



# SWISS Real SnapShot!

**Aktuelle Entwicklungen  
auf dem Schweizer  
Immobilienanlagemarkt**

Aufhebung des Euro-  
Mindestkurses – ein  
zweischneidiges Schwert  
für Immobilienanlagen

Frühlingsausgabe 2015





# Inhalt

## Aufhebung des Euro-Mindestkurses – ein zweischneidiges Schwert für Immobilienanlagen

Makroökonomisches Umfeld	6
Büroflächenmarkt	8
Verkaufsflächenmarkt	10
Wohnflächenmarkt	13
Direkte Immobilienanlagen	16
Indirekte Immobilienanlagen	17
<b>Fokus:</b> Rechenzentren als Immobilienanlage	19





# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Der KPMG Swiss Real SnapShot! vermittelt Ihnen zweimal jährlich einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen im Schweizer Immobilienanlagemarkt und seine beeinflussenden Faktoren.

Der Schweizer Immobilienmarkt ist ein heterogenes und stark segmentiertes Gebilde. Der KPMG Swiss Real SnapShot! beschränkt sich deshalb auf eine nationale Betrachtung, ohne detailliert auf regionale Besonderheiten einzugehen.

KPMG Real Estate verfügt über tiefgründige Expertise in den schweizerischen und internationalen Immobilienmärkten. Durch kompetente und umfassende Beratung generieren wir unserer Kundschaft Mehrwert in allen immobilienrelevanten Bereichen.

Lesen Sie auf der letzten Seite des KPMG Real SnapShot!, was wir für Sie tun können und wie Sie von unseren Dienstleistungen profitieren können.

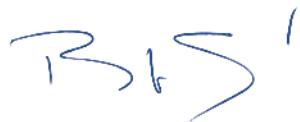
Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Freundliche Grüsse



Ulrich Prien

Partner, Head of Real Estate Switzerland



Beat Seger

Partner, Real Estate M&A

Der KPMG Real SnapShot! ist auch für die Regionen Europe, Asia und Americas verfügbar.  
Kontaktieren Sie uns, wenn Sie mehr über die globalen Immobilienmärkte erfahren möchten. Download der Publikationen:  
[www.kpmg.com/Global/en/industry/real-estate](http://www.kpmg.com/Global/en/industry/real-estate)

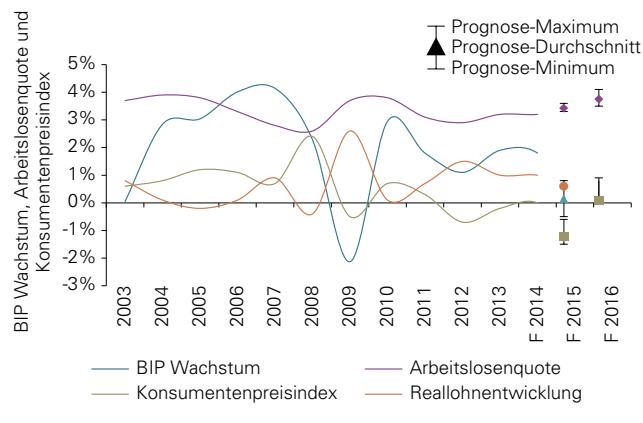
# Aufhebung des Euro-Mindestkurses – ein zweischneidiges Schwert für Immobilienanlagen

## Makroökonomisches Umfeld

Wie nach der Aufhebung der Kursuntergrenze zum Euro durch die Schweizer Nationalbank (SNB) zu erwarten war, haben die Konjunkturforscher ihre Wachstumsprognosen für die Schweiz nach unten revidiert. Gemäss den aktuellsten Prognosen sind zwar recht starke aber relativ kurzfristige, negative realwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Für das Jahr 2015 wird im Durchschnitt nur noch mit einem leicht positiven BIP-Wachstum von 0.5% (2014: 1.8%) gerechnet. Die derzeitigen Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandproduktes liegen zwischen -0.5% bis knapp 1.0%. Die grosse Spannweite veranschaulicht die auch unter Ökonomen herrschende erhebliche Unsicherheit über den künftigen Wirtschaftsgang in der Schweiz. Die Aufwertung des Schweizer Franken beeinträchtigt vornehmlich die Exportindustrie, die Tourismuswirtschaft und den Detailhandel und wirkt sich folglich auf die gesamte Volkswirtschaft negativ aus.

Dass der prognostizierte BIP-Rückgang nicht stärker ausfällt, ist dem intakten weltwirtschaftlichen Umfeld und nicht zuletzt zusätzlichen Stimuli wie dem tiefen Ölpreis zu verdanken. Auch 2016 bleibt die durchschnittliche Wachstumsprognose für die Schweiz mit 1.2% noch unterhalb des Potentialwachstums.

Abb. 1 Makroökonomische Indikatoren



Forecast (F)

Quelle: BAKBasel, Credit Suisse, KOF, Seco, UBS und KPMG Real Estate

Das weltwirtschaftliche Konjunkturmfeld verbesserte sich 2014 insgesamt nur zögerlich und dürfte auch in den kommenden beiden Jahren eine hohe Anfälligkeit für Rückschläge ausweisen. Der Welthandel, der seit der Finanzkrise vor sechs Jahren in wesentlich schwächerem Tempo als davor expandiert, konnte bis Herbst 2014 noch nicht nennenswert an Fahrt gewinnen. Hinter diesem durchzogenen Gesamtbild stehen indes sehr unterschiedliche Perspektiven für die grossen Wirtschaftsräume.

Positive Impulse sind insbesondere aus den USA zu erwarten, wo mittlerweile ein nachhaltiger Aufschwung mit einer kontinuierlich sinkenden Arbeitslosenquote in Gang gekommen ist.

Demgegenüber kam im Euroraum die wirtschaftliche Erholung bisher zäher als erhofft voran. Sogar die lange Zeit robuste deutsche Konjunktur ist in den letzten Quartalen im Zuge einer schwächeren Export- und Investitionsdynamik in eine – wenn auch nicht allzu gravierende – Abkühlung geraten. Im Unterschied zu dieser vorübergehenden Schwäche könnten die nach wie vor bestehenden Verschuldungsprobleme in diversen Ländern, in der Peripherie sowie auch in Italien und in Frankreich, die Wirtschaftsdynamik noch über Jahre hinaus hemmen.

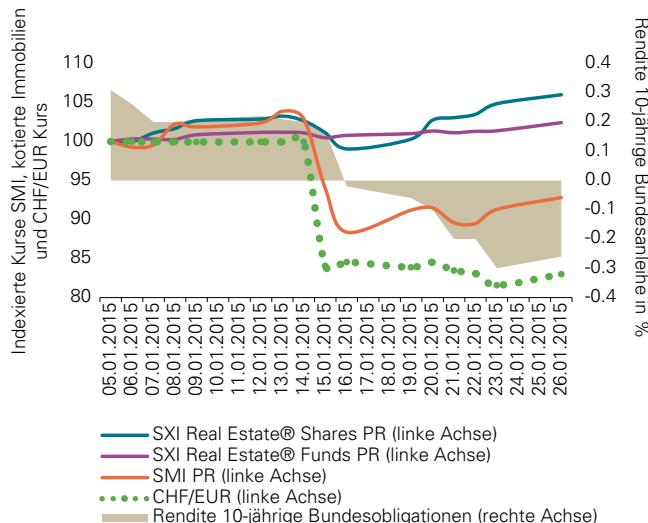
Die Aussicht auf ein umfangreiches Programm der quantitativen Lockerung durch die Europäische Zentralbank (EZB) hat Anfang 2015 den Druck auf den Schweizer Euro-Mindestkurs intensiviert. Die Weiterverfolgung des Euro-Mindestkurses hätte das Risiko nach sich gezogen, dass die SNB die Kontrolle über ihre Bilanz hätte verlieren können. Dies hätte eine stabilitätsorientierte Politik in der Zukunft erschwert. Aus diesem Grund hat sich die SNB für die Aufhebung des Mindestkurses entschieden. Gleichzeitig wurde kommuniziert, dass der Zins für Guthaben auf den Girokonten, die einen bestimmten Freibetrag übersteigen, um 0.5 Prozentpunkte auf Minus 0.75% gesenkt wurde. Auch das Zielband für den Dreimonatslibor hat sich weiter in den negativen Bereich auf -1.25% bis -0.25% von bisher -0.75% bis 0.25% verschoben.

Die Finanzmärkte haben mit erratischen Kursbewegungen auf die Entscheidung der SNB reagiert. Der Franken hat stark zugelegt und der Euro-Franken-Kurs ist kurzzeitig unter Parität gefallen. Gleichzeitig ist es zu massiven Verlusten im SMI gekommen. Seither haben sich die Wechselkurse (1 EUR in CHF 1.05) wie auch die hiesigen Aktienkurse (SMIYTD: +2.29%)<sup>1</sup> graduell wieder erholt.

Gemessen an der Kaufkraftparität ist der Franken gegenüber den meisten übrigen Währungen weiterhin überbewertet. Studien zeigen zwar, dass sich Währungen ihrer Kaufkraftparität nähern. Das kann aber aufgrund der Funktion des Frankens als Safe Haven noch länger dauern.

<sup>1</sup> Per 30.03.2015

**Abb. 2 Rendite Bundesobligationen, CHF/EUR-Kurs und Aktienanlagen**



Quelle: SNB, SWX und KPMG Real Estate

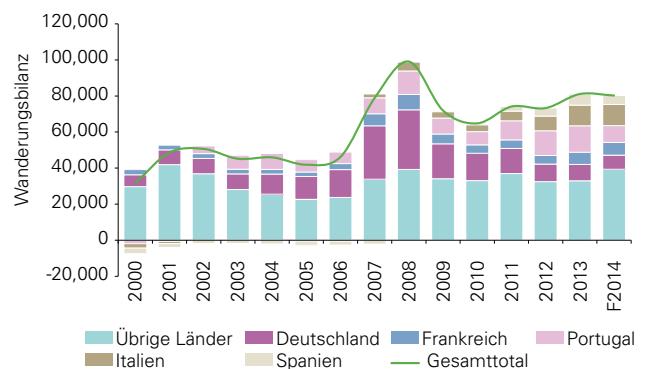
Gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) waren Ende Januar 2015 rund 132,000 Arbeitslose bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren registriert, 3,600 mehr als im Vormonat. Die Arbeitslosenquote stieg damit von 3.4% im Dezember 2014 auf 3.5%. Dieser Anstieg kann vornehmlich mit saisonalen Effekten erklärt werden; gegenüber dem Vorjahresmonat verringerte sich die Arbeitslosigkeit um zirka 2,300 Personen. Für 2015 rechnen die Prognoseinstitute aufgrund des sich abzeichnenden Konjunkturabschwungs mit einer durchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 3.4%, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 0.2 Prozentpunkte entspricht.

