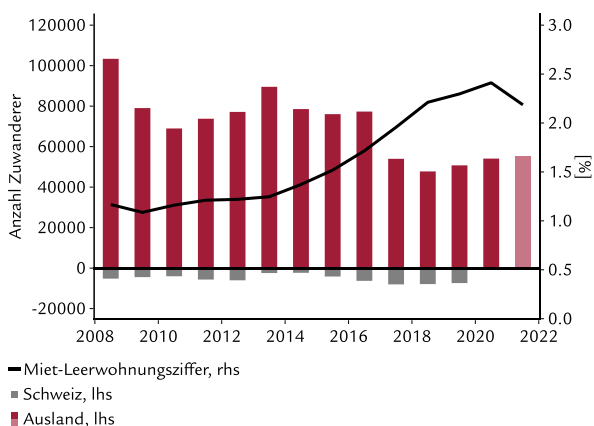


Erstes Halbjahr 2022

Kernaussagen

- **Zinsumfeld stützt Immobilienanlagen auch 2022:** Auch in diesem Jahr dürften sich die realen Zinsen kaum aus dem Negativterritorium bewegen. Das Interesse an Immobilien wird demnach nicht versiegen und die Renditen bei gleichzeitig ansteigendem Transaktionsvolumen werden nachgeben.
- **Wohnungsleerstände sinken 2021 erstmals** seit zwölf Jahren aufgrund höher Zuwanderung aus dem Ausland und pandemiebedingt weniger Auswanderung von Schweizern. Dieser Trend dürfte auch 2022 anhalten, denn die Unsicherheiten im Euroraum und höhere Reallöhne stärken den Anreiz für einen Zuzug bzw. ein Verbleiben.
- **Qualität der Arbeitsplätze gewinnt an Bedeutung:** Wer zukünftig ins Büro geht, wird höhere Ansprüche haben. Befragungen gehen davon aus, dass langfristig im Schnitt weiterhin 70% der Arbeitszeit im Büro verrichtet werden. Die nachgefragten Büroflächen sollten aber dann mehr bieten als vergleichbare Flächen.
- **Oberes Verkaufsflächensegment hebt sich weiter ab:** Gewinner der bestehenden Unsicherheiten am Verkaufsflächenmarkt scheint das Segment der obersten 10% zu sein. Seit Pandemiebeginn hielt der Trend der steigenden Mieten hier an, während die tieferen Segmente stagnierten oder leicht zurückgingen.
- **Strengere Regulierung im Mietwohnungsbau erreicht Deutschschweiz:** Eine angenommene Initiative führt im Kanton Basel-Stadt zu verschärften Bewilligungskriterien bei preisstigernden Sanierungen.

Grafik im Fokus



Quelle: Statpop BFS

Der Wohnsektor in der Schweiz hielt 2021 eine Überraschung bereit: Der zwölf Jahre dauernde Anstieg der Leerwohnungsziffer endete. Am 1. Juni 2021 standen 9,5% weniger Wohnungen leer. Ein Treiber war die höhere Nettozuwanderung aus dem Ausland. Der Hauptgrund war jedoch die kleinere Zahl an Schweizer Staatsbürgern, die 2020 das Land verliessen. Verantwortlich hierfür waren höchstwahrscheinlich die Pandemie-bedingten Unsicherheiten anderswo und insbesondere im Euroraum. Diese dürften 2022 anhalten – auch im Hinblick auf die zunehmende Inflation bzw. die Schmälerung der Reallöhne. Davon profitieren sollte der Mietsektor in den Grosszentren.

Zwei Jahre nach den ersten Meldungen über das Auftreten des COVID-19-Virus werden die Spuren der Pandemie in der Schweizer Wirtschaft deutlicher: Die Bruttowertschöpfung des Gastgewerbes lag im Q3 2021 noch 17% unter dem Vorkrisenniveau (Q4 2019). Dagegen wuchsen die Pharmaindustrie und der Detailhandel im gleichen Zeitraum um rund 14% bzw. 6%. Der flexible Arbeitsmarkt hat in den letzten Monaten zu einer Umorientierung der Beschäftigten in den von der Pandemie besonders betroffenen Branchen geführt. Dementsprechend wird sich der Fachkräftemangel in diesen Sektoren weiter verschärfen. Angesichts der starken wirtschaftlichen Erholung des BIP in den letzten Quartalen ist der Rückenwind durch die aufgestaute Binnennachfrage begrenzt. Die kurzfristigen Wachstumsaussichten hängen daher davon ab, ob sich die Engpässe in den Lieferketten und damit die Industrietätigkeit in den beiden grössten Exportmärkten der Schweiz, Deutschland und den Vereinigten Staaten, entspannen.

Keine Geisterstädte

Auch wenn aktuelle Umzugsdaten und Statistiken zur Binnenwanderung den Schluss zulassen, dass die Umzugsdynamik aus den Städten heraus leicht zugelegt hat (Grafik 1), ist keinesfalls mit Geisterstädten zu rechnen. Denn eine flächendeckende Stadtflucht scheint ebenso unwahrscheinlich wie das Zusammenbrechen der zuvor erwähnten Einwanderung. Dass die Städte auch für Investoren weiterhin attraktiv bleiben, lässt sich an den sinkenden Renditen der Grosszentren ablesen: Zwischen 5 und 10 Basispunkte büssten die Spitzenrenditen zwischen Q1 und Q2 2021 ein. Dieser Trend wird sich 2022 fortsetzen. Hinzu kommen die markanten Preissteigerungen am Eigenheimmarkt (+6,3% bei Eigentumswohnungen respektive 6,8% bei Einfamilienhäusern), die den Anreiz privater Haushalte zur Miete forcieren.

