Wertschöpfung und Investitionen in Städten

Sebastian Zollinger, Head Real Estate Advisory, PwC
Schweizer Bau- und Immobilienforum 2026

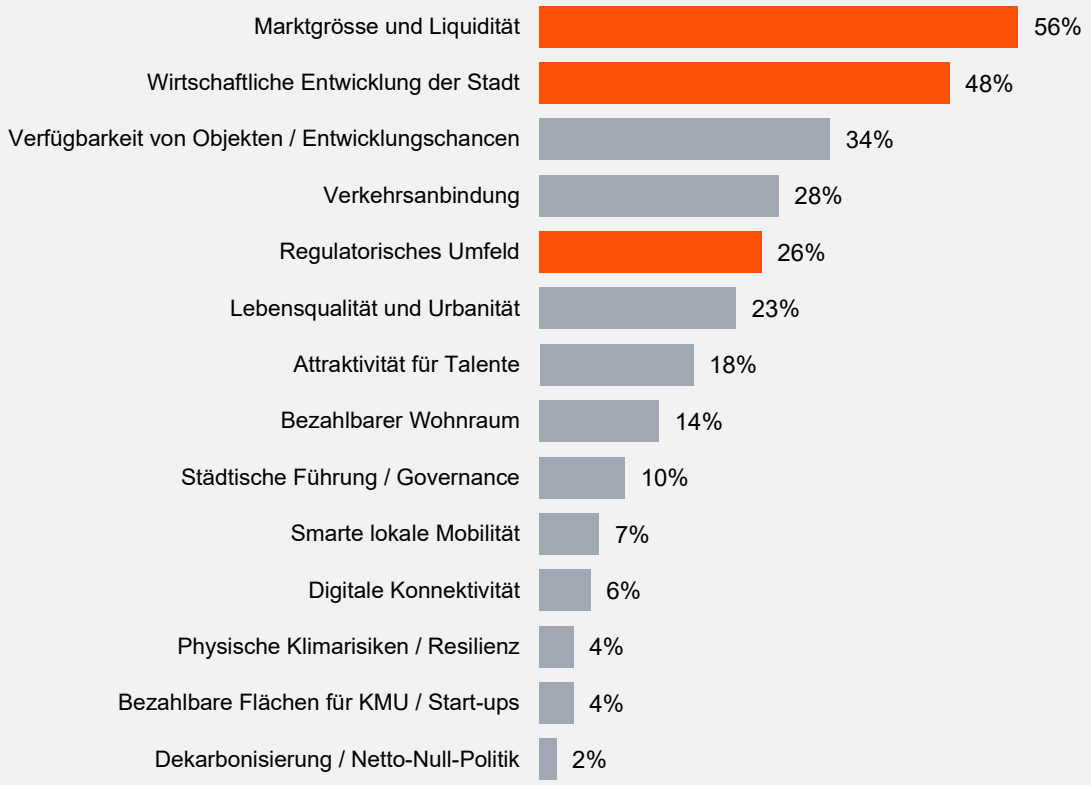
11. November 2026

Was Städte für Immobilieninvestoren attraktiv macht

Investoren wählen Städte nach Marktgrösse, Liquidität und Wirtschaftskraft

ETRE Studie 2027

Wichtigste Kriterien bei der Städtewahl 2026 (Anteil Nennungen unter Top 3)



Städteranking über die Zeit (Rang Gesamtaussichten)

Stadt	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
London	2	1	1	1	1	1	**1**
Madrid	8	6	4	3	2	2	**2**
Paris	3	3	2	2	3	3	**3**
Berlin	1	2	3	4	4	4	**7**
Amsterdam	5	7	6	5	6	5	**6**
München	7	5	5	7	5	6	**4**
Mailand	9	11	10	6	7	7	**5**
Barcelona	13	9	9	10	11	8	**8**
Frankfurt	4	4	7	9	8	9	**9**
Hamburg	6	8	8	11	9	10	**11**
Zürich	**20**	**14**	**17**	**16**	**15**	**21**	**18**

