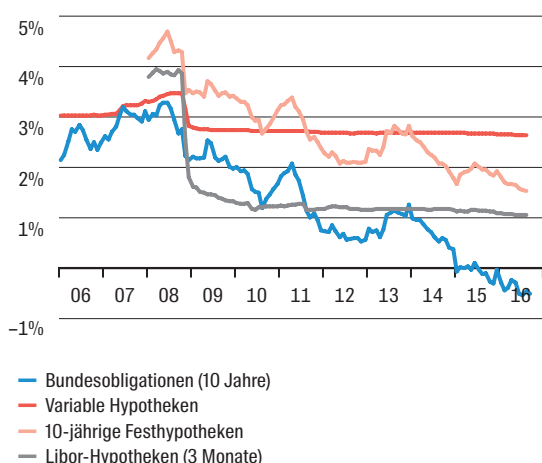


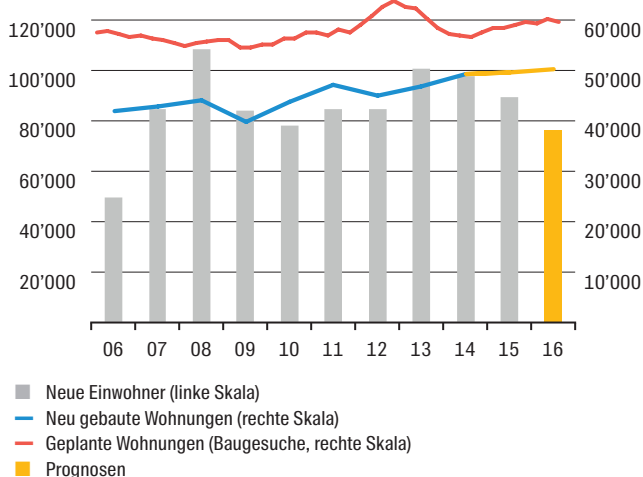
Ausgangslage

- Für 2016 und 2017 wird hierzulande mit einer Verbesserung der wirtschaftlichen Aussichten gerechnet. Das Wachstum des realen BIP dürfte von 1 auf 2% ansteigen.
- Dennoch bleiben die Risiken, welche der schwache Euro und der unsichere internationale Kontext mit sich bringen, auch weiterhin bestehen.
- Die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt befindet sich in einer Phase der Abschwächung, was sich auf die Zuwanderung auswirkt. Dementsprechend verlangsamt sich das Bevölkerungswachstum.
- Die Zinssätze dürften 2017 tief bleiben. Schweizer Investoren müssen sich somit zahlreichen Herausforderungen stellen und werden wahrscheinlich auch weiterhin massiv in Immobilienprojekte investieren. Für 2017 wird deshalb wieder mit einem Anstieg der Investitionen im Bausektor gerechnet, insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser (+1.5%).

Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.24	8.33 ⁽¹⁾	8.4 ⁽²⁾	8.5 ⁽²⁾
Jährliche Veränderung	1.2%	1.1% ⁽¹⁾	0.9% ⁽²⁾	0.9% ⁽²⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.9%	0.9%	1.5% ⁽³⁾	1.8% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.0%	0.9%	0.2% ⁽³⁾	0.4% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	3.3%	3.3% ⁽³⁾	3.3% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-1	-19	-15	-
Detailhandelsumsatz: Jährl. Veränd., real	1.1%	-0.6%	-0.3% ⁽⁴⁾	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	4.3%	-1.7%	-1.2%	±0.0%
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.0%	1.0%	-0.4% ⁽³⁾	0.3% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils August)	2.07%	1.95%	1.53%	-
Bundessobligationen (10 Jahre, jeweils Sept.)	0.59%	-0.10%	-0.52%	-

⁽¹⁾ Provisorisch – ⁽²⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽³⁾ Prognose SECO September 2016
⁽⁴⁾ Veränderung August 2015 bis August 2016

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2017 | 1). Aktuelle Themen im Buch:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungsmarkt
- Perspektiven: Geschäftsflächenmarkt
- Ease-of-Investment-Index: Unterschiedlich hohe Investitionshürden in Schweizer Immobilienmärkten
- Mietwohnungsmarkt: Vom Musterknaben zum Sorgenkind
- Mikrolagenprofile für Geschäftsflächen
- 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

