

Herzlich Willkommen zum

SRED Herbstanlass

Mittwoch, 1. Dezember 2021

Restaurant Belvoirpark

SRED Herbstanlass, 1. Dezember 2021

18:00



APERRO

18:30



BEGRÜSSUNG

Prof. Dr. Peter Ilg, Geschäftsführer SRED

18:40



Konjunktureller Ausblick 2022

Dr. Klaus Abberger,

Letter Bereich Konjunkturumfragen, ETH Zürich

19:10



SRED Datenanalyse:
Der Effekt der
Zweitwohnungsinitiative
auf Immobilienpreise

Dr. Daniel Steffen, FH Luzern

19:40 –20:45



FLYING DINNER

SRED – Der Datenpool auf einen Blick

Kundenbasis wächst kontinuierlich

Kunden 2021

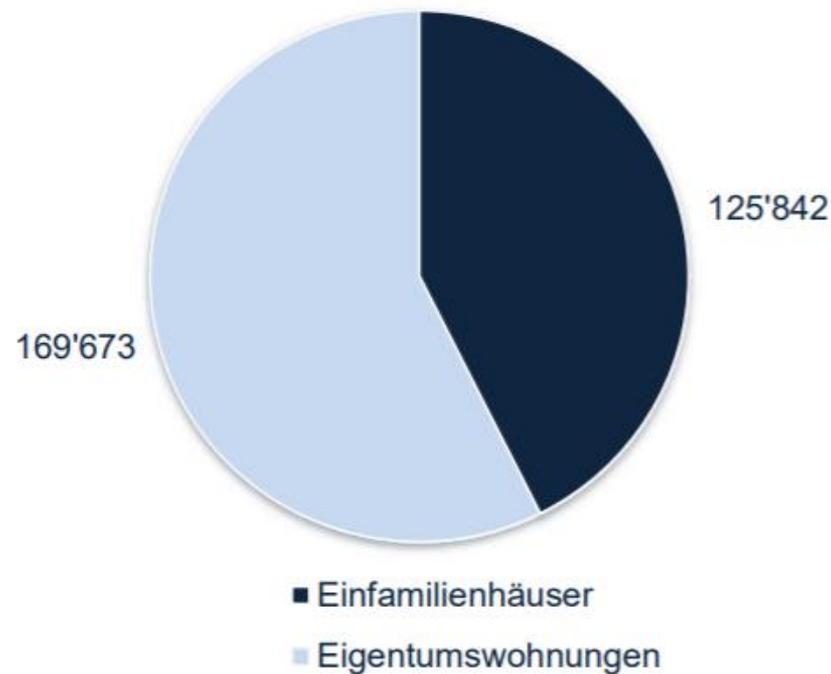
Abonnements-/Wiederkehrende Kunden



SRED – Der Datenpool auf einen Blick

**Datenstand wächst kontinuierlich:
295'515 Datensätze seit 2002**

DATENBESTAND 3. QUARTAL 2021



SRED – Der Datenpool auf einen Blick

Der Datensatz enthält die wichtigsten Attribute zu Freihandtransaktionen im Eigenheimmarkt

| Liegenschaftsart | Objekteigenschaften | Objektstandort | Transaktionsdetails |
|--------------------|------------------------|----------------|---------------------------|
| Einfamilienhaus | Grundstückfläche (EFH) | Postleitzahl | Kaufpreis |
| Eigentumswohnung | Kubatur (EFH) | Ort | Datum Freihandtransaktion |
| Freistehend | Nettowohnfläche (ETW) | Mikrolage | |
| Zusammengebaut | Baujahr | Quartier | |
| Erst-/Zweitdomizil | Anzahl Zimmer | Bezirk | |
| | Anzahl Nasszellen | Kanton | |
| | Anzahl Garagenplätze | MS Region | |
| | Gebäudezustand | Gemeindetyp | |
| | Qualität / Standard | | |
| | | | |

SRED Herbstanlass, 1. Dezember 2021

01

Begrüssung

Prof. Dr. Peter Ilg - Geschäftsführer SRED, Leiter Swiss Real Estate Institute

02

SRED Datenanalyse: Der Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise

Dr. Christian Kraft, Dr. Daniel Steffen, Hochschule Luzern

03

Konjunktureller Ausblick 2022

Dr. Klaus Abberger, Leiter Bereich Konjunkturumfragen, ETH Zürich

04

Flying Dinner

Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise

10 Jahre Zweitwohnungsinitiative: Rück- und Ausblick

Dr. Daniel Steffen/Dr. Christian Kraft

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ
Hochschule Luzern

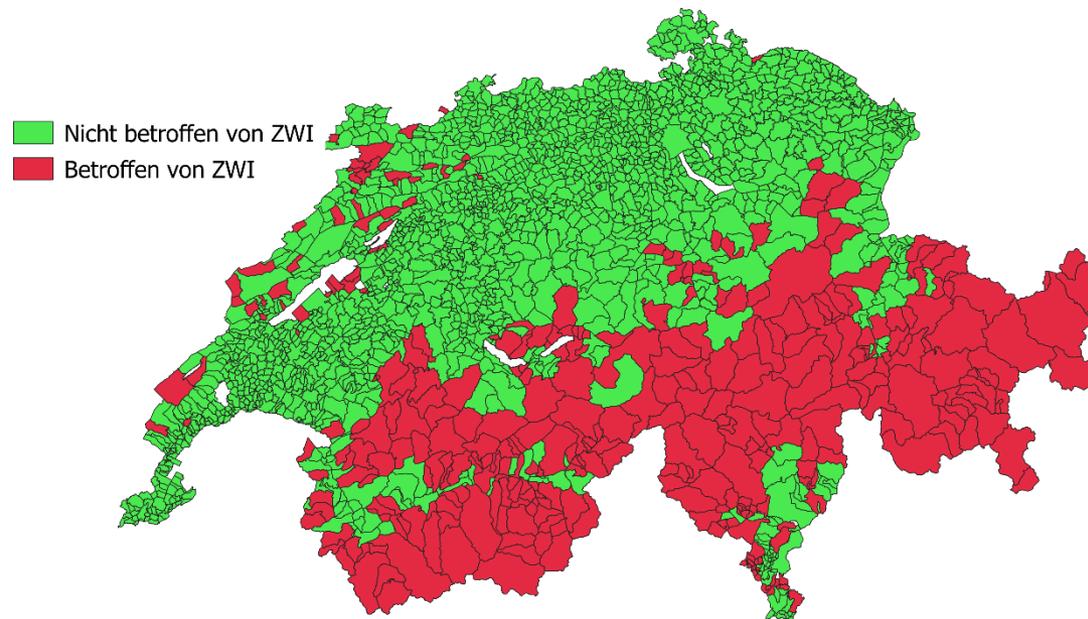
Warum sollten wir uns mit Regulierungen befassen?



Die Zweitwohnungsinitiative (ZWI)

- Verbot für den Bau von Zweitwohnungen in allen Gemeinden mit **Zweitwohnungsanteil > 20%** am Wohnungsbestand
- Ziele: **Bezahlbarer** Wohnraum für Einheimische und **Zersiedelung** stoppen
- Knappe & überraschende Annahme: **50.6%** Ja-Stimmen
- Über Nacht neue Regeln für einige Gemeinden: Die neuen Regeln sind **direkt** nach der Abstimmung bindend

Warum sollten wir uns mit der ZWI befassen?



Warum sollten wir uns mit der ZWI befassen?

- 1 von 6 Schweizer Gemeinden (17%) dürfen keine Zweitwohnungen bauen
 - **TI: 59%**
 - **VS: 70%**
 - **GR: 75%**
 - **ZH: 0%**
- Über 16% der Wohnungen in der Schweiz sind Zweitwohnungen
 - **TI: 28%**
 - **VS: 39%**
 - **GR: 47%**
 - **ZH: 8%**

ZWI hat Potenzial für enorme Verwerfungen lokaler Märkte

Zweiteilung des Marktes

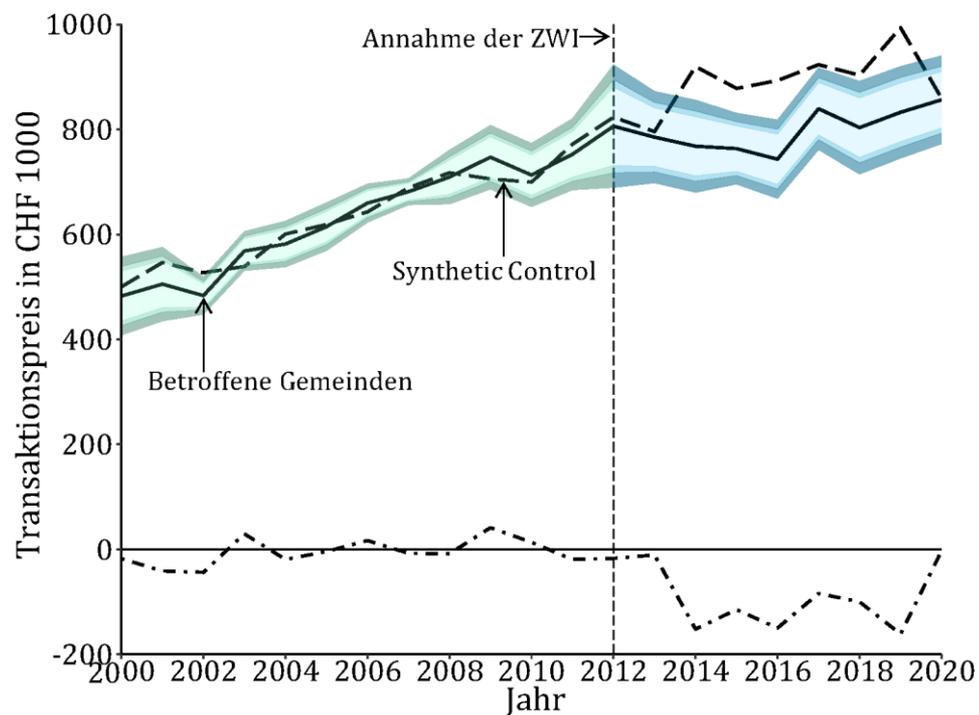
Bestand vor ZWI:

- **Altrechtliche Erstwohnungen:**
Dürfen auch in Zukunft beliebig als Erst- oder Zweitwohnung benutzt werden
- **Zweitwohnungen:**
Dürfen auch in Zukunft beliebig als Erst- oder Zweitwohnung benutzt werden

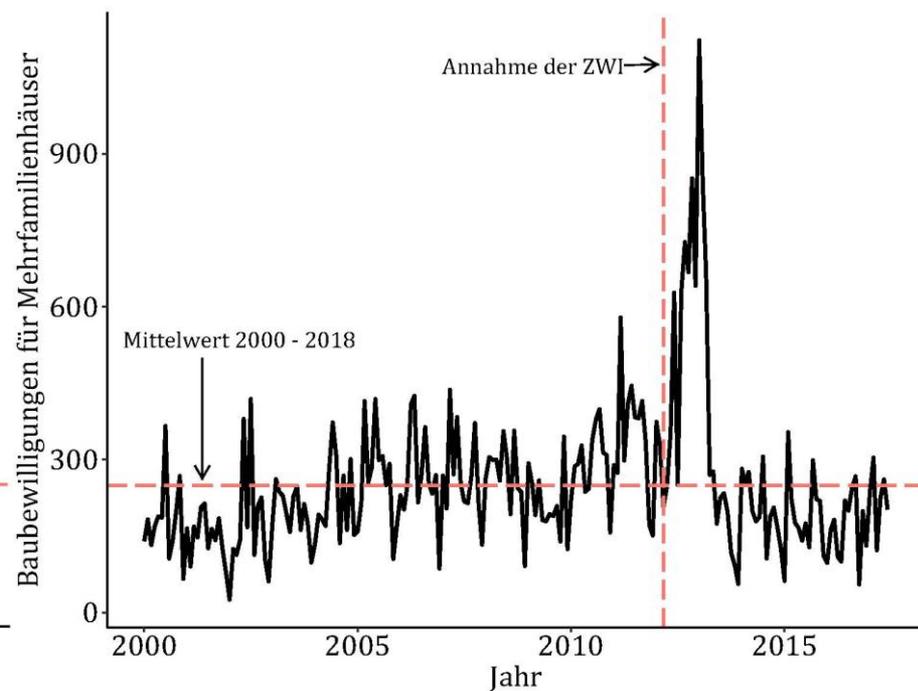
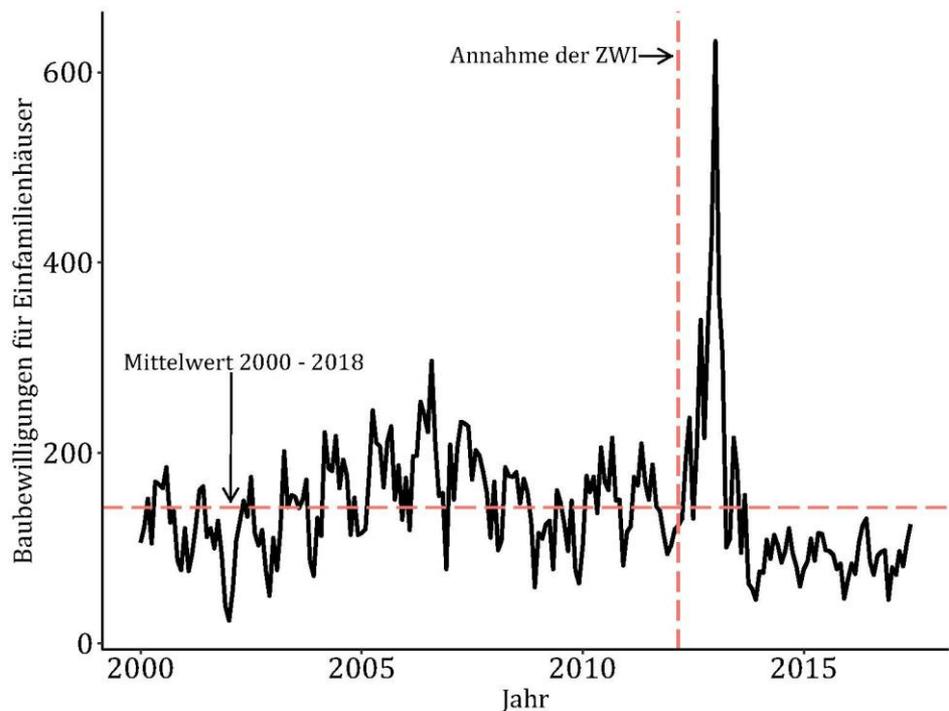
Neubau nach ZWI:

