

Immobilienmarkt Schweiz 2021 | 4

Ausgangslage

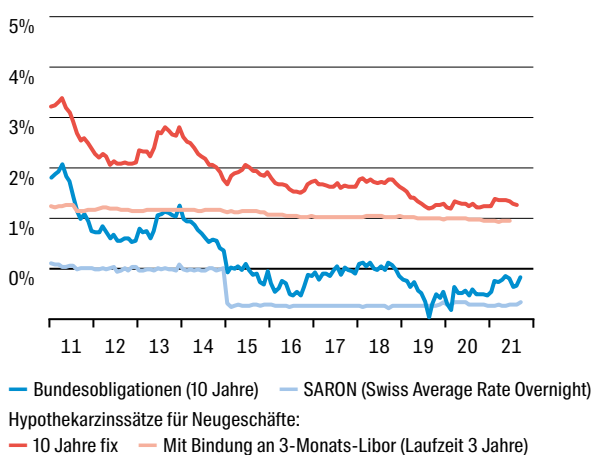
- Die Erholung der Schweizer Wirtschaft schreitet voran: Der wöchentliche Output liegt derzeit über dem Vorkrisenniveau, und bis Ende 2021 dürfte das Minus der letztjährigen Jahresproduktion kompensiert sein.
- Damit fallen auch die Beschäftigungsaussichten positiv aus. Insbesondere im verarbeitenden Gewerbe, in der Bauindustrie, im Detailhandel, im Grosshandel und bei den übrigen Dienstleistungen wird mit Stellenzuwächsen gerechnet.
- Obwohl sich die Anzeichen für eine höhere Teuerung auch hierzulande häufen, wird derzeit noch von einer moderaten Inflation von deutlich unter 1 Prozent ausgegangen. Damit dürfte die Inflation in der Schweiz unter den Werten der meisten wichtigen Industrieländer bleiben, jedoch über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen.
- Das Interesse an Direktinvestitionen in Schweizer Immobilien ist nach wie vor beträchtlich, wobei vor allem für Wohnobjekte die Zahlungsbereitschaft nochmals gestiegen ist.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

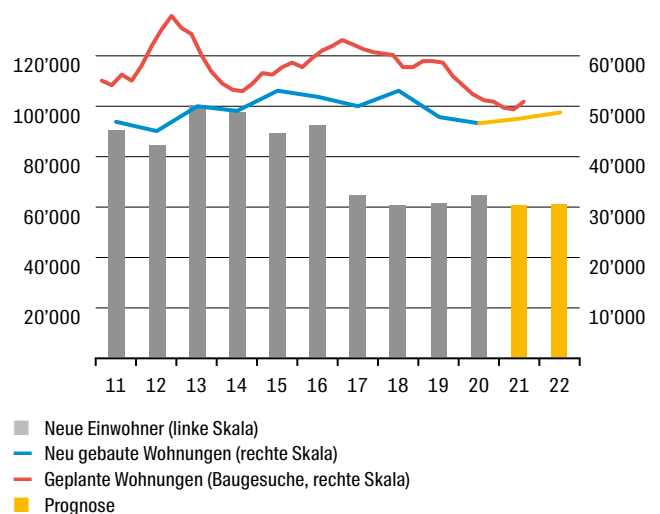
	2019	2020	2021	2022
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.60	8.67	8.73 ⁽¹⁾	8.79 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.5%	-2.5%	3.3% ⁽²⁾	3.1% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.6%	-0.3% ⁽¹⁾	0.5% ⁽¹⁾	1.5% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.3%	3.1%	3.0% ⁽¹⁾	2.7% ⁽¹⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-10	-13	4	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.2%	2.6%	2.6% ⁽³⁾	4.2% ⁽³⁾
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.7%	-1.5% ⁽¹⁾	1.0% ⁽¹⁾	1.5% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.4%	-0.7%	0.5% ⁽²⁾	0.6% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils August)	1.2%	1.3%	1.3%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Sep.)	-0.70%	-0.50%	-0.17%	-

