



SwissLife
Asset Managers

Gesucht: Anlagestrategien im reifen Immobilienzyklus

Mitgliederversammlung SAV 2018

Gerhard Demmelair
Head Real Estate Portfolio Management

Zürich, 31. August 2018

Agenda

Immobilienanlagen von Schweizer Pensionskassen

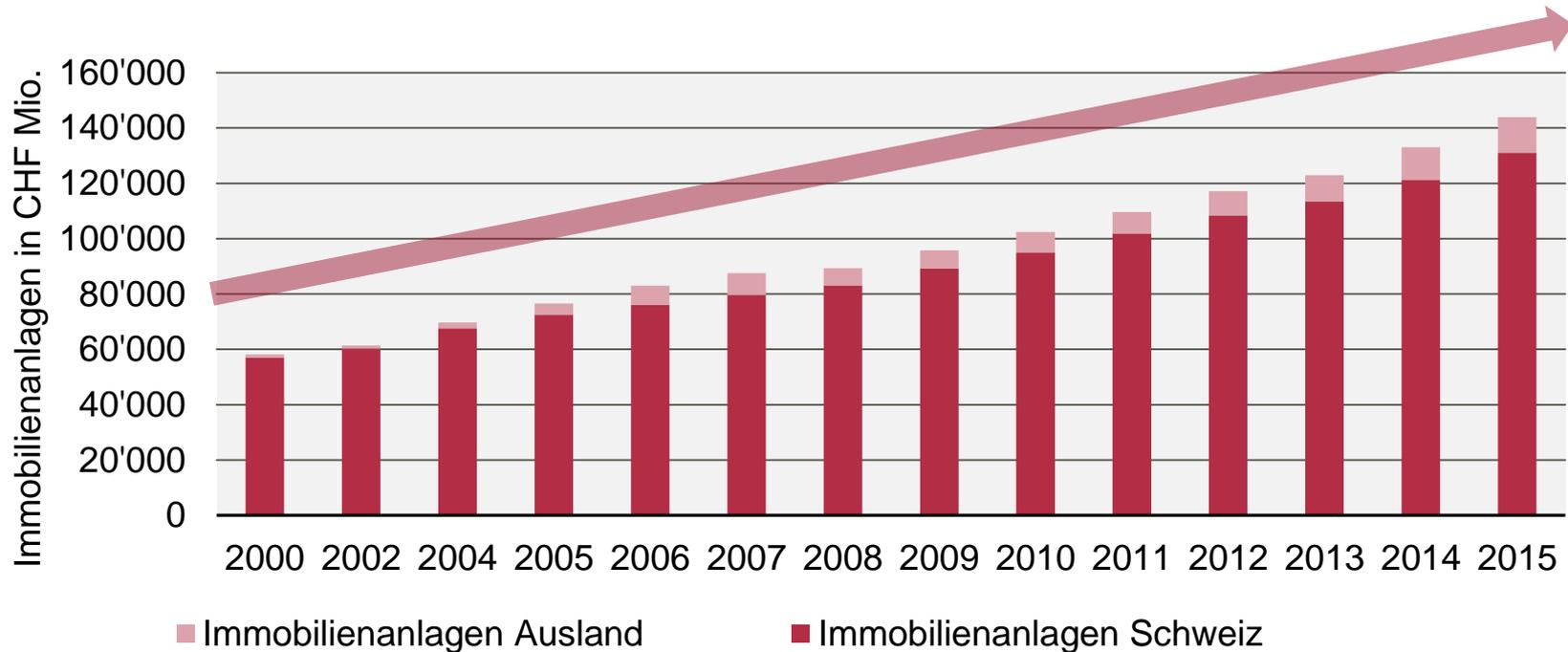
Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld

Anlagestrategien im reifen Marktzyklus

Immobilienanlagen von Schweizer Pensionskassen

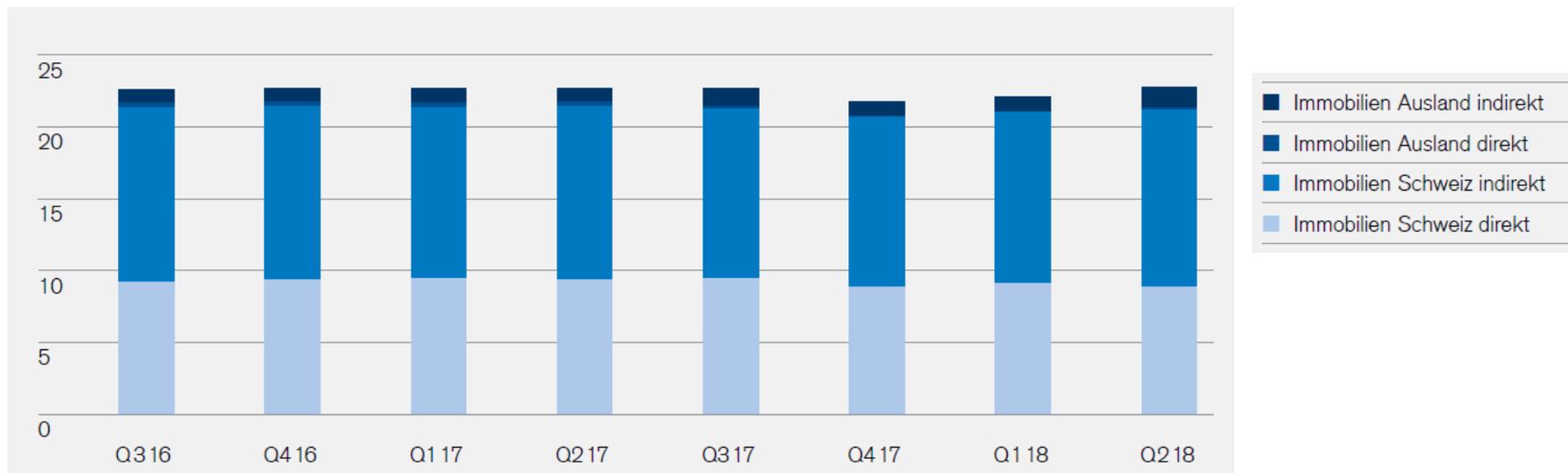
Immobilienanlagen hoch im Kurs

Immobilienanlagen durch Schweizer Pensionskassen



Allokationsstrategie Immobilienanlagen

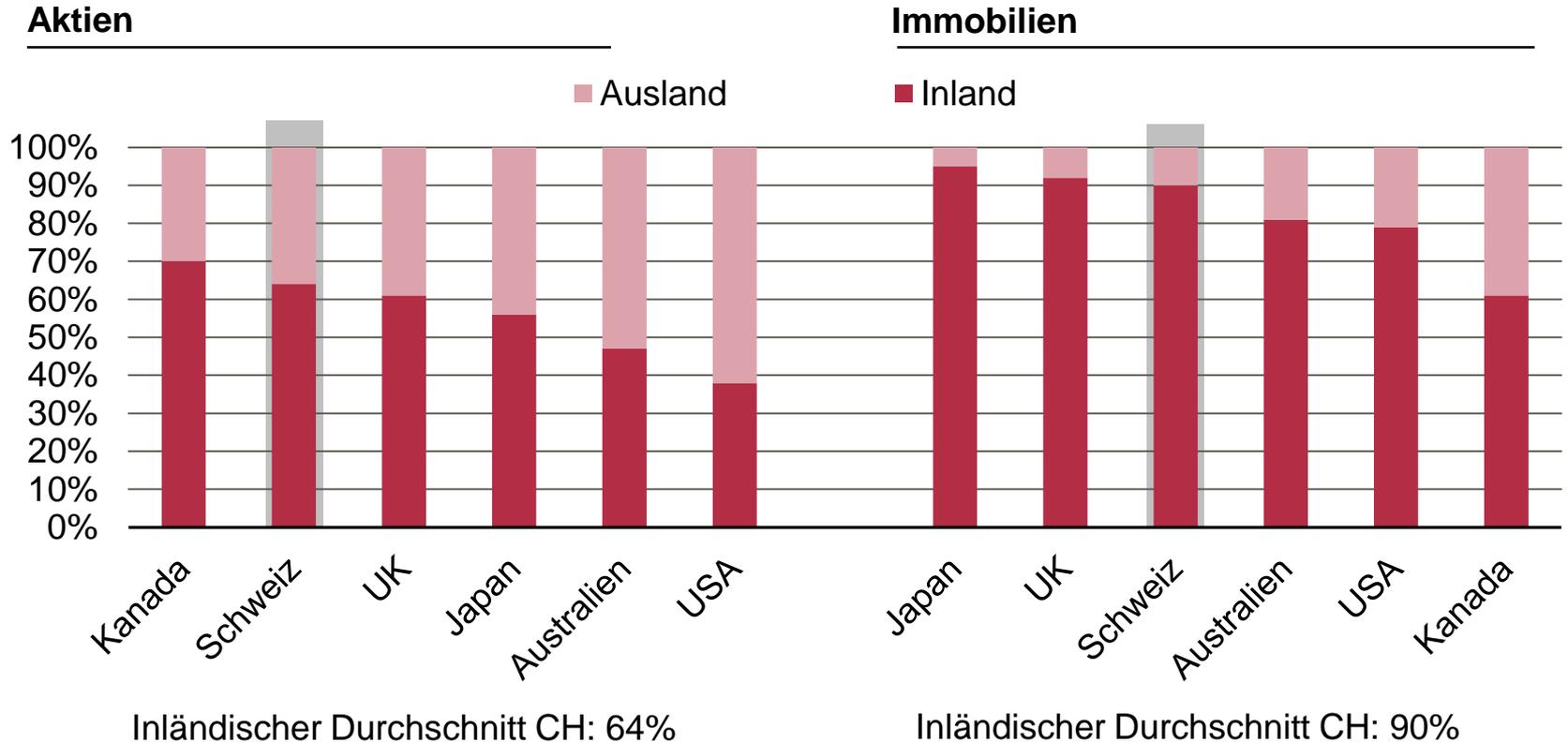
Allokationsstrategie Immobilienanlagen Schweizer Pensionskassen



