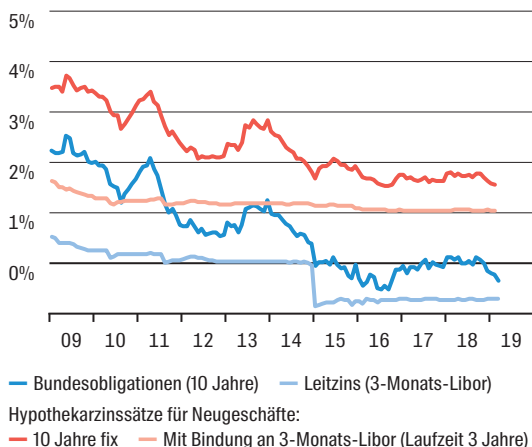


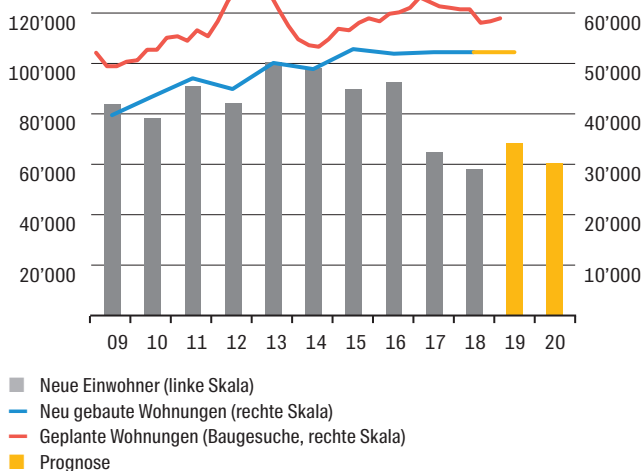
Ausgangslage

- Das kräftige Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres hat inzwischen deutlich nachgelassen. Angesichts der schwächelnden globalen Konjunktur ist hierzulande auch in den kommenden Monaten ein gedrosseltes Wachstum zu erwarten.
- Laut Prognosen wird für 2019 mit einem Anstieg des Bruttoinlandprodukts von 1.3 Prozent gerechnet, im Jahr 2020 dürfte das Konjunkturwachstum dann wieder höhere 1.8 Prozent betragen.
- Die Arbeitsmarktaussichten bleiben dennoch vorteilhaft. Im letzten Jahr betrug das Stellenwachstum 1.3 Prozent, und Wüest Partner rechnet für 2019 mit einem ähnlich hohen Beschäftigungswachstum von 1.2 Prozent. Dementsprechend bewegt sich die Konsumentenstimmung immer noch leicht über dem langfristigen Mittel.
- Die Renditen von Bundesobligationen liegen erneut im negativen Bereich. In diesem Tiefzinsumfeld stehen Immobilienanlagen weiterhin hoch in der Gunst der Anleger.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2017	2018	2019	2020
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.48	8.54	8.61 ⁽¹⁾	8.67 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.8%	0.7%	0.8% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾

Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.7%	2.5%	1.3% ⁽²⁾	1.8% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.2% ⁽¹⁾	0.8% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	2.6%	2.4% ⁽³⁾	2.6% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-8	2	-6	
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.0%	-0.1%	-	-

Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.8% ⁽¹⁾	0.9% ⁽¹⁾	0.6% ⁽¹⁾	-

Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.5%	0.9%	0.6%	0.7% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	1.69%	1.72%	1.54%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils März)	-0.10%	0.05%	-0.35%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prognose SECO März 2019

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2019 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Die Hotellerie zwischen Erfolg und Wettbewerbsdruck
- Der Immobilienmarkt der Grande Nation
- 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

