

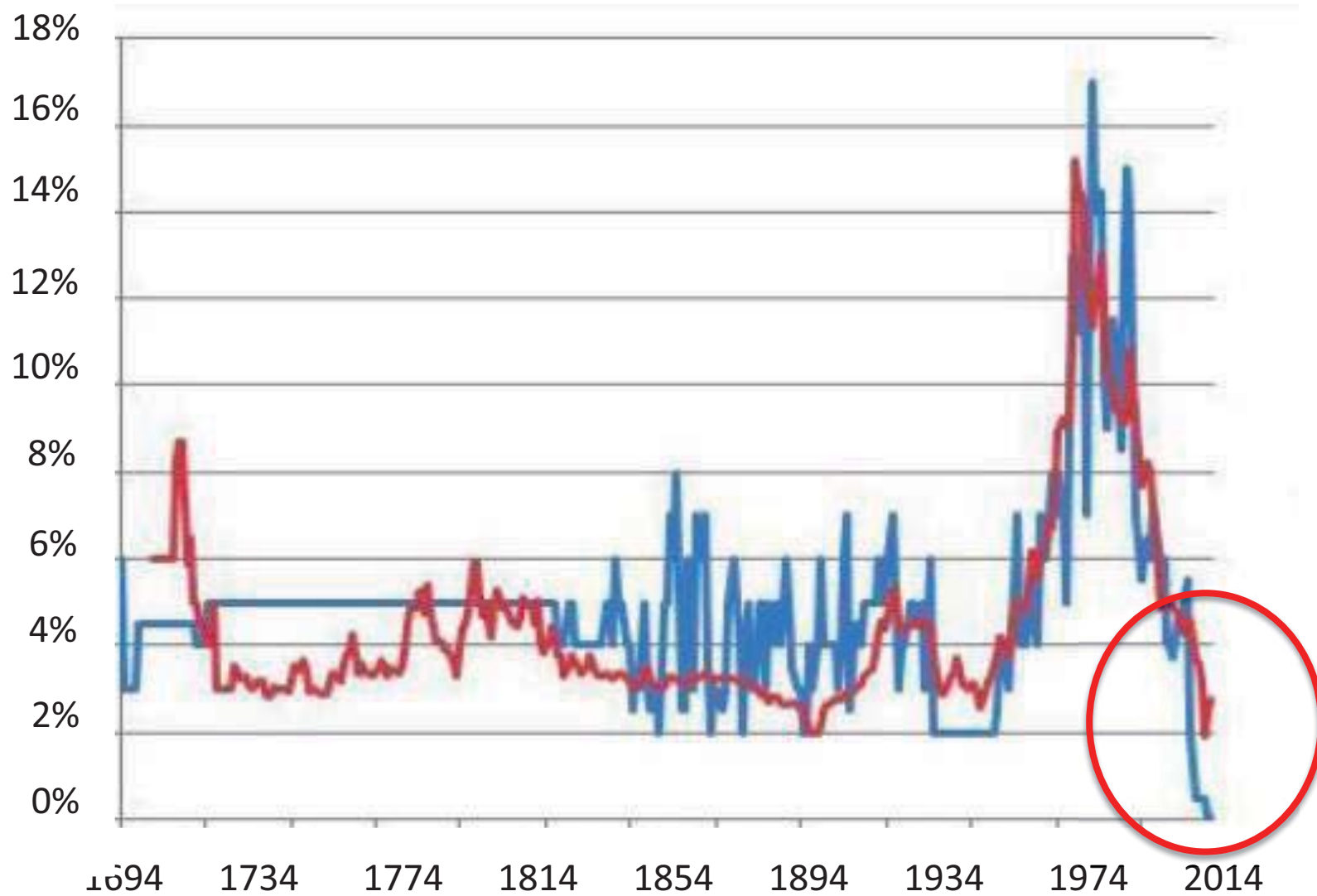
Folienset zum Podiumsgespräch

*Null Prozent Zinsen in den nächsten zehn
Jahren?
Auswirkungen auf den Immobilienmarkt*

Prof. Dr. Erwin W. Heri
Universität Basel und Swiss Finance Institute
Partner von www.fintool.ch

