

Zukunftsaussichten: Markttrends im Bau- und Immobilienmarkt

Dr. Robert Weinert

21. Januar 2025

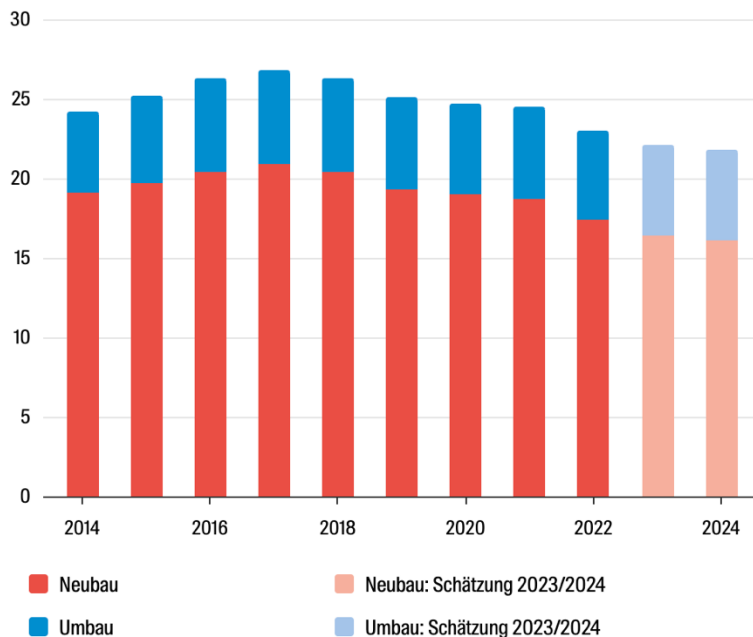


**SWISS
BAU**

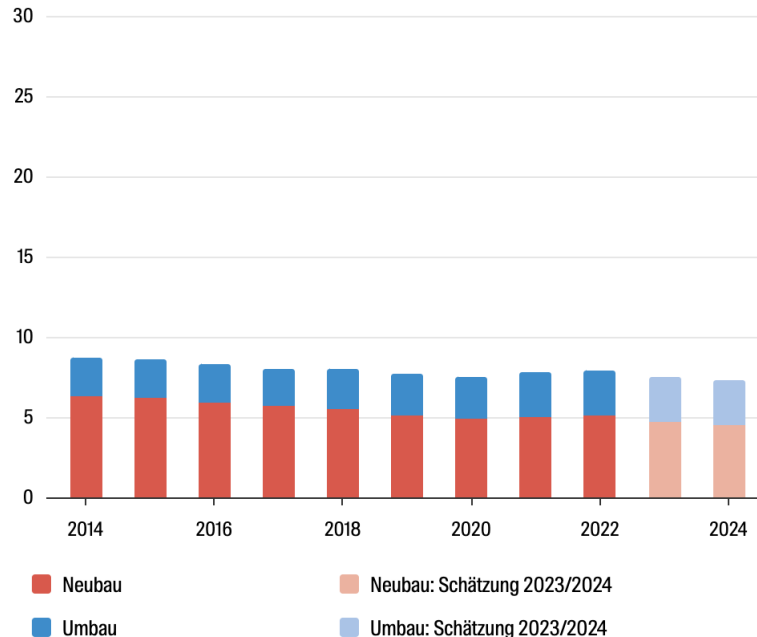


Investitionen in den Baumarkt bis 2024

Investitionen in Mehrfamilienhäuser: Reale Entwicklung
(zu Baupreisen von 2024, in Mrd. CHF)



Investitionen in Einfamilienhäuser: Reale Entwicklung
(zu Baupreisen von 2024, in Mrd. CHF)

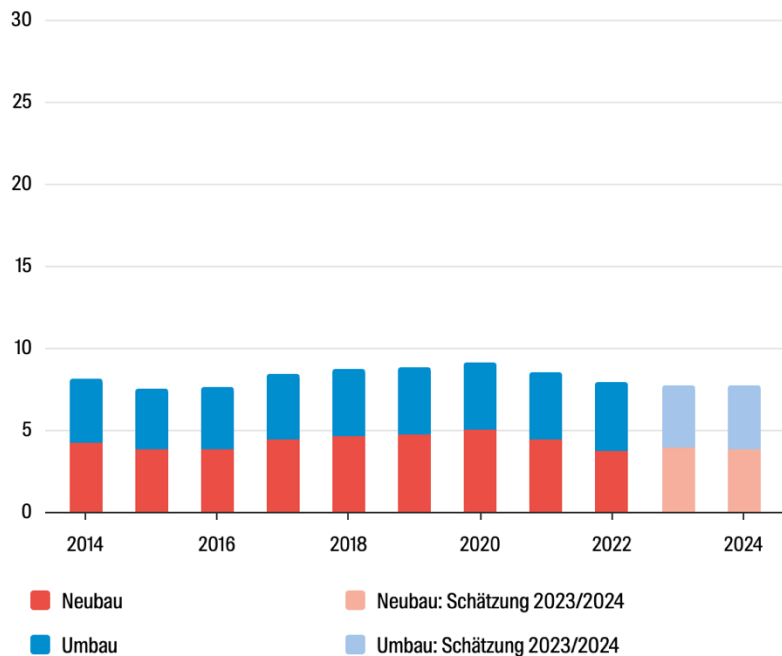


Quellen: BFS; Infopro Digital Schweiz; Wüest Partner

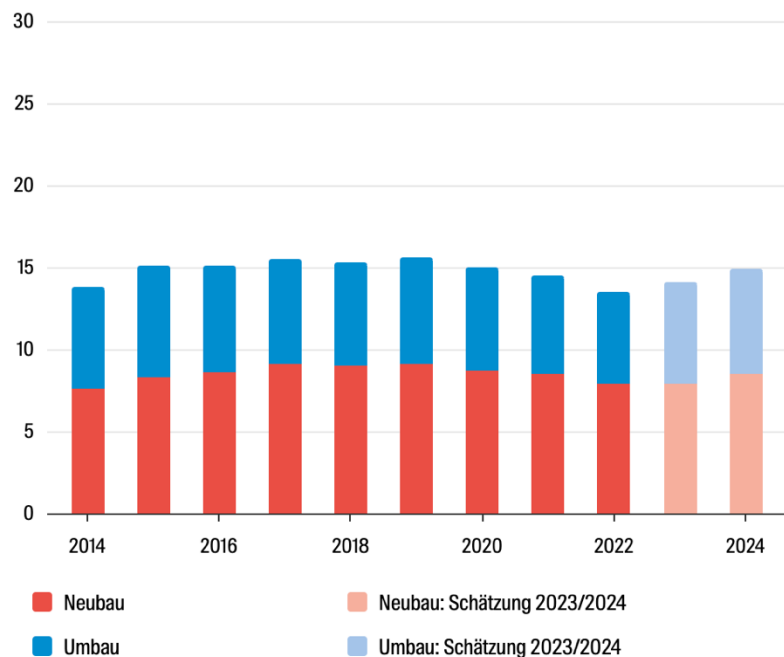
Quellen: BFS; Infopro Digital Schweiz; Wüest Partner

Investitionen in den Baumarkt bis 2024

Investitionen in Geschäftsgebäude: Reale Entwicklung (zu Baupreisen von 2024, in Mrd. CHF)



Investitionen in den Übrigen Hochbau: Reale Entwicklung (zu Baupreisen von 2024, in Mrd. CHF)



Neubau: Warum wird so wenig gebaut?

