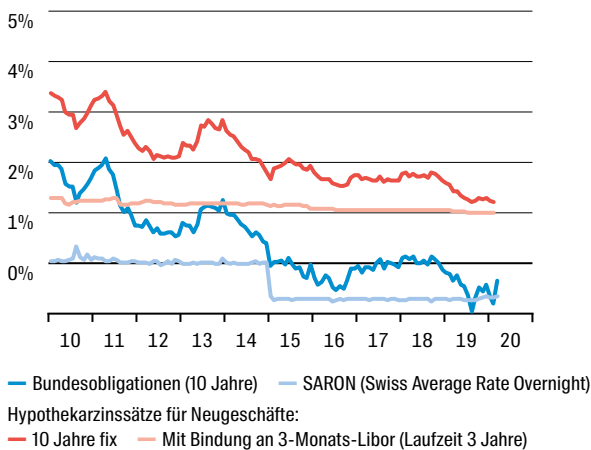


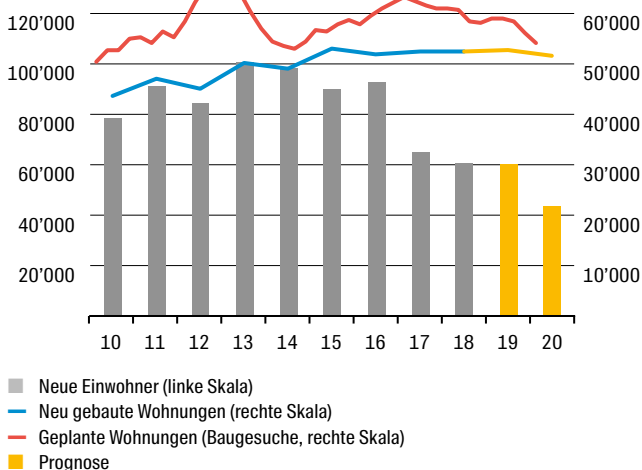
# Ausgangslage

- Die Corona-Krise stellt die Schweizer Wirtschaft im laufenden Jahr auf eine harte Probe. Durch die weltweiten Einschränkungen in Produktionsunternehmen und bei den Handelstätigkeiten wird das Wirtschaftswachstum abrupt gebremst und aus heutiger Sicht scheint eine deutliche Rezession unausweichlich.
- Einzelne Wirtschaftsbereiche werden von den Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie besonders hart getroffen. Dazu zählen in erster Linie der Detailhandel (ausgenommen Lebensmittelhandel), die Gastronomie und der Tourismus, aber auch die Luftfahrt sowie diverse Exportbetriebe des zweiten Sektors.
- Immerhin befindet sich die Schweiz in einer guten Ausgangslage. Einerseits blickt sie auf eine Dekade mit stetigem Wirtschaftswachstum und tiefer Arbeitslosigkeit zurück, andererseits sind die Staatskassen gut gefüllt. Damit dürften Bund und Kantone die massive Unterstützung der Wirtschaft finanziell verkraften.

## Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



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

	2017	2018	2019	2020
<b>Bevölkerung</b>				
Anzahl (in Mio.)	8.48	8.54	8.60 <sup>(1)</sup>	8.65 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	0.8%	0.7%	0.7% <sup>(1)</sup>	0.5% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.9%	2.7%	0.9%	-6.7% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.2%	-1.0% <sup>(1)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	2.5%	2.3%	3.9% <sup>(2)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-6	-5	-9	-40
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.0%	-0.1%	0.1%	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	2.2%	0.2% <sup>(1)</sup>	0.8% <sup>(1)</sup>	-0.7% <sup>(1)</sup>
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	0.5%	0.9%	0.4%	-1.0% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Februar)	1.67%	1.80%	1.54%	1.20%
Bundessobligationen (10 Jahre, jeweils März)	-0.10%	0.05%	-0.35%	-0.37%

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner - <sup>(2)</sup> Prognose SECO April 2020

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2020 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Freizeitimmobilien: Vielfältig und anspruchsvoll
- Verkehrsinfrastruktur: Grosser Einfluss auf den Immobilienmarkt
- 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

