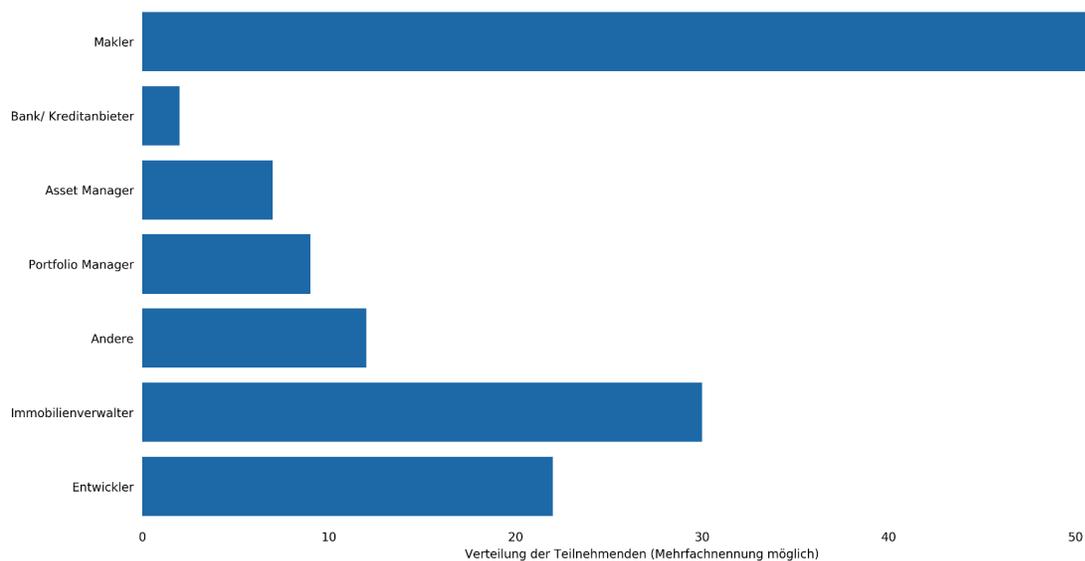


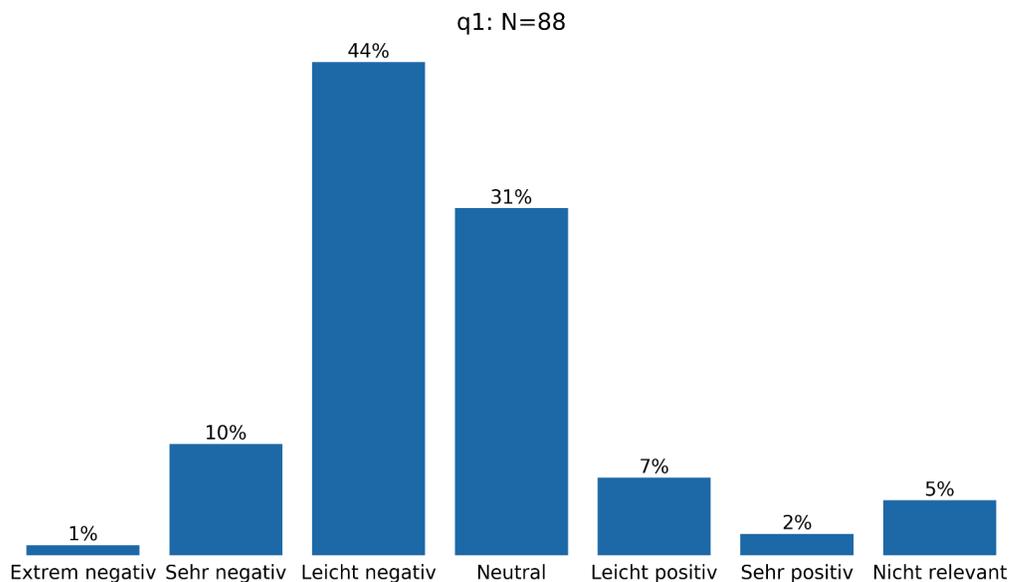
PriceHubble-Studie: Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Immobilienbranche in der Schweiz

Der Ukraine-Krieg hat globale, wirtschaftliche Auswirkungen. Wie spürt man ihn im hiesigen Immobilienmarkt? Dieser Frage ist PriceHubble mit einer Umfrage unter Immobilienfachleuten nachgegangen.

