

Immobilienmarkt Schweiz 2022 | 2

Ausgangslage

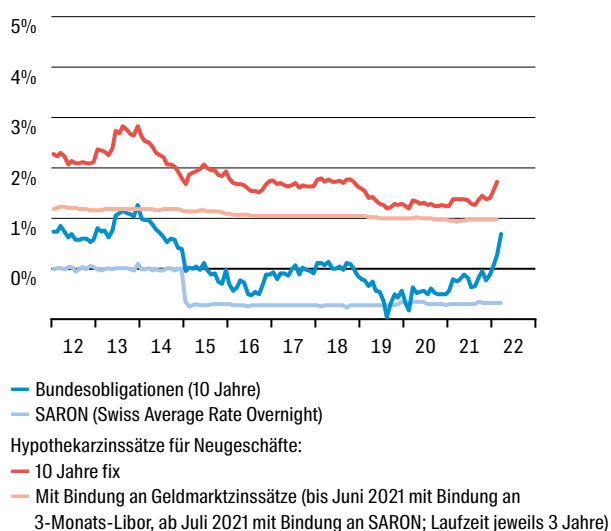
- Die Schweizer Wirtschaft, die erst noch am Wiederaufblühen war, wird sich der Belastung durch die Ukraine-Krise nicht entziehen können. Immerhin kann aufgrund der guten Geschäftslage zu Beginn dieses Jahres eine positive Entwicklung der hiesigen Wirtschaft für 2022 insgesamt erwartet werden. Von entscheidender Bedeutung werden die Verläufe der Energiepreise, der Lieferengpässe und des Schweizer Frankens sein.
- Die Attraktivität der Schweizer Wirtschaft könnte im Vergleich zum Ausland zulegen, weshalb im laufenden Jahr mit einem Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum zu rechnen ist.
- Neben den realwirtschaftlichen Herausforderungen wird auch das Zusammenspiel von Inflation und Zinspolitik die Verfassung der Immobilienmärkte bestimmen. Die Inflation dürfte höher ausfallen als noch zu Beginn des Jahres erwartet, aber tiefer sein als in anderen Ländern.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

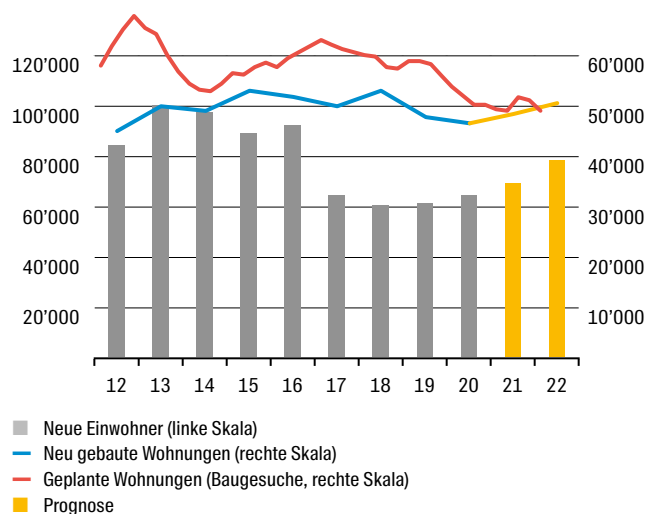
	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.60	8.67	8.74	8.82 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.8%	0.9% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.5%	-2.5%	3.6%	2.7% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.6%	0.0%	1.9%	1.3% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.3%	3.1%	3.0%	2.1% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-9	-39	-6	-27
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.1%	2.8%	4.3%	-
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%	1.9% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Februar)	1.5%	1.2%	1.4%	1.7%
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils März)	-0.35%	-0.37%	-0.27%	-0.68%

