

Immobilienmarkt Schweiz 2022 | 4

Daten & Perspektiven



Immobilienmarkt Schweiz 2022 | 4

Ausgangslage

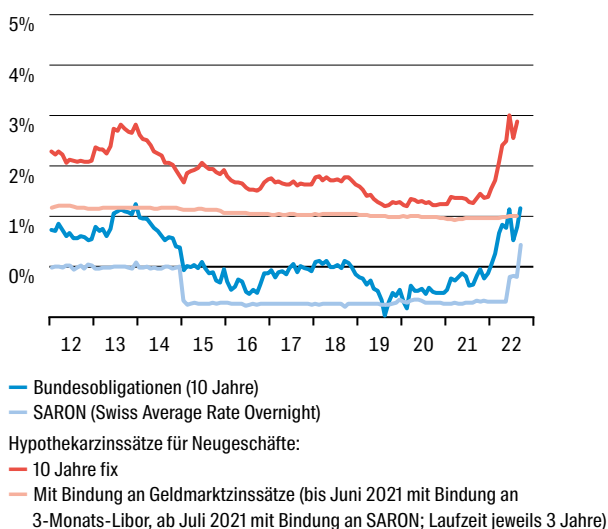
- Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Quartal 2022 ein weiterhin sehr solides Wachstum verzeichnet (+2.5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal), das unter anderem von einem steigenden Privatkonsum (+4.3 Prozent) getragen wird.
- In der Folge ist auch der Arbeitsmarkt expandiert – mit einem starken Anstieg der Beschäftigungszahlen und einer sehr niedrigen Arbeitslosenquote.
- Nun haben sich die Aussichten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung für das Jahr 2023 verschlechtert. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine – wachsende Unsicherheiten, gestiegene Energiepreise, Lieferschwierigkeiten – dürften die hiesige Wirtschaftsentwicklung künftig stärker belasten als bis anhin.
- Die Inflation ist zwar seit Juni 2022 leicht rückläufig, liegt jedoch immer noch über dem Zielwert der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Dies könnte in den kommenden Monaten erneute Zinserhöhungen nach sich ziehen.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

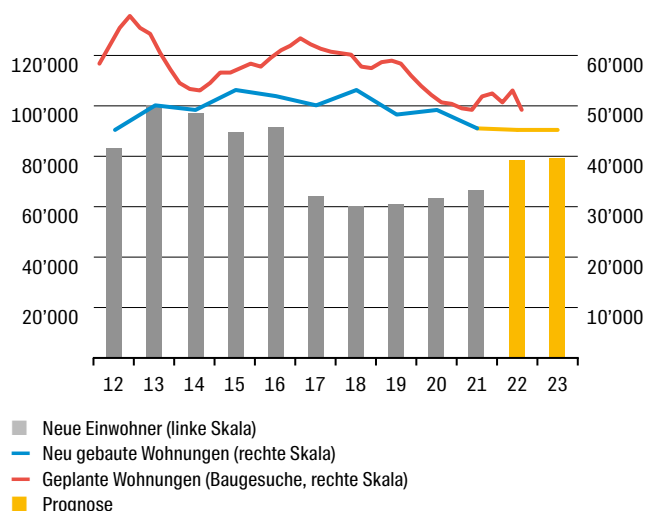
	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.67	8.74	8.82 ⁽¹⁾	8.89 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.8%	0.9% ⁽¹⁾	0.9% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	-2.5%	3.6%	2.3% ⁽²⁾	0.9% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.0%	1.9%	2.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.1%	3.0%	2.2% ⁽¹⁾	2.3% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-13	4	-47	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	2.6%	4.2%	-	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-1.8%	1.8% ⁽¹⁾	7.3% ⁽¹⁾	4.5% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-0.7%	0.9%	3.0% ⁽³⁾	2.3% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Aug.)	1.3%	1.3%	2.9%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Sep.)	-0.50%	-0.17%	1.16%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS –
⁽³⁾ Prognose SECO September 2022

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



- Die Nachfrage nach Wohnraum ist derzeit sehr gross. Zwar hat die Bildung von zusätzlichen Haushalten durch die ansässige Bevölkerung im letzten Jahr etwas nachgelassen, stattdessen erlebt die Zuwanderung eine erhöhte Dynamik.
- Zugleich gelangen weniger neue Wohneinheiten auf den Markt, was an einer Kombination mehrerer Faktoren liegt: Reduktion der Neubautätigkeit als Folge der bis 2020 stetig steigenden Leerstände, vermehrte Anlagealternativen zum Immobilienmarkt, höhere Finanzierungskosten, weniger Bauland, schleppende Verdichtungsbestrebungen und stark gestiegene Baupreise.
- Für umzugswillige Personen dürfte es im nächsten Jahr deshalb noch schwieriger werden, eine passende Mietwohnung zu finden. Die Knappheit des Wohnraums dürfte auch dazu führen, dass die Nettomieten im 2023 steigen.



