

Immobilienmarkt Schweiz

IAZI
CIFI



Preiseinbruch oder Normalisierung?

12.01.2023

Prof. Dr. Donato Scognamiglio

Agenda

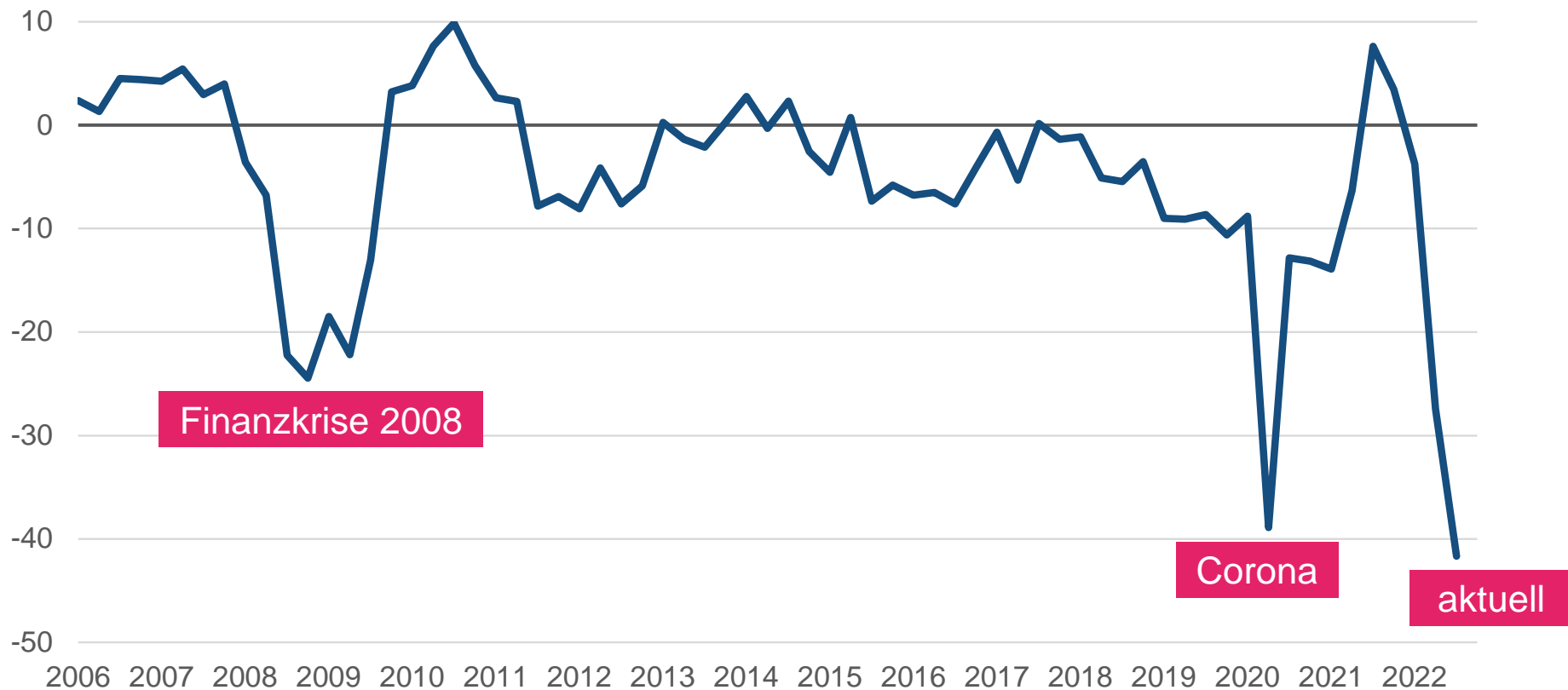
- › Umfeld
- › Wohneigentum
- › Renditeliegenschaften
- › Marktausblick

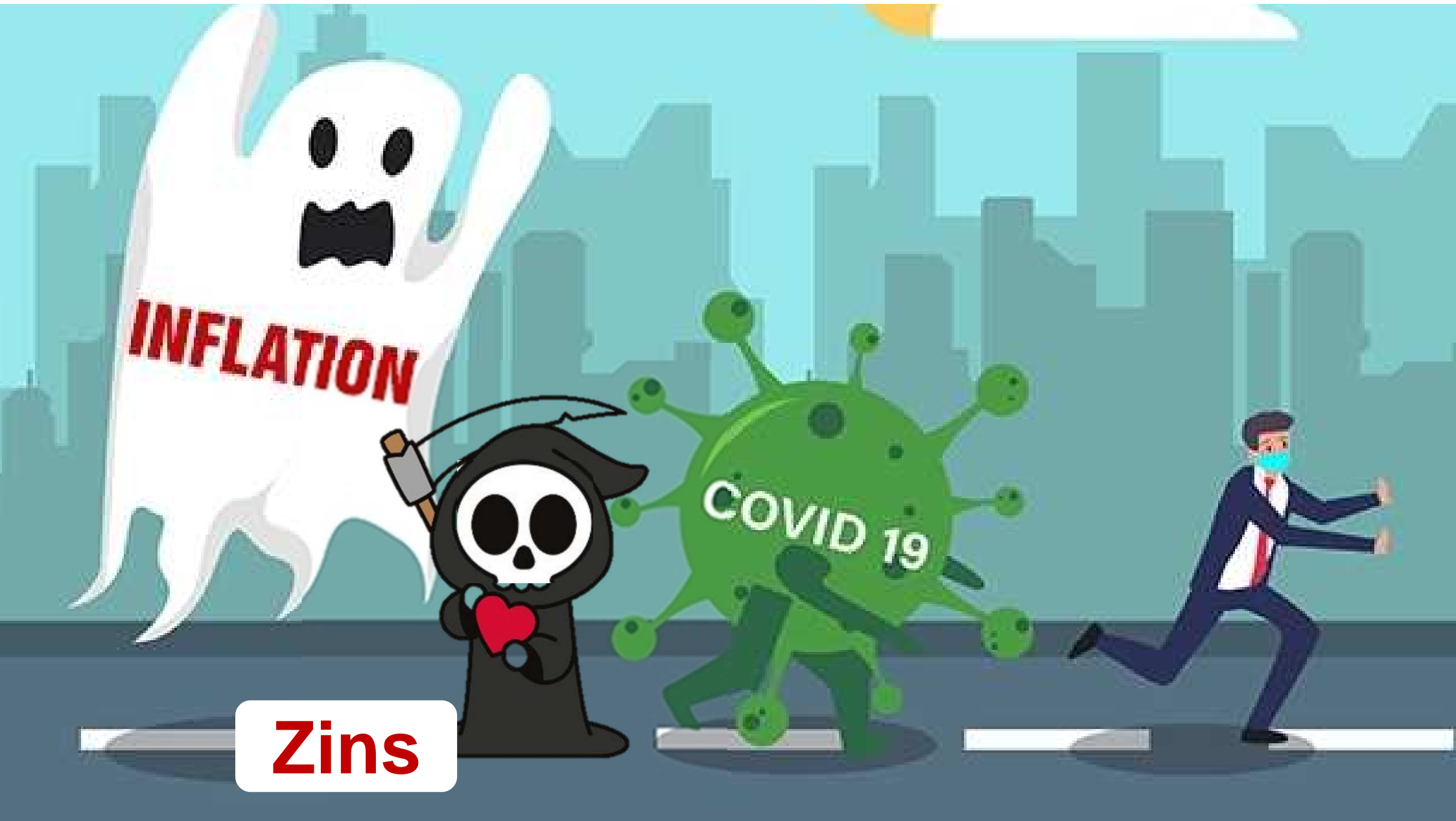
1

Wirtschaftliches Umfeld

Konsumentenstimmung auf Rekordtief

Umfrage-Index auf tiefstem Stand seit Beginn im Jahr 1972





Zins

Inflation Eurozone
(Dezember 2022, gegenüber Vorjahr):

9,2%



Über uns

Wir bei der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgen dafür, dass die Preise im Euroraum stabil bleiben. Warum wir das tun? Damit Sie mit Ihrem Geld morgen noch genauso viel kaufen können wie heute.

Außerdem tragen wir dazu bei, dass das europäische Bankensystem sicher und robust ist. Damit soll gewährleistet werden, dass Ihr Geld bei der Bank sicher ist.

*Wir sorgen für stabile
Preise und sicheres Geld*

Quelle: www.ecb.europa.eu

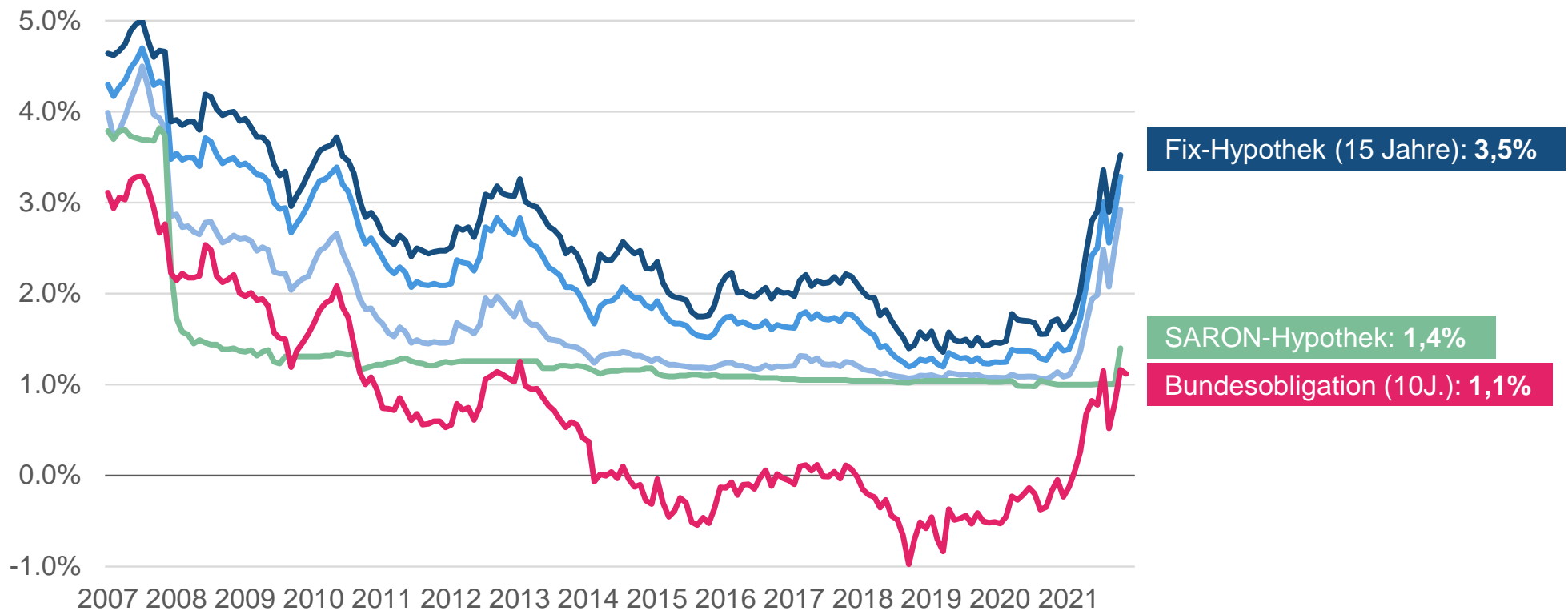
SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK

