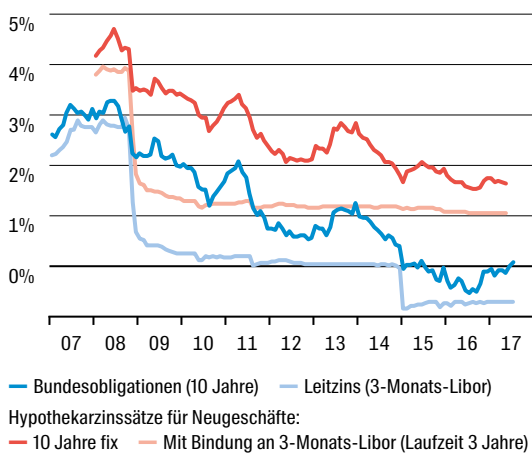


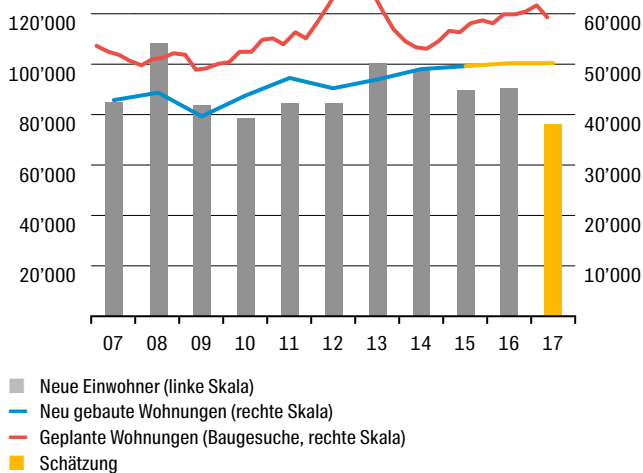
# Ausgangslage

- Die konjunkturelle Erholung in den europäischen Staaten und den Schwellenländern setzt sich fort.
- Das Wachstum ist in den letzten drei Quartalen zwar unter den Prognosen ausgefallen. Aber die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich erfreulich und der Aufschwung ist breit abgestützt.
- Der für das kommende Jahr erwartete Beschäftigungsaufbau könnte die Nachfrage nach Geschäftsflächen ankurbeln.
- Die Renditen der 10-jährigen Bundesobligationen waren zwar jüngst im positiven Bereich; der Anlagedruck hält aber an, da nicht mit einer baldigen Erhöhung des Leitzinssatzes gerechnet wird.
- Im ersten Halbjahr 2017 sind die Werte des SPI und der indirekten Immobilienanlagen angestiegen. Die Bruttoanfangsrenditen der direkten Anlagen sind nochmals zurückgegangen.
- Die Entwicklung von Immobilienprojekten steht weiterhin hoch in der Gunst der Investoren.

## Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



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

	2015	2016	2017	2018
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.33	8.42 <sup>(1)</sup>	8.5 <sup>(2)</sup>	8.6 <sup>(2)</sup>
Jährliche Veränderung	1.1%	1.1% <sup>(1)</sup>	0.9% <sup>(2)</sup>	0.9% <sup>(2)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.4% <sup>(3)</sup>	1.9% <sup>(3)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.9%	0.3%	0.4% <sup>(3)</sup>	0.6% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	3.3%	3.2% <sup>(3)</sup>	3.1% <sup>(3)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-19	-15	-3	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.5%	-1.7%	-0.1% <sup>(4)</sup>	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	1.5%	-0.4%	-0.2%	-
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-1.1%	-0.4%	0.5% <sup>(3)</sup>	0.2% <sup>(3)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Mai)	1.97%	1.65%	1.63%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juli)	-0.04%	-0.54%	0.06%	-

<sup>(1)</sup> Prov. Daten BFS — <sup>(2)</sup> Prognose Wüest Partner — <sup>(3)</sup> Prognose SECO Juni 2017  
<sup>(4)</sup> Veränderung Januar bis Mai 2017

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt in den aktuellen Immo-Monitorings (Frühlingsausgabe 2017 | 2 und Sommer-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Schweizer Gebäudepark: Auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele
- Mythen der Wohnungsnachfrage
- Zwischennutzungen: Ein Instrument gegen Leerstände?
- Denkmalgeschützte Objekte: Zwischen Erhalt und Fortschritt
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen

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

Neue Schönhauser Straße 20  
 D-10178 Berlin

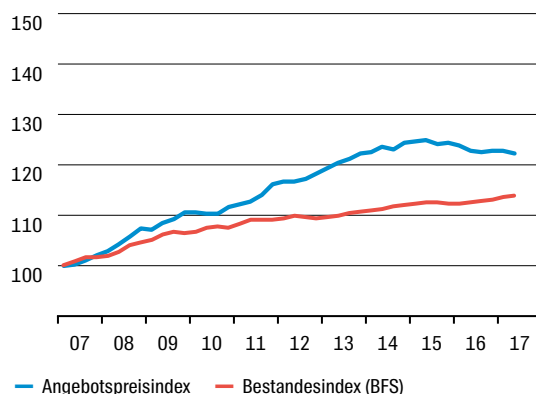
Hanse Contor Esplanade  
 Stephansplatz 6  
 D-20354 Hamburg

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

# Mietwohnungen

- Das Hauptrisiko auf dem Mietwohnungsmarkt ist ein zunehmendes Überangebot. Es besteht eine Diskrepanz zwischen der starken Neubautätigkeit und der stagnierenden Nachfrage. 2017 dürfte das Bevölkerungswachstum zum ersten Mal seit 10 Jahren unter 1% liegen, da insbesondere die Nettomigration der ausländischen Wohnbevölkerung rückläufig ist.
- Gemäss den ausgestellten Baubewilligungen könnten im Jahr 2017 ungefähr 51000 neue Einheiten für Wohneigentum und Mietwohnungen auf den Markt kommen. Somit wäre 2017 ein Überangebot von ca. 9 000 Mietwohnungen wahrscheinlich.
- Die Insertionsdauer für eine Mietwohnung lag im 1. Quartal 2017 bei 35 Tagen und damit ähnlich hoch wie die mittleren 34 Tage im Jahr 2016.
- Das aktuell stagnierende Angebot dürfte sich wieder erhöhen, und folglich könnten die Mietpreise dieses Jahr um rund 0.9% sinken.

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

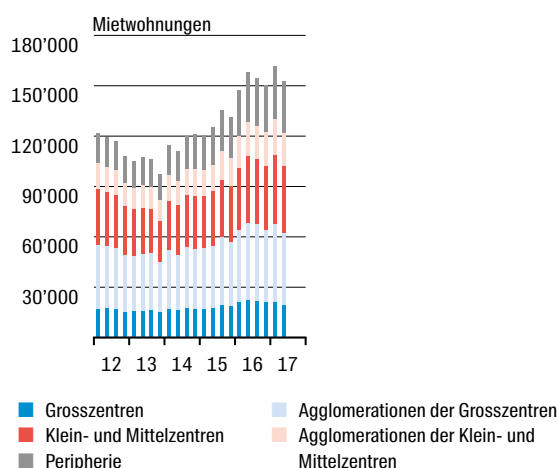


## Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	1'010
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	19.1	20.5	20.0
Leerstandsquote (Juni)	1.8%	2.0%	—
Angebotsziffer	5.7%	7.1%	6.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.1%	-1.6%	-0.5%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 1. Q.)	30	31	35

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	184'700	975.3	0.2%	3.8%	320	660	1.7%	8.6%
<b>Bern</b>	59'900	133.5	0.6%	4.7%	230	400	2.2%	8.3%
<b>Basel</b>	78'400	138.6	0.5%	4.9%	230	400	2.2%	8.5%
<b>Lausanne</b>	61'200	211.3	0.3%	4.5%	280	460	2.5%	8.5%
<b>Genf</b>	84'100	164.1	0.6%	3.7%	360	630	2.4%	9.1%
<b>Schweiz</b>	2'234'500	20'004.1	2.0%	6.8%	190	—	—	8.2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017

