

INREIM.

Independent Real Estate Investment Managers



Was kann man von institutionellen Anlegern lernen

Andreas Loepfe

Geschäftsführer INREIM AG

Managing Director CUREM - Universität Zürich

Verteilung globaler physischer Assets

Immobilien	48%
Edelmetalle	3%
Aktien	19%
Obligationen	27%
Cash	3%

Immobilien-Allokation unterschiedlicher Anleger:

US-Versicherung	5%
Schweizer Pensionskassen	20%
HNWI (global)	60%



Allokation: Die Institutionelle Sicht (Asset Management)

Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge

Art. 54b¹⁶⁸ Begrenzung bei der Anlage in einzelne Immobilien und bei deren Belehnung
(Art. 71 Abs. 1 BVG)

¹ Anlagen in Immobilien nach Artikel 53 Absatz 1 Buchstabe c dürfen sich bezogen auf das Gesamtvermögen höchstens auf 5 Prozent pro Immobilie belaufen.¹⁶⁹

² Zum Zweck der temporären Fremdmittelaufnahme durch eine Vorsorgeeinrichtung darf eine einzelne Immobilie höchstens zu 30 Prozent ihres Verkehrswertes belehnt werden.

Art. 55¹⁷¹ Kategoriebegrenzungen
(Art. 71 Abs. 1 BVG)

Für die einzelnen Anlagekategorien gelten bezogen auf das Gesamtvermögen folgende Begrenzungen:

c. 30 Prozent: für Anlagen in Immobilien, wovon maximal ein Drittel im Ausland;

Allokation: Die Sicht privater Anleger (Wealth Management)

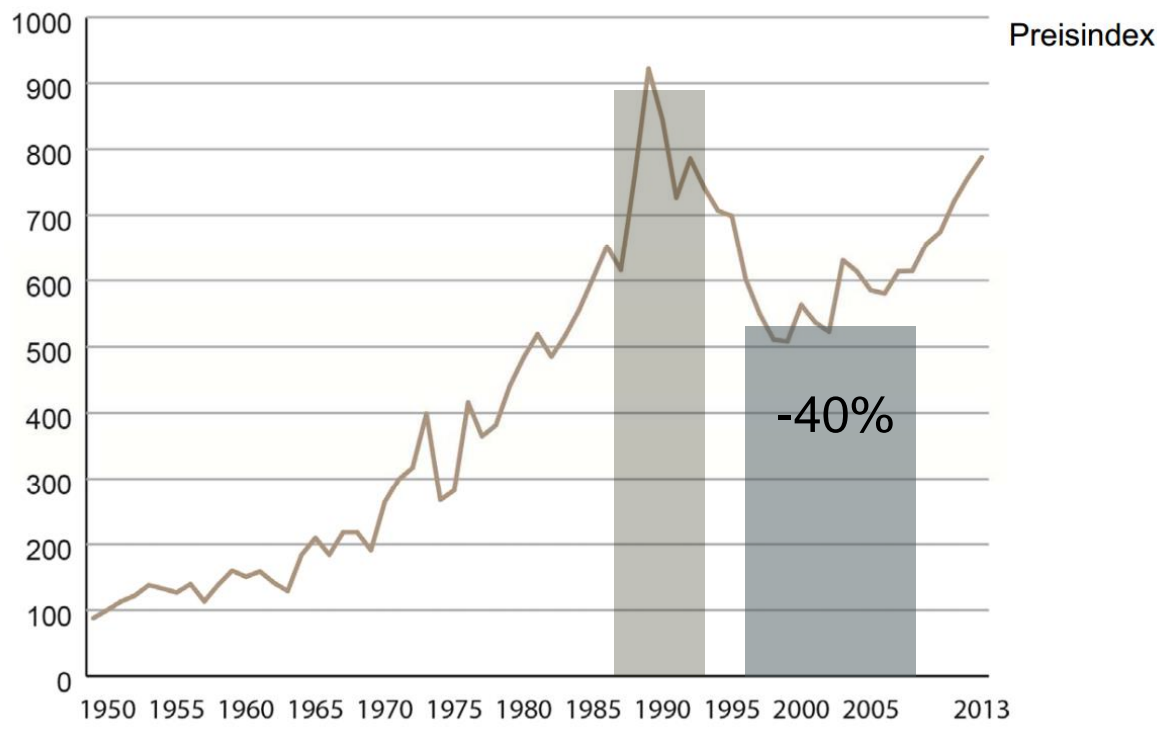
Kapital in CHF		10 Mio.			
Immo-Allokation	Immo-Exosure (in CHF Mio.)				
	0% FK 100% EK	20% FK 80% EK	60% FK 40% EK	80% FK 20% EK	
5%	0.5	0.6	1.3	2.5	
20%	2.0	2.5	5.0	10	
60%	6.0	7.5	15	30	
90%	9.0	11	23	45	

