

Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 4

Daten & Perspektiven



Immobilienmarkt Schweiz 2023 | 4

Ausgangslage

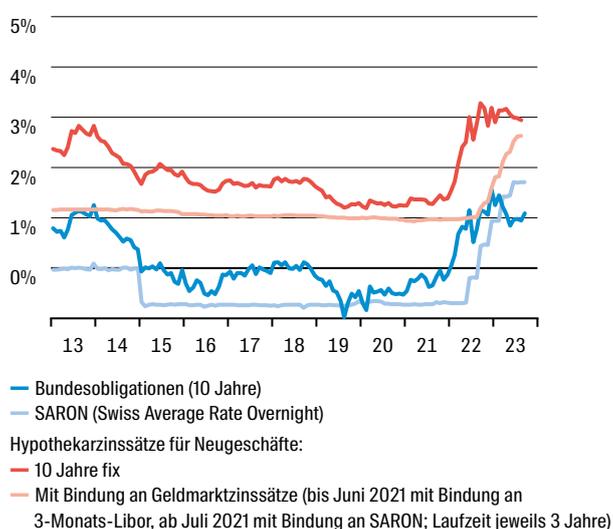
- Das jährliche BIP-Wachstum reduzierte sich in der Schweiz von 1.4 Prozent im 1. Quartal auf 0.6 Prozent im 2. Quartal 2023. Trotz anhaltender Herausforderungen dürfte die Schweiz das laufende Jahr mit einem realen Wirtschaftswachstum von 0.9 Prozent abschliessen, insbesondere dank eines starken privaten Konsums.
- Die Beschäftigung zeigt sich weiterhin dynamisch: Die Arbeitslosenquote lag im September 2023 bei 2.0 Prozent. Zudem wurden vom 3. Quartal 2022 bis zum 2. Quartal 2023 rund 116 000 neu geschaffene Stellen besetzt.
- Die Inflation ist zwar im Vergleich zum Vorjahr gesunken und lag im September 2023 bei 1.7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Dennoch steigen die Kosten für Wohnen, Energie, Lebensmittel, Freizeit und Bekleidung weiter. Die Teuerung dürfte in den kommenden Monaten wieder zunehmen. Für das Jahr 2023 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 2.3 Prozent erwartet.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

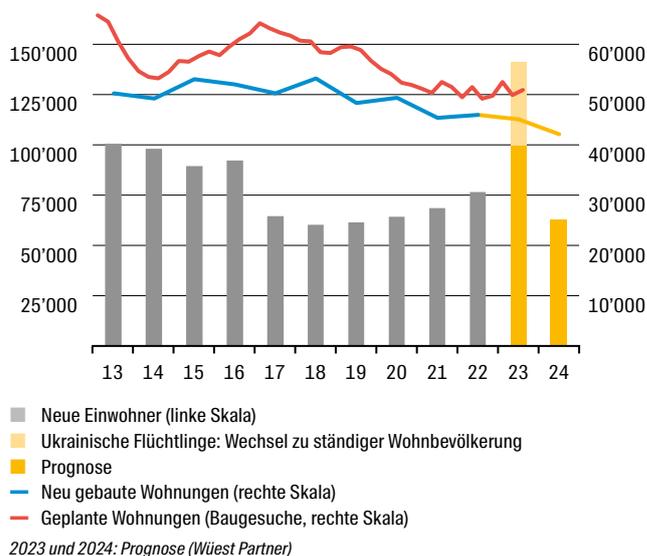
| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--|--------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Bevölkerung | | | | |
| Anzahl (in Mio.) | 8.74 | 8.82 ⁽⁴⁾ | 8.96 ⁽¹⁾ | 9.02 ⁽¹⁾ |
| Jährliche Veränderung | 0.8% | 0.9% ⁽⁴⁾ | 1.6% ⁽¹⁾ | 0.7% ⁽¹⁾ |
| Wirtschaftliches Umfeld | | | | |
| Reales BIP: Jährliche Veränderung | 5.1% | 2.4% | 0.9% ⁽²⁾ | 1.3% ⁽²⁾ |
| Beschäftigung: Jährliche Veränderung | 2.1% | 2.4% | 2.1% ⁽³⁾ | 1.0% ⁽³⁾ |
| Arbeitslosenquote | 3.0% | 2.2% | 2.0% ⁽³⁾ | 2.3% ⁽³⁾ |
| Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.) | 4 | -47 | -40 | - |
| Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real | 4.2% | -0.7% | 1.4% | - |
| Hochbauinvestitionen (nominal) | | | | |
| Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau) | -0.5% | 3.7% ⁽¹⁾ | 3.7% ⁽¹⁾ | -0.3% ⁽¹⁾ |
| Geldmarkt | | | | |
| Jährliche Teuerung | 0.6% | 2.8% | 2.3% ⁽¹⁾ | 1.9% ⁽¹⁾ |
| 10-jährige Festhypothek (jeweils August) | 1.3% | 2.9% | 2.9% | - |
| Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Sep.) | -0.17% | 1.16% | 1.09% | - |

