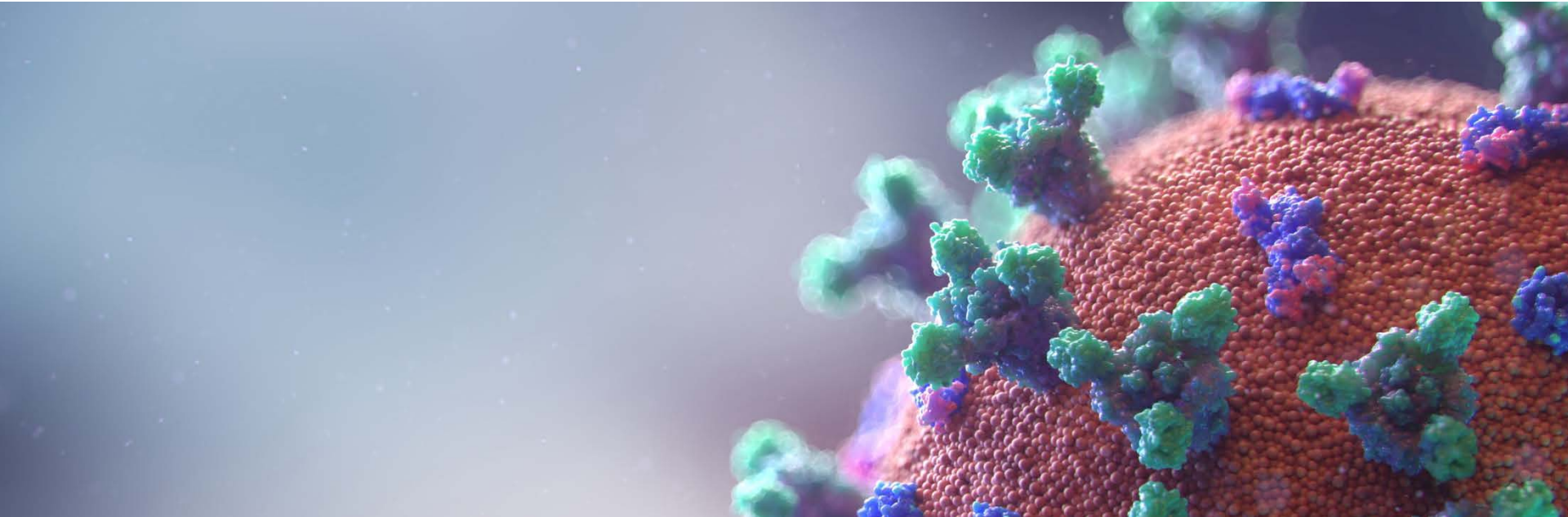
Universität Zürich[UZH]

Corona-Runde zum Schweizer Immobilienmarkt

27. März 2020

Start 10.30 Uhr



Agenda

Begrüssung
Andreas Loepfe, Managing Director, Universität Zürich – CUREM

Aktuelle Entwicklungen: Inputs (je 2 Min.)

- **Indirekte Immobilienanlagen**
  Rolf Frey, Leiter Indirekte Immobilien, Maerki Baumann und Co. AG
- **Institutionelle Immobilienanlagen**
  Jan Eckert, CEO Switzerland, Jones Lang LaSalle Ltd
- **Private Immobilienanlagen**
  Claude Ginesta, CEO und Inhaber, Ginesta Immobilien AG
- **Immobilienverwaltung**
  Beatrice Schaeppi, CEO, Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG
- **Hypothekargeschäft**
  Dr. Stefan A. Heitmann, Founder & CEO, MoneyPark AG

Ausblick: Inputs (je 5 Min.)

- **Vermutete volkswirtschaftliche Folgen des COVID-19**
  Dr. Adriel Jost, Head of Economics, Wellershoff & Partners
- **Vermutete Auswirkungen auf verschiedene Assetklassen – worauf sollten Anleger/innen jetzt besonders achten?**
  Prof. Dr. Thorsten Hens, Professor für Finanzmarktökonomie, Universität Zürich
- **Vermutete Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**
  Dr. Dr. Urs Hausmann, Inhaber, dr. urs hausmann strategieberatung

Wie weiter?

Diskutieren Sie mit!