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

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



- Die lebhaftere Wohnungsnachfrage dürfte auch im laufenden Jahr den Markt bestimmen, denn aller Voraussicht nach wird die Zuwanderung anziehen.
- Im 1. Quartal 2022 waren schweizweit rund 147'000 Objekte auf dem Markt. Damit liegt die Anzahl angebotener Mietwohnungen unter dem Mittelwert der vergangenen 5 Jahre.
- Bei der Neubautätigkeit sind derzeit wenig zusätzliche Impulse zu erkennen. Die Anzahl neu erstellter Objekte könnte in den kommenden Monaten im Vergleich zum letzten Jahr sogar abnehmen.
- Im Zuge des vergleichsweise tiefen Angebotes und der dynamischen Nachfrage sind weitere Anstiege im qualitätsbereinigten Index der neu abgeschlossenen Mietverträge absehbar. Bei den Angebotsmieten ist ein Rückgang von 0.5 Prozent zu erwarten, da sich bei den Inseraten ein zunehmender Anteil an günstigeren Altbauwohnungen abzeichnet.



31

Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)

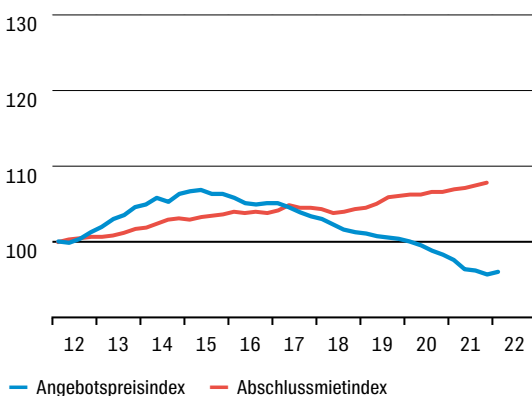
↓
-1.6%
Mietpreisveränderung zu Vorjahresquartal



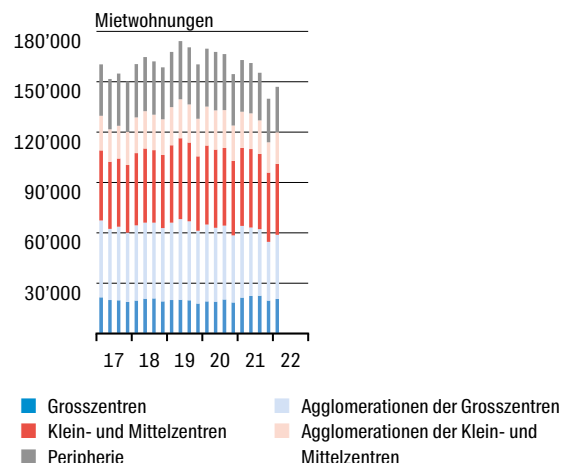
1'325

Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)

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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2019)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Mietwohnungen								
Zürich	193'400	2'555 ↗	0.2%	3.0%	340	690	1.2%	8.4%
Bern	61'400	83 ↘	0.7%	5.3%	240	390	1.4%	6.5%
Basel	80'300	370 ↘	1.4%	6.4%	240	360	1.5%	6.6%
Lausanne	64'300	430 ↘	0.9%	4.8%	280	450	1.6%	6.6%
Genf	86'300	412 →	0.8%	3.6%	380	640	1.5%	7.6%
Schweiz	2'386'500	26'955 →	2.4%	6.2%	190	–	–	7.4%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2022.

- Bei den Einfamilienhäusern sind die Preise im letzten Jahr so stark gestiegen wie letztmals vor 30 Jahren. Und auch die Eigentumswohnungen haben sich so stark verteuert wie seit 10 Jahren nicht mehr.
- Im Segment der Eigentumswohnungen werden gegenwärtig noch 3.9 Prozent und bei den Einfamilienhäusern noch 2.2 Prozent aller bestehenden Objekte inseriert.
- Die rückläufige Bautätigkeit im Wohneigentum hat zweifelsohne zur Angebotsknappheit beigetragen. Zudem ist sie ein wesentlicher Grund dafür, dass die Wohneigentumsquote trotz des Nachfragebooms sinkt. Sie ist seit 2015 um rund 7 Prozent zurückgegangen.
- Derzeit zeichnet sich (noch) keine Trendwende am Wohneigentumsmarkt ab. Trotz der tiefer erwarteten Realeinkommen und den jüngst beobachteten Zinsanstiegen ist auch im 2022 mit ansteigenden Wohneigentumspreisen zu rechnen – zu gross ist derzeit die Nachfrage im Vergleich zum Angebot.

