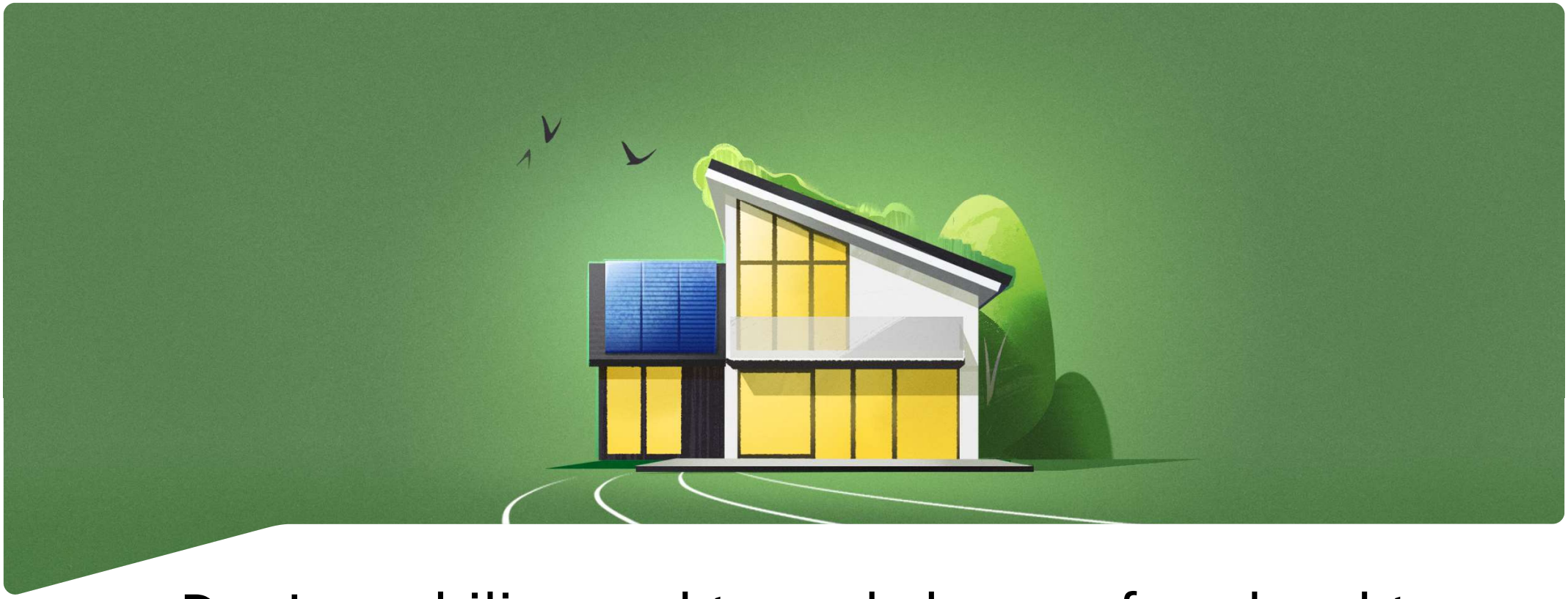


Der Immobilienmarkt wurde kurz aufgeschreckt

IMMOClassic

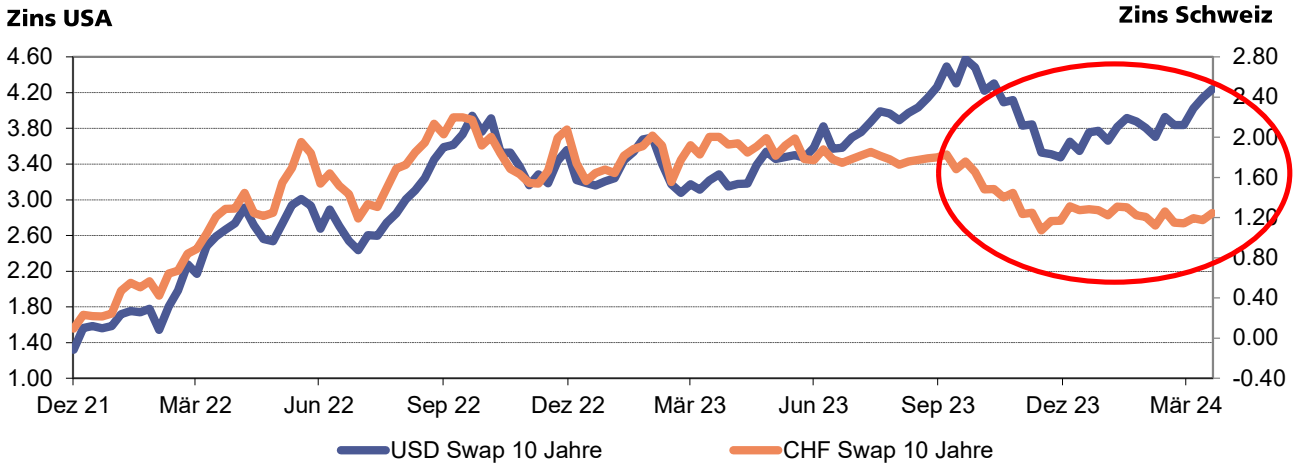
Thomas Stucki, Chief Investment Officer der St.Galler Kantonalbank
Pfäffikon, 29. Mai 2024

Meine erste Bank. St.Galler Kantonalbank

Die Schweizer Zinsen koppeln sich ab







Quelle: stock.adobe.com, Bloomberg

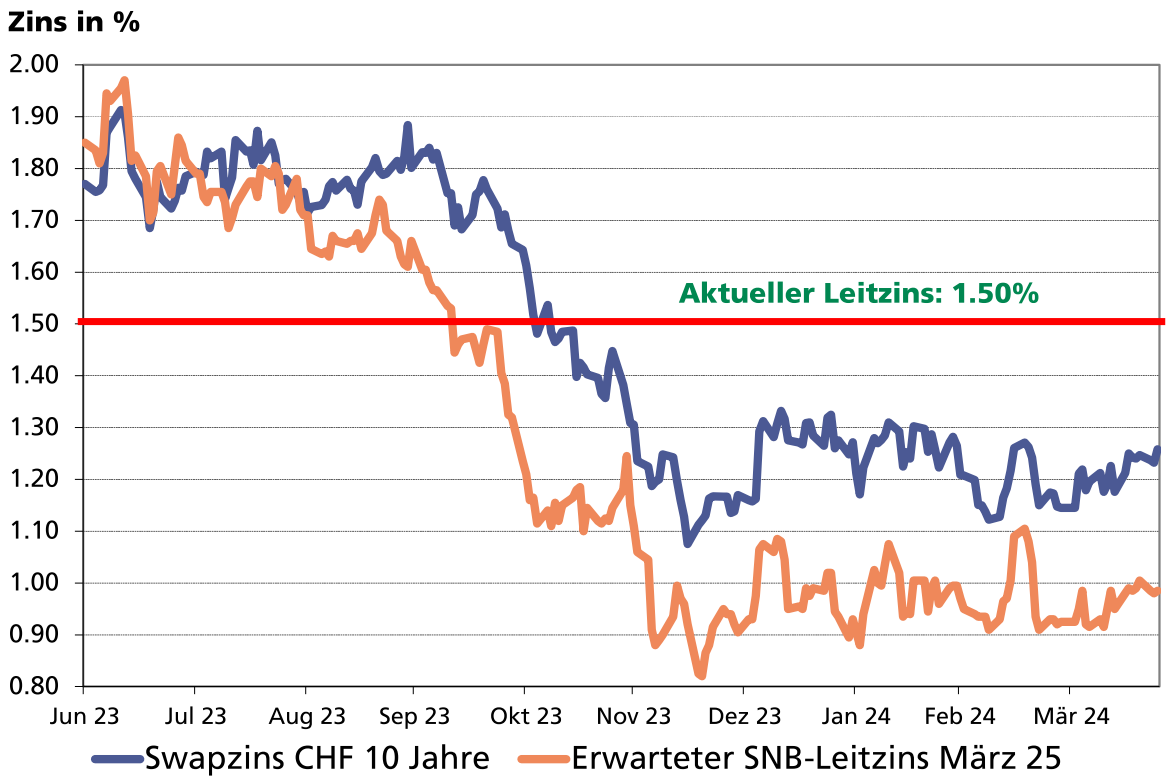
St.Galler Kantonalbank

Agenda

1. **Zins- und Konjunkturumfeld**
2. Übersicht Immobilienmarkt Schweiz
3. Immobilienmarkt in der Region Linthgebiet

St.Galler Kantonalbank

Weitere Zinssenkungen der SNB werden erwartet



- Am Kapitalmarkt ist ein Leitzins der SNB von 1.00% eingepreist.
- Die Wirkung einer einzelnen Zinssenkung ist bescheiden. Weitere werden folgen müssen.

Die Franken-Zinsen werden in einem engen Band pendeln.

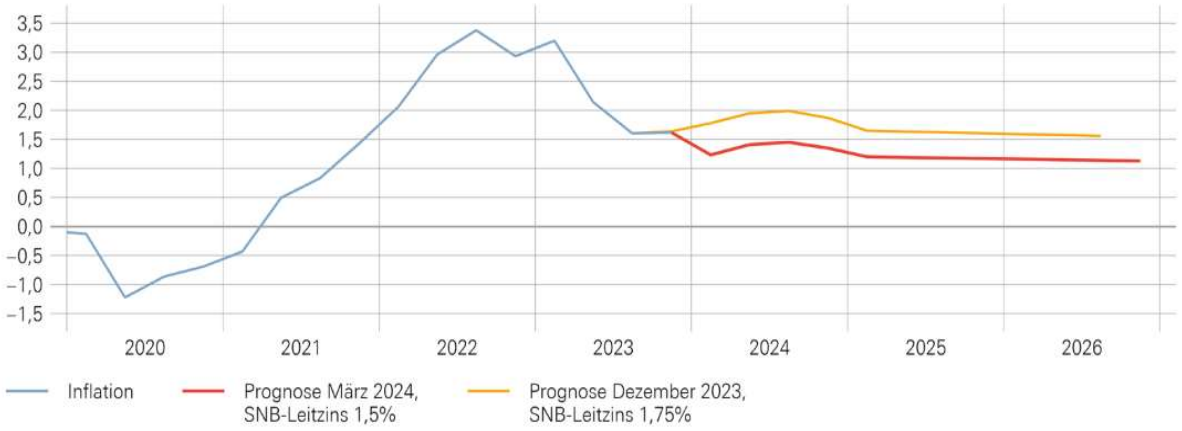
Quelle: Bloomberg

St.Galler Kantonalbank

SNB mit der Inflation in der Schweiz zufrieden

BEDINGTE INFLATIONSPROGNOSE MÄRZ 2024

Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise gegenüber Vorjahr in Prozent



