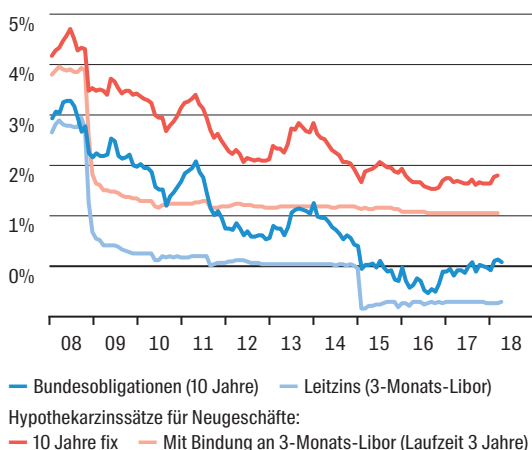


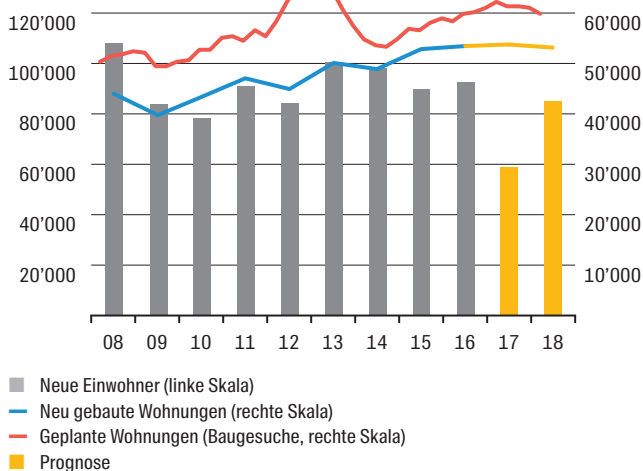
# Ausgangslage

- Die Schweizer Konjunkturindikatoren deuten derzeit auf ein verhältnismässig starkes Wirtschaftswachstum hin. So wird für dieses Jahr ein BIP-Wachstum von über 2 Prozent erwartet.
- Der Aufschwung ist breit abgestützt, da sich die Stimmung in der Industrie inzwischen spürbar verbessert hat. Neben der Abschwächung des Schweizer Frankens liegt dies an der guten Wirtschaftslage in den wichtigsten Absatzländern.
- Aller Voraussicht nach wird sich dieses Jahr der Stellenaufbau etwas beschleunigen, womit auch das Schweizer Bevölkerungswachstum wieder etwas anziehen könnte.
- Der Index der Konsumentenstimmung bewegt sich weiterhin klar über dem langfristigen Trend. Die aktuell positive konjunkturelle Ausgangslage stärkt sowohl die Wohnungs- als auch die Geschäftsflächennachfrage.

## Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



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

	2016	2017	2018	2019
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.42	8.48 <sup>(1)</sup>	<b>8.56<sup>(1)</sup></b>	<b>8.63<sup>(1)</sup></b>
Jährliche Veränderung	1.1%	0.7% <sup>(1)</sup>	<b>1.0%<sup>(1)</sup></b>	<b>0.9%<sup>(1)</sup></b>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.4%	1.1%	<b>2.2%<sup>(1)</sup></b>	<b>2.0%<sup>(2)</sup></b>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.5%	0.8%	<b>1.0%<sup>(1)</sup></b>	<b>0.9%<sup>(1)</sup></b>
Arbeitslosenquote	3.3%	3.2%	<b>2.9%<sup>(2)</sup></b>	<b>2.8%<sup>(2)</sup></b>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-14	-3	5	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-1.7%	-0.3%	-	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	<b>-0.8%<sup>(1)</sup></b>	<b>0.5%<sup>(1)</sup></b>	<b>0.8%<sup>(1)</sup></b>	-
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-0.4%	0.5%	<b>0.6%<sup>(1)</sup></b>	<b>0.7%<sup>(2)</sup></b>
10-jährige Festhypothek (jeweils Februar)	1.71%	1.67%	1.80%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils März)	-0.39%	-0.10%	-0.05%	-

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner - <sup>(2)</sup> Prognose SECO März 2017

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2018 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Raus aus den Häusern: Hohes Potenzial zur Nutzung der Gebäudehülle
- Die Gastronomie im Fokus
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Markt- und Regionendaten

