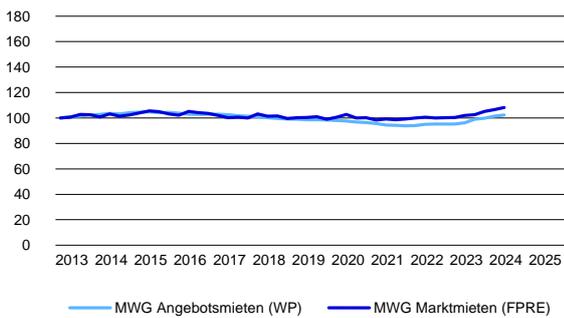


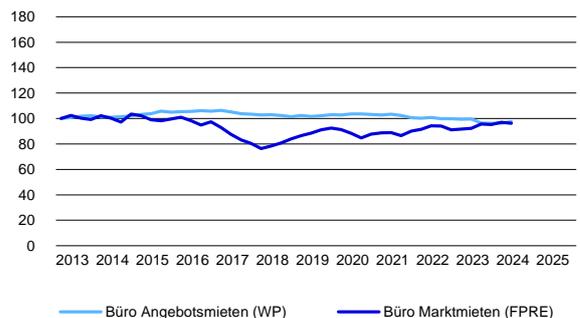
- BFS: Am 1. Juni 2024 wurden in der Schweiz 51'974 Leerwohnungen gezählt, das sind 1,08% des Gesamtwohnungsbestandes (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 2'791 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von 5,1% entspricht. Dies ist der vierte Rückgang des Leerstandes in Folge, der auf das schwindende Angebot an Mietwohnungen zurückzuführen ist.
- Schweizer Baumeisterverband: Nominell dürfte der Umsatz im Bauhauptgewerbe 2024 etwa 1,5% tiefer liegen als im Vorjahr, preisbereinigt rund 3% tiefer. Die Bauunternehmen spüren diese Abnahme in ihren Auftragsbüchern, aber der Arbeitsvorrat liegt noch immer bei rund 8 Monaten. Der Umsatz im Wohnungsbau ist im 2. Quartal 2024 mit -10% gegenüber dem Vorjahresquartal spürbar eingebrochen. Bis Mitte 2025 ist mit weiteren Rückgängen zu rechnen. Für die zweite Jahreshälfte 2025 deuten die Zeichen auf einen milden Aufschwung hin.
- BFS, Berechnungen FPRE: Das Beschäftigungswachstum bei den klassischen Büromarktbranchen lag im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei 2,4%. Ein relativ starkes Wachstum verzeichnen die Wirtschaftszweige Informatik (+6,2%), Immobilienwesen (+8,1%) und Börsen, Makler, Broker (+5,7%).

1 MWG: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



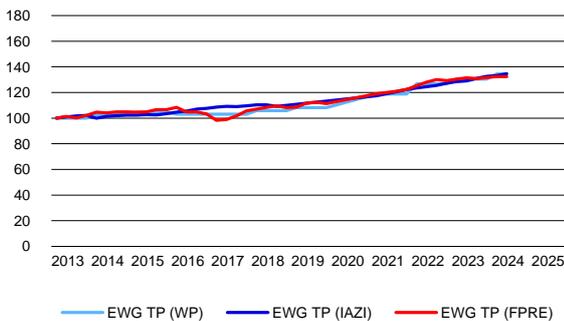
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

2 Büroflächen: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



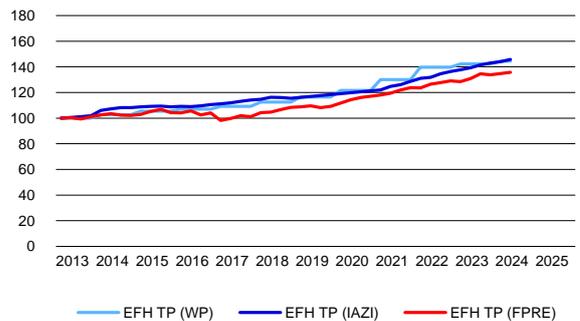
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

3 EWG: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

4 EFH: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

5 Prognosen Preise und Mieten

	EFH		EWG		Mieten MFH		Preise MFH		Mieten Büro		Preise Büro		Mieten Verk.		Preise Verk.	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
FPRE (1)	↗	↗	↗	↗	↗	-	↗	↗	→	-	→	→	→	-	→	→
Raiffeisen (1 / 2)	→	↗	→	↗	↗	↗	↘	↗	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	↘
UBS (2)	0.5%	-	1.0%	-	2.5%	-	-	-	-2.0%	-	-	-	-3.0%	-	-	-
WP (2)	1.5%	-	2.5%	-	4.1%	-	-	-	-0.4%	-	-	-	-1.2%	-	-	-

Anmerkung: Marktmieten / Transaktionspreise (1) bzw. Angebotsmieten / -preise (2). Die Prognosen von Raiffeisen beziehen sich auf Angebotsmieten bzw. Transaktionspreise. Bitte konsultieren Sie für alle Quellenangaben das Glossar und Impressum auf der letzten Seite.

Quelle: Raiffeisen, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

Metaanalyse Immobilien Schweiz vom 20. September 2024, Redaktionsschluss: 19. September 2024, nächste Ausgabe am 18. Oktober 2024.



Immobilien?

Wir wissen, wo die Trends von morgen liegen.

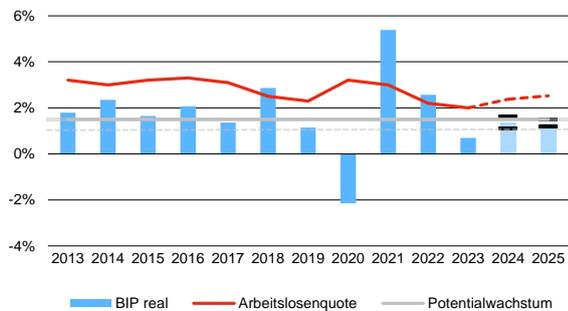
Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
Postfach 1601
8031 Zürich

+41 (0)44 544 10 00
info@intershop.ch
www.intershop.ch

6 Aktuelle Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

	2024					Ø	↗	2025					Ø	↘
	Raiff.	UBS	BAK	SECO				SECO	Raiff.	BAK	UBS			
BIP, real	1.1	1.3	1.5	1.6	1.4	↗		1.2	1.3	1.3	1.5	1.3	↘	
	UBS	SECO	Raiff.	BAK	Ø			UBS	SECO	Raiff.	BAK	Ø		
Arbeitslosenquote	2.3	2.4	2.4	2.4	2.4	→		2.3	2.6	2.6	2.6	2.5	→	
	SECO	UBS	Raiff.	BAK	Ø			SECO	Raiff.	BAK	UBS	Ø		
Teuerungsrate	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	↘		0.7	0.9	0.9	1.0	0.9	↘	

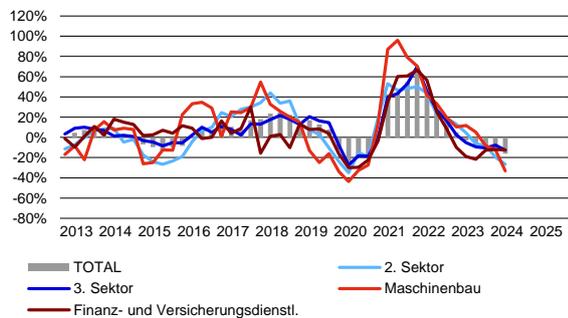
7 Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



Anmerkung: Das Potentialwachstum liegt aktuell bei 1,5%, langfristig bei 1,1% (gestrichelte Linie). Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen. Seit Juni 2019 beruhen alle Arbeitslosenquoten auf den Erwerbspersonenzahlen gemäss Pooling 2015-2017.

Quelle: SECO

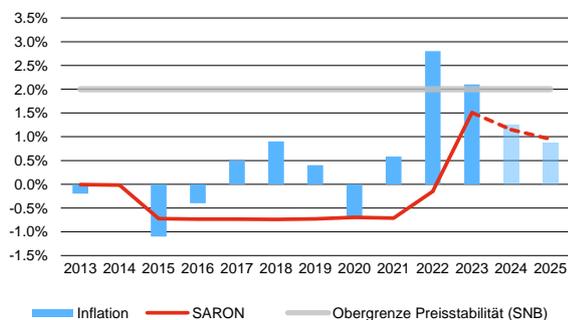
8 Offene Stellen (Veränderung p.a.)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2024
TOTAL	-16.2%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-12.5%
Grundstück- u. Wohnwesen	-6.1%
Informations (technol.) Dienstl.	-8.9%

Quelle: BFS.

