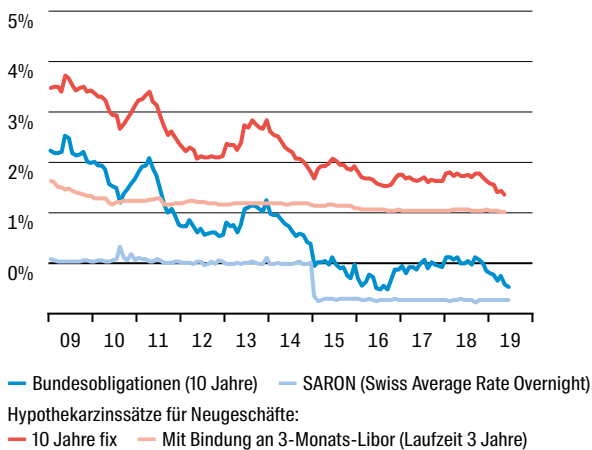


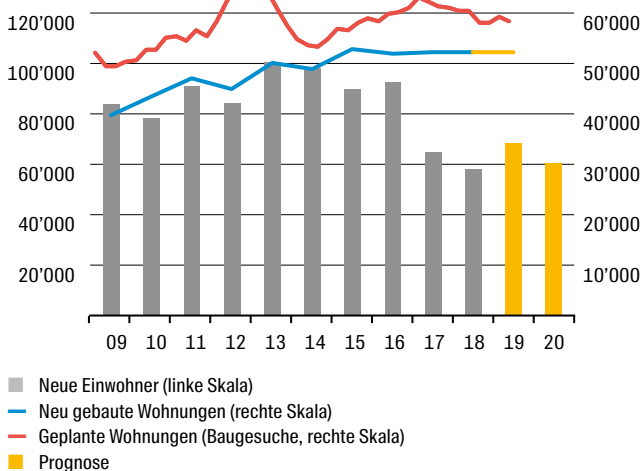
# Ausgangslage

- Auch wenn sich die Schweizer Wirtschaft Anfang 2019 schwungvoll entwickelte, bleiben die weiteren Aussichten verhalten. Im laufenden Jahr wird mit einer Zunahme der hiesigen Wirtschaftsleistung von real 1.4% gerechnet, im 2020 mit einem Wachstum von 1.9%.
- Die Lage auf dem Arbeitsmarkt präsentiert sich erfreulich. Die Beschäftigung wächst und die Arbeitslosenquote lag im Juni 2019 bei 2.1%, was dem tiefsten Wert seit 2001 entspricht.
- Weniger dynamisch entwickelt sich die Wohnbevölkerung. Wüest Partner geht davon aus, dass die Zahl der Einwohner im Jahr 2019 um 0.7 bis 0.8% zunehmen wird. Damit liegt das erwartete Wachstum unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre.
- Die Tiefzinsperiode scheint sich fortzusetzen. Entsprechend gefragt bleiben Investitionen in Immobilien. Für Geschäftliegenschaften, aber auch für Wohnobjekte mit verhältnismässig tiefen Leerständen, besteht eine hohe Zahlungsbereitschaft seitens der Investoren.

## Obligationen- und Hypothekarzinsätze 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	8.61 <sup>(1)</sup>	8.67 <sup>(1)</sup>
Jährliche Veränderung	0.8%	0.7%	0.8% <sup>(1)</sup>	0.7% <sup>(1)</sup>
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.7%	2.5%	1.4% <sup>(2)</sup>	1.9% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	0.8%	1.3%	1.3% <sup>(1)</sup>	0.8% <sup>(3)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	2.6%	2.4% <sup>(3)</sup>	2.6% <sup>(3)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-8	2	-6	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	0.0%	-0.1%	-0.8% <sup>(4)</sup>	-
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.8% <sup>(1)</sup>	0.9% <sup>(1)</sup>	0.6% <sup>(1)</sup>	-
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	0.5%	0.9%	0.6% <sup>(2)</sup>	0.7% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek (jeweils Mai)	1.63%	1.72%	1.35%	-
Bundobligationen (10 Jahre, jeweils Juni)	-0.03%	-0.01%	-0.48%	-

<sup>(1)</sup> Prognose Wüest Partner - <sup>(2)</sup> Durchschnitt der Prognosen von Credit Suisse, KOF, SECO, UBS - <sup>(3)</sup> Prognose SECO Juni 2019 - <sup>(4)</sup> Veränderung Januar bis Mai 2019

