

Schweizer Immobilien Ausblick 2024

Keller Rechtsanwälte Webinar, 8. Dezember 2023
Ursina Kubli, Leiterin Immobilien Research



Der Immobilienmarkt kippt

Quellen: Tagesanzeiger, NZZ am Sonntag, 20 Minuten

Der Immobilienmarkt kippt

*«Die Verwirklichung
des Traums der
eigenen vier Wände
bleibt für
viele anspruchsvoll.»*

Quellen: Tagesanzeiger, NZZ am Sonntag, 20 Minuten

Der Immobilienmarkt kippt

Im Rekordtempo in die Wohnungsnot

*«Die Verwirklichung
des Traums der
eigenen vier Wände
bleibt für
viele anspruchsvoll.»*

Quellen: Tagesanzeiger, NZZ am Sonntag, 20 Minuten

In der Schweiz
wird zu wenig gebaut

Der Immobilienmarkt kippt

Im Rekordtempo in die Wohnungsnot

*«Die Verwirklichung
des Traums der
eigenen vier Wände
bleibt für
viele anspruchsvoll.»*

Quellen: Tagesanzeiger, NZZ am Sonntag, 20 Minuten

In der Schweiz
wird zu wenig gebaut

Der Immobilienmarkt kippt

Im Rekordtempo in die Wohnungsnot

*«Die Verwirklichung
des Traums der
eigenen vier Wände
bleibt für
viele anspruchsvoll.»*

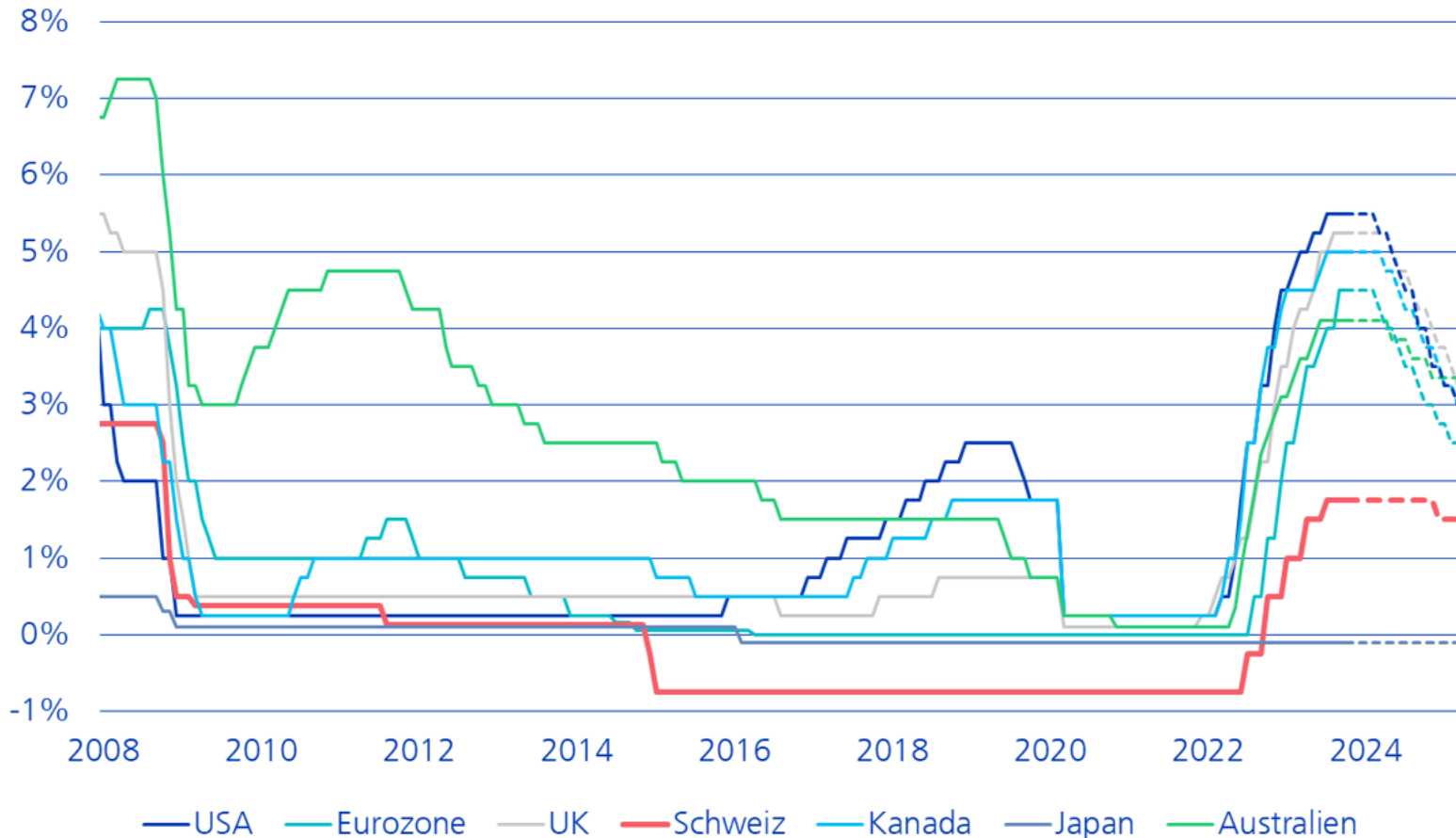
Wohnungsnot – mehr Wahlkampf als Tatsache

Fehlen in der Schweiz tatsächlich bald 50 000 Wohnungen? Ein Immobilienexperte äussert begründete Skepsis