Grundlage dieser Untersuchung ist eine Online-Umfrage mit Schweizer Immobilienfachleuten im Zeitraum von 9. Mai bis 3. Juni 2022. Die Einladung zur Teilnahme an der Umfrage wurde an bestehende Kundinnen und Kunden sowie auch potentiell Interessierte der PriceHubble AG in der Schweiz per Email zugestellt. Teilgenommen haben insgesamt 89 Fachleute der ganzen Immobilien-Wertschöpfungskette aus der Deutschschweiz und der Romandie. Die Teilnehmerstruktur bildet sich wie folgt ab:



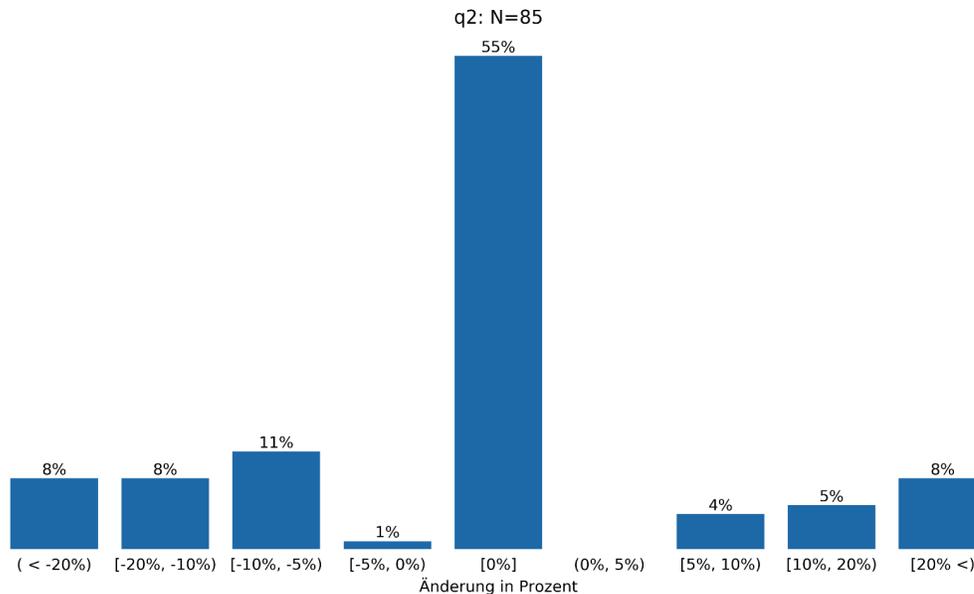
1. **Wie wird sich die Ukraine-Krise Ihrer Meinung nach in den kommenden 12 Monaten auf Ihr Unternehmen auswirken? (Angaben in Prozent)**



55 Prozent der Immobilienfachleute sind der Meinung, dass sich die Ukraine-Krise in den nächsten zwölf Monaten negativ auf ihr Unternehmen auswirken könnte. 31 Prozent finden, dass es keine Auswirkung geben wird. 14 Prozent der Antwortenden sehen eine positive Entwicklung für ihr Geschäft.

Gründe für eine Veränderung sind, laut der Befragten, der Anstieg der Baukosten, die steigenden Hypothekarzinsen sowie ein stagnierender oder abnehmender Käufermarkt. So kommentiert ein Immobilienverwalter: «Der Anstieg der Materialkosten und der Lieferzeiten wirkt sich sowohl auf die Baustellen als auch auf die Einkaufspreise aus. Infolgedessen werden die Käufer auf bereits vorhandene Waren zurückgreifen und Bauprojekte aufgeben.»

