



# Pensionskassen Benchmark

Real Estate

[kpmg.ch/RealEstate](http://kpmg.ch/RealEstate)



# Inhaltsverzeichnis

Editorial	<b>5</b>
Einleitung	<b>6</b>
Methodik	<b>10</b>
Immobilienallokation der teilnehmenden Vorsorgeeinrichtungen	<b>13</b>
Einfluss der Objektgrösse auf Anlageimmobilien	<b>17</b>
Einfluss der Lage auf Anlageimmobilien	<b>23</b>
Einfluss der Region auf Anlageimmobilien	<b>27</b>
KPMG Real Estate Schweiz	<b>32</b>



## Editorial

Die berufliche Vorsorge in der Schweiz umfasst mehr als 3.8 Mio. aktiv Versicherte und über 1 Mio. Rentner, welche einer der rund 2,000 Vorsorgeeinrichtungen ange- schlossen sind. Zwischen den Anbietern der 2. Säule bestehen grosse Unterschiede bezüglich der Anzahl Versicherter und den daraus resultierenden Gesamtanlagevermögen. In den vergangenen Jahren ist zudem ein Strukturwandel zu beobachten, welcher sich in einer Abnahme der Anzahl Vorsorgeeinrichtungen und der gleichzeitigen Zunahme der Anzahl Rentenbezüger manifestiert. In einem Umfeld tiefer oder gar negativer Kapitalzinsen ist es für die Vorsorgeeinrichtungen schwierig geworden, die notwendigen Renditen auf ihren Anlagen zu erzielen. Vor diesem Hintergrund stellen die von Vorsorgeeinrichtungen gehaltenen Immobilien eine zunehmend wichtige Anlageklasse dar, mit welcher sich stabile Erträge mit einer risikoadjustiert attraktiven Rendite erzielen lassen.

In diese Anlageklasse wird über ein breites Spektrum investiert; ausgehend von der kleinen Vorsorgestiftung, welche ein paar wenige, regionale Liegenschaften hält bis zur grossen Pensionskasse, die ein Anlage-

vermögen von mehreren Milliarden bewirtschaftet und mit ihren direkt gehaltenen Immobilien in der gesamten Schweiz investiert ist. Entsprechend ist das Immobilienmanagement der verschiedenen Vorsorgeeinrichtungen vielfältig strukturiert. Von der einfachen Verwaltung bis zum einem professionell geführten Immobilienmanagement finden sich vielfältige Herangehensweisen an die Bewirtschaftung der Immobilienparks.

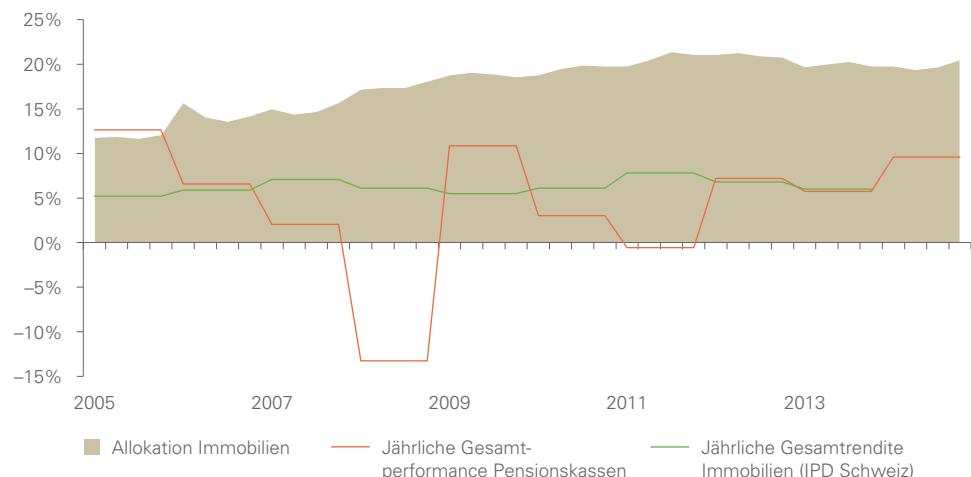
Vor diesem Hintergrund hat diese Studie über die Portfolios direkter Immobilienanlagen von Pensionskassen und Vorsorgestiftungen 2014 (nachfolgend «PK Benchmark») zum Ziel, den Pensionskassen und Vorsorgestiftungen Benchmarks zur Analyse und Steuerung ihrer Immobilienportfolios zur Verfügung zu stellen. Insbesondere soll es den Vorsorgeeinrichtungen ermöglicht werden, sich innerhalb des Immobilienuniversums der Pensionskassen vergleichen zu können. In die Studie sind primär Daten von Pensionskassen aus der Deutschschweiz eingeflossen. Die Daten für die Romandie werden zurzeit für die nächste Studie ebenfalls erhoben.

# Einleitung

Pensionskassen haben durchschnittlich fast ein Fünftel ihrer Gelder in Immobilien in der Schweiz und im Ausland angelegt. Nebst Obligationen und Aktienanlagen stellen Immobilienanlagen also eine wichtige Anlageklasse dar, um die Mindestverzinsung in der obligatorischen beruflichen Vorsorge von aktuell 1.75% p.a. zu realisieren. Die sehr niedrigen und teilweise sogar negativen Zinsen stellen für Multiasset-Investoren, wie Versicherer und Pensionskassen, eine grosse Herausforderung dar. Das Niedrigzinsumfeld erschwert sowohl die Anlage von Neugeldern als auch die

Wiederanlage von Kapital aus auslaufenden Anleihen. Derzeit ist es kaum möglich, mit sogenannt risikofreien Anlagen positive Renditen zu erzielen. Die Rendite für Schweizer «Eidgenossen» mit zehn Jahren Laufzeit ist Mitte Januar, nach der Ankündigung der SNB, den Euro-Franken-Mindestkurs aufzuheben, ins Negative gerutscht. Auch nach dem jüngsten Zinsanstieg Ende April bis Ende Mai lag die Rendite der Eidgenossen per 24.06.2015 lediglich bei 0.17%. Vor diesem Hintergrund erstaunt es wenig, dass Immobilienanlagen als Substitute für lang laufende Anleihen weiterhin gesucht werden.

