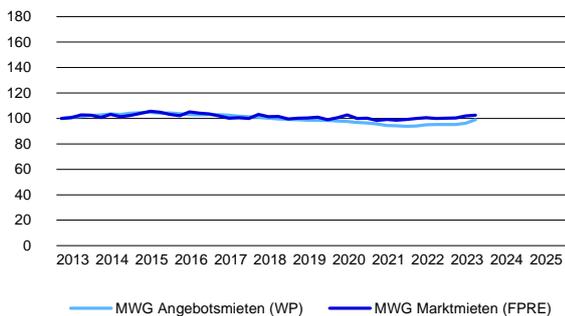


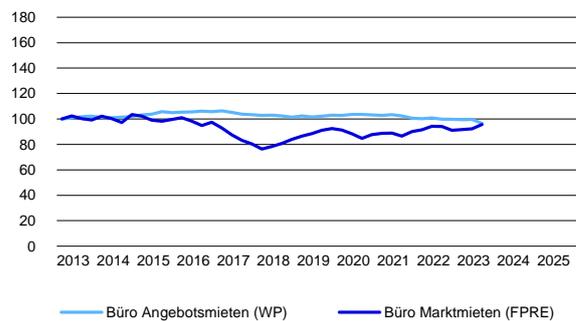
- Immobilienpreisindizes FPRE: Die Preise für Einfamilienhäuser in der Schweiz bewegen sich im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal mit -0,2% seitwärts. Während das untere Segment leicht zulegen konnte (+0,6%), wurden im mittleren und oberen Segment stabile bis leicht rückläufige Preise beobachtet (-0,6% bzw. -0,2%). Über das Gesamtjahr 2023 verteuern sich Einfamilienhäuser im Jahresmittel um 3,8% (EWG: +4,2%). Bei den Eigentumswohnungen verzeichnet das gehobene Segment 2023 den stärksten Zuwachs (+6,0%), der Anstieg für das untere und mittlere Segment beträgt 2,8% respektive 2,3%. Im Gegensatz zu den EFH legen die Preise für EWG im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal in allen Segmenten zu (Gesamtindex: +0,9%).
- Der SWX IAZI Private Real Estate Price Index für privates Wohneigentum steigt im 4. Quartal 2023 um 1,2% gegenüber dem Vorquartal. Zu diesem Anstieg trugen Einfamilienhäuser (+1,1%) und Eigentumswohnungen (+1,2%) gleichermassen bei. Aus Jahressicht präsentiert sich somit bei Eigenheimen mit 4,6% ein nach wie vor stattlicher Wertzuwachs. Die Preise für EFH haben dabei mit 4,9% gegenüber denjenigen für EWG mit 4,2% etwas stärker zugelegt.
- VZ Vermögenszentrum: Der durchschnittlich angebotene Zinssatz für eine 10-jährige Festhypothek ist seit dem Höhepunkt im März 2023 von 3,05% auf 2,22% im Januar 2024 gesunken.

### 1 MWG: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



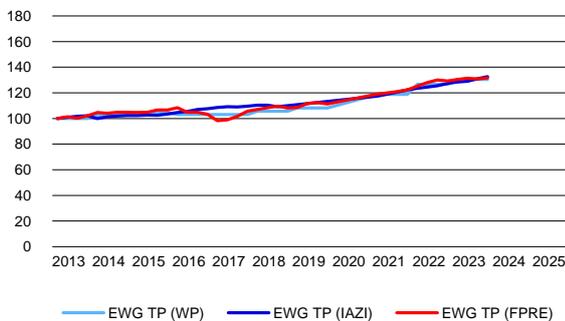
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 2 Büroflächen: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



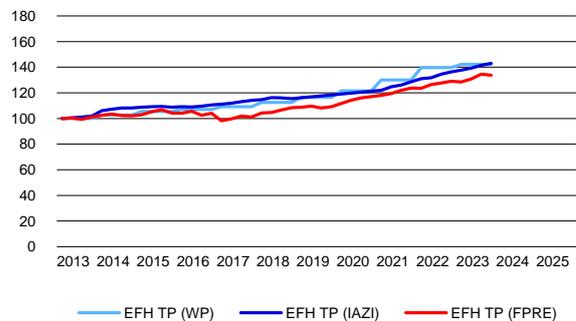
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

### 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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
WP (2)	0.3%	-	1.2%	-	3.8%	-	-	-	0.2%	-	-	-	-1.4%	-	-	-

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.

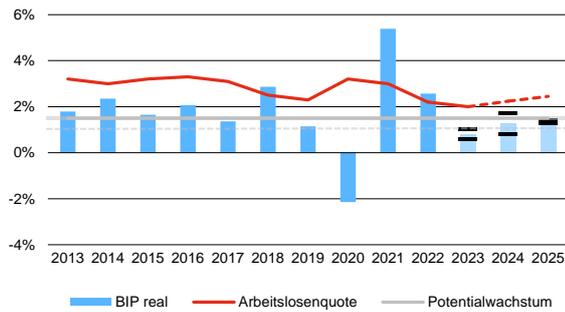
Quelle: Raiffeisen, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

Metaanalyse Immobilien Schweiz vom 19. Januar 2024, Redaktionsschluss: 18. Januar 2024, nächste Ausgabe am 16. Februar 2024.

## 6 Aktuelle Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

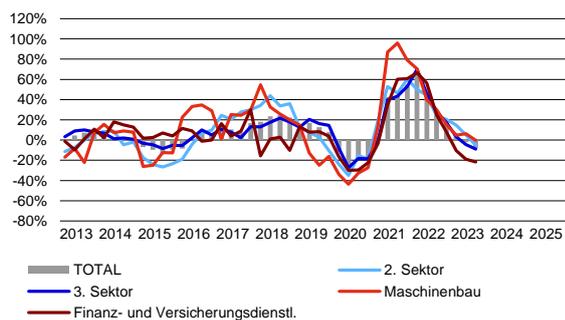
	2024						Ø	↗	2025						Ø	→
	Raiff.	UBS	BAK	SECO	KOF				SECO	KOF	Raiff.	UBS	BAK			
BIP, real	0.8	1.2	1.2	1.5	1.7		1.3	↗	1.3	1.4	-	-	-		1.4	→
	Raiff.	UBS	SECO	KOF	BAK		Ø		KOF	SECO	Raiff.	UBS	BAK		Ø	
Arbeitslosenquote	2.1	2.2	2.3	2.3	2.3		2.2	→	2.4	2.5	-	-	-		2.5	→
	Raiff.	KOF	BAK	SECO	UBS		Ø		KOF	SECO	Raiff.	UBS	BAK		Ø	
Teuerungsrate	1.5	1.7	1.8	1.9	2.0		1.8	→	1.0	1.1	-	-	-		1.1	→

## 7 Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



Anmerkung: Das Potentialwachstum liegt aktuell bei 1,5%, langfristig bei 1,1% (gestrichelte Linie). Die Werte für 2023, 2024 und 2025 sind Prognosen. Seit Juni 2019 beruhen alle Arbeitslosenquoten auf den Erwerbspersonenzahlen gemäss Pooling 2015-2017.  
Quelle: SECO

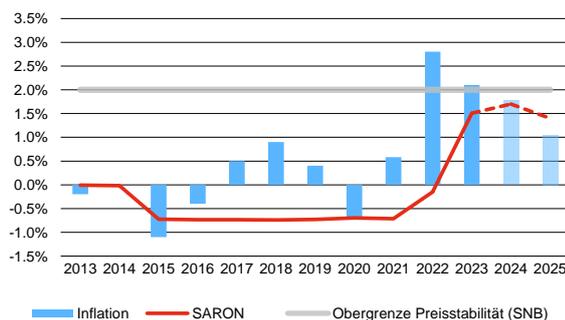
## 8 Offene Stellen (Veränderung p.a.)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 3. Quartal 2023
TOTAL	-8.1%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-21.7%
Grundstück- u. Wohnwesen	-10.3%
Informations (technol.) Dienstl.	-21.7%

Quelle: BFS.

