

Medienmitteilung

Simone Isermann
Ernst & Young
Media Relations
Tel.: +41 (0) 58 286 35 97
simone.isermann@ch.ey.com

Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2012

Immobilienstandort Schweiz: Noch attraktiver für Investoren

Standort Schweiz im europäischen Vergleich sehr attraktiv / Steigende Preise für Prime-

Lagen in Zürich und Genf / Hotel und Logistik gefragteste Investitionsobjekte /

Institutionelle Investoren akzeptieren niedrigere Eigenkapitalrenditen

ZÜRICH, 11. JANUAR 2012 – Starker Franken, niedrige Zinsen und stabile politische und soziale Verhältnisse machen die Schweiz 2012 als Immobilienstandort noch attraktiver als sie bereits 2011 von den Akteuren beurteilt wurde. Dabei sind Logistik- und Hotelimmobilien die gefragtesten Assetklassen für Investoren. Sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich schätzen knapp 90 Prozent der befragten Akteure den Schweizer Markt als attraktiv ein. Dies sind Ergebnisse der zweiten Ausgabe des „Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt Schweiz“ von Ernst & Young Real Estate. Befragt wurden unter anderem Banken, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobilien-AGs, Opportunity/Private Equity Funds, Private/Family Offices, Staatsfonds, sonstige internationale Fonds und Wohnbaugenossenschaften.

Spezialitäten ins Portfolio – nicht mehr nur Wohnen

„Das Investmentinteresse für Wohnimmobilien scheint auf Grund der Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer getrübt“, bestätigt Daniel Zaugg, Partner bei Ernst & Young und Mitverfasser der Studie. Zwar gehen beachtliche 97 Prozent der Befragten davon aus, dass Wohnimmobilien

auf hohes Investitionsinteresse stossen werden: Zu ihrem eigenen Investmentfokus befragt, gehen rund drei Viertel der Befragten aber davon aus, dass nur ein geringer oder gar kein Investmentfokus auf Wohnimmobilien liegen wird. Wenn in Wohnliegenschaften investiert werden sollte, dann zunehmend nicht mehr nur in Zürich und Genf, sondern vor allem auch in Luzern, Bern und Basel. Stark gestiegene Preise hätten das Interesse der Investoren aber auf Hotel- und Logistikimmobilien gelenkt. Knapp 70 Prozent der Befragten haben diese Anlegeklassen stark im Fokus für 2012. Bei Büroimmobilien sind es mehr als die Hälfte, für Einzelhandelsimmobilien interessiert sich nur noch rund ein Drittel der Schweizer Akteure. Beliebteste Bürostandorte sind weiterhin Zürich und Genf. Allen Investments gemeinsam sind die gestiegenen Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit.

Hohe Marktattraktivität

Wie die Studie zeigt, wird die Marktattraktivität in der Schweiz von einem Grossteil der Befragten als sehr attraktiv oder attraktiv eingeschätzt. Zudem sind 90 Prozent der Auffassung, dass Inflationssorgen Anleger vermehrt in Immobilien treiben werden. Ein Anstieg des Transaktionsvolumens wird dennoch nicht erwartet, auch internationale Finanzinvestoren werden weiterhin keine Rolle spielen. „Als grösstes Hindernis für ein steigendes Transaktionsvolumen werden von 91 Prozent abweichende Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite gesehen“ kommentiert André Mathis, Senior Manager bei Ernst & Young und ebenfalls Mitverfasser der Studie.

Institutionelle werden bescheiden

Eine Erkenntnis der diesjährigen Studie ist, dass institutionelle Versicherungen sich zukünftig mit einer geringeren Eigenkapitalrendite bei ihren Engagements in Immobilien zufrieden geben werden. Rund 94 Prozent der Befragten bejahen diese Aussage. Ausserdem werden Versicherungen künftig häufiger als Fremdkapitalgeber für Immobilieninvestments Dritter auftreten. Dies ist eine mögliche Folge des Versicherungsaufsichtsrechts, das gegenwärtig europaweit reformiert wird (Solvency II).

Europa: Rückgang an Transaktionen erwartet

Erstmals wurden rund 550 Unternehmen und Investoren in weiteren elf europäischen Ländern zu ihrem jeweiligen Standort befragt. Während Deutschland, Schweden und die Schweiz als besonders attraktiv eingeschätzt werden, sorgen Unsicherheit über wirtschaftliche Stabilität und fehlende Transaktionsmöglichkeiten zu attraktiven Preisen dafür, dass die Befragten in vielen anderen europäischen Ländern ihre Standorte als weniger attraktiv eingeschätzt haben.

Zwar geht man eigentlich von einem erhöhten Interesse an Immobilien wegen wachsender Inflations Sorgen aus, die Mehrheit der Befragten erwartet aber eher einen Rückgang der Immobilienaktivitäten aufgrund der Eurokrise. Nur in Deutschland, Frankreich und Luxemburg erwarten mehr als die Hälfte der Befragten im Jahr 2012 einen Anstieg des Transaktionsvolumens. Die Preise von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen werden in fast allen befragten Ländern steigen oder stabil bleiben. Wohnimmobilien stehen, neben Einzelhandelsimmobilien, 2012 auch europaweit im Fokus der Investoren.

Informationen zur Studie

Das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt erscheint seit 2010 jährlich für die Schweiz und wurde 2006 in Deutschland initiiert. Erstmals wurden mit der aktuellen Untersuchung nicht nur der Immobilienmarkt in der Schweiz und in Deutschland, sondern in insgesamt zwölf europäischen Ländern untersucht. Befragt wurden europaweit rund 550 Unternehmen und Investoren. In der Schweiz antworteten 34 der rund 85 angefragten bedeutendsten Investoren, die in den vergangenen Jahren auf dem schweizerischen Immobilienmarkt aktiv waren. Die Studie steht auf der Website unter www.ey.com/ch zum Download zur Verfügung.

Über Ernst & Young

Ernst & Young ist ein weltweit führendes Unternehmen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuern, Transaktionen und Beratung. Unsere 152'000 Mitarbeitenden auf der ganzen Welt verbinden unsere gemeinsamen Werte sowie ein konsequentes Bekenntnis zur Qualität. Wir differenzieren uns, indem wir unseren Mitarbeitenden, unseren Kunden und unseren Anspruchsgruppen dabei helfen, ihr Potenzial auszuschöpfen.

Ernst & Young bezieht sich auf die globale Organisation der Mitgliedsfirmen von Ernst & Young Global Limited (EYG), von denen jede eine eigene Rechtseinheit bildet. EYG, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht, erbringt keine Dienstleistungen für Kunden.

In der Schweiz ist die Ernst & Young AG ein führendes Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen mit rund 2'000 Mitarbeitenden an 10 Standorten und bietet auch Dienstleistungen in den Bereichen Steuern und Recht sowie Transaktionen und Rechnungslegung an.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website www.ey.com/ch