



# Swiss Real Estate Sentiment Index 2015

Deutsche Ausgabe  
[kpmg.ch/realestate](http://kpmg.ch/realestate)



# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort	<b>4</b>
Swiss Real Estate Sentiment Index	<b>7</b>
Akquisitionsvolumen, Anlagepräferenzen und Investitionsverhalten	<b>31</b>
Risikomanagement	<b>41</b>
Portfolio- und Asset Management	<b>51</b>
Methodik und Umfrageteilnehmer	<b>63</b>
Zusammenfassung und Swiss Real Estate Sentiment Matrix	<b>71</b>

# Vorwort

## Und der Berg kam zum Propheten!

Vor einem Jahr standen wir gemeinsam an einem versiegenden Fluss attraktiver Immobilienangebote und warteten an dieser Stelle auf Godot.

Nach einem langen, steilen Weg, den die Immobilienmarktteilnehmer in der Schweiz gemeinsam zurückgelegt hatten, hatten sie sich zur Rast gesetzt und auf einen Impuls im Markt gewartet, der ihnen Orientierung für ihr zukünftiges Handeln geben sollte.

Wir dachten, dass es wohl noch eine geraume Zeit dauern dürfte, bis das richtungsweisen- de Glühen am Firmament auftaucht, doch dann kam sie plötzlich und unverhofft: die Entscheidung!

Am 15. Januar 2015 hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) eine wegweisende Weichenstellung vorgenommen und ihre Interventionen zur Stützung eines Mindestwechsell- kurses des Schweizer Franken zum Euro aufgegeben. Gleichzeitig wurde der Zins für Gut- haben auf den Girokonten, die einen bestimmten Freibetrag übersteigen, auf -0.75% gesenkt. Das Zielband für den Libor hat sich weiter in den negativen Bereich auf -1.25% bis -0.25% verschoben.

Ungleich der Schilderung von Francis Bacon in seinem Essay «of Boldness» musste der Im- mobilienprophet nicht zum Berg gehen, um die Neuigkeit zu verkünden. Nein, der Berg kam zu ihm – und das, ohne dass er ihn gerufen hatte!

War das jetzt der Impuls, der uns Orientierung geben konnte? Man ist versucht, das so zu sehen, wenn man sich die aggregierten Resultate aus der Umfrage zum Swiss Real Estate Sentiment Index 2015 vor Augen führt. Die Umfrageteilnehmer erwarten eine deutliche Trendwende bei der Preisentwicklung für Anlageimmobilien und sind für fast alle Regionen positiv gestimmt. Innert Jahresfrist hat auch die Risikobereitschaft der Investoren klar zuge- nommen.



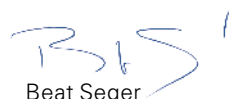
Der SNB Entscheid hat der Markteinschätzung ein neues Momentum verliehen. Eine Detailanalyse unserer Umfrage zeichnet aber ein Bild, das vom Propheten einen grossen Spagat abverlangt. Die wirtschaftlichen Aussichten werden deutlich schlechter eingeschätzt. Dennoch wird erwartet, dass die Preise für Immobilienanlagen in den Zentren klar weiter nach oben tendieren. Die Mittelzentren ziehen in diesem Trend nach. Der Peripherie gestehen alle Befragten keine positive Tendenz zu. Der Anlagedruck scheint sich auf Investitionen im Wohnsegment zu konzentrieren, wo eine starke Angebotsknappheit festgestellt wird. Für die kommerziellen Immobilienanlagen wird erneut ein preislicher Abschwung erwartet, wobei sich dieser für Büroflächen abzuflachen scheint; wohl ein Resultat bereits erfolgter Korrekturen in Kombination mit revidierten Renditeerwartungen. Trennt sich nun die Spreu vom Weizen? Die Schere zwischen den Lagen und den Segmenten hat sich jedenfalls weiter geöffnet.

Sind Sie bereit für den Spagat? Konzentrieren Sie sich auf Ihrem weiteren Weg auf den trittfesten Boden und prüfen Sie diesen aus gebotener Distanz. Mit dem Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) haben Sie ein Instrument zur Hand, das es Ihnen ermöglicht, vorausschauend Ihre Richtung einzuschlagen. Aktivieren Sie Ihre Handlungen nach Konsultation der gesammelten Meinungen von Bewertern und Investoren und agieren Sie nach der Analyse der Marktkräfte.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre. Bleiben Sie agil für den Fall, dass sich der-einst einmal wieder Berge in Bewegung setzen!



Ulrich Prien  
Partner, Head Real Estate Switzerland



Beat Seger  
Partner, Real Estate M&A





# Swiss Real Estate Sentiment Index

# Tiefzinsumfeld verleiht Immobilienanlagen neuen Schwung

Die Stimmungslage auf dem Schweizer Immobilienanlagemarkt ist nach zwei verhaltenen Jahren wieder leicht positiv. Der Preiserwartungsindex ist markant gestiegen, trotz einer deutlich negativeren Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage. Dieses ambivalente Stimmungsbild kann auf die Aufhebung des Euromindestkurses und die Einführung von Negativzinsen zurückgeführt werden. Dies und mehr zeigt der jährlich von KPMG Schweiz erhobene «Swiss Real Estate Sentiment Index».

Der aggregierte Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) notiert über alle Teilnehmergruppen bei 14.8 Indexpunkten (pt.). Dies entspricht einer deutlichen Verbesserung um 20.1 pt. gegenüber dem Vorjahr. Die Stimmungslage auf dem Schweizer Immobilien-Anlagemarkt ist nach zwei verhaltenen Jahren somit wieder leicht positiv. Dies ist insbesondere auf den Subindikator «Preiserwartung für Anlageimmobilien» zurückzuführen. Die Mindestkursaufhebung durch die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Januar und insbesondere die Einführung von Negativzinsen hat Schweizer Immobilien als Anlageklasse neuen Auftrieb verliehen.

## Preiserwartungen entkoppeln sich von Wirtschaftsaussichten

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage wird mit -45.2 pt. (2014: 10.1 pt.) von den Umfrageteilnehmern deutlich negativer als im letzten Jahr eingeschätzt. So gehen über 50% der Befragten von einer Verschlechterung

der Wirtschaftslage in den kommenden zwölf Monaten aus. Die Preisindizes für zentrale Lagen (92.7 pt.) sind indes weiter gestiegen, und in den Mittelzentren (14.5 pt.) wird wieder eine positive Preisentwicklung erwartet. Für zentrale Lagen rechnen weniger als 3% der Umfrageteilnehmer mit sinkenden Preisen – für die Mittelzentren ist es ein Fünftel. Weiter gesunken ist der Index für die erwartete Preisentwicklung in peripheren Lagen. Der Indexwert liegt bei -77.7 pt. und ist somit das vierte Jahr in Folge negativ. Diese Entwicklung lässt einen steigenden Druck auf die Renditen von Immobilien mit guter Lagequalität erwarten. Der vorherrschende Anlagedruck führt dazu, dass die Investoren zunehmend auch Investitionsobjekte mit einem höheren Risikograd sondieren, wodurch sich der Investitionsdruck auch auf die Mittelzentren ausweiten kann.

## Neuer Höchststand bei Wohnliegenschaften

Mit 74.3 pt. hat der Preiserwartungsindex für Wohnen den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2012 (73.4 pt.) übertroffen. Renditeliegenschaften im Wohnbereich bleiben weiterhin das einzige Nutzungssegment mit einer positiven Erwartung an die Preisentwicklung. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien als «sichere Anlage» dürfte nicht zuletzt vom anhaltenden Niedrigzinsumfeld und dem damit einhergehenden Mangel an Anlagealternativen getrieben werden.

Wieder leicht verbessert hat sich die Einschätzung zur Preisentwicklung bei Büroim-



mobilien. Mit -84.4 pt. notiert der Index aber nach wie vor deutlich im negativen Bereich. Die Umfrageteilnehmer erwarten in den nächsten 12 Monaten weitere Preiskorrekturen für dieses Nutzungssegment. Die Preisentwicklung der übrigen kommerziellen Nutzungssegmente (ohne Spezialimmobilien) wird nach einer leichten Entspannung im letzten Jahr wieder negativer eingeschätzt. Die Erwartung an die Preisentwicklung für Spezialimmobilien liegt wieder nahe an der Stabilitätsgrenze und hat sich über die letzten Jahre stetig, aber in kleinen Schritten positiv entwickelt. Diese Entwicklung kann so interpretiert werden, dass den Spezialimmobilien mangels Alternativen in den übrigen Nutzungssegmenten ein gewisses Potenzial als Anlagegruppe beigemessen wird. Die gestiegenen Preiserwartungen für zentrale Lagen spiegeln sich auch in der Detailanalyse nach Wirtschaftszentren wider. Der Subindex ist für alle acht Zentren gestiegen. Mit Ausnahme der Regionen Lugano und St. Gallen werden von den Umfrageteilnehmern neu in allen Wirtschaftszentren leicht steigende Preise erwartet.

### Angebot bleibt knapp

Die Verfügbarkeit passender Anlageobjekte zur Erfüllung der Akquisitionsziele wird über alle Nutzungssegmente im Vergleich zum Vorjahr unverändert eingeschätzt. Für adäquate Angebote im Wohnsegment wird eine weitere Verstärkung der bereits festgestellten, markanten Knappheit erwartet. Dies schlägt sich im Index mit einer Veränderung von -126.9 pt. im Vorjahr auf neu

-136.0 Indexpunkte nieder. Das Angebot im kommerziellen Bereich wird als angemessen beurteilt. Leicht verbessern wird sich nach Einschätzung der Befragten das Angebot an passenden Investitionsmöglichkeiten in den Nutzungssegmenten Büro (24.4 pt.) und Gewerbe (9.1 pt.). Für die Segmente Verkauf (-9.0 pt.) und Spezialimmobilien (-38.2 pt.) wird eine moderate Knappheit vorausgesagt.

### Erhöhte Risikowahrnehmung

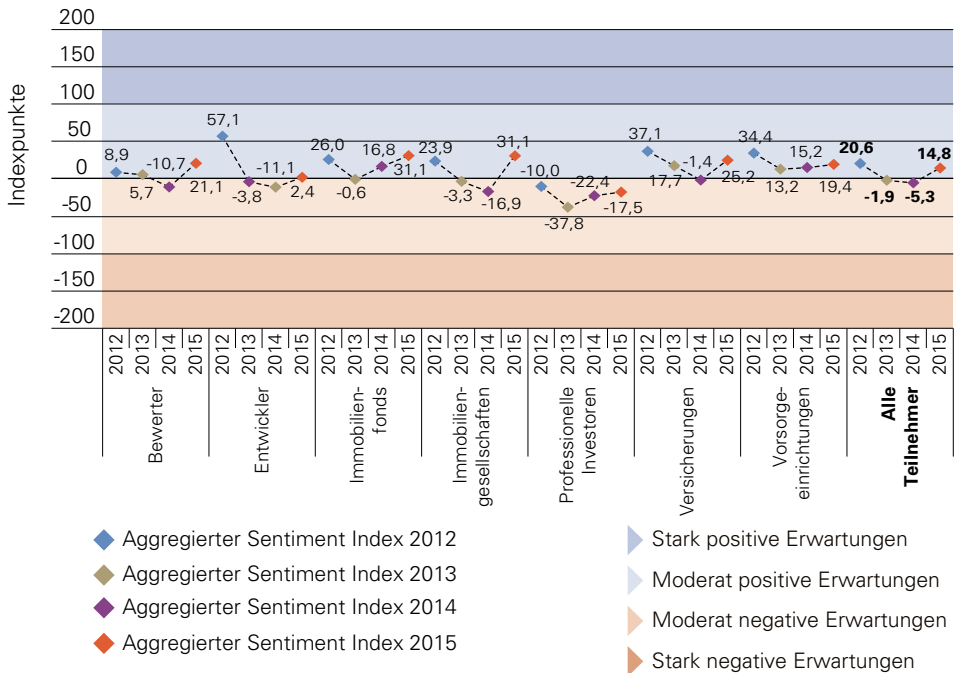
58% der Teilnehmer erwarten für die nächsten 12 Monate eine Erhöhung des Marktrisikos. Dies entspricht einer Erhöhung um 8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Nach wie vor werden die Auswirkungen der Entwicklungen in Europa, Zinsrisiken und schärfere regulatorische Massnahmen als grösste Risikofaktoren identifiziert. Während sich die Risikoeinschätzung einer möglichen Zinsänderung gegenüber den Vorjahren erhöht hat, nehmen die Bedenken bezüglich einer weiteren regulatorischen Verschärfung leicht ab. Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass die Branche bereits in der jüngsten Vergangenheit mit einer Vielfalt an regulatorischen Massnahmen konfrontiert wurde.

Schärfere Regulierungen beschäftigen insbesondere Entwickler, professionelle Investoren und Immobiliengesellschaften. Trotzdem sind 44% der Investoren bereit, in den kommenden 12 Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvestitionen einzugehen. Im Vorjahr waren es noch deren 29%.

# Swiss Real Estate Sentiment Index


## Die Preishaussage geht weiter

### Aggregierter Sentiment Index<sup>1</sup> nach Teilnehmergruppe



- Der aggregierte Swiss Real Estate Sentiment Index notiert über alle Teilnehmergruppen bei 14.8 pt. Dies entspricht einer deutlichen Verbesserung um 20.1 pt. gegenüber dem Vorjahr. Die Stimmungslage auf dem Schweizer Anlagemarkt ist nach zwei verhaltenen Jahren wieder als leicht positiv zu charakterisieren. Dies ist insbesondere auf den Subindikator «Preiserwartung für Anlageimmobilien» zurückzuführen. Die Mindestkursaufhebung durch die Schweizerische Nationalbank und die Einführung negativer Zinsen auf Girokonten – ab einem bestimmten Freibetrag – hat Schweizer Immobilien als Anlageklasse allgemein neuen Auftrieb verliehen.

<sup>1</sup> Im aggregierten Index werden die Einschätzungen zur Wirtschaftslage mit 20% und die Einschätzungen zur Immobilienpreisentwicklung mit 80% gewichtet.

- 
- Die Unterschiede in der Einschätzung zwischen den einzelnen Teilnehmergruppen haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht vergrössert, liegen aber immer noch relativ nahe bei einander. Mit einem Indexwert von 31.1 pt. sind die Immobilienfonds und -gesellschaften gleichermaßen optimistisch. Am vorsichtigsten äussern sich die Professionellen Investoren mit einem Indexwert von -17.5 pt.

# Subindex wirtschaftliche Lage

## Getrübte Wirtschaftsaussichten

### Einschätzungen der Wirtschaftslage nach Teilnehmergruppe

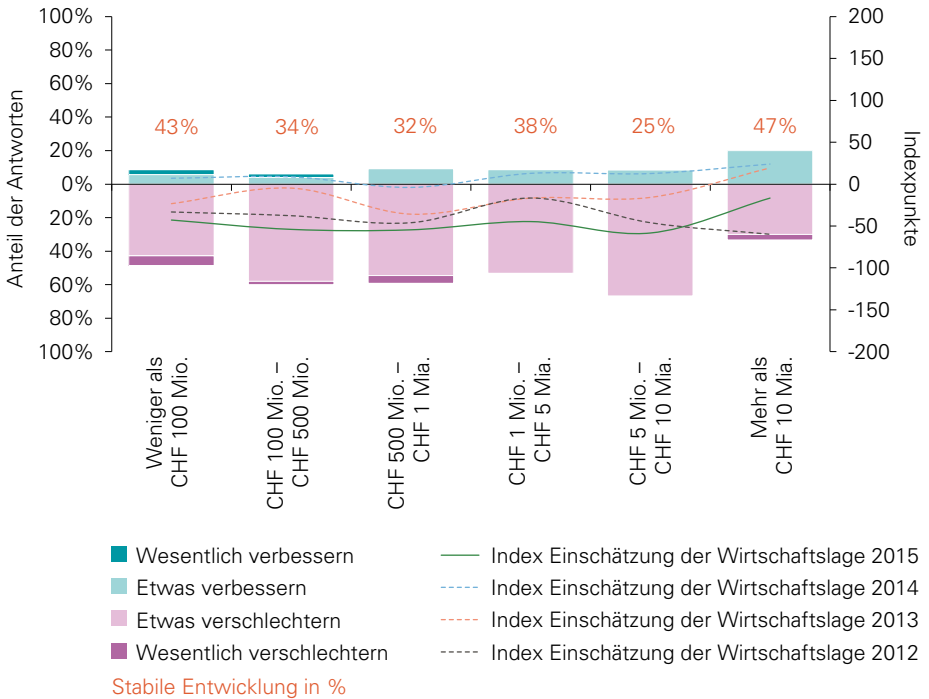


Teilindex	Index 2015	Index 2014
Wirtschaftslage	↘ -45.2 pt.	10.1 pt.

#### Hinweis:

Bitte beachten Sie für die nachfolgenden Grafiken die Lesehilfe auf S.66-67.

