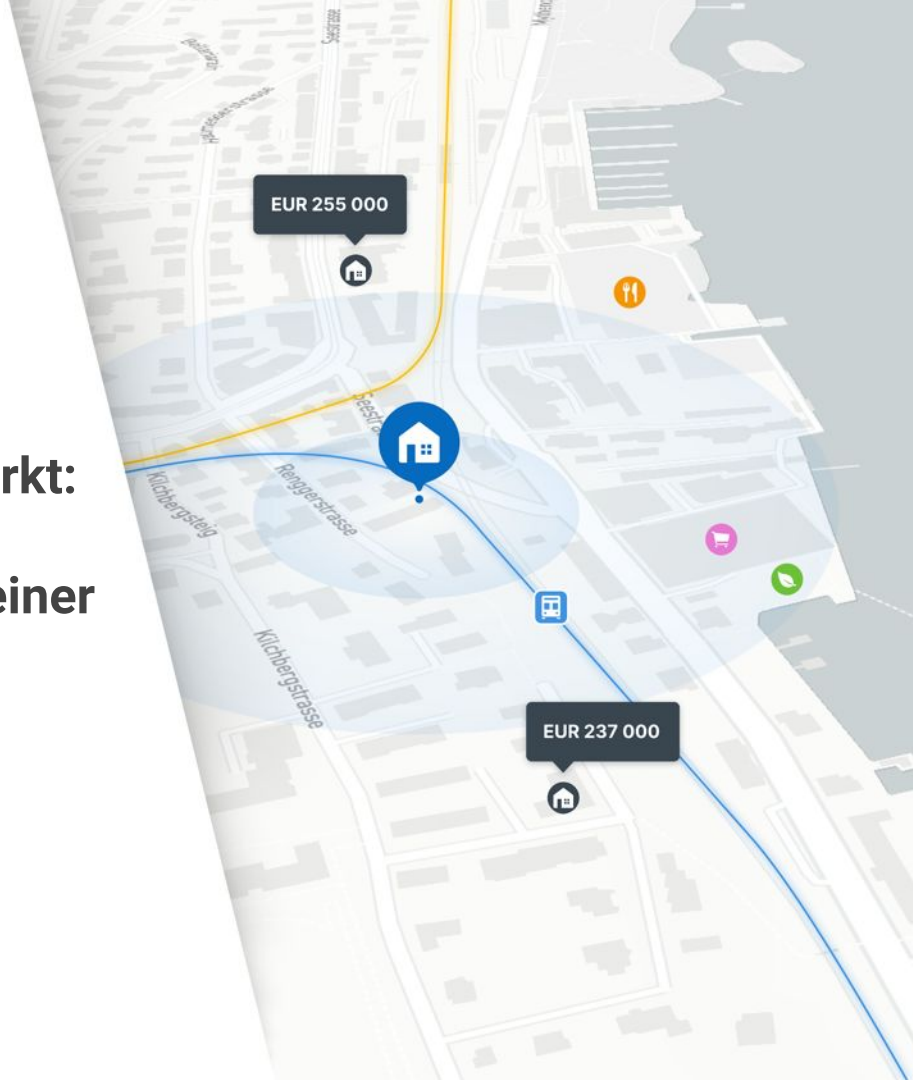




Analyse- und Umfrageergebnisse

**Lichtblick am Schweizer Immobilienmarkt:
Der Lockdown-Schock durch Covid 19
scheint vorerst vorüber, erste Zeichen einer
Erholung sind sichtbar**

Juni 2020





Einfluss von Covid 19 auf den Immobilienmarkt: Ergebnisse auf einen Blick

Analyse:

