

# Umfrage – Markterwartung für 2016






# 399 Transaktionen

# REIDA Wie werden sich die Anfangsrenditen verändern?

## Bruttoanfangsrendite

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| 1. Stark steigend  |  | mehr als +0.1%   |
| 2. leicht steigend |  | +0.05% bis +0.1% |
| 3. Keine Änderung  |  | -0.05 bis +0.05% |
| 4. Leicht sinkend  |  | -0.05 bis -0.1%  |
| 5. Stark sinkend   |  | mehr als -0.01%  |

## Preise

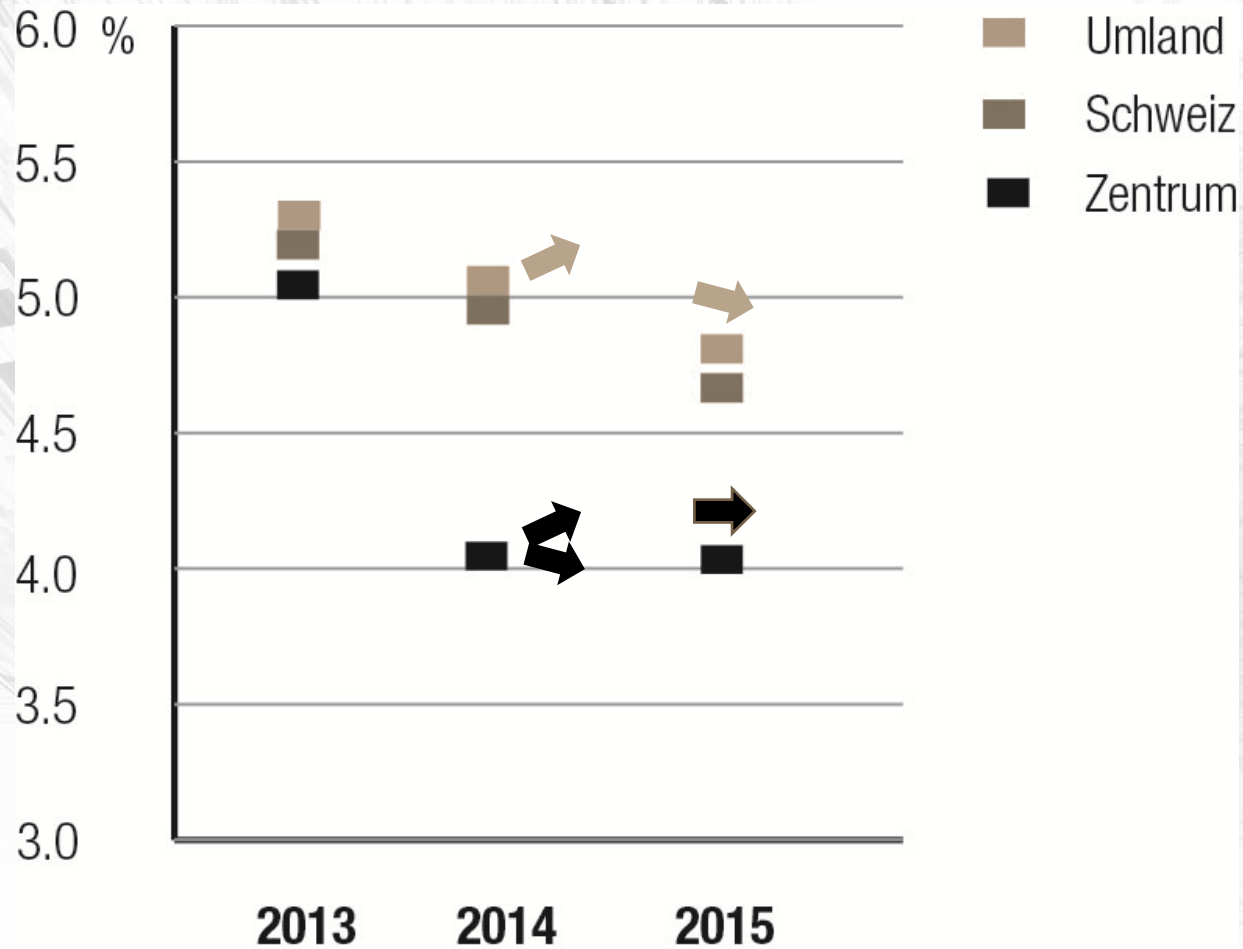
- |                 |   |
|-----------------|---|
| stark sinkend   |  |
| leicht sinkend  |  |
| keine Änderung  |  |
| leicht steigend |  |
| stark steigend  |  |






