

# Immobilien weltweit

Grösse und Präsenz auf den lokalen Märkten schafft maximale Möglichkeiten bei direkten und indirekten Immobilienanlagen

August 2018

Für professionelle Investoren und in der Schweiz nur für qualifizierte Anleger

„Wir wissen, wie viele unterschiedliche Anlagemöglichkeiten sich mit Immobilien entwickeln lassen. Bei der Verbesserung der Portfoliodiversifikation und der Erbringung hoher, risikoadjustierter Renditen ist diese Assetklasse unserer Ansicht nach langfristig kaum zu schlagen.“

David Paine and Pertti Vanhanen,  
Global Co-Heads of Real Estate

## Weltweites Immobilien-Know-how

Unsere Experten sind mit allen wichtigen Immobilienmarktsegmenten bestens vertraut und stehen Kunden sowohl auf deren Heimatmarkt als auch weltweit zur Seite. Wir sind einer der grössten Immobilienverwalter der Welt - dank unseres Deal Flows und unserer Ressourcen können wir unseren Kunden in jeder Phase des Marktzyklus Zugang zur gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette bieten.

## Inhalt

Unsere Präsenz auf den Märkten	04
Investmentansatz	06
Research und Investmentprozess	09
Risikomanagement	12
ESG-Faktoren	13
Lösungen für unsere Kunden	16

Unsere Präsenz auf den Märkten

## Ein Immobilienpartner mit globaler Reichweite

Als grosser Immobilien-Investmentmanager bieten wir unseren Kunden erstklassigen Zugang zu Anlagemöglichkeiten auf lokalen Immobilienmärkten weltweit.

Bei der langfristigen Generierung hoher, risikobereinigter Renditen können wir umfassende Erfahrung vorweisen und unseren Anlegern direkte und indirekte Immobilienanlagen, Immobilien-Multi-Manager-Lösungen, börsenkotierte Immobilienanlagen und Immobilien-Schuldtitellösungen anbieten.

Dank unserer bedeutenden Marktpräsenz gehören wir zu den grössten Immobilienmanagern der Welt. Unsere Immobilienexperten sind weltweit in den Bereichen Immobilienanlage, -transaktionsgeschäft und -entwicklung tätig. Sie sind regional gut vernetzt und mit den örtlichen Marktbedingungen vertraut. Unser Ansatz ist global, unsere Umsetzung jedoch lokal ausgerichtet.

Der Umfang unseres Immobiliengeschäfts und unsere Präsenz auf den lokalen Märkten machen uns zu einem der grossen globalen Player. Uns werden Anlageoptionen direkt von Maklern angeboten – kleinere Anleger haben zu diesen Anlagemöglichkeiten oft keinen Zugang.

Wir sind davon überzeugt, dass wir dank unserer globalen Reichweite in der Lage sind, Anlageoptionen zu heben, mit denen sich das Renditepotenzial unserer Anleger steigern lässt.

### Daten und Fakten

- Wir verwalten ein Immobilienvermögen von 44 Mrd. €
- Wir gehören zu den Top 20 globalen Immobilienverwaltern\*
- Unsere an 15 Standorten vertretenen Immobilienteams verwalten mehr als 1600 Immobilien in 20 Ländern weltweit\*

### Lokale Expertise und Erfahrung

Mit unseren über 270 Experten für Immobilienanlage, -entwicklung, -transaktionsgeschäft und Portfolio Management verfügen wir über breit gefächertes und tiefes Wissen rund um den Globus. Unsere Expertenteams haben die nötigen Sprachkenntnisse, lokalen Kontakte und das Know-how, um wirklich Mehrwert zu schöpfen.

Wir können bei Anlagen auf den Immobilienmärkten einen gut etablierten und langfristigen Track Record vorweisen. In den vielen Jahren unserer Tätigkeit haben wir unter Beweis gestellt, dass wir uns flexibel an sich ändernde Marktbedingungen anpassen und dabei konkurrenzfähige Renditen und innovative Lösungen anbieten können.

Unser grosses, erfahrenes Team fungiert als zentrale Anlaufstelle für alle Immobilienanforderungen unserer Kunden. Wir können einen kompletten Rundum-Service anbieten, der alle Aspekte der Immobilienanlage von Research und Risikoanalyse bis hin zu Steuer-, Finanz- und Entwicklungsfragen abdeckt. Transaktionsteams in den lokalen Märkten nutzen ihr Know-how und ihre Expertise, um sicherzustellen, dass wir bestmögliche Abschlüsse erzielen.

