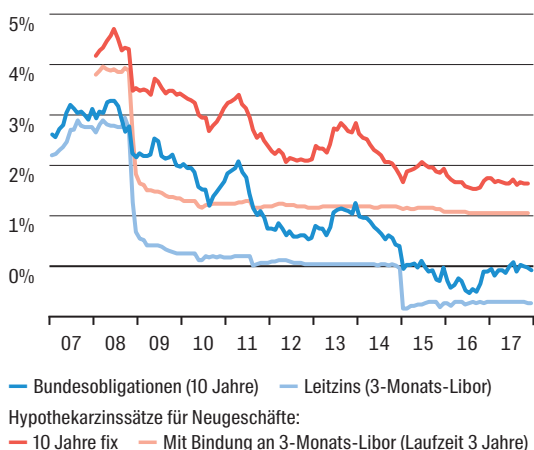


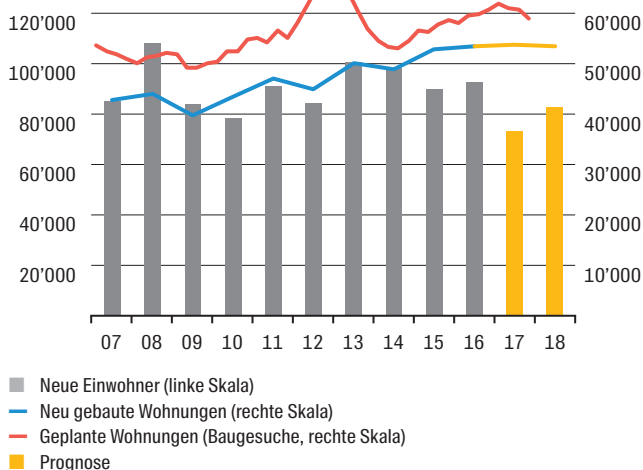
Ausgangslage

- Angesichts einer mehrheitlich guten Geschäftslage wird derzeit davon ausgegangen, dass die Schweizer Wirtschaft im Jahr 2018 um rund 2% wachsen wird. Dieser Aufschwung ist breit abgestützt und erfasst auch wechselkursintensive Wirtschaftsbereiche.
- Mit der jüngsten Euroaufwertung haben sich hierzulande nicht nur für die Industrie die Aussichten verbessert, sondern auch für den Detailhandel und den Tourismus.
- Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote sinkt in der Schweiz kontinuierlich und dürfte Ende 2018 die 3-Prozent-Marke unterschreiten. Parallel dazu erwartet Wüest Partner für das Jahr 2018 einen Beschäftigungsanstieg von rund 1%.
- Das Bevölkerungswachstum dürfte im laufenden Jahr ebenfalls knapp 1% betragen und damit etwas stärker ausfallen als 2017.
- Aufgrund der positiven Konjunkturentwicklung ist nicht auszuschliessen, dass die Zinsen im Jahr 2018 leicht ansteigen werden.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.33	8.42	8.5 ⁽¹⁾	8.6 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	1.1%	1.1% ⁽¹⁾	0.9% ⁽¹⁾	1.0% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.0% ⁽²⁾	2.3% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.9%	0.3%	0.5% ⁽¹⁾	1.0% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	3.3%	3.2% ⁽²⁾	2.9% ⁽²⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-18	-13	-2	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.5%	-1.7%	-0.3% ⁽³⁾	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	1.5%	-0.4%	0.4%	0.2%
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-1.1%	-0.4%	0.5%	0.5% ⁽¹⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	1.84%	1.68%	1.63%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Dez.)	-0.04%	-0.14%	-0.09%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner - ⁽²⁾ Prognose SECO Dezember 2017
⁽³⁾ Veränderung Januar bis November 2017

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2018 | 1 und Winter-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Serviced Apartments: Boom oder Hype?
- Immobilienpreisindizes: Die Methode macht die Musik
- Die Chancen mit dem Mehrwertausgleich
- Die Tourismusgemeinden im Wandel
- 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

