

Finanzkrise, EURO-Krise, endlos  
steigende Preise für Wohneigentum.

# Wann folgt die Immobilienkrise?

Baden  
13. November 2012  
Patrik Schmid

  
kvs asc  
küchen vom spezialisten

4. Küchenkongress

Wüest & Partner

---

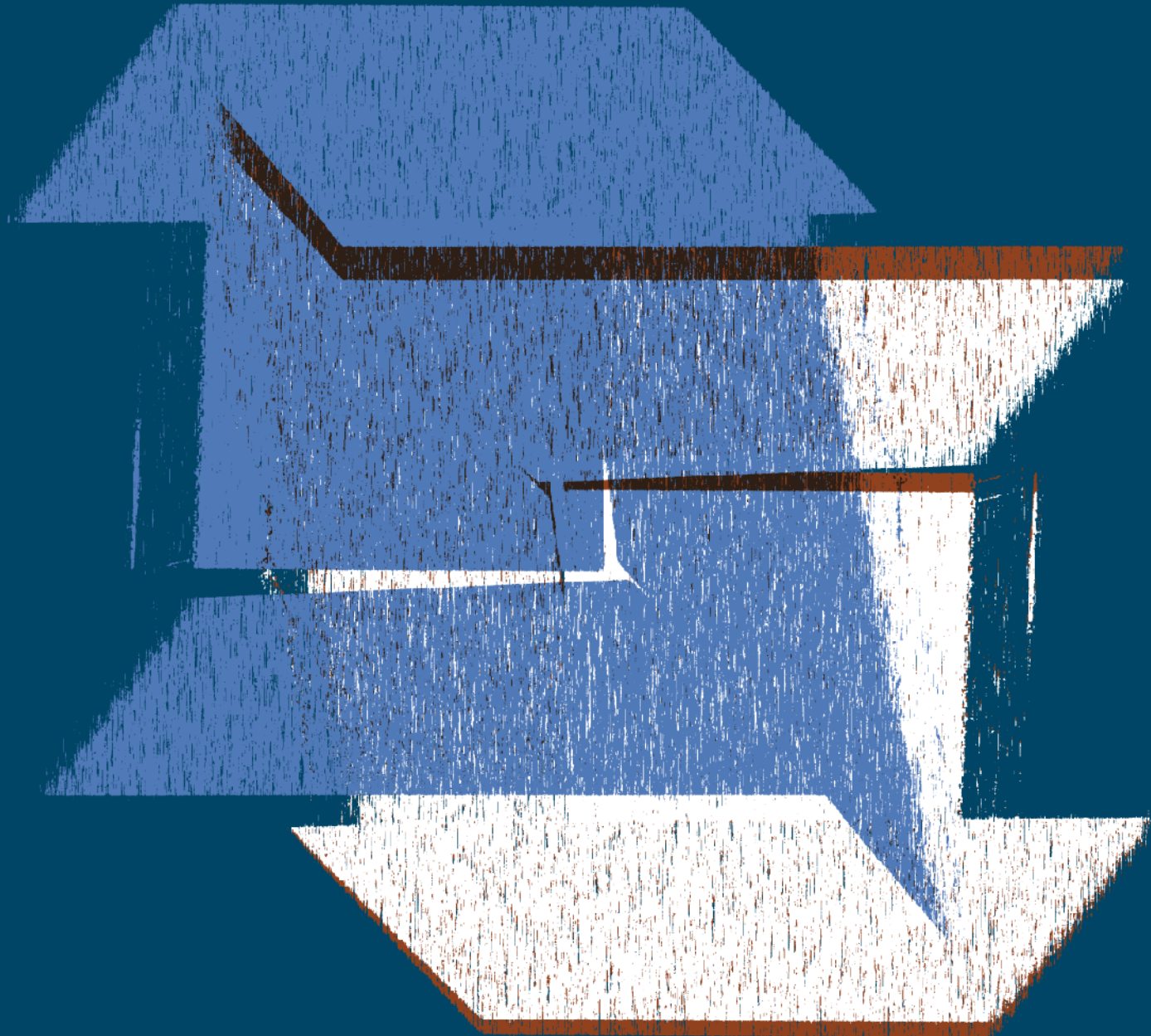
Pulsföhlung

---

Ausblick

---

# Pulsföhlung

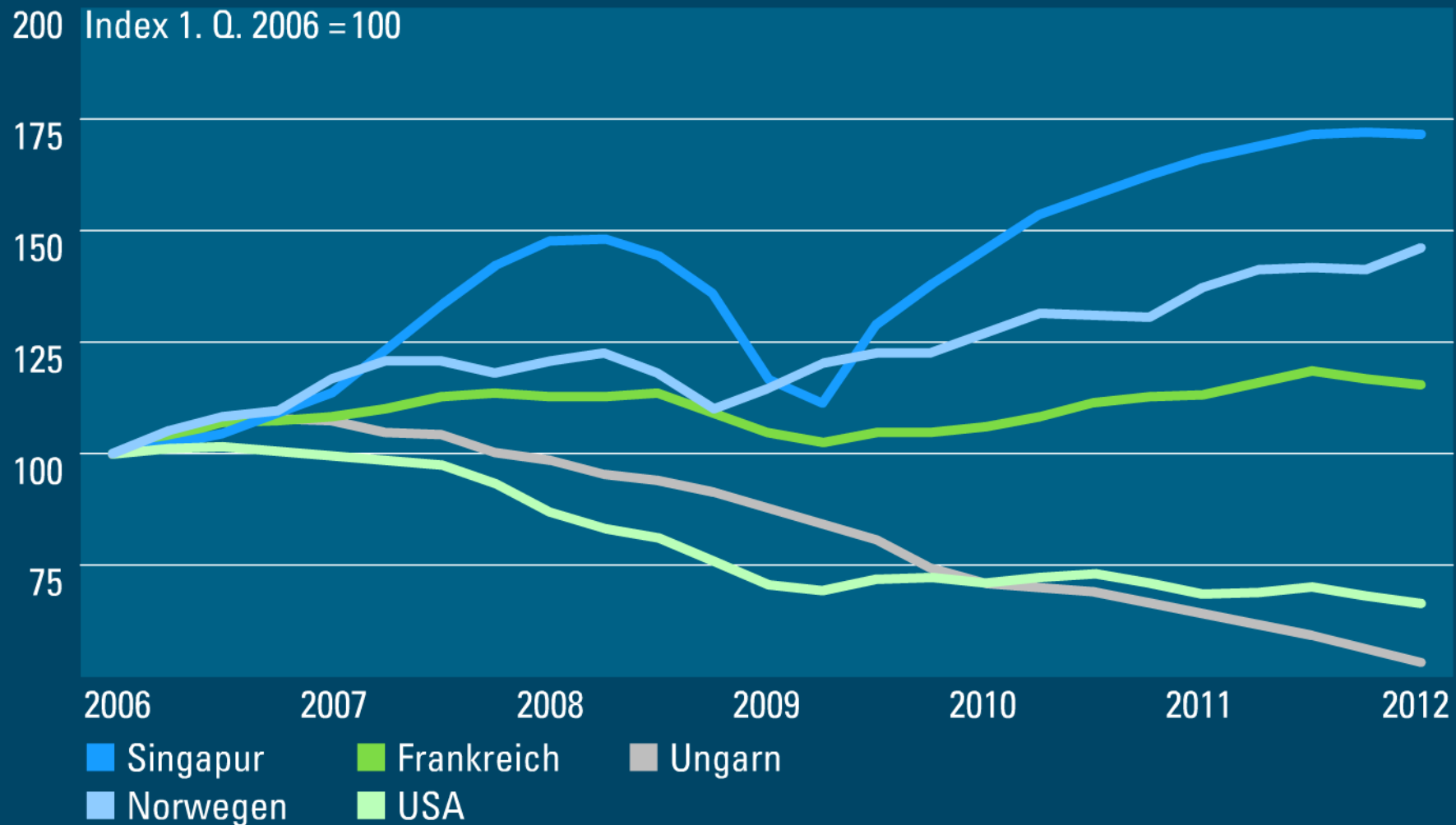




# Transaktionspreise

Wüest & Partner

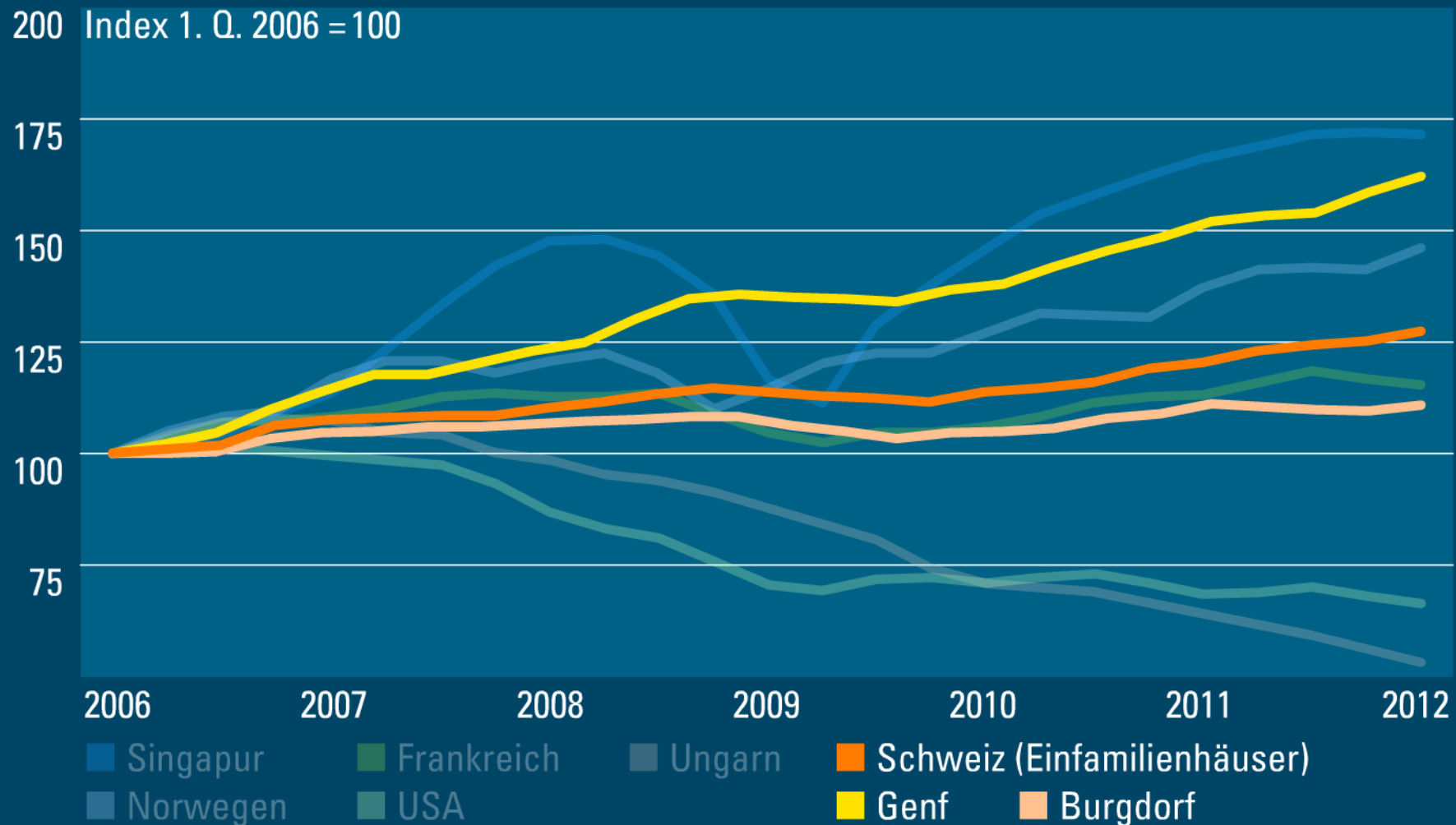
Schweiz im Vergleich mit ausgewählten Ländern  
Wohneigentum: Nominale Transaktionspreisveränderungen



# Transaktionspreise

Wüest & Partner

Schweiz im Vergleich mit ausgewählten Ländern  
Wohneigentum: Nominale Transaktionspreisveränderungen



# Rahmenbedingungen

Wüest & Partner

BIP: Reale Wachstumsraten



Zinsen und Renditen



Geldmenge (M2)