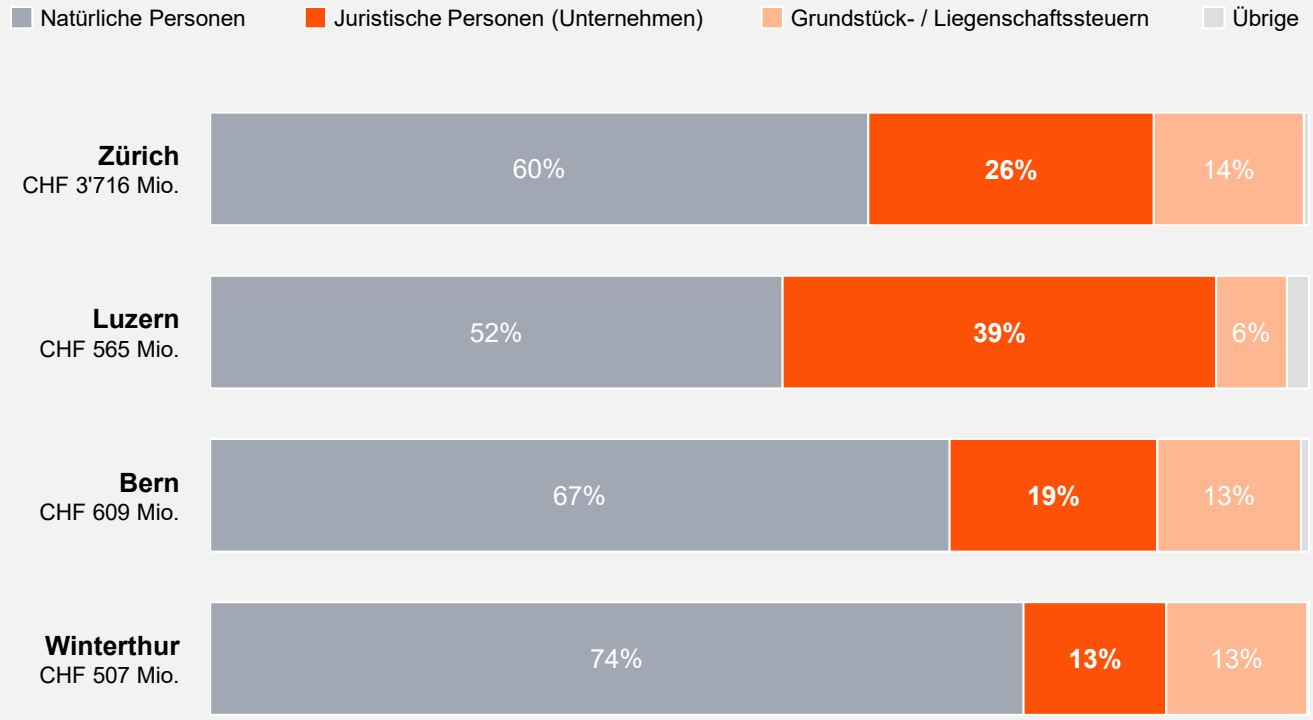
Top 10 nach Rang 2027: München überholt Berlin, Lissabon rückt auf Rang 10 vor (Hamburg 11). Zürich gewinnt drei Ränge: Die Schweiz gilt als defensiver Markt mit Kapitalerhalt, starker Währung und günstiger Finanzierung.

Quelle: PwC/ULI, Emerging Trends in Real Estate Europe 2026/2027, PwC Real Estate Advisory

Unternehmen finanzieren die Stadt entscheidend mit

Unternehmen tragen 13–39% der städtischen Steuererträge – und schaffen die Arbeitsplätze hinter dem Rest

Steuerertrag 2024 nach Herkunft (in % des Fiskalertrags)



Luzern 2024 erhöht durch Steuernachträge weniger gewinnstarker Unternehmen (Vorjahr 34.5%). Winterthur ohne Sondereffekt von CHF 62.3 Mio.

Einordnung

26% der Steuern der Stadt Zürich zahlen Unternehmen – rund CHF 966 Mio.

