



Handelskammer Schweiz-Israel
Chambre de Commerce Suisse-Israël
Chamber of Commerce Switzerland-Israel

Herzlich willkommen



Zürich, 30. Oktober 2013



Handelskammer Schweiz-Israel
Chambre de Commerce Suisse-Israël
Chamber of Commerce Switzerland-Israel

Begrüssung und Einleitung

Dr. Armin Zucker

Präsident Handelskammer Schweiz-Israel



Steigende Zinsen – eine Gefahr für den Schweizer Immobilienmarkt?

Claudio Saputelli

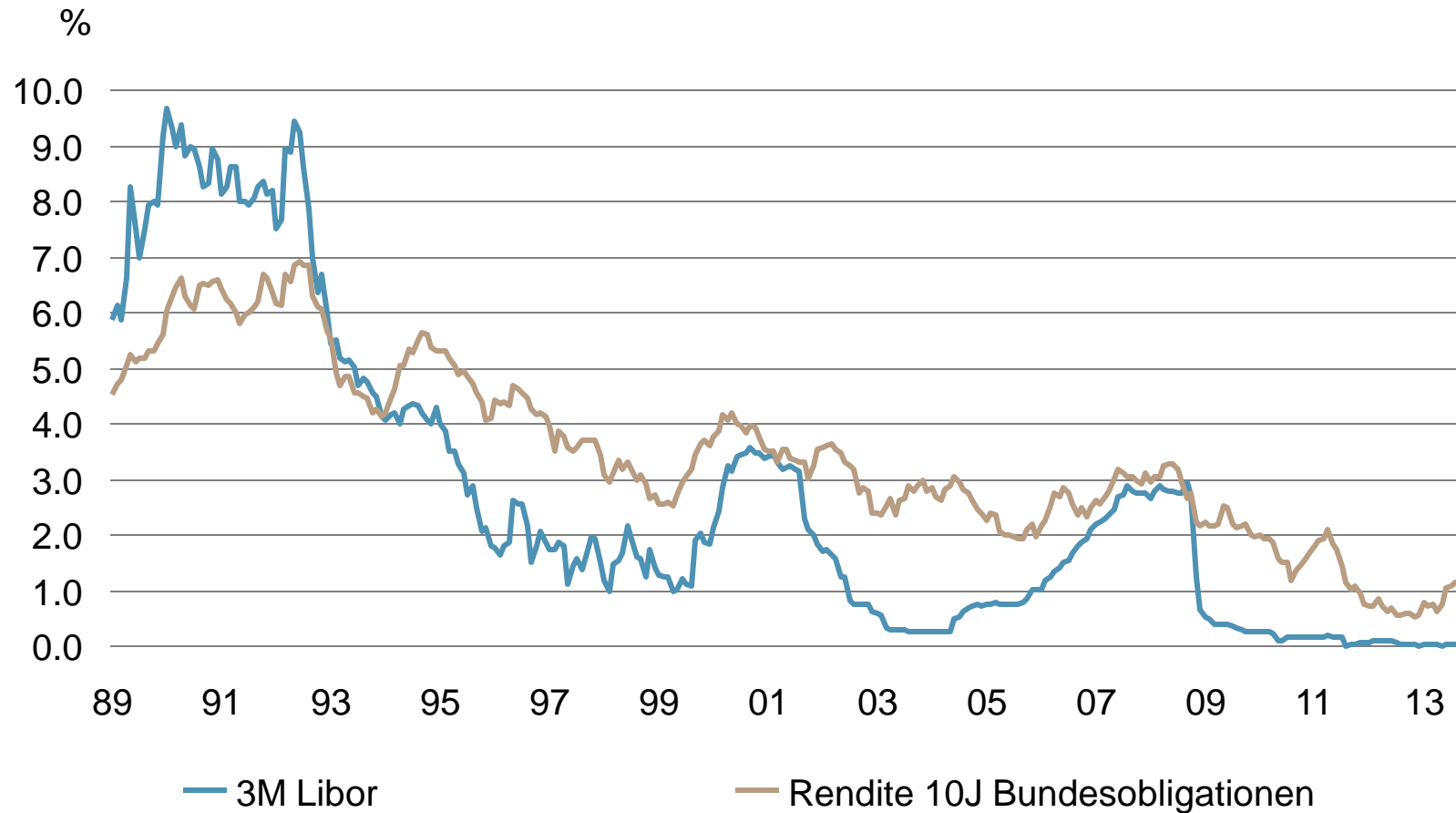
Leiter Swiss & Global Real Estate Research

Oktober 2013



Zinsniveau

CHF 3M Libor und Rendite 10J Bundesobligationen



Zinsen und *Finanzierungen*

Finanzierungskosten *bei Eigenheimen*

Immobilienkosten zu jedem Zeitpunkt (Belehungsquote 80%) unter Berücksichtigung der Anstiege der Immobilienpreise sowie des Einkommenswachstums

Immobilienkosten für 5 Jahre bei Anschaffung

=

Hypothekar-Zinskosten (5J.-Festhyp.; Barwert)

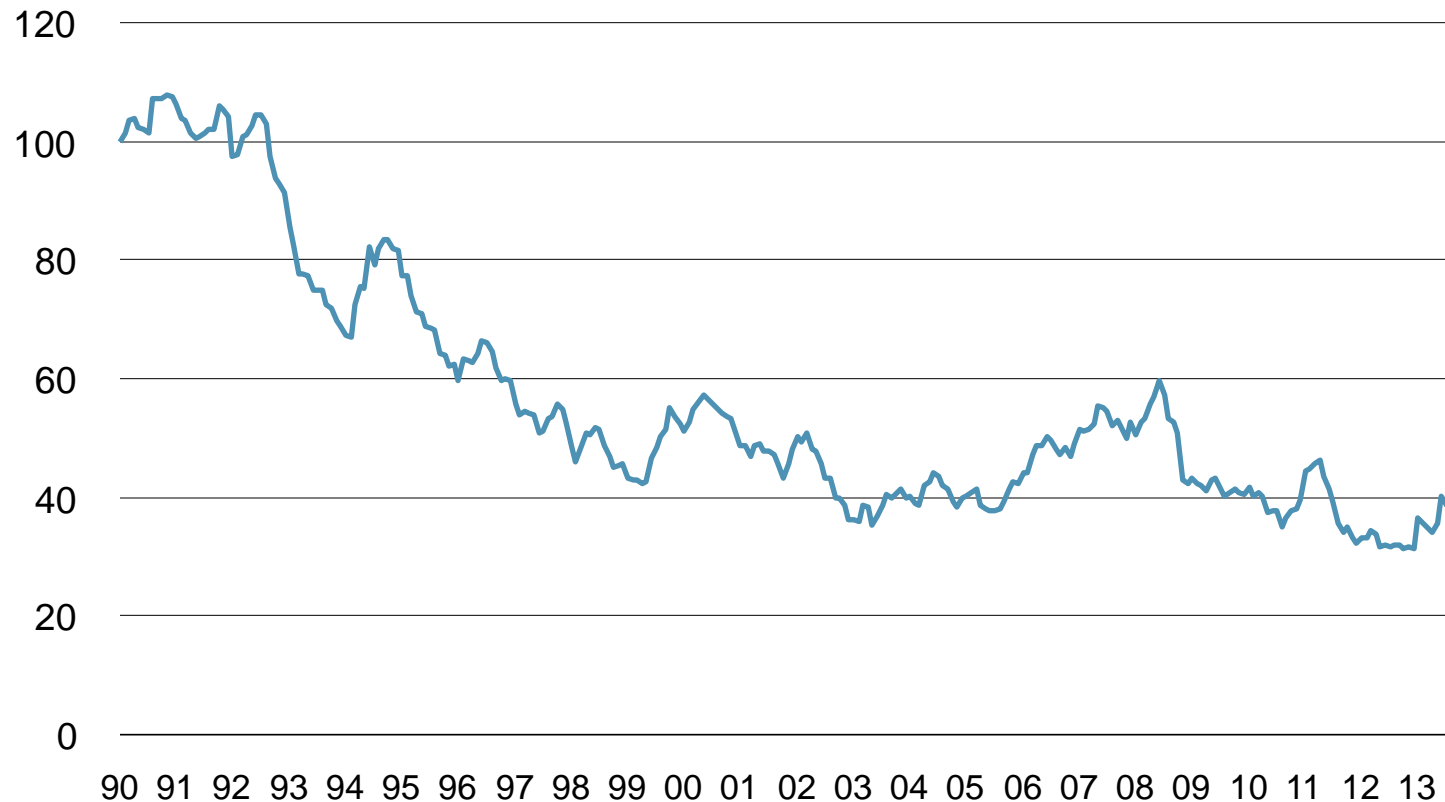
+

Opportunitätskosten (5J.-Eidg.)

