

Immobilienmarkt Schweiz 2017

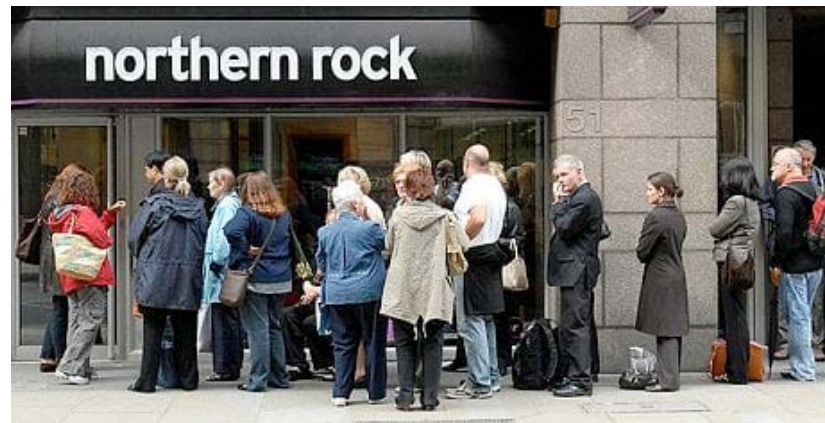
**Mitgliederversammlung KGAST
Zürich, 31. August 2017**

Andreas Ammann
Partner, Wüest Partner AG



Wirtschaftsrückblick

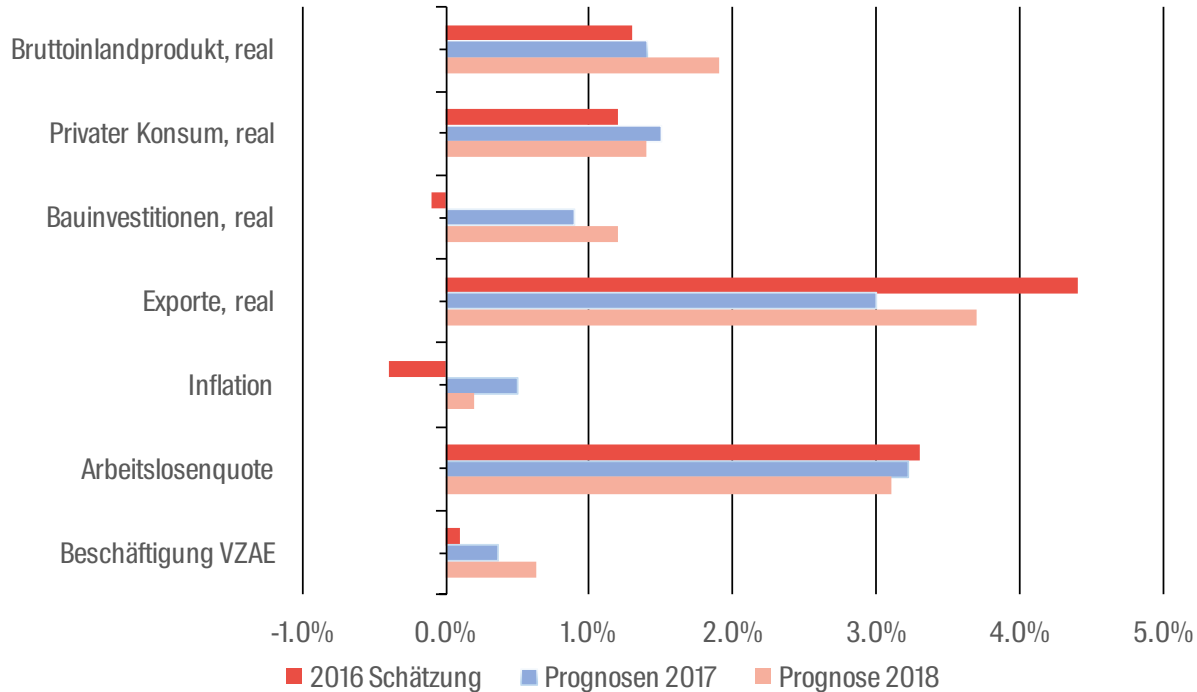
Indikator	7/2007	7/2017
Leitzins SNB	2.50%	-0.75%
Bundesobligation	3.2%	0%
KGAST: Index	162	277
KGAST: Vermögen	CHF 14 Mia.	CHF 36 Mia.
WUPIX-A	260	530
SPI	7'000	10'200
1 Euro	1.65	1.14
1 USD	1.20	0.97
1 GBP	2.44	1.27