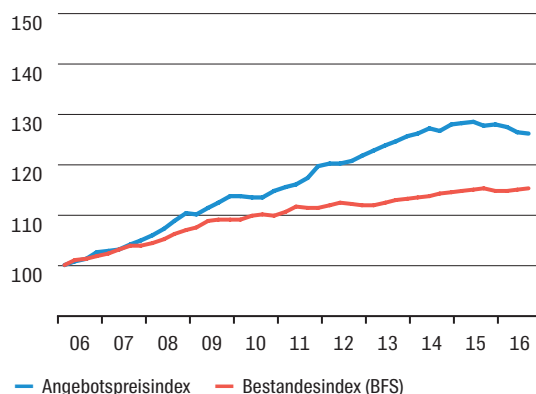
www.wuestpartner.com/de

www.wuestpartner.com

Mietwohnungen

- Die hohe Anzahl der in den letzten Monaten ausgestellten Bau- bewilligungen sowie der Rückgang des Bevölkerungswachstums deuten darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt mehr und mehr zugunsten der Mieter entwickeln wird.
- Das Angebot ist weiterhin hoch, und derzeit stehen 57'900 Neu- bauwohnungen zur Vermietung ausgeschrieben.
- Zwischen dem 3. Quartal 2015 und dem 3. Quartal 2016 wurde ein Rückgang der Angebotsmieten um 1.3% beobachtet. Im 2017 dürften die inserierten Wohnungsmieten um weitere 0.7% nach- geben.
- Zwischen den Segmenten bestehen jedoch deutliche Unterschie- de. Günstige Wohnungen sind weiterhin sehr begehrt, während die teureren Objekte kaum mehr gefragt sind.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2006 = 100)

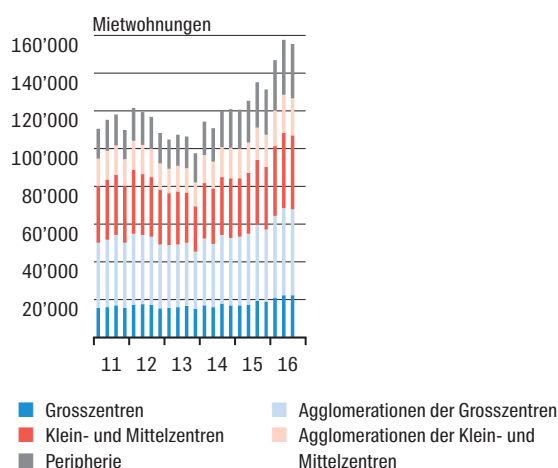


Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	786	872	925
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	18.1	20.1	20.7
Leerstandsquote (Juni)	1.6%	1.8%	2.0%
Angebotsziffer	5.5%	6.1%	7.1%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.6%	1.0%	-1.3%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	29	30	31

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. 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	872.7	0.2%	4.0%	310	620	1.8%	9.3%
Bern	59'600	72.8	0.6%	4.5%	230	400	2.3%	7.9%
Basel	77'900	300.5	0.5%	5.5%	230	390	2.3%	8.4%
Lausanne	60'700	448.5	0.3%	5.7%	280	480	2.5%	8.8%
Genf	83'400	145.1	0.6%	5.2%	350	640	2.4%	9.4%
Schweiz	2'197'700	20'699.4	2.0%	7.1%	200	–	–	8.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. 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.

