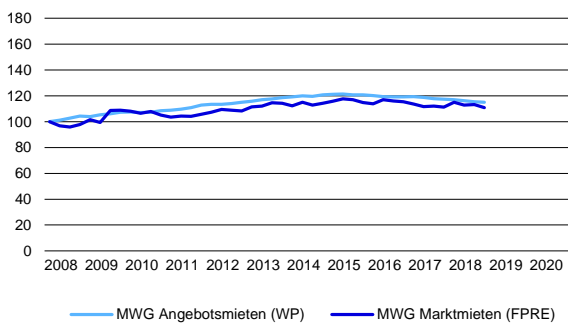


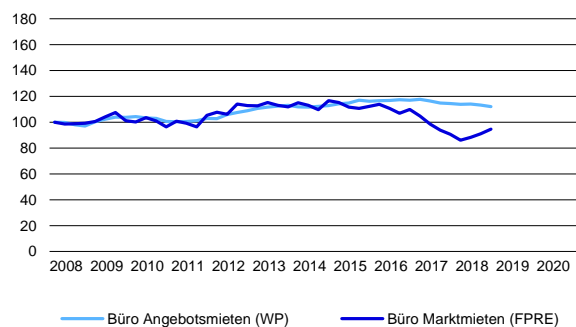
- Immobilienpreisindizes FPRE: Im 4. Quartal 2018 werden EWG (+5,0%) und EFH (+3,1%) im gehobenen Segment deutlich teurer gehandelt als im Vorquartal. Die Stabilisierung nach starkem Preisrückgang setzt sich weiter fort. Eigentumswohnungen im unteren (-1,7%) und mittleren Segment (-1,1%) entwickeln sich erstmals seit sechs Quartalen leicht rückläufig.
- Marktmietenindizes FPRE: Im 4. Quartal 2018 sinken die Marktmieten von neu erstellten (-1,7%) sowie Altbau-Mietwohnungen (-2,4%). Die Marktmieten von Büroflächen erholen sich weiter und steigen im Vergleich zum Vorquartal deutlich an (+3,8%).
- Gemäss SWX IAZI Private Real Estate Price Index haben sich die Preise für Wohneigentum im 4. Quartal 2018 leicht erhöht (+0,2%). Auf Jahresbasis betrachtet stagniert das Preiswachstum und beträgt im 4. Quartal 0,8% (Vorquartal: 1,3%).
- Credit Suisse/Schweizer Baumeisterverband: Im 4. Quartal 2018 verharrt der Bauindex auf 138 Indexpunkten und bleibt auf dem tiefsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr (4. Quartal 2017) büsst der Index 7 Punkte ein.
- Preiserwartungsindizes HEV-FPRE: Die befragten Experten erwarten stabile Wohneigentumspreise. Der Preiserwartungsindex verbesserte sich von -2,0 Punkten auf 7,3 Punkte. Die Akteure im Immobilienmarkt erwarten trotz rückläufigen Wohnungsmieten steigende Preise von Mehrfamilienhäusern. Der Preiserwartungsindex für MFH ist mit 31,1 Zählern nach wie vor deutlich positiv.

1 MWG: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



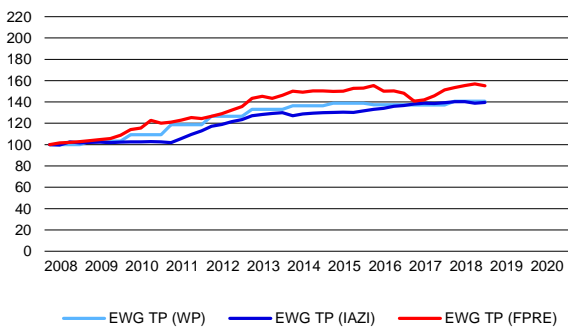
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

2 Büroflächen: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



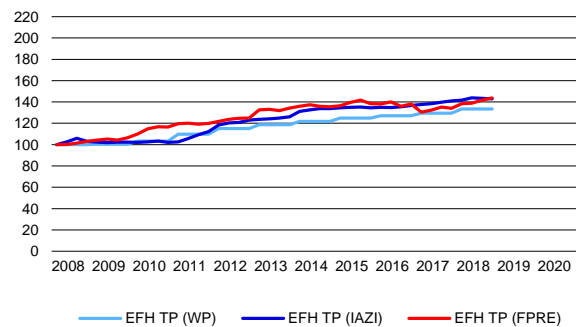
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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
2018	2019	2019	2020	2019	2019
-1.0%	↘	→	→	-2.5%	-1.5%

6 Prognosen Geschäftsflächen (Gesamt)

	CS(2)		FPRE(1)		UBS(2)	WP(2)
	Mieten	Mieten	Preise	Preise	Mieten	Mieten
	Prognose	2019	2019	2020	2019	2019
Büro	→	→	→	↘	-2.0%	-0.3%
Verkauf	↘	→	→	→	-2.0%	-2.5%

7 Prognosen Wohneigentum (Gesamt / Neubau mittel)

CS(2)		FPRE(1)				UBS(2)		WP(2)	
2018	2019	2019		2020		2019		2019	
EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG
2.5%	2.0%	→	→	→	→	1.0%	-0.5%	1.2%	0.1%

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.



Immobilien?

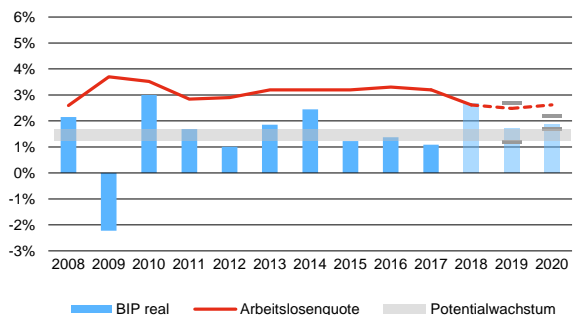
Wir wissen, wo die Trends von morgen liegen.

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

	2019							Ø	2020							Ø
	BAK	SECO	UBS	KOF	CS	Créa	SECO		UBS	BAK	KOF	Créa	CS			
BIP, real	1.2	1.5	1.5	1.6	1.7	2.7	1.7	1.7	1.7	1.7	2.1	2.2	-	1.9		
	Créa	UBS	SECO	KOF	BAK	CS	Ø	CS	Créa	SECO	KOF	UBS	BAK	Ø		
Arbeitslosenquote	2.9	2.5	2.4	2.4	2.4	2.3	2.5	-	3.2	2.5	2.5	2.5	2.4	2.6		
	SECO	KOF	CS	BAK	UBS	Créa	Ø	SECO	KOF	BAK	UBS	Créa	CS	Ø		
Teuerungsrate	0.5	0.6	0.7	0.7	1.0	1.3	0.8	0.7	0.7	0.9	1.0	1.2	-	0.9		

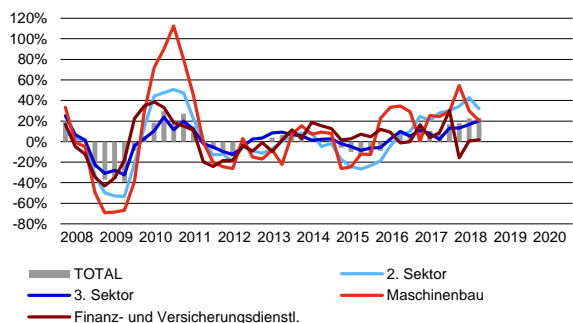
9 Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



Anmerkung: Das Potentialwachstum liegt gemäss Berechnungen von Fahrländer Partner zwischen 1,6% und 1,8%; Die Werte für 2018, 2019 und 2020 sind Prognosen; Seit Juni 2016 beruhen alle Arbeitslosenquoten auf den Erwerbspersonenzahlen gemäss Pooling 2012-2014.