Exogene Faktoren

1. Kapitalmarkt
2. Realwirtschaft, Arbeitsmarkt
3. Demografie
4. Haushaltszusammensetzung
5. Baupreise

Endogene Faktoren

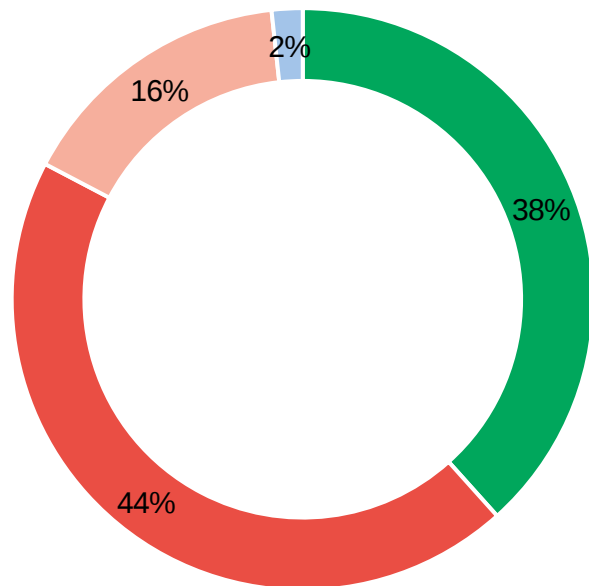
1. Verfügbarkeit von Bauland
2. Verdichtungsreserven
3. Baulandpreise
4. Baubewilligungsprozesse
5. Rechtsunsicherheit

Klimaziele?

