

NEWSLETTER

Oktober 2011



IAZI AG – CIFI SA

Tramstrasse 10

8050 Zürich

T 043 501 06 00

F 043 501 06 03

M info@iazi.ch

W www.iazi.ch

INHALT

SWX IAZI PREISINDIZES FÜR IMMOBILIEN

- Mehrfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen

IN EIGENER SACHE

- Schweizer Immobilien-Kongress 2011
- Wichtige Links

SWX IAZI PREISINDIZES FÜR IMMOBILIEN

MEHRFAMILIENHÄUSER: REDUZIERTER PREISSTIEG

Die Preise für Mehrfamilienhäuser haben sich im 3. Quartal in der Schweiz im Vergleich zum 2. Quartal um 1.0% erhöht. Auf Jahresbasis gerechnet stiegen sie um 7.2%. Im Vergleich zu den Ergebnissen des Vorquartals (4.1%) fällt die Verflachung des Preisanstiegs in den letzten 3 Monaten auf, auf Jahresbasis hingegen deren leichte Verschärfung (im 2. Quartal 6.7%). Während sich die Entwicklung auf Jahresbasis durch die insgesamt bis dato kräftigen Preiserhöhungen in diesem Jahr erklärt, so verlangt die sich abgekühlte Dynamik auf Quartalsebene eine vertiefte Einsicht in die Marktvorgänge. Grundsätzlich habe sich die Situation für Investoren nicht geändert, sagt Professor Dr. Donato Scognamiglio, CEO des Immobilienberatungsunternehmens IAZI AG. Nach wie vor herrsche ein Anlagenotstand, der vor allem Pensionskassen und Versicherungen zu schaffen mache, da sie kaum noch Objekte finden würden, die vom Investitionsvolumen her ihren Anforderungen entsprächen und die notwendigen Renditen ermöglichten. Der Markt sei allerdings an einem entscheidenden Wegpunkt angelangt.

So ist im 3. Quartal die Anzahl der Transaktionen markant zurückgegangen. Gemäss IAZI-Beobachtungen waren beispielsweise anfangs Oktober gesamtschweizerisch nur wenige hundert MFH-Objekte zum Verkauf ausgeschrieben, wobei sich jene mit einer für institutionelle Investoren prüfungswerten Grösse von minimal 12 bis 15 Millionen Franken an einer Hand abzählen liessen. «Der Markt ist klar überverkauft», sagt Scognamiglio, «und die Akteure verhalten sich entsprechend. Sie agieren deutlich vorsichtiger, als es in der Öffentlichkeit allgemein wahrgenommen wird».

Aufgrund der tiefen Zinsen und der Berechnung des für die Mieten relevanten Referenzindex kann im MFH-Markt mit stabilen bis leicht sinkenden Bestandesmieten gerechnet werden. Immobilien mit grossen und teuren Wohnungen (ab 4000 Franken Monatsmiete) sind unter Druck geraten und stehen zunehmend leer. Mieter solcher Wohnungen haben realisiert, dass Kaufen angesichts der rekordtiefen Hypothekarzinsen wesentlich günstiger ist, als mieten. Diese Entwicklung drückt auf das Preisniveau.

Die Performance der Renditeimmobilien im Wohnbereich sank im 3. Quartal auf 2.0% (Vorquartal 5.2%). Auf Jahresbasis stieg sie von 11.2% (2. Quartal) auf 11.7%.



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

EINFAMILIENHÄUSER: AUSGEPRÄGTE PREISSTEIGERUNGEN

Im Segment der Einfamilienhäuser stiegen die Preise im 3. Quartal noch stärker als im 2. Quartal. Gesamtschweizerisch beläuft sich der Anstieg neu auf 3.3%, auf Jahresbasis gerechnet sogar auf 5.8% (im Vorquartal betrug dieser Wert noch 3.1%). «Nach zwei Jahren relativer Ruhe im EFH-Markt, müssen die ausgeprägten Preiserhöhungen der letzten beiden Quartale zu denken geben», sagt Scognamiglio. «Offensichtlich findet ein Run ins Wohneigentum statt, wobei die Preissteigerungen neben dem deutlich zunehmenden Flächenbedürfnis der Leute, der Zuwanderung gut ausgebildeter und einkommensstarker Arbeitskräfte vorwiegend aus Deutschland und der verlockend tiefen Zinsen auch dem insgesamt geringen Angebot im EFH-Bereich anzulasten ist. Es besteht eine starke, fundamental ausgewiesene Nachfrage nach Eigenheimen, welche angebotsseitig nicht ausreichend befriedigt werden kann.»

