

I.T.E.S.

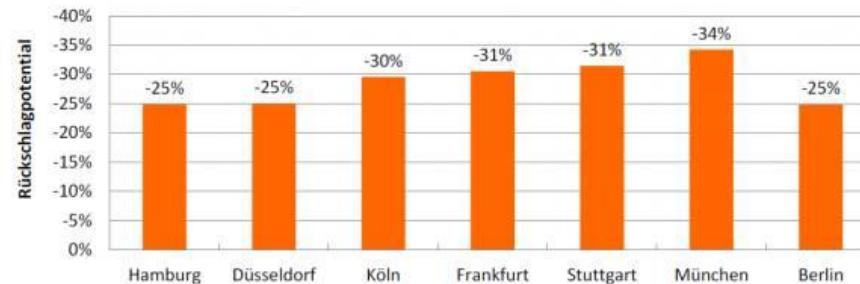
Massgeschneiderte Verbesserung in der
Gesamtimmobilienexposure

VORTEIL 1: ANTWORT AUF DAS RÜCKSCHLAGSPOTENTIAL AUFGUND DER LAUFENDEN ZINSWENDE

Immobilienrückschlagpotential (Fremdanalyse Empirica)

33% Rückschlagpotential

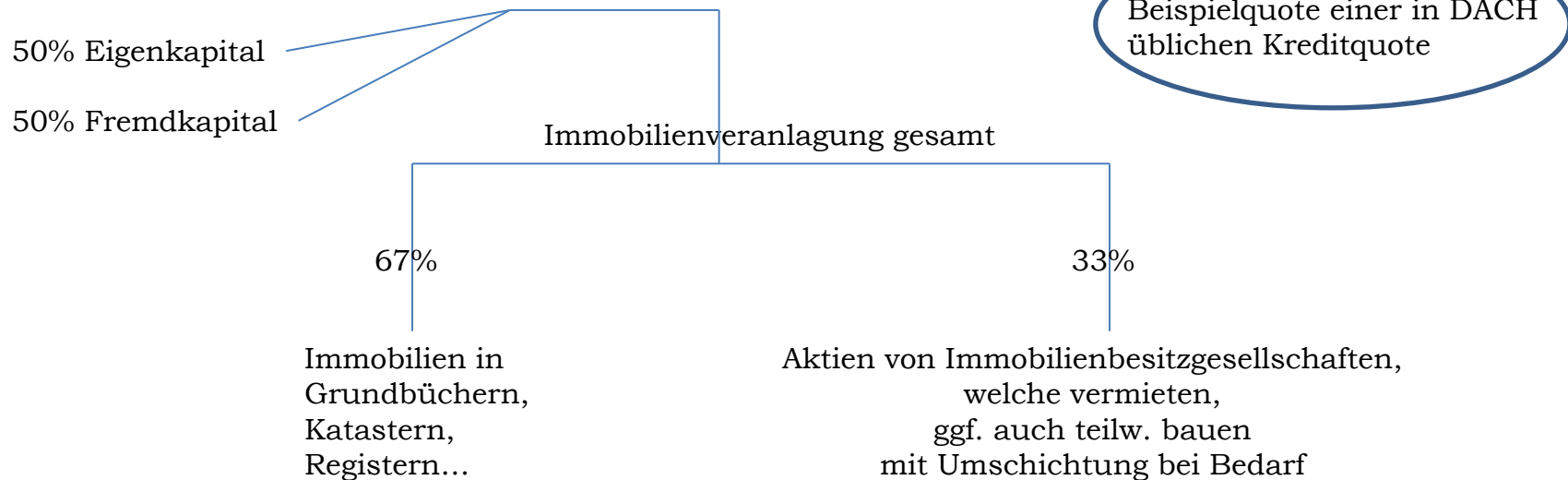
Wie hoch der kurzfristige Preisrückgang sein könnte, beziffert empirica mit dem Rückschlagpotential. Das kurzfristige Rückschlagpotential beschreibt die relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für ETW und Mieten (untere Abb.). In den Top 7-Städten liegt es zwischen 24% und 34%. In Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt oder Berlin könnten die Preise demnach um ein Viertel einbrechen, in Köln oder München um ein Drittel.



