

# Wer? Wohin? Internationale Kapitalströme für die Immobilienanlage

Dr. Tilman Hickl

*Head of Global Real Estate – Europe*



# Inhaltsverzeichnis

---

Abschnitt 1	<b>Übersicht der internationalen Kapitalströme</b>	2
Abschnitt 2	<b>Trends in der internationalen Immobilienanlage</b>	9

## Abschnitt 1

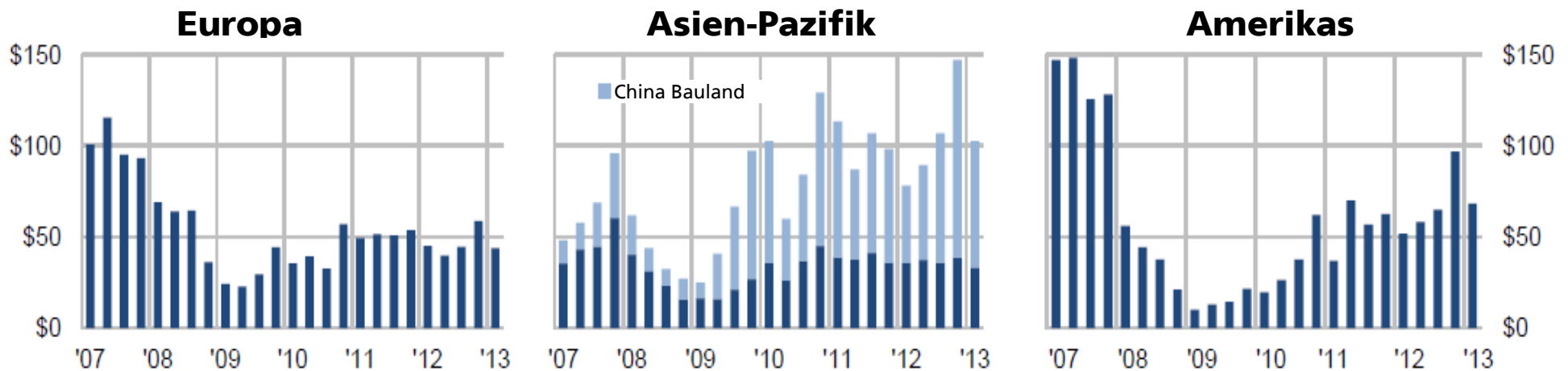
---

# Übersicht der internationalen Kapitalströme

# Globales Transaktionsvolumen

**Insgesamt EUR 715 Mrd. von Q1 2012 bis Q1 2013**

- Insgesamt solider Start in das Jahr 2013 mit EUR 167 Mrd. Investmentvolumen
- Erhöhung um 23% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres
- 63% davon entfallen auf China und die Amerikas
- In Asien wurde hauptsächlich Bauland in China gekauft



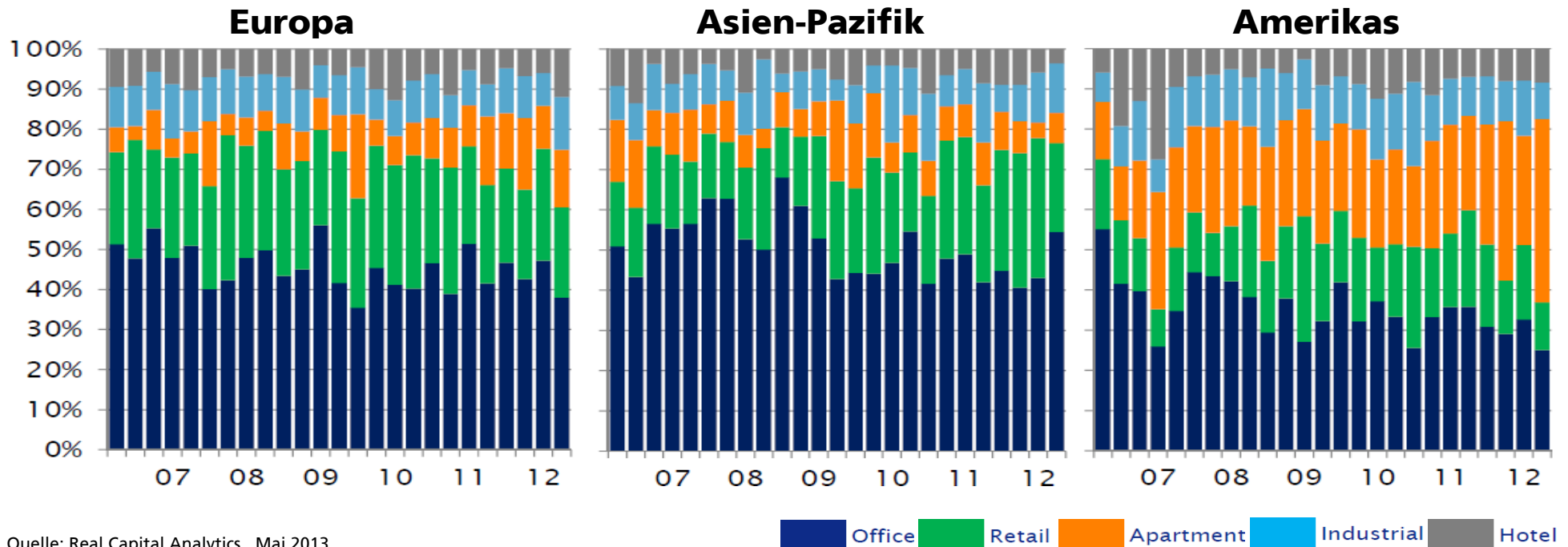
Anmerkung: Amerikas = Nord- und Südamerika

Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Sektorenauswahl

## Wohnen ist der Verkaufsschlager

- Generell höheres Interesse an Apartments im Vergleich zum Vorjahr
- Vor allem US Investoren fragen Apartments stärker nach
- Europäische und asiatische Investoren bevorzugen die gleichen Sektoren



Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Städteauswahl

## US-Städte dominieren

- International: USA liegt bei der Standortwahl vorne (9 von 15 Städte im Ranking)
- London unverändert interessant
- Europa: neben den „üblichen Verdächtigen“ ist Berlin unter den Top 3 Investitionsstandorten

### International

Ranking	Standort	Transaktionsvolumen in EUR Mio.	Veränderung ggü. Vorjahr in %
1	New York City	29.686	12
2	<b>London</b>	24.673	7
3	Tokyo	16.976	-7
4	Los Angeles	16.824	42
5	San Francisco	15.499	46
6	<b>Paris</b>	12.964	-21
7	Hongkong	12.923	43
8	Washington DC	11.065	-6
9	Chicago	8.252	9
10	Seattle	7.184	132
11	Houston	6.704	31
12	Dallas	6.295	19
13	Singapur	6.096	-26
14	<b>Berlin</b>	5.610	15
15	Boston	5.348	-4

### Europa

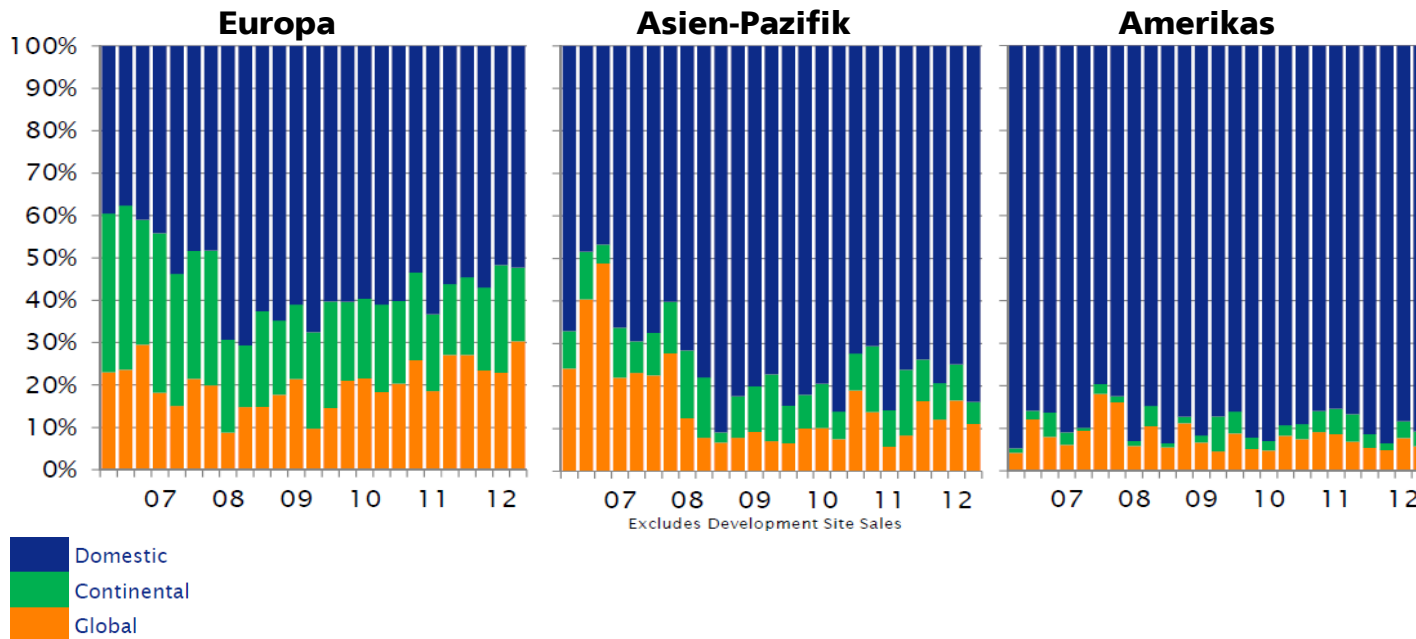
Ranking	Standort	Transaktionsvolumen in EUR Mio.	Veränderung ggü. Vorjahr in %
1	<b>London</b>	24.673	7
2	<b>Paris</b>	12.964	-21
3	<b>Berlin</b>	5.610	15
4	Stockholm	4.983	17
5	Frankfurt am Main	3.824	2
6	Moskau	3.608	-31
7	Gebiet Rhein-Ruhr	2.901	-32
8	Amsterdam	2.674	26
9	München	2.670	-17
10	Oslo	2.506	57
11	Hamburg	2.434	-33
12	Warschau	1.904	1
13	Stuttgart	1.425	78
14	Zürich	1.415	188
15	Birmingham	1.291	-2

Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

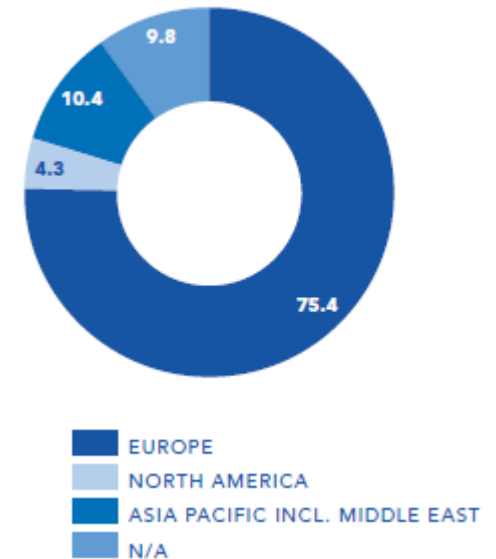
# Woher kommt das Geld?

## Internationale Investoren drängen nach Europa

- Knapp 50% der europäischen Investments kam von internationalen Investoren
- Amerikanische und asiatische Investoren bevorzugen immer noch ihren Heimatmarkt
- Europäer hingegen investieren zunehmend globaler



SOURCE OF GLOBAL CAPITAL BY INVESTOR DOMICILE %



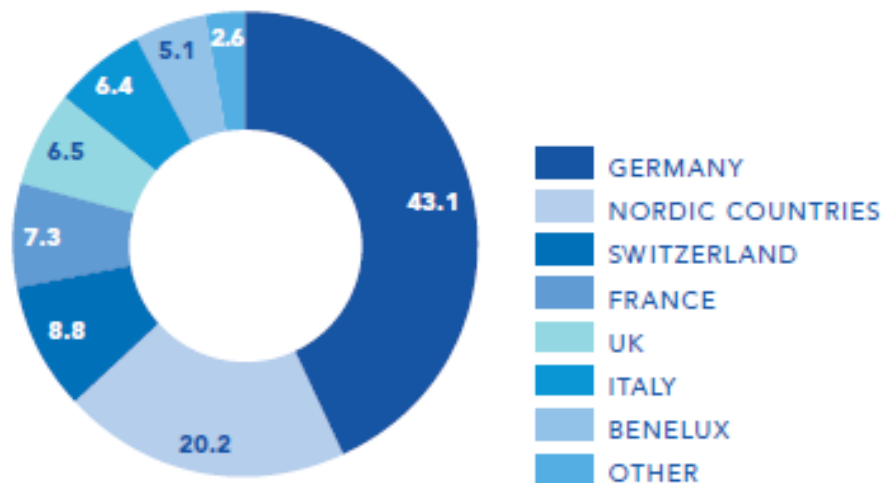
Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013; INREV Capital Raising Survey 2013

# Europäische Investitionen in Fonds

## Deutsche Investoren dominieren den europäischen Fonds-Investmentmarkt

- Die meisten Fondsinvestitionen kommen aus Deutschland
- Nordics holen auf und nehmen den 2. Platz ein