- Covid 19 trifft die Angebotsseite hart: in der durch den Lockdown geprägten Zeit werden Mitte März bis Ende April 2020 ("Lockdown") täglich deutlich weniger Inserate online gestellt als im Jahresauftakt (Januar - Mitte März). Die Anzahl der täglich durchschnittlich eingestellten Inserate sinkt bei Verkaufsangeboten um **19%** und bei Mietangeboten um **22%**, während diese Kennzahl im selben Zeitraum im Vorjahr bei Verkaufsangeboten um **18%** gestiegen und bei Mietangeboten um **4%** gesunken ist. Dies entspricht einem Effekt durch die Corona-Massnahmen (im Vergleich zur Entwicklung im Vorjahr) von **-37%** bei Verkaufsangeboten und um **-18%** bei Mietangeboten.
- Licht am Horizont: Jüngst erholt sich der Angebotsmarkt jedoch. Die Anzahl der Online-Inserate entwickelt sich seit Ende April wieder positiv: Mietangebote steigen um **66%** und Verkaufsangebote sogar um **85%**.
- Angebotspreise bleiben über die bisherige Covid 19-Zeit (März bis Mai) hinweg für Wohnimmobilien weitestgehend stabil: Mietpreise entwickeln sich leicht positiv um **+0.9%**, Verkaufspreise für Wohnungen steigen um **0.4%**. Etwas mehr Dynamik zeigen Hauspreise, die um **1.8%** steigen.
- Einen weiteren markanten Einfluss hatte Covid-19 auf die Anzahl eingereichter Baugesuche. Im Vergleich zur Phase vor dem Lockdown, nahmen sie um **39%** ab. Zuletzt erholten sich diese aber wieder deutlich und stiegen um **20%** an. Im Vorjahr schwanken Baugesuche im selben Zeitraum um weniger als **10%**.

Umfrage:

- Der Grossteil der befragten Immobilienexperten (**56%**) geht von einem moderat negativen Einfluss der Pandemie auf ihr Geschäft in den nächsten 12 Monaten aus und rechnet mit relativ stabilen Preisen und Mieten.
- Insgesamt sind die Experten gefasst und glauben mithilfe der digitalen Möglichkeiten gut mit der Krise fertig zu werden, auch wenn der Einbruch bei vielen deutlich spürbar ist. Der Optimismus baut jedoch auf die Hoffnung, dass es keine zweite Infektionswelle gibt.



Ausgangslage und Methodik: Auswirkungen von Covid 19 auf den Schweizer Immobilienmarkt

Mit dieser Analyse und der Bereitstellung der Umfrageergebnisse möchte PriceHubble belastbare Fakten und damit Sicherheit zum weithin vage geführten Diskurs darüber beitragen, wie sich die aktuelle Covid 19-Krise auf den Immobilienmarkt ausgeprägt hat und ausprägen wird. Dazu wurden Marktdaten analysiert und Experten in den Kernmärkten Schweiz, Deutschland und Frankreich befragt.

Methodik

Analyse:

- Für die Analyse der Marktdaten wurden durchschnittlich mehr als 30'000 aktive Angebote pro Tag von nahezu allen Schweizer Immobilienplattformen analysiert.
- Zeitvergleiche zwischen den relevanten Zeitabschnitten Jahresauftakt (31. Dezember - 15. März), Lockdown (16. März - 27. April) und Phase der Lockerungen (28. April - 28. Mai) mit dem Vorjahr stellen sicher, dass sich die aktuelle Dynamik auf die Covid 19-Krise zurückführen lässt.
- Berechnet wurde die durchschnittliche Anzahl neu eingestellter Online-Inserate für die genannten Zeitabschnitte, um prozentuale Änderungen zwischen diesen zu betrachten und mit der Entwicklung im Vorjahr zu vergleichen.
- Baugesuche: Berechnet wurde die durchschnittliche Anzahl neu eingestellter Baugesuche (pro Woche) nach dem selben Prinzip.

Umfrage:

- Für die Befragung wurden 30 Immobilien-Experten aus der Schweiz, Deutschland und Frankreich in Telefoninterviews befragt und so ein Stimmungsbild erstellt.
- Unter den Befragten waren Makler, Asset Manager, Projektentwickler und andere Immobilien-Experten.
- Erhebungszeitraum: Ende April bis Ende Mai.

