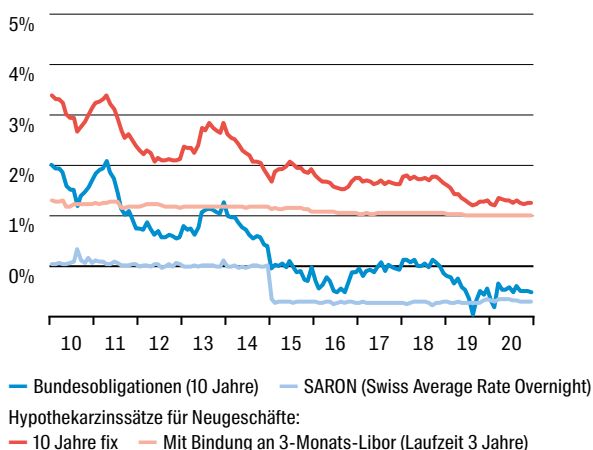


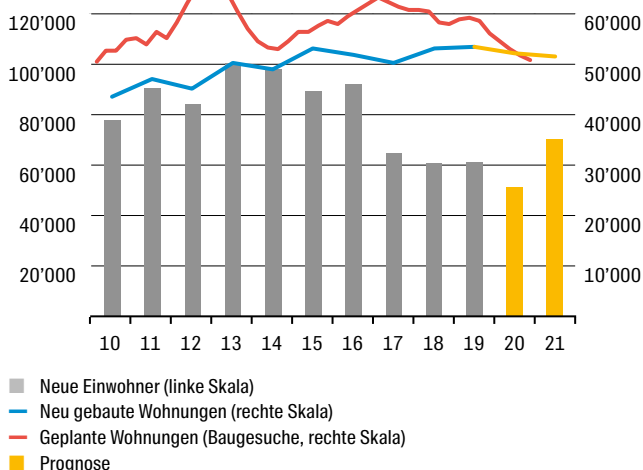
Ausgangslage

- Im 2020 dürfte das reale BIP um 3.3 Prozent gesunken sein. In Anbetracht teilweise geschlossener Geschäfte, Beherbergungs- und Gastrobetriebe sowie temporär eingeschränkter Produktionen ist die Schweizer Wirtschaft damit glimpflich durch die Pandemie gekommen. Ab dem Frühsommer 2021 könnte sich die Schweizer Wirtschaft wieder deutlich erholen.
- Ende letzten Jahres waren 260 300 Personen auf Stellensuche – ähnlich hoch war die Zahl zuletzt 1997. Die Arbeitslosenquote lag bei 3.5 Prozent, ein weiterer Anstieg ist wahrscheinlich.
- Aufgrund der anhaltenden Tiefzinssituation war die Nachfrage nach direkten Immobilieninvestitionen auch im 2020 ungebrochen. Entsprechend hat sich auch die Zahlungsbereitschaft weiter erhöht, wodurch die Anfangsrenditen nochmals gesunken sind. Per Ende 2020 betragen die mittleren Bruttoanfangsrenditen (über alle Segmente hinweg) 3.5 Prozent.

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%	0.6% ⁽¹⁾	0.7% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	2.8%	1.0%	-3.3% ⁽²⁾	3.2% ⁽³⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.3%	1.2%	-0.1% ⁽²⁾	0.3% ⁽²⁾
Arbeitslosenquote	2.5%	2.3%	3.2% ⁽²⁾	3.5% ⁽²⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Okt.)	-3	-10	-13	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.1%	0.6%	-1.0%	-
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⁾	0.2% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Dez.)	1.63%	1.29%	1.25%	-
Bundobligationen (10 Jahre, jeweils Dez.)	0.15%	-0.46%	-0.53%	-

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

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Herbstausgabe 2021 | 1 und Winter-Update). 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
- Preisentwicklungen bei Rendite-liegenschaften ökonomisch erklärt
- 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