+

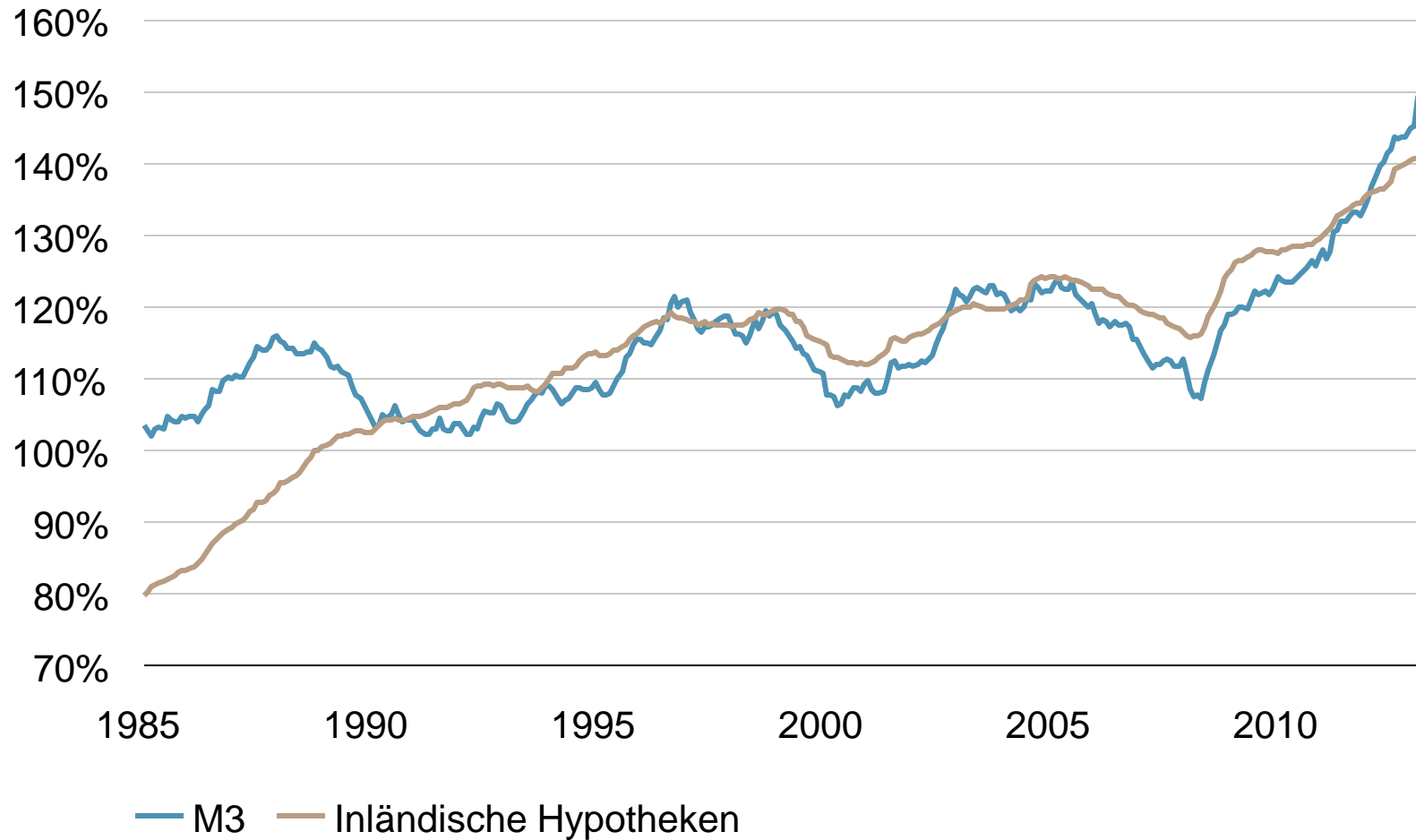
Amortisation (1%)

Index 1990 = 100



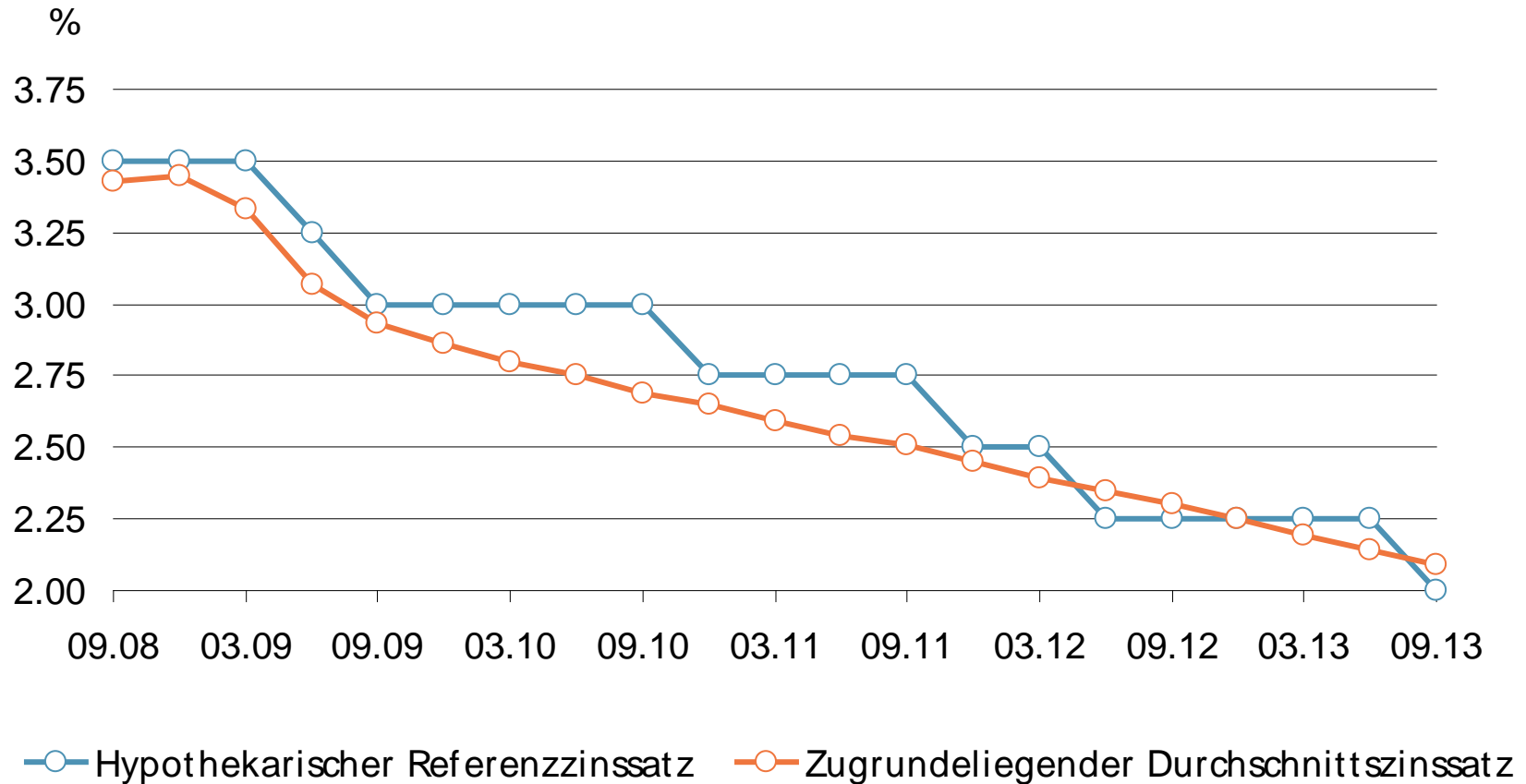
Geldmenge und *Kredite steigen steil an*

