

# Immobilienmarkt

## Ein- und Ausblick

---

Dr. Ronny Haase

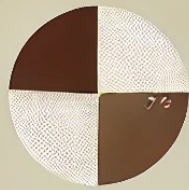
7. November 2024



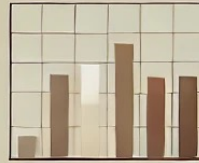
# Inhalt

An aerial view of a modern, sustainable city. In the center, a river flows through a green park area. Several modern, multi-story buildings with green roofs and balconies are clustered together. A large solar panel array is visible on the ground. A recycling symbol is also present. The city extends into the background with more buildings and mountains in the distance.

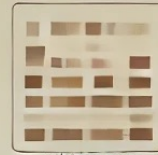
- Hedonische Bewertung
- Nachhaltigkeit
- Naturgefahren
- Wohneigentum
- Investmentmarkt
- Nutzermarkt: Mietwohnungen
- Nutzermarkt: Büros



DATA ANALYSIS



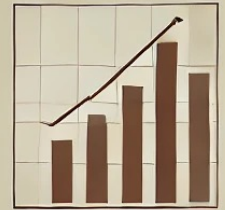
DATA ANALYSIS



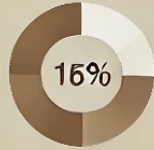
CHARTS



CHARTS



REAL ESTATE  
VALUATION



# Hedonische Modelle



# Eine Analogie zur Einstimmung

Freeman (2003) liefert für Immobilien bezogen auf hedonische Modelle eine anschauliche Analogie. Er vergleicht eine Immobilie mit einem gefüllten Warenkorb in einem Supermarkt. Sowohl ein Käufer oder ein Mieter müssen den Warenkorb als Einheit erwerben, d.h. sie haben nicht die Möglichkeit einzelne Waren zu tauschen, zu ergänzen oder zu entnehmen.



Für welchen Warenkorb würden Sie sich entscheiden und was würden Sie bezahlen?



# Hedonische Hypothese

- Immobilien setzen sich aus einem Bündel von einzelnen nutzenstiftenden Eigenschaften zusammen, für die auf impliziten Märkten durch das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage ein impliziter Preis entsteht.
- Die Summe der impliziten Preise der jeweils separat betrachteten Eigenschaften ergibt den Gesamtpreis.
- Implizite Preise oder eben auch hedonische Preise werden als solche bezeichnet, da diese im Gegensatz zum Gesamtpreis nicht explizit beobachtbar sind.
- Der Gesamtpreis fungiert als Informationsträger der latenten, d.h. nicht direkt beobachtbaren kausalen Zusammenhänge.
- Mit hedonischen Modellen ist es möglich, die heterogene Anlageklasse von Immobilien in homogene Eigenschaften zu zerlegen und deren Einfluss auf den Preis zu bestimmen.
- Es werden die Präferenzen respektive die realisierten Vorlieben oder Verhaltensweisen der Nutzer offenbart.

# Multiple lineare Regressionsgleichung

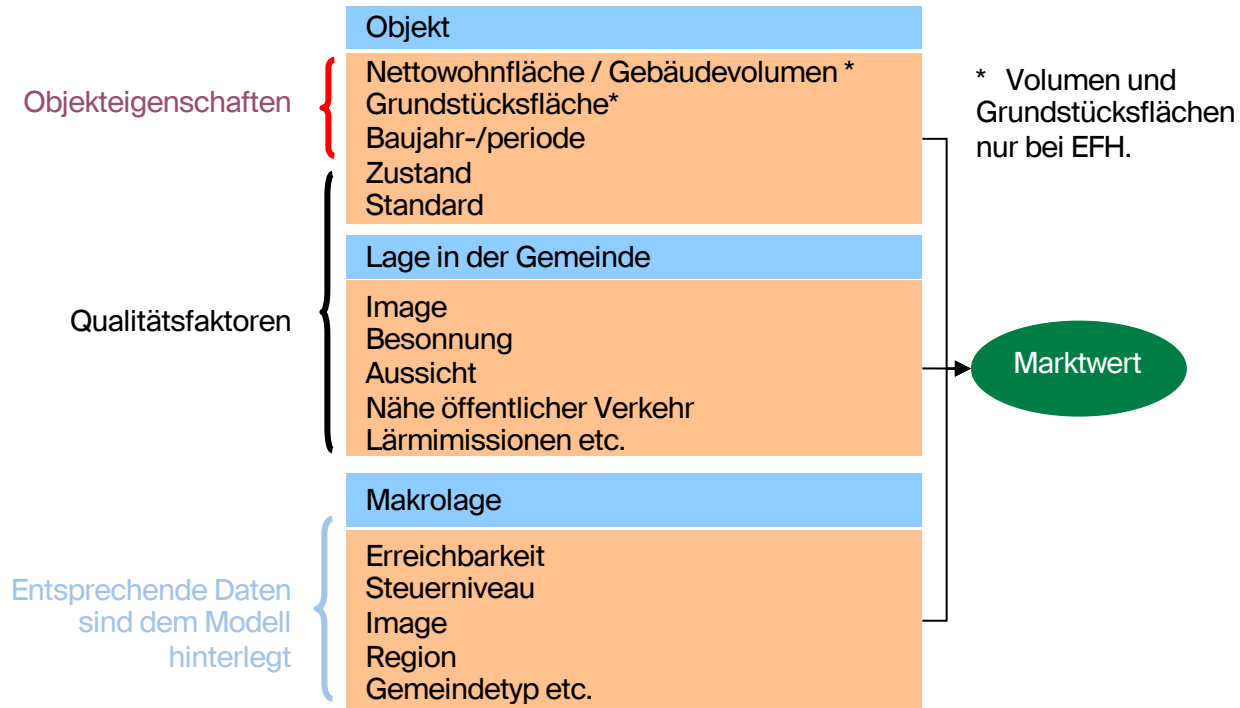
Die lineare Funktion ...

$$P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{ki} + \varepsilon_i \quad \text{mit hedonischen Preisen} \quad \beta_k = \frac{\partial R}{\partial x_k}$$

Die Zielvariable P ist der Preis, der über eine Funktion von den erklärenden Variablen  $x(1)$ ,  $x(2)$ , ...,  $x(m)$  (Immobilienqualität) abhängt.

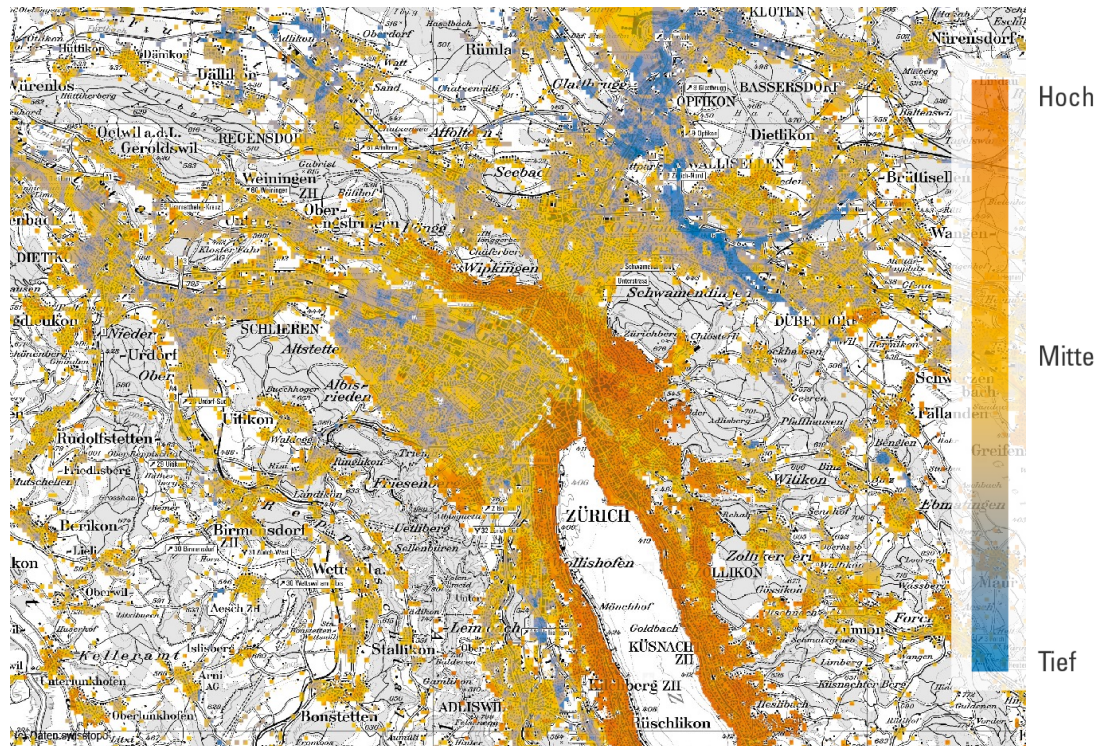
Die Parameter  $\beta$  sind die zu schätzenden Regressionskoeffizienten und repräsentieren die impliziten bzw. hedonischen Preise.

# Modell der Preisbildung

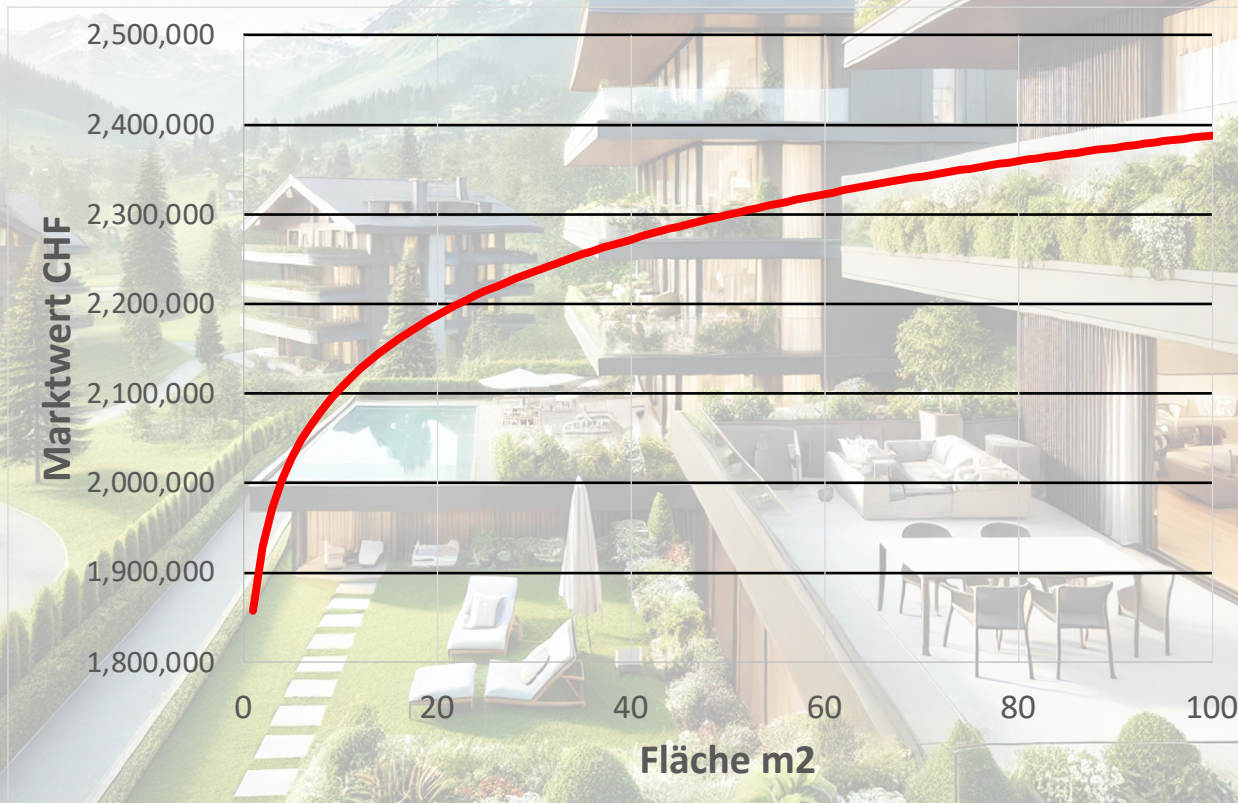


# Lagequalitäten

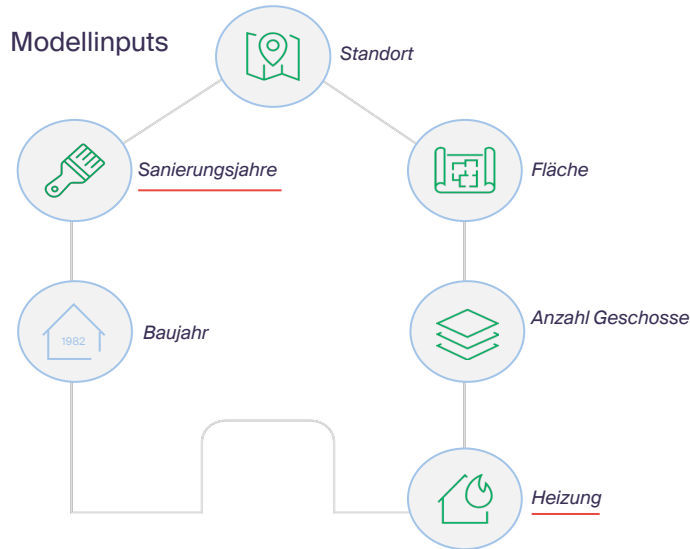
Variable	Beschreibung	Preiseffekt
Natur	Distanz unter 100 m	+ 0.13%
Hochspannungsleitungen	Distanz unter 150 m	- 4.55%
See	Distanz unter 100 m	+ 11.98%
	Distanz zum See pro 1000 m	- 0.04%
Grösserer Fluss	Distanz unter 100m	+ 2.21%
Seesicht	Mittel	+ 3.37%
	Gut/sehr gut	+ 6.91%
Berg- und Seesicht	Sehr gute Seesicht und geringe Bergsicht (mind. 3 Bergspitzen)	+ 4.03%
	Sehr gute Seesicht und gute Bergsicht (mind. 15 Bergspitzen)	+ 8.85%
Wohnungsdichte	Anzahl Wohnungen pro Parzelle	- 0.10%
Lärm	Bahnlärm pro dB(A)	- 0.02%
	Strassenlärm pro dB(A)	- 0.03%
	Fluglärm pro dB(A)	- 0.04%
Hangneigung	Gering (5-9°)	+ 0.72%
	Hoch (über 9°)	+ 3.07%
Exposition	Süd, Südwest, West	+ 0.10%
Öffentlicher Verkehr	Geringe Erschliessung	0.00%
	Mittelmässige Erschliessung	+ 0.26%
	Gute Erschliessung	+ 1.24%
	Sehr gute Erschliessung	+ 3.90%



# Garten- und Terrassenflächen



# Bewertung Standard und Zustand



**Standard**

Schätzwert

Berechneter Wert **3.4 - Leicht überdurchschnittlich**

**Aussenbereich/Umgebung**

Basic

Aussenraum mit einfacher Gartengestaltung, Rasenfläche in Kombination mit Gemüsebeet, Langgrasfläche, Mauerwerk o.ä.