## Einschätzungen der Wirtschaftslage nach Investitionsvolumen



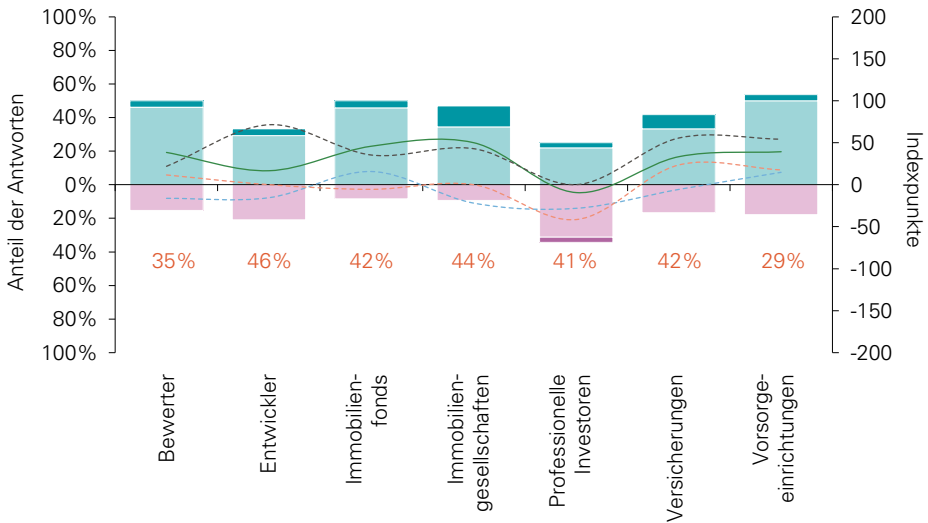
### Wortlaut der Frage: **Wie wird sich Ihrer Ansicht nach die Wirtschaftslage in der Schweiz in den nächsten 12 Monaten entwickeln?**

- Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage wird mit -45.2 pt. (Vorjahr: 10.1 pt.) von den Umfrageteilnehmer deutlich negativer als im letzten Jahr eingeschätzt. Während in der Umfrage 2014 von den meisten Teilnehmern eine stabile Entwicklung erwartet wurde, gehen in der aktuellen Umfrage über 50% der Teilnehmer von einer Verschlechterung der Wirtschaftslage aus. Lediglich 10% aller Teilnehmer erwarten eine positive Entwicklung (mehrheitlich aus dem Segment der Anleger mit mehr als CHF 10 Mia. Investitionsvolumen).
- Die Daten des Subindex gehen mit den infolge der Freigabe des Euro-Wechselkurses allgemein gesenkten Prognosen zur hiesigen Wirtschaftsleistung einher. Die aktuelle Konsensprognose für das laufende Jahr liegt bei 0.6%.

# Subindex Immobilienpreisentwicklung

## Weitere Preissteigerung erwartet

### Preiserwartungen für Anlag Immobilien nach Teilnehmergruppe



#### Teilindex

Preiserwartung

#### Index 2015

29.8 pt.

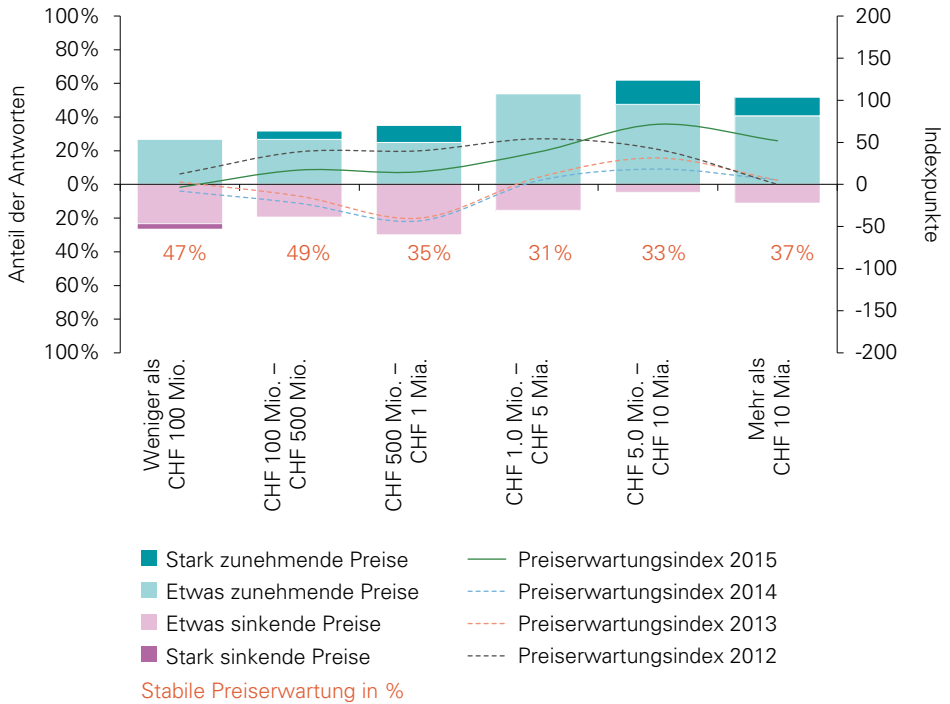
#### Index 2014

-9.1 pt.

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

- Der Preiserwartungsindex ist mit 29.8 pt. über alle Umfrageteilnehmer im Vergleich zum Vorjahr (-9.1 pt.) deutlich gestiegen. Nachdem der Index in der Vergangenheit zweimal in Folge negativ war, liegt er nun im moderat positiven Bereich.
- Insbesondere die Immobilienfonds (45.8 pt. / +30.0 pt. gegenüber dem Vorjahr) und Immobiliengesellschaften (50.0 pt. / +71.9 pt. gegenüber dem Vorjahr) haben ihre eher negativen Preiserwartungen aus dem Jahr 2014 deutlich revidiert. Einzig der Subindex für die Professionellen Investoren ist mit -9.3 pt. leicht im negativen Bereich, aber nahe der Stabilitätsmarke.

## Erwartung an die Preisentwicklung nach Investitionsvolumen

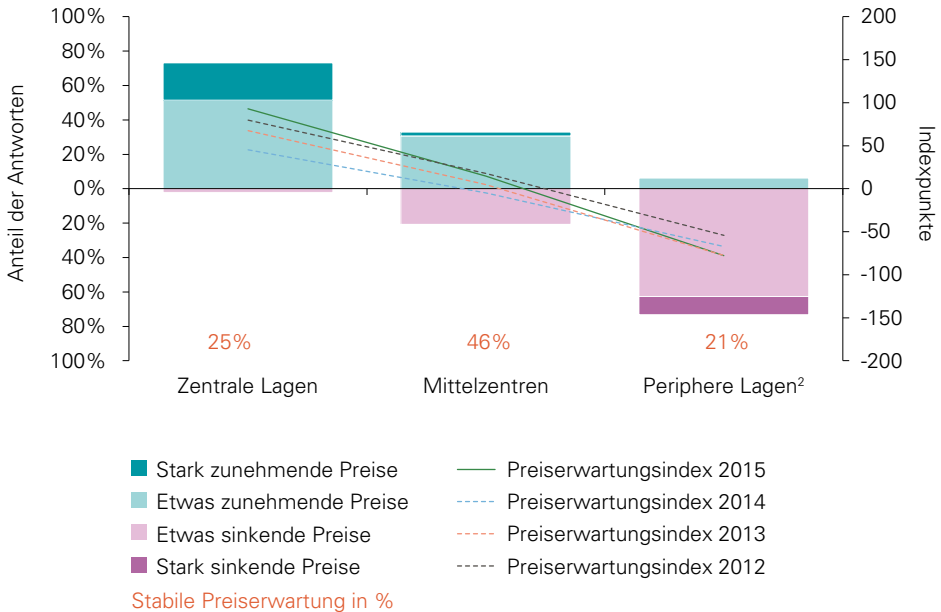


- Aufgeteilt nach Anlagevolumen lässt sich feststellen, dass die Umfrageteilnehmer mit einem Investitions- bzw. Bewertungsvolumen von über CHF 1 Mia. eine stärkere Preissteigerung erwarten als die Teilnehmer, welche tiefere Anlagevolumen vertreten.

# Subindex Preisentwicklung nach Lage

## Grosse Differenzen zwischen den Lagequalitäten

### Preiserwartungen für Anlageimmobilien in Abhängigkeit der Lage



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

- Der Preisindex für zentrale Lagen (92.7 pt.) ist weiter gestiegen und in den Mittelzentren (14.5 pt.) wird wieder eine positive Preisentwicklung erwartet. An zentralen Lagen rechnen weniger als 3%, in Mittelzentren 20% der Umfrageteilnehmer mit sinkenden Preisen. Nachdem für die Mittelzentren in den letzten beiden Jahren eine relativ stabile Preisentwicklung erwartet wurde (2014: -4.9 pt.; 2013: 4.6 pt.), sind die Erwartungen für 2015 um 19.4 pt. auf 14.5 pt. gestiegen. Weiter gesunken ist der Index für die Preisentwicklung in peripheren Lagen. Der Indexwert liegt bei -77.7 pt. und ist somit das vierte Jahr in Folge negativ.

<sup>2</sup> Als periphere Lagen werden alle Lagen ausserhalb der grossen Zentren und Mittelzentren definiert.



Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Portfolio- und Asset Management	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------

Teilindizes		Index 2015	Index 2014
Zentrale Lagen		92.7 pt.	45.1 pt
Mittelzentren		14.5 pt.	-4.9 pt.
Periphere Lagen		-77.7 pt.	-67.1 pt.

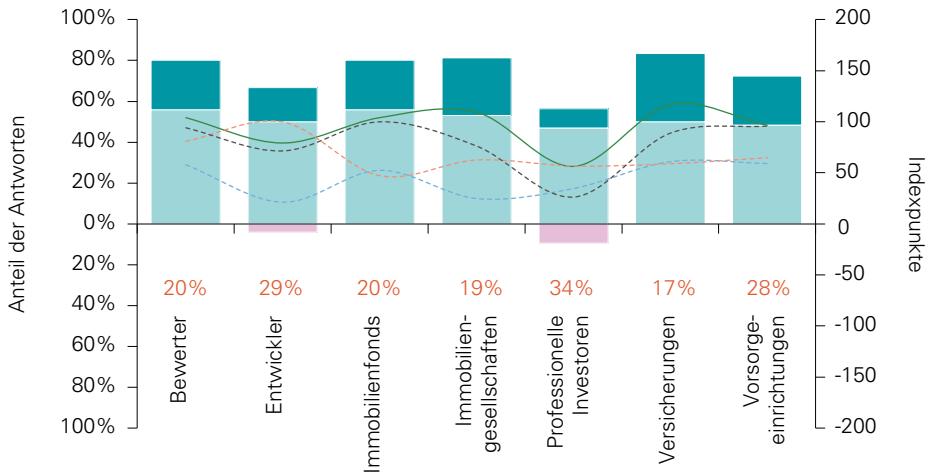
- Während sich die Erwartungen an die Preisentwicklung in zentralen Lagen und Mittelzentren erhöht haben, fällt die Einschätzung für periphere Lagen weiter zurück. Diese Entwicklung lässt einen steigenden Druck auf die Renditen von Immobilien mit guter Lagequalität erwarten. Der vorherrschende Anlagedruck führt dazu, dass die Investoren zunehmend auch Investitionsobjekte mit einem höheren Risikograd sondieren, wodurch sich der Investitionsdruck auch auf die Mittelzentren ausweiten könnte.

# Subindex Preisentwicklung nach Lage

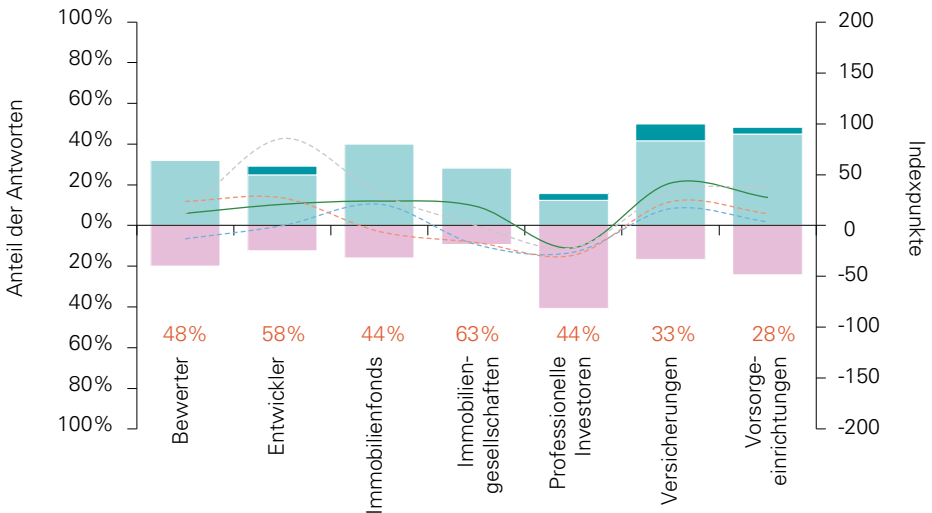
## Auswertung nach Teilnehmergruppe

### Preiserwartungen für Anlageimmobilien in Abhängigkeit der Lage

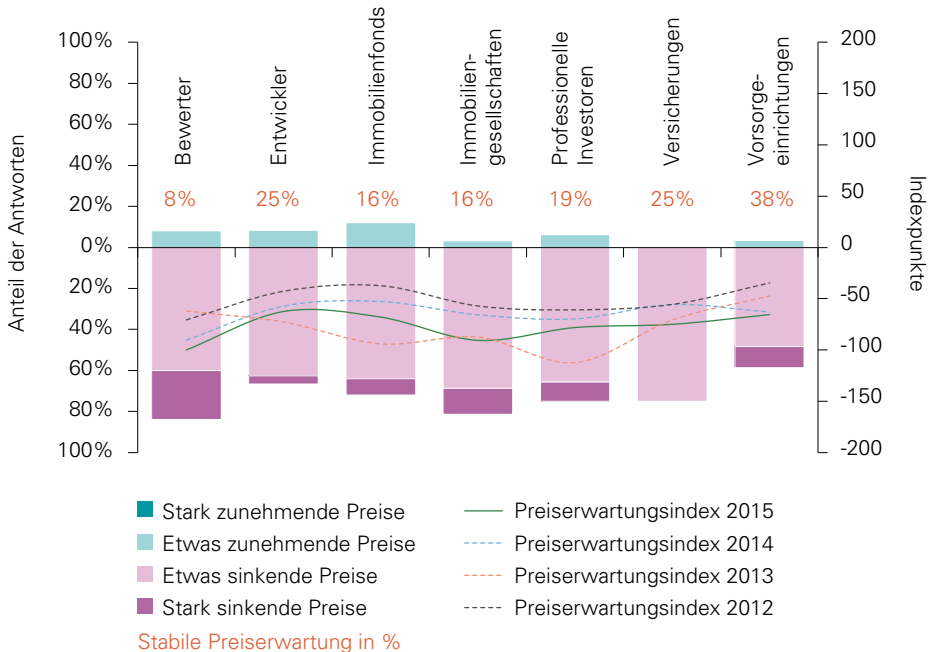
Zentrale Lagen (92.7 pt.)



Mittelzentren (14.5 pt.)



## Periphere Lagen (-77.7 pt.)



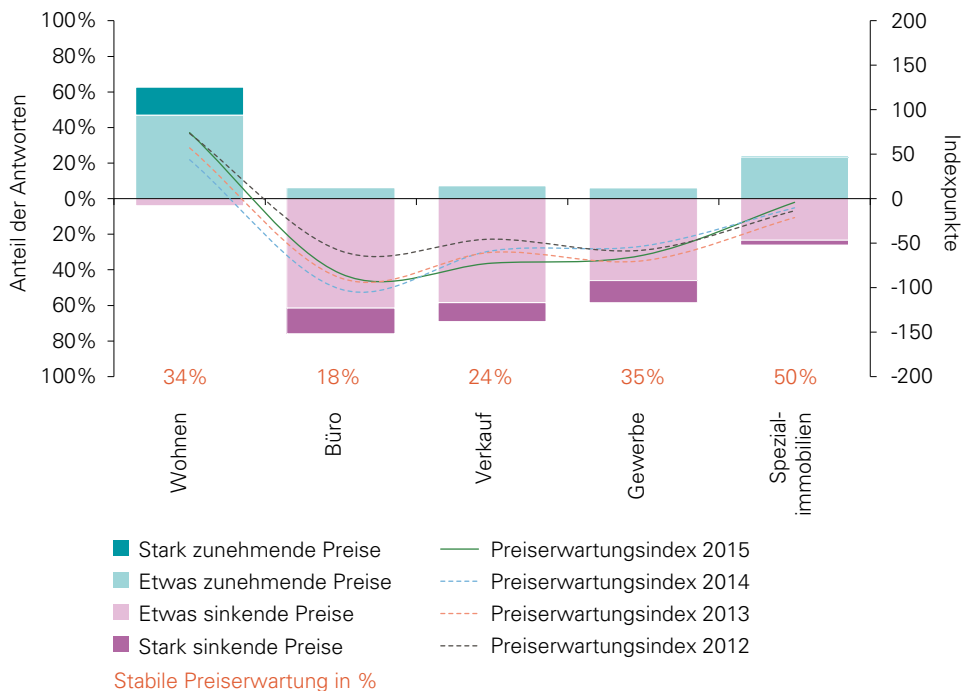
### Wortlaut der Frage: **Wie beurteilen Sie die Preisentwicklung in den nächsten 12 Monaten für folgende Lagen?**

- Aufgeschlüsselt nach Teilnehmergruppe sind die Unterschiede in der Einschätzung der Lagequalitäten auch in der diesjährigen Erhebung gering. Die grössten Preissteigerungen für Zentrumslagen erwarteten die Versicherungen mit einem Index von 116.7 pt. (Vorjahr: 61.1 pt.), vor den Immobiliengesellschaften mit 109.4 pt. (Vorjahr: 25.0 pt.) und den Bewertern mit 104.0 pt. (Vorjahr: 58.1 pt.).
- Für die Mittelzentren sind die Preisermwartungen aller Teilnehmergruppen gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Am optimistischsten sind die Versicherungen mit einem Index von 41.7 pt. (Vorjahr: 16.7 pt.) und die Vorsorgeeinrichtungen mit 27.6 pt. (Vorjahr: 3.7 pt.).
- Die Preisermwartungen für periphere Lagen sind, nach einer leichten Zunahme im Index 2014, in der diesjährigen Erhebung über alle Umfrageteilnehmer hinweg wieder auf -77.7 pt. gesunken.

