

Medienmitteilung

## Immobilien-Almanach Schweiz 2022

**Sperrfrist: 16. Dezember 2021 10:00 Uhr**

---

Zürich, 14. Dezember 2021

### **Wirtschaftserholung treibt Wohneigentumspreise und stützt Marktmieten**

**Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt hoch, gleichzeitig dürfte der Abwärtstrend bei den Wohnungsmieten ein Ende finden. Von der aktuellen wirtschaftlichen Erholung profitieren auch die Büro- und Verkaufsflächenmärkte, bestenfalls sind jedoch stabile Marktmieten zu erwarten. Diese und weitere Themen behandelt der «Immobilien-Almanach Schweiz 2022».**

#### **Wirtschaftslage: Unsicherheit über Zinsentwicklung**

Die Schweizer Wirtschaft rutschte 2020 in eine Rezession, der Einbruch der Wirtschaftsleistung war mit einem Minus von 2,5 Prozent aber deutlich geringer als von vielen Experten prognostiziert. Das reale BIP übertraf dann bereits im 3. Quartal 2021 das Niveau des 4. Quartals 2019. Sollten die Konjunkturinstitute, welche für 2021 von einem BIP-Wachstum von 3,3 Prozent ausgehen, recht behalten, so nimmt die Erholung wieder erwarten doch einen V-Verlauf.

Die Aussichten sind rosig, aber es lauern auch Gefahren. Die Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen ist nach wie vor gross, nicht nur in Bezug auf den weiteren Verlauf der Pandemie. Geopolitische Spannungen, Staatsschulden-Problematik, die zunehmende Radikalisierung bestimmter Bevölkerungsgruppen und mögliche Regulierungen zur Erreichung der Klimaziele können dazu führen, dass die Prognosen schnell zu Makulatur werden. Hinzu kommt ein deutlicher Anstieg der Inflationsraten, was ein Zinsanstieg durch die Notenbanken zumindest wahrscheinlicher macht. Ein starker Zinsschock nach oben wäre Gift für den Schweizer Immobilienmarkt – ist derzeit aber eher unwahrscheinlich.

#### **Wohneigentum: Steigende Nachfrage, sinkendes Angebot**

Im Bereich Wohneigentum traf in den vergangenen vier Quartalen eine steigende Nachfrage auf ein sinkendes Angebot. Vor diesem Hintergrund ist es wenig überraschend, dass die Preise ihren seit 2017/18 anhaltenden Anstieg auch im Jahr 2021 fortsetzten. Im mittleren Segment sind die Preise für Eigentumswohnungen innert Jahresfrist um 4,1 Prozent angestiegen, diejenigen von Einfamilienhäusern um 5,1 Prozent. Sofern die wirtschaftliche Erholung wie erwartet anhält, und die Pandemie ohne harte Lockdowns einigermaßen unter Kontrolle gehalten werden kann, ist davon auszugehen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den kommenden 12 Monaten in allen Segmenten weiter steigen werden. Die Wachstumsraten der vergangenen Monate dürften aber nicht mehr erreicht werden. Im Gegensatz zu den EWG dürfte aber die zukünftige Preisentwicklung im EFH-Segment auch von der Angebotsentwicklung abhängen. Sollte die Zahl der Angebote wieder auf den Stand von 2019 steigen, so könnte dies den

Preisanstieg im unteren und allenfalls auch im gehobenen Segment bremsen. FPRE geht von einer Stabilisierung der Preise im unteren und – ab 2023 – im gehobenen Segment aus, während die Preise im mittleren Segment weiter steigen dürften.

#### **Mehrfamilienhäuser: Mittelfristig ein leichter Mietanstieg**

Der Abwärtstrend bei den Wohnungsmieten hat sich auch in den vergangenen vier Quartalen fortgesetzt, wobei insbesondere die Altbau-Mieten mit Rückgängen zwischen -2,1 Prozent in der Region Basel und -3,4 Prozent in der Region Zürich unter Druck standen. Die Neubau-Mieten stagnierten in diesem Zeitraum. In Anbetracht der konjunkturellen Erholung ist mittelfristig insgesamt ein leichter Anstieg der Mieten zu erwarten, wobei die Impulse hauptsächlich aus dem mittleren Neubau-Segment kommen dürften. Die Altbau-Mieten bleiben unter Druck, und auch im gehobenen Neubau Segment ist nicht mit viel Bewegung zu rechnen. Gleichzeitig sinken die Renditen für Investoren in Mehrfamilienhäuser weiter. Gemäss der Immobilienumfrage des HEV Schweiz im Herbst 2021 ist die mittlere Bruttorendite im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken und liegt aktuell bei 3,5 Prozent. Die aufgrund der tiefen und weiter sinkenden Renditen fortschreitende Verdrängung der dem BVG unterstellten Investoren aus den Zentren könnte auch in peripheren Regionen zu Preissteigerungen führen, denn irgendwo muss das Geld ja investiert werden.