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

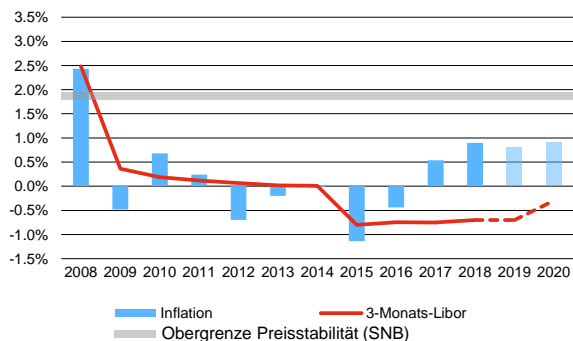
10 Offene Stellen (Veränderung p.a.)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 3. Quartal 2018
TOTAL	23.0%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	1.8%
Grundstück- u. Wohnwesen	21.7%
Informations (technol.) Dienstl.	44.2%

Quelle: BFS.

11 Teuerungsraten



Inflationsprognosen SNB	2018	2019	2020
Prognose Dezember 2018	0.9%	0.5%	1.0%
Libor	-0.75%		
Prognose September 2018	0.9%	0.8%	1.2%
Libor	-0.75%		

– Für 2018 geht die SNB wie bis anhin von einer Inflation von 0,9% aus. Für 2019 liegt die Prognose bei 0,5% anstatt bei 0,8%; für 2020 bei 1,0% anstatt 1,2%.

Anmerkung: Die Werte für 2018, 2019 und 2020 sind Prognosen.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

Link Metaanalyse Konjunktur:
<https://metaanalysen.ch/de/>

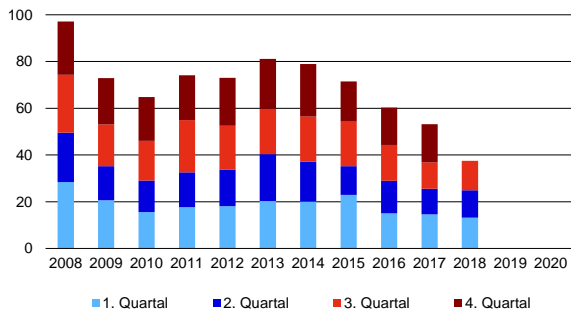


**Verloren in den Charts und Zahlen
der Metaanalyse?**

**Lesen Sie unsere Interpretation:
<http://www.pwc.ch/immospektive>**

Marie Seiler
PwC
Real Estate Advisory
Birchstrasse 160
8050 Zürich
+41 59 792 56 69
www.pwc.ch/immobilien

12 Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in '000)

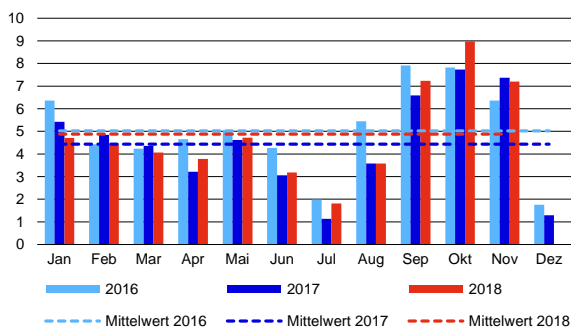


3. Quartal 2018

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in '000)
12.6

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

13 Zuwanderungssaldo monatlich (in '000)

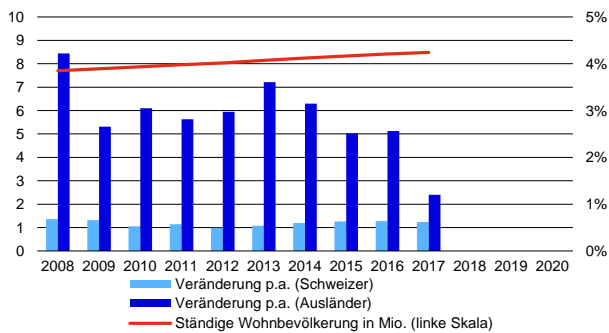


November 2018

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in '000)
7.2

Quelle: SEM.

14 Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)



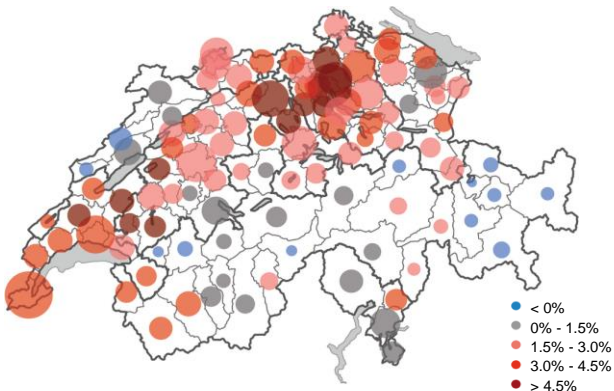
2017

Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

Total (in Mio.)	8.5
Schweizer (in Mio.)	6.4
Ausländer (in Mio.)	2.1
Ausländer (in %)	25%

Quelle: BFS.

15 Bevölkerungswachstum nach MS-Regionen (2014-2017)



Anmerkung: Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2017.

Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

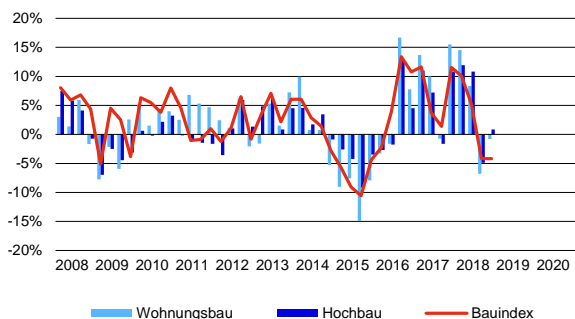
Quelle: BFS, vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2019.

16 Prognosen Bautätigkeit

in Mio CHF	2019	2020	2021	Veränderung p.a.	2019	2020	2021
Hochbau	55'091	55'040	54'964	Hochbau	-0.9%	-0.1%	-0.1%
Wohnbau	34'084	33'946	33'707	Wohnbau	-1.4%	-0.4%	-0.7%
Betriebsbau	11'624	11'654	11'751	Betriebsbau	-1.1%	0.3%	0.8%
Infrastrukturbau	9'383	9'441	9'506	Infrastrukturbau	1.3%	0.6%	0.7%

Quelle: BAK.