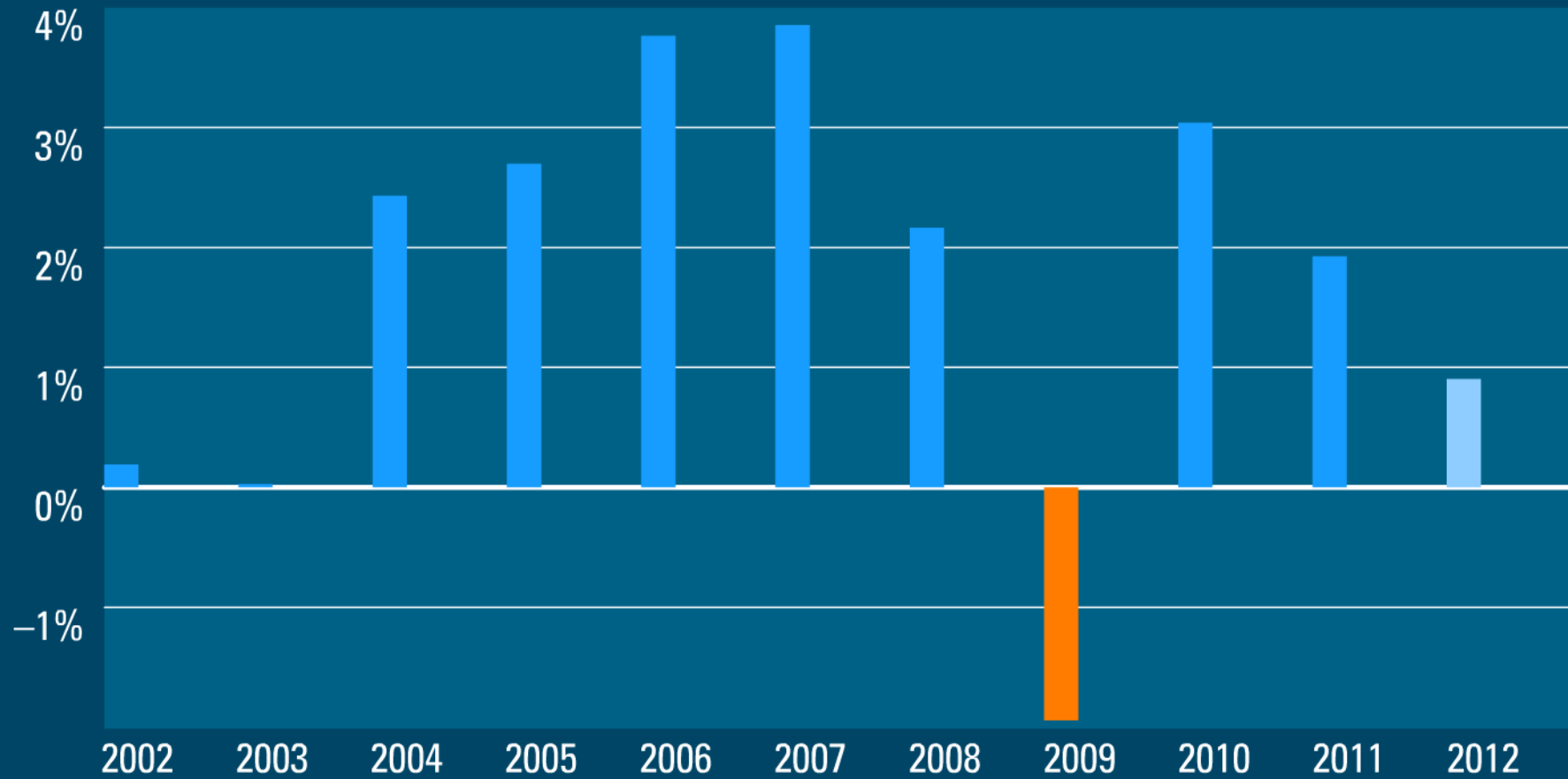
Hypothekarvolumen: Wachstumsraten



# Rahmenbedingungen

Wüest & Partner

## BIP: Reale Wachstumsraten

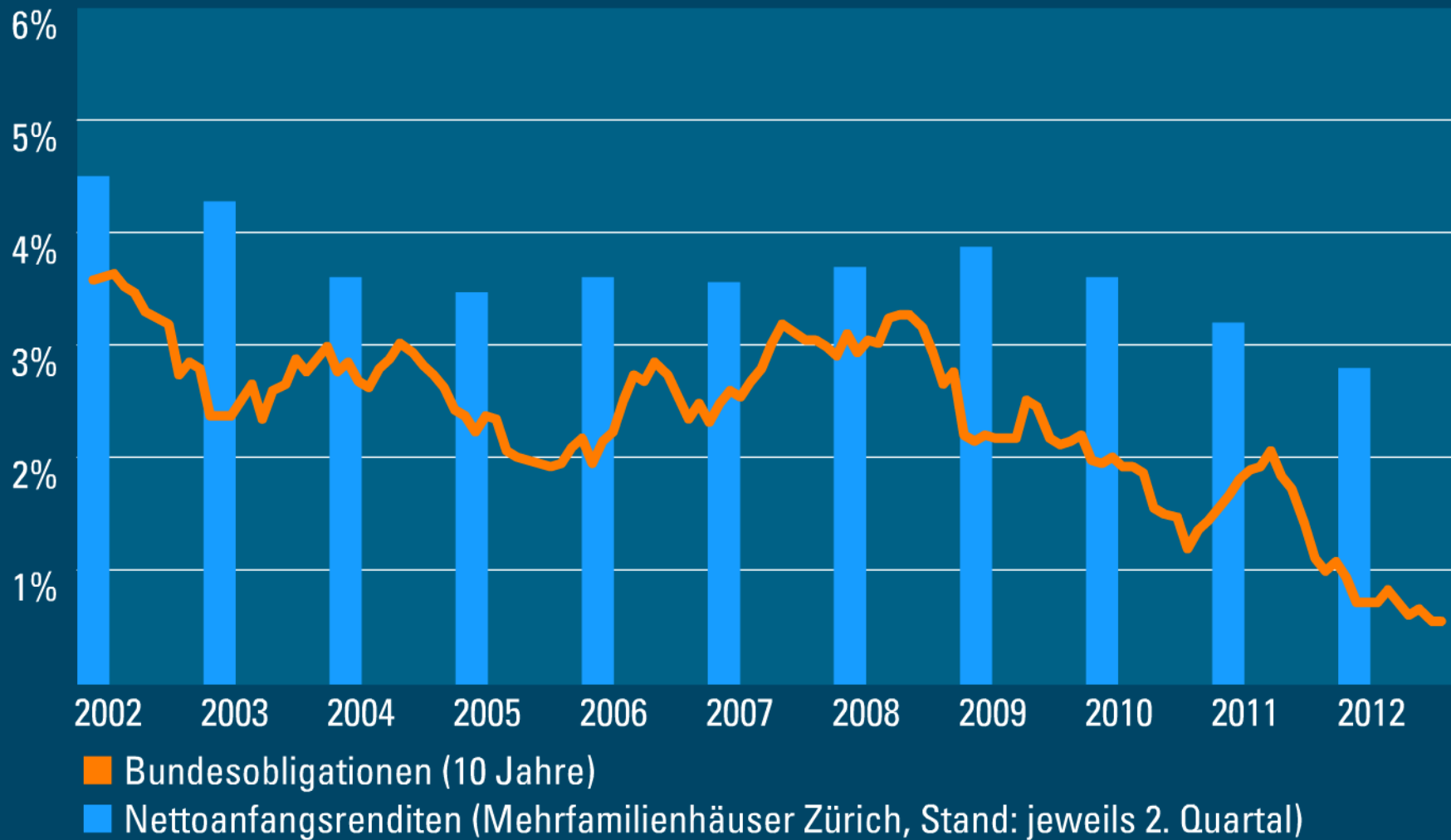




# Rahmenbedingungen

Wüest & Partner

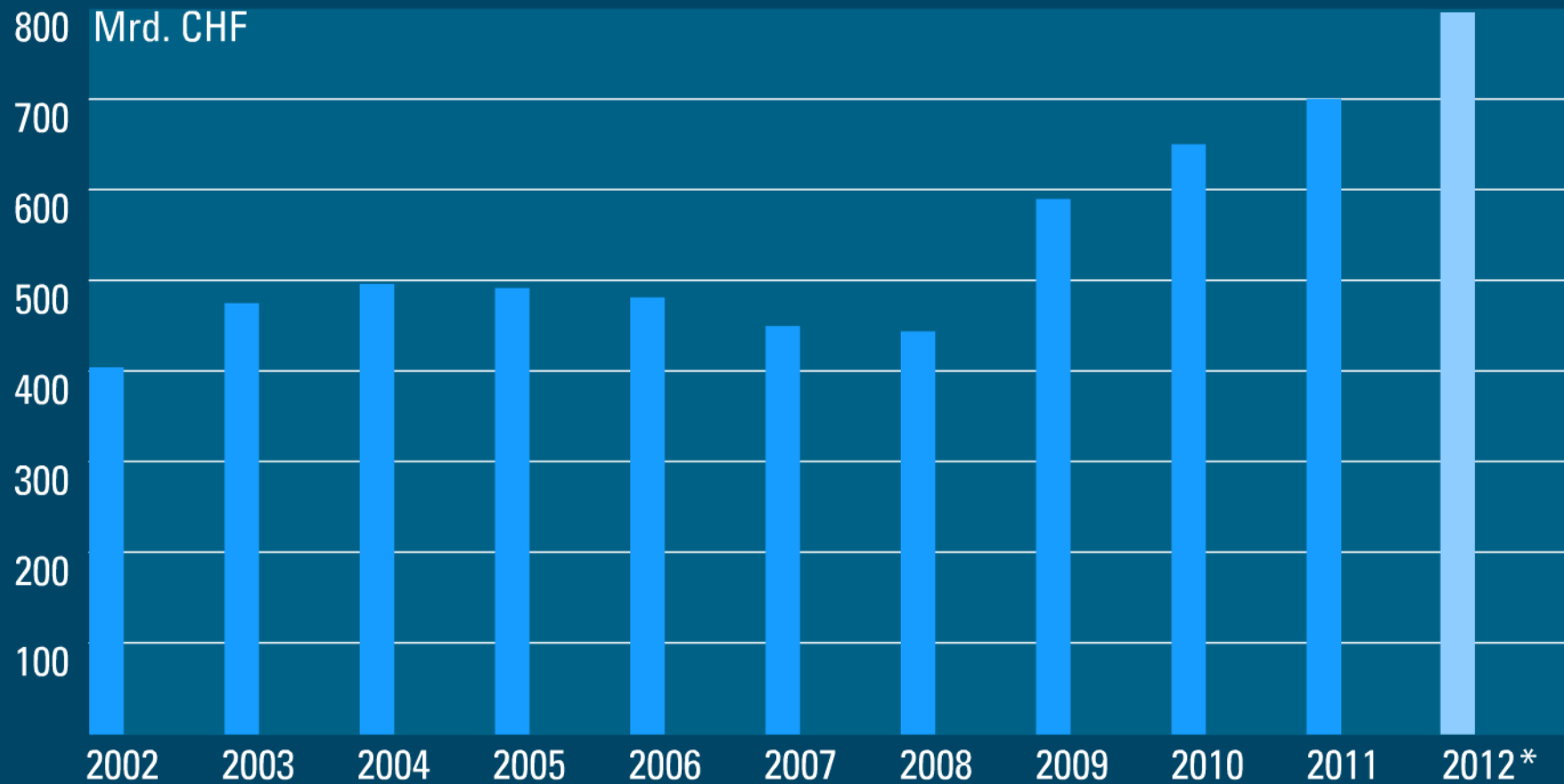
## Zinsen und Renditen



# Rahmenbedingungen

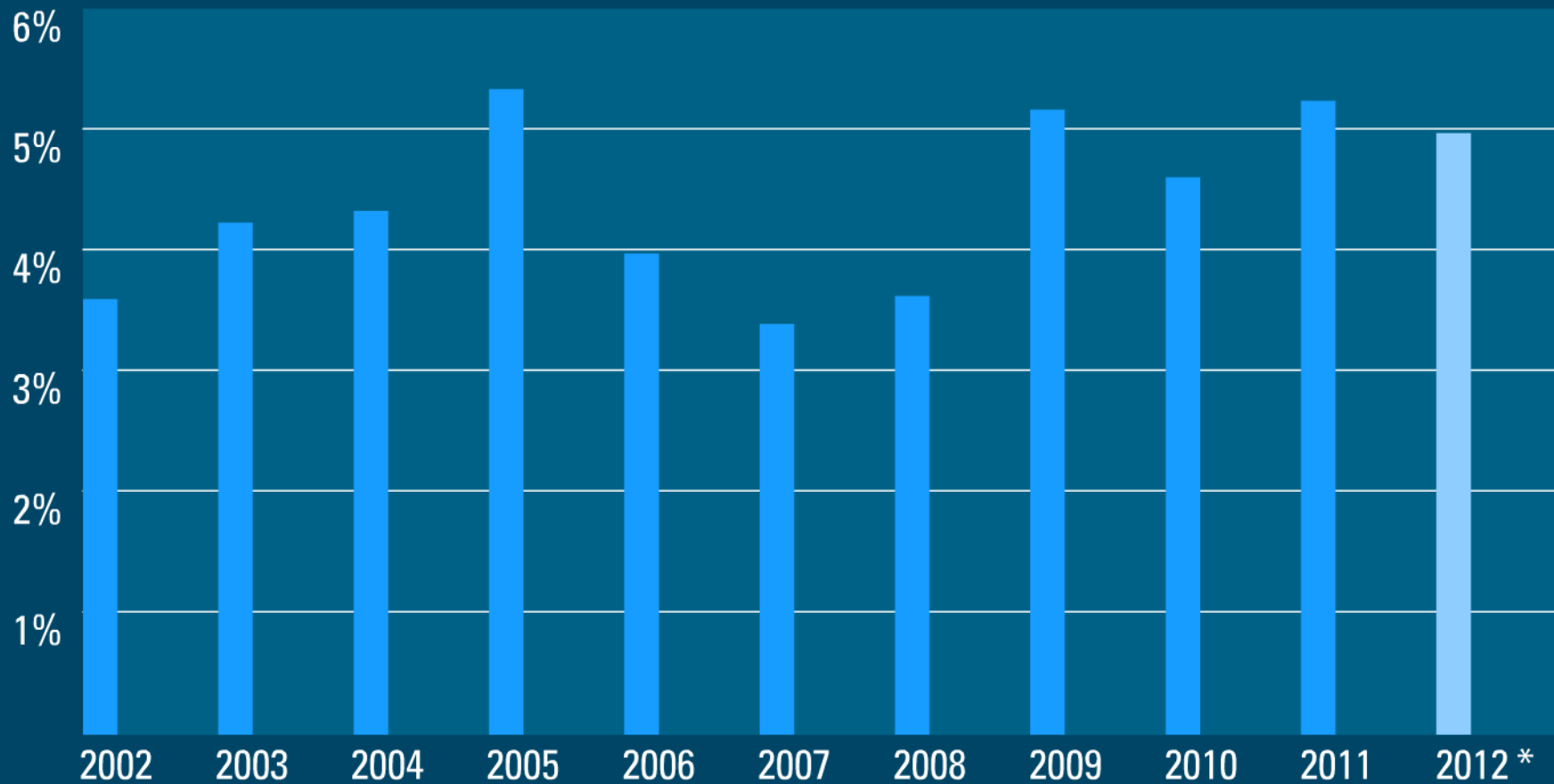
Wüest & Partner

## Geldmenge (M2)



\* Stand:  
September

## Hypothekarvolumen: Wachstumsraten



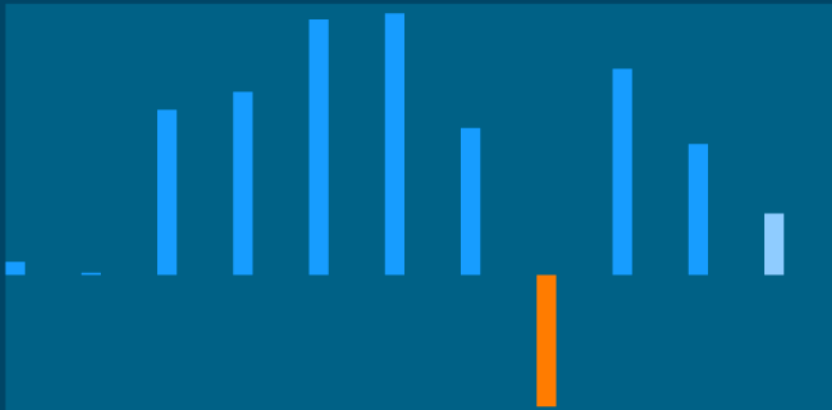
Zuwachsraten: Jahresendstand im Vergleich mit Vorjahresendstand

