# Hat der Bau- und Immobilienmarkt seinen Zenit überschritten?

Patrick Schnorf

**Pfäffikon**
**18. Mai 2022**



wüestpartner

# 1

# Beendet die Inflation den Boom?



# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Inflation

**2.5%**
Schweiz

**7.4%**
Deutschland

**4.8%**
Frankreich

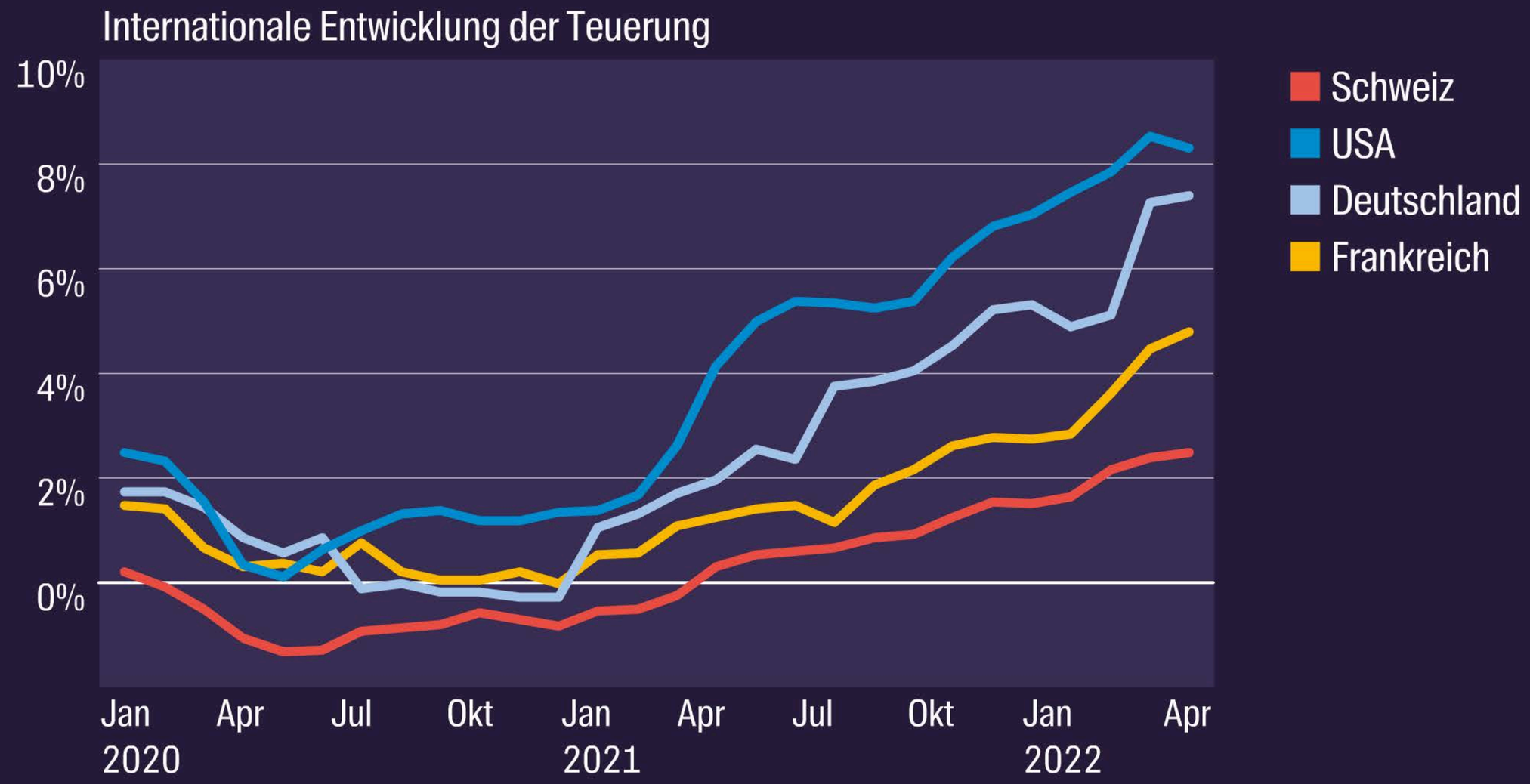
**8.3%**
USA

Inflation im April 2022
(im Vergleich zum Vorjahresmonat)

# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Inflation



# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Auslöser der Inflation

**Geldpolitik**
Y * P = M * V

→ Weltweite **Finanzkrise** 2007/2008
Europäische **Schuldenkrise**
**Pandemie-Notfallkaufprogramm**

**Nachfrage**
Inländisch
Importiert

→ Coronapandemie:
**Fiskalprogramme**
**Nachholeffekte** nach Lockdowns

**Angebot**
Inländisch
Importiert

→ Coronapandemie:
Unterbruch der **Lieferketten**

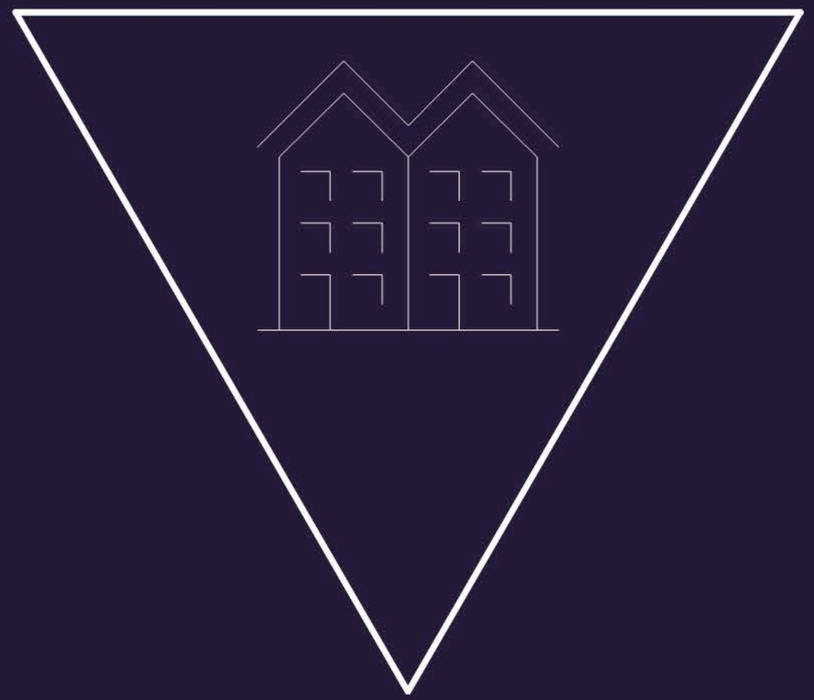
**Krieg** in der Ukraine:
**Rohstoffe, Energie**

# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Immobilien im Spannungsfeld der Inflation

Immobilien als Inflationsschutz



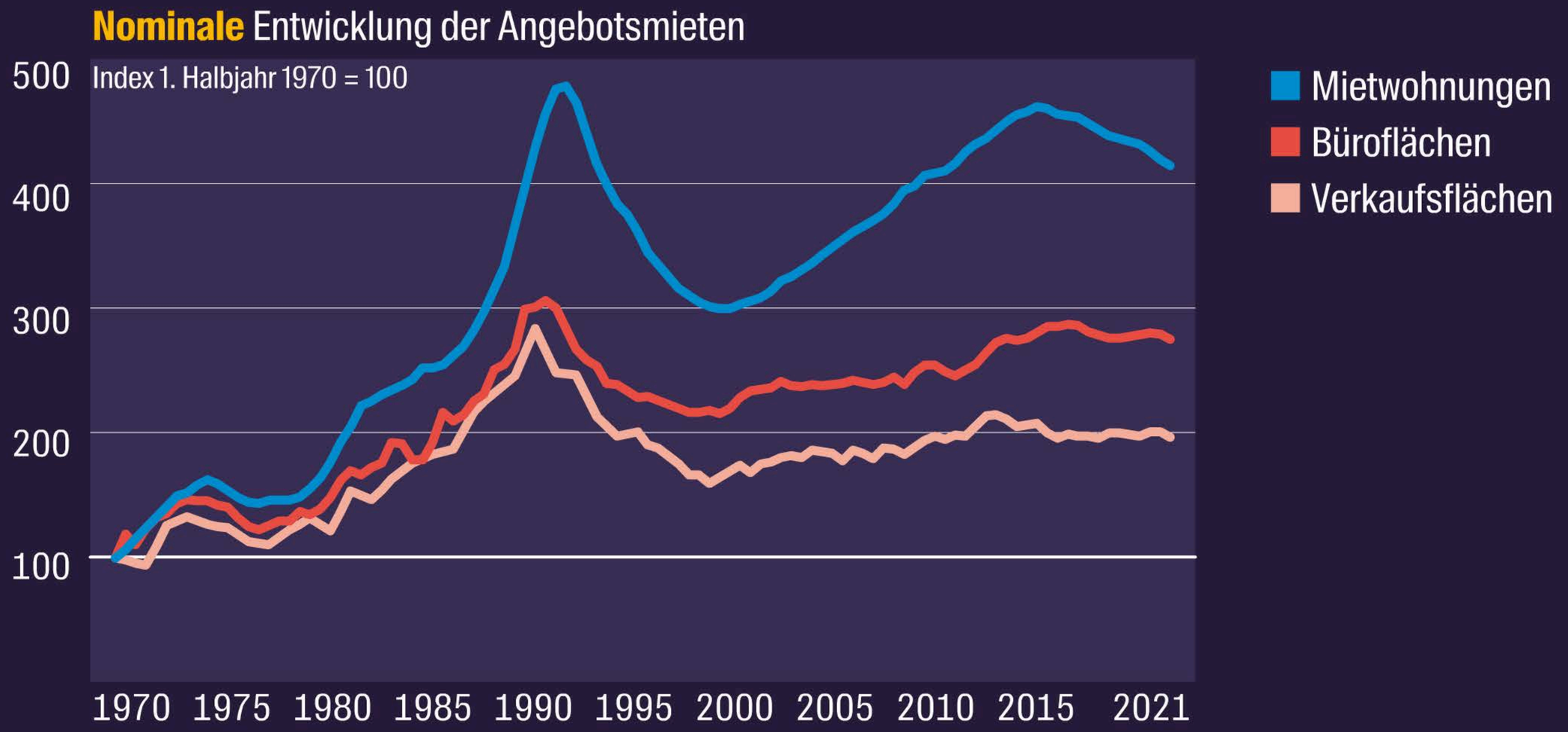
Zins-anstieg

Überlagernde Faktoren

# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

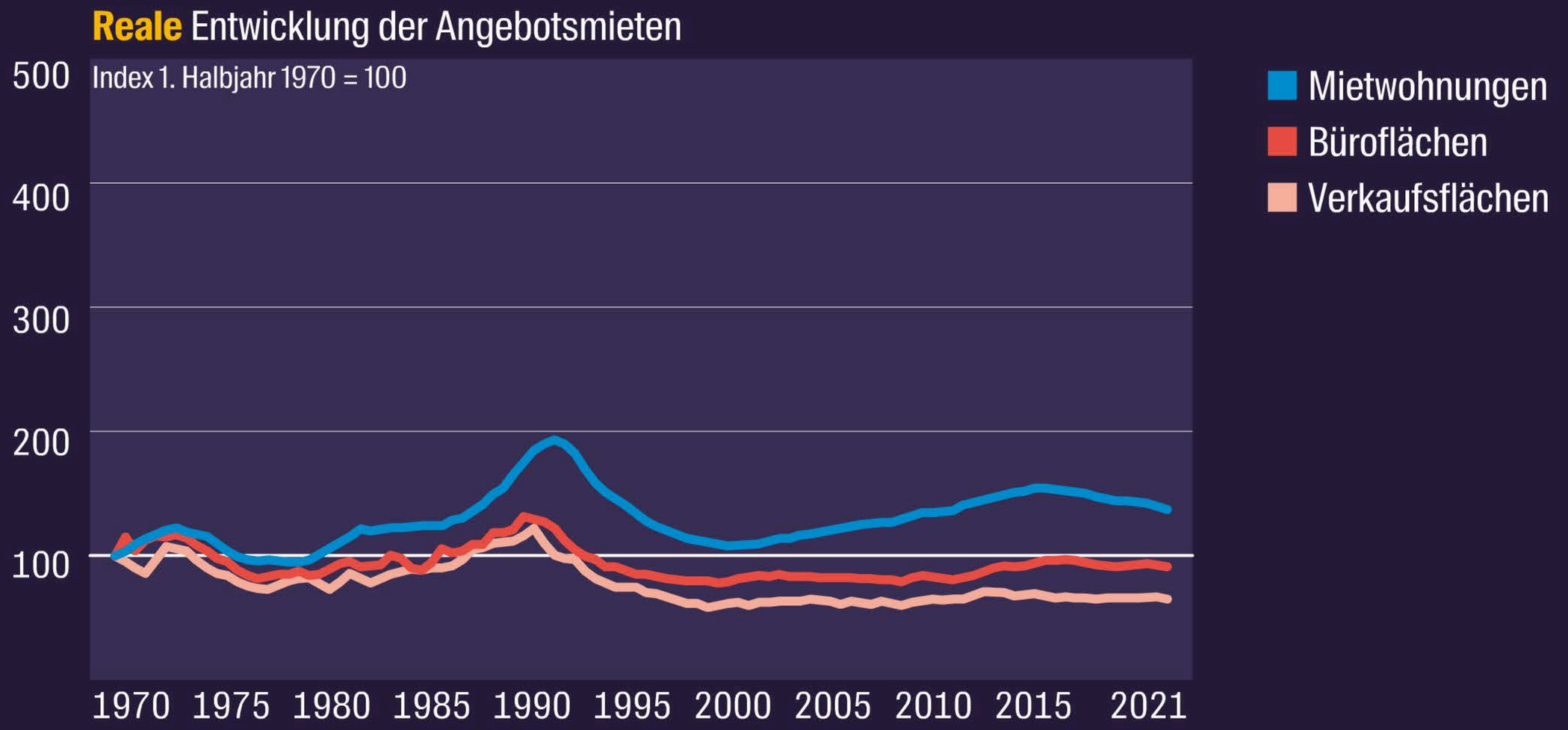
## Immobilien als Inflationsschutz



# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Immobilien als Inflationsschutz

