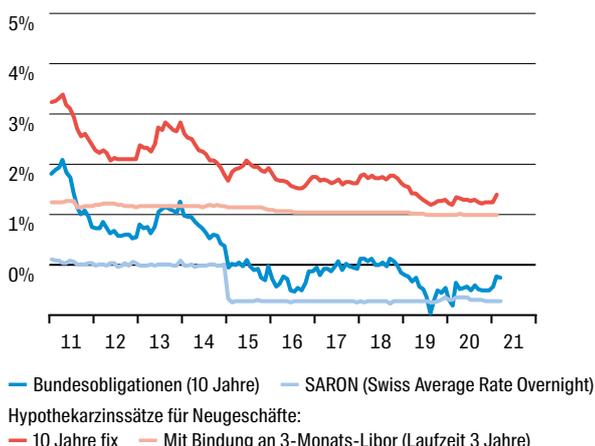


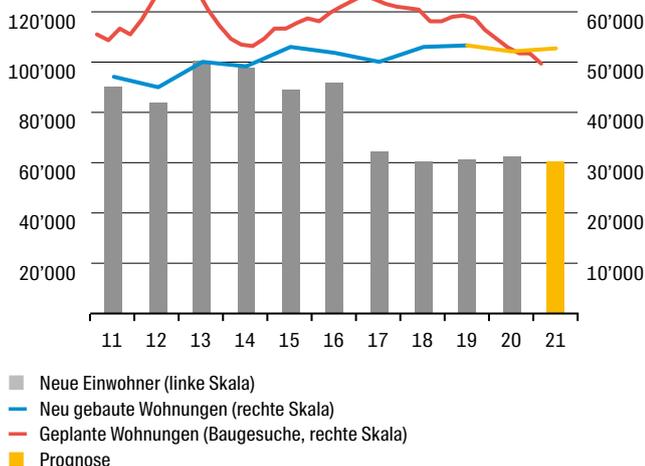
Ausgangslage

- Nach den grossen Verlusten im letzten Jahr dürfte die Gesamtwirtschaft 2021 wieder deutlich wachsen. Sollte der Konjunkturanstieg die prognostizierten rund 3 Prozent erreichen, wäre der Rückgang aus dem Vorjahr fast wieder wettgemacht.
- Das Wachstum dürfte auch den Anstieg der Arbeitslosenquote bremsen. Über das gesamte Jahr 2020 gesehen hatte die Quote 3.1 Prozent betragen, verglichen mit 2.3 Prozent im Vorjahr. Die befürchtete Konkurswelle ist dank staatlicher Unterstützungsmassnahmen bisher jedoch ausgeblieben.
- Alle Zeichen weisen derzeit darauf hin, dass Investitionen in Immobilien auch im laufenden Jahr gesucht bleiben. Solange die Renditen für Bundesobligationen im negativen Bereich liegen, wird es weiterhin an Anlagealternativen mangeln. Damit dürften die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen auch in den kommenden Monaten sehr tiefe Niveaus verzeichnen.

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	8.67	8.73 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.7%	0.7% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	2.8%	1.6%	-3.0%	3.0% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.3%	1.2%	-0.3% ⁽¹⁾	0.6% ⁽¹⁾
Arbeitslosenquote	2.5%	2.3%	3.1%	3.3% ⁽³⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Jan.)	-2	-10	-9	-15
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.7%	1.2%	2.6%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	-0.6%	0.0% ⁽¹⁾	-0.9% ⁽¹⁾	0.3% ⁽¹⁾
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.9%	0.4%	-0.7%	0.3% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Feb.)	1.80%	1.54%	1.20%	1.39%
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils März)	0.05%	-0.35%	-0.37%	-0.27%

⁽¹⁾ Prognose Wüest Partner — ⁽²⁾ Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS — ⁽³⁾ Prognose SECO März 2021

Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2021 | 2). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Der Immobilienmarkt im Banne des Klimawandels
- Auf den Spuren der Mietpreisentwicklung
- 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