- **Neurechtliche (Erst-)Wohnungen:**
Wohnungen mit Baubewilligungen nach ZWI dürfen nur noch als Erstwohnungen benutzt werden

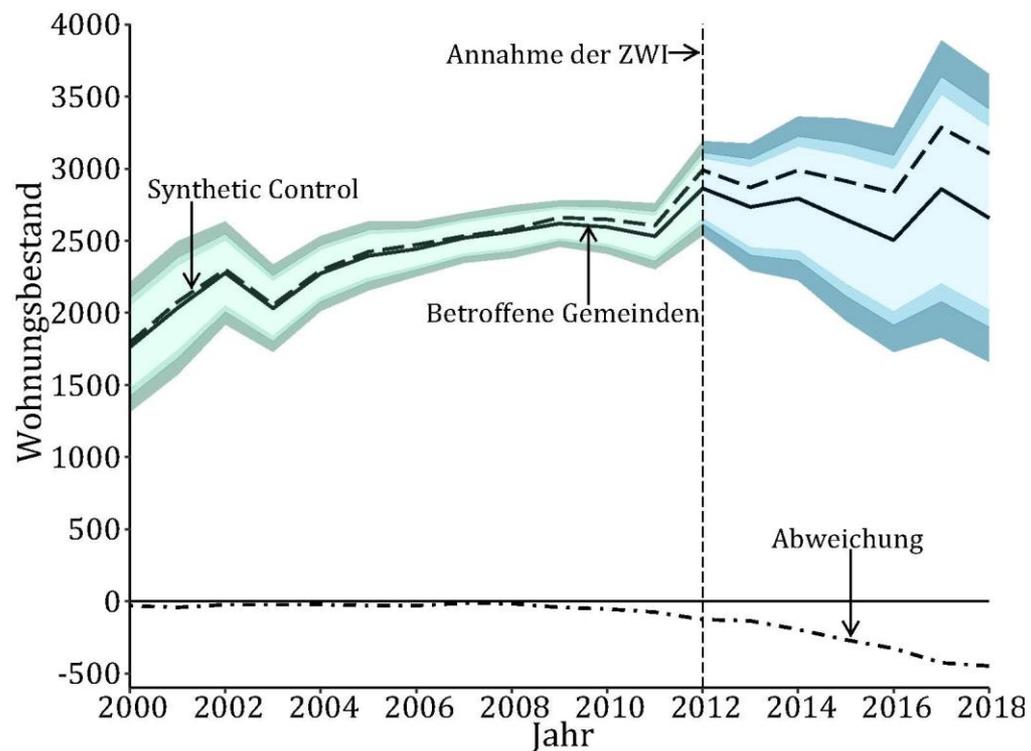
Starker vorübergehender Preiseinbruch



Panikartige Flut von Neubauprojekten?



Keine auffällige Ausweitung des Bestandes

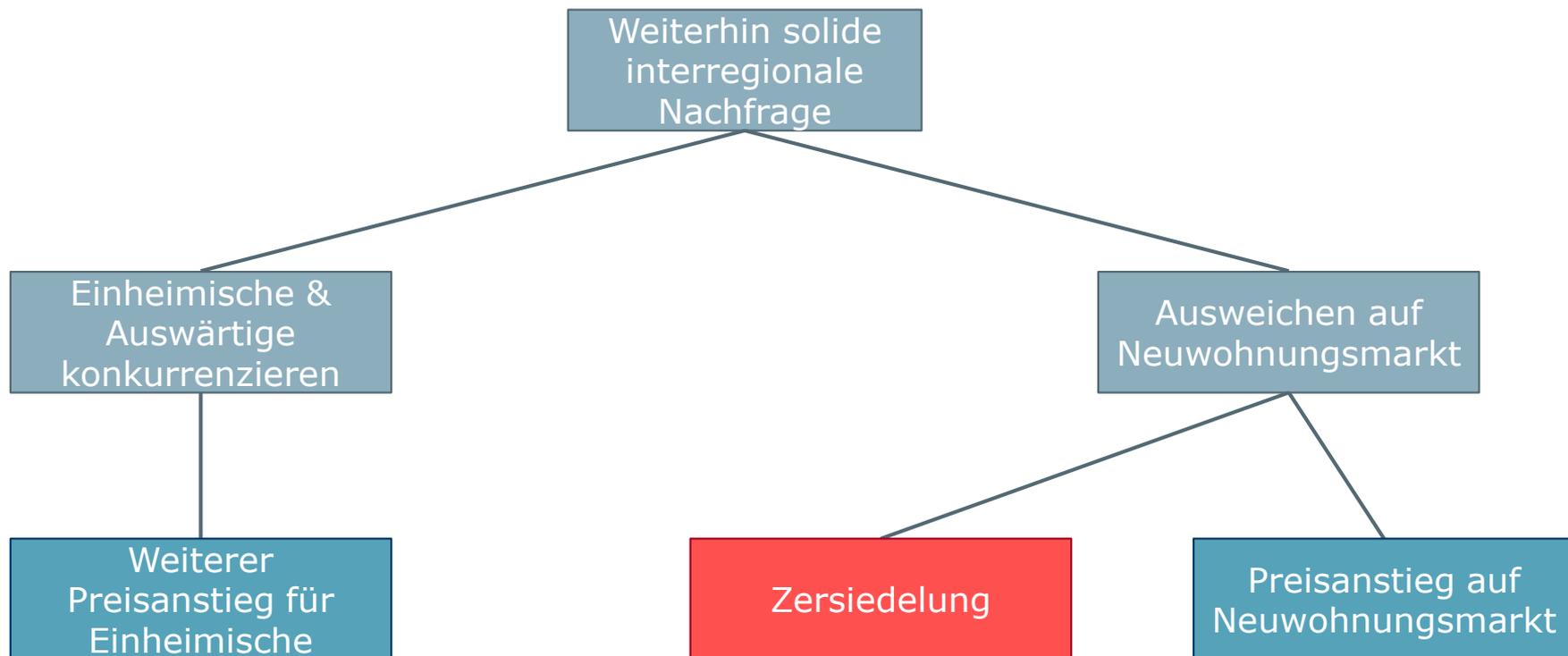


Die ersten 10 Jahre nach der ZWI...

- Ziele der Initiative:
 1. Zersiedelung stoppen
 2. Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische

- Zu welchem Preis?
 - Wirtschaftsabschwung und Arbeitslosigkeit
 - Rechtliche Unsicherheit
 - Vermögensverluste

... und die nächsten 10 Jahre.



Q & A

dani.steffen@hslu.ch

www.hslu.ch/immobilien

www.hslu.ch/msc-re

SRED Herbstanlass, 1. Dezember 2021

01

Begrüssung

Prof. Dr. Peter Ilg - Geschäftsführer SRED, Leiter Swiss Real Estate Institute

02

SRED Datenanalyse: Der Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise

Dr. Christian Kraft, Dr. Daniel Steffen, Hochschule Luzern

03

Konjunktureller Ausblick 2022

Dr. Klaus Abberger, Leiter Bereich Konjunkturumfragen, ETH Zürich

04

Flying Dinner

Aktuelle Lage und Aussichten der Schweizer Wirtschaft:

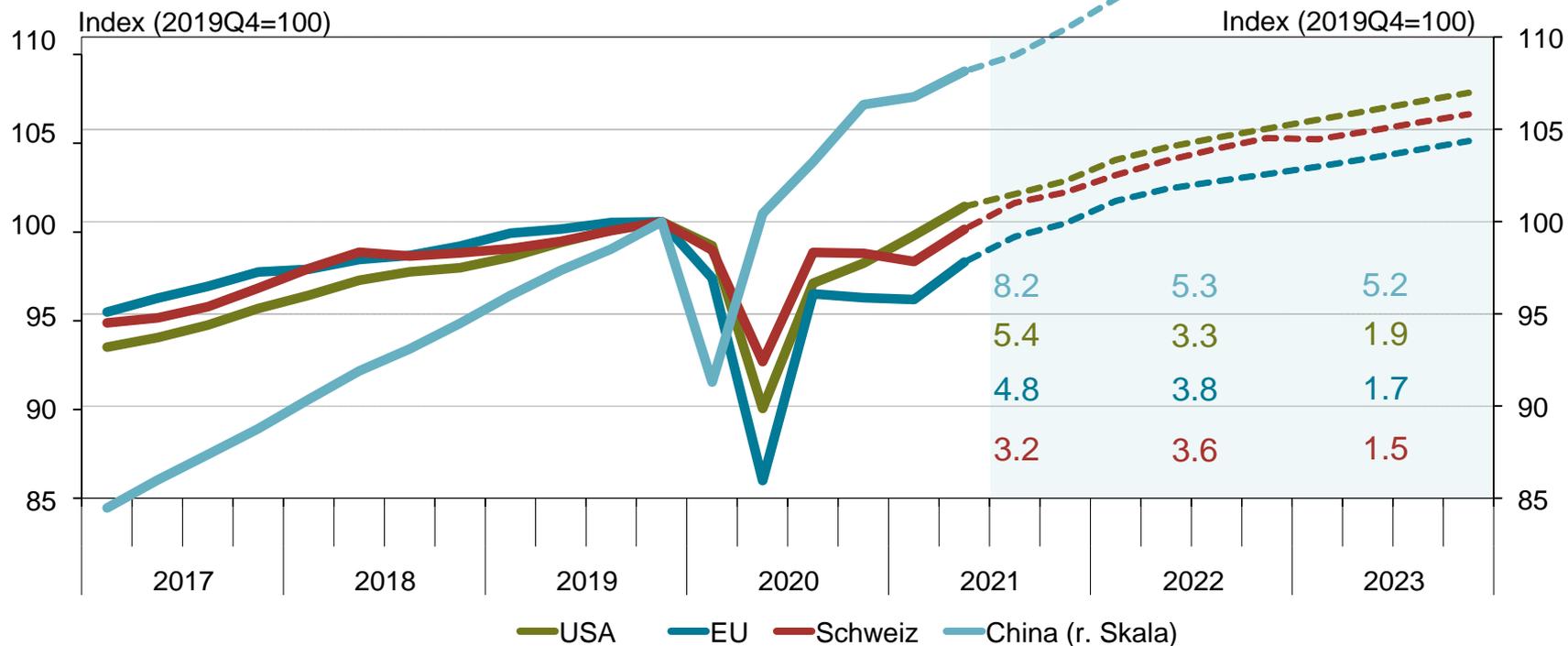
Unternehmen lassen Pandemie zunehmend hinter sich

Klaus Abberger

Übersicht

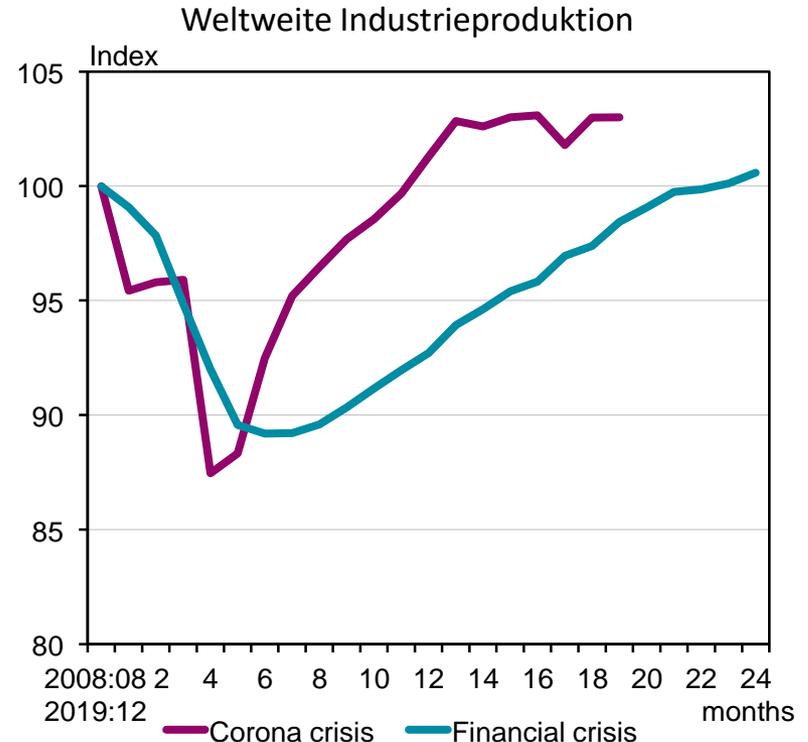
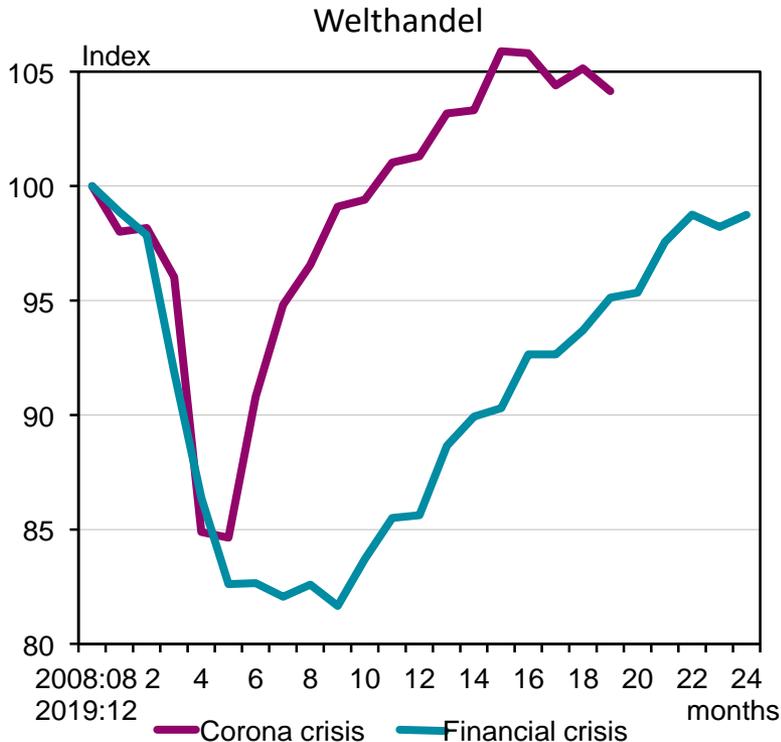
- Die Perspektiven der Schweizer Wirtschaft: Die KOF Herbstprognose
- Die aktuelle Lage der Schweizer Unternehmen
 - Geschäftslage
 - Vorprodukte
 - Verkaufspreise

BIP-Entwicklung in ausgewählten Ländern

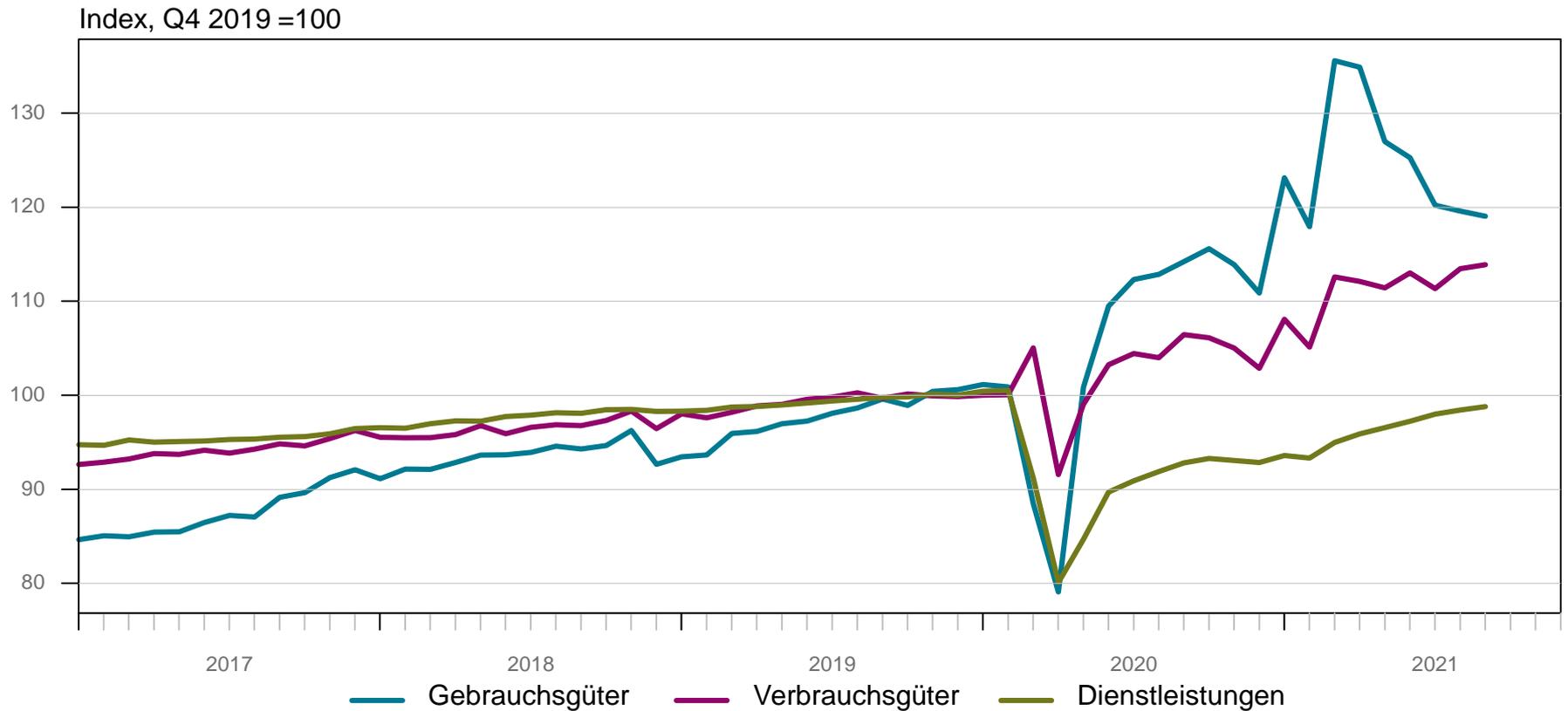


Quellen: Macrobond, Seco, KOF

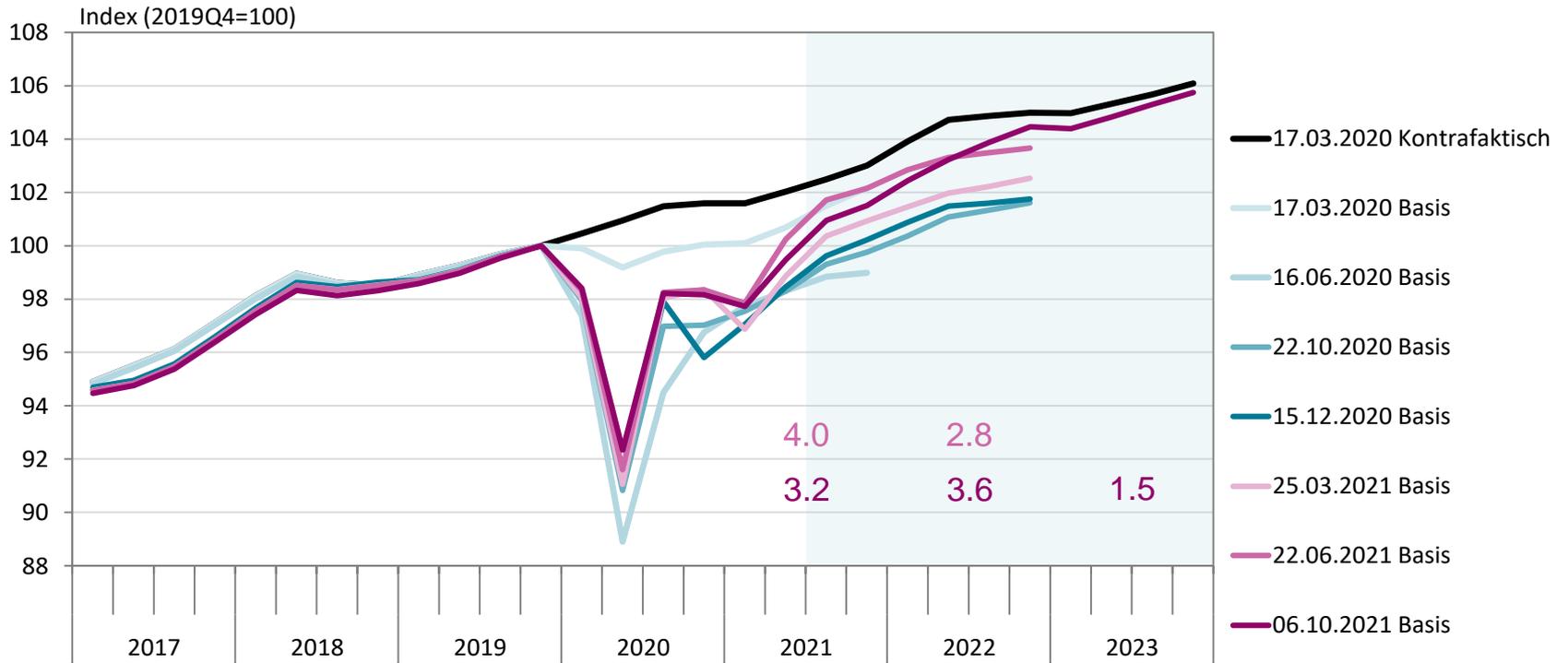
Vergleich von Welthandel und Industrieproduktion während der Finanz- und Corona-Krise



