

Medienmitteilung

## Marktindizes für Renditeimmobilien im 3. Quartal 2022

**Sperrfrist: Keine**

---

Zürich, 4. November 2022

### Marktwerte von Renditeimmobilien sinken im 3. Quartal 2022

**Sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Büroimmobilien haben im 3. Quartal 2022 schweizweit an Marktwert eingebüsst. Im Bürobereich ist die Entwicklung jedoch regional unterschiedlich.**

Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien gehen in der Schweiz im 3. Quartal 2022 zum Vorquartal um 1,7 Prozent zurück, wie Auswertungen von FPRE zeigen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal resultiert nach wie vor ein Wertzuwachs von 5,7 Prozent.

Mehrfamilienhäuser weisen im 3. Quartal 2022 schweizweit um 1,9 Prozent tiefere Marktwerte auf, im Vergleich zum Vorquartal. Am ausgeprägtesten ist der Wertverlust in der Region Jura (-3,5%). Aber auch Basel, Genfersee (beide je -2,0%), Mittelland, Ostschweiz sowie Zürich (alle je -1,9%) weisen tiefere Werte auf. Der Alpenraum (-0,4%) sowie das Tessin (+0,2%) zeigen sich praktisch unverändert.

#### Neue Rahmenbedingungen am Markt – höhere Diskontierungssätze

«Die Rückkehr der Inflation sowie der Anstieg der Zinsen haben einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung von Mehrfamilienhäusern. Erste Bremsspuren in Form von regional rückläufigen Marktwerten sind in den neusten Marktdata erkennbar. Allerdings rechnen wir für das aktuelle Jahr über die ganze Schweiz betrachtet mit einer Seitwärtsbewegung. Im nächsten Jahr dürften die Marktwerte vor allem in Regionen mit geringer Nachfrage nach Mietwohnungen und steigenden Leerständen unter Druck geraten, während boomende Regionen wie etwa Genfersee oder Zürich kaum Probleme bekunden werden», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE.

Die minimalen Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser sind gemäss FPRE-Umfrage unter acht Immobilienexperten im Oktober 2022 auf 1,83 Prozent angestiegen – ein halbes Jahr zuvor waren es noch 1,71 Prozent. Diese höheren Sätze wirken sich negativ auf die Bewertung aus. Die Umfrageteilnehmer betonen allerdings die aktuell vorherrschende Unsicherheit.

#### Büroimmobilien mit starken Ausschlägen

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls rückläufig (-1,3%), zum Vorjahresquartal legt der Marktwert hingegen um deutliche 12,2 Prozent zu.

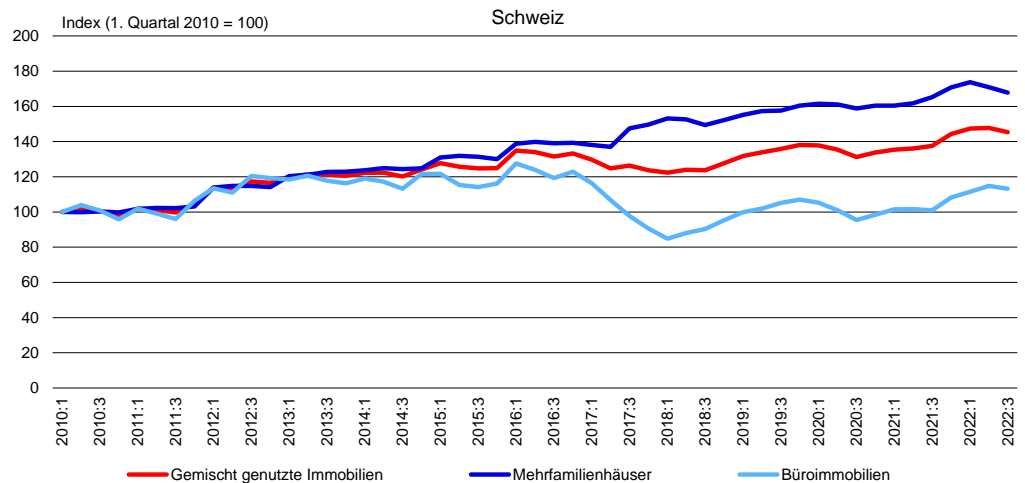
Auffallend sind hier die regional unterschiedlichen Entwicklungen: Zum Vorquartal weisen die Regionen Basel (-5,7%) und Zürich (-4,2%) tiefere Marktwerte von Büroimmobilien auf, in der Südschweiz (+4,5%)

