

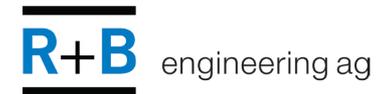
«Wie beeinflussen Marktregulierungen die «Immobilienblase»?»

KUB Focus - Wissensvorsprung für
Bauherrenberater und Immobilienfachleute
vom 09.09.2014

Sponsoren



BÜHLER & OETTLI AG
BAUMANAGEMENT
www.buehler-oettli.ch



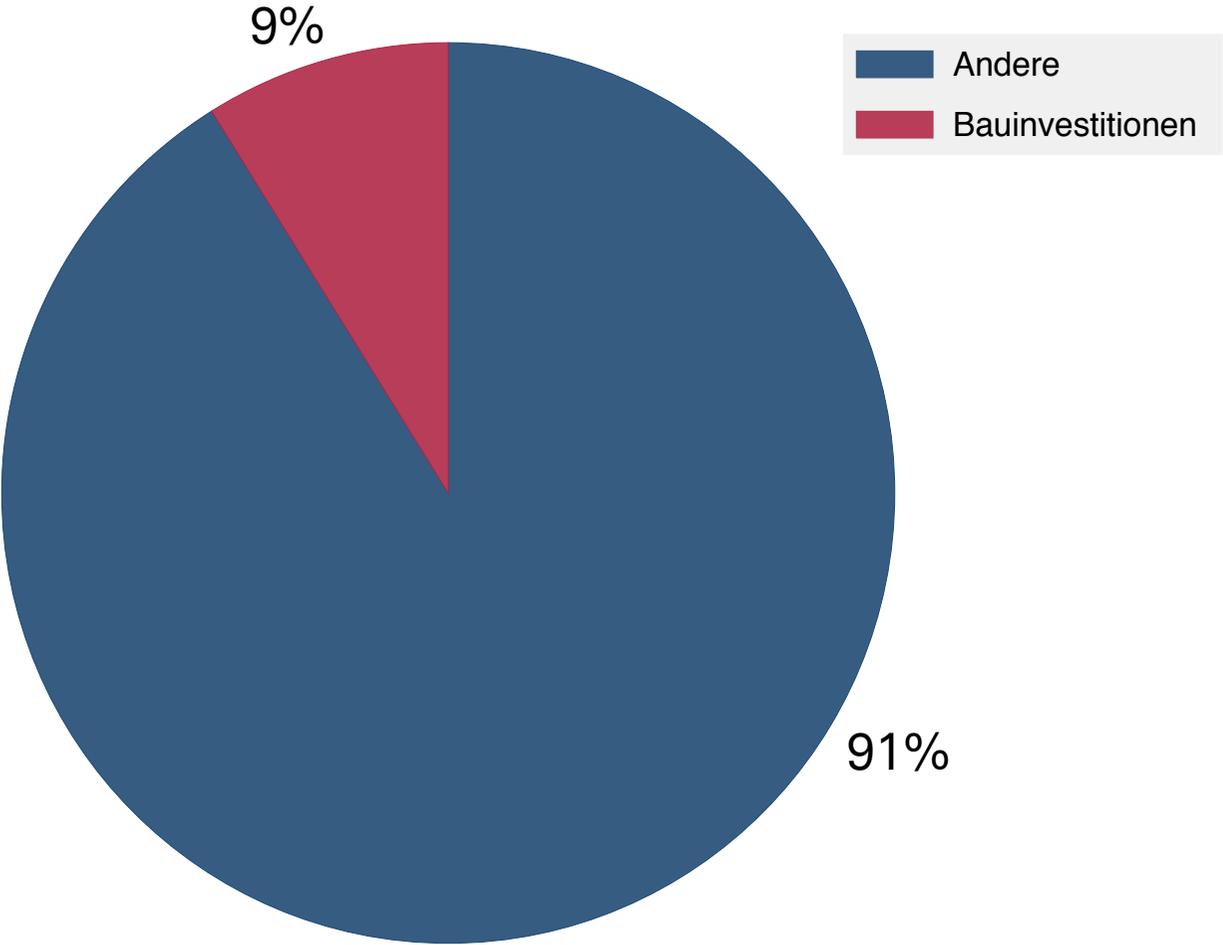
Marktregulierungen am Schweizer Immobilienmarkt

Prof. Dr. Klaus W. Wellershoff

9. September 2014

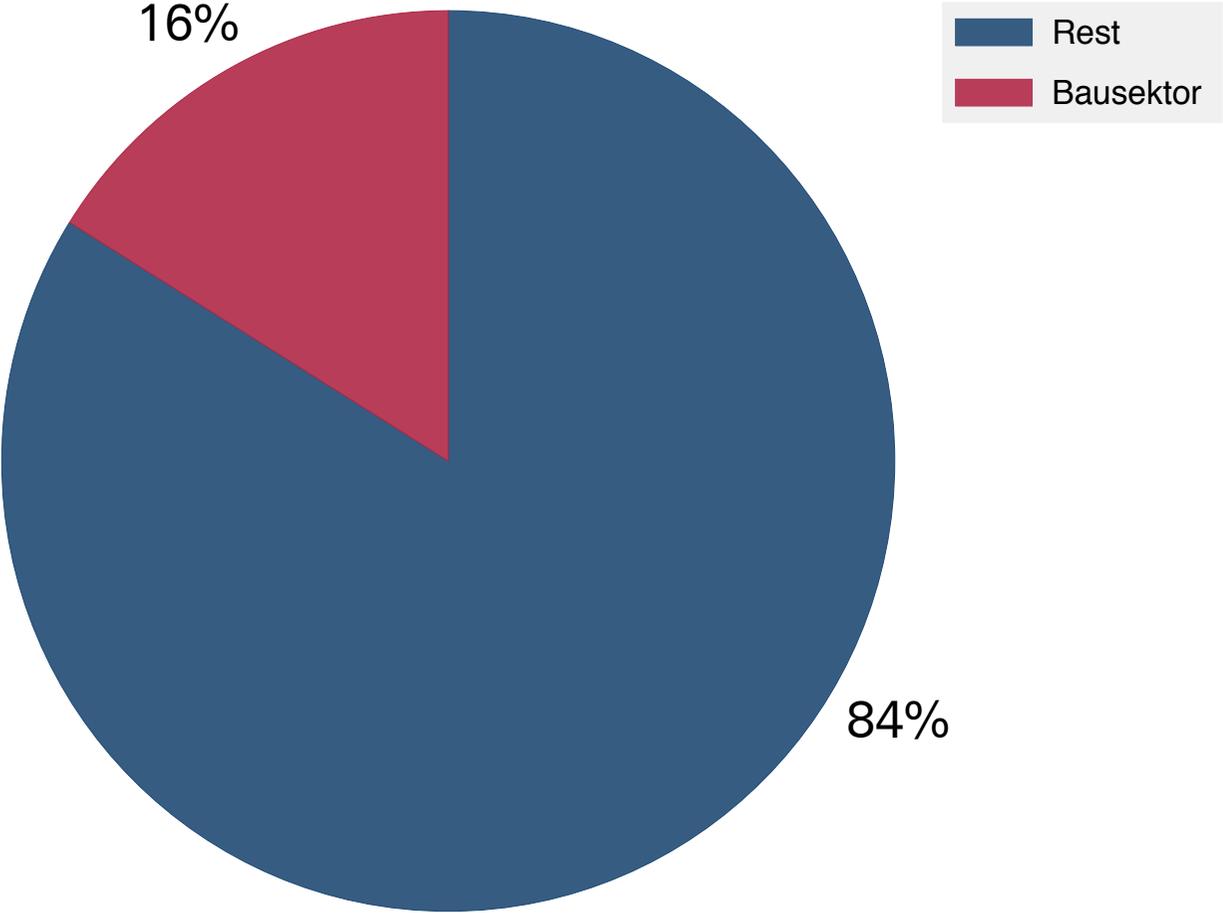
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Anteil der Bauinvestitionen am BIP (Schweiz, Q1 2014)



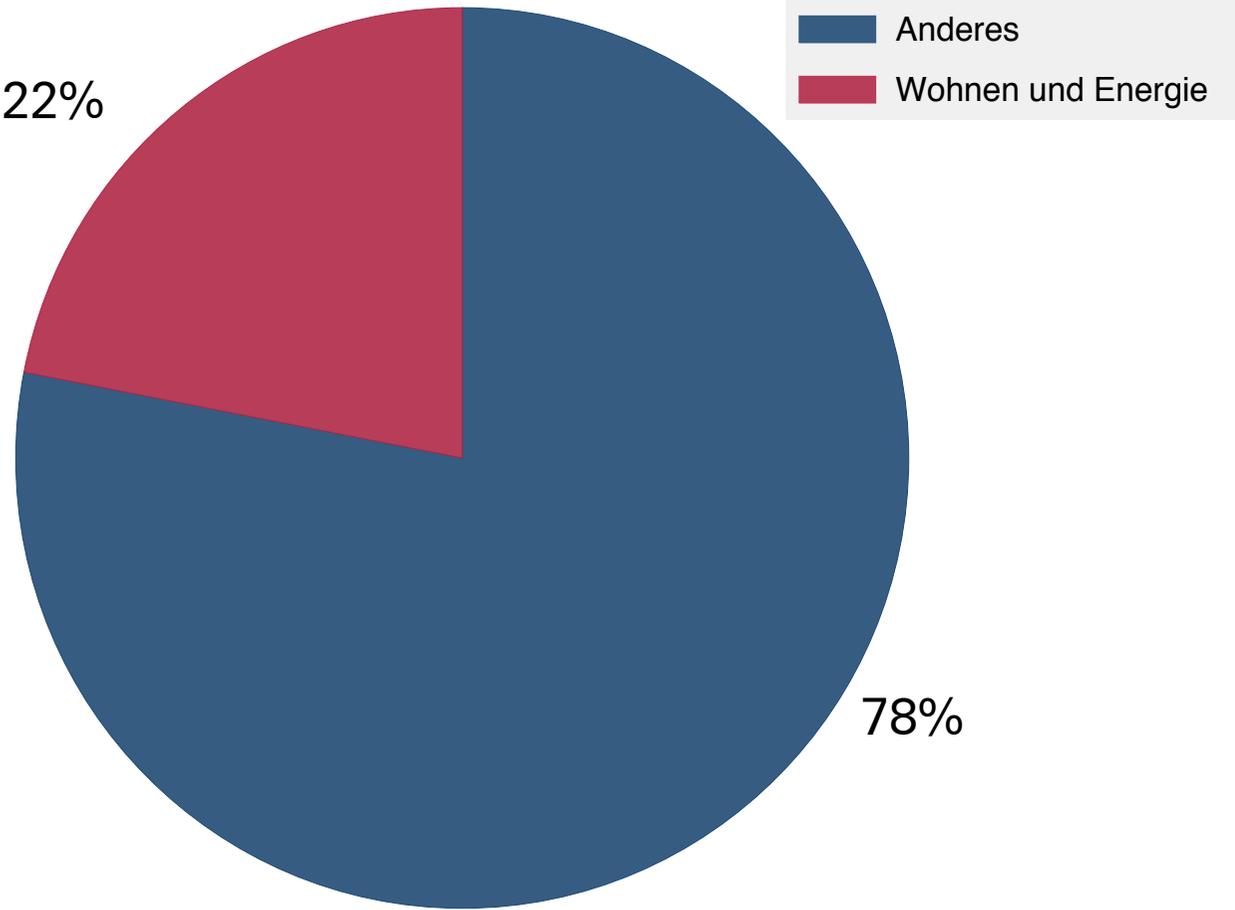
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Anteil der Beschäftigung im Bausektor (Schweiz, Q1 2014)