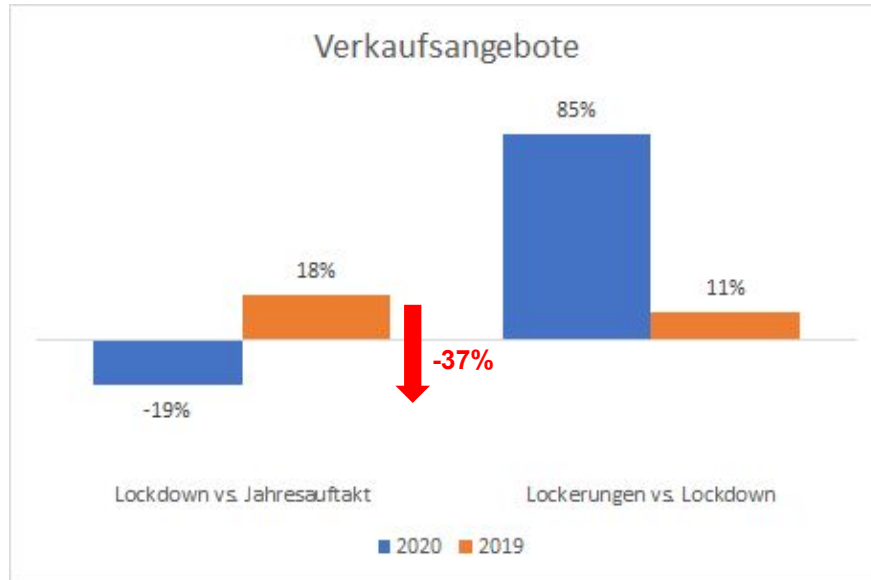


Analyseergebnisse:
**Nach Durststrecke gewinnt
der Markt wieder an
Dynamik und Liquidität,
Preise sind (noch) stabil**





Analyseergebnisse: Neu eingestellte Online-Verkaufsinserate mit massivem Rückgang durch Covid 19 - jüngst zeichnet sich eine deutliche Erholung ab

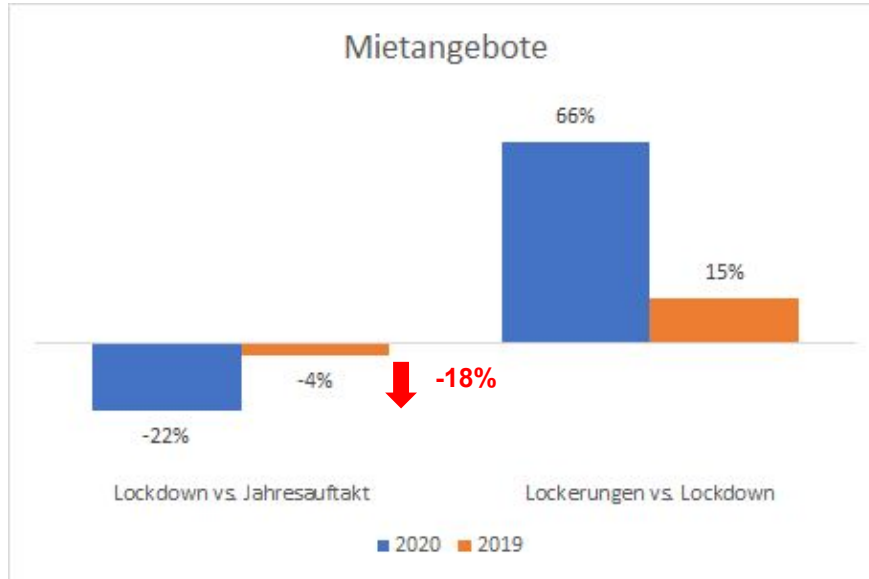


- Mit dem Lockdown sinkt die durchschnittliche Zahl der inserierten Angebote um **19%**, während sie im Vorjahr um **18%** gestiegen ist.
- Deutliche Erholung: Mit den Lockerungen steigt die Zahl um **85%**, während sie im Vorjahr nur um **11%** gestiegen ist.

Hinweis: Hier wurden Bezeichnungen für Zeiträume verwendet, die für 2020 relevant sind, 2019 gab es diese nicht.



