

Kurzbericht Ausgabe 2024

# Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

  
**HEV** Schweiz

## Impressum

### Autoren:

Dr. Joachim Baldegger, pom+Consulting AG  
Nadine England, pom+Consulting AG  
Devin Horak, pom+Consulting AG  
Fabio Staub, pom+Consulting AG

### Auftraggeber:

Markus Meier, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)  
Martin Tschirren, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

### Begleitgruppe:

Markus Meier, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)  
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)  
ChristophENZler, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

## Inhalt

Impressum	2
Management Summary	4
Einleitung	6
01. Struktur der Immobilienwirtschaft	6
Immobilienbestand	6
Akteurinnen und Akteure	7
Prozesse und Finanzen	8
Örtliche Disparitäten, zeitliche Entwicklung und Lebenszyklusphasen	9
02. Der Immobilienbestand der Schweiz in Zahlen	10
Bauzonen	10
Geschoss- und Energiebezugsfläche	11
Gebäudebestand	11
Gebäudeversicherungs- und Marktwerte	12
Eigentumsverhältnisse	13
Bauliche Investitionen und Unterhaltskosten	14
Gebäudeprogramm	14
Hypothekargeschäft	15
Bewirtschaftungskosten	15
Beschäftigte in der Bewirtschaftung	16
Marktvolumen Bewirtschaftung	16
Private Eigenleistungen	16
03. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft	17
Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft im 2021	17
Fazit volkswirtschaftliche Bedeutung	19
Einordnung der wirtschaftlichen Bedeutung	19
Arbeitsproduktivitäten	19
Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft zwischen 2011 und 2021	20
Die Immobilienwirtschaft in den Kantonen	21
Steuerwirkungen	22
Quellen- und Grundlagenverzeichnis	24
Abbildungsverzeichnis	25
Tabellenverzeichnis	25

## Management Summary

Die Immobilienwirtschaft ist ein bedeutender Teil der Schweizer Volkswirtschaft. Die von pom+Consulting AG und ehemals Rütter Soceco AG 2014 erstmals erarbeitete Studie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung setzte genau hier an: sie stellte zum ersten Mal die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft dar. 2020 wurden die wichtigsten Kennziffern der Studie fortgeführt und die Ergebnisse je nach Datenlage nach Kantonen aufgegliedert dargestellt. Zudem liegen die detaillierten Ergebnisse seither in interaktiver Form als «Digitaler Atlas der Immobilienwirtschaft» im Internet vor. Der vorliegende Bericht ist eine Fortführung dieser Studien und aktualisiert die wichtigsten Kennziffern zur Immobilienwirtschaft und deren volkswirtschaftlichen Bedeutung auf das Bezugsjahr 2021.

Zum Immobilienbestand gehören Gebäude sowie die Grundstücke selbst. Mit Gebäuden sind Hochbauten und die mit dem Hochbau verbundenen Tiefbauten wie Kanalisations- und andere Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze gemeint. So umfasst der Schweizer Gebäudepark im Jahre 2021 rund 2.8 Millionen Gebäude mit einem (Erstellungswert) von 3.1 Billionen CHF und verfügt über 1.1 Milliarden Quadratmeter Geschossfläche. Knapp zwei Drittel davon entfallen auf Wohngebäude. Seit der Studie 2014 hat der Gebäudebestand um rund 160'000 Einheiten zugenommen, was vor allem auf die Zunahme bei Wohnbauten zurückzuführen ist. Dementsprechend ist auch der Erstellungswert des Gebäudeparks in diesem Zeitraum um 596 Milliarden CHF gestiegen.

Die Ausgaben im Hochbau beliefen sich im 2021 auf 61 Milliarden CHF, wovon 49 Milliarden CHF investiv waren. Der Markt für die Bewirtschaftung beträgt 56 Milliarden CHF und ist damit in der vergangenen Dekade um mehr als 11 Milliarden CHF angestiegen. Rund ein Drittel der Bewirtschaftungsleistungen werden in den Unternehmen intern erbracht und zwei Drittel an professionelle Dienstleister ausgelagert. Private Eigenleistungen sind in der Studie nicht berücksichtigt.

Die grosse Bedeutung der Immobilienwirtschaft zeigt sich dadurch, dass sie mit einer Wertschöpfung von 78 Milliarden CHF 11 % zur Schweizer Wirtschaftsleistung beiträgt. Werden die Mieteinnahmen und die Eigenmieten der privaten Haushalte ebenfalls hinzugezählt, beläuft sich der Anteil auf 16 % des BIP. Durch die Immobilienwirtschaft werden fast 592'000 Vollzeitäquivalente Stellen (VZÄ) geschaffen. Dies entspricht 14 % aller Beschäftigten in der Schweiz. Zusätzlich kümmern sich weitere 64'900 Vollzeitäquivalente um die Betriebsliegenschaften in den übrigen Branchen. Somit arbeiten fast 660'000 VZÄ und damit mehr als jede sechste Person mit einem Immobilienbezug. Neben Wertschöpfung und Beschäftigung hat die Immobilienwirtschaft auch eine bedeutende steuerliche Wirkung. Rund 17.4 Milliarden CHF fliessen der öffentlichen Hand aus den Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft zu. Dies entspricht 11 % der gesamten Fiskaleinnahmen in der Schweiz.

Zwischen 2011 und 2021 ist die immobilienbezogene Bruttowertschöpfung um 23 % gestiegen und damit stärker als die Gesamtwirtschaft (+17 %). Die Zahl der Beschäftigten hat in der Immobilienwirtschaft um 12 % zugenommen, was ungefähr dem Wachstum der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigung entspricht. Die seit der ersten Studie 2014 erstellten Kennwerte-Zeitreihen zeigen eindrücklich, dass sich die Bau- und Immobilienbranche seit 2011 kontinuierlich entwickelt hat und als ein Stabilitätsanker der Schweizer Wirtschaft bezeichnet werden kann.

Alle diese Kenngrössen unterstreichen die grosse Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Schweiz.

## Facts & Figures

Messgrösse	Kennziffer
<b>Immobilienwirtschaft in Zahlen</b>	
Bauzonen Schweiz (2021)	234'337 ha
Gebäudebestand Schweiz (2022)	2.82 Mio. Gebäude
Geschossfläche Gebäudepark Schweiz (2022)	1'096 Mio. m <sup>2</sup>
Erstellungswert Gebäudepark Schweiz (2022)	3'089 Mia. CHF
Bauausgaben Hochbau p.a. (2021)	61 Mia. CHF
Bauinvestitionen Hochbau p.a. (2021)	49 Mia. CHF
Marktvolumen Gebäudebewirtschaftung p.a. (2021)	56 Mia. CHF
<b>Volkswirtschaftliche Bedeutung</b>	
<i>Bruttoproduktionswert Immobilienwirtschaft (2021)</i>	
Total	226 Mia. CHF
Exkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwert privater Haushalte	170 Mia. CHF
<i>Bruttowertschöpfung Immobilienwirtschaft (2021)</i>	
Total	118 Mia. CHF
Anteil am Schweizer BIP	16 % des BIP
Exkl. Mieteinnahmen und Eigenmietwert privater Haushalte	78 Mia. CHF
Anteil am Schweizer BIP	11 % des BIP
<i>Beschäftigung Immobilienwirtschaft (2021)</i>	
Total in Wirtschaftszweigen der Immobilienwirtschaft	592'000 VZÄ
Anteil an Gesamtbeschäftigung Schweiz	14 %
zzgl. Internes Personal für Betriebsliegenschaften (Eigenleistungen in anderen Wirtschaftszweigen)	ca. 64'900 VZÄ
Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft	ca. 656'000 VZÄ
Anteil an Gesamtbeschäftigung Schweiz	16 %
<i>Steuerwirkung Immobilienwirtschaft (2021)</i>	
Anteil an gesamten Fiskaleinnahmen Schweiz	17.4 Mia. CHF 11 %

## Einleitung

In den Industriestaaten verbringen die Menschen im Durchschnitt mehr als 90 % der Zeit in Innenräumen<sup>1</sup>. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Immobilien zu den wichtigsten Gütern unserer Gesellschaft gehören. Immobilien bieten uns als Wohnraum Schutz vor Witterung und Kälte, sind für Unternehmen als Flächenressource essenziell für die Ausführung ihrer operativen Tätigkeit und sind auch für die Öffentlichkeit von hohem kulturellem Wert.

Immobilien stellen zudem einen der Grundpfeiler der Schweizer Wirtschaft dar. Oftmals verbindet man lediglich die Bauwirtschaft oder die Vermarktung und den Handel von Immobilien mit der Immobilienwirtschaft. Die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Wiederverwertung dieser Immobilien bilden jedoch einen bedeutenden Wirtschaftszweig, der von Langlebigkeit, zyklischen Schwankungen und heterogener Zusammensetzung geprägt ist. Innerhalb des Lebenszyklus eines Gebäudes sind eine Vielzahl unterschiedlichster Unternehmen und Berufsgruppen beteiligt, welche neben der Herstellung vor allem den Betrieb und Unterhalt, beziehungsweise die ganze Bewirtschaftung bis hin zu einem allfälligen Rückbau sicherstellen.

2014 hat pom+ Consulting AG erstmals zusammen mit Rütter Sococo AG einen umfassenden Bericht zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft erarbeitet<sup>2</sup>. Dieser Bericht wurde im Jahr 2020 aktualisiert<sup>3</sup>. Dabei wurden viele Daten um die kantonale Ebene erweitert, um einen detaillierteren Überblick zu schaffen. Die vorliegende Publikation stellt die dritte Ausgabe des Berichts dar. Sie basiert auf den in der ersten Studie erstellten Modellen und wurde um die neusten Daten aktualisiert. Sie schafft so eine umfassende Übersicht über die Veränderung und Entwicklungen der Immobilienbranche zwischen 2011 und 2021.

Im Zentrum der Studie steht das Bauwerk Schweiz in allen seinen Facetten und Ausprägungen sowie die Beschäftigungs- und Wertschöpfungswirkung dieser klassischen Querschnittsbranche. Entlang der vorgenommenen Abgrenzung wird so die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft bestimmt, d.h. ihr Beitrag zum BIP der Schweiz und zur Gesamtbeschäftigung.

Die Aktualisierung der Studie wurde erneut vom Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) finanziert.

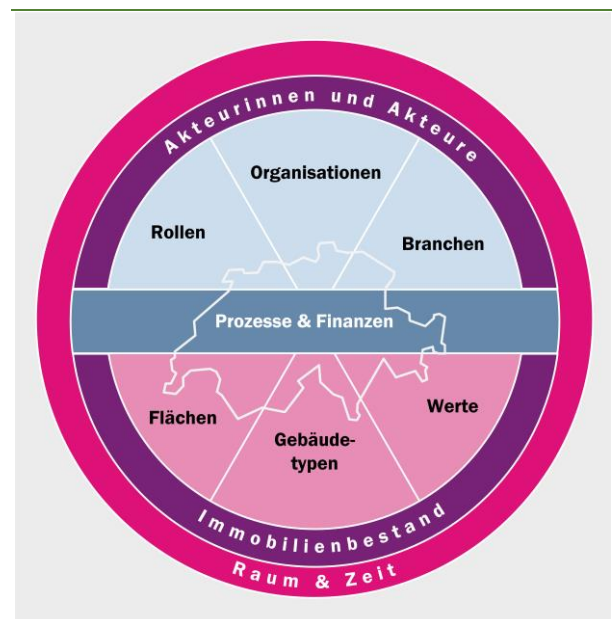
Detaillierte Ergebnisse liegen in nutzerfreundlicher und interaktiver Form auch als «Digitaler Atlas der Immobilienwirtschaft» im Internet vor. Dieser stellt zudem die entsprechenden Datenreihen zum Download bereit.

## 01. Struktur der Immobilienwirtschaft

Der Immobilienbestand in der Schweiz und die Akteurinnen und Akteure, die diesen Bestand entwickeln, finanzieren, produzieren, vermarkten, bewirtschaften und wiederverwerten bilden zusammen die Immobilienwirtschaft der Schweiz. Unter Immobilien werden dabei als Gebäude Hochbauten und die mit dem Hochbau verbundenen Tiefbauten bis zur Grundstücksgrenze verstanden. Weitergehende Tief- und Infrastrukturbauten sind nicht Gegenstand der Studie.

Die Verknüpfung zwischen Bestand und Akteurinnen und Akteuren erfolgt über Prozesse und deren Auswirkungen. So beispielsweise über den Prozess Betrieb und Instandhaltung, bei dem die Rolle Betreiber/-in technische Massnahmen für den Betrieb und die Instandhaltung von Gebäuden vornimmt.

Da sowohl der Bestand als auch die Akteure/-innen einen räumlichen Bezug haben und sich zeitlich verändern können, gelten Raum und Zeit als übergeordnete Komponenten. Für die Immobilienwirtschaft ergibt sich vor diesem Hintergrund das Meta-Modell gemäss Abbildung 1.



Quelle: Eigene Darstellung pom+

Abbildung 1: Segmente und Teilsegmente der Immobilienwirtschaft

### Immobilienbestand

Beim Immobilienbestand wird unterschieden zwischen Gebäudetypen, Flächen und Werten. Untersucht werden – in Anlehnung an die SIA 102 – 14 Gebäudetypen wie Wohnen, Industrie und Gewerbe, Handel, Büro und Verwaltungsbauten, Fürsorge und

<sup>1</sup> BAG (2020)

<sup>2</sup> Staub, P., Rütter, H. et al. (2014)

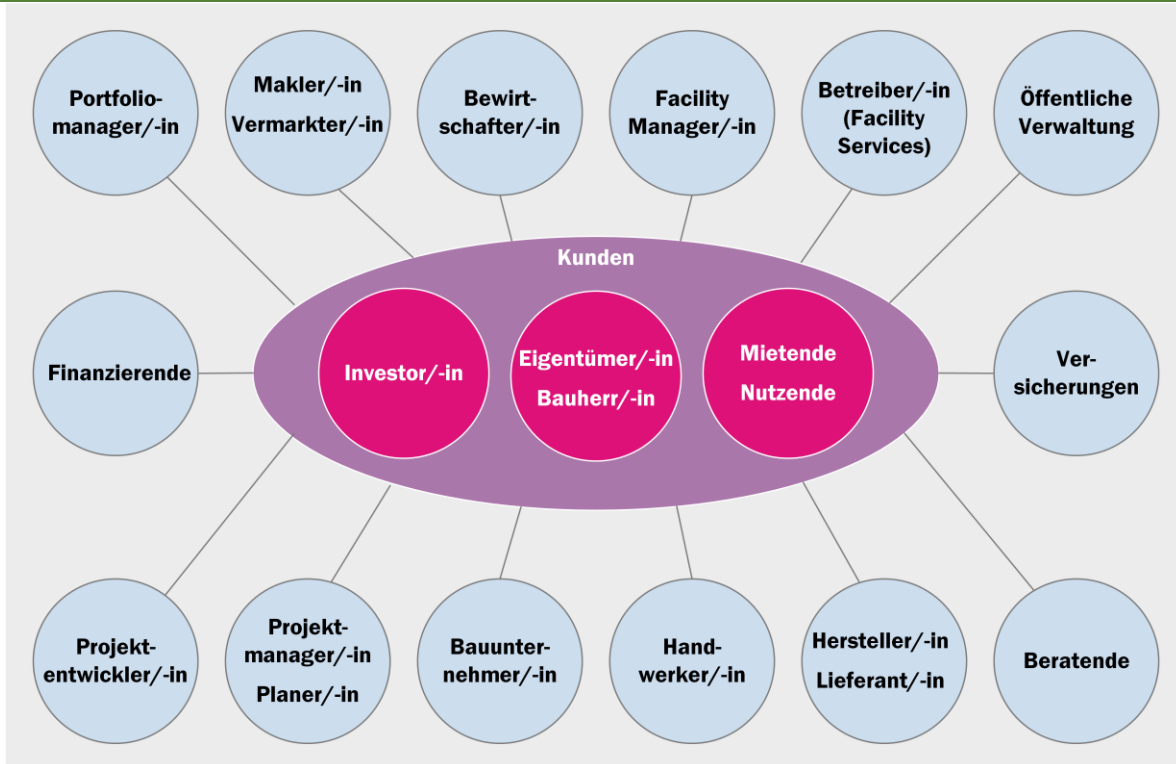
<sup>3</sup> Baldegger, J.; Nathani, C. et al. (2020)

Gesundheit etc., die Geschoss- und Energiebezugsflächen sowie der Versicherungs- und Marktwert.