9 Teuerungsraten



Inflationsprognosen SNB	2024	2025	2026
Prognose Juni 2024	1.3%	1.1%	1.0%
Leitzins	1.25%		
Prognose März 2024	1.4%	1.2%	1.1%
Leitzins	1.50%		

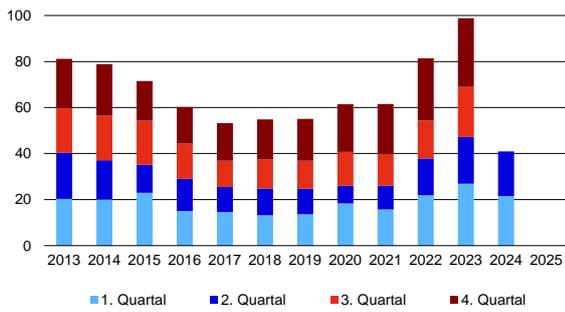
– Für 2024 geht die SNB von einer Inflation von 1,3% aus (Vorquartal: 1,4%). Für 2025 liegt die Prognose bei 1,1% (Vorquartal: 1,2%); für 2026 bei 1,0% (Vorquartal: 1,1%).

Anmerkung: Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:
<https://fpre.ch/metaanalysen/>

10 Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)

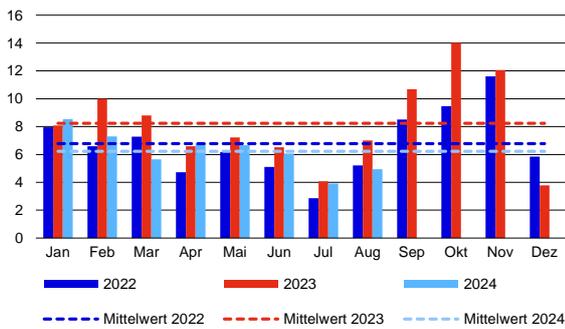


2. Quartal 2024

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
19.5

Quelle: SEM.

11 Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)

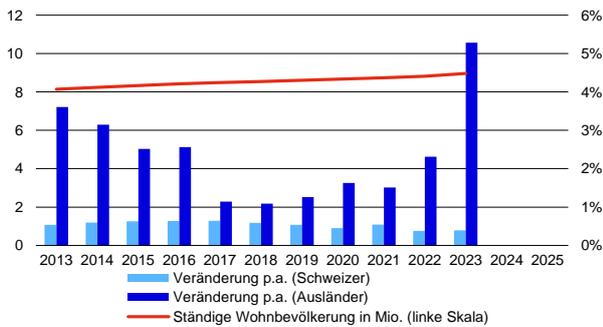


August 2024

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
4.9

Quelle: SEM.

12 Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)

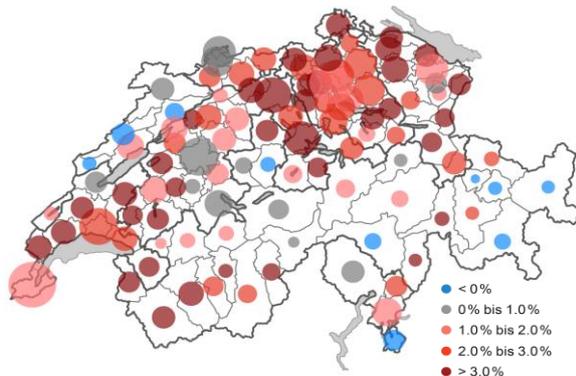


2023

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz	
Total (in Mio.)	9.0
Schweizer (in Mio.)	6.5
Ausländer (in Mio.)	2.4
Ausländer (in %)	27%

Quelle: BFS.

13 Bevölkerungswachstum nach MS-Regionen (2019-2022)



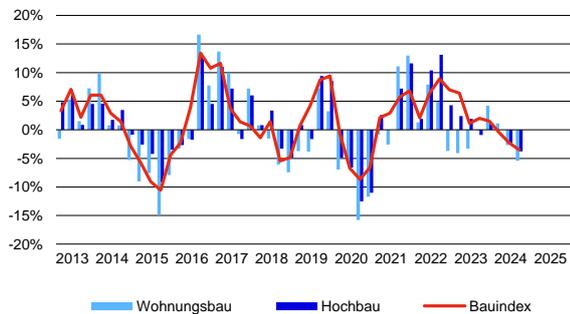
Anmerkung: Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2022.
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.
Quelle: BFS, vgl. FPReview Q1 2024.

14 Prognosen Bautätigkeit

in Mio CHF	2024	2025	2026	Veränderung p.a.	2024	2025	2026
Hochbau	51'805	52'094	53'182	Hochbau	-1.6%	0.6%	2.1%
Wohnbau	31'590	31'548	32'367	Wohnbau	-2.6%	-0.1%	2.6%
Betriebsbau	11'293	11'476	11'619	Betriebsbau	0.2%	1.6%	1.2%
Infrastrukturbau	8'922	9'070	9'196	Infrastrukturbau	-0.1%	1.7%	1.4%

Quelle: BAK.

15 Bauindex SBV (nominal) (Veränderung p.a.)

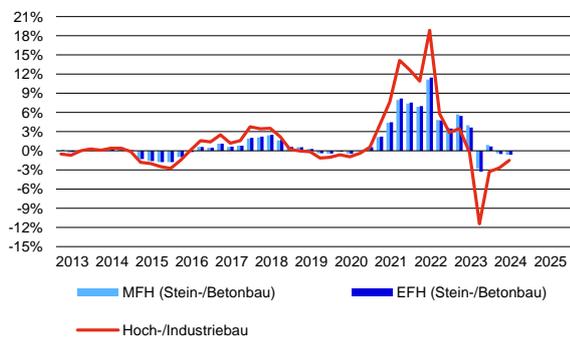


3. Quartal 2024	Index (2023=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	99	-3.5%
- Hochbau	97	-3.8%
- Wohnungsbau	97	-5.4%

Anmerkung: Der Bauindex Schweiz dient als früher Indikator der Baukonjunktur in der Schweiz, indem er den Umsatz für das laufende Quartal prognostiziert.

Quelle: SBV.

16 Produktionskostenindex (Veränderung p.a.)

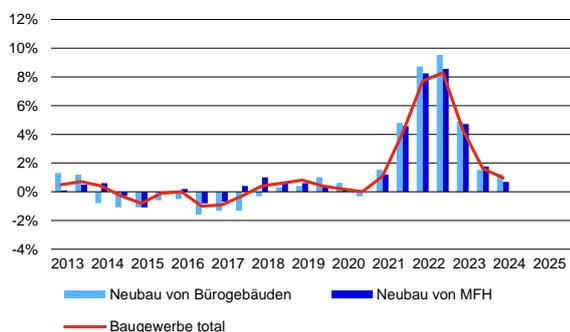


2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	114.3	0.1%	-0.6%
- EFH	114.5	0.1%	-0.6%
Hoch-/Industriebau	115.7	0.3%	-1.5%

Anmerkung: Der Produktionskosten-Index PKI widerspiegelt die Preisänderungen bei den Produktionskosten des Unternehmens.

Quelle: SBV.

17 Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)



1. Halbjahr 2024	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	117.8	0.4%	1.0%
- Bürogebäude	117.3	0.9%	1.2%
- MFH	118.0	0.2%	0.8%

Anmerkung: Der Schweizerische Baupreisindex ist ein Konjunkturindikator, der die Entwicklung der effektiven Marktpreise der im Baugewerbe tätigen inländischen Unternehmen erfasst.

Quelle: BFS.



REMMS

Association for Real Estate
Meta-Rating and Monitoring
on Sustainability

REMMS
c/o Fahrländer Partner
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@remms.ch
www.remms.ch

Nachhaltigkeitsrating für alle Immobilien

Ganzheitlich, unabhängig, neutral, datenbasiert, digital und gemeinnützig.

So funktioniert REMMS: Jeder private oder institutionelle Eigentümer oder Finanzierer kann seine Immobilien bezüglich Nachhaltigkeit mit REMMS analysieren und erhält einen umfassenden Bericht. Darüber hinaus werden für Portfolios relevante strategische Aussagen in einem Questionnaire erfasst und ausgewertet.

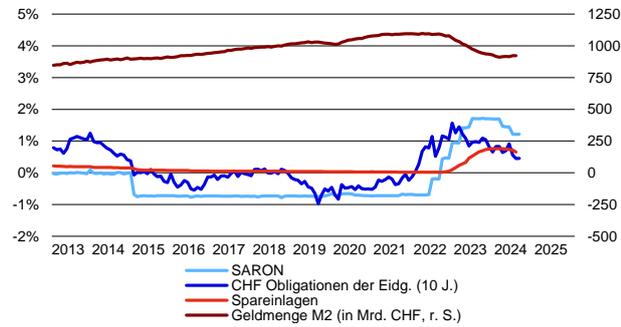
18 Zinsprognosen

	Zinsen SARON		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2024	2025	2024	2025
SECO	1.3%	0.8%	0.6%	0.8%
KOF	1.3%	1.0%	1.0%	1.1%
UBS	1.0%	1.0%	-	-

	Zinsen SARON		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	3M	12M	3M	12M
Raiffeisen	1.0%	1.0%	0.5%	0.7%

Quelle: Seco, KOF, UBS, Raiffeisen.