Quellen: BFS, SNB

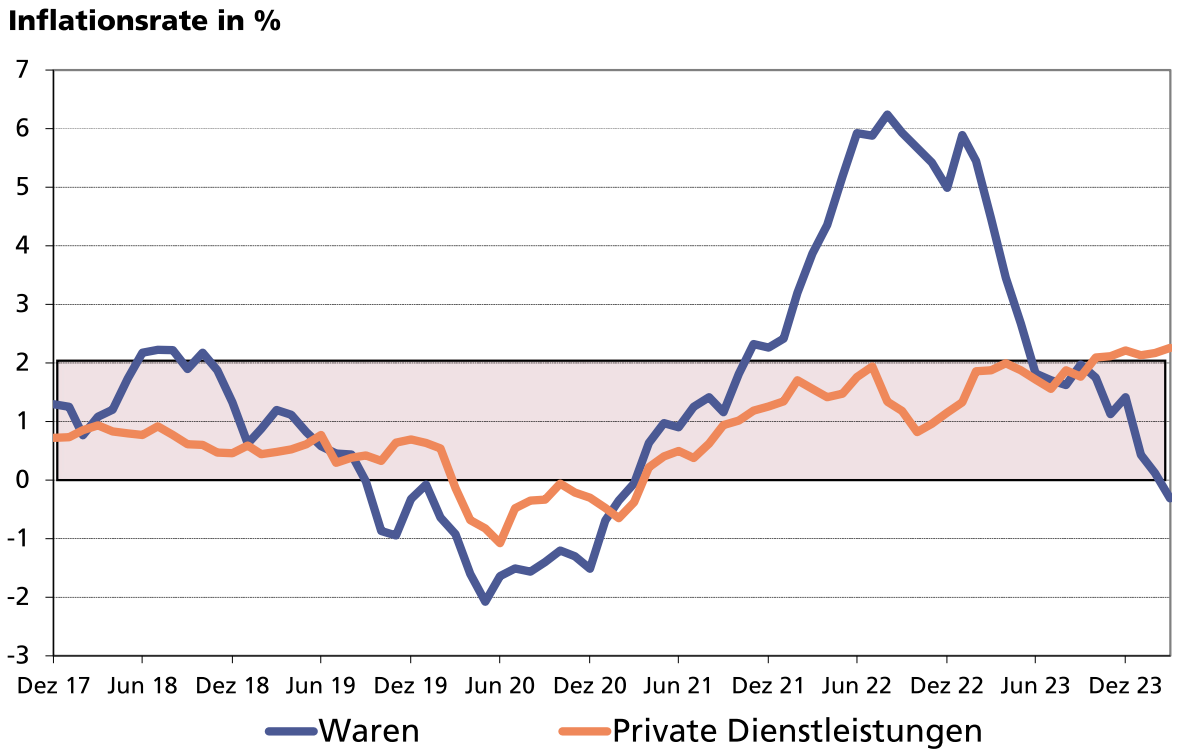
- Die SNB sieht keine Inflationsgefahren mehr und stellt die Förderung der Konjunktur und die Schwächung des Frankens in den Vordergrund.

Die SNB signalisiert mit ihrer Inflationsprognose, dass sie sich alle Zinsoptionen offenhalten will.

Quelle: SNB

St.Galler Kantonalbank

Preise für Dienstleistungen steigen stark



- Die Preise für Waren schwanken stärker als die Preise für Dienstleistungen.
- Die Personalkosten sind der wichtigste Treiber bei den Dienstleistungen.

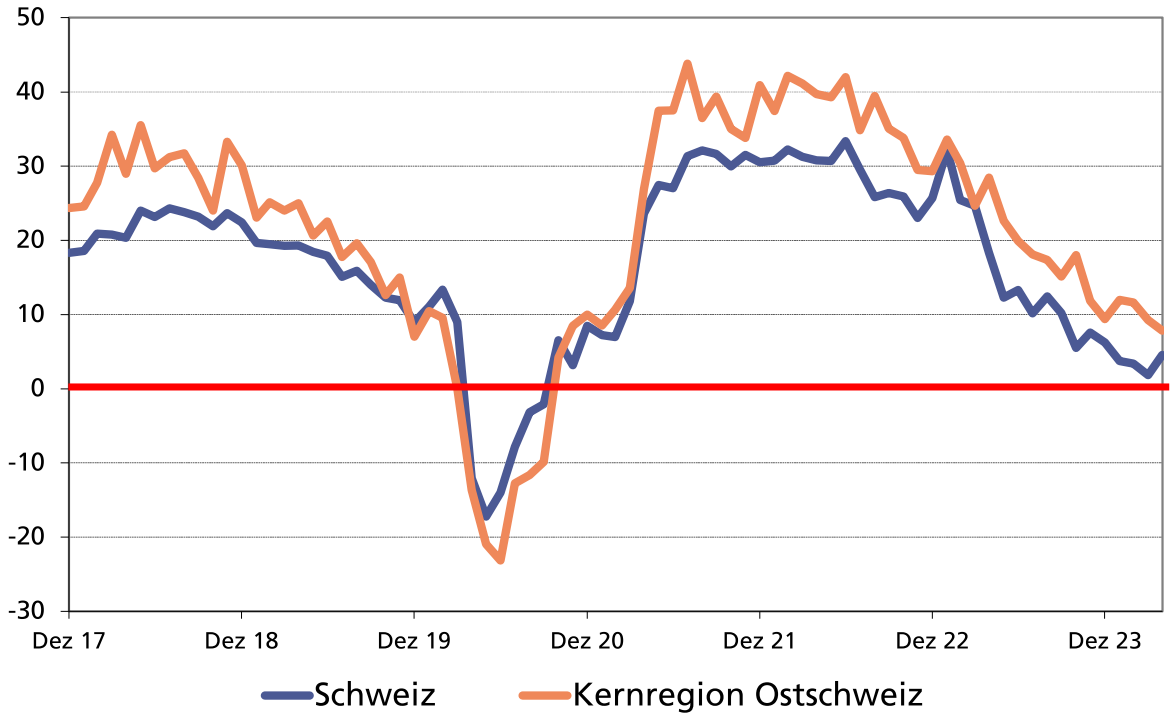
Solange der Arbeitsmarkt gut läuft und die Nachfrage nach Dienstleistungen gut ist, wird die Inflationsrate im oberen Bereich des Zielbandes der SNB bleiben.

Quelle: Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Konjunkturelle Abschwächung ja, Rezession nein

Geschäftslage (Differenzindex)



- Die Geschäftslage der Unternehmen verschlechtert sich.
- In der Industrie sind erste Anzeichen einer Verbesserung erkennbar, insbesondere beim Lagerabbauzyklus.
- Die Baukonjunktur wird auf einem hohen Niveau schwächer.

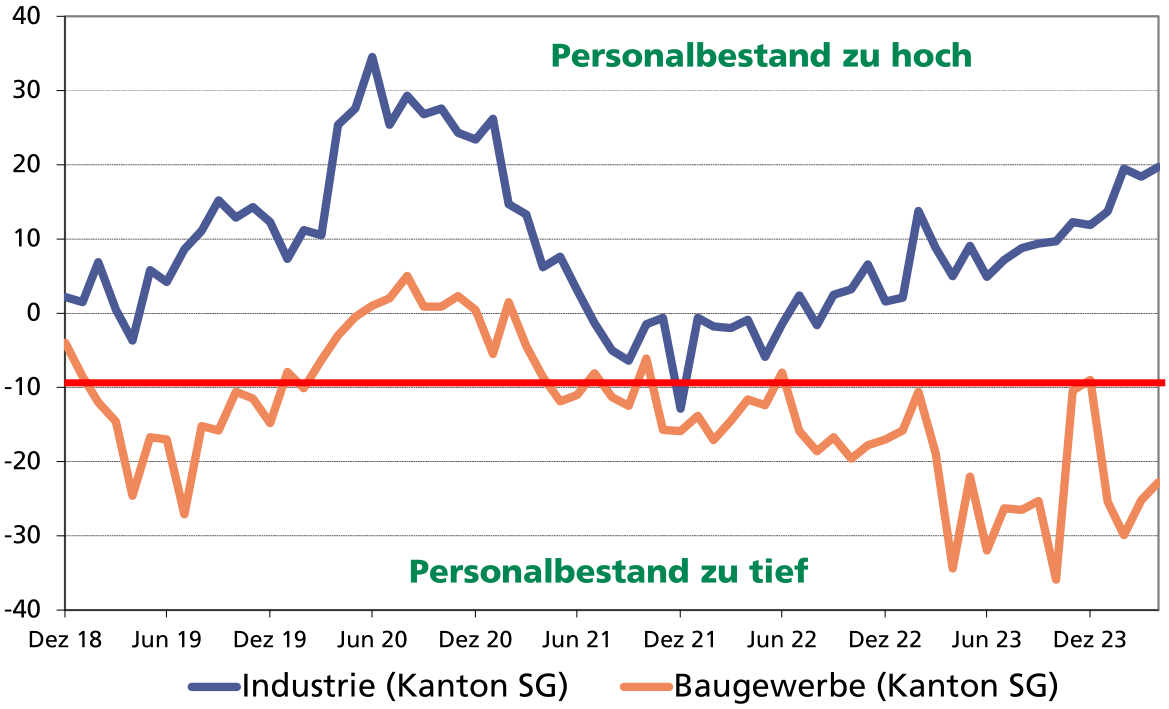
Die Abschwächung der Konjunktur hält an, eine Rezession ist aber nicht in Sicht.

Quelle: Konjunkturboard Ostschweiz, KOF

St.Galler Kantonalbank

Beschäftigungseinschätzung ist je nach Branche unterschiedlich

Zahl der Beschäftigten (Differenzindex)



- Die Industrie im Kanton St. Gallen beurteilt ihren Personalbestand als zu hoch.
- Der Abbau von Personal will vermieden werden.
- Im Bausektor wird Personal immer noch gesucht.

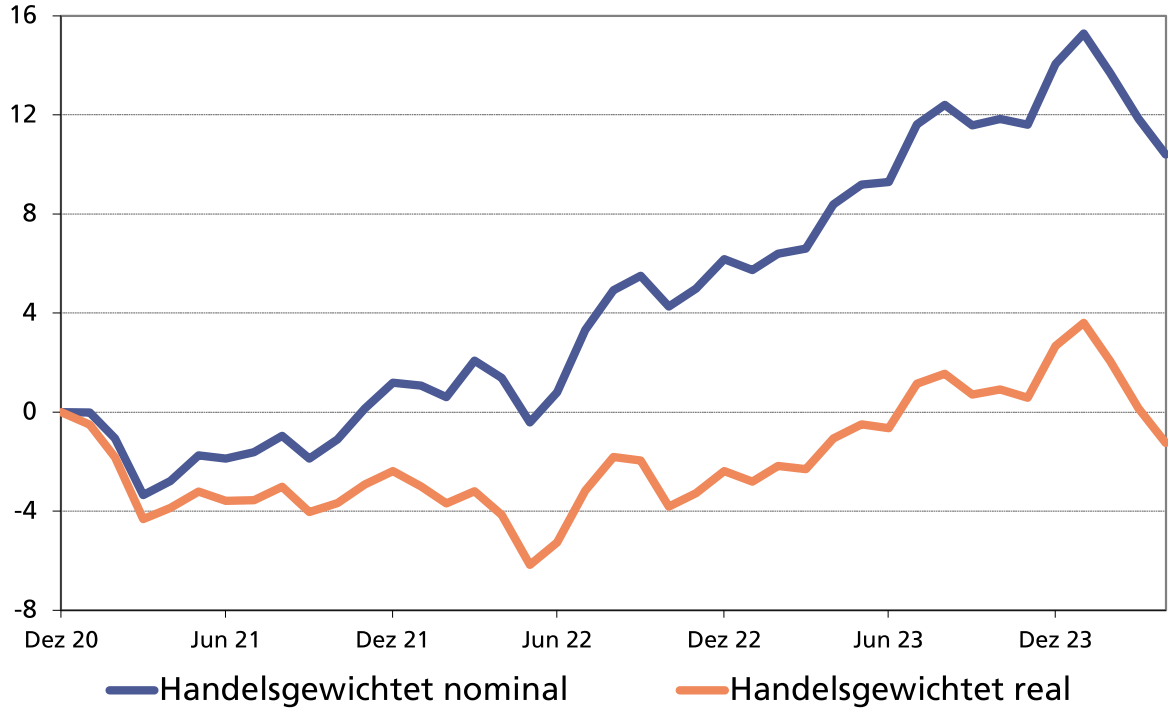
Ein starker Anstieg der Arbeitslosenrate ist unwahrscheinlich.

