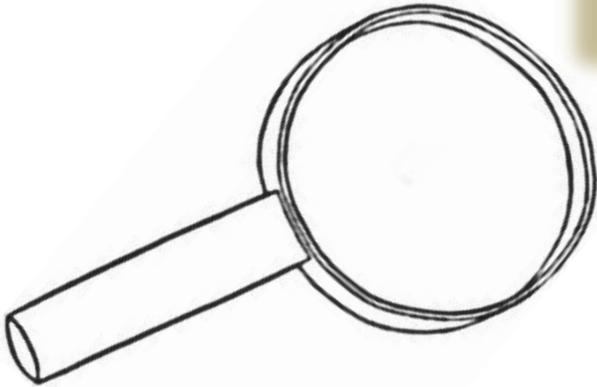


**Schweizer Wohnimmobilien : Jetzt erst recht !**

# IST INSIGHT



**Anlageoptik: Renditeliegenschaften (Wohnen)**

**Anlegeroptik: Vorsorgeeinrichtungen**



**Ausgangslage**

Zinsumfeld, Handlungsbedarf und –Spielraum



**Ausblick**

Mögliche Marktentwicklungen



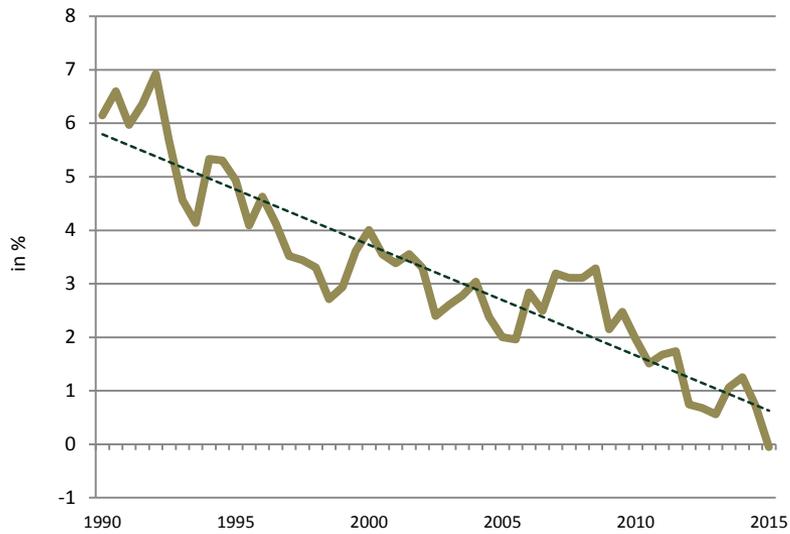
**Praxis-Beispiel (Anlagegruppe ISW)**

Aktuelles Portfolio und Perspektiven für den Portfolioausbau