Quelle: Credit Suisse Pensionskassenindex

Auslandsinvestitionen im internationalen Vergleich

Schweizer Pensionskassen im internationalen Vergleich



Produktangebot in der Schweiz

Umfassendes Angebot für institutionelle Investoren

**Kapitalerhöhung
geplant**

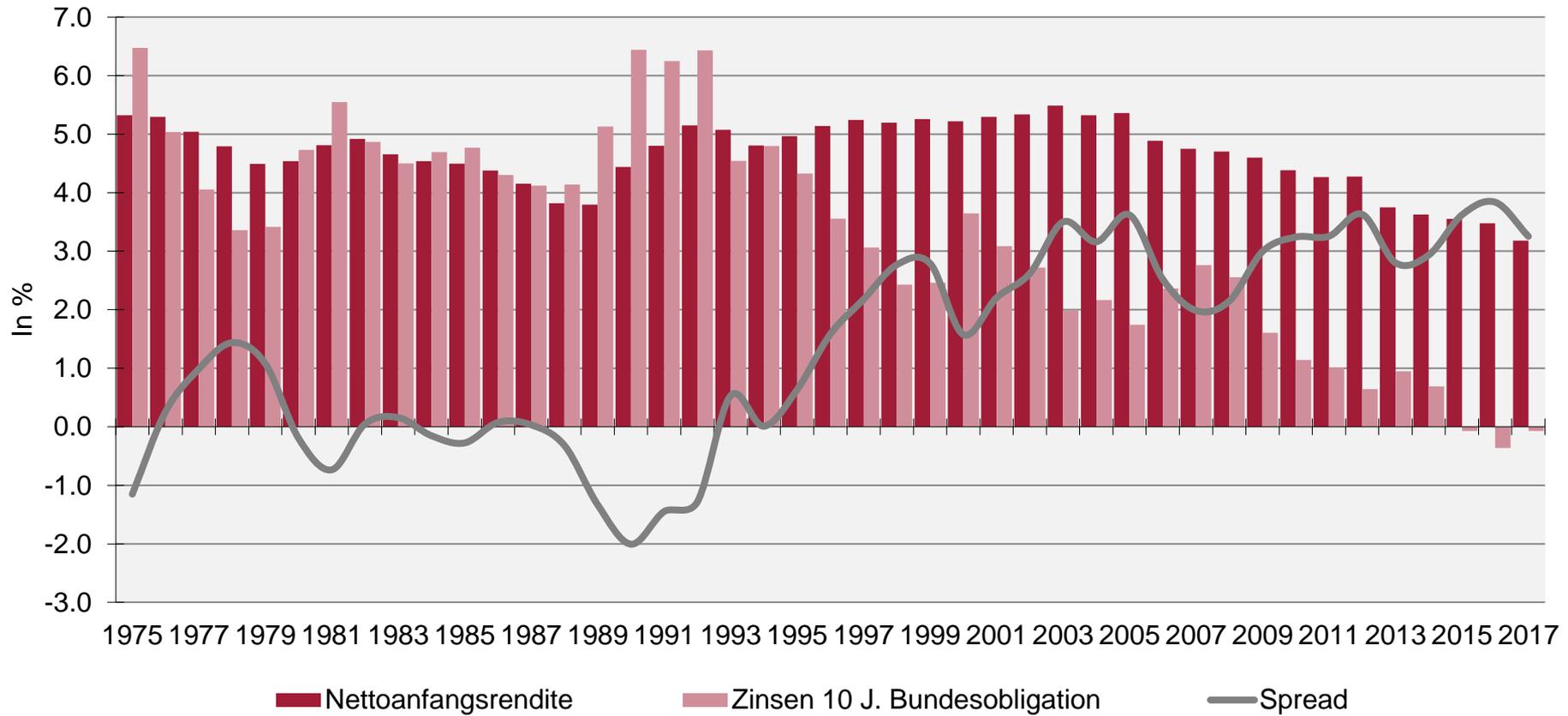
Anlagestiftung Swiss Life

<i>Swiss Life AG</i>	Anlagegruppe Immobilien Schweiz	Anlagegruppe Geschäftsimmobilien Schweiz	Anlagegruppe Alter und Gesundheit	Swiss Life REF (LUX) Commercial Properties Switzerland	Swiss Life REF (CH) Swiss Properties Switzerland
<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 22.23 Mrd.</p> <p>Nutzung: Gemischt</p> <p>Objekte: 841 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Versicherungsunternehmen</p>	<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 2.18 Mrd.</p> <p>Nutzung: Wohnen</p> <p>Objekte: 185 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Schweizer PK's</p>	<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 1.25 Mrd.</p> <p>Nutzung: Geschäft</p> <p>Objekte: 89 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Schweizer PK's</p>	<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 0.05 Mrd.</p> <p>Nutzung: Gemischt</p> <p>Objekte: 3 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Schweizer PK's</p>	<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 0.96 Mrd.</p> <p>Nutzung: Geschäft</p> <p>Objekte: 33 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Institutionelle Anleger, qualifizierte Anleger</p>	<p>Marktwert (30.06.2018): CHF 0.67 Mrd.</p> <p>Nutzung: Geschäft und Wohnen</p> <p>Objekte: 48 Liegenschaften</p> <p>Investoren: Institutionelle Anleger, qualifizierte Anleger; 2019 Kotierung geplant</p>