1. Das Zinsumfeld

Bank of England, Base Rate und UK Government Bond Yield



Die Bank of England Base Rate über fast 400 Jahre

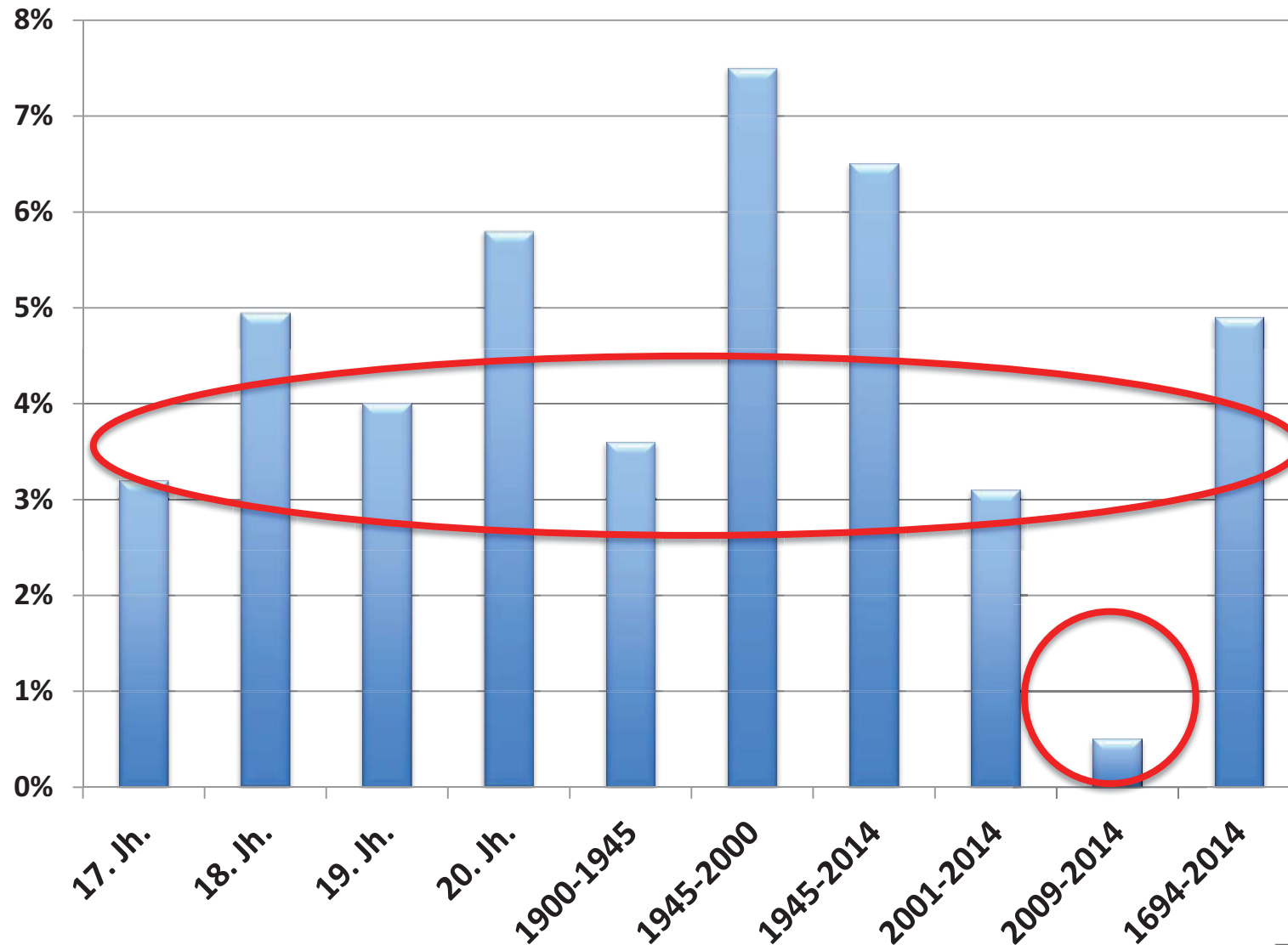
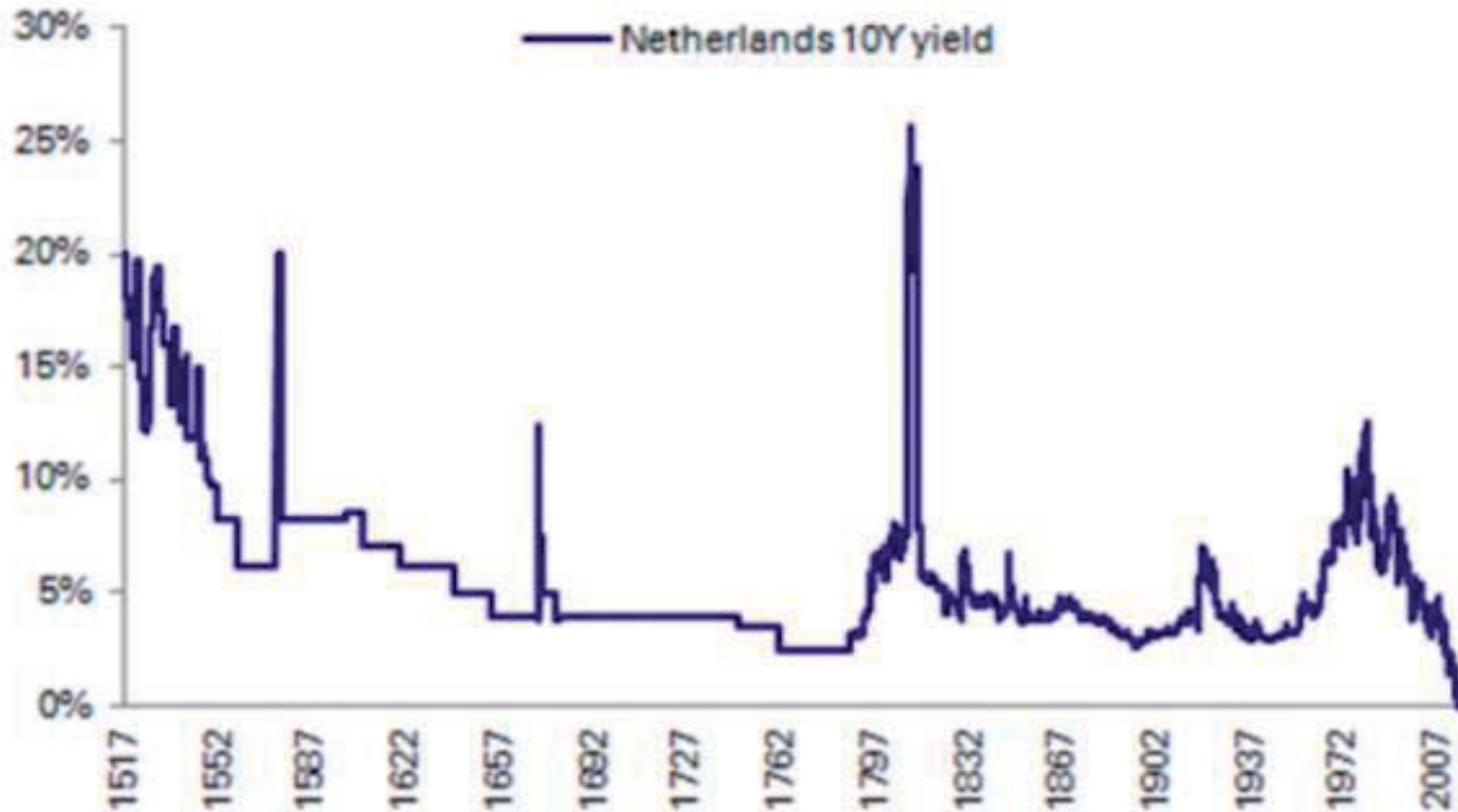


