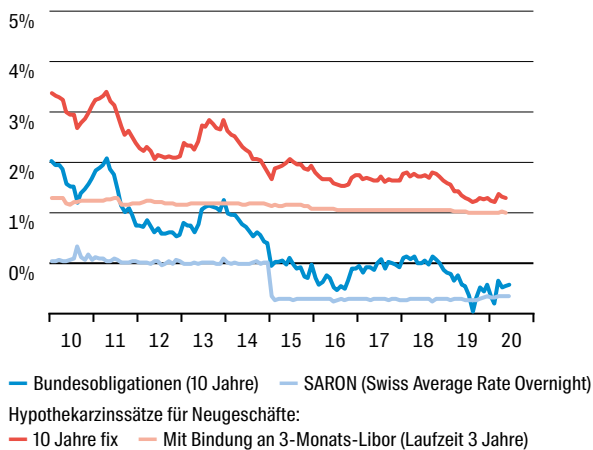


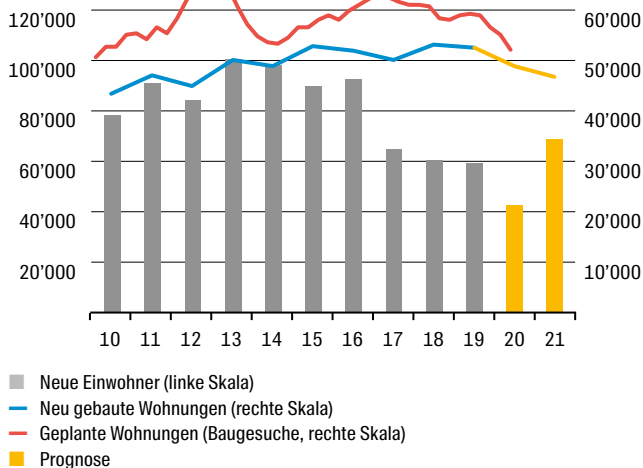
Ausgangslage

- Der pandemiebedingte, temporäre Konsum- und Investitionsrückgang hat die Schweiz in eine Rezession geführt. Auch wenn in den meisten Branchen mittlerweile ein Erholungsprozess eingesetzt hat, ist die Lage weiterhin herausfordernd für viele Betriebe, die international vernetzt sind oder auf ausländische Nachfrage angewiesen sind.
- Das Bruttoinlandprodukt dürfte im Jahr 2020 schätzungsweise 5.2 Prozent unter dem Wert des vergangenen Jahres zu liegen kommen. Für 2021 wird wieder ein Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet, das Niveau von 2019 wird aber wohl noch nicht wieder erreicht werden.
- Im Juli 2020 notierten die Renditen für Eidgenossen mit zehnjähriger Laufzeit bei -0.5 Prozent. In diesem Tiefzinsumfeld stehen die Immobilienanlagen weiterhin hoch in der Gunst der institutionellen Investoren.

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	8.65 ⁽¹⁾	8.72 ⁽¹⁾
Jährliche Veränderung	0.7%	0.7%	0.5% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	2.8%	1.0%	-5.2% ⁽²⁾	4.3% ⁽²⁾
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.3%	1.2%	-1.5% ⁽²⁾	0.2% ⁽²⁾
Arbeitslosenquote	2.5%	2.3%	3.7% ⁽²⁾	4.1% ⁽²⁾
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Apr.)	-5	-9	-39	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0.1%	0.6%	-2.3%	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	0.2% ⁽¹⁾	0.8% ⁽¹⁾	-1.5% ⁽¹⁾	-
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	0.9%	0.4%	-0.4% ⁽²⁾	-0.1% ⁽²⁾
10-jährige Festhypothek (jeweils Juni)	1.71%	1.29%	1.30%	-
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juli)	0.04%	-0.65%	-0.53%	-

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

Immo-Monitoring

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



- Wirtschaftsumfeld
- Perspektiven: Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt
- Homeoffice oder Arbeiten im Büro?
- 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

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

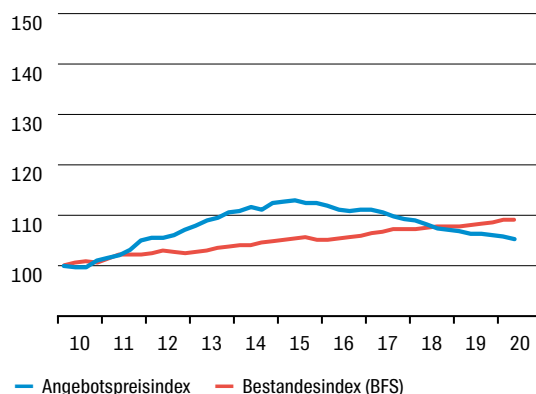
Königsallee 61
 D-40215 Düsseldorf

www.wuestpartner.com/de

Mietwohnungen

- Die Neubautätigkeit im Schweizer Mietwohnungsmarkt lässt weiter nach. Im zweiten Quartal 2020 lag die Zahl der Mietwohnungen, für die innert Jahresfrist Neubaugesuche eingereicht wurden, rund 11 Prozent unter dem Schnitt der Jahre 2017 bis 2019. Damit ist absehbar, dass künftig weniger neue Objekte auf den Schweizer Mietwohnungsmarkt gelangen werden.
- Dennoch ist ein weiterer Anstieg der Mietwohnungsleerstände wahrscheinlich. Aufgrund der Corona-Krise wird in diesem Jahr mit einem nur geringen Bevölkerungswachstum von lediglich 0.5 Prozent gerechnet. So ist mit einer gedämpften Nachfrage nach zusätzlichen Mietwohnungen zu rechnen.
- Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage am Schweizer Mietwohnungsmarkt wird weiterhin gross sein und entsprechend Druck auf die Marktmieten ausüben. Vor allem im hochpreisigen Segment dürfte die Vermarktung anspruchsvoller werden.

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

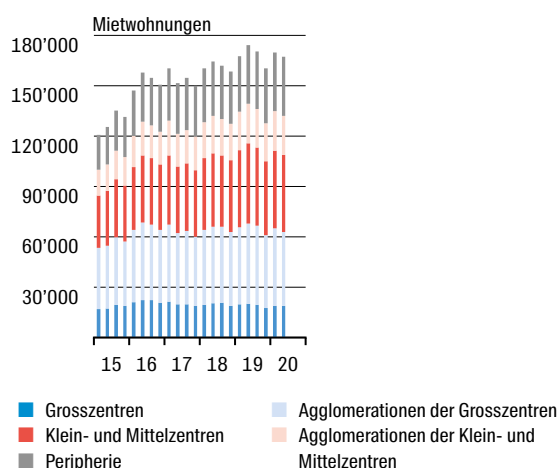


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Mietwohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	—	—	1'156
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	12.5	12.3	11.0
Leerstandsquote (Juni)	2.6%	2.7%	—
Angebotsziffer	7.1%	7.5%	7.2%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.2%	-1.5%	-1.1%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	—	—	190
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	36	37	34

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (Stückzahl, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (1. Q. 2020)	Spitzenrendite (1. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Mietwohnungen								
Zürich	188'800	1'372.7	0.1%	2.8%	330	690	1.5%	7.4%
Bern	60'500	89.9	0.7%	5.1%	240	385	2.0%	6.0%
Basel	78'900	398.1	1.3%	5.4%	230	370	2.0%	7.5%
Lausanne	62'900	259.9	0.4%	5.5%	280	425	2.1%	7.0%
Genf	85'000	153.5	0.7%	3.1%	370	630	2.0%	9.2%
Schweiz	2'309'600	10'951.3	2.7%	7.2%	190	—	—	6.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. 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.

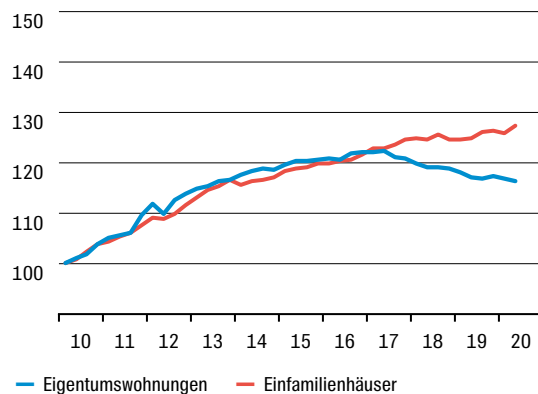
Geschäftsflächen und Mietwohnungen: Angebots- und Spitzenmieten in CHF pro m² Nutzfläche und Jahr; bei Spitzenrenditen handelt es sich um Nettoanfangsrenditen (Nettoertrag/ Bruttokaufpreis) für voll vermietete Immobilien höchster Qualität an Spitzenlage. **Einfamilienhäuser:** Angebotspreise in CHF pro 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 Schweizer Wohneigentumsmärkte werden sich trotz der Corona-Krise wohl gut behaupten. Das Interesse an Wohneigentum ist generell gross und das Finanzierungsumfeld – einer der wichtigsten Nachfragetreiber – ist nochmals attraktiver geworden.
- Vielerorts sehen sich Kaufinteressenten einem begrenzten Angebot gegenüber. Zudem dürfte die Neubautätigkeit in beiden Segmenten noch weiter zurückgehen.
- Mitte 2020 verzeichneten die Angebotspreise der Einfamilienhäuser einen Anstieg von 2.0 Prozent gegenüber dem Vorjahr, bei den Eigentumswohnungen war ein leichter Preisrückgang von 0.6 Prozent zu beobachten.
- Preiseinbrüche sind derzeit unwahrscheinlich. Da jedoch infolge der eingetrübten Konjunktur mit Einkommenseinbussen zu rechnen ist, dürfte das Preis-Leistungs-Verhältnis von Wohneigentum wieder vermehrt in den Vordergrund rücken.

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

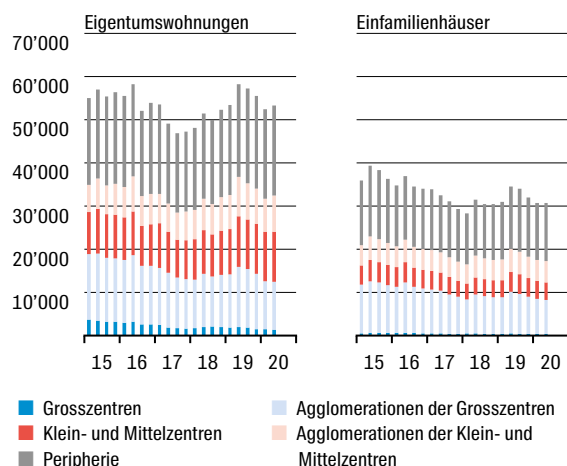


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Eigentumswohnungen			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	936
Angebotsziffer	5.1%	5.7%	5.3%
Leerstandsquote (Juni)	0.6%	0.6%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.6%	-1.9%	-0.6%
Aktueller Angebotspreis (CHF/m ² , Median)	–	–	6'770
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	61	67	79
Einfamilienhäuser			
Marktwert (Mrd. CHF)	–	–	1'255
Angebotsziffer	3.2%	3.5%	3.1%
Leerstandsquote (Juni)	0.7%	0.8%	–
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	1.3%	0.2%	2.0%
Aktueller Angebotspreis (CHF, 6–6.5 Zi., Median)	–	–	1'150'000
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	60	63	68

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

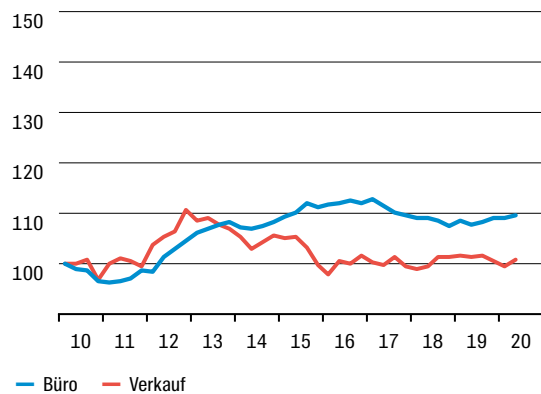
	Anzahl Objekte (2017)	Marktwert ⁽¹⁾ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotspreis ⁽²⁾ (Median)	Transaktionspreis ⁽²⁾	Spitzenpreis ⁽²⁾
Eigentumswohnungen								
Zürich	25'200	41'910	193.6	0.1%	0.8%	13'090	14'960	30'600
Bern	11'700	11'840	14.9	0%	0.9%	7'740	9'040	17'100
Basel	15'000	17'650	29.3	0.1%	1.1%	9'450	10'460	17'300
Lausanne	11'300	15'030	58.6	0.0%	2.6%	10'140	11'960	24'300
Genf	21'300	39'350	21.2	0.3%	2.9%	14'040	16'800	37'900
Schweiz	1'013'100	902'210	7'594.5	0.6%	5.3%	6'770	7'300	–
Einfamilienhäuser								
Zürich	8'900	26'240	23.8	0.1%	0.6%	2'081'770	2'951'000	4'346'000
Bern	3'900	7'260	4.6	0.2%	0.7%	1'310'330	1'873'000	2'697'000
Basel	5'900	13'500	4.4	0.2%	1.2%	1'405'110	2'197'000	3'064'000
Lausanne	2'200	4'380	0.6	0.0%	4.3%	1'514'260	1'978'000	2'916'000
Genf	800	2'130	3.2	1.5%	8.3%	2'001'250	2'739'000	4'117'000
Schweiz	988'900	1'233'090	5'502.0	0.8%	3.1%	1'150'000	1'045'000	–

