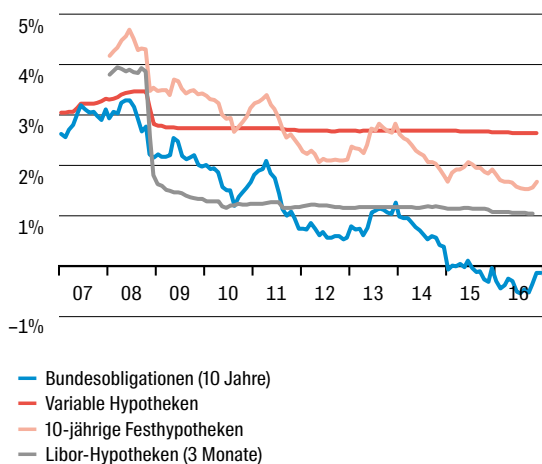


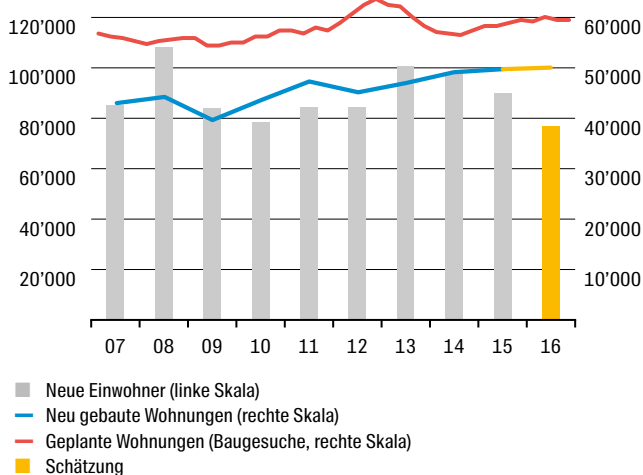
Ausgangslage

- Trotz bedeutender geopolitischer Risiken sind die wirtschaftlichen Fundamentaldaten Anfang dieses Jahres eher positiv. Das reale BIP dürfte auch 2017 wieder um rund 1.5% wachsen.
- Die Arbeitslosenquote betrug 3.3% im Dezember 2016. Der starke Franken bremst die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dennoch dürfte die Anzahl der Stellen in Vollzeitäquivalenten dieses Jahr um 0.5% steigen, was die Immobilienmärkte leicht ankurbeln sollte.
- Die Zinsen bleiben trotz leichter Anstiege weiterhin tief und der Aktienmarkt ist immer noch volatil. Somit bleiben Immobilienanlagen attraktiv, was den Druck auf die Anfangsrenditen nochmals erhöht hat.
- Die Entwicklung von Immobilienprojekten läuft auf Hochtouren, obwohl die Leerstandsrisiken gestiegen sind. Gebaut werden derzeit vor allem Mietwohnungen; Geschäftsflächen hingegen – vor allem Verkaufsflächen – werden eher vernachlässigt.

Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.24	8.33	8.4 ⁽¹⁾	8.5 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	1.2%	1.1%	0.9% ⁽¹⁾	0.9% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.9%	0.9%	1.5% ⁽²⁾	1.8% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.0%	0.9%	0.1% ⁽²⁾	0.4% ⁽²⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	3.2%	3.3%	3.2% ⁽²⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-11	-18	-13	-
Detailhandelsumsatz: Jährl. Veränd., real	1.1%	-0.6%	-1.5%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	4.3%	-1.7%	-1.2%	±0.0%
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	±0.0%	-1.1%	-0.4%	±0.0% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Nov.)	1.92%	1.84%	1.68%	-
Bundessobligationen (10 Jahre, jeweils Dez.)	0.38%	-0.04%	-0.14%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Prognose SECO Dezember 2016

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt in den aktuellen Immo-Monitorings (Herbstausgabe 2017 | 1 und Winter-Update). Aktuelle Themen:



- Perspektiven: Wohnungsmarkt
- Perspektiven: Geschäftsflächenmarkt
- Ease-of-Investment-Index: Unterschiedlich hohe Investitionshürden in Schweizer Immobilienmärkten
- Mietwohnungsmarkt: Vom Musterknaben zum Sorgenkind
- Mikrolagenprofile für Geschäftsflächen
- Umzugsverhalten: Mehr Fluktuation im Schweizer Wohnungspark
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Baumarkt und Bauteile
- Immobilienatlas
- Markt- und Regionenendaten