## 9 Teuerungsraten



Inflationsprognosen SNB	2023	2024	2025
Prognose Dezember 2023	2.1%	1.9%	1.6%
Leitzins	1.75%		
Prognose September 2023	2.2%	2.2%	1.9%
Leitzins	1.75%		

– Für 2023 geht die SNB von einer Inflation von 2,1% aus (Vorquartal: 2,2%). Für 2024 liegt die Prognose bei 1,9% (Vorquartal: 2,2%); für 2025 bei 1,6% (Vorquartal: 1,9%).

Anmerkung: Die Werte für 2024 und 2025 sind Prognosen.  
Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

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

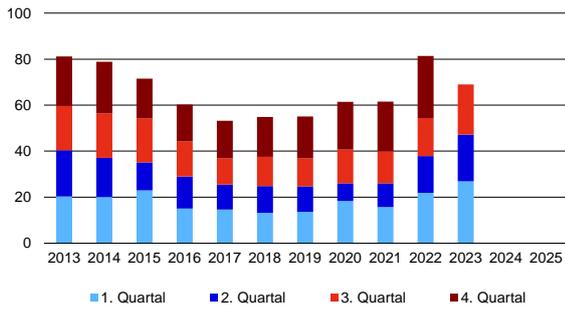


## FPREview

Wir informieren Sie in der digitalen Publikationsreihe «FPREview» vierteljährlich über Schwerpunktthemen, Trends und Prognosen im Schweizer Immobilienmarkt. Die Dezemberausgabe präsentiert in bewährter Form die Marktsicht von FPRE und Prognosen. Die Ausgaben im März, Juni und September liefern vertiefte Einblicke in aktuelle Branchenthemen. Über den untenstehenden Link können Sie die Publikationsreihe kostenlos abonnieren.

Information und Anmeldung: <https://fpre.ch/fpreview/>

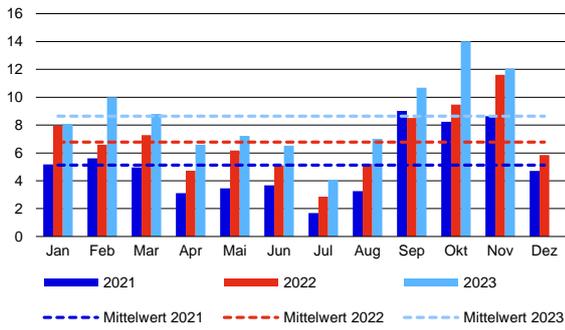
10 Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)



3. Quartal 2023	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	21.8

Quelle: BFS (2001-2009), SEM (ab 2010).

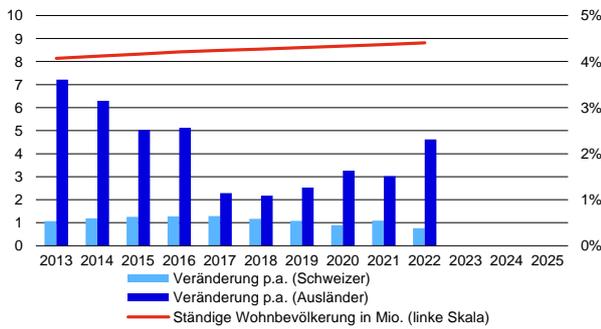
11 Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)



November 2023	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	12.1

Quelle: SEM.

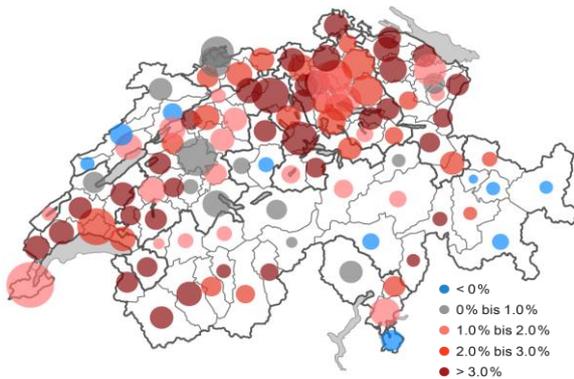
12 Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)



2022	Ständige Wohnbevölkerung Schweiz
Total (in Mio.)	8.8
Schweizer (in Mio.)	6.5
Ausländer (in Mio.)	2.3
Ausländer (in %)	26%

Quelle: BFS.

13 Bevölkerungswachstum nach MS-Regionen (2019-2022)



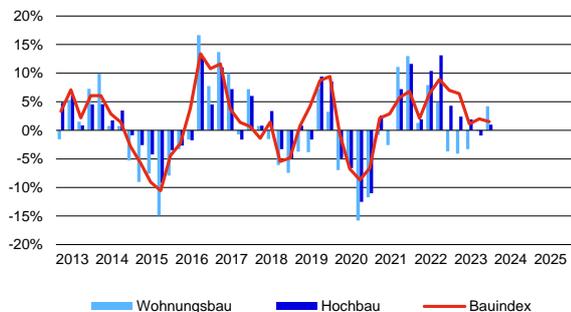
Anmerkung: Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2022.  
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.  
Quelle: BFS, vgl. FPReview Q1 2024.

## 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.

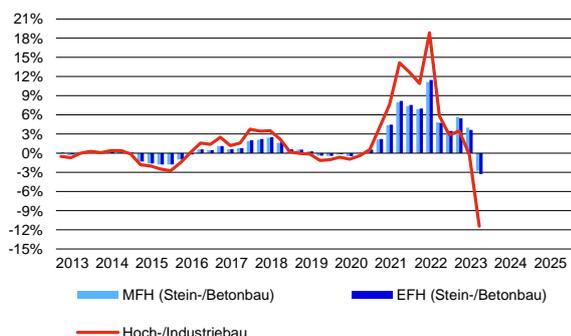
## 15 Bauindex SBV (nominal) (Veränderung p.a.)



4. Quartal 2023	Index (2023=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	100	1.5%
- Hochbau	100	1.0%
- Wohnungsbau	101	4.2%

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

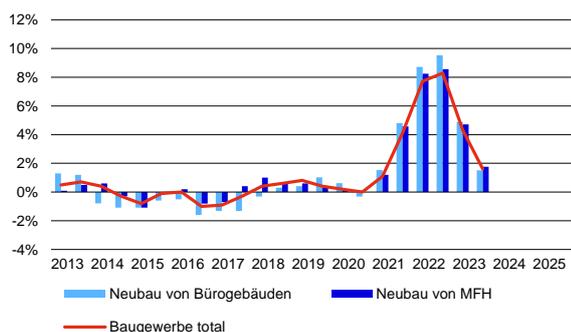
## 16 Produktionskostenindex (Veränderung p.a.)



3. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	113.8	-0.6%	-2.8%
- EFH	114.0	-0.8%	-3.3%
Hoch-/Industriebau	115.1	-2.9%	-11.4%

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

## 17 Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)



2. Halbjahr 2023	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	117.2	0.5%	1.6%
- Bürogebäude	116.3	0.4%	1.5%
- MFH	117.7	0.5%	1.4%

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.

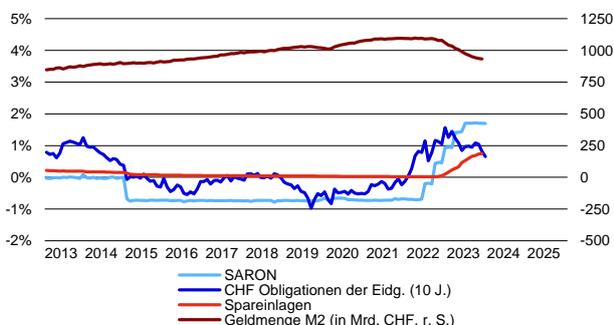
So funktioniert REMMS: Jeder private oder institutionelle Eigentümer oder Finanzierer kann seine Immobilien bezüglich Nachhaltigkeit mit REMMS analysieren und erhält einen umfassenden Bericht. Darüber hinaus werden für Portfolios relevante strategische Aussagen in einem Questionnaire erfasst und ausgewertet.

## 18 Zinsprognosen

	Zinsen SARON		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2024	2025	2024	2025
SECO	1.7%	1.5%	1.2%	1.4%
KOF	1.7%	1.3%	1.0%	1.1%

Quelle: Seco, KOF.

