

Die Schweiz im Fokus der internationalen Investoren:
Was hat sich geändert?

Generalversammlung Schweizerische Maklerkammer
Baden, 20. September 2007
Wüest & Partner AG

Dr. Christoph Zaborowski

Die grösste Immobilienberatungsfirma der Schweiz

International tätig

Gegründet 1985

9 Partner als alleinige Inhaber

Rund 60 feste Mitarbeiter, rund 25 Freelancer (regionale Bewertungsexperten)

Umsatz 2006: 17 Mio. CHF

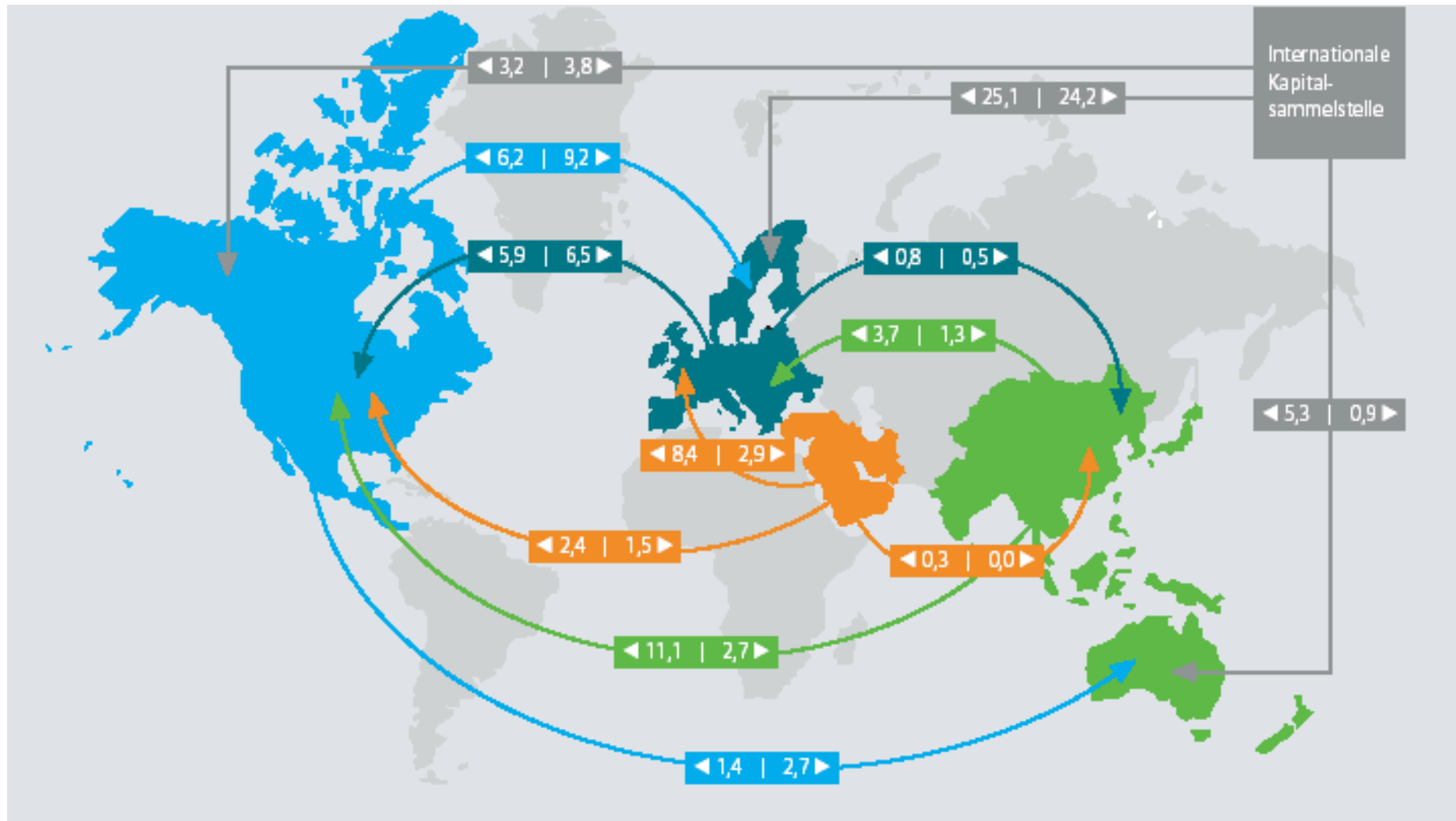
Nationale und internationale Kunden

Unabhängigkeit, Qualität und Innovation

Standorte Zürich, Genf und Frankfurt

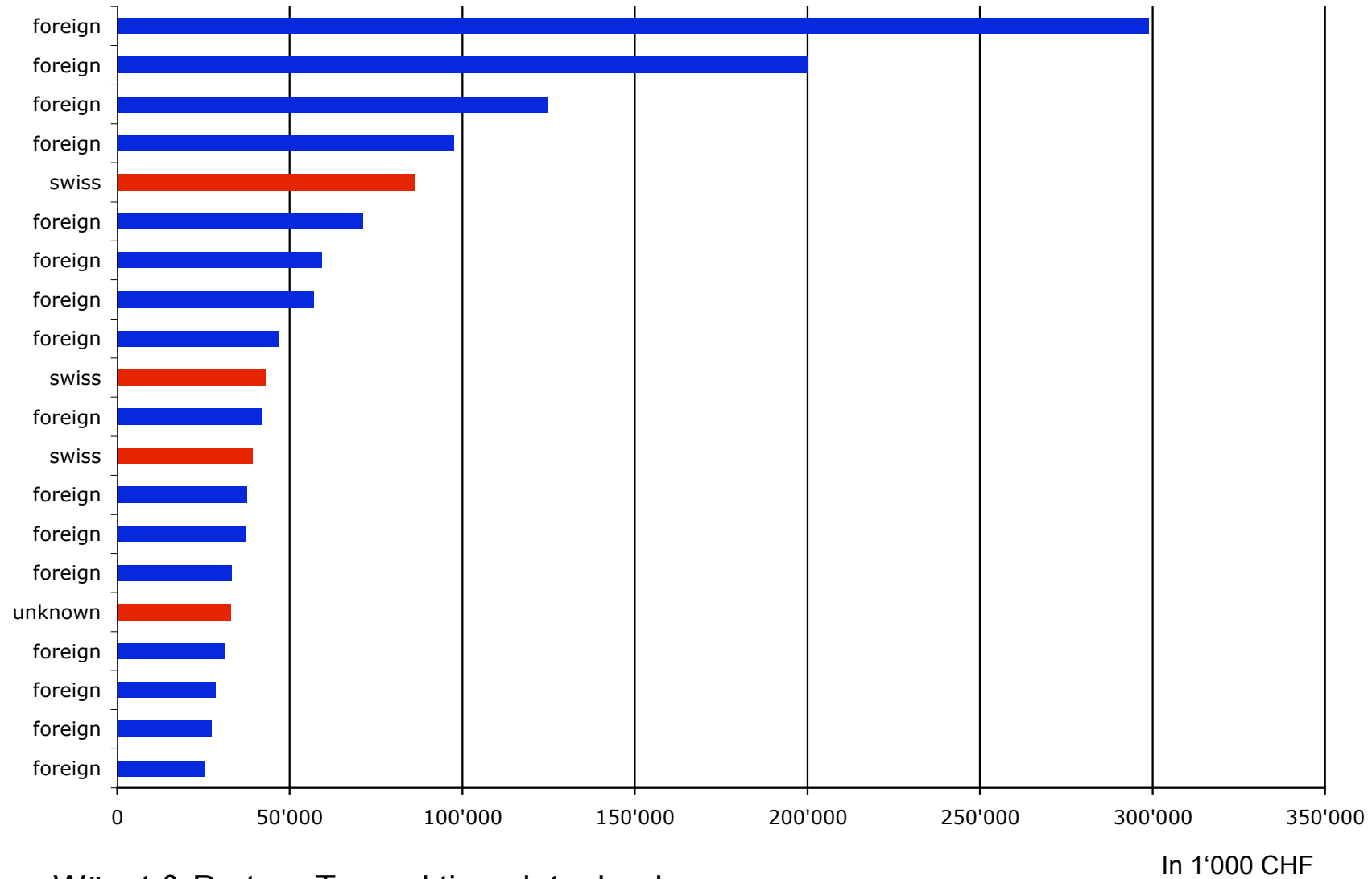
Kein Asset Management, kein Handel, keine Verwaltung