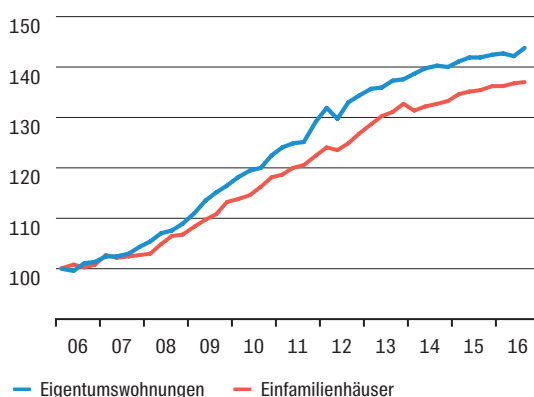
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro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

- Der Bau von Eigentumswohnungen geht momentan zurück. Dem relativ mageren Angebot steht eine hohe Nachfrage gegenüber.
- In diesem Segment war der Anstieg der Angebotspreise (1.4% zwischen dem 3. Quartal 2015 und dem 3. Quartal 2016) stärker als in den vorhergehenden Quartalen. Für 2017 erwartet Wüest Partner eine mässige Zunahme von 0.3%.
- Die Unterschiede zwischen den Preisentwicklungen von teuren und günstigen Wohnungen sind erheblich. Die Diskrepanzen bei den regionalen Entwicklungen scheinen sich hingegen zu verringern.
- Weiterhin schwach fällt der Bau von Einfamilienhäusern aus, obwohl diese Objekte sehr gefragt sind. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf Objekte unter 1.5 Millionen Franken, die Dynamik im Segment der Luxusobjekte nimmt hingegen ab. Vor allem in der Nähe zu grossen Stadtzentren sind Einfamilienhäuser sehr gefragt, touristische Regionen jedoch verzeichnen klare Preisrückgänge.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2006 = 100)

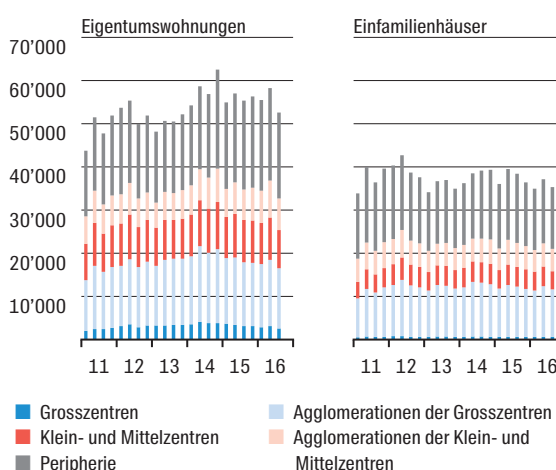


Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	–	–	759 ⁽¹⁾
Angebotsziffer	5.9%	5.6%	5.4%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.3%	1.2%	1.4%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	–	–	6'700
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	69	76	71
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	994 ⁽¹⁾
Angebotsziffer	4.1%	3.9%	3.6%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.2%	2.0%	1.4%
Aktueller Angebotspreis (6–6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'150'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	63	63	65

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

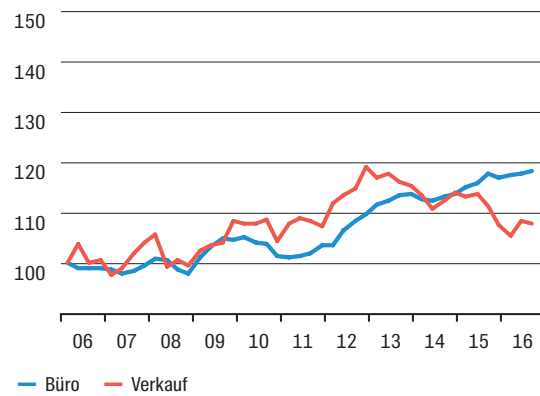
	Anzahl Objekte (2014)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	24'700	31'520	872.7	0.2%	2.1%	11'280	12'430	26'400
Bern	11'700	9'310	72.8	0.0%	1.2%	6'590	7'650	14'800
Basel	14'900	14'310	300.5	0.0%	1.9%	8'250	9'200	15'300
Lausanne	11'100	11'440	448.5	0.1%	5.6%	9'100	10'120	21'500
Genf	21'200	28'710	145.1	0.2%	4.9%	11'710	13'150	30'900
Schweiz	982'200	759'110	20'699.4	0.5%	5.4%	6'700	6'800	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'800	18'960	9.6	0.2%	0.9%	1'639'210	2'298'000	3'678'000
Bern	3'900	5'400	1.6	0.1%	1.5%	1'085'100	1'476'000	2'328'000
Basel	5'800	10'560	0.0	0.1%	0.7%	1'168'510	1'910'000	2'951'000
Lausanne	2'100	2'960	16.5	0.2%	9.9%	1'237'860	1'494'000	2'443'000
Genf	800	1'510	0.1	1.3%	16.8%	1'396'560	2'072'000	3'378'000
Schweiz	968'000	994'220	6'227.0	0.7%	3.6%	1'150'000	900'000	–

