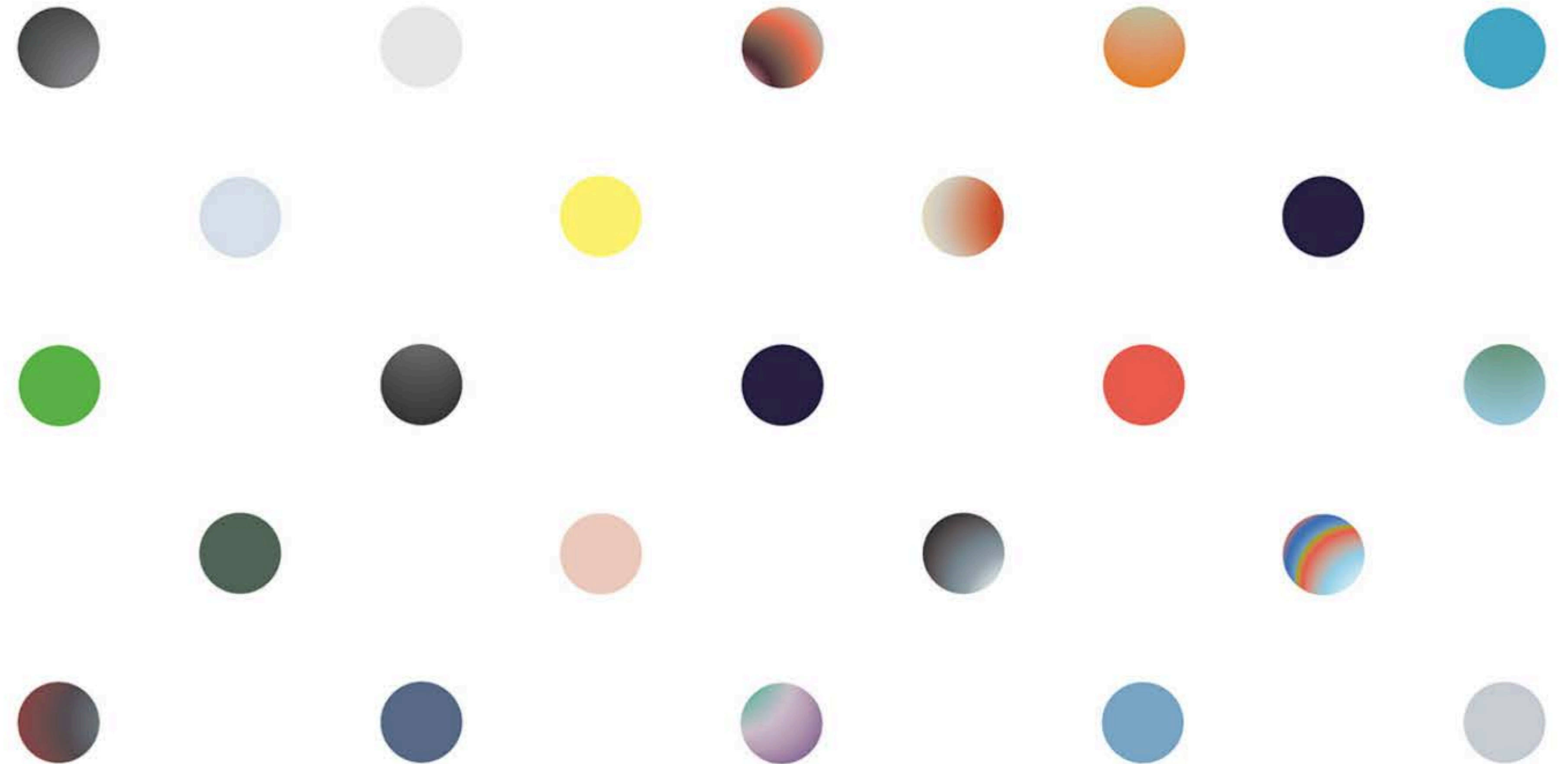


Der Einfluss von Zinsen und Regulierung auf die bauliche Entwicklung

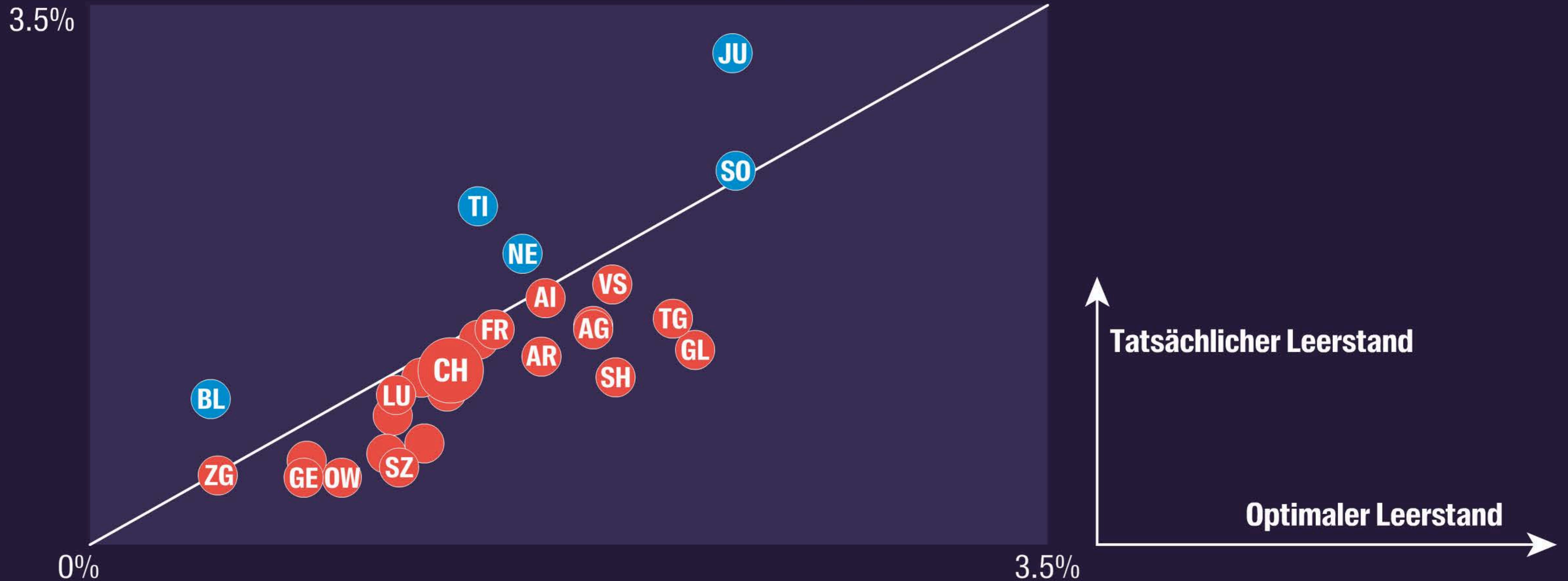
Dr. Robert Weinert

Rotkreuz
15. November 2023



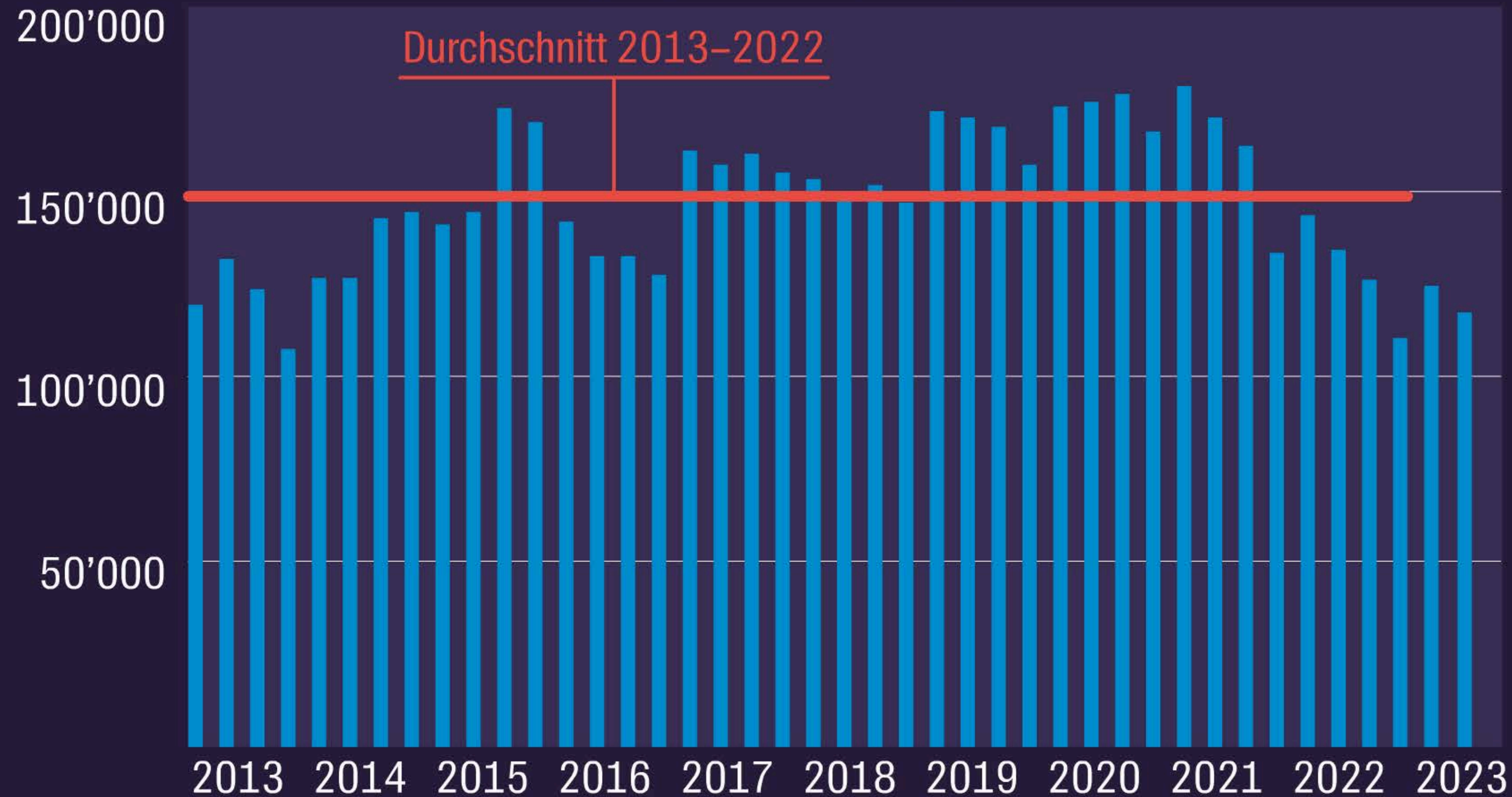
