

# Podiumsgespräch



Institutspartner

---



**GOLDBACH NEO**

**RAIFFEISEN**



**skv immobilien**  
*ein unternehmen des  
kaufmännischen verbandes.*



**energie360°**



Medien Institutspartner

---

[ raumkultur TV ]

14. September 2023



PODIUM N°  
**28**

# Stärkste Zinserhöhung seit 30 Jahren: Wie hart wurden die Preise von Eigen- heim, Renditeliegenschaften und Mieten getroffen?



**Reto Lipp**  
(Moderation)  
Moderator und Redaktor  
SRF



**Urs Fäs**  
Managing Director,  
Leiter Immobilienfonds, UBS Fund  
Management (Switzerland) AG



**Fredy Hasenmaile\***  
Chefökonom,  
Raiffeisen Schweiz

\*Einstiegsreferat



**Oliver Hofmann**  
CEO,  
Wincasa AG



**Anja Meyer**  
Inhaberin und VR-Präsidentin,  
smeyers Holding AG

1

Begrüssung und Einleitung

**Prof. Dr. Peter Ilg**

2

Einstiegsreferat

**Fredy Hasenmaile**

3

- **Urs Fäs**, Managing Director UBS, Head Investment Products, Real Estate Switzerland
- **Fredy Hasenmaile**, Chefökonom, Raiffeisen Schweiz
- **Oliver Hofmann**, CEO, Wincasa AG
- **Anja Meyer**, Inhaberin und VR-Präsidentin, smeyers Holding AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro

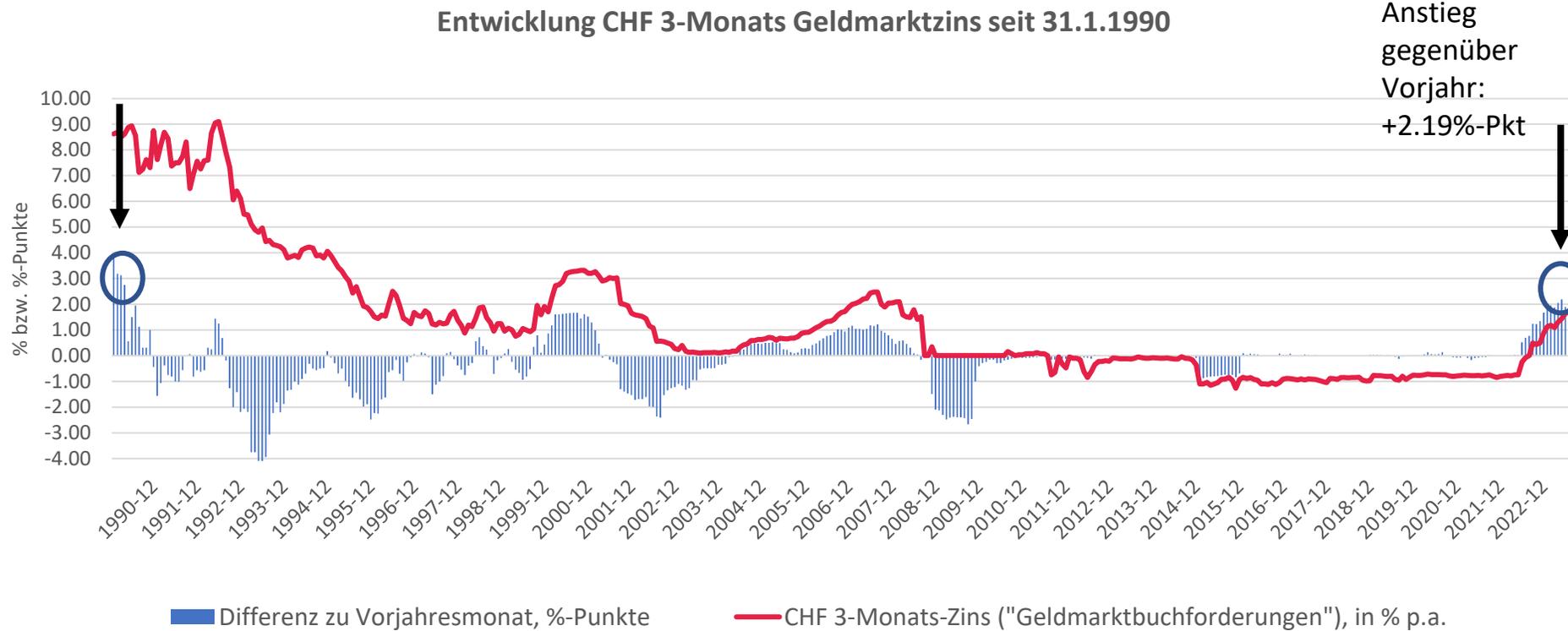
# In den letzten 15 Monaten ist der SNB Leitzins und der Geldmarktzins um 2.5 %-Punkte angestiegen

