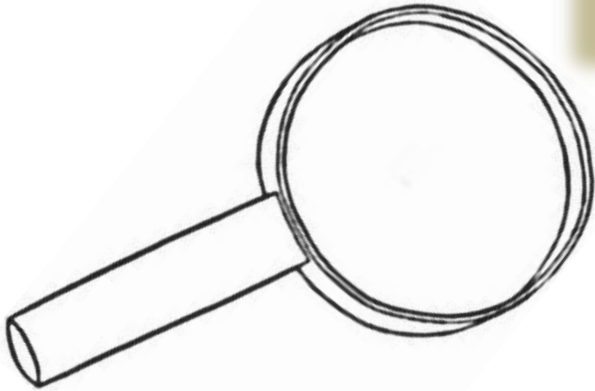


**Schweizer Wohnimmobilien : Jetzt erst recht !**

# IST INSIGHT



**Anlageoptik: Renditeliegenschaften (Wohnen)**

**Anlegeroptik: Vorsorgeeinrichtungen**



**Ausgangslage**

Zinsumfeld, Handlungsbedarf und –Spielraum



**Ausblick**

Mögliche Marktentwicklungen



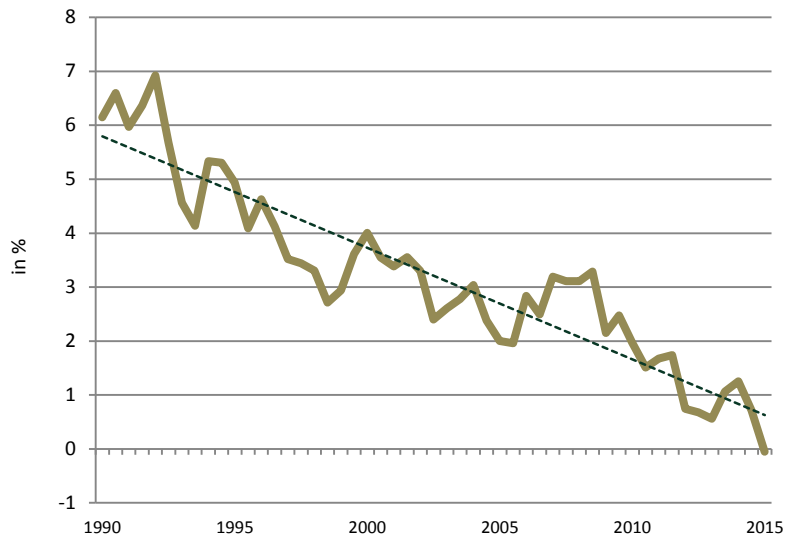