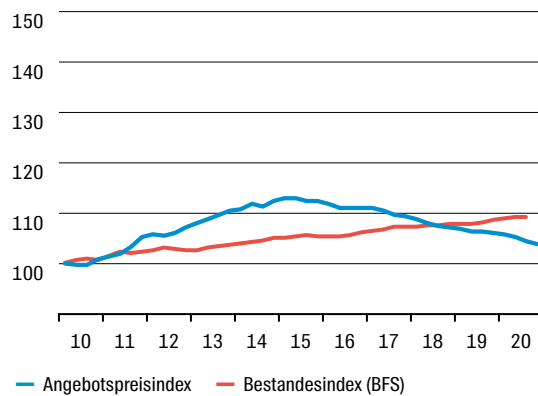
Königsallee 61
 D-40215 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Im 4. Quartal 2020 waren 153 800 Objekte ausgeschrieben, was einer Reduktion von 4.0 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Es ist vor allem der anhaltende Trend zu mehr Kleinhaushalten (insbesondere zu Singlehaushalten), der den durchschnittlichen Wohnungsbedarf pro Person steigert und damit die Nachfrage nach Mietwohnungen stützt.
- Im 2020 sind die Mieten inserierter Objekte um 2.1 Prozent zurückgegangen – etwas stärker als im Schnitt der letzten Jahre.
- Für das Jahr 2021 wird ein weiteres Minus von 1.2 Prozent erwartet. Zwar könnte das Bevölkerungswachstum wieder zulegen, aber es werden auch immer noch viele Neubauten erstellt.
- Mittelfristig könnte die Wohnungsproduktion jedoch etwas zurückgehen: Im 2020 wurden Gesuche für Neubauprojekte mit einem Volumen von 11.2 Milliarden Franken eingereicht. Das sind 6.4 Prozent weniger als im Schnitt der 3 davorliegenden Jahre.

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

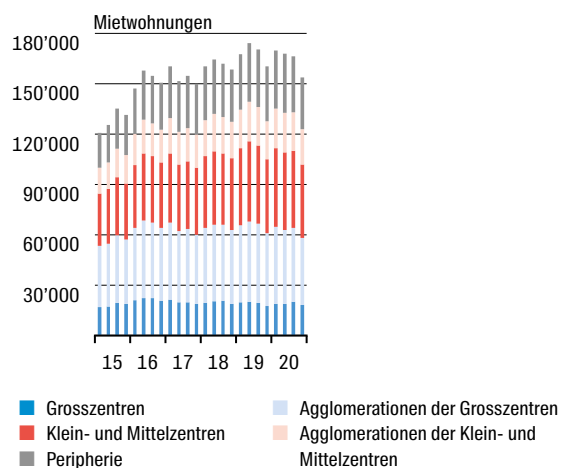


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	1'165
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	11.8	12.2	11.2
Leerstandsquote (Juni)	2.5%	2.6%	2.7%
Angebotsziffer	6.9%	6.8%	6.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.1%	-0.9%	-2.1%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	39	39	30

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2018)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Mietwohnungen								
Zürich	191'700	1'142.2	0.2%	2.6%	340	705	1.4%	7.4%
Bern	60'800	99.0	0.7%	4.2%	240	390	1.8%	6.0%
Basel	79'600	397.3	1.2%	5.4%	240	380	1.8%	7.5%
Lausanne	63'500	421.1	0.6%	5.3%	280	440	1.9%	7.0%
Genf	85'600	142.1	0.7%	3.2%	370	630	1.8%	9.2%
Schweiz	2'349'800	11'196.9	2.7%	6.9%	190	–	–	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. 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.