Internationale Kapitalströme



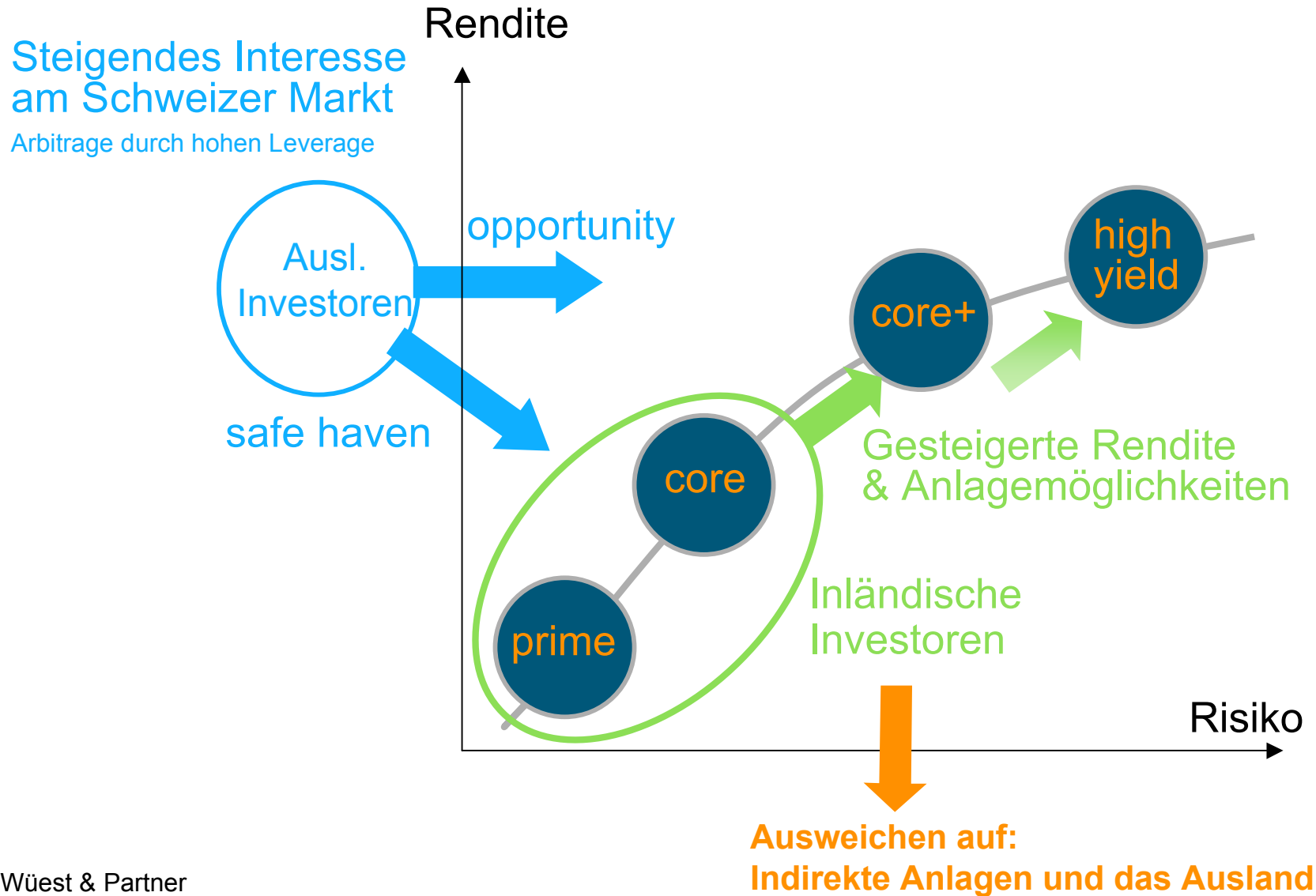
Quelle: JLL, DEGI Research

Top-Transaktionen in der Schweiz 2006



Wüest & Partner Transaktionsdatenbank

Investoren am Schweizer Markt



Quelle: Wüest & Partner

Megatrends am Schweizer Markt

Welches sind die zurzeit treibenden Faktoren?

Anlagedruck

Immobilien als Anlagekategorie sind händierend gesucht.
Beispielsweise der Pensionkassen:

In den Jahren 2002 bis 2004 ist die Investorengruppe «Pensionskassen» absolut um rund 6.7 Mrd. CHF gewachsen*. Pro Jahr beträgt somit das durchschnittliche Wachstum rund 2.3 Mrd. CHF.

PK–Statistik 2002 – 2004	2002	2004
	in Mio. CHF	
Immobilien Schweiz	60'269	67'596
Wachstum 2002 - 2004		12%
Wachstum mit Zu- und Verkauf		7'327
Wertänderung		603
Wachstum ohne Wertänderung (absolut)		6'724
Wachstum		10%

