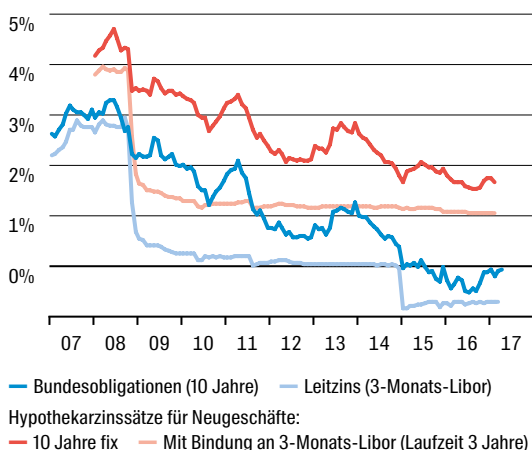


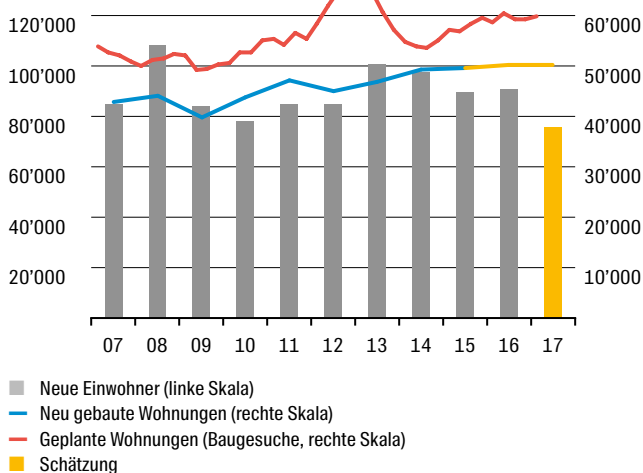
Ausgangslage

- Trotz der politischen Unsicherheiten ist weltweit eine Erholung der wirtschaftlichen Lage spürbar. 2016 war das Konjunkturwachstum in allen Ländern der EU zum ersten Mal seit 2007 positiv. In der Schweiz ist das Konsumklima Anfang 2017 besser als 2016, und das reale BIP-Wachstum dürfte 2017 bei ungefähr 1.5% liegen.
- Die Impulse auf dem Arbeitsmarkt sind immer noch schwach; die Zahl der Arbeitsstellen (Teilzeit- und Vollzeit) lag im 4. Quartal 2016 nur um 0.3% über dem Vorjahresquartal. Die Impulse kommen aus Branchen, die im klassischen Geschäftsflächenmarkt relativ wenig Nachfrage auslösen (Gesundheit, Sozialarbeit usw.).
- Auch im Jahr 2017 bleibt der Anlagedruck hoch. Deshalb wird weiterhin stark gebaut; die Neubauten dürften, im Vergleich zu letztem Jahr, um 0.8% zunehmen. Die Zunahme betrifft hauptsächlich Geschäftsflächen (+1.3%) sowie Industrieflächen und Infrastrukturbauten (+4.9%).

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 ⁽¹⁾	8.5 ⁽²⁾	8.6 ⁽²⁾
Jährliche Veränderung	1.1%	1.1% ⁽¹⁾	0.9% ⁽²⁾	0.9% ⁽²⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.6% ⁽³⁾	1.9% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.9%	0.3%	0.4% ⁽³⁾	0.6% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.2%	3.3%	3.2% ⁽³⁾	3.1% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-6	-14	-3	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.5%	-1.7%	-	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-1.0%	-0.4%	-0.2%	-
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-1.1%	-0.4%	0.5% ⁽³⁾	0.3% ⁽³⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Feb.)	1.86%	1.71%	1.67%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils März)	±0.0%	-0.4%	-0.1%	-

⁽¹⁾ Prov. Daten BFS - ⁽²⁾ Prognose Wüest Partner - ⁽³⁾ Prognose SECO März 2017

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt in den aktuellen Immo-Monitorings (Frühlingsausgabe 2017 | 2). Aktuelle Themen:



- Perspektiven: Wohnungsmarkt
- Perspektiven: Geschäftsflächenmarkt
- Schweizer Gebäudepark: Auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele
- Mythen der Wohnungsnachfrage
- Zwischennutzungen: Ein Instrument gegen Leerstände?
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Baumarkt und Bauteile
- Immobilienatlas
- 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

