

12.11.2020 – 08:21 Uhr

Immobilien stehen vor "enorm schwierigen Zeiten", bleiben aber aufgrund der niedrigen Zinssätze langfristig attraktiv

Studie: "Emerging Trends in Real Estate 2021"

Immobilien stehen vor "enorm schwierigen Zeiten", bleiben aber aufgrund der niedrigen Zinssätze langfristig attraktiv

- **Berlin steigt zum zukunftsträchtigsten Standort in Europa auf - Zürich nimmt Platz 20 ein.**
- **COVID-19-Krise beschleunigt Strukturwandel in europäischer Immobilienbranche.**
- **London rückt wegen Brexit-Effekt um zwei Plätze vor.**
- **Interesse an Impact Investing wächst / Anzahl der Nettoinvestoren steigt 2021.**

Der Fokus auf lokale Märkte nimmt in der Krise zu. Die Schweizer Investorenszene bestätigt diesen Trend. Grenzübergreifende Investitionen und Due Diligence Prozesse gestalten sich schwierig und viele Investoren haben diese im 2020 gemieden. Die Transaktionsvolumina sind in vielen von internationalen Investoren dominierten Märkten deutlich gesunken. Man spricht in den grössten europäischen Investitionsmärkten von einem Rückgang von durchschnittlich knapp 50%.

Unter den weiterhin interessanten und aktiven ausländischen Märkten steht Deutschland an erster Stelle. Deutsche Grossstädte bleiben auch während der Corona-Pandemie sichere Häfen für Schweizer und andere europäische Immobilieninvestoren. Wie die Studie "Emerging Trends in Real Estate 2021" der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC und des Urban Land Institute ergab, profitiert der deutsche Immobilienmarkt dabei insbesondere von der vergleichsweise robusten heimischen Konjunktur. Die Mehrzahl der knapp 1.000 befragten Branchenexperten werten die Lockdown-Massnahmen der Bundesregierung als effektiv. Hinzu komme die nach wie vor geringe Verfügbarkeit von Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien in deutschen Metropolen.

Berlin neuer Spitzenreiter

Damit rückt Berlin im Ranking der europäischen Städte mit den besten Investment-Gelegenheiten für das kommende Jahr auf den ersten Platz. Frankfurt (4), Hamburg (6) und München (7) zählen ebenfalls zu den zehn Städten mit den attraktivsten Investmentperspektiven in Europa. Der Studie zufolge verfügen sie langfristig über eine ähnlich hohe Liquidität und Stabilität wie London (2) und Paris (3).

London rangierte im Vorjahr noch auf Platz 4 - wird aber wegen der Aussicht auf mögliche Preisrückgänge bei Spitzenimmobilien aufgrund des Brexits wieder attraktiver. Der Vorjahresfavorit Paris fällt zurück, bleibt aber langfristig ein attraktives Investitionsziel für Logistik-, Wohn- und Büroimmobilien. Frankreichs Hauptstadt profitiert dabei von dem Infrastruktur-Projekt "Grand Paris" für 26 Milliarden Euro und den 2024 stattfindenden Olympischen Sommerspielen. Amsterdam verharrt dank seiner innovativen digitalen Infrastruktur und seinem reichen Angebot an Büro-, Wohn- und Logistikimmobilien auf Platz 5.

Fokus auf Impact Investing

Zu den begehrtesten Objekten im kommenden Jahr zählen Logistik-Immobilien, Datenzentren sowie Objekte der Bereiche Biotechnologie und Gesundheitswesen. Nach Einschätzung der Befragten profitieren diese Anlageziele von der fortschreitenden Digitalisierung, deren Tempo durch die Corona-Krise noch beschleunigt wird.

Bei der Suche nach langfristigen Erträgen wächst der Studie zufolge auch die Bedeutung von ESG-Kriterien (Environmental/Social/Governance) für Investitionsentscheidungen. "Während Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in den Anlagestrategien bereits häufig berücksichtigt werden, rücken zunehmend auch soziale Aspekte wie Diversity und deren ökonomische Vorteile in den Vordergrund", erklärt Marie Seiler, Partner und Leader Real Estate Advisory von PwC Schweiz.

"Im Zuge der steigenden, wertschöpfenden Bedeutung von nachhaltigen Investments und regulatorischen Rahmenbedingungen sind transparente Mess- und Bewertungskriterien wichtig, um die tatsächlichen ESG-Impacts

zu betonen. Dabei ist der Kerngedanke der Nachhaltigkeit und dessen langfristig wertschöpfendes Potential in der Unternehmensphilosophie einflussreicher eingesetzt, als dies auf der Objektebene kalkulierbar umgerechnet werden kann", ergänzt Marie Seiler.

Mieter im Visier

2021 sehen sich 55 Prozent der Befragten (Vorjahr: 53 Prozent) als Nettokäufer - insbesondere von Wohn-, Logistik- und Core-Büroimmobilien, obwohl die Besorgnis über mögliche Mietausfälle bei Büro- und Einzelhandels-Objekten während der Pandemie deutlich zugenommen hat. Demnach rückt auch die Prüfung zugrundeliegender operationeller Risiken bei Mietern zunehmend in den Fokus von Investoren.

Die Hälfte der Umfrage-Teilnehmer äusserten sich zudem besorgt bis sehr besorgt über die Verfügbarkeit attraktiver Investitionsobjekte. Weitere 56 Prozent befürchten, dass sie künftig mehr Eigenkapital für die Finanzierung und Refinanzierung vorhalten müssen.

Über die Studie

Die Studie "[Emerging Trends in Real Estate - An Uncertain Impact: Europe 2021](#)" ist die 18. Ausgabe der jährlichen Befragung von PwC und dem Urban Land Institute zu Trends und Entwicklungen der europäischen Immobilienbranche. An der Umfrage nahmen 995 Vertreter von Immobilienfirmen, Investmentmanagern, Immobilienentwicklern, Institutionellen Investoren, Kreditgebern, börsengehandelten Immobilienfonds und Bauträgern in Europa teil.

Weitere Informationen zur Studie finden Sie [hier](#).

Über PwC

Der Zweck von PwC ist es, das Vertrauen in der Gesellschaft aufzubauen und wichtige Probleme zu lösen. Wir sind ein Netzwerk von Firmen, das in 157 Ländern über 284'000 Mitarbeitende beschäftigt. Diese setzen sich dafür ein, in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Beratung und Steuern erstklassige Dienstleistungen zu erbringen. PwC Schweiz hat über 3250 Mitarbeitende und Partner an 14 verschiedenen Standorten in der Schweiz und einem im Fürstentum Liechtenstein. Erfahren Sie mehr und sagen Sie uns, was für Sie wichtig ist, unter www.pwc.ch. "PwC" bezieht sich auf das PwC-Netzwerk und/oder eine oder mehrere seiner Mitgliedsfirmen, von denen jede ein eigenständiges Rechtssubjekt ist. Nähere Angaben dazu finden Sie unter www.pwc.com/structure.

Konradin Krieger
PwC | Manager | Team Leader External Communications
Mobile: +41 79 362 10 87
Email: konradin.krieger@pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160 | Postfach | CH-8050 Zürich
<http://www.pwc.ch>

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100008191/100859407> abgerufen werden.