\* 2012: Stand September im Vergleich mit September 2011

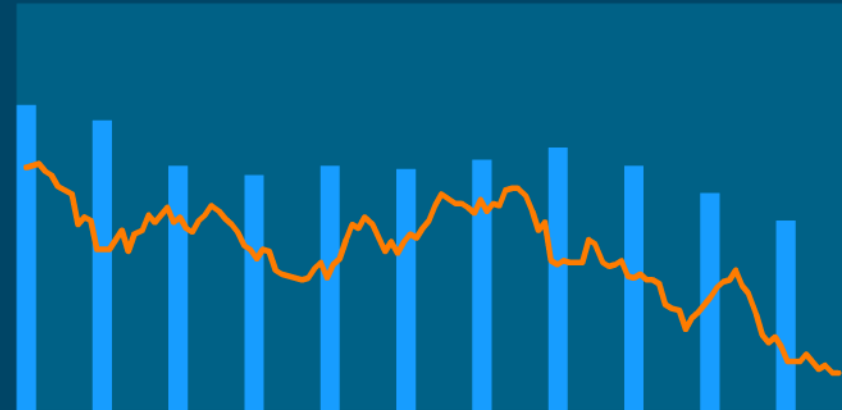
# Rahmenbedingungen

Wüest & Partner

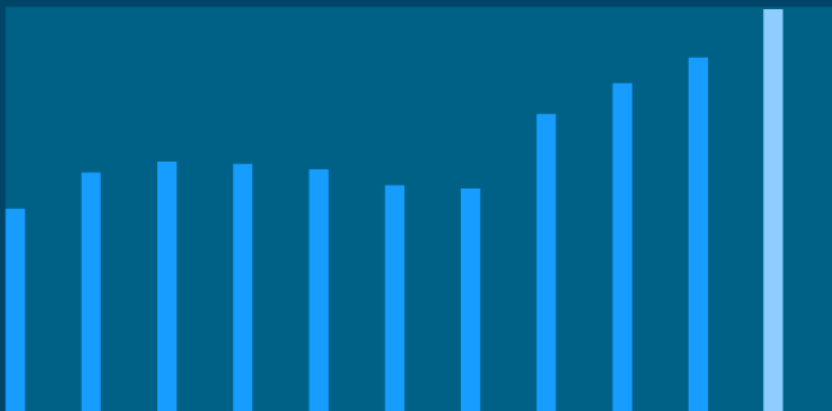
## BIP: Reale Wachstumsraten



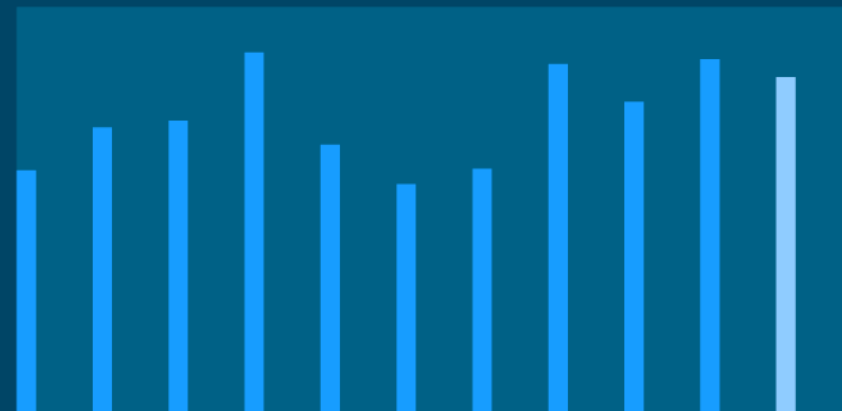
## Zinsen und Renditen



## Geldmenge (M2)



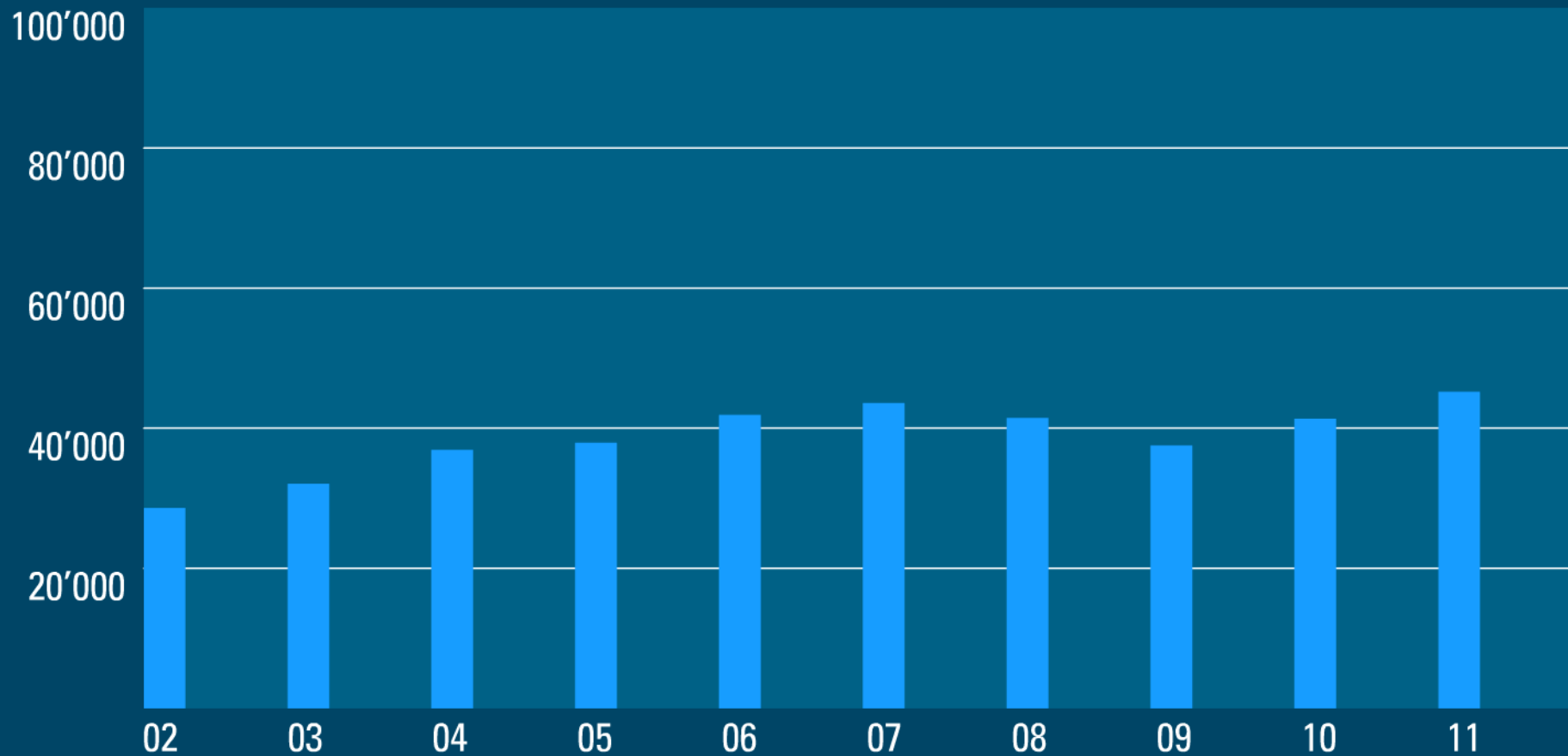
## Hypothekarvolumen: Wachstumsraten



# Wohnbautätigkeit

Wüest & Partner

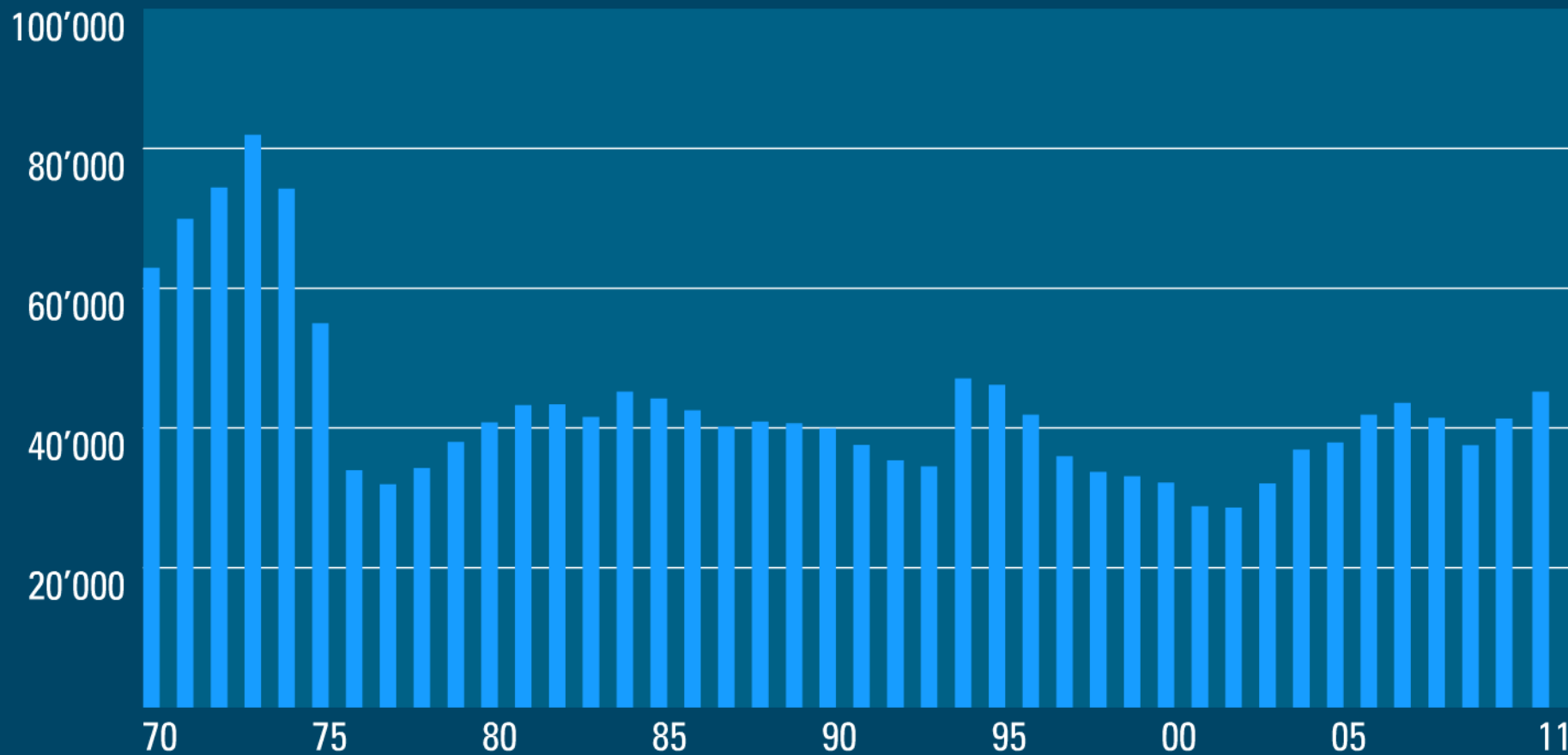
Anzahl neu erstellter Wohneinheiten pro Jahr



