

# *Ginesta*

I M M O B I L I E N



LEADING REAL ESTATE  
COMPANIES *of* THE WORLD®

# Immobilienmarkt «Region Zürich»

## Marktdaten und Kommentare

Claude Ginesta, 10. April 2014



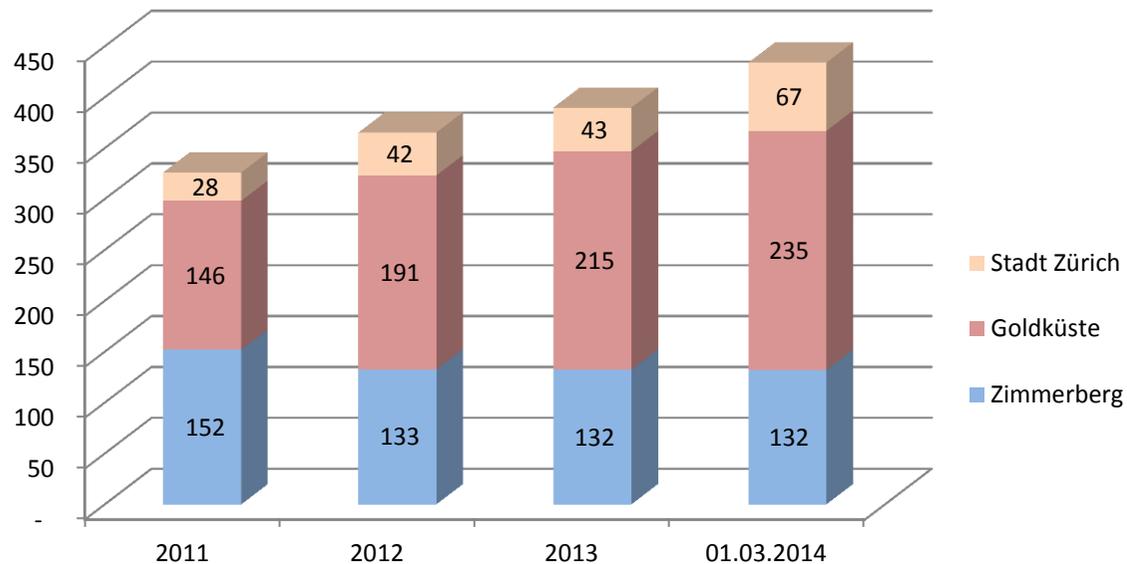
# Inhalt

- 1. Marktdaten – Angebotsseite**
2. Politisches und wirtschaftliches Umfeld
3. Marktausblick



# Angebotsziffer

## Eigentumswohnungen



### Bemerkungen

Zunahme der  
Angebotsziffer +33 %

Stadt Zürich +239 %  
(auf tiefem Niveau)

Goldküste +61 %

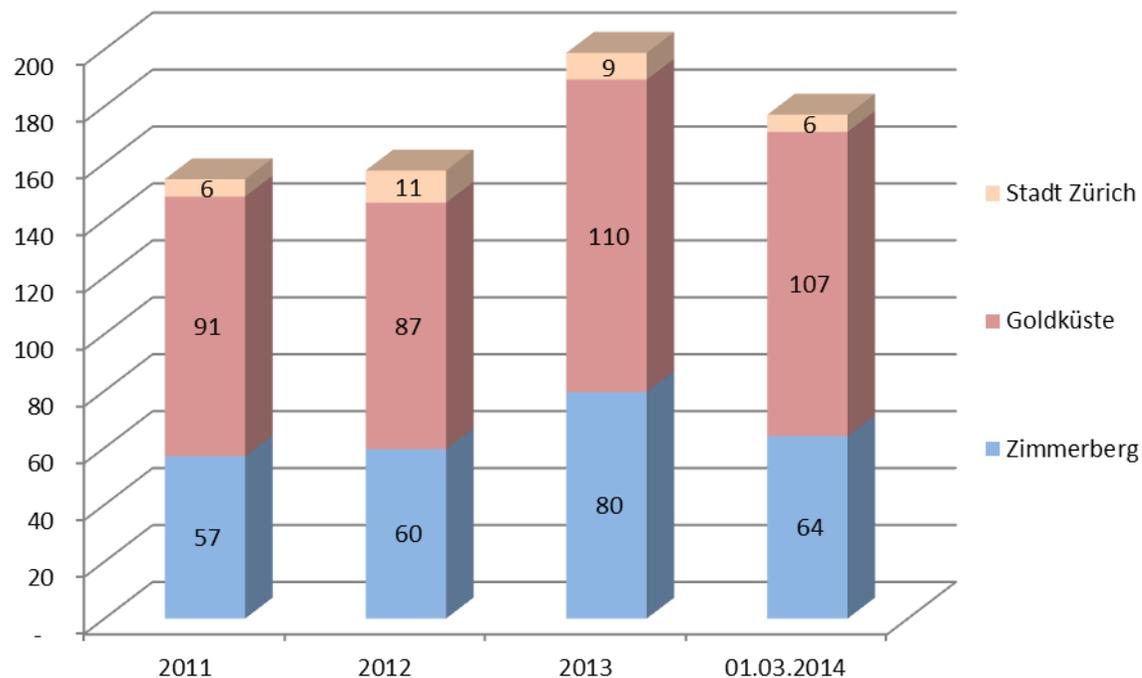
Zimmerberg -13 %  
(ohne Kt. SZ)

Quelle: Homegate Daten  
Jahre 2011-2013: Durchschnittswerte p.a., 1.3.2014: Stichtag



# Angebotsziffer

## Einfamilienhäuser



### Bemerkungen

Zunahme der  
Angebotsziffer +15 %

Absolutes Angebot  
jedoch sehr gering!