**Praxis-Beispiel (Anlagegruppe ISW)**

Aktuelles Portfolio und Perspektiven für den Portfolioausbau

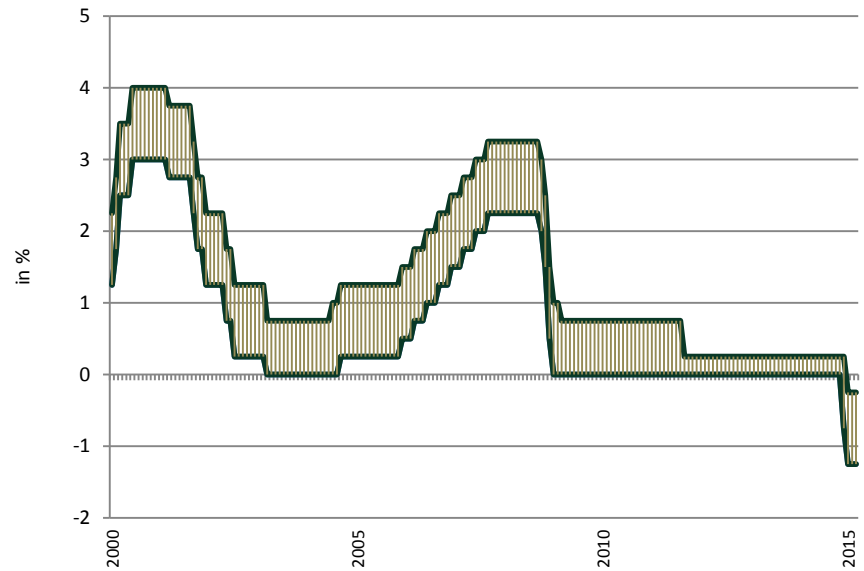
# Ausgangslage

# Ausgangslage: Zinsumfeld Schweiz

## Rendite Bundesobligation Eidgenossenschaft 10 Jahre

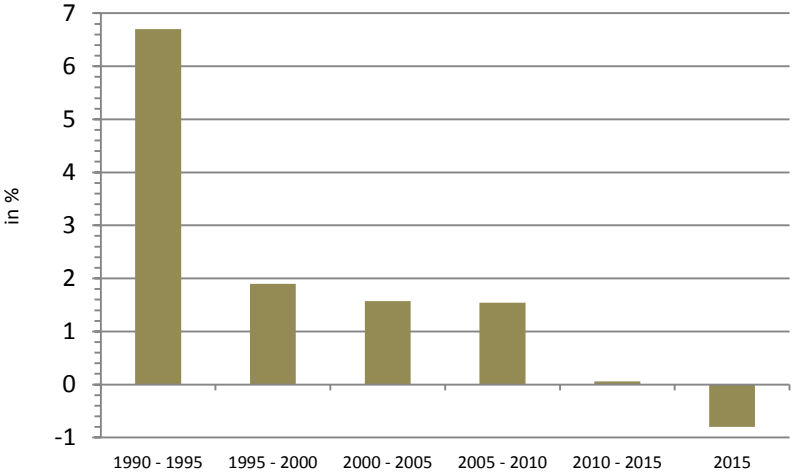


## Zielband SNB (LIBOR 3M)

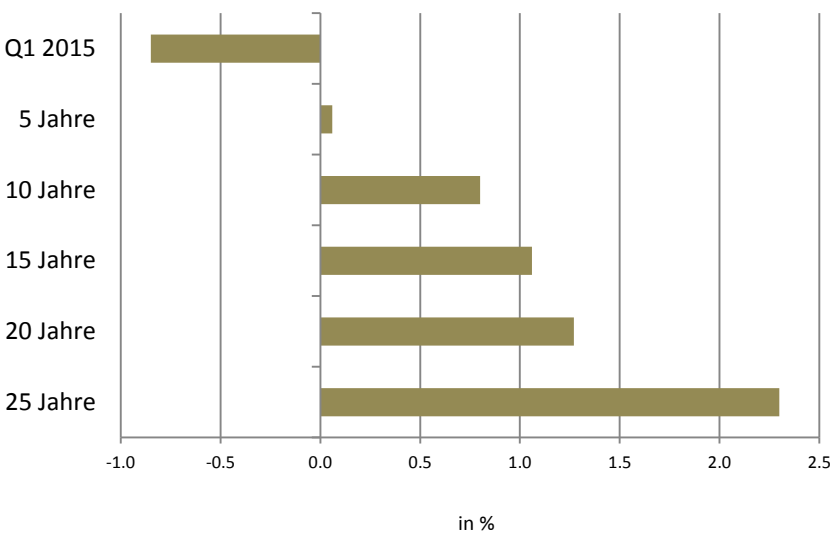


# Zinsentwicklung (1990 – 2015)

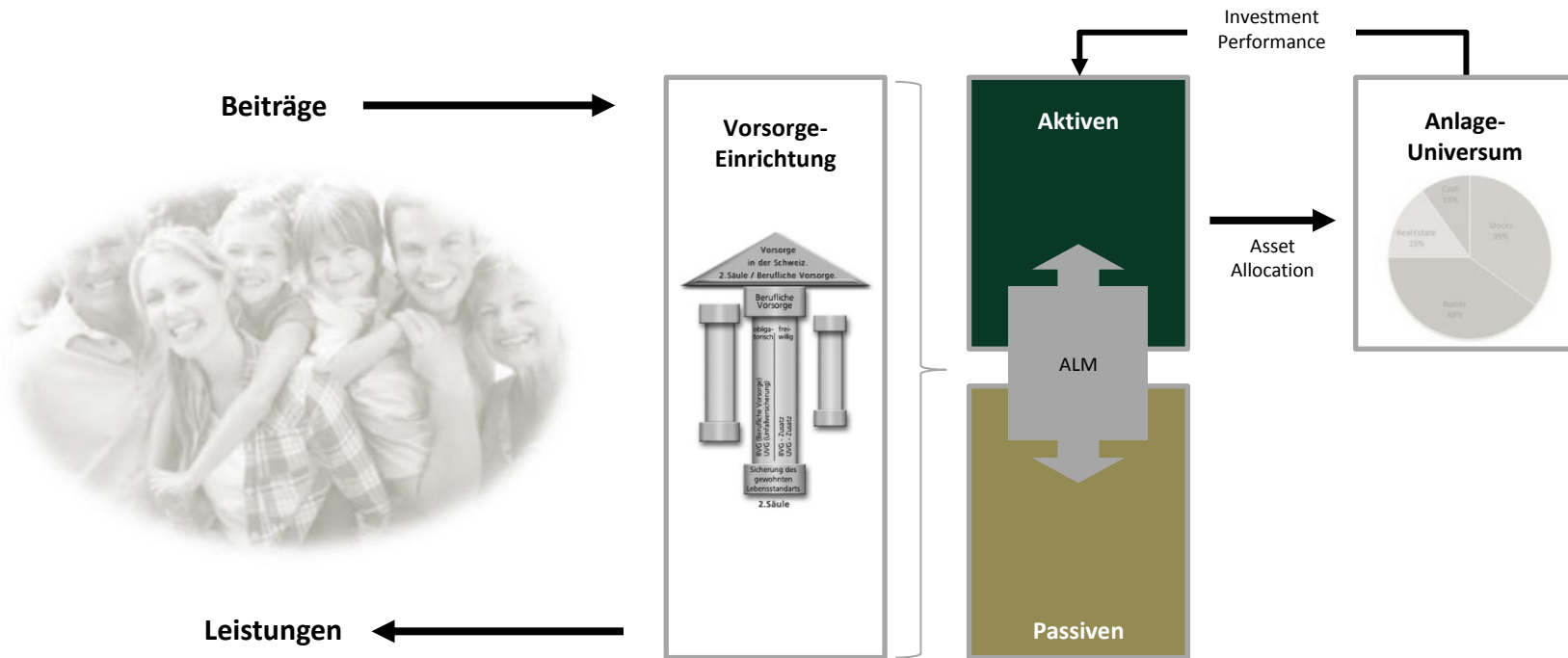