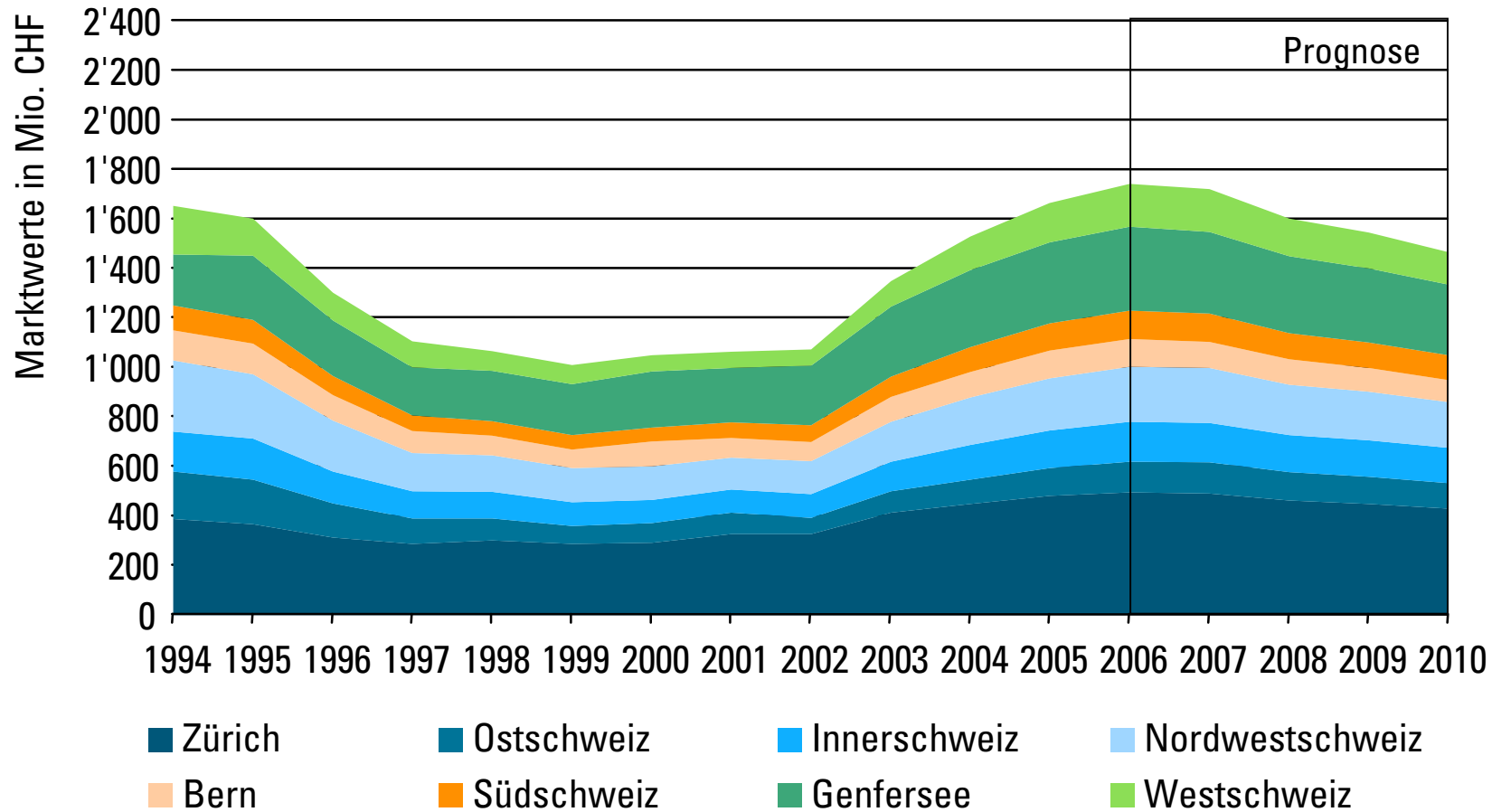
Unelastisches Angebot

	Primärmarkt	Sekundärmarkt
Segment	Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern und Geschäftsliegenschaften	Kauf und Verkauf von bestehenden Mehrfamilienhäusern und Geschäftsliegenschaften («Occasionhandel»)
Handelsvolumen	Total 2'000 bis 3'000 Mio. CHF pro Jahr	Total von 6'500 Mio. CHF pro Jahr

Quelle: Berechnungen Wüest & Partner

Unelastisches Angebot

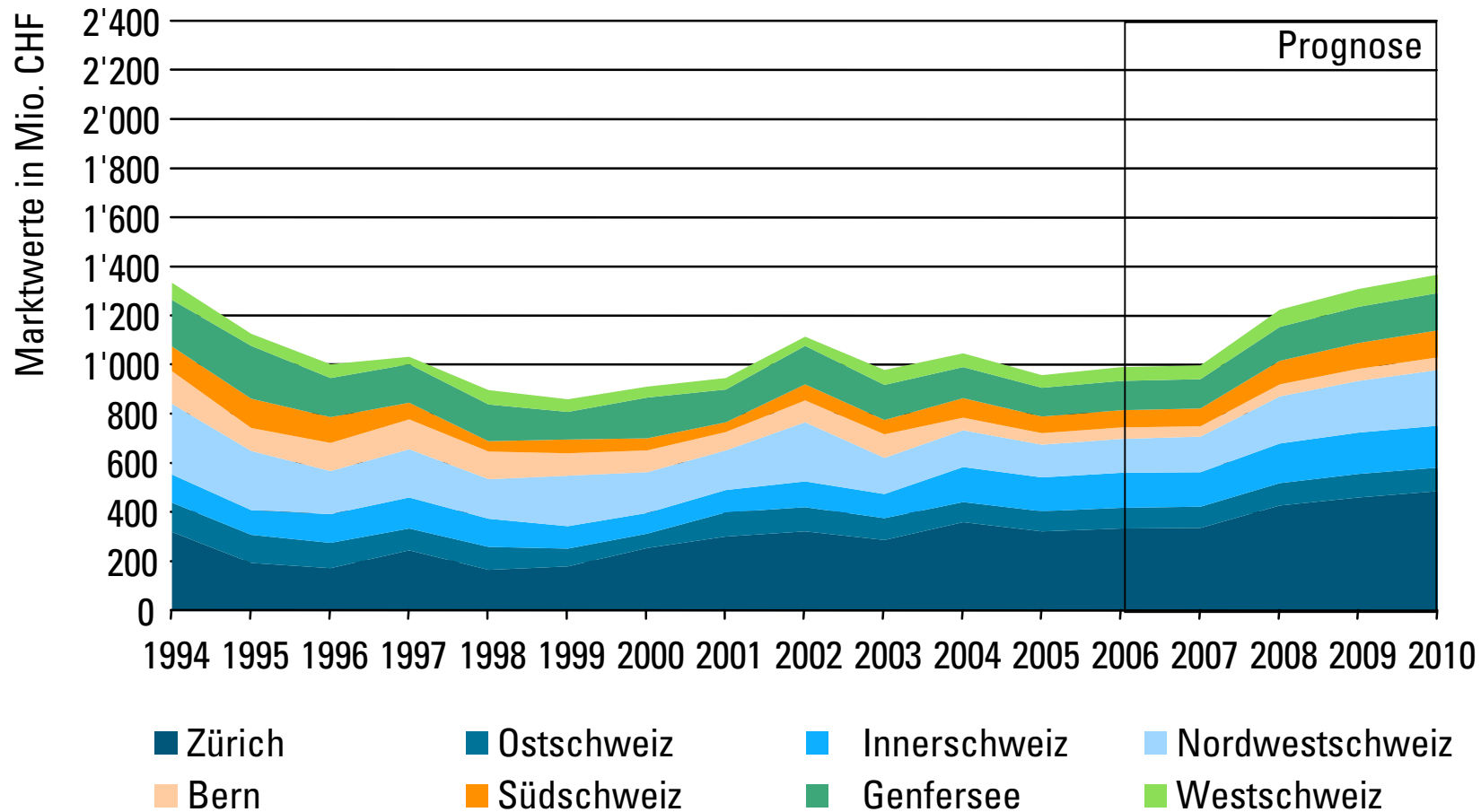
Angebot und Transaktion: Primärmarkt (Mehrfamilienhäuser):
Potenzielle Marktwerte