# Subindex Preisentwicklung nach Nutzungssegment

## Positive Preiserwartungen für Wohnimmobilien

### Preiserwartungen für Anlageimmobilien nach Nutzung



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

- Mit 74.3 pt. hat der Preiserwartungsindex für Wohnen den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2012 (73.4 pt.) übertroffen. Renditeliegenschaften im Wohnbereich bleiben weiterhin das einzige Nutzungssegment mit einer positiven Preiserwartung. Die implizierte starke Nachfrage nach Wohnimmobilien als «sichere Anlage» dürfte nicht zuletzt vom anhaltend tiefen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Mangel an alternativen Anlagen getrieben werden.
- Wieder leicht gestiegen sind die Preiserwartungen für Büroimmobilien. Mit -84.4 pt. notieren sie aber nach wie vor deutlich im negativen Bereich. Die Umfrageteilnehmer erwarten in den nächsten 12 Monaten weitere Preiskorrekturen für dieses Nutzungssegment.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Portfolio- und Asset Management	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------

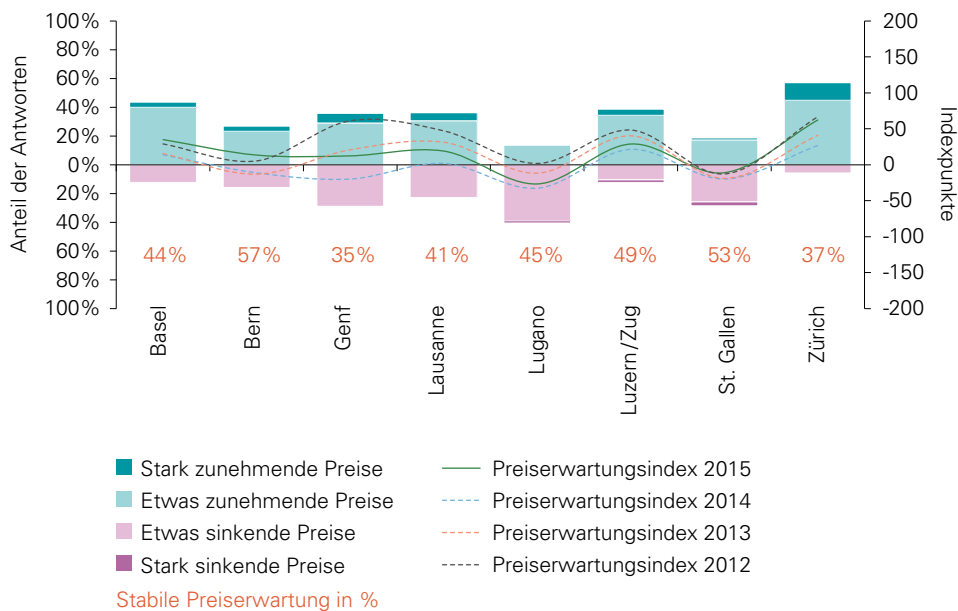
Teilindizes	Index 2015	Index 2014
Wohnen	↗ 74.3 pt.	43.9 pt.
Büro	➡ -84.4 pt.	-101.8 pt.
Verkauf	➡ -72.5 pt.	-58.5 pt.
Gewerbe	➡ -63.5 pt.	-53.2 pt.
Spezialimmobilien	➡ -4.1 pt.	-10.2 pt.

- Die Preisentwicklung der übrigen kommerziellen Nutzungssegmente (ohne Spezialimmobilien) wird nach einer leichten Entspannung im letzten Jahr wieder negativer eingeschätzt. Diese Veränderung dürfte ebenfalls auf die Aufhebung des Euro-Mindestkurses am 15. Januar 2015 zurückzuführen sein. Als besonders betroffen werden Verkaufsimmobilien (-14.0 pt. gegenüber dem Vorjahr) eingestuft. Die derzeitige Frankenstärke führt zu Kaufkraftabflüssen ins benachbarte Ausland. Die Erwartung an die Preisentwicklung für Spezialimmobilien liegt wieder nahe an der Stabilitätsgrenze und hat sich über die letzten Jahre stetig, aber in kleinen Schritten, positiv entwickelt. Diese Entwicklung kann so interpretiert werden, dass den Spezialimmobilien mangels adäquater Angebote in den übrigen Immobiliensegmenten ein gewisses Potenzial als Anlagegruppe beigemessen wird.

# Subindex Preisentwicklung in den Wirtschaftszentren

## Positive Preisentwicklung in den meisten Wirtschaftszentren

### Erwartungen der Preisentwicklung für Anlageimmobilien in den Wirtschaftszentren



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

- Die gestiegenen Preisexpectationen für zentrale Lagen spiegeln sich auch in der Detailanalyse nach Wirtschaftszentren wider. Der Subindex ist in allen acht Zentren gestiegen. Mit Ausnahme der Regionen Lugano und St. Gallen werden von den Umfrageteilnehmer neu in allen Wirtschaftszentren leicht steigende Preise erwartet. Die grösste Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist mit Zürich und Genf in den beiden grössten Schweizer Städten festzustellen.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Portfolio- und Asset Management	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------

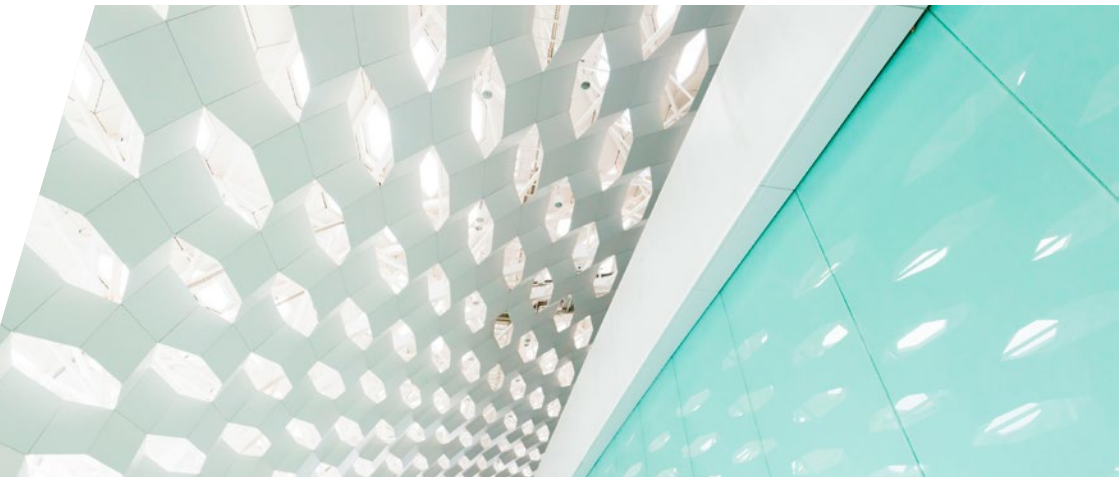
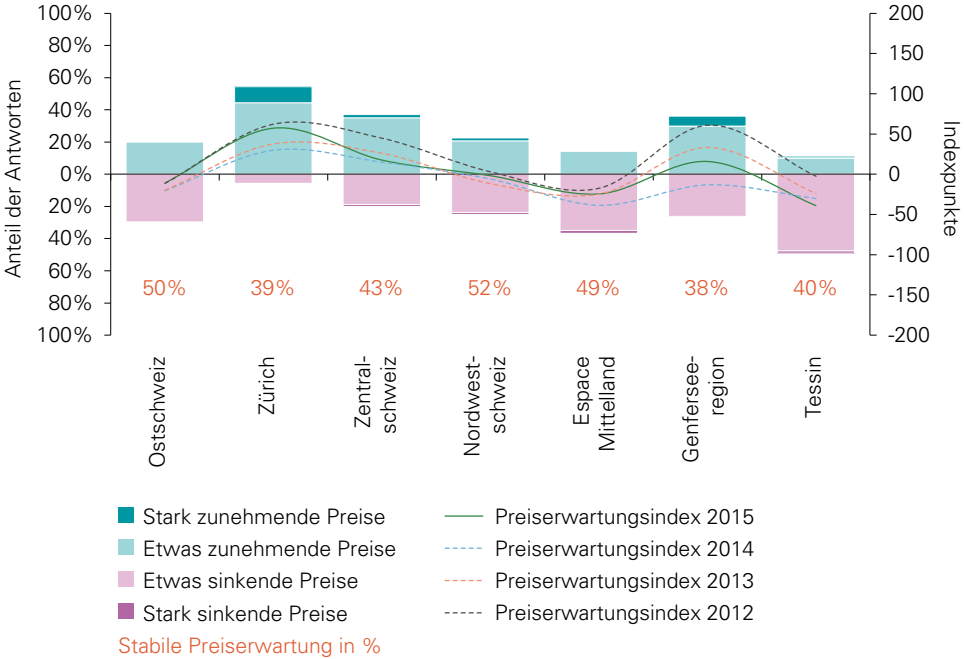
Teilindizes		Index 2015	Index 2014
Basel	➡	35.0 pt.	13.8 pt.
Bern	➡	13.4 pt.	-11.2 pt.
Genf	↗	12.3 pt.	-19.9 pt.
Lausanne	➡	19.0 pt.	2.0 pt.
Lugano	➡	-26.7 pt.	-32.6 pt.
Luzern/Zug	➡	28.8 pt.	21.4 pt.
St. Gallen	➡	-11.1 pt.	-19.7 pt.
Zürich	↗	62.2 pt.	26.8 pt.

- Mit einem Index von 62.2 pt. liegt Zürich nach wie vor deutlich an der Spitze, gefolgt von Basel (35.0 pt.) und Luzern/Zug (28.8 pt.). Im negativen Bereich notiert der Preisindex für Lugano mit -26.7 pt. und für St. Gallen mit -11.1 pt. Die Erwartungen an die Preisentwicklung in Genf haben bereits nach einem Jahr wieder die Richtung gewechselt.

# Subindex Preisentwicklung in den Grossregionen

## Positive Preisentwicklung in den Ballungsräumen erwartet

### Preiserwartungen für Anlageneimmobilien in den Regionen





Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Portfolio- und Asset Management	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------

Teilindizes		Index 2015	Index 2014
Ostschweiz	➡	-10.9 pt.	-20.5 pt.
Zürich	↗	57.2 pt.	29.9 pt.
Zentralschweiz	➡	17.6 pt.	14.9 pt.
Nordwestschweiz	➡	-1.8 pt.	-6.0 pt.
Espace Mittelland	➡	-24.5 pt.	-38.8 pt.
Genferseeregion	↗	15.9 pt.	-13.3 pt.
Tessin	➡	-38.9 pt.	-30.4 pt.

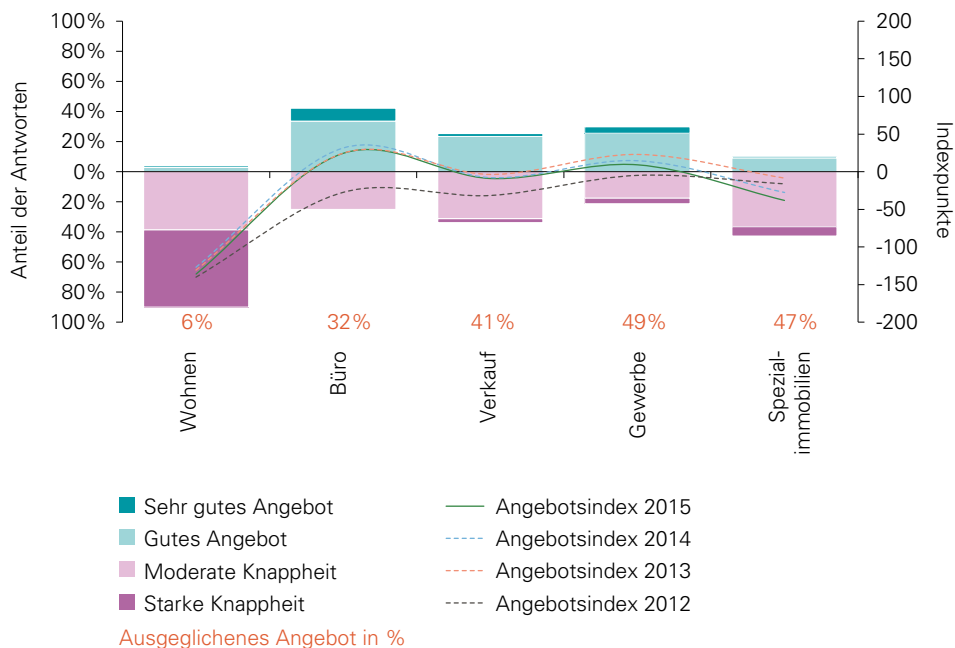
### Wortlaut der Frage: **Wie sieht Ihre Preiseinschätzung für die Grossregionen innerhalb der nächsten 12 Monate aus?**

- Mit Ausnahme des Tessins weisen alle Regionen eine positive Veränderung im Vergleich zum Vorjahr aus. Die grösste Veränderung haben auch hier die Regionen Zürich (+27.3 pt.) und Genfersee (+29.2 pt.) erfahren. In Anbetracht der sich weiter öffnenden Schere zwischen den Lagequalitäten dürfte ein beträchtlicher Teil der gestiegenen Preiserwartungen auf die Ballungszentren der beiden Regionen zurückzuführen sein. Auf regionaler Ebene fallen die Erwartungen an die Preisentwicklung moderater aus als auf der Stufe der Wirtschaftszentren.
- Trotz der insgesamt gestiegenen Preiserwartungen verharren die Einschätzungen zu den ländlicheren Regionen Ostschweiz (-10.9 pt.), Espace Mittelland (-24.5 pt.) und Tessin (-38.9 pt.) sowie für die Nordwestschweiz (-1.8 pt.) im negativen Bereich.

# Subindex Verfügbarkeit adäquater Investitionsmöglichkeiten

## Wohnsegment – keine Entspannung in Sicht

### Verfügbarkeit von Anlageobjekten – Angebotsindex



**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?**

- Die Verfügbarkeit passender Anlageobjekte zur Erfüllung der Akquisitionsziele wird über alle Nutzungssegmente im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert eingeschätzt.
- Die grösste Knappheit ist nach wie vor im Wohnsegment mit -136.0 pt. festzustellen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der wahrgenommene Mangel an adäquaten Investitionsobjekten sogar verschärft (um -9.1 pt.). Lediglich 10% der Umfrageteilnehmer schätzen das Angebot an passenden Wohnimmobilien als ausreichend oder besser ein. Das knappe Angebot an Wohnimmobilien geht sowohl mit dem Anlagefokus der Umfrageteilnehmer als auch mit den Erwartungen zur Preisentwicklung einher.

Swiss Real Estate Sentiment Index	Anlageverhalten	Risikomanagement	Portfolio- und Asset Management	Methodik und Umfrageteilnehmer	Zusammenfassung
-----------------------------------	-----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------------	-----------------

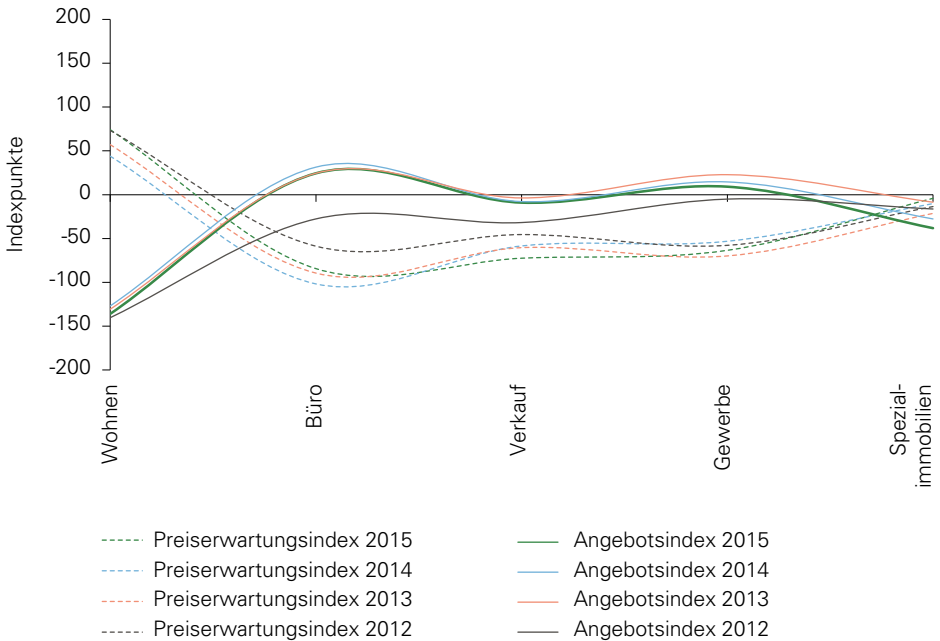
Teilindizes	Index 2015	Index 2014
Wohnen	➡ -136.0 pt.	-126.9 pt.
Büro	➡ 24.4 pt.	31.4 pt.
Verkauf	➡ -9.0 pt.	-7.8 pt.
Gewerbe/Industrie	➡ 9.1 pt.	14.6 pt.
Spezialimmobilien	➡ -38.2 pt.	-27.6 pt.