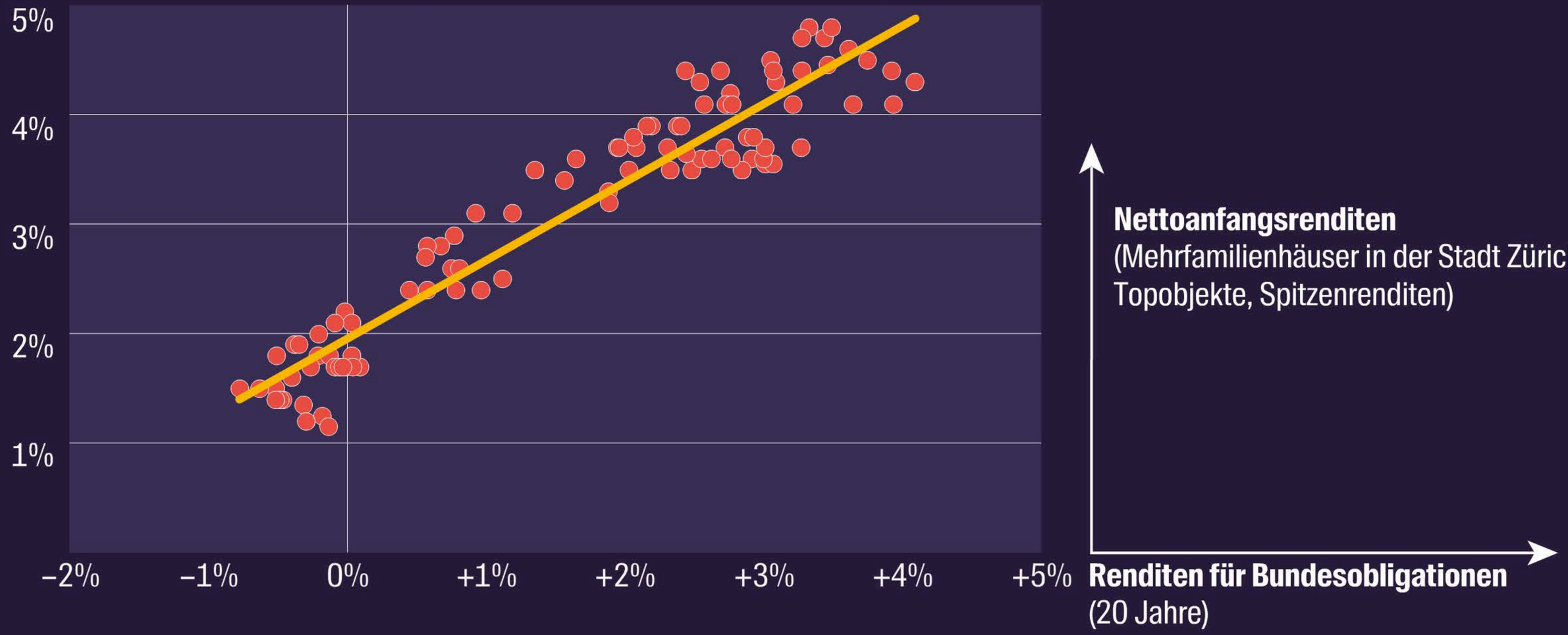


# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

## Zinsanstieg

Renditen für Immobilienobjekte und Renditen von Bundesobligationen (1. Q. 1998 bis 4. Q. 2021)



# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

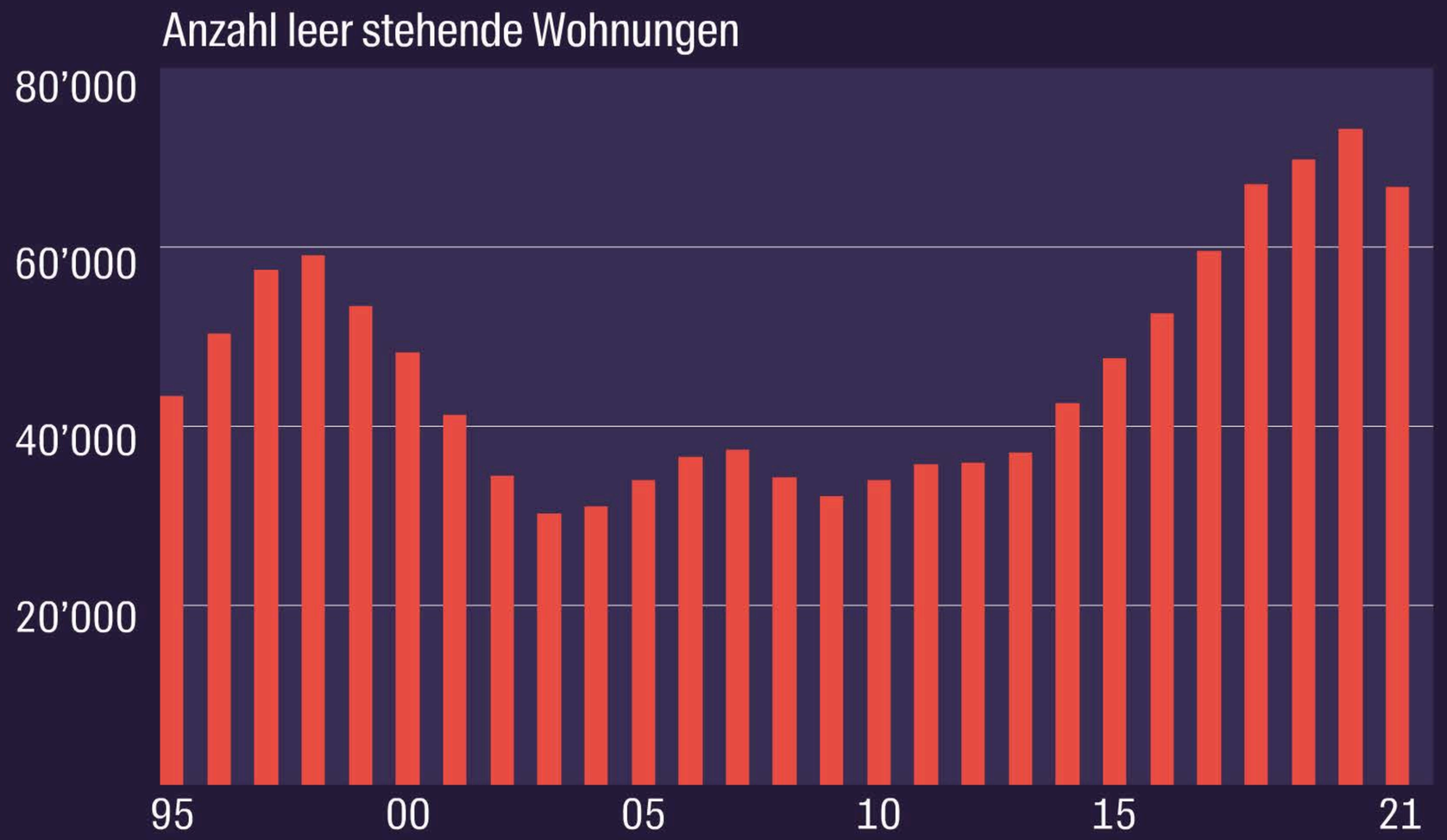
## Überlagernde Faktoren

| |
|---|
| Stagnierende Neubautätigkeit |
| Wirtschaftswachstum: 0.5–2.5% |
| Beschäftigungswachstum: +1.8%; 39% mehr offene Stellen |
| Bevölkerungswachstum: +0.9% |
| Haushaltswachstum: +1.5% |
| Rückläufige Kaufkraft |

# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Leerstand



# Wohnungsmarkt

wüestpartner

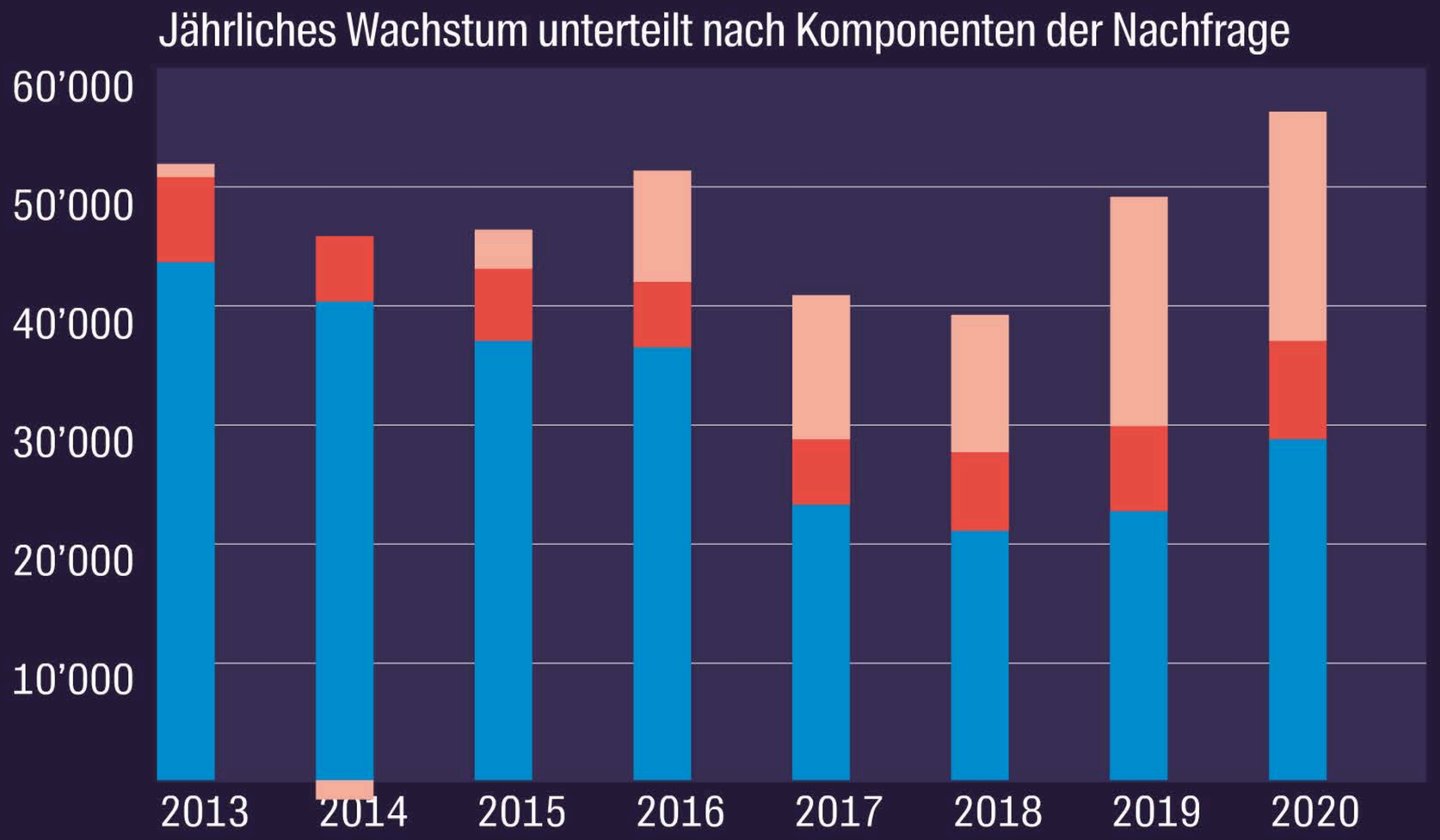
## Angebot und Nachfrage



# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Haushaltsbildung




**Nachfrage infolge Zuwanderung:**

- Wanderungssaldo

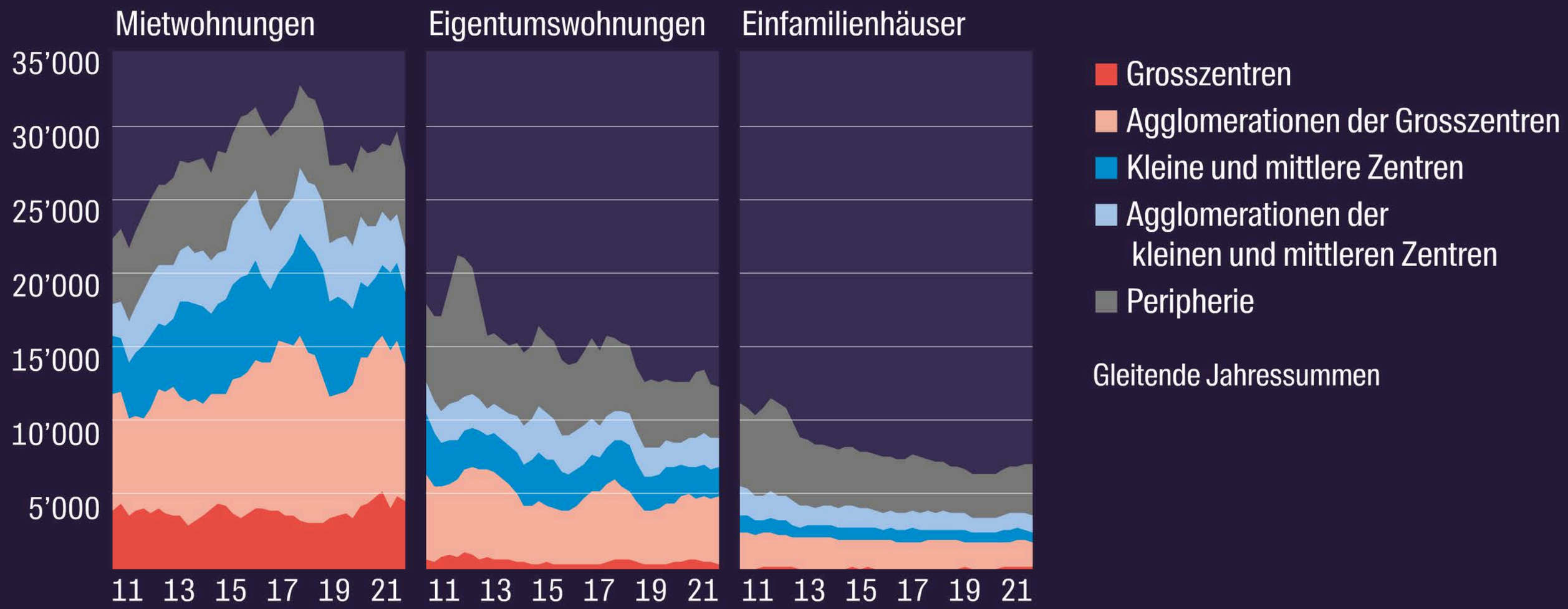
**Im Inland generierte Nachfrage:**

- Steigender Anteil der älteren Bevölkerung
- Weitere inländische Haushaltsbildung

