

NEWSLETTER

Januar 2012



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

- Wichtige Links



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

SWX IAZI PREISINDIZES FÜR IMMOBILIEN

MEHRFAMILIENHÄUSER: DEUTET SICH EINE PREISWENDE AN?

Im 4. Quartal 2011 haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser (MFH) gesamtschweizerisch um 2.2% erhöht. Sie sind damit stärker gestiegen als im 3. Quartal (+1.0%), jedoch deutlich schwächer als im 2. Quartal, als der Preisanstieg 4.1% erreichte.

Auf Jahresbasis gerechnet erhöhten sich die Preise um 8.3%. Dies ist die zweithöchste Steigerung seit 1997. Die stärkste Preissteigerung fand im Jahr 2000 mit 9.5% statt. Insgesamt sind die Preise seit 1997 (Indexstand = 100) bis heute um 45.5% gestiegen. Grössere Preisrückgänge auf jährlicher Basis gab es in dieser Periode nur 2001 (-9.9%) und 2003 (-4.1%).

Diese Entwicklung ist Ausdruck einer sich nun über Jahre verschärfenden Situation auf dem institutionellen Anlagemarkt für MFH. Die stetig steigenden Preise drücken auf die Renditen und sie engen damit die Möglichkeiten für neue Investitionen zunehmend ein. Institutionelle Investoren agieren deshalb seit geraumer Weile mit Zurückhaltung auf den Immobilienmärkten, da Neuanlagen in bestehende Objekte unter Einbezug von künftigen Erneuerungsinvestitionen oft kaum mehr ausreichende Renditen zu generieren vermögen. Damit steigt das Risiko von Wertverminderungen.

Die Preise für MFH nähern sich dem Höchststand des 1. Quartals des Jahres 1990 an. Damals erreichte der SWX IAZI Investment Price Index den Stand von 151.5 Punkten, Ende des 4. Quartals 2011 steht er bei 145.5 Punkten. Die Berechnung dieses Indexes reicht zurück bis ins Jahr 1986.

«Bei den MFH könnte sich eine Wende anbahnen», sagt Professor Donato Scognamiglio, CEO des Immobilienberatungsunternehmens IAZI AG, «die immer noch recht hohe Bautätigkeit und die sich abkühlende Wirtschaft werden voraussichtlich nicht spurlos an der Preisentwicklung vorübergehen.»

Die Performance der MFH betrug im 4. Quartal 3.2%, sie liegt damit um 1.2% höher als im Vorquartal. Auf Jahresbasis berechnet, belief sie sich auf 13.0%. Als Performance wird die Addition der Wertsteigerung und der Netto-Cashflow-Rendite bezeichnet.

EINFAMILIENHÄUSER: KRÄFTIG ANZIEHENDE PREISE

Weiterhin steil nach oben zeigt die Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern (EFH). Im 4. Quartal erreichte der SWX IAZI Private House Index den Stand von 146.8 Punkten. In Prozenten ausgedrückt stiegen die Preise um 2.8%, im Vorquartal waren es 3.3%. Auf Jahresbasis berechnet belief sich der Preisanstieg auf 9.8%. Dies ist der stärkste Preisanstieg, der seit 1997 gemessen worden ist. Nominal wird heute für ein Eigenheim rund 35.8% mehr bezahlt als im Spitzenjahr 1991. Der zweitstärkste Preisanstieg wurde mit 7.5% im Jahr 2006 festgestellt. Der grösste Preisrückgang fand im Jahre 2002 statt und belief sich auf lediglich -1.7%.