„Viele der grössten Anleger weltweit vertrauen auf uns, wenn es um die Erreichung ihrer langfristigen Ziele geht.“

**Robert Matthews,**  
Head of Real Estate Investment Specialists

„Dank unseres grossen Teams sind wir auf all unseren wichtigsten Anlagemärkten und auf den meisten Heimatmärkten unserer Kunden aktiv.“

Andrew Creighton,  
Head of Real Estate, Continental Europe

#### Standorte unserer Immobilienteams



270<sup>+</sup>

Anlageprofis\*

50<sup>+</sup>

Jahre an Erfahrung mit Immobilienanlagen\*

15

Standorte weltweit\*

## Investmentansatz

## Geteiltes Know-how hilft langfristige Werte heben

Unser Research setzt auf Zusammenarbeit und lässt uns überzeugende Portfolios erstellen, mit denen wir unseren Anlegern Wachstumschancen und hohe risikoadjustierte Renditen erschliessen.

Jedes von uns gemanagte Immobilienportfolio ist geprägt von unserer Investmentkultur - von Research, Teamarbeit und unserem Fokus auf wirklich überzeugende Werte.

### Eine Kultur der Zusammenarbeit

Wir glauben, dass sich mit Kooperation die besten Ergebnisse erzielen lassen. Wir arbeiten im Team und nutzen die Summe unserer Erfahrungen, um unseren Kunden bestmögliche Ergebnisse präsentieren zu können. Unser researchbasierter Prozess ist die Grundlage unserer Entscheidungen und Überzeugungen. Wir hören einander zu, geben Feedback und stellen so sicher, dass wir die Dinge hinterfragen, kontinuierlich voneinander lernen und flexibel bleiben.

### Eine globale Perspektive

Es ist uns wichtig, auch bei lokalen Investments die globale Sicht nicht aus den Augen zu verlieren. Denn in der Gesamtschau ergibt sich oft eine bessere Perspektive und das hilft bei der Entscheidungsfindung. Auch die Fähigkeit, Risiken zu managen, ist von wesentlicher Bedeutung. Hier kommt es darauf an, flexibel zu sein und Risikopositionen an sich ändernde Umstände anzupassen. Darüber hinaus spielen ökologische, soziale und Governance-Grundsätze (ESG) in unseren Immobilienportfolios und deren Management eine wesentliche Rolle.

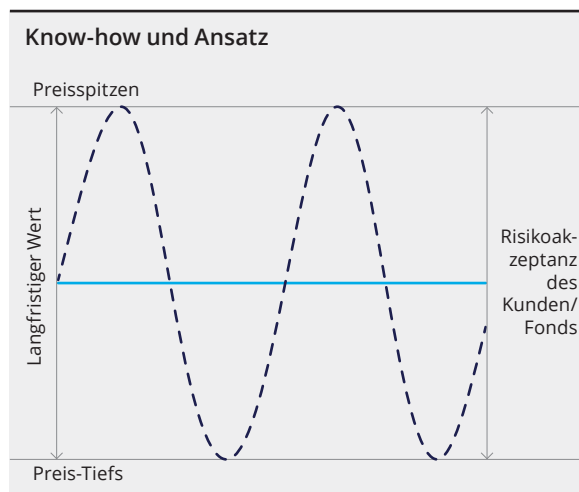
### Die Ziele der Kunden stehen an erster Stelle

Beim Aufbau unserer Portfolios achten wir vor allem auf den langfristigen Wert der Assets und die mittelfristige Marktpreisentwicklung. Mit unseren haus-eigenen Modellen kalibrieren wir Risiken und Preise, um so bessere Entscheidungen treffen zu können. Wir richten unseren Ansatz an den Zielen unserer Kunden aus und stellen für alle von uns gehaltenen Immobilien einen klaren Aktionsplan auf. Im Marktkontext wirklich überzeugende Vermögenswerte individuell auszuwählen ist die Basis unseres Portfolioaufbaus.