30

Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)

+1.1%

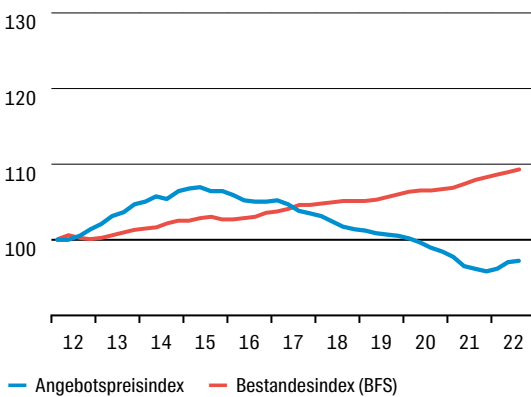
Mietpreisveränderung zu Vorjahresquartal



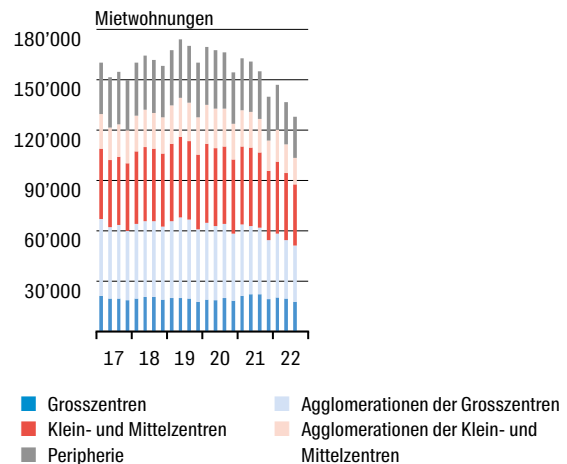
1'165

Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP., 3. Q.)

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2012 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2020)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Mietwohnungen								
Zürich	194'800	1'871 →	0.1%	2.4%	340	800	1.2%	8.4%
Bern	61'600	295 →	0.7%	5.0%	250	430	1.5%	6.5%
Basel	80'800	85 ↓	1.5%	5.4%	240	390	1.6%	6.6%
Lausanne	64'700	331 ↘	0.6%	4.4%	280	440	1.7%	6.6%
Genf	86'700	799 ↑	0.5%	3.3%	370	650	1.7%	7.6%
Schweiz	2'423'700	22'715 →	2.1%	5.3%	190	–	–	7.4%

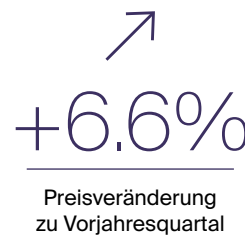
*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2022.

- Auch im Herbst 2022 zeigen die Preisindizes für Wohneigentum noch keine Anzeichen dafür, dass die Preise unter Druck geraten. So verzeichneten sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser im dritten Quartal nochmals starke Preisanstiege.
- Die Anzahl inserierter Objekte hat aber in den letzten Monaten erstmals seit Jahren wieder leicht zugenommen. Dies ist nicht auf eine verstärkte Neubautätigkeit, sondern eher auf eine abnehmende Nachfrage zurückzuführen.
- Dafür gibt es unterschiedliche Gründe - beispielsweise die konjunkturelle Eintrübung, aber auch der Anstieg der Finanzierungskosten.
- Der nach wie vor sehr grosse Wunsch nach einem Eigenheim und das starke Bevölkerungswachstum sorgen derzeit aber dafür, dass weiterhin ein Nachfrageüberhang besteht.

