



cutting through complexity

Swiss Real Estate Sentiment Index 2013

Deutsche Ausgabe
kpmg.ch/realestate





Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Swiss Real Estate Sentiment Index	7
Akquisitionsvolumen, Anlagepräferenzen und Investitionsverhalten	31
Risikomanagement	39
Spezialimmobilien und Real Estate Debt	49
Methodik und Umfrageteilnehmer	59
Zusammenfassung und Swiss Real Estate Sentiment Matrix	67

Vorwort

Wenn jemand eine Reise tut, so kann er was erzählen

Diese Feststellung gilt nicht nur für die hier zitierte Reise Urians um die Welt sondern auch für den gemeinsamen Weg, auf welchem sich die Immobilienmarktteilnehmer in der Schweiz seit nunmehr über einer Dekade befinden.

Diese Reise beginnt mit grossen Leerstandsflächen im Bürobereich nach deren langsamem Abbau die steilen Anstiege der Wohnimmobilienpreise folgten. Konsumenten freuten sich über das stark expandierende Verkaufsflächenangebot, das Ihnen das Einkaufen an beinahe jeder Ecke ihres Weges ermöglichte. Anleger beobachteten den Eintritt neuer Marktteilnehmer und deren fulminantes Wachstum; sie bestaunten Geschäftsübernahmen und die heftigen Preisausschläge in den Shoppingmeilen der Innenstädte, die sich einander mehr und mehr anglichen.

Irgendwann zerbarst am Horizont ein Finanzsystem im grellen Licht, doch die Reisenden liessen sich davon nicht vom Weg abbringen. Vielmehr umschifften die Finanz- und vermehrt auch privaten Investoren die unsicheren Gewässer und legten in noch grösserer Zahl am sicheren Hafen der Schweizer Stabilität an. Sinkende Zinsen lösten eine rege Geschäftigkeit aus und neue Wanderer gesellten sich als Wohngefährten zu den Reisenden. Im Sog der Reiselust gedieh das Gewerbe und die Betriebs- und Umgebungstemperatur erhöhten sich für die vermehrt gesuchten Anlageliegenschaften. Die zunehmende Hitze führte zu einer Trockenheit auf der Angebotsseite, und es wurde schwieriger, die vorhandenen Mittel zu investieren.

Ein langer Reisezyklus liegt hinter uns, und die Wanderer diskutieren die steigenden Leerstände im Bürobereich und die weitere Expansion von Verkaufsflächen. Ein gewisser Unmut macht sich über die hohe Neubautätigkeit und zunehmende Dichte breit und man hofft, dass die neuen Wohnflächen auch von Mitwanderern belegt werden. Die Finanzwelt ist auch wieder ein kleines, gefühltes Bisschen sicherer geworden, was die Öffnung weiterer Häfen in weniger trockenen Regionen ermöglicht.

Solange der Weg der Immobilienreise vorgezeichnet war, fragte niemand nach dem Weg zum Ziel. Dieses lag am Ende des Weges. Seit ein, zwei Jahren fragen sich die Reisenden aber wieder vermehrt, ob auf diesem Weg nicht Hindernisse liegen, die man in weiser Voraussicht umschiffen sollte. Bisher konnten diese Fragen nicht beantwortet werden, denn alle verfügbaren Informationen zur Marktentwicklung bezogen sich auf den bereits zurück gelegten Weg. Mit dem Swiss Real Estate Sentiment Index wurde 2012 ein Instrument geschaffen, das es den Marktteilnehmern ermöglicht, sich über ihren weiteren Weg auf der gemeinsamen Reise auszutauschen und nach Konsultation aller Meinungen die beste Wahl für ihre Wegentscheidungen zu treffen.

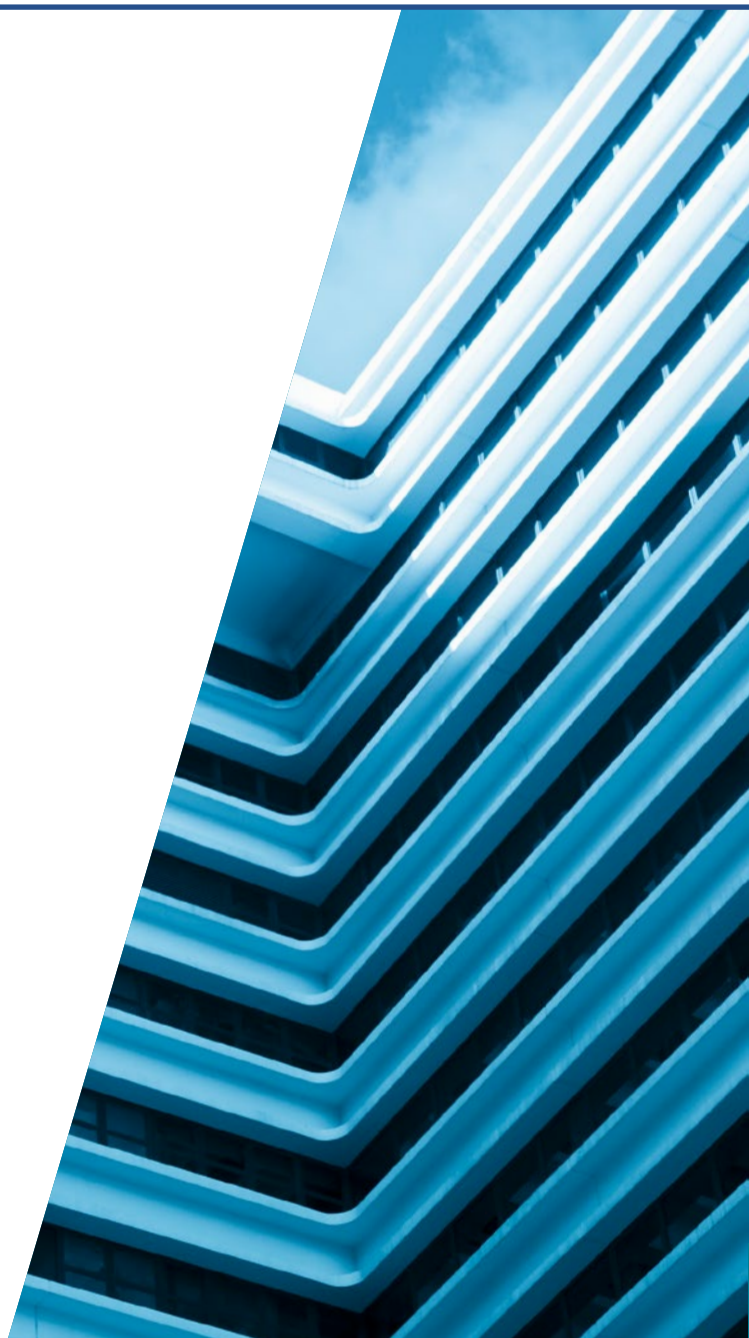
Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns bereits heute auf weitere Weggefährten im kommenden Jahr.



Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate Switzerland



Beat Seger
Partner, Real Estate





Swiss Real Estate Sentiment Index

Die wichtigsten Ergebnisse

Der «Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®)» dient als Vorlaufindikator für die zu erwartenden Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt. An der repräsentativen Umfrage 2013 haben über 220 institutionelle und professionelle Anleger sowie Bewerter von Schweizer Anlageimmobilien teilgenommen. Der Index wird jährlich fortgeführt und ermöglicht, die Erwartungen der Marktakteure zu den Entwicklungen über die kommenden zwölf Monate auf einer Skala von -200 bis +200 Indexpunkten zu messen.

Sicherheitsaspekte im Vordergrund

Der «Swiss Real Estate Sentiment Index 2013» prognostiziert ein Abflachen der Preisentwicklung bei Anlageimmobilien. Investoren, Entwickler und Bewerter erwarten für die kommenden zwölf Monate lediglich für das Wohnsegment und spezifische Lagen eine positive Preisentwicklung. Für Investitionen in kommerziell genutzte Liegenschaften antizipieren die Befragten moderate Preiserückgänge.

Die Präferenz für vermeintlich sicher geltende Wohnimmobilien und zentrale Lagen deutet auf eine verstärkte Risikoaversion der Marktteilnehmer hin. Beide Indizes notieren mit +57.0 pt. bzw. +67.5 pt. im positiven Bereich. Kommerzielle Liegenschaften und periphere Lagen hingegen verlieren an Zuspruch und weisen negative Indexwerte auf.

Die prognostizierte Entwicklung dürfte die Renditen für zentrale Lagen und Wohnliegenschaften weiter unter Druck setzen, wohingegen für geringere Lagequalitäten und kommerzielle Liegenschaften mit einer partiellen Entspannung gerechnet werden darf. Es besteht nach wie vor eine attraktive Differenz zwischen der Rendite von direkten Immobilienanlagen und den Refinanzierungssätzen, was institutionelle Investoren dazu bewegt, ihre Immobilienallokation auf Kosten von festverzinslichen Papieren zu erhöhen. Das Investitionsverhalten auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt mit dem Fokus auf Wohnimmobilien und zentrale Lagen kontrastiert mit dem gesamteuropäischen Trend. In Europa wenden sich die Anleger wieder vermehrt sekundären Märkten und Objekten mit Entwicklungspotential zu.

Die generell leicht tiefere Einschätzung der Preisentwicklung von Anlageimmobilien reflektiert sich auch auf Ebene der Wirtschaftszentren. Für Zürich und Luzern/Zug werden mit +41.0 pt. bzw. +40.3 pt. wie bereits im Vorjahr positive Preistendenzen erwartet. Für Basel, Genf und Lausanne zeigen die Indexstände in Richtung Preisstabilität. Die Regionen Bern, Lugano und St. Gallen liegen im stabilen bis leicht rückläufigen Bereich. Für den Standort Genf lässt sich ein Rückgang von +60.9 pt. auf +20.9 pt. feststellen. Der Index liegt aber weiterhin komfortabel im positiven Bereich.

Leichte Entspannung auf der Angebotsseite

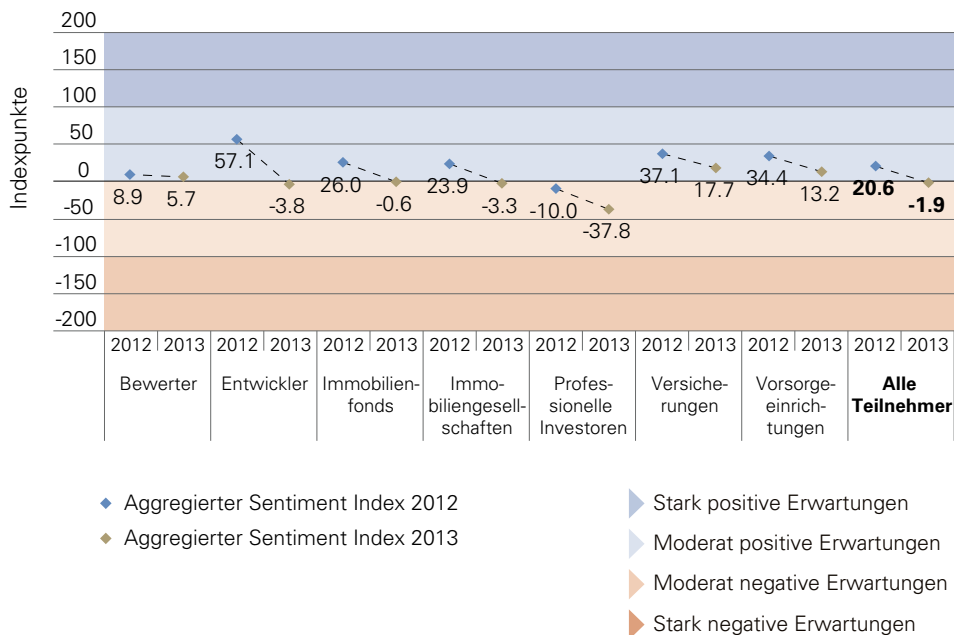
Nach wie vor sehen sich die Marktakteure mit einer knappen Verfügbarkeit an Anlagemöglichkeiten konfrontiert, welche ihren Anforderungen gerecht werden. Insbesondere im Wohnsegment stellen die Umfrageteilnehmer mit -130.6 pt. einen ausgeprägten Mangel an adäquaten Investitionsobjekten fest. Im kommerziellen Nutzungssegment ist im Vorjahresvergleich hingegen eine leichte Entspannung der Situation festzustellen. Diese Entwicklung widerspiegelt sich in einem Indexwert für Büroliegenschaften von +24.5 pt., was gegenüber 2012 einer Erhöhung von über 50 pt. entspricht.



Swiss Real Estate Sentiment Index

Abflachung der Preisentwicklung hin zur Stabilität

Aggregierter Sentiment Index¹ nach Teilnehmergruppe



- Der aggregierte Swiss Real Estate Sentiment Index notiert bei -1.9 pt. Dies signalisiert eine neutrale Stimmung auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt. Im Vergleich zum Vorjahr (+20.6 pt.) hat sich die Stimmungslage moderat verschlechtert, die zukünftige Entwicklung wird von allen Teilnehmergruppen leicht negativer eingeschätzt. Aus der Differenz von über 60 pt. zum Vorjahr lässt sich insbesondere bei den Entwicklern eine Eintrübung des Stimmungsbildes feststellen. Eine positive Entwicklung erwarten die Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen, wobei für diese Marktteilnehmer der Index nahe an der Stabilitätslinie notiert.

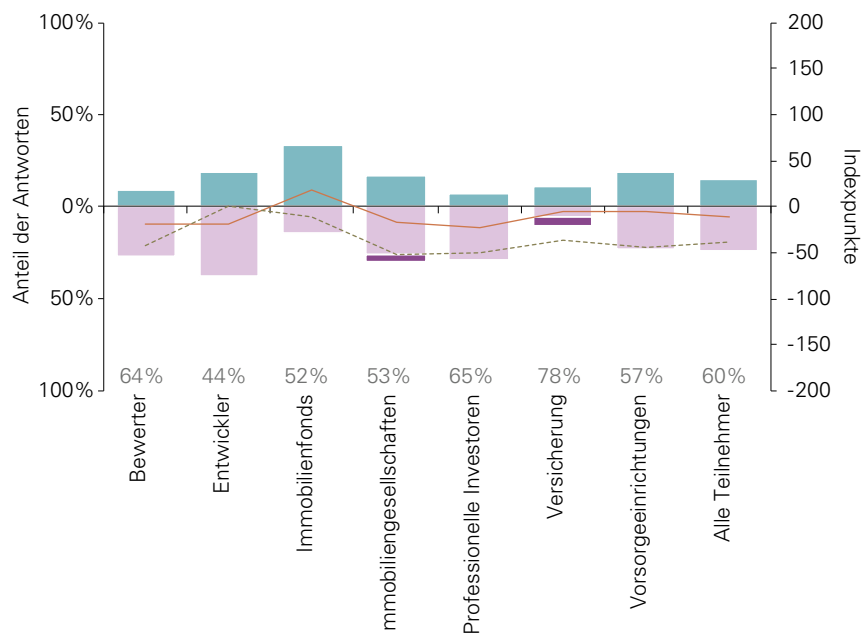
¹ Im aggregierten Index werden die Einschätzungen zur Wirtschaftslage mit 20% und die Einschätzungen zur Immobilienpreisentwicklungen mit 80% gewichtet.