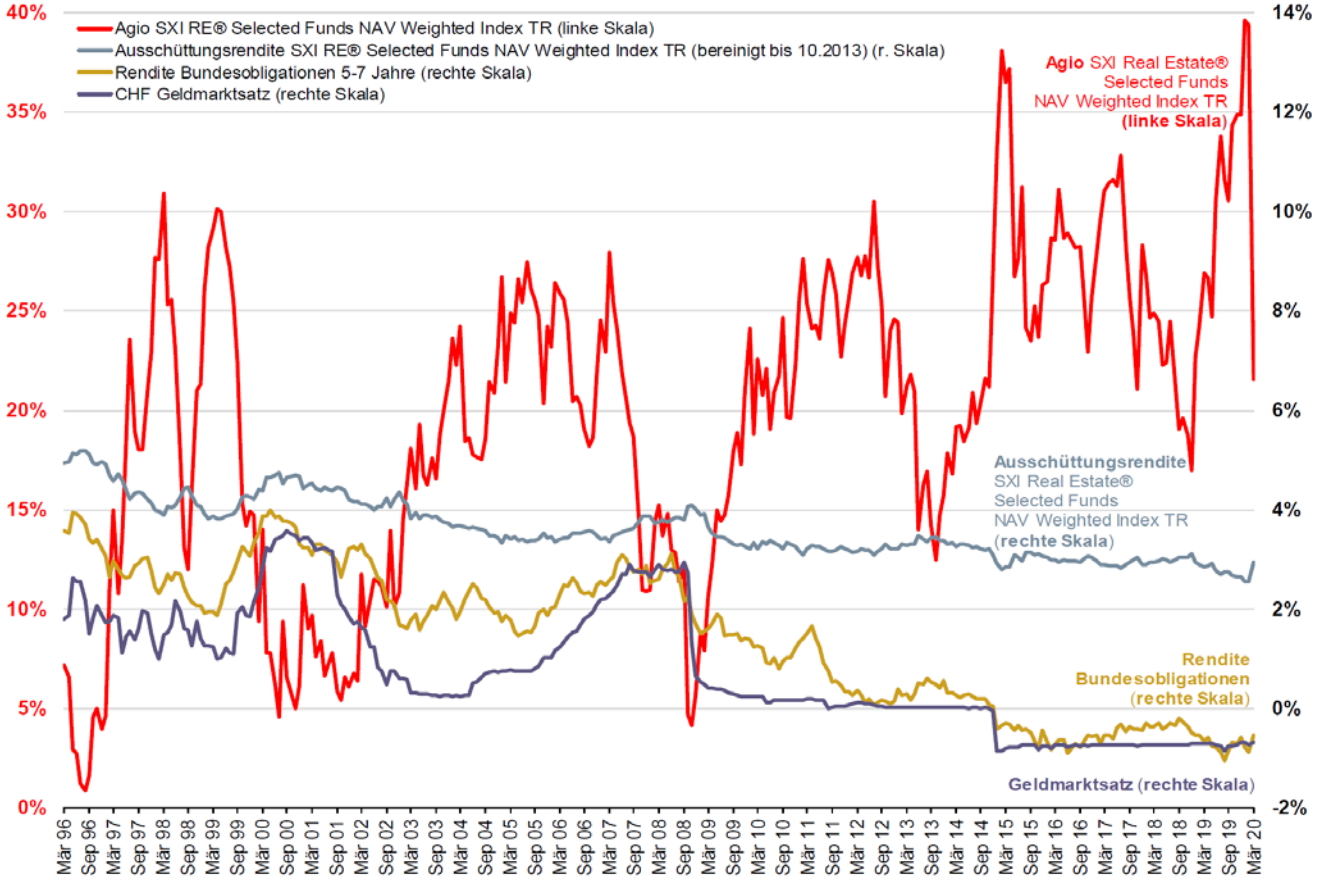
Sie können über den F&A-Button Fragen stellen ➔

