

Wirtschaft in der Krise – Immobilien auf dem Höhenflug. Hat sich die Immobilien- von der Realwirtschaft abgekoppelt?

Zürich, 28. Januar 2010



Swiss Real Estate Institute
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare
Forschung für die Praxis

Wüest & Partner

Lange Reaktionszeit der Akteure

Wüest & Partner

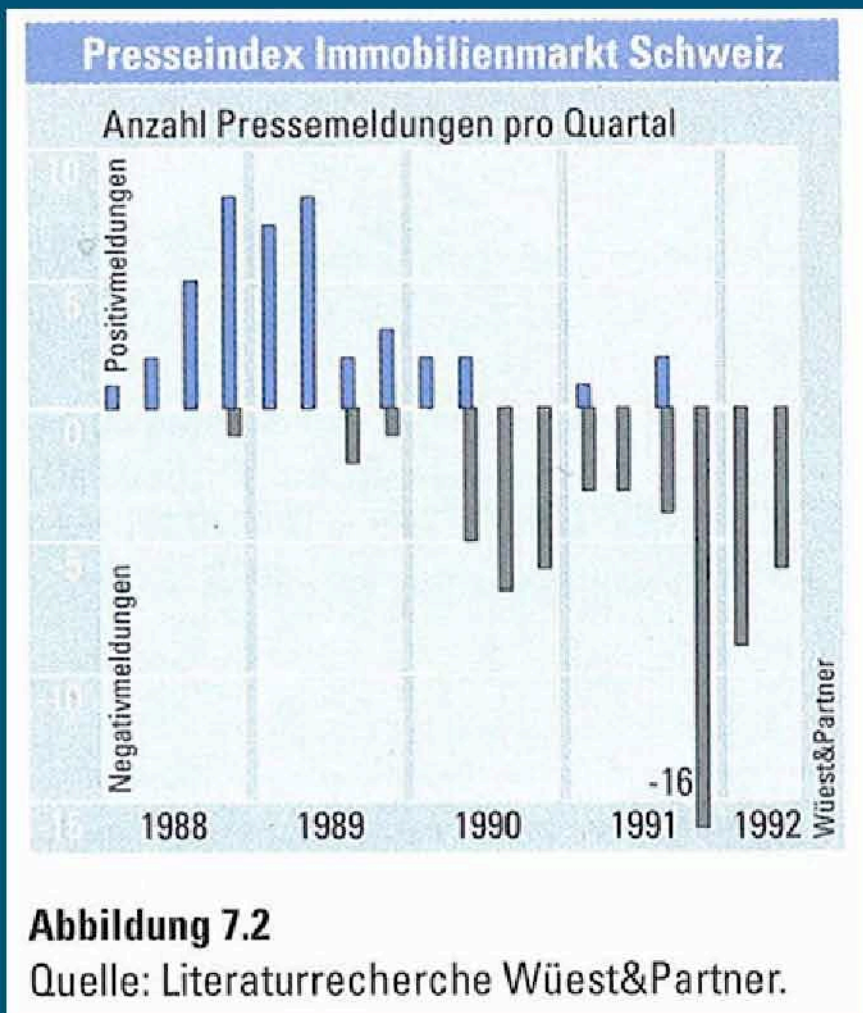


Abbildung 7.2

Quelle: Literaturrecherche Wüest&Partner.

Abbildung: Immo-Monitoring 2000, Band 1

Wirtschaft in der Krise – Immobilien auf dem Höhenflug.
Hat sich die Immobilien- von der Realwirtschaft abgekoppelt?

Antwort: **Nein.**

Das trifft aktuell nicht zu und dürfte auch in Zukunft kein Thema sein.

Aber:

Der Bau- und der Immobilienmarkt sind beide **spätzyklisch** veranlagt, d. h. Veränderungen und Ergebnisse stellen sich erst zeitverzögert ein.

Die vielfältigen Wirkungsmechanismen wirken systemisch; die Abhängigkeiten und Wechselwirkungen sind nur **schwer zu durchschauen**.

Die Marktmechanismen bestimmen via Angebot und Nachfrage die Preise. Immobilienmärkte sind nach Segment und Standort **differenziert** zu betrachten.

Schweizer Wohnimmobilienmarkt: Eine Insel?

Wüest & Partner

Antwort: **Jein.**

Die Immobilienpreisentwicklung in vielen europäischen Ländern wurde beeinflusst von ...