ZINSSCHRITTE



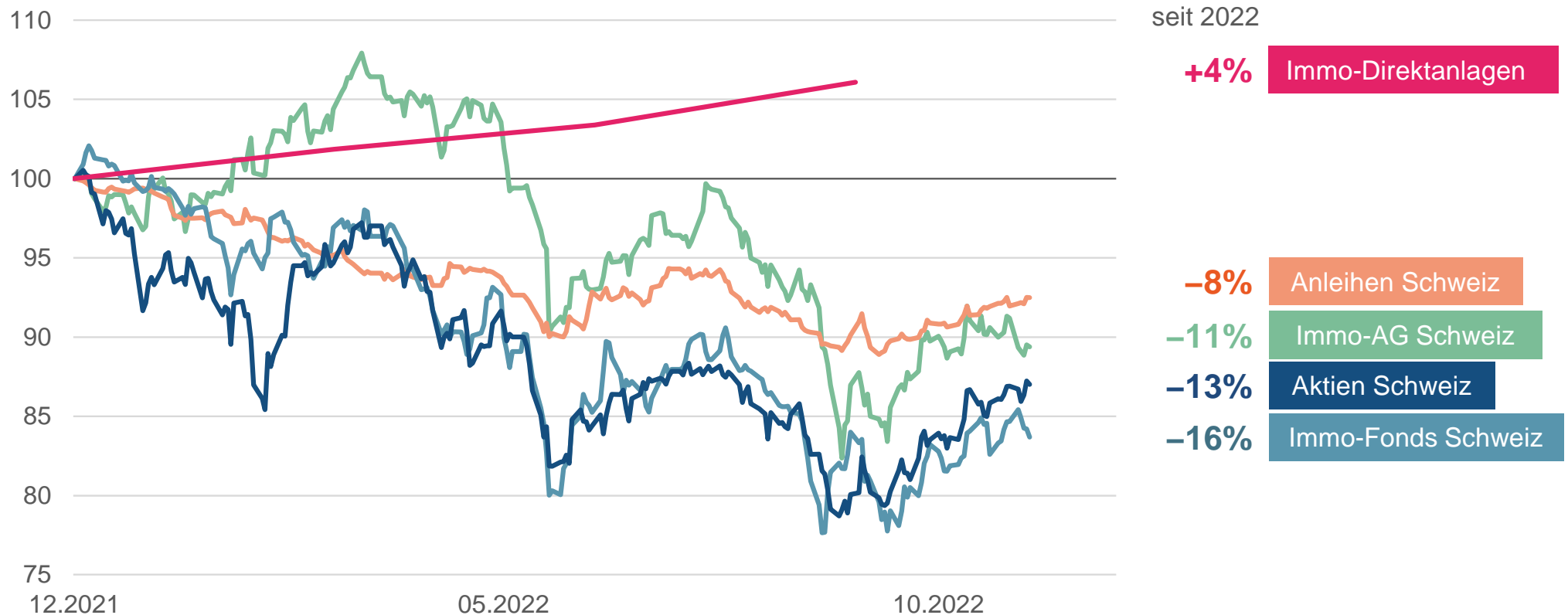
Zinsen für Fix-Hypotheken steigen

Wie reagieren die Immobilienwerte?



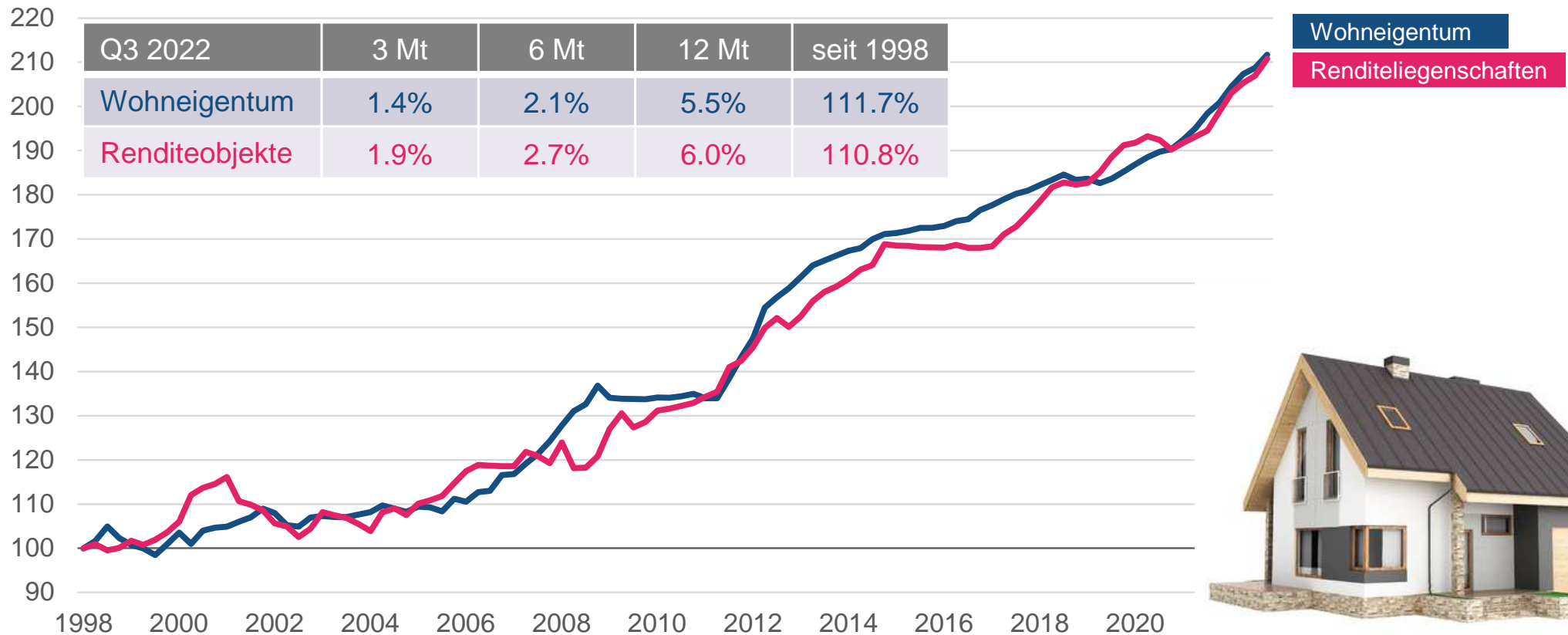
Korrekturen bei indirekten Immo-Anlagen

Performance/Total Return (Index 100 = 01.01.2022)