### Akteurinnen und Akteure

Die Akteurinnen und Akteure werden in *Rollen, Branchen* und *Organisationen* gegliedert. Da die Immobilienbranche ein äusserst heterogener Wirtschaftszweig ist, gehören viele Akteurinnen und Akteure

nicht nur zu einem Prozess dazu, sondern übernehmen Aufgaben im ganzen Lebenszyklus der Immobilie. Die Studie definiert dementsprechend 17 Rollen, wie z.B. Bewirtschafter/-in, Bauunternehmer/-in, Facility Manager/-in, Eigentümer/-in, Projektentwickler/-in etc.



Quelle: Eigene Darstellung pom+

Abbildung 2: Rollen in der Immobilienwirtschaft

Die Branchen werden gemäss der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Bundesamts für Statistik BFS unterteilt (NOGA). Unterschieden wird zwischen Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft und Branchen mit Immobilien als Nutzungsressource.

Bei den Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft werden jene Branchen einbezogen, die einen hohen Stellenwert im Lebenszyklus der Immobilien haben. Unterschieden werden – entlang der Systematik der NOGA – drei Gruppen mit insgesamt sieben Bereichen, die ebenfalls mehrere Wirtschaftszweige umfassen können:

- Wirtschaftszweige der Immobilienwirtschaft im engeren Sinn wie Grundstücks- und Wohnungswesen, die privaten Haushalte als Eigentümer/-innen von Liegenschaften sowie die Gebäudebetreuung und Sicherheit.
- Für die Immobilienwirtschaft charakteristische Wirtschaftszweige wie Architektur- und Ingenieurbüros, hochbaubezogene Bauwirtschaft,

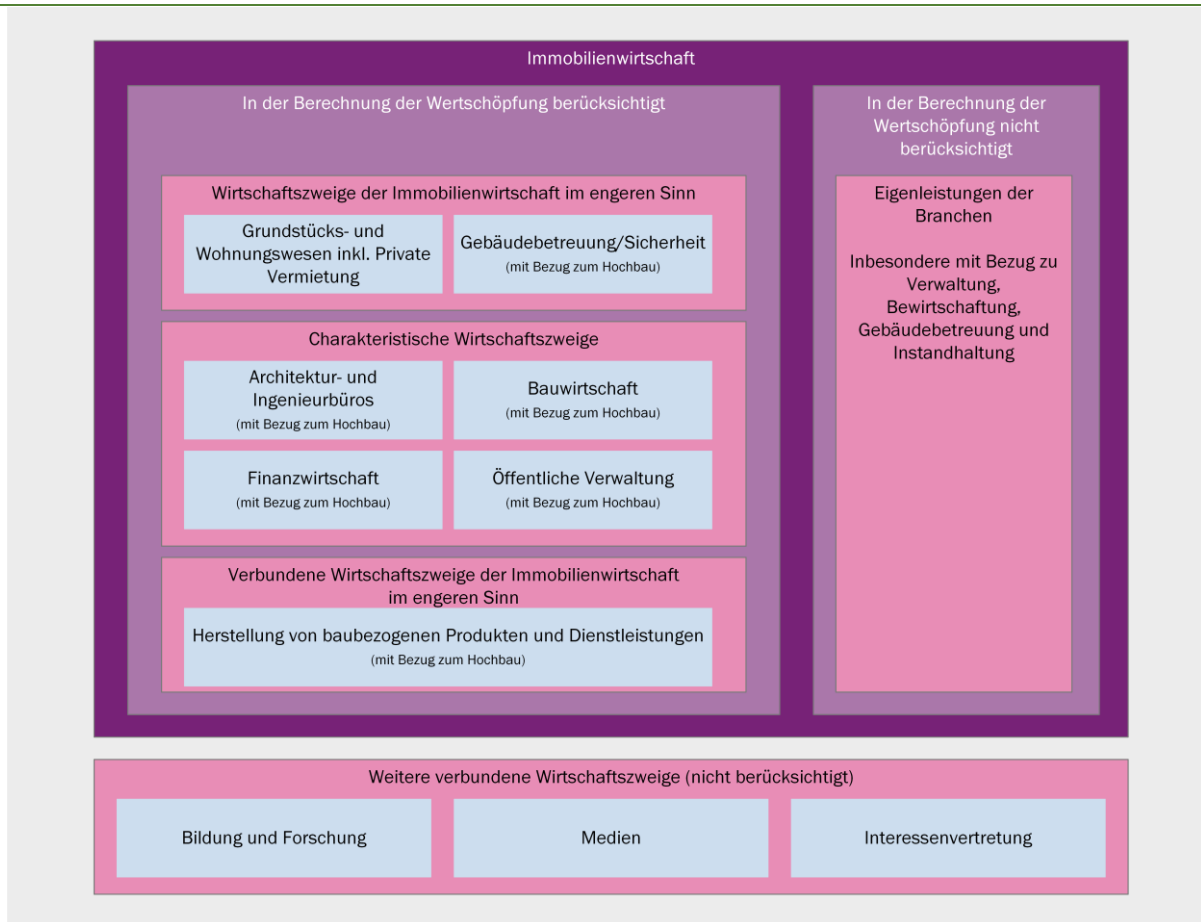
Bereiche der Finanzwirtschaft als Kapitalgeber bzw. Finanzintermediär oder die öffentliche Hand als hoheitliche Institution in den Planungs- und Bewilligungsverfahren.

- Mit der Immobilienwirtschaft verbundene Wirtschaftszweige wie produzierende Wirtschaftszweige, die Baustoffe und Gebäudetechnikprodukte herstellen und mehr oder minder unmittelbar am Bau von Gebäuden beteiligt sind. Dazu gehören auch Dienstleistungen der Entsorgung, des Transports, des Handels und der Rechtsberatung.

Alle in die Untersuchung einbezogenen Wirtschaftszweige – mit Ausnahme vom Grundstücks- und Wohnungswesen – sind auch in Aktivitäten involviert, die nicht zur Immobilienwirtschaft gehören. Ihre Leistung wird der Immobilienwirtschaft daher nur anteilig zugerechnet. Zudem berücksichtigt die Studie nur Leistungen der inländischen Volkswirtschaft und schätzt die Steuerwirkung, die die Immobilienwirtschaft auslöst.

Zusammen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich in anderen Branchen mit Immobilien beschäftigen (z.B. die Immobilienabteilung eines Industriebetriebs), bilden sie die Gesamtheit der Beschäftigten der Immobilienbranche.

Zur Strukturierung der Immobilienwirtschaft unterscheidet die Studie zudem zwischen Öffentlicher Hand, Privatwirtschaft und Privatpersonen.



Quelle: Darstellung Rütter Soceco

Abbildung 3: Akteure der Immobilienwirtschaft (auf Basis der NOGA-Klassifikation der Wirtschaftszweige)

### Prozesse und Finanzen

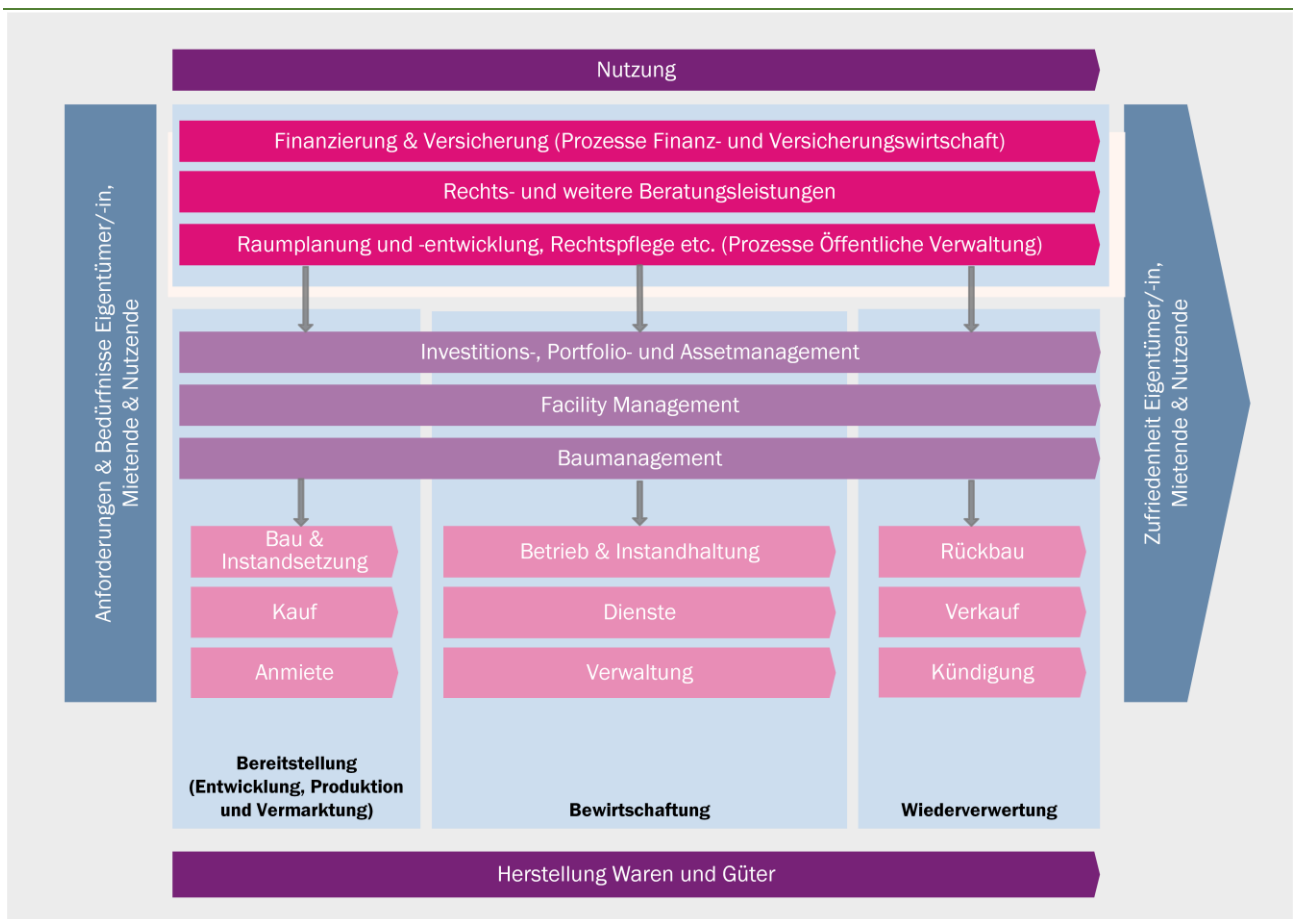
Bei der Leistungserbringung (Prozesse) der Akteurinnen und Akteure am Immobilienbestand fallen Investitionen, Erträge und Kosten an. Deren Intensität, Höhe und Beeinflussbarkeit sind je nach Phase sehr unterschiedlich. Die Studie untersucht die Prozesse und deren Auswirkungen auf Investitionen und Kosten. Die wirtschaftliche Leistung wird als Wertschöpfung und Beschäftigung kompatibel mit der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ausgewiesen.

Die Prozesse beziehen sich auf den Lebenszyklus einer Immobilie und decken die Phasen Entwicklung, Finanzierung, Vermarktung, Produktion, Bewirtschaftung und Wiederverwertung ab.

Die Managementprozesse werden dabei weiter differenziert. Unternehmen, die Immobilien primär als Kapitalanlage besitzen, möchten mit diesen eine angemessene Rendite erzielen. Sie interessiert vor allem die Steigerung des Marktwerts und der Erträge bzw. die Senkung der Kosten. Ihre Steuerungsprozesse sind das Investment Management, das Immobilienportfolio und das Asset Management.

Beim Facility Management liegt der Fokus darauf, die bauliche Substanz und die Anlagen zu unterhalten und zu optimieren, um die Effizienz des Kerngeschäfts zu erhöhen. In der ökonomischen Betrachtung stehen Kostenaspekte wie Transparenz und verursachergerechte Verteilung der Kosten im Vordergrund.





Quelle: Eigene Darstellung pom+

Abbildung 4: Prozesse Immobilien Life Cycle

Gebäude gehören zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern überhaupt. Nach einer kurzen Bauphase werden sie in der Regel während mehrerer Jahrzehnte genutzt. Die Lebenszykluskosten werden durch eine Investition ausgelöst, die in der Nutzungsphase zu Kapital- und Bewirtschaftungskosten führt. Die Kapitalkosten umfassen alle Kosten, die aus dem eingesetzten Kapital resultieren; d.h. die Kosten für die Fremdfinanzierung, Opportunitätskosten für die Eigenfinanzierung und Abschreibungen. Zu den Gebäudekosten zählt man einerseits die Bewirtschaftungskosten für den laufenden Betrieb sowie Instandsetzungskosten, die wieder zu Investitionen führen können. Einem Aspekt gebührt bei der Kostenbetrachtung besondere Beachtung: Die Baukosten sind nur ein Teil des erforderlichen finanziellen Aufwands während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

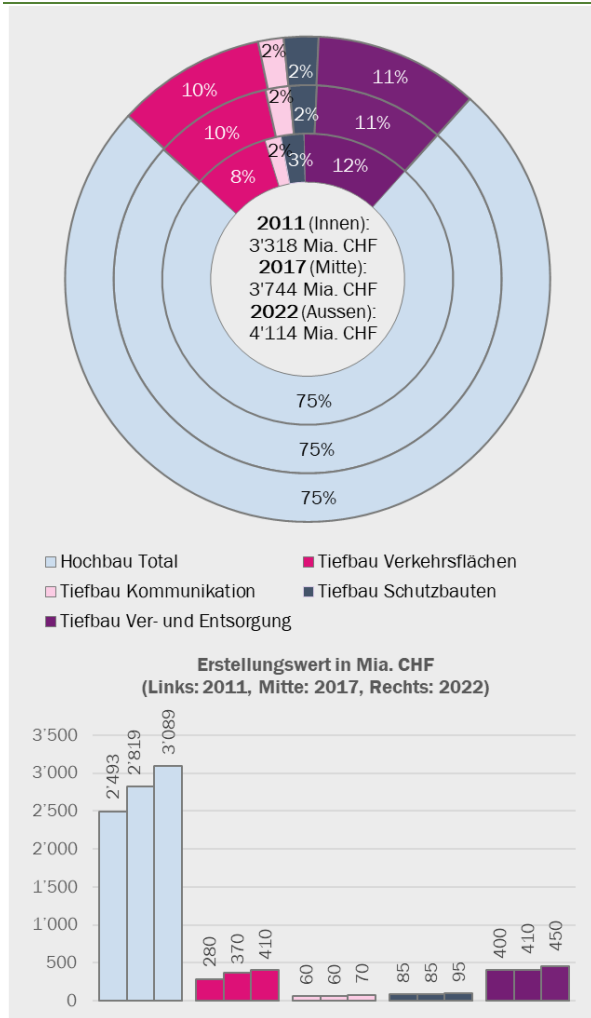
Die Immobilienwirtschaft generiert zudem einen wichtigen Teil der Steuereinnahmen der öffentlichen Hand – insbesondere über die Besteuerung von Immobilien-Eigentum und über die Besteuerung der Unternehmen und Beschäftigten der Immobilienwirtschaft. Die Steuerlasten variieren in der Schweiz kanton- und kommunal sehr stark.

### Örtliche Disparitäten, zeitliche Entwicklung und Lebenszyklusphasen

Die Studie analysiert sowohl den Immobilienbestand als auch die Akteure, einerseits nach geografischen Gesichtspunkten (z.B. nach Kantonen) und andererseits nach Lebenszyklusphasen. Gemäss SIA 112 gehören dazu die strategische Planung, Vorstudien, Projektierung, Ausschreibung, Realisierung und Bewirtschaftung. Umnutzungs-, Rückbau- und Abbruchprojekte durchlaufen dabei die gleichen Phasen wie Neubauprojekte.

## 02. Der Immobilienbestand der Schweiz in Zahlen

Mit 75 % oder rund 3'090 Mia. CHF macht der Hochbau den Löwenanteil der Schweizer Baulandschaft aus. Der Erstellungswert sämtlicher Bauten (Hoch- und Tiefbau) liegt 2022 bei rund 4'100 Mia. CHF. Diese Studie befasst sich im Folgenden ausschliesslich mit dem Bereich Hochbau. Der Tiefbau wird lediglich bis zur Grundstücksgrenze berücksichtigt, sofern eine direkte Verbindung mit dem Gebäude besteht. Über die Grundstücksgrenze hinausgehende Bereiche des Tiefbaus werden nicht untersucht.



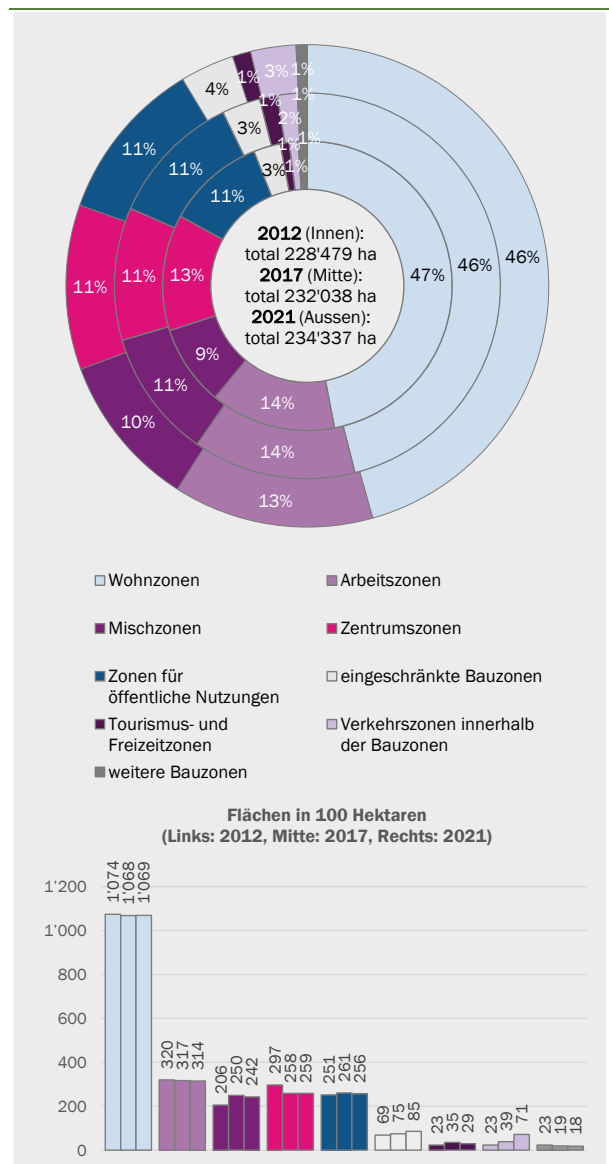
Quellen: Berechnungen pom+ basierend auf Arealstatistik 2018 und div. kantonale Gebäudeversicherungen 2022; Lukic und Forster (2017); div. Netzzustandsberichte Schienenverkehr; Schalcher et al. (2011); Hoffmann et al. (2014).

Abbildung 5: Erstellungswerte des Bauwerks Schweiz

## Bauzonen

Lediglich 5.7 % der gesamtschweizerischen Fläche ist bebaubar (ohne Siedlungsflächen ausserhalb von Bauzonen). Alle Bauzonen zusammengenommen umfassen 234'337 Hektaren, wovon über vier Fünftel bereits überbaut sind. Wohnzonen machen knapp die Hälfte der Bauzonen aus. Die andere Hälfte bilden Arbeits-, Misch- und Zentrumszonen, Zonen für öffentliche Nutzungen und weitere.

Der Kanton Zürich weist mit über 30'000 Hektaren die grösste Bauzonenfläche auf, darauf folgen Bern, Waadt und Aargau. Allein in den vergangenen fünf Jahren wurden in der Schweiz zwischen 3'200 und 4'300 Hektaren Bauland neu überbaut<sup>4</sup>.



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

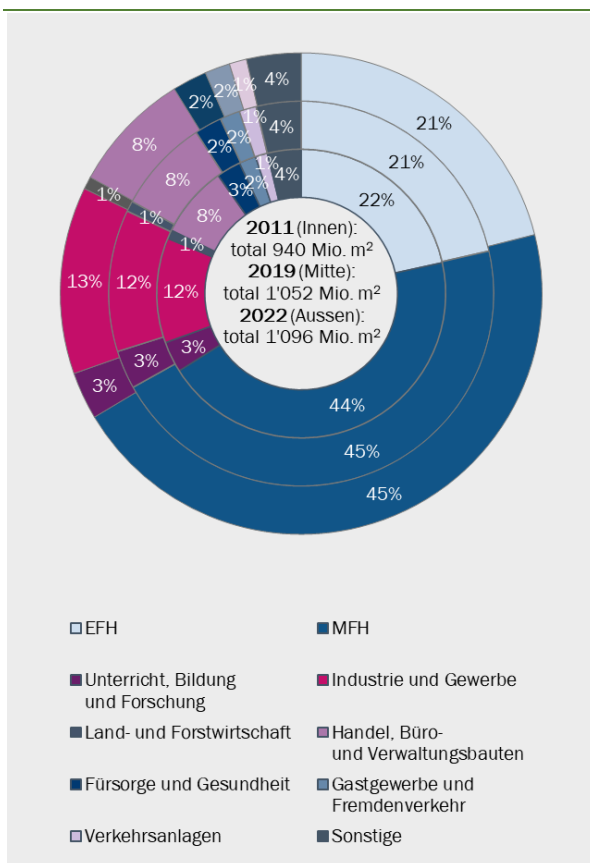
Abbildung 6: Fläche der Bauzonen nach Hauptnutzungen

<sup>4</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (2022)

Mit 3'296 Hektaren unbebauten Bauzonen weist der Kanton Wallis den grössten Wert an noch bebaubarer Fläche auf. Der Anteil an unbebauten Bauzonen ist in städtischen Kantonen in der Regel kleiner als in ländlichen Kantonen. Das Spektrum reicht dabei von 3 % bis 6 % unbebauter Fläche im Kanton Basel-Stadt bis hin zu 20 % bis 31 % im Kanton Wallis. Trotz der – teils methodisch bedingten – Zunahme der Bauzonen um 2.5 % (5'700 Hektaren) hat sich die Verteilung nach Hauptnutzung in der vergangenen Dekade wenig verändert.

### Geschoss- und Energiebezugsfläche

Der Gebäudepark Schweiz stellt seit 2019 über eine Milliarde Quadratmeter Geschossfläche (= Fläche aller Stockwerke) bereit. Diese Fläche entspricht im Jahr 2022 rund 153'000 Fussballfeldern. Zwei von drei Quadratmetern werden dabei für Wohnbauten beansprucht. Wiederum zwei Drittel davon machen Mehrfamilienhäuser aus.



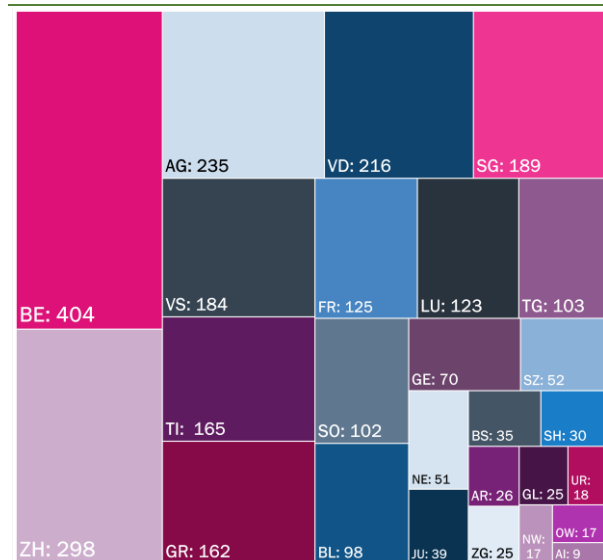
Quellen: Bundesamt für Energie (BFE); Berechnungen pom+

Abbildung 7: Prozentuale Aufteilung der Schweizer Geschossfläche

Unter Energiebezugsfläche versteht man alle Geschossflächen, die beheizt oder klimatisiert werden. In der Schweiz trifft dies insgesamt für rund 795 Mio. m² resp. für durchschnittlich 73 % aller Geschossflächen zu.

### Gebäudebestand

Die Schweiz zählt insgesamt ca. 2.8 Mio. Gebäude, wovon fast zwei Drittel dem Wohnen dienen. Obwohl die Schweiz als Mieterland bekannt ist, dominieren innerhalb der Wohnbauten mit über 1 Mio. die Einfamilienhäuser. Ein Drittel aller Gebäude sind in den drei Kantonen Bern, Zürich und Aargau zu finden.



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS); div. kantonale Gebäudeversicherungen; Berechnungen pom+

Abbildung 8: Kantonale Aufteilung des Gebäudeparks Schweiz 2022 geordnet nach Anzahl (in Tausend)

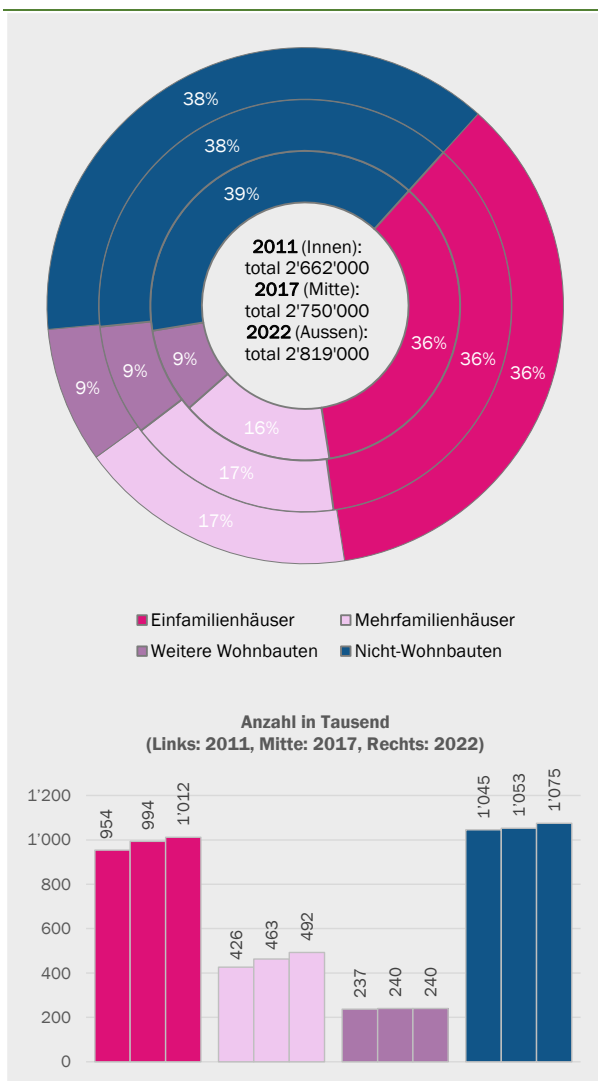
Tabelle 1: Kantonale Aufteilung des Gebäudeparks Schweiz 2011 und 2022

Kanton	2011		2022		Δ 2011 - 2022	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
AG	221'572	8.3%	235'099	8.3%	13'527	6.1%
AI	8'525	0.3%	9'424	0.3%	899	10.5%
AR	25'508	1.0%	26'426	0.9%	918	3.6%
BE	398'816	15.0%	403'800	14.3%	4'984	1.2%
BL	93'229	3.5%	98'025	3.5%	4'796	5.1%
BS	35'434	1.3%	34'944	1.2%	-490	-1.4%
FR	113'698	4.3%	124'538	4.4%	10'840	9.5%
GE	64'781	2.4%	70'254	2.5%	5'472	8.4%
GL	23'874	0.9%	24'809	0.9%	935	3.9%
GR	161'243	6.1%	162'234	5.8%	991	0.6%
JU	35'724	1.3%	38'635	1.4%	2'911	8.1%
LU	116'516	4.4%	123'321	4.4%	6'805	5.8%
NE	47'374	1.8%	50'996	1.8%	3'622	7.6%
NW	14'112	0.5%	17'040	0.6%	2'928	20.7%
OW	15'301	0.6%	16'827	0.6%	1'526	10.0%
SG	183'784	6.9%	189'065	6.7%	5'281	2.9%
SH	29'406	1.1%	30'353	1.1%	947	3.2%
SO	96'208	3.6%	101'804	3.6%	5'596	5.8%
SZ	48'749	1.8%	52'327	1.9%	3'578	7.3%
TG	95'282	3.6%	103'314	3.7%	8'032	8.4%
TI	151'689	5.7%	164'720	5.8%	13'030	8.6%
UR	16'164	0.6%	18'205	0.6%	2'041	12.6%
VD	198'252	7.4%	216'129	7.7%	17'877	9.0%
VS	159'084	6.0%	183'532	6.5%	24'448	15.4%
ZG	24'419	0.9%	25'349	0.9%	930	3.8%
ZH	283'366	10.6%	297'928	10.6%	14'562	5.1%
<b>Schweiz</b>	<b>2'662'113</b>	<b>100%</b>	<b>2'819'099</b>	<b>100%</b>	<b>156'987</b>	<b>5.9%</b>

Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS); div. kantonale Gebäudeversicherungen; Berechnungen pom+

2022 befanden sich gut 618'000 Gebäude ausserhalb der Bauzone, wovon 203'000 Wohngebäude sind<sup>5</sup>. Das bedeutet, dass jedes fünfte Gebäude ausserhalb einer Bauzone liegt.

