



# SWISS Real SnapShot!

**An Immobilien führt  
kein Weg vorbei**

Aktuelle Entwicklungen  
auf dem Schweizer  
Immobilienanlagemarkt

Frühling 2016





# Inhalt

**04** Makroökonomisches Umfeld

---

**06** Büroflächenmarkt

---

**09** Verkaufsflächenmarkt

---

**12** Wohnflächenmarkt

---

**14** Direkte Immobilienanlagen

---

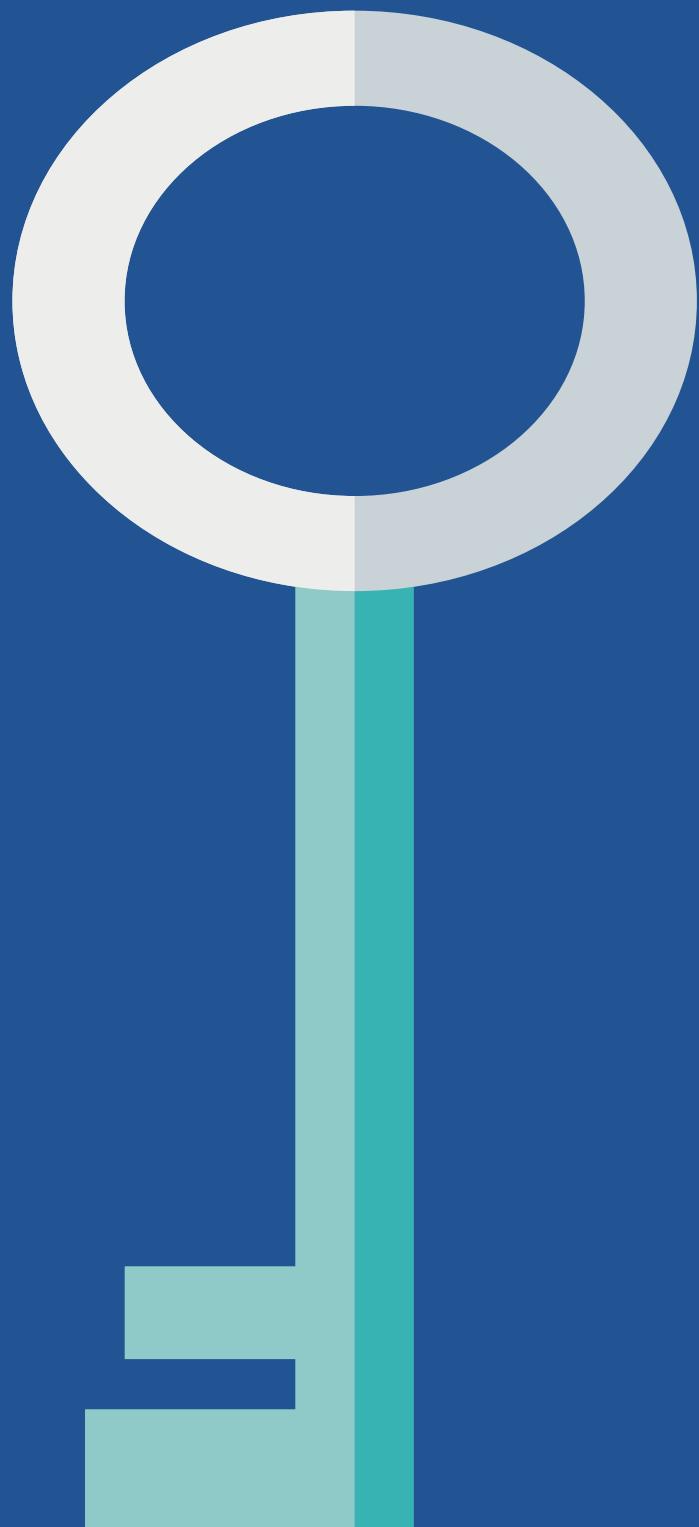
**15** Indirekte Immobilienanlagen

---

**18** Fokus:  
Logistikimmobilien

---





# 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.

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)

# An Immobilien führt kein Weg vorbei

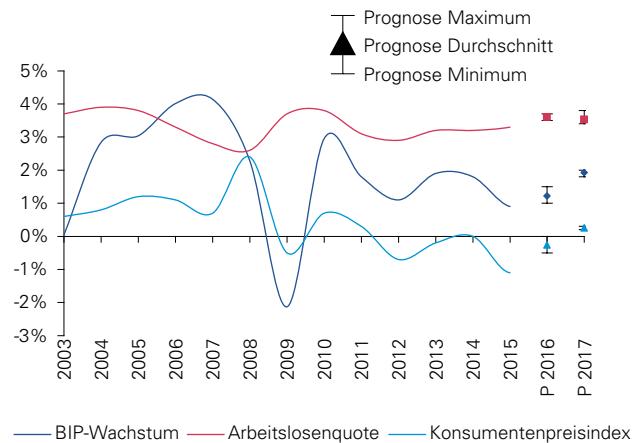


## Makroökonomisches Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft laboriert noch an den Folgen der Franken-Euro Mindestkursaufhebung durch die Schweizerische Nationalbank (SNB). Nachdem das Wirtschaftswachstum in der ersten Jahreshälfte praktisch zum Erliegen kam, stagnierte das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) auch im 3. Quartal 2015. Die deutliche Abbremsung der konjunkturellen Entwicklung ist im Wesentlichen eine Folge der Frankenaufwertung des 15. Januar 2015, welche – zusammen mit der schwächeren Dynamik des Welthandels – den Außenhandel erheblich belastet. Im 3. Quartal 2015 lieferte die Handelsbilanz mit Waren zwar einen positiven Wachstumsbeitrag, die Handelsbilanz mit Dienstleistungen war jedoch negativ. Hinzu kommt, dass in den letzten Quartalen auch wichtige inländische Konjunkturtreiber an Schwung verloren haben. Dies betrifft insbesondere die Bauwirtschaft, die nach mehreren Jahren starken Wachstums in eine Phase der Konsolidierung eingetreten ist.

Die Konsequenzen der Mindestkursaufgabe und die Einführung von Negativzinsen durch die SNB werden in der Schweizer Wirtschaft auch 2016 zu spüren sein, auch wenn die anfängliche Aufwertung des Frankens um fast 20% gegenüber dem Euro inzwischen auf 10% gesunken ist. Viele Unternehmen kämpfen mit sinkenden Margen und denken teilweise über Standortverlagerungen ins Ausland nach. Einige sind bereits im Vollzug solcher Massnahmen. Für das laufende Jahr wird dennoch eine leicht positive Entwicklung prognostiziert. Die BIP-Konsensprognose für 2016 liegt bei 1.2%. Für 2017 wird eine Erholung auf 1.9% erwartet.<sup>1</sup>

### Makroökonomische Indikatoren

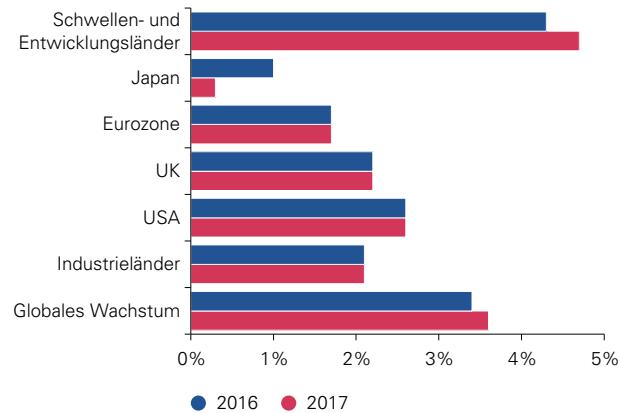


Quelle: BAKBasel, Credit Suisse, KOF, SECO, UBS und KPMG  
P – Prognose

<sup>1</sup> Die Konsensprognose basiert auf den Prognosen von BAKBasel, Credit Suisse, KOF, SECO und UBS

Der Internationale Währungsfonds (IMF) erwartet gemäss den im Januar 2016 leicht nach unten revidierten Prognosen im laufenden Jahr eine Beschleunigung des globalen Wachstums von 3.1% auf 3.4%. Für die Industrieländer wird eine Expansion um 2.1% in Aussicht gestellt, wobei die Hoffnungen vor allem auf den USA (2.6%) und Grossbritannien (2.2%) ruhen, weniger jedoch auf der Euro-Zone (1.7%).

#### Globale BIP-Wachstumsprognosen



Quelle: IMF und KPMG

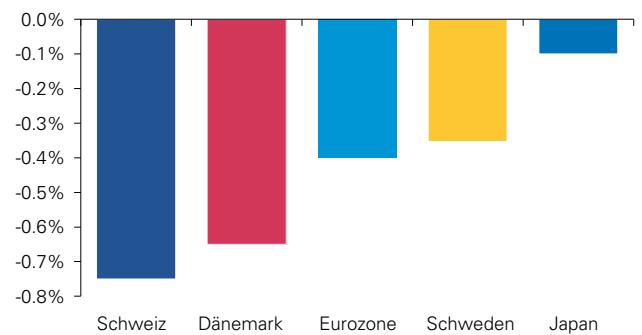
Die US-Konjunktur befindet sich seit dem starken wirtschaftlichen Einbruch nach der Finanzkrise von 2009 im sechsten Jahr des Aufschwungs. Der Arbeitsmarkt hat sich weitgehend stabilisiert. Mit monatlich über 200,000 neu geschaffenen Stellen halbierte sich die Arbeitslosenquote von über 10% auf aktuell 5%. Weil der Arbeitsmarkt nun zunehmend ausgetrocknet ist und Hinweise auf Lohnwachstum sichtbar wurden, hob die US-Notenbank Federal Reserve nach mehrmaligem Zaudern die Zinsen im Dezember 2015 ein erstes Mal an.

Von der Wachstums-Funktion der US-Wirtschaft und der seit zwei Jahren anhaltenden Stärke des US-Dollars profitiert speziell auch die Eurozone. Per Anfang 2014 lag der Euro noch bei über 1.40 US-Dollar. Doch mit der Bekanntgabe eines eigenen Anleihenkaufprogramms löste die Europäische Zentralbank (EZB) ab Frühjahr 2014 eine Abwertung des Euro aus, wonach dessen Wert gegenüber dem US-Dollar um rund ein Viertel eingebrochen ist.

