

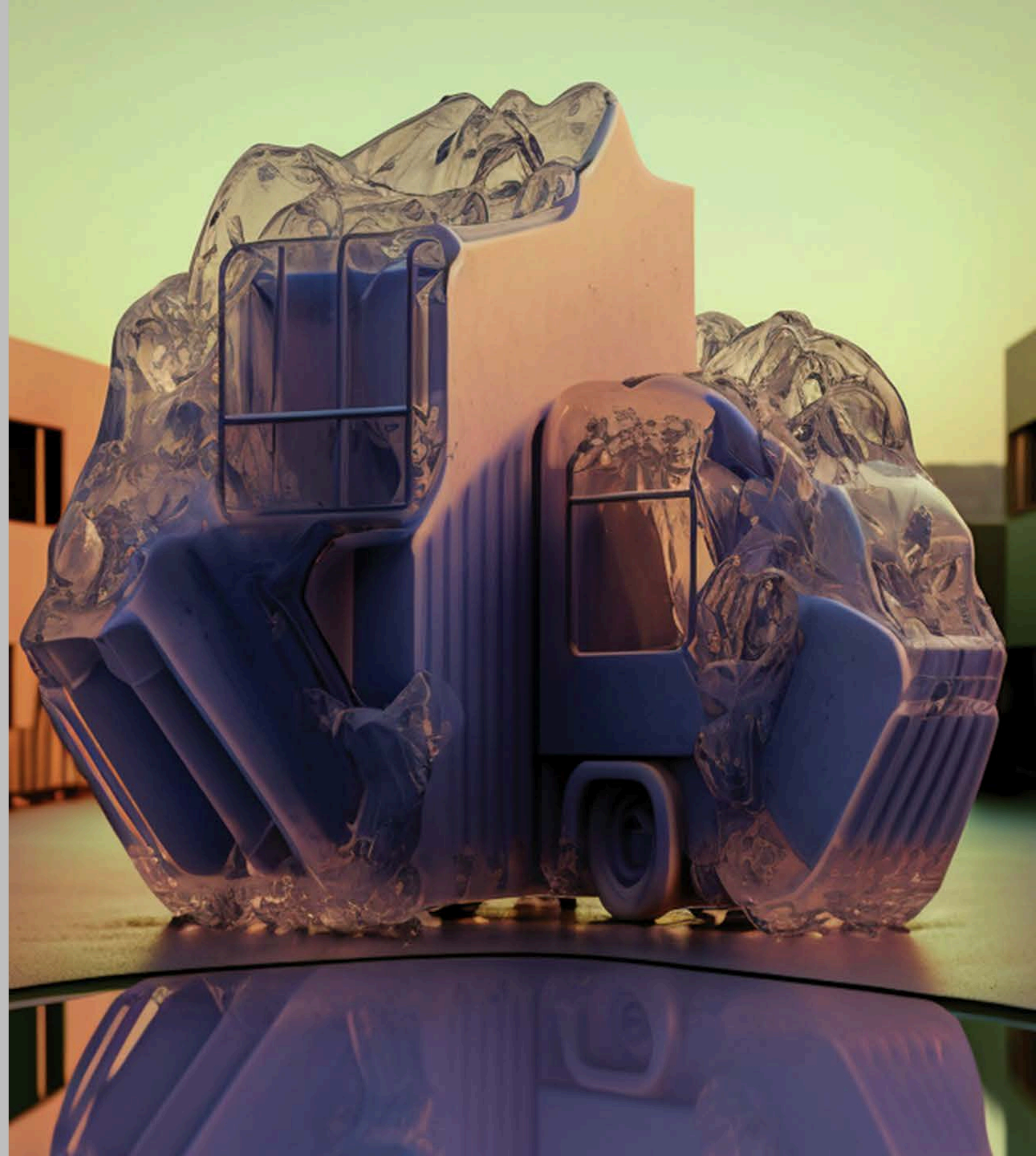
Gebäudebestand der Schweiz Überblick und Trends

Dr. Robert Weinert

Windisch

28. Juni 2023

A sustainable housing complex with a circular economy-based waste management system



1

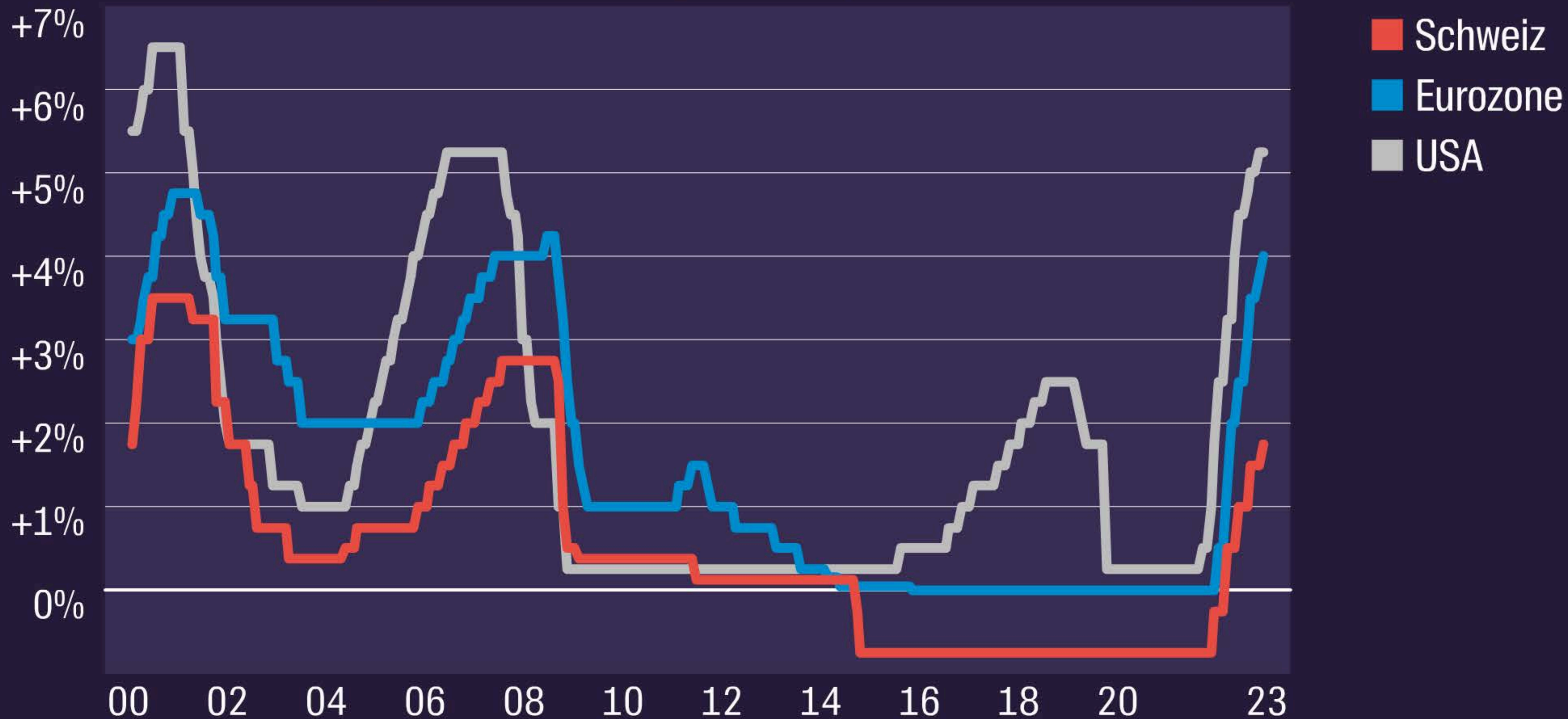
Das Wirtschaftsumfeld

A sustainable office building
with a rooftop garden



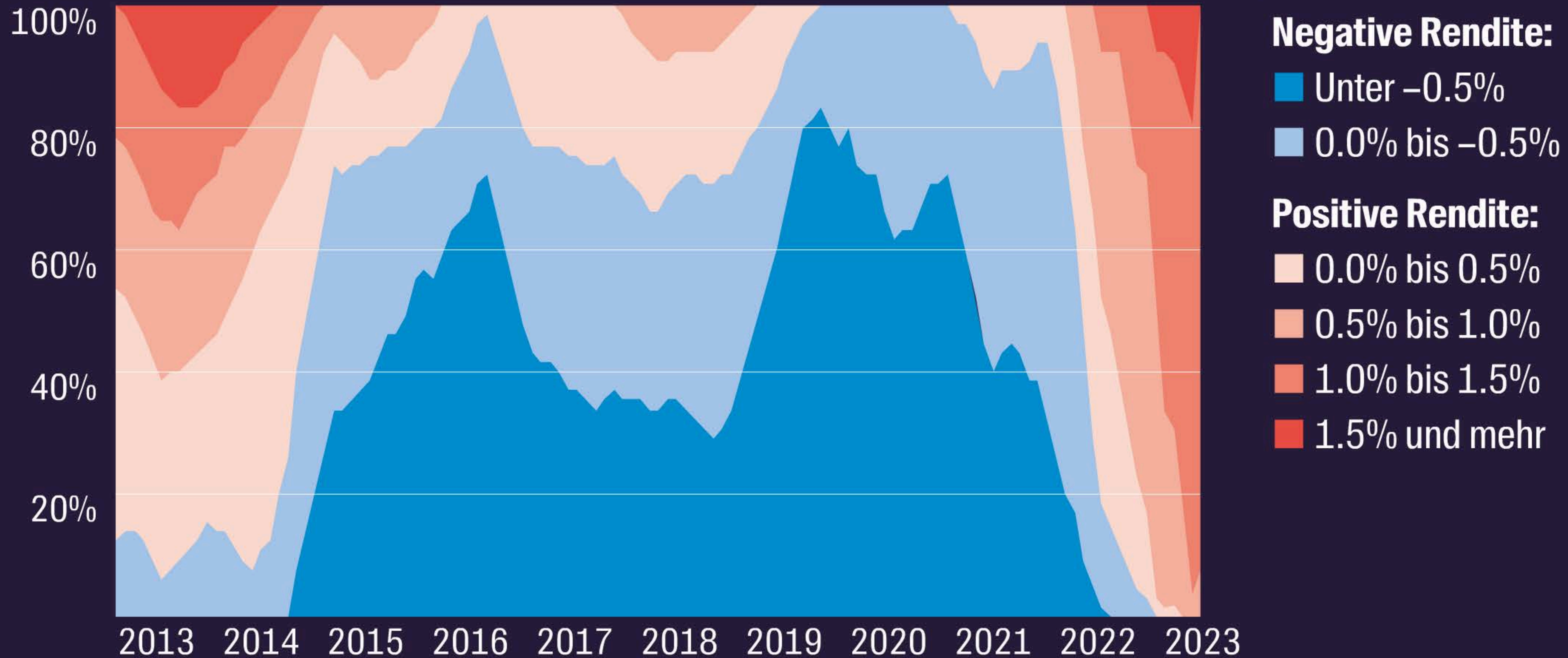
Steigende Leitzinsen

Leitzinsen in ausgewählten Währungsräumen (Stand: 22. Juni 2023)

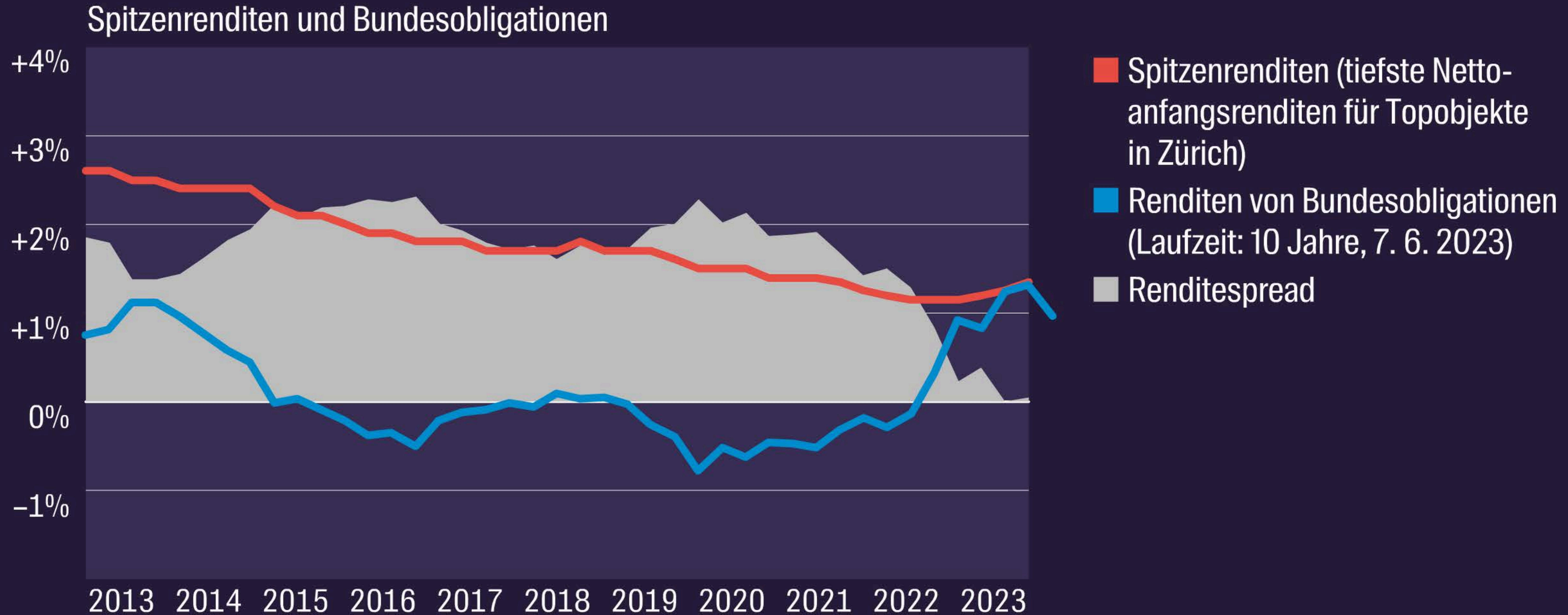


Verfallrenditen

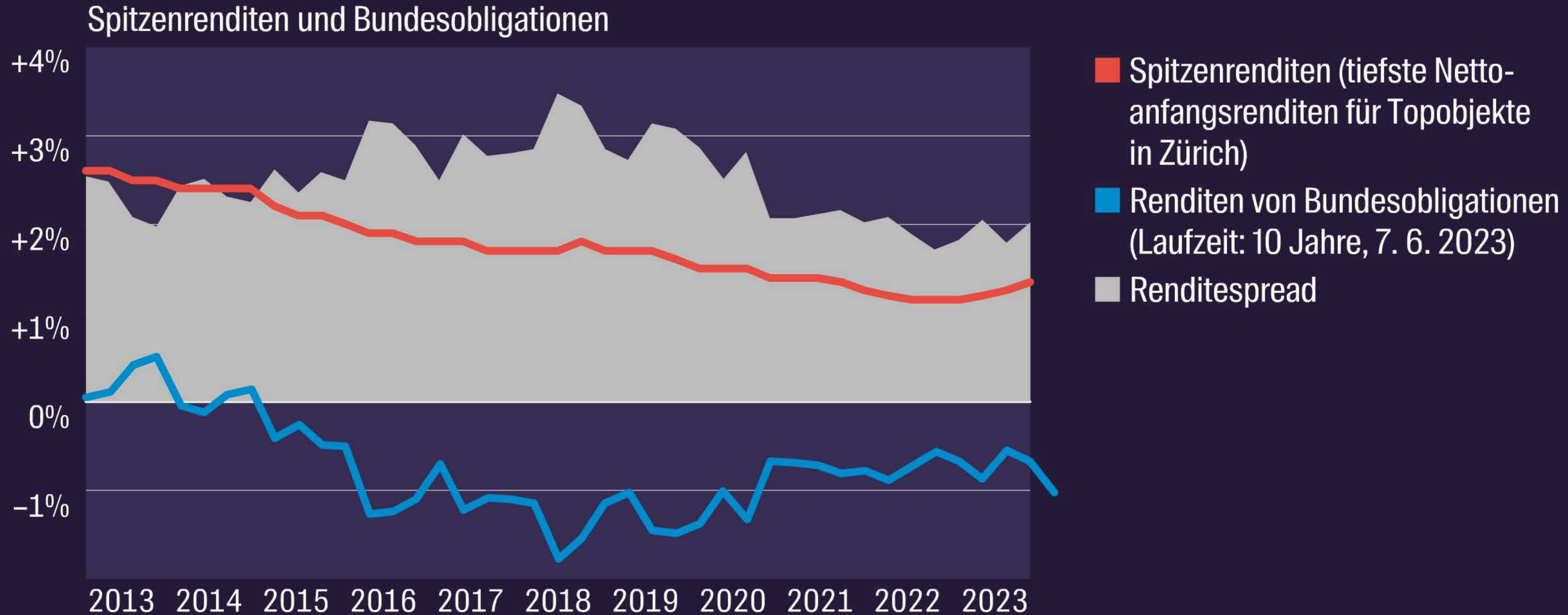
Anteile des Bundesobligationsmarkts nach Verfallrendite (Stand: Januar 2023)



Nominaler Renditespread

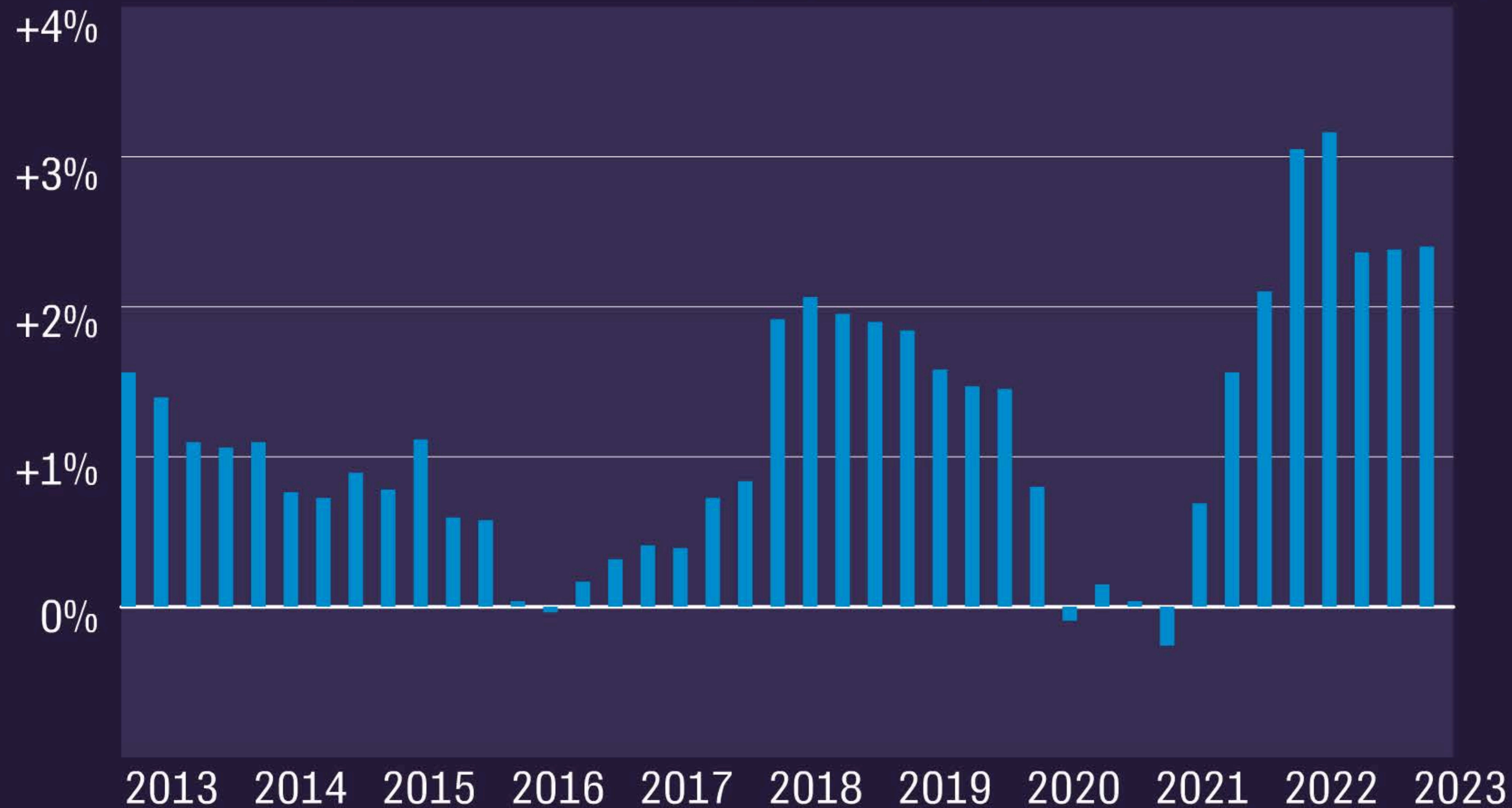


Realer Renditespread



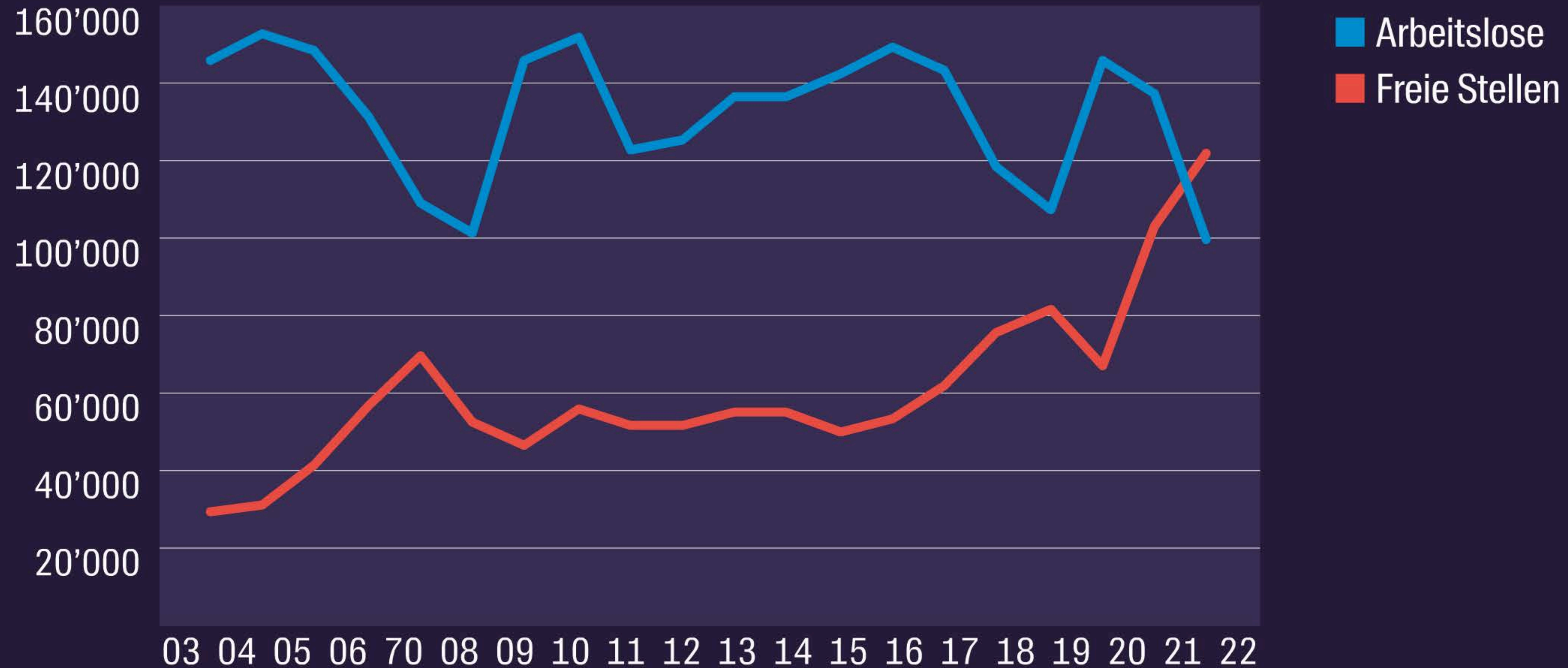
Beschäftigung

Veränderung der Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalente, Stand: 1. Q. 2023)