39.5% Unternehmensanteil in Luzern, getragen von wenigen gewinnstarken Firmen

60–74% tragen natürliche Personen – Einkommen, die mehrheitlich in Unternehmen entstehen

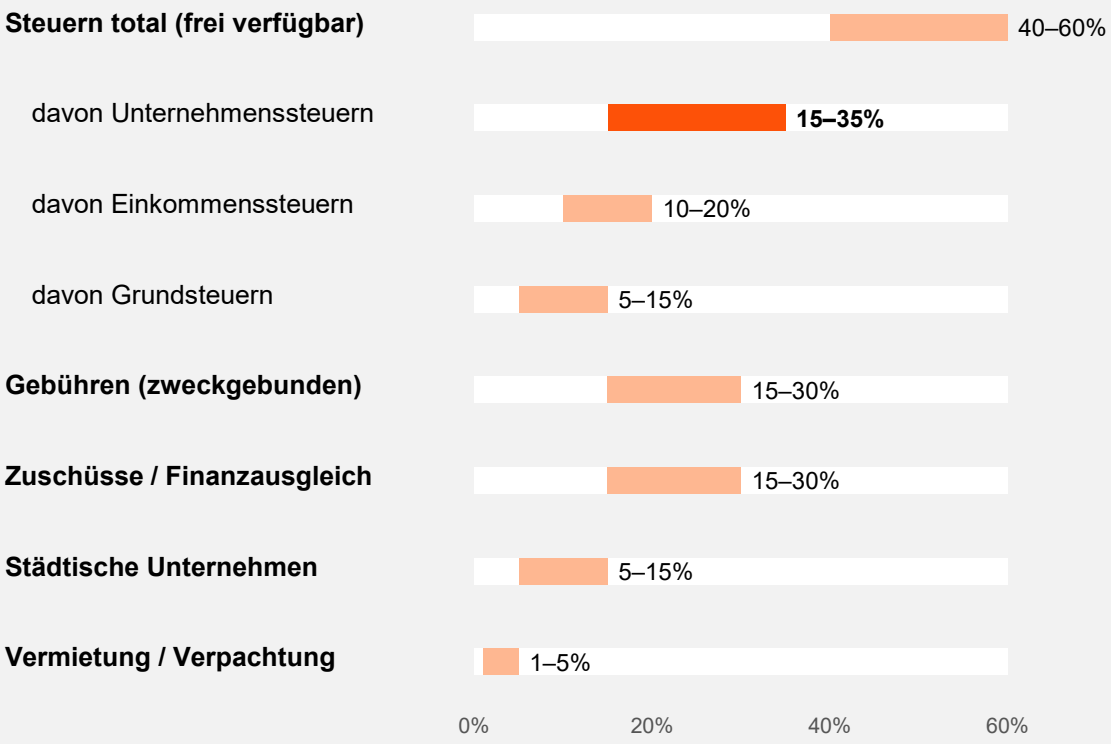
Steuererträge von Unternehmen sind volatil und konzentriert: Ein Standortentscheid weniger Firmen verändert den finanziellen Spielraum einer Stadt spürbar.

Quellen: Stadt Zürich, Rechnung 2024; Stadt Luzern, Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2024/2025; Statistik Stadt Bern, Fiskalertrag 2024; Stadt Winterthur, Medienmitteilung Rechnung 2024; PwC Real Estate Advisory