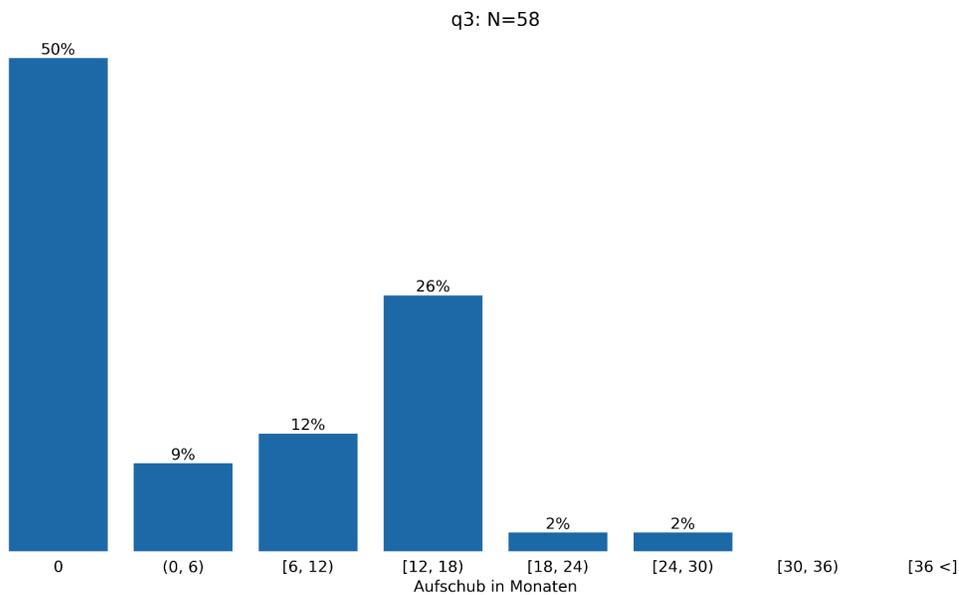
2. Wie wird sich die Ukraine-Krise Ihrer Meinung nach auf die Anzahl der neuen Mandate auswirken, die Sie in den kommenden 12 Monaten akquirieren (oder nicht akquirieren) werden? (Angaben in Prozent)



Generell sehen mehr Immobilienfachleute - nämlich 28 Prozent - einen Rückgang in der Anzahl der Mandate in den nächsten zwölf Monaten, als einen Anstieg (17 Prozent). Über 55 Prozent der Befragten rechnen mit keiner Veränderung in der Anzahl der Mandate.

Als Kommentar geben viele der Teilnehmenden die Rückmeldung, dass sie keine grossen Auswirkungen der Ukraine-Krise auf die Anzahl ihrer Mandate sehen, z.B.: «In der Akquisition wird die Krise keine Auswirkung für uns haben.»

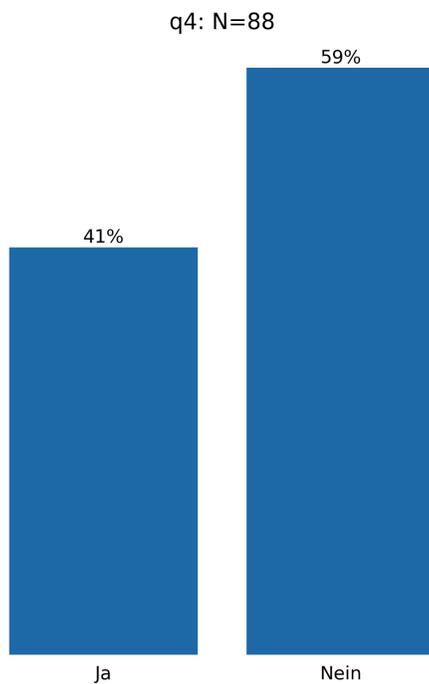
3. Wenn Sie Geschäfte/Projekte verschoben haben, wann werden Sie sie voraussichtlich wieder aufnehmen? (Angaben in Prozent)