## GELDMARKTSATZE



Quelle: SNB Statistik

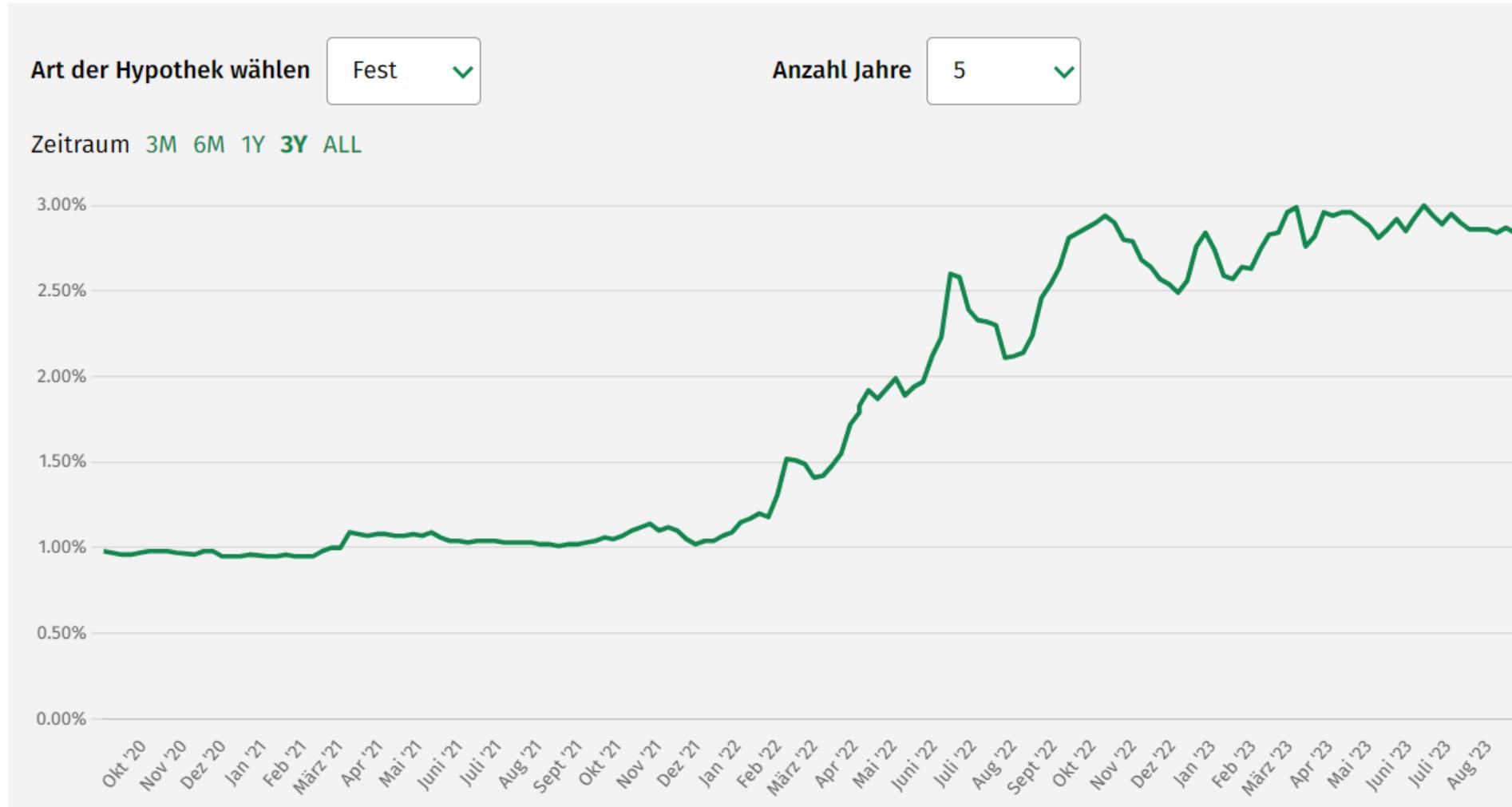
# Seit 30 Jahren der stärkste Zinsanstieg in so kurzer Zeit



Quelle: SNB-Datenportal ([www.snb.ch](http://www.snb.ch))

# Entsprechend stark haben die Hypothekarzinsätze angezogen

z.B. die 5 Jahreshypothek ist innert 10 Monate von 1% auf knapp 3% gestiegen



Quelle: Money Park

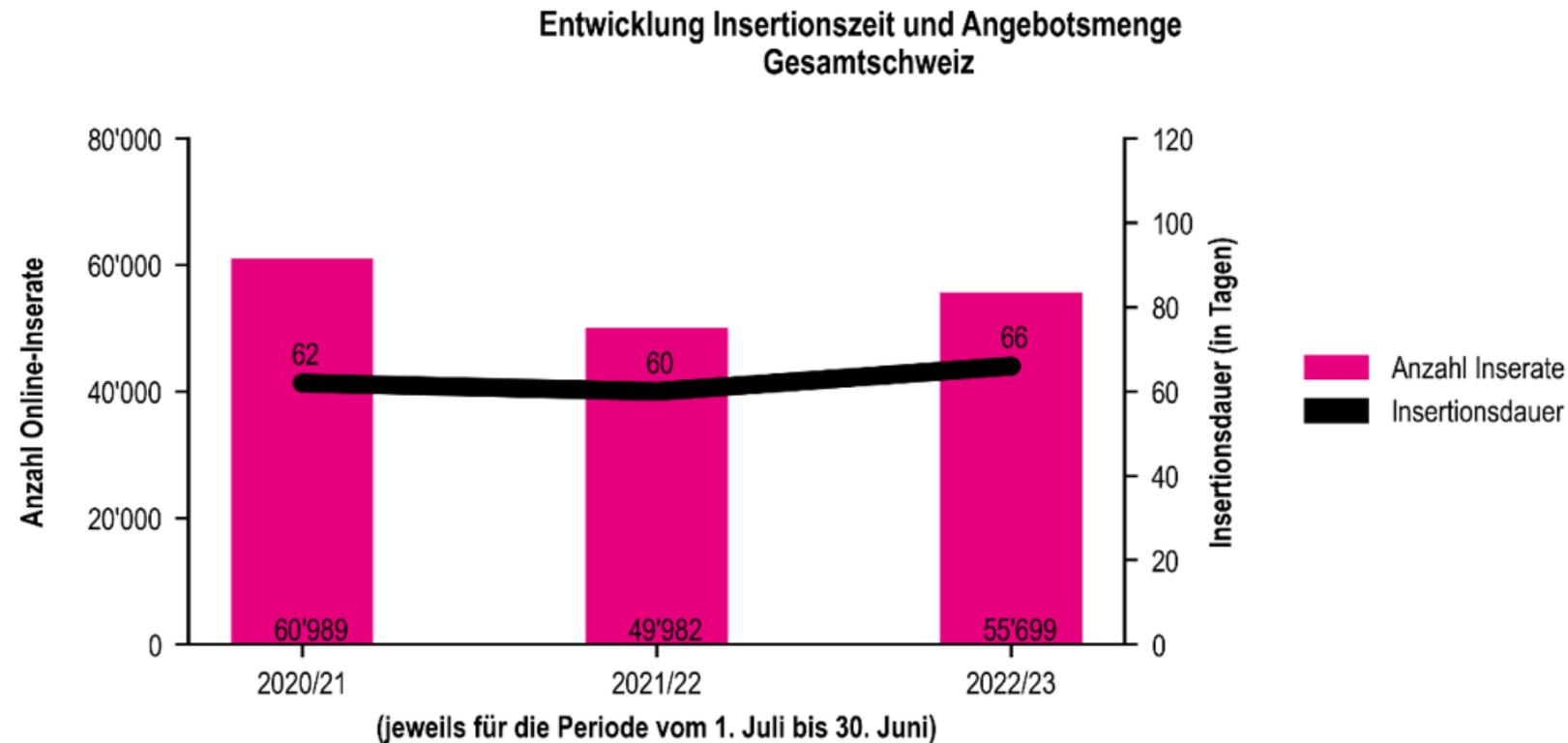
# Immobilienpreisentwicklungen werden das Medienthema