Arbeitskräftemangel

Arbeitslose und freie Stellen



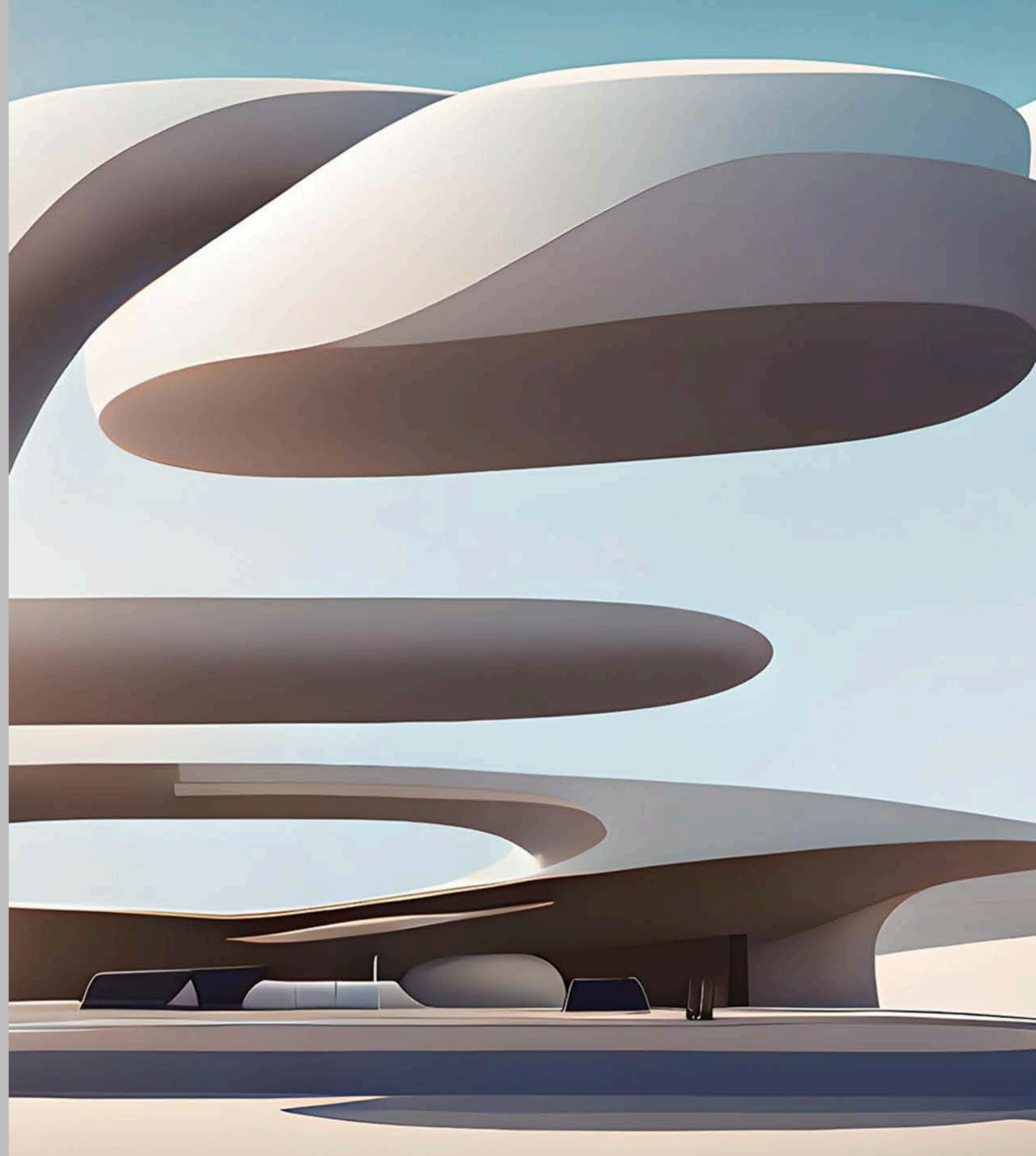
Das wirtschaftliche Umfeld

	2012–2021	2022	2023
Bevölkerung	+0.9%	+0.9%	+0.9%
Beschäftigung	+1.0%	+2.4%	+0.9%
Bruttoinlandprodukt	+1.6%	+2.1%	+0.8%
Privatkonsum	+1.0%	+4.0%	+1.6%
Inflation	-0.1%	+2.8%	+2.5%

2

Der Schweizer Immobilienmarkt

An eco-friendly highway rest stop
with solar-powered charging stations.

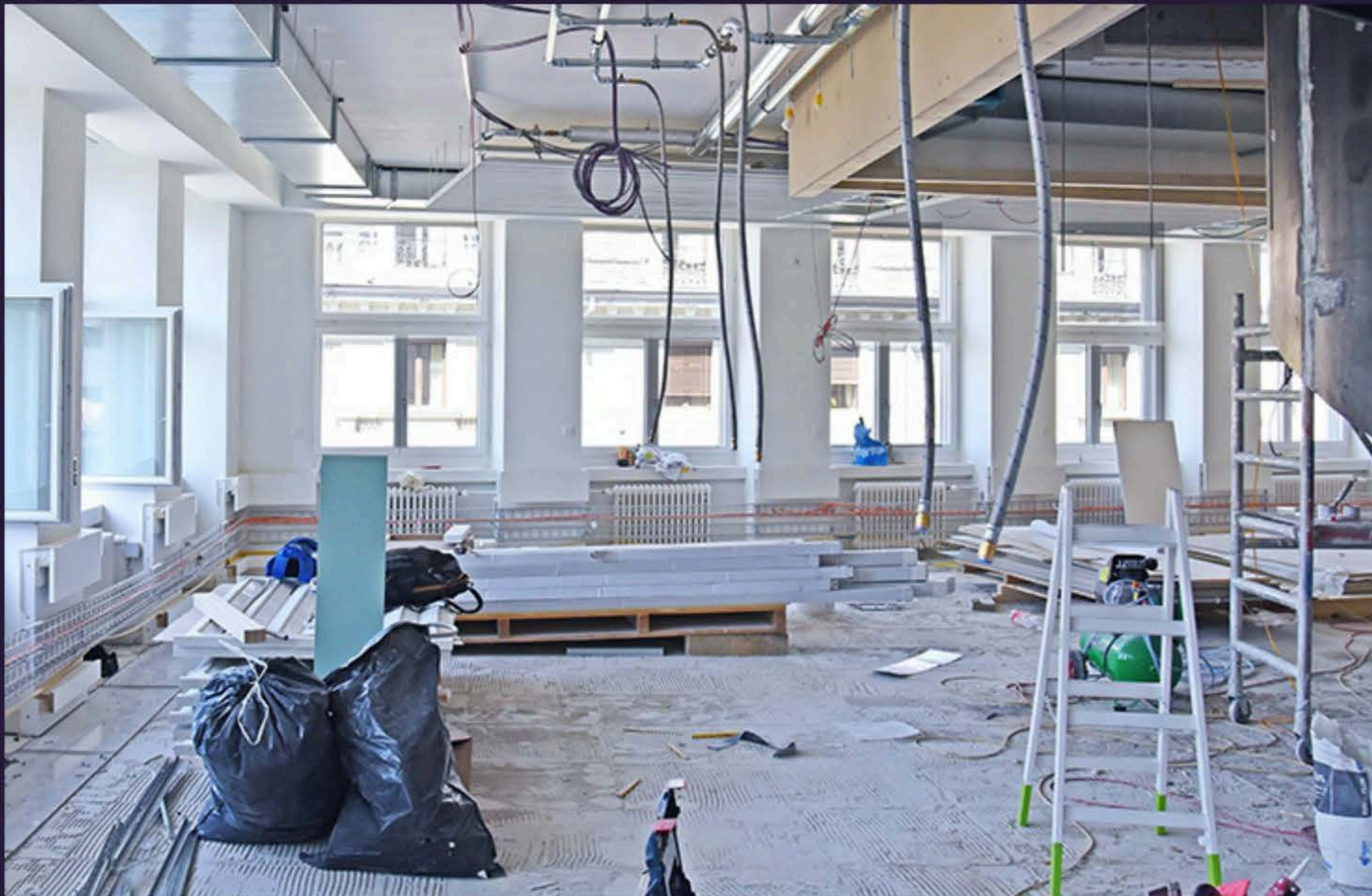


Büroflächenmarkt im Zeichen von «New Work»

Zusatznachfrage nach Büroflächen: 3%, rund 90 000 m²

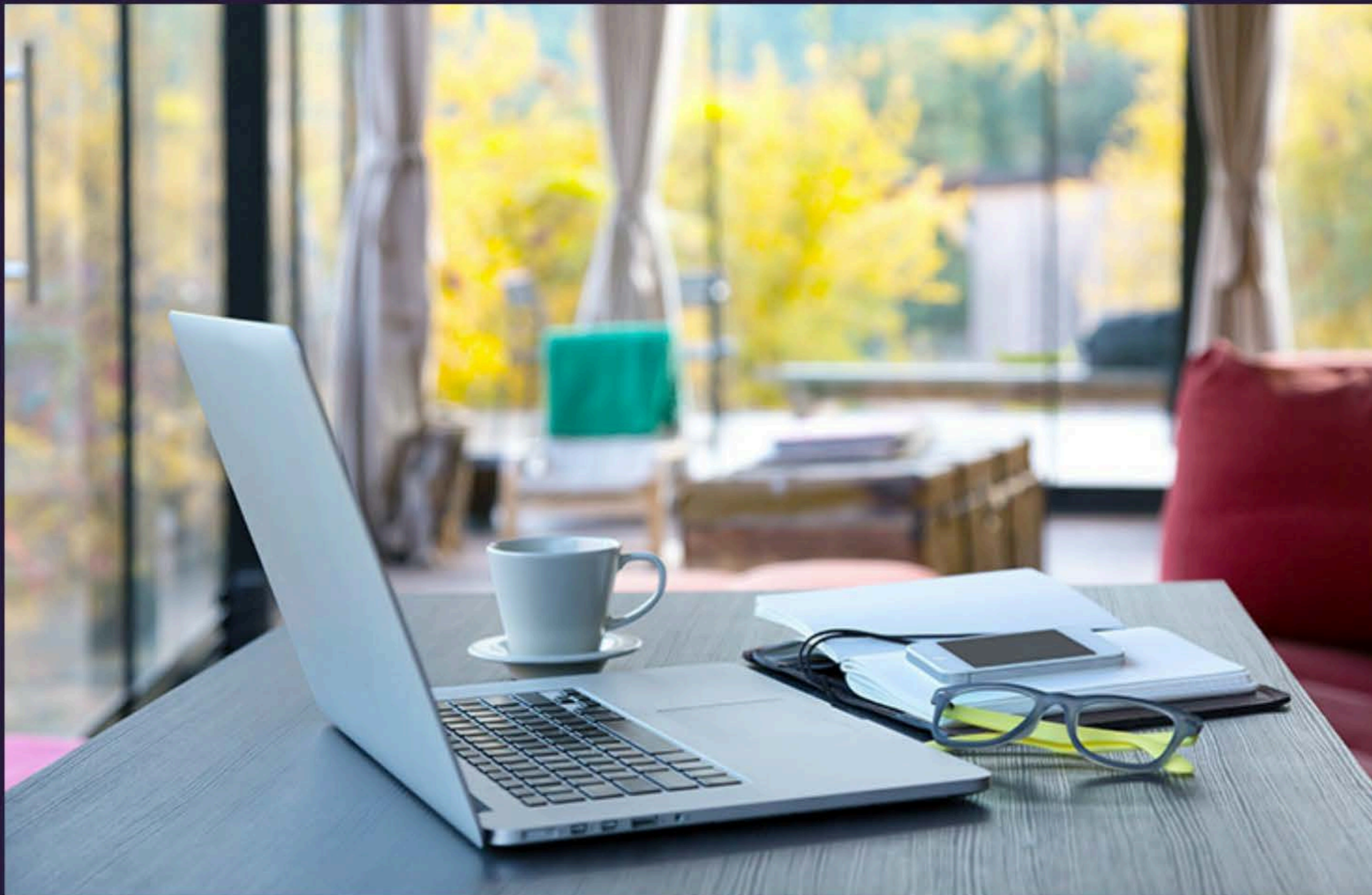
Wirkung auf Büromieten

 Arbeitsmarktentwicklung



Büroflächenmarkt im Zeichen von «New Work»

Homeoffice: Rund 35% der Arbeitszeit ausserhalb des Büros

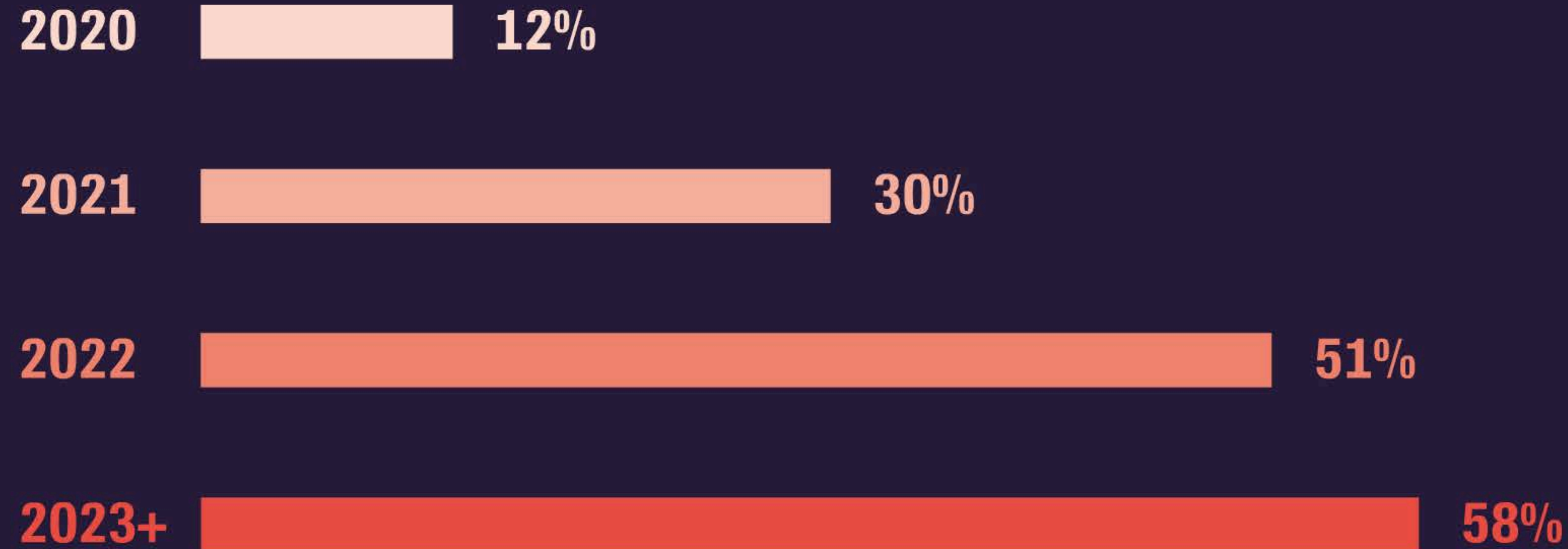


Wirkung auf Büromieten




-  Arbeitsmarktentwicklung
-  Remote-Arbeit

Büroflächenmarkt im Zeichen von «New Work»

Anteil der Unternehmen mit Desk-Sharing



Wirkung auf Büromieten

-  Arbeitsmarktentwicklung
-  Remote-Arbeit
-  Desk-Sharing

Büroflächenmarkt im Zeichen von «New Work»

Mehr und attraktivere Büroflächen, zentrale Lagen

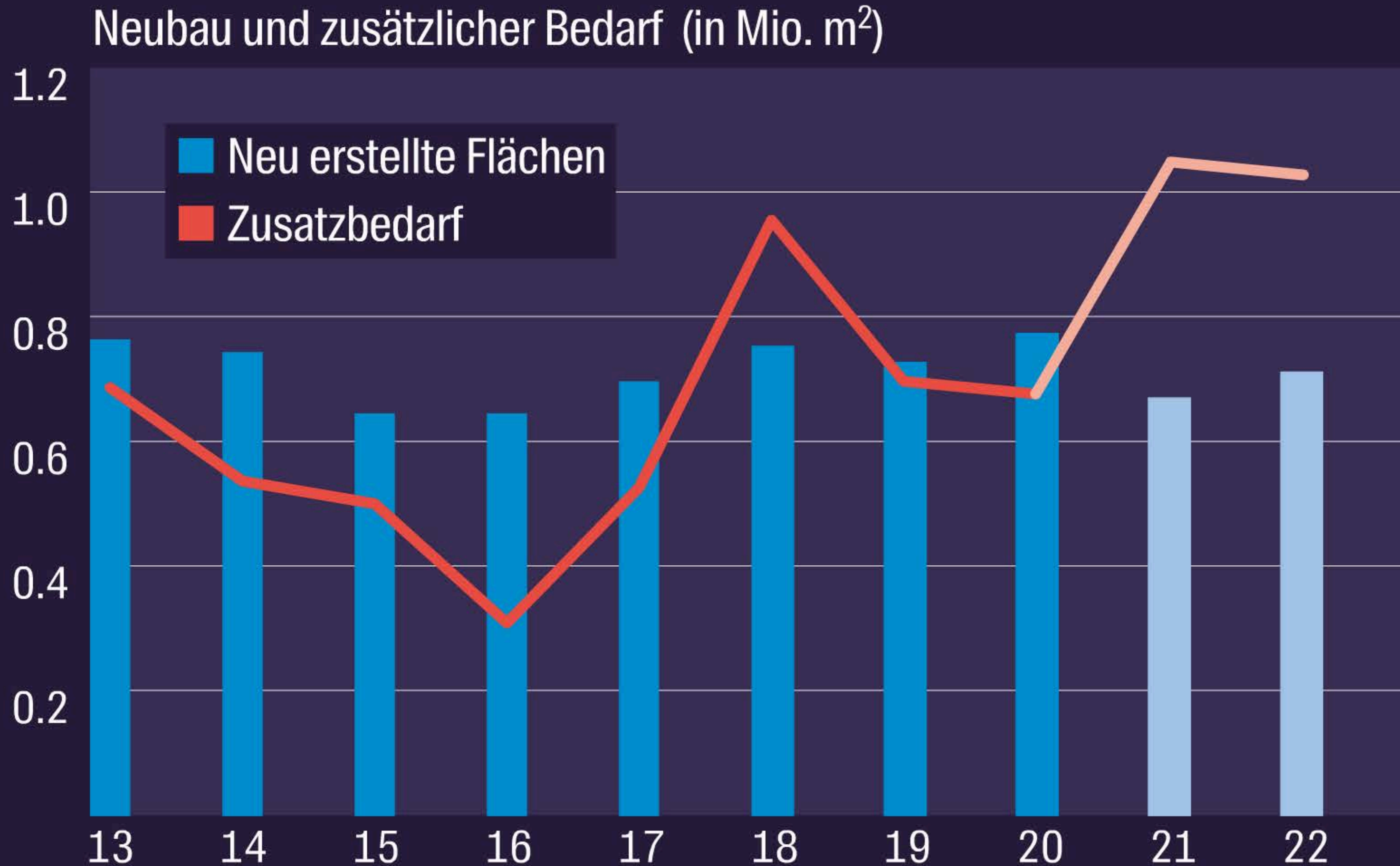


Wirkung auf Büromieten

-  Arbeitsmarktentwicklung
-  Remote-Arbeit
-  Desk-Sharing
-  Fachkräftemangel

Büroflächenmarkt im Zeichen von «New Work»