Trotz der relativ stabilen Wirtschaftsdaten sind die internationalen Finanzmärkte seit Anfang 2016 von einer hohen Volatilität geprägt. Auch der Swiss Market Index hat seit Jahresbeginn über 12% seines Wertes eingebüßt. Zwar wird - etwa wegen des tiefen Erdölpreises, der angespannten Lage europäischer Banken oder der kränkelnden Wirtschaft Chinas - vermehrt über eine drohende Rezession spekuliert. Hält man sich aber an die verfügbaren Konjunkturdaten, deutet zurzeit nur wenig auf eine Rezession hin. Per Mitte Dezember 2014 hat die SNB Negativzinsen für

Guthaben auf ihren Girokonten eingeführt. Die Negativzinsen haben die Zuflüsse in den als «sicheren Hafen» angesehenen Franken abgebremst. Vor allem ausländische Banken haben ihre Bestände an Franken-Liquidität reduziert. Das Instrument scheint aber weniger erfolgreich zu sein, um heimische Investoren zu Anlagen in Fremdwährungen zu animieren. Für institutionelle Investoren hat sich der Anlagenotstand durch die Negativzinsen noch verschärft. Diese Anleger reduzierten zwar ebenfalls den Liquiditätsanteil in ihren Portfolios, schichteten die Gelder aber unter anderem auch in Immobilienanlagen um.

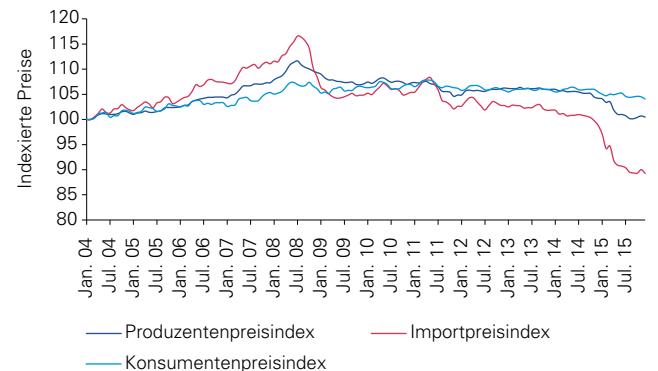
#### Übersicht Negativzinsen auf Einlagen bei Nationalbanken



Quelle: IMF und KPMG

Die Frankenaufwertung in Kombination mit stark gesunkenen Rohölnotierungen hat dazu geführt, dass die Importpreise im vergangenen Jahr um fast 10% gegenüber dem Vorjahr signifikant gesunken sind. Die stärksten Preisrückgänge zeigten vor allem Erdöl und Erdölprodukte, chemische und pharmazeutische Produkte sowie Maschinen. Das hat die Konsumentenpreise im Dezember um -1.3% im Vergleich zum Vorjahr gedrückt. Auch im laufenden Jahr wird mit einer negativen Teuerung von -0.3% gerechnet.

#### Produzenten-, Import- und Konsumentenpreise

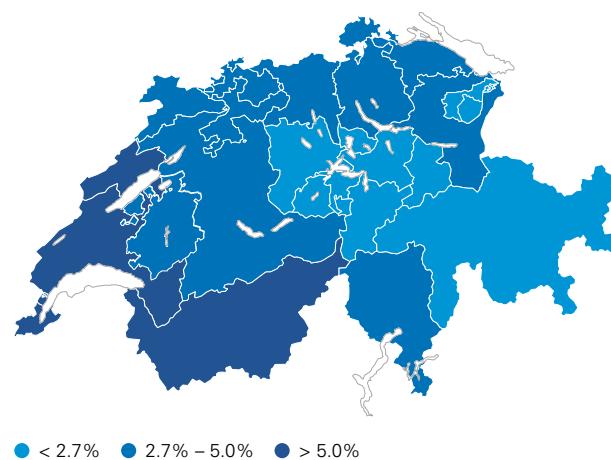


Quelle: BFS und KPMG

Gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) waren Ende März 2016 rund 155,000 Arbeitslose bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren registriert.

riert, 6,000 weniger als im Vormonat. Die Arbeitslosenquote sank damit von 3.7% im Februar 2016 auf 3.6%. Gegenüber dem Vorjahresmonat erhöhte sich die Arbeitslosigkeit um über 10,000 Personen. Für das laufende Jahr rechnen die Prognoseinstitute aufgrund des sich abzeichnenden Konjunkturabflachung mit einer durchschnittlichen Arbeitslosigkeit von 3.6%, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um 0.3 Prozentpunkte entspricht.

#### Arbeitslosenquote nach Kantonen

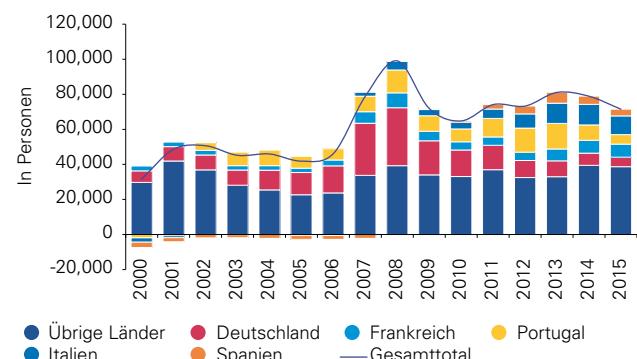


Quelle: SECO und KPMG

Für das vergangene Jahr meldet das Staatssekretariat für Migration eine Nettozuwanderungsbilanz von 71,500 Personen. Über die letzten fünf Jahre betrug die durchschnittliche Nettozuwanderung 75,800 Personen pro Jahr. Die rückläufige Einwanderung kann grösstenteils mit der schwächeren inländischen Konjunktur erklärt werden.

Die Aufschlüsselung nach Ländergruppen zeigt, dass Italiener mit fast 11,000 Personen zurzeit die grösste Zuwendungsgruppe bilden. Dies nachdem bei den Italienern zwischen 2000 und 2006 noch eine Nettoabwanderung registriert wurde. Es folgen mit über 7,000 Personen die Franzosen. In etwa gleichauf liegen die Deutschen und die Portugiesen mit einer Nettozuwanderung von jeweils über 5,400 Personen. Gegenüber dem Vorjahr ist bei den Portugiesen ein Einbruch der Einwanderung um 38% festzustellen, was nicht zuletzt auf die genannten Konsolidierungstendenzen in der Bauwirtschaft zurückzuführen ist.

#### Wanderungsbilanz



Quelle: Staatssekretariat für Migration und KPMG

Auch im laufenden Jahr rechnen wir aufgrund des flauen Konjunkturausblicks mit einer weiteren Reduktion der Einwanderungszahlen. Je nach Ausgestaltung der Masseneinwanderungsinitiative ist nach deren Inkrafttreten mit einer markanten Senkung der Zuwanderungszahlen zu rechnen.

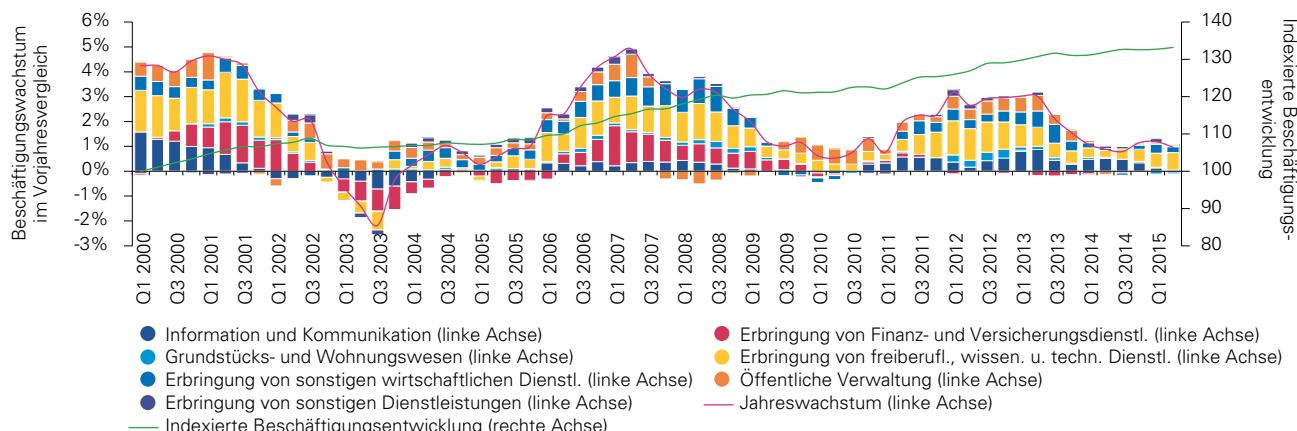
## Büroflächenmarkt

Das Marktumfeld für Büroflächen bleibt trotz einer gewissen Entspannung auf der Angebotsseite kompetitiv. Das Volumen der eingereichten Baugesuche lag Ende Oktober 2015 um 3% über dem langjährigen Durchschnitt seit 1994, die Baubewilligungen lagen allerdings 7% unter diesem Schnitt. Die Nachfrage auf dem Büroflächenmarkt hat dazu geführt, dass sich die Investoren trotz bestehendem Anlagedruck bei der Planung neuer Büroflächen eher zurückhaltend verhalten, was vorhandene Ungleichgewichte nicht weiter akzentuiert.

Angesichts der gedämpften Entwicklung der Bürobeschäftigung, der starken Angebotsausweitung in den vergangenen Jahren und der gestiegenen Leerstandsquote ist die gedrosselte Angebotsausweitung eine willkommene Entwicklung. Weil viele Neubauprojekte indes erst noch auf den Markt gelangen, dürfte die Neu- oder Wiedervermietung von Büroflächen herausfordernd bleiben.

Insgesamt hat sich das Wachstum der Bürobeschäftigung seit Ende der 1990er Jahre als erstaunlich robust gegenüber konjunkturellen Verwerfungen gezeigt. Nur zwischen 2002 und 2003 stagnierte die Beschäftigtenzahl, ansonsten ist die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen jedes Jahr gewachsen. Das Beschäftigungswachstum von 2% im Zeitraum 2011 bis 2013 hat sich seit 2014 auf 1% halbiert. Angesichts des mässig optimistischen Konjunkturausblicks dürfte die Bürobeschäftigung auch dieses und nächstes Jahr in derselben Grössenordnung weiterwachsen.

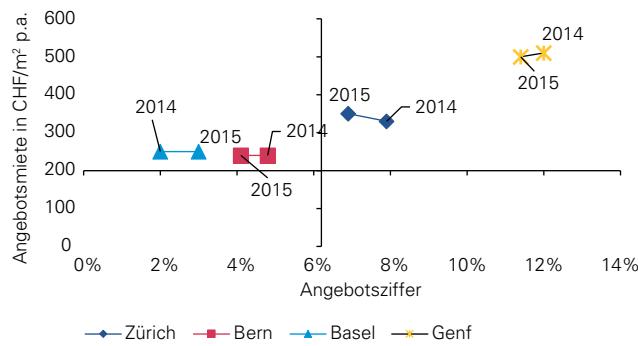
## Entwicklung typische Bürobeschäftigung nach Branchen



Quelle: BFS und KPMG

Für die gesamte Schweiz liegt die Angebotsziffer für Büroflächen derzeit bei 6.9%. Dies entspricht einer Erhöhung um 0.1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb der grössten vier Schweizer Städte ist die weitaus höchste Angebotsziffer in Genf mit 11.4% (Vorjahr: 12.0%) zu registrieren. In Zürich liegt diese Kennzahl bei 6.9%. In Bern und Basel fällt das Büroflächenangebot mit 4.1% bzw. 3.0% moderater aus. Die hohen Angebotsziffern der letzten Jahre schlagen sich auch in höheren Leerständen nieder. In den vier grossen urbanen Büroflächenmärkten waren anfangs Juni 2015 leerstehende Flächen von über 520,000 m<sup>2</sup> zu notieren. Dies entspricht einer markanten Erhöhung um 33% gegenüber dem Vorjahr. Innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ist eine Zunahme des Flächenangebotes um 80% zu beobachten. Der aktuelle Leerstand ist auch im historischen Vergleich als hoch zu bezeichnen. Seit 1999 wurden bisher nur im Jahr 2005 höhere Leerstände verzeichnet (545,000 m<sup>2</sup>).