**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.

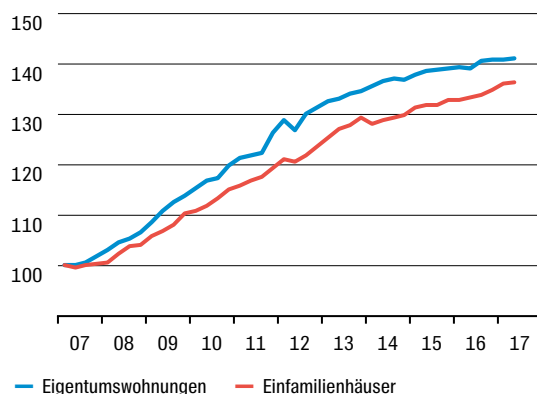
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise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

- Die Preise der Eigentumswohnungen sind zwischen Mitte 2016 und Mitte 2017 erneut gestiegen. Selbst die Transaktionspreise der sehr teuren Objekte, die im letzten Jahr noch um über 11% gefallen waren, haben sich im ersten Semester 2017 stabilisiert.
- Der Preisanstieg ist darauf zurückzuführen, dass das Angebot um 18% tiefer liegt als im Vorjahr. Mit 50 000 zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen war das Angebot in diesem Quartal so tief wie zuletzt 2013. Der Neubau dürfte langsam wieder anziehen.
- Im Durchschnitt steht heute eine Eigentumswohnung während 2 Monaten zum Verkauf; das sind 10 Tage weniger als vor einem Jahr.
- Die Transaktionspreise von einem durchschnittlichen Einfamilienhaus sind im 1. Semester 2017 um 2.6% gestiegen. Auch das hochpreisige Segment, dessen Preise im letzten Jahr rückläufig waren, verzeichnete einen mittleren Preisanstieg von 2.3%.
- Der Nachfrageüberschuss bei Einfamilienhäusern dürfte anhalten.

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

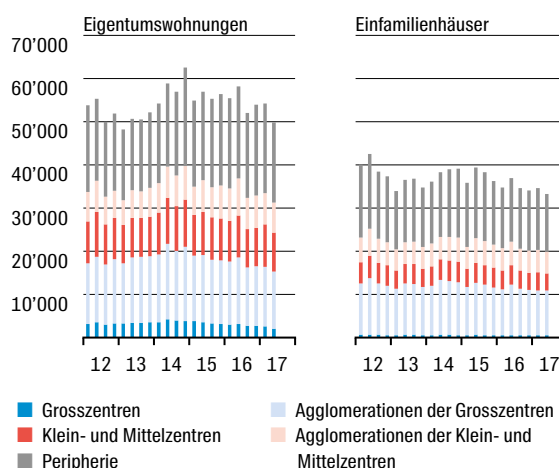


## Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	–	–	792
Angebotsziffer	5.8%	5.9%	5.0%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.6%	0.3%	1.5%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	–	–	6'690
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	71	71	60
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'067
Angebotsziffer	4.1%	3.8%	3.4%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.2%	1.2%	2.2%
Aktueller Angebotspreis (6–6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'095'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	70	77	58

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

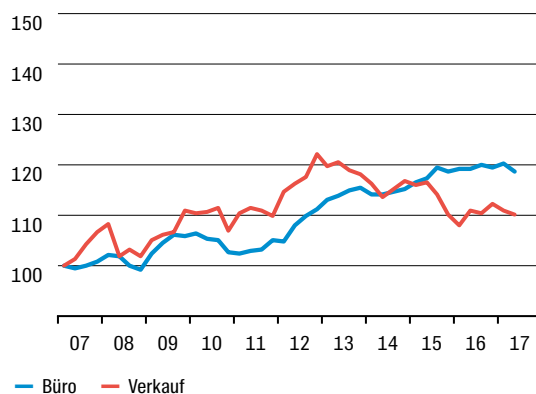
	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	24'900	33'510	975.3	0.2%	1.4%	11'800	12'770	26'000
Bern	11'700	9'510	133.5	0.0%	0.9%	6'880	7'580	14'200
Basel	14'900	15'170	138.6	0.0%	1.2%	8'550	9'450	15'100
Lausanne	11'200	12'280	211.3	0.1%	3.9%	9'260	10'550	21'500
Genf	21'300	30'550	164.1	0.2%	3.9%	11'530	13'590	30'600
Schweiz	993'000	792'440	20'004.1	0.5%	5.0%	6'690	6'800	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	20'600	10.3	0.2%	0.8%	1'636'250	2'405'000	3'694'000
Bern	3'900	5'980	0.5	0.1%	1.0%	1'092'320	1'587'000	2'389'000
Basel	5'900	10'930	1.8	0.1%	1.0%	1'221'700	1'909'000	2'886'000
Lausanne	2'100	3'160	11.9	0.2%	8.8%	1'304'730	1'534'000	2'417'000
Genf	800	1'570	1.8	1.3%	8.9%	1'395'770	2'076'000	3'244'000
Schweiz	975'500	1'067'170	5'954.6	0.7%	3.4%	1'095'000	900'000	–