Quellen: Tagesanzeiger, NZZ am Sonntag, 20 Minuten

Negativzinsumfeld ist passé

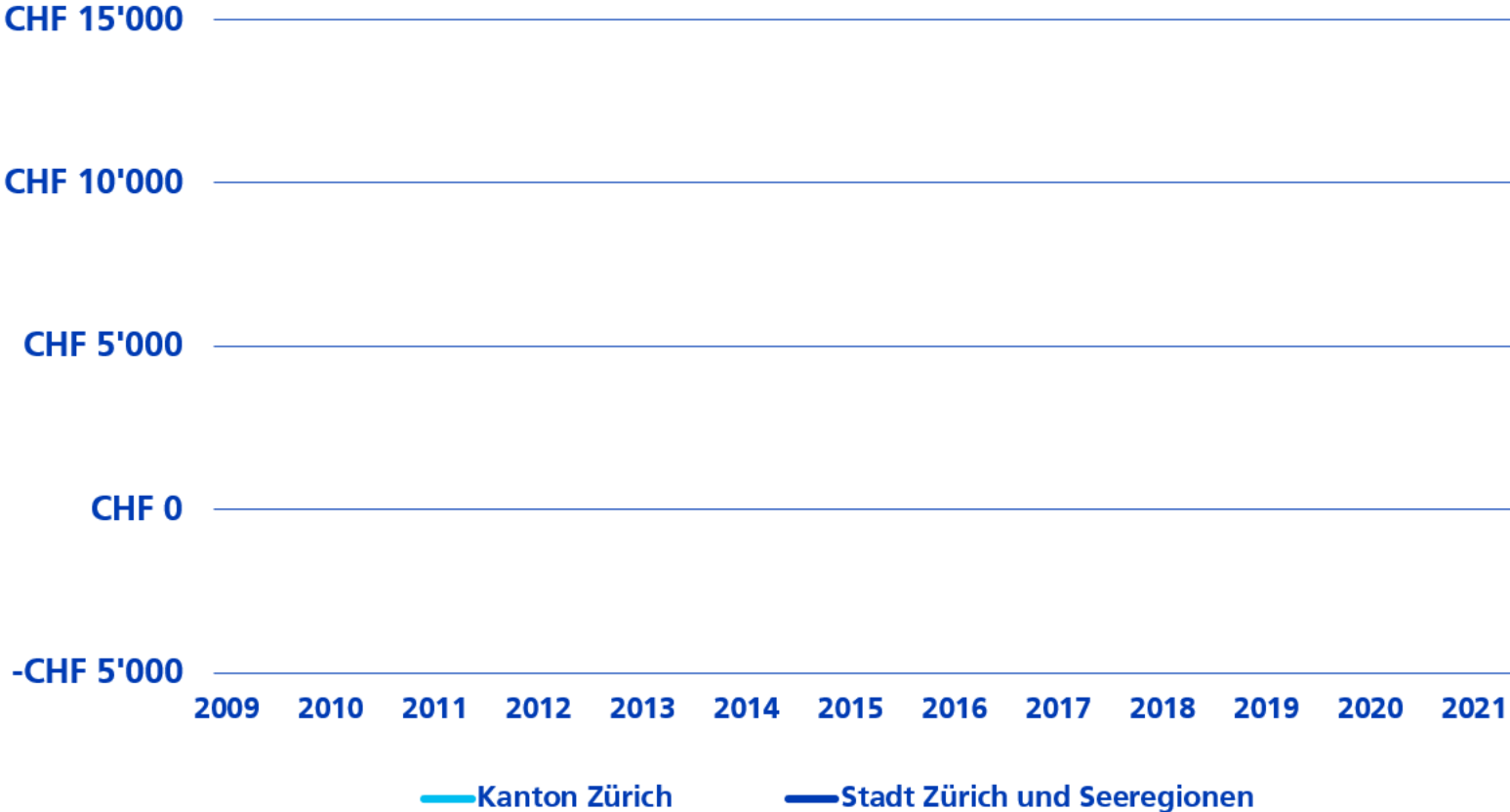
Realisierte und prognostizierte geldpolitische Leitzinsen



	Aktuell (Sep.)	Erwarteter Höhepunkt	Erste Zinssenkung
USA	5.50	5.50	März 2024
UK	5.25	5.25	Mai 2024
Kanada	5.00	5.00	April 2024
Eurozone	4.50	4.50	März 2024
Australien	4.10	4.10	Mai 2024
Schweiz	1.75	1.75	Dez 2024
Japan	-0.10	-0.10	–

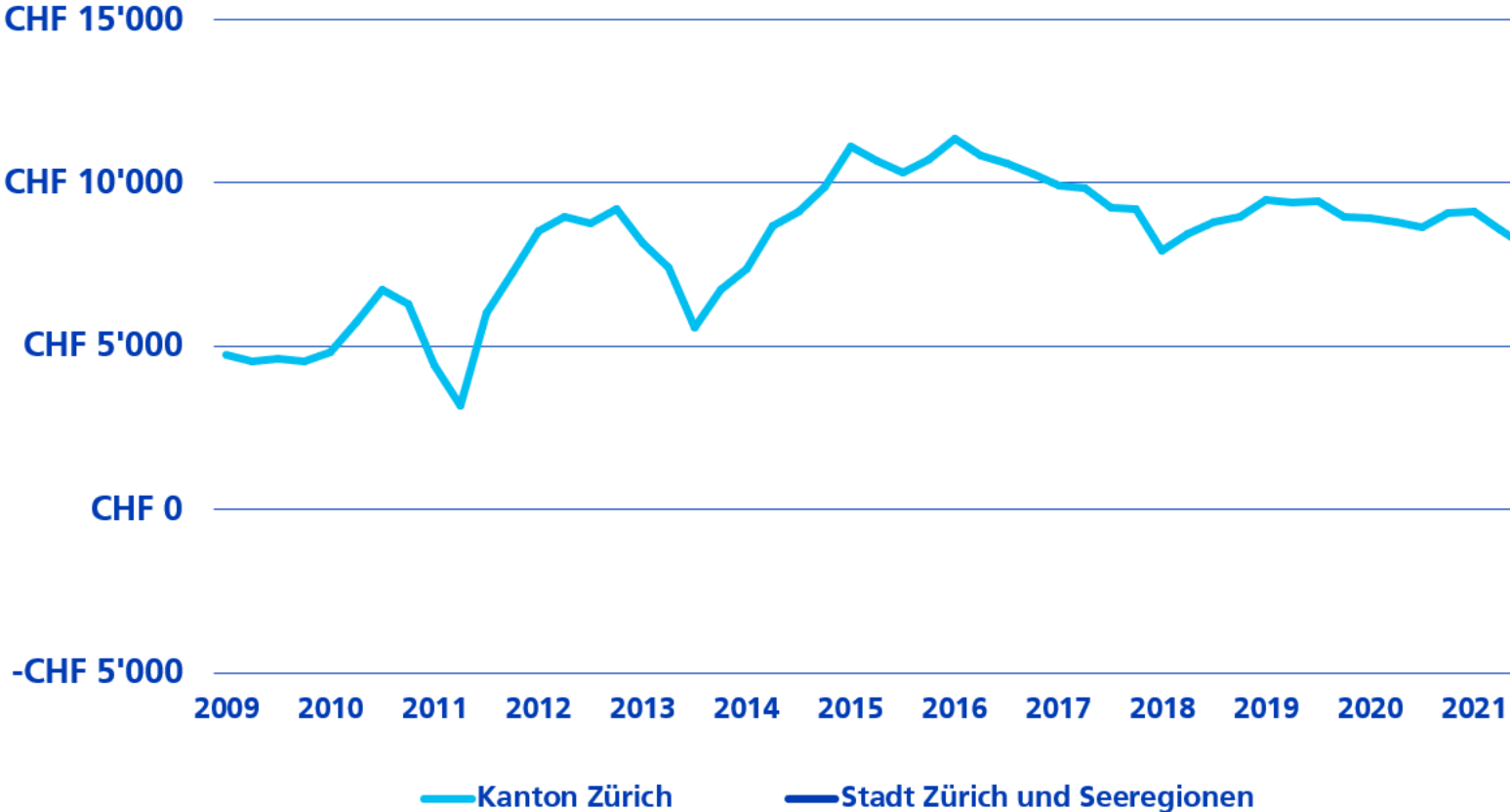
Kostenargument gilt nicht mehr für Eigentum

Wohnkostendifferenz Miete und Eigentum einer typischen Wohnung
4 Zimmer Wohnung, Baujahr 2005, 80% Belehnung, 5-Jahreshypothek