50 Prozent der Antwortenden sind der Meinung, dass Projekte aufgrund des Ukraine-Krieges nicht verschoben werden. 9 Prozent rechnen mit einer Verschiebung um bis zu 6 Monate, 12 Prozent mit einem Aufschub von 6 bis 12 Monaten, 26 Prozent von 12 bis 18 Monaten, 2 Prozent mit einer Verschiebung der Projekte um 18 bis 24 Monate und weitere 2 Prozent sogar um bis zu 24 bis 30 Monaten.

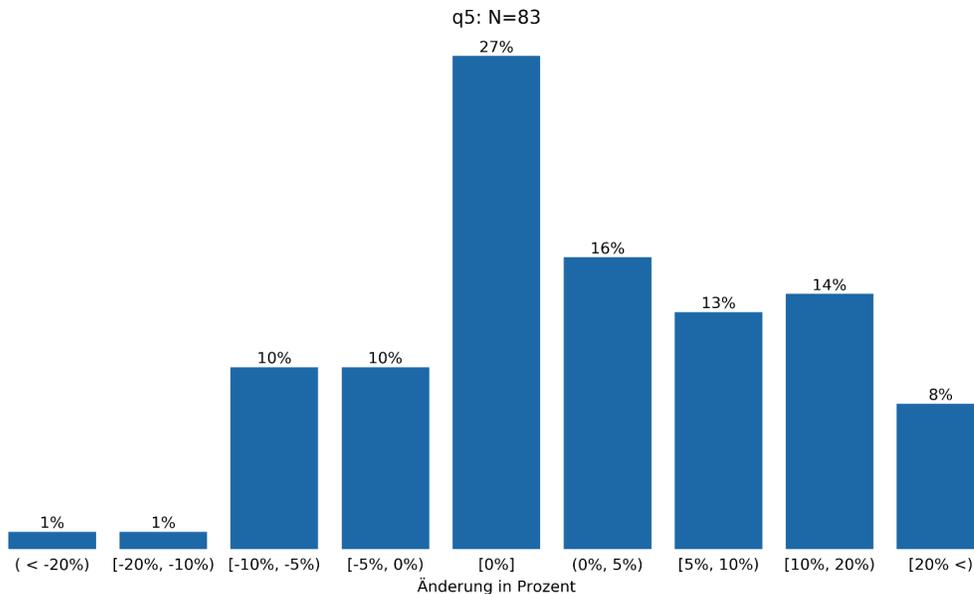
Der allgemeine Tenor in den Kommentaren zu dieser Frage jedoch ist, dass grundsätzlich keine Projekte verschoben werden und sich ein Ende dieser Phase nicht terminieren liesse: «Man kann nicht auf das Ende des Krieges oder das Wiederaufkommen von COVID spekulieren, um voranzukommen.»

4. Die Hypothekenzinsen steigen aktuell. Hatte dies unmittelbare Auswirkungen auf Ihr Geschäft? (z. B. sinkende Nachfrage?) (Angaben in Prozent)



41 Prozent der Personen haben die Frage, ob sich die steigenden Hypothekenzinsen auf ihr Geschäft ausgewirkt haben, mit Ja beantwortet. 59 Prozent sind der Meinung, dass sich bisher keine Wirkung gezeigt hat. In den Kommentaren meinen einige, dass die Zinsen immer noch sehr tief seien. Andere hingegen geben an, dass gewisse Kaufinteressenten vorsichtiger würden.