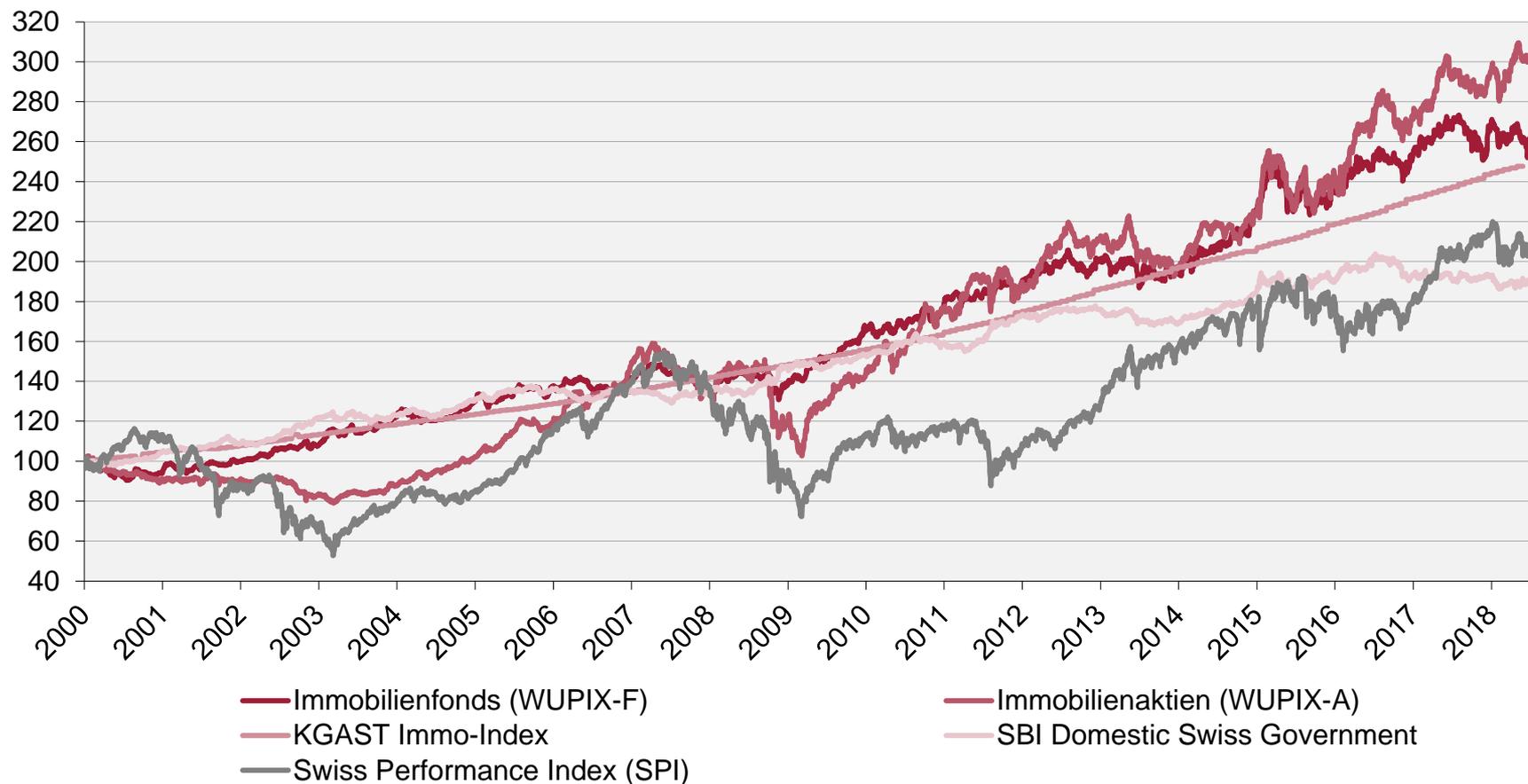
Herausforderungen im aktuellen Marktumfeld

Direkte Immobilienanlagen weiterhin attraktiv



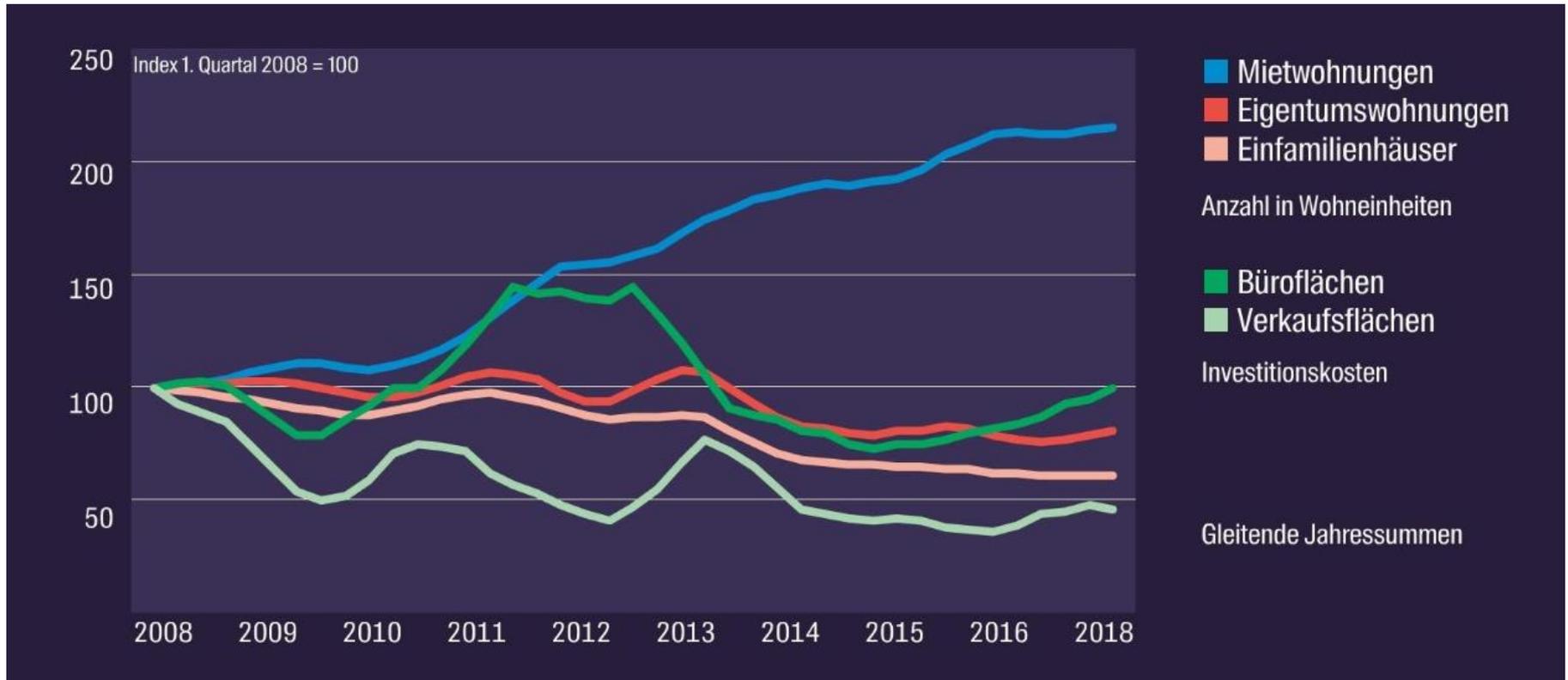
Quelle: Prof. Studer, Universität Basel bis 2004, ab 2005 Wüest Partner, SNB, eigene Berechnungen

Indirekte Immobilien mit hoher Performance



Quelle: Wüest Partner, KGAST

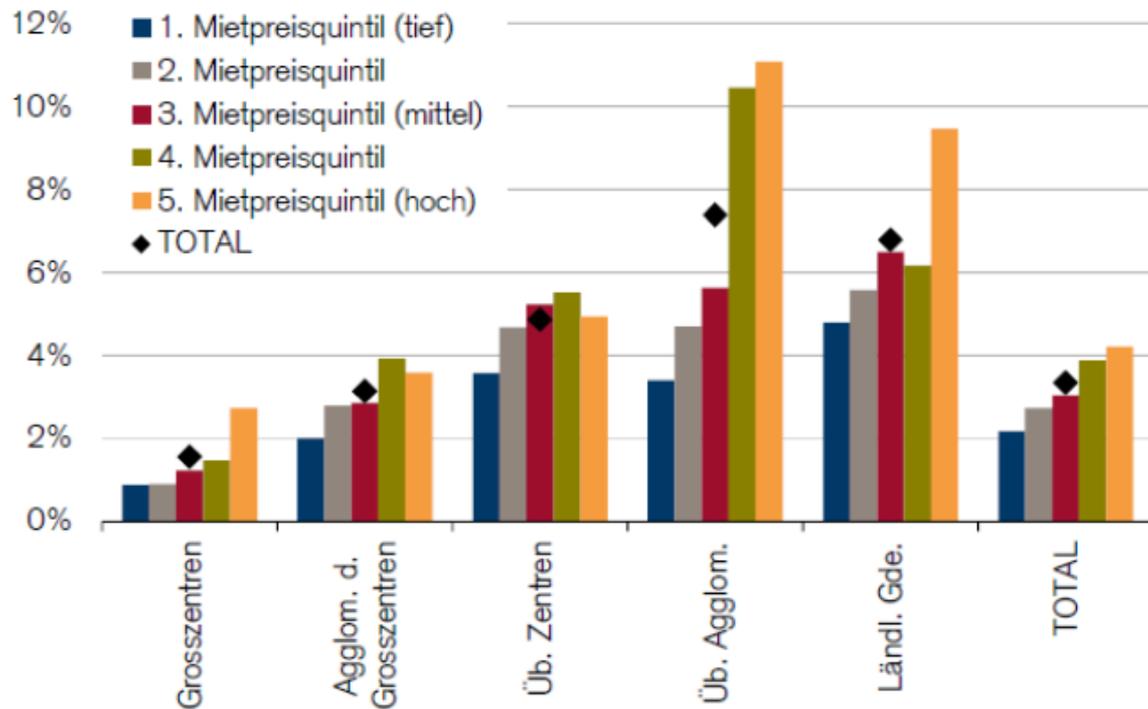
Aber Anlagedruck beflügelt Wohnungsbau...