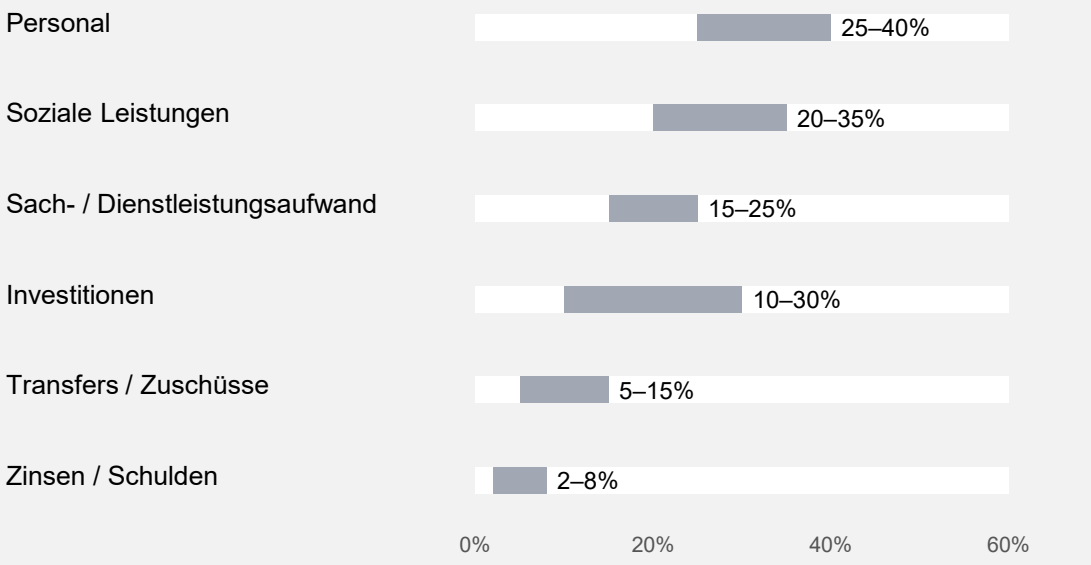
Unternehmen finanzieren die Stadt entscheidend mit

Unternehmenssteuern sind die grösste einzelne frei verfügbare Einnahmequelle einer Stadt

Einnahmen einer Stadt



Ausgaben einer Stadt



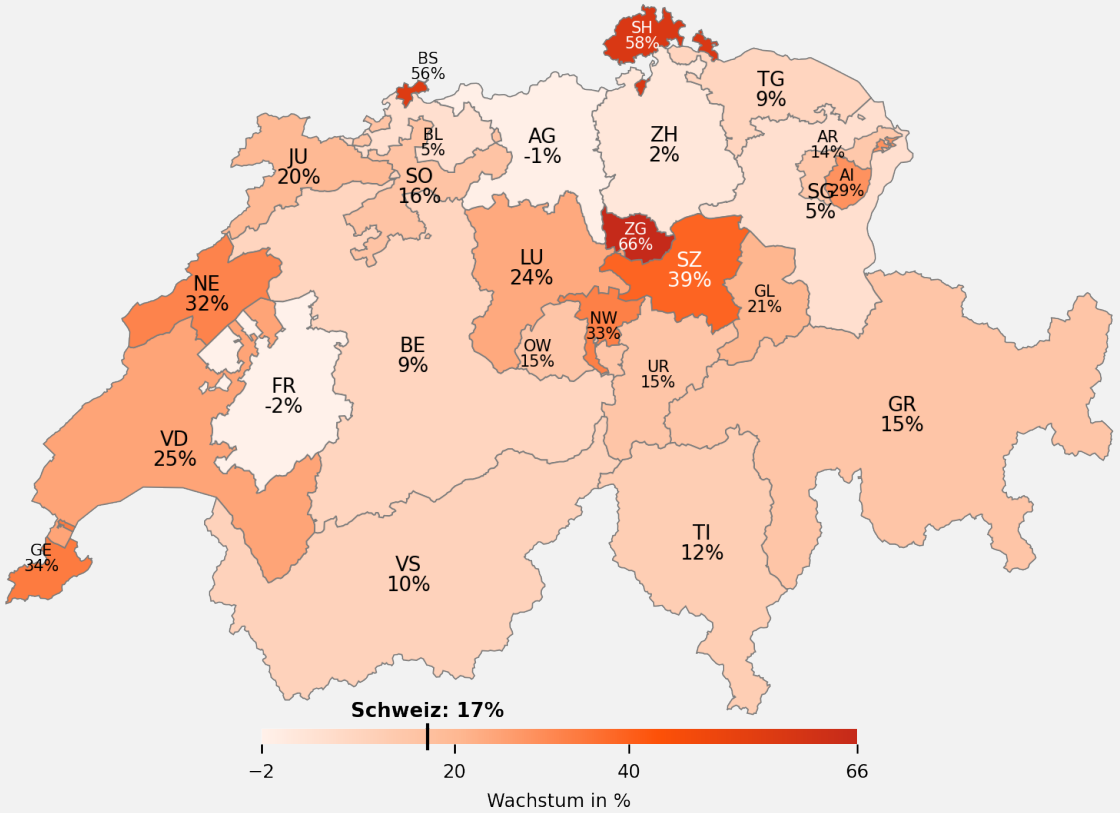
Ohne Unternehmen fehlt der Spielraum für Investitionen in Schulen, Infrastruktur und Wohnraum: Wertschöpfung ist die Voraussetzung für Stadtentwicklung.