Leerstand

Kantonale Quoten der leer stehenden Wohneinheiten (2023)

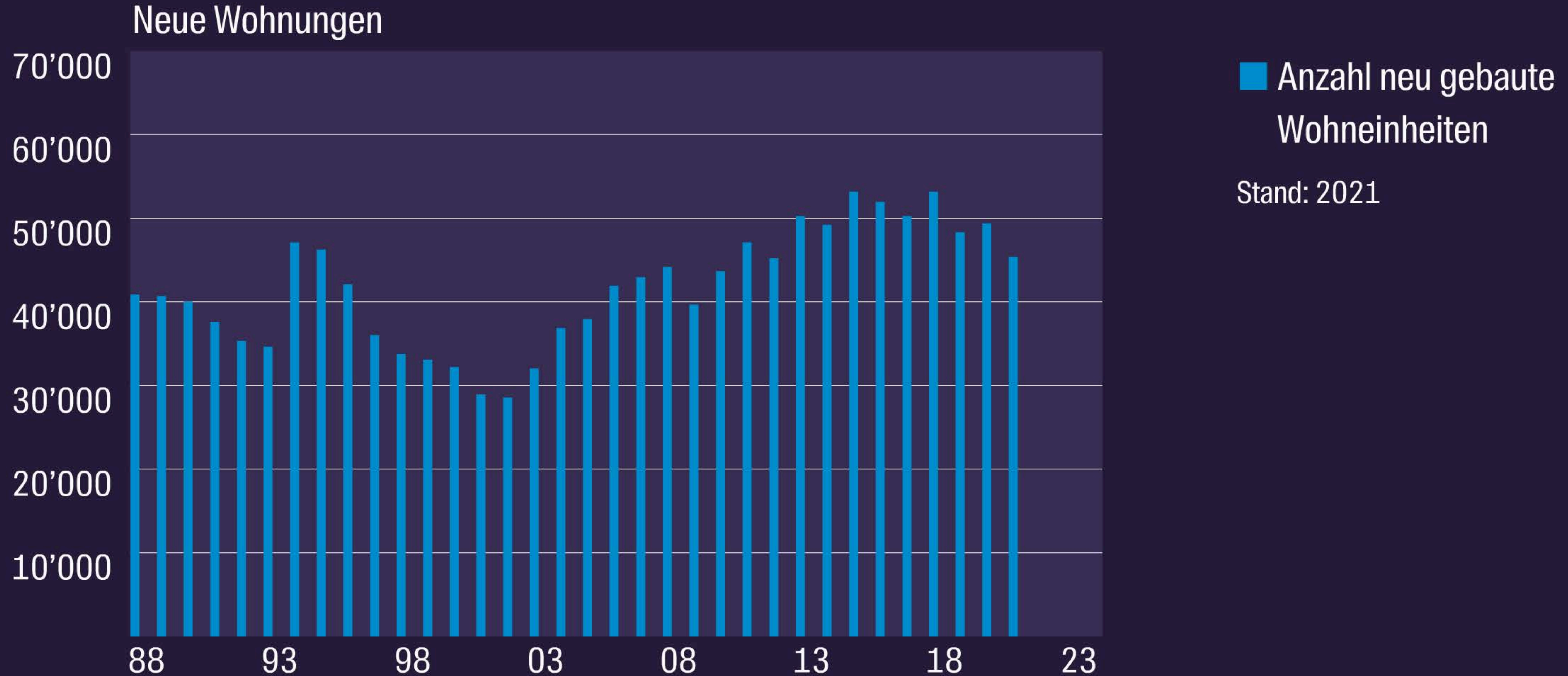


Angebot

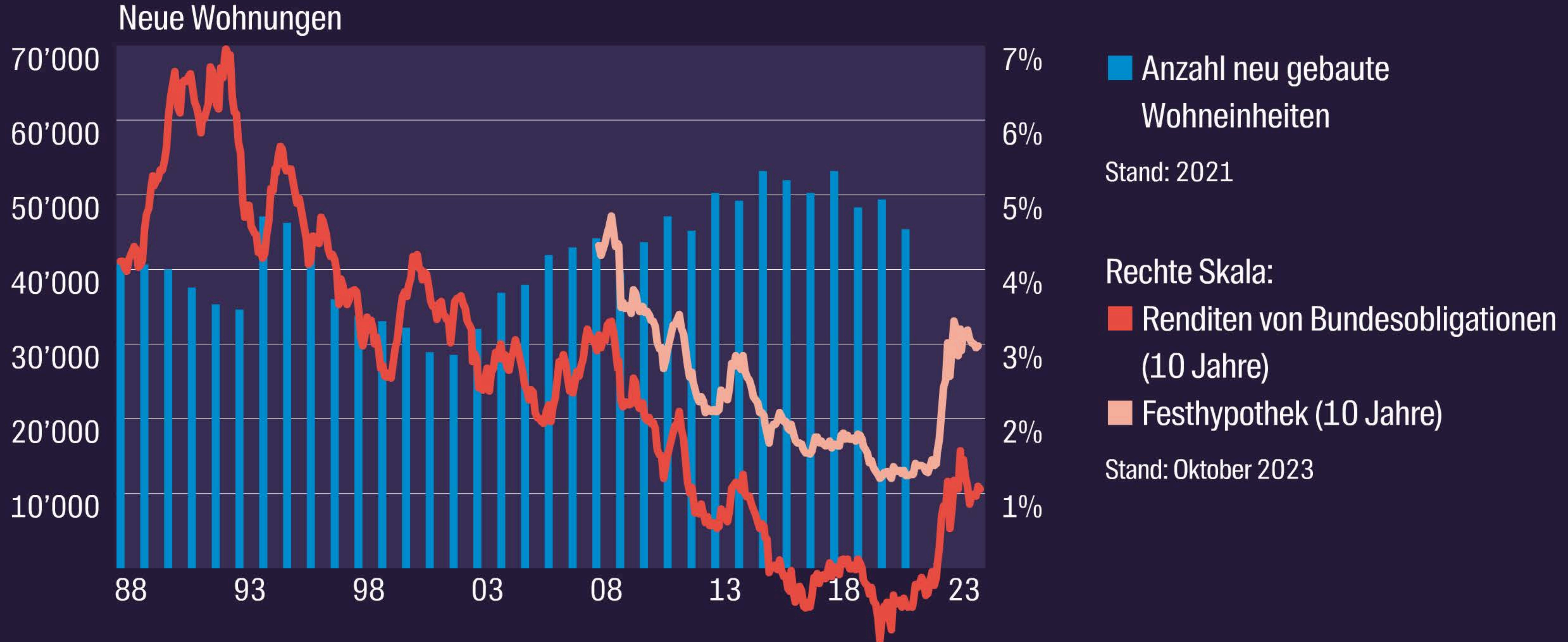
Inserierte Mietwohnungen (Anzahl Objekte pro Quartal, Stand: 2. Q. 2023)



