

Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2020

Sperrfrist: Keine

Zürich, 6. November 2020

Sinkende Marktwerte von Renditeimmobilien im 3. Quartal 2020

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien sind im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal deutlich zurückgegangen. Dabei verzeichnen Mehrfamilienhäuser einen leichten Wertrückgang, während Büroimmobilien erheblich günstiger werden und die Marktwerte nun deutlich unter dem Vorjahresniveau liegen.

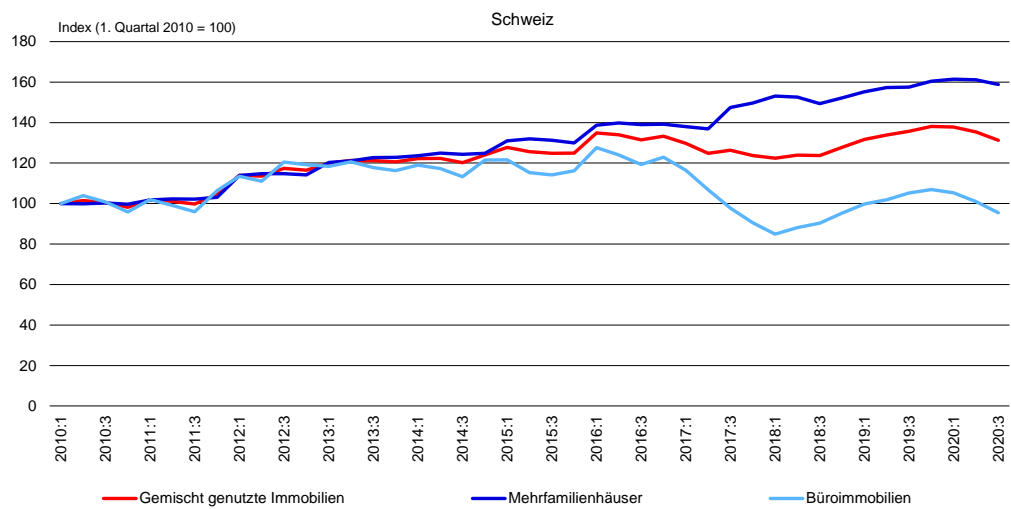
Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien sinken im 3. Quartal 2020 landesweit um -3,1% gegenüber dem Vorquartal und liegen insgesamt -3,3% tiefer als im Vorjahresquartal. Auffällige Unterschiede zeigen sich in den Marktwertentwicklungen von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien: Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sinken zwar leicht um -1,4%, sind jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal praktisch unverändert (+0,8%). Bei den Büroimmobilien ist hingegen ein deutlicher Wertrückgang zu erkennen: Im Vergleich zum Vorquartal sinken die Marktwerte von Büroimmobilien im 3. Quartal 2020 um -5,5%, gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen markanten Rückgang von -9,3%.

Der Verlauf der Marktwerte von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien spiegelt unter anderem die Entwicklung der Abschlussmieten: Während die Mieten von Neubauwohnungen mit -2,3% gegenüber dem Vorquartal günstiger geworden sind und der Anstieg des Frühjahrsquartals damit kompensiert wurde, zeigte sich bei den Abschlussmieten für Büroflächen im 3. Quartal 2020 mit -4,1% ein verstärkter Rückgang. Dies, nachdem sie schweizweit im 1. Quartal 2020 bereits um -1,2% und im 2. Quartal um -3,3% gesunken sind. «Neben rückläufigen Mieten führen der steigende Leerstand und die grössere Vorsicht der Investoren – insbesondere an durchschnittlichen oder ungünstigen Standorten – zu steigenden Anfangsrenditen und damit zu Preisrückgängen bei Renditeimmobilien», sagt **Stefan Fahrländer**, CEO von FP RE.

