

Immobilienmarkt Schweiz 2021 | 3

Ausgangslage

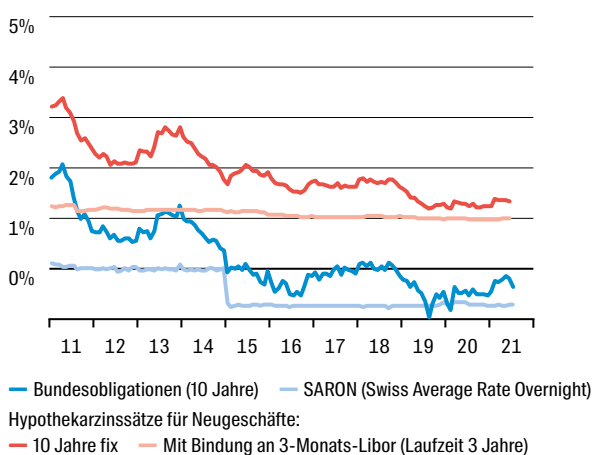
- Die Schweizer Wirtschaft hat sich erstaunlich schnell vom Schock der Corona-Pandemie erholt. Ende Juni war hierzulande die Wirtschaftsleistung um 0.7 Prozent höher als im 4. Quartal 2019. Auch für die zweite Jahreshälfte zeichnet sich ein kräftiger Aufschwung ab: Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Wirtschaft 2021 real um 3.7 Prozent wächst.
- Der Wirtschaftsboom hat zu steigenden Konsumentenpreisen geführt. Derzeit gehen wir aber davon aus, dass sich die Anstiege in der zweiten Jahreshälfte abschwächen werden.
- Die Schweizerische Nationalbank hält einstweilen an ihrer expansiven Geldpolitik fest. Als Folge davon bleiben Immobilienanlagen gefragt, insbesondere im Wohnsegment. Bei Investitionen in Büroimmobilien sind viele Investoren derzeit dagegen vorsichtig. Einzig Core-Objekte in urbanen Gebieten stiessen zuletzt auf eine erhöhte Zahlungsbereitschaft.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

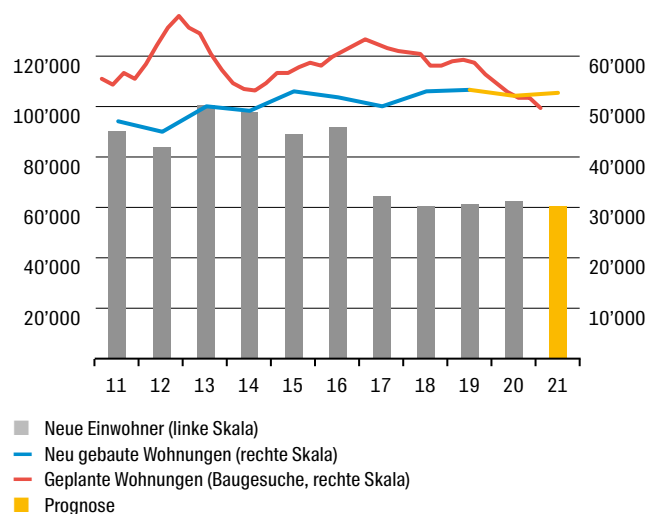
	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.60	8.66 ⁽¹⁾	8.73 ⁽¹⁾	8.80
Jährliche Veränderung	0.7%	0.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.6%	-2.7%	3.7% ⁽²⁾	3.3% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.2%	-0.3% ⁽¹⁾	0.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.3%	3.1%	3.1% ⁽²⁾	2.8% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-9	-13	8	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.2%	2.6%	4.0% ⁽¹⁾	3.7% ⁽³⁾
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.0% ⁽¹⁾	-0.9% ⁽¹⁾	0.3% ⁽¹⁾	-
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.4%	-0.7%	-0.4% ⁽²⁾	0.4% ⁽¹⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Juni)	1.3%	1.3%	1.4%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juli)	-0.65%	-0.53%	-0.37%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prognose SECO Juni 2021

Obligations- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



- Das Volumen der Neubaubewilligungen für Mietwohnungen stieg zwischen dem 2. Quartal 2020 und dem 2. Quartal 2021 um 7.2 Prozent an. Nach zuletzt rückläufigen Tendenzen erhält der Mietwohnungsmarkt damit neue Impulse; mittelfristig dürfte die Produktion von Mietwohnungen also weiter wachsen.
- Somit bleiben die Leerstandsrisiken hoch und in zahlreichen Gebieten der Schweiz wird sich das Angebot weiterhin über dem tatsächlichen Bedarf bewegen. Vielerorts ist mit anhaltendem Druck auf die Angebotsmieten zu rechnen.
- Immerhin wird der Mietwohnungsbau vor allem in denjenigen Regionen vorangetrieben, die von verhältnismässig tiefen Leerstandszahlen geprägt sind. Zudem werden Mietwohnungen immer seltener auf der grünen Wiese erstellt, sondern sind häufig das Resultat von Ersatzneubauten; dadurch entsteht nicht nur neuer Wohnraum, sondern es geht auch alter Wohnraum verloren.