... einer rasanten Wirtschaftsentwicklung,

... einem schnellen Bevölkerungswachstum,

... einem starken Anstiegs des Hypothekarvolumens,

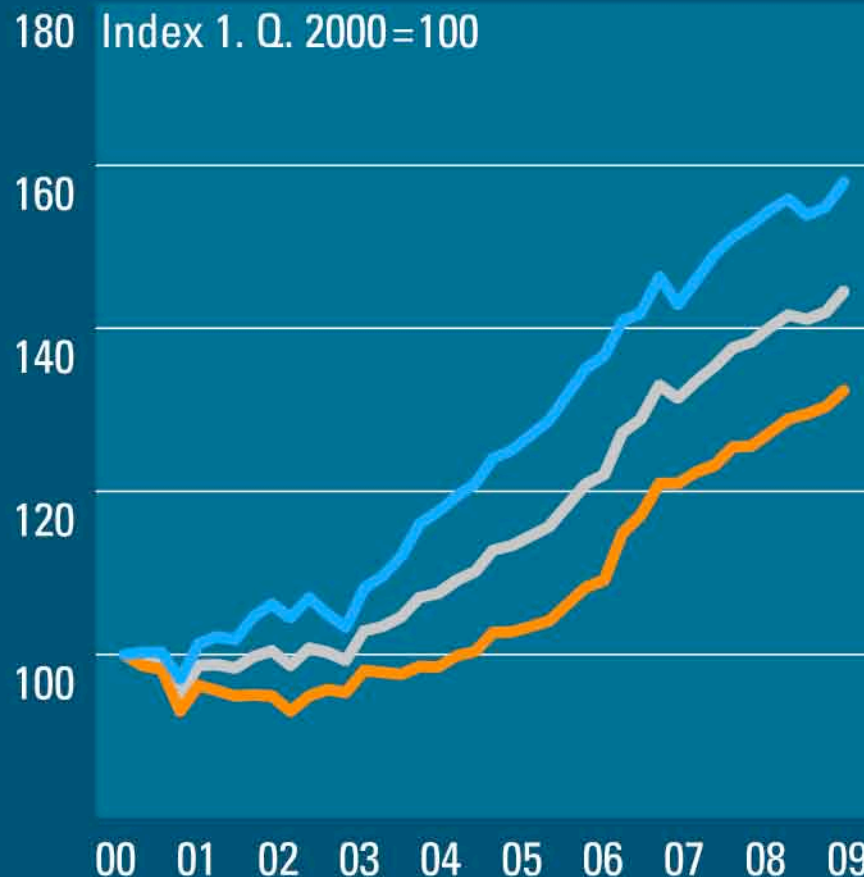
... der schlechten Substituierbarkeit von Wohneigentum.

Aktuelles Gefahrenpotenzial: Stagflation und steigende Zinsen.