Quelle: Konjunkturboard Ostschweiz, KOF

St.Galler Kantonalbank

Franken spielt bei der Zinspolitik der SNB eine wichtige Rolle

Aussenwert des Frankens, Veränderung in %



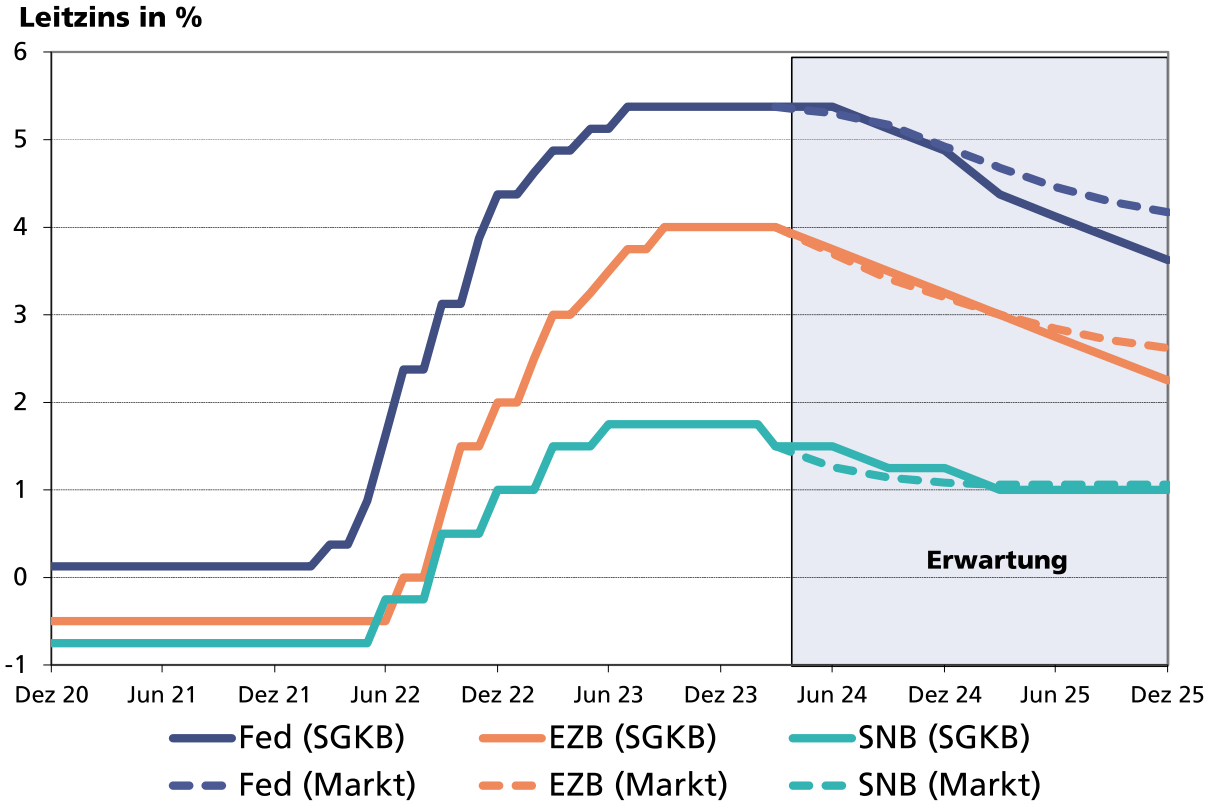
- Die SNB steuert die "Monetären Bedingungen" über zwei Instrumente:
  - Leitzins
  - Veränderungen im realen Aussenwert des Frankens

Wird der Franken stärker, hat das die gleiche Wirkung wie eine Zinserhöhung und umgekehrt.

Quelle: SNB

St.Galler Kantonalbank

EZB ist als Nächste am Zug



- Die Fed wird ab dem Herbst den Leitzins auf ein konjunkturverträgliches Niveau senken.
- Die EZB wird im Juni den Zinssenkungszyklus einläuten.
- Die SNB wird unter Druck geraten, den Leitzins weiter zu senken.

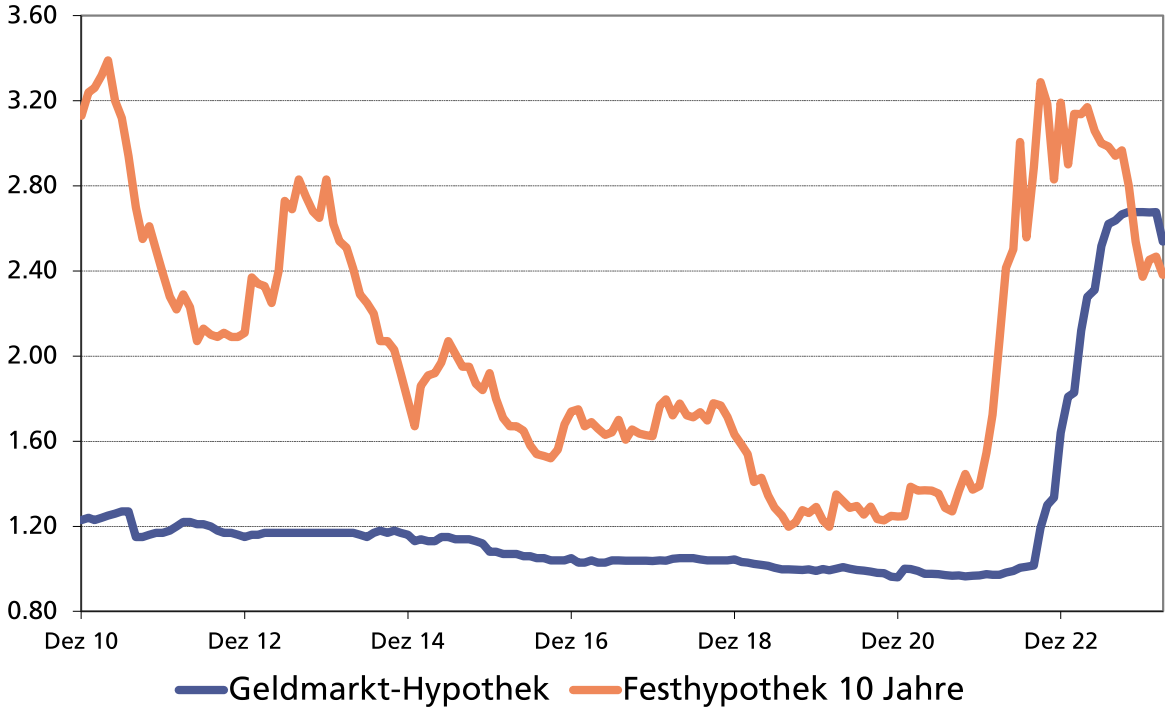
Wir erwarten die nächste Zinssenkung der SNB im September.

Quelle: Bloomberg, SGKB

St.Galler Kantonalbank

Festhypotheken sind wieder interessant

Durchschnittlicher Zins von Neuabschlüssen in %



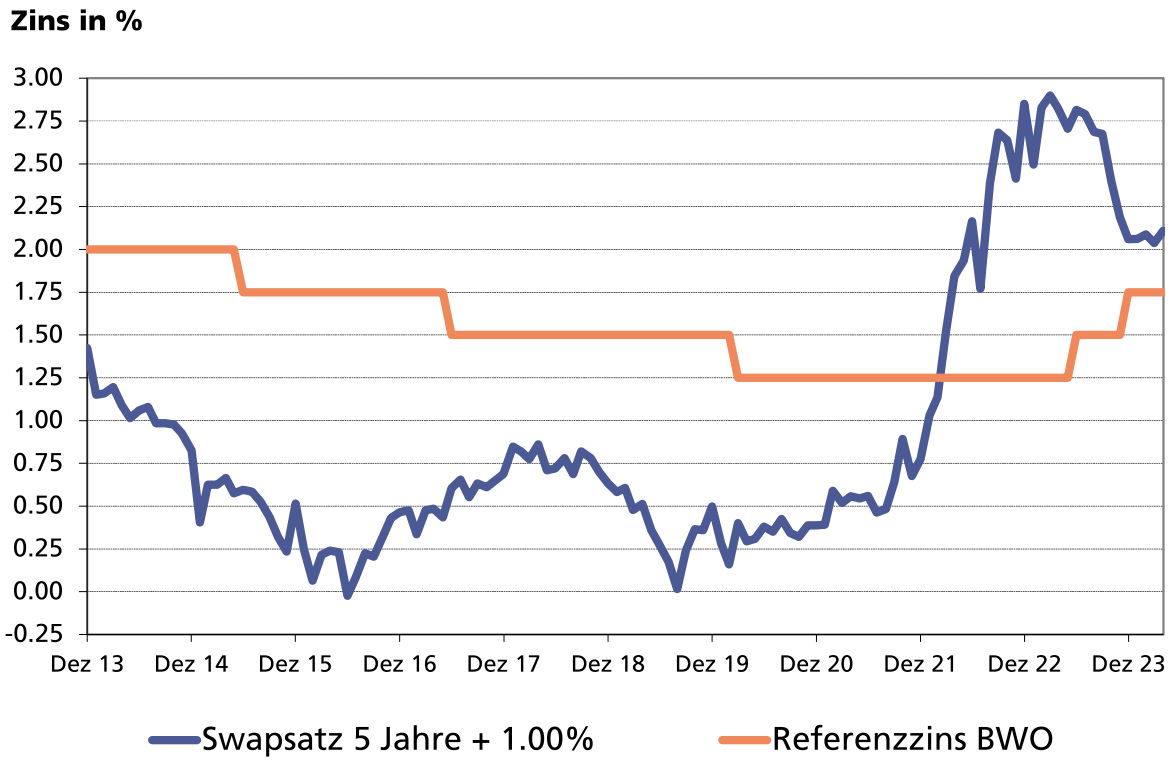
- Festhypotheken werden nicht billiger, sofern die SNB den Leitzins nicht unter 1.00% drückt.
- Der Zinssatz der SARON-Hypotheken wird weiter sinken, aber nicht substantiell unter das Niveau der Festhypotheken.

Festhypotheken sind eine interessante Alternative zu SARON-Hypotheken, die Planungssicherheit bietet.