Bei den Mehrfamilienhäusern gehen die Marktwerte zum Vorquartal in allen Regionen ähnlich stark zurück. Einzig die Region Zürich verzeichnet zum Vorjahresquartal eine Wertzunahme (+3,4%), während in allen anderen Regionen entweder stabile Preise (Basel: 0,0%, Genfersee: -0,5%, Ostschweiz: -0,5%) oder leichte Preisrückgänge zu beobachten sind. «Die vielerorts sinkenden Neumieten schlagen aufgrund des Anlagedrucks bisher nicht oder zumindest nicht voll auf die Preise durch» sagt **Fahrländer**. Bei den Büroimmobilien zeigen sich die Regionen Südschweiz (-2,3%) und Zürich (-4,8%) – relativ gesehen – noch am robustesten, während die Regionen Genfersee (-5,8%), Mittelland (-6,9%), Basel (-6,3%) und Ostschweiz (-6,9%) die stärksten Wertrückgänge gegenüber dem Vorquartal vorweisen.

Marktindizes von Renditeimmobilien: Fahländer 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



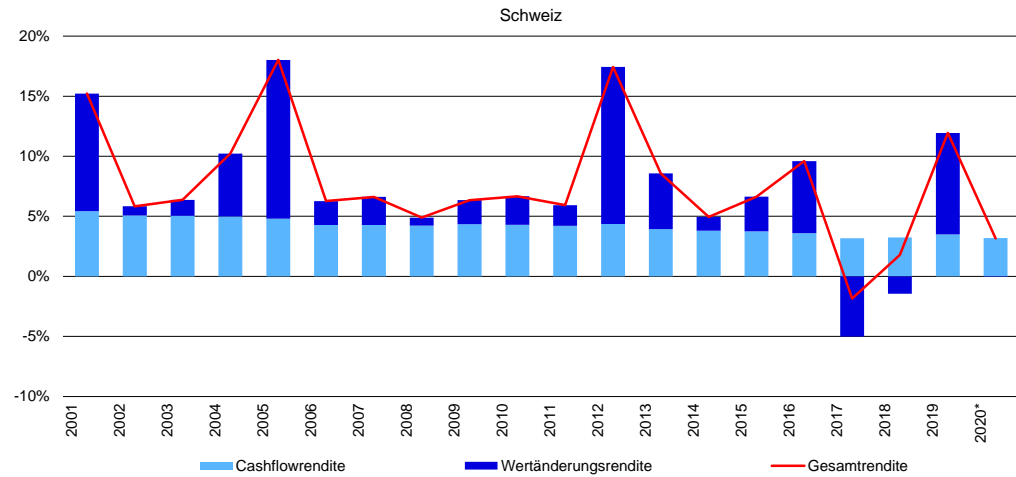
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2020.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 3. Quartal 2020

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-5.2%	-3.2%	-0.5%	-1.4%	-12.1%	-5.8%
Jura	-	-	-1.1%	-0.8%	-	-
Mittelland	-5.0%	-3.7%	-1.1%	-1.5%	-10.7%	-6.9%
Basel	-4.3%	-3.8%	0.0%	-2.0%	-10.7%	-6.3%
Zürich	-1.0%	-2.6%	3.4%	-1.1%	-7.4%	-4.8%
Ostschweiz	-6.3%	-3.6%	-0.5%	-1.4%	-14.6%	-6.9%
Alpenraum	-	-	-2.3%	-1.6%	-	-
Südschweiz	-0.8%	-2.7%	-3.2%	-3.0%	2.9%	-2.3%
Schweiz	-3.3%	-3.1%	0.8%	-1.4%	-9.3%	-5.5%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2020.

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. September 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%	-1.7%	11.7%	1.6%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	-0.8%	11.7%	2.7%
Basel	3.4%	3.1%	10.4%	0.6%	13.8%	3.7%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	1.6%	13.4%	4.6%
Ostschweiz	3.6%	3.3%	6.7%	-3.1%	10.4%	0.3%
Südschweiz	3.5%	3.4%	3.8%	1.1%	7.2%	4.5%
Schweiz	3.5%	3.2%	8.5%	0.0%	11.9%	3.2%

* 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. September 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_3Q.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 und CEO, 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.