Subindex wirtschaftliche Lage

Leichte Aufhellung bei der Wirtschaftseinschätzung

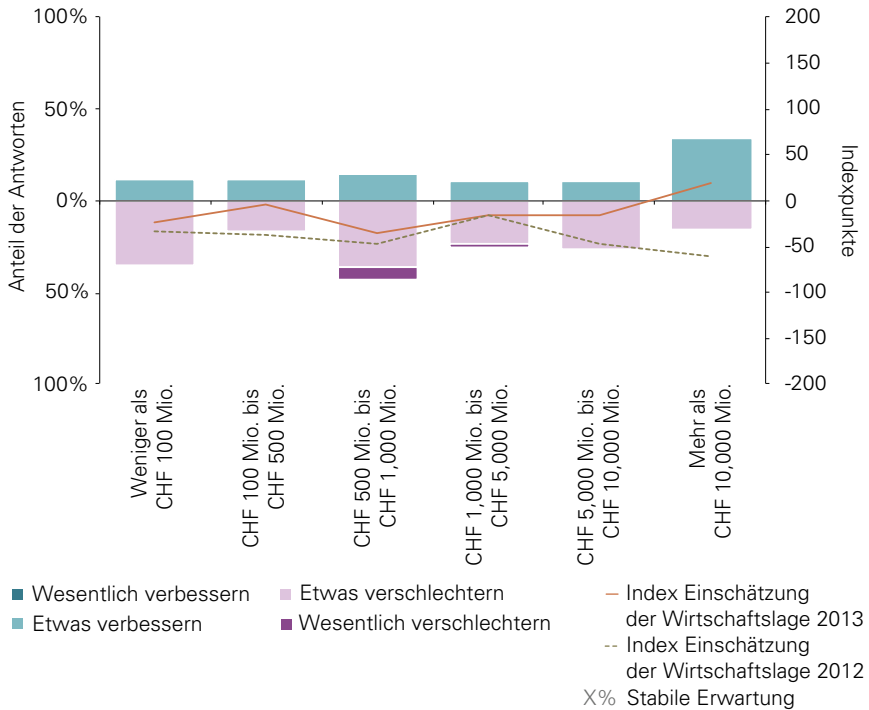
Einschätzung der Wirtschaftslage nach Teilnehmergruppe



Teilindex	Index 2013	Index 2012
Wirtschaftslage	<div>  -12.0 pt. </div>	-38.0 pt.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Einschätzung der Wirtschaftslage nach Investitionsvolumen



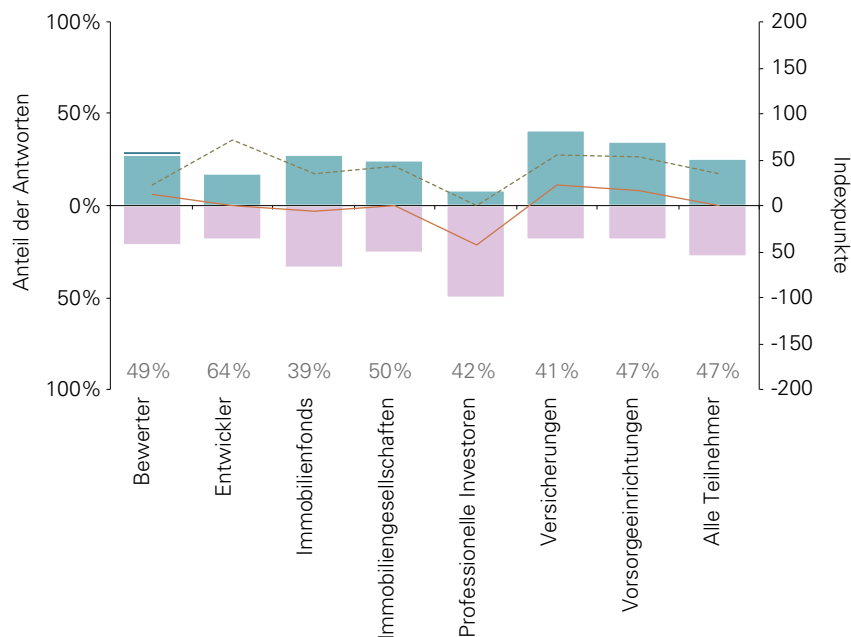
Wortlaut der Frage: Wie wird sich Ihrer Ansicht nach die Wirtschaftslage in der Schweiz in den nächsten 12 Monaten entwickeln?

- Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage wird mit -12.0 pt. von den Umfrageteilnehmern neutral eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Verbesserung um 26 pt. zu notieren. Dies geht sowohl mit den Resultaten des Konsumentenstimmungsindex' als auch des Purchasing Manager Index' einher.
- Mit Ausnahme der Entwickler ist bei allen Umfrageteilnehmern eine moderate Verbesserung der Stimmung zur Wirtschaftslage festzustellen. Die optimistischste Einschätzung haben mit +19.1 pt. die Vertreter der Immobilienfonds abgegeben.

Subindex Immobilienpreisentwicklung

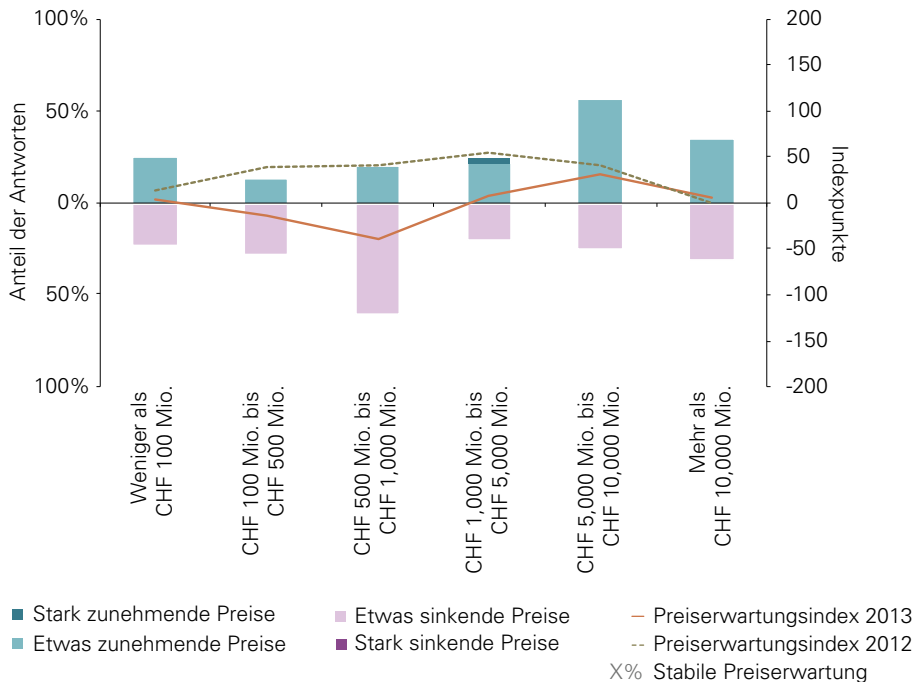
Kein weiterer Anstieg der Preise erwartet

Preiserwartung für Anlageimmobilien nach Teilnehmergruppe



Teilindex	Index 2013	Index 2012
Preisentwicklung	<div>  0.6 pt. </div>	35.2 pt.

Preiserwartung für Anlageimmobilien nach Investitionsvolumen



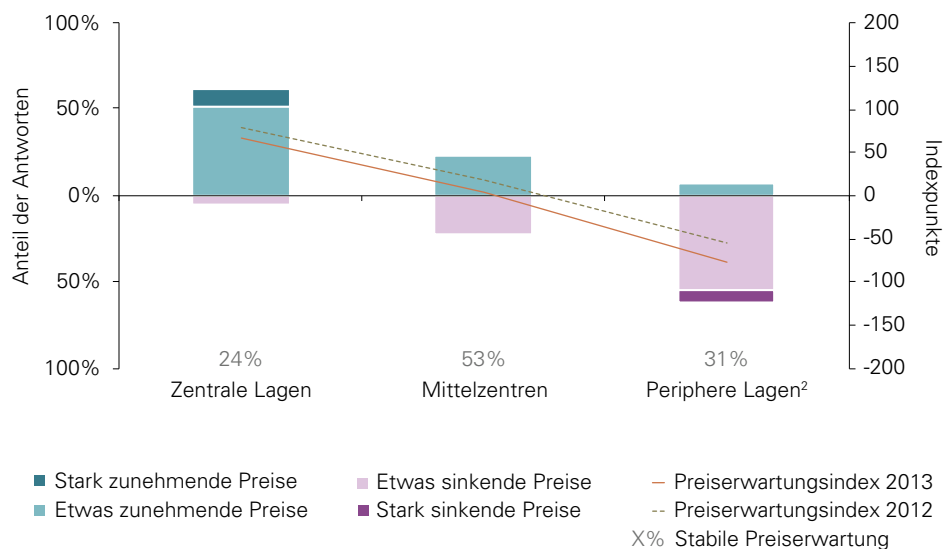
Wortlaut der Frage: **Wie werden sich die Preise auf dem Schweizer Immobilienmarkt in den nächsten 12 Monaten entwickeln?**

- Der Preiserwartungsindex notiert über alle Umfrageteilnehmer betrachtet bei +0.6 pt. und liegt damit auf Stabilitätsniveau. Die Differenz von knapp 35 pt. im Vorjahresvergleich der Indizes unterstreicht die erwartete Abflachung der Preisentwicklung bei Anlageimmobilien. Die leicht negativere Einschätzung zum Vorjahr akzentuiert sich bei allen Teilnehmergruppen in ähnlich starkem Ausmass.
- Mit -41.7 pt. sind die Erwartungen der professionellen Investoren am negativsten ausgeprägt. Aufgeschlüsselt nach Anlagevolumen ist zu beobachten, dass Marktteilnehmer ab CHF 1 Mia. Investitionsvolumen p.a. eine positivere Entwicklung der Preise erwarten.

Subindex Preisentwicklung nach Lage

Zentrumsanlagen gesucht, weitere Abschwächung in der Peripherie

Preiserwartung für Anlageimmobilien in Abhängigkeit der Lage



² Als periphere Lagen werden alle Lagen ausserhalb der grossen Zentren und Mittelzentren definiert.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Teilindizes	Index 2013	Index 2012
Zentrale Lagen	➡ 67.5 pt.	79.2 pt.
Mittelzentren	➡ 4.6 pt.	17.7 pt.
Periphere Lagen	➡ -77.6 pt.	-54.2 pt.

Wortlaut der Frage: **Wie beurteilen Sie die Preisentwicklung in den nächsten 12 Monaten für folgende Lagen?**

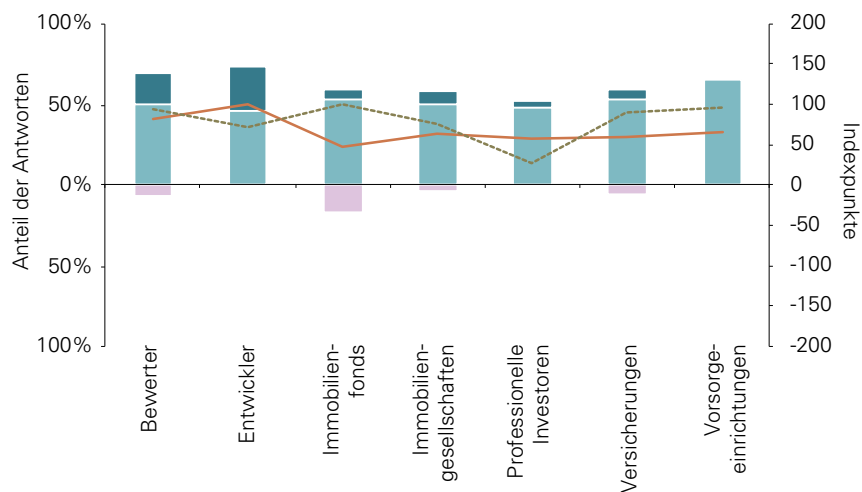
- Für zentrale Lagen wird mit weiterhin steigenden Preisen gerechnet. Mit +67.5 pt. notiert der Indexwert allerdings leicht tiefer als im Vorjahr. Die Mittelzentren liegen mit +4.6 pt. im neutralen Bereich. Mit -77.6 pt. wird eine akzentuiert rückläufige Preisentwicklung für periphere Lagen prognostiziert.
- Es fällt auf, dass sich die Schere zwischen der Preiserwartung für zentrale Lagen und der Erwartung für Immobilienanlagen in der Peripherie weiter öffnet. Die prognostizierte Entwicklung dürfte die Renditen für zentrale Lagen weiter unter Druck bringen, wogegen für tiefere Lagequalitäten mit einer Entspannung zu rechnen ist.

Subindex Preisentwicklung nach Lage

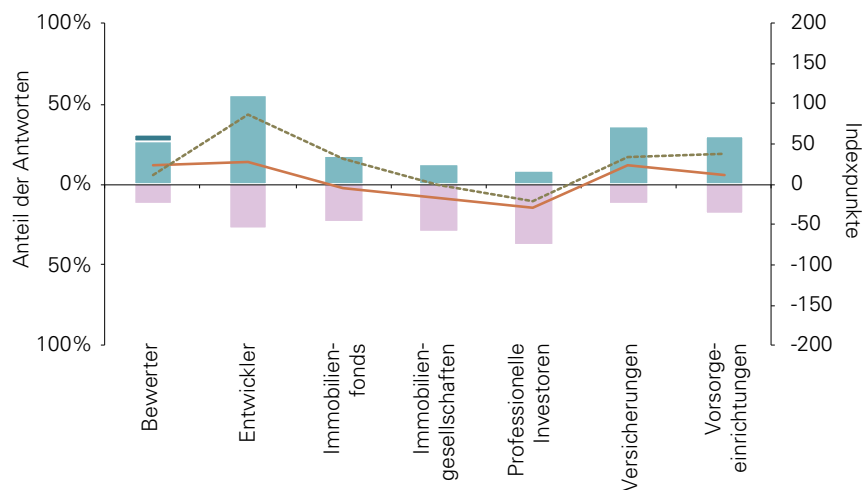
Auswertung nach Teilnehmergruppe

Preiserwartung für Anlageimmobilien in Abhängigkeit von der Lage

Zentrumslagen (+67.5 pt.)

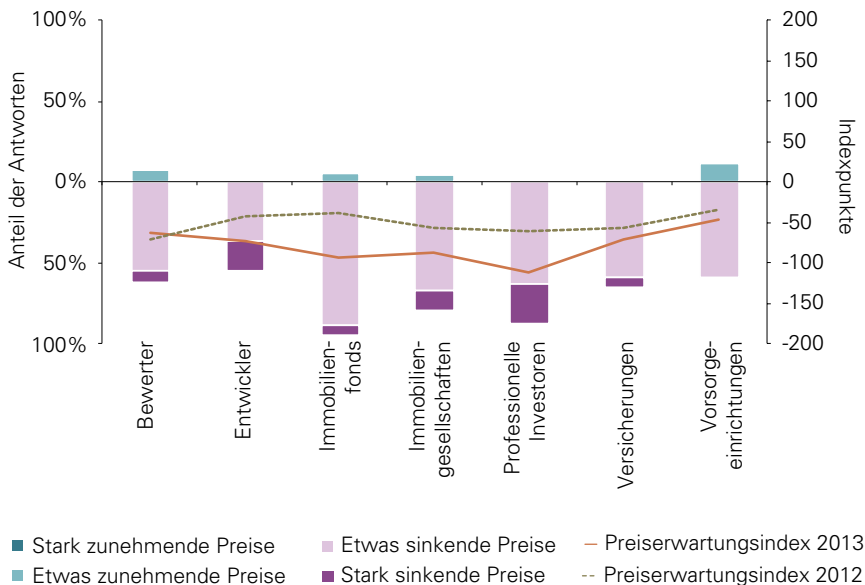


Mittelzentren (+4.6 pt.)