### Langfristiger Wert und Marktdynamik

Im Zentrum unseres Ansatzes steht die Erkenntnis, dass Immobilienmärkte hohen, prozyklischen Preisschwankungen unterliegen. ---Die Kapitalwerte waren in der längerfristigen Betrachtung bedeutend volatiler als die Renditen. Bei erheblichen Preisschwankungen kann es auf den Märkten für längere Zeit zu einer Fehlbepreisung der Risiken kommen. Das liegt vor allem an der mangelnden Liquidität der Assetklasse, was historisch durch die günstigen Finanzierungsbedingungen und/oder die Inflationswahrnehmung der Anleger noch verstärkt wurde.

Wir halten es daher für essenziell, den langfristigen Wert von Assets und Märkten einzuschätzen, und den sich ergebenden Wert dann mit den Preisen zu vergleichen. Die Preisentwicklung beschleunigt oder verlangsamt sich im Einklang mit der Marktdynamik (siehe Abbildung). Bei der Einschätzung der aktuellen oder künftigen Liquidität sollte die Marktdynamik daher angemessen berücksichtigt werden. Eine quantifizierbare Momentumanalyse unterstützt unsere Entscheidungen zum Timing von Käufen oder Verkäufen.



Wir haben einen langfristigen Blick auf Werte, Preise schwanken und die Dynamik ist ausschlaggebend

51,3 Mrd.  
CHF

---

an verwaltetem  
Immobilienvermögen



# 1.600+

Immobilien in 20 Ländern werden weltweit von Teams vor Ort gemanagt\*





Research und Investmentprozess

## Immobilienmärkte von Grund auf verstehen

Nur wer die Risiken und Renditetreiber auf den Immobilienmärkten wirklich versteht, ist in der Lage, Portfolios entsprechend zu positionieren und potenziell höhere Renditen zu erzielen.

### Branchenführer im Research

Research ist der Antriebsmotor unseres Erfolges. Wir sind davon überzeugt, dass unser Fokus auf weltweites, erstklassiges Research uns einen Wettbewerbsvorteil verschafft und uns ermöglicht, in allen Marktzyklen eine gute Performance für unsere Kunden zu erzielen. In der Immobilienbranche spielen globale Themen wie die demografische Entwicklung, die Urbanisierung, technologische Entwicklungen und ESG-Kriterien eine grosse Rolle. Wir halten es für wichtig, Kunden und Kollegen stets über solche Entwicklungen zu informieren, da dies die Entscheidungsgrundlage und -findung verbessert.

### Preistrends vorhersehen

In unserem Investmentprozess ist alles darauf ausgerichtet, Risiken und fundamentale Renditetreiber zu erkennen und Marktveränderungen zu beobachten und auszuwerten. So können wir Immobiliengreise prognostizieren, unsere Portfolios entsprechend ausrichten und letztlich eine bessere Performance erzielen. Unsere Analyse des Verhältnisses zwischen Immobilienmarktpreisen und späteren Renditen zeigt, dass die von uns genutzten Instrumente für die Asset-Allokation sowie die Festlegung der Risikolimits in den von uns verwalteten Mandaten geeignet sind.

### Zu den Kernelementen unseres Prozesses gehören:

- Unternehmensweit verfügbare Gesamteinschätzungen, auf der unsere Markt- und Asset-Entscheidungen basieren
- Hauseigene, weltweite Risikoanalyse-Tools, mit denen alle Investments gescreent werden
- Das Zusammenführen des Know-hows unserer Experten aus allen unterschiedlichen Immobiliensegmenten weltweit - von Direktanlagen bis hin zu auf privaten Märkten gehandelten Anlagen und Schuldtiteln - in einem gemeinsamen Wissenspool.

Unsere Anlagemanager nutzen all diese Erkenntnisse, um fundierte Anlageentscheidungen zu treffen, und die Vermögenswerte, Produkte und Wertpapiere auszuwählen, die unseren Kunden das bestmögliche, risikoadjustierte Renditepotenzial bieten.

