

# Opportunitäten im Büromarkt weltweit

69. Immobiliengespräch – 07.09.2017

# Inhaltsübersicht

1. Komplexität auf globaler Ebene
2. Lessons Learnt einer globalen Immobilienstrategie mit Fokus auf Direktanlagen in Büroimmobilien
3. Wie hat sich die Strategie geändert und welches sind die Erwartungen an Renditen?
4. Wo liegen die Opportunitäten und Risiken im Ausland aus Sicht von AFIAA?
5. Organisation AFIAA

# Komplexität auf globaler Ebene



- Neuwahlen: DE, FR, NL, Referendum in IT
- Umsetzung BREXIT
- Bevölkerungspyramide / Immigration

**GDP +1.1%**



- DE Markt bleibt interessant
- Einfluss BREXIT auf UK Markt
- Megatrends: Digitalisierung, Urbanisierung



- Neue US-Regierung strebt Wachstum an
- Steuerreformen und Investitionsprogramme
- Globale Aussenpolitik ?
- Zinsentwicklung USA ?

**GDP +2.3%**



- Attraktiv für Auslandsinvestoren
- Nachfrage Expansionsflächen Büro wachsend (Outsourcing / Startups)
- Entwicklung US-Dollar

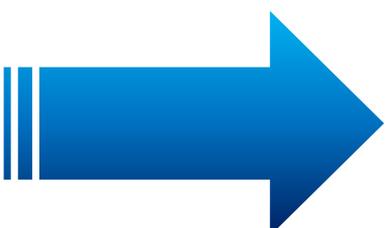


- Asien/Pazifik weiterhin im Wachstum
- Investoren mit globalem Appetit
- Niedrigzinsumfeld auch in Australien

**GDP +3.0%**



- Anhaltende Nachfrage, auch aus dem Ausland
- Immobilienpreise verbleiben auf hohem Niveau
- Entkoppelung der Wirtschaftsentwicklung von einzelnen Regionen vs. Gesamtkontinent

- 
- Preisniveau globaler Renditeliegenschaften (insb. Core) auch in 2017 durch anhaltende Investitionsnachfrage bei niedrigem Leitzinsniveau getrieben
  - Global diversifiziertes Immobilienportfolio innerhalb des Anlagevehikels zwecks Absicherung regionaler Ereignisse immer wichtiger
  - Herausforderung: Alternative zu Core-Liegenschaften?

# Lessons Learnt einer globalen Immobilienstrategie mit Fokus auf Direktanlagen in Büroimmobilien

- Globale Trends erkennen
- Zielmärkte analysieren und verstehen
- Investitionen über diverse Marktzyklen hinaus (Diversifikation über den Zeithorizont)
- Diversifikation (Regionen, Sektoren) hat innerhalb des Vehikels auch ihre Grenzen
- Schnelle Reaktionszeiten durch lokale Präsenz
- Aktive pflege der Netzwerke: Generierung von Off-Market Deals



# Wie hat sich die Strategie geändert und welches sind die Erwartungen an Renditen?

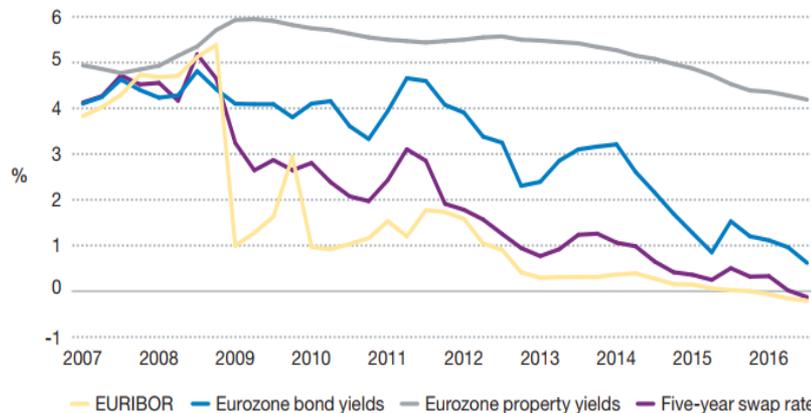
Wachstum & Fokussierung

Ausbau Stärken

Alignment of Interest

Aktuelle Marktsituation

Immobilienrenditen und Zinsniveau in Europa



Quelle: PwC – Emerging Trends in Real Estate 2017: CBRE, Datastream, European Central Bank



