



Medienmitteilung

## Marktindizes für Renditeimmobilien im 4. Quartal 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 3. Februar 2023

### **Renditeimmobilien: Marktwerte im 4. Quartal rückläufig - trotzdem positive Wertänderung 2022**

**Im 4. Quartal 2022 weisen in der Schweiz sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Büroimmobilien sinkende Marktpreise auf. Zum Vorquartal ist über alle Regionen hinweg ein Rückgang beobachtbar. Die Wertänderung gegenüber 2021 ist aber weiterhin positiv.**

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gehen in der Schweiz im 4. Quartal 2022 zum Vorquartal um 3,5 Prozent zurück, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Verglichen mit dem gleichen Vorjahresquartal beträgt der Rückgang etwas geringere 2,8 Prozent; bezogen auf die Jahresmittelwerte legen die Preise insgesamt 5,0 Prozent zu.

Mehrfamilienhäuser weisen zum Vorquartal um 2,8 Prozent tiefere Marktwerte auf. Über alle Regionen hinweg kommt es dabei zu einem Wertrückgang. Am ausgeprägtesten ist dieser in den Regionen Südschweiz (-3,5%) und Zürich (-3,1%). Die Marktwerte von Büroimmobilien sind im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls rückläufig (Schweiz: -4,6%).

#### **Höhere Diskontierungssätze, sinkende Marktwerte**

«Steigende Zinsen und damit steigende Renditeerwartungen der Investoren führen zuerst auf den Transaktionsmärkten zu sinkenden Preisen, wobei die nach wie vor starke Flächennachfrage stützt. Seit der ersten Zinserhöhung im Sommer 2022 sind die Transaktionspreise an Toplagen um rund 5 Prozent, an guten Lagen um rund 10 Prozent und an eher peripheren Lagen um 20 Prozent gesunken. Sofern die Schweizerische Nationalbank im März 2023 einen weiteren Zinsschritt vornimmt, dürften die Renditeerwartungen weiter steigen, was wiederum Druck auf die Preise erzeugt. Gleichzeitig dürfte der Referenzzinssatz steigen, sodass die Bestandsmieten etwas angehoben werden können, was die Werte stützt», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

FPRE geht für 2023 von mehrheitlich sinkenden Marktwerten von Mehrfamilienhäusern aus. Dies, obwohl sich ertragsseitig eine weitere Verbesserung abzeichnet. Die zuwanderungsbedingt hohe Zusatznachfrage nach Mietwohnungen dürfte 2023 einerseits zu sinkenden Leerständen in der Peripherie, andererseits zu steigenden Marktmieten in den Zentren führen. Die Diskontierungsseite wird gemäss FPRE-Prognose jedoch einen stärkeren Einfluss auf die Marktwerte haben als die erwarteten höheren Erträge.

---

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

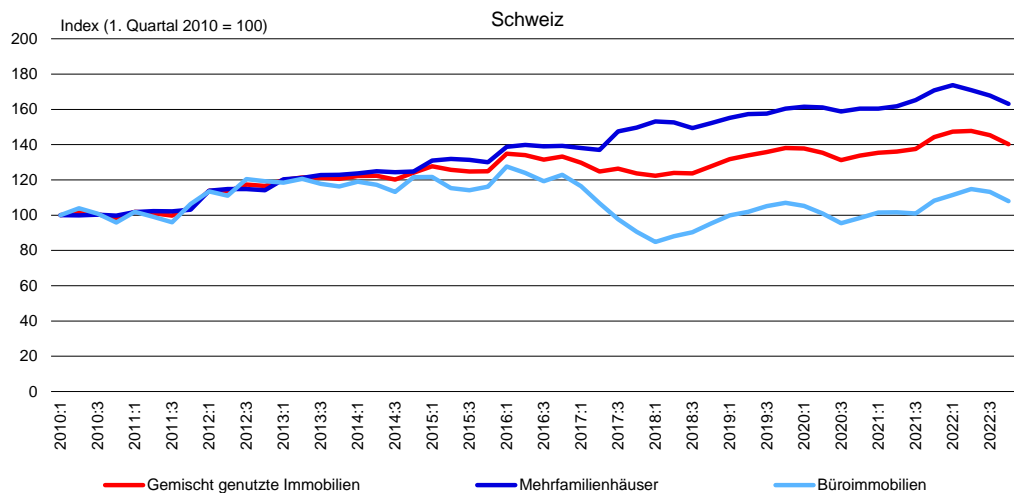
+41 44 466 70 00  
info@fpre.ch  
www.fpre.ch