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

Hanse Contor Esplanade
 Stephansplatz 6
 D-20354 Hamburg

Via dei Solari 4
 CH-6900 Lugano

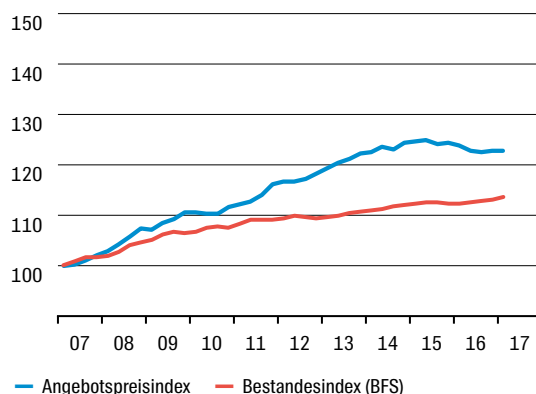
www.wuestpartner.com/de

www.wuestpartner.com

Mietwohnungen

- Auf dem Mietwohnungsmarkt sind weiterhin sinkende Mietpreise zu beobachten. Zwischen dem 1. Quartal 2016 und dem 1. Quartal 2017 haben die Angebotsmieten um 0.7% nachgelassen. Für das gesamte Jahr 2017 wird mit einem Rückgang von 0.9% gerechnet.
- Die Zahl der angebotenen Mietwohnungen ist im vergangenen Jahr um 10% gestiegen. Betroffen sind vor allem periphere Gebiete, wo der Anstieg fast 16% beträgt. Die Angebotsziffer liegt hier bei über 9%, während sich das Angebot in den Grossstädten seit Anfang 2016 bei 4.5% eingependelt hat. Die durchschnittliche Insertionsdauer ist in der Schweiz um 7 Tage auf 38 Tage gestiegen.
- Der Bau von Mehrfamilienhäusern dürfte sich 2017 stabilisieren und sogar leicht abnehmen (-0.7% im Vergleich zu 2016). Nichtsdestotrotz bleibt die Bautätigkeit hoch.
- Die Wahrscheinlichkeit, dass die Bestandesmieten infolge einer erneuten Senkung des Referenzzinssatzes zurückgehen, ist sehr hoch.

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

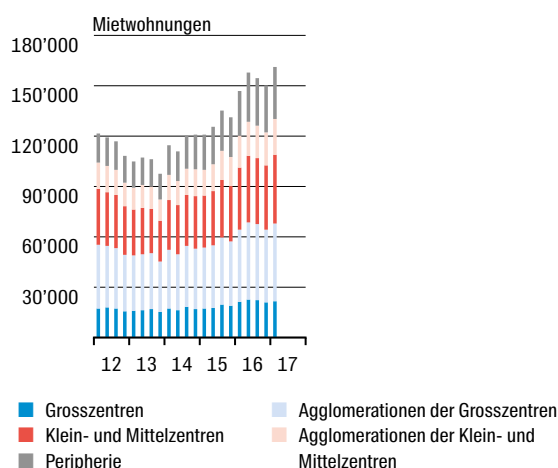


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	947
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	19.3	19.7	20.4
Leerstandsquote (Juni)	1.8%	2.0%	—
Angebotsziffer	5.5%	6.7%	7.3%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.8%	-0.8%	-0.7%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	—	—	200
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	35	38	—

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. 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, 2016)
Mietwohnungen								
Zürich	182'300	1'058.8	0.2%	4.1%	320	650	1.8%	8.6%
Bern	59'600	129.1	0.6%	4.6%	230	380	2.3%	8.3%
Basel	77'900	208.7	0.5%	5.2%	230	390	2.3%	8.5%
Lausanne	60'700	248.6	0.3%	5.2%	280	470	2.5%	8.5%
Genf	83'400	187.0	0.6%	4.6%	360	620	2.4%	9.1%
Schweiz	2'197'700	20'394.6	2.0%	7.3%	200	—	—	8.2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. 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.