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prognose SECO September 2023 – ⁽⁴⁾ BFS

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung und Wohnbautätigkeit



- Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin von Knappheit geprägt, denn die Neubautätigkeit kommt nicht in Fahrt: Im 3. Quartal 2023 lag die Zahl der neubaubewilligten Mietwohnungen schweizweit um 11 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.
- Der Wohnungsmangel treibt die Mietpreise nach oben. Einerseits lag der klassische Angebotsmietpreisindex im 3. Quartal 2023 um 3.9 Prozent über dem Vorjahresquartal. Andererseits zeigt der neue hedonische Angebotsmietpreisindex von Wüest Partner, dass die Mieten qualitätsbereinigt um 3.6 Prozent gestiegen sind.
- Ab Oktober 2023 zeigen sich zudem die Auswirkungen des höheren Referenzzinssatzes auf die Bestandesmieten, und im Dezember kommt es voraussichtlich zum nächsten Referenzzinsschritt. Im Jahr 2024 dürften die Mieten in bestehenden Verträgen um durchschnittlich 3.7 Prozent steigen. Bei den Angebotsmieten erwarten wir im nächsten Jahr einen Anstieg von 3.8 Prozent.



24

Insertionsdauer
(Tage, Median)

+3.8%

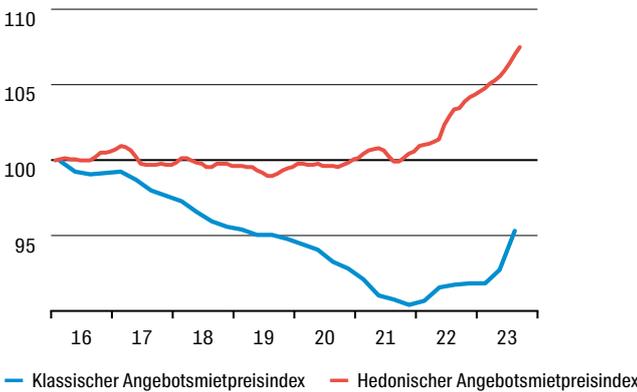
Prognose 2024:
Mietpreisveränderung



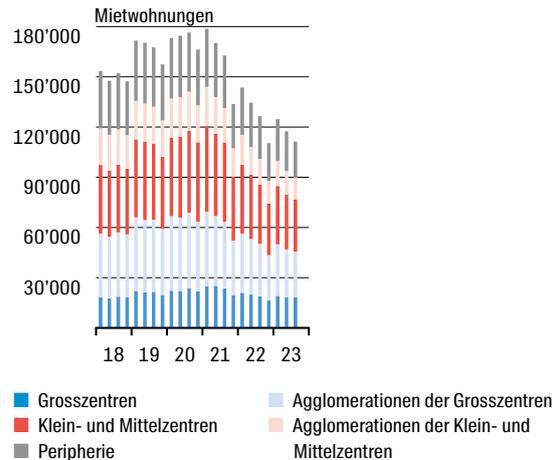
1'371

Marktwert
(Mrd. CHF, ohne PP.)