Quellen: SECO, Telegraph, Wüest Partner

Wirtschaftsausblick

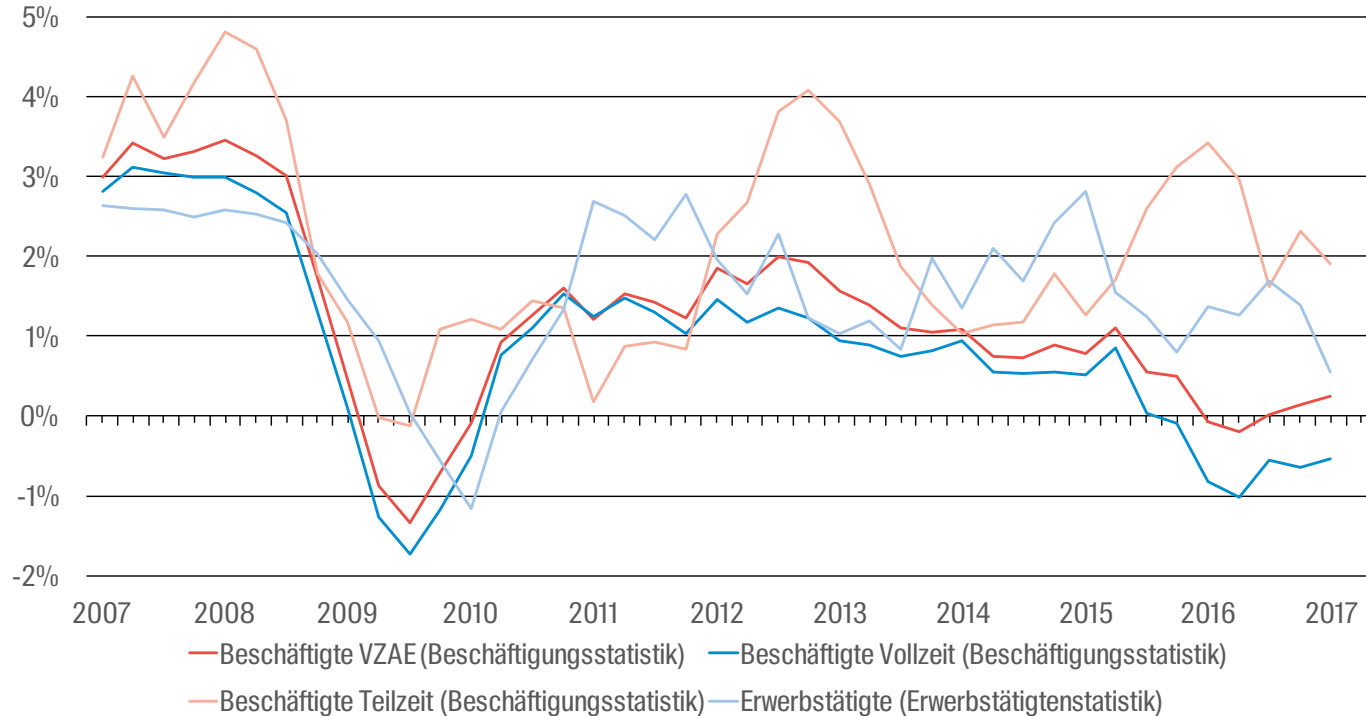
Prognosen für 2017 & 2018 (Veränderungsraten im Vergleich zum Vorjahr)



Quellen: BFS, SECO

Beschäftigungswachstum

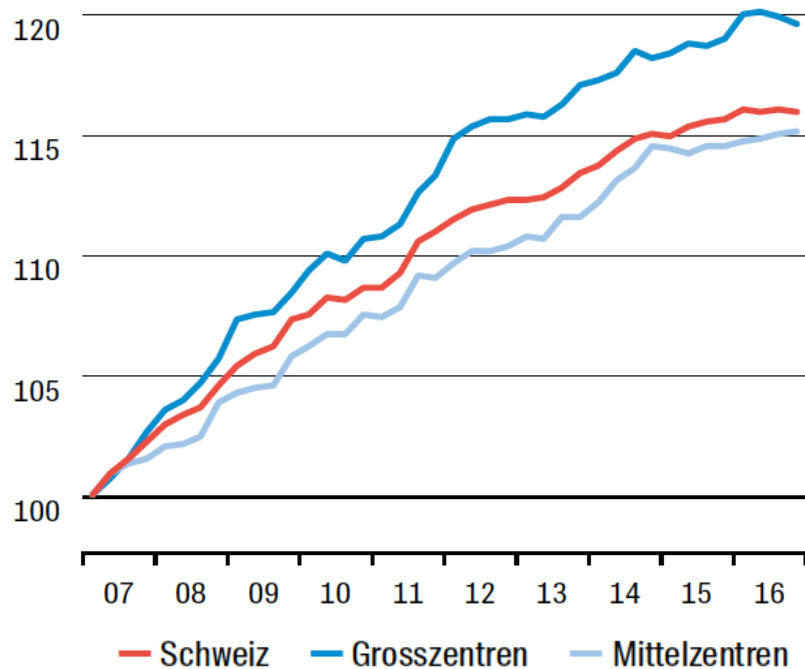
Veränderung gegenüber Vorjahresquartal



Quelle: BFS

Wohnen: Mietpreisentwicklung

Mietabschlüsse, qualitätsbereinigt (Index 1. Quartal 2007 = 100)



Anstieg 2017.2 gegenüber 2007.2:

- + 16.0% Schweiz
- + 20.5% Grossstädte
- + 15.2% Mittelzentren

Marktübersicht

	Mieten 2016	Mieten 2017	Prognose	Angebots- ziffer 2016	Angebots- ziffer 2017	Baugesu- che 2016	Baugesu- che 2017
MWG	-1.6%	-0.5%	-0.9%	7.1%	6.8%	20.5	20.0
Büro	1.6%	-0.4%	-0.4%	7.0%	6.9%	2.5	2.6
Verkauf	-4.7%	-0.7%	-2.5%	1.6%	1.8%	0.4	0.4

Jeweils 2. Quartal (ausser Prognose: bezieht sich auf die erwartete Mietpreisentwicklung im gesamten 2017)

Preise: Angebotspreisindex (Veränderung zum Vorjahresquartal)

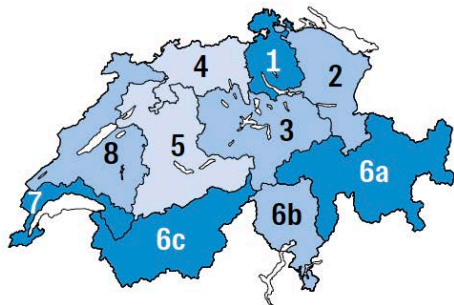
Angebotsziffer: Ausgeschriebene Flächen/Objekte im Verhältnis zum Bestand

Baugesuche: Budgetierte Kosten in Milliarden Franken

Quelle: Wüest Partner

Wohnen: Mietpreisprognose 2017

Regionale Prognosen 2017



- Preisanstieg um 1.1% und mehr
- Preisanstieg um 0.6 bis 1.0%
- Stabilität oder Anstieg bis 0.5%
- Preisrückgang bis 0.5%
- Preisrückgang um 0.6 bis 1.0%
- Preisrückgang um 1.1% und mehr