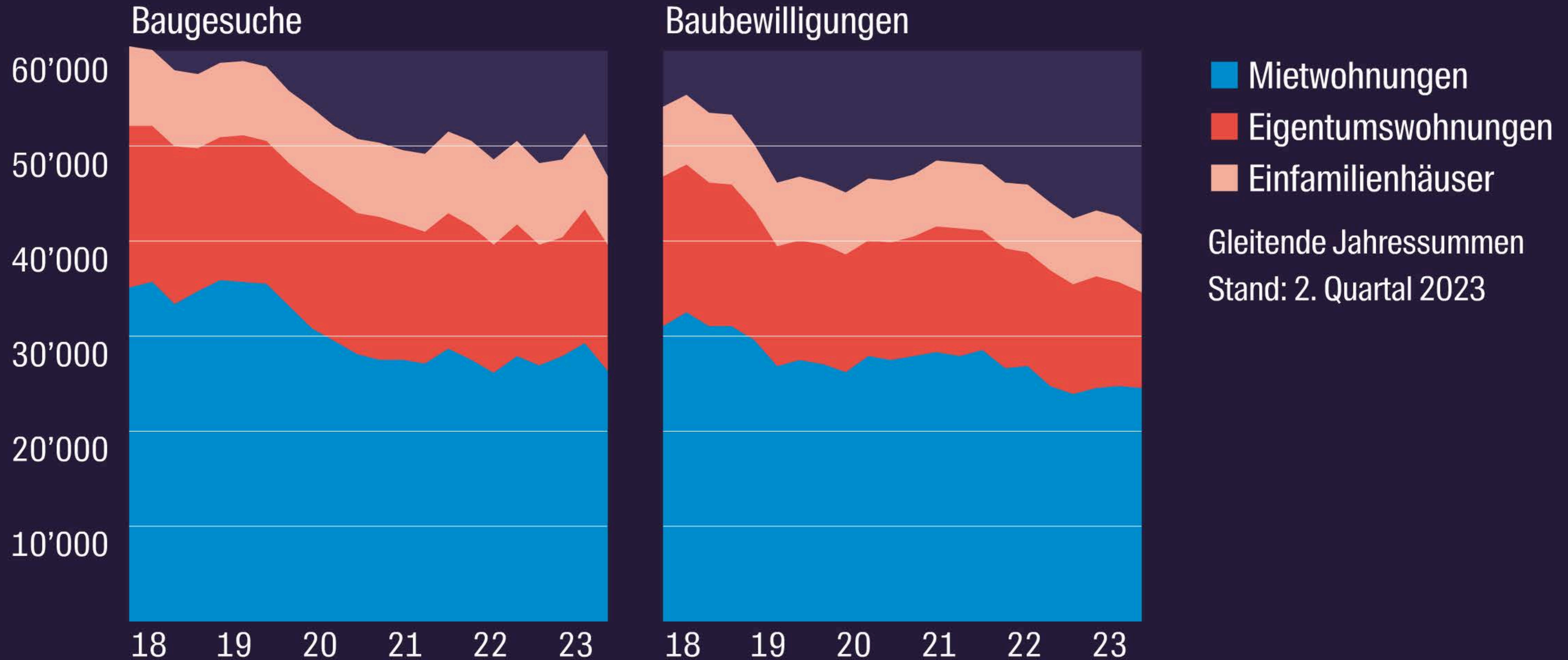
Bautätigkeit



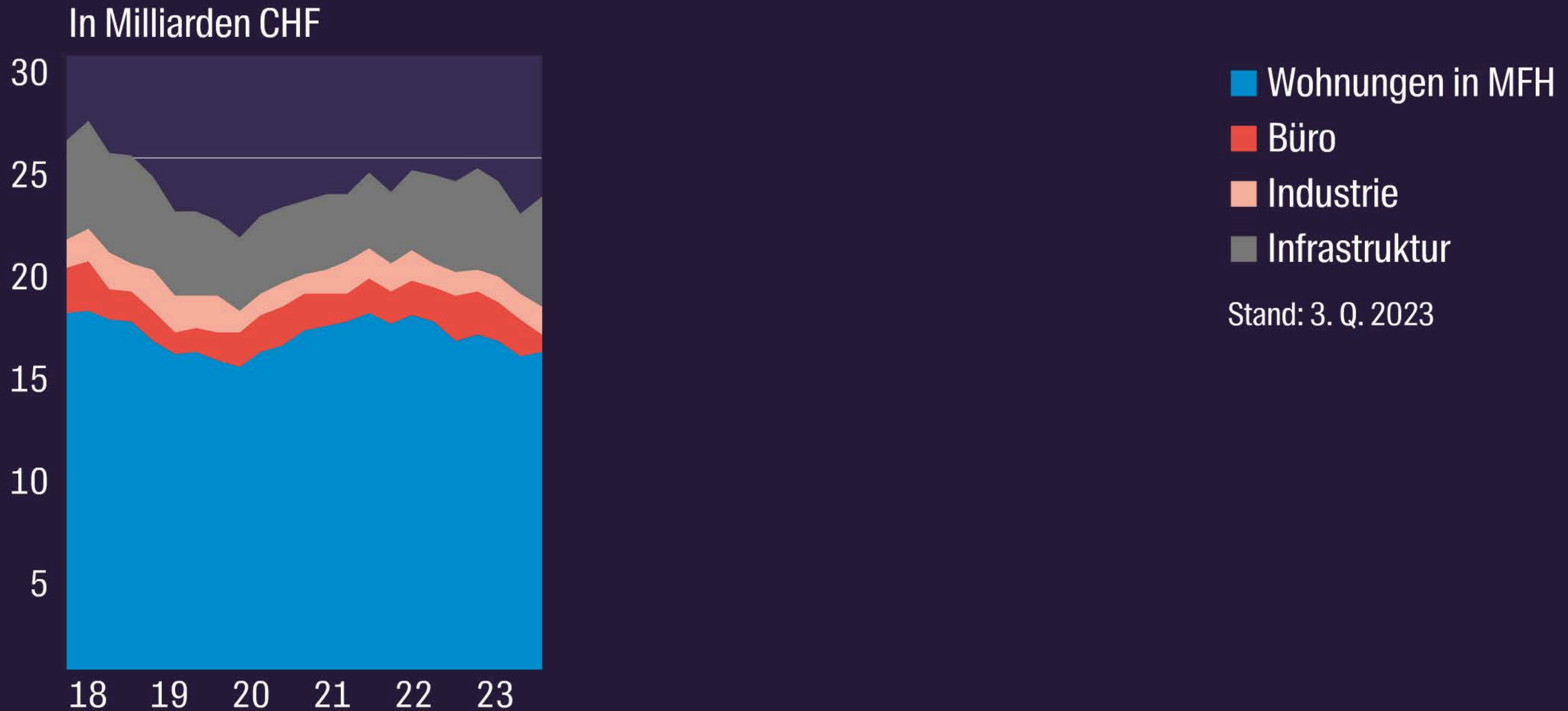
Bautätigkeit und der Einfluss der Zinsen



