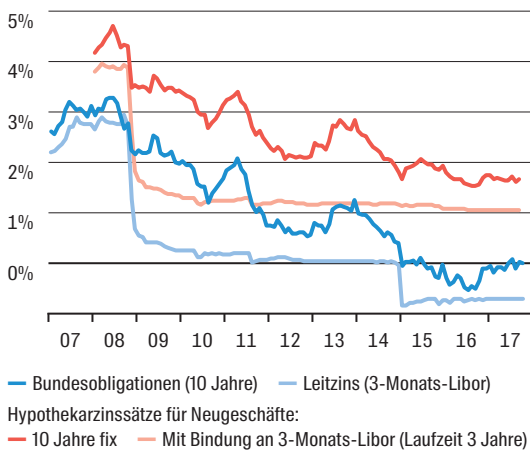


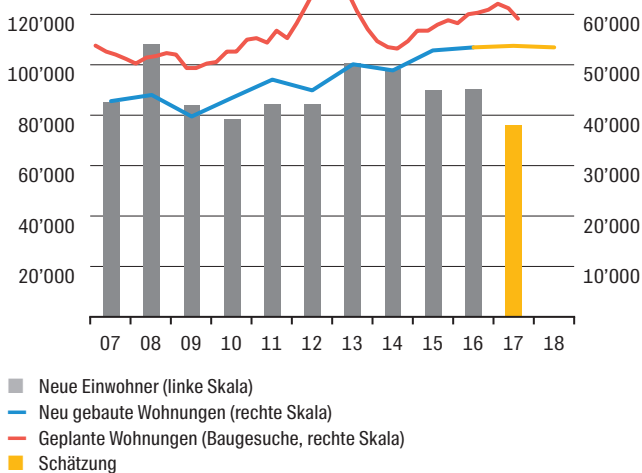
Ausgangslage

- Die Wirtschaft im Euroraum erholt sich – im 2. Quartal 2017 lag das BIP um 2.3% über dem Vorjahresquartal. Dies dürfte auch positive Einflüsse auf die Schweizer Exportwirtschaft haben.
- Vorerst haben hierzulande das BIP und die Beschäftigung nur leicht zugenommen. Aber die Aussichten für 2018 sind mit einem prognostizierten realen Wirtschaftswachstum von knapp 2% vorteilhaft.
- Gemäss der SNB ist der Schweizer Franken weiterhin hoch, jedoch nicht mehr deutlich überbewertet. Ausserdem wirkt sich die Wertsteigerung des Euros positiv auf die Schweizer Unternehmen aus.
- Die Arbeitslosigkeit soll im Jahr 2018 gemäss SECO auf 3.0% zurückgehen. Zudem dürfte die anstehende Senkung des Mehrwertsteuersatzes den privaten Konsum um 1.0 bis 1.5% ankurbeln.
- Der Bau von Geschäftsflächen dürfte erstmals seit einigen Jahren wieder zunehmen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern ist weiterhin auf hohem Niveau, aber im Jahr 2018 leicht rückläufig.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.33	8.42 ⁽¹⁾	8.5 ⁽²⁾	8.6 ⁽²⁾
Jährliche Veränderung	1.1%	1.1% ⁽¹⁾	0.9% ⁽²⁾	0.9% ⁽²⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	0.9% ⁽³⁾	2.0% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.9%	0.3%	0.3% ⁽³⁾	0.8% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	3.3%	3.2% ⁽³⁾	3.0% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-18	-13	-2	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.5%	-1.7%	-0.1% ⁽⁴⁾	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	1.5%	-0.4%	0.4% ⁽³⁾	0.2% ⁽³⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-1.1%	-0.4%	0.5% ⁽³⁾	0.2% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils September)	1.95%	1.52%	1.66%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Oktober)	-0.27%	-0.36%	-0.03%	-

⁽¹⁾ Prov. Daten BFS – ⁽²⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽³⁾ Prognose SECO September 2017
⁽⁴⁾ Veränderung Januar bis September 2017

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2018 I 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Serviced Apartments: Boom oder Hype?
- Immobilienpreisindizes: Die Methode macht die Musik
- Die Chancen mit dem Mehrwertausgleich
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Markt- und Regionendaten

Erfahren Sie mehr über die umfassende Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt. www.wuestpartner.com/publikationen

Wüest Partner AG
 Alte Börse, Bleicherweg 5
 CH-8001 Zürich

Rue du Stand 60-62
 CH-1204 Genève

Münzgraben 6
 CH-3011 Bern

Via dei Solari 4
 CH-6900 Lugano

www.wuestpartner.com

W&P Immobilienberatung GmbH
 Bockenheimer Landstraße 98-100
 D-60323 Frankfurt am Main

