

Immobilienmarkt Schweiz 2022 | 3

Ausgangslage

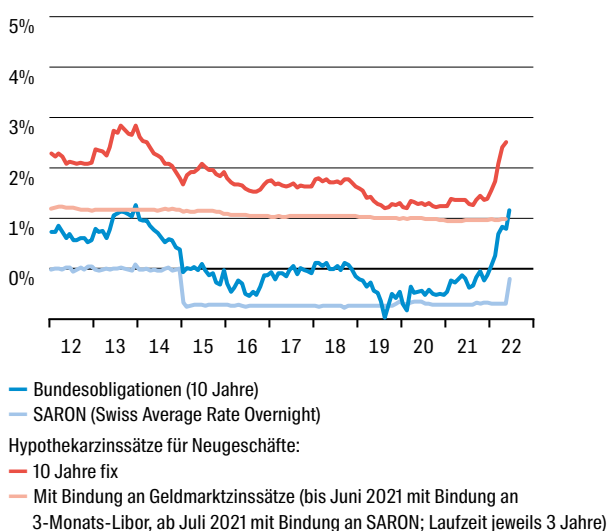
- Die Schweizer Wirtschaft erholt sich weiter wacker von den wirtschaftlichen Einschränkungen während der Covid-19-Pandemie.
- Dies hat zu einem starken Beschäftigungswachstum, einer historisch niedrigen Arbeitslosenquote und einem dynamischen Konsumverhalten geführt.
- Dennoch befinden wir uns in einer turbulenten Phase, und es besteht das Risiko eines wirtschaftlichen Rückschlags. Die Schweiz ist, ebenso wie ihre europäischen Nachbarn, mit einem starken Anstieg der Inflation und bereits erfolgten wie wohl auch künftigen Erhöhungen der Zinssätze konfrontiert.
- Wir beobachten derzeit eine rückläufige Neubautätigkeit. Dies ist unter anderem auf die erhebliche Baupreisteuerung und teilweise auf höhere Anleiherenditen zurückzuführen. Nichtsdestotrotz bleibt das Interesse an Direktinvestitionen in bestehende Immobilien gross und die Zahlungsbereitschaft verharrt auf hohem Niveau.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

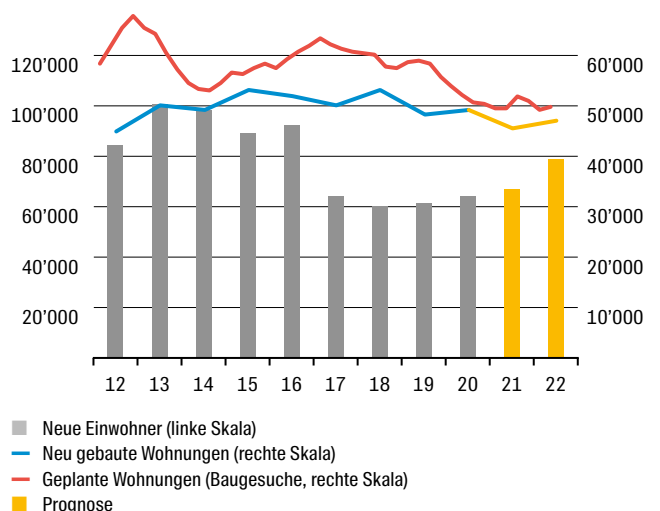
	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.60	8.67	8.74	8.82 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.8%	0.9% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.5%	-2.5%	3.6%	2.6% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.6%	0.0%	1.9%	2.1% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.3%	3.1%	3.0%	2.1% ⁽¹⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-9	-13	8	-42
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.2%	2.6%	4.2%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.7%	-1.1%	1.9% ⁽¹⁾	3.3% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.4%	-0.7%	0.9%	2.7% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Mai)	1.5%	1.2%	1.4%	2.5%
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juni)	-0.48%	-0.44%	-0.20%	1.15%