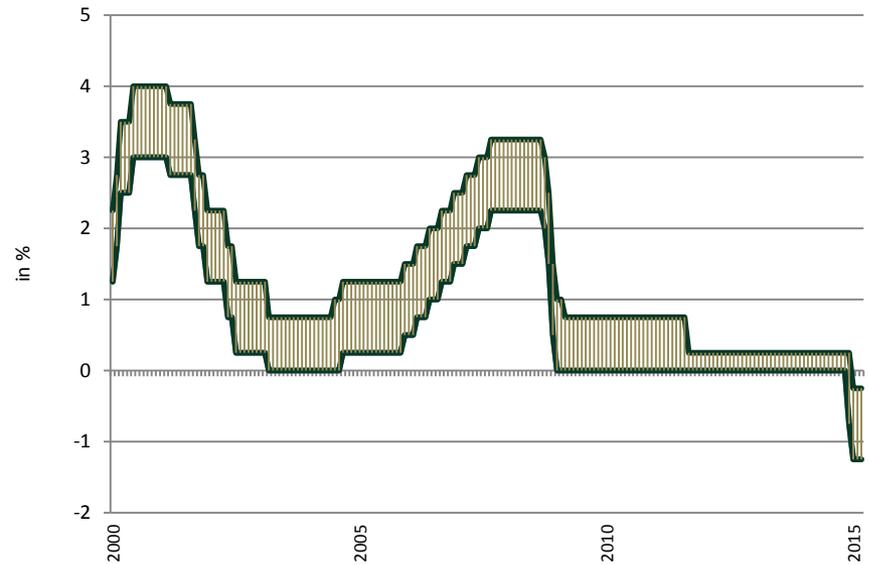
# Ausgangslage

# Ausgangslage: Zinsumfeld Schweiz

## Rendite Bundesobligation Eidgenossenschaft 10 Jahre

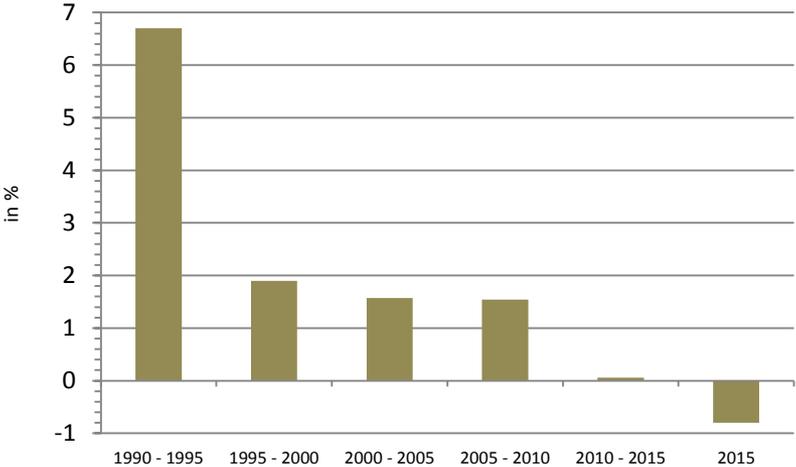


## Zielband SNB (LIBOR 3M)

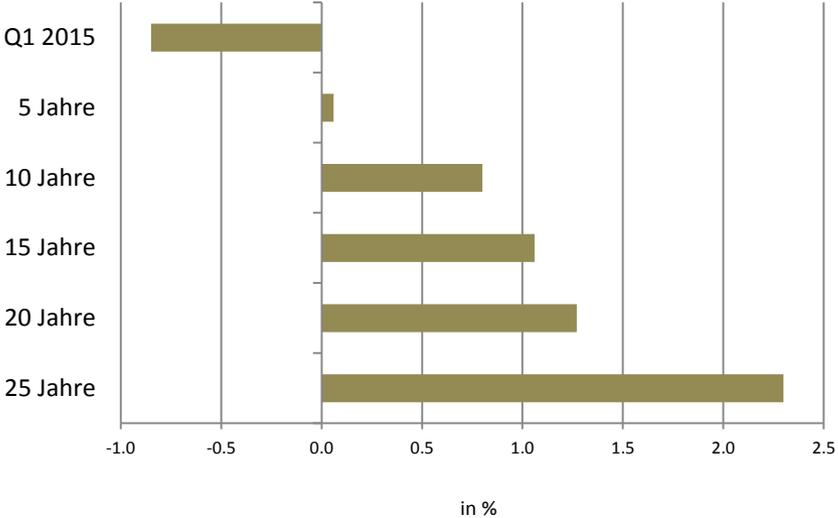


# Zinsentwicklung (1990 – 2015)

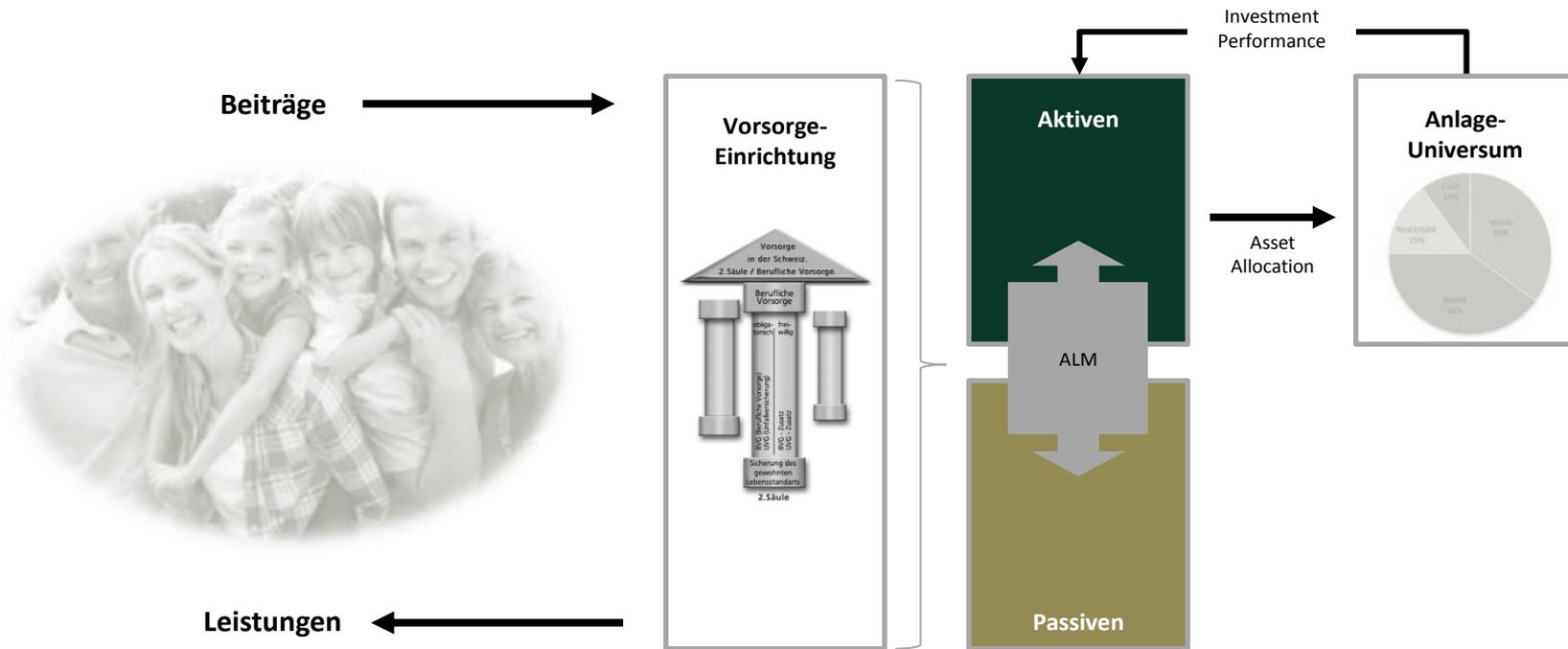
Ø LIBOR CHF 3M