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2016 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

| | Bestand (Stückzahl, 2022) | Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *) | Leerstandsquote (Juni 2023) | Angebotsziffer | Angebotsmiete (Median) | Spitzenmiete (3. Q. 2023) | Spitzenrendite (3. Q. 2023) | Gesamtrendite (MSCI, 2022) |
|----------------------|------------------------------|--|--------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Mietwohnungen | | | | | | | | |
| Zürich | 154'000 | 3'096 ↗ | 0.1% | 4.1% | 400 | 840 | 1.65% | 6.8% |
| Bern | 59'700 | 123 ↘ | 0.6% | 4.5% | 250 | 480 | 2.05% | 4.9% |
| Basel | 75'600 | 323 ↘ | 1.4% | 5.8% | 250 | 420 | 2.15% | 5.0% |
| Lausanne | 61'800 | 303 ↘ | 0.6% | 3.8% | 290 | 470 | 2.30% | 4.0% |
| Genf | 91'700 | 606 → | 0.6% | 3.1% | 410 | 660 | 2.20% | 4.5% |
| Schweiz | 2'606'200 | 25'163 → | 1.6% | 4.3% | 220 | — | — | 5.3% |

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2023.

- Trotz der Zinswende und vielerorts hoher Preisniveaus scheint die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin grösser zu sein als das sehr knappe Angebot.
- Im 3. Quartal 2023 sind die Preise sowohl für Eigentumswohnungen als auch für Einfamilienhäuser im Vorjahresvergleich zwar nochmals leicht gestiegen – allerdings zeugten die jüngsten Jahreswachstumsraten von 1.9 respektive 0.6 Prozent von einem deutlich geringeren Tempo als in der davorliegenden Dekade.
- Wegen der anhaltend hohen Hypothekarzinsen und des nun wachsenden Angebots sind auch im 2024 nur geringe Preisanstiege zu erwarten. Für Eigentumswohnungen wird ein nominaler Preisanstieg von 1.2 Prozent erwartet, im Segment der Einfamilienhäuser eine nahezu stagnierende Entwicklung von plus 0.3 Prozent. Bei einer erwarteten Inflationsrate von 1.9 Prozent würde dies jedoch realen Rückgängen entsprechen.

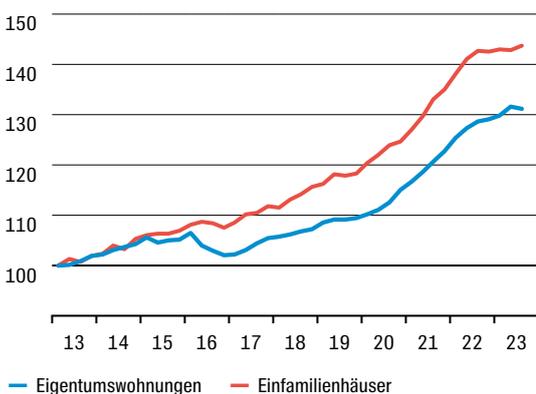
Eigentumswohnungen



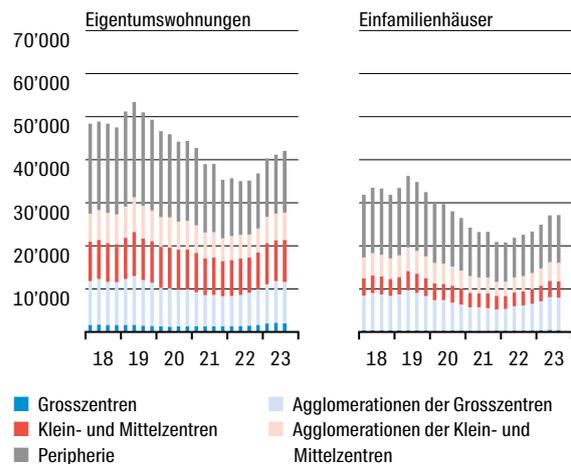
Einfamilienhäuser



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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