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Periphere Lagen (-77.6 pt.)



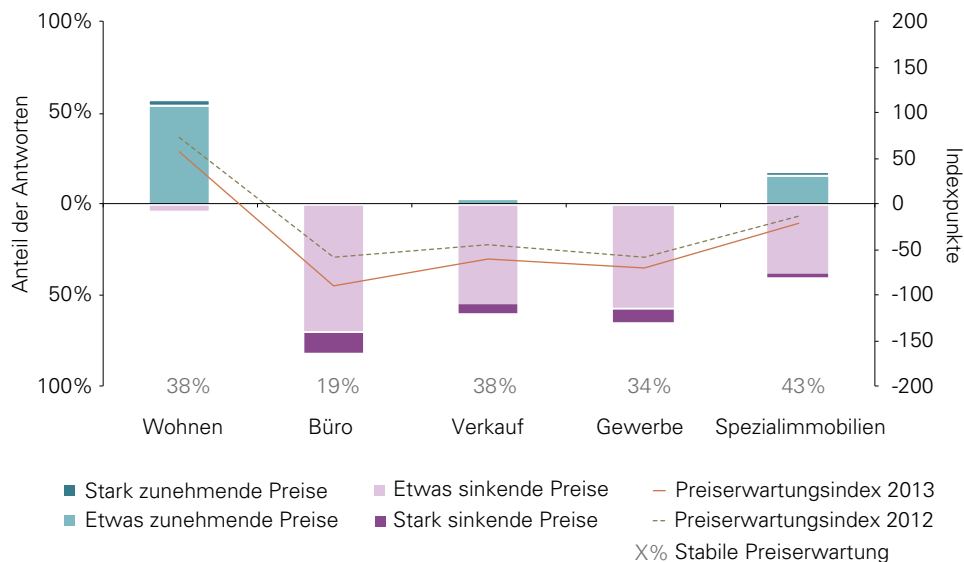
Wortlaut der Frage: **Wie beurteilen Sie die Preisentwicklung in den nächsten 12 Monaten für folgende Lagen?**

- Alle Marktakteure erwarten für Zentrums-lagen moderat steigende Preise. Mit +100.0 pt. bzw. +81.0 pt. sind Entwickler und Bewerter am optimistischsten. Im Vergleich zum Vorjahr ist nur eine leichte Veränderung der Einschätzungen festzustellen.
- Für die Mittelzentren erwarten die Umfrageteilnehmer ein Abflachen der Preisentwicklung. Am stärksten haben Entwickler ihre Markteinschätzung revidiert. Diese ist von +85.7 pt. auf +27.3 pt. gesunken. Die professionellen Anleger äussern sich, wie bereits im Vorjahr, am zurückhaltendsten, was sich in einem leicht negativen Indexwert von -29.2 pt. widerspiegelt.
- Für periphere Lagen hat sich die erwartete Preisentwicklung über alle Teilnehmergruppen im Vergleich zum Vorjahr weiter negativ akzentuiert. Einzig die Umfrageergebnisse der Bewerter notieren noch auf Vorjahresniveau. Der Gesamtindex liegt bei -77.6 pt.

Subindex Preisentwicklung nach Nutzungssegment

Büroflächenpreise kommen unter Druck

Preiserwartung für Anlageimmobilien nach Nutzung



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Teilindizes	Index 2013	Index 2012
Wohnen	➡ 57.0 pt.	73.4 pt.
Büro	↘ -89.4 pt.	-58.7 pt.
Verkauf	➡ -60.4 pt.	-45.5 pt.
Gewerbe	➡ -69.9 pt.	- 57.8 pt.
Spezialimmobilien	➡ -21.4 pt.	-13.5 pt.

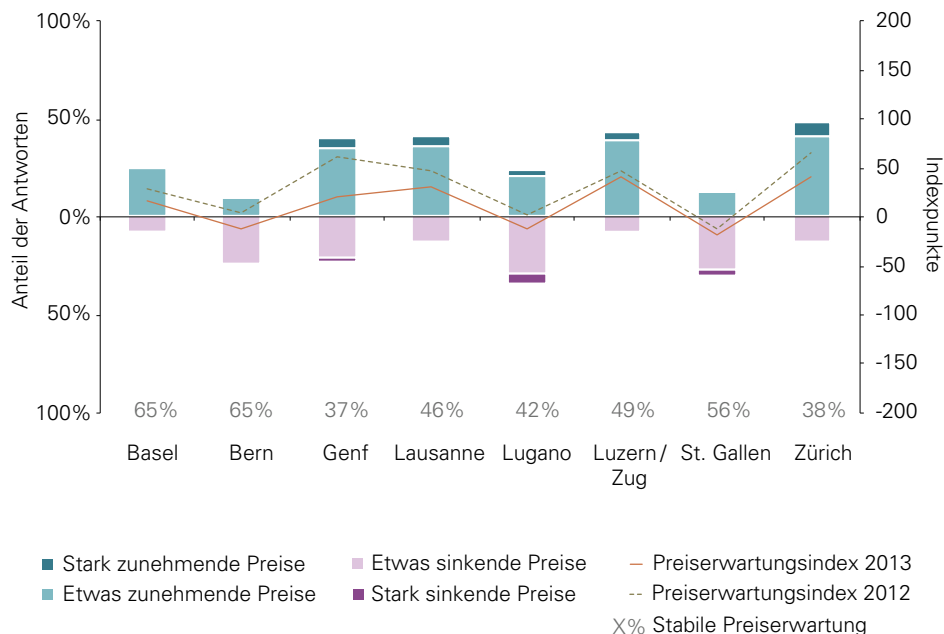
Wortlaut der Frage: **Wie schätzen Sie die Preisentwicklung folgender Nutzungssegmente in den nächsten 12 Monaten ein?**

- Die Indexwerte liegen für sämtliche Nutzungssegmente tiefer als im Vorjahr. Einzig für das Wohnsegment wird mit +57.0 pt. eine positive Preisentwicklung erwartet. Für Investitionen in kommerziell genutzte Liegenschaften erwarten die Marktteilnehmer moderate Preisrückgänge.
- Absolut werden die stärksten Preisabbremsungen bei den Büroliegenschaften erwartet. Mit -89.4 pt. liegt der Indexwert zwar noch im moderat negativen Bereich, der Anteil der stark negativen Einschätzungen und die Indexveränderung zum Vorjahr unterstreichen jedoch den Negativtrend.

Subindex Preisentwicklung in den Wirtschaftszentren

Leichte Abkühlung im Vergleich zum Vorjahr

Erwartung der Preisentwicklung für Anlageimmobilien in den Wirtschaftszentren



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Teilindex	Index 2013	Index 2012
Basel	➡ 15.6 pt.	28.8 pt.
Bern	➡ -12.9 pt.	5.2 pt.
Genf	↘ 20.9 pt.	60.9 pt.
Lausanne	➡ 31.4 pt.	47.0 pt.
Lugano	➡ -11.6 pt.	1.6 pt.
Luzern/Zug	➡ 40.3 pt.	48.1 pt.
St. Gallen	➡ -18.7 pt.	-13.0 pt.
Zürich	↘ 41.0 pt.	66.4 pt.

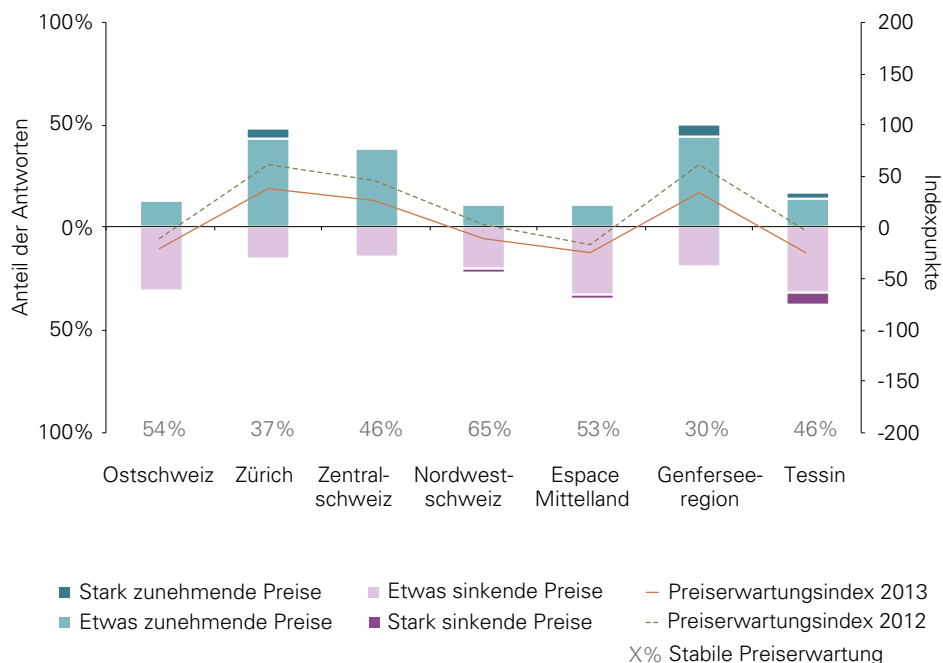
Wortlaut der Frage: **Wie schätzen Sie die Preisentwicklung in den folgenden Wirtschaftszentren für die nächsten 12 Monaten ein?**

- Die generell leicht tieferen Einschätzungen zur Preisentwicklung reflektieren sich auch in Bezug auf die Wirtschaftszentren. Für Zürich und Luzern/Zug werden mit +41.0 pt. bzw. +40.3 pt. weiter positive Preistendenzen erwartet. Für Basel, Genf und Lausanne zeigen die Indexstände in Richtung Preisstabilität. Die Regionen Bern, Lugano und St. Gallen liegen im stabilen bis leicht rückläufigen Bereich.
- Für Genf ist ein Rückgang des Index von +60.9 pt. auf noch +29.9 pt. festzustellen. Im Regionenvergleich kann daraus eine Trendumkehr bei der Einschätzung der Marktteilnehmer abgeleitet werden.

Subindex Preisentwicklung in den Grossregionen

Zürich, Zentralschweiz und Genferseeregion mit den höchsten Erwartungen

Preiserwartungen für Anlageimmobilien in den Regionen



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Teilindizes	Index 2013	Index 2012
Ostschweiz	➡ -19.9 pt.	-11.3 pt.
Zürich	➡ 37.5 pt.	62.2 pt.
Zentralschweiz	➡ 25.9 pt.	44.8 pt.
Nordwestschweiz	➡ -11.8 pt.	-3.1 pt.
Espace Mittelland	➡ -24.8 pt.	-17.4 pt.
Genferseeregion	➡ 33.1 pt.	60.9 pt.
Tessin	➡ -24.0 pt.	-2.4 pt.

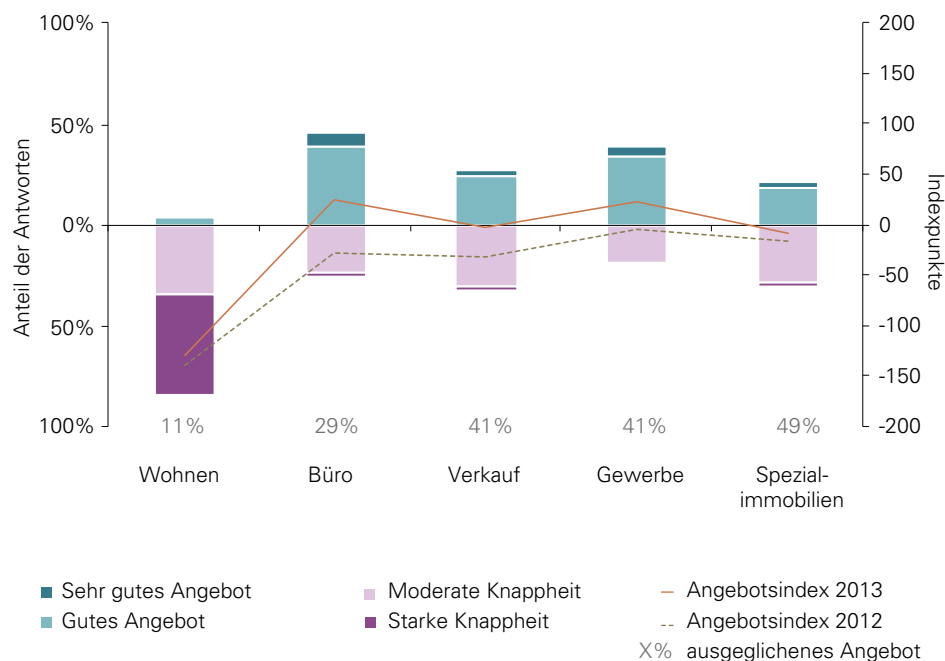
Wortlaut der Frage: Wie sieht Ihre Preiseinschätzung für die Grossregionen innerhalb der nächsten 12 Monaten aus?

- Auf regionaler Ebene ist ein relativ kongruentes Bild mit Einschätzungen für die jeweiligen Wirtschaftszentren festzustellen. Die Wirtschaftszentren Zürich (+37.5 pt.), die Zentralschweiz (+25.9 pt.) und die Genferseeregion (+33.1 pt.) geniessen den höchsten Zuspruch und notieren leicht über dem neutralen Bereich. Für die übrigen Regionen liegen die Einschätzungen im leicht negativen Bereich. Die moderat negativen Einschätzungen oszillieren für die Ostschweiz, das Espace Mittelland und das Tessin auf nahezu identischem Niveau und im Stabilitätsbereich.
- Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Abflachen der Preisentwicklung, bzw. eine weitere Ausprägung der Negativtendenzen festzustellen. Die Veränderung der Indexstände lässt für den Raum Zürich und für die Genferseeregion die Annahme einer beginnenden Trendumkehr zu.

Subindex Verfügbarkeit adäquater Investitionsmöglichkeiten

Angebotsknappheit im Wohnsegment

Verfügbarkeit von Anlageobjekten – Angebotsindex



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Teilindizes	Index 2013	Index 2012
Wohnen	➡ -130.6 pt.	-140.3 pt.
Büro	↗ 24.5 pt.	-27.6 pt.
Verkauf	↗ -3.7 pt.	-31.7 pt.
Gewerbe/Industrie	↗ 22.9 pt.	-5.0 pt.
Spezialimmobilien	➡ -8.6 pt.	-16.3 pt.