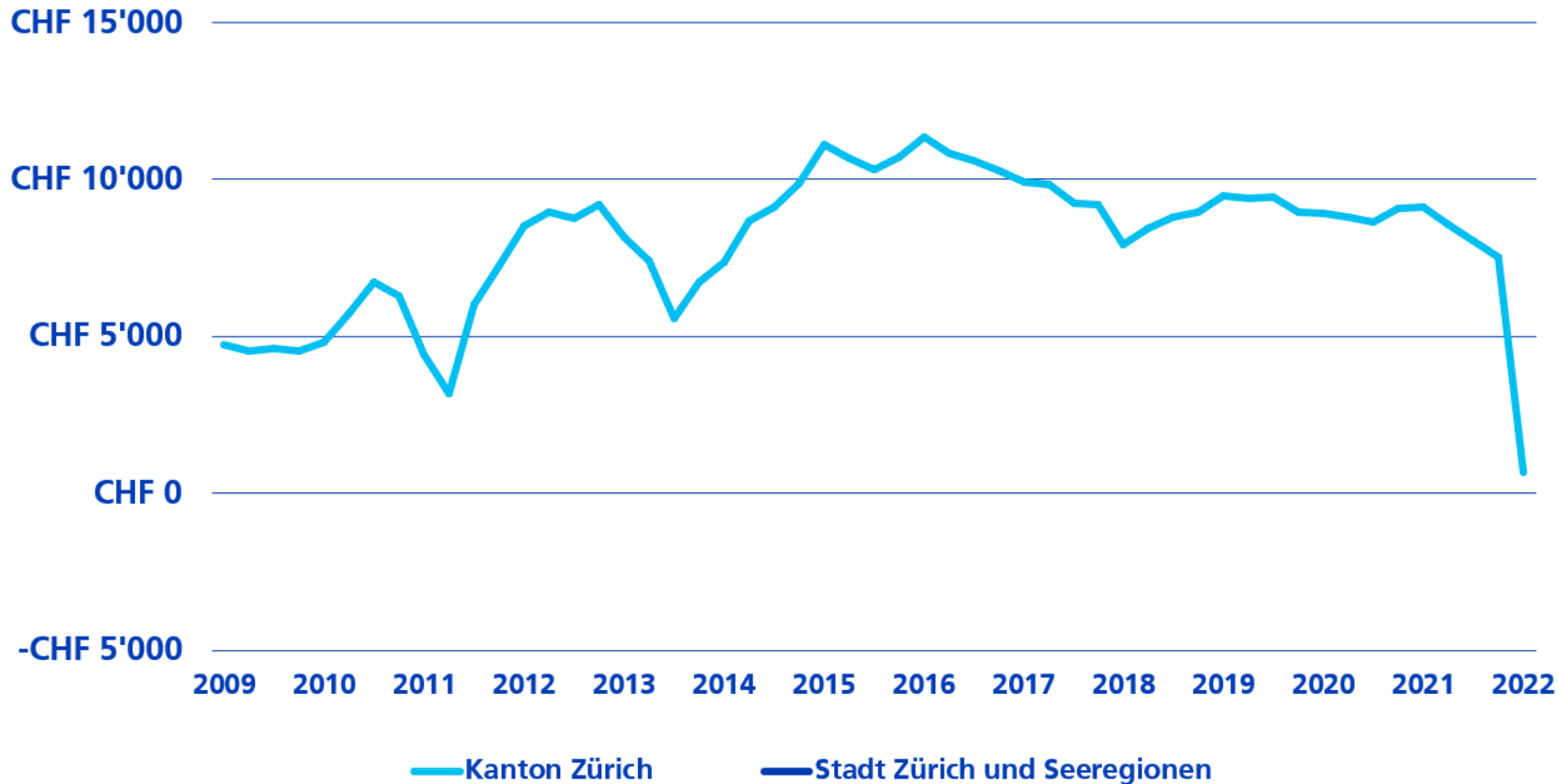
Kostenargument gilt nicht mehr für Eigentum

Wohnkostendifferenz Miete und Eigentum einer typischen Wohnung
4 Zimmer Wohnung, Baujahr 2005, 80% Belehnung, 5-Jahreshypothek



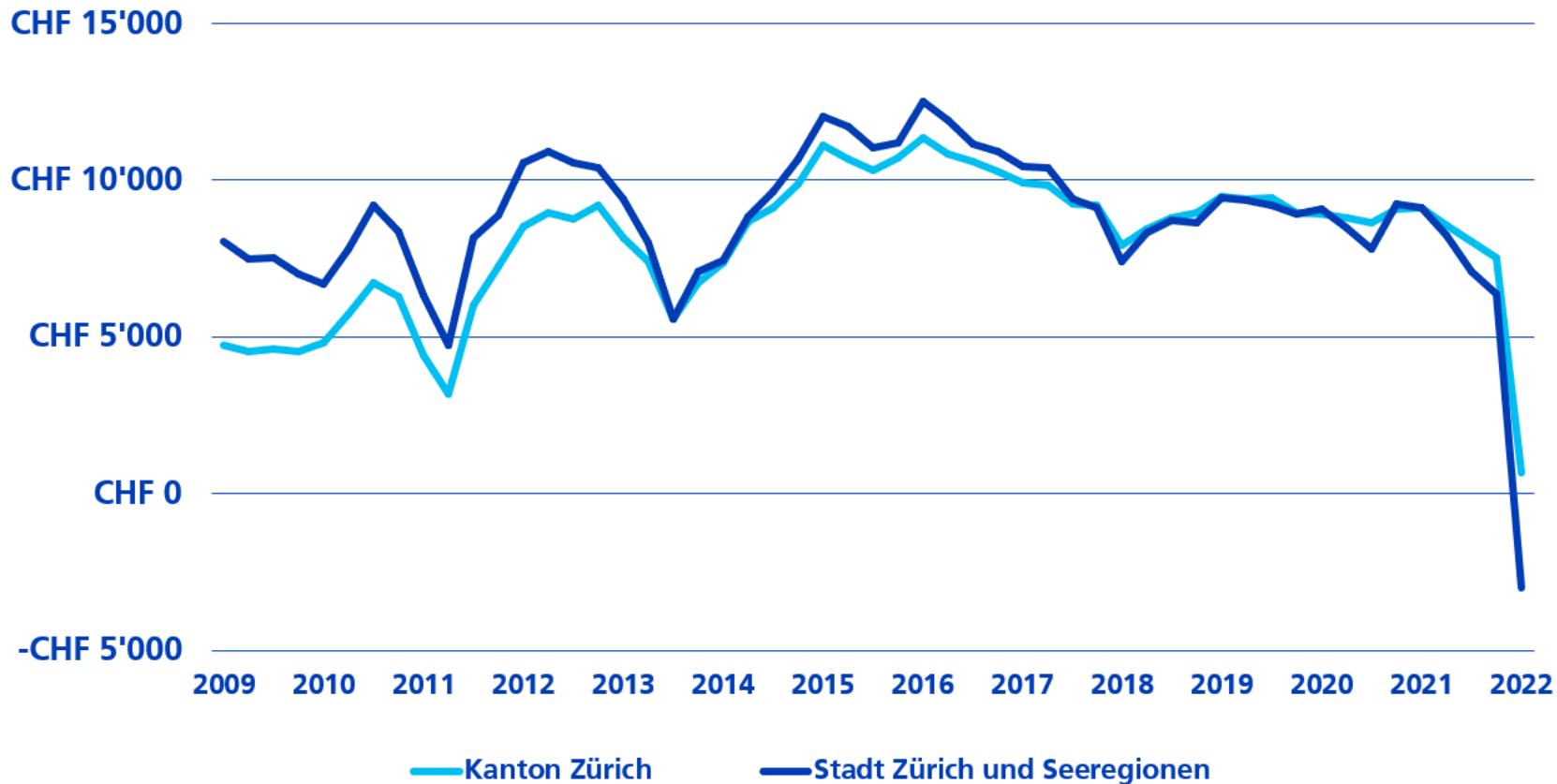
Kostenargument gilt nicht mehr für Eigentum