Anteile am Gesamthaushalt, typische Bandbreiten. Quelle: Indikative Werte Schweizer Stadthaushalte; Einschätzung PwC Real Estate Advisory

Zürichs Wirtschaft wächst schwächer als gedacht

BIP pro Kopf im Kanton Zürich 2011–2024 nur +2% – Politik ringt um Antworten, Nachfrage nach Büroflächen weicht aus

Wachstum BIP pro Kopf 2011–2024 nach Kanton



Neue BFS-Methode zur kantonalen Wirtschaftsleistung

+2%

BIP pro Kopf Kanton Zürich 2011–2024

+17%

BIP pro Kopf Schweiz 2011–2024

Warnsignale

- Wegzug Vontobel und Cembra aus der Stadt
- Zimmer Biomet streicht in Winterthur Hunderte Stellen
- Handelskammer: «Wegzüge grosser Firmen sind ein Warnsignal»

Quellen: NZZ, 3.11.2026 (Daten: BFS), PwC Real Estate Advisory

Ökonomische Entwicklungen Schweiz

Flächen- und Wohnraumbedarfsanalysen anhand von Branchen-, Standort- und Beschäftigtenzahlen

Vorgehen

Aus der Beschäftigungsentwicklung nach Branche und Gemeinde leiten wir den künftigen Flächen- und Wohnraumbedarf eines Standorts ab – als Basis für Bewertung und Alternativnutzungen.

Datenbasis nach Gemeinde, Region und Branche

Wachstumspotenziale und Zukunftsbranchen identifizieren

Flächen- und Wohnraumbedarf ableiten

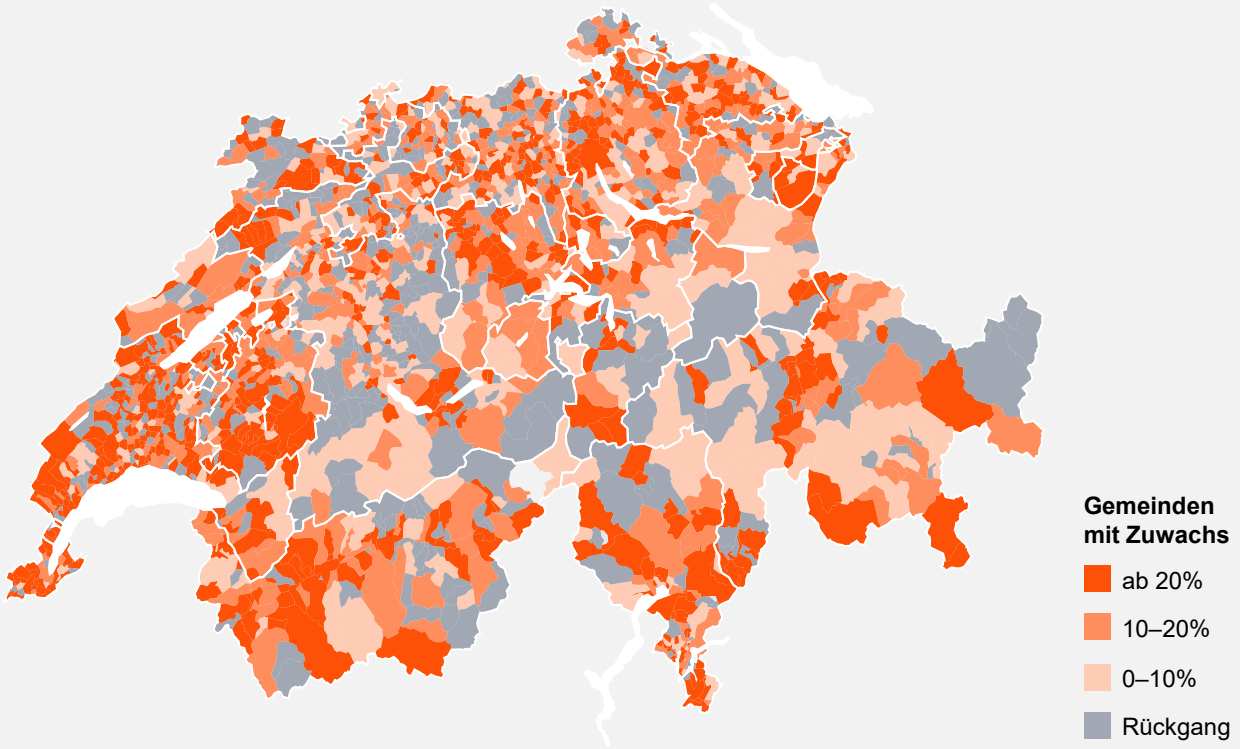
Entwicklung Beschäftigtenzahlen 2011–2023