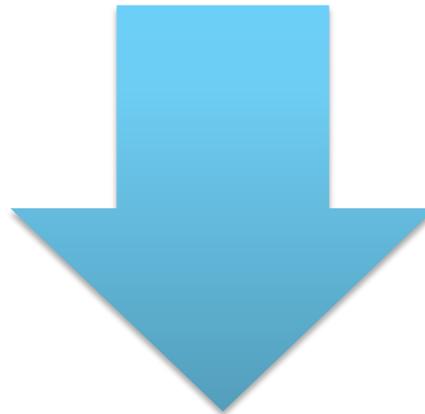
- AFIAA hat im Herbst 2016 die neue Wachstumsstrategie «2016+» verabschiedet:
  - Positionierung als «Aktiver Asset Manager»
  - Wachstum des Portfoliovolumens bis 2021 auf ca. Mrd. 3.0 CHF
  - Fokussierung auf Kernmärkte inkl. Portfoliobereinigungen
  - Strategiekonforme und marktadäquate Ausrichtung der Bandbreiten für die Zielrenditen auf Portfolioebene

# Wo liegen die Opportunitäten und Risiken im Ausland aus Sicht von AFIAA?

- Folgen des Brexit noch nicht abschliessend beurteilbar
- Entwicklung des Britischen Pfunds
- Vermietungsniveau und Transaktionsmarkt (z.B. in London vs. Frankfurt/Main)
- UK: Vermietung fertig gestellter Flächen vs. Australien: Vermietung von Flächen in Entwicklung
- Risk-Return-Profil im Vergleich zum Immobilienmarkt Europa (z.B. London vs. Hamburg)



- Renditen
- Diversifikation
- Marktliquidität



- Markttransparenz
- Marktusancen
- Regulatorische Vorschriften
- Wechselkurse

# Organisation: Leitung

**Ingo Bofinger MRICS**  
CEO / Head Fundmanagement



- Verantwortlich für die Gesamtsteuerung und -erfolg der Stiftung und sichert die Investorensichtweise in den Entscheidungsprozessen
- Über 25jährige Immobilien Management Expertise im internationalen Umfeld mit einer Verantwortung von zuletzt 2.7 Mrd. Euro
- Kenntnisse in der Strukturierung und Steuerung internationaler Gesellschaften für institutionelle Investoren

**Sebastian Feix**  
Head Transactions



- Über 10 Jahre Berufserfahrung im Bereich Immobilien An- und Verkauf
- Mehrjährige Erfahrung in der Immobilientransaktion im internationalen Kontext von mehr als 3,5 Mrd.
- Erfolgreicher Abschluss als Betriebswirt und real Estate Manager (ebs)

**Bardo Magel**  
Global Head of Asset Management



- Verantwortlich für die Bewirtschaftung der Bestandesliegenschaften, die Sicherstellung einer soliden Finanzierungsstrategie sowie für die Umsetzung der strategischen Zielvorgaben des Stiftungsrates
- Führung des globalen Asset Management mit Teams in Zürich, New York und Sydney
- Verantwortete zuvor ein weltweites Portfolio von über 200 Büro-, Retail, Logistik- und Hotelimmobilien mit einem Volumen von Euro 20 Mrd.
- Langjährige Erfahrung im internationalen Umfeld in den Bereichen Asset Management, Akquisition und Transaction Management

# Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (nachfolgend «AFIAA») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die AFIAA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der AFIAA zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Produkten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der AFIAA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert.

Statuten, Reglement, Prospekt und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht können bei der AFIAA kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domiziliert steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42  
Postfach 1077  
CH-8005 Zürich  
Schweiz

Tel. +41 58 589 19 19

[office@afiaa.com](mailto:office@afiaa.com)  
[www.afiaa.com](http://www.afiaa.com)

