



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 4. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 5. Februar 2021

Renditeimmobilien: Marktwerte steigen im 4. Quartal 2020 – Gesamtrendite aber deutlich geringer als im Vorjahr

Renditeimmobilien haben im 4. Quartal 2020 zum Vorquartal an Wert zugelegt. Über die letzten vier Quartale betrachtet sind Büroimmobilien jedoch günstiger geworden, während Mehrfamilienhäuser ihren Wert halten konnten. Die Gesamtrendite für gemischt genutzte Immobilien ist 2020 deutlich tiefer als noch im Jahr zuvor.

Gemischt genutzte Renditeimmobilien konnten im 4. Quartal 2020 zum Vorquartal schweizweit ihren Marktwert um 1,9% erhöhen, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal büssten diese allerdings 3,2% an Wert ein. Dabei haben sich die beiden Teilsegmente unterschiedlich entwickelt: Zwar legten im letzten Quartal 2020 sowohl die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern (+1,0%) als auch von Büroimmobilien (+3,2%) im landesweiten Mittel zu, zum Vorjahresquartal gesehen, halten erstere ihren Marktwert jedoch stabil (+0,0%), während es im Bürobereich zu einer deutlichen Wertkorrektur gekommen ist (-7,9%).

Mit Blick auf die Grossregionen der Schweiz fällt auf, dass die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in den letzten vier Quartalen nur in Zürich angestiegen sind (+2,7%), während sie überall sonst leicht sanken. Am deutlichsten war der Rückgang in den Regionen Südschweiz (-4,1%), Alpenraum (-3,0%) und Jura (-2,5%). Bemerkenswert sind auch die starken Preisrückgänge von Büroimmobilien über die gleiche Zeitperiode in den Regionen Genfersee (-12,9%), Ostschweiz (-12,3%) und Mittelland (-11,6%).

Wertänderung drückt Gesamtrendite nach unten

Eigentümer von Renditeimmobilien mussten im letzten Jahr mit einer geringeren Gesamtrendite vorliebnehmen. Nach 11,9% im Jahr zuvor betrug diese 2020 für gemischt genutzte Immobilien (bestehend aus 60% Wohnanteil und 40% Büronutzung) nur noch 3,0%. Dieser deutliche Rückgang ist in erster Linie auf die Wertänderungsrendite zurückzuführen, die aufgrund gesunkener Marktwerte um 0,2% rückläufig war, während sie 2019 noch um hohe 8,5% zulegen konnte.

Dieser Teil der Rendite besteht jedoch nur auf dem Papier, solange die Immobilie nicht verkauft wird. Aber auch die effektiv vereinnahmte Rendite – die Cashflow-Rendite – war rückläufig, wenn auch in deutlich geringerem Ausmass: Nach 3,5% im Vorjahr sank sie auf 3,2%.

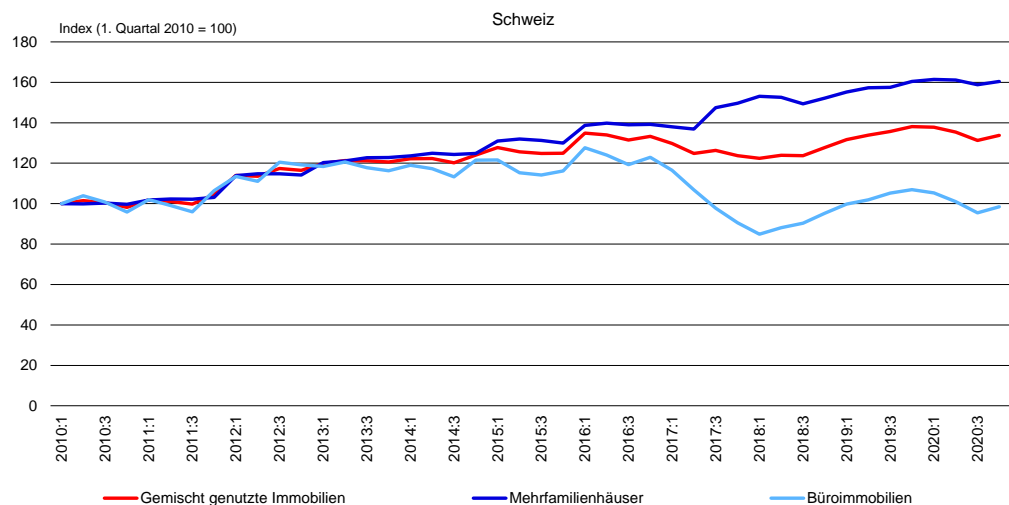
Ausblick 2021: Büroimmobilien unter Preisdruck – MFH in Peripherie mit Problemen

«Für Büroimmobilien sind 2021 insgesamt weitere Preisrückgänge zu erwarten, bedingt durch rückläufige Mieten, ansteigende Leerstände und insbesondere eine grössere Vorsicht der Investoren. Dies vor Allem abseits der Toplagen», sagt **Stefan Fahrländer von FPRE** zur Situation im laufenden Jahr.