- Das Angebot im kommerziellen Bereich wird insgesamt als angemessener beurteilt. In den Nutzungssegmenten Büro und Gewerbe wird das Angebot mit 24.4 pt., bzw. 9.1 pt. zwar etwas negativer als 2014, aber nach wie vor als ausreichend eingeschätzt. Für die Segmente Verkauf und Spezialimmobilien wird eine moderate Knappheit prognostiziert.

## 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 Preiserwartung. Insbesondere im Wohnsegment vermag das Angebot die Nachfrage nicht zu befriedigen, was zum erwarteten positiven Preistrend führt.



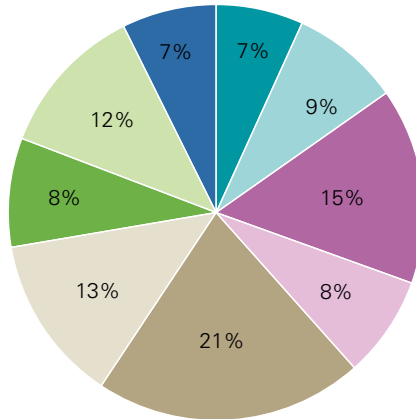


# **Akquisitionsvolumen, Anlagepräferenzen und Investitionsverhalten**

# Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

## Gezielte Akquisition von Anlageimmobilien

### Geplantes Akquisitionsvolumen in CHF

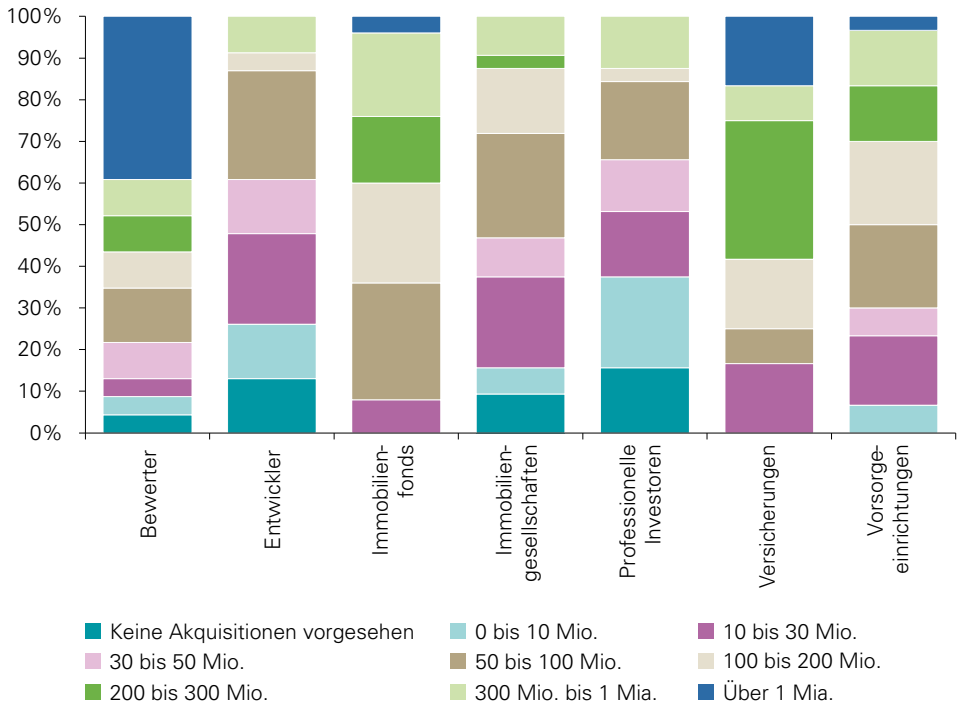


### Wortlaut der Frage: Welches Anlagevolumen plant Ihre Unternehmung / Anlagegefäss / Kunden in den nächsten 12 Monaten zu akquirieren?

- Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Akquisitionsabsichten der Umfrageteilnehmer nur leicht verändert. 7% der Umfrageteilnehmer geben an, für die nächsten 12 Monate keine Akquisitionen anzuvisieren. Im Vorjahr sahen 9% der Umfrageteilnehmer keine Akquisition vor. 73% der Befragten planen ein Akquisitionsvolumen von unter CHF 200 Mio.



## Akquisitionsvolumen in CHF nach Teilnehmergruppe

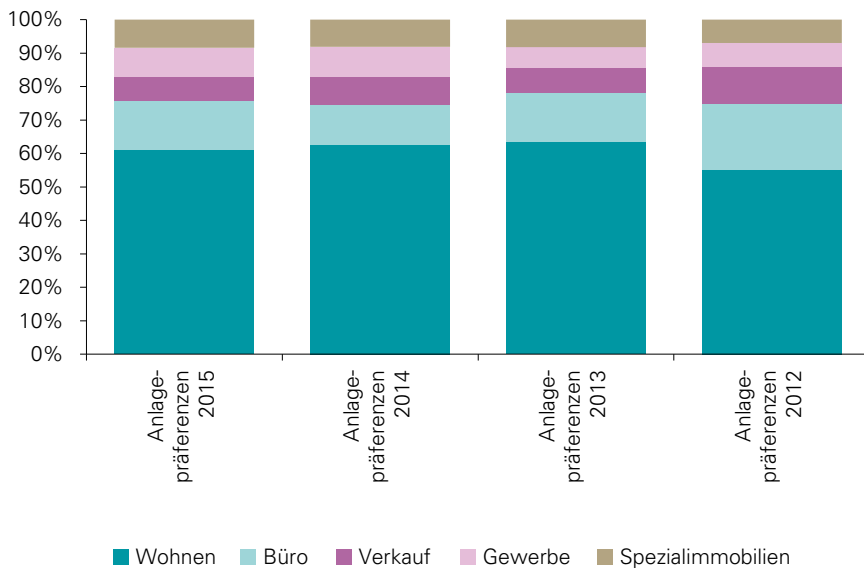


- Aufgeteilt nach Teilnehmergruppe ist die grösste Akquisitionstätigkeit von Immobilienfonds, Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen zu erwarten. Insbesondere den Versicherungen und Vorsorgeeinrichtungen macht das momentane Tiefzinsumfeld angesichts ihrer Funktion als Multi-Asset-Investoren zu schaffen. Die tiefen Renditen von festverzinslichen Papieren und die Negativzinsen auf Cashpositionen erhöhen die relative Attraktivität von Immobilienanlagen. Dieser Anlagedruck wirkt sich sowohl direkt auf die Immobilienpreise, als auch indirekt auf die hohe, geplante Akquisitionstätigkeit der Immobilienfonds aus. Letztere haben das günstige Zeitfenster im laufenden Jahr für weitere Kapitalerhöhungen genutzt. Bis Ende August 2015 wurden Kapitalerhöhungen im Umfang von über CHF 1.2 Mia. durchgeführt.

## Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

### Hohe Gewichtung von Wohnimmobilien, tiefe von Büroimmobilien

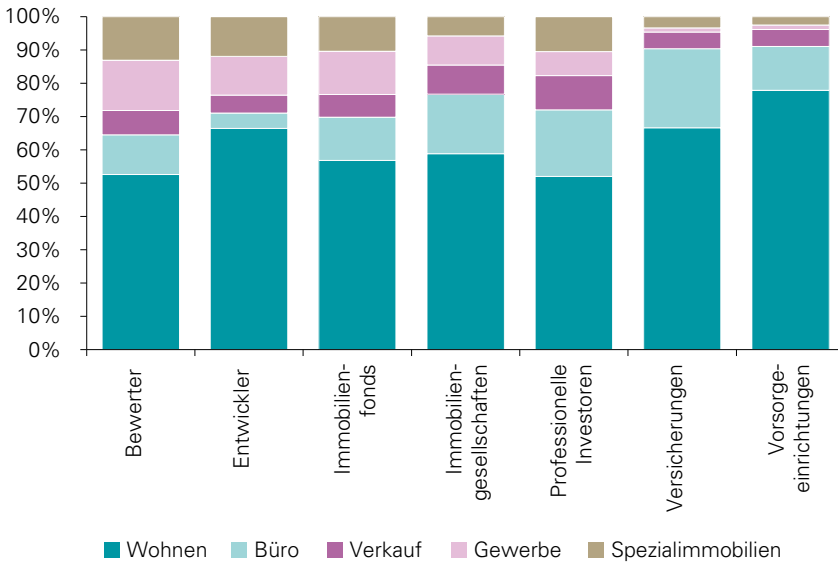
#### Anlagepräferenzen



**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 folgenden Nutzungssegmenten?**

- Auch 2015 sind Wohnimmobilien praktisch unverändert mit 61.2% der Nennungen (Vorjahr: 62.5%) die präferierte Anlageimmobilie der Umfrageteilnehmer. Anlagen im Segment Büro (14.6%, +2.5 Prozentpunkte) und Spezialimmobilien (8.4%, +0.3 Prozentpunkte) haben auf Kosten der Verkaufsflächen (7.25%, -1.2 Prozentpunkte), der Gewerbeimmobilien (8.6%, -0.2 Prozentpunkte) und des Wohnsegmentes (-1.4 Prozentpunkte) leicht zugelegt. Die leichten Umschichtungen innerhalb der kommerziellen Nutzungen gehen mit den geäusserten Preiserwartungen dieses Segmentes einher.

## Anlagepräferenzen nach Investorengruppe

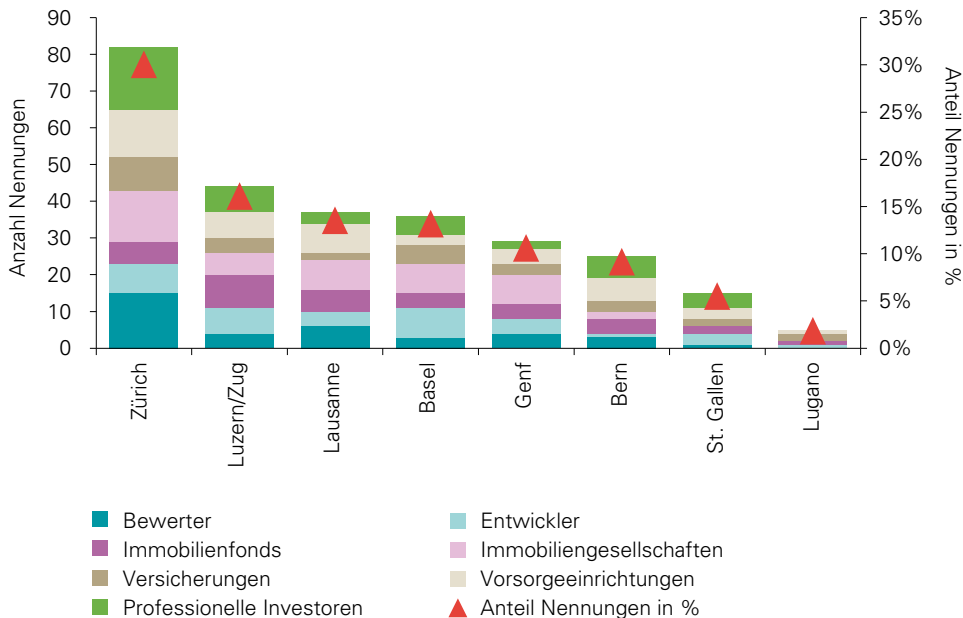


- Aufgeschlüsselt nach Investorengruppe zeigt sich, dass alle Gruppen mehr als die Hälfte ihres Vermögens in Wohnobjekte investieren würden. Die stärkste Präferenz für Anlagen in Wohnimmobilien berichten die Vorsorgeeinrichtungen mit 77.9%. Die tiefste Anlagequote in Wohnimmobilien weisen die Professionellen Investoren aus (52.0%). In dieser Investorengruppe sind auch ausländische Investoren vorzufinden, welchen der Zugang zu Wohnimmobilieninvestitionen verwehrt ist.

# Beabsichtigte Investitionen in Anlageimmobilien

## Zürich und Zentralschweiz favorisiert, Romandie holt auf

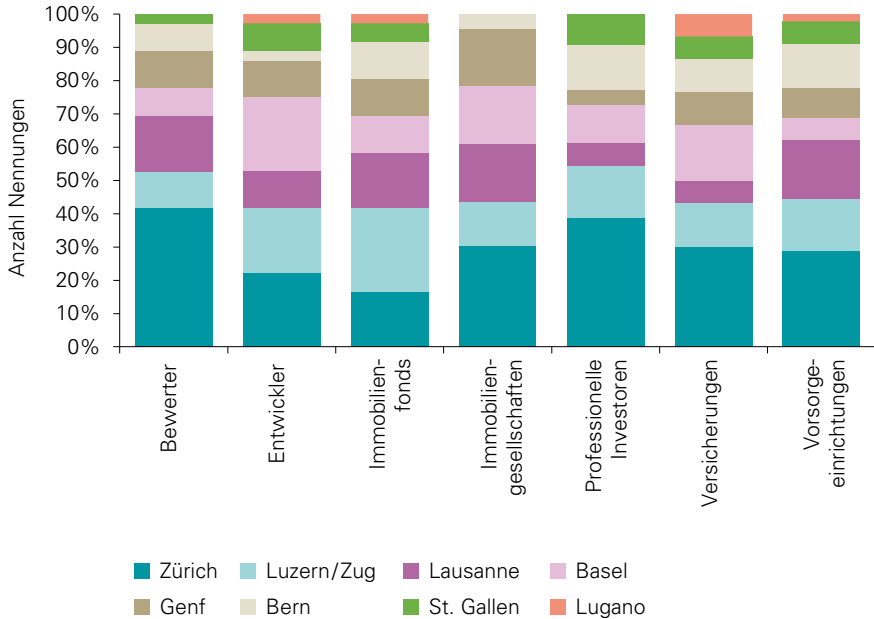
### Präferierte Investitionsstandorte nach Anlegergruppe



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

- Mit 30.0% hat Zürich seine Position als favorisierter Investitionsstandort im Vergleich zum Vorjahr um 5.7 Prozentpunkte deutlich ausgebaut. Nach Zürich folgt weiterhin Luzern/Zug mit 16.1%, wobei der Standort 3.5 Prozentpunkte an Zuspruch verloren hat. Lausanne (13.6%) hat Basel (13.2%) überholt und folgt neu auf Rang 3.
- Die Standorte St. Gallen und Lugano werden weiterhin von wenigen Investoren favorisiert. Diese Einschätzung geht mit den eher negativen Preiserwartungen der Umfrageteilnehmer einher.

## Präferierte Investitionsstandorte nach Anlegergruppe in %

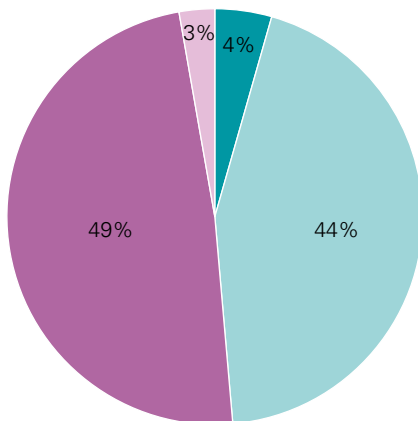


- In der Aufteilung nach Teilnehmergruppe weisen die verschiedenen Gruppen relativ grosse Unterschiede auf. So präferieren beispielsweise lediglich 16.7% der Immobilienfonds Zürich als Investitionsstandort. Unter den Fonds geniesst Luzern mit 25.0% der Nennungen einen höheren Zuspruch. Bei den Immobiliengesellschaften fällt insbesondere ihr Interesse an der Romandie auf.