# Baumarkt

wüestpartner

## Anzahl baubewilligte Wohneinheiten



# Der Immobilienmarkt Schweiz

wüestpartner

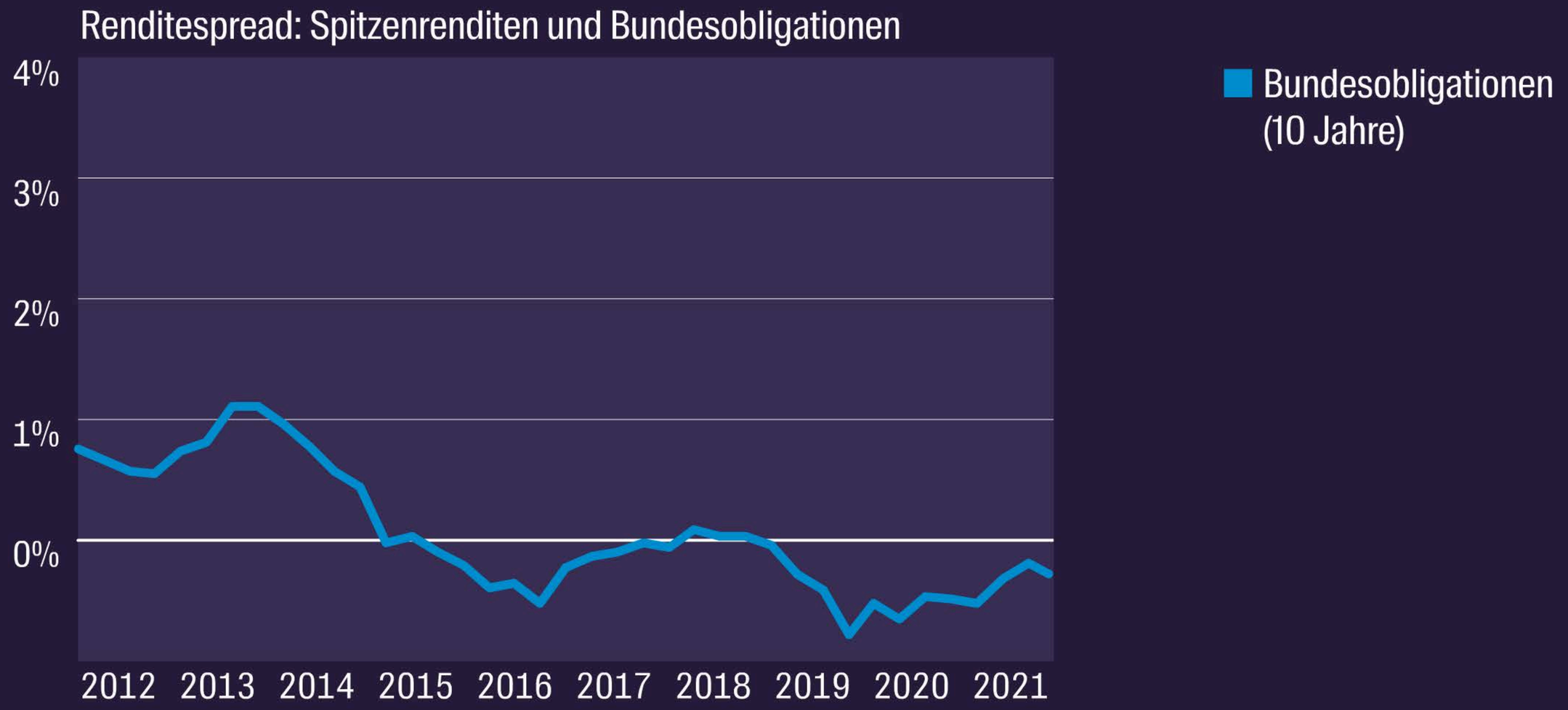
## Entwicklung der Angebotsmieten und Transaktionspreise

| | Schweiz | |
|---|---|---|
| **Renditeliegenschaften** | 2020–2021 | 2022 |
| Mietwohnungen | –2.6% | ↘ |
| Büroflächen | –2.6% | → |
| **Wohneigentum** | | |
| Eigentumswohnungen | +6.7% | ↗ |
| Einfamilienhäuser | +8.3% | ↗ |

# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

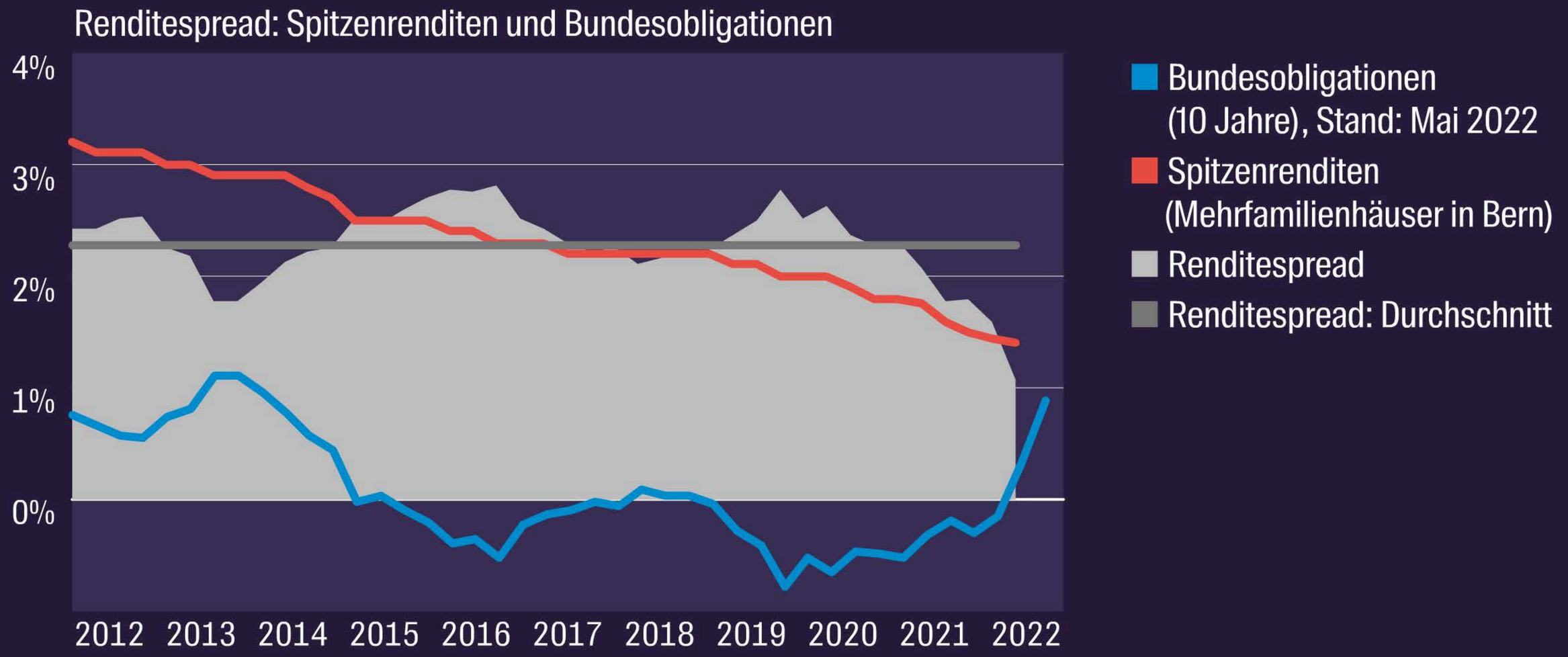
## Nettoanfangsrenditen



# Beendet die Inflation den Boom?

wüestpartner

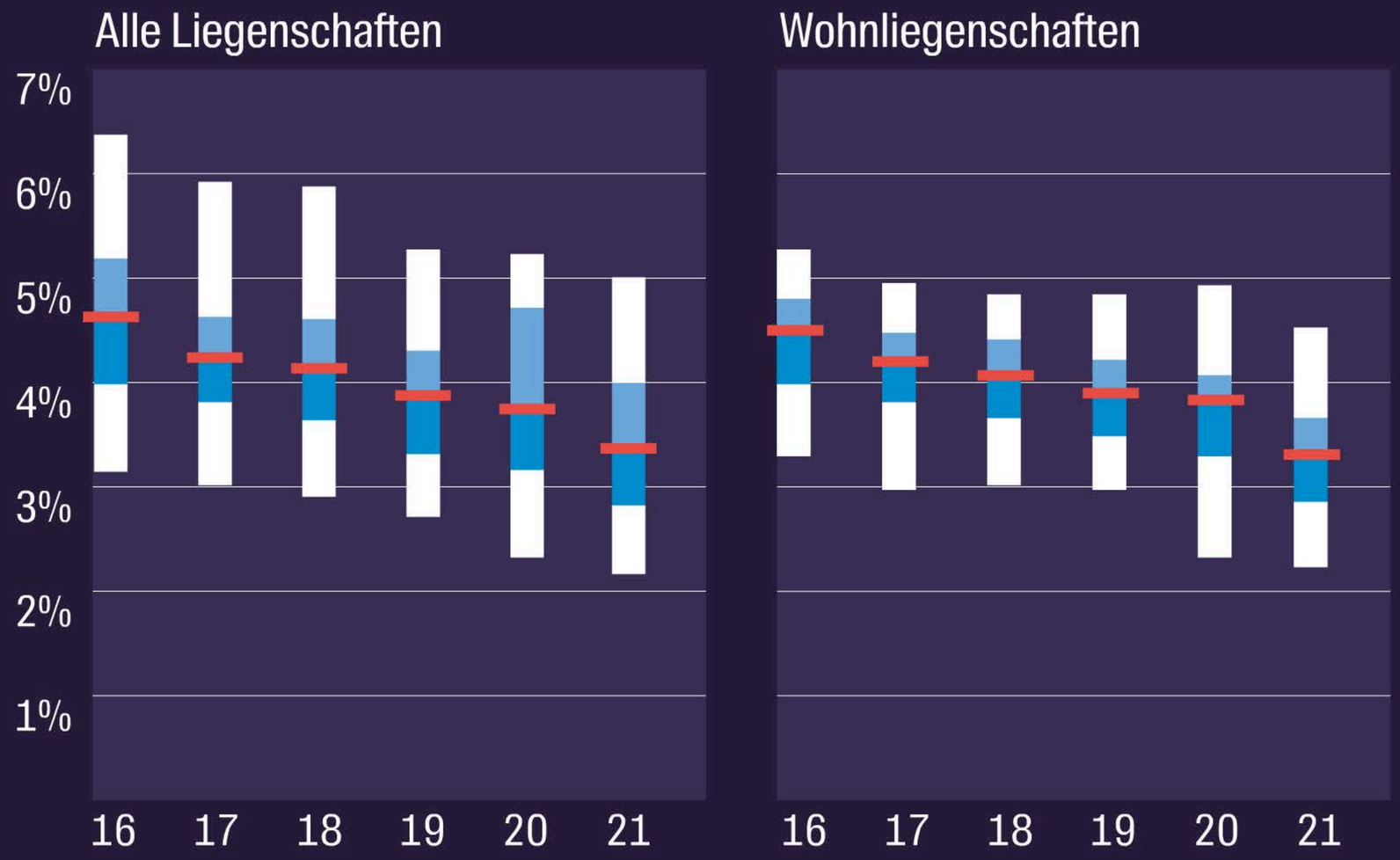
## Nettoanfangsrenditen



# Immobilienanlagen

wüestpartner

## Bruttoanfangsrenditen



# Zusammenfassung

wüestpartner

## Ukraine-Krise und Wirtschaftsumfeld

Anfang 2022 noch sehr gute Ausgangslage für die Schweizer Wirtschaft. Mit dem Ausbruch von Russlands Krieg gegen die Ukraine sind die Unsicherheiten deutlich gestiegen.

Herausforderungen für die Realwirtschaft: Steigende Energie- und Rohstoffpreise sowie Lieferengpässe, zunehmender Inflationsdruck.

Aufgrund der guten Ausgangslage dürfte die Schweizer Wirtschaft auch im 2022 wachsen, aber weniger stark als bislang erwartet. Prognose: +0.5 bis +2.5%.

Attraktivität der Schweiz dürfte im internationalen Vergleich zulegen: Weitere Bevölkerungs- und Beschäftigungszunahme zu erwarten.

