

Swiss Valuation Congress 2018
Aarau, 20. September 2018



Aktuelle Marktentwicklungen Stilles Beben oder Trendwende?

Dr. Alain Chaney MRICS
Geschäftsführer Bern



Breaking new ground

Inhalt

1. Kurzvorstellung
2. Was **bisher** geschah
3. Einschätzung der **aktuellen** Lage
4. **Längerfristige** Szenarien
5. Neue Mobilitätsformen

Kurzvorstellung

Fokus und Grundwerte

Unabhängigkeit

- Wirtschaftlich, politisch sowie unternehmerisch unabhängig
- Eigentümergeführt und durch Grösse und Marktstellung eigenständig

Exzellenz

- Streben nach fachlicher und ethischer Exzellenz
- Lösungsorientiertes und massgeschneidertes Vorgehen
- Hochqualifizierte Mitarbeiter und laufende Innovation, auch technologisch

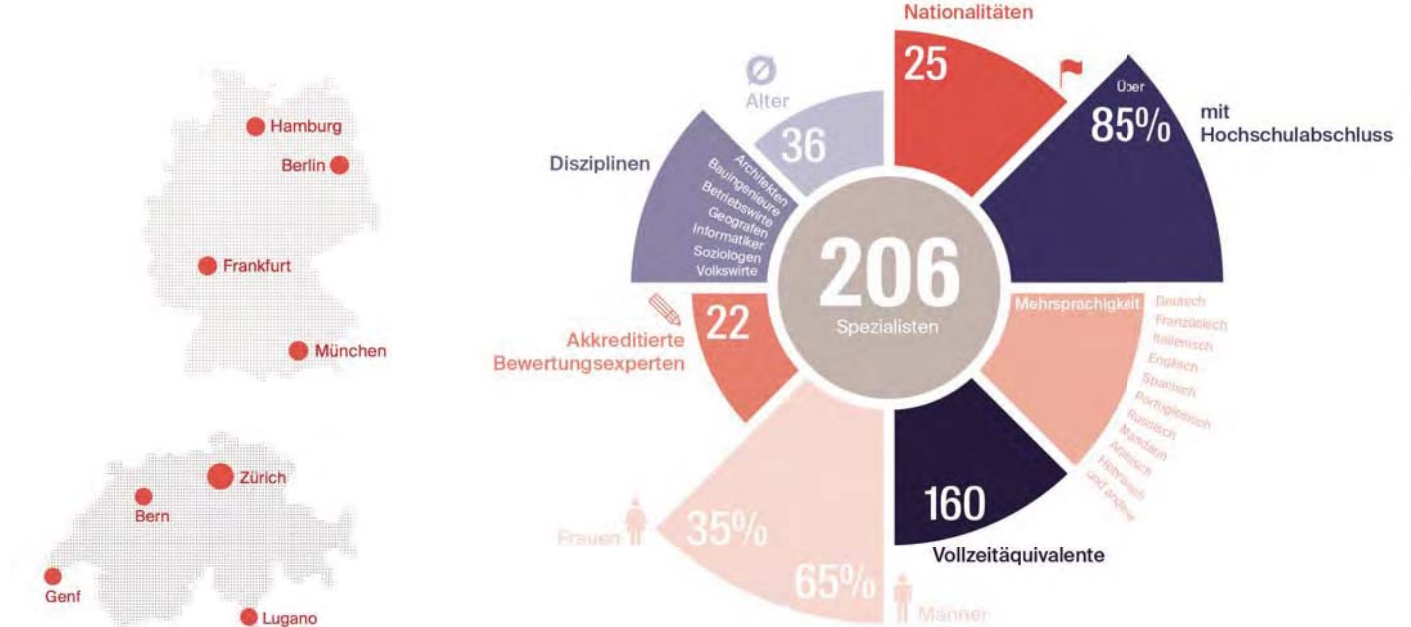
Faktenbasiert

- Umfangreiche Daten und Marktinformationen als Fundament
- Transparenz und Offenlegung der Datenquellen, Methoden und Modellen
- Hoher Anspruch bezüglich Sachlichkeit und Nachvollziehbarkeit

Verantwortung

- Bewusster Umgang mit ökonomischer wie auch gesellschaftlicher Verantwortung und führender Marktstellung
- Laufende Analysen, Publikationen, Präsentationen und Lehrtätigkeit