## Immo-Monitoring

Lesen Sie detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2019 | 2 und Sommer-Update). Neben den Markteinschätzungen und umfangreichen Daten wird auf folgende Spezialthemen eingegangen:



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Die Hotellerie zwischen Erfolg und Wettbewerbsdruck
- Der Immobilienmarkt der Grande Nation
- Der «breite» Fussabdruck der Raumplanung
- 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

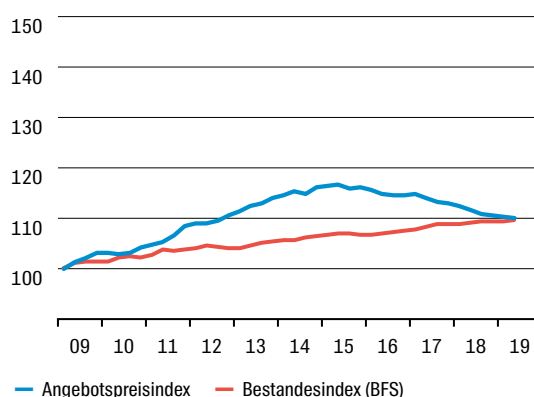
Ludwigstraße 6  
 D-80539 München

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

# Mietwohnungen

- Aufgrund der erwarteten Wohnbautätigkeit und basierend auf den abzusehenden Haushaltsbildungen muss 2019 mit einem neuerlichen Anstieg des Wohnungsleerstands um bis zu 9000 Einheiten gerechnet werden. Deutlich mehr als 80 Prozent des Leerstands dürften wiederum auf das Mietwohnungssegment entfallen.
- Dass der Mietwohnungsmarkt derzeit noch liquider ist als im letzten Jahr, widerspiegelt sich in der gestiegenen Zahl an inserierten Wohnungen. Im 2. Quartal 2019 wurden 173'600 Objekte ausgeschrieben und damit 5.5% mehr als im Vorjahresquartal.
- Besonders viele Objekte (im Verhältnis zum jeweiligen Bestand) sind im Unterwallis (Sierre, Martigny, Monthey, Sion) sowie in den Regionen La Broye und Mutschellen ausgeschrieben.
- Die grosse Mietwohnungsauswahl und die gleichzeitig stagnierende Zusatznachfrage sind die Hauptgründe dafür, dass die mittleren Mieten unter Druck bleiben.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2009 = 100)

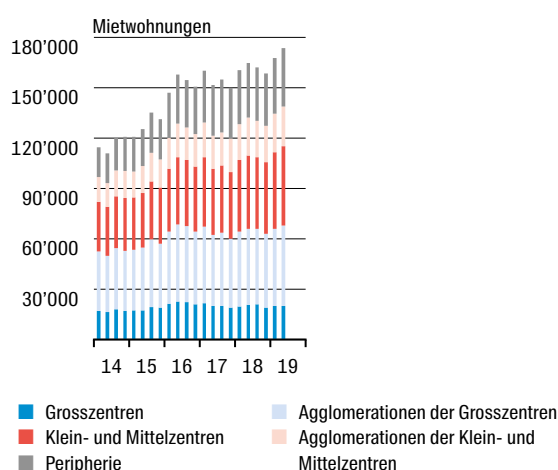


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	—	1'068	—
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	11.6	12.6	12.3
Leerstandsquote (Juni)	2.3%	2.6%	—
Angebotsziffer	6.7%	7.2%	7.6%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.5%	-2.2%	-1.5%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	36	36	39

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. 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, 2018)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	186'900	1'061.7	0.2%	3.2%	320	660	1.6%	7.8%
<b>Bern</b>	60'100	76.2	0.6%	4.8%	240	390	2.1%	6.2%
<b>Basel</b>	78'700	187.5	0.9%	6.0%	230	370	2.2%	6.5%
<b>Lausanne</b>	62'500	140.3	0.8%	5.5%	280	445	2.3%	7.0%
<b>Genf</b>	84'400	633.7	0.7%	3.5%	370	620	2.2%	6.2%
<b>Schweiz</b>	2'273'100	12'307.6	2.6%	7.6%	190	—	—	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2019

