



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 2. Quartal 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 6. August 2021

Steigende Marktwerte von Renditeimmobilien im 2. Quartal 2021

Mehrfamilienhäuser haben im 2. Quartal 2021 an Wert zugelegt, während Büroimmobilien stagnierten. Über die letzten vier Quartale haben beide Segmente an Marktwert dazugewonnen. Die Gesamttrendite 2021 ist höher als im Vorjahr.

Der Marktwert von gemischt genutzten Renditeimmobilien (bestehend aus 60% Wohnanteil und 40% Büronutzung) hat sich im 2. Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit um 0,5 Prozent erhöht, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Mit Blick auf die vergangenen vier Quartale betrug die Wertsteigerung ebenfalls 0,5 Prozent.

Je nach Teilsegment war im abgelaufenen Quartal die Entwicklung allerdings unterschiedlich: Während Büroimmobilien stagnierten (0,0%), legten Mehrfamilienhäuser um 0,8 Prozent zu. Über die letzten vier Quartale haben allerdings sowohl Büroimmobilien (+0,6%), als auch Mehrfamilienhäuser (+0,4%) leicht an Marktwert dazugewonnen.

Regional betrachtet sind die Marktwerte gemischt genutzter Renditeimmobilien in den Regionen Zürich (+2,9%) und Ostschweiz (+1,0%) zum Vorjahresquartal am deutlichsten angestiegen. Gleichzeitig kam es in den Regionen Mittelland (-2,9%), Genfersee (-1,8%) sowie Basel (-0,4%) zu Wertminderungen.

Steigende Gesamttrendite bei gemischt genutzten Renditeimmobilien

Gemäss provisorischen Daten beträgt die Cashflowrendite im Jahr 2021 bei gemischt genutzten Renditeimmobilien wie schon im Vorjahr 3,2 Prozent. Hingegen ist die Gesamttrendite auf 4,1 Prozent nach 3,0 Prozent im Vorjahr angestiegen. Dieser Anstieg ist auf die Entwicklung der Wertänderungsrendite zurückzuführen, welche nach einem negativen Vorzeichen im Vorjahr (-0,2%) 2021 voraussichtlich wieder positiv sein wird (+0,9%).

Kontinuierlich steigende Marktwerte und eine im Vergleich zu den Anlagealternativen weiterhin ansehnliche Rendite halten Immobilienanlagen – vor allem Investments in Mehrfamilienhäuser – weiterhin attraktiv. Eine Situation, die jedoch nicht immer so bleiben dürfte: «Die Entwicklung der Rendite hängt eng mit der Zinsentwicklung zusammen, und diesbezüglich ist die Frage nicht ob, sondern wann die Zinsen steigen. Wenn es denn einmal so weit ist, und die Renditeerwartung der Investoren steigt, wird dies zu sinkenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern führen. Sollte zudem die Rendite der Bundesobligationen ein bestimmtes Niveau übersteigen – wo dieser Grenzwert liegt, ist schwierig zu sagen –, dann ist es durchaus

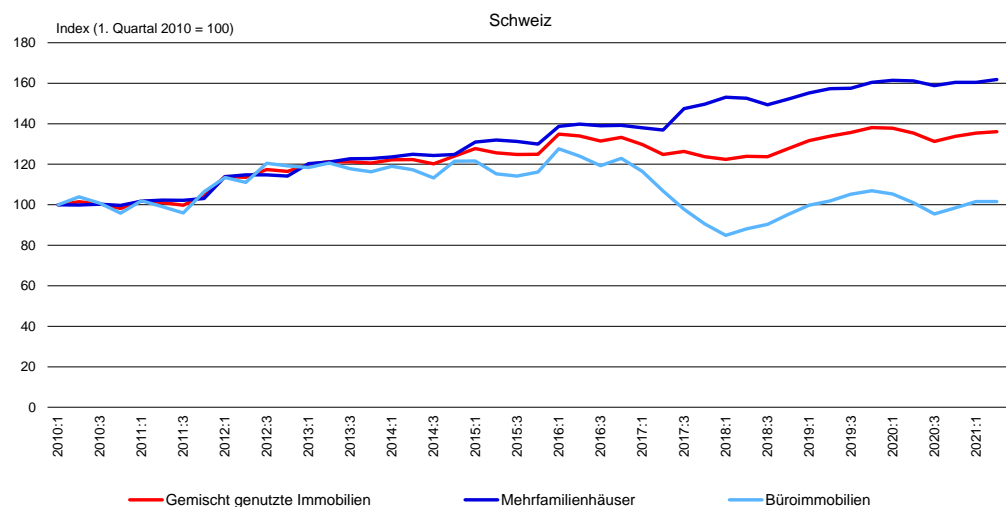
wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern stark zurückgeht und die Bautätigkeit einbricht», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