Neubautätigkeit nach Bauart

Anteile neubaubewilligte Wohneinheiten nach Bausituation

Stand: 2015-2024



Green-field-Bautätigkeit

■ Neubau grüne Wiese

Brown-field-Bautätigkeit

■ Wohnersatzneubau

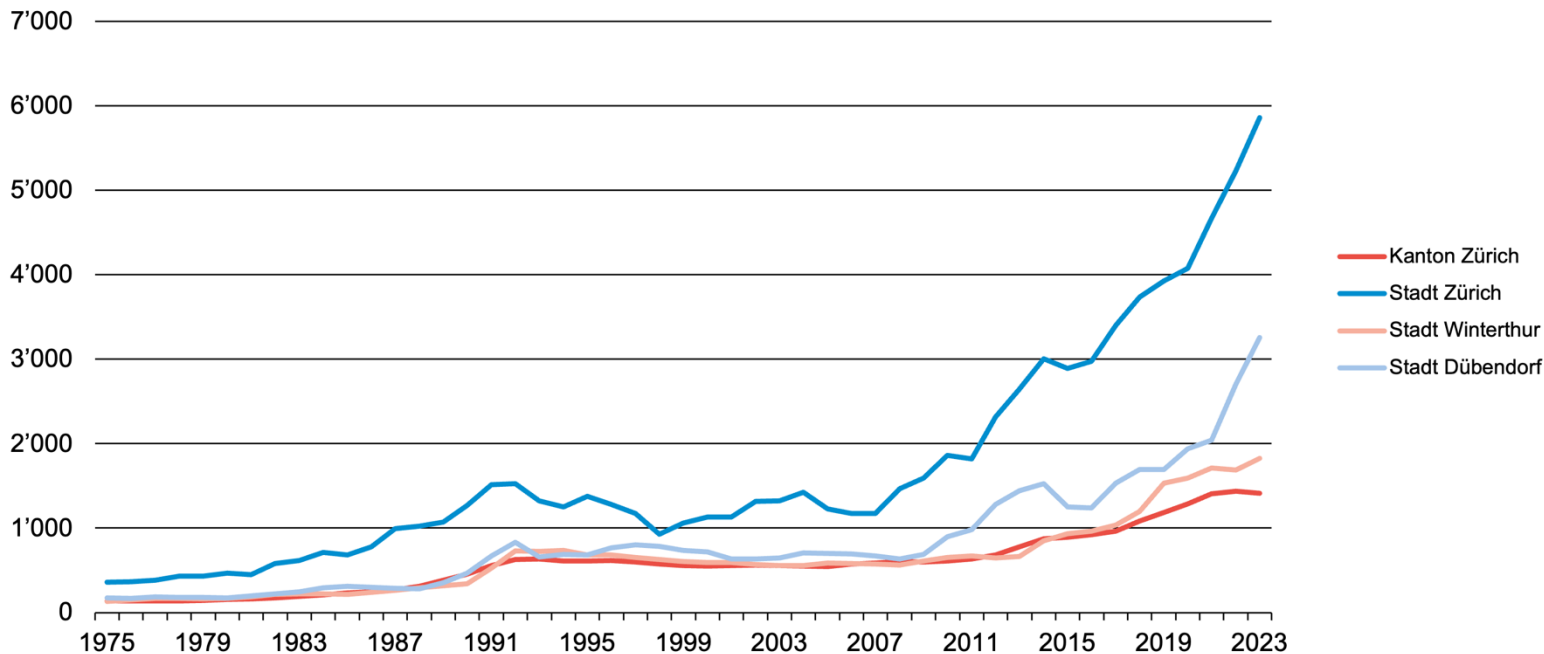
■ Aufstockung, Umnutzung

■ Unbekannt

Weiterhin stark steigende Baulandpreise

Preisentwicklung von unbebautem Wohnbauland im Kanton Zürich

Franken pro Quadratmeter, jeweils gleitendes Mittel über 3 Jahre, Stand: 2023

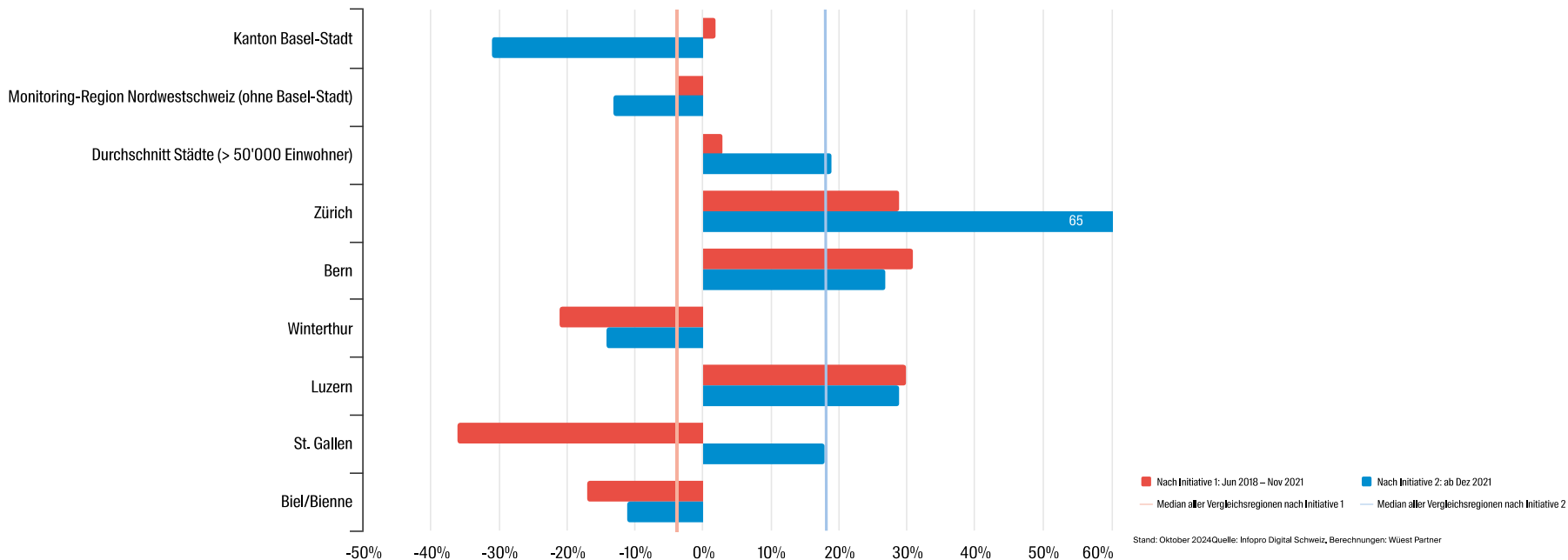


Quellen: Kanton Zürich, Wüest Partner

Auswirkungen auf die Neubautätigkeit (Basel-Stadt)

Baugesuche Neu- und Anbauten

Prozentuale Veränderung der durchschnittlichen monatlichen Anzahl Wohnungen in Baugesuchen im Vergleich zur Zeitphase vor der Regulierung (Jan 2015 – Mai 2018)



Wirtschaftliches Umfeld

Ausblick 2025 – Wirtschaft nimmt Fahrt auf



Bruttoinlandprodukt

+1.6% 2025
+1.2% 2024
+1.8% 2014–2023



Inflation

+0.7% 2025
+1.2% 2024
+0.5% 2014–2023



Bevölkerung

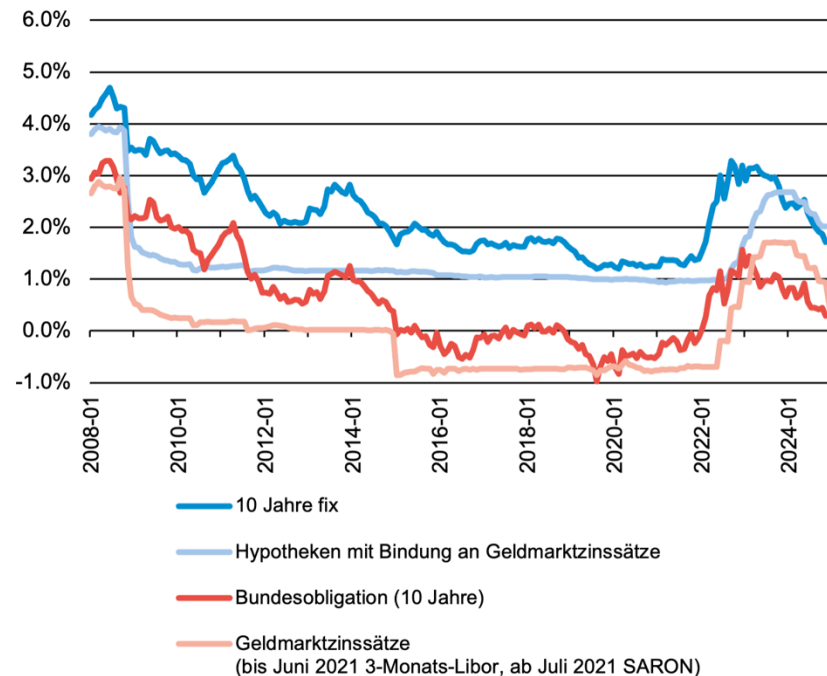
+0.9% 2025
+1.1% 2024
+0.9% 2014–2023



Beschäftigung

+1.2% 2025
+1.4% 2024
+1.2% 2014–2023

Zinssenkungen sorgen für Rückenwind am Schweizer Immobilienmarkt



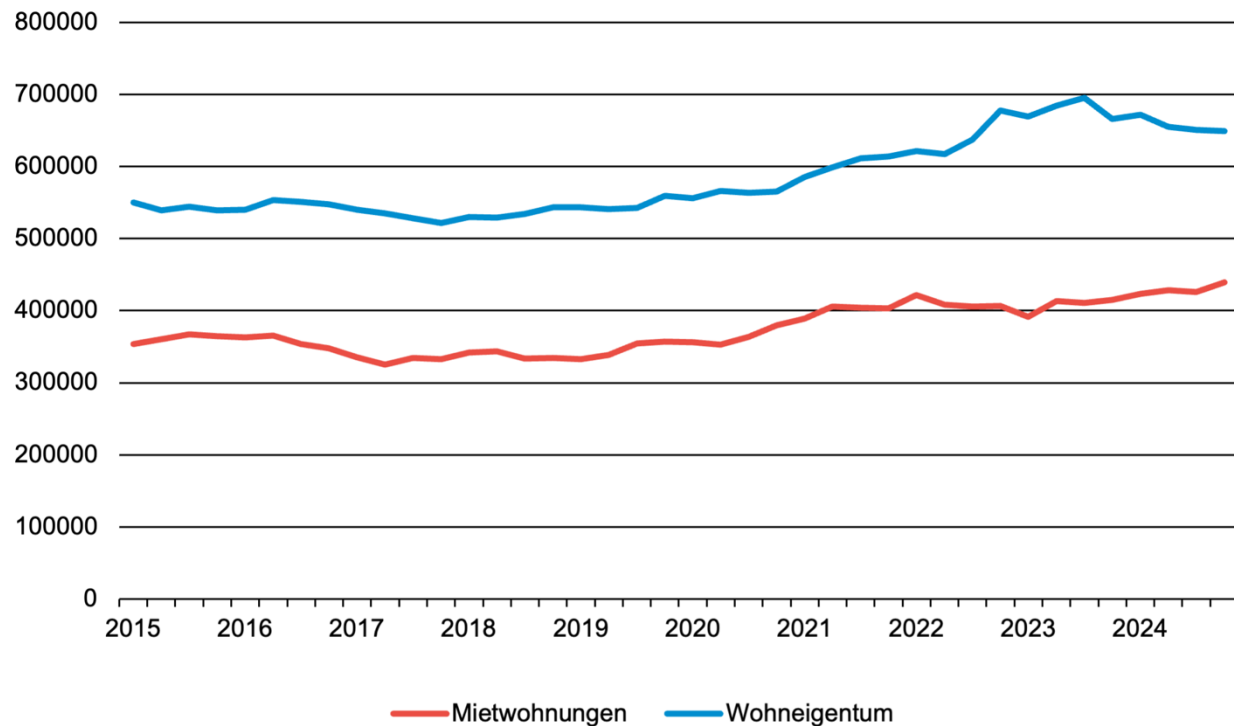
Aussichten Baemarkt: Neubau

Investitionsvolumen in den Baugesuchen 4.Q. 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal

Mehrfamilienhäuser +14.1%	Einfamilienhäuser +1.4%	- Starkes Plus bei den Mietwohnungen - Von einem tiefen Niveau ausgehend - Starkes Plus bei den Geschäftsgebäuden darf nicht überinterpretiert werden: von sehr tiefen Niveaus ausgehend und v.a. wegen 2 Grossprojekten
Geschäftsgebäude +34.1%	Übriger Hochbau -8.0%	

Investitionskosten Neubau

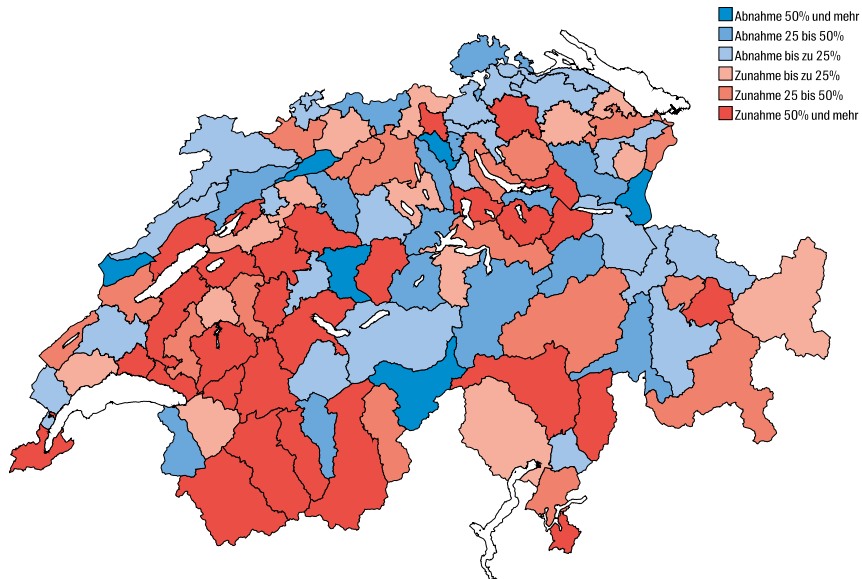
Entwicklung der Investitionskosten pro Einheit: Neubau



Entwicklung der Neubaugesuche

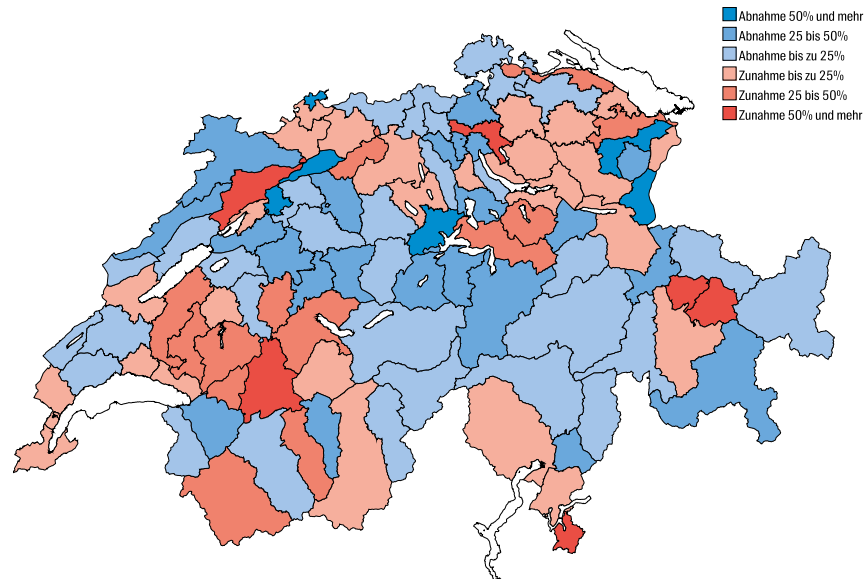
Entwicklung der Neubaugesuche: Mietwohnungen

4. Q. 2024 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre



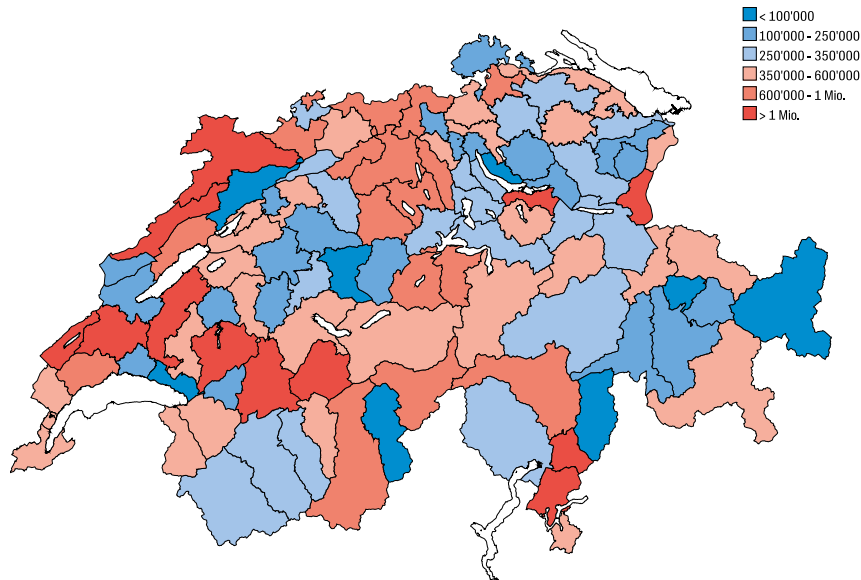
Entwicklung der Neubaugesuche: Wohneigentum

