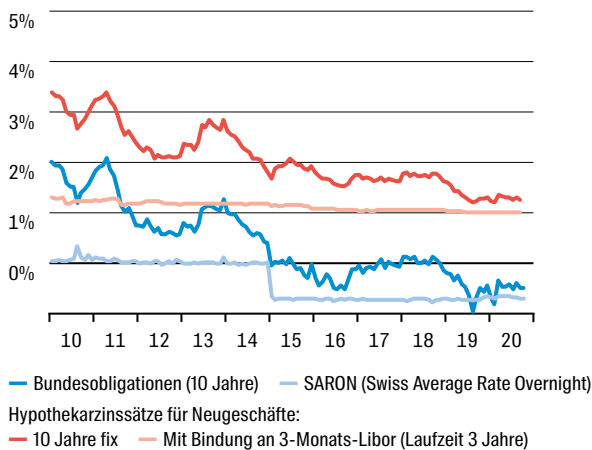


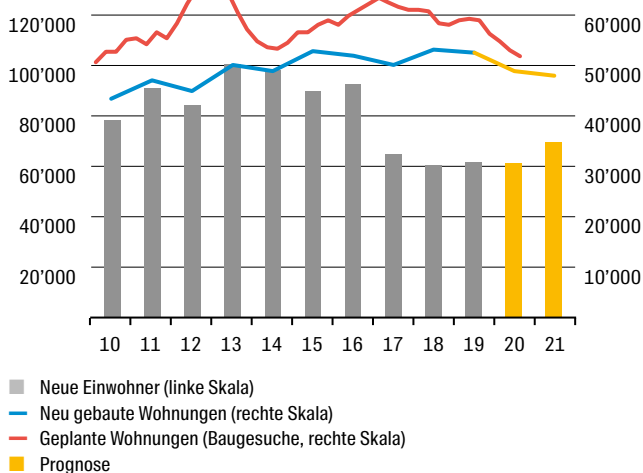
Ausgangslage

- Die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft haben sich nach der Corona-Verschauaufpause im Sommer gebessert: Für das Jahr 2020 wird noch ein Konjunkturrückgang von 3.8 Prozent prognostiziert, im Jahr 2021 könnte dann die Wirtschaftsleistung das Niveau von 2019 fast wieder erreichen.
- Der Aufschwung manifestiert sich jedoch nicht in allen Branchen gleichermassen. Insbesondere im Gastgewerbe, der Unterhaltungsindustrie sowie bei der exportorientierten Maschinenindustrie könnten die Nachfragerückgänge vorerst anhalten.
- In vielen Ländern wurde angesichts drohender Wirtschaftseinbrüche die Tiefzinspolitik verschärft. Folglich verharren auch hierzulande die Renditen von Staatsanleihen auf tiefem Niveau. Damit bleibt das investorenseitige Interesse an Schweizer Immobilienanlagen weiterhin rege und es wird eine hohe Zahlungsbereitschaft für Renditeobjekte beobachtet.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2018	2019	2020	2021
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.54	8.60	8.66 ⁽¹⁾	8.73 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	2.8%	1.0%	-3.8% ⁽³⁾	4.2% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.3%	1.2%	-0.4% ⁽³⁾	0.3% ⁽³⁾
Arbeitslosenquote	2.5%	2.3%	3.2% ⁽³⁾	3.4% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-3	-10	-13	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.1%	0.6%	-0.2%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.6%	0.8% ⁽¹⁾	-1.8% ⁽¹⁾	-0.7% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.9%	0.4%	-0.7% ⁽²⁾	0.1% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Sep.)	1.77%	1.22%	1.23%	-
Bundobligationen (10 Jahre, jeweils Okt.)	0.07%	-0.51%	-0.52%	-

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner – ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS – ⁽³⁾ Prognose SECO Oktober 2020

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2021 | 1). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- New Work: Neue Anforderungen an die Wohn- und Arbeitswelten
- CO₂-Reduktion bei Wohnobjekten: Kantonale Unausgewogenheit
- 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

