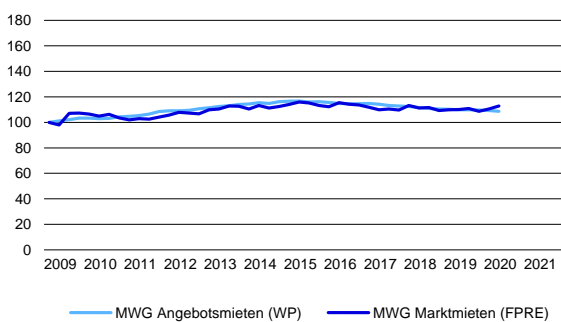


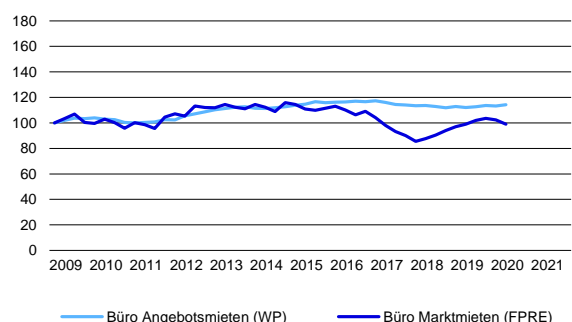
- Credit Suisse/Schweizer Baumeisterverband: Im 3. Quartal 2020 verliert der Bauindex ein weiteres Prozent und liegt 8,6% unterhalb des Niveaus des gleichen Quartals im Vorjahr. Auch das Bauhauptgewerbe kann sich der Corona-Krise demnach nicht entziehen. Der Hochbauindex liegt 12,1% unter dem Stand des Vorjahresquartals, der Tiefbauindex büsst 5,1% ein. Unter der Voraussetzung, dass sich die graduelle wirtschaftliche Erholung fortsetzt und es zu keinem weiteren Lockdown kommt, darf jedoch in den kommenden Quartalen mit einer Bodenbildung gerechnet werden. Dafür dürfte der Tiefbau sorgen, dessen Auftragsbestand weiterhin ein hohes Niveau erreicht.
- SECO: Nach Ende des Lockdowns hat sich die Wirtschaft zügiger erholt als in der Prognose vom Juni erwartet. Das Wachstum für 2020 könnte daher weniger negativ ausfallen als prognostiziert (-6,2%). Demzufolge könnte der BIP-Rückgang bei einer Grössenordnung von etwa -5% zu liegen kommen. Für das Jahr 2021 wird ein BIP-Wachstum von 4,9% erwartet.
- Das Beschäftigungswachstum bei den klassischen Büromarktbranchen lag im 2. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei moderaten 0,3%. Während bei den Unternehmensdienstleistungen ein Rückgang in der Beschäftigung vorzuweisen ist (-2,9%) kann im Bereich Informatik ein positives Beschäftigungswachstum festgestellt werden (+8,2% ggü. Vorjahresquartal).

1 MWG: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



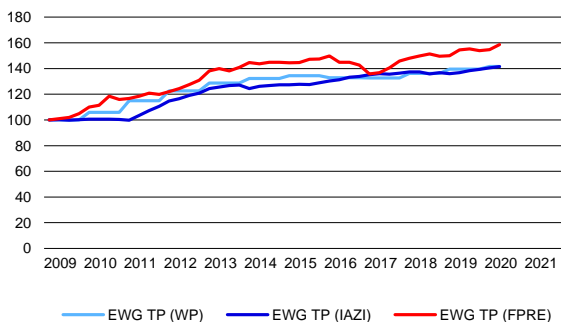
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

2 Büroflächen: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



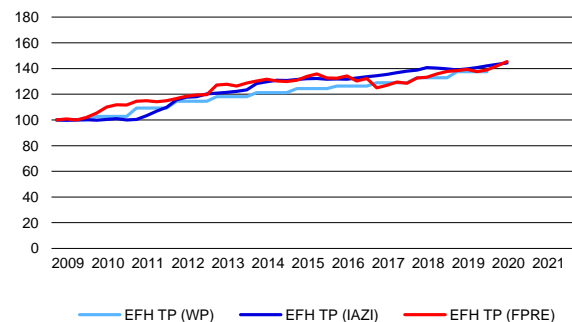
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

3 EWG: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

4 EFH: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

5 Prognosen MWG / MFH (Gesamt / Neubau mittel)

CS(2)		FPRE(1)		UBS(2)		WP(2)	
Mieten	Mieten	Preise	Preise	Mieten	Mieten	Mieten	Mieten
2020	2020	2020	2021	2020	2020	2020	2020
-1.2%	↘	→	→	-1.0%			-1.4%

6 Prognosen Geschäftsflächen (Gesamt)

	CS(2)		FPRE(1)		UBS(2)		WP(2)	
	Mieten	Mieten	Preise	Preise	Mieten	Mieten	Mieten	Mieten
	Prognose		2020	2021	2020	2020	2020	2020
Büro	↗	↘	→	→	-0.5%			-1.2%
Verkauf	↘	↘	↘	→	-0.5%			-4.5%

7 Prognosen Wohneigentum (Gesamt / Neubau mittel)

CS(2)			FPRE(1)				UBS(2)		WP(2)	
2020		2020	2020		2021		2020		2020	
EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	
2.2%	1.5%	→	→	→	↗	0.5%	0.0%	0.5%	-0.9%	

Anmerkung: Marktmieten / Transaktionspreise (1) bzw. Angebotsmieten / -preise (2). Bitte konsultieren Sie für alle Quellenangaben das Glossar und Impressum auf der letzten Seite.
Quelle: Credit Suisse, Fahrländer Partner, UBS, Wüest Partner.

18.09.2020



Immobilien?

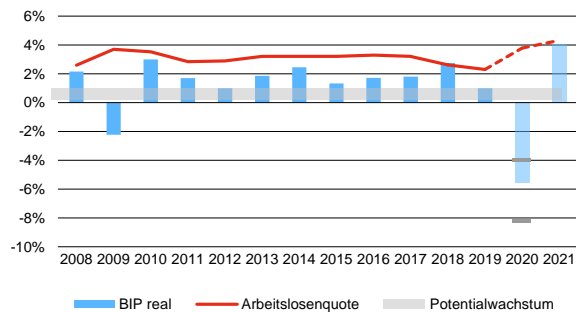
Wir wissen, wo die Trends von morgen liegen.

Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
Postfach 1601
8031 Zürich
+41 (0)44 544 10 00
info@intershop.ch
www.intershop.ch

8 Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

	2020							Ø	2021							Ø
	Créa	SECO	UBS	KOF	BAK	CS	Créa		CS	BAK	KOF	UBS	SECO			
BIP, real	-8.2	-6.2	-5.5	-5.1	-4.5	-4.0	-5.6	3.2	3.5	3.7	4.3	4.4	5.3	4.1		
Arbeitslosenquote	Créa	UBS	SECO	KOF	CS	BAK	Ø	Créa	KOF	SECO	BAK	CS	UBS	Ø		
	4.9	4.0	3.8	3.6	3.2	3.2	3.8	5.4	4.6	4.1	4.0	3.9	3.9	4.3		
Teuerungsrate	SECO	CS	BAK	KOF	UBS	Créa	Ø	SECO	Créa	KOF	UBS	CS	BAK	Ø		
	-0.9	-0.7	-0.7	-0.6	-0.6	-0.3	-0.6	-0.3	-0.3	0.1	0.2	0.3	0.3	0.1		

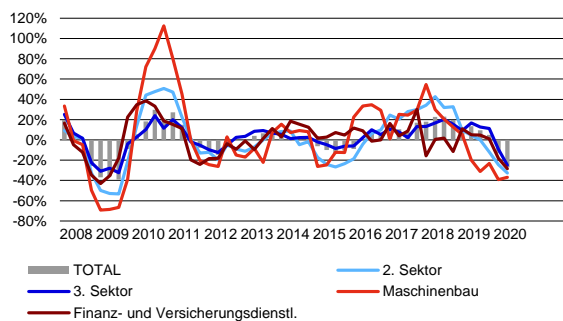
9 Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



Anmerkung: Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1,6% und 1,8%; Die Werte für 2020 und 2021 sind Prognosen; Seit Juni 2019 beruhen alle Arbeitslosenquoten auf den Erwerbspersonenzahlen gemäss Pooling 2015-2017.