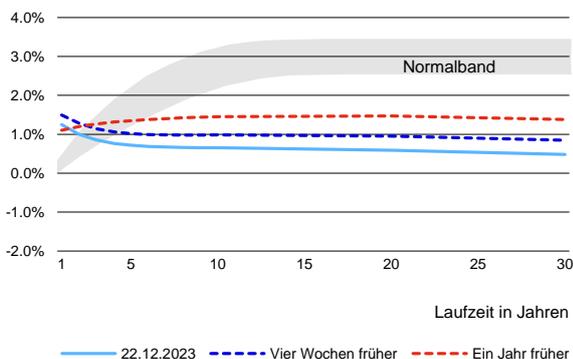
## 19 Zinsen



Dezember 2023	
SARON	1.70%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.66%
November 2023	
Spareinlagen	0.75%
Berufliche Vorsorge	
BVG-Mindestzinssatz 2024	1.25%
Empfehlung BVG-Kommission ab 1.1.2025	-
Letzte Zins-Anpassung (1.1.2024)	1.00%

Quelle: SNB, BSV.

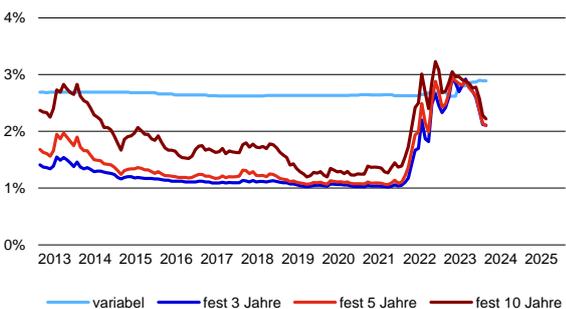
## 20 Renditen von eidgenössischen Obligationen



Laufzeit	22.12.2023	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	1.25%	1.50%	1.10%
5 Jahre	0.72%	1.02%	1.35%
10 Jahre	0.65%	0.98%	1.45%

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

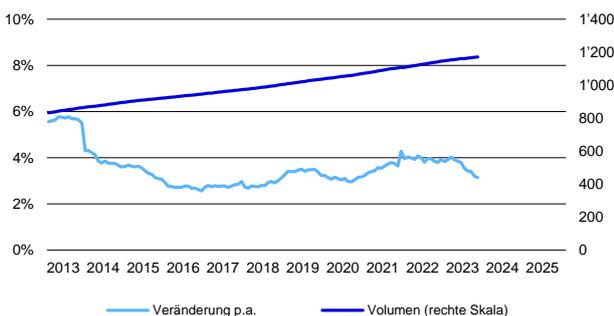
## 21 Hypothekenzinsen



Hypotheken	Januar 2024
variabel	2.89%
fest 3 Jahre	2.11%
fest 5 Jahre	2.10%
fest 10 Jahre	2.22%

Quelle: SNB, VZ.

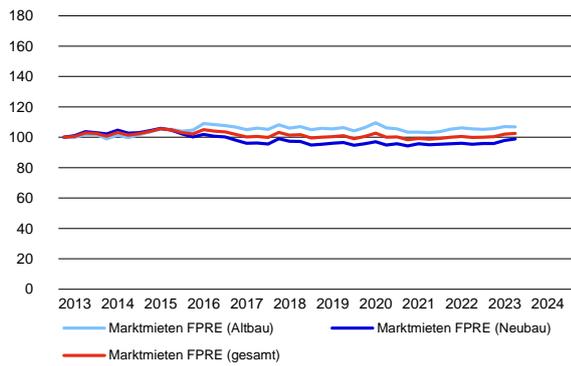
## 22 Hypothekenvolumen Inland (in Mrd. CHF, Veränderung p.a.)



Oktober 2023	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarkorderungen	1'170.9	3.1%

Quelle: SNB.

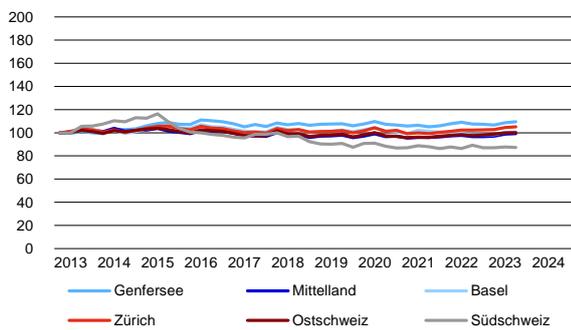
## 23 Marktmieten MWG Schweiz



3. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	109.6	0.8%	1.8%
Jura	102.7	0.0%	4.9%
Mittelland	99.2	0.5%	2.8%
Basel	100.5	0.2%	2.6%
Zürich	105.2	0.6%	2.9%
Ostschweiz	100.0	0.0%	2.5%
Alpenraum	101.7	0.5%	3.3%
Südschweiz	87.3	-0.6%	-2.3%
<b>Schweiz</b>	<b>102.5</b>	<b>0.5%</b>	<b>2.5%</b>

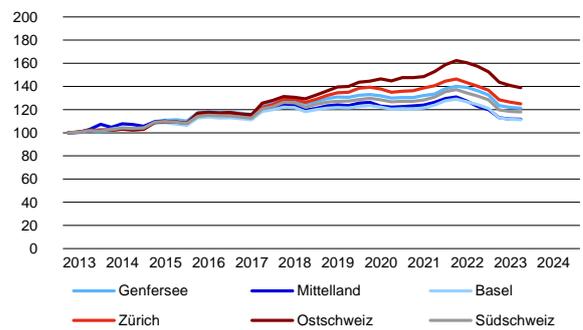
Quelle: Fahrländer Partner.

## 24 Marktmieten MWG nach Regionen



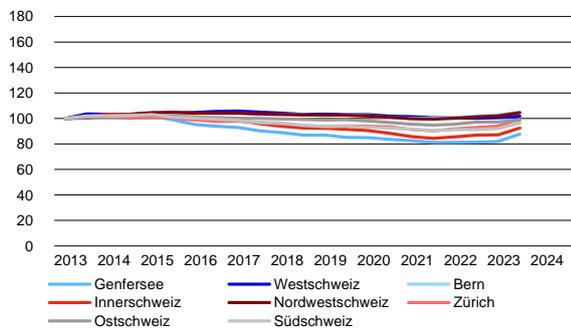
Quelle: Fahrländer Partner.

## 25 Marktwerte MFH nach Regionen



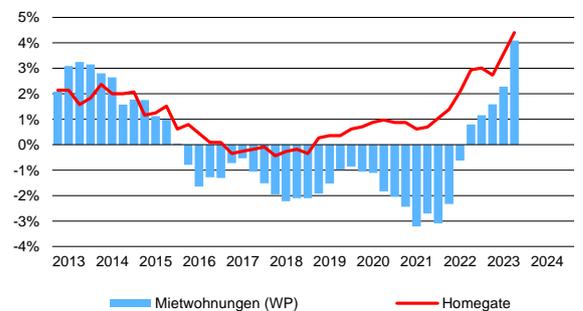
Quelle: Fahrländer Partner.

## 26 Angebotsmieten MWG nach Regionen



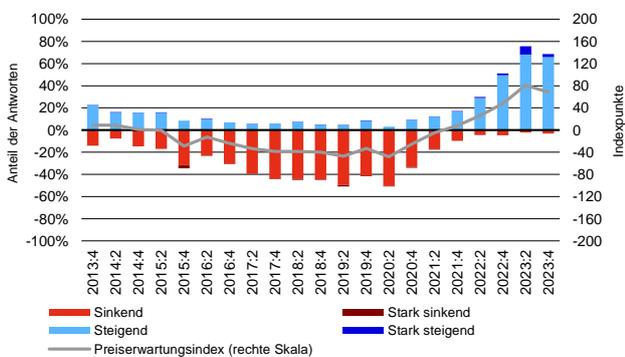
Quelle: SNB, Wüest Partner.

## 27 Angebotsmieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.)



Quelle: Homegate, Wüest Partner.