# Zusammenfassung

wüestpartner

## Umfeld für Wohneigentum

Realeinkommen und Vermögen könnten sinken und Druck auf die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum ausüben.

Auch das Zusammenspiel von Inflation und Zinspolitik bestimmt die Immobilienmärkte.

Aktuell noch keine Trendwende in Sicht. Die Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches, dürfte sich jedoch etwas abschwächen.

Preise für Wohneigentum könnten weiter steigen, aber die Dynamik lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit nach.

# Zusammenfassung

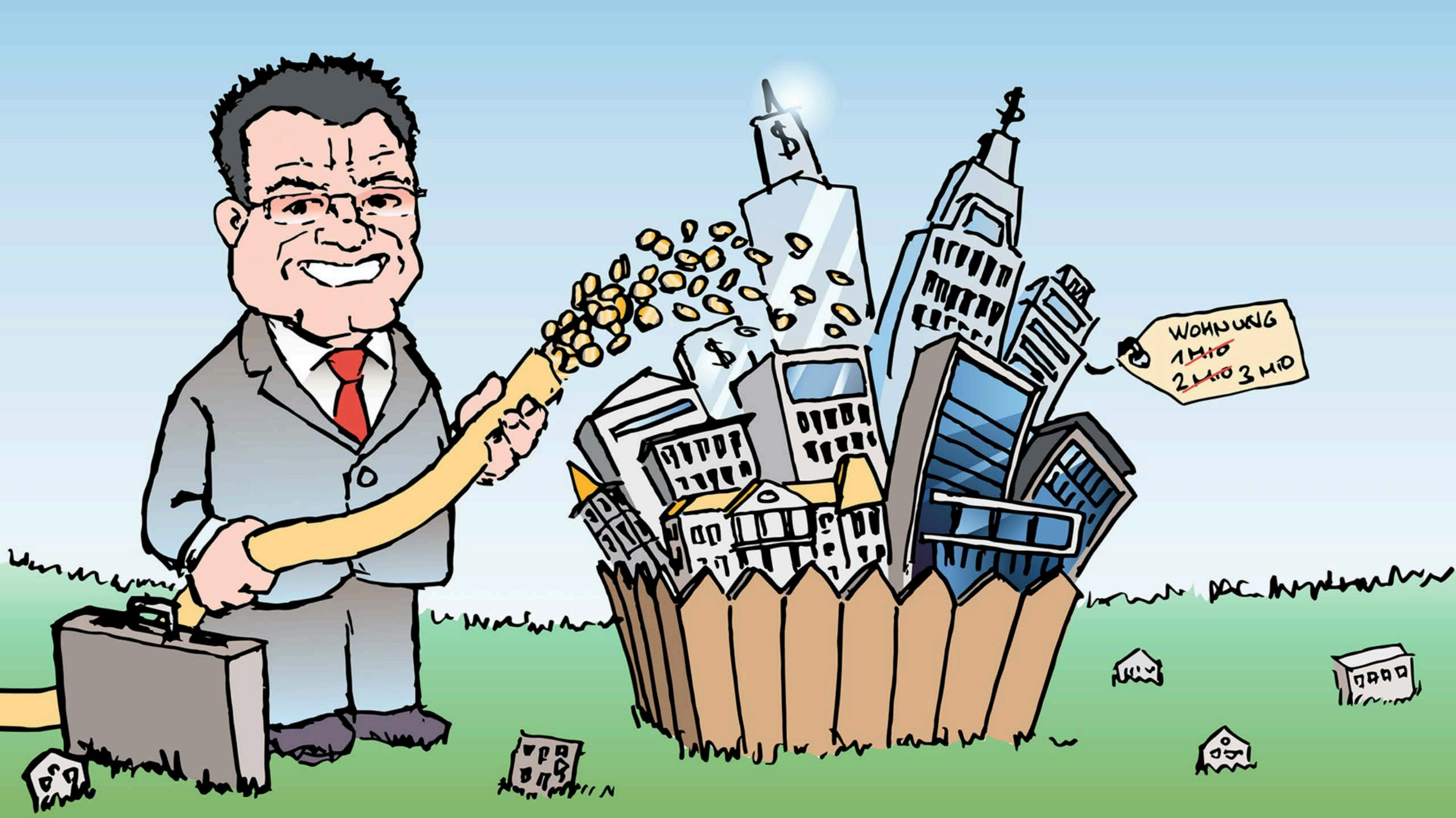
wüestpartner

## Umfeld für Renditeliegenschaften

Im risikobehafteten Umfeld gelten Immobilieninvestments als sicherer Hafen.

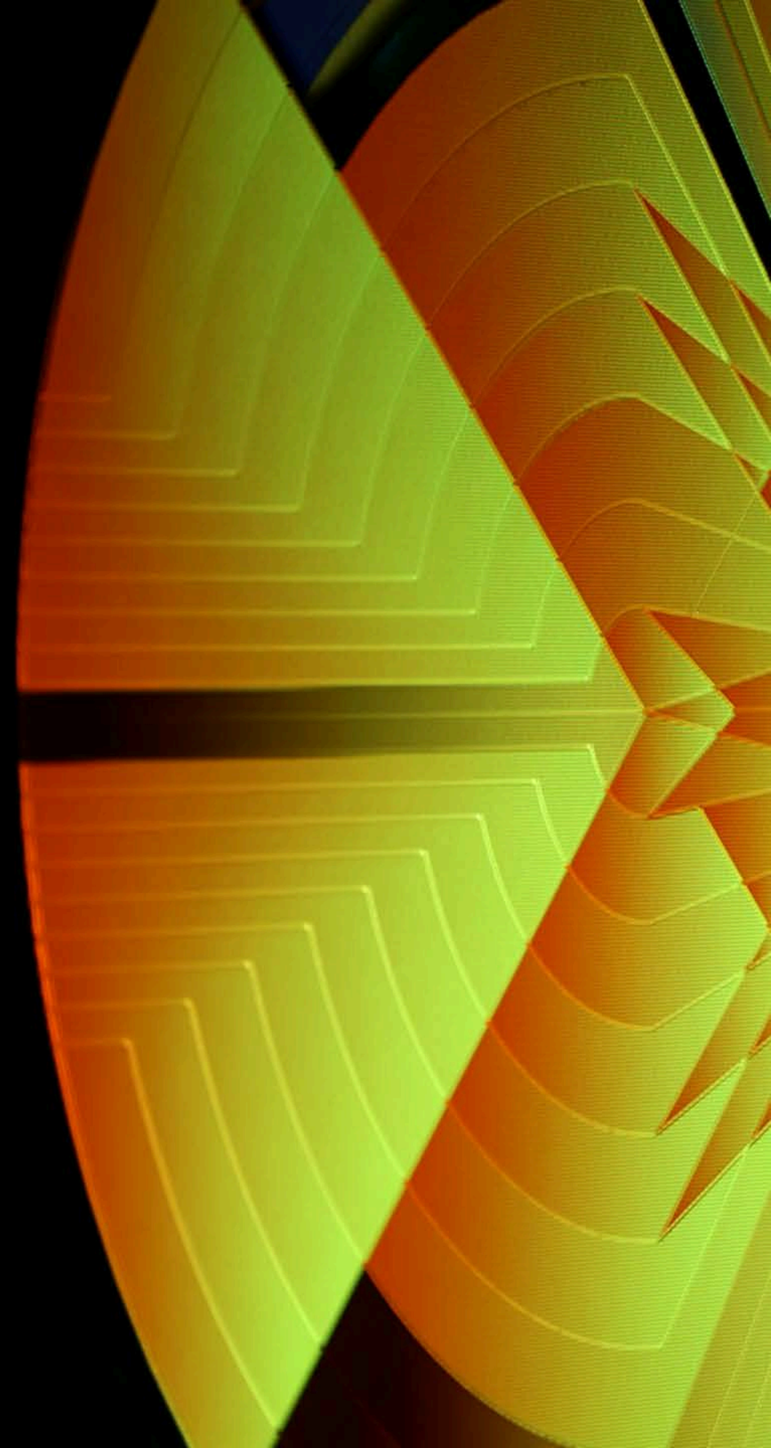
Vor allem Renditeliegenschaften mit hohem Wohnanteil dürften gesucht bleiben.

Renditespread ist deutlich zurückgegangen. Die Zahlungsbereitschaft dürfte unter Druck geraten.


WOHNUNG
1 MIO
2 MIO
3 MIO

# 2

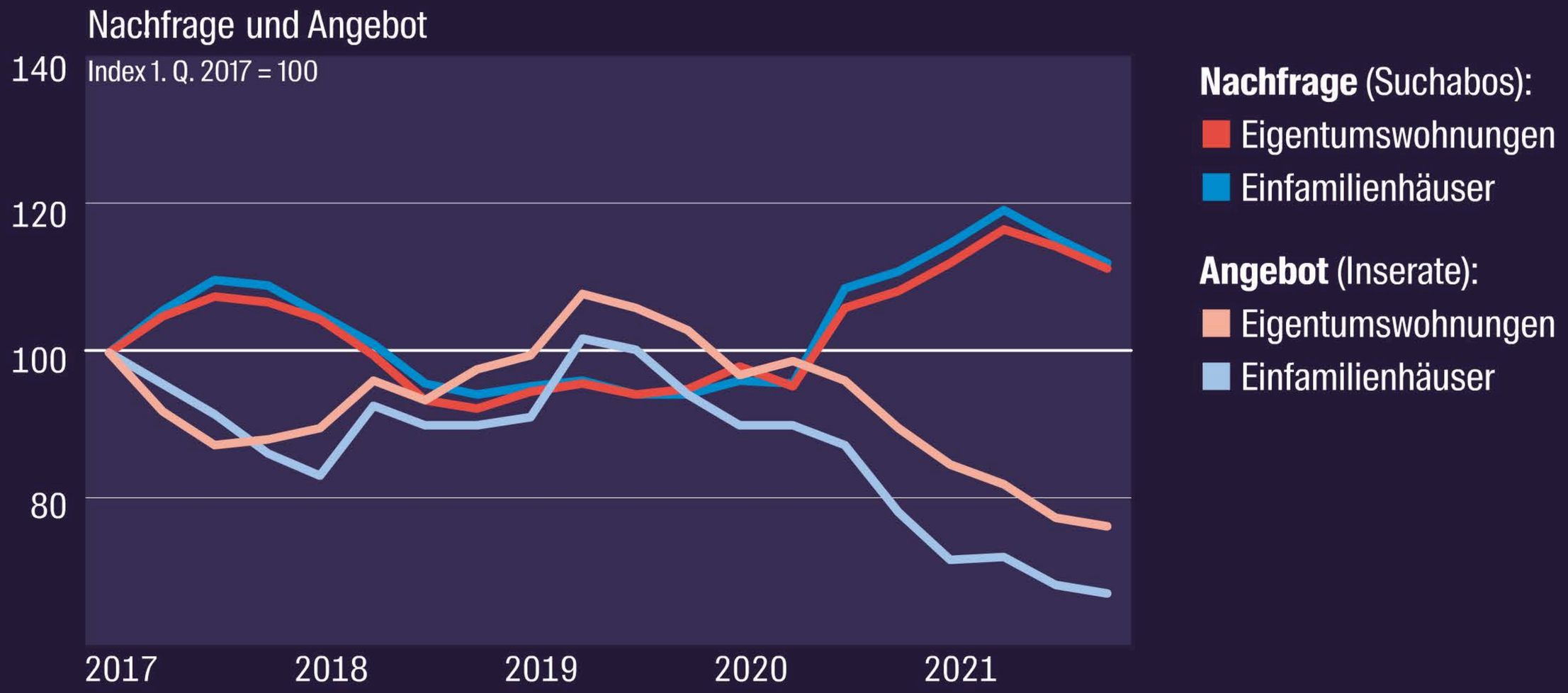
# Der Markt für Wohneigentum in der Schweiz und im Wirtschaftsraum Zürich/Innerschweiz



