



Swiss Foundation
for International
Real Estate Investments

**AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland**
Gartenhofstrasse 17
CH - 8004 Zurich - Switzerland
Tel +41 44 245 4944
Fax +41 44 245 4949
office@afiaa.com
www.afiaa.com

Veranstaltungsbericht

AFIAA Podium

Aktuelle Trends bei Immobilienanlagen – national und international

Am 2. September 2009 fand im Park Hyatt in Zürich das zweite AFIAA Podium statt. Hans Brauwers, CEO AFIAA Anlagestiftung, begrüßte über sechzig interessierte Teilnehmer. Sie repräsentierten die gesamte Breite der Marktteilnehmer: investierende Pensionskassen, beratende Banken und Anlageberater, Immobilien-Unternehmer sowie Revisoren und Medienvertreter. Dem Einführungsreferat von Dr. Thomas Beyerle folgte ein von Kaspar Hohler moderiertes Panelgespräch, an dem zusätzlich Andreas Loepfe, Dr. Christoph Zaborowski und Kurt Ritz teilnahmen.

2009 fand das AFIAA Podium zum zweiten Mal statt. Das Forum setzt sich zum Ziel, interessierten Marktteilnehmern einen Einblick in aktuelle Trends zu vermitteln sowie den direkten Kontakt zu Meinungsführer zu ermöglichen. Damit leistet AFIAA einen Beitrag zum Know-how-Austausch und zum Abbau der Berührungängste gegenüber Engagements in Auslandimmobilien. 2009 führte AFIAA auf ihrem Podium zusammen:

- Dr. Thomas Beyerle, Head of Global Research Aberdeen Asset Management
- Andreas Loepfe, MRICS, Mitglied Leitender Ausschuss MAS Real Estate CUREM/UZH und Geschäftsführer INREIM AG
- Dr. Christoph Zaborowski, Partner Wüest & Partner und Geschäftsführer von Wüest & Partner Immobilienberatung GmbH, Frankfurt am Main
- Kurt Ritz, MRICS, Partner PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
- Kaspar Hohler, Stellvertretender Chefredaktor Schweizer Personalvorsorge (Gesprächsmoderation).

Fortschreitende Internationalisierung

In seinem Einführungsreferat zeigte Thomas Beyerle ausgehend von der globalen Wirtschaftsverfassung mögliche Zukunftsszenarien auf. Darauf abgestützt legte Thomas Beyerle seine Sicht der aktuellen Anlagetrends dar. Zu beobachten ist insbesondere eine fortschreitende Internationalisierung der Immobilienmärkte, bei der jedoch Vorsicht geboten und die Risikobereitschaft in Schranken zu halten ist. Weiter wies Thomas Beyerle darauf hin, dass Investoren zukünftig eine grössere weltweite Diversifikation bevorzugen und die Gebühren bei den Anlagevehikeln stärker unter die Lupe genommen werden.

Weitgehend abgekoppelter Schweizer Markt

In seinem Einstiegsvotum zur Diskussion fragte Kaspar Hohler nach den grundlegenden Unterschieden und den Entwicklungspotenzialen des Schweizer und der internationalen Immobilienmärkte. Die Referenten zeigten sich weitgehend einig, dass sich der Schweizer Markt heute klar von den internationalen Märkten abhebt, insbesondere aufgrund der geringeren Transparenz, der eigenen Währung und der beschränkt verfügbaren Volumina. Auf die Gefahr einer Blasenbildung in den hiesigen Markt angesprochen wies Kurt Ritz darauf hin, dass zwischen den Zentren in Zürich und Genf und dem restlichen Schweizer Markt ein grosser Unterschied besteht. Im Ganzen betrachtet ist der Schweizer Markt sehr stabil und bloss einer geringen Volatilität unterworfen. Christoph Zaborowski ergänzte, dass in der Schweiz aufgrund der nicht vorhandenen Fallhöhe – wie sie sich in anderen Märkten zu Boomzeiten auftürmte – nicht von grossen Einbrüchen auszugehen ist. Andreas Loepfe hielt darauf fest, dass in der Schweiz die Preise im internationalen Bereich immer noch relativ niedrig sind. Diesbezüglich hofft er, dass zukünftig der Markt auch in der Schweiz stärker spielt. Hans Brauwers erläuterte schliesslich mit Blick auf die Entwicklungspotentiale der einzelnen Märkte, dass sich die Regionen und verschiedenen Nutzungsarten unterschiedlich entwickeln werden. Er empfiehlt deshalb antizyklische Investitionen, die sofern das Timing stimmt, überdurchschnittliche Renditechancen eröffnen.

Generationenwechsel unterstützt Öffnung

Die zweite von Kaspar Hohler an die Runde gerichtete Frage sprach das Anlageverhalten der Investoren an. Kurt Ritz erwartet, dass Schweizer Pensionskassen auch zukünftig die erhöhten Allokationslimiten bei Auslandimmobilien nicht ausschöpfen werden. Dabei spielt die Generationenfrage eine grosse Rolle. Seiner Meinung nach dauert es noch weitere Jahre, bis mehrheitlich jüngere Fachkräfte die internationale Diversifikation und damit den Anteil der Auslandimmobilien in den Schweizer Portfolios vorantreiben. Andreas Loepfe erinnerte, dass der durchschnittliche Weltmensch bereits heute zu fünfzig Prozent in Immobilien investiert ist, was dem Anteil der Immobilien an allen volkswirtschaftlichen Werten weltweit entspricht. Bei allfälligen Allokationsverschiebungen würde es sich deshalb primär um eine Verschiebung der Eignerstrukturen handeln. Hans Brauwers bekräftigte, dass er sich längerfristig nicht vorstellen kann, dass sich Schweizer Investoren auch zukünftig einseitig auf den Heimmarkt fokussieren werden – umso mehr als dieser bloss rund ein Prozent des globalen Immobilienuniversums ausmacht. Als „eigentliche Selbsthilfeorganisation“ bietet AFIAA Schweizer Pensionskassen die Möglichkeit, bei maximaler Transparenz und niedrigen Kosten direkt in Auslandimmobilien zu investieren.