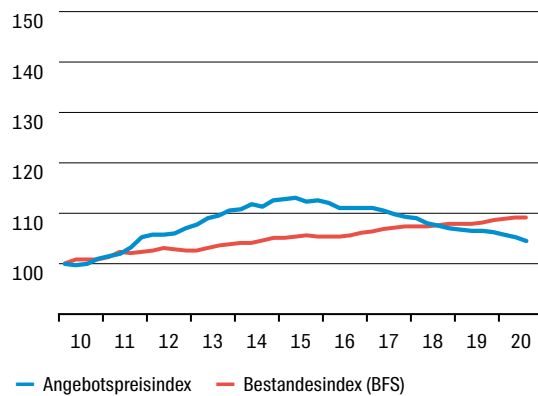
Königsallee 61
 D-40215 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Der Wohnungsleerstand erhöhte sich im vergangenen Jahr erneut. Der Anstieg fiel jedoch deutlich moderater aus, als man angesichts der regen Neubautätigkeit hätte vermuten können. Ein stärkeres Bevölkerungswachstum als erwartet sowie das Entfallen vieler Neubaubewilligungen auf Ersatzneubauten und Total-sanierungen sind die wichtigsten Gründe dafür.
- Angesichts der weiterhin intensiven Neubautätigkeit werden die Leerstände auch in den kommenden Jahren den Mietwohnungsmarkt prägen und Druck auf die Mietpreise ausüben: Für 2021 wird mit einem erneuten Rückgang der inserierten Wohnungsmieten von 1.2 Prozent gerechnet.
- Das Nachfragevolumen in den urbanen Regionen scheint gross zu bleiben – unter anderem weil den Mietwohnungssuchenden die Vorzüge des grossstädtischen Angebots im Bereich Arbeitsangebot, Freizeit und Kultur wichtig sind.

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

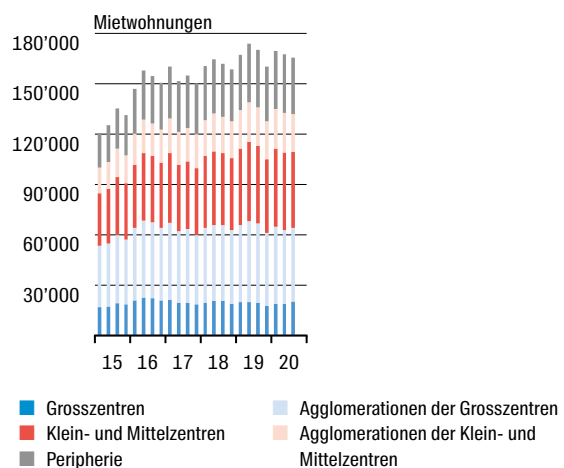


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	1'158
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	11.4	12.8	11.1
Leerstandsquote (Juni)	2.5%	2.6%	2.7%
Angebotsziffer	7.0%	7.4%	7.2%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.1%	-1.0%	-1.8%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	37	41	30

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2018)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2020)	Spitzenrendite (2. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Mietwohnungen								
Zürich	191'700	1'032.5	0.2%	3.2%	330	700	1.4%	7.4%
Bern	60'800	121.9	0.7%	4.8%	240	375	1.9%	6.0%
Basel	79'600	420.1	1.2%	6.1%	230	380	1.9%	7.5%
Lausanne	63'500	455.7	0.6%	5.3%	280	430	2.1%	7.0%
Genf	85'600	203.6	0.7%	3.7%	370	630	1.9%	9.2%
Schweiz	2'349'800	11'102.9	2.7%	7.2%	190	–	–	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. 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.

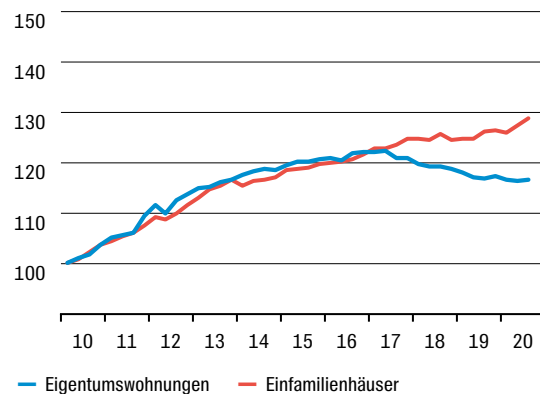
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro 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:** 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 Suche nach Wohneigentum hat in den letzten Monaten stark zugenommen. Im 3. Quartal 2020 war zudem eine spürbar erhöhte Aktivität bei den Handänderungen auszumachen und die meisten Regionen der Schweiz konnten höhere Preise verbuchen als noch vor einem Jahr.
- Schweizweit stieg der Transaktionspreis für ein durchschnittliches Einfamilienhaus um 5.1 Prozent im Vorjahresvergleich; im Segment der Eigentumswohnungen wurde ein Wachstum von 3.1 Prozent registriert. Überdurchschnittlich stark nach oben gingen die Verkaufspreise unter anderem in Gebieten, die etwas abseits der Grosszentren liegen.
- Trotz konjunktureller Risiken dürfte Wohneigentum sehr gefragt bleiben. Eine nachlassende Neubautätigkeit, die das Angebot noch knapper werden lässt, sowie tiefe Hypothekarzinsen sprechen für weitere positive Preisentwicklungen.

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

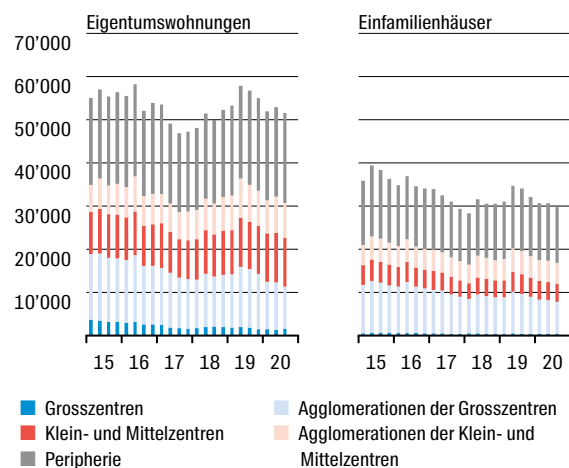


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	939
Angebotsziffer	4.9%	5.7%	5.1%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.5%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.5%	-2.0%	-0.2%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	7'040
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	64	73	68
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'294
Angebotsziffer	3.1%	3.4%	3.0%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.8%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.7%	0.5%	2.1%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	—	—	1'370'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	59	60	60

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

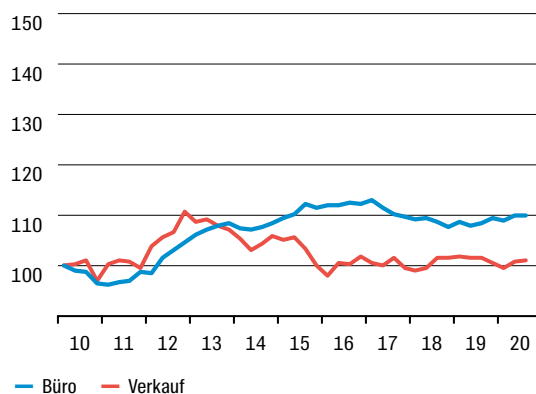
	Anzahl Objekte (2018)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'400	42'270	197.9	0.1%	1.0%	13'490	15'020	30'700
Bern	11'700	12'020	13.2	0.0%	0.8%	7'850	9'130	17'200
Basel	15'000	17'890	50.8	0.0%	1.3%	9'750	10'540	17'400
Lausanne	11'300	15'410	90.8	0.1%	2.3%	10'290	12'010	24'400
Genf	21'400	40'890	37.1	0.3%	3.5%	14'290	17'030	38'400
Schweiz	1'022'400	939'300	7'427.6	0.6%	5.1%	7'040	7'400	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	28'010	38.9	0.1%	0.7%	2'136'820	3'040'000	4'482'000
Bern	3'900	7'820	7.5	0.1%	0.9%	1'269'230	1'961'000	2'827'000
Basel	5'900	14'060	6.0	0.2%	1.5%	1'441'130	2'259'000	3'160'000
Lausanne	2'200	4'500	2.5	0.1%	4.8%	1'513'670	2'008'000	2'955'000
Genf	800	2'260	1.6	0.5%	8.8%	2'063'370	2'823'000	4'248'000
Schweiz	995'300	1'293'870	5'668.0	0.7%	3.0%	1'370'000	1'050'000	—