# Wohnbautätigkeit

Wüest & Partner

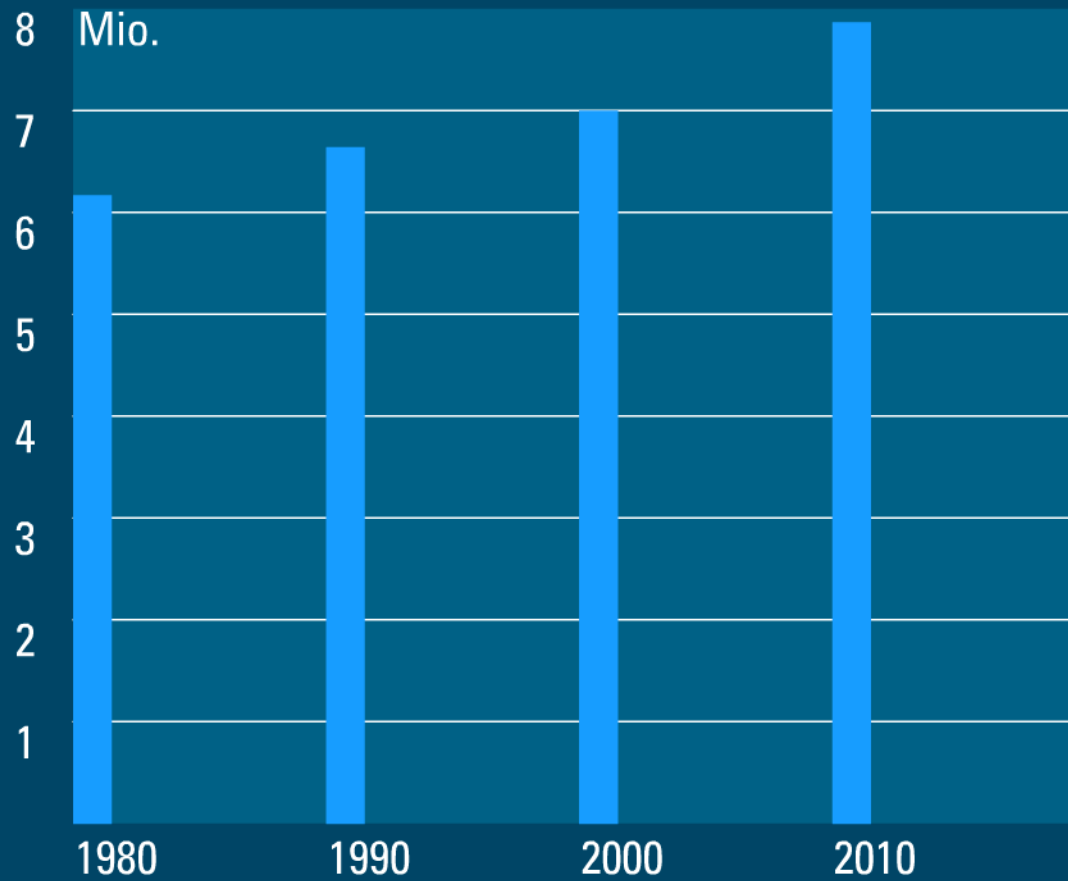
## Anzahl neu erstellter Wohneinheiten pro Jahr