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

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



- Seit 2015 ist die mittlere Miete der inserierten Wohnungen jedes Jahr gesunken. Das laufende Jahr dürfte diesbezüglich eine Trendwende einläuten: Im 2. Quartal 2022 sind die durchschnittlichen Schweizer Angebotsmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0.6 Prozent gestiegen.
- Dies ist vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen: Einerseits hat die Nachfrage wegen des starken Bevölkerungswachstums zugenommen. Im 1. Quartal 2022 nahm die ständige Wohnbevölkerung im Vergleich zum 1. Quartal 2021 um mehr als 73 000 Personen zu, was über den Werten der Vorjahre liegt.
- Andererseits hat sich die Menge an inserierten Wohnungen schweizweit um 15.4 Prozent reduziert.
- Zudem gibt es Anzeichen dafür, dass vorerst keine zusätzliche Impulse beim Neubau von Wohnungen zu erwarten sind. Die Zahl der neubaubewilligten Mietwohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken (-1.1 Prozent).



28

Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 1. Q.)

+0.6%

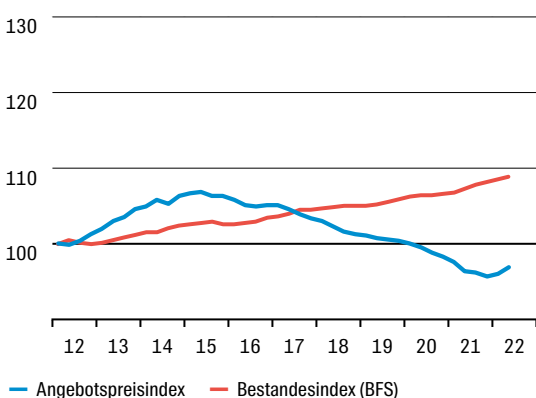
Mietpreisveränderung zu Vorjahresquartal



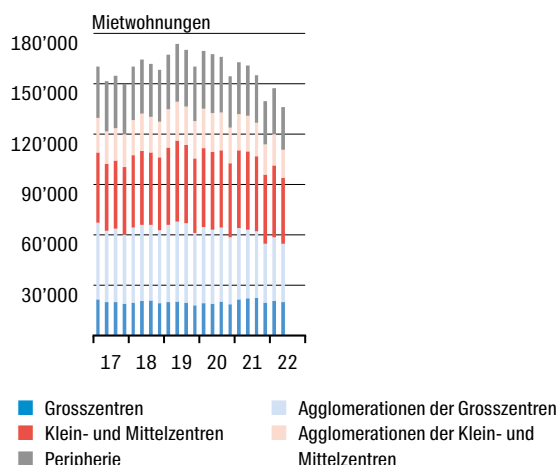
1'325

Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP., 1. 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 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (1. Q. 2022)	Spitzenrendite (1. Q. 2022)	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Mietwohnungen								
Zürich	194'800	2'650 ↗	0.2%	2.8%	360	690	1.2%	8.4%
Bern	61'600	84 ↘	0.7%	5.3%	250	390	1.4%	6.5%
Basel	80'800	396 →	1.4%	6.2%	240	360	1.5%	6.6%
Lausanne	64'700	408 ↘	0.9%	5.0%	280	450	1.6%	2.0%
Genf	86'700	857 ↑	0.8%	3.4%	380	640	1.5%	7.6%
Schweiz	2'423'700	25'361 →	2.4%	5.7%	210	–	–	7.4%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2022.

- Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind in den letzten 12 Monaten trotz der höheren Finanzierungskosten weiter stark gestiegen.
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ging zwar zurück, gleichzeitig sank jedoch das Angebot in diesem Segment noch stärker. Dies hatte einen deutlichen Preisanstieg zur Folge (+7.3 Prozent zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem Vorjahresquartal).
- Im Segment der Einfamilienhäuser nahm das Angebot im 2. Quartal 2022 hingegen zu. Es besteht aber nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Einfamilienhäusern, was den anhaltenden Preisanstieg (+8.8 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal) erklärt.
- Während bei den Einfamilienhäusern eine Zunahme der Baubewilligungen zu beobachten war (+4.5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal), haben sich diese im Segment des Stockwerkeigentums deutlich reduziert (-11.2 Prozent im Vorjahresvergleich).

Eigentumswohnungen

↑
+7.3%

Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



64

Insertionsdauer
(Tage, Median, jeweils 1. Q.)