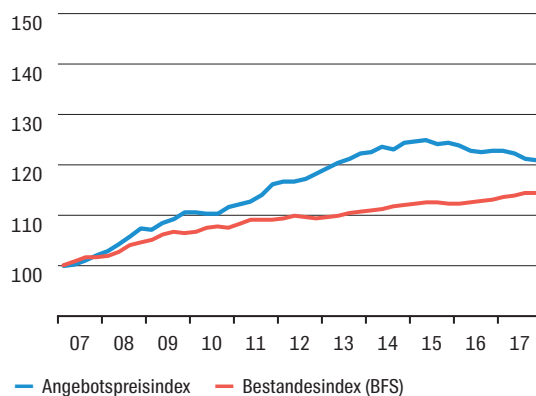
Ludwigstraße 6
 D-80539 München

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Seit ihrem Höchststand im 2. Quartal 2015 sind die inserierten Wohnungsmieten um insgesamt 3.3% gesunken. Grund dafür sind das umfangreiche Angebot und deutlich gestiegene Leerstände.
- Weitere Rückgänge in den Angebotsmieten sind zwar wahrscheinlich, aber die Abwärtsbewegung dürfte sich verlangsamen. Wüest Partner rechnet für das laufende Jahr mit einem Minus von durchschnittlich 1%.
- Auch bei bestehenden Verträgen sind die Mieten zurückgegangen: Seit Mitte 2015 wurde der hypothekarische Referenzzinssatz zweimal gesenkt, was zu einem Mietpreissenkungsanspruch von 5.66% geführt hat.
- Für Immobilieneigentümer und Projektentwickler bleibt der Markt aufgrund des grossen Wohnungsangebots anspruchsvoll, allerdings mit weiterhin erheblichen regionalen Unterschieden.

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

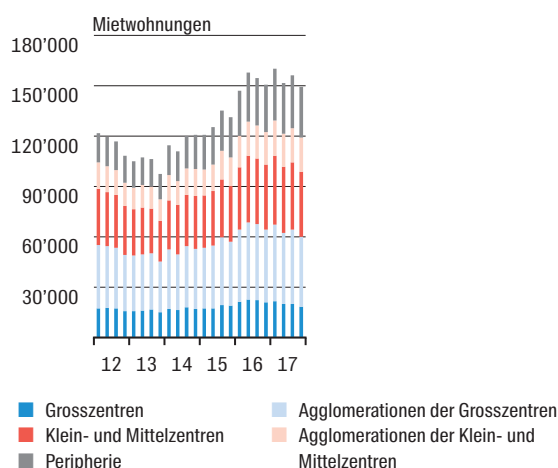


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	1'089
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.0	12.3	12.0
Leerstandsquote (Juni)	1.8%	2.0%	2.4%
Angebotsziffer	6.0%	6.7%	6.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.0%	-1.3%	-1.5%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 3. Q.)	31	36	36

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2017)	Spitzenrendite (3. Q. 2017)	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
Mietwohnungen								
Zürich	184'700	666.2	0.2%	3.5%	320	640	1.7%	8.6%
Bern	59'900	74.9	0.7%	4.0%	240	440	2.2%	8.3%
Basel	78'400	190.1	0.6%	5.1%	230	370	2.1%	8.5%
Lausanne	61'200	144.8	0.4%	4.0%	280	470	2.4%	8.5%
Genf	84'100	145.6	0.6%	3.7%	360	670	2.3%	9.1%
Schweiz	2'234'500	11'964.2	2.4%	6.7%	190	—	—	8.2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. 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.