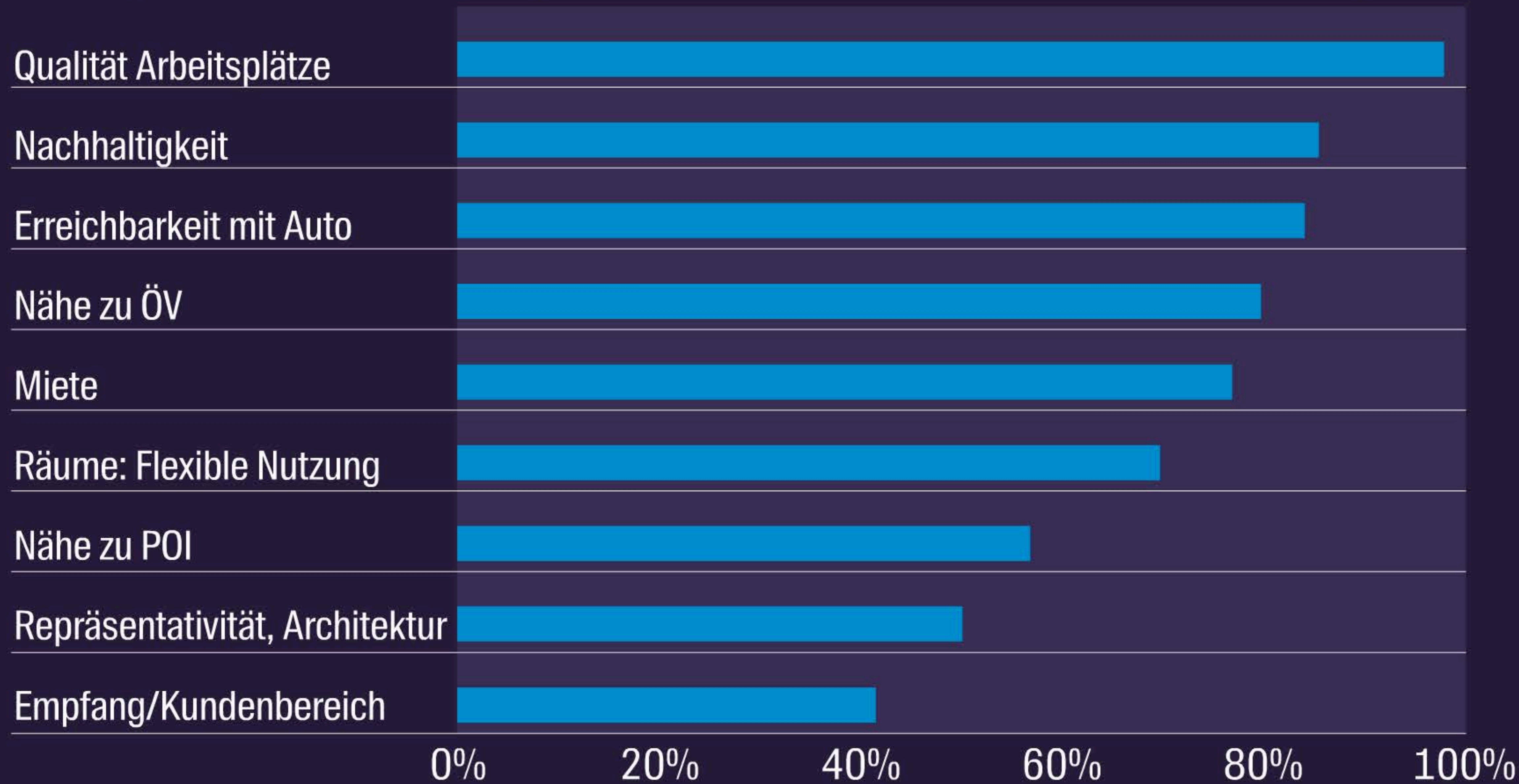
Wirkung auf Büromieten



- (+) Arbeitsmarktentwicklung
- (-) Remote-Arbeit
- (-) Desk-Sharing
- (+) Fachkräftemangel
- (+) Tiefe Bautätigkeit

Faktoren bei der Suche nach Büroflächen

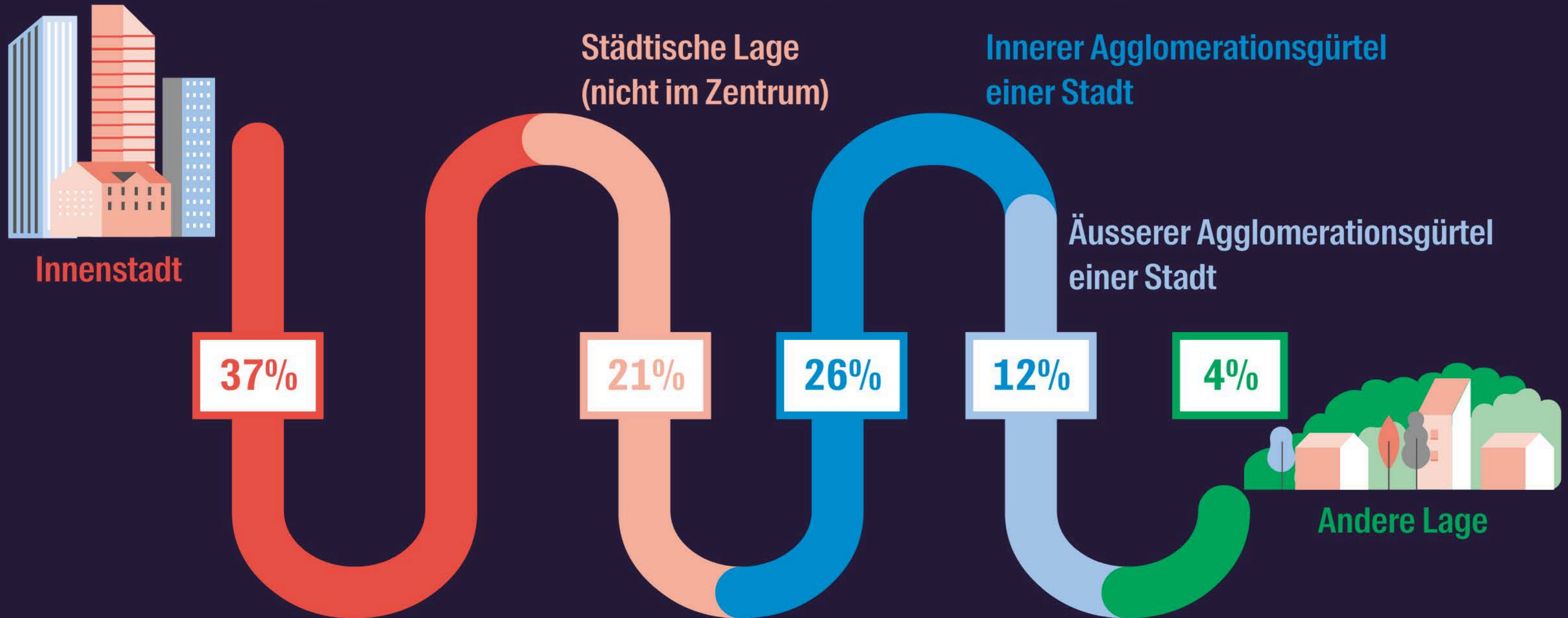
Wichtigkeit von Standort-, Liegenschafts- und anderen Faktoren für die befragten Unternehmen



Resultate der Büroflächen-Barometer-Umfrage 2021

Standortqualität

Wenn Sie eine neue Liegenschaft beziehen müssten, welche Lage würden Sie bevorzugen?



Bedarf an Büroflächen

Unternehmen mit 100 Mitarbeitenden, 20m² Fläche pro Mitarbeiter, durchschnittliches Arbeitspensum: 80%

Kein Homeoffice, kein Desksharing

Mitarbeitende = Arbeitsplätze



Kein Homeoffice, Desksharing für Teilzeitarbeitende

50% mit Desksharing

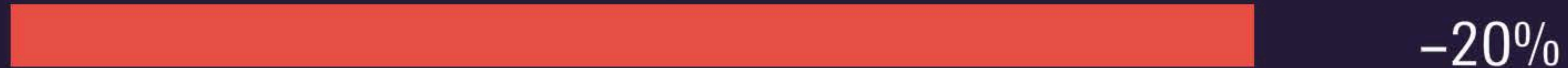


100% mit Desksharing



Homeoffice und Desksharing für alle

Bürotag



10% im Homeoffice



25% im Homeoffice

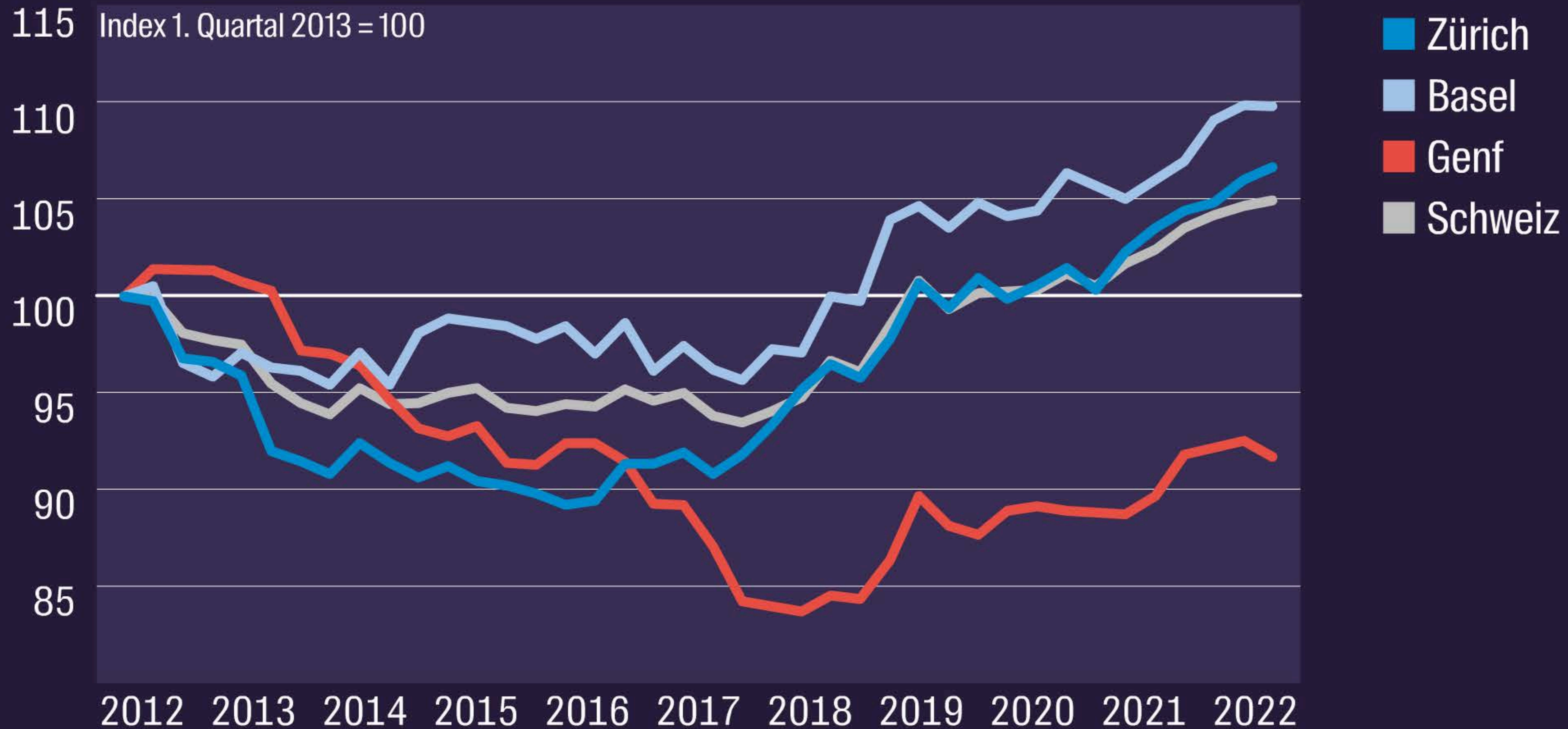


40% im Homeoffice

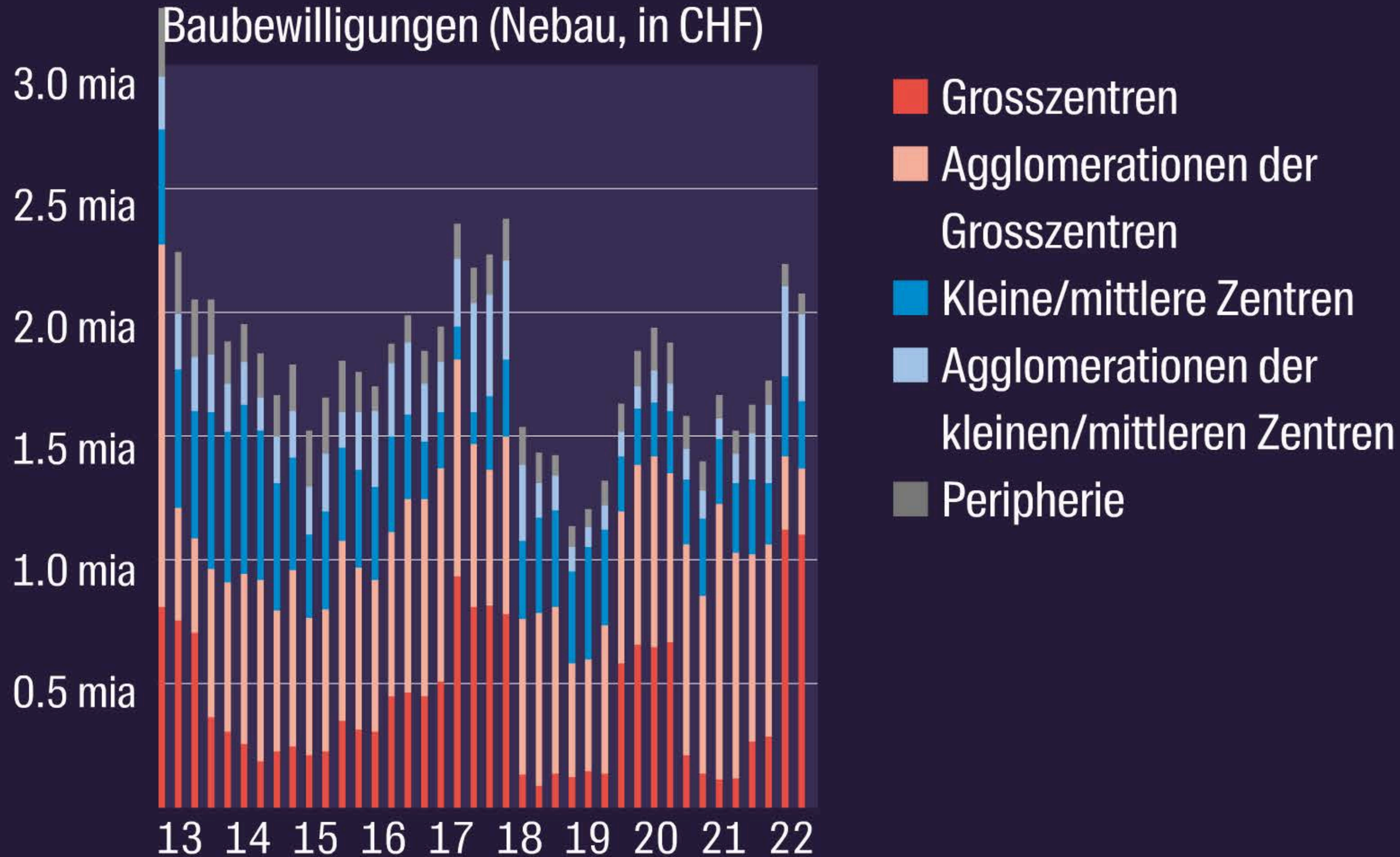


Mieten

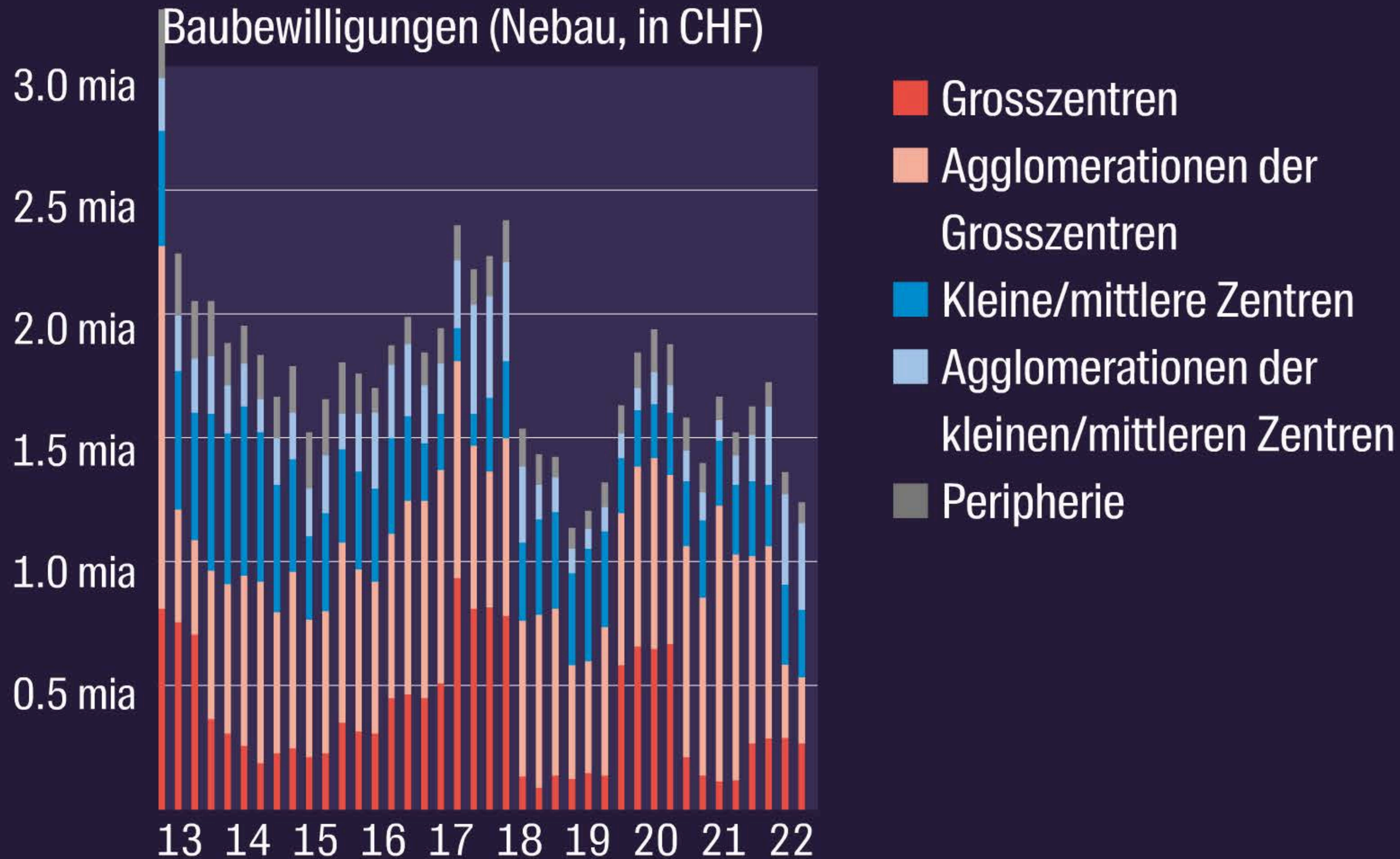
Entwicklung der Mieten (Mietabschlüsse, qualitätsbereinigt, Stand: 4. Quartal 2022)



