

25. Januar 2022

# Mitteilung

## UBS Outlook Schweiz: Im Wandel

**Die Pandemie begleitet die Schweizer Wirtschaft auch zu Beginn dieses Jahres. Doch bei zentralen Themen zeichnet sich ein Wandel ab: Nach der tiefen Rezession dürfte sich 2022 die Auslastung wieder normalisieren. Die Inflation beschäftigt die Schweizer Wirtschaft weiterhin, sie dürfte aber gegen Ende des Jahres zurückgehen. Die Schweizer Zinsen bleiben auf tiefem Niveau. Die Wertsteigerungen von Wohnliegenschaften können dennoch nicht an die Entwicklung des Vorjahrs anknüpfen. In allen Immobiliensegmenten werden die Eigentümer mehr in den Gebäudepark investieren müssen.**

Zürich, 25. Januar 2022 – Das UBS Chief Investment Office erwartet für dieses Jahr, dass sich die Auslastung der Schweizer Wirtschaft wieder normalisiert – sowohl die Output-Lücke beim Bruttoinlandprodukt als auch bei der Beschäftigung dürfte geschlossen werden. Im Basisszenario kehrt die Schweizer Wirtschaft bis Jahresmitte wieder zur Normalauslastung zurück. «Massnahmen gegen die Eindämmung der Pandemie, Lieferengpässe und Sorgen um die Energiesicherheit könnten diese Normalisierung allerdings in die zweite Jahreshälfte verschieben», gibt Daniel Kalt, Chefökonom UBS Schweiz zu bedenken, fügt aber hinzu: «Die Gefahr, dass die Erholung vollständig abbricht, ist hingegen gering.» UBS erwartet ein Wachstum der Schweizer Wirtschaft von 2,9 Prozent für 2022 und 1,7 Prozent für 2023.

### Überreaktion der Zentralbanken als grösstes Inflationsrisiko

Die UBS-Ökonomen halten die Inflationsrisiken in der Schweiz für überschaubar. Sie gehen in diesem Jahr von stabilen Ölpreisen aus, was im Jahresverlauf zu einem deutlichen Rückgang der Inflation führen dürfte. Das Risiko von Zweitrundeneffekten, z.B. über einen starken Lohnanstieg, schätzen sie als gering ein. Die Inflation dürfte hierzulande 2022 0,9 Prozent und 2023 0,6 Prozent betragen. «Das grösste Inflationsrisiko für die Schweiz stellt die Reaktion der grossen Zentralbanken auf die globalen Inflationsrisiken dar. Eine Überreaktion könnte den globalen Konjunkturzyklus und damit auch die Schweizer Wirtschaft massiv beeinträchtigen», kommentiert Alessandro Bee, Ökonom bei UBS.

Der Inflationsanstieg in der Schweiz verläuft sehr viel moderater als in den USA und in der Eurozone und stärkt damit die Konkurrenzfähigkeit von hiesigen Firmen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) ist deshalb bereit, einen stärkeren Franken gegenüber dem Euro zu akzeptieren. Diese Bereitschaft hat allerdings Grenzen – einen EURCHF-Wechselkurs unter Parität dürfte die SNB nicht hinnehmen.

### Erster SNB-Zinsschritt Ende 2023

Ein starker Franken ist in diesem Jahr aber unwahrscheinlich. Steigende US-Leitzinsen und eine robuste europäische Konjunktur dürften zu einer Abschwächung des Frankens gegenüber dem US-Dollar und dem Euro führen. Das UBS Chief Investment Office erwartet Ende 2022 einen USDCHF-Wechselkurs von 0.98 und einen EURCHF-Wechselkurs von 1.08.

Während viele Zentralbanken 2022 die Leitzinsen anheben, dürfte die SNB im Windschatten der Europäischen Zentralbank frühestens Ende des nächsten Jahres an der Zinsschraube drehen. Der Ausblick auf mindestens

zwei weitere Jahre mit negativen Leitzinsen hält auch die längerfristigen Zinsen tief. Die UBS-Ökonomen sehen Ende 2022 die Zinsen 10-jähriger Eidgenossen bei 0,1 Prozent.