**Wärme**

Wärmeerzeugung  
Gasheizung (Erdgas)

Wärmeabgabe  
Heizkörper/Radiator(en)

**Grundrissqualität Wohnfläche**

Raumhöhe: Durchschnittliche Raumhöhe  
Grundriss: Durchschnittlicher Grundriss  
Mittlere Zimmergrößen (berechnet): Basic

**Ausbaustandard der Küche**

Highlevel (CHF 41'000 bis ...)

Ausstattung: Multifunktionsgeräte (Induktion, Flächengrill (Teppanyaki), Foodcenter, etc.), Standardküche plus mind. 2 Geräte  
Materialisierung: Hochwertige Materialien (Spiegelglanz, Naturstein im oberen Preissegment, etc.)

**Anzahl Nasszellen**

Familienbad (Badewanne und separate Duschkabine, Doppellavabo, WC)	1
Bad/WC oder Dusche/WC (Badewanne oder Dusche, Lavabo, WC)	1
Gäste-WC (Lavabo, WC)	1

**Standard Nasszellen**

Highlevel (CHF 31'000 bis ...)

Materialisierung (Flächen; Mobiliar): Granit, Feinstein, Glas; Kunstharz Hochglanz, Echtholz

**Standard Bodenbeläge**

Highlevel

Materialisierung: Parkett, Kork, Naturstein, Keramik im mittleren Preissegment

**Weitere Ausstattungen/Leistungen**

Wintergarten unbeheizt | Cheminée, Ofen (ab CHF 10'000)

Schliessen Modellwert berechnen

**Zustand**

Schätzwert

Berechneter Wert **2.9 - Intakt**

Berechneter Zustand ohne Sanierungen **2 - Beeinträchtigt**

Sanierung	Jahr	Umfang	Kosten
<b>Totalsanierung</b>			
		%	
<b>Sanierung nach Bauteil</b>			
<b>Tragwerk (Rohbau)</b>			
		%	
<b>Gebäudehülle</b>			
		<input type="radio"/> Einfach <input checked="" type="radio"/> Detailliert	
Steildach	2005	%	
Fassade, Balkone	2005	%	
Fenster	1990	%	
<b>Innenausbau</b>			
		<input type="radio"/> Einfach <input checked="" type="radio"/> Detailliert	
Küche	2014	%	
Bäder/Sanitär	2014	%	
Oberflächen	2017	%	
Übriger Innenausbau	2017	%	
<b>Haustechnik</b>			
		<input type="radio"/> Einfach <input checked="" type="radio"/> Detailliert	
Wärmeerzeugung	2010	%	
Wärmeabgabe		%	
Elektro/Lüftung/Lift		%	
<b>Umgebungsarbeiten</b>			
		%	

Schliessen Modellwert berechnen

# Hedonische Bewertung

**Eine energetische Sanierung beeinflusst im Modell von Wüest Partner folgende Aspekte:**

## **Zustand:**

→ Sanierung der Gebäudehülle verbessert den Zustand.

## **Standard:**

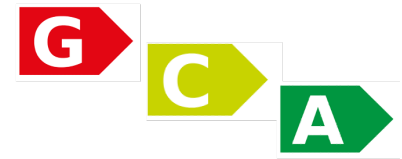
→ Eine Wärmepumpe erhöht den Standard im Vergleich mit einem fossilen Heizsystem.

## **Minergie:**

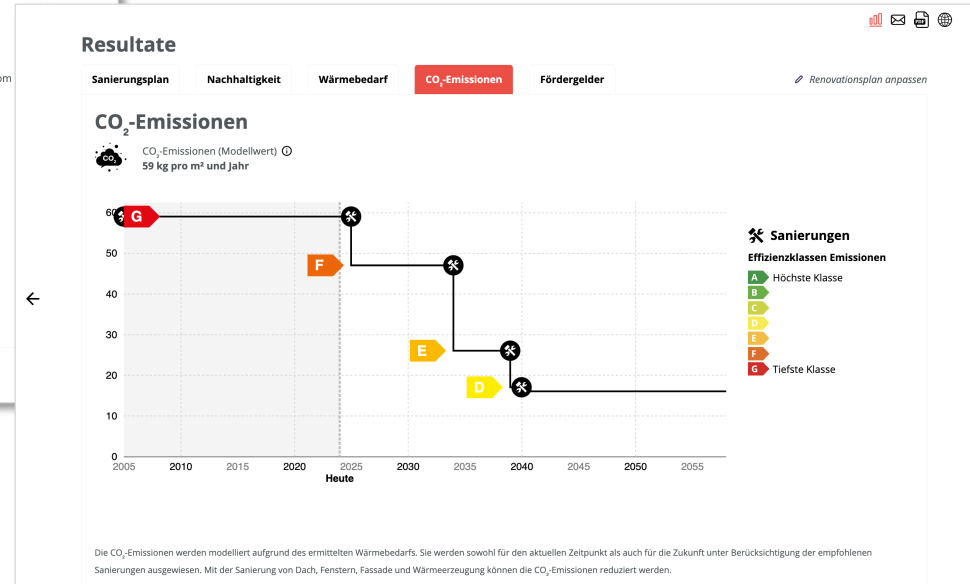
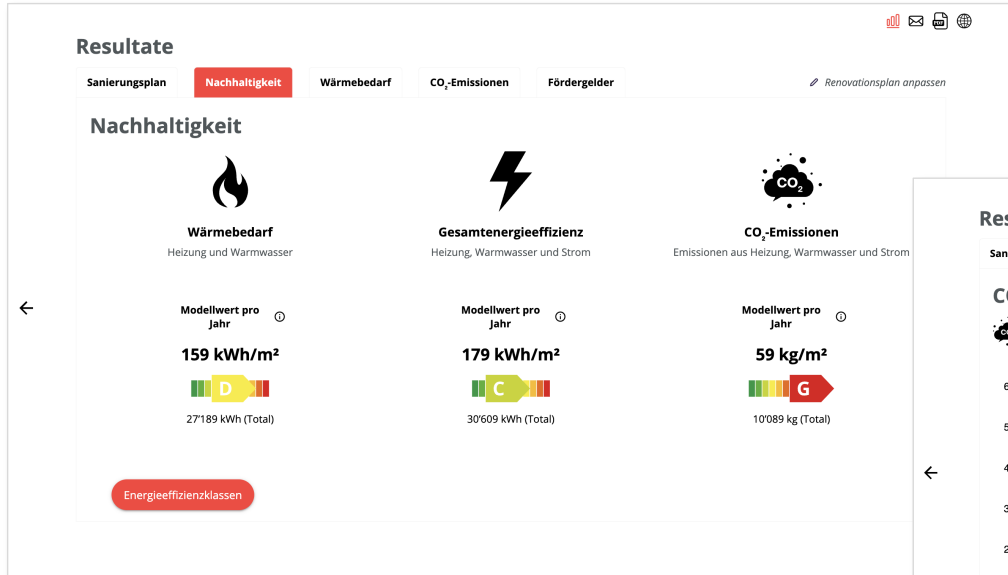
→ Standard-Minergie-Zertifikat führt nur noch zu marginaler Prämie.

# Zuverlässige Modellbasis für ...

- Berechnung des Wärmebedarfs/der Energieeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen nach **anerkannten Berechnungsmethoden**
- **Bestimmung der Klassen für Energiezertifikate** (GEAK in CH)
- **Berechnung von Absenkpfeilen** (in Abhängigkeit von Bau- und Sanierungsjahren pro Bauteil)



# Bewertung heisst heute auch ...



# Marktwerteffekte nach Heizträger (Wohneigentum)

## Schätzung des Effekts, das ein Heizsystem auf den Marktwert von Eigentumsliegenschaften ausübt

(Berechnungen im 2023, basierend auf Daten bis Ende 2022)

	Einfamilienhäuser			Eigentumswohnungen
	Makrolagen: alle	Makrolagen: beste 20%	Makrolagen: untere 80%	Makrolagen: alle
Fossile Heizung + Photovoltaikanlage	+2.1% *			
Wärmepumpe	+1.8% ***	+2.1% **	+1.5% **	+1.0% *
Wärmepumpe + Photovoltaikanlage	+4.6% ***	+2.3% *	+6.2% ***	+3.1% ***
Fernwärme				
Holzheizung	+2.8% *		+3.6% *	-2.0% *
Holzheizung + Photovoltaikanlage	+5.4% *		+8.1% **	
Elektroheizung	-3.5% ***	-2.5% *	-4.1% ***	-2.8% *

### Preiseffekt:

- Sehr stark positiver Preiseffekt von mehr als 5.0%
- Stark positiver Preiseffekt zwischen 2.6 bis 5.0%
- Positiver Preiseffekt bis 2.5%
- Negativer Preiseffekt

### Signifikanz:

- \*\*\* Effekt signifikant auf 0.1%-Niveau = extrem hohe Signifikanz
- \*\* Effekt signifikant auf 1%-Niveau = sehr hohe Signifikanz
- \* Effekt signifikant auf 5%-Niveau = hohe Signifikanz
- Nicht signifikant

### Lesbeispiel zu Preiseffekt:

Referenzobjekt ist ein Objekt mit einer fossilen Heizung ohne Photovoltaikanlage. Wenn zum Beispiel ein Einfamilienhaus über eine Wärmepumpe plus eine Photovoltaikanlage verfügt, beträgt der Preiszuwachs für dieses Einfamilienhaus im Vergleich zum ansonsten identischen Referenzobjekt im Durchschnitt 4.6%. An den besten 20% Makrolagen ist ein Preiseffekt von 2.3% zu erwarten, an den unteren 80% Makrolagen ein solcher von 6.2%.

### Lesbeispiel zu Signifikanz:

Ist der Effekt auf dem 5%-Niveau signifikant, dann würde man in 95% der Fälle einen Fehler machen, wenn man sagen würde, der Heizträger hätte keinen Effekt auf den Preis. Deswegen kann die Hypothese, dass es keinen Preiseffekt gibt, verworfen werden. Beim 1%-Niveau würde man demnach in 99% der Fälle einen Fehler machen, wenn man sagen würde, der Heizträger hätte keinen Effekt auf den Preis, und beim 0.1%-Niveau in 99.9% der Fälle.

### Anmerkungen:

Methodik: Preiseffekte geschätzt mit linearer Regression des logarithmierten Kaufpreises auf alle preisrelevanten Faktoren einer Liegenschaft (vgl. Infobox auf Seite 34).  
Anzahl Beobachtungen: 7'260 Einfamilienhäuser, 10'070 Eigentumswohnungen

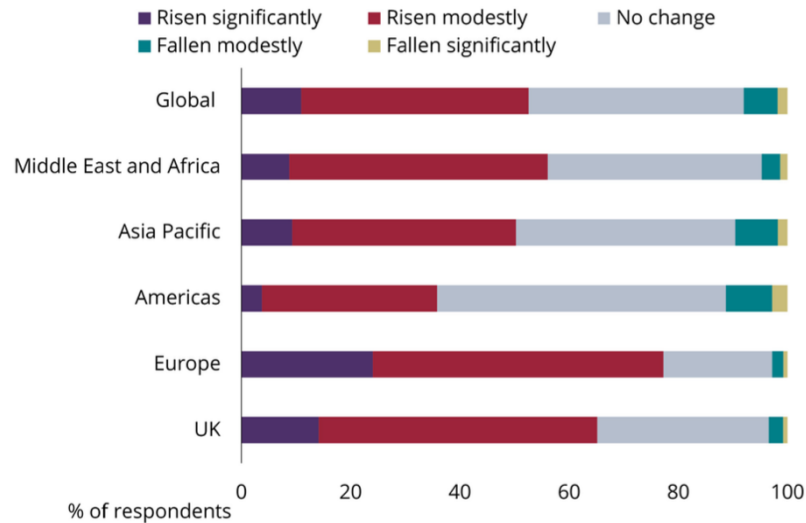
- Relevant sind die Effekte von 1.8% für Einfamilienhäuser respektive 1.0% für Eigentumswohnungen aus der zweiten Zeile.
- Für Mietwohnliegenschaften wurde die Prämie für Nachhaltigkeit durch eine Reduktion des Kapitalisierungssatzes um 10 Basispunkte abgebildet. Dieser Wert basiert auf der Studie Wüest Partner (2022).

Quelle: Transaktionsdatenbank Wüest Partner  
Berechnungen: Wüest Partner

# Steigende Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden

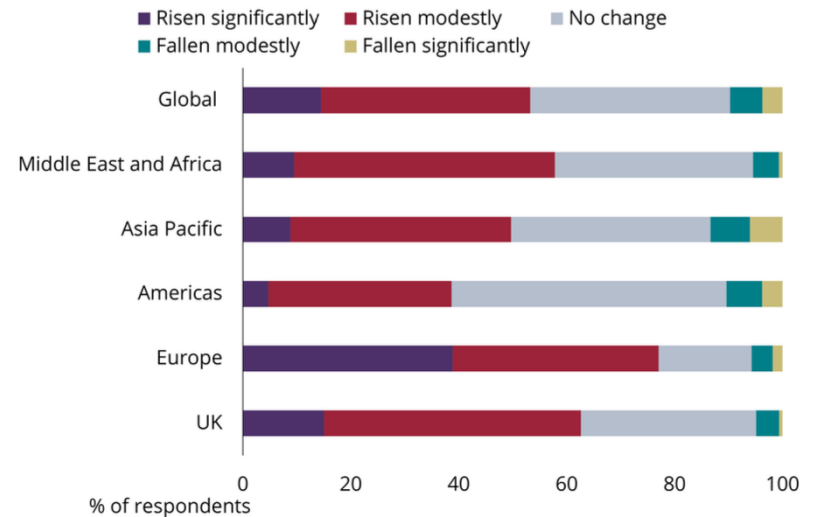
## Mieternachfrage in Europa:

80% der Befragten beobachten eine Zunahme in Europa



## Investorennachfrage in Europa:

80% der Befragten beobachten eine Zunahme in Europa



Quelle: RICS Sustainability Report 2023

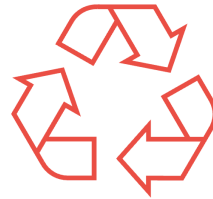
# 5 Key Takeaways - Investorenumfrage



**Nachhaltigkeitsthemen gewinnen** im Rahmen von Akquisitionen **an Relevanz** – besonders dann, wenn die Investor:innen eine mittelfristige Perspektive einnehmen und den Blick bewusst in die Zukunft richten.



