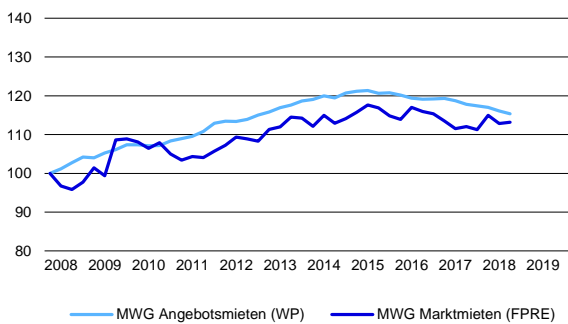


- Immobilienpreisindizes FPRE: Im 3. Quartal 2018 werden EWG (+2,4%) und EFH (+3,6%) im unteren Segment deutlich teurer gehandelt als im Vorquartal. Im gehobenen Segment ist nach dem starken Preisrückgang in den letzten Quartalen eine Stabilisierung zu beobachten (EWG: +2,1%; EFH: +2,9%). Die Preise von EWG im mittleren Segment steigen in den meisten Landesregionen leicht an. Bei den EFH (mittl. Seg.) zeichnet ausschliesslich die Region Alpenraum einen leichten Preisrückgang.
- Marktmietenindizes FPRE: Während Mieten von Altbauwohnungen im 3. Quartal 2018 leicht ansteigen (+0,9%), bleiben die von Neubauten im Vergleich zum Vorquartal stabil (-0,2%). Die Mieten für Büroflächen ziehen wieder an (+3,1%).
- Gemäss SWX IAZI Preisindex für Immobilien sind die Preise für Wohneigentum im 3. Quartal 2018 um 0,7% leicht gesunken. Auf Jahresbasis betrachtet beträgt das Preiswachstum im 3. Quartal 1,3% (Vorquartal: 2,4%). Sowohl EWG-Preise (-1,1%) als auch EFH-Preise (-0,3%) waren ruckläufig (Vorquartalsvergleich).
- Credit Suisse/Schweizer Baumeisterverband: Im 3. Quartal 2018 büsst der Bauindex 3 Indexpunkte ein und sinkt auf den tiefsten Stand seit mehr als zwei Jahren (138 Punkte).

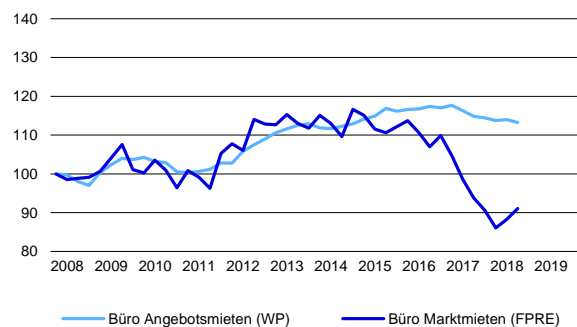
* Aktualisierung aufgrund der Publikation des Immobilien-Almanach Schweiz 2019 (20. Dezember 2018) von Fahrländer Partner.

1 MWG: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



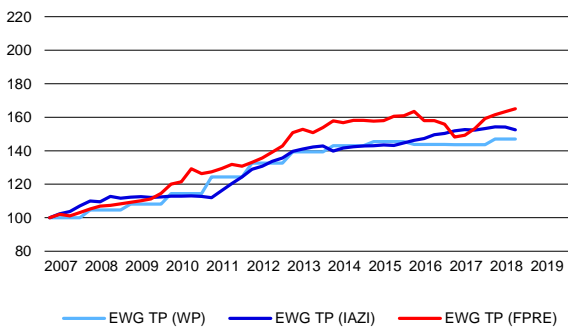
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

2 Büroflächen: Markt- / Angebotsmietenindizes Schweiz



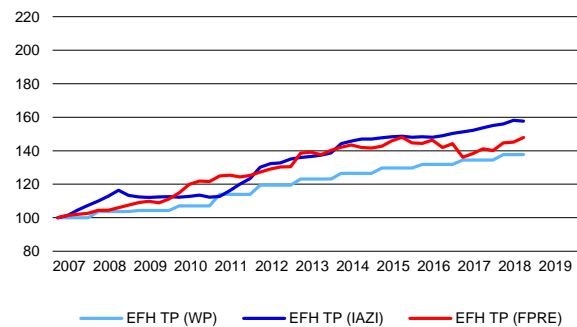
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

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	2018	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	2018	2019
Büro	→	→	→	↘	-2.0%	-0.3%
Verkauf	↘	→	→	→	-3.0%	-2.5%

7 Prognosen Wohneigentum (Gesamt / Neubau mittel)

CS(2)		FPRE(1)				UBS(2)		WP(2)	
2018	2018	2019		2020		2018		2019	
EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG	EFH	EWG
2.5%	2.0%	→	→	→	→	0.5%	0.0%	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.

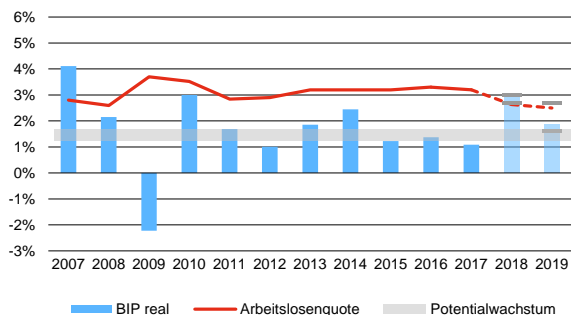
Intershop Holding AG
Puls 5 – Giessereistrasse 18
Postfach 1601
8031 Zürich

+41 (0)44 544 10 00
info@intershop.ch
www.intershop.ch

8 Prognosen Schweizer Volkswirtschaft

	2018						Ø	2019						Ø
	CS	SECO	KOF	UBS	Créa	BAK		UBS	BAK	KOF	CS	SECO	Créa	
BIP, real	2.7	2.9	2.9	2.9	3.0	3.0	2.9	1.6	1.6	1.7	1.7	2.0	2.7	1.9
	KOF	Créa	SECO	CS	UBS	BAK	Ø	Créa	KOF	UBS	SECO	BAK	CS	Ø
Arbeitslosenquote	2.7	2.7	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.9	2.5	2.5	2.4	2.4	2.3	2.5
	SECO	KOF	Créa	CS	UBS	BAK	Ø	CS	SECO	KOF	UBS	BAK	Créa	Ø
Teuerungsrate	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.7	0.8	0.8	1.0	1.1	1.3	1.0

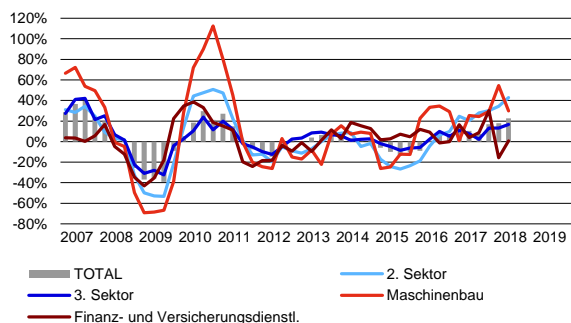
9 Reale BIP-Entwicklung und Arbeitslosenquote



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

Quelle: Vgl. Abbildung 1, Seite 1, F&A Partner (Potentialwachstum).