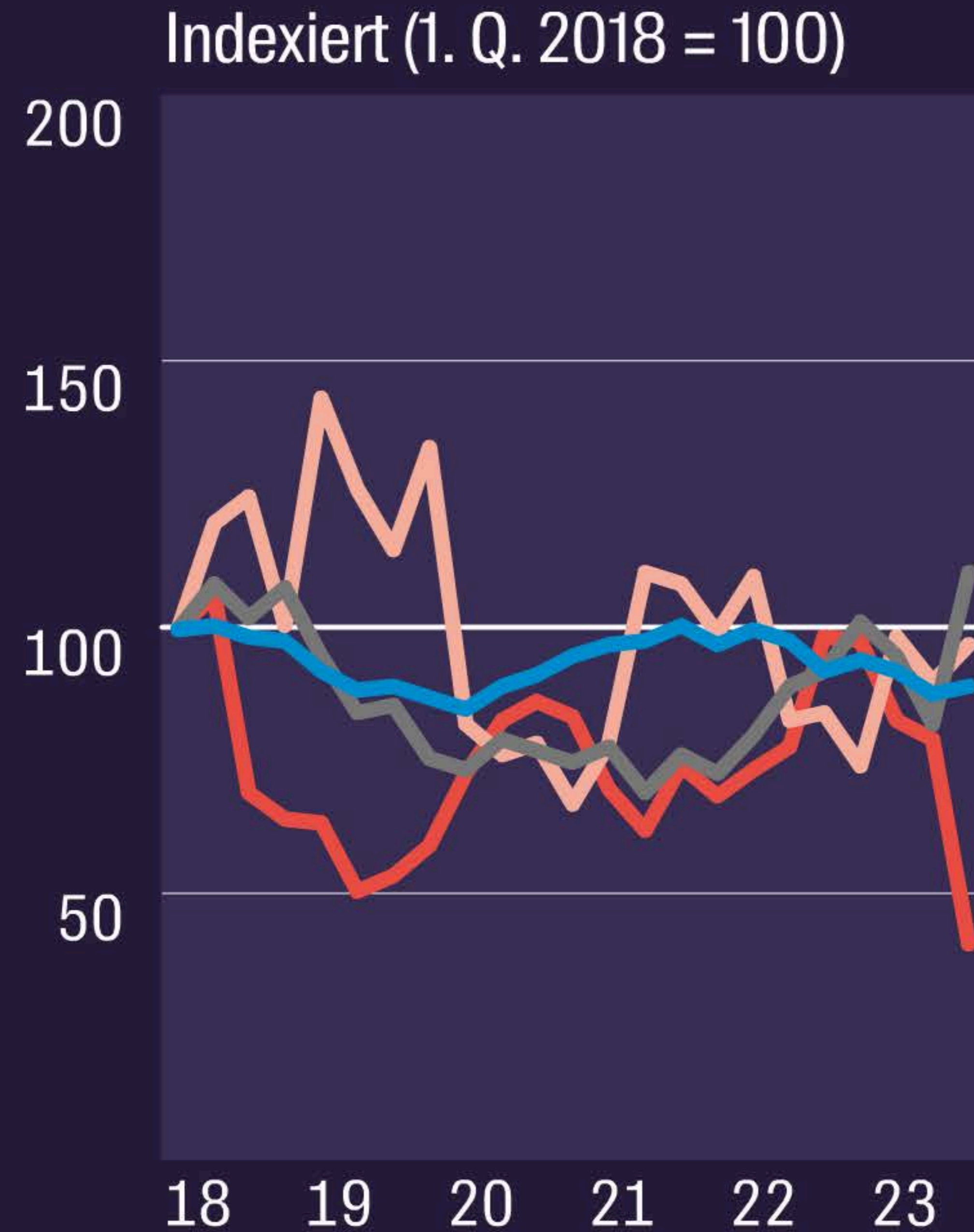
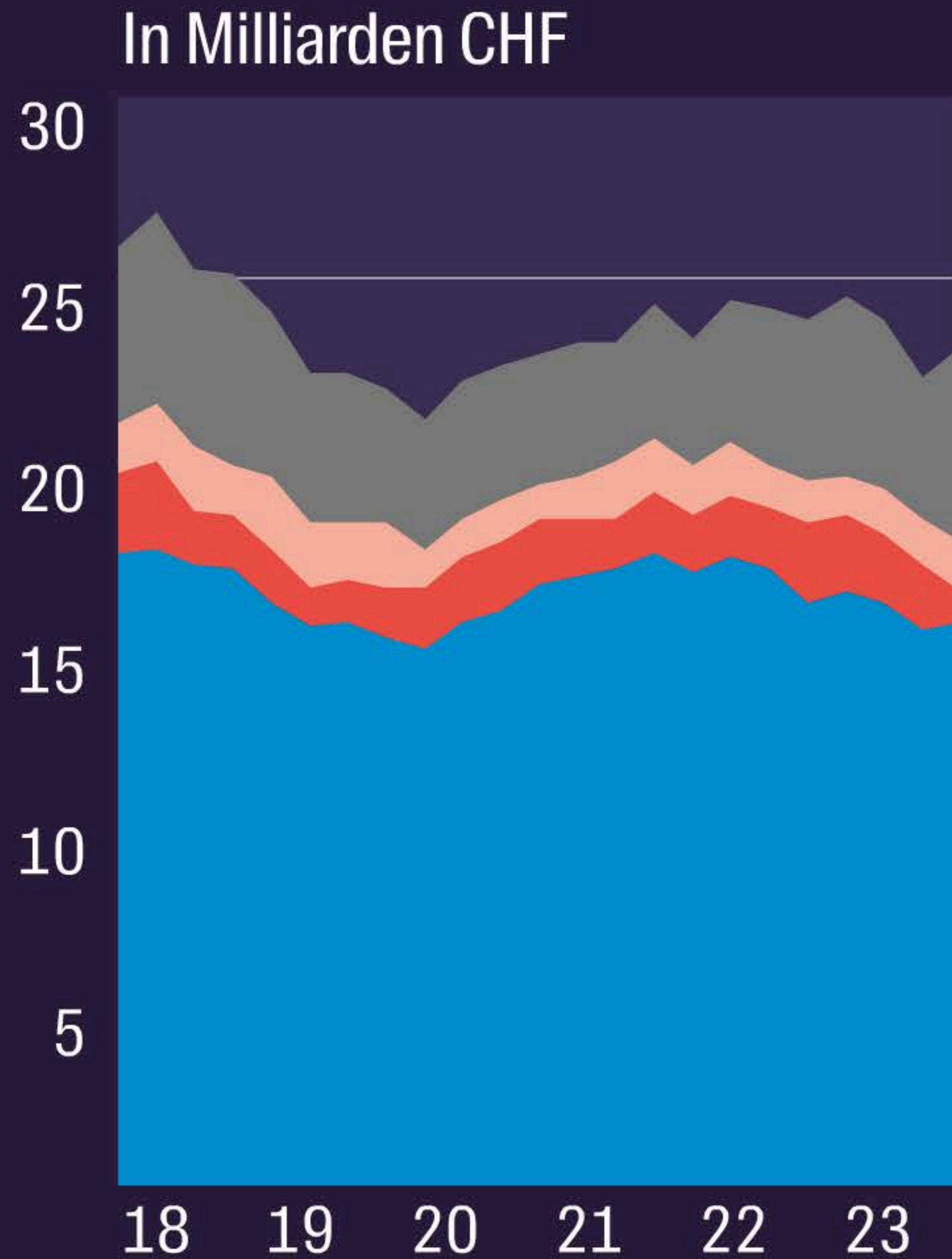
Anzahl geplante Wohneinheiten



