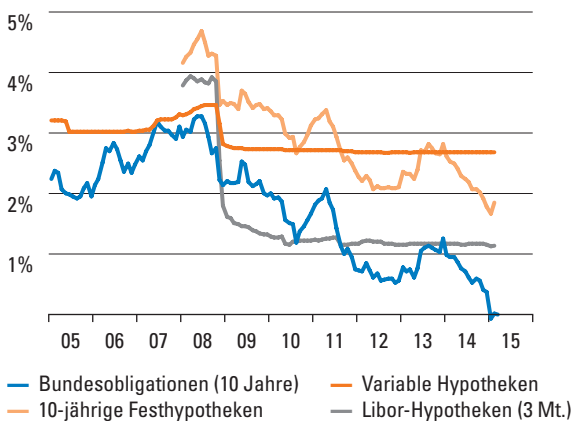


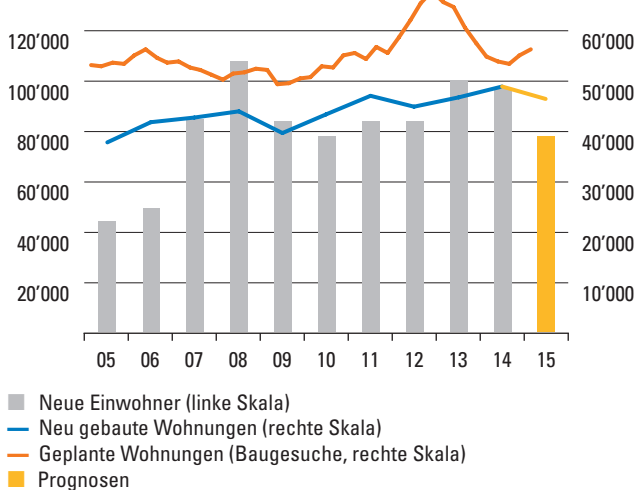
# Ausgangslage

- Die Schweizer Volkswirtschaft befindet sich nach wie vor auf einem soliden und breit abgestützten Fundament. Im vergangenen Jahr stieg das reale Bruttoinlandprodukt um zwei Prozent.
- Aufgrund der Aufwertung des Schweizer Frankens muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das Wirtschaftswachstum im 2015 nur 0.9 Prozent erreichen wird.
- Der schwächere Konjunkturgang dürfte einen Nachfragerückgang sowohl im Wohnungs- als auch im Geschäftsflächenmarkt zur Folge haben.
- Gleichwohl werden die Wohneigentumsmärkte durch das weiterhin tiefe Zinsniveau gestützt. Auch aus Investorensicht ist die relative Attraktivität von Immobilien gegenüber anderen Anlagen gestiegen.

## Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



## Bevölkerungswachstum und Wohnbautätigkeit



## Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft (Gelbe Zahlen: Prognose)

	2013	2014	2015	2016
<b>Bevölkerung</b>				
Stand (in Mio.)	8.14	8.24 <sup>(1)</sup>	8.27	8.35
Jährliche Veränderung	1.3%	1.2% <sup>(1)</sup>	0.9%	0.9%
<b>Wirtschaftliches Umfeld</b>				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.9%	2.0%	0.9% <sup>(2)</sup>	1.8% <sup>(2)</sup>
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.0%	1.0%	0.8% <sup>(2)</sup>	0.6% <sup>(2)</sup>
Arbeitslosenquote	3.2%	3.2%	3.3% <sup>(2)</sup>	3.4% <sup>(2)</sup>
Index der Konsumentenstimmung (Januar)	-2	3	-1	—
Detailhandelsumsatz: Jährl. Veränd., real	1.8%	1.2%	-2.4% <sup>(3)</sup>	—
<b>Hochbauinvestitionen (nominal)</b>				
Jährliche Veränderung	2.3%	3.6%	-2.8%	—
<b>Geldmarkt</b>				
Jährliche Teuerung	-0.2%	-0.1%	-1.0% <sup>(2)</sup>	0.3% <sup>(2)</sup>
10-jährige Festhypothek	2.57%	2.23%	1.86% <sup>(3)</sup>	—
Bundesobligationen (10 Jahre)	0.94%	0.73%	0.00% <sup>(4)</sup>	—

<sup>(1)</sup> prov.; <sup>(2)</sup> Prognose SECO März 2015; <sup>(3)</sup> Februar 2015; <sup>(4)</sup> März 2015

### Immo-Monitoring

Detaillierte Analysen und Prognosen zum Schweizer Immobilienmarkt sind im aktuellen Immo-Monitoring (Frühlingsausgabe 2015 | 2) nachzulesen.

Seit über 20 Jahren publiziert Wüest & Partner das Immo-Monitoring in Buchform und seit Herbst 2014 neu auch als App. Neben den Hauptausgaben vom Herbst und Frühling (in Buchform und digital) erscheint neu im Winter und Sommer ein digitales Update, das die neuesten Trends und Veränderungen im Immobilien- und Bauprodukt zusammenfasst und zusätzliche Fachbeiträge bringt.

[www.wuestundpartner.com/publikationen/immo-monitoring](http://www.wuestundpartner.com/publikationen/immo-monitoring)



### 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 IPD.

### Anmerkungen

Dieser Marktbericht wurde von Wüest & Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt. Die Wüest & Partner AG 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:** 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.

Wüest & Partner AG  
Alte Börse, Bleicherweg 5  
CH-8001 Zürich

W & P Immobilienberatung GmbH  
Am Salzhaus 2  
D-60311 Frankfurt am Main

Rue du Stand 60-62  
CH-1204 Genève

Neue Schönhauser Straße 20  
D-10178 Berlin

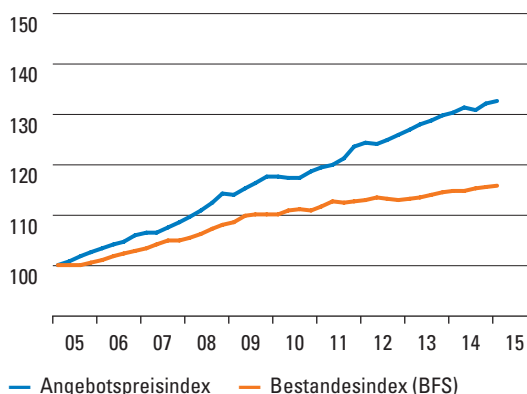
[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)

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

# Mietwohnungen

- Der Schweizer Mietwohnungsmarkt wird derzeit stark mit neuen Wohnungen versorgt – insbesondere abseits der grösseren Zentren. Somit driften Angebot und Nachfrage räumlich gesehen sukzessive auseinander.
- Aufgrund einer leicht nachlassenden Zuwanderung dürfte der zusätzliche Bedarf an Mietwohnungen grundsätzlich nicht mehr so hoch ausfallen wie in der Vergangenheit.
- Vor allem im höherpreisigen Segment schwächt sich die Nachfrage ab oder verlagert sich weiter ins Wohneigentum. Demgegenüber ist das Interesse im preisgünstigen Teilsegment nach wie vor hoch.
- Bereits im letzten Jahr lag der Anstieg der Angebotsmieten mit einem Plus von 1.7 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt. Im 2015 wird mit einem weiteren Nachlassen des Preiswachstums gerechnet.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2005 = 100)

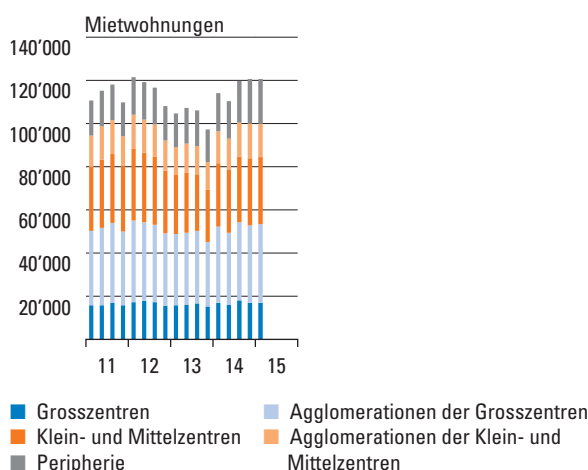


## Kennzahlen Schweiz

	2013	2014	2015
<b>Mietwohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF, ohne Parkplätze)	722	787	843
Baugesuche (Wohnungen in MFH, Mrd. CHF)	22.1	18.4	19.1
Leerstandsquote (Juni)	1.4%	1.6%	—
Angebotsziffer	4.9%	5.3%	5.6%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	190	200	200
Indexveränderung zu Vorjahresquartal	2.1%	2.8%	1.8%
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	33	30	30

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

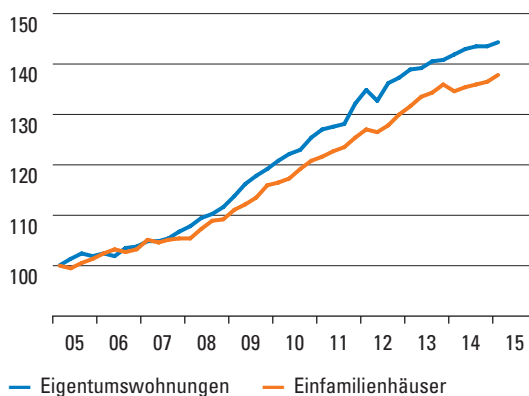
	Bestand (Stückzahl, 2013)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2014)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (IPD, 2014)
<b>Mietwohnungen</b>								
<b>Zürich</b>	181'300	1'223.9	0.2%	3.8%	310	600	2.2%	6.5%
<b>Bern</b>	59'200	105.7	0.6%	3.9%	240	400	2.5%	5.6%
<b>Basel</b>	77'500	330.4	0.2%	4.1%	230	390	2.6%	5.6%
<b>Lausanne</b>	60'500	154.4	0.1%	3.1%	280	470	2.8%	6.6%
<b>Genf</b>	83'100	155.1	0.5%	3.4%	360	680	2.7%	5.7%
<b>Schweiz</b>	2'165'700	19'125.6	1.6%	5.6%	200	—	—	6.1%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2015

# Wohneigentum

- Der Markt für Eigentumswohnungen hat sich in der Schweiz zwar weiter stabilisiert. In Anbetracht eines durchschnittlichen Anstiegs von 2.1 Prozent in den Angebotspreisen präsentiert sich dieses Segment jedoch nach wie vor robust.
- Gegenwärtig steigen die Preise fast nur noch in den weniger teuren Gebieten. In höherpreisigen Regionen und den gehobenen Teilsegmenten bleibt das Vermarktungsumfeld anspruchsvoll.
- Bei den Einfamilienhäusern hat sich die Preisdynamik spürbar verlangsamt. Nach über zehn Jahren mit jährlichen Wachstumsraten in den Angebotspreisen von 3 bis 5 Prozent resultierte 2014 nur noch ein Anstieg von 0.8 Prozent.
- Die vielerorts sehr hohen Einfamilienhauspreise begrenzen zusehends den Kreis der potenziellen Nachfrager.

Entwicklung der Angebotspreise (Index 1. Quartal 2005 = 100)

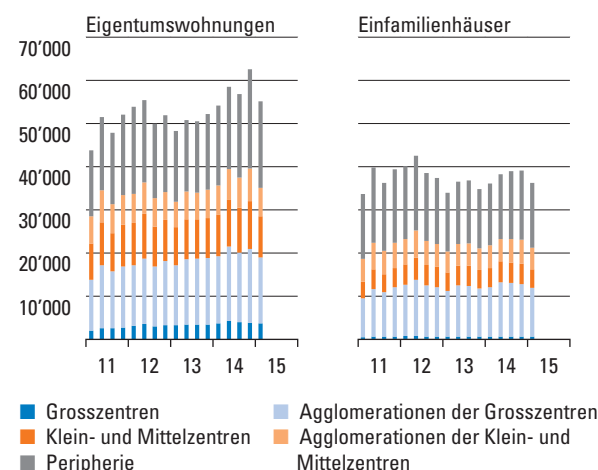


## Kennzahlen Schweiz

	2013	2014	2015
<b>Eigentumswohnungen</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	632	660	701
Angebotsziffer	5.0%	5.6%	5.7%
Leerstandsquote (Juni)	0.4%	0.5%	—
Angebotspreis (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	6'570	6'650	6'640
Indexveränderung zu Vorjahresquartal	2.9%	2.2%	1.8%
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	76	69	72
<b>Einfamilienhäuser</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	827	854	879
Angebotsziffer	3.6%	3.8%	3.8%
Leerstandsquote (Juni)	0.5%	0.6%	—
Angebotspreis (6-6.5 Zimmer, Median)	1'100'000	1'150'000	1'100'000
Indexveränderung zu Vorjahresquartal	3.6%	2.1%	2.5%
Insertionsdauer (Tage, Median, 4. Q.)	78	70	73

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

## Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

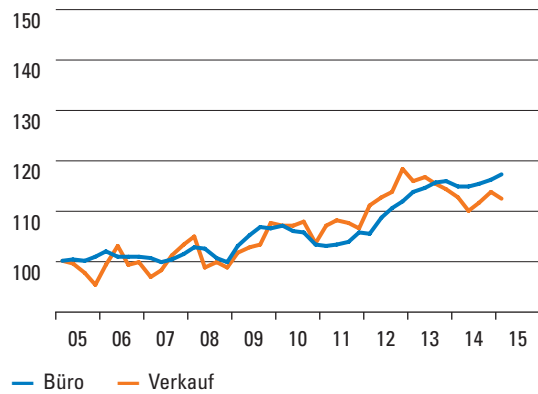
	Anzahl Objekte (2013)	Marktwert (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2014)	Angebotsziffer	Angebotspreis* (Median)	Transaktionspreis*	Spitzenpreis*
<b>Eigentumswohnungen</b>								
Zürich	24'600	29'000	1'223.9	0.1%	2.9%	11'130	12'400	28'900
Bern	11'600	9'000	105.7	0.0%	1.9%	7'170	8'150	17'500
Basel	14'800	12'560	330.4	0.0%	1.8%	7'820	8'910	16'200
Lausanne	11'100	10'740	154.4	0.1%	10.7%	8'910	10'160	24'200
Genf	21'200	30'500	155.1	0.2%	6.2%	12'090	15'150	38'500
Schweiz	971'200	700'990	19'125.6	0.5%	5.7%	6'640	6'700	—
<b>Einfamilienhäuser</b>								
Zürich	8'800	16'970	10.6	0.1%	0.7%	1'649'060	2'167'000	3'765'000
Bern	3'900	4'450	0.2	0.2%	1.9%	1'031'180	1'294'000	2'227'000
Basel	5'800	8'750	8.7	0.0%	0.9%	1'138'270	1'690'000	2'904'000
Lausanne	2'100	2'800	5.6	0.2%	9.9%	1'231'090	1'482'000	2'605'000
Genf	800	1'460	0.0	0.8%	9.6%	1'496'250	2'093'000	3'627'000
Schweiz	960'400	878'640	6'020.9	0.6%	3.8%	1'100'000	895'000	—

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2015. — \* EWG: Preis in CHF/m<sup>2</sup>; EFH: Preis pro Haus

