



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 2. Quartal 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 2. August 2024

Preise für Mehrfamilienhäuser steigen im 2. Quartal 2024

Im 2. Quartal 2024 verzeichnen Mehrfamilienhäuser eine Steigerung der Transaktionspreise im Vergleich zum Vorquartal, während Büroimmobilien stagnieren. Zum Vorjahresquartal sind die Preise für beide Nutzungsarten höher.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz steigen im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal um 1,3 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal beträgt der Anstieg 4,0 Prozent. Damit setzt sich die Preiserholung fort. Allerdings liegt der Preis noch immer 10,0 Prozent unter dem Höchststand vom 1. Quartal 2022, wie Analysen von FPRE zeigen.

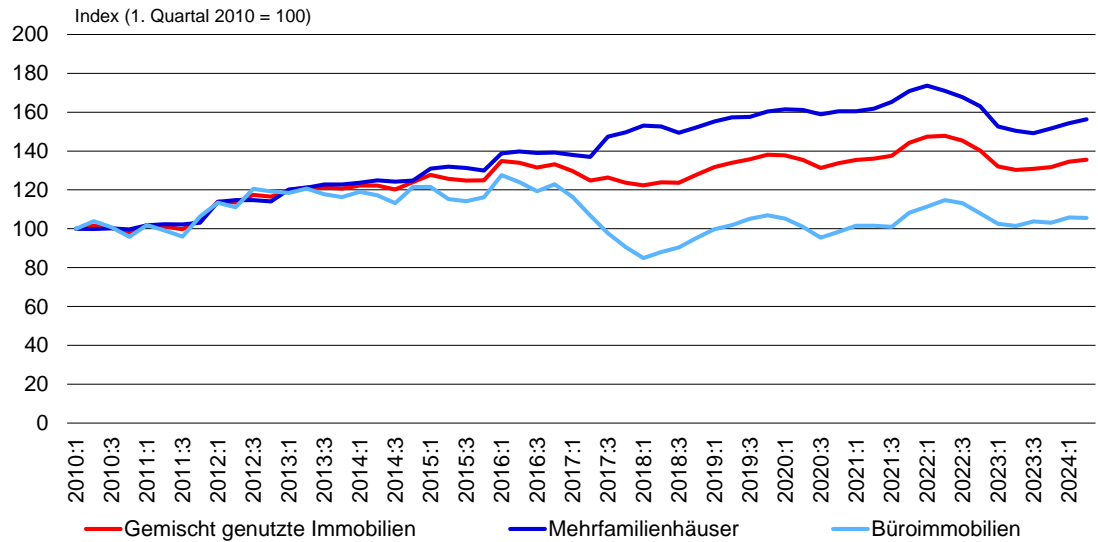
Sieben von acht FPRE-Regionen verzeichnen für Mehrfamilienhäuser im 2. Quartal 2024 steigende Preise. Am deutlichsten sind die Preisanstiege zum Vorquartal in den Regionen Ostschweiz (+2,0%), Basel und Alpenraum (je +1,7%) sowie Jura (+1,5%). Einzig in der Südschweiz können stagnierende Preise beobachtet werden (-0,3%).

Stagnation bei Büroimmobilienpreisen in der Schweiz

Die Preise für Büroimmobilien in der Schweiz haben sich im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal mit einem minimalen Rückgang von 0,2 Prozent praktisch nicht verändert. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ergibt sich jedoch ein Preisanstieg von 4,0 Prozent.

Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: In den Regionen Südschweiz (-4,9%), Zürich (-2,6%) und Ostschweiz (-0,5%) sind die Preise zum Vorquartal tiefer. Hingegen steigen die Preise am Genfersee (+4,3%) in Basel (+2,6%) und im Mittelland (+1,9%).

Abbildung 1: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



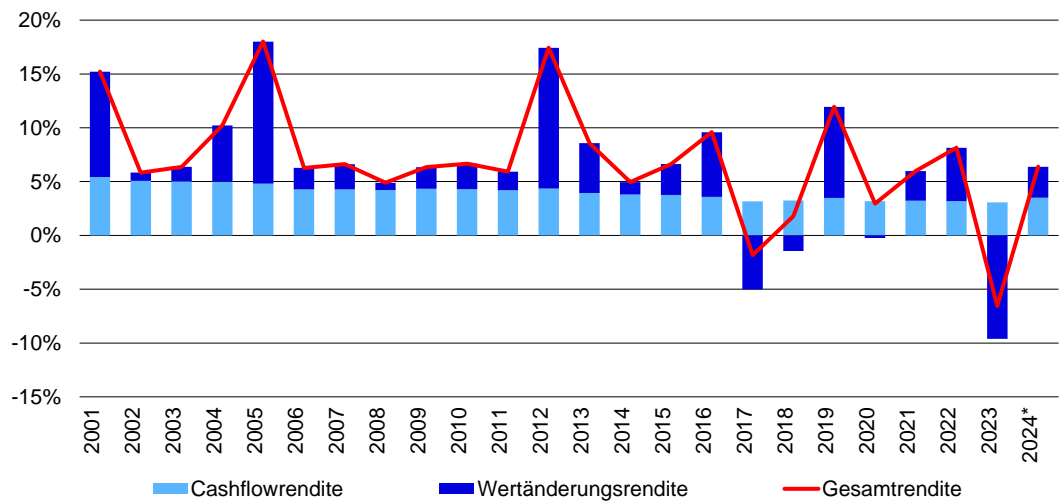
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2024.

Tabelle 1: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 2. Quartal 2024

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-0.4%	2.1%	2.7%	0.6%	-5.2%	4.3%
Jura	-	-	4.4%	1.5%	-	-
Mittelland	6.7%	1.6%	4.4%	1.3%	10.2%	1.9%
Basel	6.7%	2.0%	4.0%	1.7%	10.7%	2.6%
Zürich	4.6%	-0.2%	3.8%	1.4%	5.6%	-2.6%
Ostschweiz	2.8%	1.0%	5.2%	2.0%	-0.7%	-0.5%
Alpenraum	-	-	5.2%	1.7%	-	-
Südschweiz	0.8%	-2.1%	3.9%	-0.3%	-4.0%	-4.9%
Schweiz	4.0%	0.7%	4.0%	1.3%	4.0%	-0.2%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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: 30. Juni 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%	-1.1%	-6.6%	2.5%
Mittelland	3.5%	4.1%	-9.0%	4.9%	-5.6%	8.9%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	5.1%	-6.1%	8.5%
Zürich	2.7%	3.1%	-9.2%	3.6%	-6.5%	6.7%
Ostschweiz	3.3%	3.9%	-13.1%	1.7%	-9.8%	5.6%
Südschweiz	3.3%	3.8%	-12.9%	-0.3%	-9.6%	3.5%
Schweiz	3.1%	3.5%	-9.6%	2.9%	-6.6%	6.4%

* 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 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_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.