

# Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 2

## Daten & Perspektiven



# Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 2

## Ausgangslage

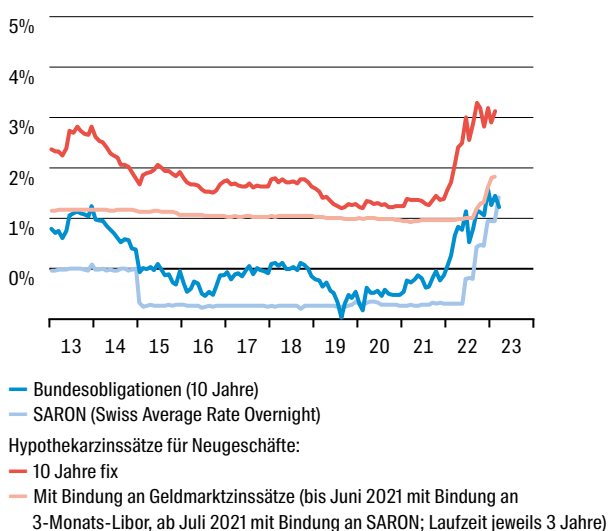
- Das Schweizer Bruttoinlandprodukt wuchs 2022 real um 2.1 Prozent. Durch eine besonders starke Dynamik zeichneten sich der private Konsum (+4.0 Prozent) und die Exporte (+5.8 Prozent) aus.
- Für das laufende Jahr sind die Aussichten verhalten positiv. Für die gesamte Schweizer Wirtschaft wird ein reales Wachstum von 0.8 Prozent erwartet. Allerdings besteht weiterhin ein erhöhtes Risiko für einen wirtschaftlichen Rückschlag.
- Die Beschäftigung profitierte im letzten Jahr vom Wirtschaftswachstum (+2.4 Prozent Vollzeitäquivalente), und sie dürfte 2023 weiterhin zunehmen, wenn auch nur noch um geschätzte 1.1 Prozent.
- Der Höhepunkt der Inflation dürfte überschritten sein, und es wird erwartet, dass die Teuerung im Laufe des Jahres sinkt. Zu verdanken ist dies der verbesserten Situation bei den internationalen Lieferketten und der Entwicklung der Energiepreise.

### Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

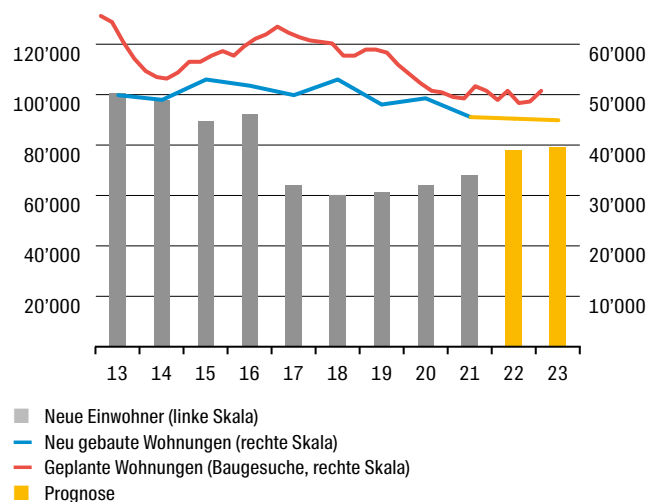
	2020	2021	2022	2023
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.67	8.74	8.82 <sup>(1)</sup>	8.89 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	0.7%	0.8%	0.9% <sup>(1)</sup>	0.9% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	-2.5%	3.6%	2.1%	0.8% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.0%	1.9%	2.4%	1.1% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.1%	3.0%	2.2%	2.0% <sup>(3)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-39	-7	-28	-30
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	2.4%	4.2%	-0.6%	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-1.8%	1.5% <sup>(1)</sup>	6.9% <sup>(1)</sup>	2.4% <sup>(1)</sup>
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-0.7%	0.9%	2.8%	2.1% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Feb.)	1.3%	1.4%	1.7%	3.1%
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Mar.)	-0.37%	-0.27%	0.68%	1.23%

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner – <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS –  
<sup>(3)</sup> Prognose SECO März 2023

### Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



### Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



- Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Ein Hauptgrund für die eingeschränkte Marktliquidität stellt die rückläufige Neubautätigkeit dar, wobei die Anzahl der erteilten Neubaubewilligungen schon seit 2018 sinkt: Im letzten Jahr wurden lediglich 42 200 Wohneinheiten gezählt – der niedrigste Wert seit 2003.
- Die starke Nachfrage nach Wohnraum ist zu einem grossen Teil auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Aber auch andere Faktoren wie die Alterung der Gesellschaft und Individualisierungstrends spielen eine Rolle.
- Die wachsende Diskrepanz zwischen der Anzahl zusätzlicher Haushalte und der Neubautätigkeit wird den Wohnungsmangel weiter verschärfen. Die Angebotsmieten sind bereits gestiegen und werden voraussichtlich insgesamt stärker zunehmen als im letzten Jahr. Auch die meisten bestehenden Mietverhältnisse werden im laufenden Jahr von Mietzinserhöhungen betroffen sein, da im Juni 2023 die Anhebung des Referenzzinssatzes erfolgt.



28

Insertionsdauer  
(Tage, Median)

+1.3%

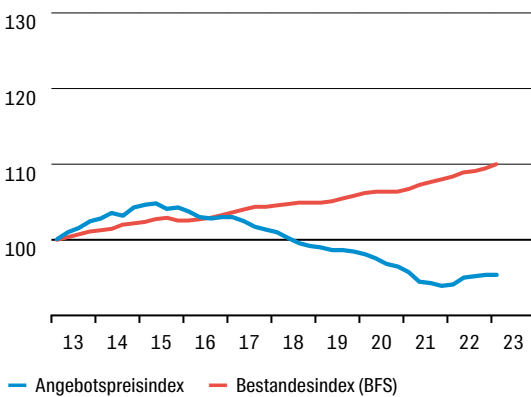
Mietpreisveränderung zu  
Vorjahresquartal



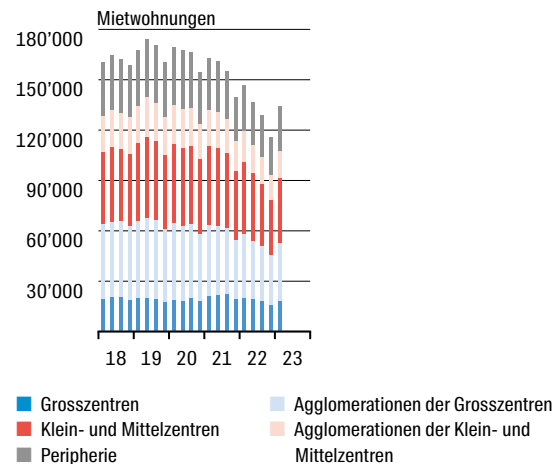
1'321

Marktwert  
(Mrd. CHF, ohne PP.)

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2013 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

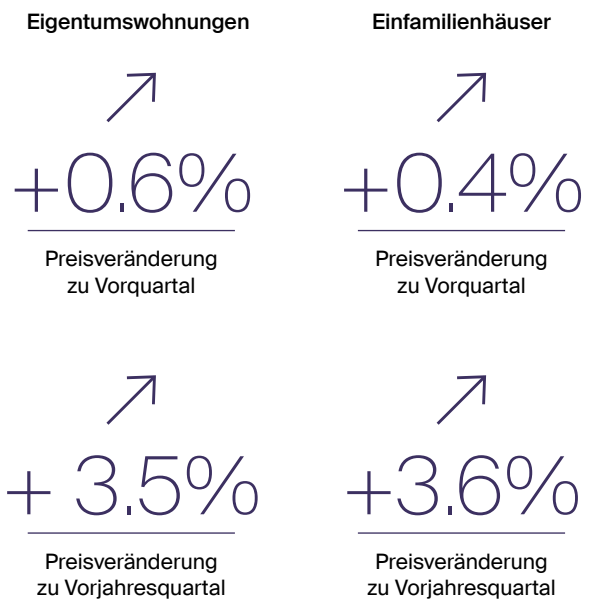


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

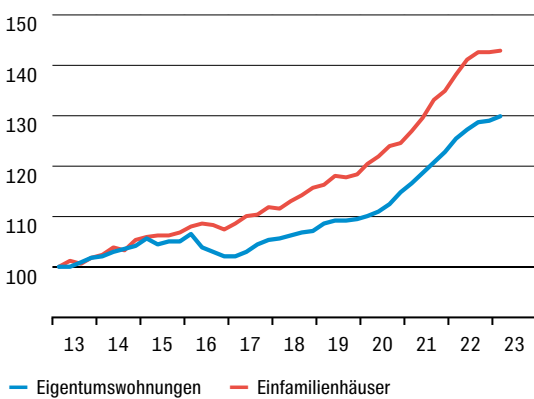
	Bestand (Stückzahl, 2020)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2022)	Spitzenrendite (4. Q. 2022)	Gesamtrendite (MSCI, 2022)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	194'800	2'212 →	0.1%	2.5%	350	820	1.25%	6.8%
<b>Bern</b>	61'600	268 →	0.7%	5.5%	250	430	1.55%	4.9%
<b>Basel</b>	80'800	123 ↘	1.5%	5.8%	240	400	1.60%	5.0%
<b>Lausanne</b>	64'700	259 ↘	0.6%	4.1%	280	420	1.90%	4.0%
<b>Genf</b>	86'700	650 →	0.5%	3.1%	380	650	1.75%	4.5%
<b>Schweiz</b>	2'423'700	24'490 →	2.1%	5.5%	190	–	–	5.3%

\*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2023.