*Neue Zürcher Zeitung*

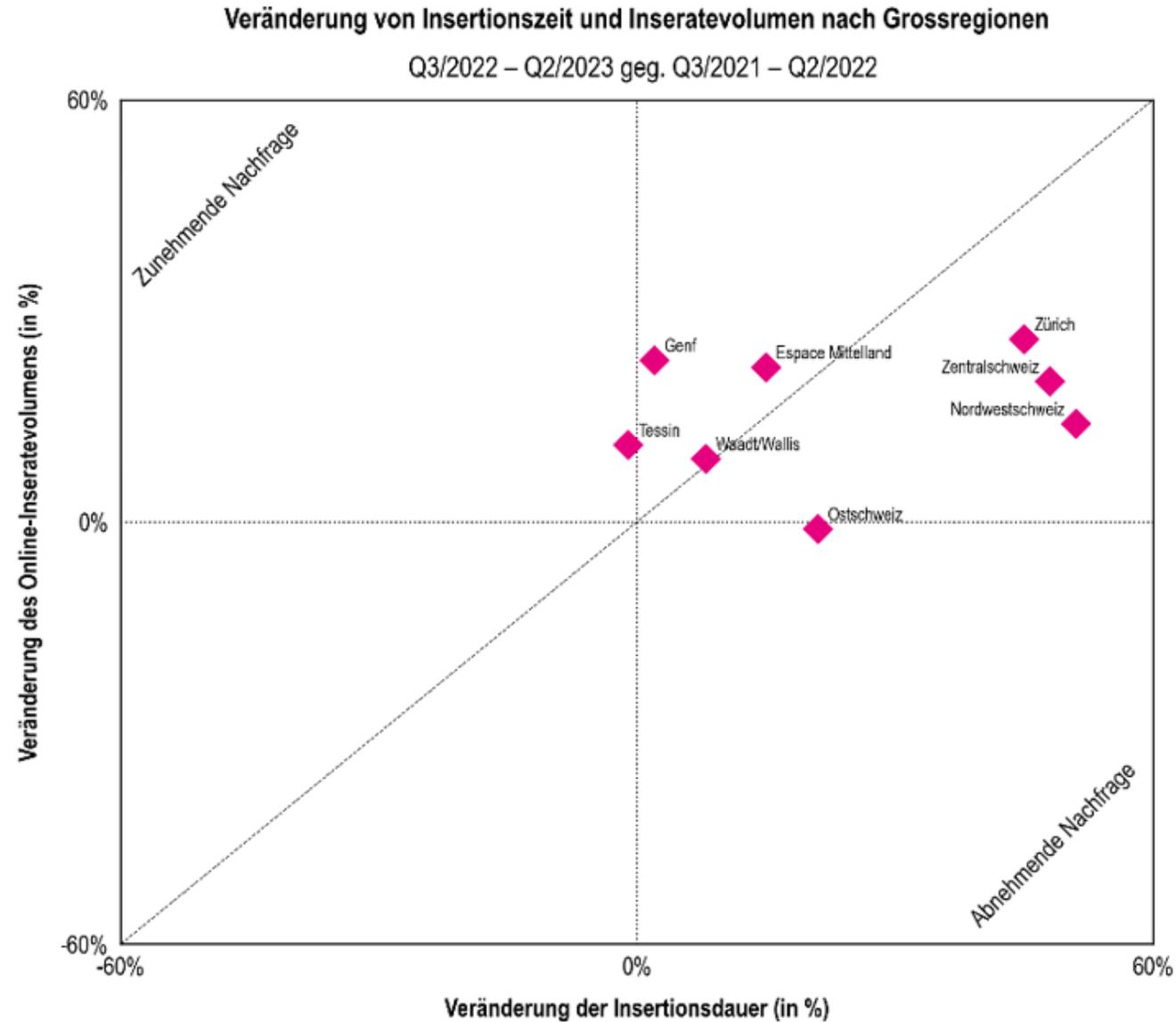
**Der Boom ist vorbei: Die Immobilienpreise  
fallen**

**Ab 2024 sind sinkende Eigenheimpreise zu  
erwarten**

Nachfrage nach EFH ist aktuell aufgrund der Insertionszeiten und Angebotsmengen gesamtschweizerisch stabil..



## .. mit moderaten regionalen Unterschieden



1

Begrüssung und Einleitung

**Prof. Dr. Peter Ilg**

2

Einstiegsreferat

**Fredy Hasenmaile**

3

- **Urs Fäs**, Managing Director UBS, Head Investment Products, Real Estate Switzerland
- **Fredy Hasenmaile**, Chefökonom, Raiffeisen Schweiz
- **Oliver Hofmann**, CEO, Wincasa AG
- **Anja Meyer**, Inhaberin und VR-Präsidentin, smeyers Holding AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro



# Stärkste Zinserhöhung seit 30 Jahren: Wie hart wurden die Preise von Eigenheim, Renditeliegenschaften und Mieten getroffen?

