

Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 1

Daten & Perspektiven



Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 1

Ausgangslage

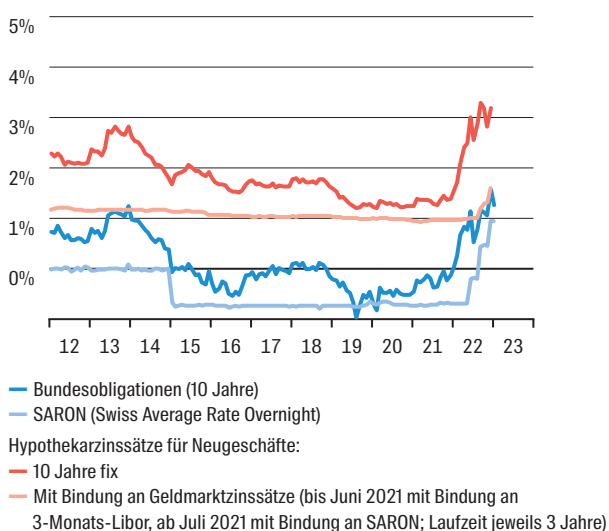
- Die Schweizer Wirtschaft hat den globalen Risiken und Turbulenzen des Jahres 2022 gut standgehalten und dürfte auch in diesem Jahr ein positives, wenn auch geringeres Wachstum verzeichnen.
- Im Zuge des starken Wirtschaftswachstums der letzten beiden Jahre hat der Beschäftigungsmarkt einen aussergewöhnlichen Aufschwung erlebt. In der zweiten Jahreshälfte 2022 zeichnete sich jedoch eine Rückkehr zur Normalität ab.
- Eine gewisse Beruhigung ist auch bei der Inflation zu erkennen, die sich in diesem Jahr voraussichtlich der 2-Prozent-Marke annähern wird.
- Die steigenden Baupreise und Zinssätze haben jedoch die Bautätigkeit belastet und eine Erholung wird nicht vor 2024 erwartet. Der Anstieg der Zinsen hat auch die Immobilienmärkte geprägt: Zum einen ist ein leichter Anstieg der Nettoanfangsrenditen bei direkten Anlagen zu verzeichnen und zum anderen nimmt die Periode der kontinuierlichen Preisanstiege beim Wohneigentum langsam ein Ende.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

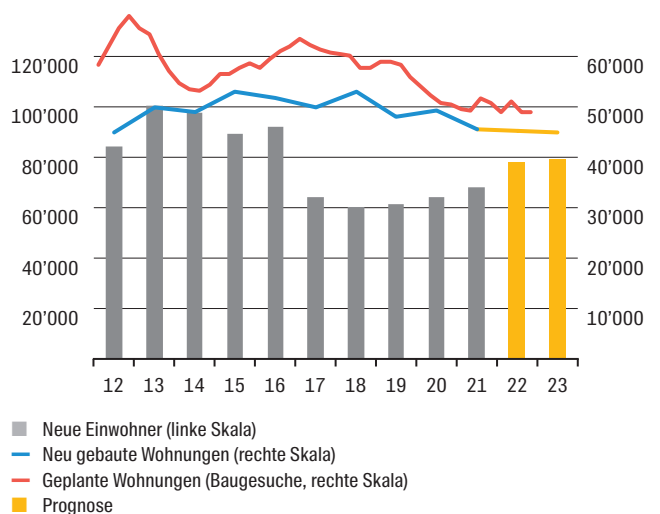
	2020	2021	2022	2023
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.67	8.74	8.82 ⁽¹⁾	8.89 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.8%	0.9% ⁽¹⁾	0.9% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	-2.5%	3.6%	2.0% ⁽²⁾	0.7% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.0%	1.9%	2.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.1%	3.0%	2.2%	2.2% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-9	-14	-4	-30
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	2.4%	4.2%	-0.6%	-
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%	2.8%	2.2% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Dez.)	1.2%	1.4%	3.2%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Jan.)	-0.70%	-0.45%	0.05%	1.26%

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

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



- Der Mangel an Mietwohnungen spitzt sich in der Schweiz zu. Das Angebot hat im letzten Jahr weiter abgenommen, was unter anderem mit der rückläufigen Bautätigkeit zusammenhängt.
- Dies ist insbesondere in den Tourismusgemeinden der Fall, welche die kollateralen Spätfolgen des Zweitwohnungsgesetzes (Lex Weber) zu spüren bekommen.
- Gleichzeitig verzeichnet die Schweiz derzeit ein starkes Bevölkerungswachstum. Vom 4. Quartal 2021 bis zum Ende des 3. Quartals 2022 erhöhte sich die Bevölkerungszahl in der Schweiz um 150 000 Personen, wovon 73 000 auf die ständige und 77 000 auf die nichtständige Wohnbevölkerung entfallen.
- Der Mangel an Mietwohnungen und die Inflation führten 2022 zu einem Anstieg der Mieten, der sich in diesem Jahr noch verstärken dürfte. Unsere Prognosen gehen von einem Wachstum der Angebotsmieten um 2 Prozent aus.



