

Immobilienmarkt Schweiz 2022 | 1

Ausgangslage

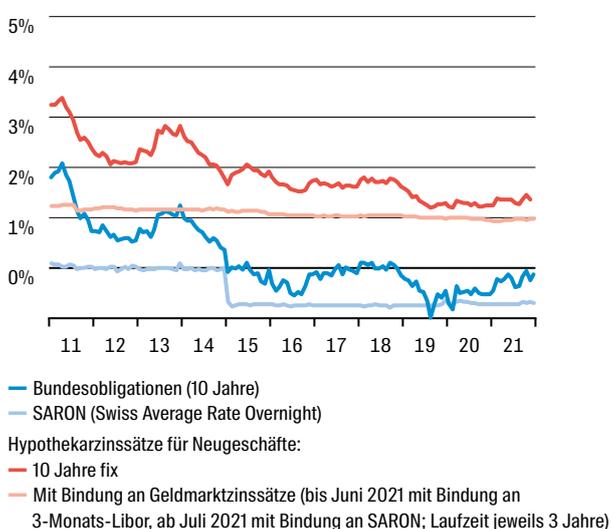
- Für 2022 wird ein Wirtschaftswachstum von 2.9 Prozent erwartet, angetrieben vom inländischen Privatkonsum, von den Ausrüstungsinvestitionen und vom Export.
- Daher dürfte sich das Beschäftigungswachstum auch in diesem Jahr weiter fortsetzen. So haben die hiesigen Unternehmen im 4. Quartal 2021 satte 39 Prozent mehr Stellen ausgeschrieben als im 4. Quartal 2020.
- Wüest Partner geht davon aus, dass sich die Schweizer Konsumentenpreise dieses Jahr um 1 Prozent erhöhen werden. Das wäre mehr als im Durchschnitt der vergangenen 25 Jahre; dennoch befände sich die Inflationsrate klar innerhalb des Zielbands für die Teuerung von 0 bis 2 Prozent, was als preisstabil bezeichnet wird.
- Erhöhte Baupreise und der wieder erstarkte Optimismus unter den verschiedenen Akteuren am Schweizer Immobilienmarkt liessen die Investitionsvolumen der erteilten Neubaubewilligungen ansteigen. In diesem Jahr ist mit einer leicht höheren Neubautätigkeit zu rechnen.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

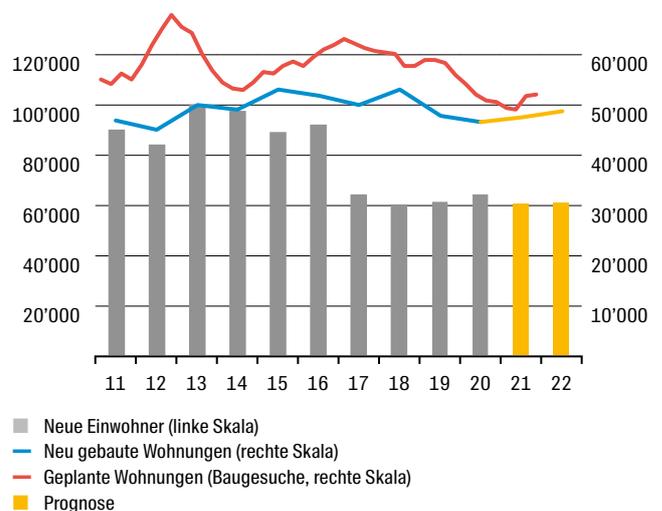
	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.60	8.67	8.73 ⁽¹⁾	8.79 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.5%	-2.5%	3.3% ⁽²⁾	2.9% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.6%	-0.3% ⁽¹⁾	0.5% ⁽¹⁾	1.3% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.3%	3.1%	3.0% ⁽²⁾	2.4% ⁽²⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-9	-9	-14	-4
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.1%	2.8%	4.3%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.7%	-1.5% ⁽¹⁾	1.4% ⁽¹⁾	1.5% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.4%	-0.7%	0.6%	1.0% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	1.3%	1.3%	1.4%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Dez.)	-0.46%	-0.53%	-0.13%	-