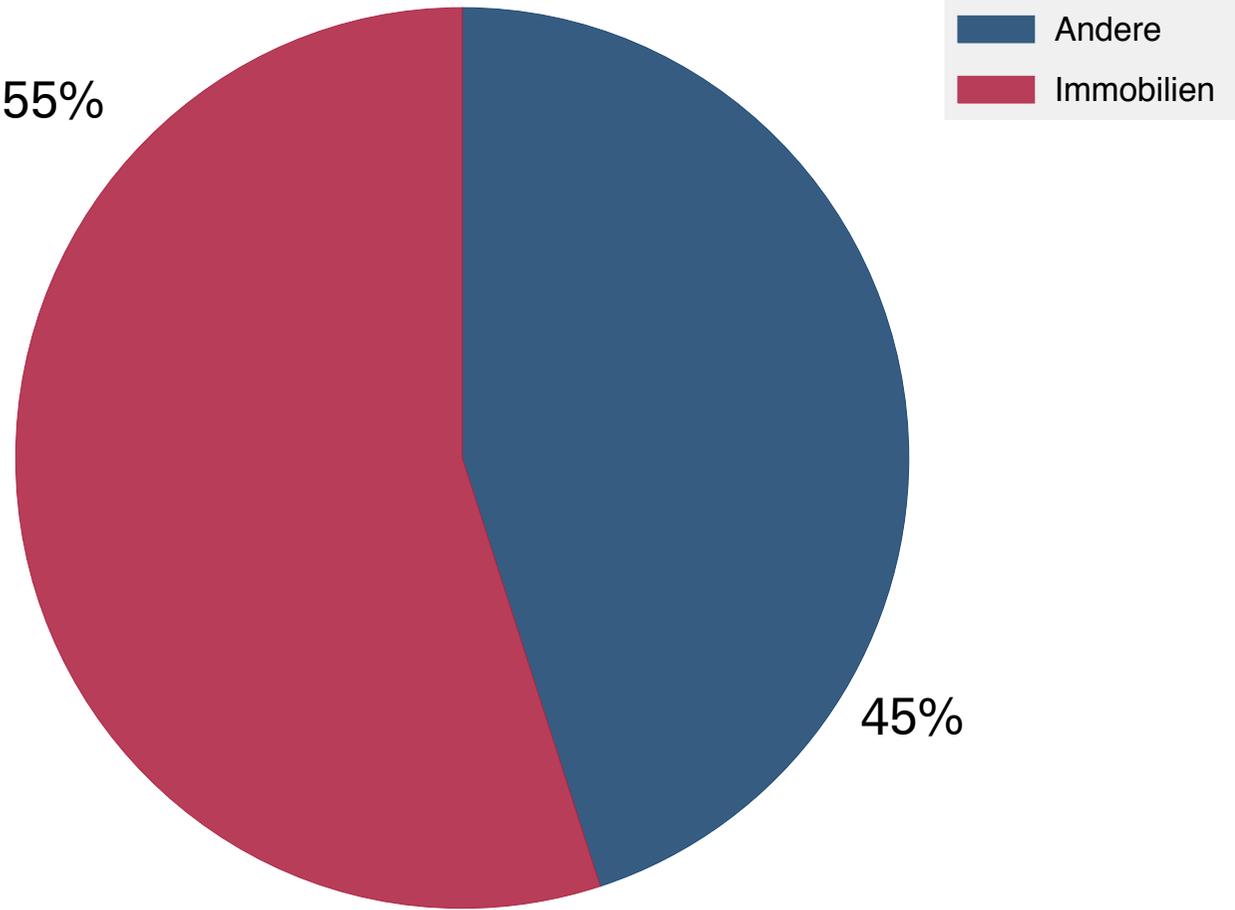
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Anteil der Ausgaben für Wohnen (Privathaushalte, 2011)



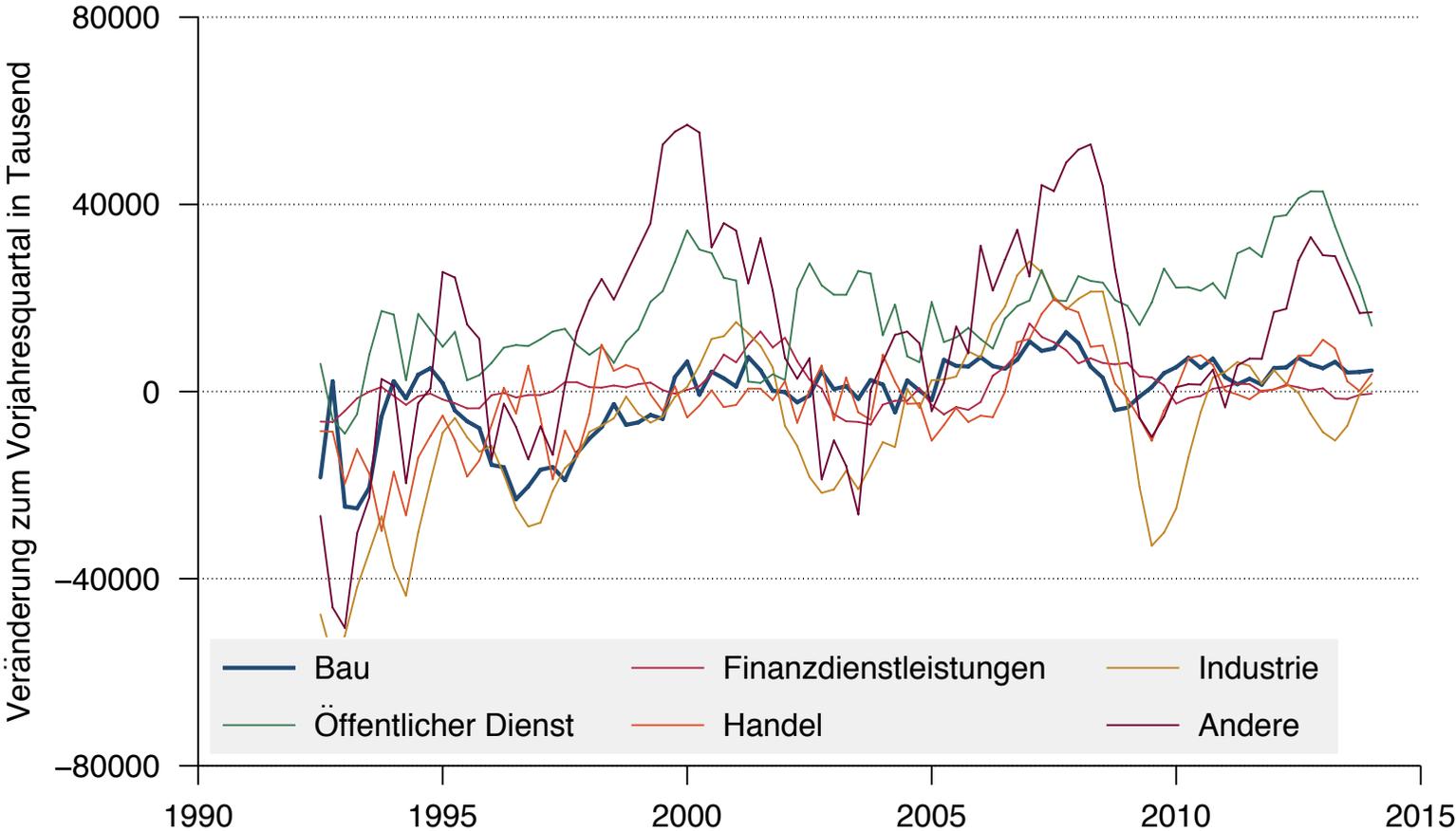
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Anteil von Immobilien am Reinvermögen der Privathaushalte (2012)



Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

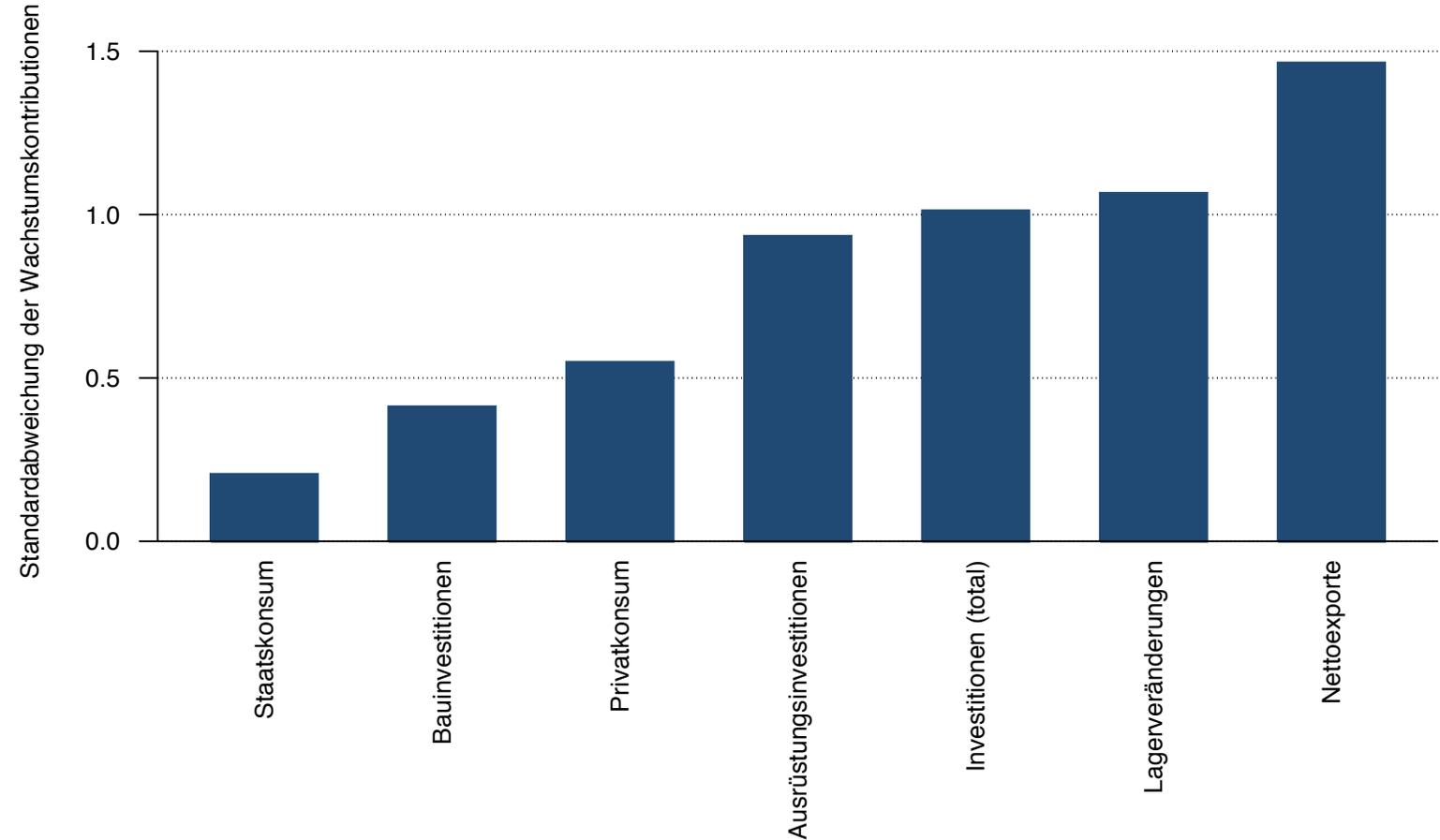
Veränderung der Beschäftigung



Quelle: Bundesamt für Statistik, Wellershoff & Partners

Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

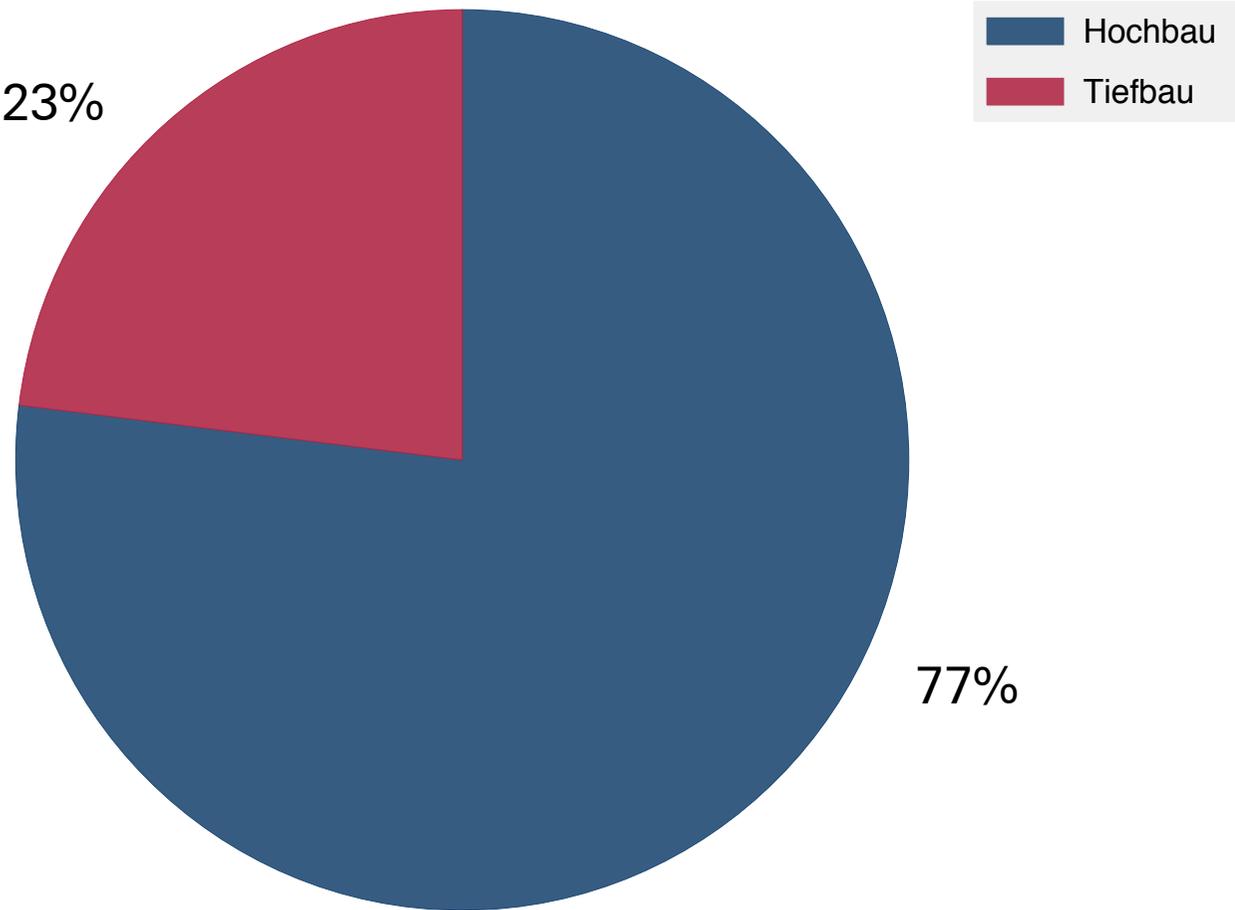
Varianz in den BIP-Wachstumsraten



Quelle: Bundesamt für Statistik, Wellershoff & Partners

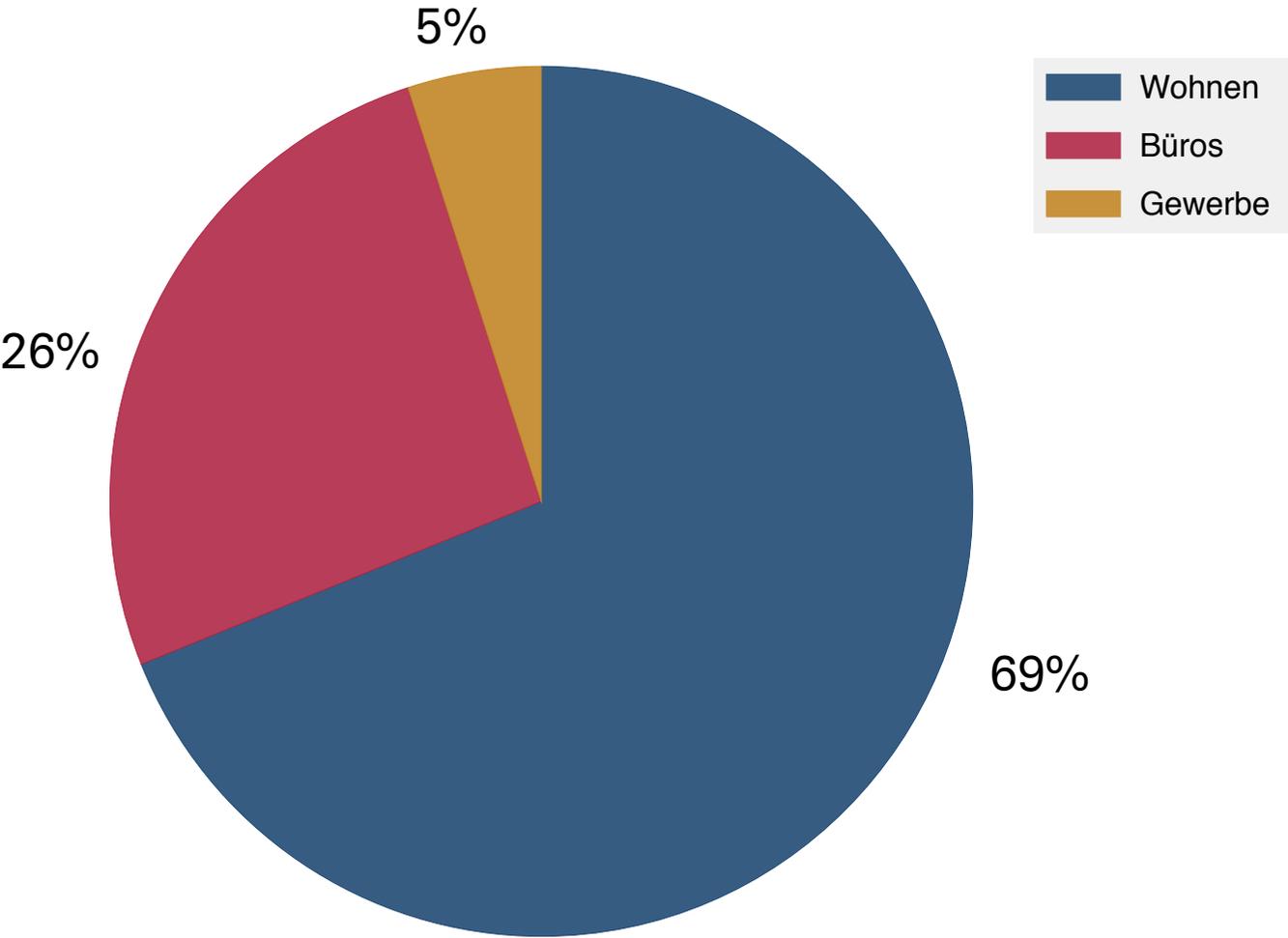
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Hoch- und Tiefbau: Ausgaben in der Schweiz



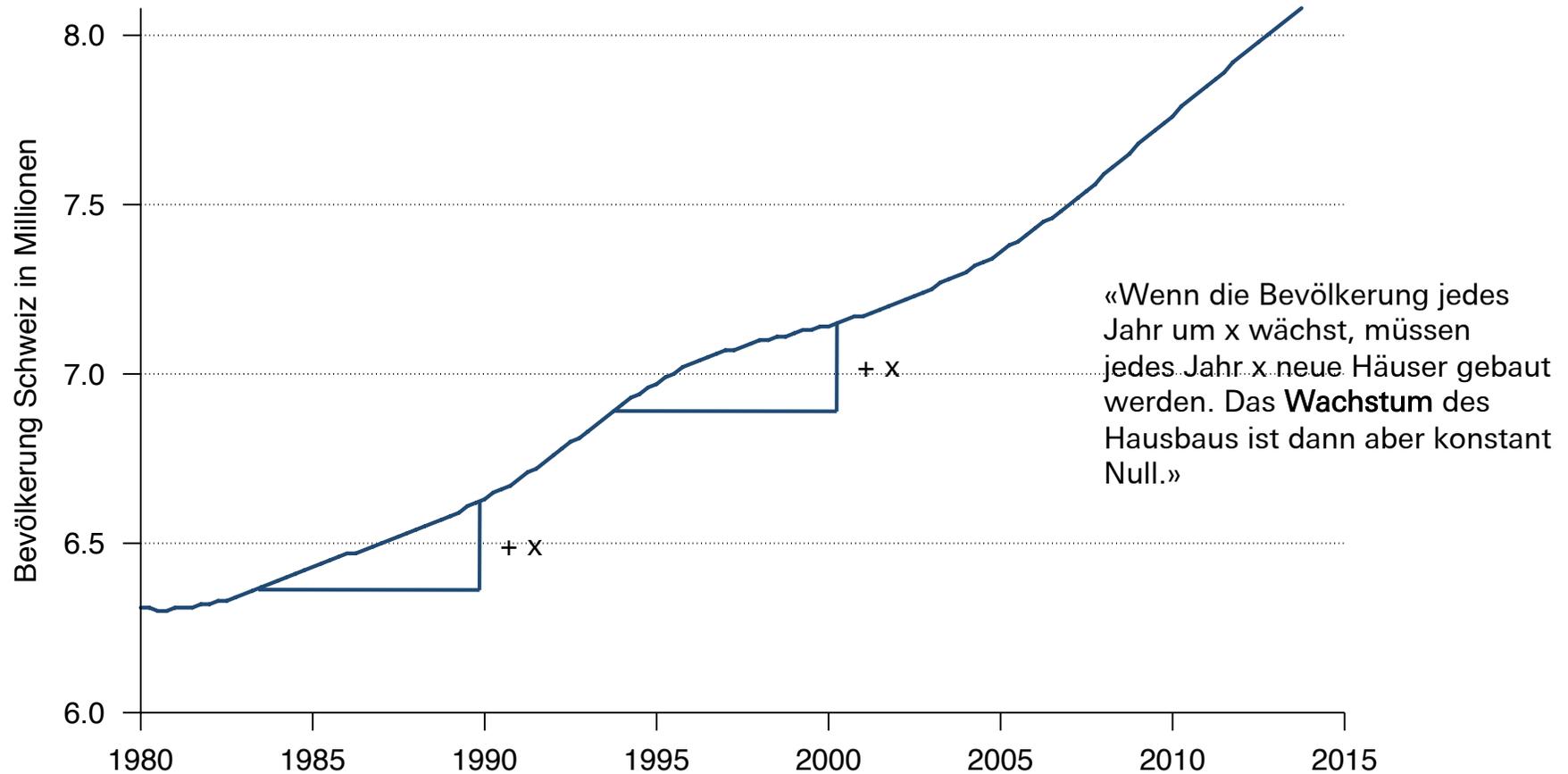
Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Gewerbe-, Büro- und Wohnbauanteil am Hochbau in der Schweiz



Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Konzeptionell: Niveau und Wachstum