## Renditeerwartung

SNB-Entscheid führt zu sinkenden Renditeerwartungen

### Renditeerwartungen nach Aufhebung des Mindestkurses

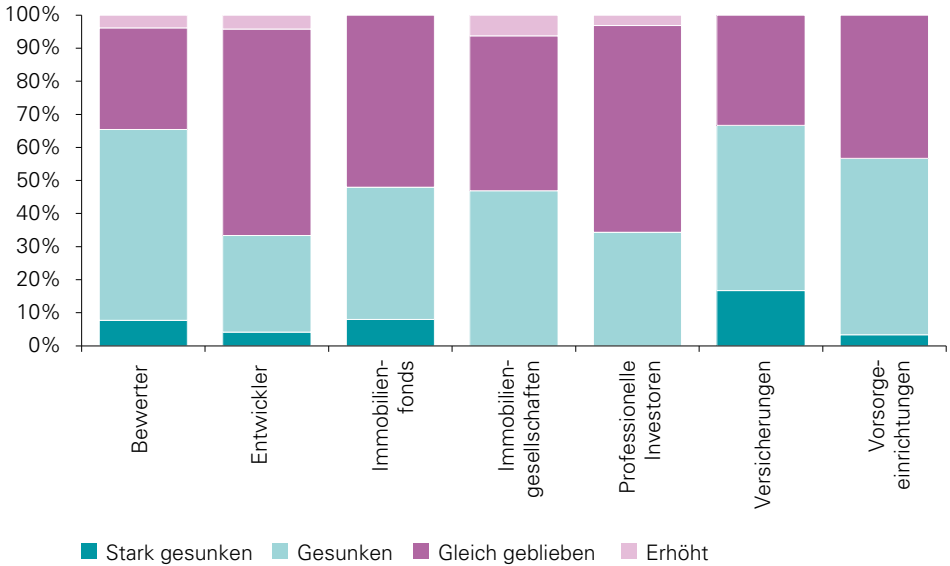


■ Stark gesunken ■ Gesunken ■ Gleich geblieben ■ Erhöht

**Wortlaut der Frage: Wie haben sich Ihre Renditeerwartungen beim Ankauf von inländischen Immobilien aufgrund der Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizer Nationalbank verändert?**

- Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die SNB hat bei 48% der Teilnehmer zu sinkenden, bzw. stark sinkenden Renditeerwartungen für Anlageimmobilien geführt. Die stark gesunkenen Zinsen erhöhen die relative Attraktivität (Zinsdifferenz) von Immobilienanlagen. Es ist daher in der kurzen bis mittleren Frist mit einem weiteren Anlagedruck, insbesondere auf Objekte mit ausgezeichneten Lagefaktoren, zu rechnen.

## Nach Teilnehmergruppe



- Aus den vorhergehenden Analysen lässt sich aber feststellen, dass die Situation für Geschäftsliegenschaften von den Umfrageteilnehmern anders eingeschätzt wird. Auf dem Schweizer Büroflächenmarkt hat sich in den letzten Jahren ein Ungleichgewicht in der Form eines Angebotsüberhangs aufgebaut. Die bereits bestehende Unsicherheit für Geschäftsliegenschaften wird durch die Aufhebung des Mindestkurses noch weiter akzentuiert. Angesichts der stagnierenden Beschäftigungswachstumsaussichten – insbesondere für exportorientierte Branchen mit hoher Preissensitivität – ist mit einer weiter rückläufigen Flächennachfrage zu rechnen. Günstigere Importpreise aus dem Ausland vermögen den Währungsschock nur teilweise abzufedern. Im Bereich der Geschäftsliegenschaften reflektiert sich die aktuelle Situation in einer erhöhten Selektivität vonseiten der Investoren.



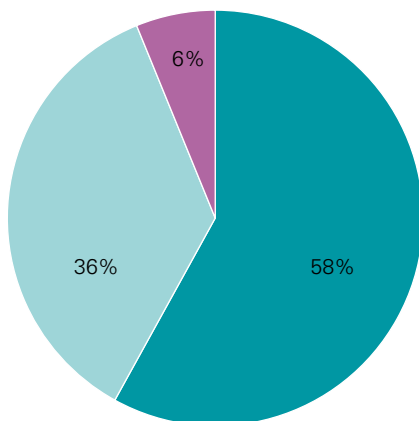


# Risikomanagement

# Risikomanagement

## Steigende Risikowahrnehmung

### Einschätzungen des Marktrisikos

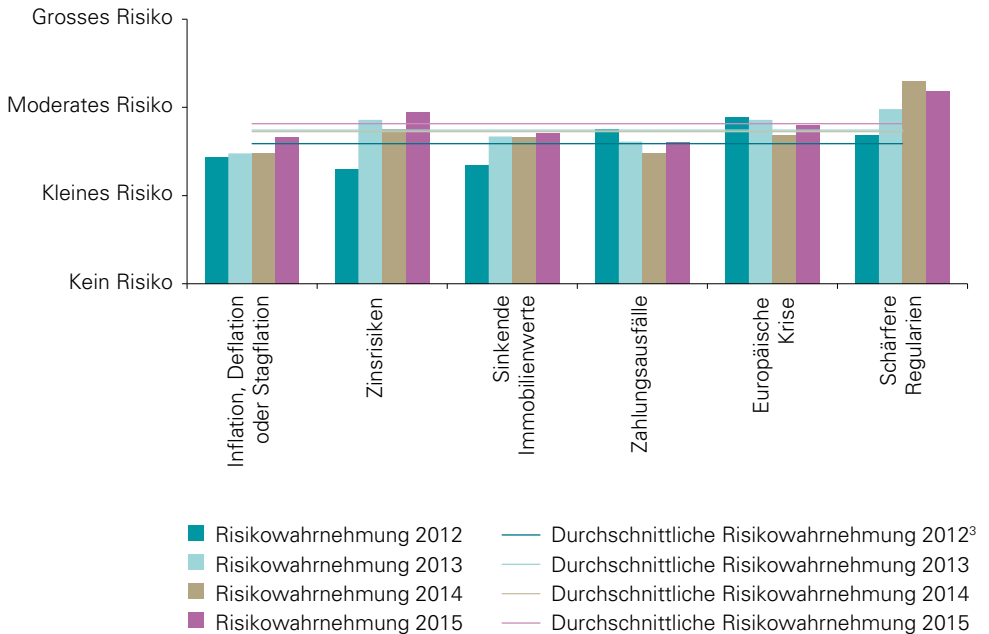


■ Höheres Risiko ■ Keine Änderung des Risikos ■ Sinkendes Risiko

### Wortlaut der Frage: Erwarten Sie eine Veränderung des Marktrisikos über die kommenden 12 Monaten?

- 58% der Teilnehmer erwarten für die nächsten 12 Monate eine Erhöhung des Marktrisikos. Dies entspricht einer Erhöhung um 8 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr. Nur 6% der Teilnehmer erwarten ein sinkendes Risiko. 36% der Teilnehmer gehen von einem stabilen Marktrisiko aus.
- Die allgemein höhere Risikoeinschätzung spiegelt sich auch auf Stufe der einzelnen Risikofaktoren wider. Bei fünf der sechs Risikofaktoren hat sich die Risikoeinschätzung gegenüber dem Vorjahr erhöht. Nur die aus der Einführung schärferer Regularien erwarteten Risiken werden weniger kritisch eingestuft. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass die Branche bereits im Jahr 2014 mit einer Vielfalt an regulatorischen Massnahmen

## Mögliche Risiken für den Schweizer Anlageimmobilienmarkt



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

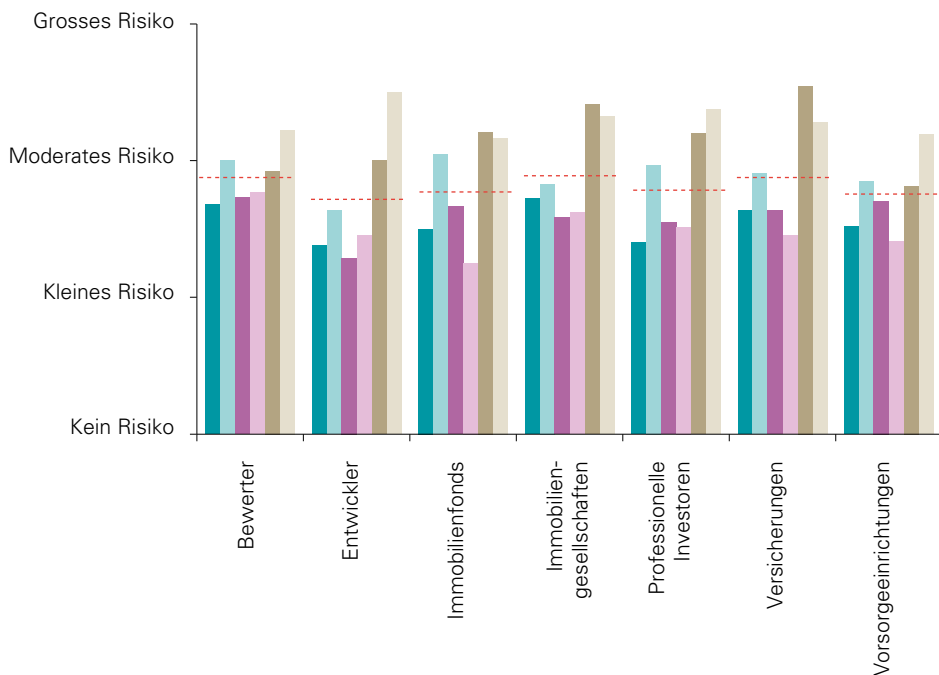
konfrontiert wurde (Masseneinwanderungsinitiative, Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers und angepasste Selbstregulierung der Banken bei der Hypothekenfinanzierung). Aus regulatorischer Perspektive ist im laufenden Jahr die vom Bundesrat im März 2015 angekündigte Verschärfung der Lex Koller zu nennen. Spätestens im März 2016 soll mit dem Vernehmlassungsverfahren begonnen werden. Ob die geplanten Verschärfungen tatsächlich in Kraft treten werden, ist derzeit noch unklar. Steigende Zinsen werden weiterhin als zweitgrösste Bedrohung eingestuft. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Risikoeinschätzung sogar noch erhöht. Die Marktteilnehmer scheinen gewisse Risiken für den hiesigen Immobilienmarkt aus einer möglichen Zinserhöhung in den USA abzuleiten.

<sup>3</sup> Der durchschnittliche Risikowahrnehmung wird über die Gleichgewichtung aller Risikosubindizes gebildet.

# Risikomanagement

## Immobilien-gesellschaften und Versicherungen mit Vorsicht

### Einschätzungen möglicher Risiken für den Schweizer Anlageimmobilienmarkt aufgeschlüsselt nach Teilnehmergruppe



### 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?

- Zwischen den Teilnehmergruppen ist eine relativ grosse Homogenität in der Risikowahrnehmung festzustellen. Es zeigt sich aber, dass die Immobiliengesellschaften und die Versicherer die aktuelle Risikosituation ausgeprägter wahrnehmen als die übrigen Investoren. Diese Teilnehmer schätzen die Gefahr einer Ansteckung durch die Europäische Krise als besonders hoch ein.
- Die Entwickler und die Vorsorgeeinrichtungen schätzen das aktuelle Risiko am wenigsten hoch ein. Steigende Zinsen werden insbesondere von den Immobilienfonds und den Bewertern als Risikofaktor erkannt. Die Einschätzung der (kотиerten) Immobilienfonds

- Inflation, Deflation oder Stagflation
- Zinsrisiken
- Sinkende Immobilienwerte
- Zahlungsausfälle
- Europäische Krise
- Schärfere Regularien
- Durchschnittliche Risikowahrnehmung nach Teilnehmergruppe



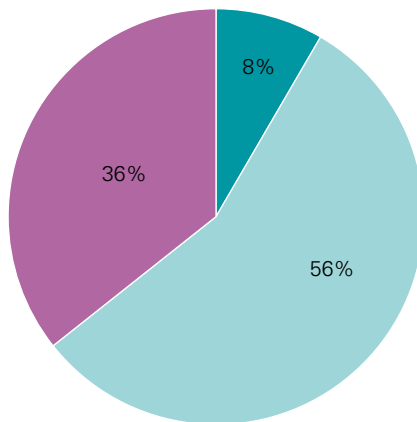
ist durch die hohe Zinssensitivität ihrer Börsenkurse zu erklären. Die meisten Bewerter stützen sich bei der Festlegung ihrer Diskontsätze auf die Entwicklung der Zinsen. Stark steigende Zinssätze können aus diesem Grunde zu sinkenden Immobilienwerten führen. Konsequenterweise werden auch sinkende Immobilienwerte von den Bewertern als potentieller Risikofaktor wahrgenommen.

- Schärfere Regularien scheinen Entwickler, Professionelle Investoren und Immobiliengesellschaften zu beschäftigen. Letztere wären durch eine allfällige Verschärfung der Lex Koller besonders stark beeinträchtigt.

## Risikomanagement

Risikobereitschaft nimmt trotz höherer Risikoeinschätzung zu

### Höhere Risikobereitschaft bei Investitionen (Investoren)

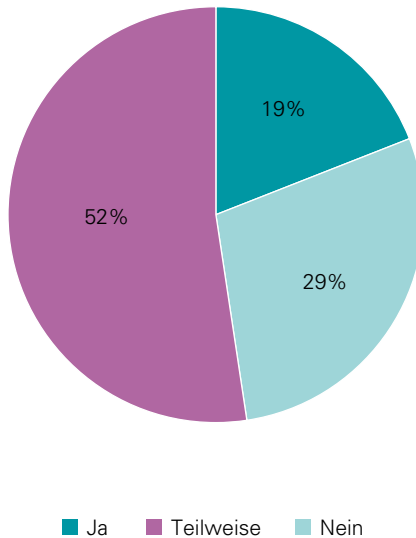


■ Ja ■ Teilweise ■ Nein

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

- 44% der Investoren sind bereit, in den kommenden 12 Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvestitionen einzugehen (Vorjahr: 29%). Die Bewerter konstatieren in 71% der Fälle eine teilweise tiefere Risikoaversion bei ihrer Kundschaft (Vorjahr: 41%).

## Höhere Risikobereitschaft bei Investitionen (Bewerter)



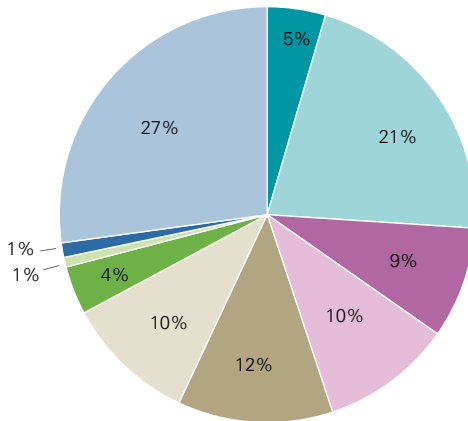
### Wortlaut der Frage: Sind Ihre Kunden im Vergleich zum Vorjahr vermehrt zu risikoreichen Investitionen bereit?

- Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Risikobereitschaft der Marktteilnehmer relativ stark angestiegen. Dies kann damit erklärt werden, dass das Angebot an Immobilien im Core Segment zurzeit limitiert ist oder mit hohen Preisvorgaben der Verkäuferschaft einhergeht. Als Folge dieser Entwicklung prüfen die Investoren auch Immobilien mit einem höheren Risikoprofil.
- Der scheinbare Kontrast zwischen den Aussagen der Bewerter und den Feststellungen der Investoren kann verhaltensökonomische Hintergründe haben.

# Risikomanagement

## Kaum Änderungen im Investitionsverhalten

### Änderungsabsichten im Investitionsverhalten / bei der Immobilienallokation



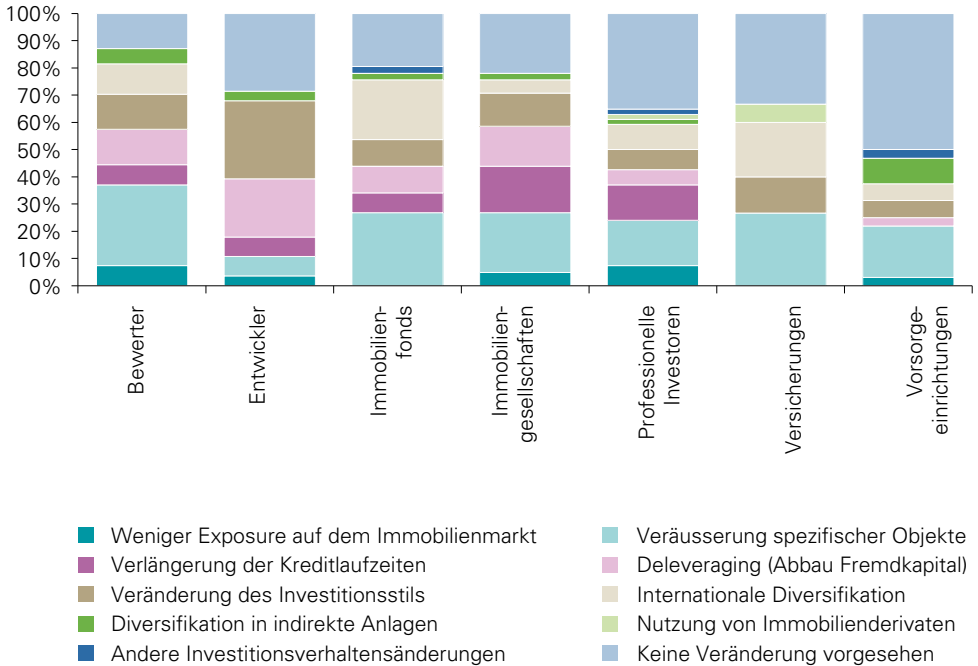
- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: #008080;">■</span> Weniger Exposure auf dem Immobilienmarkt | <span style="color: #87CEEB;">■</span> Veräußerung spezifischer Objekte  |
| <span style="color: #800080;">■</span> Verlängerung der Kreditlaufzeiten        | <span style="color: #DDA0DD;">■</span> Deleveraging (Abbau Fremdkapital) |
| <span style="color: #8B4513;">■</span> Veränderung des Investitionsstils        | <span style="color: #D2B48C;">■</span> Internationale Diversifikation    |
| <span style="color: #32CD32;">■</span> Diversifikation in indirekte Anlagen     | <span style="color: #9ACD32;">■</span> Nutzung von Immobilienderivaten   |
| <span style="color: #000080;">■</span> Andere Investitionsverhaltensänderungen  | <span style="color: #ADD8E6;">■</span> Keine Veränderung vorgesehen      |

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

- Auch in diesem Jahr ist die Beibehaltung des Investitionsverhaltens mit 27% aller Nennungen die meist genannte Handlungsoption. Auf Position zwei folgt die Portfoliobereinigung mittels selektiver Desinvestitionen (21%). Diese Handlungsoption hat im Vergleich zum Vorjahr (24%) leicht an Zuspruch verloren. Das günstige Marktumfeld wurde von vielen Teilnehmer bereits in der Vergangenheit zur Veräußerung von nicht strategiekonformen Investitionsobjekten genutzt.
- Die Diversifikation in indirekte Anlagen wird vorwiegend von den Vorsorgeeinrichtungen geprüft. Für diese bietet sich auch die Möglichkeit einer Überführung ihres direkten Immobilienportfolios in eine Anlagestiftung mittels einer Sacheinlage. Über die letzten fünf



## Aussagen nach Teilnehmergruppe



Jahre wurden jährlich durchschnittlich CHF 319 Mio. an Immobilien pro Jahr in Anlagestiftungen überführt. Ein weiterer Grund des Interesses an dieser Handlungsoption kann sein, dass sich die Vorsorgeeinrichtungen über indirekte Investitionen einen besseren Zugang zu Akquisitionsobjekten versprechen.