19 Zinsen



August 2024

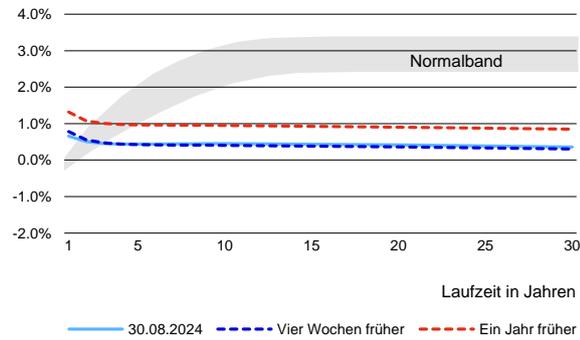
SARON	1.22%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.45%

Juli 2024

Spareinlagen	0.65%
Berufliche Vorsorge	
BVG-Mindestzinssatz 2024	1.25%
Empfehlung BVG-Kommission ab 1.1.2025	1.25%
Letzte Zins-Anpassung (1.1.2024)	1.00%

Quelle: SNB, BSV.

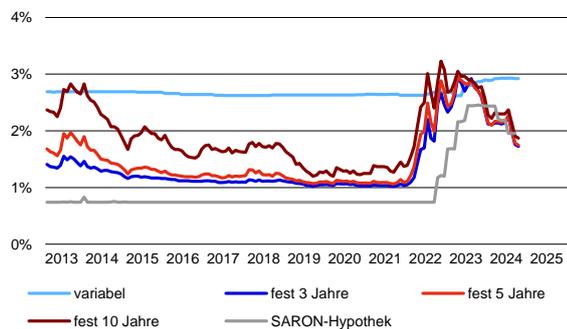
20 Renditen von eidgenössischen Obligationen



Laufzeit	30.08.2024	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	0.66%	0.78%	1.32%
5 Jahre	0.44%	0.42%	0.97%
10 Jahre	0.45%	0.41%	0.95%

Anmerkung: Das Normalband liegt langfristig im Bereich von 2.7% bis 3.3%.
Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

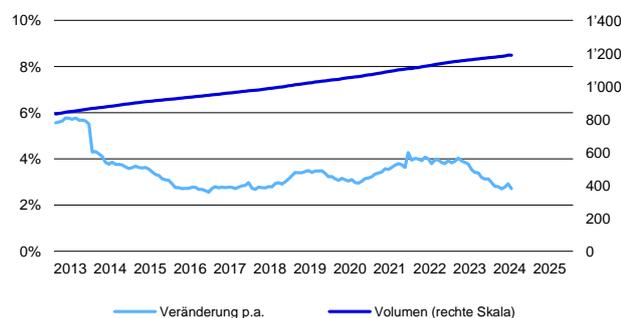
21 Hypothekarzinsen



Hypotheken	September 2024
variabel	2.92%
fest 3 Jahre	1.72%
fest 5 Jahre	1.75%
fest 10 Jahre	1.87%
SARON-Hypothek	1.96%

Anmerkung: Die angegebene SARON-Hypothek setzt sich aus SARON-Zins und einem fixen Zuschlag von mind. 0.74% bei UBS Key4 zusammen.
Quelle: SNB, VZ.

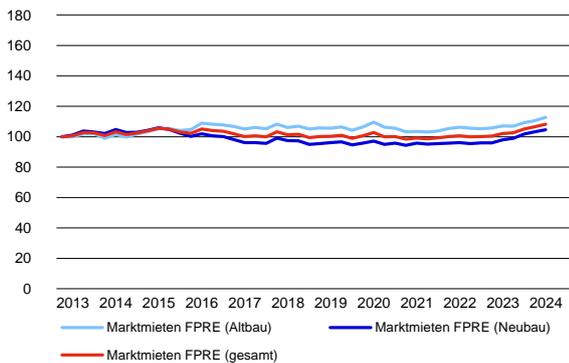
22 Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF, Veränderung p.a.)



Juni 2024	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	1'188.6	2.7%

Quelle: SNB.

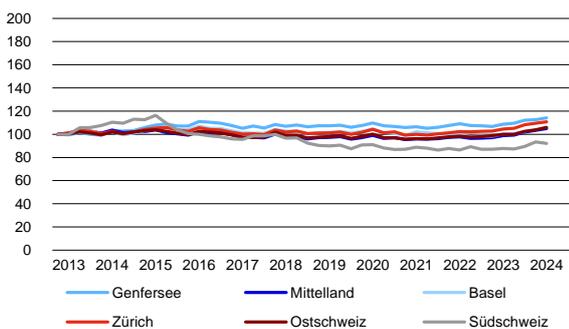
23 Marktmieten MWG Schweiz



2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	114.2	1.5%	5.1%
Jura	107.8	2.0%	5.0%
Mittelland	104.9	1.4%	6.2%
Basel	108.5	4.2%	8.2%
Zürich	110.8	1.1%	6.0%
Ostschweiz	106.0	1.9%	6.0%
Alpenraum	107.6	3.0%	6.3%
Südschweiz	92.1	-1.6%	4.8%
Schweiz	108.2	1.6%	6.0%

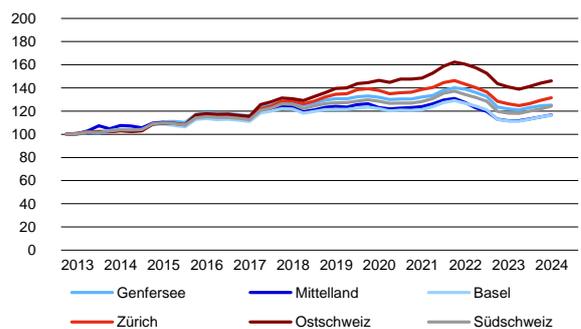
Quelle: Fahrländer Partner.

24 Marktmieten MWG nach Regionen



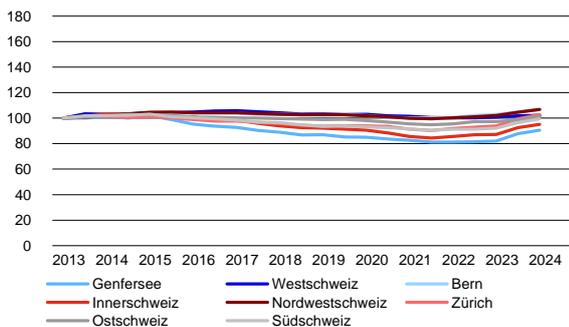
Quelle: Fahrländer Partner.

25 Marktwerte MFH nach Regionen



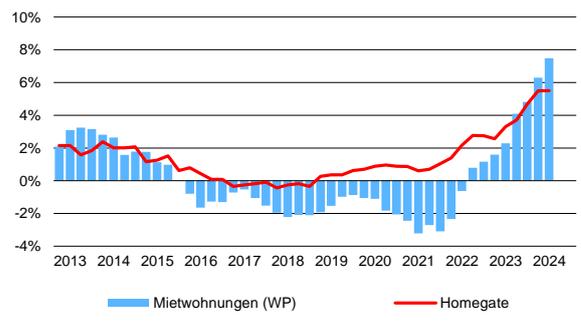
Quelle: Fahrländer Partner.

26 Angebotsmieten MWG nach Regionen



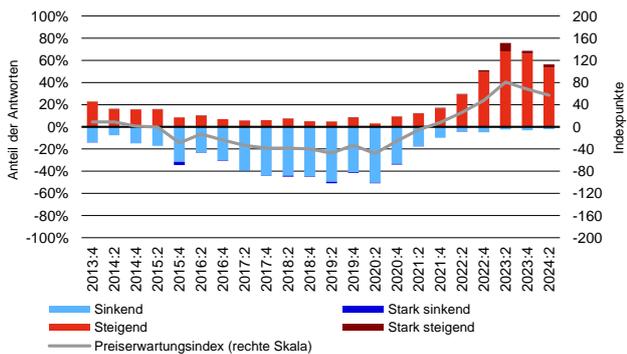
Quelle: SNB, Wüest Partner.

27 Angebotsmieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.)



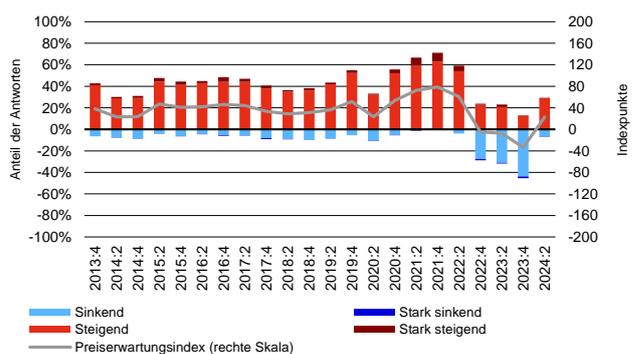
Quelle: Homegate, Wüest Partner.

28 Preiserwartung Wohnungsmieten (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 826.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE .

29 Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 782.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE .

Zyklischer Ausblick aus Eigentümersicht: Mehrfamilienhäuser Diskontierungssätze Mehrfamilienhäuser an Top-Standorten

IMMO CH
Sep/24

30 Mehrfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

31 Mehrfamilienhäuser (Neubau mittel) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Genfersee	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Jura	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	→
Mittelland	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Basel	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Zürich	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Ostschweiz	●	→	●	↗	●	↗	●	→	→	↗
Alpenraum	●	→	●	→	●	→	●	→	↗	→
Südschweiz	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile: ↗: starke Verbesserung; ↗: Verbesserung; →: stabil; ↘: Verschlechterung; ↘: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

32 Minimale Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz (netto, real)

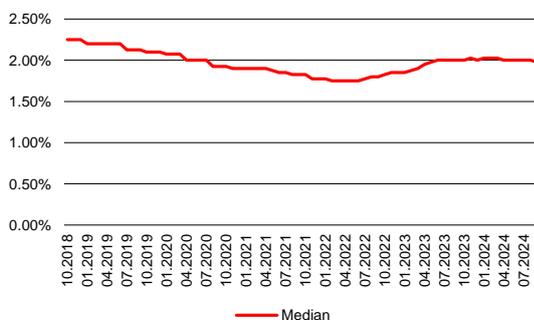
Bewerter / Firma	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Stand: 15.09.2024	1.80	1.95	1.95	1.95	2.00	2.00	2.05	2.25	1.99
Veränderung ggü. Vormonat	↘	→	→	↘	→	↘	↘	→	↘

Anmerkung: Mittelgrosses MFH mit Mietwohnungen, praktisch Neubau, ohne ungünstige Eigenschaften, Top Stadtquartier in Zürich, Top Mikrolage; Die angegebenen Diskontierungssätze sind aufsteigend sortiert. Es kann somit nicht auf die Quelle geschlossen werden.

Pfeile: Veränderung des Diskontierungssatzes der jeweiligen Firma im Vergleich zum Vorquartal. Interpretation: ↗ (Erhöhung gegenüber Vorquartal), ↘ (Senkung gegenüber Vorquartal), ↗ (starke Erhöhung gegenüber Vorquartal), ↘ (starke Senkung gegenüber Vorquartal), → (Wert vom Vorquartal beibehalten).

Quelle: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB (alphabetisch aufgeführt).

33 Entwicklung minimale Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser (netto, real)



Anmerkung: Median der Umfrageresultate (vgl. Tabelle 34).

Quelle: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB.



Buch «Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt 1981-2023»

Seit 1981 führt der HEV Schweiz jährlich eine Umfrage zur Lage am Schweizer Immobilienmarkt durch. FPRE hat die Daten umfassend analysiert und bietet in der neuen, überarbeiteten Auflage einen spannenden Überblick über die Entwicklungen und Trends vom Boom der 1980er Jahre bis zur aktuellen Marktlage.

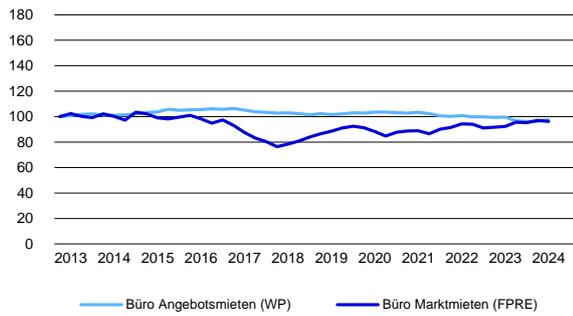
Bestellung unter:

<https://www.hev-shop.ch/drucksachen/zyklen-im-schweizer-immobilienmarkt.html>

Verlag:



34 Mieten für Büroflächen Schweiz (Nettomieten)



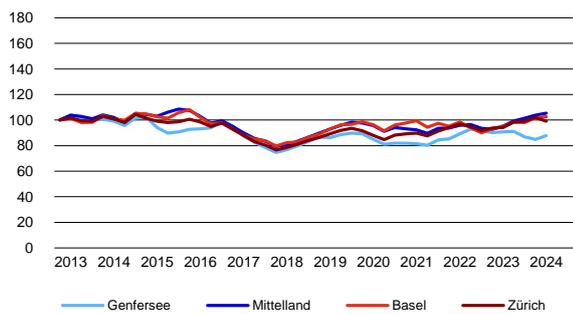
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

35 Marktmieten für Büroflächen nach Regionen (Nettomieten)

2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	87.9	3.6%	-3.2%
Mittelland	105.4	1.6%	10.5%
Basel	102.7	0.8%	8.0%
Zürich	99.0	-3.0%	5.3%
Schweiz	96.2	-0.7%	4.2%

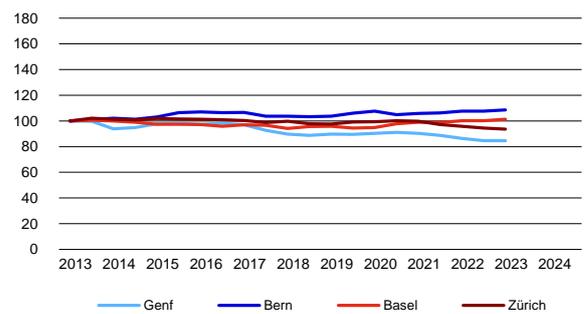
Quelle: Fahrländer Partner.

36 Marktmieten für Büroflächen (Nettomieten)



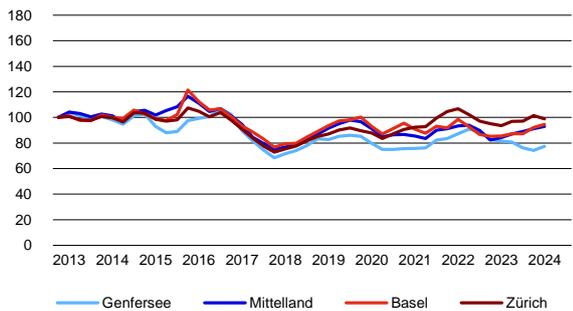
Quelle: Fahrländer Partner.

37 Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten)



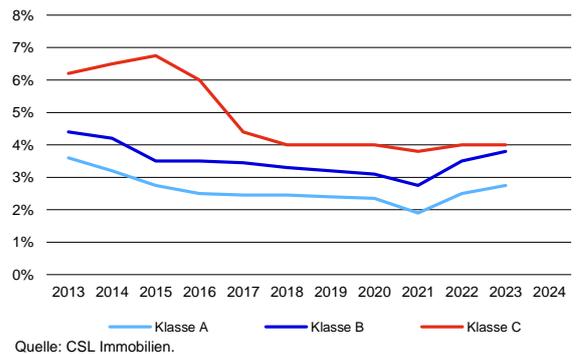
Quelle: Wüest Partner.

38 Marktwerte Büroimmobilien nach Regionen



Quelle: Fahrländer Partner.

39 Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien



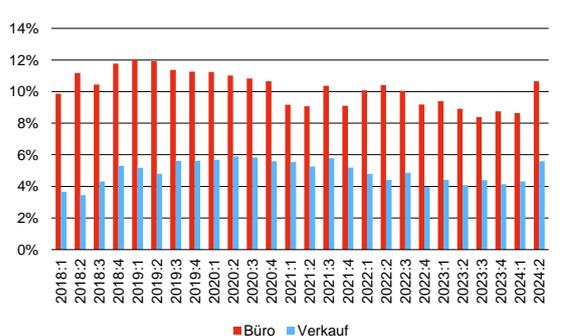
Quelle: CSL Immobilien.

40 Büroflächen: Angebotsquoten für Schweizer Grosszentren

Datenstand		Zürich	Genf	Basel	CH
1. Q 2024	JLL	3.4%	3.8%	-	-
1. Q 2024	CBRE	3.7%	4.2%	5.4%	-
2. Q 2024	WP	5.0%	7.2%	4.8%	6.3%
Veränderung ggü. Vorquartal	JLL	0.2%p	0.1%p	-	-
	CBRE	0.2%p	-0.1%p	0.0%p	-
Veränderung p.a.	JLL	0.6%p	0.5%p	-	-
	CBRE	1.0%p	0.2%p	-0.2%p	-
	WP	1.2%p	-3.0%p	-1.1%p	-0.6%p

Quelle: JLL, CBRE, WP.

41 Geschätzter Anteil leerstehender Flächen in der Schweiz



Quelle: REIDA, Berechnungen Fahrländer Partner.

42 Büroimmobilien (Neubau) - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Büro	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

43 Büroimmobilien (Neubau) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Genfersee	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	→
Mittelland	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Basel	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	→
Zürich	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Ostschweiz	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Alpenraum	●	→	●	↘	●	↘	●	→	↘	→
Südschweiz	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile: ↑: starke Verbesserung; ↗: Verbesserung; →: stabil; ↘: Verschlechterung; ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.