## Allokation Immobilien, Performance Immobilien und Gesamtparformance Pensionskassen

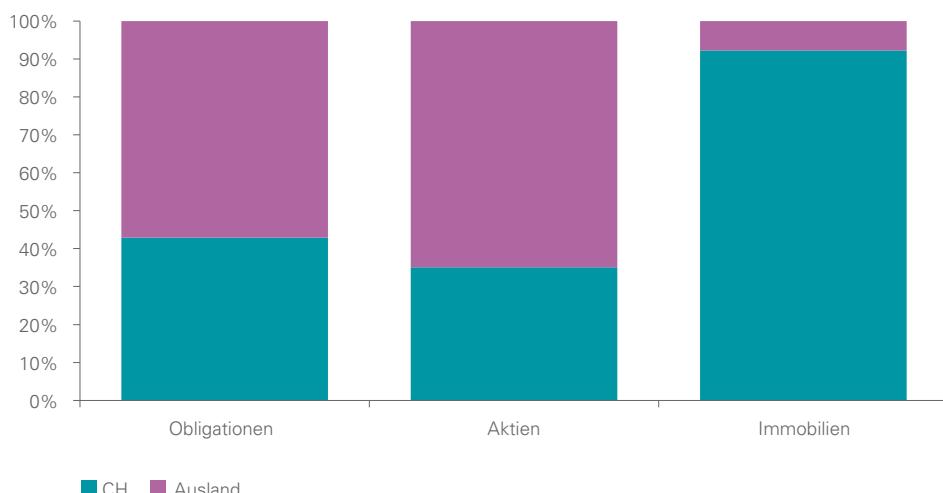


## Allokation Immobilien, Performance Immobilien und Gesamtperformance Pensionskassen

Die Frankenstärke hat verschiedene Effekte auf den Schweizer Immobilienanlagenmarkt. Durch den SNB Entscheid sind die Renditen für Bundesobligationen kurzfristig in den negativen Bereich gerutscht. Mittlerweile haben sich diese fast wieder auf dem Niveau vor Aufhebung des Mindestkurses eingependelt. Die tiefen Zinsen sorgen für eine weiterhin starke Nachfrage nach Anlageimmobilien. Zudem wird davon ausgegangen, dass auch die Zuwanderung kurzfristig stabil bleiben wird. Dies bedeutet, dass das Anlagesegment der Wohnliegenschaften in der kurzen Frist nur geringfügig vom SNB-Entscheid beeinflusst wird.

Andererseits bekommen Immobilien mit kommerzieller Nutzung die durch die Frankenauftwertung verschlechterten Wirtschaftsaussichten unmittelbar zu spüren. Zudem hat dieses Segment mit einem über die letzten Jahre aufgebauten Überangebot zu kämpfen. Ein möglicher Rückgang der Zuwanderung aufgrund einer reduzierten Ressourcennachfrage aus der Wirtschaft kann letztlich nicht ausgeschlossen werden, wodurch sich ein Angebotsüberhang auch auf den Wohnimmobilienmarkt ausweiten kann. Ebenso weisen Immobilien eine gewisse Zinssensitivität auf. Die Pensionskassen in der Schweiz sind in der aktuellen Marktsituation also mit vielschichtigen Herausforderungen konfrontiert, die weiterhin Kapital in Immobilienanlagen führen und eine Knappheit an adäquaten Anlagemöglichkeiten in Immobilien zur Folge haben.

## Allokation der schweizerischen Pensionskassen in inländische und ausländische Anlagen

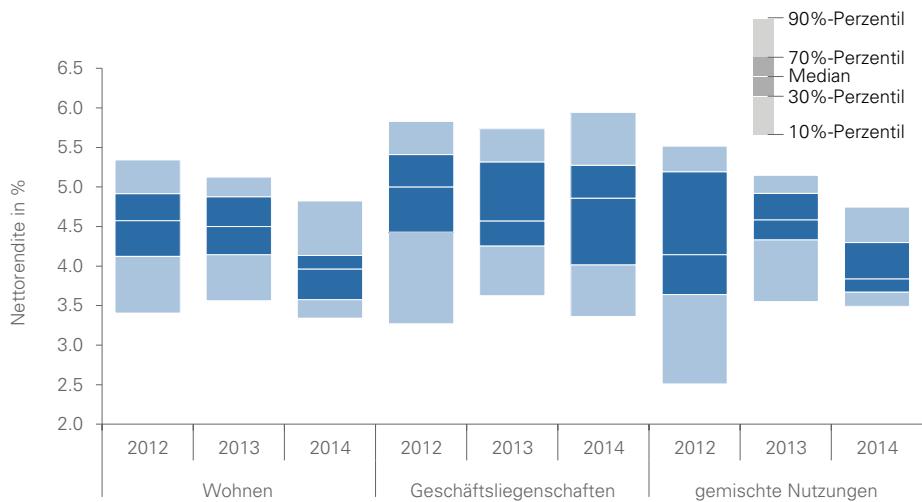


## Nettotransaktionsrendite für Anlageimmobilien nach Nutzungssegment

Die hohe Nachfrage nach Renditeimmobilien mit Wohnnutzung hat die Anfangsrenditen für dieses Anlagesegment unter Druck gesetzt. Lagen die Nettoanfangsrenditen für Wohnimmobilien 2012 noch bei 4.6%, waren es 2014 lediglich noch 4.0%. Bei den kommerziellen Liegenschaften ist der entgegengesetzte Trend festzustellen. Für diese Immobilienanlagen ist 2014 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg der Nettorenditen festzustellen, was mit leicht rückläufigen Transaktionspreisen einher-

geht. Diese Entwicklung dürfte sich auch 2015 fortsetzen. Die stark gesunkenen Zinsen erhöhen die relative Attraktivität (Zinsdifferenz) von Immobilienanlagen, weshalb in der kurzen bis mittleren Frist mit einem weiteren Anlagedruck auf Wohnobjekte mit ausgezeichneten Lagefaktoren zu rechnen ist. Für Geschäftsliegenschaften ist hingegen angesichts der Beschäftigungswachstumsaussichten – insbesondere für exportorientierte Branchen mit hoher Preisensitivität – mit einer weiter rückläufigen Flächennachfrage zu rechnen.