Zentrum = 5 Grossstädte

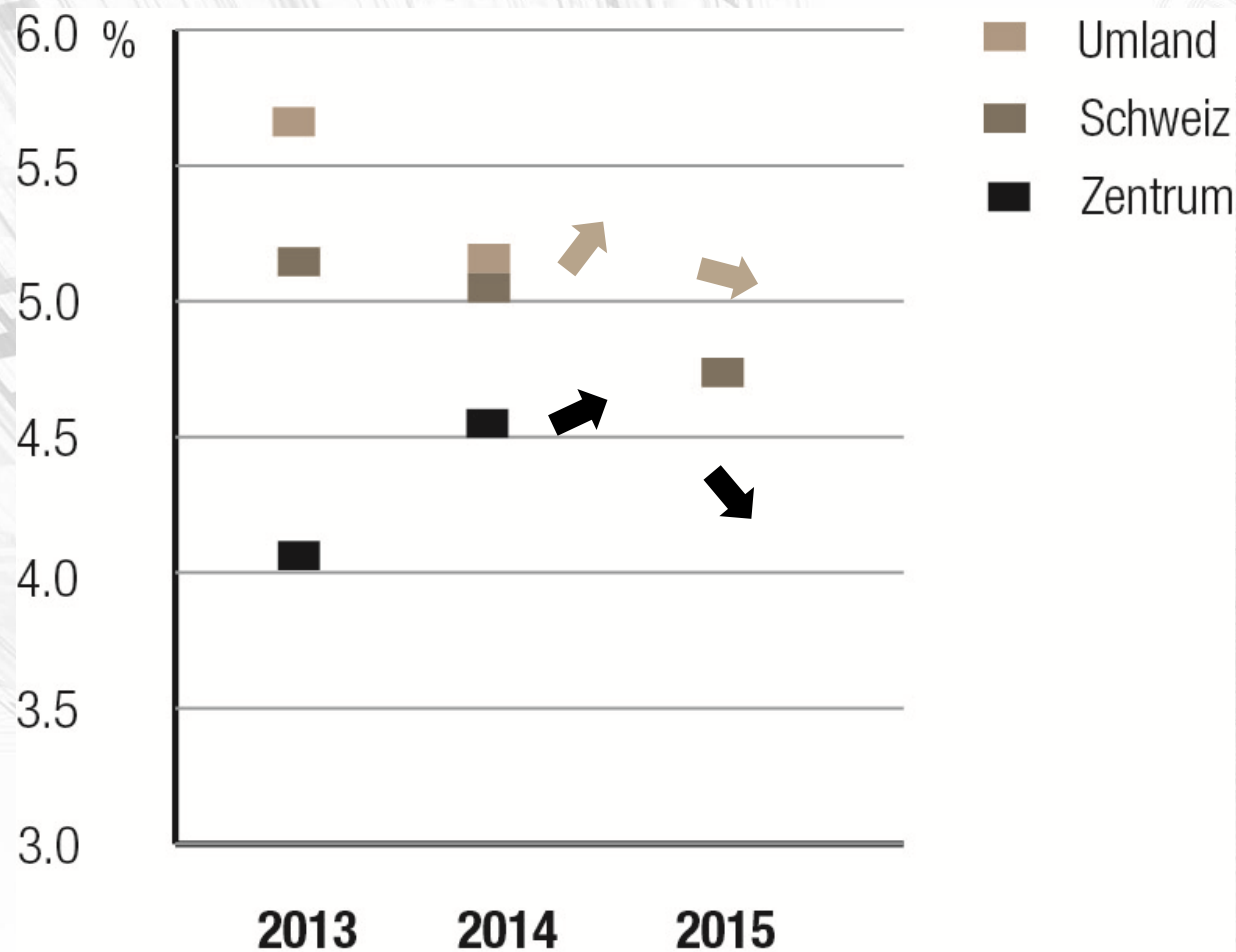
Umland = Schweiz – 5 Grossstädte

Schweiz = Schweiz

Zeitraum: jeweils 1. Juli bis 31. Juni



- 1. mehr als +0.1% 
- 2. +0.05% bis +0.1% 
- 3. -0.05 bis +0.05% 
- 4. -0.05 bis -0.1% 
- 5. mehr als -0.01% 