Office as a service

Die winterliche Pandemiewelle und die erneute Anweisung, zu Hause zu arbeiten, sollten an der langfristigen Entwicklung wenig ändern: Ein Grossteil der Unternehmungen und ihre Arbeitskräfte im Dienstleistungssektor bevorzugen die Arbeit vor Ort. Im Herbst durchgeführte Umfragen gehen davon aus, dass auch zukünftig 70% der Arbeitsleistung im Büro verrichtet

werden. Somit ist mit ein bis zwei Tagen Home-Office zu rechnen. Bis diese Effekte aber sichtbar werden, wird aufgrund der langfristigen Geschäftsflächenverträge noch etwas Zeit vergehen. Dennoch kann der schweizweiten Angebotsziffer aktuell eine gewisse Vorsicht entnommen werden: Sie liegt nämlich per Q3 2021 bei 6,9% und damit leicht über dem Schnitt der letzten zwei Jahre. Spitzenmieten in Zürich und Genf geben zudem leicht nach und liegen per Q2 2021 deutlich unter 900 CHF/m², was auf die anhaltende Unsicherheit zurückzuführen ist. Dies ist einmal mehr eine Aufforderung an Vermietung und Asset Management, bei Flächen und Ausstattung massgeschneiderte Lösungen anzubieten. Oder im Jargon von IT-Dienstleistern und Informatikbetrieben, der wohl bald grössten Mietergruppe, ausgedrückt: «Office as a service.»

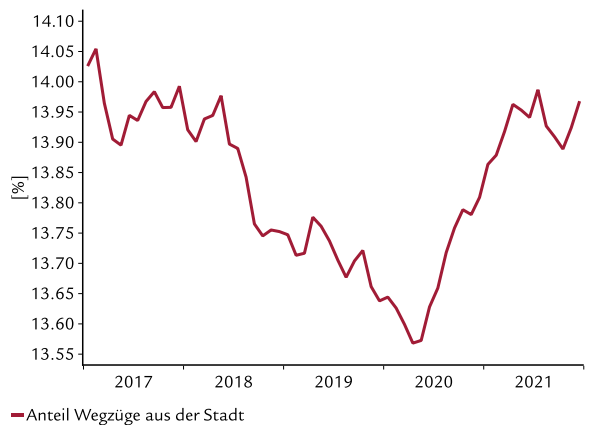
Spitzenretail weiter gefragt

Bekanntlich gehören Verkaufsflächenmieten nicht nur zu den volatilsten, sondern auch zu denjenigen mit der grössten Preisspanne. Dies scheint auch während der Pandemie so zu bleiben: Das obere Segment (90%-Quantil) gewinnt weiter an Fahrt (Grafik 2). Dies spricht für die Retailflächen an Spitzenlagen in Grosszentren, wo weiterhin hohe Frequenzen mit Standortprämien locken. Dennoch ist gerade bei anspruchsvolleren Lagen mit einem Rückgang der Mieten im nächsten Jahr zu rechnen. Denn die Verlagerung vom stationären zum Online-Geschäft wird anhalten. Schlussfolgernd wäre theoretisch mit einer höheren Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen.

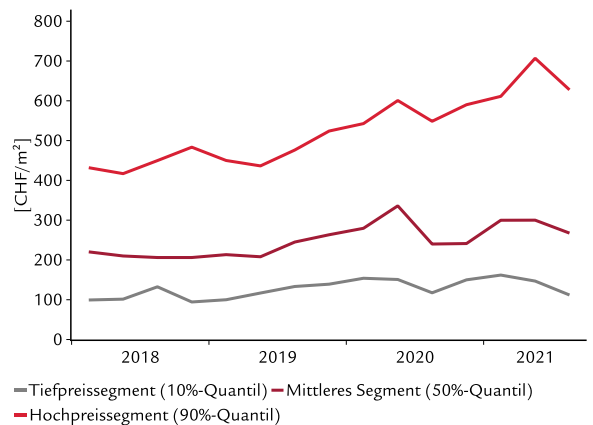
Logistik meist in Betreiberhand

Im Gegensatz zu den Nachbarländern ist die Schweiz nicht nur kleiner, sie ist auch verhältnismässig gut durch den «Service Public» erschlossen. Neben den historisch gewachsenen Logistik- und Verkehrsinfrastrukturen von Post oder SBB Cargo existiert weiterhin nur eine kleine Zahl an Logistikunternehmen, die aber grösstenteils mit eigenen Lagerhallen und Bauten operieren. Ob die stetig zunehmenden Liefermengen und der damit verbundene Flächenbedarf des Onlinehandels – CBRE schätzt 80 000 m² p. a. bei einem Umsatzwachstum auf CHF 19,3 Mrd. bis 2025 – plötzlich nach anmietbarer Fläche rufen, wird sich zeigen. Aktuell bleibt der Markt eine Nische und dominiert durch Betreiberimmobilien.

Grafik 1: Mehr Haushalte ziehen seit Pandemiebeginn aus der Stadt weg, der Effekt ist aber schwach



Grafik 2: Oberes Segment der Retailmieten hebt sich 2021 weiter ab



Autoren

Swiss Life Asset Managers

Robert Kuert
Real Estate Research Analyst Switzerland
robert.kuert@swisslife-am.com

Marc Brütsch
Chief Economist
marc.bruetsch@swisslife-am.com

Francesca Boucard
Head Real Estate Research & Strategy
francesca.boucard@swisslife-am.com

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research.



Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich. **Norwegen:** Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo.