

**Universität Zürich  
Institut für Banking and Finance  
Prof. Dr. Alexandre Ziegler**

**Bachelorarbeit**

**Das Rendite- und Risikoprofil börsengehandelter  
Immobilienfinanzprodukte in Grossbritannien**

Verfasst von: Oxana Lüber-Sedova

---

Betreuer: Prof. Dr. Alexandre Ziegler

Eingereicht am: 28.06.2012

## Executive Summary

Die vorliegende Arbeit soll dem Leser einen Einblick in den heutigen Markt für börsengehandelte Immobilienfinanzprodukte in Grossbritannien verschaffen. Diesbezüglich werden die wichtigsten Eigenschaften der Immobilienderivate, Immobilienfonds, Immobilien-AGs und REITs sowohl theoretisch diskutiert als auch empirisch untersucht.

Im theoretischen Teil der Arbeit werden die börsengehandelten Immobilienfinanzprodukte vorgestellt und erläutert sowie die Einsatzmöglichkeiten, Vorteile und Schwierigkeiten beim Handel diskutiert. Da Immobilien stark heterogene Güter sind, werden für die Bildung von Immobilienfinanzprodukten Indizes benötigt. Die Konstruktion von Immobilienindizes wird ebenfalls erläutert.

Im empirischen Teil der Arbeit geht es darum, die Ergebnisse der Untersuchung der Rendite- und Risikoprofile der Immobilienindizes vorzustellen, welche als Basiswert für die Immobilienfinanzprodukte eingesetzt werden. Die Rendite- und Risikoentwicklung dieser Indizes wird mit denjenigen der Obligationen- und Aktienindizes verglichen. Ausserdem werden die Korrelationskoeffizienten ausgerechnet, um den bestehenden Zusammenhang zwischen den Renditen auf den untersuchten Märkten feststellen zu können. Somit lässt sich herausfinden, ob eine vorteilhafte Verwendung der Immobilienfinanzprodukte bei der Portfoliogestaltung möglich ist.

Die vorliegende Arbeit deckt auf, dass die Immobilienfinanzprodukte eine Teilnahme am Immobilienmarkt und eine Portfoliodiversifikation ohne grossen Kosten- und Zeitaufwand ermöglichen. Die Marktbedingungen haben sich bezüglich der Regulierung, Besteuerung und Liquidität weitgehend verbessert. Ausserdem wird eine breite Palette an Immobilienfinanzprodukten angeboten und der Zugang zum Handel hat sich stark vereinfacht.

Die durchgeführten Berechnungen lassen den Schluss zu, dass die Immobilienindizes meistens ein gutes Verhältnis zwischen dem Risiko und der damit erzielten Rendite aufweisen. Ausserdem erlaubt die niedrige Korrelation mit dem Obligationen- und vor allem dem Aktienmarkt die Verwendung der Immobilienindizes zur Diversifikation, Risikoreduzierung und Renditeerzielung, was sowohl unter normalen Marktbedingungen als auch in Krisenzeiten möglich sein sollte.