In den Jahren zwischen 2011 und 2022 nahm die Anzahl der Gebäude in der Schweiz um rund 160'000 Einheiten zu. Diese Zunahme ist vor allem auf den Anstieg der Wohnbauten zurückzuführen, wobei die absolute Zunahme bei Mehrfamilienhäusern etwas höher ausfällt als bei Einfamilienhäusern. Relativ gesehen nahmen die Zahl der Mehrfamilienhäuser um 15.5 % und die Zahl der Einfamilienhäuser um 6.1 % zu. Es zeigt sich also, dass Neuinvestitionen gegenwärtig zu einem deutlich grösseren Teil in Mehrfamilienhäusern fliessen bzw. geflossen sind.



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS); div. kantonale Gebäudeversicherungen; Berechnungen pom+

Abbildung 9: Anzahl Wohn- und Nichtwohnbauten der Schweiz

<sup>5</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (2023)

## Gebäudeversicherungs- und Marktwerte

Seit 2017 nahmen die Gebäudeversicherungswerte um 270 Mia. CHF zu (+10 %) und beliefen sich im Jahr 2022 auf knapp 3'100 Mia. CHF. Diese Summe entspricht knapp dem Vierfachen des Schweizer BIP. Die Zunahme der Versicherungswerte in den letzten Jahren ist vor allem auf das Anwachsen bestimmter Gewerbesparten zurückzuführen. Allein die Nutzungsarten Industrie und Gewerbe, Gastgewerbe und Tourismus sowie die Verkehrsanlagen haben um mehr als ein Viertel zugenommen.

Der Kanton Zürich (20 % oder 373 Mia. CHF) und der Kanton Bern (11 % oder 209 Mia. CHF) weisen die höchsten Versicherungswerte der Wohnbauten auf.

Tabelle 2: Kantonale Gebäudeversicherungswerte Schweiz in Mia. CHF

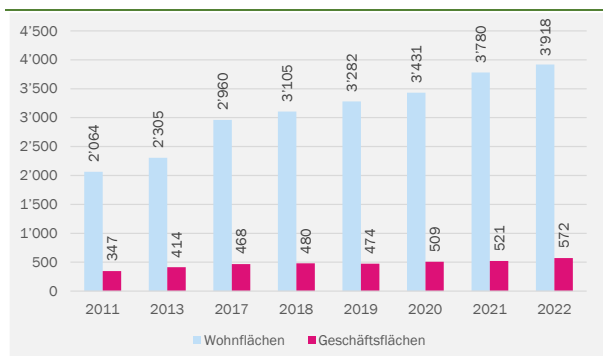
Kanton	2017			2022		
	Wohnbauten	Nicht-Wohnbauten	Total	Wohnbauten	Nicht-Wohnbauten	Total
AG	138.0	70.5	208.4	142.9	84.7	227.6
AI	2.7	3.3	6.0	2.6	3.8	6.4
AR	14.2	7.0	21.3	14.3	8.2	22.4
BE	207.5	151.1	358.5	209.2	176.1	385.3
BL	58.4	28.0	86.4	58.6	32.6	91.2
BS	61.4	16.4	77.7	63.5	19.5	82.9
FR	49.8	40.7	90.5	52.4	49.7	102.2
GE	94.5	31.6	126.1	102.0	39.4	141.4
GL	7.8	7.5	15.3	7.5	8.4	16.0
GR	60.1	55.3	115.4	62.1	66.2	128.2
JU	12.6	11.7	24.3	12.1	13.1	25.2
LU	66.8	47.6	114.4	68.0	56.0	124.0
NE	32.7	23.5	56.3	32.3	26.9	59.2
NW	8.3	3.9	12.2	9.1	4.9	13.9
OW	4.8	5.9	10.7	4.8	6.7	11.5
SG	83.6	60.4	144.0	87.9	73.7	161.6
SH	17.3	8.4	25.8	17.8	10.0	27.8
SO	57.6	27.7	85.3	57.9	32.4	90.4
SZ	34.3	23.3	57.6	33.7	26.5	60.2
TG	47.8	41.6	89.4	49.7	50.3	100.1
TI	89.9	54.7	144.6	90.0	63.7	153.7
UR	5.4	5.9	11.3	5.4	6.8	12.2
VD	151.7	107.1	258.7	155.6	127.2	282.8
VS	84.3	75.9	160.2	90.8	95.0	185.8
ZG	31.6	15.8	47.3	32.6	18.7	51.3
ZH	347.8	123.4	471.3	373.0	152.4	525.4
<b>Schweiz</b>	<b>1'771</b>	<b>1'048</b>	<b>2'819</b>	<b>1'836</b>	<b>1'253</b>	<b>3'089</b>

Quellen: Div. kantonale Gebäudeversicherungen; Berechnungen pom+

Trotz der Zunahme bestimmter Gewerbesektoren machen die Wohnbauten mit knapp 60 % aller versicherten Werte noch immer die Mehrheit aus, wobei die Mehrfamilienhäuser mit 1'025 Mia. CHF die wichtigste Gebäudekategorie darstellen. Bei den Nichtwohnbauten führen insbesondere Gebäude aus den Kategorien Handels- und Bürobauten vor Industrie und Gewerbe.

Im Gegensatz zum Versicherungswert zeigt der Marktwert den Preis, der für eine Liegenschaft tatsächlich erzielt wurde oder unter normalen Verhältnissen voraussichtlich erzielt werden könnte. Zudem ist im Marktwert auch der Grundstückspreis mit-

berücksichtigt. Der Marktwert der Wohnbauten beläuft sich 2022 gemäss Wüest Partner<sup>6</sup> auf 3'918 Mia. CHF.

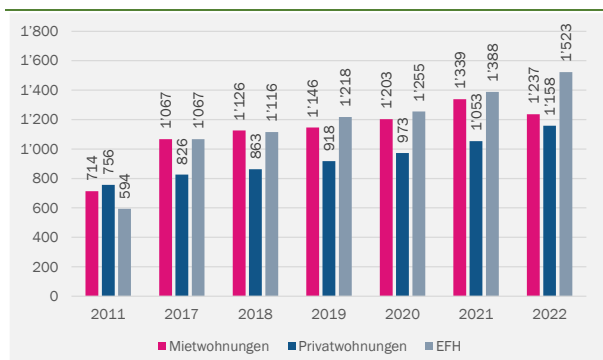


Quellen: Wüest Partner; Immo-Monitoring, Herbstausgaben 2011-2023

Abbildung 10: Marktwerte Wohn- und Geschäftsflächen in Mia. CHF

In den Jahren zwischen 2011 und 2021 ist der Marktwert für Wohnflächen laufend gestiegen. Hauptgründe hierfür sind die Niedrigzinsphase sowie die hohe Nachfrage, die auf ein begrenztes Angebot trifft.

Aufgrund der Zinswende mussten im Jahr 2022 die Bewertungen für Renditeliegenschaften angepasst werden. Dies hat einen Rückgang der Marktwerte bei den Mietwohnungen zur Folge.



Quellen: Wüest Partner; Immo-Monitoring, Herbstausgaben 2011-2023

Abbildung 11: Marktwerte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser, in Mia. CHF

### Eigentumsverhältnisse

Von den aktuell 4.7 Mio. vorhandenen Wohnungen in der Schweiz befinden sich mit 2.5 Mio. deutlich mehr als die Hälfte davon in Privatbesitz. Gesellschaften besitzen ca. 1 Mio. Wohnungen. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand besitzen mit jeweils 190'000 bzw. 100'000 Wohnungen einen vergleichsweise geringen Anteil.

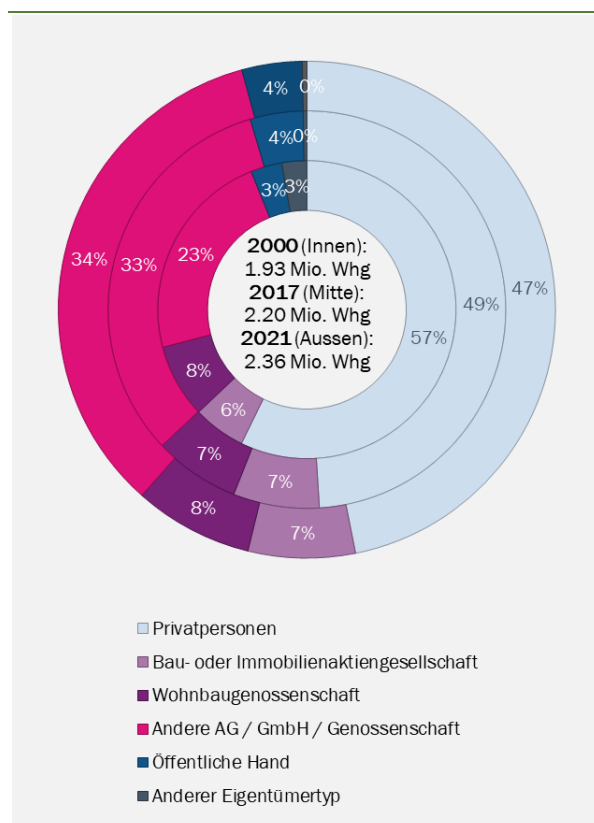
Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse von Wohnungen (in Tausend)

Eigentümer	2000*		2017		2021	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Privatpersonen	2'617	73%	2'532	57%	2'569	55%
Bau- oder Immobilienaktiengesellschaft	132	4%	158	4%	169	4%
Wohnbaugenossenschaft	162	5%	158	4%	188	4%
Anderer AG / GmbH / Genossenschaft	359	10%	731	16%	831	18%
Öffentliche Hand	84	2%	96	2%	95	2%
Anderer Eigentübertyp	215	6%	105	2%	130	3%
Nicht definierte Nutzung / Eigentümer			689	15%	706	15%
<b>Wohnungen total</b>	<b>3'569</b>	<b>100%</b>	<b>4'469</b>	<b>100%</b>	<b>4'688</b>	<b>100%</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+

\*Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden und Erfassungsunterschiede bedingte Vergleichbarkeit mit 2000.

Seit dem Jahr 2000 hat der Wohnungsbestand in der Schweiz um über 1 Million Wohnungen zugenommen. Ein Vergleich der Eigentumsverhältnisse ist jedoch aufgrund von unterschiedlichen Erhebungsmethoden nur bedingt möglich. Allerdings kann festgestellt werden, dass ein grosser Teil der Zunahme im Eigentum von Gesellschaften stattgefunden hat.



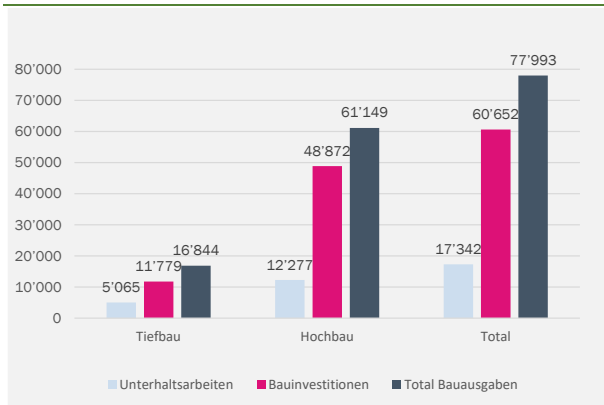
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Beschränkte Vergleichbarkeit aufgrund Wechsel Erfassungsmethode

Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse bei vermieteten Wohnungen

<sup>6</sup> Wüest Partner (2023)

## Bauliche Investitionen und Unterhaltskosten

Insgesamt wurden im Jahr 2021 78 Mia. CHF in den Bau investiert bzw. für den Unterhalt ausgegeben. Dabei ist der Hochbau mit 61 Mia. CHF Investitionsvolumen fast viermal bedeutender als der Tiefbau mit knapp 17 Mia. CHF. Im Vergleich mit dem Jahr 2017 haben die gesamten Bauausgaben nahezu stagniert.



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+ zu den privaten Unterhaltsarbeiten

Abbildung 13: Bauausgaben nach Art der Bauwerke inkl. Abschätzung des privaten Unterhalts 2021 (in Mio. CHF zu laufenden Preisen)

84 % sämtlicher Hochbauinvestitionen wurden von Privaten geleistet. Im Tiefbau hingegen ist die öffentliche Hand für 81 % aller Investitionen verantwortlich. Bei den Bauausgaben der öffentlichen Hand macht der Unterhalt der hochbaubezogenen Ausgaben rund 20 %, der Unterhalt der tiefbaubezogenen Ausgaben rund 30 % aus.

Tabelle 4: Bauausgaben inkl. Unterhalt 2021 (in Mio. CHF)

	Total	%	Tiefbau	%	Hochbau	%
<b>Unterhaltsarbeiten total</b>	17'342	22.2%	5'065	6.5%	12'277	15.7%
Öffentlich	6'071	7.8%	4'123	5.3%	1'948	2.5%
Privat	11'271	14.5%	942	1.2%	10'329	13.2%
<b>Bauinvestitionen total</b>	60'652	77.8%	11'779	15.1%	48'872	62.7%
Öffentlich	17'343	22.2%	9'589	12.3%	7'754	9.9%
Privat	43'308	55.5%	2'190	2.8%	41'119	52.7%
<b>Bauausgaben total</b>	<b>77'993</b>	<b>100.0%</b>	<b>16'844</b>	<b>21.6%</b>	<b>61'149</b>	<b>78.4%</b>

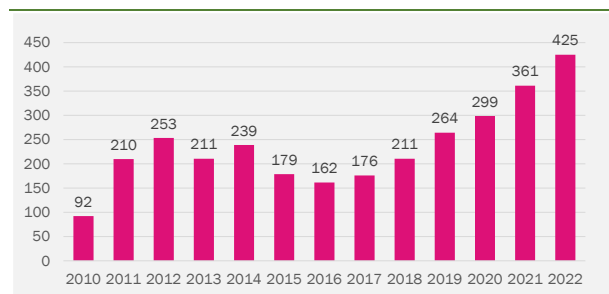
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+ zu den privaten Unterhaltsarbeiten

Private Unterhaltsarbeiten werden statistisch nicht erfasst, die vorliegende Studie geht jedoch von einem geschätzten Betrag von rund 11.3 Mia. CHF aus, welcher durch Private für Instandhaltungsmassnahmen ausgegeben wird. Dies entspricht knapp 0.4 % des Gebäudeversicherungswerts. Diese Quote scheint relativ tief. Dazu muss erwähnt werden, dass Ersatzneubauten, welche anstelle einer Instandsetzung realisiert werden, in den Bauausgaben nicht abgrenzbar

sind und diese Quote verringern, obwohl die entsprechende Substanz eigentlich durch einen Neubau erneuert wurde.

## Gebäudeprogramm

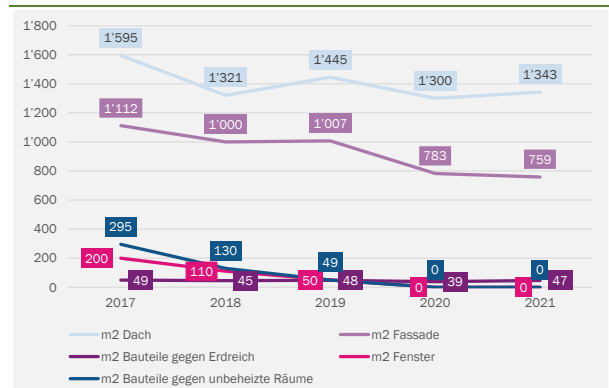
Seit 2010 unterhält der Bund das sogenannte Gebäudeprogramm, welches finanzielle Unterstützung für bauliche Massnahmen bereitstellt, um Liegenschaften energetisch zu optimieren und modernisieren. Es wird über teilzweckgebundene Mittel aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe (max. 450 Mio. CHF jährlich) finanziert sowie über individuelle kantonale Beiträge. Dank des Gebäudeprogramms verbraucht der Schweizer Gebäudemark pro Jahr 3.2 Mia. Kilowattstunden weniger Energie und stösst rund 0.9 Mio. Tonnen weniger CO<sub>2</sub> aus. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 425 Mio. CHF an Fördergeldern ausbezahlt, was einen Anstieg von mehr als 100 % im Vergleich zu 2018 darstellt<sup>7</sup>.



Quelle: Das Gebäudeprogramm

Abbildung 14: Fördergeldbeiträge aus dem Gebäudeprogramm pro Jahr (in Mio. CHF)

Rund 80 % der Fördermittel wurden dabei für die energetische Sanierung der Gebäudehülle (davon Dach 61 % und Fassade 37 %) ausgegeben. Die Mittel für die Sanierung von Fenstern und Bauteilen gegen unbeheizte Räume wurde 2021 vom Bund eingestellt. Trotz Zunahme der ausbezahlten Förderbeiträge für die Wärmedämmung nehmen die wärmegeämmten Flächen mit Förderung tendenziell ab oder stagnieren.

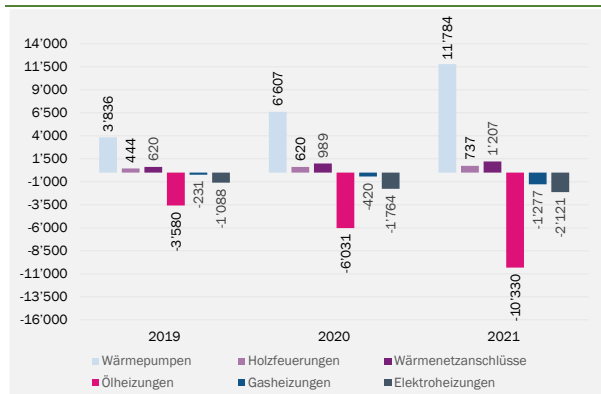


Quelle: Das Gebäudeprogramm

Abbildung 15: Wärmegeämmte Flächen pro Bauteil mit Förderbeiträgen (in Tausend CHF)

<sup>7</sup> Bundesamt für Energie (2023)

Als besonders energiewirksam zeigen sich Massnahmen, die den Ersatz von fossiler oder elektrischer Wärmeversorgung durch alternative Heizsysteme vorsehen. So wurde im Jahr 2021 der Ersatz von mehr als 10'000 Ölheizungen gefördert. Ein Grossteil wurde durch Wärmepumpen ersetzt. Aufgrund der stetig zunehmenden Auszahlungen für Haustechnikprojekte konnte sich die CO<sub>2</sub>-Wirkung pro ausbezahlttem Franken laufend verbessern<sup>8</sup>.

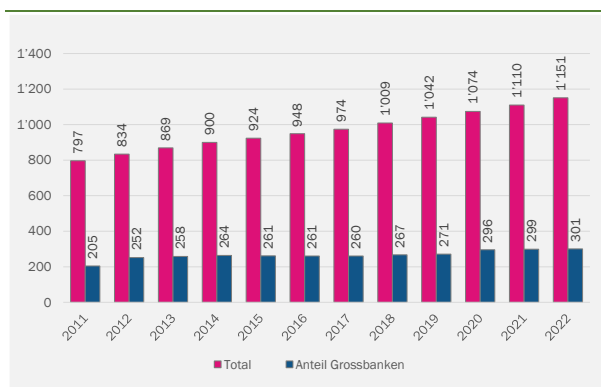


Quelle: Das Gebäudeprogramm

Abbildung 16: Anzahl Zu- / Abnahme der Heizsysteme im Rahmen von Systemsanierungen und Massnahmen im Bereich der Haustechnik

### Hypothekargeschäft

Die Schweiz hat den höchsten Pro-Kopf-Immobilienverschuldungsgrad Europas. Das ausstehende Hypothekenvolumen im Jahr 2022 betrug ca. 1'151 Mia. CHF und war damit fast anderthalbmal so gross wie das BIP von 781 Mia. CHF. Dieser Betrag wird sowohl von Privaten als auch von Investoren getragen.



Quelle: Schweizerische Nationalbank (SNB)

Abbildung 17: Entwicklung der Hypothekarforderungen in der Schweiz (in Mia. CHF)

Gut ein Viertel des wertmässigen Immobilienbestandes wird durch Hypotheken finanziert. Die Kantonalbanken sind führend im Hypothekarmarkt, ihr Marktanteil beträgt 37 %. Die beiden Grossbanken hatten 2022 einen Anteil von knapp einem Viertel und die

<sup>8</sup> Bundesamt für Energie (2023)

<sup>9</sup> MoneyPark (2023)

<sup>10</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), Neurentenstatistik

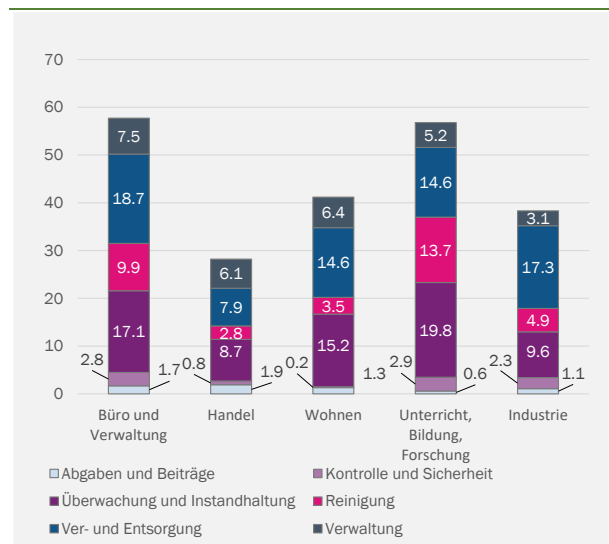
<sup>11</sup> pom+ (2022)

Raiffeisenbanken einen solchen von 17 %.<sup>9</sup> Das Hypothekargeschäft generierte in den letzten Jahren jährliche Wachstumsraten von teilweise über 5 %. Seit 2011 ist das Volumen um 60 % angestiegen.

Rund 1.6 Mia. CHF pro Jahr wurden zwischen 2020 und 2022 aus Vorbezügen der beruflichen Vorsorge für die Finanzierung von Wohneigentum eingesetzt<sup>10</sup>. Bis und mit 2014 lag dieser Wert noch deutlich höher, da bis dahin die Daten auf unbereinigten Bruttodaten der ESTV basierten. Die Abnahme lässt sich teilweise durch die Anpassung der Statistik, vor allem aber als Effekt der Anpassung der Mindestanforderungen bei Hypothekendarlehen erklären. Die strengere Selbstregulierung der Schweizerischen Bankiervereinigung vor allem bezüglich Eigenmittel hatte einen deutlichen Rückgang der für den Kauf von Wohneigentum genutzten Pensionskassengelder zur Folge. Zudem haben nach 2010 die Rückzahlungen von Vorbezügen deutlich zugenommen und machten zwischen 2020 und 2022 pro Jahr jeweils über 500 Mio. CHF aus. In den Jahren 2020 bis 2022 wurden zudem aus der Säule 3a für den Zweck der Wohneigentumsförderung jährlich knapp 1.4 Mia. CHF vorbezogen.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten pro m<sup>2</sup> Geschossfläche variieren stark nach Nutzungsarten. In der Regel fallen vor allem die Überwachungs- und Instandhaltungskosten sowie die Ver- und Entsorgungskosten ins Gewicht. Im Nutzungsbereich Unterricht und Bildung stellen zudem die Reinigungskosten einen der grössten Kostenfaktoren dar.



Quelle: Eigene Darstellung pom+

Abbildung 18: Bewirtschaftungskosten nach Nutzungsarten in absoluten Werten (CHF pro m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>

### Beschäftigte in der Bewirtschaftung

Bei der Berechnung der Wertschöpfung und der Beschäftigung der schweizerischen Immobilienwirtschaft sind die Leistungen der Mitarbeitenden, die für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Immobilien in einem Unternehmen verantwortlich sind, nicht berücksichtigt, da sie keine Wertschöpfung im engeren Sinn im Markt auslösen. Diese Gruppe Fachspezialistinnen und Fachspezialisten machen jedoch einen wesentlichen, oft unterschätzten Anteil an der Immobilienwirtschaft aus. Insgesamt beläuft sich deren Anzahl auf rund 64'900 Vollzeitbeschäftigte, die in den Unternehmen der verschiedensten Branchen für die Immobilienbewirtschaftung zuständig sind. Dies entspricht rund 1.5 % aller Mitarbeitenden in der Schweiz.

Die oben genannten ausgeklammert, werden für die Bewirtschaftung des Gebäudeparks Schweiz rund 245'000 vollzeitäquivalente Stellen (VZÄ) beschäftigt. Ebenfalls entfallen davon noch zusätzliche 180'500 VZÄ auf die spezialisierten Dienstleisterinnen und Dienstleister, die in der volkswirtschaftlichen Analyse erfasst sind. Entsprechend ergibt sich ein Outsourcinggrad der Bewirtschaftung von rund 74 %. Dieser hat in der vergangenen Dekade um rund 3 %-Punkte zugenommen.

Tabelle 5: Konsolidierung der Anzahl VZÄ für die Bewirtschaftung

	2011	2016	2021
Anzahl VZÄ der externen Dienstleister effektiv (ohne Bau, Instandsetzung und Instandhaltung)	104'700	120'500	137'900
Anzahl VZÄ Bauwirtschaft (Instandhaltung Hochbau)	37'700	42'400	42'600
<b>Total effektive VZÄ externe Dienstleister</b>	<b>142'400</b>	<b>162'900</b>	<b>180'500</b>
Kalkulierte Anzahl VZÄ Inhouse	57'100	63'300	64'900
<b>Total Anzahl immobilienbezogene Mitarbeitende</b>	<b>199'500</b>	<b>226'200</b>	<b>245'400</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+

Neben den immobilienbezogenen Leistungen der Bewirtschaftung werden dem Facility Management auch Services an Immobiliennutzer (Dienste wie Umzüge, Empfang, Telefonie, Catering oder Konferenzraum) zugeordnet. Immer häufiger werden auch weitere Supportprozesse (HR, IT oder Finance) unter dem Begriff Facility Management subsummiert. Diese nutzerorientierten Leistungen werden in dieser Studie jedoch nicht erfasst.

### Marktvolumen Bewirtschaftung

Das Marktvolumen beschreibt die effektiv erbrachten Leistungen. Das Marktvolumen der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (ohne Bau) setzt sich zusammen aus den Bruttoproduktionswerten des Grundstücks- und Wohnungswesens, der Wach- und Sicherheitsdienste sowie der Gebäudebetreuung und dem Garten- und Landschaftsbau. Insgesamt belaufen sich die Umsätze 2021 auf 28.5 Mia. CHF.

Tabelle 6: Umsätze der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (in Mia. CHF) nach NOGA Code

	2011	2016	2021
68 Grundstücks- und Wohnungswesen	7.9	9.4	13.0
80 Wach- und Sicherheitsdienste	2.0	2.4	2.4
81 Gebäudebetreuung und Garten-/Landschaftsbau	11.1	13.0	13.1
<b>Summe</b>	<b>21.0</b>	<b>24.8</b>	<b>28.5</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+

Die Bauausgaben der öffentlichen Hand und der Privaten für den Unterhalt der Liegenschaften betragen 12.3 Mia. CHF gegenüber jeweils 12.4 Mia. CHF in den Jahren 2011 und 2017 und bleiben somit stagnierend. Der Unterhalt beinhaltet die beiden Positionen Instandhaltung und Instandsetzung. Instandsetzungen sind in der Regel Bauprojekte und werden nicht dem Markt der Bewirtschaftung zugezählt. Hingegen gehören Instandhaltungsleistungen zum Bewirtschaftungsvolumen. Sie summieren sich auf 8.6 Mia. CHF. Hinzu kommen die Leistungen der internen, immobilienbezogenen Mitarbeitenden von rund 18.6 Mia. CHF. Die Gesamtsumme des Marktvolumens im Bereich der Bewirtschaftung beläuft sich somit auf 55.7 Mia. CHF pro Jahr. Davon sind knapp 67 % externe Kosten (37.1 Mia. CHF) und die anderen 33 % interne Kosten (18.6 Mia. CHF).

Tabelle 7: Marktvolumen für die Bewirtschaftung des Gebäudeparks Schweiz (in Mia. CHF)

	2011	2016	2021
Umsätze (Bruttoproduktionswert) der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (ohne Bau)	21.0	24.8	28.5
Instandhaltung extern	8.7	8.7	8.6
<b>Summe Marktvolumen (extern)</b>	<b>29.7</b>	<b>33.5</b>	<b>37.1</b>
Umsätze interne Eigenleistungen	14.3	17.1	18.6
<b>Summe Marktvolumen (intern und extern)</b>	<b>44.0</b>	<b>50.6</b>	<b>55.7</b>

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen von pom+

### Private Eigenleistungen

Die monetäre Bewertung der unbezahlten Arbeit beträgt bei Hausarbeiten im Jahr 2020 434 Mia. CHF (9.8 Mia. Stunden).<sup>12</sup> Diese privaten Eigenleistungen werden bei der Berechnung des Marktvolumens nicht berücksichtigt.