44 Verkaufsimmobilien - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Verkauf	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

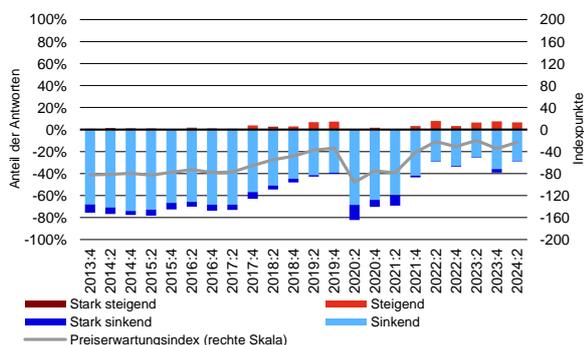
45 Verkaufsimmobilien - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Genfersee	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Mittelland	●	→	●	↘	●	↘	●	→	↘	↗
Basel	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zürich	●	→	●	↘	●	→	●	→	→	↗
Ostschweiz	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpenraum	●	↘	●	↗	●	→	●	→	→	→
Südschweiz	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile: ↑: starke Verbesserung; ↗: Verbesserung; →: stabil; ↘: Verschlechterung; ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.

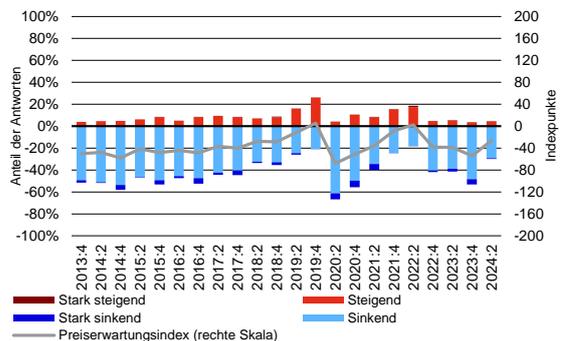
46 Preiserwartung Büromieten (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 767.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

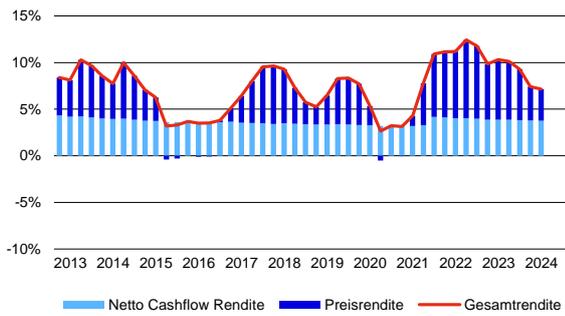
47 Preiserwartung Büro- und Geschäftsh. (kommende 12 Mt.)



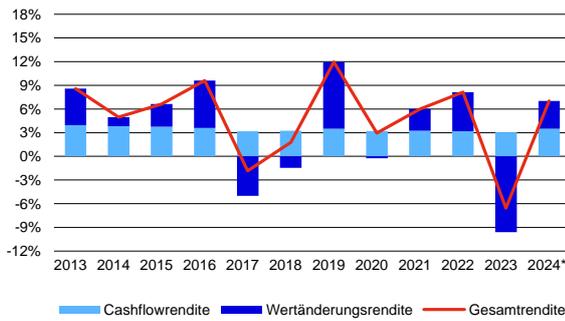
Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 729.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

48 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



49 Renditen (Markt) für Immobilien mit gemischter Nutzung

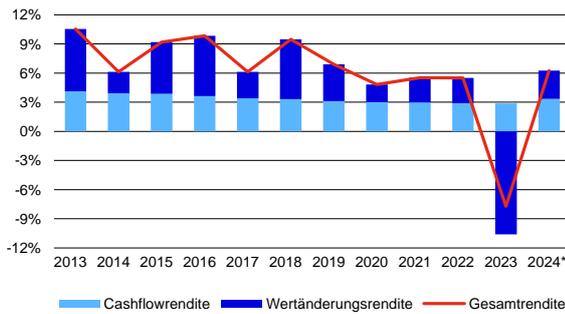


50 Renditen (Markt) nach Regionen

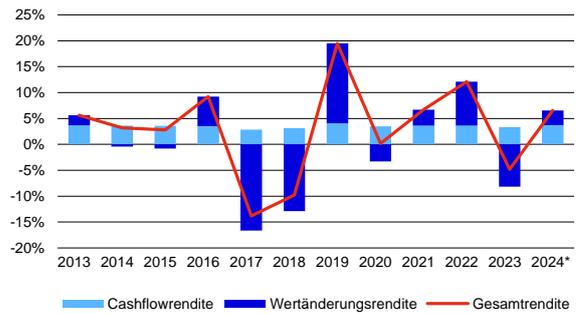
	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2023	2024*	2023	2024*	2023	2024*
Genfersee	3.2%	3.6%	-9.8%	-1.1%	-6.6%	2.5%
Mittelland	3.5%	4.1%	-9.0%	4.9%	-5.6%	8.9%
Basel	3.0%	3.4%	-9.0%	5.1%	-6.1%	8.5%
Zürich	2.7%	3.1%	-9.2%	3.6%	-6.5%	6.7%

Anmerkung: Immobilien mit gemischter Nutzung. *Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner.

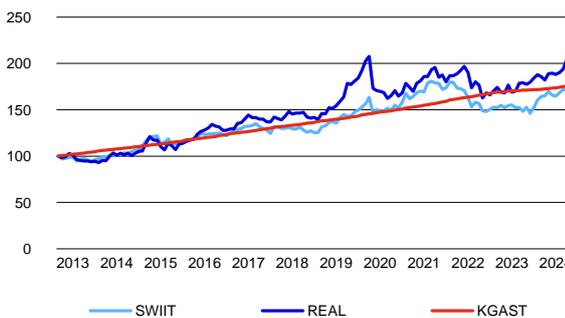
51 Renditen (Markt) für Mehrfamilienhäuser



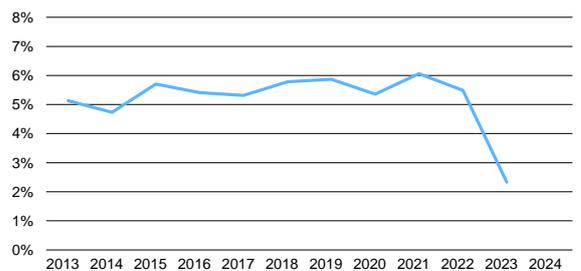
52 Renditen (Markt) für Büroimmobilien



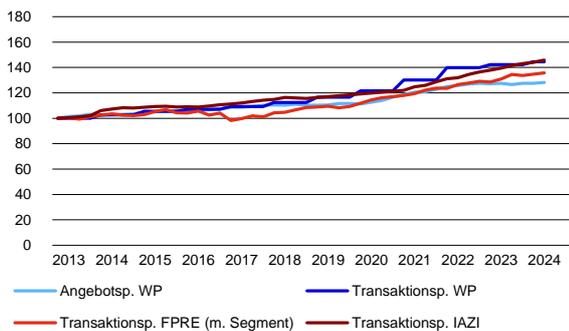
53 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



54 SFA-Anlagerenditeindikator SFA ARI



55 Preisindizes EFH Schweiz

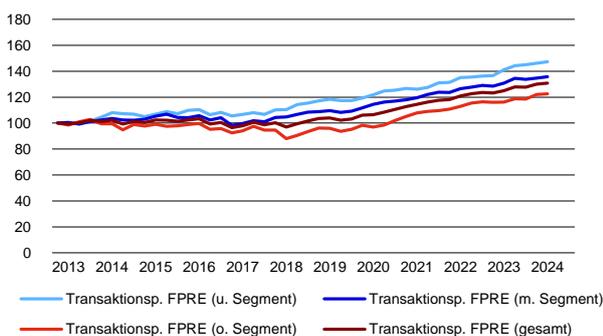


Quelle: BFS, Fahländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	124.4	-0.5%	1.8%
Jura	135.5	0.9%	3.8%
Mittelland	141.5	1.5%	5.6%
Basel	135.2	0.5%	3.9%
Zürich	147.4	1.7%	4.1%
Ostschweiz	153.0	1.1%	3.4%
Alpenraum	135.9	1.3%	7.1%
Südschweiz	114.0	-0.6%	0.2%
Schweiz	135.7	0.8%	3.8%

Anmerkung: Transaktionspreisindex FPRE mittleres Segment.
Quelle: Fahländer Partner.