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

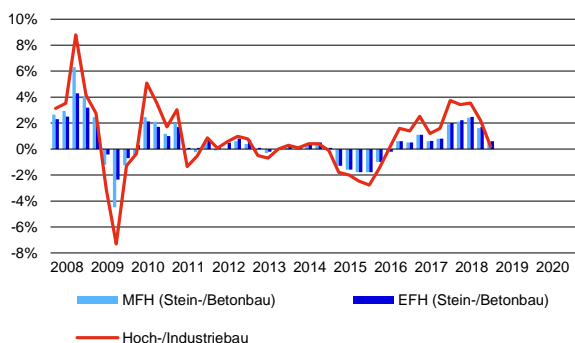


4. Quartal 2018	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	138	-4%
- Hochbau	117	1%
- Wohnungsbau	124	-1%

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.)

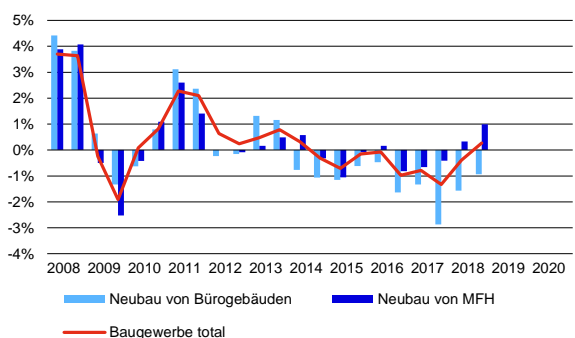


4. Quartal 2018	Index (2008=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	104.7	0.6%	-0.3%
- EFH	105.4	0.6%	-0.3%
Hoch-/Industriebau	107.3	0.2%	-0.7%

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

Quelle: SBV.

19 Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)



2. Halbjahr 2018	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	101.9	0.3%	0.6%
- Bürogebäude	99.1	-0.9%	-0.2%
- MFH	101.6	1.0%	1.2%

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

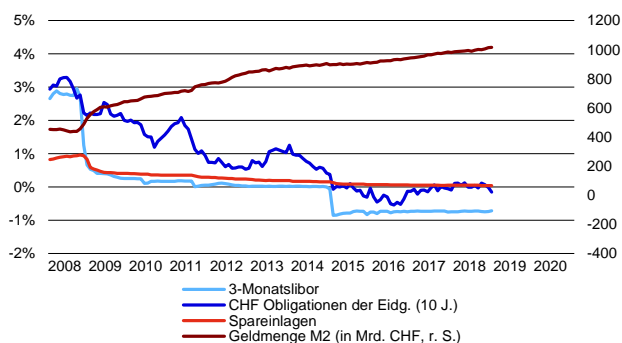
Quelle: BFS.

20 Zinsprognosen

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2019	2020	2019	2020
Seco	-0.7%	-0.5%	0.2%	0.5%
KOF	-0.7%	-0.1%	0.2%	0.5%
Créa	-	-	0.3%	0.6%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

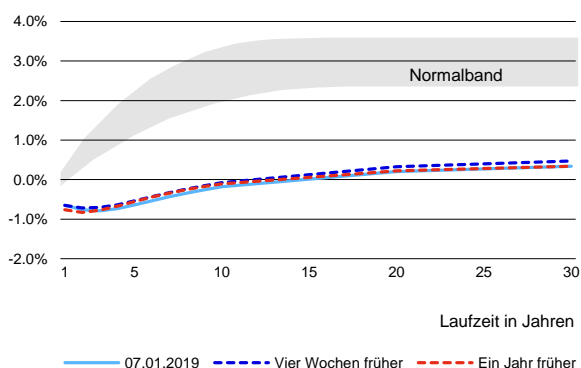
21 Zinsen



Dezember 2018	
3-Monatslibor	-0.7%
CHF Obligationen der Eidg. (10 J.)	-0.2%
Dezember 2018	
Spareinlagen	0.0%

Quelle: SNB.

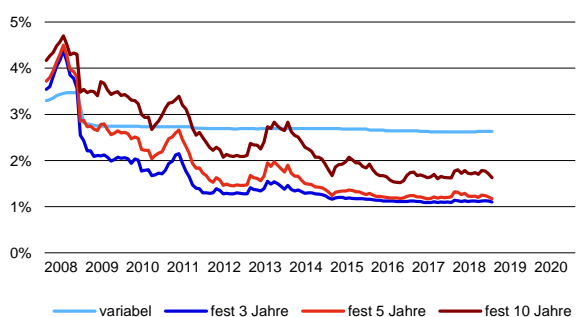
22 Renditen von eidgenössischen Obligationen



Laufzeit	07.01.2019	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	-0.65%	-0.66%	-0.76%
5 Jahre	-0.64%	-0.54%	-0.55%
10 Jahre	-0.18%	-0.08%	-0.11%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

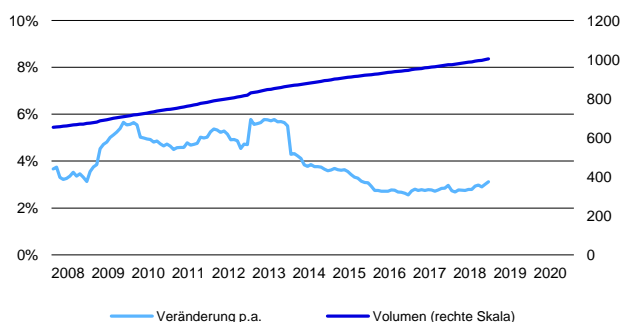
23 Hypothekenzinsen



Hypotheken	Dezember 2018
variabel	2.6%
fest 3 Jahre	1.1%
fest 5 Jahre	1.2%
fest 10 Jahre	1.6%

Quelle: SNB.

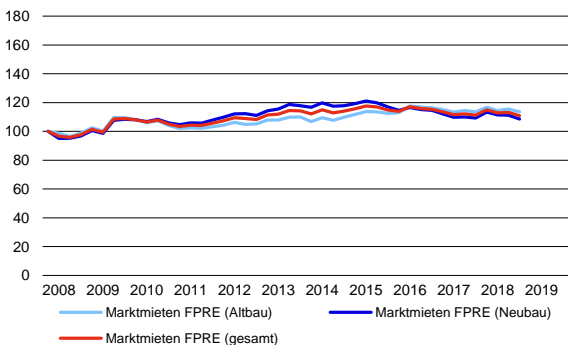
24 Hypothekenvolumen Inland (in Mrd. CHF, Veränderung p.a.)



November 2018	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	1003.6	3.1%

Quelle: SNB.

