Home Research und Insights Immobilien PwC Immospektive PwC Immospektive August 2022

PwC-Immospektive

Interpretation der FPRE-Metaanalyse Immobilien, August 2022

Verweise auf FPRE-Grafiken sind in unserem Text mit «[1]» usw. bezeichnet.

19. August 2022

Die Schweiz behält trotz der angespannten Wirtschaftslage auf den globalen Märkten ihre Fassung. Der Beschäftigungsgrad ist auf dem Höchststand und viele Branchen klagen über Personalmangel. Die Teuerung ist auch hierzulande spürbar, wobei sich die Inflationsraten im Vergleich zum EU-Raum und der USA aktuell noch tief halten. Die Zinspolitik der Zentralbanken hat auch die Hypothekarzinsen steigen lassen. Dies ändert jedoch nichts an der hohen Nachfrage nach Wohneigentum und führt weiterhin zu steigenden Preisen. Gleichwohl ist aufgrund der niedrigen Bautätigkeit, verursacht durch erhöhte Baukosten, eine Verknappung von Mietwohnungen festzustellen. Daher steigen auch die Mietpreise marginal an. Der Büromarkt kehrt in die alte Normalität zurück: Die Mietpreise gestalten sich auf Vorkrisenniveau bei steigenden Marktwerten. Der Logistiksektor hat während der vergangenen Jahre an Popularität gewonnen. Die zukünftige Wirtschaftslage wird die Nachfrage nach Logistikflächen stärker akzentuieren.

Trotz globaler Anspannungen behält die Schweiz wirtschaftlich Fassung

Bereits seit rund einem halben Jahr herrscht in der Ukraine Krieg. Die Einschränkungen der Corona-Pandemie sind noch nicht komplett behoben und es besteht ein anhaltender Rohstoffmangel. Die positiven Wachstumsprognosen der Wirtschaft anfangs Jahr wurden durch diverse globale Geschehnisse getrübt. Als Folge der

internationalen Teuerung, verursacht durch Lieferengpässe und Rohstoffmängel, wurde die Zinswende eingeläutet[1]. Die finanziellen Rahmenbedingungen wurden gestrafft, was Rezessionsängste schürt. Dennoch ist die Schweiz als unabhängiger Akteur auf dem Markt in einer guten Verfassung. Die kürzlich verzeichneten Währungsgewinne sowie die hohe Nachfrage nach Dienstleistungen und der gut ausgelastete Arbeitsmarkt wirken den abschwächenden Faktoren entgegen. Daher sinkt die Prognose für das BIP-Wachstum lediglich moderat von 2,7 % auf 2,6 % für das Jahr 2022. Im Jahr 2023 korrigiert die SECO die Wachstumsprognose auf 1,9 %[2]. Die Konjunkturprognosen der Weltwirtschaft zeigen im Konsensus einen ähnlichen Verlauf. Für die zweite Jahreshälfte 2022 wird eine abgeschwächte Konjunktur erwartet, welche im Jahr 2023 weiter abflachen wird [73].

Günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt – Personalmangel in vielen Branchen

Der Arbeitsmarkt scheint sich im 2. Quartal 2022 nun endgültig von der Pandemie erholt zu haben. Per Juni 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 2,0 %. Im Jahresdurchschnitt geht die SECO von einer Arbeitslosenquote von 2,1 % aus, welche im Jahr 2023 wieder auf 2,0 % sinken könnte [2] [8,9]. Im Juni 2022 verzeichnete das Bundesamt für Statistik eine geringe Lücke zwischen den offenen Stellen (71'742) und den Stellensuchenden (168'944) [3]. Gleichzeitig besteht in vielen Branchen akuter Personalmangel. Die meistbetroffenen Branchen sind IT, Baugewerbe, Gesundheitswesen sowie die Gastronomie. Begründet wird der Fachkräftemangel durch die Nachfolgen der Pandemie, wodurch sich viele Arbeitnehmer während der Pandemie umorientiert haben. Zudem wurde die Wirtschaft nach Wegfall der Restriktionen schlagartig hochgefahren,

weswegen viele Betriebe zeitgleich um neue Arbeitskräfte geworben haben. Auch der leicht positive Zuwanderungssaldo (Mai 2022, 6200) [13] kann die Lücke derzeit nicht füllen, dafür müsste die Einwanderung deutlich höher sein[4].