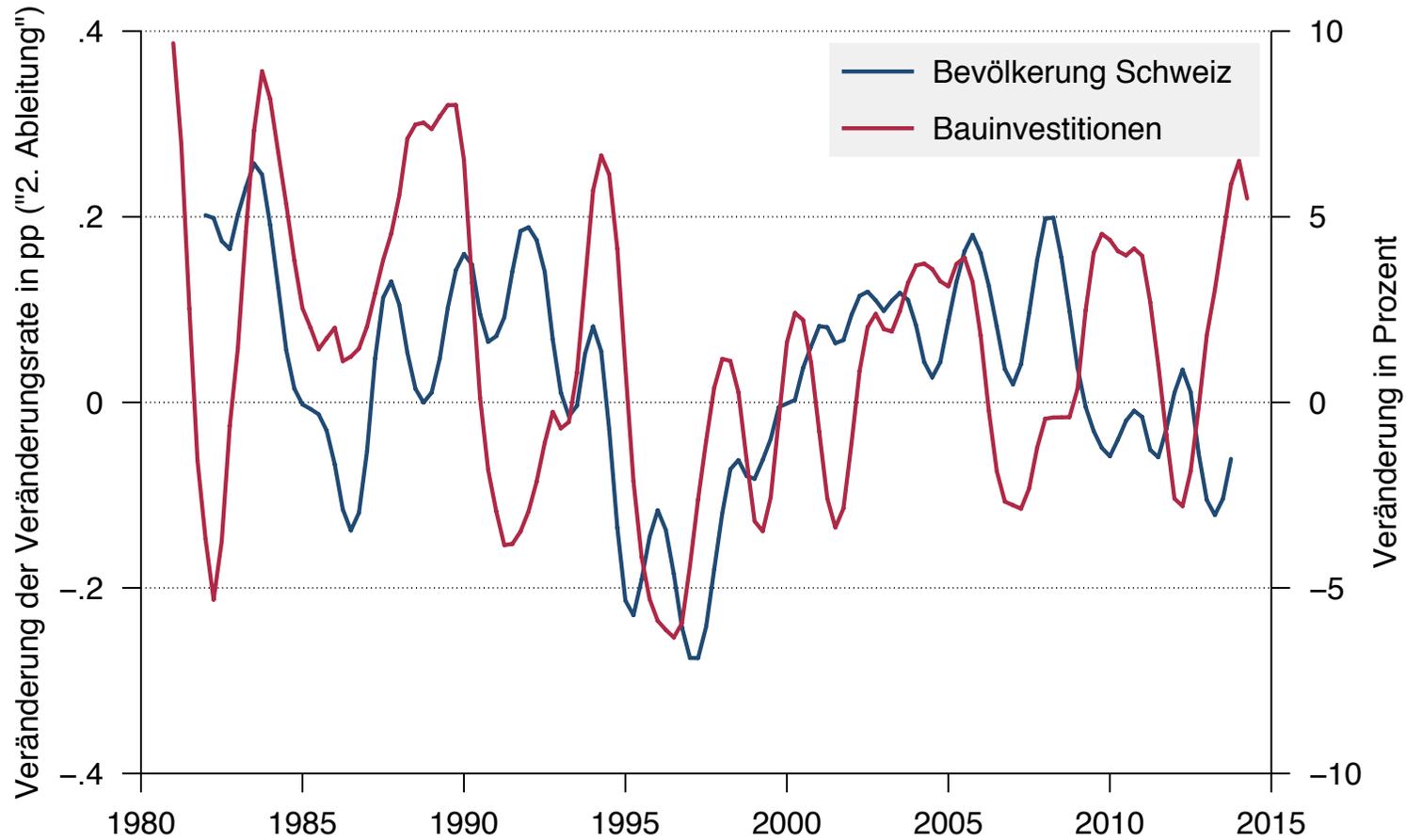


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Der Immobilienmarkt in unserer Wirtschaft

Veränderung der Bauinvestitionen & des Bevölkerungswachstums

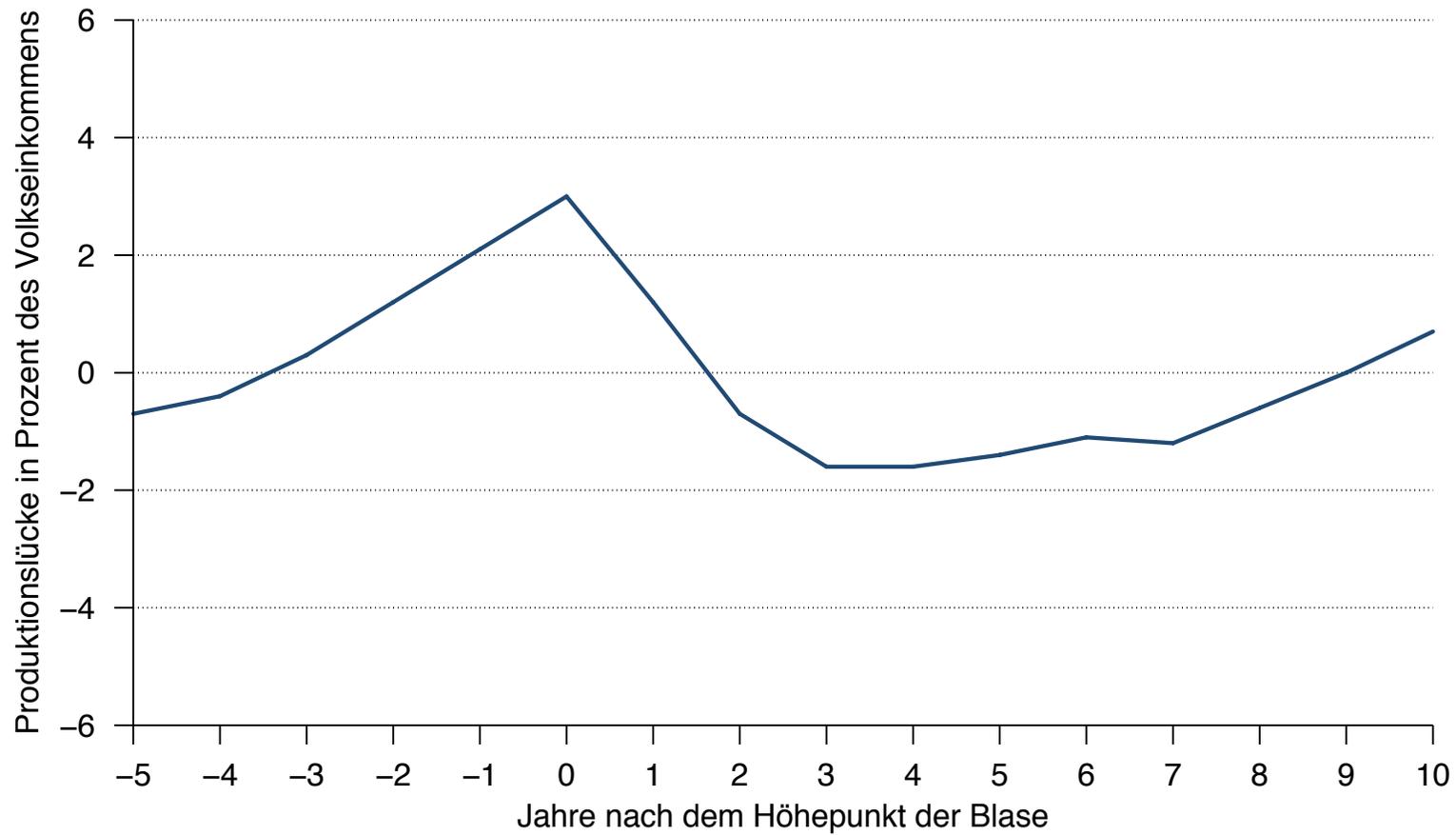


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Immobilienblasen und Konjunktur