Transaktionspreise steigen nochmals

Abkühlung zeichnet sich jedoch ab

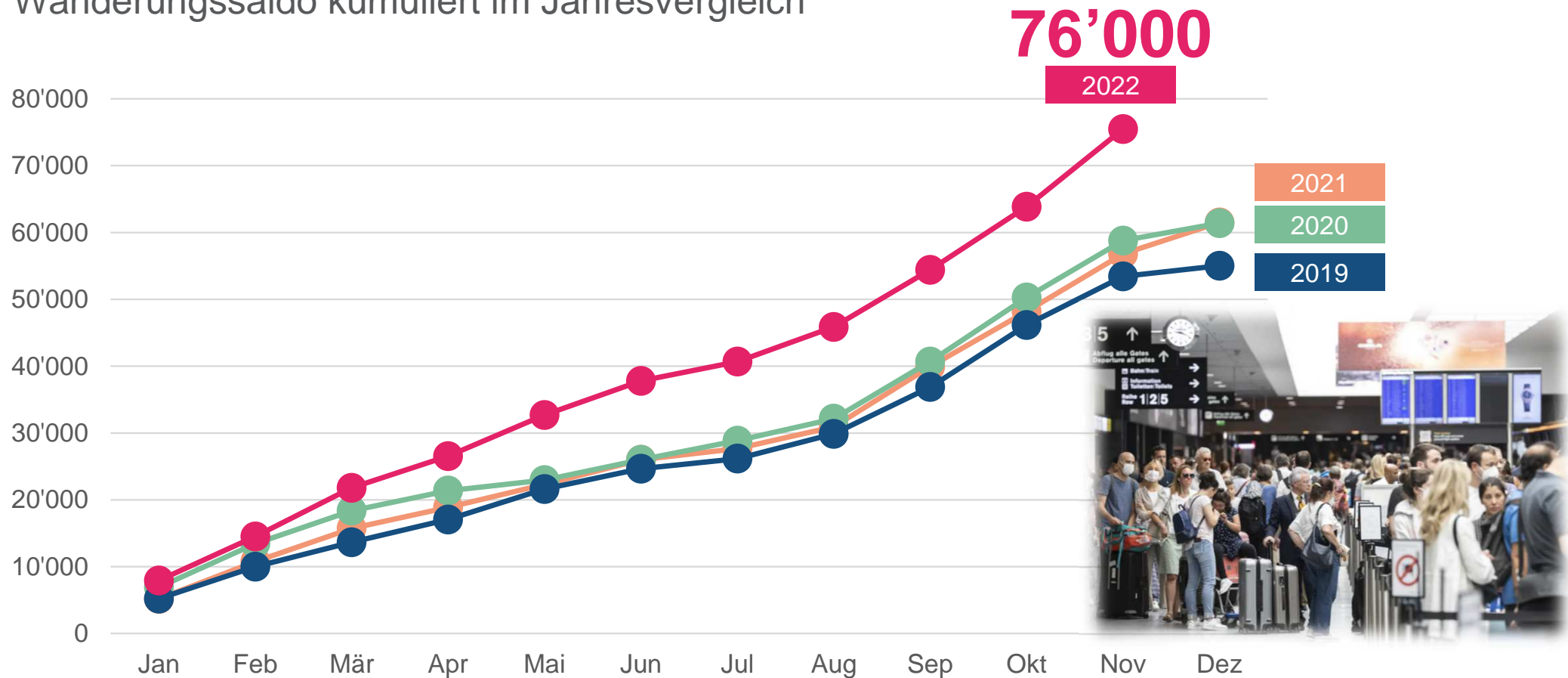


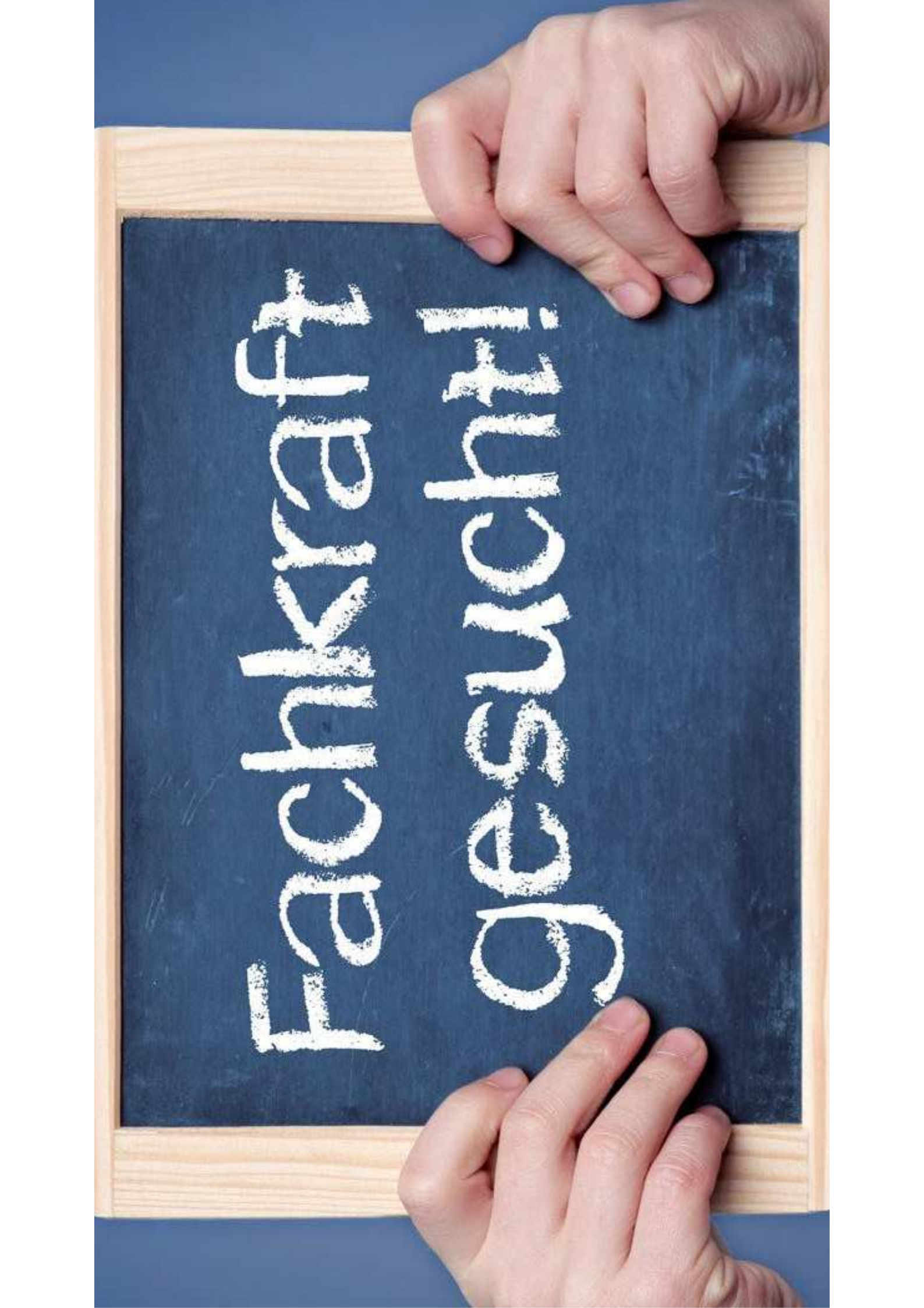
Automatisierte Passkontrolle e-Passport Control



Preis-Stütze I: Starke Zuwanderung

Wanderungssaldo kumuliert im Jahresvergleich

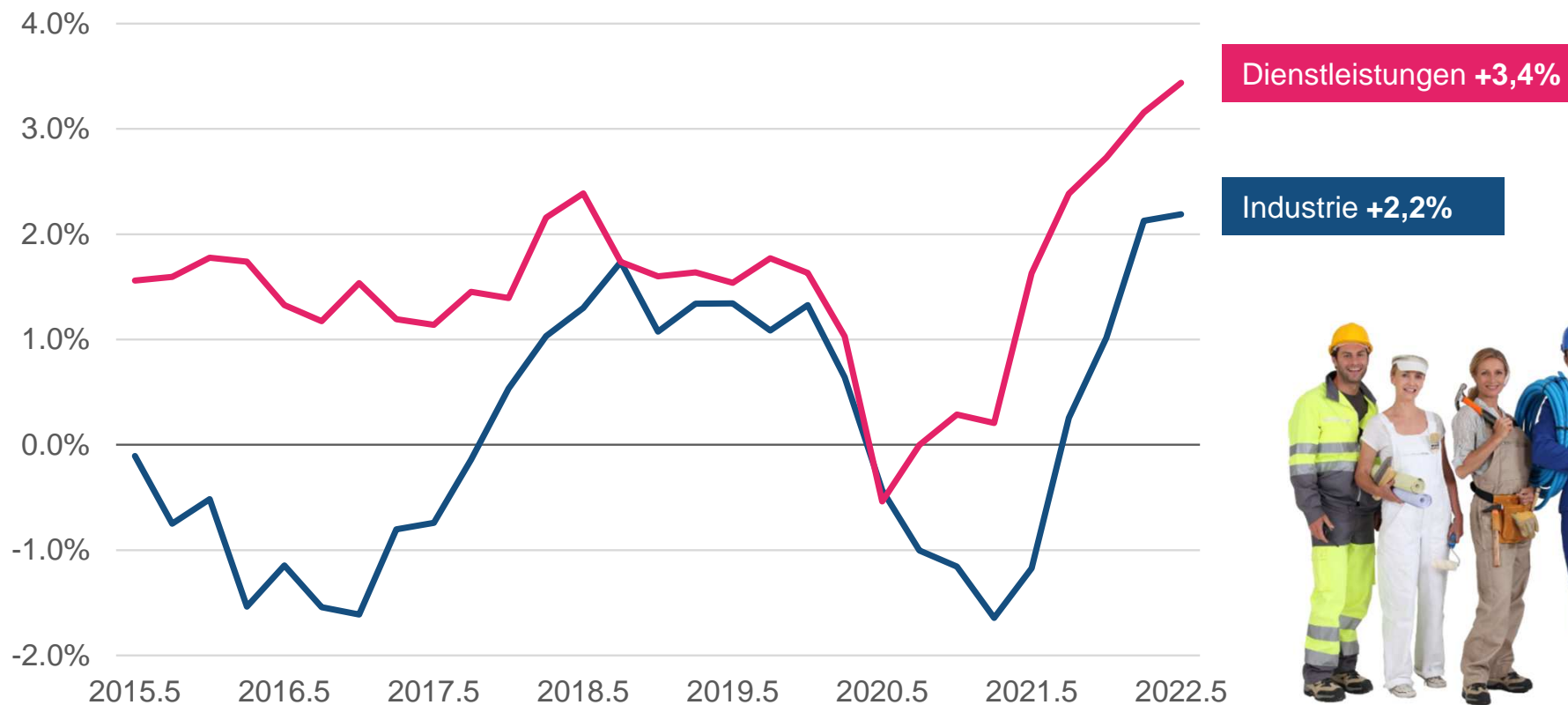




Fachkraft
gesucht!