Inflation erhöht Rezessionsängste – Global steigende Teuerung

Die Inflationszahlen auf den globalen Wirtschaftsmärkten steigen historisch an. Im Konsensus wird für die USA im Jahr 2022 eine durchschnittliche Inflationsrate von 7,7 % prognostiziert. Innerhalb der Eurozone gehen die Einschätzungen von einer Teuerung von 7,2 % aus. Im Jahr 2023 sollte laut Experten die Inflation jedoch wieder auf 3,6 % in den USA und 3,2 % in der Eurozone abflachen.[1] Die Inflation in der Schweiz fällt dabei deutlich tiefer aus. Es wird bis Ende Jahr eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,5 % erwartet. Im Jahr 2023 sollte dann wieder das Zielband von 0-2 % erreicht werden, wobei die SNB eine Inflationsrate von 1,9 % prognostiziert [8, 11]. Die Annahmen sind nicht zuletzt auch von der restriktiven Geldpolitik der Notenbanken geleitet. Die US-Zentralbank Fed hat den Leitzins seit Anfang 2022 um 2,25 % infolge rasant steigender Inflationsraten auf 2,5 % angehoben[5]. Die SNB hat eine Erhöhung von 0,5 % eingeführt, wobei der Leitzins aktuell bei -0,25 % liegt. Die EZB hat den Leitzins um 0,5 % auf 0,0 % erhöht und somit das Negativzinsumfeld verabschiedet. Mit der Erhöhung des Leitzinses droht erneut eine Schuldenkrise der EU. Somit ist bei anhaltend steigenden Energiepreisen und Verknappung von Grundnahrungsmitteln sowie

steigenden Futterpreisen ein weiterer Eingriff der EZB vorhersehbar[6]. Eine mögliche Rezession ist in einem negativen Szenario für den EU-Raum derzeit nicht auszuschliessen[7]. Gekoppelt an die EZB wird auch in der Schweiz das Ende des Negativzinsumfelds erwartet. UBS prognostiziert eine Erhöhung des Leitzinses bis Mitte 2023 auf 0,75 %[8].

Eigenheimfinanzierung durch Zinserhöhungen erschwert – Preiskorrektur äussert sich verzögert

Das Hypothekarvolumen im Schweizer Markt ist in den letzten zehn Jahren ununterbrochen angewachsen. Grund dafür waren die günstigen Zinsverhältnisse für Immobilienfinanzierungen. Per Mai 2022 beträgt das Gesamtvolumen der Hypothekarkredite 1125 Mrd. CHF, was rund 4 % über dem Vorjahreswert liegt [24]. Die Hypothekarzinsen sind zuletzt durch die steigende Inflation sowie die Unsicherheiten auf dem Finanzmarkt rasant gestiegen. Per August 2022 liegen die Zinssätze der drei-, fünf- und zehnjährigen Festhypotheken bei 1,82 %, 1,99 % und 2,40 %. Es ist eine weitere Steigerung der Zinsen gegenüber dem Vorquartal (1,43 %, 1,67 % und 2,08 %) festzuhalten. Der Saron-Zinssatz ist mit -0,20 % noch im negativen Bereich [21]. Doch die anfängliche Dysphorie über die steigenden Zinsen ist abgeflacht [23]. In den kommenden zwölf Monaten wird nur noch mit einem geringen Anstieg gerechnet. Durch die erhöhten Zinsen und die zu berücksichtigenden Eigentümerkosten ist derzeit mieten günstiger als kaufen. Dennoch besteht nach wie vor ein Nachfrageüberschuss für Eigentumsobjekte, weshalb noch keine Preiskorrektur auf dem Immobilienmarkt festzustellen ist[9].