und am Genfersee (+4,1%) steigen diese an. Über die letzten 12 Monate verzeichnen allerdings alle Regionen steigende Marktwerte, teilweise sind die Zunahmen deutlich. So sind es in der Südschweiz plus 21,1 Prozent und am Genfersee plus 19,2 Prozent.

Diese Entwicklung im Büromarkt kann als Erholungseffekt nach schwierigen Jahren betrachtet werden – aktuell haben die Marktwerte schweizweit wieder ungefähr das Niveau von Anfang 2017 erreicht.

*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



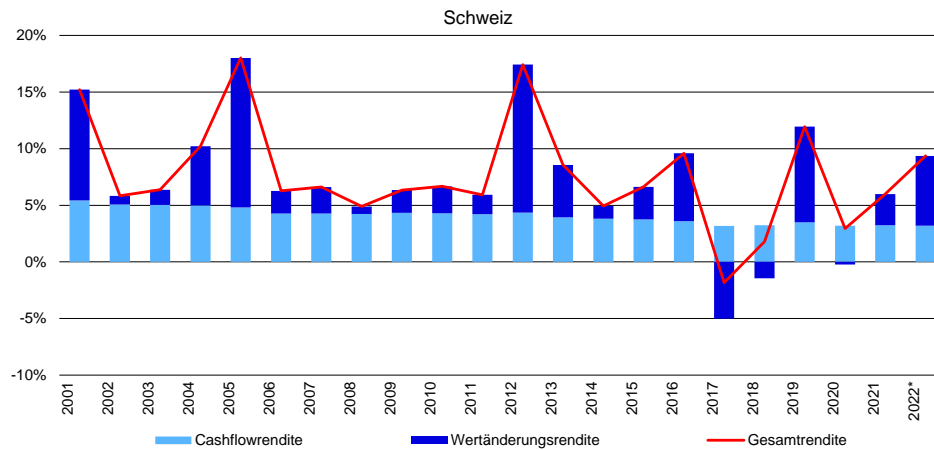
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2022.

Tabelle 1: Entwicklung Marktwerte von Renditeimmobilien – 3. Quartal 2022

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	8.6%	0.4%	2.0%	-2.0%	19.2%	4.1%
Jura	-	-	-2.8%	-3.5%	-	-
Mittelland	5.0%	-1.0%	0.3%	-1.9%	12.4%	0.5%
Basel	2.3%	-3.6%	-0.2%	-2.1%	5.9%	-5.7%
Zürich	5.9%	-2.8%	3.0%	-1.9%	10.3%	-4.2%
Ostschweiz	4.2%	-0.4%	0.7%	-1.9%	9.6%	1.8%
Alpenraum	-	-	-1.5%	-0.4%	-	-
Südschweiz	7.7%	1.9%	-0.6%	0.2%	21.1%	4.5%
Schweiz	5.7%	-1.7%	1.5%	-1.9%	12.2%	-1.3%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 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. September 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%	7.2%	3.7%	10.7%
Mittelland	3.5%	3.6%	-0.7%	4.6%	2.8%	8.2%
Basel	3.1%	3.0%	0.8%	2.6%	3.9%	5.6%
Zürich	3.0%	2.9%	5.6%	7.8%	8.6%	10.7%
Ostschweiz	3.6%	3.5%	2.5%	4.1%	6.1%	7.6%
Südschweiz	3.5%	3.5%	1.8%	4.3%	5.3%	7.8%
Schweiz	3.2%	3.2%	2.8%	6.2%	6.0%	9.4%

\* 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 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\\_3Q.xlsx](https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-marktindizes_renditeimmobilien_2022_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](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.