

Fonds & Derivate

Schweizer Immobilienfonds trotzen den Finanzstürmen

Editorial von Dr. Gérard Fischer, Präsident Swiss Funds Association SFA und CEO Swisscanto



Trotz Immobilienkrise in den USA, UK und Spanien und äusserst volatiler Börsenmärkte verzeichnen die hiesigen Immobilienfonds über Monate ansprechende Renditen. Seit Jahresbeginn liegt der SWX Immobilienfondsindex mit 4,5% im Plus (Stand Ende August). Im gleichen Zeitraum musste der SMI Swiss Market Index einen Verlust von 15% hinnehmen. Die Schweizer Immobilienfonds bestätigen damit ihre relativ unabhängige Entwicklung von den Finanzmärkten und beweisen ihre Diversifikationsqualität. Zudem weisen sie ein deutlich besseres Wachstum des Inventarwertes aus als noch vor einigen Jahren. Kommt hinzu, dass für fast alle fertiggestellten Bauprojekte ein Aufwertungsgewinn verbucht werden kann. Und weil die Anzahl der bestehenden Projekte in den Fondsportfolios in der Regel hoch ist, wird sich die Fertigstellung dieser Liegenschaften ebenfalls positiv auf die Inventarwertentwicklung auswirken.

Das derzeitige gute Abschneiden lässt sich mit dem obligationenähnlichen Charakter von Schweizer Immobilienfonds erklären. So führen Zinssenkungen tendenziell zu einem Anstieg der Immobilienpreise, während Zinssteigerungen eine umgekehrte Entwicklung zur Folge haben. Zudem sind

Immobilienfonds überwiegend in Mehrfamilienhäuser investiert, wodurch eine sehr stabile Einkommensquelle garantiert ist. Auch langfristig lässt sich die Wertentwicklung sehen. Über die letzten fünf Jahre rentierten Schweizer Immobilienfonds zwischen knapp 20% und beinahe 50%. Für die Zukunft zeigen sich die Experten ebenfalls optimistisch und erwarten für das laufende Jahr eine solide Performance, weil im schweizerischen Wohnimmobilienmarkt keine Preisüberreibungen beobachtbar und die Leerstände sehr tief sind. Bei Fonds, die vorwiegend in Geschäftsliegenschaften investieren, sollte die erhöhte Konjunkturabhängigkeit beachtet werden.

Private Investorinnen und Investoren, die Anteile von Immobilienfonds besitzen, können sich freuen, sind doch Neuemissionen von Anlagefonds eher selten, denn angesichts des langsam wachsenden Immobilienbestandes in der Schweiz braucht die Anlage der neu zugeflossenen Gelder Zeit. Auch die institutionellen Anleger wie Pensionskassen haben das «Betongeld» entdeckt und nutzen dessen Vorteile, wie etwa hohe Stabilität und Wertbeständigkeit, gute Performance, tieferes Risiko als andere Anlageklassen sowie die regelmässige und hohe Ausschüttungsrendite von durchschnittlich 3,5%. Schweizerische Immobilienfonds sind nur bis zu maximal 50% über Hypotheken finanziert. Damit stellen sie, im Gegensatz zu Immobiliengesellschaften mit einem höheren Fremdfinanzierungsgrad, ein konservatives Investment dar. Sie eignen sich am besten für Investorinnen und Investoren, die über einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen. Beim Kauf über den Handel sollten diejenigen Gelegenheiten genutzt werden, bei denen die Ausgabeaufschläge (Agios) nicht zu hoch sind. Bei Neuemissionen, die nur sporadisch erfolgen, kommen die Anlegerinnen und Anleger dank der Bezugsrechte in der Regel günstig zu neuen Anteilen.

Mit der Einführung des neuen Gesetzes für Kollektive Kapitalanlagen (KAG) hat sich die steuerliche Situation für Immobilienfonds mit Direktanlagen verbessert. Auf neue Rechtsformen, die im Ausland weit verbreitet sind, wie zum Beispiel die Real Estate Investment Trusts (REITs), müssen wir in der Schweiz allerdings noch warten.

www.sfa.ch ●