29

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

↓
-3.2%

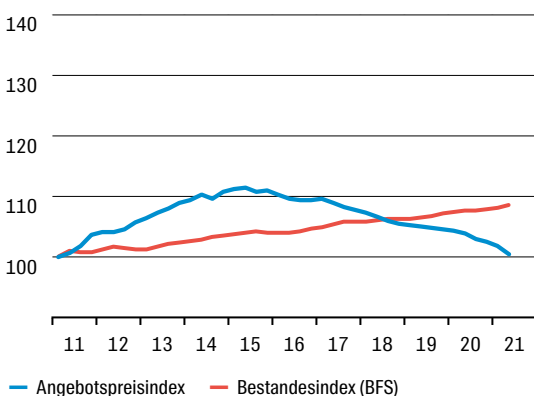
Mietpreisveränderung zu Vorjahresquartal



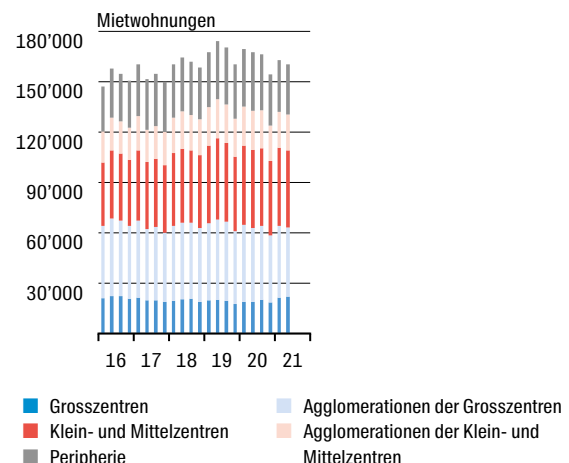
1'268

Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

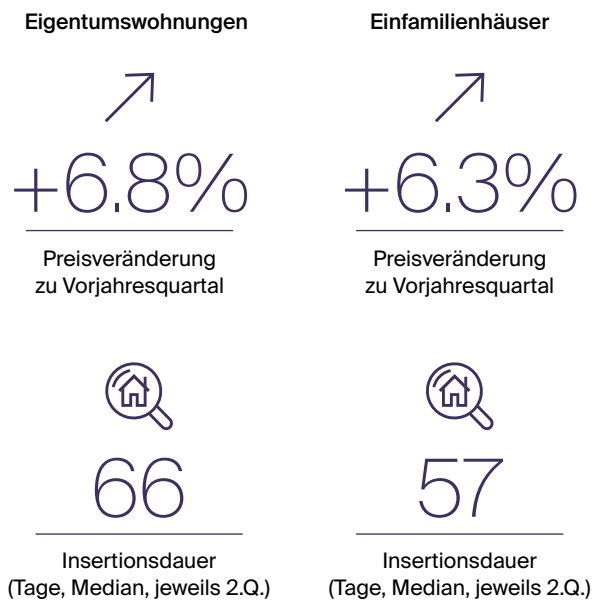


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

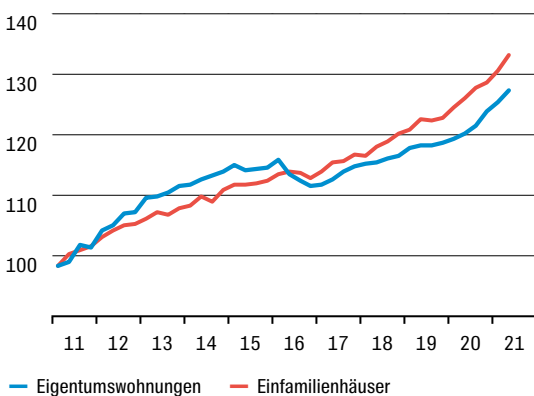
	Bestand (Stückzahl, 2019)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2021)	Spitzenrendite (2. Q. 2021)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Mietwohnungen								
Zürich	193'400	2'064 →	0.2%	3.6%	330	680	1.3%	8.2%
Bern	61'400	195 ↘	0.7%	5.3%	240	390	1.6%	6.2%
Basel	80'300	576 →	1.2%	6.0%	240	380	1.6%	6.6%
Lausanne	64'300	983 ↗	0.6%	5.8%	280	460	1.7%	7.3%
Genf	86'300	347 →	0.7%	3.8%	370	670	1.6%	5.9%
Schweiz	2'386'500	28'374 →	2.7%	6.7%	190	—	—	7.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2021.