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

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



- Trotz hoher Nachfrage sind die inserierten Wohnungsmieten im 3. Quartal 2021 um durchschnittlich 2.7 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dieser Rückgang liegt zum einen an den mancherorts noch immer grossen Angebotsmengen. Zum anderen ist es zu einer Verschiebung der im Gesamtmarkt inserierten Mietwohnungen gekommen, hin zu kleineren Einheiten und zu mehr Objekten ausserhalb der Zentren.
- In den kommenden 12 Monaten ist mit einer schwächeren Reduktion der Marktmieten (um 0.8 Prozent) zu rechnen – dies aufgrund eines lebhaften Wohnungsbedarfs bei gleichzeitig leicht ansteigenden Neubauzahlen.
- Der Trend zum Homeoffice erhöht die Ansprüche an die Grösse einer Wohnung. So hat die Zahl der Suchabos bei den Mietwohnungen mit 3 bis 5.5 Zimmern stark zugelegt, die Nachfrage nach Kleinwohnungen mit höchstens 2.5 Zimmern dagegen abgenommen.



29

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

-2.7%

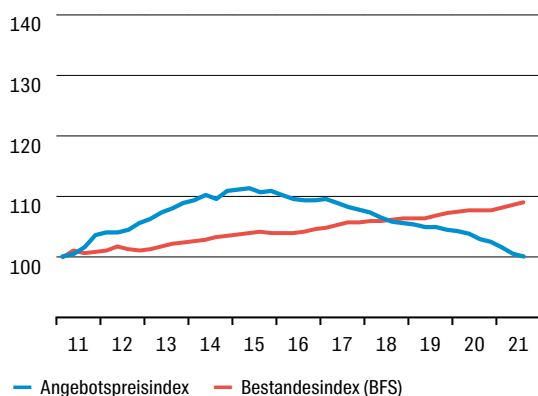
Mietpreisveränderung zu Vorjahresquartal



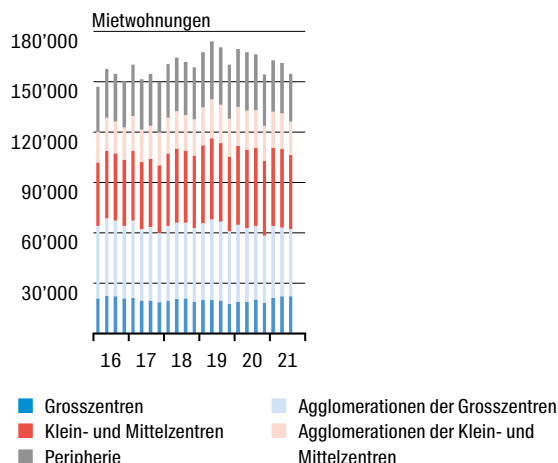
1'280

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 2021)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2021)	Spitzenrendite (2. Q. 2021)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Mietwohnungen								
Zürich	193'400	2'245 →	0.2%	3.7%	330	680	1.3%	8.2%
Bern	61'400	200 ↘	0.7%	5.0%	240	390	1.6%	6.2%
Basel	80'300	760 ↗	1.4%	6.6%	240	380	1.6%	6.6%
Lausanne	64'300	1'089 ↗	0.9%	5.7%	280	460	1.7%	7.3%
Genf	86'300	491 ↗	0.8%	3.7%	370	670	1.6%	5.9%
Schweiz	2'386'500	28'858 →	2.4%	6.5%	190	–	–	7.0%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2021.

- Eine breite Nachfrage nach Wohneigentum trifft auf vielerorts ausgetrocknete Märkte. In den letzten 12 Monaten hat das Angebot nochmals um rund ein Fünftel abgenommen, was in Anbetracht der zuletzt geringen Neubautätigkeit wenig erstaunt. Freies Bauland ist in zahlreichen Regionen generell Mangelware, und um das verfügbare Bauland besteht zudem ein Konkurrenzkampf mit den Investoren im Mietwohnungsmarkt.
- Das hat die Transaktionspreise für Wohneigentum im 3. Quartal 2021 abermals in die Höhe getrieben. Im Mittel verteuerten sich Schweizer Eigentumswohnungen um 7.3 Prozent gegenüber dem Vorjahr, die Handänderungspreise der Einfamilienhäuser haben sich um durchschnittlich 7.5 Prozent erhöht.
- Wüest Partner rechnet im 2022 mit einer Drosselung der Preisanstiege. Dies unter anderem deshalb, weil sich das Neubauangebot gemäss den aktuell erteilten Baubewilligungen zumindest leicht erhöhen könnte.