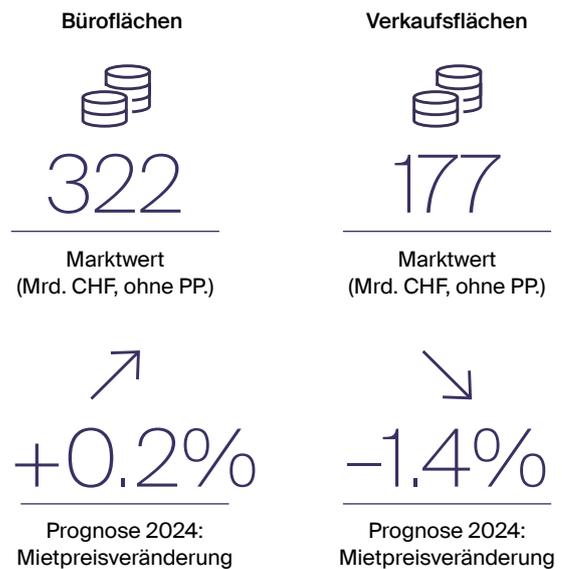


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

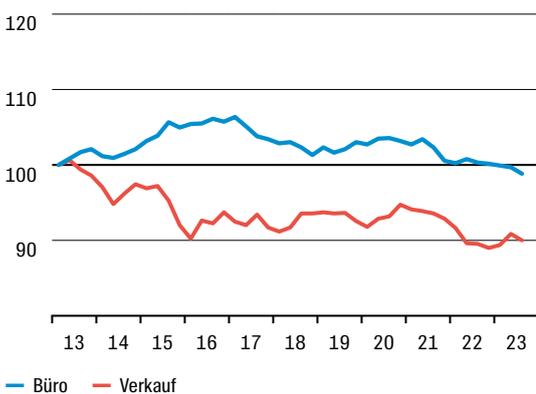
| | Anzahl Objekte (2022) | Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF) | Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *) | Leerstandsquote (Juni 2023) | Angebotsziffer | Angebotspreis ⁽²⁾ (Median) | Transaktionspreis ⁽²⁾ | Preis Premiumsegment ⁽²⁾ |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Eigentumswohnungen | | | | | | | | |
| Zürich | 25'500 | 54'100 | 70 ↘ | 0.0% | 1.5% | 16'900 | 19'550 | 37'200 |
| Bern | 10'700 | 12'700 | 4 ↓ | 0.0% | 0.9% | 9'080 | 10'680 | 20'400 |
| Basel | 12'000 | 16'700 | 64 ↗ | 0.2% | 2.0% | 10'780 | 12'550 | 19'400 |
| Lausanne | 10'200 | 17'500 | 11 ↓ | 0.2% | 3.9% | 12'140 | 15'300 | 30'000 |
| Genf | 14'300 | 31'100 | 12 ↓ | 0.5% | 5.8% | 15'710 | 19'870 | 40'100 |
| Schweiz | 944'100 | 1'080'200 | 11'121 → | 0.5% | 4.5% | 7'480 | 8'500 | — |
| Einfamilienhäuser | | | | | | | | |
| Zürich | 9'500 | 38'100 | 4 ↘ | 0.2% | 0.8% | 2'950'810 | 4'178'000 | 5'254'000 |
| Bern | 4'000 | 8'700 | 14 ↗ | 0.1% | 1.0% | 1'673'720 | 2'247'000 | 2'987'000 |
| Basel | 6'300 | 16'400 | 1 ↘ | 0.1% | 1.2% | 1'804'670 | 2'661'000 | 3'448'000 |
| Lausanne | 2'200 | 5'700 | 3 ↘ | 0.1% | 6.8% | 1'978'860 | 2'651'000 | 3'595'000 |
| Genf | 700 | 2'200 | 0 → | 1.0% | 16.2% | 2'580'200 | 3'386'000 | 4'508'000 |
| Schweiz | 1'012'200 | 1'570'700 | 6'083 → | 0.6% | 2.7% | 1'265'500 | 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 2023.