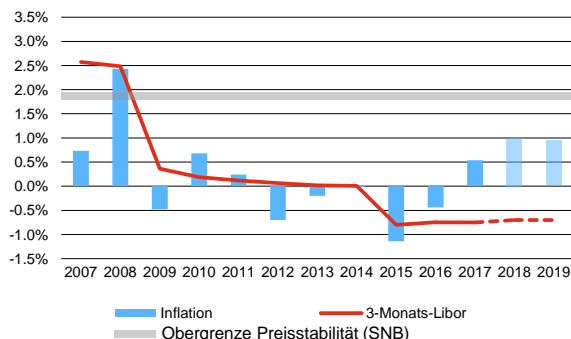
10 Offene Stellen (Veränderung p.a.)



Index der offenen Stellen	Veränderung p.a. 2. Quartal 2018
TOTAL	22.6%
Finanz- und Versicherungsdienstl.	0.6%
Grundstück- u. Wohnwesen	38.0%
Informations (technol.) Dienstl.	34.3%

Quelle: BFS.

11 Teuerungsraten



Inflationsprognosen SNB	2018	2019	2020
Prognose September 2018	0.9%	0.8%	1.2%
Libor	-0.75%		
Prognose Juni 2018	0.9%	0.9%	1.6%
Libor	-0.75%		

– Für das Jahr 2019 liegt die bedingte Inflationsprognose der SNB mit 0,8% um 0,1 Prozentpunkte tiefer als noch im Juni 2018. Für 2020 erwartet die SNB eine Inflation von 1,2% gegenüber 1,6% in der Prognose vom Juni 2018.

Anmerkung: Die Werte für 2018 und 2019 sind Prognosen.

Quelle: Vgl. Metaanalyse Konjunktur, SNB.

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

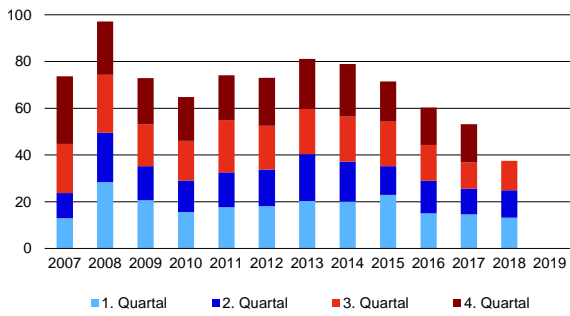


**Verloren in den Charts und Zahlen
der Metaanalyse?**

**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)

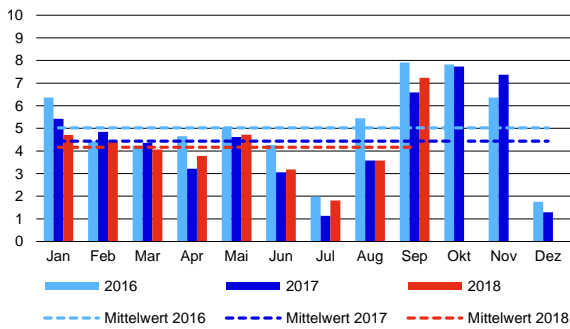


3. Quartal 2018

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in '000)
12.6

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

13 Zuwanderungssaldo monatlich (in '000)

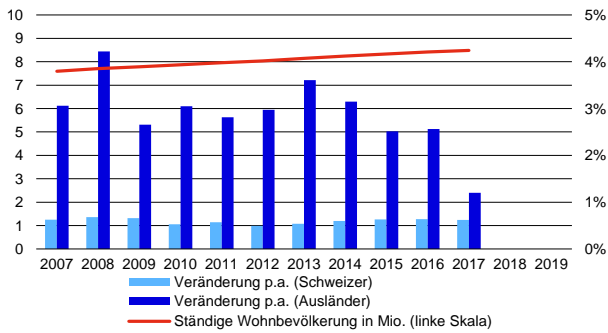


September 2018

Zuwanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (in '000)
7.2

Quelle: SEM.

14 Ständige Wohnbevölkerung Schweiz (in Mio.)



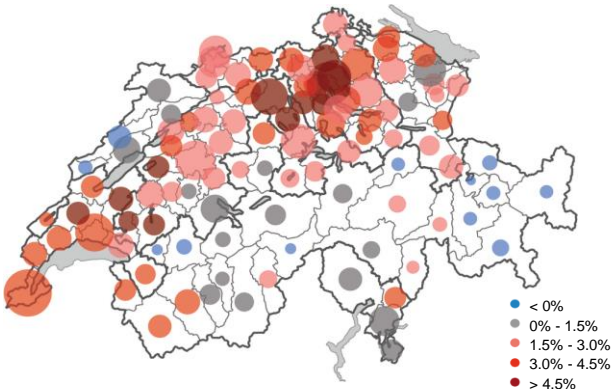
2017

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.

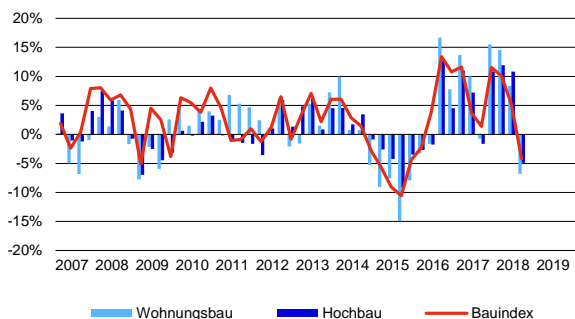
Quelle: BFS, vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2019.

16 Prognosen Bautätigkeit

in Mio CHF	2018	2019	2020	Veränderung p.a.	2018	2019	2020
Hochbau	55'591	55'091	55'040	Hochbau	1.1%	-0.9%	-0.1%
Wohnbau	34'579	34'084	33'946	Wohnbau	0.9%	-1.4%	-0.4%
Betriebsbau	11'751	11'624	11'654	Betriebsbau	2.1%	-1.1%	0.3%
Infrastrukturbau	9'262	9'383	9'441	Infrastrukturbau	0.3%	1.3%	0.6%

Quelle: BAK.

