



Medienmitteilung

Marktindizes für Renditeimmobilien im 1. Quartal 2022

Sperrfrist: Keine

Zürich, 6. Mai 2022

Marktwerte von Renditeimmobilien steigen weiter

In der Schweiz haben Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien im 1. Quartal 2022 an Marktwert zugelegt. Zum Vorjahresquartal ist der Wertanstieg in den meisten Regionen sehr deutlich.

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien in der Schweiz haben sich im 1. Quartal 2022 zum Vorquartal um 2,2 Prozent erhöht, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der Anstieg deutlichere 8,9 Prozent. Beide Nutzungsarten konnten zulegen: Bei den Mehrfamilienhäusern sind es über die letzten vier Quartale plus 8,2 Prozent, bei Büroimmobilien sogar plus 9,7 Prozent.

In den letzten vier Quartalen sind die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern in allen Grossregionen der Schweiz angestiegen. Am deutlichsten ist dabei die Zunahme in den Regionen Zürich (+10,0%), Ostschweiz (+8,0%) und Genfersee (+7,4%), am geringsten im Alpenraum (+3,6%) und in der Südschweiz (+4,7%).

Etwas gemischerter das Bild bei Büroimmobilien: Die Marktwerte stiegen über die letzten vier Quartale in den Regionen Zürich (+15,4%) und Genfersee (+10,5%) stark an, während sie in der Südschweiz stabil blieben (+0,5%) und in Basel sogar gesunken sind (-3,9%).

Marktwerte dürften weiter steigen

«Mehrfamilienhäuser werden - mit regionalen Unterschieden – weiter an Wert zulegen, sofern regulatorisch kein massiver Eingriff erfolgt oder die Zinsen stark ansteigen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. Verschiedene Faktoren sprechen für weiterhin steigende Preise: Etwa die, trotz zwischenzeitlichen Rückschlägen, noch immer gut laufende Schweizer Wirtschaft, die anhaltend positive Nettozuwanderung in die Schweiz oder die nach wie vor tiefen Zinsen.

Ein starker Zinsanstieg an den Finanzmärkten würde zu sinkenden Marktwerten von Renditeimmobilien führen. Ob dies bereits im aktuellen Jahr der Fall sein wird, hängt stark von der weiteren Inflationsentwicklung ab. Während sich in den USA die Inflation im März 2022 bei 8,5 Prozent und somit auf dem höchsten Stand seit 40 Jahren befand, rechnet der Expertenkonsens für die Schweiz im Gesamtjahr 2022 mit einer Inflation von deutlich moderateren 1,6 Prozent – ein Wert, der sich innerhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von null bis zwei Prozent befindet.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

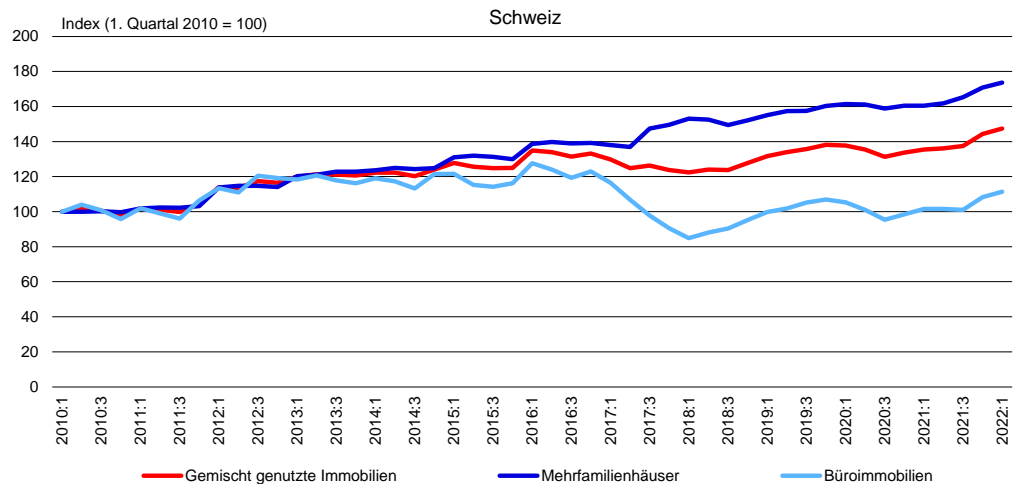
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

FPRE geht davon aus, dass der Höhepunkt der Inflation bald überschritten sein wird und die Zinsen in der Schweiz tief bleiben werden, was auch gleichzeitig den Anlagedruck hochhält. Als Folge dürften die Marktwerte von Renditeimmobilien in der Schweiz weiter steigen.

