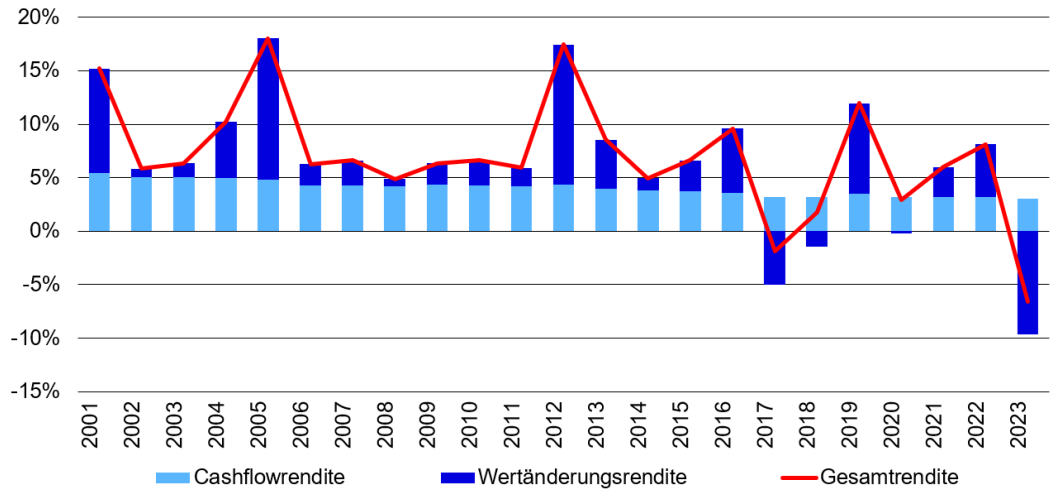
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Tabelle 1: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2023

	Preise Gemischt genutzte Immobilien		Preise Mehrfamilienhäuser		Preise Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-10.2%	-1.4%	-7.3%	1.5%	-14.5%	-5.6%
Jura	-	-	-5.5%	1.5%	-	-
Mittelland	-4.4%	1.9%	-6.6%	1.7%	-1.0%	2.1%
Basel	-4.2%	0.9%	-7.3%	1.4%	0.6%	0.0%
Zürich	-4.5%	1.1%	-7.4%	1.7%	-0.2%	0.2%
Ostschweiz	-10.7%	-0.3%	-6.5%	1.7%	-16.9%	-3.4%
Alpenraum	-	-	-4.8%	1.6%	-	-
Südschweiz	-9.1%	2.0%	-7.1%	1.7%	-12.4%	2.5%
Schweiz	-6.0%	0.7%	-7.0%	1.6%	-4.5%	-0.7%

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

Abbildung 2: Gesamtrendite Schweiz – Gemischt genutzte Renditeimmobilien (Transaktionen)



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

Tabelle 2: Gesamtrendite 2022 / 2023 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien (Transaktionen)

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Genfersee	3.4%	3.2%	6.8%	-9.8%	10.3%	-6.6%
Mittelland	3.5%	3.5%	3.6%	-9.0%	7.1%	-5.6%
Basel	3.0%	3.0%	1.0%	-9.0%	4.0%	-6.1%
Zürich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.2%	9.2%	-6.5%
Ostschweiz	3.5%	3.3%	2.9%	-13.1%	6.4%	-9.8%
Südschweiz	3.5%	3.3%	3.4%	-12.9%	6.9%	-9.6%
Schweiz	3.2%	3.1%	5.0%	-9.6%	8.1%	-6.6%

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

Tabelle 3: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung. Quelle: Fahrländer Partner.

Marktindizes von Renditeimmobilien: Fahländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Diese bilden den Transaktionsmarkt ab. 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_4Q.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.