

Internationale Immobilienanlagen

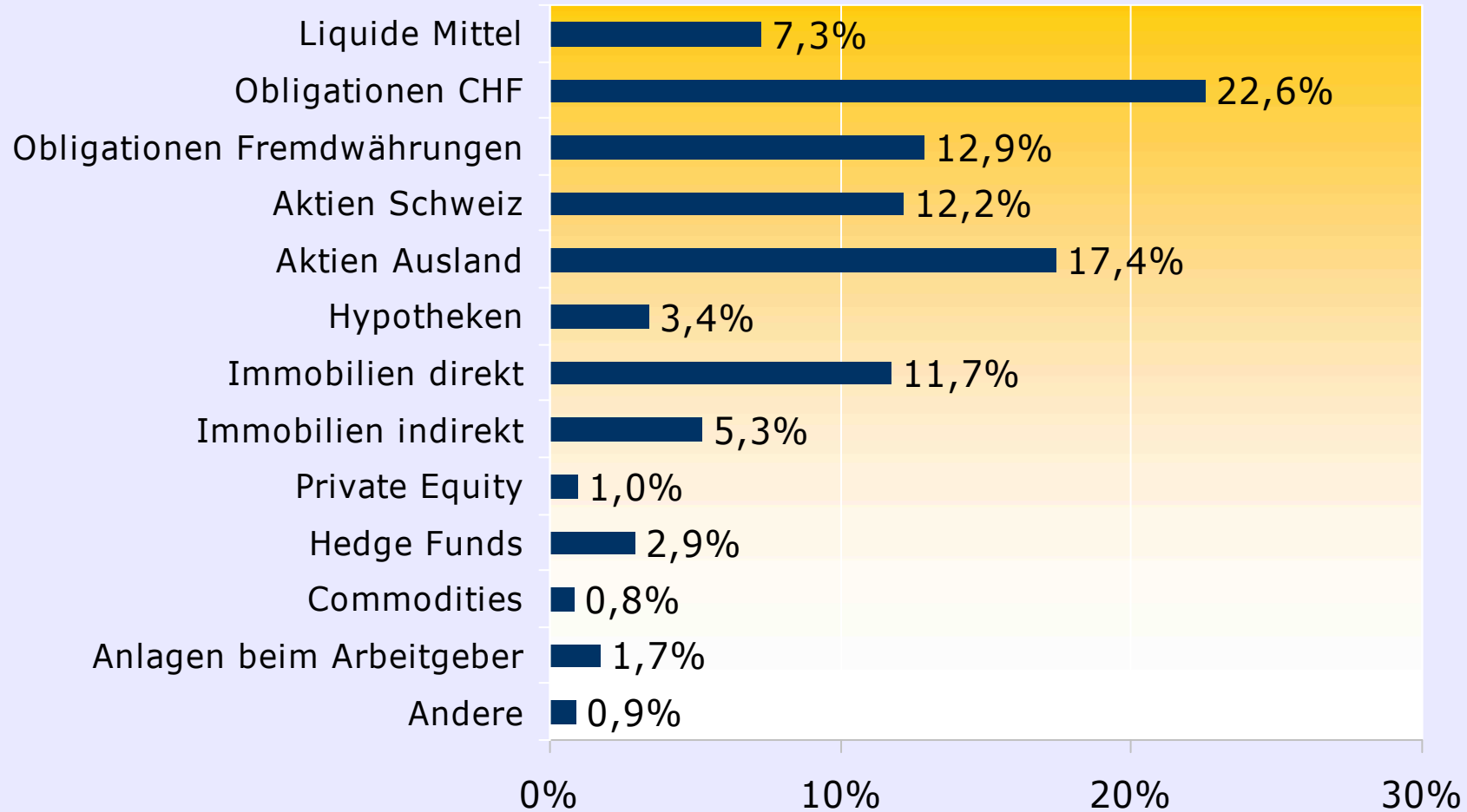
Einleitung in die Thematik

Graziano Lusenti

Strategischer Berater für institutionelle Anleger
Dr. rer. pol. (*international relations*), Dipl. Pensionskassenexperte
(Versicherungsmathematiker)
Managing Partner, Lusenti Partners LLC, Nyon (VD)