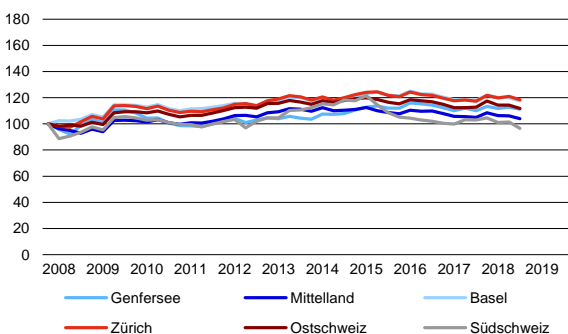
25 Marktmieten MWG Schweiz



4. Quartal 2018	Index (2008=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	111.3	-1.4%	1.1%
Jura	93.8	-0.5%	-2.0%
Mittelland	104.1	-2.0%	-0.9%
Basel	117.4	-2.1%	-0.3%
Zürich	118.4	-2.0%	0.9%
Ostschweiz	111.8	-2.3%	-0.8%
Alpenraum	102.3	-4.2%	-7.6%
Südschweiz	96.5	-4.8%	-6.3%

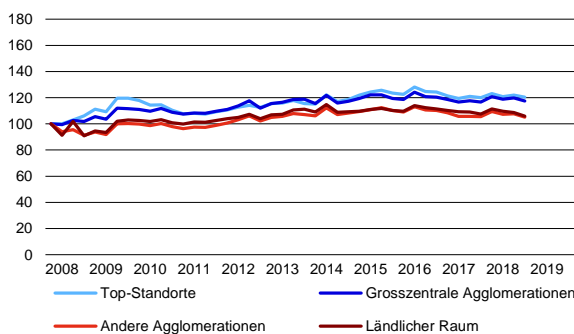
Quelle: Fahrländer Partner.

26 Marktmieten MWG nach Regionen



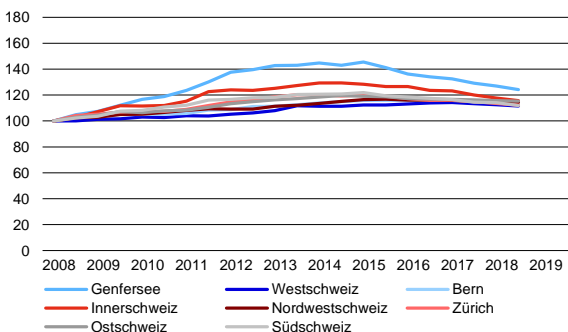
Quelle: Fahrländer Partner.

27 Marktmieten MWG nach Raumtypen



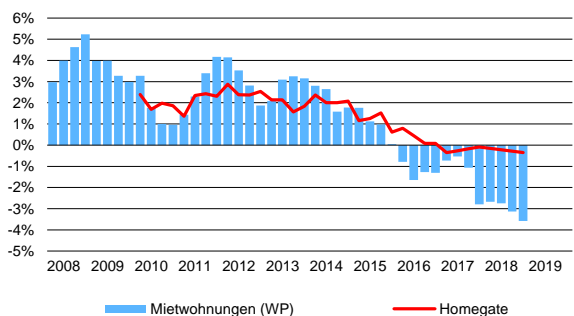
Quelle: Fahrländer Partner.

28 Angebots-Mieten MWG nach Regionen



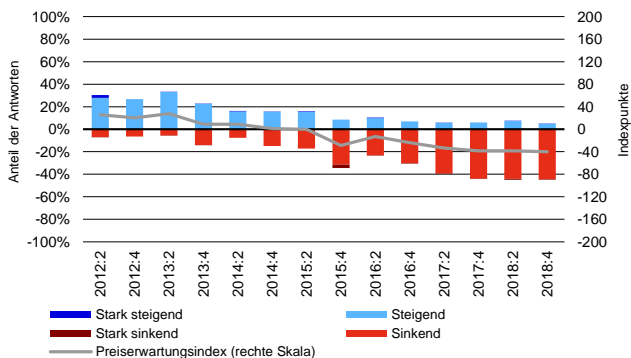
Quelle: SNB, Wüest Partner.

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



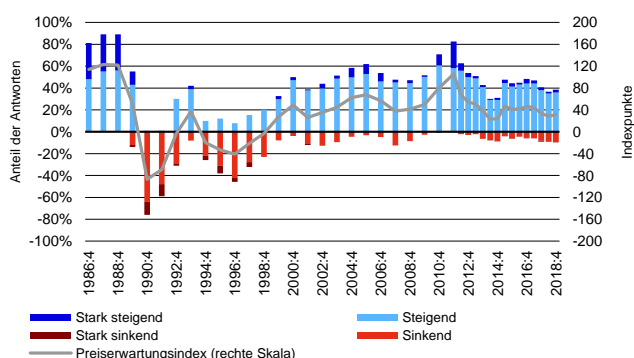
Quelle: Homegate, Wüest Partner.

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.

32 Mehrfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↘	●	→	→	→

33 Mehrfamilienhäuser (Neubau mittel) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
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.

Hilfetext zu den Einschätzungen: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Quelle: Fahrländer Partner.

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

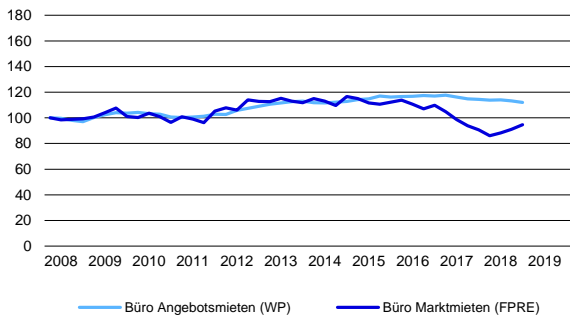
Bewerter / Firma	A	B	C	D	E	F	G	Ø
1. Quartal 2019	1.80	2.15	2.20	2.20	2.20	2.30	2.40	2.18
Veränderung ggü Vorquartal	↓	↗	↘	↘	→	↘	↘	↘

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).

Quelle: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG (alphabetisch aufgeführt).

35 Mieten für Büroflächen Schweiz (Nettomieten)



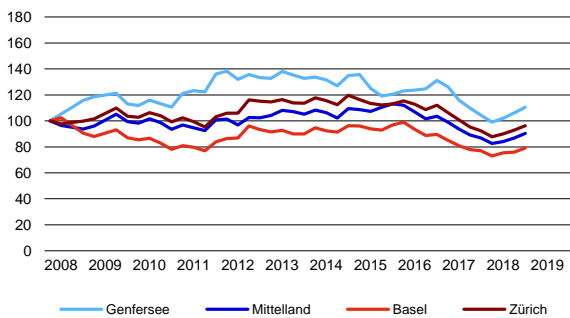
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

36 Marktmieten für Büroflächen nach Regionen (Nettomieten)

4. Quartal 2018	Index (2008=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	110.5	4.2%	5.9%
Mittelland	90.3	3.9%	4.0%
Basel	79.2	4.2%	3.0%
Zürich	96.3	3.6%	4.2%

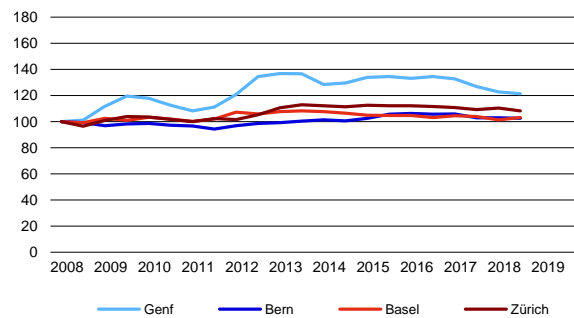
Quelle: Fahrländer Partner.

