

An analysis of direct and indirect real estate investments

Bachelorarbeit

Institut für schweizerisches Bankwesen
der Universität Zürich



Prof. Dr. Thorsten Hens

Verfasser : Kevin Schwarz

Executive Summary

Die verschiedenen, stetig wiederkehrenden, Krisen der Finanzmärkte heben immer wieder die Wichtigkeit eines diversifizierten Portfolios hervor, das solchen Verwerfungen gut standhält. In den letzten Jahren bekamen so die Alternativen Anlagen eine grössere Bedeutung im Anlagespektrum, da sie meist eine sehr tiefe bis negative Korrelation zu den traditionellen Anlagen aufweisen. Zu diesen Anlagen gehören auch die Immobilien, eine der ältesten Anlageklassen überhaupt, die jedoch immer im Schatten von Aktien- oder Bondanlagen standen.

Heute, mit dem Aufkommen neuer indirekter Immobilienanlagen, bekommt diese Klasse wieder mehr Aufmerksamkeit. In einem ersten Teil dieser Arbeit wurden die verschiedenen Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich vorgestellt.

In einem zweiten Teil wurde dann analysiert, ob die Beifügung von direkten und indirekten Immobilienanlagen zu einem traditionellen Portfolio aus Diversifikationsgründen Sinn macht. Hierzu wurden historische Datenreihen aus den Jahren 1990-2008 untersucht und mit ihrer Hilfe Risiko-Rendite Analysen durchgeführt. Dabei wurden klare Hinweise dafür gefunden, dass der Einbezug von Immobilien ins Portfolio positive Diversifikationseffekte zeigt. Die direkten Immobilienanlagen boten erstaunlicherweise einen geringeren Diversifikationseffekt als die indirekten, zudem sind sie sehr kapitalintensiv und benötigen viel Know-how. Daher eignen sie sich wenn dann nur zur nationalen Diversifikation. Daneben erweisen sich die indirekten Immobilienanlagen durch ihre hohe Liquidität und ihren guten Zugang zu Informationen als gute Instrumente zur internationalen Diversifikation. Sie bieten zudem ein ausgezeichnetes Risiko/Rendite-Verhältnis.