

Medienmitteilung

FPREview Q1 2024: Immobilienmärkte Schweiz 2024

Keine Sperrfrist

Zürich, 20. Dezember 2023

Nur temporäre Zurückhaltung bei Wohneigentum – Erholung der Marktwerte für Mehrfamilienhäuser

Sinkende Inflationsraten und eine wirtschaftliche Verlangsamung dürften bald zu tieferen Leitzinsen in der Schweiz führen. Derweil beeinträchtigt die negative Stimmung die Dynamik am Wohneigentumsmarkt nur vorübergehend, während eine Erholung der Marktwerte von Mehrfamilienhäusern für 2024 absehbar ist. Diese und weitere Themen werden in «Immobilienmärkte Schweiz 2024» aus der quartalsweisen Publikationsreihe «FPREview» beleuchtet.

Wirtschaftslage: Bald die erste Leitzinssenkung?

Die Inflationsraten sind in den allermeisten Ländern im Sinken begriffen, aber teilweise immer noch weit von den Zielgrössen der Preisstabilität entfernt, und die globale Konjunktur schwächelt. In den USA steigt die Arbeitslosigkeit, und in Bezug auf die US-Konjunktur erwartet die OECD für 2023 ein zwar positives, aber unter dem langfristigen Trend liegendes Wachstum. In Europa dürfte das Bruttoinlandprodukt BIP diverser Länder 2023 schrumpfen. Angesichts der sinkenden Inflation, der wirtschaftlichen Verlangsamung und des starken Frankens wird die Schweizerische Nationalbank (SNB) gemäss Sicht von FPRE im ersten Halbjahr 2024 eine erste Zinssenkung vornehmen. Dies würde nicht nur ein positives Signal für die Wirtschaft darstellen, sondern auch zu einer Schwächung des Schweizer Frankens führen, was insbesondere der Exportwirtschaft Auftrieb verleihen würde.

Wohneigentum: Schlechte Stimmung sorgt nur für temporäre Zurückhaltung

Die Unsicherheit über die zukünftige finanzielle Situation und die Gewissheit, dass die Lebenshaltungskosten 2024 noch einmal steigen werden, veranlasst potenzielle Wohneigentümer zur Zurückhaltung. Aber auch wenn sich Ende 2023 auf den Wohneigentumsmärkten gewisse Bremsspuren zeigen, mittelfristig ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, denn die Nachfrage ist weiterhin hoch, und aus dem Neubaubereich sind auch 2024 keine grossen Impulse zu erwarten. Im gehobenen Segment sind aufgrund der hohen Preise und der Zurückhaltung der Haushalte gewisse Probleme zu erwarten, aber auch in diesem Segment ist kaum mit rückläufigen Preisen zu rechnen.

Mehrfamilienhäuser: Steigende Mieterträge, Erholung der Marktwerte

Die Aussichten für die Transaktionsmärkte von Mehrfamilienhäusern (MFH) sind durchwegs positiv. Die Eigentümer von MFH dürfen sich über steigende Erträge freuen, denn einerseits werden die Leerstände auch

2024 sinken, und andererseits dürfte die hohe Nachfrage in vielen Regionen für einen Anstieg der erzielbaren Marktmieten sorgen. Aber nicht nur auf dem Markt, auch in bestehenden Mietverhältnissen wird die erneute Erhöhung des Referenzzinssatzes steigende Erträge zur Folge haben. Allein aufgrund dieser Entwicklungen ist 2024 mit einer Erholung der Marktwerte von MFH zu rechnen. Die für das 1. Halbjahr 2024 erwartete Zinssenkung dürfte dagegen nur einen geringen Einfluss auf die Diskontierungssätze haben, ausser die SNB entschliesst sich, die Zinsen gleich um 50 Basispunkte zu senken.

Büroimmobilien: Kaum nennenswerte Nachfrageimpulse

Anlass zum Optimismus beim Büroflächenmarkt gibt einerseits der erwartete Anstieg des Wirtschaftswachstums, andererseits die für das erste Halbjahr 2024 erwartete Zinssenkung der SNB. Gleichzeitig steht die Wirtschaft aber unter Druck, und die Zahl der Konkurse lag zwischen Januar und Oktober 2023 um 12 Prozent über der entsprechenden Vorjahresperiode. Trotz höherem Wachstum ist 2024 kaum mit nennenswerten Nachfrageimpulsen zu rechnen, und da aufgrund der tiefen Bautätigkeit nur wenige neue Flächen auf den Markt kommen werden, erwartet FPRE im kommenden Jahr stabile Marktmieten.

Verkaufsimmobilien: Seitwärts tendierende Mieten erwartet

Die finanzielle Situation vieler Haushalte ist trotz abflachender Inflation weiterhin angespannt. Die auf Anfang 2024 angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie steigende Wohnkosten und Krankenkassenprämien werden das Budget der Haushalte zusätzlich belasten. Somit bleibt weniger für andere Konsumgüter übrig. Das Durchschnittseinkommen ist auch dieses Jahr gestiegen, doch die Lohnerhöhungen wurden von der Inflation weggefressen. Dementsprechend schlecht ist die Stimmung der Konsumenten, und für den Detailhandel problematisch ist insbesondere die fehlende Neigung zu grossen Anschaffungen. Insofern ist für 2024 mit mehrheitlich stabilen Umsätzen im Detailhandel zu rechnen, und ebenso mit seitwärts tendierenden Mieten.



Die Publikationsreihe «FPREview» erscheint digital und löst den Immobilien-Almanach Schweiz ab. Die Dezemberausgabe präsentiert in bewährter Form die Marktsicht von FPRE und Prognosen. Die Ausgaben im März, Juni und September liefern vertiefte Einblicke in aktuelle Branchenthemen.

<https://fpre.ch/fpreview>

Für eine mögliche Berücksichtigung dieses Themas danken wir Ihnen herzlich.

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 Fahländer Partner Raumentwicklung

Fahländer 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.