Analyseergebnisse: Neu eingestellte Online-Miet-Inserate mit Rückgang durch Covid 19 - jüngst zeichnet sich eine Erholung ab

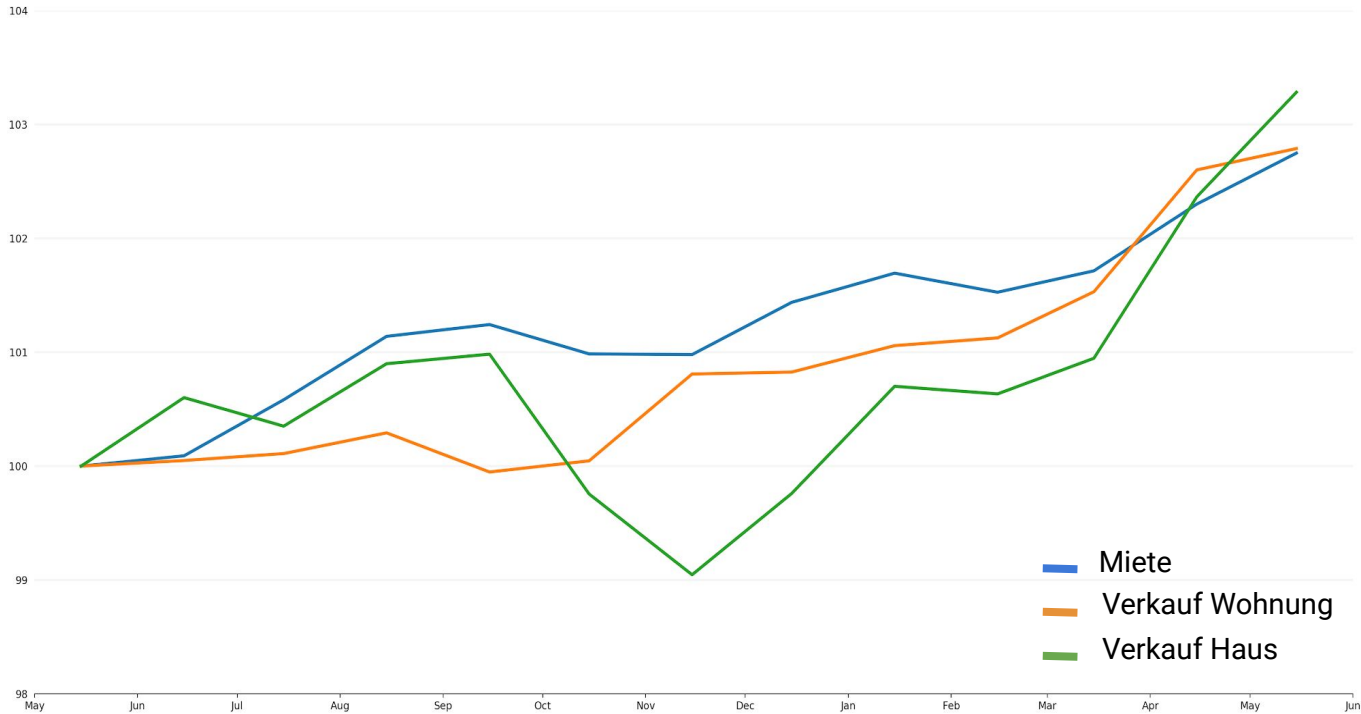


- Mit dem Lockdown (März/April) sinkt die durchschnittliche Zahl der inserierten Angebote um **22%**, während sie im Vorjahr nur um **4%** gesunken ist.
- Mit den Lockerungen steigt diese Zahl um **66%**, während sie im Vorjahr nur um **15%** gestiegen ist.

Hinweis: Hier wurden Bezeichnungen für Zeiträume verwendet, die für 2020 relevant sind, 2019 gab es diese nicht.



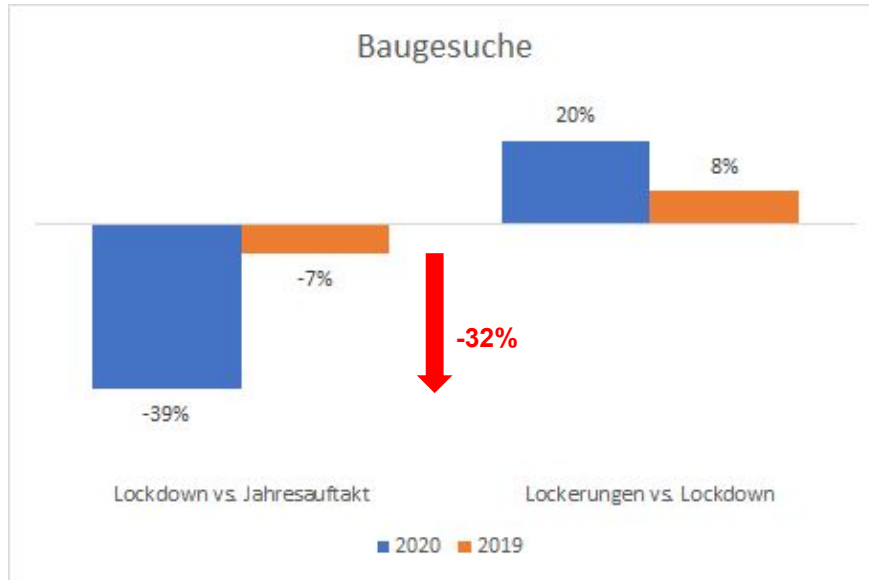
Analyseergebnisse: Angebots-Preisentwicklung zwischen 1. März und 31. Mai 2020 stabil für Miete und Verkauf in der Schweiz