„Mit unserem hauseigenen Risiko-Ranking können wir uns auf die langfristigen Risiken konzentrieren und den kurzfristigen Marktlärm ausblenden.“

Anne Breen,  
Global Head of Investment Process & Strategy  
(Real Estate)



„Unser researchbasierter Prozess ist die Grundlage unserer Anlageentscheidungen und Überzeugungen.“

Andrew Allen,  
Head of Global Investment Research (Real Estate)

# 48,5 Mrd. CHF

an direkten Immobilientransaktionen  
in den letzten fünf Jahren\*

\*Quelle: Aberdeen Standard Investments, Stand: 30. Juni 2018



Risikomanagement

## Markt- und Anlagerisiken massgeschneidert begegnen

Mit Diversifikation und dynamischem Portfoliomanagement wollen wir sicherstellen, dass unsere Immobilienstrategien stets den jeweiligen Kundenanforderungen entsprechen.

### Risiken und Chancen abwägen

Als globaler Player können wir unseren Investmentansatz an die Risikobereitschaft unserer Kunden anpassen. Mit unserem globalen, konsistenten und wiederholbaren Ansatz wollen wir hohe, risikobereinigte Renditen für unsere breit gefächerte Kundenbasis generieren.

Unserer Ansicht nach sollten Risikostrategien dynamisch sein, denn es ist wichtig, flexibel agieren und Risikopositionen an sich ändernde Umstände anpassen zu können. Unsere Kompetenz im Risikomanagement zeigt sich auch bei der Nutzung multipler Anlagestrategien und unseren Investments über den gesamten Marktzyklus hinweg.

Wir können unsere Anlagen über eine breite Palette an Gewerbeimmobilien, Nischensektoren und geografischen Regionen hinweg diversifizieren und bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Lösungen, mit denen wir das ganz Risikospektrum abdecken. Das hilft unseren Kunden, eine gute Balance zwischen Risiko und Rendite zu finden.

### Daten und Fakten

- 41,6 Mrd. € an direkten Immobilientransaktionen in den letzten fünf Jahren\*
- Hauseigene Analyseverfahren unterstützen die Risikoeinschätzung
- Konsistenz und Übertragbarkeit durch weltweit einheitliche Risikomessung

„Wir glauben, dass die Kombination unserer globalen Marktsicht und kompetenten Einzelauswahl die besten Ergebnisse für unsere Kunden erbringt.“

**Mike Hannigan,**  
Head of Real Estate – UK

## ESG-Faktoren

# Verantwortungsvolle Immobilieninvestments

Wir haben ESG-Faktoren in unseren Anlageprozess eingebettet, um die Performance unserer Immobilieninvestments zu maximieren und das Risikopotenzial zu minimieren.

Wir haben uns dazu verpflichtet, bei der Anlage unserer Kundenvermögen verantwortungsvoll vorzugehen. Nirgends tritt diese Verpflichtung so deutlich zutage wie bei Immobilien. Wir glauben, dass Anlagen, die ESG-Kriterien standhalten, unseren Kunden nicht nur positive, langfristige Renditen bieten können, sondern gleichzeitig auch potenzielle Risiken minimieren helfen.

In den Industrienationen gibt es eine Reihe geopolitischer, technologischer, sozialer und demografischer Trends, die sich auf Immobilien auswirken oder auswirken können - viele dieser Veränderungen sind in den ESG-Kriterien bereits erfasst. Daher haben wir ESG-Faktoren vollumfänglich in unsere Entscheidungsfindungsprozesse und -strukturen integriert.

Unseres Erachtens wird dies dazu beitragen, die Performance unserer Assets zu maximieren, sozio-ökonomische Vorteile zu generieren und die Umweltrisiken zu senken. Unser Ansatz stützt sich auf eine Reihe strategischer Prioritäten.

