



Medienmitteilung

Immobilien-Almanach Schweiz 2023

Sperrfrist: 22. Dezember 2022 10:00 Uhr

Zürich, 19. Dezember 2022

Wohneigentum trotz den Unsicherheiten – Tiefere Marktwerte für Mehrfamilienhäuser erwartet

Ein Nachfrageüberhang sowie eine rückläufige Bautätigkeit sprechen auch 2023 für höhere Wohneigentumspreise. Büro- und Verkaufsflächen zeigen sich vom «perfektem Sturm» ebenfalls ziemlich unbeeindruckt. Derweil dürften die Marktwerte für Mehrfamilienhäuser sinken. Diese und weitere Themen behandelt der «Immobilien-Almanach Schweiz 2023».

Wirtschaftslage: Kann die Rezession vermieden werden?

Die Kombination aus steigenden Zinsen, hohen Energiepreisen und anhaltenden Lieferkettenproblemen wird 2023 zu einer deutlichen Verlangsamung des globalen Wirtschaftswachstums führen. Während die Schweiz und die USA eine Rezession voraussichtlich vermeiden können, ist in vielen europäischen Ländern mit negativen Wachstumsraten zu rechnen. In der Schweiz zeichnet sich gemäss Expertenkonsens 2023 ein BIP-Wachstum von 0,6 Prozent ab, nach geschätzten 2,0 Prozent im Jahr 2022.

Im November 2022 beträgt die Inflation in der Schweiz zum Vorjahresmonat 3,0 Prozent. Diese dürfte 2023 dank den Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank sowie Basiseffekten wieder deutlich sinken und nur noch leicht über dem Zielband zu liegen kommen. Die Realeinkommen der Haushalte sinken vorübergehend leicht, die Konsumlust der Haushalte ist aber weiterhin hoch, was die Wirtschaft stützt. Ab 2024 könnte dann eine Erholung einsetzen, die Inflationsraten sinken in der Schweiz wieder unter das Zielband der SNB, und Ende 2024 sind erste Zinssenkungen möglich.

Wohneigentum: Robust auch in unsicheren Zeiten

Die Preisentwicklung der vergangenen 20 Jahre zeigt, dass die Wohneigentumsmärkte sehr robust sind gegenüber gesamtwirtschaftlichen Veränderungen. Weder die Finanz- noch die Staatsschuldenkrise hatten trotz Rezession einen signifikanten Einfluss auf die Wohneigentumspreise, und gleiches gilt für die Corona-Pandemie und – in jüngster Vergangenheit - den Ukraine-Krieg. Basierend auf dieser Evidenz ist es kaum vorstellbar, dass die Wohneigentumspreise in den kommenden 12 Monaten auf breiter Front sinken werden. FPRE erachtet angesichts des herrschenden Nachfrageüberhangs und der rückläufigen Bautätigkeit einen weiteren Preisanstieg im Jahr 2023 als realistisch. Im gehobenen Segment jedoch, das in der Vergangenheit schon sensibler auf negative Entwicklungen in der Gesamtwirtschaft reagierte, dürfte die eingetrübte konjunkturelle Lage den Preisanstieg bremsen.

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main

Mehrfamilienhäuser: Tiefere Marktwerte trotz höherer Mieterträge

Vor dem Hintergrund der jüngsten Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank dürften die Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser noch etwas steigen. Gleichzeitig wird die zuwanderungsbedingt hohe Zusatznachfrage nach Mietwohnungen ertragsseitig für eine Verbesserung sorgen, einerseits durch sinkende Leerstände in der Peripherie, andererseits durch steigende Marktmieten in den Zentren. Zum ersten Mal seit vielen Jahren ist auch bei den Bestandesmieten ein Anstieg zu erwarten, dank der erwarteten Erhöhung des Referenzzinssatzes und der Möglichkeit, 40% der Inflation auf die Mieter zu überwälzen. Aber auch wenn selbst im Bestand die Erträge steigen, die Diskontierungsseite wird einen stärkeren Einfluss haben, und FPRE geht davon aus, dass die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern 2023 mehrheitlich sinken werden.

Büroflächenmarkt: Unbeeindruckt vom «perfektem Sturm»

Krieg in Europa, Energiepreissorgen, rekordtiefe Konsumentenstimmung und so weiter. Manch einer redet schon von einem «perfekten Sturm», der auf die Weltwirtschaft zurollt. Der Schweizer Büromarkt zeigt sich davon bislang unbeeindruckt. Auch wenn die zyklische Voraussage der Nachfrageentwicklung infolge der wirtschaftlichen und geopolitischen Risiken aktuell mit überdurchschnittlichen Unsicherheiten verbunden ist, sind die Akteure gut beraten, von einer robusten Entwicklung 2023 auszugehen. FPRE geht von mehrheitlich seitwärts tendierenden Büromieten aus. In den Grosszentren und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage aber weiterhin hoch sein, und leicht steigende Marktmieten sind wahrscheinlich.

Verkaufsflächen: Stationärer Detailhandel im Vormarsch

Die Rahmenbedingungen waren 2022 für den stationären Detailhandel durchaus günstig angesichts der ausbleibenden Beschränkungen, der regen Zuwanderung und Grenzgängerbewegungen, der Rückkehr von ausländischen Touristen und der sehr guten Arbeitsmarktlage. 2023 dürften die Detailhandelsumsätze erneut wachsen, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als 2022. Trotz steigenden Umsätzen ist nachfrageseitig nicht mit nennenswerten Impulsen zu rechnen, und angebotsseitig ist 2023 erneut von tendenziell sinkenden Leerständen auszugehen. Insgesamt dürften die Marktmieten 2023 seitwärts tendieren, wobei an A-Lagen leicht steigende Mieten möglich sind, während an B- und C-Lagen, wo die Mieten vielerorts ohnehin zu hoch sind für die gesunkene Flächenproduktivität, die Mieten (wieder) etwas unter Druck geraten.

Weitere aktuelle Themen

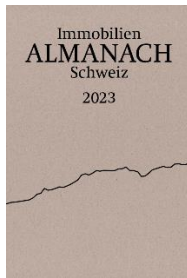
Neben aktuellen Trends sowie mittel- und langfristigen Prognosen für den Schweizer Immobilienmarkt werden im «Immobilien-Almanach Schweiz 2023» folgende Themen diskutiert:

- Die Zinsen steigen, aber wie hoch?;
- Logistikimmobilien – neues Makro-Lagerating;
- «New work»: Kürzere Mietvertragslaufzeiten gefordert;
- Spezialkapitel «Baukosten- und Erneuerungskostenservice».

Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

Der «Immobilien-Almanach Schweiz 2023» 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.