37 Marktmieten für Büroflächen (Nettomieten)



Quelle: Fahrländer Partner.

38 Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten)



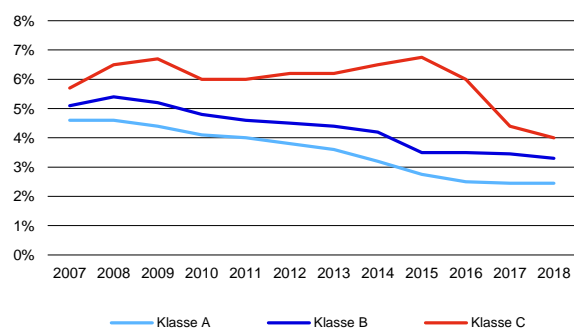
Quelle: Wüest Partner.

39 Büroflächen: Angebotsquoten für Schweizer Grosszentren

Datenstand		Zürich	Genf	Basel	CH
3. Q 2018	JLL	3.1%	4.1%	-	-
2. Q 2018	CBRE	3.1%	-	-	-
3. Q 2018	WP	4.9%	9.6%	3.2%	6.6%
3. Q 2017	CS	6.9%	7.5%	4.4%	4.3%
Veränderung ggü. Vorquartal	JLL	-0.1%p	-0.1%p	-	-
	CBRE	0.0%p	-	-	-
	WP	-0.6%p	-1.4%p	0.0%p	-0.5%p
	CS	-	-	-	-
Veränderung p.a.	JLL	-0.6%p	-0.5%p	-	-
	CBRE	0.1%p	-	-	-
	WP	-1.9%p	-4.0%p	-0.6%p	-0.5%p
	CS	0.4%p	0.5%p	0.6%p	0.1%p

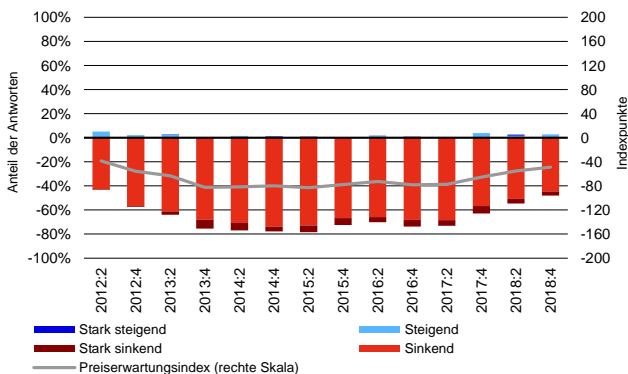
Quelle: JLL, CBRE, WP, CS.

40 Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien



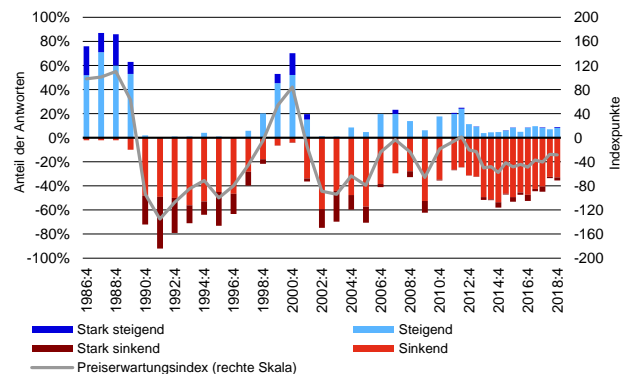
Quelle: CSL Immobilien.

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.

43 Büroimmobilien (Neubau) - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Büro	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	↘

Büroimmobilien (Neubau) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
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.

Hilfetext zu den Einschätzungen: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Quelle: Fahrländer Partner.

44 Verkaufsimmobilien - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Verkauf	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→

45 Verkaufsimmobilien - Regional

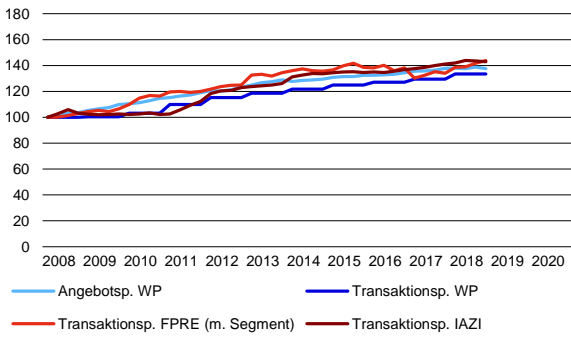
	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Genfersee	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Jura	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Mittelland	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→
Basel	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zürich	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Ostschweiz	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpenraum	●	↗	●	→	●	↗	●	→	→	→
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.

Hilfetext zu den Einschätzungen: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

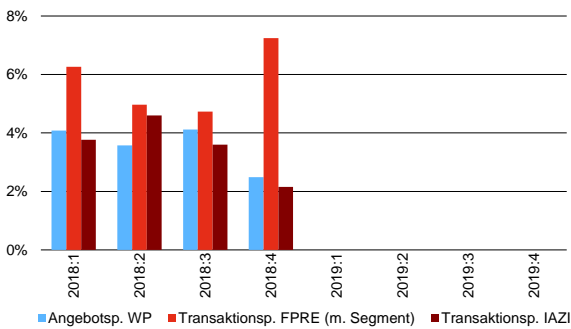
Quelle: Fahrländer Partner.

46 Preisindizes EFH Schweiz



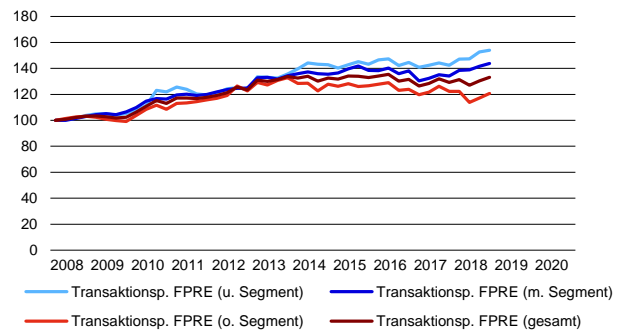
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