Quelle: Wüest Partner

...und führt zu höheren Leerständen in der Peripherie

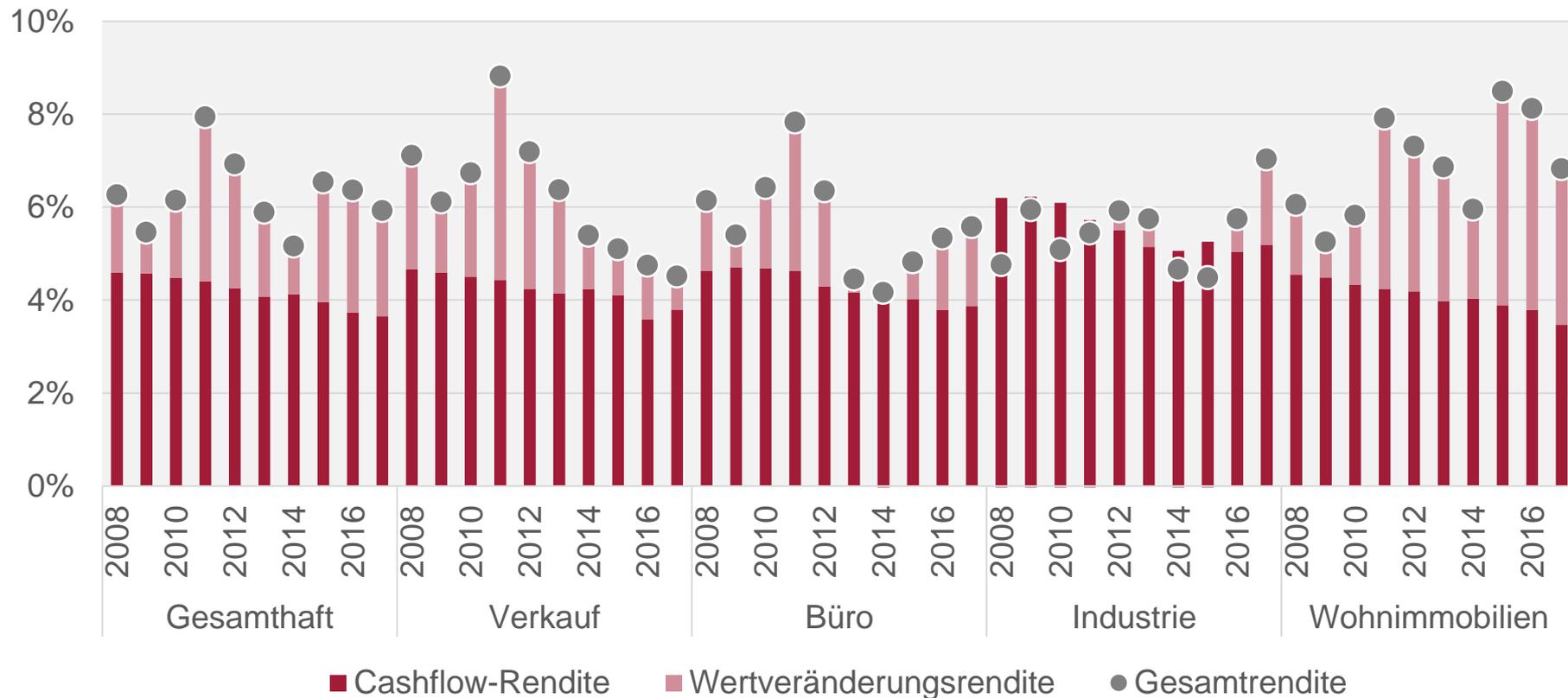
Leerstände Wohnrenditeliegenschaften nach Preis und Standort



Quelle: REIDA, Credit Suisse

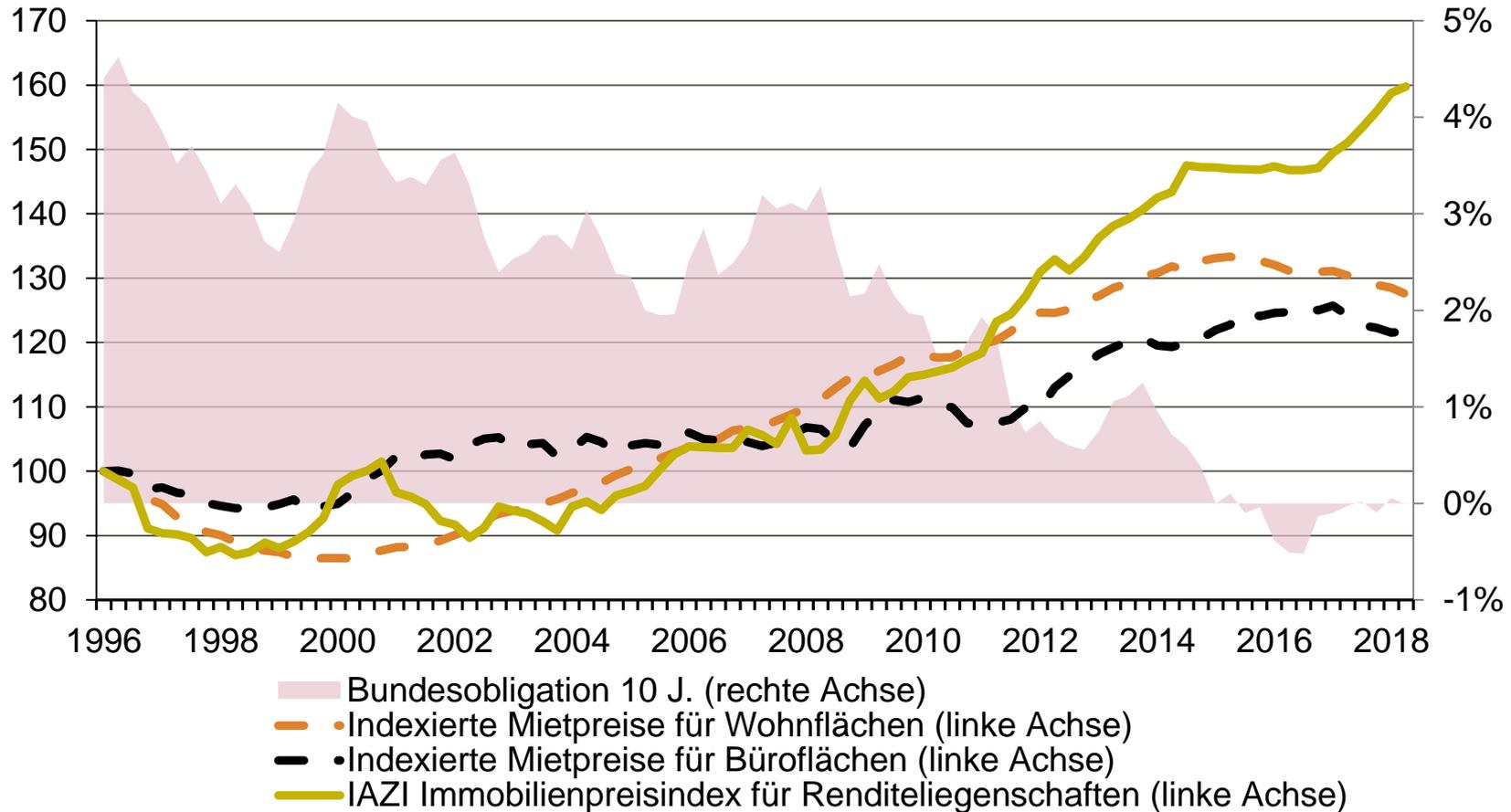
Performance von direkten Immobilienanlagen