Quelle: Vgl. Abbildung 1, Seite 1, Fahrländer Partner (Potentialwachstum).

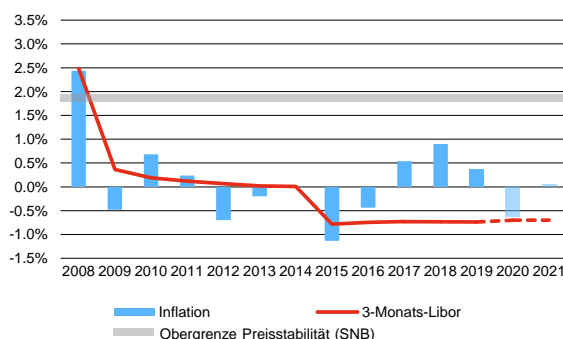
10 Offene Stellen (Veränderung p.a.)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2020
TOTAL	-26.9%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	-28.3%
Grundstück- u. Wohnwesen	-11.7%
Informations (technol.) Dienstl.	-11.9%

Quelle: BFS.

11 Teuerungsrate



Inflationsprognosen SNB	2020	2021	2022
Prognose Juni 2020	-0.7%	-0.2%	0.2%
Leitzins	-0.75%		
Prognose März 2020	-0.3%	0.3%	0.7%
Leitzins	-0.75%		

– Für 2020 geht die SNB von einer Inflation von -0,7% aus (Vorquartal: -0,3%). Für 2021 liegt die Prognose bei -0,2% anstatt bei 0,3%; für 2022 bei 0,2%.

Anmerkung: Die Werte für 2020 und 2021 sind Prognosen.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:

<https://fpre.ch/marktdaten/marktbeobachtung/metaanalysen/>



Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Münzrain 10
3005 Bern

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

Immobilien-Almanach Schweiz 2021

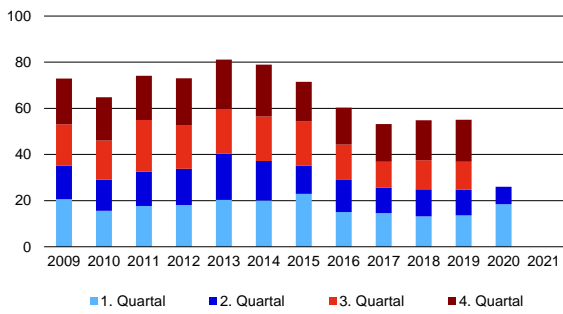
Am 17. Dezember 2020 erscheint das benutzerfreundliche Handbuch zu den Schweizer Wohn- und Geschäftsimmobiliemärkten für das Jahr 2021.

Bestellung: almanach@fpre.ch

Kosten: CHF 150 / Exemplar

Informationen: <https://fpre.ch/almanach-bestellen/>

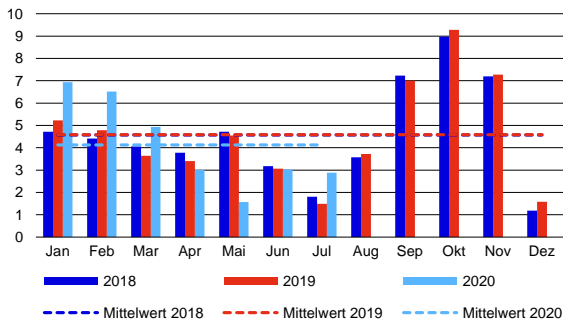
12 Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)



2. Quartal 2020	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	7.6

Quelle: BFS (2001-2009), SEM (ab 2010).

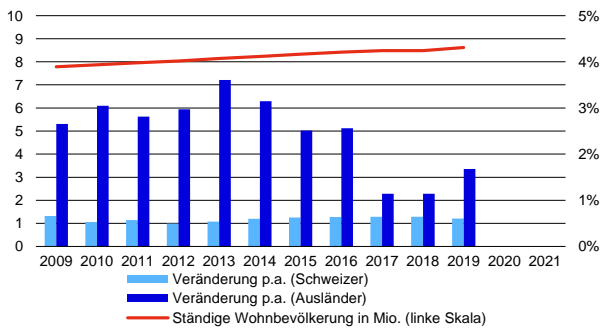
13 Zuwanderungssaldo monatlich (in 1'000)



Juli 2020	Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in 1'000)
	2.9

Quelle: SEM.

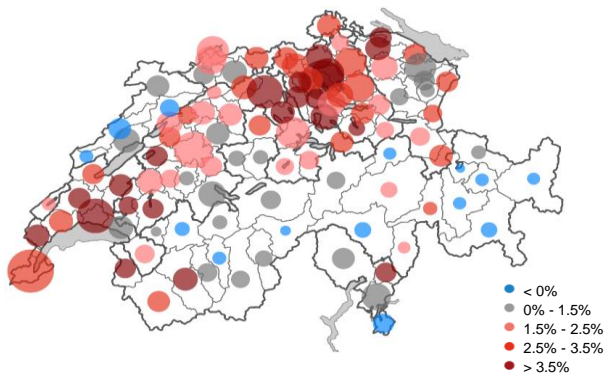
14 Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)



2019	Ständige Wohnbevölkerung Schweiz
Total (in Mio.)	8.6
Schweizer (in Mio.)	6.4
Ausländer (in Mio.)	2.2
Ausländer (in %)	25%

Quelle: BFS.

15 Bevölkerungswachstum nach MS-Regionen (2015-2018)



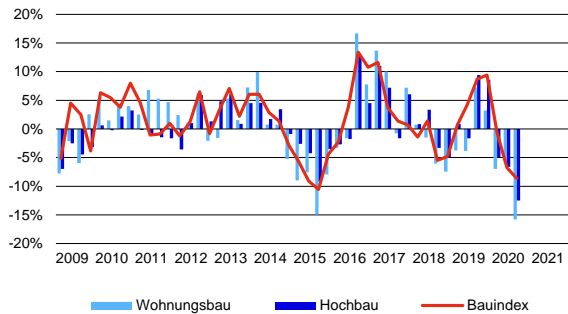
Anmerkung: Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2018.
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.
Quelle: BFS, vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2020.

16 Prognosen Bautätigkeit

in Mio CHF	2020	2021	2022	Veränderung p.a.	2020	2021	2022
Hochbau	54'556	54'647	55'020	Hochbau	-1.3%	0.2%	0.7%
Wohnbau	33'391	33'448	33'515	Wohnbau	-1.2%	0.2%	0.2%
Betriebsbau	11'390	11'394	11'545	Betriebsbau	-1.8%	0.0%	1.3%
Infrastrukturbau	9'775	9'805	9'960	Infrastrukturbau	-1.0%	0.3%	1.6%

Quelle: BAK.

17 Bauindex Credit Suisse / SBV (nominal) (Veränderung p.a.)

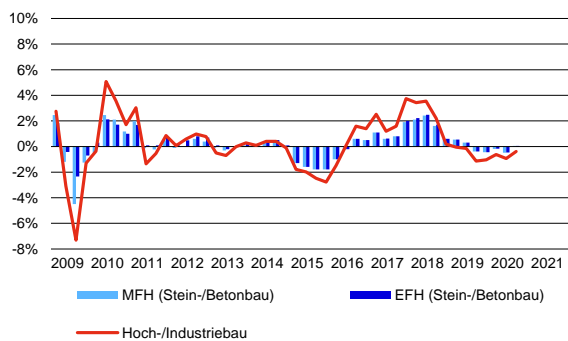


3. Quartal 2020	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	137	-9%
- Hochbau	112	-13%
- Wohnungsbau	112	-16%

Anmerkung: Der Bauindex Schweiz dient als früher Indikator der Baukonjunktur in der Schweiz, indem er den Umsatz für das laufende Quartal prognostiziert.

Quelle: Credit Suisse, SBV.

18 Produktionskostenindex (Veränderung p.a.)

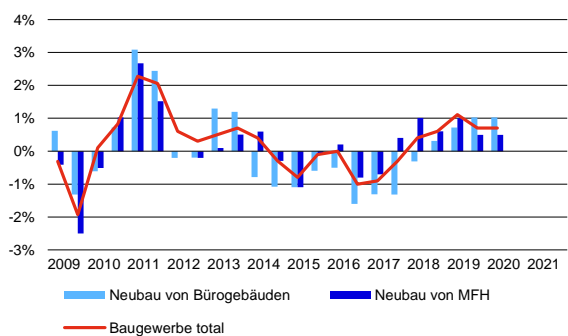


3. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	102.1	0.1%	-0.1%
- EFH	103.5	0.1%	-0.1%
Hoch-/Industriebau	103.6	-0.4%	-0.2%

Anmerkung: Der Produktionskosten-Index PKI widerspiegelt die Preisänderungen bei den Produktionskosten des Unternehmens.