Rückschlagpotential in den Top 7-Städten Relative Preiskluft zwischen ETW und Mieten (4.Q'16 – alle Baujahre). Quelle: empirica ag

Ob das passiert, hängt vom Tempo der Zinswende und den Begleitumständen ab. „Externe Schocks“ erhöhen die Wahrscheinlichkeit: Von Abwertung über Wahlen bis Zölle steht dafür eine Vielzahl an Kandidaten bereit. Das kurzfristige Rückschlagpotential in den Top 7-Städten liegt im Mittel bei gut 25%. Größere Leerstände wie um das Jahr 2000 drohen in den Zentren der Schwarmstädte aber auch dann nicht. Zu groß ist dazu das Pufferpotential durch unfreiwillige Suburbanisierung. Diese Vertriebenen kehren zurück, wenn die Preise wieder „bezahlbar“ werden.

VORTEIL 2: MASSIVE ERHÖHUNG DER LIQUIDITÄT IM BEDARFSFALL, DE FACTO AUSSCHALTUNG DES ILLIQUIDITÄTSRISIKOS



Die sofort herstellbare Liquidität beträgt das Gesamtausmaß der Aktien an Immobilienbesitzgesellschaften, da diese Aktien börslich handelbar und somit börsentäglich auch verkaufbar sind.

Am Beispiel mit einer 50% Eigenkapital und 50% Fremdkapital Struktur innerhalb der gesamten Immobilienveranlagung entsteht damit eine:

Binnen 2 Stunden rückzahlbare Quote vom Gesamtkredit von:

$$33/50 = \mathbf{66\%}$$

In anderen Formen der Immobilienveranlagung gesamt kann diese 0% sein.

→ Weit überlegene Reaktionsfähigkeit auf plötzliche Zinssteigerungen, Krisen und ähnliches.

→ Dem Immobilienvorteil der Knappheit wird der Nachteil der Illiquidität genommen.

VORTEIL 3: HÖHERE LAUFENDE EINNAHMEN, HÖHERE LAUFENDE RENDITE

Die durchschnittliche Mietrendite in Deutschland, Österreich, Schweiz Großstadt-Innenstädten liegt kaum mehr bei 2,5% wenn nicht tiefer.

SYMBOL ▲	EX-DIV	DIV RATE	DIV YIELD	PAYOUT RATIO	DGR 3 YR (CAGR)	DGR 5 YR (CAGR)	DIV 4YR AVG	DIV YID 4YR AVG
APTS	2018-09-13	1.02	5.68%	-	12.45%	11.63%	-	5.7%
DHI	2018-08-07	0.50	1.16%	12.7%	28.56%	7.21%	12.4%	0.9%
EPR	2018-08-30	4.32	6.14%	124.8%	6.11%	6.60%	122.2%	5.9%
PHM	2018-09-17	0.36	1.33%	9.7%	21.64%	-	22.0%	1.5%
PSA	2018-09-11	8.00	3.87%	107.6%	12.62%	12.70%	110.0%	3.2%
SPG	2018-08-16	8.00	4.56%	80.2%	12.68%	13.15%	119.6%	3.4%
STAG	2018-08-30	1.42	5.00%	380.1%	3.12%	5.77%	545.1%	5.9%
VNQ	2018-09-24	3.85	4.84%	-	6.37%	8.44%	-	-

Im Gegensatz dazu liegt die Dividendenrendite, generiert aus Mieten bei unserem gemanagten Portfolio an Aktien von Immobilienbesitzgesellschaften im Schnitt bei über 6%.

VORTEIL 4: PROFITIEREN VON STÄRKEREN WIRTSCHAFTSRÄUMEN

Verstecktes Immobilienrückslagspotential bei Ausbleiben der Zinswende in der EUR- Zone / EU bei weiteren Zinserhöhungen weltweit



Diesfalls erfolgt der Rückgang der Immobilien in Grundbüchern, Katastern, Registern... gegenüber den Aktien von Immobilienbesitzgesellschaften über den Wechselkurs.

Dauernd niedrigere Zinsen im EUR gegenüber den Zinsen in den USA führen nämlich schlicht zur Dauerabwertung des EUR.