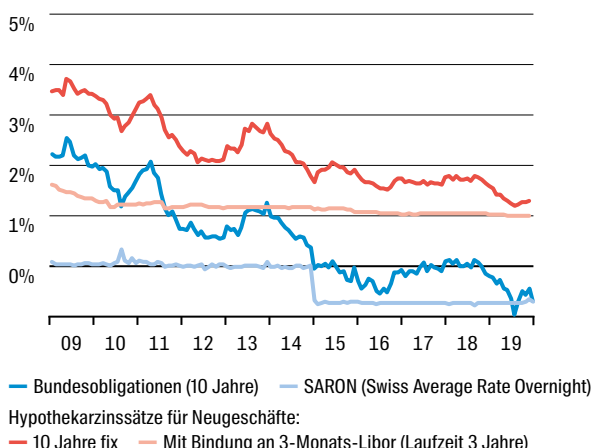


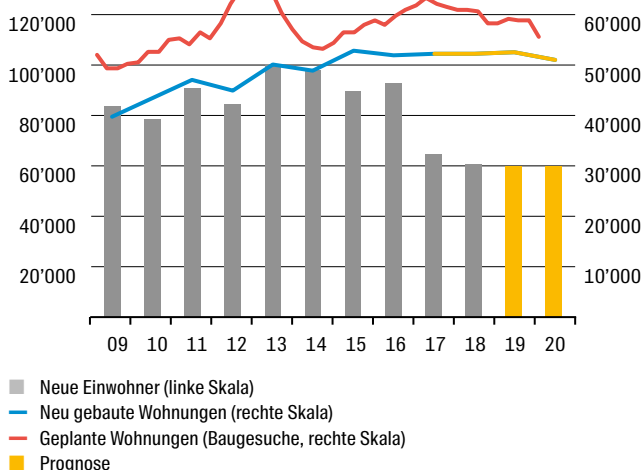
# Ausgangslage

- Die Schweizer Konjunktur dürfte im 2019 ein reales Wachstum von 0.9% verzeichnet haben. Damit lag der Anstieg des Bruttoinlandsprodukts unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1.7%. Auch für 2020 und 2021 sind die Aussichten eher verhalten.
- Obschon der zweite Sektor für einen grossen Teil des letztjährigen Wirtschaftswachstums verantwortlich ist, stieg die Zahl der Beschäftigten vor allem in den Dienstleistungsunternehmen.
- Die Arbeitslosigkeit fällt in der Schweiz sehr tief aus: Im Jahresdurchschnitt 2019 betrug die Arbeitslosenquote 2.3% und sank damit unter das Niveau des Vorjahres von 2.5%. Für 2020 wird ein solides Beschäftigungswachstum und eine ebenfalls tiefe Arbeitslosenquote von 2.4% erwartet.
- Die Zinsen bewegen sich auf sehr tiefem Niveau, und auch im Jahr 2020 wird nicht mit einer substanziellen Zinswende gerechnet. Immobilien dürften weiterhin hoch in der Gunst der Anleger stehen.

## Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



## Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2017	2018	2019	2020
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.48	8.54	8.60 <sup>(1)</sup>	8.66 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	0.8%	0.7%	0.7% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.7%	2.5%	0.9% <sup>(2)</sup>	1.5% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.3% <sup>(1)</sup>	1.1% <sup>(1)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	2.5%	2.3%	2.4% <sup>(3)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-1	-3	-10	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.0%	-0.1%	-0.1%	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	2.2%	0.8% <sup>(1)</sup>	0.6% <sup>(1)</sup>	-1.0% <sup>(1)</sup>
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	0.5%	0.9%	0.4%	0.3% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Dezember)	1.62%	1.63%	1.29%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Januar)	-0.07%	0.10%	-0.21%	-0.70%

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner – <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – <sup>(3)</sup> Prognose SECO Dezember 2019

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2020 | 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Ersatzneubau: Der Wohnungspark wird von Grund auf erneuert
- Die Wohnungsnachfrage im Wandel
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Markt- und Regionendaten

Erfahren Sie mehr über die umfassende Publikation zum Schweizer Immobilienmarkt. [www.wuestpartner.com/publikationen](http://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](http://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