Beim Akquisitionsprozess fokussieren 70 Prozent der Investor:innen auf **erneuerbare Energien** sowie auf die Energieeffizienz von Gebäuden. Das Thema **graue Energie** spielt nur für 11 Prozent der Befragten eine Rolle.



Für besonders **flexible Gebäude**, die gut umgenutzt werden können, zeigt jede:r zweite Investor:in eine erhöhte Zahlungsbereitschaft.



Für besonders **energieeffiziente Gebäude** (Minergie-A/-P) sind 42 Prozent der Investor:innen bereit, tiefer in die Tasche zu greifen.



Für Gebäude, die besonders **ökologisch erstellt** wurden\* zeigen nur 25 Prozent der Investor:innen eine erhöhte Zahlungsbereitschaft.

\* biobasierte Materialien, Berücksichtigung zirkulärer Prinzipien, tiefe Treibhausgasemissionen bei der Erstellung

# Was ist eine nachhaltige Immobilie?

Eine nachhaltige Immobilie zeichnet sich dadurch aus, dass sie **langfristig ihren Wert behält oder an Wert zunimmt**. Sie wirft somit für Investor:innen eine **langfristig gesicherte Rendite** ab, und wird nicht zu einem **«stranded asset»**. Dies bedingt auch die Anpassung an steigende ökologische Ansprüche und das Übernehmen von Verantwortung hinsichtlich der Reduktion von Treibhausgasemissionen und Ressourcen.

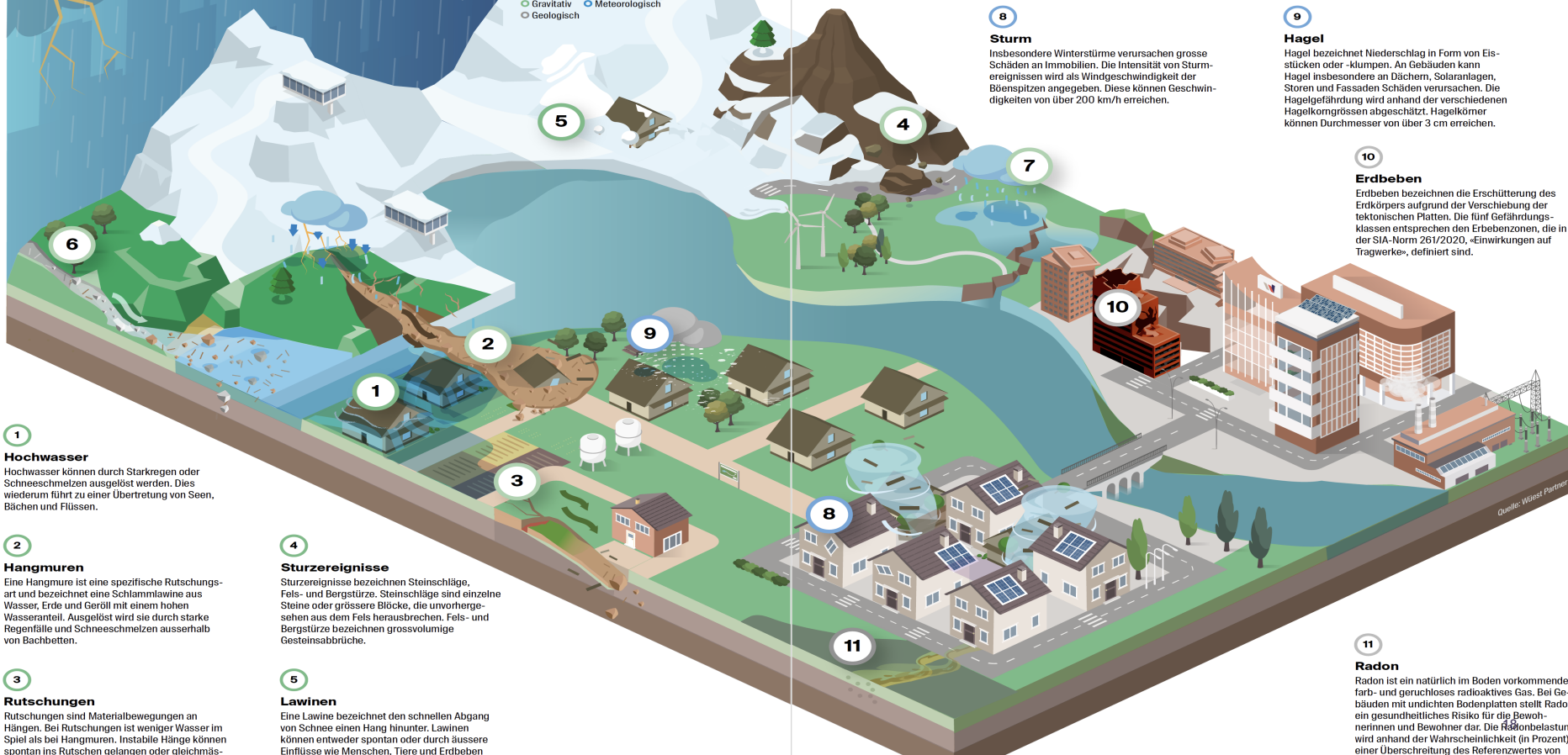
Immobilien sind in einer dynamischen finanziellen Betrachtung dann nachhaltig, wenn sie ceteris paribus **mit langfristigen Entwicklungen** wie steigenden Energiepreisen, demografischen Veränderungen oder Klimawandel **gut umgehen können**. Dadurch wird das Risiko einer Wertminderung minimiert bzw. die Chance einer Wertsteigerung erhöht.



# Naturgefahren

## Kategorien von Naturgefahren

- Gravitativ
- Meteorologisch
- Geologisch



**1 Hochwasser**  
Hochwasser können durch Starkregen oder Schneeschmelzen ausgelöst werden. Dies wiederum führt zu einer Übertretung von Seen, Bächen und Flüssen.

**2 Hangmuren**  
Eine Hangmure ist eine spezifische Rutschungsart und bezeichnet eine Schlammlawine aus Wasser, Erde und Geröll mit einem hohen Wasseranteil. Ausgelöst wird sie durch starke Regenfälle und Schneeschmelzen ausserhalb von Bachbetten.

**3 Rutschungen**  
Rutschungen sind Materialbewegungen an Hängen. Bei Rutschungen ist weniger Wasser im Spiel als bei Hangmuren. Instabile Hänge können spontan ins Rutschen gelangen oder gleichmässig über einen längeren Zeitraum.

**4 Sturzereignisse**  
Sturzereignisse bezeichnen Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Steinschläge sind einzelne Steine oder grössere Blöcke, die unworhergesehen aus dem Fels herausbrechen. Fels- und Bergstürze bezeichnen grossvolumige Gesteinsabbrüche.

**5 Lawinen**  
Eine Lawine bezeichnet den schnellen Abgang von Schnee einen Hang hinunter. Lawinen können entweder spontan oder durch äussere Einflüsse wie Menschen, Tiere und Erdbeben ausgelöst werden.

**6 Murgang**  
Ein Murgang ist ein fließendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz. Ein Murgang entsteht oft in bereits vorhandenen Bachbetten. Durch die hohe Dichte und die schnelle Fließgeschwindigkeit (bis zu 60km/h) haben Murgänge eine grosse Zerstörungskraft.

**7 Oberflächenabfluss**  
Oberflächenabfluss entsteht, wenn Regenwasser, Schmelzwasser oder andere Quellen nicht ausreichend schnell im Boden versickern können und somit über das offene Gelände abfliessen. Oberflächenabfluss ist für bis zu 50 Prozent der Wasserschäden verantwortlich.

**8 Sturm**  
Insbesondere Winterstürme verursachen grosse Schäden an Immobilien. Die Intensität von Sturmereignissen wird als Windgeschwindigkeit der Böenspitzen angegeben. Diese können Geschwindigkeiten von über 200 km/h erreichen.

**9 Hagel**  
Hagel bezeichnet Niederschlag in Form von Eisstücken oder -klumpen. An Gebäuden kann Hagel insbesondere an Dächern, Solaranlagen, Storen und Fassaden Schäden verursachen. Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkomgrössen abgeschätzt. Hagelkörner können Durchmesser von über 3 cm erreichen.

**10 Erdbeben**  
Erdbeben bezeichnen die Erschütterung des Erdkörpers aufgrund der Verschiebung der tektonischen Platten. Die fünf Gefährdungsklassen entsprechen den Erbebenzonen, die in der SIA-Norm 261/2020, «Einwirkungen auf Tragwerke», definiert sind.

**11 Radon**  
Radon ist ein natürlich im Boden vorkommendes farb- und geruchloses radioaktives Gas. Bei Gebäuden mit undichten Bodenplatten stellt Radon ein gesundheitliches Risiko für die Bewohnerinnen und Bewohner dar. Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in Prozent) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>) geschätzt.

Quelle: Wüst Partner

# Schadenergebnisse aufgrund von Naturgefahren

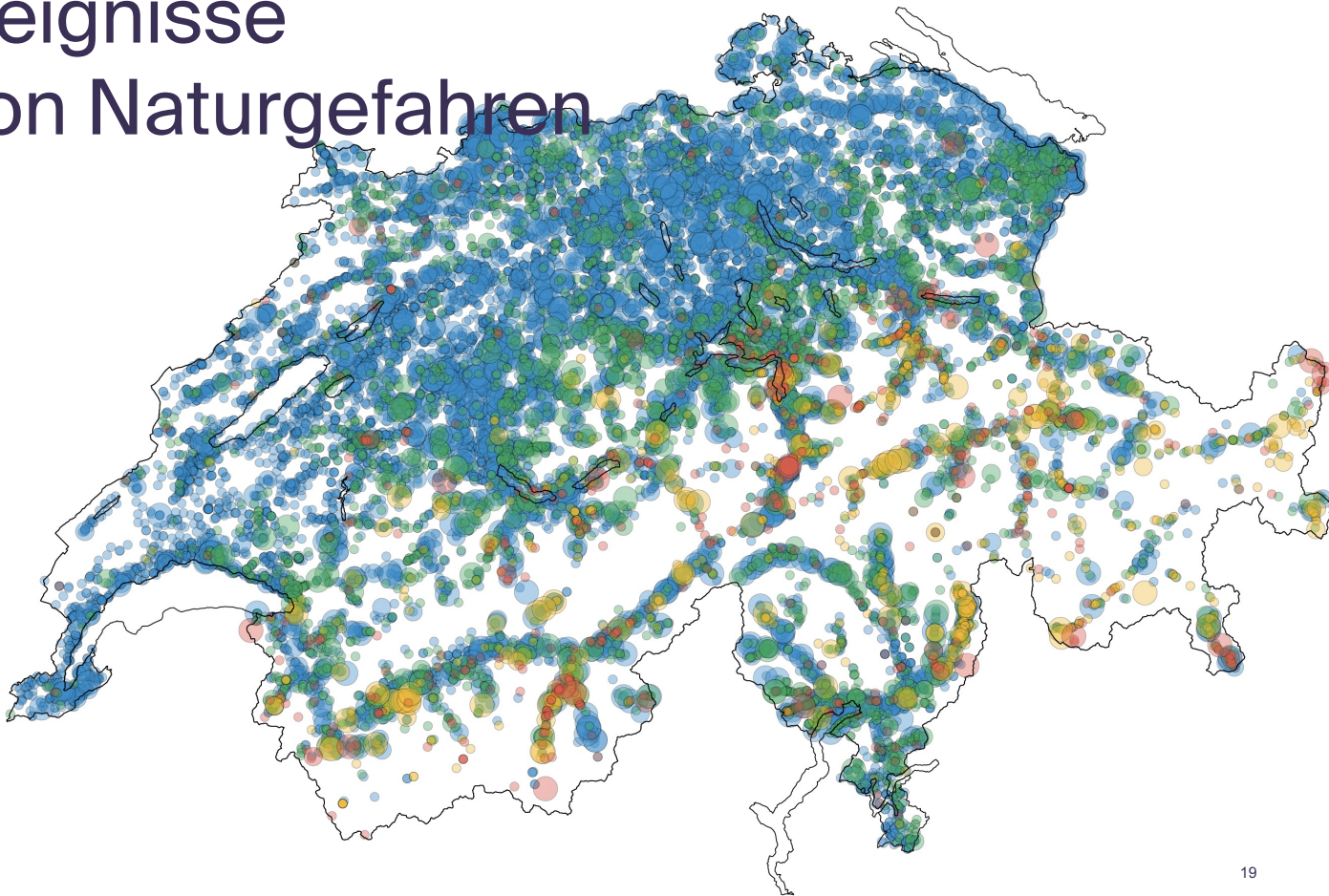
## Naturgefahr:

- Hochwasser
- Rutschungen
- Murgänge
- Sturzereignisse

Quellen: WSL; Wüest Partner

## Schadensumme:

- Bis CHF 0.4 Mio.
- CHF 0.4 bis 2.0 Mio.
- CHF 2.0 Mio. und mehr



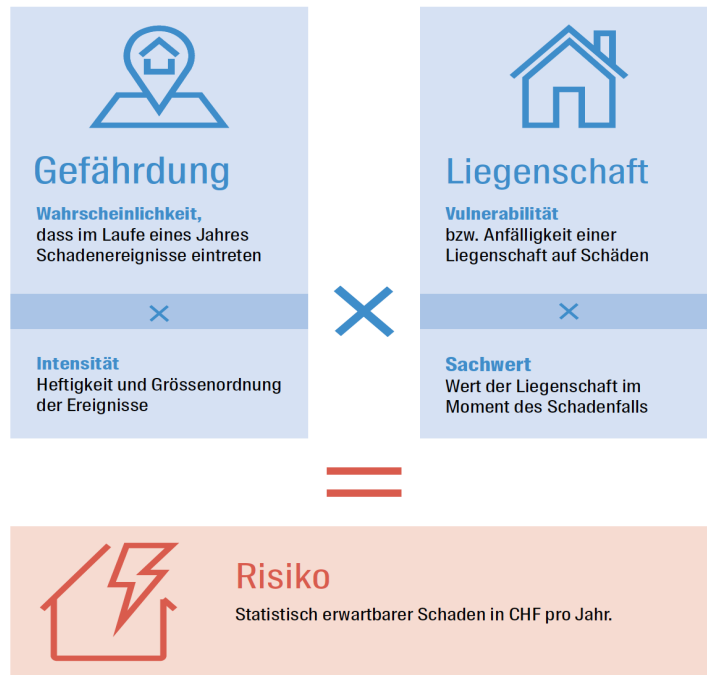
# Naturgefahren und Risiko

## Künftige Entwicklung der Naturgefahren für die Schweiz und Westeuropa als Folge des Klimawandels

Naturgefahr	Entwicklung	Wahrscheinlichkeit
<b>Hitze</b>	Starke Zunahme	Sehr grosse Wahrscheinlichkeit
<b>Starkniederschläge</b>	Zunahme	Grosse Wahrscheinlichkeit
<b>Sturm</b>	Geringe Zunahme	Mittlere Wahrscheinlichkeit
<b>Hagel</b>	Zunahme	Kleine Wahrscheinlichkeit
<b>Felsstürze, Rutschungen, Hangmuren</b>	Zunahme und geografische Verlagerung	Grosse Wahrscheinlichkeit