Quelle: Hochbauinvestitionen BFS, SECO, Berechnungen Wüest & Partner
Folie 9

Unelastisches Angebot

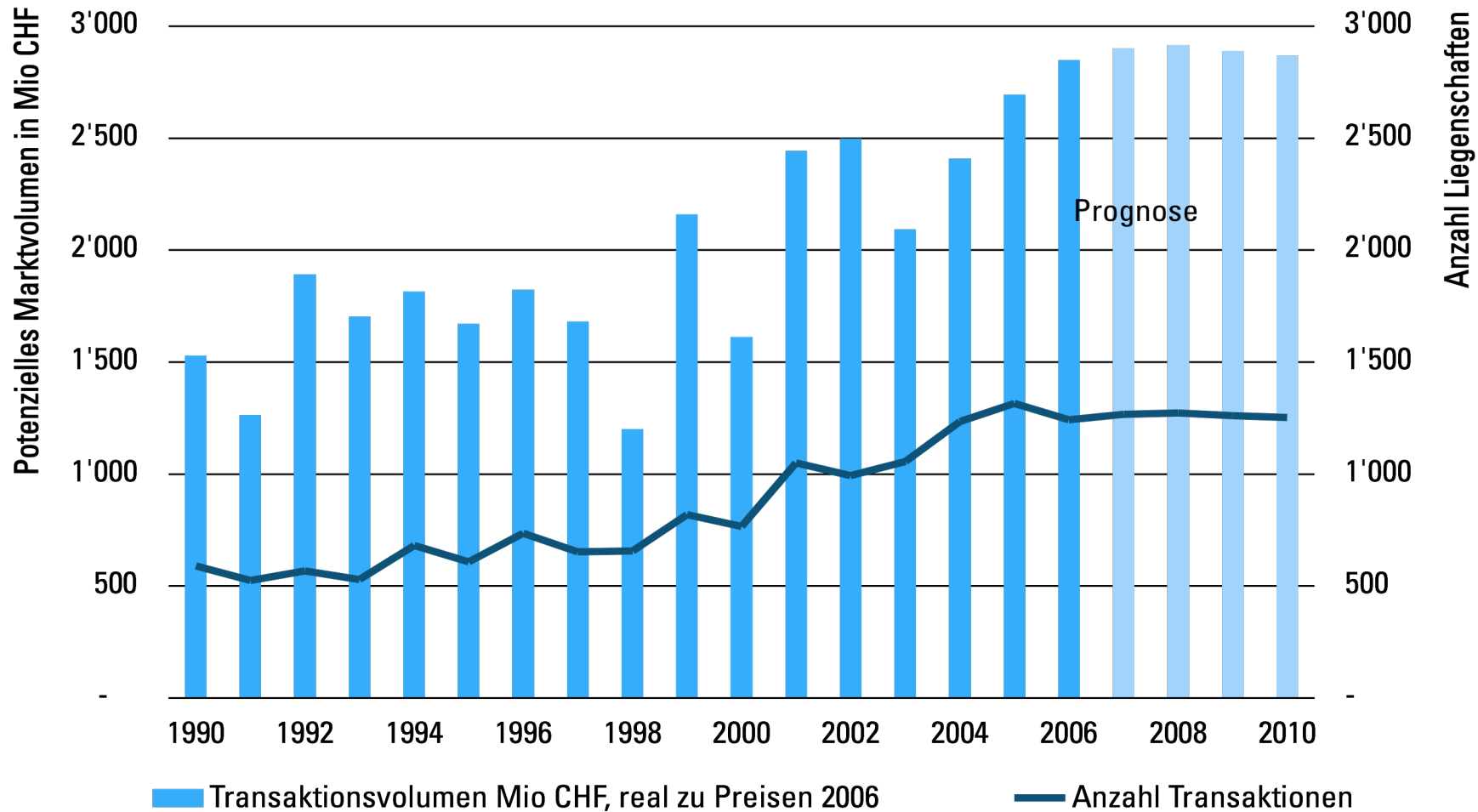
Angebot und Transaktion: Primärmarkt (Geschäftsliegenschaften):
Potenzielle Marktwerte