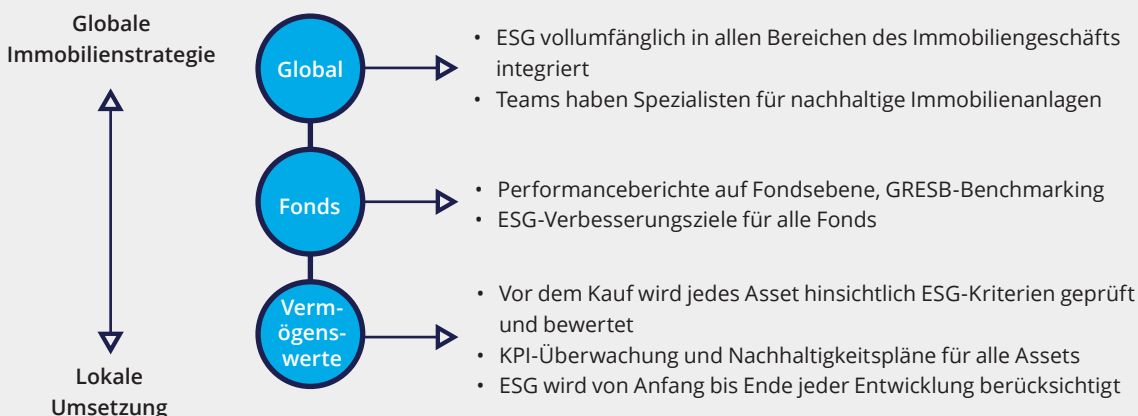
- **Zufriedenheit der Nutzer** - Gesundheit, Wohlbefinden und Produktivität
- **Ressourcenverknappung** - Material- und Wassereffizienz
- **Klimawandel** - niedrige Kohlenstoffemissionen, Energieeffizienz und hohe Resilienz gegenüber Veränderungen
- **Sozio-ökonomischer Nutzen** - Messung der positiven Auswirkungen unserer Anlagen

#### Daten und Fakten

- Im Jahr 2018 haben wir dem GRES<sup>1</sup> 33 Produkte zur Bewertung vorgelegt.
- 21 unserer Produkte erhielten bei der Bewertung für das Jahr 2017 „grüne Sterne“ - mehr als jede andere Investmentgesellschaft weltweit
- Im Durchschnitt lag das GRESB-Rating bei drei Sternen, in einigen Fällen wurden auch fünf Sterne vergeben.

<sup>1</sup> GRESB ist die führende, weltweit anerkannte, unabhängige Institution zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilienwerten.

#### ESG-Kriterien sind voll in unseren Investmentansatz integriert



„Als langfristiger Investor halten wir das strategische Management der ökonomischen und gesellschaftlichen Wirkung unserer Tätigkeit für einen zentralen Erfolgsfaktor. Wir wollen verantwortungsvolle Anlagestrategien in alle Aspekte unserer Geschäftstätigkeit integrieren.“

Dan Grandage,  
Head of ESG, Real Estate



„Dass wir unseren Kunden bessere Ergebnisse vorlegen können, verdanken wir unseres Erachtens unserem anspruchsvollen Qualitäts-Research, unserer globalen und lokalen Expertise, der auf echter Überzeugung beruhenden, individuellen Anlageauswahl und unserem aktiven Asset Management.“

David Paine and Pertti Vanhanen,  
Global Co-Heads of Real Estate



Lösungen für Kunden

## Ein Universum voller Möglichkeiten für alle Kundenanforderungen

Unsere Lösungen umfassen das ganze Spektrum an direkten und indirekten Immobilienanlagen - und immer wieder neue, innovative Strategien zur erfolgreichen Maximierung des Potenzials dieses Sektors.