Quelle: Recherchen von Wüest Partner

## Berechnung des Risikos einer Liegenschaft



Quelle: Wüest Partner

# Gebäudebestand und Bautätigkeit

Naturgefahr	Gebiete mit Gefahrenklasse 4, mittlere Gefährdung				Gebiete mit Gefahrenklasse 5, erhebliche Gefährdung			
	Bestehende Gebäude		Geplante Gebäude*		Bestehende Gebäude		Geplante Gebäude*	
	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl
Hochwasser	7.9%	114'059	6.9%	589	2.1%	29'897	1.9%	163
Oberflächenabfluss	2.7%	45'186	2.3%	224	1.0%	17'737	1.2%	117
Sturzereignisse	0.6%	6'640	0.5%	29	0.2%	2'440	0.1%	6
Radon	13.8%	243'225	13.3%	1'363	7.4%	130'134	5.3%	544
Hangmuren	3.8%	4116	5.7%	37	0.2%	232	0.0%	0
Lawinen	1.9%	10'814	1.8%	46	0.7%	4'004	0.2%	5
Murgänge	0.5%	1'016	0.7%	11	0.5%	873	0.5%	7
Rutschungen	2.5%	27'196	2.3%	130	0.1%	1'143	0.1%	5
Erdbeben	4.9%	86'386	4.0%	410	5.6%	98'757	9.9%	1'012
Sturm	2.6%	46'183	1.9%	195	0.7%	12'526	0.3%	34

\* Geplante Gebäude = projektierte, baubewilligte oder sich im Bau befindliche Gebäude

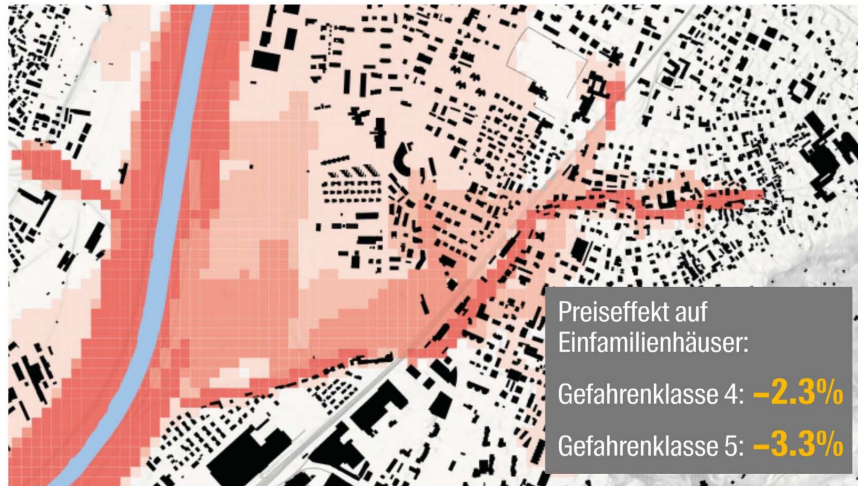
Quellen: GWR; Wüest Partner

# Naturgefahren

Naturgefahren stellen für den Immobiliensektor ein Risiko dar und zeigen signifikante Effekte auf Transaktionspreise.

→ Empirische Untersuchung von Einfamilienhaus-Transaktionen haben gezeigt: die Gefährdung durch Naturgefahren ist wertrelevant.

Bellinzona: Gefährdung durch Hochwasser



## Gefahrenklasse:

- 5: Erhebliche Gefährdung
- 4: Mittlere Gefährdung
- 3: Geringe Gefährdung
- 2: Restgefährdung

Weiss = Gebiete der Gefahrenklasse 1 (keine Gefährdung) oder Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets

# Preiseffekte durch Naturgefahren

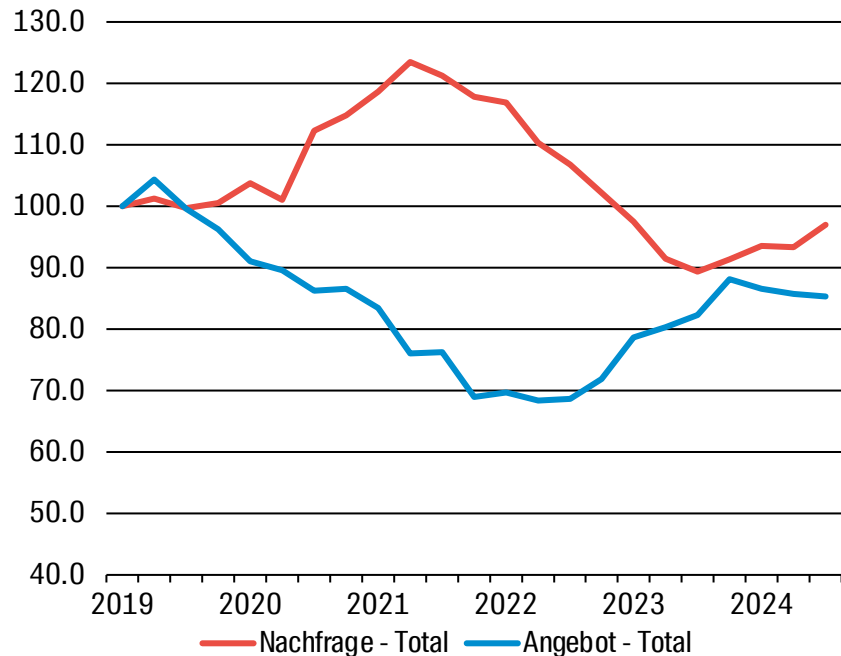
## Transaktionspreise von Einfamilienhäusern: Preisabschlag nach Gefahrenklasse

<b>Naturgefahr</b>	<b>Klasse 3</b> Geringe Gefahr	<b>Klasse 4</b> Mittlere Gefahr	<b>Klasse 5</b> Erhebliche Gefahr
<b>Hochwasser</b>	<b>-1.2%</b> (±0.3%)	<b>-2.3%</b> (±0.4%)	<b>-3.3%</b> (±0.8%)
<b>Oberflächenabfluss</b>	–	<b>-1.4%</b> (±0.6%)	<b>-2.6%</b> (±1.2%)
<b>Sturzereignisse</b>	–	<b>-5.3%</b> (±1.5%)	<b>-5.8%</b> (±2.7%)
<b>Radon</b>	–	<b>-1.5%</b> (±0.5%)	<b>-3.6%</b> (±0.6%)

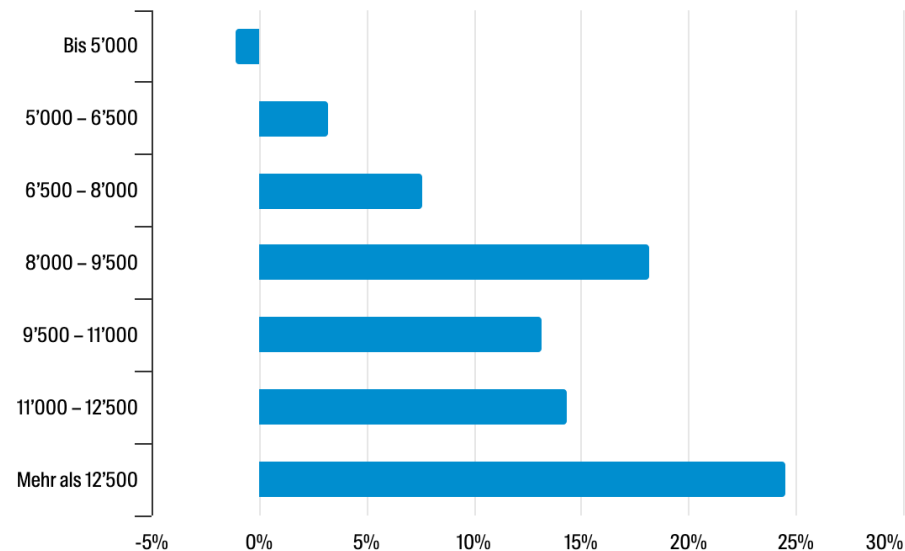
Wohneigentum

# Marktindikatoren Eigentumswohnungen

**Eigentumswohnungen: Veränderung von Angebot und Nachfrage** (Index Januar 2019 = 100)

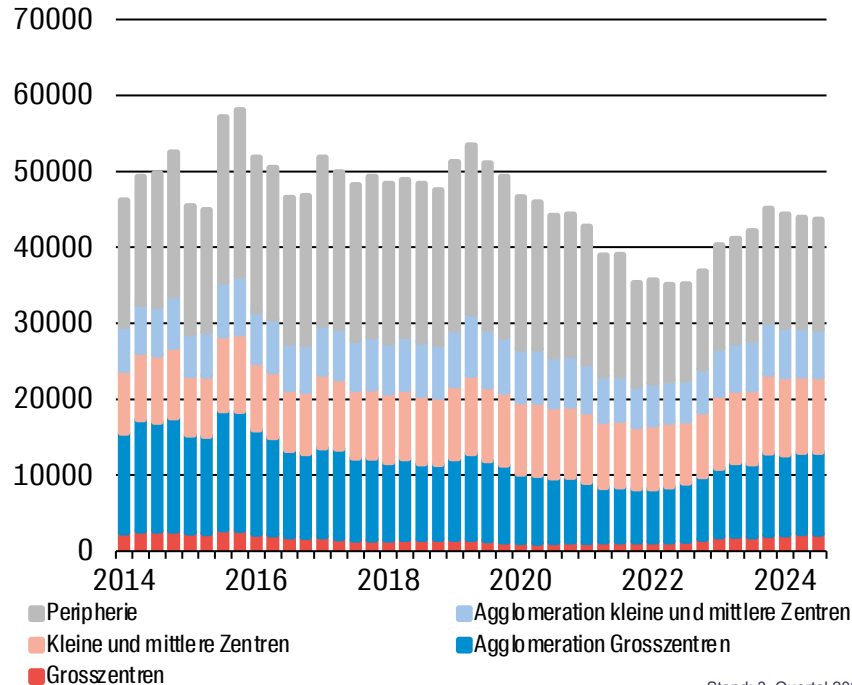


**Eigentumswohnungen: Entwicklung Angebot nach Preisklassen** (Veränderung der letzten vier Quartale ggü. den vier Quartalen davor; jeweils Mittelwert in CHF/m<sup>2</sup>)

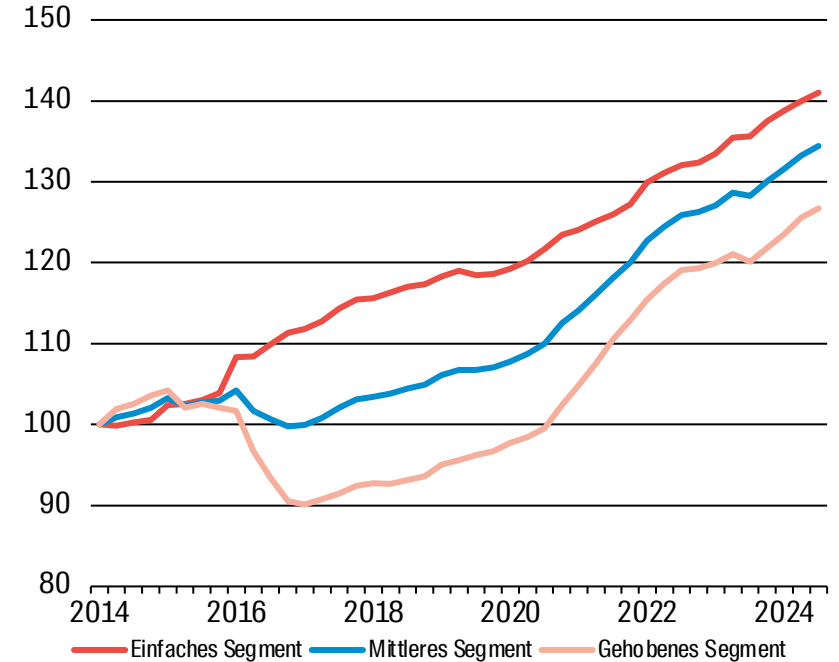


# Marktindikatoren Eigentumswohnungen

## Eigentumswohnungen: Angebot (Anzahl inserierte Objekte pro Quartal)



## Eigentumswohnungen: Transaktionspreisentwicklung (qualitätsbereinigter Index 1. Quartal 2014 =100)

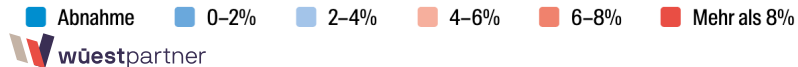
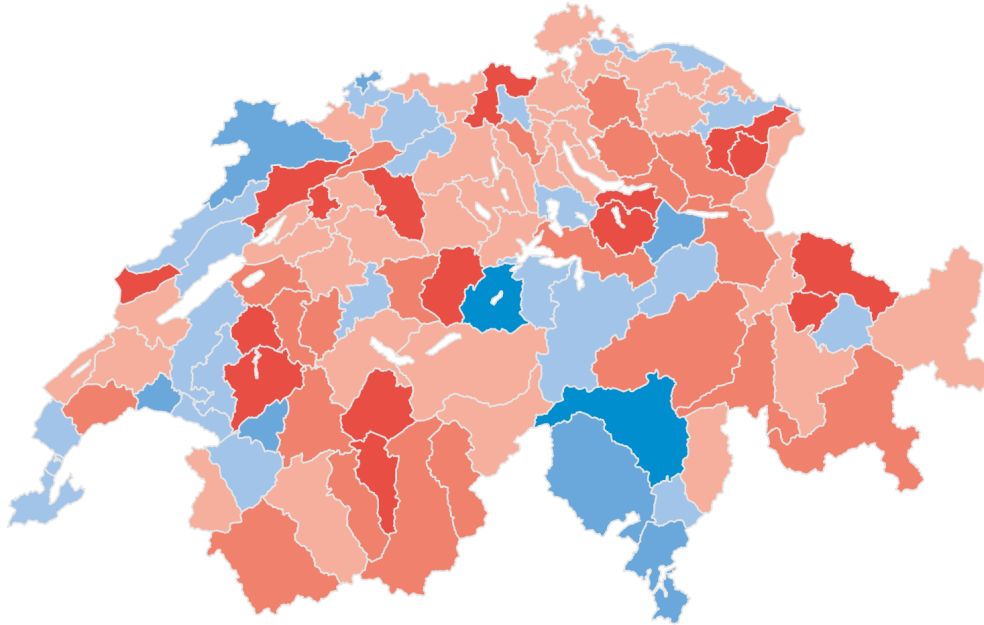


Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

# Marktindikatoren Eigentumswohnungen

**Eigentumswohnungen: Regionale Transaktionspreisveränderungen pro Jahr (3. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal, in Prozent)**



Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

# Marktindikatoren Eigentumswohnungen

## Prognosen Eigentumswohnungen



### Eigentumswohnungen Prognosen

Monitoring-Region		
1	Zürich	+3.9%
1a	Stadt Zürich	+3.5%
2	Ostschweiz	+3.3%
3	Innerschweiz	+3.8%
4	Nordwestschweiz	+3.0%
5	Bern	+3.6%
6	Südschweiz	+3.1%
6a	Kanton Graubünden	+4.3%
6b	Kanton Tessin	+2.0%
6c	Kanton Wallis	+3.0%
7	Genfersee	+3.0%
7a	Kanton Genf	+3.0%
8	Westschweiz	+3.6%

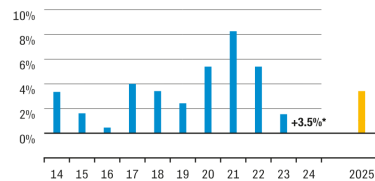
Quelle: Wüest Partner



# +3.4%

Schweizweite Prognose 2025

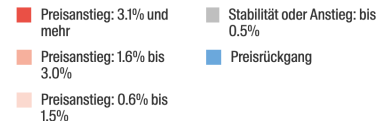
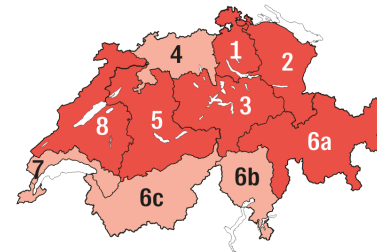
Entwicklung der Angebotspreise: Jährliche  
Veränderungsraten



\*Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2024

Quelle: Wüest Partner

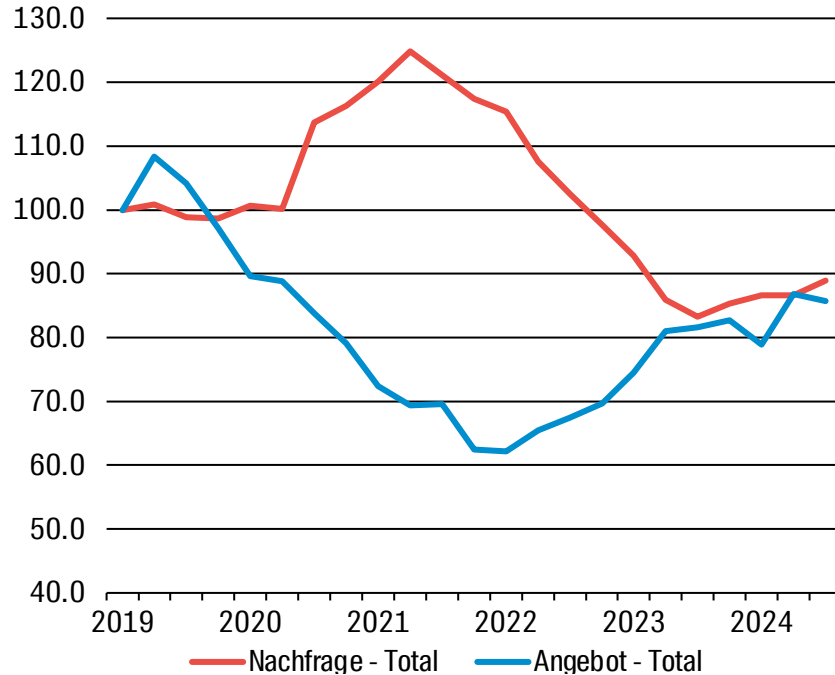
Regionale Prognosen 2025



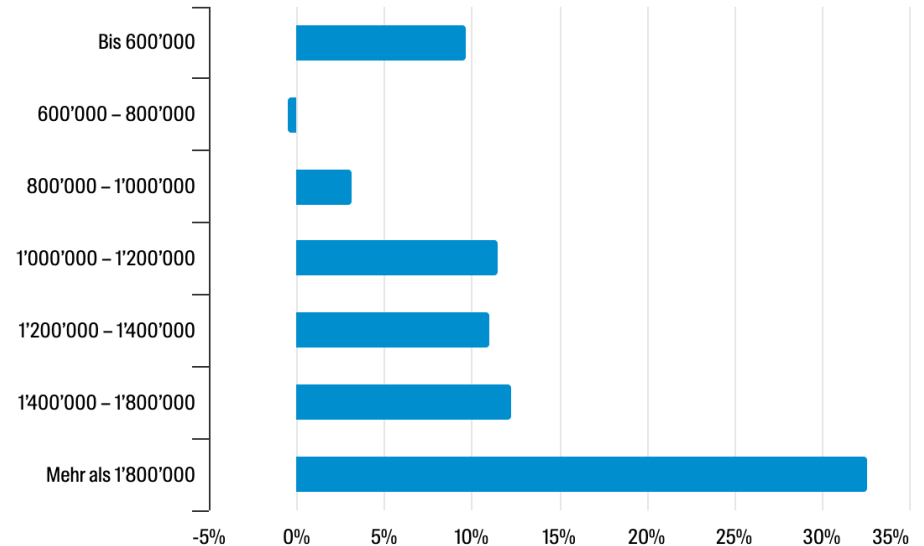
Quelle: Wüest Partner

# Marktindikatoren Einfamilienhäuser

## Einfamilienhäuser: Veränderung von Angebot und Nachfrage (Index Januar 2019 = 100)

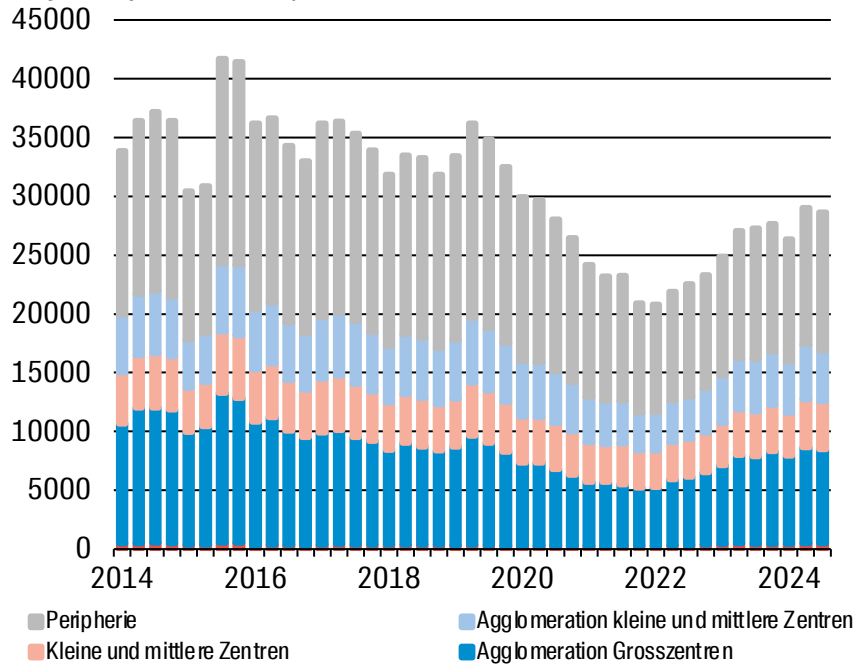


## Einfamilienhäuser: Entwicklung Angebot nach Preisklassen (Veränderung der letzten vier Quartale ggü. den vier Quartalen davor; jeweils Mittelwert; 5 bis 5.5 Zimmer, Objektpreise)

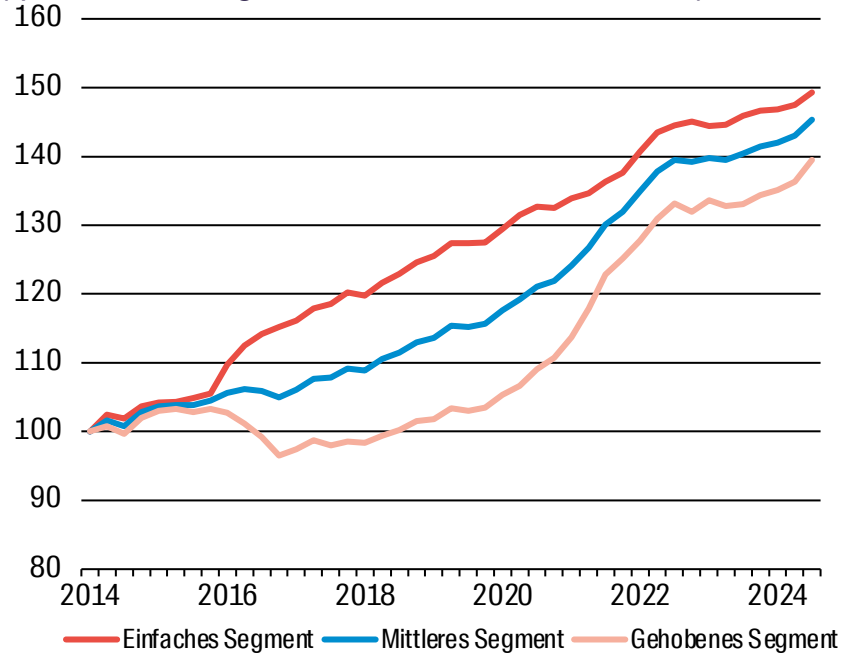


# Marktindikatoren Einfamilienhäuser

**Einfamilienhäuser: Angebot** (Anzahl inserierte Objekte pro Quartal)



**Einfamilienhäuser: Preisentwicklung** (qualitätsbereinigter Index 1. Quartal 2014 = 100)

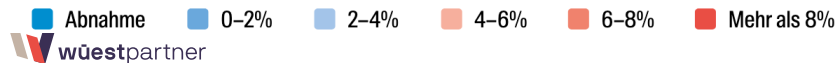
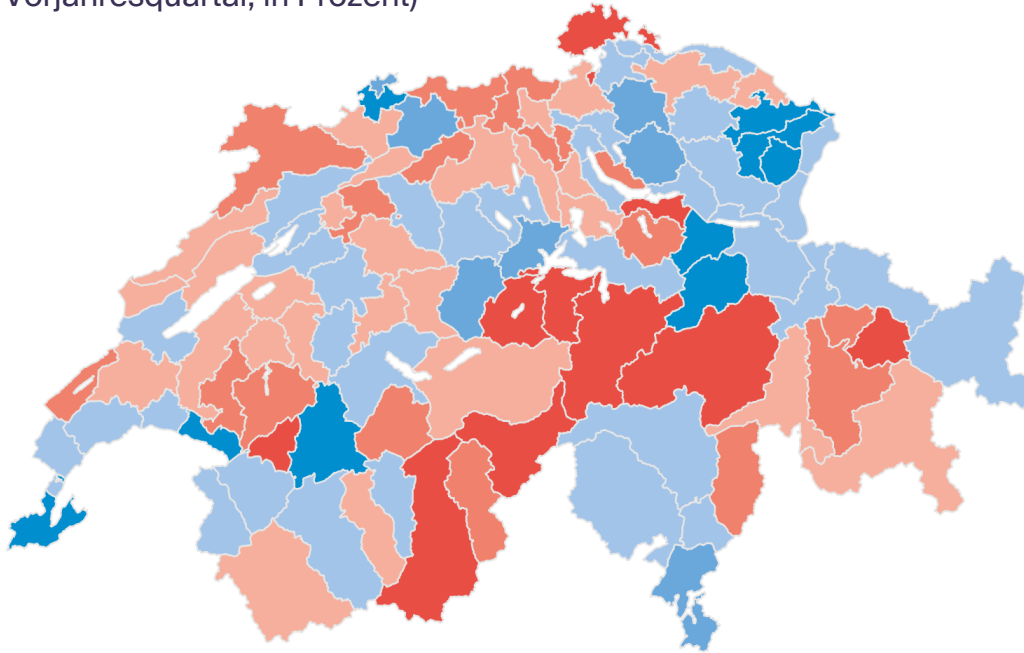


Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

# Marktindikatoren Einfamilienhäuser

**Einfamilienhäuser: Regionale Transaktionspreisveränderungen pro Jahr** (3. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal, in Prozent)



Stand: 3. Quartal 2024  
Quelle: Wüest Partner

# Marktindikatoren Einfamilienhäuser

## Prognosen Einfamilienhäuser



### Einfamilienhäuser Prognosen

Monitoring-Region		
1	Zürich	+3.4%
2	Ostschweiz	+2.8%
3	Innerschweiz	+3.7%
4	Nordwestschweiz	+3.2%
5	Bern	+2.9%
6	Südschweiz	+3.0%
6a	Kanton Graubünden	+3.9%
6b	Kanton Tessin	+2.0%
6c	Kanton Wallis	+3.7%
7	Genfersee	+1.3%
7a	Kanton Genf	+0.8%
8	Westschweiz	+3.0%