Quelle: Hochbauinvestitionen BFS, SECO, Berechnungen Wüest & Partner

Unelastisches Angebot

Angebot und Transaktion: Sekundärmarkt (Mehrfamilienhäuser):
 Relevantes potenzielles Transaktionsvolumen an Mehrfamilienhäusern für
 Institutionelle



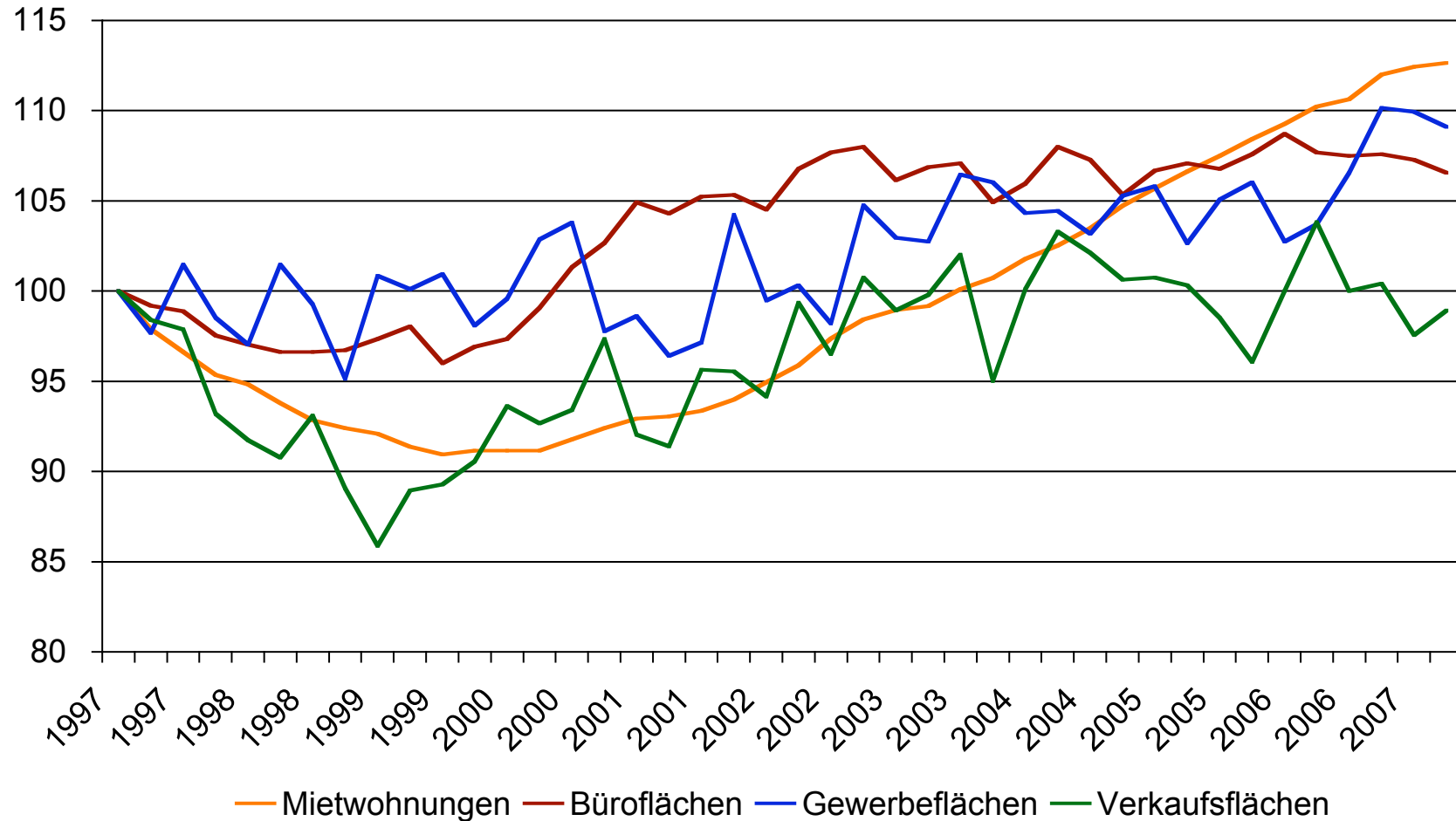
Quelle: Seco, Berechnungen Wüest & Partner