Monitoring-Region

1 Zürich	-1.5%
1a Stadt Zürich	-1.5%
2 Ostschweiz	-0.8%
3 Innerschweiz	-0.9%
4 Nordwestschweiz	-0.1%
5 Bern	-0.2%
6 Südschweiz	-1.4%
6a Kanton Graubünden	-2.0%
6b Kanton Tessin	-0.9%
6c Kanton Wallis	-2.1%
7 Genfersee	-1.4%
7a Kanton Genf	-2.1%
8 Westschweiz	-0.8%

Schweizweite Prognose 2017

Preisentwicklung: Jährliche Veränderungsraten

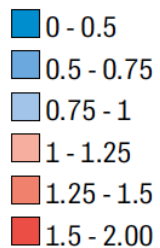
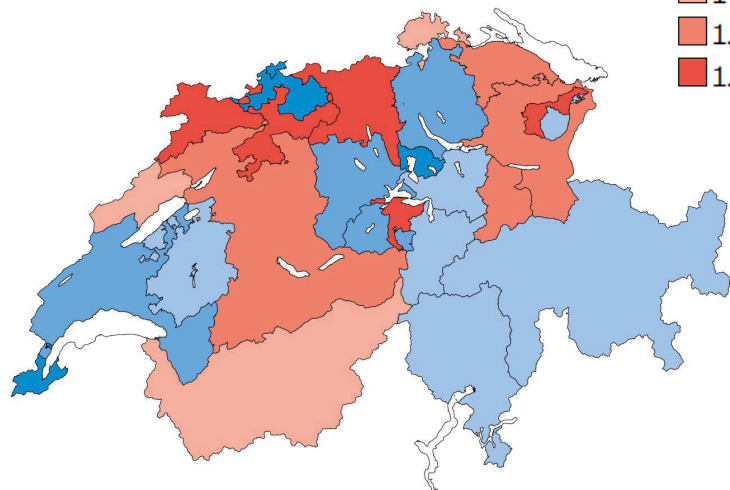
-0.9%

Quelle: Wüest Partner

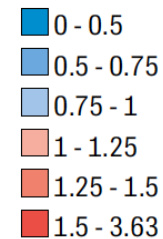
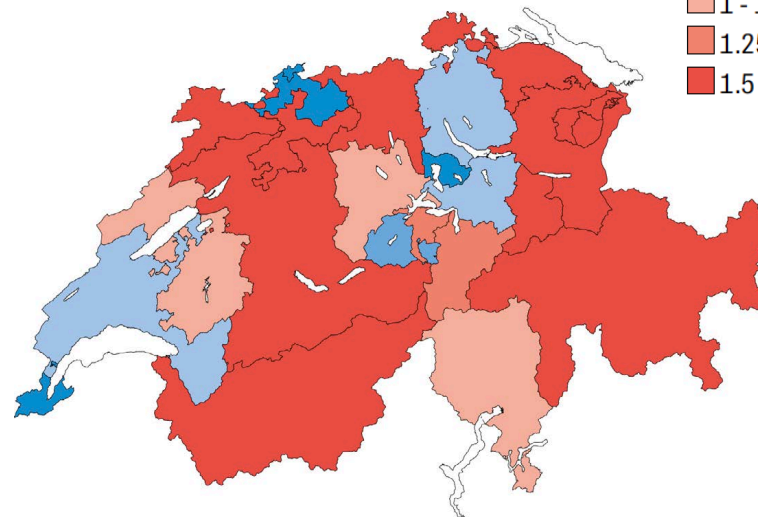
Wohnen: Leerstände