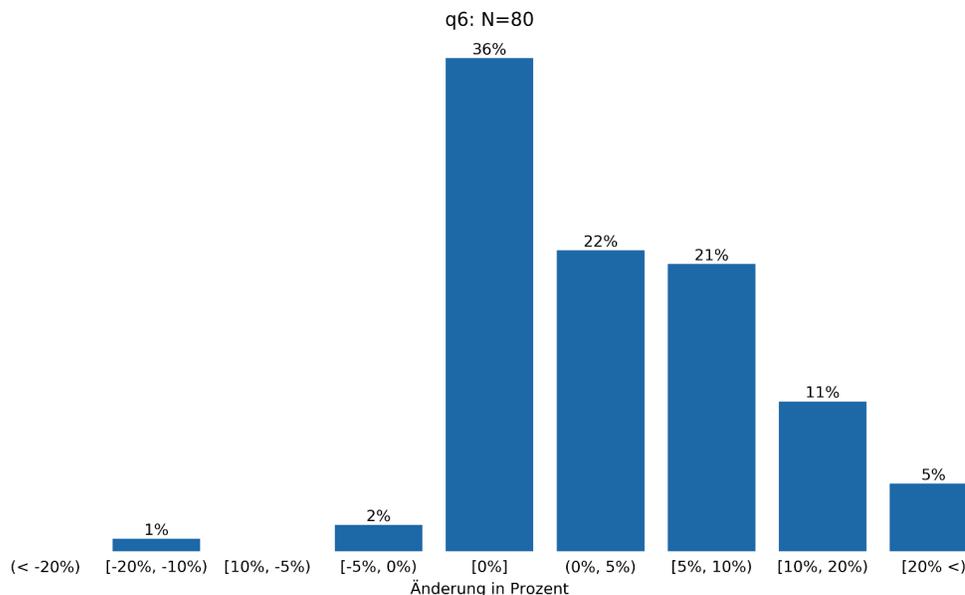
5. Erwarten Sie, dass die Preise für Wohnimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigen oder fallen werden? (Angaben in Prozent)



22 Prozent der Befragten geben an, dass die Preise für Wohnimmobilien in den nächsten zwölf Monaten fallen werden. Währenddem 51 Prozent der Meinung sind, dass die Preise steigen werden. 22 Prozent gehen sogar von Preiserhöhungen von über 10 Prozent aus. 27 Prozent geben an, dass keine Veränderung der Preise stattfinden wird.

Als Gründe für einen möglichen Preisanstieg werden genannt: Baukosten, Anstieg der Grundstückspreise, knappes Angebot und steigende Hypothekarzinsen. Viele Teilnehmer sehen keinen Zusammenhang zwischen der Ukraine-Krise und einem möglichen Preisanstieg. Zudem wird etliche Male vermerkt, dass sich die Preise regional unterschiedlich verändern würden: «Je nach Mikromarkt entweder stabilisierend oder ansteigend - ohne Korrelation mit dem Krieg in der Ukraine, aber in signifikanter Weise im Zusammenhang mit dem demographischen Anstieg, der Verdichtung und der Seltenheit von Grundstücken.»

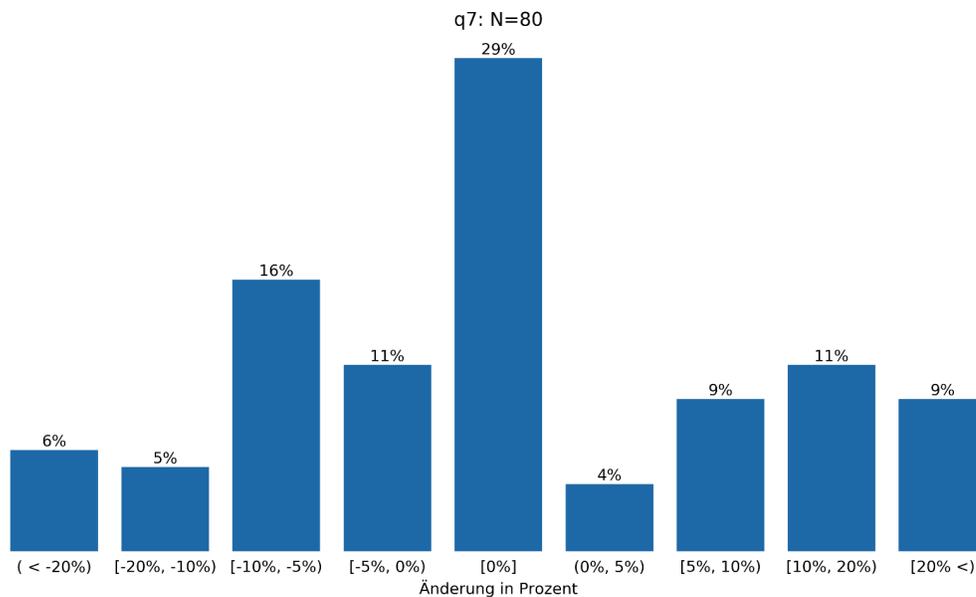
6. Erwarten Sie, dass die Mieten für Wohnimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigen oder sinken werden? (Angaben in Prozent)



Eine überwiegende Mehrheit der Antwortenden - 62 Prozent - gibt an, dass sie eine Steigerung der Mieten erwarten. Nur 3 Prozent hingegen nehmen an, dass die Mietpreise zurückgehen werden. 36 Prozent geben an, dass es keine Veränderung der Mieten geben wird.

Kommentiert wird von vielen Teilnehmenden, dass die Preise stabil bleiben oder steigen werden. Als Grund für eine Erhöhung wird oft das Ansteigen der Hypothekarzinsen genannt. Zudem wird auch genannt, dass die Nebenkosten steigen würden, wie beispielsweise in diesem Kommentar: «Die Mieten werden aus meiner Sicht in den nächsten 12 Monaten gleich bleiben, ev. ein bisschen ansteigen. Die Nebenkosten werden aufgrund der geopolitischen Lage massiv ansteigen.» Und auf regionale Unterschiede wie auch auf eine Verlagerung von Kauf zur Miete wird häufig hingewiesen.

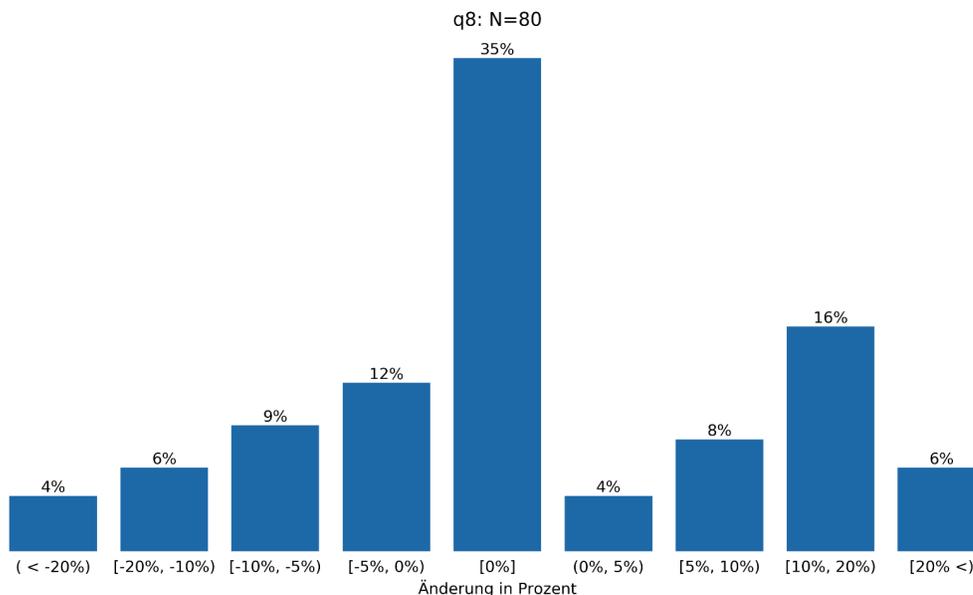
7. Erwarten Sie, dass die Zahl der Verkäufe von Wohnimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigen oder sinken wird? (Angaben in Prozent)



38 Prozent der Immobilienfachleute rechnen mit einem Rückgang der Anzahl Verkäufe, währenddem 33 Prozent mit einem Anstieg rechnen. 29 Prozent sind der Meinung, dass die Anzahl der Verkäufe von Wohnimmobilien in den nächsten zwölf Monaten unverändert bleibt.

Vielfältige Gründe für einen möglichen Anstieg oder Rückgang werden in der Kommentarspalte aufgeführt: von der instabilen Situation, weniger Käufern, weniger Angeboten, über die regionalen Unterschiede bis hin zur weiterhin hohen Nachfrage.

8. Erwarten Sie, dass die Preise für Luxusimmobilien in den nächsten 12 Monaten steigen oder sinken werden? (Angaben in Prozent)



Bei den Luxusimmobilien geben 34 Prozent der Befragten an, dass sie einen Anstieg der Preise erwarten. Demgegenüber meinen 31 Prozent, dass mit einem Rückgang zu rechnen ist. 35 Prozent sind der Meinung, dass sich die Preise in diesem Segment nicht verändern.

Viele der Befragten geben in der Kommentarspalte zu dieser Frage an, dass sie einen Rückgang beim generellen Interesse von Objekten dieses Segments erwarteten. Andere sind der Meinung, dass Luxusimmobilien krisenresistent seien und die starke Nachfrage bestehen bleibe. Auch sind viele überzeugt, dass das Angebot stabil bleibe. «Luxusimmobilien in der Schweiz, insbesondere an exklusiven Lagen, werden tendenziell immer Abnehmer finden (aus dem Inland wie auch Ausland) und deshalb kann es sein, dass die Preise dafür gleich bleiben oder allenfalls steigen können», kommentiert ein Makler.

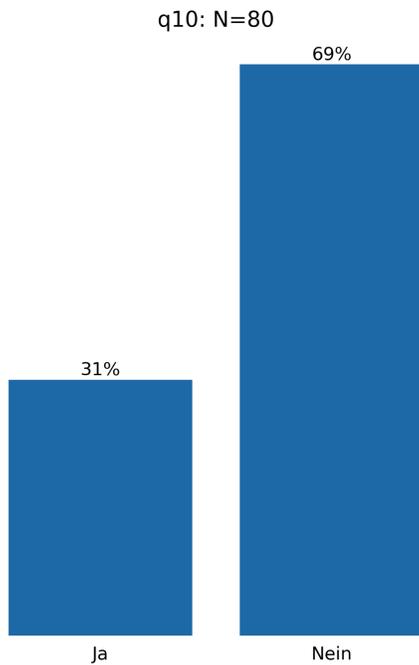
9. Erwarten Sie stärkere Preisänderungen (Kauf) für Immobilien mit einer hohen Energieeffizienzklasse (A oder A+)? (Angaben in Prozent)



Bei der Frage, ob eine stärkere Preisänderung beim Kauf für Immobilien mit einer hohen Energieeffizienzklasse (A oder A+) zu erwarten sei, herrscht ein Unentschieden: 50 Prozent sagen Ja und 50 Prozent sagen Nein.

In den Kommentaren haben einige hinzugefügt, dass sie mittelfristig eine Steigerung sehen. Auch wird sehr oft genannt, dass eine Preissteigerung vor allem bei Neubauten wegen Preiserhöhungen bei den Baumaterialien und Rohstoffen zu erwarten sei.

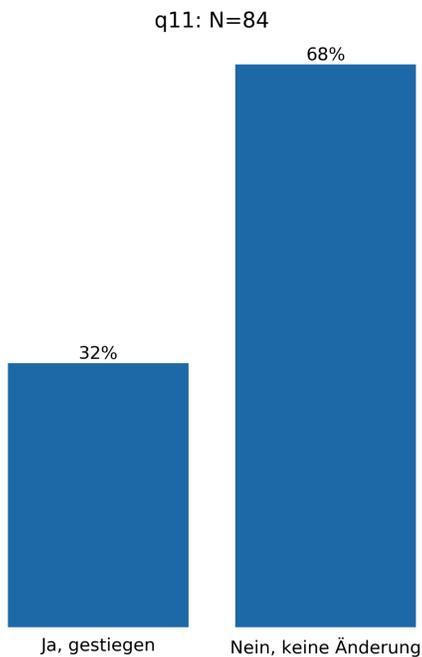
10. Erwarten Sie stärkere Veränderungen bei Mietpreisen für Immobilien mit hoher Energieeffizienzklasse (A oder A+)? (Angaben in Prozent)



Mit 69 Prozent der Antworten ist eine Mehrheit der Meinung, dass es keine Veränderungen bei den Mietpreisen für Immobilien mit hoher Energieeffizienzklasse geben wird. 31 Prozent geben als Antwort an, dass sie eine Veränderung erwarten.

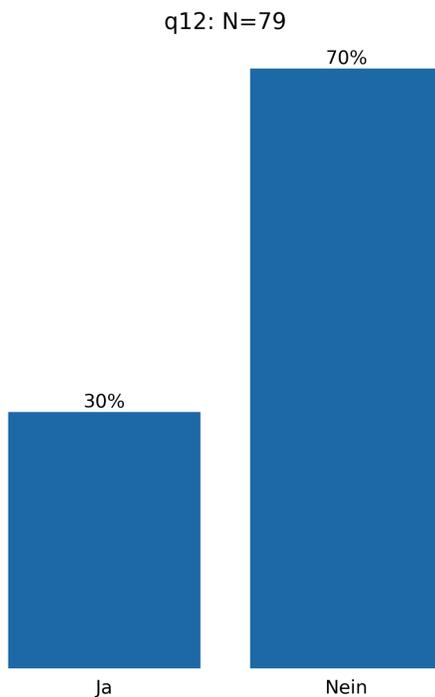
Einige Teilnehmenden der Untersuchung kommentieren diese Frage, dass sie als Grund für die Veränderung des Anstiegs der Mieten die höheren Baukosten sehen. So lautet etwa ein Kommentar: «Höhere Baukosten bzw. aufwendige energetische Sanierungen führen zu höheren Mieten.»

11. Hat sich die Nachfrage nach Wohnungen oder Häusern mit einer hohen Energieeffizienzklasse seit Beginn der Krise verändert? (Angaben in Prozent)



68 Prozent der befragten Immobilienfachleute geben an, dass es keine Veränderung bei der Nachfrage nach Immobilien mit einer hohen Energieeffizienzklasse seit Beginn der Ukraine-Krise gibt. Demgegenüber stehen 32 Prozent, welche meinen, dass die Nachfrage gestiegen ist. «Aber sie wird kommen, die Menschen werden langsam sensibel dafür», wurde diese Frage beispielsweise von einem Immobilienverwalter kommentiert.

12. Erwarten Sie Schwierigkeiten beim Verkauf oder bei der Vermietung von Immobilien mit einer niedrigen Energieeffizienzklasse? (Angaben in Prozent)



70 Prozent der Teilnehmende meinen, dass es keine Schwierigkeiten beim Verkauf oder der Vermietung von Immobilien mit einer niedrigen Energieeffizienzklasse geben wird, währenddem 30 Prozent Herausforderungen sehen.

Als Gründe für ihre Antworten wird angegeben, dass dies grundsätzlich vom Preis abhängt und dass die Käuferschaft eine mögliche Sanierung übernehme. «Ich denke, dass Häuser, die nicht den letzten Standard an Energiequalität bieten, in Zukunft an Attraktivität verlieren werden,» oder «das erwarten wir nicht nur, dies ist bereits ein Fakt», sind Kommentare zu dieser Frage. Weiter wird auch mehrmals hinzugefügt, dass die Rohstoffpreise eine Rolle spielen.