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Gruppe

14. September 2023

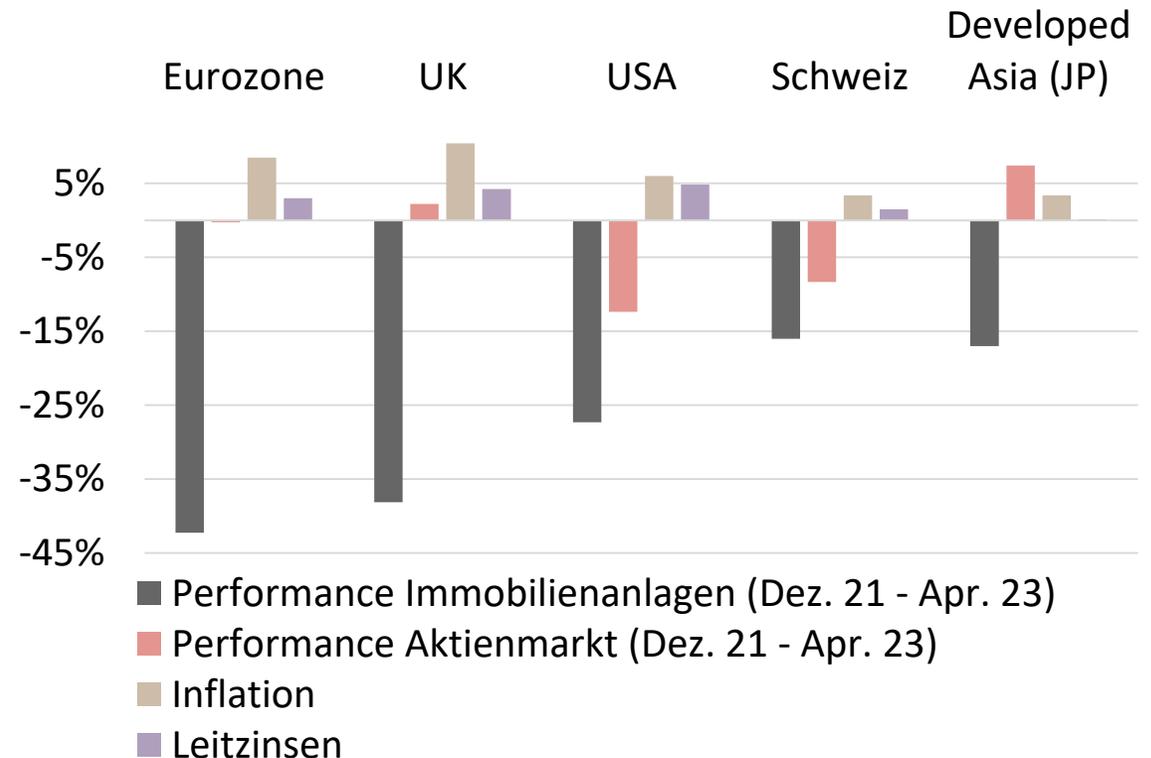
# Es gibt keine mächtigere Kraft auf dem Immobilienmarkt als den Zins

## Korrektur der indirekten Immobilienanlagen dienen als Richtgrösse

- Zinswende im Dezember 2021
- Korrektur indirekter Immobilienanlagen in der Schweiz total 16% seit deren Höhepunkt im August 2021 bis Anfang September 2023
- Seitwärtsbewegung im Jahr 2023
- Markant grössere Korrekturen auf ausländischen Immobilienmärkten

### Performance indirekter Immobilienanlagen

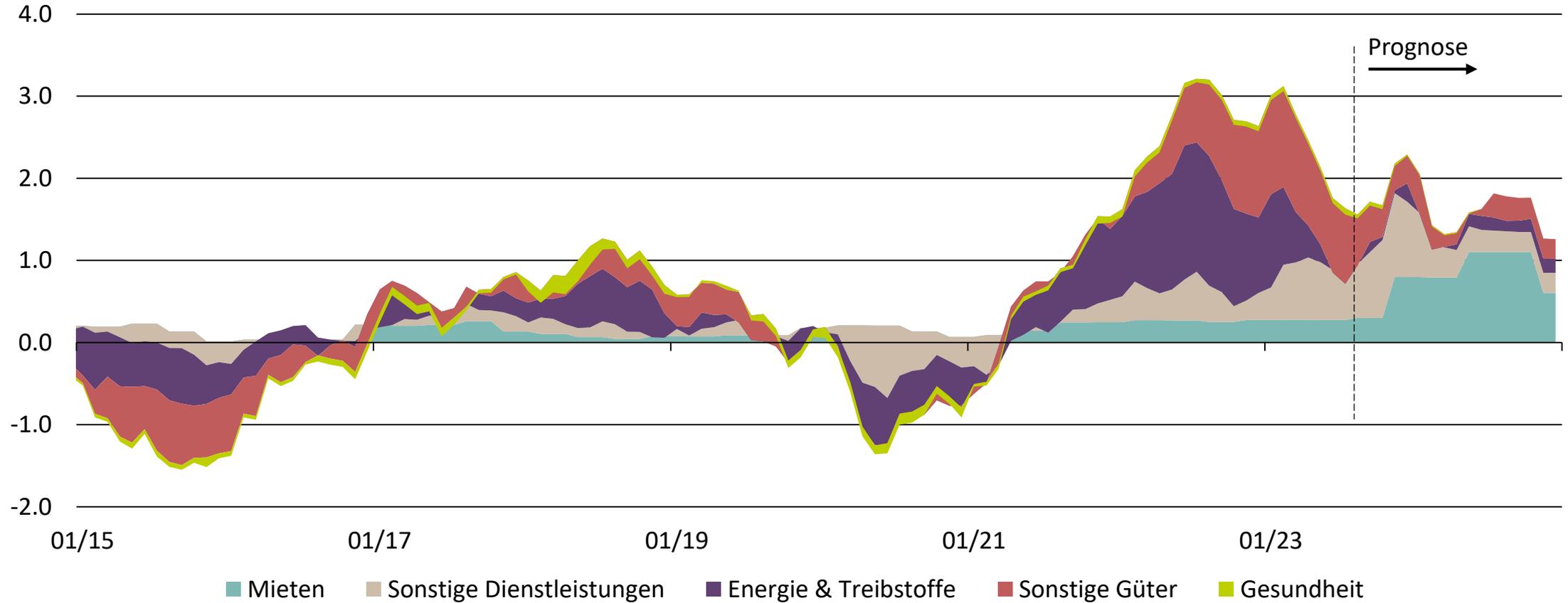
Internationaler Vergleich, Veränderung des Total Return in %