In unmittelbarer Zukunft zeichnet sich dieses Szenario allerdings noch nicht ab. Die Mieten sind stabil und grosse Änderungen an der Zinsfront hat es in der Schweiz noch keine gegeben. FPRE erwartet daher für den restlichen Jahresverlauf 2021 bei Mehrfamilienhäusern stabile Marktwerte. Dabei haben stark nachgefragte Regionen noch etwas Spielraum nach oben, während sich in der Peripherie vor allem bei Altbauten Wertverluste abzeichnen.

Bei Büroimmobilien hingegen – dieser Markt hatte über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen –, geht FPRE von Preisrückgängen aus, in erster Linie Abseits der Toplagen.

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 Gesamtrendite berechnet.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



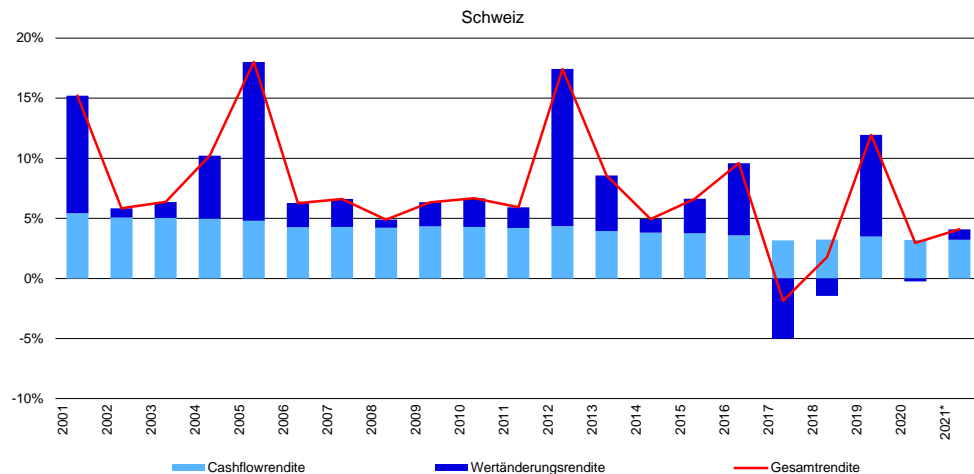
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 2. Quartal 2021

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-1.8%	0.9%	0.2%	1.3%	-4.9%	0.2%
Jura	-	-	0.7%	0.6%	-	-
Mittelland	-2.9%	-0.2%	-0.6%	0.7%	-6.2%	-1.5%
Basel	-0.4%	-1.0%	0.6%	1.7%	-2.3%	-4.9%
Zürich	2.9%	1.1%	1.4%	0.6%	5.2%	1.8%
Ostschweiz	1.0%	0.8%	-0.1%	0.9%	2.5%	0.7%
Alpenraum	-	-	-1.8%	0.6%	-	-
Südschweiz	0.6%	-1.3%	-1.7%	0.9%	3.8%	-4.6%
Schweiz	0.5%	0.5%	0.4%	0.8%	0.6%	0.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

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. Juni 2021.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2020 / 2021 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2020	2021*	2020	2021*	2020	2021*
Genfersee	3.3%	3.3%	-2.5%	-1.5%	0.8%	1.8%
Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-2.0%	2.1%	1.5%
Basel	3.1%	3.1%	0.2%	0.3%	3.3%	3.4%
Zürich	3.0%	3.0%	1.9%	3.0%	4.9%	5.9%
Ostschweiz	3.3%	3.6%	-3.5%	1.2%	-0.1%	4.7%
Südschweiz	3.4%	3.5%	0.9%	1.9%	4.3%	5.4%
Schweiz	3.2%	3.2%	-0.2%	0.9%	3.0%	4.1%

* 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 2021

Methode:

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

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2021_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 Fahrländer, 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, Deutschland und Österreich.