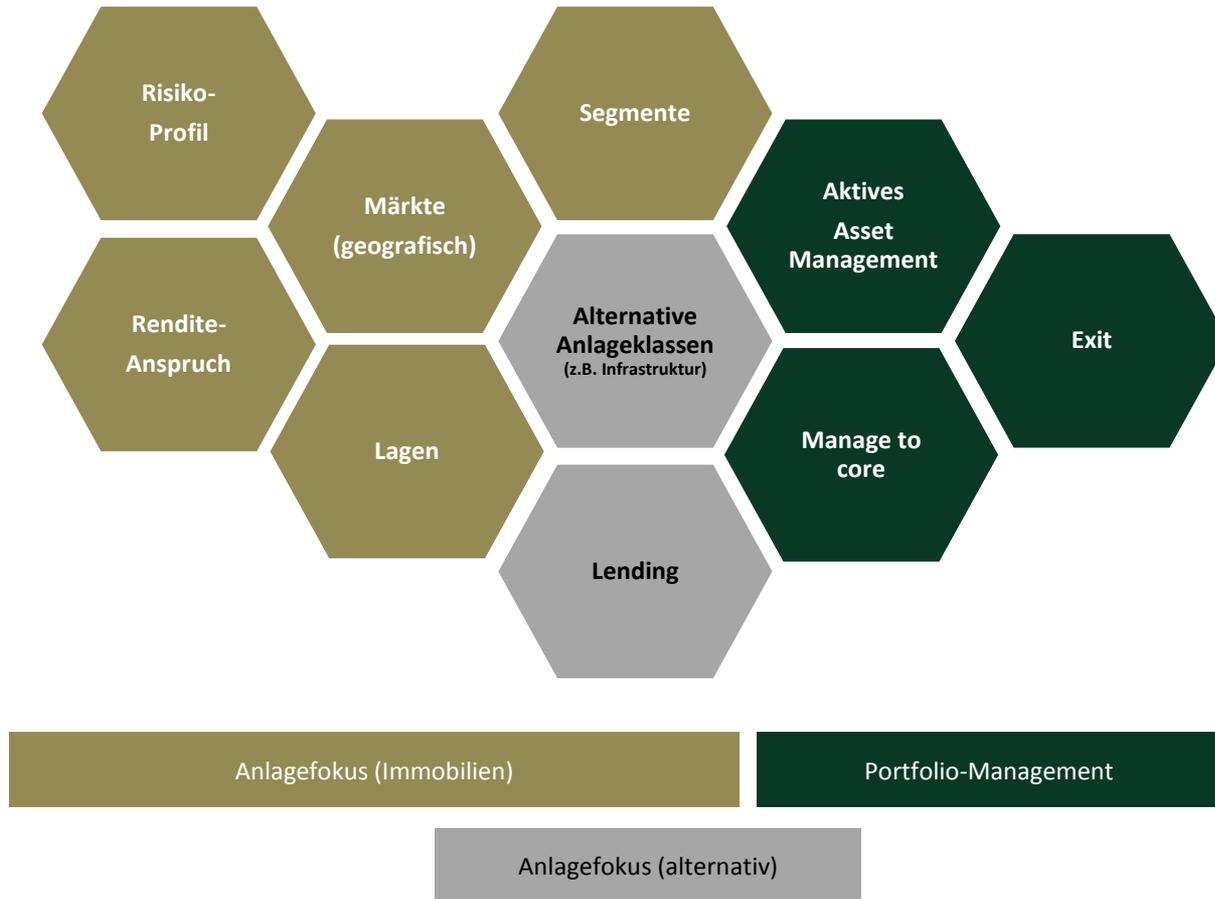
Ø LIBOR CHF 3M



# Ausrichtung der Vermögensanlage



# Immobilien Allokation: (Neu-)Ausrichtung des Investitions-Ansatzes



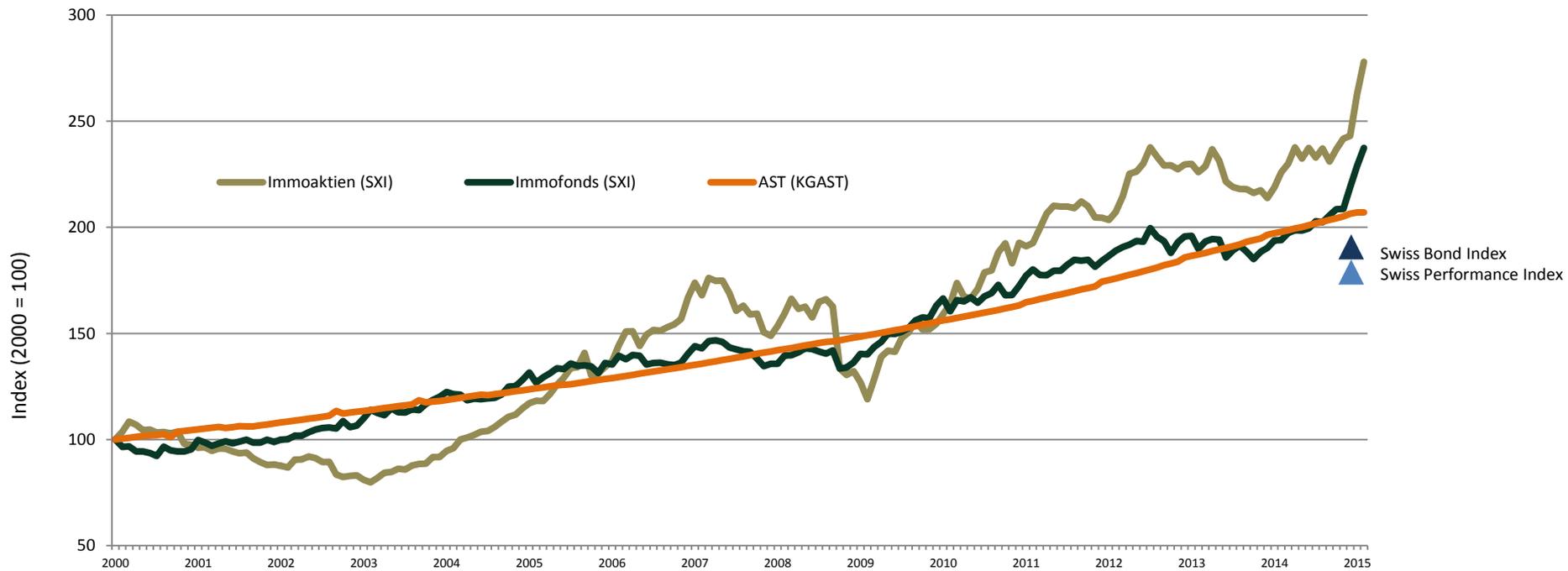
## Ausblick

# Ausblick: Wohnimmobilien weiterhin in der Gunst der Investoren



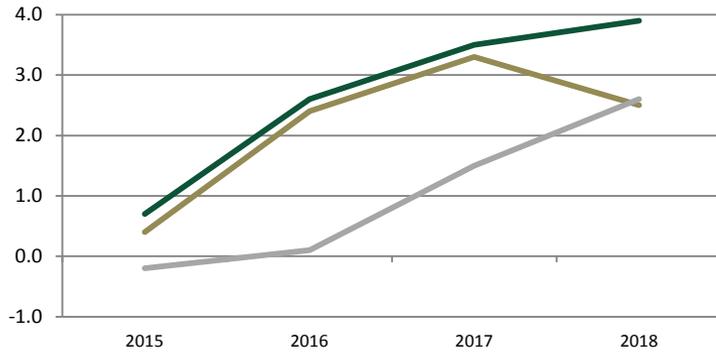
# Langfristige Rendite-Entwicklung

Gesamtrendite 2000 – 2015 (Februar)