U.S. Realer Konsum

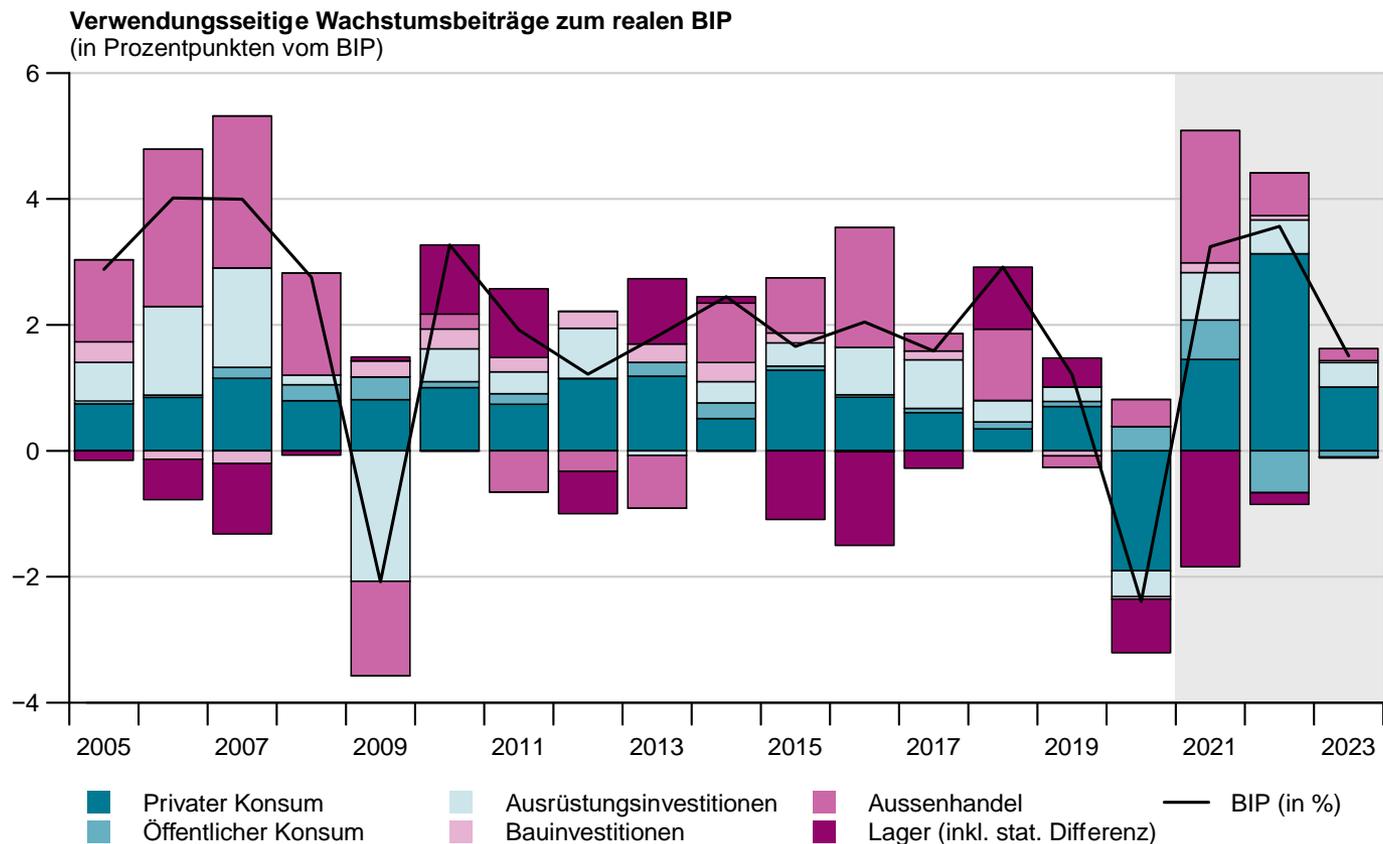


Vergleich KOF-Prognosen der Schweizer BIP-Entwicklungen

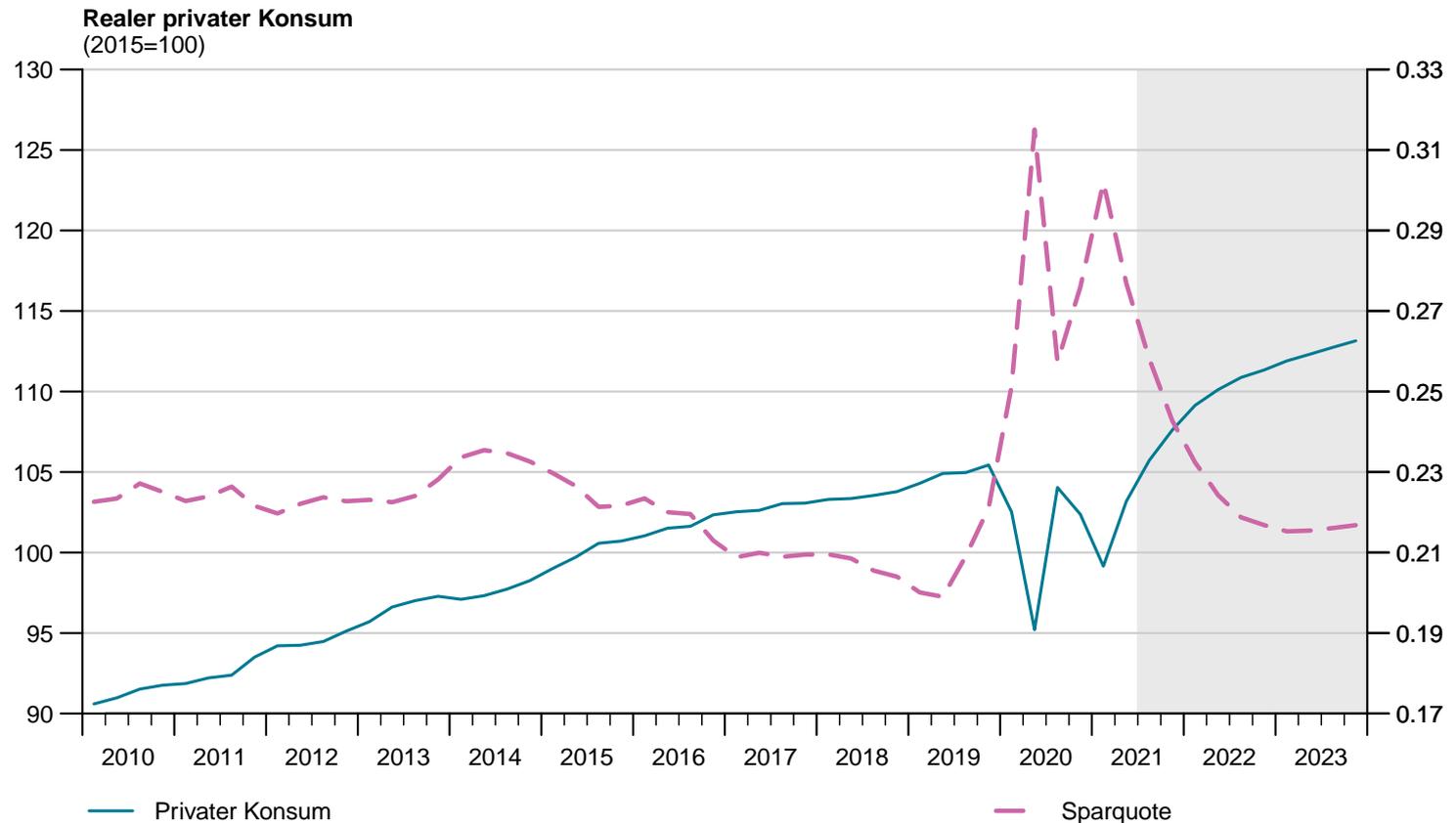


Quellen: KOF, SECO

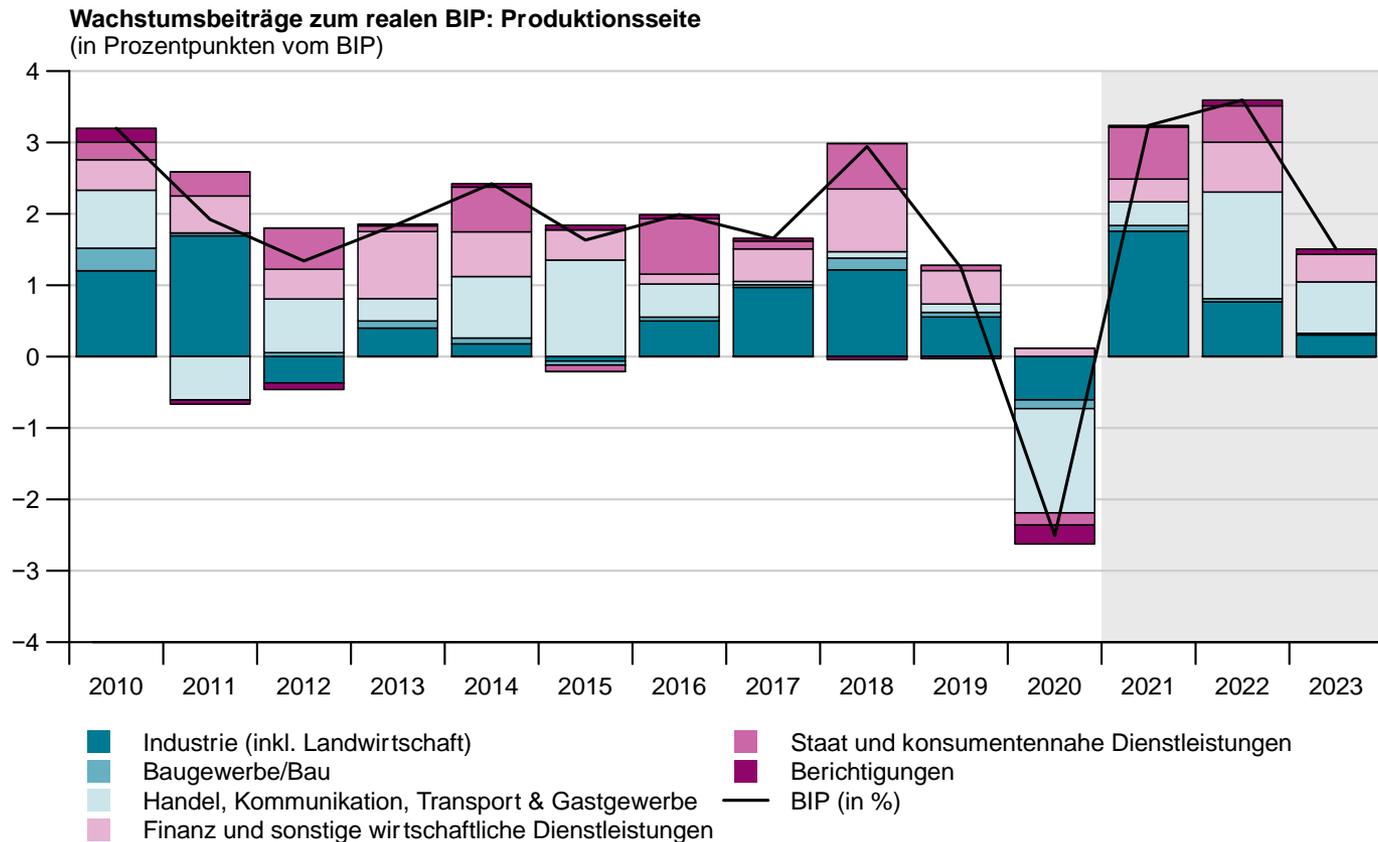
BIP-Entwicklung der Schweiz



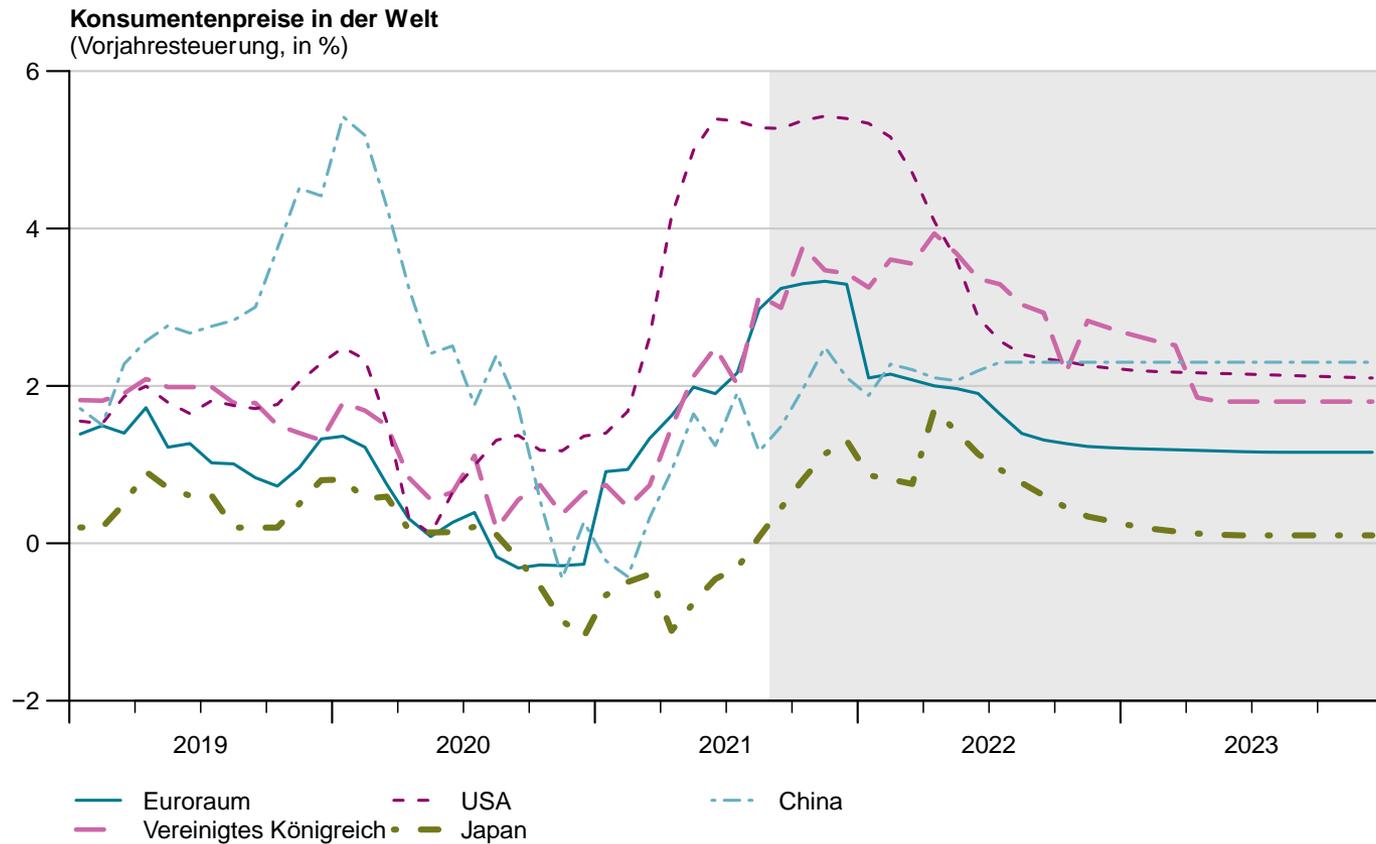
Sparen und Konsum



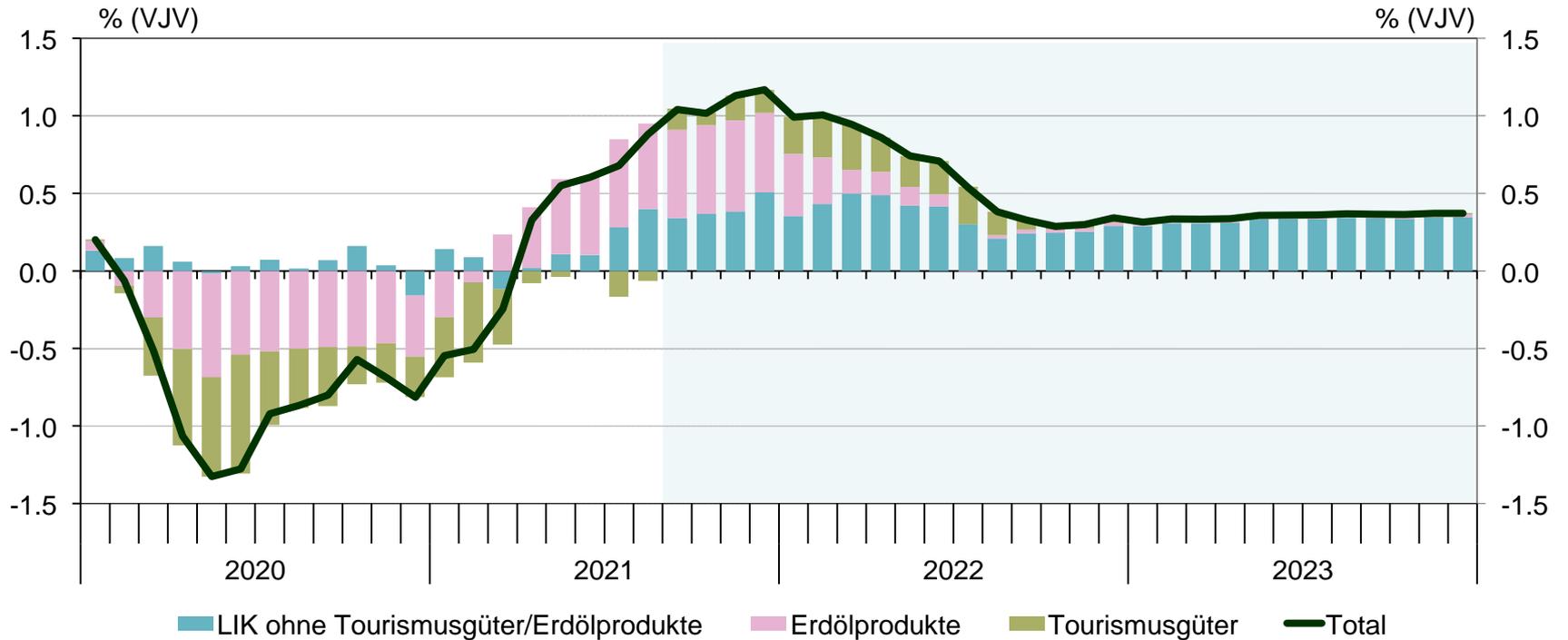