Einfamilienhäuser

↑
+8.8%

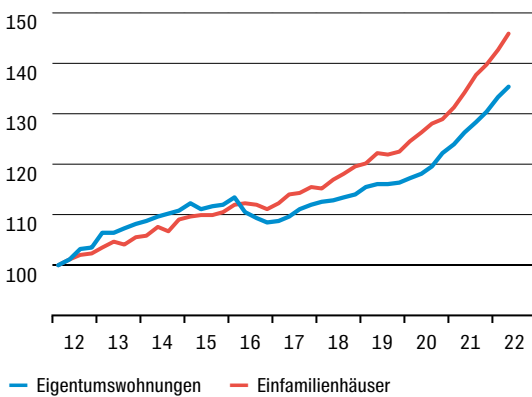
Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



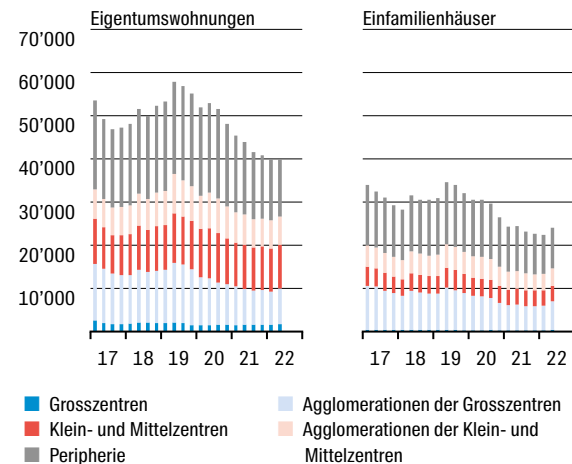
57

Insertionsdauer
(Tage, Median, jeweils 1. Q.)

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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

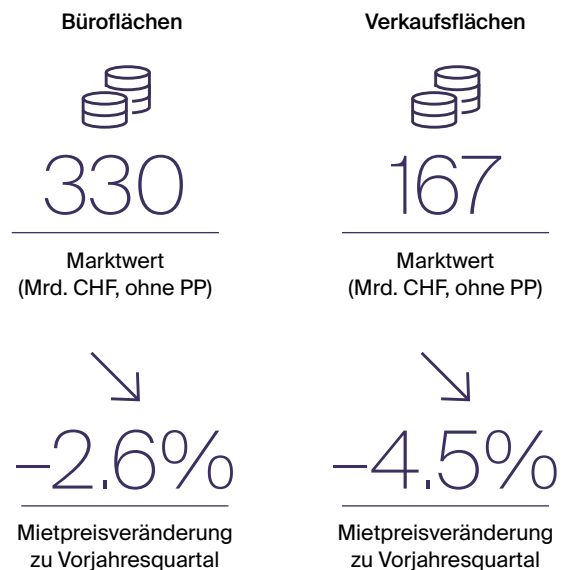


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

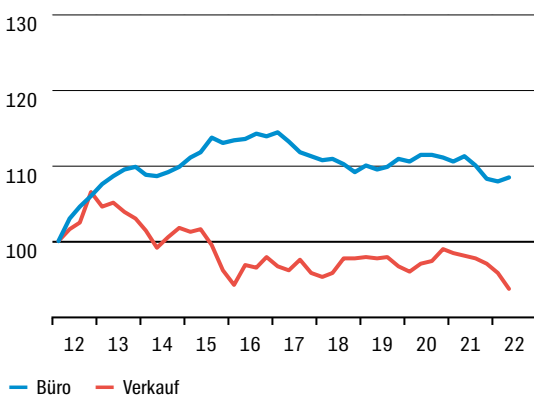
	Anzahl Objekte (2020)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'600	49'740	151 →	0.1%	1.3%	15'400	31'000	35'900
Bern	11'800	13'860	2 ↓	0.0%	1.0%	9'080	19'180	19'900
Basel	15'100	20'450	11 ↘	0.1%	1.1%	10'810	9'240	19'800
Lausanne	11'400	18'080	25 ↘	0.0%	2.7%	12'170	8'180	28'600
Genf	21'400	45'060	75 →	0.4%	3.5%	15'780	10'530	41'700
Schweiz	1'039'200	1'117'670	11'944 →	0.5%	3.9%	7'030	8'300	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	31'510	7 ↘	0.1%	0.6%	2'550'060	3'544'000	5'031'000
Bern	3'900	8'190	3 ↘	0.2%	0.8%	1'516'770	2'169'000	2'913'000
Basel	5'900	15'410	4 ↗	0.1%	1.2%	1'567'710	2'615'000	3'444'000
Lausanne	2'200	5'260	22 ↑	0.1%	5.8%	1'923'560	2'432'000	3'515'000
Genf	800	2'400	2 →	0.0%	10.0%	2'216'900	3'142'000	4'661'000
Schweiz	1'006'700	1'523'050	7'242 →	0.6%	2.4%	1'300'000	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, 2. Quartal 2022.

