



Medienmitteilung

## Marktindizes für Renditeimmobilien im 2. Quartal 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 5. August 2022

### Marktwerte von Büroimmobilien steigen im 2. Quartal 2022 an

**In der Schweiz haben Büroimmobilien im 2. Quartal 2022 an Marktwert zugelegt, während die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern etwas rückläufig waren. Zum Vorjahresquartal kann man bei beiden Nutzungen einen deutlichen Wertanstieg betrachten.**

Mit einer Preisentwicklung von +0,2% stagnieren die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien in der Schweiz im 2. Quartal 2022, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der Anstieg deutliche 8,6 Prozent. Die Marktwerte von Büroimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorquartal um 3,0 Prozent an, im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar um 13,0 Prozent.

Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sanken im 2. Quartal 2022 um 1,6 Prozent, im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen sie um 5,6 Prozent an. Am deutlichsten ist die Zunahme über die letzten vier Quartale in den Regionen Zürich (+8,1%) und Genfersee (+5,2%), im Alpenraum (-0,4%) und in der Südschweiz (-0,3%) waren die Marktwerte leicht rückläufig. Auch bei den Büroimmobilien ist der Anstieg über die letzten vier Quartale in den Regionen Zürich (+15,6%) und Genfersee (+15,2%) am stärksten.

#### Erwartete Seitwärtsbewegung bei Renditeimmobilien

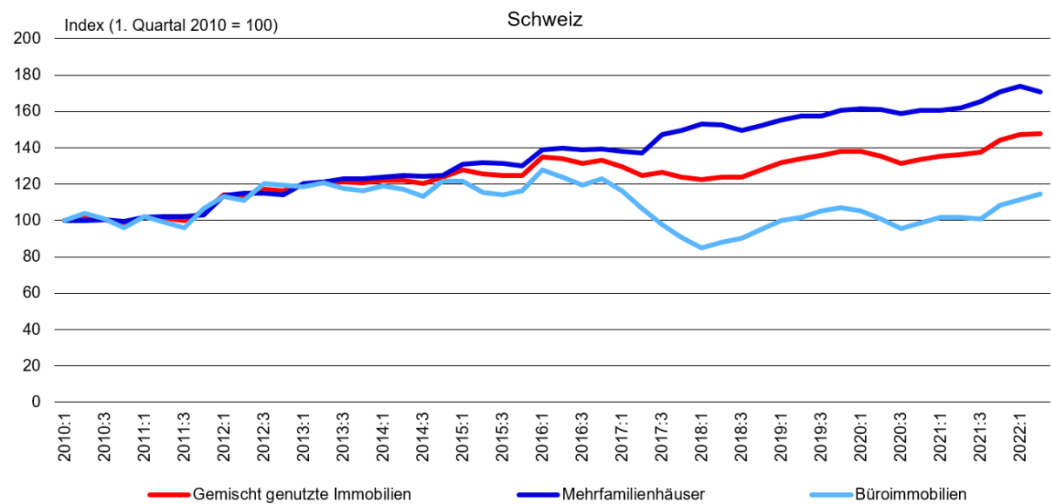
Die Inflationsentwicklung - der Expertenkonsens erwartet hierzulande für das Jahr 2022 eine Teuerung von 2,5 Prozent (Stand Juli 2022) – und die steigenden Zinsen verändern den Ausblick für Renditeimmobilien:

Die für die Bewertung von Renditeliegenschaften massgeblichen minimalen Diskontierungssätze sind gemäss FPRE-Umfrage unter acht Immobilienexperten im Juli angestiegen, auf 1,77 Prozent nach 1,71 Prozent im Vormonat. Das wirkt sich leicht negativ auf die Bewertung aus. Allerdings betonten die Teilnehmer die aktuell vorherrschende Unsicherheit.