Eine Hochrechnung der Zahlen des Bundesamtes für Migration auf das ganze Jahr 2014 ergibt, dass für das vergangene Jahr mit einer Nettozuwanderung von rund 80,000 Personen zu rechnen ist, was in der Grössenordnung des Vorjahrs sowie im Durchschnitt seit der Einführung der vollen Personenfreizügigkeit liegt.

Im Zeitraum zwischen 2000 und 2011 waren die Deutschen die grösste Einwanderungsgruppe. Seither wurden diese von den Portugiesen bzw. den Italiener wieder überflügelt.

Die negativen Folgen der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative auf die Wachstumsaussichten sind seit der Aufhebung der Untergrenze des Euro-Franken-Wechselkurses etwas in den Hintergrund gerückt. Im laufenden Jahr werden aufgrund der erwarteten Konjunkturabkühlung wohl deutlich weniger ausländische Arbeitskräfte in die Schweiz einwandern. Die mittel- bis langfristigen Migrationszahlen werden sowohl von der konkreten Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative wie auch von der Konjunkturentwicklung abhängen.

**Abb. 3 Einwanderungsbilanz**



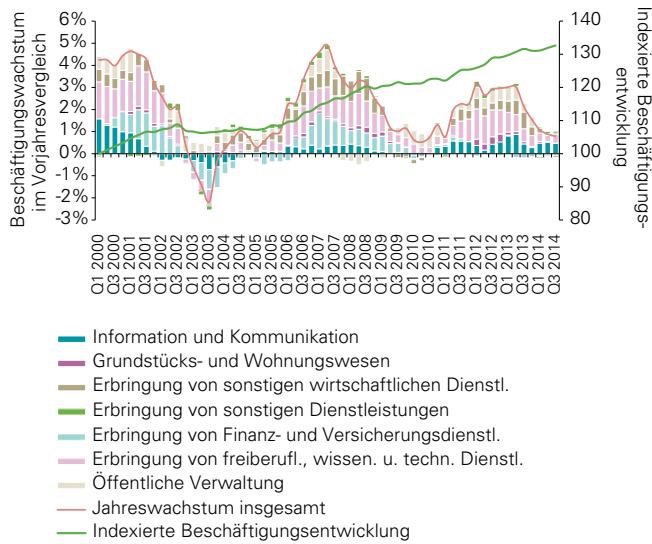
Quelle: Bundesamt für Migration und KPMG Real Estate

## Büroflächenmarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen erwies sich in der jüngsten Vergangenheit als relativ stabil. Eine Analyse der Entwicklung der Beschäftigung in den typischen Bürobranchen zeigt auf, dass die jährlichen Wachstumsraten seit Mitte 2011 bis Mitte 2013 konstant bei über 2% lagen.

Seit Ende 2013 sinkt allerdings das Wachstum der Bürobeschäftigung kontinuierlich von 1.55% auf 0.79% im 3. Quartal 2014. Aufgrund der unerwarteten Euro-Wechselkursfreigabe durch die SNB muss mit einer weiteren Dämpfung der hiesigen Wirtschaft gerechnet werden. Dies wirkt sich hemmend auf den ohnehin schon angeschlagenen Büroflächenmarkt aus – insbesondere bei exportorientierten Unternehmen – weshalb die Flächennachfrage kurzfristig sogar weiter sinken dürfte. Die Aufhebung der Frankenmindestkurses dürfte daher die Position der Mieter weiter stärken («Mieter-Markt»).

**Abb. 4 Entwicklung typische Bürobeschäftigung**



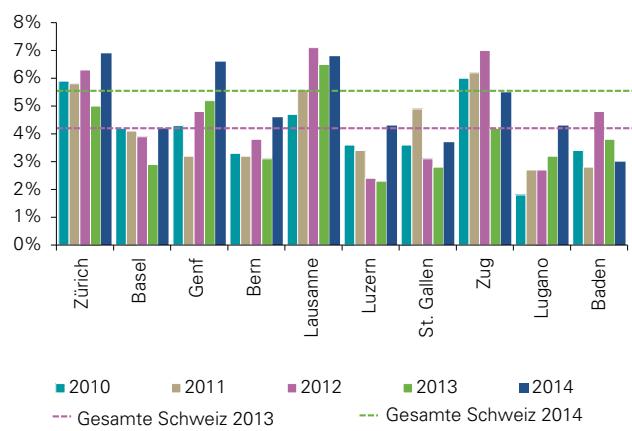
Quelle: BFS und KPMG Real Estate

Auf dem Schweizer Büroflächenmarkt ist trotz rückläufiger Bauvolumina nach wie vor ein Angebotsüberhang festzustellen. Die Jahressumme baubewilligter Büroflächen belief sich Ende Oktober 2015 auf CHF 2 Mrd. Während in den Geschäftsgebieten der Gross- und Mittelzentren die Planung neuer Büroflächen rückläufig ist bzw. stagniert, ist in den Regionen abseits der Gross- und Mittelzentren eine leicht erhöhte Projektierung zu beobachten. Auch wenn sich die bewilligten Volumen gegenüber dem Höchststand 2011 deutlich abgeschwächt haben, dürfte die Produktion neuer Büroflächen hoch bleiben. Erstens bewegt sich die Planungsleistung nach wie vor auf beachtlichem Niveau. Zweitens dürften zahlreiche Projekte der Boomjahre 2011/2012 mit Verspätung auf

den Markt kommen, weil sie aufgrund von Herausforderungen bei der Vorvermietung erst mit Verzögerung ausgeführt werden.

Im Vergleich zum Vorjahr ist dementsprechend für 2014 auch schweizweit eine höhere Angebotsziffer von Büroflächen zu registrieren. Die Angebotsziffer ist in 9 der 10 grössten Büromärkten angestiegen. Wichtigster Grund hierfür ist, dass neu erstellte Gebäude und fertiggestellte Sanierungsobjekte das Flächenangebot signifikant ausgeweitet haben.

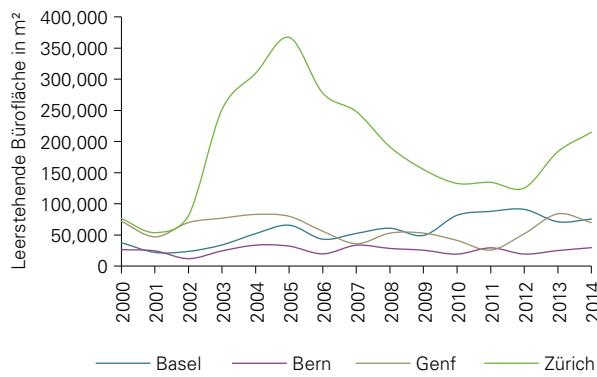
**Abb. 5 Angebotsziffer in den grössten 10 Büroflächenmärkten**



Quelle: CSL Immobilien und KPMG Real Estate

In den vier grossen urbanen Büroflächenmärkten waren 2014 rund 390,000 m<sup>2</sup> leerstehende Flächen zu notieren. Dies entspricht einer Erhöhung um 7% gegenüber dem Vorjahr. Der historische Vergleich zeigt, dass die Leerstände in den Büromärkten Basel und Bern relativ konstant bleiben und dass Genf und insbesondere Zürich einen eher volatilen Büroflächenleerstand aufweisen. Die höchsten Anstiege gegenüber dem Vorjahr waren 2014 in Bern (+19%) und Zürich (+17%) auszumachen. In Genf hingegen war sogar ein Rückgang (-17%) bei den Leerständen zu verzeichnen.

**Abb. 6 Entwicklung leerstehende Büroflächen in den Zentren**

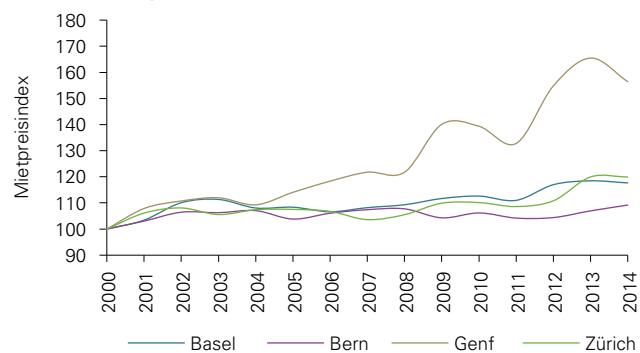


Quelle: Städtische Statistikämter und KPMG Real Estate

Im Gegensatz zum Vorjahr machte sich im Jahr 2014 der anhaltende Büroflächenüberhang bei gleichzeitig bescheidenen Nachfrage teilweise in tieferen Angebotsmieten bemerkbar. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass Angebotsmieten nur einen Teil der Realität aufzeigen. Denn sie beinhalten im aktuellen Marktumfeld einerseits Mietflächen mit einer teils hohen Objekt- und Standortqualität und andererseits wird die erhöhte Konzessionsbereitschaft von Seiten der Vermieter in den Angebotspreisen nicht abgebildet.

Die aktuellen Angebotsmieten beschönigen also tendenziell die aktuelle Situation auf dem Mietflächenmarkt. Die bereits bestehende Unsicherheit bei Geschäftsliegenschaften wurde durch die Aufhebung des Euro-Mindestkurses weiter akzentuiert. Angesichts der stagnierenden Beschäftigungswachstumsaussichten – insbesondere für exportorientierte Branchen mit hoher Preissensitivität – ist mit einer weiter rückläufigen Flächennachfrage zu rechnen. Wir rechnen daher für 2015 mit höheren Leerständen sowie mit weiter sinkenden Büroflächenmieten.