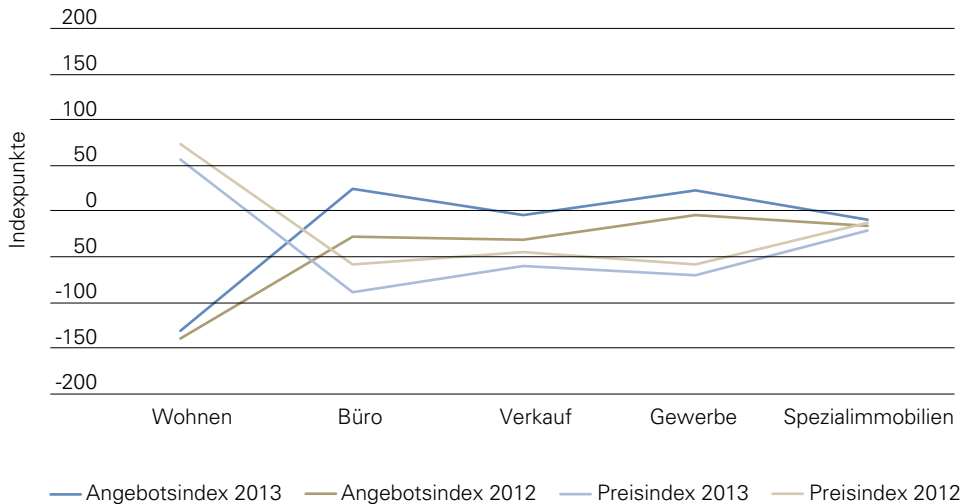
Wortlaut der Frage: Werden Ihrer Meinung nach in den kommenden 12 Monaten ausreichend Investitionsobjekte auf dem Markt angeboten, die in Bezug auf Preis/Leistung (Zustand/Cash Flows etc.) für die Erfüllung Ihrer Akquisitionsziele geeignet sind?

- Mit -130.6 pt. stellen die Marktakteure im Wohnsegment einen ausgeprägten Mangel an adäquaten Investitionsobjekten fest. Dieser Mangel spiegelt sich in der Preiserwartung wider.
- Im kommerziellen Nutzungssegment ist hingegen im Vorjahresvergleich eine leichte Entspannung festzustellen. Sämtliche Indizes liegen auf Stabilitätsniveau oder haben sich vom negativen in den moderat positiven Bereich verlagert. Diese Entwicklung wird insbesondere bei den Büroliegenschaften und im gewerblichen Bereich erwartet, für welche der jeweilige Index bei +24.5 pt. bzw. +22.9 pt. notiert.

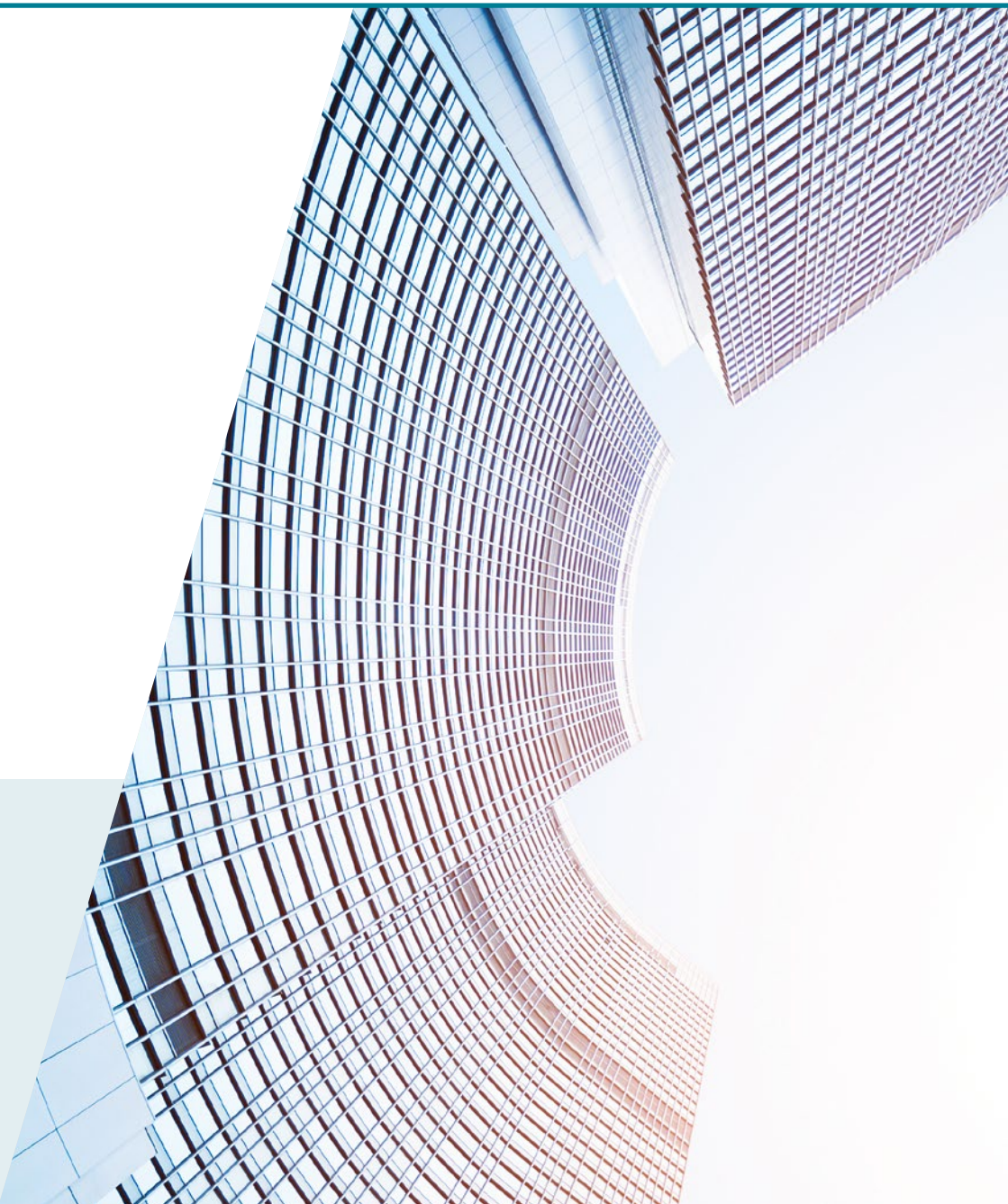
Real Estate Sentiment Index

Verfügbarkeit von Investitionsmöglichkeiten und Preiserwartung

Erwartetes Immobilienangebot und Preiserwartungsindex nach Nutzung



- Die Gegenüberstellung der Angebots- und Preiserwartungsindizes resultiert in einer symmetrischen Graphik. Dies untermauert die logische Relation dieser beiden Indizes. Je geringer das adäquate Angebot eingeschätzt wird desto höher ist die jeweilige Erwartung an die Preisentwicklung. Insbesondere im Wohnsegment vermag das Angebot die Nachfrage nicht zu befriedigen, was zum erwarteten positiven Preistrend führt.
- Im Vorjahresvergleich ist über alle Segmente eine moderate Abflachung der erwarteten Preisentwicklung festzustellen, die auf die leicht bessere Verfügbarkeit adäquater Investitionsobjekte zurückzuführen ist.



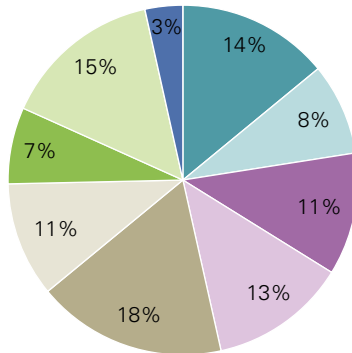


Akquisitionsvolumen, Anlagepräferenzen und Investitionsverhalten

Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

Nicht alle werden investieren

Geplantes Akquisitionsvolumen in CHF

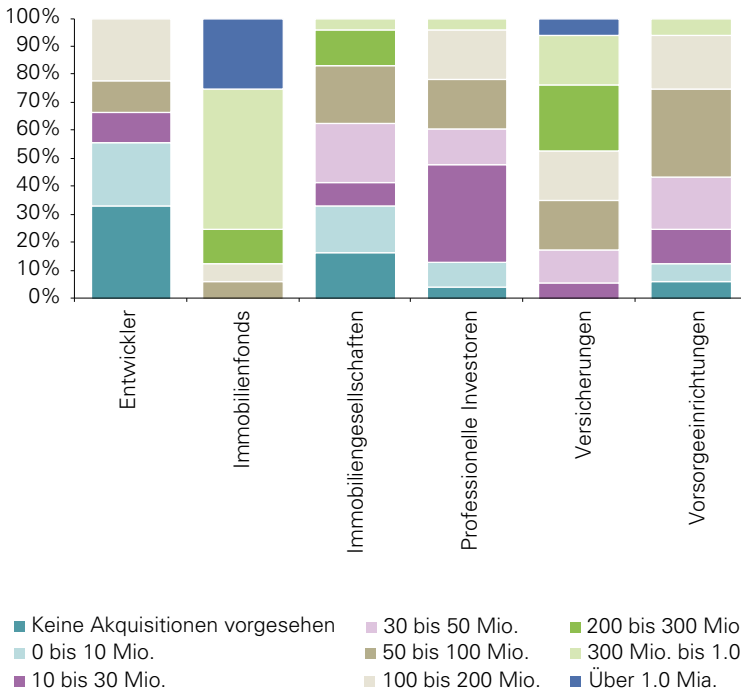


- Keine Akquisitionen vorgesehen
- 0 bis 10 Mio.
- 10 bis 30 Mio.
- 30 bis 50 Mio.
- 50 bis 100 Mio.
- 100 bis 200 Mio.
- 200 bis 300 Mio.
- 300 Mio. bis 1.0 Mia.
- Über 1.0 Mia.

Wortlaut der Frage: **Welches Anlagevolumen plant Ihre Unternehmung/Anlagegefäss in den nächsten 12 Monaten zu akquirieren?**

- 14% der Umfrageteilnehmer geben an, für die nächsten 12 Monate keine Akquisitionen vorzusehen. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer markanten Reduktion um 15 Prozentpunkte, was allenfalls in Relation zu den Preiserwartungs- und Verfügbarkeitsindizes steht.
- Die geplanten Investitionsvolumina liegen bei 64% der Befragten im Bereich von unter CHF 100 Mio.

Akquisitionsvolumen in CHF nach Teilnehmergruppe

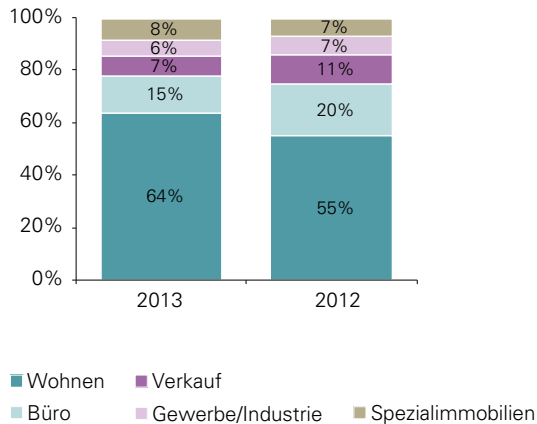


- Entwickler und Immobiliengesellschaften sind besonders zurückhaltend bei ihrer Akquisitionstätigkeit, was die Markteinschätzung dieser Investorengruppen reflektiert. Im Kontrast dazu stehen Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen. Bei den Versicherern äusserten alle Teilnehmer Akquisitionsabsichten für die nächsten 12 Monate. Lediglich 6% der Vertreter von Vorsorgeeinrichtungen haben keine Investitionsabsichten.

Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

Akzentuierte Präferenz für Investitionen in Wohnimmobilien

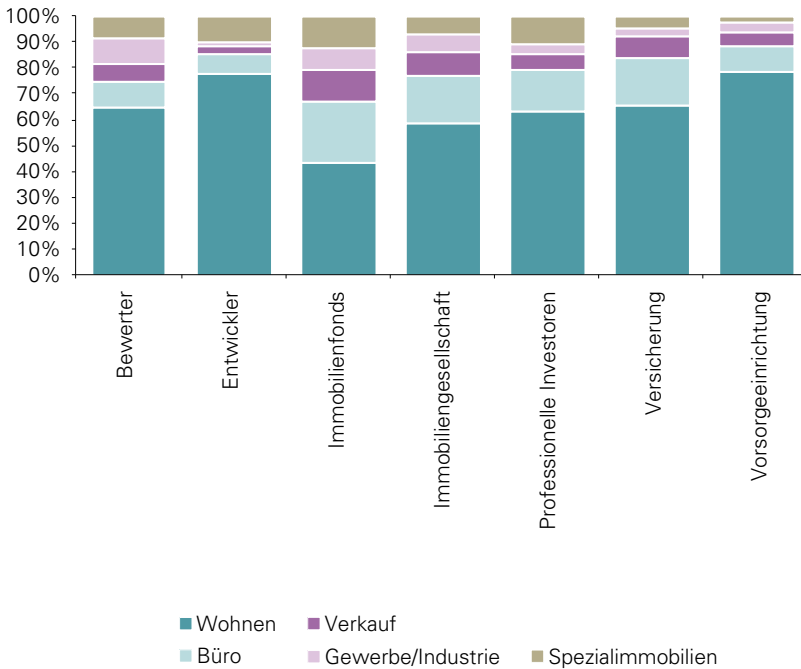
Anlagepräferenzen



Wortlaut der Frage: Nehmen Sie an, Sie verfügen über CHF 100 Mio. Kapital, das Sie in den nächsten 12 Monaten investieren müssen/können. Wie investieren Sie dieses Kapital aufgeschlüsselt in folgende Nutzungssegmente?

- Die befragten Marktteilnehmer hegen klare Präferenzen für das Wohnsegment. Sie würden 64% des verfügbaren Kapitals in Wohnimmobilien investieren. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Erhöhung um 9 Prozentpunkte. Diese Übergewichtung des Wohnsegmentes geht auf Kosten von Büro- und Verkaufsflächen. Daraus ist eine Umschichtung der Investitionen von konjunktursensitiven kommerziellen Anlagen in das weniger volatile Wohnsegment zu erwarten. Mit 8% werden Anlagen in Spezialimmobilien untergewichtet, konnten aber ihren Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen leicht erhöhen.

Anlagepräferenzen nach Investorengruppen

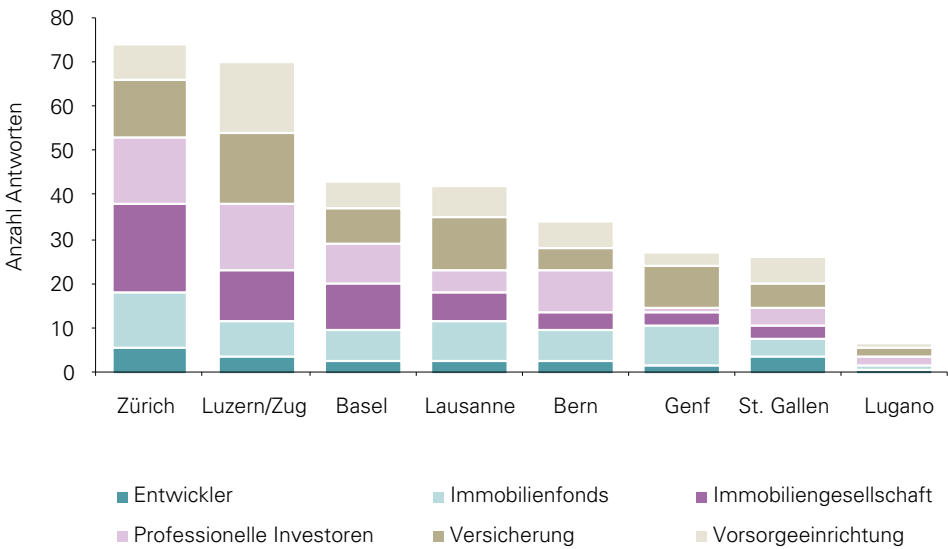


- Lediglich die Immobilienfonds würden weniger als 50% des verfügbaren Kapitals in Wohnimmobilien investieren. Dieses Umfrageresultat kann auf die thematische Ausrichtung einzelner Umfrageteilnehmer zurückgeführt werden.
- Im Vergleich zum Vorjahr ist bei den Immobiliengesellschaften eine markante Steigerung der Wohnquote (+18 Prozentpunkte) bei den geplanten Investitionen festzustellen.