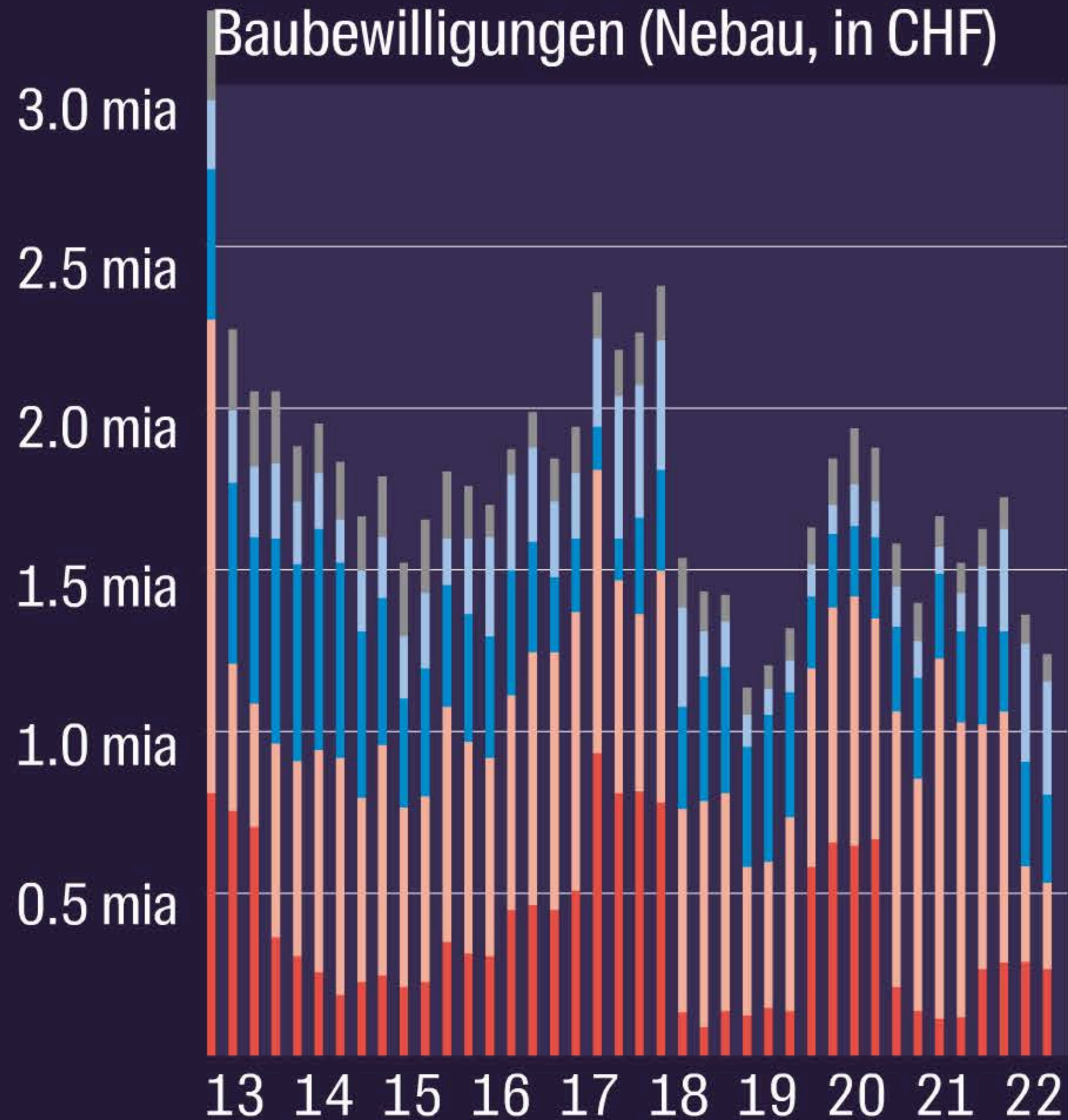
Bautätigkeit



Bautätigkeit



Bautätigkeit

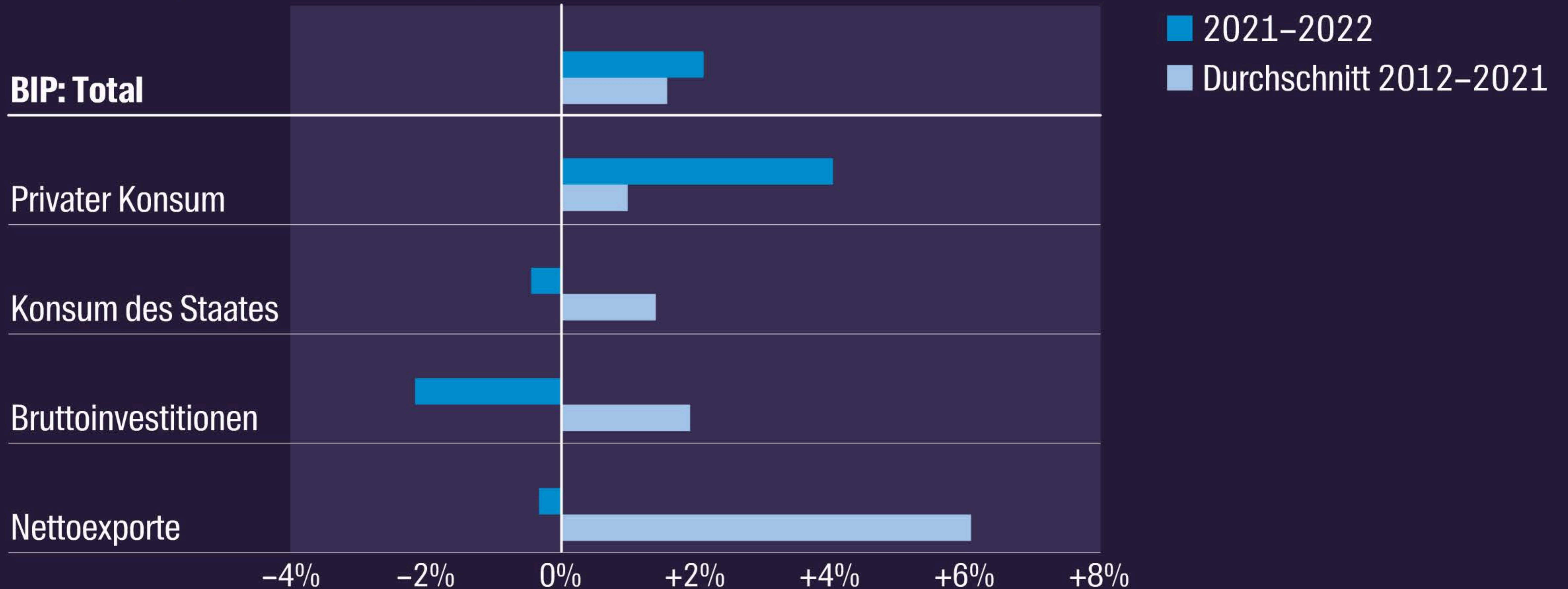


Prognosen **+1.0%** Angebotsmieten

- ↗ Schwächere Bautätigkeit
- ↗ Verknappung des Angebots
- ↗ Beschäftigungswachstum
- ↘ Wirtschaftliche Unsicherheiten
- ↘ Strukturelle Veränderungen
- ↗ Inflation

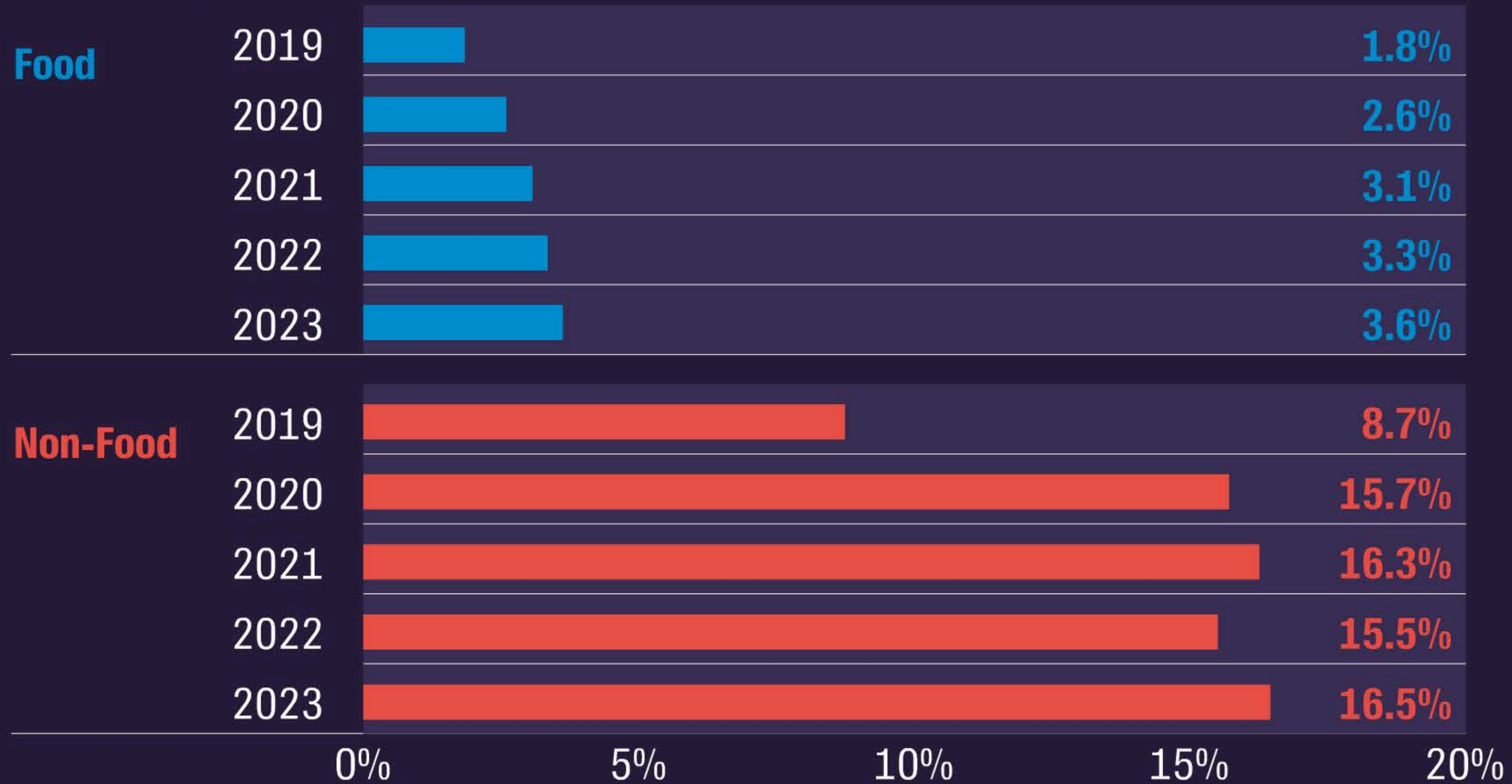
Wirtschaftswachstum getragen vom privaten Konsum

Bruttoinlandprodukt und seine Komponenten: Reale Jahreswachstumsraten



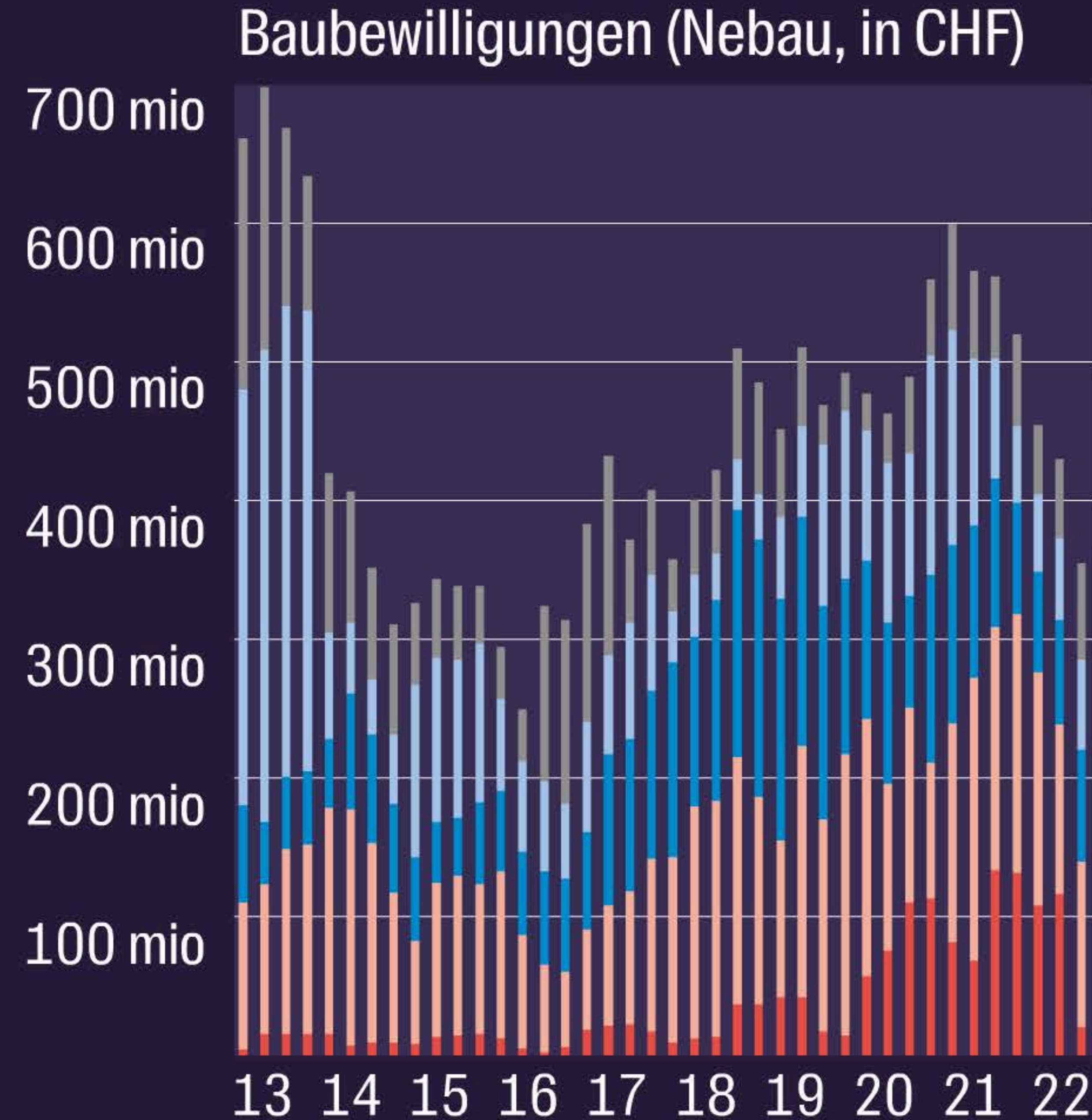
Onlinehandel

Anteil am gesamten Detailhandel



Bautätigkeit

Prognosen



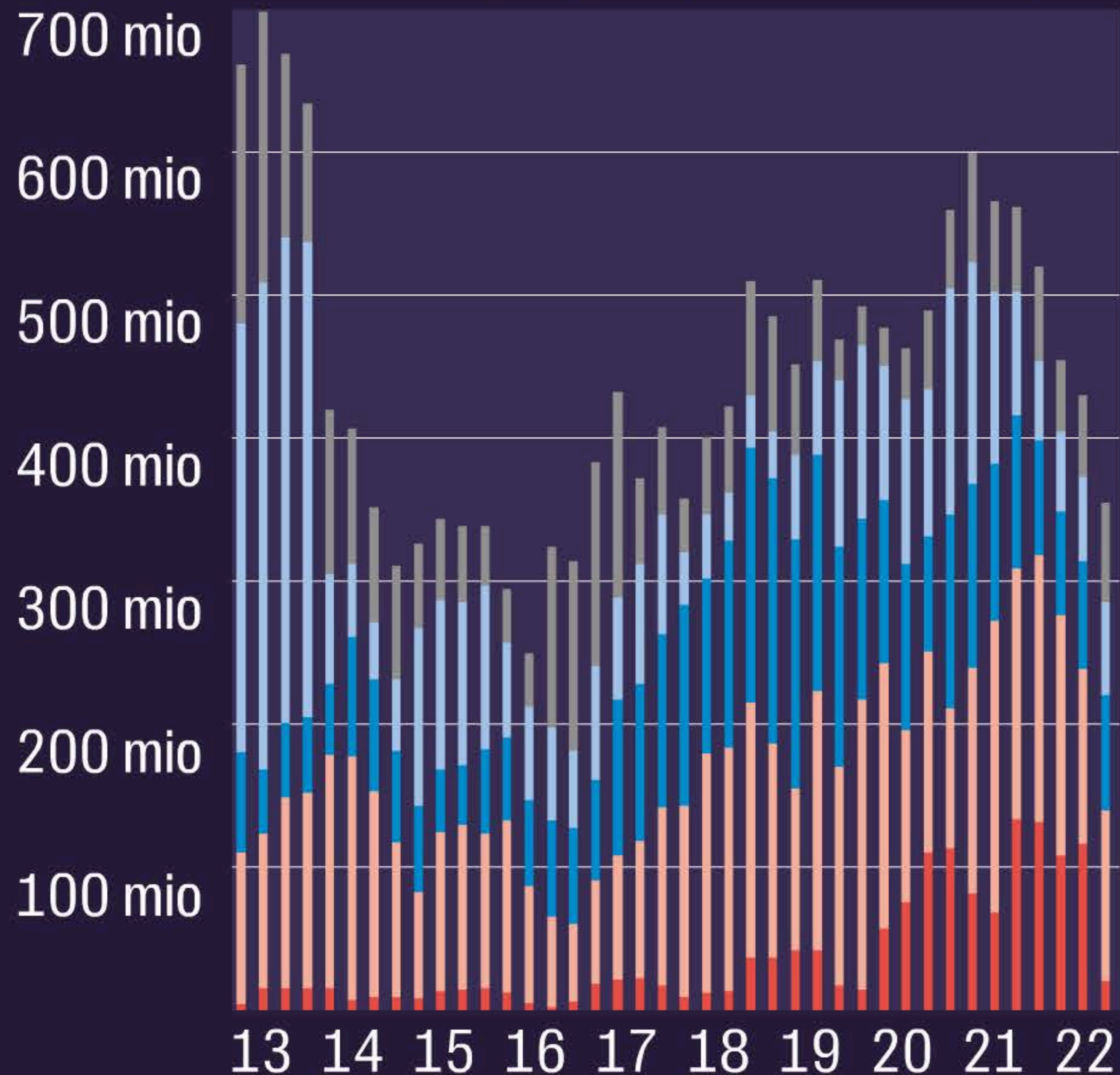
- Grosszentren
- Agglomerationen der Grosszentren
- Kleine/mittlere Zentren
- Agglomerationen der kleinen/mittleren Zentren
- Peripherie

- Schwächere Bautätigkeit
- Angebotsrückgang

Bautätigkeit

Prognosen **-1.6%** Angebotsmieten

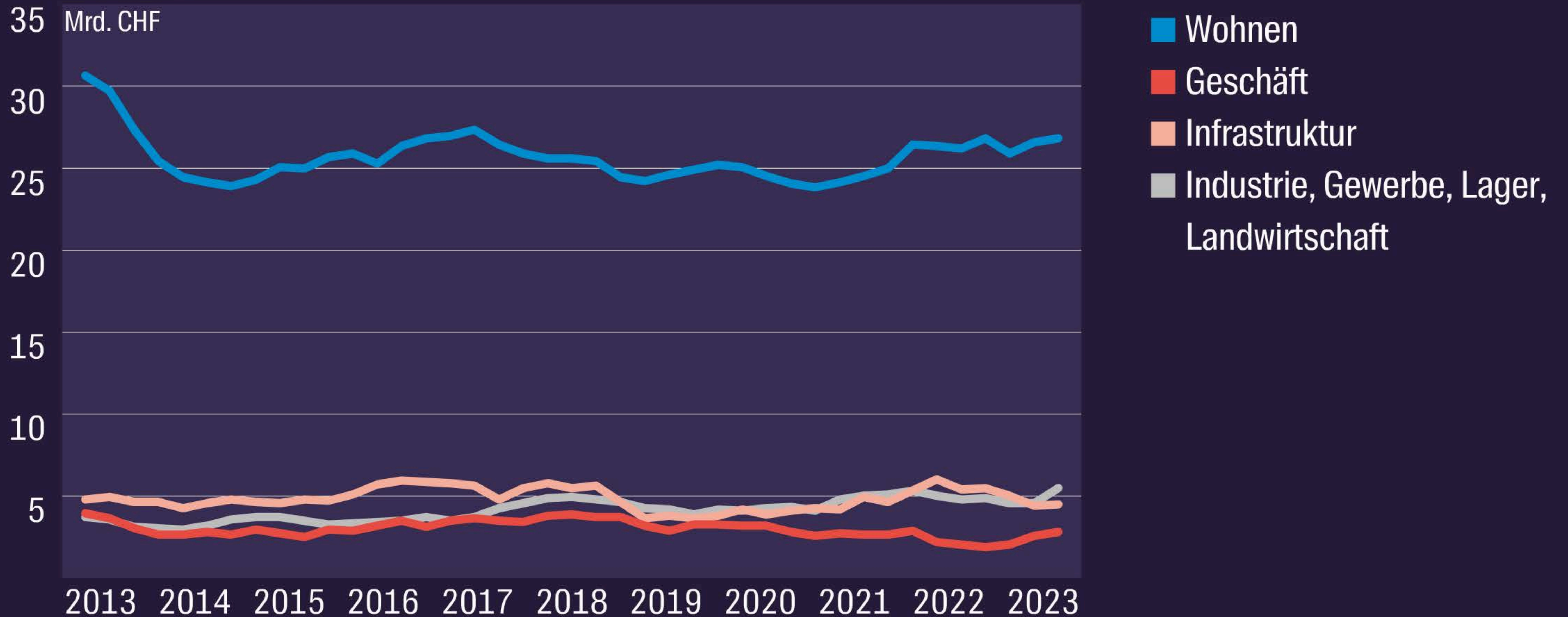
Baubewilligungen (Nebau, in CHF)



- ↗ Schwächere Bautätigkeit
- ↗ Angebotsrückgang
- ↗ Privater Konsum
- ↗ Immigration und internationaler Tourismus
- ↘ Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten
- ↘ Konkurrenz durch Onlinehandel
- Grosse regionale Unterschiede

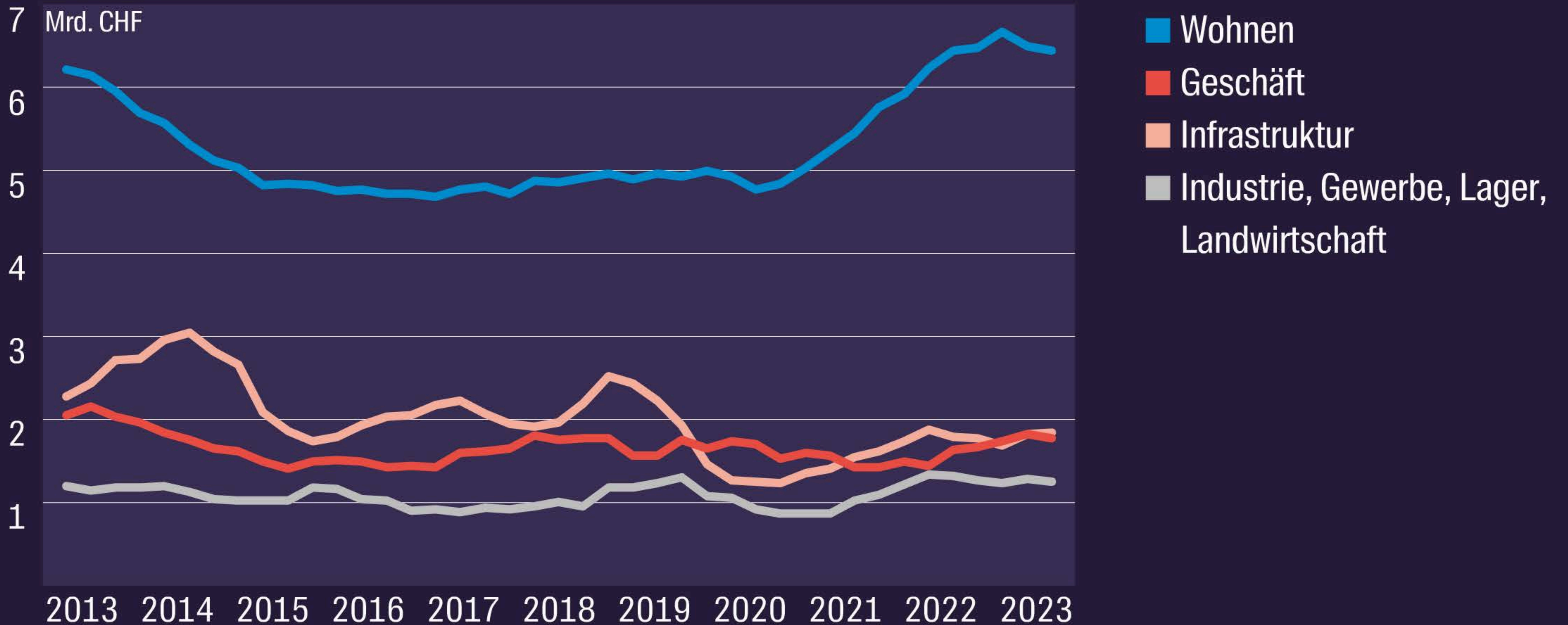
Baugesuche

Neubaugesuche (gleitende Jahressummen, Stand: 1. Q. 2023)