**Abb. 7 Mietpreisindex für Büroflächen in den Zentren**



Quelle: W&P und KPMG Real Estate

## Die Schweiz als internationaler Firmenstandort

Das unsichere wirtschaftliche Umfeld in Europa macht die Schweiz – mit einem tiefen Verschuldungsgrad der öffentlichen Hand und einer starken Währung – zu einem «sicheren Hafen» und somit zu einem attraktiven Standort für ausländische Unternehmen. Diese per se positiven Aussichten werden jedoch zurzeit durch politische, regulatorische und steuerliche Aspekte getrübt, welche Verunsicherung bei den Unternehmen auslösen. Dies wirkt sich hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Zwischen 2010 und 2013 ging die Zahl der in der Schweiz angesiedelten Firmen laut Konferenz der kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren von 379 auf 279 pro Jahr zurück.

### Masseneinwanderungsinitiative:

Die Anfang des Jahres 2014 angenommene Masseneinwanderungsinitiative sieht vor, dass der Bundesrat bis 2017 ein neues System zur Regelung der Zuwanderung einführt. Anfang 2015 wurde der Entwurf zur neuen Ausländergesetzgebung verabschiedet und das Verhandlungsmandat mit der EU über das Abkommen der Personenfreizügigkeit definitiv beschlossen. Die Auswirkungen auf die Beschäftigung bleiben weiterhin schwer absehbar.

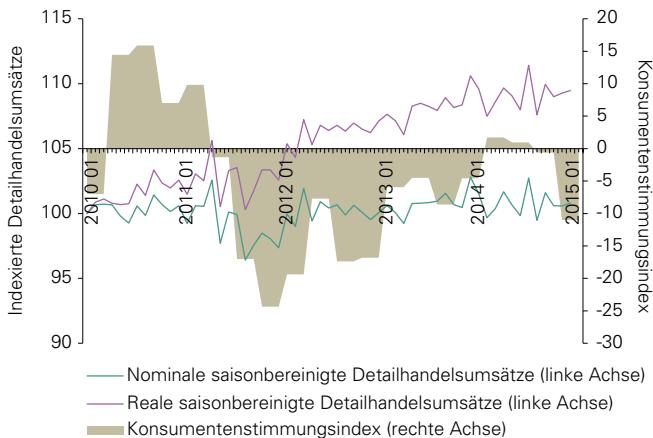
### USR III und BEPS:

Zudem tragen steuerliche Aspekte sowie die angespannte Beziehung zur EU zur Unsicherheit seitens der Unternehmen bei. Als Reaktion auf die Forderung der EU, das privilegierte Steuerregime abzuschaffen, reagierte die Schweiz mit der Ausarbeitung der Unternehmenssteuerreform III (USR III). Diese wurde mit dem Ziel ins Leben gerufen, EU-konforme Alternativen zu den wegfallenden steuerlichen Vorteilen auszuarbeiten, damit die Schweiz langfristig als attraktiver Unternehmensstandort positioniert bleibt. Unter anderem soll beispielsweise die Gewinnsteuer landesweit im Schnitt von 21.8% auf 16% reduziert werden. Es ist unklar, ob und in welchem Umfang diese und weitere Massnahmen den Wegfall der steuerlichen Vorteile tatsächlich kompensieren können. Auch der von der OECD initiierte Aktionsplan gegen die Steuervermeidung multinationaler Unternehmen (BEPS), welcher den G20 Staaten Ende 2014 vorgelegt wurde, könnte weitere Anpassungen für das Schweizer Steuersystem bedeuten. Letztlich ist die Ausgestaltung der Beziehung zwischen der Schweiz und der EU im Allgemeinen ein wichtiger Schlüsselfaktor für die künftige Standortattraktivität, denn für viele internationale Firmen ist die Schweiz das Tor zum EU-Markt.

## Verkaufsflächenmarkt

Wie schon im Vorjahr stagnieren die nominalen Detailhandelsumsätze mit einem Wachstum von 0.7%. Gründe hierfür sind unter anderem die negative Teuerung, die verschlechterte Konsumentenstimmung und der anhaltende Einkaufstourismus ins Ausland. Analog zum Vorjahr wuchsen die nominalen Umsätze im Lebensmitteldetailhandel mit 1.5% und blieben mit -0.2% im Non-Food-Bereich fast unverändert.

**Abb. 8 Detailhandelsumsätze und Konsumentenstimmung**



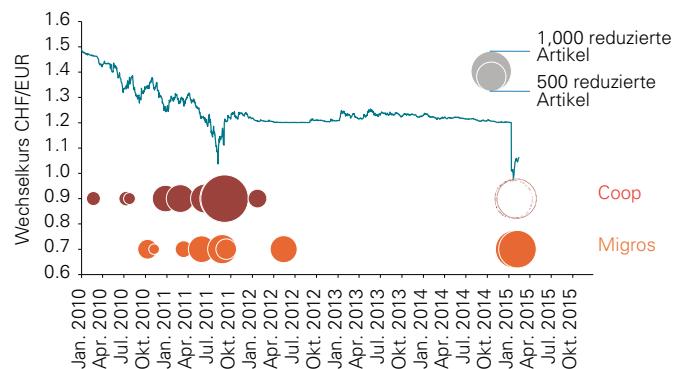
Quelle: BFS, Seco und KPMG Real Estate

Bedingt durch die schwache Entwicklung des Euro in den letzten Jahren, wurde der Einkaufstourismus zunehmend zu einer Belastung für den Schweizer Detailhandel. Gemäss einer Studie der GfK<sup>2</sup> führte der gezielte Einkauf im Ausland zu Umsatzeinbussen von rund CHF 5 Mrd. pro Jahr. Das meiste Geld fliesst demnach nach Deutschland, wird überwiegend für Lebensmittel sowie Haushalts- und Hygieneprodukte ausgegeben und geht vor allem zu Lasten von Warenhäusern. Als Grund für den Einkauf im Ausland nannten Schweizer Konsumenten tiefere Preise, den vorteilhaften Wechselkurs, eine grössere Sortimentsauswahl und attraktivere Ladenöffnungszeiten.

Die überraschende Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die SNB verlockt Schweizer Konsumenten noch mehr dazu, ihre Einkäufe im grenznahen Ausland zu tätigen. Folglich muss mit einem Anstieg des Kaufkraftabflusses in die Nachbarländer Deutschland, Österreich, Italien und Frankreich gerechnet werden. Bevor die SNB im Jahr 2012 den Mindestkurs einführte, reagierte der hiesige Detailhandel unter anderem mit Preissenkungen, um dem starken Franken bzw. dem Kaufkraftverlust ins Ausland entgegenzuwirken. Coop und Migros haben seit Aufhebung des Mindest-

kurses bereits wieder Preisnachlässe auf zahlreiche Artikel angekündigt.

**Abb. 9 CHF/EUR Entwicklung und angekündigte Preisreduktionen (gemessen in Artikeln) von Coop und Migros**

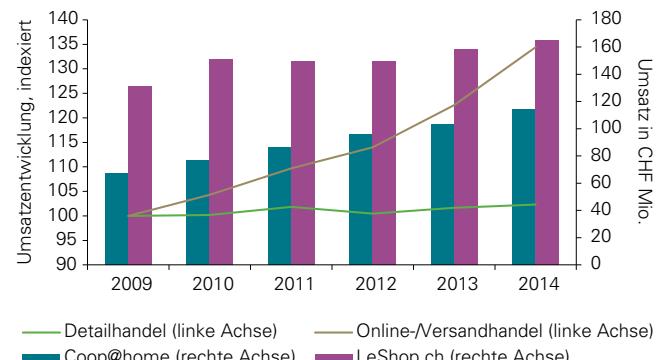


Quelle: SNB, Medienmitteilungen von Coop und Migros und KPMG Real Estate

Nebst dem Einkaufstourismus erweist sich der Onlinehandel als grösste Herausforderung für den stationären Handel. Der Onlinehandel in der Schweiz wuchs 2014 mit einem Plus von 8% weitaus dynamischer als der stationäre Handel. Mit einem Anteil von rund 5% am gesamten Detailhandelsumsatz ist die E-Commerce Durchdringung in der Schweiz jedoch noch relativ tief.

Marktführer im Schweizer Online-Detailhandel bleibt die zur Migros gehörende Digitec – welche 2014 mit Galaxus, dem Online Warenhaus der Migros, fusionierte – mit einem Jahresumsatz von CHF 550 Mio. und 9 Filialen. Der Onlineshop der Migros (LeShop.ch) verzeichnete zwar einen höheren Umsatz als das Pendant von Coop (Coop@home), letzterer wies jedoch mit 10.7% vs. 4.4% ein stärkeres Umsatzwachstum aus.

**Abb. 10 Umsatzentwicklung im Detailhandel**



Quelle: BFS, GFK, Geschäftsberichte Coop & Migros und KPMG Real Estate

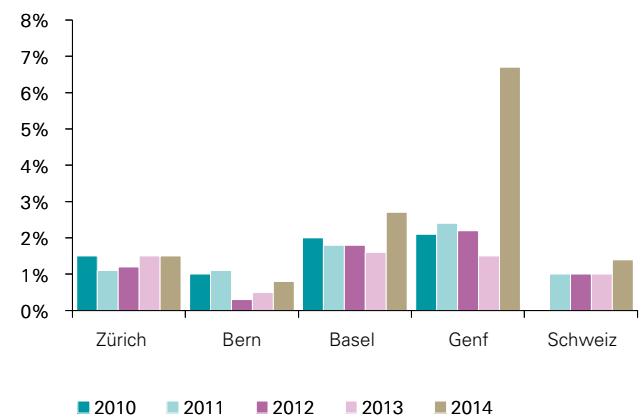
<sup>2</sup> Grosses Marktforschungsinstitut

Eine wachsende Bedrohung für den hiesigen Detailhandel ist der Onlineeinkauf im Ausland, dessen Umsätze gemäss GfK stärker wuchsen als der Schweizer Onlineumsatz. Laut GfK flossen 2013 rund CHF 1.2 Mrd. in ausländische Onlineshops. Bisher wurde der Einkaufstourismus im Internet gedämpft durch den Euro-Wechselkurs, Gebühren für die Zollabwicklung, die Mehrwertsteuer sowie die Tatsache, dass einige ausländische Onlineshops Schweizer Kunden gar nicht beliefern. Dies führte zur Gründung zahlreicher Lieferadressen-Anbieter, dessen Geschäftsmodell darin besteht, Schweizer Kunden eine deutsche Lieferadresse unmittelbar hinter der Grenze einzurichten. Der vereinfachte Warenbezug kostete den Schweizer Detailhandel im Jahr 2013 bereits CHF 200 Mio. Der Online Einkaufstourismus wird dem Schweizer Konsumenten immer komfortabler gestaltet, so wickeln einige Unternehmen Zoll und Steuern gegen eine Servicegebühr für den Schweizer Kunden ab und schicken die Ware direkt an die Schweizer Adresse.