- Mietpreise steigen zwischen März und Mai um **0.9%** (nur Wohnungen betrachtet)
- Verkaufspreise für Wohnungen steigen zwischen März und Mai um **0.4%**
- Verkaufspreise für Häuser steigen zwischen März und Mai um **1.8%**



Analyseergebnisse: Baugesuche für Wohnobjekte sinken deutlich, nach der Lockerung wieder im Aufwärtstrend



- Die durchschnittliche Zahl der wöchentlichen Baugesuche nimmt mit den Lockdown-Maßnahmen um **39%** ab, während sie im selben Zeitraum im Vorjahr nur um **7%** abnahm.
- Nach den Lockerungen, nahm diese Zahl wieder um **20%** zu, während sie im Vorjahr nur um **8%** zunahm.

Hinweis: Hier wurden Bezeichnungen für Zeiträume verwendet, die für 2020 relevant sind, 2019 gab es diese nicht.



Umfrageergebnisse: Stimmungsbild bei Immobilien-Experten (1)

- Der Grossteil der Experten (**56%**) geht von einem moderat negativen Einfluss der Pandemie auf ihr Geschäft in den nächsten **12** Monaten aus, **8%** von einem sehr negativen Einfluss. Kurzfristig wird mit bis zu **75%** weniger Mandaten gerechnet. **22%** der Befragten rechnen mit bis zu **50%** weniger Mandate, ein weiteres Drittel mit bis zu **50%** weniger Mandate.
- Betont wurde dabei das Ausweichen auf digitale Kommunikations- und Präsentationsmöglichkeiten. Allerdings wird auch gesagt dass “keiner eine Immobilie kauft ohne sie in Augenschein nehmen zu können”, was während der Lockdown-Massnahmen oft nicht ohne weiteres möglich sei.
- Andererseits erwarten ein Viertel der Befragten keinen signifikanten Einfluss auf ihr Geschäft und ca. **12 %** erwarten sogar, dass ihr Geschäftsmodell profitiert und sie bis zu **50%** mehr Mandate akquirieren können.
- Bei der Dauer des Effekts der Krise rechnen über **50%** mit weniger als **6 Monaten**. Etwa ein Drittel erwartet einen Effekt der länger als ein Jahr anhält. Keiner glaubt an eine längere Dauer als zwei Jahre. Verschobene Projekte/Deals erwarten über drei Viertel der Befragten innerhalb von **4 Monaten** wieder aufnehmen zu können. Die restlichen knapp **20%** glauben spätestens nach **9** Monaten das letzte verschobene Projekt wieder aufnehmen zu können.
- Bei den Immobilienpreisen geht eine Mehrheit von **60%** davon aus, dass diese in den kommenden **12** Monaten stabil bleiben (**+/- 3%**). Etwa **17%** rechnen mit fallenden Preisen von bis zu **20%**. Andererseits rechnen **22%** mit Preissteigerungen von bis zu **8%**.