Ø LIBOR CHF 3M



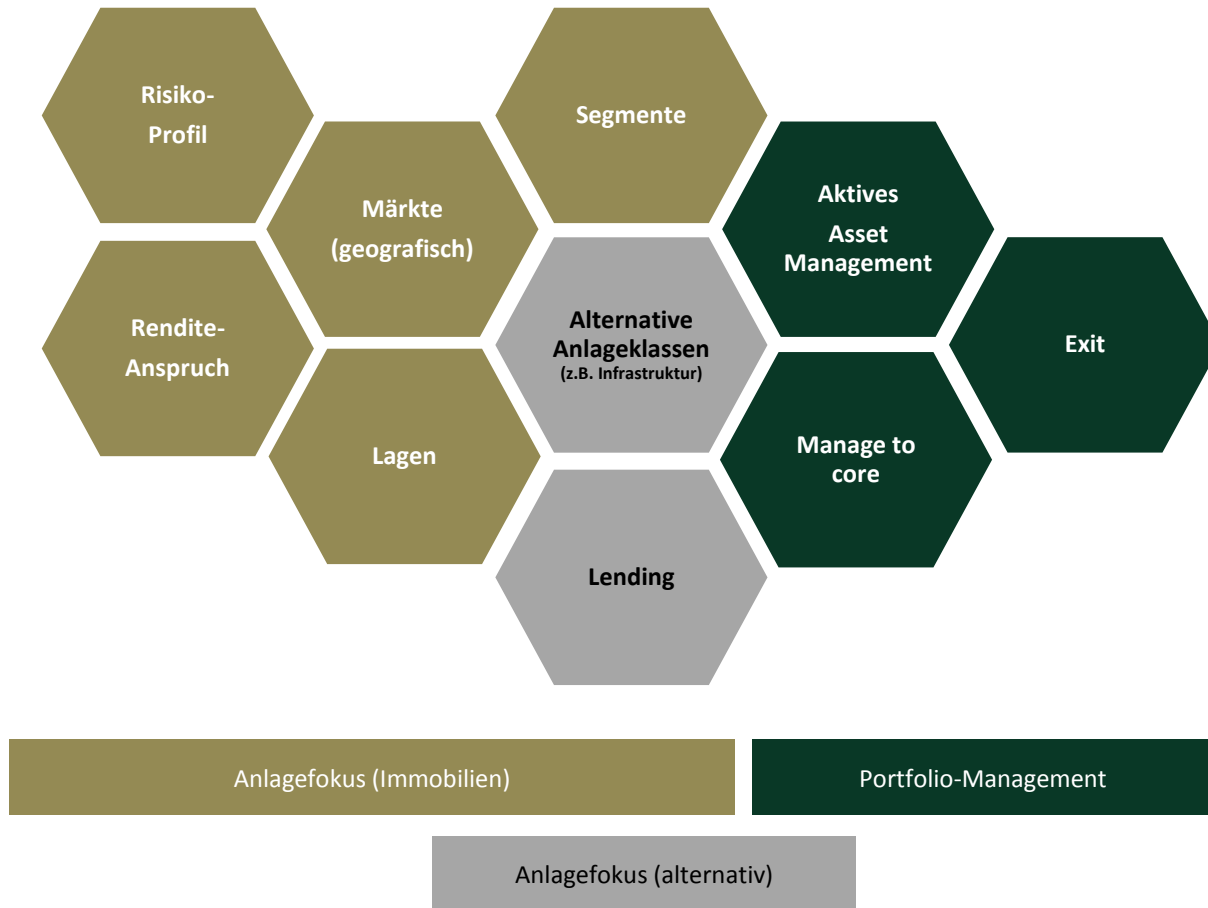
Ø LIBOR CHF 3M



# Ausrichtung der Vermögensanlage



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



## Ausblick

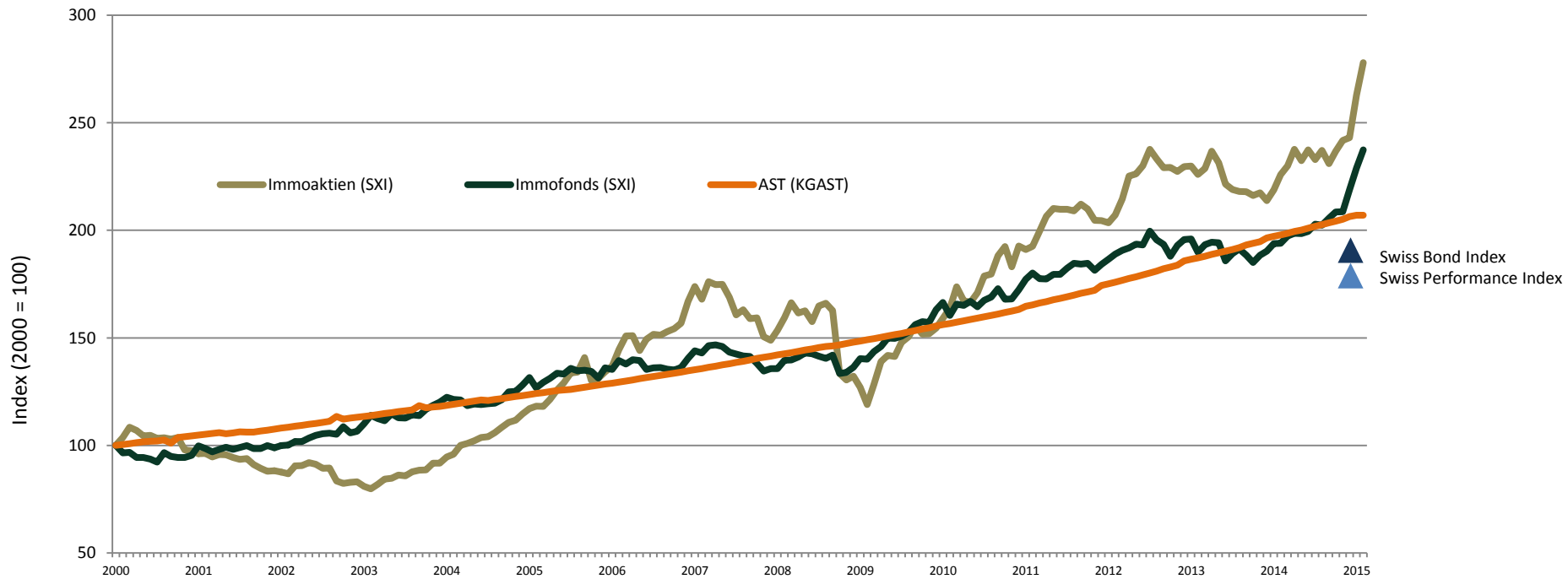


# Ausblick: Wohnimmobilien weiterhin in der Gunst der Investoren



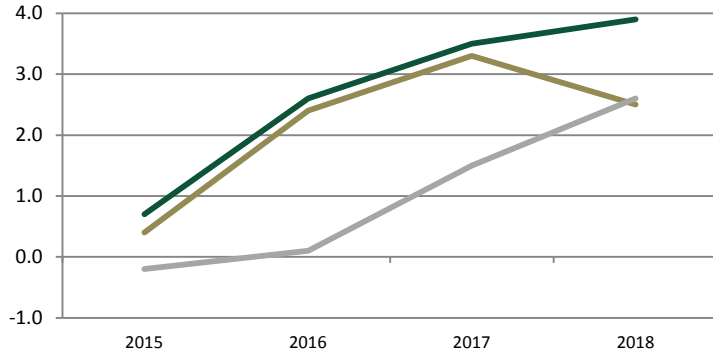
# Langfristige Rendite-Entwicklung

Gesamtrendite 2000 – 2015 (Februar)