Quelle: SBV.

19 Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)



1. Halbjahr 2020	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	102.7	0.7%	0.2%
- Bürogebäude	100.1	1.0%	0.6%
- MFH	102.1	0.5%	0.1%

Anmerkung: Der Schweizerische Baupreisindex ist ein Konjunkturindikator, der die Entwicklung der effektiven Marktpreise der im Baugewerbe tätigen inländischen Unternehmen erfasst.

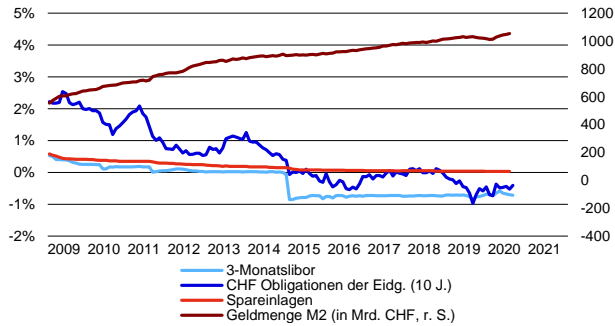
Quelle: BFS.

20 Zinsprognosen

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2020	2021	2020	2021
Seco	-0.7%	-0.7%	-0.5%	-0.4%
KOF	-0.7%	-0.7%	-0.5%	-0.4%
Créa	-	-	-0.5%	0.0%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

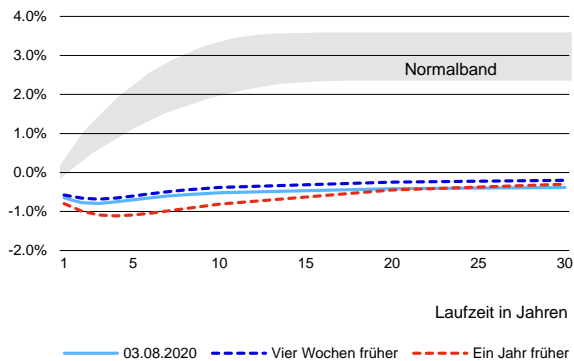
21 Zinsen



August 2020	
3-Monatslibor	0.0%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	0.0%
Juli 2020	
Spareinlagen	0.0%
Berufliche Vorsorge	
BVG-Mindestzinssatz 2020	1.00%
Empfehlung BVG-Kommission ab 1.1.2021	0.75%
Letzte Zins-Anpassung (1.1.2017)	1.25%

Quelle: SNB, BSV.

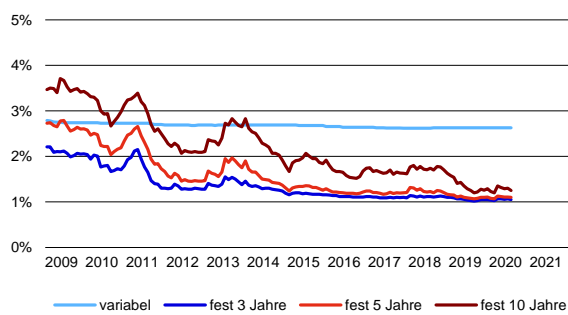
22 Renditen von eidgenössischen Obligationen



Laufzeit	03.08.2020	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	-0.65%	-0.57%	-0.80%
5 Jahre	-0.70%	-0.60%	-1.09%
10 Jahre	-0.52%	-0.38%	-0.81%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

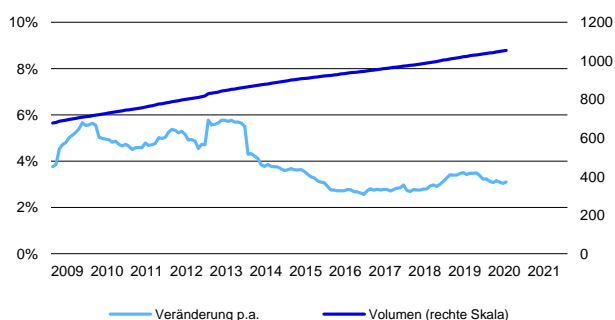
23 Hypothekarzinsen



Hypotheken	Juli 2020
variabel	2.6%
fest 3 Jahre	1.1%
fest 5 Jahre	1.1%
fest 10 Jahre	1.3%

Quelle: SNB.

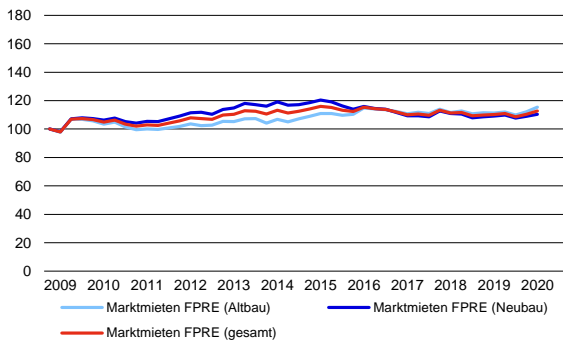
24 Hypothekarvolumen Inland (in Mrd. CHF, Veränderung p.a.)



	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	1053.8	3.1%

Quelle: SNB.

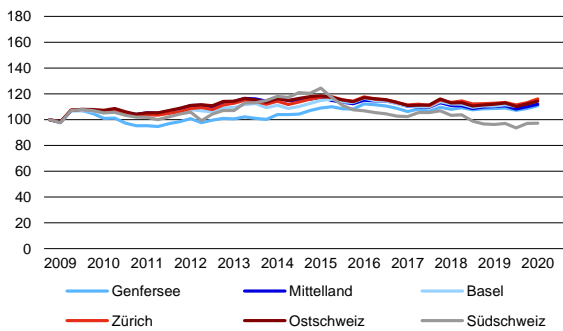
25 Marktmieten MWG Schweiz



2. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	110.8	2.0%	2.1%
Jura	107.6	1.2%	2.1%
Mittelland	112.0	1.9%	1.7%
Basel	113.9	1.9%	3.1%
Zürich	116.1	2.6%	3.0%
Ostschweiz	114.2	1.9%	2.1%
Alpenraum	111.3	4.2%	2.5%
Südschweiz	97.3	0.3%	1.1%

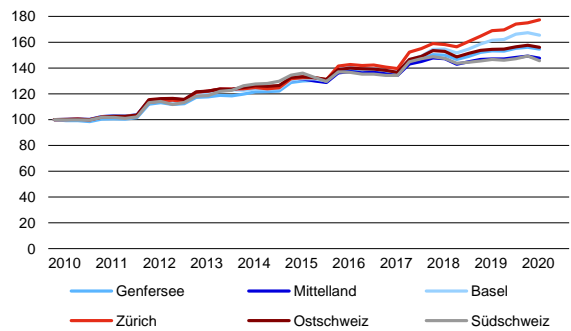
Quelle: Fahrländer Partner.

26 Marktmieten MWG nach Regionen



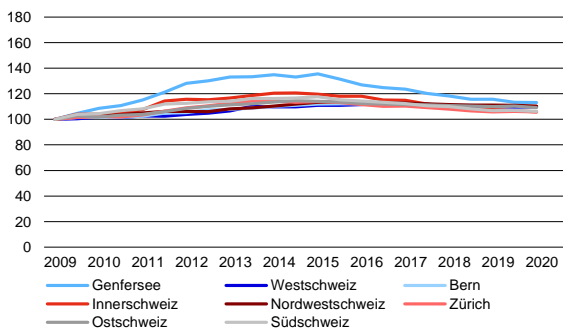
Quelle: Fahrländer Partner.

27 Marktwerte MFH nach Regionen



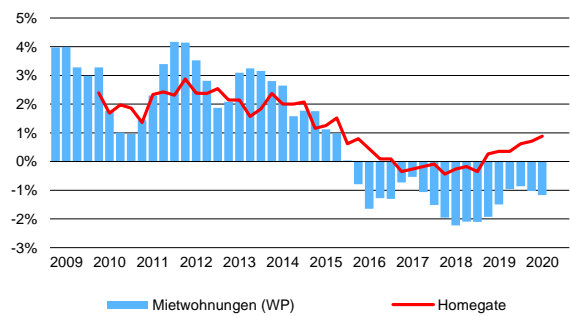
Quelle: Fahrländer Partner.