Indirekte Immobilienanlagen

Rolf Frey

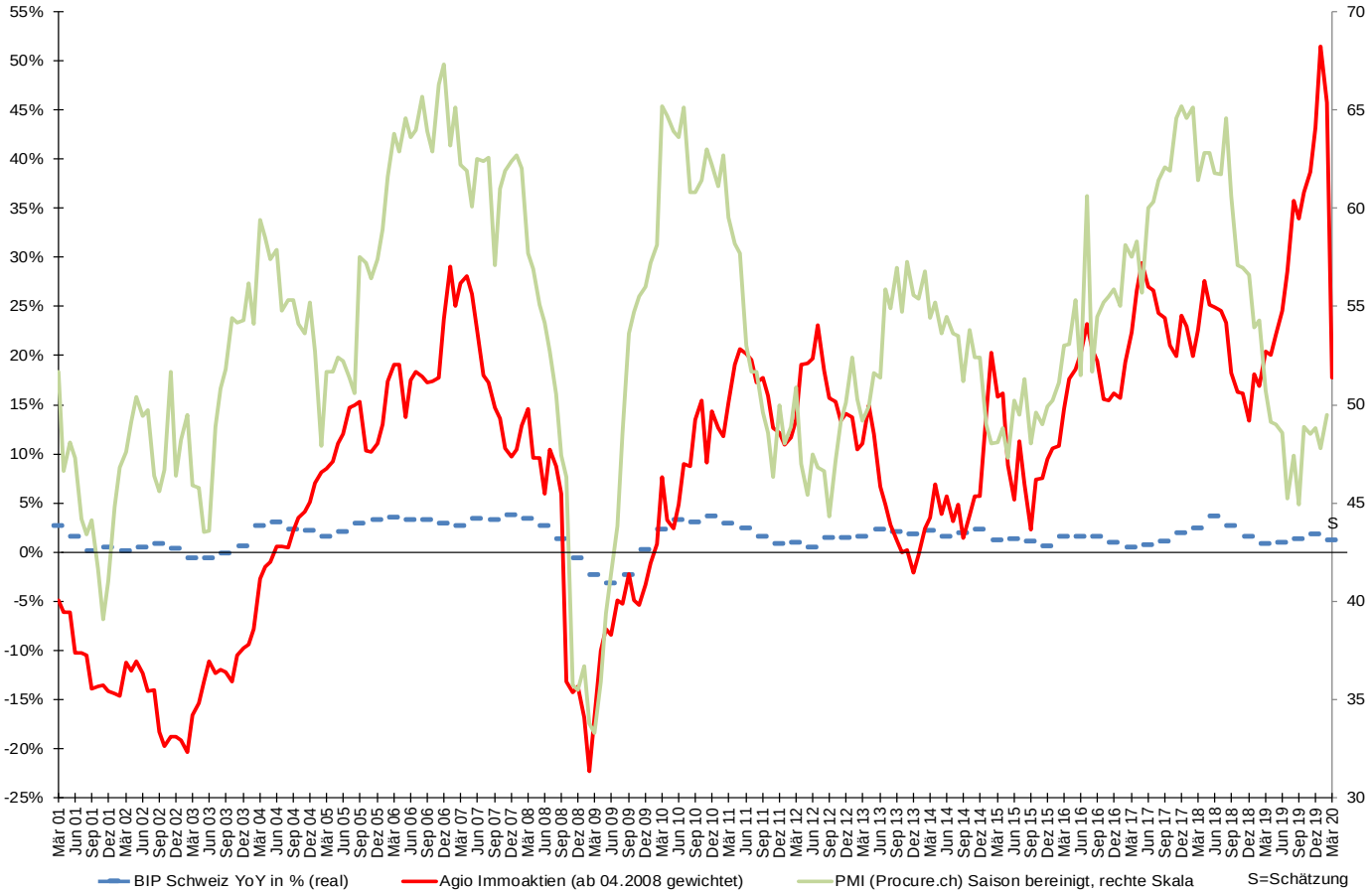
Leiter Indirekte Immobilien
Maerki Baumann und Co. AG

Immobilienfonds Agio / Zinsen / Dividendenrendite



Quelle: Bloomberg / Maerki Baumann & Co. AG / SIX Swiss Exchange

Agio Immobilienaktien / Konjunktur Schweiz



Institutionelle Immobilienanlagen

Jan Eckert

CEO Switzerland
Jones Lang LaSalle Ltd

Private Immobilienanlagen

Claude Ginesta

CEO und Inhaber
Ginesta Immobilien AG

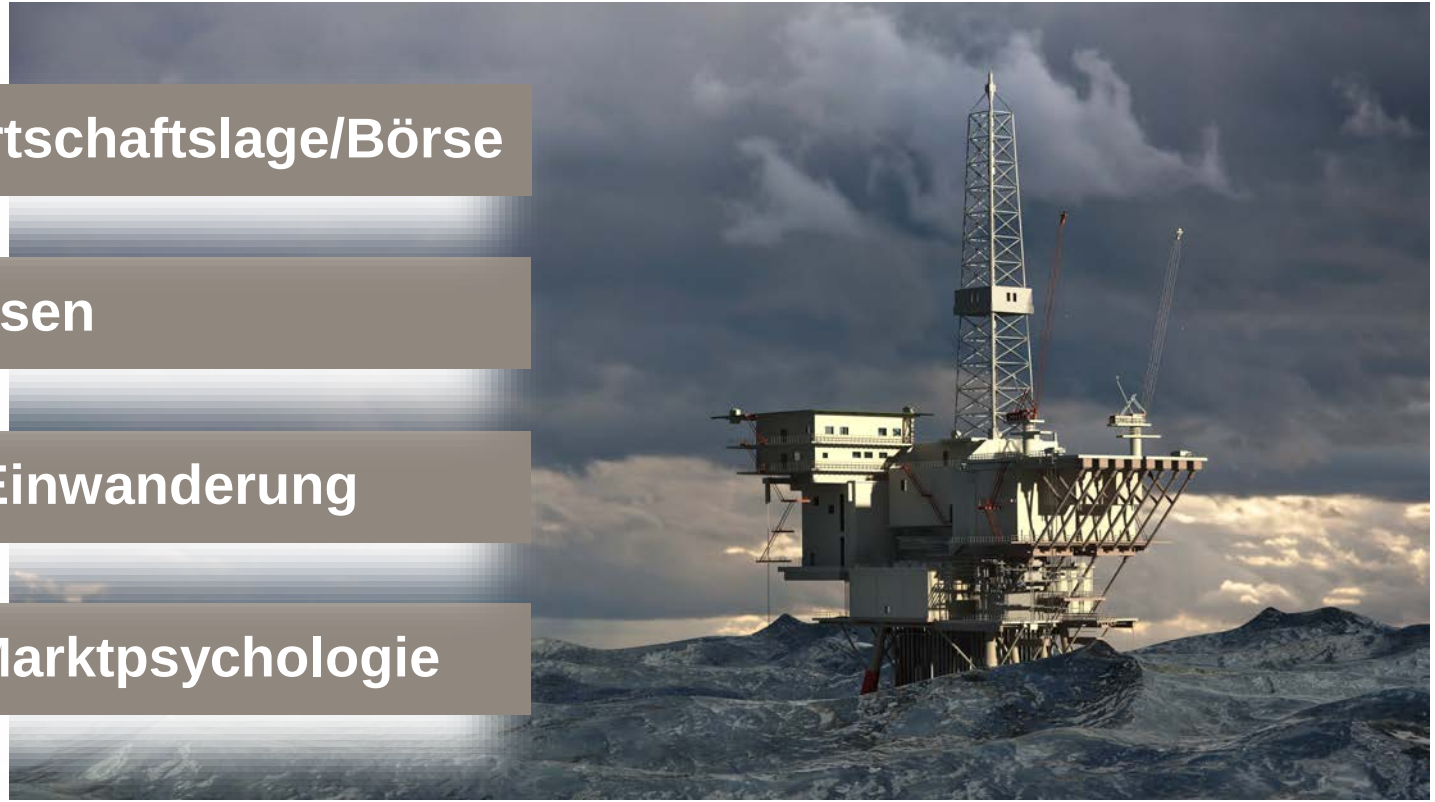
Die vier Stützen des Schweizer Immobilienmarktes