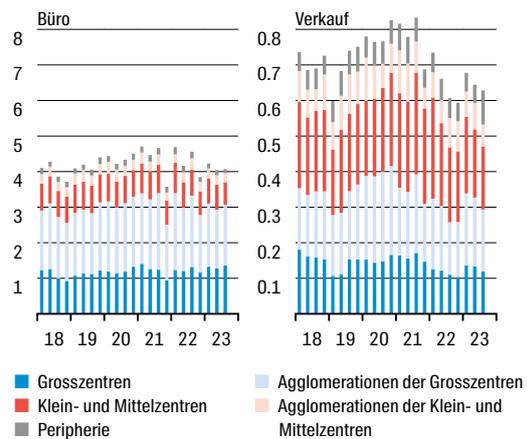
- Das Büroflächenangebot lag im 3. Quartal 2023 um 5.6 Prozent unter dem Durchschnitt des Vorjahres. Verantwortlich dafür ist neben der regen Nachfrage die tiefe Bautätigkeit, die wegen der hohen Bau- und Finanzierungskosten und der Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Strukturwandel abgenommen hat.
- Vor allem an den Toplagen ist die Zahlungsbereitschaft für Büroflächen weiterhin hoch: In Zürich, Genf und Bern sind die Spitzenmieten jüngst wieder gestiegen. Im Schweizer Mittel erwarten wir bei den Mieten für 2024 ein leichtes Plus von 0.2 Prozent.
- Für die Verkaufsflächenmärkte bleibt das Umfeld anspruchsvoll. Gestiegene Wohnkosten und die hartnäckige Inflation belasten das Budget vieler Haushalte. Im Zusammenspiel mit dem anhaltenden Strukturwandel drückt dies auf die Zahlungsbereitschaft der Mieter.
- Die Mieten von Verkaufsflächen werden voraussichtlich im kommenden Jahr um rund 1.4 Prozent nachlassen.



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



Angebote Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

| | Bestand (m ² BGF, 2021) | Baubewilligungen (Mio. CHF *) | WALT (in Jahren) | Angebotsziffer | Angebotsmiete (Median) | Spitzenmiete (3. Q. 2023) | Spitzenrendite (3. Q. 2023) | Gesamtrendite (MSCI, 2022) |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Büroflächen | | | | | | | | |
| Zürich | 10'328'800 | 1 ↓ | 3.3 | 4.2% | 320 | 1'050 | 1.80% | 4.1% |
| Bern | 2'283'000 | 0 ↓ | 4.3 | 3.7% | 230 | 400 | 2.35% | 4.1% |
| Basel | 4'819'400 | 79 ↗ | 3.7 | 6.5% | 260 | 400 | 2.50% | 1.9% |
| Lausanne | 2'245'400 | 0 ↓ | 2.6 | 5.8% | 300 | 450 | 2.55% | 3.1% |
| Genf | 3'716'300 | 6 ↓ | 3.0 | 10.8% | 470 | 950 | 2.20% | 1.8% |
| Schweiz | 59'438'600 | 906 ↘ | – | 6.9% | 230 | – | – | 3.4% |
| Verkaufsflächen | | | | | | | | |
| Zürich | 1'963'500 | 1 ↓ | 3.7 | 0.9% | 370 | 10'200 | 2.50% | 5.9% |
| Bern | 1'002'500 | 2 ↘ | 6.3 | 0.7% | 290 | 2'700 | 2.90% | 3.2% |
| Basel | 978'800 | 5 → | 3.2 | 2.1% | 270 | 3'300 | 3.10% | 2.7% |
| Lausanne | 502'900 | 0 ↓ | 2.9 | 5.2% | 310 | 2'400 | 3.10% | 3.2% |
| Genf | 678'100 | 44 ↗ | 3.0 | 7.0% | 410 | 7'300 | 2.80% | 3.2% |
| Schweiz | 36'690'400 | 411 → | – | 1.7% | 250 | – | – | 4.0% |

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2023



Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2024 | 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:

- Wirtschaftsumfeld und Baumarkt
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Nachhaltigkeit: Wie Sanierungen wirklich wirken
- Das Revival der verarbeitenden Industrie
- 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; WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) für Geschäftsliegenschaften bezeichnet die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge.
- **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

FINNLANDHAUS
Esplanade 41
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