Neubauinvestitionen: Baubewilligungen

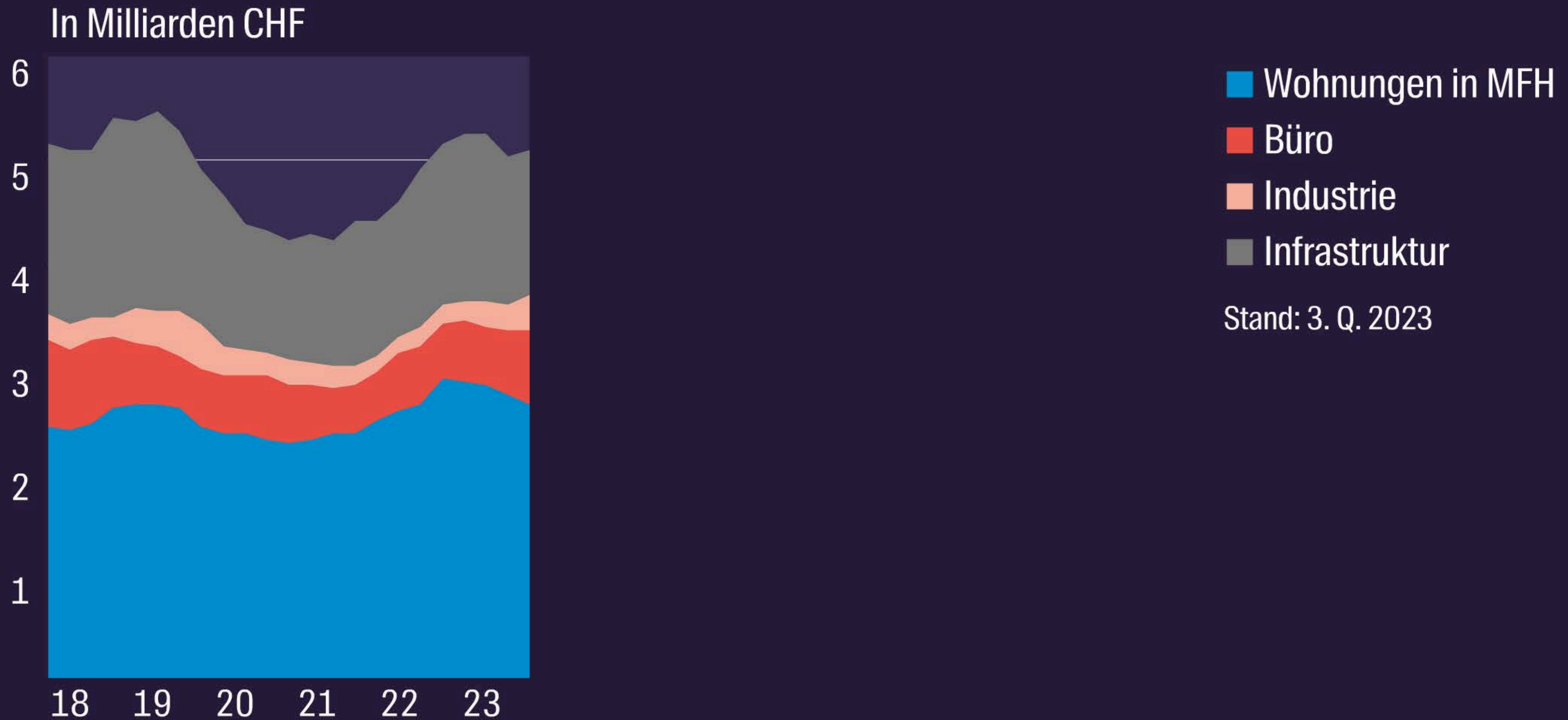


Neubauinvestitionen: Baubewilligungen

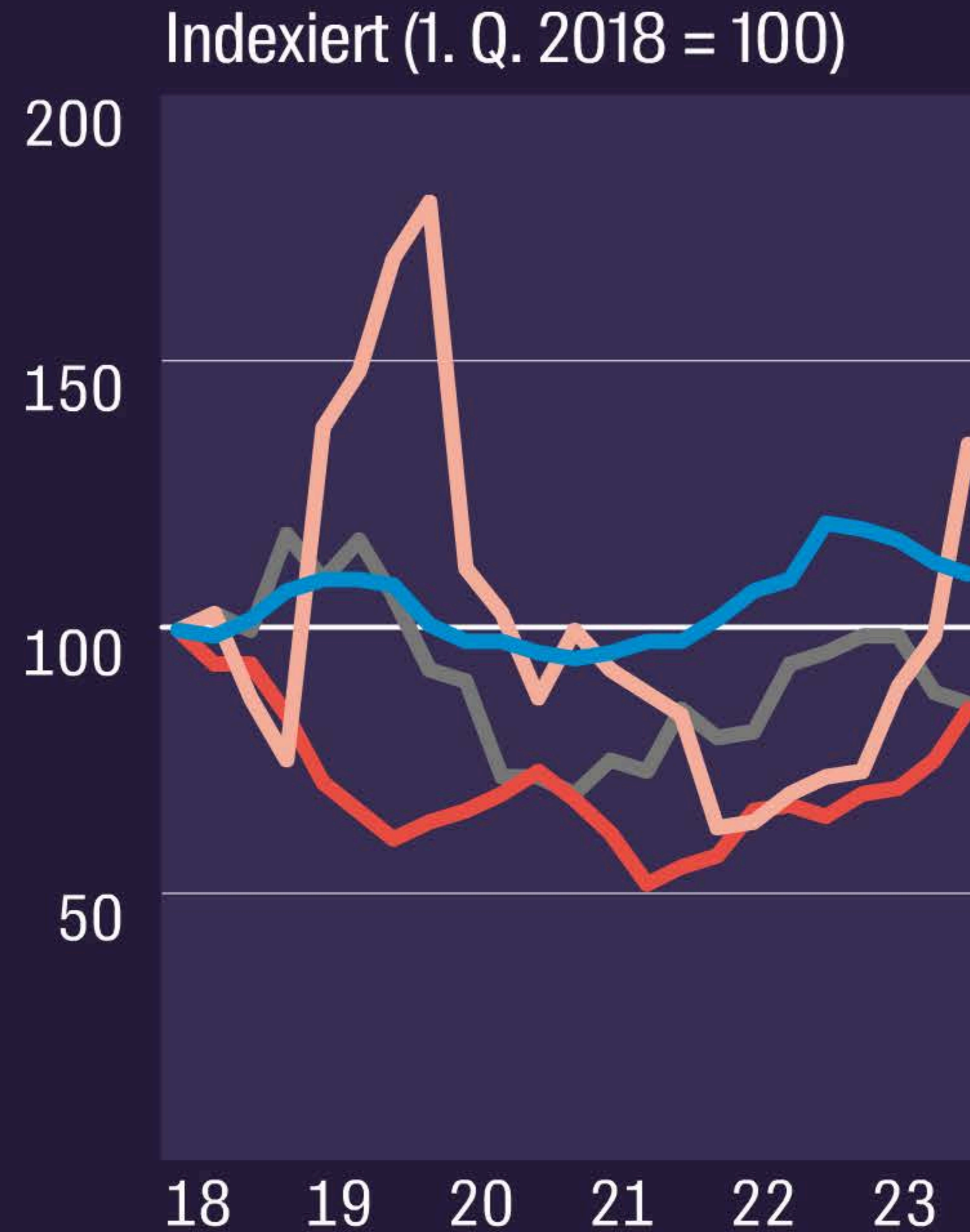
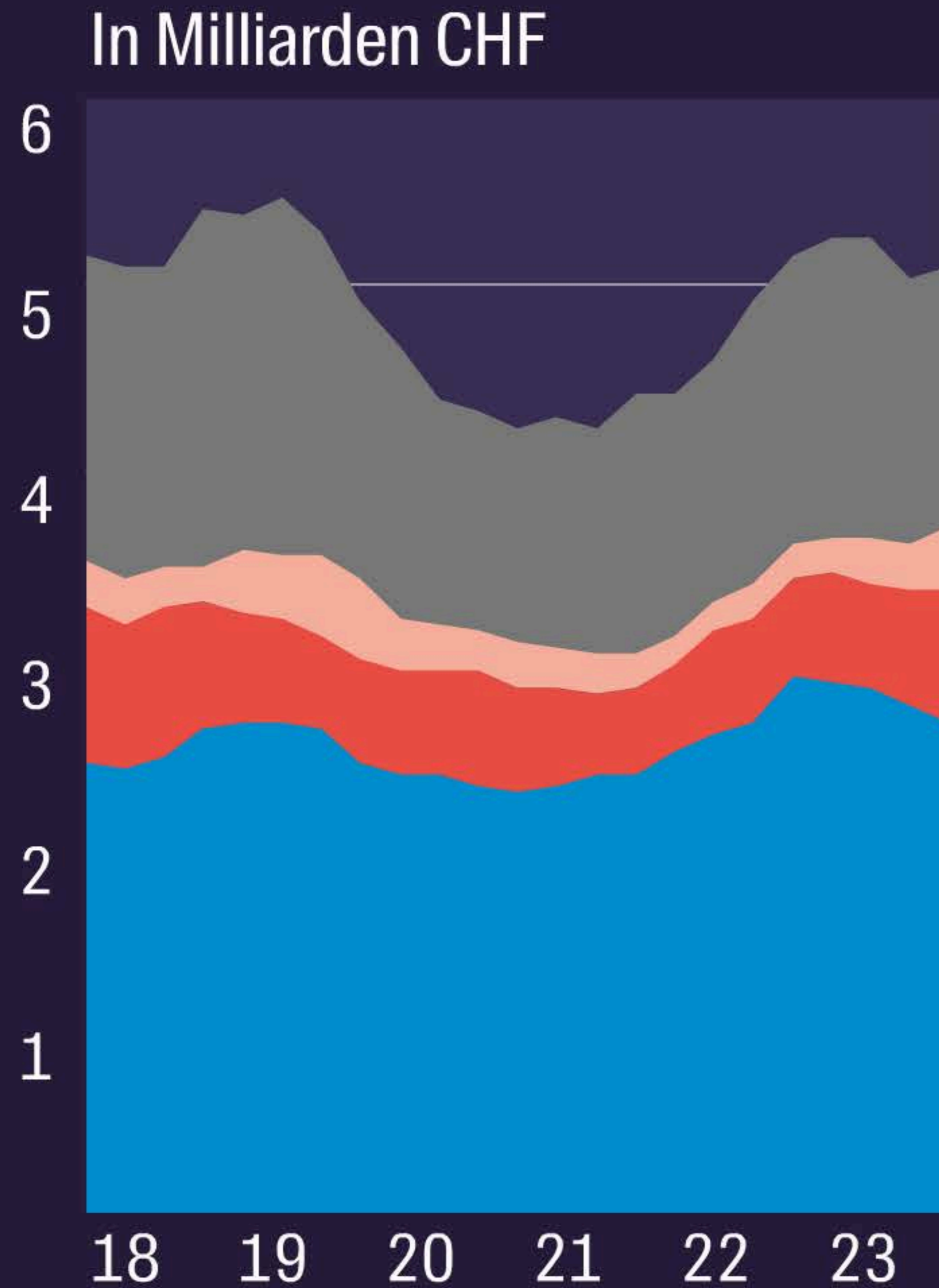