1. Teilfazit

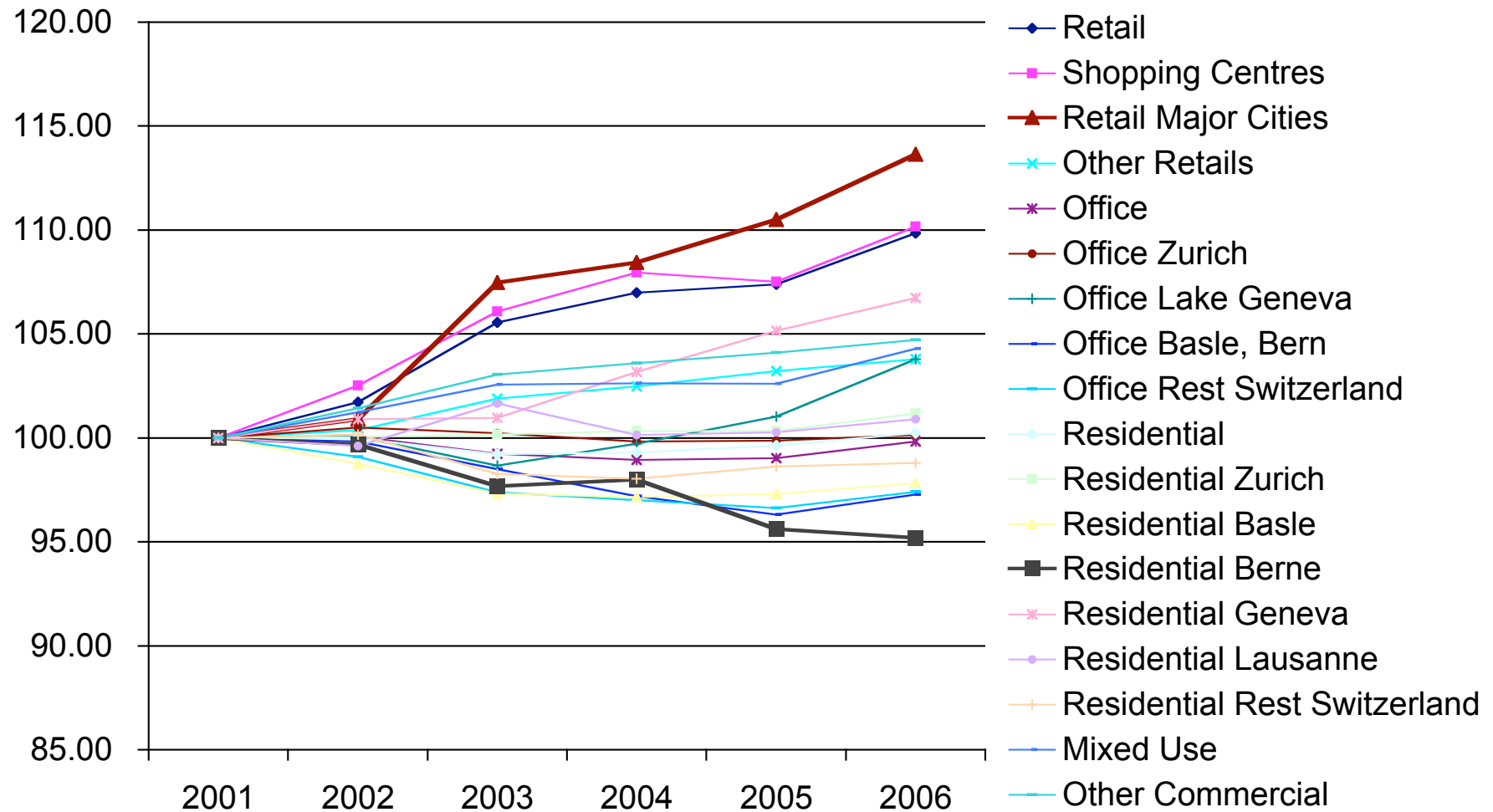
Es werden zu wenige Immobilien gebaut und gehandelt um die Nachfrage nach denselben zu befriedigen die von In- und Ausländern ausgeht.

Es existiert somit eine Angebotslücke. In der Folge steigen die Preise.

Wenig Fantasie bei den Mieten

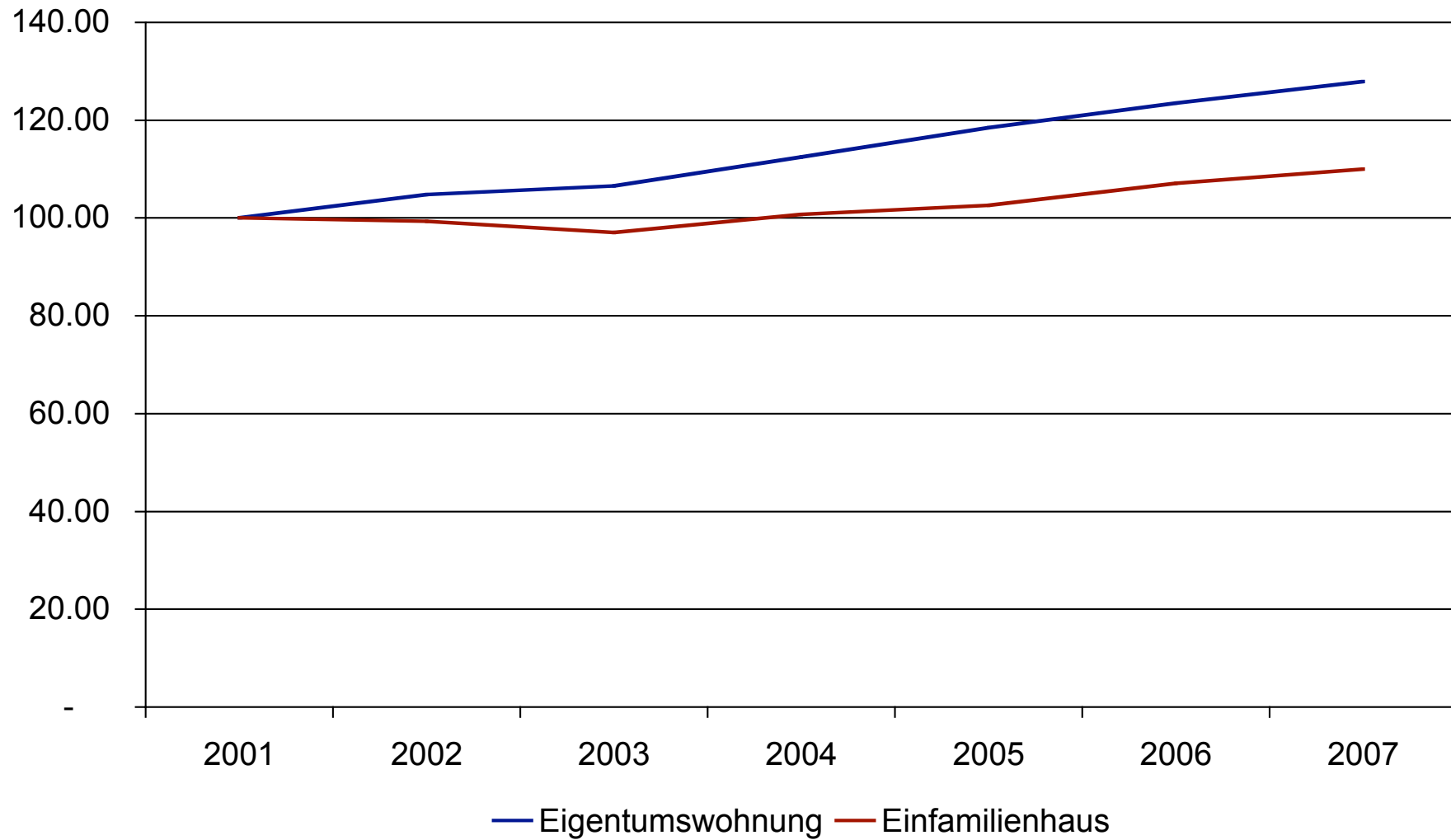


Rendite der Renditeliegenschaften



Quelle: IPD, Wertsteigerungsrendite indexiert

Transaktionspreise Wohneigentum



Gewagte Prognosen

Welches sind die in Zukunft treibenden Faktoren?

Anlagedruck bleibt

- Pensionskassen weltweit haben Anlagebedarf
- Steigende private Altersvorsorge
- Etablierung einer steigenden Zahl von Immobilienprodukten

Mieten stabil

- Fundamentaldaten in der Schweiz intakt
- Keine überbordende Demografie oder Konjunktur
- Bautätigkeit eher träge

Zinsen und Konjunktur?

Die grössten Unsicherheiten liegen in der Konjunktur und den Zinsen.

Aber:

- Pensionsbedingte Anlagebedürfnisse sind relativ konjunkturreäsent
- Anlagen mit Sparcharakter benötigen kein Fremdkapital

Fazit

Der Anlagedruck der letzten Jahre hat die Preise in der Schweiz steigen lassen.

Die Preissteigerungen blieben relativ moderat, da auf der Mietseite keine Fantasie vorhanden ist. Damit sind aber auch die Risiken von Wertverlusten gering.

Die Fundamentaldaten werden die Werte auf hohem Niveau halten.

Was ändert sich in der Schweiz

- Kürzere Haltedauer
- Mehr Volatilität
- Liquidere Sekundärmarkt
- Intensivere Due Diligence Prozesse
- Mehr Transparenz

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Wüest & Partner

Wüest & Partner AG
Gotthardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
zurich@wuestundpartner.com

Wüest & Partner SA
Rue de la Rôtisserie 1
CH-1204 Genève
Tel. +41 22 319 30 00
Fax +41 22 319 30 01
geneve@wuestundpartner.com

W & P Immobilienberatung GmbH
Am Salzhaus 2
D-60311 Frankfurt
Tel. +49 69 2193 888-0
Fax +49 69 2193 888-11
frankfurt@wuestundpartner.com