# Bevölkerungsentwicklung

Wüest & Partner

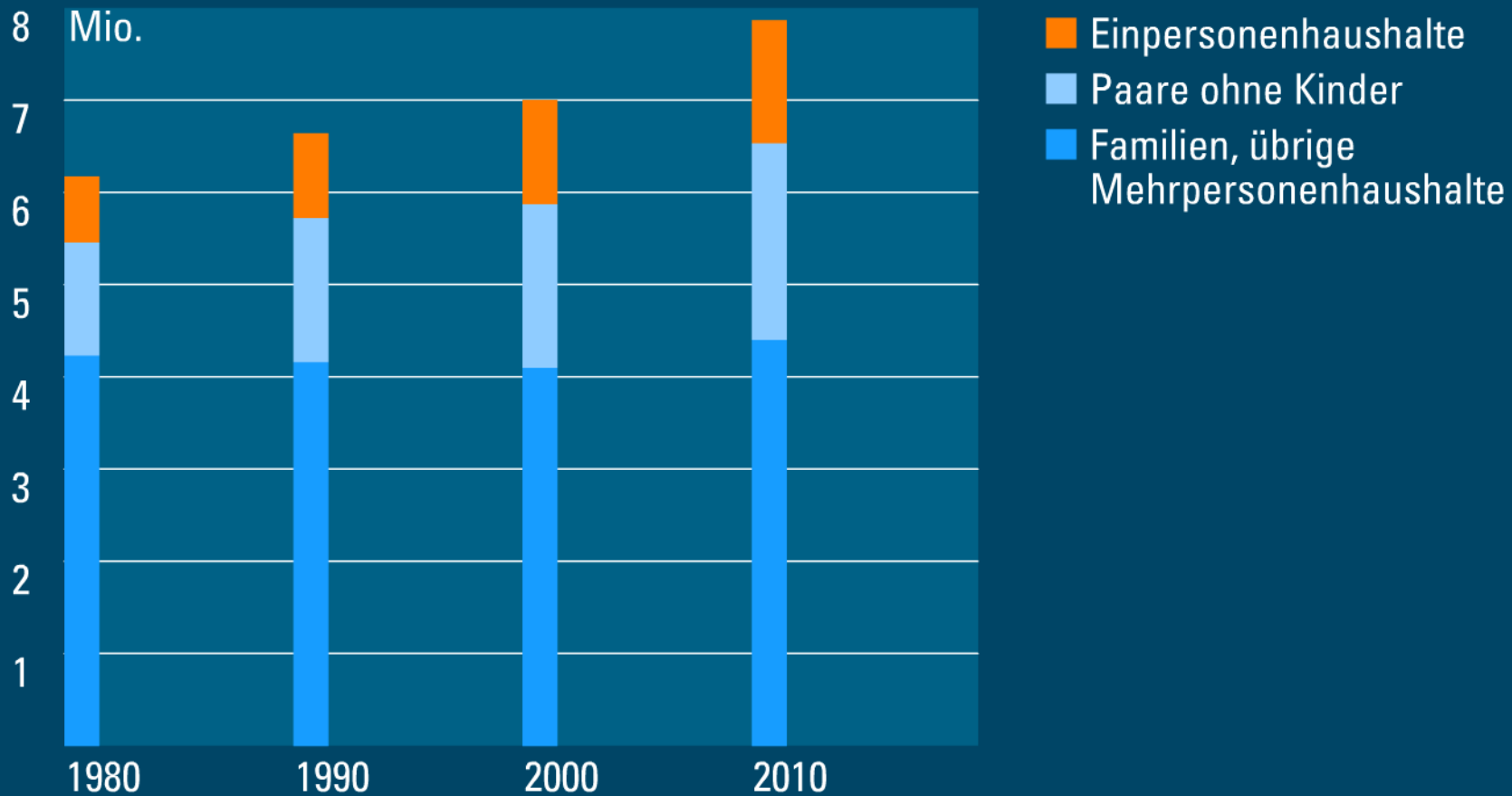
## Ständige Wohnbevölkerung Schweiz



# Bevölkerungsentwicklung

Wüest & Partner

## Ständige Wohnbevölkerung Schweiz

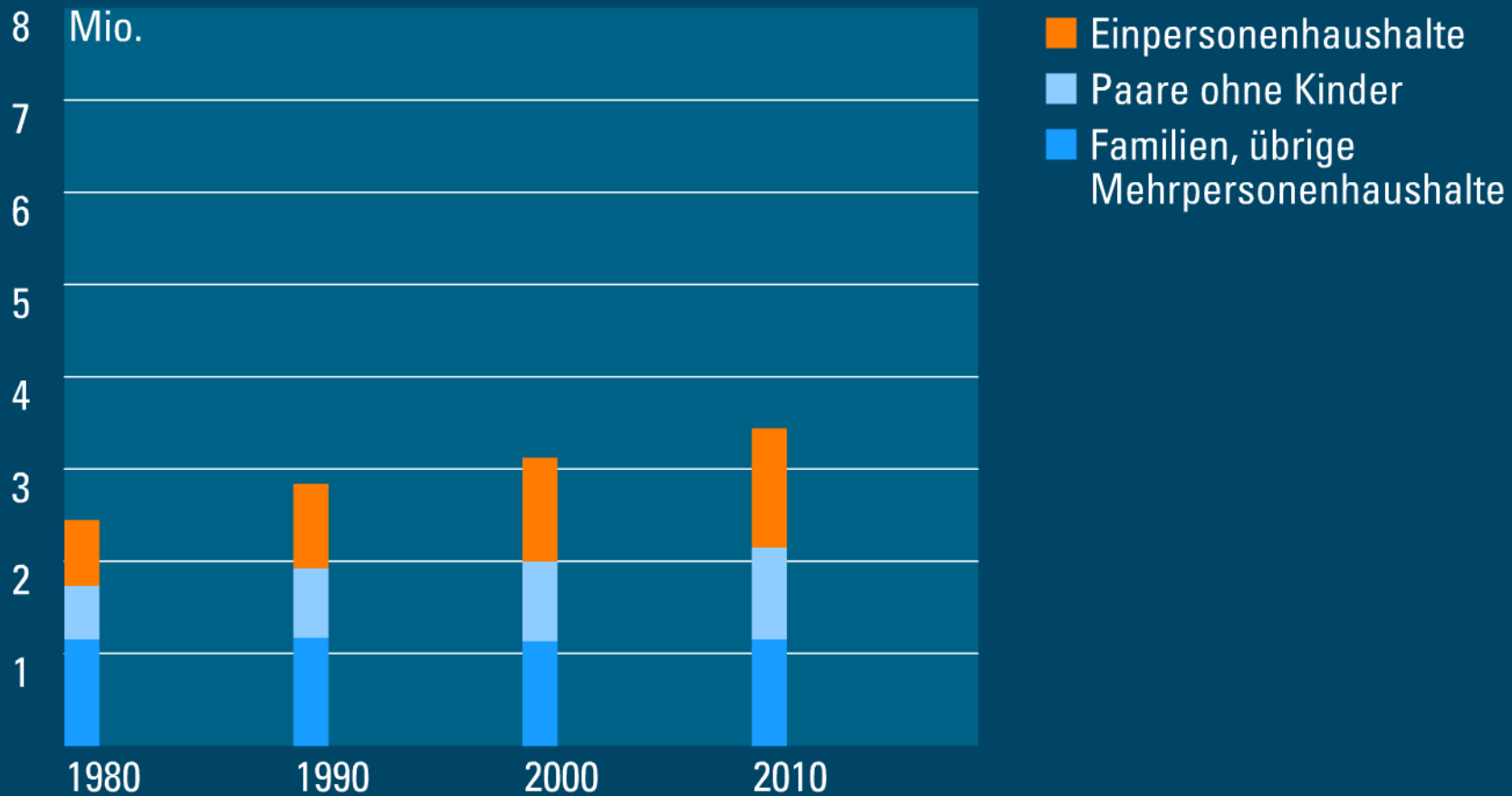




# Bevölkerungsentwicklung

Wüest & Partner

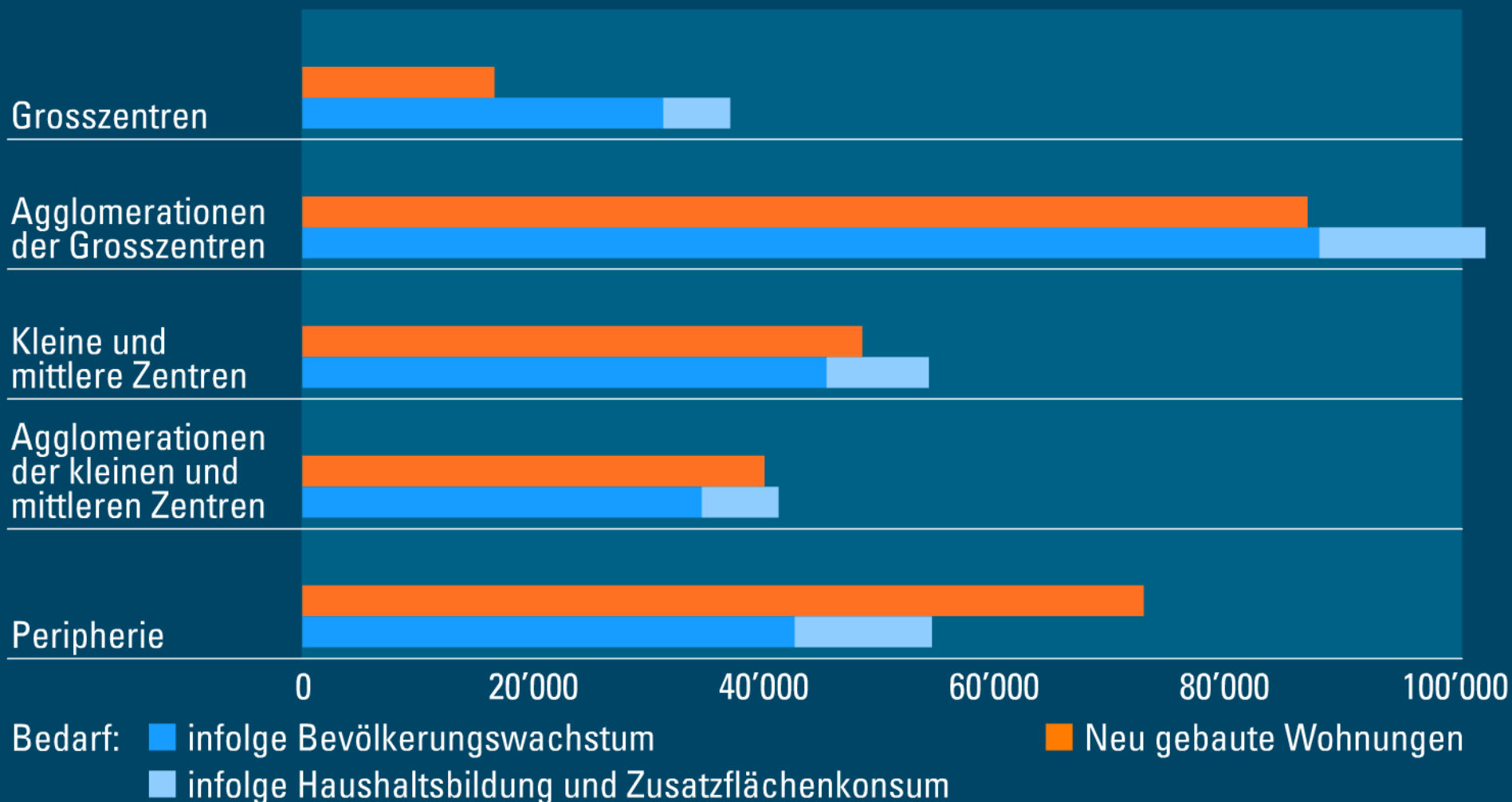
## Anzahl Haushalte



# Angebot und Nachfrage

Wüest & Partner

## Wohnungsbedarf und Wohnbautätigkeit nach Gemeindetypen (2006–2010)



# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

Eigentumswohnungen: Preise



Eigentumswohnungen: Preiswachstum



Wohnbautätigkeit



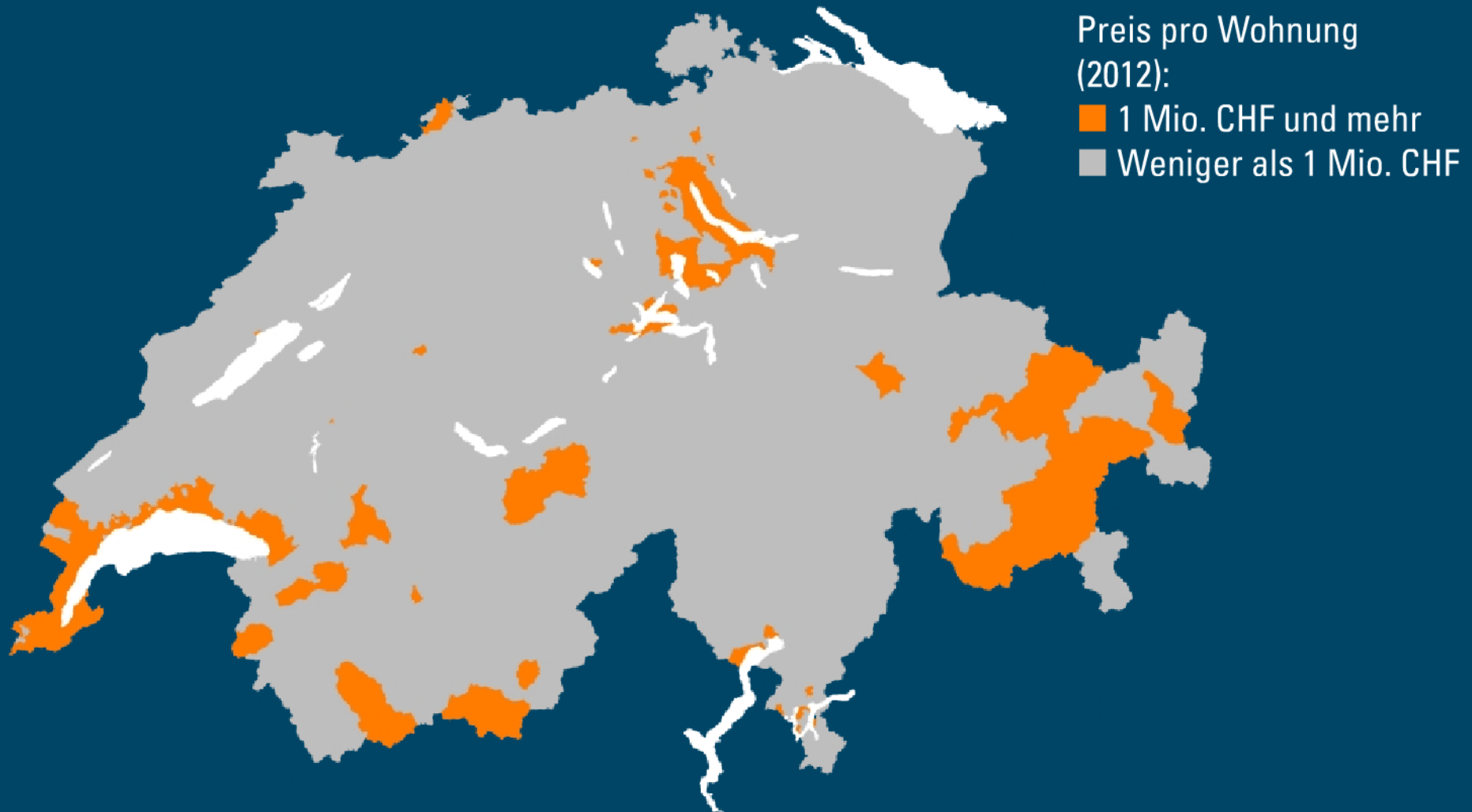
Bevölkerungsentwicklung



# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

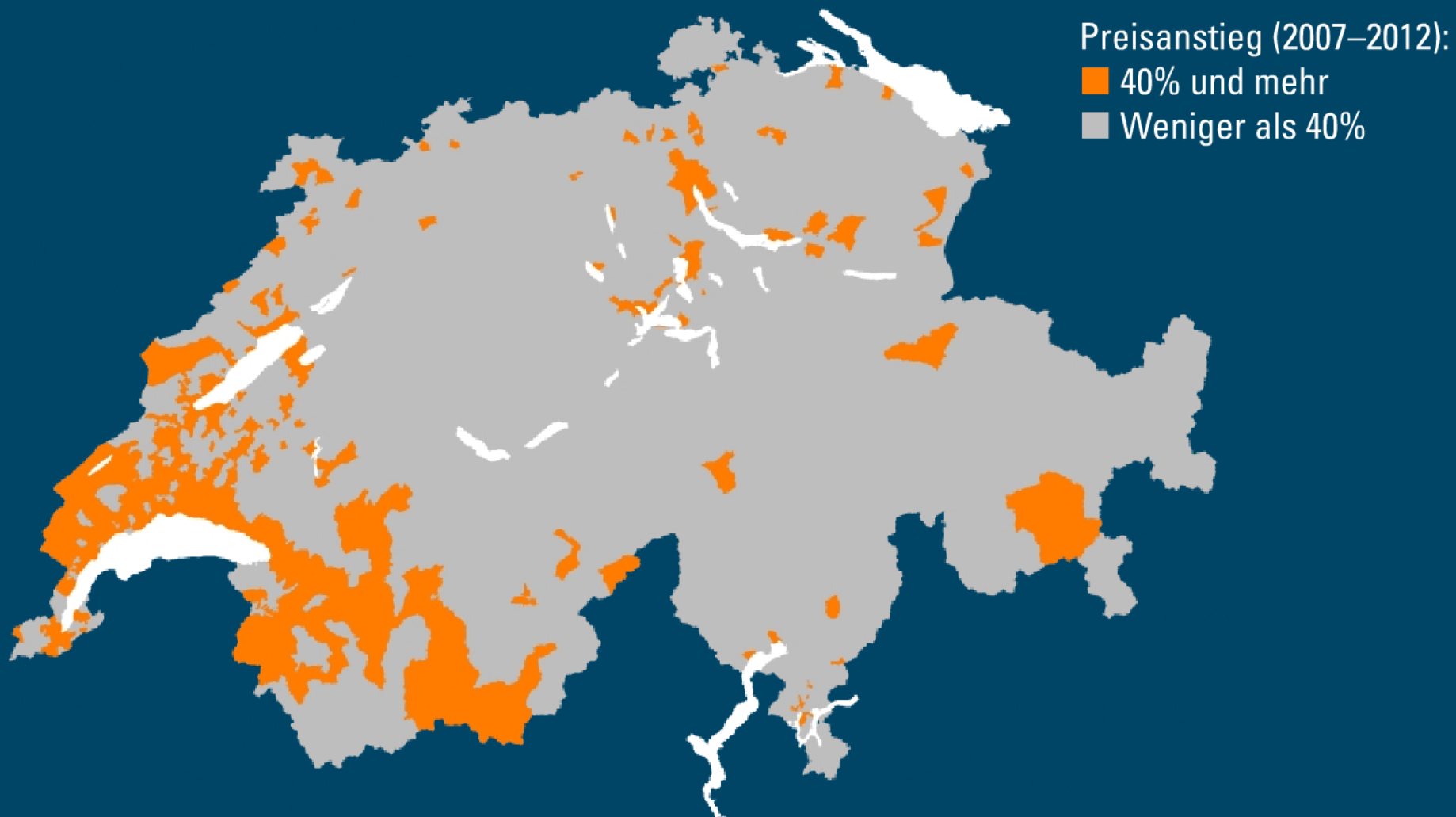
## Eigentumswohnungen: Preise



# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

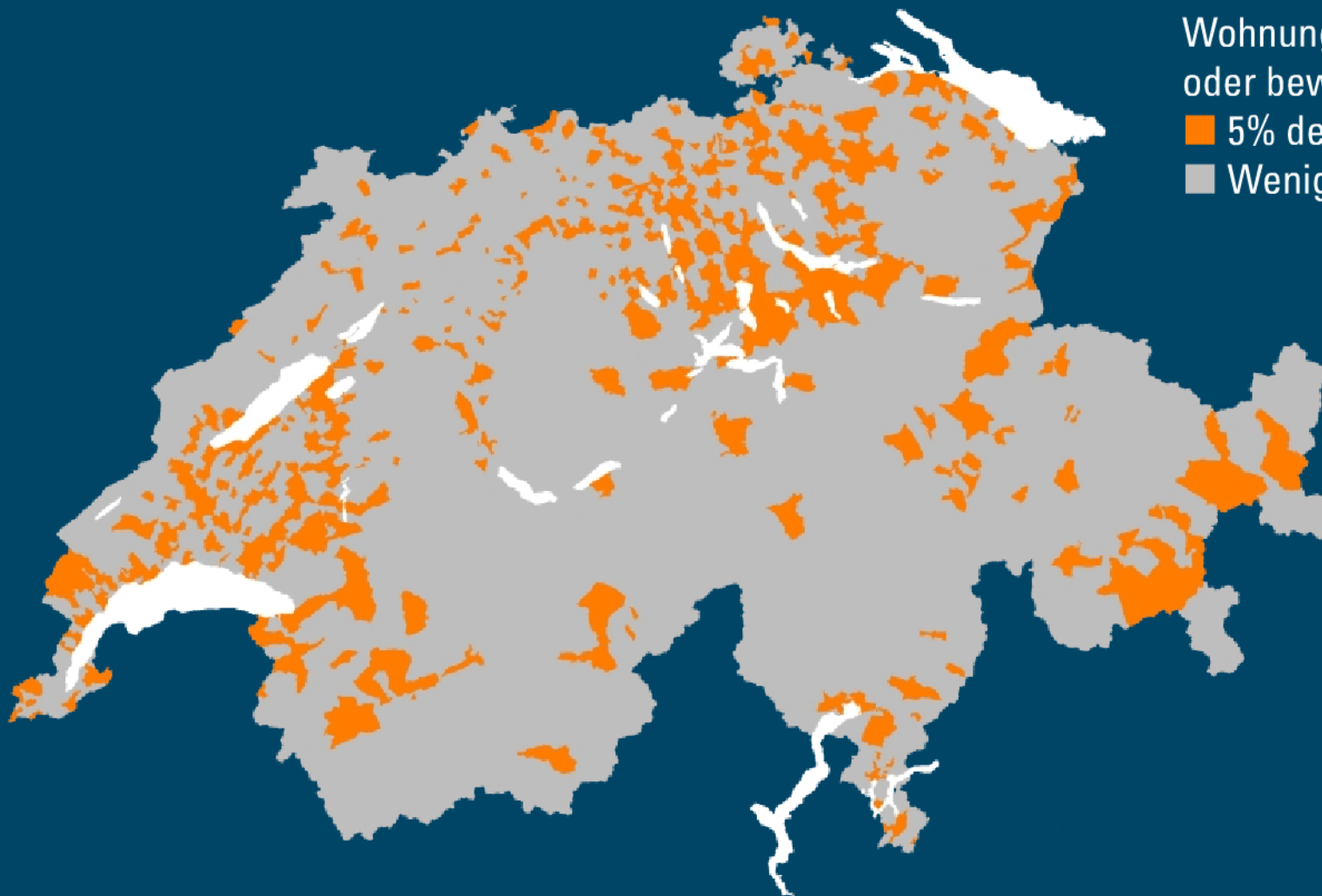