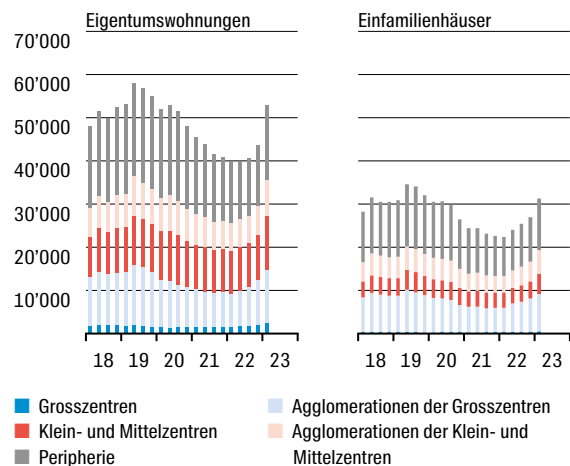
- Im ersten Quartal 2023 verzeichneten die Preise für Einfamilienhäuser einen Anstieg von 0.4% im Vergleich zum Vorquartal. Im gleichen Zeitrahmen stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 0.6%.
- Die Erwartung, dass die Hypothekarzinsen im Laufe dieses Jahres nochmals leicht ansteigen werden, ist realistisch. Und der Anstieg dürfte den Druck auf die Nachfrage nach Wohneigentum weiter erhöhen.
- Es gibt auch einige Argumente dafür, dass sich die Preise für Wohneigentum mittelfristig robust entwickeln. Dazu zählen beispielsweise der langfristige Inflationsschutz, der Mietwohnungsmangel und die geringe Neubautätigkeit.
- Der Abwärtstrend bei der Erstellung neuer Eigentumswohnungen setzt sich fort. In den vergangenen 4 Quartalen wurden nur knapp 11'000 neue Eigentumswohnungen baubewilligt. Bei den Einfamilienhäusern zeigt sich eine Seitwärtsentwicklung auf tiefem Niveau.



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2013 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

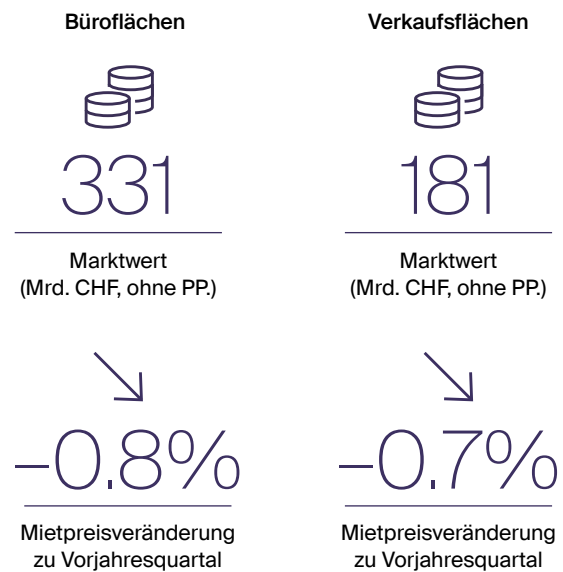


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

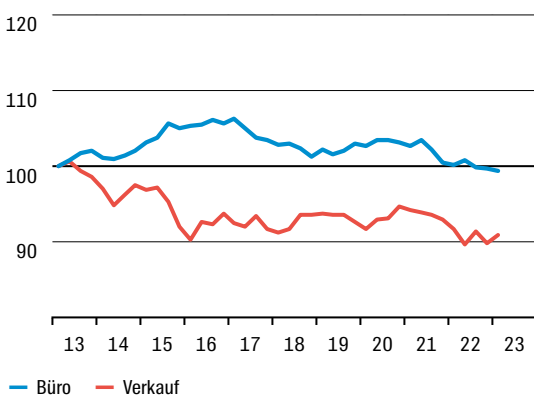
	Anzahl Objekte (2020)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Preis Premiumsegment <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'600	54'060	103 ↘	0.1%	2.2%	15'430	19'410	37'800
Bern	11'800	14'030	1 ↓	0.0%	1.4%	9'170	10'720	20'800
Basel	15'100	20'560	55 ↗	0.0%	2.2%	10'750	12'280	19'800
Lausanne	11'400	19'300	14 ↓	0.1%	4.3%	12'520	15'040	30'300
Genf	21'400	45'560	24 ↘	0.3%	4.7%	15'780	19'360	40'800
<b>Schweiz</b>	<b>1'039'200</b>	<b>1'147'310</b>	<b>10'739 ↘</b>	<b>0.4%</b>	<b>5.1%</b>	<b>8'250</b>	<b>8'500</b>	<b>–</b>
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	35'240	2 ↓	0.1%	1.0%	2'598'830	4'073'000	5'297'000
Bern	3'900	8'350	2 ↘	0.1%	0.9%	1'467'620	2'200'000	3'033'000
Basel	5'900	15'620	3 →	0.2%	1.5%	1'602'280	2'653'000	3'466'000
Lausanne	2'200	5'670	2 ↓	0.1%	8.0%	1'896'630	2'638'000	3'720'000
Genf	800	2'400	0 →	0.5%	10.6%	2'138'770	3'204'000	4'554'000
<b>Schweiz</b>	<b>1'006'700</b>	<b>1'562'170</b>	<b>6'810 →</b>	<b>0.5%</b>	<b>3.1%</b>	<b>1'404'670</b>	<b>1'200'000</b>	<b>–</b>