BIP Entstehungsseite



Konsumentenpreise

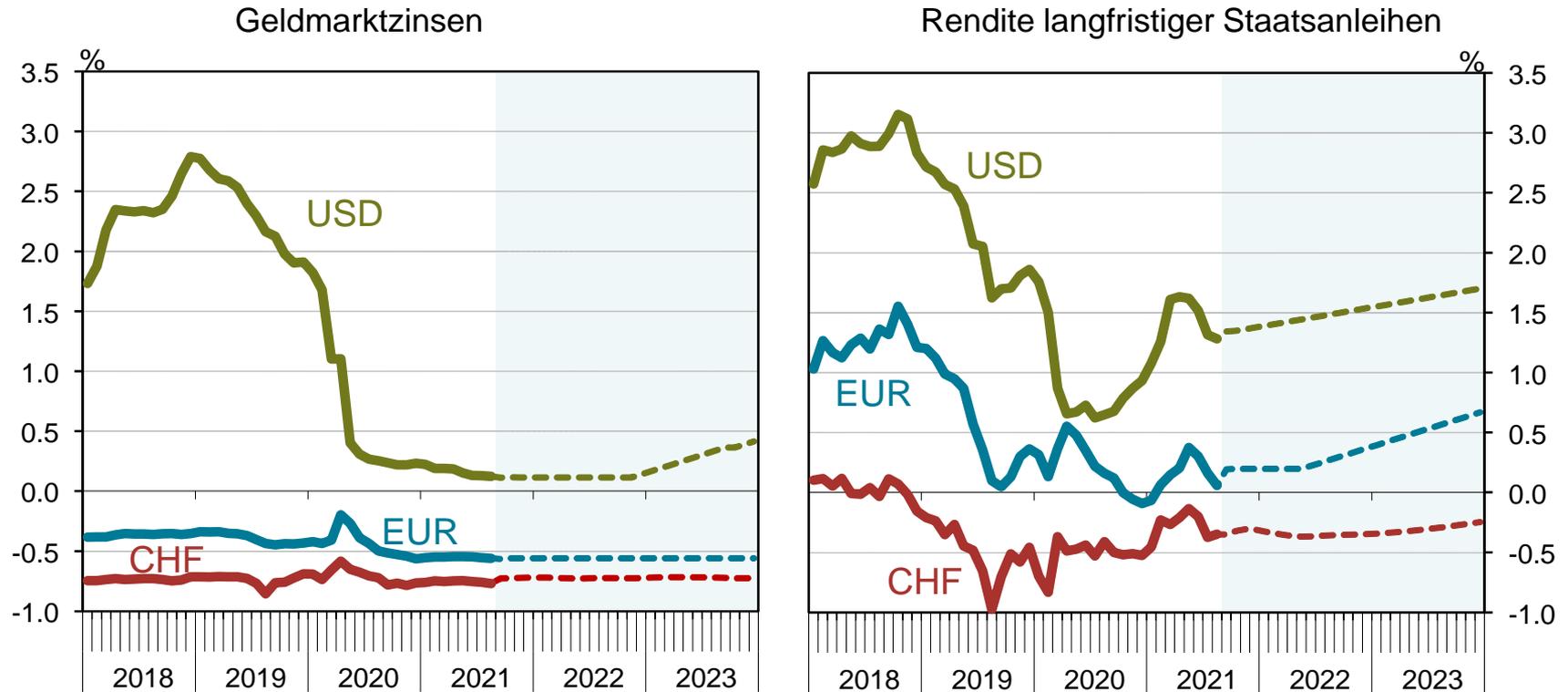


Schweizer Inflation aufgegliedert



Quellen: BFS, KOF

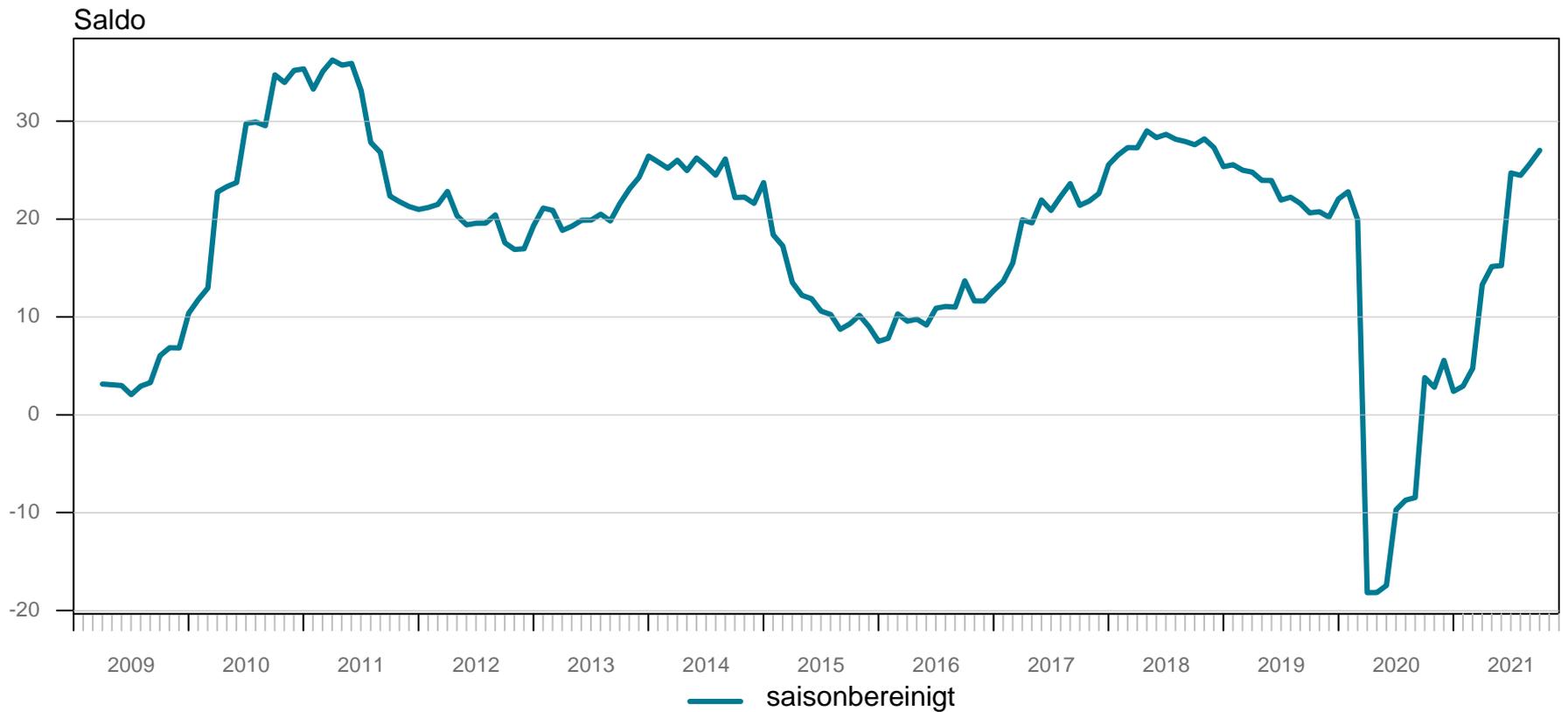
Zinsentwicklung in ausgewählten Ländern



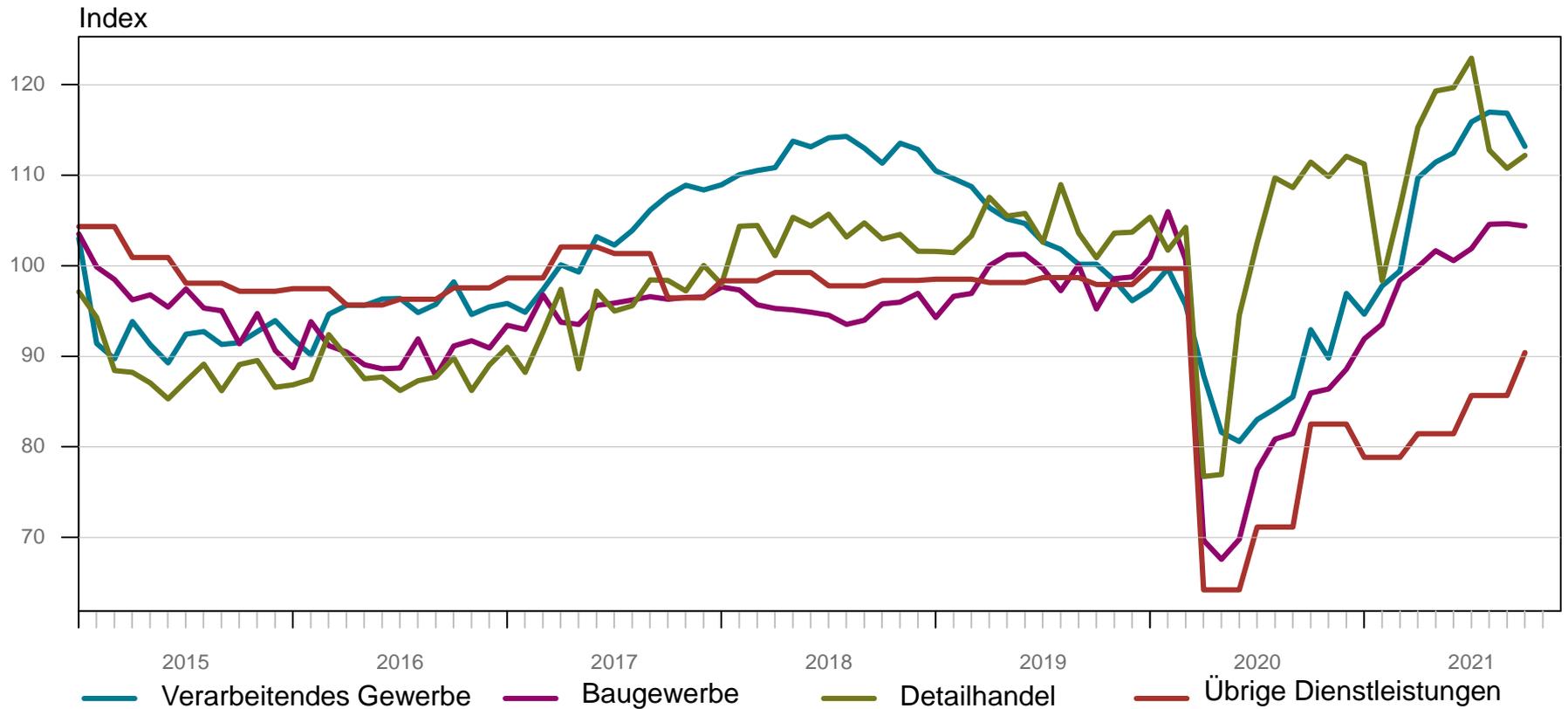


Aktuelle Lage der Schweizer Unternehmen