- 1. mehr als +0.1% 
- 2. +0.05% bis +0.1% 
- 3. -0.05 bis +0.05% 
- 4. -0.05 bis -0.1% 
- 5. mehr als -0.01% 

# REIDA Real Estate Market based on REIDA

	Wohnen		Büro		Verkauf	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
<b>Top Miete (Q.90) in CHF/m2/a</b>	308	310 →	418	405 ↘	680	715
<b>Medianmiete in CHF/m2/a</b>	226	232 ↗	320	318 ↘	346	371
<b>Günstige Miete (Q.10) in CHF/m2/a</b>	173	176 ↗	207	225 ↗	223	232
<b>Ertragsausfall</b>	2.7%	2.9% ↗	5.3%	6.1% ↗	0.6%	1.8%
<b>Eigentümerkosten in CHF/m2/a</b>	46	46 →	51	54 ↗	43	32
<b>Cashflow Rendite</b>	4.5%	4.4% →	4.9%	4.7% ↘	4.8%	4.8%
<b>Wertänderungsrendite</b>	2.5%	2.0% ↘	0.5%	0.1% ↘	1.2%	0.1%
<b>Total Return</b>	7.0%	6.4% ↘	5.4%	4.8% ↘	6.0%	4.9%
<b>Toptop Nettoanfangsrenditen</b>	2.5%	3.4% ↗	1.9%	1.4% ↘		

# Umfrage

**Welche Veränderung der Anfangsrendite für Wohnimmobilien erwarten Sie ...**






a)... in den Zentren?

b)... in im Umland?

**Bruttoanfangsrendite**

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| 1. Stark steigend  |   | mehr als +0.1%   |
| 2. leicht steigend |  | +0.05% bis +0.1% |
| 3. Keine Änderung  |  | -0.05 bis +0.05% |
| 4. Leicht sinkend  |  | -0.05 bis -0.1%  |
| 5. Stark sinkend   |  | mehr als -0.1%   |

**Preise**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| stark sinkend   |   |
| leicht sinkend  |  |
| keine Änderung  |  |
| leicht steigend |  |
| stark steigend  |  |



**Welche Veränderung der Anfangsrendite für Wohnimmobilien erwarten Sie ...**






a)... in den Zentren?

b)... Im Umland?

**Bruttoanfangsrendite**

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| 1. Stark steigend  |    | mehr als +0.1%   |
| 2. leicht steigend |   | +0.05% bis +0.1% |
| 3. Keine Änderung  |  | -0.05 bis +0.05% |
| 4. Leicht sinkend  |  | -0.05 bis -0.1%  |
| 5. Stark sinkend   |  | mehr als -0.1%   |

**Preise**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| stark sinkend   |   |
| leicht sinkend  |  |
| keine Änderung  |  |
| leicht steigend |  |
| stark steigend  |  |

**Welche Veränderung der Anfangsrendite für Büroimmobilien erwarten Sie**






a)... in den Zentren?

b)... Im Umland?

**Bruttoanfangsrendite**

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| 1. Stark steigend  |    | mehr als +0.1%   |
| 2. leicht steigend |   | +0.05% bis +0.1% |
| 3. Keine Änderung  |  | -0.05 bis +0.05% |
| 4. Leicht sinkend  |  | -0.05 bis -0.1%  |
| 5. Stark sinkend   |  | mehr als -0.1%   |

**Preise**

- |                 |   |
|-----------------|---|
| stark sinkend   |    |
| leicht sinkend  |  |
| keine Änderung  |  |
| leicht steigend |  |
| stark steigend  |  |

## Welche Veränderung der Anfangsrendite für Büroimmobilien erwarten Sie






a)... in den Zentren?

b)... Im Umland?

### Bruttoanfangsrendite

- |                    |   |                  |
|--------------------|---|------------------|
| 1. Stark steigend  |    | mehr als +0.1%   |
| 2. leicht steigend |   | +0.05% bis +0.1% |
| 3. Keine Änderung  |  | -0.05 bis +0.05% |
| 4. Leicht sinkend  |  | -0.05 bis -0.1%  |
| 5. Stark sinkend   |  | mehr als -0.1%   |

### Preise

- |                 |   |
|-----------------|---|
| stark sinkend   |    |
| leicht sinkend  |  |
| keine Änderung  |  |
| leicht steigend |  |
| stark steigend  |  |

# REIDA Wie werden sich die Agios bei Fonds entwickeln?

## Agios: Verhältnis zwischen Market Value / Net Asset Value

Agios der kotierten CH-Immobilienfonds per 1. Juli

2015		31%		1220 Basispunkte
2014		18,8%		460 Basispunkte
2013		14,2%		

Quelle: Credit Suisse.