Wohnkostendifferenz Miete und Eigentum einer typischen Wohnung
4 Zimmer Wohnung, Baujahr 2005, 80% Belehnung, 5-Jahreshypothek



Kostenargument gilt nicht mehr für Eigentum

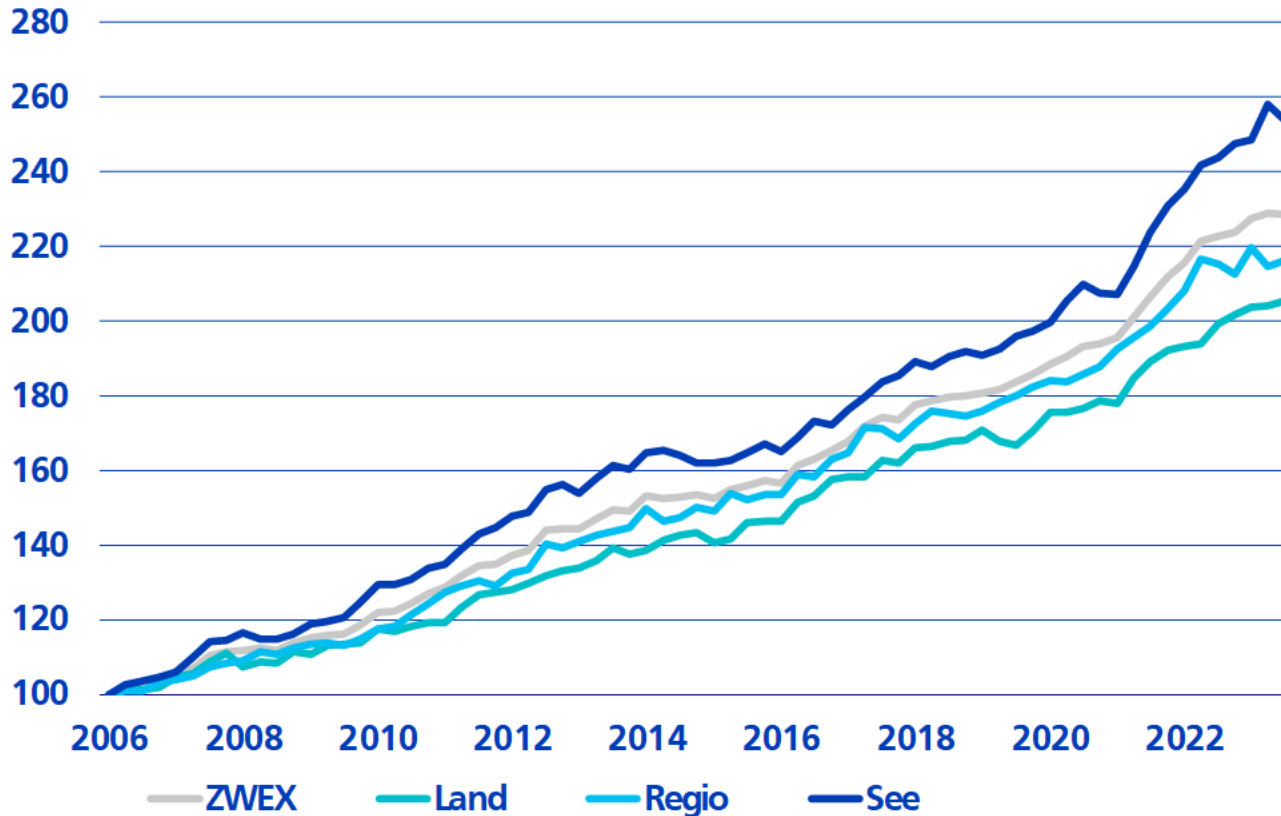
Wohnkostendifferenz Miete und Eigentum einer typischen Wohnung
4 Zimmer Wohnung, Baujahr 2005, 80% Belehnung, 5-Jahreshypothek



ZWEX: zaghaftes Minus im dritten Quartal

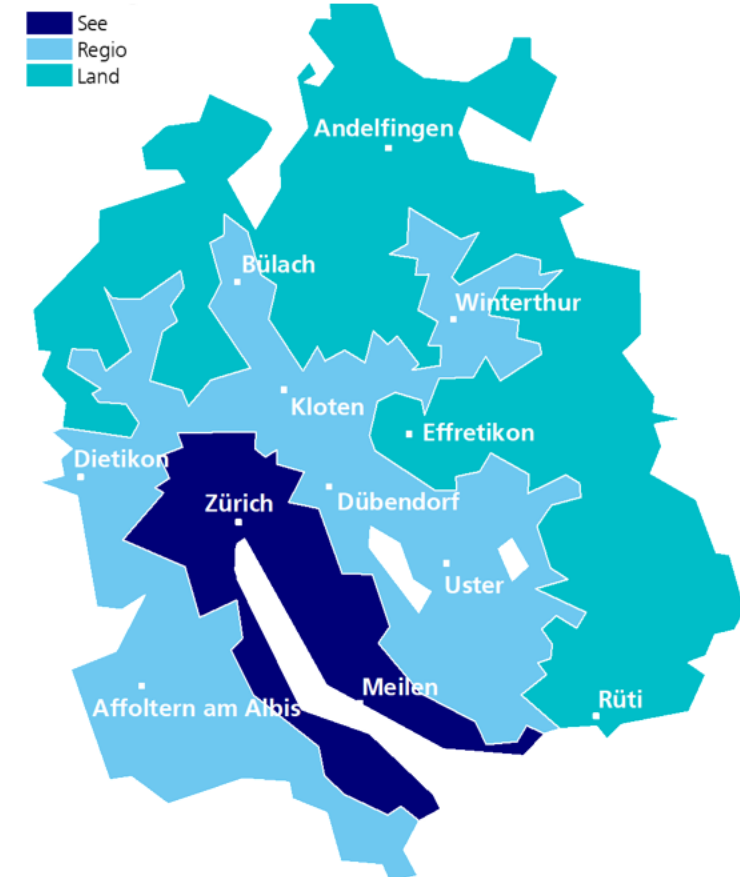
Zürcher Wohneigentumsindex

Indexpunkte (2006 = 100)