Litfass-Platz 2
 D-10178 Berlin

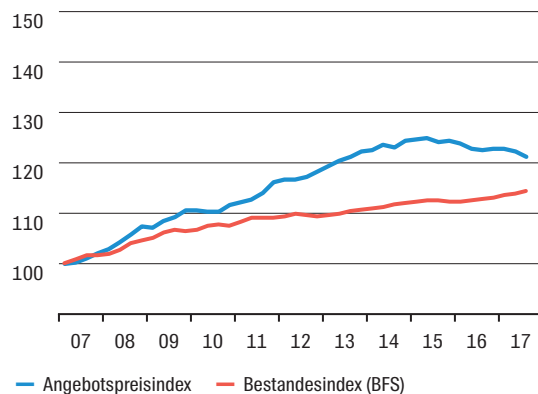
Hanse Contor Esplanade
 Stephansplatz 6
 D-20354 Hamburg

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen hat in der Schweiz ein Rekordniveau erreicht, und auch im Jahr 2018 dürfte der Leerstand weiter zunehmen.
- Die Angebotsmieten gingen zwischen dem 3. Quartal 2016 und 2017 um 1.1% zurück und werden voraussichtlich noch weiter nachlassen. Wüest Partner erwartet für 2018 einen Mietpreisrückgang von 1% im Gesamtschweizer Durchschnitt. Die stärksten Rückgänge dürften in der Süd- und der Nordwestschweiz zu verzeichnen sein (- 1.7% respektive -1.3%).
- Vor allem im Bereich der 3- bis 4.5-Zimmerwohnungen ist mit sinkenden Angebotsmieten zu rechnen. Kleinere Mieteinheiten bleiben dagegen mit 1.8 Suchabos pro Inserat sehr gesucht.
- Die Mieten einiger laufender Mietverträge sind um 2.91% zurückgegangen, nachdem der massgebende Referenzzinssatz im Juni 2017 erneut gesenkt wurde.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2007 = 100)

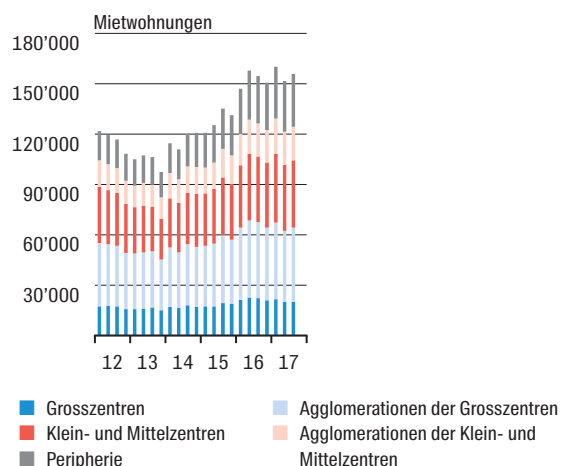


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	1'023
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.0	12.2	12.0
Leerstandsquote (Juni)	1.8%	2.0%	2.4%
Angebotsziffer	6.1%	6.9%	7.0%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.0%	-1.3%	-1.1%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	30	31	35

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
Mietwohnungen								
Zürich	184'700	690.5	0.2%	4.0%	320	640	1.7%	8.6%
Bern	59'900	105.9	0.7%	4.6%	240	440	2.2%	8.3%
Basel	78'400	114.7	0.6%	5.3%	230	370	2.1%	8.5%
Lausanne	61'200	168.7	0.4%	4.2%	280	470	2.4%	8.5%
Genf	84'100	198.1	0.6%	3.6%	370	670	2.3%	9.1%
Schweiz	2'234'500	11'967.1	2.4%	7.0%	190	—	—	8.2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2017

Anmerkungen: Dieser Marktbericht wurde von Wüest Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