# Wohneigentumsmarkt

wüestpartner

## Wohneigentum Schweiz

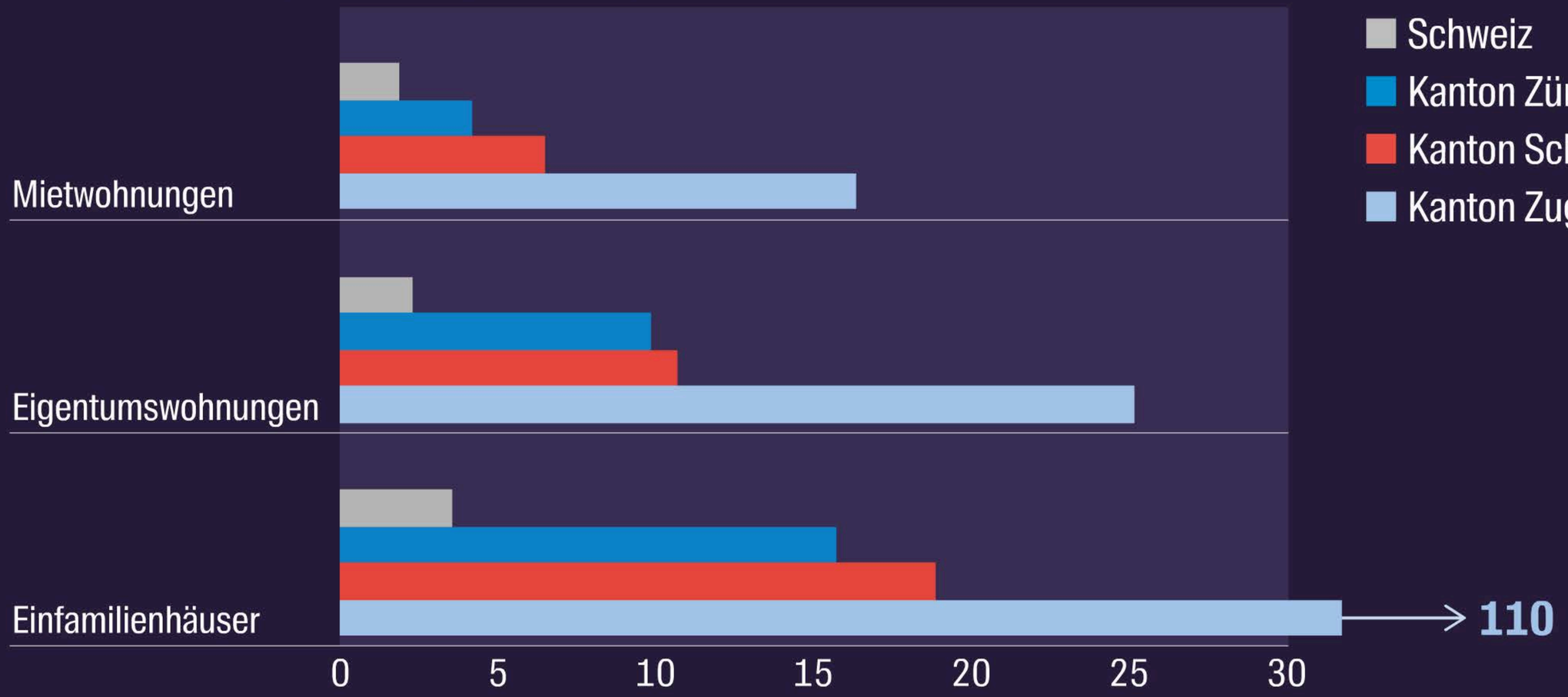


# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Nachfrage

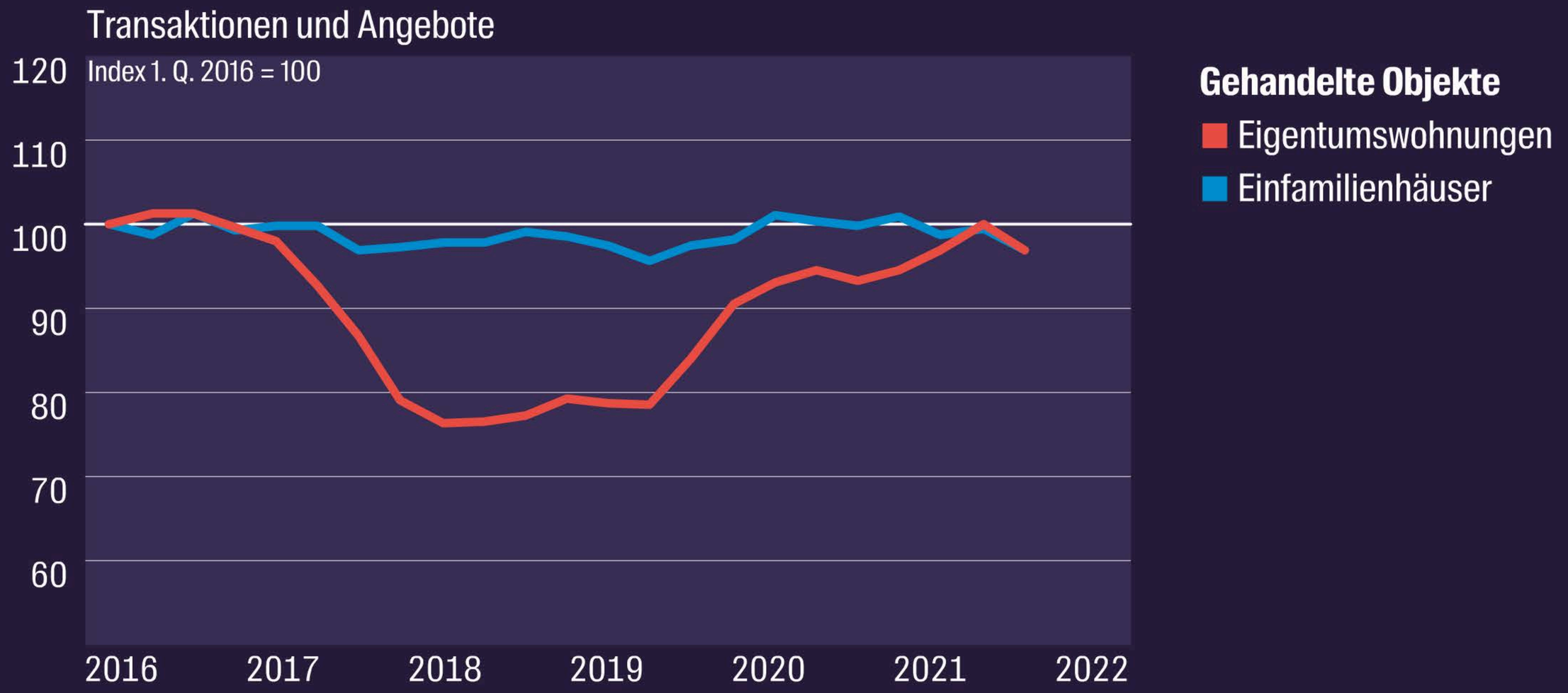
Anzahl Suchabos pro Inserat (März 2022)



# Wohnungsmarkt

wüestpartner

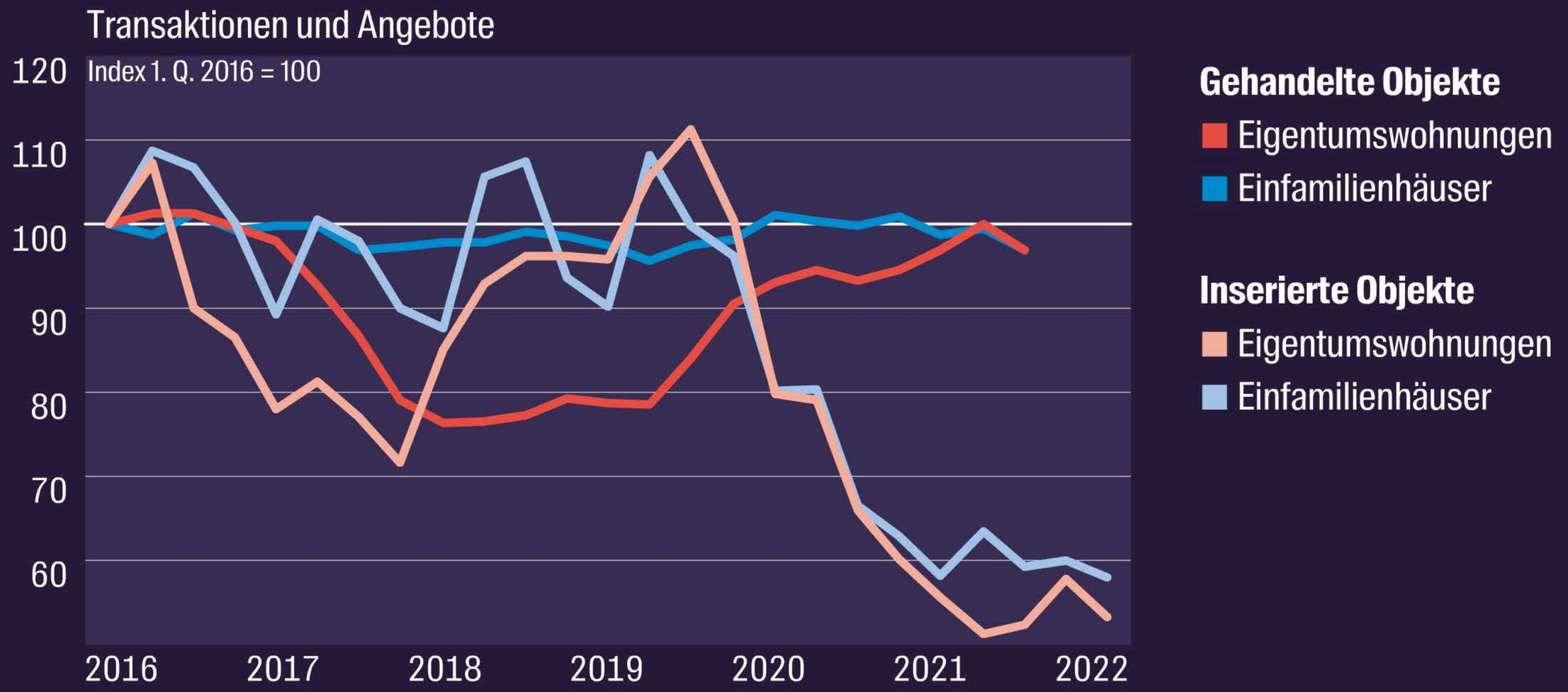
## Wohneigentum Kanton Zürich



# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Wohneigentum Kanton Zürich

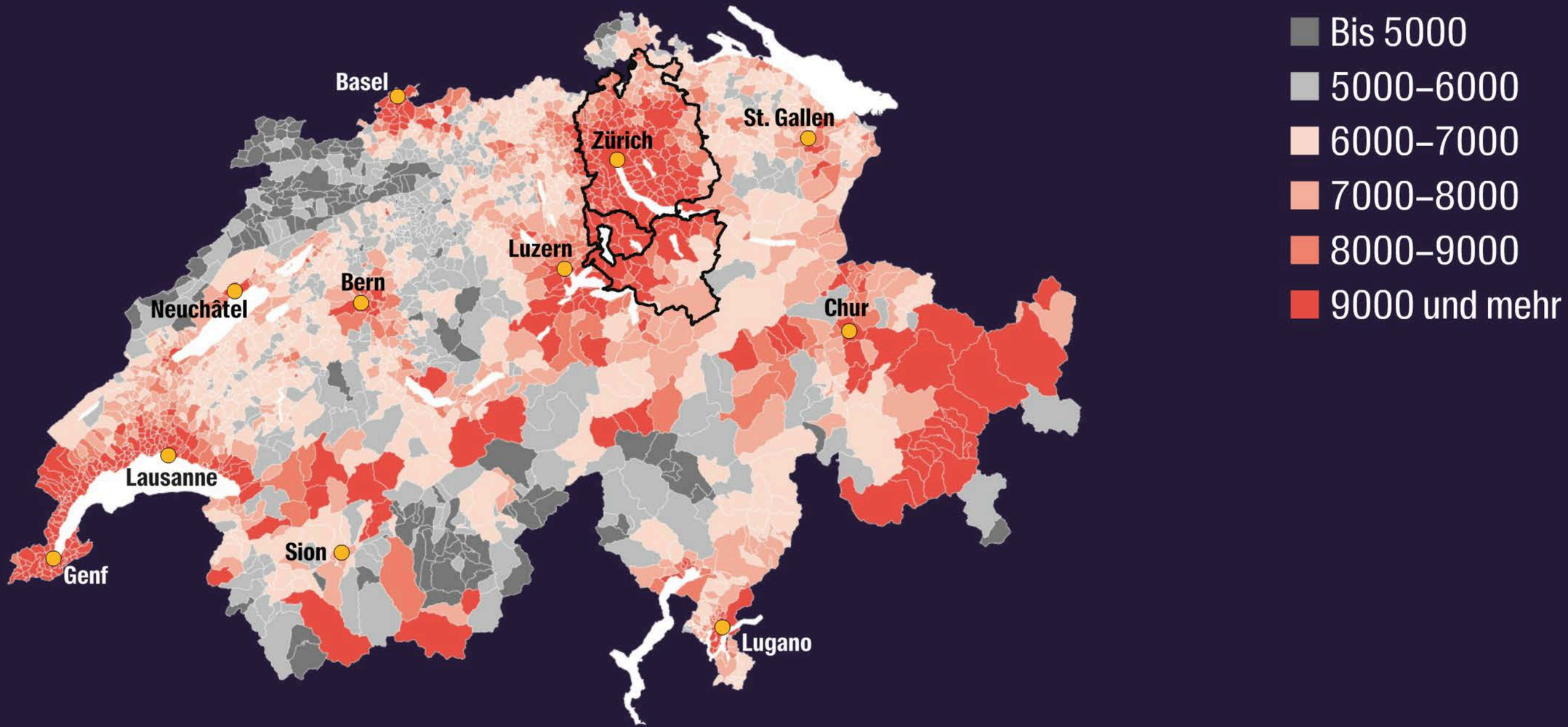


# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Eigentumswohnungen

Transaktionspreise (in CHF/m$^2$, 1. Quartal 2022)