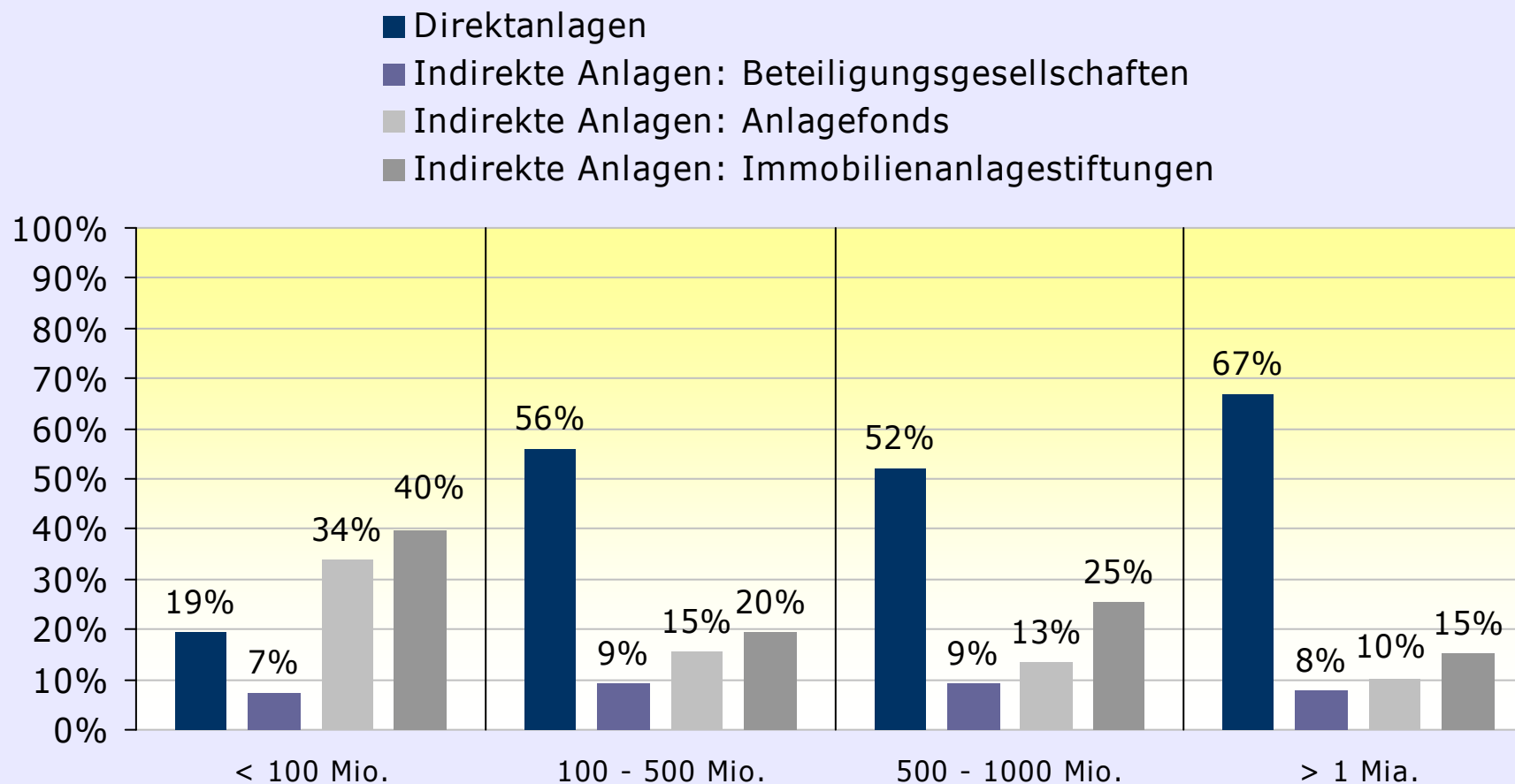
November 2006

Grafik 1: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 - Effektive Asset Allokation, mit dem Vermögen gewichtet