1. Gute Wirtschaftslage/Börse

2. Tiefe Zinsen

3. Stetige Einwanderung

4. Intakte Marktpsychologie

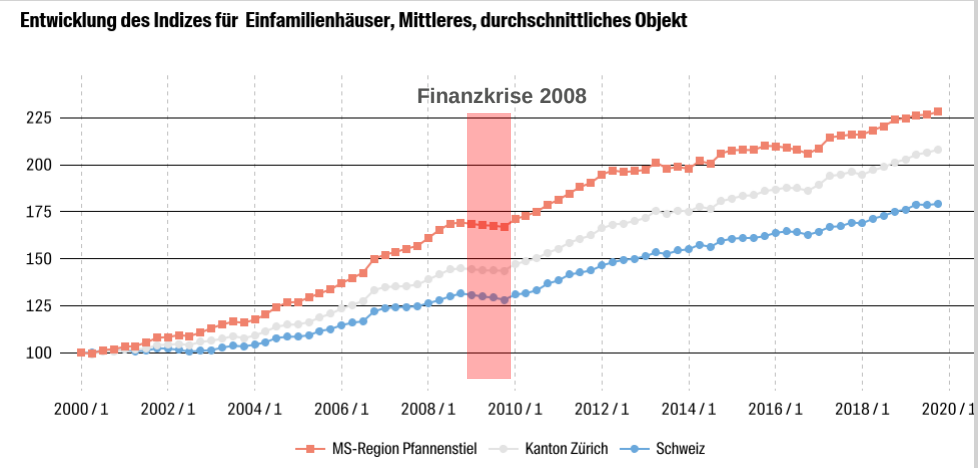


Unsere These für die nächsten 3 Monate

Wenige oder keine Transaktion - der Markt bewegt sich nicht.

Momentan keine Entwicklungsprognosen möglich
Bereich Wohnen

Unklare Szenarien für die Wirtschaft	Segmentieren Sie die Märkte	Sind Vergleiche zur Finanzkrise und dem Börsencrash 2008 möglich?
V Kurzer starker Abschwung, dann rasche Erholung	Ferienobjekte	
U Kurzer starker Abschwung, dann langsame Erholung	Wohneigentum Wohneigentum Luxus	
L Langer Abschwung, ohne sichtbare Erholung	Häuser / ETW	



Quelle: Wüest Partner

Immobilienverwaltung

Beatrice Schaeppi

CEO
Schaeppi Grundstücke Verwaltungen KG

Wohnungswechsel

- VZI, SVIT und HEV raten unbedingt dazu, alle Wohnungswechsel durchzuführen
- Zwingende Einhaltung Weisungen BAG (Abstand & Hygiene – Handschuhe)

Mietzinsausfälle / Zahlungsverzug Gewerbemieter / Wohnungsmieter (Geschäftsschliessung / Arbeitsverlust)

- Stundungsvereinbarungen
- Mietzinserlasse
- Enormer Mehraufwand
- Honorarverluste?

Ausgangssperre / Zügelverbot – was dann?