SOURCE OF EUROPEAN CAPITAL  
BY INVESTOR DOMICILE  
%



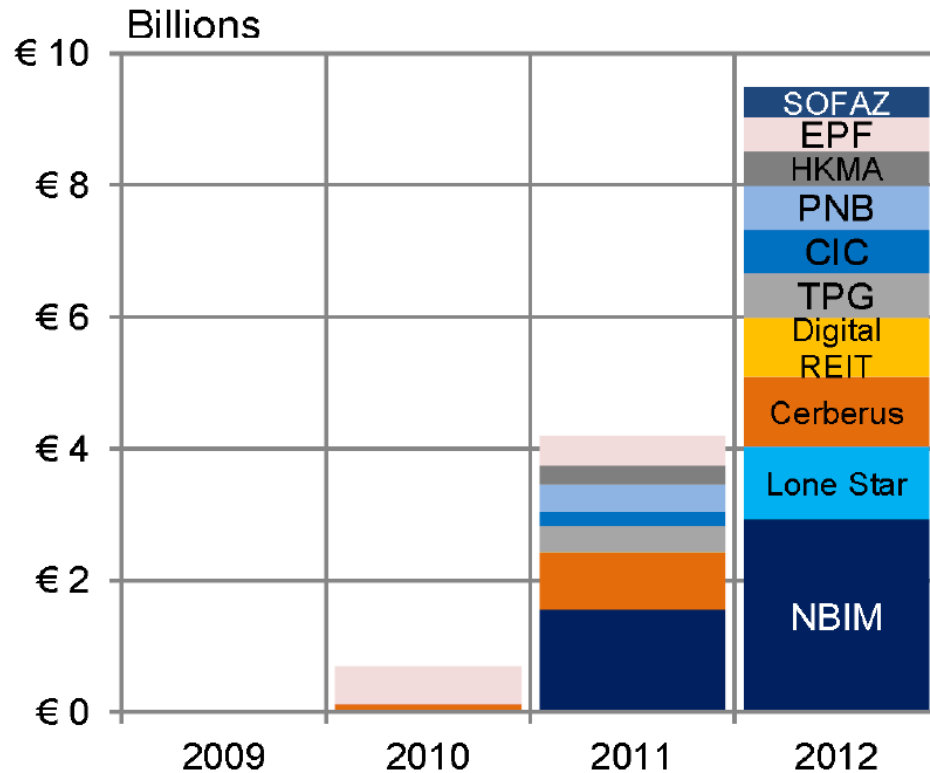
Quelle: INREV Capital Raising Survey 2013



# Europäische Direktinvestitionen

## Neue und wiederkehrende Investoren auf dem europäischen Markt

- Top 3 Direktinvestments in 2012 kamen aus Norwegen und Amerika
- Investmenthöhe wurde im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt



Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

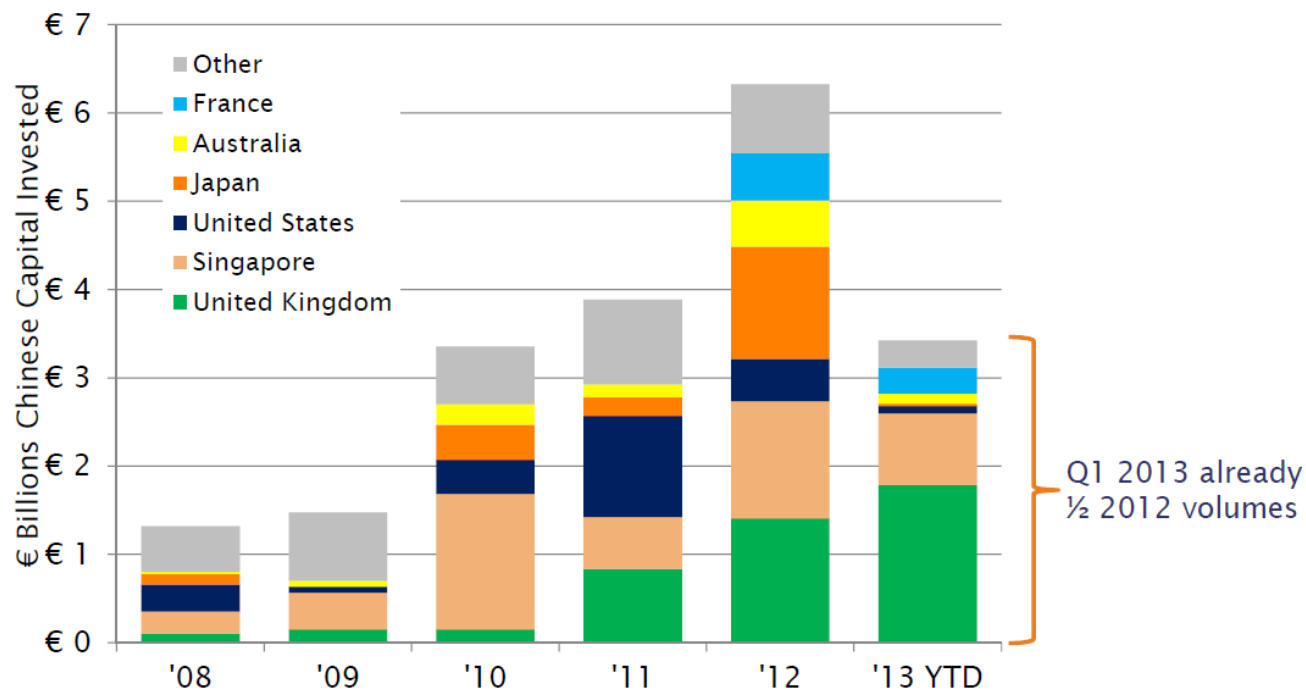
## Abschnitt 2

---

# Trends in der internationalen Immobilienanlage

# Trend 1: Chinesen lieben Immobilien

- Bereits in Q1 2013 wurde die Hälfte des Gesamtinvestments von 2012 erreicht
- UK Markt als Opportunität
- Singapur traditionell interessant für chinesische Investoren



Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Trend 1: Chinesen lieben Immobilien

## UK dominiert



Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

Käufer	Summe in EUR Mio.	Anzahl der Immobilien
SAFE (i.W. via Ginkgo Tree Inv.)	1.412,5	13
China Investment Corp.	649,5	2
Ping An Insurance	308,8	1
ICBC	21,8	1
New Century Real Estate	9,0	1
<b>SUMME</b>	<b>2.401,6</b>	<b>18</b>

### Bedeutende Deals:

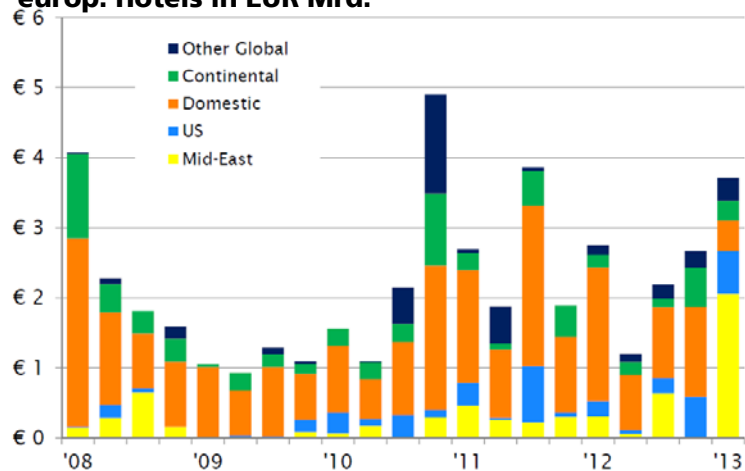
- *One Angel Square*
  - CO-OP Headquarter, Manchester
  - Käufer: Ginkgo Tree Investment
  - Kaufpreis: GBP 142,3 Mio. (ca. EUR 164,5 Mio.)
  - Yield: 6,3%
- *UPP Group (Student Housing)*
  - Anteil in Höhe von 40%
  - Käufer: Ginkgo Tree Investment
  - Kaufpreis: GBP 550 Mio. (ca. EUR 631,8 Mio.)
  - JV Partner: PGGM



# Trend 2: Der mittlere Osten liebt Hotels

- Höhe der Hotelinvestments in Q1 2013 war bereits halb so groß wie die Gesamtinvestitionssumme der vergangenen 4 Jahre zusammen
- Über 64% der Investments kamen aus dem mittleren Osten

Quartalsweise Betrachtung der Investments in europ. Hotels in EUR Mrd.