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

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

W&P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt am Main

Rue du Stand 60-62
CH-1204 Genève

Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin

Münzgraben 6
CH-3011 Bern

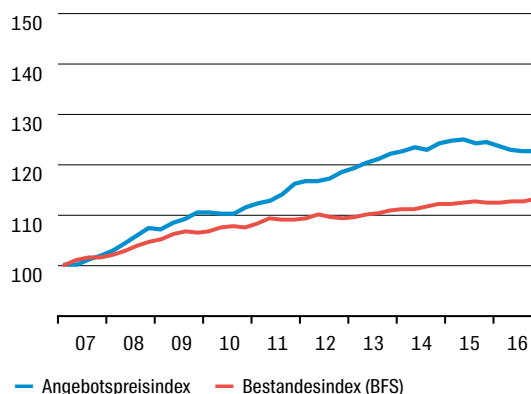
www.wuestpartner.com/de

www.wuestpartner.com

Mietwohnungen

- Für die Mieter sieht die Situation auf dem Wohnungsmarkt eher erfreulich aus – die Angebotsmieten sind letztes Jahr um 1.3% gesunken und dürften 2017 noch um –0.7% nachgeben.
- Das Angebot ist seit Ende 2013 um 54% gestiegen und verteilt sich zunehmend auf die ganze Schweiz. Sogar in den grossen Wirtschaftsregionen gibt es eine erhöhte Auswahl an Mietwohnungen. Bestimmte Lagen sind von dem steigenden Angebot besonders betroffen (die Städte im Wallis, die Regionen Thal, Olten, Mutschellen oder die Kantone Aargau und Solothurn).
- Trotz des leichten Preisrückgangs im 4. Quartal 2016 werden zahlreiche neue Objekte gebaut. Für die Eigentümer bleiben somit die Leerstandsrisiken hoch und die Vermarktungsschwierigkeiten bestehen.
- Eine mögliche Senkung des Referenzzinssatzes könnte zu einem Rückgang der Mieten in bestehenden Mietverträgen führen.

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

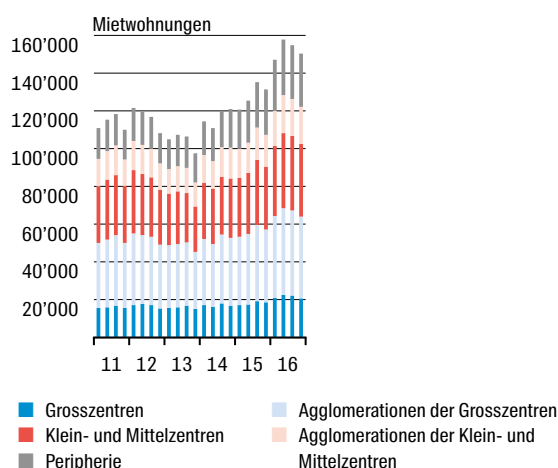


Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP, 3. Q.)	–	–	925
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	18.8	20.2	20.6
Leerstandsquote (Juni)	1.6%	1.8%	2.0%
Angebotsziffer	5.6%	6.0%	6.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.8%	0.0%	–1.3%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)			200
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 3. Q.)	29	31	36

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2014)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2015)
Mietwohnungen								
Zürich	182'300	1'047.9	0.2%	3.8%	310	640	1.8%	9.3%
Bern	59'600	57.8	0.6%	4.1%	230	380	2.3%	7.9%
Basel	77'900	238.0	0.5%	5.1%	230	390	2.3%	8.4%
Lausanne	60'700	355.2	0.3%	5.0%	280	460	2.5%	8.8%
Genf	83'400	125.3	0.6%	5.3%	350	620	2.4%	9.4%
Schweiz	2'197'700	20'639.4	2.0%	6.8%	200	–	–	8.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2016

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.