Leerwohnungsziffer nach Kantonen in Prozent

2012



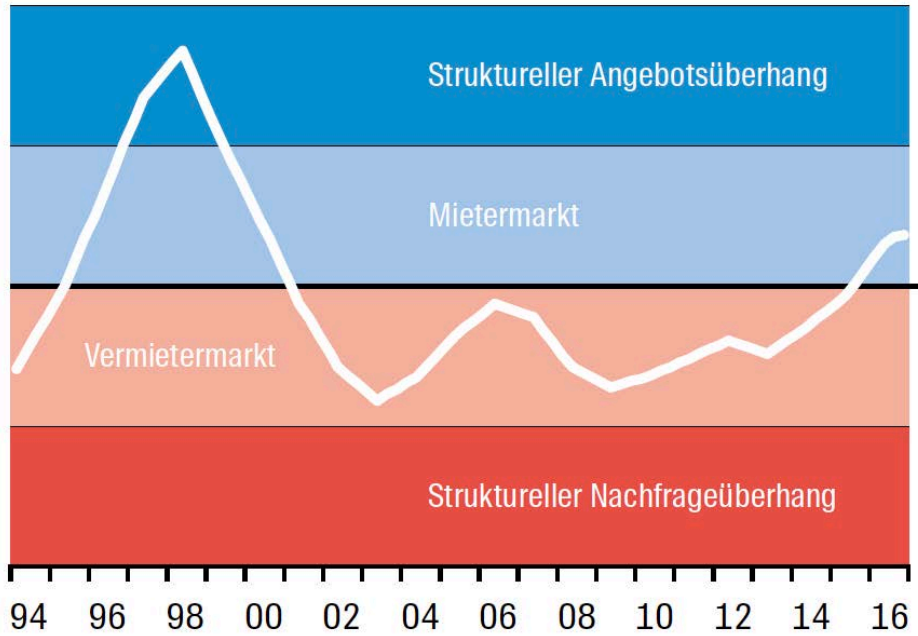
2016



Quelle: BFS

Trends Mietwohnungsmarkt

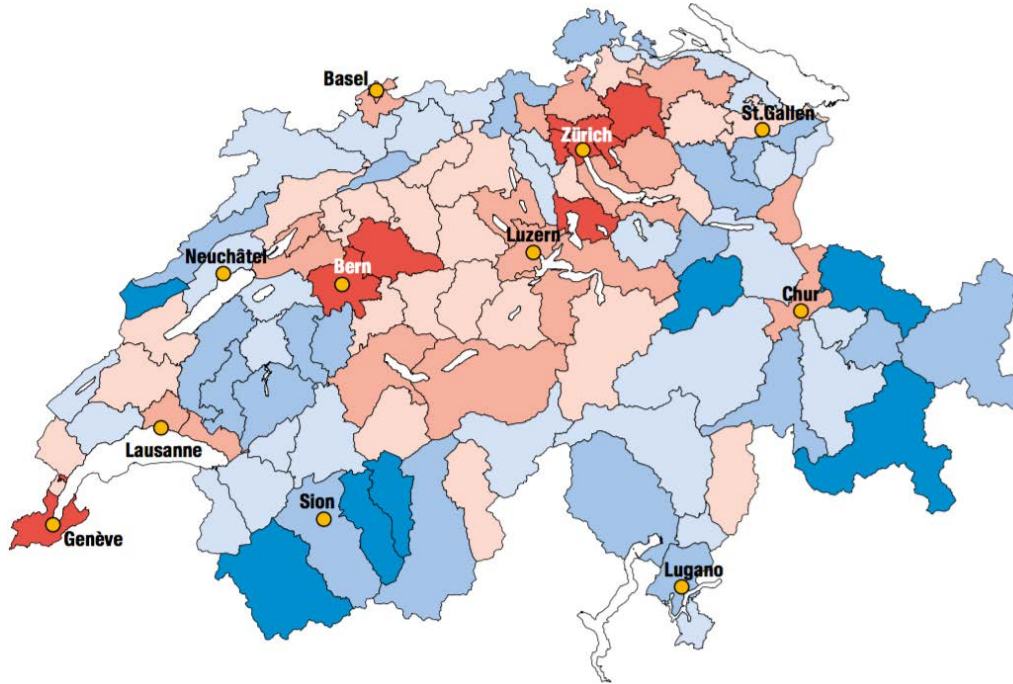
Stabilitätsindikator



Quelle: Wüest Partner

Trends Mietwohnungsmarkt

Regionaler Stabilitätsindikator

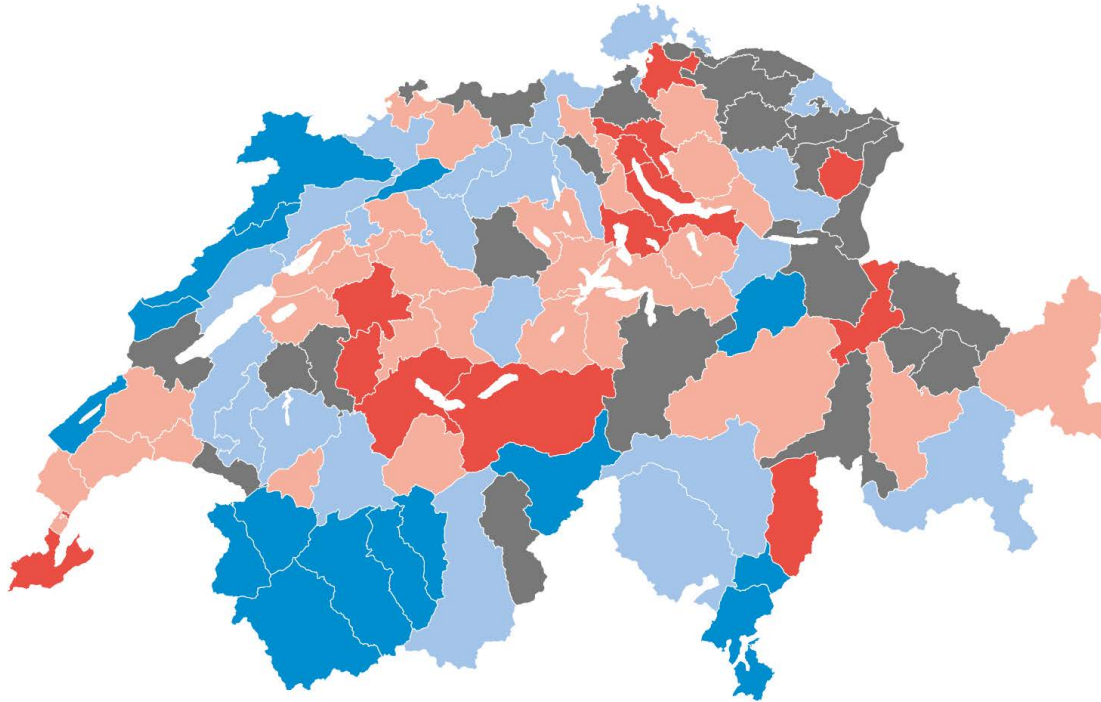


- Struktureller Nachfrageüberhang**
- Vermietermarkt**
- Tendenziell Vermietermarkt**
- Tendenziell Mietermarkt**
- Mietermarkt**
- Struktureller Angebotsüberhang**