Unser Team

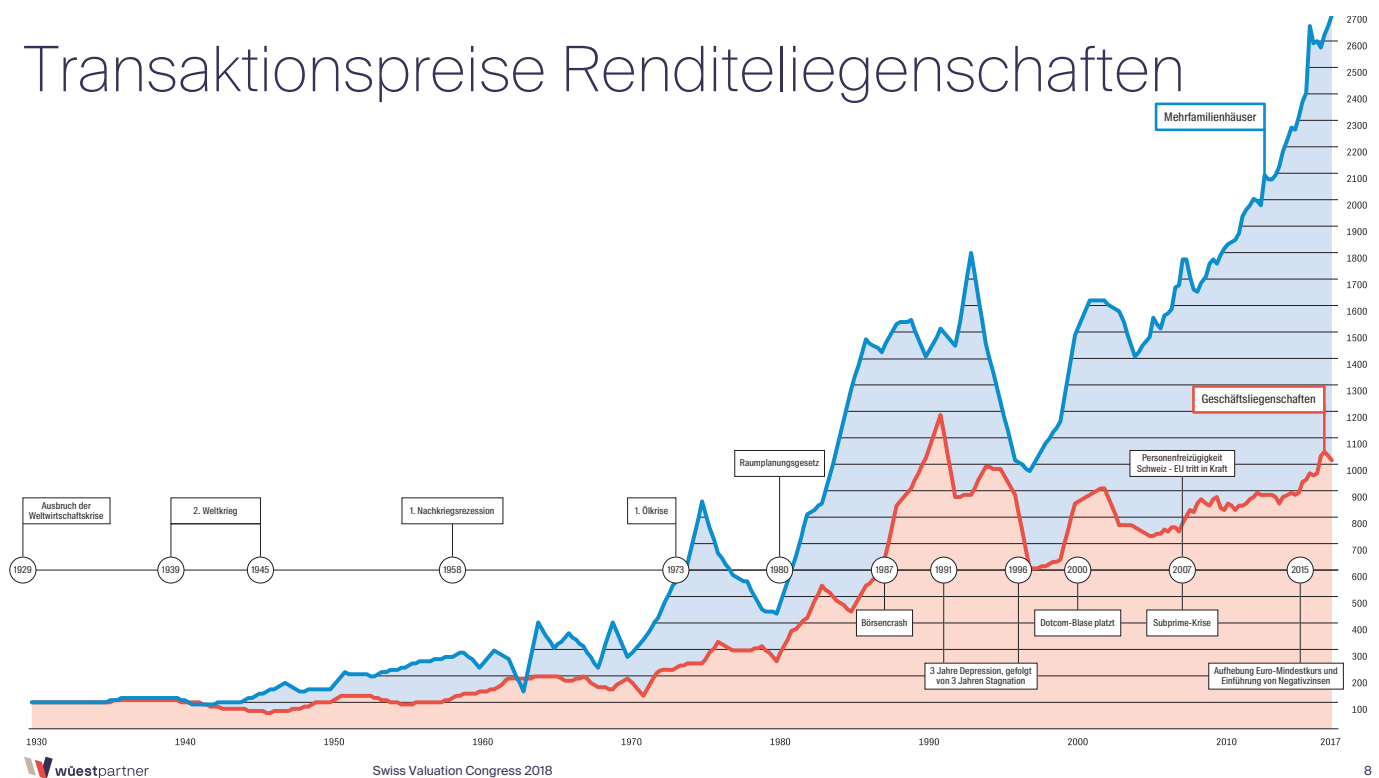


Unser Angebot für Sie

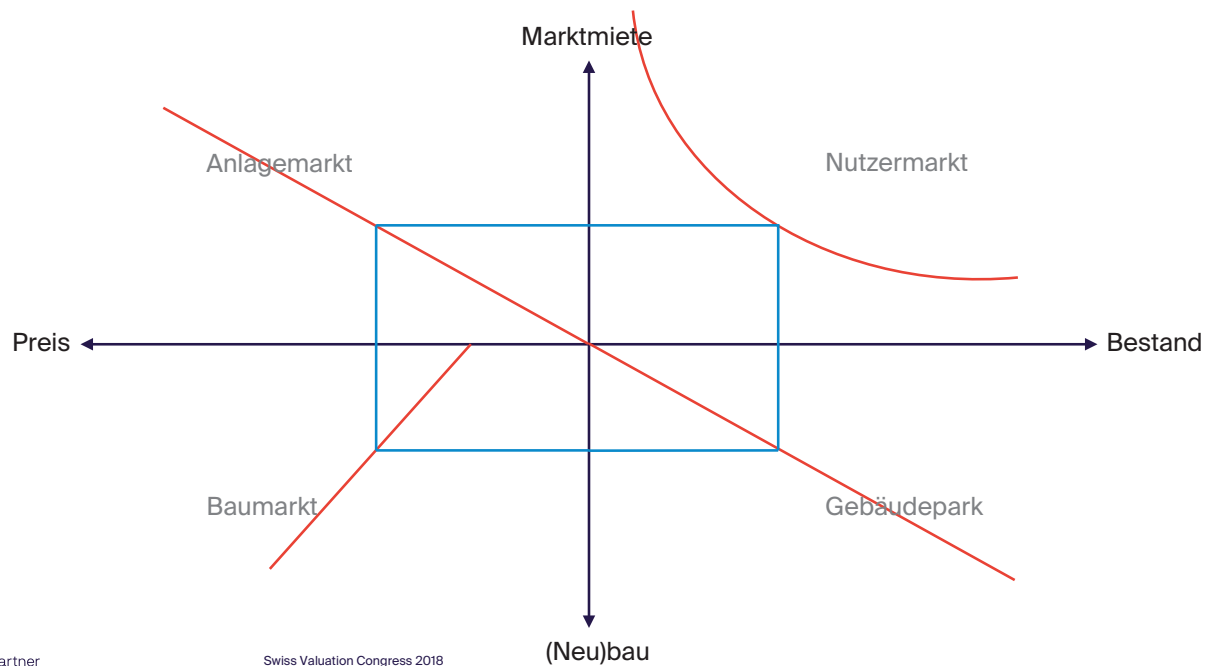


Was bisher geschah

Transaktionspreise Renditeliegenschaften

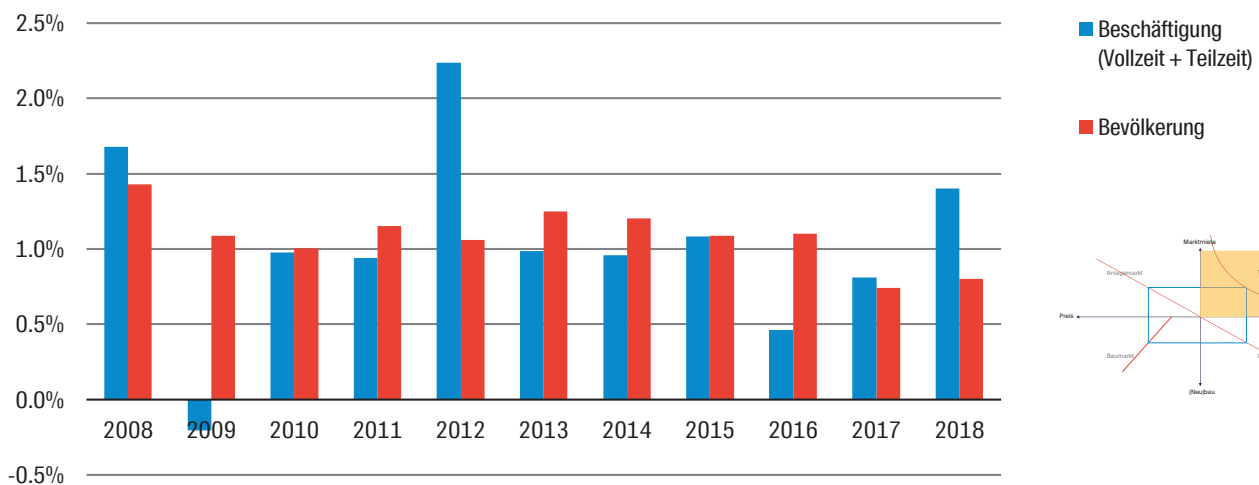


Das 4-Quanten-Modell



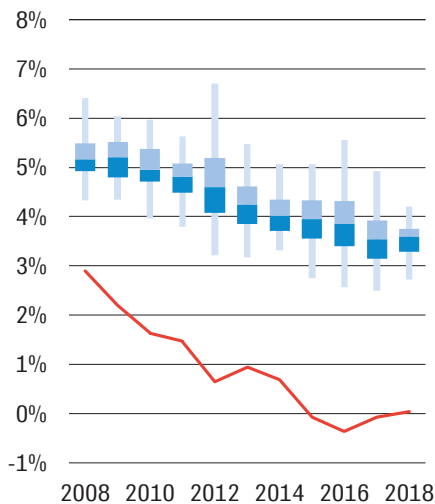
Nutzermarkt

Entwicklung der nutzerseitigen Nachfrage, Jahreswachstum

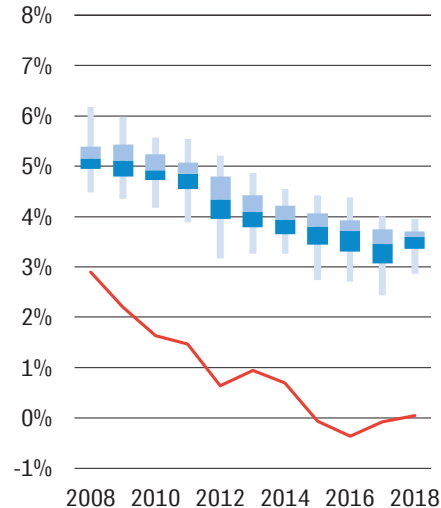


Anlagemarkt (Nettoanfangsrenditen vor CapEx)

Alle Liegenschaften



Wohnliegenschaften



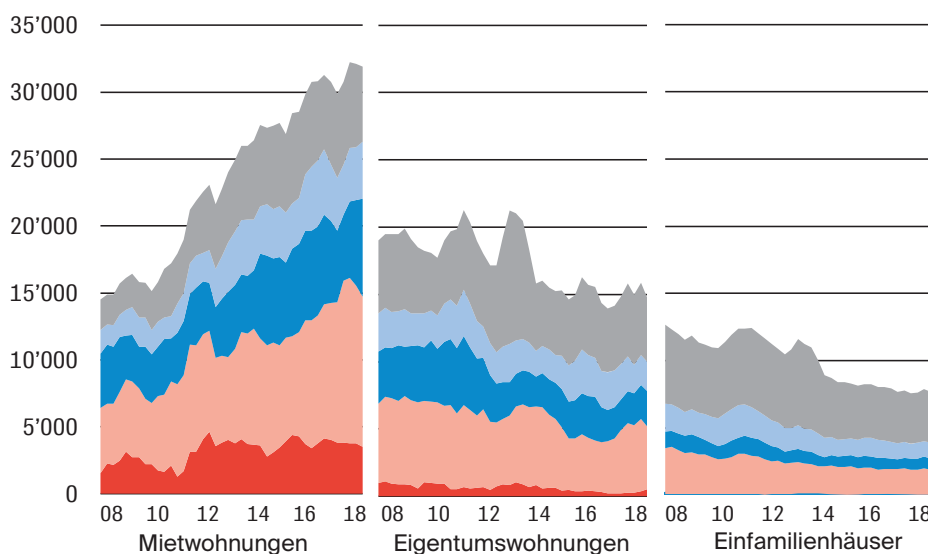
- Renditen (Quantile)
- Bundesobligationen (10 J.)