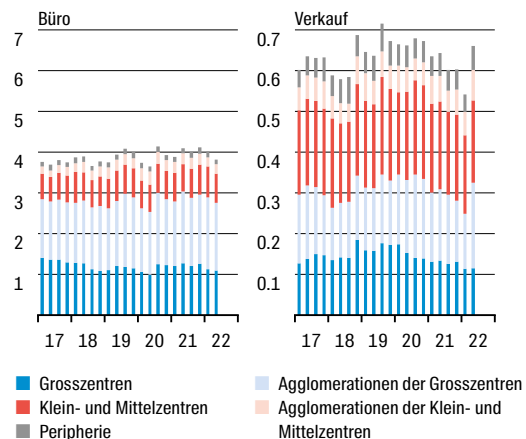
- Die starke Dynamik auf dem Schweizer Arbeitsmarkt während der letzten Monate gleicht derzeit die strukturellen Folgen des Homeoffice am Büroflächenmarkt aus.
- Dies hat dazu geführt, dass ein leichter Anstieg der Angebotsmieten für Büroflächen zu beobachten war (+0.6 Prozent im Vergleich zum Vorquartal).
- Für die Verkaufsflächen bleibt das Umfeld herausfordernd. Der Online-Handel und der Einkaufstourismus im Ausland haben in letzter Zeit aufgrund der Aufwertung des Frankens gegenüber dem Euro an Attraktivität gewonnen. Dies belastet die Umsätze einiger stationärer Schweizer Geschäfte und spiegelt sich in einer Zunahme der Konkurse wider.
- Das Angebot an Verkaufsflächen hat daher zugenommen und dürfte sich wieder auf dem Niveau von vor der Pandemie einpendeln. Die Mieten bleiben damit unter Druck.



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 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (1. Q. 2022)	Spitzenrendite (1. Q. 2022)	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Büroflächen								
Zürich	10'252'500	8 ↓	1.3%	4.2%	350	860	1.3%	8.9%
Bern	2'271'200	133 ↑	2.6%	4.4%	250	360	1.8%	4.8%
Basel	4'766'000	0 ↓	3.4%	3.5%	250	400	1.9%	4.6%
Lausanne	2'232'100	22 ↘	3.1%	5.0%	320	500	2.0%	4.9%
Genf	3'687'800	88 ↗	4.0%	7.9%	450	880	1.6%	4.5%
Schweiz	58'739'200	1'690 →	–	6.6%	230	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'952'000	108 ↗	0.3%	1.1%	380	9'300	2.1%	7.0%
Bern	1'000'000	0 ↓	0.2%	0.6%	320	2'300	2.4%	4.6%
Basel	972'900	1 →	2.2%	2.9%	260	3'000	2.7%	0.8%
Lausanne	500'800	0 ↓	3.0%	4.9%	270	2'600	2.7%	3.3%
Genf	673'000	0 ↓	1.5%	5.2%	400	6'000	2.4%	4.8%
Schweiz	36'322'200	455 →	–	1.8%	230	–	–	5.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2022



Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingausgabe 2021 | 2 und Sommer-Update 2022 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:

- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Der Wert des öffentlichen Raums
- Der Life-Sciences-Boom: Trend oder Hype?
- Berggemeinden: Vom Zweit- zum Erstwohnsitz?
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- 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

6 Rue Laferrière
FR-75009 Paris

www.wuestpartner.com