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

Litfass-Platz 2  
 D-10178 Berlin

Hanse Contor Esplanade  
 Stephansplatz 6  
 D-20354 Hamburg

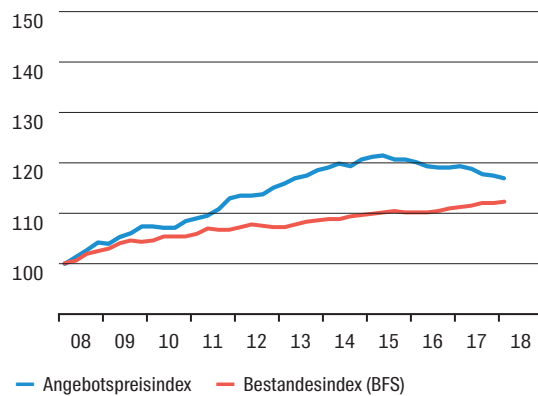
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

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

# Mietwohnungen

- Die Zahl der inserierten Mietwohnungsobjekte bewegt sich nach wie vor auf hohem Niveau: Im 1. Quartal 2018 waren in der gesamten Schweiz mehr als 161'000 Objekte ausgeschrieben. Die Angebotsziffer bewegt sich inzwischen bei 7.2% und liegt damit deutlich über dem Mittel der letzten zehn Jahre von 5.6%.
- Besonders umfangreich ist das Mietwohnungsangebot in den kleinen und mittleren Zentren, in deren Agglomerationsgemeinden sowie in den peripher gelegenen Gemeinden.
- In Anbetracht der weiterhin sehr hohen Neubautätigkeit dürfte sich das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen in vielen Gemeinden der Schweiz nochmals ausdehnen.
- Weil der zusätzliche Wohnraum durch das stagnierende Bevölkerungswachstum nur teilweise absorbiert wird, dürften die Angebotsmieten unter Druck bleiben: Für das laufende Jahr wird auf Gesamtschweizer Ebene ein Rückgang von 1.2% erwartet.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2008 = 100)

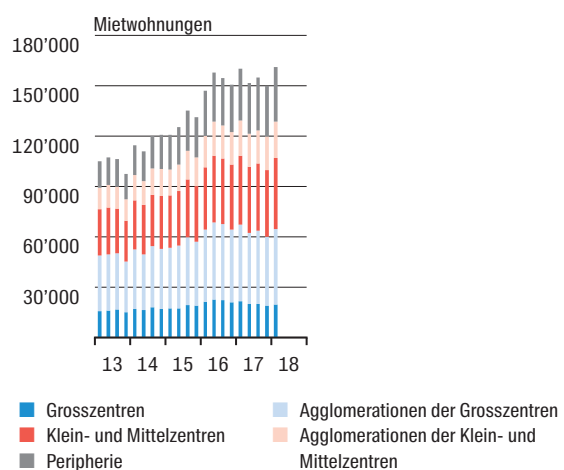


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	1'052
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.1	12.1	12.1
Leerstandsquote (Juni)	2.0%	2.4%	—
Angebotsziffer	6.6%	7.2%	7.2%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.8%	-0.7%	-2.0%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	31	36	36

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

## Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2017)	Spitzenrendite (4. Q. 2017)	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	184'700	729.3	0.2%	3.9%	320	620	1.7%	7.0%
<b>Bern</b>	59'900	19.6	0.7%	4.6%	240	420	2.2%	5.7%
<b>Basel</b>	78'400	277.1	0.6%	5.1%	230	380	2.1%	6.9%
<b>Lausanne</b>	61'200	165.8	0.4%	4.7%	280	460	2.4%	7.5%
<b>Genf</b>	84'100	205.4	0.6%	3.3%	360	650	2.3%	8.1%
<b>Schweiz</b>	2'234'500	12'147.0	2.4%	7.2%	190	—	—	6.8%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2018

