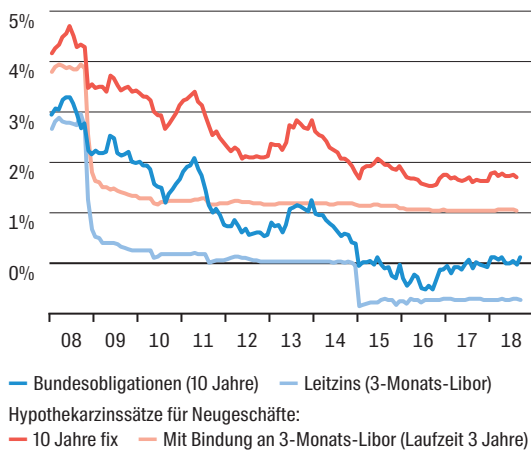


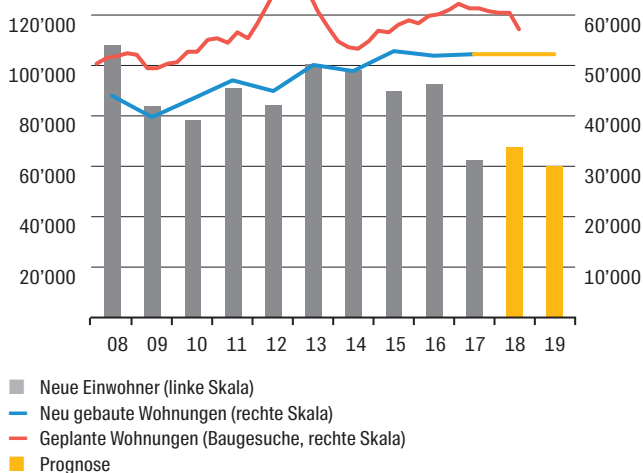
# Ausgangslage

- Der Höhenflug der Schweizer Wirtschaft hat sich in den vergangenen Monaten fortgesetzt: Im zweiten Quartal 2018 stieg die reale Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3.4% an. Für das Jahr 2019 bleiben die Rahmenbedingungen vielversprechend, auch wenn das Konjunkturwachstum etwas nachlassen dürfte.
- Die starke wirtschaftliche Performance sorgt für Lohnzuwächse und beflügelt den Schweizer Arbeitsmarkt: Zwischen dem zweiten Quartal 2017 und dem zweiten Quartal 2018 stieg die Zahl der Beschäftigten um 2.1% an.
- Die Teuerung lag im Juli 2018 bei 0.5% und damit im leicht positiven Bereich. Es ist weiterhin von einem tiefen Niveau bei den Hypothekarzinsen auszugehen, auch wenn im kommenden Jahr etwas Bewegung bei den Leitzinsen möglich ist. Investitionen in den Schweizer Immobilienmarkt dürften demzufolge auch im kommenden Jahr attraktiv bleiben.

## 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	8.55 <sup>(1)</sup>	8.61 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	1.1%	0.7%	0.8% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.4%	1.1%	2.9% <sup>(2)</sup>	1.8% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.5%	0.8%	1.5% <sup>(1)</sup>	1.1% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.3%	3.2%	2.6% <sup>(3)</sup>	2.4% <sup>(2)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-15	-3	-7	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-1.9%	0.0%	0.1% <sup>(4)</sup>	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.3%	0.6% <sup>(1)</sup>	1.1% <sup>(1)</sup>	0.5% <sup>(1)</sup>
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-0.4%	0.5%	1.0% <sup>(2)</sup>	0.8% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils August)	1.53%	1.61%	1.70%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Sep.)	-0.52%	0.02%	-0.11%	-

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner - <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS - <sup>(3)</sup> Prognose SECO September 2018 - <sup>(4)</sup> Veränderung Januar bis August 2018

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt in den aktuellen Immo-Monitorings (Herbstausgabe 2019 | 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Themen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Bezahlbares Wohnen: Ein Faktencheck
- Stationärer Detailhandel: Zukunftsperspektiven
- 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

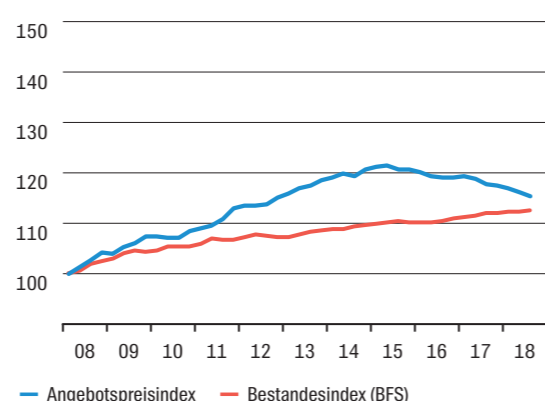
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

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

# Mietwohnungen

- Da Wohnimmobilien als Anlage weiterhin sehr gesucht sind, bewegt sich die Mietwohnungsproduktion über der Nachfrage nach zusätzlichen Objekten. Im Sommer 2018 standen in der Schweiz rund 60'000 Mietwohnungen leer, und damit 13% mehr als noch im vergangenen Jahr.
- Aufgrund des grossen Wohnungsangebotes stehen die inserierten Mietpreise unter Druck: Im dritten Quartal 2018 lagen sie um durchschnittlich 2.1% unter dem Vorjahreswert, für das kommende Jahr wird mit einem schweizweiten Rückgang von 1.5% gerechnet.
- Weiter sinken dürften die Wohnungsmieten vor allem in den Agglomerationen und der Peripherie. Die Grosszentren, in welchen die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist, sind weniger stark von Mietpreiserückgängen betroffen. Gute Vermarktungschancen haben generell auch kleinere Mietobjekte – in diesem Marktsegment wird derzeit ein Nachfrageüberhang beobachtet.

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

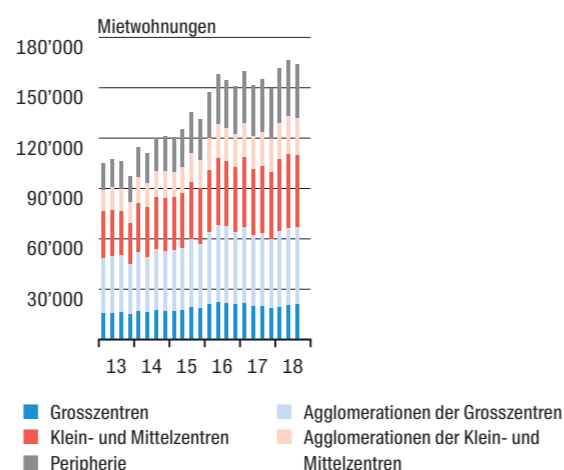


## Kennzahlen Schweiz

Mietwohnungen	2016	2017	2018
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 2. Q.)	–	–	1'052
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.2	12.4	11.5
Leerstandsquote (Juni)	2.0%	2.3%	2.6%
Angebotsziffer	6.9%	6.8%	7.2%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.3%	-1.1%	-2.1%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m², Median)	–	–	190
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	31	34	36

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

## Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2017)
<b>Mietwohnungen</b>								
Zürich	186'900	696.4	0.2%	3.7%	320	640	1.7%	7.0%
Bern	60'100	17.2	0.6%	4.7%	230	400	2.2%	5.7%
Basel	78'700	361.4	0.9%	5.8%	230	370	2.2%	6.9%
Lausanne	62'500	213.5	0.8%	5.5%	280	440	2.4%	7.5%
Genf	84'400	107.5	0.7%	3.7%	360	610	2.2%	8.1%
Schweiz	2'273'100	11'492.3	2.6%	7.2%	190	–	–	6.8%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2018

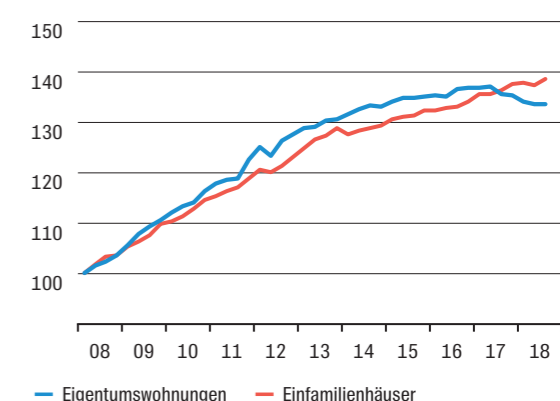
**Anmerkungen:** Dieser Marktbericht wurde von Wüest Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche 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