Keine prekäre  
Angebotsausweitung  
erkennbar

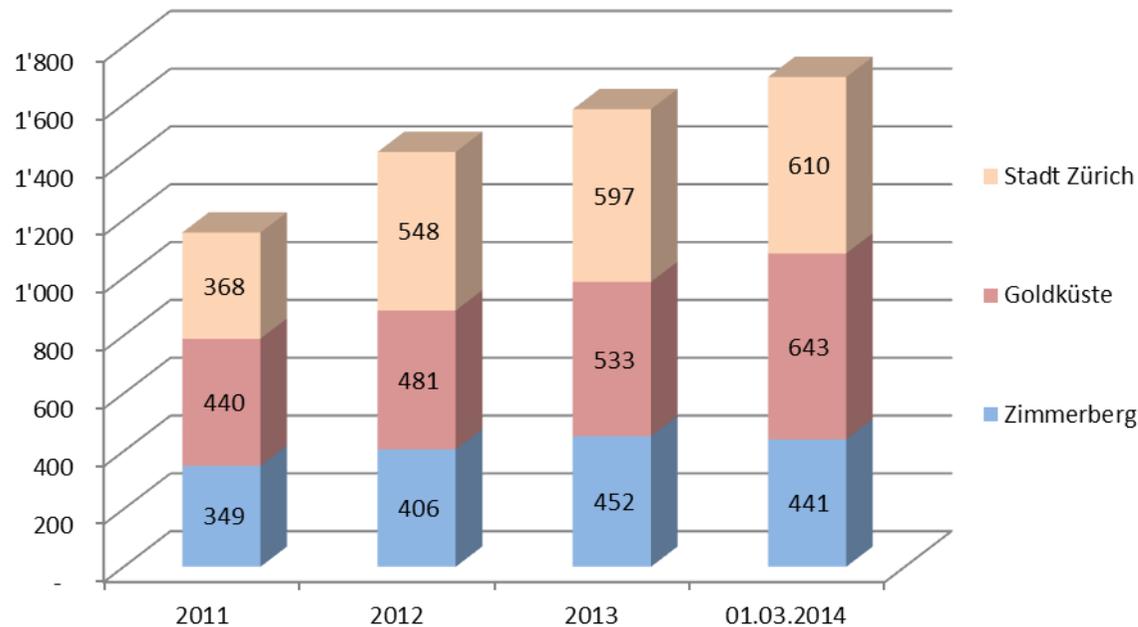
Quelle: Homegate Daten

Jahre 2011-2013: Durchschnittswerte p.a., 1.3.2014: Stichtag



# Angebotsziffer

## Mietwohnungen



### Bemerkungen

Zunahme der Angebotsziffer	+46 %
Stadt Zürich	+66 %
Goldküste	+46 %
Zimmerberg	+26%

