

# Herzlich willkommen zum Podiumsgespräch des Swiss Real Estate Institute

## Platinum-Partner



## Gold-Partner



# Programm

## 01 Begrüssung und Einleitung

**Prof. Peter Ilg**

## 02 Einstiegsreferat

Prof. Bertrand Rime

## 03 Podium

- Prof. Bertrand Rime, Leiter Departement Finanzstabilität, SNB
- Béatrice Schaeppi, CEO/Gesellschafterin Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG
- Peter Frigo, Partner und Verwaltungsrat, Engel & Völkers, Schweiz
- Roger Müller, Leiter der Geschäftseinheit Risk, Mitglied der GD, ZKB
- Reto Lipp, Moderator und Redaktor SRF

## 04 Schlusswort

Apéro im Lichthof, 2. Stock



Swiss Real Estate Institute

Einladung zum Podiumsgespräch Donnerstag, 7. September 2017,  
18.15 Uhr bis 19.30 Uhr, anschliessend Apéro  
HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich,  
Lagerstrasse 5, 8004 Zürich

Podium  
N° 17

Es diskutieren aktuell zum Thema:



# «Blasen- bildung bei Mehrfamilien- häusern? Sanfte Landung bei Eigenheimen?»

**Moderation: Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

Podiumsteilnehmende, Einstiegsreferat\*

**Prof. Dr. Bertrand Rime\***, Leiter Departement Finanzstabilität, SNB

**Béatrice Schaeppli**, CEO/Gesellschafterin Schaeppli Grundstücke Verwaltungen KG

**Peter Frigo**, Partner und Verwaltungsrat, Engel & Völkers, Schweiz

**Roger Müller**, Leiter der Geschäftseinheit Risk & Mitglied der  
Generaldirektion, ZKB

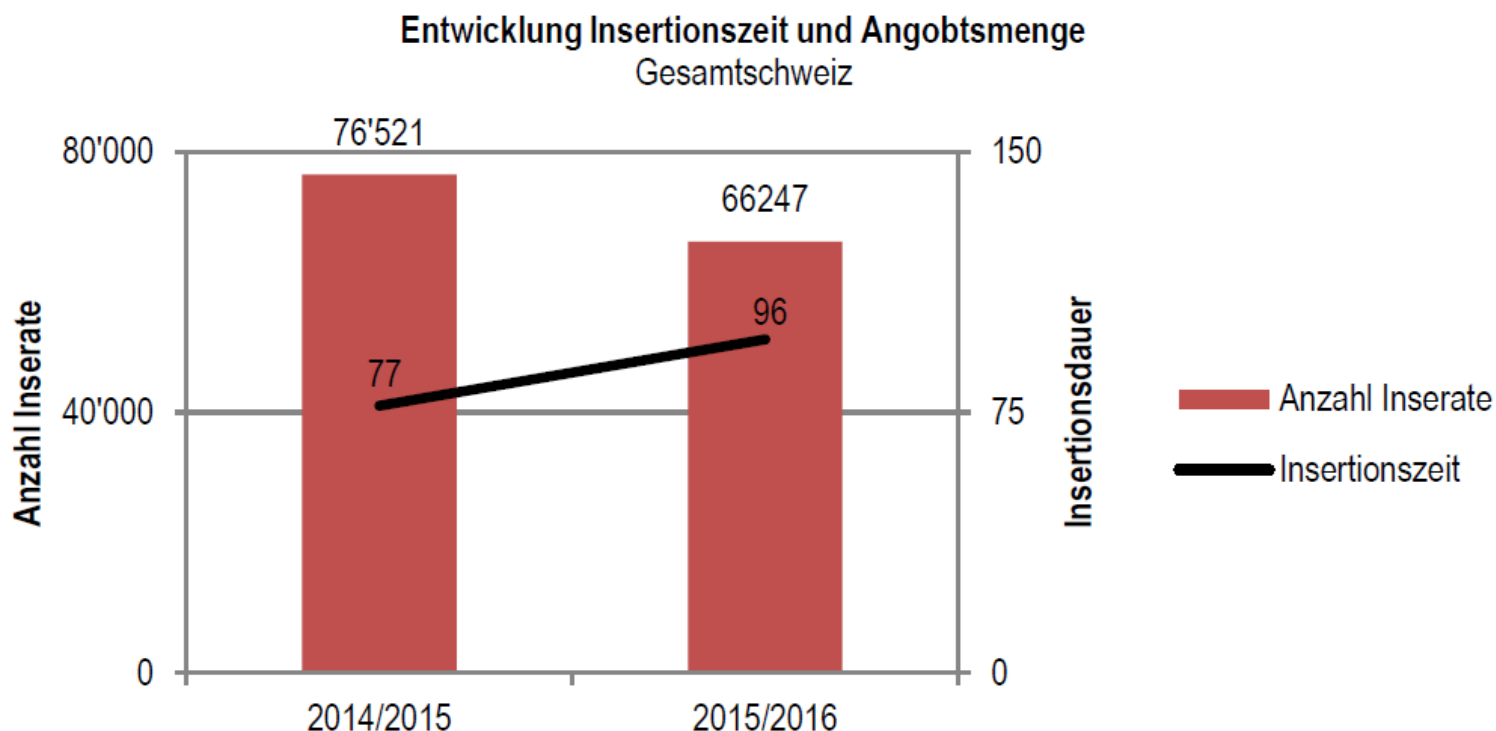


Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Forschung für die Praxis



Swiss Real Estate Institute

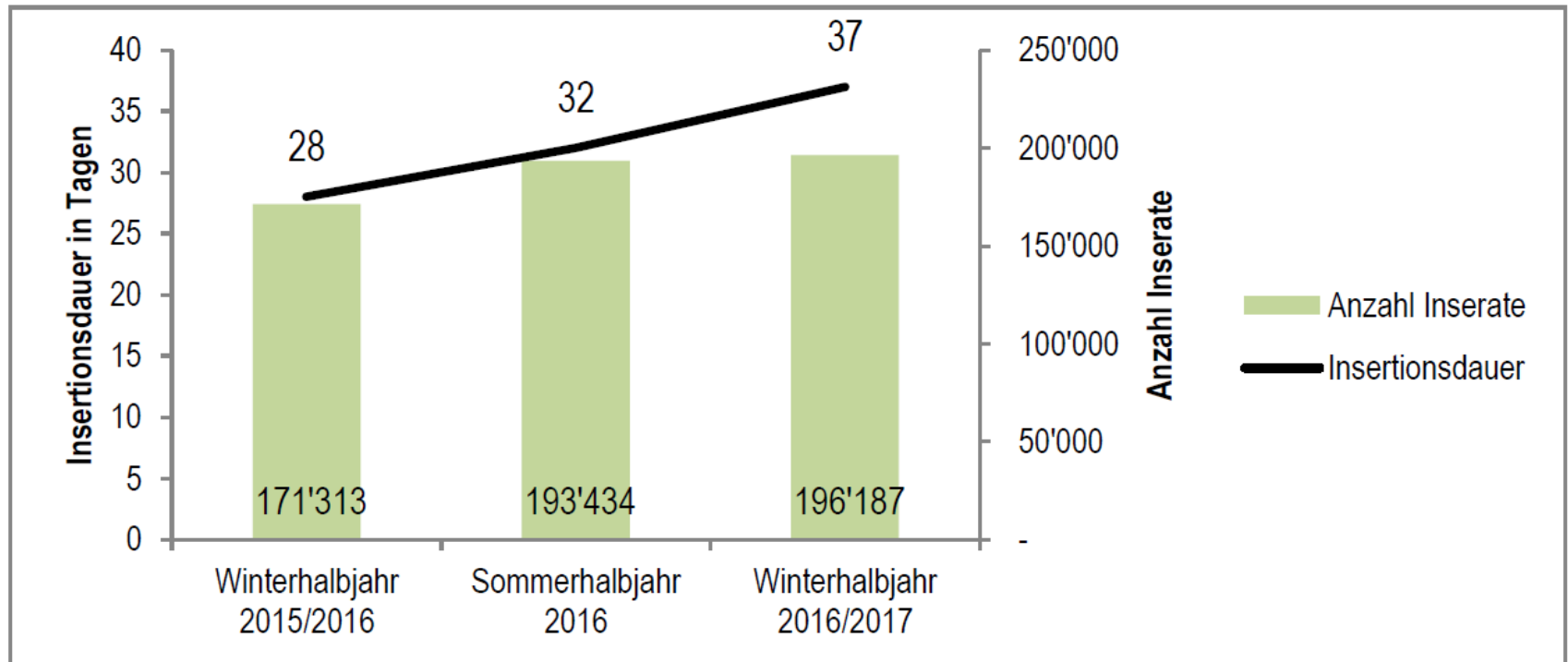
# Bei Eigentumswohnungen spielt der Markt: Geht die Nachfrage zurück, wird weniger produziert. Das Risiko der Blasenbildung nimmt ab