Geldmenge M3 und inländische Hypothekenkredite, Anteil am BIP



Hypothekarischer *Referenzzinssatz*

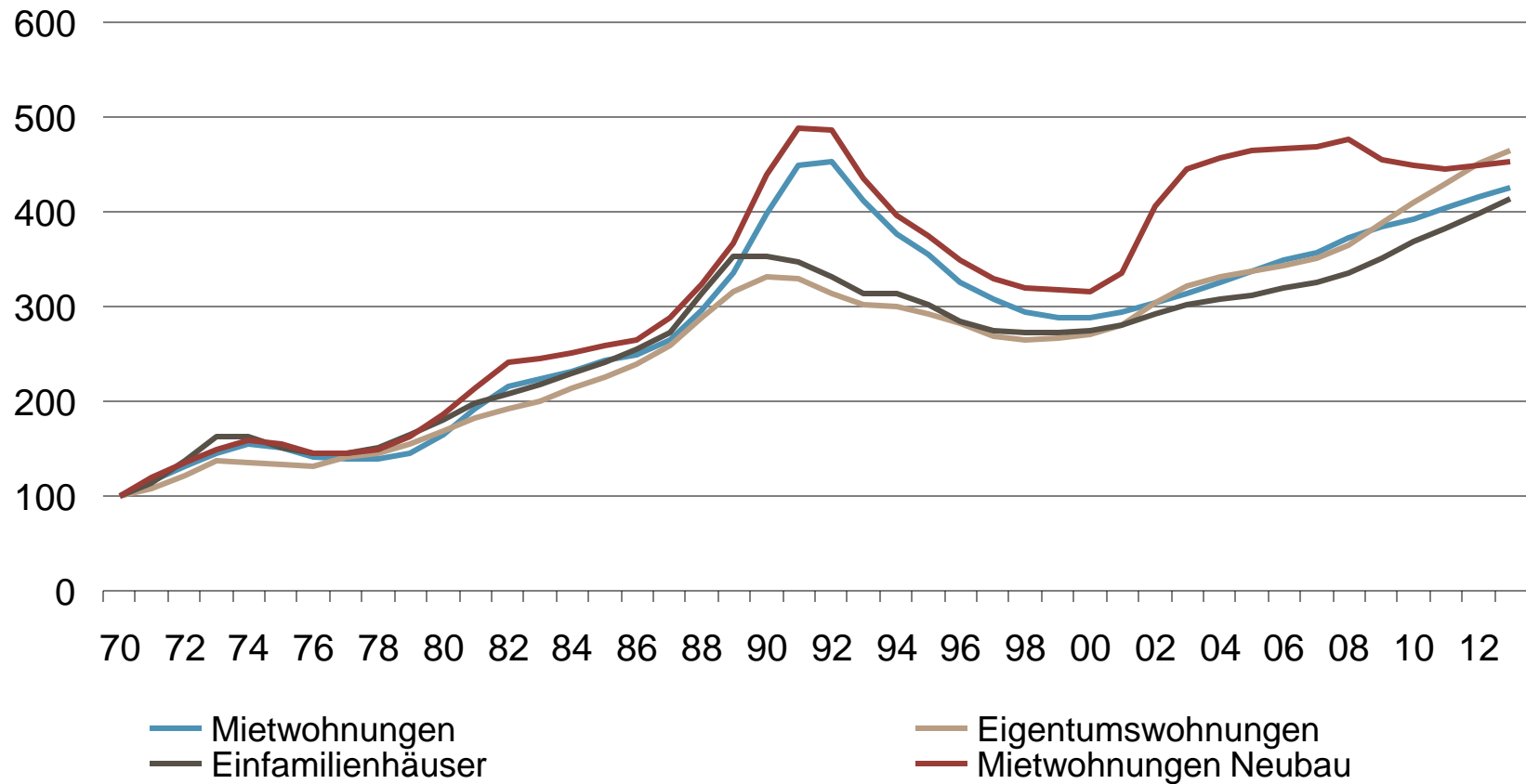
Bei Mietverhältnissen