#### **Büroflächenmarkt: Glimpflich durch die Krise gekommen**

Nachdem sich die Büromieten über die letzten drei Quartale – nach einem deutlichen Rückgang im letzten Jahr – aufwärts oder im Vorquartal zumindest seitwärts bewegten, sinken sie im dritten Quartal 2021 wieder leicht. Damit liegt das Mietpreisniveau zwar etwas höher als im Vorjahr, aber immer noch über 10 Prozent tiefer als beispielsweise im Jahr 2015. Die gängigen Arbeitsmarktindikatoren lassen eine Fortsetzung des jüngst beobachteten Beschäftigungsaufbaus erwarten, und zwar erfreulicherweise auf breiter Front bzw. bei sämtlichen Büromarktbranchen. Bereits heute kann resümiert werden, dass der Büroflächenmarkt alles in allem glimpflich durch die Krise gekommen ist. Schwierig bleibt die Einschätzung zur kurzfristigen Flächennachfrage. Die Frage für die Besitzer und Entwickler bleibt weiterhin, ob sich der Beschäftigungsaufbau in mehr Flächenanmietungen äussern wird, oder ob die Firmen zunächst die Auslastung durch Desk-Sharing erhöhen und Flächenoptimierungen vollziehen. Netto dürfte der Flächenbedarf gemäss den Analysen von FPRE steigen. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden Monaten der Leerstandsdruck zumindest vorübergehend etwas reduziert wird. Insgesamt geht FPRE mittelfristig von stabilen Marktmieten für Büroflächen aus.

#### **Verkaufsflächen: Bessere Konsumstimmung hilft kurzfristig**

Der Verkaufsflächenmarkt hat sich bislang resilient gezeigt und der Aufschwung bei den Umsätzen ist schon weit fortgeschritten. Das Bevölkerungswachstum, die voraussichtlich abnehmende Vorsicht bei der Konsumstimmung, der gute Arbeitsmarkt und leicht steigende Löhne werden dem Detailhandel in den kommenden Monaten helfen. Ein substanzieller Anstieg der Nachfrage nach Verkaufsflächen ist aber nicht zu erwarten. Gleichzeitig steigt das Angebot, denn für den gesättigten Schweizer Detailhandelsmarkt ist die Neubautätigkeit immer noch hoch. FPRE rechnet mit stabilen bis sinkenden Mieten für Verkaufsflächen.

#### **Weitere aktuelle Themen**

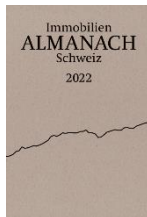
Neben aktuellen Trends sowie mittel- und langfristigen Prognosen für den Schweizer Immobilienmarkt werden im «Immobilien-Almanach Schweiz 2022» folgende Themen diskutiert:

- Steigenden Inflationsraten: Temporär oder persistent?
- Raumplanung, Klima, Mietkontrollen: Der Regulierungsdruck nimmt zu;
- Co-Working-Markt: Die Nische etabliert sich weiter;
- Spezialkapitel «Standortwahl von Unternehmen: Ansätze und Tools».

### Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

Der «Immobilien-Almanach Schweiz 2022» enthält auch regionale Auswertungen sowie mittel- und langfristige Prognosen für sämtliche regionalen Immobilienmärkte in der Schweiz (8 FPRE-Regionen):

- Region Genfersee;
- Region Jura;
- Region Mittelland;
- Region Basel;
- Region Zürich;
- Region Ostschweiz;
- Region Alpenraum;
- Region Südschweiz.



Seit 2013 publiziert Fahrländer Partner jährlich den «Immobilien-Almanach Schweiz». Der Differenzierungsgrad der inhaltlichen Analysen, die Detailschärfe der regionalen Auswertungen, der lange Prognosehorizont sowie der starke Benutzerfokus machen den «Immobilien-Almanach Schweiz» zu einem unerlässlichen Werkzeug für die Immobilienbranche.

<https://fpre.ch/immobilien-almanach-schweiz/>

*Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung.*

Rückfragen bitte an folgende Personen:

- Dominik Matter, Partner, dm@fpre.ch, +41 44 466 70 07
- Dr. Stefan Fahrländer, Partner, sf@fpre.ch, +41 44 466 70 08

### Über Fahrländer Partner Raumentwicklung

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates, unabhängiges Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Sitz in Zürich.

Mit seinem interdisziplinären Team bearbeitet FPRE Themen der räumlichen Entwicklung, mit speziellem Fokus auf die ökonomische und demographische Dynamik des genutzten bzw. nutzbaren Raums. Seit der Gründung im Jahr 2006 bilden Forschung, Produktentwicklung und massgeschneiderte Analysen für Kunden die Schwerpunkte der Tätigkeit. Dabei stehen Immobilien oftmals im Zentrum der Betrachtungen.

Zur Sicherstellung der Nähe zur Forschung nimmt FPRE an wissenschaftlichen Kongressen teil, publiziert und lehrt in der beruflichen Praxis sowie im Hochschulbereich.

Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS unterhält FPRE eine der grossen immobilienökonomischen Applikationen für die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein, Deutschland und Österreich.