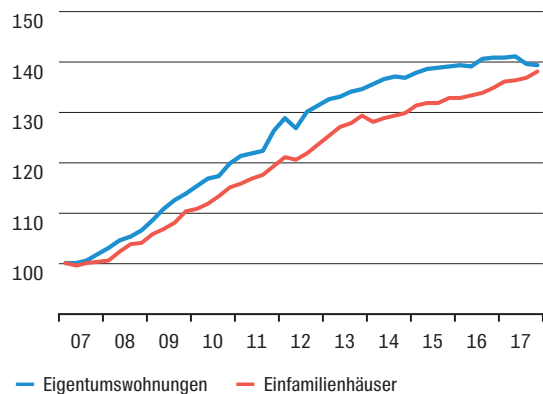
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro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

- Im Jahr 2017 wurde bei den mittelgrossen gehandelten Eigentumswohnungen eine Preissteigerung von 3.3% im Schweizer Schnitt verzeichnet. Das stärkste Wachstum verzeichneten die beiden Monitoringregionen Zürich (5.7%) und Genfersee (5.5%).
- Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich im letzten Jahr um über 12% reduziert. Im 4. Quartal 2017 waren schweizweit noch 47'400 Objekte ausgeschrieben. Die rückläufige Neubautätigkeit der vergangenen Jahre und die anhaltende Nachfrage haben massgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen.
- Einfamilienhäuser sind ebenfalls teurer geworden: Im Schweizer Durchschnitt stiegen die Transaktionspreise für mittlere Objekte im letzten Jahr um 4%. Am stärksten ist der Preisauftrieb nach wie vor im Bereich der günstigen Einfamilienhäuser.
- Das Angebot der zum Kauf verfügbaren Objekte ist weiter gesunken. So könnten die Preise auch im laufenden Jahr ansteigen.

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

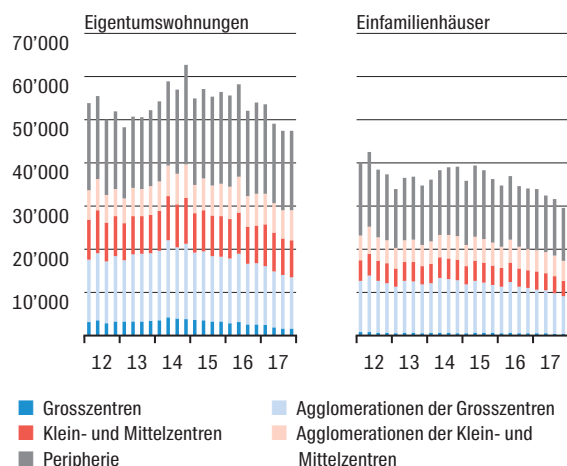


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	814
Angebotsziffer	5.7%	5.4%	4.8%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.6%	1.2%	-1.0%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	6'620
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	83	84	75
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'087
Angebotsziffer	3.7%	3.5%	3.0%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.3%	1.5%	2.6%
Aktueller Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	—	—	1'110'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	77	76	67

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

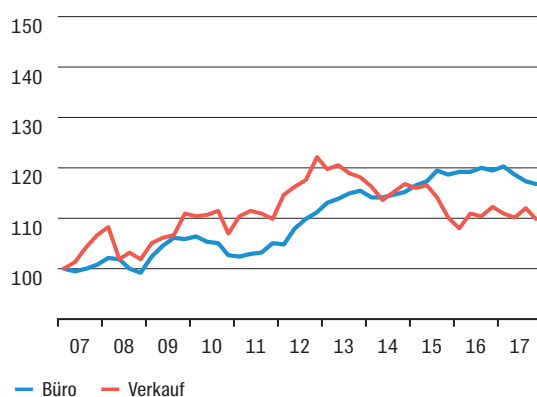
	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	24'900	35'600	46.5	0.1%	1.3%	11'880	13'510	27'600
Bern	11'700	10'240	11.0	0.0%	0.6%	7'200	8'260	15'600
Basel	14'900	15'430	28.4	0.0%	1.1%	8'640	9'680	15'600
Lausanne	11'200	13'000	40.9	0.3%	2.8%	9'490	11'120	22'700
Genf	21'300	32'330	28.0	0.4%	3.6%	12'060	14'240	32'000
Schweiz	993'000	813'670	7'898.5	0.5%	4.8%	6'620	7'100	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	21'330	8.5	0.1%	0.7%	1'663'080	2'467'000	3'776'000
Bern	3'900	6'180	3.6	0.3%	0.5%	1'167'380	1'631'000	2'451'000
Basel	5'900	11'270	3.6	0.1%	1.2%	1'300'940	1'950'000	2'930'000
Lausanne	2'100	3'430	5.1	0.0%	5.2%	1'325'540	1'651'000	2'568'000
Genf	800	1'630	5.8	1.4%	12.3%	1'491'830	2'119'000	3'294'000
Schweiz	975'500	1'086'680	5'802.3	0.7%	3.0%	1'110'000	990'000	—