28

Insertionsdauer (Tage,
Median, 3. Q.)

+1.6%

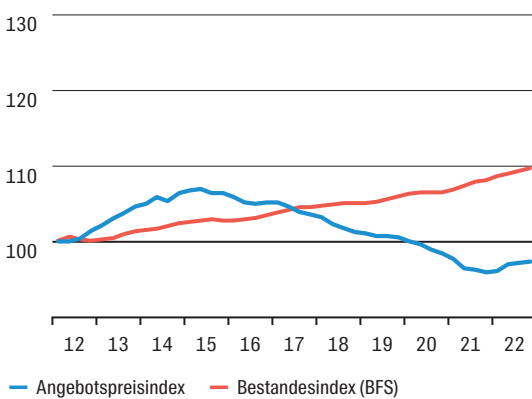
Mietpreisveränderung zu
Vorjahresquartal



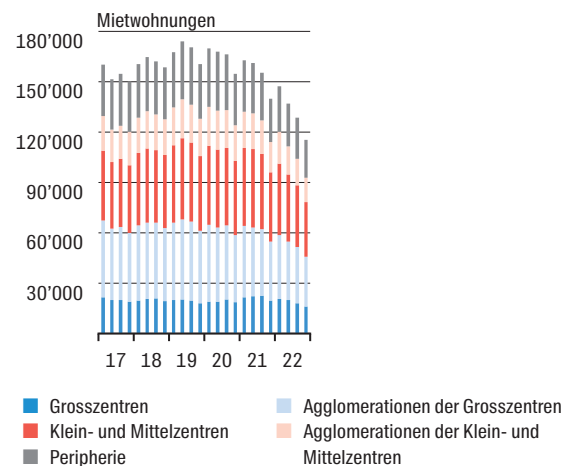
1'165

Marktwert
(Mrd. CHF, ohne PP., 4. Q.)

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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

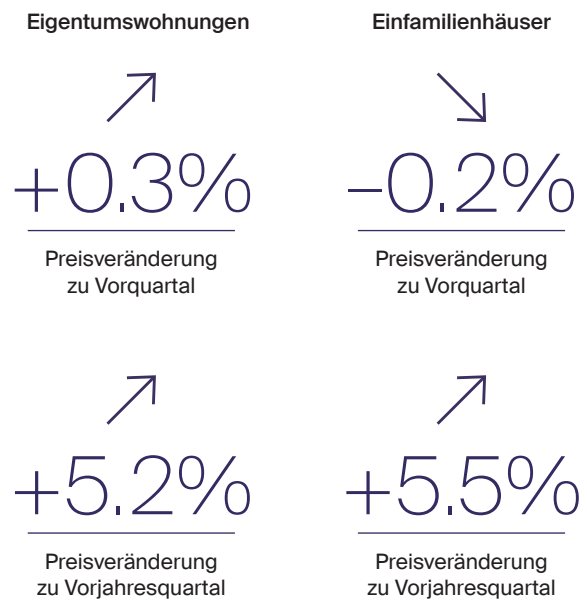


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

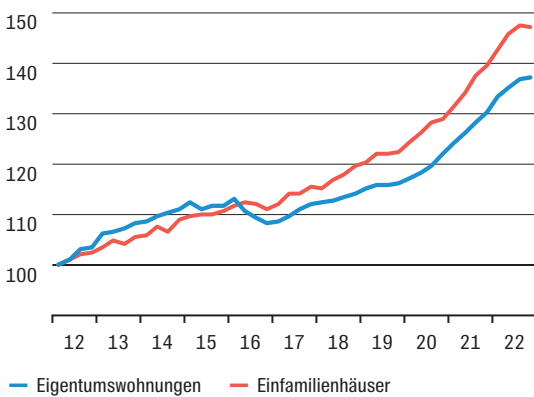
Mietwohnungen	Bestand (Stückzahl, 2020)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Zürich	194'800	1'742 ↘	0.1%	2.2%	350	820	1.25%	8.4%
Bern	61'600	295 →	0.7%	4.6%	250	430	1.55%	6.5%
Basel	80'800	126 ↘	1.5%	5.1%	240	400	1.60%	6.6%
Lausanne	64'700	204 ↘	0.6%	3.6%	280	420	1.90%	2.0%
Genf	86'700	839 ↑	0.5%	2.9%	370	650	1.75%	7.6%
Schweiz	2'423'700	23'775 ↘	2.1%	4.7%	190	–	–	7.4%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2022.