- Die Diversifikation ins Ausland (10%) hat wie bereits im Vorjahr (2014: 8% und 2013: 6%) nochmals an Bedeutung gewonnen. Die aktuelle Frankenstärke lässt Auslandsinvestitionen als günstig erscheinen. Es sind vornehmlich die Asset Manager und die Versicherungen, welche eine Diversifikation ins Ausland anvisieren. Erstaunlich ist hingegen, dass nur wenige Vorsorgeeinrichtungen den Schritt ins Ausland in Betracht ziehen.

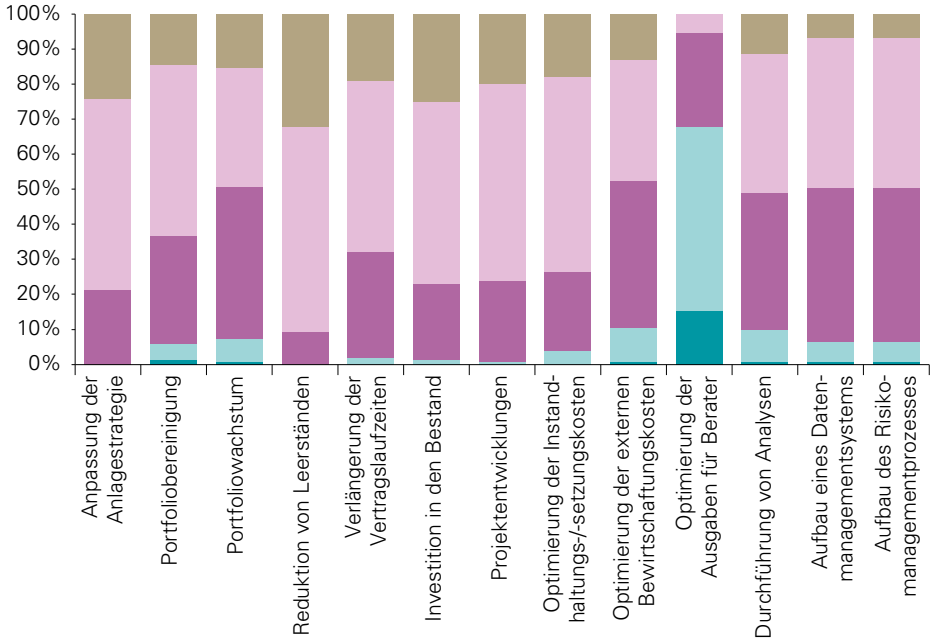


# **Portfolio- und Asset Management**

# Portfolio- und Asset Management

## Reduktion von Leerständen gewinnt an Bedeutung

### Real-Estate-Asset-Management-Funktionen



### Wortlaut der Frage: Welche Asset Management /Portfolio Management Aktivitäten erachten Sie im aktuellen Marktumfeld als besonders wichtig?

- Im aktuellen Marktumfeld wird der Reduktion von Leerständen die höchste Priorität (wichtig: 32%; sehr wichtig: 59%) zugeordnet. Die Vermietung von Büroflächen ist aufgrund des bestehenden Überangebotes schwieriger geworden. Insbesondere bei der Vermietung von Büroflächen gewinnen eine aktive Vermarktung mit intensiver Beziehungspflege und der Einsatz von Multichanneling-Strategien an Bedeutung. Zu den Massnahmen zählt auch die Verlängerung der Vertragslaufzeiten, welche von den Teilnehmern als zweite Priorität aufgeführt wird.
- Das veränderte Marktumfeld wird von Investoren auch zum Anlass genommen, ihre Anlagestrategie (wichtig: 55%; sehr wichtig: 24%) anzupassen bzw. zu hinterfragen. Im

- Sehr unwichtig
- Unwichtig
- Neutral
- Wichtig
- Sehr wichtig



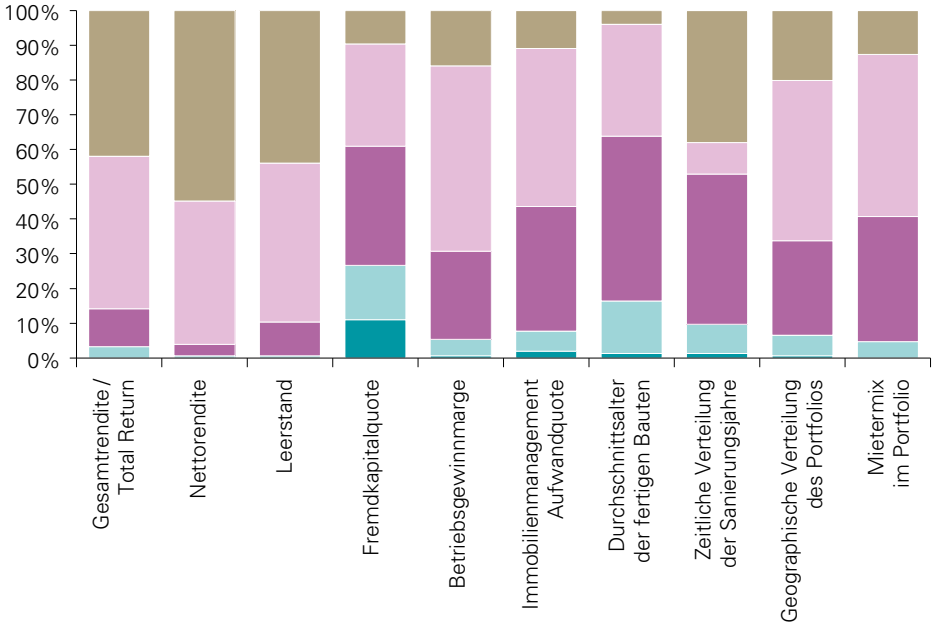
aktuellen Marktumfeld besteht ein Konflikt (Trilemma) zwischen den drei Zielgrößen Portfoliowachstum, Renditesicherung und konstantes Risikoprofil. Bei gegebenem Risikoprofil können aktuell nur Anlageobjekte akquiriert werden, die tiefere Renditen aufweisen, als die Objekte im Bestandesportfolio. Dies führt zu einer Renditeverwässerung. Diesem Umstand muss innerhalb der Immobilienstrategie Rechnung getragen werden.

- Dem Portfoliowachstum wird zurzeit nur von wenigen Teilnehmern eine hohe Bedeutung zugesprochen. Es wird eher versucht, Potenziale aus Verdichtungen und Erweiterungsbauten zu realisieren. Dazu zählt auch die Optimierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

## Portfolio- und Asset Management


### Nettorendite, Gesamtrendite und Leerstandsquote am wichtigsten

#### Kennzahlen bei der Steuerung von Immobilienportfolios



#### Wortlaut der Frage: Wie wichtig sind Ihnen folgende Kennzahlen/Kontrollgrößen bei der Steuerung/Beurteilung eines Immobilienportfolios?

- Die Nettorendite wird als wichtigste Kennzahl zur Steuerung und Beurteilung eines Immobilienportfolios identifiziert (wichtig: 41%; sehr wichtig: 55%). Auf Platz zwei folgen – in etwa gleich auf – die Gesamtrendite (Cashflowrendite plus Wertsteigerungsrendite) und die Leerstandsquote. Die Nennung der Leerstandsquote geht mit den bereits gemachten Feststellung einher, dass der Reduktion von Leerständen bei den Marktteilnehmern zurzeit eine hohe Priorität zukommt. Einen hohen Stellenwert als Kennzahl hat auch die Betriebsgewinnmarge. Diese zählt zu den wichtigsten, in der Unternehmensanalyse verwendeten Kennzahlen und gibt Auskunft darüber, wie hoch der Nettobetriebsgewinn in Relation zu den Mietzinseinnahmen ist. Sie misst die Effizienz eines Immobilienportfolios und wird üblicherweise für Immobilienfonds, Anlagestiftungen und Immobiliengesellschaften ausgewiesen.

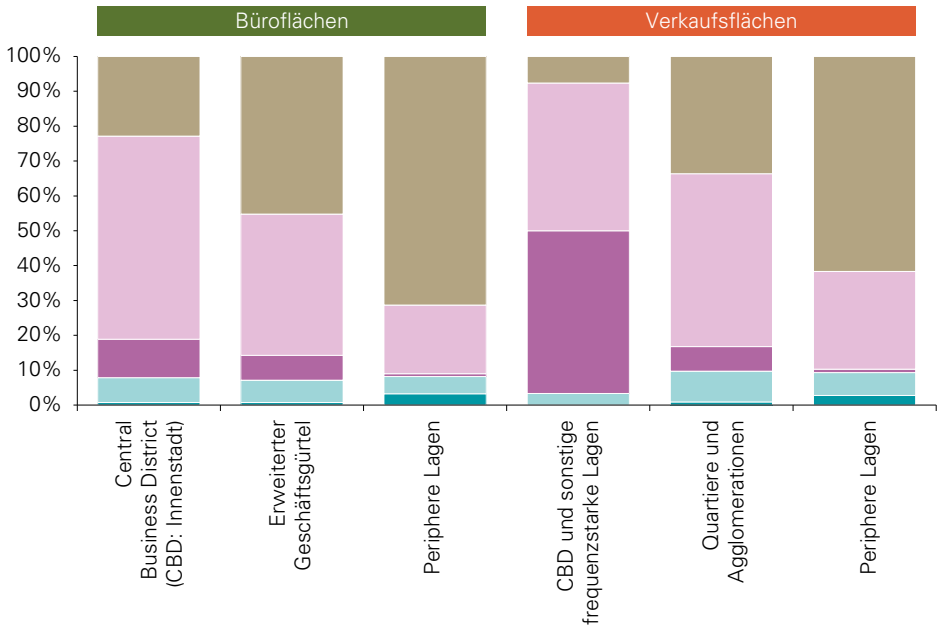
- 
- Sehr unwichtig
  - Unwichtig
  - Neutral
  - Wichtig
  - Sehr wichtig

- Auch der geographischen Verteilung eines Portfolios sowie der Diversifikation auf Stufe Mieter wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Als eher unwichtige Kennzahlen werden das durchschnittliche Alter der fertigen Bauten und die Immobilienmanagement Aufwandquote (TER) bezeichnet. Auch die Fremdfinanzierungsquote wird als sekundär eingestuft. Insbesondere die grösseren Investoren operieren in der Schweiz mit einem geringen Fremdkapitaleinsatz.

# Portfolio- und Asset Management

## Deutlich längere Vermarktungszeiten


### Entwicklung Vermarktungszeiten



### Wortlaut der Frage: Wie haben sich die Vermarktungszeiten folgender Geschäftsflächen im Vergleich zum Vorjahr entwickelt?

- Die Umfrageteilnehmer sind fast unisono der Ansicht, dass sich die Vermarktungszeiten für Geschäftsimmobiliien im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht haben. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz für Büroflächen an peripheren Lagen. Über 90% der Umfrageteilnehmer stellen fest, dass eine Verlängerung der Vermarktungszeiten für Büroflächen an peripheren Lagen (20% etwas zugenommen und 71% stark zugenommen) stattgefunden hat.
- Auch für zentrale Lagen sind über 80% der Umfrageteilnehmer der Meinung, dass zumindest eine leichte Zunahme der Vermarktungszeiten zu konstatieren ist, wobei hier die Mehrheit der Teilnehmer (58%) nur eine leichte Zunahme der Vermarktungszeiten beobachtet.



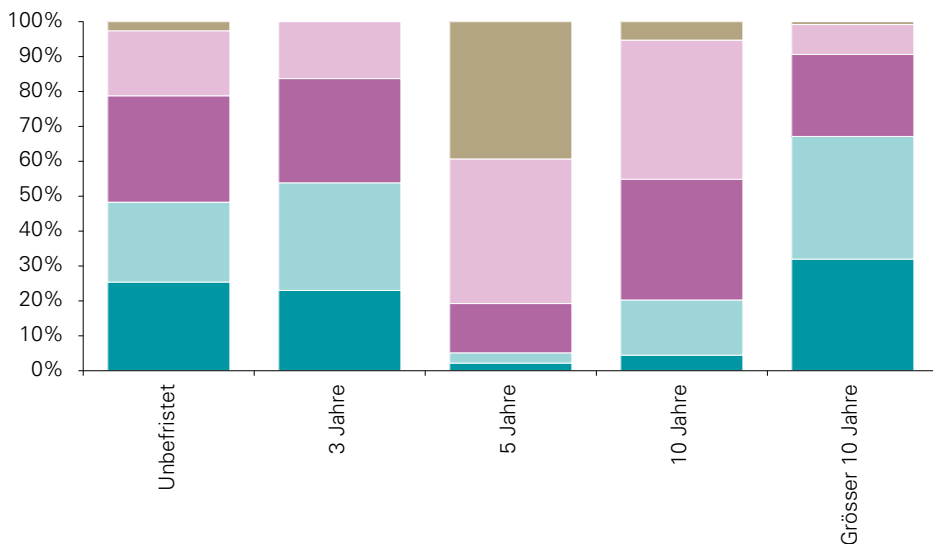
- 
- Stark abgenommen
  - Etwas abgenommen
  - Gleich geblieben
  - Etwas zugenommen
  - Stark zugenommen

- Bei den Verkaufsflächen ist der Trend zu längeren Vermarktungszeiten weniger ausgeprägt. In diesem Nutzungssegment ist ein starkes Gefälle zwischen frequenzstarken Toplagen und periphere Lagen festzustellen. Für Toplagen haben nur etwa 50% der Teilnehmer eine Zunahme der Vermarktungszeiten erfahren. Für periphere Verkaufsflächen ist diese Ziffer mit 90% fast gleich hoch wie bei peripheren Büroflächen. Erstere sind von der derzeitigen Frankenstärke besonders stark betroffen.

## Portfolio- und Asset Management

### 5-jährige Mietverhältnisse am häufigsten

#### Laufzeiten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen



#### Wortlaut der Frage: Welche typischen Laufzeiten schliessen Sie aktuell bei Geschäftsmietverträgen ab?

- Bei neuen Mietverhältnissen für Geschäftsflächen werden am häufigsten Mietverträge über eine feste Mietdauer von 5 Jahren abgeschlossen (häufig: 48.7% und sehr häufig: 44.9%). Es folgen 10-jährige Mietverhältnisse (häufig: 46.1% und sehr häufig: 5.9%). Ein Grossteil der neu abgeschlossenen Mietverträge wird mit diesen Laufzeiten geschlossen, wogegen Mietverträge mit Laufzeiten über zehn Jahren oder unter fünf Jahren eher die Ausnahme bilden.

- Sehr selten
- Selten
- Gelegentlich
- Häufig
- Sehr häufig

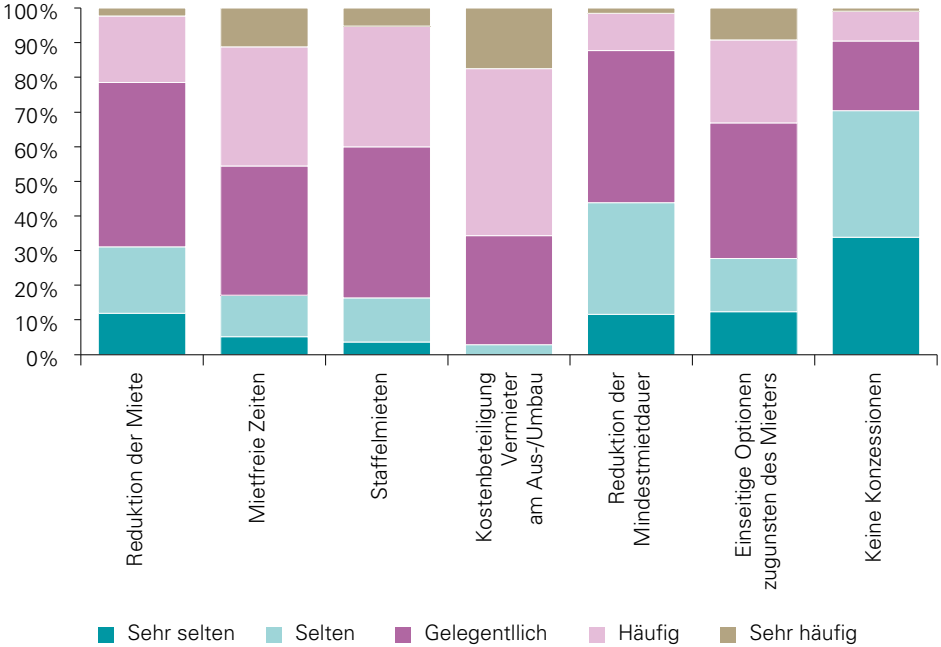
- Die relativ kurzen Laufzeiten beim Abschluss neuer Mietverträge für Geschäftsflächen sind einerseits auf das aktuelle Marktumfeld und andererseits auf die jüngsten Anforderungen an einen modernen Arbeitsplatz zurückzuführen. Aufgrund der aktuellen Arbeitsmarkttrends wie Home Office, Outsourcing oder geteilte Arbeitsplätze wünschen sich die Firmen ein hohes Mass an Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Mietverhältnisse. Dies mündet in kürzeren Laufzeiten und einseitigen Kündigungsoptionen zugunsten der Mieter. Der Trend zu kürzeren Laufzeiten dürfte sich mit der bevorstehenden Einführung der neuen Accounting Regeln für Mietverhältnisse<sup>4</sup> weiter akzentuieren.