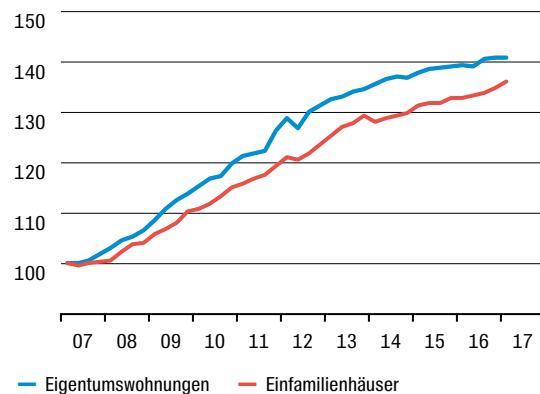
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfängerrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF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

- Obwohl die inserierten Eigentumswohnungen in Bezug auf Lage oder Preis immer weniger den käuferseitigen Erwartungen entsprechen, bleibt die Nachfrage hoch. Das insgesamt rückläufige Angebot variiert je nach Region: Die höchsten Angebotsziffern mit über 9% werden in der Südschweiz und am Genfersee beobachtet.
- Im 1. Quartal 2017 lagen die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im Mittel um 1.1% über dem Vorjahresniveau. Die Transaktionspreise der preisgünstigen Objekte legten um 3% zu, die der hochpreisigen Objekte gingen um 11% zurück. Im vergangenen Quartal fanden im gehobenen Segment keine Rückgänge mehr statt.
- Die rege Nachfrage in diesem Segment und ein Rückgang der Bautätigkeit lässt dieses Jahr einen Anstieg der Preise um 0.5% erwarten.
- Einfamilienhäuser bleiben begehrt und nur wenige werden gebaut. Die Preise dürften sich 2017 weiter positiv entwickeln (+0.8%). Luxusobjekte werden künftig jedoch eher schwierig abzusetzen sein.

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

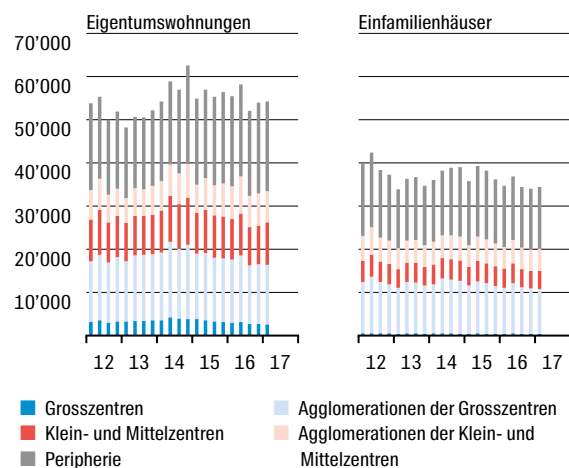


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	775
Angebotsziffer	5.6%	5.7%	5.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	—
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.8%	1.0%	1.1%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	6'740
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	76	72	—
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'065
Angebotsziffer	3.7%	3.6%	3.6%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	—
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.5%	1.3%	2.4%
Aktueller Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	—	—	1'150'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	77	73	—

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

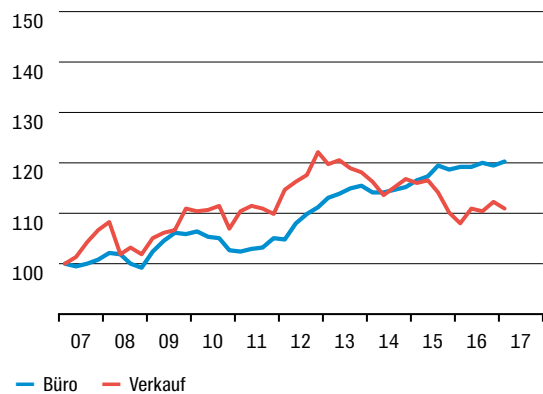
	Anzahl Objekte (2014)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	24'700	32'780	1'058.8	0.2%	1.4%	11'700	12'650	25'600
Bern	11'700	9'370	129.1	0.0%	1.1%	6'690	7'570	14'100
Basel	14'900	14'880	208.7	0.0%	1.2%	8'270	9'400	15'000
Lausanne	11'100	11'900	248.6	0.1%	5.1%	9'630	10'280	20'800
Genf	21'200	29'990	187.0	0.2%	5.9%	11'700	13'460	30'100
Schweiz	982'200	775'480	20'394.6	0.5%	5.5%	6'740	6'800	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'800	20'590	11.1	0.2%	0.6%	1'620'850	2'431'000	3'640'000
Bern	3'900	6'060	1.5	0.1%	1.0%	1'052'860	1'623'000	2'386'000
Basel	5'800	10'980	2.4	0.1%	0.7%	1'177'630	1'947'000	2'908'000
Lausanne	2'100	3'150	16.9	0.2%	11.1%	1'257'410	1'543'000	2'384'000
Genf	800	1'600	1.8	1.3%	10.5%	1'428'460	2'132'000	3'255'000
Schweiz	968'000	1'064'800	6'179.8	0.7%	3.6%	1'150'000	900'000	—