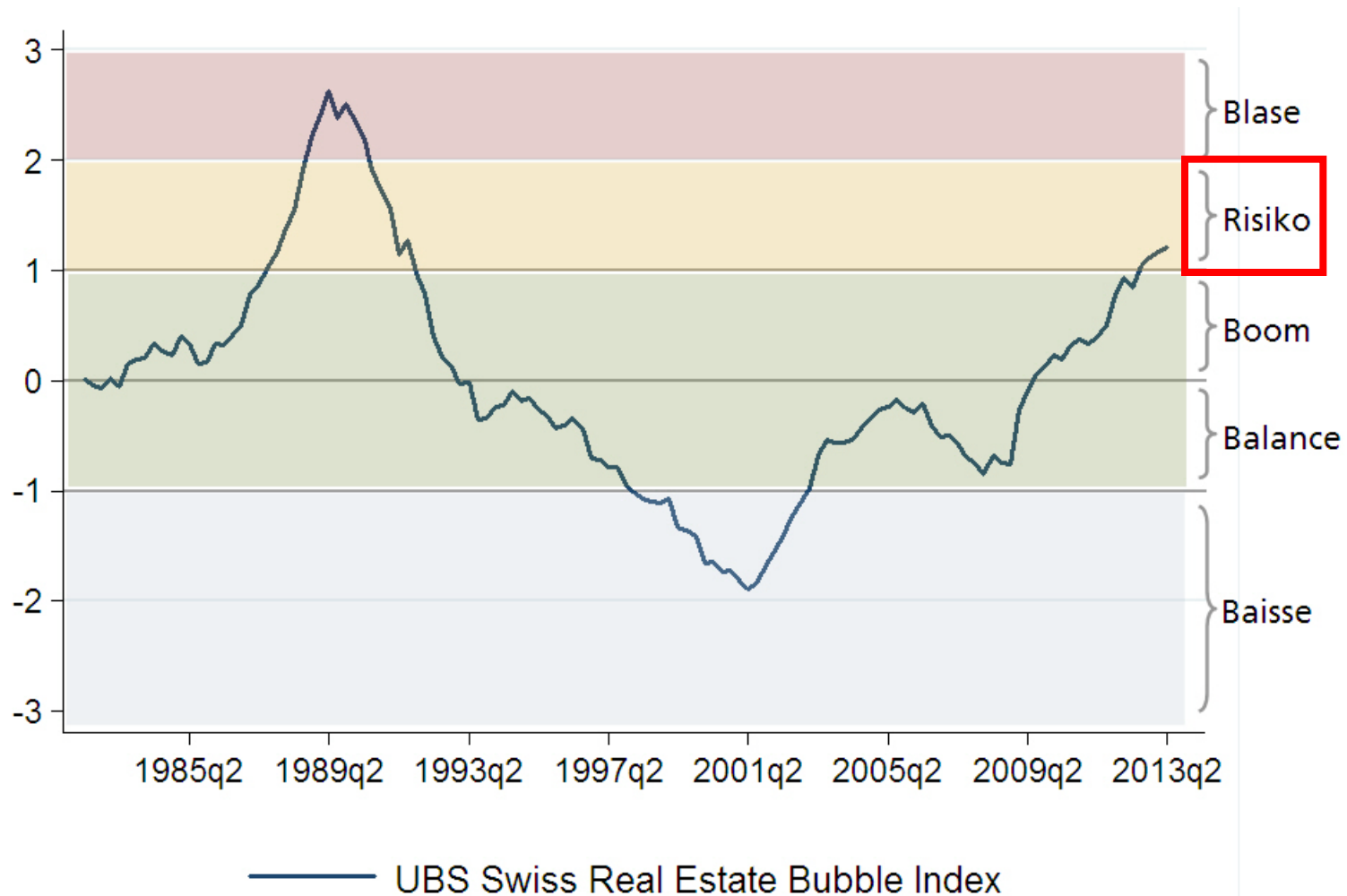
Angebotspreise *Wohnungen*

Indexiert

Index 1970 = 100



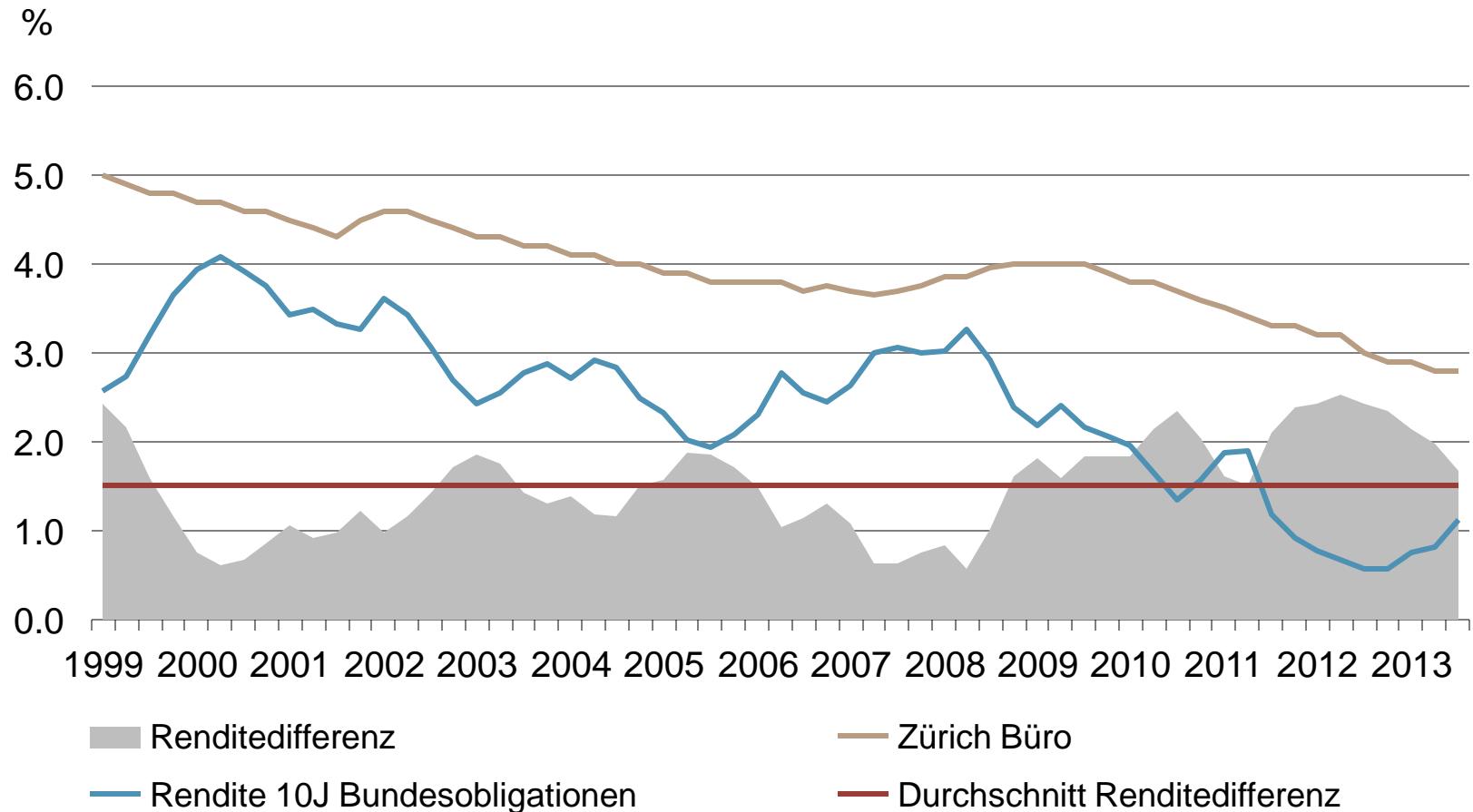
UBS Swiss Real Estate Bubble Index – *2. Quartal* 2013