Kapital in CHF		10 Mio.			
Immo-Allokation	Immo-Exosure (in % von Kapital)				
	0% FK 100% EK	20% FK 80% EK	60% FK 40% EK	80% FK 20% EK	
5%	5%	6%	13%	25%	
20%	20%	25%	50%	100%	
60%	60%	75%	150%	300%	
90%	90%	113%	225%	450%	

LEVERAGE (Anteil Fremdkapital)	GEARING Hebel des Risikos
0%	1
50%	2
80%	5
90%	10
95%	20

Risiken von Immobilienanlagen

- Bei einem Leverage von 60% ist das Eigenkapital bei einem Preiseinbruch (Marktdurchschnitt) von 40% verloren.
- Wenn nach einem (erwarteten) Preiseinbruch von 40% der Leverage (maximal) 60% betragen soll, darf **Leverage vor dem Preiseinbruch maximal 36%** betragen (64% EK vor Preiseinbruch, danach 24%)

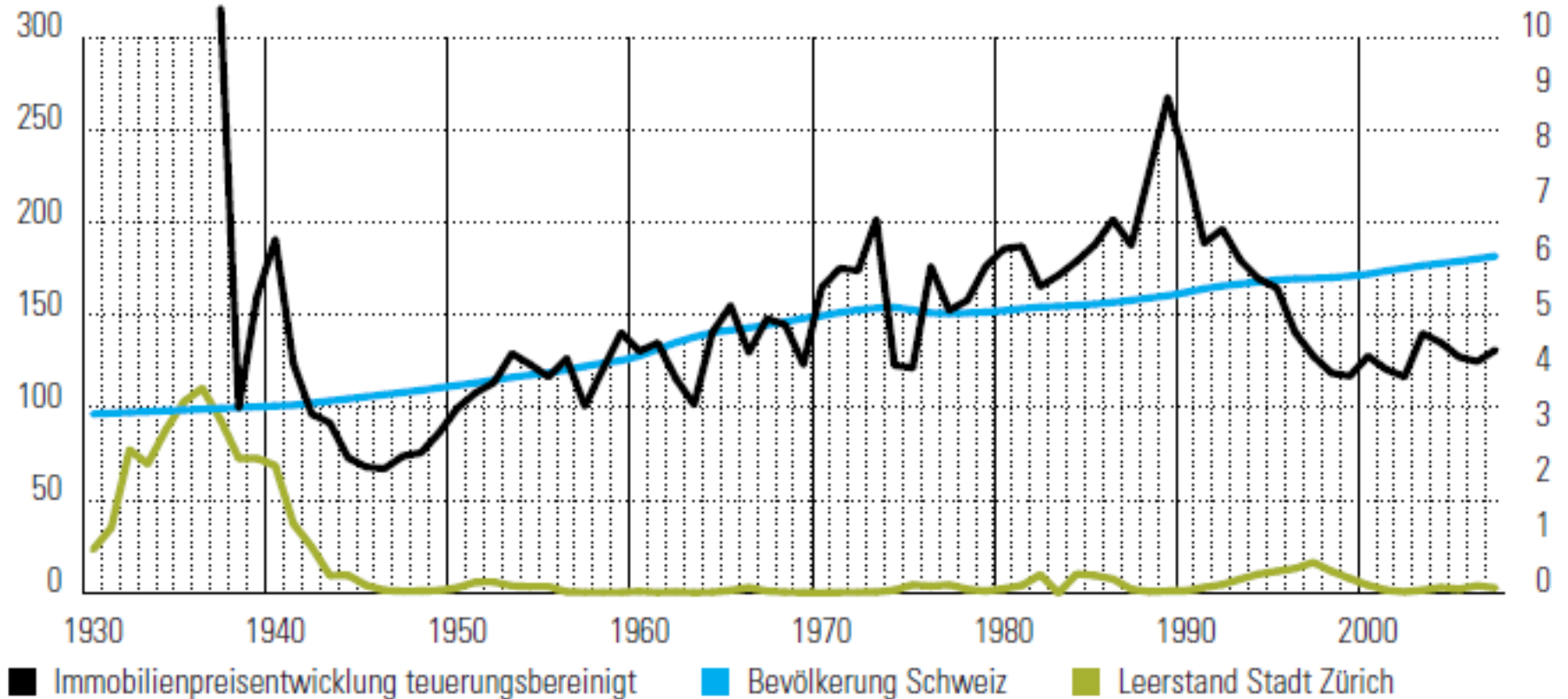


Der Mythos vom knappen Bauland

Preise von Wohnliegenschaften und Bevölkerungswachstum

Indexiert: 1938=100

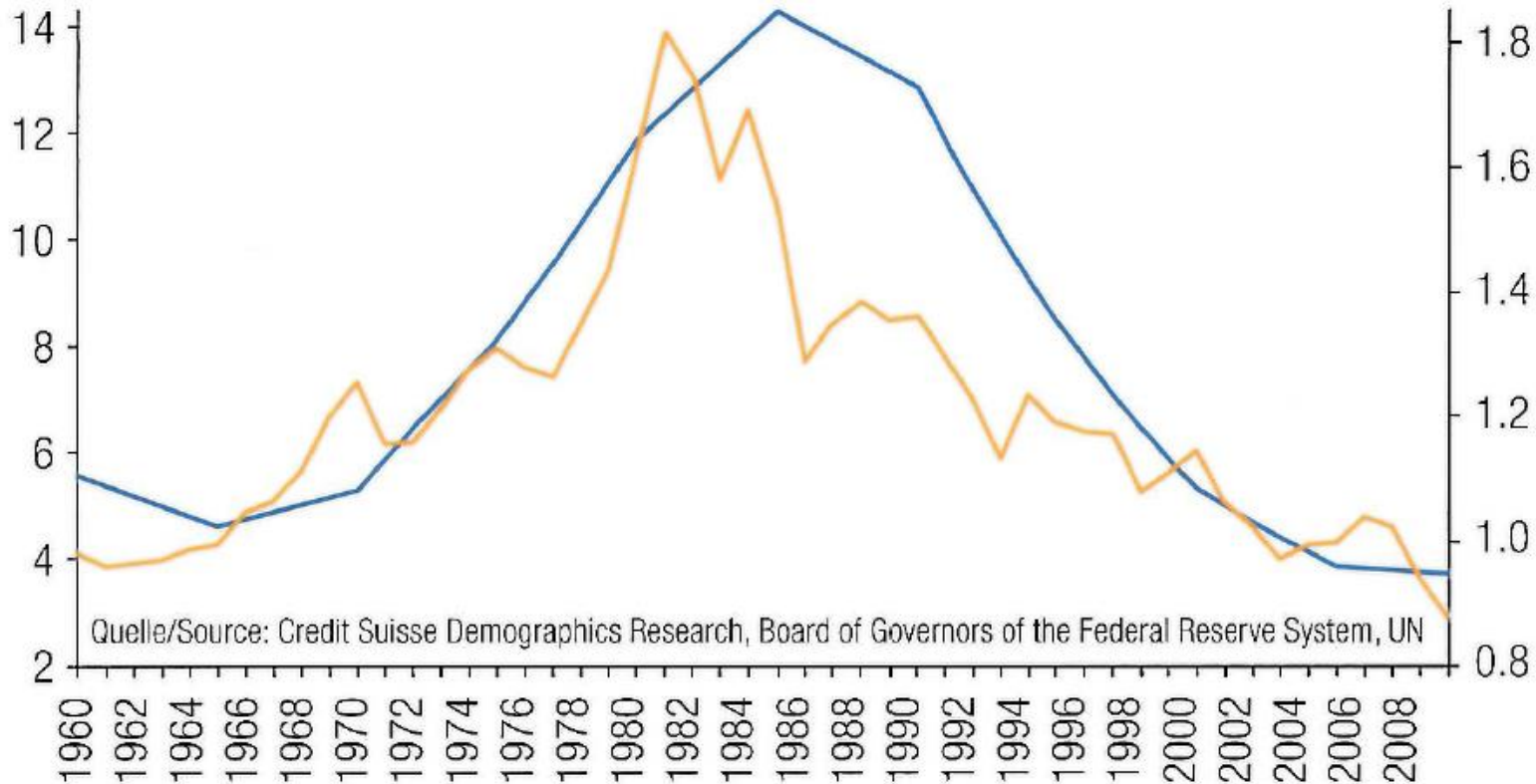
Leerstandsquote in %



QUELLE: CONSTANTINESCU (2009)

