

Fonds & Asset Management

Schweizer Immobilienfonds – Älteste Fondskategorie und noch immer im Schuss

Editorial von Dr. Matthäus Den Otter, Geschäftsführer Swiss Funds Association SFA



Schweizer Immobilienfonds können auf eine 75jährige Geschichte zurückblicken: Am 24. März 1938 wurde der «Swissimmobil Serie D» als erster offener Immobilienfonds auf dem europäischen Kontinent gegründet. Das Produkt gibt es immer noch – als Teil des «Credit Suisse Real Estate Fund Siat» – und ist damit der älteste heute bestehende Anlagefonds schweizerischen Rechts überhaupt.

Trotz ihres langjährigen Erfolgsausweises galten die Immobilienfonds bis Ende des letzten Jahrtausends als Mauerblümchen. Dies hat sich in der Zwischenzeit grundlegend geändert; die Schweizer Anlegerinnen und Anleger haben Immobilienfonds als effizientes Instrument der Diversifikation und attraktive Investition entdeckt. Dies vermag auch weiter nicht zu erstaunen angesichts der zahlreichen Vorteile dieser Fondskategorie, wie zum Beispiel hohe Stabilität und Wertbeständigkeit der Anlagen im Fonds, gute Performance, konstante Erträge, geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen und damit auch tieferes Risiko. Zudem dürfen Immobilienfonds nur bis zu einem Drittel fremdverschuldet sein. Sie eignen sich am besten für Investierende, die über einen Anlagehorizont von mindestens 5 Jahren verfügen. In der Schweiz waren per Ende März 2013 über 27 Mrd. Franken in Immobilienfonds investiert.

Im April 2012 lancierte der Verband den SFA ARI® (Anlagerendite-Indikator), um die effektive Rendite auf Produkt-

stufe für börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds vergleichbar zu machen. Der SFA ARI® stützt sich auf die Anlagerendite-Kennzahl, wird vierteljährlich berechnet und steht auf den Homepages der SFA sowie der Swiss Fund Data AG zur Verfügung.

Die Immobilienmärkte entwickeln sich bis zu einem gewissen Grad unabhängig von den Finanzmärkten und unterliegen in der Regel auch weniger grossen Schwankungen. Dank diesen Eigenschaften kann mit Immobilienfonds das Gesamtrisiko eines Wertschriften- und Obligationen-Portfolios gesenkt und das Risiko/Ertrags-Verhältnis verbessert werden. Im Durchschnitt der letzten 30 Jahre erzielten die Schweizer Immobilienfonds eine Ausschüttungsrendite von rund 3% und eine Gesamtpformance (Ausschüttung plus Kursgewinn) von rund 5%. Damit übertrafen sie, bei nur leicht höherem Risiko, die entsprechende Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen. Die langjährige durchschnittliche Performance liegt überdies nur geringfügig unter derjenigen von Schweizer Aktien, die jedoch ein deutlich höheres Risiko beinhalten und grösseren Schwankungen unterworfen sind.

Die Immobilienkrise in der Schweiz in den 80er Jahren konfrontierte auch Schweizer Immobilienfonds mit einer plötzlichen Rücknahmewelle. Diese zwang die Fondsleitungen, Liegenschaften in einen fallenden Markt hinein zu verkaufen. Als Reaktion darauf wurde das Anlagefondsgesetz 1994 geändert: Die Anlegerschaft hat seither eine Kündigungsfrist von 1 Jahr (ab Ende des Fondsgeschäftsjahres gerechnet) zu beachten, bei neuen Emissionen muss den bisherigen Anlegern ein Bezugsrecht gewährt werden.

Seit 2005 sind die Sorgfalts-, Treue- und Informationspflichten von Immobilienfondsgesellschaften gegenüber der Anlegerschaft durch die Richtlinien der Swiss Funds Association SFA, die von der Aufsichtsbehörde als Mindeststandard anerkannt wurden, klar geregelt. Bei den Treuepflichten steht die Vermeidung von Interessenkonflikten im Vordergrund. So werden die Verkehrswerte beispielsweise von unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt. Im Rahmen der Informationspflichten sind die Fondsgesellschaften u.a. verpflichtet, regelmässig Kennzahlen zu ihren Fonds zu veröffentlichen. Damit wird die Vergleichbarkeit der Fonds untereinander gewährleistet, was zu mehr Transparenz beiträgt.

matthaeus.denotter@sfa.ch

www.sfa.ch