Eigentumswohnungen: Preiswachstum



# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

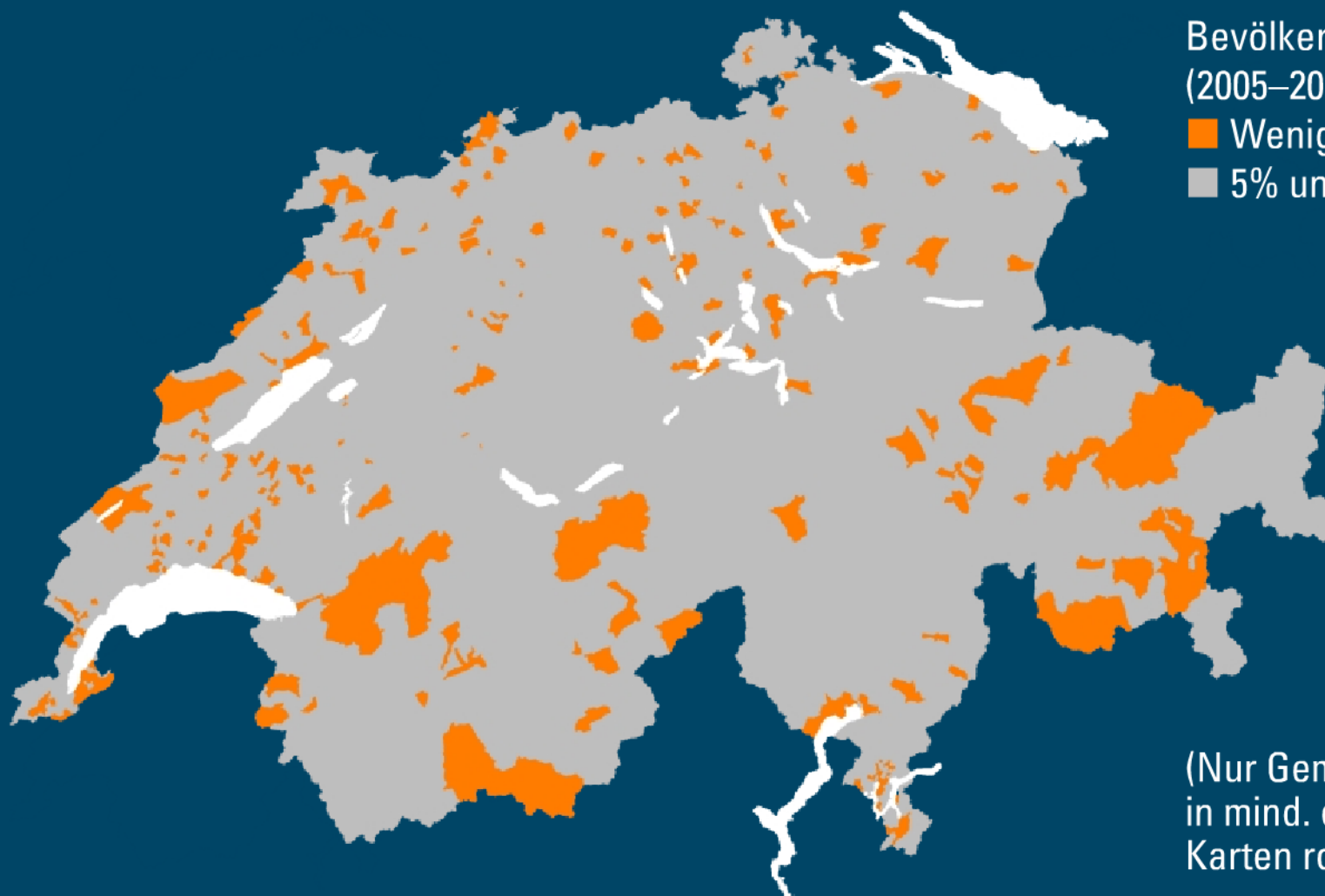
## Wohnbautätigkeit



# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

## Bevölkerungsentwicklung



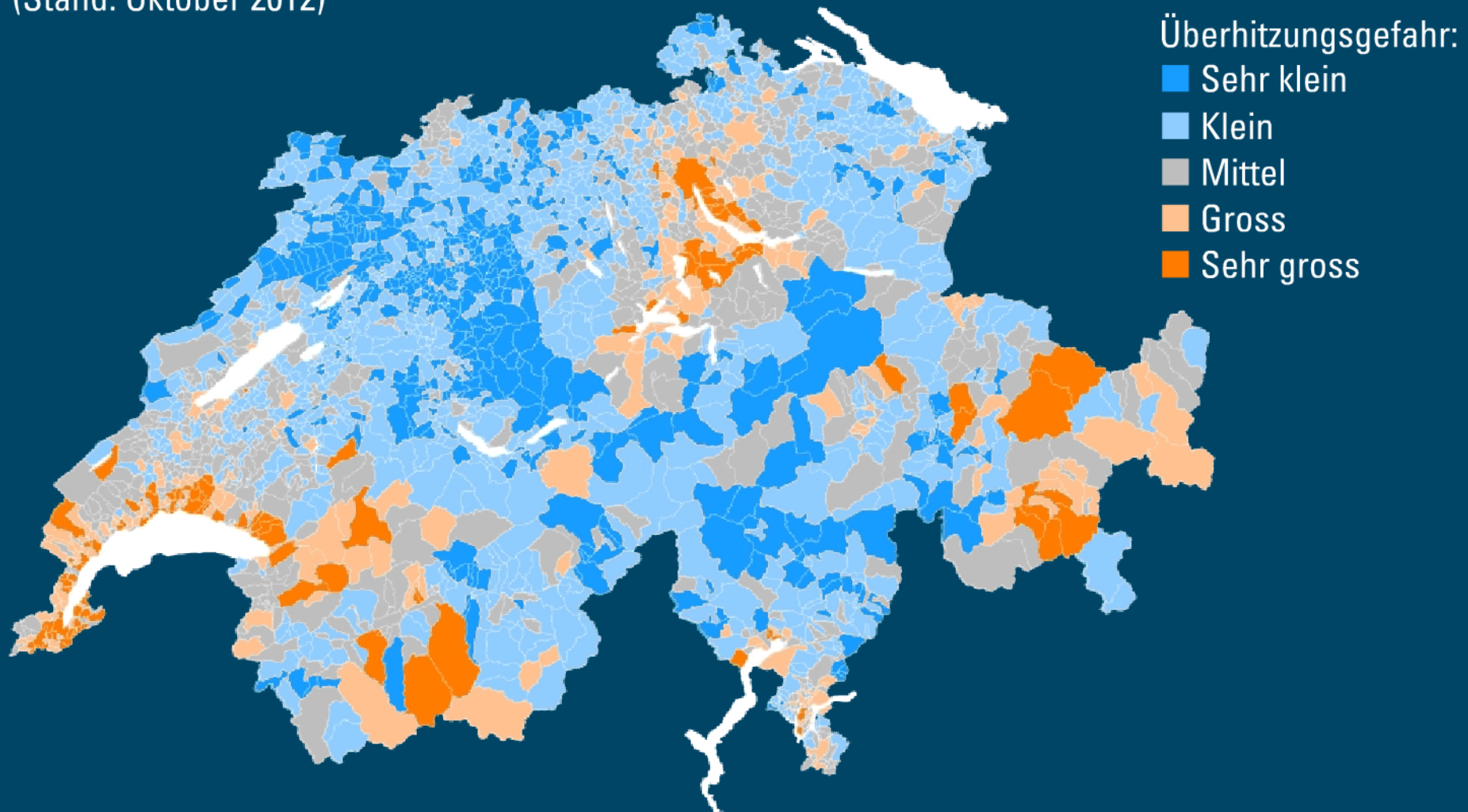
(Nur Gemeinden, die schon  
in mind. einer der 3 anderen  
Karten rot eingefärbt waren.)

# «Fieberkarte»

Wüest & Partner

## «Fieberkarte» des Wohneigentumsmarkts

(Stand: Oktober 2012)





---

Im Wohnen gibt es offenkundige Gründe für die Preisanstiege und die hohe Bautätigkeit der letzten Jahren.

---

Wohneigentum: Keine Preisblase, aber gewisse Märkte sind «heiss».

---

Mietwohnungen: Anhaltendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, sowohl bei den Mietern als auch bei den Investoren.

---

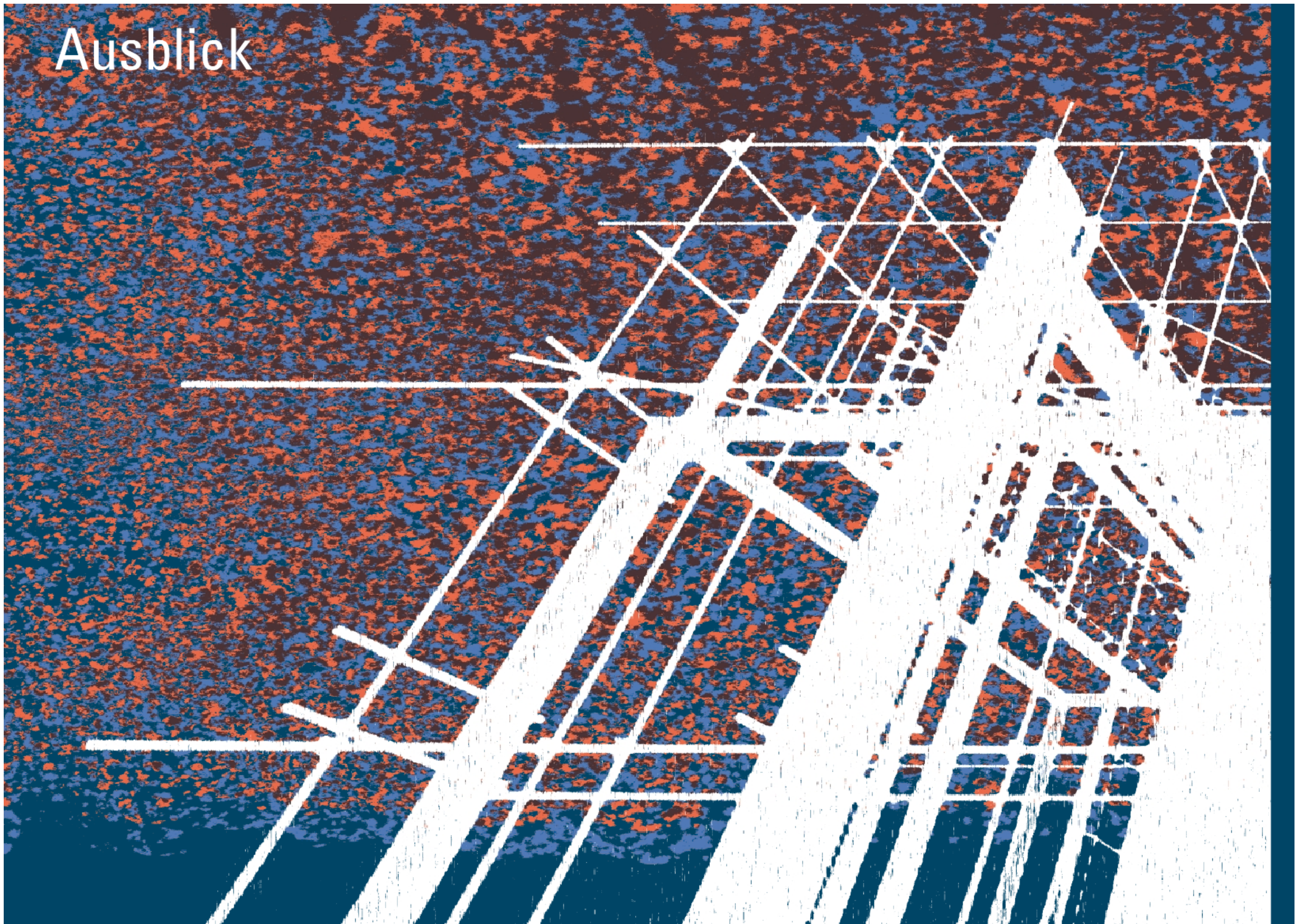
Geschäftsflächen: Wenig Dynamik, Angebotsüberhang und Steigerung der Flächeneffizienz.