## Angebotsziffer und Angebotsmieten in den Zentren

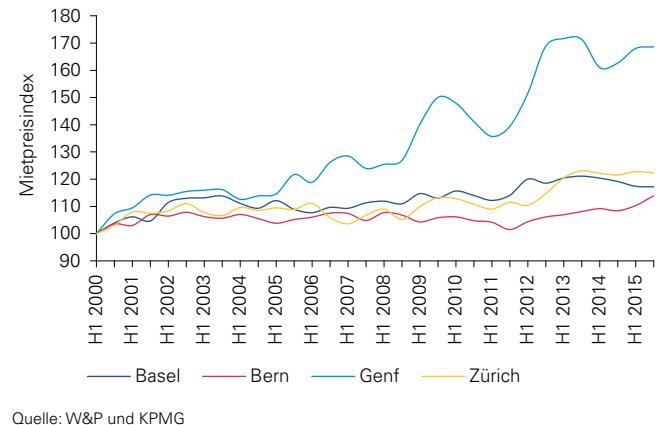


Quelle: W&P und KPMG

Die höchsten Leerstandsquoten sind derzeit mit 4.1% in den Städten Genf und Bern festzustellen. In Basel und Lausanne notieren die Leerstandsquoten mit jeweils 1.8% dagegen noch auf tiefem Niveau. In Zürich sind die Leerstände um 0.1 Prozentpunkte auf 2.9% leicht gesunken.

Die jüngsten Preisanstiege im Büromietindex signalisieren keine Trendwende, sondern sind darauf zurückzuführen, dass die erfassten Angebotsmieten weder qualitative Veränderungen im Angebot noch vermieteterseitige Konzessionen berücksichtigen. So lässt z.B. eine Angebotsverlagerung zu kleineren und teilweise ausgebauten Flächen den Preisindex weiter steigen, während neu abgeschlossene Mieten seit geraumer Zeit stagnieren oder gar sinken. Im durch qualitative Effekte bereinigten Preisindex für neue abgeschlossene Mietverträge sind vielerorts Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Durchschnitt sanken die Mietpreise im Zeitraum zwischen Mitte 2014 und Mitte 2015 um 1.2%. Für das laufende Jahr dürfte dieser Trend an Fahrt gewinnen.

## Angebotsmieten für Büroflächen in den Zentren



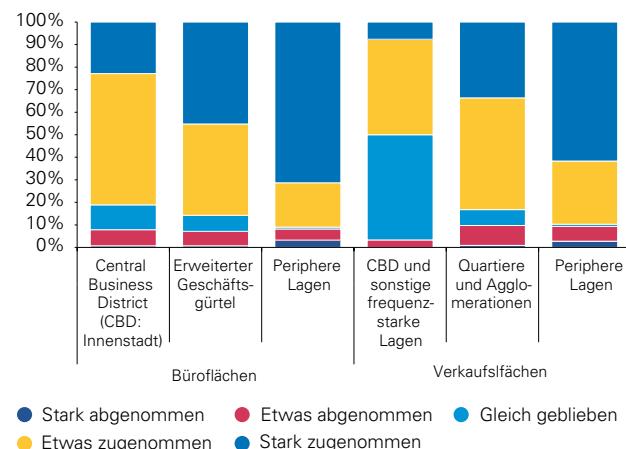
Quelle: W&P und KPMG

Die schwache Flächennachfrage und das relativ hohe Angebot an qualitativen Büroflächen führen dazu, dass sich die Mieter in einer ausgesprochen komfortablen Position befinden. Nebst Mietpreisreduktionen und vermieteterseitigen Konzessionen können diese mit einer hohen vermieteterseitigen Flexibilität bei der Ausgestaltung der Mietvertragslaufzeiten rechnen. Bei neuen Mietverhältnissen für Geschäftsflächen werden zurzeit 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, wohingegen Mietverträge mit Laufzeiten über zehn Jahren oder unter fünf Jahren eher die Ausnahme bilden.<sup>2</sup>

Die relativ kurzen Laufzeiten beim Abschluss neuer Mietverträge für Geschäftsflächen sind einerseits auf das aktuelle Marktumfeld und andererseits auf die 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 vorgesehenen Einführung der neuen Accounting Regeln für Mietverhältnisse weiter akzentuieren.<sup>3</sup>

#### Entwicklung Laufzeiten neue Mietverträge



Quelle: sresi.ch 2015, KPMG

Die mässige Nachfrage nach Büroflächen wird derzeit auch durch regulatorische Unsicherheiten geschwächt. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative und die Unternehmenssteuerreform III (USR III) zu erwähnen.

#### Masseneinwanderungsinitiative:

Unternehmen, die nicht wissen, ob sie in Zukunft genügend qualifizierte Fachkräfte im Inland finden werden, sind kaum geneigt, grössere Investitionsprojekte in Angriff zu nehmen. Laut einer Erhebung von Economiesuisse erwarten mehr als 80% der befragten Unternehmen bei einer strikten Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative einen Rückgang der

<sup>2</sup> Die Ergebnisse stammen aus dem Swiss Real Estate Sentiment Index 2015

<sup>3</sup> Aufgrund von IFRS 16 werden Mietverträge bilanzwirksam

Investitionen und auch der Beschäftigung. Folglich zeichnen sich auch negative Effekte für den Büroflächenmarkt ab.

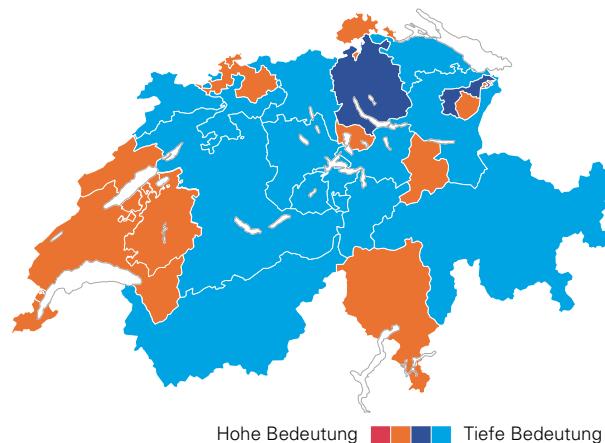
#### Unternehmenssteuerreform III:

Seit 2007 erfährt die Schweiz zunehmenden internationalen Druck auf die privilegierte Besteuerung von Statusgesellschaften (Gemischte-, Domizil-, und Prinzipalgesellschaften, sowie Finance Branche), insbesondere von Seiten der Europäischen Union. Als Reaktion darauf haben der Bund und die Kantone einen Vorschlag für die USR III erarbeitet.

USR III hat zum Ziel, die Steuerattraktivität des Unternehmensstandorts Schweiz weiter zu entwickeln, die internationale Akzeptanz der Schweizer Steuerordnung zu fördern und ausreichend steuerliche Einnahmen zur Finanzierung staatlicher Tätigkeit sicherzustellen. Die bedeutendste Neuerung im Rahmen der USR III ist die Abschaffung der heute privilegiert besteuerten Sonderstatut für internationale Holdinggesellschaften. Gleichzeitig sollen die Einführung einer Patentbox und von Inputförderungsmassnahmen, Regelungen zur Aufdeckung von stillen Reserven und die generelle Senkung von kantonalen Gewinnsteuersätzen die hohe Attraktivität der Schweiz als Unternehmensstandort sicherstellen.

Die derzeitige Unsicherheit über die konkrete Implementierung der USR III erweist sich für den internationalen Firmenstandort Schweiz als nachteilig. Ansiedlungen werden verzögert oder gar in anderen Ländern getätigt. Im Falle einer erfolgreichen Umsetzung der USR III erwarten wir aber positive Folgen für die Standortattraktivität der Schweiz, was sich auch positiv auf den Anlageimmobilienmarkt auswirken würde. Die tieferen ordentlichen Gewinnsteuersätze in Kombination mit den Instrumenten Patentboxen und Forschungs- und Entwicklungsinvestitionsförderung erachten wir als geeignet, um die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz zu erhalten.

#### Bedeutung USR III für die kantonale Wirtschaft



Quelle: BFS, Credit Suisse und KPMG

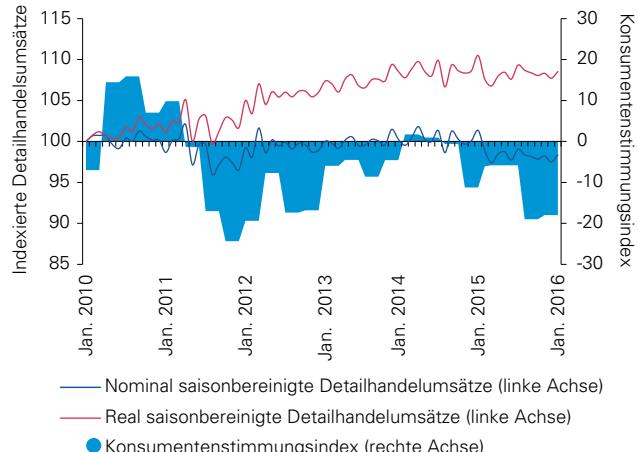
# Verkaufsflächenmarkt

Nach dem Frankenschock im Januar 2015 ist der Detailhandel mit deutlichen Umsatzeinbussen ins Jahr gestartet. Im weiteren Verlauf des Jahres haben sich die Umsätze zwar leicht erholt, konnten aber eine negative Jahresbilanz nicht mehr abwenden. Per Ende Dezember 2015 weisen die Detailhandelsumsätze trotz Bevölkerungswachstums einen nominalen Rückgang von 3% gegenüber dem Vorjahr (real 0%) auf.<sup>4</sup> Haupttreiber für die tieferen Umsätze sind der nach wie vor starke Franken und die damit zusammenhängenden Auslandeinkäufe. Mit einem Volumen von rund CHF 10.7 Mrd. haben die Auslandeinkäufe im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 6% zugenommen. Zusätzlich sank die Konsumentenstimmung gegen Ende des Jahres auf -18 Pt.

<sup>4</sup> Die Differenz zwischen nominaler und realer Entwicklung ergibt sich aus den rückläufigen Preisen für Güter des täglichen Bedarfs.

und liegt somit nach positiven Aussichten zu Beginn des Jahres wieder unter dem langfristigen Durchschnitt von -9 Pt.

