



## Medienmitteilung

*PwC Real Estate Investor Survey – Switzerland and Germany  
#Immobilienanlagen #RealEstate #RealEstateInvesting*

# Erster PwC Real Estate Investor Survey mit Schweizer Zahlen

Der erste PwC Real Estate Investor Survey mit Schweizer Zahlen gibt Auskunft über die Renditen und Vermietungsparameter, die Kalkulationsmethodik des Nettoertrags, die Zinserwartungen sowie die Start-ups im Immobilienbereich. Zürich und Genf verzeichnen im Bereich Wohnimmobilien die tiefsten Renditen. Für die Mieten in den Grossstädten wird ein Nullwachstum erwartet. Im Bereich Büroimmobilien sind Zürich und Genf an der Spitze, während ein rückläufiges Mietwachstum erwartet wird. Im Retailbereich wird ebenfalls ein negatives Mietwachstum erwartet. Die Investoren erkennen die Bedeutung von Technologie-Start-ups im Immobilienbereich (PropTech), warten aber noch ab.

**Zürich, 12. März 2018** – Im Fokus der Studie stand die Zins- und Ertragsentwicklung von Immobilienanlagen. Dazu wurden Einschätzungen zum wichtigen Risiko- und Renditeindikator sowie zur Nettorendite respektive zur All Risk Yield (ARY) für die neun grössten Schweizer Städte sowie Schweizer Regionen abgefragt. Die Untersuchung des Schweizer Immobilienmarktes deckt die Segmente *Residential*, *Office* und *Retail* ab. Der für Deutschland relevante Teil konzentriert sich auf die Bereiche *Office*, *Retail* und *Logistics*. Dies zeigt, dass Investitionen in Wohnimmobilien in der Schweiz sehr beliebt sind, während sie in Deutschland nach wie vor eher eine Nische bleiben. Dafür geniesst der Logistikmarkt in Deutschland eine grosse Bedeutung.

### **Wohnimmobilien: Zürich und Genf mit den tiefsten Renditen; Nullwachstum bei Mieten in allen Top-9-Städten**

Wenig überraschend weist die Stadt Zürich die tiefsten Renditen aus. Für «Core»-Wohnimmobilien wird in der Limmatstadt mit 2,5 % ARY gerechnet, wobei einzelne Investoren auch signifikant tiefere Renditen akzeptieren. Für durchschnittliche Wohnliegenschaften liegt Zürich mit 2,9 % nur leicht unter den Durchschnittswerten von Genf (3,0 %), Bern (3,2 %) und Basel (3,2 %). Auch im Regionenvergleich verzeichnet Zürich die tiefsten Werte mit einem durchschnittlichen ARY von 3,3 %, gefolgt von der Genferseeregion (3,4 %) und der Nordwestschweiz (3,5 %). Die Investoren sind sich über das Mietzinswachstum in den nächsten zwölf Monaten für alle Grossstädte einig und erwarten hier eine Stagnation.

### **Büroimmobilien: Zürich und Genf an der Spitze; negatives Mietwachstum; grosse Stadt-Land-Unterschiede**

Auch im Büromarkt verzeichnen Zürich und Genf die tiefsten ARYs mit Minimalwerten für «Core»-Immobilien von jeweils 2,5 % und Durchschnittswerten von 3,3 %. Am anderen Ende des Spektrums liegen Lugano (Ø 3,7 %) und St. Gallen (Ø 4,0 %). Bei den Regionen liegt Zürich am tiefsten (Ø 4,2 %), gefolgt von der Zentralschweiz (Ø 4,4 %). Auffällig ist das deutliche Gefälle zwischen den neun Schweizer Top-Städten und den sie umgebenden Regionen im Büroimmobilienbereich im Vergleich zum Wohnbereich. Für die Städte Zürich, Genf, St. Gallen und Lugano sowie für sämtliche Regionen wird in diesem Bereich ein negatives Mietzinswachstum erwartet.

### **Retail: ARYs für Zürich und Genf klar am tiefsten; durchweg negatives Mietwachstum erwartet**

Die Nettorendite für Spitzenimmobilien an Haupteinkaufsstrassen war in Zürich und Genf mit 2,5 % gleich hoch wie im Büroimmobilienbereich. Die beiden grössten Schweizer Städte hinken damit den restlichen Top-Städten deutlich hinterher. In den Regionen kommt es im Retailbereich zu folgender Rangordnung: Die Genferseeregion und die Zentralschweiz rangieren mit je 4,3 % ARY für durchschnittliche Liegenschaftsqualität vor der Region Zürich (Ø 4,4 %). Des Weiteren wird im Retailbereich für sämtliche Städte und Regionen mit Ausnahme der Stadt Luzern ein negatives Mietzinswachstum erwartet.

### **Investoren erkennen die Bedeutung von PropTech, warten aber noch ab**

Die Zahl der Start-ups im Immobilienbereich wächst rasant. Einige Namen werden immer bekannter und etablierter, ob in den Bereichen Makler, Management, Finanzierung, Due

Diligence oder Entwicklung. Immobilieninvestoren diskutieren das Thema PropTech zwar häufig, werden aber noch nicht aktiv. Es bestehen noch zu viele Unsicherheiten bezüglich der Frage, welche der jungen Start-ups wirklich revolutionär sind und den Markt verändern können. So überrascht es nicht, dass 75 % der befragten Investoren zunächst abwarten möchten, welche PropTech-Produkte sich etablieren werden, bevor sie sich zum Handeln entschliessen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Vorbehalte sehr schnell verschwinden, sobald mehr Anwendungsfälle für PropTech bekannt werden und die ersten Marktteilnehmer nennenswerte Effizienzgewinne durch neue Technologien vermelden können.



### **Kontakt**

*Jan-Hendrik Völker-Albert, Head of PR & Communications, PwC Schweiz*

[linkedin.com/in/voelker-albert](https://www.linkedin.com/in/voelker-albert)

[jan-hendrik.voelker-albert@ch.pwc.com](mailto:jan-hendrik.voelker-albert@ch.pwc.com)



### **Download**

Die Publikation ist als PDF-Dokument in Englisch unter diesem [hier](#) erhältlich.



### **Share**

Unsere Medienmitteilungen finden Sie auch auf [www.twitter.com/PwC\\_Switzerland](https://www.twitter.com/PwC_Switzerland) und [www.linkedin.com/company/pwc\\_switzerland](https://www.linkedin.com/company/pwc_switzerland).



### **Über uns**

Der Zweck von PwC ist es, das Vertrauen in der Gesellschaft weiter auszubauen und wichtige Probleme zu lösen. Wir sind ein Netzwerk von Mitgliedsfirmen in 158 Ländern mit über 236'000 Mitarbeitern. Diese setzen sich dafür ein, mit Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsberatung sowie Digital Services einen Mehrwert für die Wirtschaft und insbesondere für die Unternehmen zu bieten. Bei PwC Schweiz arbeiten daran über 3'200 Mitarbeiter und Partner an 14 verschiedenen Standorten in der Schweiz und einem im Fürstentum Liechtenstein. Erfahren Sie mehr und sagen Sie uns, was für Sie von Wert ist, unter [www.pwc.ch](https://www.pwc.ch).

«PwC» bezieht sich auf das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere seiner Mitgliedsfirmen. Jedes Mitglied dieses Netzwerks ist ein separates Rechtssubjekt. Nähere Angaben dazu finden Sie unter [www.pwc.com/structure](https://www.pwc.com/structure).