Weitere Standorte:  
Bern / Frankfurt am Main

## Hohe Gesamtrendite im Jahr 2022

Für Eigentümer gemischt genutzter Renditeimmobilien (60% Wohnanteil, 40% Büronutzung) beträgt die von FPRE berechnete durchschnittliche Gesamtrendite für das Jahr 2022 in der Schweiz 8,1 Prozent. Das ist eine Steigerung zum Vorjahr (6,0%). Während die ertragsseitige, so genannte Cashflow-Rendite, schweizweit in beiden Jahren durchschnittlich 3,2 Prozent betrug, ist der grössere Teil der Gesamtrendite auf die Wertänderung der Immobilien zurückzuführen: 2021 lag die Wertänderungsrendite bei plus 2,8 Prozent, 2022 nun bei 5,0 Prozent. Dies trotz dem Rückgang seit der ersten Zinserhöhung im Sommer 2022. Die höchste Gesamtrendite verzeichneten im Jahr 2022 die Regionen Genfersee (+10,3%) und Zürich (+9,2%).

Abbildung 1: Marktwerte von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



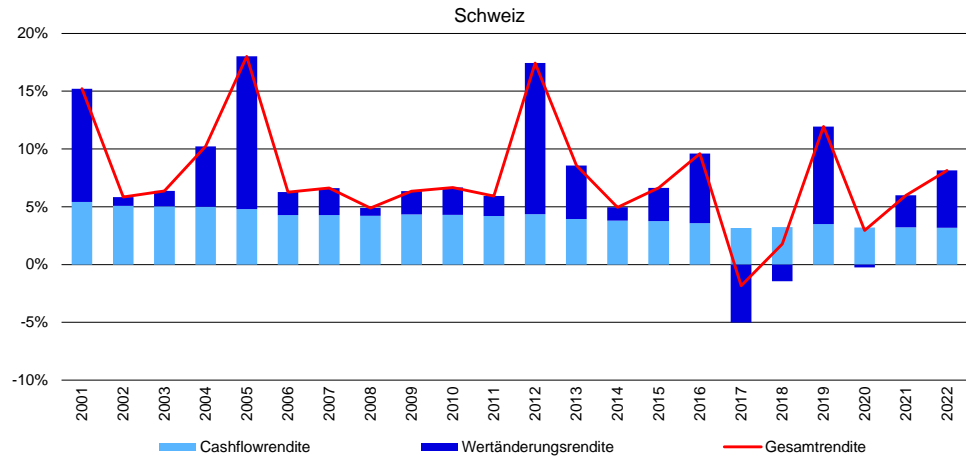
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 4. Quartal 2022

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	0.9%	-2.4%	-3.9%	-2.6%	8.2%	-2.0%
Jura	-	-	-7.4%	-2.4%	-	-
Mittelland	-3.1%	-3.3%	-5.0%	-2.6%	-0.3%	-4.3%
Basel	-5.9%	-4.2%	-5.4%	-2.6%	-6.9%	-6.7%
Zürich	-3.2%	-3.9%	-3.9%	-3.1%	-2.3%	-5.0%
Ostschweiz	-3.9%	-4.1%	-5.2%	-2.6%	-1.9%	-6.3%
Alpenraum	-	-	-5.2%	-1.8%	-	-
Südschweiz	-1.4%	-4.7%	-5.8%	-3.5%	5.1%	-6.4%
Schweiz	-2.8%	-3.5%	-4.5%	-2.8%	-0.3%	-4.6%

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

Abbildung 2: Gesamtrendite Schweiz – Gemischt genutzte Renditeimmobilien



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 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%	10.3%
Mittelland	3.5%	3.5%	-0.7%	3.6%	2.8%	7.1%
Basel	3.1%	3.0%	0.8%	1.0%	3.9%	4.0%
Zürich	3.0%	2.9%	5.6%	6.3%	8.6%	9.2%
Ostschweiz	3.6%	3.5%	2.5%	2.9%	6.1%	6.4%
Südschweiz	3.5%	3.5%	1.8%	3.4%	5.3%	6.9%
Schweiz	3.2%	3.2%	2.8%	5.0%	6.0%	8.1%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2022.

Tabelle 3: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023-2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↗: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↘: starke Verschlechterung. Quelle: Fahländer Partner.

Tabelle 4: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023-2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	↗	●	→	●	↘	↘	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung. Quelle: Fahrländer Partner.

*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.*

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\\_4Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2022_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](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.