## Nettotransaktionsrendite für Anlageimmobilien nach Nutzungssegment



## Allokation der schweizerischen Pensionskassen in inländische und ausländische Anlagen

Man könnte annehmen, dass die erschweren Bedingungen auf dem Schweizer Markt für Anlageimmobilien die Pensionskassen dazu veranlassen, vermehrt in Immobilien im Ausland zu investieren. Die Analyse der Investitionsaktivität zeigt einerseits auf, dass die Immobilienquote in den Portfolios der Schweizer Pensionskassen von 14.5% im Jahre 2007 auf 17.1% im Jahre 2013 gestiegen ist. Andererseits ist die Quote ausländischer Immobilienanlagen im Vergleich zu den gesamten Investitionen in Immobilien von 9.9% im Jahr 2007 auf 7.7% im Jahre 2013 gesunken. Im Gegensatz zu den zunehmenden inländischen Immobilienanlagen ist der Anteil der ausländischen Immobilien auf Gesamtportfoliestufe stabil geblieben (2007: 1.4%, 2013: 1.3%). Bei den Aktienanlagen ist ein entgegengesetzter Trend feststellbar. Waren im Jahre 2007 60% aller Aktien ausländischer Herkunft, lag dieser Anteil im Jahre 2013 bei 64.9%. Es stellt sich deshalb die Frage, weshalb viele Pensionskassen ihre Immobilienanlagen vorwiegend im Inland tätigen und ihre Investitionen nicht ins Ausland bewegen.

Ein Aspekt ist eine vorausgesetzte kritische Grösse des Anlageportfolios, um Direktinvestitionen im Ausland effizient und professionell zu tätigen. Das fehlende Know-how, ein fehlender Zugang zu den jeweiligen Märkten und die hohen Absicherungskosten von Fremdwährungen scheinen weitere Faktoren zu sein, welche Pensionskassen bisher haben zögern lassen.

Hingegen konnten innerhalb der Schweizer Immobilienportfolios vermehrt Umschichtungen festgestellt werden. Während einige Vorsorgeeinrichtungen einen weiteren Ausbau ihrer direkten Immobilienanlagen verfolgen, schichten andere zum Beispiel mittels Sacheinlage in Beteiligungen an Immobilienanlagegefäßsen um. Dies kann aus einer strategischen Perspektive Sinn machen, denn Beteiligungen an indirekten Immobilienanlagegefäßsen sind grundsätzlich liquider und haben Diversifikationseffekte zur Folge, welche mit einem beschränkten Volumen von Direktanlagen nicht realisiert werden können. In einem Umfeld erschwerter Rahmenbedingungen im Anlagemarkt kann dies zu mehr Flexibilität und Agilität führen.



## Methodik

Für die Durchführung der Studie wurden Schweizer Pensionskassen und Vorsorgestiftungen unterschiedlicher Grösse befragt. Insgesamt beinhaltet die Datenanalyse Immobilienanlagen mit einem Marktwert von rund 13 Mrd. Schweizer Franken. Dies entspricht ca. 10% des gesamten Immobilienvermögens von Schweizer Pensionskassen und lässt somit repräsentative Schlüsse zu. In diese Studie sind vor allem Daten von Pensionskassen aus der Deutschschweiz eingeflossen, weshalb die Romandie in dieser Untersuchung untervertreten ist. Entsprechend sind auch die Analysen der Liegenschaften in der Deutschschweiz mit grösseren Datensätzen hinterlegt. Zudem wurde die durch die Studie festgestellte Immobilienallokationskonzentration auf die Grossregion Zürich durch die Untervertretung von Westschweizer Pensionskassen in der Studie verstärkt. Für Pensionskassen aus der Deutsch-

schweiz haben die Studienresultate allerdings repräsentative Bedeutung und zeigen auf, wie und wo die Vorsorgewerke investiert sind und wie effizient und rentabel die Immobilienportfolios bewirtschaftet werden. Die Datensätze für die Studie basieren auf den Zahlen der Liegenschaftsabrechnungen aus dem Jahre 2013. KPMG Real Estate beabsichtigt, die Studie «Pensionskassen Benchmark» jährlich durchzuführen, um in Zukunft nicht nur den Status Quo der Immobilieninvestitionen von Schweizer Pensionskassen aufzuzeigen, sondern auch die Veränderung der Parameter untersuchen zu können. Die Erhebung zusätzlicher Anlagevolumina in der Suisse Romande ist fortgeschritten.



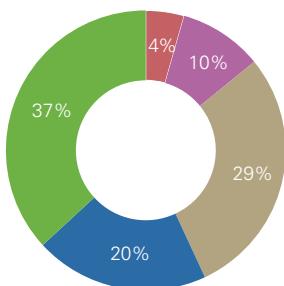


# **Immobilienallokation der teilnehmenden Vorsorgeeinrichtungen**

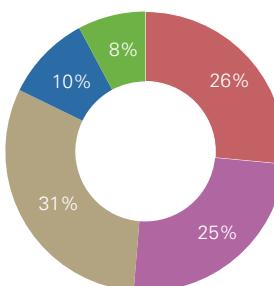
# Immobilienallokation der teilnehmenden Vorsorgeeinrichtungen

## Immobilienallokation nach Objektgrösse

Objektgrösse nach Marktwert



Objektgrösse nach Anzahl Objekte



- < 5 Mio.
- 5 Mio. – 10 Mio.
- 10 Mio. – 30 Mio.
- 30 Mio. – 50 Mio.
- > 50 Mio

Objekte mit einer Grösse von CHF 10 Mio. bis CHF 30 Mio. und zwischen CHF 30 Mio. bis CHF 50 Mio. gemessen am Marktwert repräsentieren rund 50% des untersuchten Immobilienpools der Studienteilnehmer.