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

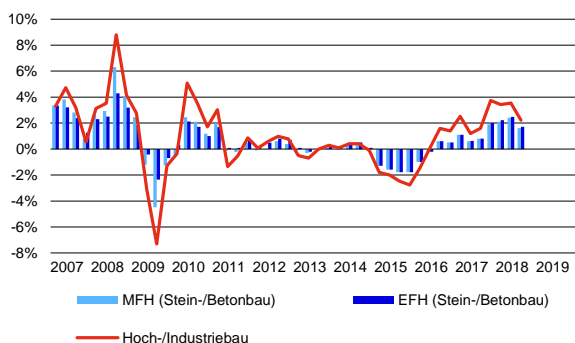


3. Quartal 2018	Index (1996=100)	Veränderung p.a.
Bauindex total	138	-4%
- Hochbau	117	-5%
- Wohnungsbau	124	-7%

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.)

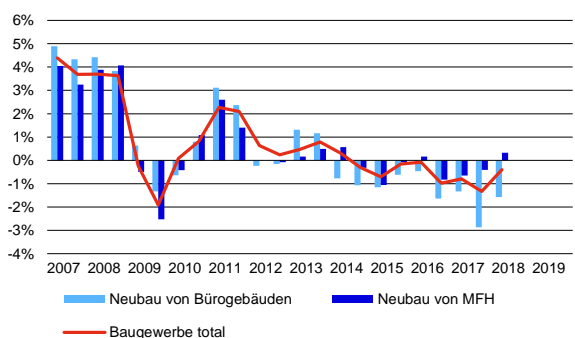


3. Quartal 2018	Index (2007=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Stein-/Betonbau			
- MFH	107.8	1.6%	0.1%
- EFH	108.2	1.7%	0.1%
Hoch-/Industriebau	111.5	2.2%	0.2%

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

Quelle: SBV.

19 Schweizerischer Baupreisindex (Veränderung p.a.)



1. Halbjahr 2018	Index (2010=100)	Veränderung ggü. Vorhalbjahr	Veränderung p.a.
Baugewerbe total	101.7	-0.4%	0.0%
- Bürogebäude	99.1	-1.6%	-0.9%
- MFH	101.4	0.3%	0.8%

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

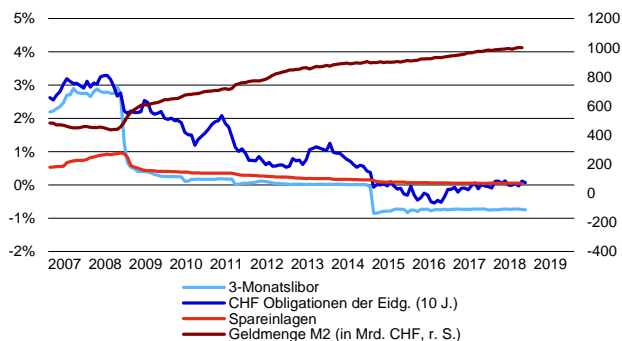
Quelle: BFS.

20 Zinsprognosen

	Zinsen 3-Monats-Libor		Rendite eidg. Obligationen (10J.)	
	2018	2019	2018	2019
Seco	-0.7%	-0.7%	0.1%	0.3%
KOF	-0.7%	-0.7%	0.0%	0.2%
Créa	-	-	0.1%	0.3%

Quelle: Seco, KOF, Créa.

21 Zinsen



Oktober 2018

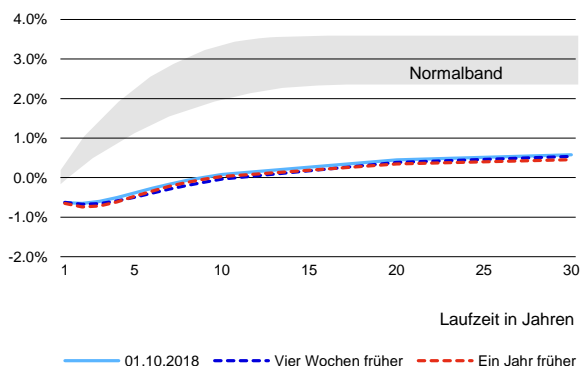
3-Monatslibor	-0.7%
CHF Obligations der Eidg. (10 J.)	0.1%

September 2018

Spareinlagen	0.0%
--------------	------

Quelle: SNB.

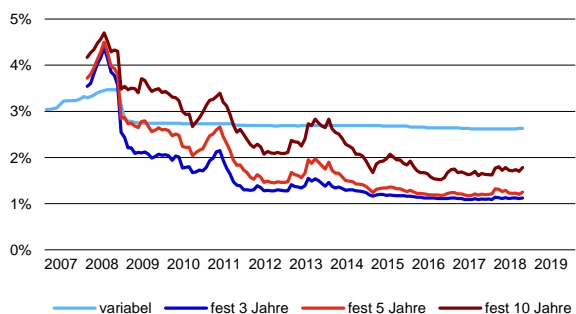
22 Renditen von eidgenössischen Obligationen



Laufzeit	01.10.2018	Vier Wochen früher	Ein Jahr früher
1 Jahr	-0.63%	-0.63%	-0.65%
5 Jahre	-0.39%	-0.49%	-0.47%
10 Jahre	0.08%	-0.04%	0.03%

Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

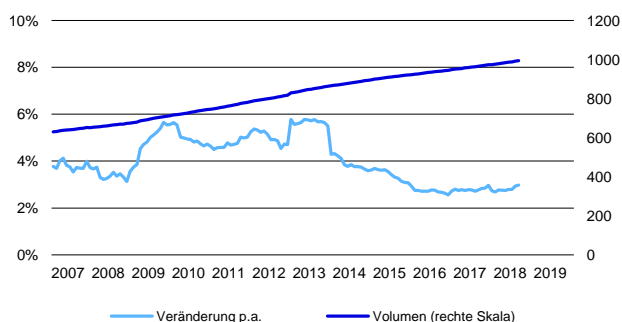
23 Hypothekenzinsen



Hypotheken	September 2018
variabel	2.6%
fest 3 Jahre	1.1%
fest 5 Jahre	1.3%
fest 10 Jahre	1.8%

Quelle: SNB.