Der schweizerische Baupreisindex steigt weiter an – 152 Punkte Q2/2022

Die Bauindustrie verzeichnet erneut einen Anstieg der Bauumsätze. Der Bauindex weist im 2. Quartal 2022 eine positive Veränderung von 2,7 % gegenüber dem Vorquartal aus. Mit 152 Punkten liegt der Index auf dem Höchststand seit dem Jahr 2000. Der Haupttreiber des Umsatzanstiegs sind die steigenden Produktionskosten[10]. Im ersten Halbjahr 2022 ist der Baupreisindex total auf 111,8 Punkte gestiegen. Dies entspricht einer Veränderung von 4,9 % gegenüber dem Vorhalbjahr und 7,7 % gegenüber dem Vorjahr [19]. So ist auch der Produktionskostenindex auf ein historisch hohes Niveau angestiegen. Im Stein-/Betonbau ist der Index um 11,2 % (MFH) und 11,5 % (EFH) gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Im Hoch-/Industriebau ist gar eine Ausweitung von 18,9 % festzustellen [18].



Ausweitung des Hochbauindex durch Umbauarbeiten

Der Hochbauindex verzeichnet ein Plus von 10,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal [17]. Dieser Zuwachs ist grösstenteils auf die Baugesuche im Bestand zurückzuführen. Gemäss Credit Suisse wurden Baugesuche im Umfang von 13,7 Mrd. CHF für Umbau-, Ausbau- und Sanierungsarbeiten eingereicht. Dies entspricht dem Höchstwert seit der Erhebung im Jahr 1995. Befeuert werden Umbauten nicht zuletzt auch im Bereich der energetischen Sanierungen korrespondierend zu den steigenden Energiekosten und die Zuwendung zu erneuerbaren Engergieträgern[10].

Nichtfinanzielle Anreize halten an Wunsch nach Eigentum

Der Eigentumsvorteil gegenüber Mietwohnungen schwindet durch die erhöhten Finanzierungskosten. Doch trotz der jüngsten Anstiege der Hypothekarzinsen ist Eigenheim noch günstig finanzierbar. Weiterhin sind es nicht die finanziellen Anreize, welche an dem Wunsch nach Eigentum festhalten. Die eigenen vier Wände, eine Investition für die Zukunft sowie die vermeintliche Inflationsabsicherung sind Faktoren, welche die Nachfrage nach Eigenheim fundieren[11]. Zugespitzt wird die Nachfrage durch die geringe Bautätigkeit bei neuen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern[12].

Preisanstieg für Wohneigentum weiterhin ungebremst – Index bei 227,3 Punkten

Gegenüber dem Vorquartal wurde schweizweit ein Preisanstieg von 2,4 % (EWG 2,7 %, EFH 2,2 %) verzeichnet. Im Jahresvergleich liegen die Preise gar 6 % über dem Vorjahresniveau (EWG 6,7 %, EFH 5,5 %). Der Indexwert ist nochmals um 5,4 Punkte auf 227,3 gestiegen (1985: 100) [3, 4, 7]. Es werden weitere Preisanstiege für das Jahr 2022/2023 prognostiziert, wobei ein verzögerter Effekt durch die steigenden Zinsen eintreffen könnte [67]. Bei den EWG ist der grösste Preisanstieg mit 3,4 % im Verhältnis zum Vorquartal und 7,0 % gegenüber dem Vorjahr im gehobenen Segment zu beobachten [64]. Die EFH haben im unteren Segment den grössten Zuwachs mit 2,8 % gegenüber dem Vorquartal verzeichnet. Im Unterschied zum Vorjahr wurde allerdings im

Tiefpreissegment ein Plus von 7,1 % erzielt [58]. Auf regionaler Ebene haben alle Regionen eine positive Preisveränderung im Vergleich zum Vorquartal ausgewiesen. In der Südschweiz (1,1 %) und in der Region Genf (1,5 %) sind die Preise am stabilsten geblieben. Die höchsten Wertgewinne wurden in Zürich (3,4 %) und im Alpenraum (3,1 %) generiert[13].