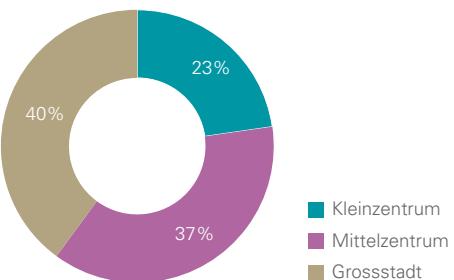
Der volumenmässig grösste Anteil der Immobilienanlagen ist in Objekte > CHF 50 Mio. investiert. Gemessen an der Anzahl Liegenschaften macht diese Kategorie jedoch den kleinsten Anteil (8%) aus. Die grösste Anzahl Einzelliegenschaften mit

einem Anteil von jeweils über 25% entfällt auf die Volumenkategorien CHF < 5 Mio., CHF 5 Mio. bis CHF 10 Mio. und CHF 10 Mio. bis CHF 30 Mio.

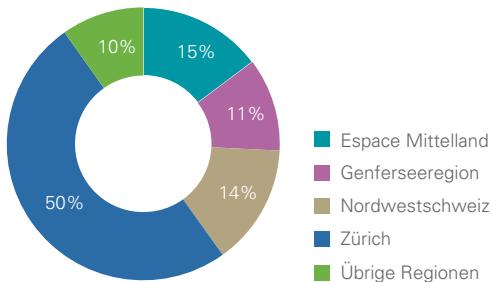
Die Auswertung macht deutlich, dass die Studienteilnehmer vor allem an Liegenschaften interessiert sind, welche ein gewisses Mindestanlagevolumen aufweisen (> CHF 10 Mio.), um Skaleneffekte zu nutzen. Das durchschnittliche Anlagevolumen pro Objekt beträgt CHF 18.7 Mio.

## Immobilienallokation nach Lage

Gemessen am Marktwert liegen 77% der Immobilien in Grossstädten (> 50,000 Einwohner) oder Mittelzentren (10,000 bis 50,000 Einwohner).



## Immobilienallokation nach Grossregion



Die Immobilienportfolios der Studienteilnehmer sind zu 50% in der Grossregion Zürich investiert. Mit grossem Abstand folgen das Espace Mittelland, die Nordwestschweiz, die Genferseeregion sowie die unter übrige Regionen zusammengefassten Zentral-schweiz, die Ostschweiz und das Tessin.

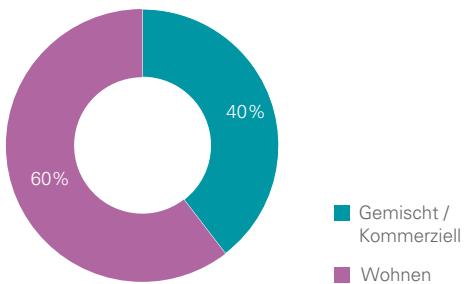
Die Studie umfasst nur Datensätze von Vorsorgeeinrichtungen aus der Deutsch-schweiz, weshalb die Romandie in dieser Auswertung unververtreten ist. Die teil-nehmenden Pensionskassen und Vorsor-

gestiftungen investieren grösstenteils dort, wo sie sich zu Hause fühlen und den Markt kennen. Die hohe geographische Konzentration des Immobilienvermögens ist auch historisch bedingt, z.B. durch die Übernahme von Betriebsimmobilien in die Vorsorgewerke. Zum Teil diversifizieren sich die Studienteilnehmer über indirekt gehaltene Immobilienanlagen, was jedoch nicht Bestandteil der Untersuchung ist. Insgesamt kann festgehalten werden, dass bezüglich der Portfoliodiversifikation über die Regionen noch Potential besteht.

## Immobilienallokation nach Nutzung

60% des untersuchten Immobilienpools sind reine Wohnliegenschaften, 40% sind gemischt- oder kommerziell genutzte Liegenschaften.

Die Studienteilnehmer halten kaum Spezialimmobilien.





# **Einfluss der Objektgrösse auf Anlageimmobilien**

# Einfluss der Objektgrösse auf Anlageimmobilien

## Gewichtete Ø-Bruttorendite nach Objektgrösse



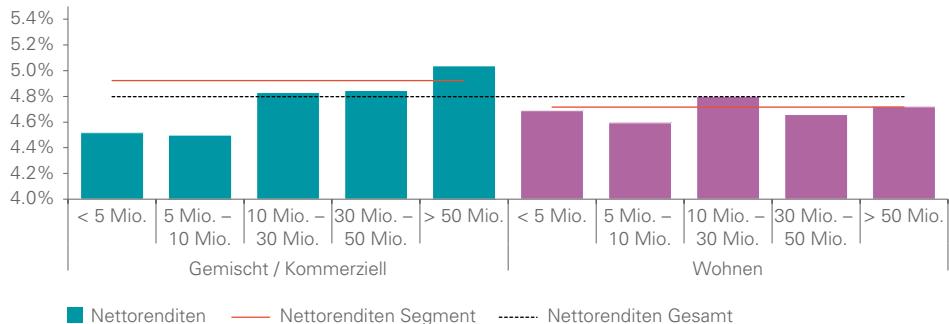
Die durchschnittlichen Bruttorenditen über alle Liegenschaftsbewertungen hinweg betrachtet betragen für den untersuchten Immobilienpool rund 5.7%, wobei das Wohnsegment mit 5.6% leicht darunter bzw. das gemischte/kommerzielle Segment mit 5.9% leicht darüber liegt. Bei den durchschnittlichen Nettorenditen mit 4.8% zeigt sich für das Wohnsegment mit 4.7% und das gemischte/kommerzielle Segment mit 4.9% ein ähnliches Bild bezüglich dieses Spread.