Abgesehen vom Mall of Switzerland, das baubewilligte Volumen in der Periode 2012/2013 hochschiessen liess, bewegt sich die Planung neuer Verkaufsflächen seit geraumer Zeit auf einem absteigenden Pfad. Per Oktober 2014 kam gemäss Credit Suisse das Volumen baubewilligter Neubauflä-

chen bei CHF 380 Mio. zu liegen, ein Minus von 36% im Vorjahresvergleich. Weil auf dem Verkaufsflächenmarkt nach Jahren der Flächenexpansion Sättigungstendenzen herrschen und die Detailhandelsbranche mit den zahlreichen beschriebenen Herausforderungen zu kämpfen hat, verhalten sich die Investoren in diesem Immobiliensegment zurückhaltend.

**Abb. 11 Angebotsziffer für Verkaufsflächen in den Zentren**

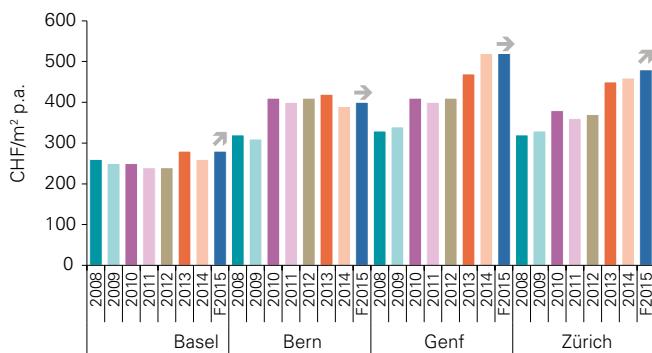


Quelle: W&P und KPMG Real Estate

Die Mieten für Verkaufsflächen haben im vergangenen Jahr über die gesamte Schweiz erneut nachgegeben. Im laufenden Jahr werden weitere Mietpreisabschläge erwartet. Die rückläufigen Preise werden vornehmlich durch den Rückgang der Mietpreise für peripherie Lagen getrieben. Peripherie Lagen verlieren an Attraktivität, mitunter aufgrund des wachsenden Onlinehandels und verstärkt durch den starken Schweizer Franken.

Verkaufsflächen in Zentrumslagen hingegen bleiben weiterhin ein wichtiges Aushängeschild grosser Modeketten und Luxusbrands, weshalb davon auszugehen ist, dass die Mieten in diesen Zonen in Zukunft sogar noch weiter steigen werden. Diese Flächen erfreuen sich auch einer grossen Beliebtheit bei den Investoren, was durch verschiedene, teils publizitätswirksame Transaktionen untermauert wird.

**Abb. 12 Angebotsmieten für Verkaufsflächen in den Zentren**



Forecast (F)

Quelle: KPMG Real Estate

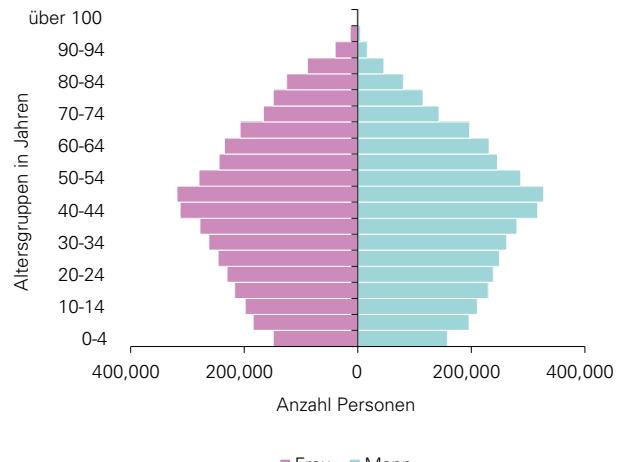
Trotz den sich eintrübenden Aussichten für den Schweizer Detailhandel gibt es auch Wachstumsfelder. So bringt beispielsweise der demografische Wandel mit einer zunehmenden Anzahl Senioren nicht nur negative Aspekte mit sich, sondern beinhaltet auch grosses Potential. Durch Sortimentsanpassungen und Dienstleistungsangeboten mit Fokus auf Service und Qualität kann auf diese Konsumentengruppe eingegangen werden.

Studien zeigen auf, dass immer mehr «Silver Ager» in den Jahren 60+ und 70+ das Internet nutzen, weswegen die Senioren auch das Wachstum des Onlinehandels antreiben dürften.

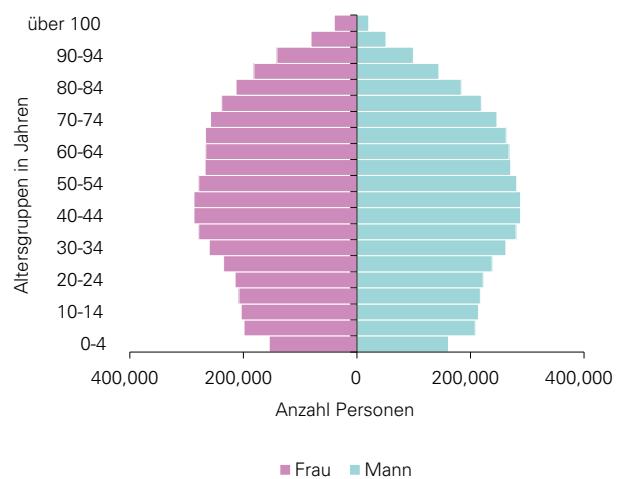
Insbesondere auch für den Food-Onlinehandel stellen Senioren ein Potential dar, denn trotz zunehmenden Alters oder abnehmender Gesundheit wird durch den virtuellen Einkauf die Selbstversorgung ermöglicht.

**Abb. 13 Zukünftige Wohnbevölkerung Schweiz**

Aktuelle Bevölkerungspyramide



Bevölkerungspyramide 2060 (BFS «mittleres» Szenario)

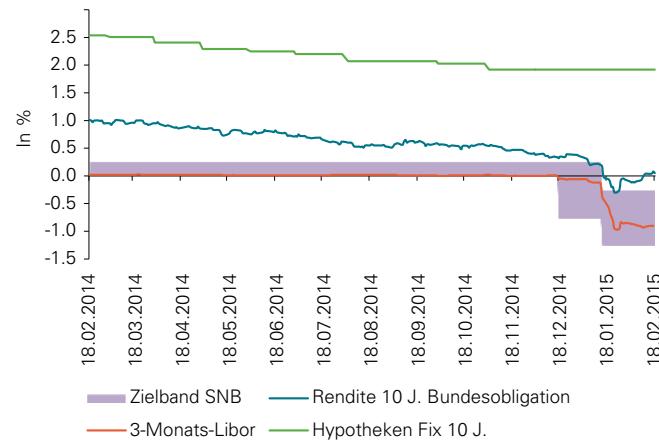


Quelle: BFS und KPMG Real Estate

## Wohnflächenmarkt

Der Entscheid der SNB, nicht mehr am Euro-Mindestkurs festzuhalten, hat Mitte Januar 2015 für Turbulenzen am Hypothekarmarkt gesorgt. Nachdem die Zinsen schon im Vorjahr einen beachtlichen Sinkflug hingelegt hatten, sind durch die jüngsten Massnahmen der SNB die Renditen für 10-jährige Bundesobligationen deutlich in den negativen Bereich gefallen und liegen zwischenzeitlich wieder nahe der Nullachse im positiven Bereich.