47 Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



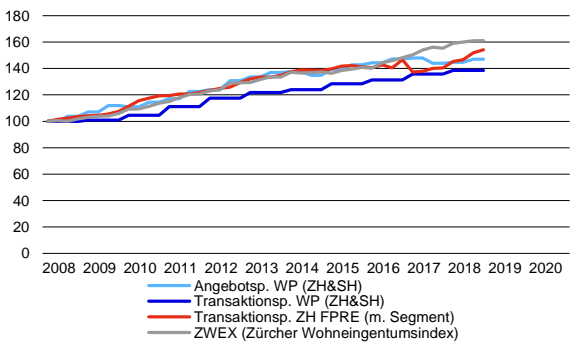
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

48 Preisindizes EFH Schweiz, Marktsegmente



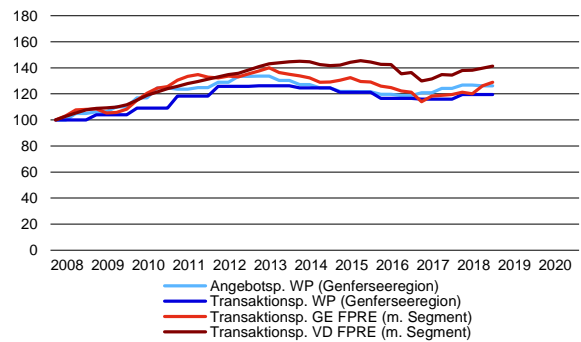
Quelle: Fahrländer Partner.

49 Preisindizes EFH Region Zürich



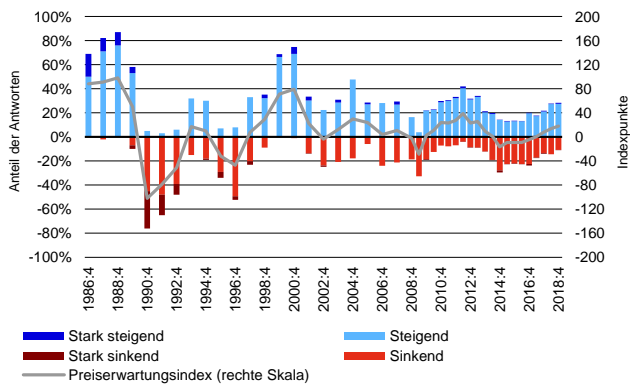
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

50 Preisindizes EFH Region Genfersee



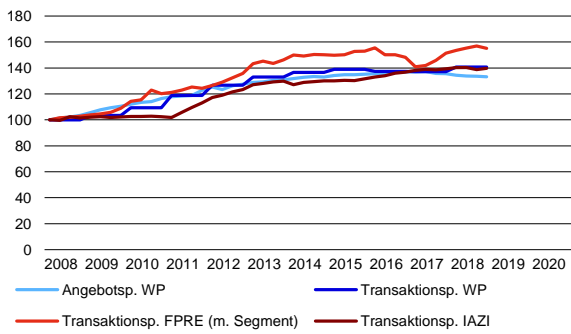
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

51 Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



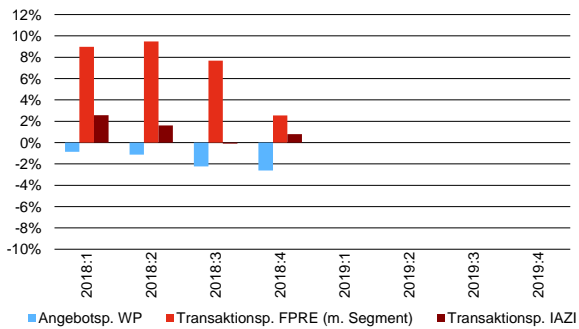
Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 4. Quartal 2008.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

52 Preisindizes EWG Schweiz



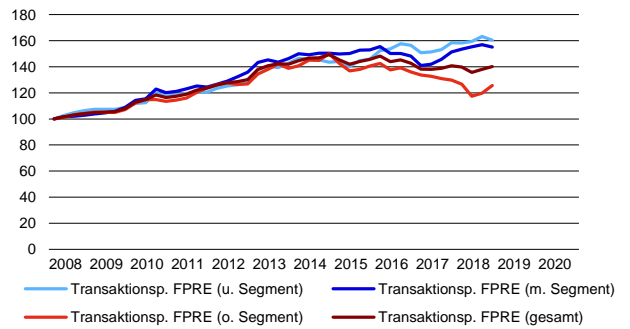
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

53 Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



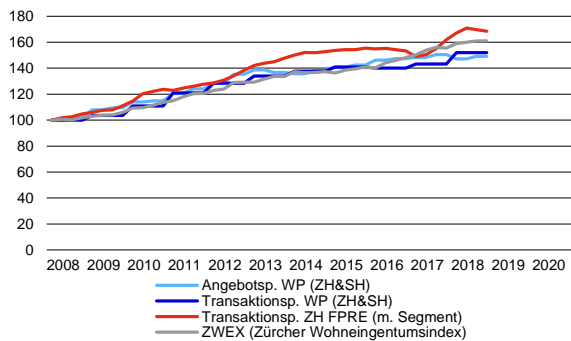
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

54 Preisindizes EWG Schweiz, Marktsegmente



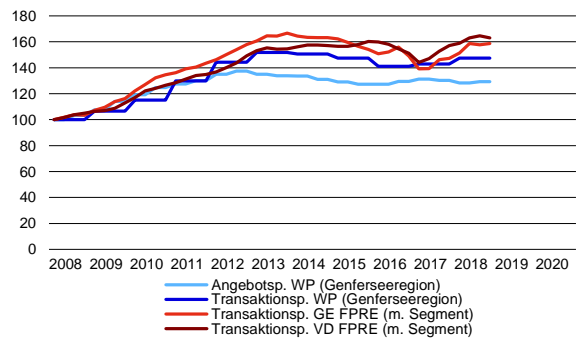
Quelle: Fahrländer Partner.

55 Preisindizes EWG Region Zürich



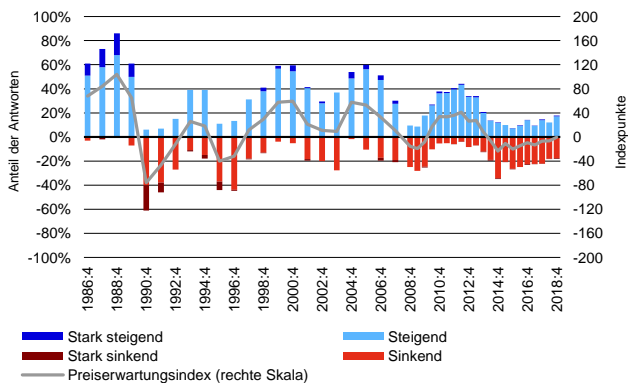
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

56 Preisindizes EWG Region Genfersee



Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

57 Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



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

58 Einfamilienhäuser - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Unteres Segment	●	→	●	↘	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↗	→	→

59 Einfamilienhäuser (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
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.

Hilfetext zu den Einschätzungen: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Quelle: Fahrländer Partner.

60 Eigentumswohnungen - Schweiz

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↗	→	→

61 Eigentumswohnungen (Mittleres Segment) - Regional

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2019	2020
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.

Hilfetext zu den Einschätzungen: <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Quelle: Fahrländer Partner.