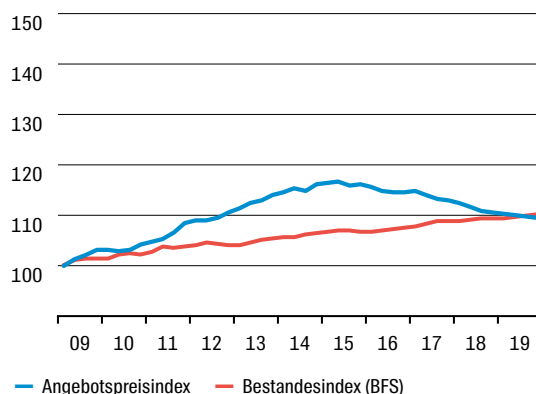
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)

# Mietwohnungen

- Der Trend zu sinkenden Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen hält an: Im letzten Jahr haben sie sich durchschnittlich um 0.9% reduziert. So blicken wir hierzulande mittlerweile auf fast fünf Jahre mit Mietpreissrückgängen zurück.
- Diese Entwicklung ist eine Folge der Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Nach wie vor ist die Zahl der inserierten Objekte im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren überdurchschnittlich hoch: Ende 2019 waren 159 600 Mietwohnungen ausgeschrieben, 12.7% mehr als im Schnitt der Jahre 2015 bis 2018.
- Die Ausdehnung des Angebots lässt nun sukzessive nach. Einerseits geht die Neubautätigkeit langsam zurück, andererseits kurbeln neue Single-Haushalte die Wohnungsnachfrage an.
- Dennoch dürften im 2020 die Angebotsmieten nochmals sinken. Auch für die Mieter mit bestehenden Mietverträgen sind in den kommenden Monaten tiefere Mieten zu erwarten.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2009 = 100)

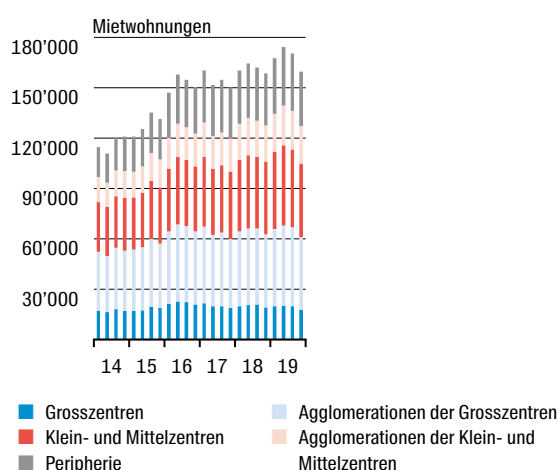


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	1'156
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.0	11.8	12.3
Leerstandsquote (Juni)	2.3%	2.6%	2.7%
Angebotsziffer	6.6%	6.9%	6.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.5%	-2.1%	-0.9%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	36	39	39

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

## Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2019)	Spitzenrendite (3. Q. 2019)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	188'800	1'388.7	0.1%	2.6%	330	660	1.5%	7.8%
<b>Bern</b>	60'500	90.8	0.7%	4.2%	240	390	2.0%	6.2%
<b>Basel</b>	78'900	124.5	1.2%	5.4%	230	365	2.1%	6.5%
<b>Lausanne</b>	62'900	165.8	0.4%	5.3%	270	445	2.1%	7.0%
<b>Genf</b>	85'000	321.2	0.7%	3.2%	370	625	2.0%	6.2%
<b>Schweiz</b>	2'309'600	12'309.1	2.7%	6.9%	190	—	—	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2019