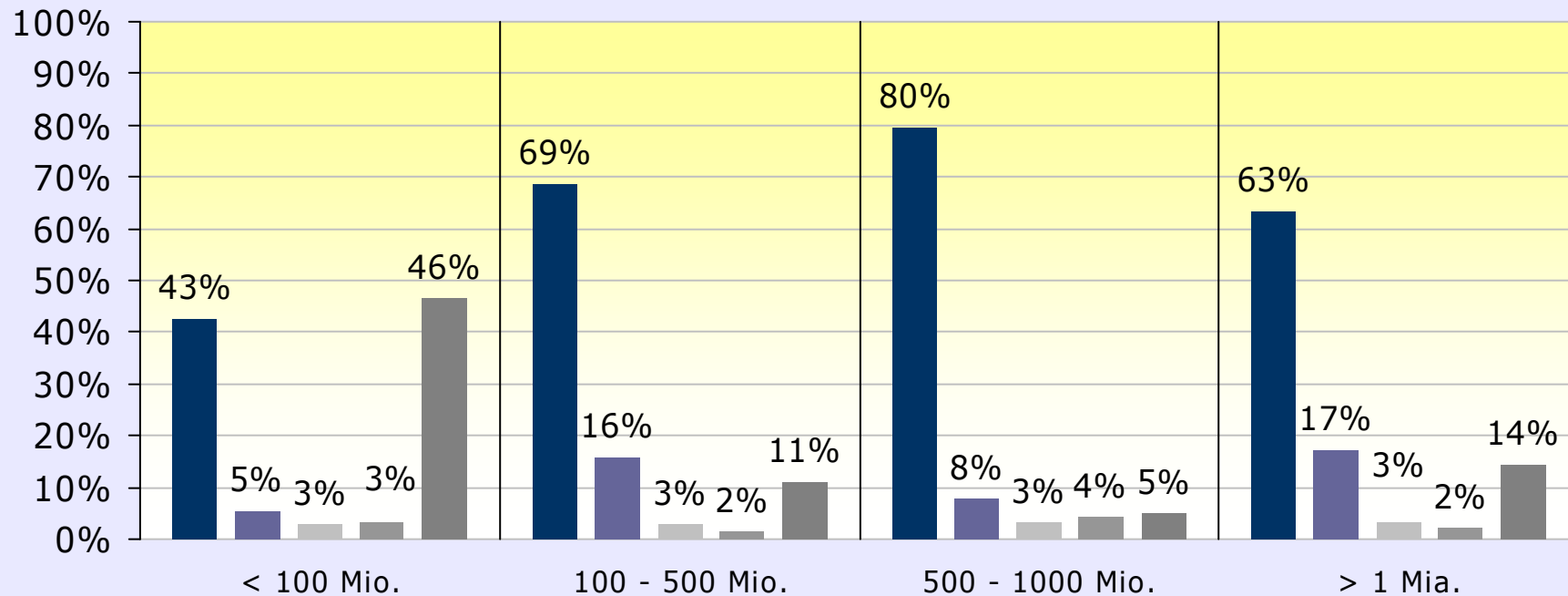
Stichdatum 30.06.2006

Grafik 2: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Formen von Immobilienanlagen, Anteil in %, nach Vermögensklasse