28 Angebots-Mieten MWG nach Regionen



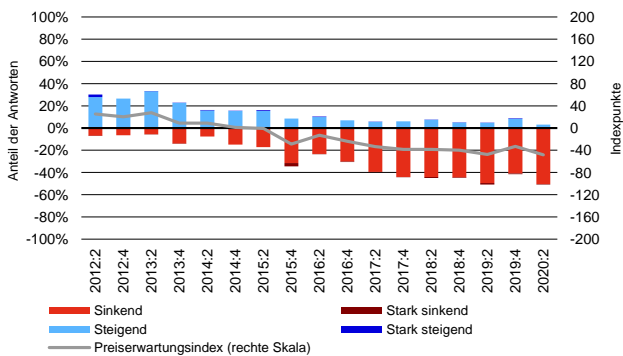
Quelle: SNB, Wüest Partner.

29 Angebots-Mieten MWG Schweiz (Veränderung p.a.)



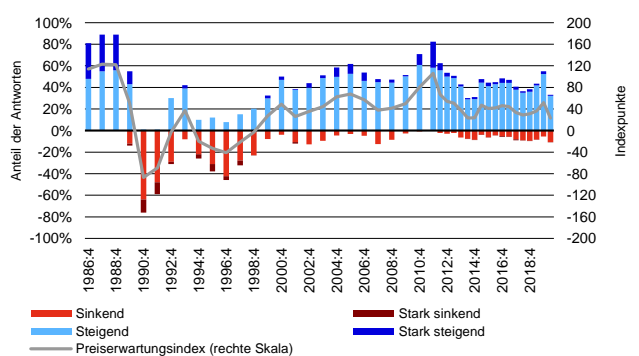
Quelle: Homegate, Wüest Partner.

30 Preiserwartung Wohnungsmieten (kommende 12 Monate)



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

31 Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 2. Quartal 2012.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

Zyklischer Ausblick aus Eigentümersicht: Mehrfamilienhäuser Diskontierungssätze Mehrfamilienhäuser an Top-Standorten

IMMO CH
Sep/20

32 Mehrfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Allbau	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↘	●	↗	→	→
Neubau gehoben	●	↘	●	→	●	↘	●	→	→	→

33 Mehrfamilienhäuser (Neubau mittel) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Genfersee	●	↘	●	→	●	→	●	↗	→	→
Jura	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	→
Mittelland	●	↘	●	↗	●	↘	●	→	↘	→
Basel	●	↘	●	→	●	↘	●	↗	→	→
Zürich	●	↘	●	→	●	→	●	↗	→	↗
Ostschweiz	●	↘	●	→	●	↘	●	↗	→	→
Alpenraum	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Südschweiz	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

34 Minimale Diskontierungssätze für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz (netto, real)

Bewerter / Firma	A	B	C	D	E	F	G	H	Ø
Stand: 15.09.2020	1.80	1.90	1.90	1.90	1.95	1.95	2.00	2.05	1.93
Veränderung ggü. Vormonat	→	→	→	→	→	→	→	→	→

Anmerkung: Mittelgrosses MFH mit Mietwohnungen, praktisch Neubau, ohne ungünstige Eigenschaften, Top Stadtquartier in Zürich, Top Mikrolage; Die angegebenen Diskontierungssätze sind aufsteigend sortiert. Es kann somit nicht auf die Quelle geschlossen werden.

Pfeile: Veränderung des Diskontierungssatzes der jeweiligen Firma im Vergleich zum Vorquartal. Interpretation: ↗ (Erhöhung gegenüber Vorquartal), ↘ (Senkung gegenüber Vorquartal), ↑ (starke Erhöhung gegenüber Vorquartal), ↓ (starke Senkung gegenüber Vorquartal), → (Wert vom Vorquartal beibehalten).

Hinweis: Sämtliche Bewerter weisen auf die gegenwärtig erhöhte Bewertungsunsicherheit hin.

Quelle: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPG IC ZH, SVG, ZKB (alphabetisch aufgeführt).

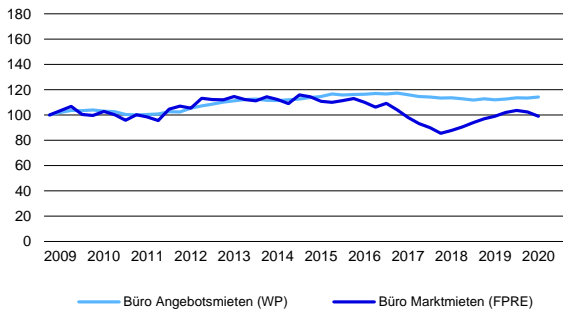
transactions@REIDA

REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, die Datengrundlage im Schweizer Anlageimmobilienmarkt laufend zu verbessern.

Leisten auch Sie einen Beitrag zur Verbesserung der Datengrundlage des Schweizer Bewertungswesens, indem Sie Dossiers von Transaktionen senden an: transactions@reida.ch

Informationen: [Factsheet](#)

35 Mieten für Büroflächen Schweiz (Nettomieten)



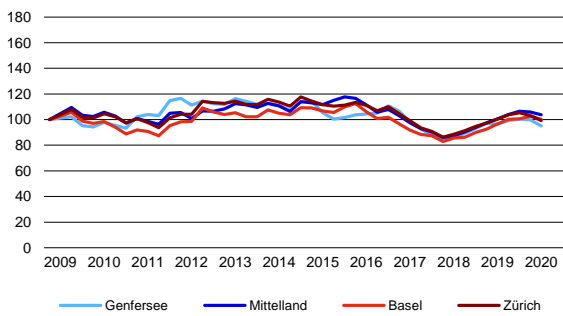
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

36 Marktmieten für Büroflächen nach Regionen (Nettomieten)

2. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	95.0	-4.7%	-1.5%
Mittelland	103.8	-2.0%	3.1%
Basel	100.2	-2.4%	3.7%
Zürich	99.2	-3.9%	-1.3%

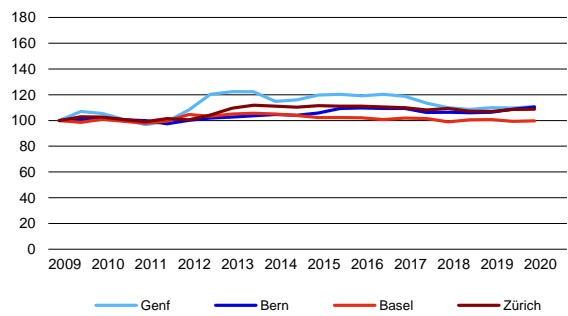
Quelle: Fahrländer Partner.

37 Marktmieten für Büroflächen (Nettomieten)



Quelle: Fahrländer Partner.

38 Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten)



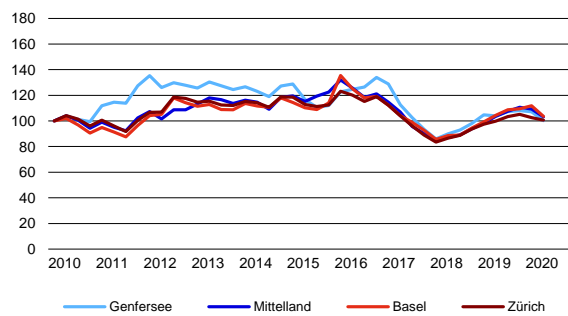
Quelle: Wüest Partner.