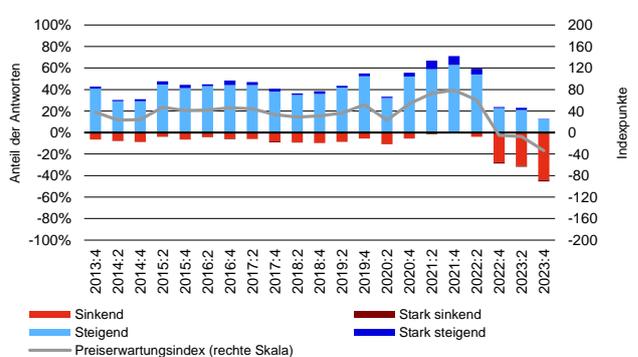
## 28 Preiserwartung Wohnungsmieten (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 835.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

## 29 Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 809.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

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

IMMO CH  
Jan/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: 15.01.2024	1.95	2.00	2.00	2.00	2.05	2.10	2.10	2.50	2.09
Veränderung ggü. Vormonat	→	→	→	→	↗	→	→	→	→

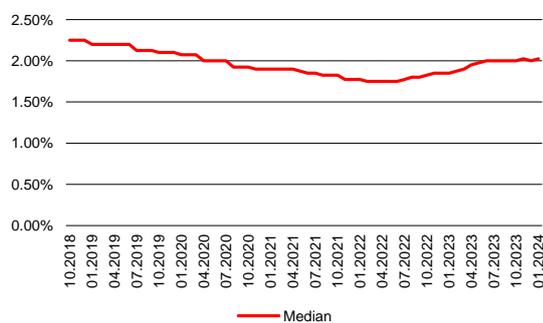
Anmerkung: Mittelgrosses MFH mit Mietwohnungen, praktisch Neubau, ohne ungünstige Eigenschaften, Top Stadtquartier in Zürich, Top Mikrolage; Die angegebenen Diskontierungssätze sind aufsteigend sortiert. Es kann somit nicht auf die Quelle geschlossen werden.

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).

Hinweis: Sämtliche Bewerter weisen auf die gegenwärtig erhöhte Bewertungsunsicherheit hin.

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.



## Immobilienökonomie: Lehrbuch in zwei Bänden

1: Grundlagen der Immobilienökonomie: Basis, Nutzermarkt, Kapital- und Vermögensmarkt

2: Angewandte Immobilienökonomie: Bewertung, Portfolio-Management, Projektentwicklung

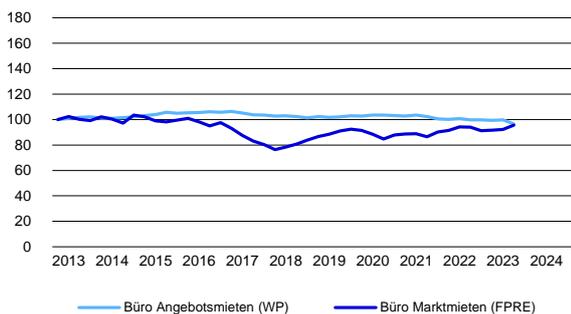
Bestellung unter:

<https://valuation.swiss/fachbuch-immobilienoekonomie/>

Verlag:

SIV

## 34 Mieten für Büroflächen Schweiz (Nettomieten)



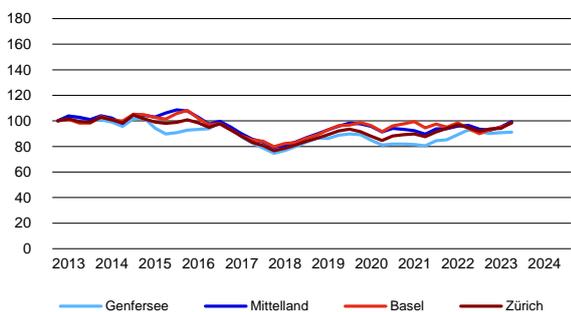
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 35 Marktmieten für Büroflächen nach Regionen (Nettomieten)

	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	91.1	0.3%	-1.9%
Mittelland	99.4	4.2%	3.1%
Basel	98.3	3.4%	4.4%
Zürich	98.6	4.8%	4.1%
<b>Schweiz</b>	<b>95.6</b>	<b>3.6%</b>	<b>1.7%</b>

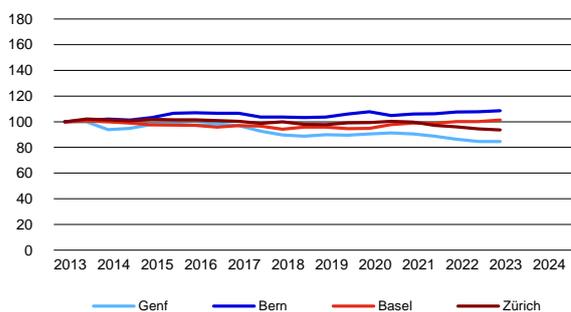
Quelle: Fahrländer Partner.

## 36 Marktmieten für Büroflächen (Nettomieten)



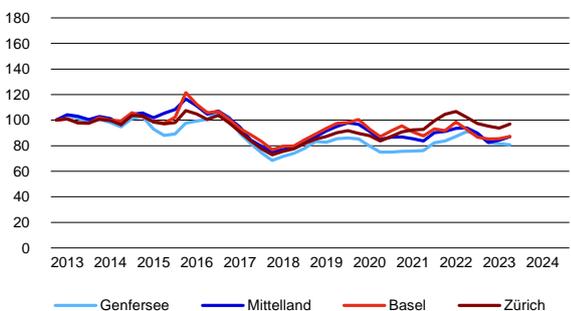
Quelle: Fahrländer Partner.

## 37 Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten)



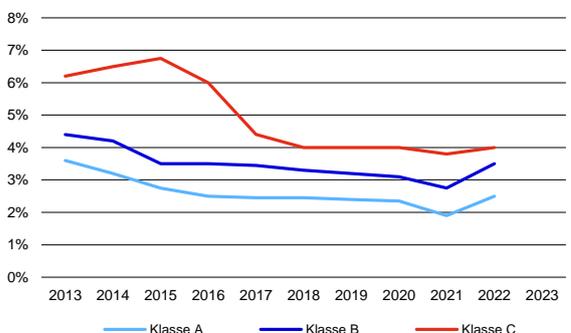
Quelle: Wüest Partner.

## 38 Marktwerte Büroimmobilien nach Regionen



Quelle: Fahrländer Partner.

## 39 Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien



Quelle: CSL Immobilien.

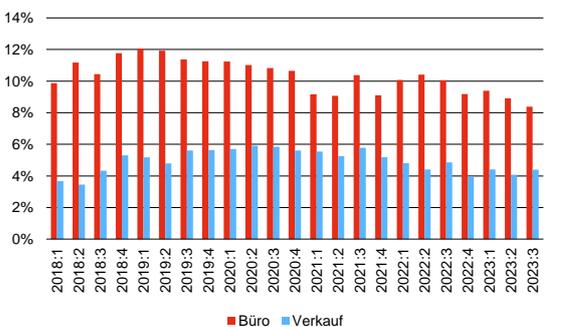
## 40 Büroflächen: Angebotsquoten für Schweizer Grosszentren

Datenstand		Zürich	Genf	Basel	CH
4. Q 2023	JLL	3.2%	3.7%	-	-
3. Q 2023	CBRE	2.7%	4.2%	4.9%	-
3. Q 2023	WP	4.2%	10.8%	6.5%	6.9%
4. Q 2022	CS*	7.1%	13.1%	9.6%	5.6%
Veränderung ggü. Vorquartal	JLL	0.3%p	0.2%p	-	-
	CBRE	-0.1%p	-0.1%p	0.4%p	-
	WP	0.4%p	0.6%p	0.6%p	0.0%p
	CS	-	-	-	-
Veränderung p.a.	JLL	0.6%p	0.9%p	-	-
	CBRE	0.0%p	0.2%p	-0.4%p	-
	WP	0.4%p	4.1%p	3.3%p	0.8%p
	CS	-0.1%p	0.8%p	0.8%p	-0.2%p

\*Anmerkung: CS berücksichtigt Zentren inkl. Agglomerationsgemeinden.

Quelle: JLL, CBRE, WP, CS.

## 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	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↗

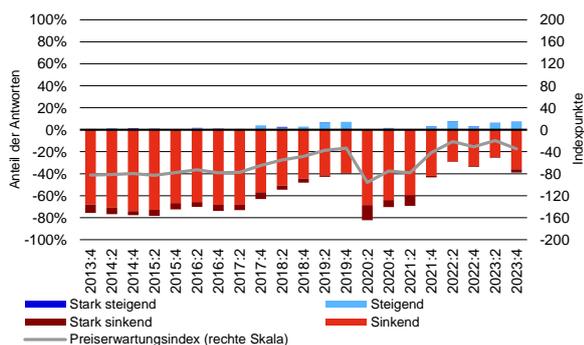
## 45 Verkaufsimmobilien - Regional

	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.