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



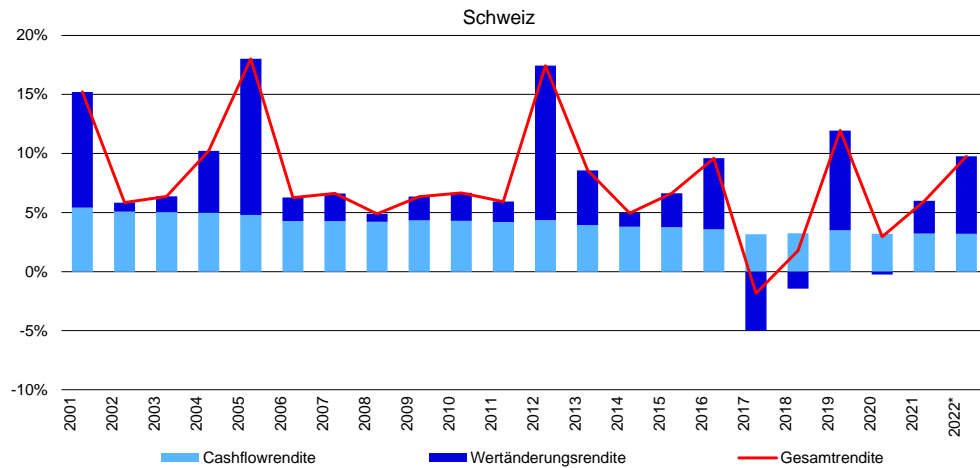
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2022.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 1. Quartal 2022

| | Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien | | Marktwerte Mehrfamilienhäuser | | Marktwerte Büroimmobilien | |
|------------|---|------------|-------------------------------|------------|---------------------------|------------|
| | Vorjahresquartal | Vorquartal | Vorjahresquartal | Vorquartal | Vorjahresquartal | Vorquartal |
| Genfersee | 8.7% | 1.5% | 7.4% | 1.5% | 10.5% | 1.6% |
| Jura | - | - | 6.3% | 1.1% | - | - |
| Mittelland | 6.4% | 1.2% | 7.1% | 1.2% | 5.1% | 1.2% |
| Basel | 2.8% | 0.2% | 7.3% | 1.3% | -3.9% | -1.4% |
| Zürich | 12.1% | 3.4% | 10.0% | 2.3% | 15.4% | 5.2% |
| Ostschweiz | 6.6% | 1.3% | 8.0% | 1.3% | 4.5% | 1.3% |
| Alpenraum | - | - | 3.6% | 0.3% | - | - |
| Südschweiz | 3.1% | 1.6% | 4.7% | 1.5% | 0.5% | 1.9% |
| Schweiz | 8.9% | 2.2% | 8.2% | 1.7% | 9.7% | 2.9% |

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2022.

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: 31. März 2022.

Tabelle 2: Gesamtrendite 2021 / 2022 – Gemischt genutzte Renditeimmobilien

| | Cashflowrendite | | Wertänderungsrendite | | Gesamtrendite | |
|------------|-----------------|-------|----------------------|-------|---------------|-------|
| | 2021 | 2022* | 2021 | 2022* | 2021 | 2022* |
| Genfersee | 3.3% | 3.4% | 0.4% | 6.1% | 3.7% | 9.5% |
| Mittelland | 3.5% | 3.6% | -0.7% | 5.0% | 2.8% | 8.6% |
| Basel | 3.1% | 3.0% | 0.8% | 2.7% | 3.9% | 5.8% |
| Zürich | 3.0% | 2.9% | 5.6% | 8.7% | 8.6% | 11.6% |
| Ostschweiz | 3.6% | 3.5% | 2.5% | 4.7% | 6.1% | 8.2% |
| Südschweiz | 3.5% | 3.4% | 1.8% | 3.7% | 5.3% | 7.1% |
| Schweiz | 3.2% | 3.2% | 2.8% | 6.6% | 6.0% | 9.8% |

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

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2022.

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_2022_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, +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 und Deutschland.