Quellen: Wüest Partner, SNB

Baumarkt

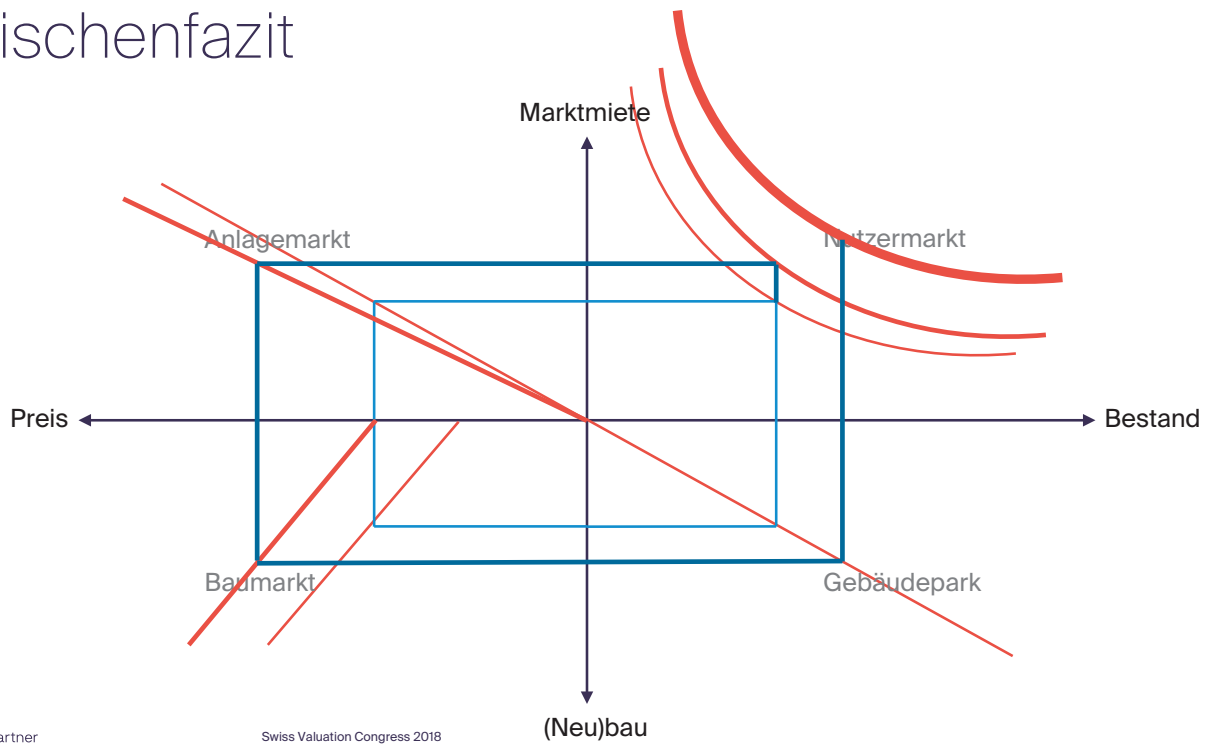
Anzahl baubewilligte Wohneinheiten (gleitende Jahressummen)



- Mietwohnungen Grosszentren
- Mietwohnungen Agglomeration Grosszentren
- Mietwohnungen Kleine und mittlere Zentren
- Mietwohnungen Agglomeration kleine und mittlere Zentren
- Mietwohnungen Peripherie



Zwischenfazit



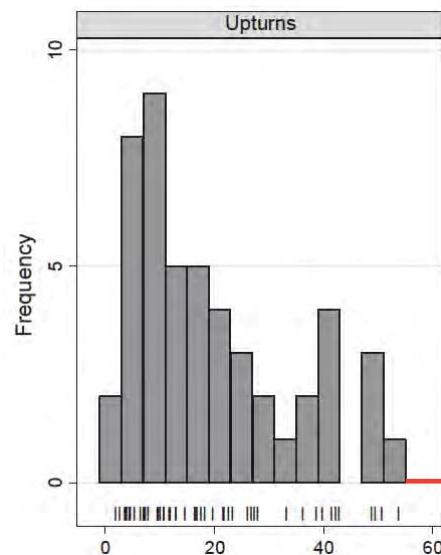
Einschätzung der aktuellen Lage

Immobilienzyklen

	Sample	Duration (quarters)		Amplitude (%)	
		Mean	StDev	Mean	StDev
Complete upturns	49	24.1	14.8	61.3	56.3
Complete + ongoing upturns	55	28.0	20.6	66.7	60.1
Complete downturns	49	18.2	8.7	30.7	28.4
Complete + ongoing downturns	62	18.4	12.5	28.8	27.5

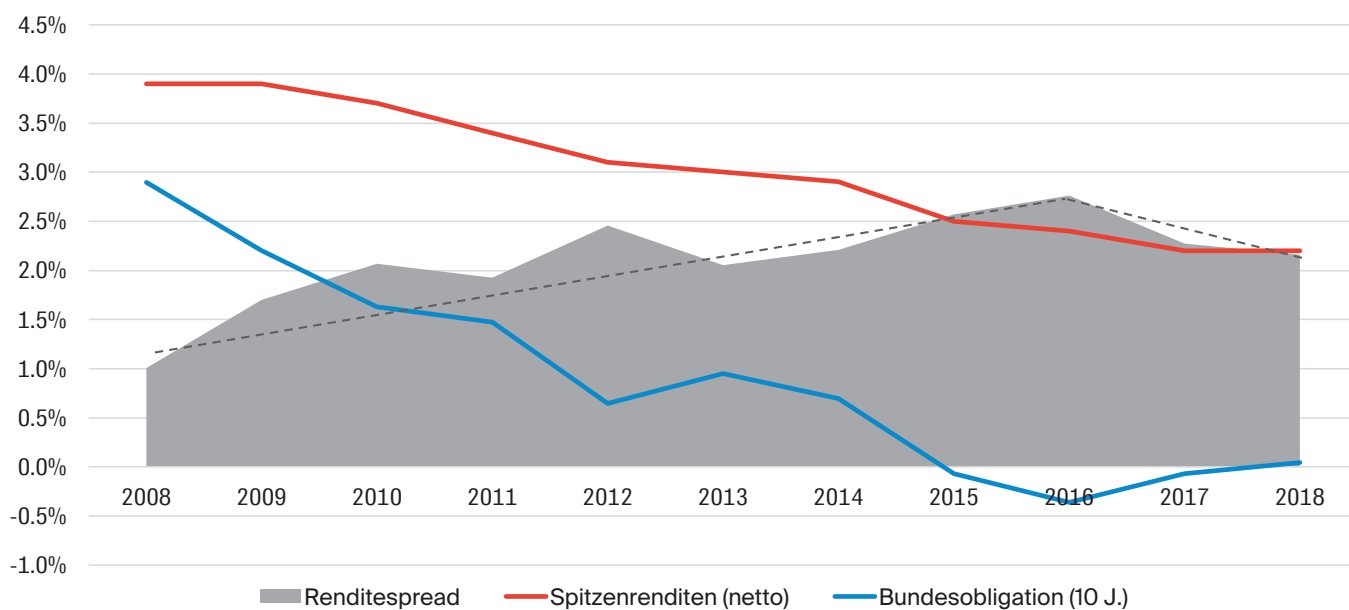
Aufschwung dauert im Schnitt 7 Jahre;
Kontraktion im Mittel 4.5 Jahre