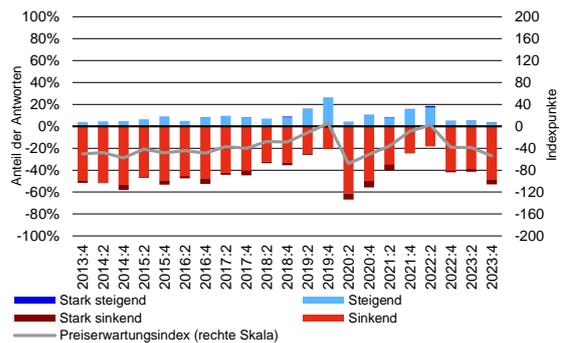
## 46 Preiserwartung Büromieten (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 782.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

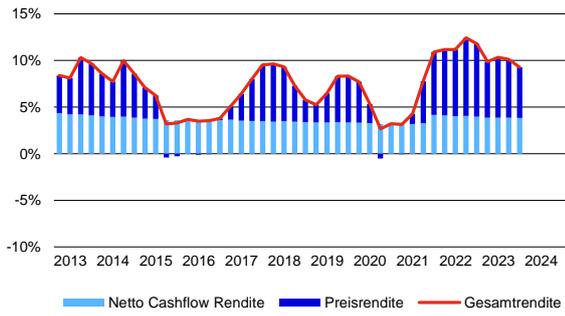
## 47 Preiserwartung Büro- und Geschäftsh. (kommende 12 Mt.)



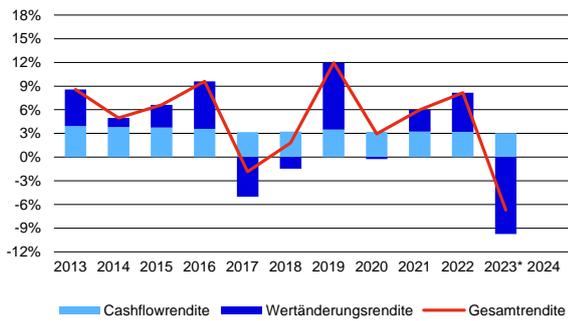
Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 757.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE .

## 48 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



## 49 Renditen (Markt) für Immobilien mit gemischter Nutzung



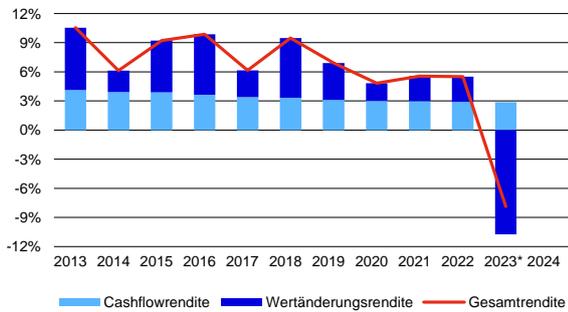
## 50 Renditen (Markt) nach Regionen

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamrendite	
	2022	2023*	2022	2023*	2022	2023*
Genfersee	3.4%	3.2%	6.8%	-9.2%	10.2%	-6.0%
Mittelland	3.5%	3.4%	3.6%	-10%	7.1%	-6.2%
Basel	3.0%	2.9%	1.0%	-9.2%	4.0%	-6.2%
Zürich	2.9%	2.7%	6.3%	-9.4%	9.2%	-6.7%

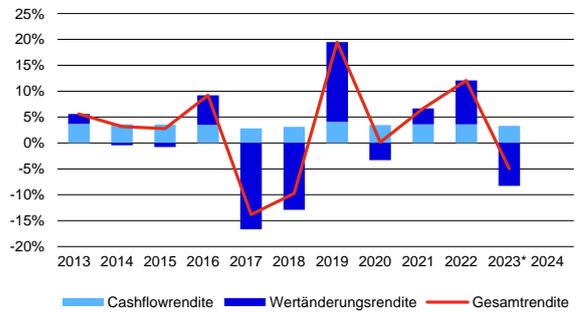
Anmerkung: Immobilien mit gemischter Nutzung. \*Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner.

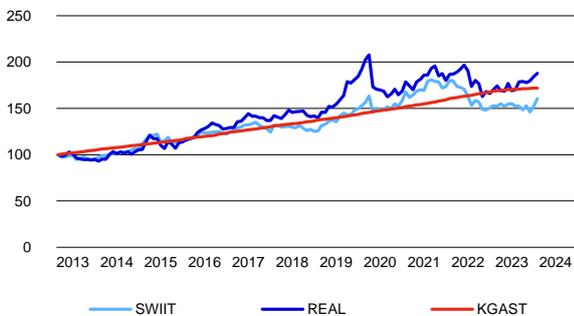
## 51 Renditen (Markt) für Mehrfamilienhäuser



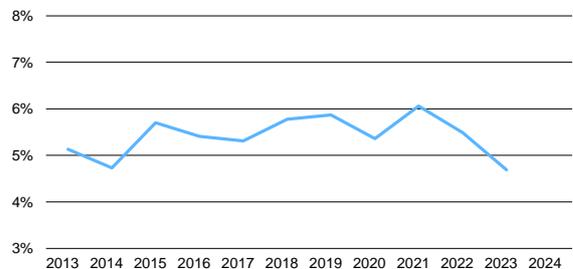
## 52 Renditen (Markt) für Büroimmobilien



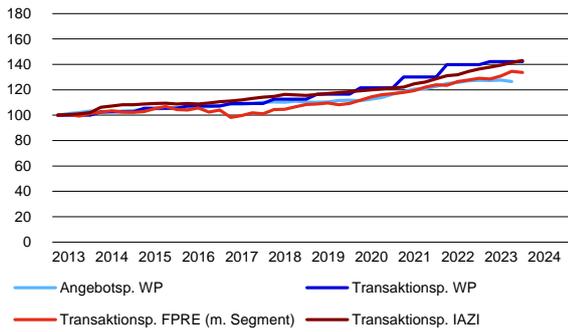
## 53 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



## 54 SFA-Anlagerenditeindikator SFA ARI



## 55 Preisindizes EFH Schweiz

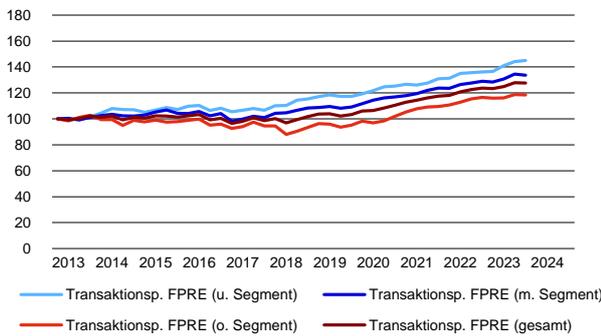


Quelle: BFS, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	124.3	0.7%	3.6%
Jura	133.7	1.3%	7.4%
Mittelland	135.9	-1.1%	2.4%
Basel	134.8	-0.3%	2.2%
Zürich	145.1	-1.3%	1.6%
Ostschweiz	152.2	-1.3%	6.3%
Alpenraum	130.4	-0.6%	5.2%
Südschweiz	116.4	-1.3%	7.3%
<b>Schweiz</b>	<b>133.7</b>	<b>-0.6%</b>	<b>3.6%</b>

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

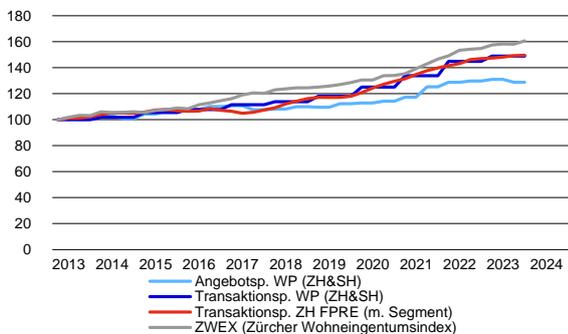
## 56 Preisindizes EFH Schweiz, Marktsegmente



4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
<b>Marktsegment:</b>			
- Unteres	145.0	0.6%	6.5%
- Mittleres	133.7	-0.6%	3.6%
- Gehobenes	118.5	-0.2%	1.8%
<b>EFH gesamt</b>	<b>127.7</b>	<b>-0.2%</b>	<b>3.3%</b>

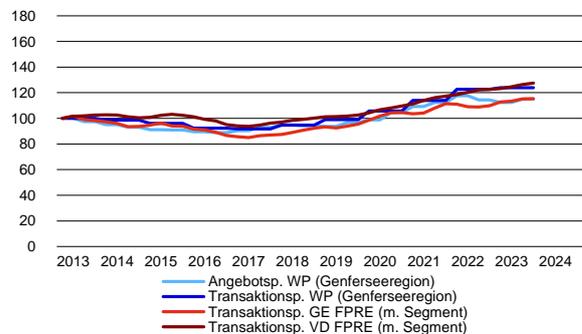
Quelle: Fahrländer Partner.