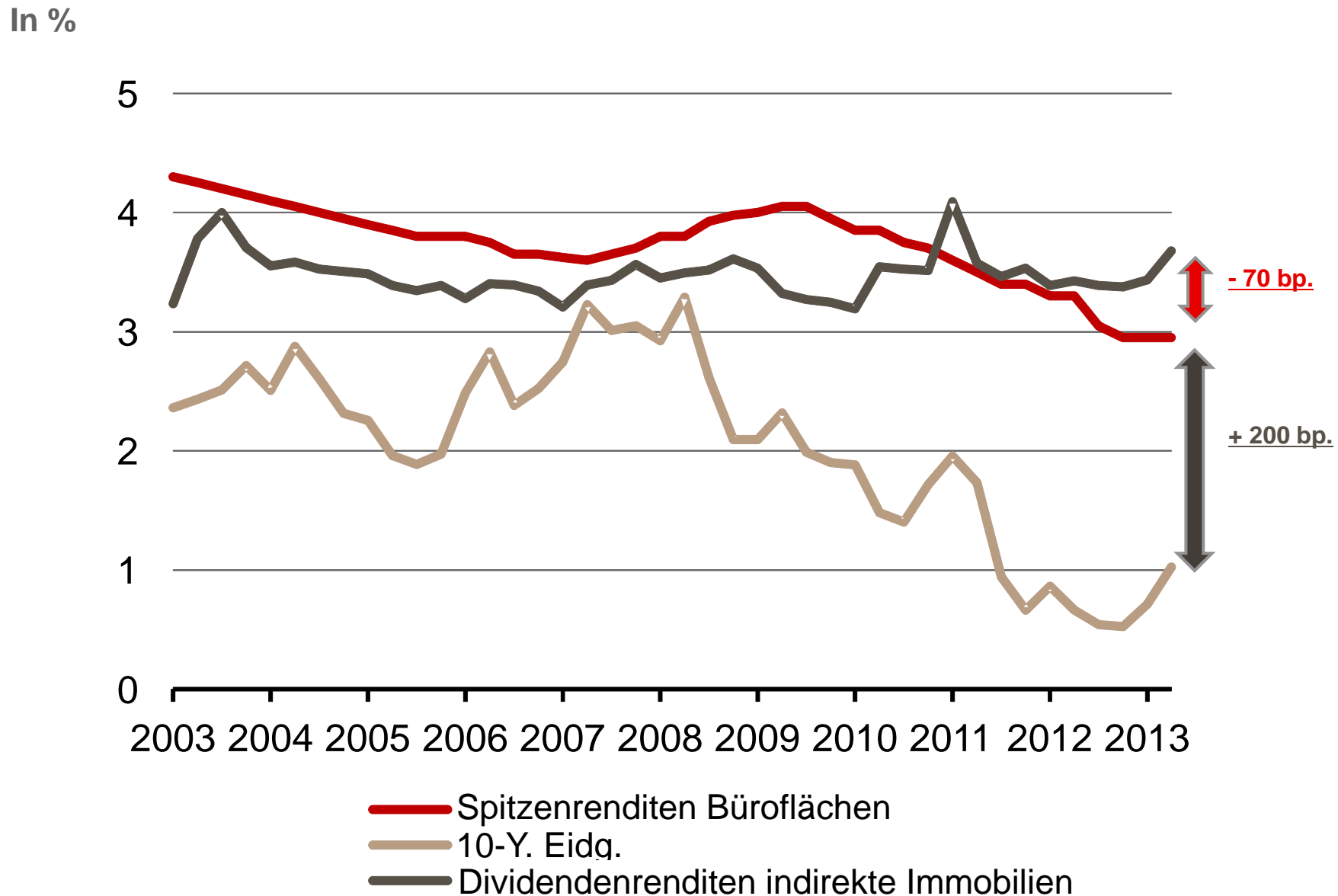
Zinsen und *Renditen*

Renditedifferenz

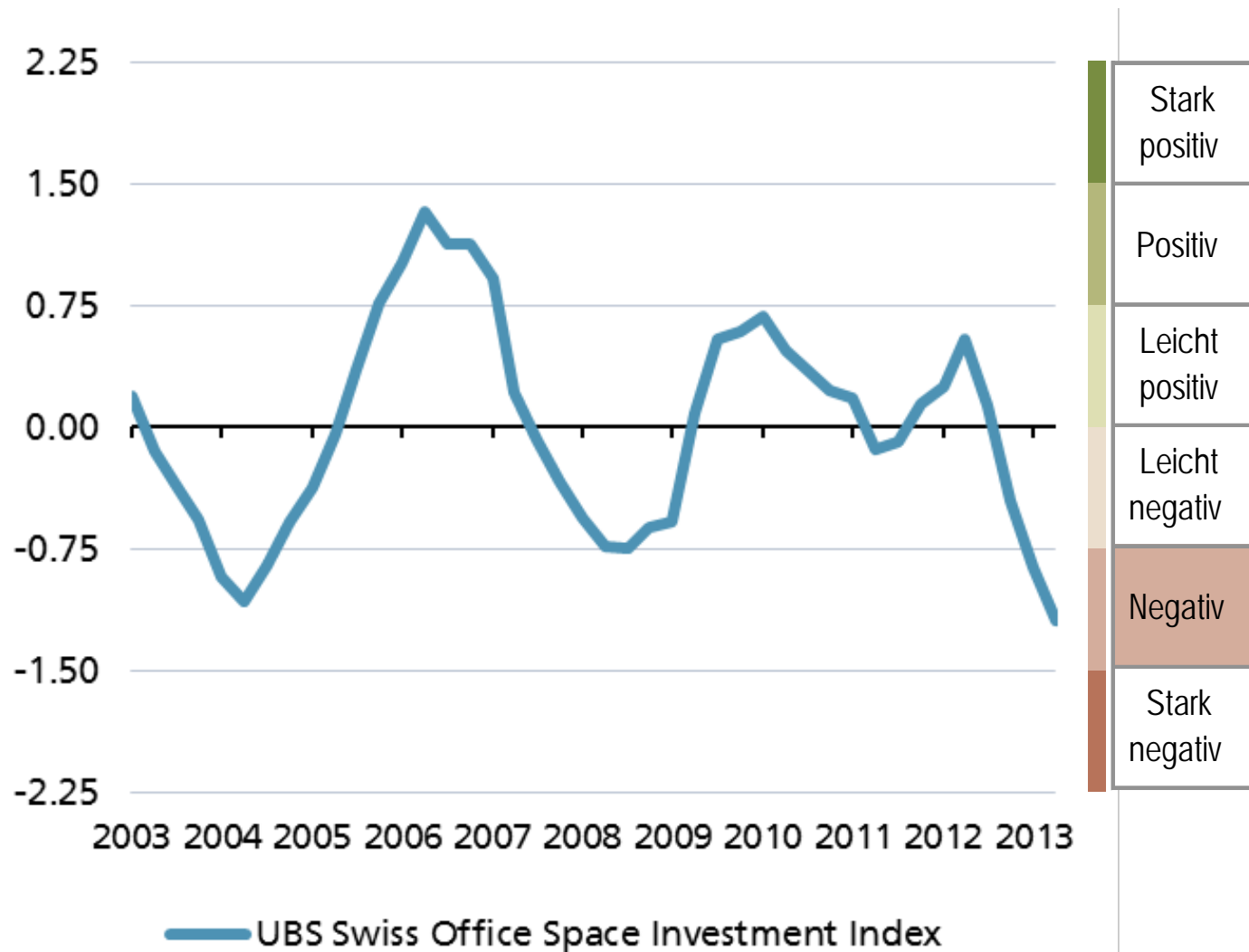
Zwischen Spitzenrenditen und 10J Bundesobligationen



Tiefe Spitzenrenditen bei Büroflächen



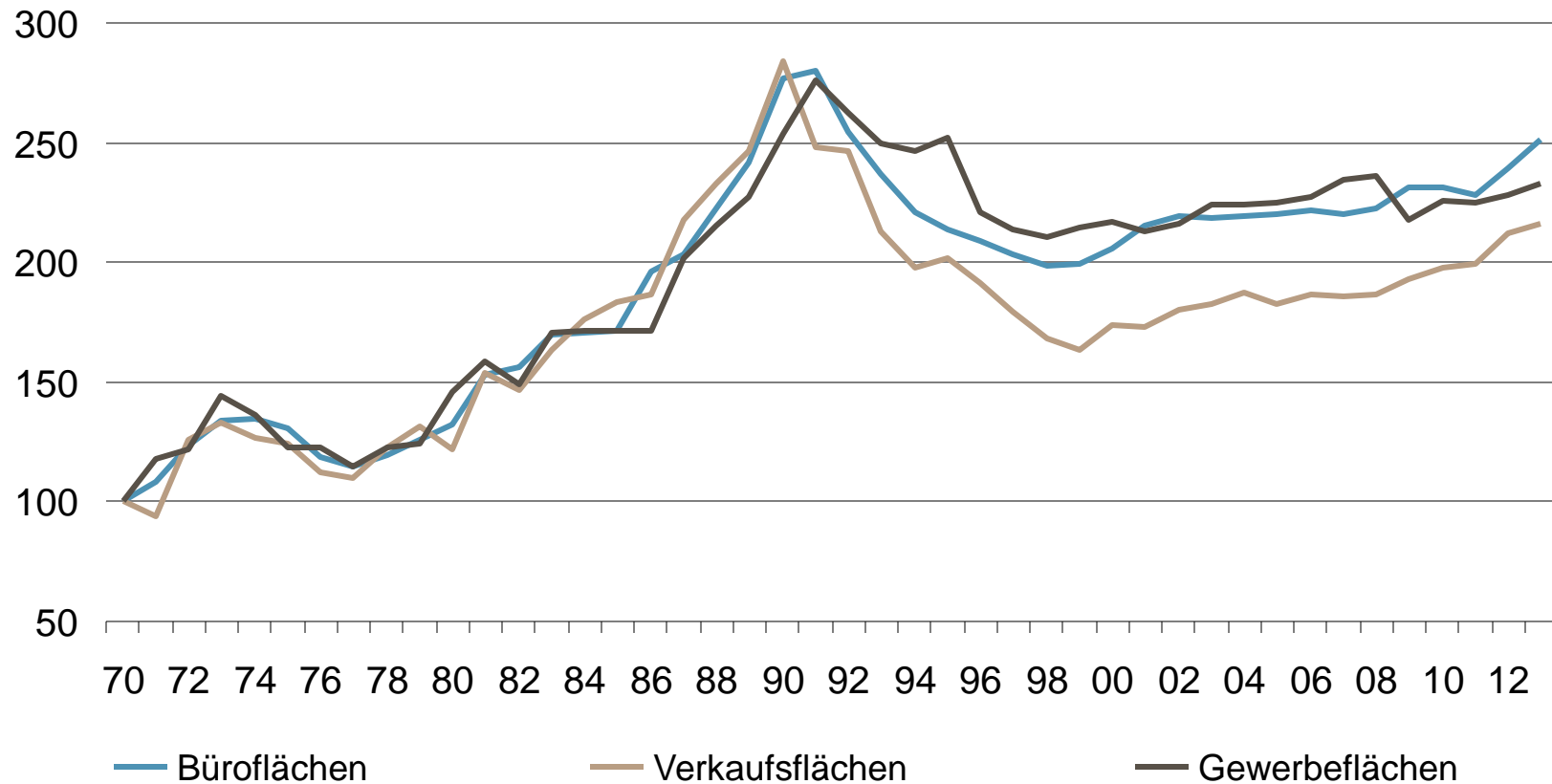
UBS Swiss Office Investment Advisor – *1. Halbjahr 2013*