4. Q. 2024 im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 5 Jahre

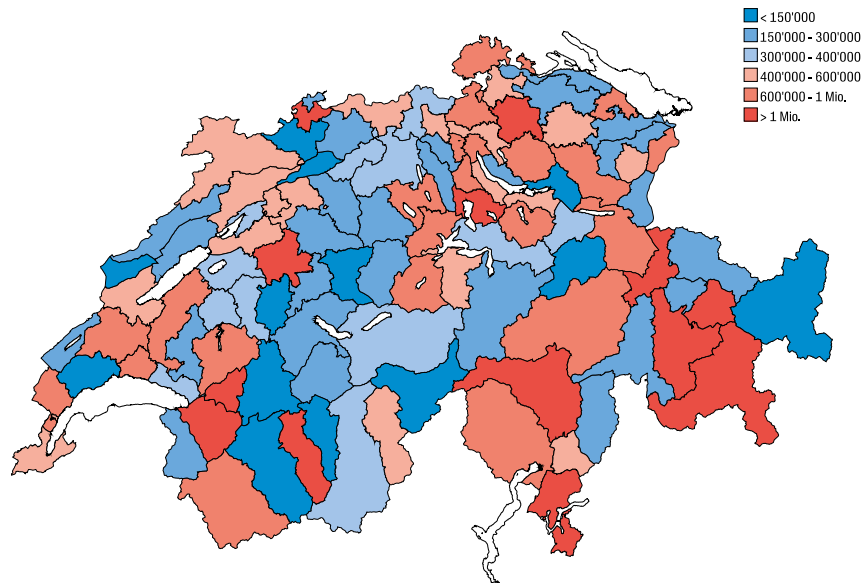


Investitionskosten Industrie und Infrastruktur 2023/24

Neubau: Investitionskosten pro 1000 Einwohner: Industrie, Gewerbe, und Lager



Neubau: Investitionskosten pro 1000 Einwohner: Infrastruktur



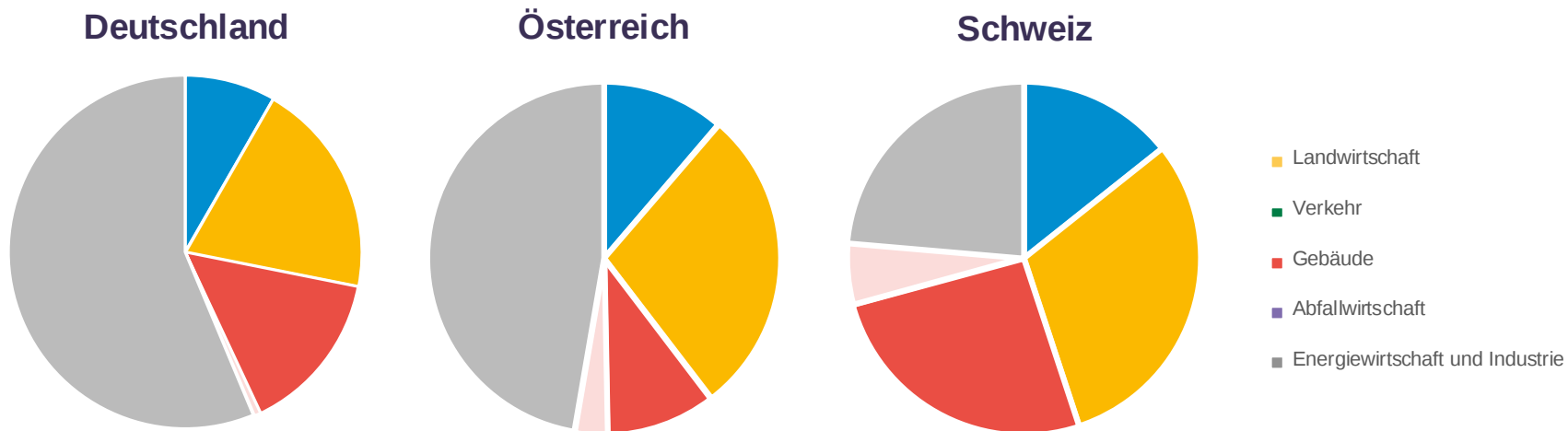
Aussichten Baumarkt: Umbau

Investitionsvolumen in den Baugesuchen 4.Q. 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal

Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser	- Anstieg der Umbau- und Renovationstätigkeiten meist aufgrund von Sanierungsmassnahmen - Bei Geschäftsgebäuden oft auch Investitionen in Zustand und Ausbaustandard - Weiterhin hohe Dynamik beim Übrigen Hochbau
+13.0%	-5.3%	
Geschäftsgebäude	Übriger Hochbau	
+33.1%	+13.8%	

Der Gebäudesektor spielt eine grosse Rolle

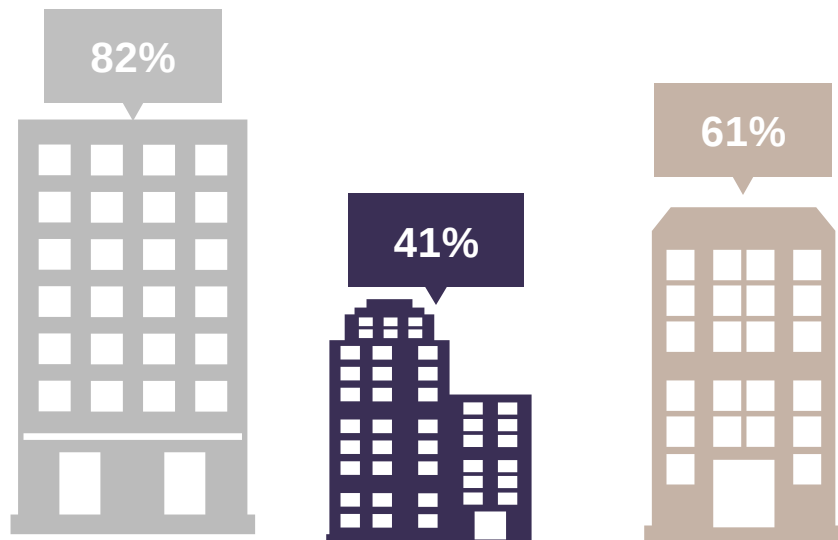
Anteil des Gebäudesektors am CO₂-Ausstoss, in Prozent



15%, 10.1% und 25.8% der CO₂ Emissionen in den jeweiligen Ländern entstehen durch den **Betrieb** des Gebäudeparks. **Der Bau** wird als Teil des Industriesektors bilanziert.