Quelle: SNB

St.Galler Kantonalbank

Referenzzins BWO wird stabil bleiben



- Auslaufende Festhypotheken müssen nach wie vor teurer refinanziert werden.
- Damit Geldmarkt-Hypotheken den BWO-Referenzzins nach unten drücken, muss der Leitzins unter 1.00% sinken.

Wir erwarten in den nächsten 12 Monaten keine Anpassung des BWO-Referenzzinses.

Quelle: BWO, Bloomberg

St.Galler Kantonalbank

Simulation Referenzzins BWO

Aktueller BWO-Referenzzins per 2. März 2024: 1.75% (Durchschnittszins: 1.72%)

Erwarteter BWO-Referenzzins per 2. Juni 2025

Anteil SARON-Hypotheken	Leitzins SNB						
	0.50%	0.75%	1.00%	1.25%	1.50%	1.75%	2.00%
10%	1.64	1.68	1.72	1.75	1.79	1.85	1.92
15%	1.62	1.67	1.72	1.76	1.82	1.89	1.97
20%	1.59	1.66	1.73	1.78	1.84	1.92	2.03
25%	1.57	1.65	1.73	1.79	1.87	1.96	2.08



Quelle: SGKB

St.Galler Kantonalbank

Zinsprognosen der SGKB

Leitzinsen aktuell und Prognosen SGKB			
	22.5.2024	**in 3 Monaten**	**in 12 Monaten**
SNB	1.50%	1.50%	1.00%
EZB	4.00%	3.75%	3.00%
FED	5.25% - 5.50%	5.25% - 5.50%	4.25% - 4.50%

Kapitalmärkte (Renditen) aktuell und Prognosen SGKB			
	22.5.2024	**In 3 Monaten**	**In 12 Monaten**
Eidgenoss (10y)	0.79%	0.65% - 0.85%	0.60% - 0.80%
Swap CHF (10y)	1.22%	1.05% - 1.25%	1.00% - 1.20%
Bund (10y)	2.53%	2.30% - 2.50%	2.30% - 2.50%
Treasury (10y)	4.43%	4.20% - 4.50%	4.10% - 4.40%

St.Galler Kantonalbank

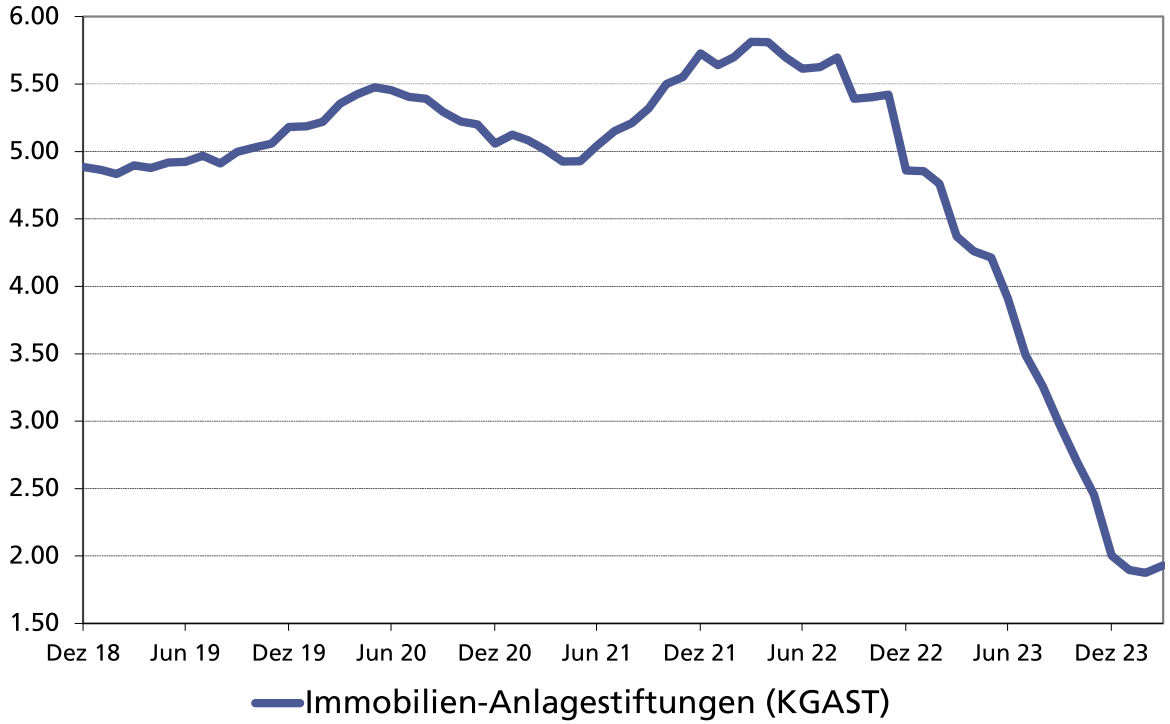
Agenda

1. Zins- und Konjunkturumfeld
2. **Übersicht Immobilienmarkt Schweiz**
3. Immobilienmarkt in der Region Linthgebiet

St.Galler Kantonalbank

Immobilien-Anlagestiftungen sind ein gutes Abbild des Marktes

Performance Immobilien-Anlagestiftungen yoy in %



- Die aufgrund der Aufwertungsgewinne überdurchschnittlich hohen Renditen für Immobilien der letzten Jahre sind Geschichte.
- Die Bewertungsanpassungen nach unten laufen jedoch aus.

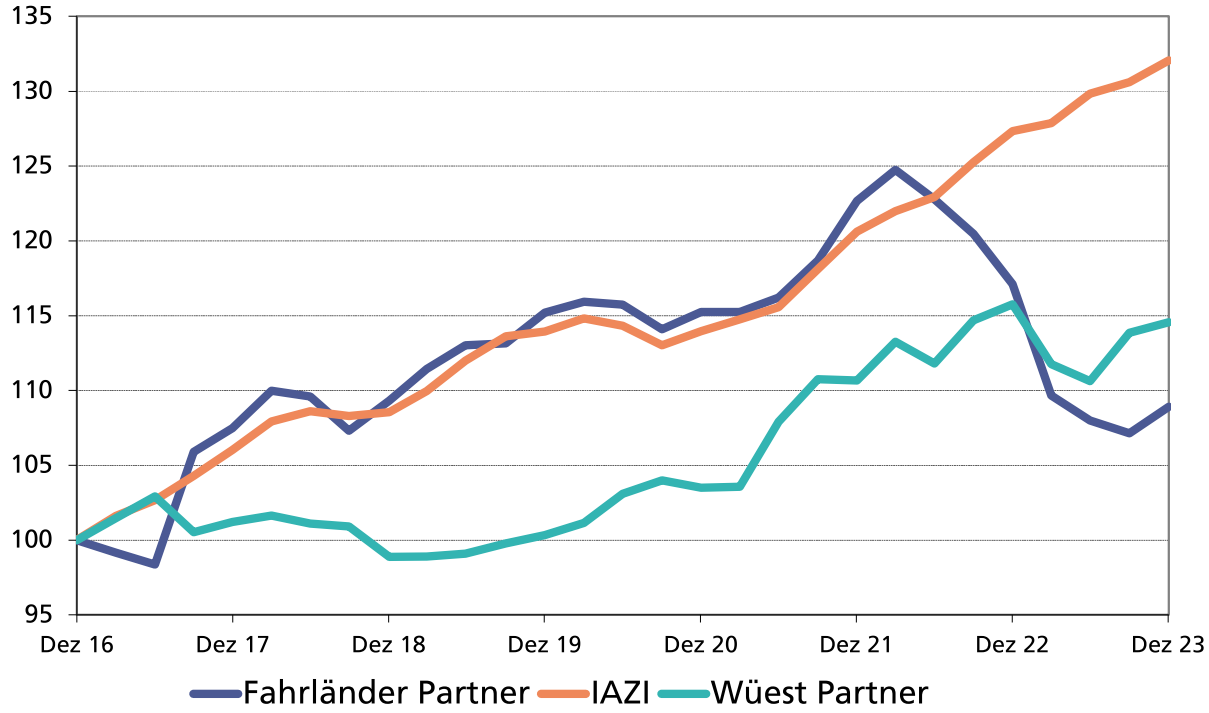
Die Anpassung nach unten bei den Immobilen hat mit den fallenden Zinsen ein Ende gefunden.

Quelle: Bloomberg

St.Galler Kantonalbank

Wo liegt der richtige Preis?

Transaktionspreise von Renditeliegenschaften (31.12.2016 = 100)



- Die Unterschiede in den Transaktionspreisen von Renditeliegenschaften sind gross.
- Die Vergleichbarkeit ist aktuell schwierig, aber die Stabilisierung ist erkennbar.

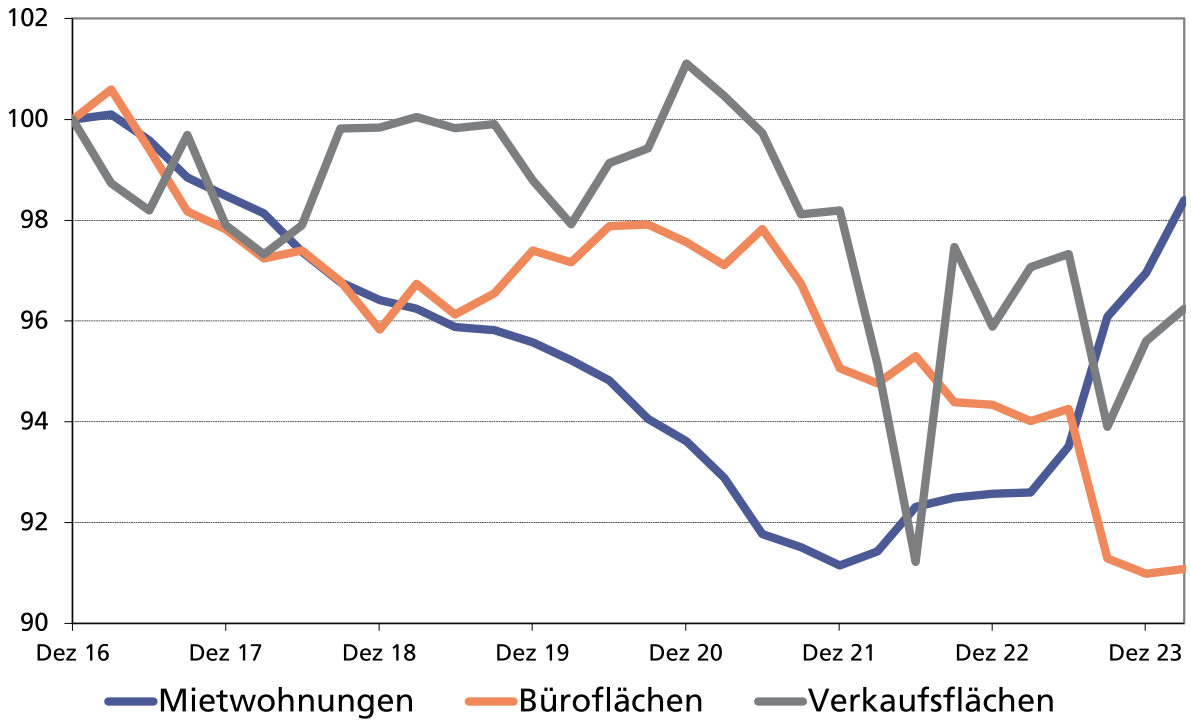
Die Unsicherheit über den "richtigen" Preis ist noch hoch.

Quelle, SNB

St.Galler Kantonalbank

Mieten im Wohnsegment ziehen an

Mietentwicklung (31.12.2016 = 100)



- Der höhere BWO-Referenzzins und die Inflation lassen die Wohnungsmieten steigen.
- Die Lage bei den Büroflächen ist anhaltend schwierig.

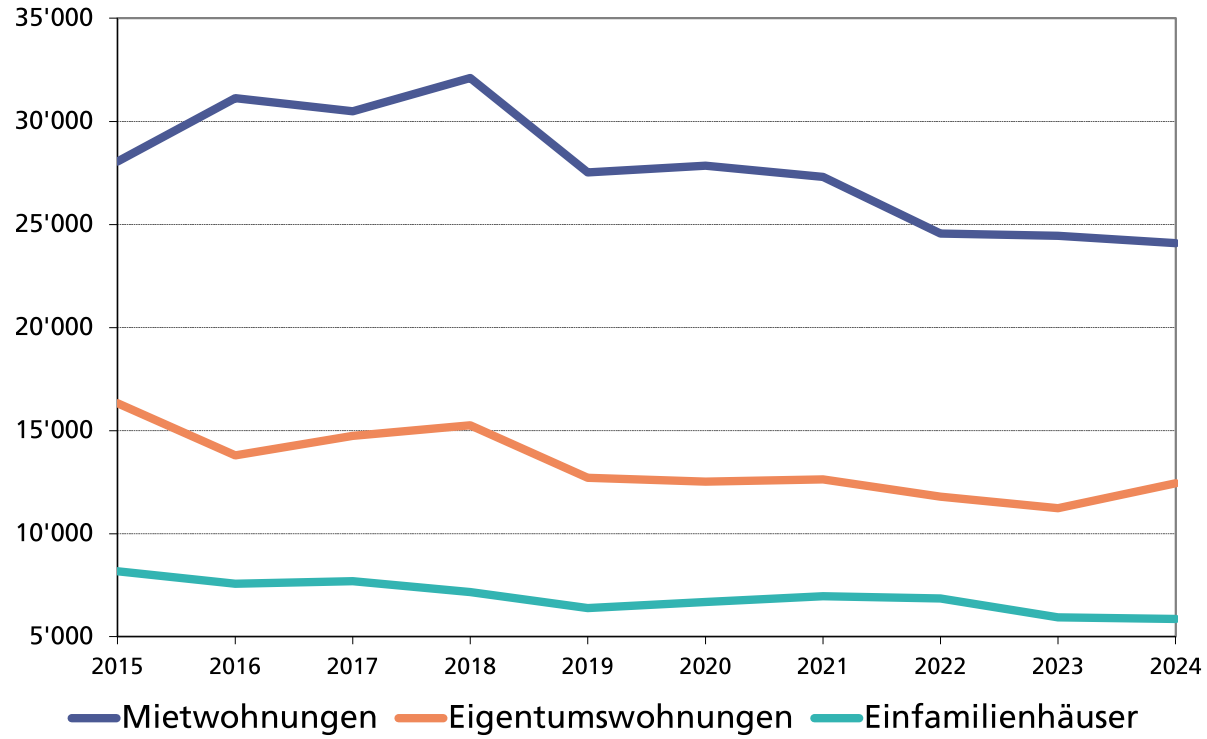
Nach Jahren der Stagnation können die Mieterträge wieder gesteigert werden.

Quelle, SNB, Wüest Partner

St.Galler Kantonalbank

Bautätigkeit geht weiter zurück

Baubewilligungen pro Jahr (2024 hochgerechnet)



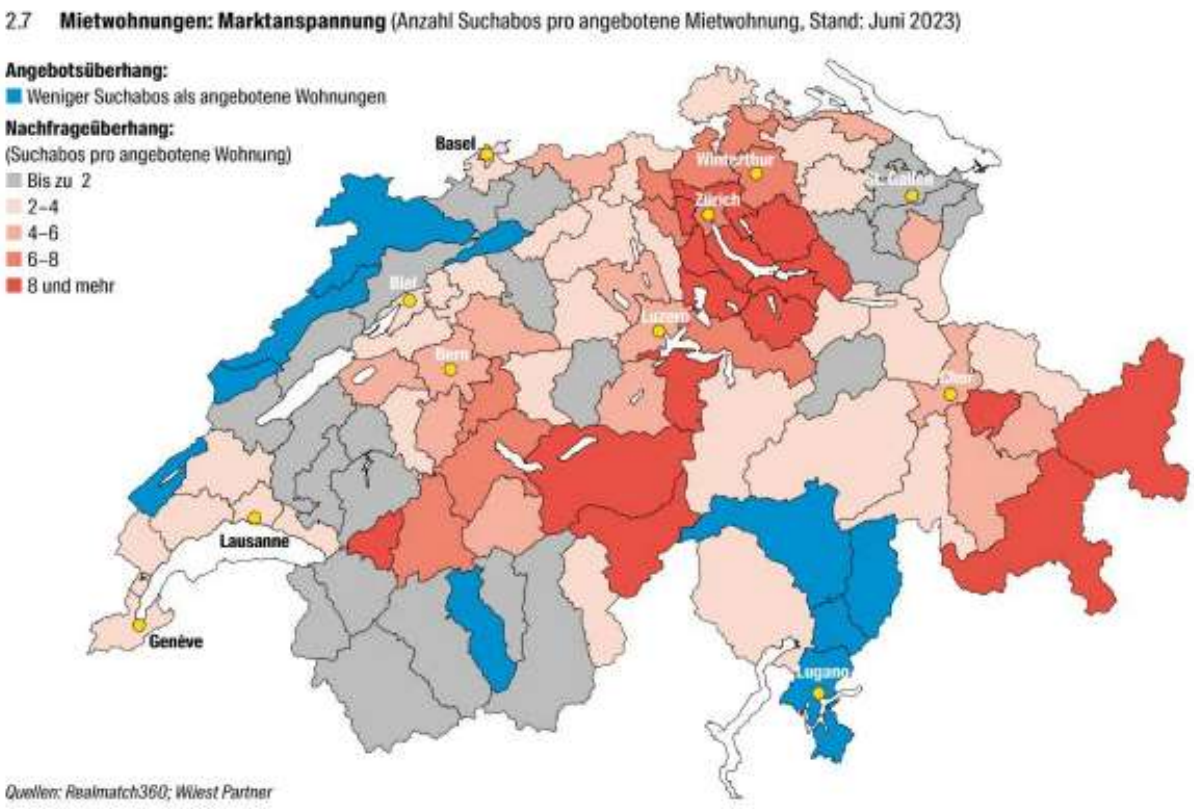
- Die Bautätigkeit für Eigentums-wohnungen und Einfamilienhäuser ist rückläufig.
- Bei den Eigentumswohnung muss sich der Anstieg noch bestätigen.
- Das Angebot an Eigenheimen wird zusätzlich durch tiefe Angebotsquoten beschränkt. Die Leute bleiben lange in ihren Häusern.

Das Angebot an Immobilien bleibt knapp.

Quelle: WüestPartner

St.Galler Kantonalbank

Unverändert grosse Nachfrage nach Mietwohnungen



- Trotz steigenden Mieten ist die Nachfrage nach Wohnungen gross, vor allem in den Zentren und den Tourismusregionen.

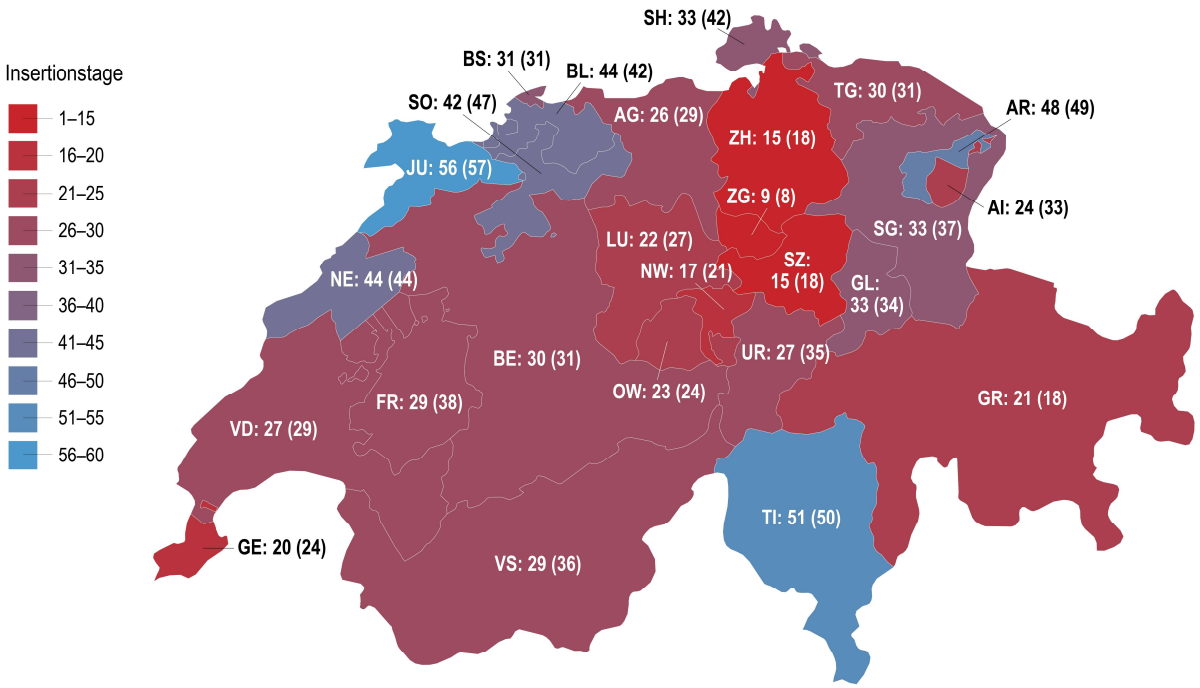
Die starke Zuwanderung wird die Nachfrage weiter erhöhen.

Quelle: Wüest Partner

St.Galler Kantonalbank

Insertionsdauer Mietwohnungsmarkt
Verkürzte Insertionsdauer aufgrund Angebotsverknappung

Durchschnittliche Insertionsdauer Mietwohnungen



- Schweizweit leichte Verkürzung der Insertionszeit von 30 auf 28
- Auch in SG Reduktion von 37 auf 33 Tage
- Insgesamt wurden 19% weniger Mietobjekte ausgeschrieben → deutliche Angebotsverknappung
- Aufgrund des "Lock-in-Effekt" nimmt die Anzahl Umzüge schweizweit ab.