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

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



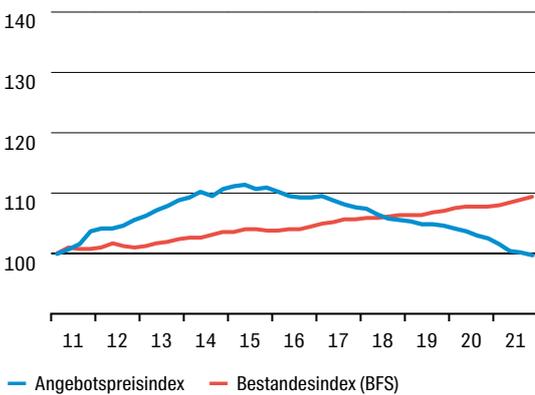
Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



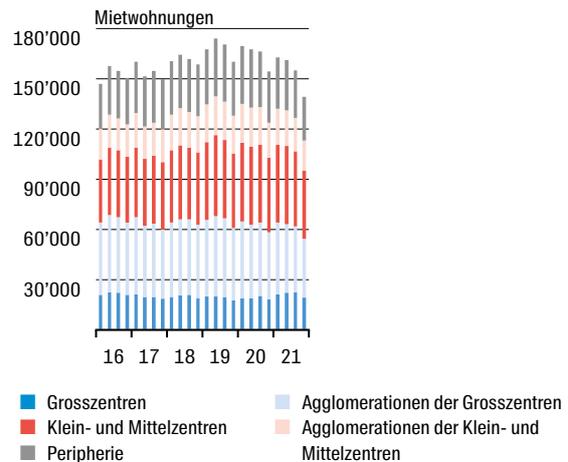
- Die Liquidität am Mietwohnungsmarkt hat generell abgenommen. Im 4. Quartal 2021 waren noch 139'200 Objekte auf dem Markt. Das sind 10.4 Prozent weniger als im Schnitt der letzten 5 Jahre.
- Nirgends hat im Jahr 2021 die Marktliquidität im Mietwohnungssegment so stark abgenommen wie in den Tourismusgebieten der Schweiz. Die aktuelle Angebotsquote liegt in den Tourismusgemeinden derzeit bei 5.3 Prozent und damit erstmals seit 2014 wieder unter dem Durchschnitt aller Schweizer Gemeinden.
- Aufgrund des nunmehr kleineren Angebots dürften die Angebotsmieten nur noch schwach sinken (Prognose Wüest Partner bis Ende 2022: -0.8 Prozent). Im letzten Jahr haben die Mieten stärker abgenommen (-2.6 Prozent).



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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

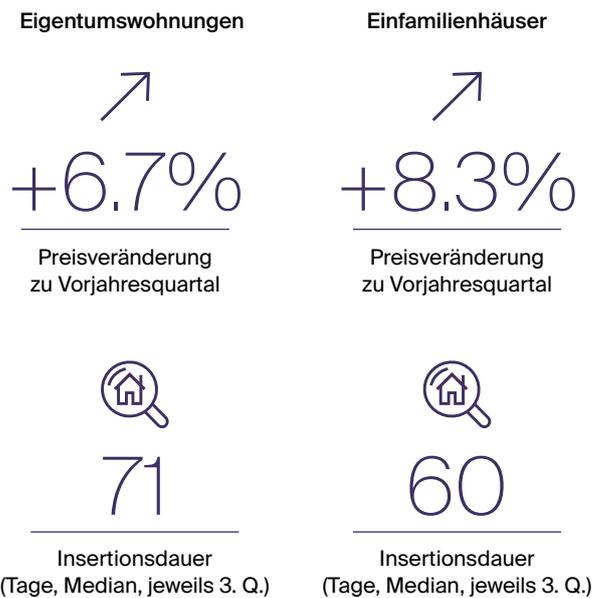


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

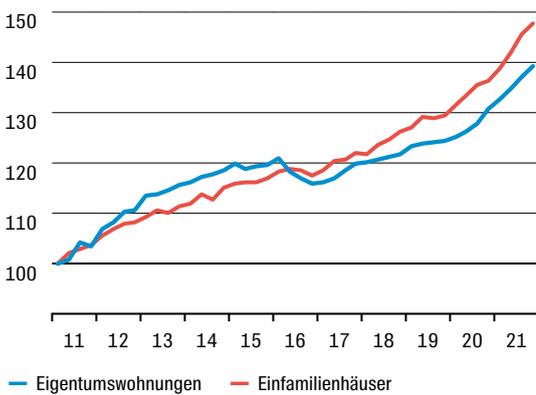
	Bestand (Stückzahl, 2019)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Mietwohnungen								
Zürich	193'400	2'631 ↗	0.2%	3.0%	340	700	1.2%	8.2%
Bern	61'400	69 ↓	0.7%	4.7%	240	395	1.5%	6.2%
Basel	80'300	759 ↗	1.4%	6.5%	240	360	1.5%	6.6%
Lausanne	64'300	633 →	0.9%	4.5%	280	450	1.6%	7.3%
Genf	86'300	432 →	0.8%	3.2%	380	650	1.5%	5.9%
Schweiz	2'386'500	27'141 →	2.4%	5.8%	190	—	—	7.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2021.