- Wohnungen in MFH
 - Büro
 - Industrie
 - Infrastruktur
- Stand: 3. Q. 2023

Umbauinvestitionen: Baubewilligungen



Umbauinvestitionen: Baubewilligungen



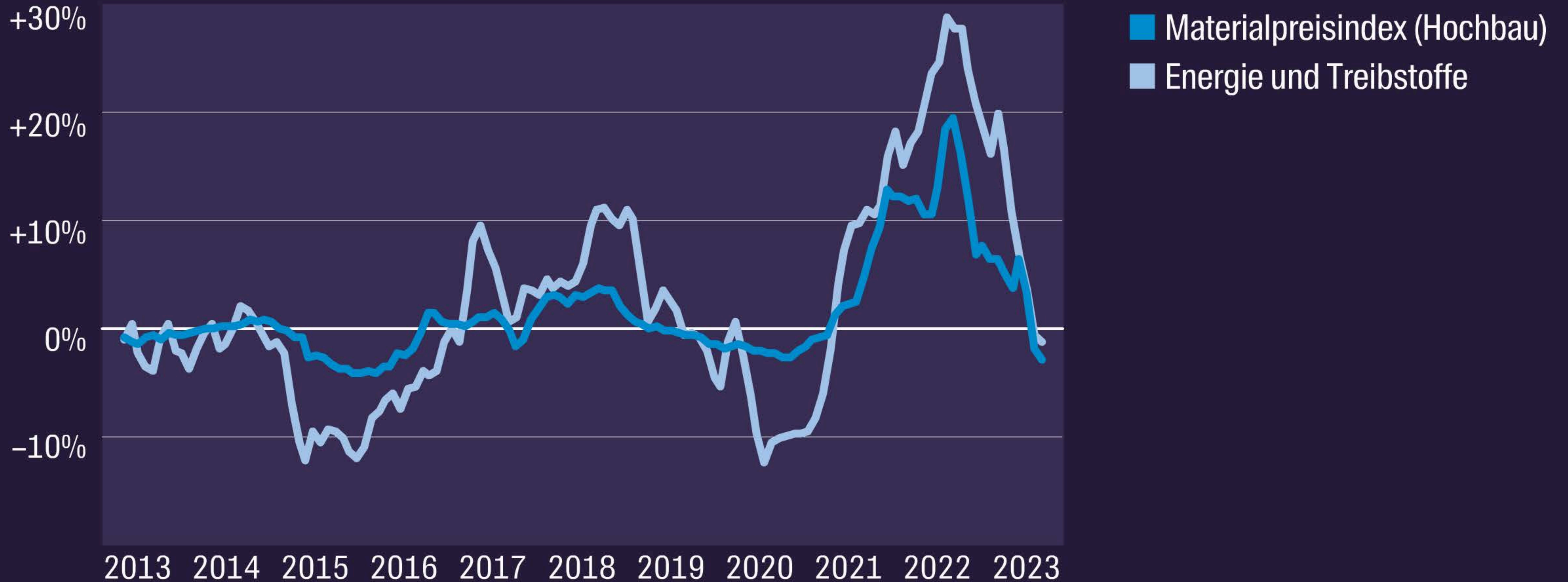
- Wohnungen in MFH
 - Büro
 - Industrie
 - Infrastruktur
- Stand: 3. Q. 2023

10 Gründe für die tiefe Neubautätigkeit

- 1 Höhere Zinsen
- 2 Höhere Renditeerwartungen
- 3 Zu hohe Immobilienquoten in verschiedenen Portfolios
- 4 Teures Bauland
- 5 Anspruchsvolle Siedlungsentwicklung nach innen
- 6 Hohe Anzahl an Einsprachen
- 7 Regulierungsdichte
- 8 Abnehmende Kaufkraft
- 9 Fachkräftemangel
- 10 Gestiegene Baupreise