FPRE erwartet für das laufende Jahr eine Seitwärtsbewegung bei den Marktwerten von Renditeimmobilien. «Unter Druck bleiben die Altbau-Mieten, was sich spätestens 2023 auch in sinkenden Marktwerten in diesem Segment bemerkbar machen dürfte. Bei den Neubauten dürfte es in Regionen mit geringer Nachfrage und steigenden Leerständen zu sinkenden Marktwerten kommen – schweizweit betrachtet wird aber weiterhin von einer Seitwärtsbewegung der Marktwerte ausgegangen. Die aktuelle Entwicklung im Büromarkt kann eher als Erholungseffekt nach schwierigen Jahren betrachtet werden - die aktuelle Entwicklung der Mieten dürfte momentan die steigenden Diskontierungssätze noch überkompensieren», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

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



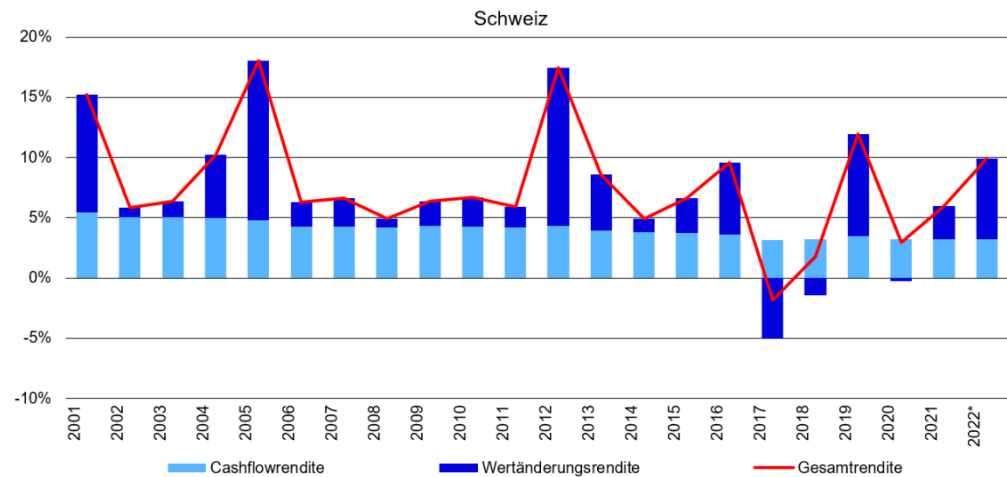
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2022.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 2. Quartal 2022

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	9.1%	1.3%	5.2%	-0.8%	15.2%	4.4%
Jura	-	-	2.8%	-2.8%	-	-
Mittelland	6.4%	-0.1%	4.4%	-1.8%	9.3%	2.4%
Basel	5.5%	1.6%	3.3%	-2.1%	8.5%	7.3%
Zürich	11.1%	0.1%	8.1%	-1.1%	15.6%	2.0%
Ostschweiz	5.0%	-0.7%	4.7%	-2.1%	5.3%	1.5%
Alpenraum	-	-	-0.4%	-3.3%	-	-
Südschweiz	4.4%	-0.1%	-0.3%	-4.0%	11.3%	5.6%
Schweiz	8.6%	0.2%	5.6%	-1.6%	13.0%	3.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 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: 30. Juni 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%	6.8%	3.7%	10.2%
Mittelland	3.5%	3.6%	-0.7%	4.9%	2.8%	8.5%
Basel	3.1%	3.0%	0.8%	3.5%	3.9%	6.6%
Zürich	3.0%	2.9%	5.6%	8.8%	8.6%	11.7%
Ostschweiz	3.6%	3.5%	2.5%	4.3%	6.1%	7.8%
Südschweiz	3.5%	3.5%	1.8%	3.6%	5.3%	7.1%
Schweiz	3.2%	3.2%	2.8%	6.7%	6.0%	9.9%

\* 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. Juni 2022.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung

---

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\\_2022\\_2Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2022_2Q.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 und Deutschland.