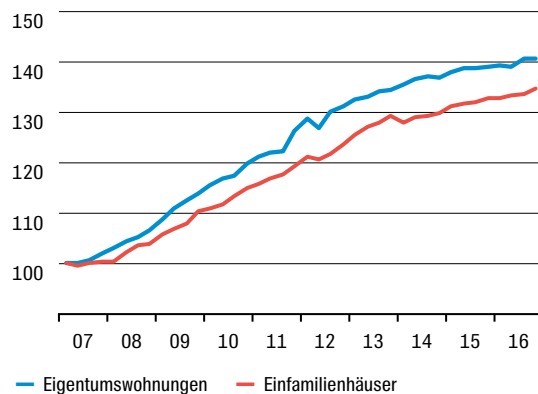
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro 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 Zahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen ist seit 2014 stabil, dennoch ist der Markt eher liquid. Das Angebot konzentriert sich mehr denn je auf bestimmte Gegenden, vor allem auf touristische Regionen, die Westschweiz oder das Tessin.
- Die Angebotspreise sind letztes Jahr um 1.2% gestiegen. Die Transaktionspreise der teuersten Objekte – die, die sich unter den aktuellen Bedingungen die wenigsten Käufer leisten können – sind um 11% gesunken; die Preise der einfachen Objekte steigen weiter.
- Die Preise der Eigentumswohnungen könnten dieses Jahr noch um 0.3% steigen, während sich das Angebot verknappen dürfte.
- Die Preise von Einfamilienhäusern entwickelten sich 2016 positiv und sollten auch im Jahr 2017 leicht steigen (+0.6%). Die Nachfrage konzentriert sich auf preiswerte Objekte und auf bestimmte Lagen. Die touristischen Regionen waren im letzten Jahr die grossen Verlierer mit einem Preisnachlass von –8%.

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

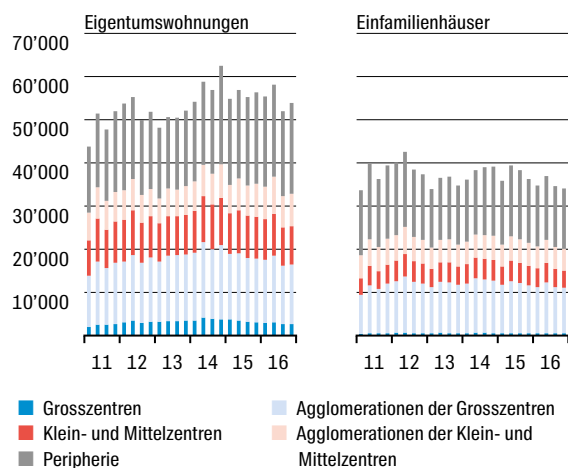


Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP, 3. Q.)	–	–	759
Angebotsziffer	6.5%	5.7%	5.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.8%	1.6%	1.2%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	–	–	6'610
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	83	84	83
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF, 3. Q.)	–	–	994
Angebotsziffer	4.1%	3.7%	3.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.4%	2.3%	1.5%
Aktueller Angebotspreis (6–6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'067'500
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	73	77	75

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

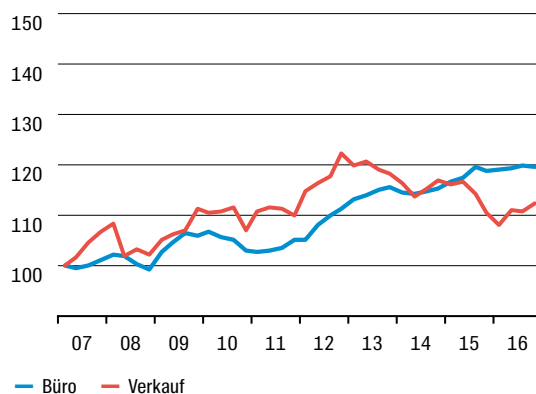
	Anzahl Objekte (2014)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	24'700	31'520	1'047.9	0.2%	1.8%	11'350	12'620	25'600
Bern	11'700	9'310	57.8	0.0%	1.1%	6'640	7'630	14'300
Basel	14'900	14'310	238.0	0.0%	1.6%	8'490	9'350	15'000
Lausanne	11'100	11'440	355.2	0.1%	5.5%	9'380	10'160	20'600
Genf	21'200	28'710	125.3	0.2%	5.4%	11'420	13'450	30'100
Schweiz	982'200	759'110	20'639.4	0.5%	5.5%	6'610	6'800	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'800	18'960	11.0	0.2%	0.6%	1'588'190	2'405'000	3'607'000
Bern	3'900	5'400	1.4	0.1%	1.1%	1'070'520	1'604'000	2'362'000
Basel	5'800	10'560	2.4	0.1%	0.7%	1'184'050	1'932'000	2'891'000
Lausanne	2'100	2'960	15.2	0.2%	10.0%	1'220'440	1'529'000	2'367'000
Genf	800	1'510	0.1	1.3%	16.2%	1'439'360	2'119'000	3'239'000
Schweiz	968'000	994'220	6'167.5	0.7%	3.5%	1'067'500	900'000	–