Quelle: SVIT Schweiz und Real Estate Institute
Daten Oktober 22 bis September 23 (Vergleich in Klammern mit Vorjahr)

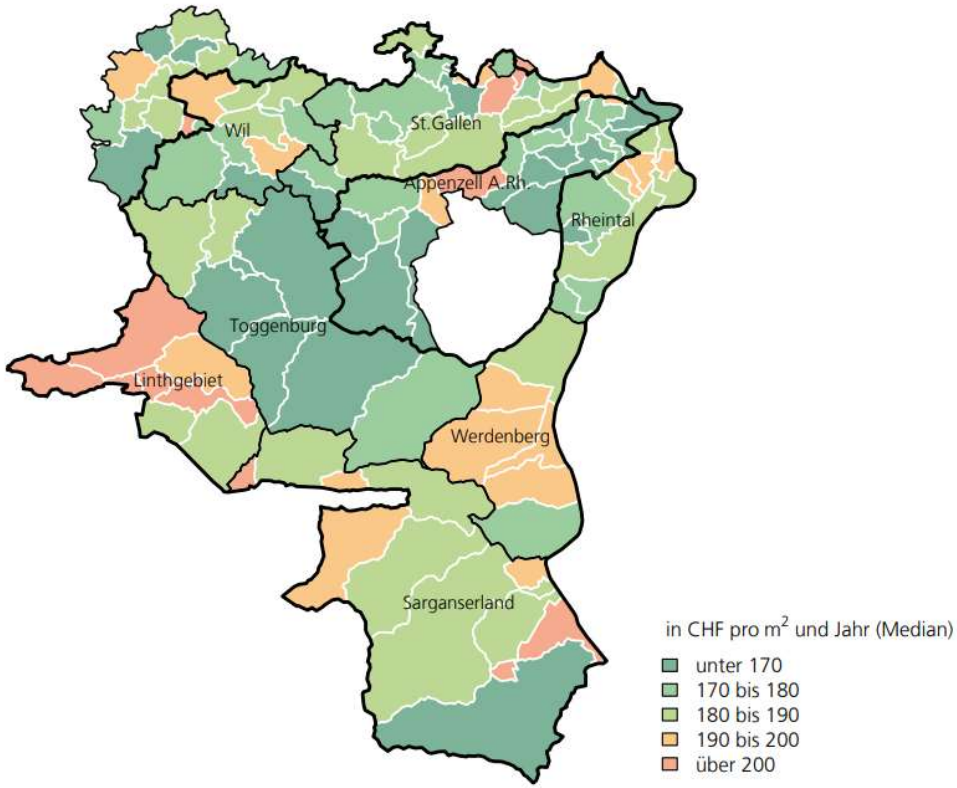
St.Galler Kantonalbank

Agenda

1. Zins- und Konjunkturumfeld
2. Übersicht Immobilienmarkt Schweiz
3. **Immobilienmarkt in der Region Linthgebiet**

Wieder Bewegung bei den Mieten von Wohnungen

Wohnungsmieten 3. Quartal 2023



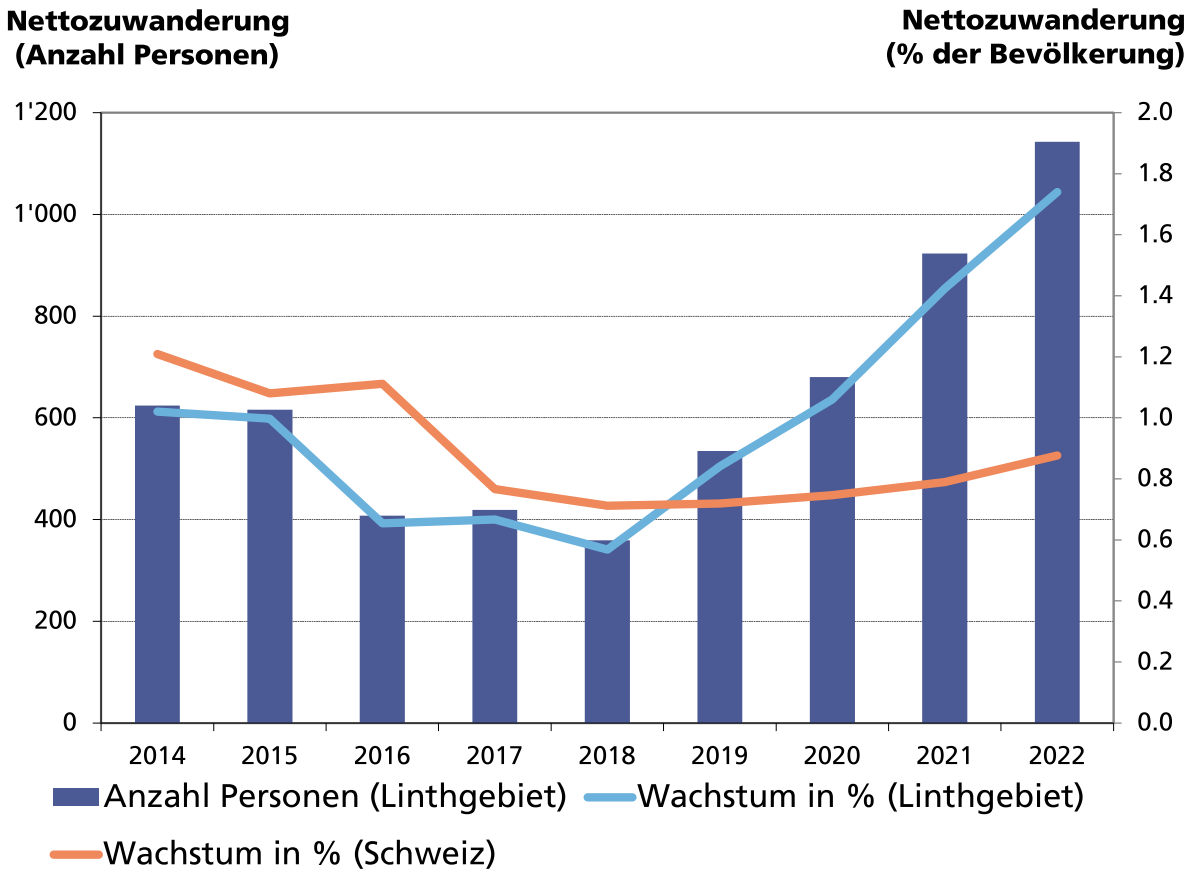
- Die Mietpreise im Linthgebiet liegen im obersten Bereich des Kantons St. Gallen.
- Die Mieten im Kanton St. Gallen haben sich in den letzten zehn Jahren insgesamt nur wenig verändert.
- Seit Ende 2021 steigen die Mieten wieder an.

Der Mietertrag wird auch im Linthgebiet weiter zunehmen.

Quelle: Immobilienmarktbericht SGKB 3.Q 2023 / WüestPartner

St.Galler Kantonalbank

Überdurchschnittliche Nettozuwanderung im Linthgebiet



- Die Nettozuwanderung im Linthgebiet hat in den letzten Jahren markant zugenommen.
- Die Bevölkerung wächst im Vergleich zum nationalen Durchschnitt überproportional stark.

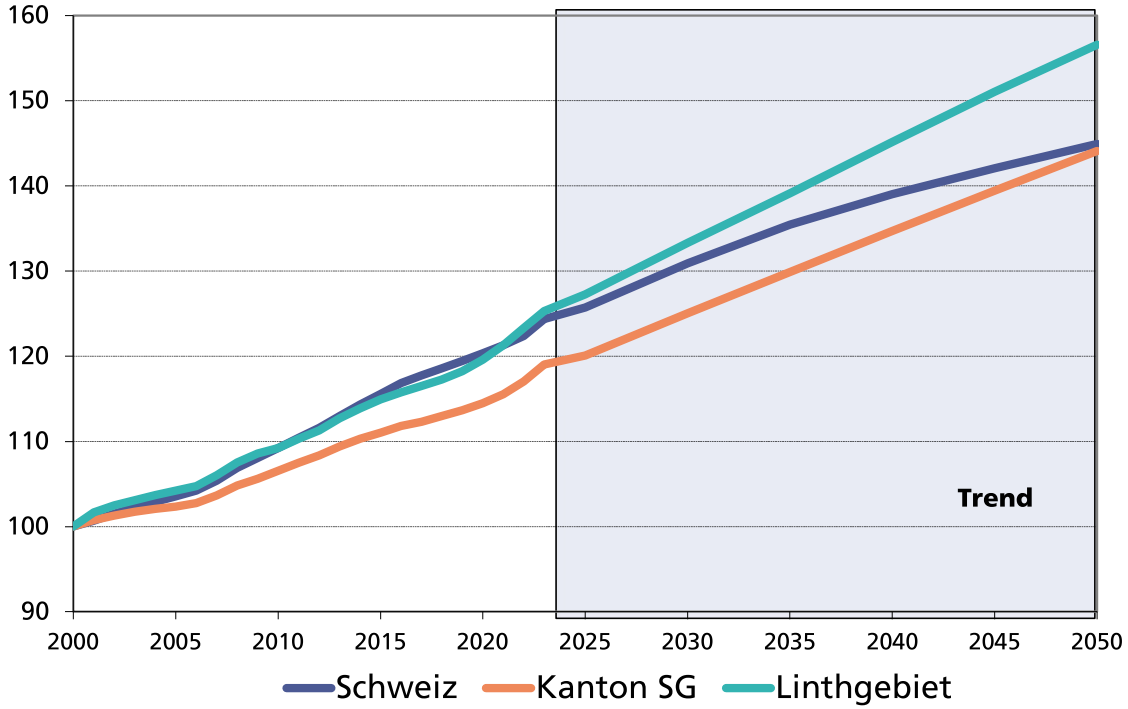
Die Nachfrage nach Wohnraum ist ein positiver Faktor für den Immobilienmarkt im Linthgebiet.

Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Bevölkerungswachstum wird anhalten

Bevölkerungsentwicklung und Trend bis 2050 (Index: 2000 = 100)



Wachstum	Schweiz	Kanton SG	Linthgebiet
2001 - 2010	0.9%	0.6%	0.9%
2011 - 2020	1.0%	0.7%	0.9%
2021 - 2030	0.8%	0.9%	1.1%
2030 - 2040	0.6%	0.7%	0.9%

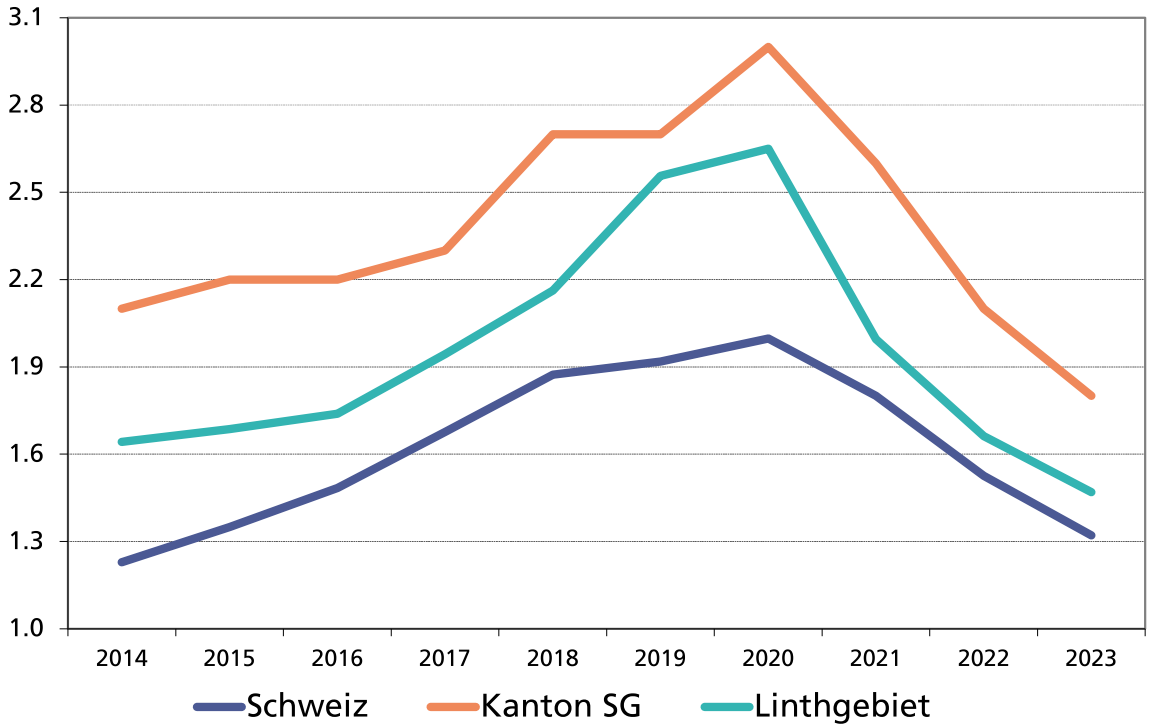
- Die Bevölkerung im Linthgebiet wird weiterhin überdurchschnittlich stark wachsen.
- Nachdem der Kanton St. Gallen in den letzten 20 Jahren leicht weniger stark gewachsen ist als die Gesamtschweiz, wird er in den kommenden 20 Jahren leicht stärker wachsen.