**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.

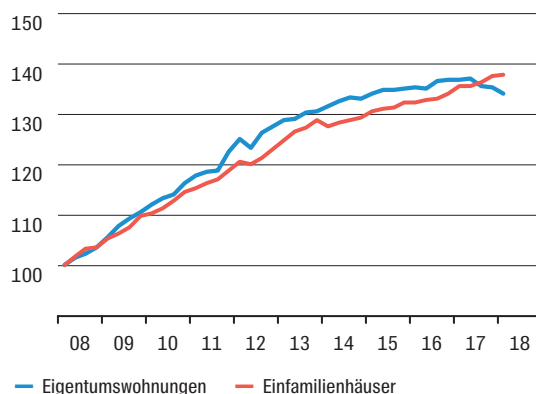
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise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

- Im 1. Quartal 2018 lag das Preisniveau der inserierten Eigentumswohnungen um 2.0% unter dem Vorjahresquartal. Darin widerspiegelt sich die Verlagerung des Angebots in tieferpreisige Regionen sowie anbieterseitige Preiszugeständnisse. Parallel dazu haben die Handänderungspreise für mittlere Eigentumswohnungen um 3.5% zugelegt, was auf eine weiterhin rege Nachfrage hindeutet.
- Im Segment der mittleren Einfamilienhäuser zogen jüngst sowohl die Angebots- als auch die Handänderungspreise nochmals deutlich an (+1.6% respektive +2.7% gegenüber dem Vorjahr).
- Aufgrund des Renditeanstiegs auf den Kapitalmärkten haben sich die Finanzierungskosten für Wohneigentum tendenziell erhöht; die stimulierende Wirkung der Zinsen auf die Nachfrage dürfte damit etwas abnehmen. Dennoch bleibt das Interesse gross. Für 2018 wird von einem Preisanstieg sowohl bei den Eigentumswohnungen (+0.1%) als auch bei den Einfamilienhäusern (+1.4%) ausgegangen.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2008 = 100)

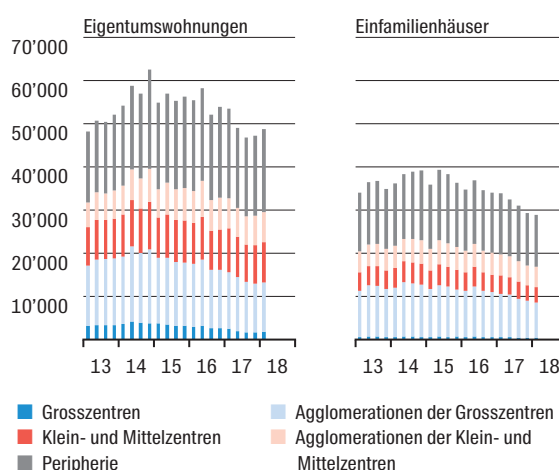


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	–	–	816
Angebotsziffer	5.6%	5.4%	4.9%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.0%	1.1%	-2.0%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	–	–	6'710
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	83	84	75
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'088
Angebotsziffer	3.6%	3.5%	3.0%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.3%	2.4%	1.6%
Aktueller Angebotspreis (6–6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'190'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	77	76	67

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

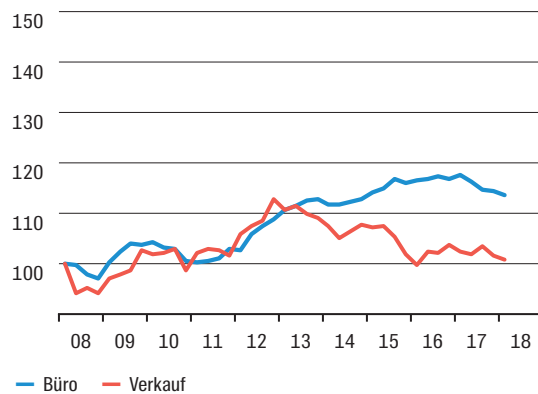
	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2017)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	24'900	36'180	35.5	0.1%	1.6%	12'070	13'690	28'100
Bern	11'700	10'470	26.3	0.0%	0.9%	7'170	8'420	16'000
Basel	14'900	15'490	32.2	0.0%	1.4%	8'450	9'690	15'700
Lausanne	11'200	13'040	27.1	0.3%	2.8%	9'560	11'120	22'800
Genf	21'300	32'680	4.4	0.4%	3.4%	12'220	14'350	32'400
Schweiz	993'000	815'710	7'757.4	0.5%	4.9%	6'710	7'200	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	21'080	5.3	0.1%	0.8%	1'684'520	2'438'000	3'731'000
Bern	3'900	6'250	4.6	0.3%	0.9%	1'176'290	1'646'000	2'471'000
Basel	5'900	11'470	3.6	0.1%	1.5%	1'335'010	1'981'000	2'971'000
Lausanne	2'100	3'450	2.8	0.0%	5.3%	1'315'640	1'664'000	2'588'000
Genf	800	1'600	4.0	1.4%	14.0%	1'539'300	2'082'000	3'235'000
Schweiz	975'500	1'087'640	5'642.9	0.7%	3.0%	1'190'000	1'000'000	–