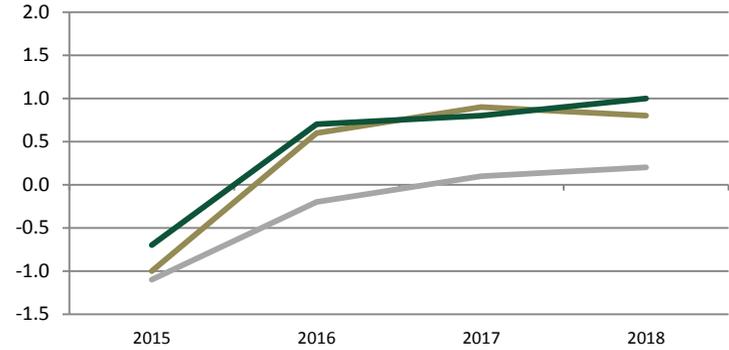


# Ausblick: Szenarien (wichtigste makroökonomische Variablen)

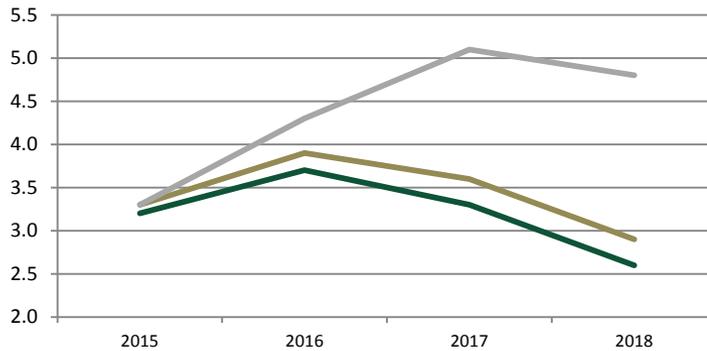
**BIP-Wachstum (%)**



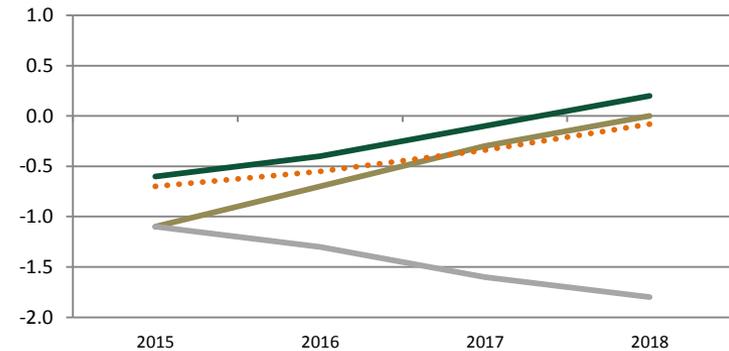
**Inflation (%)**



**Arbeitslosigkeit (%)**



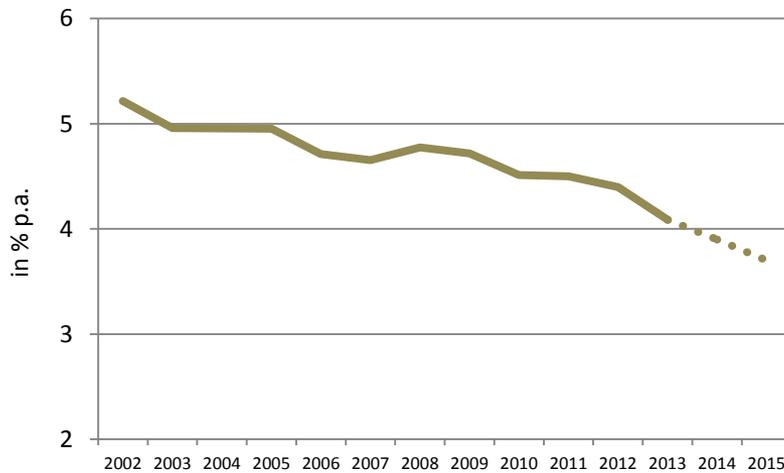
**LIBOR 3M CHF (%)**



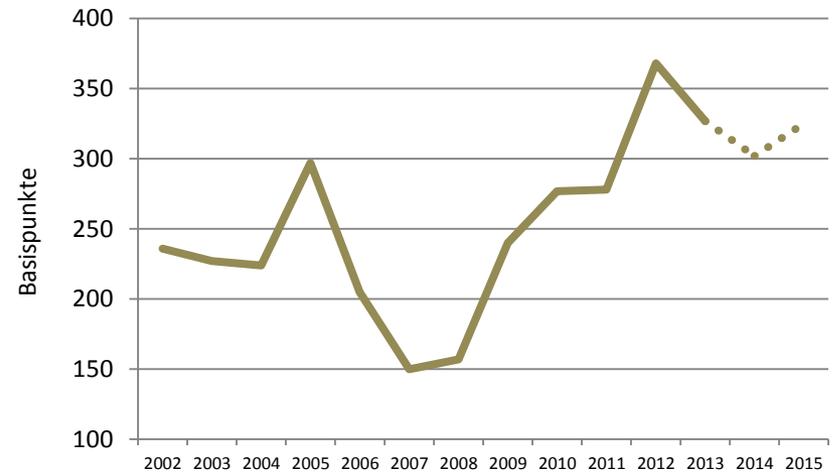
— Basisszenario   
 — Aufwärtsszenario   
 — Abwärtsszenario   
 - - - Zinsfutures CHF 3M LIBOR