Quelle: www.zkb.ch/zwex

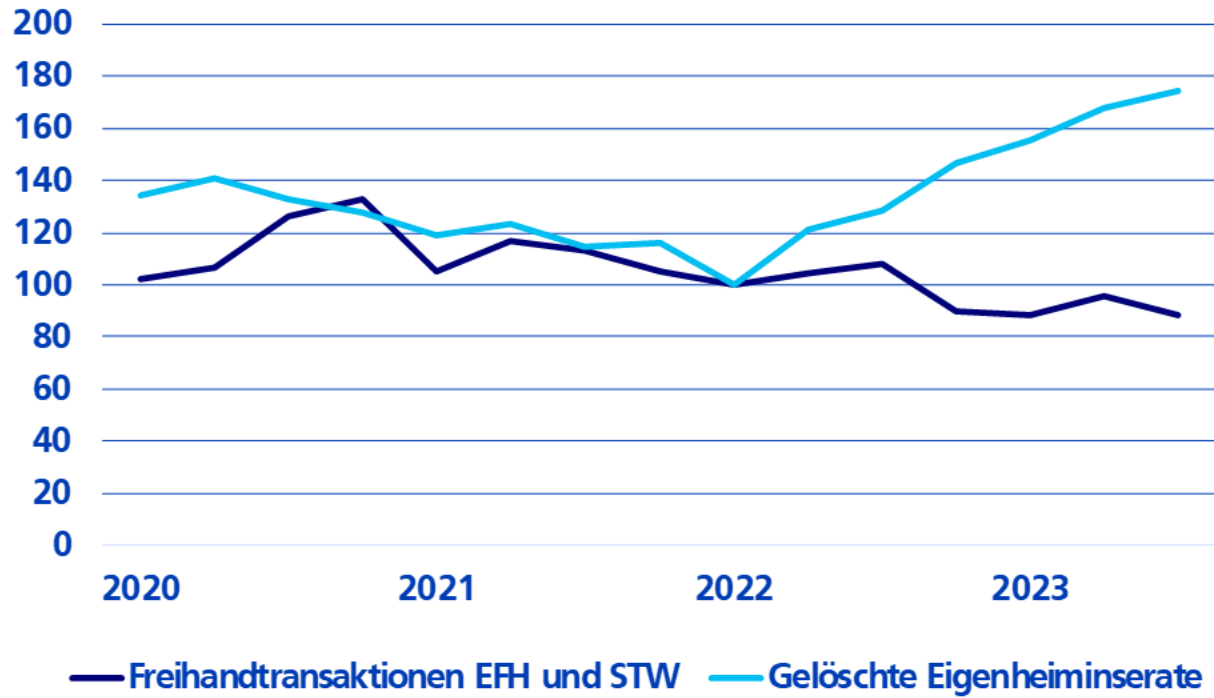
ZWEX Regionen



Eigenheiminserte: Gelöscht und nicht verkauft?

Eigenheim-Freihandtransaktionen und gelöschte Inserate, Kanton Zürich

Index: 100 = 2022



Quellen: Statistisches Amt des Kantons Zürich, SRED, Homegate, Zürcher Kantonbank

Die Suche nach einer städtischen Mietwohnung...



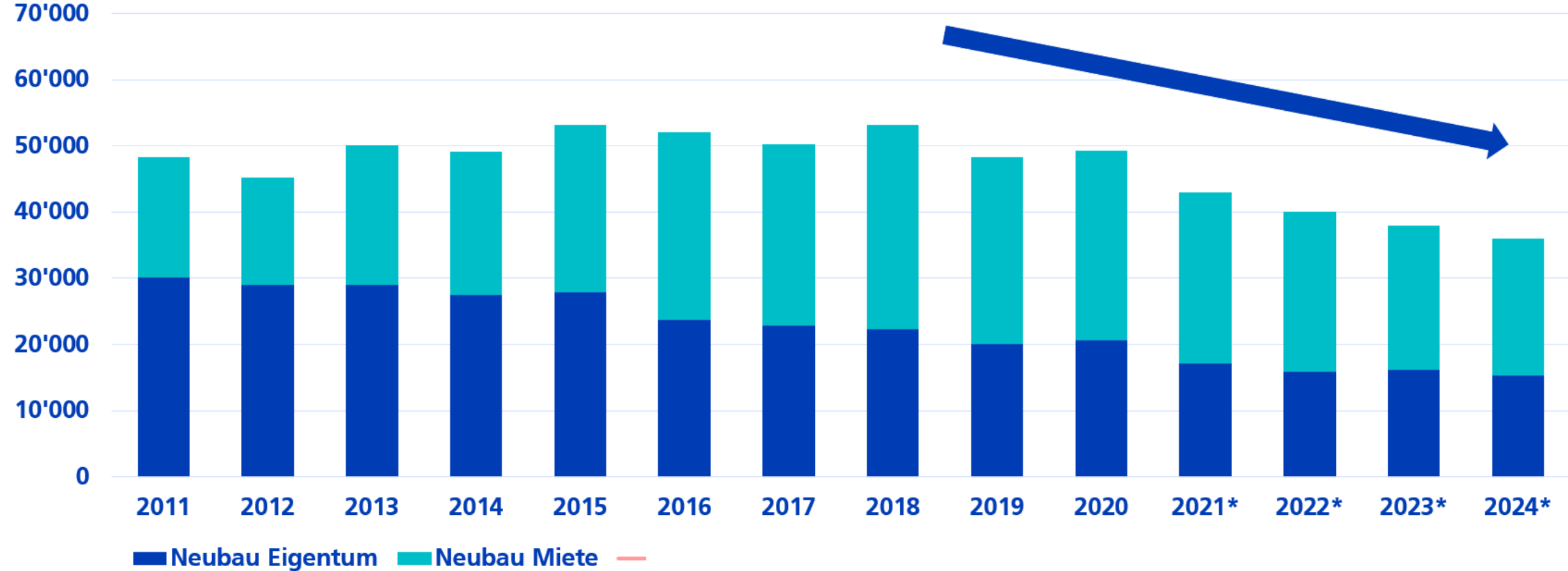
Die Suche nach einer städtischen Mietwohnung...

Im Jahr 2005



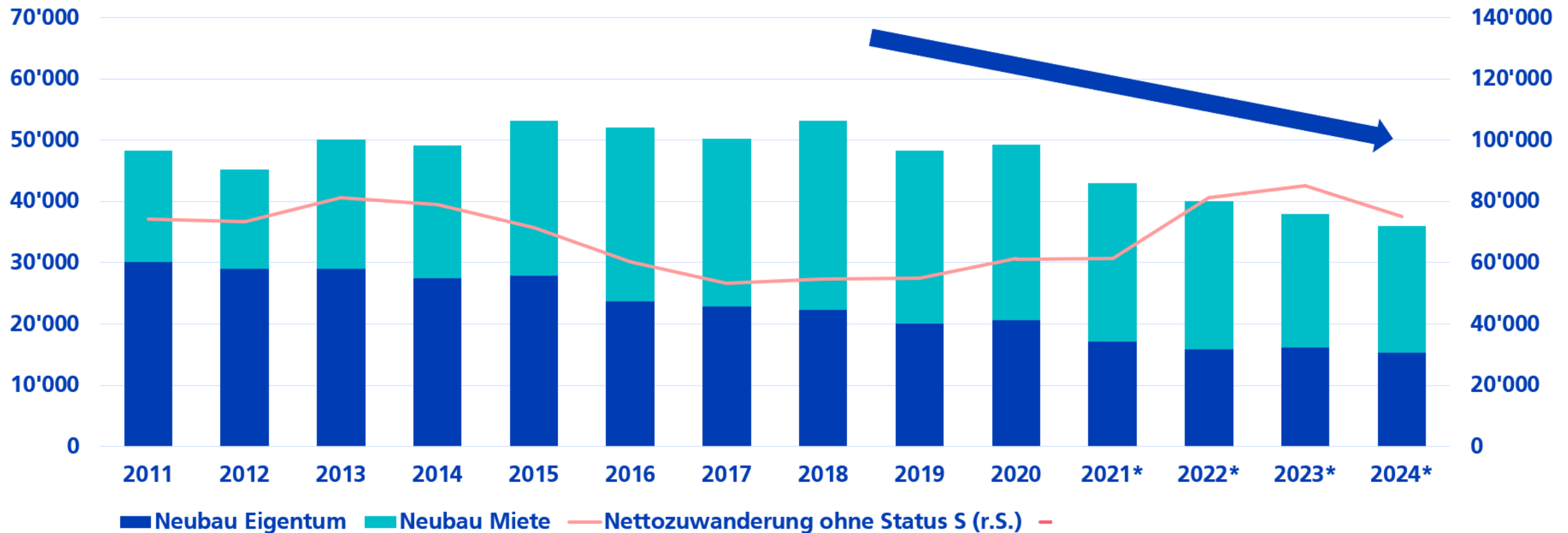
Baudynamik passt nicht zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl neue Wohnungen vs. Nettozuwanderung