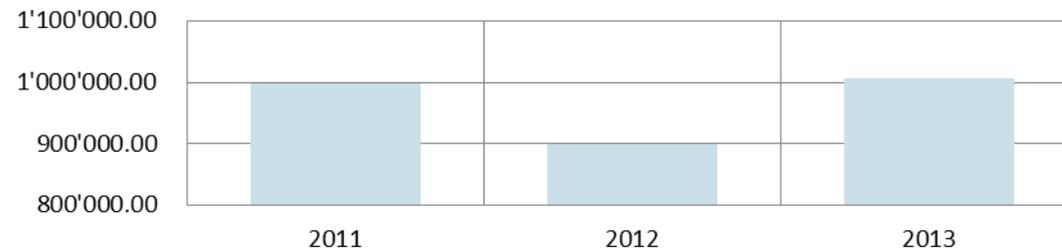
Quelle: Homegate Daten

Jahre 2011-2013: Durchschnittswerte p.a., 1.3.2014: Stichtag

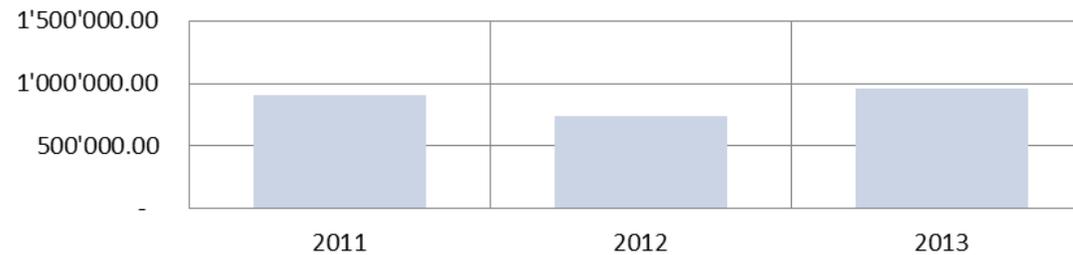


# Views\* pro Segment

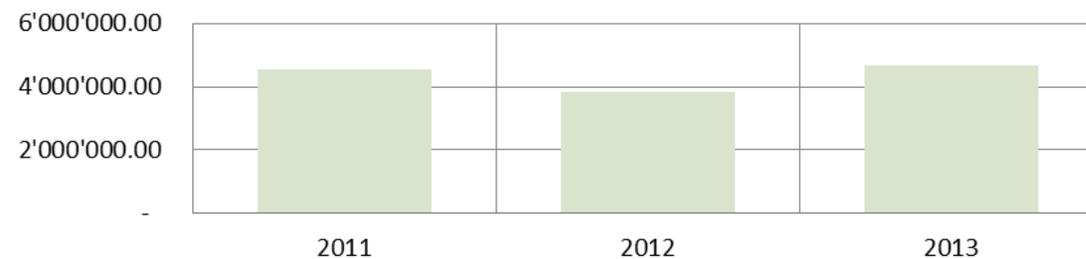
## Eigentumswohnungen



## Einfamilienhäuser



## Mietobjekte

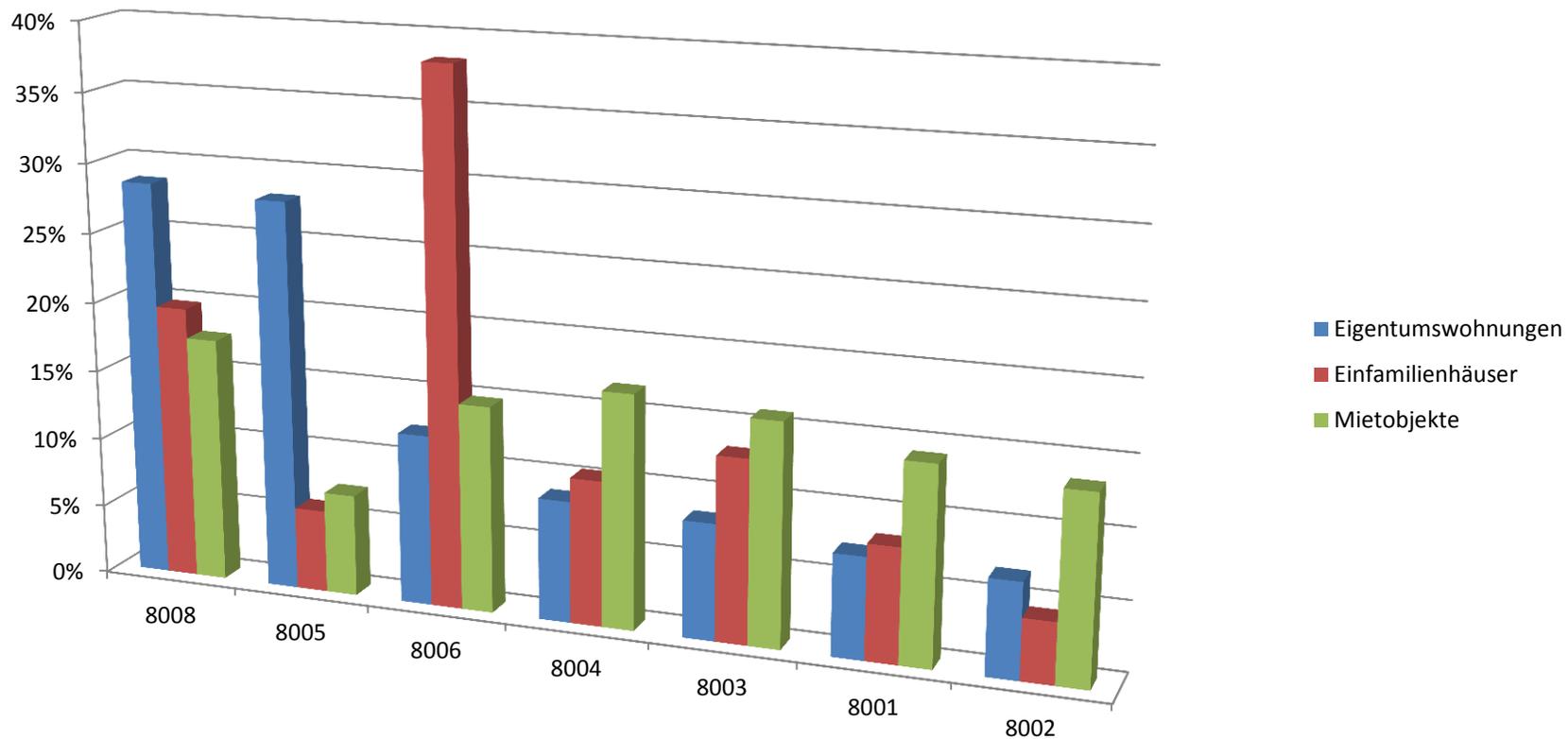


\* Views = Detailansichten

Quelle: Homegate Daten, Zeitdauer über 3 Mt.