Cashflow wird an Bedeutung gewinnen



Quelle: MSCI, eigene Darstellung

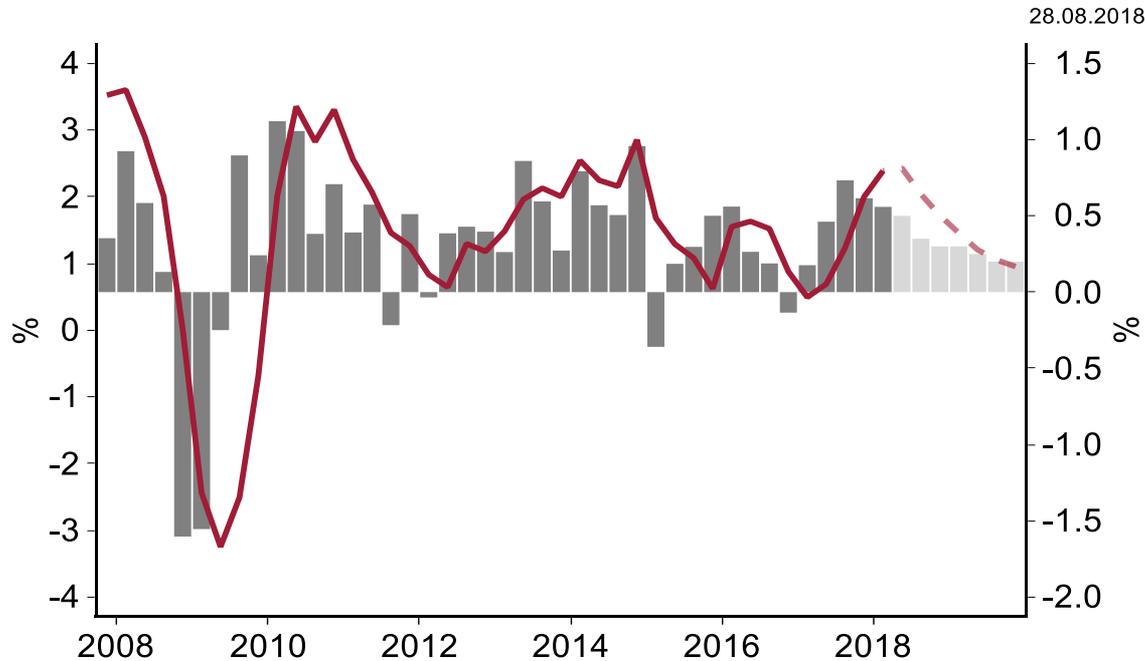
Immobilien- und Mietpreisentwicklung entkoppelt



Quelle: SNB, Wüest Partner, IAZI und Swiss Life Asset Management

Stabiles wirtschaftliches Umfeld

BIP-Wachstum



- Reales BIP Wachstum, Jahresveränderung, linke Skala
- Reales BIP Wachstum, Quartalsveränderung, rechte Skala

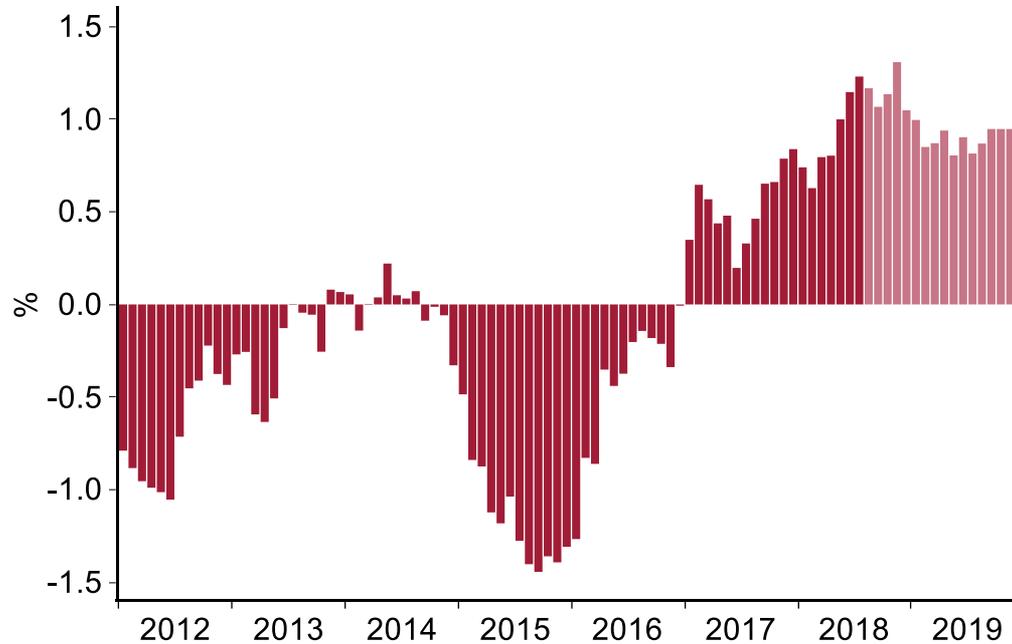
MACROBOND

Die Wachstumsdynamik pendelt sich 2018 bei 2% ein – fast eine Verdoppelung gegenüber 2017

Moderat steigende Inflationserwartungen...

Inflation

28.08.2018



■ Inflation, Jahresveränderung

MACROBOND

Die Inflation stieg bis Juli 2018 auf leicht über 1% - Folge der Frankenabwertung in 2017 / Detailhandel und Dienstleister beginnen ihre Preissetzungsmacht zu testen

Eine Zinswende im Zeitlupentempo

Rendite einer Obligation der Eidgenossenschaft mit Laufzeit 10 Jahre



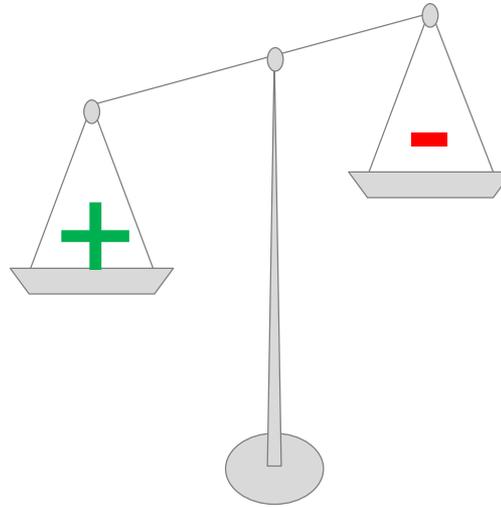
- Rendite Obligation der Eidgenossenschaft mit Laufzeit von 10 Jahren
- Basisszenario Swiss Life
- Bandbreite der alternativen Szenarien

MACROBOND

In unserem Basisszenario geht der graduelle Zinsanstieg mit einer anziehenden Konjunktur einher. In diesem Umfeld bleiben Immobilienanlagen weiterhin attraktiv.

Wirtschaftliche Impulse beleben Immobilienmarkt

- Solide Konjunktur, dynamische Beschäftigungsentwicklung
- Tiefe Zinsen, nur gradueller Anstieg
- Weiterhin hohe Rendite-Differenz zu Obligationen
- Robuste Mietwohnungsnachfrage in Wirtschaftszentren und an guten Lagen
- Stabile Nachfrage nach kleineren und hochfrequentierten Verkaufsflächen, anziehende Nachfrage nach Gastronomie-Flächen



- Rückläufige Zuwanderung
- Hohe Bautätigkeit
- Steigende Leerstände / rückläufige Mietpreise
- Strukturwandel im Einzelhandel
- Lange Periode steigender Immobilienpreise

In einem herausfordernden Marktumfeld gilt es Nutzungssegmente und Lagen zu identifizieren, welche unabhängig von der Zinssituation in der langen Frist zu den Gewinnern gehören.

Anlagestrategien im reifen Marktzyklus

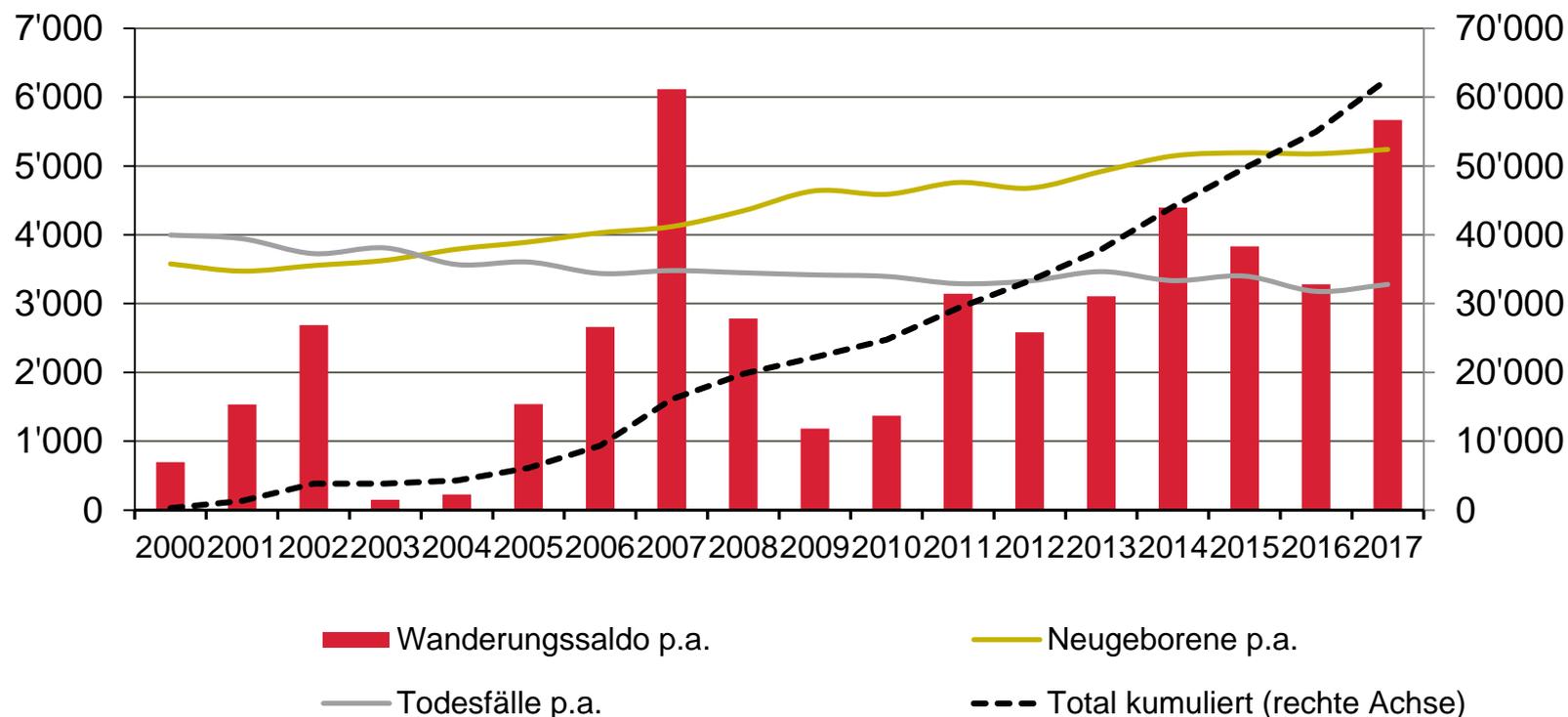
Investitionsstrategien im reifen Marktzyklus