**Abb. 14 Geldpolitische wichtige Daten und Hypothekarzinssätze**



Quelle: KPMG Real Estate

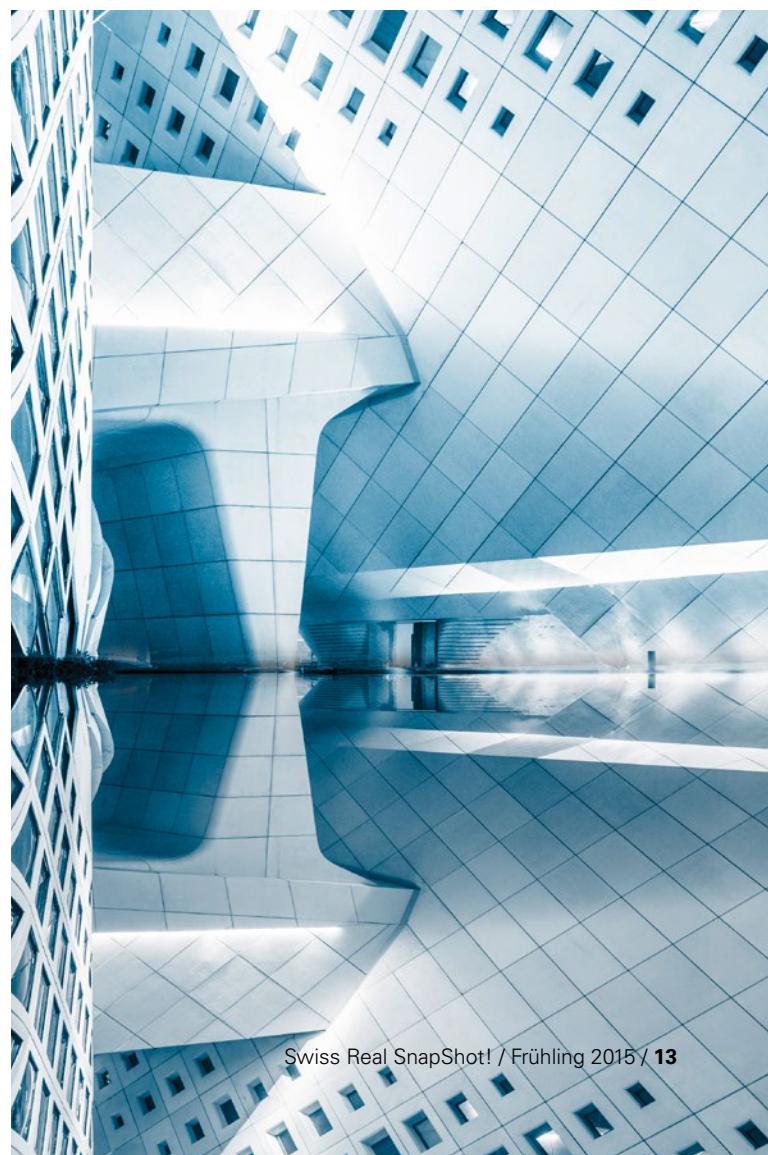
In einer ersten Phase haben sich die bereits sehr tiefen Hypothekarzinsen nochmals vergünstigt. Mehrere Hypothekar Anbieter haben ihre Richtsätze reduziert, so dass es einzelnen Kunden gelang, zehnjährige Fixhypotheken zu einem Zinssatz unter einem Prozent abzuschliessen. Die Freude über noch tiefere Hypothekarzinssätze war jedoch von kurzer Dauer. In der Zwischenzeit sind die Richtsätze wieder angestiegen und zwar deutlich über dem Niveau vor der Einführung der Negativzinsen. Dieses scheinbare Paradox lässt sich durch die Refinanzierungskosten der Schweizer Banken auflösen. Diese liegen immer noch über Null, ungeachtet negativer Renditen schweizerischer Staatsanleihen und Kapitalmarktsätze, selbst für Laufzeiten über zehn Jahren. Die Absicherung von Hypothekarkrediten erfolgt am Kapitalmarkt mittels sogenannte Swap-Geschäfte. Bei diesen tauschen die Vertragspartner fixe und variable Zinszahlungen aus. Die höheren Absicherungskosten werden von den Finanzinstituten ihren Kunden weitergegeben, was sich in höheren Hypothekarzinssätzen reflektiert. Analysten erwarten, dass sich die Hypothekarzinsen für sämtliche Laufzeiten im laufenden Jahr seitwärts bewegen werden.

**Abb. 15 Richtsätze Hypotheken**

Festhypotheken in %, Laufzeiten in Jahren			
Anbieter	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre
Allianz Suisse	1.30%	1.30%	1.40%
Axa Winterthur	1.06%	1.12%	1.30%
Bank Coop	1.15%	1.20%	1.79%
Berner Kantonalbank BeKB *	n/a	n/a	n/a
Credit Suisse	1.03%	1.17%	1.81%
Migros Bank	1.00%	1.11%	1.60%
PostFinance (Post)	1.05%	1.10%	1.35%
Raiffeisen (ZH)	1.14%	1.20%	1.65%
Swiss Life	1.20%	1.20%	1.20%
UBS *	n/a	n/a	n/a
Valiant	1.21%	1.25%	1.70%
Zürcher Kantonalbank ZKB	1.11%	1.13%	1.65%

\* publiziert keine Richtsätze

Quelle: finanzmonitor.com und KPMG Real Estate

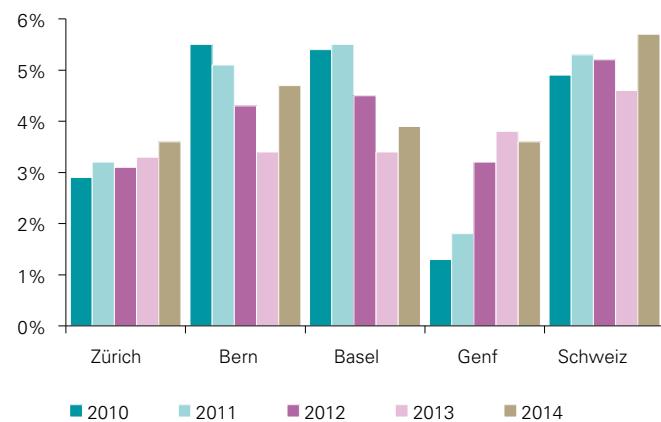




Die leicht höheren Hypothekarzinsen dürften zusammen mit den regulatorischen Bremsfaktoren, wie der Verschärfung des Antizyklischen Kapitalpuffers und der Selbstregulierung der Banken, zu einer Beruhigung des Wohneigentumsmarktes beitragen. Dies führt dazu, dass weniger Privathaushalte vom Mietwohnungs- in den Eigentumsmarkt wechseln (Substitutionseffekte). Diese Tatsache wirkt sich allgemein stabilisierend auf die Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

Durch den regen Neubau von Mietwohnungen wurde der Nachfrageüberhang der letzten Jahre teilweise abgebaut. Die Angebotsziffer für Mietwohnungen ist über die gesamte Schweiz im Steigen begriffen und bewegt sich aktuell bei 5.7%, was dem Fünfjahreshoch entspricht. Im Vorjahr lag diese Kennzahl noch bei 4.6%. Auch in den vier analysierten Grosszentren ist ein Anstieg der Angebotsziffer im Jahresvergleich zu beobachten. Die tiefste Angebotsziffer ist mit 3.6% in Zürich und Genf festzustellen. Die höchste Angebotsziffer verzeichnet Bern mit 4.7%. Auch in den Mittelstädten und deren Agglomerationen ist grundsätzlich ein Ansteigen des Wohnungsangebotes festzustellen. Das Angebot im Jahr 2014 stieg durchschnittlich um 13%.

**Abb. 16 Angebotsziffer für Wohnflächen in den Zentren**



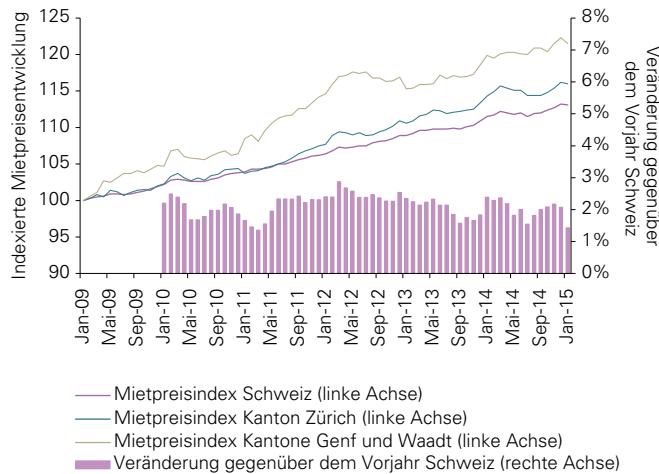
Quelle: W&P und KPMG Real Estate

Die qualitätsbereinigten Angebotspreise für Mietwohnungen sind gemäss Homegate.ch und ZKB<sup>3</sup> im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr über die gesamte Schweiz um 2.1% gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 0.3 Prozentpunkte. Die höchsten Preisanstiege wurden im Kanton Luzern (3.6%) und in den Kantonen Waadt und Genf<sup>4</sup> (3.2%) verzeichnet. Im Kanton Thurgau sind sogar leicht rückläufige Mieten um -0.1% zu beobachten.

<sup>3</sup> Der Index misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen.

<sup>4</sup> Die Mietpreisentwicklung der Kantone Waadt und Genf wird in einem gemeinsamen Subindex ausgewiesen.

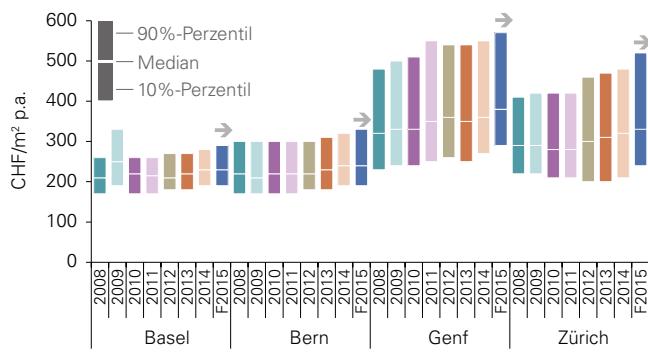
**Abb. 17 Qualitätsbereinigter Mietpreisindex**



Quelle: Homegate.ch, ZKB und KPMG Real Estate

Die sich abzeichnende Konjunkturabkühlung aufgrund der Frankenstärke dürfte sich in eine rückläufige Nettoeinwanderung niederschlagen, was die Nachfrage nach Mietwohnungen dämpfen wird. In Kombination mit der Angebotserweiterung erwarten wir daher schweizweit eine leichte Erhöhung der Leerstände sowie sich seitwärts bewegende Mieten.

**Abb. 18 Angebotsmieten für Wohnflächen in den Zentren**



Forecast (F)

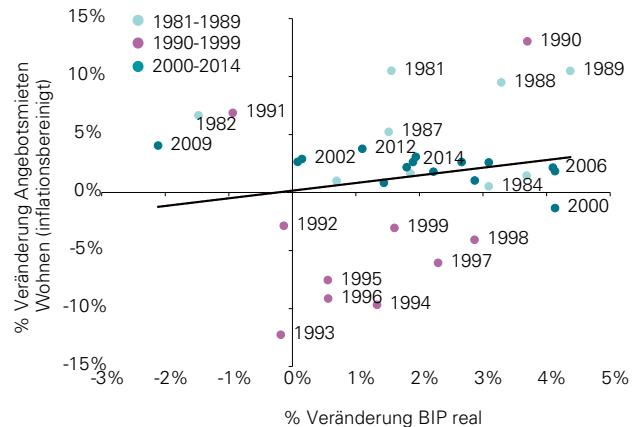
Quelle: KPMG Real Estate

Zu den scheinbaren Profiteuren des SNB Entscheides gehört der Markt für Wohnrenditeliegenschaften. Die stark gesunkenen Zinsen erhöhen die relative Attraktivität (tiefere Opportunitätskosten) von Immobilienanlagen. Es ist daher mit einem weiteren Anlagedruck auf Wohnobjekte mit ausgezeichneten Lagefaktoren zu rechnen, da dieses Segment ein bevorzugtes Risiko-/Renditeprofil offeriert.