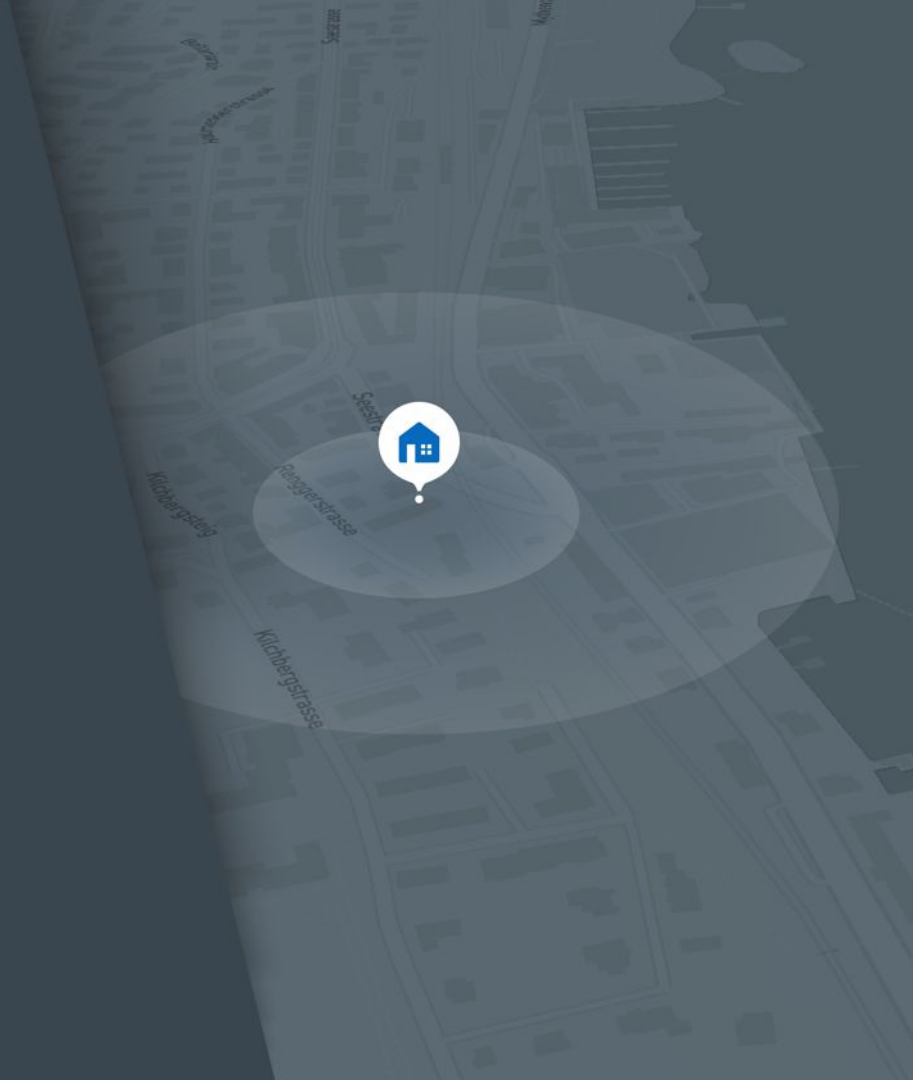


Umfrageergebnisse: Stimmungsbild bei Immobilien-Experten (2)

- Bei den Mieten gibt es ein ähnliches Bild: Über **90%** der Befragten gehen von recht stabilen Mietpreisen aus (**+/-5%**).
- Grosse Zustimmung gab es zur Aussage, dass spezialisierte Immobiliensoftware beim Management des eigenen Geschäfts hilfreich ist (**87%**). Dass dies in besonderem Masse in diesen Zeiten der Fall ist, sagten **65%** der Befragten.
- Insgesamt war die Stimmung also durchaus gefasst. Die Immobilienexperten spüren zwar den kurzfristigen Einbruch, glauben aber gut darauf reagieren zu können und erwarten eine Rückkehr zur Normalität in absehbarer Zeit. Einige warnten jedoch davor, dass die Aussichten bei einer zweiten Infektionswelle weit düsterer aussehen könnten.