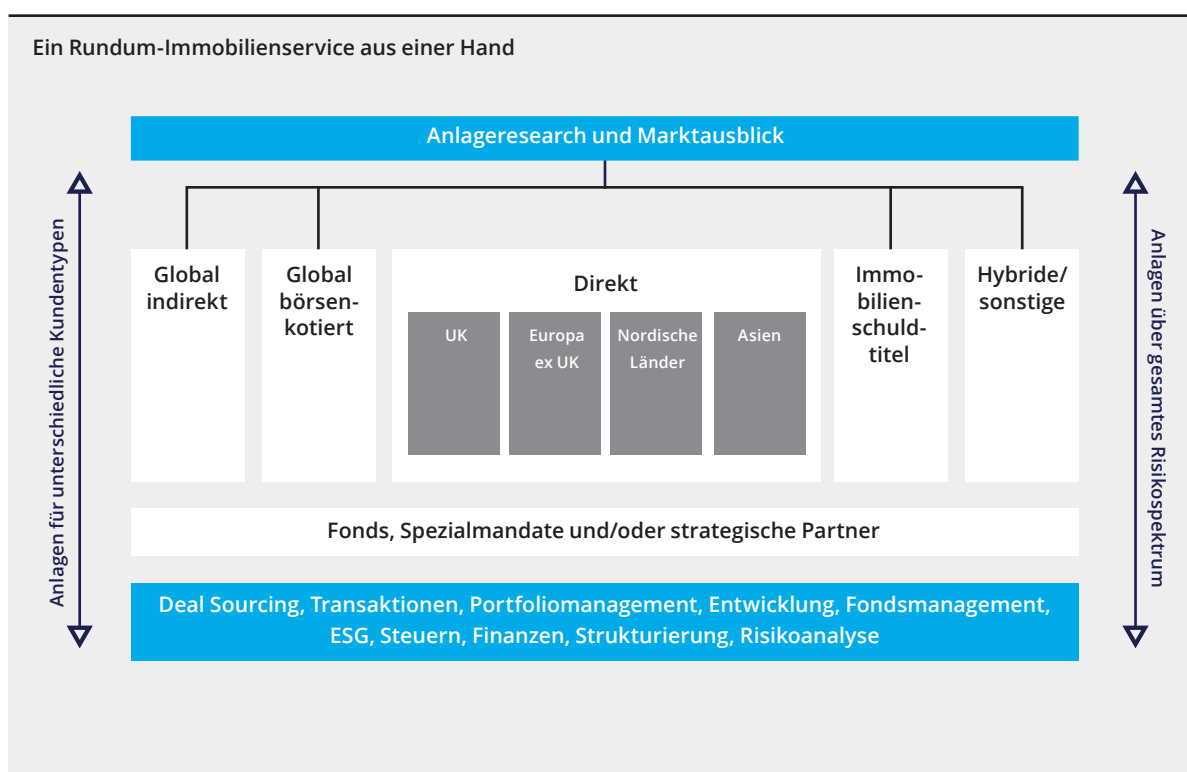
### Weltweite Immobilieninvestments

Immobilienanlagen werden immer internationaler, da Anleger sich verstärkt über ihre traditionellen Heimatmärkte hinaus nach neuen Anlagemöglichkeiten umsehen. Es ist unter anderem dieses Interesse an Diversifikation und weltweiten Anlagen, das uns dazu anspornt, innovative Immobilienlösungen zu entwickeln.

Wir können eine breite Palette an Anlagen anbieten. Dazu gehören Direktanlagen, indirekte Anlagen (Aktien, Anleihen), Immobilienfinanzierungen und Multi-Manager-Produkte. Dank dieser breiten Expertise können wir unseren Kunden eine Vielzahl an Strategien anbieten, die ihren unterschiedlichen Zielen und den verschiedensten Marktbedingungen gerecht werden.

### Eine neue Art zu Denken

Wir sind seit langem innovativ im Immobiliensektor tätig und entwickeln neue Strategien und Produkte, um der Nachfrage der Anleger zu entsprechen. Wir haben das erste langlaufende, ertragsorientierte Immobilienprodukt in Grossbritannien sowie das erste weltweit anlegende Hybridprodukt (das weltweit sowohl in Direktanlagen als auch indirekt in börsennotierte Produkte investiert) auf den Markt gebracht. Wir haben auch mit unterschiedlichen Assetklassen der privaten Märkte Anlagelösungen entwickelt.





Mehr über unser Immobilienangebot erfahren Sie von Ihrem Ansprechpartner bei Aberdeen Standard Investments vor Ort oder online unter [aberdeenstandard.de](http://aberdeenstandard.de)

#### **Important information**

Anlagen sind mit Risiken verbunden. Der Wert von Anlagen und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen und es besteht die Möglichkeit, dass Anleger den investierten Betrag nicht oder nicht vollständig zurückerhalten. Die Performance in der Vergangenheit ist kein Anhaltspunkt für zukünftige Ergebnisse.

Unter der Marke Aberdeen Standard Investments ist das Anlagegeschäft von Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments zusammengefasst.