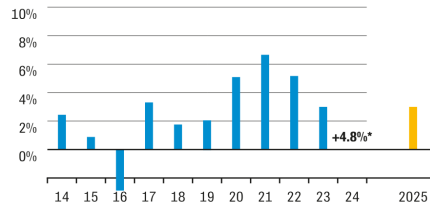
Quelle: Wüest Partner



# +3.0%

Schweizweite Prognose 2025

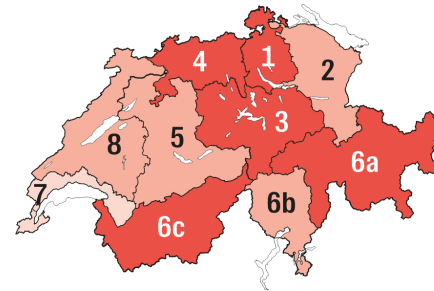
Entwicklung der Angebotspreise: Jährliche  
Veränderungsraten



\*Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2024

Quelle: Wüest Partner

Regionale Prognosen 2025



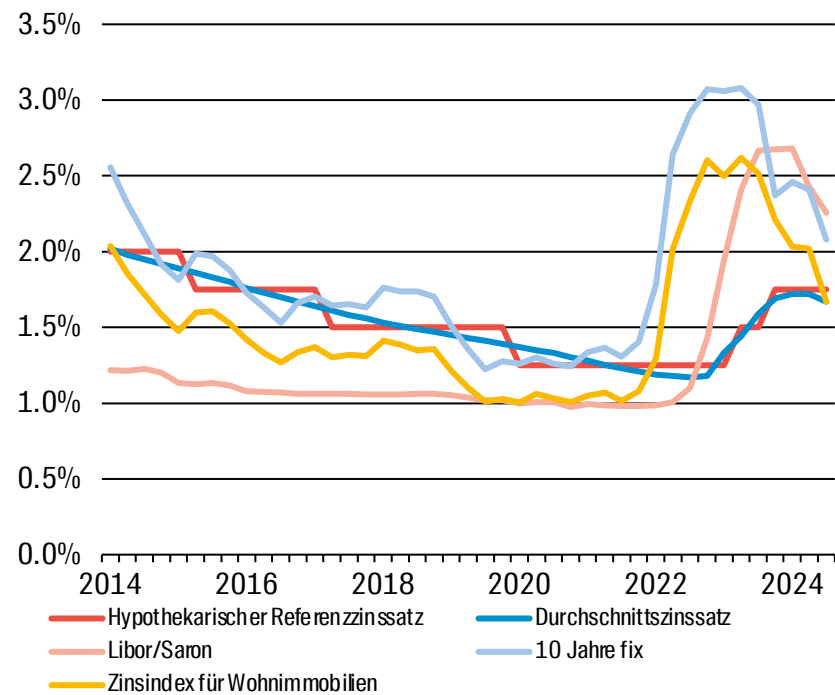
- Preisanstieg: 3.1% und mehr
- Stabilität oder Anstieg: bis 0.5%
- Preisanstieg: 1.6% bis 3.0%
- Preisrückgang
- Preisanstieg: 0.6% bis 1.5%

Quelle: Wüest Partner

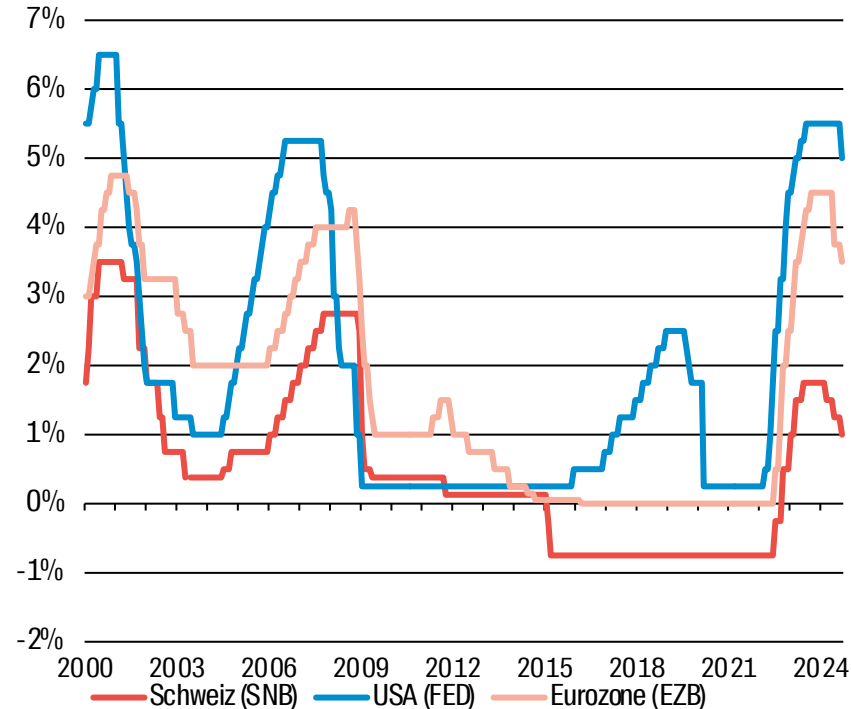
# Investmentmarkt

# Zinsentwicklung

## Hypothekarzinsen



## Leitzinsen



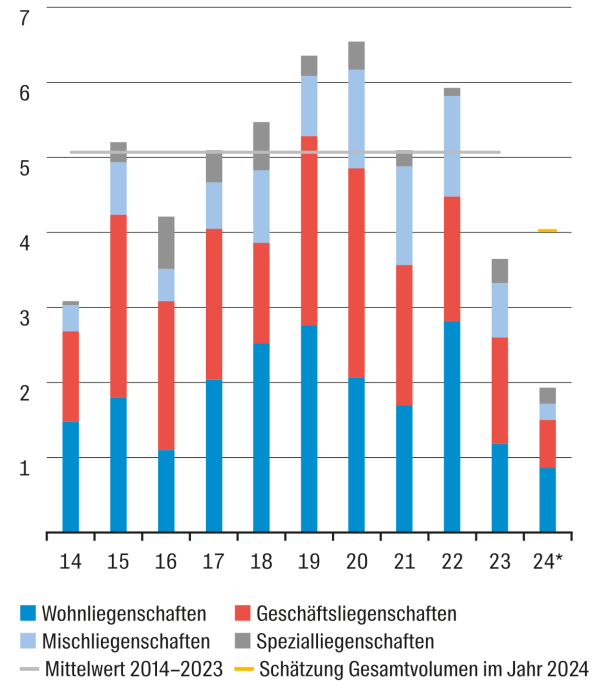
Stand: Sep 2024  
Quelle: SNB

Marktausblick Wüest Partner

Stand: September 2024  
Quelle: SNB

# Transaktionsvolumen von Renditeliegenschaften

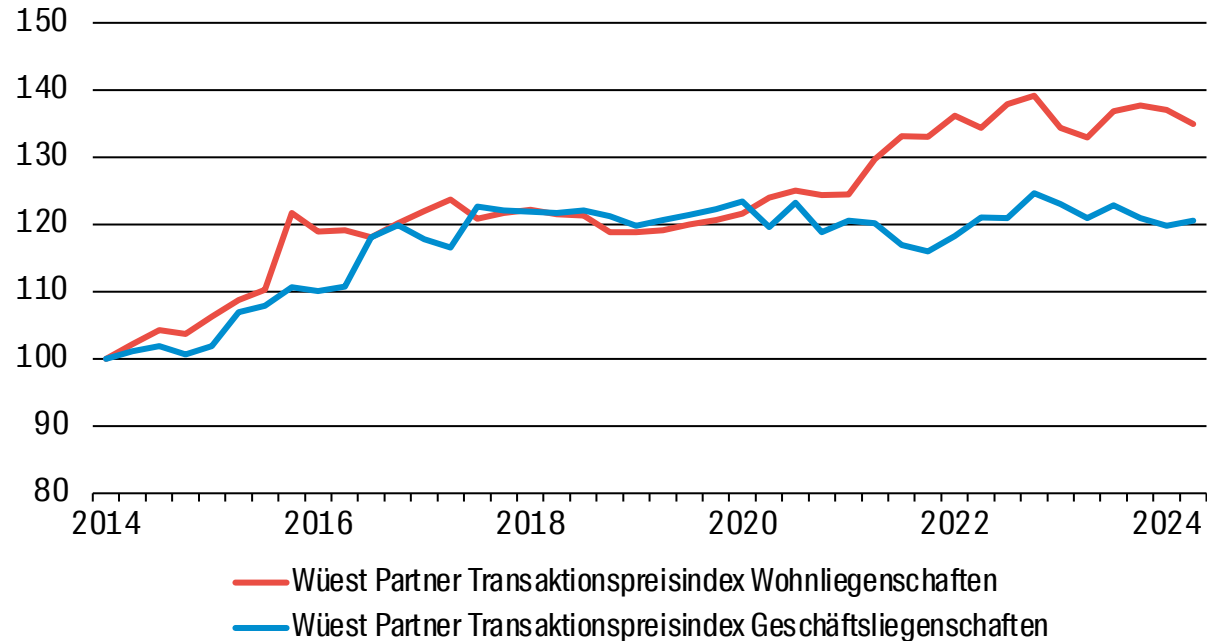
## Transaktionsvolumen von Renditeliegenschaften in der Schweiz (in Mrd. CHF)



Stand: \*Ende August 2024. Quelle: Wüest Partner

# Preisindex für Renditeliegenschaften

Index 1. Quartal 2014 = 100



## Veränderungen

### Wohnliegenschaften

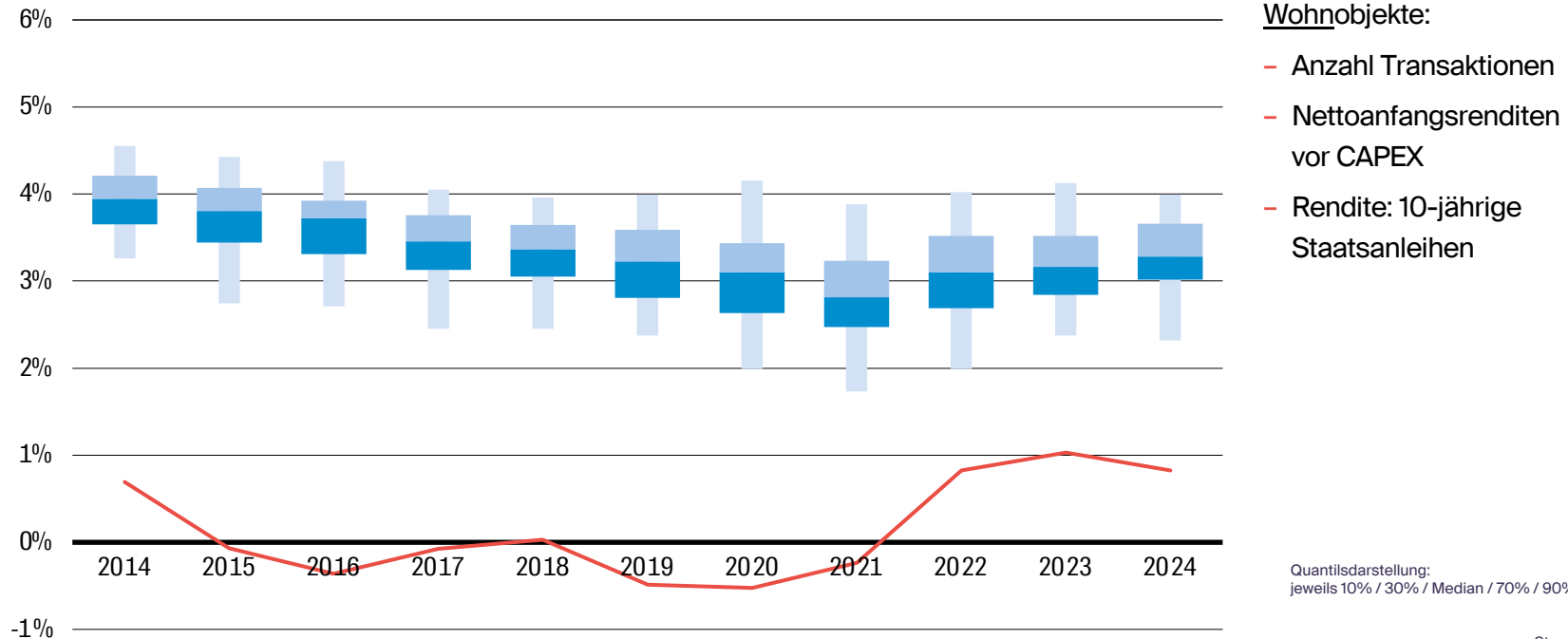
Vorquartal:	-1.5%
Vorjahresquartal:	1.5%
Langfristig:	2.8%

### Geschäftsliegenschaften

Vorquartal:	0.6%
Vorjahresquartal:	-0.3%
Langfristig:	1.8%

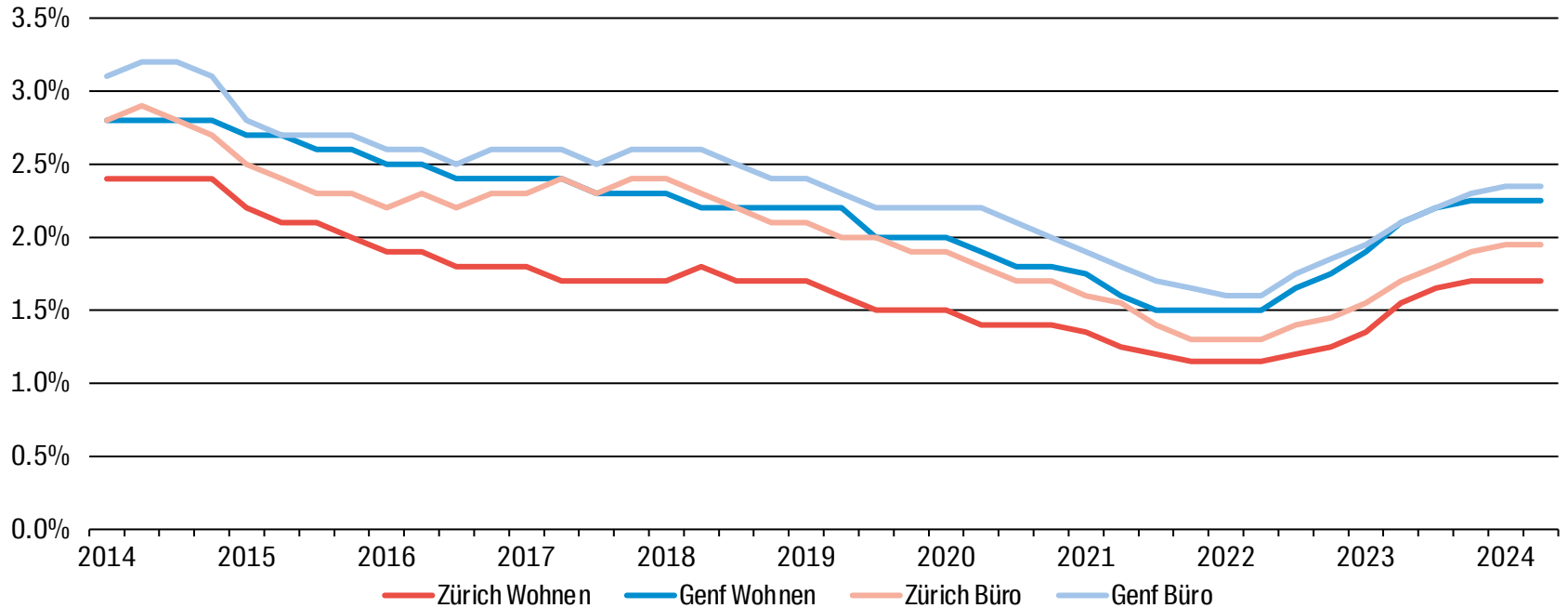
# Transaktionsdatenbank Wüest Partner

## Immobilientransaktionen Schweiz: Nettoanfangsrenditen (Wohnliegenschaften; vor CAPEX)



# Spitzenrenditen der letzten 10 Jahre

Nettoanfangsrenditen für voll vermietete Liegenschaften, hoher Qualität an sehr guten städtischen Lagen