Über 60% der Gebäude sind fossil beheizt

Anteil an Gebäuden, die fossil beheizt sind



Deutschland

Österreich

Schweiz

16'063'000

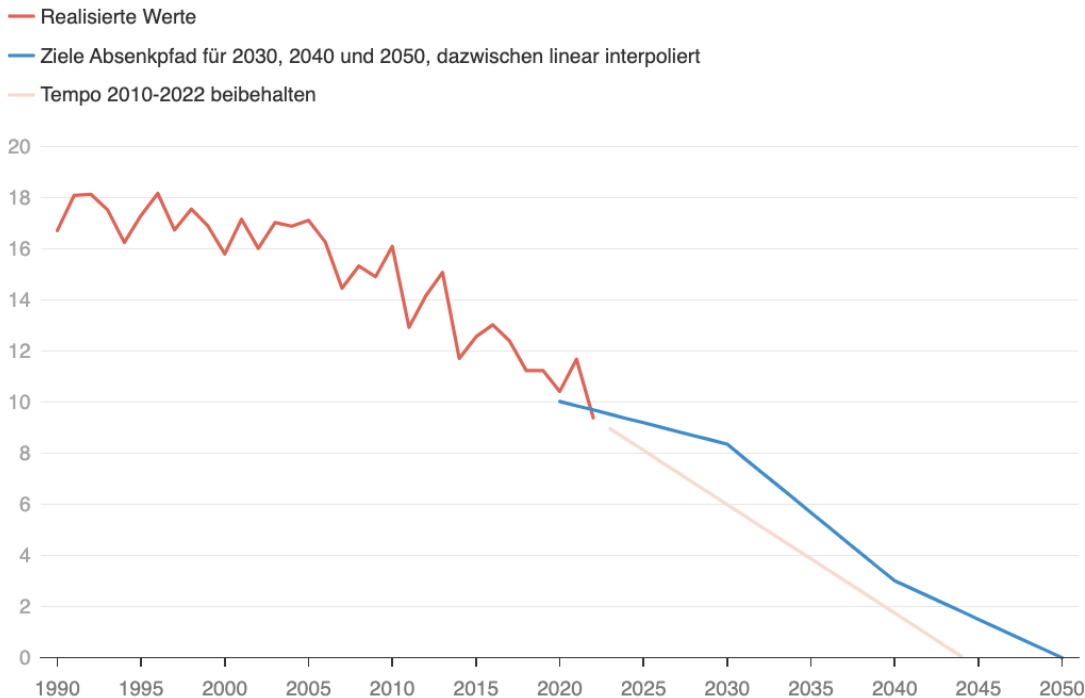
862'000

913'000

Anzahl nicht nachhaltig beheizter Gebäude

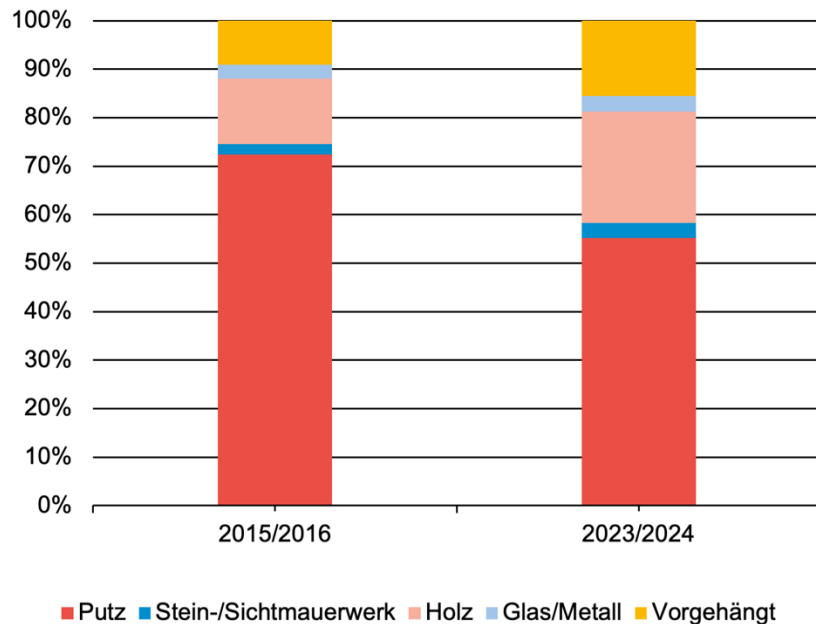
Schweizer Gebäudepark: Aktueller Stand im Absenkpfad

Treibhausgasemissionen der Schweizer Gebäude (in Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten)