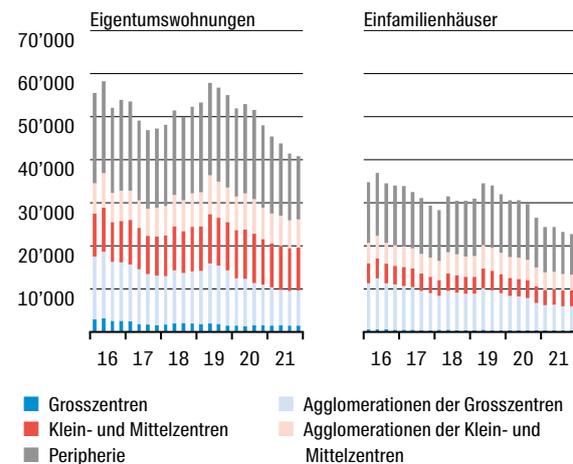
- Am Wohneigentumsmarkt trifft ein weiterhin rückläufiges Angebot auf eine auf hohem Niveau leicht abflachende Nachfrage. Dies führte innert Jahresfrist zu Preisanstiegen von 6.7 Prozent für eine mittlere Eigentumswohnung und 8.3 Prozent für ein mittleres Einfamilienhaus.
- Dennoch ist der Erwerb von Wohneigentum auch mit Blick auf die Wohnkosten weiterhin attraktiv, denn die Hypothekarzinsen sind trotz ihres leichten Anstiegs noch immer sehr tief.
- Auch im 2022 stehen die Zeichen auf Preiswachstum, denn die Angebotsknappheit dürfte den Markt weiterhin prägen. Erwartet wird über alle Teilsegmente hinweg ein durchschnittlicher Anstieg von 2.5 Prozent bei den Eigentumswohnungen und ein Preiswachstum von 3.0 Prozent bei den Einfamilienhäusern.



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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