Bei der Segmentierung der Portfolios nach Marktwerten zeigt die Gruppe mit Marktwerten > CHF 30 Mio. abnehmende Brutto- und Nettorenditen, was auf den ersten Blick nicht so erwartet wurde. Dies lässt sich teilweise durch die höhere Anzahl neuerer Liegenschaften in diesem Volumensegment erklären. Grössere Einzelanlagevolumina wurden einerseits erst aufgrund des steten Wachstums

des gesamten Portfolio-Anlagevolumens möglich. Andererseits gingen die Pensionskassen auch erst mit der voranschreitenden Professionalisierung des Portfoliomanagements dazu über, ihre Anlagestrategie auf grössere Einzelinvestitionen auszurichten. Bei den Liegenschaften < CHF 5 Mio. lässt sich im Vergleich zum Transaktionsmarkt keine ausgeprägte Renditekompression feststellen, da die Liegenschaften schon länger im Portfolio gehalten werden und die Renditen bewertungsbasiert ermittelt werden.

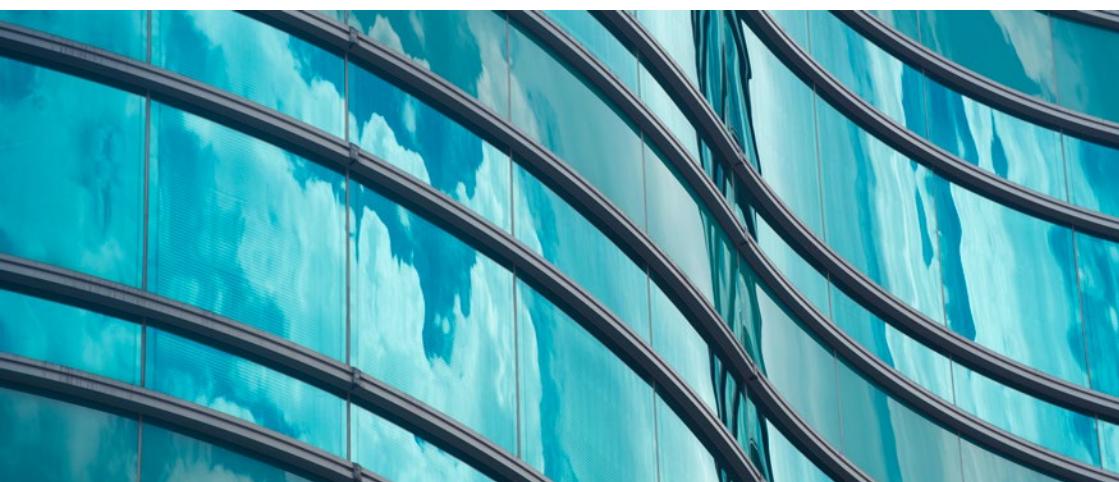
Bei den gemischt/kommerziell genutzten Liegenschaften zeigt sich bei steigender Objektgrösse eine leicht abnehmende Bruttorendite, gleichzeitig jedoch eine steigende Nettorendite. Dies ist unter anderem auf die mit der Grösse des Objektes sinkenden Eigentümerkosten zurückzuführen, wie im Abschnitt zu den Bewirtschaftungskosten aufgezeigt wird.

### Gewichtete Ø-Nettorendite nach Objektgrösse



Die ausgewiesenen Nettorenditen der Liegenschaftsbewertungen liegen deutlich höher als die Cashflowrenditen des IPD Index 2013 (4.2%) und 2014 (4.3%). Der IPD Index misst die Cashflowrendite, Wertsteigerungsrendite und die Gesamtrendite von Anlageobjekten, welche von institutionellen Investoren gehalten werden. Die Unterschiede im Rendite niveau zwischen den Resultaten der PK Benchmarks und der IPD Cashflowrendite lassen sich teilweise dadurch erklären,

dass die Immobilien der Vorsorgewerke nicht jährlich extern bewertet werden. Die Mehrheit der übrigen institutionellen Investoren ist hingegen dazu verpflichtet, ihr Portfolio jährlich oder halbjährlich bewerten zu lassen. Dies hat im Zuge sinkender Diskontsätze bzw. steigender Marktwerte zu einer Renditekompression geführt. Pensionskassen haben diese Entwicklung nur zum Teil mitgemacht, was auf Bewertungsreserven hindeutet.