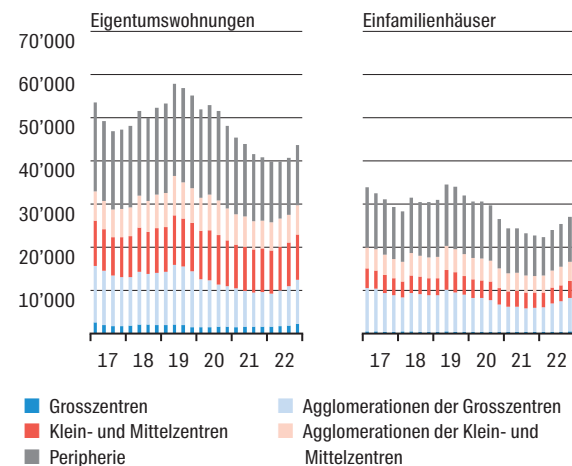
- Wegen des Anstiegs der Hypothekarzinsen und der Preise erhöhten sich die jährlichen Kosten für Wohneigentum im Jahr 2022 deutlich. Diese Entwicklung hat die Nachfrage gedrückt, was sich in einem Rückgang der Anzahl Suchabonnements spiegelt.
- Die Zahl der inserierten Wohneigentumsobjekte war in der zweiten Jahreshälfte 2022 hingegen im Aufwärtstrend.
- Trotz der höheren Marktliquidität sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auch 2022 noch gestiegen.
- Im 4. Quartal 2022 war jedoch eine deutliche Verlangsamung zu erkennen, wobei die Preise für Einfamilienhäuser im Vergleich zum Vorquartal sogar leicht zurückgingen (–0.2 Prozent). Dies, gekoppelt mit den gegenläufigen Bewegungen von Angebot und Nachfrage, deutet darauf hin, dass die Preise 2023 nur geringfügig steigen dürften.



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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

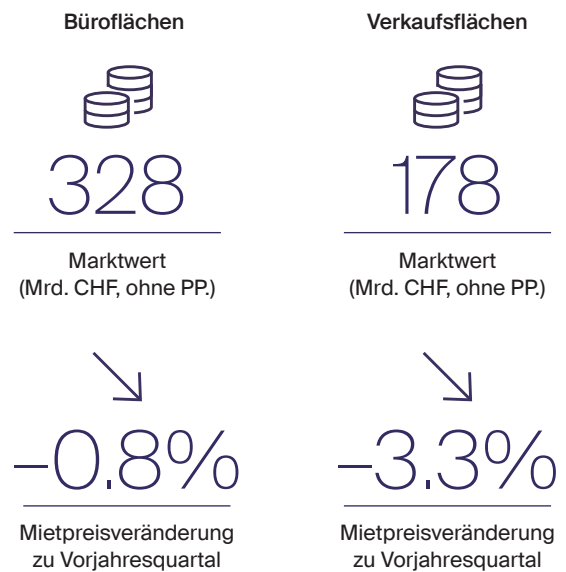


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

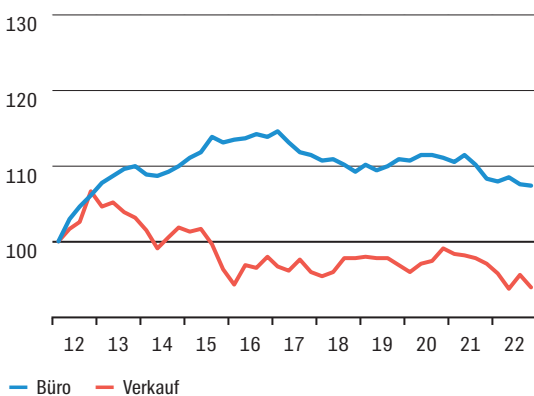
	Anzahl Objekte (2020)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'600	53'580	107 ↘	0.1%	1.7%	15'800	19'210	36'700
Bern	11'800	13'980	1 ↓	0.0%	1.2%	9'230	10'680	20'400
Basel	15'100	20'760	37 ↘	0.0%	1.9%	11'040	12'400	20'100
Lausanne	11'400	19'010	12 ↓	0.1%	3.8%	12'460	14'820	29'300
Genf	21'400	45'840	51 ↘	0.3%	4.0%	16'340	19'460	41'400
Schweiz	1'039'200	1'139'520	11'498 →	0.4%	4.2%	8'230	8'500	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	34'930	4 ↓	0.1%	0.8%	2'535'940	4'077'000	5'349'000
Bern	3'900	8'300	4 ↘	0.1%	0.7%	1'518'930	2'209'000	3'056'000
Basel	5'900	15'530	3 →	0.2%	1.6%	1'599'890	2'666'000	3'530'000
Lausanne	2'200	5'640	9 ↘	0.1%	7.1%	1'933'800	2'654'000	3'758'000
Genf	800	2'450	2 →	0.5%	8.2%	2'179'370	3'307'000	4'852'000
Schweiz	1'006'700	1'541'070	6'908 →	0.5%	2.7%	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, 4. Quartal 2022.

