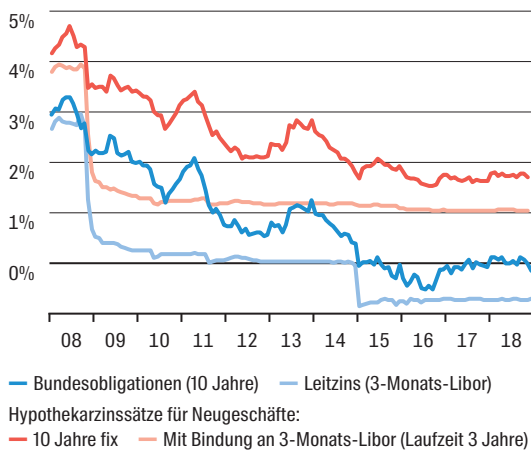


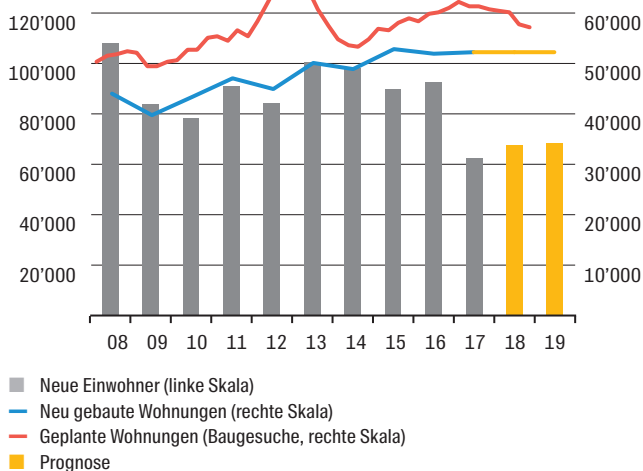
Ausgangslage

- Nachdem das Schweizer BIP im Jahr 2018 um schätzungsweise 2.6 Prozent angestiegen ist, dürfte sich das Wirtschaftswachstum in diesem Jahr abkühlen. Das liegt einerseits an der abflauenden Wirtschaftsexpansion in Europa und Asien, andererseits belastet die erneute Aufwertung des Schweizer Frankens den Exportsektor.
- Dennoch bleibt die Entwicklung positiv: Für 2019 wird ein reales Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1.6 Prozent erwartet, was der langfristigen jährlichen Wachstumsrate entspricht.
- Die erfreuliche Wirtschaftsentwicklung zeigt sich auf dem Arbeitsmarkt: Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote bewegt sich mit einem Wert von 2.4 Prozent auf einem Niveau, bei welchem faktisch von einer Vollbeschäftigung gesprochen werden kann.
- Von einem raschen und deutlichen Anstieg der nach wie vor sehr tiefen Zinsen ist derzeit nicht auszugehen. Damit stehen Immobilien weiterhin hoch in der Gunst der institutionellen Investoren.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2016	2017	2018	2019
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.42	8.48	8.55 ⁽¹⁾	8.62 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	1.1%	0.7%	0.8% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.4%	1.1%	2.6% ⁽²⁾	1.6% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.5%	0.8%	1.4% ⁽¹⁾	0.8% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	3.3%	3.2%	2.6% ⁽³⁾	2.4% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-14	-3	5	-4
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-1.9%	0.0%	-0.2% ⁽⁴⁾	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.3%	0.6% ⁽¹⁾	1.1% ⁽¹⁾	0.5% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-0.4%	0.5%	0.9% ⁽²⁾	0.7% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	1.68%	1.63%	1.71%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Dez.)	-0.14%	-0.10%	-0.15%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner - ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS - ⁽³⁾ Prognose SECO Dezember 2018 - ⁽⁴⁾ Veränderung Januar bis November 2018

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2019 | 1 und Winter-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Bezahlbares Wohnen: Ein Faktencheck
- Stationärer Detailhandel: Zukunftsperspektiven
- Umgang mit dem Bestand: Identifikation versteckter Potenziale
- 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