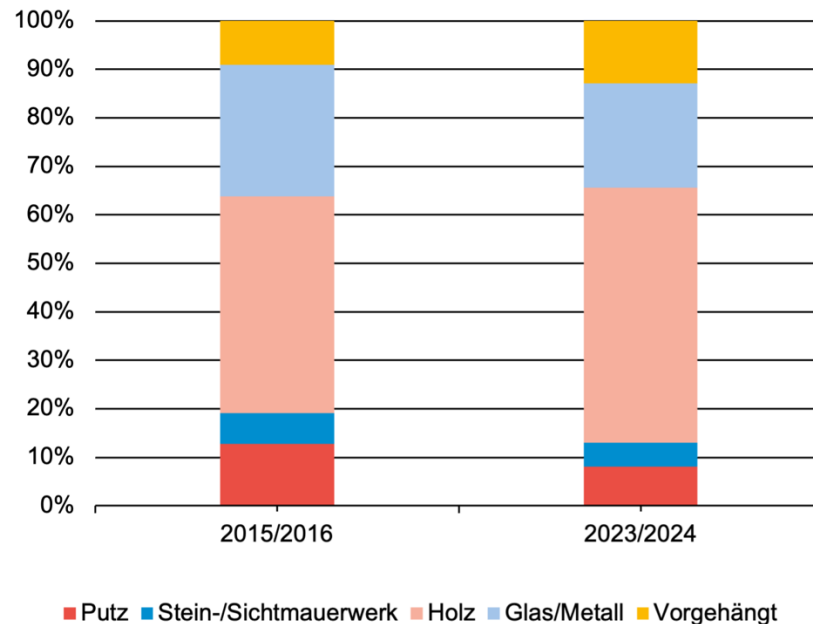


Marktanteile beim Neubau: Fassaden

Mehrfamilienhäuser

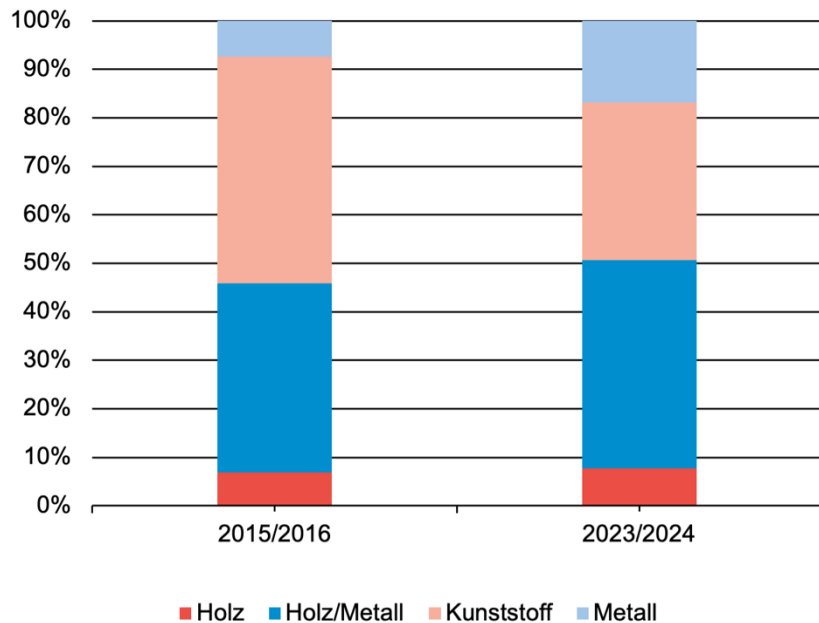


Hochbau Nicht-Wohnen

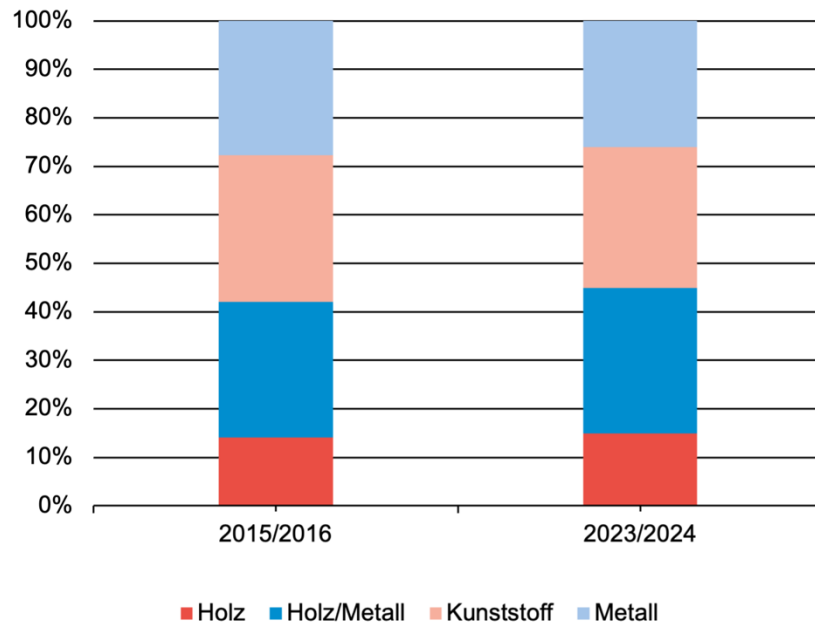


Marktanteile beim Neubau: Fenster

Mehrfamilienhäuser

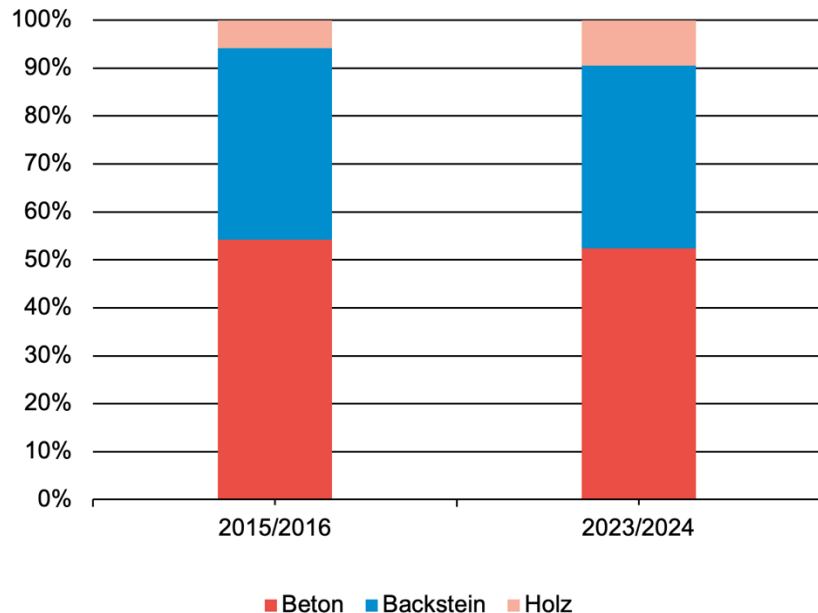


Hochbau Nicht-Wohnen

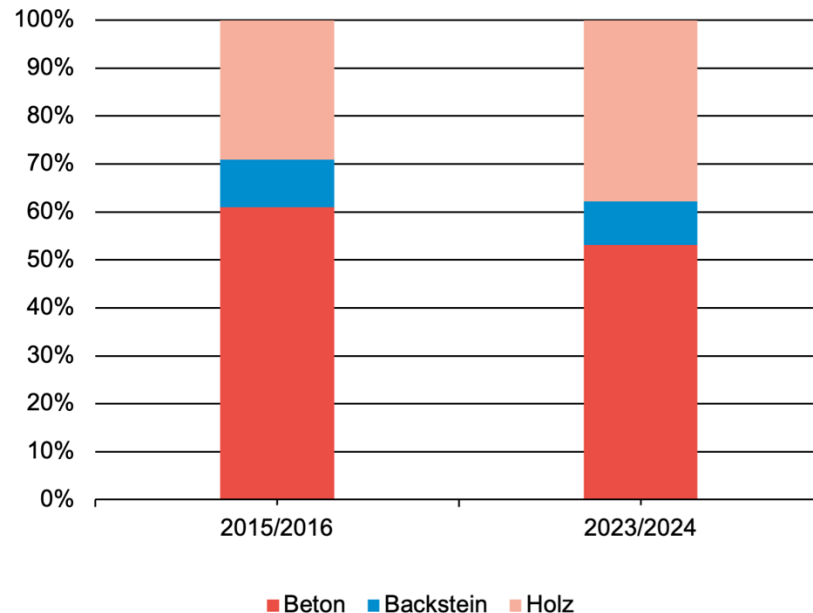


Marktanteile beim Neubau: Tragkonstruktionen

Mehrfamilienhäuser

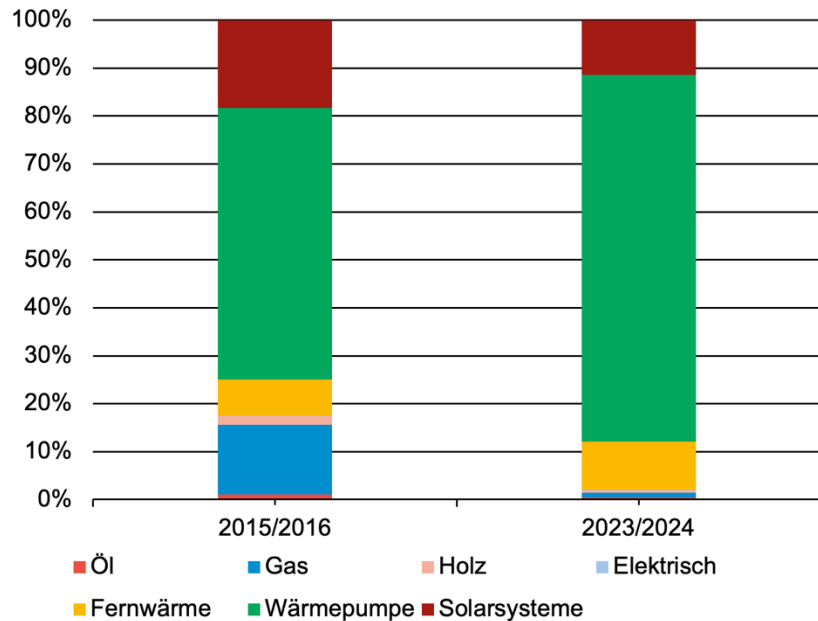


Hochbau Nicht-Wohnen

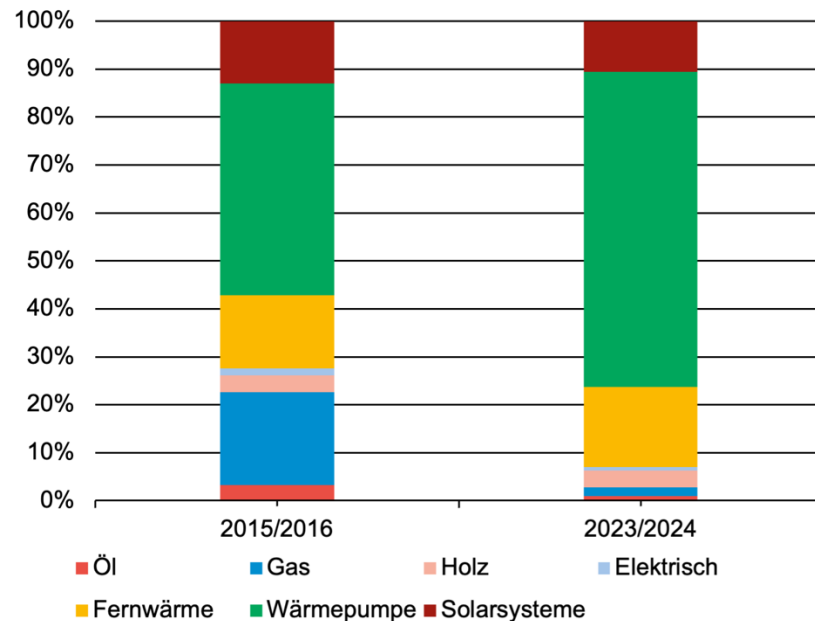


Marktanteile beim Neubau: Heizung

Mehrfamilienhäuser

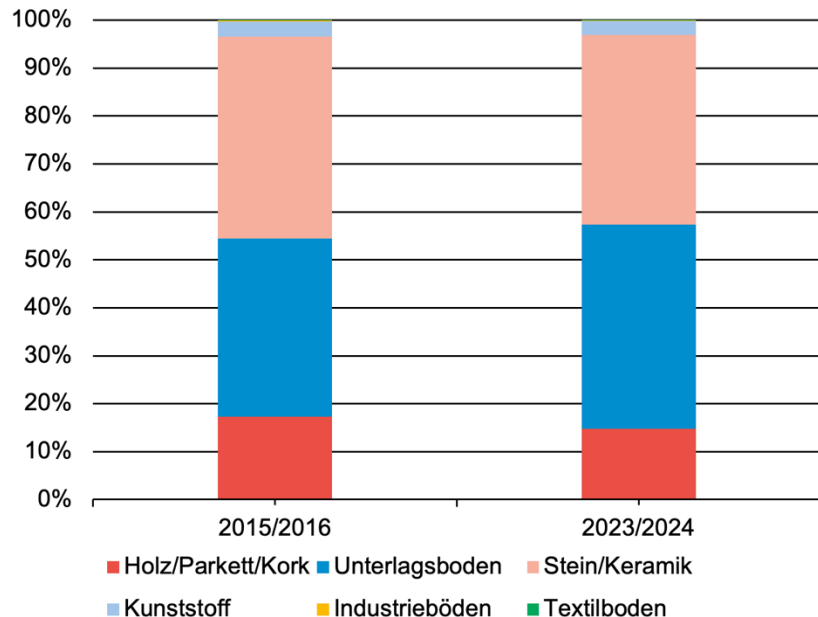


Hochbau Nicht-Wohnen