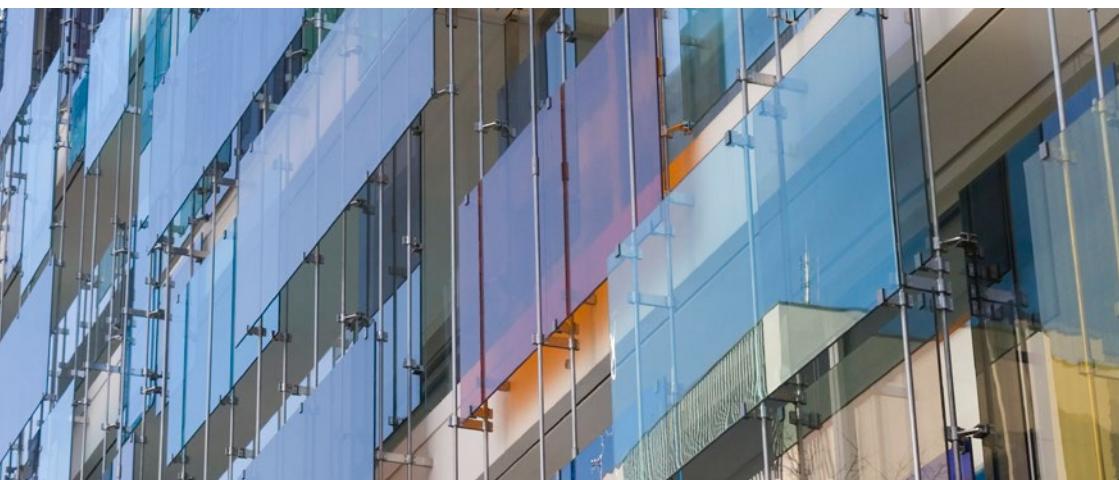


## Ø-Leerstände nach Objektgrösse

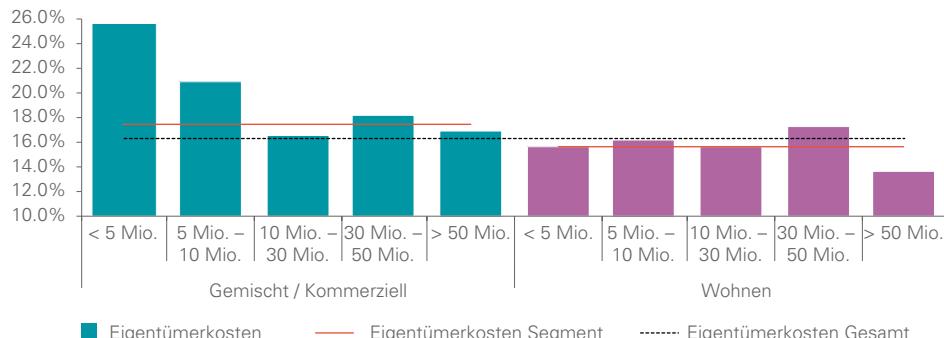


Die Leerstandsziffer bzw. der Ertragsausfall über den gesamten Immobilienpool beläuft sich auf 3.6% der Jahres-Sollmiete, wobei kein grosser Unterschied zwischen den Wohn- und gemischt/kommerziellen Segmenten festgestellt werden kann. Auf Segmentebene betrachtet weisen die Wohnliegenschaften eine durchschnitt-

liche Leerstandsziffer von 3.56% und die gemischt-/kommerziell genutzten Liegenschaften eine Leerstandsziffer von 3.61% auf. Innerhalb der Segmente gibt es durchaus Unterschiede. So sind bei steigender Objektgrösse tendenziell höhere Leerstände zu beobachten.



### Gewichtete Ø-Eigentümerkosten nach Objektgrösse



Die durchschnittlichen Eigentümerkosten liegen bei total 16.3% und setzen sich aus den Liegenschaftssteuern, Versicherungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten zusammen. Im gemischt-/kommerziell genutzten Segment liegen die Eigentümerkosten bei durchschnittlich 17.4%, wobei mit zunehmender Objektgrösse abnehmende Bewirtschaftungskosten bzw. Skaleneffekte feststellbar sind. Dies führt bei grösseren Liegenschaften zu höheren Nettorenditen und einem geringeren Spread zwischen den Brutto- und den Nettorenditen. Im Wohnsegment liegen die durchschnittlichen Eigentümerkosten bei 15.5%, wobei innerhalb dieses Segmentes keine grossen Unterschiede zwischen den Objektgrössen bestehen. Lediglich die Wohnliegenschaften mit einem Marktwert über CHF 50 Mio. weisen mit 13.6% deutlich tiefere Eigentümerkosten als der Durchschnitt auf.

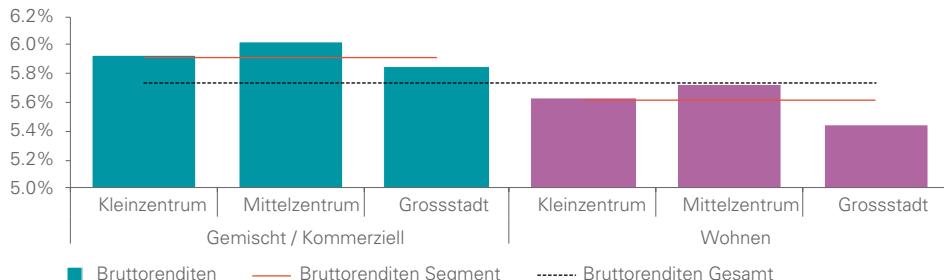
Erfahrungsgemäss können die Eigentümerkosten in Abhängigkeit des technischen Alters bzw. des Sanierungszyklus innerhalb einer Bandbreite von 10% bis 25% stark schwanken. Insofern lassen die tiefen Eigentümerkosten der Studienteilnehmer auf einen gut unterhaltenen Gebäudepark schliessen. Dies deckt sich auch mit der Feststellung, dass die Pensionskassen Schwierigkeiten bekunden, attraktive, den Anlagekriterien entsprechende Liegenschaften zu akquirieren und daher vermehrt in den eigenen Gebäudestand investieren.



# **Einfluss der Lage auf Anlageimmobilien**

# Einfluss der Lage auf Anlageimmobilien

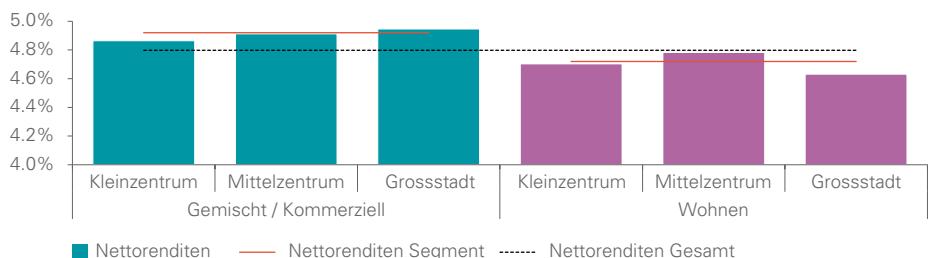
## Gewichtete Ø-Bruttorenditen nach Lage



Die Analyse des Einflusses der Lage der Liegenschaften auf die Bruttorendite zeigt, dass diese erwartungsgemäss in den

Grossstädten tiefer liegt als in den Klein- und Mittelzentren.