- 1 Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte an **guten Lagen**, die von der **Urbanisierung** und **demographischen Entwicklung** profitieren
- 2 Investitionen in **Nischensegmente** mit soliden **Wachstumsperspektiven** wie **Studentenwohnungen, Health-Care-Objekte, Co-Working Spaces** oder auch **Logistikimmobilien**
- 3 Realisierung von **Potenzialen** bei **Bestandesliegenschaften** durch Aufstockungen oder Abbruch und Neubau
- 4 **Diversifikation** über internationale **Immobilienanlagen**

Urbanisierung als Chance

Veränderung der Bevölkerung der Stadt Zürich



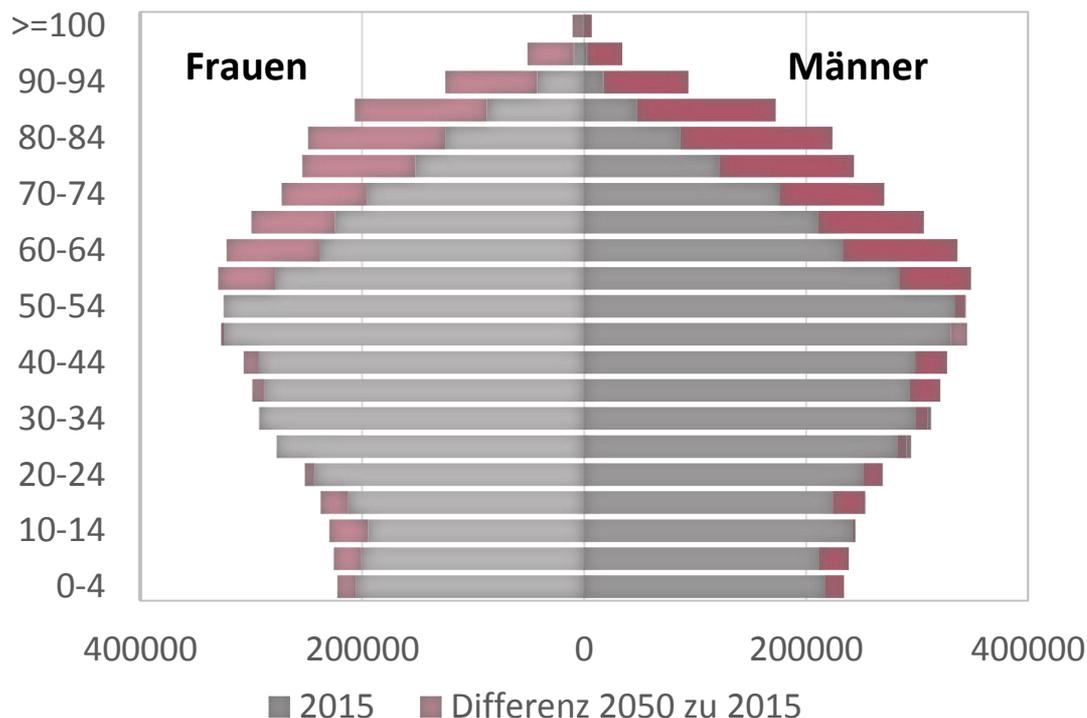
Quelle: Statistik Stadt Zürich und Swiss Life Asset Management AG



Demographische Entwicklung als Treiber

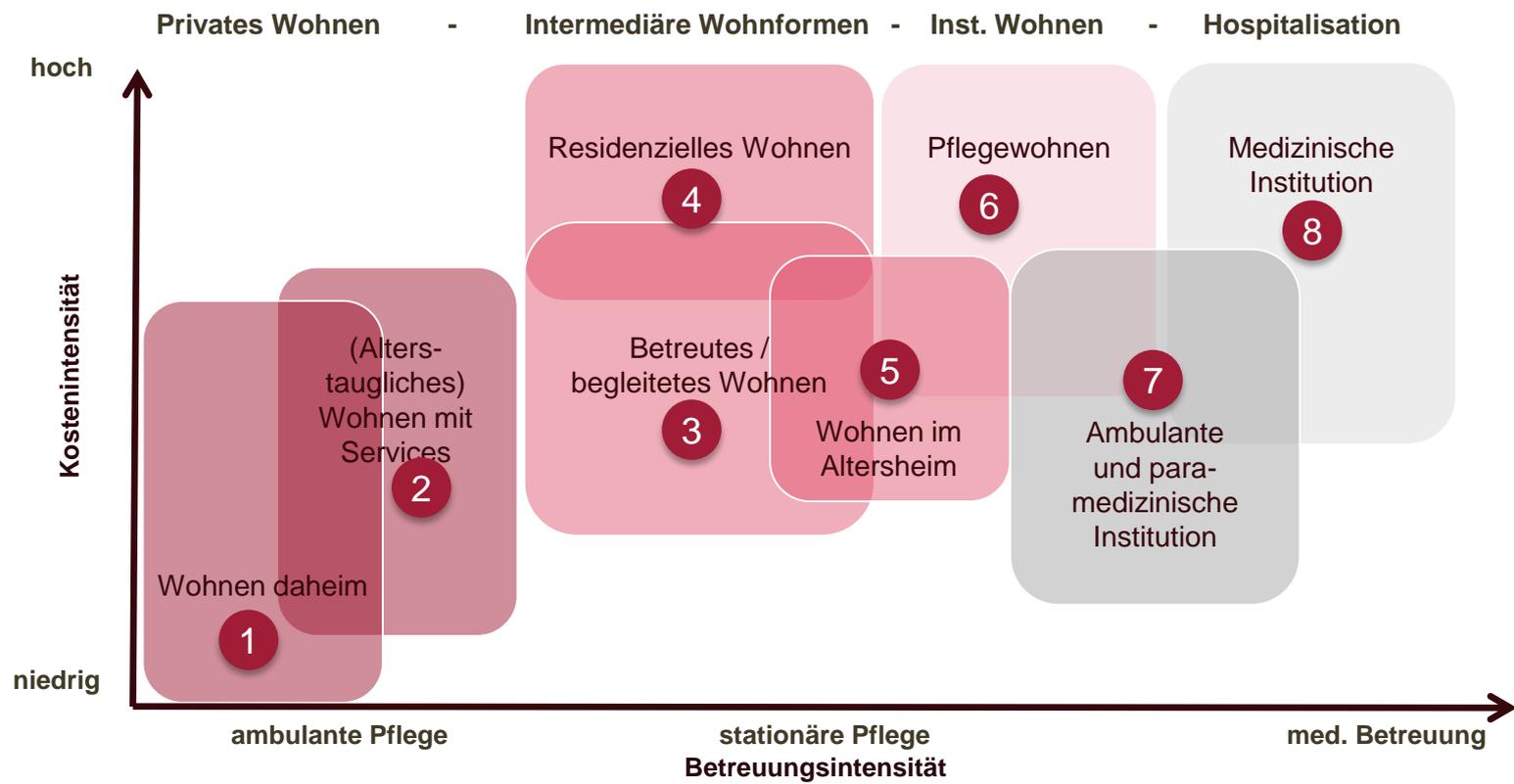
- 2050 werden 27% der Menschen über 65 Jahre alt sein
- Bereits heute sind 400'000 Menschen über 80-jährig, 2050 dürften es rund 1'200'000 sein
- Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 6% auf 11% steigen

