

## Indirekte Investitionen in Immobilien – Vom Mauerblümchen zur geschätzten Anlage

Von Dr. Matthäus Den Otter, Geschäftsführer Swiss Funds Association



Ende der 90er Jahre galten sie noch als Mauerblümchen, aber in den vergangenen Jahren haben auch Herr und Frau Schweizer indirekte Immobilieninvestments als Instrument der Diversifikation und attraktive Alternative entdeckt. Bei Immobilienfonds werden nicht nur die investierten Gelder zu grösseren Volumen zusammengeführt, sondern es wird auch die Bewirtschaftung der Immobilien an Spezialisten delegiert. Immobilienaktiengesellschaften, Immobilienfonds und – als Besonderheit für Schweizer Pensionskassen – Anlagestiftungen oder reine Immobilienstiftungen sind dabei die bevorzugten Instrumente.

Immobilienfonds zeichnen sich durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus – speziell in der Schweiz. Zudem ist die Korrelation zu anderen Anlageklassen gering. Die erwirtschafteten Zinsspreads, d.h. die Differenz zwischen den erzielten Nettorenditen auf den Immobilien und den bezahlten Fremdkapitalkosten, sind nach wie vor ansprechend. Auch die Preise für Schweizer Wohnimmobilien – in welche Schweizer Immobilienfonds im Gegensatz zu ausländischen Immobilienkollektivanlagen vorwiegend investieren – erweisen sich trotz der hohen Neubautätigkeit als ziemlich robust. Diese Entwicklung spricht für Immobilienfonds, in die zurzeit rund 13 Mrd. Franken in der Schweiz investiert sind.

Zudem haben die hiesigen Grossbanken im Ausland Immobilienfonds mit einer international ausgerichteten Anlagepolitik aufgelegt und vertreiben diese Produkte erfolgreich auch ausserhalb der Landesgrenzen. Insgesamt beträgt das im Ausland in Immobilienfonds schweizerischer Anbieter investierte Vermögen rund 11 Mrd. Franken.

Immobilienfonds sind nur bis maximal 50% fremdverschuldet und stellen ein konservatives Investment dar – also alles andere als «Subprime-Qualität». Da die Emissionen nur sporadisch erfolgen, gilt es, den richtigen Zeitpunkt nicht zu verpassen. Immobilienfonds eignen sich für Investierende, die über einen Anlagehorizont von mindestens zehn Jahren verfügen. Und haben Sie gewusst: Die ältesten Anlagefonds in der Schweiz sind Immobilienfonds, gibt es sie doch schon seit 1938 – der Geburtsstunde des *Swissimmobil Serie D*. Unter den weltweit 25 ältesten Fonds, die auch heute noch existieren, finden sich sechs Immobilienfonds, einige davon mit sehr guter Performance. Dass Immobilienfonds auch in Trendthemen investieren können, beweist der vor kurzem lancierte *Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus*. Dieser investiert in Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, Seniorenwohnungen und zukunftsorientierte Wohnbaukonzepte in der Schweiz, die infolge der veränderten Demographie in Zukunft stärker nachgefragt werden.

Die Geschichte der Immobilienaktien ist hingegen noch jung; erst im Frühling 2000 gelangte eine Reihe von bedeutenden Immobiliengesellschaften an die SWX Swiss Exchange. Auch Immobilienaktiengesellschaften verfügen über intakte Renditechancen, weil bei Büroimmobilien die Leerstandsquote kontinuierlich sinkt und Schweizer Immobilienaktien durchgehend einen hohen Anteil an kommerziellen Liegenschaften haben. Das Risiko ist jedoch höher als bei Immobilienfonds.

Indirekte Immobilieninvestments in der Schweiz sind bedeutend besser aufgestellt als beispielsweise in den USA und in Grossbritannien, wo beim Eigenheimkauf hohe Verschuldungen eingegangen werden oder Preisanstiege fundamental teilweise nicht mehr vollständig erklärt werden können. Neben den erwähnten soliden Renditen profitieren diese auch von einer gewissen Unabhängigkeit vom ausländischen Geschehen. Sollte jedoch der Konjunktureenbruch stärker als erwartet ausfallen, könnte der Abbau der Sockel-Leerstandsquote bei Büroimmobilien gebremst werden. ●