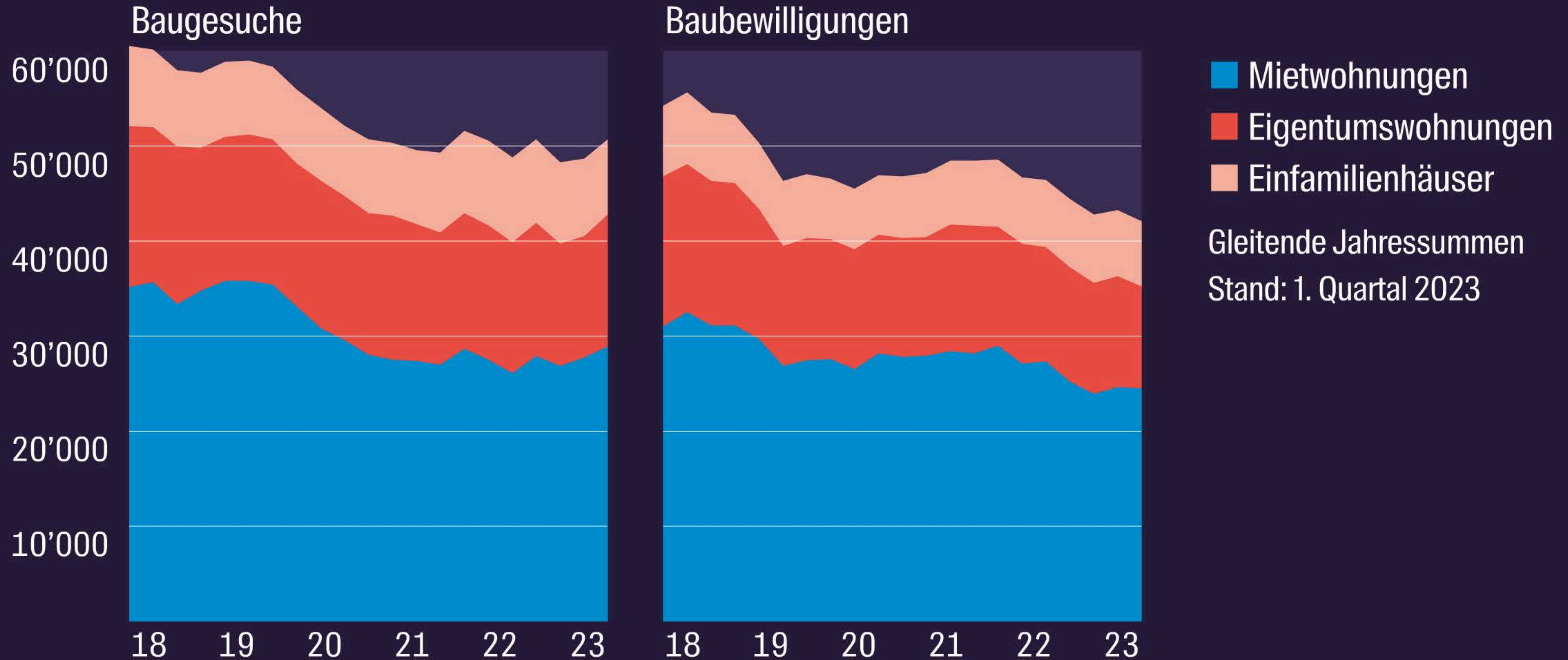


Baugesuche

Umbaugesuche (gleitende Jahressummen, Stand: 1. Q. 2023)

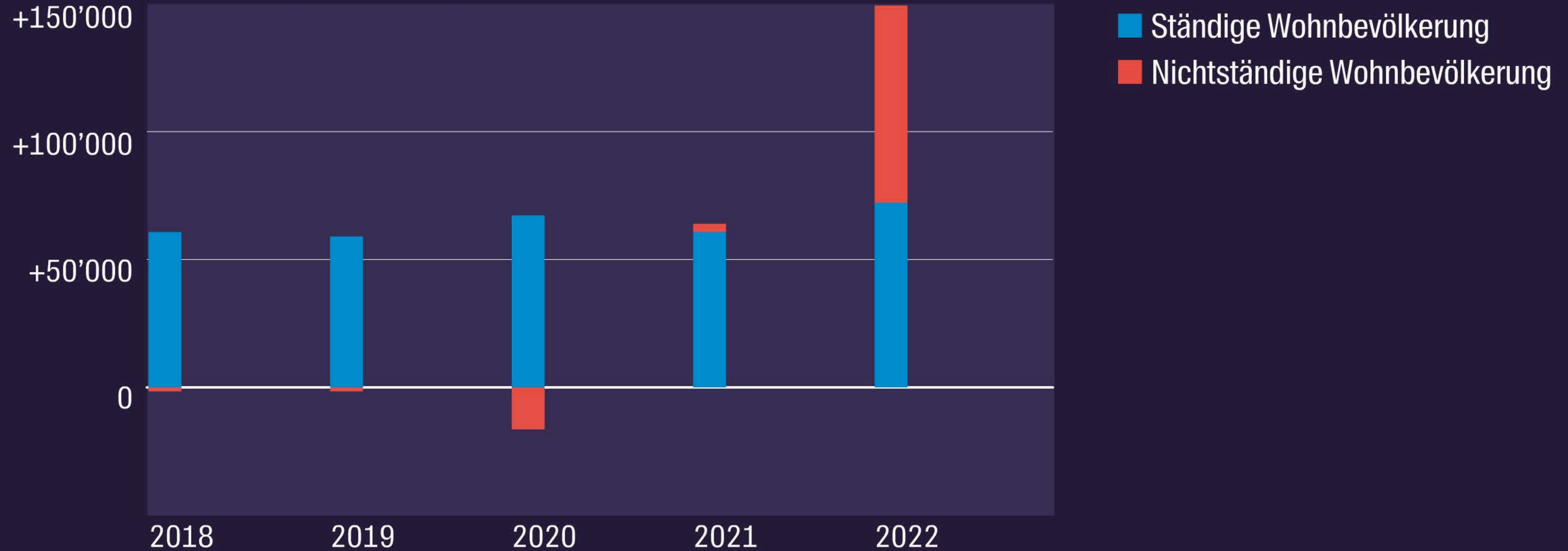


Anzahl geplante Wohneinheiten



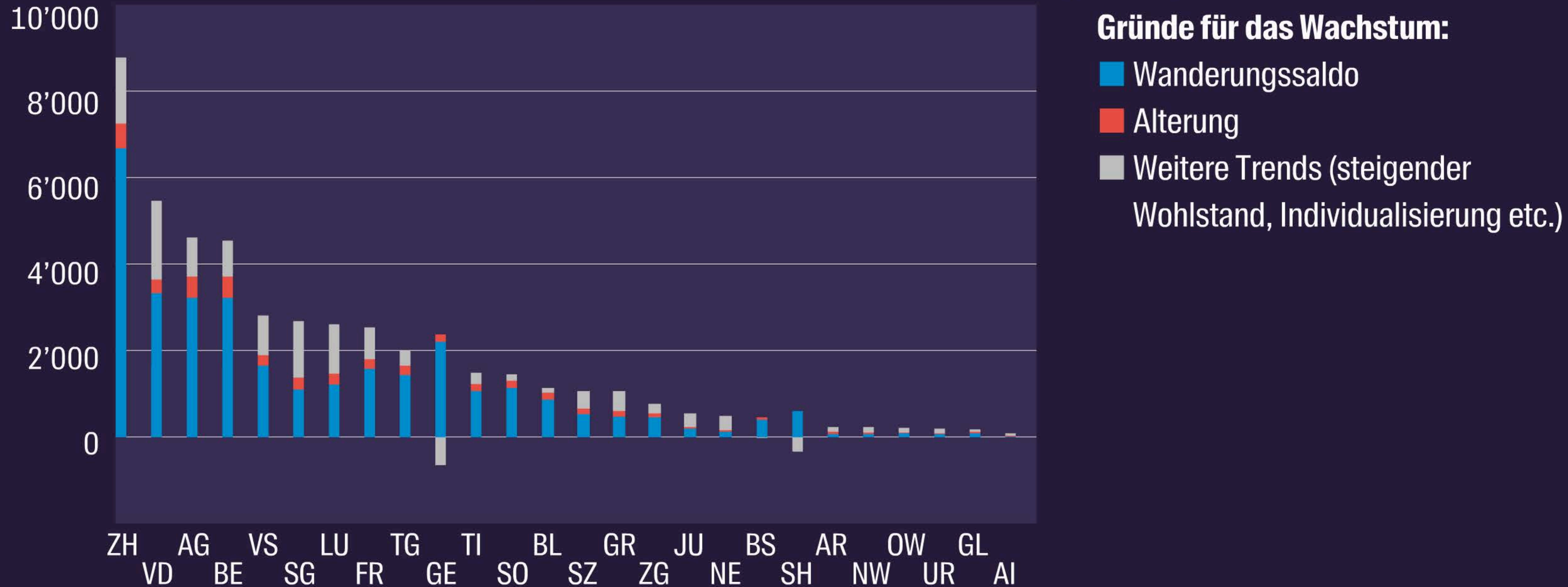
Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

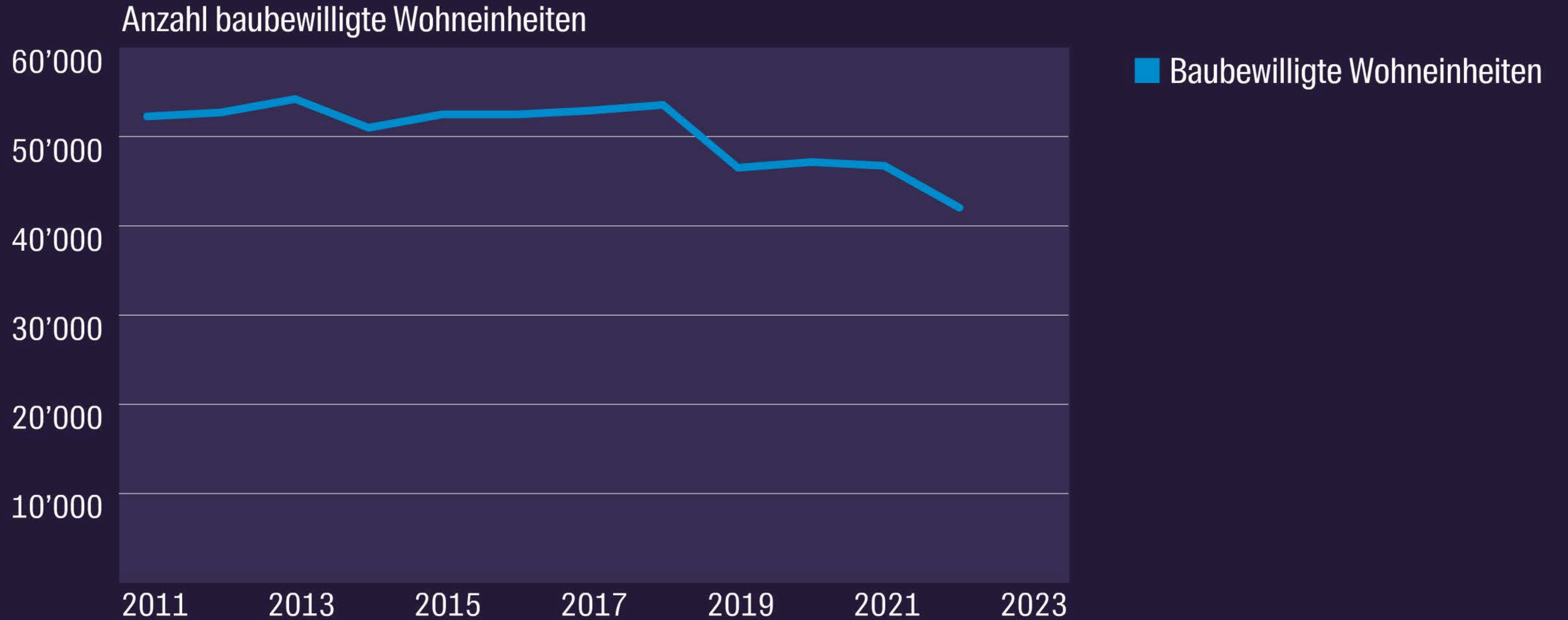


Bevölkerung

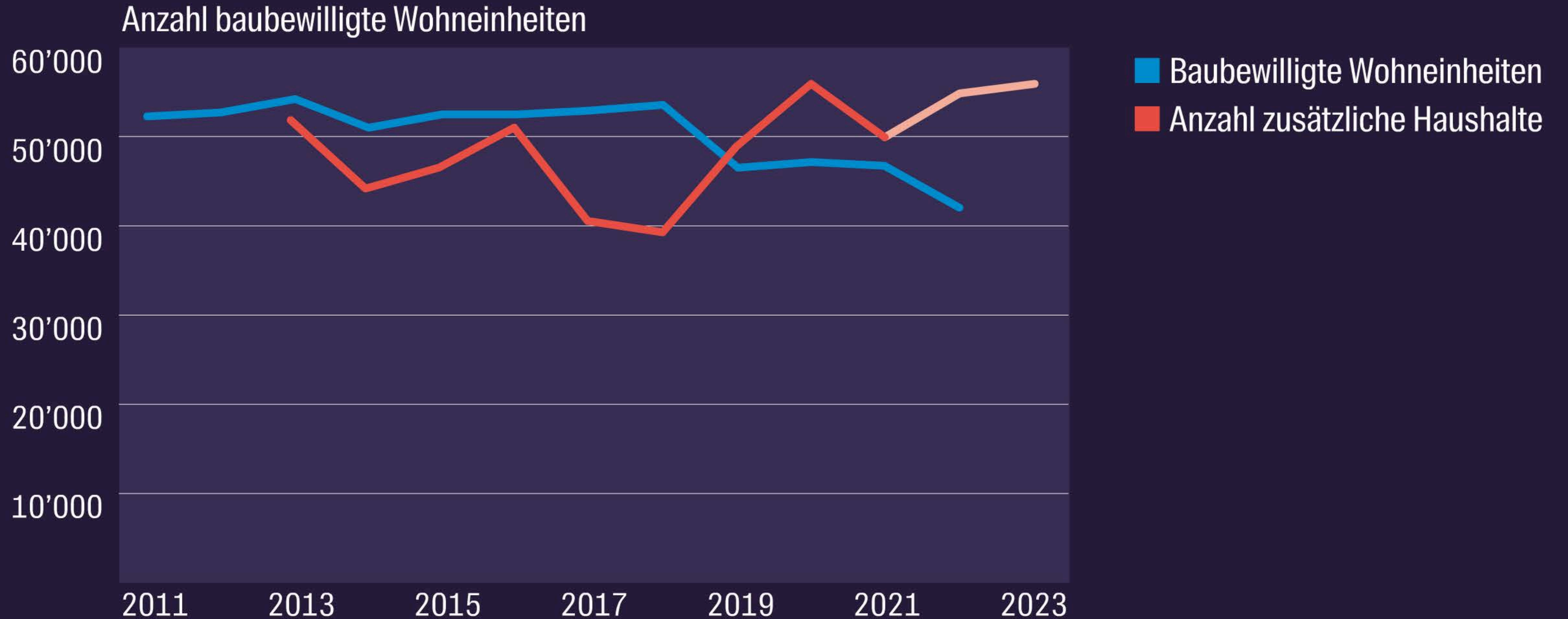
Wachstum der Anzahl Haushalte (2013–2021, durchschnittliches Wachstum pro Jahr)



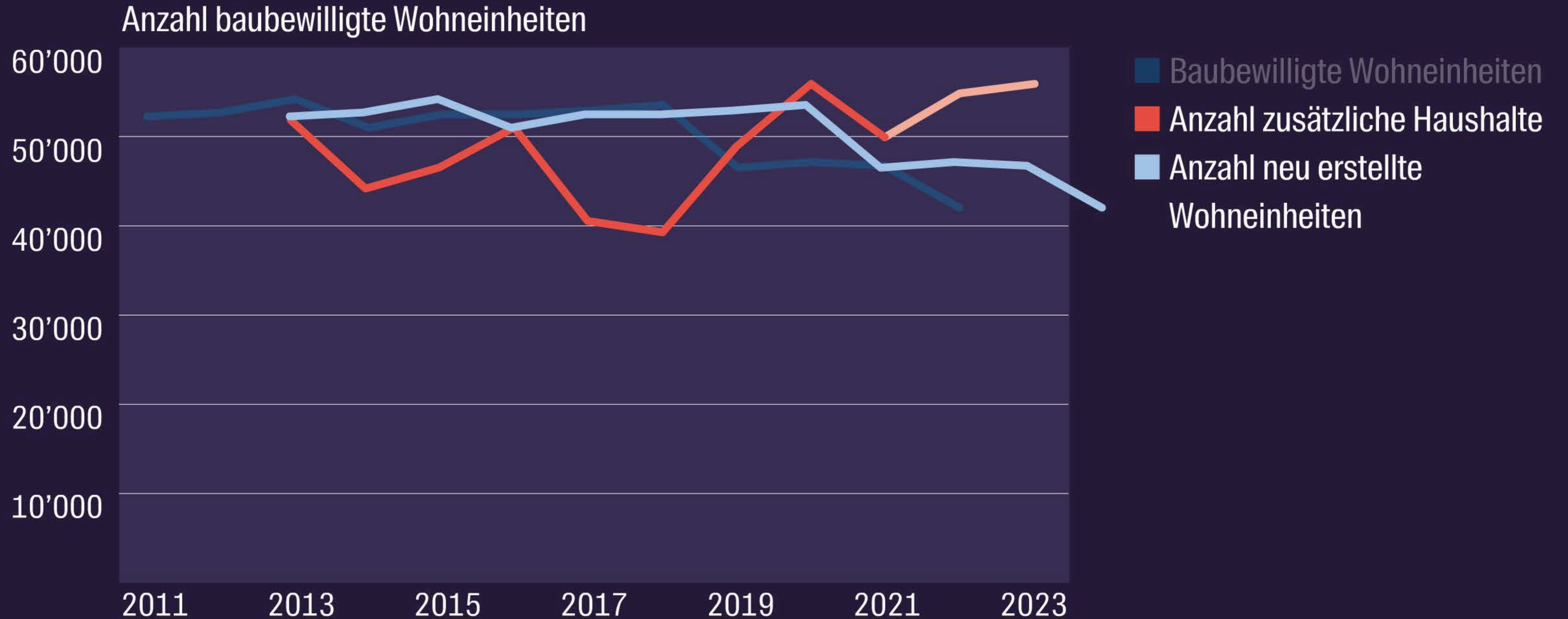
Bevölkerung und Bautätigkeit



Bevölkerung und Bautätigkeit

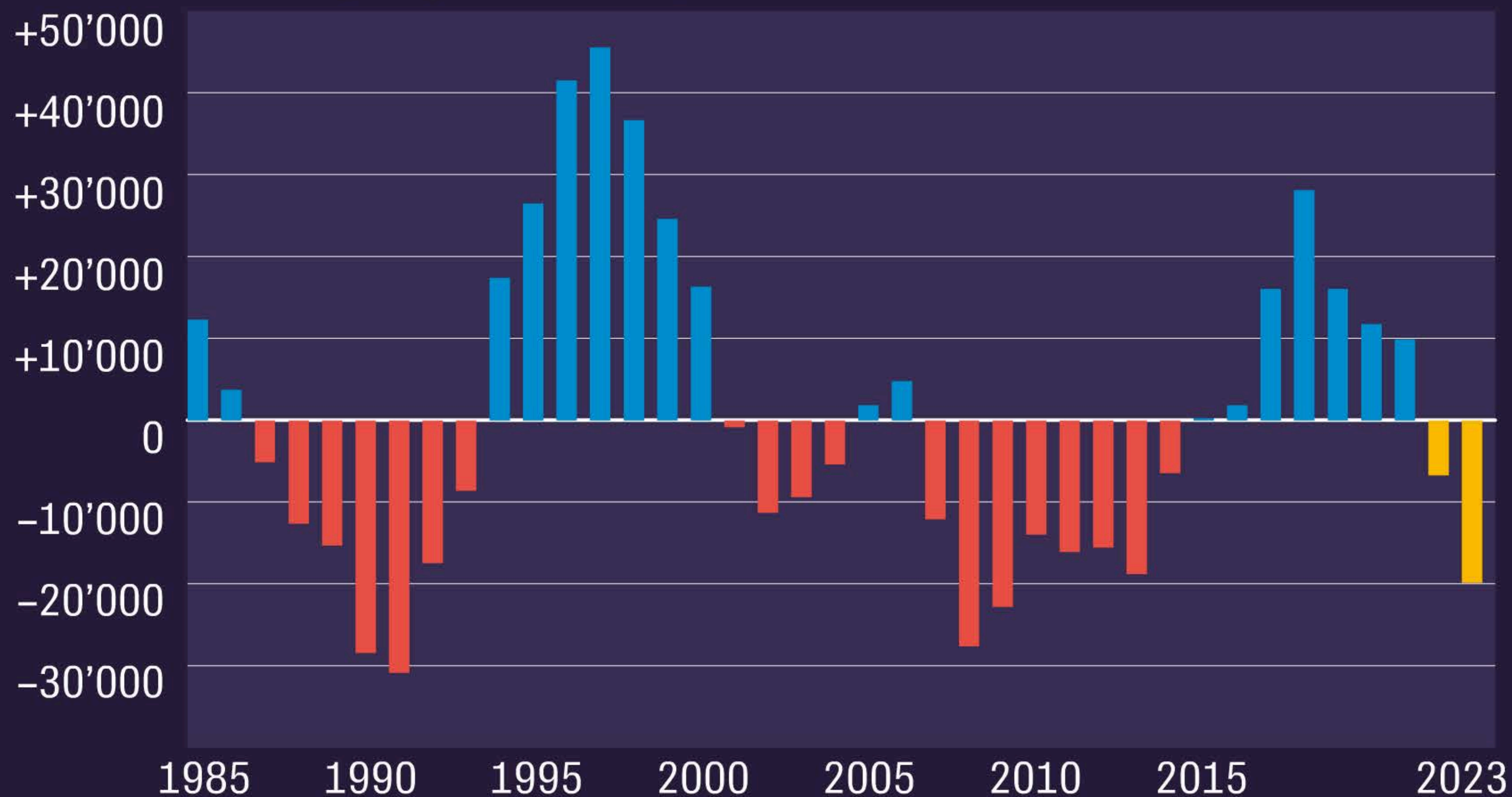


Bevölkerung und Bautätigkeit



Überfluss und Mangel

Wohnungsangebot für neu gebildete Haushalte in der Schweiz



■ Wohnungsüberfluss

Angebot minus optimaler Leerstand minus zusätzliche Haushalte ist grösser als 0.