Quelle: Bloomberg, SIX, Raiffeisen Economic Research

# Inflationsprognose Schweiz: Rückkehr ins Zielband mit Rückschlägen

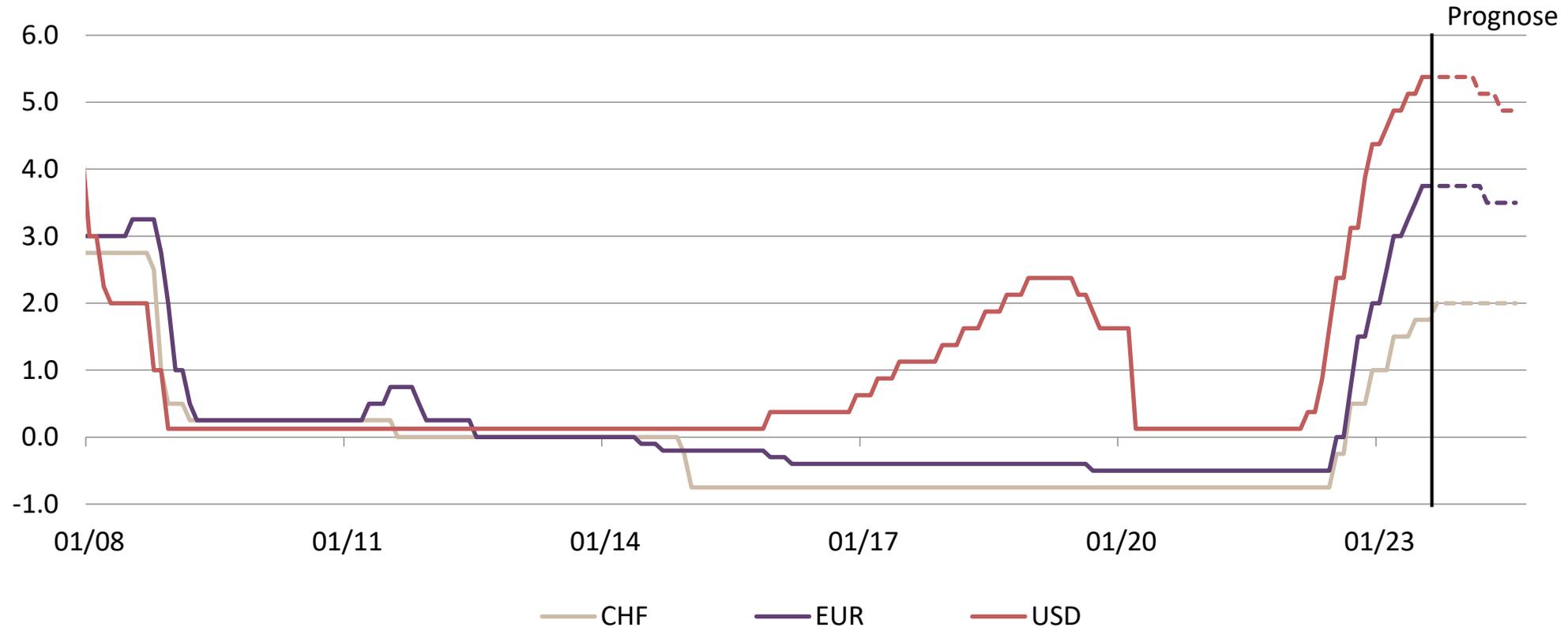
Beiträge zur Jahresrate der Konsumentenpreise in Prozentpunkten



Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

# Zinsgipfel in Reichweite – Zentralbanken haben Autopiloten ausgeschaltet und steuern auf Sicht

Notenbank-Leitzinsen, in %



Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

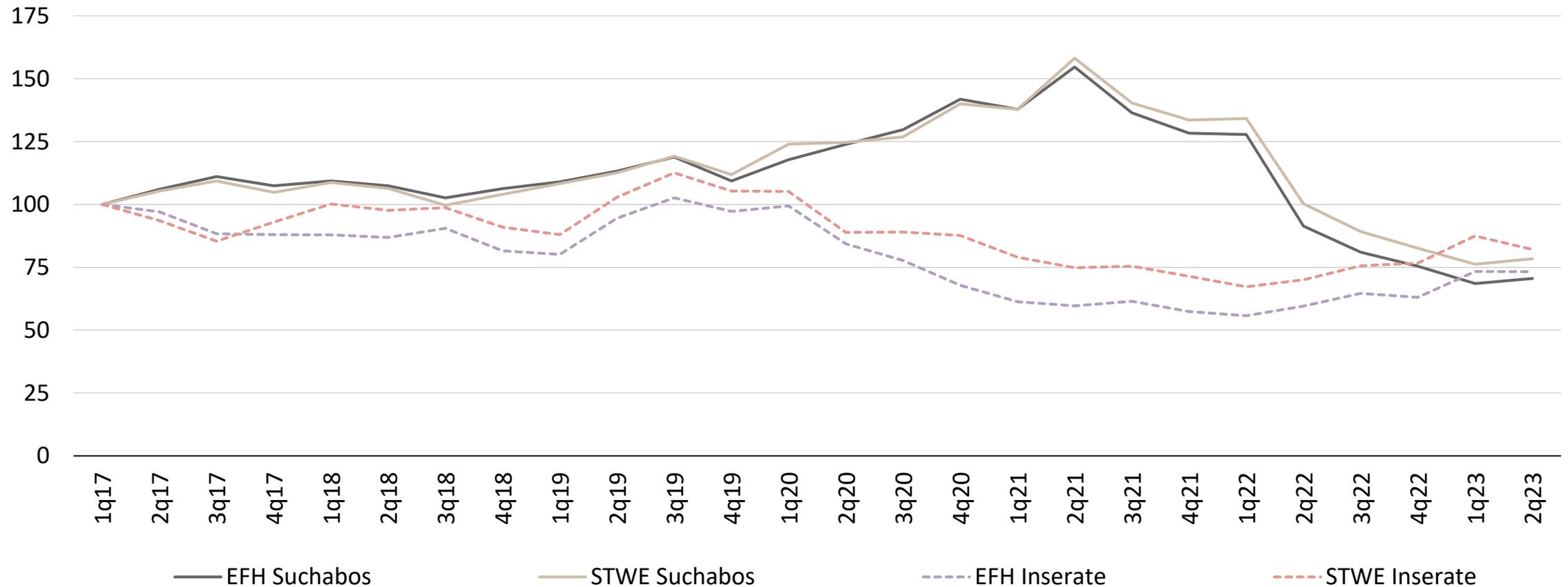
---

# Wohneigentum

---

# Nachfrage nach Wohneigentum ist eingebrochen

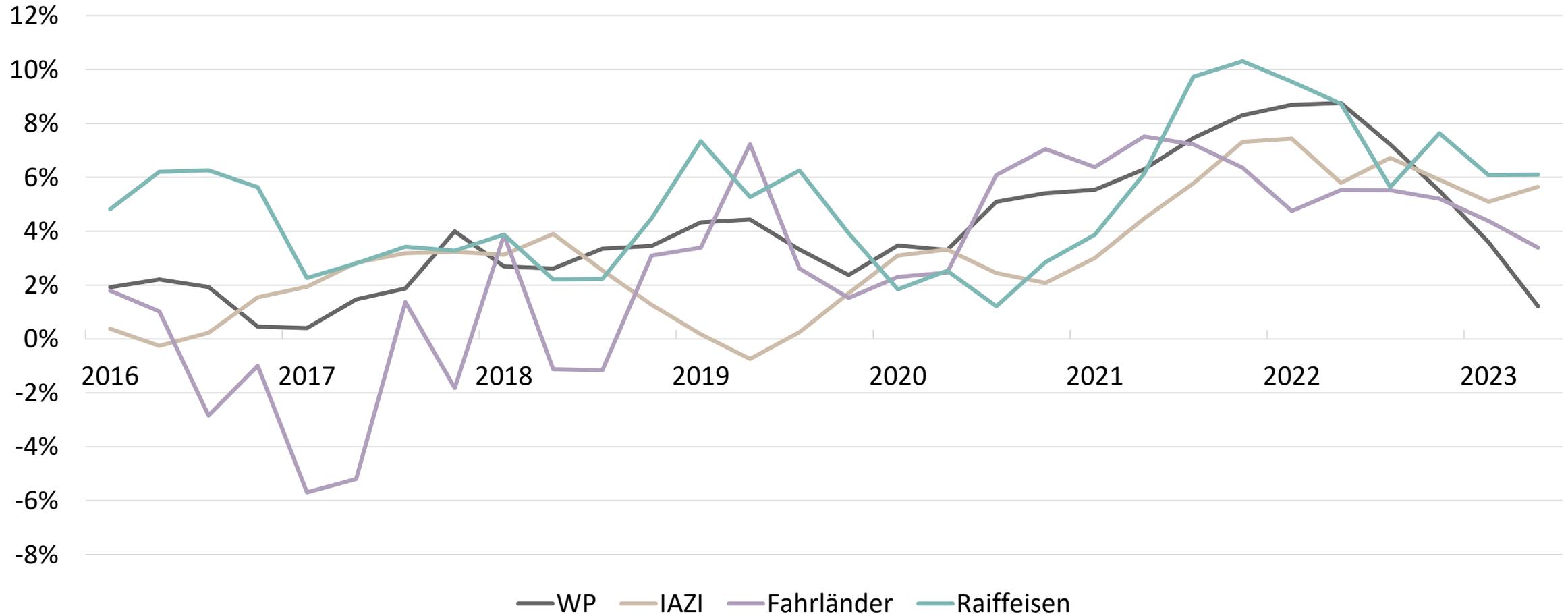
Anzahl Suchabos sowie Inserate indexiert, 100 = 1q17, Transaktionspreiswachstum (r.S.)