39 Büroflächen: Angebotsquoten für Schweizer Grosszentren

Datenstand		Zürich	Genf	Basel	CH
2. Q 2020	JLL	2.4%	3.7%	-	-
2. Q 2020	CBRE	2.5%	4.3%	4.3%	-
2. Q 2020	WP	3.9%	8.7%	3.2%	6.5%
4. Q 2019	CS	7.0%	11.9%	6.4%	5.2%
Veränderung ggü. Vorquartal	JLL	0.3%p	-0.1%p	-	-
	CBRE	-0.2%p	0.2%p	1.0%p	-
	WP	-0.2%p	-0.6%p	-0.3%p	-0.1%p
	CS	-	-	-	-
Veränderung p.a.	JLL	-1.4%p	-2.0%p	-	-
	CBRE	-0.7%p	-0.3%p	1.9%p	-
	WP	-1.0%p	-2.8%p	0.4%p	-0.5%p
	CS	0.0%p	2.4%p	0.0%p	0.3%p

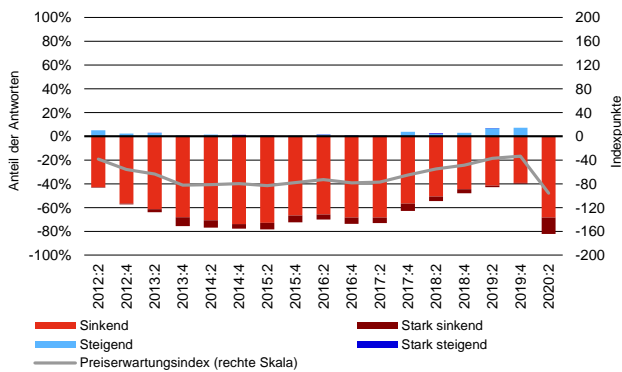
Quelle: JLL, CBRE, WP, CS.

40 Marktwerte Büroimmobilien nach Regionen



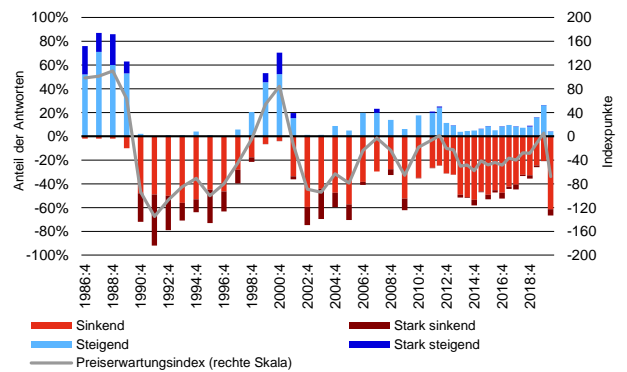
Quelle: Fahrländer Partner.

41 Preiserwartung Büromieten (kommende 12 Monate)



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

42 Preiserwartung Büro- und Geschäftsh. (kommende 12 Mt.)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 2. Quartal 2012.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

Zyklischer Ausblick aus Eigentümersicht: Büro- und Verkaufsimmobilien

IMMO CH
Sep/20

43 Büroimmobilien (Neubau) - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Büro	●	↘	●	→	●	↘	●	→	→	→

Büroimmobilien (Neubau) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Genfersee	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	→	→
Jura	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Mittelland	●	↘	●	↗	●	↘	●	→	↘	↘
Basel	●	↘	●	→	●	↘	●	→	→	→
Zürich	●	↘	●	→	●	↘	●	→	→	→
Ostschweiz	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Alpenraum	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Südschweiz	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	↘

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

44 Verkaufsimmobilien - Schweiz

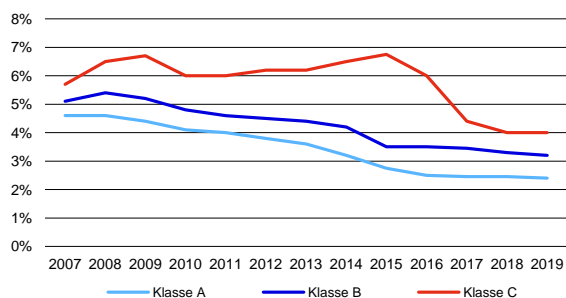
	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Verkauf	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→

45 Verkaufsimmobilien - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Genfersee	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Jura	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Mittelland	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Basel	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	↘	→
Zürich	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	↘	→
Ostschweiz	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Alpenraum	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→
Südschweiz	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

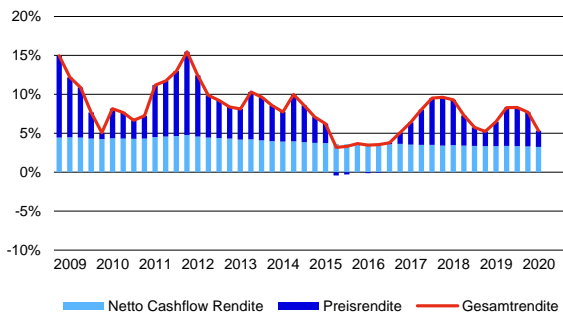
Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage: Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

46 Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien



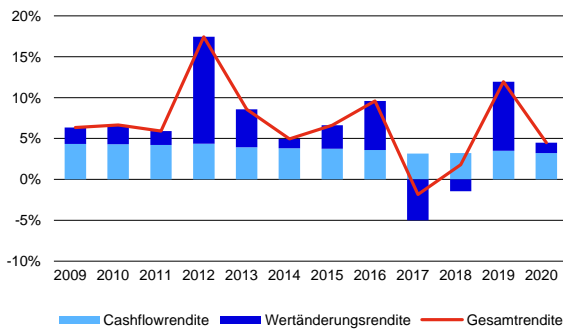
Quelle: CSL Immobilien.

47 SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index



Quelle: IAZI, vgl. Metaanalyse Immobilien FPRE.

48 Renditen für Immobilien mit gemischter Nutzung



Quelle: Fahrländer Partner.

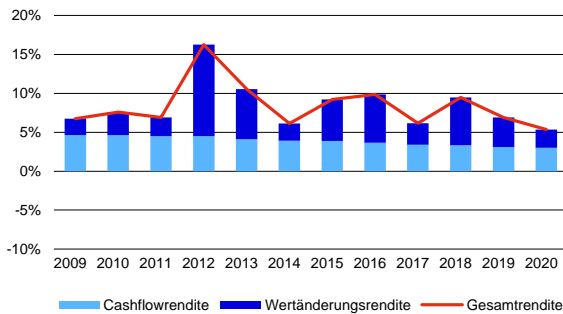
49 Renditen nach Regionen

	Cashflowrendite		Wertänderungsrendite		Gesamtrendite	
	2019	2020*	2019	2020*	2019	2020*
Genfersee	3.6%	3.3%	8.1%	-0.2%	11.7%	3.2%
Mittelland	3.7%	3.5%	8.0%	0.9%	11.7%	4.4%
Basel	3.4%	3.2%	10.4%	2.5%	13.8%	5.6%
Zürich	3.3%	3.0%	10.1%	2.5%	13.4%	5.5%

Anmerkung: Immobilien mit gemischter Nutzung. Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch.

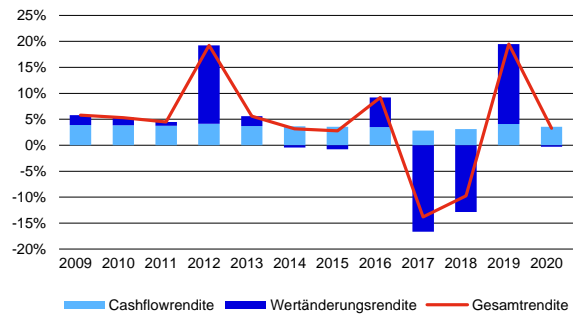
Quelle: Fahrländer Partner.

50 Renditen für Mehrfamilienhäuser



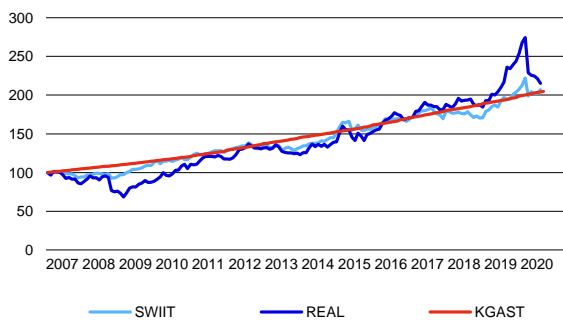
Quelle: Fahrländer Partner.

51 Renditen für Büroimmobilien



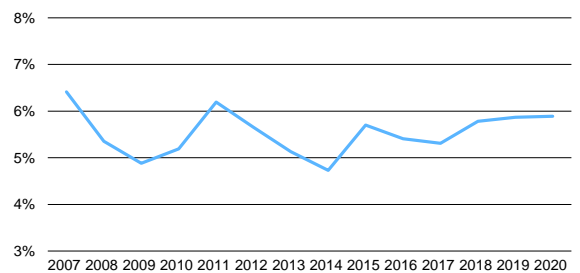
Quelle: Fahrländer Partner.