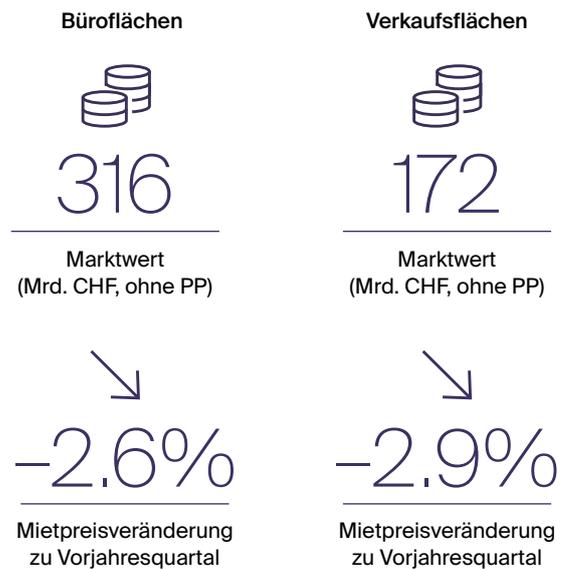


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

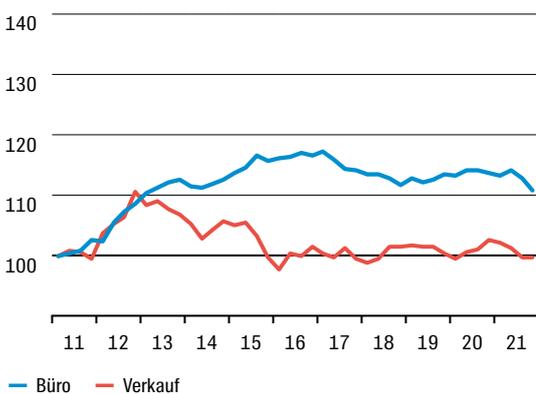
	Anzahl Objekte (2019)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'500	47'120	195 →	0.1%	1.2%	14'540	17'070	34'500
Bern	11'800	13'190	3 ↓	0.0%	0.8%	8'700	10'230	19'000
Basel	15'000	19'660	47 →	0.1%	0.8%	10'430	11'860	19'200
Lausanne	11'400	17'290	43 ↘	0.0%	2.5%	11'380	13'580	27'600
Genf	21'400	44'300	27 ↘	0.4%	3.4%	15'790	18'900	41'400
Schweiz	1'030'600	1'059'880	12'394 →	0.5%	4.0%	8'000	7'900	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	29'520	20 ↗	0.1%	0.6%	2'383'060	3'341'000	4'730'000
Bern	3'900	7'770	5 →	0.2%	0.6%	1'414'940	2'072'000	2'775'000
Basel	5'900	14'390	7 ↑	0.1%	1.2%	1'562'800	2'456'000	3'234'000
Lausanne	2'200	4'810	20 ↑	0.1%	4.4%	1'800'710	2'247'000	3'230'000
Genf	800	2'350	0 →	0.0%	8.3%	2'223'870	3'082'000	4'474'000
Schweiz	1'001'300	1'444'310	7'018 →	0.6%	2.3%	1'290'000	1'165'000	–

⁽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, 4. Quartal 2021.

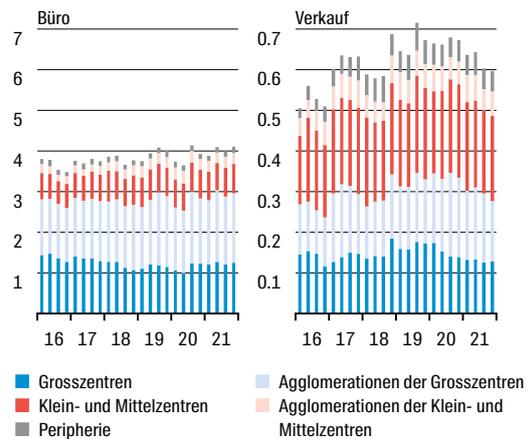
- Die Erholung im Detailhandelsmarkt schreitet weiter voran. Dies lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass wieder mehr ausländische Gäste hierzulande ihr Geld ausgeben. Demgegenüber stehen aber weiterhin die Effekte des Strukturwandels im Detailhandel - allem voran der Onlinehandel.
- Die meisten Umfragen deuten darauf hin, dass auch langfristig rund 30 Prozent der Arbeitszeit ausserhalb des Büros geleistet werden wird. Im Gegenzug wirkt die aktuell positive Beschäftigungsentwicklung wie Balsam auf die Nachfrage nach Büroflächen.
- Diese vielfältigen Entwicklungen führen bei den Angebotsmieten für Geschäftsflächen derzeit zu erhöhter Volatilität. Auch im kommenden Jahr dürfte der fortschreitende Strukturwandel Druck auf die Mieten ausüben und für eine teilweise höhere Marktliquidität sorgen.



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



Angebotene 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, 2020)
Büroflächen								
Zürich	10'148'100	61 ↘	1.3%	5.4%	350	860	1.3%	6.6%
Bern	2'258'000	0 ↓	2.6%	3.8%	250	360	1.8%	2.7%
Basel	4'695'600	0 ↓	3.4%	4.8%	250	395	1.9%	4.4%
Lausanne	2'219'700	6 →	3.1%	4.5%	300	500	2.0%	4.6%
Genf	3'663'800	32 ↘	4.2%	7.9%	460	860	1.7%	3.1%
Schweiz	57'960'400	1'507 →	–	7.1%	240	–	–	5.3%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'940'900	110 ↘	0.3%	1.0%	420	9'200	2.1%	5.4%
Bern	997'900	0 ↓	0.2%	0.8%	340	2'100	2.4%	3.5%
Basel	965'900	1 →	2.2%	2.6%	280	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	9 ↗	3.0%	4.7%	300	2'400	2.8%	3.6%
Genf	668'800	13 ↗	1.5%	7.6%	430	5'400	2.4%	5.8%
Schweiz	35'895'100	610 →	–	1.7%	260	–	–	3.9%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2021



Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2022 | 1 und Winter-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:

- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Die Wirkung von Nachhaltigkeit auf Immobilienwerte
- Naturgefahren und ihr Einfluss auf den Immobilienmarkt
- Büroflächenbedarf: Ein Blick ins Jahr 2030
- 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