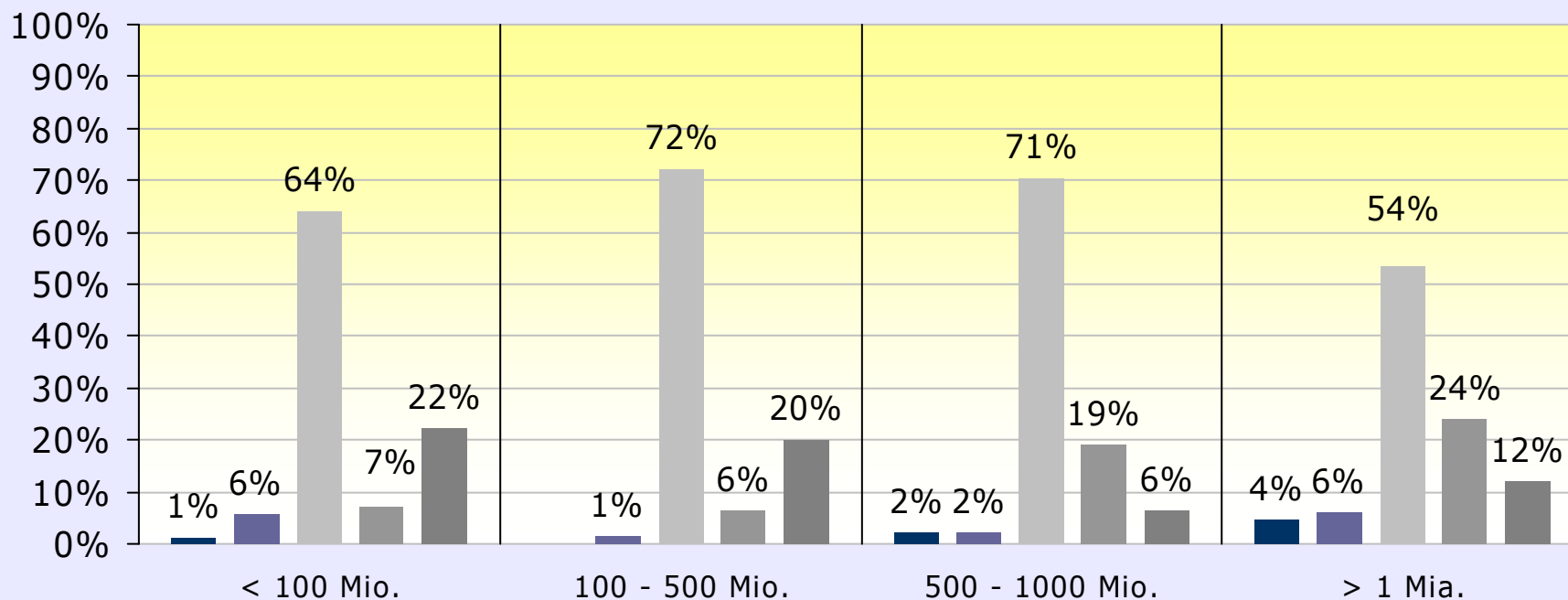
Grafik 3: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Aufteilung der Immobilienquote nach Nutzungsart, Anteil in %, nach Vermögensklasse

- Wohnhäuser
- Büroräumlichkeiten
- Gewerbliche und industrielle Immobilien
- Andere (Einkaufszentren, Hotels usw.)
- Anlagen nicht aufgeteilt, Aufgliederung nicht möglich