⁽¹⁾ Anpassungen in der Berechnungsgrundlage, nicht mit Vorjahreswert vergleichbar; EWG: Marktwerte ohne PP. - ⁽²⁾ EWG: Preis in CHF/m²; EFH: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2017

Geschäftsflächen

- Die aktuelle wirtschaftliche Ausgangslage lässt einen dynamischeren Beschäftigungsaufbau erhoffen. So ist mit steigenden Nachfrageimpulsen bei der Vermietung von Büroflächen zu rechnen, insbesondere aus der Informationsbranche, den Unternehmensdienstleistungen und dem Bildungssektor.
- 2018 dürften die Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen um 4% gegenüber dem Vorjahr ansteigen. Vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Gross- und Mittelzentren übersteigt das Angebot an Neubauten die Nachfrage, sodass mit Absorptionsschwierigkeiten gerechnet werden muss.
- Die mittleren Mietpreise für Büroflächen dürften sich dennoch stabil entwickeln. Der Druck auf die inserierten Mieten für Verkaufsflächen hält dagegen an. Nachdem sie bereits im letzten Jahr um 2.1% gesunken sind, wird für 2018 ein weiterer Rückgang von 3.1% erwartet.

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

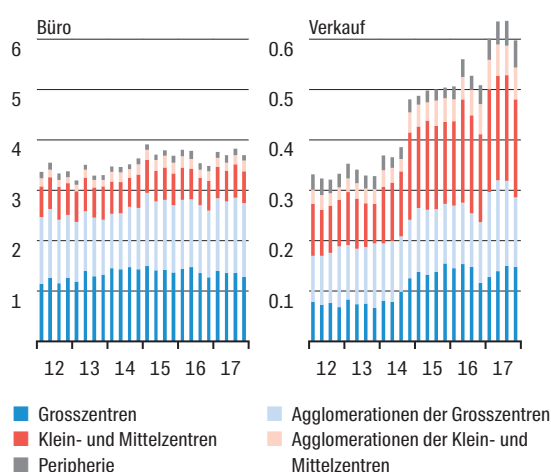


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	287
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.1	2.4	2.0
Angebotsziffer	6.8%	6.3%	6.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.9%	0.7%	-2.2%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 3. Q.)	91	91	78
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	155
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.2	0.5	0.6
Angebotsziffer	1.5%	1.5%	1.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-5.6%	1.8%	-2.1%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	220

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2017)	Spitzenrendite (3. Q. 2017)	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
Büroflächen								
Zürich	9'671'400	14.5	2.3%	6.1%	350	880	2.3%	5.3%
Bern	2'194'100	18.0	4.1%	3.4%	240	420	2.4%	5.3%
Basel	4'523'200	343.8	1.7%	3.4%	240	380	2.6%	6.1%
Lausanne	2'147'300	95.5	2.8%	3.2%	300	500	3.0%	5.2%
Genf	3'544'500	30.9	3.4%	11.2%	450	900	2.5%	3.0%
Schweiz	55'123'600	2'037.6	—	6.7%	190	—	—	5.0%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'899'200	10.3	0.7%	1.7%	380	9'000	2.4%	5.6%
Bern	989'600	0.0	0.4%	2.2%	290	2'400	2.8%	6.1%
Basel	940'100	0.0	1.7%	1.8%	280	3'500	3.1%	2.1%
Lausanne	483'800	0.0	2.4%	4.2%	280	2'700	3.3%	6.8%
Genf	653'700	2.0	1.4%	8.5%	440	5'200	2.7%	3.9%
Schweiz	34'443'400	562.4	—	1.7%	220	—	—	4.7%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2017