<sup>(1)</sup> EWG: Marktwerte ohne PP. – <sup>(2)</sup> EWG: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; EFH: Preis pro Haus  
Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2018

# Geschäftsflächen

- Aufgrund der vielversprechenden Aussichten für die Schweizer Wirtschaft haben sich auch die Perspektiven für die Geschäftsflächenmärkte leicht verbessert. So dürfte die Nachfrage nach Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen zusätzliche Impulse erhalten.
- Nichtsdestotrotz gestaltet sich die Vermarktung von Büroflächen anspruchsvoll, denn die Auswahl an vermietbaren Objekten ist nach wie vor beachtlich. Mit einem Gesamtvolumen von 3.7 Millionen Quadratmetern befinden sich schweizweit rund 7% aller Büroflächen auf dem Markt. Nachdem die inserierten Mietpreise im 2017 ein Minus von 2% verzeichneten, dürften sie sich auch im laufenden Jahr nochmals leicht rückläufig entwickeln (-0.5%).
- Den Verkaufsmärkten macht vor allem der stetig wachsende Onlinehandel zu schaffen, der den Flächenbedarf im stationären Verkauf schmälert. Wüest Partner rechnet für das Jahr 2018 mit einem Rückgang der Angebotsmieten um 2.5%.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2008 = 100)

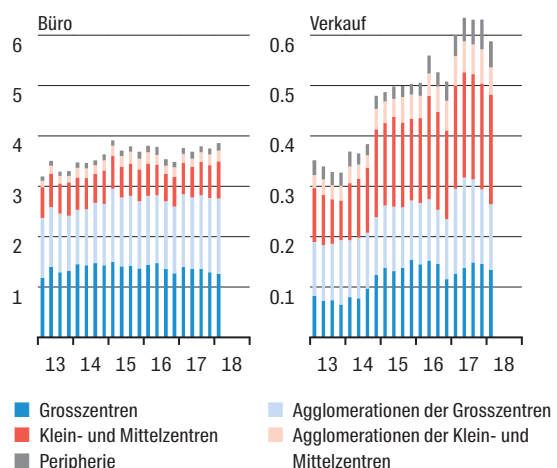


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	284
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.2	2.7	1.9
Angebotsziffer	6.9%	6.8%	7.0%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.2%	0.9%	-3.3%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	180
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	91	91	78
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	154
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.3	0.5	0.6
Angebotsziffer	1.5%	1.7%	1.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-6.9%	2.6%	-1.4%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	220

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. 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 2017)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2017)	Spitzenrendite (4. Q. 2017)	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'671'400	64.4	2.3%	6.2%	350	880	2.4%	5.9%
Bern	2'194'100	11.5	4.1%	3.6%	240	420	2.5%	5.5%
Basel	4'523'200	56.2	1.7%	3.3%	240	390	2.7%	6.6%
Lausanne	2'147'300	15.3	2.8%	3.5%	280	520	3.0%	5.1%
Genf	3'544'500	61.9	3.4%	10.3%	430	920	2.6%	4.6%
Schweiz	55'123'600	1'890.1	—	7.0%	190	—	—	5.7%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'899'200	36.6	0.7%	1.7%	360	9'200	2.5%	5.2%
Bern	989'600	0.0	0.4%	1.3%	280	2'400	2.8%	6.6%
Basel	940'100	0.0	1.7%	2.0%	270	3'700	3.1%	-1.9%
Lausanne	483'800	4.9	2.4%	4.3%	270	2'700	3.3%	5.0%
Genf	653'700	22.8	1.4%	7.5%	440	5'500	2.8%	5.8%
Schweiz	34'443'400	571.2	—	1.7%	220	—	—	4.3%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2018