Quelle:
Bracke (2011). How Long Do Housing Cycles Last?
A Duration Analysis for 19 OECD Countries. IMF Working Paper 11/231

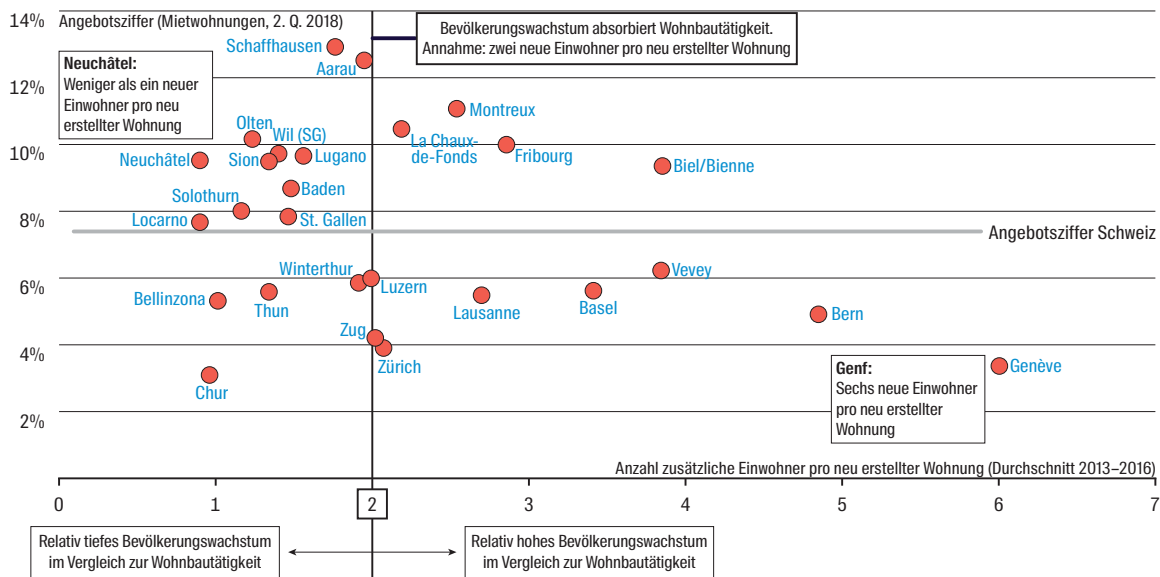


Schweiz:
80 Quartale

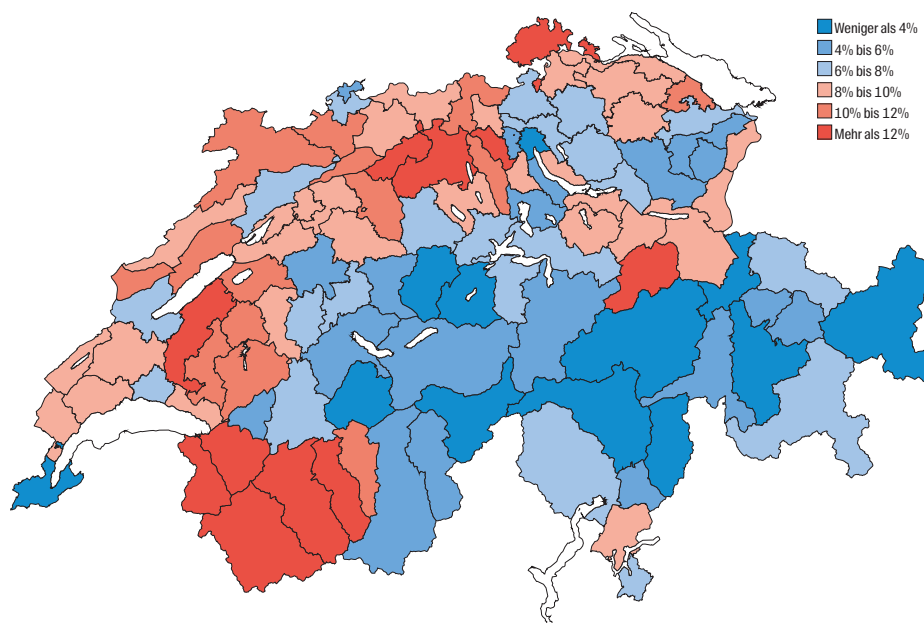
Anlagemarkt



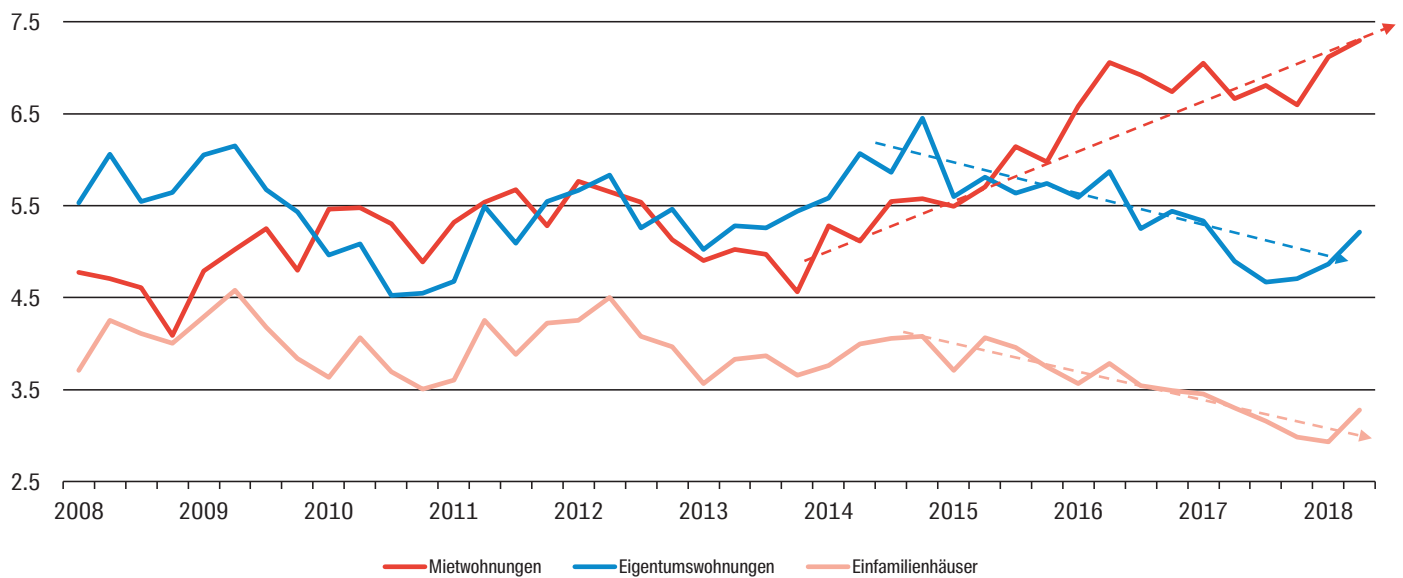
Bevölkerungswachstum, Neubau und Angebot



Gebäudepark: Angebotsziffer (Mietwohnungen)