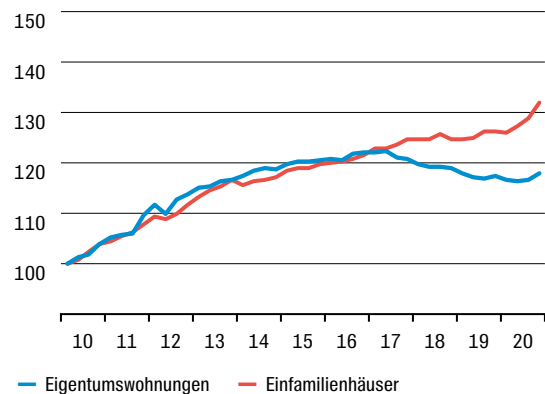
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfängerrenditen (Nettoertrag/Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro 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:** 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 Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum ist nach wie vor hoch: Seit Anfang 2020 sind die Handänderungspreise für Eigentumswohnungen um 5.1 Prozent und für Einfamilienhäuser um 5.4 Prozent gestiegen.
- Dieses eindruckliche Preiswachstum ist auf das Zusammenspiel günstiger Umstände zurückzuführen: Die guten Finanzierungsbedingungen und verhältnismässig hohe Lohnanstiege zu Beginn des Jahres gepaart mit einem (durch die Folgen der Corona-Pandemie) gesteigerten Bedürfnis nach hoher Wohnqualität und Privatsphäre haben das Interesse an Wohneigentum steigen lassen. Auf der anderen Seite ist das Angebot dünn gesät.
- In Anbetracht der schwierigen Ausgangslage für die Realwirtschaft, die 2021 zu tieferen Löhnen und zu steigenden Arbeitslosenzahlen führen dürfte, ist davon auszugehen, dass sich die Preise im 2021 nicht im gleichen Ausmass weiter erhöhen werden.

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

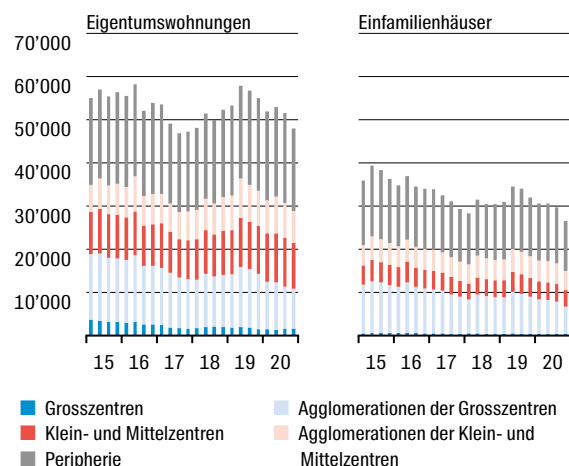


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	964
Angebotsziffer	5.2%	5.4%	4.7%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.5%	0.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.7%	-1.2%	0.4%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	—	—	7'040
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	73	66	72
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	—	—	1'308
Angebotsziffer	3.1%	3.2%	2.7%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.8%	0.7%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.1%	1.4%	4.4%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6-6.5 Zi., Median)	—	—	1'297'500
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	62	61	62

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

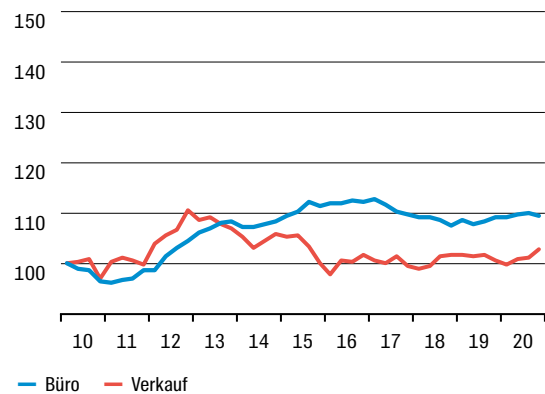
	Anzahl Objekte (2018)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'400	43'250	130.4	0.1%	1.0%	13'600	16'060	31'300
Bern	11'700	12'140	1.7	0.0%	0.8%	7'950	9'660	17'300
Basel	15'000	18'200	41.4	0.0%	1.1%	9'870	11'270	17'700
Lausanne	11'300	15'640	62.7	0.1%	3.0%	10'580	12'700	24'700
Genf	21'400	41'480	26.8	0.3%	2.9%	14'780	18'140	38'500
Schweiz	1'022'400	963'480	7'615.5	0.6%	5.5%	7'040	7'400	—
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	27'940	38.8	0.1%	0.7%	2'209'490	3'014'000	4'350'000
Bern	3'900	7'640	7.8	0.1%	0.8%	1'300'490	1'907'000	2'650'000
Basel	5'900	13'810	5.9	0.2%	0.9%	1'438'590	2'202'000	3'018'000
Lausanne	2'200	4'400	5.2	0.1%	4.0%	1'562'350	1'951'000	2'863'000
Genf	800	2'280	1.6	0.5%	6.0%	2'103'650	2'834'000	4'173'000
Schweiz	995'300	1'307'890	5'599.0	0.7%	3.2%	1'297'500	1'050'000	—