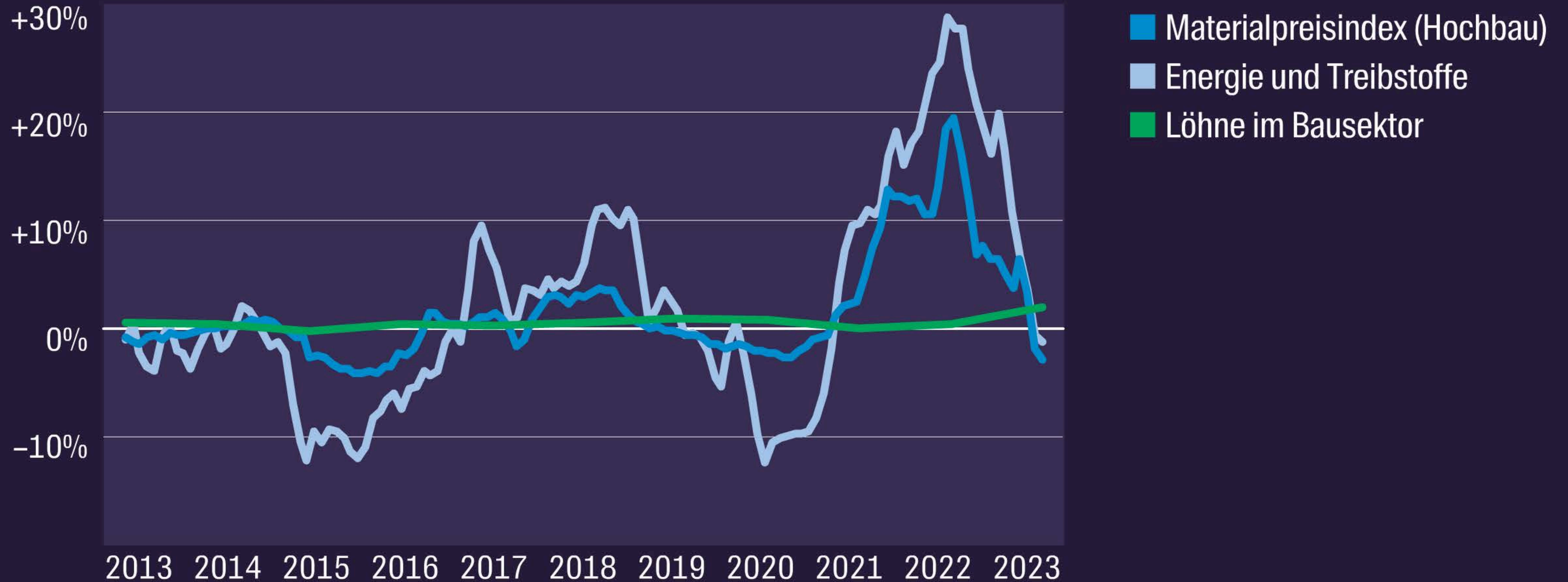
Baupreisteuerung

Baupreisteuerung und einige wichtige Einflussfaktoren (Stand: Juli 2023)



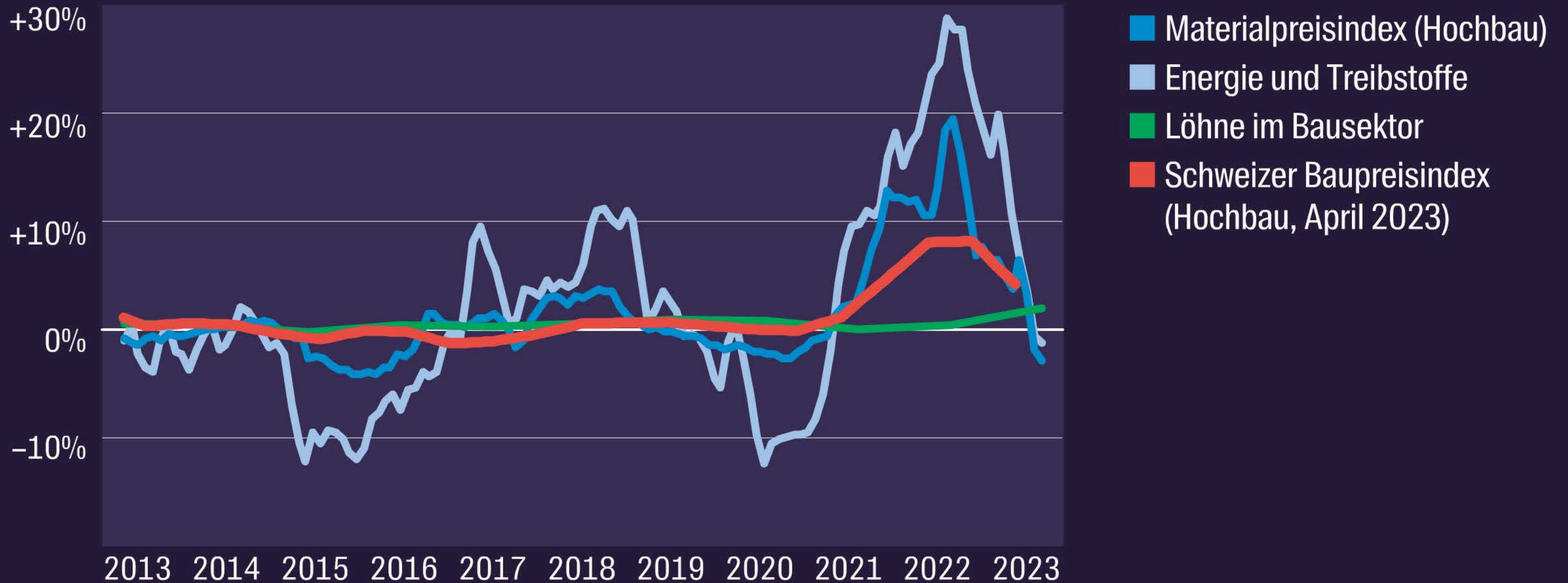
Baupreisteuerung

Baupreisteuerung und einige wichtige Einflussfaktoren (Stand: Juli 2023)



Baupreisteuerung

Baupreisteuerung und einige wichtige Einflussfaktoren (Stand: Juli 2023)



Prognosen 2024: Entwicklung der nominalen Hochbauinvestitionen



**Gesamter
Hochbau**



**Mehrfamilien-
häuser**



**Einfamilien-
häuser**



**Geschäfts-
gebäude**



**Übriger
Hochbau**

Neubau	-0.8%	-1.5%	-3.3%	-1.0%	+2.0%
Umbau	+0.7%	-1.0%	+1.8%	+2.0%	+1.0%

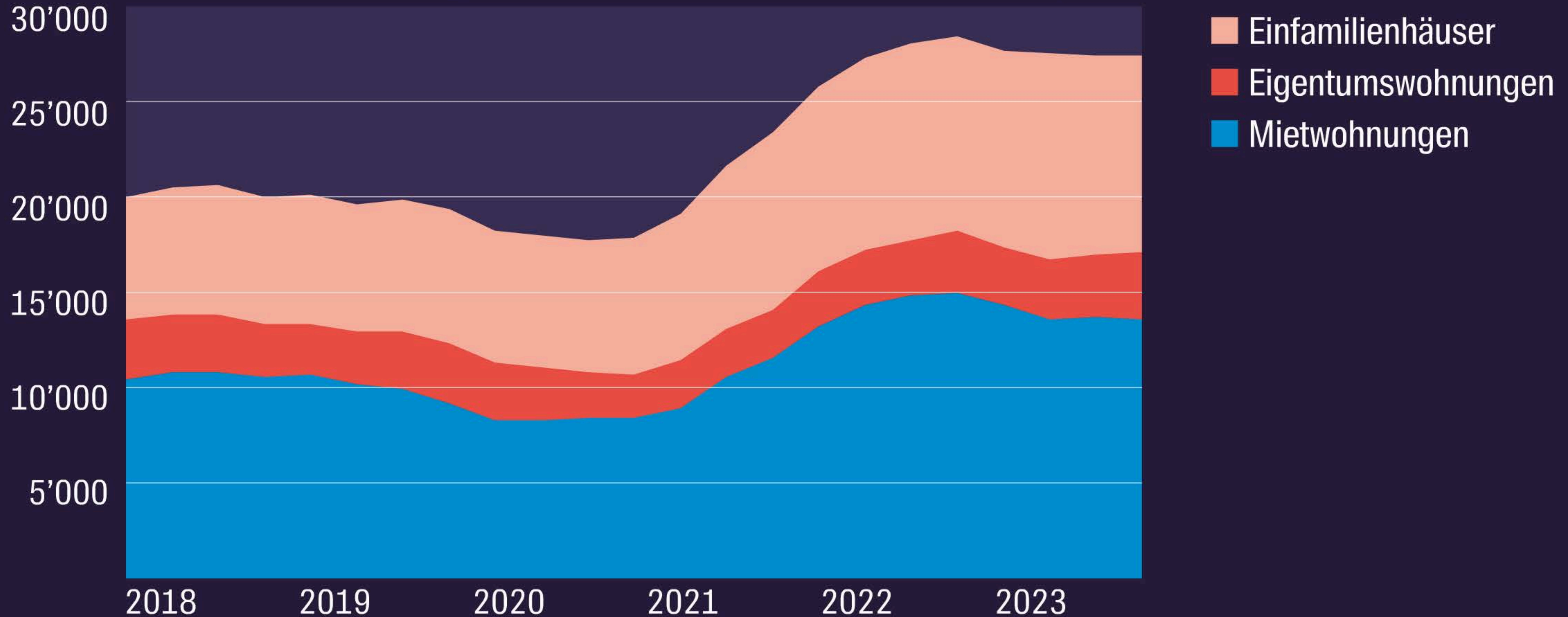
Mietwohnungsmarkt: Vergleich zwischen den 5 grössten Städten