---

Immobilien sind nur vermeintlich ein sicherer Hafen: Kosten, Preise und Druck auf Renditen steigen (im Gegensatz zu den Mieten).

---

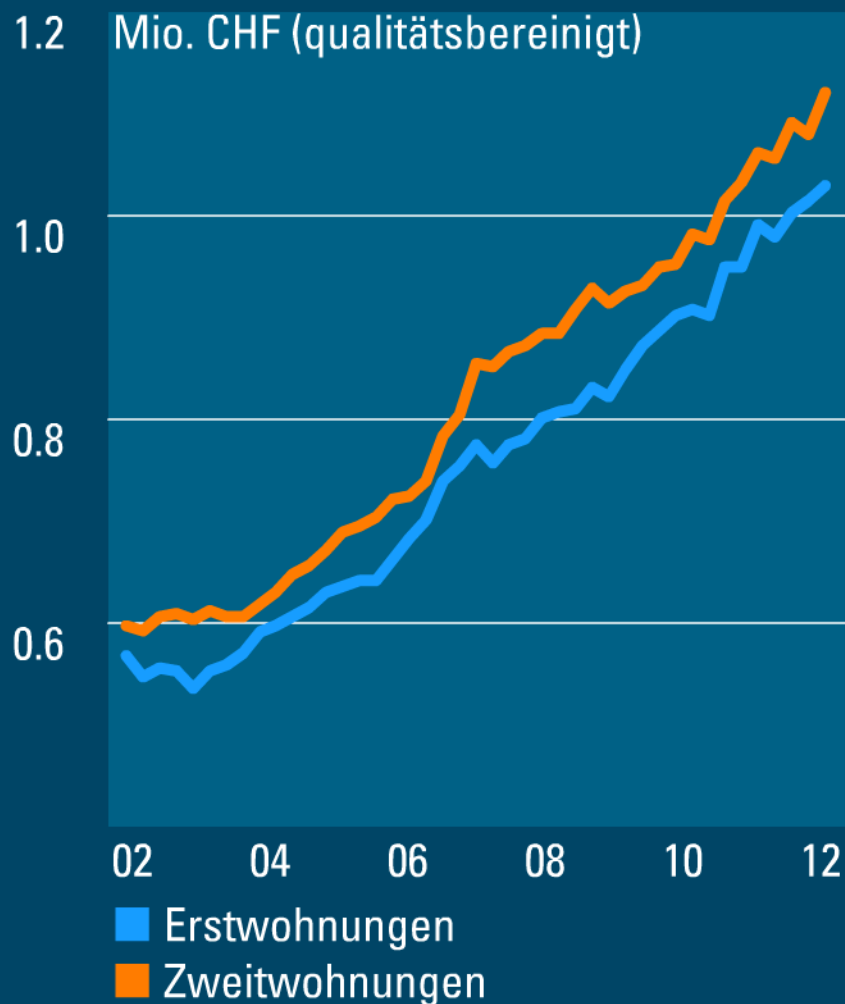
# Ausblick



# Zweitwohnungen

Wüest & Partner

## EWG: Transaktionspreise in Tourismusgemeinden



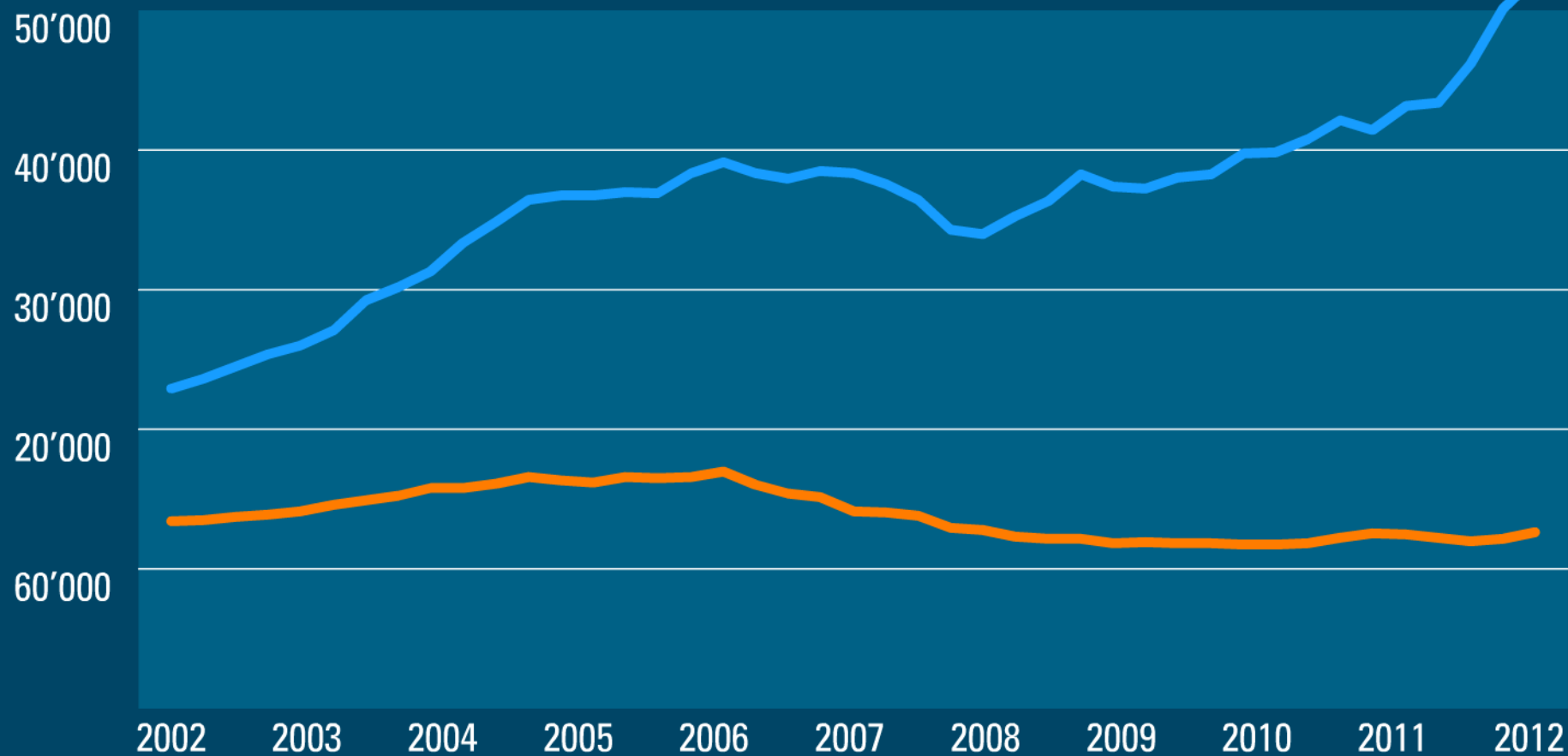
## MFH: Bauvorhaben in Tourismusgemeinden



# Baugesuche

Wüest & Partner

## Anzahl Baugesuche für Wohnungen (gleitende Jahressummen\*)



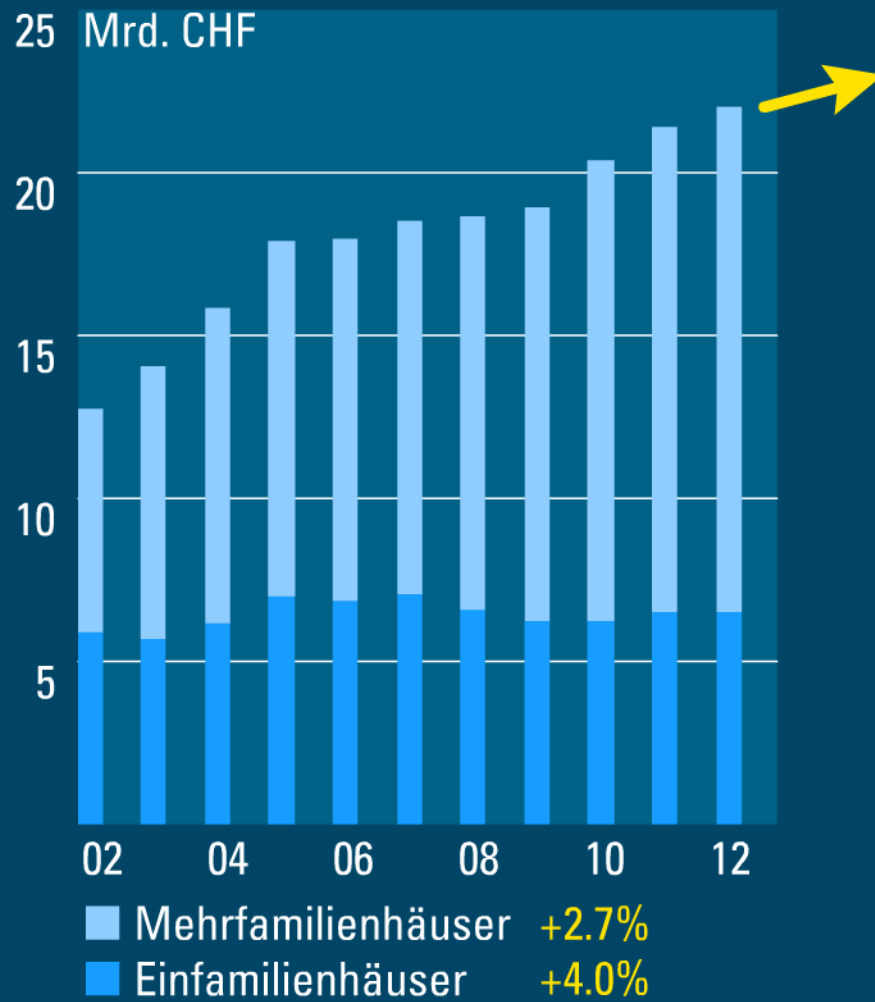
■ Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ■ Einfamilienhäuser

\* Gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + 3 vorangehende Quartale)