Historisch betrachtet



Quelle: Penn World Tables, Wellershoff & Partners

Immobilienblasen und Konjunktur

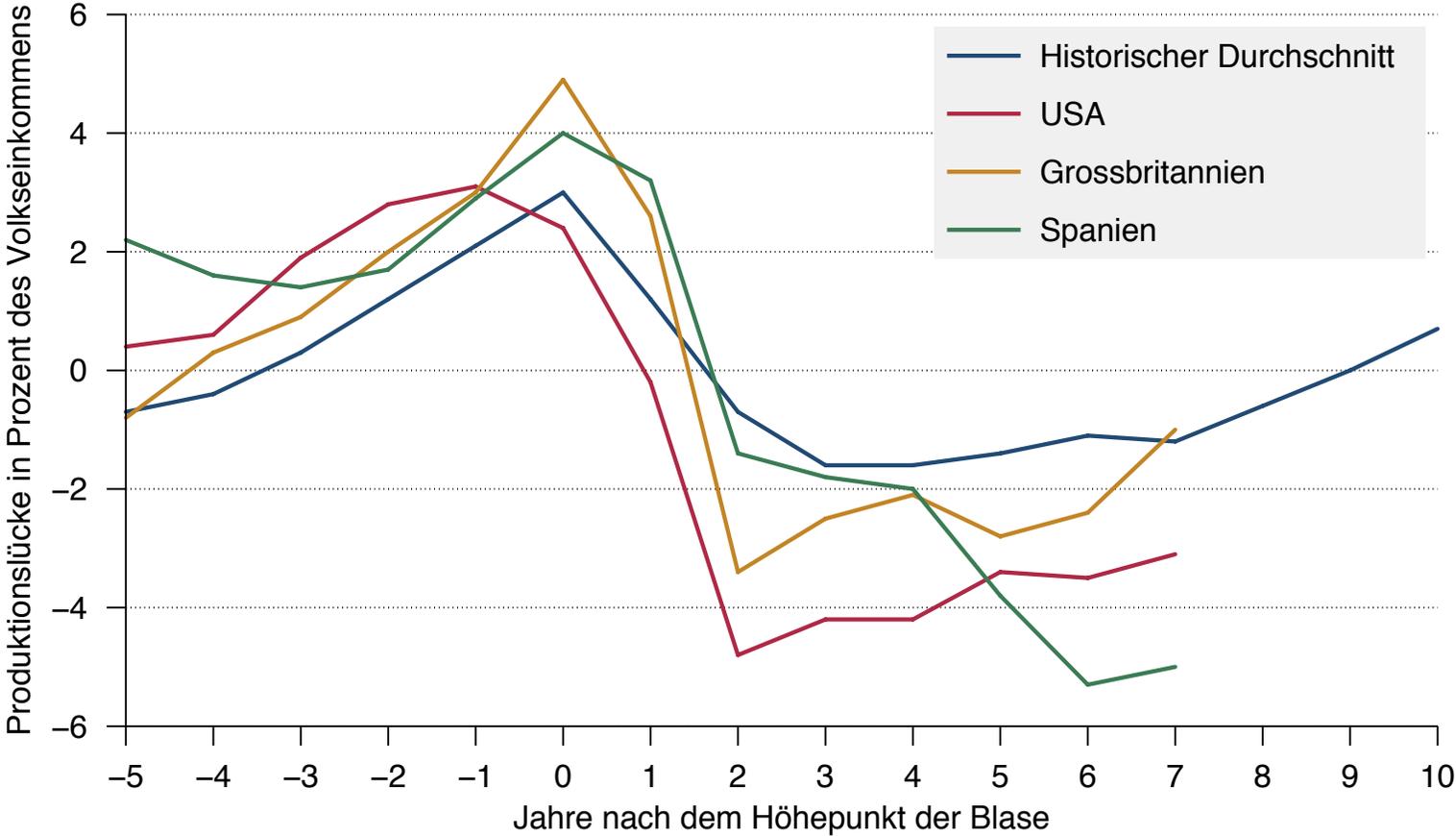
Historisch betrachtet



Quelle: Penn World Tables, Wellershoff & Partners

Immobilienblasen und Konjunktur

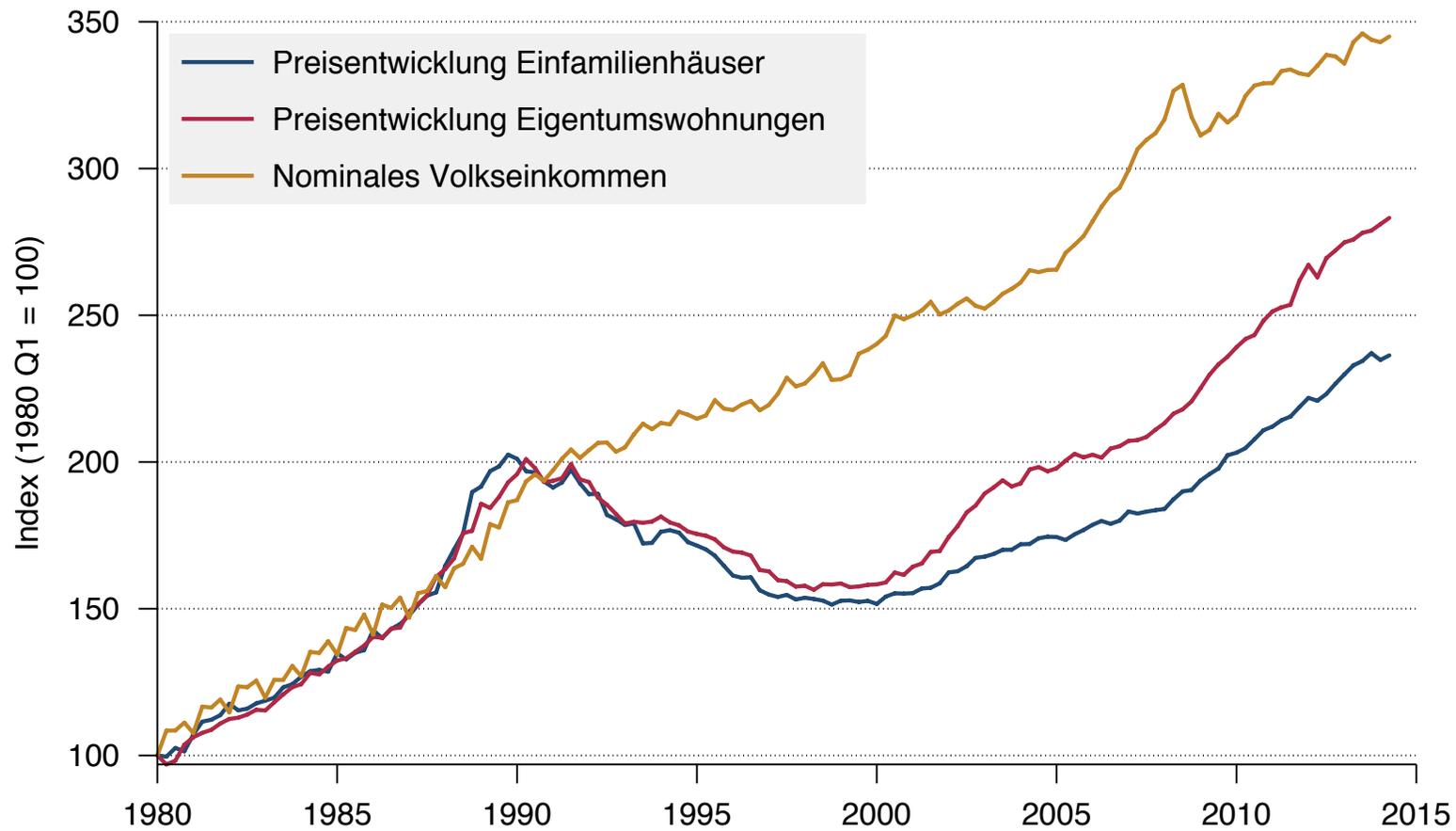
Historisch betrachtet



Quelle: Penn World Tables, OECD, Wellershoff & Partners

Immobilien Schweiz

Immobilienpreisentwicklung und BIP

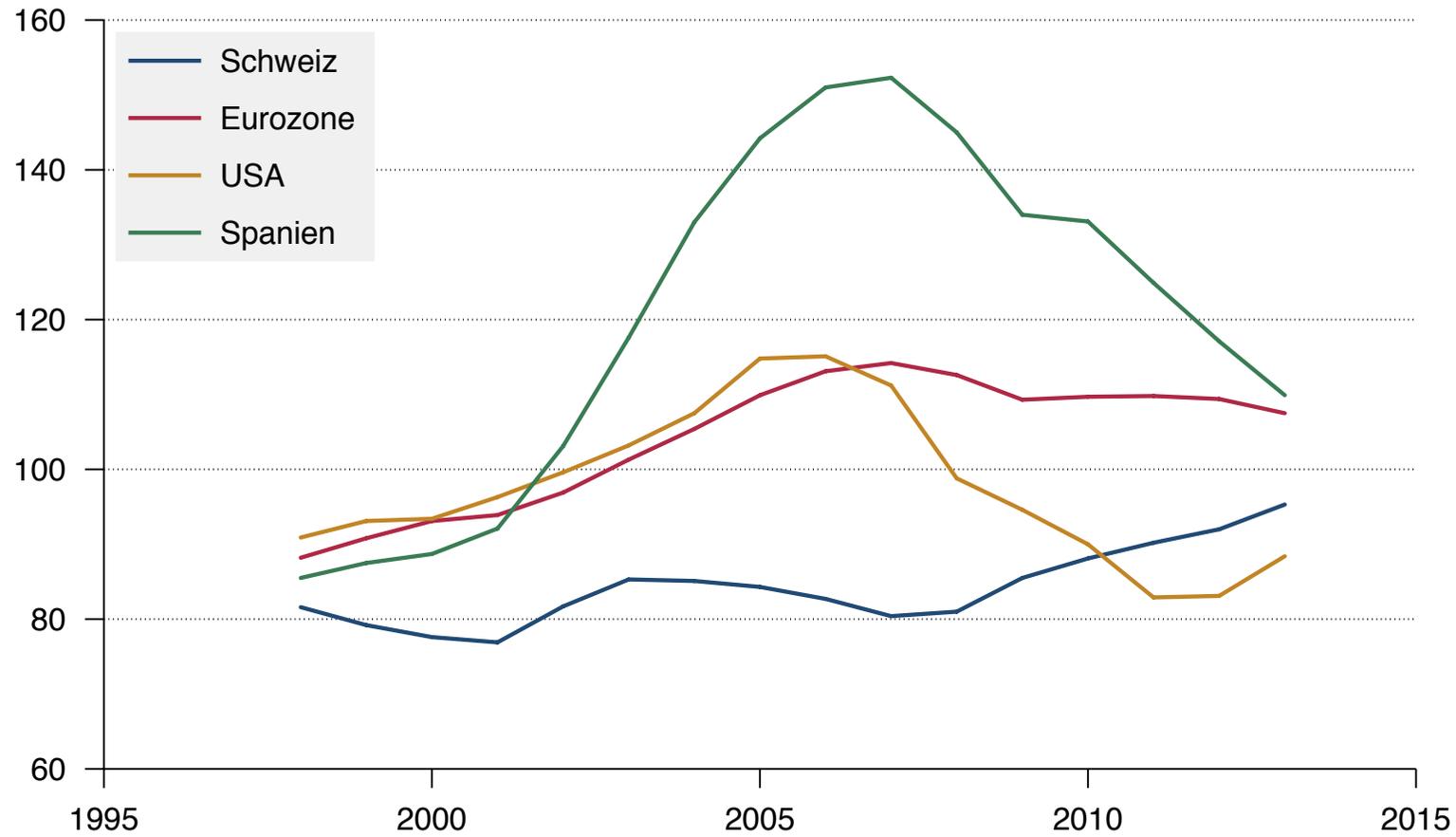


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



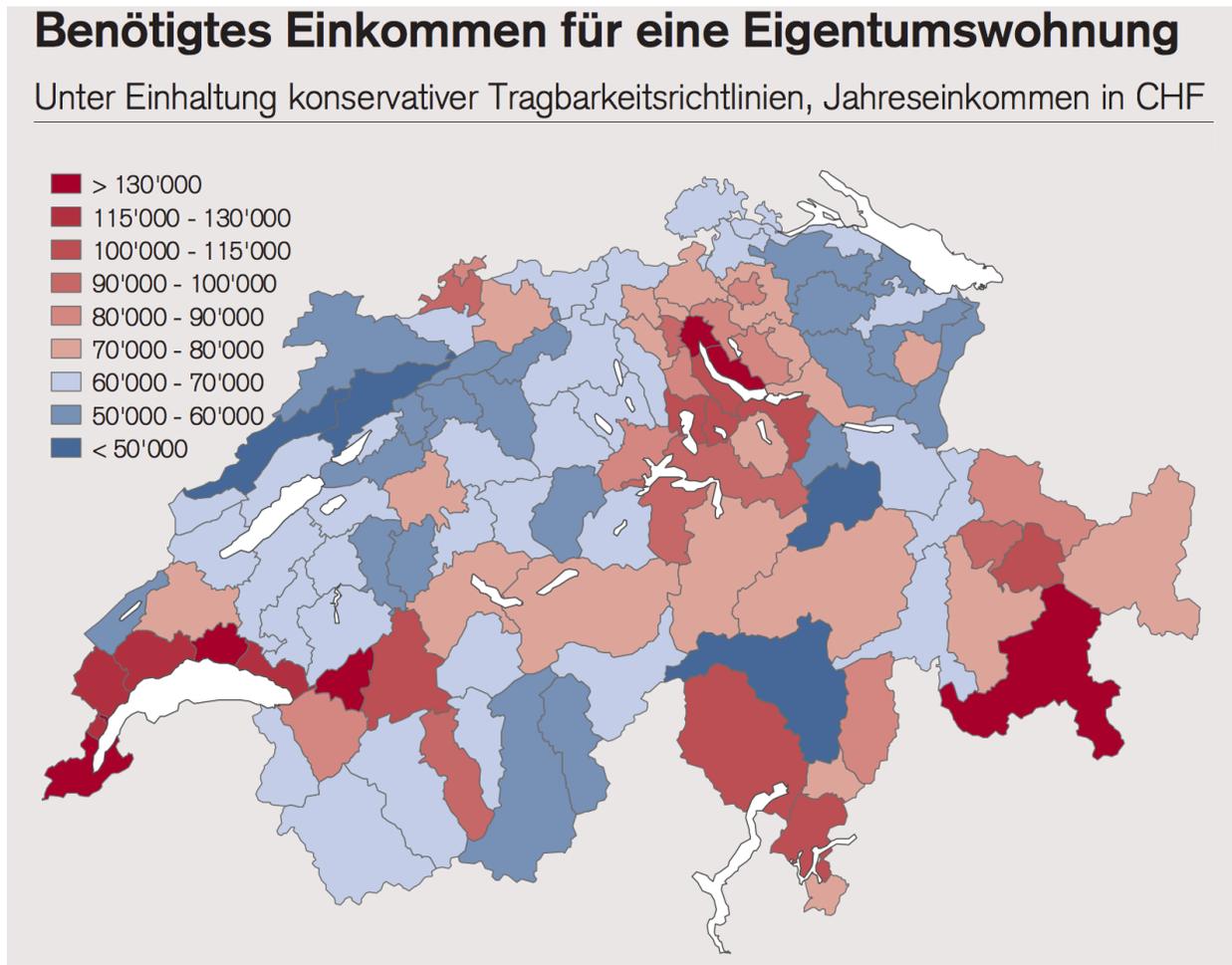
Immobilien Schweiz

Hauspreise über Einkommen



Immobilien Schweiz

Benötigtes Jahresgehalt für Eigentum nach Regionen



Asset-Preise und Zinsen

Allgemeiner Zusammenhang

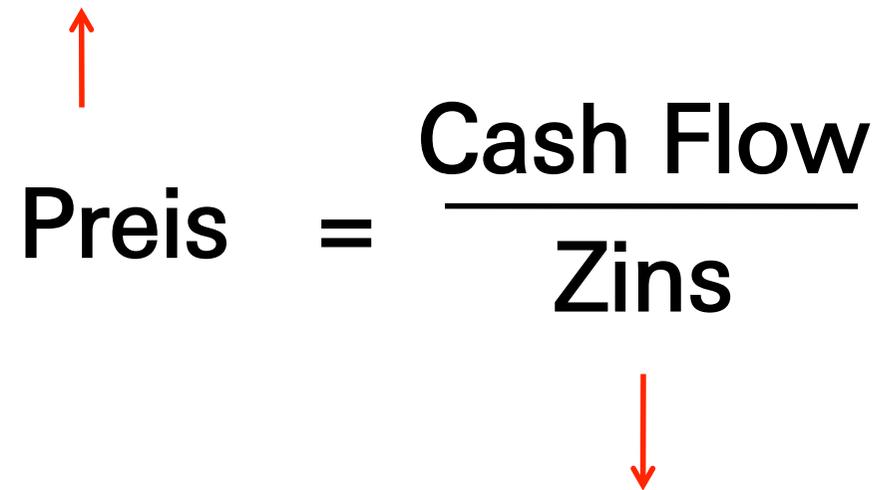
$$\text{Value}_0 = \text{CF}_0 + \frac{\text{CF}_1}{(1+i)^1} + \frac{\text{CF}_2}{(1+i)^2} + \dots$$

Der Wert eines
Assets zum
heutigen
Zeitpunkt
ergibt sich ...