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. - ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2020

Geschäftsflächen

- Die Perspektiven für die Vermieter von Büroflächen sind herausfordernd: Aufgrund des bereits erfolgten Stellenabbaus von 1.1 Prozent und vermehrtem Homeoffice ist mit einem Rückgang der Zusatznachfrage nach Büroflächen zu rechnen. Es wird erwartet, dass die Mieten im nächsten Jahr um 1.5 Prozent sinken werden.
- Gleichzeitig sinkt die Zahl der zusätzlich erstellten Flächen. Einerseits werden weniger Baugesuche für neue Büroflächen verzeichnet, andererseits entfallen – insbesondere in den Grosszentren – viele Bauprojekte auf Ersatzneubauten.
- Der Schweizer Detailhandel konnte jüngst davon profitieren, dass weniger Ware im Ausland bestellt wurde und viele Einheimische ihre Ferien in der Schweiz verbrachten. Die Ausgangslage für den stationären Handel bleibt dennoch schwierig, vor allem für Geschäfte in den Innenstädten. Für die bereits unter Druck stehenden Mieten wird für 2021 ein weiteres Minus von 3.1 Prozent prognostiziert.

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

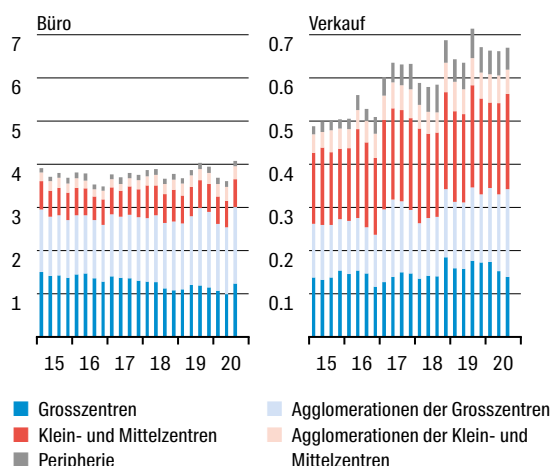


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	312
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.8	1.6	1.8
Angebotsziffer	6.5%	7.2%	7.2%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.4%	-0.2%	1.4%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	220
Insertionsdauer (Tage, Median, 2. Q.)	81	81	89
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	166
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.6	0.9	0.4
Angebotsziffer	1.7%	2.0%	1.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	0.1%	0.1%	-0.5%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	240

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2018)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (2. Q. 2020)	Spitzenrendite (2. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Büroflächen								
Zürich	10'038'200	58.0	1.1%	5.0%	360	950	1.8%	8.3%
Bern	2'240'400	0.0	1.7%	4.3%	250	340	2.2%	7.4%
Basel	4'633'800	211.0	2.2%	4.6%	240	330	2.3%	5.9%
Lausanne	2'204'500	58.9	1.5%	3.4%	290	430	2.4%	3.8%
Genf	3'633'000	21.4	5.0%	9.9%	470	910	2.2%	4.1%
Schweiz	57'230'600	1'756.9	–	7.2%	220	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'932'000	6.7	0.3%	1.5%	440	8'000	2.4%	5.7%
Bern	995'500	22.3	0.3%	0.7%	380	2'300	2.5%	4.2%
Basel	960'100	1.6	1.3%	1.7%	310	2'800	2.8%	-1.8%
Lausanne	494'800	47.8	1.9%	6.2%	300	2'200	3.0%	6.6%
Genf	665'000	2.6	1.5%	8.4%	450	5'200	2.7%	3.0%
Schweiz	35'486'900	390.4	–	1.9%	240	–	–	3.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 3. Quartal 2020 – ^o Juni 2019