Quelle: BFS / Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen

St.Galler Kantonalbank

Leerstand an Wohnungen hat deutlich abgenommen

Wohnungsleerstand in % des Bestandes



- Der Leerstand an Wohnungen ist im Linthgebiet in den letzten drei Jahren deutlich kleiner geworden.
- Der Leerstand nähert sich dem Schweizer Durchschnitt an.

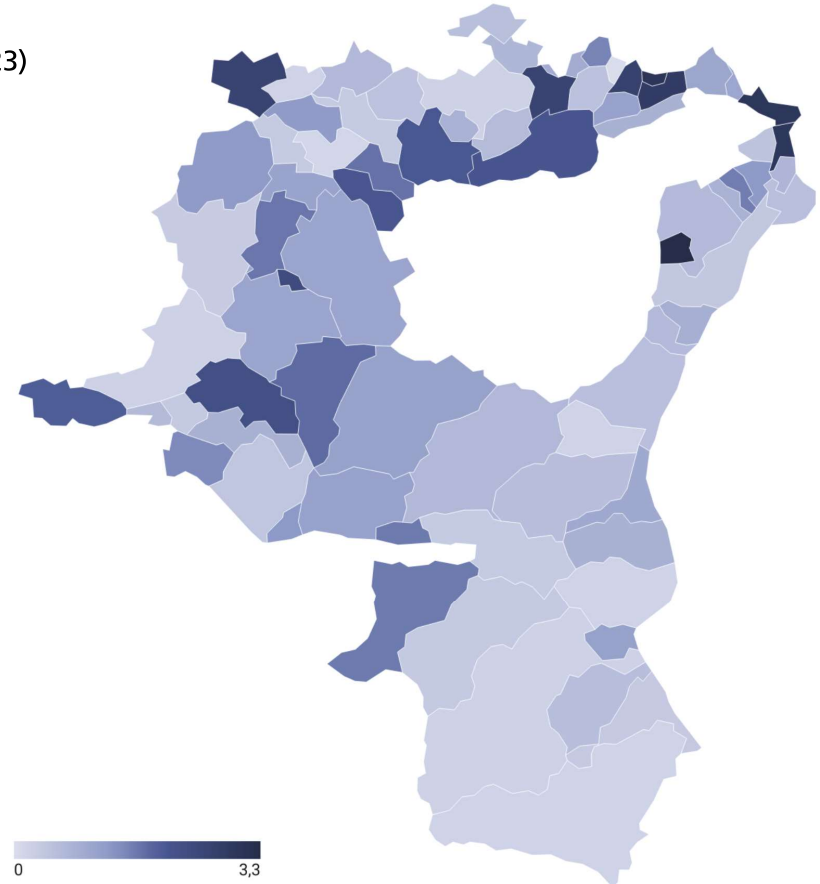
Das Angebot an Bestandes-wohnungen kann die Nachfrage nicht decken.

Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Wohnungsleerstand im Vergleich der St.Galler Gemeinden

Wohnungsleerstand
in % des Bestandes (Stand: 2023)

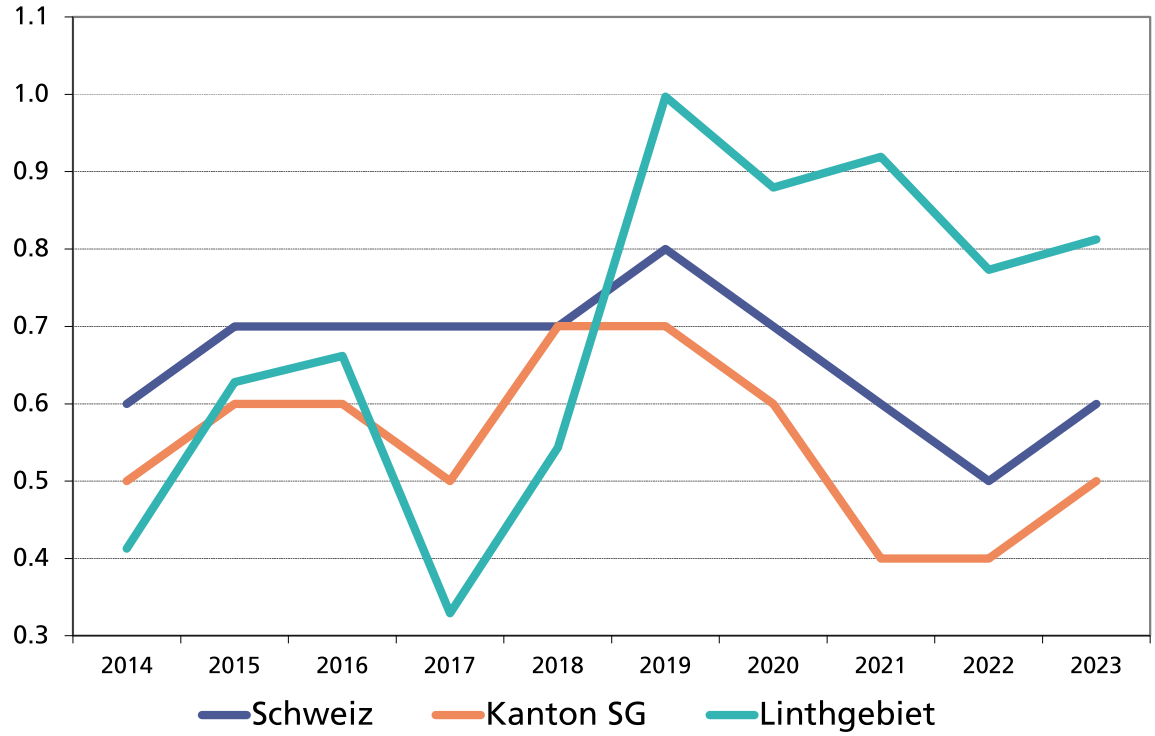


Quelle: Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Einfamilienhäuser sind ein rares Gut

Leerstand Einfamilienhäuser in % des Bestandes



- Der Leerstand bei den Einfamilienhäusern hat im Linthgebiet auf tiefem Niveau etwas zugenommen.
- Der Leerbestand liegt über dem Schweizerischen Durchschnitt

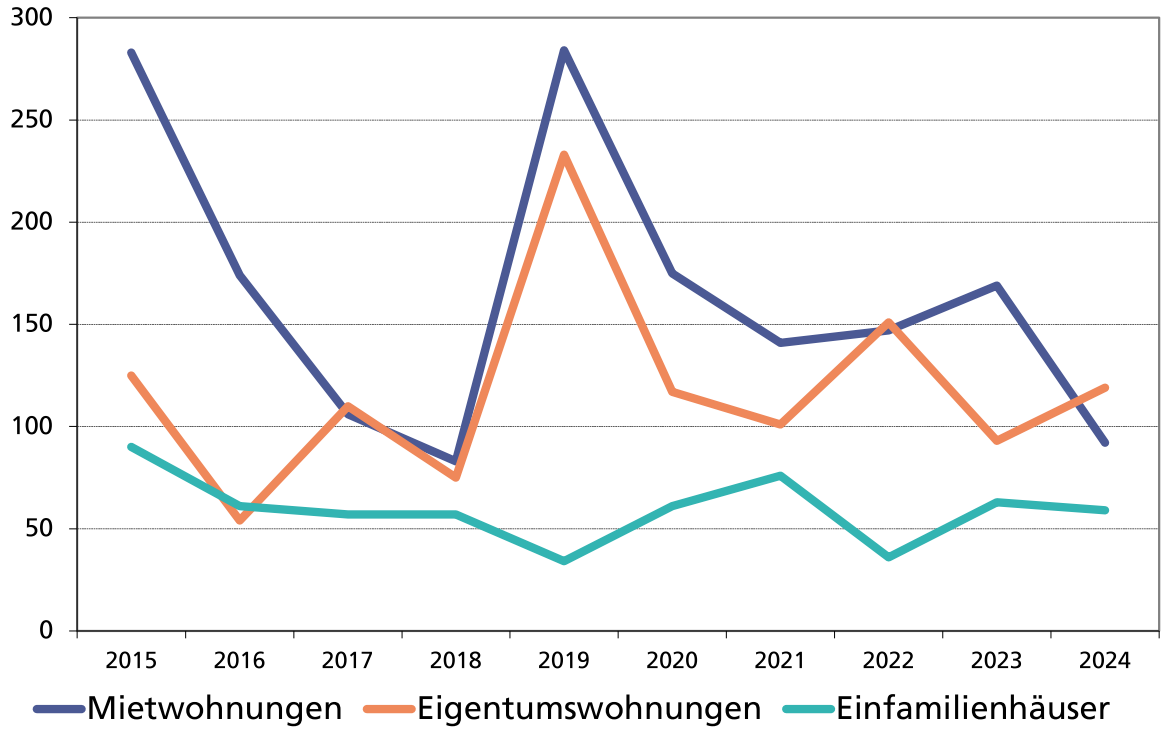
Der Markt für Einfamilienhäuser ist trotzdem ein klassischer "Verkäufermarkt".

Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Baubewilligungen im Linthgebiet mit Schwankungen stabil

Baubewilligungen Neubau (Linthgebiet)



- Die Zahl der bewilligten Neubauwohnungen schwankt stark.
- Beim Wohneigentum ist die Entwicklung stabil.