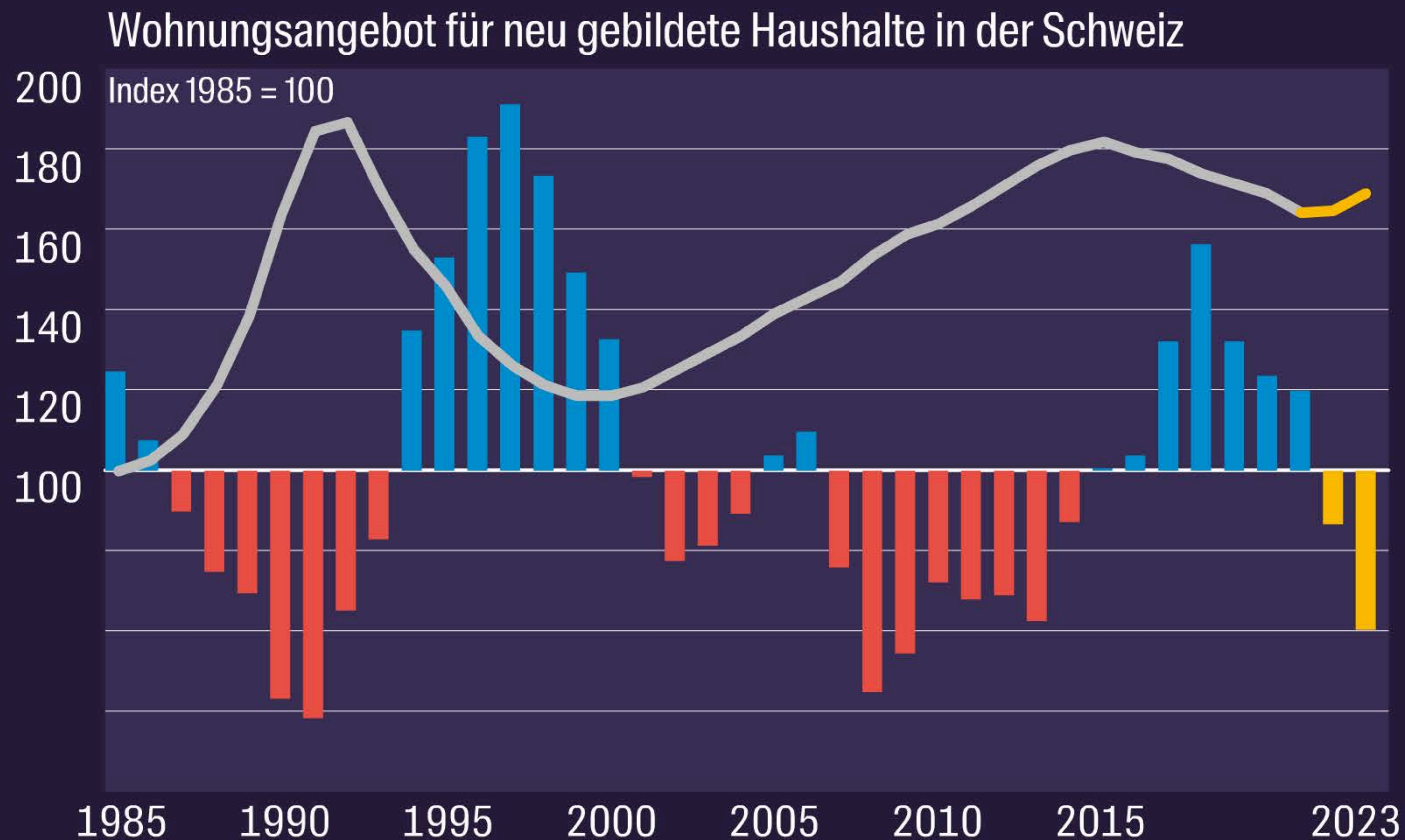
■ Wohnungsmangel

Angebot minus optimaler Leerstand minus zusätzliche Haushalte ist kleiner als 0.

Angebot: Anzahl leerstehende Wohnungen plus jährliche Neubauproduktion

Optimale Leerstandsquote (Fluktuationsreserve): 1.3%

Überfluss und Mangel



■ Angebotsmieten

■ Wohnungsüberfluss

Angebot minus optimaler Leerstand minus zusätzliche Haushalte ist grösser als 0.

■ Wohnungsmangel

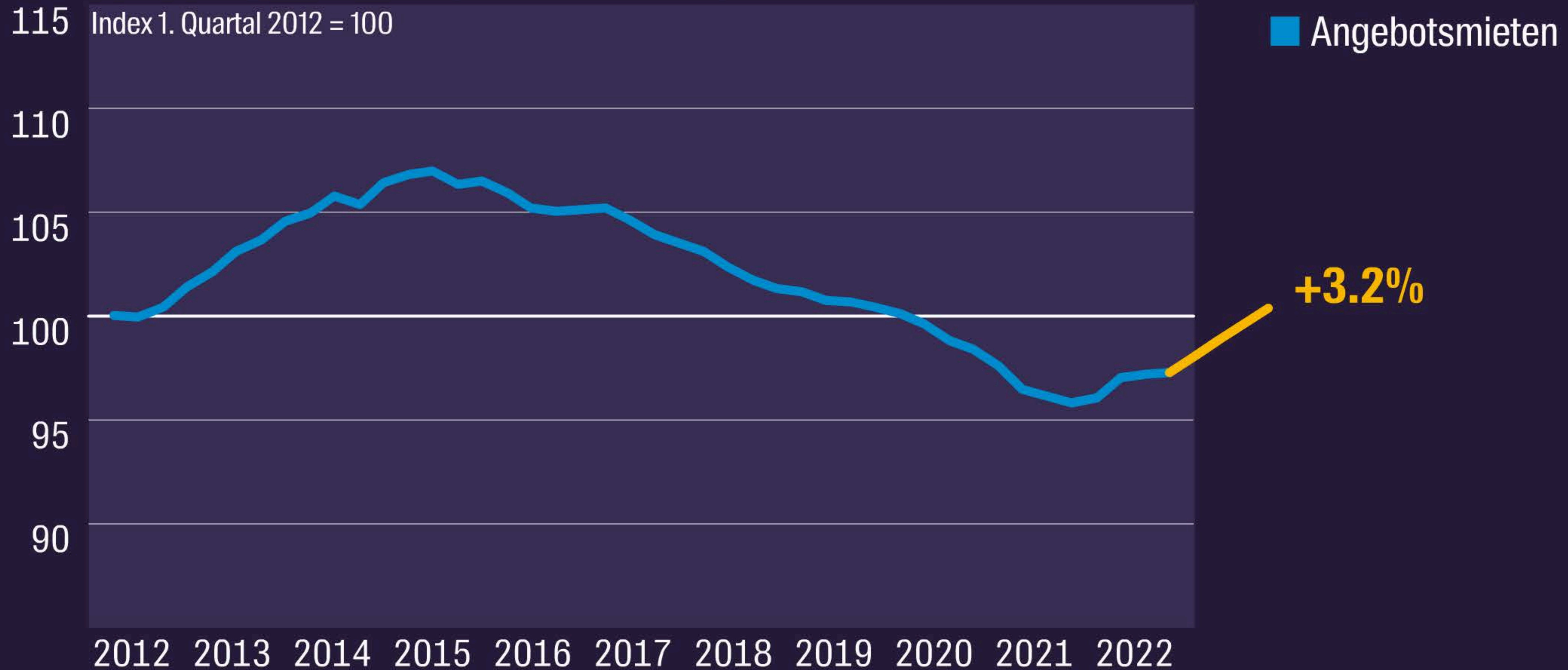
Angebot minus optimaler Leerstand minus zusätzliche Haushalte ist kleiner als 0.

Angebot: Anzahl leerstehende Wohnungen plus jährliche Neubauproduktion

Optimale Leerstandsquote (Fluktuationsreserve): 1.3%

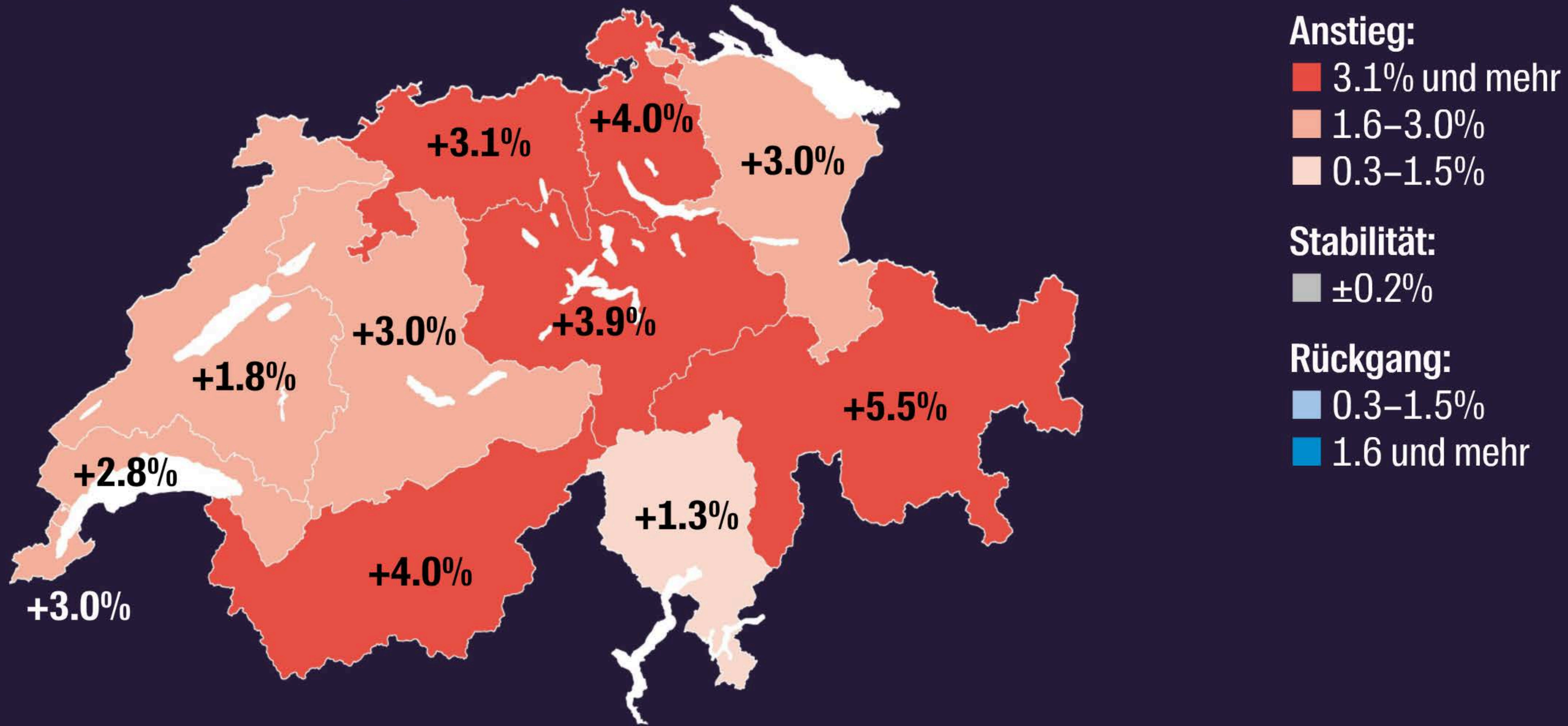
Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 4. Q. 2022)



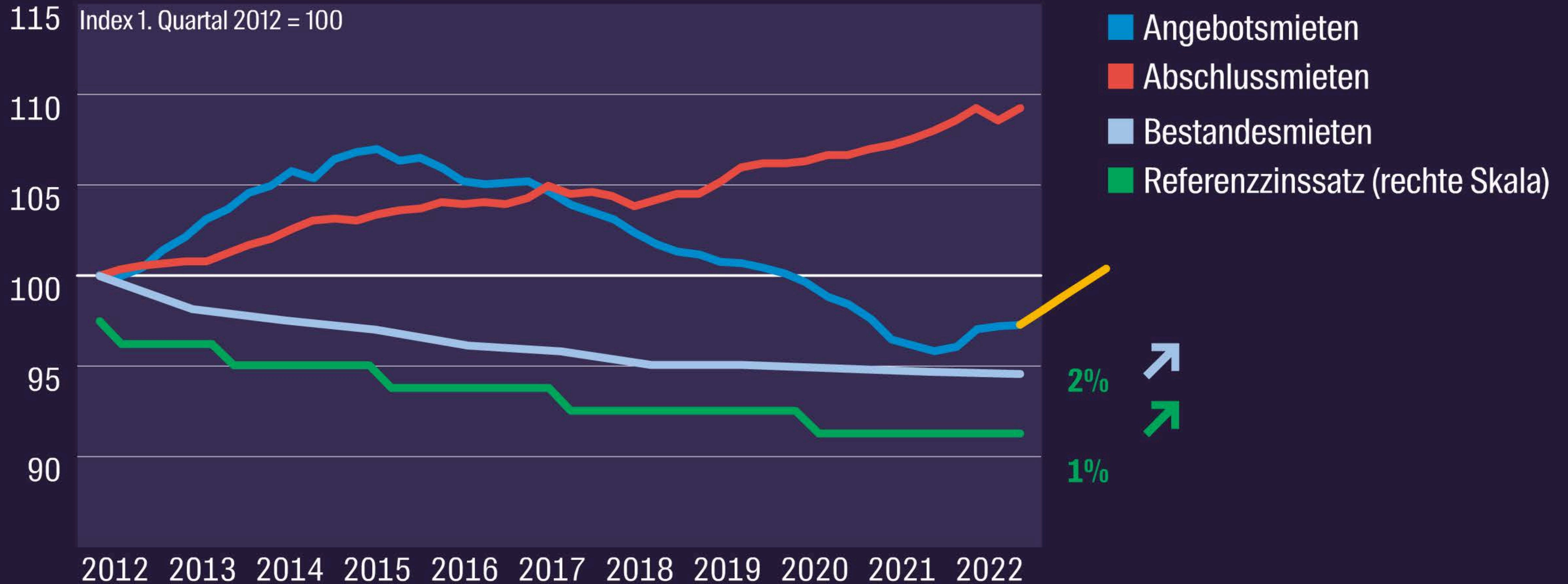
Mietwohnungen: **+3.2%**

Prognostizierte Entwicklung der Mieten bis Ende 2023



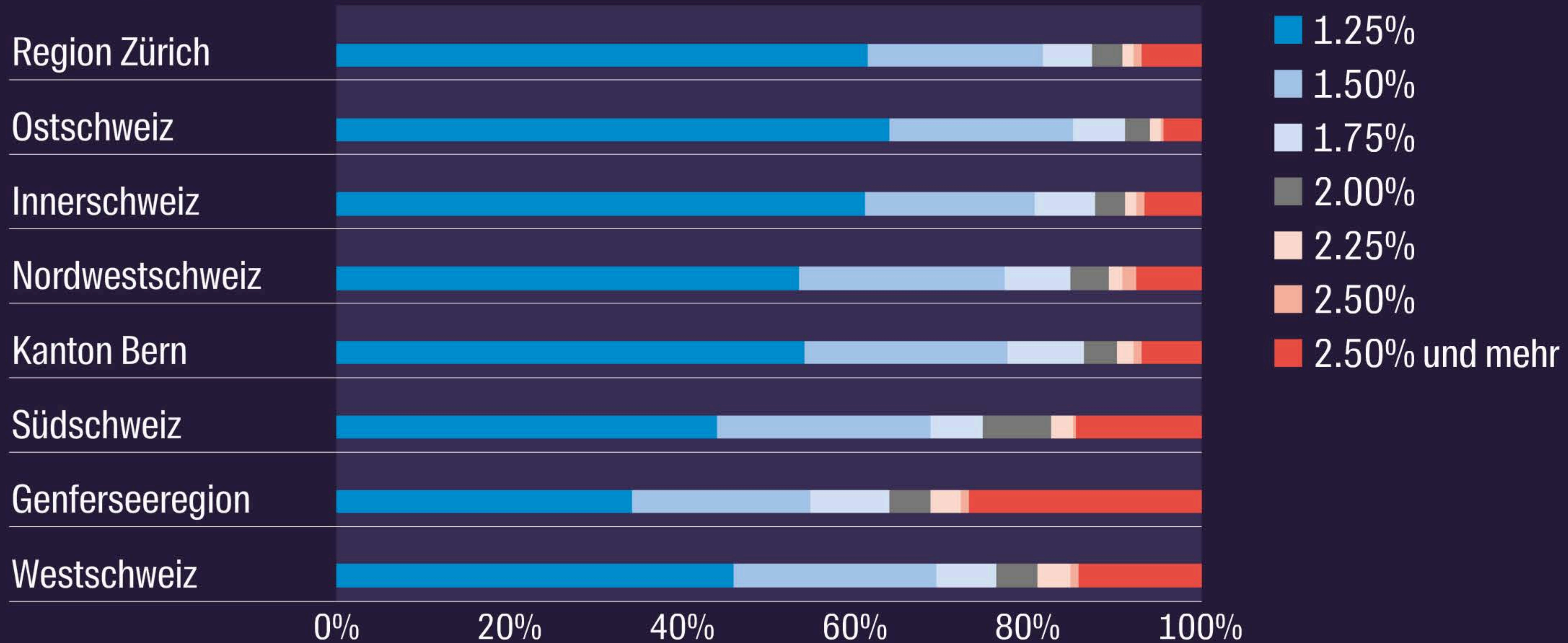
Mietwohnungen

Entwicklung der Mieten (Stand: 4. Q. 2022)



Mietwohnungen

Verteilung der Referenzzinssätze in den Mietverträgen



Fazit

Marktumfeld:

Inflation und weitere mögliche Zinsschritte belasten die Märkte.
Noch läuft die Realwirtschaft gut, die Immobiliennachfrage ist hoch.
Eine Abkühlung ist wahrscheinlich.

Wohneigentum:

Nach fulminanten Preisanstiegen deutet vieles darauf hin, dass die Preise nur noch schwach steigen oder sich gar stabilisieren werden.
Noch übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot.

Mietwohnungen:

Starke Nachfrage, sinkendes Angebot: Steigende Mieten sind möglich.
2023: Moderate Bautätigkeit vermag die Nachfrage nicht zu befriedigen.