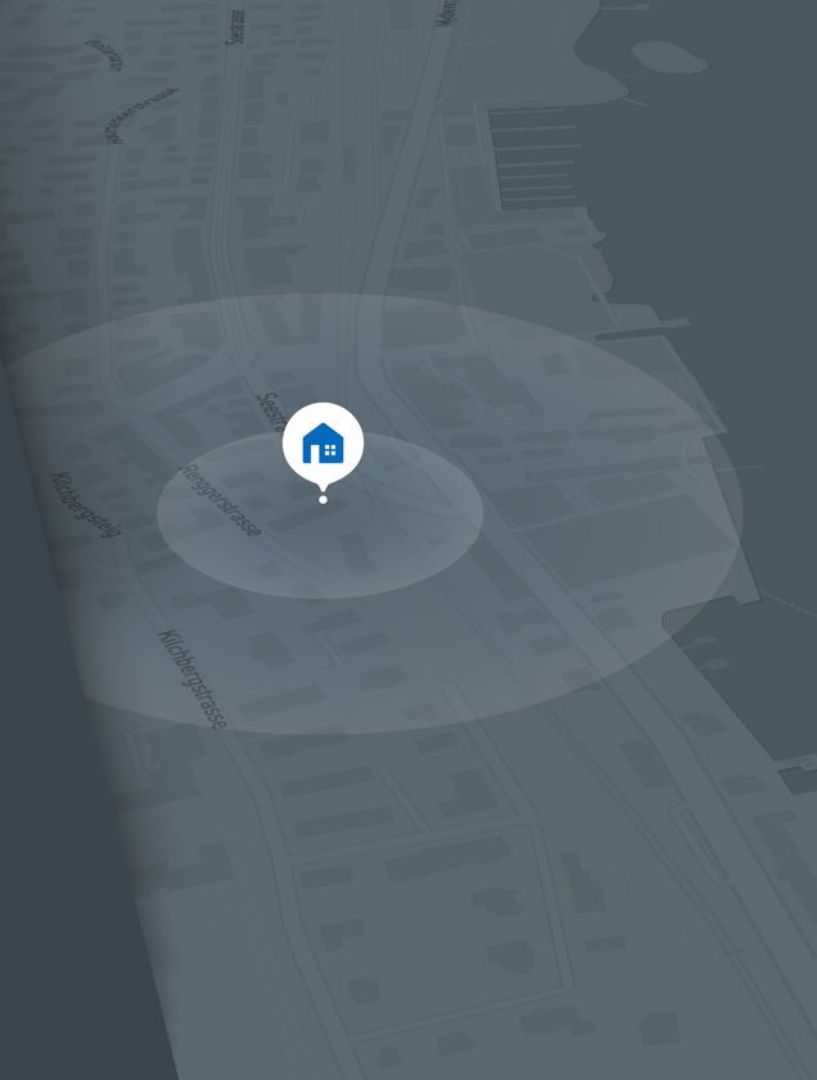
Interpretationen





"Wir sehen anhand der jüngsten Entwicklungen bei Inseraten und Baugesuchen deutliche Signale dafür, dass der Lockdown-Schock am Wohn-Immobilienmarkt für das Erste überwunden sein dürfte. Dies ist für alle Marktbeteiligten, besonders aber für Makler, ein gutes Zeichen"