## Detailhandelsumsätze und Konsumentenstimmung



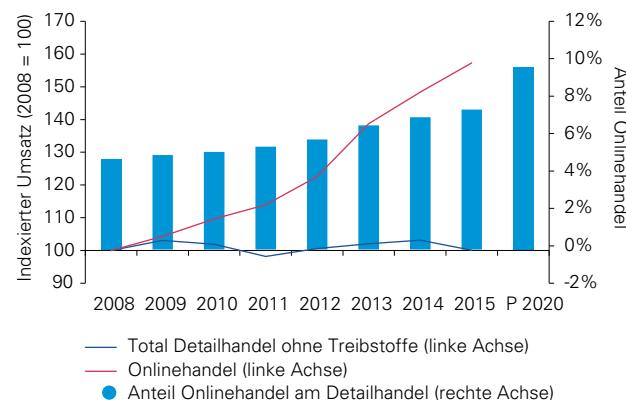
Quelle: BFS, seco und KPMG

Auch 2015 hat der stationäre Handel auf Kosten des Onlinehandels weitere Marktanteile verloren. Während die Umsätze des gesamten Handels stagnieren, erwarten wir für den Onlinehandel im 2016 höhere Umsätze. Der Onlinehandel machte 2015 einen Anteil von 7.5% am Detailhandel ohne Treibstoffe aus. Entwickelt sich der Onlinehandel im Tempo der letzten acht Jahre weiter, ist bis 2020 in einer konservativen Schätzung ein Anteil von 10% am Detailhandelsumsatz zu erwarten. Nach einer Phase des Markteintritts der reinen Onlinehändler – wie beispielsweise Zalando – sind weitere Bewegungen durch den Ausbau des Onlinegeschäfts der stationären Händler zu erwarten. Heute kommt kaum ein Detailhändler ohne Onlinesparte aus, wie die Beispiele Migros mit dem Erwerb von Galaxus oder das Joint Venture Siroop von Coop und Swisscom zeigen. Mit einem Umsatzwachstum von 4.1% im Jahr 2015 hatte der Onlinehandel z.B. auch einen wachsenden Anteil am Konzernumsatz von Coop. Mit der zunehmenden Bedeutung der Onlineshops wird sich auch die Flächennachfrage der Detailhändler auf kleinere Abholshops verlagern und die Anforderungen an Logistikflächen werden sich ändern (siehe Kapitel Logistikimmobilien). Der Onlinehandel bietet auch Vorteile in der Erhebung von Daten zum Kundenverhalten. Mit der zunehmenden Digitalisierung der Verkaufsstellen werden sich auch die stationären Anbieter bei der Datenerfassung weiter entwickeln. Die Messung von Passanten-Strömen, die Registrierung des Einkaufsverhaltens und die sofortige Reaktion auf Kundenfeedbacks werden an Bedeutung gewinnen. Die Anwendung und Weiterentwicklung bereits bestehender Technologien könnte die Position der stationären Händler schon in naher Zukunft verbessern und die bestehende Informationsasymmetrie gegenüber den Onlinehändlern verringern. Allerdings stellen sich in diesem



Zusammenhang auch Fragen in Bezug auf den Datenschutz. Die diesbezügliche Sensitivität der Konsumenten dürfte in der Offline-Welt grösser sein als dies die Bereitschaft zur Preisgabe in der Online-Welt erwarten lässt.

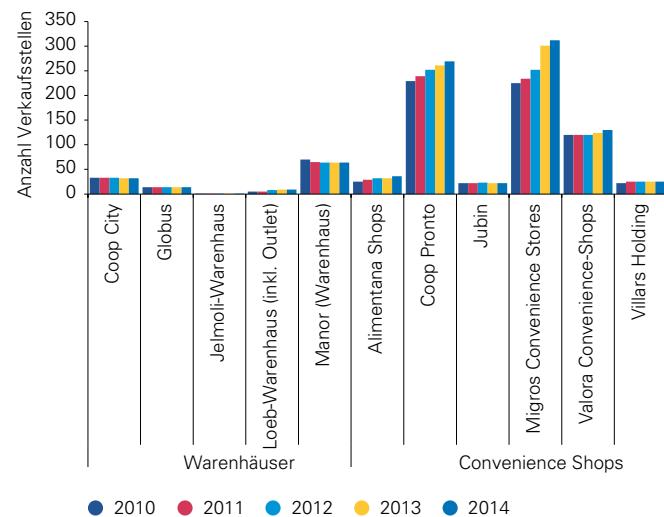
#### Prognose Anteil Onlinehandel am Detailhandel



Quelle: BFS, GfK und KPMG  
P – Prognose

Trotz stagnierender Umsätze im stationären Detailhandel wurden bisher aufgrund des Wettbewerbsdrucks und des Verdrängungskampf kaum Verkaufsflächen aufgegeben. So blieb die Anzahl Verkaufsflächen der grossen Warenhäuser 2014 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Nähe zum Kunden mit schneller Erreichbarkeit und hoher Verfügbarkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Dafür spricht auch die steigende Anzahl der Convenience Shops. So haben die beiden Branchenführer Migros und Coop beispielsweise die Anzahl ihrer Convenience Shops im letzten Jahr um 3.7% (Migros) beziehungsweise 3.1% (Coop) gesteigert. Daneben testet Coop mit dem Ladenformat «Take It» ein neues Take Away Frischeangebot mit ebenfalls kleinen Ladenformaten an hochfrequentierten Lagen. Zudem haben sowohl Coop (+2.3%) als auch Migros (+1.7%) die Anzahl ihrer Verkaufsstellen laut jüngsten Medienmitteilungen 2015 nochmals gesteigert.

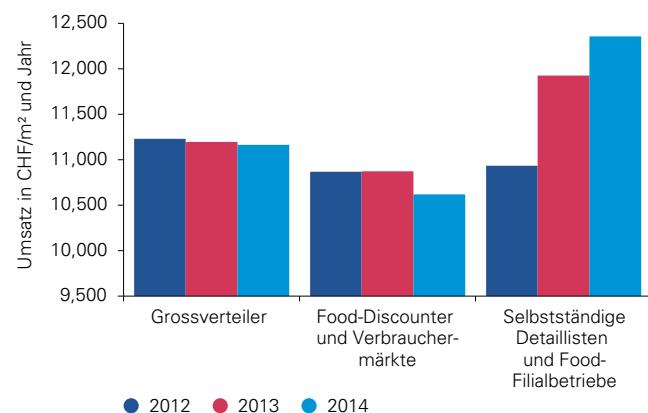
#### Anzahl Verkaufsflächen von Warenhäusern und Convenience Shops



Quelle: GfK und KPMG

Die Flächenexpansion trotz stagnierender Umsätze im Food Bereich schlägt sich in einer abnehmenden Flächenproduktivität der Grossverbeiter, der Food-Discounter und der Verbrauchermärkte nieder. Die selbstständigen Detaillisten und Food-Filialbetriebe konnten hingegen ihre Flächenproduktivität auf über CHF 12,000 pro m<sup>2</sup> und Jahr steigern.

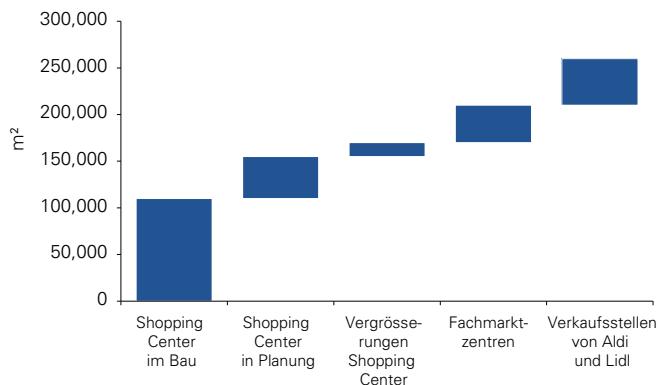
#### Flächenproduktivität nach Typ



Quelle: GfK und KPMG

Der gestiegene Wettbewerbsdruck im Detailhandel hinterlässt auch Spuren auf dem Immobilienanlagemarkt. Investoren und Entwickler werden zunehmend vorsichtiger. So ist das Volumen der Baugesuche im Januar 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 6.8% auf CHF 313 Mio. zurückgegangen. Die geplanten Flächenexpansionen über die nächsten drei Jahre haben sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 13.5% auf 260,000 m<sup>2</sup> reduziert.

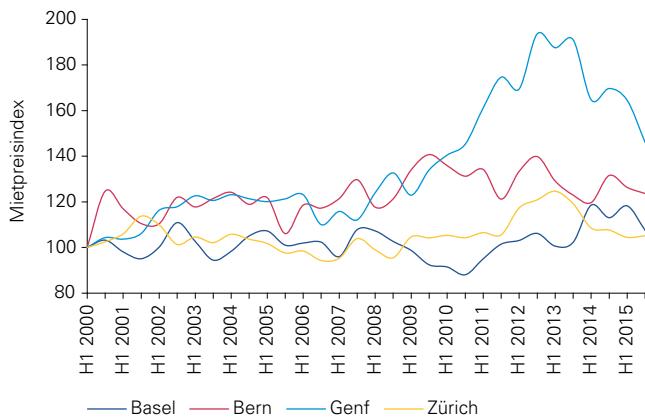
### Expansion im Schweizer Detailhandel 2015 bis 2017



Quelle: GfK und KPMG

Neben der rückläufigen Flächenproduktion weisen auch die rückläufigen Angebotsmieten für Verkaufsflächen in den Grosszentren auf eine Sättigung hin. In allen vier Grosszentren haben sich sowohl die durchschnittlichen Angebotsmietpreise als auch die Spitzenmieten für Verkaufsflächen reduziert.

### Angebotsmieten für Verkaufsflächen in den Zentren



Quelle: W&P und KPMG

Im Vergleich zu den Angebotsmieten sind die Leerstände unterproportional gestiegen. Dies lässt sich auf den höheren Konkurrenzdruck im Detailhandel und das Festhalten an bestehenden Flächen zurückführen. An peripheren Lagen hat sich die Sättigung deutlicher bemerkbar gemacht.

Das Umfeld für den Verkaufsflächenmarkt bleibt insgesamt anspruchsvoll. So sind auch 2016 für den Gesamtmarkt rückläufige Wertänderungen und Gesamtrenditen zu erwarten. Spezifische, auf den Wandel im Konsumentenverhalten ausgerichtete, Projekte sowie Verkaufsflächen an gut frequentierten Lagen haben aber – mit der zunehmenden Bedeutung ständiger Verfügbarkeit – weiterhin Potenzial.



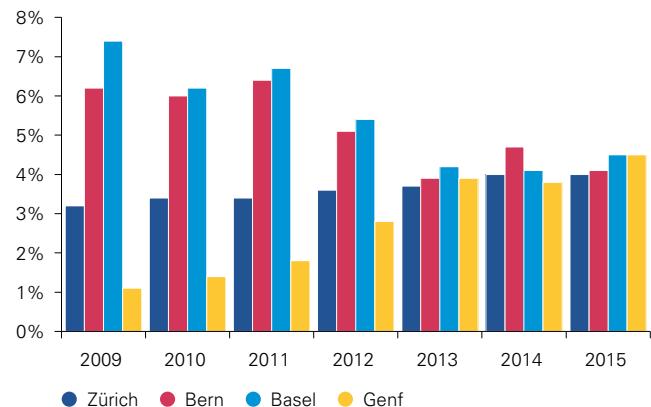
# Wohnflächenmarkt

Die Mietwohnungsnachfrage entwickelte sich dank der anhaltenden Zuwanderung bisher robust, wird aber durch das gestiegene Wohnungsangebot inzwischen überkompeniert.

Wegen des Tiefzinsumfelds und des daraus resultierenden Anlagenotstands stehen Investitionen in Mietwohnungen seit Jahren in der Gunst der Anleger. Zudem wirken sich das teils hohe Preisniveau von Eigentumswohnungen und die erhöhten Finanzierungsanforderungen für Eigenheimkäufer positiv auf die Mietwohnungsnachfrage aus. Dennoch ist in jüngster Zeit eine Konsolidierung der Bautätigkeit bei Mietwohnungen festzustellen. Gemäss Credit Suisse belief sich die 12-Monats-Summe per Ende 3. Quartal auf 25,800 Mietwohnungen, was etwa dem Wert des Vorjahres entspricht. In den Agglomerationsgemeinden ist die Bautätigkeit jedoch seit 2013 rückläufig. In den Zentren stagniert die Bautätigkeit mehr oder weniger auf dem Mitte 2014 erreichten Niveau. Dagegen steigt die Zahl baubewilligter Wohnungen in den Gemeinden ausserhalb der Agglomerationen und in den touristischen Gemeinden. In Letzteren haben sich die Baubewilligungen für Mietwohnungen nach einem, durch die Zweitwohnungsinitiative<sup>5</sup> bedingten, kurzen Höhenflug wieder auf ihrem vorherigen Wert konsolidiert.

Die hohe Bautätigkeit und der leichte Rückgang der Zuwanderung haben zu einer gewissen Entspannung in den durch Wohnungsknappheit geprägten Zentren geführt. Sogar die Grosszentren wie Genf, Lausanne oder Basel, die lange Zeit durch Wohnungsknappheit gekennzeichnet waren, weisen aktuell Angebotsquoten um 4.5% auf.

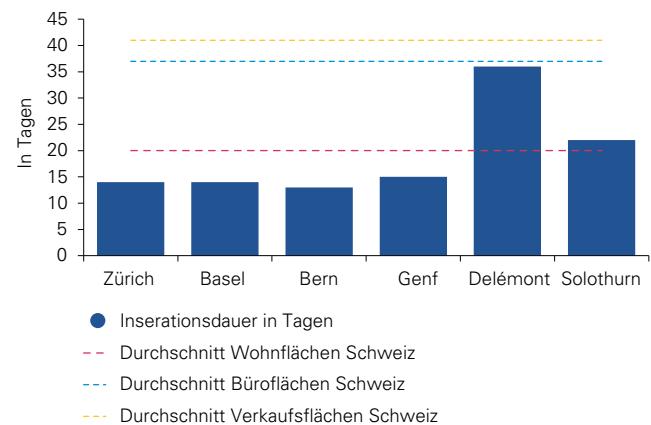
## Angebotsziffer Mietwohnungen



Quelle: W&P und KPMG

In und um die vier grössten Städte der Schweiz sind nicht nur die Leerstände weiterhin tief, sondern auch die Insertionsdauer der ausgeschriebenen Mietwohnungen bewegt sich auf tiefem Niveau. In Zürich und Basel beträgt die Medianinsertionsdauer 14 Tage. In Bern und Genf liegt diese bei 13 bzw. 15 Tagen. Zum Vergleich: In Delémont oder Solothurn liegt diese Kennzahl bei 36 bzw. 22 Tagen, der schweizerische Durchschnitt beträgt 21 Tage.

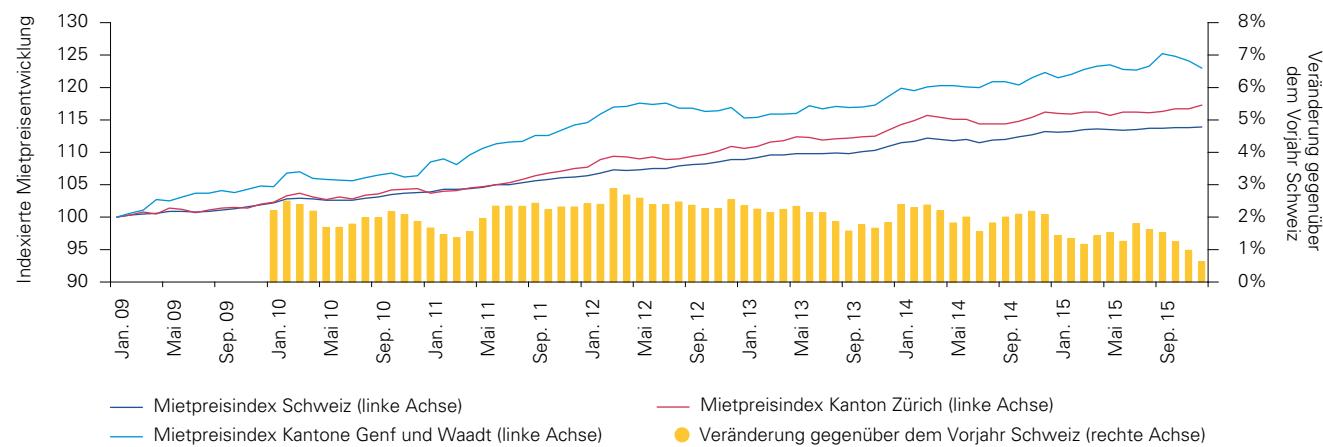
## Insertionsdauer Mietwohnungen



Quelle: immodatacockpit und KPMG

<sup>5</sup> Die Übergangsbestimmungen aus der Zweitwohnungsinitiative(Verordnung über Zweitwohnungen) galten seit dem 01.01.2013. Das Zweitwohnungsgesetz ist seit 01.01.2016 in Kraft.

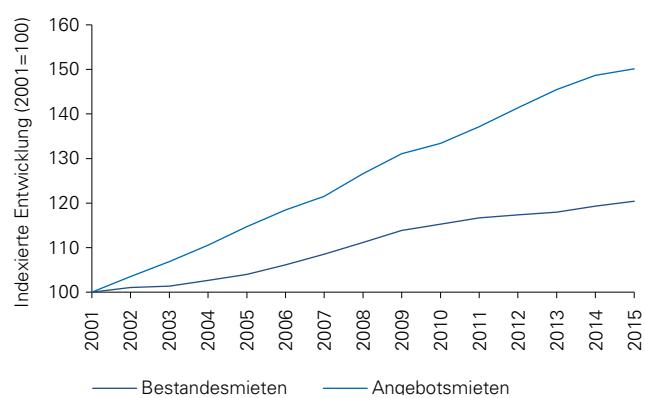
## Qualitätsbereinigter Angebotsmietpreisindex



Die Abschwächung des Mietpreiswachstums setzt sich im Vorjahresvergleich fort. Die qualitätsbereinigten Angebotspreise für Mietwohnungen sind gemäss Homegate.ch und ZKB<sup>6</sup> im Jahr 2015 über die gesamte Schweiz im Vergleich zum Vorjahr nur noch marginal um 0.6% (2014: 2.1%) gestiegen. Die höchsten Preisanstiege wurden im Kanton Basel (1.9%) und im Kanton Solothurn (1.5%) verzeichnet. Im Kanton Zürich (0.9%) oder auch in den Kantonen Waadt und Genf (0.6%) sind die Angebotsmietpreise hingegen fast stabil geblieben.

Im Gegensatz zu den Angebotsmieten sind die Bestandsemieten in den letzten Jahren unter dem Einfluss von Referenzzinssatzsenkungen gesunken. Der ausschlaggebende hypothekarische Referenzzinssatz ist von 3.50% im Jahr 2008 auf 1.75% per Mitte 2015 gesunken und könnte gar noch ein Rekordtief von 1.50% erreichen. Bei Bestandesliegenschaften konnten in den letzten Jahren Mietzinspotenziale daher nur bei einem Mieterwechsel oder im Nachgang von wertvermehrenden Investitionen realisiert werden. Eine Analyse auf Mietvertragsebene zeigt, dass bisher keine umfassende Reduktion der Bestandsemieten aufgrund der Referenzzinssatzsenkungen stattgefunden hat. Folglich ist für einen Grossteil der Mietverhältnisse auch bei steigenden Zinsen nur ein beschränktes Mietsteigerungspotenzial vorhanden.

## Indexierte Entwicklung Bestandsemieten und Angebotsmieten



Die moderate konjunkturelle Erholung dürfte nicht stark genug ausfallen, um den Trend einer rückläufigen Zuwanderung zu brechen. Die Nettozuwanderung reagiert erfahrungs-gemäss mit einiger Verzögerung auf Veränderungen in der Beschäftigungsdynamik. Diese hat sich in den letzten zwei Jahren von 2% auf 1% halbiert. In Kombination mit dem weiterhin hohen Angebot an Mietwohnungen erwarten wir daher schweizweit eine leichte Erhöhung der Leerstände sowie rückläufige Mieten.

<sup>6</sup> Der Index misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen.

# Direkte Immobilienanlagen

Die Aufhebung des Mindestkurses durch die SNB hat Immobilienanlagen aufgrund einer Verschiebung des Zinszielbandes in den negativen Bereich einen weiteren Preisschub verliehen. Diese einschneidende Massnahme hat zwar die konjunkturellen Perspektiven eingetrübt, gleichzeitig aber auch die relative Attraktivität von Immobilienanlagen erhöht. Multiasset-Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen suchen nach Anlagealternativen zu den sehr tief rentierenden festverzinslichen Anlagen. Gemäss dem Pensionskassenindex der Credit Suisse lag die Immobilienquote von Pensionskassen per Ende Dezember 2015 bei über 22% und hat somit ein neues Allzeithoch erreicht. An Immobilien führt offensichtlich kein Weg vorbei.