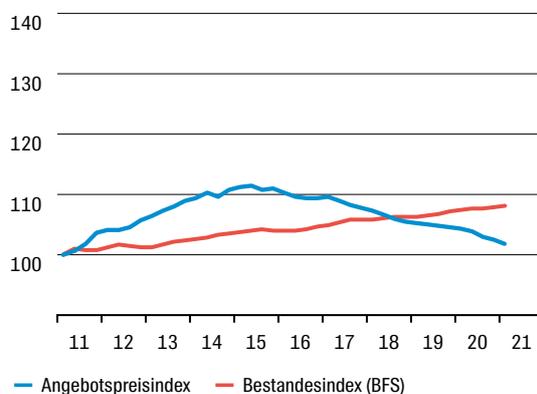
Königsallee 61
 D-40215 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Die Zahl an inserierten Mietwohnungen entwickelt sich auf hohem Niveau leicht rückläufig. Im 1. Quartal 2021 waren 4 Prozent weniger Objekte ausgeschrieben als im Vorjahresquartal. Reduziert hat sich die Auswahl vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Grosszentren und auch in ländlichen Gebieten.
- Die wieder anziehende Neubauproduktion könnte dazu führen, dass sich die Marktliquidität in den kommenden Monaten wieder erhöht. Die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen dürften deshalb weiter sinken, nachdem sie bereits im vergangenen Jahr um 2.1 Prozent nachgegeben haben.
- Auf längere Sicht sorgt die weiter zunehmende Alterung unserer Gesellschaft für ein erhöhtes Nachfragepotenzial, da der benötigte Wohnraum pro Kopf im Alter deutlich ansteigt. Insbesondere an grossstädtischer Lage dürfte sich damit der bereits bestehende Nachfrageüberhang fortsetzen.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2011 = 100)

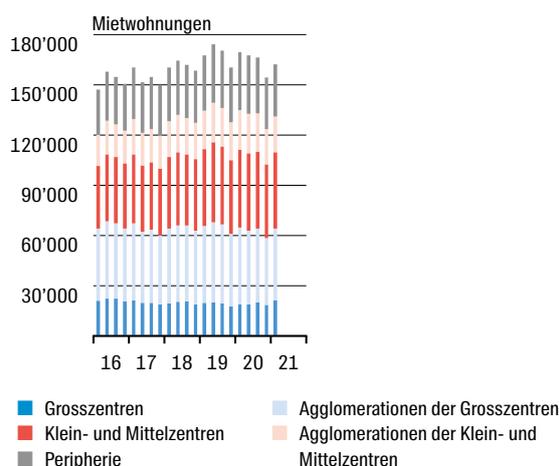


Kennzahlen Schweiz

	2019	2020	2021
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	1'165
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.1	11.5	11.4
Leerstandsquote (Juni)	2.6%	2.7%	—
Angebotsziffer	7.1%	7.2%	6.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.9%	-1.1%	-2.4%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	42	33	—

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2018)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (4. Q. 2020)	Spitzenrendite (4. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Mietwohnungen								
Zürich	191'700	1'169.0	0.2%	3.6%	340	705	1.4%	8.2%
Bern	60'800	61.4	0.7%	5.0%	240	390	1.8%	6.2%
Basel	79'600	148.8	1.2%	6.1%	240	380	1.8%	6.6%
Lausanne	63'500	414.1	0.6%	5.2%	280	440	1.9%	7.3%
Genf	85'600	189.2	0.7%	3.8%	380	630	1.8%	5.9%
Schweiz	2'349'800	11'414.9	2.7%	6.9%	190	—	—	7.0%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2021

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.

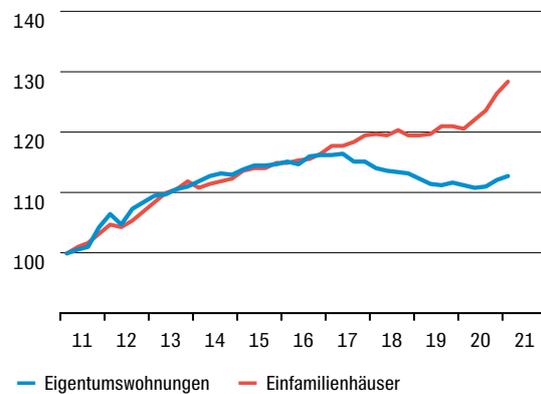
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro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