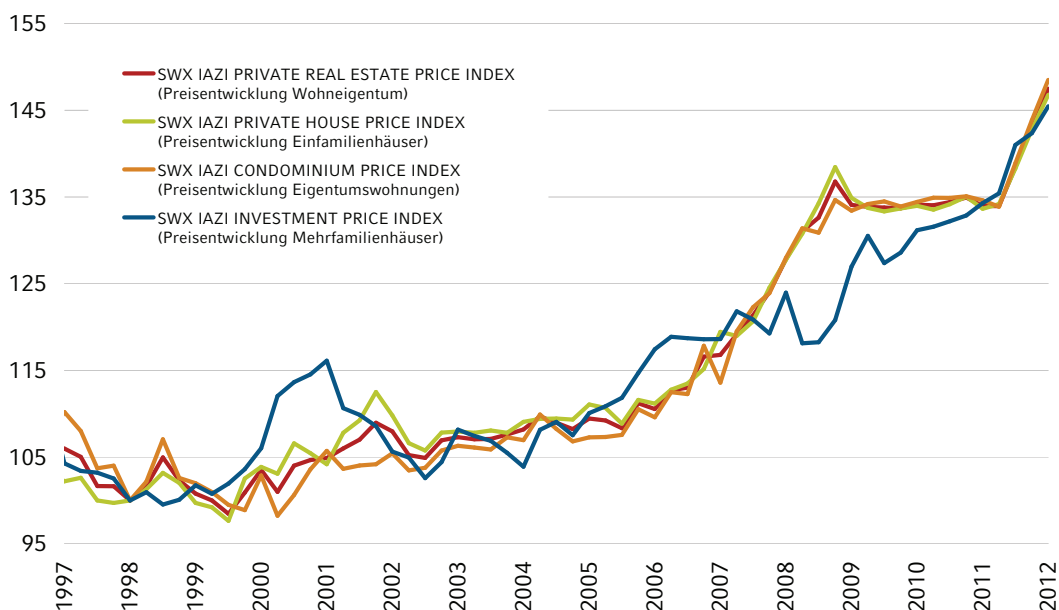
Wie bereits bei der letzten Quartalsberichterstattung erwähnt, gab es auch im 4. Quartal 2011 keinen Kanton, der sowohl auf Quartals- wie auf Jahresebene betrachtet eine negative Preisentwicklung zu verzeichnen gehabt hätte. Auf Quartalsbasis wurden die geringsten Preisanstiege in den Kantonen Graubünden (+1.8%) und Solothurn (+1.9%) festgestellt. Die höchsten Preisanstiege wurden im Kanton Genf (+3.9%) sowie in der Waadt (+3.5%) beobachtet. Übers Jahr betrachtet erreichten sechs Kantone zweistellige Raten; zuoberst der Kanton Genf mit 13.6%, dann die Kantone Waadt (11.9%), Zürich (11.0%), Zug (10.7%), Wallis (10.6%) und Neuenburg (10.5%). Die tiefste Jahresrate wurde in Appenzell Ausserrhoden mit 5.9% gemessen.

«Viele Kantone profitieren nun von guten Verkehrsanbindungen und erfüllen damit die Funktion von Überlaufbecken der Wirtschaftszentren. Wer in den Ballungsgebieten kein Eigenheim zu bezahlbaren Preisen findet, zieht hinaus in periphere Lagen, wo Wohneigentum noch erschwinglich ist», stellt Donato Scognamiglio fest. «In Zürich oder in Winterthur arbeiten, im Thurgau oder im Aargau wohnen, so sieht das Pendlerleben heute aus».

EIGENTUMSWOHNUNGEN: BOOMENDE MÄRKTE

Stärker als bei den EFH sind die Preise für Eigentumswohnungen (EWO) gestiegen, auf Quartalsbasis gesamtschweizerisch um 3.2%, auf Jahresbasis um 10.3%. Nach Kalenderjahr betrachtet ist dies der zweitstärkste Anstieg seit 1997. Mit 12.7% sind die Preise nur im Jahr 2007 noch steiler in die Höhe geschossen.

SWX IAZI PREISINDIZES FÜR IMMOBILIEN (SWX IAZI Real Estate Price Indices)



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

Auf Quartalsebene wurde mit 2.4% die geringste Preissteigerung im Graubünden gemessen. Der Kanton Solothurn folgt mit 2.5%, die Kantone Thurgau und Uri verzeichneten je 2.6%. Die höchsten Preissprünge vollführten Genf (4.2%) sowie die Waadt (3.9%). Der Kanton Neuenburg und das Wallis folgen mit je 3.5%, Zürich und Zug mit 3.4, bzw. 3.3%.

Übers Jahr betrachtet wurden in nicht weniger als elf Kantonen Preisanstiege von mehr als 10% gemessen. Mit 13.2% oben aus schwingt der Kanton Genf. In der Waadt, sowie im Wallis und im Kanton Neuenburg stiegen die Preise um 12.3, bzw. je 11.5%. Der Kanton Zürich folgt mit 10.9%, Zug mit 10.5%, der Tessin mit 10.3%, Schwyz und Basel-Stadt mit je 10.1%.

WICHTIGE LINKS

ECO-Interview mit Prof. Donato Scognamiglio:

<http://www.sendungen.sf.tv/eco/permalink/artikel/5637882>

www.iazi.ch



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