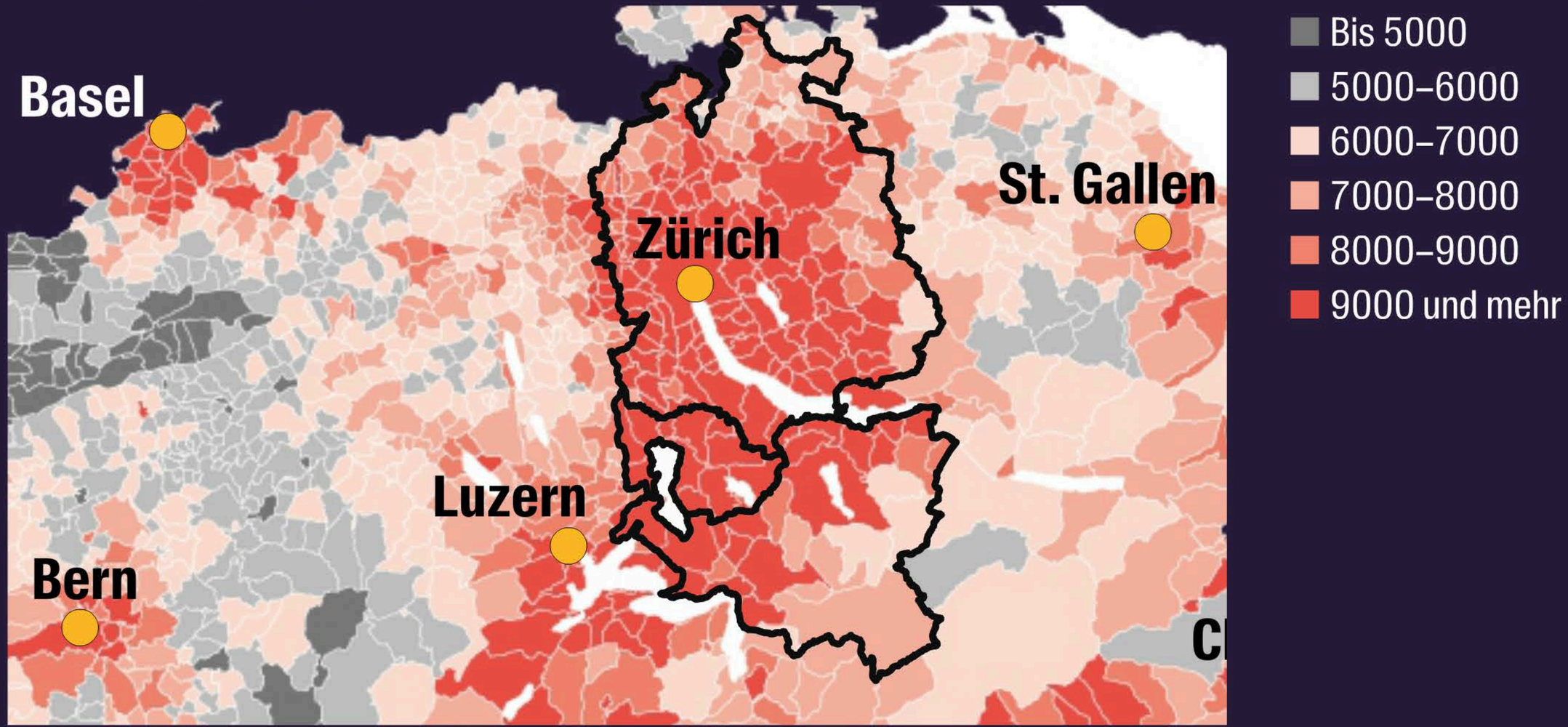


# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Eigentumswohnungen

Transaktionspreise (in CHF/m$^2$, 1. Quartal 2022)

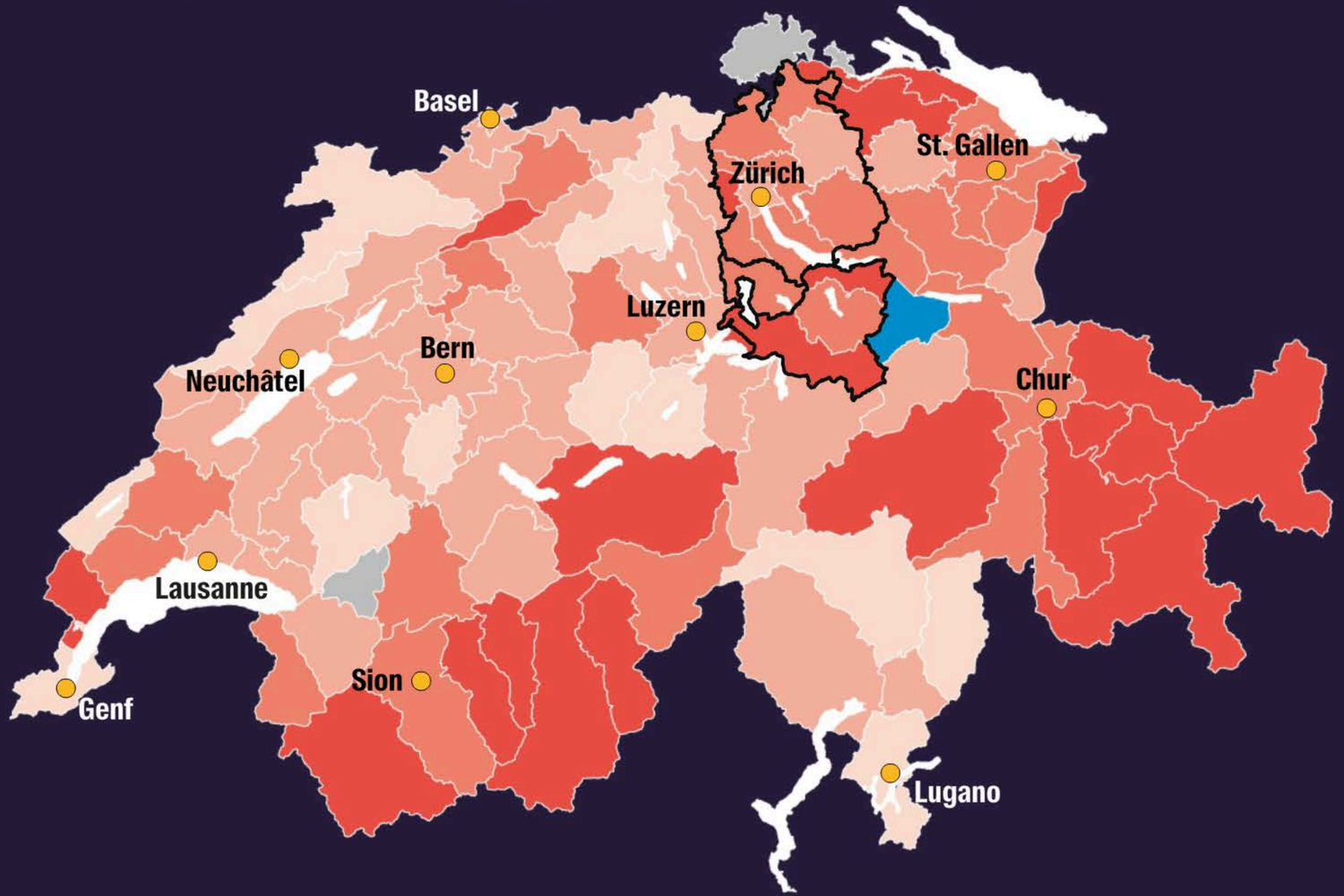


# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Eigentumswohnungen

Kurzfristige Preisentwicklung (1. Q. 2021 bis 1. Q. 2022)




Preisrückgang

**Preisanstieg:**

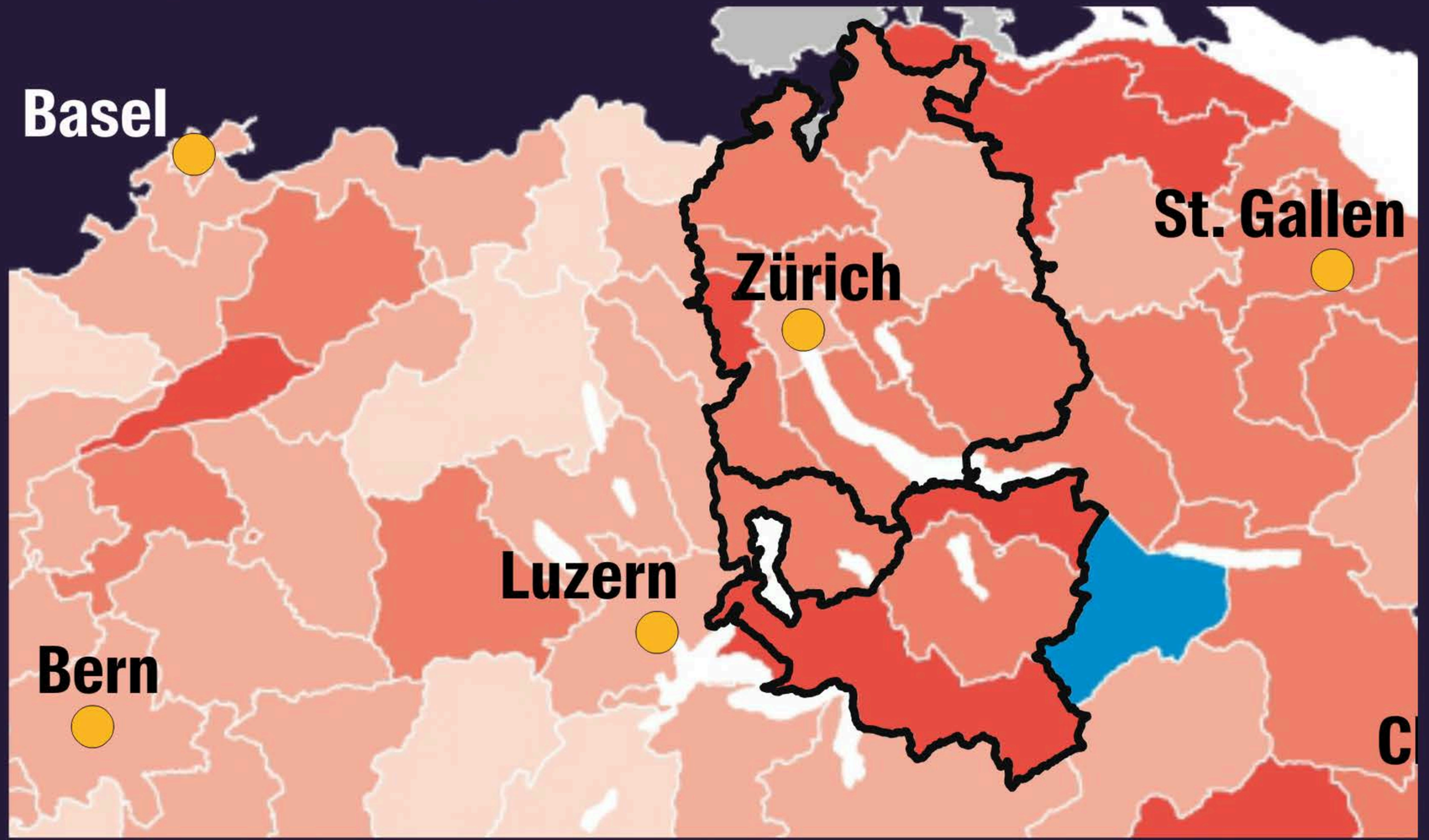
- Bis zu 2.5%
- 2.5–5.0%
- 5.0–7.5%
- 7.5–10.0%
- 10.0% und mehr

# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Eigentumswohnungen

Kurzfristige Preisentwicklung (1. Q. 2021 bis 1. Q. 2022)