#### **Für professionelle Investoren und in der Schweiz nur für qualifizierte Anleger**

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Meinungen und Daten stellen keine Anlage-, Rechts-, Steuer- oder irgendeine andere Art von Beratung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Anlageentscheidung oder sonstige Entscheidung herangezogen werden. Aberdeen Asset Managers Limited ('AAML') garantiert nicht die Genauigkeit, Zweckdienlichkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Informationsmaterialien und lehnt die Haftung für Fehler oder Auslassungen in solchen Informationen und Informationsmaterialien ausdrücklich ab. Research-Ergebnisse und Analysen, die in diese Unterlagen eingeflossen sind, wurden vom AAML für seinen Eigenbedarf besorgt und unter Umständen für seinen Eigenbedarf eingesetzt. Die so erhaltenen Ergebnisse werden auf nicht repräsentativer Grundlage zur Verfügung gestellt und die Genauigkeit der Informationen wird nicht garantiert. Bei einigen der in diesem Dokument enthaltenen Informationen kann es sich um Hochrechnungen oder andere Vorhersagen in Bezug auf zukünftige Ereignisse oder die zukünftige finanzielle Entwicklung von Ländern, Märkten oder Unternehmen handeln. Bei diesen Aussagen handelt es sich lediglich um Prognosen. Die tatsächlichen Ereignisse oder Ergebnisse können wesentlich davon abweichen. Weder AAML noch seine Vertreter haben die Anlageziele, die finanzielle Lage oder die speziellen Bedürfnisse des Lesers, einer bestimmten Person oder Personengruppe untersucht oder berücksichtigt. Aus diesem Grund übernehmen wir weder eine Gewähr für die enthaltenen Informationen noch die Haftung für Verluste, die dem Leser, einer anderen Person oder Personengruppe dadurch entstehen, dass sie auf der Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schätzungen handeln. Interessierte Anleger müssen sich auf ihre eigene Untersuchung der gesetzlichen, steuerlichen und finanziellen Aspekte einer Anlage verlassen oder sich, ehe sie eine Anlage tätigen, mit ihrem Vermögensberater absprechen. AAML behält sich das Recht vor, die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen jederzeit ohne Ankündigung zu korrigieren und zu ändern.

Bitte beachten Sie, dass einige der in dieser Publikation erwähnten Anlagen nicht in allen Rechtsordnungen, in denen wir aktiv sind, zum Vertrieb zugelassen sind. Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem Anlageberater oder auf unserer Website [www.aberdeenstandard.ch](http://www.aberdeenstandard.ch)

#### **Risiken der Kapitalanlage:**

**Immobilien:** Anlagen in Immobilien können aufgrund der Natur und Volatilität der zugrunde liegenden Anlagen zusätzliche Verlustrisiken bergen. Immobilieninvestitionen sind relativ illiquide, und es ist nur in begrenztem Masse möglich, Anlagen aufgrund von Veränderungen wirtschaftlicher oder sonstiger Konditionen zu variieren. Immobilienwerte können von einer Reihe von Faktoren beeinflusst werden. Dazu zählen unter anderem das Wirtschaftsklima, die Bedingungen am Immobilienmarkt, die Zinssätze und die Regulierung.

Eine Diversifizierung stellt nicht zwangsläufig sicher, dass Erträge erzielt werden oder das Portfolio vor einem Verlust geschützt ist.

Dies ist keine vollständige Liste oder Erklärung der mit diesen Anlagen verbundenen Risiken. Anleger sollten vor einer Anlage die jeweiligen Angebotsdokumente lesen und ihre eigenen Berater konsultieren.

#### **Dieses Dokument kann von den folgenden verbundenen Unternehmen von Aberdeen Asset Management in den jeweiligen Ländern verteilt werden:**

In Grossbritannien, Norwegen und den EU-Ländern durch Aberdeen Asset Managers Limited, ein von der Financial Conduct Authority in Grossbritannien zugelassenes und von ihr überwachtes Unternehmen. Eingetragener Geschäftssitz: 10 Queen's Terrace, Aberdeen AB10 1YG. Eingetragen in Schottland unter der Nr. 108419.

Standard Life Investments Limited ist eine in Schottland (unter der Nummer SC123321) eingetragene Gesellschaft mit Sitz in 1 George Street, Edinburgh EH2 2LL. Standard Life Investments Limited ist in Grossbritannien von der Financial Conduct Authority zugelassen und wird von dieser beaufsichtigt.

In der Schweiz von Aberdeen Standard Investments (Switzerland) AG („ASIS“). Eingetragen in der Schweiz unter der Nummer CHE-114.943.983. Eingetragener Geschäftssitz: Schweizergasse 14, 8001 Zürich. Zugelassen von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA).

Weitere Informationen zu unserem Immobilien Angebot erhalten Sie von Ihrem regionalen Ansprechpartner von Aberdeen Standard Investments.

Besuchen Sie uns online unter [aberdeenstandard.ch](http://aberdeenstandard.ch)