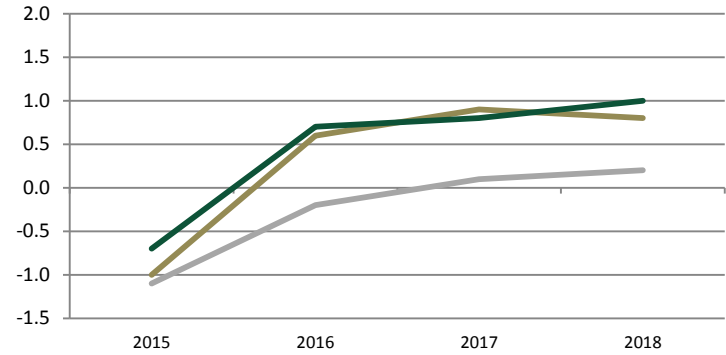


# Ausblick: Szenarien (wichtigste makroökonomische Variablen)

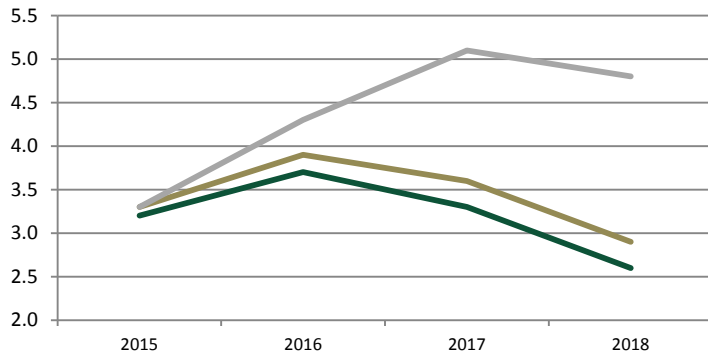
**BIP-Wachstum (%)**



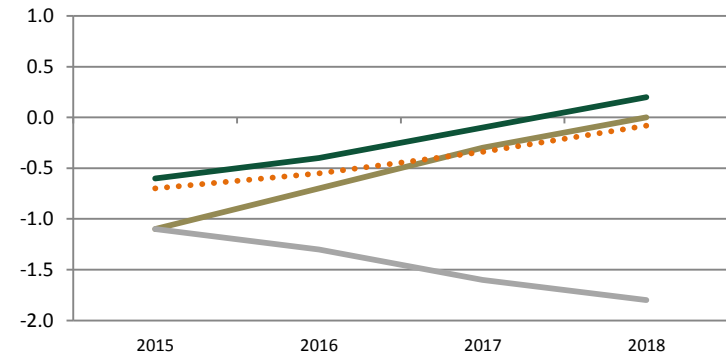
**Inflation (%)**



**Arbeitslosigkeit (%)**



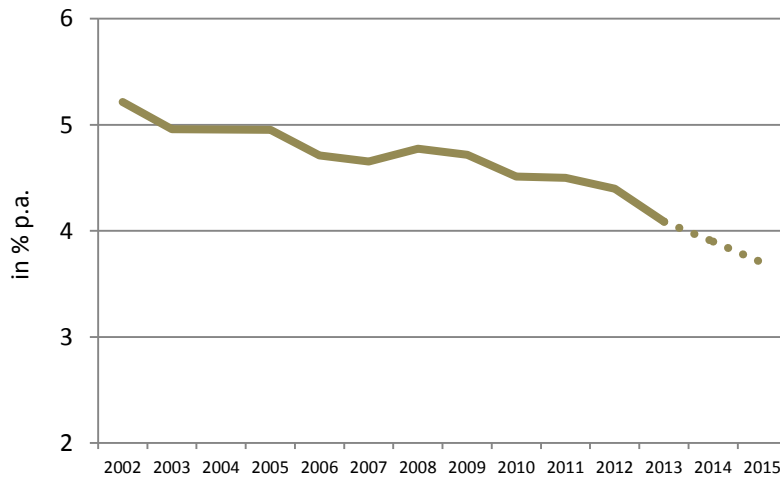
**LIBOR 3M CHF (%)**



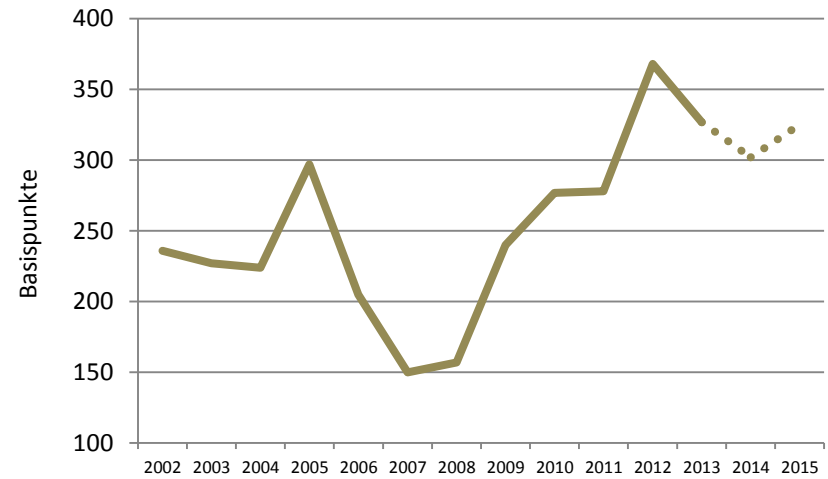
— Basisszenario   
 — Aufwärtsszenario   
 — Abwärtsszenario   
 - - - Zinsfutures CHF 3M LIBOR