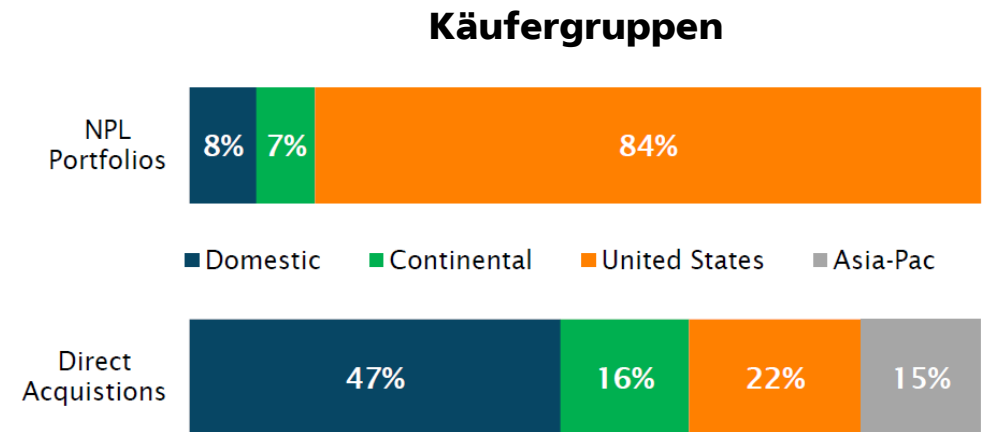
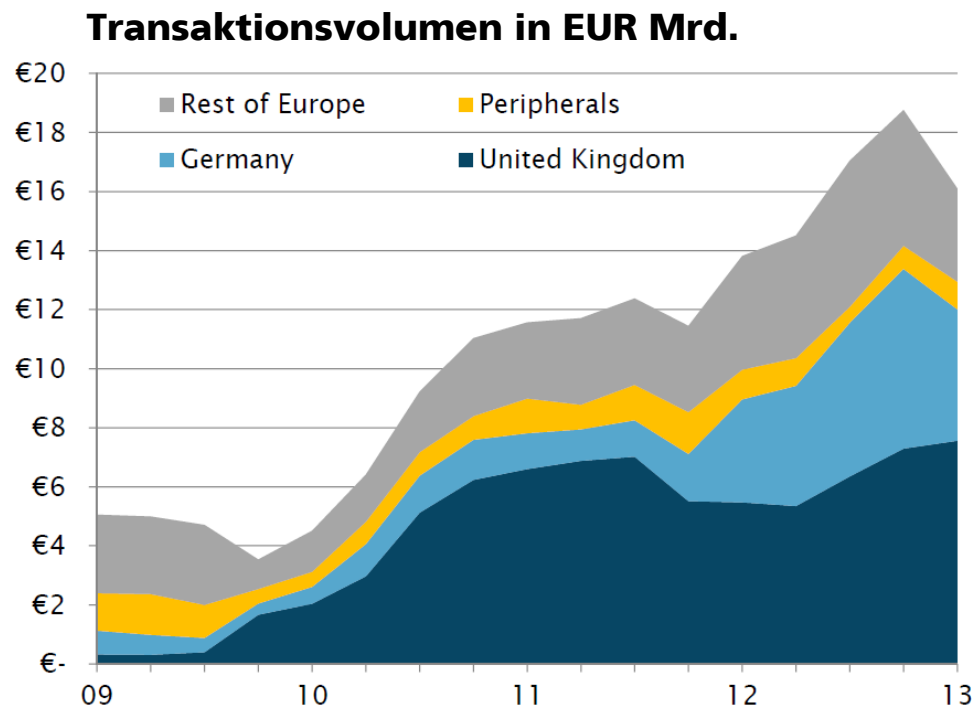
Käufer	Herkunftsland	Summe in EUR Mio.	Anzahl der Immobilien
Qatar Investment Authority	Katar	1.610	9
Abu Dhabi Investment Authority	Vereinigte Arabische Emirate	728	40
Talaat Moustafa Group	Ägypten	711	4
Starwood Capital Group	USA	494	23
Host Hotels & Resorts	USA	441	6
GIC	Singapur	441	6
APG Group	Niederlande	364	5
Al Faisal Holding	Katar	312	2
Fattal Hotels	Israel	301	21
Mandarin Oriental	Hongkong	288	1
<b>Summe</b>		<b>5.690</b>	<b>117</b>

Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Trend 3: Alle lieben notleidende Kredite

## Stark ansteigende Volumina

- Notleidende Kreditportfolios (NPLs) werden quasi *nur* von US Investoren gekauft
- Inländer bevorzugen Direktakquisitionen (d.h. Einzelkredite)

