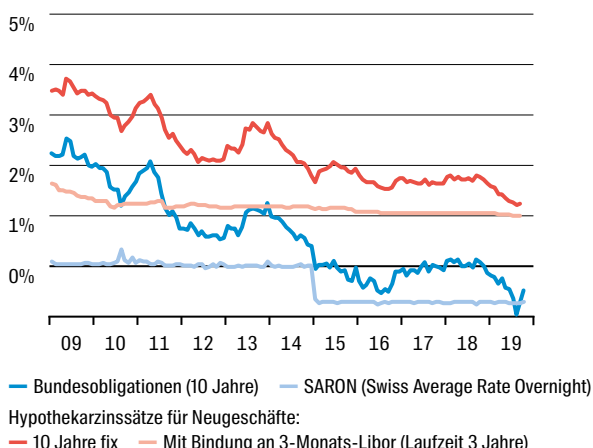


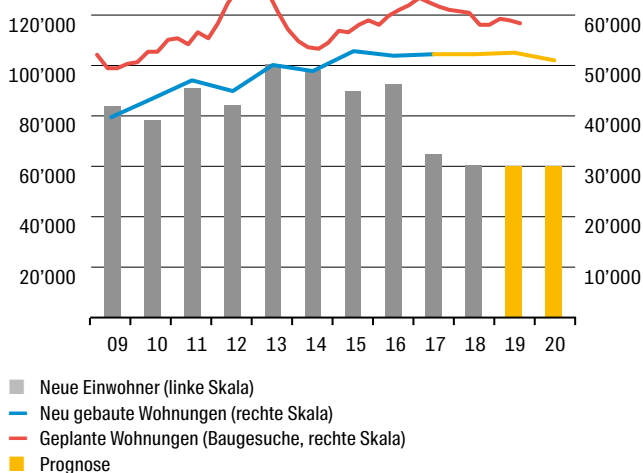
# Ausgangslage

- Nachdem sich die Konjunktur im laufenden Jahr abgeschwächt hat, werden für nächstes Jahr wieder neue Impulse für die Schweizer Wirtschaft erwartet. Im 2020 könnte das reale Bruttoinlandprodukt um 1.5 Prozent ansteigen. Angesichts des unsicheren internationalen Umfelds bestehen jedoch einige Risiken.
- Der Arbeitsmarkt zeigt sich anhaltend stabil. Nach einem Stellenwachstum von voraussichtlich rund einem Prozent im Jahr 2019 geht Wüest Partner für 2020 vom gleichen Wert aus.
- Der Index der Konsumentenstimmung bewegt sich weiterhin leicht unter seinem langjährigen Mittelwert. Negativ zu Buche schlägt vor allem die Einschätzung des persönlichen Haushaltsbudgets.
- Als Folge der noch expansiveren Geldpolitik und rückläufiger Teuerungs- und Konjunkturindikatoren sind die Renditen für Staatsanleihen in den ersten drei Quartalen 2019 gesunken. Immobilien dürften damit 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%	1.1% <sup>(1)</sup>	0.8% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	2.6%	2.3% <sup>(3)</sup>	2.5% <sup>(3)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-1	-3	-10	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.0%	-0.1%	-0.1% <sup>(4)</sup>	-
<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%	0.5% <sup>(2)</sup>	0.6% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils September)	1.66%	1.78%	1.22%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Okt.)	-0.03%	-0.07%	-0.51%	-

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner - <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS - <sup>(3)</sup> Prognose SECO September 2019 - <sup>(4)</sup> Veränderung Januar bis August 2019

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2020 I 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

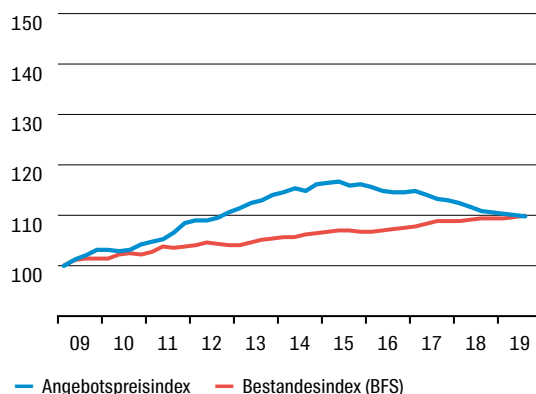
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