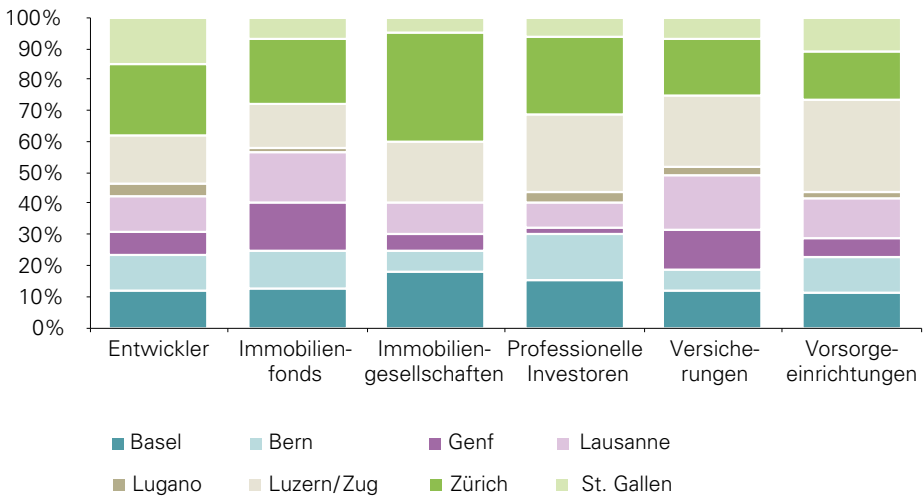
Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

Zürich und Zentralschweiz favorisiert

Präferierte Investitionsstandorte nach Anlegergruppen



Präferierte Investitionsstandorte nach Anlegergruppen in %



Wortlaut der Frage: Auf welche Investitionsstandorte werden Sie künftig vermehrt setzen? Mehrfachantworten sind möglich.

- Als präferierter Investitionsstandort wird mit 22.9% der Antworten Zürich genannt. Nahezu gleich viele Nennungen (21.7%) vereint die Wirtschaftsregion Luzern/Zug auf sich. Bei den meistgenannten Standorten werden auch die stärksten Preisanstiege antizipiert.
- Es fällt auf, dass die Investoren den Investitionsstandort Lausanne gegenüber Genf favorisieren. Lausanne verzeichnet über 50% mehr Nennungen als die Calvinstadt.
- Nur wenige Investoren legen ihre Präferenzen auf die Städte St. Gallen und Lugano. Dies geht einher mit den Einschätzungen der Befragten zur Entwicklung dieser Investitionsstandorte.

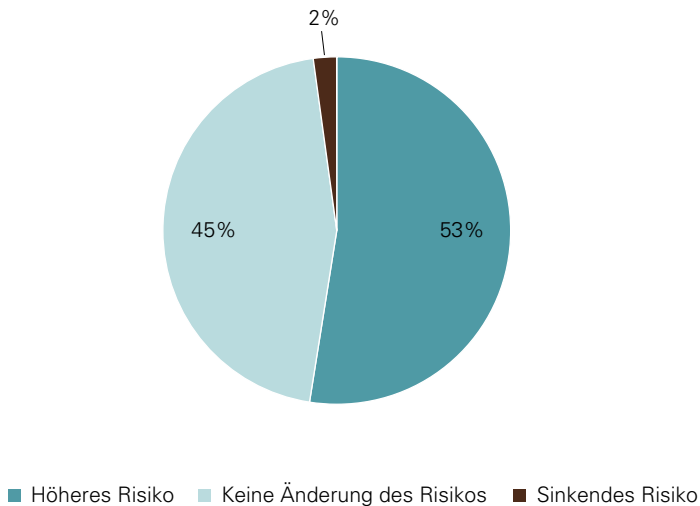


Risikomanagement

Risikomanagement

Exogene Faktoren auf dem Radar der Marktteilnehmer

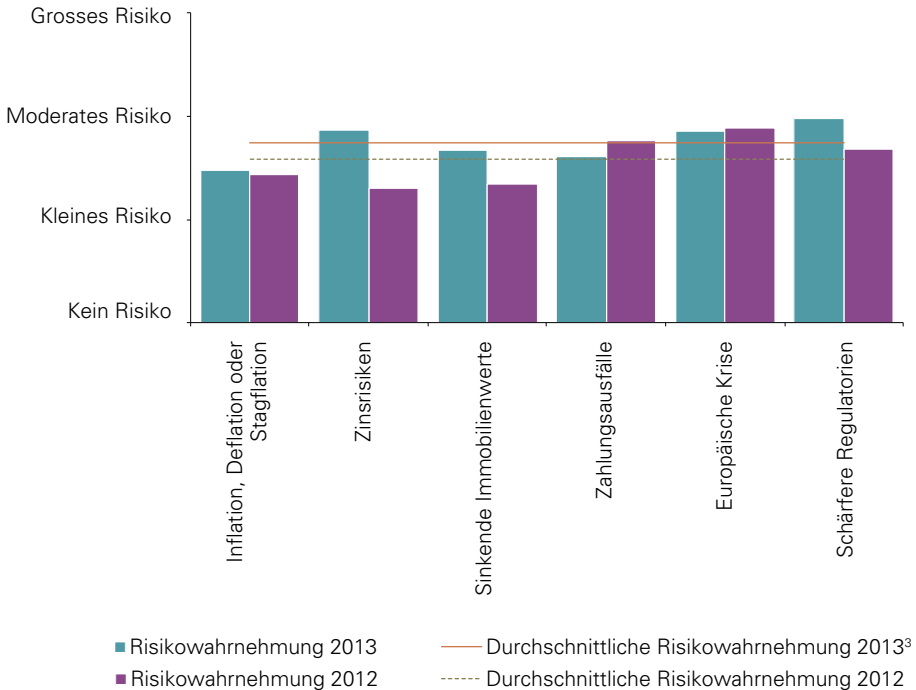
Einschätzung des Marktrisikos



Wortlaut der Frage: **Erwarten Sie eine Veränderung des Marktrisikos in den kommenden 12 Monaten?**

- Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer (53%) erwartet für die nächsten 12 Monate eine Erhöhung des Marktrisikos. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer starken Zunahme um 14 Prozentpunkte. Nur 2% der Teilnehmer rechnen mit einem sinkenden Risiko, während 45% keine Risikoveränderung erwarten. Die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer reflektiert sich in deren Investitionspräferenzen mit Fokus auf Wohnimmobilien und zentrale Lagen.

Mögliche Risiken für den Schweizer Anlageimmobilienmarkt



Wortlaut der Frage: Wie schätzen Sie das Risiko der folgenden Einflüsse auf den Schweizer Anlageimmobilienmarkt ein?

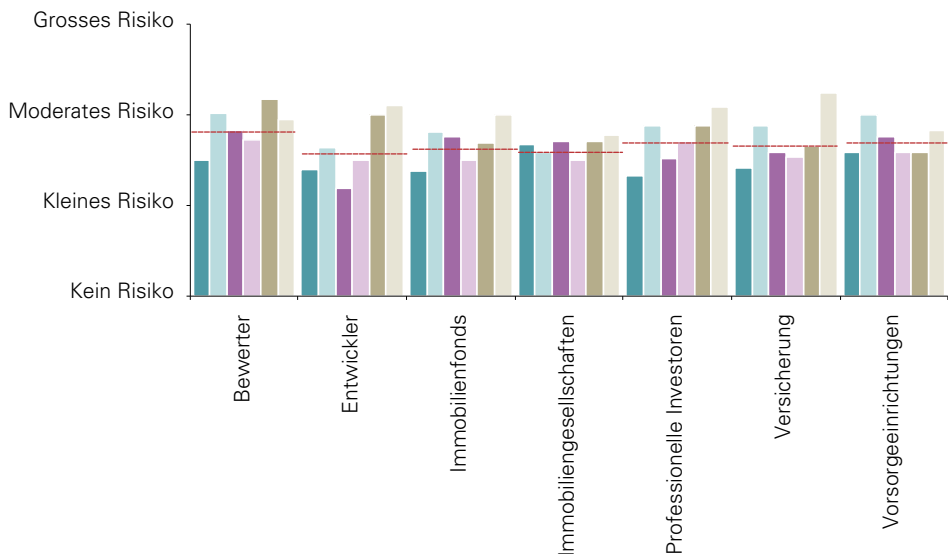
- Exogene Risikofaktoren werden von den Umfrageteilnehmern virulenter als eigentliche Immobilienrisiken wahrgenommen. Das grösste Risiko wird in schärferen Regulatorien identifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Zinsrisiken in den Fokus gerückt. Diese Einschätzung dürfte auf die seit dem Frühjahr 2013 akzentuiert steigenden Refinanzierungssätze zurückzuführen sein.
- Fast gleichauf mit den Zinsrisiken beobachten die Marktteilnehmer die Auswirkungen der Europäischen Krise auf ihrem Risikoradar. Diese kann nachfragebedingte Einflüsse auf den schweizerischen Immobilienanlagemarkt und dessen Nutzer nach sich ziehen.

³ Der durchschnittliche Risikowahrnehmung wird über die Gleichgewichtung aller Risikosubindizes gebildet.

Risikomanagement

Bewerter mit Vorsicht, Investoren mit Blick auf die Zinsentwicklung

Einschätzung möglicher Risiken für den Schweizer Anlageimmobilienmarkt Aufgeschlüsselt nach Teilnehmergruppen



Wortlaut der Frage: Wie hoch schätzen Sie das Risiko ein, dass folgenden Einflüsse in den nächsten 12 Monaten Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt haben werden?

- Aufgeschlüsselt nach Teilnehmergruppen ist zu beobachten, dass die Bewerter die aktuelle Risikosituation im Vergleich zu den Investoren als ausgeprägter einstufen. Nebst den Bewertern schätzen die professionellen Investoren und die Vorsorgeeinrichtungen das Risiko im Vergleich zur gesamten Stichprobe als überdurchschnittlich hoch ein. Die Differenzen zwischen den einzelnen Marktteilnehmern sind jedoch relativ gering und die wahrgenommenen Risiken liegen im moderaten Bereich.
- Schärfere Regularien werden insbesondere von den Versicherungsvertretern als Risiko identifiziert. Interessant ist, dass diese Risikokomponente auch bei Entwicklern und professionellen Investoren ausgeprägt ist, was eine Auswirkung der restriktiveren Finanzierungspolitik sein kann.

- Inflation, Deflation oder Stagflation
- Zinsrisiken
- Sinkende Immobilienwerte
- Zahlungsausfälle
- Europäische Krise
- Schärfere Regulatorien
- Durchschnittliche Risiko-
wahrnehmung nach
Teilnehmergruppe

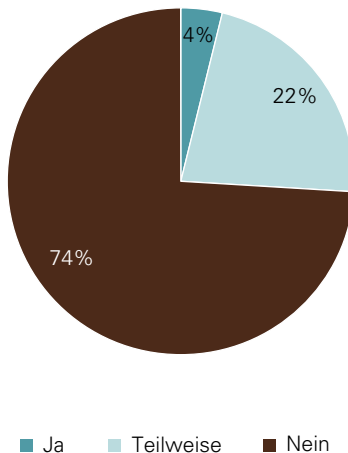


- Lediglich Bewerter, Vorsorgeeinrichtungen und Immobilienfonds nehmen sinkende Immobilienwerte als eigentliches Risiko wahr. Die Feststellung der beiden letztgenannten Teilnehmergruppen ist in Kombination mit deren Einschätzung in Bezug auf die Beeinflussung durch schärfere Regulatorien zu betrachten.
- Alle Befragten stufen das Risiko aus der Zinsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr höher ein.

Risikomanagement

Risikobereitschaft bei Investitionsentscheiden

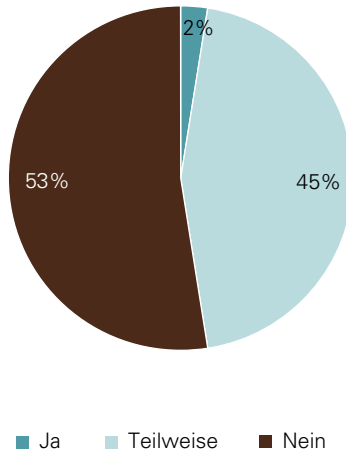
Höhere Risikobereitschaft bei Investitionen (Investoren)



Wortlaut der Frage: Sind Sie im Vergleich zum Vorjahr vermehrt zu risikoreichen Investitionen bereit?

- 26% der Investoren sind bereit, in den kommenden 12 Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvestitionen einzugehen. Die Bewerter konstatieren in 47% der Fälle eine tiefere Risikoaversion bei ihrer Kundschaft.
- Im Vergleich zum Vorjahr wird sowohl bei den Investoren als auch bei den Bewertern eine erhöhte Risikosensitivität festgestellt. Diese reflektiert sich in den geäusserten Anlagepräferenzen der Marktteilnehmer, welche auf zentrale Lagen im Wohnbereich fokussieren.

Höhere Risikobereitschaft bei Investitionen (Bewerter)



Wortlaut der Frage: Sind Ihre Kunden im Vergleich zum Vorjahr vermehrt zu risikoreichen Investitionen bereit?