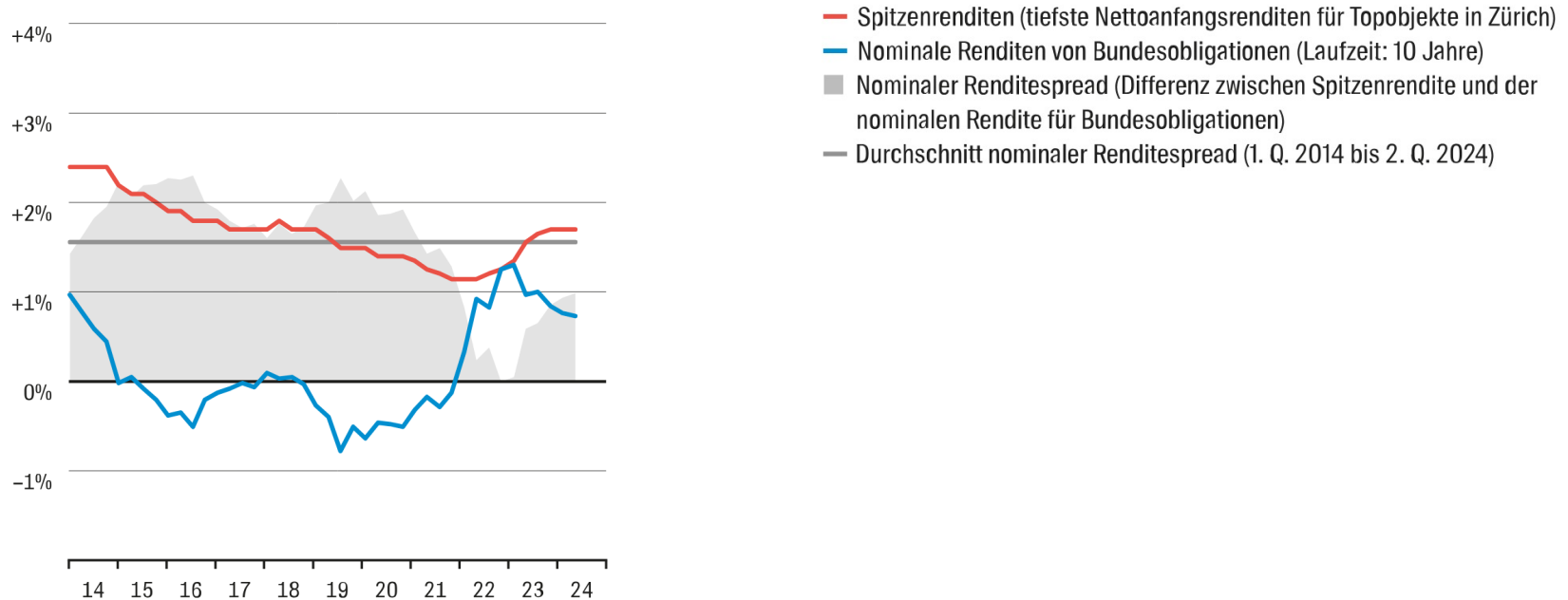


Stand: 2. Quartal 2024

Quelle: Quartalsweise Erhebung von Wüest Partner aufgrund Auswertung und Qualitätsadjustierung der Transaktionsdatenbank von Wüest Partner

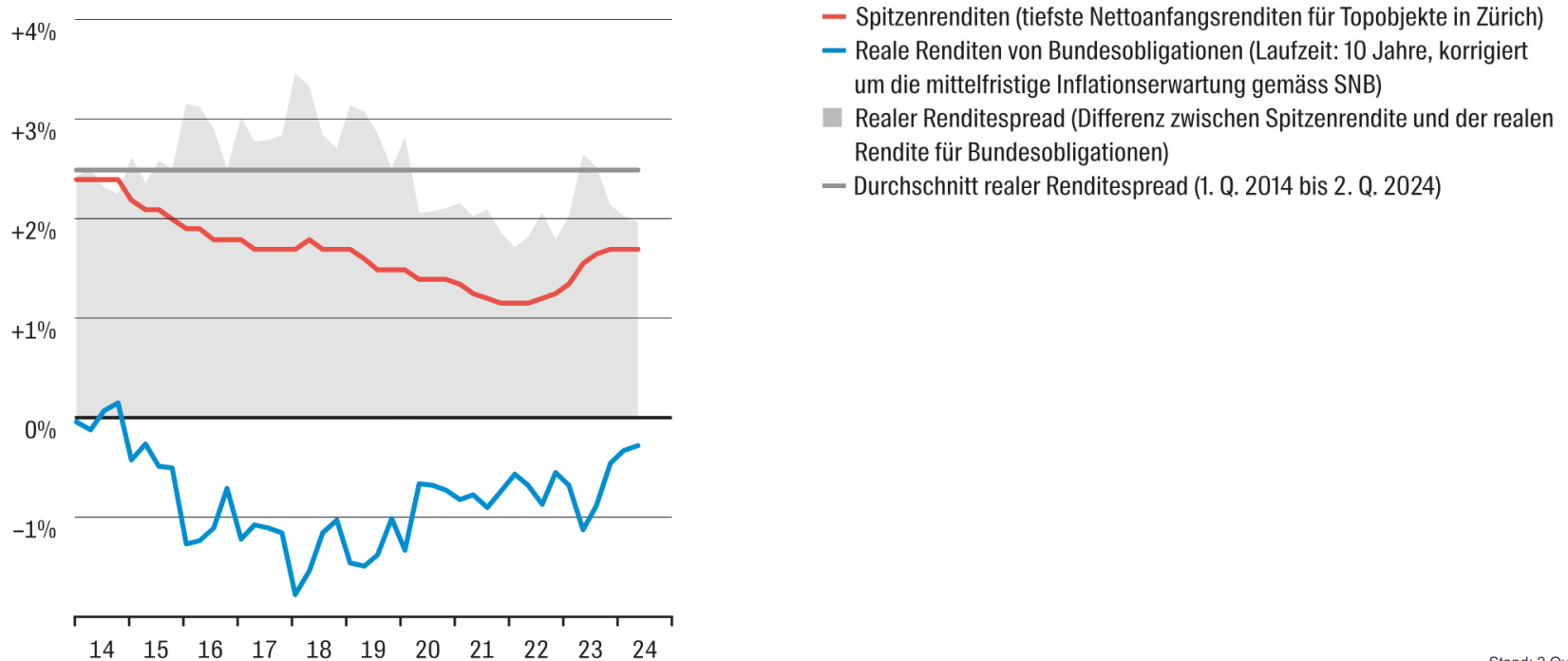
# Spread Prime Yields zu Staatsanleihen: Nominal

## Nominaler Renditespread: Spitzenrenditen von Mehrfamilienhäusern in Zürich und Schweizer Anleiherenditen



# Spread Prime Yields zu Staatsanleihen: Real

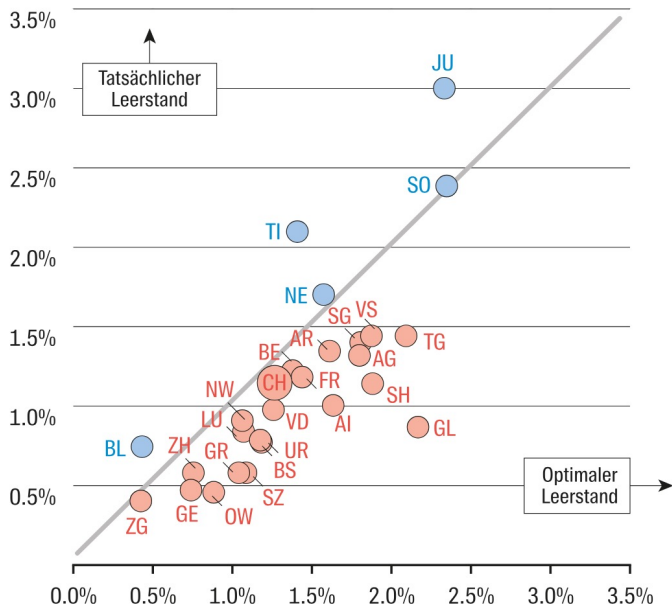
## Realer Renditespread: Spitzenrenditen von Mehrfamilienhäusern in Zürich und Schweizer Anleiherenditen



Nutzermarkt: Mietwohnungen

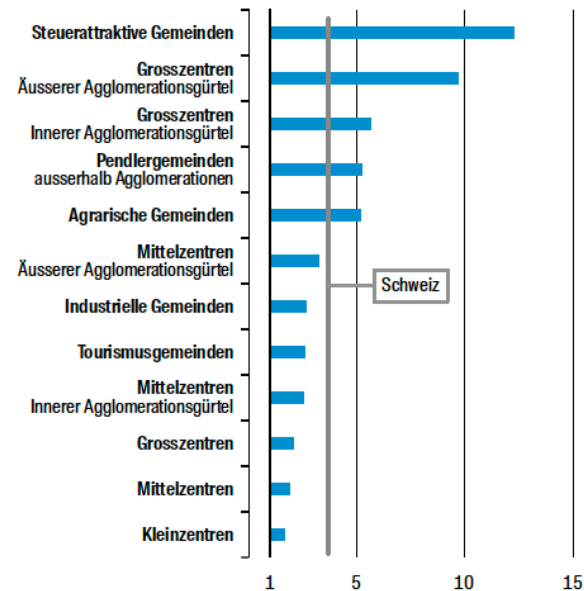
# Marktindikatoren Mietwohnungen

**Leerstandsquoten** Anteil leer stehende Wohnungen in Prozent des Bestandes



- Der tatsächliche Leerstand ist grösser als der optimale Leerstand
- Der tatsächliche Leerstand ist kleiner als der optimale Leerstand

**Mietwohnungen: Nachfrage und Verfügbarkeit nach Gemeindetyp** (Anzahl Suchabos pro Wohnungsinserat)

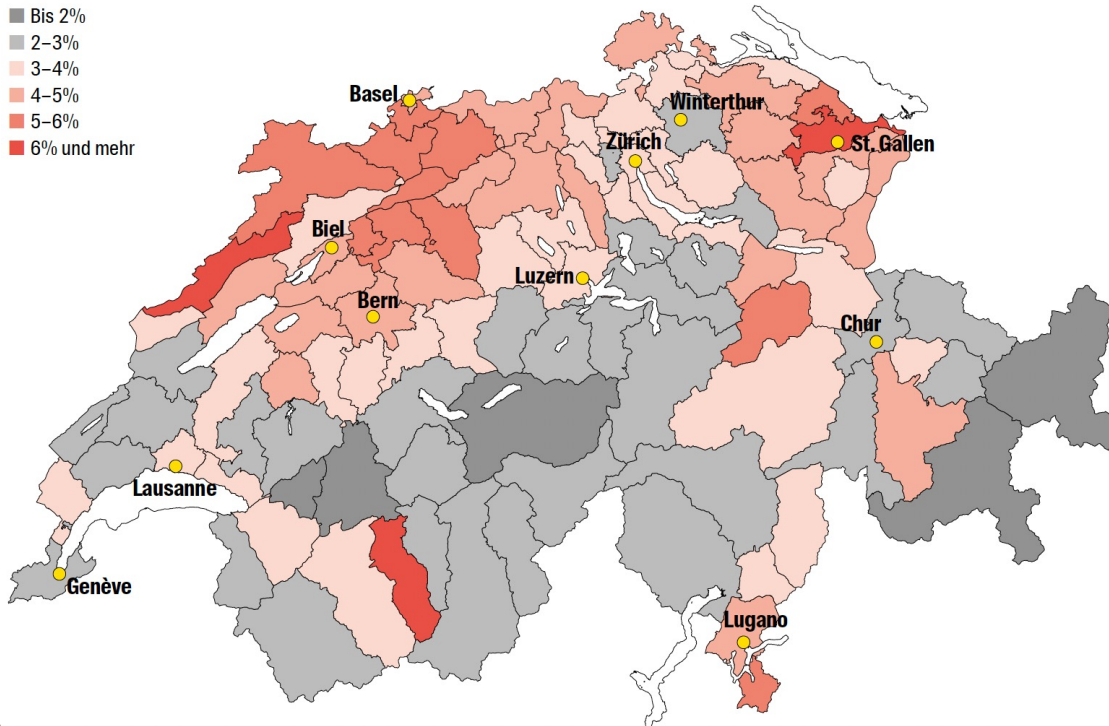


Je grösser das Verhältnis von Suchabos pro Inserat ist, desto grösser ist der Nachfrageüberhang in einem Gemeindetyp. Ist der Wert kleiner als 1, besteht ein Angebotsüberhang.