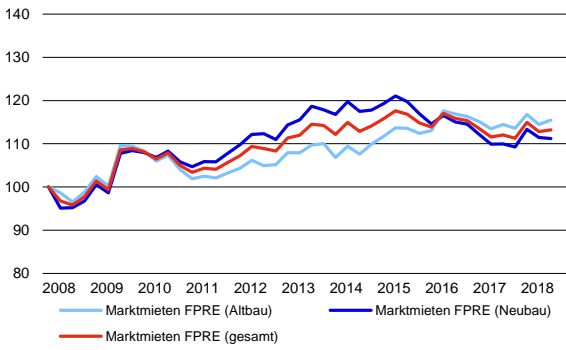
24 Hypothekenvolumen Inland (in Mrd. CHF, Veränderung p.a.)



August 2018	Volumen in Mrd. CHF	Veränderung p.a.
Hypothekarforderungen	994.3	3.0%

Quelle: SNB.

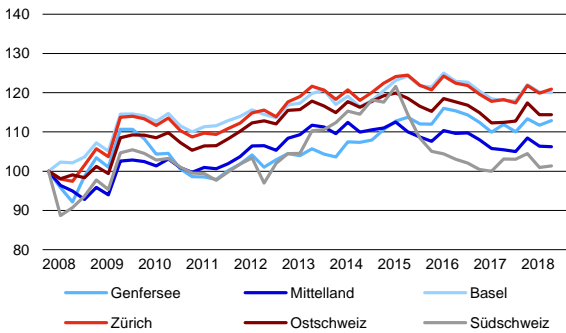
25 Marktmieten MWG Schweiz



3. Quartal 2018	Index (2008=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	112.9	1.0%	0.8%
Jura	94.2	-1.5%	-3.5%
Mittelland	106.2	-0.2%	0.7%
Basel	120.0	-0.1%	1.6%
Zürich	120.9	0.9%	2.3%
Ostschweiz	114.4	0.0%	1.7%
Alpenraum	106.8	-1.5%	-4.9%
Südschweiz	101.4	0.4%	-1.7%

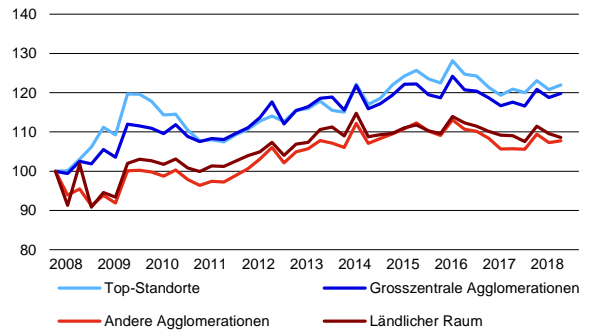
Quelle: Fahriänder Partner.

26 Marktmieten MWG nach Regionen



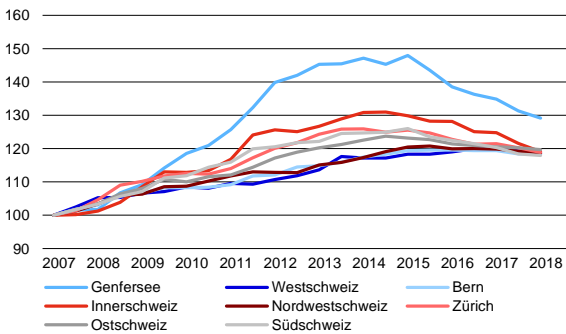
Quelle: Fahriänder Partner.

27 Marktmieten MWG nach Raumtypen



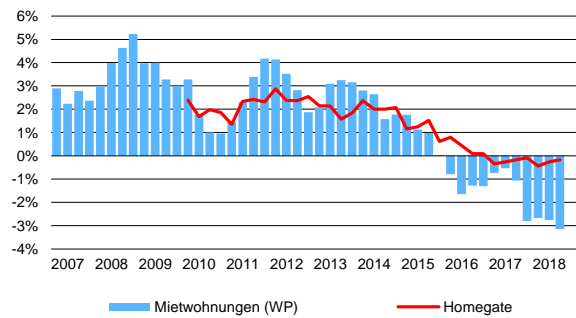
Quelle: Fahriänder Partner.

28 Angebots-Mieten MWG nach Regionen



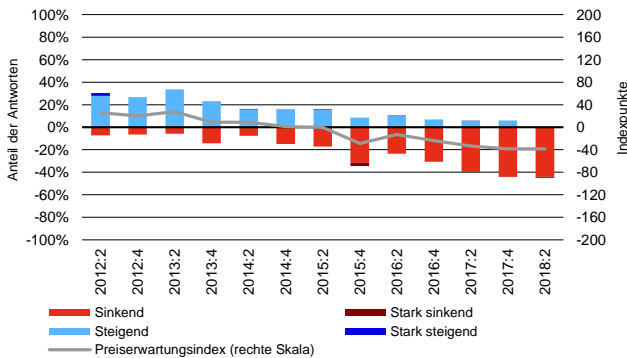
Quelle: SNB, Wüest Partner.

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



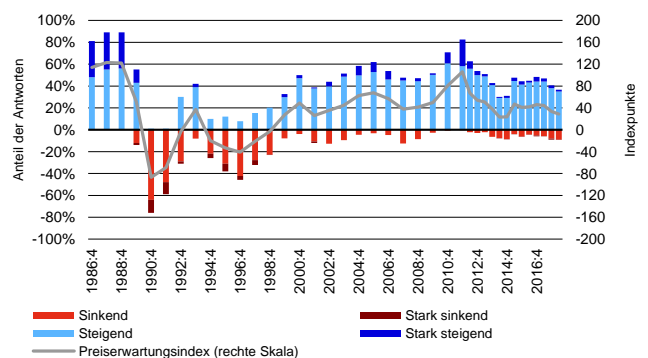
Quelle: Homegate, Wüest Partner.

30 Preiserwartung Wohnungsmieten (kommende 12 Monate)



Quelle: HEV Schweiz / FPPE.

31 Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 2. Quartal 2012.

Quelle: HEV Schweiz / FPPE.

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

IMMO
4Q*18

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
4. Quartal 2018	2.10	2.20	2.25	2.25	2.30	2.40	2.50	2.25

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.

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



Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Münzrain 10
3005 Bern

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

Immobilien-Almanach Schweiz 2019

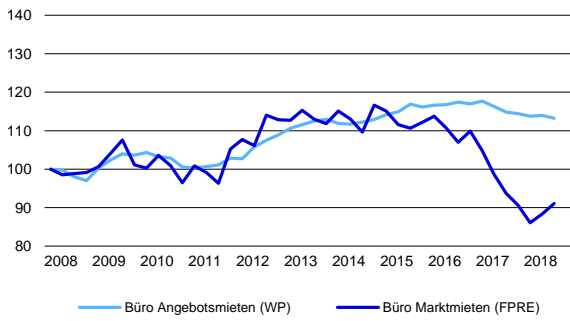
Am 20. Dezember 2018 ist das benutzerfreundliche Handbuch zu den Schweizer Wohn- und Geschäftsimmobiliemärkten für das Jahr 2019 erschienen.