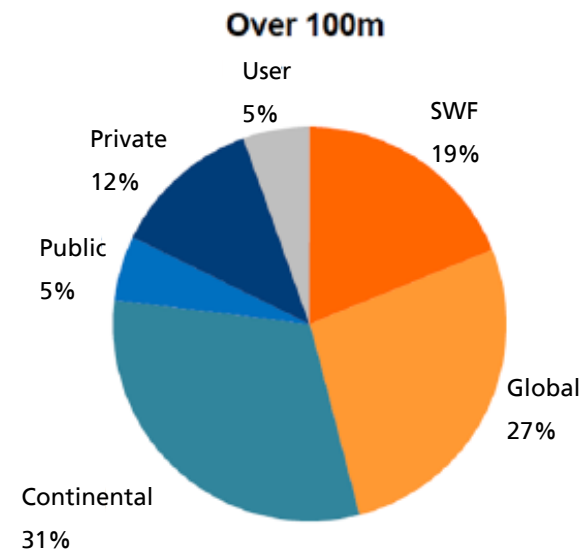
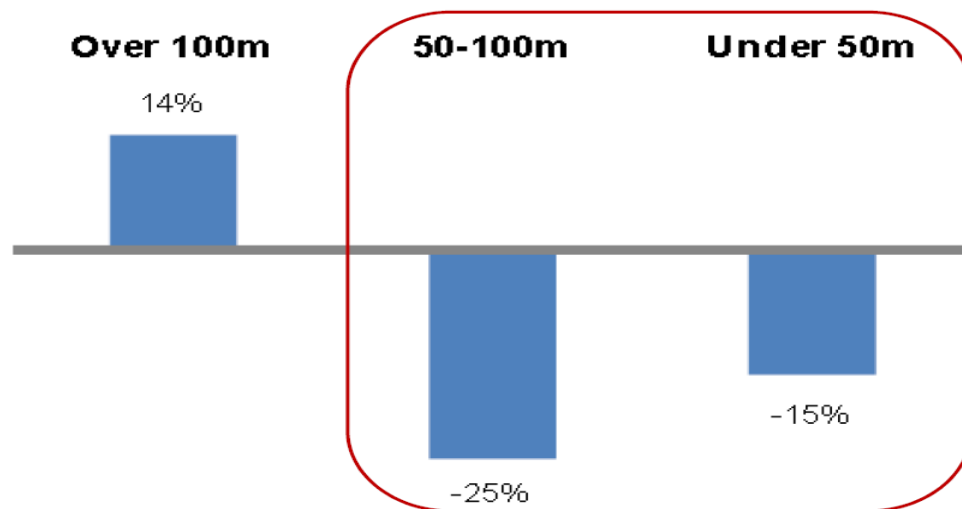


Anmerkung: NPL = Non performing loans  
Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Trend 4: Je größer desto besser

- Globale, internationale Investoren bevorzugen Investments > EUR 100m
- Die einzige positive Veränderung der Transaktionsvolumina konnte 2013 bei Immobilien ab EUR 100m verzeichnet werden

## Veränderung der Transaktionsvolumen in Europa im Vergleich zu 2012



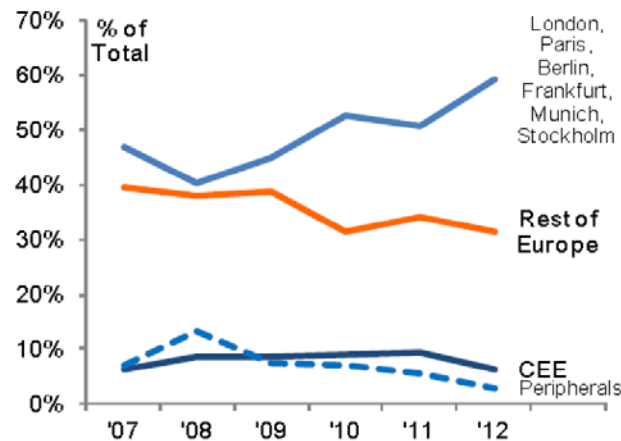
Anmerkung: Daten basieren auf Transaktionen von 2012  
Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013