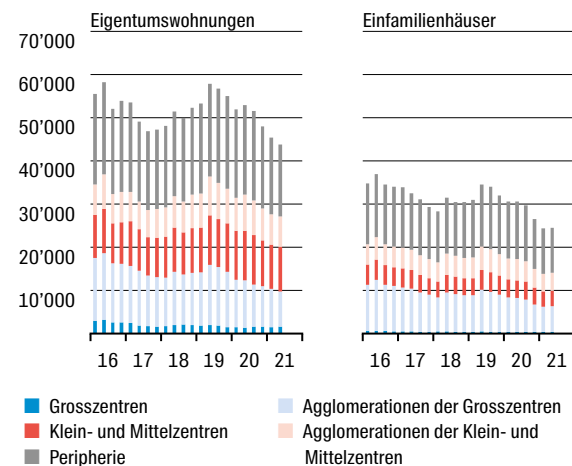
- Die Transaktionspreise für Wohneigentum haben im 2. Quartal 2021 neue Höchststände erreicht. Im Mittel verteuerten sich Schweizer Eigentumswohnungen um 6.8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, die Handänderungspreise der Einfamilienhäuser haben sich um durchschnittlich 6.3 Prozent erhöht. Generell sehr gesucht sind Objekte im gehobenen Segment.
- Die Gründe für die aktuelle Entwicklung sind in der nochmals gestiegenen Nachfrage und im rückläufigen Angebot zu finden. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist seit dem Sommer 2020 um fast ein Fünftel gesunken. Einfamilienhäuser sind auf dem offenen Markt kaum mehr verfügbar, nachdem neue Objekte aufgrund der Bodenknappheit immer seltener realisiert werden.
- Für das 2. Halbjahr 2021 werden weitere Preisanstiege erwartet, da sich die Wirtschaft bereits von der Coronapandemie erholt hat und das Kaufangebot vorerst gering bleiben dürfte.



Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

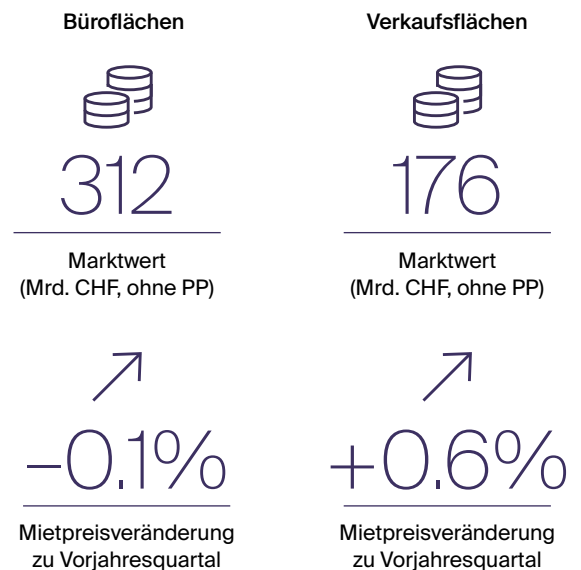


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

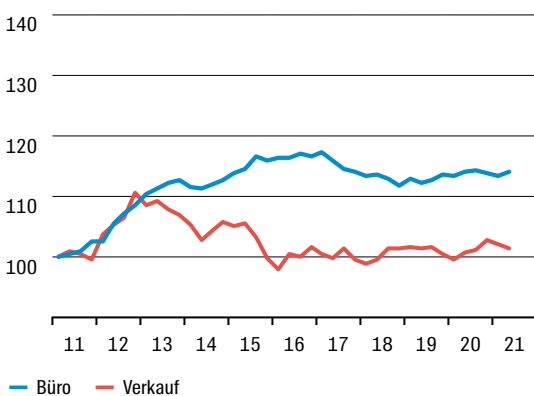
	Anzahl Objekte (2018)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'500	45'240	239 ↗	0.1%	0.9%	14'130	16'560	32'900
Bern	11'800	12'650	23 →	0.0%	0.6%	8'390	9'920	18'100
Basel	15'000	19'080	65 ↗	0.0%	1.2%	9'910	11'630	18'600
Lausanne	11'400	16'250	138 ↗	0.1%	3.4%	11'300	12'950	25'700
Genf	21'400	42'950	6 ↓	0.3%	3.2%	15'540	18'530	40'000
Schweiz	1'030'600	1'012'750	13'125 →	0.6%	4.3%	7'400	7'600	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	29'090	37 ↑	0.1%	0.5%	2'252'100	3'304'000	4'583'000
Bern	3'900	7'840	12 ↑	0.1%	0.8%	1'366'180	2'088'000	2'743'000
Basel	5'900	14'200	7 ↑	0.2%	0.7%	1'485'440	2'421'000	3'134'000
Lausanne	2'200	4'590	9 ↘	0.1%	5.1%	1'669'740	2'149'000	3'021'000
Genf	800	2'400	0 ↓	0.5%	9.1%	2'118'660	3'151'000	4'487'000
Schweiz	1'001'300	1'387'840	6'785 →	0.7%	2.4%	1'195'000	1'105'000	–