Bestellung: almanach@fpre.ch

Kosten: CHF 150 / Exemplar

Informationen: <https://www.fpre.ch/de/produkte/immobilien-almanach/>

35 Mieten für Büroflächen Schweiz (Nettomieten)



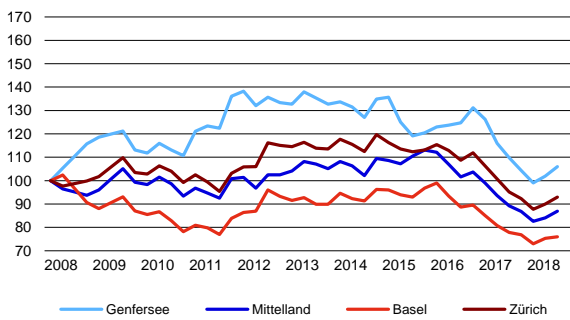
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

36 Marktmieten für Büroflächen nach Regionen (Nettomieten)

3. Quartal 2018	Index (2008=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
Genfersee	106.0	4.1%	-3.4%
Mittelland	86.9	3.4%	-2.6%
Basel	76.0	0.8%	-2.4%
Zürich	92.9	3.2%	-2.4%

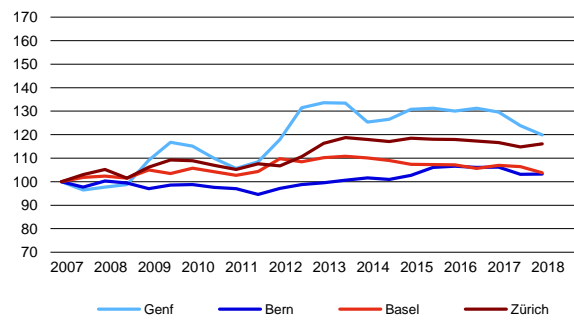
Quelle: Fahrländer Partner.

37 Marktmieten für Büroflächen (Nettomieten)



Quelle: Fahrländer Partner.

38 Angebots-Mieten für Büroflächen (Nettomieten)



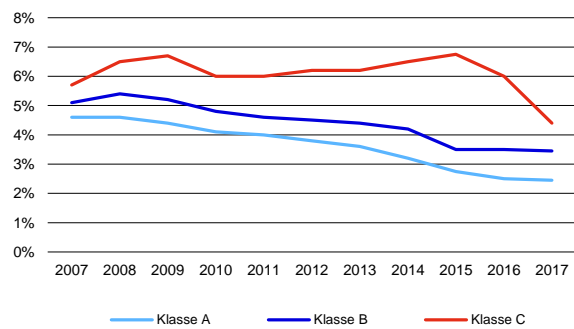
Quelle: Wüest Partner.

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

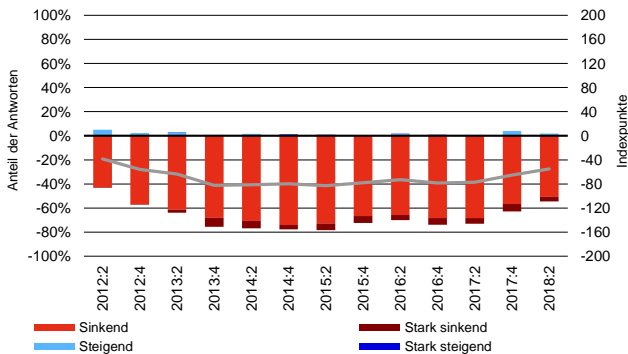
Quelle: JLL, CBRE, WP, CS.

40 Direkte Anlagen - Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien



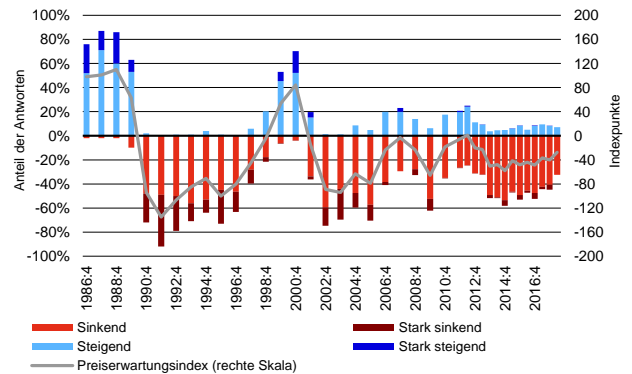
Quelle: CSL Immobilien.

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

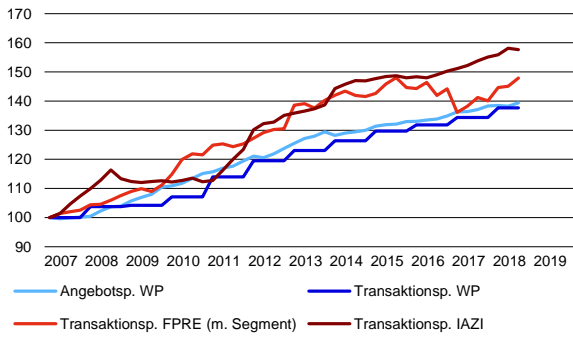
	Nachfrage		Angebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2019	2020
Genfersee	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Jura	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Mittelland	●	↗	●	→	●	→	●	→	→	→
Basel	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Zürich	●	↗	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Ostschweiz	●	→	●	↗	●	→	●	→	→	→
Alpenraum	●	↗	●	→	●	↗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

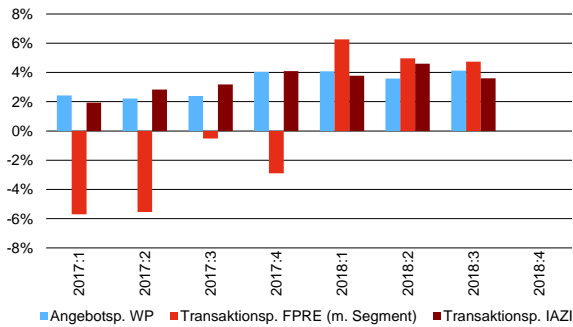
Quelle: Fahrländer Partner.