### **Asymmetrische Entwicklung des Immobilienmarkts**

Die Schweizer Eigenheime verteuerten sich 2021 insgesamt um 6 Prozent gegenüber dem Vorjahr, wobei der Anstieg bei Einfamilienhäusern etwas stärker ausfiel als bei Eigentumswohnungen. Das Zusammenspiel von Vermögensinflation, vorteilhaften Finanzierungsbedingungen und Investitionsabsichten heizte die inländische Nachfrage an. «Im laufenden Jahr dürften die Preise im Landesdurchschnitt zwar weiter steigen, aufgrund von sinkender Tragbarkeit aber nur halb so schnell wie im Vorjahr», sagt Claudio Saputelli, Head Swiss and Global Real Estate des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management. Auch Mehrfamilienhäuser bleiben 2022 dank attraktiver Finanzierungsbedingungen und soliden Wirtschaftswachstums gefragte Investitionsobjekte, obwohl die Angebotsmieten voraussichtlich um 1 Prozent nachgeben werden.

Die Bürobeschäftigung dürfte 2022 angesichts guter Konjunktur überdurchschnittlich zulegen und damit das neu auf den Markt kommende Angebot an Büroflächen übersteigen. Ein Teil dieser Zusatznachfrage dürfte allerdings der pandemiebedingten Flächenoptimierung vieler Grossfirmen zum Opfer fallen. Homeoffice hält die Unsicherheit bezüglich des langfristigen Büroflächenbedarfs hoch und dürfte sich insbesondere an schlechteren Lagen negativ auf die Rentabilität der Flächen auswirken. Auch auf dem Verkaufsflächenmarkt belastet die Digitalisierung die Aussichten. Der Onlinehandel dürfte dem stationären Handel in den nächsten Jahren weiter Marktanteile abjagen und die Nachfrage nach Flächen dämpfen.

### **Jahr des Umbaus**

Über alle Segmente hinweg wird aber der Themenbereich Sanierung, Umbau und Umnutzung gleichermassen an Bedeutung gewinnen – einerseits als Renditetreiber im Portfolio, andererseits, um mit den sich verändernden energetischen Rahmenbedingungen Schritt zu halten. «Mit der nachhaltigen Sanierung von Wohngebäuden lässt sich eine solide Rendite erwirtschaften», erläutert Matthias Holzhey, Head Swiss Real Estate des Chief Investment Office von UBS Global Wealth Management. Hohe Energiepreise, Vorschriften und Subventionen sowie eine steigende Nachfrage nach «grünem» Wohnraum begünstigen diese Strategie.

Auch im Geschäftsflächenmarkt wird, neben der Lage, die Gebäudequalität vermehrt entscheidend sein – sei es im Kampf um die Mieter oder wegen Homeoffice-bedingter Veränderung der Büronutzung. Zudem werden Gebäude, die durch den beschleunigten Strukturwandel den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, konsequenter auf ihr Umnutzungspotenzial von Büro zu Wohnraum oder von Warenhaus zu Büro oder Logistikfläche geprüft.

### **Links**

[www.ubs.com/outlook-ch-de](http://www.ubs.com/outlook-ch-de) (UBS Outlook Schweiz)

[www.ubs.com/cio](http://www.ubs.com/cio) (UBS-Publikationen und Prognosen zur Schweiz)

### **UBS Switzerland AG**

#### Kontakte

Daniel Kalt, Chefökonom UBS Schweiz  
+41-44-234 25 60, [daniel.kalt@ubs.com](mailto:daniel.kalt@ubs.com)

Claudio Saputelli, Head Swiss and Global Real Estate, UBS CIO GWM  
+41-44-234 39 08, [claudio.saputelli@ubs.com](mailto:claudio.saputelli@ubs.com)

Alessandro Bee, Ökonom, UBS CIO GWM  
+41-44-234 88 71, [alessandro.bee@ubs.com](mailto:alessandro.bee@ubs.com)

[www.ubs.com/media](http://www.ubs.com/media)