+774’000
Beschäftigte in der Schweiz 2011-2023

+16.4%
Wachstum der Beschäftigung

29%
Zuwachs im Gesundheits-/ Sozialwesen

27%
der Gemeinden mit Rückgang



Jede Stadt hat ihr eigenes Wertschöpfungsprofil

Die Branchenstruktur bestimmt Steuersubstrat, Flächennachfrage und Standortbedürfnisse

Zürich

Finanz- und Dienstleistungszentrum Nr. 1

Banken und Versicherungen prägen das Steuersubstrat; breiteste Wirtschafts-struktur, starke Anziehung auf Fachkräfte

Basel

Industrielle Basis Pharma/Chemie

Life-Sciences-Cluster mit enger Verknüpfung von Forschung, Industrie und Universität

Genf

Internationaler Finanz- und Handelsplatz

Private Banking, Rohstoffhandel und internationale Organisationen mit globaler Ausrichtung

Bern

Verwaltung und Dienstleistung

Ausgewogene Struktur; öffentliche Verwaltung prägt den Arbeitsmarkt, Versicherungen als Stütze

Lausanne

Bildung und Innovation

EPFL und Hochschulen treiben Technologie- und Innovationsdynamik

Winterthur

Industrie mit Dienstleistungen

Maschinenbau-Tradition; vergleichsweise günstige Gewerbeflächen

Luzern

Tourismus und Gastgewerbe

Überdurchschnittlicher Tourismusanteil, ausgewogene Industrie- und Dienstleistungsstruktur

St. Gallen

Industrie, Beratung und Bildung

Maschinenbau/Textil kombiniert mit wachsender Beratungs- und Bildungsbranche

Quelle: Qualitative Einschätzung PwC Real Estate Advisory auf Basis BFS-Branchenstruktur

Was Unternehmen von einer Stadt erwarten

Standortattraktivität entsteht aus dem Zusammenspiel harter und weicher Faktoren

01

Infrastruktur

Anbindung ÖV/MIV, digitale Infrastruktur, Versorgung mit Energie und Wasser

02

Immobilien

Verfügbarkeit und Preis von Flächen, Ausbaustandard, Flexibilität und Erweiterungsmöglichkeiten