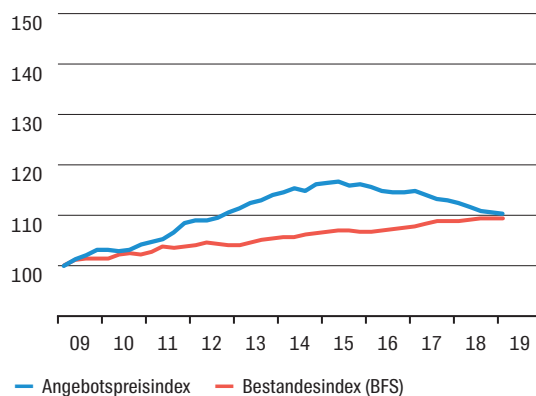
Ludwigstraße 6
 D-80539 München

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Derzeit ist noch keine Trendumkehr beim intensiven Mietwohnungsbau auszumachen. Im 1. Quartal 2019 lag die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen schweizweit um 1.5 Prozent über dem Vorjahresquartal. Besonders markant war zuletzt der Anstieg in den Schweizer Grosszentren.
- Das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen ist bereits deutlich höher als die zusätzliche Nachfrage, die durch die Zahl neu gebildeter Haushalte entsteht. In Anbetracht der regen Neubautätigkeit dürften sowohl das Angebot als auch die Leerstände nochmals wesentlich anwachsen.
- Entsprechend rechnet Wüest Partner für 2019 mit einem erneuten Mietpreiserückgang von 1.9 Prozent. Dabei nimmt die Vermarktung von Mietobjekten immer mehr Zeit in Anspruch: Aktuell liegt die mittlere Insertionsdauer bei 40 Tagen, verglichen mit durchschnittlich 30 Tagen in den vorangegangenen zehn Jahren.

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

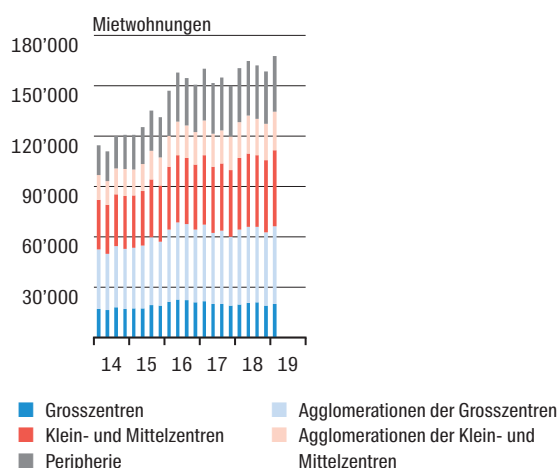


Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	—	1'068	—
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.1	12.3	12.3
Leerstandsquote (Juni)	2.3%	2.6%	—
Angebotsziffer	7.0%	7.1%	7.4%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.7%	-2.0%	-1.9%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	42	40	—

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2018)	Spitzenrendite (4. Q. 2018)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
Mietwohnungen								
Zürich	186'900	775.0	0.2%	3.3%	320	620	1.7%	7.8%
Bern	60'100	64.2	0.6%	4.7%	240	390	2.1%	6.2%
Basel	78'700	209.3	0.9%	6.0%	230	380	2.2%	6.5%
Lausanne	62'500	140.4	0.8%	5.0%	280	440	2.3%	7.0%
Genf	84'400	454.7	0.7%	3.6%	370	610	2.2%	6.2%
Schweiz	2'273'100	12'318.6	2.6%	7.4%	190	—	—	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. 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.

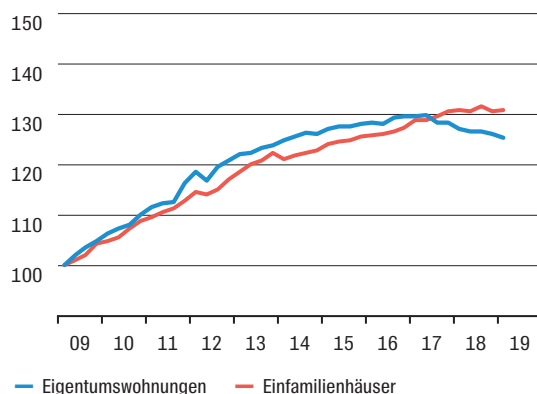
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro 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:** 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