## 57 Preisindizes EFH Region Zürich



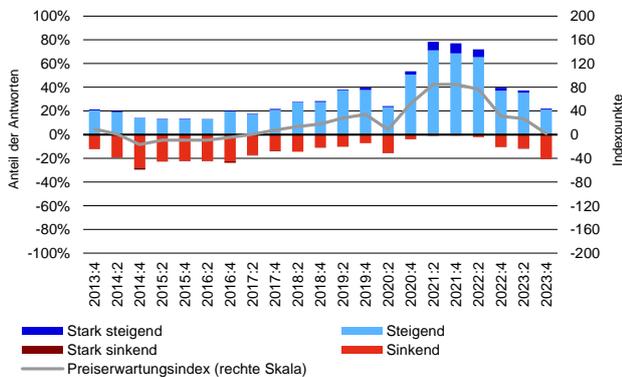
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 58 Preisindizes EFH Region Genfersee



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 59 Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



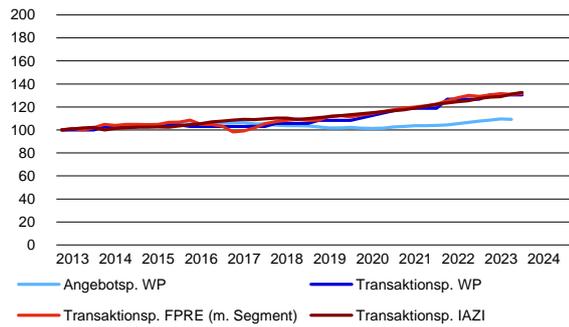
Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 841.  
Quelle: HEV Schweiz / FPRE .

## 60 Geschätztes Marktvolumen für EFH (2022)

	Anz. Transaktionen	Umsatz (Mio. CHF)
Genfersee	2'367	3'640
Jura	833	584
Mittelland	4'650	4'766
Basel	1'644	2'032
Zürich	3'790	6'184
Ostschweiz	2'287	2'349
Alpenraum	2'895	2'567
Südschweiz	1'174	1'230
<b>Schweiz</b>	<b>19'640</b>	<b>23'351</b>

Quelle: Fahrländer Partner, diverse kantonale Statistikämter.

## 61 Preisindizes EWG Schweiz

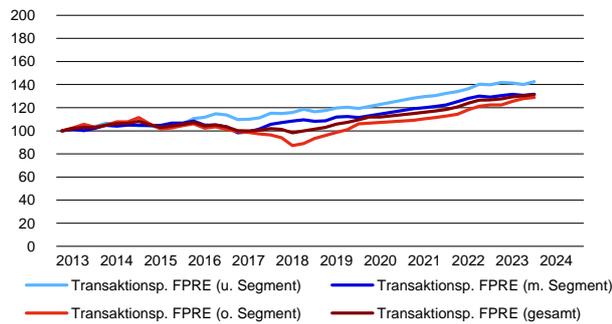


Quelle: BFS, Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	123.8	0.6%	3.2%
Jura	131.5	3.0%	2.2%
Mittelland	134.3	0.6%	1.3%
Basel	136.6	1.9%	3.6%
Zürich	152.0	-0.1%	1.9%
Ostschweiz	142.7	0.9%	3.7%
Alpenraum	124.1	1.8%	1.6%
Südschweiz	107.9	-1.3%	-3.7%
<b>Schweiz</b>	<b>131.7</b>	<b>0.7%</b>	<b>1.9%</b>

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

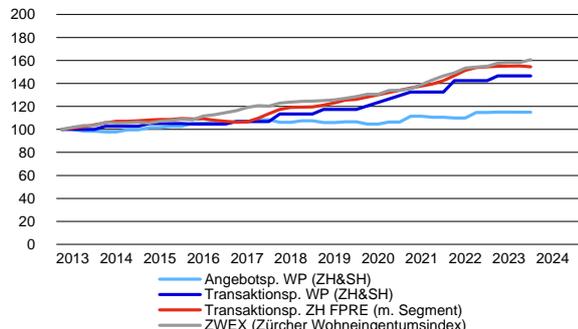
## 62 Preisindizes EWG Schweiz, Marktsegmente



4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
<b>Marktsegment:</b>			
- Unteres	142.6	1.8%	2.0%
- Mittleres	131.7	0.7%	1.9%
- Gehobenes	128.9	0.8%	5.4%
<b>EWG gesamt</b>	<b>131.4</b>	<b>0.9%</b>	<b>3.6%</b>

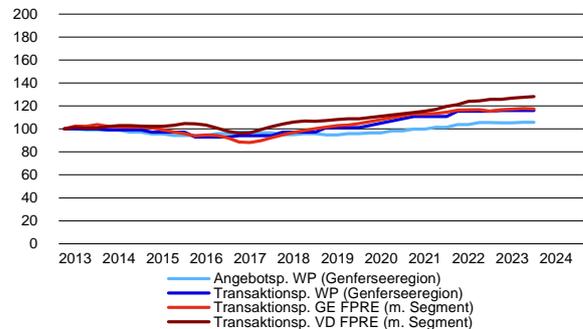
Quelle: Fahrländer Partner.

## 63 Preisindizes EWG Region Zürich



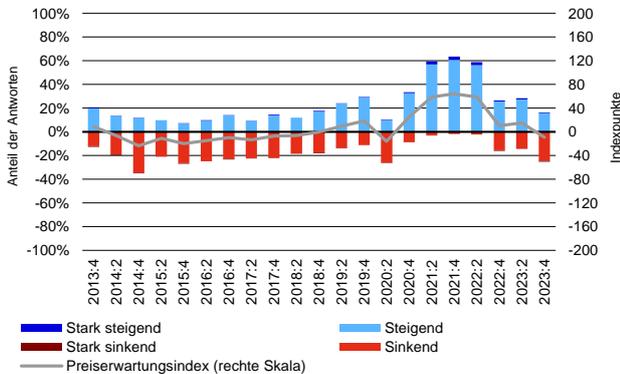
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

## 64 Preisindizes EWG Region Genfersee



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

## 65 Preiserwartung Eigentumswohnungen (komm. 12 Monate)



Anmerkung: Anzahl Teilnehmende aktuelles Quartal = 848.

Quelle: HEV Schweiz / FPRE .