46 Preisindizes EFH Schweiz



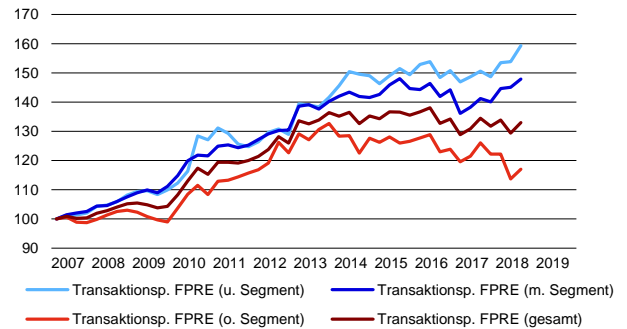
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

47 Preisindizes EFH (Veränderung p.a.)



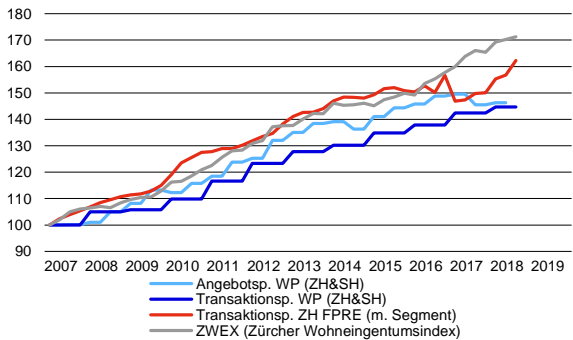
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

48 Preisindizes EFH Schweiz, Marktsegmente



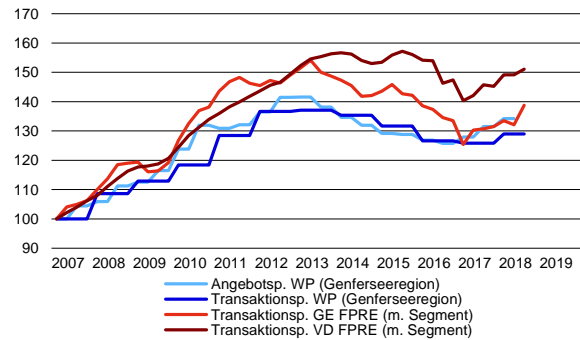
Quelle: Fahrländer Partner.

49 Preisindizes EFH Region Zürich



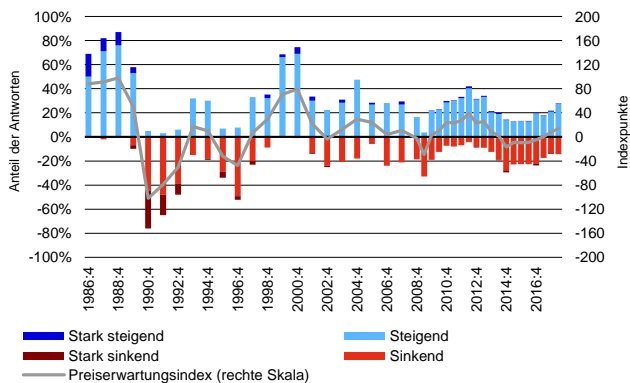
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

50 Preisindizes EFH Region Genfersee



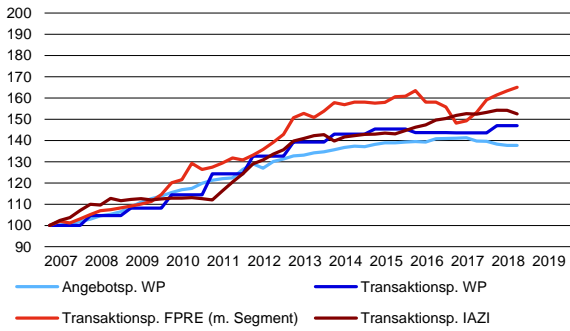
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner.

51 Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



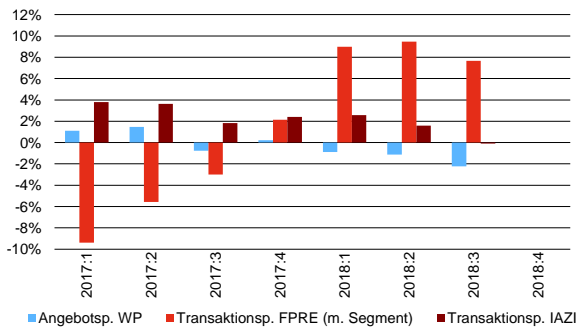
Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 4. Quartal 2008.
Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

52 Preisindizes EWG Schweiz



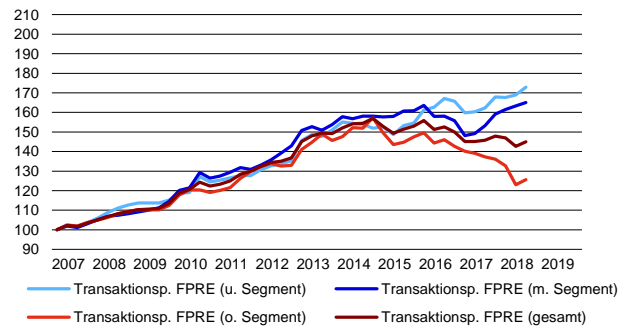
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

53 Preisindizes EWG (Veränderung p.a.)



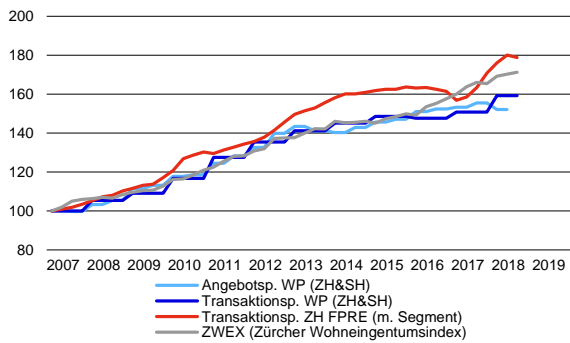
Quelle: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner.

54 Preisindizes EWG Schweiz, Marktsegmente



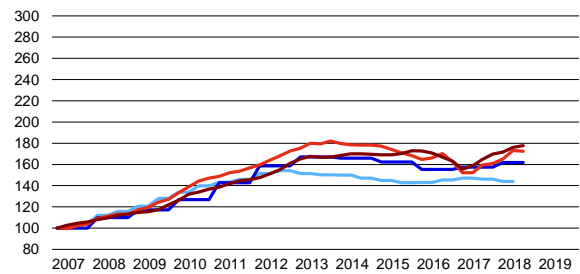
Quelle: Fahrländer Partner.