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

Geschäftsflächen

- In diesem Jahr erwartet das SECO einen Beschäftigungsrückgang von 1.5 Prozent. Zusammen mit der steigenden Nutzung von Homeoffice dürfte dies die zusätzliche Büroflächennachfrage schmälern. Vor allem an B- und C- Lagen ausserhalb der Grosszentren sind steigende Leerstände nicht auszuschliessen.
- Nichtsdestotrotz bleibt der Ausblick für die Schweizer Büroflächenmärkte, die als vergleichsweise robust eingeschätzt werden, verhalten positiv. Die Mieten könnten in den nächsten 12 Monaten zwar leicht unter Druck geraten – schnell eintretende, umfangreiche Mietausfälle sind jedoch nicht zu erwarten.
- Die Schweizer Verkaufsflächenmärkte sind am stärksten von der Corona-Krise betroffen. Im Detailhandel ist eine Beschleunigung des Strukturwandels in Richtung E-Commerce zu erwarten. Vor allem an weniger stark frequentierten Lagen dürfte die zusätzliche Nachfrage nach Einzelhandelsflächen schrumpfen.

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

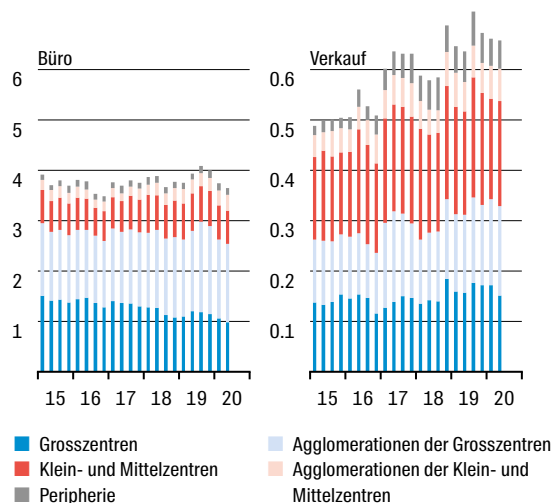


Kennzahlen Schweiz

	2018	2019	2020
Büro			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	312
Baugesuche (Mrd. CHF)	1.7	1.8	1.9
Angebotsziffer	6.9%	7.0%	6.5%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-2.0%	-1.3%	1.8%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	210
Insertionsdauer (Tage, Median, 1. Q.)	73	70	82
Verkauf			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	–	–	161
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.6	0.9	0.4
Angebotsziffer	1.6%	1.8%	1.9%
Angebotspreisindex (Veränd. zu Vorjahresquartal)	-0.3%	2.0%	-0.7%
Angebotsmiete (CHF/m ² und Jahr, Median)	–	–	340

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal

Angebotene Flächen (in Mio. m² pro Quartal)



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m ² BGF, 2017)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2019)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete (1. Q. 2020)	Spitzenrendite (1. Q. 2020)	Gesamtrendite (MSCI, 2019)
Büroflächen								
Zürich	9'900'500	56.8	1.4%	3.9%	350	950	1.9%	8.3%
Bern	2'216'100	0.0	2.2%	3.1%	260	340	2.2%	7.4%
Basel	4'583'000	219.0	1.8%	3.2%	240	330	2.3%	5.9%
Lausanne	2'181'200	51.2	2.0%	3.2%	290	440	2.4%	3.8%
Genf	3'602'400	20.0	5.0%	8.7%	460	930	2.2%	4.1%
Schweiz	56'471'800	1'869.7	–	6.5%	210	–	–	6.9%
Verkaufsflächen								
Zürich	1'922'800	4.5	0.5%	1.6%	420	8'200	2.4%	5.7%
Bern	993'800	22.3	0.4%	0.8%	360	2'400	2.5%	4.2%
Basel	955'800	1.6	1.5%	1.5%	300	2'900	2.8%	-1.8%
Lausanne	491'100	10.2	1.8%	5.9%	290	2'300	3.0%	6.6%
Genf	662'100	6.0	1.5%	10.4%	440	5'300	2.7%	3.0%
Schweiz	35'122'100	356.3	–	1.9%	340	–	–	3.9%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2020