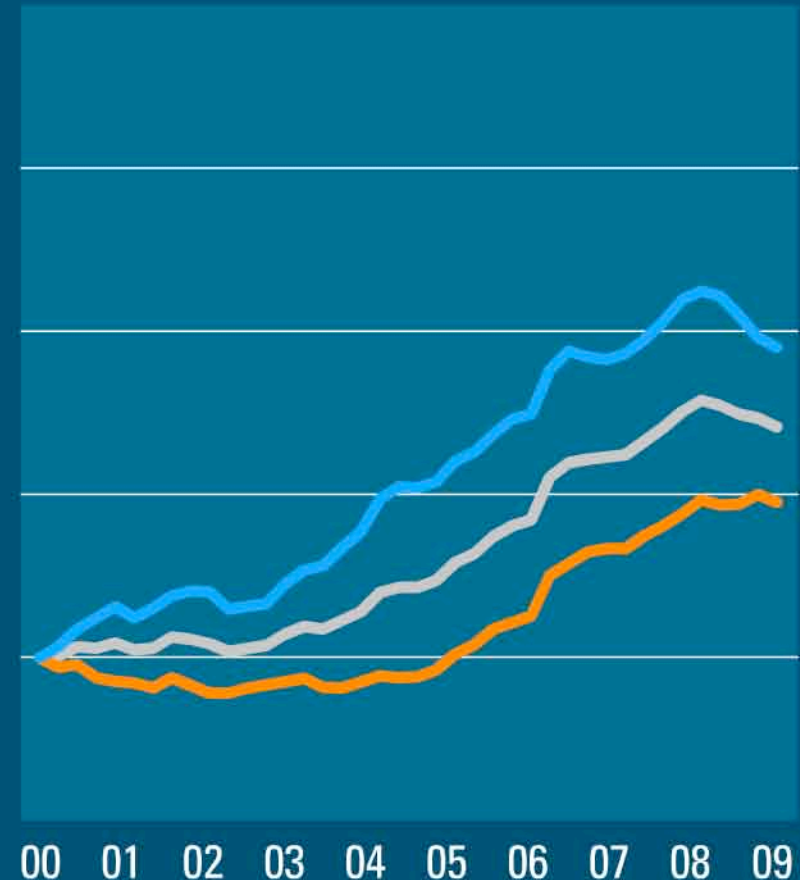
Transaktionspreise Schweiz

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen

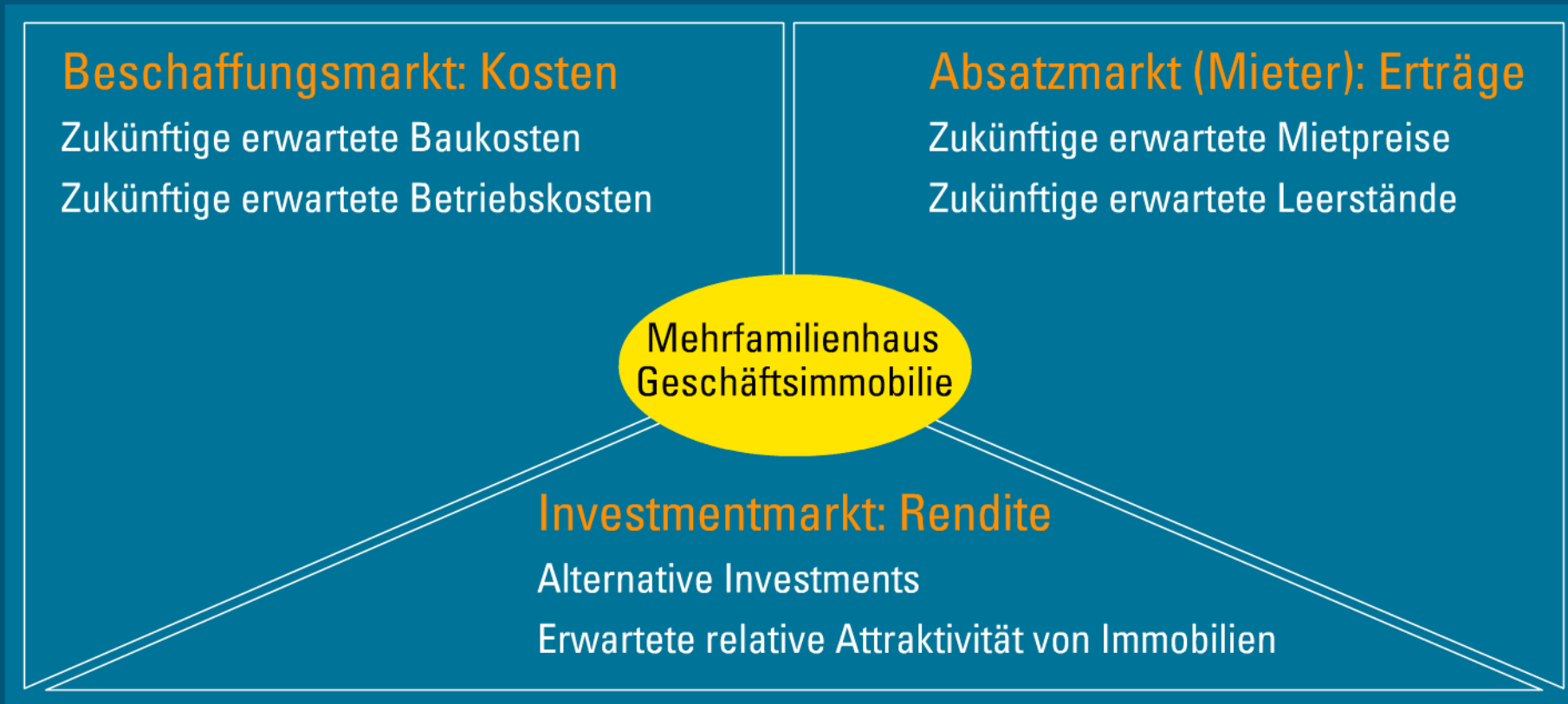


Einfamilienhäuser



Standard: ■ Gehoben ■ Mittel ■ Einfach

Drei unabhängige Märkte



Einbettung in diverse Kontexte (rechtlich, institutionell etc.)