Bei Mehrfamilienhäusern hingegen erwartet FPRE trotz Corona-Krise auf gesamtschweizerischer Ebene keinen substanziellen Rückgang der Marktmieten. Dadurch bleiben die Erträge stabil, was zusammen mit den tiefen Zinsen die Marktwerte zumindest auf dem aktuellen Level halten kann. Dabei ist mit regionalen Unterschieden zu rechnen: «In stark nachgefragten Regionen haben die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern noch etwas Spielraum nach oben, in der Peripherie hingegen dürften vor allem Altbauten eher an Wert verlieren, während dort auch für Neubauten die Zeit der stetig steigenden Preise wohl vorbei ist», so **Fahrländer**.

Marktindizes von Renditeimmobilien: Fahrländer 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.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



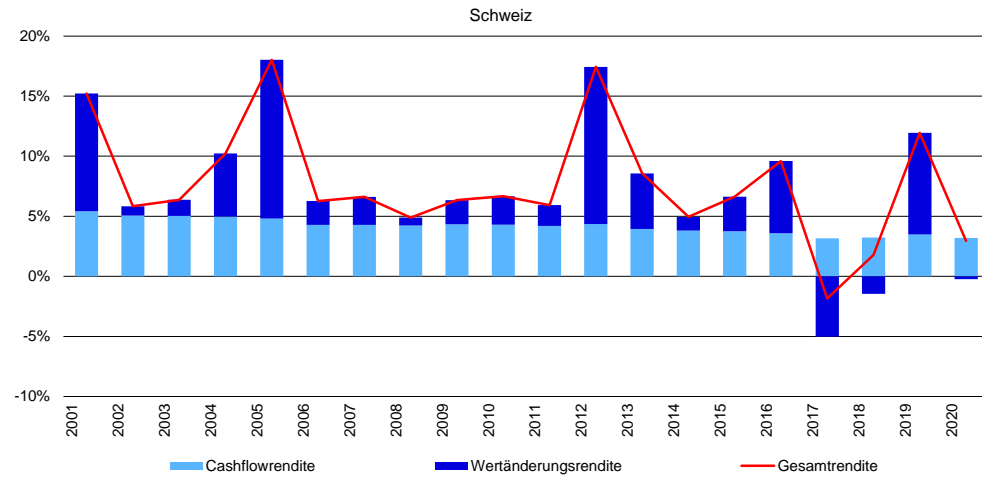
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2020

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-6.2%	0.2%	-1.5%	0.3%	-12.9%	-0.1%
Jura	-	-	-2.5%	0.4%	-	-
Mittelland	-5.6%	1.1%	-1.5%	0.5%	-11.6%	2.0%
Basel	-3.8%	2.4%	-1.9%	0.6%	-6.8%	5.1%
Zürich	-0.4%	2.9%	2.7%	1.9%	-5.0%	4.3%
Ostschweiz	-5.7%	1.8%	-1.3%	0.3%	-12.3%	4.0%
Alpenraum	-	-	-3.0%	-0.7%	-	-
Südschweiz	-1.3%	1.6%	-4.1%	-0.1%	3.0%	4.2%
Schweiz	-3.2%	1.9%	0.0%	1.0%	-7.9%	3.2%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Abbildung 2: Gesamtrendite Schweiz – Gemischt genutzte Renditeimmobilien



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2019 / 2020 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Genfersee	3.6%	3.3%	8.1%	-2.5%	11.7%	0.8%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	-1.4%	11.7%	2.1%
Basel	3.4%	3.1%	10.4%	0.2%	13.8%	3.3%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	1.9%	13.4%	4.9%
Ostschweiz	3.6%	3.3%	6.7%	-3.5%	10.4%	-0.1%
Südschweiz	3.5%	3.4%	3.8%	0.9%	7.2%	4.3%
Schweiz	3.5%	3.2%	8.5%	-0.2%	11.9%	3.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2020.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2020_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 Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 79 707 85 27

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

Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer 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, Deutschland und Österreich.