



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 5. November 2021

Marktwerte von Mehrfamilienhäusern steigen weiter an

Mehrfamilienhäuser legen auch im 3. Quartal 2021 an Wert zu, während Büroimmobilien leicht günstiger werden. Beide Segmente haben über die letzten vier Quartale an Wert gewonnen.

Der Marktwert von gemischt genutzten Renditeimmobilien hat sich im 3. Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit um 1,0 Prozent erhöht, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Mit Blick auf die vergangenen vier Quartale betrug die Wertsteigerung 4,8 Prozent.

Mehrfamilienhäuser legten im abgelaufenen Quartal um 2,1 Prozent zu, Büroimmobilien gaben um 0,6 Prozent nach. Über die letzten vier Quartale betrachtet haben allerdings sowohl Mehrfamilienhäuser (+4,0%) als auch Büroimmobilien (+5,8%) ziemlich deutlich an Marktwert zugelegt.

Auf regionaler Ebene sind die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in Zürich (+5,5%) und Basel (+4,1%) zum Vorjahresquartal am deutlichsten gestiegen. Den tiefsten Wertanstieg weisen der Alpenraum (+0,5%) sowie die Südschweiz (+1,9%) auf.

Für Investoren nach wie vor lukrative Gesamtrendite

«Solange die Zinsen in der Schweiz tief sind, bleiben Investitionen in Renditeimmobilien attraktiv, denn die Verzinsungen sind vergleichsweise attraktiv und die Risiken vergleichsweise moderat», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

Gemäss provisorischen Daten können Investoren in gemischt genutzte Renditeimmobilien in der Schweiz im Jahr 2021 mit einer Gesamtrendite von 4,5 Prozent rechnen, zusammengesetzt aus der durch die Mieteinnahmen generierte Cashflowrendite (3,2%) sowie der Wertänderungsrendite (1,3%).

FPRE sieht für die kommenden Monate bei Mehrfamilienhäusern in stark nachgefragten 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 insgesamt von weiteren Preisrückgängen aus, in erster Linie abseits der Toplagen.

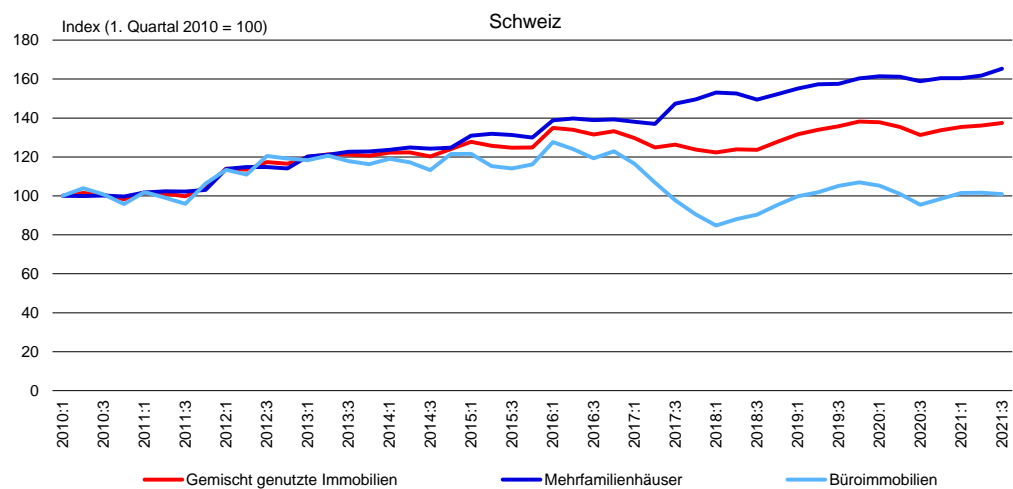
Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

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 Gesamtrendite berechnet.

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



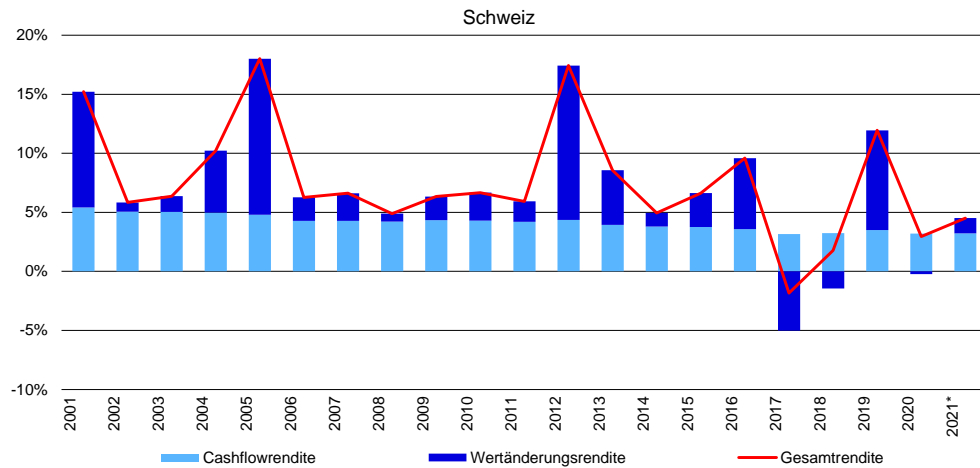
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 3. Quartal 2021

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	2.3%	0.9%	2.8%	1.1%	1.6%	0.6%
Jura	-	-	3.5%	2.0%	-	-
Mittelland	1.2%	0.3%	3.0%	2.0%	-1.5%	-2.2%
Basel	2.9%	-0.5%	4.1%	1.4%	0.8%	-3.4%
Zürich	7.7%	1.9%	5.5%	2.9%	11.0%	0.4%
Ostschweiz	5.1%	0.3%	3.3%	2.0%	7.6%	-2.2%
Alpenraum	-	-	0.5%	0.8%	-	-
Südschweiz	2.0%	-1.3%	1.9%	0.5%	1.9%	-4.1%
Schweiz	4.8%	1.0%	4.0%	2.1%	5.8%	-0.6%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 30. September 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. September 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%	-1.1%	0.8%	2.2%
Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-1.9%	2.1%	1.5%
Basel	3.1%	3.1%	0.2%	0.0%	3.3%	3.1%
Zürich	3.0%	3.0%	1.9%	3.8%	4.9%	6.8%
Ostschweiz	3.3%	3.6%	-3.5%	1.4%	-0.1%	5.0%
Südschweiz	3.4%	3.5%	0.9%	1.1%	4.3%	4.6%
Schweiz	3.2%	3.2%	-0.2%	1.3%	3.0%	4.5%

* 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 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_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, 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.