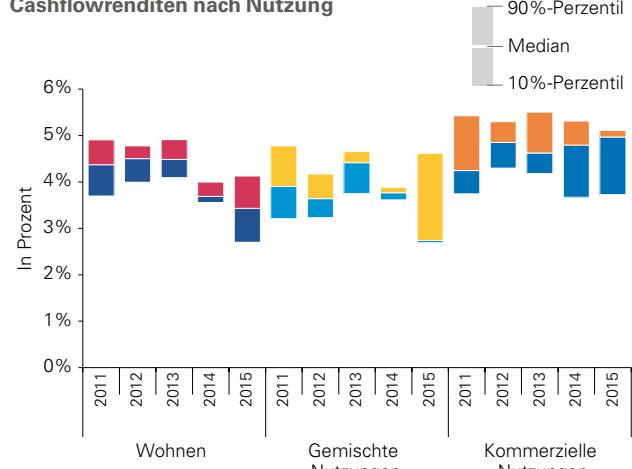
Die Gesamtperformance der Pensionskassen betrug über alle Anlageklassen im vergangenen Jahr magere 0.95%. Dies ist weniger als der Mindestzins, den Pensionskassen ihren Versicherten gutschreiben müssen und liegt zudem auch unterhalb der notwendigen Sollrenditen, welche die Kassen benötigen, um ihre langfristigen Verpflichtungen zu erfüllen. Gemäss Pensionskassenverband ASIP haben direkte Immobilienanlagen in der Schweiz im Jahr 2015 innerhalb eines Pensionskassenportfolios eine Medianrendite von 5.3% ausgewiesen. Damit haben Immobilienanlagen im turbulenten Kapitalmarktumfeld massgebend zur positiven Gesamtrendite beigetragen. In der Vergangenheit wurden Immobilien primär wegen ihrer tiefen Korrelation zu den übrigen Anlageklassen als Rendite-Risiko-Optimierer gehalten. Im heutigen Umfeld haben die Immobilienrenditen eine neue Funktion als Renditemaximierer übernommen und werden zur Erzielung von Überrenditen genutzt.

In der letzten Frühlingsausgabe des Swiss Real SnapShot! haben wir eine Zweiteilung des Anlageimmobilienmarktes

aufgrund der Mindestkursaufhebung durch die SNB vorausgesagt. Zu den Profiteuren dieser Massnahmen haben wir Wohnrenditeliegenschaften gezählt. Zu Anlagen in Geschäftsliegenschaften haben wir uns eher kritisch geäußert. Die Entwicklung der transaktionsbasierten Cashflowrenditen<sup>7</sup> untermauert unsere damalige Einschätzung. Lagen die Cashflowrenditen für Wohnimmobilien 2011 gemäss REIDA noch bei 4.4%, waren es 2015 lediglich noch 3.4%. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Cashflowrendite 2015 um über 25 Basispunkten verringert.

Bei den kommerziellen Liegenschaften ist der entgegengesetzte Trend festzustellen. Für diese Immobilienanlagen ist 2015 im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg der Cashflowrenditen festzustellen, was mit leicht rückläufigen Transaktionspreisen einhergeht.

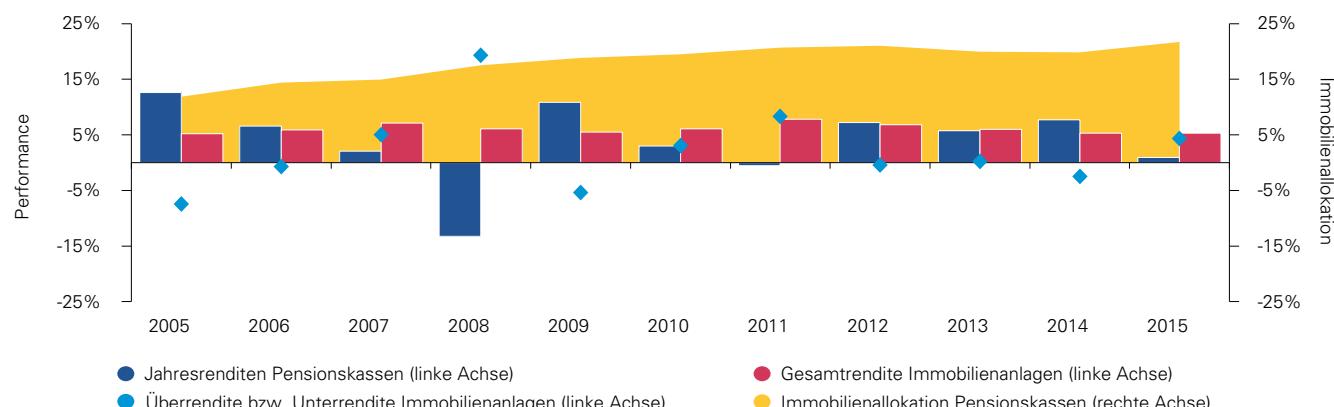
## Cashflowrenditen nach Nutzung



Quelle: REIDA und KPMG

<sup>7</sup> Cashflowrendite = (Nettomiettertrag minus aktivierte Instandsetzungen) / Transaktionspreis

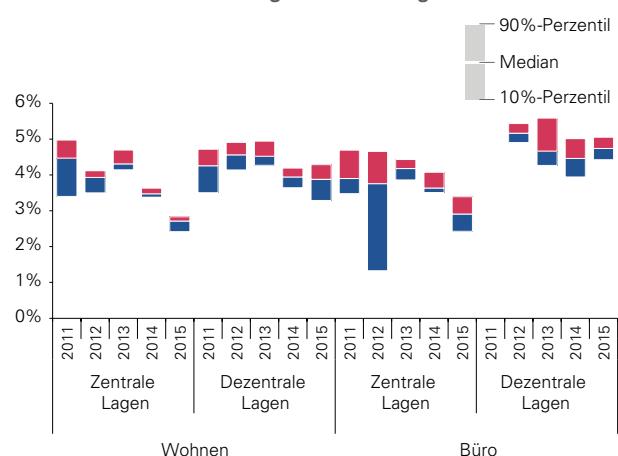
## Performance Immobilienanlagen und Immobilienallokation Pensionskassen



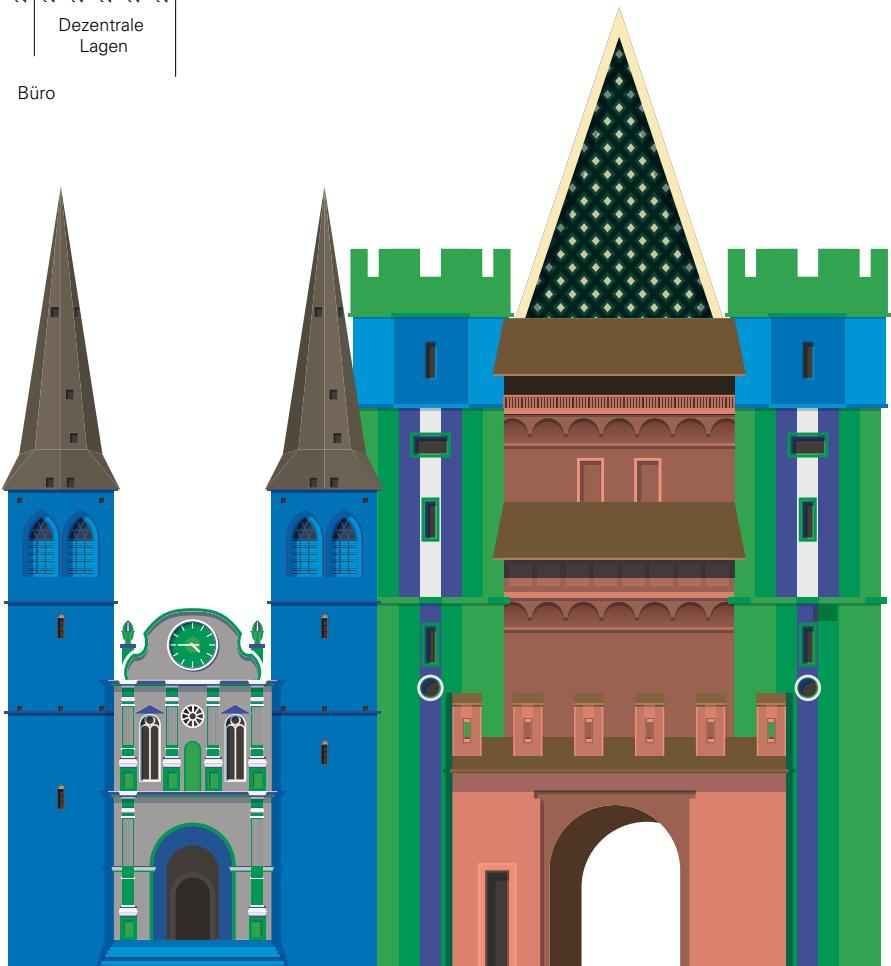
Quelle: Credit Suisse, IPD, ASIP und KPMG

Eine Aufschlüsselung nach Lagequalität zeigt, dass vornehmlich zentrale Lagen<sup>8</sup> Preissteigerungen erfahren haben. Die Mediancashflowrendite für Wohnliegenschaften an zentralen Lagen lag 2015 bei 2.7% (Vorjahr: 3.5%). Demgegenüber ist die Medianrendite für dezentrale Lagen mit 3.9% gegenüber dem Vorjahr fast stabil geblieben. Die Präferenz für Wohnimmobilien und zentrale Lagen deutet auf eine starke Risikoaversion bei den Marktteilnehmern hin. Solchen Anlagen wird von Investorenseite eine höhere Wertstabilität beigemessen. Im laufenden Jahr rechnen wir mit einer fortschreitenden Divergenz zwischen den Renditen für Wohn- und Geschäftsimmobilien.

#### Cashflowrenditen nach Lage und Nutzung



Quelle: REIDA und KPMG



<sup>8</sup> Zentrale Lagen: Zürich, Basel, Bern, Genf und Lausanne

# Indirekte Immobilienanlagen

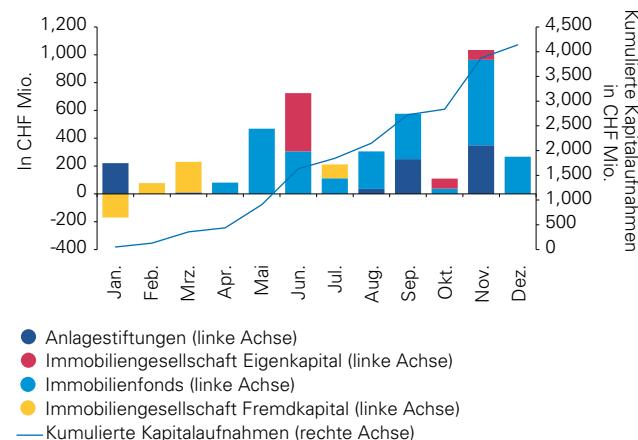
Indirekte Immobilienanlagen verzeichneten im vergangenen Jahr insgesamt eine gute Performance. Die kotierten Immobilienanlagen wiesen eine durchschnittliche Gesamtperformance von fast 6% (Vorjahr 15%) auf.<sup>9</sup> Aufgeschlüsselt nach Anlagegefäß zeigt sich, dass die Immobiliengesellschaften (10%) im Vergleich zu den Immobilienfonds (4%) eine weit aus höhere Gesamtrendite erzielen konnten.

