



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2024

Sperrfrist: Keine

Zürich, 1. November 2024

Höhere Preise für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2024

Die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien steigen im 3. Quartal 2024 sowohl zum Vorquartal als auch zum Vorjahresquartal an. Während in allen Regionen die Preise für Mehrfamilienhäuser zulegen, zeigt sich bei Büroimmobilien ein regional differenziertes Bild.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser steigen im 3. Quartal 2024 landesweit um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Verglichen mit dem Vorjahresquartal beträgt der Anstieg 7,7 Prozent. Damit setzt sich der schon wieder einige Quartale anhaltende Aufwärtstrend fort, wie aktuelle Analysen von FPRE zeigen. Trotz der Erholung liegen die Preise noch 7,5 Prozent unter dem Höchststand im ersten Quartal 2022.

Alle acht FPRE-Regionen verzeichnen im dritten Quartal 2024 steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Am deutlichsten sind die Preisanstiege zum Vorquartal im Alpenraum (+5,3%), in der Ostschweiz (+3,8%), sowie in den Regionen Jura und Südschweiz (beide je +3,7%).

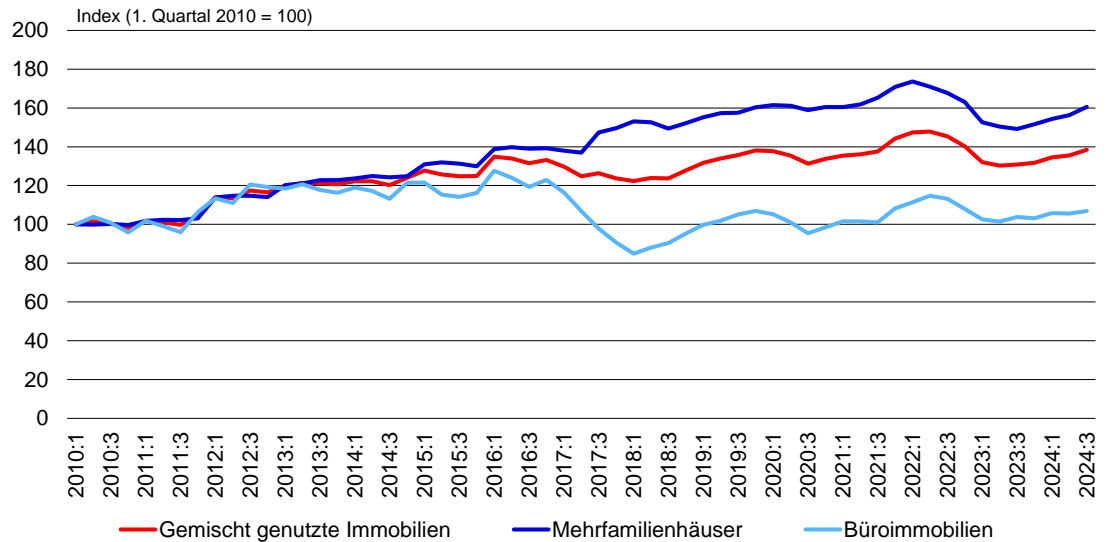
Dazu sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE: «Die Preisentwicklung ist überwiegend auf die weiter sinkenden Renditeerwartungen zurückzuführen. Die nach wie vor zu geringe Bautätigkeit sowie die starke Nachfrage führen zudem zu steigenden Neuvermietungspreisen sowie weiter sinkenden Leeständen. Die Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern anhalten wird.»

Räumlich unterschiedliche Entwicklungen bei Büroimmobilien

Die Transaktionspreise für Büroimmobilien in der Schweiz steigen im 3. Quartal 2024 ebenfalls an: Zum Vorquartal sind es plus 1,3 Prozent und zum Vorjahresquartal plus 3,0 Prozent.

Regional zeigen sich bei Büroimmobilien unterschiedliche Entwicklungen: Während die Preise in Basel (-1,3%) sowie in Zürich und der Südschweiz (je -0,3%) leicht rückläufig sind, verzeichnen die Regionen Genfersee (+5,6%), Ostschweiz (+4,8%) und Mittelland (+2,0%) Zuwächse.

Abbildung 1: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



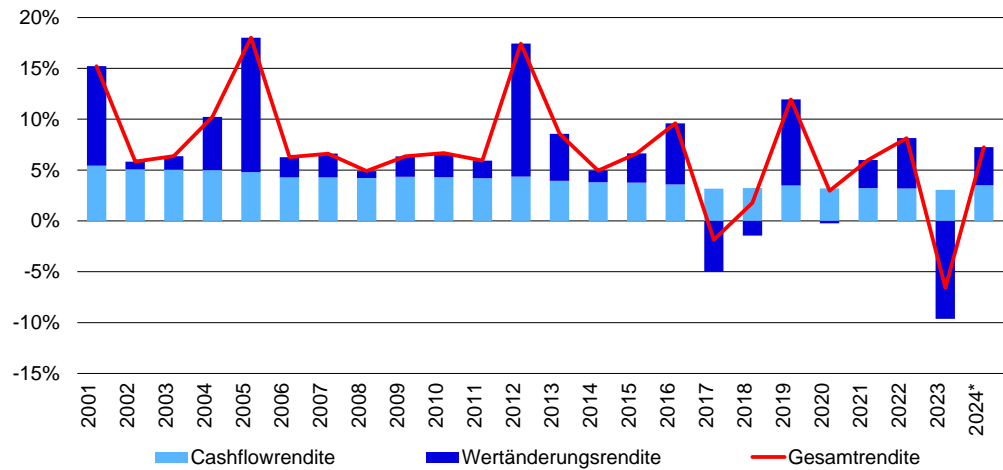
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2024.

Tabelle 1: Entwicklung Preise von Renditeimmobilien – 3. Quartal 2024

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	4.5%	4.1%	6.6%	3.1%	1.2%	5.6%
Jura	-	-	8.4%	3.7%	-	-
Mittelland	8.7%	3.0%	8.5%	3.6%	8.9%	2.0%
Basel	7.9%	1.3%	8.4%	3.0%	7.1%	-1.3%
Zürich	4.8%	0.8%	6.8%	1.5%	1.8%	-0.3%
Ostschweiz	7.1%	4.2%	9.4%	3.8%	3.5%	4.8%
Alpenraum	-	-	9.9%	5.3%	-	-
Südschweiz	1.4%	2.1%	8.0%	3.7%	-8.2%	-0.3%
Schweiz	5.8%	2.1%	7.7%	2.7%	3.0%	1.3%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 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. September 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%	0.6%	-6.6%	4.2%
Mittelland	3.5%	4.1%	-9.0%	6.2%	-5.6%	10.2%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	5.9%	-6.1%	9.3%
Zürich	2.7%	3.1%	-9.2%	3.8%	-6.5%	6.9%
Ostschweiz	3.3%	3.9%	-13.1%	3.3%	-9.8%	7.2%
Südschweiz	3.3%	3.8%	-12.9%	0.1%	-9.6%	3.9%
Schweiz	3.1%	3.5%	-9.6%	3.7%	-6.6%	7.2%

* 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 2024.

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_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 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.