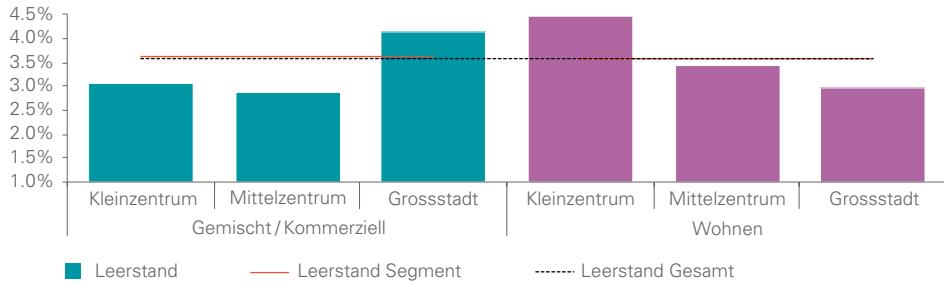
## Gewichtete Ø-Nettorenditen nach Lage



Das gleiche Bild zeigt sich bei den durchschnittlichen Nettorenditen, wobei die Streuung um den Durchschnitt geringer ausfällt als dies bei den Bruttorenditen der Fall ist. Insgesamt betrachtet sind die Renditedifferenzen zwischen den

Lagequalifikationen relativ klein, was auch darauf zurückzuführen ist, dass die Pensionskassen vermehrt außerhalb der Grosszentren investieren und sich dies entsprechend auf die Nettorenditen auswirkt.

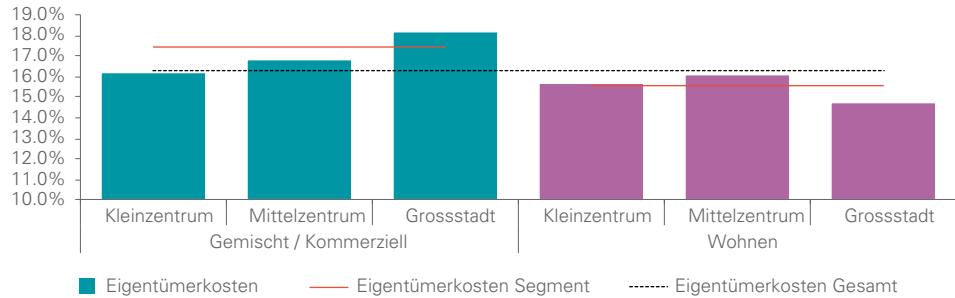
### Ø-Leerstände nach Lage



Die Segmentleerstände liegen zwar auf ähnlichem Niveau, allerdings sind innerhalb der Segmente entgegengesetzte Trends erkennbar. Nehmen bei den gemischt-/

kommerziell genutzten Liegenschaften die Leerstände zu, je weiter man sich Richtung Grossstadt bewegt, so nehmen die Leerstände im Wohnsegment ab, je urbaner die Lage der Immobilie ist.

### Gewichtete Ø-Eigentümerkosten nach Lage



Ähnlich präsentiert sich das Bild bei den Eigentümerkosten. In den Grossstädten liegen diese im gemischt/kommerziellen Segment bei 18.1% und bei den Wohnliegenschaften bei unterdurchschnittlichen 14.7%. Die hohen Eigentümerkosten beim

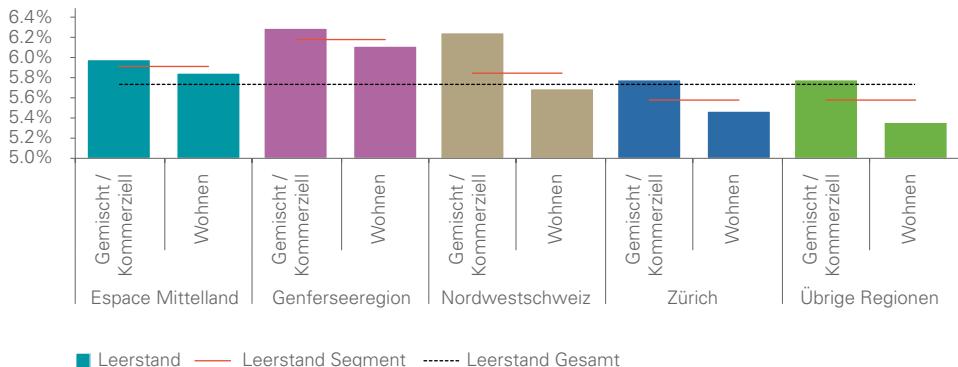
gemischt/kommerziellen Segment in den grossen Zentren lassen sich teilweise durch die höheren Leerstandsquoten und die damit verbundenen nicht auf Mieter überwälzbaren Betriebskosten erklären.



# **Einfluss der Region auf Anlageimmobilien**

# Einfluss der Region auf Anlageimmobilien

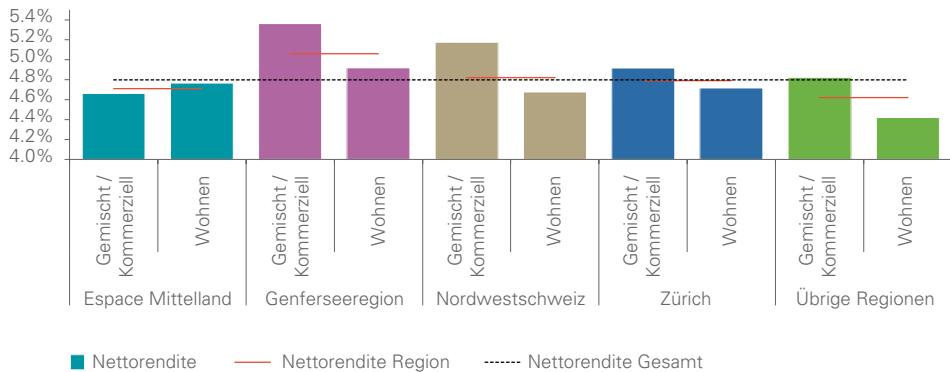
## Gewichtete Ø-Bruttorenditen nach Grossregionen



Bei einer Segmentierung des Immobilienpools in die Hauptregionen der Schweiz liegen das Espace Mittelland, die Genferseeregion und die Nordwestschweiz

bezüglich der durchschnittlichen Bruttorenditen jeweils über dem Schnitt von 5.7%, Zürich und die übrigen Regionen liegen leicht unter dem Durchschnitt.