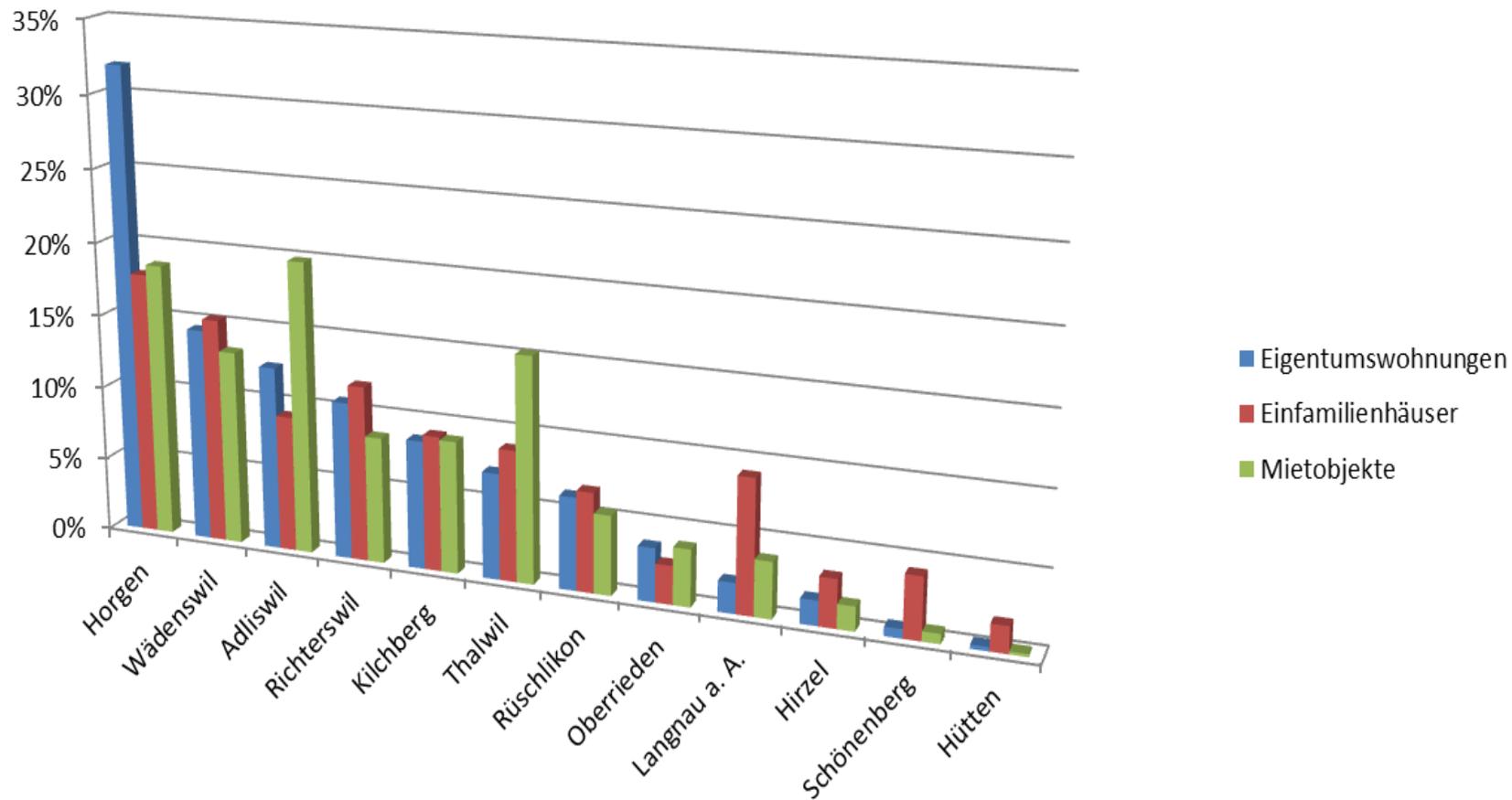
# Traffic pro Marktgebiet: Stadt Zürich, Klicks pro PLZ



Quelle: Homegate, Durchschnitt 2011-2013



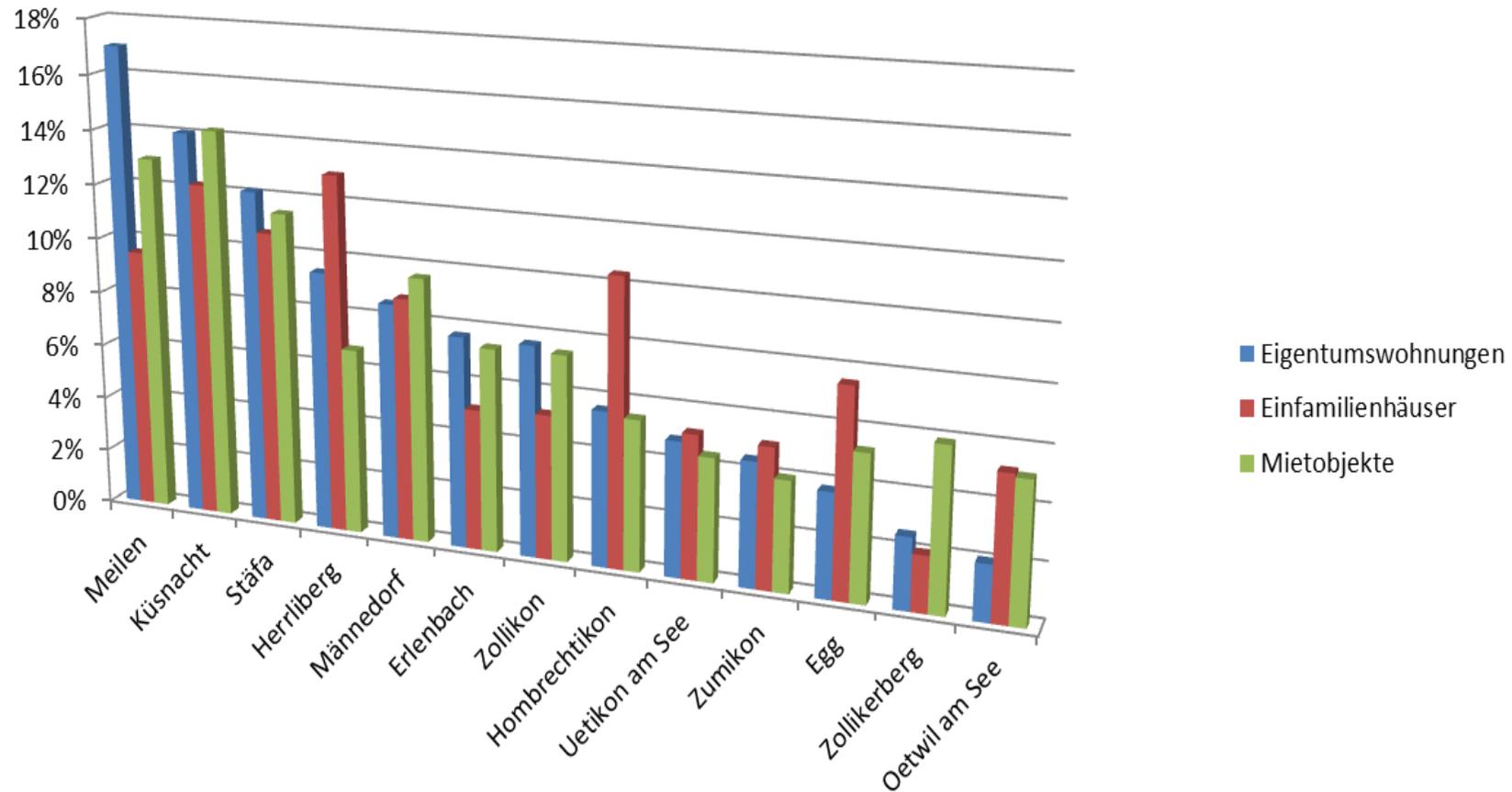
# Traffic pro Marktgebiet: Zimmerberg, Klicks pro Gemeinde