Leichte Wende bei den Renditeanforderungen – 1,78 % (netto, real)

Nach einer langen Phase stetig sinkender Renditeanforderungen, ist im 2. Quartal 2022 eine leichte Wende des Trends zu beobachten. Die minimalen Diskontsätze für MFH (netto, real) liegen im Durchschnitt durch Beurteilung renommierter Bewertungsfirmen bei 1,78 % (Q1 2022 1,71 %) [34, 35]. Für das Jahr 2023 werden stabile bis steigende Renditeannahmen vorhergesagt, wobei hauptsächlich der Altbausektor merkliche Renditesteigerungen verzeichnen könnte. Die Gesamtrendite wird im 2. Quartal 2022 auf 7,6 % korrigiert (1. Quartal 2022 8,5 %), obgleich bei steigenden Hypothekarzinssätzen noch attraktive Cashflowrenditen erzielt werden können. So setzt sich die Gesamtrendite im Jahr 2022 (ytd) aus 2,9 % Cashflowrendite und 4,7 % Wertveränderungsrendite zusammen[11]. Nichtsdestotrotz planen institutionelle Investoren eine Reduktion der Fremdfinanzierungsquote aufgrund steigender Hypothekarzinsen. Die steigenden Renditeanforderungen schlagen sich auch auf die Marktwerte nieder. In sämtlichen Regionen sind Marktwerteinbussen für MFH gegenüber dem Vorquartal hinzunehmen. Am stärksten sind die Marktwerte in der Südschweiz (-4,0 %) und im Alpenraum (-3,3 %) gefallen. Die geringsten Wertverluste sind in den Regionen Genf (-0,8 %) und Zürich (-1,1 %) zu sehen. Schweizweit sind die Marktwerte um -1,6 % im Vergleich zum Vorquartal gesunken. Im Jahresvergleich wurde insgesamt ein positiver Wertzuwachs von 5,6 % erzielt[14].

Stabiler Mietermarkt dank hoher Nachfrage – Marktmietenindex steigt auf 112,1 Punkte

Die Schweiz ist ein Mieterland, dementsprechend ist auch die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz anhaltend hoch. Die Leerstandsquote verharrt seit Jahren auf sehr tiefem Niveau, gemäss BFS beläuft sich diese schweizweit auf 1,54 % (Datenstand 13.9.2021). Die schleppende Bautätigkeit aufgrund der hohen Baukosten sowie die Eigentumsprämie stärken den Mietermarkt zusätzlich [12, 13]. Die Mietpreise für MWG befinden sich daher auf leichtem Steigerungskurs. Im Vergleich zum Vorquartal sind die aktuellen Mieten um 0,6 % gestiegen [25, 26]. Im Jahresvergleich gewinnen die Marktmieten um 1,5 % an Zuwachs. In den Kantonen Genf (1,7 %), Schwyz (1,4 %) und Waadt (1,3 %) wurden die stärksten Mietpreissteigerungen gegenüber dem Vorquartal gemessen. In den Kantonen Basel-Land (-1,0 %), Basel-Stadt (-1,0 %) und Tessin (-0,5 %) mussten wiederum die Mietzinse im Quartalsvergleich gesenkt werden[15]. Die Preiserwartung für die Wohnungsmieten in den kommenden zwölf Monaten ist tendenziell steigend [30]. Die Thematik der Teuerungsüberwälzung anhand des Referenzzinssatzes wird in naher Zukunft bei den indexierten Wohnungsmieten ein zentrales Thema darstellen und vermutlich zu weiteren nominalen Mietpreissteigerungen führen[11].

Flexibilität ist der Schlüssel zu erfolgreichen Büroflächenvermietungen

Der Büroflächenmarkt kehrte im 2. Quartal 2022 endgültig in die neue «Normalität» zurück. Nach Aufhebung aller Homeoffice-Empfehlungen im April wurde die grosse Rückkehr in die Büros eingeläutet. Die wirtschaftliche Erholung und der rekordhohe Beschäftigungsgrad stützen die Nachfrage nach dem traditionellen Arbeitsplatz[11]. Dennoch hat sich post-Covid eine Homeoffice-Quote von 20–40 % der Arbeitszeit als realistisch erwiesen. Noch ist auf dem Büromarkt keine grosse Bewegung zu sehen, da sich bis jetzt Nachfrage und Angebot die Waage halten. Doch wirtschaftlich denkende Unternehmen werden den abnehmenden Flächenbedarf berücksichtigen und auf neue Arbeitsmodelle umsteigen. Dabei sind tiefere Vertragslaufzeiten mit Early-Break-Options und Incentives/Ausbaubeiträge seitens der Mieterschaft gefragt[16]. Vorausschauend werden stabile bis leicht sinkende Mieten für das zweite Halbjahr 2022 erwartet [2, 6].