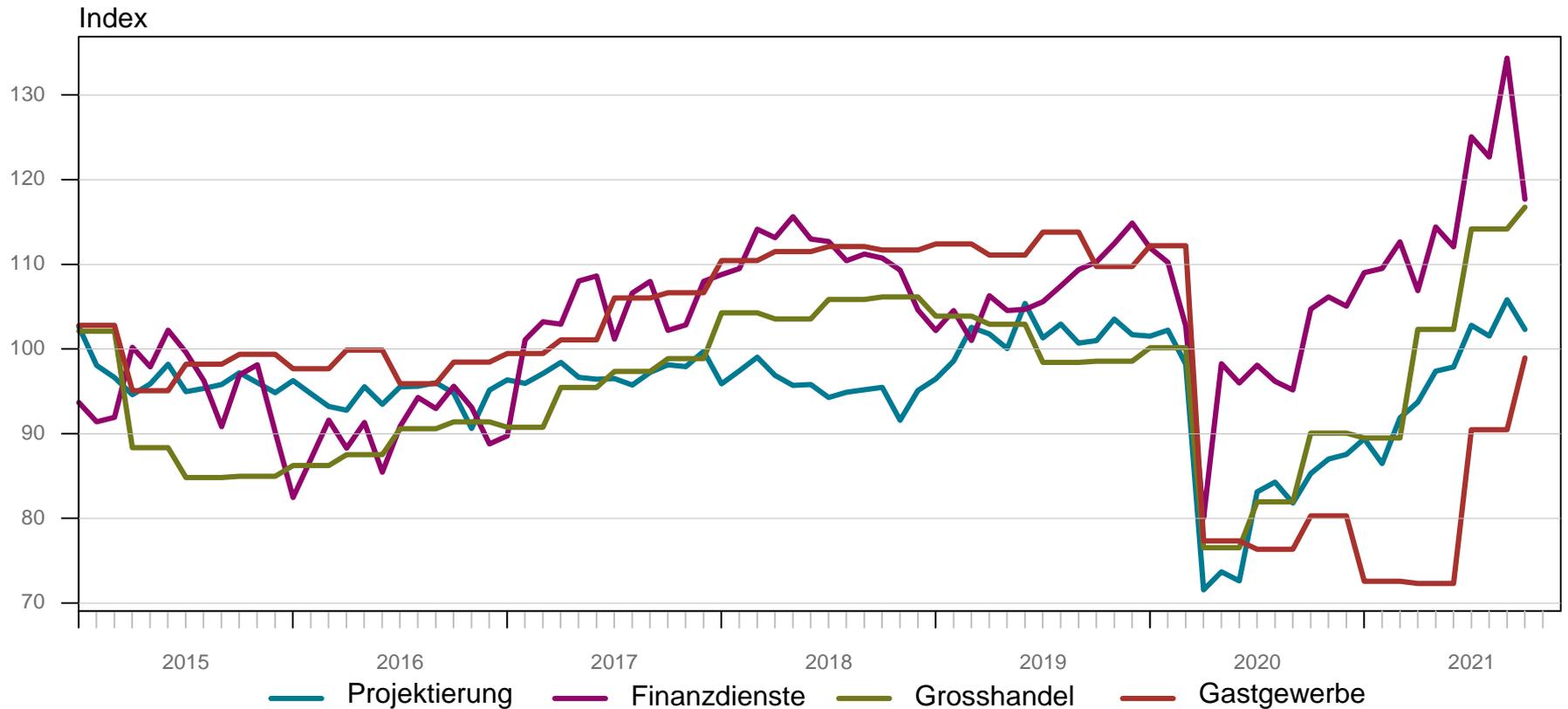
KOF Geschäftslage



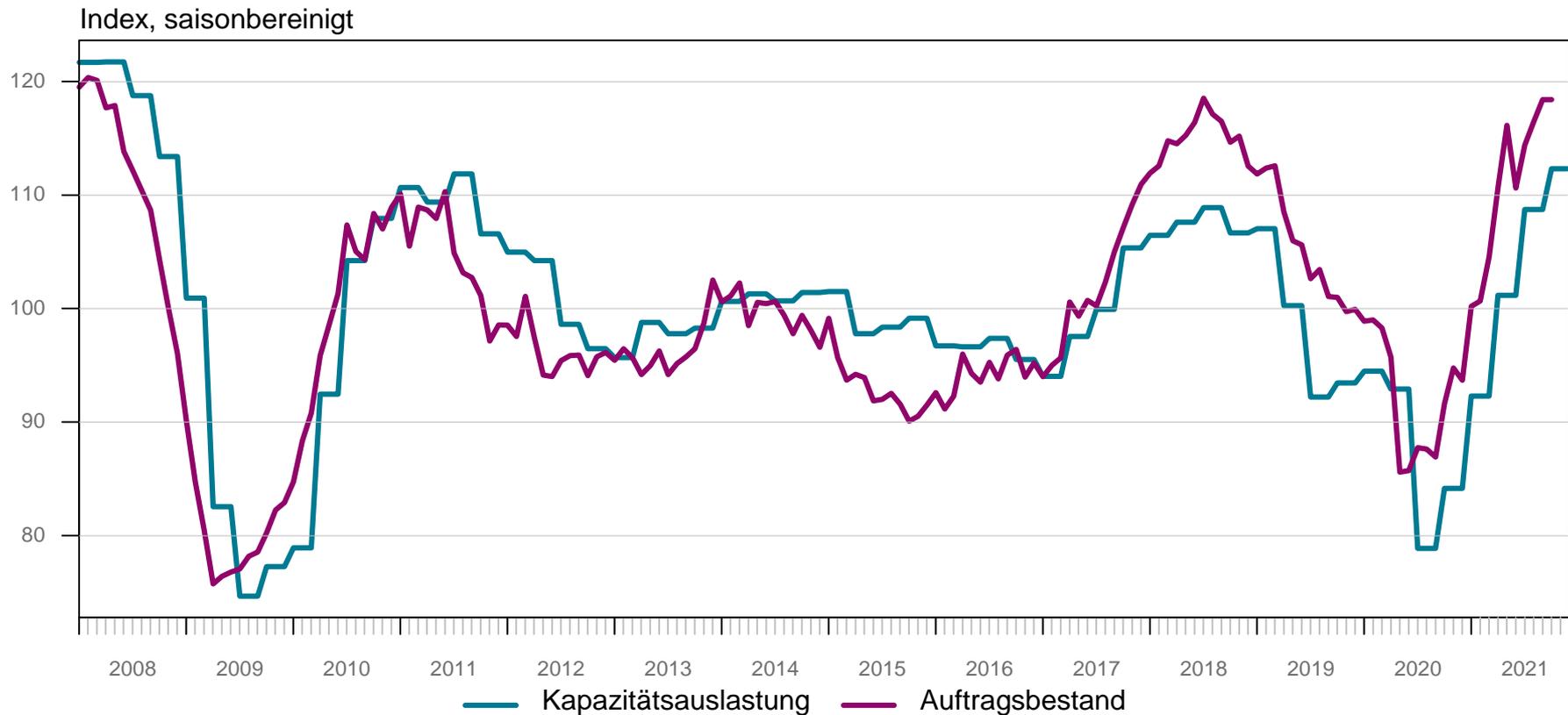
KOF Geschäftslage



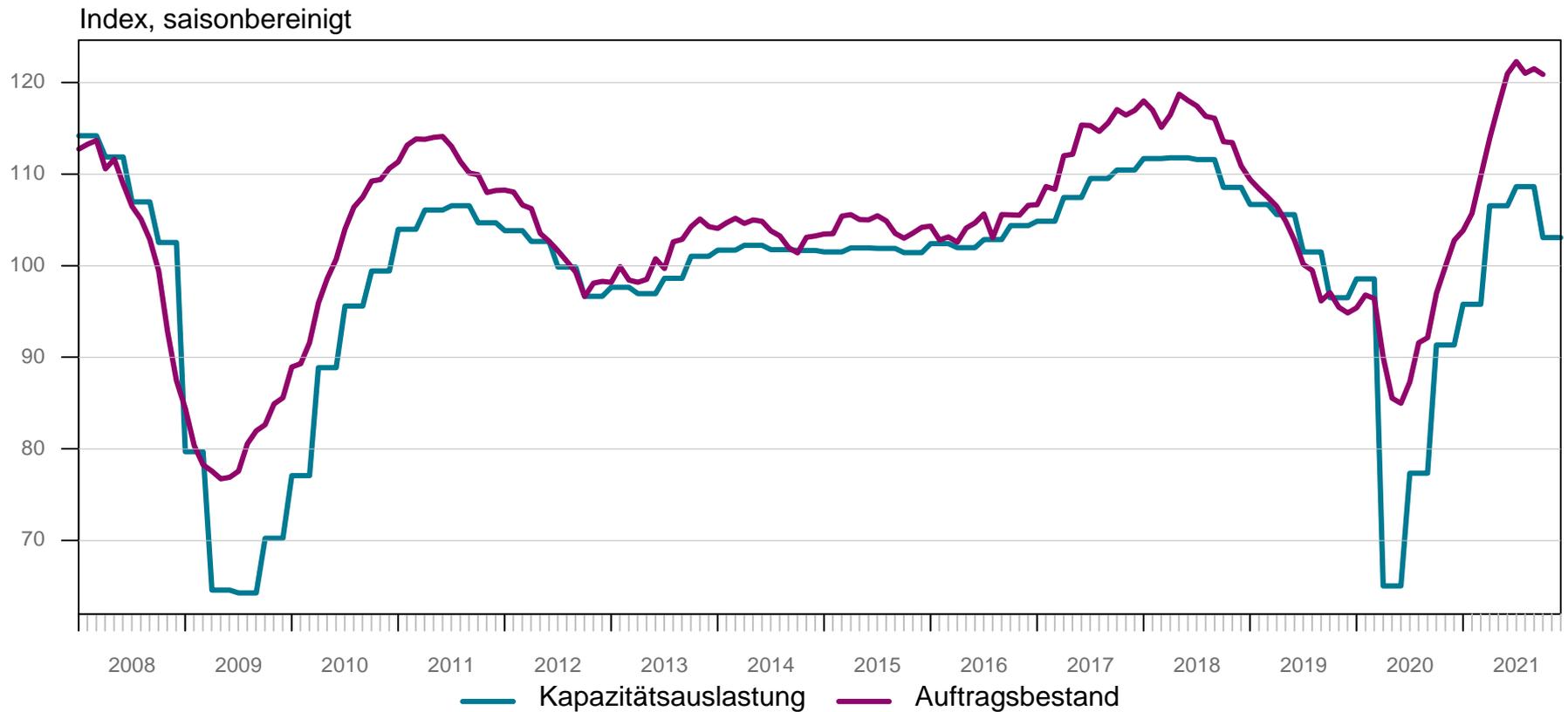
KOF Geschäftslage



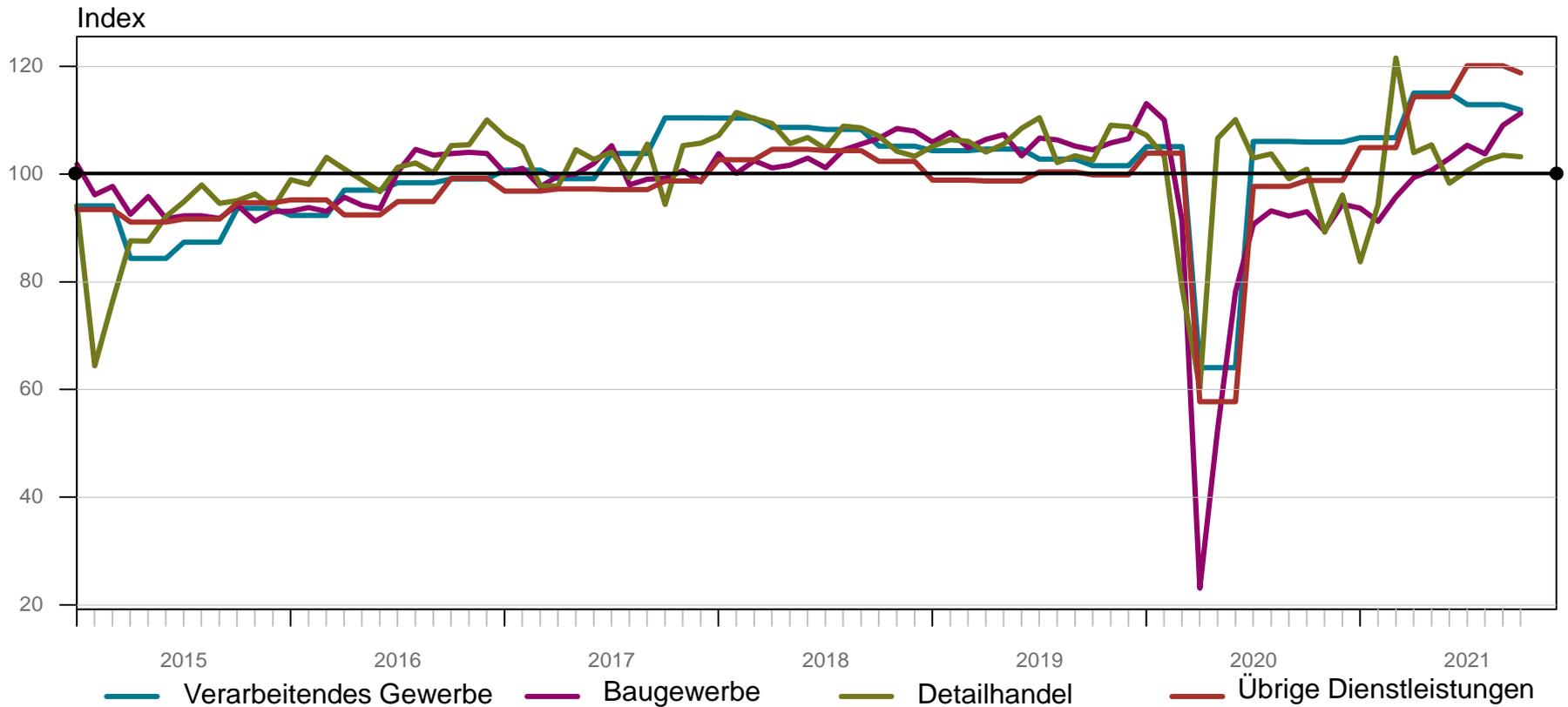
Verarbeitendes Gewerbe: Kapazitäten



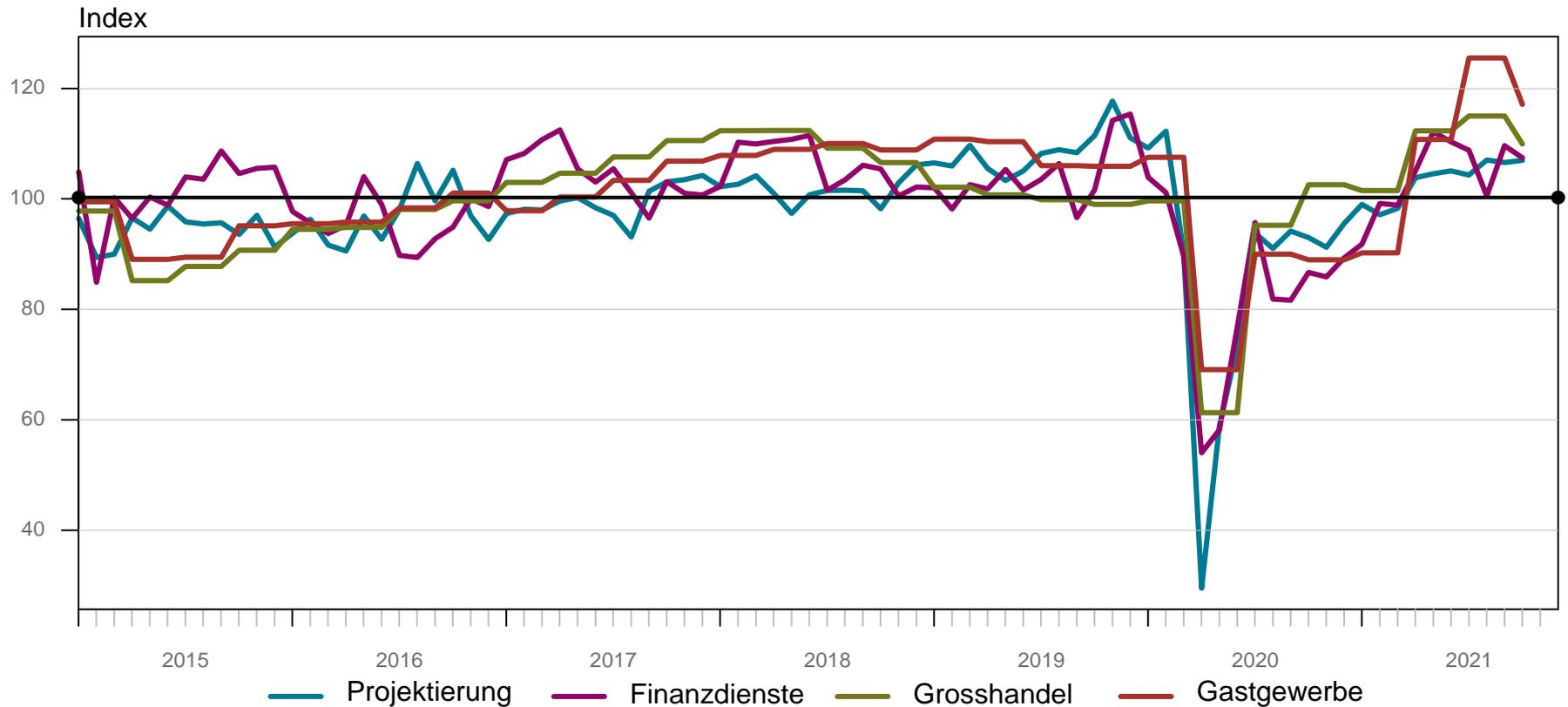
Deutschland: ifo Kapazitäten