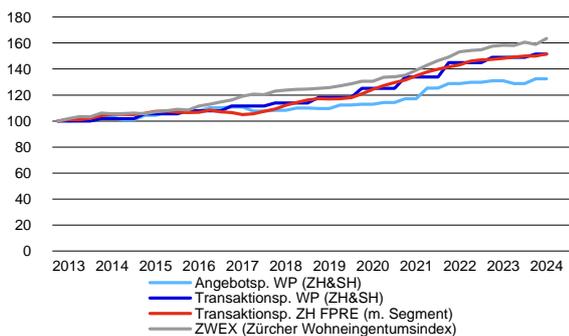
56 Preisindizes EFH Schweiz, Marktsegmente



2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Marktsegment:			
- Unteres	147.3	0.7%	4.4%
- Mittleres	135.7	0.8%	3.8%
- Gehobenes	122.6	0.4%	5.5%
EFH gesamt	130.8	0.6%	4.7%

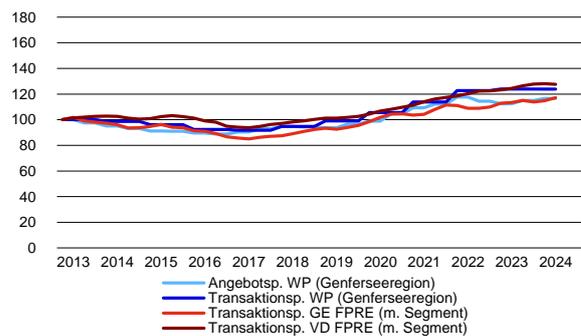
Quelle: Fahländer Partner.

57 Preisindizes EFH Region Zürich



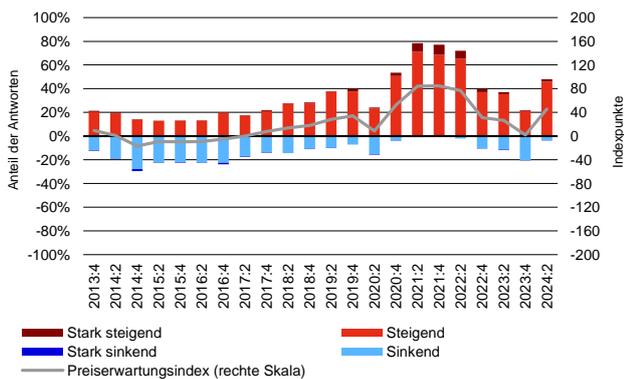
Quelle: Fahländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

58 Preisindizes EFH Region Genfersee



Quelle: Fahländer Partner, Wüest Partner.

59 Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



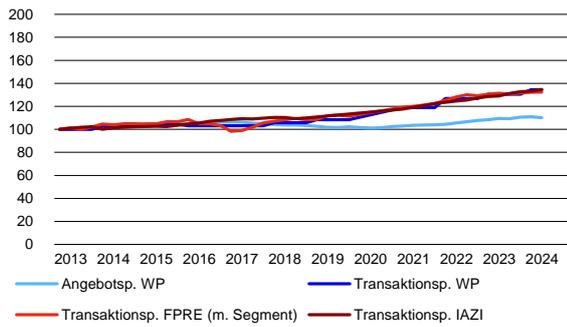
Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 814.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE .

60 Geschätztes Marktvolumen für EFH (2023)

	Anz. Transaktionen	Umsatz (Mio. CHF)
Genfersee	1'814	2'912
Jura	710	550
Mittelland	4'099	4'526
Basel	1'466	1'913
Zürich	3'414	5'537
Ostschweiz	2'058	2'298
Alpenraum	2'516	2'444
Südschweiz	1'045	1'207
Schweiz	17'122	21'387

Quelle: Fahländer Partner, diverse kantonale Statistikämter.

61 Preisindizes EWG Schweiz

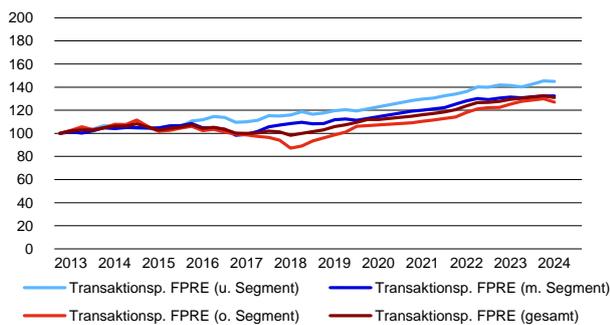


Quelle: BFS, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	123.8	1.0%	0.9%
Jura	129.0	-0.7%	2.2%
Mittelland	135.7	0.0%	1.9%
Basel	132.7	-0.6%	-0.6%
Zürich	154.4	1.1%	1.2%
Ostschweiz	144.0	-0.3%	0.8%
Alpenraum	125.5	-0.7%	1.2%
Südschweiz	106.5	-4.1%	-5.8%
Schweiz	132.4	0.0%	0.7%

Anmerkung: Transaktionspreisindex FPRE mittleres Segment.
Quelle: Fahrländer Partner.

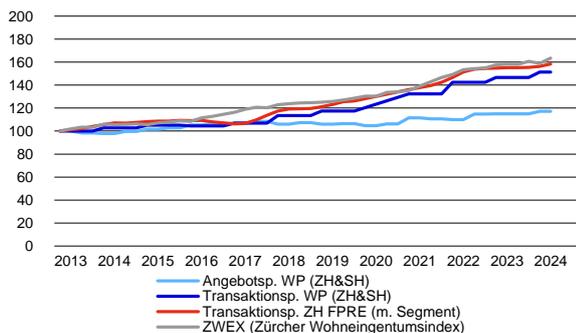
62 Preisindizes EWG Schweiz, Marktsegmente



2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Marktsegment:			
- Unteres	144.9	-0.3%	2.4%
- Mittleres	132.4	0.0%	0.7%
- Gehobenes	127.1	-2.2%	1.4%
EWG gesamt	131.0	-1.1%	1.2%

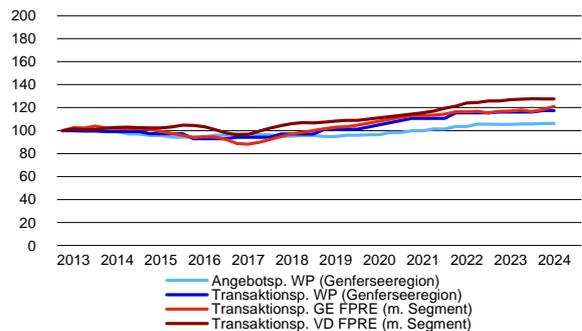
Quelle: Fahrländer Partner.

63 Preisindizes EWG Region Zürich



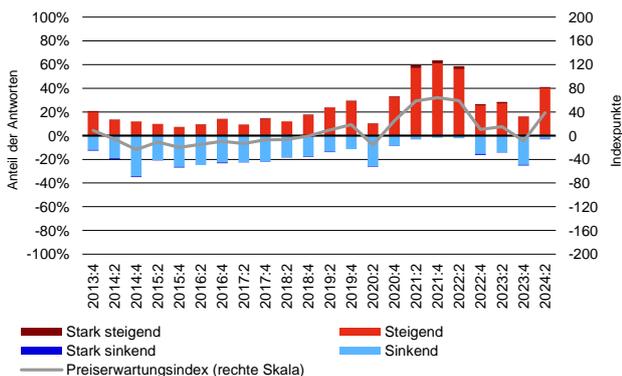
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

64 Preisindizes EWG Region Genfersee



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

65 Preiserwartung Eigentumswohnungen (komm. 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 840.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

66 Geschätztes Marktvolumen für EWG (2023)

	Anz. Transaktionen	Umsatz (Mio. CHF)
Genfersee	3'189	3'464
Jura	766	434
Mittelland	5'869	4'338
Basel	1'402	1'278
Zürich	5'870	6'859
Ostschweiz	2'293	1'621
Alpenraum	4'416	3'479
Südschweiz	1'491	1'191
Schweiz	25'296	22'662

Quelle: Fahrländer Partner, diverse kantonale Statistikämter.

67 Einfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

68 Einfamilienhäuser (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Genfersee	●	→	●	→	↗	↗
Jura	●	↗	●	→	↗	↗
Mittelland	●	→	●	→	↗	→
Basel	●	→	●	→	↗	↗
Zürich	●	→	●	→	↗	↗
Ostschweiz	●	↗	●	→	↗	↗
Alpenraum	●	→	●	↘	→	→
Südschweiz	●	↗	●	→	↗	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:
 Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
 Quelle: Fahrländer Partner.

69 Eigentumswohnungen - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

70 Eigentumswohnungen (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Genfersee	●	→	●	↗	↗	↗
Jura	●	→	●	→	↗	↗
Mittelland	●	→	●	→	↗	↗
Basel	●	→	●	↗	↗	→
Zürich	●	→	●	→	↗	↗
Ostschweiz	●	→	●	→	↗	↗
Alpenraum	●	→	●	→	↗	→
Südschweiz	●	→	●	→	↗	↗

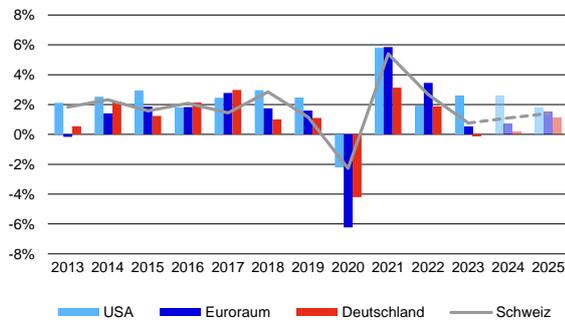
Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:
 Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
 Quelle: Fahrländer Partner.