- Wohnungswechsel noch möglich?
- Vermietung?
- Rechtsunsicherheit – Bundesrat gefordert

Elektronische Signatur

- Homeoffice nicht vollumfänglich möglich

Hypothekargeschäft

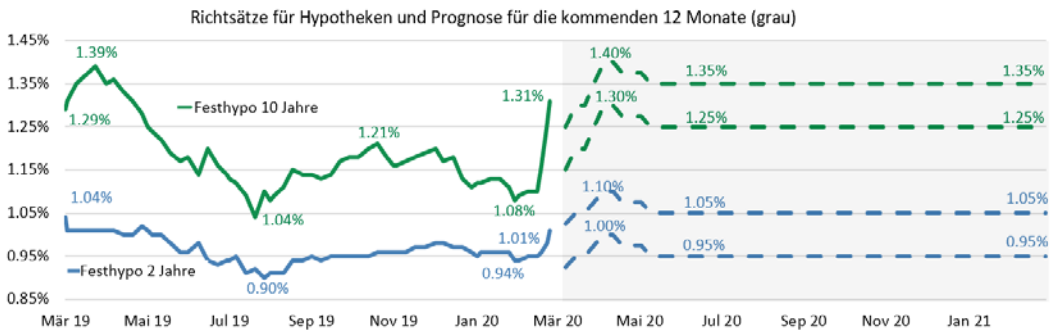
Dr. Stefan A. Heitmann

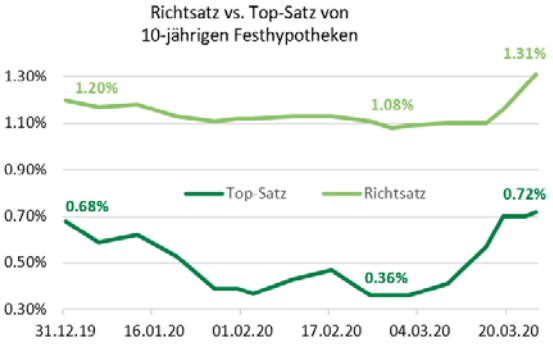
Founder & CEO
MoneyPark AG

Sehr volatiler Kapitalmarkt, aber kaum veränderte Prognose: Hypozinsen bleiben attraktiv

Swap-Sätze (Refinanzierungssatz für Banken an den internationalen Kapitalmärkten)

- 10-Jahres-Swap mit massivem Anstieg seit 10. März, fast +0.60 % innert 2 Wochen. Leichte Gegenbewegung seit letzten Donnerstag (-0.10 % auf -0.13 %)
- Aber: Swap-Sätze noch immer unter dem Stand von Anfang 2019 und «nur» 0.50 % über dem Allzeittiefst vom Sommer 2019





Richtsätze für Hypotheken (Durchschnittliche Schaufenstersätze unserer über 100 Partner)

- Richtsätze Festhypos rund 25 bps höher als Ende Feb 2020, aber noch immer historisch günstig, trotz kürzlichem Anstieg
- Sätze gegenwärtig aber am oberen Ende unserer Prognosebandbreite – und leicht darüber
- Hypothekarzinsen dürften kurzfristig steigen, bevor sie leicht abfallen (sobald Notenbank- und Regierungsinterventionen greifen) und sich dann mittelfristig auf leicht höherem Niveau stabilisieren (ggü. Stand Ende März 2020)

- Hohe Anbietervolatilitäten und nach wie vor massive Unterschiede zwischen Richtsätzen und Top-Sätzen → Vergleichen, vergleichen, vergleichen!