⁽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 2021.

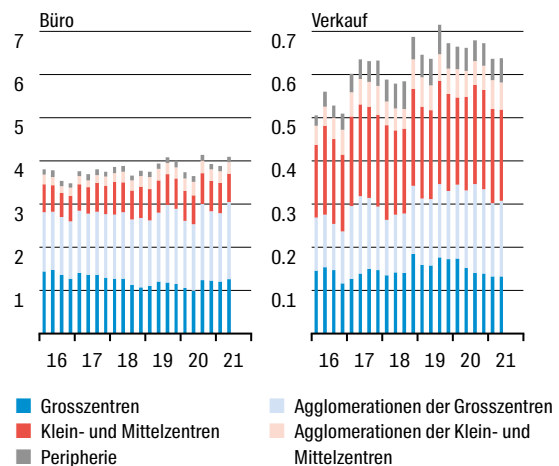
- Seit Anfang 2020 ist die Beschäftigung in vielen Bürobranchen angestiegen, und dank des derzeit kräftigen Konjunkturgangs ist mit weiteren Wachstumsimpulsen zu rechnen. Dennoch bleibt die Entwicklung der nutzerseitigen Büroflächennachfrage unsicher, denn vermehrtes Homeoffice könnte den Bedarf langfristig schmälern.
- Vorerst präsentiert sich der Büroflächenmarkt stabil. Zwar ist die Zahl der angebotenen Flächen im 2. Quartal 2021 auf 4.1 Millionen Quadratmeter angestiegen. Aber diese Angebotsausdehnung wurde von einigen Grossprojekten nahe der Grosszentren ausgelöst. Zudem dürfte sich die Neubautätigkeit mittelfristig abschwächen.
- Der stationäre Detailhandel hat sich in den letzten Monaten wacker geschlagen. Allerdings hat der Onlinehandel sowohl im Food- als auch im Non-Food-Segment jüngst wieder Marktanteile gewonnen. Derzeit deutet vieles darauf hin, dass er diese Anteile weiter ausbauen wird. Das Umfeld dürfte demnach wettbewerbsintensiv bleiben.



Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Angebote Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2018)	Baubewilligungen (Mio. CHF *)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2021)	Spitzenrendite (2. Q. 2021)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Büroflächen								
Zürich	10'148'100	58 ↘	1.1%	5.4%	360	820	1.6%	6.6%
Bern	2'258'000	4 ↘	1.7%	3.7%	240	350	2.0%	2.7%
Basel	4'695'600	1 ↓	2.2%	4.7%	250	350	2.1%	4.4%
Lausanne	2'219'700	46 →	1.5%	4.2%	310	450	2.2%	4.6%
Genf	3'663'800	29 ↘	5.0%	8.5%	480	830	1.8%	3.1%
Schweiz	57'960'400	1'689 →	–	7.1%	260	–	–	5.3%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'940'900	23 ↘	0.3%	1.3%	440	9'000	2.2%	5.4%
Bern	997'900	0 ↓	0.3%	0.8%	370	2'000	2.5%	3.5%
Basel	965'900	2 ↑	1.3%	1.9%	310	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	36 ↑	1.9%	4.7%	300	2'300	2.8%	3.6%
Genf	668'800	8 ↗	1.5%	8.8%	430	5'000	2.5%	5.8%
Schweiz	35'895'100	559 →	–	1.8%	300	–	–	3.9%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2021



Immo-Monitoring

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

- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Der Immobilienmarkt im Banne des Klimawandels
- Auf den Spuren der Mietpreisentwicklung
- Anforderungen an Aussenräume im Wandel
- 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
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

www.wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
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

www.wuestpartner.com/de