Trotz der im Vergleich zum Vorjahr schwächeren Gesamtperformance war auf dem Kapitalmarkt eine sehr hohe Aktivität festzustellen. Die Schweizer Immobilienanlagegefässe<sup>10</sup> konnten 2015 Investoren geld (Eigen- und Fremdkapital) in Höhe von knapp CHF 4.1 Mrd. gewinnen. Gemäss UBS handelt es sich dabei um den höchsten Wert seit 2007. Der grosse Investorenzuspruch ist nicht zuletzt auf die geldpolitischen Massnahmen der SNB vom 15. Januar 2015 zurückzuführen. Die Mindestkursaufhebung wurde von einer Senkung des Zinses für Guthaben auf den Girokonten und einer Senkung des Zielbandes für den Dreimonats-Libor begleitet. Grosse institutionelle Investoren müssen seither aufgrund dieser Massnahmen teilweise negative Zinsen für ihre Geldbestände hinnehmen. Gleichzeitig haben sich die bereits tiefen Renditen von Bundesobligationen weiter rückläufig entwickelt. So erstaunt es wenig, dass indirekte Immobilienanlagen infolge ihrer stabilen Ausschüttungsrenditen als Substitute für lang laufende Anleihen gesucht sind.

<sup>9</sup> Die Gesamtrendite der kotierten Immobilienanlagen wird über den SXI Real Estate Total Return Index gemessen.

<sup>10</sup> In der Analyse werden schweizerische Immobilienfonds, Anlagestiftungen und Immobiliengesellschaften untersucht.

## Kapitalzufluss indirekte Immobilienanlagen Schweiz 2015

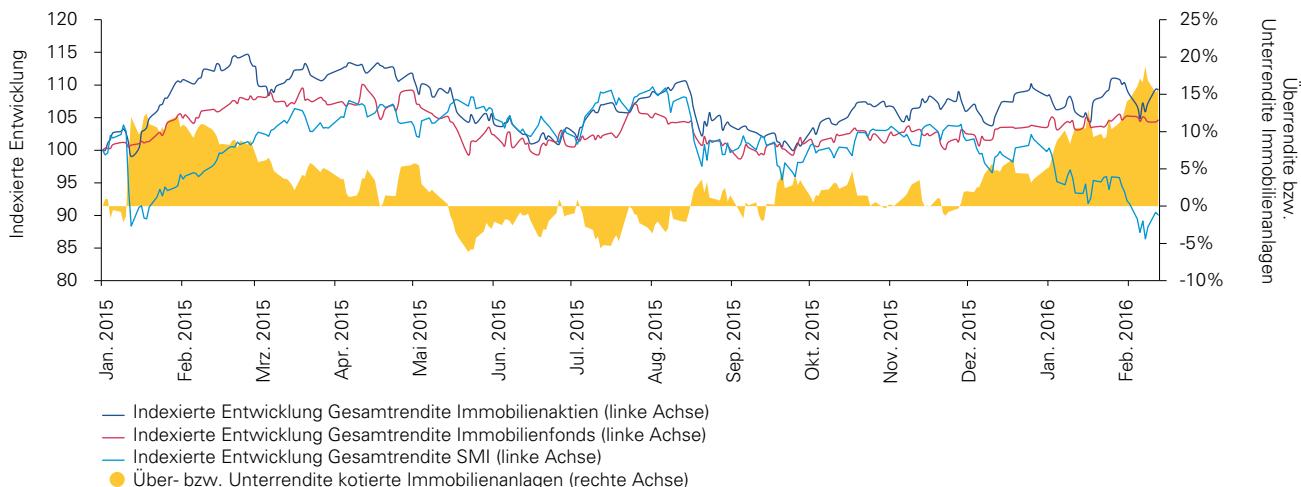


Quelle: Bank J. Safra Sarasin und KPMG

Die Marktconstellation wurde von vielen Anbietern von Immobilienanlagen für Kapitalerhöhungen oder für die Lancerung neuer Produkte genutzt. Die Immobilienfonds haben mit rund 60% der zusätzlichen Investoren geld weitaus am meisten Kapital akquiriert. Den Anlagestiftungen sind 21% und den Immobiliengesellschaften 19% der Investoren geld zugeflossen.

Bei den Immobilienfonds ist die Neulancierung des Swiss Life «REF Swiss Properties» (CHF 450 Mio.) mit Fokus auf Wohnnutzungen hervorzuheben. Das Liegenschaftsportfolio stammt aus dem Versicherungsvermögen der Swiss Life. Die Finanzmarktaufsicht hat bei dieser Transaktion eine Ausnahme vom Übernahme- und Abtretungsverbot (Art. 63 KAG) gewährt. Eine weitere Neulancierung war der «SF Retail Properties Fund» der Swiss Finance and Property mit Fokus auf Verkaufsflächen in Höhe von CHF 270 Mio. Unter

## Entwicklung kotierte Immobilienanlagen



Quelle: SWX, SNB und KPMG

den bereits etablierten Immobilienfonds hat der UBS-Fonds «Siat» mit rund CHF 239 Mio. die grösste Kapitalerhöhung des Jahres 2015 durchgeführt. Einige weitere grosse Emissionen haben UBS «Foncipars» (CHF 177 Mio.), Mobiliar «MobiFonds Swiss Property» (CHF 154 Mio.), Credit Suisse «Interswiss» (CHF 149 Mio.) und UBS «Swissreal» (CHF 128 Mio.) platziert.

Auch die Immobiliengesellschaften haben sich 2015 über die Aufnahme von neuem Fremdkapital (CHF 230 Mio.) und Eigenkapital (CHF 560 Mio.) zusätzliche Mittel beschafft.<sup>11</sup> An Fremdkapitalaufnahmen sind die Emissionen von festverzinslichen Anleihen durch Allreal (CHF 220 Mio.) und Intershop Holding AG (CHF 100 Mio.) zu nennen. Der Branchenprimus Swiss Prime Site hat aufgrund der positiven Kursentwicklung der Namensaktie eine Wandelanleihe über CHF 300 Mio. zu über 90% in Eigenkapital gewandelt. Des Weiteren hat die Warteck Invest AG eine erfolgreiche Eigenkapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von fast CHF 77 Mio. durchgeführt. Im vergangenen Jahr fand auch der Börsengang der Immobiliengesellschaft Plaza Immobilien AG statt. Die nichtbetriebsnotwendigen Immobilien des Mischkonzerns Conzzeta wurden als Plaza AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

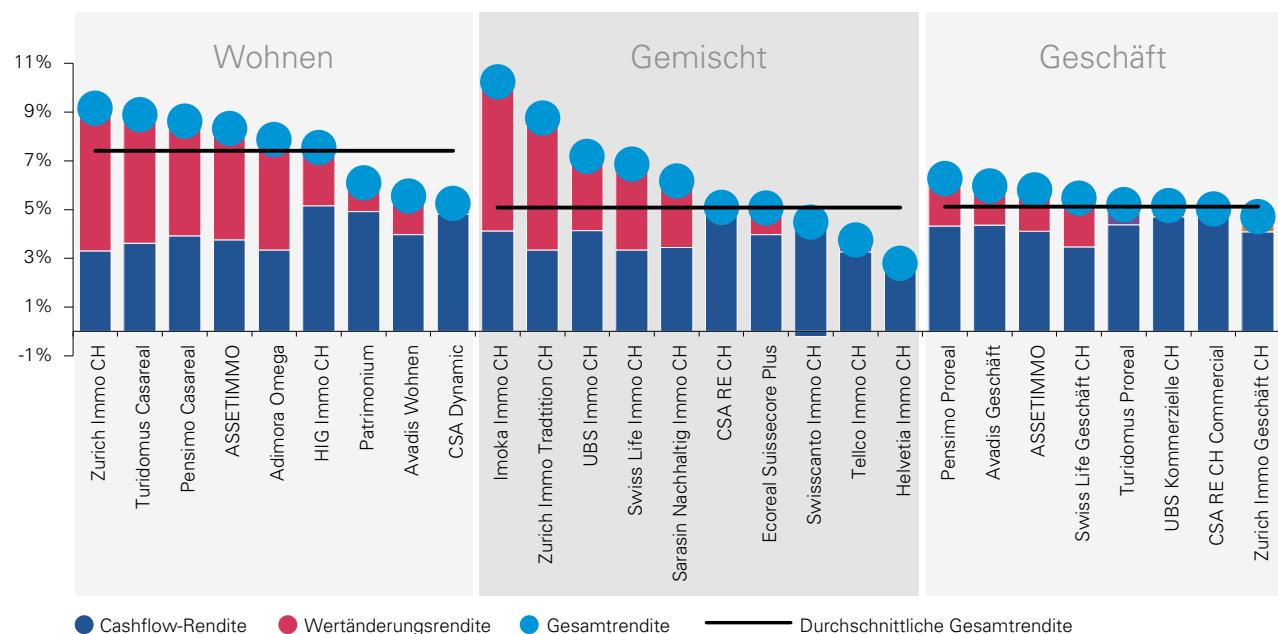
Die Anlagestiftungen konnten Neugelder in Höhe von insgesamt CHF 870 Mio. akquirieren. Der grösste Anteil davon

entstammt aus der Lancierung einer Anlagestiftung für Wohnimmobilien durch Swiss Prime Site («SPA Immobilien Schweiz»). Diese konnte bei ihrer Erstemission Mittel in Höhe von CHF 550 Mio. entgegennehmen. Die Credit Suisse Anlagestiftung hat CHF 221 Mio. bei den Kapitalerhöhungen ihrer Anlagegruppen «Residential» und «Commercial» eingesammelt. Beide Wiedereröffnungen wurden mehrfach überzeichnet («Residential» siebenundzwanzig- und «Commercial» zweimal). Die massive Überzeichnung der Anlagegruppe mit Fokus Wohnimmobilien unterstreicht die derzeitige Präferenz der Investoren für dieses Anlagesegment. Die zusätzlichen Mittel werden von den Portfoliomanagern vorwiegend für den Ausbau ihrer Immobilienportfolios und für die Realisierung von Potenzialen aus Verdichtungen und Erweiterungsbauten genutzt. Der Nachfrageüberhang erschwert die Anlage des frischen Kapitals in Akquisitionen zur Portfolioerweiterung. Außerdem sehen sich die Portfoliomanager mit einem Trilemma zwischen den drei Zielgrössen Portfolioachstustum, Renditesicherung und konstantes Risikoprofil konfrontiert. Bei gegebenem Risikoprofil können aktuell eigentlich nur Anlageobjekte mit tieferen Renditen als das Bestandessportfolio akquiriert werden, was unweigerlich zu einer Renditeverwässerung führt.

Die Immobilienanlagestiftungen (KGAST Index) wiesen für das vergangene Jahr eine Gesamtrendite von 5.8% (Vorjahr: 5.1%) aus. Die Aufschlüsselung der Performance zeigt auf, dass auch hier zwischen den einzelnen Anlagesegmenten markante Unterschiede festzustellen sind. Die weitaus beste Performance konnten Anlagestiftungen mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften (7.4%) verzeichnen. Es folgen

<sup>11</sup> Umwandlungen von Fremd- in Eigenkapital oder Rückkäufe von Obligationen wurden in unserer Betrachtung vom Fremdkapitalvolumen abgezogen.