# Ausblick: Rendite-Perspektiven

## Netto-Cashflowrendite (Mehrfamilienhäuser)



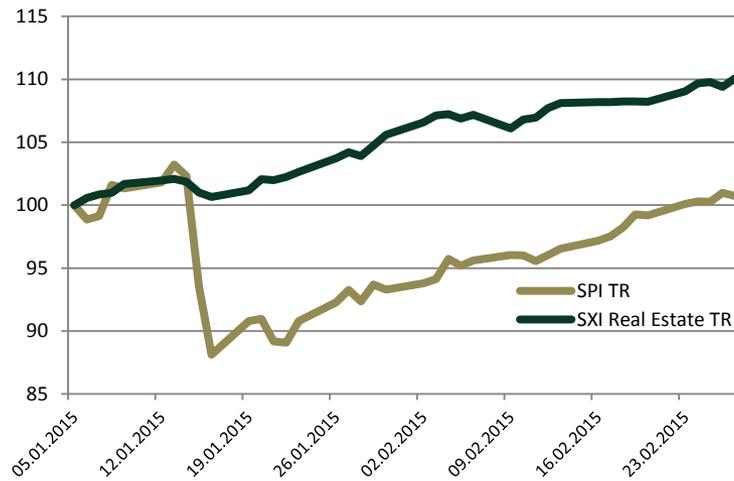
## Spread Netto-Cashflowrendite (MFH) vs Rendite Bundesobligation Eidgenossenschaft 10 Jahre



- Historische Daten
- ..... Szenario

# Ausblick: Nachfrage nach Immobilien

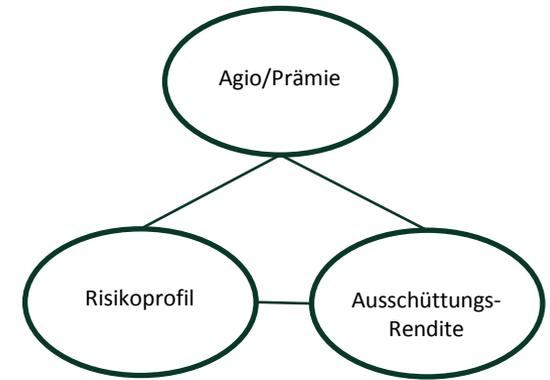
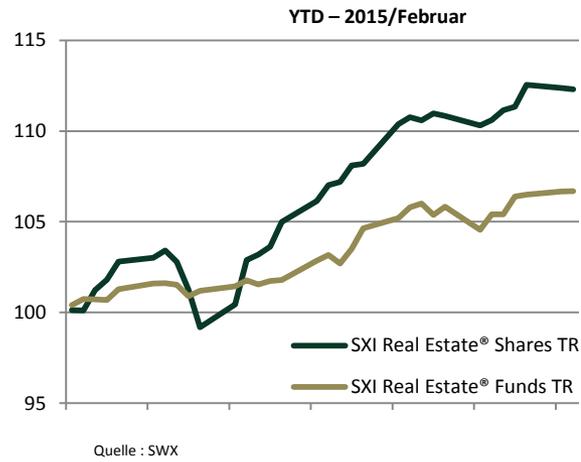
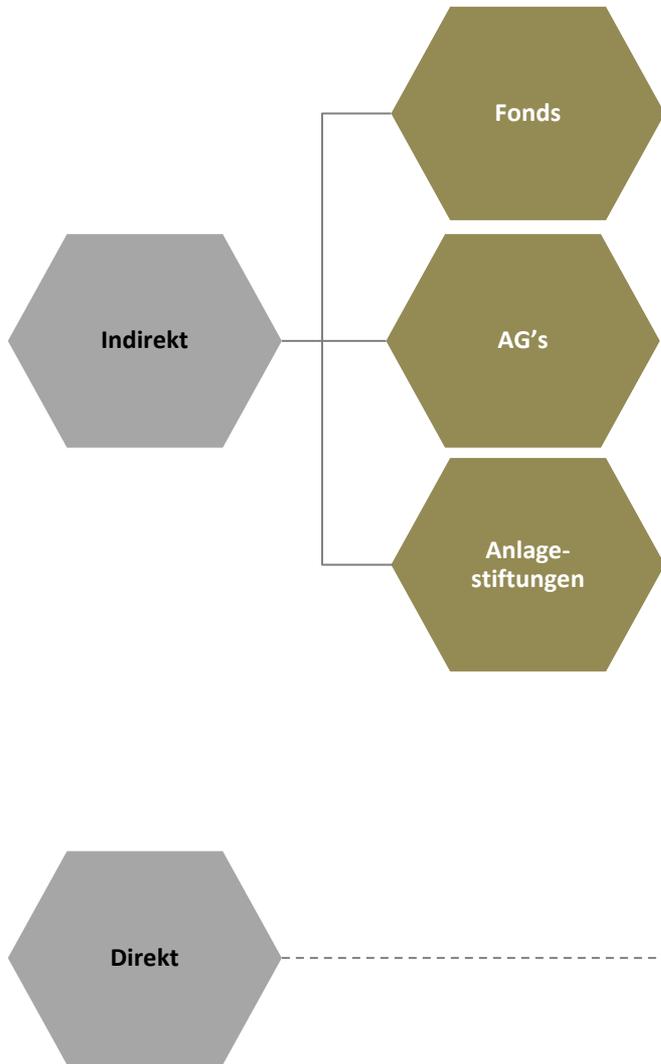
Vergleich SPI vs SXI Real Estate (2015 YTD bis 27.2.2015)