# Geschäftsflächen

- Das inzwischen gesunkene Volumen der Baubewilligungen deutet mittel- bis längerfristig auf eine Reduktion des umfangreichen Büroflächenangebots hin.
- Eine Marktentspannung ist aber noch nicht abzusehen. Angesichts der erwarteten konjunkturellen Abschwächung dürfte die Büroflächennachfrage tendenziell nachlassen.
- In diesem Jahr wird in allen Büromarktregionen – insbesondere Zürich und Genf – mit sinkenden Angebotsmieten gerechnet.
- Auch bei den Verkaufsflächen wird im 2015 ein schweizweiter Rückgang der Mietpreise um 2.3 Prozent erwartet. Der inländische Konsum bleibt zwar gesamthaft robust, aber ein wachsender Anteil der Ausgaben fließt in den Onlinehandel sowie ins grenznahe Ausland.

Entwicklung der Angebotsmieten (Index 1. Quartal 2005 = 100)



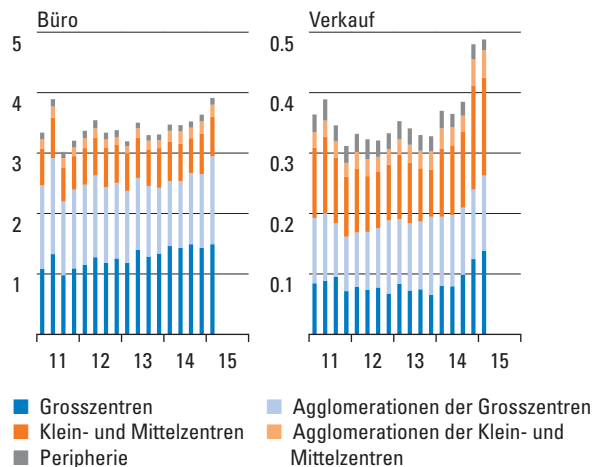
## Kennzahlen Schweiz

	2013	2014	2015
<b>Büro</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	228	244	252
Baugesuche (Mrd. CHF)	2.4	1.9	1.8
Angebotsziffer	6.0%	6.5%	7.3%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	210	220	200
Indexveränderung zu Vorjahresquartal	7.7%	1.2%	2.0%
Insertionsdauer (Tage, Median, jeweils 4. Q.)	81	89	71

<b>Verkauf</b>			
Marktwert (Mrd. CHF)	151	154	151
Baugesuche (Mrd. CHF)	0.7	0.3	0.4
Angebotsziffer	1.1%	1.1%	1.4%
Angebotsmiete (CHF/m <sup>2</sup> , Median)	230	240	260
Indexveränderung zu Vorjahresquartal	4.5%	-2.9%	-0.2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal

Angebote Flächen (in Mio. m<sup>2</sup> pro Quartal)



## Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand (m <sup>2</sup> BGF, 2013)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandquote (Juni 2014)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (IPD, 2014)
<b>Büroflächen</b>								
Zürich	9'444'800	152.3	3.0%	7.2%	350	950	2.5%	3.7%
Bern	2'148'200	3.7	1.9%	3.9%	240	400	3.2%	5.9%
Basel	4'441'100	41.9	2.3%	2.8%	240	370	3.4%	5.0%
Lausanne	2'115'100	43.3	2.6%	6.6%	310	480	3.5%	4.9%
Genf	3'478'300	2.2	1.6%	13.2%	500	1'000	2.8%	3.2%
Schweiz	53'733'400	1'805.6	—	7.3%	200	—	—	4.2%
<b>Verkaufsflächen</b>								
Zürich	1'875'500	2.5	0.4%	1.7%	420	8'000	2.5%	5.7%
Bern	981'900	47.6	0.4%	1.0%	390	3'100	3.1%	5.3%
Basel	936'200	0.3	2.4%	2.8%	290	3'200	3.5%	3.1%
Lausanne	475'000	4.6	2.8%	3.8%	360	3'300	3.4%	6.0%
Genf	647'300	7.2	0.8%	7.9%	490	6'800	2.8%	5.4%
Schweiz	33'717'400	394.5	—	1.4%	260	—	—	5.3%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 1. Quartal 2015