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. - ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus
Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2020

Geschäftsflächen

- Von Anfang 2020 bis einschliesslich 3. Quartal 2020 hat die Zahl der Voll- und Teilzeitstellen in Dienstleistungsbetrieben um insgesamt 23 500 abgenommen. Die klassischen Bürobranchen verzeichneten dennoch ein leichtes Stellenwachstum, womit die Nachfrage nach Büroflächen vorerst nicht abbrechen dürfte.
- Entsprechend stabil entwickelten sich die inserierten Mietpreise für Büroflächen innert Jahresfrist mit einem Plus von 0.2 Prozent. Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten und weil das baubewilligte Volumen zuletzt wieder deutlicher gestiegen ist, könnten die Preise künftig jedoch stärker unter Druck geraten.
- Der stationäre Detailhandel hat sich gesamthaft gesehen stabil entwickelt. Jedoch musste der Non-Food-Bereich im 2020 erhebliche Umsatzverluste hinnehmen, während der Food-Bereich stark zulegen konnte. Doch das Umfeld dürfte anspruchsvoll bleiben und der Druck auf die Mieten zunehmen.

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

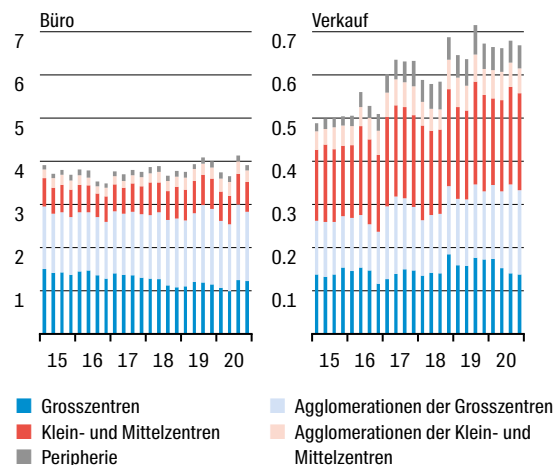


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	310
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.9	1.6	1.8
Angebotsziffer	6.7%	7.0%	6.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.0%	1.6%	0.2%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	—	—	240
Insertionsdauer (Tage, Median, 3. Q.)	89	77	83
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	171
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.7	0.7	0.4
Angebotsziffer	2.0%	1.9%	1.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.0%	-1.1%	2.3%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	—	—	240

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. 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	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Büroflächen								
Zürich	10'038'200	12.0	1.1%	4.6%	360	890	1.7%	8.3%
Bern	2'240'400	0.0	1.7%	3.3%	250	360	2.1%	7.4%
Basel	4'633'800	12.1	2.2%	2.9%	250	340	2.2%	5.9%
Lausanne	2'204'500	57.8	1.5%	4.1%	300	440	2.3%	3.8%
Genf	3'633'000	1.4	5.0% ⁽¹⁾	10.8%	480	900	2.0%	4.1%
Schweiz	57'230'600	1'835.4	—	7.1%	240	—	—	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'932'000	10.7	0.3%	1.4%	430	8'100	2.3%	5.7%
Bern	995'500	22.3	0.3%	1.0%	380	2'100	2.5%	4.2%
Basel	960'100	2.9	1.3%	2.4%	320	2'800	2.8%	-1.8%
Lausanne	494'800	39.5	1.9%	6.0%	300	2'200	2.9%	6.6%
Genf	665'000	10.6	1.5% ⁽¹⁾	12.2%	430	5'000	2.6%	3.0%
Schweiz	35'486'900	426.7	—	1.9%	240	—	—	3.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 4. Quartal 2020 – ⁽¹⁾ Juni 2019