

15.01.2013 - 08:30 Uhr

## Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2013: Trotz Bewegung im Immobilienmarkt weiterhin stabile bis steigende Preise

Zürich (ots) -

Investmentstandort Schweiz anhaltend gefragt / Regulierungen beeinflussen Immobilienmärkte stärker als in Vorjahren / Transaktionsvolumina voraussichtlich höher als 2012 / Preise in zentralen Lagen steigen bei allen Immobilienarten

ZÜRICH, 15. JANUAR 2013 - Bleibt das Zinsniveau niedrig und die Migration positiv, bleiben auch Immobilieninvestitionen in der Schweiz 2013 besonders attraktiv. Denn Schweizer Immobilien profitieren von Inflationsangst und Eurokrise und sind deshalb als Kapitalanlage im In- und Ausland weiterhin begehrt. Dies sind Ergebnisse der dritten Ausgabe des Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt Schweiz von Ernst & Young. Befragt wurden unter anderem Banken, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobilien-AGs und Baugenossenschaften, die am Schweizer Markt aktiv sind. Insgesamt haben sich 38 Marktteilnehmer an der Umfrage beteiligt.

92 Prozent sehen die Schweiz als attraktiven Standort für Immobilieninvestments, trotz Einschränkungen durch die Finanzmarktregulierungen Basel III und Solvency II. Im europäischen Vergleich sehen 86 Prozent die Schweiz als attraktiv. Die Mehrheit der Befragten erwartet zudem ein steigendes Transaktionsvolumen sowie stabile bis leicht steigende Preise. «Die Anziehungskraft der Schweizer Immobilie bleibt also unverändert», so Daniel Zaugg, Partner und Sector Leader Real Estate bei Ernst & Young Schweiz.

Versicherer agieren verstärkt als Finanzierer 63 Prozent der Befragten rechnen damit, dass Versicherungen und Pensionskassen künftig verstärkt als Darlehensgeber für Immobilieninvestments agieren. Daniel Zaugg erläutert: «Wir beobachten eine zunehmende Bedeutung der Finanzierung. Dabei wird ein ausreichend hoher Eigenkapitalanteil immer wichtiger, denn dieser ist Voraussetzung, um im gegenwärtigen Umfeld überhaupt Fremdkapital aufnehmen zu können - ob das Geld nun von Banken oder Versicherungen kommt.» Als einen der Gründe für die neue Rolle der Versicherungen als Finanzierer sieht Daniel Zaugg die zunehmende Regulierung (Solvency II): «In der Folge wird es für viele Versicherungen attraktiver, Fremdkapital für Immobilieninvestments zu vergeben, als selbst in Immobilien zu investieren.» Dennoch wird auch der Immobilienerwerb weiterhin eine wichtige Rolle spielen: Die Befragten sehen die Versicherungen sogar als eine der grössten Käufergruppen 2013, während sie die Banken als grösste Verkäufergruppe erwarten.

Marktstrukturen in Bewegung 2013 werden sich voraussichtlich auch die Struktur der Transaktionen und die Zusammensetzung der Investoren verändern. «Insgesamt erwarten die Befragten eine Zunahme von Portfoliotransaktionen im Gewerbebereich und damit grundsätzlich grössere Transaktionen», sagt Rolf F. Bach, Leiter Transaction Real Estate bei Ernst & Young Schweiz. Bei den Akteursgruppen spielen ähnlich wie in der jüngeren Vergangenheit die internationalen Investoren eine wichtige Rolle. Nach Ansicht von zwei Dritteln der Befragten weiten die Ausländer ihre Aktivitäten hierzulande aus. «Der Schweizer Markt profitiert von seiner Unabhängigkeit vom Euro», so Rolf Bach. «Internationale Anleger setzen 2013 verstärkt auf Investitionen ausserhalb des Euroraums, um ihre Portfolios auch aus Währungssicht zu diversifizieren.»

Stabile bis leicht steigende Preise in den Prime-Lagen In den 1A-Lagen der Städte werden für alle Immobilienarten stabile bis leicht steigende Preise erwartet. Insbesondere für den Bereich Wohnen in Toplagen erwarten 55 Prozent steigende Preise. Selbst in Nebelagen erwarten noch 13 Prozent steigende Wohnungspreise, 63 Prozent sieht hier Preisstabilität. Etwas verhaltener sind die Einschätzungen für Nebelagen in den Bereichen Büro und Einzelhandel. «Die Nebelagen werden hier zwar nicht mehr so negativ gesehen wie noch im vergangenen Jahr», erklärt André Mathis, Senior Manager Real Estate bei Ernst & Young Schweiz. «Dennoch wird bei Büro und Einzelhandel überwiegend mit sinkenden Preisen abseits der Top-Lagen gerechnet.»

Europäischer Ausblick Die europäischen Ergebnisse basieren auf den Antworten von 500 Unternehmen aus 15 Ländern: Der Grossteil der Investoren beurteilt ihren Markt als attraktiv. Neben der Schweiz sind auch andere Länder mit Fremdwährungen gegenüber den Euro-Ländern tendenziell attraktiver für Immobilieninvestments - es ist offensichtlich, dass dies eine Folge der anhaltenden Euro- beziehungsweise Staatsschuldenkrise ist. Aus dem gleichen Grund herrscht in den südlichen und peripheren europäischen Märkten mehr Zurückhaltung bei Immobilieninvestoren als im Zentrum oder Norden Europas.

Wohnimmobilien europaweit im Fokus Das voraussichtliche Transaktionsgeschehen ist ein Spiegel dieser Situation: In fast allen Ländern sehen die Marktteilnehmer die Eurokrise - und als Folge eine Furcht vor Inflation - als die Haupttreiber für Immobilientransaktionen, erneut mit Ausnahme der Länder mit Fremdwährungen und des europäischen Südens. Wenngleich die einzelnen Einschätzungen je nach Land variieren, wird insgesamt eine spürbare Nachfrage nach allen Immobilienarten erwartet; Wohnimmobilien werden in den meisten Ländern 2013 sogar sehr stark nachgefragt sein. Insgesamt dürften sich die Immobilienpreise parallel zur Investorennachfrage positiv entwickeln oder zumindest stabil bleiben.

Informationen zur Studie Das Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt erscheint seit 2010 jährlich für die Schweiz und wurde 2006 in Deutschland initiiert. Befragt wurden 85 Investoren im Schweizer Immobilienmarkt (unter anderem Banken, Versicherungen, Immobilienfonds, Immobilien-AGs und Baugenossenschaften); die Rücklaufquote betrug 45%. Wie schon 2012

wurde mit der aktuellen Umfrage der Immobilienmarkt in insgesamt 15 europäischen Ländern untersucht. Befragt wurden europaweit rund 500 Unternehmen und Investoren. Die Studie steht auf der Website unter [www.ey.com/ch](http://www.ey.com/ch) zum Download zur Verfügung.

Kontakt:

Fabienne Scholz  
Ernst & Young  
Media Relations  
Tel.: +41 (0) 58 286 34 10  
[fabienne.scholz@ch.ey.com](mailto:fabienne.scholz@ch.ey.com)

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100016476/100731140> abgerufen werden.