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

Geschäftsflächen

- Das für 2017 vorgesehene BIP-Wachstum und der Rückgang der Bautätigkeit im Geschäftsflächenbereich lassen die Eigentümer von Büroflächen aufatmen. Der Angebotsanstieg hat sich gelegt.
- Dennoch werden bei der Vermietung in diesem Segment nach wie vor häufig Incentives beobachtet, es gibt zahlreiche Leerflächen und die Insertionsdauer steigt weiterhin (zur Zeit 84 Tage im Durchschnitt).
- Die Entwicklung der inserierten Mietpreise für Büroflächen ist dank einer besseren Qualität des Angebots eher stabil, aber Wüest Partner rechnet nächstes Jahr mit einem leichten Rückgang (-0.8%).
- Der Verkaufsflächenmarkt ist schwierigen Zeiten ausgesetzt. Die Entwicklungen in diesem Segment (Onlinehandel, Pop-up stores) stellen die Eigentümer solcher Flächen vor neue Herausforderungen. Diese werden sich weiter an das veränderte Marktumfeld anpassen müssen. Auch für 2017 wird ein markanter Rückgang der Angebotsmieten von 3.3% erwartet.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2006 = 100)

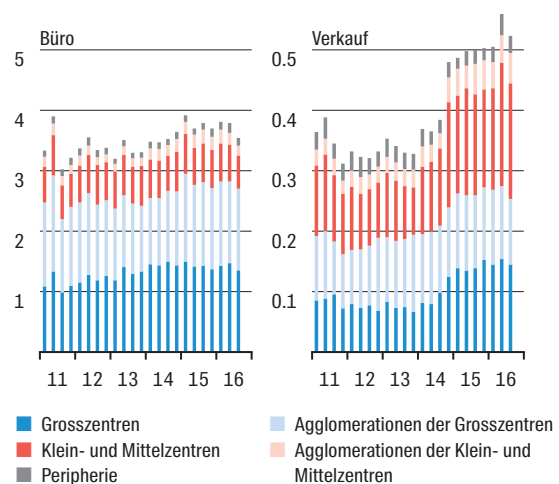


Kennzahlen Schweiz

	2014	2015	2016
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	249	257	276
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.9	2.0	1.8
Angebotsziffer	6.6%	7.0%	6.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.3%	4.2%	0.4%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	81	76	84
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	145	148	153
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.3	0.3	0.4
Angebotsziffer	1.1%	1.5%	1.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-3.2%	-1.0%	-3.1%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	220

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Angebotene 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	224.5	2.6%	6.4%	350	870	2.2%	5.0%
Bern	2'180'100	1.5	4.5%	4.4%	250	480	2.5%	5.4%
Basel	4'482'800	197.9	1.6%	2.7%	240	400	2.9%	4.8%
Lausanne	2'130'700	0.0	2.4%	3.7%	300	490	3.1%	6.1%
Genf	3'510'700	120.3	4.0%	12.4%	480	880	2.5%	4.2%
Schweiz	54'477'900	1'843.4	–	6.5%	200	–	–	5.0%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'889'400	0.0	0.2%	2.3%	390	9'300	2.2%	6.9%
Bern	985'300	0.0	0.4%	1.5%	350	2'800	2.7%	6.5%
Basel	938'500	2.6	1.5%	2.4%	300	3'200	3.0%	0.7%
Lausanne	480'100	0.8	1.7%	4.3%	310	2'800	3.2%	6.2%
Genf	650'500	0.0	1.2%	6.6%	440	5'500	2.6%	5.1%
Schweiz	34'064'300	414.2	–	1.5%	220	–	–	5.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2016