71 Konjunkturprognosen Weltwirtschaft

	BIP, real						Teuerung						Arbeitslosenquote					
	EU KOM		OECD		Swiss Life		EU KOM		OECD		Swiss Life		EU KOM		OECD		Swiss Life	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
CH	-	-	1.1	1.4	1.3	1.0	-	-	1.5	1.4	1.2	0.5	-	-	4.4	4.4	-	-
			↗	→	→	→			↘	↘	→	→			→	→		
AUT	0.3	1.6	0.2	1.5	-	-	3.6	2.8	3.7	2.9	-	-	5.3	5.1	5.5	5.4	-	-
	↘	↗	↘	→			↘	↘	↘	↗			↘	↘	→	→		
FRA	0.7	1.3	0.7	1.3	1.2	1.0	2.5	2.0	2.3	2.0	2.1	1.4	7.7	7.8	7.7	7.8	-	-
	↘	↘	↘	↗	→	→	↘	→	↘	↘	→	→	↗	↗	↗	↗		
GER	0.1	1.0	0.2	1.1	0.1	1.0	2.4	2.2	2.4	2.2	2.3	0.5	3.1	3.1	3.1	3.0	-	-
	↘	↘	↘	↘	→	→	↘	→	↘	↗	→	→	↘	↘	↗	↗		
GB	0.5	1.4	0.4	1.0	1.1	1.0	2.4	2.0	2.7	2.3	2.5	2.1	4.4	4.4	4.5	4.7	-	-
	→	↗	↘	↘	↗	→	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘		
ITA	0.9	1.1	0.7	1.2	-	-	1.6	1.9	1.1	2.0	-	-	7.5	7.3	7.4	7.3	-	-
	→	↘	→	→			↘	↘	↘	↘			↗	→	↘	↘		
JAP	0.8	0.8	0.5	1.1	-0.1	0.9	2.8	2.2	2.1	2.0	2.5	1.5	2.5	2.5	2.5	2.4	-	-
	→	↗	↘	↘	→	→	↗	→	↘	→	→	→	↗	↗	→	↗		
USA	2.4	2.1	2.6	1.8	2.5	1.6	2.9	2.4	3.0	2.2	2.9	2.1	3.9	4.0	3.9	4.0	-	-
	↗	↗	↗	↗	→	↘	↘	↗	↘	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗		
EU-27	1.0	1.6	-	-	-	-	2.7	2.2	-	-	-	-	6.1	6.0	-	-	-	-
	↘	↘					↘	↘					↗	↗				
Euroraum	0.8	1.4	0.7	1.5	0.7	1.0	2.5	2.1	2.3	2.2	2.5	2.1	6.6	6.5	6.6	6.4	-	-
	↘	↘	↘	→	→	→	↘	↘	↘	↘	↗	↗	→	↗	→	↘		
OECD	-	-	1.7	1.8	-	-	-	-	5.0	3.4	-	-	-	-	5.0	5.0	-	-
			↗	→											↘	↘		

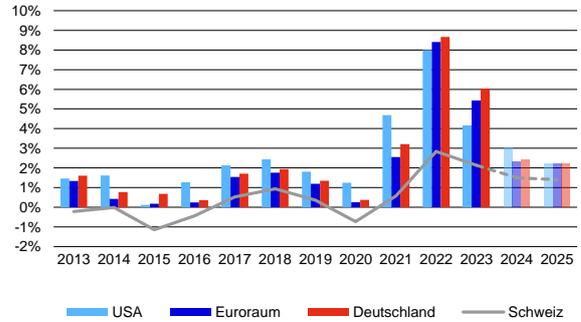
Veränderungen zum Vorjahr in %. Nachfolgend wird das Datum der aktuellen Prognose direkt, das der vorangegangenen Prognose in Klammern aufgeführt:
Europäische Kommission (EU KOM): 15.5.2024 (15.11.2023), OECD: 2.5.2024 (29.11.2023), Swiss Life Asset Managers: 4.9.2024 (8.8.2024).
Pfeile: ↗ (vorherige Prognose nach oben korrigiert), ↘ (vorherige Prognose nach unten korrigiert), → (vorherige Prognose beibehalten). Handelt es sich um die erste Prognose für ein neues Jahr, so wird kein Pfeil aufgeführt.

72 Internationale BIP-Entwicklungen



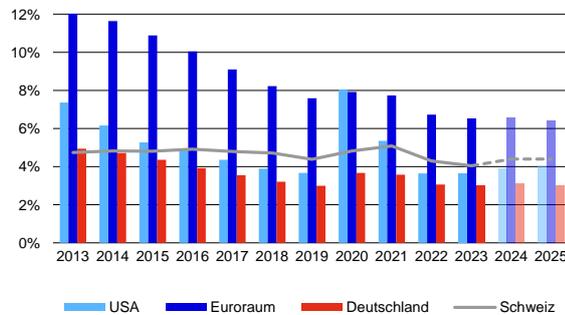
Anmerkung: Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

73 Internationale Teuerungserwartungen



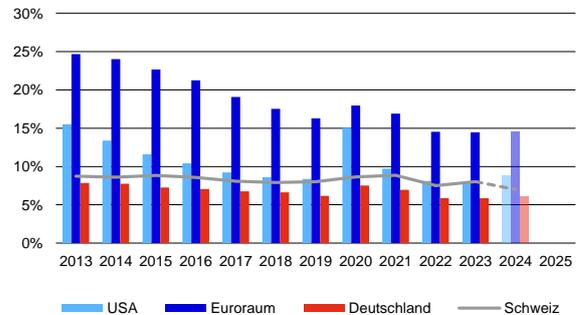
Anmerkung: Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

74 Internationale Arbeitslosenquoten



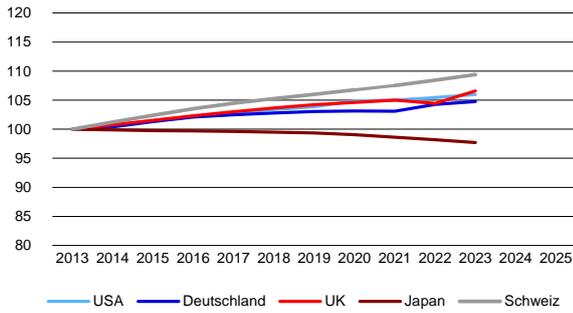
Anmerkung: Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

75 Internationale Jugendarbeitslosenquoten



Anmerkung: Jahr 2024 mit Stand Q2.
Quelle: OECD, BFS.

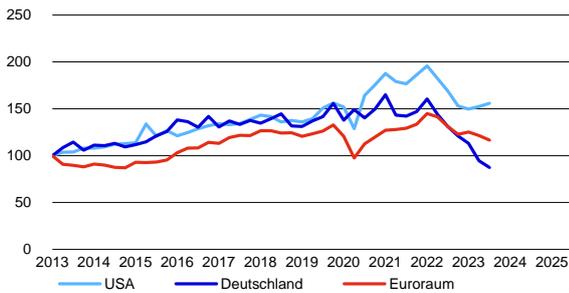
76 Internationale Wohnbevölkerung



2023	Index (2013=100)	Wohnbevölkerung in Mio.	Veränderung p.a.
USA	106.0	334.9	0.5%
Deutschland	104.8	84.5	0.5%
UK	106.6	68.4	2.1%
Japan	97.7	124.5	-0.5%
Schweiz	109.4	8.8	0.9%

Quelle: World Bank.

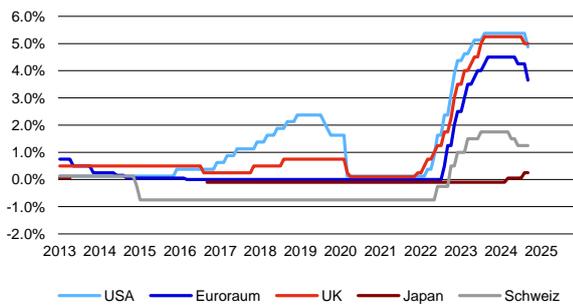
77 Baubewilligte Wohnungen (Neubau, international)



3. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	156.0	2.3%	-7.8%
Deutschland	87.3	-7.6%	-34.3%
Euroraum	116.5	-4.1%	-11.3%

Anmerkung: saisonbereinigte Daten.
Quelle: Eurostat, U.S. Census Bureau.