Markus Stadler, Co-Founder, PriceHubble AG



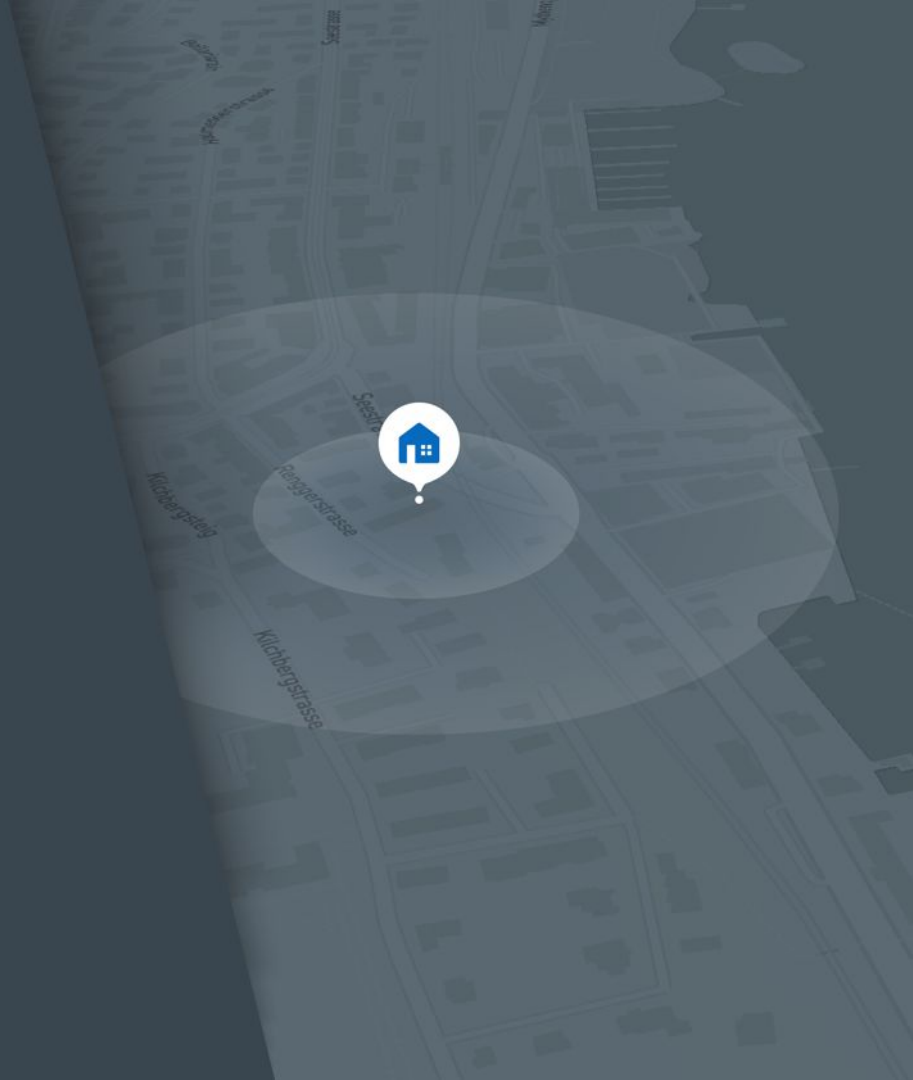


Weitere Interpretationen

- Der Angebotsmarkt erholt sich jüngst wieder und lässt auf einen Verlagerungseffekt hoffen: Verkaufsabsichten bei Wohnimmobilien könnten somit gegen Herbst wieder in in mehr Transaktionen resultieren.
- Die Vermarktungssituation entspannt sich dadurch, dass Besichtigungen wieder stattfinden können.
- Vermieter inserieren wieder, was auf Vermieter- oder Investorenmenseite für Zuversicht im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Lage spricht.
- Auch eine erneute Zunahme bei den Baugesuchen zeigt: die Marktdynamik erholt sich wieder, Bauvorhaben im Wohnbereich werden voraussichtlich mit einer Lockdown-Verzögerung aber innerhalb des nächsten halben Jahres nachgeholt.
- Die Preise zeigen sich noch immer stabil, diese werden wohl nur dann reagieren, wenn makroökonomische Faktoren wie z.B. eine steigende Arbeitslosigkeit sich niederschlagen.
- Die Nachfrage, so einige Experten, dürfte jedoch auch in den nächsten 12 Monaten hoch bleiben und damit könnte eine leicht positive Preisentwicklung stattfinden.
- Das Stimmungsbild der Experten verdeutlicht, dass die Branche zwar eine Herausforderung für die nächsten Monate sieht, jedoch darüber hinaus von einem weiterhin gesunden Markt ausgeht.



Über PriceHubble





Über PriceHubble: Führend bei der Analyse von Immobiliendaten und der Bewertung von Immobilien



PriceHubble ist das führende internationale Proptech-Unternehmen, das Akteuren im Immobiliensektor fundierte Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Basis datengetriebener Erkenntnisse ermöglicht und damit ein neues Level an Transparenz in der Immobilienwirtschaft definiert.

Das Unternehmen aggregiert und analysiert eine Vielzahl an Daten und nutzt Big Data-Analytics sowie künstliche Intelligenz, um verlässliche Bewertungen und Prognosen zu ermöglichen. PriceHubble ist mit Büros in Berlin, Zürich, Paris und Tokio vertreten und in aktuell fünf Märkten in Europa und Asien tätig.

www.pricehubble.com



4 Standorte

60 Mitarbeiter

Zürich | Paris | Berlin | Tokyo



Kontakt:



Frank Butz

Head Communication & Marketing

frank.butz@pricehubble.com



Markus Stadler

Co-founder & COO

markus.stadler@pricehubble.com



Dr. Nima Mehrafshan

Head Data Analytics

nima.mehrafshan@pricehubble.com