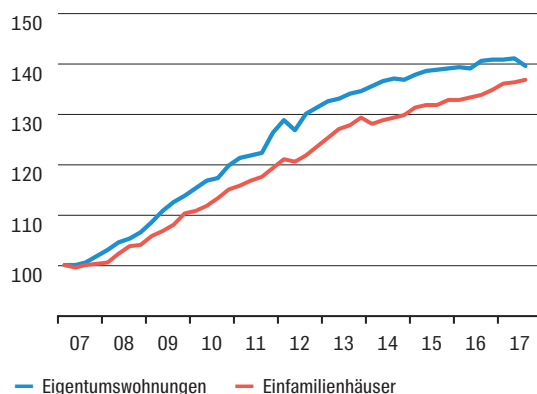
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro Objekt; Transaktionspreise und Spitzenpreise in CHF pro mittleres bzw. gehobenes Objekt. **Eigentumswohnungen:** Angebotspreise (Median), Transaktions- und Spitzenpreise (mittleres bzw. gehobenes Objekt) in CHF pro m² Nutzfläche. **Sämtliche Segmente:** Die Angebotsziffer zeigt das prozentuale Verhältnis zwischen der Anzahl angebotener Immobilien bzw. Flächen und dem Bestand. Die Indexveränderung zeigt die Entwicklung der grob qualitätsbereinigten Angebotspreise beziehungsweise Angebotsmieten. Die Preisangaben sind jeweils gerundet.

Quellen: Der vorliegende Marktbericht beruht auf Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt er sich auf folgende Quellen: Bundesamt für Statistik sowie kantonale und städtische Statistikämter, Baublatt Info-Dienst, Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich KOF, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Schweizerische Nationalbank und MSCI.

Wohneigentum

- Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind zwischen dem 3. Quartal 2016 und 2017 um 0.8% gesunken. Nichtsdestotrotz fällt die Nachfrage nach wie vor rege aus, wie die stabile Entwicklung der Transaktionspreise zeigt.
- Im Jahr 2017 ist die Zahl der baubewilligten Eigentumswohnungen zurückgegangen. Parallel dazu hat die Zahl der Suchabos zwischen Mitte 2016 und Mitte 2017 um 21.6% zugenommen.
- Somit dürften die Preise der Eigentumswohnungen im Jahr 2018 leicht steigen (+0.5%). In der Westschweiz und der Südschweiz muss jedoch weiterhin mit Rückgängen von -0.5% respektive -0.7% gerechnet werden.
- Das Angebot an Einfamilienhäusern ist rückläufig. Der Neubau wird durch das knappe Bauland und raumplanerische Vorgaben beschränkt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage erwartet Wüest Partner für 2018 einen mittleren Preisanstieg von 1.1%.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2007 = 100)

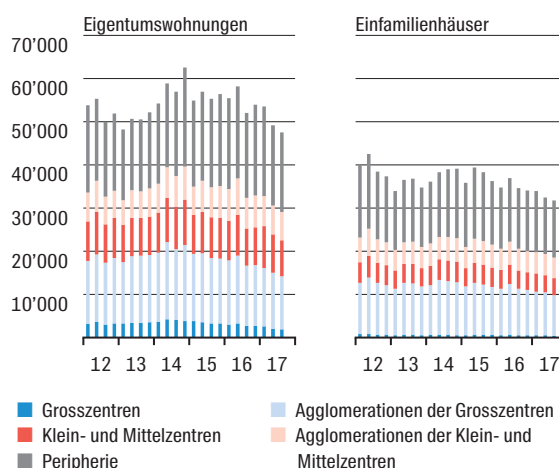


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	787
Angebotsziffer	5.6%	5.2%	4.8%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.2%	1.4%	-0.8%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	6'710
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	76	71	70
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'074
Angebotsziffer	4.0%	3.5%	3.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.0%	1.4%	2.4%
Aktueller Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	—	—	1'155'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	63	65	61

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

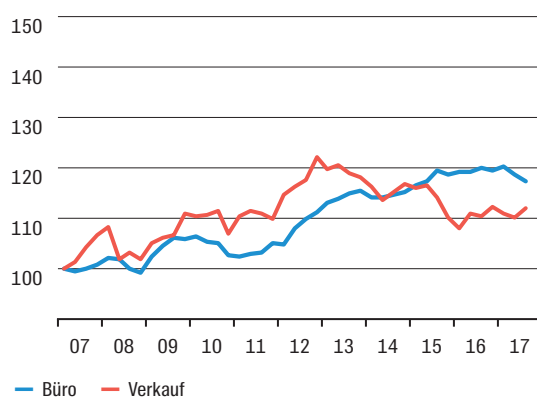
	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	24'900	33'460	59.2	0.1%	1.4%	11'730	12'990	26'400
Bern	11'700	9'540	12.3	0%	0.7%	7'050	7'780	14'500
Basel	14'900	14'940	2.8	0%	1.1%	8'620	9'530	15'200
Lausanne	11'200	12'280	32.9	0.3%	3.0%	9'590	10'720	21'700
Genf	21'300	30'300	27.5	0.4%	4.0%	11'890	13'740	30'800
Schweiz	993'000	786'740	7'840.5	0.5%	4.8%	6'710	6'800	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	21'110	11.1	0.1%	0.8%	1'693'490	2'442'000	3'741'000
Bern	3'900	6'080	3.2	0.3%	0.6%	1'130'520	1'601'000	2'406'000
Basel	5'900	11'040	3.6	0.1%	1.1%	1'264'420	1'916'000	2'884'000
Lausanne	2'100	3'330	8.0	0.0%	7.8%	1'350'420	1'600'000	2'488'000
Genf	800	1'590	5.8	1.4%	9.1%	1'444'650	2'081'000	3'245'000
Schweiz	975'500	1'074'120	5'749.5	0.7%	3.3%	1'155'000	900'000	—

