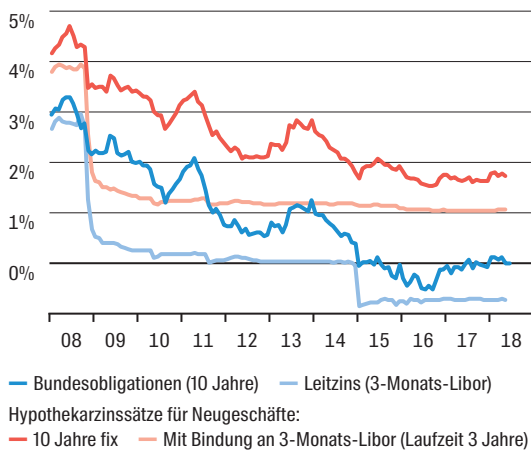


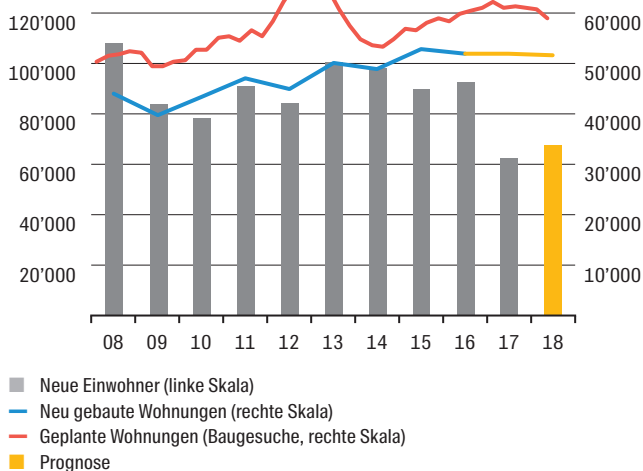
# Ausgangslage

- Die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich ausgesprochen schwungvoll. Nachdem im ersten Quartal 2018 das reale Bruttoinlandprodukt um 0.6% angestiegen ist, könnte es im gesamten Jahr um deutlich mehr als 2% wachsen. Auch für 2019 stehen die Vorzeichen für eine positive Konjunktorentwicklung gut.
- Die wirtschaftliche Expansion stimuliert den Schweizer Arbeitsmarkt: So hat sich die saisonbereinigte Arbeitslosenquote bis im Juni 2018 auf 2.6% zurückgebildet. Auch für die zweite Jahreshälfte wird mit einem robusten Stellenwachstum gerechnet. Dadurch könnte auch die Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen etwas anziehen.
- Das Bevölkerungswachstum dürfte im 2018 leicht stärker ausfallen als im Vorjahr, wobei mit einem Anstieg von unter 1% gerechnet wird.
- Im vergangenen Jahr lag die Teuerung hierzulande bei 0.5%. Aufgrund der gestiegenen Ölpreise ist die Inflation seitdem etwas gestiegen, bewegt sich aber weiterhin im tiefen positiven Bereich.

## Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



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

	2016	2017	2018	2019
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.42	8.48	8.55 <sup>(1)</sup>	8.63 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	1.1%	0.7%	0.8% <sup>(1)</sup>	0.9% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.4%	1.1%	2.3% <sup>(2)</sup>	1.9% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.5%	0.8%	1.4% <sup>(1)</sup>	1.0% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.3%	3.2%	2.7% <sup>(2)</sup>	2.5% <sup>(2)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-15	-8	2	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-1.9%	0.0%	0.2% <sup>(4)</sup>	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.3%	2.1%	0.8% <sup>(1)</sup>	-
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-0.4%	0.5%	0.8% <sup>(2)</sup>	0.8% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Mai)	1.65%	1.63%	1.72%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juni)	-0.51%	-0.02%	-0.01%	-

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner – <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – <sup>(3)</sup> Prognose SECO Juni 2018 – <sup>(4)</sup> Veränderung Januar bis Mai 2018

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt in den aktuellen Immo-Monitorings (Frühlingsausgabe 2018 | 2 und Sommer-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Themen eingegangen:



- Die Immobilienmärkte rund um die Fussballstadien
- Raus aus den Häusern: Hohes Potenzial zur Nutzung der Gebäudehülle
- Die Gastronomie im Fokus
- 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

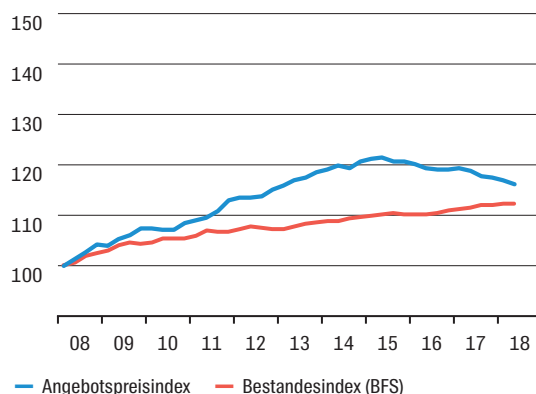
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

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

# Mietwohnungen

- Aufgrund des nach wie vor hohen Interesses der Investoren an Immobilienanlagen läuft die Neuerstellung von Mietwohnungen auf Hochtouren. Somit entwickelt sich das Schweizer Mietwohnungssegment immer mehr in Richtung eines mieterfreundlichen Markts.
- Die Zahl an inserierten Mietwohnungen hat sich jüngst nochmals erhöht: Rund 166'000 Objekte waren im 2. Quartal 2018 ausgeschrieben; das entspricht dem höchsten Wert seit Messbeginn. Dabei besteht nicht nur in ländlichen Gebieten eine umfangreiche Auswahl. In 15 der 27 grössten Städte liegt die Angebotsziffer aktuell über dem Schweizer Durchschnitt von 7.4%.
- Die Leerstandsrisiken nehmen weiter zu und der Druck auf die erzielbaren Anfangsmietzinsen hält an. Mit einem Minus von 2.2% sind die Angebotsmieten von Mitte 2017 bis Mitte 2018 besonders spürbar gesunken. Die Situation für Wohnungseigentümer dürfte sich auch kurz- oder mittelfristig nicht massgeblich verbessern.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2008 = 100)

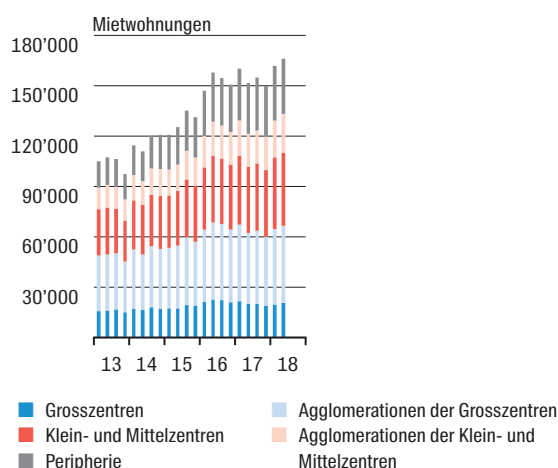


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 1. Q.)	—	—	1'052
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.9	11.6	12.3
Leerstandsquote (Juni)	2.0%	2.4%	—
Angebotsziffer	7.1%	6.8%	7.4%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.6%	-0.5%	-2.2%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 1. Q.)	31	34	36

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	186'900	862.7	0.2%	3.9%	320	620	1.8%	7.0%
<b>Bern</b>	60'100	16.3	0.7%	4.9%	240	410	2.2%	5.7%
<b>Basel</b>	78'700	283.7	0.6%	5.6%	230	360	2.2%	6.9%
<b>Lausanne</b>	62'500	157.3	0.4%	5.4%	280	445	2.4%	7.5%
<b>Genf</b>	84'400	183.3	0.6%	3.3%	360	610	2.2%	8.1%
<b>Schweiz</b>	2'273'100	12'341.5	2.4%	7.4%	190	—	—	6.8%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2018