In der kurzen Frist mag der SNB-Entscheid dem Schweizer Immobilienmarkt in gewissen Teilssegmenten (Anlagen in Mehrfamilienhäusern und kotierte Immobilienanlagen) in der kurzen Frist nochmals positive Impulse verleihen. Empirisch gesehen ist eine langfristige Abkoppelung zwischen

Realwirtschaft und Immobilienmarkt jedoch nicht möglich. Das BIP-Wachstum ist der Hauptindikator für das Wachstum von Mieten und entsprechend auch von Immobilienpreisen. Die Mietpreise dürften in der aktuellen Konstellation an zwei Fronten unter Druck geraten: Erstens dürfte der Referenzzinssatz für Mietwohnungen nochmals sinken (Bestandsmieten), zweitens erhöht ein deflationäres Umfeld den Druck auf die Mieten in allen Nutzungssegmenten.

**Abb. 19 BIP- und Mietpreisentwicklung**



Quelle: Seco, W&P und KPMG Real Estate

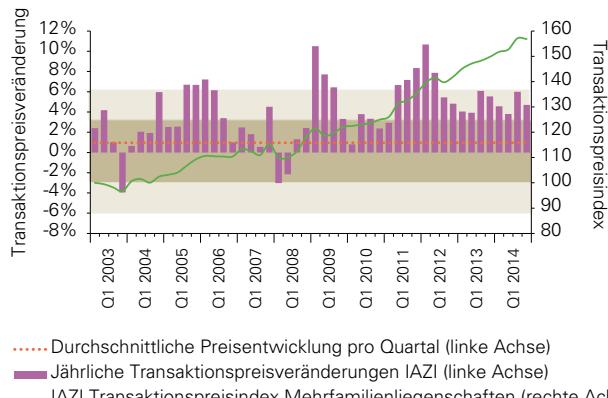
Die Konsequenzen der Aufhebung des Mindestkurses auf den Immobilienmarkt lassen sich zurzeit noch nicht vollständig abschätzen, geschweige denn exakt quantifizieren. Diese sind in erster Linie vom langfristigen Wechselkurs abhängig. Entscheidend ist, auf welchem Niveau sich der Kurs einpendeln wird und ob dadurch eine Bremswirkung in der Schweizer Wirtschaft ausgelöst wird. Die aktuelle Stabilität des Immobilienmarktes scheint vor dem Hintergrund möglicher Rückkoppelungseffekte trügerisch.

## Direkte Immobilienanlagen

Die sehr niedrigen und teilweise sogar negativen Zinsen sind für Multiasset-Investoren wie Versicherer und Pensionskassen eine grosse Herausforderung. Das Niedrigzinsumfeld erschwert sowohl die Anlage von Neugeldern als auch die Wiederanlage von Kapital aus auslaufenden Anleihen. Derzeit ist es kaum mehr möglich, mit sogenannten 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, in negatives Terrain abgerutscht. Erst am 11.02.2015 konnten die Eidgenossen wieder eine leicht positive Rendite von 0.02% verzeichnen. Vor diesem Hintergrund erstaunt es wenig, dass Immobilienanlagen als Substitute für lang laufende Anleihen gesucht werden.

Gemäss dem Transaktionspreisindex für Renditeliegenschaften von IAZI (SI INVESTMENT PR) sind die Preise für Renditeliegenschaften im letzten Jahr um 4.70% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine moderate Verlangsamung der Preisentwicklung um 0.84 Prozentpunkte zu notieren. Über die letzten fünf Jahre ist ein durchschnittliches Preiswachstum von 5.13% festzustellen. Die letztjährige Preisentwicklung ist aus dieser Perspektive als eher unterdurchschnittlich zu qualifizieren.

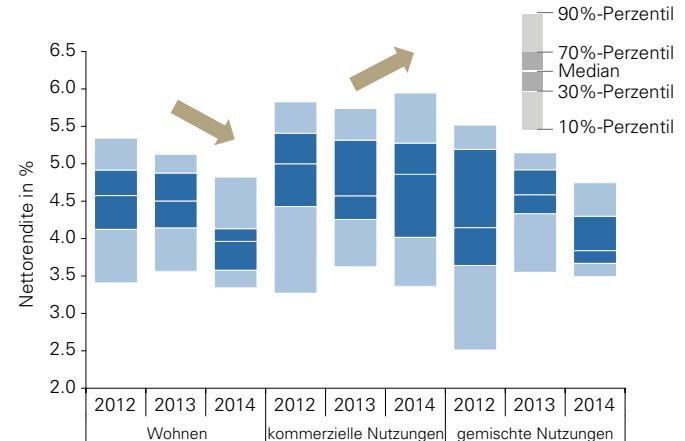
**Abb. 20 Entwicklung Preise für Renditeliegenschaften**



Quelle: IAZI und KPMG Real Estate

Die unterdurchschnittliche Preisentwicklung über alle Nutzungssegmente kann teilweise darauf zurückgeführt werden, dass zwischen den einzelnen Nutzungssegmenten starke Unterschiede bestehen. Dieser Befund wird durch die Entwicklung der transaktionsbasierten Nettoanfangsrenditen untermauert. Die hohe Nachfrage nach Renditeimmobilien im Wohnsegment hat die Renditen für dieses Anlagensegment weiter 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 Nettoanfangsrenditen festzustellen, was mit leicht rückläufigen Transaktionspreisen einhergeht. Diese Entwicklung dürfte sich auch 2015 fortsetzen. Die stark gesunkenen Zinsen erhöhen jedoch die relative Attraktivität (Zinsdifferenz) von Immobilienanlagen. Es ist daher in der kurzen bis mittleren Frist mit einem weiteren Anlagedruck, insbesondere auf Wohnobjekte mit ausgezeichneten Lagefaktoren, zu rechnen.

**Abb. 21 Nettotransaktionsrenditen nach Nutzung**

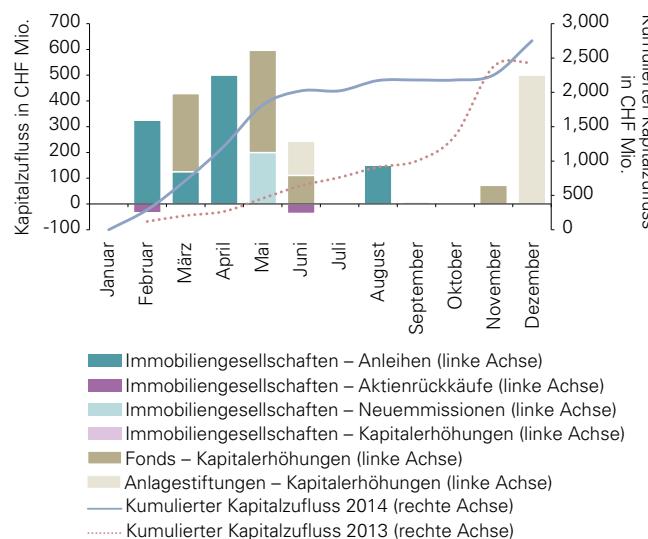


Quelle: REIDA und KPMG Real Estate

## Indirekte Immobilienanlagen

Die indirekten Immobilienanlagen zählen aus Sicht von Schweizer Investoren 2014 zu den attraktivsten Anlageklassen überhaupt. Im vergangenen Jahr hat der SXI Real EstateTR Index, welcher die Gesamtperformance der kotierten Immobilienfonds und Gesellschaften abbildet, um fast 15% zugelegt. Die negative Performance aus dem Vorjahr (-3.9%) konnte somit mehr als kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund erstaunt es wenig, dass die Nachfrage der Anleger nach dieser Asset-Klasse gross ist. Viele Anbieter nutzten diesen Umstand, um mit Emissionen die Eigenkapitalbasis ihrer Portfolios zu stärken. Gleichzeitig haben die Immobiliengesellschaften das äusserst attraktive Finanzierungsumfeld zur Ablösung bestehender Anleihen genutzt. Diese Konstellation führt dazu, dass sich die Schweizer Immobilienanlagegefässe im vergangenen Jahr insgesamt Investorengelder (Eigen- und Fremdkapital) in Höhe von fast CHF 2.8 Mrd. (Vorjahr: CHF 2.4 Mrd.) beschaffen konnten.<sup>5</sup> In Relation zum kumulierten Immobilienvermögen dieser Investitionsgefässe entspricht dies einer Expansion um 3%. Die zusätzlichen Mittel werden von den Portfoliomanagern vorwiegend für den weiteren Ausbau ihrer Immobilienportfolios und für wertvermehrende Investitionen in die Bestandsobjekte eingesetzt. Allerdings wird die Anlage des frischen Kapitals durch den anhaltenden Mangel an adäquaten Investitionsobjekten erschwert.

**Abb. 22 Kapitalzufluss indirekte Immobilienanlagen Schweiz**



Quelle: KPMG Real Estate

Aufgeschlüsselt nach Typ der Anlagegefässe zeigt sich, dass Immobiliengesellschaften rund 45% des zusätzlichen Inves-

torenkapitals aufnehmen konnten. Die Immobilienfonds rangieren mit einem Anteil von 32% auf Platz zwei, gefolgt von den Anlagestiftungen, denen 23% der neuen Investorengegelder zugetlossen sind.

Die Immobiliengesellschaften haben sich im letzten Jahr vornehmlich über die Aufnahme von neuem Fremdkapital finanziert. Zu nennen sind die Emissionen von festverzinslichen Anleihen durch Mobimo (CHF 350 Mio.), SPS (CHF 300 Mio.), PSP (CHF 200 Mio.), Allreal (CHF 125 Mio.) und Intershop (CHF 125 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Refinanzierungsvolumen fast verdoppelt. Im Durchschnitt konnten sich die Immobiliengesellschaften zu einem Zinssatz von 1.6% refinanzieren. Des Weiteren hat im zweiten Quartal 2014 der Börsengang der Immobiliengesellschaft HIAG Immobilien stattgefunden. Im Rahmen dessen hat die HIAG Immobilien Holding AG Mittel in der Höhe von fast CHF 200 Mio. aufgenommen.

Unter den kotierten Immobilienfonds hat der UBS-Fonds «Sima» mit rund CHF 330 Mio. die grösste Kapitalerhöhung des Jahres durchgeführt. Eine weitere grosse Emission in Höhe von CHF 228 Mio. hat der Credit Suisse-Immobilienfonds «1a Immo PK» am Kapitalmarkt platziert.