Quelle: Homegate, Durchschnitt 2011-2013



# Traffic pro Marktgebiet: Goldküste, Klicks pro Gemeinde



Quelle: Homegate, Durchschnitt 2011-2013



# Views pro Objekt und Tag: Goldküste

## Eigentumswohnungen

Ort	2011	2012	2013	Schnitt
Oetwil am See	32	35	34	34
Männedorf	49	26	24	33
Stäfa	46	27	26	33
Erlenbach	41	28	22	30
Uetikon am See	38	29	25	30
Egg	18	34	37	30
Küsnacht	34	25	29	30
Meilen	38	25	23	29
Herrliberg	36	23	25	28
Zollikerberg	30	22	20	24
Zumikon	27	21	23	24
Hombrechtikon	23	24	22	23
Zollikon	23	20	24	22

## Einfamilienhäuser

Ort	2011	2012	2013	Schnitt
Oetwil am See	57	137	48	81
Egg	94	70	51	72
Zollikon	88	37	64	63
Erlenbach	87	58	43	63
Herrliberg	69	58	56	61
Männedorf	73	49	45	56
Stäfa	68	47	51	55
Meilen	61	51	51	54
Küsnacht	68	44	44	52
Zollikerberg	61	37	47	49
Uetikon am See	45	41	50	45
Hombrechtikon	42	39	55	45
Zumikon	42	43	45	43

## Mietobjekte

Ort	2011	2012	2013	Schnitt
Oetwil am See	31	40	39	37
Hombrechtikon	29	39	39	36
Stäfa	37	29	32	33
Egg	30	32	32	31
Männedorf	35	23	27	29
Erlenbach	42	15	26	28
Meilen	38	19	27	28
Küsnacht	32	24	26	27
Uetikon am See	32	19	26	26
Herrliberg	32	17	25	25
Zumikon	26	23	21	23
Zollikon	25	14	25	21
Zollikerberg	23	15	18	19

- Hoher Internet-Traffic deutet auf viele Angebote und/oder günstige Preise in einer Gemeinde hin
- Viele Angebote erhöhen Wettbewerb → Hits pro Objekt und Tag sinken
- Verkaufszeiten verlängern sich bei weniger Hits pro Objekt und Tag