Angebotsmieten *Geschäftsflächen*

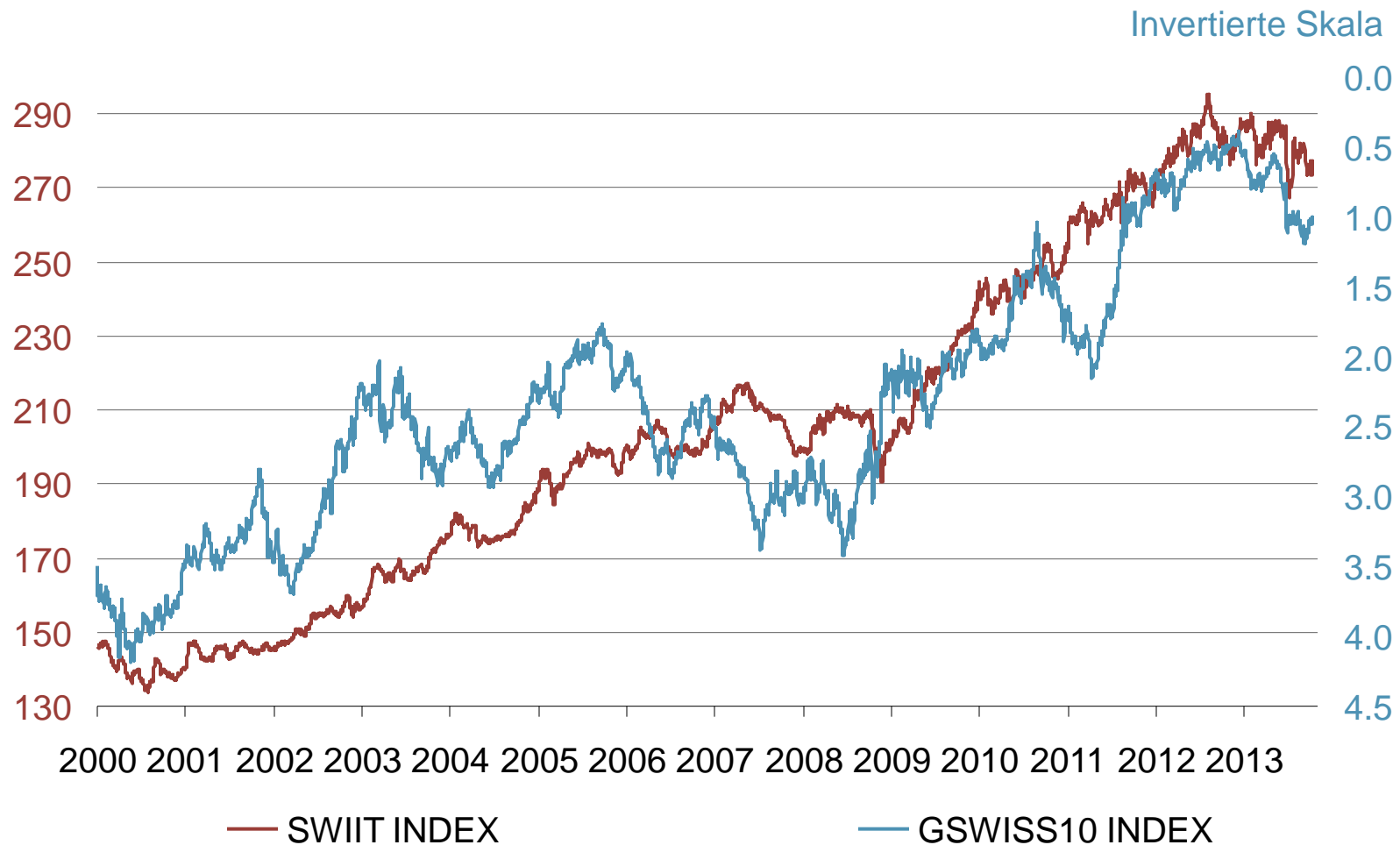
Indexiert

Index 1970 = 100



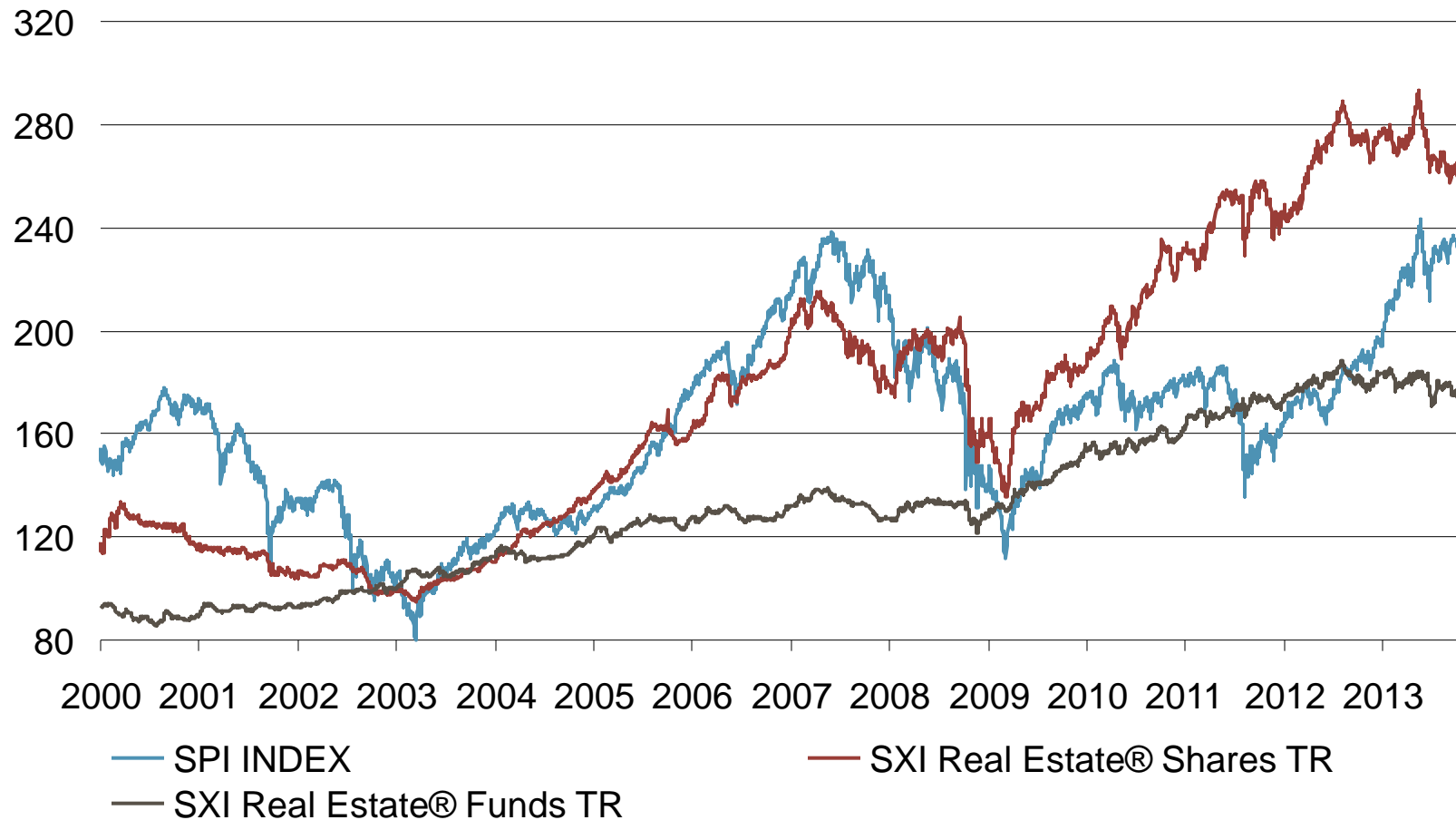
Zinsen und *Ausschüttungen*

Gesamtrenditen *Immobilienfonds vs. 10J Bundesobligationen*



Gesamtrenditen *Schweizer Immobilienaktien und -fonds*

Index 01.01.2003 = 100



Überblick *börsennotierte Immobilien*

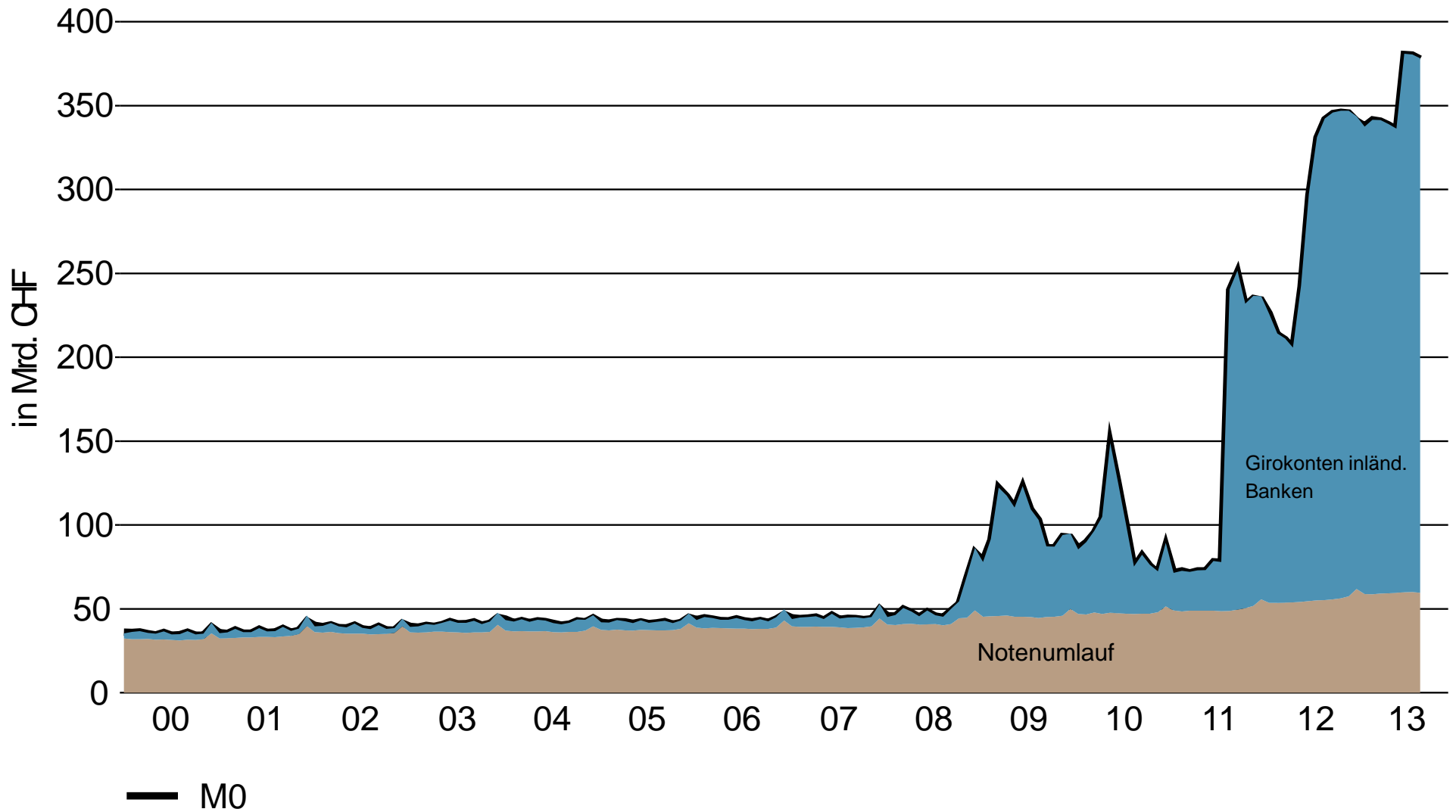
Gesamtrenditen und 5-Jahresdurchschnitte

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	5 years
Real estate stocks								
Total return	-5.1	12.3	6.1	24.7	16.9	-11.2	-10.9	9.8
Correlation to Swiss Performance Index (SPI)	0.53	0.44	0.57	0.51	0.44	0.53	0.55	0.50
Average daily stock exchange turnover (mio. CHF)	23.1	24.4	22.5	20.0	15.2	16.6	14.1	19.7