<sup>4</sup> [www.kpmg.com/uk/en/issuesandinsights/articlespublications/pages/lease-accounting-a-revolution-on-the-balance-sheet.aspx](http://www.kpmg.com/uk/en/issuesandinsights/articlespublications/pages/lease-accounting-a-revolution-on-the-balance-sheet.aspx)

# Portfolio- und Asset Management

## Zu Konzessionen bereit

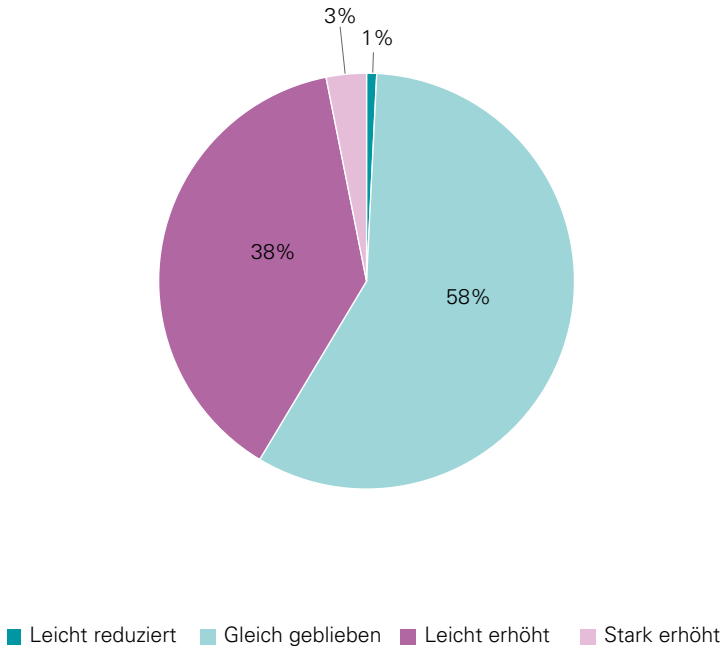
### Konzessionen Mietverträge



### Wortlaut der Frage: Welche Konzessionen gehen Sie bei der Neuvermietung von Geschäftsflächen ein?

- Bei der Vermietung von Geschäftsflächen wird zurzeit aufgrund der Marktsituation (Mietermarkt) auf eine breite Palette von Konzessionen zurückgegriffen. Besonders häufig wird durch den Vermieter eine Kostenbeteiligung bei Um- und Ausbau (häufig 48.2% und sehr häufig 17.5%) gewährt. Auf Platz zwei folgt die Einräumung von mietfreien Zeiten (häufig 34.3% und sehr häufig 11.2%). Der gewährte mietfreie Zeitraum hängt stark vom Nutzungsobjekt und der Vertragsdauer ab. Auf Rang drei folgen Staffelmieten (häufig: 34.8% und sehr häufig: 5.2%). Hier wird der Mietzins phasenweise auf Marktmietniveau angehoben.

## Entwicklung Konzessionsbereitschaft



### Wortlaut der Frage: Hat sich Ihre Konzessionsbereitschaft bei der Neuvermietung von Geschäftsflächen aufgrund der Euro-Mindestkursaufhebung der Schweizer Nationalbank verändert?

- Eine Reduktion der Miete wird nur in 21.5% der Fälle häufig oder sehr häufig konzediert. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass die Vermieter negative Bewertungseffekte aufgrund einer tieferen Vertragsmiete vermeiden möchten. Die übrigen Konzessionen haben einen weniger anhaltenden Effekt, weshalb die Mieten von Geschäftsflächen trotz bestehendem Überangebot nicht stärker unter Druck kommen.
- Die Mindestkursaufgabe durch die SNB hat zu einer partiellen Erhöhung der Konzessionsbereitschaft geführt. 41% der Teilnehmer geben an, dass sich ihre Konzessionsbereitschaft zumindest leicht erhöht hat.



# Methodik und Umfrageteilnehmer

## Methodik

### Qualitative Indizes

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

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 2015<sup>5</sup> haben **212 Personen** teilgenommen. Der Teilnehmerkreis setzt sich aus 183 Investorenvertretern und 29 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. Dies lässt detaillierte Aussagen zur erwarteten Wirtschaftslage und den erwarteten Preisentwicklungen, aufgeschlüsselt nach Lage, Nutzung, Stadt und Region zu. Der letzte Teilindex bildet die Einschätzung des verfügbaren Immobilienangebotes für Investoren ab.

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

<sup>5</sup> Die Umfrage 2015 hat im Zeitraum zwischen dem 30.06.2015 und dem 24.08.2015 stattgefunden.



## 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 <sup>6</sup>	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
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>60</b>

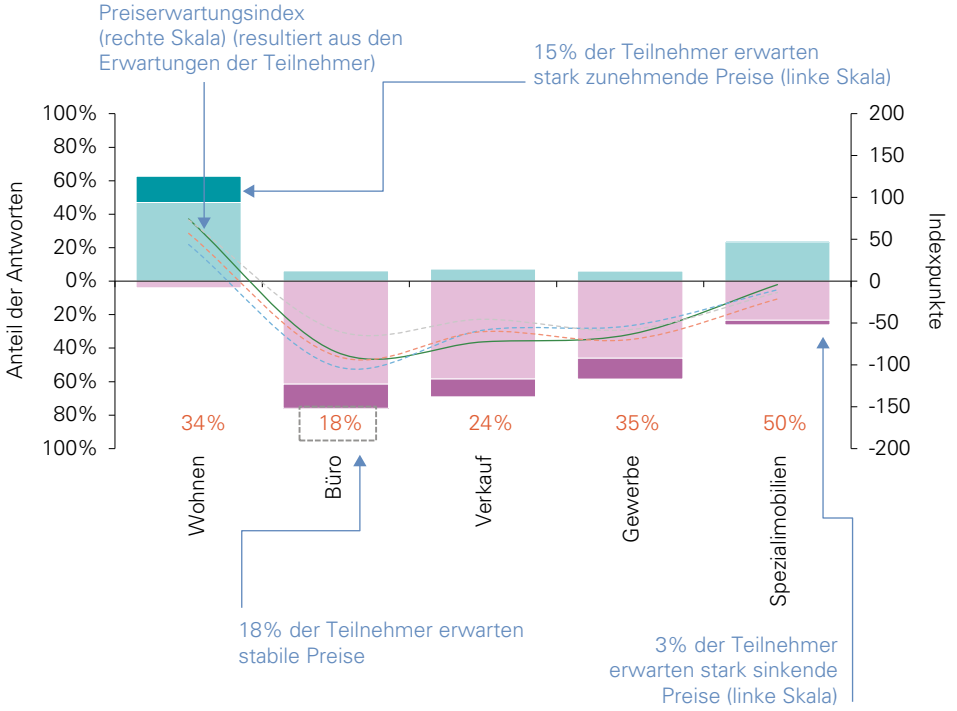
$$= \frac{100 \times 6}{10}$$

<sup>6</sup>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






- Stark zunehmende Preise
- Etwas zunehmende Preise
- Etwas sinkende Preise
- Stark sinkende Preise
- Preiserwartungsindex 2015
- - - Preiserwartungsindex 2014
- - - Preiserwartungsindex 2013
- - - Preiserwartungsindex 2012

Stabile Preiserwartung in %

Teilindex	Index 2015	Index 2014
Preiserwartung	 -X pt.	-Y pt.

### Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr

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

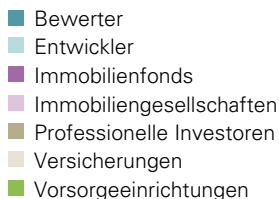
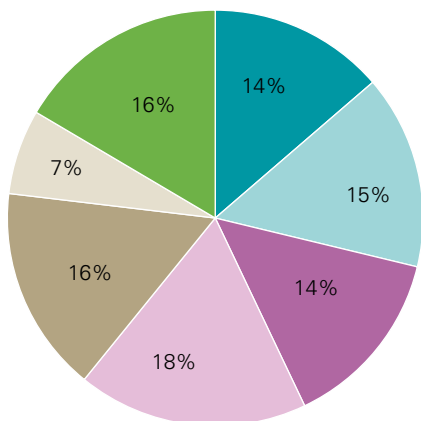
### Wichtig:

stabile Preiserwartungen (mit 0 gewichtet) werden aus Gründen der Übersichtlichkeit graphisch nicht dargestellt und sind in Prozenten der Gesamtteilnehmer ausgewiesen.

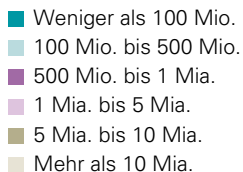
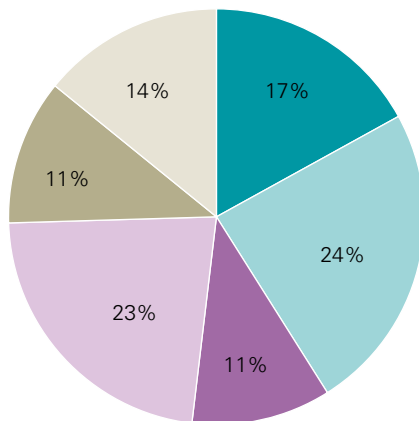
# Methodik

## Umfrageteilnehmer

### Teilnehmer nach Tätigkeit

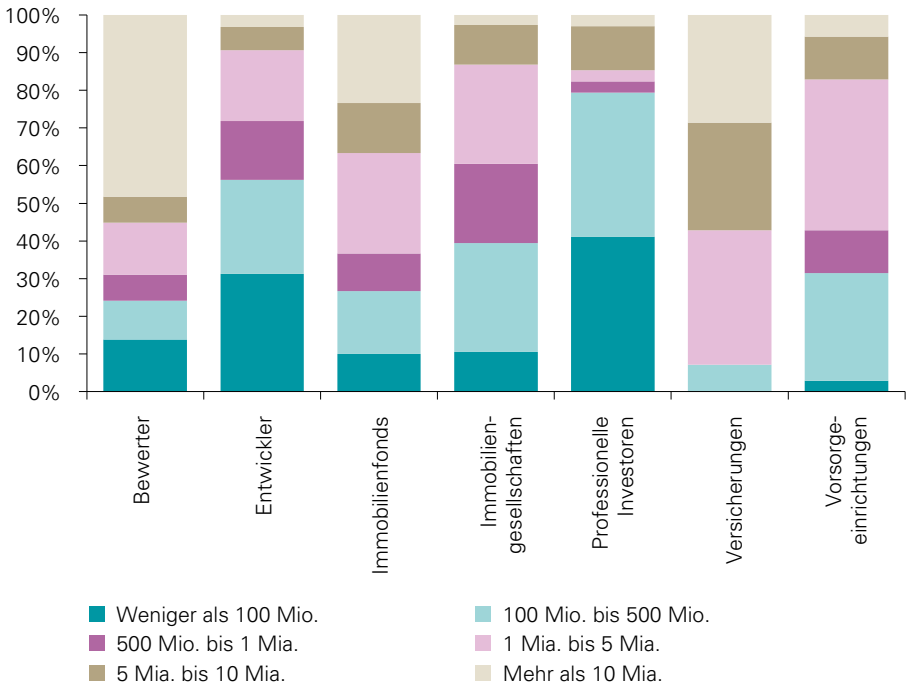


### Teilnehmer nach Anlage- bzw. Bewertungsvolumen in CHF



- Folgende Teilnehmergruppen haben an der Studie teilgenommen: Bewerter (14%), Immobiliengesellschaften (18%), Vorsorgeeinrichtungen (16%), Professionelle Investoren (16%), Immobilienfonds (14%), Versicherungen (7%) und Entwickler (15%). 55% der Teilnehmer repräsentieren institutionelle Investoren. Die weiteren Teilnehmer verteilen sich auf Bewerter, Entwickler und Professionelle Investoren.

## Teilnehmergruppen nach Anlage- bzw. Bewertungsvolumen in CHF



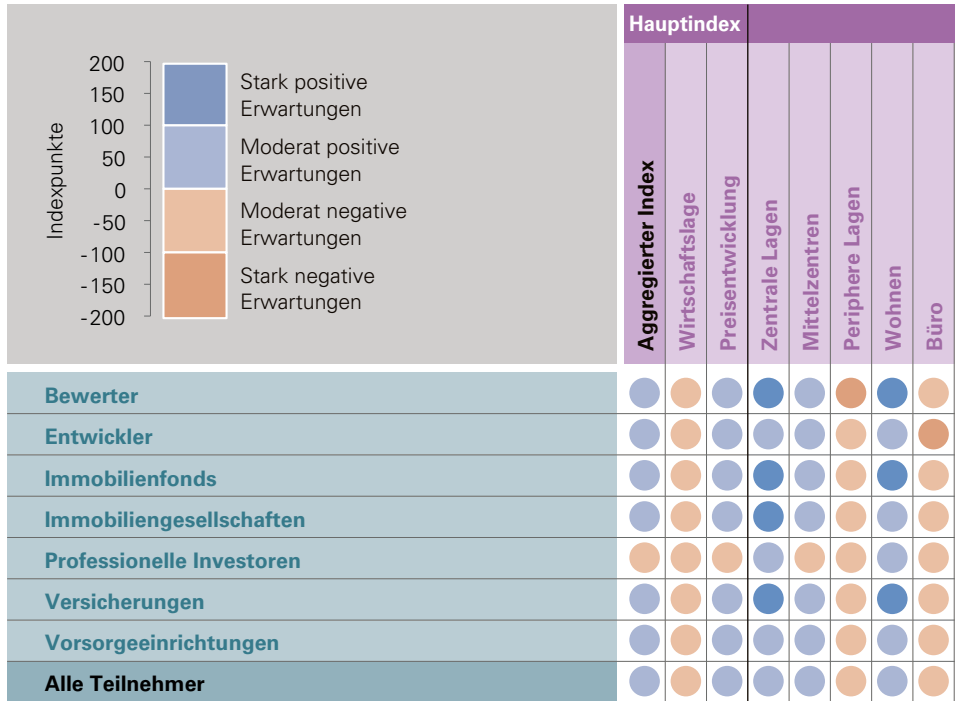
- Knapp die Hälfte der Teilnehmer (48%) vertritt Anlage- bzw. Bewertungsvolumina von über CHF 1 Mia.
- 41% der Teilnehmer repräsentieren ein Anlage- bzw. Bewertungsvolumen von weniger als CHF 500 Mio. Insbesondere die Professionellen Investoren und die Entwickler zählen zur Gruppe mit den relativ tiefen Anlagevolumina.