# Ausblick: Rendite-Perspektiven

## Netto-Cashflowrendite (Mehrfamilienhäuser)



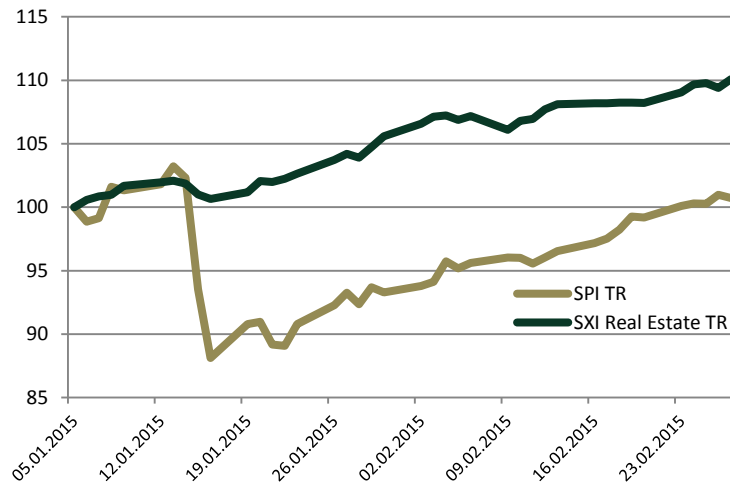
## Spread Netto-Cashflowrendite (MFH) vs Rendite Bundesobligation Eidgenossenschaft 10 Jahre



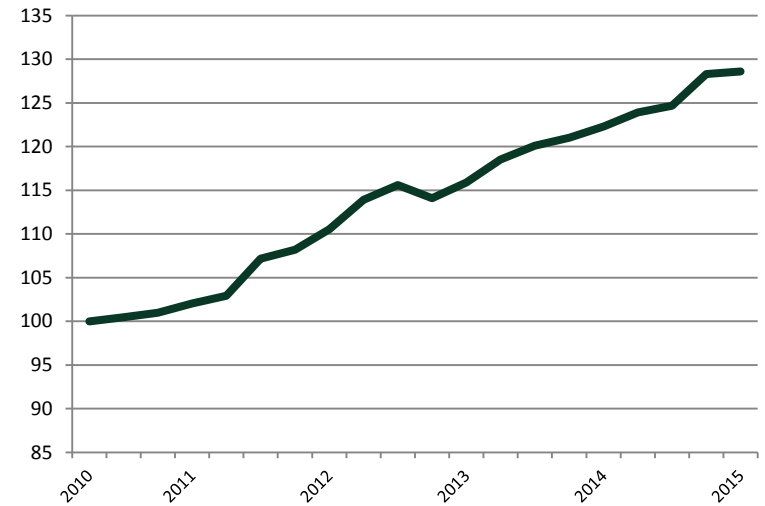
- Historische Daten
- ..... Szenario

# Ausblick: Nachfrage nach Immobilien

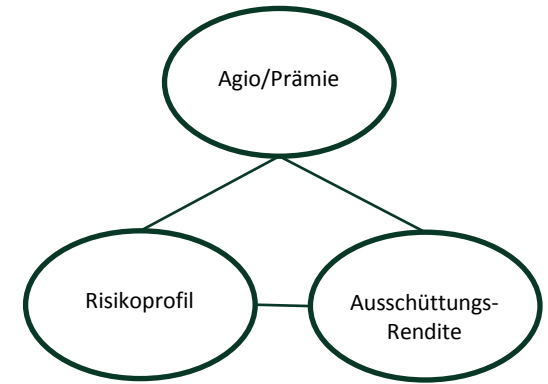
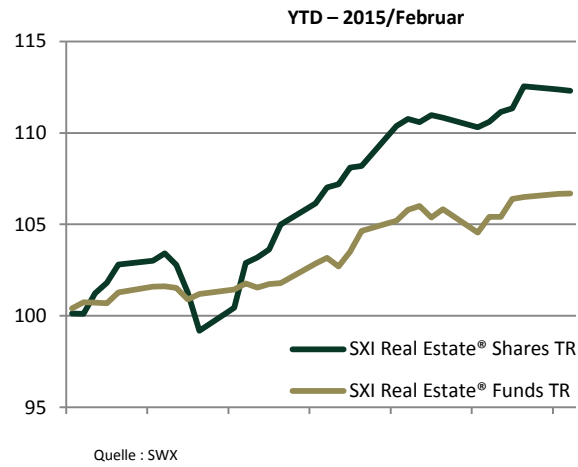
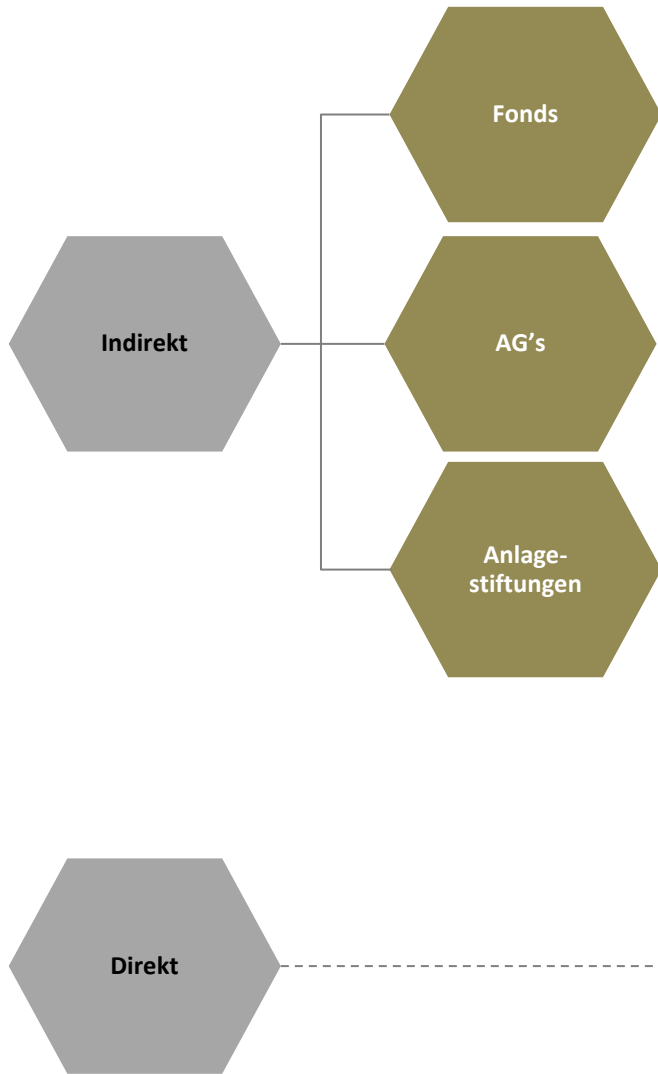
Vergleich SPI vs SXI Real Estate (2015 YTD bis 27.2.2015)