	Genf	Lausanne	Zürich	Basel	Bern
Angebotsmiete (in CHF pro m ² und Jahr) ¹	372	279	352	244	249
Bestandesmiete (in CHF pro m ² und Jahr) ²	279	246	298	228	243
Mietpreisdiskrepanz ³	33.5%	13.5%	18.1%	6.8%	2.3%
Wohnkostenbelastung ⁴	26.4%	27.3%	27.1%	27.0%	27.2%
Mittlere Mietdauer (in Jahren)	13.7	11.7	8.8	8.7	7.3
Wahrscheinlichkeit einer Totalsanierung ⁵	12.1%	13.9%	30.8%	27.6%	43.0%
Zustand der Wohnung ⁶	3.3	3.2	3.6	3.6	3.6

Regulierungen: Fördergelder

Umbaugesuche

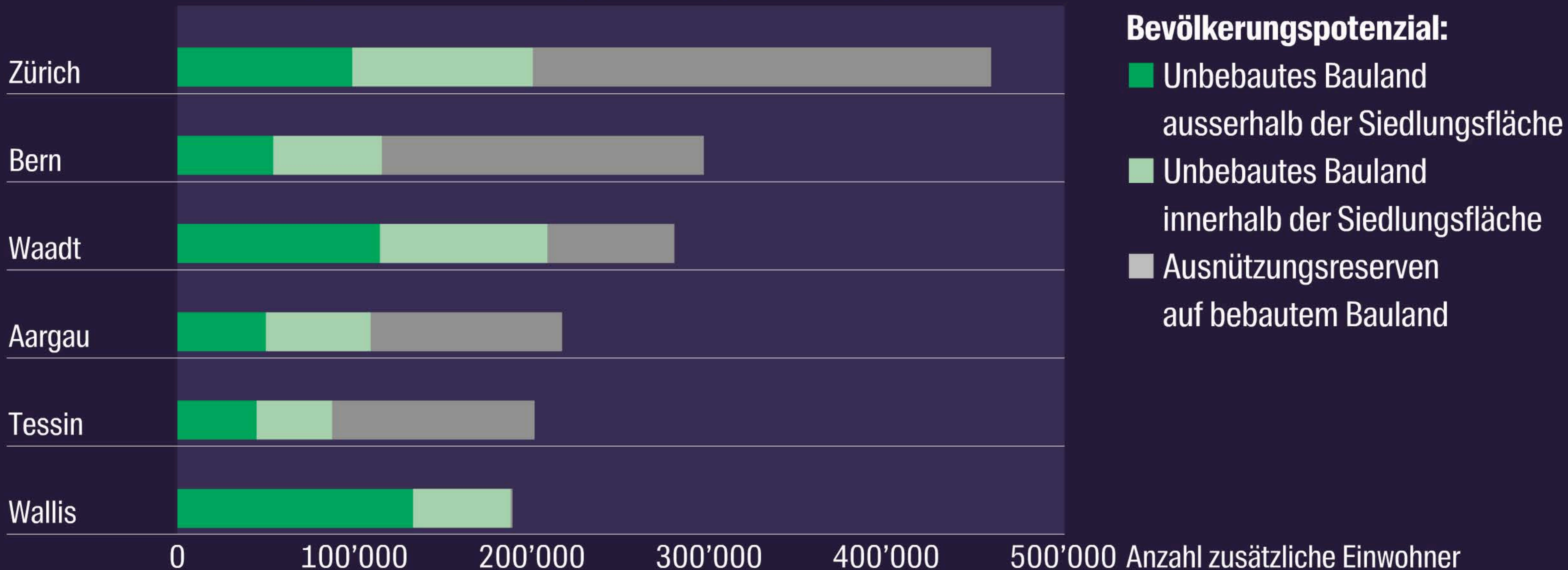
Anzahl Wohneinheiten (gleitende Jahressummen, Stand: 3. Q. 2023)



Regulierungen: Bauland

Reicht das vorhandene Bauland aus?

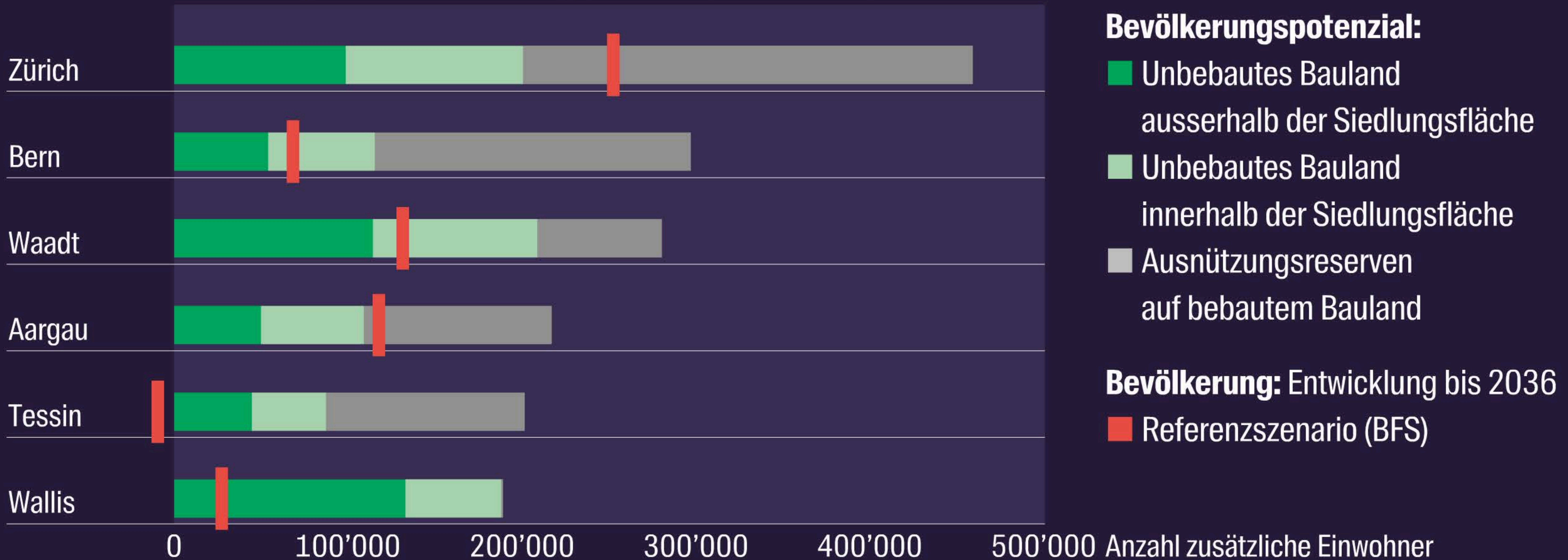
Die 6 Kantone mit dem grössten Bevölkerungspotenzial (Stand: 2022)



Regulierungen: Bauland

Reicht das vorhandene Bauland aus?

Die 6 Kantone mit dem grössten Bevölkerungspotenzial (Stand: 2022)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Robert Weinert

robert.weinert@wuestpartner.com