# Zusammenfassung

# Zusammenfassung

## KPMG Swiss Real Estate Sentiment Matrix







# Zusammenfassung

## Kernaussagen

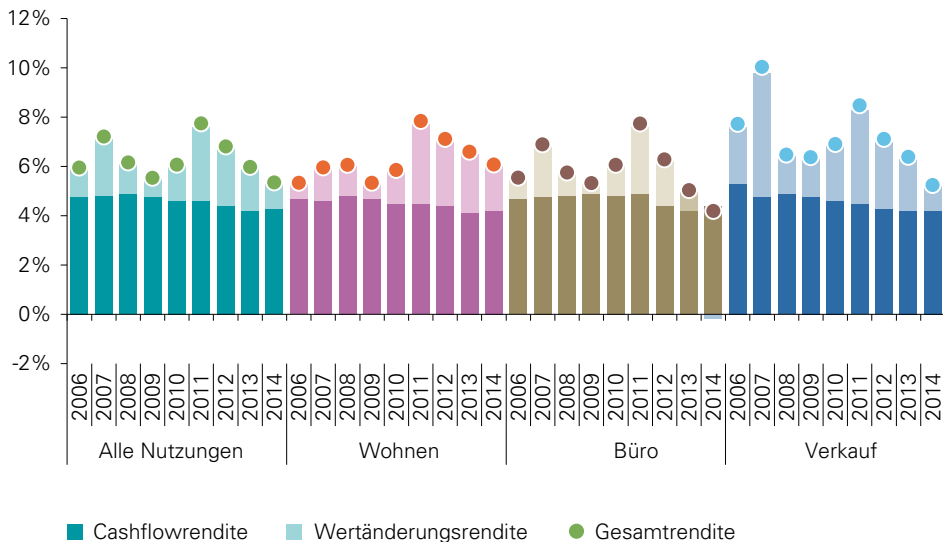
- Der aggregierte Swiss Real Estate Sentiment Index notiert über alle Teilnehmergruppen bei 14.8 pt., was einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um 20.1 pt. entspricht. Die Stimmungslage auf dem Schweizer Anlagemarkt ist nach zwei verhaltenen Jahren wieder als leicht positiv zu charakterisieren. Dies ist insbesondere auf den Subindikator «Preiserwartungsindex» zurückzuführen.
- Die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage wird mit -45.2 pt. von den Umfrageteilnehmern deutlich negativer als im letzten Jahr eingeschätzt. Es handelt sich dabei sogar um den tiefsten Wert seit Beginn der Indexerhebung. Während bei der letzten Umfrage von den meisten Teilnehmern eine stabile Entwicklung erwartet wurde, gehen 2015 über 50% der Teilnehmer von einer Verschlechterung der Wirtschaftslage aus.
- Der Preiserwartungsindex ist mit 29.8 pt. über alle Umfrageteilnehmer im Vergleich zum Vorjahr (-9.1 pt.) deutlich gestiegen. Nachdem der Index in der jüngsten Vergangenheit zweimal in Folge negativ war, liegt er nun im moderat positiven Bereich.
- Die Preisindizes für zentrale Lagen (92.7 pt.) und Mittelzentren (14.5 pt.) sind auch 2015 gestiegen. Nachdem für die Mittelzentren in den letzten beiden Jahren (2014: -4.9 pt. / 2013: 4.6 pt.) relativ stabile Preise erwartet wurden, sind die Erwartungen für 2015 um 19.4 pt. auf 14.5 pt. gestiegen. Im Gegensatz zur höheren Preiserwartung für zentrale Lagen und Mittelzentren ist die Preiserwartung für periphere Lagen nochmals leicht auf -77.7 pt. gesunken und liegt das vierte Jahr in Folge deutlich im negativen Bereich. Diese gegenläufige Entwicklung deutet darauf hin, dass sich die Preisschere zwischen den Lagequalitäten weiter öffnet.
- Mit 74.3 pt. hat der Preiserwartungsindex für Wohnen den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2012 (73.4 pt.) überschritten. Renditelegenschaften im Wohnbereich bleiben weiterhin das einzige Nutzungssegment mit einer positiven Preiserwartung. Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien dürfte nicht zuletzt vom anhaltend tiefen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden Mangel an alternativen Anlagen getrieben werden.
- Ebenfalls leicht gestiegen sind die Preiserwartungen für Büroimmobilien. Mit -84.4 pt. (Vorjahr: -101.8 pt.) notieren sie aber nach wie vor deutlich im negativen Bereich. Die Umfrageteilnehmer erwarten in den nächsten 12 Monaten somit Preiskorrekturen in diesem zyklischen Nutzungssegment.
- Die gestiegenen Preiserwartungen für zentrale Lagen reflektieren sich auch in der Aufschlüsselung nach Wirtschaftszentren. Der Subindex ist in allen Zentren gestiegen. Mit Ausnahme von Lugano und St. Gallen werden von den Umfrageteilnehmern neu in allen Wirtschaftszentren steigende Preise erwartet.
- Die grösste Knappheit an adäquaten Investitionsobjekten wird im Wohnsegment mit -136.0 pt. festgestellt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Mangel an adäquaten Investitionsobjekten sogar noch um -9.1 pt. verschärft. Das Angebot im kommerziellen Bereich wird insgesamt als angemessener beurteilt. In den Nutzungssegmenten Büro und Gewerbe wird

das Angebot mit 24.4 pt., bzw. 9.1 pt. zwar etwas knapper als 2014, aber nach wie vor als ausreichend eingeschätzt. Für die Segmente Verkauf und Spezialimmobilien wird eine moderate Knappheit diagnostiziert.

- 58% der Teilnehmer erwarten für die nächsten 12 Monate eine Erhöhung des Marktrisikos. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Erhöhung um 8 Prozentpunkte. Die allgemein höhere Risikoeinschätzung widerspiegelt sich auch auf Stufe der einzelnen Risikofaktoren. Bei fünf der sechs Risikofaktoren hat sich die Risikoeinschätzung gegenüber dem Vorjahr erhöht. Nur die Einführung von schärferen Regularien wird als weniger kritisch als im Vorjahr eingestuft.
- 44% der Investoren (Vorjahr: 29%) sind bereit, in den kommenden 12 Monaten zumindest partiell höhere Risiken bei ihren Immobilieninvestitionen einzugehen. Die Bewerter gestehen ihrer Kundschaft sogar noch eine leicht höhere Risikoneigung zu. Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Risikobereitschaft der Marktteilnehmer gestiegen. Dies kann damit erklärt werden, dass das Angebot an Immobilien im Core Segment zurzeit limitiert ist oder mit hohen Preisvorgaben der Verkäuferschaft einhergeht. Als Folge dieser Entwicklung prüfen die Investoren auch Immobilien mit einem höheren Risikoprofil.
- Im aktuellen Marktumfeld wird der Reduktion von Leerständen die höchste Priorität zugeordnet. Insbesondere bei der Vermietung von Büroflächen gewinnen eine aktive Vermarktung mit intensiver Beziehungspflege und der Einsatz von Multichanneling-Strategien an Bedeutung.
- Die Umfrageteilnehmer sind fast unisono der Ansicht, dass sich die Vermarktungszeiten für Geschäftsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht haben. Besonders ausgeprägt ist diese Tendenz für Büroflächen und periphere Lagen. Über 90% der Umfrageteilnehmer stellen fest, dass eine Verlängerung der Vermarktungszeiten für Büroflächen an peripheren Lagen stattgefunden hat (20% etwas zugenommen und 71% stark zugenommen).
- Bei neuen Mietverhältnissen für Geschäftsflächen werden am häufigsten 5-jährige Mietverhältnisse (häufig: 48.7% und sehr häufig: 44.9%) abgeschlossen. Es folgen 10-jährige Mietlaufzeiten (häufig: 46.1% und sehr häufig: 5.9%). Ein Grossteil der neu abgeschlossenen Mietverträge wird mit diesen beiden Laufzeiten geschlossen, wogegen Mietverträge mit Laufzeiten über zehn Jahre oder unter fünf Jahren eher die Ausnahme bilden.
- Bei der Vermietung von Geschäftsflächen wird zurzeit aufgrund der Marktsituation (Mietermarkt) auf eine breite Palette von Konzessionen zurückgegriffen. Besonders häufig wird durch den Vermieter eine Kostenbeteiligung bei Um- und Ausbau (häufig 48.2% und sehr häufig 17.5%) gewährt. Auf Platz zwei folgt die Einräumung von mietfreien Zeiten (häufig 34.3% und sehr häufig 11.2%). Der gewährte mietfreie Zeitraum hängt stark vom Nutzungsobjekt und der Vertragsdauer ab. Eine Reduktion der Miete wird nur in 21.5% der Fälle häufig oder sehr häufig konzediert. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass die Vermieter negative Bewertungseffekte aufgrund einer tieferen Vertragsmiete vermeiden möchten.

## Vergangene Immobilienpreisentwicklung

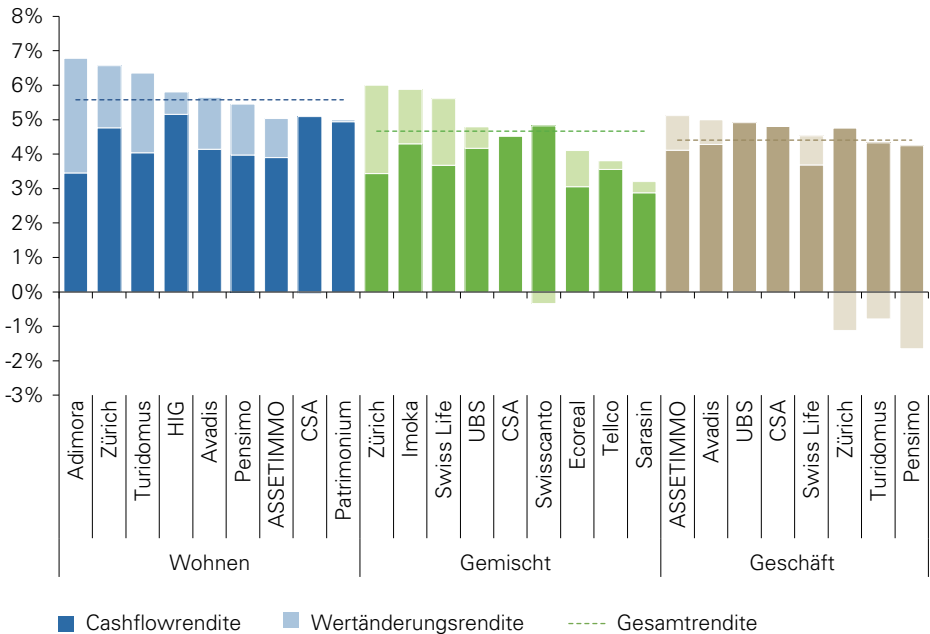
### Performance Renditeliegenschaften Schweiz



Quelle: IPD, KGAST und KPMG Real Estate

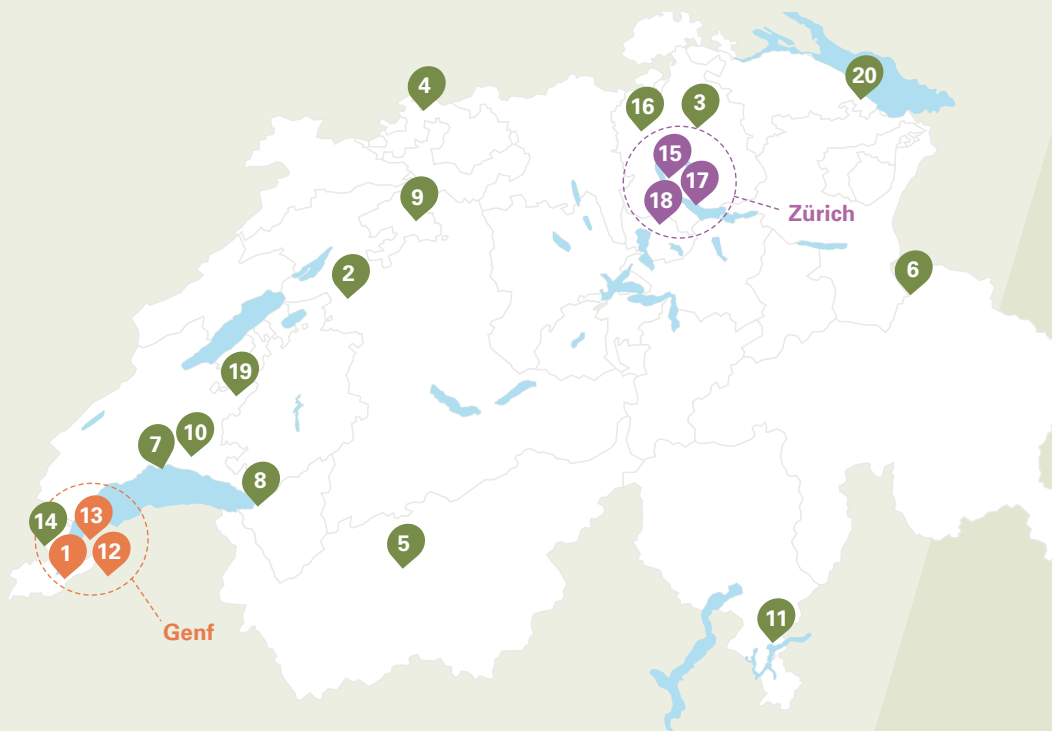
- Im Jahr 2014 betrug die IPD Gesamtrendite über alle Liegenschaftskategorien 5.3%. Während sich die Cashflowrenditen mit einem Wert von 4.3% sehr stabil entwickelt hat, sank die Wertänderungsrendite auf nur noch 1.0%. Damit liegt die Gesamtp performance (Total Return) 70 Basispunkte unter dem letztjährigen Niveau. Bereits seit drei Jahren sinkt der Total Return über alle Liegenschaftstypen. Die beste Performance wurde erneut mit Wohnimmobilien erzielt. Der Total Return liegt bei 6.1%, was einem Rückgang von 40 Basispunkten gegenüber 2013 entspricht. Die Handelsimmobilien performen noch mit 5.3% und Büroliegenschaften mit 4.2%. Im kommerziellen Bereich waren teilweise rückläufige Wertentwicklungen zu konstatieren.

## Performance Immobilienanlagestiftungen



- Die Immobilienanlagestiftungen (KGAST Index) wiesen für das vergangene Jahr eine Gesamtrendite von 5.1% aus. In den Jahren 2013 und 2012 lag diese noch bei 5.7% bzw. 6.5%. Die weitaus beste Performance konnten Anlagestiftungen mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften (5.6%) verzeichnen. Es folgen gemischte Gefässe und kommerzielle Anlagestiftungen mit einer Performance von 4.7% bzw. 4.4%. Diese Unterschiede in der Gesamtrendite resultieren auch hier vornehmlich aus Differenzen bei den Wertveränderungsrenditen und weniger aus Unterschieden bei den Einkommensrenditen.

# Grösste Schweizer Immobilientransaktionen Januar bis August 2015<sup>7</sup>



Quelle: RCA

<sup>7</sup> Die Daten von Real Capital Analytics liefern einen guten Indikator für die wichtigsten Transaktionen auf dem Anlageimmobilienmarkt, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

**1 UBS Genf**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 535  
Käufer: Swiss Life  
Verkäufer: UBS

**2 SBB Wankdorf**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 150  
Käufer: Turidomus  
Verkäufer: SBB

**3 Sulzer-Areal**

Typ: Wohnen  
Preis: CHFm 135  
Käufer: Allianz  
Verkäufer: Implenla

**4 Aquabasilea**

Typ: Spezial  
Preis: CHFm 114  
Käufer: CSA  
Verkäufer: k.A.

**5 Le Roches Campus**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 105  
Käufer: Colony Capital  
Verkäufer: k.A.

**6 Designer Outlet**

Typ: Verkauf  
Preis: CHFm 85  
Käufer: Hammerson  
Verkäufer: ING RE

**7 Mövenpick**

Typ: Hotel  
Preis: CHFm 74  
Käufer: Schrodgers  
Verkäufer: Mövenpick

**8 Glion Campus**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 72  
Käufer: Colony Capital  
Verkäufer: k.A.

**9 Biogen Fabrik**

Typ: Entwicklung  
Preis: CHFm 65  
Käufer: Biogen  
Verkäufer: Kanton SO

**10 Wohnliegenschaft**

Typ: Wohnen  
Preis: CHFm 61  
Käufer: UBS  
Verkäufer: k.A.

**11 CS Lugano**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 60  
Käufer: Privatperson  
Verkäufer: Credit Suisse

**12 Philosphes 20**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 59  
Käufer: k.A.  
Verkäufer: Rothschild

**13 Satigny Business-P.**

Typ: Industrie  
Preis: CHFm 58  
Käufer: Northumberl.  
Verkäufer: Westcore

**14 La Meyrinoise**

Typ: Wohnen  
Preis: CHFm 55  
Käufer: ERRES SICAV  
Verkäufer: k.A.

**15 MGallery ZH**

Typ: Hotel  
Preis: CHFm 33  
Käufer: k.A.  
Verkäufer: Accor

**16 Industriestrasse 20**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 32  
Käufer: Novavest  
Verkäufer: k.A.

**17 Röschibachstrasse**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 30  
Käufer: BFW  
Verkäufer: SPS

**18 AOZ Zypressenstr.**

Typ: Büro  
Preis: CHFm 27  
Käufer: Implenla  
Verkäufer: Fundamenta

**19 Chem. De Bergères**

Typ: Wohnen  
Preis: CHFm 25  
Käufer: k.A.  
Verkäufer: Patrimonium

**20 Wohnen Plus**

Typ: Wohnen  
Preis: CHFm 21  
Käufer: Baloise  
Verkäufer: HRS

# 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-Kompetenzzentren, wie Tax, Legal, IT, Forensic, Debt & Capital Advisory, Restructuring 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 (Lead Advisory)
  - Asset Deals: Akquisition und Verkauf von Liegenschaften und Portfolios
  - Share Deals: Fusionen, Spin-offs, IPOs, Privat-Platzierungen
  - Platzierung von Distressed Loans oder Portfolios
- Arrangement von indirekten Investments wie Fonds oder Stiftungen
- Fund Raising für spezifische Projekte
- Debt & Capital Advisory

### 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
- Turnaround und Restructuring

### 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
- Major Project Advisory

## **Kontakt:**

### **KPMG AG**

Badenerstrasse 172  
Postfach  
8036 Zürich

### **KPMG AG**

Bogenstrasse 7  
9001 St. Gallen

### **KPMG SA**

Rue de Lyon 111  
1211 Genève 13

### **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, CFA**

Manager, Real Estate  
**T:** +41 58 249 28 83  
**E:** atedeschi@kpmg.com

**[kpmg.ch/realestate](http://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.