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

# Mietwohnungen

- Seit mehr als vier Jahren sinkt das durchschnittliche Mietpreinsniveau bei den inserierten Wohnungen. Von Mitte 2015 bis Mitte 2019 haben die Mieten um 5.8% nachgegeben, wobei die Rückgänge in den Kantonen Waadt, Schwyz, Wallis, Genf und Obwalden am stärksten waren.
- Im 2020 dürften sich die Mieten noch weiter zurückbilden. Bei den angebotenen Wohnungen wird ein Rückgang von 0.9% erwartet. Auch die Mieten unter bestehenden Mietverträgen könnten nächstes Jahr erneut nach unten gehen. So ist damit zu rechnen, dass der Referenzzinssatz auf 1.25% sinkt, was einen Senkungsanspruch von 2.91% zur Folge hätte.
- Für die Zukunft muss mit einem weiteren Anstieg der Mietwohnungsleerstände gerechnet werden, denn der Nettozuwachs an Wohnungen wird voraussichtlich immer noch höher ausfallen als die zusätzliche Nachfrage.

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

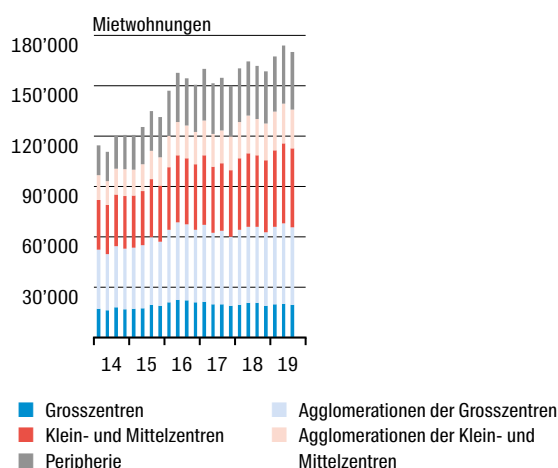


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 2. Q.)	—	—	1'094
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.4	11.5	12.8
Leerstandsquote (Juni)	2.3%	2.6%	2.7%
Angebotsziffer	6.8%	7.1%	7.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.1%	-2.1%	-1.0%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	35	37	41

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2019)	Spitzenrendite (2. Q. 2019)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	186'900	1'479.3	0.1%	3.2%	320	660	1.6%	7.8%
<b>Bern</b>	60'100	80.3	0.7%	4.6%	240	390	2.1%	6.2%
<b>Basel</b>	78'700	114.8	1.2%	5.8%	230	370	2.2%	6.5%
<b>Lausanne</b>	62'500	81.0	0.4%	5.4%	280	445	2.3%	7.0%
<b>Genf</b>	84'400	619.5	0.7%	3.3%	360	620	2.2%	6.2%
<b>Schweiz</b>	2'273'100	12'839.1	2.7%	7.5%	190	—	—	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. 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.

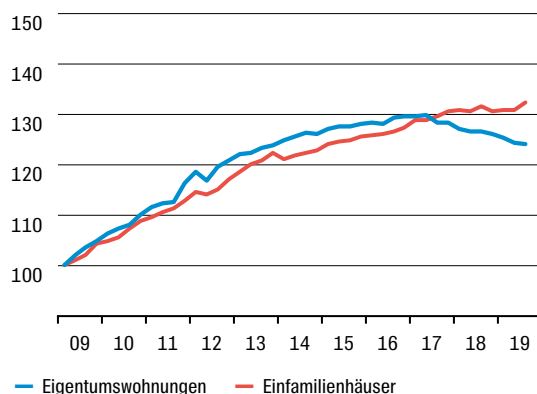
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise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