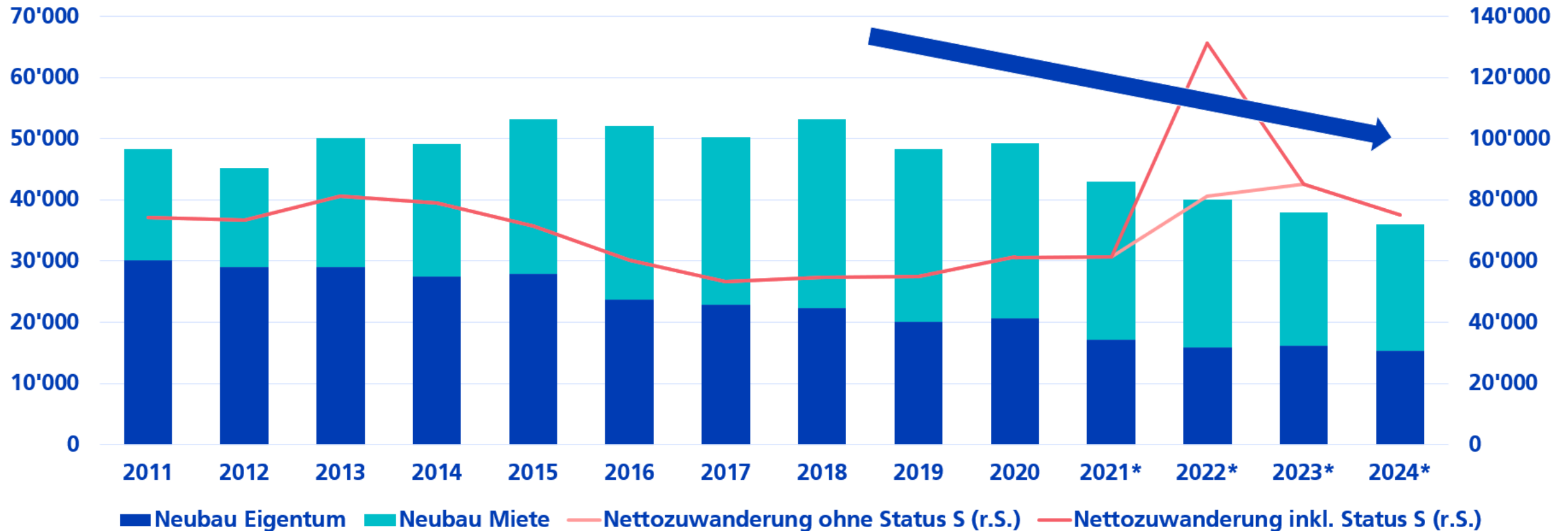
Baudynamik passt nicht zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl neue Wohnungen vs. Nettozuwanderung



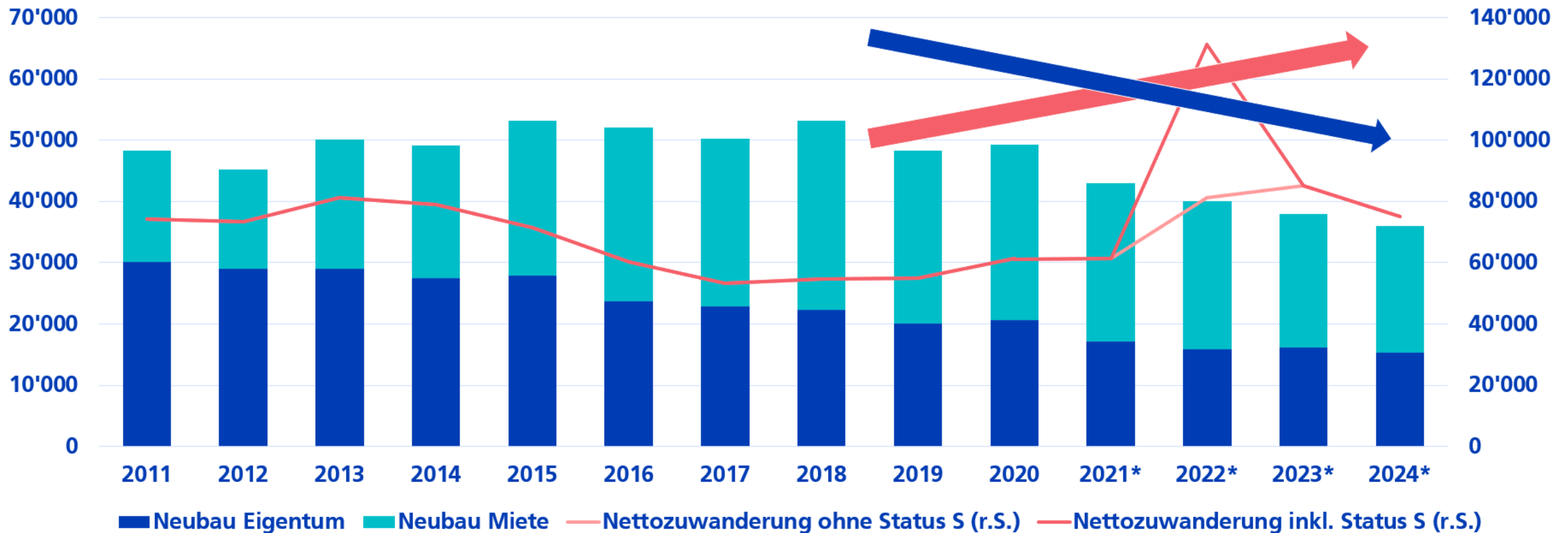
Baudynamik passt nicht zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl neue Wohnungen vs. Nettozuwanderung