52 SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST



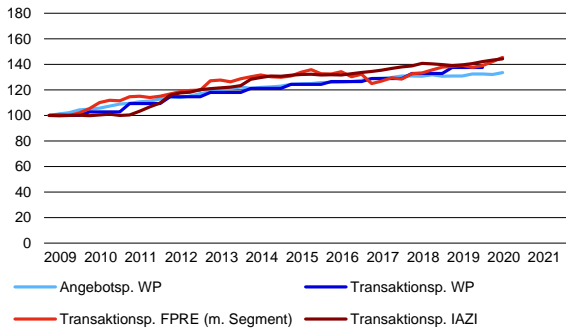
Quelle: SIX Swiss Exchange, KGAST.

53 SFA-Anlagerenditeindikator SFA ARI



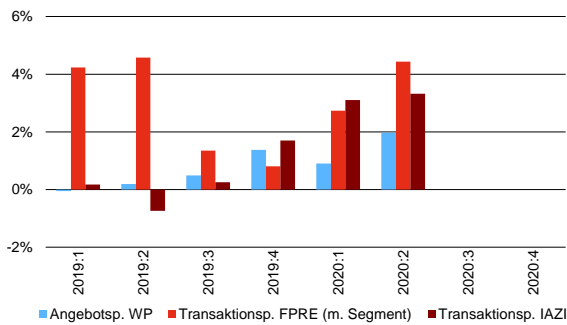
Quelle: SFA.

54 Preisindizes EFH Schweiz



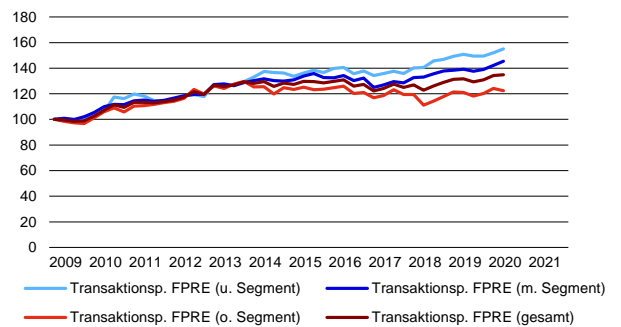
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

55 Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



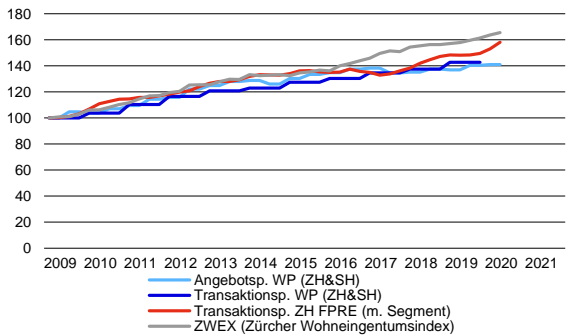
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

56 Preisindizes EFH Schweiz, Marktsegmente



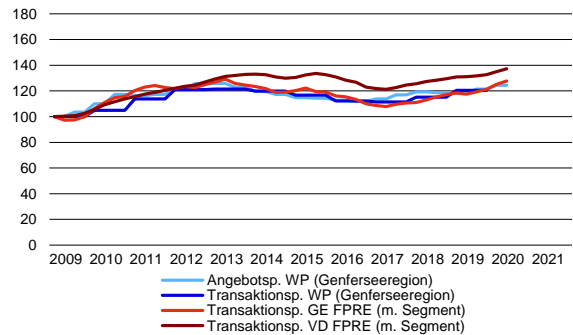
Quelle: Fahrländer Partner.

57 Preisindizes EFH Region Zürich



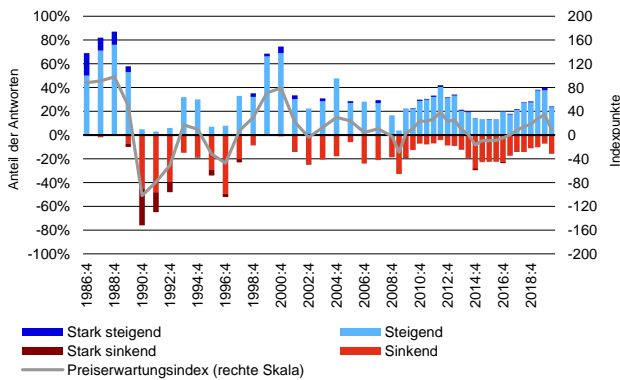
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

58 Preisindizes EFH Region Genfersee



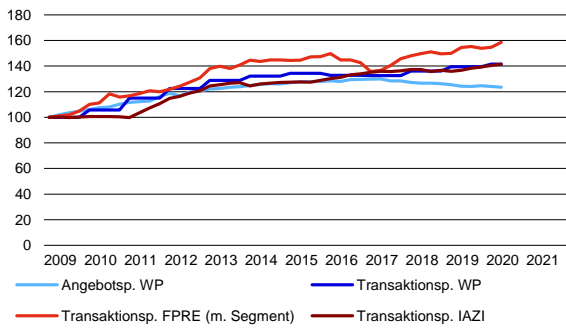
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

59 Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



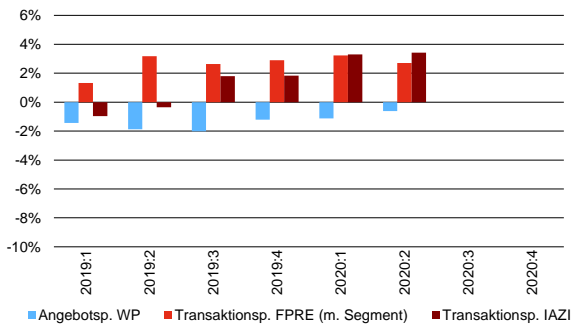
Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 4. Quartal 2008.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

60 Preisindizes EWG Schweiz



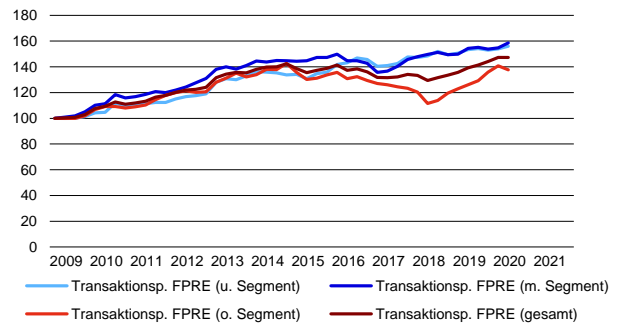
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

61 Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



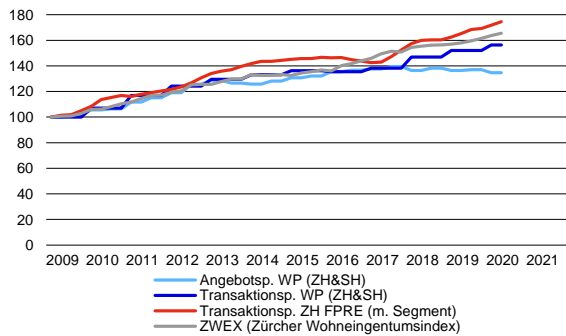
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

62 Preisindizes EWG Schweiz, Marktsegmente



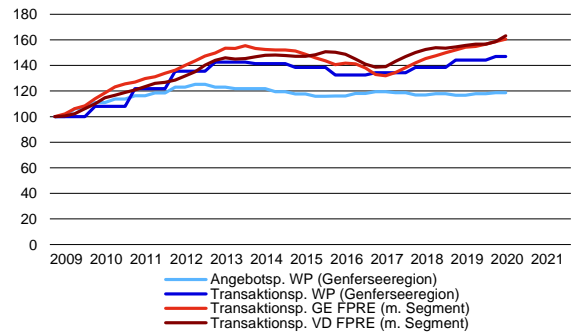
Quelle: Fahrländer Partner.