KOF Geschäftserwartungen

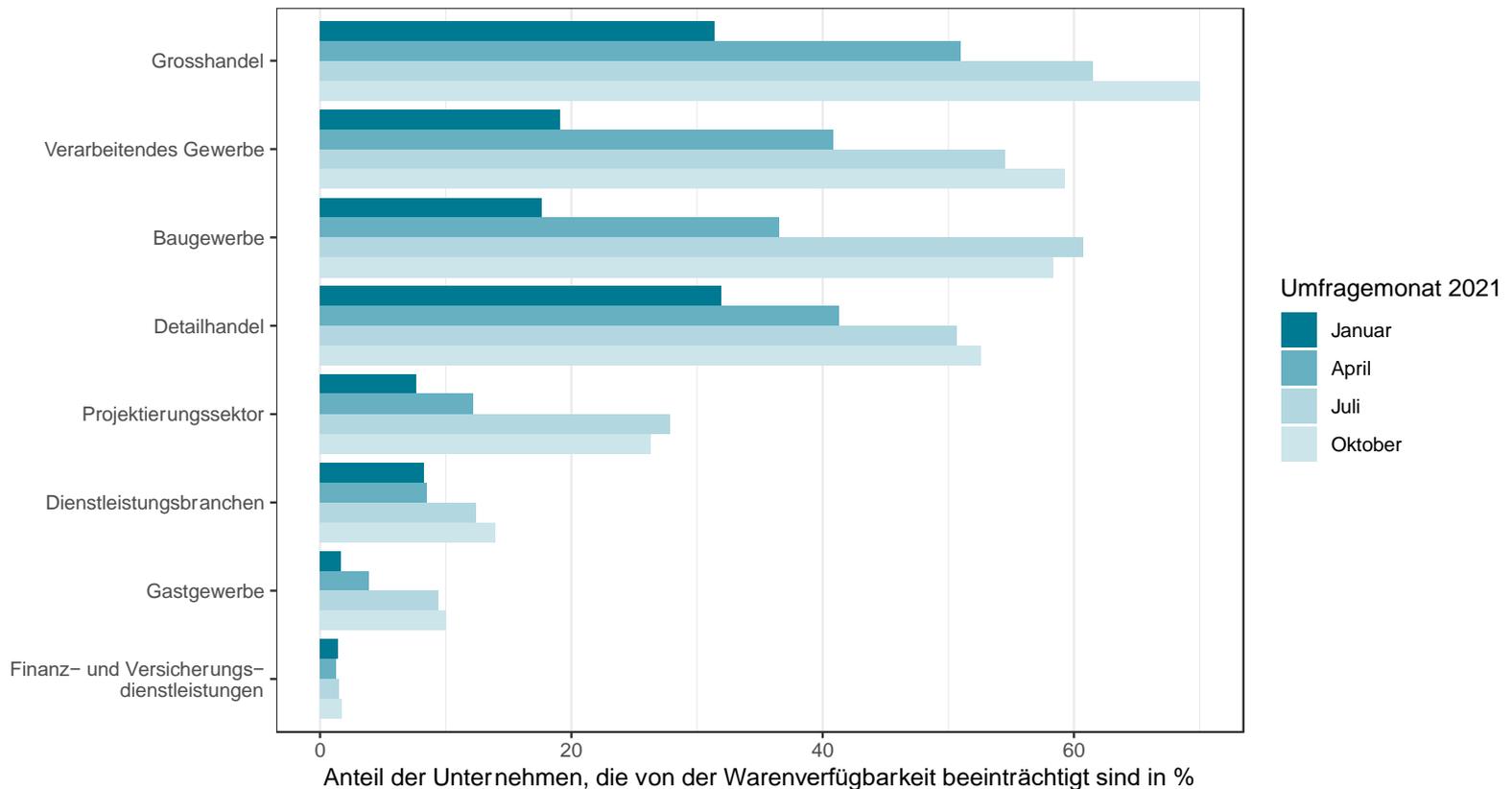


KOF Geschäftserwartungen

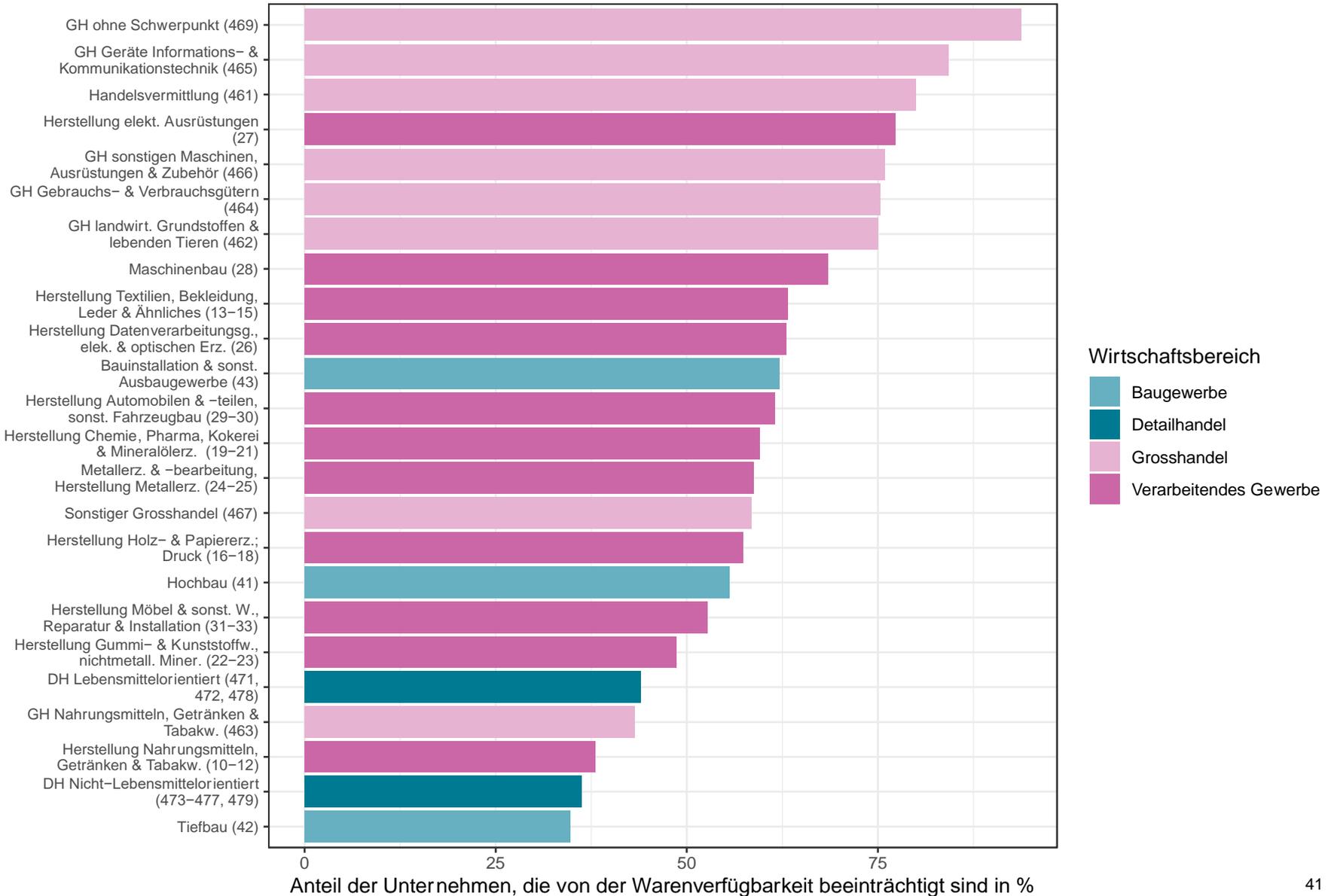


Vorprodukteverfügbarkeit

Restriktion: Verfügbarkeit von Waren, Vorprodukten und Betriebsmitteln



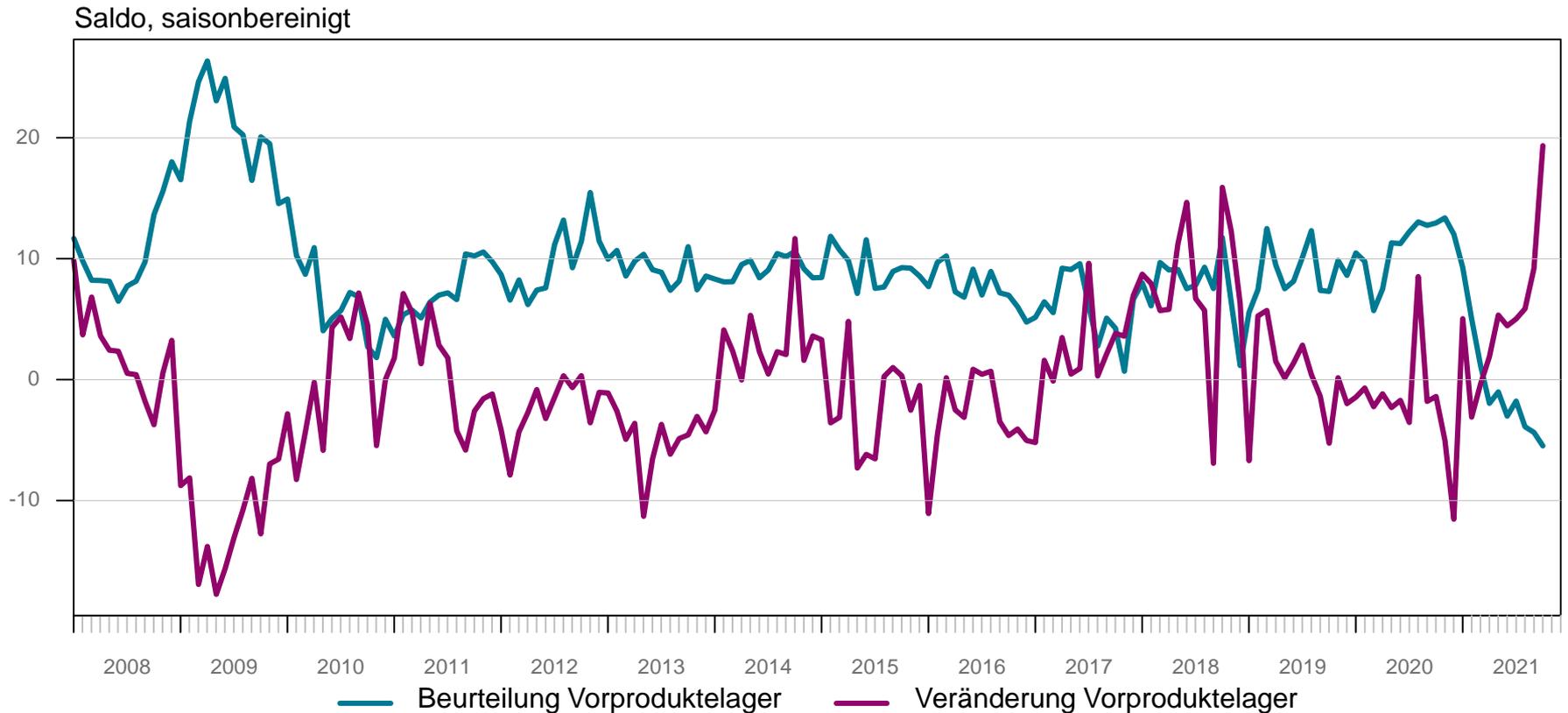
Restriktion: Verfügbarkeit von Waren, Vorprodukten und Betriebsmitteln