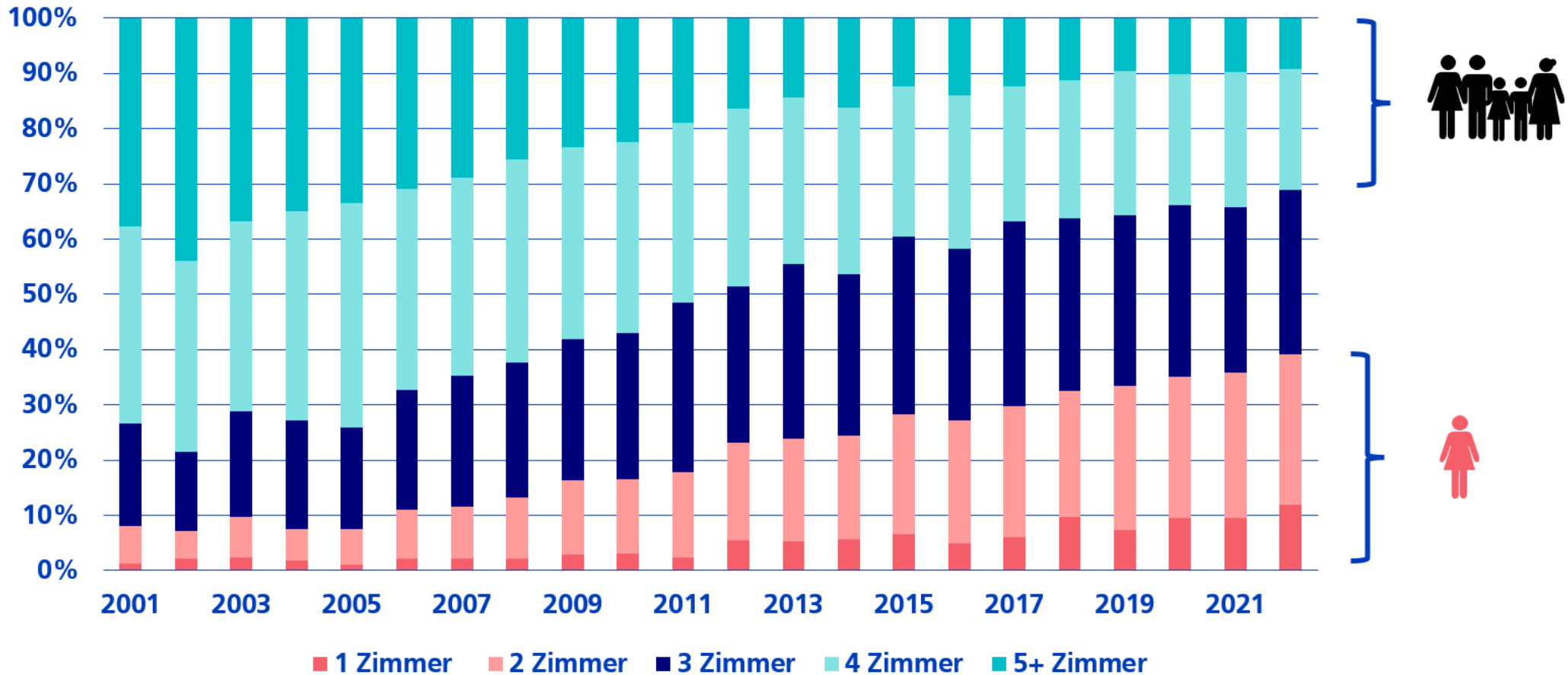
Baudynamik passt nicht zur Bevölkerungsentwicklung

Anzahl neue Wohnungen vs. Nettozuwanderung



Trend zu Single-Haushalten: Wohnbau passt sich an

Wohnungsgrößen nach Baujahr im Kanton Zürich



Was bewegt den Bau?