63 Preisindizes EWG Region Zürich



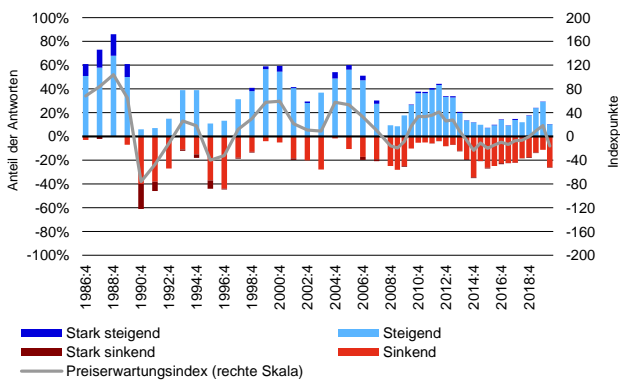
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

64 Preisindizes EWG Region Genfersee



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

65 Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 4. Quartal 2008.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

66 Einfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Unteres Segment	●	↘	●	↗	↘	↗
Mittleres Segment	●	↘	●	↗	→	→
Gehobenes Segment	●	↘	●	↗	↘	→

67 Einfamilienhäuser (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Genfersee	●	↘	●	→	↘	→
Jura	●	↘	●	→	↘	→
Mittelland	●	↘	●	→	→	→
Basel	●	→	●	→	→	↘
Zürich	●	→	●	→	→	→
Ostschweiz	●	↘	●	→	↘	→
Alpenraum	●	↘	●	→	↘	→
Südschweiz	●	→	●	→	↘	→

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:
Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

68 Eigentumswohnungen - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Unteres Segment	●	↘	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	↘	●	→	→	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	→

69 Eigentumswohnungen (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2019	2020	2019	2020	2020	2021
Genfersee	●	↘	●	→	→	↗
Jura	●	↘	●	→	→	→
Mittelland	●	↘	●	→	→	↗
Basel	●	↘	●	→	→	↗
Zürich	●	↘	●	→	→	↗
Ostschweiz	●	↘	●	→	→	→
Alpenraum	●	↘	●	→	↘	→
Südschweiz	●	↘	●	→	↘	↗

Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäufer-Perspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:
Grün: unproblematische Lage; Gelb: gewisse Probleme; Rot: problematisch. Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden 12 Monate: ↗: erwartete Verbesserung; →: stabil; ↘: erwartete Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

70 Konjunkturprognosen Weltwirtschaft

	BIP, real						Teuerung						Arbeitslosenquote					
	EU KOM		OECD*		DIW		EU KOM		OECD*		DIW		EU KOM		OECD*		DIW	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
	Pfeile: ↘ (vorherige Prognose nach unten korrigiert), ↗ (vorherige Prognose nach oben korrigiert), → (vorherige Prognose beibehalten)																	
CH	-	-	-7.7	5.7	-	-	-	-	-0.2	0.5	-	-	-	-	5.7	6.4	-	-
AUT	-5.5	5.0	-6.2	4.0	-	-	1.1	1.5	0.8	1.3	-	-	5.8	4.9	5.8	5.2	-	-
GER	-6.5	5.9	-6.6	5.8	-6.0	4.1	0.3	1.4	0.8	0.7	0.6	1.4	4.0	3.5	4.5	4.3	6.0	6.2
GB	-8.3	6.0	-11.5	9.0	-12.1	3.6	1.2	2.1	0.7	0.6	1.1	2.1	6.7	6.0	9.1	7.8	4.3	5.4
JAP	-5.0	2.7	-6.0	2.1	-6.0	2.2	0.0	0.2	-0.3	-0.1	0.0	0.2	4.3	4.5	3.2	3.2	2.8	2.6
USA	-6.5	4.9	-7.3	4.1	-4.9	3.2	0.5	1.5	1.5	1.5	0.9	2.0	9.2	7.6	11.3	8.5	8.7	7.1
EU-27	-7.4	6.1	-	-	-	-	0.6	1.3	-	-	-	-	9.0	7.9	-	-	-	-
Euroraum	-7.7	6.3	-9.1	6.5	-9.0	5.5	0.2	1.1	0.4	0.5	0.4	1.0	9.6	8.6	9.8	9.5	9.1	9.7
OECD	-	-	-7.5	4.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.2	8.1	-	-

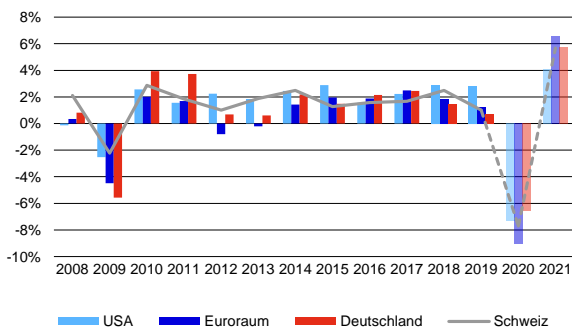
Veränderungen zum Vorjahr in %. Nachfolgend wird das Datum der aktuellen Prognose direkt, das der vorangegangenen Prognose in Klammern aufgeführt:

Europäische Kommission (EU KOM): 6.5.2020 (7.11.2019), OECD: 10.6.2020 (21.11.2019), DIW: 10.9.2020 (11.6.2020).

Pfeile: ↗ (vorherige Prognose nach oben korrigiert), ↘ (vorherige Prognose nach unten korrigiert), → (vorherige Prognose beibehalten). Handelt es sich um die erste Prognose für ein neues Jahr, so wird kein Pfeil aufgeführt.

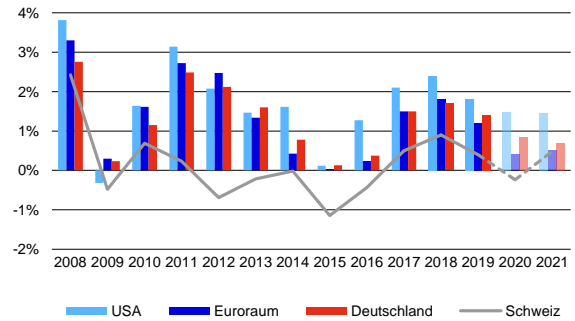
* Die Prognosen beziehen sich auf das Szenario, bei dem davon ausgegangen wird, dass eine zweite Welle vermieden wird.

71 Internationale BIP-Entwicklungen



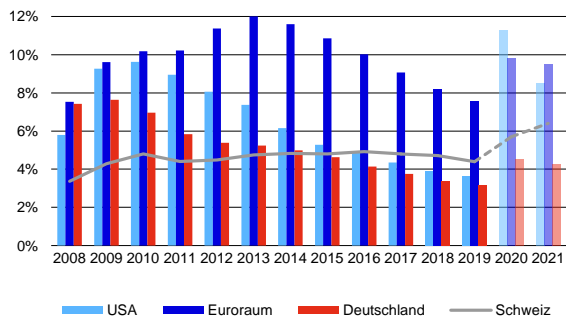
Anmerkung: Die Werte für 2020 und 2021 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

72 Internationale Teuerungserwartungen



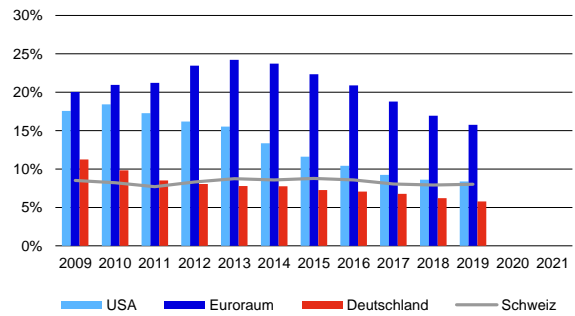
Anmerkung: Die Werte für 2020 und 2021 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

73 Internationale Arbeitslosenquoten



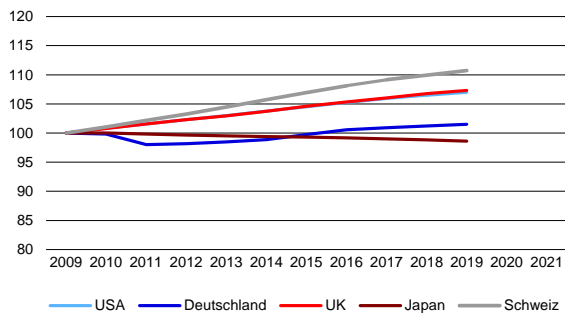
Anmerkung: Die Werte für 2020 und 2021 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

74 Internationale Jugendarbeitslosenquoten



Quelle: OECD.