# Trend 5: Keine Experimente

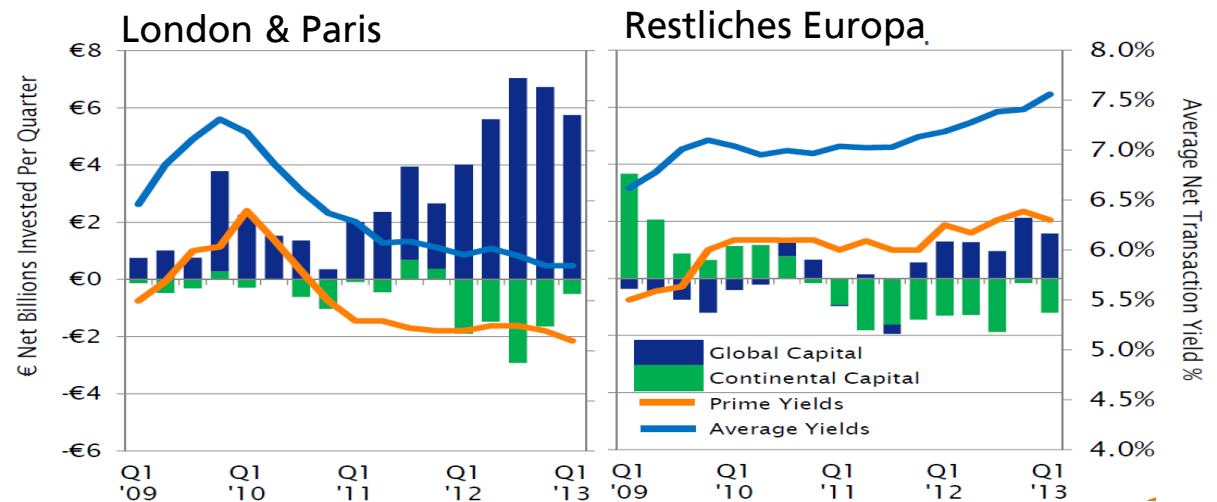
## Fokus auf Core in europäischen Metropolen

- Über 60% der Transaktionen in Europa konzentrierten sich auf NUR 6 Städte
- Trotz Opportunitäten auf Zweitmärkten bleiben die „üblichen Verdächtigen“ die Lieblinge bei Investoren

### Büro-Transaktionen in der EU 2012



### Transaktionsvolumen vs. Renditen



Quelle: Real Capital Analytics, Mai 2013



# Fazit für die deutsche Immobilienwirtschaft

---

- Stellen Sie sich auf chinesische Investoren ein
- Auch Hotels werden Käufer finden
- Notleidende Kredite: Geschwindigkeit ist ausschlaggebend
- Bauen Sie große Objekte im Zentrum der fünf deutschen Großstädte

# Kontaktinformation

---



Dr. Tilman Hickl  
Head of Global Real Estate - Europe  
Tel. +49 89 20 60 95 0  
E-Mail: [tilman.hickl@ubs.com](mailto:tilman.hickl@ubs.com)

# Disclaimer

---

Dieses Material ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch und rein zu Informationszwecken erstellt worden. Es wurde nicht mit der Absicht erarbeitet, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu geben. Wir haften nicht für die Vollständigkeit, die Verlässlichkeit und die Richtigkeit des Materials, wie aller sonstigen Informationen, die Ihnen dargestellt werden. Die Richtigkeit der Daten, die auf Grund veröffentlichter Informationen in dieser Präsentation enthalten sind, wurde vorausgesetzt, nicht aber von uns überprüft.

Es handelt sich nicht um einen Verkaufsprospekt und stellt auch keine Empfehlung oder Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Es spiegelt die Ansichten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH wieder und kann ohne vorherige Mitteilung geändert werden, ohne dass jedoch eine Verpflichtung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Aktualisierung besteht.

Das Material ist vertraulich zu behandeln. Es wird als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Verfügung gestellt.

Die in dieser Präsentation enthaltenen Abbildungen und/oder Beispiele für Immobilienanlagen dienen lediglich dazu, eine mögliche Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu veranschaulichen. Sie sind keinesfalls als Garantie für eine zukünftige Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu verstehen.

Bitte beachten Sie, dass von der Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht unbedingt auf die zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann und dass die Anleger ihren ursprünglichen Investitionsbetrag unter Umständen nicht zurückerhalten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Bei Aussagen in diesem Dokument, die keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um zukunftsgerichtete Aussagen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf aktuellen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen in Bezug auf die Branchen und Märkte, in denen die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH tätig ist. Sie unterliegen bestimmten Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die bewirken könnten, dass die effektiven Ergebnisse letztendlich erheblich abweichen. Eine Verantwortlichkeit für den Eintritt der Annahmen müssen wir ausdrücklich ausschließen.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Zustimmung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH – für welche Zwecke auch immer – weder reproduziert, weiter verteilt noch verlegt werden.

Die in dieser Publikation beschriebenen Anlagefonds können in verschiedenen Jurisdiktionen oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein.

Anteile der in dieser Publikation erwähnten Anlagefonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden.

Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte von Anlagefonds der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH können kostenlos bei UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert werden.

© UBS 2013. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.