Durchschnittliche Klicks pro Tag und Objekt pro Gemeinde

Quelle: Homegate

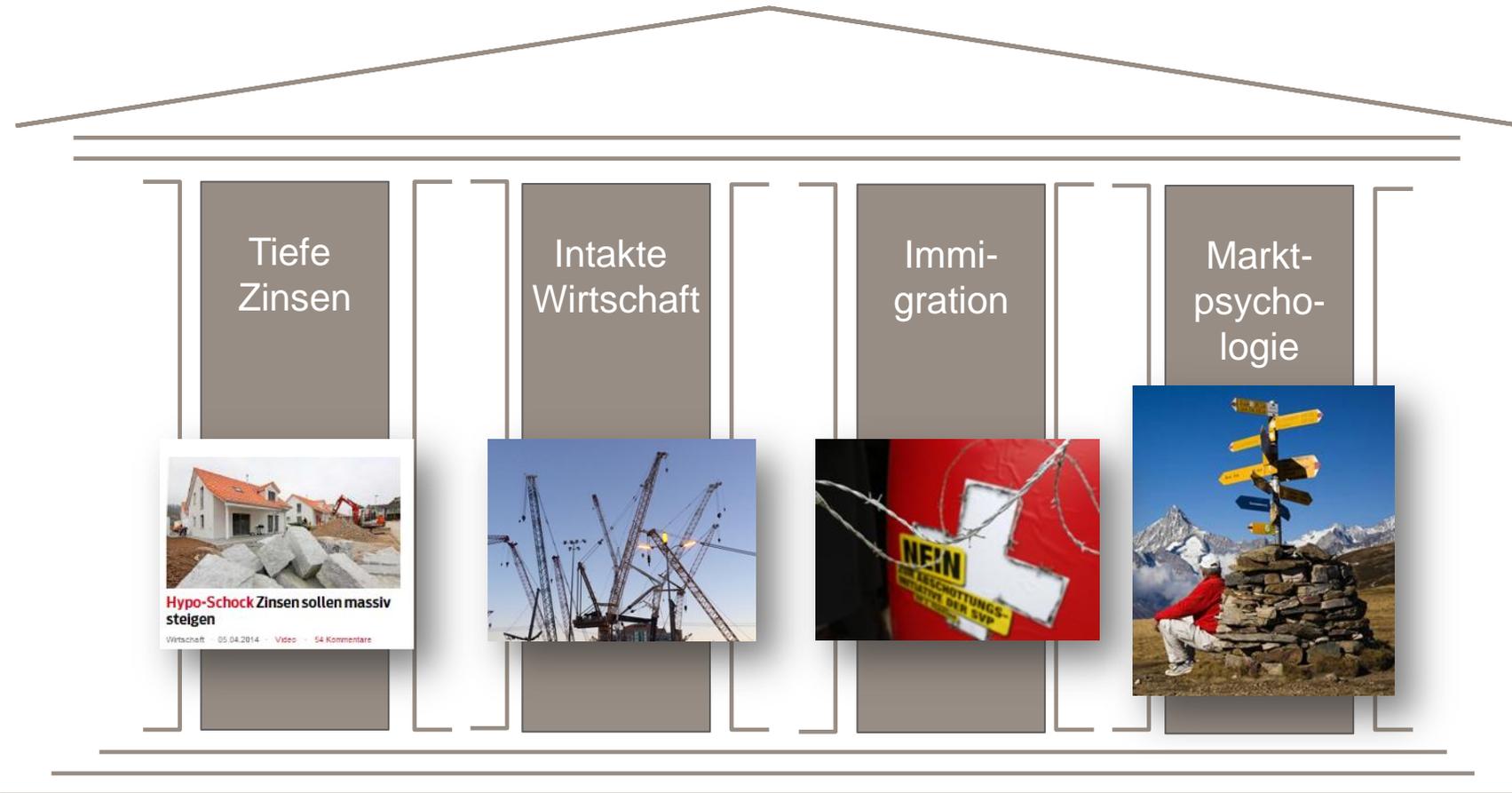


# Inhalt

1. Marktdaten – Angebotsseite
- 2. Politisches und wirtschaftliches Umfeld**
3. Marktausblick



# Vier Stützen des Immobilienmarktes



# Tiefe Zinsen



**Hypo-Schock** Zinsen sollen massiv steigen

Wirtschaft · 05.04.2014 · Video · 54 Kommentare

**SNB und Bundesrat sehen die grösste Gefahr bei den tiefen Zinsen. Es scheint, als ob der Staat in diesem Punkt am einfachsten Gegensteuer geben könnte. Bisher geprüfte Instrumente:**

## Zinserhöhungen

- › SNB sind die Hände für Zinserhöhungen gebunden

## Verdeckte Zinserhöhungen

- › Eigenkapitalpuffer werden 1:1 den Immobilienbesitzern weitergegeben. Diese wirken als indirekte Zinserhöhung. Banken werden jedoch nicht abgehalten, weniger aggressiv Hypotheken zu verleihen

## Mehr Eigenkapital

- › Ab CHF 1.5 bis 2 Mio. werden mehr als 20% EK verlangt, meistens 30-35%
- › Mind. 10% vom Kaufpreis muss Cash sein
- › „Strukturierte“ tiefe Objekt-Schätzungen durch Banken

## Stress-Tests

- › Kunden müssen Zinsbelastung mit heutigem Einkommen auf 5 % Hypothekarniveau tragen können
- › Max. 1/3 des Einkommens für Wohnen, Boni werden nicht bei allen Banken berücksichtigt.
- › Verfügbares Einkommen ist aktuell hoch, Housing-Affordability-Index ist tief bei ca. 20-24 %

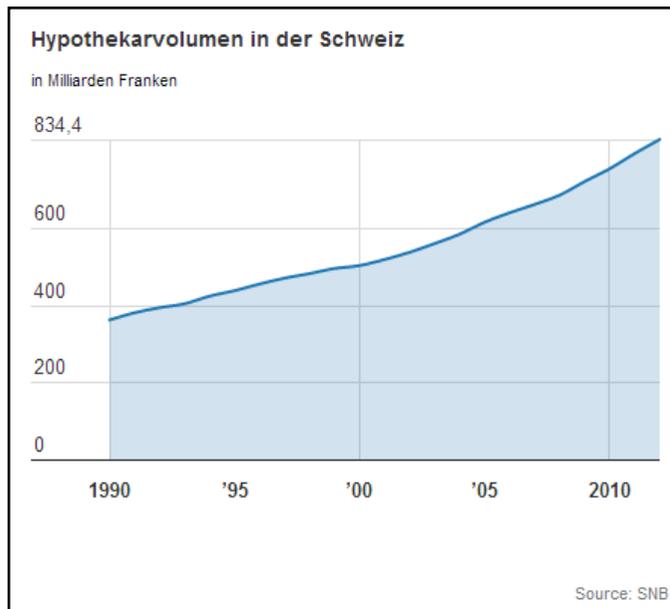
## Schnellere Amortisation

- › Weiteres Instrument, welches evtl. bald zur Anwendung gelangt.
- › Systemwechsel im Markt. Auswirkungen werden Alle treffen: Weniger Konsum, Banken verlieren im Aktiv- und Passivgeschäft



# Tiefe Zinsen – Gefahren

Auswirkungen der tiefen Zinsen sowie der erhöhten Wohneigentumsquote (von ca. 33 % auf über 40 %).  
Hypothekarvolumen Verdoppelung vs. BIP-Wachstum!



Serge Gaillard, Direktor der Finanzverwaltung:

«Verschuldung erreicht ein besorgniserregendes Niveau. Weil die Banken leider nicht bereit sind, die Selbstregulierung nachzubessern, ist eine neue Lagebeurteilung nötig».