**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.

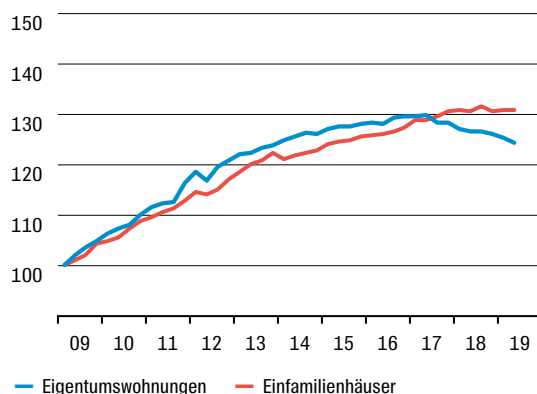
**Geschäftsflächen und Mietwohnungen:** Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise 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

- Wegen der abermals gesunkenen Hypothekarzinsen bleibt das Finanzierungsumfeld attraktiv und Wohneigentum gefragt. Die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen sind in den letzten zwölf Monaten um 2.8% angestiegen. Gleichzeitig hat allerdings auch das inserierte Angebot zugenommen – vor allem in den kleinen und mittelgrossen Zentren sowie in deren Agglomerationsgemeinden.
- In Anbetracht der positiven wirtschaftlichen Entwicklungen dürfte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen intakt bleiben. Wüest Partner geht davon aus, dass sich die Preise im laufenden Jahr stabil entwickeln werden.
- Auch Einfamilienhäuser bleiben hierzulande sehr gefragt – trotz der hohen Preise, die vielerorts inzwischen verlangt werden. Von Mitte 2018 bis Mitte 2019 erhöhten sich die Handänderungspreise für mittelgrosse Einfamilienhäuser um 4.4%. Dieses Segment dürfte sich auch in den kommenden Monaten dynamisch entwickeln.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2009 = 100)

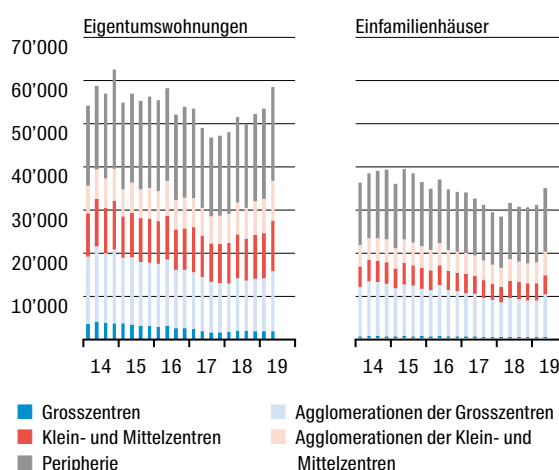


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	851
Angebotsziffer	4.9%	5.1%	5.8%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.5%	-2.6%	-1.9%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	–	–	6'460
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	84	75	73
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'171
Angebotsziffer	3.3%	3.2%	3.5%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.7%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	2.2%	1.3%	0.2%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	–	–	1'150'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	76	69	61

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

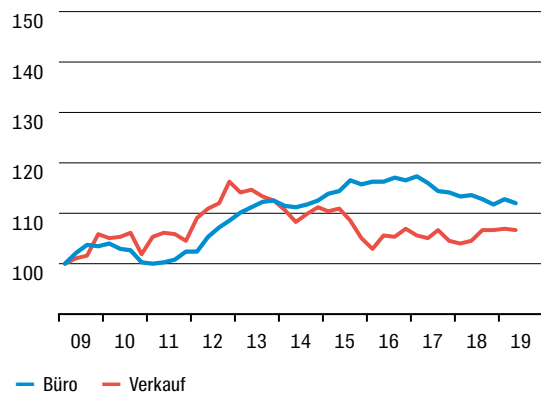
	Anzahl Objekte (2016)	Marktwert <sup>(1)</sup> (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2018)	Angebotsziffer	Angebotspreis <sup>(2)</sup> (Median)	Transaktionspreis <sup>(2)</sup>	Spitzenpreis <sup>(2)</sup>
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	25'100	39'390	95.0	0.1%	1.2%	12'990	14'650	30'000
Bern	11'700	11'110	22.8	0%	1.2%	7'450	8'850	16'800
Basel	14'900	16'180	19.0	0.1%	1.7%	8'800	10'040	16'800
Lausanne	11'300	13'990	8.0	0.1%	3.8%	9'770	11'650	23'600
Genf	21'300	35'850	69.6	0.4%	4.1%	13'210	15'620	35'600
Schweiz	1'003'700	851'310	7'323.1	0.6%	5.8%	6'460	7'300	–
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'900	23'490	35.5	0.1%	0.8%	1'914'440	2'707'000	4'092'000
Bern	3'900	7'010	8.3	0.1%	0.7%	1'196'980	1'843'000	2'690'000
Basel	5'900	12'360	2.6	0.1%	1.4%	1'374'620	2'126'000	3'058'000
Lausanne	2'100	3'790	10.9	0.0%	6.3%	1'473'860	1'827'000	2'787'000
Genf	800	1'950	7.4	0.5%	11.1%	1'779'530	2'535'000	3'831'000
Schweiz	982'300	1'171'390	5'455.5	0.7%	3.5%	1'150'000	1'000'000	–