Mietpreise für Büroimmobilien kehren auf Vor-Covid-Niveau zurück

Die Rückkehr ins Büro reflektiert sich auch in den Mietpreisen für Büroflächen. Schweizweit sind die Marktmieten um 3,0 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen. Im Jahresvergleich legten die Mieten um 6,1 % zu. In sämtlichen Regionen wurde ein Plus im Quartalsvergleich festgestellt. Die höchste Teuerung ist in den Regionen Südschweiz

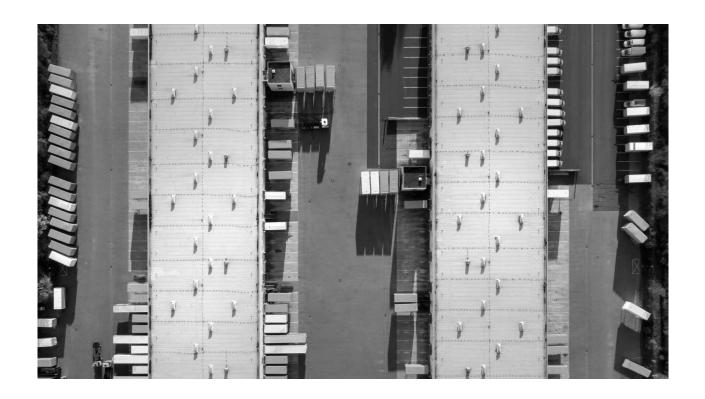
(5,0 %) und Basel (3,4 %) zu sehen. Im Jahresvergleich nahmen die Preise in den Regionen Genf (9,3 %) und Zürich (7,8 %) am meisten zu. Einzig in Basel wurden rückläufige Mietpreise von -1,0 % gegenüber dem Vorjahr festgestellt[15] [36, 37, 38]. Schweizweit konnten im Quartalsvergleich bei steigenden Nettoerträgen von 1,2 % die Marktwerte um 3,0 % erhöht werden. Im Jahresvergleich wurde eine Marktwertsteigerung von 13,0 % generiert, wobei sich der Nettoertrag um 4,2 % erhöht hat. Die höchsten Wertgewinne wurden in den Kantonen Zug (5,5 %) und Waadt (4,7 %) verzeichnet. Die stärksten Marktwertverluste mussten die Kantone Neuenburg (-4,2 %) und Schaffhausen (-2,8 %) erleiden[14]. Die Renditen der Büroimmobilien sind ebenfalls in der Tendenz steigend. Für das Jahr 2022 wird von einer Gesamtrendite von 13,3 % ausgegangen, wobei der grösste Teil auf die Wertveränderungsrendite (9,7 %) zurückzuführen ist. Für den Prognosezeitraum 2022/2023 werden sowohl stabile Anfangsrenditen als auch stabile Marktwerte erwartet [44,45].



Logistikimmobilien hoch im Kurs – Immobilientrend 2022

Globalisierung, fortgeschrittene Technologien, steigende Nachfrage nach Güterlieferungen und Rücksendungen sowie die wachsende Rolle von E-Commerce verstärkt durch die Covid-19-Pandemie führen zu einer erhöhten Nachfrage nach zentral gelegenen Logistikflächen. Für Investoren stellen Logistikimmobilien eine gute Diversifikationsmöglichkeit im Portfolio dar, da die Treiber von klassischen

Immobiliennachfragen abweichen. Die meisten Logistikflächen werden durch die jeweiligen Nutzer betrieben, wobei Sale-and-Lease-back-Verträge mehr und mehr aufkommen[17].