... durch den heute anfallenden Cash Flow («Miete»),
den Cash Flow in der kommenden Periode diskontiert
um den aktuellen Zinssatz, den Cash Flow in der
übernächsten Periode diskontiert um den quadrierten
Zinssatz, usw...

Asset-Preise und Zinsen

Vereinfachter Zusammenhang: Ewige Rente

$$\text{Preis} = \frac{\text{Cash Flow}}{\text{Zins}}$$


Geldpolitik

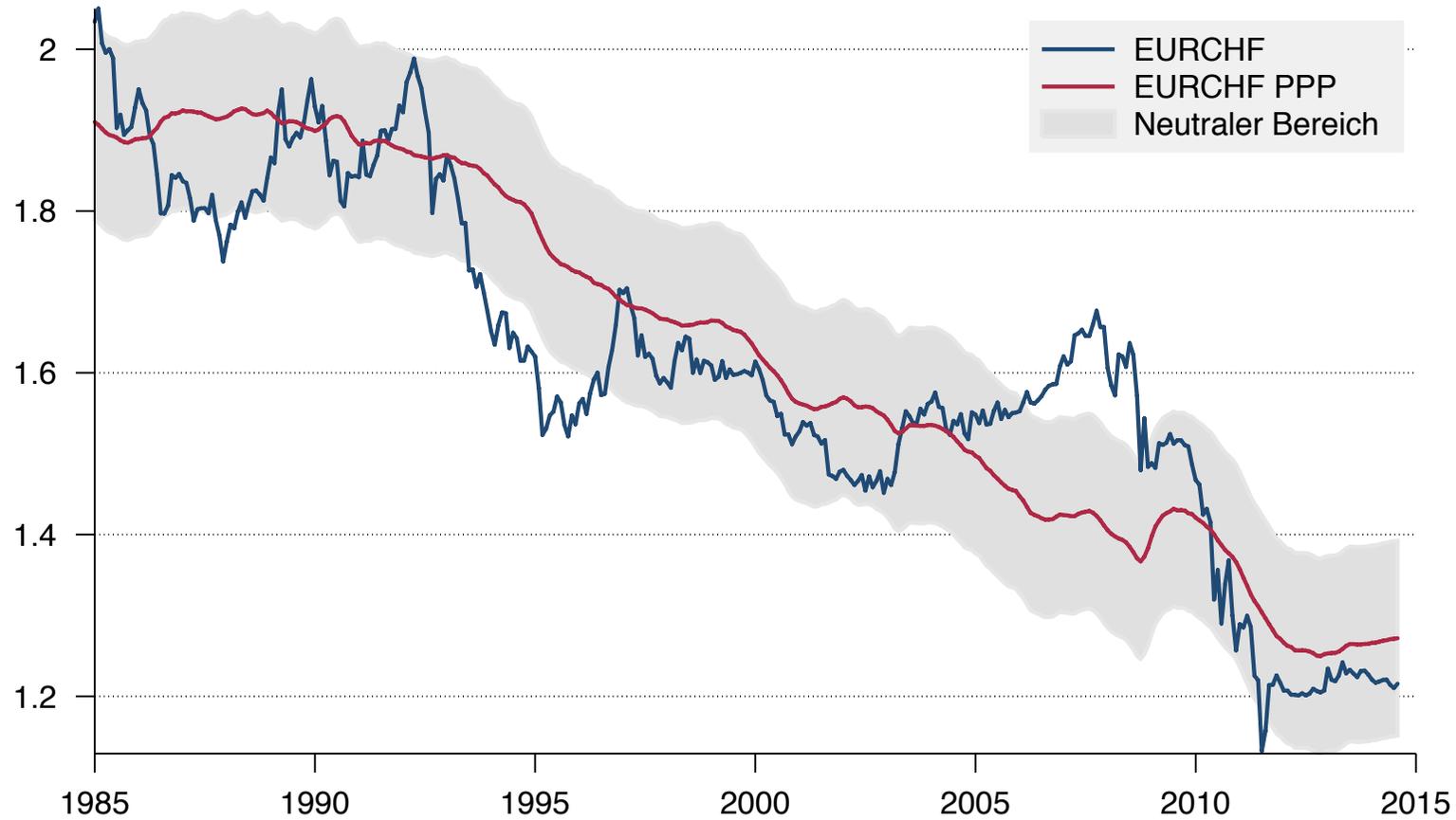
Ziel ist Preisstabilität

«Preisstabilität ist eine wesentliche Voraussetzung für Wachstum und Wohlstand. Inflation und Deflation beeinträchtigen dagegen die Entwicklung der Wirtschaft. Sie erschweren die Entscheide von Konsumenten und Produzenten, rufen Fehler beim Einsatz von Arbeit und Kapital hervor, führen zu Umverteilungen von Einkommen und Vermögen und benachteiligen die wirtschaftlich Schwächeren. Die Nationalbank setzt Preisstabilität mit einem Anstieg der Konsumentenpreise von weniger als 2% pro Jahr gleich. Auch Deflation, d.h. ein anhaltender Rückgang des Preisniveaus, verletzt das Ziel der Preisstabilität. Als Hauptindikator für die geldpolitischen Entscheide dient eine mittelfristige Inflationsprognose.»