**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.

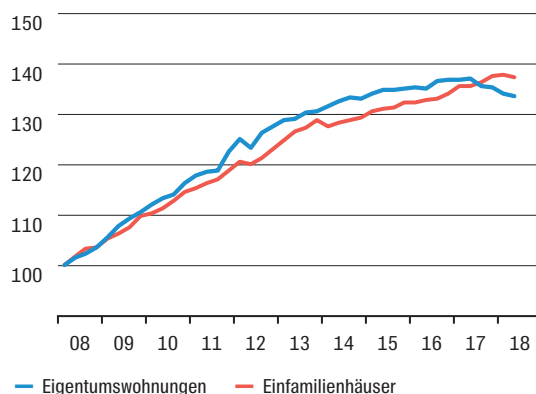
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise 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:** 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

- Zwischen Mitte 2017 und Mitte 2018 verzeichneten die Preise der inserierten Eigentumswohnungen einen verhältnismässig starken Rückgang von 2.6% im schweizweiten Mittel. Diese Entwicklung hängt in erster Linie mit der veränderten Zusammensetzung des Angebots – sprich dem inzwischen höheren Anteil von kleineren und entsprechend günstigen Wohnungen – zusammen.
- Der gleichzeitige Anstieg von 3.0% im qualitätsbereinigten Transaktionspreisindex für mittlere Objekte zeugt von einer weiterhin sehr regen Nachfrage nach Stockwerkeigentum.
- Im Segment der Einfamilienhäuser entwickelten sich jüngst sowohl die Angebotspreise als auch die Transaktionspreise in die gleiche Richtung (+1.3% respektive +2.6% von Mitte 2017 bis Mitte 2018).
- Auch in den kommenden Monaten wird mit positiven Veränderungs-raten gerechnet. In Anbetracht des inzwischen etwas höheren Angebots dürften sich die Preisanstiege allerdings abflachen.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2008 = 100)

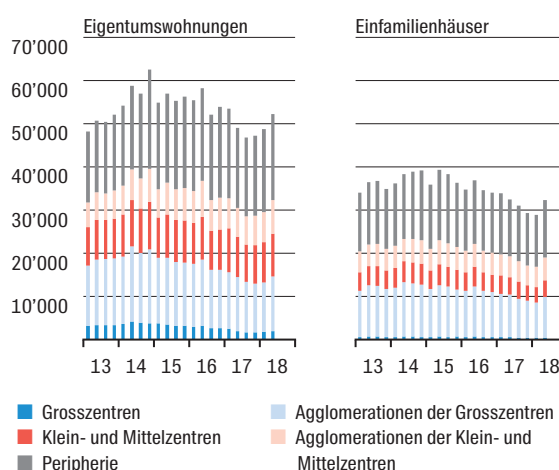


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	829
Angebotsziffer	5.9%	4.9%	5.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.3%	1.5%	-2.6%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	–	–	6'500
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	71	60	61
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'115
Angebotsziffer	3.8%	3.3%	3.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.2%	2.2%	1.3%
Aktueller Angebotspreis (6–6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'195'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	77	58	60

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

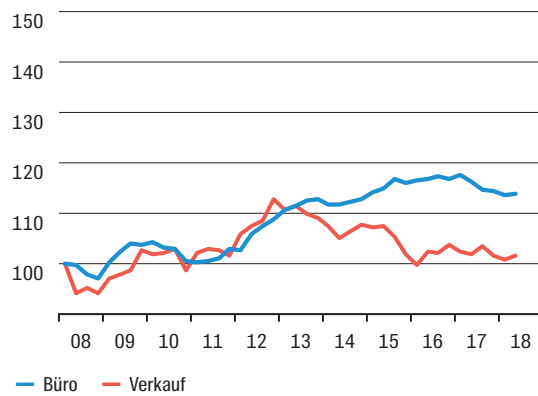
	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'100	36'960	45.4	0.1%	1.7%	12'280	13'790	28'200
Bern	11'700	10'580	26.2	0.0%	1.3%	7'230	8'450	15'900
Basel	14'900	15'590	50.7	0.0%	1.6%	8'650	9'710	15'700
Lausanne	11'300	13'170	31.1	0.3%	2.8%	9'880	10'990	22'300
Genf	21'300	33'200	79.2	0.4%	4.2%	12'450	14'520	32'700
Schweiz	1'003'700	828'810	7'362.1	0.5%	5.3%	6'500	7'200	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	21'930	2.2	0.1%	1.0%	1'739'820	2'532'000	3'843'000
Bern	3'900	6'670	8.2	0.3%	1.0%	1'164'430	1'755'000	2'614'000
Basel	5'900	11'770	2.8	0.1%	1.4%	1'348'300	2'030'000	3'021'000
Lausanne	2'100	3'600	4.3	0.0%	5.3%	1'333'540	1'733'000	2'676'000
Genf	800	1'690	4.9	1.4%	10.3%	1'570'320	2'194'000	3'381'000
Schweiz	982'300	1'114'860	5'560.3	0.7%	3.3%	1'195'000	995'000	–