Wer in verdichtetem Raum bauen will, braucht Nerven und Zeit

Bewilligungsdauer
2022

Dynamik
seit 2010

Schweiz

140 Tage

+67%

Kanton Zürich

170 Tage

+76%

Stadt Zürich

330 Tage

+136%



Quellen: Baublatt, Zürcher Kantonalbank

Wer in verdichtetem Raum bauen will, braucht Nerven und Zeit

Bewilligungsdauer
2022

Dynamik
seit 2010

Schweiz

140 Tage

+67%

Kanton Zürich

170 Tage

+76%

Stadt Zürich

330 Tage

+136%

Kanton Genf

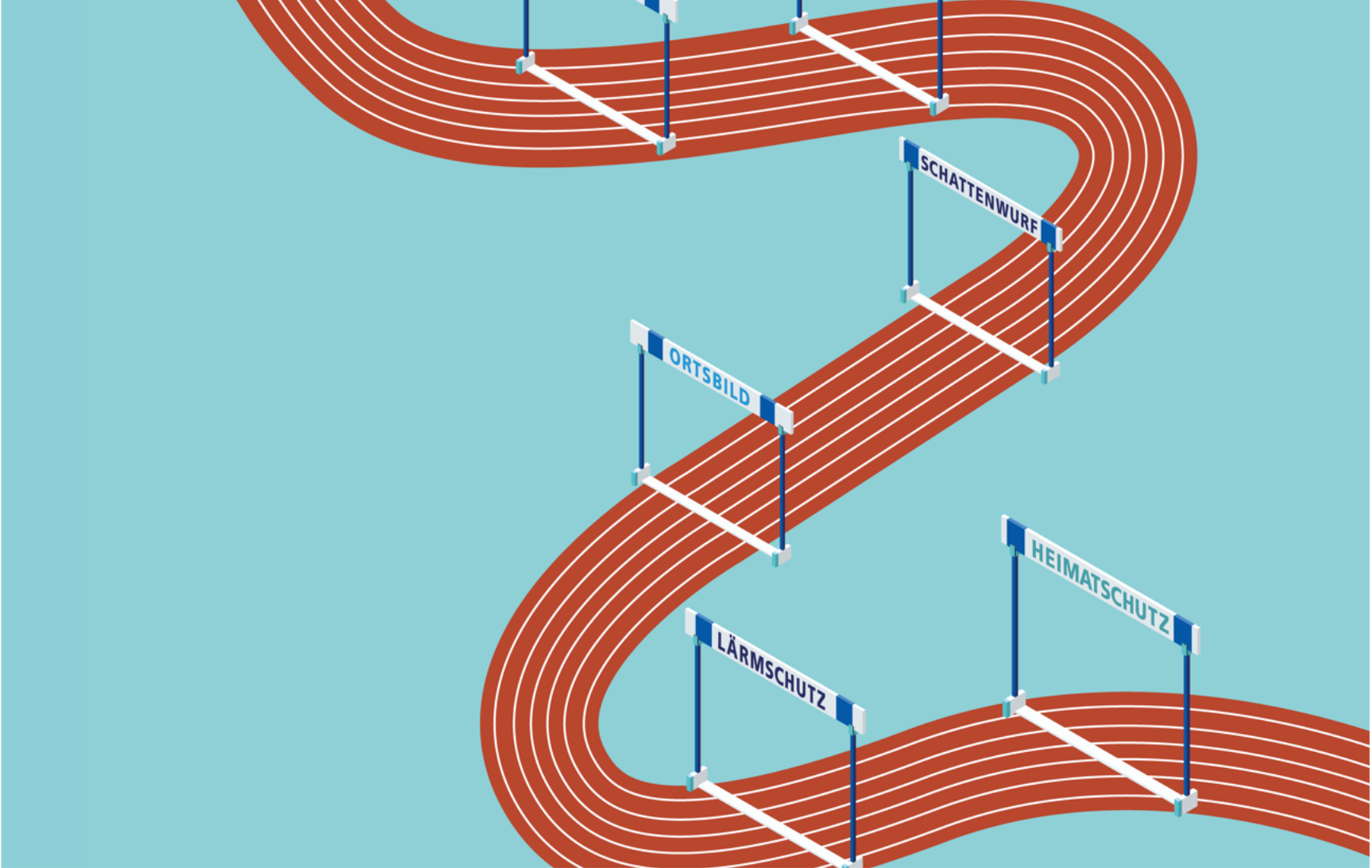
500 Tage

+134%



Quellen: Baublatt, Zürcher Kantonalbank

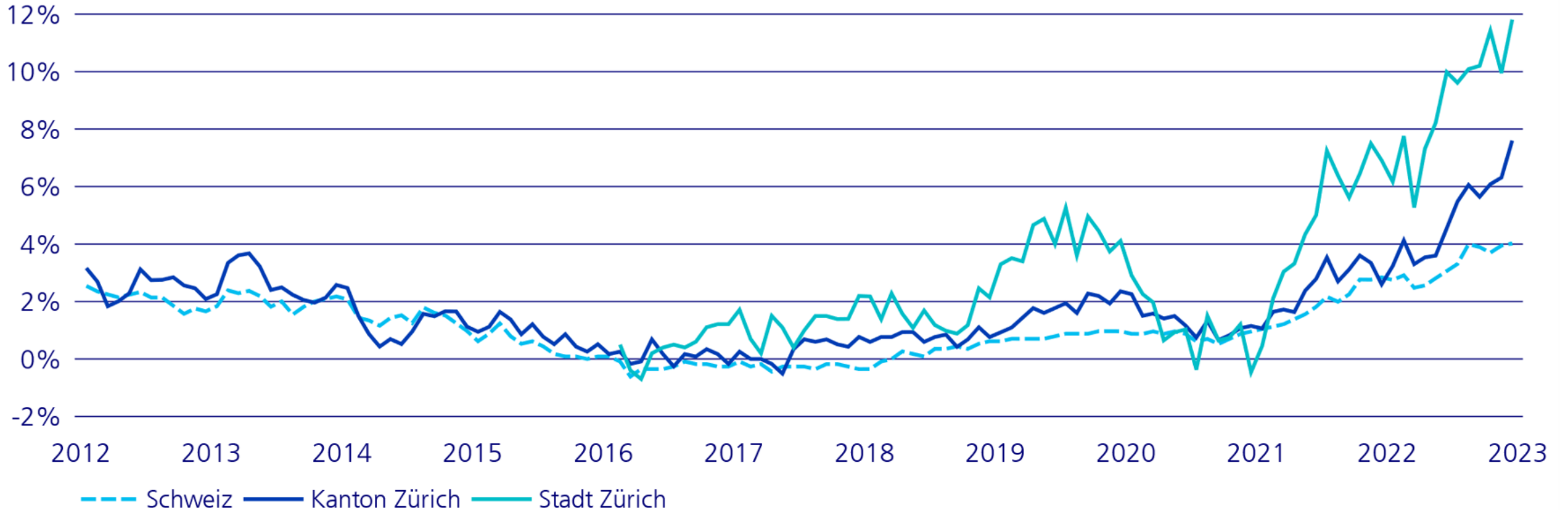
Wohnbau – Ein Hürdenlauf



Angebotsmieten steigen – insbesondere in den Zentren

homegate.ch Angebotsindex

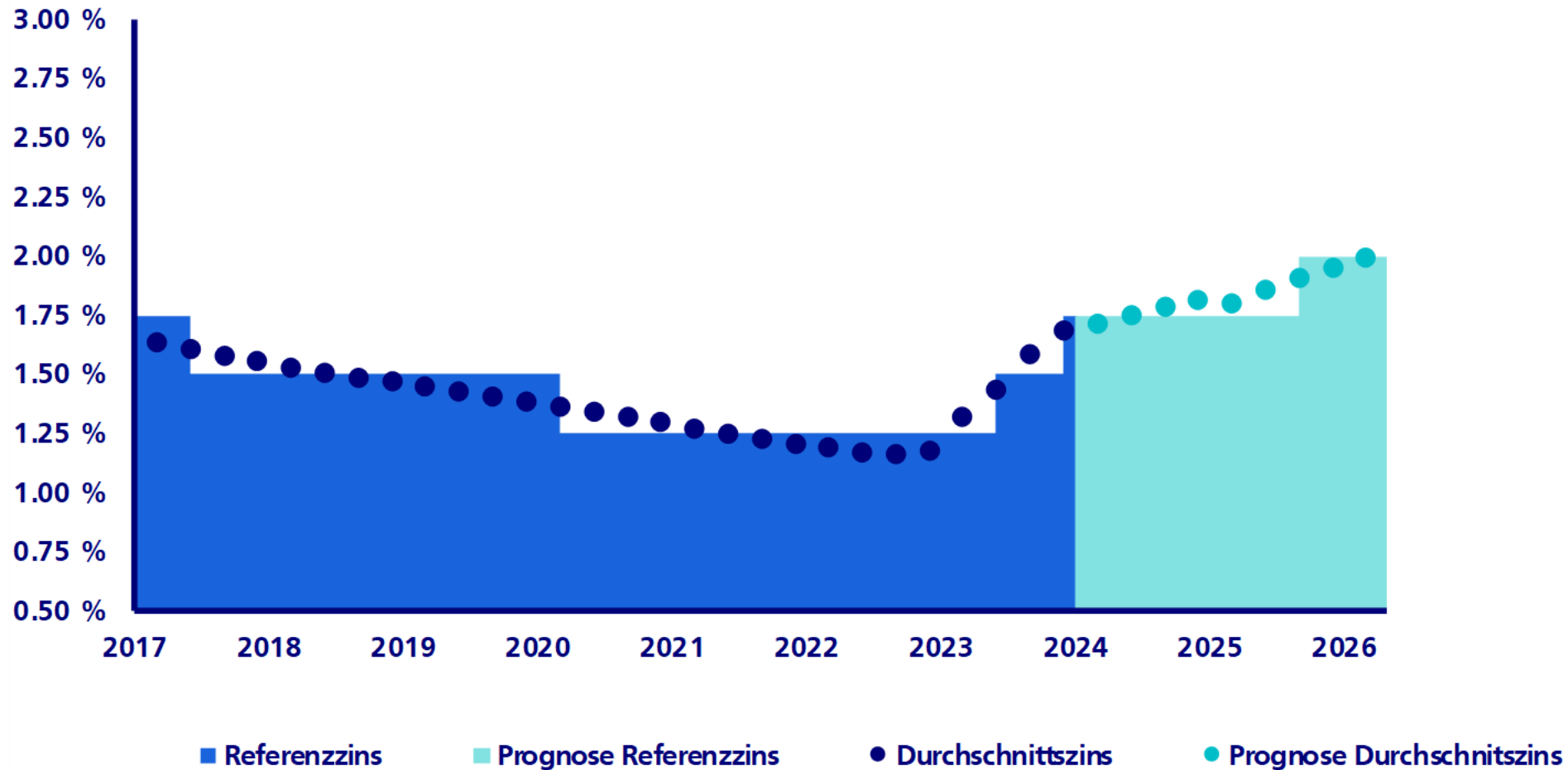
Jahresveränderung in %



Quelle: homegate.ch, Zürcher Kantonalbank

Bestandesmieten hängen am Referenzzinssatz

Referenzzinssatz und Prognosen



Stand: Oktober 2023		2021	2022	2023	2024
Bautätigkeit Neu erstellte Wohnungen	Schweiz	45'300	46'000	42'000	40'000
	Kanton Zürich	7'800	8'500	8'500	8'500
Nettozuwanderung Anzahl Personen ¹	Schweiz	61'500	81'300	100'000	90'000
Leere Mietwohnungen	Schweiz	60'800	52'600	44'200	35'000
	Kanton Zürich	4'700	3'900	3'200	2'800
Angebotsmieten Wohnen²	Schweiz	1.0%	2.7%	3.5%	4.0%
	Kanton Zürich	1.1%	3.2%	5.5%	4.5%
Preise Wohneigentum³	Schweiz	7.5%	5.4%	1.0%	0.5%
	Kanton Zürich	9.3%	5.7%	2.0%	1.0%
Referenzzinssatz	Schweiz	1.25%	1.25%	1.75%	1.75%

■ Prognosewerte

¹ ohne Status S

² homegate.ch Angebotsmieten

³ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)



Zürcher
Kantonalbank