Quelle: Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

# Abschwächung des Preiswachstums von Wohneigentum

Wachstum der Transaktionspreise (EFH) gegenüber dem Vorjahresquartal



Quelle: Wüest Partner, IAZI, FPRE, SRED, Raiffeisen Economic Research

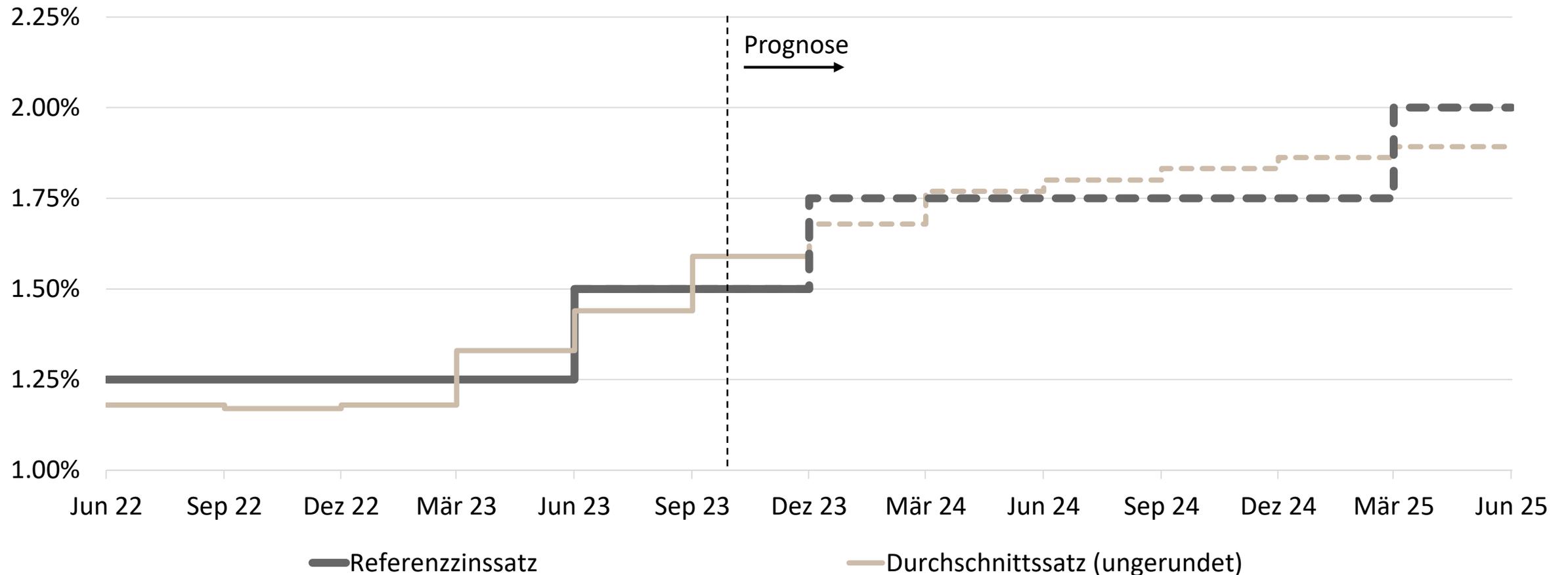
---

# Mieten

---

# Hypothekarischer Referenzzinssatz steigt mindestens noch 2x

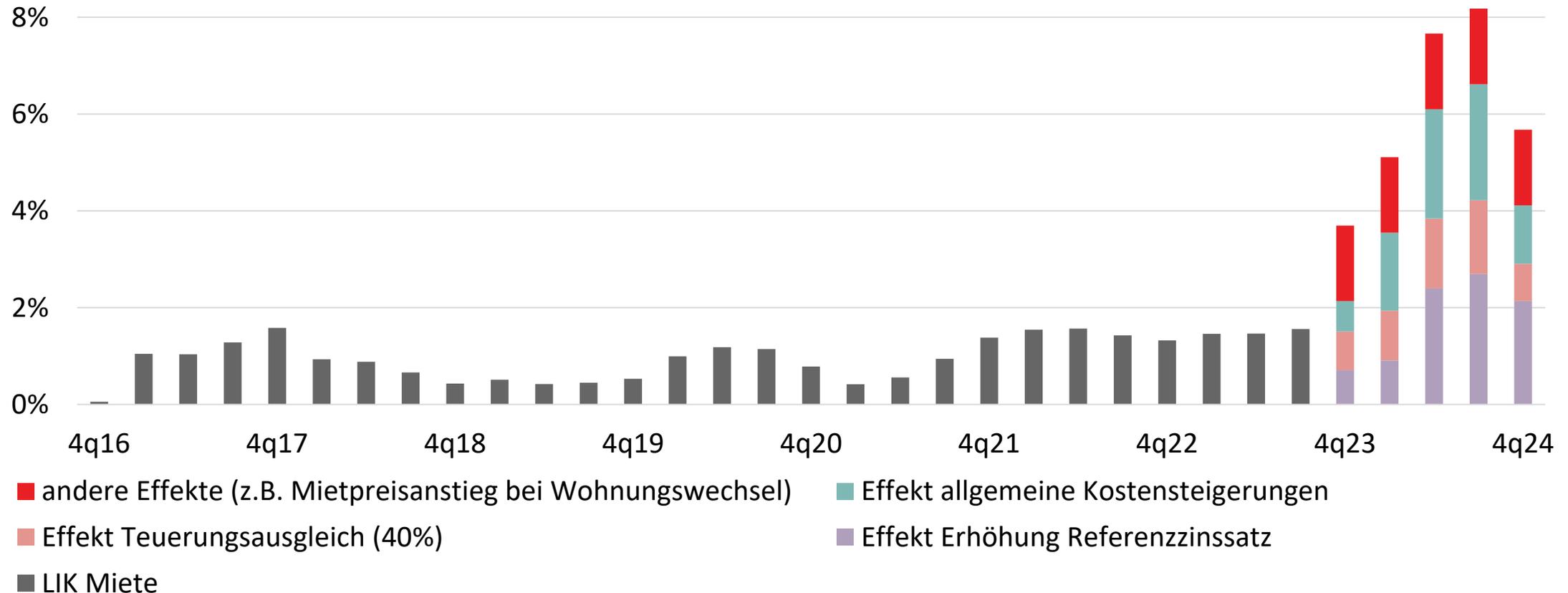
## Nächste Anstiege im Dezember 2023 sowie Anfang 2025