62 Konjunkturprognosen Weltwirtschaft

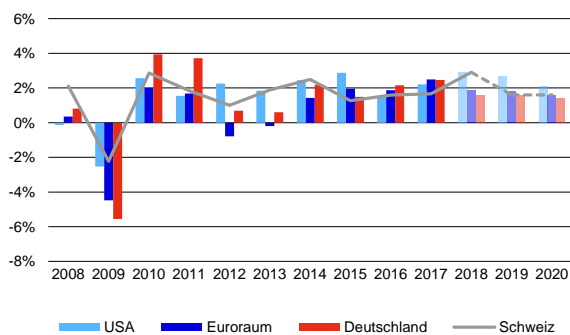
	BIP, real						Teuerung						Arbeitslosenquote					
	EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
CH	-	-	1.6	1.6	-	-	-	-	0.9	1.1	-	-	-	-	4.6	4.4	-	-
			↘						↗					↗				
AUT	2.0	1.8	1.4	1.1	-	-	2.1	2.0	2.3	2.4	-	-	4.6	4.4	4.0	4.1	-	-
	↘		↗				↗		↗				↘		↘			
GER	1.8	1.1	1.6	1.4	1.6	1.8	1.9	1.5	2.2	2.2	2.0	2.0	3.2	-	3.0	2.7	4.5	-
	↘		↘		↘		↗		↗		→		↘		↘			
GB	1.2	1.3	1.4	1.1	1.3	1.4	1.5	2.0	2.3	2.4	2.1	2.0	4.5	-	4.0	4.1	4.4	-
	↘		↗		→		↘		↗		↗		↘		↘			
JAP	1.0	-	1.0	0.7	1.1	0.8	1.0	-	1.4	1.9	1.1	1.2	2.6	-	2.4	2.4	2.4	-
	↘		↘		→		↘		↘		↘	0.0	→		↘			
USA	2.7	-	2.7	2.1	2.4	1.6	2.2	-	2.3	2.4	2.2	2.1	3.5	-	3.5	3.5	3.5	-
	→						→						→					
EU-27	2.0	1.8	-	-	-	-	1.9	1.7	-	-	-	-	7.0	-	-	-	-	-
	↘						↗						↗					
Euroraum	1.9	1.6	1.8	1.6	1.7	1.5	1.7	1.5	1.9	1.9	1.8	1.7	7.9	-	7.6	7.6	7.5	-
			↘												↘			
OECD	-	-	2.1	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.1	5.0	-	-
			↘												↘			

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

Europäische Kommission (EU KOM): 22.10.2018 (3.5.2018), OECD: 21.11.2018 (30.5.2018), DIW: 12.12.2018 (19.9.2018).

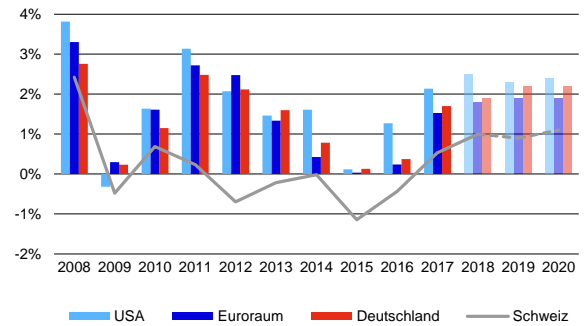
Pfeile: ↗ (vorherige Prognose nach oben korrigiert), ↘ (vorherige Prognose nach unten korrigiert), → (vorherige Prognose beibehalten). Handelt es sich um die erste Prognose für ein neues Jahr, so wird kein Pfeil aufgeführt.

63 Internationale BIP-Entwicklungen



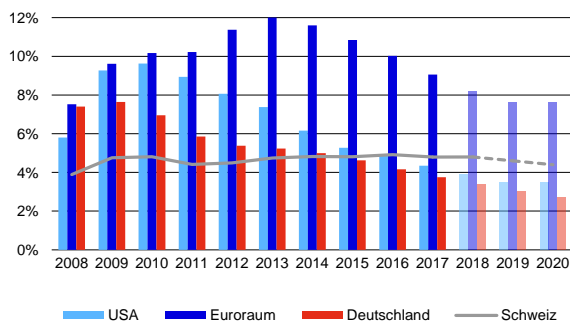
Anmerkung: Die Werte für 2018, 2019 und 2020 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

64 Internationale Teuerungserwartungen



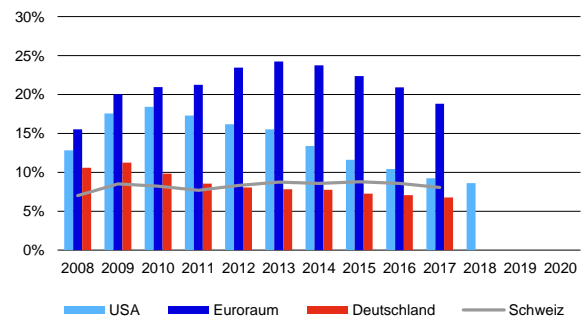
Anmerkung: Die Werte für 2018, 2019 und 2020 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

65 Internationale Arbeitslosenquoten



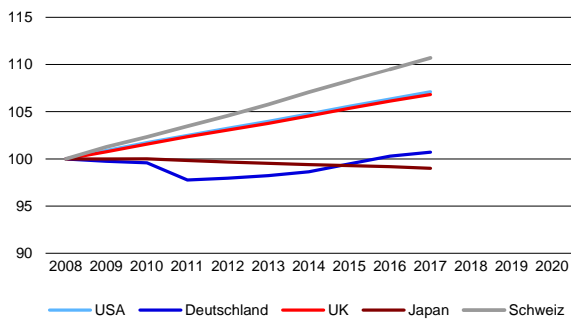
Anmerkung: Die Werte für 2018, 2019 und 2020 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

66 Internationale Jugendarbeitslosenquoten



Quelle: OECD.

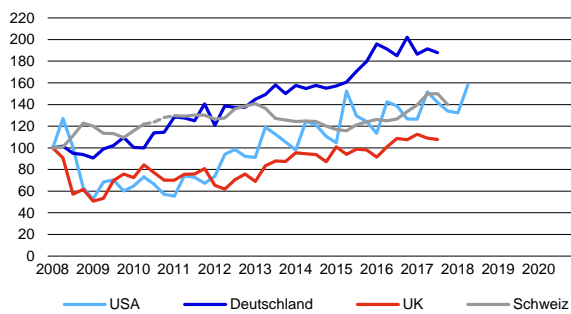
67 Internationale Wohnbevölkerung



2017	Index (2007=100)	Wohnbevölkerung in Mio.	Veränderung p.a.
USA	110.7	325.7	0.7%
Deutschland	100.7	82.7	0.4%
UK	107.1	66.0	0.7%
Japan	106.8	126.8	-0.2%
Schweiz	99.0	8.5	1.1%

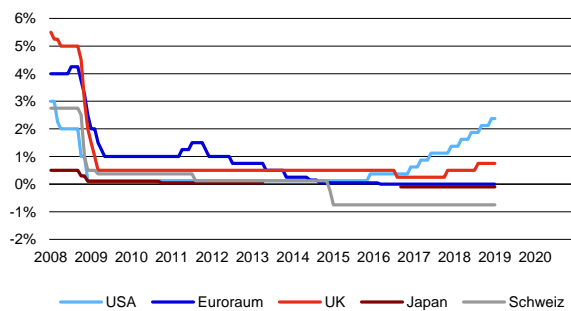
Quelle: World Bank.