Schweizerische Nationalbank, 2014

Geldpolitik

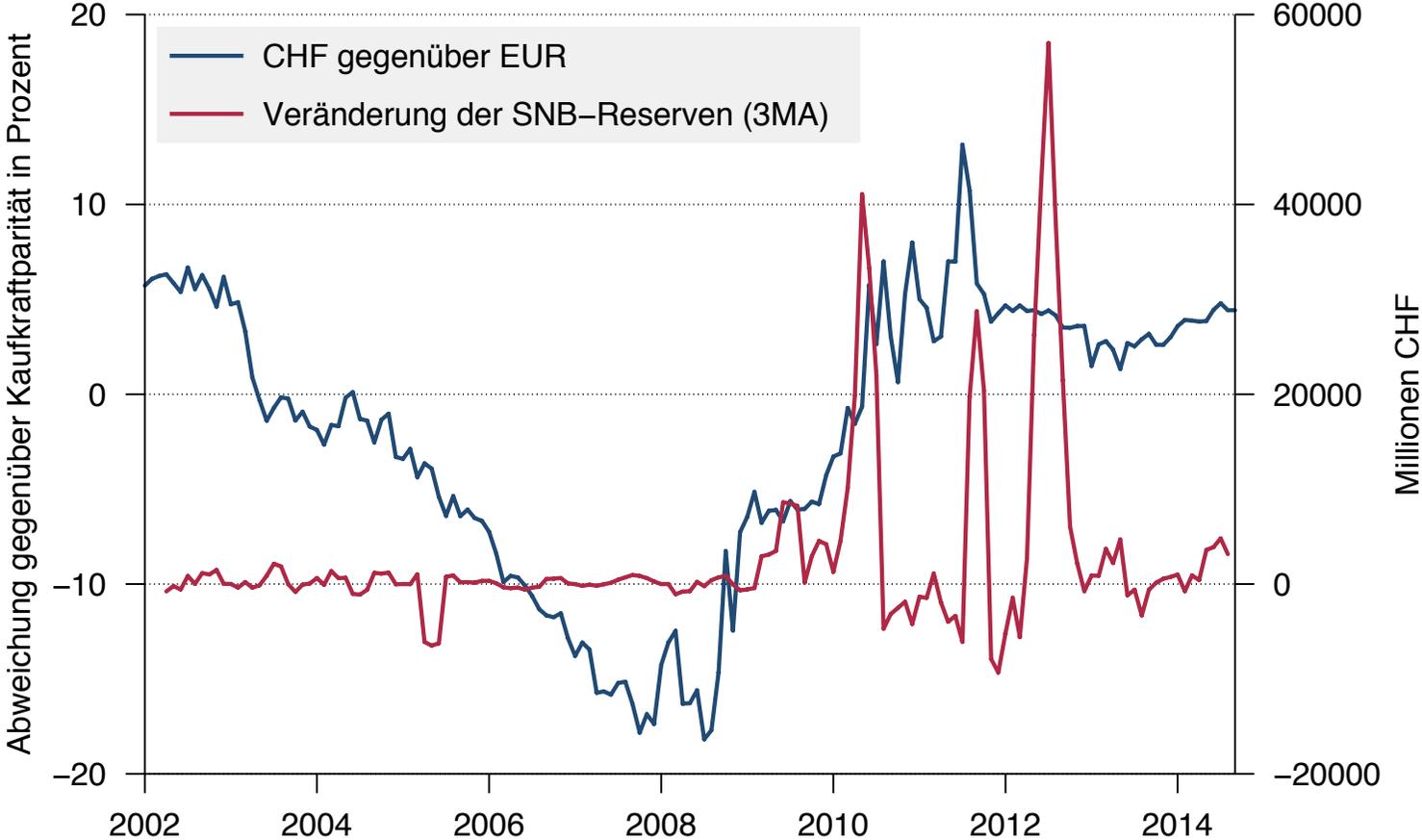
EURCHF – PPP und aktueller Wechselkurs



Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners

Geldpolitik

Überbewertung des CHF und Veränderung der Devisenreserven

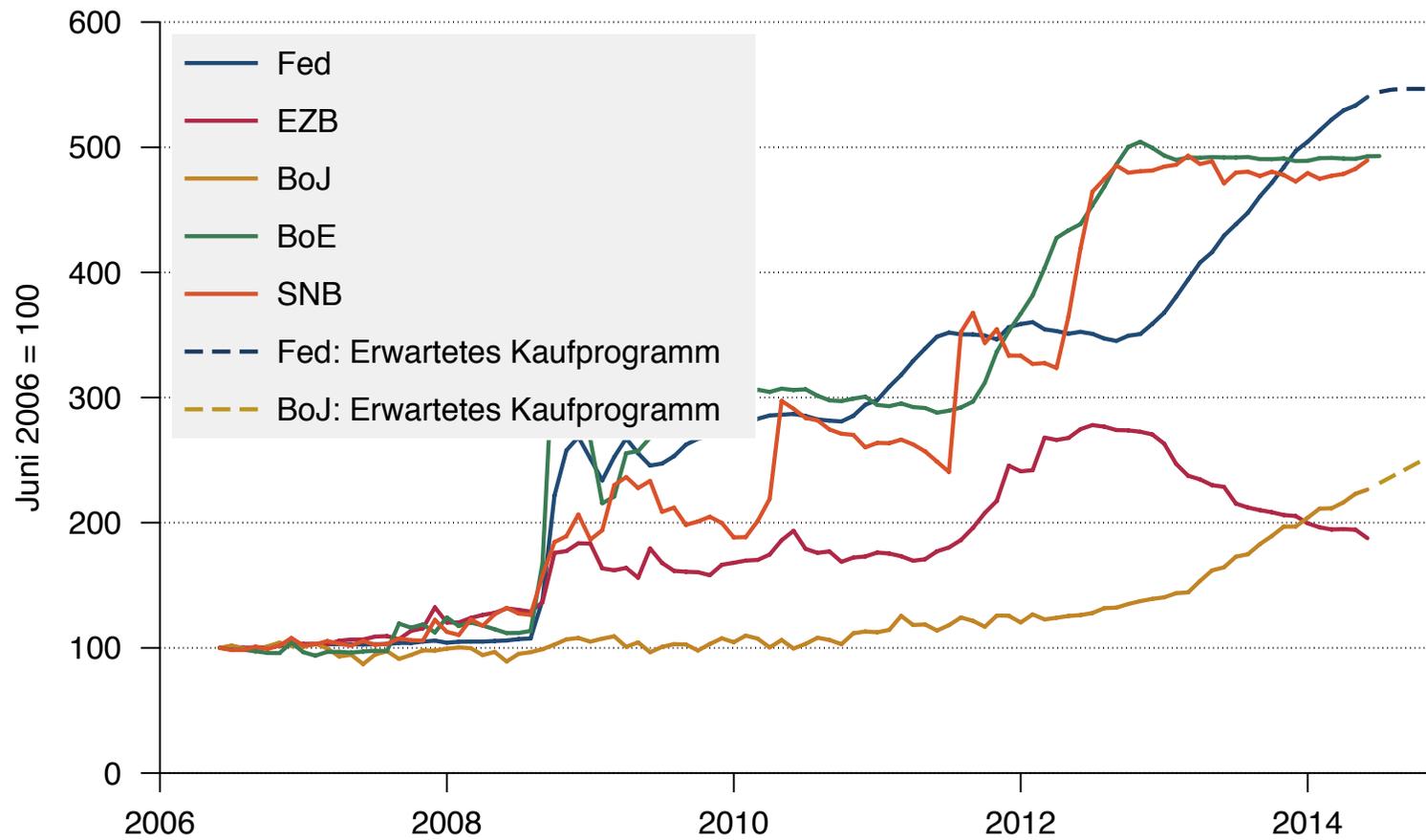


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Geldpolitik

Zentralbankbilanzen

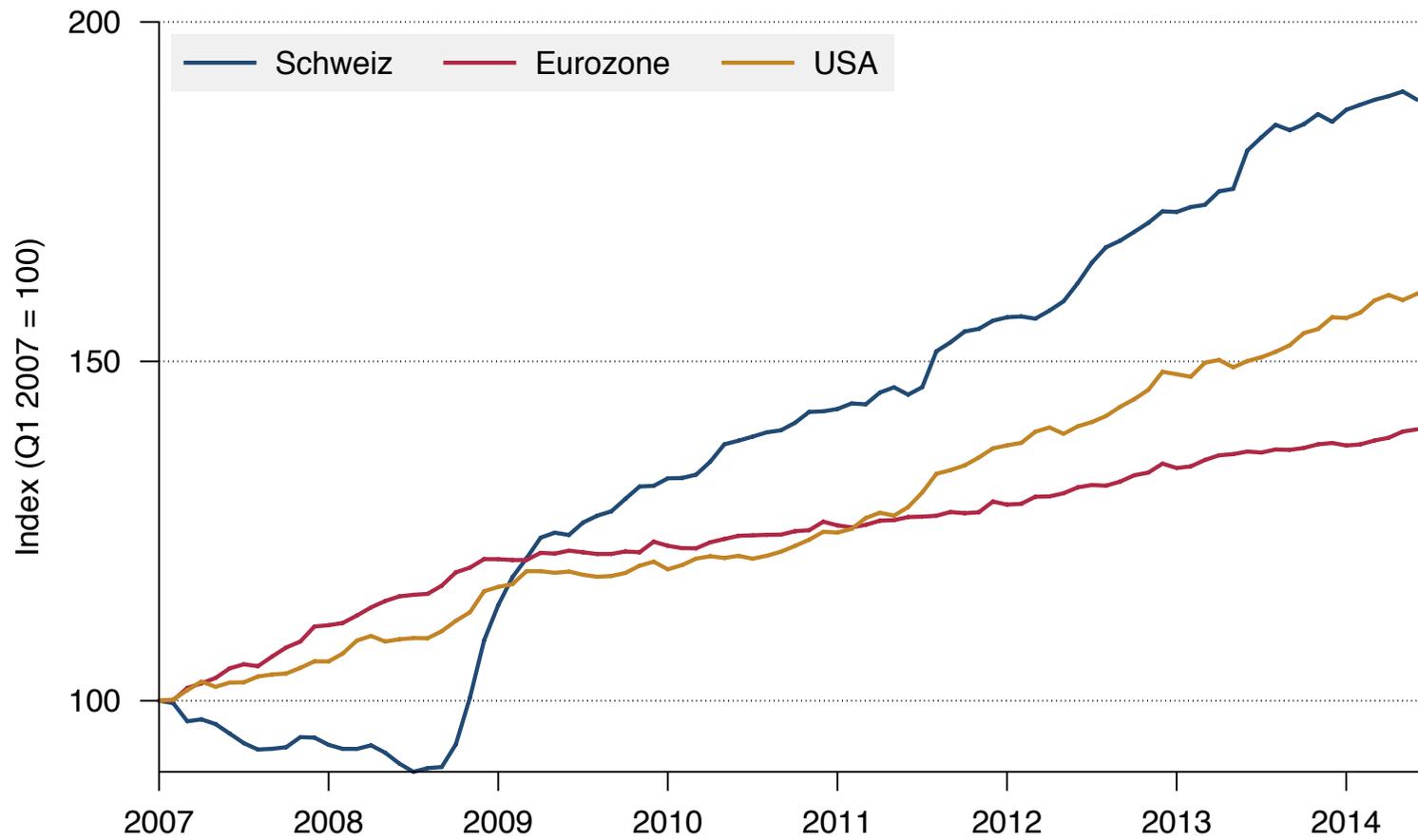


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Geldpolitik

Geldmenge M2 im Vergleich



Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Geldpolitik

Wechselkursvolatilität und SNB-Geldpolitik

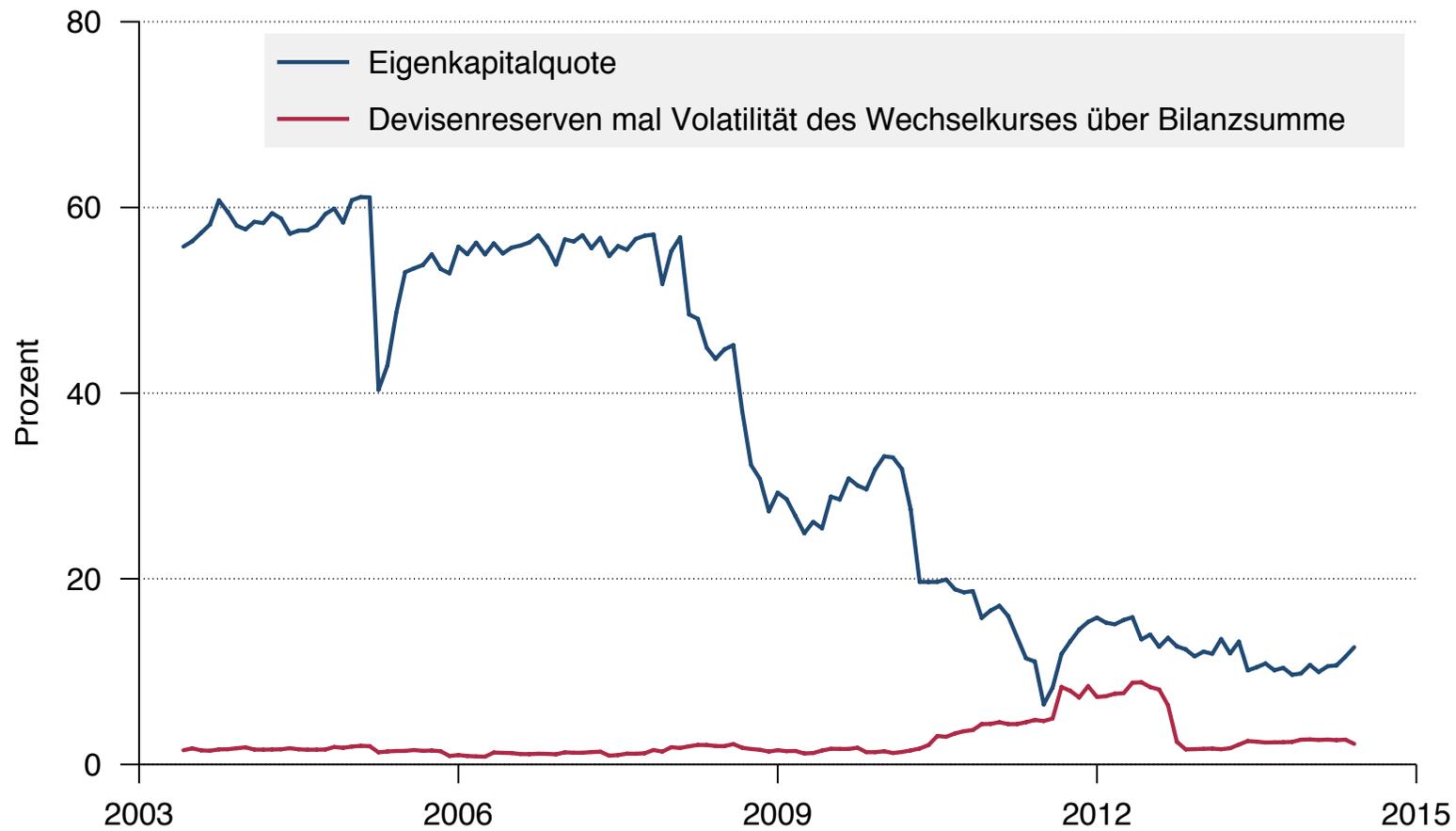


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Geldpolitik

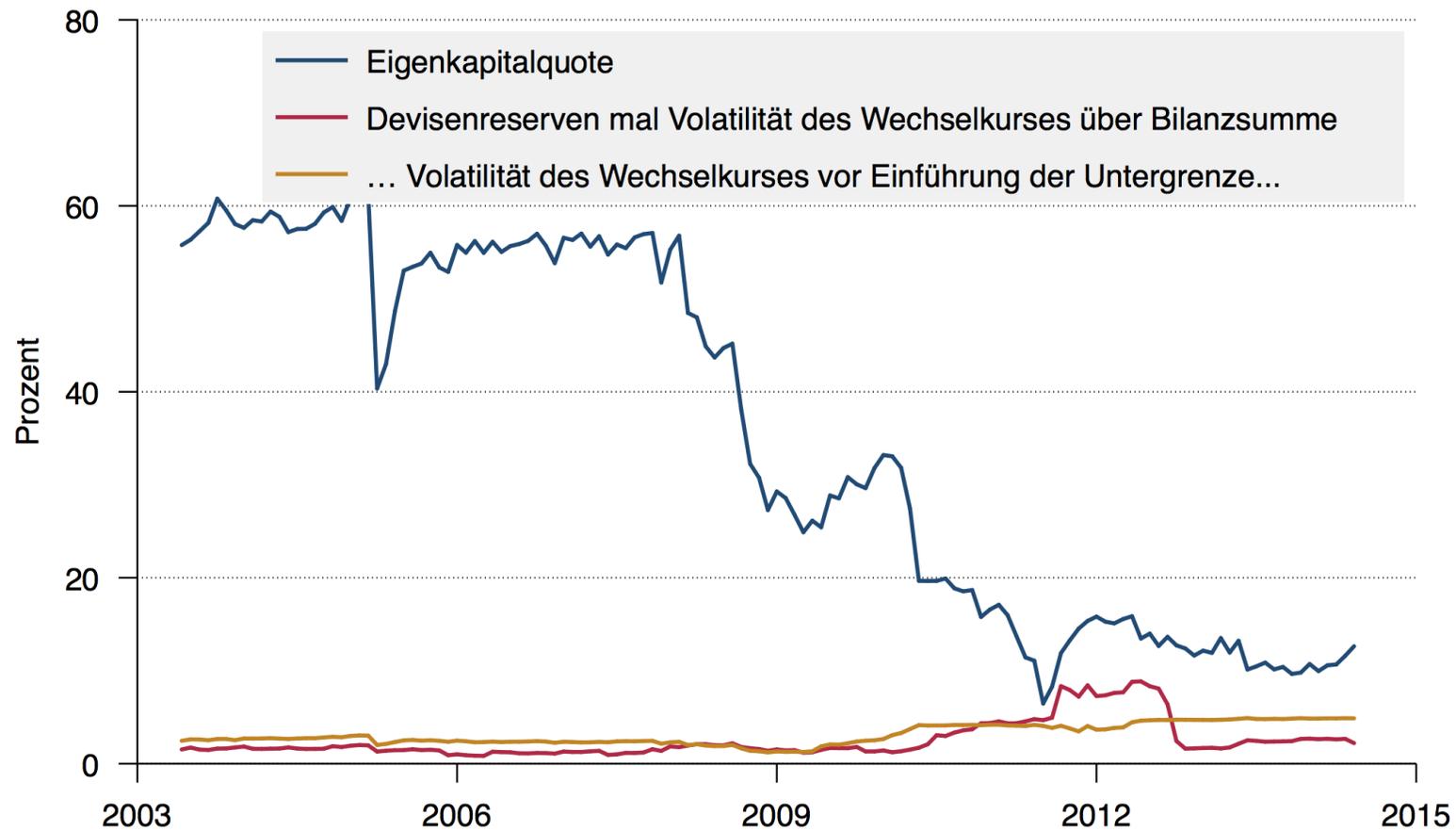
Wechselkursvolatilität und SNB-Geldpolitik



Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners

Geldpolitik

Wechselkursvolatilität und SNB-Geldpolitik



Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners

Kapitalpuffer als «Second best policy»

Wirkungsweise