# REIDA Wie werden sich die Agios bei Fonds entwickeln?

Welche Veränderung der Agios erwarten Sie?

## Basispunkte

- |                    |               |  |
|--------------------|---------------|--|
| 1. Stark steigend  | über +600     |   |
| 2. leicht steigend | +200 bis +600 |   |
| 3. Keine Änderung  | -200 bis +200 |   |
| 4. Leicht sinkend  | -200 bis -600 |   |
| 5. Stark sinkend   | unter - 600   |  |

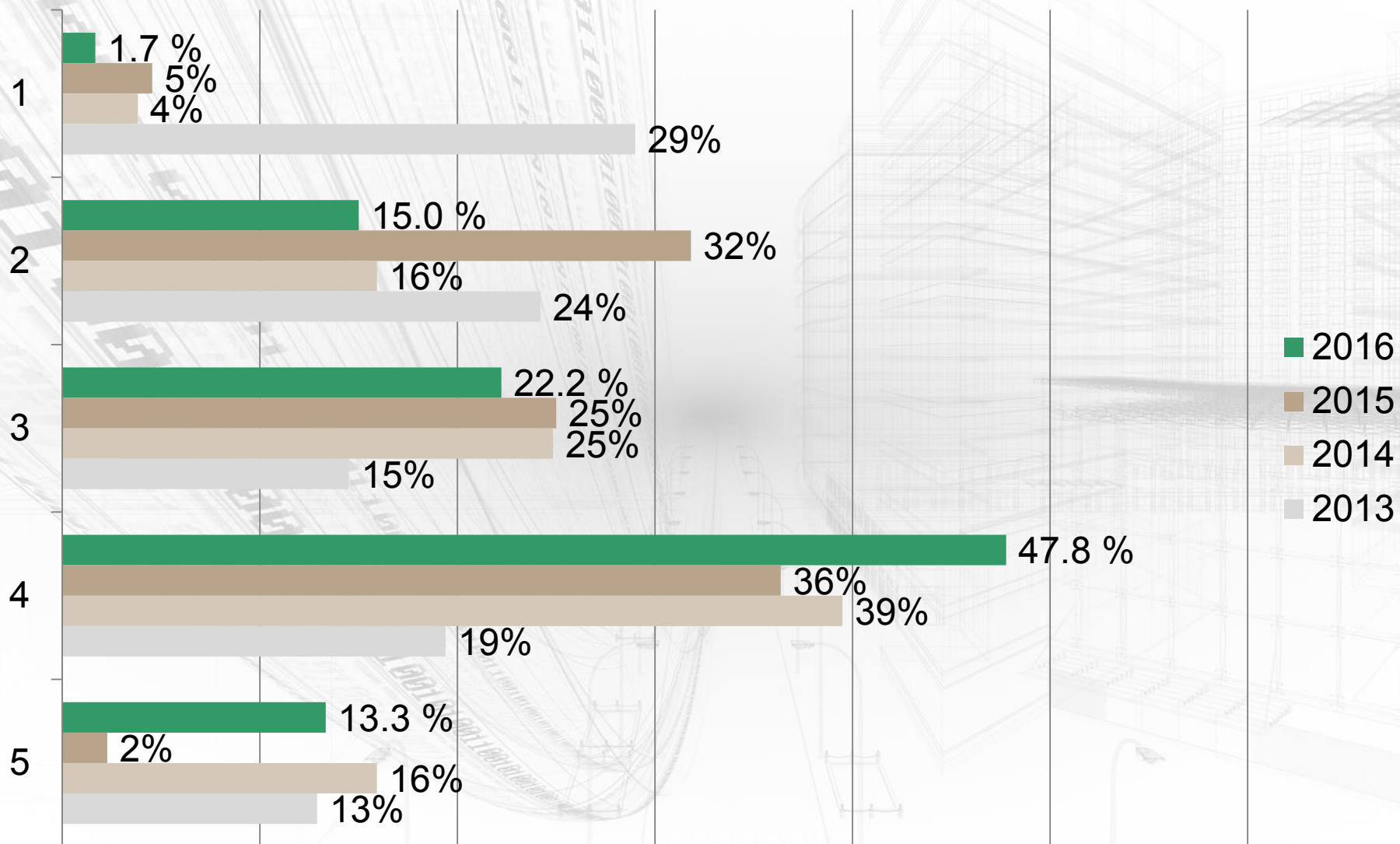
# REINMARKT 2016

Welche Veränderung der Anfangsrendite erwarten Sie ...

in den Zentren?

1. Stark steigend
2. Leicht steigend
3. Keine Änderung
4. Leicht sinkend
5. Stark sinkend

**Erwartete Veränderung in den Zentren**



# REINMARKT 2016

Welche Veränderung der Anfangsrendite erwarten Sie ...

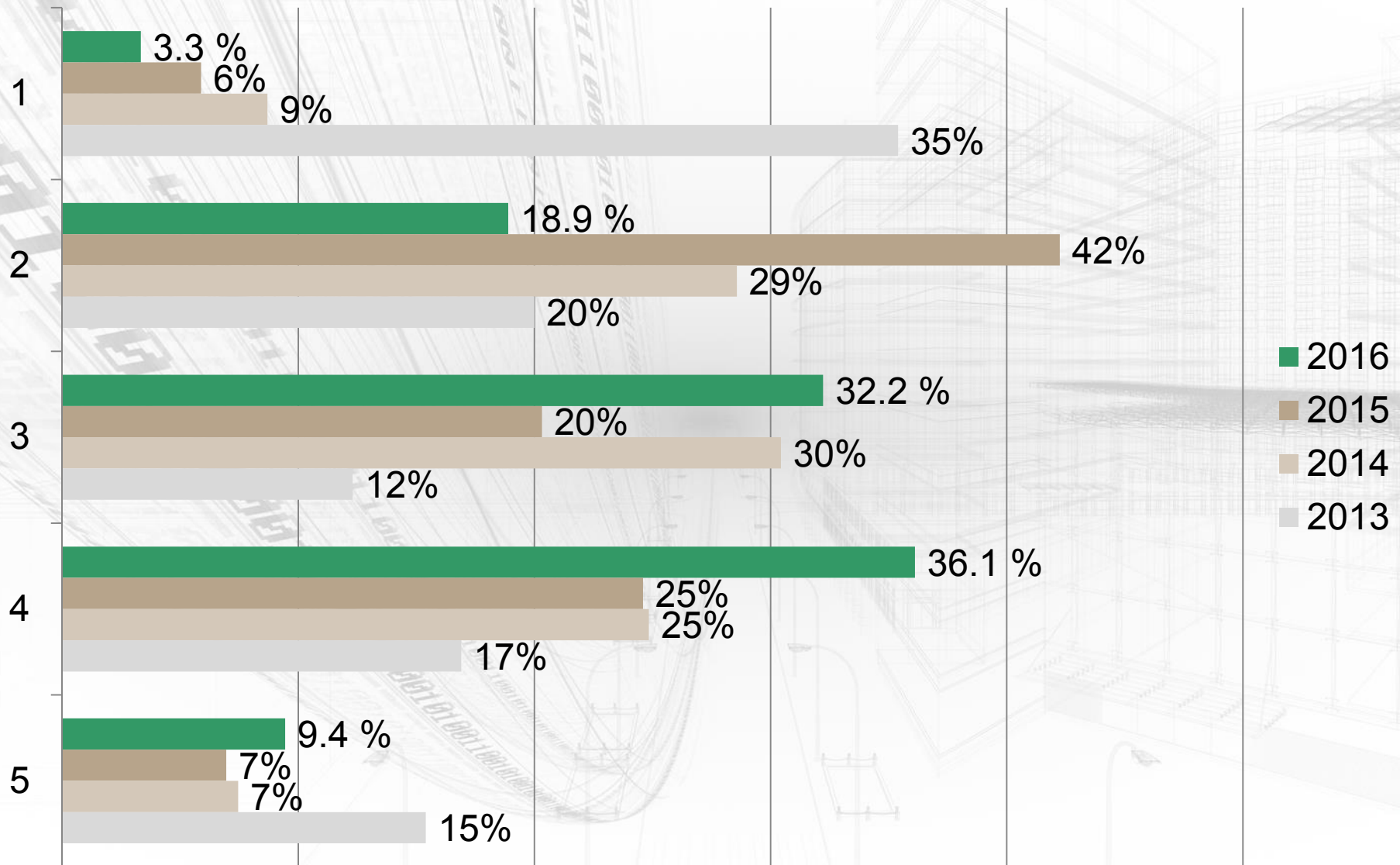
im Umland?

1. Stark steigend
2. Leicht steigend
3. Keine Änderung
4. Leicht sinkend
5. Stark sinkend



# REDA markt

## Erwartete Veränderung im Umland



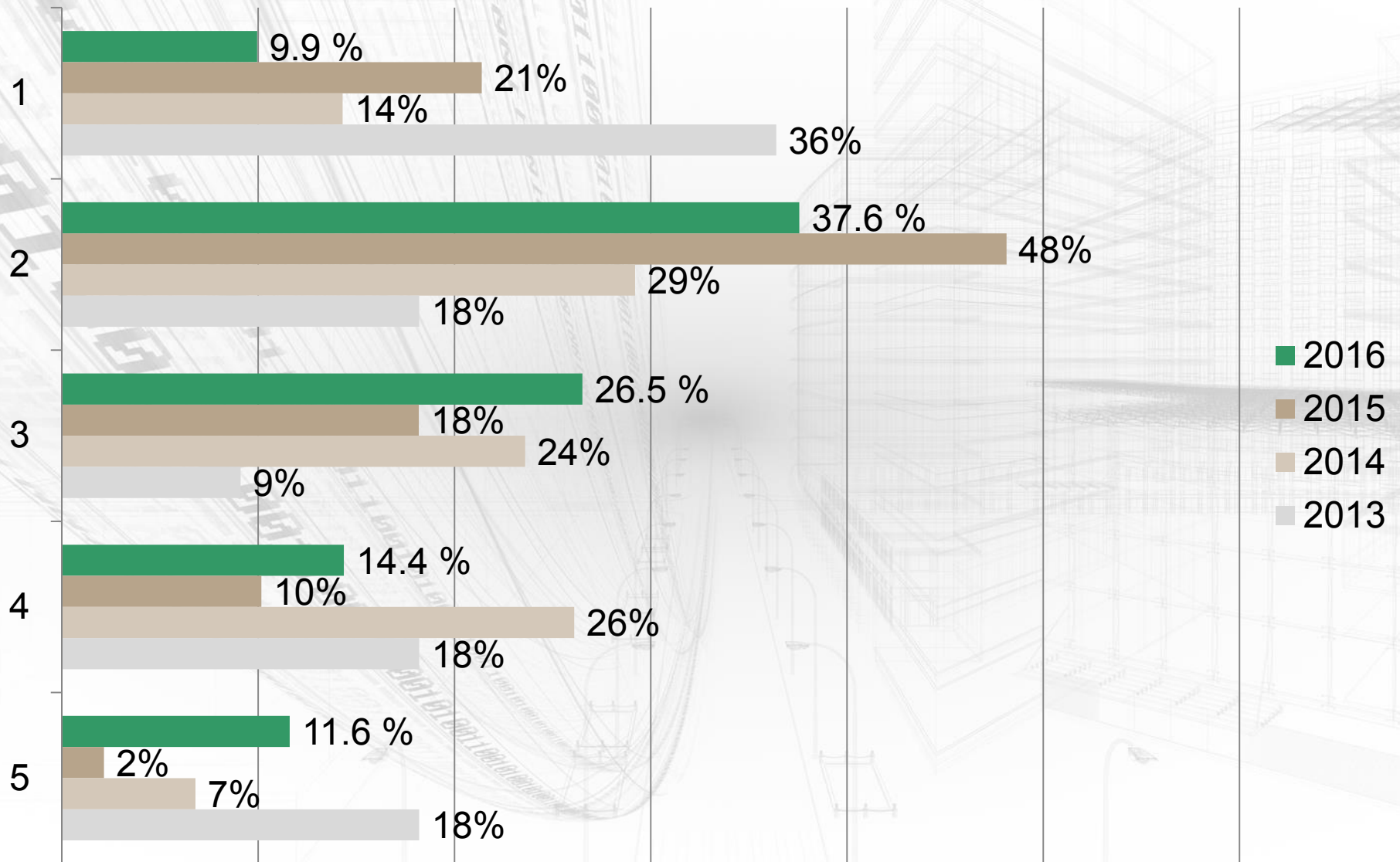
# REIDmarkt 2016

Welche Veränderung der Anfangsrendite erwarten Sie  
in den Zentren?

1. Stark steigend
2. Leicht steigend
3. Keine Änderung
4. Leicht sinkend
5. Stark sinkend

# REIDAMarkt

## Erwartete Veränderung in den Zentren



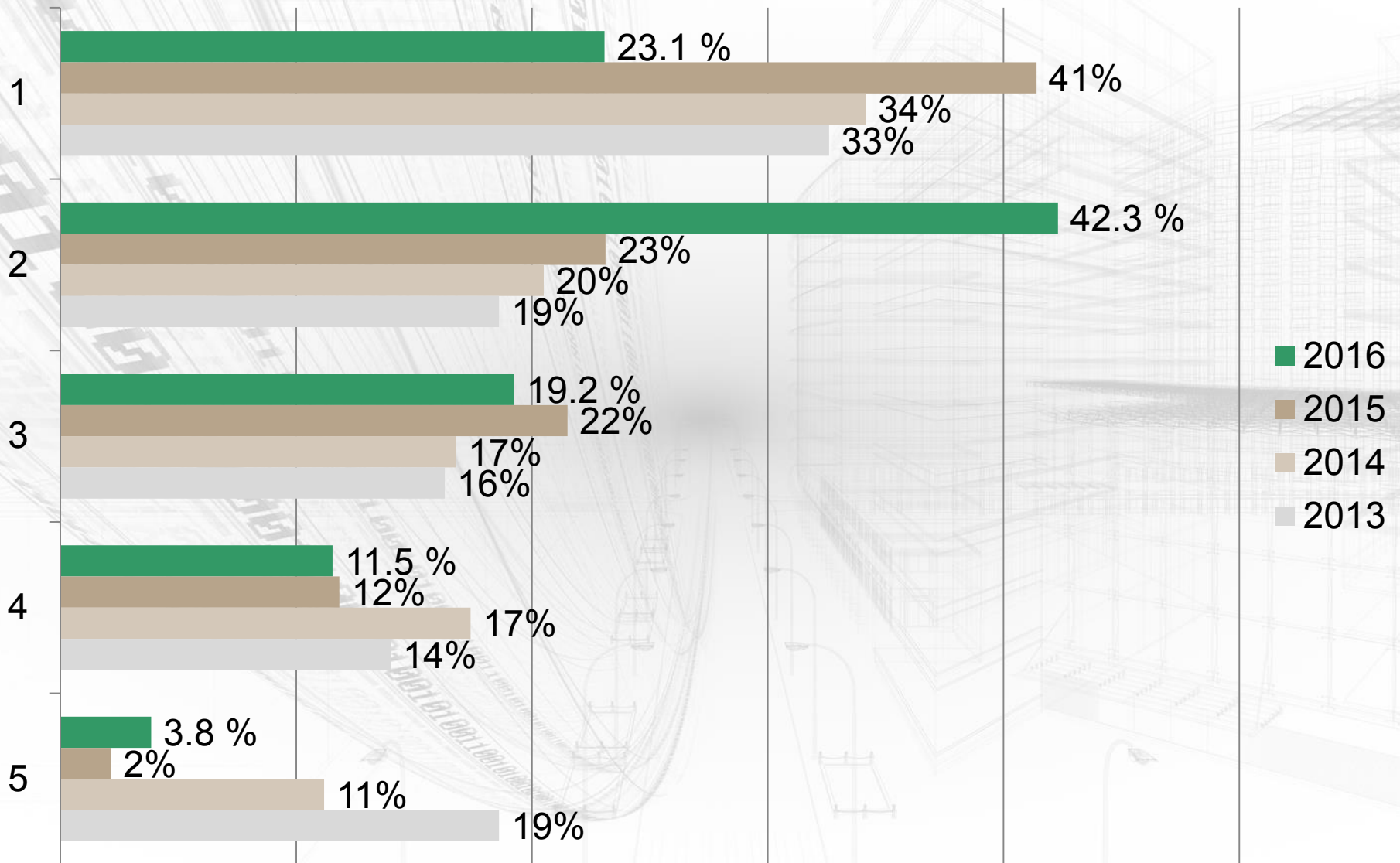
# REIDAMarkt 2016

Welche Veränderung der Anfangsrendite erwarten Sie  
im Umland?