- Nicht nur das attraktive Finanzierungsumfeld stützt das Interesse an Stockwerkeigentum, sondern auch das zuletzt gesunkene Preisniveau bei den ausgeschriebenen Inseraten: Zwischen dem 1. Quartal 2018 und dem 1. Quartal 2019 haben sich die mittleren Angebotspreise von Eigentumswohnungen um 1.5 Prozent reduziert, weil das Angebot in den unteren Preisklassen überdurchschnittlich stark zugenommen hat.
- Im Segment der Einfamilienhäuser treibt das knappe Angebot die Zahlungsbereitschaft – und damit die Verkaufspreise – immer weiter nach oben. Wieder stärker in den Fokus der Kaufinteressenten geraten sind dadurch auch peripherer gelegene Gebiete, da hier mitunter noch erschwinglichere Angebote anzutreffen sind.
- Da vorerst keine Zinserhöhungen zu erwarten sind, dürfte die Finanzierungsseite auch im laufenden Jahr zu einer regen Nachfrage nach Wohneigentum beitragen.

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

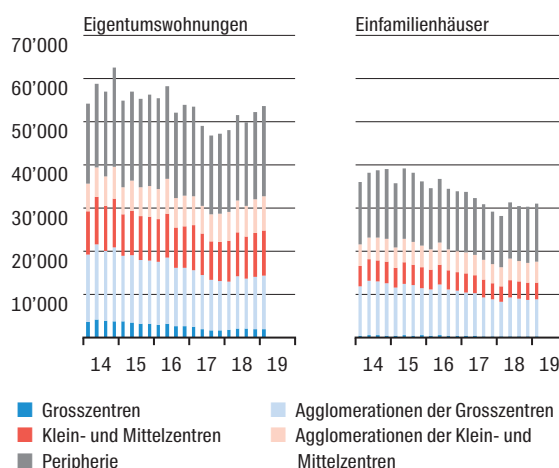


Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	846
Angebotsziffer	5.3%	4.8%	5.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.1%	-2.0%	-1.5%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	–	–	6'390
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	74	70	–
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'153
Angebotsziffer	3.5%	2.9%	3.2%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.4%	1.6%	-0.1%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	–	–	1'200'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	77	61	–

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

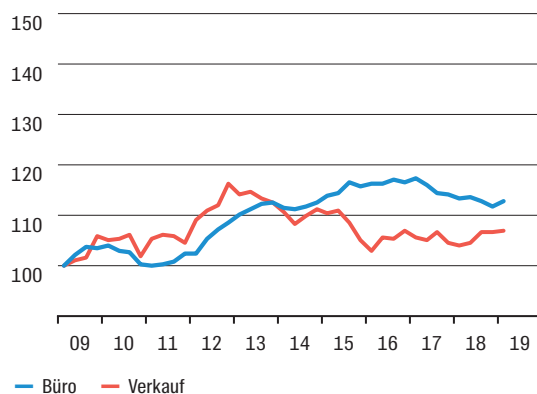
	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'100	38'720	102.3	0.1%	1.7%	12'970	14'370	29'400
Bern	11'700	10'890	7.9	0.0%	1.4%	7'300	8'650	16'600
Basel	14'900	15'960	31.0	0.1%	1.7%	8'910	9'900	16'500
Lausanne	11'300	13'790	14.5	0.1%	2.6%	9'870	11'430	23'300
Genf	21'300	35'190	145.7	0.4%	3.6%	12'910	15'330	34'900
Schweiz	1'003'700	845'780	7'352.6	0.6%	5.3%	6'390	7'200	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	22'960	22.0	0.1%	0.6%	1'856'590	2'650'000	3'993'000
Bern	3'900	6'940	12.2	0.1%	0.7%	1'160'840	1'825'000	2'672'000
Basel	5'900	12'420	1.9	0.1%	1.1%	1'345'740	2'147'000	3'077'000
Lausanne	2'100	3'680	7.3	0.0%	5.6%	1'429'200	1'767'000	2'706'000
Genf	800	1'860	6.3	0.5%	11.0%	1'725'610	2'424'000	3'667'000
Schweiz	982'300	1'152'760	5'466.1	0.7%	3.2%	1'200'000	998'000	–