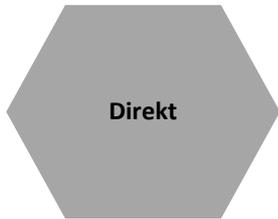
SWX IAZI Investment Real Estate Price Index  
2010 = 100



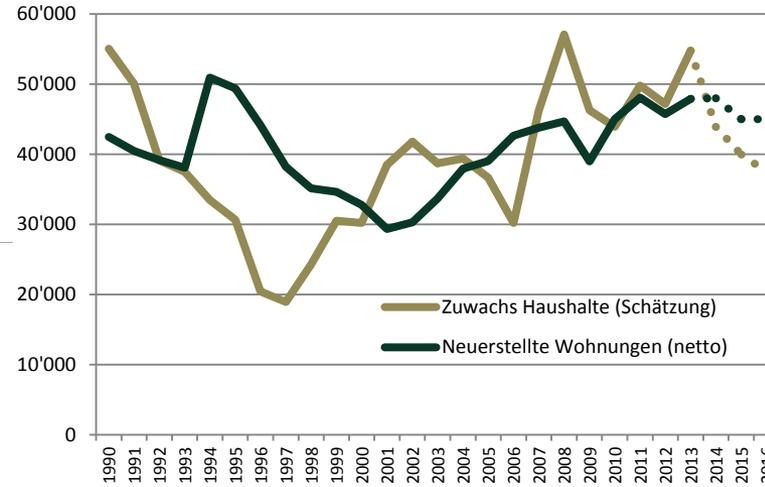
# Ausblick: Immobilienanlagen



**Asset Swap**



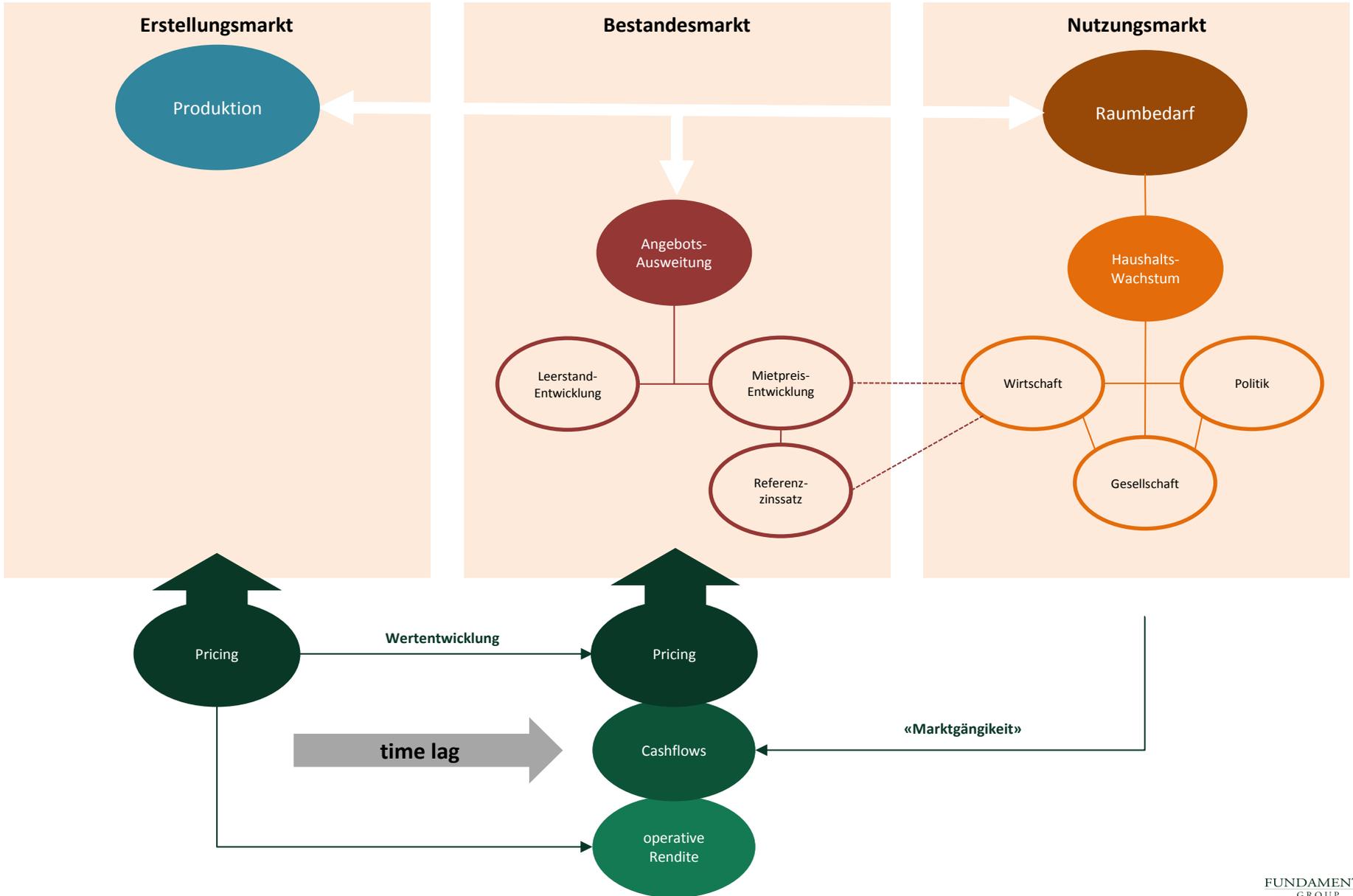
### Angebot und Nachfrage



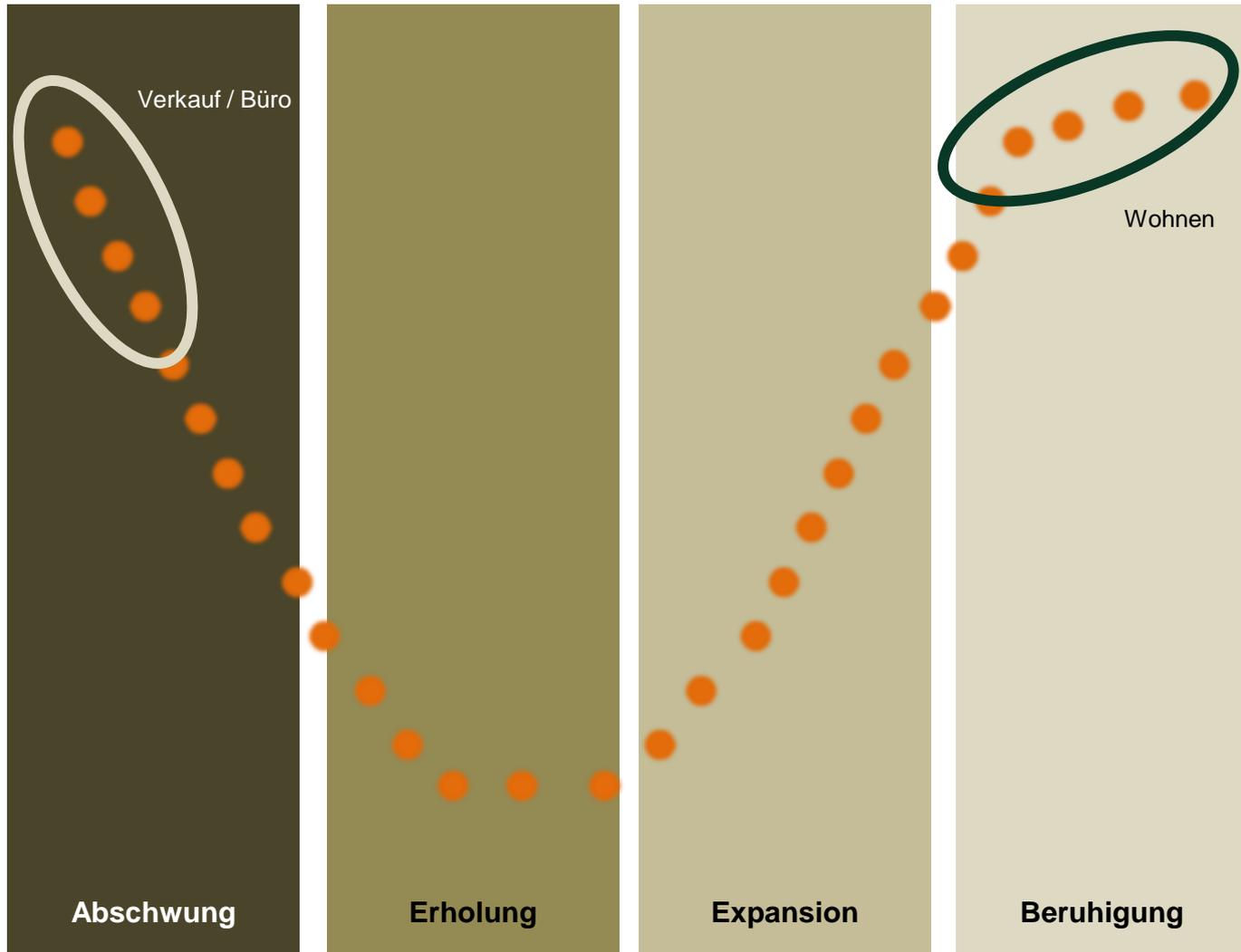
### Entwicklung Preise und Mieten

Jahr	Angebotsmieten Wohnen	Transaktionspreise	Inflation (ohne Mieten)	Miete Wohnen in LIK
2000	100	100	100	100
2001	105	108	100	102
2002	105	100	100	103
2003	108	98	100	104
2004	110	98	100	105
2005	112	105	100	106
2006	118	112	100	108
2007	122	115	100	110
2008	125	115	100	112
2009	132	122	100	115
2010	135	125	100	118
2011	138	128	100	120
2012	142	135	100	121
2013	148	145	100	122