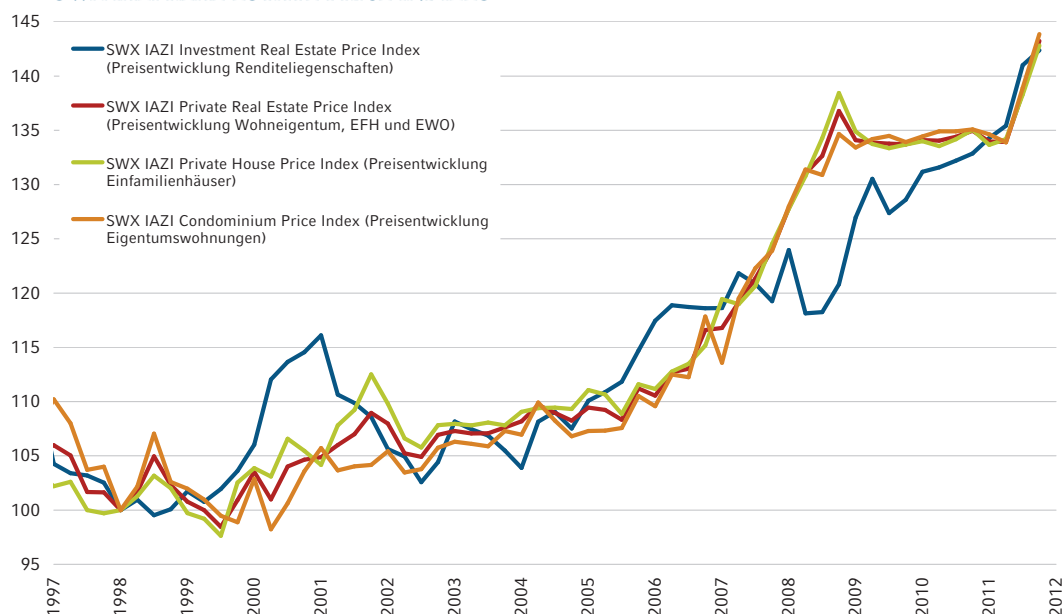
Auf kantonaler Ebene liegen Genf (4.3%) und die Waadt (4.0%) deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 3.3%. Die Kantone Zürich (3.6%), Zug (3.4%) und Wallis (3.5%), welche ebenfalls sogenannte Hot-Spot-Zonen aufweisen, liegen knapp über dem Schweizer Mittel. Alle Kantone weisen zurzeit positive Preisentwicklungen auf, die im Vergleich zum Vorquartal zumindest 2.4% betragen.

EIGENTUMSWOHNUNGEN: NOCH KRÄFTIGERE PREISSTEIGERUNGEN

Noch stärker als EFH haben die Preise für Eigentumswohnungen im 3. Quartal zugenommen, nämlich um 3.6% (im Vorquartal um 3.8%). Der Anstieg über die letzten zwölf Monate betrug 6.5% (im Vorquartal 3.0%). «Eigentumswohnungen entsprechen deutlicher als EFH den Bedürfnissen unserer Zeit und erfreuen sich deshalb einer noch stärkeren Nachfrage», sagt Scognamiglio. «Die wachsende Schicht gutsituierter älterer Leute zieht die Wohnung einem EFH genauso vor wie Singles und Businessnomaden, weil diese deutlich weniger Arbeit macht und im Bedarfsfall häufig auch rascher zu verkaufen ist.»