**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.

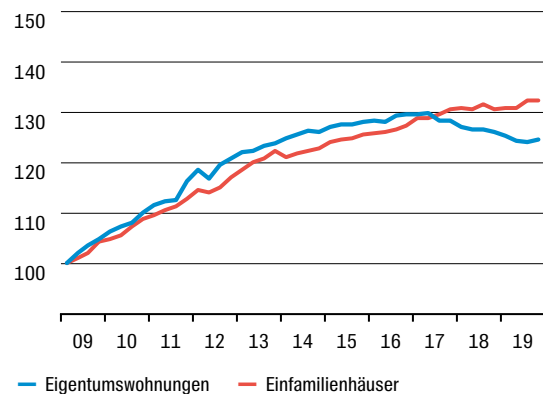
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche. **Sämtliche Segmente:** Bei den Baugesuchen handelt es sich um gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + 3 vorangehende Quartale). 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 Preisanstiege im Segment der Eigentumswohnungen liessen in der zweiten Jahreshälfte 2019 nach, nachdem sich die Preise im ersten Halbjahr noch deutlich schwungvoller entwickelt hatten. Über das gesamte Jahr hinweg sind die Transaktionspreise für mittelgrosse Objekte um 2.1% nach oben geklettert.
- Erstaunlich rege haben sich die Preise im gehobenen Segment entwickelt: Mit einer Zunahme von 3.4% wurde hier der höchste Jahresanstieg seit 2014 registriert.
- Auch im Segment der Einfamilienhäuser hat die lebhaftere Preisdynamik der letzten Jahre etwas nachgelassen: In der zweiten Jahreshälfte 2019 war lediglich noch ein Anstieg der mittleren Handänderungspreise von 0.2% zu registrieren; das Jahreswachstum kam bei 2.4% zu liegen.
- Der Hauptgrund dafür liegt in der schrumpfenden Anzahl an Nachfragern, für welche die Einfamilienhauspreise noch tragbar sind.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2009 = 100)

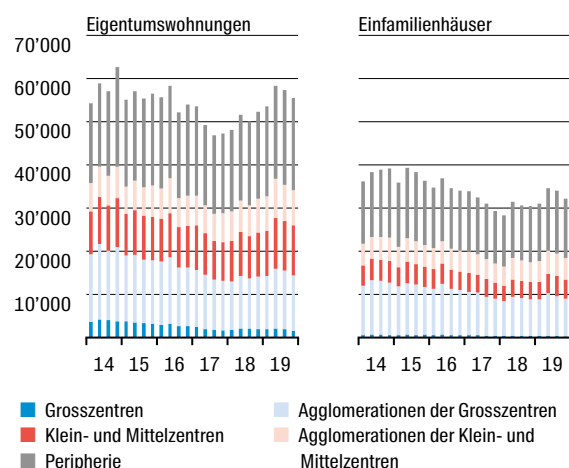


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	895
Angebotsziffer	4.7%	5.2%	5.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.0%	-1.7%	-1.2%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)			6'680
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	75	73	66
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'226
Angebotsziffer	3.0%	3.1%	3.2%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.6%	-0.1%	1.4%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6-6.5 Zi., Median)	—	—	1'180'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	69	62	61

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

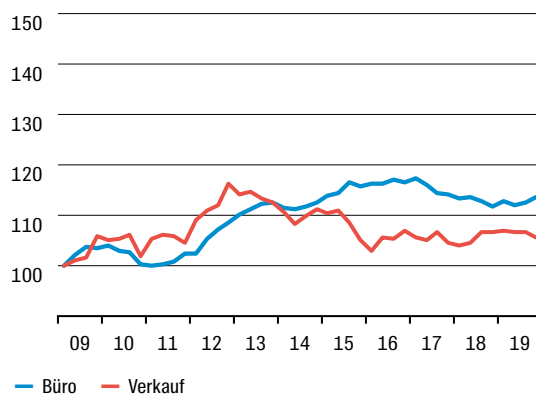
	Anzahl Objekte (2017)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'200	41'550	167.7	0.1%	1.0%	12'950	14'890	30'700
Bern	11'700	11'730	30.2	0.0%	0.8%	7'610	8'950	17'100
Basel	15'000	17'250	23.9	0.1%	1.1%	9'070	10'220	17'200
Lausanne	11'300	14'940	32.1	0.0%	3.0%	10'070	11'700	23'900
Genf	21'300	38'600	44.9	0.3%	2.9%	14'010	16'160	37'100
Schweiz	1'013'100	895'220	7'358.3	0.6%	5.5%	6'680	7'200	—
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	25'470	27.5	0.1%	0.7%	2'029'000	2'786'000	4'228'000
Bern	3'900	7'140	2.6	0.2%	0.8%	1'268'560	1'805'000	2'647'000
Basel	5'900	13'080	3.1	0.2%	0.9%	1'422'170	2'123'000	3'060'000
Lausanne	2'200	4'210	5.5	0.0%	4.0%	1'530'720	1'892'000	2'903'000
Genf	800	2'110	7.4	1.5%	6.0%	1'886'330	2'646'000	4'018'000
Schweiz	988'900	1'226'370	5'596.0	0.8%	3.2%	1'180'000	1'020'000	—

