

Medienmitteilung

## Marktindizes für Renditeimmobilien im 1. Quartal 2021

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 7. Mai 2021

### Marktwerte von Büroimmobilien steigen im 1. Quartal 2021 an

**Büroimmobilien haben im 1. Quartal 2021 an Wert zulegen können, während Mehrfamilienhäuser stagnierten. Über die letzten vier Quartale betrachtet haben allerdings beide Segmente etwas an Marktwert eingebüsst.**

Gemischt genutzte Renditeimmobilien konnten im 1. Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit ihren Marktwert um 1,3 Prozent erhöhen, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Mit Blick auf die vergangenen vier Quartale resultierte jedoch eine Wertminderung von 1,7 Prozent. Unterschiedlich war im abgelaufenen Quartal die Entwicklung in den beiden Teilsegmenten: Büroimmobilien legten um 3,1 Prozent zu, Mehrfamilienhäusern hingegen stagnierten (0,0%). Trotz diesem Anstieg hat der Bürobereich über die letzten vier Quartale 3,5 Prozent an Marktwert eingebüsst. Über den gleichen Zeitraum blieben Mehrfamilienhäuser praktisch stabil (-0,6%).

Regional sind vor allem im Bürobereich stark unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten: Während es zum Vorjahresquartal im Tessin (+8,9%) und in der Region Zürich (+1,3%) zu einer Wertzunahme kommt, ist die Wertminderung in der Region Genfersee (-11,2%) und im Mittelland (-10,3%) sehr deutlich.

#### Marktwerte von Büroimmobilien mittelfristig eingebrochen

«Auch wenn es regional zu kurzfristigen Gegenbewegungen kommt: Die Marktwerte von Büroimmobilien zeigen in der mittleren Frist deutlich abwärts – und eine Trendwende ist nicht in Sicht. Die Mieterträge sind nach wie vor rückläufig, die Leerstände steigen an und die Ungewissheit, wie der Büromarkt in der Post-Covid-Welt aussehen wird, ist gross. Investoren werden daher in diesem Segment weiterhin äusserst vorsichtig agieren», sagt Stefan Fahrländer von FRPE.

Über die letzten fünf Jahre verminderte sich der Marktwert von Büroimmobilien in der Schweiz um hohe 20,4 Prozent. Auch die aktuell an Wert zulegenden Regionen Zürich und Südschweiz haben über diese mittlere Frist deutlich eingebüsst (-15,6% bzw. -26,9%).

#### Mehrfamilienhäuser mit rückläufiger Cashflowrendite

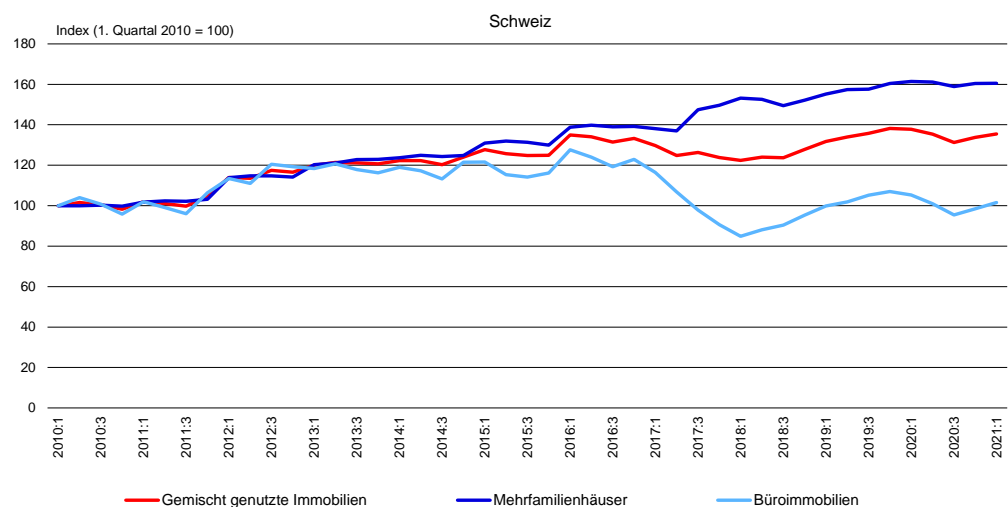
Völlig anders sieht es im Segment der Mehrfamilienhäuser aus: Dort sind die Marktwerte über die letzten fünf Jahre landesweit um 15,7 Prozent angestiegen. Doch dürfte inzwischen die Luft nach oben dünn geworden sein, FPRE rechnet nicht mehr mit massiven Wertanstiegen bei Mehrfamilienhäusern.