Vermutete volkswirtschaftliche Folgen des COVID-19

Dr. Adriel Jost

Head of Economics
Wellershoff & Partners

Schweizer Wirtschaft: Der perfekte Sturm

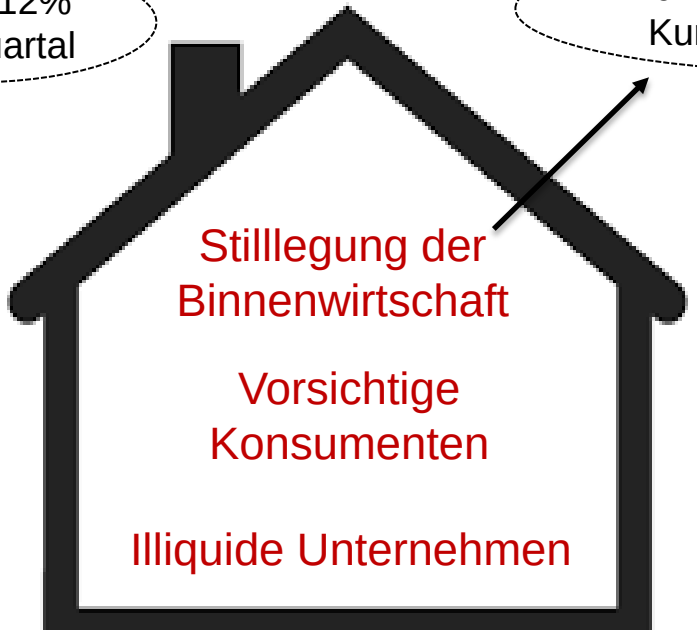
China: -12%
im 1. Quartal

Einbruch der globalen Konjunktur

Starker Franken

+ 9% seit
März 19

Finanzmarkt-
turbulenzen



Schweizer Volkswirtschaft

10% der Angestellten für
Kurzarbeit angemeldet

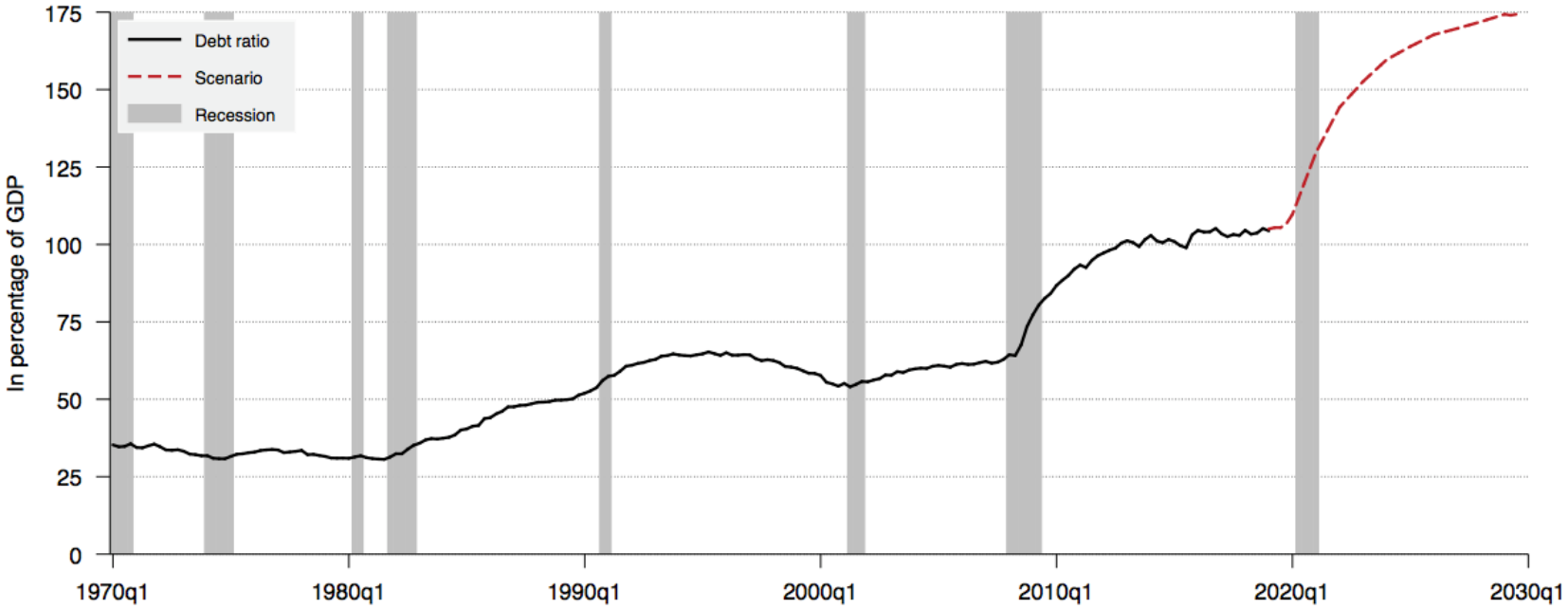
Unterbrochene
Produktions- und
Lieferketten

Ausbleibende Touristen

Quelle: OECD, Wellershoff & Partners

Weltwirtschaft: Viele nur notdürftig reparierte Häuser

Staatsverschuldung der USA in % des BIP



Quelle: OECD, Wellershoff & Partners

Auswirkungen der Coronakrise auf Anlageklassen
Was sollte man als Anleger jetzt tun?