Auch die Anlagestiftungen haben im vergangenen Jahr einen hohen Investorenzuspruch genossen. Aufgrund ihrer Eigenschaften als indirekte aber nicht täglich gehandelte Anlagen weisen diese eine tiefere Volatilität als die kotierten Immobilienfonds und -gesellschaften aus. Die Anlagestiftung der Swiss Life konnte die Wiedereröffnung der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» mit einer Kapitalaufnahme von CHF 500 Mio. erfolgreich abschliessen. Die UBS-Anlagestiftung hat CHF 133 Mio. bei den Kapitalerhöhungen ihrer Anlagegruppen «Immobilien Schweiz» und «Kommerzielle Immobilien Schweiz» eingesammelt. Beide Wiedereröffnungen wurden mehrfach überzeichnet («Immobilien Schweiz» achtzehn- und «Kommerzielle Immobilien Schweiz» viermal).

Für 2015 wurden bereits weitere Kapitalerhöhungen angekündigt. UBS Swissreal und UBS Foncipars planen für Ende April respektive Anfang Mai jeweils eine Kapitalerhöhung. Das Emissionsvolumen für UBS Swissreal soll sich in der Grössenordnung von rund CHF 124 Mio. und das des UBS Foncipars auf rund CHF 170 Mio. belaufen.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach kotierten Immobilienanlagen spiegelt sich nicht zuletzt auch in den aktuellen Bewertungen wider. Basierend auf dem Nettoinventarwert lagen das marktkapitalisierungsgewichtete Agio der kotierten Immobilienfonds bei 33.7% und die Prämie der Gesellschaften wiederum bei 15.6%.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> In der vorliegenden Analyse werden kotierte Immobilienfonds, -gesellschaften und -anlagestiftungen berücksichtigt.

<sup>6</sup> Per 30.03.2015

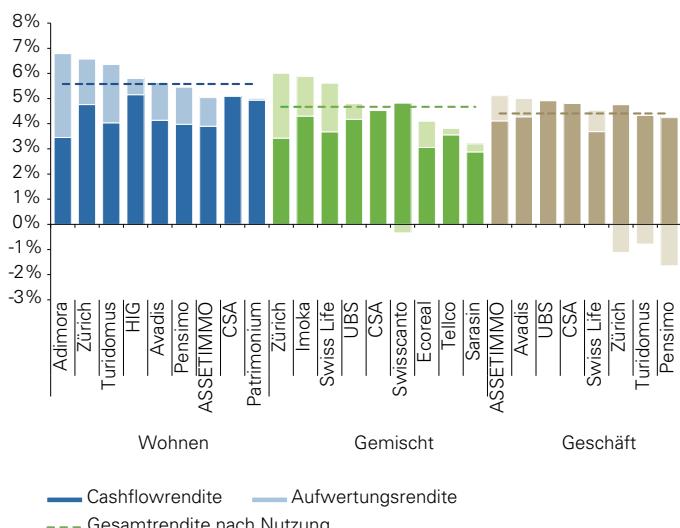
Im Gegensatz zu den übrigen Aktientiteln sind die kotierten Immobilientitel durch die Aufhebung des Mindestkurses bisher kaum unter Druck gekommen. Seit Anfang Jahr verzeichnen die kotierten Immobilienfonds ein Plus von 7.9%. Die kotierten Immobiliengesellschaften, welche vornehmlich in Geschäftsliegenschaften investieren, haben sogar um markante 11.4% zugelegt.

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%.

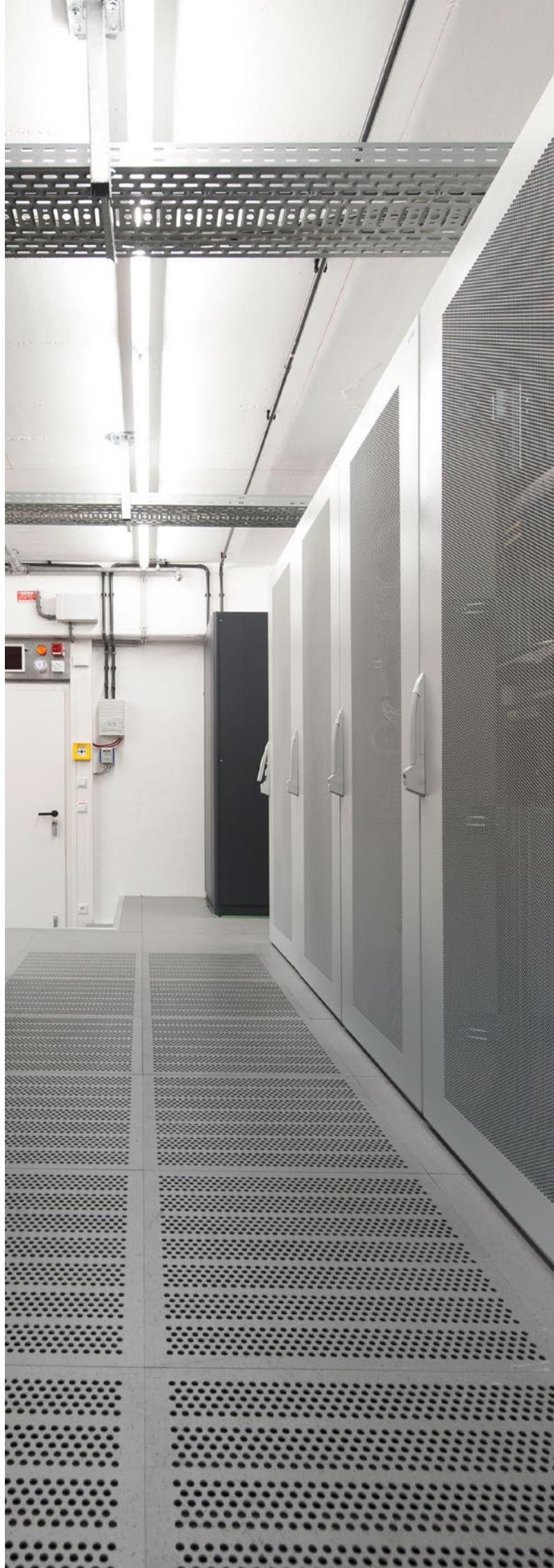
Die Aufschlüsselung der letztjährigen Performance zeigt auf, dass zwischen den einzelnen Anlagesegmenten markante Unterschiede festzustellen sind. Die weitaus beste Performance konnten Anlagestiftungen mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften (5.6%) verzeichnen. Es folgen gemischte Gefässe und kommerzielle Anlagestiftungen mit einer Performance von 4.7% bzw. 4.4%. Diese Unterschiede in der Gesamtrendite resultieren vornehmlich aus Differenzen bei den Wertveränderungsrenditen und weniger aus Unterschieden bei den Einkommensrenditen. So lagen die Wertveränderungsrenditen bei den Wohnliegenschaften bei 1.1%, während sie sich im gemischten (0.4%) und kommerziellen Segment (0.1%) nur noch knapp im positiven Bereich halten konnten. Bei einzelnen Anlagestiftungen sind sogar negative Wertveränderungsrenditen auszumachen.

Diese Entwicklung geht mit den auf dem Transaktionsmarkt festgestellten Tendenzen einher: Im aktuellen Marktumfeld liegen die Präferenzen der Marktteilnehmer auf Wohnimmobilien. Diesem Umstand wird durch die Bewerter bei der Ermittlung der Verkehrswerte Rechnung getragen.

**Abb. 23 Performance von Anlagestiftungen 2014**



Quelle: KGAST und KPMG Real Estate



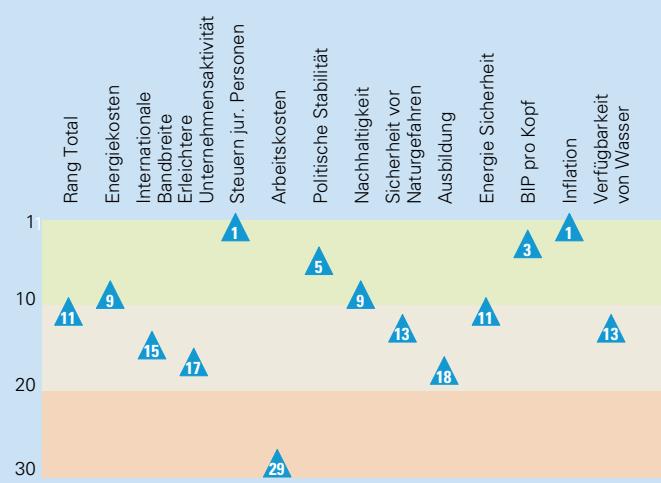
## Rechenzentren als Immobilienanlage

Investitionen in Rechenzentren haben sich in den USA als attraktives Nischensegment etabliert. Zu nennen ist der Digital Reality Trust, ein Anlagegefäß für Investitionen in Rechenzentren mit einer Marktkapitalisierung von mehr als USD 9 Mrd. Das Gefäß wurde 2001 vom grössten US-Pensionsfonds Calpers und der Private Equity Firma GI Partners gegründet. In der Schweiz fliest noch wenig institutionelles Kapital in Rechenzentren. Gründe hierfür können fehlendes Know-how, potentielle Klumpenrisiken oder die beschränkte Drittverwendungsmöglichkeit sein.

Die Gesamtfläche der Rechenzentren der Drittanbieter<sup>7</sup> in der Schweiz im Jahre 2013 wurde gemäss Broadgroup auf rund 150,000 m<sup>2</sup> geschätzt. Die Schweiz verfügt innerhalb Europas über die sechstgrösste Fläche von Drittanbietern. Vor der Schweiz vermögen sich nur das Vereinigte Königreich, Deutschland, Frankreich, die Niederlande und Spanien zu klassieren. Die Rechenzentren-Dichte<sup>8</sup> ist in Europa nur in Irland noch höher, was die Bedeutung der Schweiz als Standort für Rechenzentren untermauert.