- Wohneigentum erlebte im Corona-Jahr 2020 einen merklichen Nachfrageschub, sodass sich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dementsprechend noch stärker verteuerten als bereits in den Jahren zuvor.
- Wird davon ausgegangen, dass sich die Schweizer Wirtschaft in diesem Jahr zumindest teilweise vom Einbruch im letzten Jahr erholt, dürften die Preise für Eigentumswohnungen weiter zulegen. Wüest Partner erwartet hier einen Preisanstieg von 1.6 Prozent bis Jahresende.
- Besonders begehrt sind derzeit Einfamilienhäuser, da diese meist geräumiger sind als Wohnungen und private Aussenflächen bieten. Die Auswahl hat sich jedoch weiter eingeschränkt: Im 1. Quartal 2021 wurden so wenig Objekte zum Kauf angeboten wie zuletzt 2004. Aufgrund des deutlichen Nachfrageüberhangs dürften die Preise auch im Jahr 2021 steigen (Prognose: 2.5 Prozent).

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2011 = 100)

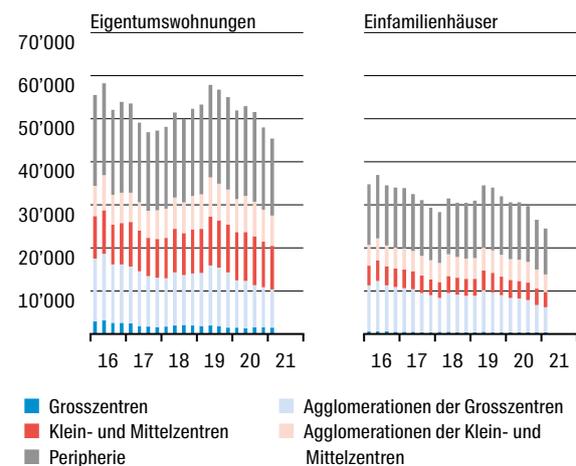


Kennzahlen Schweiz

	2019	2020	2021
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	983
Angebotsziffer	5.2%	5.1%	4.4%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-1.5%	-1.1%	1.4%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	–	–	7'130
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	83	76	–
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'337
Angebotsziffer	3.1%	3.1%	2.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.8%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.1%	0.9%	6.5%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	–	–	1'295'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	73	66	–

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

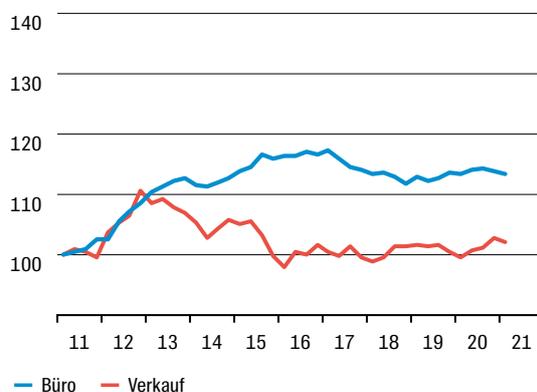
	Anzahl Objekte (2018)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2020)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ^(2,3)	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'400	44'080	129.6	0.1%	0.9%	13'950	16'290	32'000
Bern	11'700	12'360	1.9	0.0%	0.6%	8'210	9'780	17'700
Basel	15'000	18'580	39.1	0.0%	1.2%	10'190	11'440	18'100
Lausanne	11'300	15'870	65.6	0.1%	2.5%	10'920	12'800	25'100
Genf	21'400	42'200	24.0	0.3%	3.3%	15'270	18'350	39'300
Schweiz	1'022'400	983'410	7'433.8	0.6%	4.4%	7'130	7'500	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	28'760	41.3	0.1%	0.4%	2'256'970	3'304'000	4'511'000
Bern	3'900	7'770	7.5	0.1%	0.6%	1'329'570	2'094'000	2'708'000
Basel	5'900	14'080	7.0	0.2%	0.9%	1'435'660	2'424'000	3'094'000
Lausanne	2'200	4'470	7.1	0.1%	5.2%	1'613'800	2'123'000	2'930'000
Genf	800	2'370	1.6	0.5%	8.8%	2'088'680	3'143'000	4'361'000
Schweiz	995'300	1'336'980	5'773.3	0.7%	2.5%	1'295'000	1'075'000	–