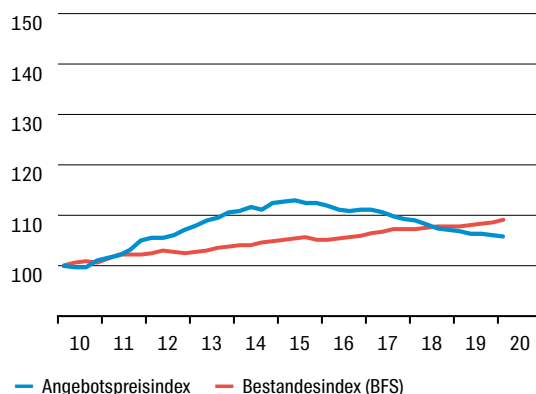
Königsallee 61  
 D-40215 Düsseldorf

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

# Mietwohnungen

- Die zusätzliche Mietwohnungsnachfrage wird dieses Jahr wohl einen Dämpfer erfahren. Aufgrund der Grenzschliessungen und fehlender Arbeitsmöglichkeiten dürfte die Zuwanderung stark nachlassen. Und auch die Bildung von Kleinhaushalten könnte wegen Budgetbeschränkungen zurückgehen. Diese trugen jüngst in besonderem Masse zur Nachfrage nach Mietwohnungen bei.
- Einige Faktoren wirken sich stabilisierend auf den Mietwohnungsmarkt aus: Das Wohnbedürfnis ist grundsätzlich nicht substituierbar und die gut ausgebauten Sozialsysteme wirken ebenfalls stützend. Zudem zeichnet sich ein Rückgang bei der Neubautätigkeit ab, was die sinkende Zusatznachfrage nach Mietwohnungen teilweise kompensieren dürfte.
- Nichtsdestotrotz ist im 2020 mit sinkenden Angebotsmieten zu rechnen. Der Trend der vergangenen knapp fünf Jahre setzt sich damit fort.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2010 = 100)

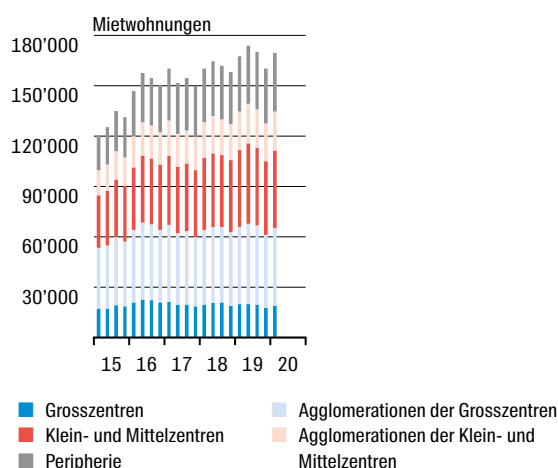


## Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, Q4)	–	1'156	–
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.2	12.1	11.5
Leerstandsquote (Juni)	2.6%	2.7%	–
Angebotsziffer	6.9%	7.3%	7.3%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.0%	-1.9%	-1.1%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	40	43	–

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	188'800	1'365.8	0.1%	2.9%	330	690	1.5%	7.4%
<b>Bern</b>	60'500	92.8	0.7%	5.1%	240	385	2.0%	6.0%
<b>Basel</b>	78'900	363.7	1.2%	5.3%	240	370	2.0%	7.5%
<b>Lausanne</b>	62'900	202.9	0.4%	5.5%	270	425	2.1%	7.0%
<b>Genf</b>	85'000	287.3	0.7%	3.1%	380	630	2.0%	9.2%
<b>Schweiz</b>	2'309'600	11'487.7	2.7%	7.3%	190	–	–	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2020

**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.

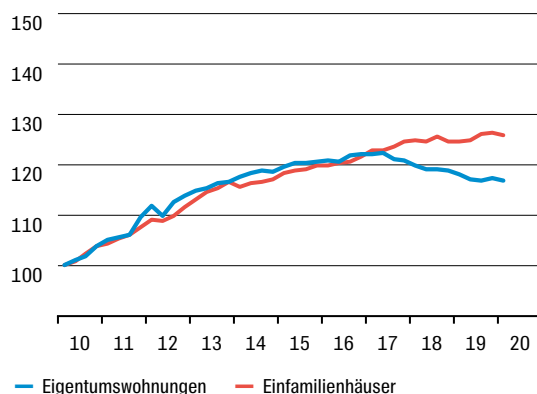
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise 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:** Bei den Baugesuchen handelt es sich um gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + 3 vorangehende Quartale). 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