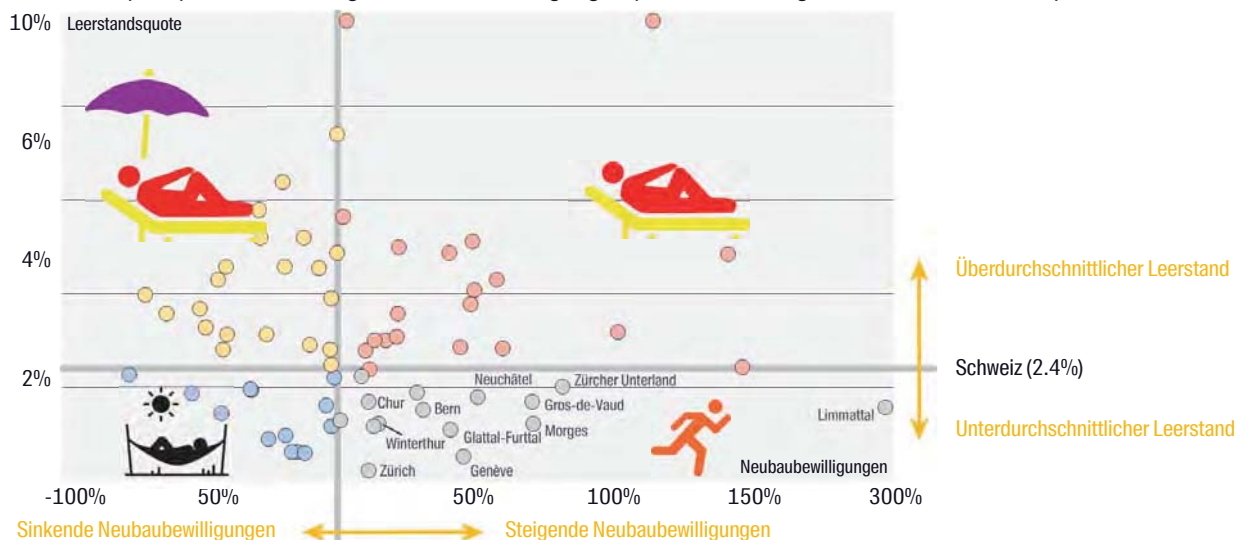


Schweizer Gebäudepark: Angebotsziffern (in %)



Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt

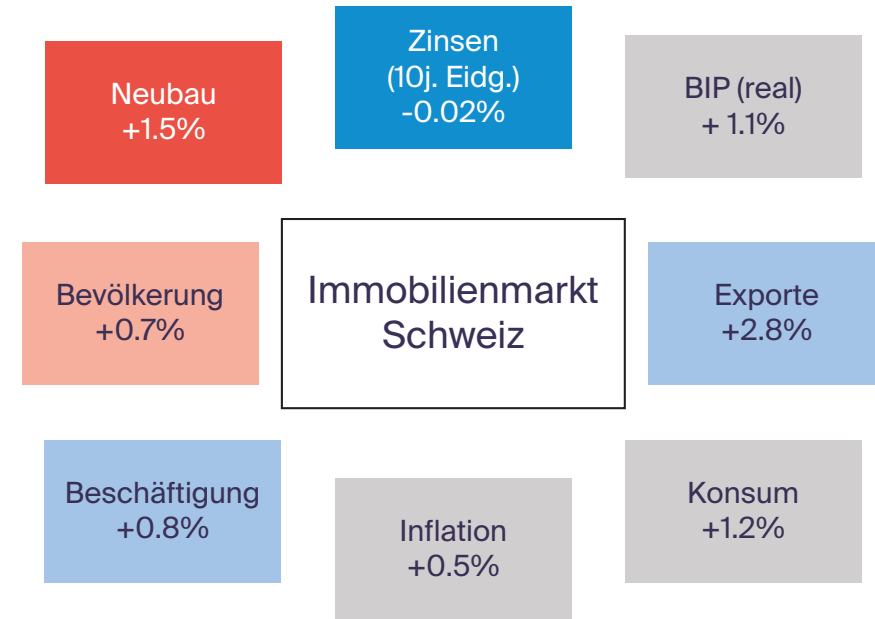
Leerstand (2017) und Entwicklung der Neubaubewilligungen (Anzahl Wohnungen, 4.Q. 2015 - 4.Q. 2017)



Volkswirtschaftliches Umfeld

Kernindikatoren 2017

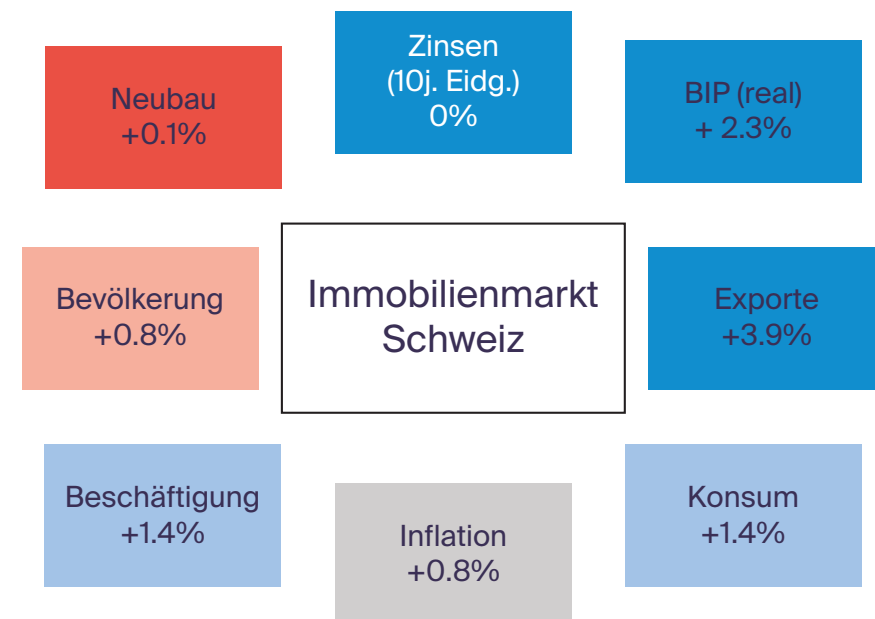
- sehr positiv
- eher positiv
- neutral
- eher negativ
- sehr negativ