<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, 2. Quartal 2018

# Geschäftsflächen

- Trotz positiver Impulse aus dem Arbeitsmarkt entwickeln sich die Angebotsmieten von Büroflächen in der Schweiz rückläufig. Im zweiten Quartal 2018 lagen sie im landesweiten Durchschnitt um 2% unter dem Vorjahreswert.
- Insbesondere am Genfersee erschweren Überkapazitäten die Vermarktung von Büroflächen. Auch im Tessin, wo das Büroflächenangebot bereits auf über 8% gestiegen ist, wird die Situation für Anbieter von Geschäftsflächen angesichts steigender Neubauaktivitäten zunehmend anspruchsvoll.
- Im Verkaufsflächenmarkt lässt der anhaltende Strukturwandel die stationär erzielbaren Umsätze weiter schrumpfen. Deshalb bleiben vor allem an Lagen mit schwacher Passantenfrequenz die Verkaufsflächenmieten stark unter Druck. Hingegen stehen bei kleineren und hochfrequentierten Verkaufsflächenobjekten die Chancen gut, dass sich die Mietpreise halten.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2008 = 100)

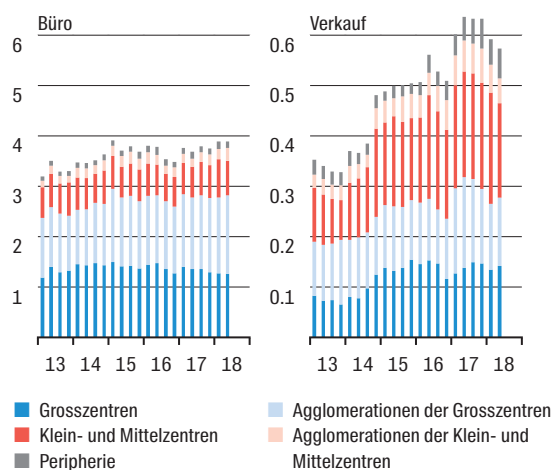


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	294
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.3	2.7	1.7
Angebotsziffer	6.9%	6.7%	7.1%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.6%	-0.4%	-2.0%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 1. Q.)	66	63	75
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	160
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.4	0.5	0.7
Angebotsziffer	1.6%	1.8%	1.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-4.7%	-0.7%	-0.3%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

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



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m <sup>2</sup> BGF, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamttrendite (MSCI, 2017)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'795'000	122.4	2.3%	5.5%	360	900	2.3%	5.9%
Bern	2'206'200	0.0	4.1%	4.5%	240	390	2.5%	5.5%
Basel	4'551'800	13.8	1.7%	3.2%	240	380	2.7%	6.6%
Lausanne	2'164'400	8.3	2.8%	4.3%	290	540	2.9%	5.1%
Genf	3'569'300	61.9	3.4%	11.0%	430	960	2.6%	4.6%
Schweiz	55'770'200	1'671.5	—	7.1%	190	—	—	5.7%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'911'800	32.9	0.7%	1.5%	380	9'300	2.6%	5.2%
Bern	992'400	0.0	0.4%	1.0%	280	2'200	2.8%	6.6%
Basel	952'000	0.0	1.7%	3.4%	290	3'500	3.0%	-1.9%
Lausanne	487'700	4.9	2.4%	3.9%	280	2'600	3.2%	5.0%
Genf	657'800	25.6	1.4%	8.1%	430	5'400	2.8%	5.8%
Schweiz	34'767'800	712.9	—	1.7%	210	—	—	4.3%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2018