Bevölkerung 2015 und 2050



Quelle: BFS

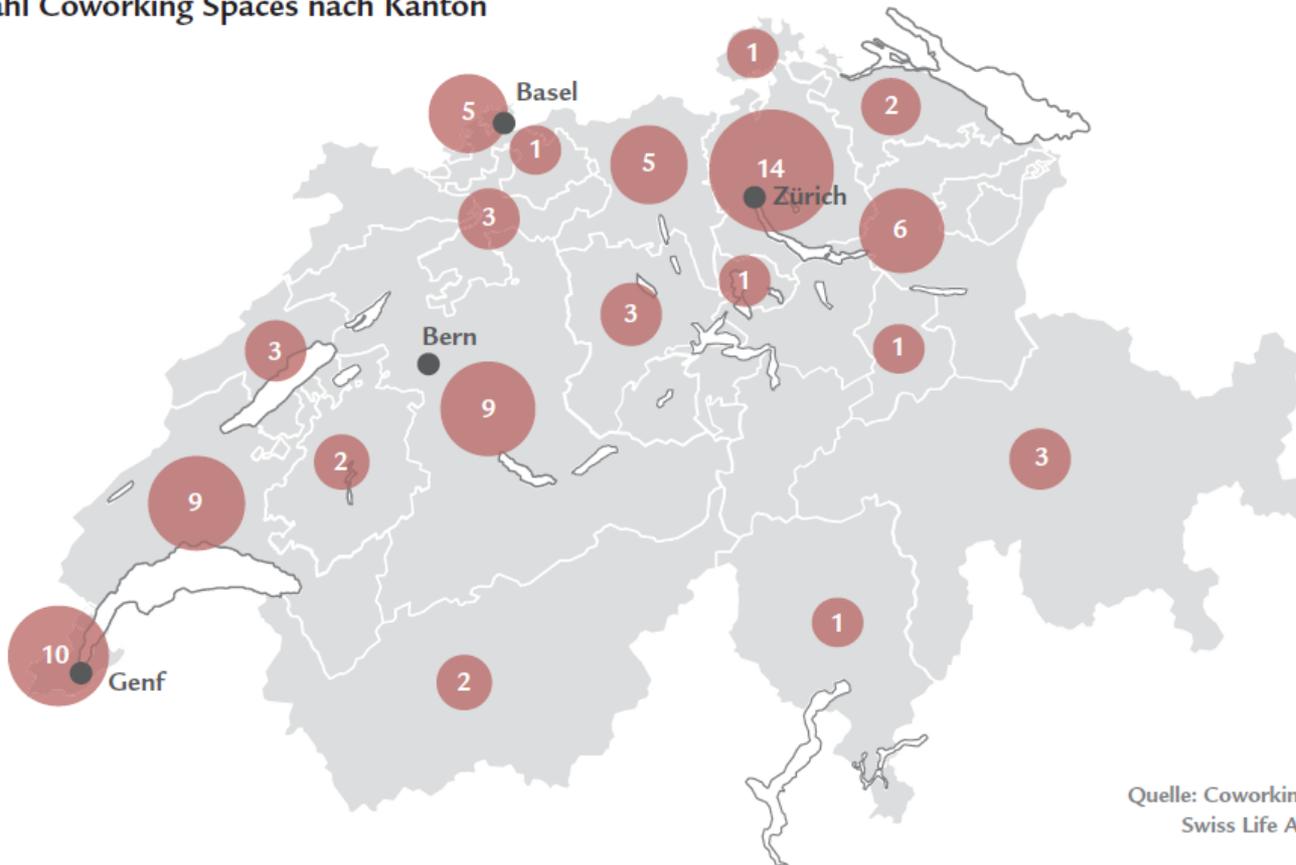
Übersichtsmatrix der Wohnformen



> Sondierung neuer Anlagesegmente mit guten Wachstumsaussichten

Co-Working Spaces boomen

Anzahl Coworking Spaces nach Kanton



Quelle: Coworking Switzerland/
Swiss Life Asset Managers

Verdichtung im Bestand als Chance



Screening

- Auswahl von Liegenschaften anhand von:
- Verdichtungspotenzialen
 - Lebenszyklen
 - Energetische Themen
 - Änderung der Zonenplanung
 - Marktsituation

Machbarkeit

- Regulierungsvorgaben
- Einbettung der Objekte im räumlichen Kontext
- Investitionskosten
- Wertschöpfung

Priorisierung

- Sicherung der Portfoliowerte
- Stabilisierung der Erträge
- Ressourcenallokation (Finanzen, Baumarkt)
- Nachhaltigkeitsstrategie
- Zeithorizont der Umsetzung

Realisierung

- Festlegung Entwicklungsoptionen:
1. Sanierung oder Erweiterung
 2. Ersatzneubau
 3. Kombination beider Varianten

Der anhaltende Anlagedruck führt dazu, dass vermehrt Massnahmen für organisches Wachstum und zur Werterhaltung in den Fokus rücken.

Aktuelle Verdichtungsprojekte

Luzern, Wesemelinstrasse

Totalsanierung mit
Ergänzungsbau

Realisierung: 2018 - 2019
Investition: ca. CHF 17.0 Mio.



Horgen, Neudorfstrasse

Neubau auf
Ausnutzungsreserve

Realisierung: 2018 - 2019
Investition: ca. CHF 3.0 Mio.



Zürich, Beispielstrasse

Abbruch & Neubau Hochhaus

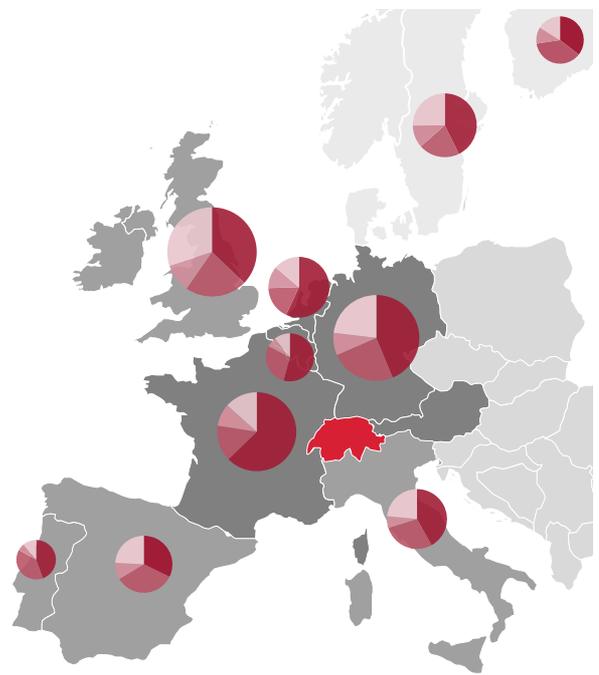
Realisierung: 2022 - 2025
Investition: ca. CHF 40 Mio.



Investierbares Anlageuniversum

Transaktionsvolumen Europa

- Legende**
- Büro
 - Verkauf
 - Logistik und Industrie
 - Übrige Segmente



Bemerkung: Die Grösse des Kreises entspricht dem Umfang des Transaktionsvolumens kommerzieller Immobilien 2016. In UK wurde mit über CHF 63 Mrd. am meisten investiert.
 Quelle: CBRE, PMA, SLAM