- Preisrückgang

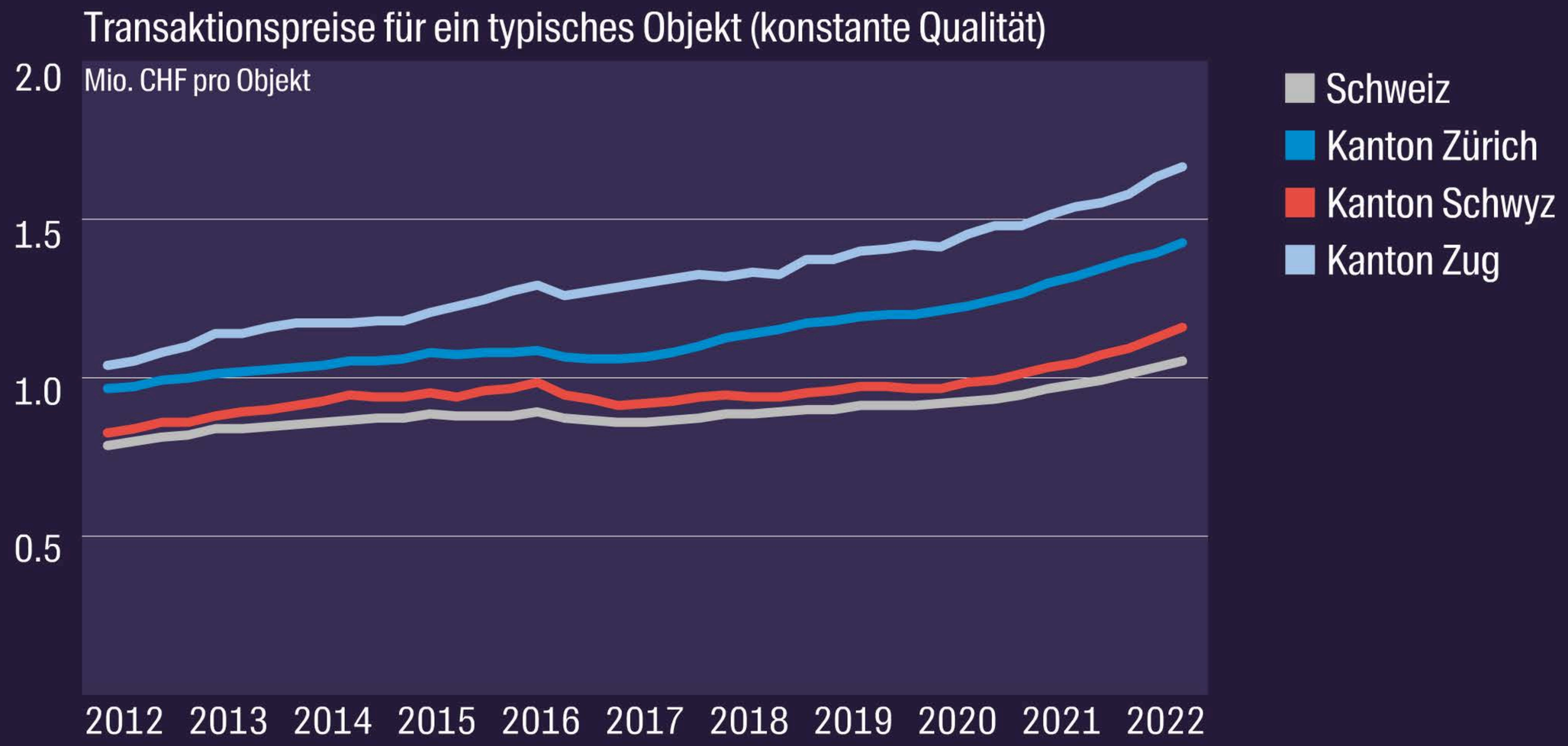
**Preisanstieg:**

- Bis zu 2.5%
- 2.5–5.0%
- 5.0–7.5%
- 7.5–10.0%
- 10.0% und mehr

# Wohnungsmarkt

wüestpartner

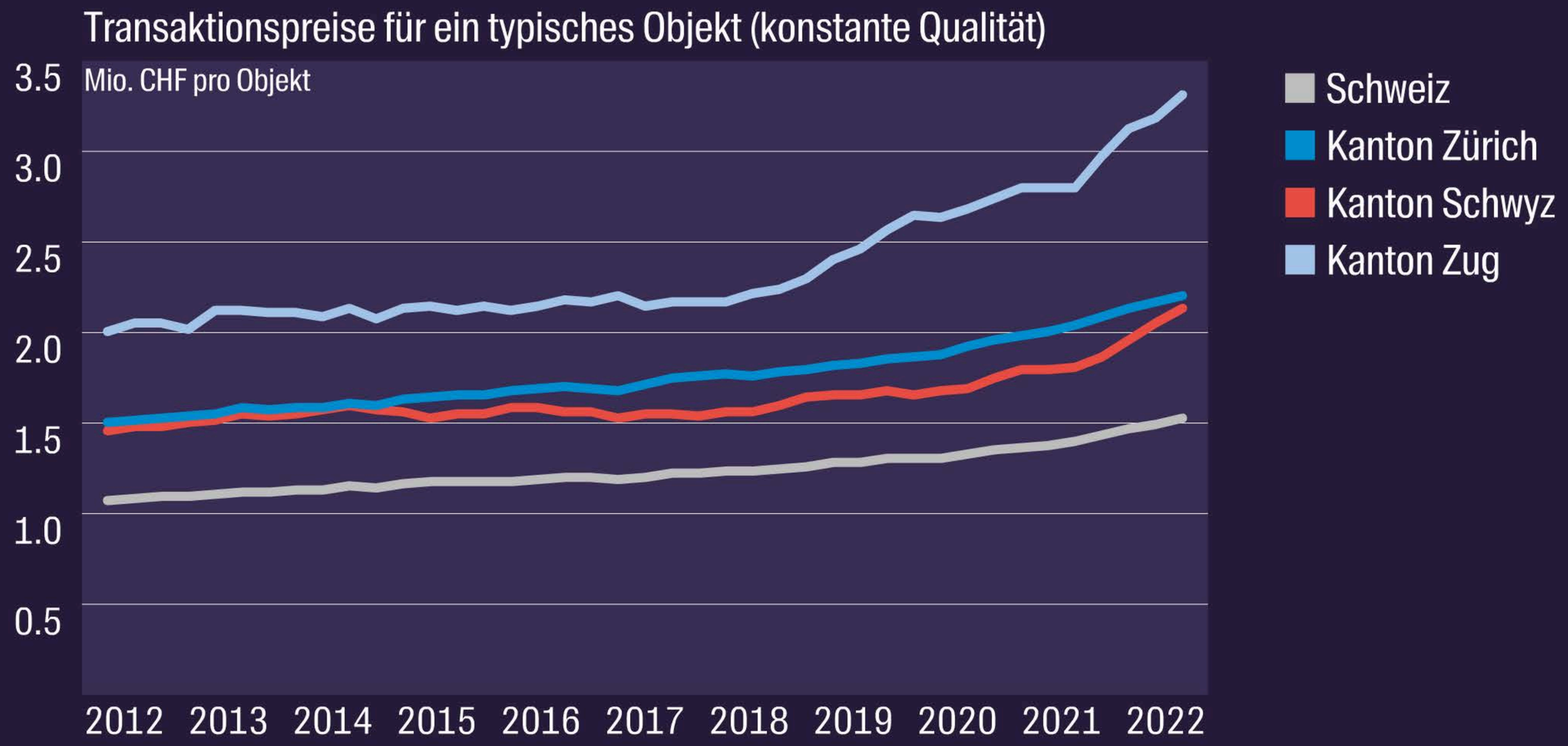
## Eigentumswohnungen



# Wohnungsmarkt

wüestpartner

## Einfamilienhäuser



# 3

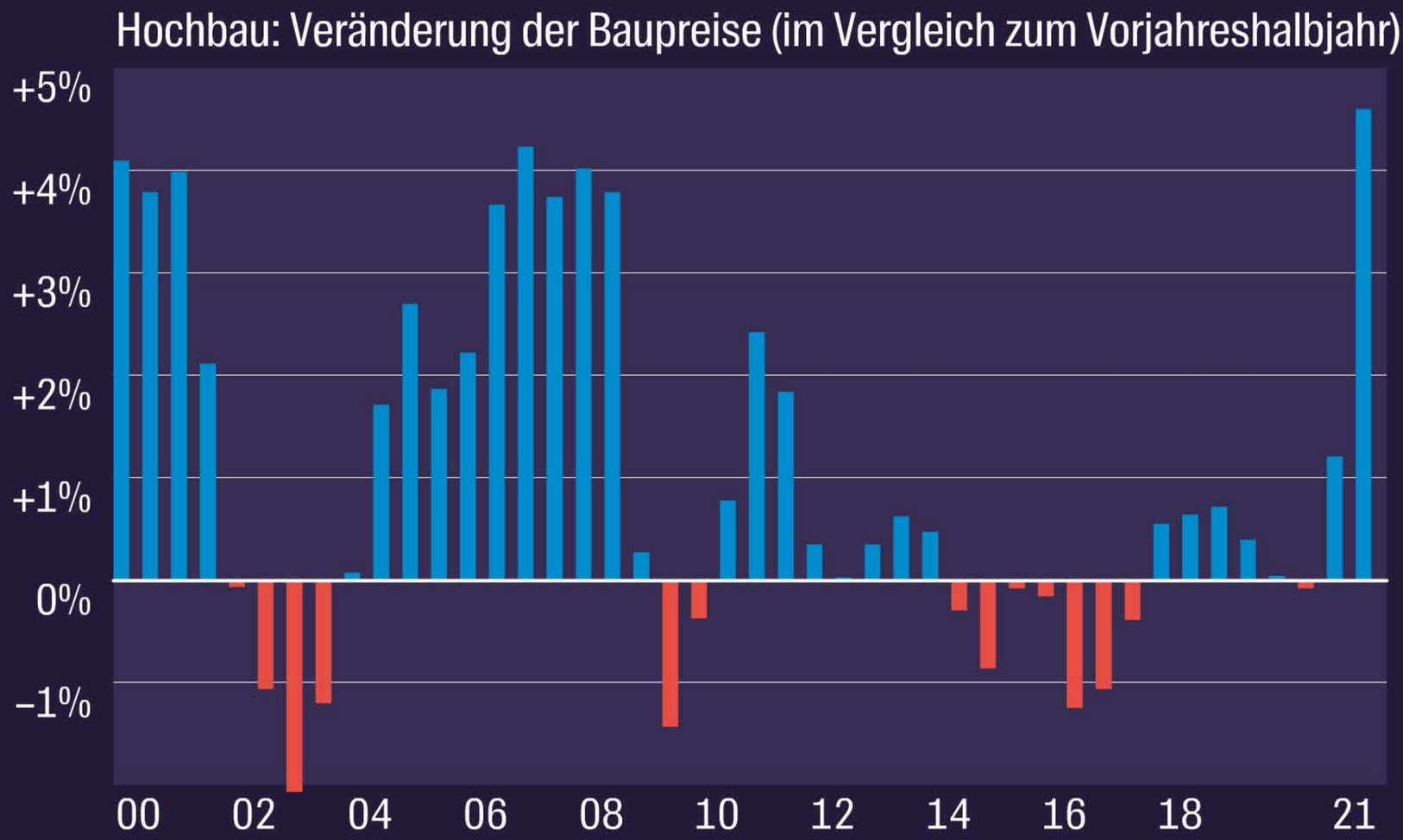
# Entwicklungen im Schweizer Baumarkt



# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

## Baupreise

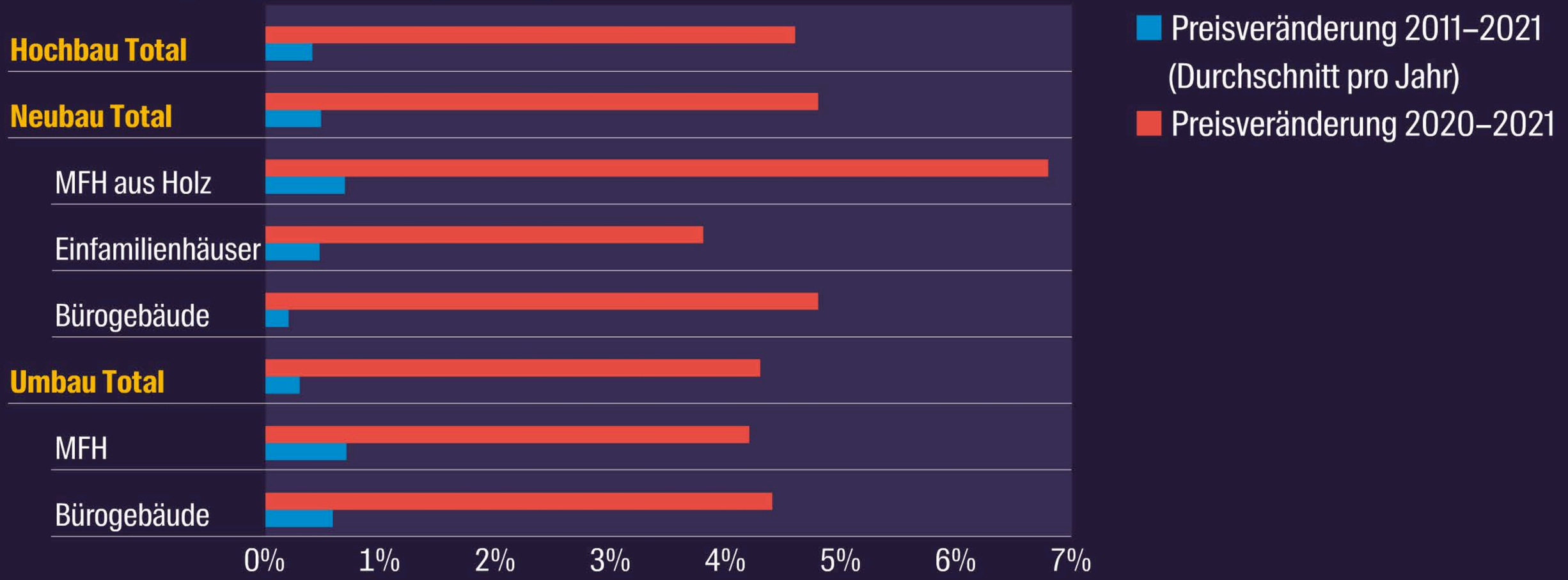


# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

## Baupreise

Kurz- und langfristige Entwicklung im Vergleich

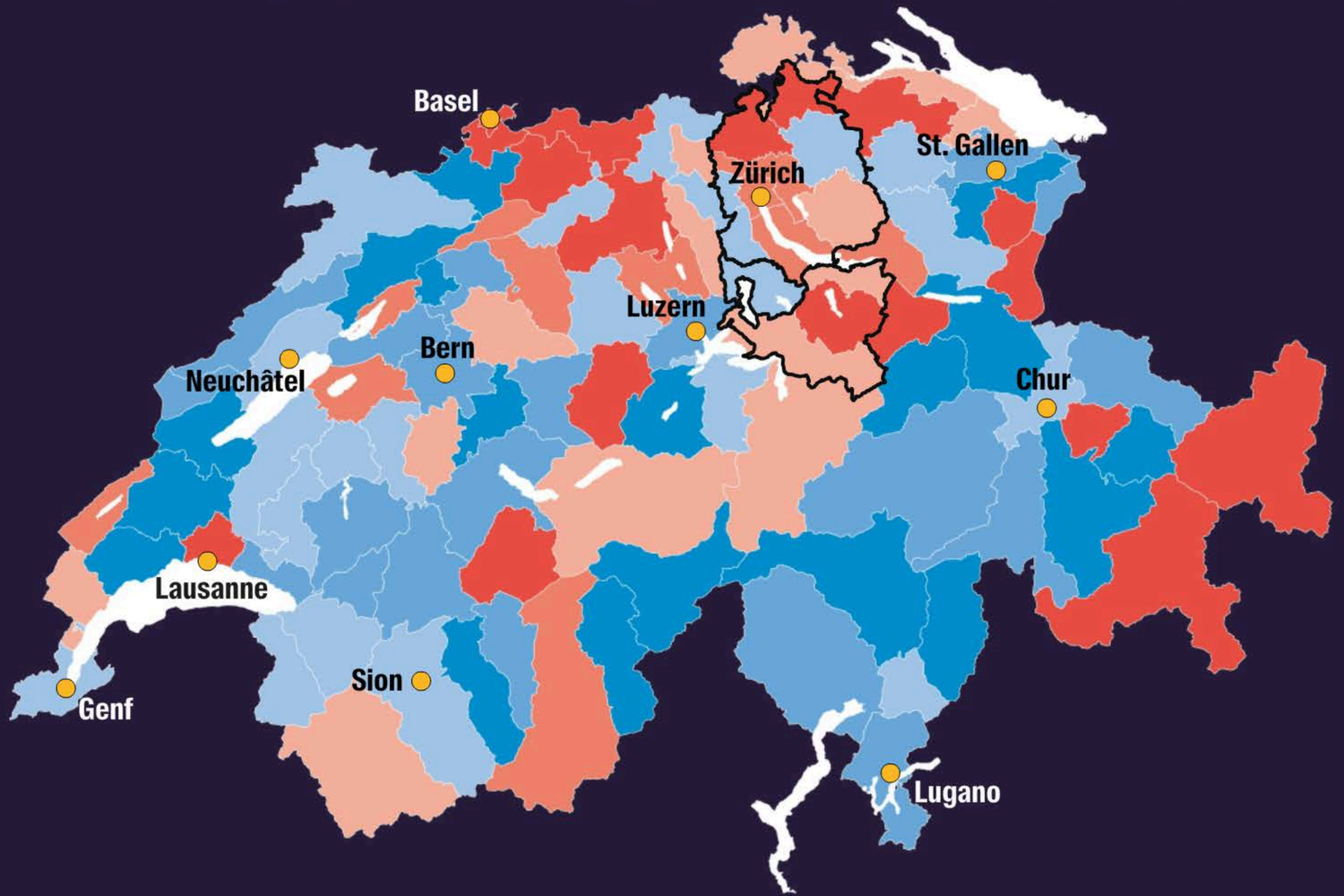


# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

## Mehrfamilienhäuser

Neubaubewilligungen: 2021 im Vergleich mit 2016–2020 (Kosten)