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2016. –⁽¹⁾ EWG: Marktwerte ohne PP, 3. Quartal 2016. ⁽²⁾ EWG: Preis in CHF/m²; EFH: Preis pro Haus anders vermerkt.

Geschäftsflächen

- Das erwartete Beschäftigtenwachstum dürfte sich auf die Nachfrage von Büroflächen leicht positiv auswirken.
- In letzter Zeit hat das Angebot leicht abgenommen. Dies hat zu einem stabileren Gleichgewicht auf dem Markt beigetragen. Die Umsetzung von geplanten, grossen Bauprojekten wird die Zahl der verfügbaren Flächen jedoch künftig wieder erhöhen.
- Die Eigentümer von Büroflächen werden somit bei der Vermarktung weiterhin Kompromisse eingehen müssen (wie z.B. Mietzinssenkungen), um ihre Flächen vermieten zu können.
- Die Lage auf dem Verkaufsflächenmarkt bleibt angespannt. Die Branche befindet sich im Umbruch, da der Online-Handel immer mehr Fuss fasst. Die Mieten dürften dieses Jahr weiter sinken.
- Bei der Vermarktung von Verkaufsflächen ist ein gezieltes Nutzungskonzept für bestimmte Zielgruppen entscheidend.

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



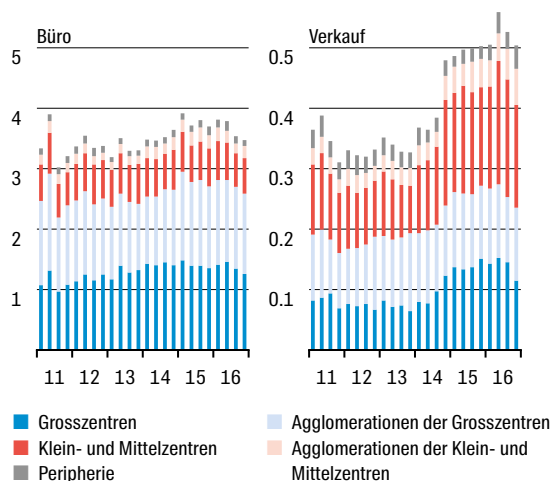
Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP, 3. Q.)	–	–	276
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.0	2.1	2.2
Angebotsziffer	6.8%	6.8%	6.4%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.0%	2.9%	0.7%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	220
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 3. Q.)	88	91	91

Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP, 3. Q.)	–	–	153
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.3	0.2	0.5
Angebotsziffer	1.4%	1.5%	1.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.1%	-5.6%	1.8%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	220

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Angeborene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2014)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2015)
Büroflächen								
Zürich	9'568'700	164.7	2.6%	6.0%	350	850	2.3%	5.0%
Bern	2'180'100	1.6	4.5%	3.2%	250	460	2.5%	5.4%
Basel	4'482'800	614.5	1.6%	3.2%	240	370	3.0%	4.8%
Lausanne	2'130'700	2.3	2.4%	3.9%	300	470	3.1%	6.1%
Genf	3'510'700	5.1	4.0%	11.5%	480	850	2.6%	4.2%
Schweiz	54'477'900	2'200.3	–	6.4%	220	–	–	5.0%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'889'400	6.1	0.2%	1.8%	380	9'000	2.3%	6.9%
Bern	985'300	0.0	0.4%	0.8%	330	2'500	2.8%	6.5%
Basel	938'500	2.6	1.5%	2.0%	290	3'000	3.1%	0.7%
Lausanne	480'100	0.8	1.7%	4.2%	290	2'600	3.3%	6.2%
Genf	650'500	3.2	1.2%	5.2%	440	5'300	2.8%	5.1%
Schweiz	34'064'300	492.3	–	1.5%	220	–	–	5.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2016