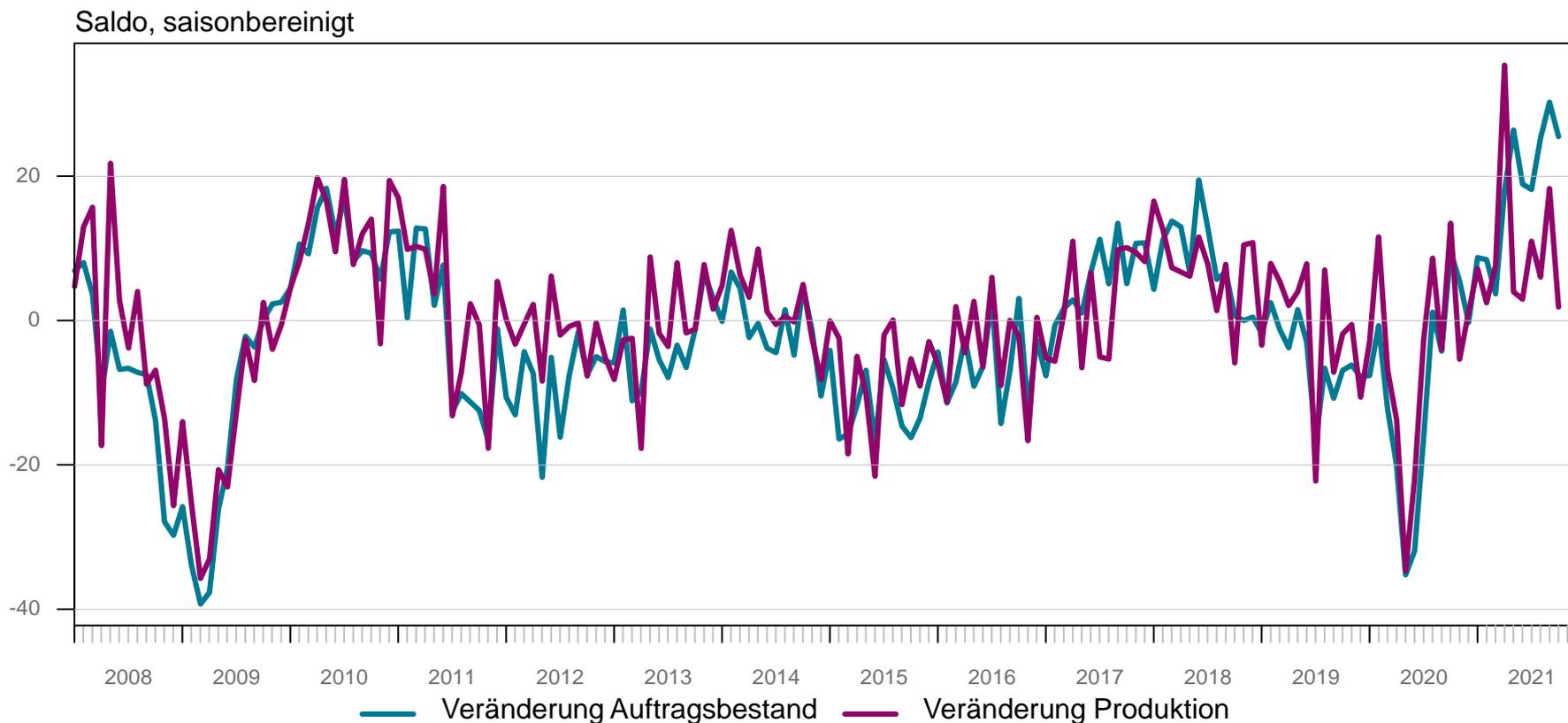
Lieferfristen Grosshandel: Erwartungen



Verarbeitendes Gewerbe: Vorproduktelager – Beurteilung und Veränderung

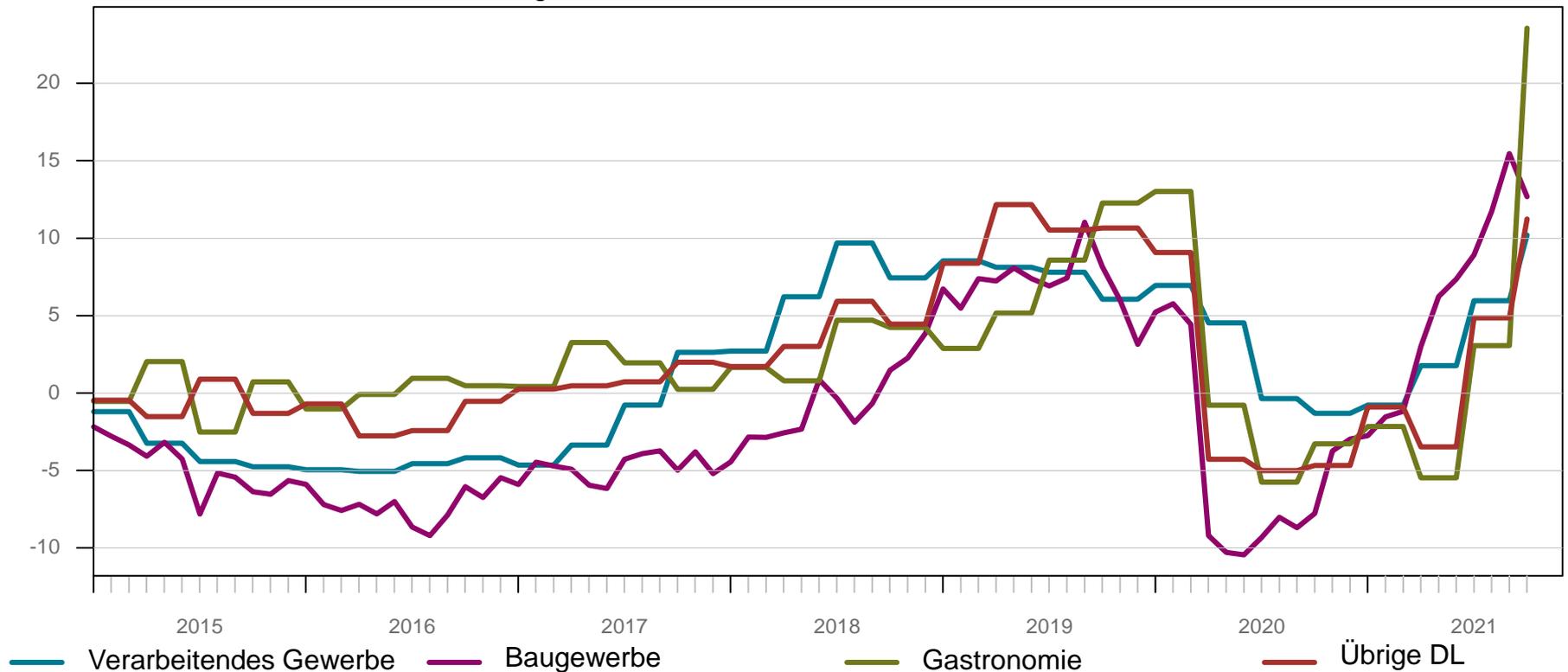


Verarbeitendes Gewerbe: Veränderung des Auftragsbestands und der Produktion

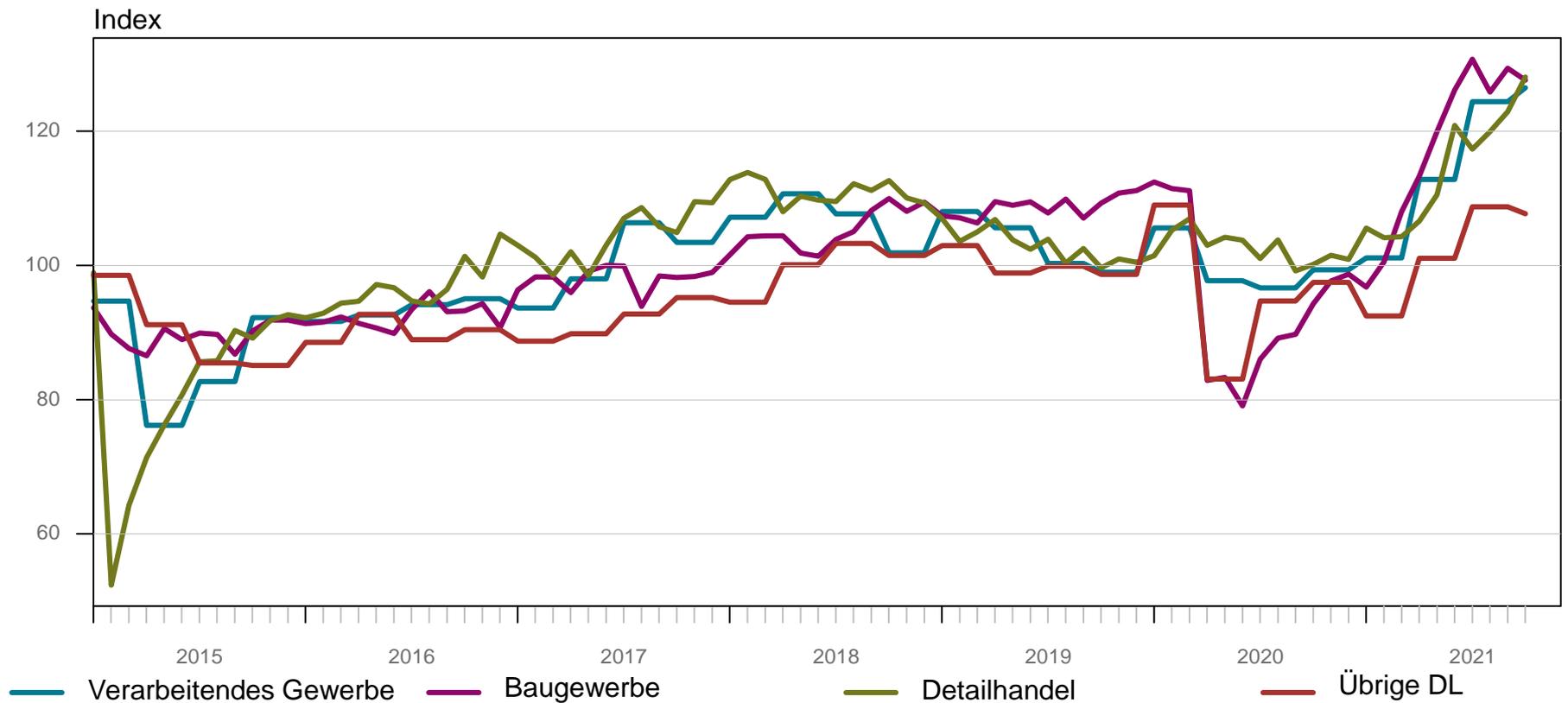


Personalmangel

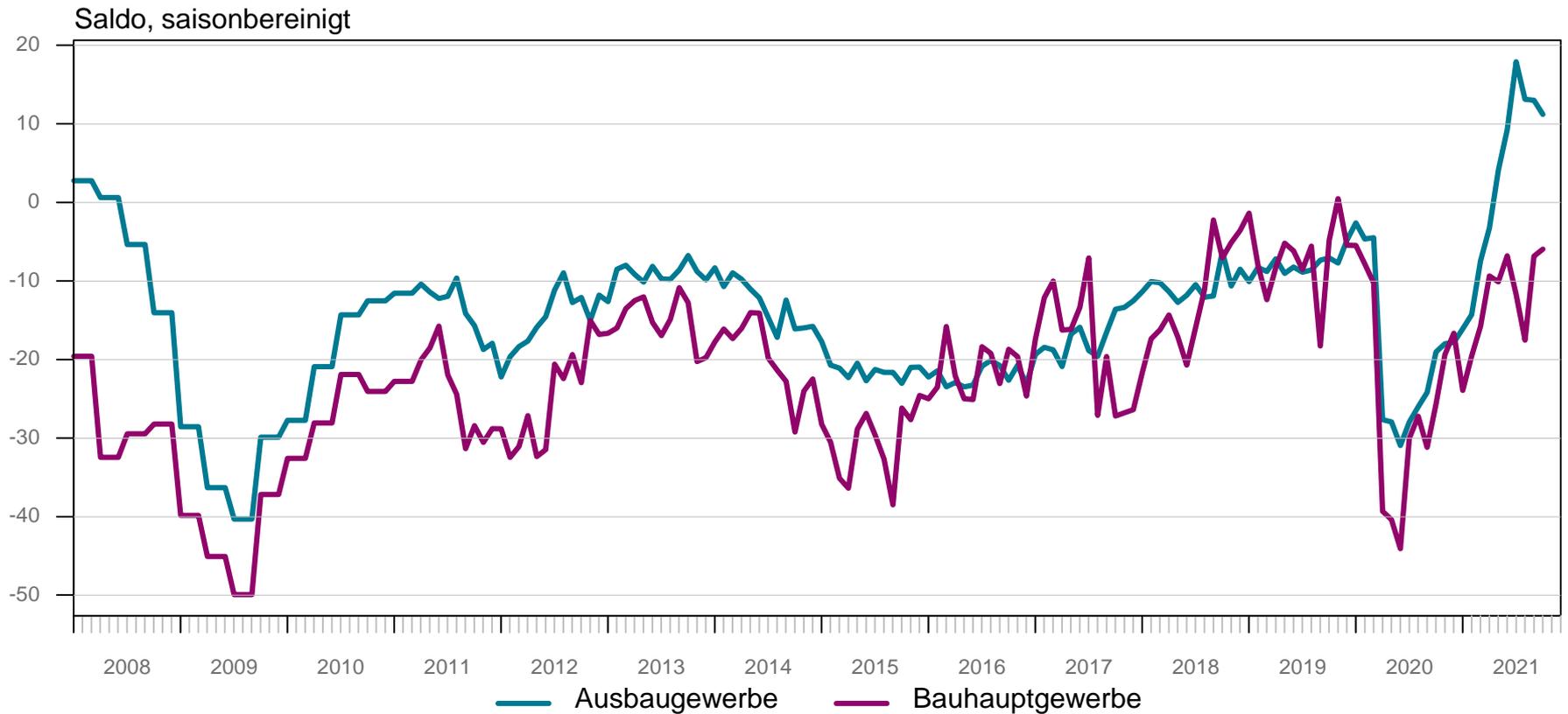
Anteil, saison- und mittelwertbereinigt



Preisplanungen



Erwartete Baupreise



SRED Herbstanlass, 1. Dezember 2021

01

Begrüssung

Prof. Dr. Peter Ilg - Geschäftsführer SRED, Leiter Swiss Real Estate Institute

02

SRED Datenanalyse: Der Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise

Dr. Christian Kraft, Dr. Daniel Steffen, Hochschule Luzern

03

Konjunktureller Ausblick 2022

Dr. Klaus Abberger, Leiter Bereich Konjunkturumfragen, ETH Zürich

04

Flying Dinner