Preis-Stütze II: Dynamischer Arbeitsmarkt

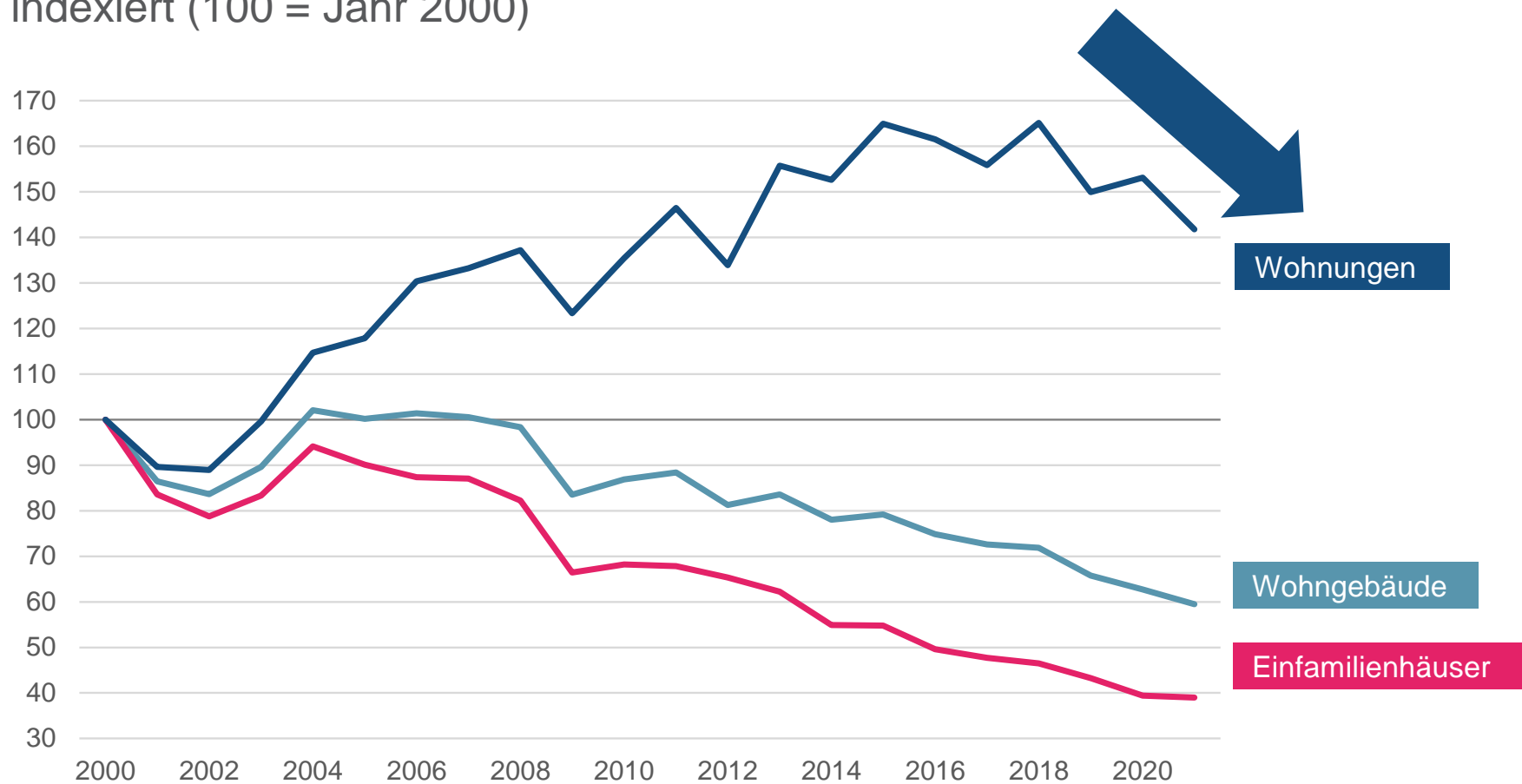
Jobwachstum +3,2%; 130'000 offene Stellen





Preis-Stütze II: Rückläufige Neubautätigkeit

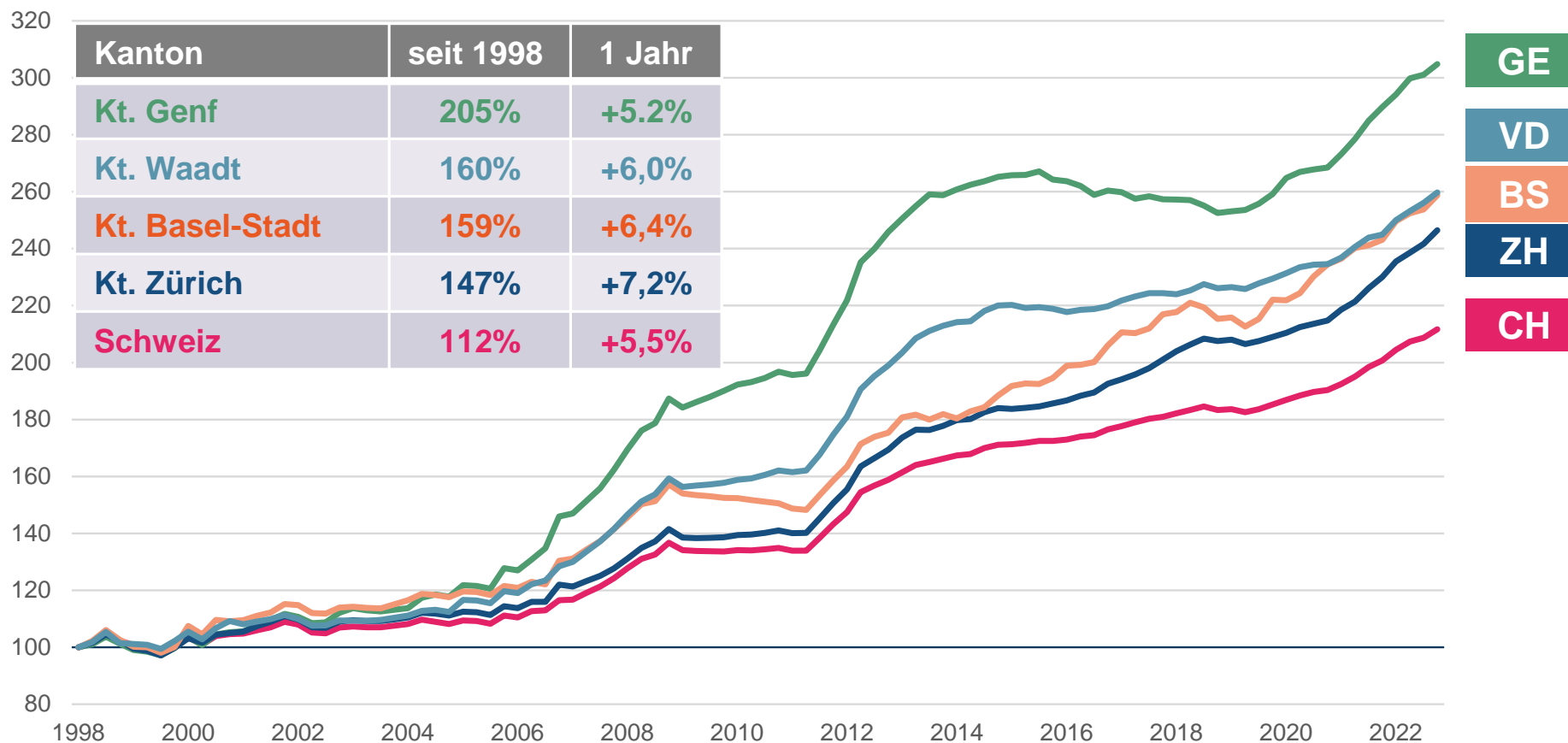
indexiert (100 = Jahr 2000)



2 | Wohneigentum

Preisentwicklung Wohneigentum

Transaktionspreisindex Kantone (1998 = 100)





GEIMPFT



GETESTET

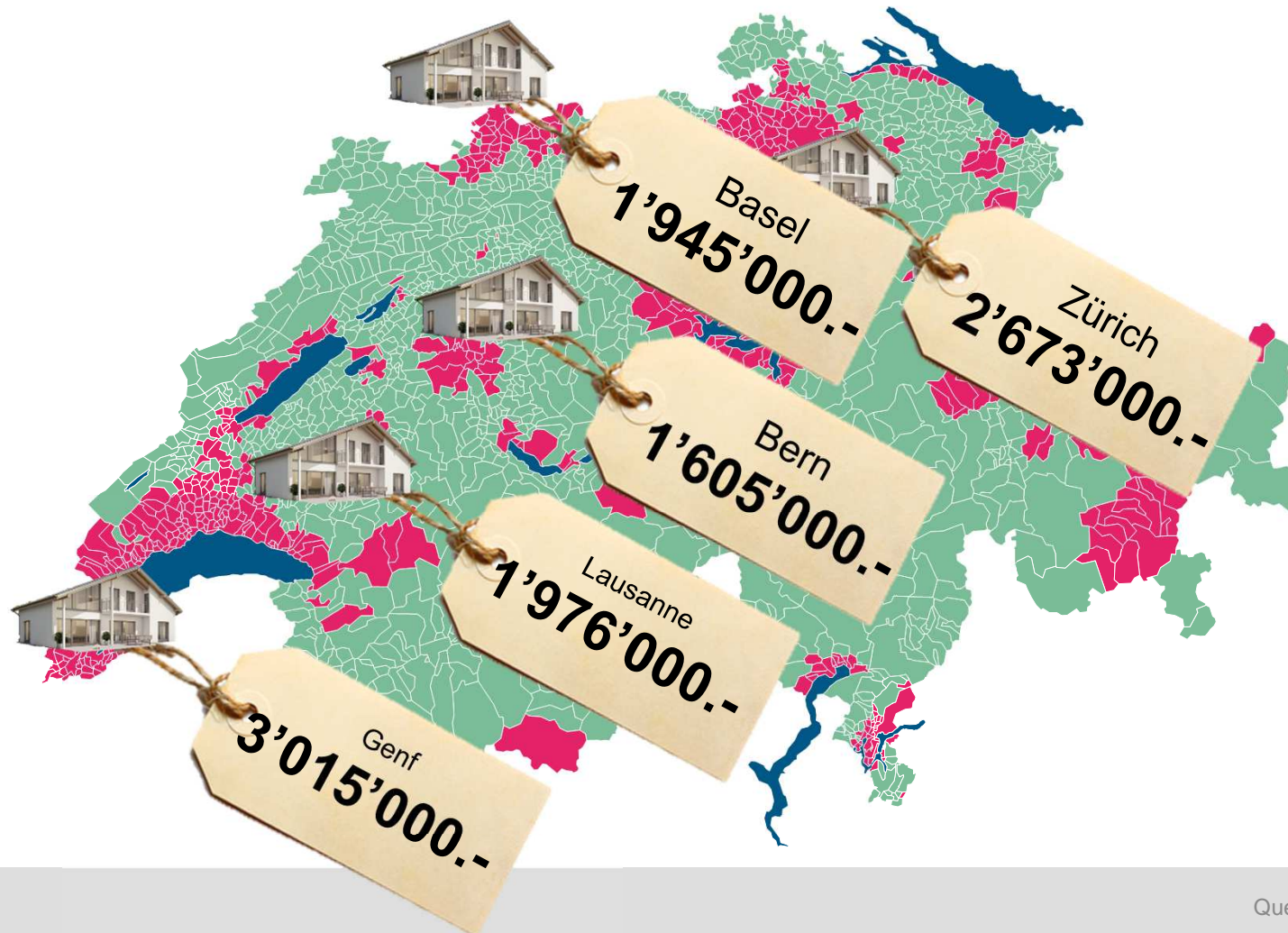
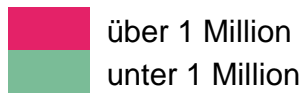


GENESEN



Wo gibt's ein Haus unter 1 Mio. Franken?