68 Baubewilligte Wohnungen (Neubau, international)



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

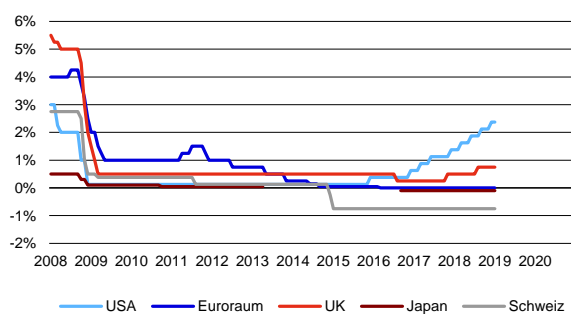
69 Geldpolitische Leitzinsen



Januar 2019	
USA	2.4%
UK	0.8%
Euroraum	0.0%
Schweiz	-0.8%
Japan	-0.1%

Quelle: BIZ.

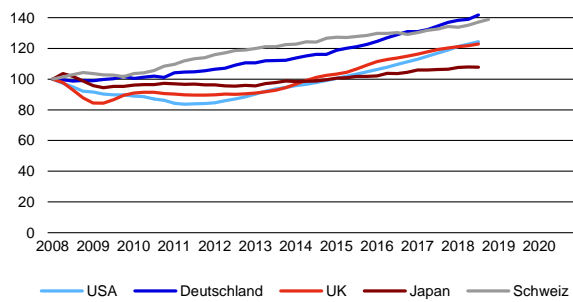
70 Renditen von Staatsobligationen (10J.)



Januar 2019	
USA	2.7%
UK	1.3%
Deutschland	0.1%
Schweiz	-0.2%
Japan	0.0%

Quelle: OECD.

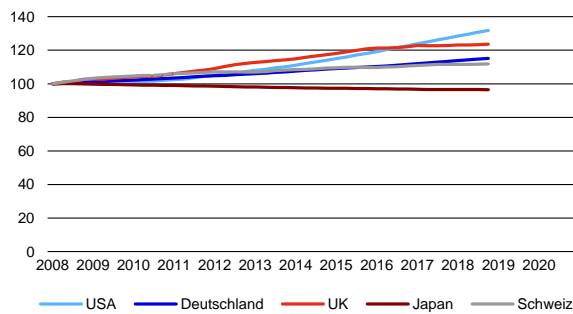
71 Internationale Preisindizes: Wohneigentum



3. Quartal 2018	Index (2007=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	124.3	1.3%	6.3%
Deutschland	141.8	2.1%	5.3%
UK	122.8	0.9%	3.1%
Japan	107.8	-0.1%	1.5%
Schweiz	137.1	1.4%	3.3%

Quelle: OECD.

72 Internationale Preisindizes: Mietwohnungen



3. Quartal 2018	Index (2007=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	131.8	4.5%	7.4%
Deutschland	115.1	2.0%	3.2%
UK	123.6	0.7%	1.3%
Japan	96.5	-0.2%	-0.4%
Schweiz	111.9	0.4%	1.2%

Quelle: OECD.

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1		Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen	Wüest Partner	4. Quartal 2018
		Marktmieten MWG (gesamt)	Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
2		Angebotsmieten Büroflächen	Wüest Partner	4. Quartal 2018
		Marktmieten Büro (gesamt)	Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
3-4			Wüest Partner	4. Quartal 2018
	Mittleres Segment		IAZI	4. Quartal 2018
			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
5-7	Vgl. Prognosen unten			
8-11	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
12	Quartalsweise Abbildung von Monatsdaten		BFS, SEM	3. Quartal 2018
13			SEM	November 2018
14			BFS	2017
15	Vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2018		BFS	2017
16			BAK Economics	2017
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	4. Quartal 2018
18			SBV	4. Quartal 2018
19			BFS	2. Halbjahr 2018
20	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
21	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
22			SEM	07.01.2019
23-24			BFS	November 2018
25-27			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
28			WP	2. Halbjahr 2018
29			Homegate	4. Quartal 2018
			Wüest Partner	4. Quartal 2018
30-31			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2018
32-33			Fahrländer Partner	1. Quartal 2019
34	Quellen alphabetisch aufgeführt		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG	1. Quartal 2019
35-37			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
38			WP	2. Halbjahr 2018
39			Jones Lang Lasalle	3. Quartal 2018
			CBRE	2. Quartal 2018
			Wüest Partner	3. Quartal 2018
			Credit Suisse	3. Quartal 2017
40			Jones Lang Lasalle	2018
41-42			CSL Immobilien	4. Quartal 2018
43-45			Fahrländer Partner	1. Quartal 2019
46-50			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
			IAZI	4. Quartal 2018
			Wüest Partner	4. Quartal 2018
			ZKB	4. Quartal 2018
51			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2018
52-56			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
			IAZI	4. Quartal 2018
			Wüest Partner	4. Quartal 2018
			ZKB	4. Quartal 2018
57			HEV Schweiz/FPRE	4. Quartal 2018
58-61			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
62	Veränderung in % ggü. Vorjahr.	Prognosen	EU Kommission	22.10.2018
			OECD	21.11.2018
			DIW	12.12.2018
63-65	Reale Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr (zu Preisen des Vorjahrs).		OECD	21.11.2018
66			OECD	21.11.2018
67			World Bank	2017
68	USA		U.S. Census Bureau	3. Quartal 2017
	Deutschland, UK		Eurostat	3. Quartal 2017
	Schweiz		Baublatt	3. Quartal 2017
69			BIZ	Dezember 2018
70			OECD	Januar 2019
71	Nominale Indizes		OECD	3. Quartal 2018
72	Nominale Indizes		OECD	3. Quartal 2018
Prognosen		Schweizer Immobilienmarkt 2017	Credit Suisse	2017
		Immobilien-Almanach Schweiz 2019	Fahrländer Partner	2018
		Immo-Monitoring 2019 1	Wüest Partner	2018
		UBS Real Estate Focus 2019	UBS	2018
		Hochbauprognose 2019-2025	BAK	2017

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, Jaron Schlesinger und Anna Zimmermann.
Die Metaanalyse Immobilien kann kostenlos bei Fahrländer Partner Raumentwicklung bezogen oder abonniert werden:

<https://metaanalysen.ch/de/>

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 Münzrain 10
8003 Zürich 3005 Bern

+41 44 466 70 00 +41 31 348 70 00
meta@fpre.ch meta@fpre.ch
www.fpre.ch www.fpre.ch