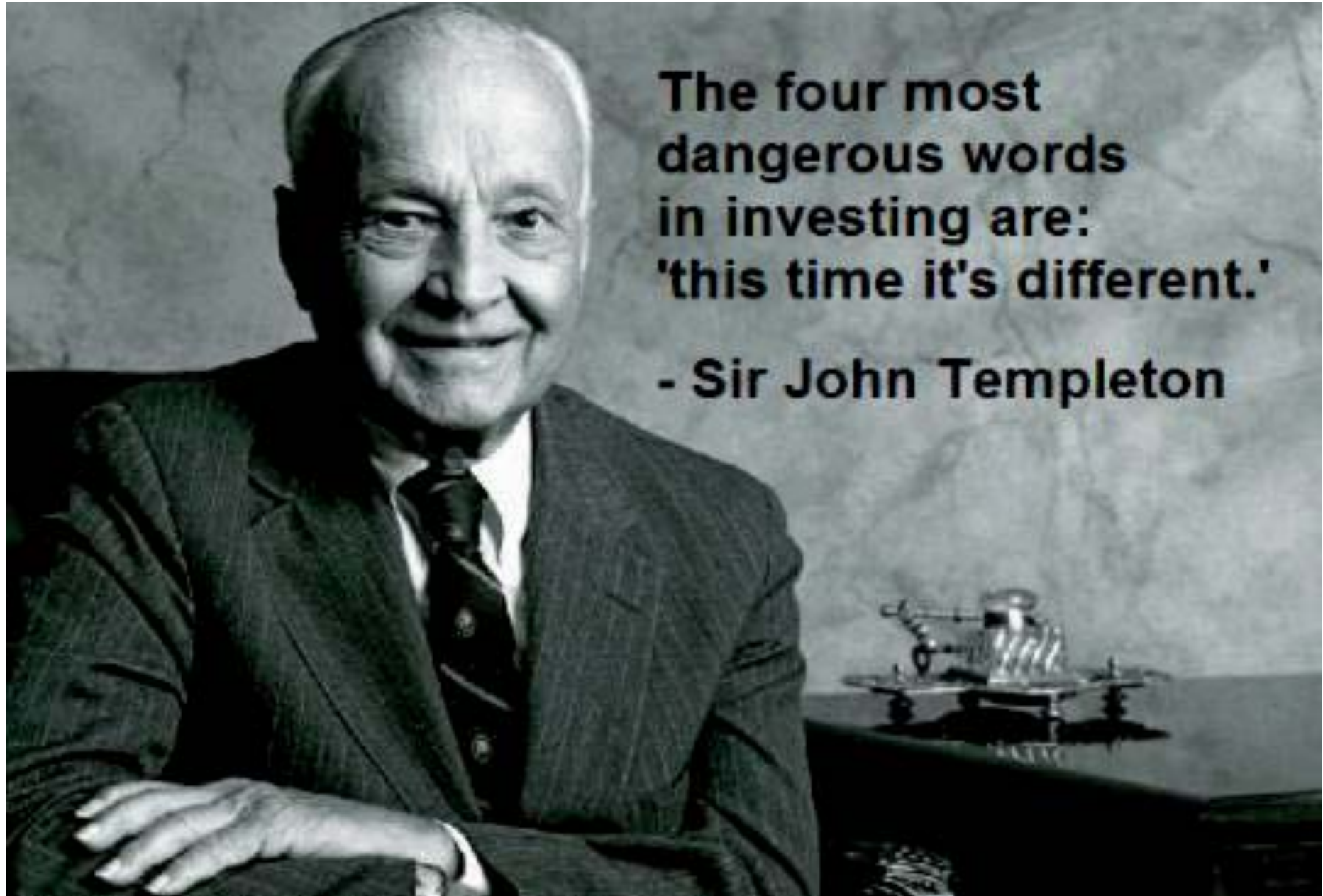
Figure 1: Netherlands 10y yield back to 1517



Source: Deutsche Bank, Bloomberg Finance LP, GFD

Aber jetzt ist alles anders als
früher und die Zinsen bleiben auf
Null Prozent ...