in CHF

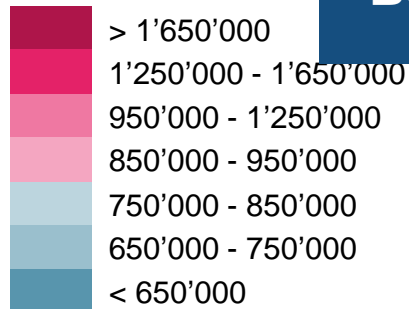


**Eigenschaften
Musterhaus**
freistehend
10-jährig
Bauqualität gut
Zustand gut
140 m²
2 Bäder



Was ein typisches Einfamilienhaus kostet

in CHF



Benötigtes Minimaleinkommen für Finanzierung

Zürich
2'673'000.-

Zürich:
32'000.-/Monat

Bern
1'605'000.-

Bern:
19'000.-/Monat

Lausanne
1'976'000.-

Genf
3'015'000.-

Genf:
36'000.-/Monat

**Eigenschaften
Musterhaus**
freistehend
10-jährig
Bauqualität gut
Zustand gut
140 m²
2 Bäder



Bern

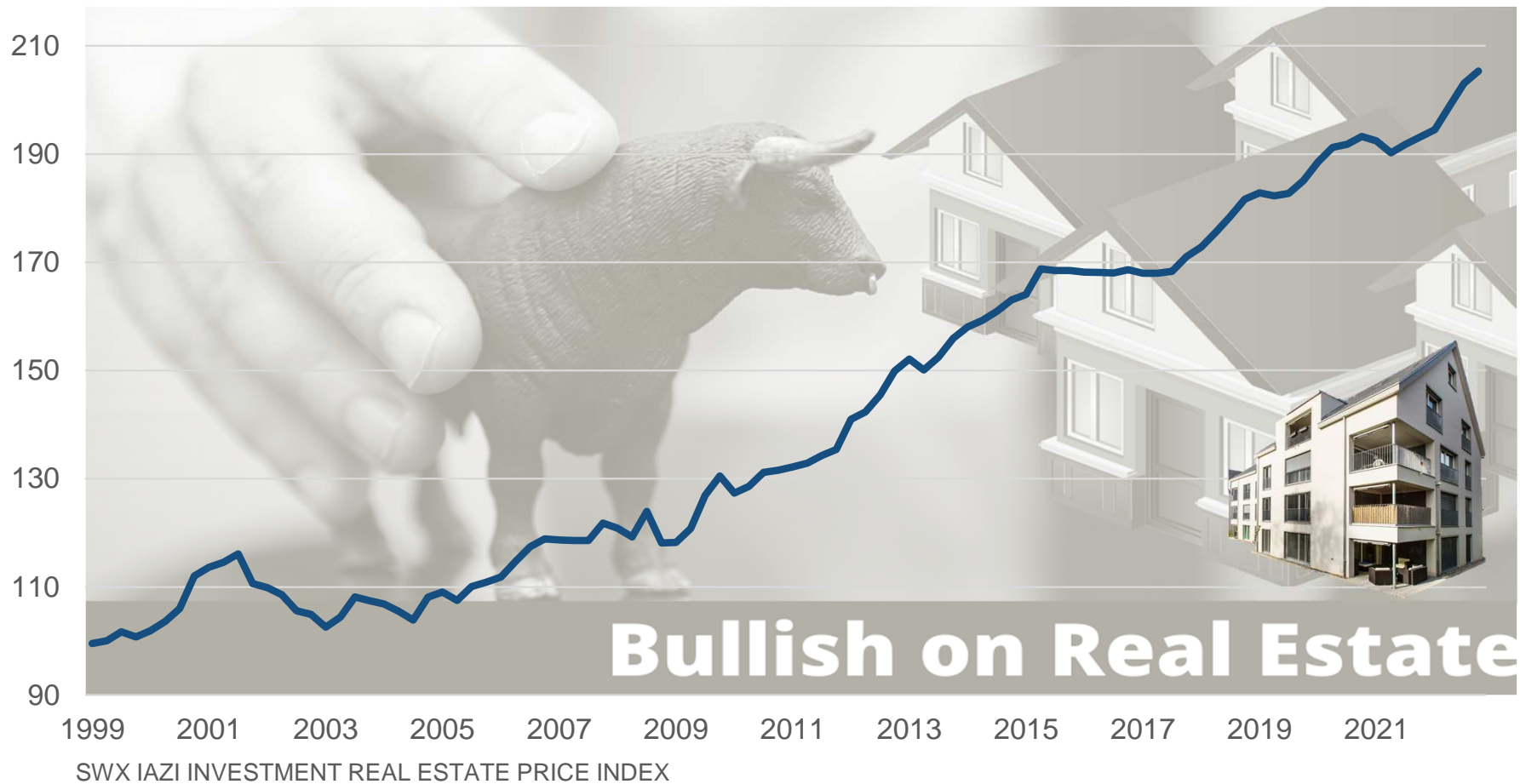
Zürich

Genf



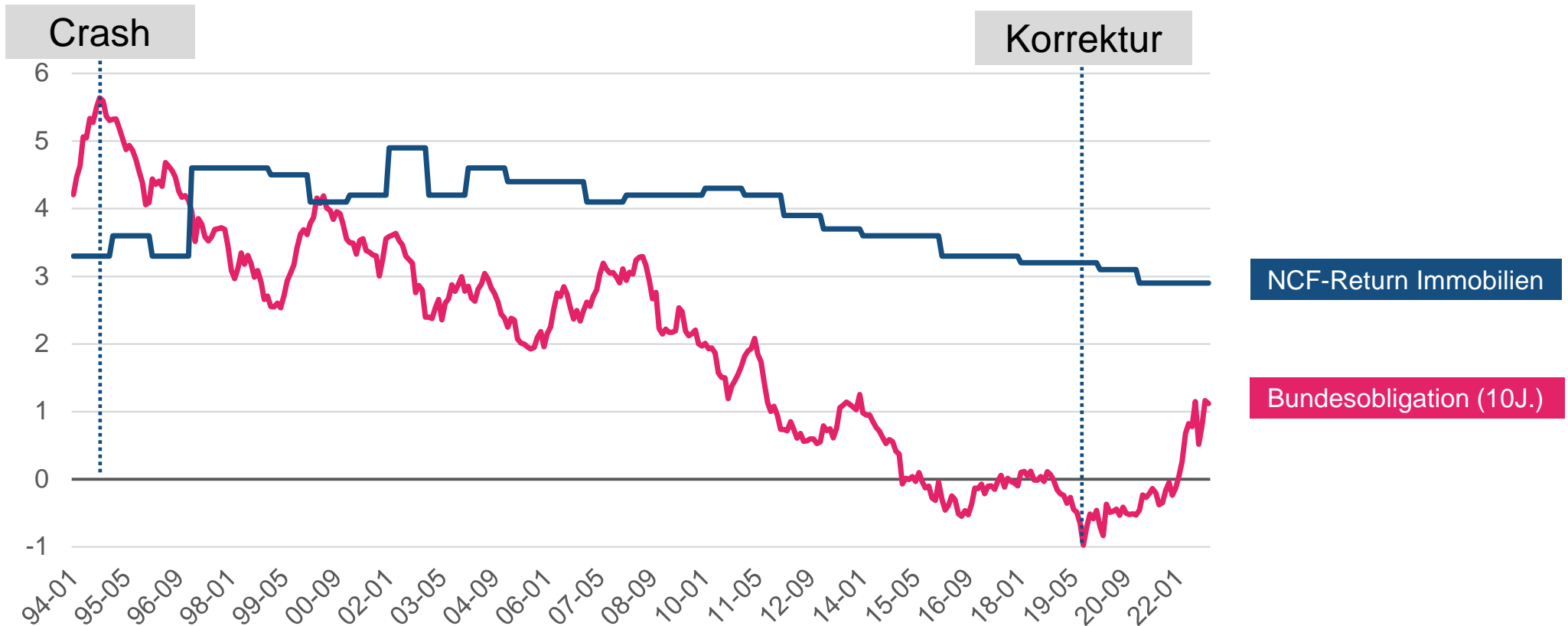
3 | Renditeliegenschaften

Mehrfamilienhauspreise – Boom forever?



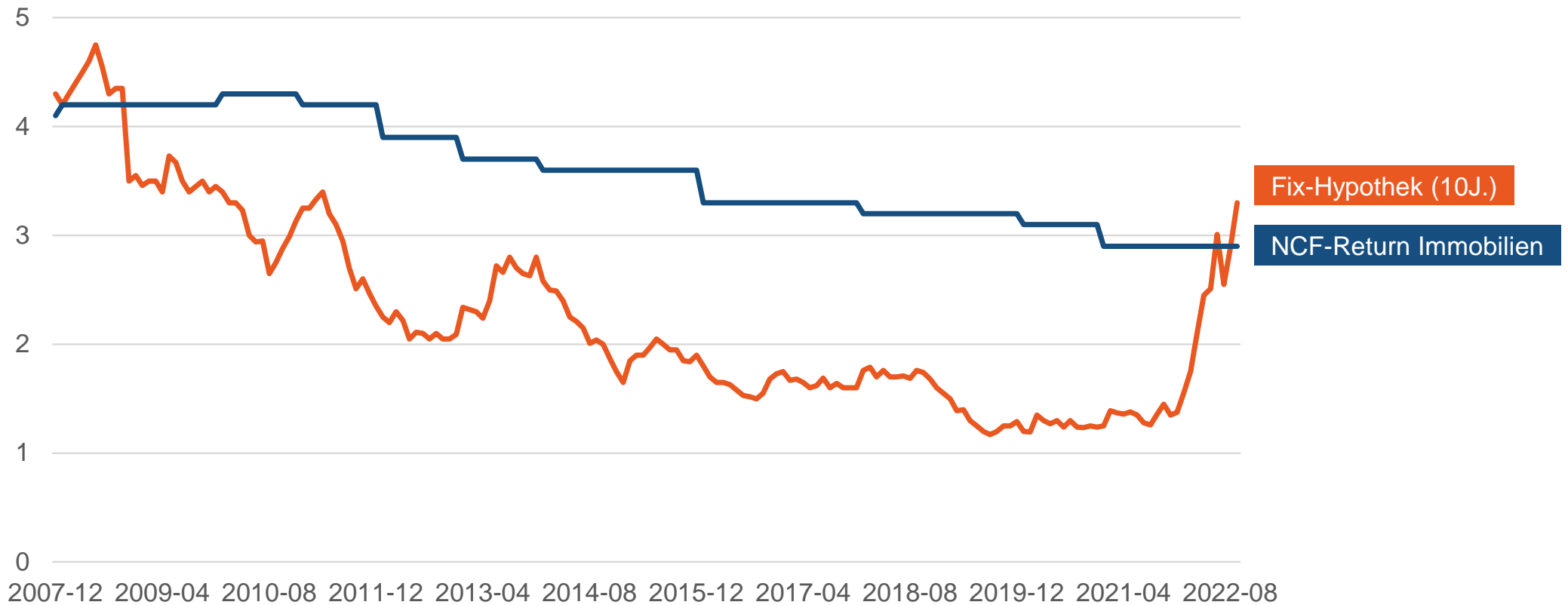
Spread Immobilien vs. Obligationen

Differenz schrumpft (in %)