Eigentumswohnungen

↑
+7.5%

Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



67

Insertionsdauer
(Tage, Median, jeweils 4. Q.)

Einfamilienhäuser

↑
+8.7%

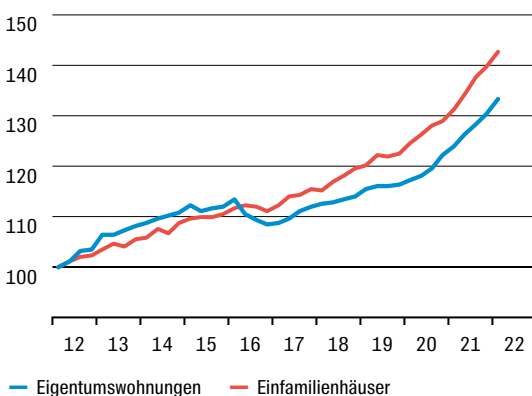
Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



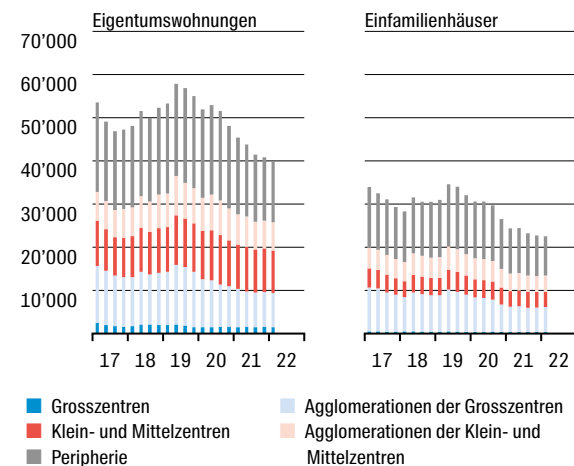
60

Insertionsdauer
(Tage, Median, jeweils 4. Q.)

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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

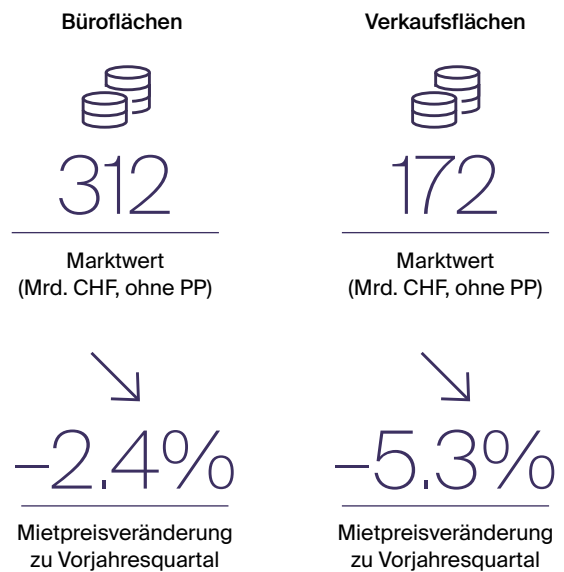


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

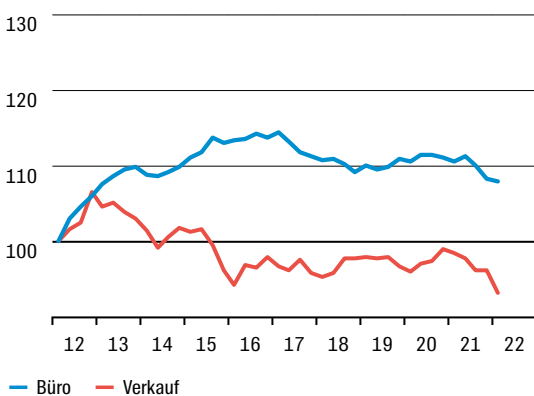
	Anzahl Objekte (2019)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'500	48'070	195 →	0.1%	1.2%	15'040	31'000	35'100
Bern	11'800	13'530	3 ↓	0.0%	0.8%	8'990	19'180	19'500
Basel	15'000	20'040	11 ↓	0.1%	1.1%	10'680	22'770	19'500
Lausanne	11'400	17'690	31 ↘	0.0%	2.2%	11'740	21'260	28'200
Genf	21'400	44'460	57 →	0.4%	3.2%	16'300	28'500	41'400
Schweiz	1'030'600	1'086'070	11'845 →	0.5%	3.9%	7'710	8'100	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	30'250	10 ↘	0.1%	0.6%	2'463'970	3'341'000	4'817'000
Bern	3'900	7'940	6 →	0.2%	0.7%	1'462'980	2'072'000	2'822'000
Basel	5'900	14'730	4 →	0.1%	1.0%	1'600'630	2'456'000	3'298'000
Lausanne	2'200	5'030	19 ↗	0.1%	4.1%	1'861'880	2'247'000	3'348'000
Genf	800	2'400	0 →	0.0%	10.1%	2'172'150	3'082'000	4'544'000
Schweiz	1'001'300	1'480'140	7'105 →	0.6%	2.2%	1'450'000	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, 1. Quartal 2022.