#### Performance von Anlagestiftungen 2015



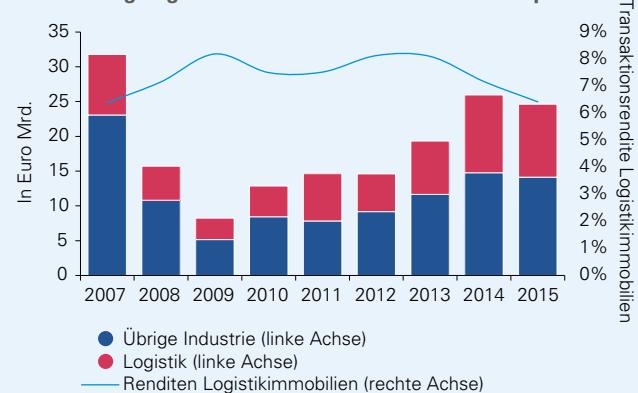
gemischte Gefässe und kommerzielle Anlagestiftungen mit einer Gesamtrendite von jeweils 5.1%.

Die 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 3.5%, während im gemischten (0.9%) und kommerziellen Segment (0.8%) nur moderate Wertsteigerung notiert wurden. Diese Entwicklung geht mit den auf dem Transaktionsmarkt festgestellten Tendenzen einher.

## Logistikimmobilien

Im vergangenen Jahr haben in Europa Logistikimmobilien im Wert von EUR 10 Mrd. den Eigentümer gewechselt. Hinzu kommen noch EUR 14 Mrd. an industriellen Liegenschaften. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 hat sich das Transaktionsvolumen dieser Anlageklasse mehr als verdreifacht. Das höhere Interesse an Logistikimmobilien hat gleichzeitig auch zu einer Renditekompression geführt. 2009 lagen die Renditen für Logistikimmobilien bei über 8%, seither haben sich diese auf rund 6.5% zurückgebildet.

### Entwicklung Logistik- und Industrieimmobilien Europa

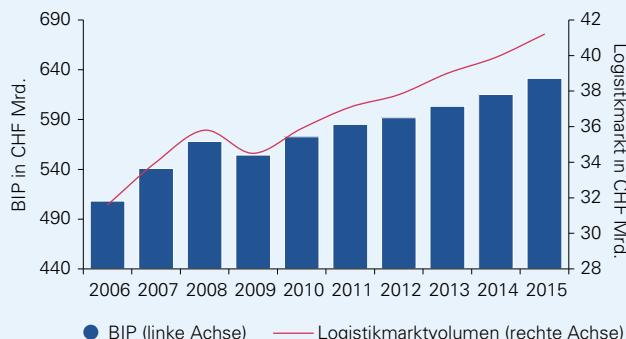


Quelle: Real Capital Analytics und KPMG

In den USA und in Europa bestehen bereits seit Jahren etablierte und professionalisierte Märkte mit spezialisierten Investoren in Logistikimmobilien. Die Geschäftsmodelle reichen von der Projektentwicklung, über Investment- und Asset Management bis hin zu reinen Beratungsleistungen. Auch in der Schweiz haben sich Logistikimmobilien mittlerweile als spezifische Assetklasse etabliert. Es existieren bereits mehrere Investitionsgefässe mit Fokus Logistikimmobilien. Dazu zählen der CS Immobilienfonds «Logistics-plus» oder der Fondsanbieter Procimmo, welcher bereits vier Gefässe mit Fokus Industrie/Logistik lanciert hat. Die genannten Gefässe verfügen über Anlageimmobilien von kumuliert CHF 1.5 Mrd. Dies entspricht rund 4% des Immobilienvermögens der kotierten Immobilienfonds und -gesellschaften. Gemäss einer nicht abschliessenden Analyse von Real Capital Analytics haben 2015 in der Schweiz Logistikimmobilien mit einem Volumen von rund CHF 350 Mio. die Hand gewechselt.

Der hohe Stellenwert der Logistikbranche deutet darauf hin, dass Investitionen in Logistikimmobilien ein grosses Wachstumspotenzial aufweisen. Das Schweizer Logistikmarktvolumen wird im Rahmen der Logistikmarktstudie HSG auf über CHF 40 Mrd. geschätzt und ist seit 2006 mit durchschnittlich 3% stärker gewachsen als das BIP.

## Entwicklung Logistikmarkt Schweiz

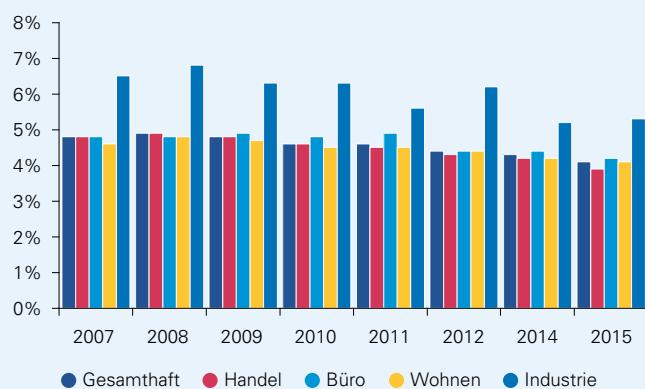


Quelle: Logistikmarktstudie HSG und KPMG

Das Spektrum an Logistikimmobilien ist breit und reicht von einfachen Lagerhallen über Umschlagshallen, Verteilzentren, Gewerbeparks und Hochregallager, Spezialimmobilien für die Pharma- und Nahrungsmittelindustrie bis zu modernsten Logistikparks. Diese Heterogenität führt dazu, dass zwischen den einzelnen Subsegmenten grosse Unterschiede in den Renditeansprüchen bestehen und dass sich auch die Anforderungen an den Investor je nach Typologie der Logistikimmobilie stark unterscheiden.

Logistikimmobilien zeichnen sich oft durch lange Mietvertragslaufzeiten, indexierte Mieten sowie durch ein im Vergleich zu anderen Immobilienanlageklassen höheres Renditeiveau aus. Im Gegenzug müssen Anleger höhere Leerstands- sowie Klumpenrisiken in Kauf nehmen. Die Lage, die Drittverwendungsfähigkeit und der Nutzer (Mieterbonität) sind die wichtigsten Faktoren bei der Identifikationen einer lohnenden Logistikimmobilienanlage. Außerdem muss sich der Investor auch Gedanken darüber machen, ob er die Immobilie selbst betreiben will (Betreiber- und Managementverträge) oder ob er sich mittels Dach- und Fachverträgen passiv im Hintergrund hält.

## Einkommensrendite für Schweizer Logistik- und Industriimmobilien



Quelle: IPD und KPMG

Die wichtigsten Lagefaktoren für Logistikimmobilien sind die Erreichbarkeit der wirtschaftlichen Ballungszentren und Infrastrukturen sowie die Zuliefererwege. Als Verkehrsträger ist dabei in der Schweiz nach wie vor die Strasse am bedeutendsten: Gemessen am Gewicht der transportierten Güter entfallen über 85% der Landtransporte auf die Strasse. Die Bahn spielt vor allem bei Langstreckentransporten eine wichtige Rolle. Die Logistikbauten konzentrieren sich daher stark an den Schweizer Hauptverkehrsachsen. Dies vor allem entlang der Autobahn A1 und besonders ausgeprägt in der Umgebung des Autobahnkreuzes A1/A2 das verkehrstechnisch gesehen die Mitte der Schweiz markiert. Weitere Logistik-Hotspots sind die Grossräume Bern und Zürich, sowie auch die Grenzregionen Basel, Genf und Tessin.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist volatil und hängt primär von Entwicklungen im Gütermarkt (Industrie, Gross- und Detailhandel) ab. Investitionen in Logistikimmobilien verlaufen daher in einem starken Grad symmetrisch zum Wachstum der Detailhandelsumsätze und des Außenhandelsvolumens. Neben diesen konjunkturellen Nachfragefaktoren ist der Logistikmarkt auch stark von strukturellen Entwicklungen getrieben. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Arbeitsteilung im Produktionsprozess hat zur Folge, dass immer mehr Vorprodukte und Halbfabrikate bewegt werden müssen.

Eine weitere Tendenz, welche die Veränderung der Nachfrage nach Logistikimmobilien zunehmend prägen dürfte, ist die steigende Bedeutung des E-Commerce und des Multi-Channel-Einzelhandels. Diese Entwicklung führt bereits heute dazu, dass sich ein Teil der Verkaufsflächennachfrage auf Logistikflächen verlagert, weil «Tür zu Tür»-Logistikketten den stationären Detailhandel teilweise ersetzen. Während der Gesamthandel stagnierte, konnte der Onlinehandel im Jahr 2015 den Umsatz um 6.0% auf CHF 7.3 Mrd. erhöhen. Die Anforderungen und Standorteigenschaften der Verteilzentren für Auslieferer in der E-Commerce-Wertschöpfungskette unterscheiden sich von traditionellen Logistikimmobilien, deren Gestaltung und Standort auf die Warenversorgung von Geschäften ausgelegt ist. Stellvertretend für neue Logistikimmobilien stehen grosse Sortierzentren von Paketdienstanbietern und Fulfillment-Center<sup>12</sup>. Dadurch entsteht ein neuer Logistikimmobilienmarkt, der Veränderungen und Chancen sowohl für Nutzer, Entwickler und Investoren gleichermaßen mit sich bringt.

<sup>12</sup> Fulfillmentaufgaben werden oft von spezialisierten Logistikdienstleistern übernommen, die dann auch als «Fulfillment Center» bezeichnet werden. Der Begriff des Fulfillment taucht meistens im Zusammenhang mit Online Handel auf. In diesem Fall übernimmt der Logistikdienstleister alle jene Aufgaben, die nach dem Tätigen einer Online-Bestellung erfolgen. Der Betreiber des Online-Shops hat diese Aufgaben an den Spezialisten übertragen.

# KPMG Real Estate

## Ganzheitliche Immobilienberatung

### **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
- Debt 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 Kontrollsyste (IKS)
- Performance Management/MIS/Investment Monitoring
- Risk Management und Financial Modelling
- Restrukturierungsberatung
- Analyse der digitalen Reife

### **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
- Begleitung von Grossprojekten (Major Project Advisory)

**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  
+41 58 249 62 72  
uprien@kpmg.com

### **Beat Seger**

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

### **Philipp Schelbert**

Director  
Real Estate  
+41 58 249 77 59  
pschelbert@kpmg.com

### **Oliver Specker**

Director  
Real Estate St. Gallen  
+41 58 249 41 74  
ospecker@kpmg.com

### **Arnaud de Montmollin**

Senior Manager  
Real Estate Suisse Romande  
+41 58 249 28 17  
ademontmollin@kpmg.com

### **Alfonso Tedeschi, CFA**

Manager  
Real Estate Research  
+41 58 249 28 83  
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.

© 2016 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.