



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 1. Quartal 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 3. Mai 2024

Höhere Preise von Renditeliegenschaften im 1. Quartal 2024

Im 1. Quartal 2024 verzeichnen sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Büroimmobilien eine Steigerung der Transaktionspreise im Vergleich zum Vorquartal. Auch zum Vorjahresquartal sind die Preise höher.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz steigen im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal um 1,8 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal beträgt der Anstieg etwas tiefere 1,1 Prozent. Somit setzt sich die Preiserholung weiter fort, zum Höchststand im 1. Quartal 2022 beträgt der Preisabschlag jedoch weiterhin 11,1 Prozent, wie Analysen von FPRE zeigen.

Die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern im 1. Quartal 2024 zieht sich durch alle acht FPRE-Regionen. Am deutlichsten sind die Preisanstiege zum Vorquartal in den Regionen Südschweiz (+2,7%), Basel (+2,1%) und Zürich (+2,0%).

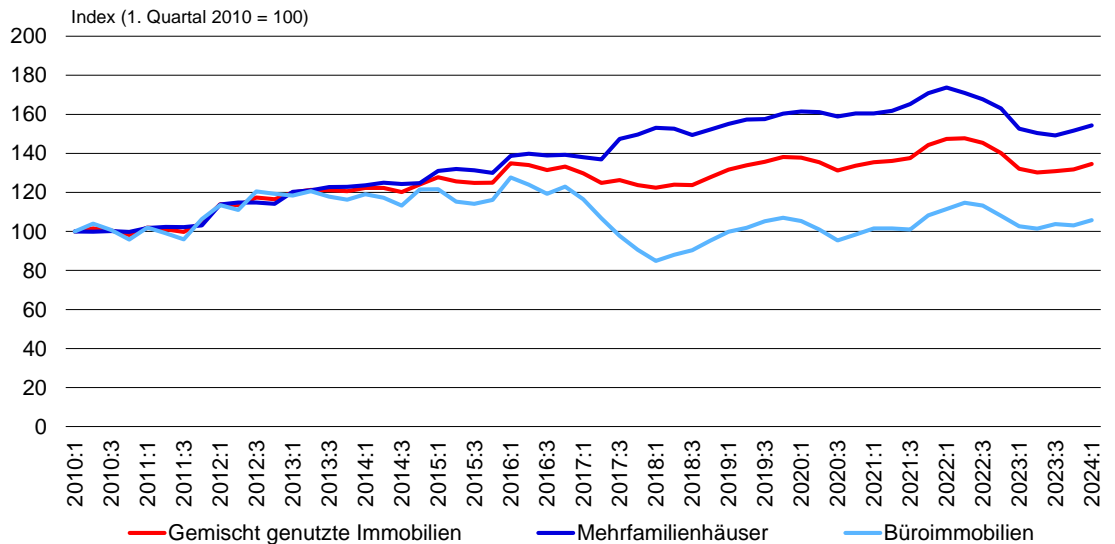
Stefan Fahrländer von FPRE sagt: *«Die Aussichten für die Transaktionsmärkte von Mehrfamilienhäusern sind marktseitig positiv. Die Ertragsseite ist stabil bis positiv und bei sinkenden Zinsen werden Investitionen in Immobilien wieder vergleichsweise attraktiver. Das grösste Risiko ist gegenwärtig die Dezentralisierung der Regulierung, wobei neben Genf und Waadt auch Basel über die landesweiten mietrechtlichen Regulierungen hinausgehen und die Immobilienmärkte in den Ballungszentren immer stärker in den Fokus der Politik rücken.»*

Büroimmobilien ebenfalls mit Anstieg

Die Preise von Büroimmobilien in der Schweiz legten zum Vorquartal um 2,6 Prozent zu. Zum Vorjahresquartal beträgt der Preisanstieg 3,1 Prozent.

Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: Die Regionen Südschweiz (-5,5%) und Genfersee (-2,7%) verzeichnen Preisminderungen zum Vorquartal, in Basel (+5,7%) und Zürich (+4,6%) hingegen kommt es zu den deutlichsten Preisanstiegen.

Abbildung 1: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



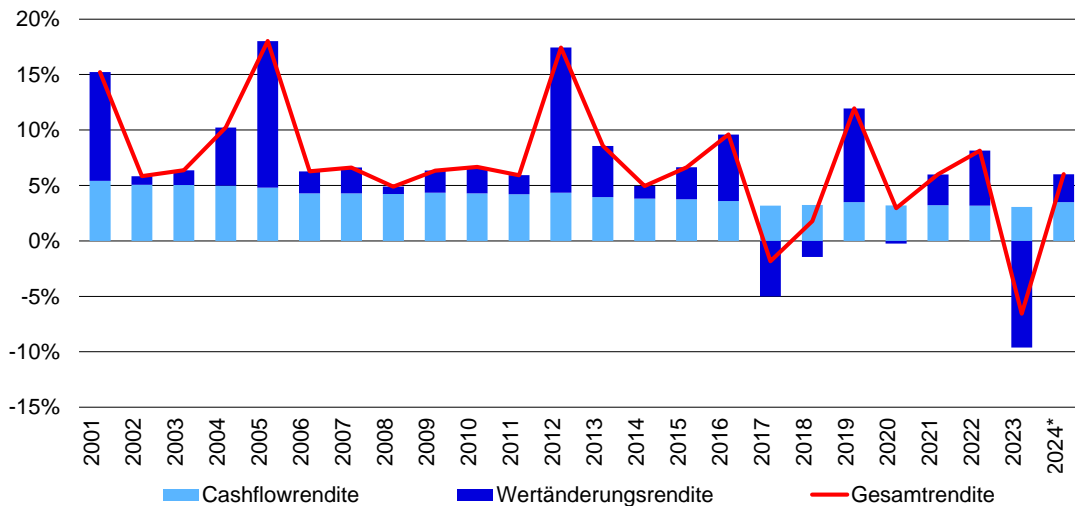
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Tabelle 1: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 1. Quartal 2024

	Preise Gemischt genutzte Immobilien		Preise Mehrfamilienhäuser		Preise Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-3.7%	-0.3%	0.9%	1.2%	-10.4%	-2.7%
Jura	-	-	1.8%	1.5%	-	-
Mittelland	5.3%	2.0%	1.8%	1.6%	10.7%	2.6%
Basel	3.6%	3.5%	0.7%	2.1%	8.0%	5.7%
Zürich	2.9%	3.0%	0.3%	2.0%	6.7%	4.6%
Ostschweiz	-0.7%	2.1%	2.0%	1.7%	-4.7%	2.8%
Alpenraum	-	-	3.5%	1.0%	-	-
Südschweiz	-0.5%	-0.6%	2.7%	2.7%	-5.4%	-5.5%
Schweiz	1.9%	2.1%	1.1%	1.8%	3.1%	2.6%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

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



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

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2023 / 2024 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien (Transaktionen)

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2023	2024*	2023	2024*	2023	2024*
Genfersee	3.2%	3.6%	-9.8%	-2.0%	-6.6%	1.5%
Mittelland	3.5%	4.0%	-9.0%	4.1%	-5.6%	8.1%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	4.0%	-6.1%	7.4%
Zürich	2.7%	3.2%	-9.2%	3.7%	-6.5%	6.9%
Ostschweiz	3.3%	3.9%	-13.1%	1.2%	-9.8%	5.1%
Südschweiz	3.3%	3.9%	-12.9%	0.8%	-9.6%	4.6%
Schweiz	3.1%	3.5%	-9.6%	2.5%	-6.6%	6.0%

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

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung

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_2024_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 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.