1. Stark steigend
2. Leicht steigend
3. Keine Änderung
4. Leicht sinkend
5. Stark sinkend

# REIDAMarkt

## Erwartete Veränderung im Umland



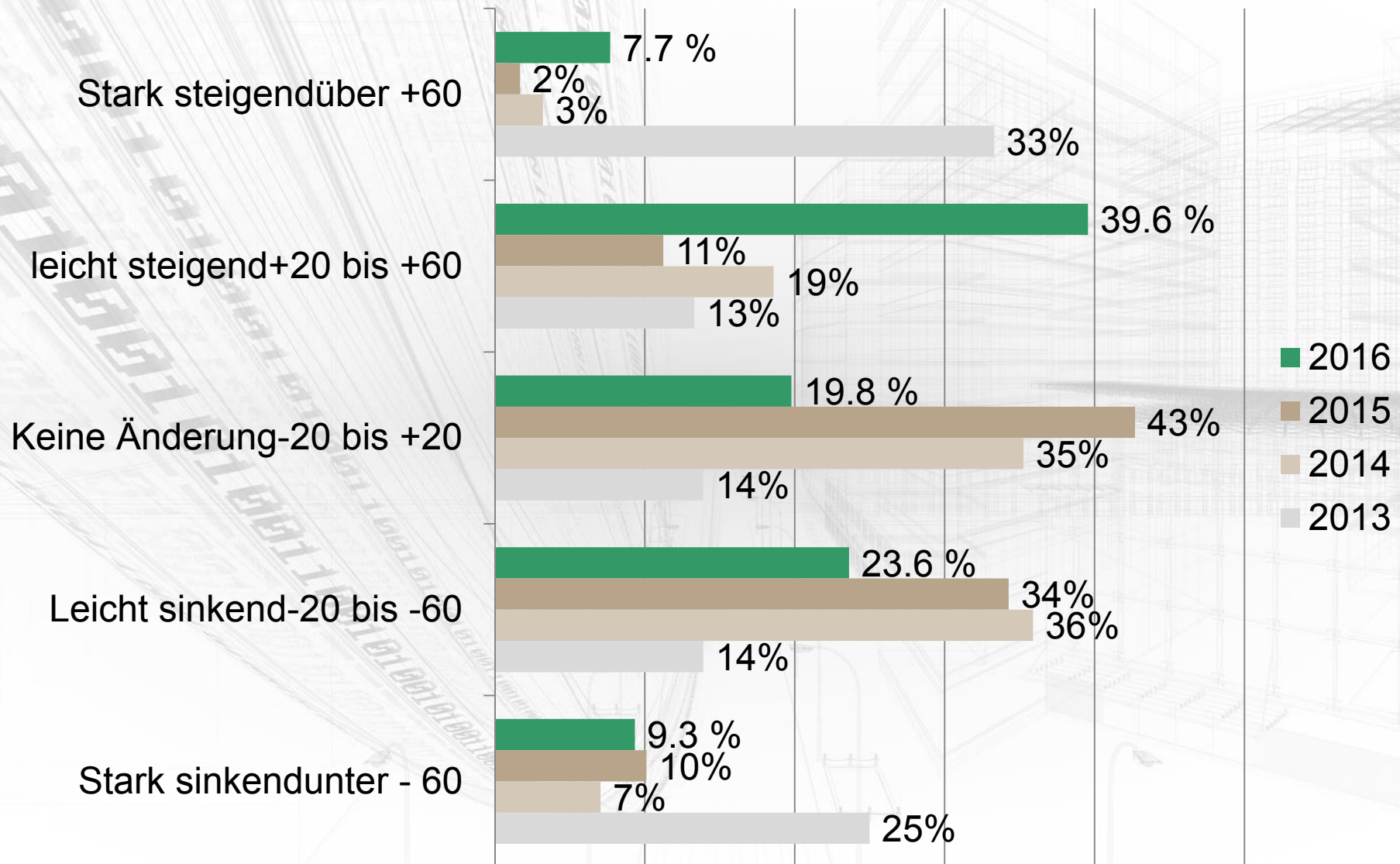
# REDA Werden sich die Agios bei Fonds entwickeln?

## Basispunkte

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| 1. Stark steigend  | über +600     |
| 2. leicht steigend | +200 bis +600 |
| 3. Keine Änderung  | -200 bis +200 |
| 4. Leicht sinkend  | -200 bis -600 |
| 5. Stark sinkend   | unter - 600   |

# REINTE ANLAGEN

## Erwartete Veränderung der Agios bei Immobilienfonds



**REIDA**  Vielen Dank für Ihr Engagement



**REIDA**   
Real Estate Investment Data Association

Wissen  
statt glauben.