⁽¹⁾ Eigentumswohnung: Marktwerte ohne Parkplätze. – ⁽²⁾ Eigentumswohnung: Preis in CHF/m²; Einfamilienhaus: Preis pro Haus. – ⁽³⁾ Neue Berechnungsgrundlage
Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2021

Geschäftsflächen

- Während zwar die Gesamtbeschäftigung im Jahr 2020 abnahm, resultierte in den Branchen mit einem hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen ein Plus von rund 36 300 Stellen. Damit profitierten die Märkte im letzten Jahr von einer intakten Flächenabsorption.
- Gleichwohl zeigen sich bei den Mietpreisen erste Brems Spuren: Im 2020 sanken die Mietpreise bei abgeschlossenen Verträgen schweizweit um 0.5 Prozent. Und weil sich in Anbetracht der geplanten Neubauprojekte die Konkurrenz unter den Anbietern erhöhen wird, ist von weiteren Preiszugeständnissen auszugehen.
- Trotz wachsender Konsumfreudigkeit dürften die stationären Detaillisten mit einer weiter schrumpfenden Wertschöpfung zu kämpfen haben (v.a. im Non-Food-Bereich).
- Da sinkende Flächenumsätze vielfach die Tragbarkeit von Ladenmieten reduzieren, werden zahlreiche Vermieter von Ladenlokalen die Mieten nach unten anpassen müssen, um Leerstände zu vermeiden.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2011 = 100)

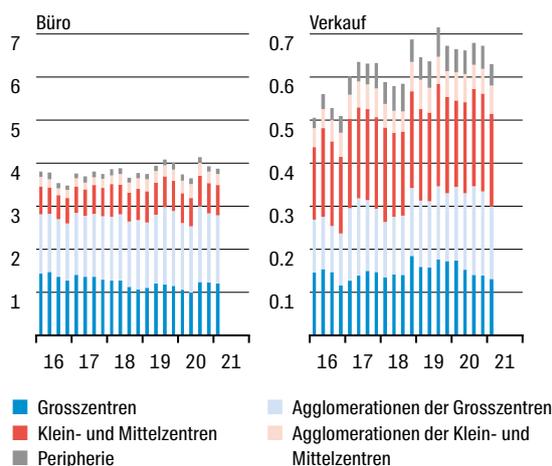


Kennzahlen Schweiz

	2019	2020	2021
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	310
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.6	1.8	1.7
Angebotsziffer	6.6%	6.5%	6.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.5%	0.4%	-0.1%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	260
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	90	85	–
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	178
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.7	0.6	0.5
Angebotsziffer	1.8%	1.9%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.8%	-2.1%	2.6%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	300

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Angebote 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 (4. Q. 2020)	Spitzenrendite (4. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2020)
Büroflächen								
Zürich	10'038'200	11.0	1.1%	4.7%	370	890	1.7%	6.6%
Bern	2'240'400	0.0	1.7%	4.5%	240	360	2.1%	2.7%
Basel	4'633'800	9.1	2.2%	5.4%	250	340	2.2%	4.4%
Lausanne	2'204'500	60.4	1.5%	4.1%	300	440	2.3%	4.6%
Genf	3'633'000	1.4	5.0% ⁽¹⁾	7.9%	470	900	2.0%	3.1%
Schweiz	57'230'600	1'665.0	–	6.8%	260	–	–	5.3%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'932'000	10.7	0.3%	1.4%	450	8'100	2.3%	5.4%
Bern	995'500	0.0	0.3%	0.8%	390	2'100	2.5%	3.5%
Basel	960'100	2.7	1.3%	1.9%	330	2'800	2.8%	0.2%
Lausanne	494'800	46.9	1.9%	5.3%	310	2'200	2.9%	3.6%
Genf	665'000	33.1	1.5% ⁽¹⁾	7.9%	450	5'000	2.6%	5.8%
Schweiz	35'486'900	527.3	–	1.8%	300	–	–	3.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2021 – ⁽¹⁾ Juni 2019