NCF-Return vs. Hypotheken

in %



Marktwerte: Effekt Zinsen & Inflation



Anfang 2022	
Miete	300'000
Kapitalisierung	3%
Marktwert	10'000'000

Nach SNB Entscheid		
Zinsen + 1%	Referenzzins	Inflationserwartung 1%
	von 1.25% auf 2.25%	40% Überwälzung p.a.
	12% mehr Miete	Wachstum Miete p.a.
300'000	336'000	0.40%
4%	4%	4%
7'500'000	8'400'000	9'370'667
Wertverlust		-6%

BVV2 Verordnung – löst Quote Krise aus?

Berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge. V

831.441.1

Art. 55¹⁸⁷ Kategoriebegrenzungen (Art. 71 Abs. 1 BVG)

Für die einzelnen Anlagekategorien gelten bezogen auf das Gesamtvermögen folgende Begrenzungen:

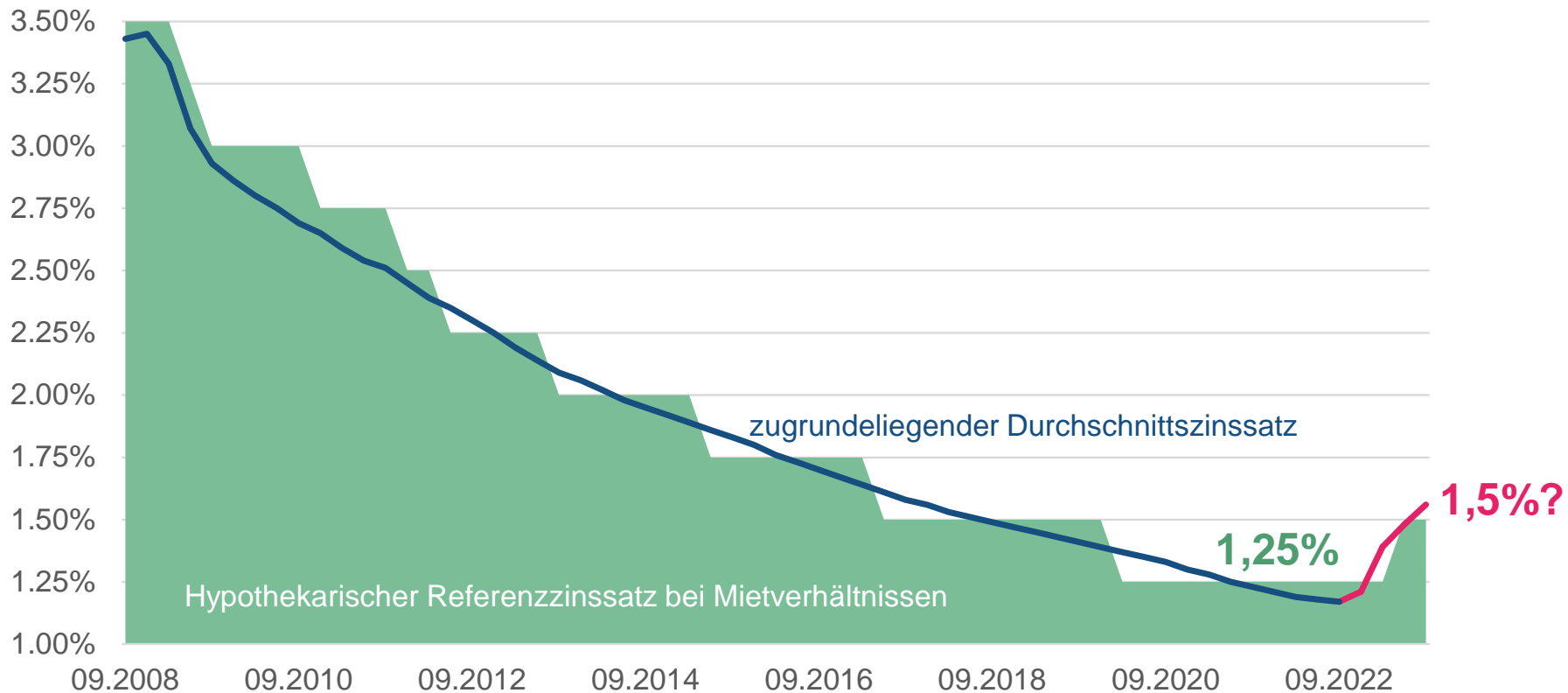
- a.¹⁸⁸ 50 Prozent: für schweizerische Grundpfandtitel auf Immobilien, Bauten im Baurecht sowie Bauland; diese dürfen höchstens zu 80 Prozent des Verkehrswertes belehnt sein; Pfandbriefe werden wie Grundpfandtitel behandelt;
- b. 50 Prozent: für Anlagen in Aktien;
- c. 30 Prozent: für Anlagen in Immobilien, wovon maximal ein Drittel im Ausland;
- d. 15 Prozent: für alternative Anlagen;
- e. 30 Prozent: für Fremdwährungen ohne Währungssicherung;
- f.¹⁸⁹ 10 Prozent: für Anlagen in Infrastruktur;
- g.¹⁹⁰ 5 Prozent: für Anlagen nach Artikel 53 Absatz 1 Buchstabe d^{ter}.



**Quote:
max. 30%
Immobilien**

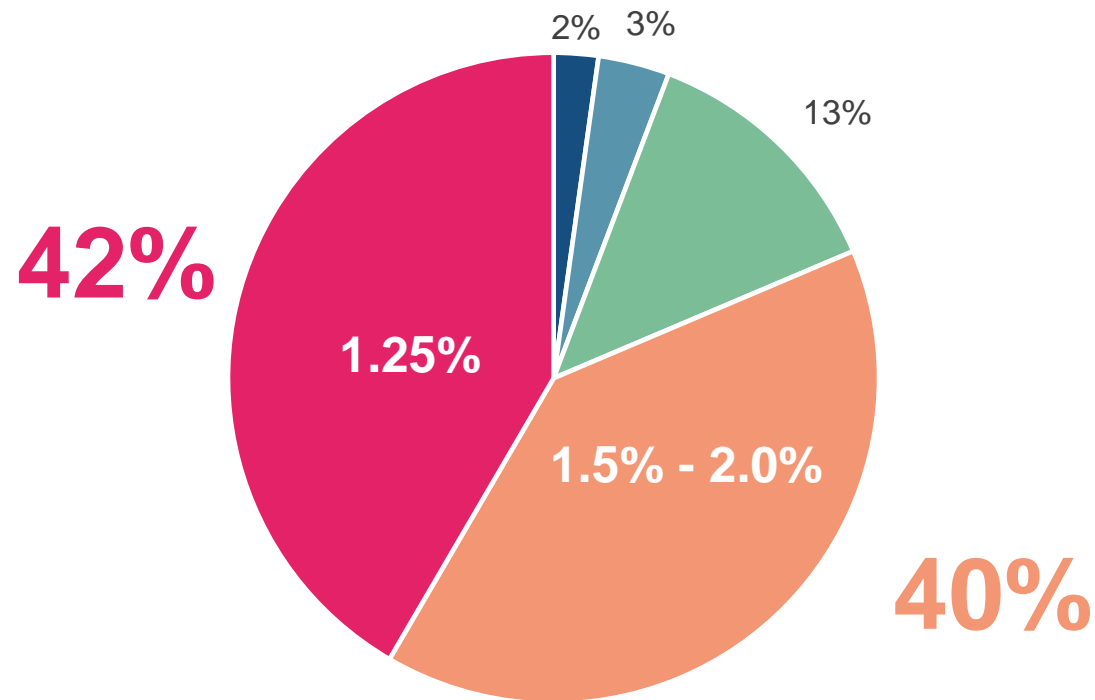
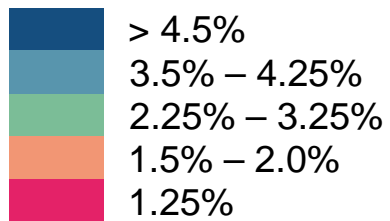
Referenzzinssatz dürfte 2023 steigen