## 66 Geschätztes Marktvolumen für EWG (2022)

	Anz. Transaktionen	Umsatz (Mio. CHF)
Genfersee	4'613	4'880
Jura	1'033	581
Mittelland	7'582	5'373
Basel	1'808	1'618
Zürich	6'612	7'398
Ostschweiz	3'038	2'044
Alpenraum	5'332	4'016
Südschweiz	1'654	1'499
<b>Schweiz</b>	<b>31'672</b>	<b>27'409</b>

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	●	→	●	→	↗	↗

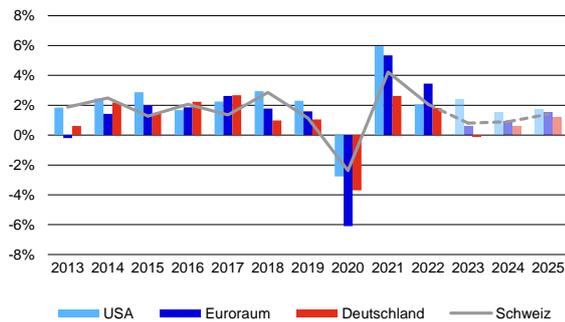
Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:  
Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete 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	-	-	0.9	1.4	1.0	-	-	-	2.1	1.5	1.9	-	-	-	4.4	4.4	-	-
			↘		→			↗		→				↘				
AUT	1.0	1.3	0.6	1.5	-	-	4.1	3.0	3.9	2.5	-	-	5.4	5.3	5.5	5.4	-	-
	↘		↘				↗		→				↗		↗			
FRA	1.2	1.4	0.8	1.2	0.8	-	3.0	2.0	2.7	2.2	2.4	-	7.4	7.5	7.4	7.5	-	-
	↘		↘		→		↗		↘	↘	→		↘		↗			
GER	0.8	1.2	0.6	1.2	0.2	-	3.1	2.2	2.7	2.1	2.4	-	3.2	3.2	3.0	2.9	-	-
	↘		↘		→		↗		↘	↘			↗		↗			
GB	0.5	1.3	0.7	1.2	0.3	-	3.6	2.5	2.9	2.5	3.0	-	4.7	4.6	4.7	4.9	-	-
	↘		↘		→		↗		↗	→			↗		↗			
ITA	0.9	1.2	0.7	1.2	-	-	2.7	2.3	2.6	2.3	-	-	7.4	7.3	7.8	7.6	-	-
	↘		↘				↘		↘				↘		↘			
JAP	0.8	0.6	1.0	1.2	0.6	-	2.7	2.2	2.6	2.0	1.6	-	2.4	2.4	2.5	2.4	-	-
	↘		↘		→		↗		↗	↘	→		→		↗			
USA	1.4	1.8	1.5	1.7	0.6	-	3.0	2.2	2.8	2.2	2.8	-	4.1	3.9	4.1	4.2	-	-
	↗		↗		↗		↗		↗	→			↘		↘			
EU-27	1.3	1.7	-	-	-	-	3.5	2.4	-	-	-	-	6.0	5.9	-	-	-	-
	↘						↗						↘					
Euroraum	1.2	1.6	0.9	1.5	0.6	-	3.2	2.2	2.9	2.3	2.4	-	6.6	6.4	6.6	6.5	-	-
	↘		↘		→		↗		↘	↘			↘		→			
OECD	-	-	1.4	1.8	-	-	-	-	5.2	3.8	-	-	-	-	5.1	5.1	-	-
			→												↘			

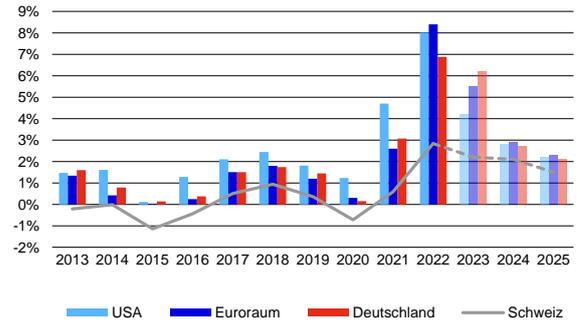
Veränderungen zum Vorjahr in %. Nachfolgend wird das Datum der aktuellen Prognose direkt, das der vorangegangenen Prognose in Klammern aufgeführt: Europäische Kommission (EU KOM): 15.11.2023 (15.5.2023), OECD: 29.11.2023 (7.6.2023), Swiss Life Asset Managers: 9.11.2023 (5.10.2023). Pfeile: ↗ (vorherige 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



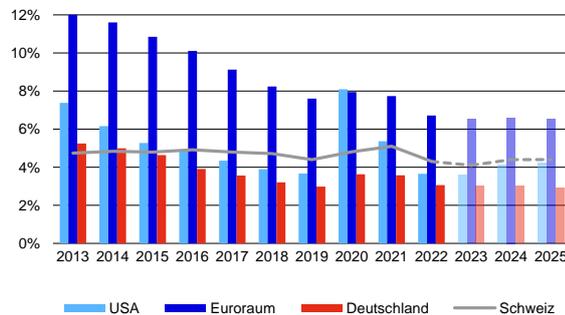
Anmerkung: Die Werte für 2023, 2024 und 2025 sind Prognosen.  
Quelle: OECD.

## 73 Internationale Teuerungserwartungen



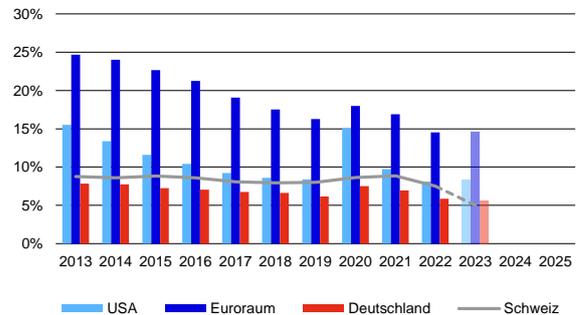
Anmerkung: Die Werte für 2023, 2024 und 2025 sind Prognosen.  
Quelle: OECD.

## 74 Internationale Arbeitslosenquoten



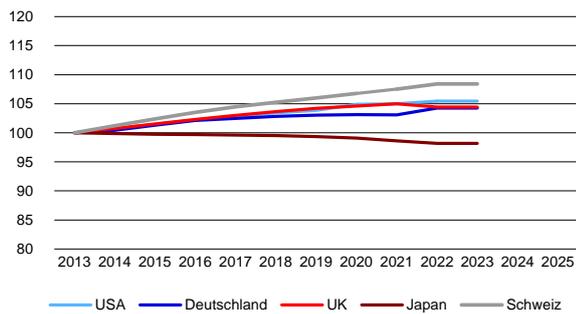
Anmerkung: Die Werte für 2023, 2024 und 2025 sind Prognosen.  
Quelle: OECD.

## 75 Internationale Jugendarbeitslosenquoten



Anmerkung: Jahr 2023 mit Stand Q3.  
Quelle: OECD, BFS.

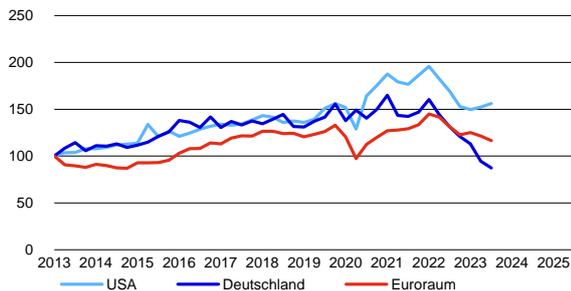
## 76 Internationale Wohnbevölkerung



2022	Index (2013=100)	Wohnbevölkerung in Mio.	Veränderung p.a.
USA	105.5	333.3	0.4%
Deutschland	104.3	84.1	1.1%
UK	104.4	67.0	-0.5%
Japan	98.2	125.1	-0.4%
Schweiz	108.4	8.8	0.8%

Quelle: World Bank.

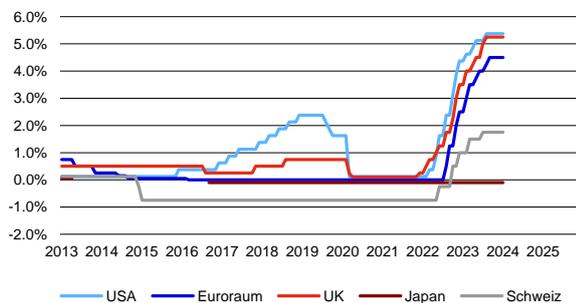
## 77 Baubewilligte Wohnungen (Neubau, international)



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.