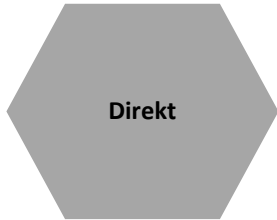


SWX IAZI Investment Real Estate Price Index  
2010 = 100

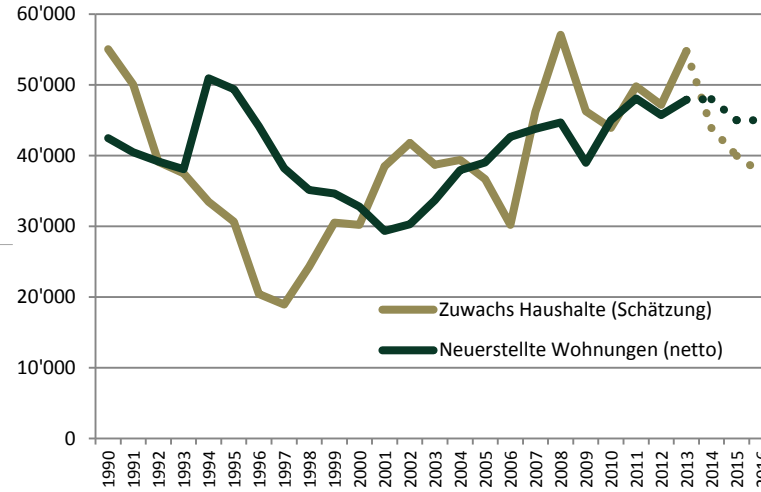


# Ausblick: Immobilienanlagen

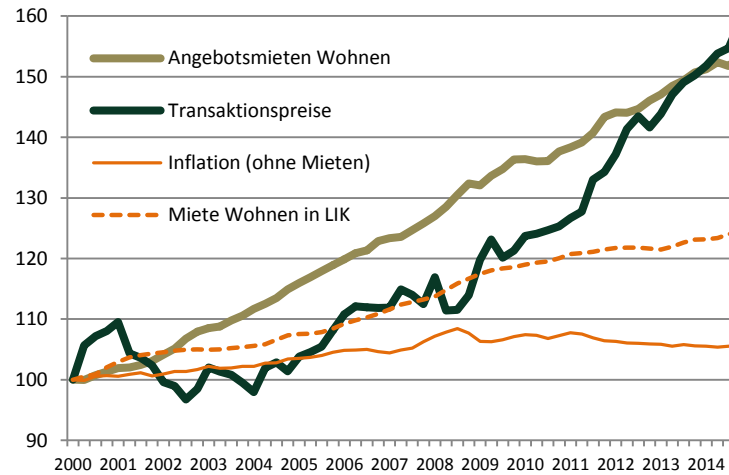




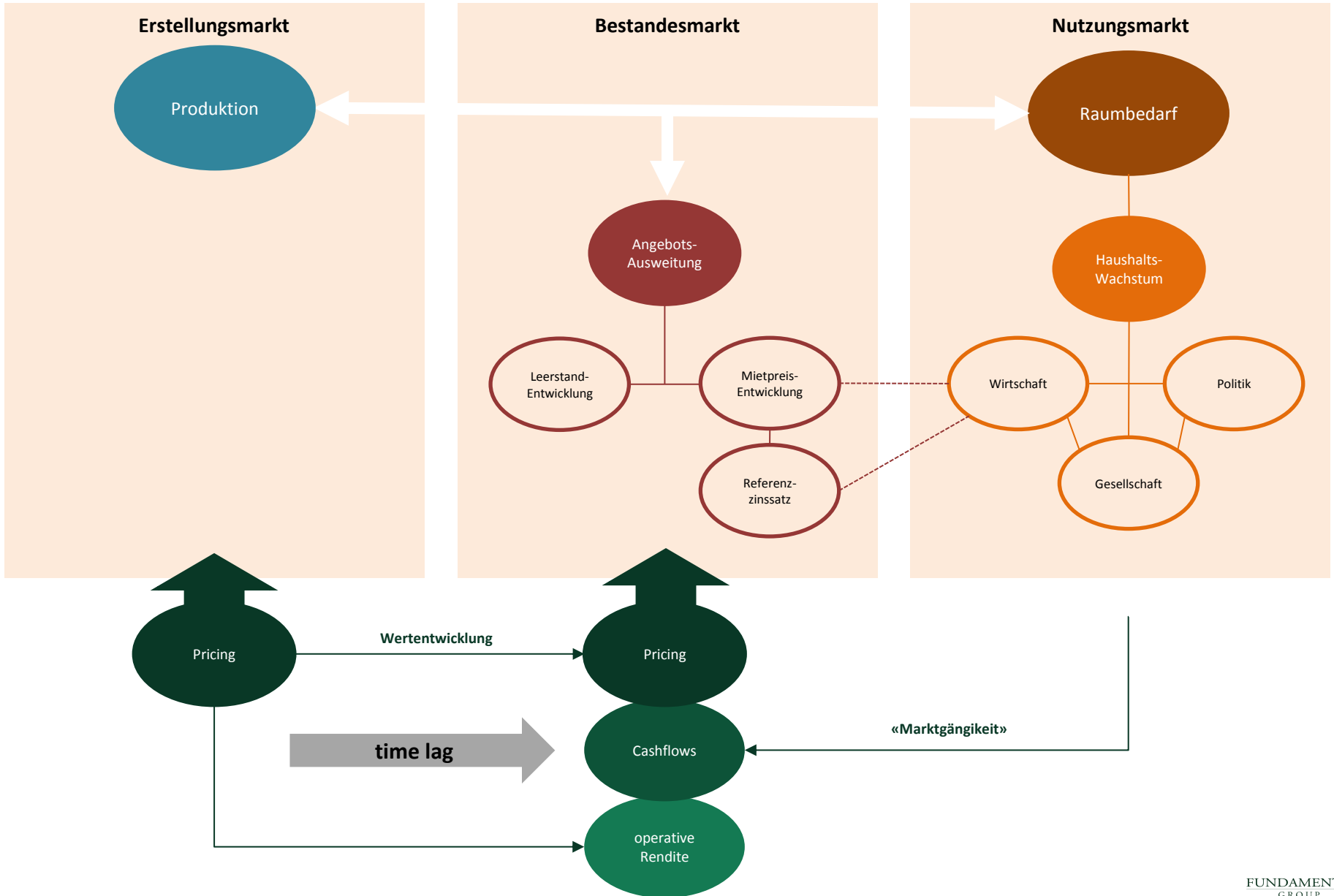
### Angebot und Nachfrage



### Entwicklung Preise und Mieten

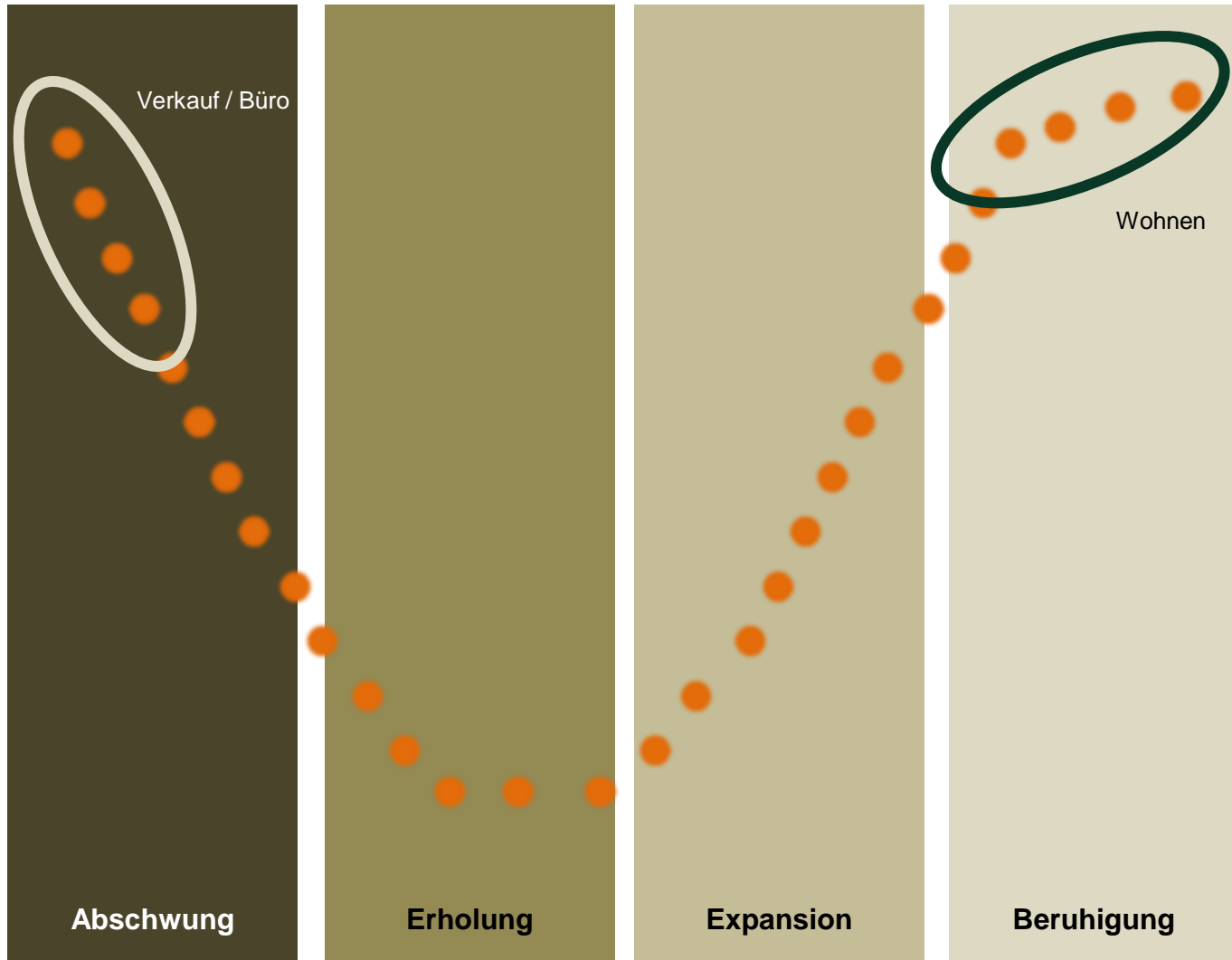