Anhebung von 0.25 Prozentpunkten erlaubt Mieterhöhung bis 3%



60% der Mieten steigen nicht so rasch

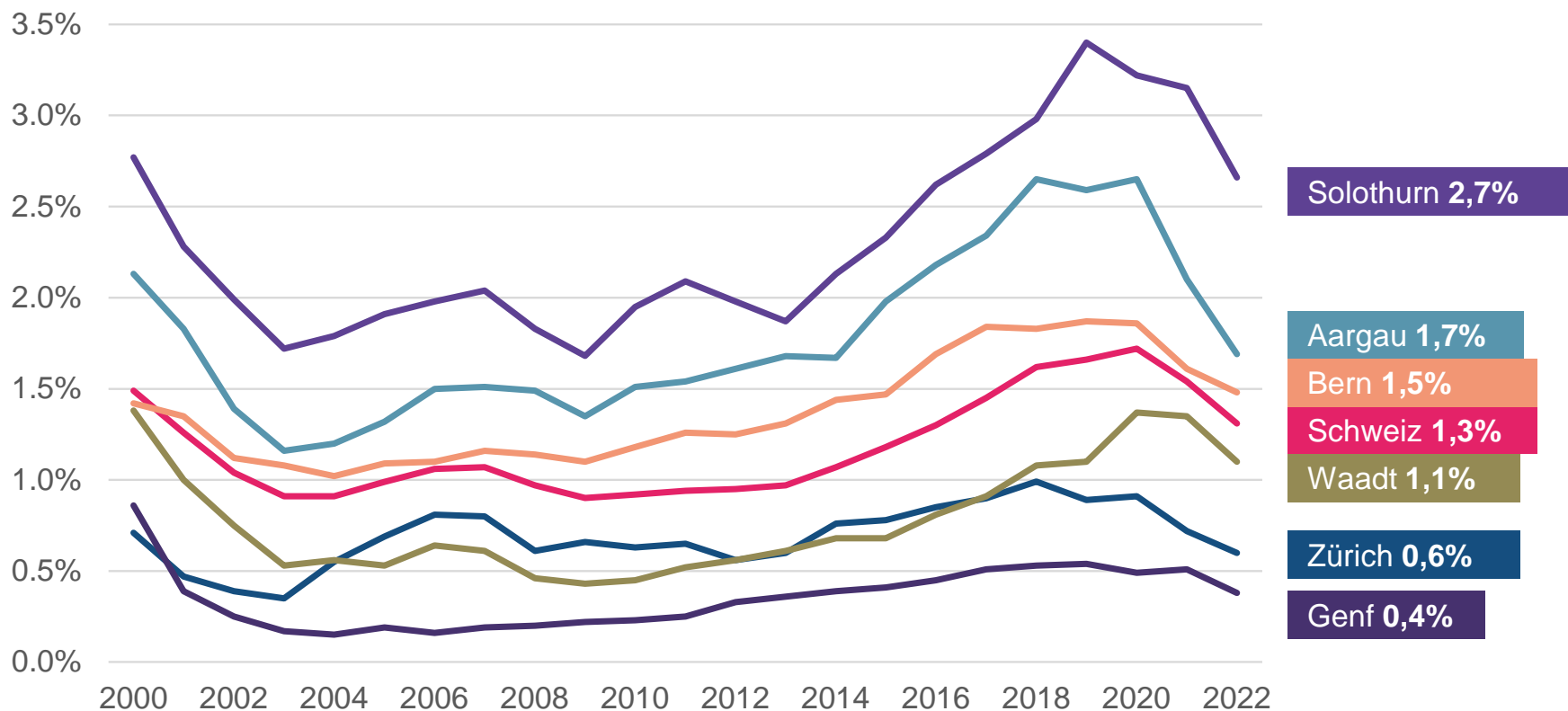
Referenzzinssatz



N: ca. 100'000 Mietverträge

Leerstand sinkt erneut deutlich

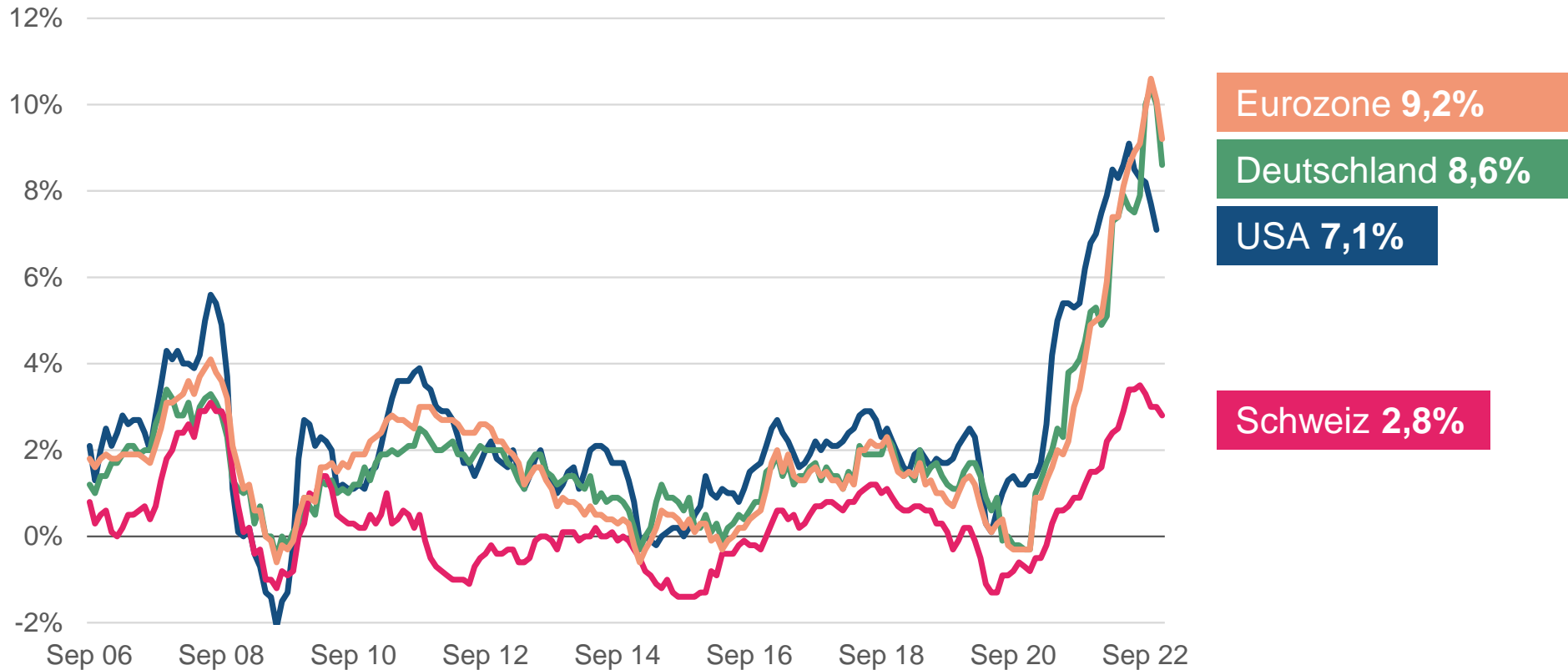
Leerwohnungsziffer: Wohnungsknappheit in einigen Kantonen



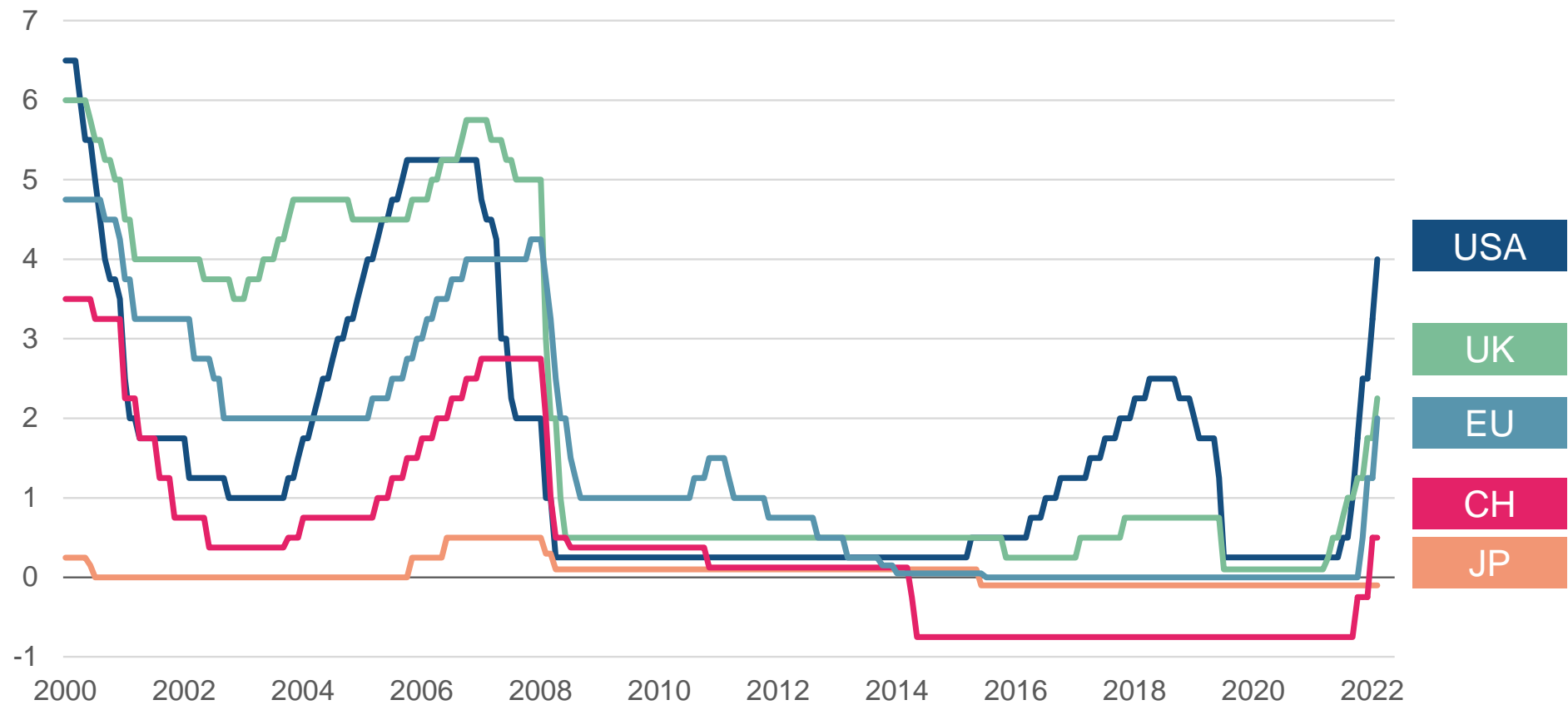
4 | Ausblick

Inflationsdruck nach wie vor hoch

Veränderung Konsumentenpreise (über 12 Monate)