Prof. Dr. Thorsten Hens

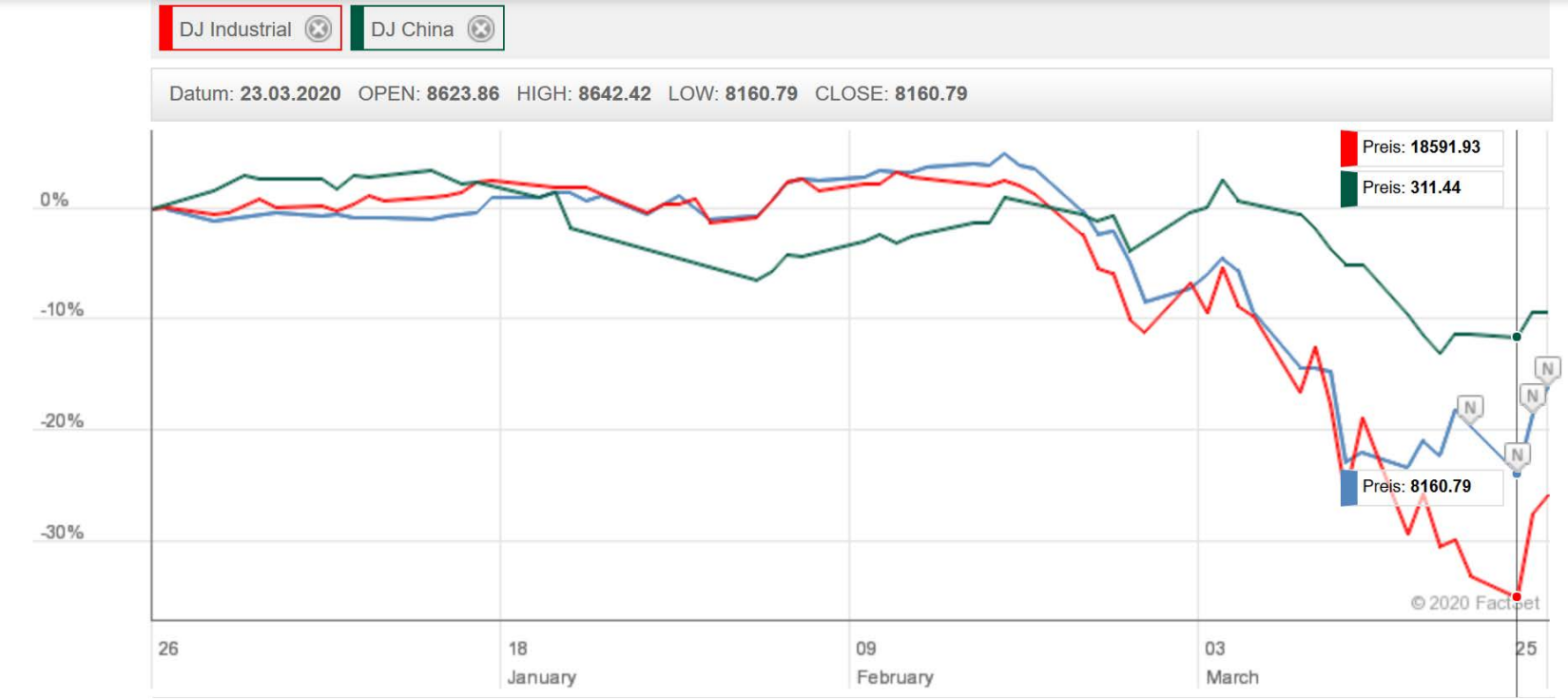
Professor für Finanzmarktökonomie
Universität Zürich

Aktienmarktentwicklung

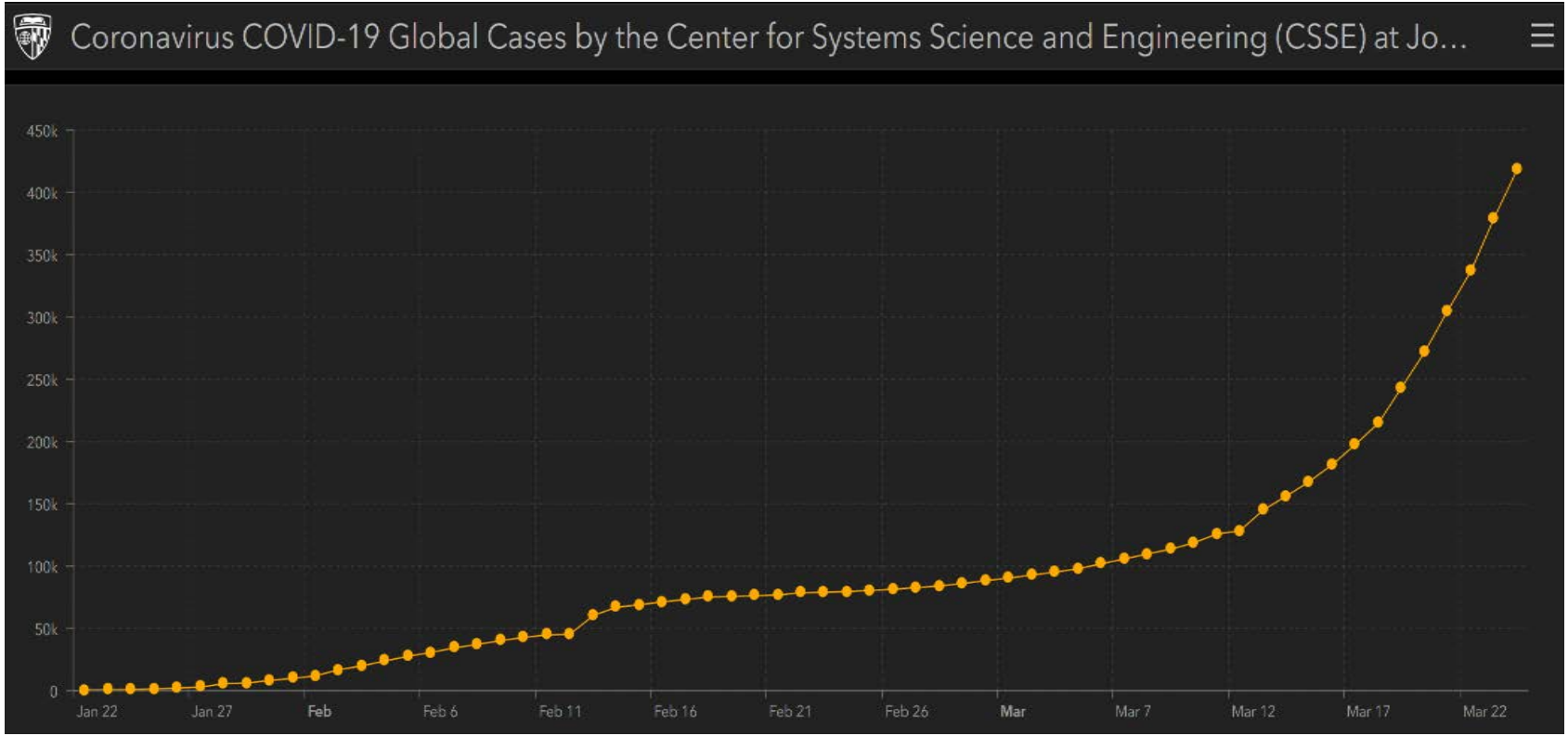
Andere Anlageklassen Februar & März 2020