# Ausblick: Wohnimmobilien (Szenario)





# 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

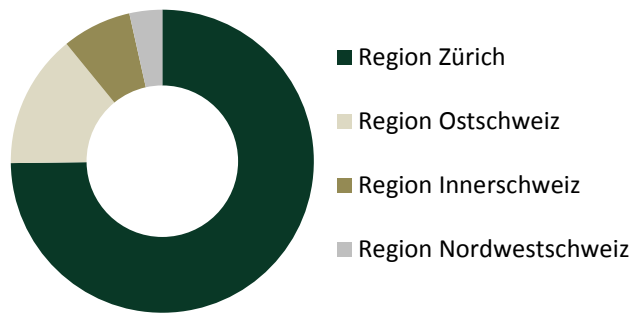


# Anlagegruppe ISW – Portfolio Eckdaten per 1. März 2015

## Geografische Allokation

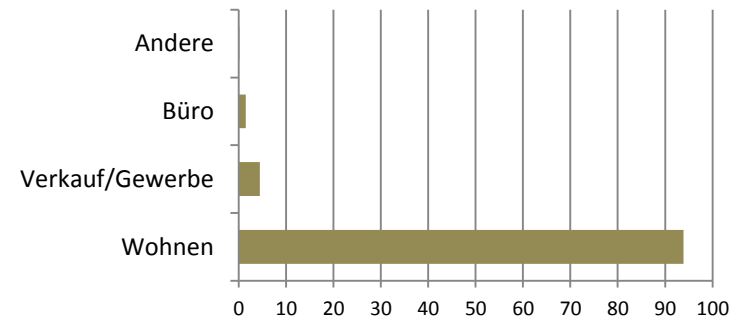
Monitoring Regionen (Wüest & Partner)

Basis Akquisitionsbewertung JLL (gewichtet nach Marktwert)