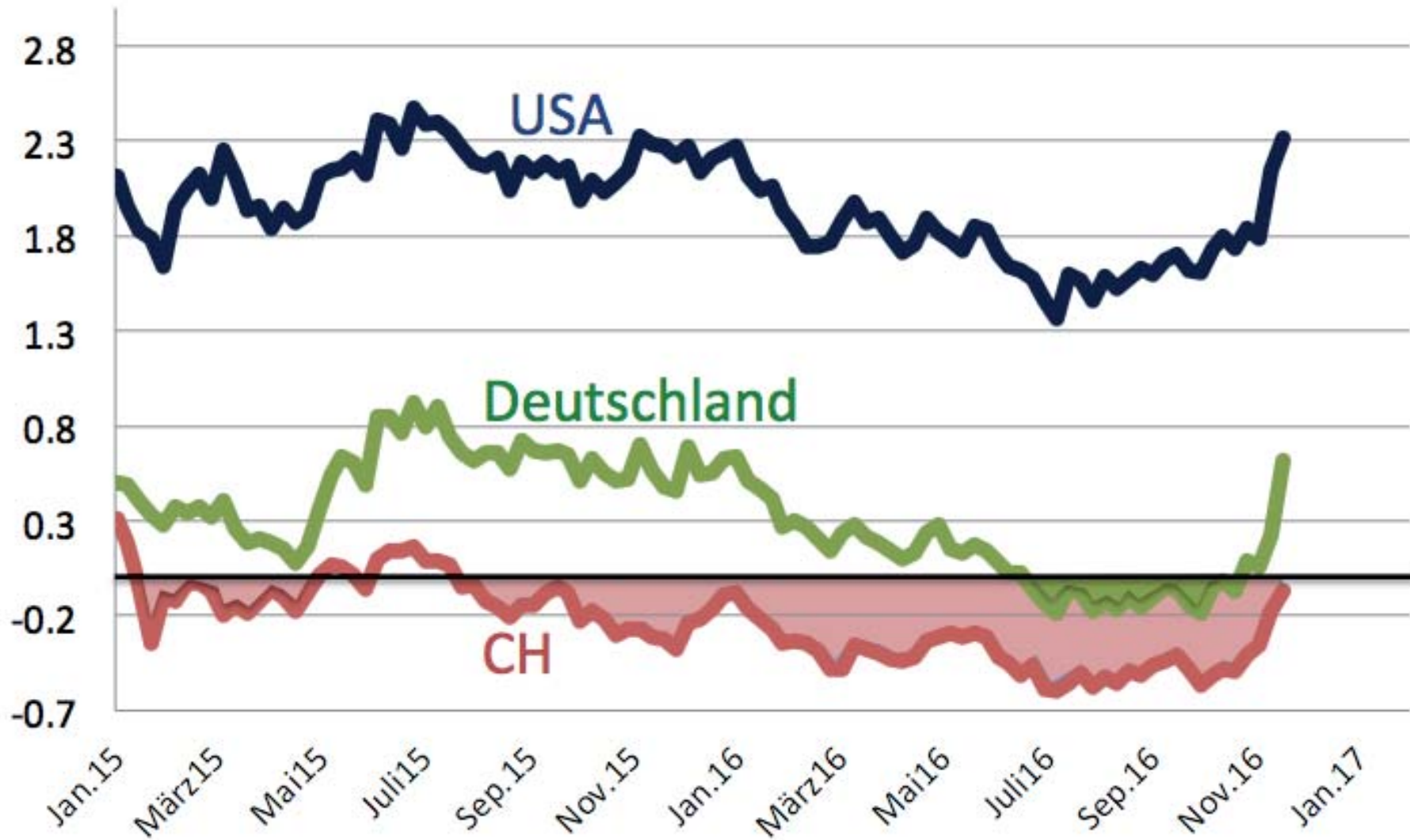
... vielleicht



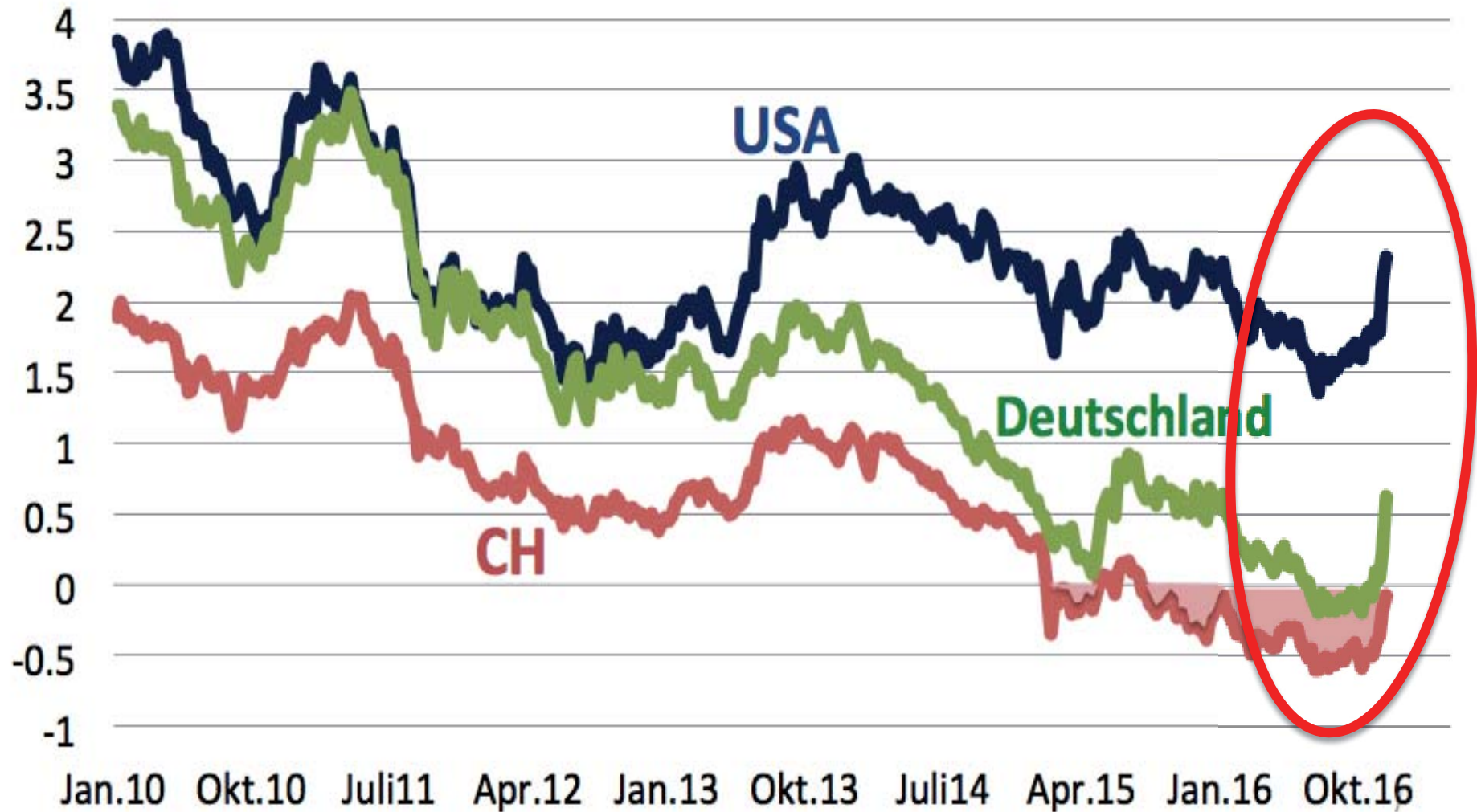
**The four most
dangerous words
in investing are:
'this time it's different.'**