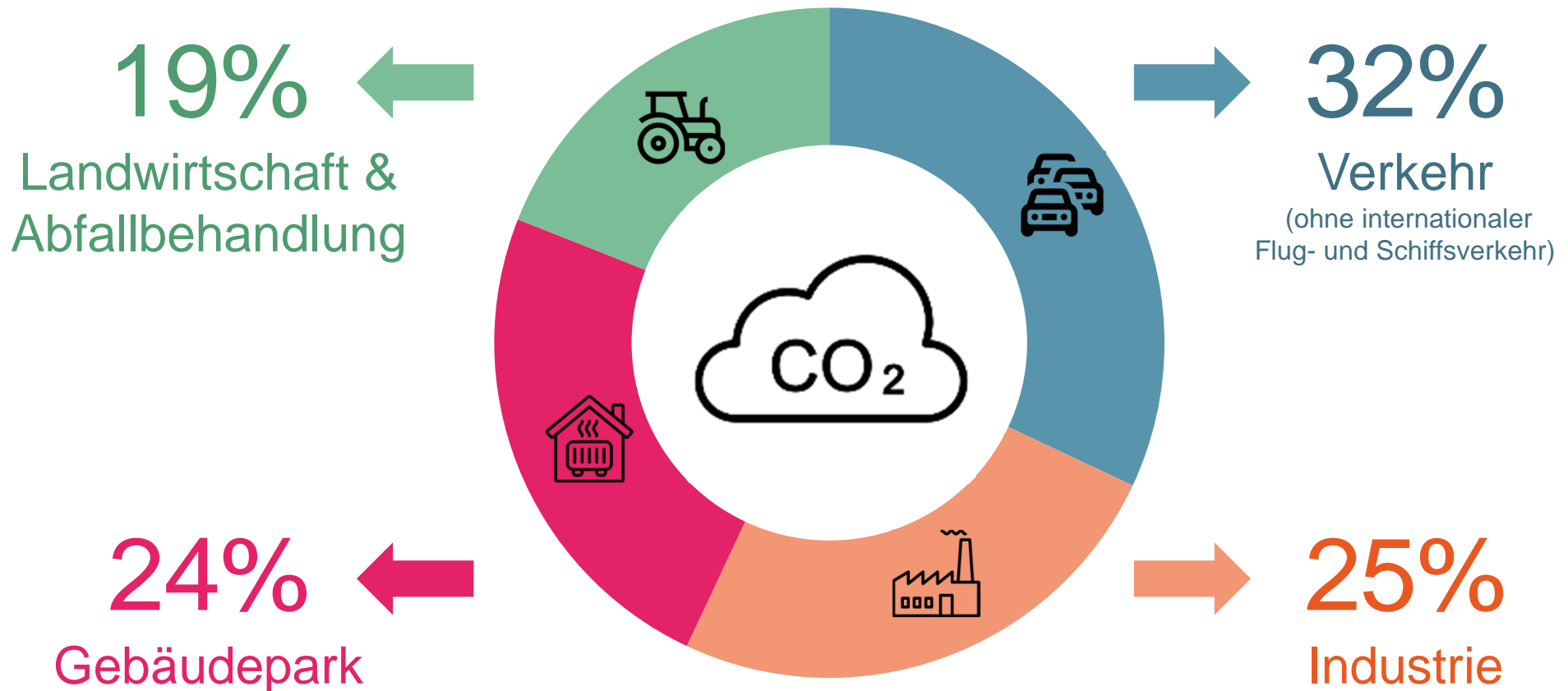
Zinswende: Ende des Ausnahmezustands





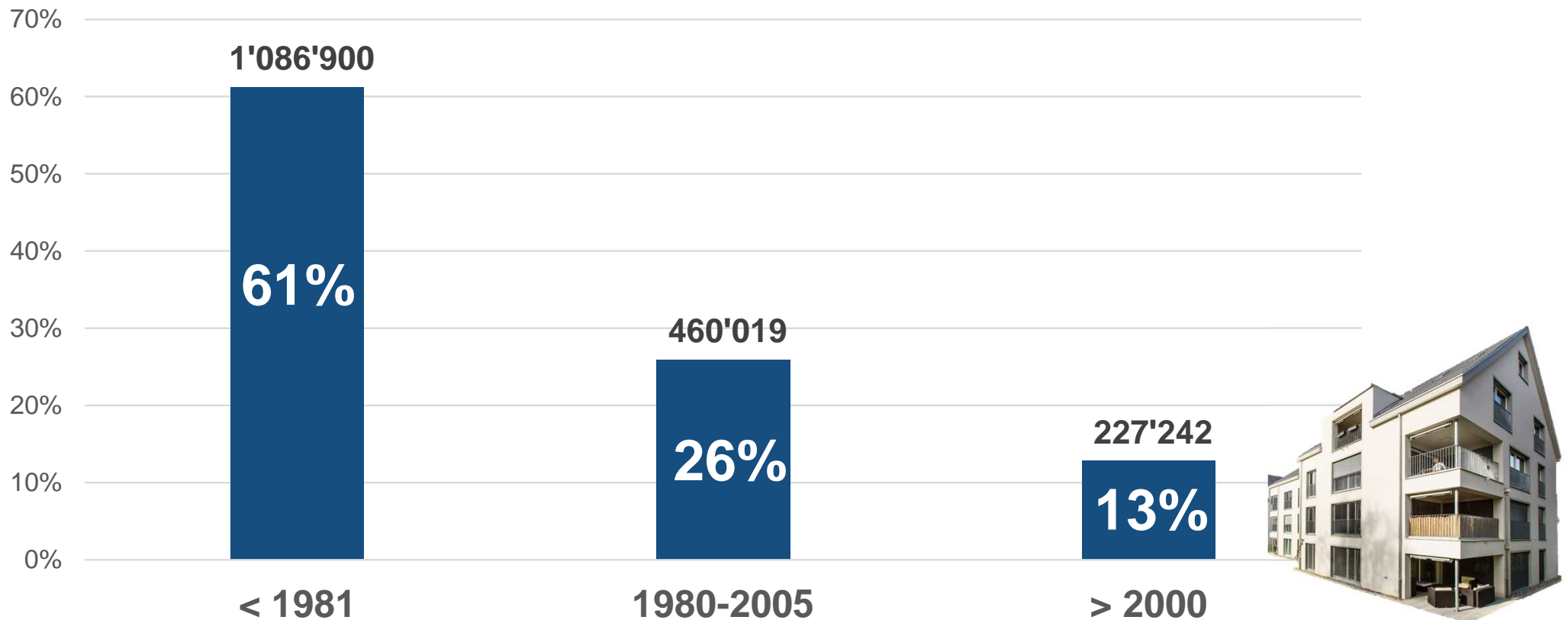
Der Gebäudepark Schweiz als Klimafaktor

CO₂-Ausstoss nach Verursacher



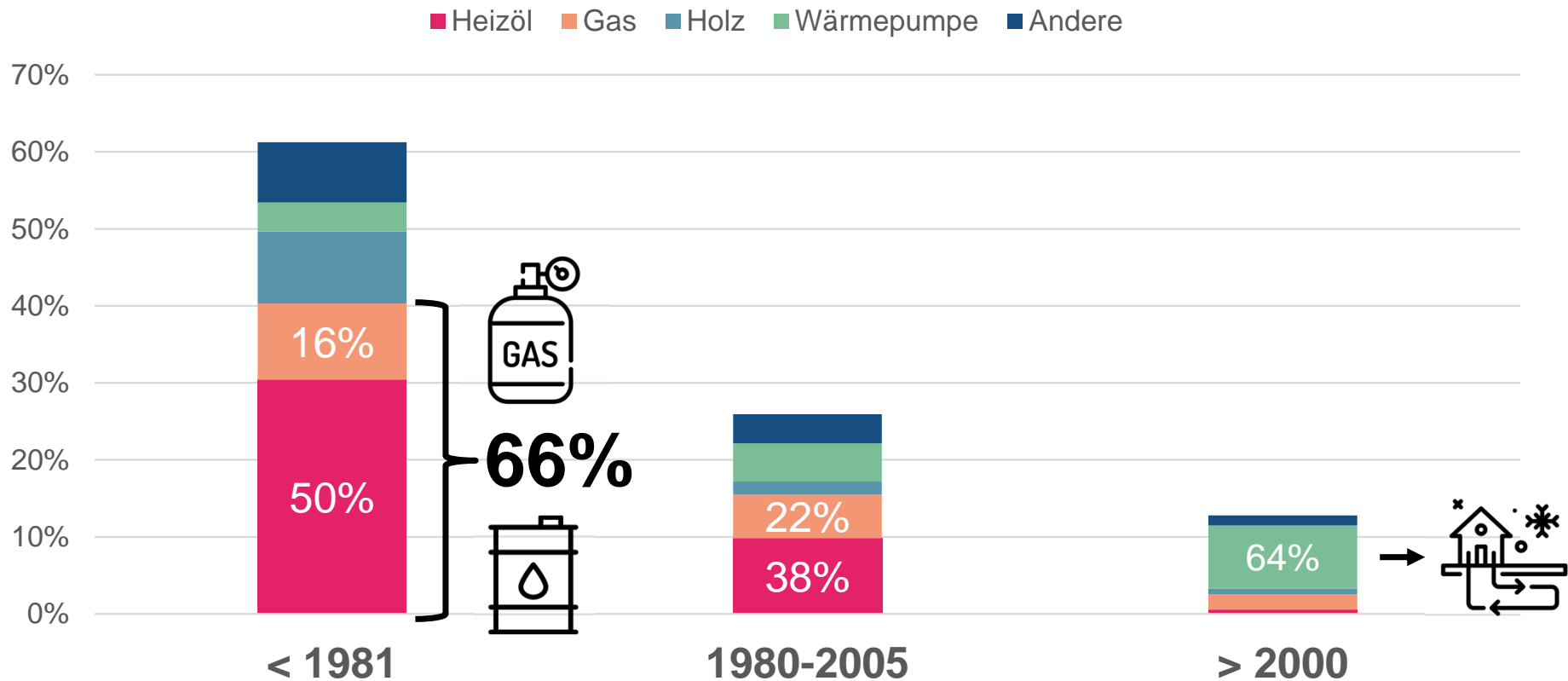
Gebäudebestand nach Bauperiode

Schweiz, Gebäude mit Wohnnutzung (Stand 2021)



Gebäude nach Energieträger der Heizung

Schweiz, Gebäude mit Wohnnutzung (Stand 2021)





TESLA mit Powerbank

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

IAZI
CIFI



IAZI AG – CIFI SA

Thurgauerstrasse 36

8050 Zürich

T 043 501 06 29

www.iazi.ch



LinkedIn

Donato Scognamiglio

donato.scognamiglio@iazi.ch

**Für PDF-Version der Slides bitte
melden bei:
petra.peier@iazi.ch**