Eigentumswohnungen

↑
+7.3%

Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



66

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

Einfamilienhäuser

↑
+7.5%

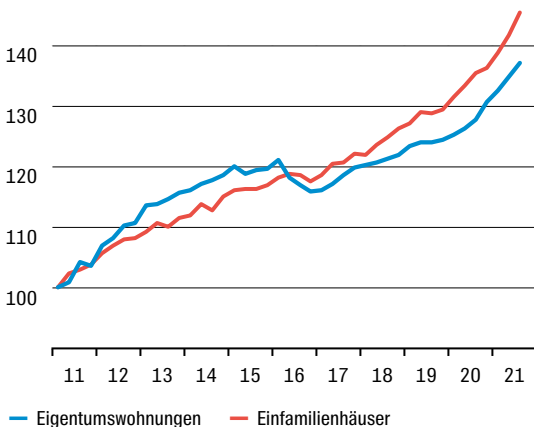
Preisveränderung
zu Vorjahresquartal



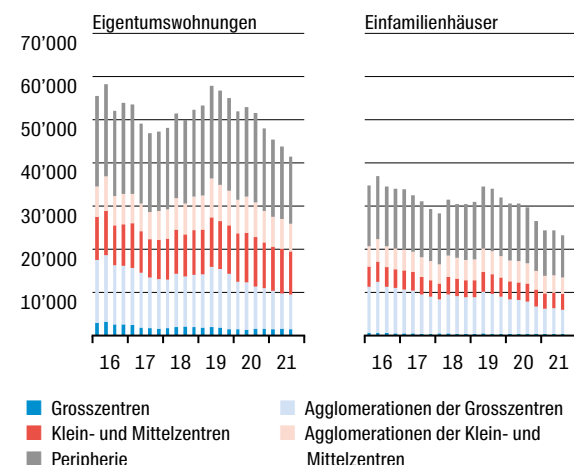
57

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

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



Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

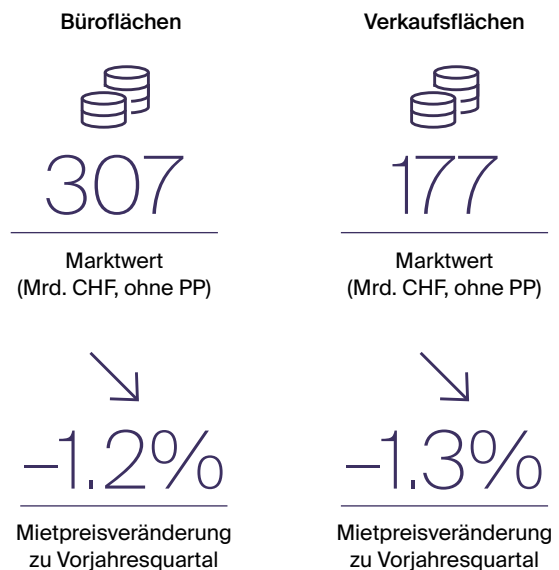


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

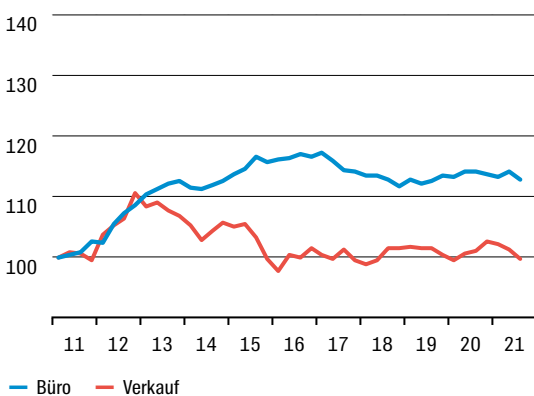
	Anzahl Objekte (2019)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baubewilligungen (Anzahl Wohneinheiten *)	Leerstandsquote (Juni 2021)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Preis Premiumsegment ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'500	46'250	222 →	0.1%	1.0%	14'520	16'830	33'800
Bern	11'800	12'920	4 ↓	0.0%	1.1%	8'600	10'070	18'600
Basel	15'000	19'260	49 →	0.1%	1.1%	10'240	11'660	18'800
Lausanne	11'400	16'810	78 →	0.0%	2.4%	11'490	13'290	26'700
Genf	21'400	43'900	33 ↘	0.4%	3.2%	15'430	18'810	41'000
Schweiz	1'030'600	1'038'160	12'284 →	0.5%	4.0%	8'020	7'800	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	29'050	28 ↑	0.1%	0.6%	2'327'500	3'283'000	4'624'000
Bern	3'900	7'610	6 →	0.2%	0.6%	1'364'620	2'027'000	2'702'000
Basel	5'900	14'070	8 →	0.1%	1.1%	1'535'180	2'397'000	3'143'000
Lausanne	2'200	4'650	16 ↗	0.1%	5.0%	1'725'620	2'173'000	3'106'000
Genf	800	2'350	0 →	0.0%	8.7%	2'178'060	3'072'000	4'438'000
Schweiz	1'001'300	1'424'990	6'932 →	0.6%	2.3%	1'350'000	1'150'000	–

⁽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 2021.

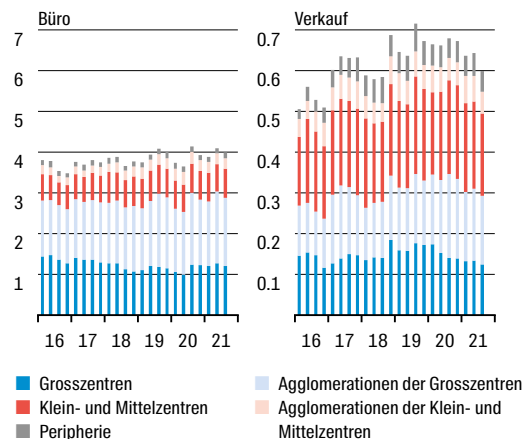