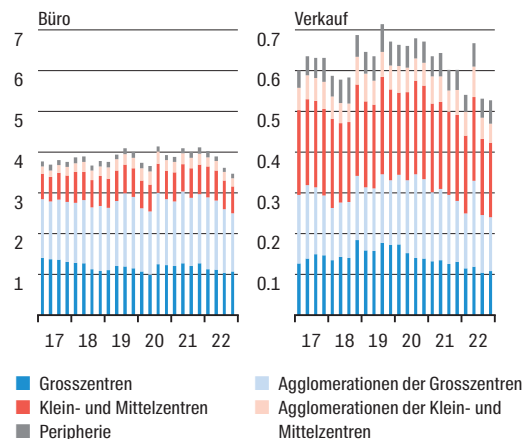
- Büroflächen profitierten von einer starken Nachfrage, die durch den – insbesondere in den Grossstädten – boomenden Arbeitsmarkt ausgelöst wurde.
- Dagegen wurden nur wenige Büroflächen gebaut, was vor allem auf die steigenden Bau- und Finanzierungskosten und die Sorge der Investoren wegen der möglichen Folgen des häufiger genutzten Homeoffices zurückzuführen ist. Dies führte zu einer historisch niedrigen Marktliquidität und zu höheren Mieten.
- Das Umfeld für Verkaufsflächen war im Jahr 2022 aufgrund der Konkurrenz durch den Onlinehandel sowie wegen der sinkenden Kaufkraft der Haushalte als Folge der Inflation besonders herausfordernd.
- Der Einzelhandel hat sich aber verhältnismässig gut gehalten, und es ist derzeit keine Zunahme des Flächenangebots zu beobachten. Dennoch dürften die Mieten ausserhalb der guten Grossstadtlagen auch 2023 unter Druck bleiben.



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	8 ↓	1.3%	3.9%	330	975	1.45%	8.9%
Bern	2'271'200	133 ↗	2.6%	4.9%	250	340	1.95%	4.8%
Basel	4'766'000	7 ↓	3.0%	4.2%	250	400	2.10%	4.6%
Lausanne	2'232'100	35 →	3.1%	5.0%	320	475	2.15%	4.9%
Genf	3'687'800	918 ↑	4.0%	6.4%	440	935	1.85%	4.5%
Schweiz	58'739'200	1'240** ↓	–	5.9%	220	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'952'000	1 ↓	0.3%	0.8%	400	9'700	2.20%	7.0%
Bern	1'000'000	0 ↓	0.2%	0.4%	300	2'900	2.60%	4.6%
Basel	972'900	0 →	2.2%	3.0%	260	3'700	2.75%	0.8%
Lausanne	500'800	0 →	5.6%	4.1%	300	2'500	2.80%	3.3%
Genf	673'000	20 ↗	1.5%	5.6%	410	7'000	2.50%	4.8%
Schweiz	36'322'200	355 ↓	–	1.5%	240	–	–	5.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. **Bereinigt um Sondereffekt durch Grossprojekt in Genf (Palais des Nations). Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2022



Immo-Monitoring

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

- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Neue Untersuchungsergebnisse zur Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten
- Fundamentalwert von Wohneigentum
- Wachsende Immobilienanlagen der Pensionskassen – zunehmende Risiken?
- Baupreisteuerung
- Mieterhaushalte: Neue Untersuchungsergebnisse zur Wohnkostenbelastung

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

Seidlstraße 28
D-80335 München

Kasernenstraße 27
D-40213 Düsseldorf

Wüest Partner SA Frankreich

1 Boulevard de la Madeleine
FR-75001 Paris

www.wuestpartner.com