- Das Interesse am Wohneigentum ist in der Schweiz ungebrochen hoch. Dass die Preise der inserierten Eigentumswohnungen dennoch sinken, hängt mit der veränderten Angebotsstruktur zusammen. So werden vermehrt weniger grosse Wohnungen mit einem ansprechenden, aber nicht gehobenen Ausbaustandard angeboten.
- Dass Eigentumswohnungen sehr begehrt bleiben, zeigt die qualitätsbereinigte Betrachtung der Handänderungspreise: Diese haben in den letzten zwölf Monaten um 2.3% im Mittel zugelegt.
- Besonders gross ist der Nachfrageüberhang aber nach wie vor bei den Einfamilienhäusern. Im dritten Quartal 2018 lagen die Angebotspreise 1.7% über dem Vorjahresquartal, noch deutlicher legten mit einem Plus von 3.3% die Handänderungspreise zu.
- Auch wenn jüngst die Zahl der inserierten Häuser leicht zugenommen hat, bleibt die Auswahl sehr beschränkt. Angesichts der weiter sinkenden Neubautätigkeit wird sich dies vorerst nicht ändern.

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



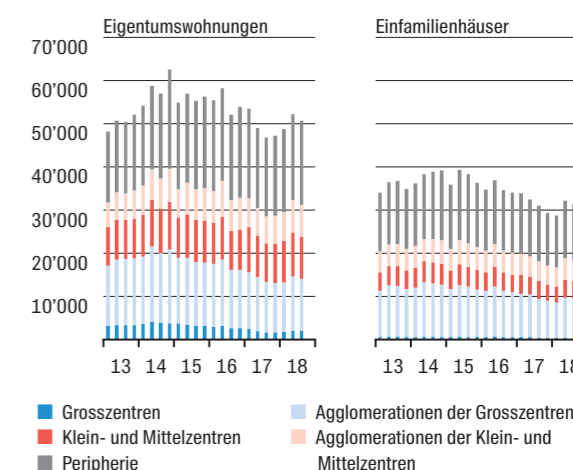
## Kennzahlen Schweiz

Eigentumswohnungen	2016	2017	2018
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	829
Angebotsziffer	5.2%	4.7%	5.1%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.5%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.4%	-0.8%	-1.5%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m², Median)	–	–	6'530
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	71	60	61

Einfamilienhäuser	2016	2017	2018
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'115
Angebotsziffer	3.5%	3.2%	3.2%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.4%	2.4%	1.7%
Aktueller Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	–	–	1'200'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	77	58	60

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

## Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'100	36'960	72.5	0.1%	1.9%	12'660	13'750	28'200
Bern	11'700	10'580	17.0	0.0%	1.3%	7'260	8'450	16'000
Basel	14'900	15'590	59.1	0.1%	2.1%	8'670	9'650	15'600
Lausanne	11'300	13'170	28.1	0.1%	2.7%	9'570	11'020	22'500
Genf	21'300	33'200	79.9	0.4%	3.8%	12'620	14'440	32'600
Schweiz	1'003'700	828'810	7'721.1	0.6%	5.1%	6'530	7'200	–

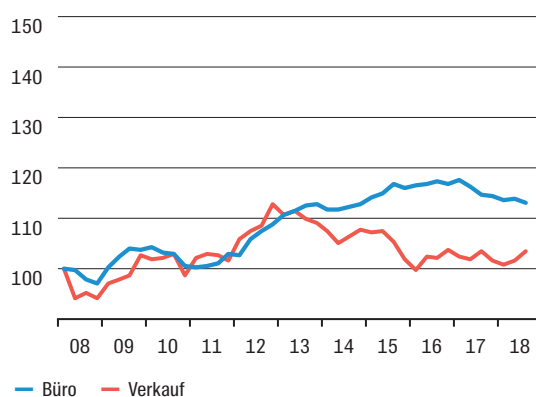
	Anzahl Objekte	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	21'930	5.6	0.1%	1.1%	1'767'940	2'593'000	3'907'000
Bern	3'900	6'670	5.5	0.1%	0.6%	1'196'060	1'803'000	2'667'000
Basel	5'900	11'770	1.0	0.1%	1.2%	1'357'540	2'073'000	3'062'000
Lausanne	2'100	3'600	4.3	0.0%	5.4%	1'357'480	1'772'000	2'717'000
Genf	800	1'690	3.9	0.5%	8.2%	1'619'060	2'312'000	3'535'000
Schweiz	982'300	1'114'860	5'567.6	0.7%	3.2%	1'200'000	995'000	–