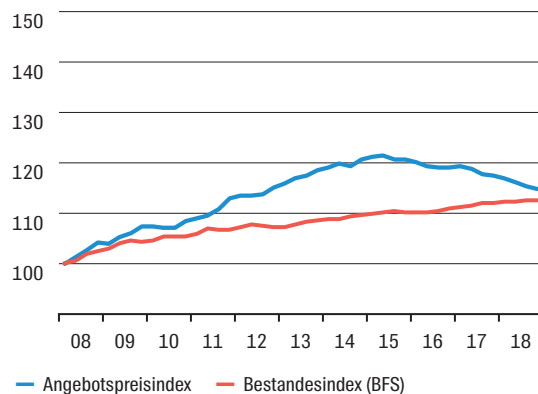
Ludwigstraße 6
D-80539 München

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Anhand der erteilten Baubewilligungen sind erste Bremsspurten im Mietwohnungsbau abzusehen; dennoch werden hierzulande noch immer mehr neue Mietwohnungen erstellt, als die zusätzliche Nachfrage absorbieren kann.
- Dabei gibt es grosse regionale Unterschiede: In Regionen wie Zug, Zimmerberg, Zürich (Stadt), Pfannenstiel, Bern und Thun besteht weiterhin ein Nachfrageüberhang – das heisst deutlich mehr Personen sehen sich mittels Suchabos nach Mietwohnungen um als auf den Inserateplattformen ausgeschrieben sind.
- Aus Gesamtschweizer Perspektive ist damit zu rechnen, dass die Überversorgung den Druck auf die inserierten Mietpreise aufrecht erhalten wird. Im Jahr 2018 sanken die Angebotsmieten um 2.1 Prozent und für 2019 wird ein Rückgang von 1.5 Prozent erwartet.
- Der für Mieten unter bestehenden Mietverträgen massgebliche Referenzzinssatz dürfte in diesem Jahr nicht angepasst werden.

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

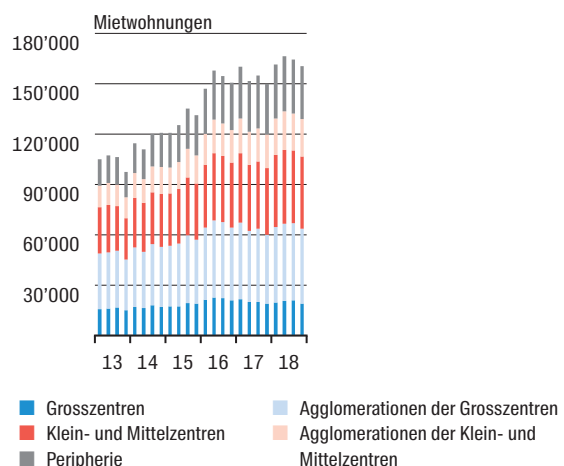


Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 2. Q.)	–	–	1'068
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.4	12.0	11.8
Leerstandsquote (Juni)	2.0%	2.3%	2.6%
Angebotsziffer	6.7%	6.6%	7.1%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.3%	-1.5%	-2.1%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	36	36	39

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2018)	Spitzenrendite (3. Q. 2018)	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
Mietwohnungen								
Zürich	186'900	885.7	0.2%	3.1%	320	640	1.7%	7.0%
Bern	60'100	25.8	0.6%	4.2%	230	400	2.2%	5.7%
Basel	78'700	221.9	0.9%	5.7%	230	370	2.2%	6.9%
Lausanne	62'500	144.1	0.8%	5.0%	280	440	2.4%	7.5%
Genf	84'400	465.6	0.7%	3.6%	360	610	2.2%	8.1%
Schweiz	2'273'100	11'775.0	2.6%	7.1%	190	–	–	6.8%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. 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.