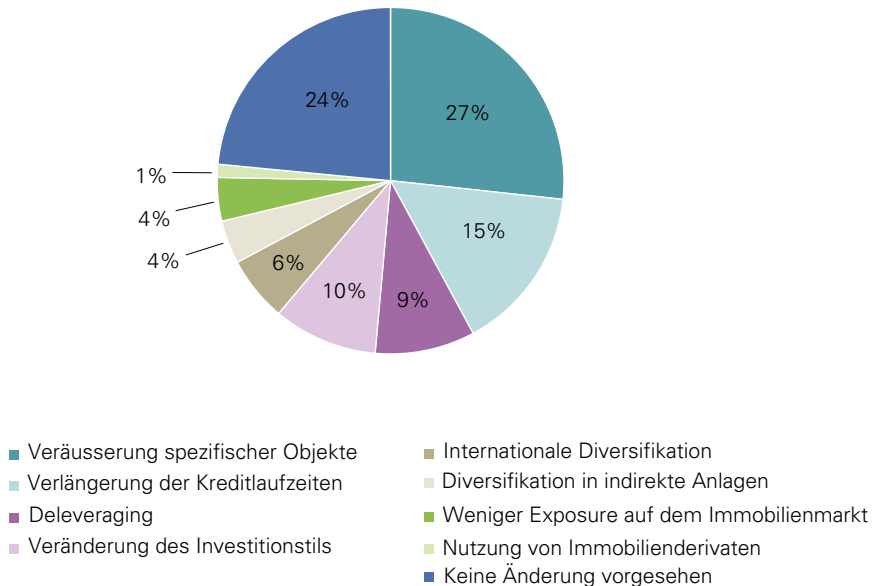
- Der scheinbare Kontrast zwischen den Aussagen der Bewerter und den Feststellungen der Investoren kann verhaltensökonomische Hintergründe haben.⁴

⁴ Siehe hierzu <http://www.kpmg.com/CH/de/Library/Articles-Publications/Documents/Advisory/pub-20120206-preisfestlegungsmechanismen-immobilienanlagen-de.pdf>

Risikomanagement

Aktuelles Marktumfeld wird für selektive Devestitionen genutzt

Änderungsabsichten im Investitionsverhalten / der Immobilienallokation

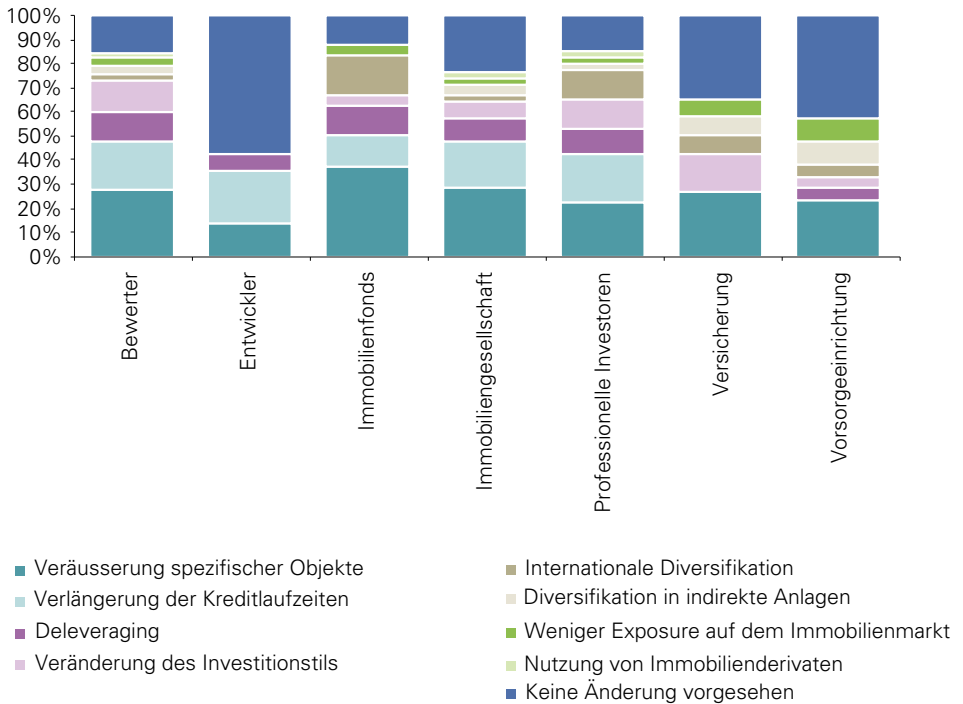


Wortlaut der Frage: Werden Sie das Investitionsverhalten /die Immobilienallokation aufgrund Ihrer aktuellen Risikoeinschätzung in den kommenden 12 Monaten verändern?

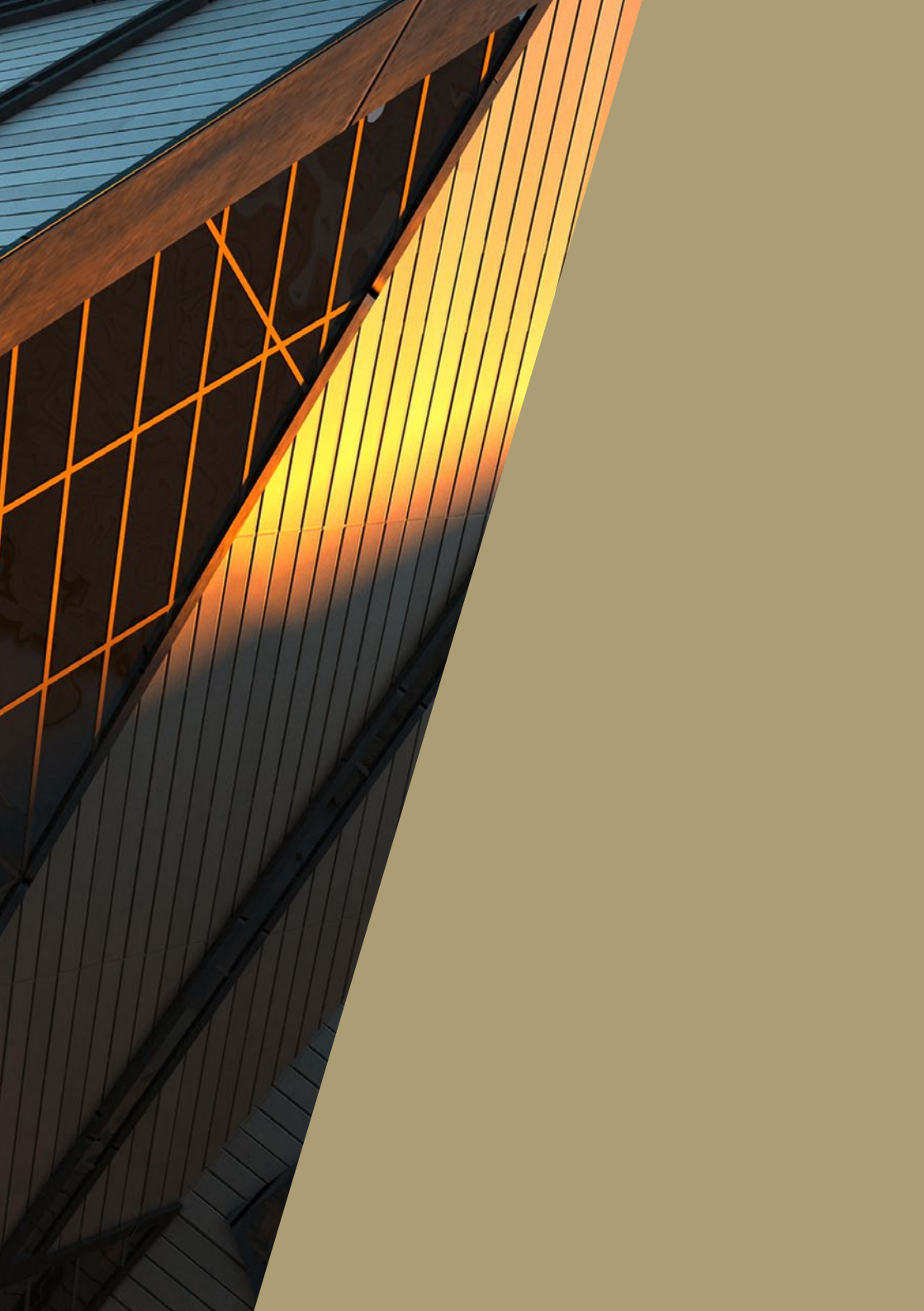
- Das aktuelle Marktumfeld wird von 27% der Teilnehmer für selektive Desinvestitionen genutzt. Auf Platz zwei der meist genannten Handlungsoptionen wird die Beibehaltung des Investitionsverhaltens (Keine Veränderung vorgesehen, 24%) genannt.
- Über eine Reduktion der Immobilienquote reflektieren vorwiegend Vorsorgeeinrichtungen und Versicherungen. Diese beiden Gruppen haben über die letzten Jahre ihre Immobilienbestände deutlich erweitert. Gegenwärtig investieren Schweizer Pensionskassen durchschnittlich über 20% des Anlageportfolios in Immobilien.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Handlungsabsichten nach Teilnehmergruppen



- Investoren mit Fremdkapital planen aufgrund der günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten eine Verlängerung der Kreditlaufzeiten (15%). Gleichzeitig wird auch die Fremdkapitalreduktion (Deleveraging, 9%) als Option in Betracht gezogen.
- Die Diversifikation ins Ausland (6%) oder die Investition in indirekte Anlagen (4%) wird nur von wenigen Marktteilnehmern als Option genannt. Ein Grund hierfür kann sein, dass die jeweiligen Geschäftsmodelle eine solche strategische Stossrichtung nicht zulassen.

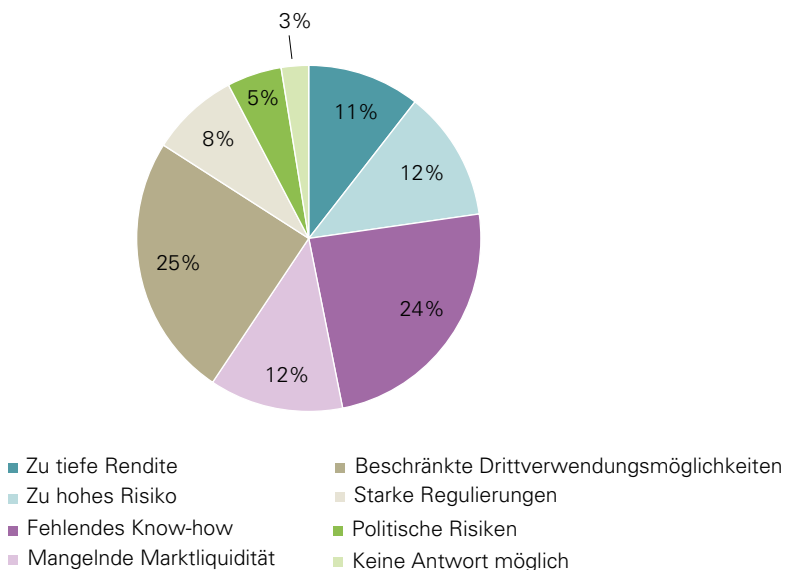


Spezialimmobilien und Real Estate Debt

Spezialimmobilien

Beschränkte Drittverwendungsmöglichkeiten und fehlendes Know-how als grösste Hindernisse

Hindernisse bei der Investition in Spezialimmobilien



Wortlaut der Frage: Was sind Ihrer Ansicht nach die grössten Hindernisse bei Investitionen in Spezialimmobilien?

- Das fehlende Know-how (24%) und die beschränkten Drittverwendungsmöglichkeiten (25%) werden von den Marktteilnehmer als die grössten Hindernisse bei der Investition in Spezialimmobilien ins Feld geführt. Es folgen die mangelnde Marktliquidität (12%), ein zu hohes Risiko (12%) sowie die zu tiefen Renditen (11%). Politische Risiken (5%) oder Regulatorien (8%) spielen eine untergeordnete Rolle.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

Hindernisse bei der Investition in Spezialimmobilien nach Teilnehmergruppen

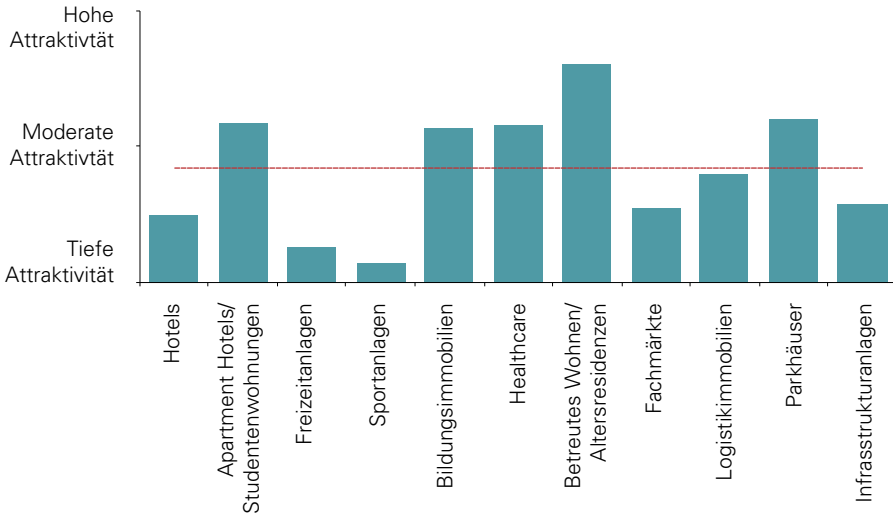


- Ein Blick auf die 20 grössten kotierten Immobilienfonds zeigt, dass nur zwei als Spezialimmobilienfonds charakterisiert werden können: der CS Living Plus und der CS Hospitality. Letzterer investiert vorwiegend in Hospitality-Immobilien wie Kongresszentren, Wohnliegenschaften mit hotelähnlichen Dienstleistungen, Hotels, Schulen und Gesundheitsimmobilien. Der CS Living Plus fokussiert auf Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, Seniorenresidenzen und Seniorenheime, Gesundheits- und Wellnessanlagen. Mit dem Erwerb der Tertianum-Gruppe hat im Sommer 2013 auch die grösste Schweizerische Immobiliengesellschaft SPS ein Zeichen mit einer Investition in ein Spezialimmobiliensegment gesetzt.

Spezialimmobilien

Attraktivität von Spezialimmobilien

Attraktivität von Spezialimmobilien



Wortlaut der Frage: Wie bewerten Sie die Attraktivität der folgenden Spezialimmobilien?

- Die höchste Attraktivität wird Immobilienanlagen im Bereich «Wohnen im Alter» sowie Healthcare Immobilien attestiert. Fast gleichauf mit dem Healthcare-Bereich liegt das Attraktivitätsniveau für Investitionen in Bildungsimmobilien oder studentisches Wohnen. Diese Präferenzen gehen einher mit den identifizierten Megatrends in der Gesellschaft, welche sich einerseits im demografischen Wandel befindet und sich andererseits weiter zur Wissensgesellschaft entwickelt.
- Eine tiefe Attraktivität weisen Sportanlagen und Freizeitanlagen sowie Hotels auf. Diese Investitionen gehen wahrscheinlich mit dem Risiko-/Renditeprofil der meisten Befragten nicht einher.

- Attraktivität des Anlagesegementes
- Durchschnittliche Attraktivität über alle Segmente

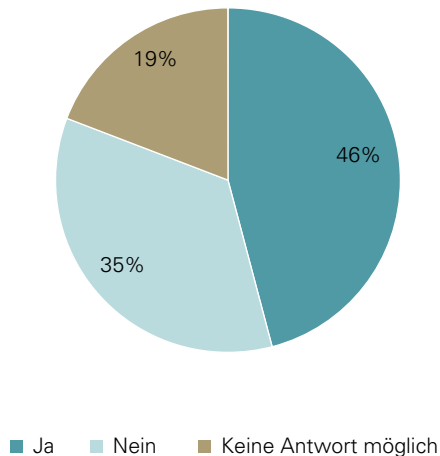


- Interessant ist die Attraktivitätseinschätzung für Investitionen in Parkhäuser, welche als mögliche Anlageformen von den Investoren in Betracht gezogen werden. Investitionen in Infrastrukturanlagen scheinen hingegen in der Schweiz auf ein untergeordnetes Interesse zu stossen, was sich auch im Umfrageresultat zu den PPP-Investitionen niederschlägt.