⁽¹⁾ Anpassungen in der Berechnungsgrundlage, nicht mit Vorjahreswert vergleichbar; EWG: Marktwerte ohne PP. - ⁽²⁾ EWG: Preis in CHF/m²; EFH: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2017

Geschäftsflächen

- Auch wenn einige Investoren im Jahr 2017 eine leichte Erholung wahrgenommen haben, bleibt die Lage auf dem Büroflächenmarkt angespannt; die Angebotsmieten lagen im 3. Quartal 2017 etwas unter dem Vorjahresniveau.
- Das Volumen an inserierten Büroflächen stieg im 3. Quartal 2017 auf rund 3.9 Millionen m², und der Bau von Büroflächen nimmt noch weiter zu. Wüest Partner erwartet nächstes Jahr einen leichten Rückgang der Angebotsmieten für Büroflächen (-0,3%).
- Auch wenn die Umsatzzahlen des Detailhandels stark unter dem zunehmenden Online-Handel leiden, besteht Hoffnung auf einen leichten Impuls aus dem steigenden Privatkonsum. Zudem sollte der Einkaufstourismus aufgrund des stärkeren Euros nachlassen.
- Die Zahl der Baubewilligungen für Verkaufsflächen ist jüngst gestiegen, was ein zusätzliches Überangebot zur Folge haben könnte. Für 2018 wird einen Rückgang der inserierten Mieten von 3.1% erwartet.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2007 = 100)

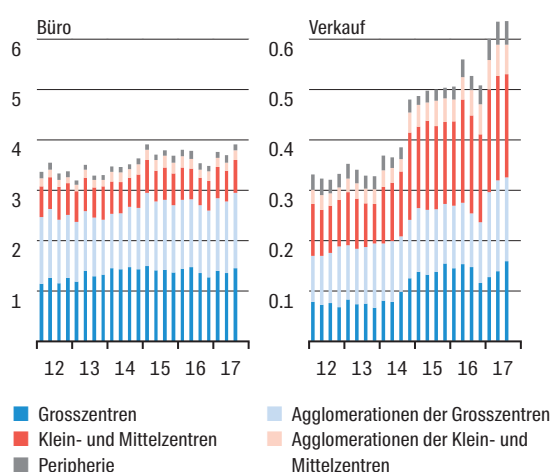


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	285
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.0	2.1	2.5
Angebotsziffer	7.0%	6.4%	7.1%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	4.2%	0.4%	-2.2%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	76	84	78
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	160
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.3	0.4	0.5
Angebotsziffer	1.5%	1.5%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.0%	-3.1%	1.2%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
Büroflächen								
Zürich	9'671'400	49.3	2.3%	6.8%	350	880	2.3%	5.3%
Bern	2'194'100	41.1	4.1%	3.8%	240	420	2.4%	5.3%
Basel	4'523'200	893.5	1.7%	3.8%	250	380	2.6%	6.1%
Lausanne	2'147'300	97.4	2.8%	2.7%	290	500	3.0%	5.2%
Genf	3'544'500	32.7	3.4%	13.6%	470	900	2.5%	3.0%
Schweiz	55'123'600	2'526.9	—	7.1%	190	—	—	5.0%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'899'200	16.4	0.7%	1.8%	400	9'000	2.4%	5.6%
Bern	989'600	0.0	0.4%	1.9%	300	2'400	2.8%	6.1%
Basel	940'100	0.0	1.7%	2.2%	290	3'500	3.1%	2.1%
Lausanne	483'800	1.0	2.4%	4.0%	290	2'700	3.3%	6.8%
Genf	653'700	2.0	1.4%	10.1%	430	5'200	2.7%	3.9%
Schweiz	34'443'400	513.7	—	1.8%	210	—	—	4.7%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2017