Volkswirtschaftliches Umfeld

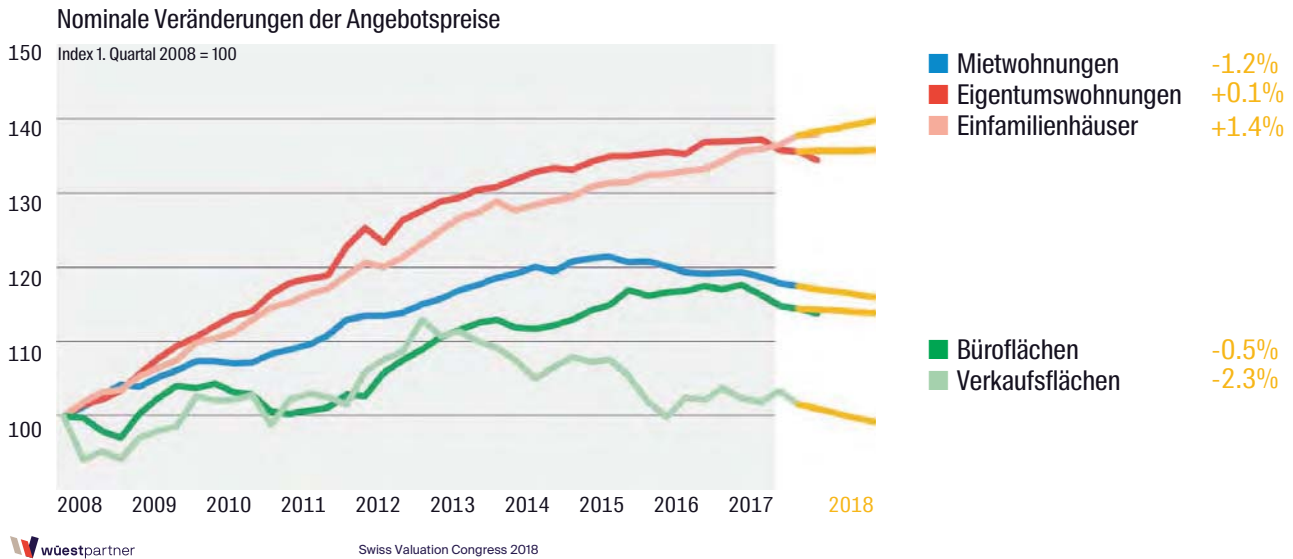
Erwartungen 2018

- sehr positiv
- eher positiv
- neutral
- eher negativ
- sehr negativ

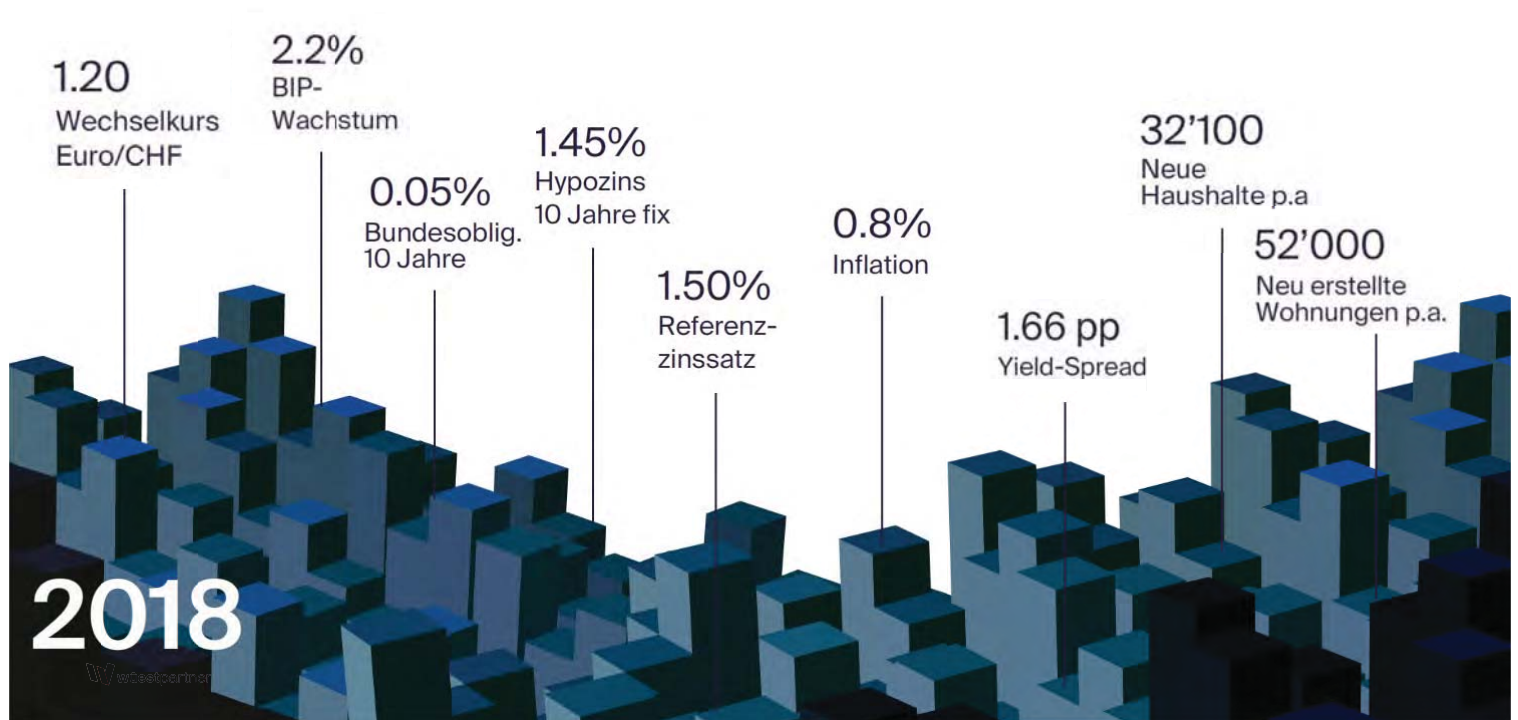


Immobilienmarkt Schweiz

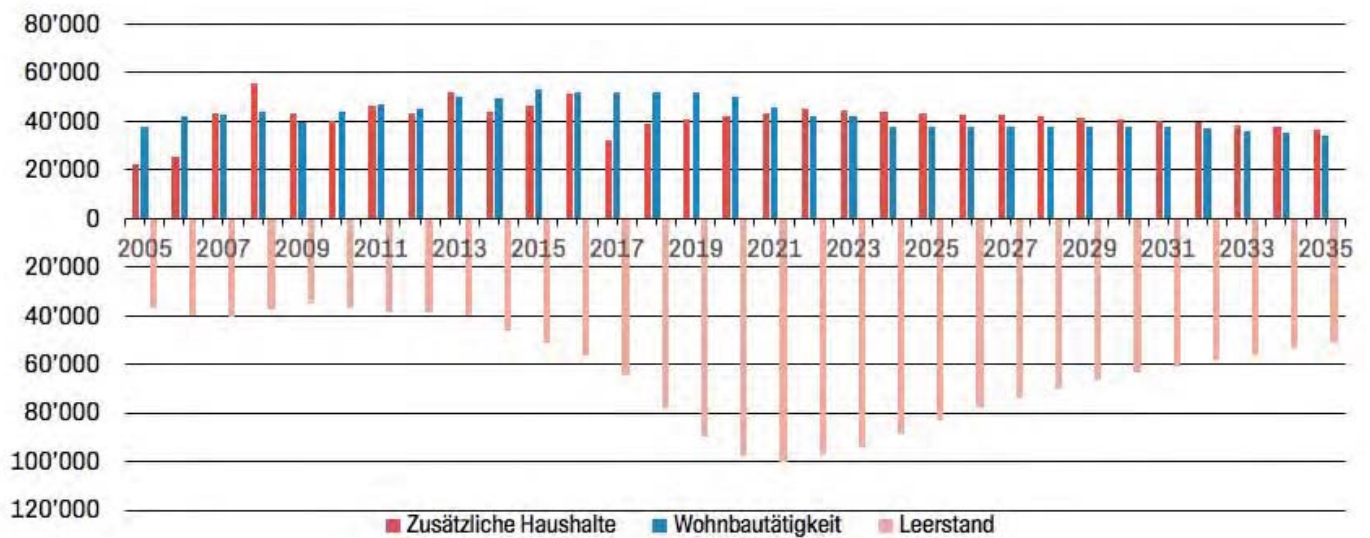
Preisentwicklung: Prognosen für das Jahr 2018