- Das nochmals attraktiver gewordene Finanzierungsumfeld hat das bereits grosse Interesse an Wohneigentum weiter gesteigert. Im August 2019 erreichten die von der SNB publizierten mittleren Zinssätze für verschiedene Hypothekarprodukte neue Rekordtiefstwerte.
- Die bereits rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen dürfte auch im nächsten Jahr hoch sein. Allerdings passt in diesem Segment das Angebot oftmals nicht zur Nachfrage, was den inserierten Kaufpreis oder die Nähe zu grösseren Arbeitsplatzzentren betrifft. Es ist zu erwarten, dass sich die Preise stabil entwickeln.
- Einfamilienhäuser mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis stossen auf eine stetig wachsende Zahlungsbereitschaft. Zwischen dem 3. Quartal 2018 und dem 3. Quartal 2019 stiegen die mittleren Transaktionspreise um 4.4%. Im nächsten Jahr dürften die Einfamilienhauspreise ebenfalls leicht nach oben gehen.

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

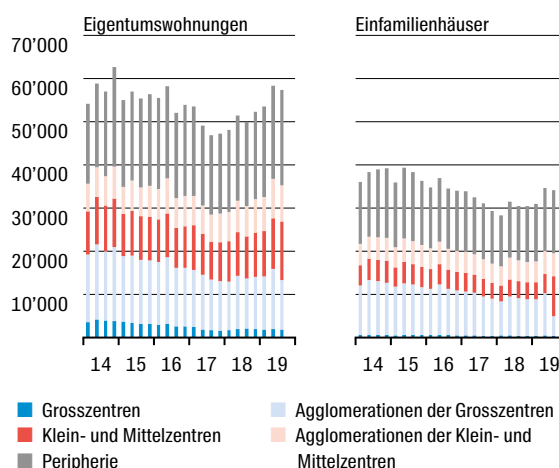


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	885
Angebotsziffer	4.7%	5.0%	5.7%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.8%	-1.5%	-2.0%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	6'600
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	70	64	73
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'214
Angebotsziffer	3.2%	3.1%	3.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.4%	1.7%	0.5%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6-6.5 Zi., Median)	—	—	1'125'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	61	59	60

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

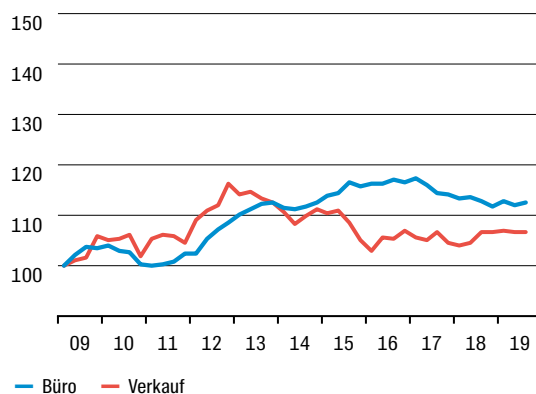
	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'100	41'140	113.8	0.1%	1.4%	12'920	14'760	30'400
Bern	11'700	11'640	24.7	0.0%	1.2%	7'510	8'900	17'000
Basel	14'900	17'140	17.5	0.1%	1.3%	8'970	10'150	17'100
Lausanne	11'300	14'800	15.3	0.0%	3.3%	9'890	11'620	23'700
Genf	21'300	37'490	65.7	0.3%	3.8%	13'610	15'690	36'000
Schweiz	1'003'700	885'450	7'179.8	0.6%	5.7%	6'600	7'200	—
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	24'860	32.4	0.1%	0.7%	1'971'470	2'742'000	4'137'000
Bern	3'900	7'100	8.3	0.2%	1.3%	1'232'640	1'803'000	2'631'000
Basel	5'900	12'910	4.4	0.2%	1.2%	1'415'550	2'102'000	3'012'000
Lausanne	2'100	4'100	7.4	0.0%	4.7%	1'500'630	1'856'000	2'834'000
Genf	800	2'050	7.4	1.5%	8.2%	1'832'600	2'587'000	3'908'000
Schweiz	982'300	1'214'060	5'492.5	0.8%	3.5%	1'125'000	1'005'000	—