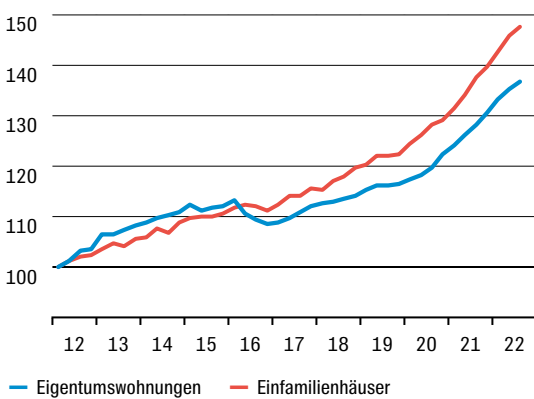
Eigentumswohnungen



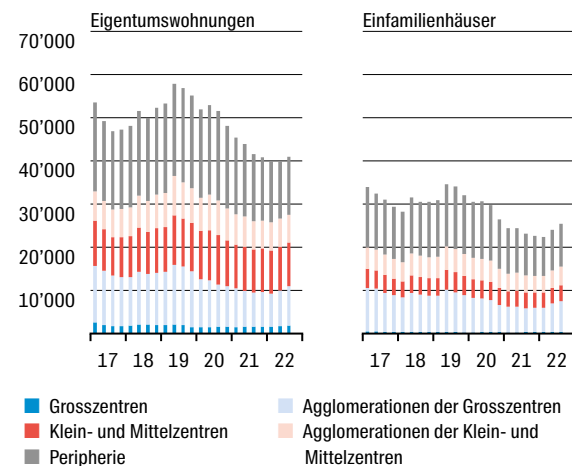
Einfamilienhäuser



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2012 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

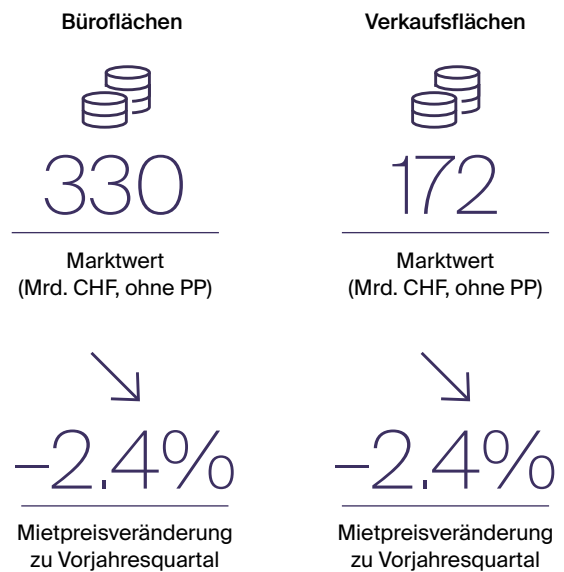


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

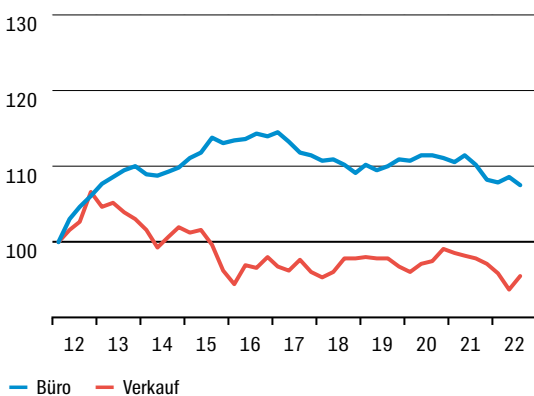
	Anzahl Objekte (2020)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'600	52'270	98 ↘	0.1%	1.2%	15'800	18'800	36'700
Bern	11'800	13'700	1 ↓	0.0%	1.1%	9'300	10'490	20'400
Basel	15'100	20'820	28 ↘	0.0%	1.5%	10'680	12'470	20'100
Lausanne	11'400	18'560	25 ↘	0.1%	3.2%	12'200	14'470	29'300
Genf	21'400	46'120	75 →	0.3%	3.5%	15'780	19'650	41'400
Schweiz	1'039'200	1'133'920	13'226 →	0.4%	3.9%	8'140	8'500	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	35'340	4 ↓	0.1%	0.8%	2'536'610	4'120'000	5'349'000
Bern	3'900	8'350	3 ↘	0.1%	0.7%	1'519'980	2'220'000	3'056'000
Basel	5'900	15'800	3 →	0.2%	1.3%	1'600'640	2'706'000	3'530'000
Lausanne	2'200	5'690	10 →	0.1%	5.8%	1'900'080	2'669'000	3'758'000
Genf	800	2'540	2 →	0.5%	6.6%	2'196'170	3'419'000	4'852'000
Schweiz	1'006'700	1'546'360	6'984 →	0.5%	2.5%	1'415'150	1'200'000	—

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. - ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus. - * Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2022.