Anlageklasse	Rendite 5.2.-25.3.2020
Aktien Welt	-28%
Aktien China	+2%
Aktien Korea	+21%
Swiss Real Estate	-14%
Swiss Gov Bonds	-4%
Bitcoin	-32%
Gold	+4%
VIX	+309%

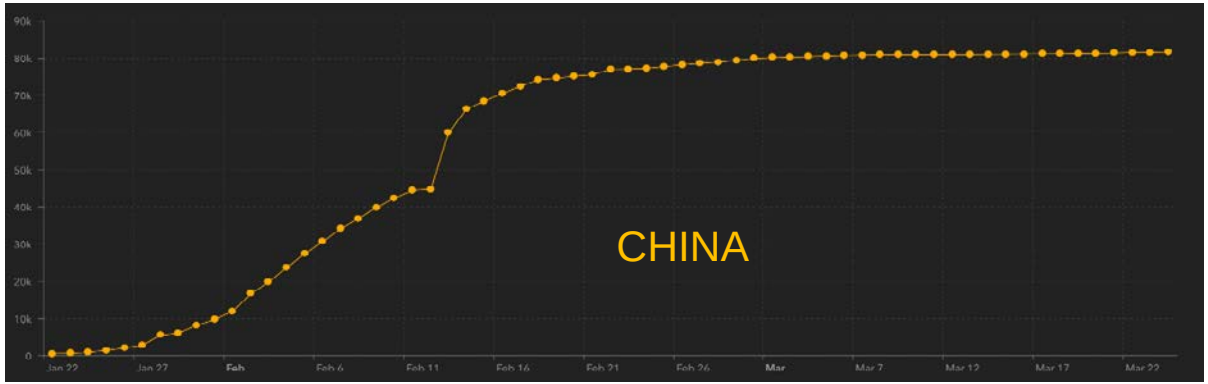
Auswirkung der Hilfsprogramme

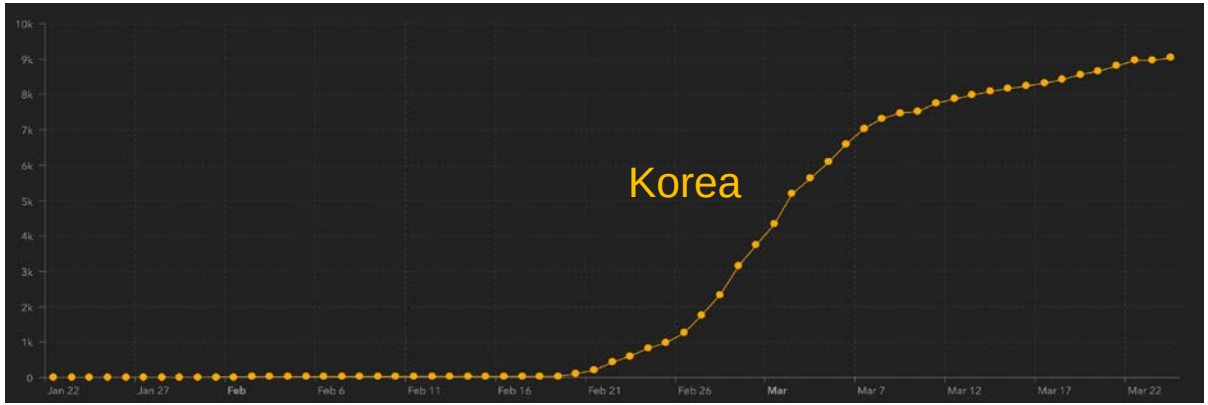


Anzahl Corona Erkrankte weltweit



Anzahl Corona Erkrankte China und Korea





Vermutete Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Dr. Dr. Urs Hausmann

Inhaber
dr. urs hausmann strategieberatung

Vielen Dank für Ihre Teilnahme...

- In der aktuellen Ausnahmesituation möchte CUREM Ihnen, den Immobilenprofessionals, eine **Online-Austauschplattform** anbieten →Anregungen zum Format und Inhalt können Sie an Alice Hollenstein alice.hollenstein@curem.ch senden

- Ihre **inhaltlichen** Kommentare zur aktuellen Lage im Schweizer Immobilienmarkt können Sie mit uns auf der CUREM-LinkedIn-Seite (CUREM - Center for Urban & Real Estate Management, Universität Zürich) unter dem Hashtag **#CoronaRunde** teilen