- Sir John Templeton

Rendite 10-jähriger Staatsanleihen



Rendite 10-jähriger Staatsanleihen





Furcht vor Inflation

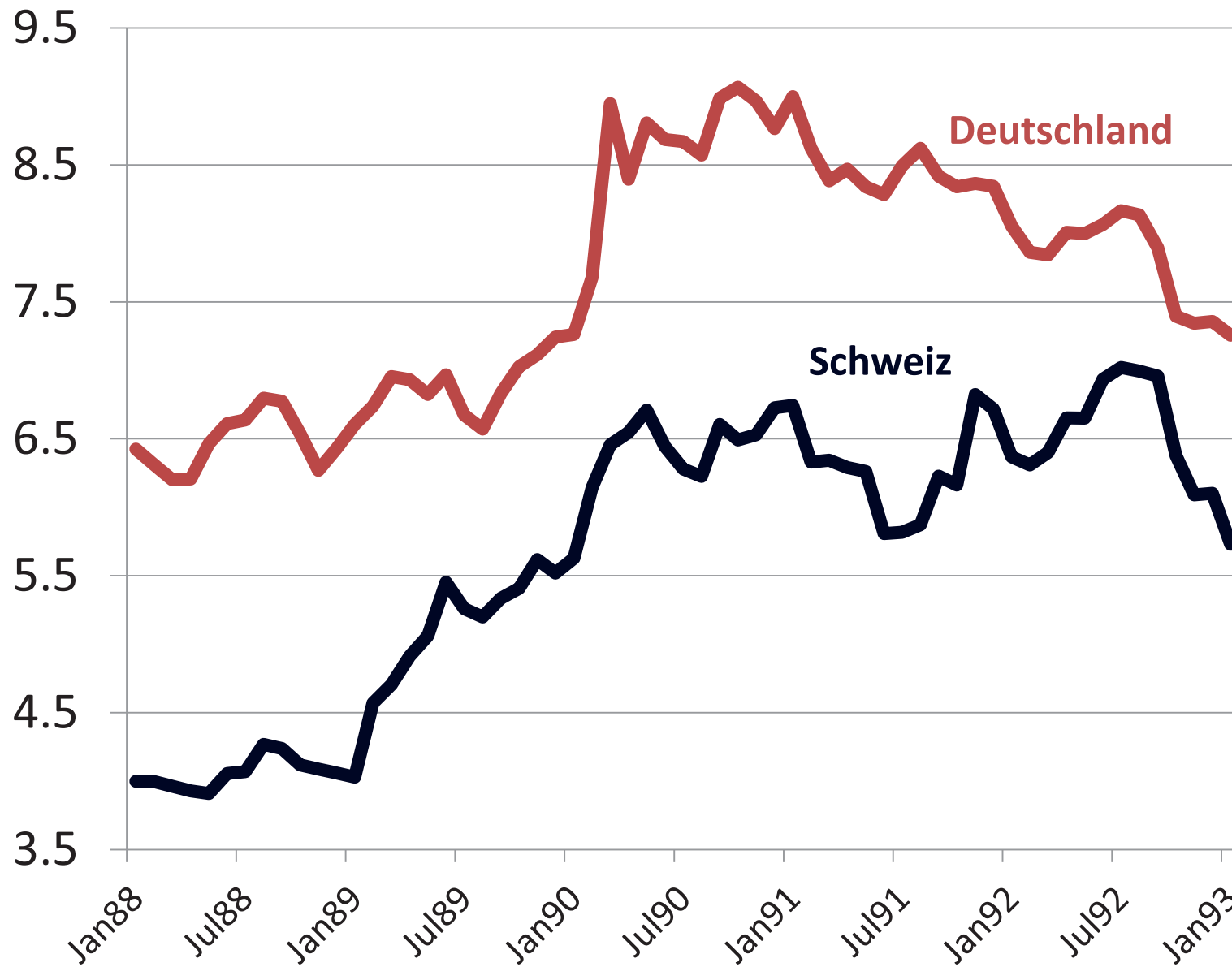
dem Wahlsieg von Donald Trump i

Fisher-Gleichung

$$\text{Zins}_{\text{nominal}} = \text{Zins}_{\text{real}} + \text{Inflationserwartung}$$

“... das geht nicht so rasch!”