<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, 3. Quartal 2019

# Geschäftsflächen

- Das bis anhin solide Stellenwachstum stützt die Nachfrage nach Schweizer Geschäftsflächen. Allein das Plus der Beschäftigten der letzten zwölf Monate dürfte einen zusätzlichen Bedarf von mehr als 520'000 Quadratmeter Bürofläche mit sich gebracht haben.
- Gleichzeitig trug die lebhaftere Neubautätigkeit der letzten Jahre zu einer Angebotsausdehnung auf den Büromärkten bei. So werden die Flächenkapazitäten nur langsam abgebaut: Im 3. Quartal 2019 waren 7.3% aller Büroflächen zur Vermietung ausgeschrieben. Die starke Dynamik im Neubau dürfte sich nun aber abschwächen.
- Im Verkaufsflächenmarkt bleibt die Ausgangslage aufgrund der schwindenden Flächennachfrage anspruchsvoll. Durch die Vielzahl an gemischt genutzten Neubauprojekten wird das Angebot noch sogar weiter ansteigen. Die Mietpreise für Verkaufsflächen dürften im Jahr 2020 unter Druck bleiben – im Schweizer Durchschnitt wird mit einem Rückgang von 1.5% gerechnet.

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

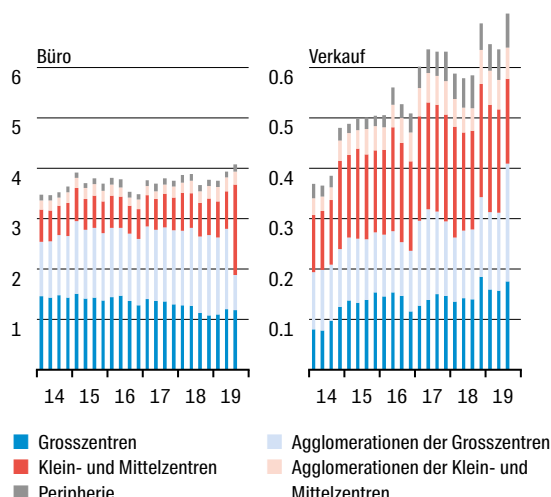


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	304
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.4	1.8	1.6
Angebotsziffer	6.8%	6.6%	7.3%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.2%	-1.4%	-0.2%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	78	81	81
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	162
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.5	0.6	0.9
Angebotsziffer	1.8%	1.7%	2.0%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.2%	0.1%	0.1%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	250

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. 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 (2. Q. 2019)	Spitzenrendite (2. Q. 2019)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'900'500	286.1	1.4%	4.8%	340	930	2.0%	8.4%
Bern	2'216'100	0.0	2.2%	4.0%	250	360	2.3%	6.0%
Basel	4'583'000	16.1	1.8%	2.4%	240	350	2.5%	3.7%
Lausanne	2'181'200	15.7	2.0%	4.8%	290	450	2.6%	3.7%
Genf	3'602'400	235.5	5.0%	11.6%	450	940	2.3%	4.4%
Schweiz	56'471'800	1'618.3	–	7.3%	200	–	–	6.8%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'922'800	115.0	0.5%	1.5%	410	8'500	2.4%	4.9%
Bern	993'800	0.1	0.4%	1.5%	320	2'400	2.5%	3.9%
Basel	955'800	2.0	1.5%	2.6%	280	3'200	2.9%	-1.3%
Lausanne	491'100	13.5	1.8%	7.0%	300	2'300	3.1%	3.2%
Genf	662'100	31.8	1.5%	11.2%	410	4'800	2.8%	3.1%
Schweiz	35'122'100	946.5	–	2.0%	250	–	–	3.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2019