Werte von Mehrfamilienhäusern: Schematische Darstellung der Einflussfaktoren

	Beschaffungsmarkt		Absatzmarkt		Investoren
	<i>Baukosten</i>	<i>Betriebskosten</i>	<i>Leerstand</i>	<i>Mietpreise</i>	<i>Immobilienpräferenz</i>
Teuerung	●	●	–	●	●
Zinsniveau / Finanzierungsbedingungen	●	–	–	●	●
Arbeitsplatzunsicherheit / Einkommensrückgänge	–	–	●	●	●
Privatinsolvenzen / Mietausfälle	–	●	●	●	●
Abwanderung / Migration	–	–	●	●	●
Ökonomisch induzierte Nachfrage	–	–	●	●	●
Mobilität / Fluktuation	–	●	●	●	●
Nachfragepräferenz für Wohneigentum	–	–	●	●	●
Bautätigkeit / Wohnungsangebot	–	–	●	●	●
Attraktivität alternativer Investments	–	–	–	–	●

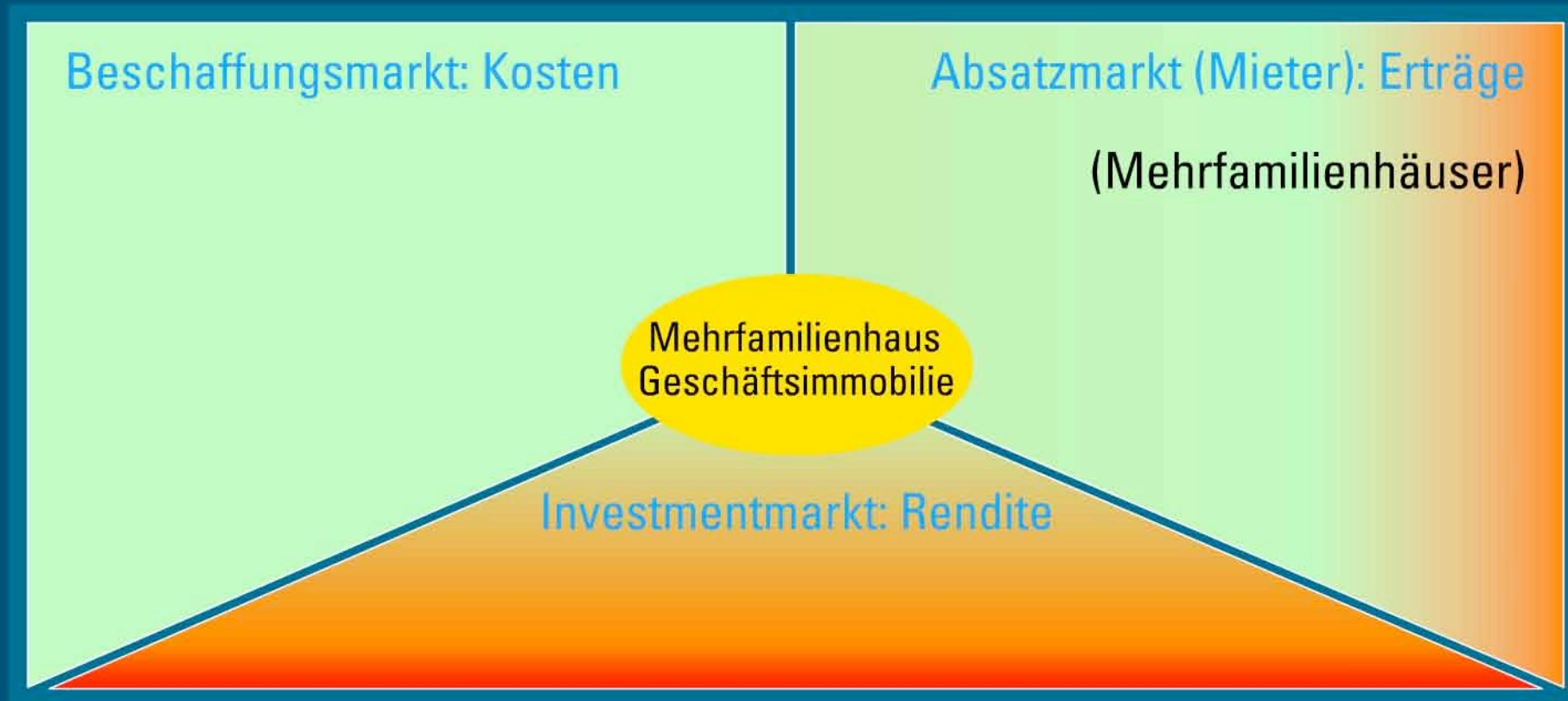
● Starker / direkter Einfluss ● Schwacher / indirekter Einfluss – Kein Einfluss