# Wirtschaftswachstum



Alle Zeichen stehen auf Wachstum und eine gute, funktionierende Wirtschaft

<b>Ausgewählte Prognoseergebnisse zur schweizerischen Wirtschaft</b>				
Vergleich der Prognosen vom März 14 und Dezember 13				
Veränderung zum Vorjahr in %, Quoten				
Prognosen für:	2014		2015	
Zeitpunkt der Prognosen:	März 14	Dez. 13	März 14	Dez. 13
BIP	<b>2.2%</b>	2.3%	<b>2.7%</b>	2.7%
Konsumausgaben:				
Private Haushalte und POoE	<b>1.8%</b>	1.8%	<b>2.0%</b>	2.0%
Staat	<b>0.2%</b>	1.6%	<b>2.2%</b>	1.6%
Bauinvestitionen	<b>3.0%</b>	2.5%	<b>2.2%</b>	2.5%
Ausrüstungsinvestitionen	<b>4.0%</b>	4.0%	<b>5.0%</b>	5.0%
Exporte	<b>4.8%</b>	4.7%	<b>5.4%</b>	5.3%
Importe	<b>4.7%</b>	4.2%	<b>5.1%</b>	5.1%
Beschäftigung (Vollzeitäquivalente)	<b>1.2%</b>	1.2%	<b>1.4%</b>	1.4%
Arbeitslosenquote	<b>3.1%</b>	3.1%	<b>2.8%</b>	2.8%
Landesindex der Konsumentenpreise	<b>0.1%</b>	0.2%	<b>0.4%</b>	0.4%

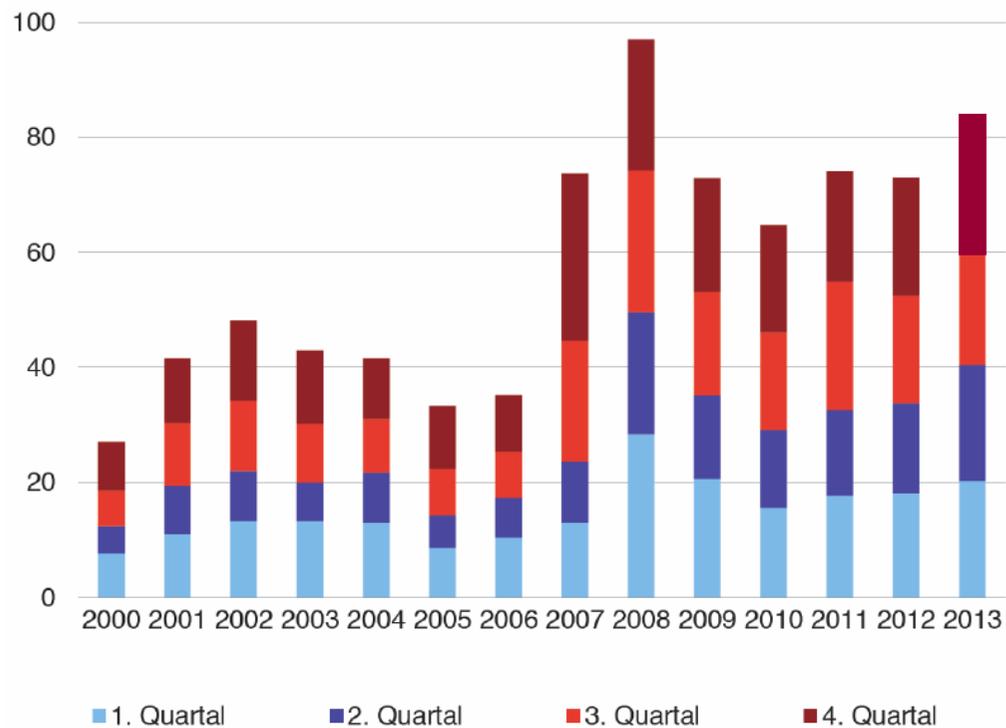
Quelle: Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes



# Zuwanderung



Ständige Wohnbevölkerung in 1'000 Personen



Quelle: BFM, Immobilien-Almanach Schweiz 2014, Fahrländer Partner



# Markterwartung



## Politische Gefahren

- › Revision des Raumplanungsgesetzes
- › Kulturlandinitiative (Anpassungen PBG und Richtplanung)
- › Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes pendent
- › Revision von div. Bau- und Zonenordnungen, u. a. Zürich (Gefahr von Stillstand!)
- › Revision Lex Koller (Verschärfung gewünscht)
- › Umsetzung Masseneinwanderungs-Initiative
- › Volksinitiative: Abschaffung Pauschalbesteuerung in der Schweiz
- › Volksinitiative: Erbschaftssteuer auf Bundesebene
- › Druck vom Ausland für: Automatischen Datenaustausch sowie privilegierte Besteuerung von ausländischen Gesellschaften (Holding-Privileg / Fraud Taxing etc.)