Quelle: Online Market Analyse (OHMA); Analyse von Insertionszeiten von Eigentumswohnungen auf den Schweizer Internetportalen; Periodische Studie von homegate.ch und SwissREI, Report Q2, 2016

# Bei Mietwohnungen passiert das Gegenteil: Trotz längerer Insertionszeiten, werden mehr und mehr Wohnungen angeboten

Entwicklung der Anzahl angebotener Mietwohnungen und  
deren Insertionszeiten auf Schweizer Internetplattformen



Quelle: Online Wohnungs Index (OWI); Analyse von Insertionszeiten von Mietwohnungen auf den Schweizer Internetportalen; Periodische Studie vom SVIT Schweiz und SwissREI, Report Q2, 2017

# Bei 10% Mietreduktion und 1% Zinsanstieg, werden auch solid finanzierte MFH's cash negativ

## MFH Stadt Zürich

Verkehrswert (Bank, BR 4.25%)	CHFm 4
Hypothek (1. Hypothek)	CHFm 2.6
Zins (auslaufende Festhypothek)	1.75%
MZ Einnahmen (netto)	TCHF 190
Cash Einnahmen pro Jahr <sup>1)</sup>	TCHF 54



## Szenario (MZ -10%, Zins + 1 %)

Cash Einnahmen pro Jahr alt	54 TCHF
MZ Reduktion (keine Referenzzinssatzerhöhung)	- 19 TCHF
Höhere Hypothekarzinsen (+ 1%; 2.75%)	- 26 TCHF
Steuervorteil	<u>+ 16 TCHF</u>
Cash Einnahmen pro Jahr neu	+ 25 TCHF
Cash Belastung aus Amortisation	<u>- 70 TCHF <sup>2)</sup></u>
<b>Cash out pro Jahr</b>	<b>- 45 TCHF</b>

1) Ist MZ Einnahmen Netto, abzüglich Unterhalt, Zinsen und Steuern (35%), ohne Abschreibungen und Rückstellungen

2) Verkehrswert neu (MZ -10%, Diskontsatz + 1%, BR auf 5.25%): CHFm 2.9; max 1. Hypo (2/3) CHFm 1.9; Hypo aktuell CHFm 2.6; Amortisation CHFm 0.7 über 10 Jahre, TCHF 70 pro Jahr

# Programm

01 Begrüssung und Einleitung

Prof. Peter Ilg

02 **Einstiegsreferat**

**Prof. Bertrand Rime**

03 Podium

- Prof. Bertrand Rime, Leiter Departement Finanzstabilität, SNB
- Béatrice Schaeppi, CEO/Gesellschafterin Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG
- Peter Frigo, Partner und Verwaltungsrat, Engel & Völkers, Schweiz
- Roger Müller, Leiter der Geschäftseinheit Risk, Mitglied der GD, ZKB
- Reto Lipp, Moderator und Redaktor SRF

04 Schlusswort

Apéro im Lichthof, 2. Stock



# Programm

01 Begrüssung und Einleitung

Prof. Peter Ilg

02 Einstiegsreferat

Prof. Bertrand Rime

03 **Podium**

- **Prof. Bertrand Rime, Leiter Departement Finanzstabilität, SNB**
- **Béatrice Schaeppi, CEO/Gesellschafterin Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG**
- **Peter Frigo, Partner und Verwaltungsrat, Engel & Völkers, Schweiz**
- **Roger Müller, Leiter der Geschäftseinheit Risk, Mitglied der GD, ZKB**
- **Reto Lipp, Moderator und Redaktor SRF**

04 Schlusswort

Apéro im Lichthof, 2. Stock







Swiss Real Estate Institute

# Programm

## 01 Begrüssung und Einleitung

Prof. Peter Ilg

## 02 Einstiegsreferat

Prof. Bertrand Rime

## 03 Podium

- Prof. Bertrand Rime, Leiter Departement Finanzstabilität, SNB
- Béatrice Schaeppi, CEO/Gesellschafterin Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG
- Peter Frigo, Partner und Verwaltungsrat, Engel & Völkers, Schweiz
- Roger Müller, Leiter der Geschäftseinheit Risk, Mitglied der GD, ZKB
- Reto Lipp, Moderator und Redaktor SRF

## 04 **Schlusswort**

**Apéro im Lichthof, 2. Stock**



## Platinum-Partner



## Gold-Partner