Quelle: Wüest Partner

Marktanspannung Mietwohnungen

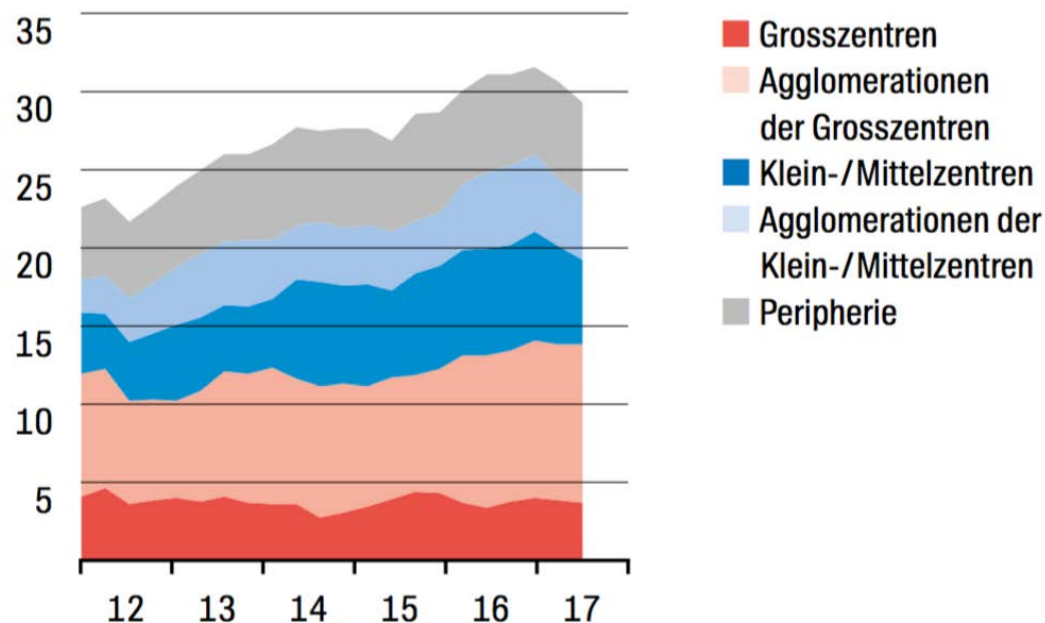
MS-Region



Quelle: Realmatch 360, Wüest Partner

Baumarkt

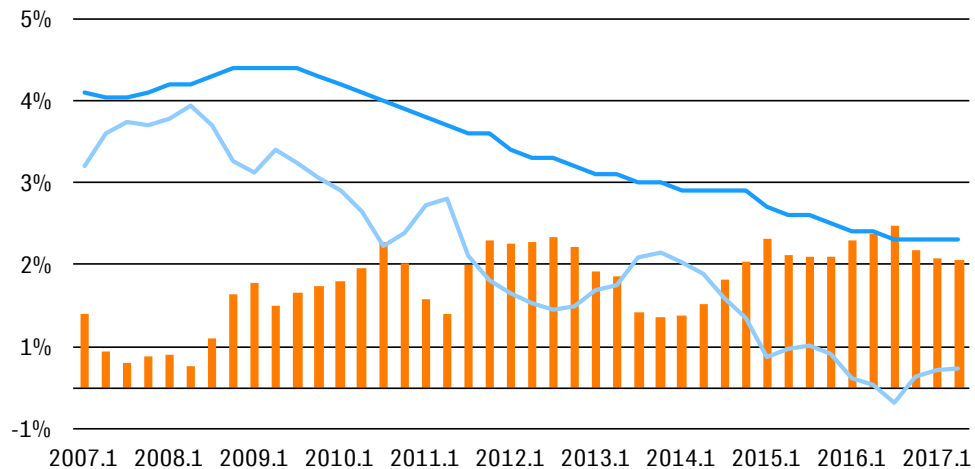
Mietwohnungen: Baubewilligungen für Neubauten
(Anzahl Wohneinheiten in 1000, gleitende Jahressummen)



Quellen: Baublatt Info-Dienst, Wüest Partner

Anlagedruck

Renditespread: Spitzenrenditen und Renditen für Bundesobligationen



- Yield spread
- Spitzenrenditen (netto): Mehrfamilienhäuser Zürich
- Bundesobligationen (20 Jahre)