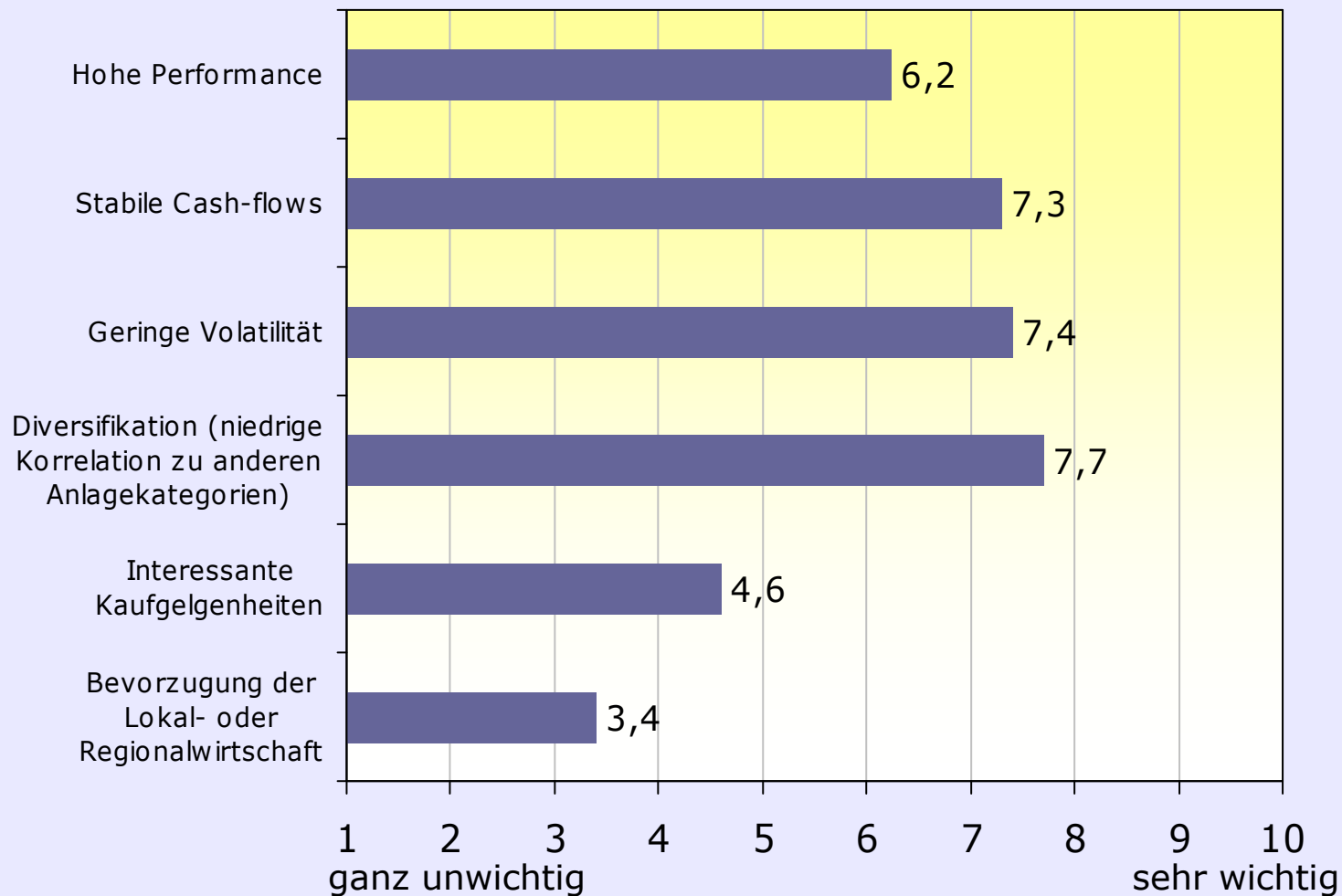


Grafik 4: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Geografische Verteilung der *indirekten* Immobilienanlagen, Anteil in %, nach Vermögensklasse

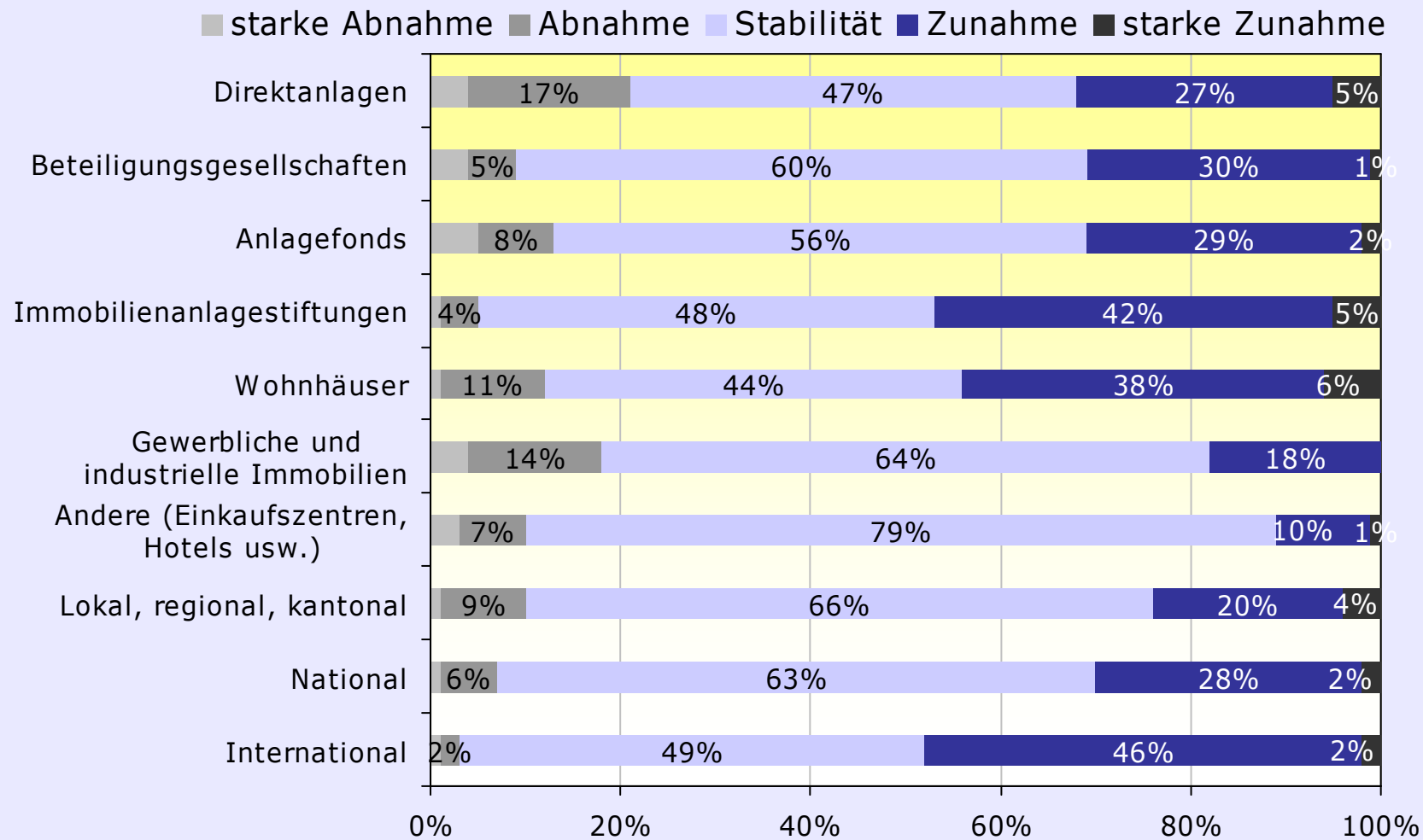
■ Lokal ■ Kantonal oder regional ■ National ■ International ■ Aufgliederung nicht möglich



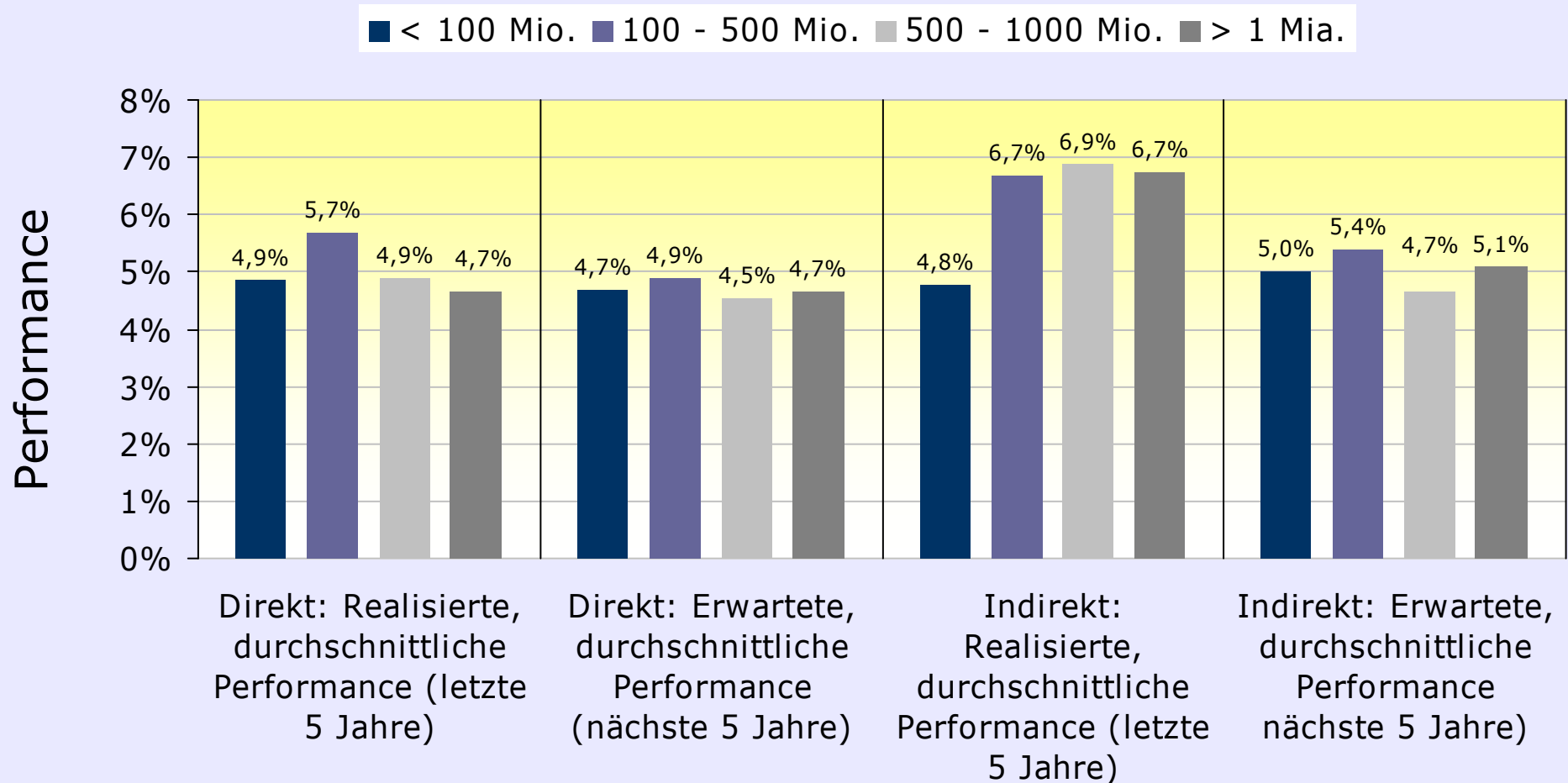
Grafik 5: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Faktoren für Immobilienanlagen, Mittelwerte, sämtliche Institutionen