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2019

Geschäftsflächen

- Aus der Vogelperspektive präsentiert sich der Schweizer Büroflächenmarkt robust. Trotz der zuletzt wieder verstärkten Neubauaktivitäten verharrte das verfügbare Angebot im 1. Quartal 2019 auf dem Niveau des Vorjahres. Auch die Entwicklung der Angebotsmieten hat sich jüngst wieder stabilisiert.
- In einigen Regionen der Schweiz bleibt die Vermarktung von Büroflächen dennoch anspruchsvoll. Vor allem in den Agglomerationen der Grosszentren dehnt sich das Angebot immer weiter aus.
- Die wichtigsten Treiber für den Detailhandel – die Konsumentenstimmung, die Löhne und der Arbeitsmarkt – entwickeln sich zwar vorteilhaft. Nichtsdestotrotz stehen die Mietpreise, die sich derzeit auf dem Verkaufsflächenmarkt erzielen lassen, unter starkem Druck. Denn während auch in diesem Jahr zahlreiche neue Flächen auf den Markt kommen dürften, setzt sich die Verdrängung stationärer Detaillisten durch den Onlinehandel fort.

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

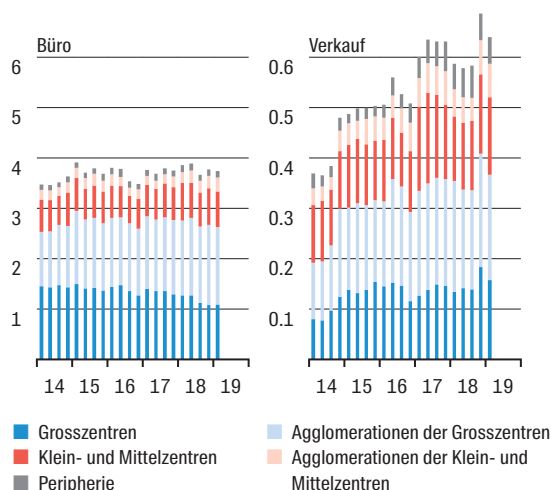


Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	–	295	–
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.7	1.9	1.5
Angebotsziffer	6.7%	6.9%	6.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.9%	-3.3%	-0.5%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	210
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	81	70	–
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	–	160	–
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.5	0.6	0.7
Angebotsziffer	1.7%	1.7%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.6%	-1.4%	2.8%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2018)	Spitzenrendite (4. Q. 2018)	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
Büroflächen								
Zürich	9'795'000	33.1	1.8%	4.6%	340	920	2.1%	8.4%
Bern	2'206'200	0.0	3.6%	4.0%	250	380	2.3%	6.0%
Basel	4'551'800	10.5	1.7%	2.3%	240	340	2.5%	3.7%
Lausanne	2'164'400	3.1	2.1%	4.2%	300	500	2.6%	3.7%
Genf	3'569'300	190.0	4.9%	10.2%	430	920	2.4%	4.4%
Schweiz	55'770'200	1'451.0	–	6.7%	210	–	–	6.8%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'911'800	16.8	0.4%	1.4%	410	8'700	2.5%	4.9%
Bern	992'400	0.1	0.4%	1.1%	300	2'400	2.6%	3.9%
Basel	952'000	0.0	1.7%	2.5%	290	3'300	2.9%	-1.3%
Lausanne	487'700	32.1	0.9%	6.2%	310	2'400	3.1%	3.2%
Genf	657'800	23.5	1.5%	9.9%	450	5'200	2.8%	3.1%
Schweiz	34'767'800	735.0	–	1.8%	210	–	–	3.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2019