- Viele Personen kehren nach der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen zurück ins Büro, sodass der Anteil der im Büro absolvierten Arbeitszeit wieder auf über 70 Prozent gestiegen ist. Die grosse Mehrheit der Unternehmen geht daher von einem vorerst stabilen oder leicht wachsenden Bedarf an Büroflächen aus.
- Hinsichtlich des Angebots gibt es regional grosse Unterschiede. Eine hohe Marktliquidität ist am Genfersee, im Südtessin sowie in der Agglomeration Zürich zu beobachten. In den Städten Zürich, Basel und Lausanne hingegen liegt die Angebotsziffer bei moderaten rund 5 Prozent.
- Da der E-Commerce weitere Anteile am Detailhandelsmarkt gewonnen hat, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen weiterhin unter Druck bleiben wird. Wüest Partner rechnet daher – zumindest für Verkaufsflächen abseits der Toplagen – mit sinkenden Mieten.



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 (2. Q. 2021)	Spitzenrendite (2. Q. 2021)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Büroflächen								
Zürich	10'148'100	58 ↘	1.3%	5.1%	350	820	1.6%	6.6%
Bern	2'258'000	0 ↓	2.6%	3.4%	240	350	2.0%	2.7%
Basel	4'695'600	0 ↓	3.4%	4.7%	250	350	2.1%	4.4%
Lausanne	2'219'700	26 →	3.1%	4.9%	300	450	2.2%	4.6%
Genf	3'663'800	24 ↘	4.2%	7.7%	470	830	1.8%	3.1%
Schweiz	57'960'400	1'647 →	–	6.9%	240	–	–	5.3%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'940'900	10 ↘	0.3%	1.0%	420	9'000	2.2%	5.4%
Bern	997'900	0 ↓	0.2%	0.6%	370	2'000	2.5%	3.5%
Basel	965'900	1 →	2.2%	2.2%	310	2'800	2.7%	0.2%
Lausanne	498'400	44 ↗	3.0%	5.1%	300	2'300	2.8%	3.6%
Genf	668'800	13 ↗	1.5%	7.9%	450	5'000	2.5%	5.8%
Schweiz	35'895'100	532 →	–	1.7%	270	–	–	3.9%

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre. Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2021



Immo-Monitoring

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

- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- 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