Grafik 6: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Verschiebung innerhalb der Immobilienquote, in %, sämtliche Institutionen



Grafik 7: *Swiss Institutional Survey*, 30.6.2006 – Performance-Ergebnisse und –Ziele, in %, nach Vermögensklassen



1. Eigenschaften der Immobilienanlagen schweizerischer Institutioneller

- Grosses Interesse für Immobilienanlagen und für erweiterte Diversifikation auf diesem Bereich
- Vorsorgeeinrichtungen: Die durchschnittliche Immobilienquote liegt bei ca. 20%: Direktanlagen, indirekte, inländische, ausländische Anlagen, Hypotheken
- Wichtigste Eigenschaften der Immobilienanlagen schweizerischer Institutioneller: Fokus auf inländische und direkte Immobilien in der Form von Wohnhäusern, vermehrt aber auch indirekte und ausländische Formen
- Immobilienanlagen im Ausland: Noch verhältnismässig gering, aber deutliche Zunahme

2. Kritische Aspekte

- Erwartete Performance (brutto, netto)
- Direktrendite, *cash-flow*
- Risiken: Volatilität
- Risiken: Sicherheit des rechtlichen Umfelds
- Markttransparenz, vorhandene Informationen
- Korrelationen zu den übrigen Anlagekategorien
- Ergänzung zu den übrigen Immobilienanlagen
- Liquidität der Anlagen: Rasche Verfügbarkeit der getätigten Investitionen
- Kosten: Transaktionen (Kauf, Verkauf), Verwaltung

3. Volkswirtschaftliches, demografisches und anlagespezifisches Umfeld

- Volkswirtschaftliches Umfeld: Zinsen, BIP-Wachstum, Steigerung der Löhne, Arbeitslosigkeit, BIP pro Einwohner usw.
- Demografisches Umfeld: Alterung und Aktivitätsgrad der Bevölkerung, Konzentration in den Städten usw.
- Anlagespezifisches Umfeld: Vorhandene Liquidität in den Märkten, Risikobereitschaft usw.
- Timing: Nichts überstürzen, Geduld zeigen um langfristig – als *contrarian* - erfolgreich zu sein

4. Anlageformen

- Direktanlagen / indirekte Immobilienanlagen
- Anlagevehikel für indirekte Immobilienanlagen: *REITS*, *trusts (off-shore)*, Anlagegesellschaften, Anlagefonds, Anlagestiftungen, *private equity*
- Regionen, Länder, Währungen
- Segmente des Immobilienmarktes: Wohnungshäuser, Büroliegenschaften, *Shopping Centers*, Infrastrukturen, Spezialgebiete (z.B. Hotels), Industrie, Bereiche die mit Naturressourcen verbunden sind
- Anlagestyle: *Activ*, indexiert, Länder, Sektoren, *leveraged*