55 Preisindizes EWG Region Zürich



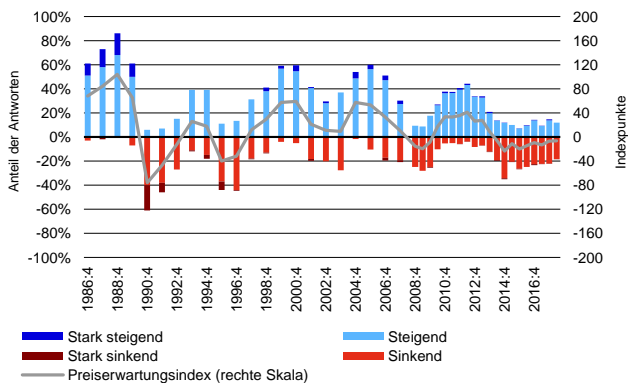
Quelle: Fahrländer Partner, Wüest Partner, ZKB.

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

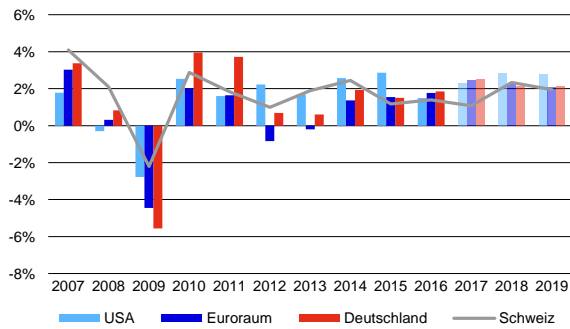
	BIP, real						Teuerung						Arbeitslosenquote					
	EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW		EU KOM		OECD		DIW	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
CH	-	-	2.3	1.9	-	-	-	-	0.9	0.9	-	-	-	-	4.6	4.5	-	-
GER	1.7	1.8	2.1	2.1	1.8	1.7	1.8	1.9	1.7	2.0	1.9	2.0	3.5	3.2	3.4	3.3	5.2	4.9
GB	1.3	1.2	1.4	1.3	1.3	1.3	1.9	1.5	2.6	2.2	2.5	2.0	4.3	4.5	4.5	4.6	4.3	4.5
JAP	1.1	1.0	1.2	1.2	1.0	1.1	0.8	1.0	0.1	1.0	1.0	1.2	2.7	2.6	2.5	2.5	2.6	2.6
USA	2.9	2.7	2.9	2.8	3.0	2.7	2.1	2.2	2.7	2.3	2.6	2.3	3.9	3.5	3.9	3.6	3.9	3.6
EU-27	2.2	2.0	-	-	-	-	1.7	1.9	-	-	-	-	7.4	7.0	-	-	-	-
Euroraum	2.1	1.9	2.2	2.1	2.0	1.7	1.5	1.7	1.6	1.8	1.8	1.8	8.4	7.9	8.3	7.8	8.3	8.0
OECD	-	-	2.6	2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.4	5.1	-	-

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: 30.5.2018 (28.11.2017), DIW: 19.9.2018 (13.6.2018).

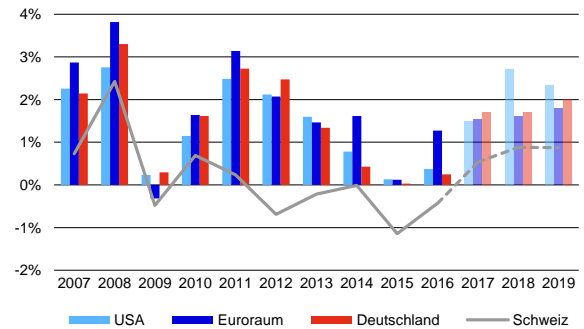
Pfeile: ↗ (vorherige Prognose nach oben korrigiert), ↘ (vorherige Prognose nach unten korrigiert), → (vorherige Prognose beibehalten). Handelt es sich um die erste Prognose für ein neues Jahr, so wird kein Pfeil aufgeführt.

63 Internationale BIP-Entwicklungen



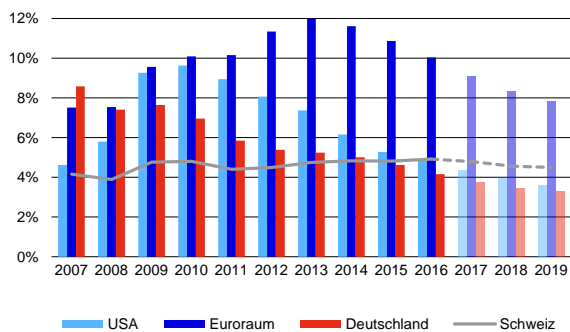
Anmerkung: Die Werte für 2017, 2018 und 2019 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

64 Internationale Teuerungserwartungen



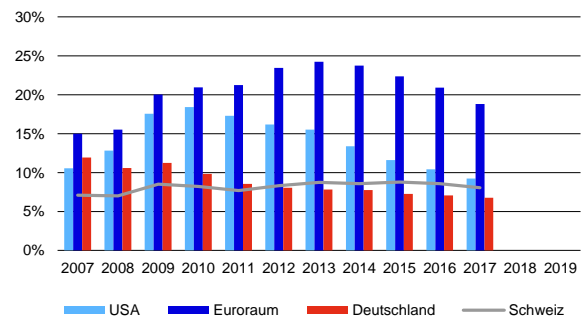
Anmerkung: Die Werte für 2017, 2018 und 2019 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

65 Internationale Arbeitslosenquoten



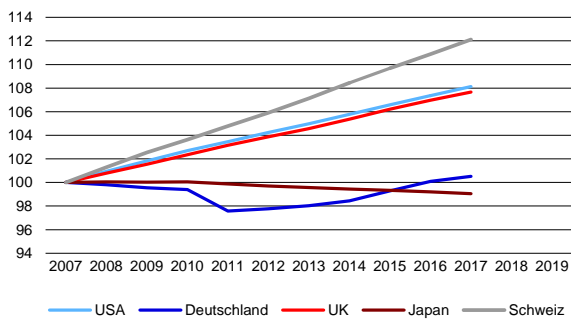
Anmerkung: Die Werte für 2017, 2018 und 2019 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

66 Internationale Jugendarbeitslosenquoten



Quelle: OECD.