<sup>(1)</sup> Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – <sup>(2)</sup> Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus  
 Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2018

# Geschäftsflächen

- Das Nachfrageumfeld für den Büroflächenmarkt präsentiert sich vielversprechend: Von Mitte 2017 bis Mitte 2018 wurden allein im Dienstleistungssektor mehr als 62'000 neue Stellen geschaffen.
- Dadurch ist der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen gestiegen, was sich im Sommer 2018 stabilisierend auf die inserierten Mietpreise auswirkte: Die noch im letzten Jahr vorherrschende Abwärtstendenz konnte zeitweise gestoppt werden. Aufgrund der inzwischen wieder gestiegenen Kapazitäten stehen die Mietpreise für Büroflächen allerdings auch weiterhin unter leichtem Druck.
- Den Schweizer Verkaufsflächenmarkt belasten der Onlinehandel und die Verlagerung der Detailhandelsumsätze ins Ausland immer mehr. Die Folgen sind sinkende Marktmieten und steigende Angebotszahlen: Aktuell ist ein Drittel mehr Verkaufsflächen ausgeschrieben als im Schnitt der vergangenen zehn Jahre. Die inserierten Mieten dürften im Jahr 2019 um 2.5% sinken.

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

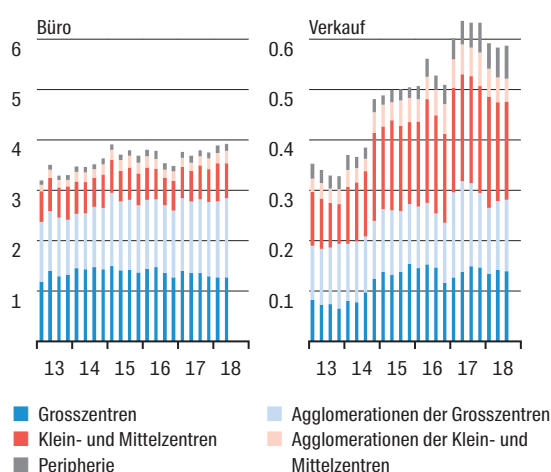


## Kennzahlen Schweiz

	2016	2017	2018
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	294
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.0	2.5	1.8
Angebotsziffer	6.4%	6.9%	6.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.4%	-2.2%	-1.4%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	200
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 2. Q.)	66	63	75
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne PP)	—	—	160
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.4	0.5	0.6
Angebotsziffer	1.5%	1.8%	1.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-3.1%	1.2%	0.1%
Aktuelle Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	—	—	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m<sup>2</sup> pro Quartal)



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m <sup>2</sup> BGF, 2016)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamttrendite (MSCI, 2017)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'795'000	126.4	1.8%	4.9%	350	900	2.2%	5.9%
Bern	2'206'200	0.0	3.6%	3.6%	250	400	2.4%	5.5%
Basel	4'551'800	16.2	1.7%	3.2%	240	370	2.6%	6.6%
Lausanne	2'164'400	3.4	2.1%	3.1%	290	530	2.8%	5.1%
Genf	3'569'300	33.5	4.9%	9.6%	430	940	2.5%	4.6%
Schweiz	55'770'200	1'795.9	—	6.6%	200	—	—	5.7%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'911'800	29.1	0.4%	1.6%	380	9'000	2.6%	5.2%
Bern	992'400	0.0	0.4%	1.2%	280	2'400	2.8%	6.6%
Basel	952'000	0.0	1.7%	2.4%	290	3'500	3.0%	-1.9%
Lausanne	487'700	23.8	0.9%	5.2%	280	2'600	3.2%	5.0%
Genf	657'800	22.3	1.5%	7.6%	450	5'200	2.8%	5.8%
Schweiz	34'767'800	626.0	—	1.7%	210	—	—	4.3%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2018