<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, 2. Quartal 2019

# Geschäftsflächen

- Die lebhafte Flächenabsorption am Schweizer Büroflächenmarkt setzte sich im ersten Halbjahr 2019 fort. Die mittlere Vermarktungsdauer bewegt sich stabil bei rund 70 Tagen und das inserierte Angebot entwickelte sich zuletzt leicht rückläufig.
- Eine gute Absorption und leicht steigende Angebotsmieten wurden jüngst in den Büroregionen Basel und Bern beobachtet. Über verhältnismässig hohe Flächenkapazitäten verfügen dagegen die Region Zürich (ausgenommen Stadt Zürich) sowie der Genferseeraum.
- Für den Schweizer Verkaufsflächenmarkt bleiben die Aussichten verhalten, auch wenn sich die Rahmenbedingungen für den Detailhandel verbessert haben.
- Nicht nur die veränderten Einkaufsgewohnheiten stellen die Besitzer von Einzelhandelsflächen vor Herausforderungen. Künftig muss zudem mit einem weiteren Wachstum im Flächenangebot gerechnet werden, was die Vermarktung zusätzlich erschwert.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2009 = 100)

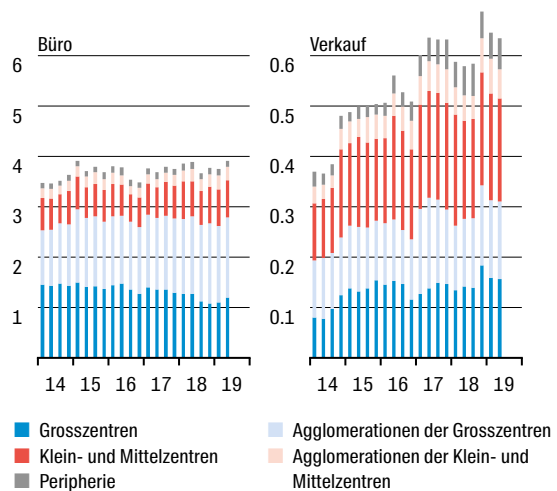


## Kennzahlen Schweiz

	2017	2018	2019
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	–	295	–
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.7	1.7	1.7
Angebotsziffer	6.6%	7.0%	7.0%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	–0.4%	–2.0%	–1.3%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	200
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	91	77	88
<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze, 4. Q.)	–	160	–
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.5	0.6	1.0
Angebotsziffer	1.8%	1.7%	1.8%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	–0.7%	–0.3%	2.0%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> und Jahr, Median)	–	–	210

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. 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 2018)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2018)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'900'500	289.1	1.8%	4.9%	340	930	2.0%	8.4%
Bern	2'216'100	0.0	3.6%	3.8%	250	360	2.3%	6.0%
Basel	4'583'000	10.5	1.7%	2.8%	240	350	2.5%	3.7%
Lausanne	2'181'200	17.6	2.1%	4.3%	300	450	2.6%	3.7%
Genf	3'602'400	238.9	4.9%	11.5%	450	940	2.3%	4.4%
Schweiz	56'471'800	1'724.8	–	7.0%	200	–	–	6.8%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'922'800	114.0	0.4%	1.5%	410	8'500	2.4%	4.9%
Bern	993'800	0.1	0.4%	0.9%	310	2'400	2.5%	3.9%
Basel	955'800	2.0	1.7%	2.2%	290	3'200	2.9%	–1.3%
Lausanne	491'100	32.4	0.9%	6.4%	310	2'300	3.1%	3.2%
Genf	662'100	29.8	1.5%	10.1%	430	4'800	2.8%	3.1%
Schweiz	35'122'100	1'008.3	–	1.8%	210	–	–	3.4%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2019