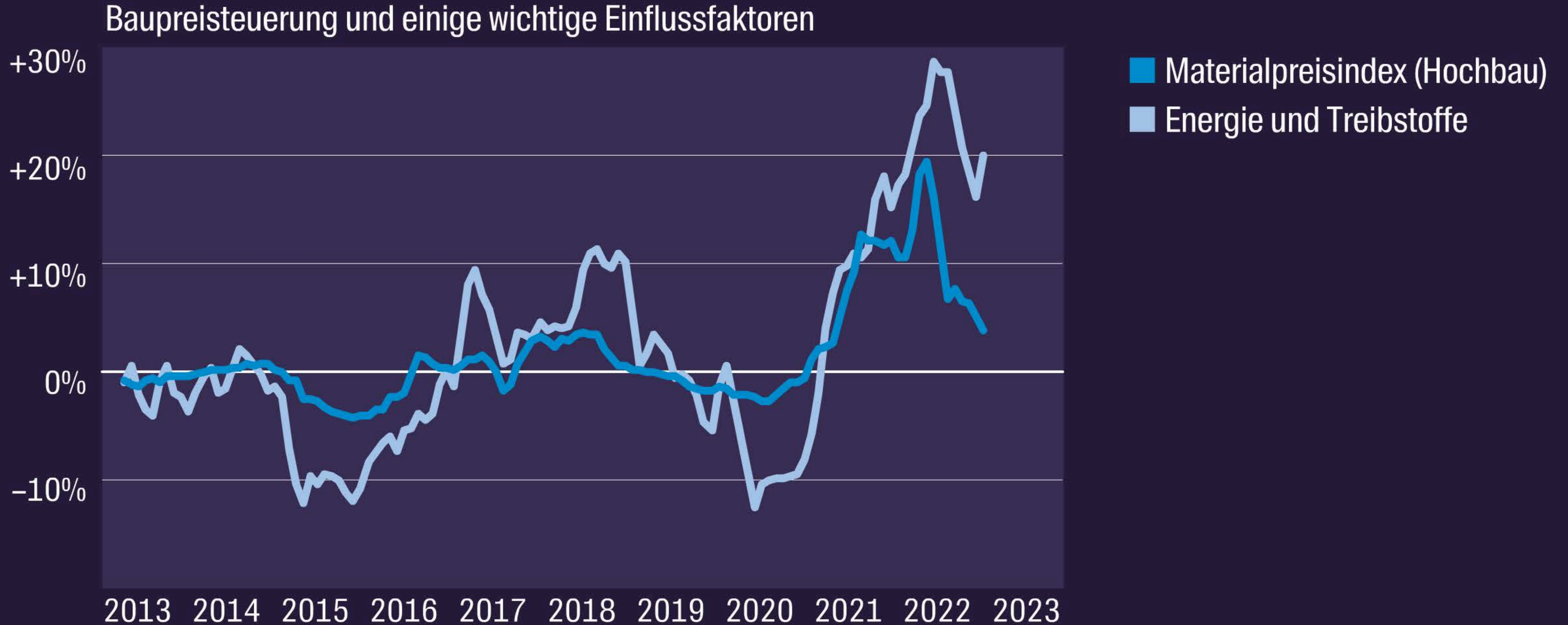
3

Der Baumarkt
in Zeiten
steigender
Baupreise



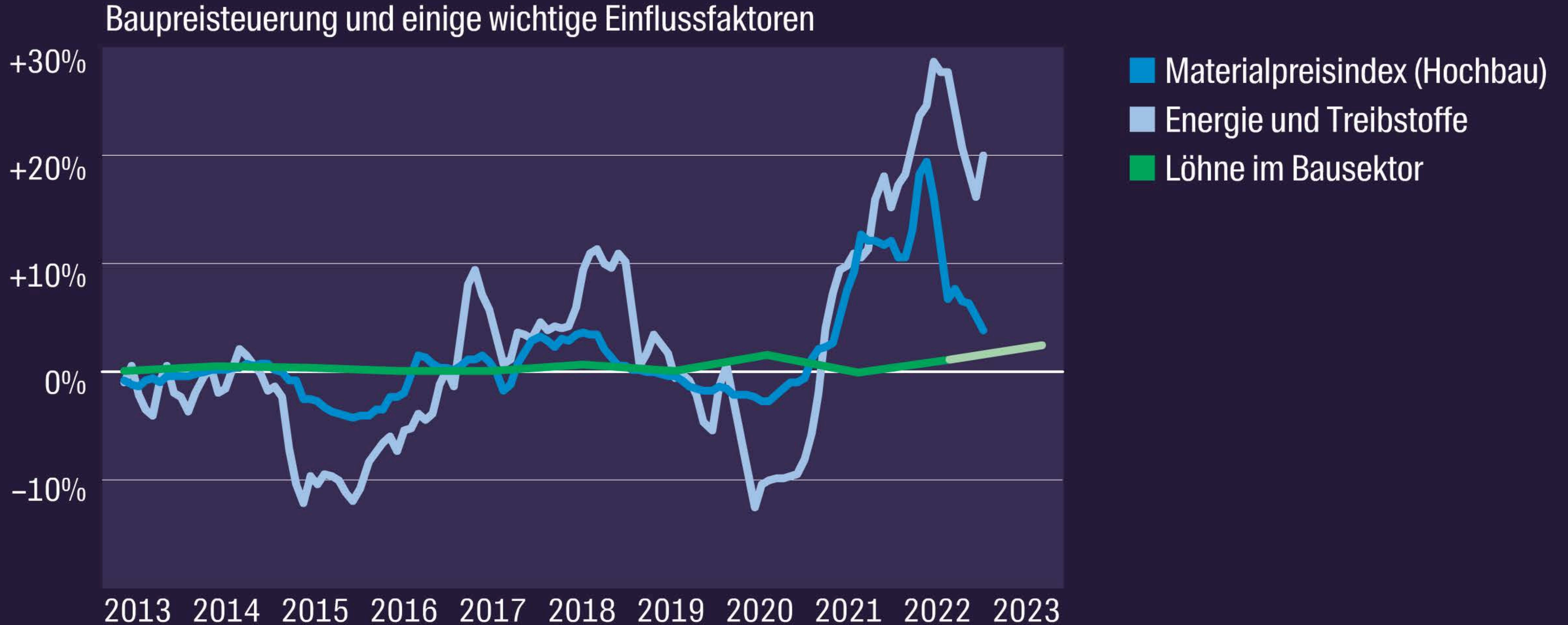
Baumarkt: Steigende Baupreise

Baupreisteuerung



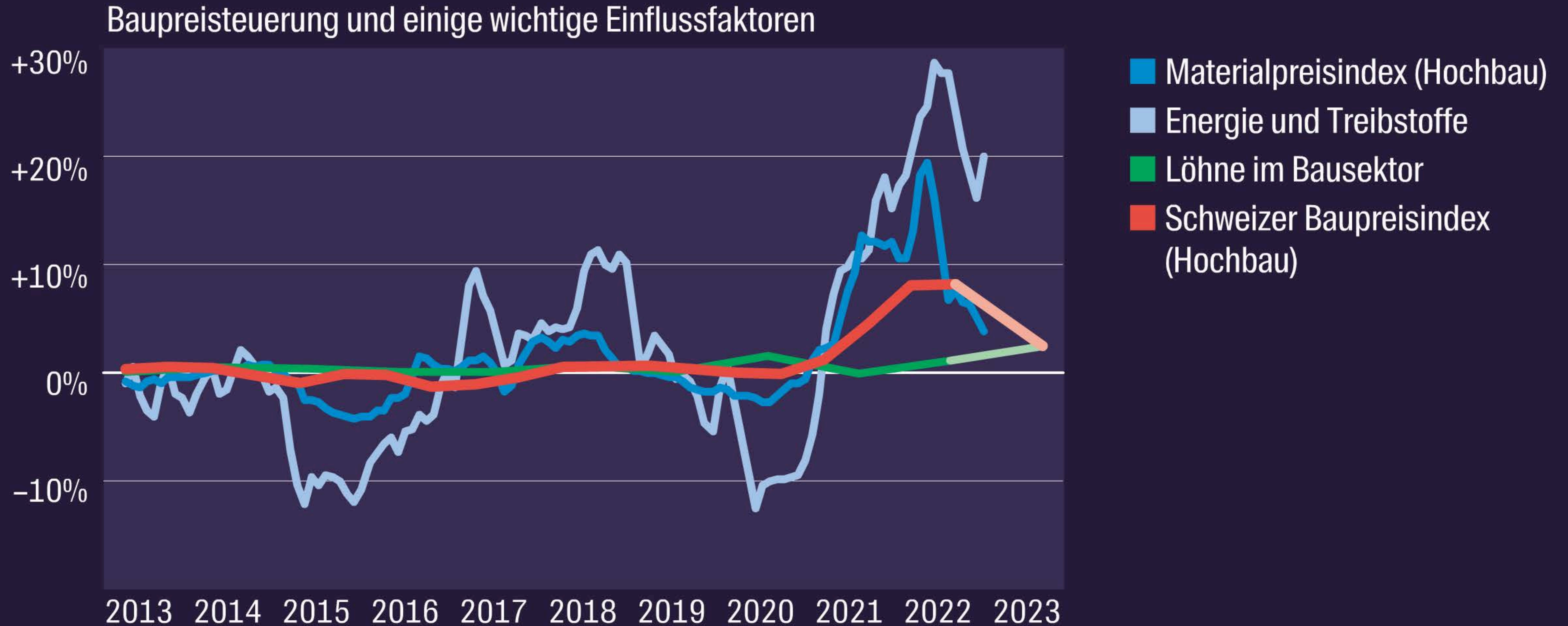
Baumarkt: Steigende Baupreise

Baupreisteuerung



Baumarkt: Steigende Baupreise

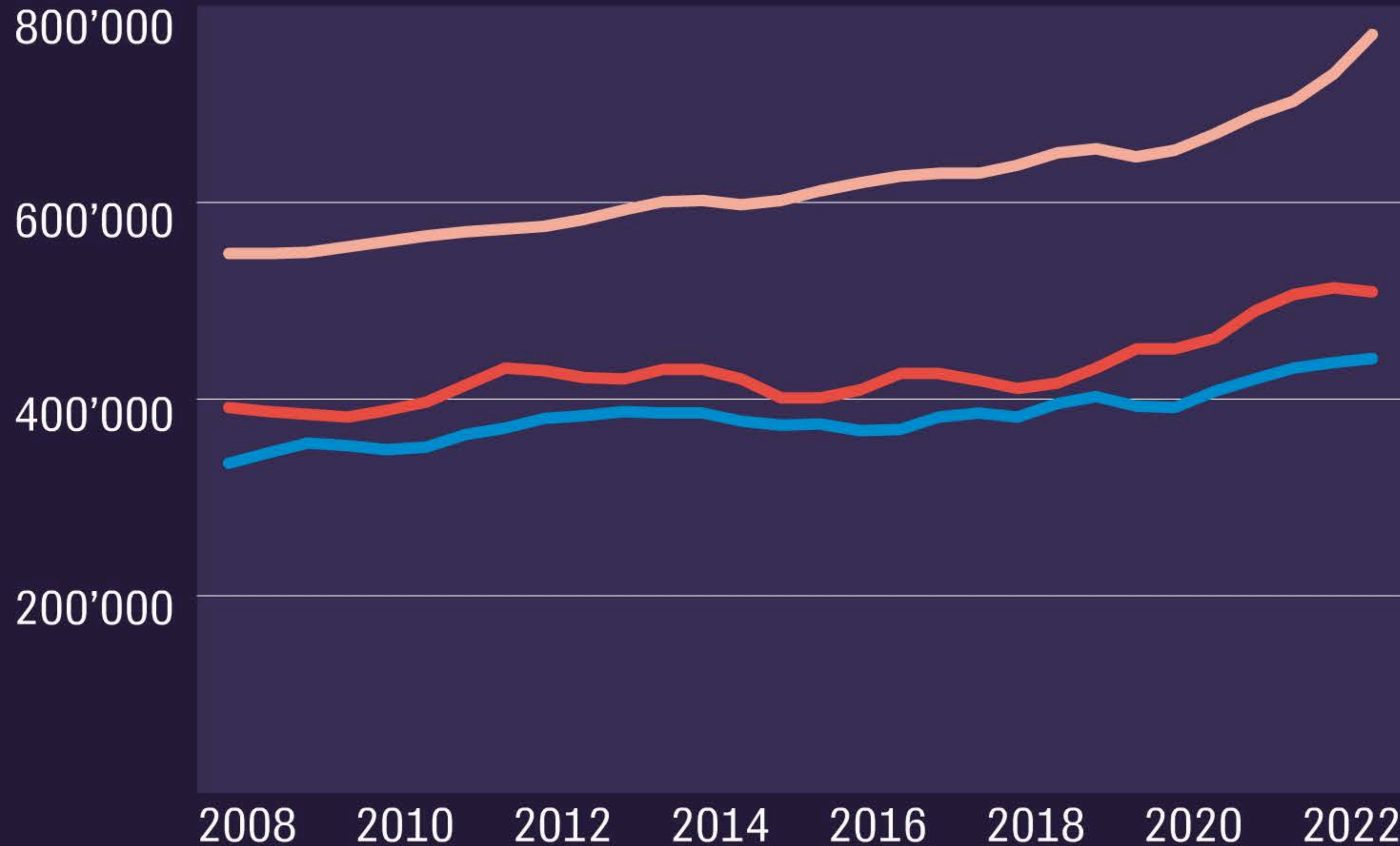
Baupreisteuerung



Baumarkt: Steigende Baupreise

Wohnbauinvestitionen

Wohnbauinvestitionen (Baukosten in CHF pro neu erstellte Wohneinheit)



Nutzung

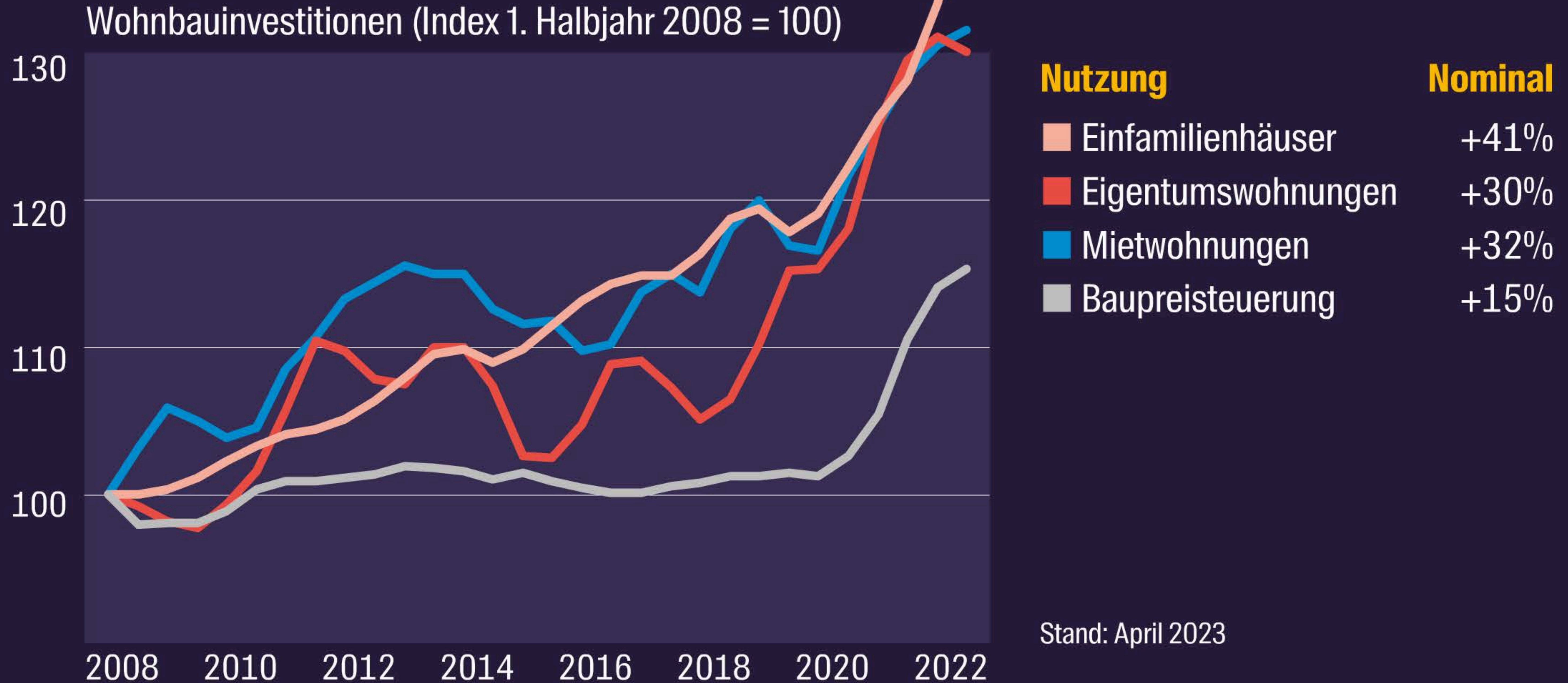
2008 → 2022

Einfamilienhäuser	550'000	→	770'000
Eigentumswohnungen	390'000	→	510'000
Mietwohnungen	330'000	→	440'000

Stand: April 2023

Baumarkt: Steigende Baupreise

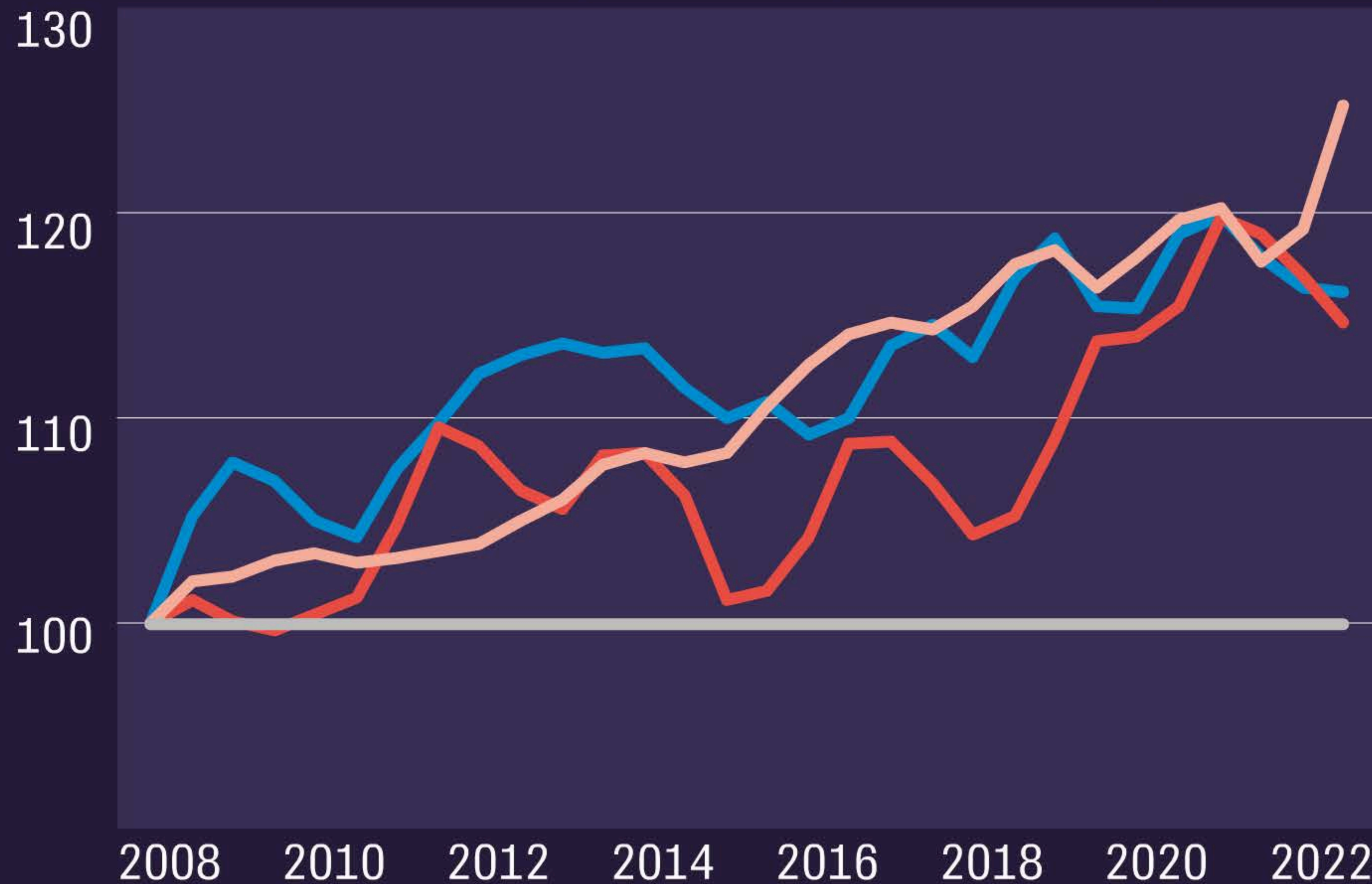
Wohnbauinvestitionen



Baumarkt: Steigende Baupreise

Wohnbauinvestitionen

Wohnbauinvestitionen (Index 1. Halbjahr 2008 = 100)



Nutzung

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Baupreisteuerung

Nominal

- +41%
- +30%
- +32%
- +15%

Real

- +25%
- +15%
- +16%
- ±0%

Stand: April 2023

Baumarkt: Steigende Baupreise

Prognosen 2023: Entwicklung der nominalen Hochbauinvestitionen



**Gesamter
Hochbau**



**Mehrfamilien-
häuser**



**Einfamilien-
häuser**



**Geschäfts-
gebäude**



**Übriger
Hochbau**

Neubau	+2.4%	+0.5%	+4.0%	-2.5%	+8.3%
Umbau	+8.8%	+10.6%	+6.0%	+6.4%	+10.0%

4

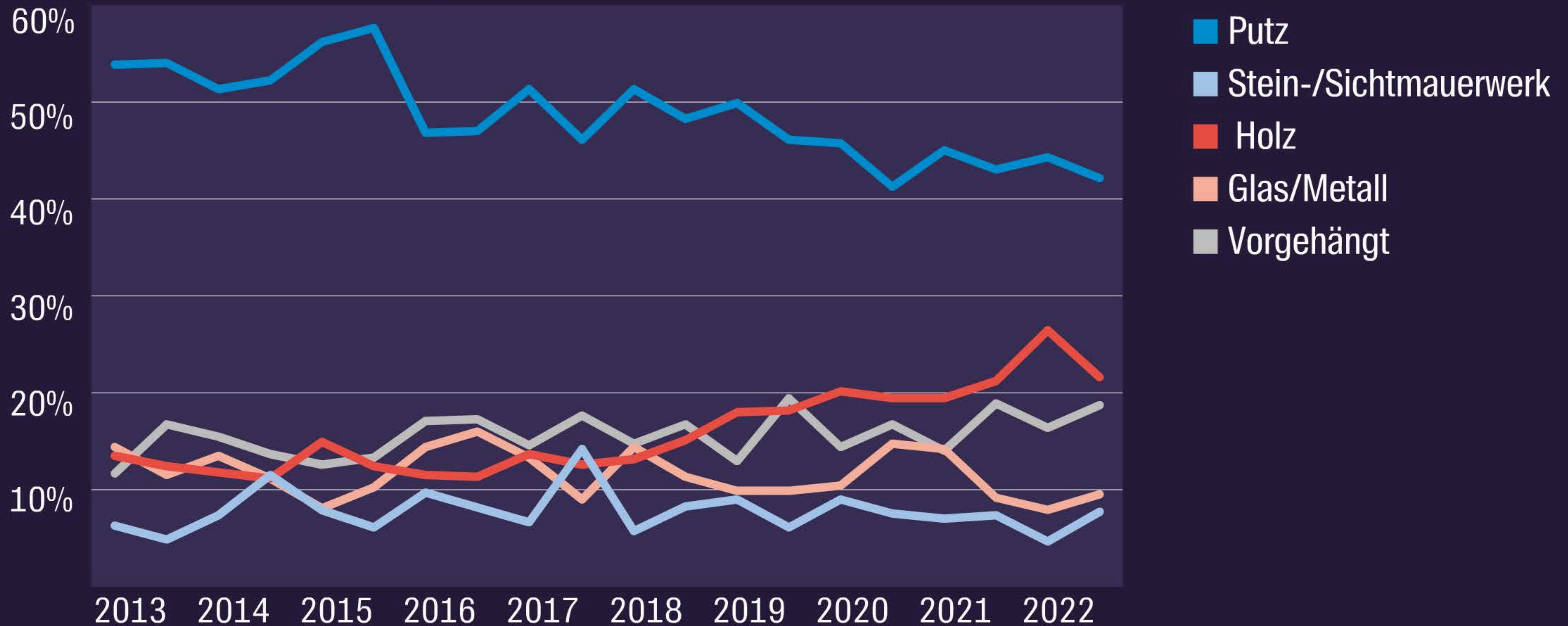
Nachhaltigkeit und langfristige Trends

A sustainable housing development made of wood with green roofs and solar hot water systems



