

27.03.2020

## Corona-Einfluss auf Immobilienmarkt - Erste Beobachtungen basierend auf Angebotsdaten der Schweiz

### Methodik:

- Analyse von nahezu aller Schweizer Online-Immobilienangebote
- Zeiträume werden im selben Jahr (2020) und für 2019 untersucht und verglichen

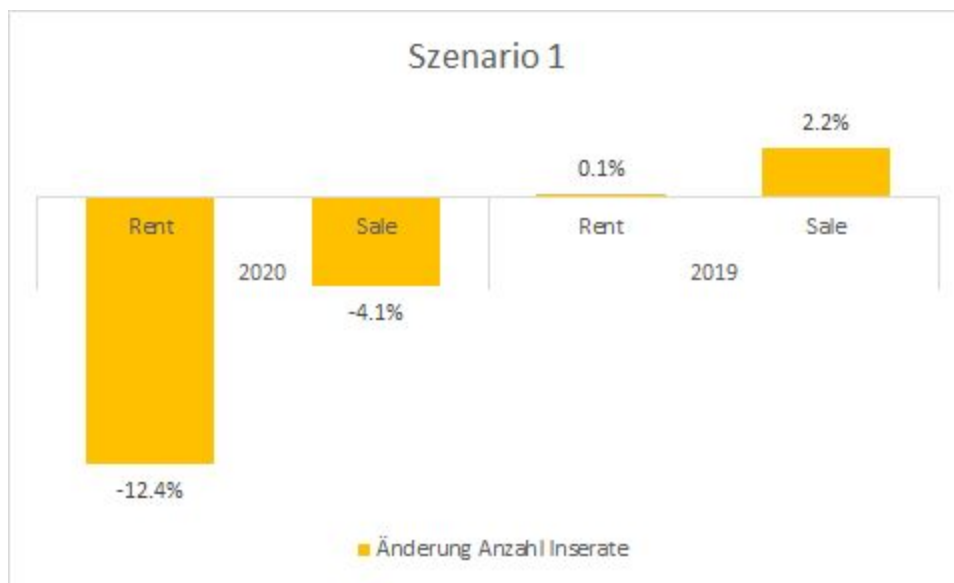
### 1. Änderung Anzahl an Miet- und Verkaufsinseraten

Szenario 1 (seit Relevanz des Themas langsam steigt): 11.02.-25.03.

Szenario 2 (seit Patient Nr. 1 in CH): 25.02.-25.03.

Szenario 3: (seit Lockdown CH): 16.03.-25.03.

|                          | Szenario 1 2020 |         | Szenario 1 2019 |         |
|--------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|                          | Vermietung      | Verkauf | Vermietung      | Verkauf |
| Änderung Anzahl Inserate | -12.4%          | -4.1%   | 0.1%            | 2.2%    |



|                          | Szenario 2 2020 |         | Szenario 2 2019 |         |
|--------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|                          | Vermietung      | Verkauf | Vermietung      | Verkauf |
| Änderung Anzahl Inserate | -11%            | -4.5%   | 0.6%            | 2%      |



|                          | Szenario 3 2020 |         | Szenario 3 2019 |         |
|--------------------------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|                          | Vermietung      | Verkauf | Vermietung      | Verkauf |
| Änderung Anzahl Inserate | -7.1%           | -2.6%   | 0.5%            | 1.1%    |



## 2. Preisänderung

Betrachtet wurde der Zeitraum 25.02. bis 25.03. und die durchschnittliche Preisänderung untersucht:

|  | 2020       |         | 2019       |         |
|--|------------|---------|------------|---------|
|  | Vermietung | Verkauf | Vermietung | Verkauf |
| Durchschnittliche Preisänderung über das Intervall | -0.4%      | 0.0%    | 0.0%       | 0.0%    |

Ein deutlicher Unterschied zum Vorjahr ist derzeit nicht zu erkennen, der Preiseffekt dürfte erst später sichtbar werden. Der Zeitraum ist derzeit noch zu kurz.

### Zusammenfassung der Ergebnisse: Corona-Jahr wird ein besonderes Immobilien-Jahr

Die rückläufige Anzahl an Mietinseraten (-12.4%) und Verkaufsinseraten (-4.1%) während der Verschärfung der Krise in der Schweiz (hier betrachtet: 25.2. - 25.3.2020) ist ein deutliches Signal, das auf die aktuellen Umstände bzw. den Corona-Effekt zurückzuführen sind. Der Vergleich mit 2019 zeigt deutlich, dass sich die aktuelle Entwicklung aussergewöhnlich verhält. Für die Vermarktungsdauer und Preissignale ist es derzeit noch zu früh um Aussagen zu treffen. Wir sehen (noch) keine deutlichen Änderungen bzw. erwarten die

Betrachtungszeiträume noch als zu kurz. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich die Krise auch noch auf Preise niederschlagen wird, in welcher Form ist noch offen.

### **Mögliche Interpretationen / weitere Szenarien:**

#### Miet-Situation:

- Die Vermarktung von Immobilien wird zunehmend schwierig, z.B. sind Hausbesichtigungen derzeit nur schwer möglich. Virtuelle Besichtigungen oder Preisschätzungen mit digitalen Lösungen wie jene von PriceHubble werden wichtiger, da diese auch Remote, also aus der Ferne erfolgen können.
- Weniger Mietangebot, d.h. eine Verknappung erschwert die Wohnungssuche für jene die Anfang Jahr gekündigt haben bzw. einen Umzug aus beruflichen Gründen geplant hatten.
- Die Zügel-Bereitschaft sinkt vermutlich und damit ggf. auch die Nachfrage, jedoch: wer bereits noch vor der Krise gekündigt hatte steht unter Zugzwang.
- Weniger Mietangebot kann auch zu einem Preisanstieg führen.
- (Privat-)Investoren sowie Institutionelle sind besonders jetzt auf einen Cash-Flow angewiesen und daher allenfalls bei Preisanpassungen nach oben vorsichtig.

#### Kauf/Investoren-Situation:

- Weniger Sales-Offers könnte ein Signal für weniger Transaktionen in der Zukunft sein.
- Gründe könnten neben der erschwerten Vermarktung sein, das geplante Verkäufe nicht umgesetzt werden, da die Anlage an Attraktivität gewonnen hat (Hold-Strategie).
- Wer kurzfristig dennoch einen Verkauf anstrebt, wird möglicherweise aufgrund der relativen Attraktivität von physischen Immobilien gegenüber aktuell sehr volatilen Wertpapieren auf ein "Corona-Agio" spekulieren.
- Die physische Immobilie könnte möglicherweise noch stärker als bisher als sicherer Hafen (im Vergleich zu nahezu allen anderen Anlageklassen wie z.B. Aktien-Fonds (auch Immobilien), Gold, Bitcoin) angesehen werden.
- Dem gegenüber steht das mögliche Szenario, dass Preissenkungen aufgrund von sinkender Nachfrage oder steigendem Angebot aufgrund von Zwangsverkäufen erfolgen.
- Die Nachfrage nach Immobilien dürfte kurzfristig eher nicht sofort steigen, vielen Akteure dürften eher abwarten.