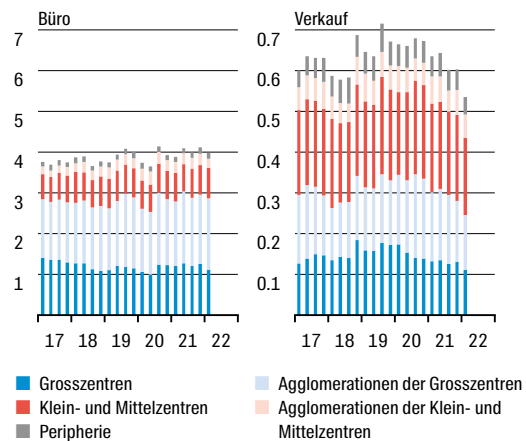
- Der Schweizer Büroflächenmarkt profitiert von einem dynamisch wachsenden Arbeitsmarkt. So hat sich im vergangenen Jahr die Beschäftigtenzahl im 3. Sektor um 2.2 Prozent erhöht. Dies ist denn auch der Grund, weshalb sich der Markt grundsätzlich stabil entwickelt.
- Es zeigen sich aber auch Veränderungen im Markt, unter anderem bei den Laufzeiten der neu abgeschlossenen Mietverträge. Während sie sich vor der Coronapandemie stabil entwickelt hatten, liessen sich im 2021 sinkende Vertragslaufzeiten erkennen.
- Die mittleren Mieten für inserierte Büroflächen lagen im ersten Quartal 2022 um 2.4 Prozent tiefer als noch im Vorjahresquartal.
- Bei den Verkaufsflächen setzt sich derzeit der Abwärtstrend fort und die Angebotsmieten reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 5.3 Prozent. Haupttreiber dieser Entwicklung dürften weiterhin die strukturellen Herausforderungen im Detailhandel sein.



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



Angebote Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2019)	Baubewilligungen (Mio. CHF *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2021)
Büroflächen								
Zürich	10'148'100	5.2 ↓	1.3%	4.0%	340	860	1.3%	8.9%
Bern	2'258'000	132.9 ↑	2.6%	5.2%	240	360	1.8%	4.8%
Basel	4'695'600	0.0 ↓	3.4%	4.1%	250	400	1.9%	4.6%
Lausanne	2'219'700	22.4 ↘	3.1%	4.6%	320	500	2.0%	4.9%
Genf	3'663'800	32.0 ↘	4.0%	8.0%	450	880	1.6%	4.5%
Schweiz	57'960'400	1'610.7 →	–	6.9%	230	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'940'900	111.1 ↗	0.3%	1.1%	410	9'300	2.1%	7.0%
Bern	997'900	0.0 ↓	0.2%	0.6%	340	2'300	2.4%	4.6%
Basel	965'900	0.8 →	2.2%	2.8%	280	3'000	2.7%	0.8%
Lausanne	498'400	7.3 ↘	3.0%	3.3%	290	2'600	2.7%	3.3%
Genf	668'800	13.0 ↗	1.5%	6.0%	440	6'000	2.4%	4.8%
Schweiz	35'895'100	517.9 →	–	1.5%	160	–	–	5.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2022



Immo-Monitoring

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

- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- 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