<sup>(1)</sup> Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – <sup>(2)</sup> Eigentumswohnung: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; Einfamilienhaus: Preis pro Haus. – \* Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2023.

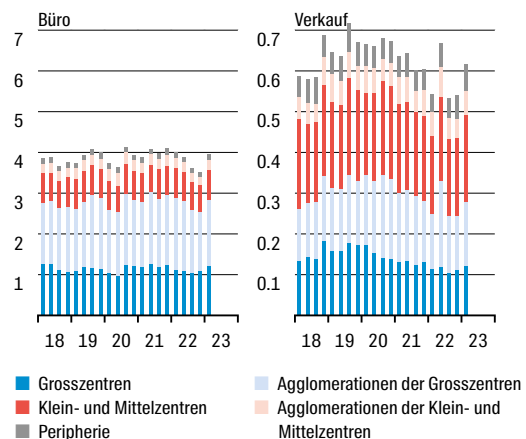
- Trotz der Tatsache, dass Homeoffice weitherum gebräuchlich ist und immer mehr Unternehmungen Desksharing einführen, haben die Leerstände im Büromarkt im letzten Jahr abgenommen.
- Gründe für das gute Abschneiden des Büroflächenmarktes sind das starke Beschäftigungswachstum und die geringe Neubautätigkeit.
- Die Angebotspreise dürften im laufenden Jahr gesamtschweizerisch nominal eine Aufwärtstendenz zeigen (Prognose: +1.0 Prozent). Real bedeutet dies einen leichten Rückgang (Inflationsprognose: +2.1 Prozent).
- Die geringe Bautätigkeit im Retailbereich führte dazu, dass im vergangenen Jahr schweizweit 12 Prozent weniger Verkaufsflächen auf den Markt kamen als noch im Vorjahr. Diese Angebotsverknappung hat dazu beigetragen, dass der Rückgang der Angebotsmieten in den Wirtschaftszentren gebremst wurde.



Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2013 = 100)



Angebote Flächen (in Mio. m<sup>2</sup> pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m <sup>2</sup> BGF, 2020)	Baubewilligungen (Mio. CHF *)	Leerstandsquote (Juni 2022)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2022)	Spitzenrendite (4. Q. 2022)	Gesamtrendite (MSCI, 2022)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	10'252'500	6 ↓	1.3%	4.5%	330	975	1.45%	4.1%
Bern	2'271'200	0 ↓	2.6%	5.4%	250	340	1.95%	4.1%
Basel	4'766'000	70 ↘	3.0%	4.5%	260	400	2.10%	1.9%
Lausanne	2'232'100	33 →	3.1%	5.4%	310	475	2.15%	3.1%
Genf	3'687'800	845 ↑	4.0%	8.1%	460	935	1.85%	1.8%
Schweiz	58'739'200	981** ↘	—	6.7%	220	—	—	3.4%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'952'000	1 ↓	0.3%	0.9%	410	9'700	2.20%	5.9%
Bern	1'000'000	2 ↘	0.2%	1.6%	320	2'900	2.60%	3.3%
Basel	972'900	0 →	2.2%	2.4%	270	3'700	2.75%	2.7%
Lausanne	500'800	0 ↘	5.6%	4.8%	300	2'500	2.80%	3.2%
Genf	673'000	54 ↗	1.5%	6.2%	430	7'000	2.50%	3.2%
Schweiz	36'322'200	359 ↘	—	1.7%	240	—	—	4.0%

\*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, 1. Quartal 2023



## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Winter-Update und Frühlingsausgabe 2023 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:

- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Komplexe Beziehung: Der Staat und der Immobilienmarkt
- Infrastruktur: Eine wachsende Anlageklasse
- Mieterhaushalte: Neue Untersuchungsergebnisse zur Wohnkostenbelastung
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Markt- und Regionendaten

Erfahren Sie mehr über die umfassende Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt. [www.wuestpartner.com/ch-de/insights/publikationen](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.wuestpartner.com)