Die "langen Zinsen" zwischen '89 und '92



Marktpreis für langlaufende Anleihen

Indexiert, Anfang November 2016 = 100



Wertverlust von 18%

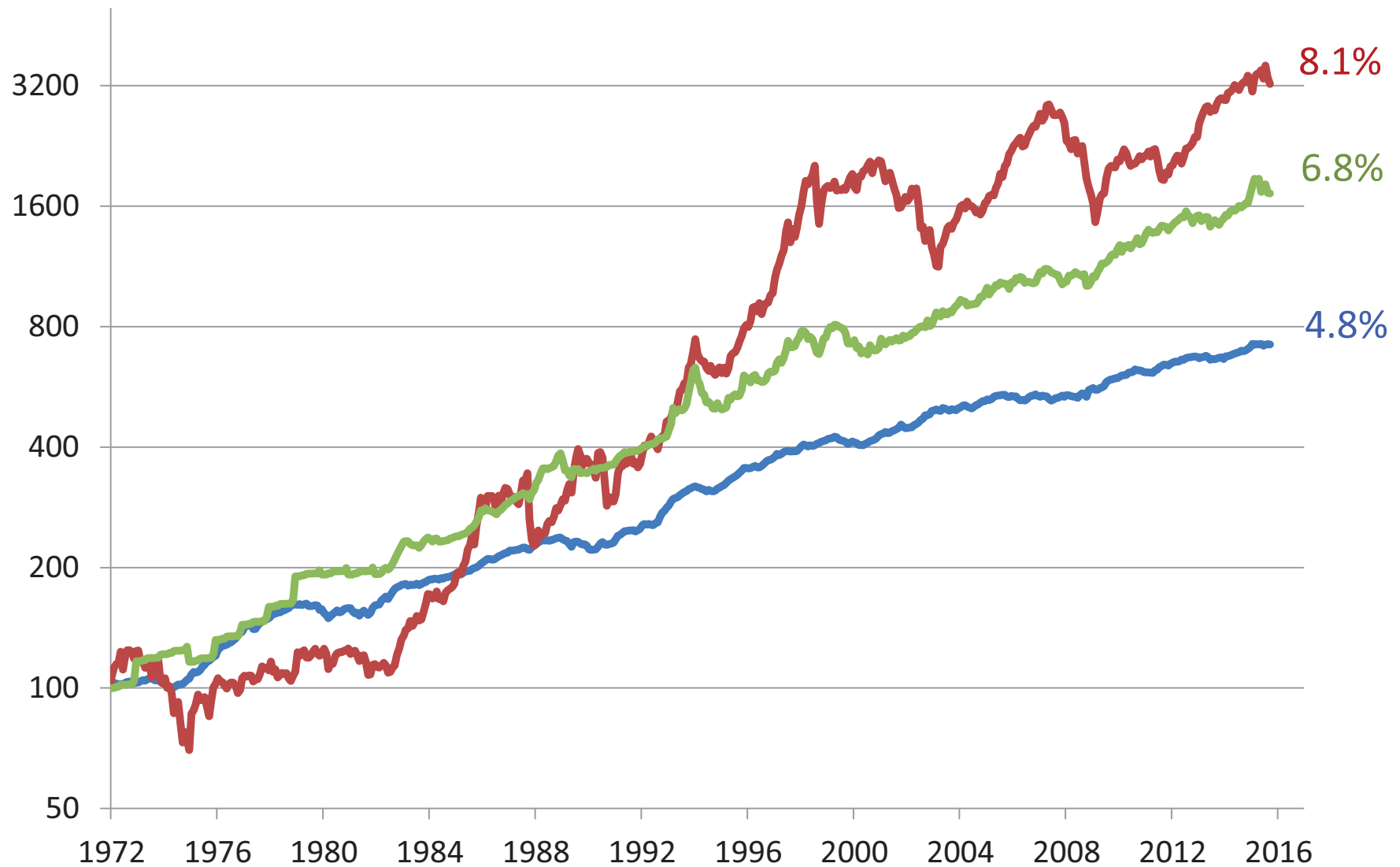
Quelle: Bloomberg

Watch out!

- Über kurz oder lang werden Teuerungsraten (weiter!) steigen.
- Das “monetäre Kleid” ist viiiieeel zu gross.
- Rohstoffpreise sind in Bewegung
- Wirtschaft läuft ok.
- Inflationserwartungen → steigende Langfristzinsen
- Alles kann schneller gehen, als uns lieb ist.