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

Geschäftsflächen

- Die Nachfrageimpulse für klassische Büroflächen sind weiterhin schwach. Dass jüngst das Neubauangebot nicht weiter vergrössert wurde, wirkte sich stützend auf den Markt aus.
- Die inserierten Büromieten sind zwischen dem 1. Quartal 2016 und dem 1. Quartal 2017 um 0.9% gestiegen. Allerdings wird dieses Jahr mit einem leichten Rückgang gerechnet (-0.4%). So bleiben Massnahmen zur Vermarktung von Büroflächen – z. B. Early-Breaks oder eigentümergeitige Beteiligungen am Mieterausbau – aktuell.
- Die Situation auf den Verkaufsflächenmärkten bleibt angespannt. Der Umsatzrückgang pro Quadratmeter Verkaufsfläche (mehr als -20% bei Kleidung und Multimedia zwischen 2010 und 2015) bringt einige Händler in Zahlungsschwierigkeiten. Die Angebotsmieten für Verkaufsflächen dürften im Jahr 2017 um rund 2.5% sinken.
- Der Bau von kommerziellen Gebäuden dürfte 2017 um 1.3% zunehmen und so den Druck auf die Geschäftsflächenmärkte verstärken.

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

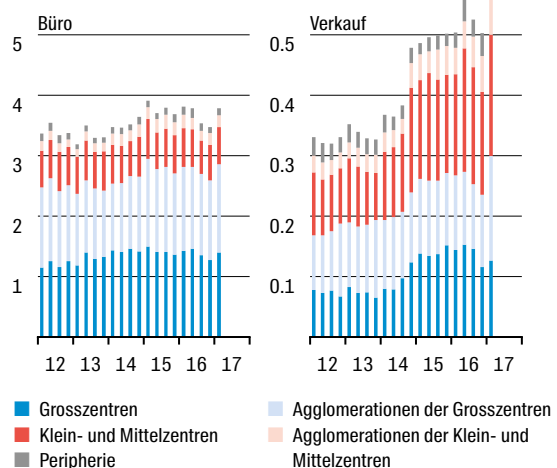


Kennzahlen Schweiz

	2015	2016	2017
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	–	–	275
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.7	2.2	2.6
Angebotsziffer	7.2%	7.0%	6.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.0%	2.2%	0.9%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	210
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	84	89	–
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	–	–	155
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.4	0.3	0.5
Angebotsziffer	1.4%	1.5%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.2%	-6.9%	2.6%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m ² , Median)	–	–	240

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Angebote 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, 2016)
Büroflächen								
Zürich	9'568'700	77.4	2.6%	6.1%	350	850	2.3%	5.3%
Bern	2'180'100	31.1	4.5%	3.4%	250	460	2.5%	5.3%
Basel	4'482'800	816.5	1.6%	3.0%	240	380	2.9%	6.1%
Lausanne	2'130'700	2.4	2.4%	4.9%	300	480	3.1%	5.2%
Genf	3'510'700	5.1	4.0%	14.3%	480	840	2.6%	3.0%
Schweiz	54'477'900	2'647.3	–	6.9%	210	–	–	5.0%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'889'400	6.1	0.2%	1.6%	380	9'000	2.3%	5.6%
Bern	985'300	0.0	0.4%	1.8%	330	2'600	2.8%	6.1%
Basel	938'500	2.6	1.5%	1.7%	290	3'100	3.1%	2.1%
Lausanne	480'100	9.3	1.7%	3.8%	290	2'600	3.3%	6.8%
Genf	650'500	5.2	1.2%	6.7%	440	5'300	2.8%	3.9%
Schweiz	34'064'300	466.6	–	1.8%	240	–	–	4.7%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2017