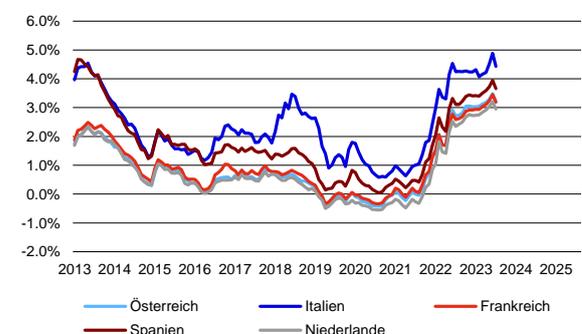
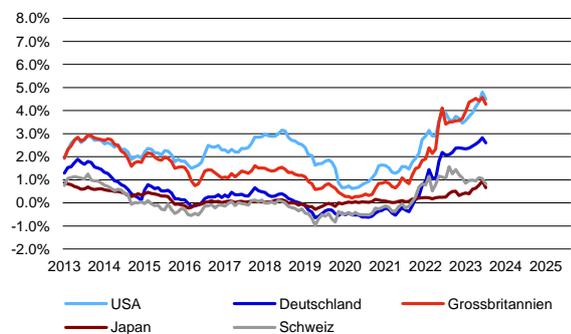
## 78 Geldpolitische Leitzinsen



Januar 2024	
USA	5.375%
UK	5.25%
Euroraum	4.50%
Schweiz	1.75%
Japan	-0.10%

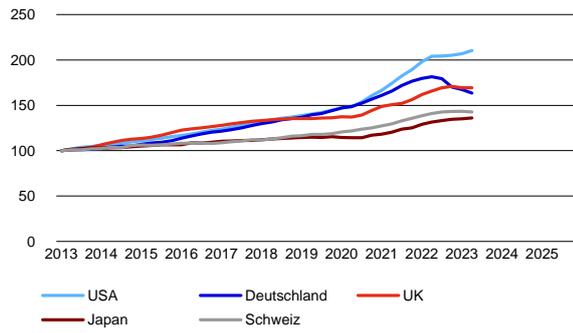
Quelle: BIZ.

## 79 Renditen von Staatsobligationen (10J.)

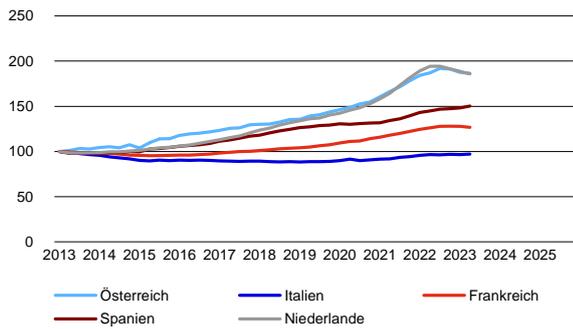


Quelle: OECD.

## 80 Internationale Preisindizes: Wohneigentum



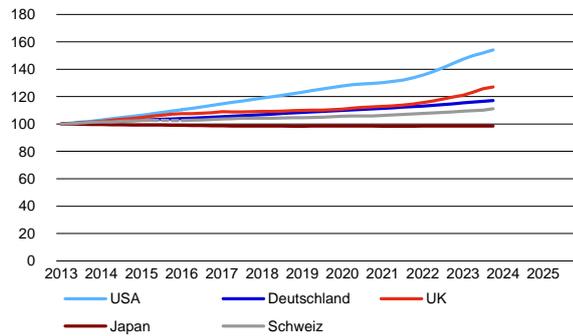
2. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	210.3	1.7%	3.0%
Deutschland	163.4	-2.4%	-9.9%
UK	169.2	0.0%	2.2%
Japan	136.1	0.7%	3.5%
Schweiz	142.7	-0.5%	1.3%



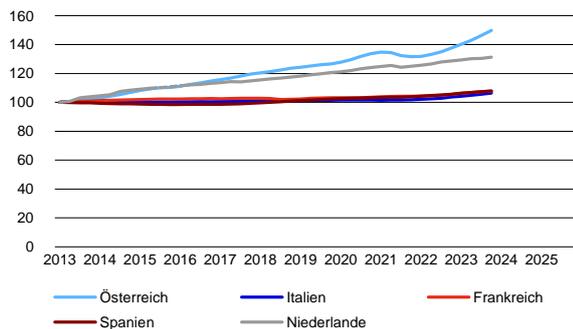
2. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Österreich	186.4	-0.5%	-0.3%
Italien	97.2	0.6%	0.7%
Frankreich	126.7	-0.7%	0.5%
Spanien	150.3	1.4%	3.7%
Niederlande	185.8	-1.6%	-4.3%

Quelle: OECD.

## 81 Internationale Preisindizes: Mietwohnungen



4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	154.1	1.4%	6.9%
Deutschland	117.1	0.5%	2.1%
UK	127.1	1.0%	6.1%
Japan	98.6	0.0%	0.1%
Schweiz	111.1	0.9%	2.1%



4. Quartal 2023	Index (2013=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Österreich	149.8	2.3%	8.9%
Italien	106.4	0.7%	2.7%
Frankreich	107.8	0.4%	2.3%
Spanien	107.9	0.5%	2.1%
Niederlande	131.3	0.6%	2.0%

Quelle: OECD.

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1		Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen	Wüest Partner	3. Quartal 2023
		Marktmieten MWG (gesamt)	Fahrländer Partner	3. Quartal 2023
2		Angebotsmieten Büroflächen	Wüest Partner	3. Quartal 2023
		Marktmieten Büro (gesamt)	Fahrländer Partner	3. Quartal 2023
3-4			Wüest Partner	4. Quartal 2023
	Mittleres Segment		IAZI	4. Quartal 2021
			Fahrländer Partner	4. Quartal 2023
5	Vgl. Prognosen unten			
6-9	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
10	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, SEM	3. Quartal 2023
11			SEM	November 2023
12			BFS	2022
13	Vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2023		BFS	2021
14			BAK Economics	2021
15	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	4. Quartal 2023
16			SBV	3. Quartal 2023
17			BFS	2. Halbjahr 2023
18	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
19	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
20	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	22.12.2023
22			SNB, VZ	03.01.2024
22			SNB	Oktober 2023
23-25			Fahrländer Partner	3. Quartal 2023
26			WP	3. Quartal 2023
27			Homegate	4. Quartal 2022
			Wüest Partner	3. Quartal 2023
28-29			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2023
30-31			Fahrländer Partner	2022
32-33	Quellen alphabetisch aufgeführt		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB	Stand: 15.01.2024
34-36, 38			Fahrländer Partner	3. Quartal 2023
37			WP	1. Halbjahr 2023
39			CSL Immobilien	2020
40			Jones Lang Lasalle	4. Quartal 2023
			CBRE	3. Quartal 2023
			Wüest Partner	3. Quartal 2023
			Credit Suisse	4. Quartal 2022
41			REIDA	2. Quartal 2023
42-45			Fahrländer Partner	2022
46-47			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2023
48			IAZI	4. Quartal 2021
49-52			Fahrländer Partner	2022
53	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX	29.12.2023
			KGAST	29.12.2023
54			SFA	2024
55-58			Fahrländer Partner	4. Quartal 2023
			IAZI	4. Quartal 2021
			Wüest Partner	4. Quartal 2023
			ZKB	4. Quartal 2021
59, 65			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2023
60, 66			Fahrländer Partner	2022
61-64			Fahrländer Partner	4. Quartal 2023
			IAZI	4. Quartal 2021
			Wüest Partner	4. Quartal 2023
			ZKB	4. Quartal 2021
67-70			Fahrländer Partner	2022
71	Veränderung in % ggü. Vorjahr.	Prognosen	EU Kommission	15.11.2023
			OECD	29.11.2023
			DIW	09.11.2023
72-74	Reale Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr (zu Preisen des Vorjahrs).		OECD	29.11.2023
75			OECD	2022
76			World Bank	2022
77	USA		U.S. Census Bureau	3. Quartal 2023
	Deutschland, UK		Eurostat	3. Quartal 2023
78			BIZ	Januar 2024
79			OECD	0
80	Nominale Indizes		OECD	2. Quartal 2023
81	Nominale Indizes		OECD	4. Quartal 2023
Prognosen		Immobilien-Almanach Schweiz 2023	Raiffeisen	2023
		Immo-Monitoring 2024   1	Fahrländer Partner	2022
		UBS Ausblick Immo-Markt CH 2023	Wüest Partner	2024
		Hochbauprognose 2024-2030	UBS	2023
			BAK	2023

---

**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: 19.01.2024  
Redaktionsschluss: 18.01.2024  
Nächste Ausgabe: 16.02.2024

---

**Kontakt**  
Fahrländer Partner  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich  
  
+41 44 466 70 00  
[info@metaanalysen.ch](mailto:info@metaanalysen.ch)  
[www.fpre.ch](http://www.fpre.ch)  
  
Weitere Standorte:  
Bern / Frankfurt am Main

---