Grössenverhältnisse

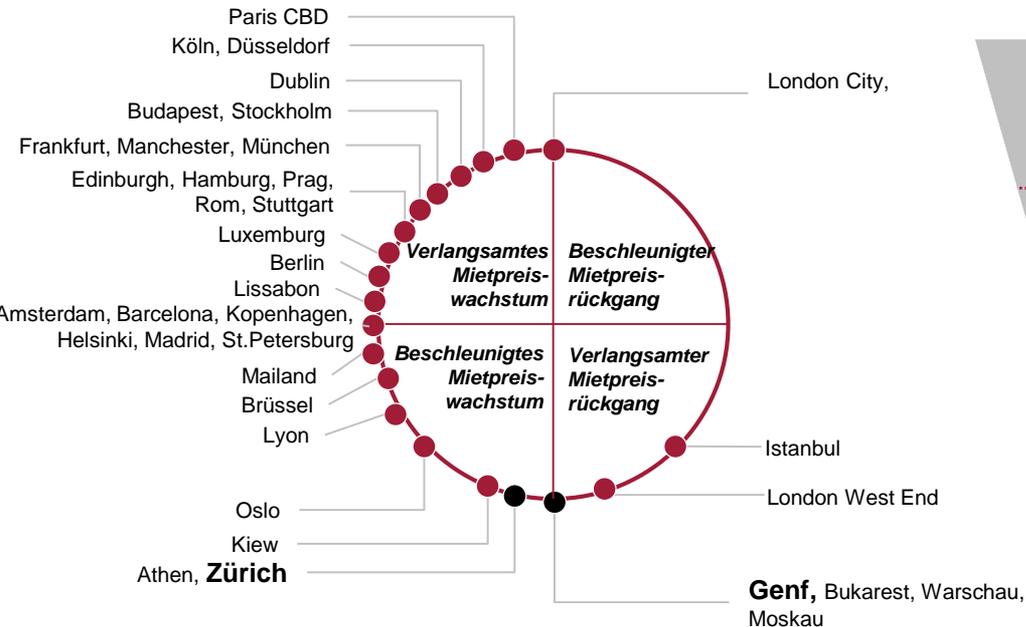
- Institutioneller Immobilienmarkt Schweiz (CHF 320 Mrd.)
- BIP Schweiz 2017 (CHF 675 Mrd.)
- Börsenkapitalisierung Apple (CHF 800 Mrd.)
- Börsenkapitalisierung SMI (CHF 1,200 Mrd.)
- Europäischer Anlageimmobilienmarkt (CHF 8,500 Mrd.)

Quelle: SXI, Seco, CBRE, SLAM

Das Transaktionsvolumen auf den europäischen Immobilienmärkten entsprach im Jahr 2017 mit über CHF 260 Mrd. rund 80% des Gesamtwertes des Schweizer institutionellen Immobilienmarktes.

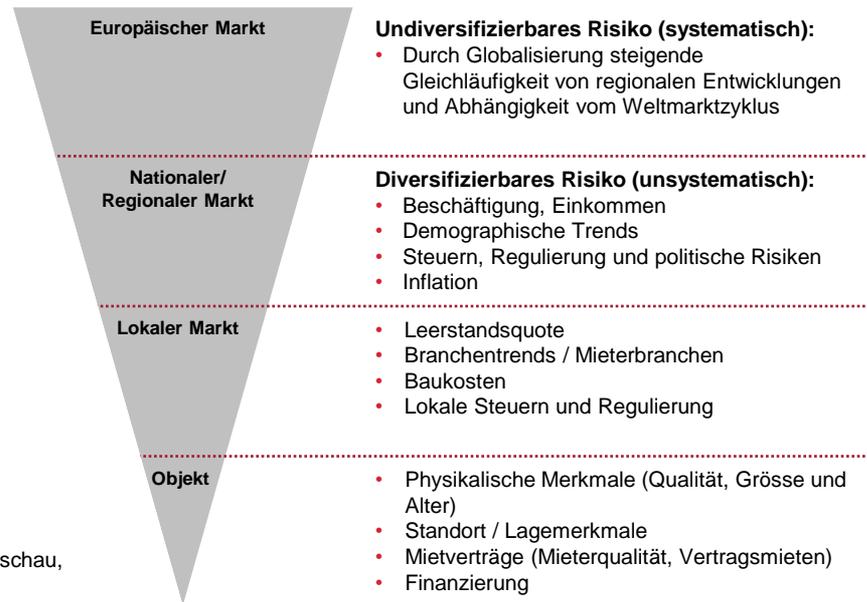
Diversifikationseffekte Auslandsimmobilien

Immobilienuhr Büromärkte JLL



Quelle: JLL Q1 2018

Risikokategorisierung eines Immobilienportfolios



Quelle: In Anlehnung an Kristin Wellner, SLAM

Tiefe Korrelation

Korrelationsmatrix*

	AT	BE	DK	FI	FR	DE	IE	IT	NL	NO	PT	ES	SE	CH	UK
AT	1.00														
BE	0.26	1.00													
DK	0.49	0.68	1.00												
FI	0.63	0.51	0.67	1.00											
FR	0.89	0.52	0.7	0.79	1.00										
DE	0.61	0.79	0.75	0.56	0.65	1.00									
IE	0.55	0.65	0.53	0.26	0.67	0.61	1.00								
IT	0.37	0.61	0.7	0.76	0.66	0.56	0.25	1.00							
NL	0.42	0.73	0.82	0.68	0.54	0.89	0.34	0.75	1.00						
NO	0.66	0.61	0.82	0.49	0.8	0.74	0.74	0.56	0.61	1.00					
PT	0.3	0.8	0.85	0.55	0.49	0.85	0.54	0.61	0.91	0.64	1.00				
ES	0.57	0.85	0.88	0.67	0.75	0.91	0.71	0.72	0.88	0.77	0.92	1.00			
SE	0.79	0.57	0.87	0.62	0.91	0.74	0.73	0.63	0.64	0.95	0.64	0.83	1.00		
CH	0.52	-0.18	0.13	0.27	0.38	0.05	-0.09	0.13	-0.01	0.08	-0.25	0.01	0.29	1.00	-0.06
UK	0.53	0.47	0.46	0.26	0.7	0.41	0.78	0.33	0.17	0.84	0.29	0.48	0.74	-0.06	1.00

* Die dargestellten Korrelationen wurden mit der MSCI Gesamtrendite über die letzten 10 Jahre (2007 bis 2017) über alle Anlagesegmente berechnet.

Quelle: MSCI, SLAM

➤ Schweizer Immobilien haben im Vergleich zu den europäischen Märkten eine tiefe oder sogar negative Korrelation.

Zusammenfassung

1 Pensionskassen haben ihre Immobilienallokation über die letzten Jahre erhöht

2 Immobilienmarkt weiterhin attraktiv, aber Herausforderungen steigen

3 In einer späten Phase des Immobilienzyklus ist eine erhöhte Selektivität bei der Auswahl von Immobilienanlagen angebracht

4 Swiss Life setzt traditionell auf Immobilien mit einer sicheren Einkommensrendite

5 Jeder Marktakteur sollte sich im kompetitiver werdenden Marktumfeld auf seine Kernkompetenzen zurückbesinnen (Schuster bleib bei deinem Leisten!)

Danke für die Aufmerksamkeit

«Real Estate can **not be lost or stolen** nor can it be carried away.
Purchased with common sense, paid for in full, and managed with reasonable care it is about the safest investment in the world»



Quelle: The Economist

Franklin D. Roosevelt

Disclaimer

Dieses Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir geben jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die vorliegende Publikation begründet weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Historische Renditeangaben stellen keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar.

Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt) Swiss Life Asset Management AG.

Die genannten Fonds werden nicht zum Vertrieb an nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz zugelassen und richten sich daher ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Kollektivanlagengesetzes. Als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten namentlich: beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Effekthändler, Fondsleitungen, Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen, Zentralbanken, beaufsichtigte Versicherungseinrichtungen, öffentlich-rechtliche Körperschaften, Vorsorgeeinrichtungen mit professioneller Tresorerie sowie Unternehmen mit professioneller Tresorerie. Vermögende Privatpersonen gelten ebenfalls als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger, sofern sie schriftlich erklärt haben, als solche gelten zu wollen. Schliesslich sind Anlegerinnen und Anleger, die mit einem Finanzintermediär einen schriftlichen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen, auch als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger anzusehen, sofern sie nicht schriftlich erklärt haben, nicht als solche gelten zu wollen.

Die vollständigen Angaben zu den erwähnten Fonds können den Dokumenten entnommen werden, welche die rechtliche Grundlage für eine allfällige Investition bilden, und die kostenlos in elektronischer oder gedruckter Form bei der Fondsleitung bzw. beim Vertreter in der Schweiz, Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, bezogen werden können. Zahlstelle ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Gerichtsstand für alle in der Schweiz vertriebenen Anteile ausländischer Fonds ist am Sitz des Vertreters.

Potenzielle Anteilinhaber sollten sich hinsichtlich bestimmter Umstände, der Auswirkungen staatlicher, kommunaler oder ausländischer Gesetze, denen sie unterliegen können, und ihrer steuerlichen Position an ihre Fachberater wenden. Weder der Fonds noch die Fondsleitung oder ihre Berater haften für Verluste, die auf Grund gegenwärtiger oder geänderter anwendbarer Steuergesetze und Steuerpraxis und deren Auslegung durch eine zuständige Behörde entstehen können.



SwissLife
Asset Managers

So fängt Zukunft an.