<sup>12</sup> Bundesamt für Statistik (BFS), Satellitenkonto Haushaltsproduktion



### 03. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

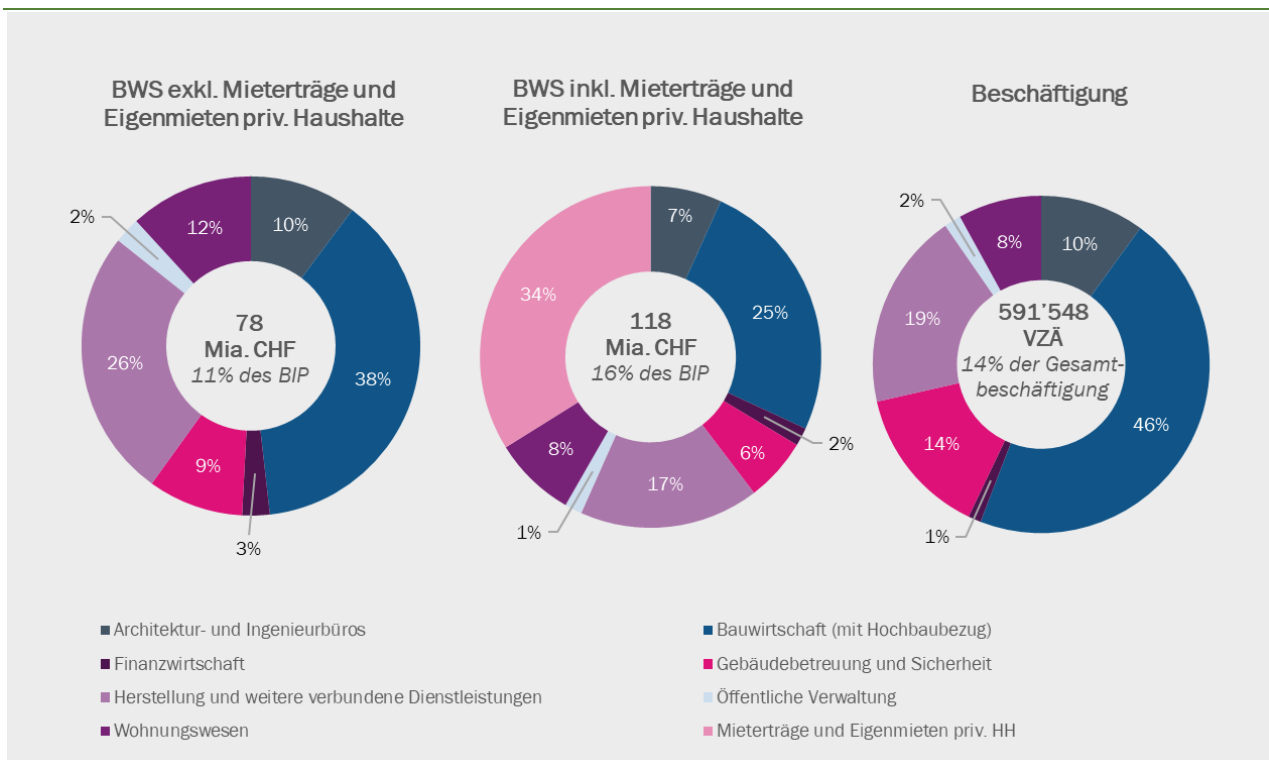
Um die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft im gesamtwirtschaftlichen Kontext erfassen zu können, orientiert sich die Studie an den Methoden der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Dabei wird die Bedeutung der Immobilienwirtschaft angebots- bzw. aufkommensseitig, d. h. bei den Anbietern von Produkten und Dienstleistungen ermittelt. Zudem wird die Wirtschaftsstruktur nach der Systematik der Wirtschaftszweige des BFS (NOGA) als Ausgangspunkt verwendet. Aufgrund einer Revision der Datengrundlage im Jahr 2020 für die Jahre 2011 bis 2018 kann es zu Diskrepanzen zu den Zahlen der letzten im Jahr 2020 aktualisierten Studie kommen<sup>13</sup>. Die Studie konzentriert sich auf die erwähnten sieben Bereiche der Volkswirtschaft mit klarem Bezug zur Immobilienwirtschaft (Abbildung 3). D.h. es werden Wirtschaftszweige berücksichtigt, die direkt im Lebenszyklus der Immobilie involviert sind. Dabei werden drei Gruppen von Wirtschaftszweigen unterschieden: Wirtschaftszweige der Immobilienwirtschaft im engeren Sinn, für die Immobilienwirtschaft charakteristische Wirtschaftszweige und mit der Immobilienwirtschaft verbundene Wirtschaftszweige. Intern erbrachte Eigenleistungen in Unternehmen ausserhalb der erwähnten Wirtschaftszweige sowie Eigenleistungen von Privatpersonen werden nicht berücksichtigt.

### Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft im 2021

#### Wohnungswesen

Das Wohnungswesen wird oftmals als Immobilienbranche im eigentlichen Sinn gesehen. Sie umfasst die Immobiliengesellschaften – d.h. Unternehmen mit der Vermietung eigener Immobilien als Hauptzweck – sowie die Dienstleistungen bei der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien im Auftrag Dritter. Zudem werden die Mieteinnahmen und die Eigenmietwerte der Privathaushalte diesem Bereich zugeordnet.

Das Wohnungswesen weist 2021 eine Beschäftigung von rund 47'400 VZÄ auf, die eine Bruttowertschöpfung von rund 9.2 Mia. CHF generieren (Abbildung 19 / Tabelle 8). Zusätzlich zu dieser Wertschöpfung werden über die Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte weitere 40.1 Mia. CHF Wertschöpfung erzielt. Damit beläuft sich der Anteil des Wohnungswesens an der gesamten Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft auf 42 %. Ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte liegt der Wertschöpfungsanteil an der Immobilienwirtschaft bei 12 %. Dem hingegen liegt der Anteil der Beschäftigten des Wohnungswesens an der Immobilienwirtschaft mit 8 % tiefer, was in einer höheren Arbeitsproduktivität resultiert.



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen Rütter Soceco und pom+

Abbildung 19: Zusammenfassung der immobilienbezogenen Wertschöpfung und Beschäftigung nach Bereichen der Immobilienwirtschaft, 2021

<sup>13</sup> Bundesamt für Statistik (2022)

Tabelle 8: Zusammenfassung der immobilienbezogenen Wertschöpfung und Beschäftigung nach Bereichen der Immobilienwirtschaft, 2021

	Immo- bilien- anteil	Bruttoproduk- tionswert (BPW)		Bruttowert- schöpfung (BWS)		Anzahl Beschäftigte	
	%	Mio. CHF	%	Mio. CHF	%	VZÄ	%
<b>Branchen der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne</b>	<b>96</b>	<b>80'556</b>	<b>36</b>	<b>56'421</b>	<b>48</b>	<b>132'383</b>	<b>22</b>
Wohnungswesen	100	12'984	6	9'247	8	47'385	8
Mieterträge und Eigenmieten privater Haushalte	100	56'248	25	40'047	34		
Gebäudebetrieb und Sicherheit	73	11'325	5	7'127	6	84'998	14
<b>Charakteristische Branchen</b>	<b>71</b>	<b>92'106</b>	<b>41</b>	<b>41'692</b>	<b>35</b>	<b>347'330</b>	<b>59</b>
Architektur- und Ingenieurbüros	53	13'186	6	7'980	7	59'241	10
Bauwirtschaft (mit Hochbaubezug)	81	72'630	32	29'717	25	271'251	46
Öffentliche Verwaltung	14	2'882	1	1'945	2	9'594	2
Finanzwirtschaft	3	3'408	2	2'049	2	7'244	1
<b>Verbundene Branchen</b>	<b>9</b>	<b>53'631</b>	<b>24</b>	<b>20'126</b>	<b>17</b>	<b>111'835</b>	<b>19</b>
Herstellung und weitere verbundene Dienstleistungen	9	53'631	24	20'126	17	111'835	19
<b>Total Immobilienwirtschaft inkl. Mieteinnahmen und Eigenmiete priv. Haushalte</b>		<b>226'294</b>	<b>100</b>	<b>118'239</b>	<b>100</b>	<b>591'548</b>	<b>100</b>
<b>Total Immobilienwirtschaft exkl. Mieteinnahmen und Eigenmiete priv. Haushalte</b>		<b>170'045</b>		<b>78'192</b>		<b>591'548</b>	
<i>Anteil Immobilienwirtschaft inkl. Mieteinnahmen und Eigenmiete priv. Haushalte am BIP bzw. an der Gesamtbeschäftigung</i>					16%		14%
<i>Anteil Immobilienwirtschaft exkl. Mieteinnahmen und Eigenmiete priv. Haushalte am BIP bzw. an der Gesamtbeschäftigung</i>					11%		14%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen Rütter Soceco und pom+

### Gebäudebetreuung und Sicherheit

Der Bereich Gebäudebetreuung und Sicherheit umfasst Teile der als infrastrukturelle Facility Services bezeichneten Dienstleistungen: Gebäudereinigung, Hauswartung und Gartenbau. Zudem werden die Bewachungsdienste der Sicherheitsbranche zu diesem Bereich gezählt.

Die Bedeutung der immobilienbezogenen Leistungen ist im Bereich Gebäudebetreuung und Sicherheit mit 73 % hoch. Von den rund 116'000 Beschäftigten dieses Wirtschaftszweiges haben rund 85'000 VZÄ einen Immobilienbezug. Sie erwirtschaften eine Wertschöpfung von insgesamt 7.1 Mia. CHF. Der Bereich trägt damit 14 % zur Gesamtbeschäftigung und 6 % zur Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft bei. Ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte liegt der Wertschöpfungsanteil an der Immobilienwirtschaft bei 9 %.

Zwei Drittel der Beschäftigten sind in der Gebäudebetreuung tätig (57'100 VZÄ) und 27 % (22'650 VZÄ) im Garten- und Landschaftsbau. Der Sicherheitsbereich bietet rund 5'250 immobilienbezogene Stellen (6 %).

### Architektur- und Ingenieurbüros

Die Architektur- und Ingenieurbüros bieten zentrale Leistungen im Lebenszyklus der Immobilien an – sowohl in der Phase der Planung und des Baus wie auch bei der Instandsetzung des Bestandes. Von den knapp 110'000 Beschäftigten dieses Wirtschaftszweigs haben 54 % oder rund 59'200 VZÄ einen Immobilienbezug. Dies entspricht 10 % der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft. Mit 8 Mia. CHF

Bruttowertschöpfung tragen sie 7 % zur Wertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft bei. Ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte privater Haushalte beträgt der entsprechende Anteil 10 %.

### Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft ist eine Kernbranche der Immobilienwirtschaft und nimmt in der Schweizer Volkswirtschaft eine Schlüsselrolle ein. Sie wird in den Hoch- und Tiefbau sowie den Ausbau unterteilt.

Von den knapp 333'400 Beschäftigten der Bauwirtschaft sind 81 % oder 271'250 VZÄ im Hochbau beschäftigt. 46 % der Beschäftigten der Immobilienwirtschaft bzw. 6.5 % der gesamtschweizerischen Beschäftigten sind damit in dieser Branche tätig. Sie generieren mit 29.7 Mia. CHF 25 % der immobilienbezogenen Bruttowertschöpfung bzw. 4 % des BIP. Ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte beträgt der Anteil an der Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft rund 38 %.

### Öffentliche Verwaltung

Die öffentliche Verwaltung ist auf allen Stufen (Gemeinden, Kantone und Bund) massgeblich in den Planungs- und Bauprozess involviert. Zudem haben immobilienbezogene Fälle in der Rechtsprechung eine Bedeutung.

In der allgemeinen öffentlichen Verwaltung besteht mit einem beschäftigungsmässigen Immobilienanteil von 16 % (8'300 VZÄ) ein ausgeprägter Bezug zur Immobilienwirtschaft. In der Rechtspflege bzw. bei den

Gerichten sind 7.7 % oder 1'300 der rund 16'800 VZÄ durch immobilienbezogene Fälle induziert. Die insgesamt 9'590 immobilienbezogenen Beschäftigten der öffentlichen Hand machen 2 % der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft aus. Die Wertschöpfung von 1.9 Mia. CHF entspricht 1.6 % der gesamten immobilienbezogenen Wertschöpfung (ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte 2.5 %).

### Finanzwirtschaft

Die Finanzwirtschaft umfasst Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Der Bezug zur Immobilienwirtschaft besteht über die Finanzierung von Immobilien (Vergabe von Hypotheken), die Verwaltung von immobilienbezogenen Anlagefonds und -stiftungen, das Eigentum an Immobilien (Anlagekapital von Versicherungen und Pensionskassen) sowie Gebäudeversicherungsleistungen. Der Immobilienbezug scheint in der Finanz- und Versicherungswirtschaft mit 3 % auf den ersten Blick eher gering. In Anbetracht der wirtschaftlichen Grösse der Schweizer Finanzwirtschaft ist er dennoch beachtlich. Die 7'200 Beschäftigten mit Immobilienbezug machen 1 % der Beschäftigung der Immobilienwirtschaft aus und generieren 2 Mia. CHF Bruttowertschöpfung. Dies entspricht 2 % der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft (ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte der privaten Haushalte 3 %).

### Verbundene Branchen in der Herstellung und bei übrigen Dienstleistungen

Bei den verbundenen Branchen wird einerseits die Herstellung von Baustoffen sowie von Elementen des Ausbaus und der Gebäudetechnik berücksichtigt. Insbesondere der Kiesabbau, die Holzverarbeitung, die Zement- und Betonherstellung und der Metallbau haben enge Verbindungen zur Bauwirtschaft. Andererseits werden immobilienbezogene Leistungen der Entsorgungsbranche, des Handels, der Güterbeförderung und der Rechtsberatung erfasst.

Über alle berücksichtigten Branchen beträgt der Immobilienanteil an der Beschäftigung im Durchschnitt 9 %. Dies entspricht 111'800 VZÄ und generiert eine Bruttowertschöpfung von 20.1 Mia. CHF. Damit tragen die verbundenen Branchen 19 % zur Gesamtbeschäftigung und 17 % zur gesamten Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft bei (ohne den Einbezug der Mieteinnahmen und Eigenmietwerte privater Haushalte 26 %). Betrachtet man die Ergebnisse im Detail, so ist mit rund 61'000 immobilienbezogenen VZÄ die Herstellung der bedeutendste Teilbereich der verbundenen Branchen. Er generiert mit 9.2 Mia. CHF rund 46 % der Wertschöpfung des Bereichs. Sein Immobilienanteil liegt bei 9 %.