Quellen: Wüest Partner, SNB

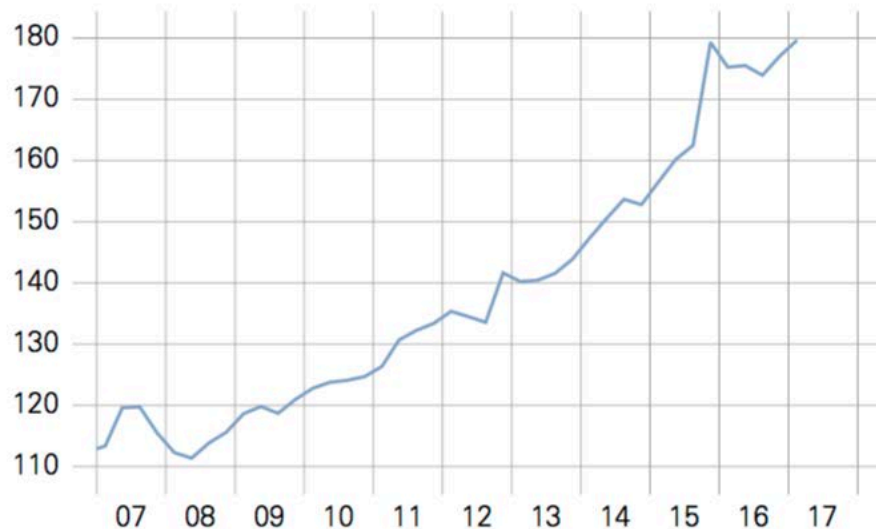
Finanzmarktbericht der SNB

PRICE INDEX RESIDENTIAL INVESTMENT PROPERTY

Hedonic transaction price index, in nominal terms

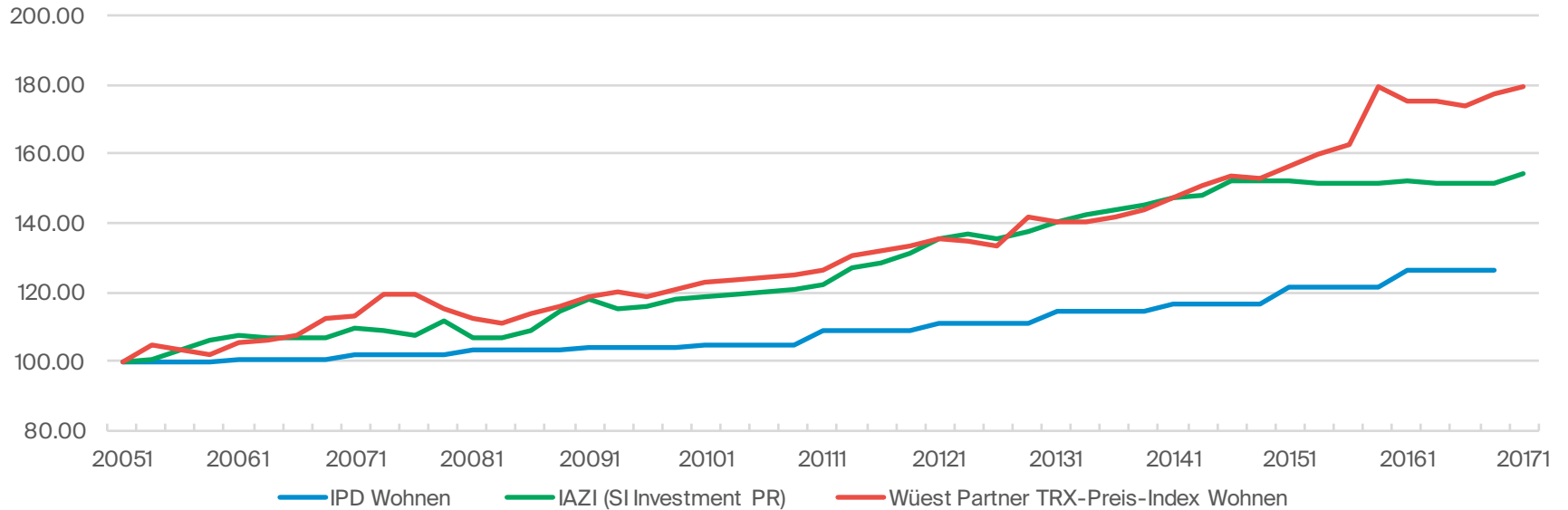
Q1 2005 = 100

Chart 13



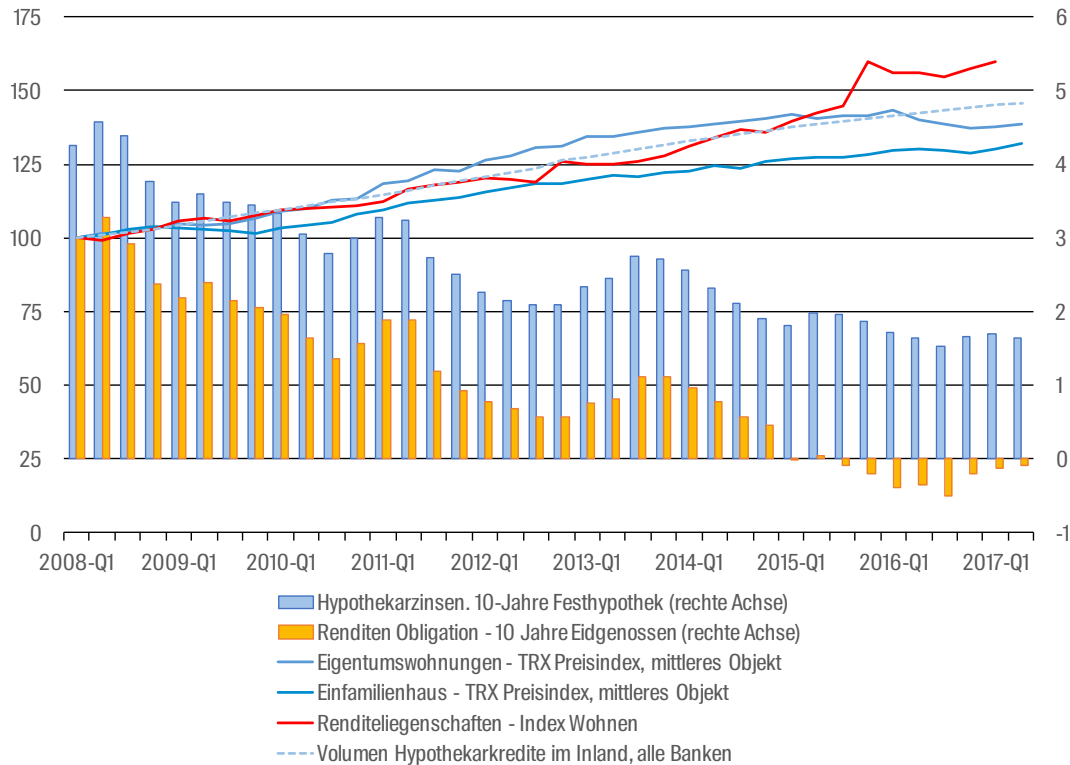
Quellen: Wüest Partner, SNB

Index für Renditeliegenschaften: Wohnen



Quellen: MSCI, IAZI, Wüest Partner,

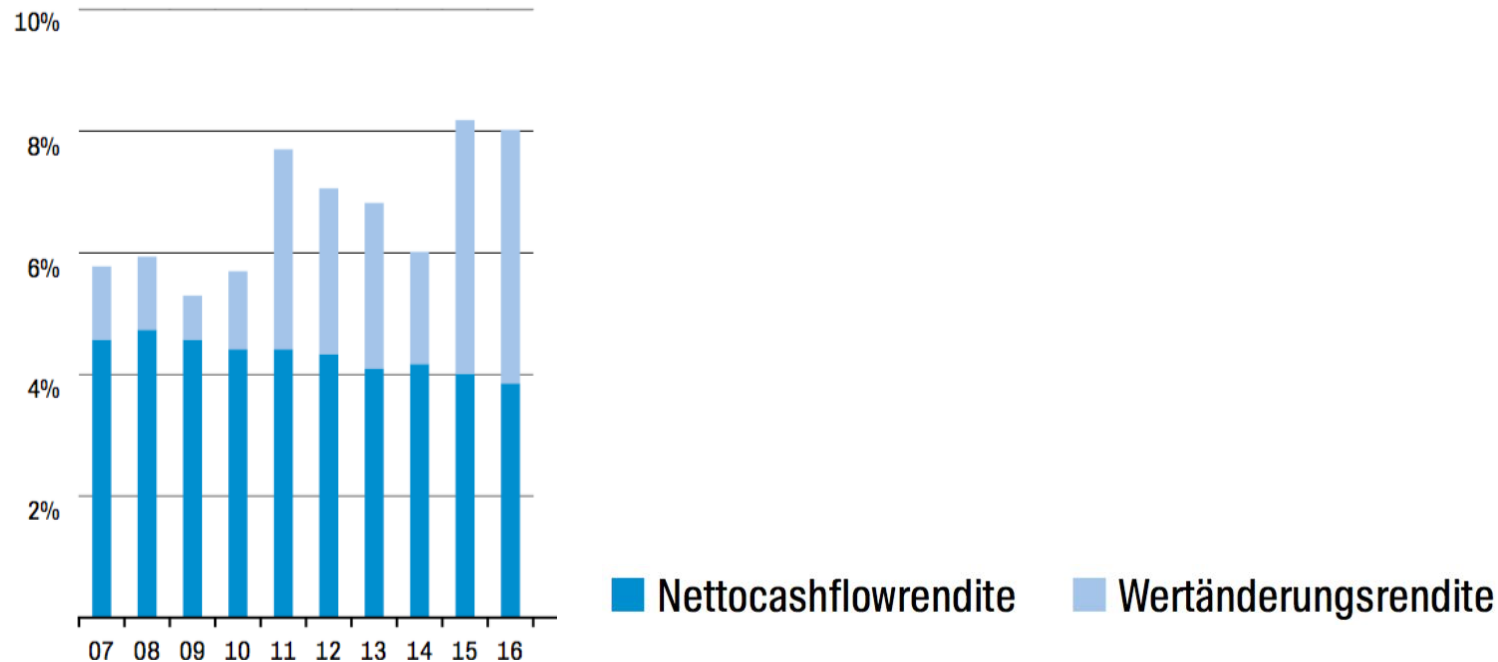
Immobilienpreise und Zinsen



Quellen: Wüest Partner, SNB