Estimated premium (unweighted average)	5.6	12.5	10.9	6.0	-6.4	5.2	17.4	6.0
Volatility	10.2	8.9	10.2	10.0	15.5	16.3	12.4	12.2
Real estate funds								
Total return	-4.1	6.3	6.8	5.7	19.6	0.5	-3.4	7.8
Correlation to Swiss Performance Index (SPI)	0.12	0.17	0.13	0.13	0.07	0.16	0.15	0.13
Average daily stock exchange turnover (mio. CHF)	20.1	19.2	17.3	18.4	15.8	12.0	10.3	16.5
Estimated Agios	16.4	24.6	23.9	20.0	10.8	5.4	14.5	17.0
Volatility	8.7	6.6	7.2	6.2	6.6	6.7	4.7	6.6
Benchmark								
Total return real estate foundation	3.3	6.5	6.9	4.9	5.1	4.6	5.1	5.6
Total return Swiss Performance Index (SPI)	19.7	17.7	-7.7	2.9	23.2	-34.0	-0.1	0.4
Volatility (SPI)	13.8	11.5	18.4	13.9	19.5	29.7	14.5	18.6
Total return Dom. Swiss Bond Index (AAA)	-2.8	2.2	7.6	3.6	4.2	8.8	-0.6	5.3