Bei der Standortwahl für ein Data Center steht die Sicherheit im Vordergrund. Die Anbieter von Datenzentren favorisieren Standorte, an denen möglichst wenige unerwartete Risiken drohen und die wirtschaftlich, politisch und gesellschaftlich stabil sind. Der Schweiz kommen auch ihre Tradition der Verschwiegenheit sowie die strengen Datenschutzgesetze zugute. Weitere wichtige Kriterien sind die Geschwindigkeit der Breitbandnetze sowie die Sicherheit vor Naturgefahren, wobei die Schweiz in der erstgenannten Kategorie im internationalen Vergleich nur durchschnittlich abschneidet. Von grosser Bedeutung ist auch eine sichere und günstige Stromversorgung, da Datenzentren eine unternehmenskritische Funktion ausüben und deren Betrieb einen hohen Energiebedarf erfordert.

**Abb. 24 Ranking Schweiz im Data Center Risk Index 2013**



Quelle: Source<sup>8</sup>, hurleypalmerflatt, Cushman&Wakefield und KPMG Real Estate

Im Gegensatz zu einer traditionellen Anlageimmobilie setzen moderne Data Center die Erfüllung von erhöhten Infrastruktur- und Sicherheitsanforderungen voraus. Bei der Infrastruktur sind hohe Anforderungen in Bezug auf Kühlung, Stromversorgung und Netzwerk zu erfüllen. Zur sicheren Speicherung von hochsensiblen Daten müssen Datenzentren auch einen maximalen Schutz vor elementaren Risiken (z.B. Erdbeben, Feuer, Überschwemmung), inneren Risiken (z.B. Sabotage, Datendiebstahl), äusseren Risiken (z.B. Terrorismus) und natürlich vor dem Risiko des technischen Versagens bieten. Zu den üblichen Sicherheitsvorkehrungen gehören redundante Infrastrukturen, Zutrittskontrollen, Hitze- und Infrarotsensoren, Kameraüberwachung, festinstallierte Löschanlagen und Notstromaggregate. Der Bau eines Data Centers erfordert daher hohe Anfangsinvestitionen und ein hohes Mass an bautechnischem Know-how.

Trotz guter Marktaussichten verhalten sich die Anleger bei den Investitionen in Rechenzentren bisher eher zurückhaltend. Für die Investition in Rechenzentren bietet sich ein Investor-Betreiber-Modell an. Der institutionelle Investor fungiert hierbei als Eigentümer eines Rechenzentrums und erhält vom Betreiber (Drittanbieter) einen marktkonformen Mietertrag. In die gleiche Stossrichtung gehen Sale and Leaseback-Modelle, wo der institutionelle Investor ein «in-house» Rechenzentrum akquiriert und dafür vom Verkäufer einen langfristigen Mietzins zugesichert bekommt. Der institutionelle Investor erhält die Chance, sein Portfolio zu diversifizieren. Die Drittanbieter und die Verkäufer eines «in-house» Rechenzentrums können Kapital freisetzen, welches sie in die weitere Expansion bzw. in ihr Kerngeschäft investieren können. Mit fortschreitender Marktreife könnten sich in der Schweiz auch neue Anlagegefässe mit dem thematischen Schwerpunkt Rechenzentren oder der Platzierung von Anleihen von Rechenzentren-Betreibern über den Kapitalmarkt etablieren. Angesichts der hohen Attraktivität der Schweiz als Data-Center-Hub und der fortschreitenden Digitalisierung verfügt dieses Nischensegment über ein interessantes Investitionsprofil.

<sup>7</sup> Die Rechenzentren-Landschaft Schweiz kann man in zwei Kategorien unterteilen: Einerseits gibt es die klassischen «in-house»-Rechenzentren, also Rechenzentren, die von den Unternehmen in eigenen Räumlichkeiten zu eigenen Zwecken betrieben werden. Andererseits gibt es eine wachsende Anzahl von spezialisierten Anbietern (Drittanbieter), für die das Betreiben von Rechenzentren das betriebliche Kerngeschäft darstellt.

<sup>8</sup> Definiert als Gesamtfläche der Drittanbieter-Rechenzentren pro Einwohner

# KPMG Real Estate

## Ganzheitliche Immobilienberatung

Um die gesamten Einflussfaktoren rund um das Thema Immobilien antizipatorisch zu kontrollieren und die Bedürfnisse von Anlegern oder Betreibern optimal abzudecken, braucht es einen interdisziplinären Ansatz.

Diesen finden Sie bei KPMG Real Estate. Kontaktieren Sie uns unverbindlich im Zusammenhang mit Ihren Immobilienfragen. Wir stellen projektspezifisch das Team zusammen, das Ihnen die besten Lösungen zu Ihren Zielen realisiert. Gerne unterbreiten wir Ihnen unsere Referenzliste.

### **M&A/Kapitalmarkt**

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

### **Investment Advisory**

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

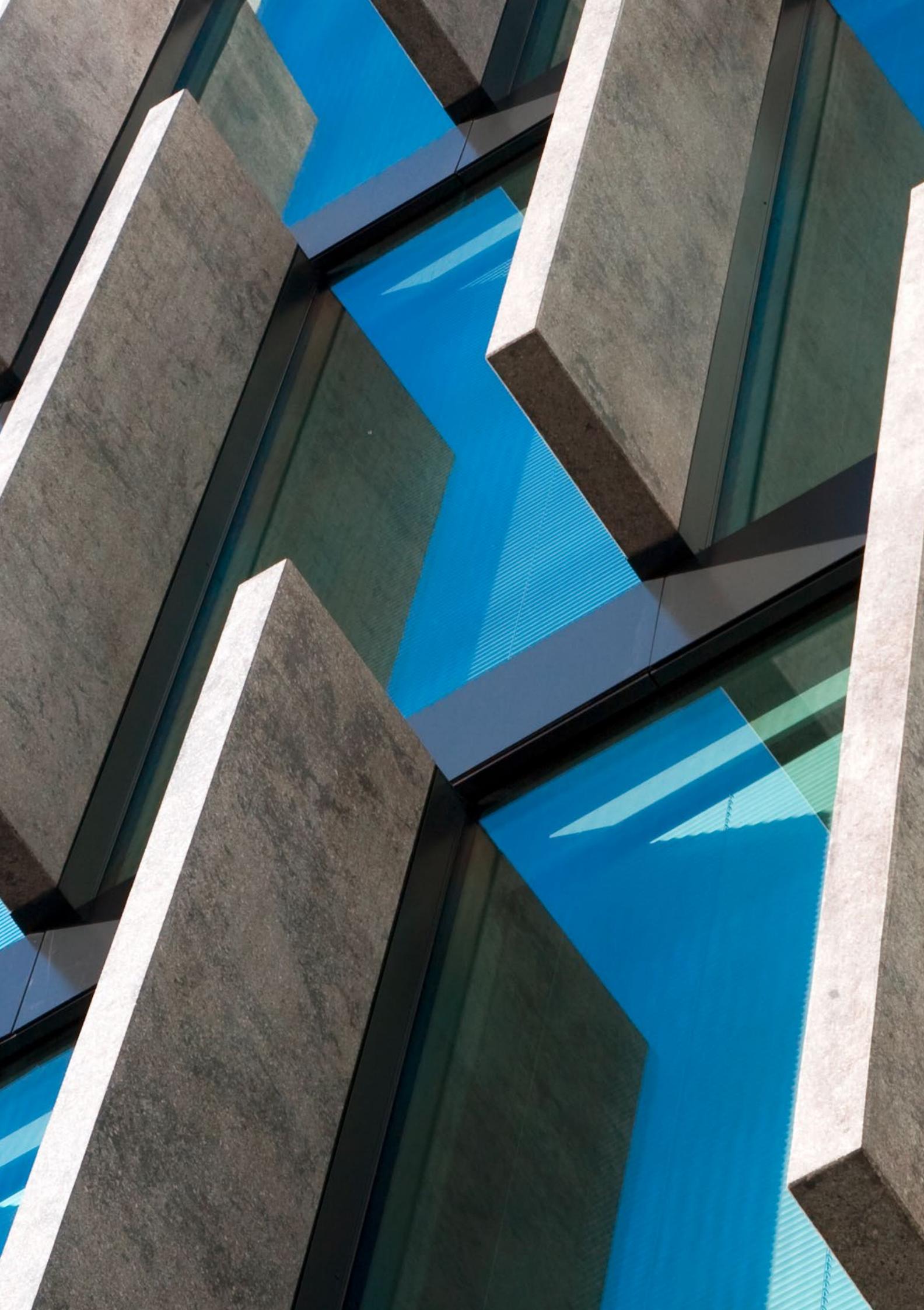
### **Strategie/Organisation**

- Strategieentwicklung und -implementation
  - Unternehmensplanung/Business Modelling
  - Corporate/Public Real Estate Management
  - Asset- und Portfolio Management
- Organisations- und Prozessanalysen, Organisationsentwicklung, Internes Kontrollsysteem (IKS)
- Performance Management/MIS/Investment Monitoring
- Risk Management und Financial Modelling
- Begleitung von Grossprojekten (Major Project Advisory)

### **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

**Gerne beantworten wir auch die steuerlichen, rechtlichen und regulatorischen Fragen zu Ihren Immobilienthemen und unterstützen Sie bei der Prozess- und Kostenoptimierung sowie mit Lösungen rund um Ihre IT-Infrastruktur.**



## Kontaktieren Sie uns

### **KPMG AG**

Advisory, Real Estate  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
8036 Zürich

### **KPMG SA**

Rue de Lyon 111  
Postfach 347  
1211 Genève 13

### **KPMG AG**

Bogenstrasse 7  
Postfach 1142  
9001 St. Gallen

### **Ulrich Prien**

Partner  
Head of Real Estate Switzerland  
**T:** +41 58 249 62 72  
**E:** uprien@kpmg.com

### **Beat Seger**

Partner  
Real Estate M&A  
**T:** +41 58 249 29 46  
**E:** bseger@kpmg.com

### **Philipp Schelbert**

Director  
Real Estate  
**T:** +41 58 249 77 59  
**E:** pschelbert@kpmg.com

### **Oliver Specker**

Senior Manager  
Real Estate St. Gallen  
**T:** +41 58 249 41 74  
**E:** ospecker@kpmg.com

### **Arnaud de Montmollin**

Manager  
Real Estate Suisse Romande  
**T:** +41 58 249 28 17  
**E:** ademontmollin@kpmg.com

### **Alfonso Tedeschi, CFA**

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

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.