# Marktindikatoren Mietwohnungen

**Mietwohnungen: Angebotsziffer** (angebotene Objekte in Prozent des Bestands)

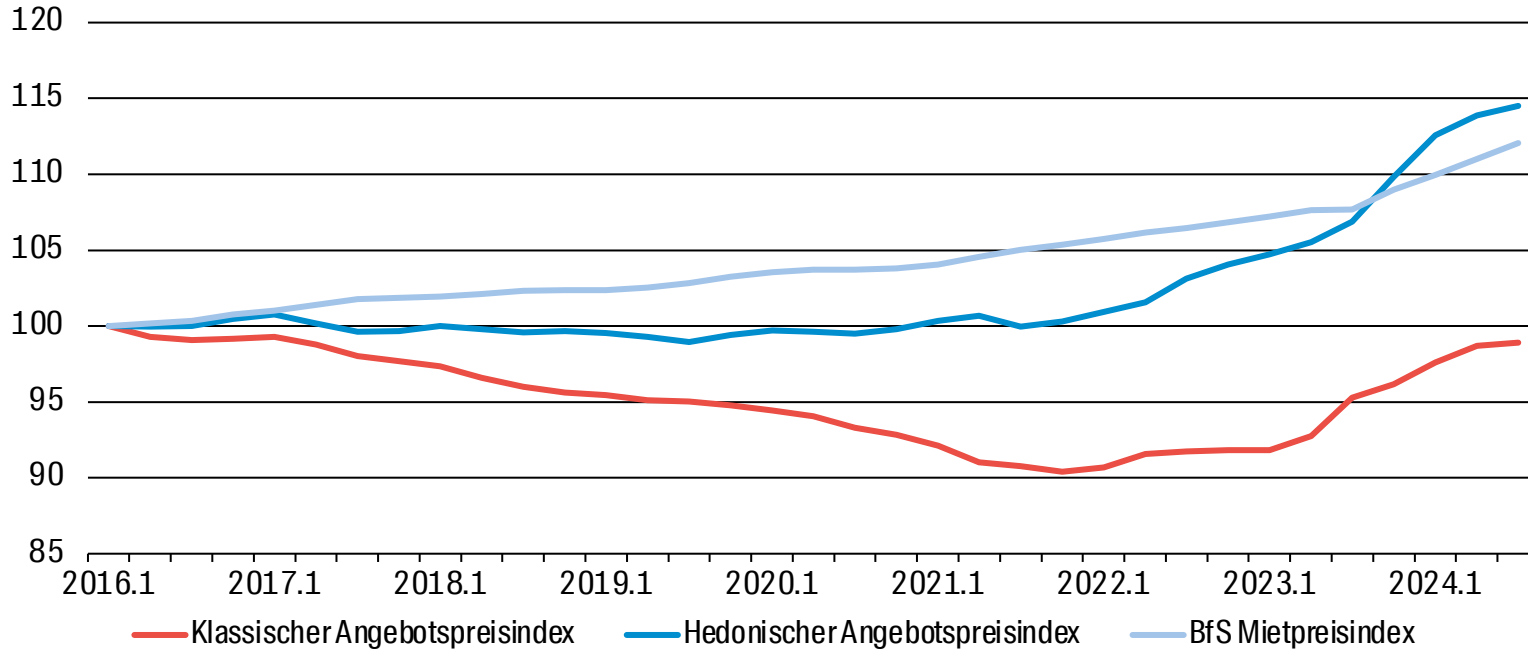
- Bis 2%
- 2-3%
- 3-4%
- 4-5%
- 5-6%
- 6% und mehr



Stand: 2. Quartal 2024  
Quellen: Wüest Partner

# Marktindikatoren Mietwohnungen

**Mietwohnungen: Entwicklung der Mieten** (Index 1. Quartal 2016 = 100)



# Marktindikatoren Mietwohnungen

## Prognosen Mietwohnungen



### Mietwohnungen Prognosen

#### Monitoring-Region

1	Zürich	+2.3%
1 a	Stadt Zürich	+2.6%
2	Ostschweiz	+1.8%
3	Innerschweiz	+2.2%
4	Nordwestschweiz	+1.9%
5	Bern	+1.8%
6	Südschweiz	+2.1%
6a	Kanton Graubünden	+1.3%
6b	Kanton Tessin	+1.2%
6c	Kanton Wallis	+4.0%
7	Genfersee	+1.7%
7a	Kanton Genf	+2.4%
8	Westschweiz	+0.7%

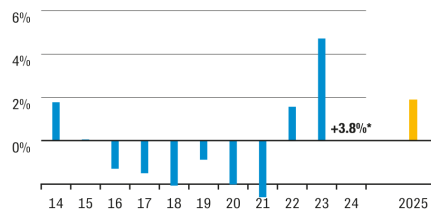
Quelle: Wüest Partner



# +1.9%

Schweizweite Prognose 2025

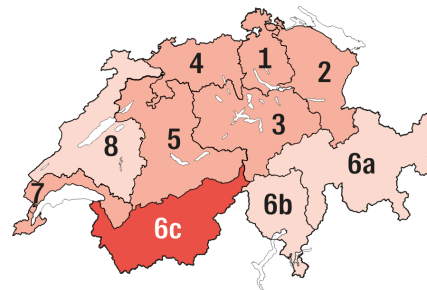
Entwicklung der Angebotspreise: Jährliche  
Veränderungsraten



\*Preisentwicklung im ersten Halbjahr 2024

Quelle: Wüest Partner

#### Regionale Prognosen 2025



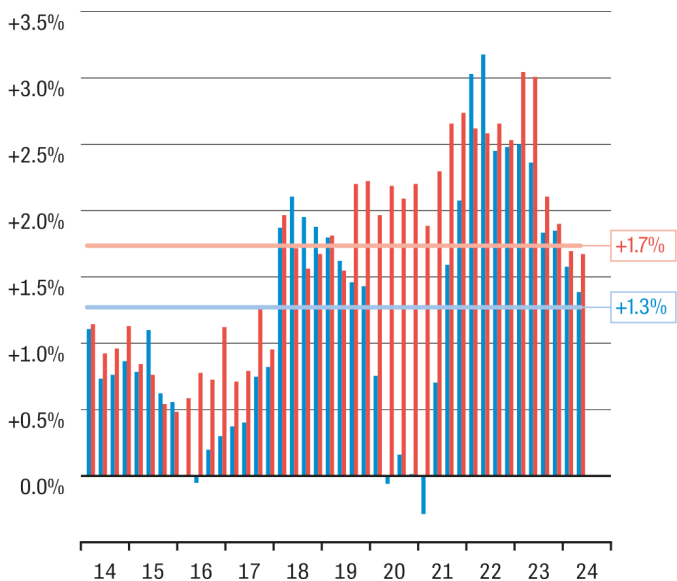
- Preisanstieg: 3.1% und mehr
- Preisanstieg: 1.6% bis 3.0%
- Preisanstieg: 0.6% bis 1.5%
- Stabilität oder Anstieg: bis 0.5%
- Preisrückgang

Quelle: Wüest Partner

Nutzermarkt: Büros

# Marktindikatoren Büroflächen

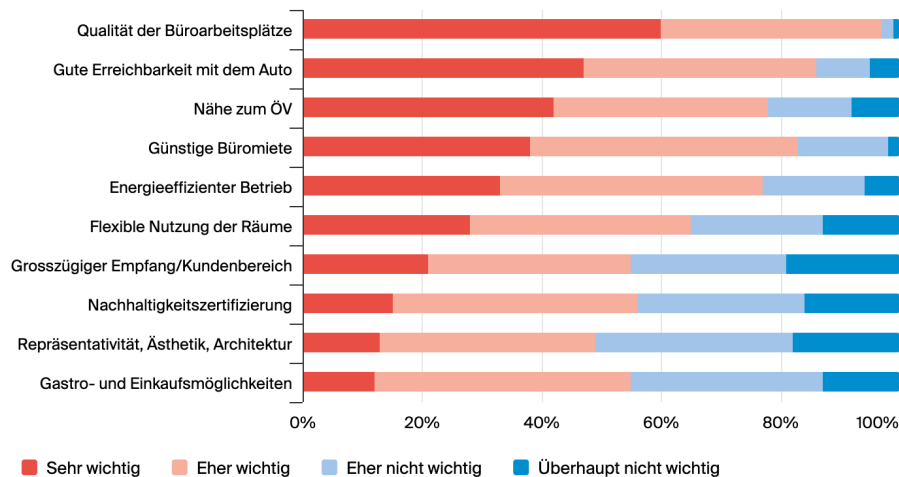
**Beschäftigungswachstum** (Veränderung der Anzahl Vollzeitäquivalente im Vergleich zum Vorjahresquartal)



**Total:**  
■ Im Vergleich zum Vorjahresquartal  
— Mittelwert (1. Q. 2014 – 2. Q. 2024)

**Bürobranchen:**  
■ Im Vergleich zum Vorjahresquartal  
— Mittelwert (1. Q. 2014 – 2. Q. 2024)

**Büroflächen: Kriterien von Unternehmen bei der Wahl ihrer Büroflächen**



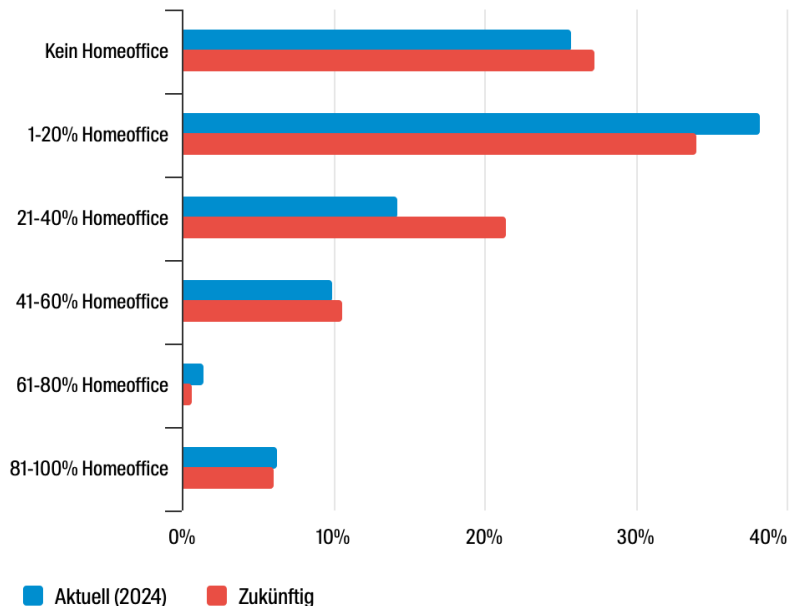
Die Frage lautete: Stellen Sie sich bitte vor, dass Ihr Unternehmen in der nächsten Zeit eine neue Liegenschaft beziehen müsste. Was denken Sie, welche Anforderungen müsste diese Liegenschaft erfüllen? Bitte geben Sie bei jedem Faktor an, wie wichtig er für Sie bzw. Ihr Unternehmen ist.

Stand: 2. Quartal 2024  
 Quelle: BFS

Stand: 2024  
 Quelle: Wüest Partner (Büroflächen-Barometer 2024)

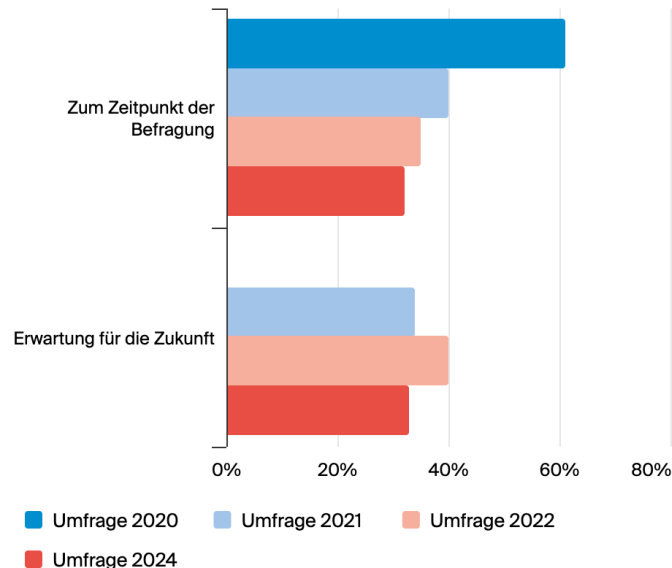
# Marktindikatoren Büroflächen

## Homeofficequote (zum Zeitpunkt der Befragung 2024)



Homeofficequote: Anteil der Arbeitszeit, die die Belegschaft eines Unternehmens durchschnittlich im Homeoffice arbeitet.

## Entwicklung der Homeofficequote (Aktuelle Quote und Erwartung für die Zukunft zum jeweiligen Zeitpunkt der Befragung)



Homeofficequote: Anteil der Arbeitszeit, die die Belegschaft durchschnittlich im Homeoffice arbeitet.

# Marktindikatoren Büroflächen

## Prognose Wüest Partner, Immo-Monitoring Herbst 2024



### Büroflächen Prognosen

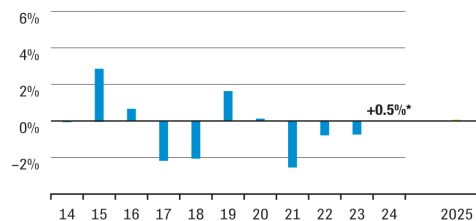
Büromarktregion	Prognose
<b>1</b> Zürich	<b>+1.0%</b>
Stadt Zürich	<b>+0.5%</b>
Zürich-Zentrum	<b>+2.0%</b>
<b>2</b> Region Basel	<b>-0.2%</b>
<b>3</b> Region Bern	<b>-0.5%</b>
<b>4</b> Region Genfersee	<b>-1.1%</b>
Stadt Genf	<b>+1.0%</b>
Genf-Zentrum	<b>+2.0%</b>
<b>5</b> Übrige Schweiz	<b>±0.0%</b>

Quelle: Wüest Partner

# +0.1%

Schweizweite Prognose 2025

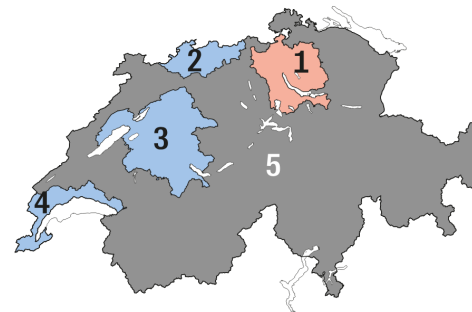
Entwicklung der Angebotsmieten: Jährliche  
Veränderungsraten



\*Entwicklung der Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2024

Quelle: Wüest Partner

Schweizweite Prognosen 2025



■ Preisanstieg: bis 1.4%  
■ Preisstabilität  
■ Preisrückgang: bis 1.4%  
■ Preisrückgang: 1.5% und mehr

Quelle: Wüest Partner

# Vielen Dank



**Dr. Ronny Haase**

Wüest Partner

[ronny.haase@wuestpartner.com](mailto:ronny.haase@wuestpartner.com)

+41 44 289 90 48