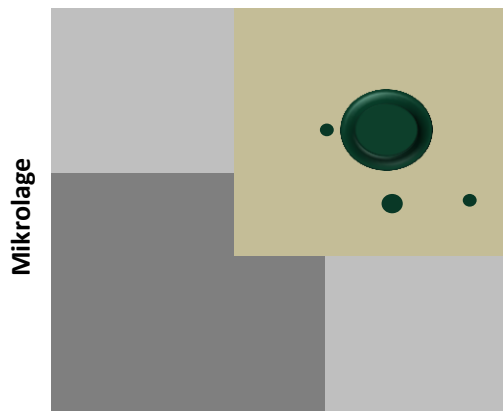


## Mieterträge nach Nutzungsart in %

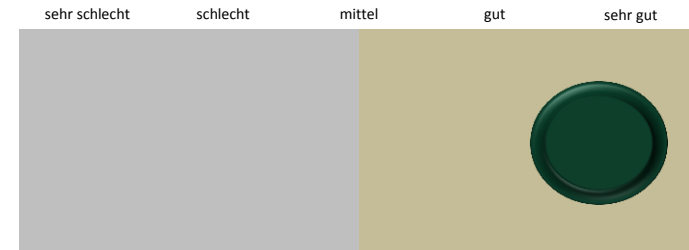
Mieterträge Parkplätze werden der jeweiligen Nutzungsart zugeteilt



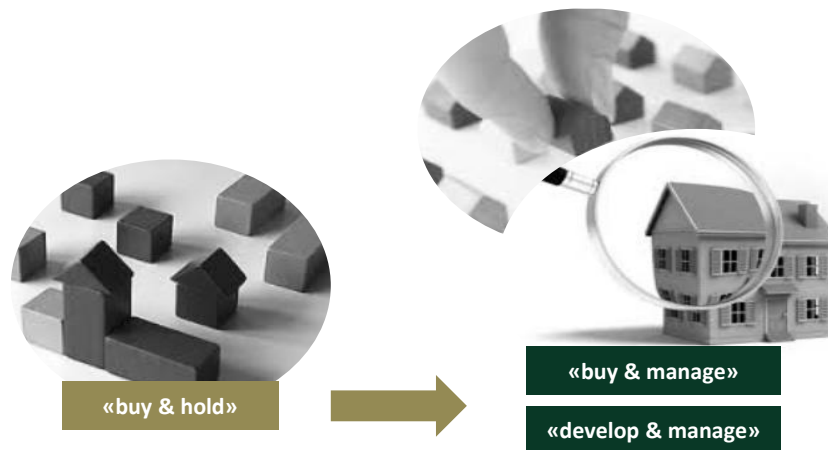
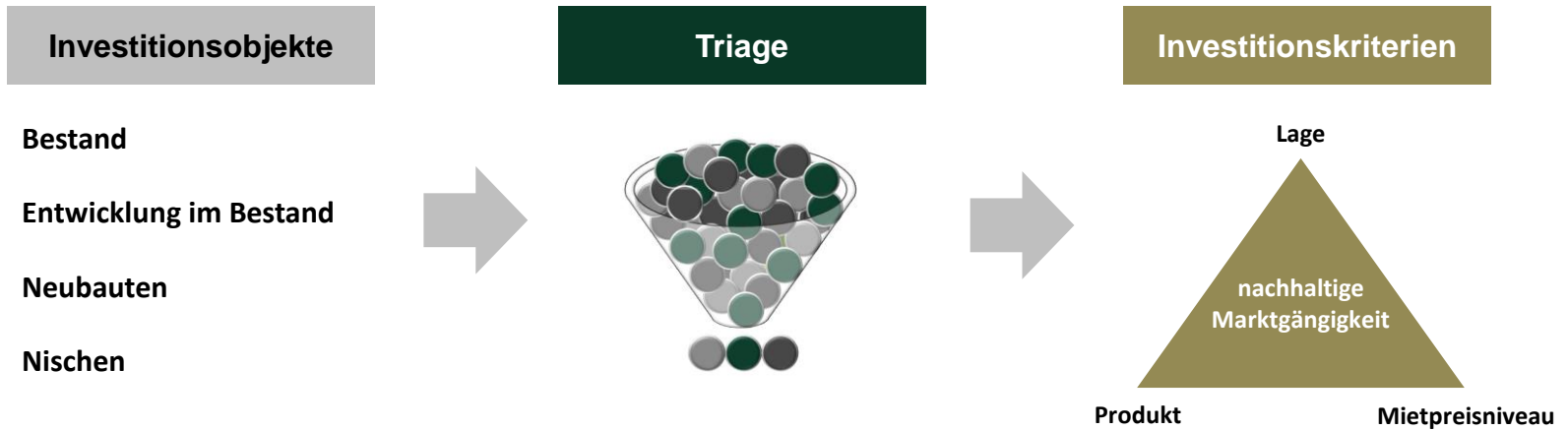
## Makrolage



## 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