«Heatmap» als Schlusspunkt

Wüest & Partner

Potenzielle negative Auswirkungen werden erst 2011 und 2012 sichtbar



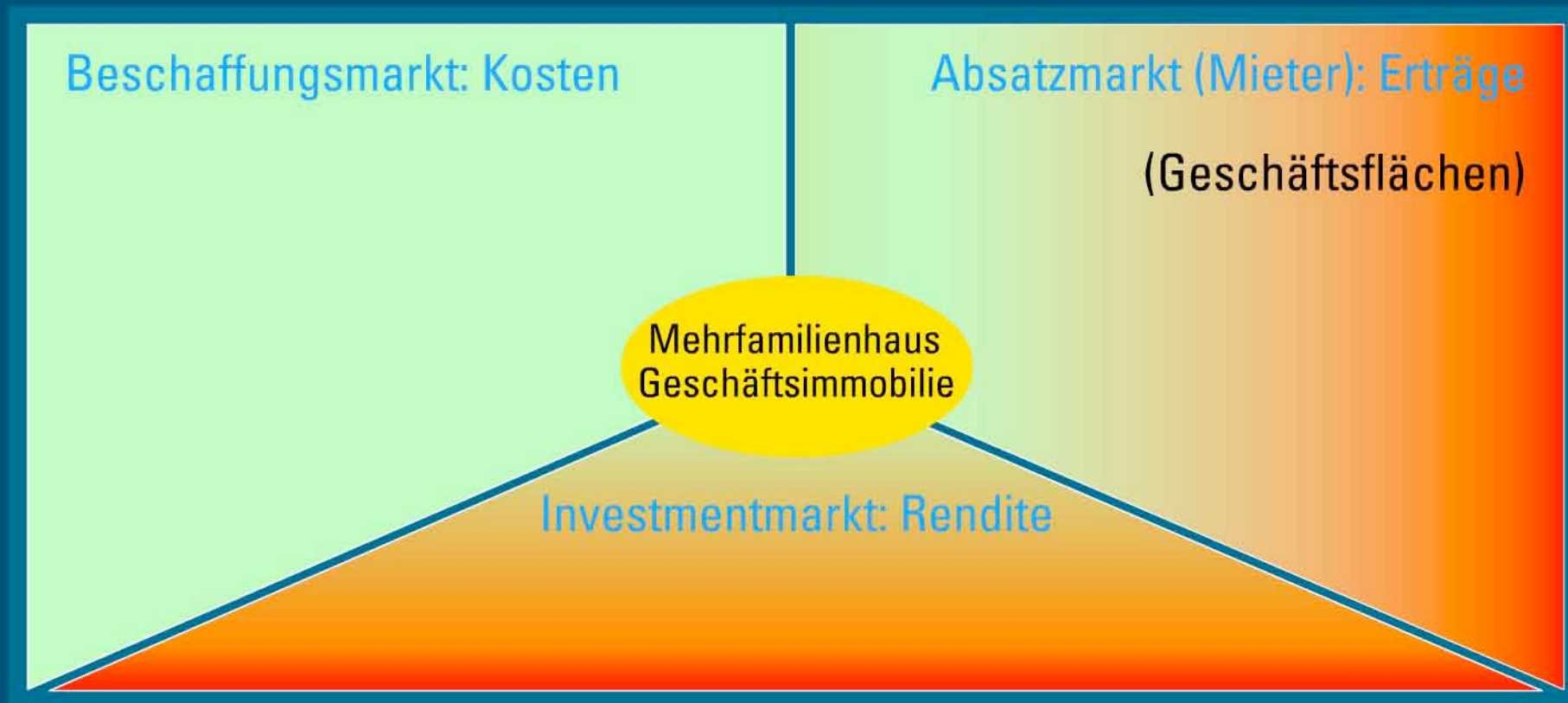
Gefahren:

1. Immobilien als temporärer Hype? Mögliches Nachlassen der Nachfrage.
2. Turbulenzen von der Finanzierungsseite her (Passivseite der Bilanz).

«Heatmap» als Schlusspunkt

Wüest & Partner

Potenzielle negative Auswirkungen werden erst 2011 und 2012 sichtbar



Gefahren:

1. Immobilien als temporärer Hype? Mögliches Nachlassen der Nachfrage.
2. Turbulenzen von der Finanzierungsseite her (Passivseite der Bilanz).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Wüest & Partner