



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 4. Quartal 2021

Sperrfrist: Keine

Zürich, 4. Februar 2022

Marktwerte von Renditeimmobilien steigen im Jahr 2021 – Gesamtrendite höher als im Vorjahr

Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien haben in der Schweiz im 4. Quartal 2021 sowohl zum Vorquartal als auch zum Vorjahr an Wert zugelegt. Die Gesamtrendite für gemischt genutzte Renditeimmobilien ist 2021 deutlich höher als im Jahr davor.

Gemischt genutzte Renditeimmobilien erhöhten im 4. Quartal 2021 zum Vorquartal schweizweit ihren Marktwert um 4,9 Prozent, wie Auswertungen von FPPE zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal betrug die Zunahme sogar 7,9 Prozent. Dabei konnten beide Teilsegmente zulegen: Bei den Mehrfamilienhäusern stiegen die Marktwerte in den vergangenen vier Quartalen um 6,5 Prozent, bei Büroimmobilien um 10,0 Prozent.

Beim Blick auf die Grossregionen der Schweiz fällt auf, dass die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in den letzten vier Quartalen breitflächig angestiegen sind. Am deutlichsten ist dabei die Zunahme in den Regionen Zürich (+7,5%) und Ostschweiz (+6,6%), am geringsten im Alpenraum (+3,2%) und in der Südschweiz (+3,8%).

Höhere Gesamtrendite dank Wertänderung

Für Eigentümer gemischt genutzter Renditeimmobilien in der Schweiz beträgt die von FPPE berechnete Gesamtrendite für das Jahr 2021 6,0 Prozent. Das ist deutlich mehr als im Vorjahr (3,0 Prozent). Während die ertragsseitige, so genannte Cashflow-Rendite, schweizweit in beiden Jahren durchschnittlich 3,2 Prozent betrug, ist der grössere Teil der Gesamtrendite im Wesentlichen auf die zinsseitige Wertänderung der Immobilien zurückzuführen: 2020 lag die Wertänderungsrendite bei minus 0,2 Prozent, 2021 nun bei plus 2,8 Prozent.

Die höchste Gesamtrendite verzeichnete im Jahr 2021 Zürich (+8,6%). Zwar weist diese Region die tiefste Cashflow-Rendite auf (+3,0%), doch war die Wertänderungsrendite mit 5,6 Prozent höher als in den anderen Regionen.

Persistente Inflation könnte Marktwerte unter Druck setzen

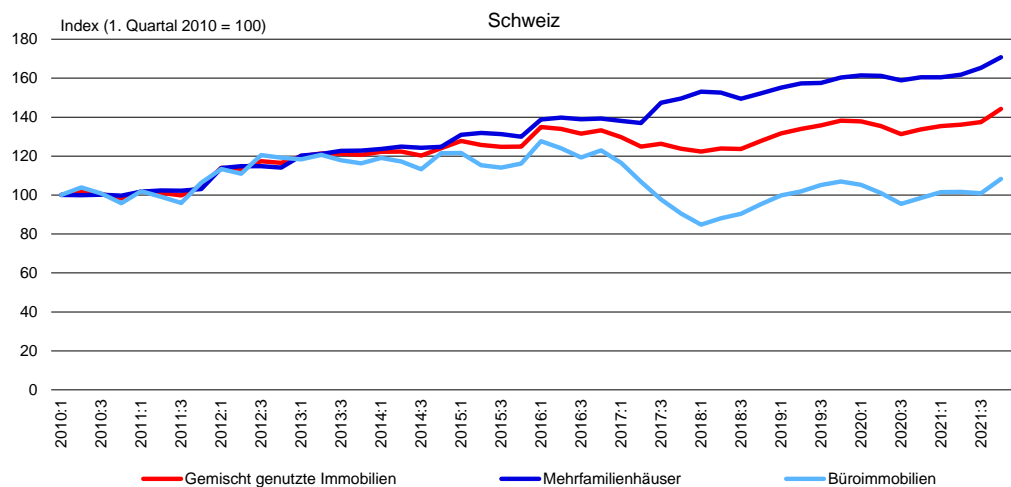
Das erwartete Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung dürfte dafür sorgen, dass auch langfristig in der Schweiz eine substantielle Nachfrage nach Mietwohnungen besteht und die Leerstände stabil bleiben. Dies

wird die Erträge im Segment Mehrfamilienhäuser stützen, sofern die Neubautätigkeit massvoll bleibt. Die Entwicklung der Rendite hängt aber auch mit der Zinsentwicklung an den Finanzmärkten zusammen: «Wenn es denn einmal soweit ist, und die Renditeerwartung der Investoren steigt, wird dies zu sinkenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern führen», sagt Stefan Fahländer, Partner bei FPRE.