NZZ-INFOGRAFIK / tcf.

Mehr Sparen bringt tiefe Zinsen

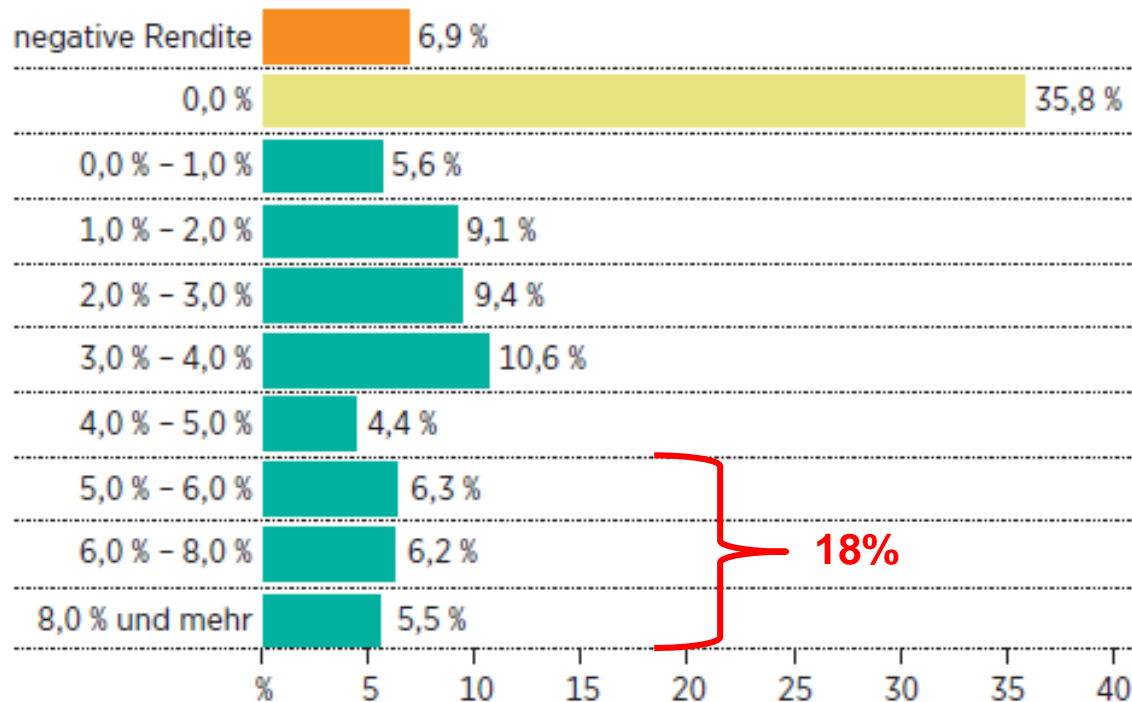


- Verzinsung der Staatsobligationen der USA (Nominalzinsen)
Intérêts sur les emprunts gouvernementaux américains (intérêts nominaux)
- Verhältnis der 25- bis 34-/45- bis 54-Jährigen in den USA
Ratio des catégories d'âge 25 à 34/45 à 54 ans aux Etats-Unis

Vom Glück privater Immobilienbesitzer ...

Ein Drittel der deutschen, privaten Immobilienbesitzer verliert Geld mit Immobilien

BRUTTORENDITEN VON IMMOBILIENINVESTITIONEN PRIVATER ANLEGER*



* Sozio-oekonomisches Panel von 2012, einschließlich Fällen mit Nullrendite

Quelle: DIW

Weniger als 20% der privaten Anleger erreichen mit ihren Wohnliegenschaften die durchschnittliche Rendite institutioneller Anleger (Nettorendite 4.7%, MSCI)