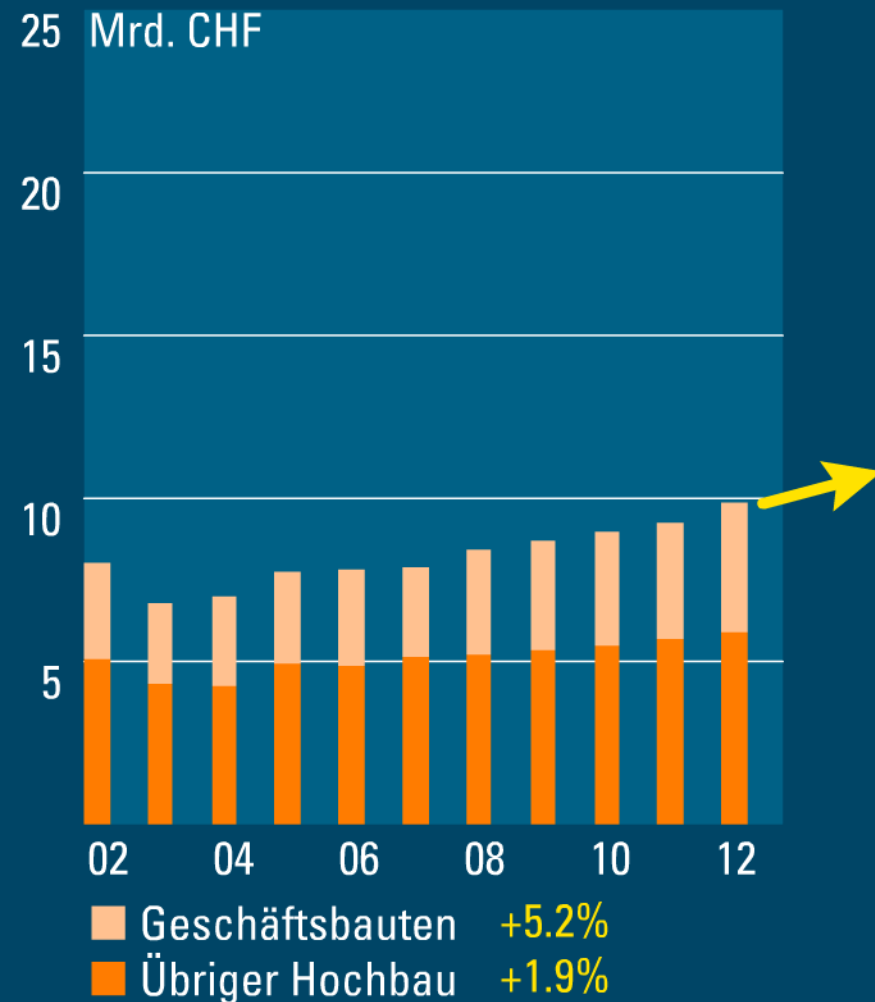
# Ausblick: Baumarkt

Wüest & Partner

## Neubau Wohnen



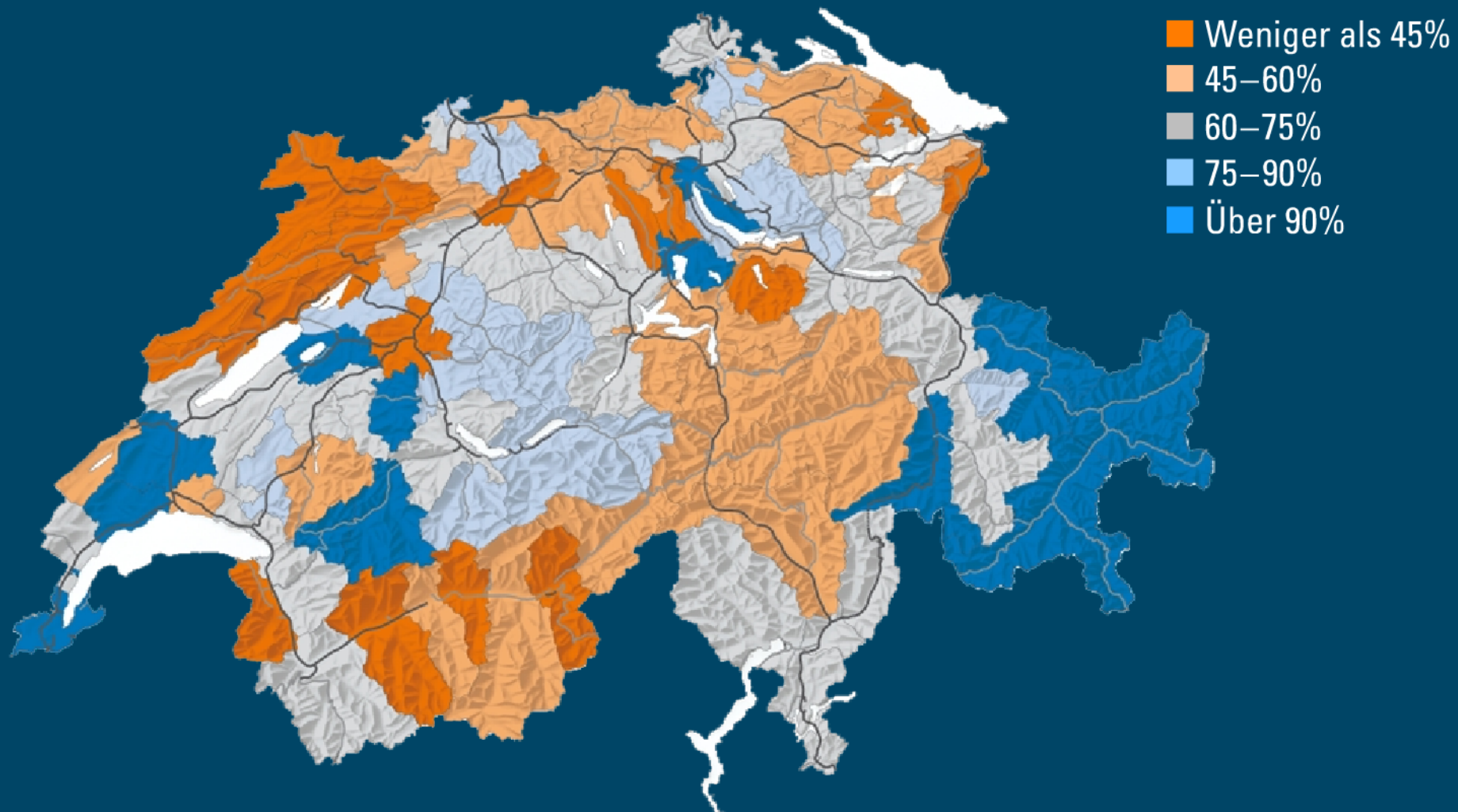
## Neubau Geschäft



# Umbau: Potenzial und Investitionen

Wüest & Partner

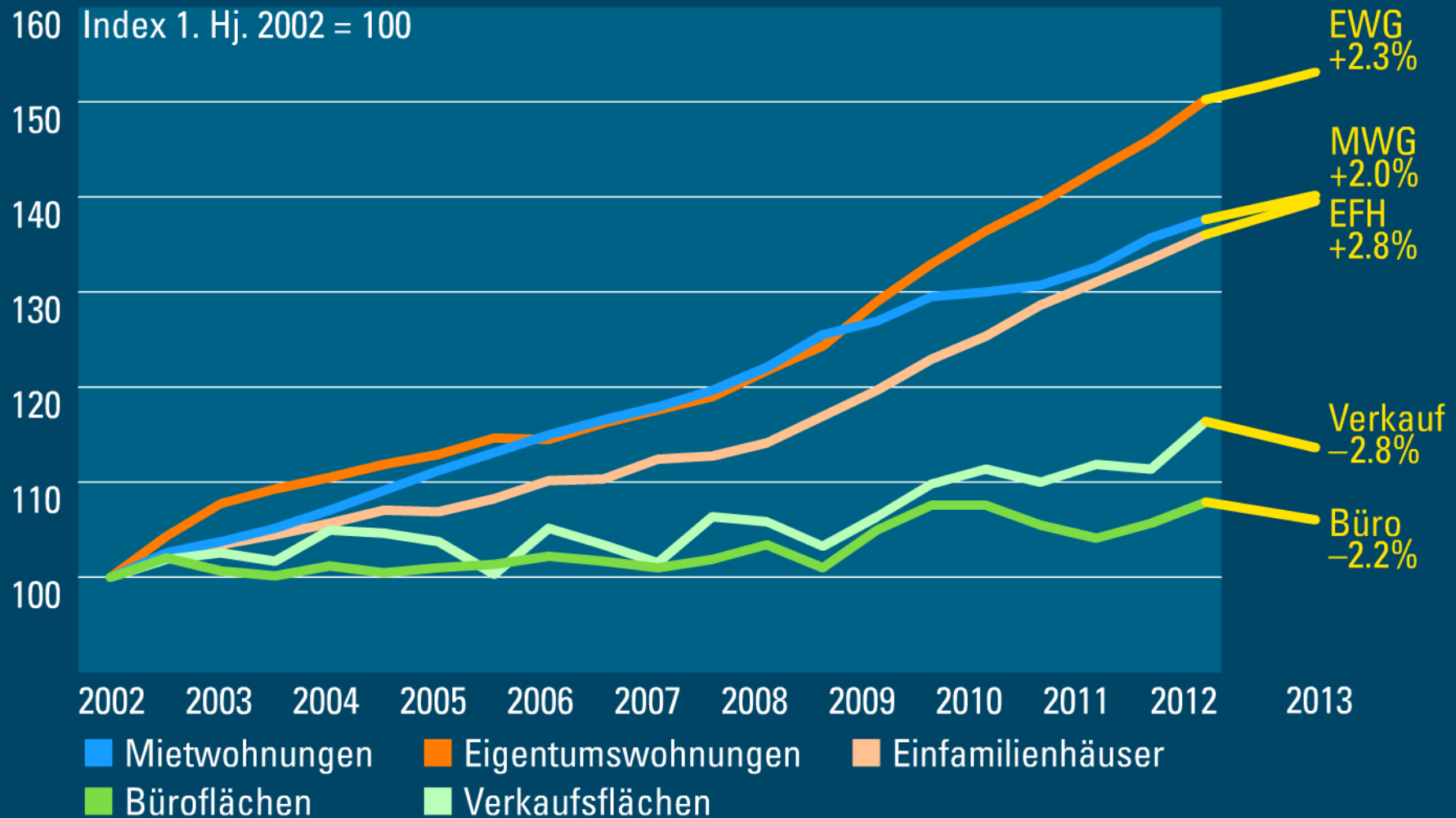
Wohnnutzungen: Effektive Umbauinvestitionen  
gemessen am gesamten Umbaupotenzial (im Mittel der letzten fünf Jahre)



# Nationale Preisprognosen

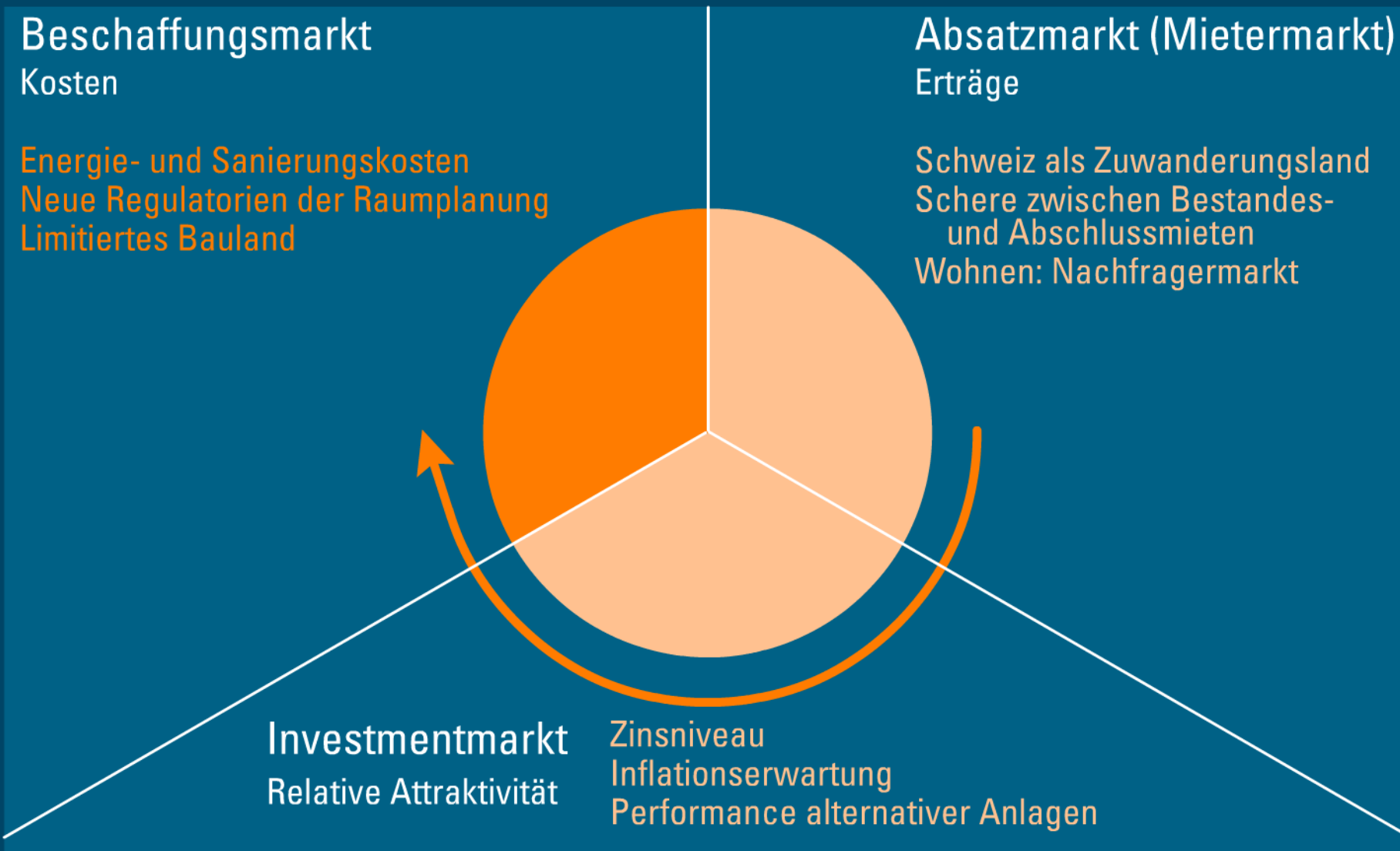
Wüest & Partner

## Nominale Preisentwicklung



# Herausforderungen der Zukunft

Wüest & Partner





---

Der Ausblick für den Immobilien- und Baumarkt 2013 ist verhalten positiv. Es gibt – noch – keine fundamentalen Gründe für eine Trendwende oder Preiseinbrüche.

---

Das Preiswachstum hat sich inzwischen verlangsamt, ein oberer Wendepunkt dürfte in vielen Segmenten und Regionen erreicht sein. Die Nachfrage bleibt 2013 im positiven Bereich, das Angebot nimmt weiter zu.

---

Der Baumarkt entwickelt sich 2013 weiterhin dynamisch – vor allem im Neubaumarkt, aber regional auch im Umbaumarkt.

---

Zentrales Thema ist und bleibt die erhöhte Unsicherheit, sowohl in Bezug auf das konjunkturelle Umfeld wie auch auf die Tiefzins-Phase.

---

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