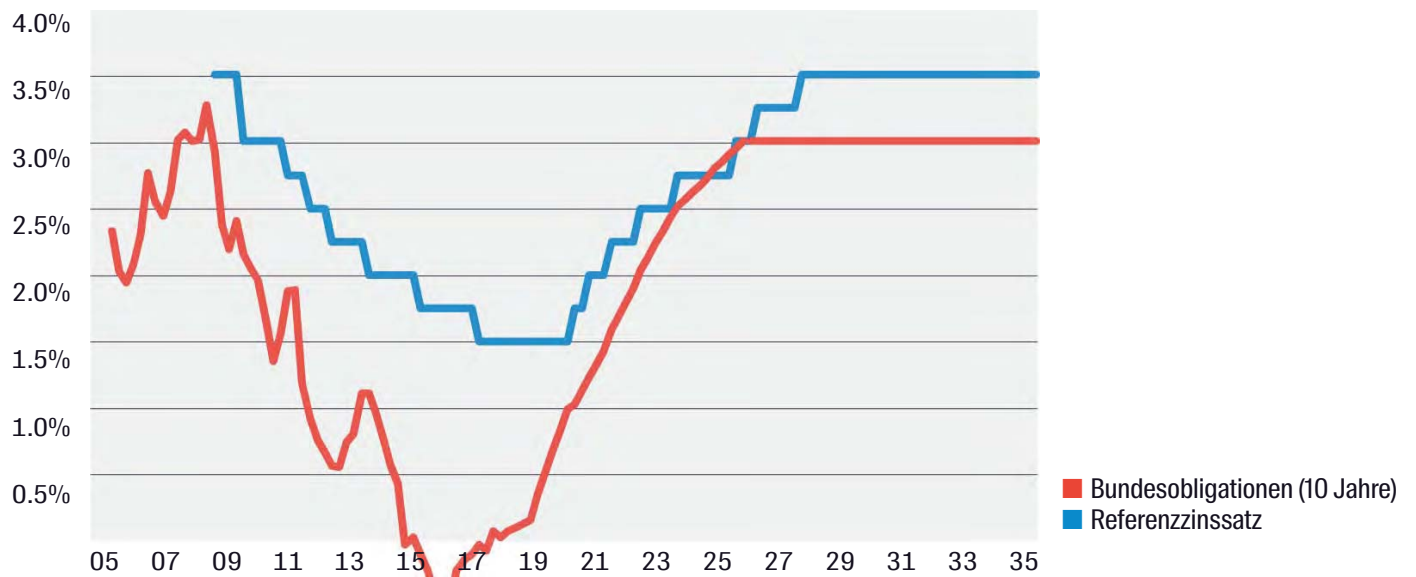
Längerfristige Szenarien



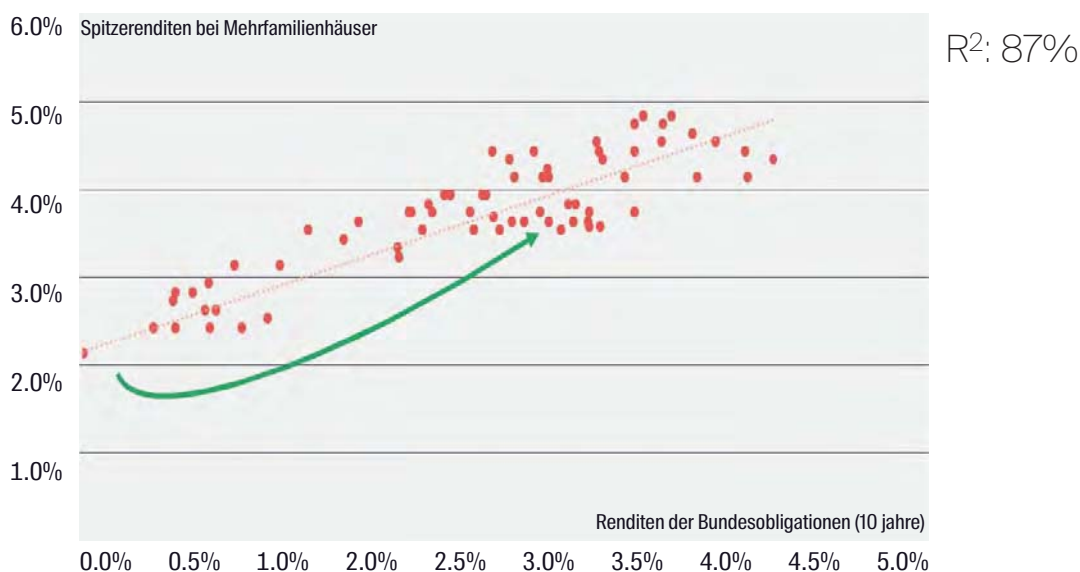
Entwicklung der Leerstände

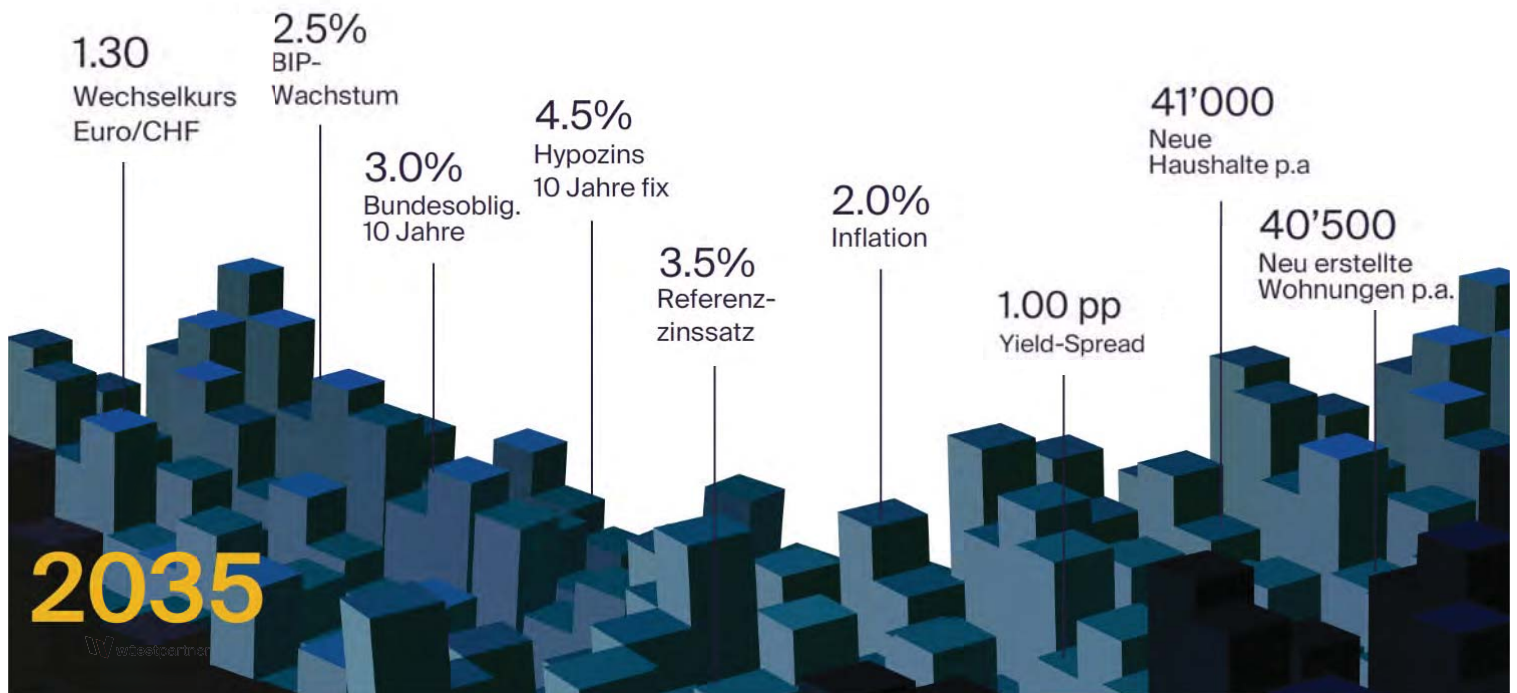


Mögliche Zinsentwicklung

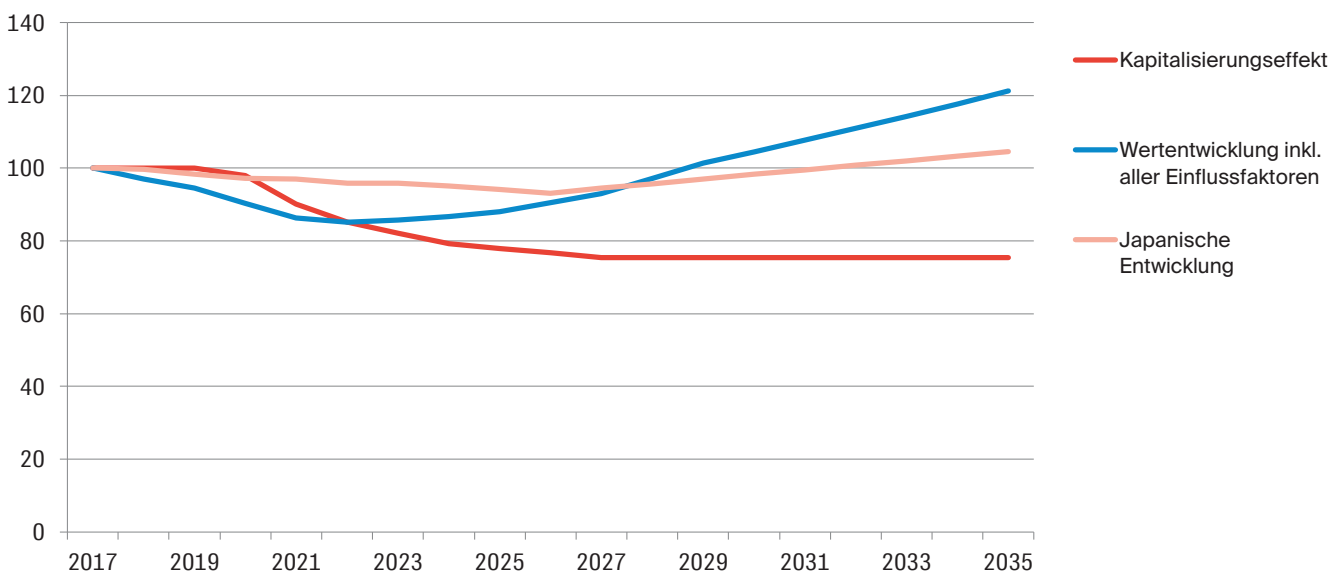


Bundesobligationen und Spitzenrenditen





Wertentwicklung (Index 2017 = 100)



Neue Mobilitätsformen

Tesla war gestern (autonome Mobilitätsplattformen)



14000

Taxis in New York



3000

Ridesharing-Fahrzeuge

2.7 Minuten

Mittlere Wartezeit

**Weniger Stau, Luftverschmutzung,
Infrastrukturbelastung, Ressourcen, Kosten**

Zukunftsthemen

Bahn für grosse Distanzen mit hohem Tempo, ansonsten neue Formen von Autos/Fahrzeugen

- **Bahnlärm an Hauptachsen** wird zunehmen, zwischen Kleinzentren abnehmen
- **Verkehrsaufkommen bei Grossbahnhöfen** steigt

Selbstfahrende Fahrzeuge werden Realität

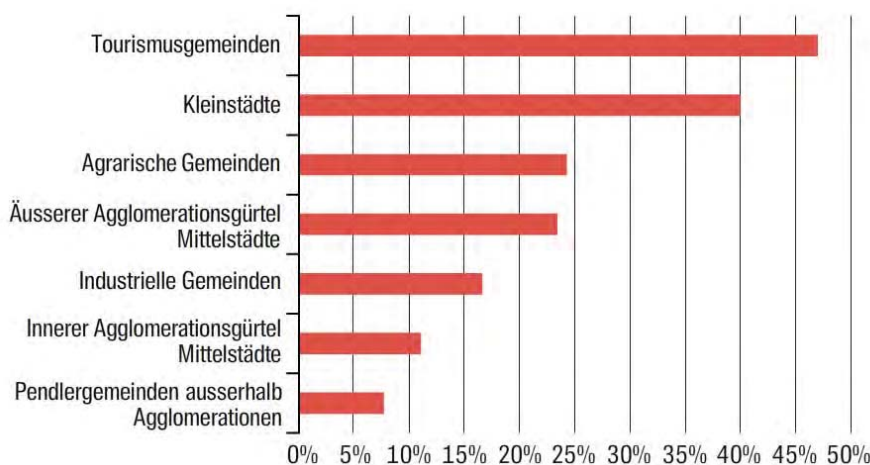
- Die Bedeutung der **Haltestellen** schwindet (ausser Hauptbahnhof)
- Die **Erreichbarkeit** mit dem **MIV** gewinnt an Wichtigkeit (selbstfahrende eBusse/eTaxis)
- Pendlerkosten sinken: **Nähe zum Arbeitsplatz** verliert an Wichtigkeit, **kommunale Infrastruktur** und Lebensqualität der Gemeinde dagegen werden wichtiger

Fahrzeuge werden leiser und grüner

- Von **Strassenlärm** geplagte Lagen werden aufgewertet
- **Distanz zur Hauptstrasse** dreht rasch ins Positive

Wer gewinnt?