- Die wirtschaftlichen Turbulenzen dürften die Nachfrage nach Wohneigentum kurzfristig schmälern. Viele potenzielle Käufer werden eine abwartende Haltung einnehmen. Ausserdem sind auch bei den höheren Einkommensklassen – und damit bei einer der wichtigsten Zielgruppen für Wohneigentum – sinkende Gesamtlöhne und Wertverluste bei den Eigenmitteln möglich.
- Den verringerten Nachfrageimpulsen wirkt ein schrumpfendes Angebot entgegen. Das gilt vor allem für Einfamilienhäuser, aber auch im Bereich der Eigentumswohnungen geht der Neubau zurück.
- Gleichzeitig ist das Finanzierungsumfeld nach wie vor sehr attraktiv, was das bereits grosse Interesse an Wohneigentum auch weiterhin stützen wird.
- Temporär ist auf den Schweizer Eigenheimmärkten dennoch mit leicht sinkenden Preisen zu rechnen. Grössere Preiseinbrüche sind aus heutiger Sicht aber unwahrscheinlich.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2010 = 100)

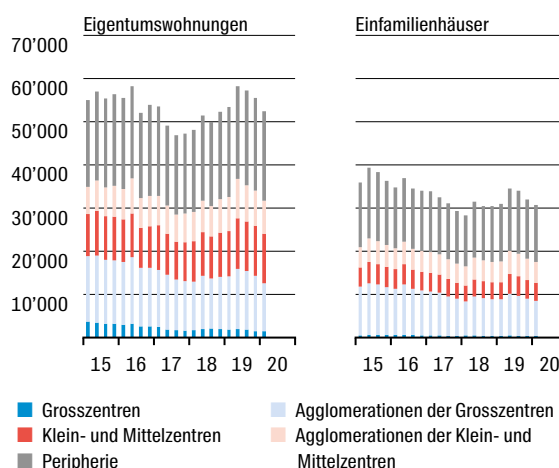


## Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	902
Angebotsziffer	4.7%	5.3%	5.2%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.6%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.0%	-1.5%	-1.1%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	–	–	6'630
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	70	83	–
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'233
Angebotsziffer	2.9%	3.1%	3.1%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.8%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.6%	-0.1%	0.9%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	–	–	1'150'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	61	73	–

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

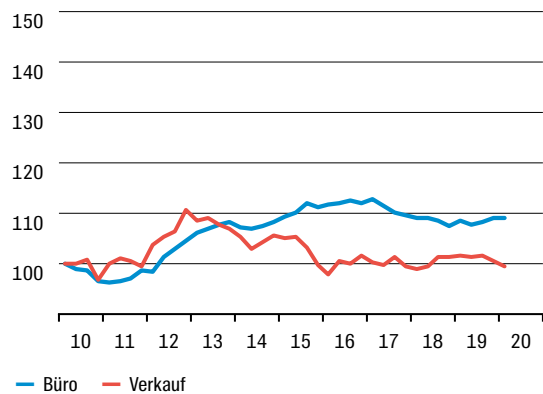
	Anzahl Objekte (2017)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'200	41'910	187.1	0.1%	0.9%	12'770	15'050	31'100
Bern	11'700	11'840	30.1	0.0%	0.9%	7'630	9'050	17'300
Basel	15'000	17'650	34.7	0.1%	1.3%	9'290	10'450	17'600
Lausanne	11'300	15'030	43.0	0.0%	2.4%	10'320	11'790	24'200
Genf	21'300	39'350	52.0	0.3%	3.2%	13'890	16'480	37'900
Schweiz	1'013'100	902'210	7'622.2	0.6%	5.2%	6'630	7'300	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	26'240	27.7	0.1%	0.7%	2'087'300	2'864'000	4'404'000
Bern	3'900	7'260	3.0	0.2%	0.7%	1'281'530	1'832'000	2'723'000
Basel	5'900	13'500	3.0	0.2%	0.8%	1'430'460	2'188'000	3'196'000
Lausanne	2'200	4'380	5.5	0.0%	4.7%	1'486'170	1'966'000	3'056'000
Genf	800	2'130	5.0	1.5%	6.8%	1'940'640	2'667'000	4'103'000
Schweiz	988'900	1'233'090	5'612.0	0.8%	3.1%	1'150'000	1'029'000	–

<sup>(1)</sup> Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – <sup>(2)</sup> Eigentumswohnung: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; Einfamilienhaus: Preis pro Haus  
Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2020

# Geschäftsflächen

- Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise wird vor allem die Geschäftsflächenmärkte negativ beeinflussen. Die einzelnen Teilsegmente sind jedoch unterschiedlich stark betroffen.
- Der Büroflächenmarkt steht auf einem stabilen Fundament: Leerstände konnten zuletzt abgebaut werden und der Neubau entwickelt sich rückläufig. Allerdings werden einige Unternehmen nun Expansionsbestrebungen zurückstellen, andere werden Stellen streichen müssen. Im 2020 ist mit einem schwachen Zusatzbedarf an Büroflächen und leicht sinkenden Angebotsmieten zu rechnen.
- Am anspruchsvollsten ist die Situation für die Verkaufsflächenmärkte. Der Onlinehandel boomt stärker als je zuvor, und vor allem in den zwischenzeitlich stillgelegten Non-Food-Segmenten entwickelt sich die Flächennachfrage in beschleunigtem Masse rückläufig. Dies dürfte einen weiteren Preisnachlass bei den Marktmieten und Rückgänge der Umsatzmieten mit sich bringen.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2010 = 100)

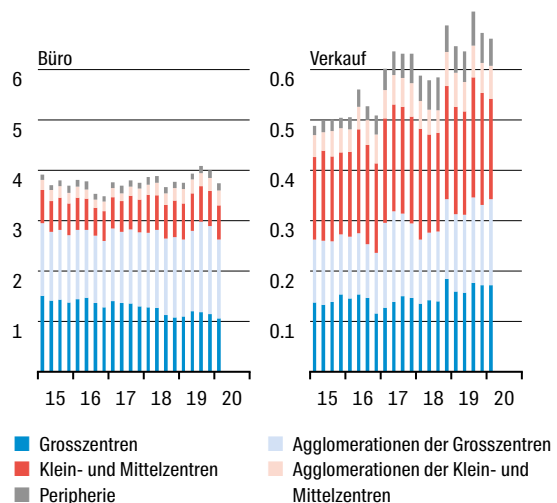


## Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	312
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.9	1.5	1.9
Angebotsziffer	6.8%	6.6%	6.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-3.3%	-0.5%	0.4%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	70	90	–
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	161
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.6	0.7	0.7
Angebotsziffer	1.7%	1.8%	1.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.4%	2.8%	-2.1%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	280

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, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'900'500	312.8	1.4%	4.1%	350	950	1.9%	8.3%
Bern	2'216'100	0.0	2.2%	3.5%	250	340	2.2%	7.4%
Basel	4'583'000	211.0	1.8%	3.5%	240	330	2.3%	5.9%
Lausanne	2'181'200	34.4	2.0%	3.5%	300	440	2.4%	3.8%
Genf	3'602'400	68.9	5.0%	9.3%	440	930	2.2%	4.1%
Schweiz	56'471'800	1'871.9	–	6.6%	200	–	–	6.9%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'922'800	104.2	0.5%	1.3%	400	8'200	2.4%	5.7%
Bern	993'800	22.3	0.4%	1.5%	350	2'400	2.5%	4.2%
Basel	955'800	3.6	1.5%	1.9%	290	2'900	2.8%	-1.8%
Lausanne	491'100	10.5	1.8%	6.7%	300	2'300	3.0%	6.6%
Genf	662'100	8.4	1.5%	12.2%	420	5'300	2.7%	3.0%
Schweiz	35'122'100	656.3	–	1.9%	280	–	–	3.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2020