<sup>(1)</sup> Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. - <sup>(2)</sup> Eigentumswohnung: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; Einfamilienhaus: Preis pro Haus  
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2019

# Geschäftsflächen

- Der Beschäftigungsaufbau stützt die zusätzliche Büroflächen-nachfrage. Diese trifft jedoch auf ein umfangreiches Gesamtflächenangebot: Im 4. Quartal 2019 waren 7.1% aller Büroflächen ausgeschrieben. Vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Grossstädte hat das Angebot zugenommen, während es innerhalb der Grossstädte zum Teil knapp ist.
- Es wird damit gerechnet, dass sich die Mieten für Büroflächen im Jahr 2020 nur minim nach oben entwickeln werden. Im landesweiten Durchschnitt wird ein Plus von 0.2% erwartet.
- Den Verkaufsmarkten belastet der anhaltende Strukturwandel. Bei den ausgeschrieben Flächen entwickelte sich das mittlere Mietpreisniveau im letzten Jahr rückläufig, und auch im kommenden Jahr ist mit Mietpreisrückgängen von 2.5% zu rechnen.
- Selbst an den Toplagen der Schweizer Grosszentren entwickelten sich die Spitzenmieten zuletzt mehrheitlich nach unten.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2009 = 100)



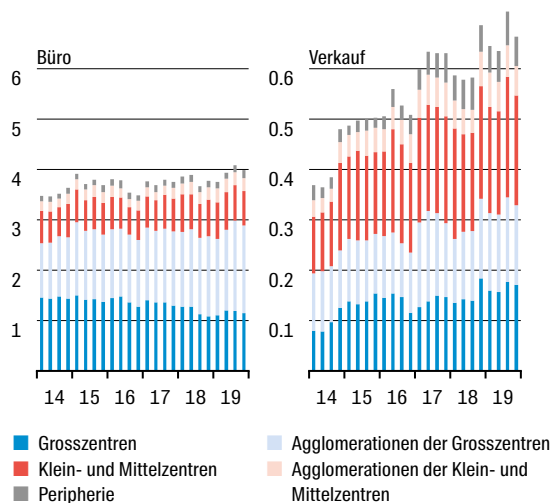
## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	316
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.7	1.9	1.6
Angebotsziffer	6.7%	6.7%	7.1%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.2%	-2.0%	1.6%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	—	—	210
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	77	89	76

<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	159
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.6	0.7	0.8
Angebotsziffer	1.8%	2.0%	1.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.1%	2.0%	-1.1%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	—	—	260

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m<sup>2</sup> pro Quartal)



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m <sup>2</sup> BGF, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2019)	Spitzenrendite (3. Q. 2019)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
<b>Büroflächen</b>								
<b>Zürich</b>	9'900'500	285.8	1.4%	4.6%	360	950	2.0%	8.4%
<b>Bern</b>	2'216'100	0.0	2.2%	3.3%	260	360	2.2%	6.0%
<b>Basel</b>	4'583'000	216.1	1.8%	2.9%	240	340	2.4%	3.7%
<b>Lausanne</b>	2'181'200	31.5	2.0%	4.1%	300	440	2.5%	3.7%
<b>Genf</b>	3'602'400	84.3	5.0%	10.8%	460	930	2.2%	4.4%
<b>Schweiz</b>	56'471'800	1'610.1	—	7.1%	210	—	—	6.8%
<b>Verkaufsflächen</b>								
<b>Zürich</b>	1'922'800	104.2	0.5%	1.4%	400	8'400	2.4%	4.9%
<b>Bern</b>	993'800	0.1	0.4%	1.0%	340	2'400	2.5%	3.9%
<b>Basel</b>	955'800	2.0	1.5%	2.4%	290	3'100	2.8%	-1.3%
<b>Lausanne</b>	491'100	23.7	1.8%	6.0%	280	2'300	3.0%	3.2%
<b>Genf</b>	662'100	31.8	1.5%	12.2%	400	5'500	2.7%	3.1%
<b>Schweiz</b>	35'122'100	831.7	—	1.9%	260	—	—	3.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2019