# Markterwartung



## Generelle Situation

- › SNB und Presse warnen seit 3 Jahren vor der Immobilienblase
- › Preiserhöhung des Marktes stehe in keinem Verhältnis zur sonstigen Teuerung
- › Einzelne Marktsegmente (ETW) verlaufen auf hohem Niveau stabil bzw. leicht rückgängig
- › An «Hot Spots» und bei teuren Objekten ab CHF 8 Mio. (Engadin, Genfersee, Zürichsee) gibt es wenig Handel.
- › Hohe Preiserwartungen der Verkäufer, Zurückhaltung bei den Käufern
- › Deutlicher Rückgang von Nachfrage aus dem Ausland
- › Noch keine deflationäre Haltung der Käufer spürbar



# Inhalt

1. Marktdaten – Angebotsseite
2. Politisches und wirtschaftliches Umfeld
- 3. Marktausblick**

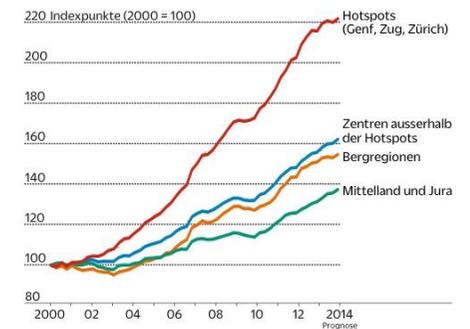


# Marktbeurteilung

- › Angebotsseite: Markt hat sich deutlich ausgeweitet
- › Nachfrageseite: Nachfrage immer noch intakt aufgrund guter Wirtschaft, Einwanderung und tiefer Zinsen
- › Nicht mehr alle Segmente laufen gut
  - › Es wurde «zu gross, zu teuer und zu schön» gebaut
  - › Altbau läuft deutlich schlechter als Neubau
  - › Luxusbauten (Wohnungen ab CHF 3 Mio., Häuser ab CHF 7-8 Mio.) haben längere Verkaufszeiten
  - › Grosse / teure Mietobjekte haben Absatzprobleme
  - › Neubauten verdrängen Altbauten aus dem Markt (Problem Stockwerkeigentum!)
  - › Renditen von Mehrfamilienhäusern immer noch sehr tief bei 4.0 bis 4.5%. Banken finanzieren meist erst ab 4.75% Bruttorendite (hoher Cash Bedarf)
- › Preise stagnieren und gehen an bekannten Hot Spots zurück.
- › Immigration muss weiter stattfinden. Auswanderung steigt, Einwanderung in Zukunft ungewiss
- › Platzbedarf pro Person steigt
- › Weiterhin hohe Wohnbautätigkeit (bewilligte Bauten)

## Rasantes Wachstum in den Hotspots

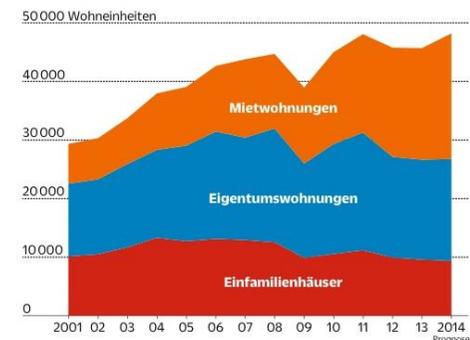
### Preisentwicklung für Wohneigentum (EW und EFH)



Quellen: Credit Suisse, Wüest & Partner

## Miete überholt Stockwerkeigentum

### Neubauten nach Segmenten



Quellen: Credit Suisse, Baublatt, Bundesamt für Statistik



# Markt-Outlook

## Szenario 1 The party go's on!

### Kommentare

- ✓ Die Wirtschaft sollte in Schwung kommen
- ✓ Die Zinsen bleiben auf lange Zeit tief
- SNB und Finma werden alles daran setzen, den Markt zu stoppen
- Effektives Immobilien-Marktwachstum zu hoch im Verhältnis zu Gesamtumfeld
- Zyklus von 20 Jahren für einen Bullenmarkt zu lang

**10 % Wahrscheinlichkeit**  
Kein sehr valables Szenario. Sobald der Markt noch mehr steigt, ist eine Intervention des Bundesrats/SNB so sicher wie das «Amen in der Kirche».

## Szenario 2 Soft Landing

- ✓ Verfügbares Einkommen bleibt hoch
- ✓ Nachfrage aufgrund hoher Einwanderung hoch
- ✓ Keine Spekulationskäufe im Markt
- «Überdrehen» die Gesetzeshüter das Rad?
- Volksentscheide gefährden langsames Abkühlen
- Schon zu viel auf «Halde» gebaut?

**55 % Wahrscheinlichkeit**  
Lässt sich der Immobilienmarkt so gezielt steuern? Im Moment stehen die Chancen gut, dass dieses Szenario eintritt.

## Szenario 3 Mini or Big Crash

- ✓ Jeder Bullenmarkt findet sein Ende!
- ✓ Lieber Mini-Crash statt Big Crash!
- Kommende Abstimmungen, welche das Klima vergiften
- Markt-Psychologie kann jeden Markt innert Tagen verändern.
- Presse und Gesetzeshüter lassen nicht locker
- Selten kann ein Markt ruhig landen

**35 % Wahrscheinlichkeit**  
Szenario denkbar und real, insbesondere wenn sich die Gesetzeshüter aktiv darum bemühen, den Markt zu bremsen. Auswirkungen auf Gesamtwirtschaft unklar.



**Herzlichen Dank!**  
**Ihr Claude Ginesta**

WIR LIEBEN DAS BESONDERE

**Ginesta Immobilien AG**

www.ginesta.ch  
verkauf@ginesta.ch  
verwaltung@ginesta.ch

**Küsnacht**

Oberwachtstrasse 2  
CH-8700 Küsnacht  
Tel. +41 44 910 77 33  
Fax +41 44 910 77 20

**Horgen**

Lindenstrasse 3  
CH-8010 Horgen  
Tel. +41 44 728 82 00  
Fax +41 44 728 82 05

**Chur**

Reichsgasse 71  
CH-7000 Chur  
Tel. +41 81 254 37 70  
Fax +41 81 254 37 77

*Ginesta*  
IMMOBILIEN

