

## Strategieparameter unterschiedlicher Investmentansätze aus dem Privatsektor (Risikoklassen)

Risikoklassen	Sicherer Privatanleger (Core)	Durchschnittlicher Privatanleger (Core plus)	Spekulativer Privatanleger (Value-added)	Risikobereite Privatanleger (Opportunistic)
Anlegertypen	Kapitalanleger mit hoher Bonität oder/und Barvermögen. Rentenorientierte Anleger	Gutverdiener mit ggf. Steuersparabsichten und soliden sowie langfristigen Ausrichtung	Unterschiedlicher Herkunft. Von Gutverdiener bis Junginvestoren mit eher wenig EK	Hochriskant und spekulative Anleger mit hohe Gewinnabsichten
Rendite	Moderate Rendite	durchschnittliche	Durchschnittlich bis hoch	Entweder hohe Rendite in schlechte Lage oder niedrige in A-Lage
Risiko	niedrig	niedrig bis mittel	mittel	hoch
Finanzierung	bis 50% Eigenkapital	bis 20% Eigenkapital + Kaufnebenkosten	100% Finanzierung ohne Eigenkapital + Kaufnebenkosten	Überwiegend 110% Finanzierung ohne Eigenkapital
Gesamtertragskomponente	Sicherung stabiler, nachhaltiger Mieteinnahmen, geringe Wertsteigerung, Verhältnis 80:20 geringe Volatilität	Sicherung stabiler, nachhaltiger Mieteinnahmen, moderate Wertsteigerung, Verhältnis 70:30 etwas höhere Volatilität	Fokus auf zukünftigen Wertsteigerungspotenzial, als Basisfluss, Verhältnis 60:40 moderate Volatilität	Unsichere aber hohe Mieteinnahme in schlechter Lage, oder geringe Mieteinnahme bei hohen Kaufkosten in A-Lage. Focus auf zukünftig hohem Wertsteigerungspotenzial Verhältnis 15:85
Fremdkapital	Niedrig Kapitalsturmkur erlaubt fast uneingeschränkt Kontrolle	Mittelmäßig Kontrolle durch etwas größerem Einfluss Dritter (Bank, Partner), etwas mehr eingeschränkt	Hoch substantielle Fremdbestimmung durch Dritte, unbesicherte Positionen	Sehr hoch ausschließlich Fremdbestimmung durch Dritte, sehr hohes Maß an unbesicherten Positionen
Strategie	Sicherheitsorientiert mit langsamen Aufbau	Sukzessiver Aufbau mit Abwägung zum Risikomanagement	Breiter Aufbau in unterschiedlichen Immobilien	Schneller und breiter Aufbau mit Rendite-Kennzahlen. Optimistische Einstellung.
Immobilienmarkt	Reife, transparente Immobilienmärkte, A-Lagen in nationale Investmentzentren und Regionalzentren, hohe Produktverfügbarkeit an geeigneten Objekten	Reife, transparente Immobilienmärkte, A- und B-Lagen in nationale Investmentzentren, hohe Produktverfügbarkeit an geeigneten Bestandsobjekten	Bestandsobjekte mit überschaubaren Repositionierungspotentiale, Neubauprojekte mit hoher Vorvermietungsquote	C- und D-Lagen in Primärstandorten reifer Immobilienmärkte, A-Lagen in Standorten bzw. In erwartend weiter aufstrebenden Marktregionen.
Objekteigenschaften	Hohe Qualität	Gepflegt	Einfach	Meist schlechte bis einfache Objektqualität
Leerstand	Nicht vorhanden	Niedrig	Regelmäßig	Hoch
Auslastung Mieterstruktur	Hoher Vermietungsstand, Mieter mit erstklassiger Bonität, langfristige Bestandsmietverträge	Geringeres Leerstandsrisiko, Mieter mit erstklassiger Bonität, langfristige Bestandsverträge, höherer Neuvermietungsanteil	Bisher ungenügendes Liegenschaftsmanagement, höherer Leerstand, höheres Klumpenrisiko bei Mietern und Mietvertragslaufzeiten	Bisher unterschiedliche Objekte, Mieter mit geringerer Bonität, hoher struktureller Leerstand, höheres Klumpenrisiko bei Mietern und regelmäßige Mietkündigungen

Quelle: Karsten Junius und Daniel Piazzolo: praxishandbuch immobilienmarktrisiken, 2009.