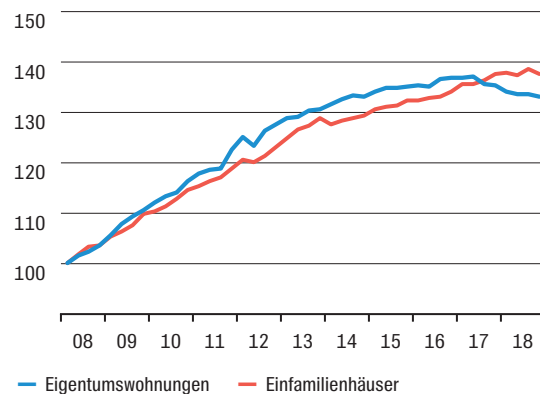
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro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

- Bei den gehandelten Eigentumswohnungen hat sich das Preiswachstum zwar abgeflacht, liegt aber noch immer deutlich im positiven Bereich: Im vergangenen Jahr stiegen die Transaktionspreise für mittelgrosse Objekte um 1.7 Prozent. Zudem zeigten sich auch im einfachen und gehobenen Segment Preisanstiege.
- Dass das Preisniveau der ausgeschriebenen Objekte um 1.7 Prozent gesunken ist, liegt an der veränderten preislichen Struktur des Angebots. So werden häufiger kleinere Wohnungen mit einem ansprechenden, aber nicht gehobenen Ausbaustandard angeboten.
- Die Preise der gehandelten Einfamilienhäuser sind im letzten Jahr um weitere 3.4 Prozent angestiegen. Seit mittlerweile neun Jahren verteuern sich damit die Eigenheime stetig.
- Auch wenn die Zahl der zum Kauf angebotenen Einfamilienhäuser jüngst leicht zugenommen hat, ist die Auswahl nach wie vor beschränkt. Folglich dürften die Preise auch weiterhin zulegen.

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

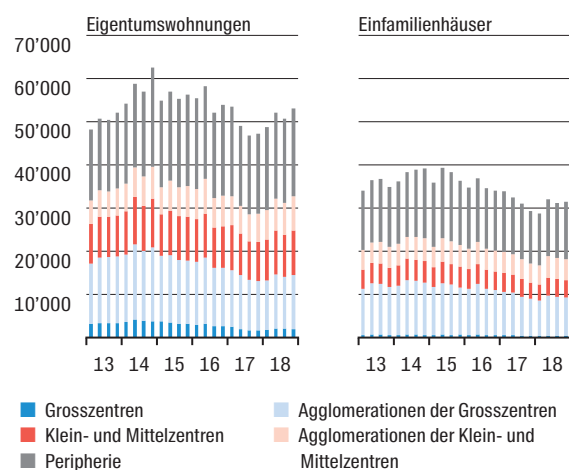


Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	837
Angebotsziffer	5.4%	4.7%	5.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.2%	-1.0%	-1.7%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	6'560
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	84	75	73
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'147
Angebotsziffer	3.5%	3.0%	3.2%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.5%	2.6%	-0.1%
Aktueller Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	—	—	1'180'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	76	69	61

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

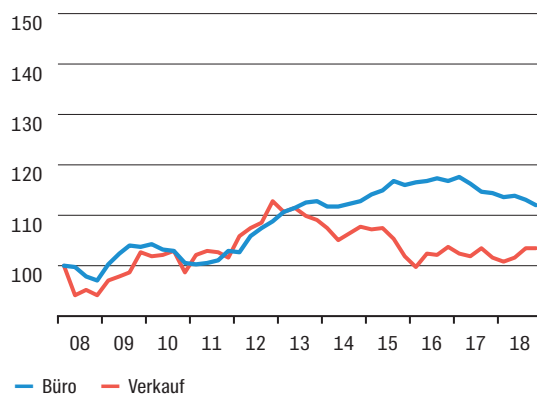
	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'100	37'820	92.7	0.1%	1.6%	12'820	14'050	28'600
Bern	11'700	10'800	18.8	0.0%	1.2%	7'270	8'590	16'400
Basel	14'900	15'740	32.7	0.1%	2.1%	8'680	9'750	16'200
Lausanne	11'300	13'370	13.4	0.1%	3.0%	9'900	11'120	22'600
Genf	21'300	33'850	132.7	0.4%	3.6%	12'810	14'740	33'400
Schweiz	1'003'700	837'250	7'218.1	0.6%	5.3%	6'560	7'300	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	22'860	16.6	0.1%	0.8%	1'800'620	2'644'000	3'997'000
Bern	3'900	7'020	16.4	0.1%	0.5%	1'199'160	1'848'000	2'712'000
Basel	5'900	12'480	1.4	0.1%	1.1%	1'354'660	2'158'000	3'099'000
Lausanne	2'100	3'710	7.3	0.0%	5.4%	1'393'800	1'787'000	2'747'000
Genf	800	1'830	3.9	0.5%	9.3%	1'673'410	2'379'000	3'609'000
Schweiz	982'300	1'146'500	5'428.3	0.7%	3.2%	1'180'000	995'000	—