03

Arbeitskräfte

Verfügbarkeit und Qualifikation, Lohnkosten, flexibles Arbeitsrecht

04

Lebensqualität

Bezahlbarer Wohnraum, Bildung und Betreuung, Kultur, Freizeit, Sicherheit

05

Wirtschaftliches Umfeld

Cluster mit Zulieferern und Kunden, Hochschulen, Innovation-Hubs, Netzwerke

06

Rechtssicherheit

Politische Stabilität und verlässliche, berechenbare Rahmenbedingungen

07

Finanzen und Verwaltung

Steuern und Abgaben, Förderprogramme, schlanke Bewilligungsverfahren

08

Image und Adresse

Repräsentativität, Identifikation und Standortmarketing

Quelle: PwC Real Estate Advisory

Die Spielregeln bremsen das Angebot

Nicht fehlendes Kapital, sondern Verfahren und Regulierung verzögern die Innenentwicklung

Hürden in Zahlen

75% der Mehrausnützung durch Aufzonung müssen gemäss neuer BZO Stadt Zürich preisgünstig sein

70% der Bauten in der Stadt Zürich stehen unter Ortsbildschutz (ISOS)

22% der Fälle mit Einsprachen enden mit Zahlungen an Einsprechende

1% des Gebäudebestands wird jährlich saniert

Konkrete Massnahmen

01 **Einspracherecht fair begrenzen**
Legitimation auf direkt Betroffene beschränken, Missbrauch sanktionieren

02 **Denkmalschutz mit Augenmass**
Schutz regelmässig überprüfen, übergeordnetes Interesse am Wohnungsbau stärken

03 **Innenentwicklung ausschöpfen**
Spielraum des RPG nutzen; Anreize wie Mehrausnützung bei energetischer Sanierung

04 **Verfahren verschlanken**
Verbindliche Fristen der öffentlichen Hand schaffen Planungssicherheit

Abstimmungen: Die 10-Millionen-Schweiz-Initiative wurde mit 54.8% Nein abgelehnt, die Zürcher Wohnschutzinitiative mit 57.3% Nein. Ein Signal: Angebot ausweiten statt Nachfrage oder Mieten regulieren.

Quellen: BZO-Revision Stadt Zürich; Jahresanlass Entwicklung Schweiz 2026; Abstimmungsresultate; PwC Real Estate Advisory

Was die Immobilienwirtschaft beitragen kann

Eigentümer, Entwickler und Investoren sind Mitgestalter der städtischen Wertschöpfung

These 1

Flächen für Wertschöpfung sichern

Gewerbe- und Produktionsflächen nicht vollständig in Wohnen umwandeln; Nutzungsdurchmischung fördern

These 2

Ökonomie früh in die Planung holen

Beschäftigungs- und Branchenanalysen als Grundlage für Nutzungs- und Flächenbedarf

These 3

Investitionen attraktiv halten

Planungssicherheit und Zielrenditen für Vorsorgeeinrichtungen ermöglichen Kapital für Innenentwicklung

These 4

Partnerschaft mit der öffentlichen Hand

Gemeinsame Ziele zu bezahlbarem Wohnraum, Dichte und Qualität statt gegenseitiger Blockade

Stadtentwicklung braucht Geld – und Geld folgt Wertschöpfung, Planungssicherheit und verlässlichen Spielregeln.

