

Zürich, 11. Januar 2012

## **Entwicklung des KGAST Immo-Index im Jahr 2011**

Der KGAST Immo-Index misst die Performance der direkt investierenden, Schweizer Immobilienanlagegruppen von Mitgliedern der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Für das Jahr 2011 weist der Index eine Performance von 6,89% auf. Die Performance für den Monat Dezember 2011 lag bei 1,30%.

Diese auch im Mehrjahresvergleich erstaunlich hohe Performance im 2011 sowie der Umstand, dass insbesondere die Monate Dezember (1.30%) und Januar (0.97%) besonders stark an der beobachteten Entwicklung beteiligt waren, wirft Fragen auf, die wir nachstehend kurz erläutern möchten:

Die Anlagestiftungen bewerten ihre Liegenschaften einmal jährlich, die meisten tun dies jeweils im Rahmen ihres Jahresabschlusses. Die monatlichen Anpassungen der Net Asset Values (NAV) erfolgt hauptsächlich auf Basis von budgetierten resp. aufgelaufenen Erträgen. Innerhalb des Geschäftsjahres können aufgrund von neuen Erkenntnissen (z.B. unterjährige Gewinn- oder Verlust-Realisierungen bei Immobilientransaktionen) Anpassungen vorgenommen werden.

In früheren Zeiten entwickelten sich die Immobilienpreise weniger schnell, als dies in den letzten zwei Jahren zu beobachten war. Aus diesem Grunde waren die Jahresabschlüsse resp. insbesondere die jährlichen Neubewertungen im KGAST Immo-Index weniger sichtbar, als dies aktuell der Fall ist. Die Jahresabschlüsse der Anlagestiftungen Pensimo und Turidomus für das Jahr 2010 wurden erstmals in der Indexberechnung per Ende Januar 2011 berücksichtigt. Sie sind erst Ende Januar 2011 in den Index einbezogen worden, da die Werte von der zuständigen Revisionsgesellschaft per Ende 2010 noch nicht genehmigt worden waren. Die KGAST legt jedoch sehr grossen Wert auf eine periodengerechte Darstellung ihres Index. Es wurde deshalb eine Methode entwickelt, die sicherstellt, dass Neubewertungen per Ende Kalenderjahr jeweils noch dem abgelaufenen Jahr zugerechnet werden können. Für das Jahr 2011 sind deshalb die neuen Werte der der Anlagestiftungen Pensimo und Turidomus rechtzeitig Ende Dezember berücksichtigt worden. Dadurch sind nun einmalig im Jahr 2011 von den Anlagestiftungen Pensimo und Turidomus zwei Neubewertungen eingeflossen.

Wir legen Wert darauf, dass monatliche „Ausreisser“ im KGAST Immo-Index aufgrund des jährlichen Bewertungsintervalls nicht als reale, periodengleiche Wertveränderungen im Portfolio der Anlagestiftungen interpretiert werden dürfen. Wir empfehlen den Nutzern des KGAST Immo-Index, diesen nicht für kurzfristige Vergleiche zu verwenden, sondern als Langfristvergleichsindex anzuwenden.

KGAST Immo Index Kommission