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. - ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2018

Geschäftsflächen

- Trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen war die Vermietung von Büroflächen im letzten Jahr anspruchsvoll. Denn während die Auswahl an vermietbaren Objekten gestiegen ist, geht der Flächenverbrauch pro Mitarbeiter zurück – nicht zuletzt durch Nutzungskonzepte wie Desk Sharing, Coworking Spaces und Homeoffice.
- Schweizweit lagen die inserierten Büromieten im 4. Quartal 2018 um 2.0 Prozent unter dem Vorjahreswert. Zumindest in den Wachstumsregionen ist aber 2019 mit einer intakten Zusatznachfrage zu rechnen, die zu einer Absorption von Büroflächen beitragen und den Druck auf die Mietpreise reduzieren könnte.
- Einen nach wie vor schweren Stand haben Anbieter von Verkaufsflächen. Der Strukturwandel im Detailhandel dürfte sich zudem noch weiter intensivieren und drosselnd auf die Flächenumsätze auswirken. Damit werden sich die Leerstandsrisiken und der Druck auf die Mietpreise wohl noch weiter erhöhen.

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



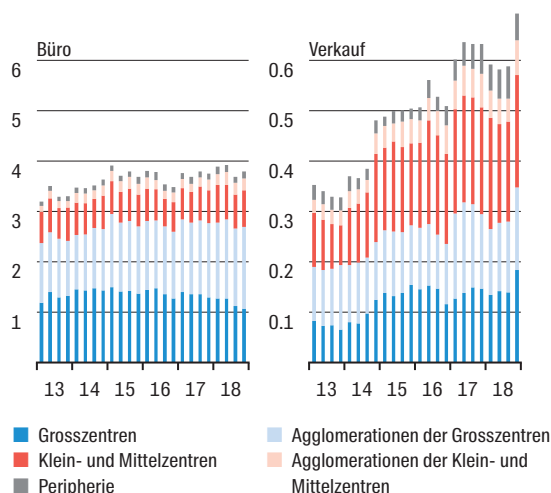
Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 2. Q.)	–	–	294
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.4	2.0	1.8
Angebotsziffer	6.3%	6.7%	6.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.7%	-2.2%	-2.0%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	91	77	88

Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 2. Q.)	–	–	160
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.5	0.6	0.7
Angebotsziffer	1.5%	1.8%	2.0%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.8%	-2.1%	2.0%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (3. Q. 2018)	Spitzenrendite (3. Q. 2018)	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
Büroflächen								
Zürich	9'795'000	126.7	1.8%	4.6%	330	900	2.2%	5.9%
Bern	2'206'200	0.0	3.6%	4.4%	250	400	2.4%	5.5%
Basel	4'551'800	15.9	1.7%	2.4%	240	370	2.6%	6.6%
Lausanne	2'164'400	3.1	2.1%	3.6%	300	530	2.8%	5.1%
Genf	3'569'300	199.6	4.9%	9.5%	430	940	2.5%	4.6%
Schweiz	55'770'200	1'759.3	–	6.8%	200	–	–	5.7%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'911'800	43.1	0.4%	1.4%	420	9'000	2.6%	5.2%
Bern	992'400	0.0	0.4%	1.4%	300	2'400	2.8%	6.6%
Basel	952'000	0.0	1.7%	2.0%	310	3'500	3.0%	-1.9%
Lausanne	487'700	23.8	0.9%	6.6%	300	2'600	3.2%	5.0%
Genf	657'800	22.3	1.5%	13.9%	480	5'200	2.8%	5.8%
Schweiz	34'767'800	690.1	–	2.0%	210	–	–	4.3%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2018