Renditen von Bestandesobjekten

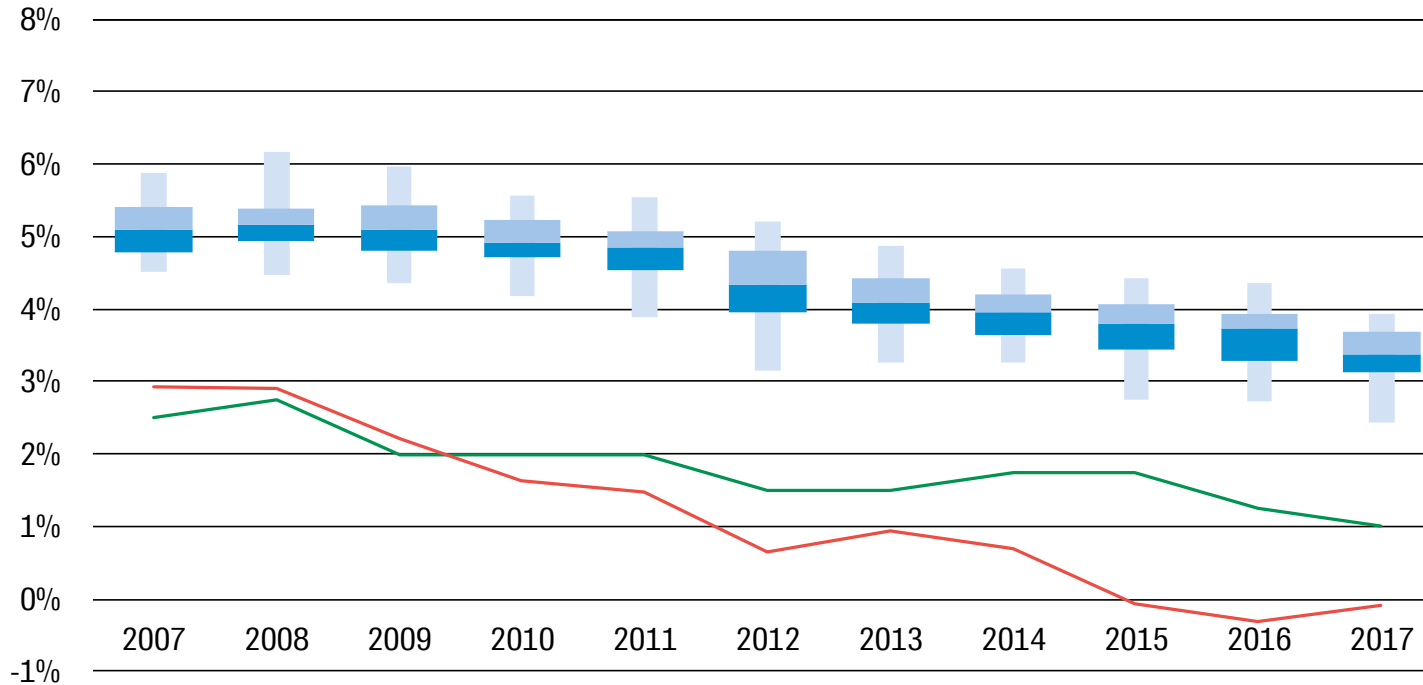
Direkte Immobilienanlagen: Wohnen



Quelle: MSCI, Wüest Partner

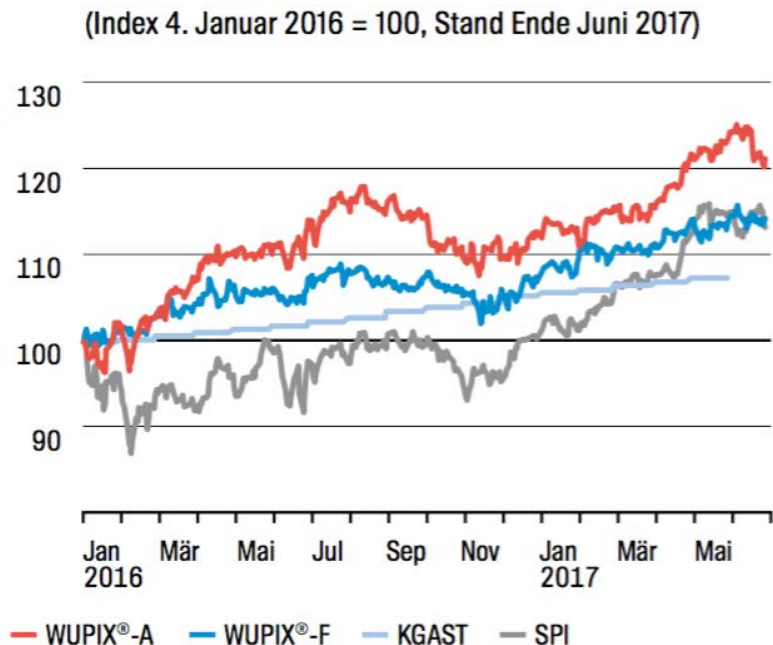
Auswertung Transaktionsdatenbank

Wohnobjekte: Nettoanfangsrenditen vor CAPEX, BVG-Mindestzinssatz und Rendite: 10-Jahres-Eidgenoss

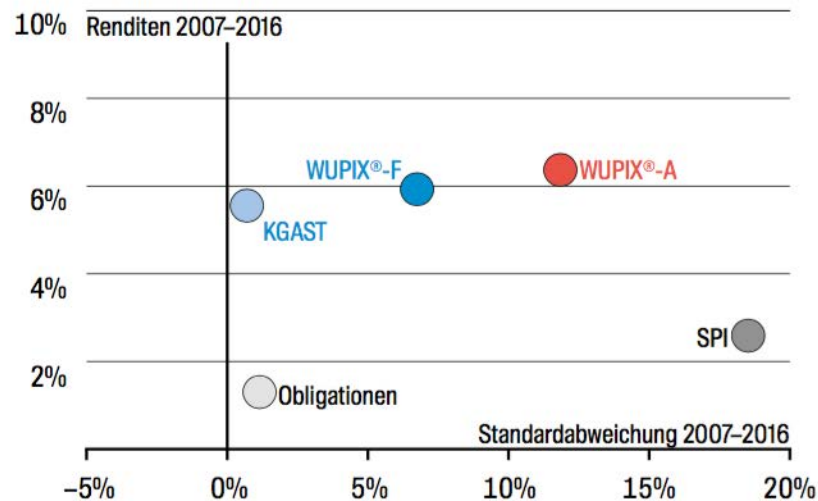


Quellen: BSV, SNB, Wüest Partner

Indirekte Immobilienanlagen: Performance



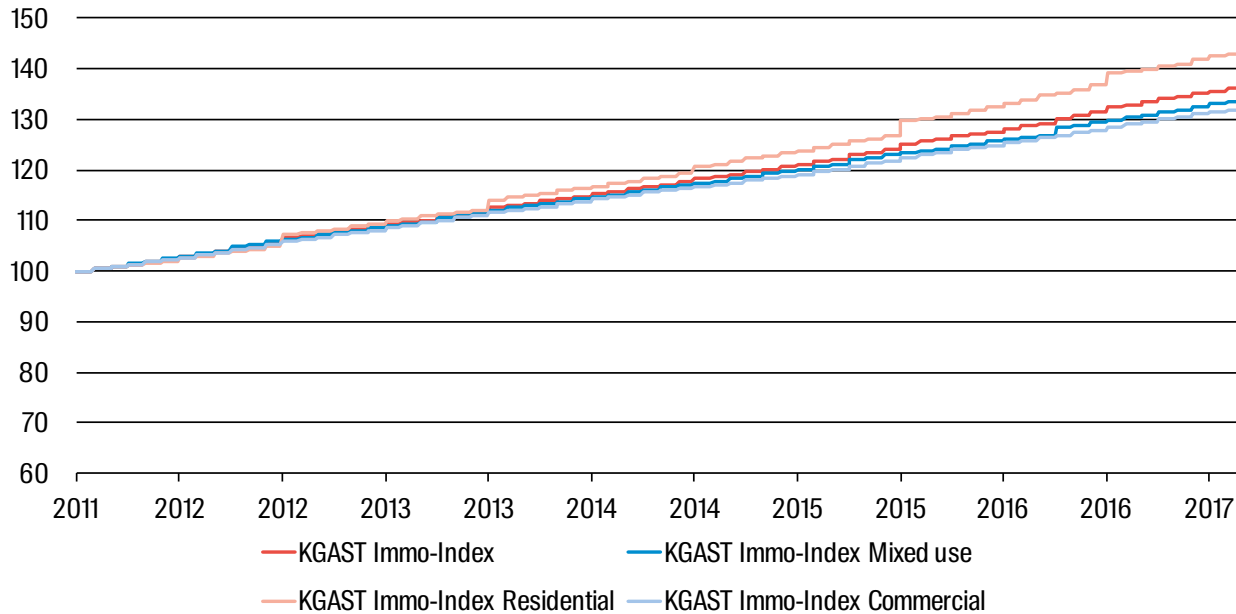
Indirekte Anlagen: Langfristige Gesamttrenditen (annualisiert 2007–2016) und Risiken (Standardabweichung; 2007–2016)



Quellen: Fundo, KGAST, Thomson Reuters, Wüest Partner

KGAST

Immo-Index und Subindizes



Quelle: KGAST

Exkurs: Reform Altersvorsorge 2020

Abstimmung am 24. September 2017

Senkung des Umwandlungssatzes

Erhöhung der Beiträge

Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehe ich Ihnen
gerne zur Verfügung.

Andreas Ammann

T +41 44 289 90 00

andreas.ammann@wuestpartner.com

Wüest Partner AG

Alte Börse

Bleicherweg 5

8001 Zürich

Schweiz

wuestpartner.com