Anteil der Gemeinden mit spürbarer Verbesserung der Standortattraktivität



Lage, Lage, Lage wird auch weiterhin gelten, was jedoch die Lage ausmacht ändert.

Gewinner sind mittlere **Mikrolagen** und **Mittelzentren**.

Wer einen **langen Atem** hat, kann solche Lagen heute noch relativ **günstig** kaufen.

Alles Zukunftsmusik?



Volocopter

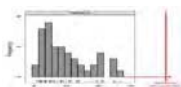
- 2017 Erste erfolgreiche Testflüge in Dubai
- 2020/21 erste eFlugtaxi geplant

UberAir

- Testflüge ab 2020
- NASA (Verkehrsleitsystem)
- 2023 Betrieb in LA, Dallas, Frisco geplant

Take Away

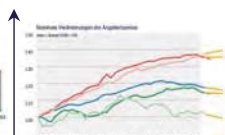
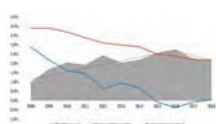
Take Away



Der aktuelle **Aufschwung dauert schon (zu) lange** an

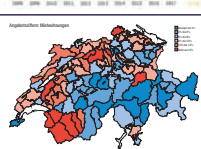
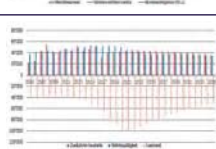
Starke **Anzeichen** für die **Trendwende**:

Anlagemarkt:
Rückenwind lässt nach



Nutzermarkt:
sinkende Angebotsmieten

Baumarkt:
Überproduktion



Gebäudepark:
Steigende Angebotsziffer

Was tun?



Grosse **regionale Unterschiede**: Risiken kennen, Chancen nutzen
Portfolio konsequent mit **Marktdaten** abgleichen und überwachen
Expertise sowie **aktives Portfolio- und Risikomanagement** gewinnen an Bedeutung



37

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Alain Chaney MRICS
Geschäftsführer Wüest Partner Bern
T +41 31 300 73 02
alain.chaney@wuestpartner.com

Wüest Partner AG
Münzgraben 6
3011 Bern
wuestpartner.com