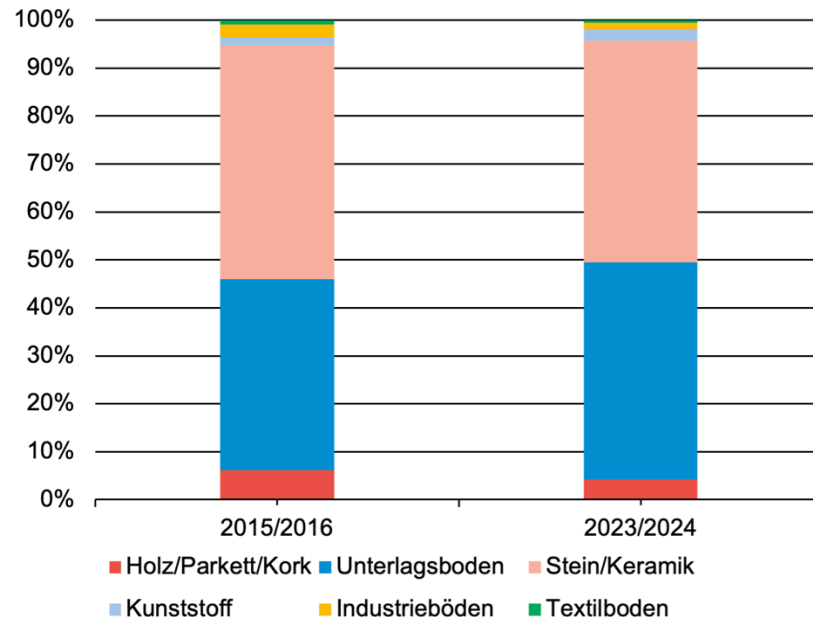


Marktanteile beim Neubau: Boden

Mehrfamilienhäuser



Hochbau Nicht-Wohnen





Dr. Robert Weinert – Partner, Head Research
robert.weinert@wuestpartner.com

Schweiz | Deutschland | Frankreich | Portugal
www.wuestpartner.com



Chartered Surveyor



Disclaimer: Die Wuest Partner AG übernimmt für die Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Grafiken und Abbildungen werden rein zu Veranschaulichungszwecken verwendet. Die Daten und Informationen sind ausschließlich für die Anwesenden und Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung von Wuest Partner Dritten zugänglich gemacht werden.