Risiko-/Renditeprofil von Logistikimmobilien spannend für Schweizer Anleger

Gemäss der neusten Logistik Studie von JLL können Prime-Renditen von 3,5–4,0 % erzielt werden. Die Mietpreise für Logistikflächen liegen zwischen 50–70 CHF/m2a für einfache Logistikflächen. Für gekühlte und digitalisierte Lagerflächen können über 200 CHF/m2a gefordert werden. Bei einer Leerstandsquote von 6,0–7,7 % ist die

Assetklasse nach wie vor ein risikobehaftetes Investment. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie das Import/Export-Volumen von Gütern werden die Zukunft des Logistikmarktes akzentuieren[1].

- 1. Swiss Life Asset Managers, Perspektiven Konjunktur / Juli 2022
- 2. Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Konjunkturprognose: Die Erholung setzt sich abgeschwächt fort/ Juni 2022
- 3. Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Die Lage auf dem Arbeitsmarkt / Juni 2022
- 4. NZZ, Mitarbeiter verzweifelt gesucht / Juni 2022
- 5. NZZ, Entwarnung? Von wegen die US-Inflation ist im Juni auf satte 9,1 Prozent gestiegen / Juli 2022
- 6. Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Konjunkturprognose, Prognose Schweiz / Sommer 2022
- 7. Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Konjunkturtendenzen Wirtschaftslage Schweiz / Sommer 2022
- 8. UBS, Zinsprognose für Hypotheken, Juli 2022
- 9. Credit Suisse, Immobilienmarkt vor veränderten Vorzeichen / Juni 2022

- 10. Credit Suisse, Bauindex Schweiz / 2. Quartal 2022
- 11. Raiffeisen, Immobilien Schweiz / 2Q 2022
- 12. Wüest Partner AG, Immobilienmarkt Schweiz 2022 / 2
- 13. FPRE, Transaktionspreis- und Baulandindizes für Wohneigentum (Datenstand 30.06.2022)
- 14. FPRE, Marktindizes für Renditeimmobilien (Datenstand: 30.06.2022)
- 15. FPRE, Marktmieten- und Baulandindizes von Renditeimmobilien Schweiz (Datenstand: 30.06.2022)
- 16. CSL Immobilien, Immobilienmarkt Bericht 2022
- 17. JLL, Logistics Report, An Overview of the Swiss Logistics Real Estate / Juni 2022

Kontaktieren Sie uns



Sebastian Zollinger Director, Head Real Estate Advisory, PwC Switzerland

Tel.: +41 58 792 28 87

We are a community of solvers combining human ingenuity, experience and technology innovation to deliver sustained outcomes and build trust.

It all adds up to The New Equation.

See how The New Equation can solve for you

Home > Research und Insights > Immobilien > PwC Immospektive

> PwC Immospektive August 2022

Dienstleistung	eBranchen	Im Fokus	Über PwC	Karriere	Research & Insights
Consulting	Detailhandel	COVID-19	Kontakt	Karriere Events	O
Deals	und Konsumgüter	Workforce of	Presse	Offene Stellen	Unsere neuesten
Familienunternehmen		the Future	Standorte	Berufserfahrene	Erkenntnisse
und KMU	Energie Finanzdienstleistu	Finance	Organisation	Absolventen	Abonnieren Sie
Globale Märkte	· ·		und Führung	Studierende	PwC Updates
Legal	Gesundheitswesei	n Customer Transformation		Lernende	

People und Organisation	Immobilien	Cybersecurity	Corporate Responsibility Zweck, Werte & Verhalten Fakten und Zahlen	PwC als Arbeitgeber	Aktualisieren Sie Ihre Abo- Präferenzen
	Öffentlicher	Data &			
Private Wealth	Sektor	Analytics			
Steuerberatung	Pharma- und	ESG: Die			
Treuhand	Life-Sciences	Kriterien und			
Wirtschaftsprüfung	Sports Business Advisory	ihre			
		Umsetzung	Geschichte		
			Alumni		
	Telekommunikation	1			
	und Medien				
	Verarbeitende				
	Industrie				

© 2018 - 2022 PwC. All rights reserved. PwC refers to the PwC network and/or one or more of its member firms, each of which is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.

Privacy Cookies Legal Cookie Settings