«Der antizyklische Kapitalpuffer ist eine präventive Massnahme, welche die Banken verpflichtet, ihr Eigenkapital schrittweise aufzustocken, wenn sich Fehlentwicklungen am Kreditmarkt aufbauen.» (SNB)

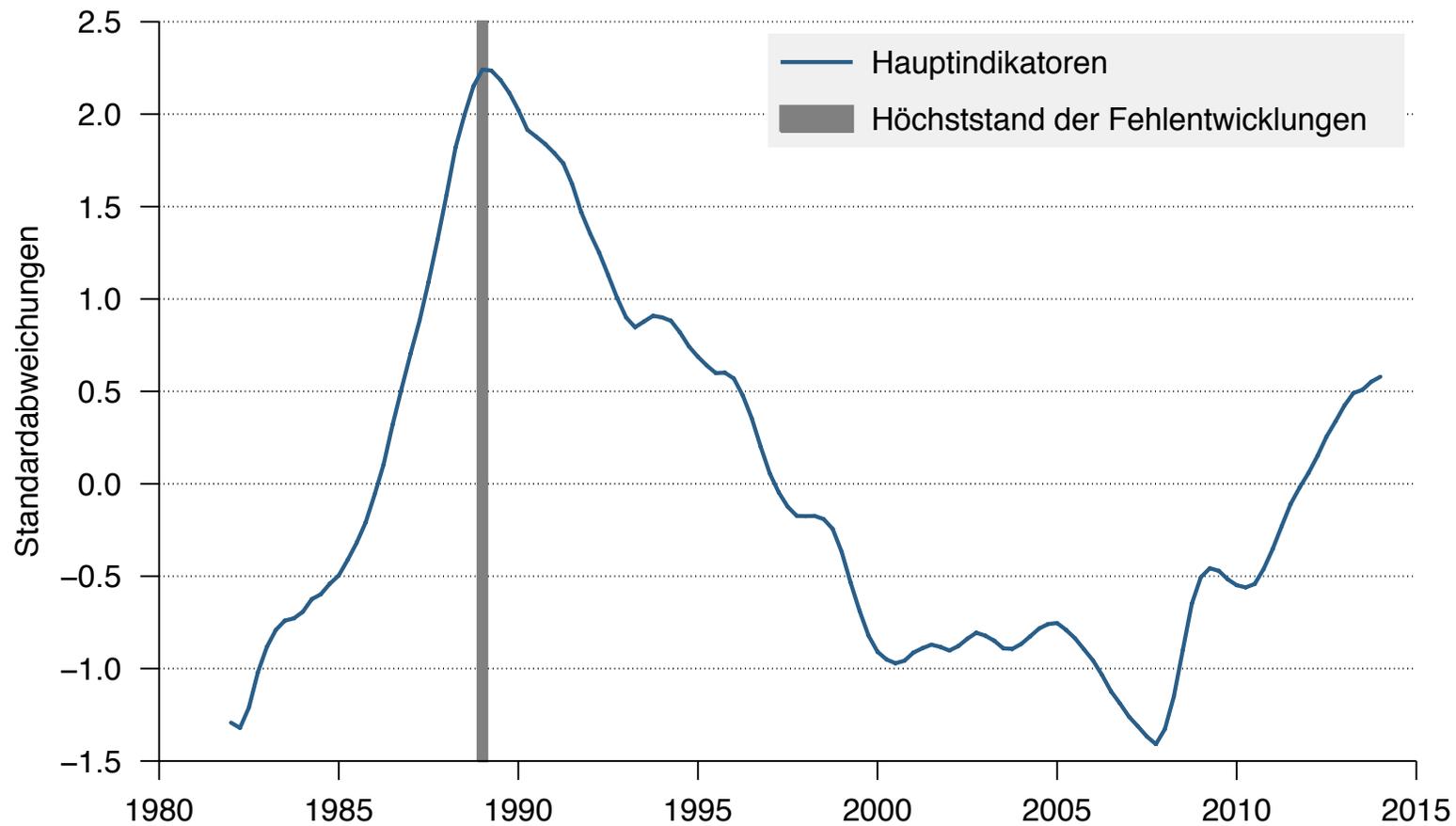
Mit dem Kapitalpuffer werden zwei Ziele verfolgt:

Einerseits soll er den Bankensektor vor den Folgen exzessiven Kreditwachstums schützen, indem er dessen Fähigkeit Verluste zu absorbieren stärkt.

Andererseits reduziert er sowohl die Attraktivität der Kreditvergabe als auch das Kreditvergabepotenzial, gegeben die vorhandenen Eigenmittel, und wirkt so dem Aufbau von Exzessen entgegen.

Kapitalpuffer als «Second best policy»

Aggregierte Hauptindikatoren zur Beurteilung der Fehlentwicklungen

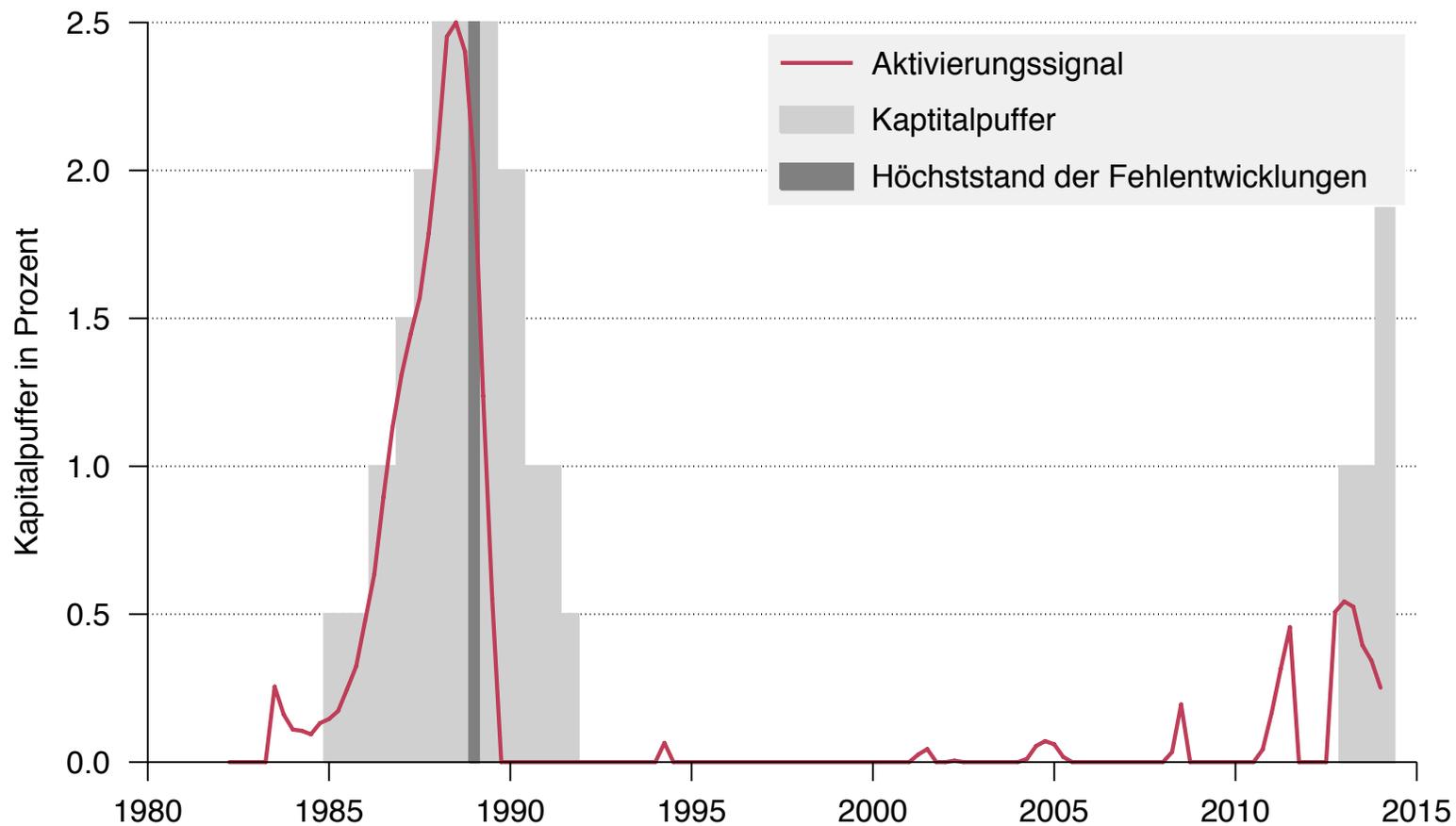


Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Kapitalpuffer als «Second best policy»

Aus Hauptindikatoren und Konjunkturklima abgeleitetes Signal zur Aktivierung des Kapitalpuffers



Quelle: Thomson Datastream, Wellershoff & Partners



Kontakt

Wellershoff & Partners Ltd.

Zürichbergstrasse 38

8044 Zürich

T +41 44 256 80 40 // F +41 44 256 80 44

info@wellershoff.ch // www.wellershoff.ch