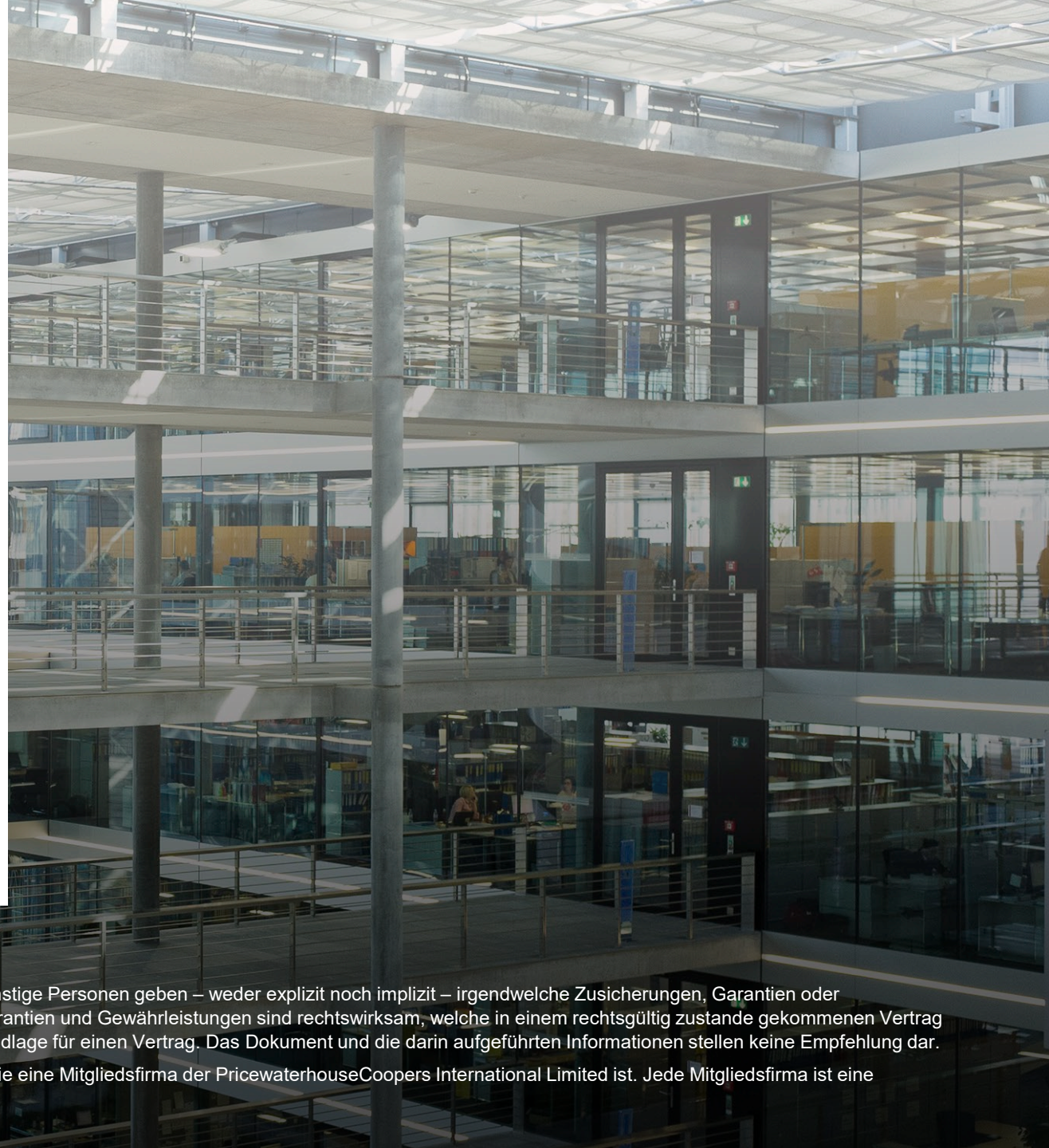
Quelle: PwC Real Estate Advisory

Vielen Dank

Sebastian Zollinger
PwC | Deals | Head Real Estate Advisory

sebastian.zollinger@pwc.ch
+41 79 769 40 78

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160 | CH-8050 Zurich
www.pwc.ch/realestate



Weder PricewaterhouseCoopers AG noch ihre beauftragten Berater, Partner, Direktoren, Mitarbeiter oder sonstige Personen geben – weder explizit noch implizit – irgendwelche Zusicherungen, Garantien oder Gewährleistungen für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieses Dokumentes. Nur solche Zusicherungen, Garantien und Gewährleistungen sind rechtswirksam, welche in einem rechtsgültig zustande gekommenen Vertrag explizit aufgeführt werden. Weder dieses Dokument noch die darin enthaltenen Informationen gelten als Grundlage für einen Vertrag. Das Dokument und die darin aufgeführten Informationen stellen keine Empfehlung dar.

© 2026 PwC. Alle Rechte vorbehalten. In diesem Dokument steht «PwC» für PricewaterhouseCoopers AG, die eine Mitgliedsfirma der PricewaterhouseCoopers International Limited ist. Jede Mitgliedsfirma ist eine eigenständige Rechtsperson.