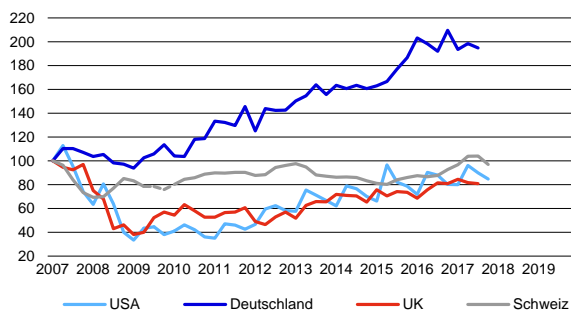
67 Internationale Wohnbevölkerung



2017	Index (2007=100)	Wohnbevölkerung in Mio.	Veränderung p.a.
USA	112.1	325.7	0.7%
Deutschland	100.5	82.7	0.4%
UK	108.1	66.0	0.7%
Japan	107.7	126.8	-0.2%
Schweiz	99.1	8.5	1.1%

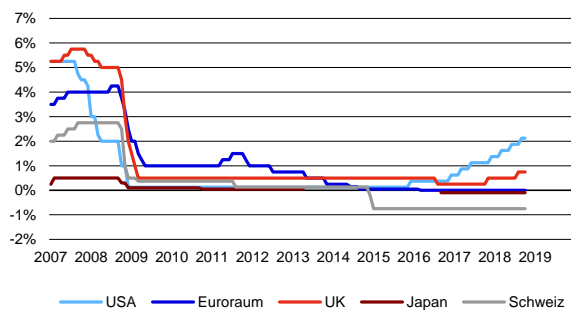
Quelle: World Bank.

68 Baubewilligte Wohnungen (Neubau, international)



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

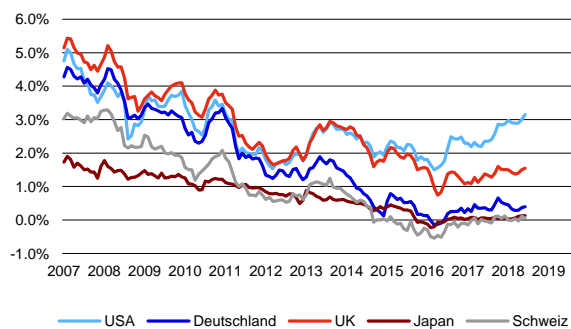
69 Geldpolitische Leitzinsen



Oktober 2018	
USA	2.1%
UK	0.8%
Euroraum	0.0%
Schweiz	-0.8%
Japan	-0.1%

Quelle: BIZ.

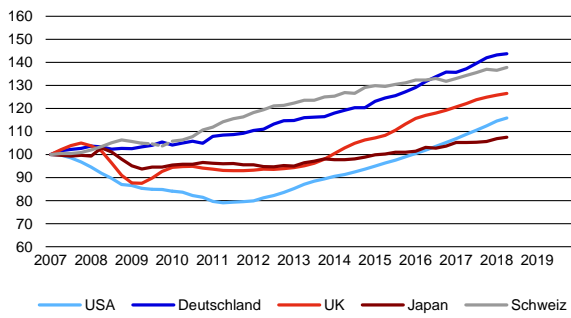
70 Renditen von Staatsobligationen (10J.)



Oktober 2018	
USA	3.2%
UK	1.5%
Deutschland	0.4%
Schweiz	0.1%
Japan	0.1%

Quelle: OECD.

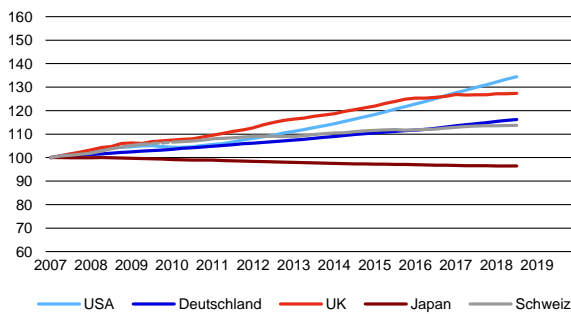
71 Internationale Preisindizes: Wohneigentum



2. Quartal 2018	Index (2007=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	115.9	1.1%	6.5%
Deutschland	143.7	0.4%	4.8%
UK	126.5	0.6%	3.6%
Japan	107.5	0.6%	2.2%
Schweiz	137.8	0.9%	2.6%

Quelle: OECD.

72 Internationale Preisindizes: Mietwohnungen



2. Quartal 2018	Index (2007=100)	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung p.a.
USA	134.4	0.8%	3.5%
Deutschland	116.2	0.3%	1.6%
UK	127.4	0.1%	0.5%
Japan	96.5	0.0%	-0.1%
Schweiz	113.7	0.1%	0.2%

Quelle: OECD.

Glossar	Anmerkung	Indikator	Quelle	Datenstand
1		Angebotsmieten 1-5 Zimmerwohnungen	Wüest Partner	3. Quartal 2018
		Marktmieten MWG (gesamt)	Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
2		Angebotsmieten Büroflächen	Wüest Partner	3. Quartal 2018
		Marktmieten Büro (gesamt)	Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
3-4			Wüest Partner	3. Quartal 2018
	Mittleres Segment		IAZI	3. Quartal 2018
			Fahrländer Partner	3. 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	September 2018
14			BFS	2017
15	Vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2018		BFS	2017
16			BAK Economics	2017
17	Nominale Veränd. ggü. Vorjahresquartal		Credit Suisse, SBV	3. Quartal 2018
18			SBV	3. Quartal 2018
19			BFS	1. Halbjahr 2018
20	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
21	Vgl. Metaanalyse Konjunktur		Fahrländer Partner	Link
22			SEM	01.10.2018
23-24			BFS	August 2018
25-27			Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
28			WP	1. Halbjahr 2018
29			Homegate	3. Quartal 2018
			Wüest Partner	3. Quartal 2018
30-31			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2018
32-33			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
34	Quellen alphabetisch aufgeführt		CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPG, SVG	4. Quartal 2018
35-37			Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
38			WP	1. 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	2017
41-42			CSL Immobilien	2. Quartal 2018
43-45			Fahrländer Partner	4. Quartal 2018
46-50			Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
			IAZI	3. Quartal 2018
			Wüest Partner	3. Quartal 2018
			ZKB	3. Quartal 2018
51			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2018
52-56			Fahrländer Partner	3. Quartal 2018
			IAZI	3. Quartal 2018
			Wüest Partner	3. Quartal 2018
			ZKB	3. Quartal 2018
57			HEV Schweiz/FPRE	2. Quartal 2018
58-61			Fahrländer Partner	2. Quartal 2018
62	Veränderung in % ggü. Vorjahr.	Prognosen	EU Kommission	22.10.2018
			OECD	30.05.2018
			DIW	19.09.2018
63-65	Reale Veränderung in Prozent gegenüber dem Vorjahr (zu Preisen des Vorjahrs).		OECD	30.05.2018
66			OECD	30.05.2018
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	September 2018
70			BIZ	September 2018
71	Nominale Indizes		BIZ	2. Quartal 2018
72	Nominale Indizes		BIZ	2. 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 2018	UBS	2017
		Hochbauprognose 2018-2024	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