2014	152	158	100	124

# Ausblick: Wohnimmobilien (Szenario)



# Ausblick: Marktzyklus – Immobilien Schweiz



## Praxis-Beispiel

# Anlagegruppe ISW – Portfolio per 1. März 2015



**Dällikon** | 14 Wohnungen  
Baujahr 2013



**Kreuzlingen** | 15 Wohnungen  
Baujahr 2012



**Kreuzlingen** | 37 Wohnungen  
Baujahr 1964 | Sanierung 2014



**Dietikon** | 134 Wohnungen  
Baujahr 2014



**Bülach** | 8 Wohnungen  
Baujahr 2011



**Gretzenbach** | 12 Wohnungen  
Baujahr 2013



**Sarmenstorf** | 21 Wohnungen  
Baujahr 2013

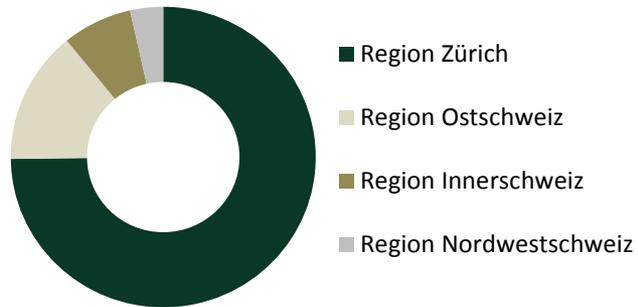


# Anlagegruppe ISW – Portfolio Eckdaten per 1. März 2015

## Geografische Allokation

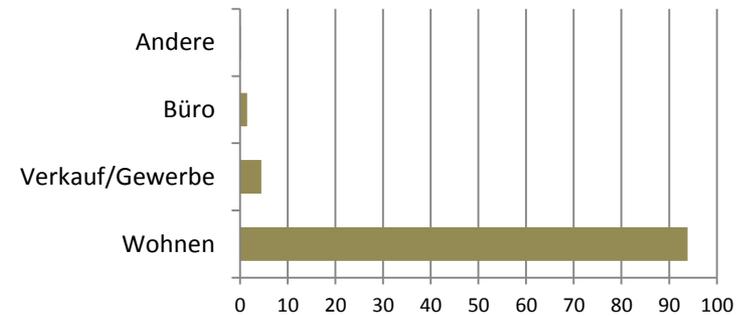
Monitoring Regionen (Wüest & Partner)