Gemäss provisorischen Daten beträgt die Cashflowrendite im Jahr 2021 bei Mehrfamilienhäusern noch 2,9 Prozent – vor fünf Jahren lag diese bei 3,6 Prozent, vor zehn Jahren gar bei 4,5 Prozent. Bei gemischt genutzten Immobilien sind es aktuell etwas höhere 3,2 Prozent. «Die Erträge bei Investments in Mehrfamilienhäuser nehmen stetig ab, doch verglichen mit den derzeitigen Anlagealternativen ist das noch immer eine ansehnliche Rendite», so Fahrländer. Nur ein plötzlicher Zinsanstieg in der Schweiz – welcher sich aktuell nicht abzeichnet – könne die Investoren in die Bredouille bringen, da dies einen markanten Wertverlust zur Folge hätte.

FPRE erwartet 2021 weitere Preisrückgänge bei Büroimmobilien, vor allem Abseits der Toplagen. Bei Mehrfamilienhäusern hingegen ist von stabilen Marktwerten auszugehen, da sich kein substanzieller Rückgang der Marktmieten abzeichnet und an der Zinsfront keine grossen Änderungen zu erwarten sind. Allerdings haben bei Mehrfamilienhäusern stark nachgefragte Regionen noch etwas Spielraum nach oben, während sich in der Peripherie vor allem bei Altbauten Wertverluste abzeichnen.

*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



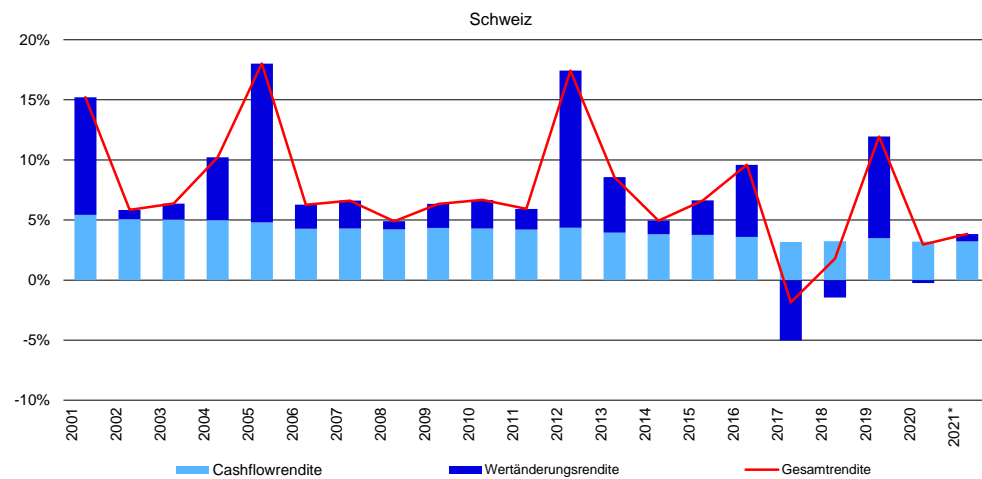
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

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

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-5.7%	0.4%	-1.9%	0.1%	-11.2%	0.9%
Jura	-	-	-2.5%	0.5%	-	-
Mittelland	-5.6%	-0.1%	-2.4%	-0.3%	-10.3%	0.2%
Basel	-3.1%	2.0%	-2.2%	0.4%	-4.9%	4.4%
Zürich	1.8%	1.6%	2.1%	0.0%	1.3%	4.0%
Ostschweiz	-2.6%	2.0%	-2.0%	0.0%	-3.7%	5.1%
Alpenraum	-	-	-2.9%	-0.1%	-	-
Südschweiz	0.5%	3.1%	-4.9%	0.6%	8.9%	6.9%
Schweiz	-1.7%	1.3%	-0.6%	0.0%	-3.5%	3.1%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 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 Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 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%	-2.0%	0.8%	1.4%
Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-1.9%	2.1%	1.5%
Basel	3.1%	3.1%	0.2%	0.8%	3.3%	4.0%
Zürich	3.0%	3.0%	1.9%	2.4%	4.9%	5.4%
Ostschweiz	3.3%	3.5%	-3.5%	0.7%	-0.1%	4.3%
Südschweiz	3.4%	3.5%	0.9%	2.6%	4.3%	6.1%
<b>Schweiz</b>	<b>3.2%</b>	<b>3.2%</b>	<b>-0.2%</b>	<b>0.6%</b>	<b>3.0%</b>	<b>3.8%</b>

\* Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 31. März 2021.

Methode:

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020\\_marktindizes\\_renditeimmobilien.pdf](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf)

Indexreihen:

[https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes\\_renditeimmobilien\\_2021\\_1Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2021_1Q.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](mailto:sf@fpre.ch), +41 79 707 85 27

- Jaron Schlesinger, Partner, [js@fpre.ch](mailto: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.