Spezialimmobilien

Neue Spitalfinanzierung eröffnet Marktchancen,
Eigentümerlösungen bevorzugt

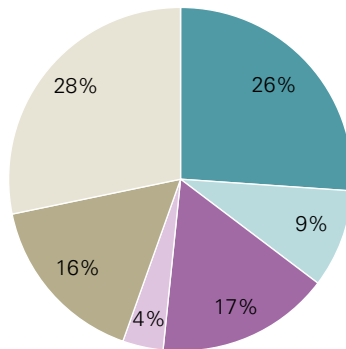
Spitalimmobilien als Investitionsobjekt



Wortlaut der Frage: Können Sie sich vorstellen in dieses neue Segment zu investieren?

- Fast die Hälfte der befragten Marktakteure gab an, dass sie sich eine Investition in Spitalimmobilien vorstellen kann. Dem standen nur 35% der Teilnehmer gegenüber, welche eine Investition kategorisch ablehnen.
- Die Direktinvestition als Eigentümer (26%) oder indirekte Investitionen über thematische Immobilienfonds (16%) werden favorisiert.

Spitalimmobilien als Investitionsobjekt nach Investitionsart



- Eigentümer
- PPP Lösung
- Indirekte Investition (Immobilienfonds)
- Fremdkapitalgeber
- Spitalanleihe
- Keine Antwort möglich

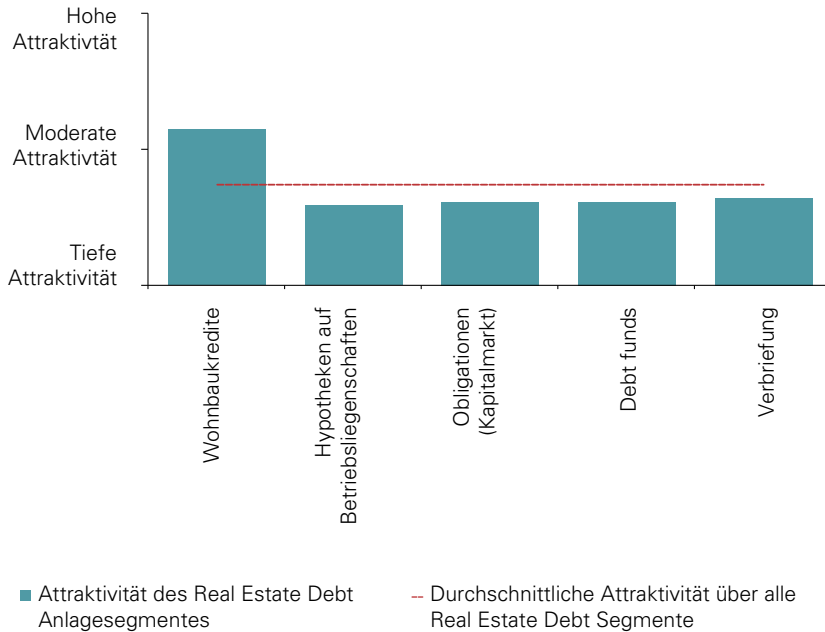
Wortlaut der Frage: In welcher Form können Sie sich ein Engagement im Spitalsegment vorstellen?

- Eine Public Private Partnership (PPP) Lösung wird von 17% der Teilnehmer als mögliche Investitionsstruktur in Betracht gezogen.
- Die Rolle als Fremdkapitalgeber können sich nur 9% der Umfrageteilnehmer vorstellen. Eine solche Finanzierung wurde jüngst für das Neubauprojekt LimmiViva des Spitals Limmattals gesprochen. Mit einer langfristigen Basisfinanzierung über den institutionellen Anleger Postfinance, ergänzt mit der Emission einer Anleihe und eines Konsortialkredits, organisiert durch die UBS, wurde der Kapitalbedarf abgedeckt.

Real Estate Debt

Attraktivität und Bedeutung

Attraktivität von Real Estate Debt⁵ Investitionen

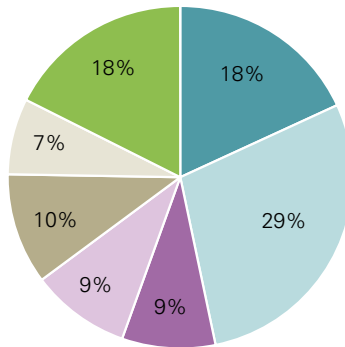


Wortlaut der Frage: Wie bewerten Sie die Attraktivität von folgenden Real Estate Debt Investitionsmöglichkeiten in der Schweiz?

- Traditionellen Wohnbaukrediten wird für Investitionen in Real Estate Debt die höchste Attraktivität zugesprochen. Weitere Anlagealternativen in Real Estate Debt klassieren die Umfrageteilnehmer als relativ unattraktiv. Dies gilt im Besonderen für die Refinanzierung von Krediten für Betriebsliegenschaften.

⁵ Immobilienabgesicherte Finanzierungen

Gründe für die geringe Bedeutung von Real Estate Debt



■ Ausreichende Kreditversorgung

■ Risikoaversion der Anleger

■ Fehlendes Know-how

■ Genug andere Investitionsmöglichkeiten

■ Beschränkte Übertragbarkeit der Hypotheken

■ Regulierung

■ Geringe Handelbarkeit der Schuldtitel

Wortlaut der Frage: Was sind Ihrer Ansicht nach die Gründe dafür, weshalb sich in der Schweiz bisher im Gegensatz zum Ausland kein eigentlicher Real Estate Debt Markt etabliert hat?

- 29% der Befragten sind der Meinung, dass die Risikoaversion der Anleger ein Grund dafür ist, dass sich in der Schweiz bisher kein eigentlicher Real Estate Debt Markt etablieren konnte. Je 18% der Umfrageteilnehmer orten die Ursache hierfür in einer ausreichenden Kreditversorgung oder in der beschränkten Handelbarkeit der Schuldtitel.



Methodik und Umfrageteilnehmer

Methodik

Qualitative Indizes

Die Indizes basieren auf einer **qualitativen Expertenbefragung** bei Immobilieninvestoren und Bewertern von Anlageimmobilien.

Die Umfrage stützt sich, wie der EU-kompatible Konsumentenstimmungsindex des SECO, ausschliesslich auf **zukunftsgerichtete Fragen** (kommende 12 Monate). Die Antworten repräsentieren die makroökonomischen Einschätzungen und die Erwartungen zur Immobilienpreisentwicklung dieser Akteure im Schweizer Immobilienanlagemarkt.

Qualitative Statistiken haben zum Ziel, subjektive Grössen zu erfassen und sind zur Erklärung und Prognose wirtschaftlicher Zusammenhänge und Verläufe ebenso hilfreich wie quantitative Statistiken, die objektiv feststellbare Grössen erfassen. Qualitative Statistiken haben insbesondere auf einem durch relativ wenige Marktteilnehmer geprägten Markt, wie dem Schweizer Immobilienanlagemarkt, einen **stark prospektiven Charakter**.

Repräsentativität

An der Umfrage 2013 haben **221 Personen** teilgenommen (+18% zum Vorjahr). Der Teilnehmerkreis setzt sich aus 165 Investorenvertretern und 56 Bewertern von Anlageimmobilien zusammen und umfasst alle wichtigen Anlegergruppen. Die Grösse der Stichprobe ermöglicht repräsentative Aussagen zur aktuellen Markteinschätzung der Akteure im Schweizer Immobilienanlagemarkt.

Indizes

Die Teilnehmer haben insgesamt sieben Fragen beantwortet, wobei die Antworten von zwei Teilfragen zur Schaffung eines aggregierten Index ausgewertet werden.

Teilindizes	Gewichtung
1. Wirtschaftliche Lage	20%
2. Preisentwicklung Immobilienanlagemarkt	80%



Aggregierter Swiss Real Estate Sentiment Index

Aus den Antworten zu jeder der **sieben Fragen** wird jeweils ein Teilindex konstruiert, was detaillierte Aussagen zur erwarteten Wirtschaftslage und den erwarteten Preisentwicklungen aufgeschlüsselt nach Lage, Nutzung, Stadt und Region zulässt. Der letzte Teilindex bildet die Einschätzung des verfügbaren Immobilienangebotes für Investoren ab.

Teilindizes
3. Preisentwicklung Immobilienmarkt nach Lage
4. Preisentwicklung Immobilienmarkt nach Nutzung
5. Preisentwicklung Immobilienmarkt in den Zentren
6. Preisentwicklung Immobilienmarkt in den Regionen
7. Verfügbarkeit von Anlageimmobilien

Beispielberechnung eines (Sub-)Index

Fragestellung: Wie werden sich die Preise auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt in den nächsten 12 Monaten entwickeln?

Erwartung	Anzahl Antworten	Gewichtungs- faktor	Produkt	Index
Stark zunehmende Preise	4	2	8	80
Etwas zunehmende Preise	2	1	2	20
Stabile Preise	1	0	0	0
Etwas sinkende Preise	2	-1	-2	-20
Stark sinkende Preise	1	-2	-2	-20
Total	10	-	6	60

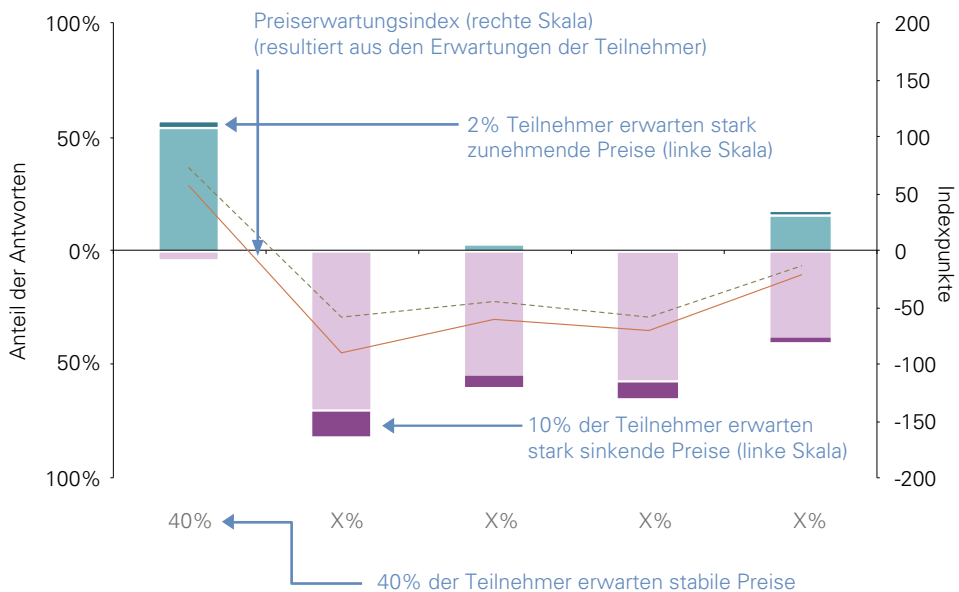
$$= \frac{100 \times 6}{10}$$

Der Gewichtungsfaktor ist eine ganze Zahl zwischen -2 und +2 und wird mit der jeweiligen Anzahl entsprechender Antworten multipliziert. Die Summe der Produkte wird mit 100 multipliziert und durch die Gesamtanzahl Antworten geteilt, woraus der Index resultiert. Dieser kann Werte zwischen -200 und +200 annehmen.



Methodik

Lesehilfe






Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

- Stark zunehmende Preise ■ Etwas sinkende Preise — Preiserwartungsindex 2013
- Etwas zunehmende Preise ■ Stark sinkende Preise -- Preiserwartungsindex 2012

Teilindex	Index 2013	Index 2012
Preiserwartung	 -X pt.	-Y pt.

Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

-  Veränderung grösser als +25 Indexpunkte
-  Veränderung zwischen -25 und +25 Indexpunkten
-  Veränderung kleiner als -25 Indexpunkten

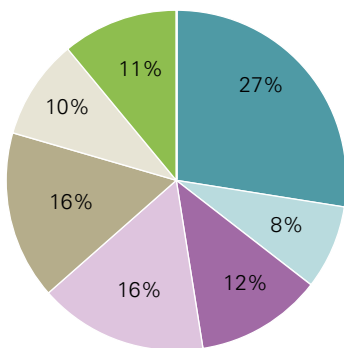
Wichtig:

Stabile Preiserwartungen (mit 0 gewichtet) werden aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Graphik nicht angezeigt.

Methodik

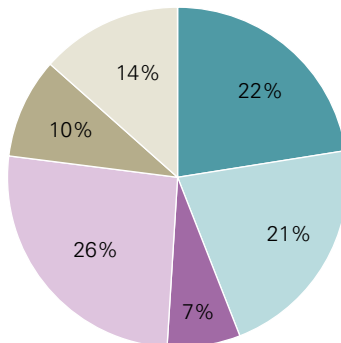
Umfrageteilnehmer

Teilnehmer an der Studie



- Bewerber
- Entwickler
- Immobilienfonds
- Immobilien-gesellschaft
- Professionelle Investoren⁶
- Versicherung
- Vorsorgeeinrichtung

Teilnehmer nach Anlage- bzw. Bewertungsvolumen in CHF



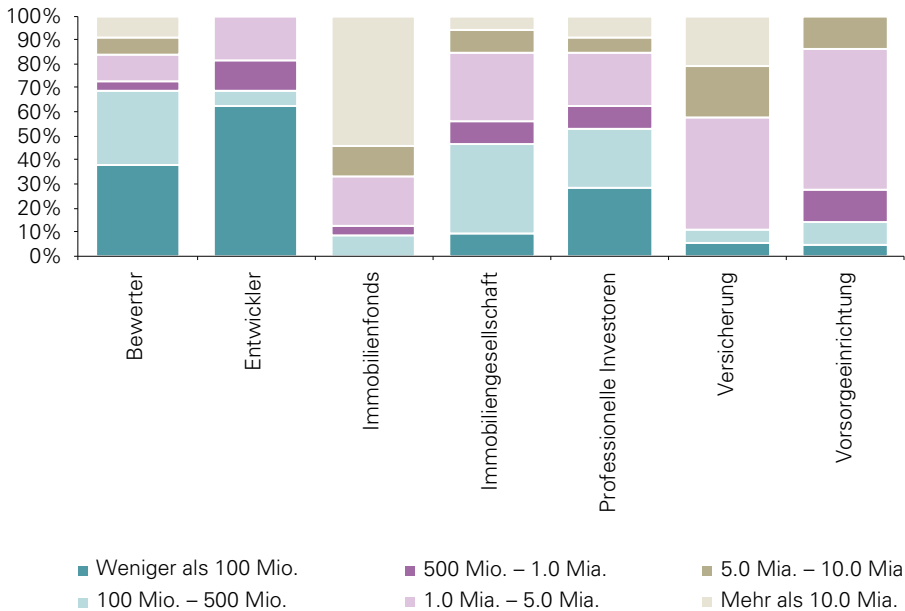
- Weniger als 100 Mio.
- 100 Mio. – 500 Mio.
- 500 Mio. – 1.0 Mia.
- 1.0 Mia. – 5.0 Mia.
- 5.0 Mia. – 10.0 Mia.
- Mehr als 10.0 Mia.

■ Folgende Teilnehmergruppen haben an der Studie teilgenommen: Bewerber (27%), Professionelle Investoren (16%), Immobilien-gesellschaften (16%), Immobilienfonds (12%), Vorsorgeeinrichtungen (11%), Versicherungen (10%) und Entwickler (8%).