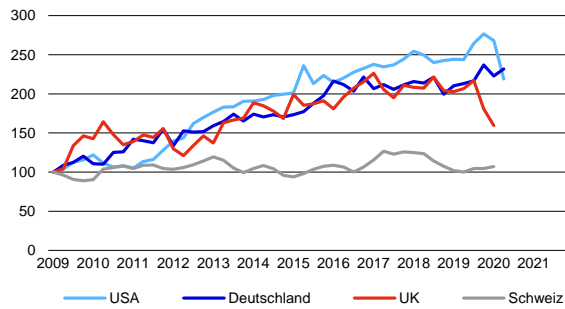
75 Internationale Wohnbevölkerung



2019	Index (2009=100)	Wohnbevölkerung in Mio.	Veränderung p.a.
USA	107.0	328.2	0.5%
Deutschland	101.5	83.1	0.3%
UK	107.3	66.8	0.5%
Japan	98.6	126.3	-0.2%
Schweiz	110.7	8.6	0.7%

Quelle: World Bank.

76 Baubewilligte Wohnungen (Neubau, international)

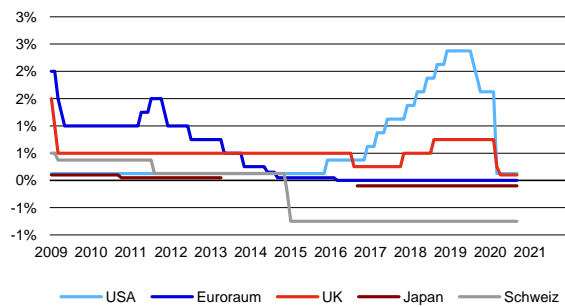


1. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	267.9	-3.1%	9.7%
Deutschland	222.7	-6.0%	5.9%
UK	159.5	-11.8%	-21.3%
Schweiz	107.3	2.7%	5.1%

Anmerkung: saisonbereinigte Daten.

Quelle: Eurostat, U.S. Census Bureau, Baublatt.

77 Geldpolitische Leitzinsen

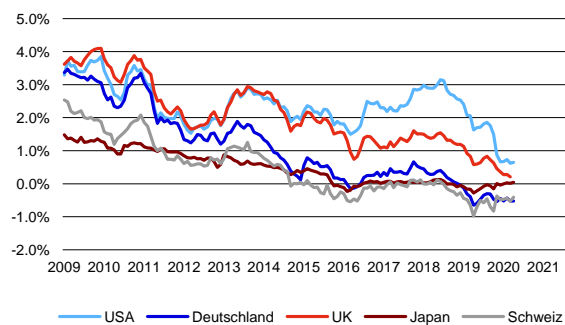


September 2020

USA	0.1%
UK	0.1%
Euroraum	0.0%
Schweiz	-0.8%
Japan	-0.1%

Quelle: BIZ.

78 Renditen von Staatsobligationen (10J.)

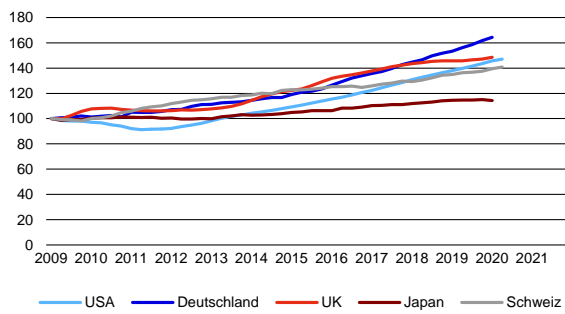


August 2020

USA	0.7%
UK*	0.2%
Deutschland*	-0.5%
Schweiz	-0.4%
Japan	0.0%

Quelle: OECD.

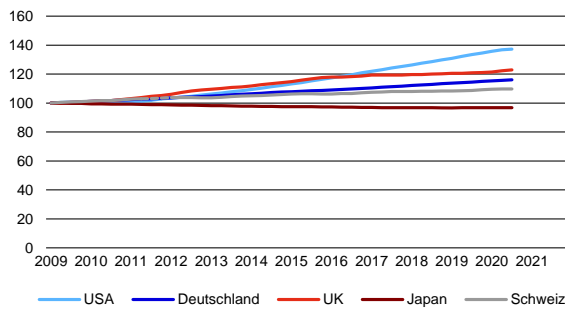
79 Internationale Preisindizes: Wohneigentum



1. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	145.8	1.6%	5.7%
Deutschland	164.4	1.7%	7.2%
UK	148.6	1.0%	2.0%
Japan	114.3	-0.7%	-0.2%
Schweiz	139.6	1.5%	3.5%

Quelle: OECD.

80 Internationale Preisindizes: Mietwohnungen



3. Quartal 2020	Index (2009=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	137.2	0.3%	2.8%
Deutschland	116.0	0.3%	1.3%
UK	122.9	0.5%	1.7%
Japan	96.7	0.0%	0.0%
Schweiz	109.7	0.0%	0.9%

Quelle: OECD.

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1		Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen Marktmieten MWG (gesamt)	Wüest Partner Fahrländer Partner	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020
2		Angebotsmieten Büroflächen Marktmieten Büro (gesamt)	Wüest Partner Fahrländer Partner	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020
3-4			Wüest Partner IAZI Fahrländer Partner	4. Quartal 2019 2. Quartal 2020 2. Quartal 2020
	Mittleres Segment			
5-7	Vgl. Prognosen unten			
8-11	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
12	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, SEM	2. Quartal 2020
13			SEM	Juli 2020
14			BFS	2019
15	Vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2020		BFS	2018
16			BAK Economics	2017
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2020
18			SBV	3. Quartal 2020
19			BFS	1. Halbjahr 2020
20	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
21	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
22			SEM	03.08.2020
23-24			BFS	Juni 2020
25-27			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
28			WP	1. Halbjahr 2020
29			Homegate Wüest Partner	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020
30-31			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2020
32-33			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
34	Quellen alphabetisch aufgeführt		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG IC ZH, SVG, ZKB	Stand: 15.09.2020
35-37			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
38			WP	1. Halbjahr 2020
39			Jones Lang Lasalle CBRE Wüest Partner Credit Suisse	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020 2. Quartal 2020 4. Quartal 2019
40			Jones Lang Lasalle	2019
41-42			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2020
43-45			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
46			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
47			IAZI	2. Quartal 2020
48-51			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
52	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	31.07.2020 31.07.2020
53			SFA	11 2018
54-58			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020 4. Quartal 2019 2. Quartal 2020
59			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2020
60-64			Fahrländer Partner IAZI Wüest Partner ZKB	2. Quartal 2020 2. Quartal 2020 4. Quartal 2019 2. Quartal 2020
65			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2020
66-69			Fahrländer Partner	2. Quartal 2020
70	Veränderung in % ggü. Vorjahr.	Prognosen	EU Kommission OECD DIW	06.05.2020 10.06.2020 10.09.2020
71-73	Reale Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr (zu Preisen des Vorjahrs).		OECD	10.06.2020
74			OECD	10.06.2020
75			World Bank	2019
76	USA Deutschland, UK Schweiz		U.S. Census Bureau Eurostat Baublatt	1. Quartal 2020 1. Quartal 2020 1. Quartal 2020
77			BIZ	Juli 2020
78			OECD	August 2020
79	Nominale Indizes		OECD	1. Quartal 2020
80	Nominale Indizes		OECD	1. Quartal 2020
Prognosen		Schweizer Immobilienmarkt 2020 Immobilien-Almanach Schweiz 2020 Immo-Monitoring 2020 2 UBS Real Estate Focus 2020 Hochbauprognose 2020-2026	Credit Suisse Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAK	2019 2019 2019 2019 2019

Disclaimer Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) erstellt die Metaanalyse Immobilien mit grösster Sorgfalt. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Es gelten in jedem Fall die Informationen in den Originalquellen.
Die Konjunktur-Daten sind jeweils der aktuellen Metaanalyse Konjunktur zu entnehmen.

Impressum Die Metaanalyse Immobilien wird von Fahrländer Partner Raumentwicklung basierend auf den neusten verfügbaren Daten erarbeitet. Autoren: Mattia Farei-Campagna, Dr. Maria Dieterle, Jaron Schlesinger und Anna Zimmermann.
Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:

<https://fpre.ch/marktdaten/marktbeobachtung/metaanalysen/>

Sponsoring Die Metaanalyse Immobilien ist eine unentgeltliche Dienstleistung von Fahrländer Partner Raumentwicklung. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, in dieser Publikation als Sponsor aufzutreten. Bitte kontaktieren Sie uns.

Kontakt

Fahrländer Partner Raumentwicklung Seebahnstrasse 89 8003 Zürich	Münzrain 10 3005 Bern
+41 44 466 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch	+41 31 348 70 00 meta@fpre.ch www.fpre.ch