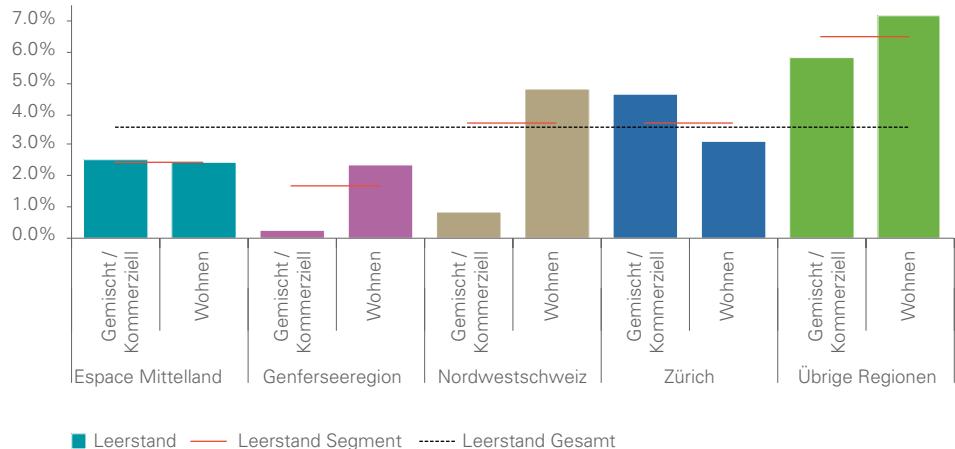
## Gewichtete Ø-Nettorenditen nach Grossregionen



Bei der Analyse der durchschnittlichen Nettorenditen liegen einzig die Genferseeregion und die Nordwestschweiz über den durchschnittlichen Nettorenditen von 4.80% für die Gesamtbetrachtung. Da sich die Studie auf Pensionskassen und Vorsorgestiftungen mit geographischem Investitionsfokus auf die deutschsprachige Schweiz beschränkt, ist für die Genferseeregion eine wesentlich geringere Anzahl Liegenschaften in der Analyse enthalten, wodurch sich die Abweichung zu den im Markt beobachteten Renditen erklären lässt.

Über alle Regionen hinweg betrachtet wird festgestellt, dass die Brutto- wie auch die Nettorenditen für das Wohnsegment tiefer liegen als für das gemischte / kommerzielle Segment. Einzig in der Region Espace Mittelland fallen die Nettorenditen der gemischt-/kommerziell genutzten Liegenschaften unter jene der Wohnliegenschaften, was sich auf die höheren Eigentümerkosten für die gemischt-/kommerziell genutzten Liegenschaften zurückführen lässt. Die grösste Differenz zwischen den Nettorenditen der Nutzungssegmente Wohnen und gemischt-/kommerziell wird mit 0.5% in der Nordwestschweiz festgestellt, die kleinste Differenz findet sich im Espace Mittelland.

### Ø-Leerstände nach Grossregionen

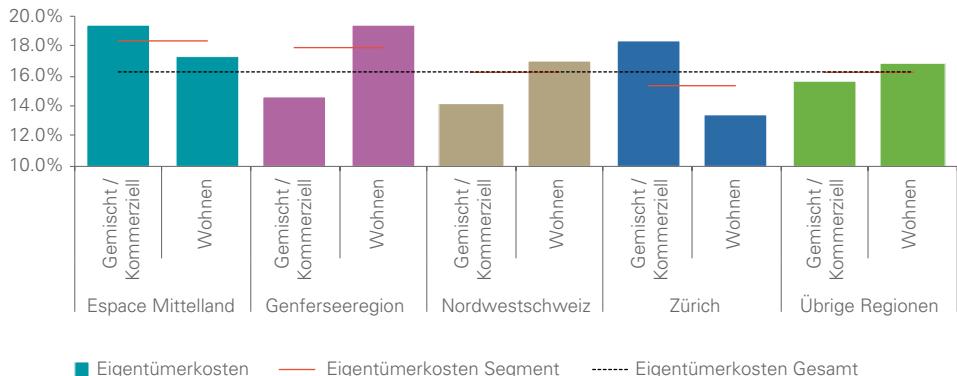


Die Datenanalyse zeigt im Espace Mittelland und in der Genferseeregion die tiefsten Leerstände. In der Region Zürich liegen die Leerstandsquoten im Wohnsegment bei moderaten 3.1%. Es muss jedoch festge-

halten werden, dass über 50% der analysierten Immobilien in der Grossregion Zürich liegen und somit für die Untersuchung grössere Datensätze verfügbar waren als für die anderen Grossregionen.



## Gewichtete Ø-Eigentümerkosten nach Grossregionen



Bei den Eigentümerkosten zeigt die Regionenanalyse ein anderes Bild. In der Genferseeregion sind die Eigentümerkosten für das Wohnsegment mit 19.5% höher als in den anderen Regionen, da in der Westschweiz nebst der zusätzlichen Liegenschaftensteuer traditionell weniger Kosten auf die Mieter überwälzt werden. Über alle

Regionen hinweg betrachtet verzeichnet Zürich mit 15.3% die tiefsten durchschnittlichen Eigentümerkosten. Dies kann auch auf den Umstand zurückgeführt werden, dass in dieser Region ein überdurchschnittliches Mietpreisniveau vorzufinden ist und die Kosten in Prozenten des Miettertrages dadurch geringer ausfallen als in anderen Regionen.



# 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 finanzielles und technisches Know-how und bietet Ihnen eine Gesamtdienstleistung aus einer Hand.
- Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit anderen KPMG-Abteilungen, wie Tax, Legal, IT, Forensic oder Supply Chain Management, stellen wir sicher, dass auch komplexe Aufträge rasch und kompetent ausgeführt werden.
- Unser ausgezeichnetes Markt Know-how und zehn 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
  - 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 Kontrollsysteem (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  
Postfach  
8036 Zürich

Rue de Lyon 111  
1211 Genève 13

Bogenstrasse 7  
9001 St. Gallen

**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

**Kilian Schwendimann**

Senior Manager, Real Estate  
**T:** +41 58 249 36 27  
**E:** kschwendimann@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 künftige Situation akkurat widerspiegeln. Die genannten Informationen sollten nicht ohne eingehende Abklärungen und professionelle Beratung als Entscheidungs- oder Handlungsgrundlage dienen.

© 2015 KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.