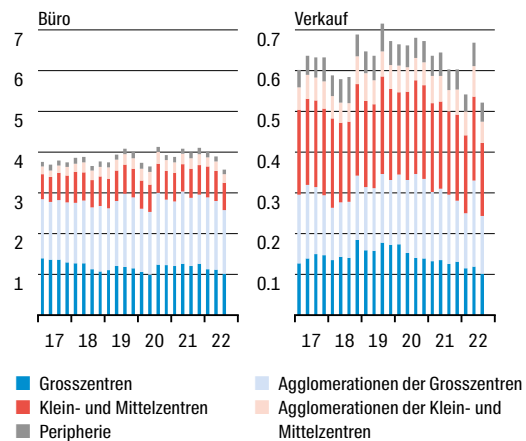
- Die Entwicklungen im Arbeitsmarkt entkoppeln sich zunehmend vom Konjunkturverlauf: Die Beschäftigungszahlen steigen trotz konjunktureller Eintrübung weiter stark an und befeuern damit die Nachfrage nach Büroflächen.
- Parallel dürfte sich die Neubaudynamik auf vergleichsweise tiefem Niveau einpendeln. Vor allem innerhalb der begehrten Grossstädte wird weniger gebaut, wodurch die Mieten hier weiter steigen werden.
- Angesichts der sich eintrübenden Konjunkturlage und der zurückgegangenen realen Kaufkraft muss davon ausgegangen werden, dass die Detailhandelsumsätze in den kommenden Monaten stagnieren.
- Dies dürfte auf die Nachfrage nach Verkaufsflächen drücken, weshalb mit steigenden Angebotsquoten zu rechnen ist. Die Mietpreise für Verkaufsflächen dürften daher eher wieder sinken.



Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2012 = 100)



Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2020)	Baubewilligungen (Mio. CHF *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Büroflächen								
Zürich	10'252'500	11 ↓	1.3%	3.8%	350	940	1.4%	8.9%
Bern	2'271'200	133 ↑	2.6%	4.9%	250	380	1.9%	4.8%
Basel	4'766'000	0 ↓	3.0%	3.2%	250	420	2.0%	4.6%
Lausanne	2'232'100	48 →	3.1%	5.3%	320	500	2.1%	4.9%
Genf	3'687'800	930 ↑	4.0%	6.7%	460	900	1.8%	4.5%
Schweiz	58'739'200	2'176 ↗	–	6.1%	230	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'952'000	101 ↗	0.3%	0.7%	400	9'500	2.2%	7.0%
Bern	1'000'000	0 ↘	0.2%	0.4%	310	3'000	2.5%	4.6%
Basel	972'900	0 →	2.2%	3.1%	260	3'500	2.7%	0.8%
Lausanne	500'800	0 ↓	5.6%	3.6%	290	2'500	2.8%	3.3%
Genf	673'000	17 ↗	1.5%	5.1%	420	7'000	2.5%	4.8%
Schweiz	36'322'200	430 →	–	1.4%	240	–	–	5.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2022



Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2023 | 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:

- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Fundamentalwert von Wohneigentum
- Wachsende Immobilienanlagen der Pensionskassen – zunehmende Risiken?
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Baupreisteuerung
- Markt- und Regionendaten

Erfahren Sie mehr über die umfassende Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt. www.wuestpartner.com/ch-de/insights/publikationen

- **Anmerkungen:** Dieser Marktbericht wurde von Wüest Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.
- **Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage.
- **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro Objekt; Transaktionspreise und Spitzenpreise in CHF pro mittleres bzw. gehobenes Objekt.
- **Eigentumswohnungen:** Angebotspreise (Median), Transaktions- und Spitzenpreise (mittleres bzw. gehobenes Objekt) in CHF pro m² Nutzfläche.
- **Sämtliche Segmente:** Bei den Baugesuchen handelt es sich um gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + 3 vorangehende Quartale). Die Angebotsziffer zeigt das prozentuale Verhältnis zwischen der Anzahl angebotener Immobilien bzw. Flächen und dem Bestand. Die Indexveränderung zeigt die Entwicklung der grob qualitätsbereinigten Angebotspreise beziehungsweise Angebotsmieten. Die Preisangaben sind jeweils gerundet.
- **Quellen:** Der vorliegende Marktbericht beruht auf Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt er sich auf folgende Quellen: Bundesamt für Statistik sowie kantonale und städtische Statistikämter, Baublatt Info-Dienst, Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich KOF, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Schweizerische Nationalbank und MSCI.



Wüest Partner AG

Wüest Partner AG Schweiz

Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich

Rue du Stand 60-62
CH-1204 Genève

Münzgraben 6
CH-3011 Bern

Via dei Solari 4
CH-6900 Lugano

W&P Immobilienberatung GmbH Deutschland

Bockenheimer Landstraße 98-100
D-60323 Frankfurt am Main

Litfaß-Platz 2
D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
D-20354 Hamburg

Ludwigstraße 6
D-80539 München

Kasernenstraße 27
D-40213 Düsseldorf

Wüest Partner SA Frankreich

1 Boulevard de la Madeleine
FR-75001 Paris

www.wuestpartner.com