Ob dies bereits im aktuellen Jahr der Fall sein wird, hängt auch stark von der weiteren Inflationsentwicklung ab: «Wir gehen davon aus, dass der Höhepunkt der Inflation bereits überschritten ist, die Indikatoren in den USA und im Euroraum deuten darauf hin. Daher werden die Zinsen tief und der Anlagedruck hoch bleiben. Entsprechend dürften sich die Mieten seitwärts bewegen und die Marktwerte zumindest stabil bleiben, mancherorts aber weiter steigen», so Fahländer.

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



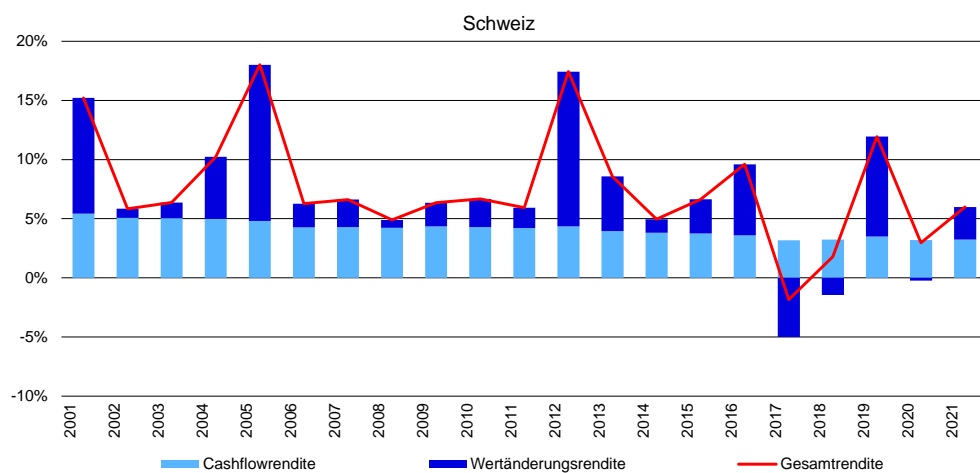
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2021.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2021

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	7.4%	5.2%	5.9%	3.4%	9.7%	7.9%
Jura	-	-	5.7%	2.5%	-	-
Mittelland	5.0%	4.9%	5.5%	2.9%	4.1%	7.8%
Basel	4.6%	4.2%	6.4%	2.8%	1.8%	6.2%
Zürich	10.2%	5.2%	7.5%	3.9%	14.1%	7.3%
Ostschweiz	7.4%	4.0%	6.6%	3.5%	8.4%	4.7%
Alpenraum	-	-	3.2%	2.0%	-	-
Südschweiz	4.7%	4.2%	3.8%	1.8%	5.5%	7.8%
Schweiz	7.9%	4.9%	6.5%	3.3%	10.0%	7.2%

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

Abbildung 2: Gesamtrendite Schweiz – Gemischt genutzte Renditeimmobilien



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 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%	0.4%	0.8%	3.7%
Mittelland	3.5%	3.5%	-1.4%	-0.7%	2.1%	2.8%
Basel	3.1%	3.1%	0.2%	0.8%	3.3%	3.9%
Zürich	3.0%	3.0%	1.9%	5.6%	4.9%	8.6%
Ostschweiz	3.3%	3.6%	-3.5%	2.5%	-0.1%	6.1%
Südschweiz	3.4%	3.5%	0.9%	1.8%	4.3%	5.3%
Schweiz	3.2%	3.2%	-0.2%	2.8%	3.0%	6.0%

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

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_2021_4Q.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 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.