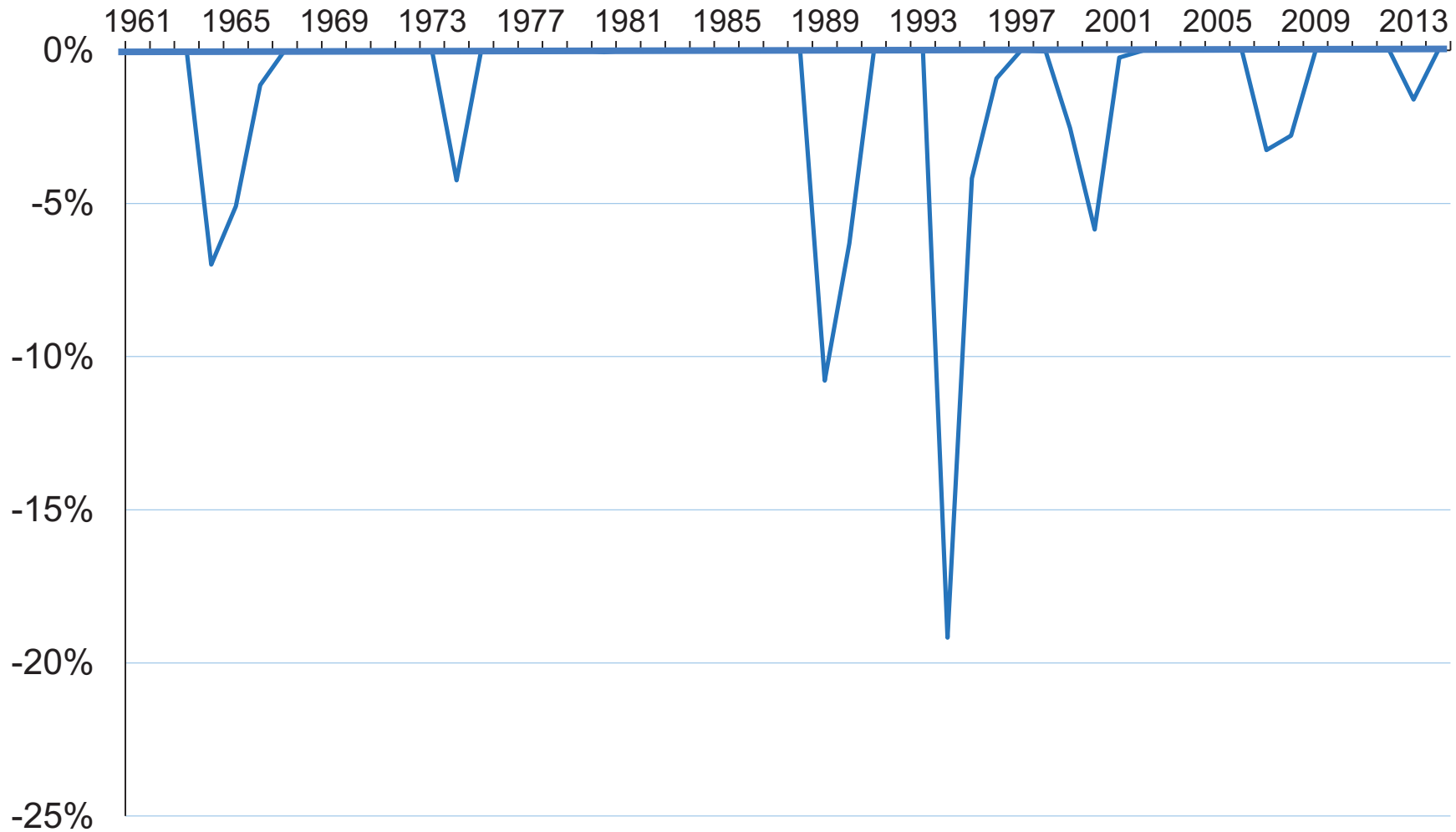
2. Immobilien als Anlagekategorie

Aktien, Obligationen und Immobilien in der Schweiz



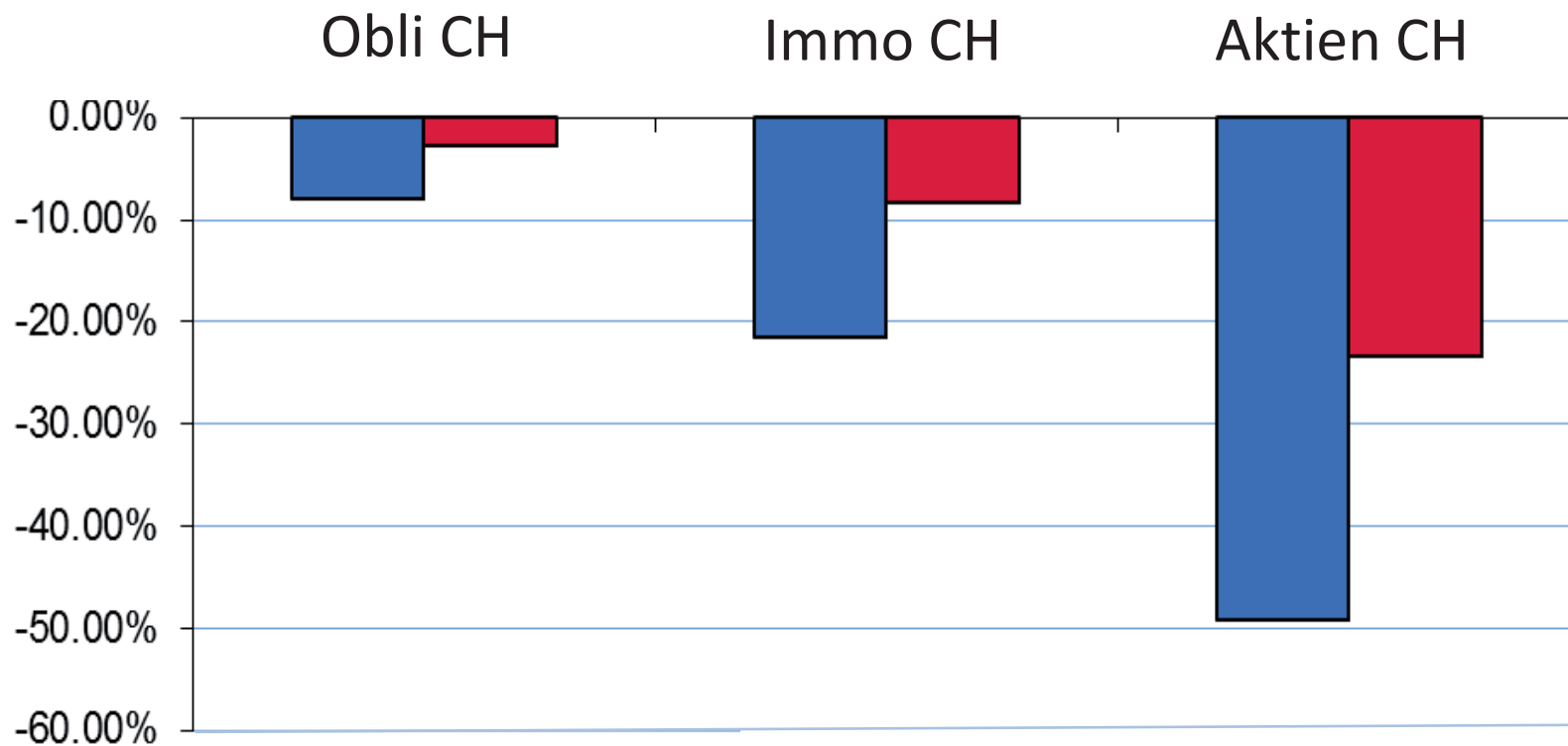
Quellen: Bloomberg, PPCMetrics

Auch Immobilien bergen Risiken: Draw Down im Rüd-Blass-Index



Quellen: Bloomberg, PPCMetrics

Tiefste Monatsrendite ■ und Maximaler Taucher ■
(1972 – 2015)



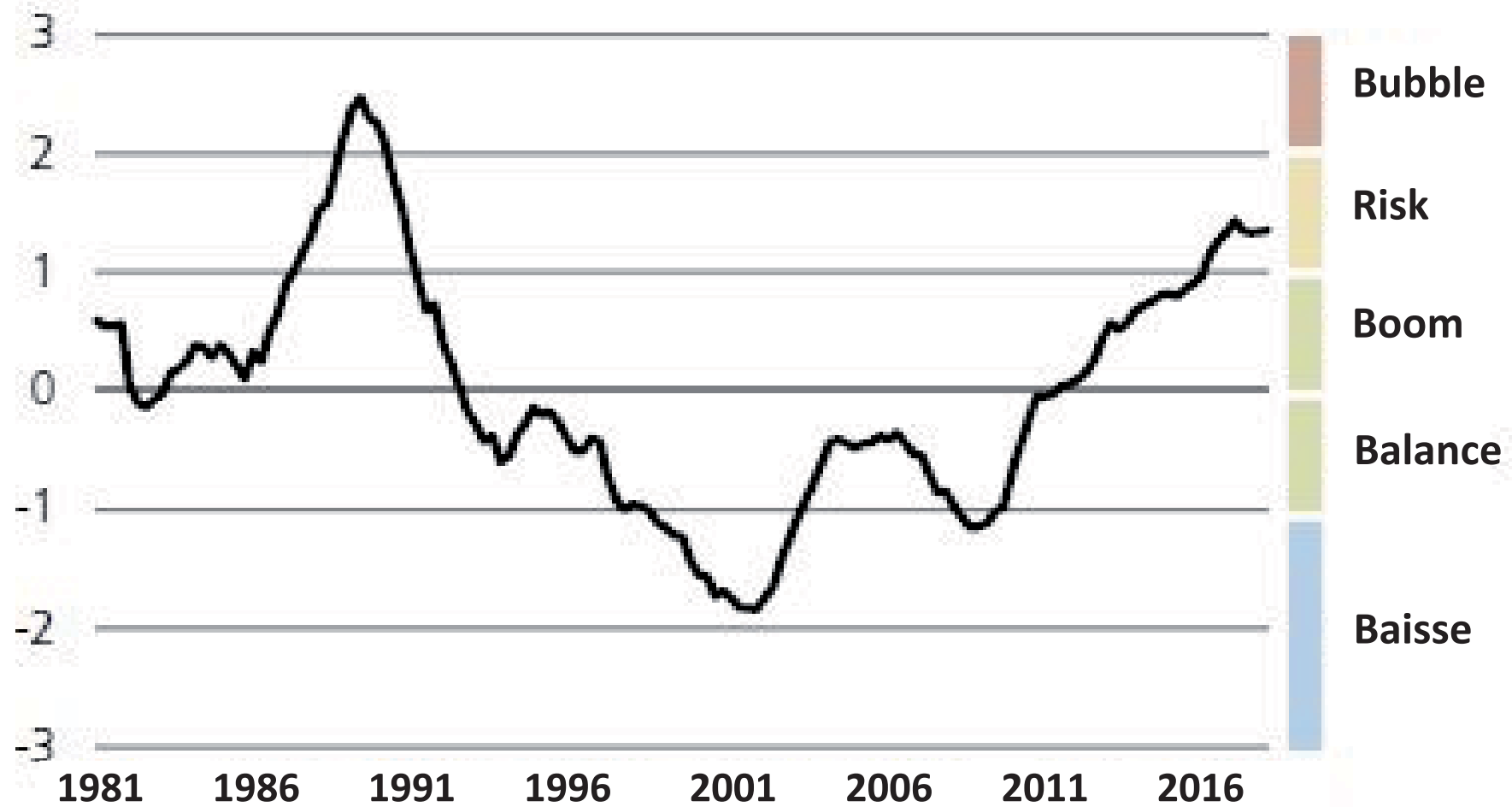
Quellen: Bloomberg, PPCMetrics

Merke:

- (Anlage) Immobilien sind nicht risikolos.
- Sie liegen risiko- und ertragsmäßig zwischen den Aktien und den Obligationen.
- Die letzten wirklichen Einbrüche in den 90er Jahren (m.a.W.: vergessen).
- Je nach Art (und Größe) der Investition kann Liquidität ein Problem sein.
- Anlagemöglichkeiten.

3. Der Immobilienmarkt im Frühjahr 2017.

UBS Swiss Real Estate Bubble Index



Quelle: UBS