Zinsen *am Wendepunkt?*

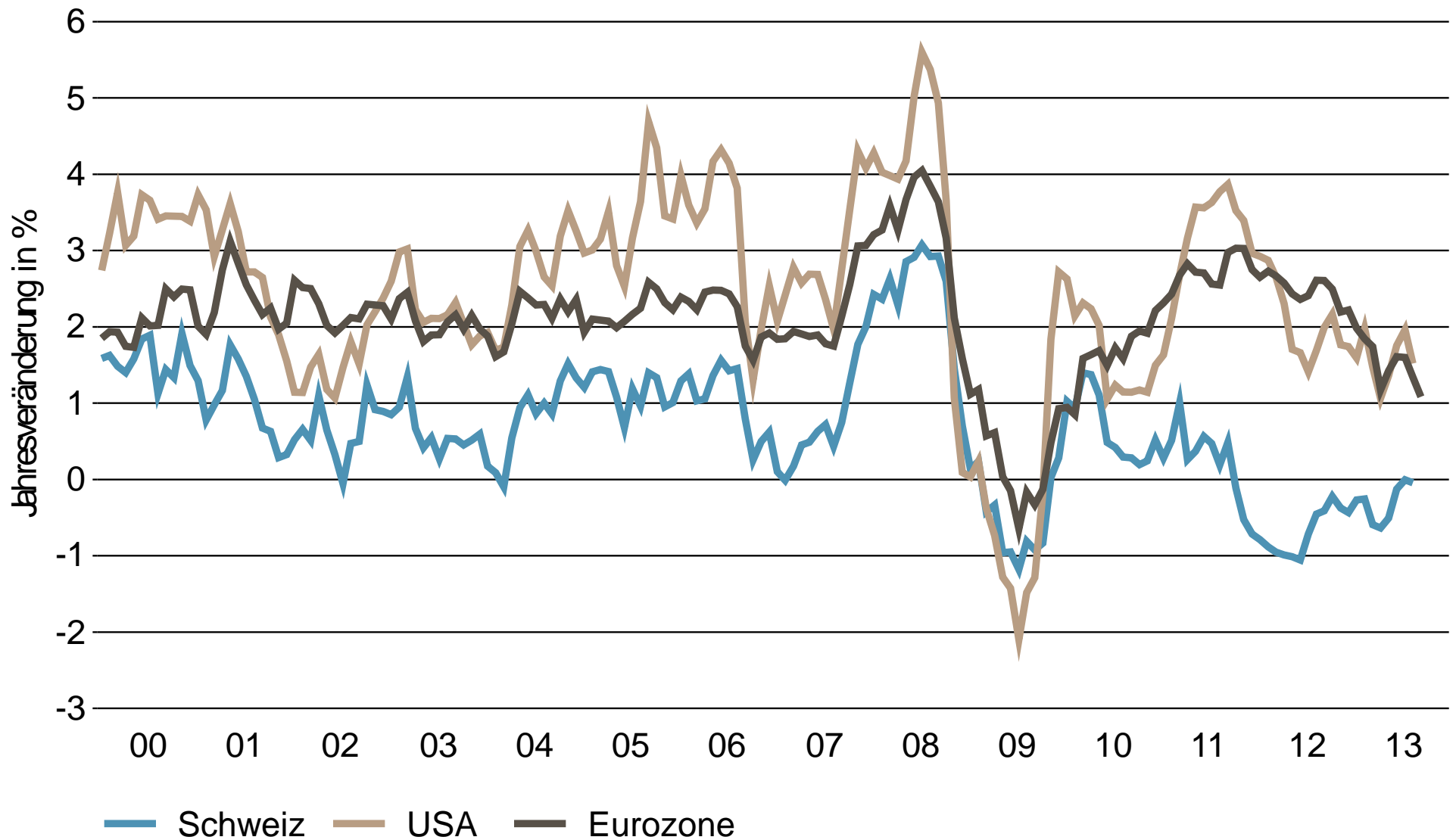
Teuerung *nach Herkunft*

Geldmengenaggregate: *M0*



Quelle: Reuters EcoWin, UBS

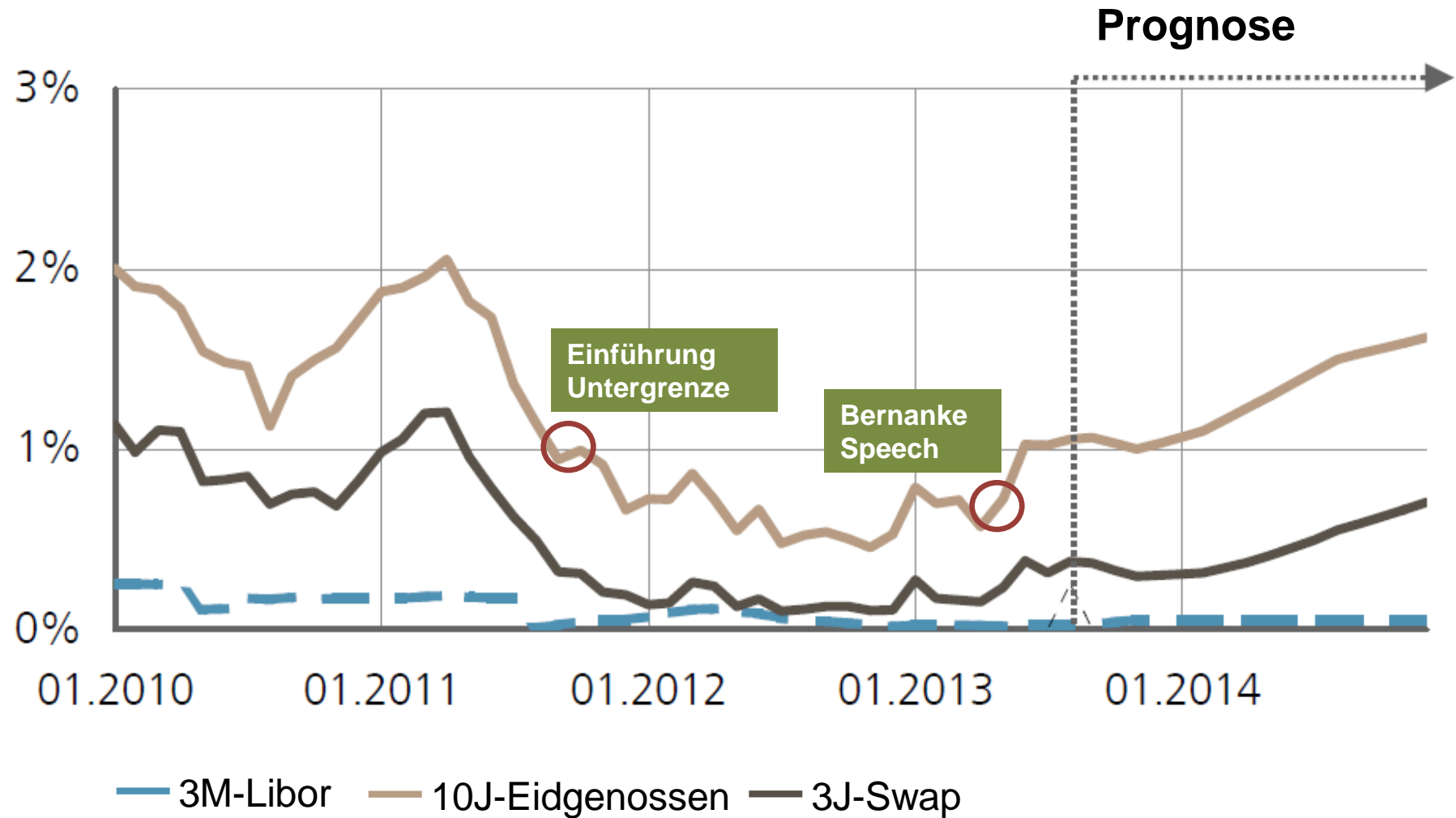
Teuerung - *gemessen am KPI*



Quelle: Reuters EcoWin, UBS

Langfristige Zinsen steigen *schneller*

CHF Zinsprognosen



Lex Koller

Eigentumserwerb durch *"Ausländer"*

Keine Einschränkungen bei Geschäftsimmobilien

		Hauptwohnung	Mehrfamilienhaus / Zweitwohnung	Ferienwohnung	Geschäfts- immobilie
MIT Wohnsitz Schweiz	EU/EFTA (Niederlassungsbewilligung)	Erlaubt	Erlaubt	Erlaubt	Erlaubt
	Jahresaufenthaltsbewilligung	Erlaubt	Verboten	Mit Einschränkung	Erlaubt
	Juristische Personen	Erlaubt	Erlaubt	Mit Einschränkung	Erlaubt
OHNE Wohnsitz Schweiz	Natürliche Personen	Verboten	Verboten	Mit Einschränkung	Erlaubt
	Juristische Personen	Mit Einschränkung bis max. 30% Gesellschaftskapital	Mit Einschränkung bis max. 30% Gesellschaftskapital	Mit Einschränkung bis max. 30% Gesellschaftskapital	Erlaubt

	Erlaubt
	Mit Einschränkung
	Verboten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Claudio Saputelli

Leiter Swiss & Global Real Estate

UBS AG
CIO Wealth Management Research
Postfach
CH-8098 Zürich

claudio.saputelli@ubs.com
www.ubs.com/research



Handelskammer Schweiz-Israel
Chambre de Commerce Suisse-Israël
Chamber of Commerce Switzerland-Israel

Fragen und Antworten





Handelskammer Schweiz-Israel
Chambre de Commerce Suisse-Israël
Chamber of Commerce Switzerland-Israel

Vielen Dank für Ihr Kommen
und "en Guete"