<sup>(1)</sup> Anpassungen in der Berechnungsgrundlage, nicht mit Vorjahreswert vergleichbar; EWG: Marktwerte ohne PP. – <sup>(2)</sup> EWG: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; EFH: Preis pro Haus  
Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017

# Geschäftsflächen

- Die Zahl der Arbeitsstellen im Dienstleistungssektor hat leicht zugenommen. Gleichzeitig ist die Anzahl neuer Büroflächen zurückgegangen, das Angebot bleibt mit 3.7 Millionen m<sup>2</sup> aber hoch.
- Mitte 2017 lagen die Mieten für Schweizer Büroflächen um 0.4% unter den letztjährigen Werten.
- Besonders angespannt ist die Situation im Kanton Genf, wo die Nachfrage nach Büroflächen zurückgegangen ist und die Angebotsziffer während des 2. Quartals 2017 bei über 14% lag.
- Auch 2017 erschweren strukturelle Veränderungen die Lage auf dem Verkaufsflächenmarkt. Die Umsatzzahlen des Einzelhandels sind zwischen Mai 2016 und 2017 inflationsbereinigt um 0.7% zurückgegangen. Besonders betroffen ist der Non-Food-Bereich (-1.4%).
- Die Mietpreise für Verkaufsflächen sind folglich in einem Jahr um 0.7% zurückgegangen. In der Genferseeregion haben sich die Preise nach den deutlichen Rückgängen wieder eingependelt.

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

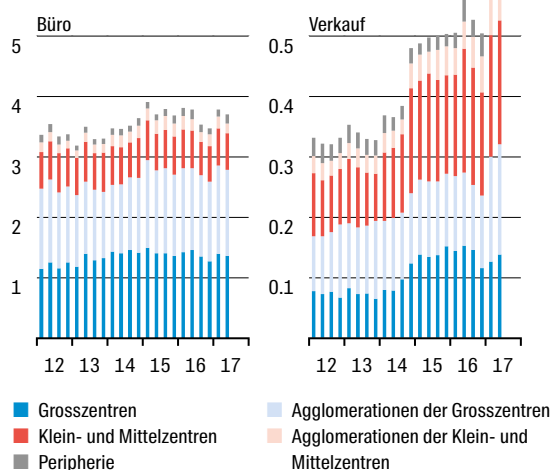


## Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	283
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.7	2.5	2.6
Angebotsziffer	6.8%	6.9%	6.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.9%	1.6%	-0.4%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	210
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 1. Q.)	61	66	66
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	158
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.3	0.4	0.4
Angebotsziffer	1.5%	1.6%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.5%	-4.7%	-0.7%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	240

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, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'671'400	49.3	2.6%	6.3%	350	870	2.4%	5.3%
Bern	2'194'100	41.1	4.5%	3.2%	240	480	2.5%	5.3%
Basel	4'523'200	925.5	1.6%	3.5%	250	340	2.8%	6.1%
Lausanne	2'147'300	90.5	2.4%	3.5%	290	460	3.1%	5.2%
Genf	3'544'500	5.1	4.0%	12.6%	480	870	2.6%	3.0%
Schweiz	55'123'600	2'606.9	—	6.7%	210	—	—	5.0%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'899'200	12.6	0.2%	1.6%	380	8'800	2.4%	5.6%
Bern	989'600	0.0	0.4%	1.8%	310	2'600	2.9%	6.1%
Basel	940'100	0.0	1.5%	2.2%	280	3'200	3.2%	2.1%
Lausanne	483'800	1.8	1.7%	4.6%	280	2'500	3.3%	6.8%
Genf	653'700	5.2	1.2%	7.1%	430	5'200	2.8%	3.9%
Schweiz	34'443'400	448.2	—	1.8%	240	—	—	4.7%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017