Fassaden

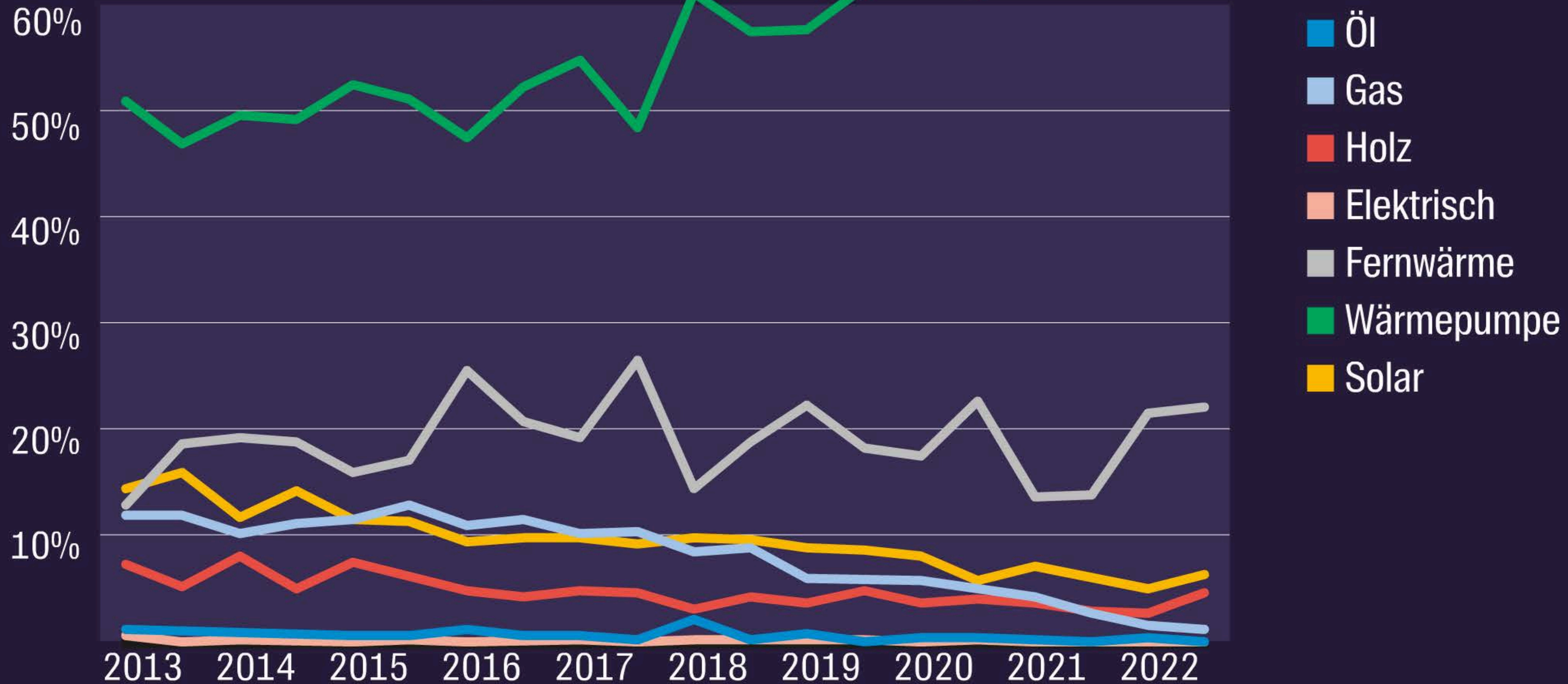
Marktanteile im Neubau (Stand: 2. Halbjahr 2022)



Langfristige Trends

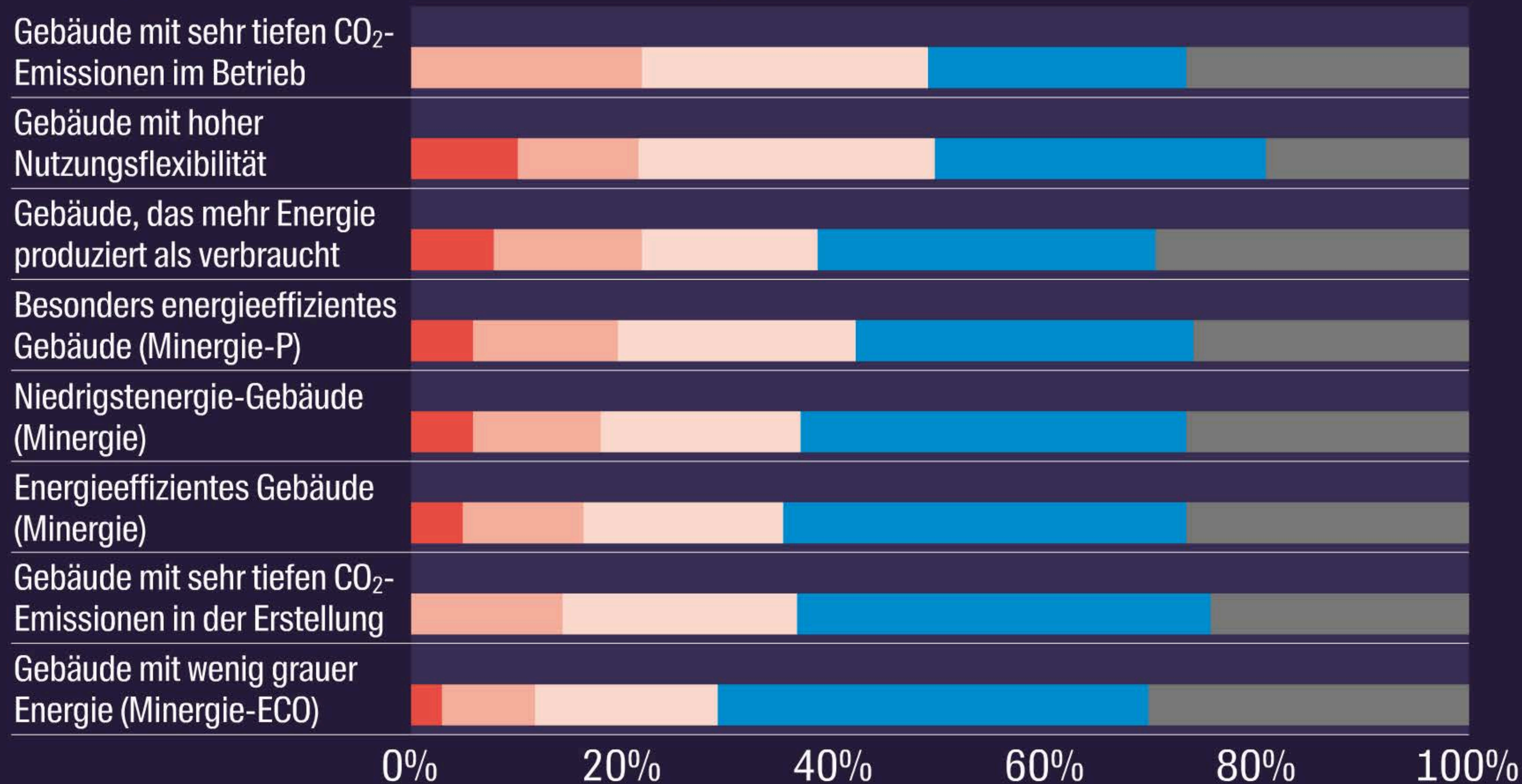
Heizsysteme

Marktanteile im Neubau (Stand: 2. Halbjahr 2022)



Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien

Umfrage: Haben Sie eine höhere Zahlungsbereitschaft für ...?



Höhere Zahlungsbereitschaft:

■ Ja, mehr als 6%

■ Ja, bis zu 6%

■ Ja, bis zu 3%

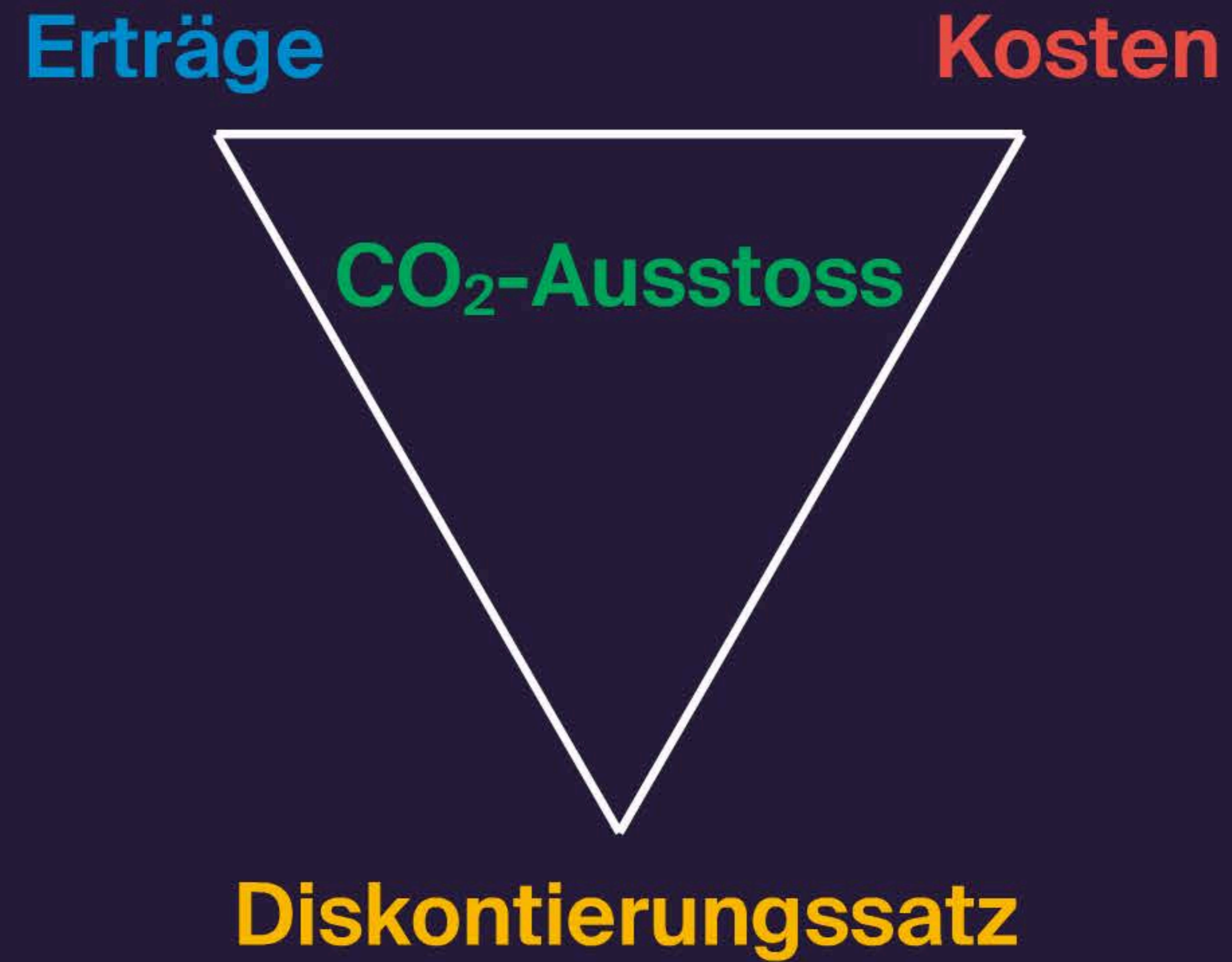
■ Nein

■ Weiss nicht/ keine Angabe

Datengrundlage:

Umfrage in Zusammenarbeit mit der Senn Resources AG bei 237 institutionellen Immobilieninvestoren der Schweiz im Jahr 2021

Marktwert



Marktwert

+40 CHF Erträge

Kosten +34 CHF



CO₂-Ausstoss
-25 kg/m²a

Diskontierungssatz

-10 bp

Marktwertsteigerung dank Umstieg auf Wärmepumpe und CO₂-Reduktion

+4%

Marktwertsteigerung dank Umstieg auf Wärmepumpe und CO₂-Reduktion

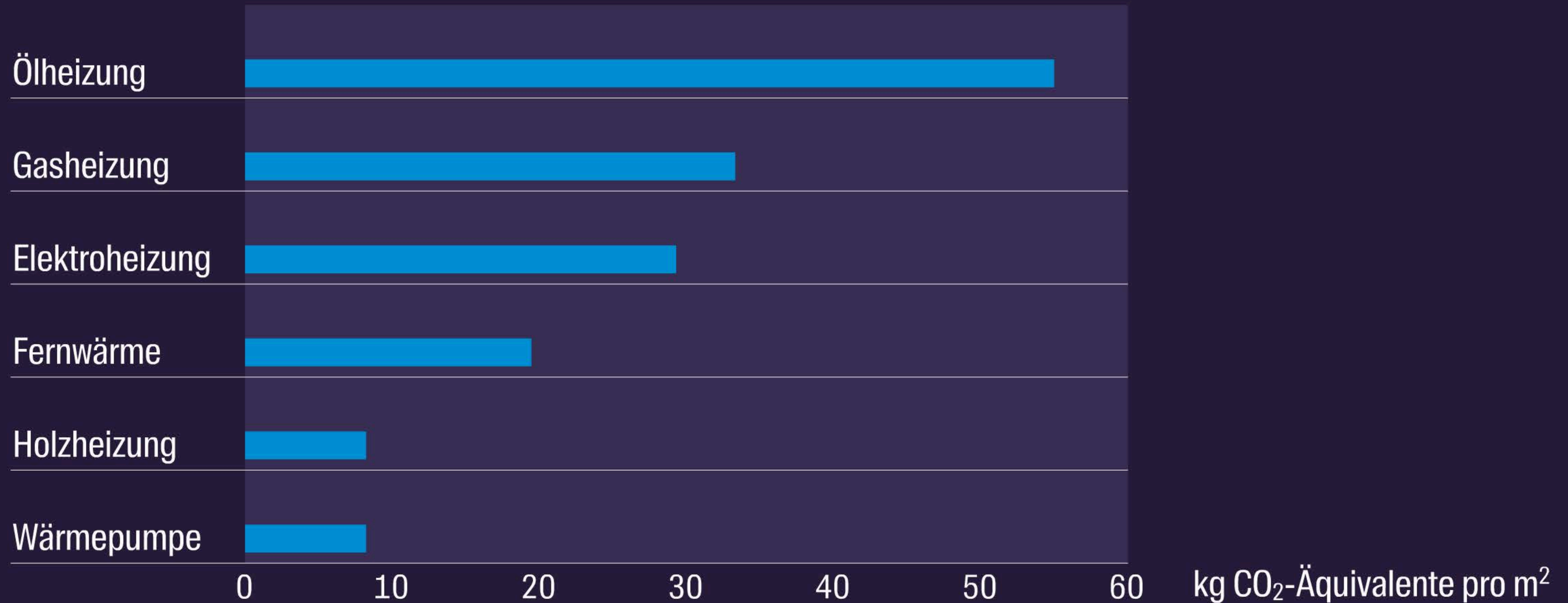
Heute

+4%

Künftig?

Heizträger

Jährlicher Ausstoss der verschiedenen primären Heizträger



Langfristige Trends



Bildungs-/
Wissenskultur



Gesundheit



Silver Society



Sicherheit



New Work



Individualisierung



Digitalisierung



Urbanisierung



Neues
Ökologiebewusstsein



Diversität

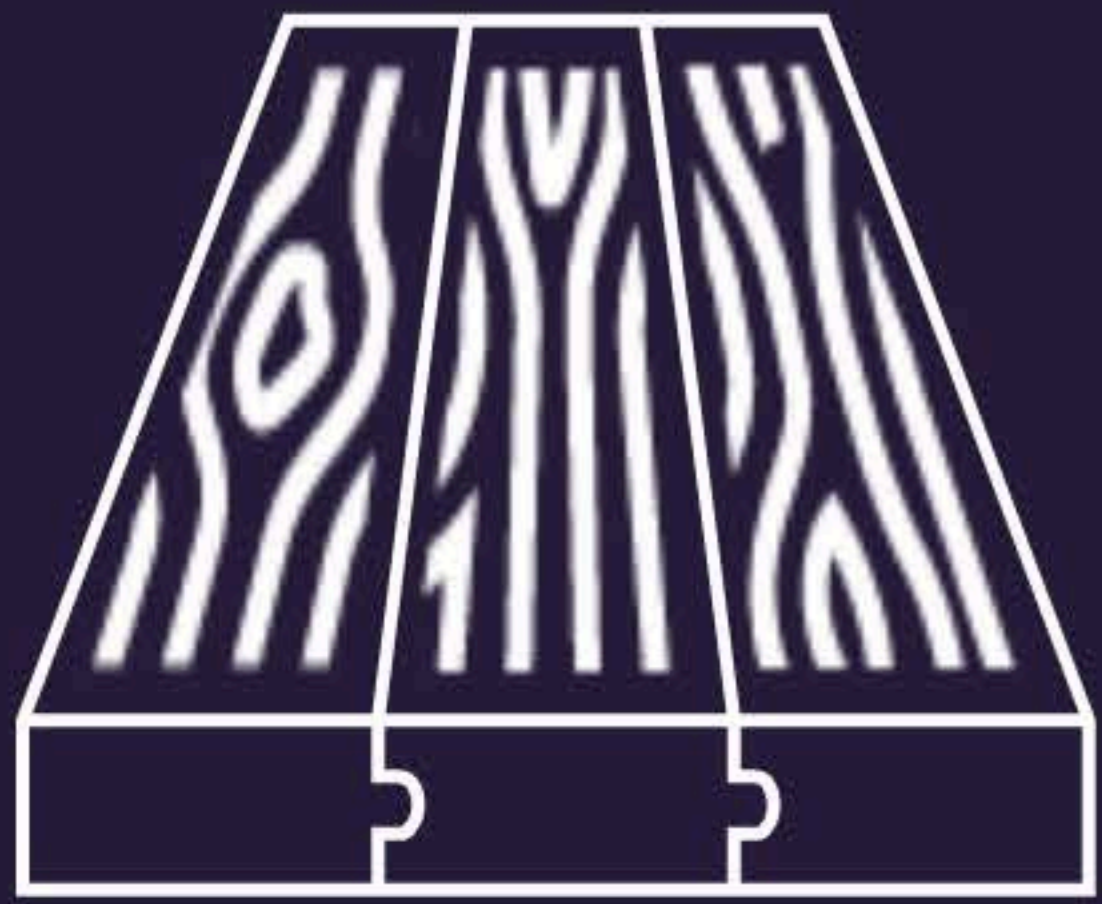


Globalisierung



Mobilität

4 Thesen



Holz als Baustoff wird weiter stark an Bedeutung gewinnen.



Wohnungsneubau wird sich in den kommenden Jahren wieder dynamischer entwickeln.

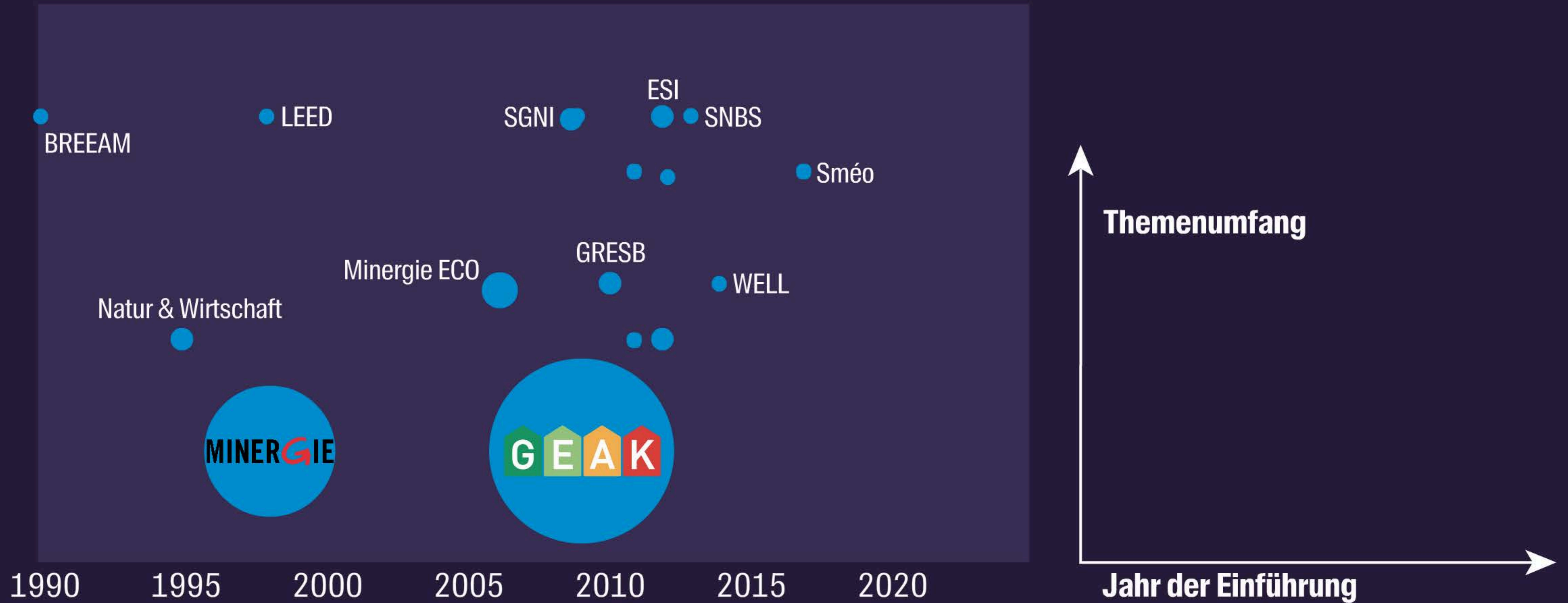


Investitionen pro Wohneinheit werden inflationsbereinigt sinken, jedoch wird die Bandbreite gross sein.



Büros: Der Innenausbau wird qualitativ hochwertiger.

Orientierungshilfe im Labelwald





Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

A green industrial park
with rainwater harvesting and greywater reuse