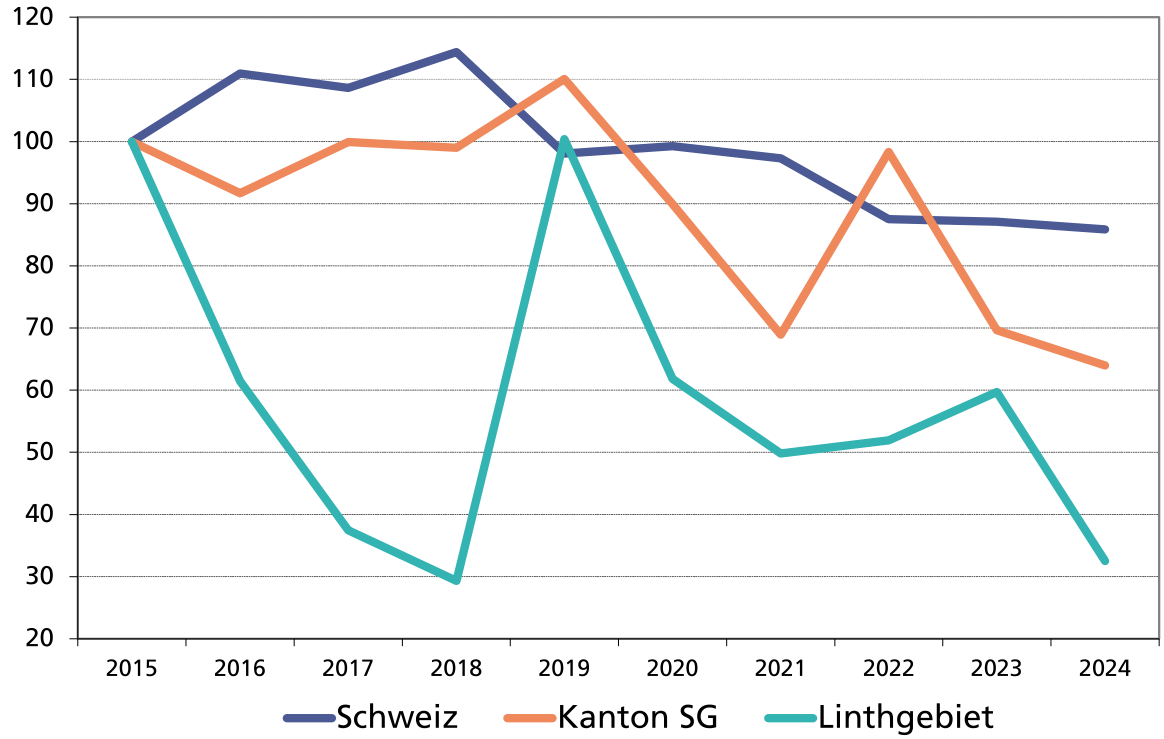
Das Angebot an Wohnungen und Einfamilienhäuser wird kaum grösser.

Quelle: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik

St.Galler Kantonalbank

Überdurchschnittlicher Rückgang der Baubewilligungen

Baubewilligungen Mietwohnungen Neubau (Linthgebiet, 2015 = 100)



- Die Neubautätigkeit im Linthgebiet ist im Vergleich zum Kanton St. Gallen und zur gesamten Schweiz stärker zurückgegangen.

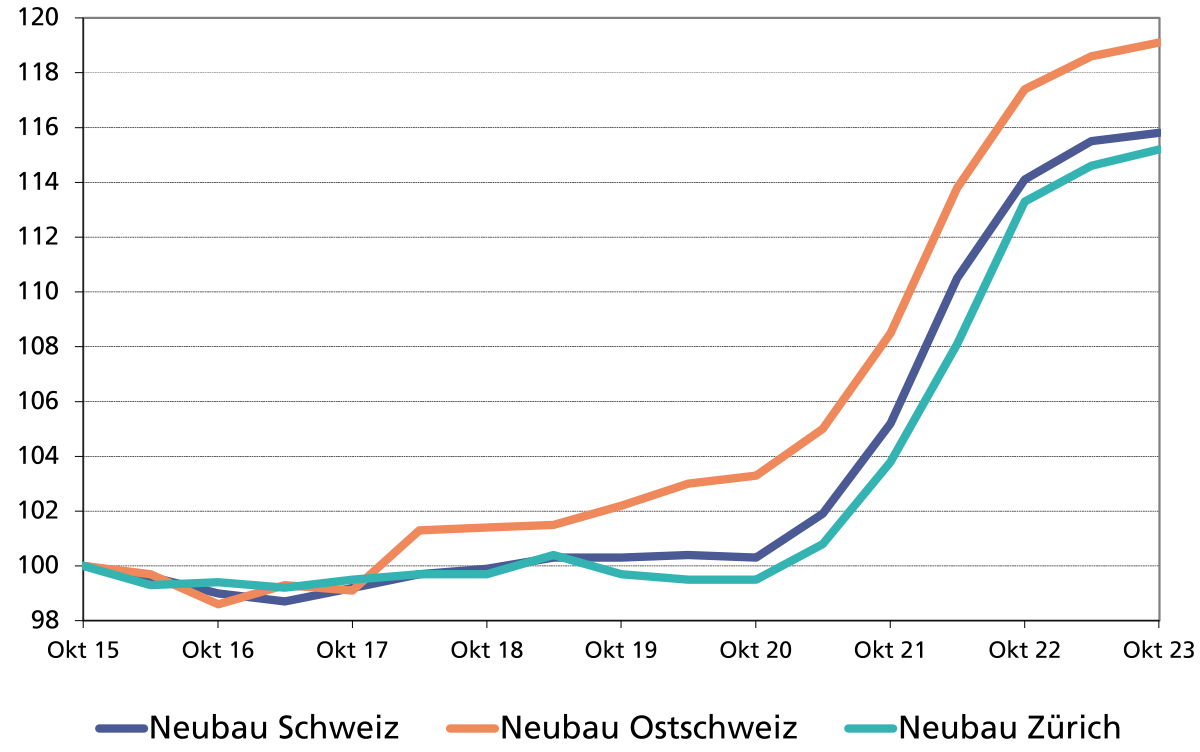
Die Zahlen von Jahr zu Jahr sind grossen Schwankungen unterworfen.

Quelle: Wüest Partner

St.Galler Kantonalbank

Teuerung verteuert Neubauten und Renovationen

Entwicklung der Baupreise (31.10.2015 = 100)



- Baupreise haben sich seit 2020 deutlich verteuert. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Umbauten.
- Die zur Erreichung der CO2-Ziele notwendigen Investitionen im Bereich Energieeffizienz belasten damit die Rendite von Immobilieninvestitionen.

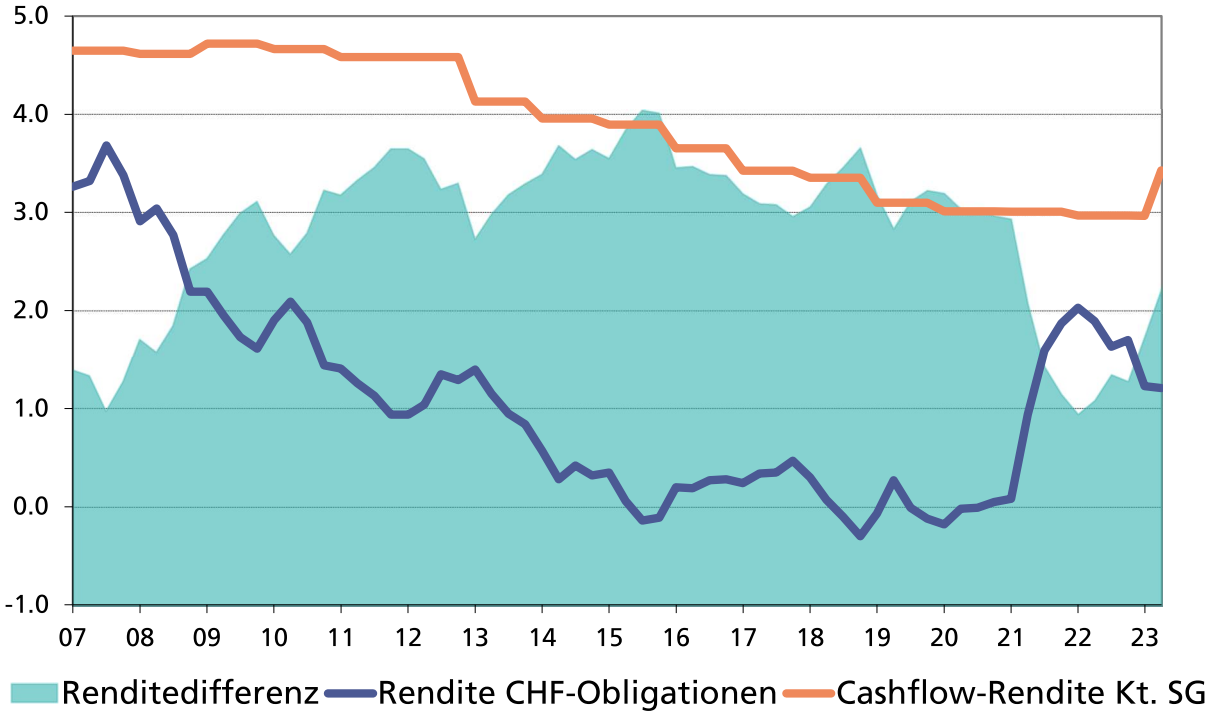
In der Ostschweiz war der Preisanstieg besonders ausgeprägt.

Quelle: Wüest Partner

St.Galler Kantonalbank

Immobilien sind eine Alternative zu den Obligationen

Cashflow-Rendite MFH Kanton SG vs. Rendite CHF-Obligationen in %



- Der Rückgang der Cashflow-Rendite von Renditeliegenschaften wurde mit den steigenden Mieten gestoppt.
- Im Vergleich zu Obligationen sind Immobilien eine attraktive Anlageklasse.

Institutionelle Investoren werden Käufer von Immobilien bleiben.

Quelle: Bloomberg / Fahrländer Partner

St.Galler Kantonalbank

Das Fazit für die Immobilien ist positiv



- **Was spricht für die Immobilien:**
  - Die Nachfrage nach Wohnraum wird weiter zunehmen
  - Das Angebot an neu erstellten Wohnungen und Einfamilienhäusern ist rückläufig
  - Die Gefahr stark steigender Zinsen ist gering
  - Die Konjunktur schwächelt, bricht aber nicht ein
  - Die Rendite von Immobilien ist im Vergleich zu den Obligationen attraktiv
- **Was spricht gegen die Immobilien:**
  - Die politischen Hürden werden grösser, insbesondere im Bereich der Mietwohnungen und in den Städten
  - Die Kosten steigen stärker als in der Vergangenheit

Die Argumente für einen attraktiven Immobilienmarkt überwiegen

St.Galler Kantonalbank

Wichtiger Hinweis

Die Angaben in diesem Dokument und insbesondere die Beschreibung zu einzelnen Finanzinstrumenten stellen weder eine Offerte zum Kauf der Produkte noch eine Aufforderung zu einer anderen Transaktion dar. Sämtliche in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind sorgfältig ausgewählt und stammen aus Quellen, die vom Investment Center der St.Galler Kantonalbank AG grundsätzlich als verlässlich betrachtet werden. Meinungsäusserungen oder Darstellungen in diesem Dokument können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Es wird keine Garantie oder Verantwortung bezüglich der Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Die St.Galler Kantonalbank AG ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (Einsteinstrasse 2, 3003 Bern, Schweiz, www.finma.ch) reguliert und beaufsichtigt.

Diese Informationen dienen zu Werbezwecken.

St.Galler
Kantonalbank