### Fazit volkswirtschaftliche Bedeutung

Die Immobilienwirtschaft generierte 2021 insgesamt eine Beschäftigung von rund 592'000 VZÄ und trug damit 14 % zur gesamtschweizerischen Beschäftigung bei. Sie löste einen Gesamtumsatz von 226 Mia.

CHF und eine Bruttowertschöpfung von rund 118 Mia. CHF aus, was 16 % des schweizerischen BIPs entspricht. Mit 59 % ist der grösste Anteil der Beschäftigten der Immobilienwirtschaft bei den charakteristischen Branchen angestellt. Dies liegt vor allem an der Bauwirtschaft, die allein schon 46 % der Gesamtbeschäftigung ausmacht.

In der volkswirtschaftlichen Analyse sind die Leistungen der Mitarbeitenden, die für die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Immobilien in einem Unternehmen verantwortlich sind (internes Personal für Betriebsliegenschaften), nicht berücksichtigt. Entsprechend der Berechnungen sind dies rund 64'900 VZÄ. Unter Einbezug dieser Arbeitsplätze generiert die Immobilienwirtschaft für den gesamten Gebäudepark Schweiz eine Beschäftigung von rund 656'000 VZÄ, die 16 % der Schweizer Gesamtbeschäftigung entsprechen.

### Einordnung der wirtschaftlichen Bedeutung

Mit einem Anteil von 16 % am Schweizer Bruttoinlandsprodukt ist die Immobilienwirtschaft einer der wichtigsten Faktoren in der Schweizer Volkswirtschaft. Keine Einzelbranche allein erreicht dieses Gewicht. Vergleichsweise erarbeiten die grössten Einzelbranchen wie der Grosshandel und die öffentliche Verwaltung einen Anteil von 10.6 % bzw. 10.5 % sowie das Finanzwesen und das Gesundheitswesen einen Anteil von 5.6 %. Dem hingegen erreicht das Baugewerbe inkl. Tiefbau allein schon 4 %.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft geht dabei weit über die unmittelbare Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkung hinaus. Abgesehen von ihrer primären Funktion, Räumlichkeiten zum Wohnen und Arbeiten bereit zu stellen, gehen von ihr viele weitere wirtschaftliche sowie gesellschaftliche und umweltbezogene Wirkungen aus. So leistet sie beispielsweise einen wichtigen Beitrag an die Sicherheit von Vermögensanlagen und Investments, namentlich für Pensionskassen und – über spezielle Gebäude wie Spitäler, Schulen oder Kultur- und Sportanlagen – zur Lebensqualität in unserem Lande. In der Diskussion um eine nachhaltige Energieversorgung nimmt der Gebäudepark heutzutage eine zentrale Rolle ein und beeinflusst die Umwelt massgebend.

### Arbeitsproduktivitäten

Die Arbeitsproduktivität (Bruttowertschöpfung je VZÄ) der Immobilienwirtschaft beträgt im Durchschnitt 130'500 CHF und liegt damit knapp 20 % unter dem Durchschnitt der Schweizer Gesamtwirtschaft (165'500 CHF).

Innerhalb der Immobilienwirtschaft variiert die Arbeitsproduktivität der einzelnen Wirtschaftszweige sehr stark. Dies ist auf verschiedene Einflussfaktoren zurückzuführen. Zu erwähnen sind insbesondere die unterschiedlichen Lohnniveaus und die branchenspezifische Zusammensetzung der Wertschöpfung.

Eine unterdurchschnittliche Arbeitsproduktivität weisen die Wirtschaftszweige Gebäudebetreuung und Sicherheit (83'900 CHF) und Bauwirtschaft (109'600 CHF) auf. Überdurchschnittlich ist die Arbeitsproduktivität bei den Zweigen Architektur- und Ingenieurbüros (134'700 CHF), Wohnungswesen exkl. Mieteinnahmen privater Haushalte (195'100 CHF), verbundene Branchen (188'600 CHF), öffentliche Verwaltung (202'800 CHF), und Finanzwirtschaft (286'400 CHF).

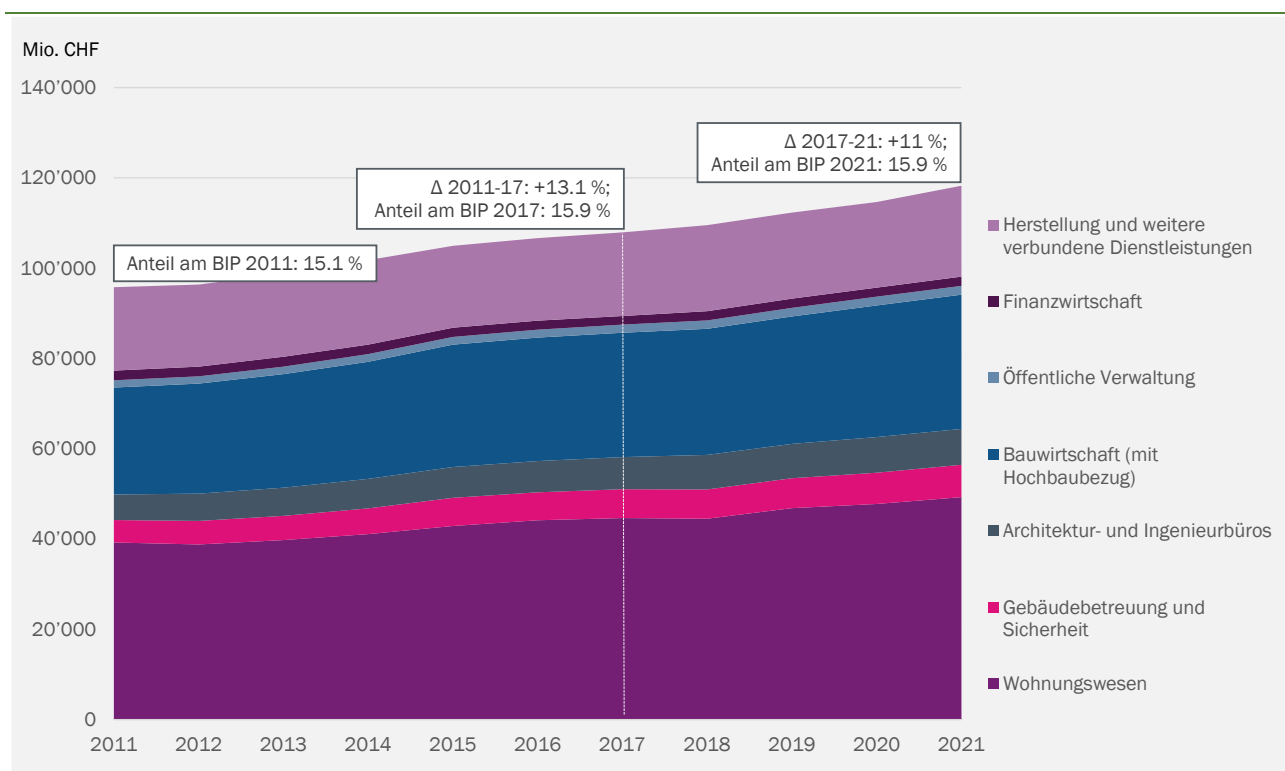
#### Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft zwischen 2011 und 2021

Zwischen 2011 und 2021 hat die nominale Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft von 95.8 Mia. CHF um 23 % auf 118.3 Mia. CHF zugenommen. Die Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft ist somit stärker gewachsen als das BIP der Schweiz, das nur um 17 % zugelegt hat. Dabei sind die Branchen Gebäudebetreuung und Sicherheit, Architektur- und Ingenieurbüros, Bauwirtschaft, Wohnungswesen und

öffentliche Verwaltung überdurchschnittlich gewachsen, während die übrigen Branchen unterdurchschnittlich zugelegt haben oder sogar geschrumpft sind.

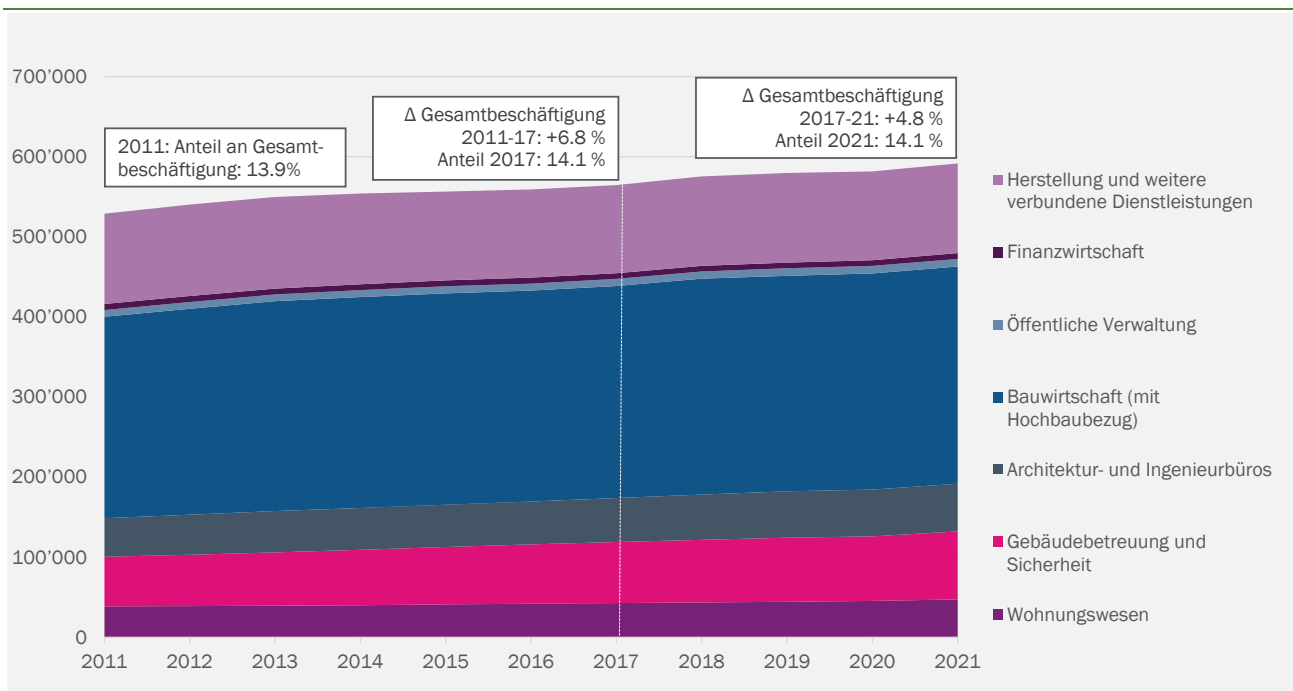
Die Branchenstruktur der Immobilienwirtschaft hat sich zwischen 2011 und 2021 leicht verändert. Das Gewicht der Branchengruppe Herstellung und weitere Dienstleistungen hat sich verringert, während das der Architektur- und Ingenieurbüros, Gebäudebetreuung und Sicherheit und des Wohnungswesens gestiegen sind.

Die Zahl der Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft ist im gleichen Zeitraum von rund 530'000 auf gut 592'000 VZÄ gestiegen. Das Wachstum um 12 % entspricht ungefähr dem gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungswachstum (11 %). Dabei hat die Bedeutung der Branchen Gebäudebetreuung und Sicherheit, Architektur- und Ingenieurbüros, Öffentliche Verwaltung sowie Wohnungswesen überdurchschnittlich zugenommen.



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen Rütter Soceco und pom+

Abbildung 20: Entwicklung der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft nach Branchen zwischen 2011 und 2021, in Mio. CHF



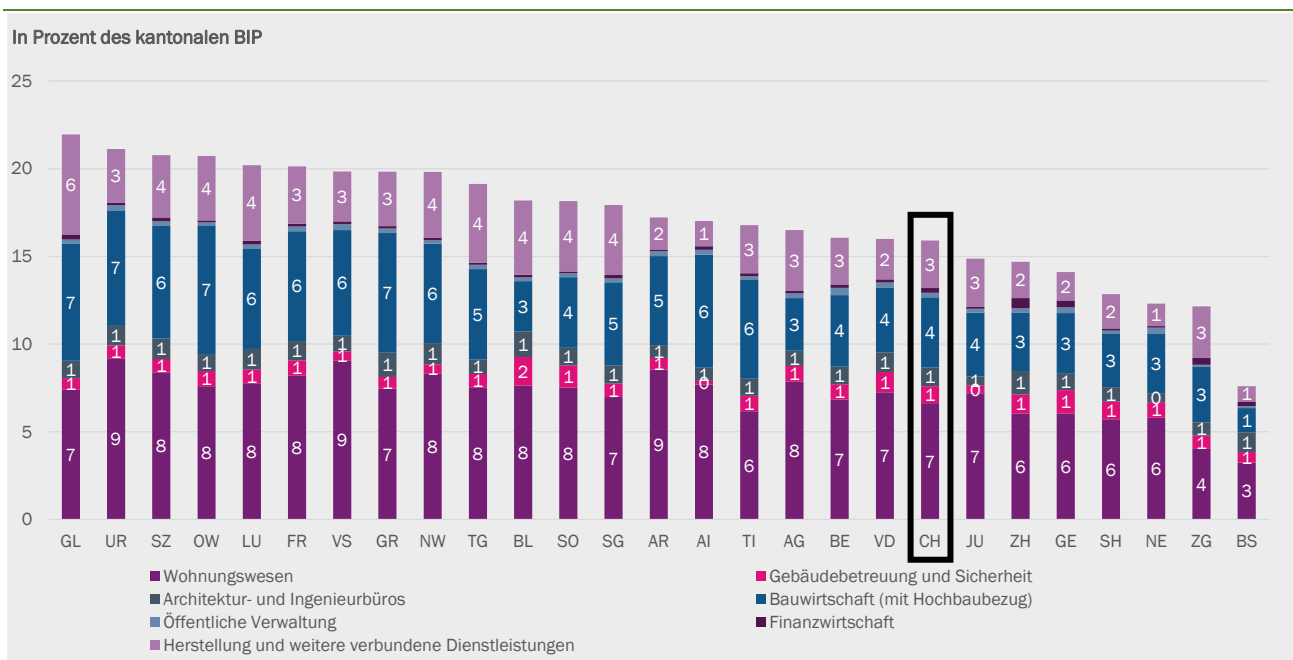
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen Rütter Soceco und pom+

Abbildung 21: Entwicklung der Beschäftigung in der Immobilienwirtschaft nach Branchen zwischen 2011 und 2021, Anzahl VZÄ

### Die Immobilienwirtschaft in den Kantonen

Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft unterscheidet sich stark zwischen den Kantonen. Der Anteil der immobilienbezogenen Bruttowertschöpfung am kantonalen BIP schwankt zwischen 8 % im Kanton Basel-Stadt und 22 % im Kanton Glarus, wobei sie tendenziell in urbanen Kantonen kleiner ist als in ländlichen Kantonen (Abbildung 22).