■ 49% der Teilnehmer repräsentieren institutionelle Investoren.

⁶ Professionelle Investoren halten Immobilien zum Zwecke der Renditegenerierung aus Erträgen oder Wertsteigerungen, handeln regelmässig mit Immobilien und bewirtschaften ihren Bestand aktiv.

Teilnehmergruppen nach Anlage- bzw. Bewertungsvolumen in CHF



- Rund die Hälfte der Teilnehmer vertritt Anlage- bzw. Bewertungsvolumina von über CHF 1 Mia. 43% der Teilnehmer repräsentieren ein Anlage- bzw. Bewertungsvolumen von weniger als CHF 500 Mio. Insbesondere die Entwickler und die Bewerter repräsentieren die Gruppe mit den relativ tiefen Anlage- bzw. Bewertungsvolumina. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Teilnahmequote vornehmlich bei den Marktakteuren mit hohen Anlage- bzw. Bewertungsvolumen (über CHF 1 Mia.) erhöht werden.



Zusammenfassung

Zusammenfassung

Kernaussagen

- Der Swiss Real Estate Sentiment Index 2013 notiert bei -1.9 pt. und signalisiert für die kommenden 12 Monate eine leichte Abschwächung der Preisentwicklung bei Anlageimmobilien. Im Vorjahr lag der Index mit +20.6 pt. noch im leicht positiven Bereich.
- Die wirtschaftliche Entwicklung wird mit -12.0 Punkten von den Marktteilnehmern im Vergleich zum Vorjahr (-38.0 pt.) leicht positiver eingeschätzt. Diese Einschätzung geht mit den Befunden anderer Indizes, zum Beispiel des Konsumentenstimmungsindex¹ oder des Purchasing Manager Index² für die Schweiz, einher.
- Die erwartete Preisentwicklung von Anlageimmobilien notiert mit +0.6 pt. knapp im positiven Bereich.
- Für Zentrumslagen erwarten die Marktteilnehmer in den kommenden 12 Monaten weiterhin moderate Preissteigerungen (+67.5 pt.), wogegen sich die negative Preiserwartung für periphere Lagen weiter akzentuiert (-77.6 pt.).
- Mit +57.0 pt. attestieren die Marktteilnehmer dem Wohnsegment weiteres Preissteigerungspotenzial, wobei sich die Erwartungen gegenüber dem Vorjahr (+73.4 pt.) leicht abgeschwächt haben. Den stärksten Preisdruck erwarten die Marktteilnehmer auf Büroliegenschaften (-89.4 pt.).
- Für Zürich (+41.0 pt.) und Luzern/Zug (+40.3 pt.) sind die Erwartungen einer positiven Preisentwicklung am stärksten ausgeprägt. Stabile bis leicht rückläufige Preistendenzen werden für Bern, Lugano und St. Gallen erwartet. Für Basel, Genf und Lausanne zeigen die Indexstände in Richtung Preisstabilität.
- Die Verfügbarkeit von adäquaten Investitionsmöglichkeiten im Wohnbereich ist nach wie vor knapp. Eine moderat knappe Verfügbarkeit wird auch für die übrigen Nutzungssegmente erwartet, wobei die Indexveränderung zum Vorjahr eine leichte Verbesserung der Verfügbarkeit prognostiziert. Die Knappheit wirkt sich nur noch beschränkt auf die Preise aus.

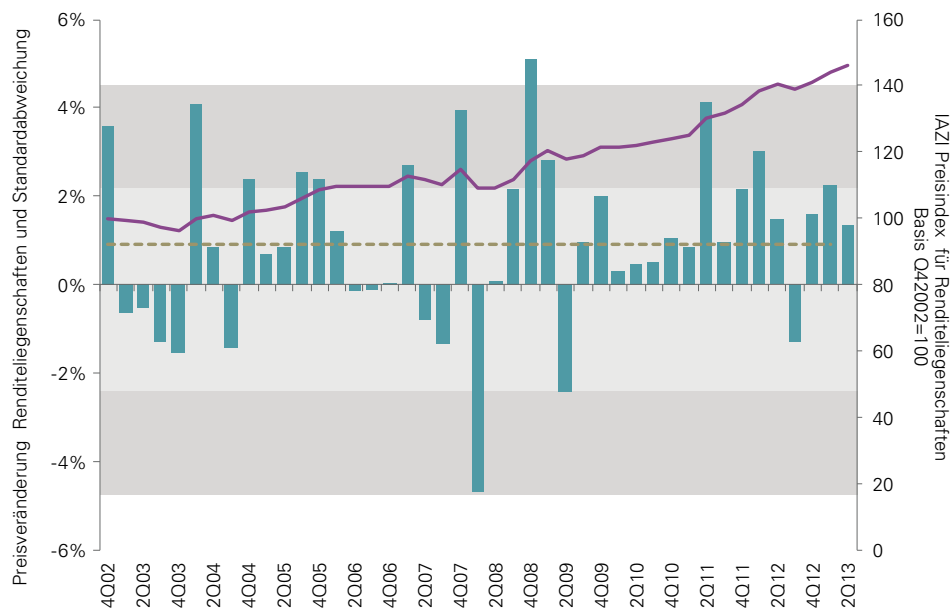


- Die Mehrheit der Umfrageteilnehmer (53%) erwartet für die nächsten 12 Monate eine **Erhöhung des Marktrisikos**. Das Umfrageresultat liegt 14 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.
- **Exogene Risiken** werden von den Umfrageteilnehmern **virulenter** eingeschätzt als die direkten Immobilienrisiken. Als grösste Risiken werden **schärfere Regularien** und **Zinsrisiken** identifiziert.
- Das **fehlende Know-how** (24% der Umfrageteilnehmer) und die **beschränkten Drittverwendungsmöglichkeiten** (25%) werden von den Marktteilnehmern als die grössten Hindernisse bei der Investition in Spezialimmobilien ins Feld geführt. Im Segment der Spezialimmobilien werden Anlagenimmobilien im Bereich «Wohnen im Alter» und Healthcare sowie im Bildungsbereich die höchste Attraktivität attestiert.
- Die **neue Spitalfinanzierung** hat zu einer partiellen Marktöffnung geführt, welche auch Anlageopportunitäten für Spitalimmobilien bietet. Die **Direktinvestition als Eigentümer** (26%) oder indirekte Investitionen über **thematische Immobilienfonds** (16%) werden favorisiert.
- **Traditionellen Wohnbaukrediten** wird für Investitionen in **Real Estate Debt** die **höchste Attraktivität** zugesprochen. Weitere Anlagealternativen in Real Estate Debt klassieren die Umfrageteilnehmern als relativ unattraktiv. Dies gilt im Besonderen für die Refinanzierung von Krediten für Betriebsliegenschaften. 29% der Befragten sind der Meinung, dass die **Risikoaversion** der Anleger ein Grund dafür ist, dass **sich** in der Schweiz bisher **kein eigentlicher Real Estate Debt Markt etablieren konnte**. Je 18% der Umfrageteilnehmer orten die Ursache hierfür in einer ausreichenden Kreditversorgung oder in der beschränkten Handelbarkeit der Schudttitel.



Prognose und beobachtete Immobilienpreisentwicklung

Preisentwicklung Renditeliegenschaften Schweiz



Quelle: IAZI Preisindex für Renditeliegenschaften und KPMG Real Estate



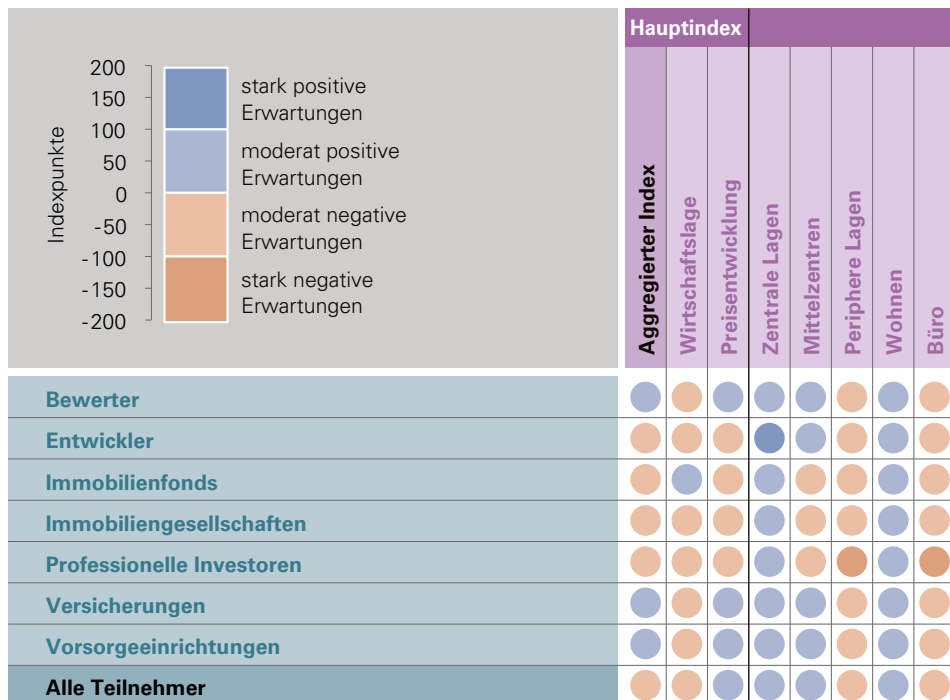
Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Spezialimmobilien und Real Estate Debt	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	--	--------------------------------	-----------------

- Preisveränderung Renditeliegenschaften pro Quartal (linke Achse)
- Eine Standardabweichung; Preisveränderung mit Wahrscheinlichkeit 68.3% (linke Achse)
- Zwei Standardabweichungen; Preisveränderung mit Wahrscheinlichkeit 95.4% (linke Achse)
- Durchschnittliche Preisveränderung pro Quartal (linke Achse)
- Indexierte Preisentwicklung (rechte Achse)

- Über die vergangenen zehn Jahre wurde für Renditeliegenschaften in der Schweiz gemäss IAZI eine durchschnittliche Preisveränderung von 0.9% pro Quartal registriert. Dies entspricht einem annualisierten Preiswachstum von 3.6%. Über die Zeitperiode der letzten fünf Jahre sind jährliche Preissteigerungen von 5.7% festzustellen. Diese Preisentwicklung geht aus einer Analyse des IAZI Preisindex hervor und dürfte ein Resultat der erhöhten Attraktivität von Immobilienanlagen im Nachgang zur Finanzkrise sein.
- In den drei Quartalen Q2/2012 – Q1/2013 beträgt die durchschnittliche Preisveränderung 0.8% (annualisiert: 3.4%). Daraus kann eine leichte Abschwächung der Preisentwicklung bezogen auf die 5-Jahres-Periode interpretiert werden.
- Diese moderatere Preisentwicklung wurde vom KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) antizipiert. Als Vorlaufindikator für die Preisentwicklung prognostizierte der sresi® im Sommer 2012 mit +35.2 Indexpunkten eine moderat positive Preisentwicklung.

Zusammenfassung

KPMG Swiss Real Estate Sentiment Matrix



[illegible]

KPMG Real Estate Schweiz

Ganzheitliche Immobilienberatung

Wir bieten Ihnen professionelles Know-how auf höchstem Niveau, eine Fülle an Erfahrung und ein umfassendes Netzwerk um Ihre komplexen Fragestellungen im vielschichtigen nationalen und internationalen Immobilienmarkt zu beantworten.

Die Herausforderungen für unsere Kunden

- Performance verbessern und Wachstum vorantreiben
 - Wertpotenziale identifizieren und realisieren
 - Überprüfung der Strategie und Entwicklung neuer Geschäftsfelder
 - Kostenstrukturen optimieren
- Managementkapazitäten optimieren
 - Konzentration auf das Kerngeschäft, Liquidität schaffen
 - Komplexe Projekte unter Zeitdruck zum Erfolg führen
- Zugang zu nationalen und internationalen Investoren erhalten
 - Equity Financing, Fund Raising
 - Debt Financing, Immobilienfinanzierung

Das macht uns zu einem starken Partner

- Unser erfahrenes multidisziplinäres Team vereint finanzwirtschaftliches und technisches Know-how und bietet Ihnen eine Gesamtdienstleistung aus einer Hand.
- Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit anderen KPMG-Abteilungen, wie Tax, Legal oder IT, stellen wir sicher, dass auch komplexe Aufträge rasch und kompetent ausgeführt werden.
- Unser ausgezeichnetes Markt Know-how und elf Schweizer Standorte gewährleisten eine nationale und eine regionale Sichtweise für alle Dienstleistungen in unseren Kernbereichen.
- Wir unterhalten eine umfassende Research-Datenbank, die wir permanent aus internen und externen Quellen aktuell halten und erweitern.
- Wir pflegen ein grosses internationales Beziehungsnetz zu finanzstarken Investoren und generieren dadurch Mehrwert bei Transaktionen und indirekten Anlagen.



M&A / Kapitalmarkt

- Strukturierung und Durchführung von Transaktionen (Lead Advisory)
 - Asset Deals: Akquisition und Verkauf von Liegenschaften und Portfolios
 - Share Deals: Fusionen, Spin-offs, IPOs, Privat-Platzierungen
- Arrangement von indirekten Investments wie Fonds oder Stiftungen
- Fund Raising für spezifische Projekte

Investment Advisory

- Begleitung von Investitionsentscheiden in Bezug auf indirekte Immobilienanlagen im In- und Ausland
- Strukturierung von Immobilienanlagen im Portfolio
- Qualitative und quantitative Analyse von Anlageprodukten
- Monitoring und Investment Controlling, Performance-Messung für Portfolios

Strategie / Organisation

- Strategieentwicklung und –implementation
 - Unternehmensplanung / Business Modelling
 - Corporate / Public Real Estate Management
 - Asset- und Portfolio Management
- Organisations- und Prozessanalysen, Organisationsentwicklung, Internes Kontrollsystem (IKS)
- Performance Management / MIS / Investment Monitoring
- Risk Management und Financial Modelling

Bewertung / Due Diligence

- DCF-Bewertung von Liegenschaften, Immobilienportfolios und-Gesellschaften
- Neutrale Bewertungsgutachten für Jahresabschlüsse
- Akquisitions- und Verkaufsbewertungen
- Machbarkeitsstudien und Bewertung von Projektentwicklungen
- Transaktionsorientierte Due Diligence und Prozessführung

Kontakt:

KPMG AG

Badenerstrasse 172
CH-8026 Zürich

Ulrich Prien

Partner, Real Estate

T: +41 58 249 62 72

E: uprien@kpmg.com

Beat Seger

Partner, Real Estate

T: +41 58 249 29 46

E: bseger@kpmg.com

Alfonso Tedeschi

Assistant Manager, Real Estate

T: +41 58 249 28 83

E: atedeschi@kpmg.com

kpmg.ch/realestate

Die hierin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich daher nicht auf die Umstände einzelner Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, besteht keine Gewähr dafür, dass diese die Situation zum Zeitpunkt der Herausgabe oder eine zukünftige Sachlage widerspiegeln. Die genannten Informationen sollten nicht ohne eingehende Abklärungen und eine professionelle Beratung als Entscheidungs- oder Handlungsgrundlage dienen.

© 2013 KPMG Holding AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity. All rights reserved. Printed in Switzerland. The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.