Basis Akquisitionsbewertung JLL (gewichtet nach Marktwert)

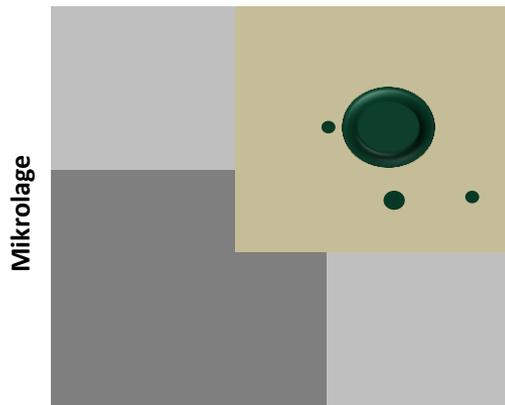


## Mieterträge nach Nutzungsart in %

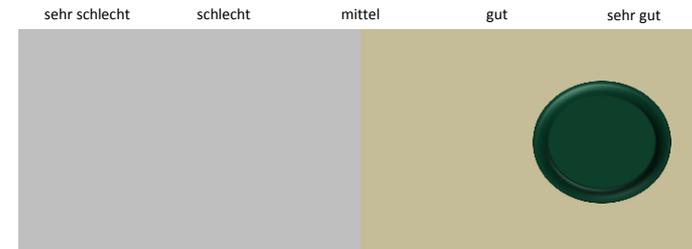
Mieterträge Parkplätze werden der jeweiligen Nutzungsart zugeteilt



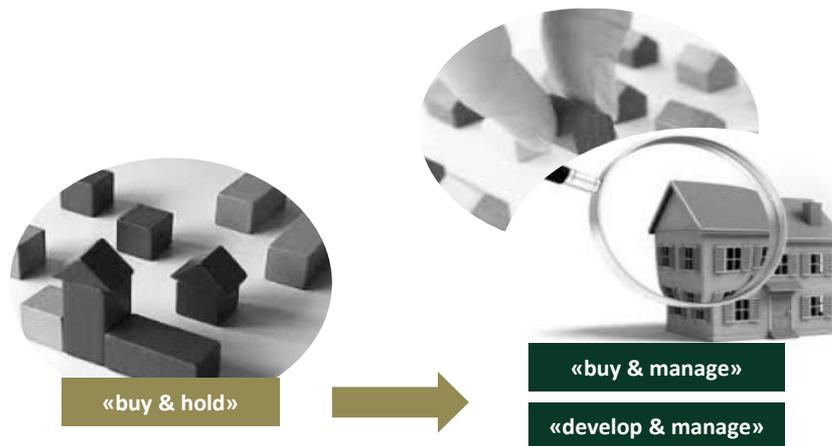
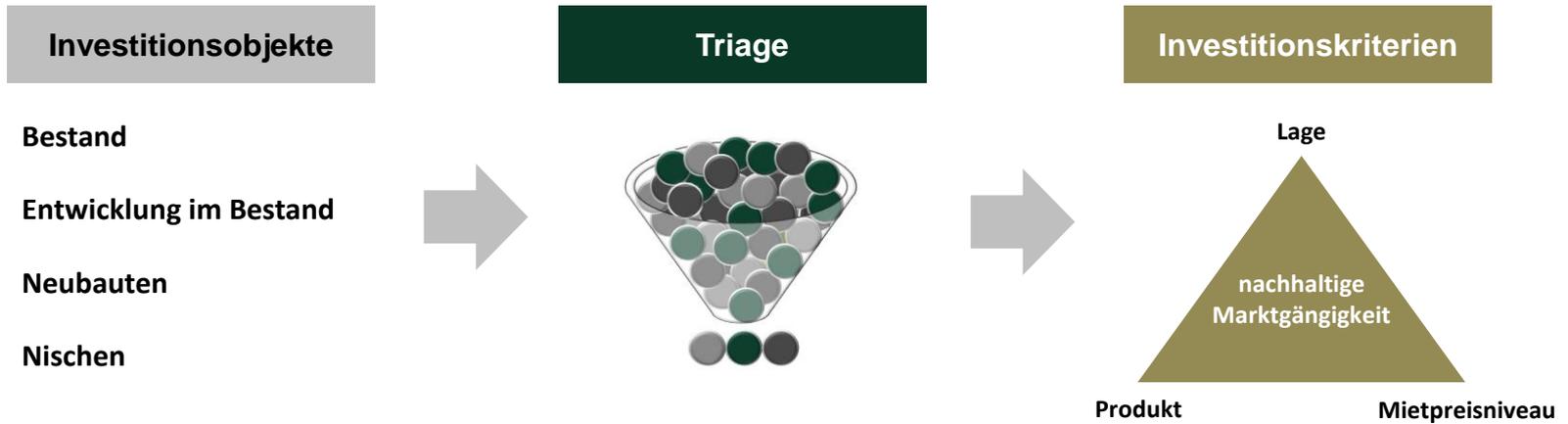
## Makrolage



## Objektzustand



# Anlagegruppe ISW – Perspektiven Portfolioausbau



Gefahr einer gegenläufigen Entwicklung von Preisen und Fundamentaldaten

Aktives Management von zentraler Bedeutung

Immobilien sind (und bleiben) wichtiger Bestandteil der Asset Allocation

FUNDAMENTA<sup>®</sup>  

---

GROUP