Auch das Gewicht der einzelnen Branchen innerhalb der Immobilienwirtschaft unterscheidet sich deutlich zwischen den Kantonen. In den ländlichen Kantonen haben tendenziell die Bauwirtschaft und die verbundenen Branchen eine höhere Bedeutung als in den städtischen Kantonen, während in letzteren Branchen wie die Gebäudebetreuung und Sicherheit, Architektur- und Ingenieurbüros und vor allem das Wohnungswesen eine grössere Rolle spielen.



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Berechnungen pom+

Abbildung 22: Anteil der immobilienbezogenen Bruttowertschöpfung am BIP der Kantone 2021

## Steuerwirkungen

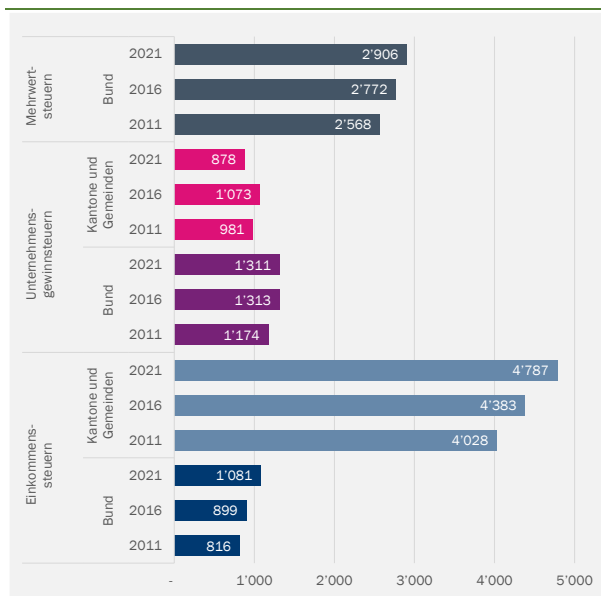
Die von der Immobilienwirtschaft ausgelösten Steuerwirkungen können in zwei Gruppen unterteilt werden:

- Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft
- Immobilienbezogene Steuern

Angesichts der Komplexität und der Datenverfügbarkeit wurden für diese Studie die Steuerwirkungen der immobilienbezogenen Vermögens-, Einkommens- und Erbschaftssteuern der privaten Haushalte sowie der Unternehmen ausserhalb der Immobilienwirtschaft nicht berücksichtigt. Zudem werden die Erträge aus Gebühren und Abgaben, wie Notariats- und Grundbuchabgaben oder Entsorgungsgebühren ausklammert, die nicht als Steuern gelten.

### Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft

Zu den Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft zählen zum einen die Einkommenssteuern der Beschäftigten und die Gewinnsteuern der in die Immobilienwirtschaft einbezogenen Unternehmen. Zum anderen sind der immobilienbezogene Konsum und zum Teil auch die Bauinvestitionen der Unternehmen und privaten Haushalte mehrwertsteuerpflichtig und haben somit Auswirkungen auf die Einnahmen der Mehrwertsteuer.



Quellen: EFV, ESTV, Berechnungen Rütter Soceco und pom+

Abbildung 23: Steuerwirkung der Immobilienwirtschaft für die Jahre 2011, 2016 und 2021 (in Mio. CHF)

Im Jahr 2021 fielen bei Bund, Kantonen und Gemeinden insgesamt 5.9 Mia. CHF aus Einkommenssteuern der Beschäftigten mit Immobilienbezug an. Zusammen mit 2.2 Mia. CHF aus immobilienbezogenen Unternehmensgewinnsteuern und 2.9 Mia. CHF aus

immobilienbezogenen Mehrwertsteuererträgen ergeben sich Erträge aus Steuern der Immobilienwirtschaft in der Höhe von 11 Mia. CHF. Dies entspricht rund 7 % der gesamten Fiskaleinnahmen in der Schweiz.

Von den immobilienbezogenen Fiskaleinnahmen kommen dem Bund 5.3 Mia. CHF zu, was 48 % der gesamten Steuerwirkung der Immobilienwirtschaft entspricht.

### Immobilienbezogene Steuern

Zu den immobilienbezogenen Steuern werden die Sondersteuern auf Grundeigentum (Grundsteuern), Vermögensgewinnen und dem Vermögensverkehr gezählt. Diese immobilienbezogenen Steuern kommen nur Kantonen und Gemeinden zugute. Diese nehmen mit den drei Steuertypen rund 6.5 Mia. CHF ein. Somit stammen 4 % der gesamthaften Fiskaleinnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden von immobilienbezogenen Steuern.

Insgesamt fließen aus den Steuern der Immobilienwirtschaft und der erfassten immobilienbezogenen Steuern der öffentlichen Hand rund 17.4 Mia. CHF Steuern zu. Dies entspricht einem Beitrag von 11 % zu den Fiskaleinnahmen der Schweiz. Zwar hat die absolute Zahl der Steuern der Immobilienwirtschaft und der erfassten immobilienbezogenen Steuern in den Jahren 2016 bis 2021 deutlich zugenommen, der Anteil an den gesamten Fiskaleinnahmen hat sich aber nur geringfügig erhöht. Dies aufgrund der allgemein gestiegenen Steuereinnahmen in diesem Zeitraum.

Tabelle 9: Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft und Fiskaleinnahmen aus immobilienbezogenen Steuern für Bund, Kantone und Gemeinden 2021

	Fiskaleinnahmen insgesamt	Immobilienbezug	Immobilienbezogene Fiskaleinnahmen
	Mio. CHF	%	Mio. CHF
<b>Steuererträge der Immobilienwirtschaft</b>			
<b>Einkommenssteuern Beschäftigte</b>	<b>59'384</b>	<b>10</b>	<b>5'868</b>
Bund	12'693	9	1'081
Kantone und Gemeinden	46'691	10	4'787
<b>Unternehmensgewinnsteuern</b>	<b>22'876</b>	<b>10</b>	<b>2'189</b>
Bund	12'701	10	1'311
Kantone und Gemeinden	10'175	9	878
<b>Mehrwertsteuern</b>	<b>23'553</b>	<b>12</b>	<b>2'906</b>
<b>Total Steuererträge Immobilienwirtschaft *</b>	<b>105'813</b>	<b>10</b>	<b>10'963</b>
<i>Gesamte Fiskaleinnahmen</i>	<i>154'105</i>	<i>7</i>	
<b>Erträge aus immobilienbezogenen Steuern</b>			
<b>Grundsteuern</b> Kantone und Gemeinden	<b>1'414</b>	<b>100</b>	<b>1'414</b>
<b>Vermögensgewinnsteuern</b> Kantone und Gemeinden	<b>3'399</b>	<b>98</b>	<b>3'331</b>
<b>Vermögensverkehrssteuern</b> Kantone und Gemeinden **	<b>1'719</b>	<b>100</b>	<b>1'719</b>
<b>Total Erträge aus immobilienbezogenen Steuern</b>	<b>6'532</b>	<b>99</b>	<b>6'464</b>
<i>Gesamte Fiskaleinnahmen</i>	<i>154'105</i>	<i>4</i>	
<b>Gesamte Steuerwirkung der Immobilienwirtschaft</b>			<b>17'427</b>
<i>Gesamte Fiskaleinnahmen</i>	<i>154'105</i>	<i>11</i>	

\* Die Versteuerung von Erträgen und Vermögen aus Immobilien ist nicht berücksichtigt

\*\* Die Einnahmen aus den kantonalen Stempelabgaben können nicht abgezogen werden

Quellen: Finanzstatistik EFV, Steuerstatistiken ESTV, Berechnungen Rütter Soceco und pom+

## Quellen- und Grundlagenverzeichnis

Baldegger, J.; Nathani, C. et al. (2020): Kurzbericht Ausgabe 2020 «Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz»; BWO, HEV Schweiz, Zürich

BLS Netz AG (2023): Netzzustandsbericht 2018

Bundesamt für Energie (2023): Entwicklung Energiebezugsflächen 1990 – 2022

Bundesamt für Energie (2023): Jahresbericht 2022 des Gebäudeprogramms

Bundesamt für Gesundheit (2020): Merkblatt Gesundes Innenraumklima ecobau

Bundesamt für Raumentwicklung (2022): Bauzonenstatistik Schweiz 2022

Bundesamt für Raumentwicklung (2023): Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen – Standbericht 2023

Bundesamt für Statistik (2023): Arealstatistik Schweiz 2013/2018

Bundesamt für Statistik (2023): Bahnbau-Teuerungsindex (BTI) 1994 – 2023

Bundesamt für Statistik (2023): Bau- und Wohnungswesen 2022

Bundesamt für Statistik (2023): Bruttoinlandprodukt (BIP) nach Kantonen 2011 – 2021

Bundesamt für Statistik (2023): Buchhaltungsergebnisse schweizerischer Unternehmen 2011 – 2020

Bundesamt für Statistik (2023): Gebäude- und Wohnungsstatistik

Bundesamt für Statistik (2023): Neurentenstatistik

Bundesamt für Statistik (2023): Satellitenkonto Haushaltsproduktion

Bundesamt für Statistik (2023): Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise (Multibasen) Indexwerte pro Grossregion und pro Objekttyp 1998 – 2023

Bundesamt für Statistik (2023): Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) 2011 – 2021

Bundesamt für Statistik (2022): Statistik der Unternehmensstruktur STATENT, Erläuterung zur Berichtigung der Ergebnisse der STATENT 2011 - 2018

Bundesamt für Statistik (2023): Statistiken zum Lohnniveau

EBP Schweiz AG (2023): Netzzustandsbericht Schweizerische Südostbahn 2014

Eidgenössische Finanzverwaltung (2023): Finanzstatistik, FS-Modell 2011 – 2021

Eidgenössische Steuerverwaltung (2023): Statistiken zur direkten Bundessteuer 2011 – 2021

Eidgenössische Steuerverwaltung (2023): Statistiken zur Mehrwertsteuer 2011 – 2021

Eidgenössische Steuerverwaltung (2023): Steuerrechner

Geschäftsberichte diverser Gebäudeversicherungen für das Jahr 2022

Hoffmann, S.; Hunkeler, D. und Maurer, M. (2014): Nachhaltige Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Schweiz: Herausforderungen und Handlungsoptionen, Thematische Synthese 3 im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms NFP 61 «Nachhaltige Wassernutzung», Bern.

Lukic, D.; Forster, M. (2017): Zustandsanalyse und Werterhaltung der Schweizer Kantonsstrassen, Infra Suisse

MoneyPark (2023): Der Schweizer Hypothekarmarkt 2022, MoneyPark AG, Freienbach

pom+ (2022): FM Monitor 2022, pom+Consulting AG, Zürich

Raabe Norbert (2014): SRF Einstein Online – Was kostet eine Rhätische Bahn?

Schalcher, H.-R.; Boesch, H.-J.; Bertschy, K.; Sommer, H.; Matter, D.; Gerum, J. und Jakob, M. (2011): Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür?, vdf Verlag ETH Zürich

Schweizerische Bundesbahnen SBB (2023), Geschäftsbericht 2021

Schweizerische Nationalbank (2023), Hypothekarkredite 2011 - 2022

Staub, P.; Rütter, H. et al. (2014): Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz; pom+, HEV Schweiz (Hrsg.), Zürich

Swiss Banking (2023), Bankbarometer 2022

Wüest Partner (2023): Immo-Monitoring, Herbstausgaben 2011 – 2023



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Segmente und Teilsegmente der Immobilienwirtschaft .....	6
Abbildung 2: Rollen in der Immobilienwirtschaft .....	7
Abbildung 3: Akteure der Immobilienwirtschaft (auf Basis der NOGA-Klassifikation der Wirtschaftszweige).....	8
Abbildung 4: Prozesse Immobilien Life Cycle.....	9
Abbildung 5: Erstellungswerte des Bauwerks Schweiz.....	10
Abbildung 6: Fläche der Bauzonen nach Hauptnutzungen .....	10
Abbildung 7: Prozentuale Aufteilung der Schweizer Geschossfläche.....	11
Abbildung 8: Kantonale Aufteilung des Gebäudeparks Schweiz 2022 geordnet nach Anzahl (in Tausend) .....	11
Abbildung 9: Anzahl Wohn- und Nichtwohnbauten der Schweiz .....	12
Abbildung 10: Marktwerte Wohn- und Geschäftsflächen in Mia. CHF.....	13
Abbildung 11: Marktwerte Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser, in Mia. CHF .....	13
Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse bei vermieteten Wohnungen .....	13
Abbildung 13: Bauausgaben nach Art der Bauwerke inkl. Abschätzung des privaten Unterhalts 2021 (in Mio. CHF zu laufenden Preisen).....	14
Abbildung 14: Fördergeldbeiträge aus dem Gebäudeprogramm pro Jahr (in Mio. CHF).....	14
Abbildung 15: Wärmedämmte Flächen pro Bauteil mit Förderbeiträgen (in Tausend CHF) .....	14
Abbildung 16: Anzahl Zu- / Abnahme der Heizsysteme im Rahmen von Systemsanierungen und Massnahmen im Bereich der Haustechnik .....	15
Abbildung 17: Entwicklung der Hypothekarforderungen in der Schweiz (in Mia. CHF) .....	15
Abbildung 18: Bewirtschaftungskosten nach Nutzungsarten in absoluten Werten (CHF pro m <sup>2</sup> ) .	15
Abbildung 19: Zusammenfassung der immobilienbezogenen Wertschöpfung und Beschäftigung nach Bereichen der Immobilienwirtschaft, 2021.....	17
Abbildung 20: Entwicklung der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft nach Branchen zwischen 2011 und 2021, in Mio. CHF .....	20

Abbildung 21: Entwicklung der Beschäftigung in der Immobilienwirtschaft nach Branchen zwischen 2011 und 2021, Anzahl VZÄ .....

Abbildung 22: Anteil der immobilienbezogenen Bruttowertschöpfung am BIP der Kantone 2021 ..

Abbildung 23: Steuerwirkung der Immobilienwirtschaft für die Jahre 2011, 2016 und 2021 .....

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kantonale Aufteilung des Gebäudeparks Schweiz 2011 und 2022.....	11
Tabelle 2: Kantonale Gebäudeversicherungswerte Schweiz in Mia. CHF.....	12
Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse von Wohnungen (in Tausend).....	13
Tabelle 4: Bauausgaben inkl. Unterhalt 2021 (in Mio. CHF) .....	14
Tabelle 5: Konsolidierung der Anzahl VZÄ für die Bewirtschaftung .....	16
Tabelle 6: Umsätze der Branchen mit Immobilien als Kerngeschäft (in Mia. CHF) nach NOGA Code .....	16
Tabelle 7: Marktvolumen für die Bewirtschaftung des Gebäudeparks Schweiz (in Mia. CHF) .....	16
Tabelle 8: Zusammenfassung der immobilienbezogenen Wertschöpfung und Beschäftigung nach Bereichen der Immobilienwirtschaft, 2021 .....	18
Tabelle 9: Steuerwirkungen der Immobilienwirtschaft und Fiskaleinnahmen aus immobilienbezogenen Steuern für Bund, Kantone und Gemeinden 2021	23