Auch in diesem Segment sind die kräftigsten jährlichen Preissteigerungen in der Westschweiz zu beobachten, so im Kanton Genf (4.6%), gefolgt von der Waadt (4.3%), dem Wallis und Neuenburg (je 3.9%). Die Preissteigerung im Kanton Zürich betrug 3.8, in Zug 3.6%. Auch in diesem Segment stiegen die Preise in allen Kantonen, am geringsten fiel diese im Kanton Thurgau aus (2.8%).

SWX IAZI REAL ESTATE PRICE INDIZES



IAZI
CIFI

IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

GRUNDLAGEN UND BERECHNUNG DER IAZI-PREISINDIZES

Die «SWX IAZI Real Estate Indices» bilden die Preisentwicklung für Renditeimmobilien, EFH und Eigentumswohnungen in den Schweizer Immobilienmärkten bis zurück ins Jahr 1980 ab. Datengrundlage sind ausschliesslich Freihandtransaktionen; es sind jährlich rund 30'000 erfolgte Handänderungen.

Durch die hedonische Berechnungsweise werden alle unterschiedlichen Eigenschaften der gehandelten Objekte berücksichtigt. Die aufgezeigte Preisentwicklung entspricht damit konstanten Objektmerkmalen. Veränderungen, wie steigende Wohnflächen oder Qualitätsunterschiede, haben keinen Einfluss auf die gemessene Preisbewegung.

IAZI berechnet und analysiert auf Anfrage Subindizes für Kantone, Regionen oder Bezirke sowie andere Zeitreihen und Spezialindizes. Die «SWX IAZI Real Estate»-Indexfamilie erhöht die Transparenz in den Schweizer Immobilienmärkten entscheidend. Sie können als Grundlage für neue Finanzinstrumente, wie zum Beispiel Derivate, dienen.



IAZI AG – CIFI SA
Tramstrasse 10
8050 Zürich
T 043 501 06 00
F 043 501 06 03
M info@iazi.ch
W www.iazi.ch

IN EIGENER SACHE

SCHWEIZER IMMOBILIEN-KONGRESS 2011 MIT MASSIMO ROCCHI

Massimo Rocchi wird als «Special Guest» am kommenden Schweizer Immobilien-Kongress auftreten. Von einer Schweizer Zeitung wurde er einmal als «beliebtester Italiener der Schweiz» bezeichnet, ganz sicher aber ist er der lustigste Schweizer mit italienischer Abstammung – Rocchi ist in der Zwischenzeit Schweizer geworden und lebt in Basel. Er wird seine Sicht der Dinge über das brisante Thema der Zuwanderung beisteuern.

«Zuwanderung und Personenfreizügigkeit» ist das Hauptthema am diesjährigen Schweizer Immobilien-Kongress. Ausser von Rocchi wird das Thema von renommierten Referenten und zudem an einer kontrovers geführten Podiumsdiskussion beleuchtet werden, die unter der Leitung von Reto Lipp, Moderator des Wirtschaftsmagazins ECO des Schweizer Fernsehens, steht.

Der Schweizer Immobilien-Kongress findet am Mittwoch, 16. November 2011 im Hotel Bellevue Palace in Bern statt. Das Fünf-Sterne-Haus bietet seit Jahren den gediegenen Rahmen für den Kongress, an dem Teilnehmerinnen und Teilnehmer alles über die wichtigsten Entwicklungen des Schweizer Immobilienmarkts und der Schweizer Wirtschaft erfahren werden.

-> Melden Sie sich jetzt an! www.iazicifi.ch/de/event-anmeldung.php

Der Schweizer Immobilien-Kongress wird bereits zum vierten Mal durchgeführt. Er hat sich als «Branchentreff mit Weitblick» etabliert und verbindet die Immobilien- und Finanzwelt.

WICHTIGE LINKS

ECO-Interview mit Prof. Donato Scognamiglio:
<http://www.sendungen.sf.tv/eco/permalink/artikel/5042386>
www.iazi.ch