**Abnahme der Neubaubewilligungen**

- Bis zu 25%
- 25 bis 50%
- 50% und mehr

**Zunahme der Neubaubewilligungen**

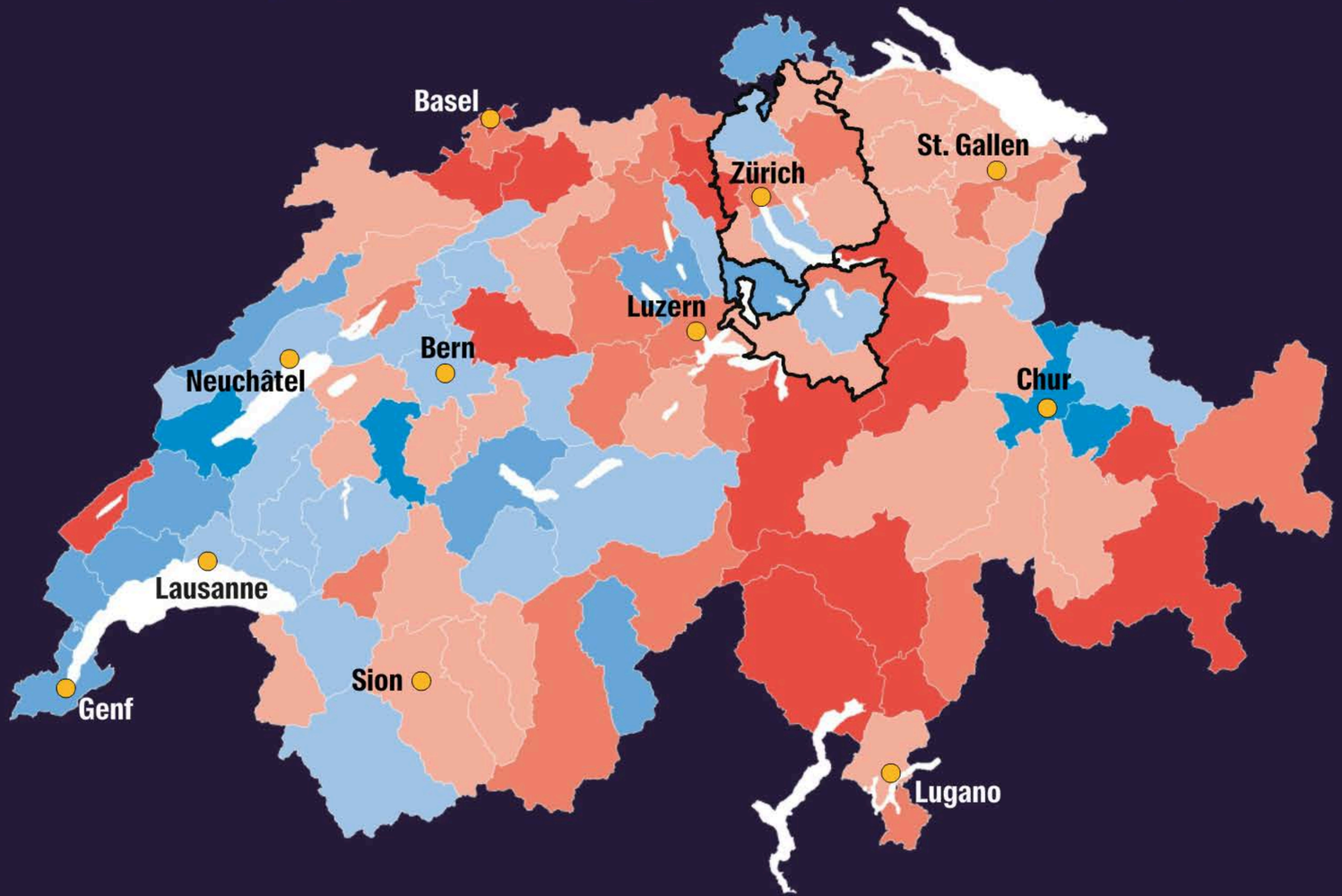
- Bis zu 25%
- 25 bis 50%
- 50% und mehr

# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

## Einfamilienhäuser

Neubaubewilligungen: 2021 im Vergleich mit 2016–2020 (Kosten)




**Abnahme der Neubaubewilligungen**

- Bis zu 25%
- 25 bis 50%
- 50% und mehr

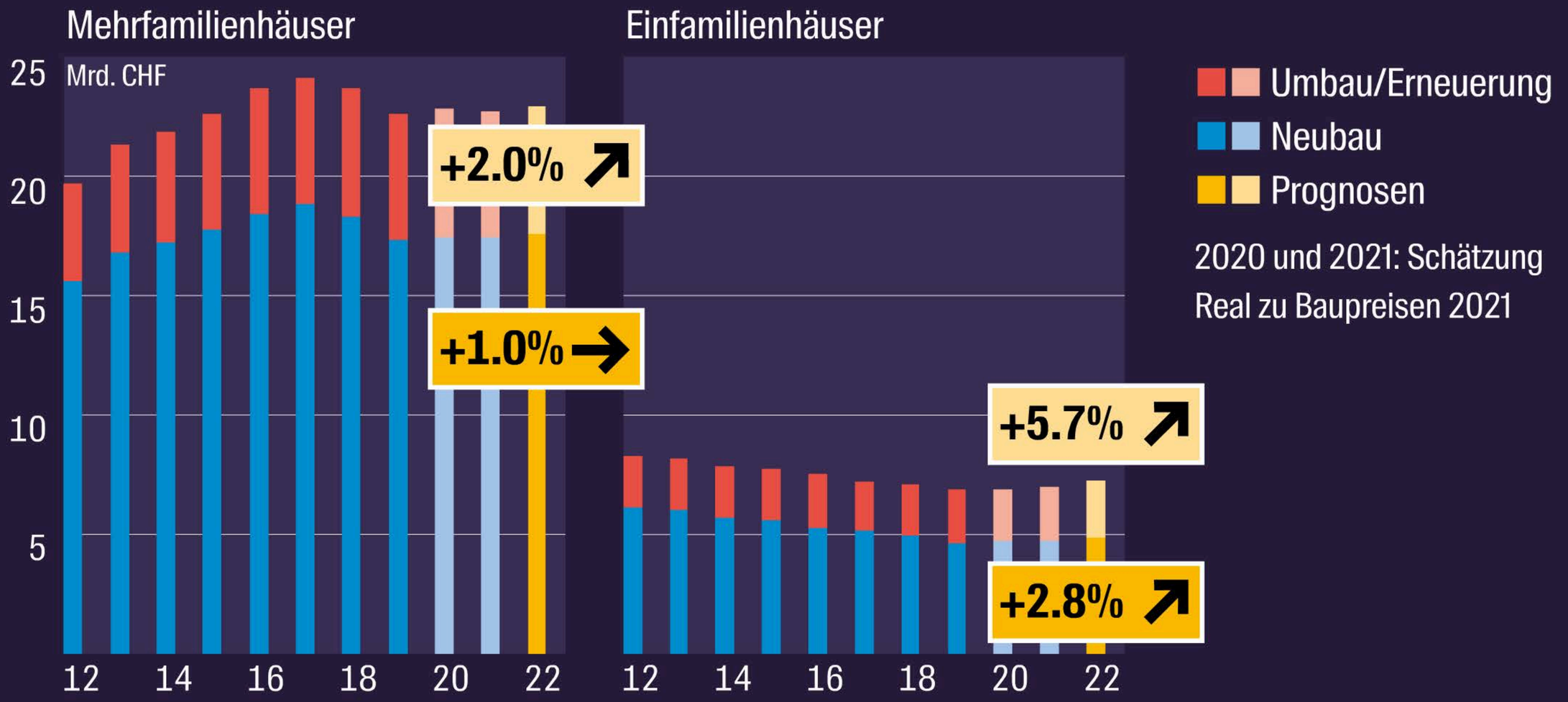
**Zunahme der Neubaubewilligungen**

- Bis zu 25%
- 25 bis 50%
- 50% und mehr

# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

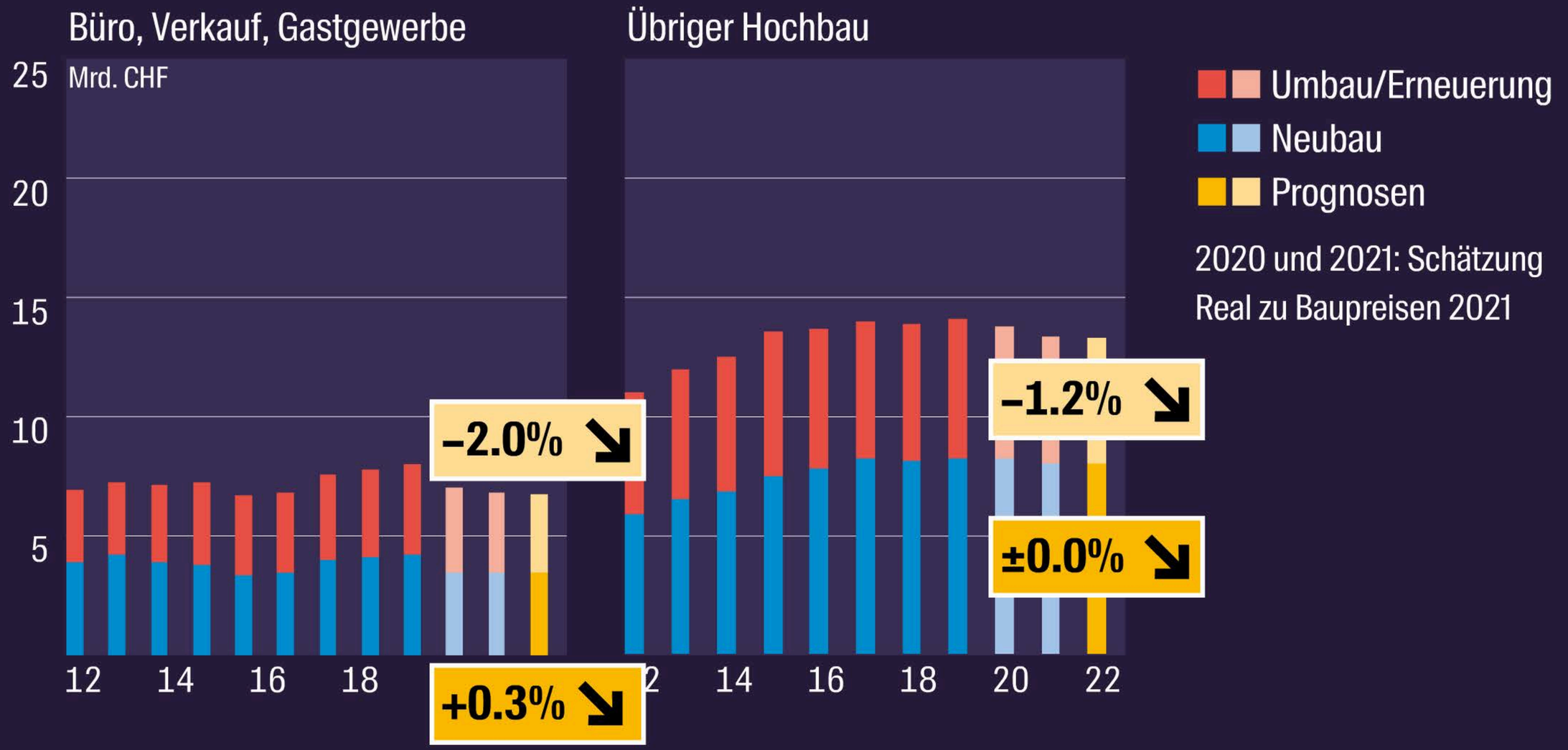
## Bauinvestitionen



# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

## Bauinvestitionen



# Schweizer Baumarkt

wüestpartner

Die Schweizer Baukonjunktur bleibt auf hohem Niveau lebhaft.

Mengenausdehnungen fallen 2022 im Neubau nur noch gering aus,
im Umbau hingegen deutlich – getrieben durch energetische Sanierungen.

Die Bauteuerung wird 2022 auf ein Rekordniveau steigen.
Wüest Partner erwartet eine Steigerung der Baupreise von rund 7 Prozent.
Dies lässt die nominalen Bauinvestition kräftig ansteigen.

Trotz Unsicherheiten im globalen Umfeld bleibt die Nachfrage vonseiten
der Nutzer hoch.

wüestpartner

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