Quelle: BWO, SNB, Raiffeisen Economic Research

# Starkes Wachstum der Mietpreise 2024

LIK Miete (Jahreswachstumsraten) nach Komponenten



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

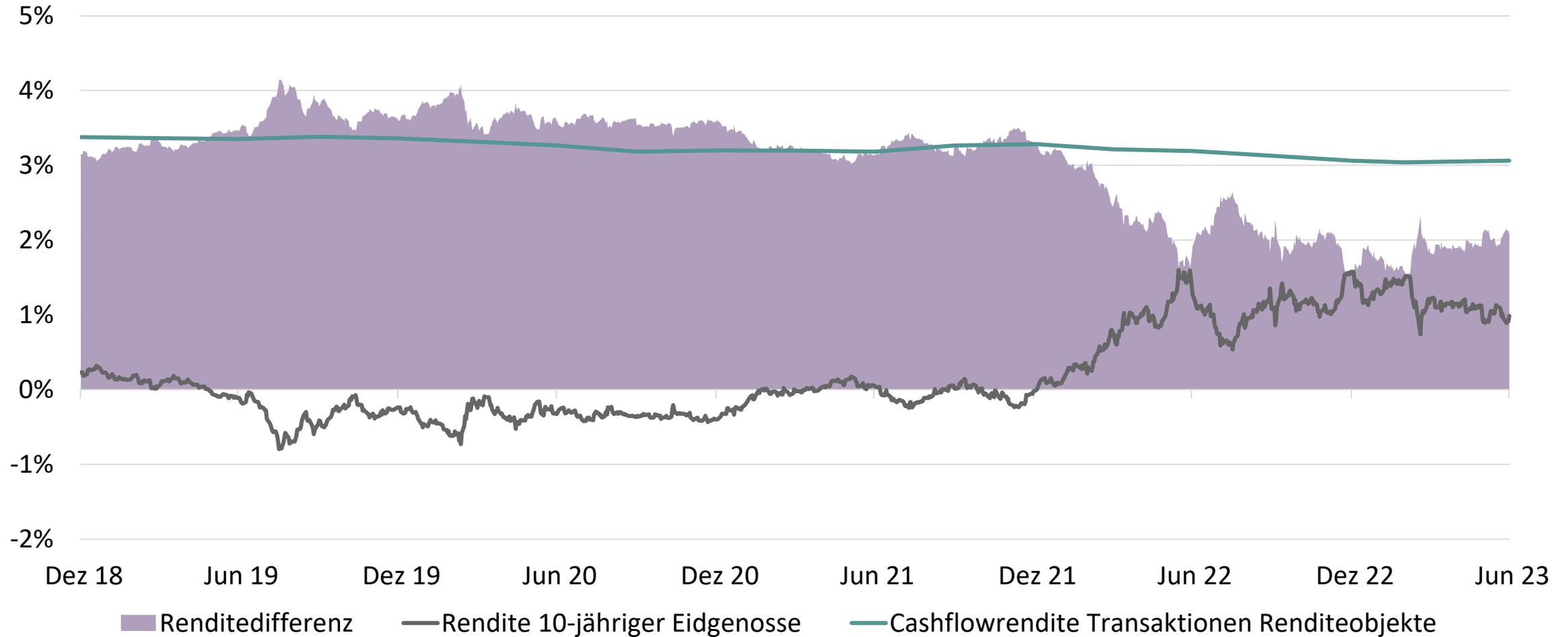
---

# Renditeliegenschaften

---

# Die Attraktivität von Renditeobjekten hat sich normalisiert

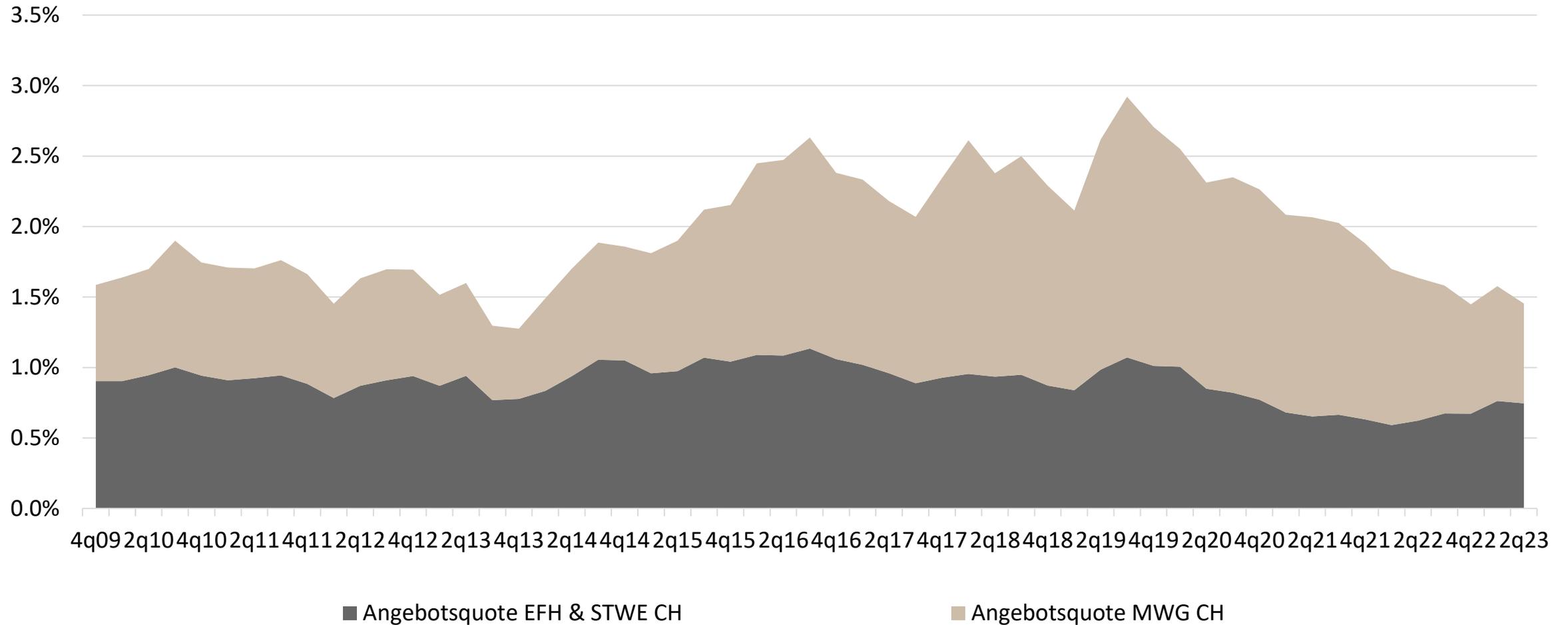
Cashflowrendite von Renditeobjekten und einer sicheren Alternativenanlage (10 Jahre)



Quelle: IAZI, SNB, Raiffeisen Economic Research

# Absolut ungenügendes Wohnungsangebot stützt Liegenschaftspreise

## Angebotsquote Wohneigentum und Mietwohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

**RAIFFEISEN**

1

Begrüssung und Einleitung

**Prof. Dr. Peter Ilg**

2

Einstiegsreferat

**Fredy Hasenmaile**

3

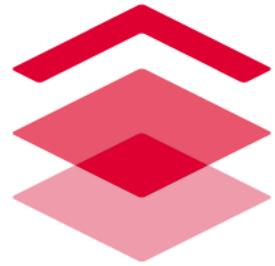
- **Urs Fäs**, Managing Director UBS, Head Investment Products, Real Estate Switzerland
- **Fredy Hasenmaile**, Chefökonom, Raiffeisen Schweiz
- **Oliver Hofmann**, CEO, Wincasa AG
- **Anja Meyer**, Inhaberin und VR-Präsidentin, smeyers Holding AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

Schlusswort

anschliessend Networking-Apéro

Forschung für die Praxis



Swiss Real Estate  
**Institute**

1

Begrüssung und Einleitung

**Prof. Dr. Peter Ilg**

2

Einstiegsreferat

**Fredy Hasenmaile**

3

- **Urs Fäs**, Managing Director UBS, Head Investment Products, Real Estate Switzerland
- **Fredy Hasenmaile**, Chefökonom, Raiffeisen Schweiz
- **Oliver Hofmann**, CEO, Wincasa AG
- **Anja Meyer**, Inhaberin und VR-Präsidentin, smeyers Holding AG
- **Reto Lipp**, Moderator und Redaktor SRF

4

**Schlusswort**

anschliessend Networking-Apéro im Lichthof



## Fachtagung

«Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen –  
worum geht es?»

Donnerstag, 28. September 2023, 13.30 – 17.00 Uhr

Anmeldung: [swissrei.ch/events](https://www.swissrei.ch/events)



«Best of Research 2023»

Neun Schweizer Hochschulen präsentieren  
ihre spannendsten Immobilien-  
Forschungsbeiträge für die Praxis

Donnerstag, 23. November 2023, 13.15 – 17:30 Uhr

Anmeldung: [swissrei.ch/events](https://swissrei.ch/events)

# Vielen Dank!

*[peter.ilg@swissrei.ch](mailto:peter.ilg@swissrei.ch)*