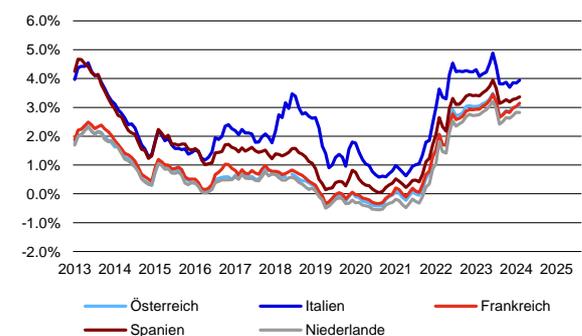
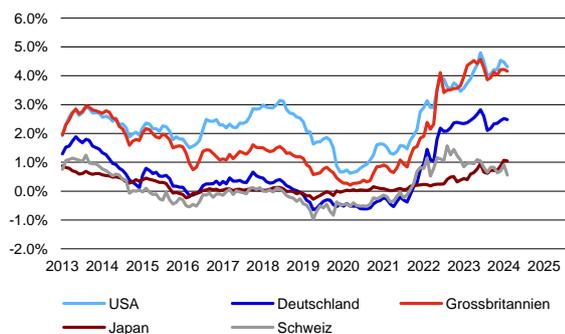
78 Geldpolitische Leitzinsen



September 2024	Leitzins
USA	4.875%
UK	5.00%
Euroraum	3.65%
Schweiz	1.25%
Japan	0.25%

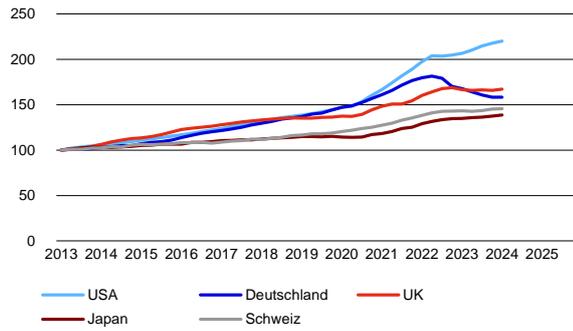
Quelle: BIZ.

79 Renditen von Staatsobligationen (10J.)

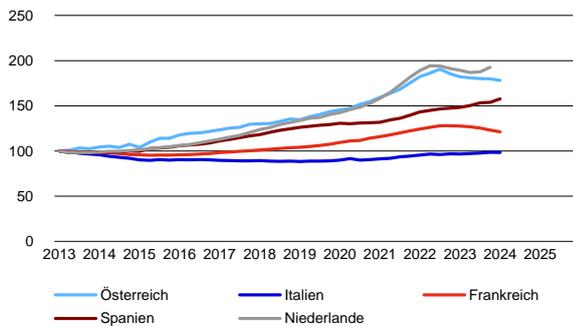


Quelle: OECD.

80 Internationale Preisindizes: Wohneigentum



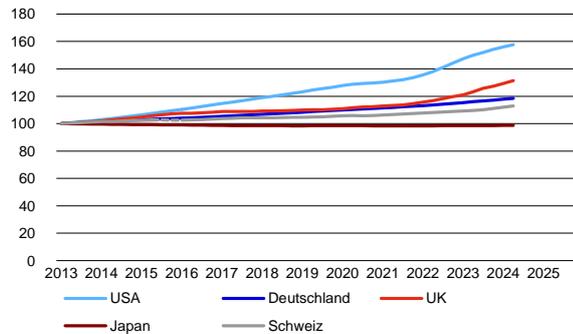
1. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	220.1	1.1%	6.6%
Deutschland	158.2	-0.1%	-5.7%
UK	167.0	0.7%	0.2%
Japan	137.4	0.8%	2.1%
Schweiz	145.6	0.3%	1.6%



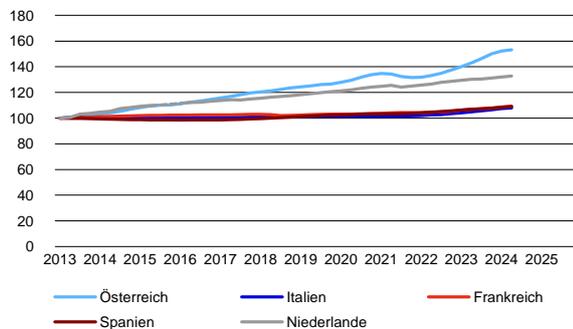
1. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Österreich	178.1	-1.0%	-2.2%
Italien	98.3	-0.2%	1.7%
Frankreich	121.1	-1.6%	-5.2%
Spanien	157.7	2.5%	6.4%
Niederlande*	192.5	2.7%	0.6%

* Datenstand: Q4 2023
Quelle: OECD.

81 Internationale Preisindizes: Mietwohnungen



2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	155.9	1.2%	5.8%
Deutschland	118.4	0.5%	2.1%
UK	131.4	1.6%	6.6%
Japan	98.8	0.1%	0.3%
Schweiz	112.9	0.8%	3.0%



2. Quartal 2024	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Österreich	153.2	0.6%	7.1%
Italien	108.0	0.4%	2.9%
Frankreich	109.3	0.6%	2.3%
Spanien	109.0	0.5%	2.1%
Niederlande	132.8	0.6%	2.0%

Quelle: OECD.

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1		Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen Marktmieten MWG (gesamt)	Wüest Partner Fahrländer Partner	2. Quartal 2024 2. Quartal 2024
2		Angebotsmieten Büroflächen Marktmieten Büro (gesamt)	Wüest Partner Fahrländer Partner	2. Quartal 2024 2. Quartal 2024
3-4			Wüest Partner IAZI Fahrländer Partner	2. Quartal 2024 2. Quartal 2022 2. Quartal 2024
	Mittleres Segment			
5	Vgl. Prognosen unten			
6-9	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
10	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, SEM	2. Quartal 2024
11			SEM	August 2024
12			BFS	2023
13	Vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2023		BFS	2023
14			BAK Economics	2021
15	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2024
16			SBV	2. Quartal 2024
17			BFS	1. Halbjahr 2024
18	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
19	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
20	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	30.08.2024
22			SNB, VZ	10.09.2024
22			SNB	Juni 2024
23-25			Fahrländer Partner	2. Quartal 2024
26			WP	1. Quartal 2024
27			Homegate Wüest Partner	4. Quartal 2022 2. Quartal 2024
28-29			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2024
30-31			Fahrländer Partner	2024
32-33	Quellen alphabetisch aufgeführt		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB	Stand: 15.09.2024
34-36, 38			Fahrländer Partner	2. Quartal 2024
37			WP	1. Halbjahr 2023
39			CSL Immobilien	2020
40			Jones Lang Lasalle CBRE Wüest Partner	1. Quartal 2024 1. Quartal 2024 2. Quartal 2024
41			REIDA	1. Quartal 2024
42-45			Fahrländer Partner	2024
46-47			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2024
48			IAZI	2. Quartal 2022
49-52			Fahrländer Partner	2024
53	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	30.08.2024 30.08.2024
54			SFA	2024
55-58			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	2. Quartal 2024 2. Quartal 2022 2. Quartal 2024 2. Quartal 2022
59, 65			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2024
60, 66			Fahrländer Partner	2023
61-64			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	2. Quartal 2024 2. Quartal 2022 2. Quartal 2024 2. Quartal 2022
67-70			Fahrländer Partner	2024
71	Veränderung in % ggü. Vorjahr.	Prognosen	EU Kommission OECD DIW	15.05.2024 02.05.2024 04.09.2024
72-74	Reale Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr (zu Preisen des Vorjahrs).		OECD	02.05.2024
75			OECD	2022
76			World Bank	2023
77	USA Deutschland, UK		U.S. Census Bureau Eurostat	3. Quartal 2023 3. Quartal 2023
78			BIZ	September 2024
79			OECD	Juni 2024
80	Nominale Indizes		OECD	1. Quartal 2024
81	Nominale Indizes		OECD	2. Quartal 2024
Prognosen			Raiffeisen Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAK	2024 2024 2024 2024 2023
		FPREview / Fahrländer Partner Immo-Monitoring 2024 1 UBS Ausblick Immo-Markt CH 2024 Hochbauprognose 2024-2030		

Disclaimer Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) erstellt die Metaanalyse Immobilien mit grösster Sorgfalt. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Es gelten in jedem Fall die Informationen in den Originalquellen.
Die Konjunktur-Daten sind jeweils der aktuellen Metaanalyse Konjunktur zu entnehmen.

Impressum Die Metaanalyse Immobilien wird von Fahrländer Partner Raumentwicklung basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet. Autoren: Simona Hauri, Nicola Maiani, Jaron Schlesinger, Anna Zimmermann und Pascal Züger.
Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:

<https://fpre.ch/metaanalysen/>

Sponsoring Die Metaanalyse Immobilien ist eine unentgeltliche Dienstleistung von Fahrländer Partner Raumentwicklung. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, in dieser Publikation als Sponsor aufzutreten. Bitte kontaktieren Sie uns.

Termine
Publikationsdatum: 20.09.2024
Redaktionsschluss: 19.09.2024
Nächste Ausgabe: 18.10.2024

Kontakt
Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@metaanalysen.ch
www.fpre.ch

Weitere Standorte:
Bern / Frankfurt am Main
