

Immobilien

Indirekte Immobilienanlagen: Weiterhin hohes Potenzial im Ausland

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest Partner AG, Leiter Immo-Monitoring



Unmittelbar nach dem Brexit-Votum am 24. Juni 2016 gerieten Immobilienfonds in Grossbritannien in eine turbulente Phase. Der Index der britischen Reits sank temporär um bis zu 22%. Viele Investoren verlangten gar ihr Geld zurück, was dazu führte, dass für einige Gesellschaften die Rücknahme von Anteilen ausgesetzt werden musste; die Forderungen wären mit den Reserven nicht mehr zu erfüllen gewesen.

Weiter gestiegene Attraktivität

Schweizer Immobilieninvestoren, deren Anlagestrategien auf den Heimmarkt fokussieren, konnten sich in den diesjährigen Ereignissen bestätigt sehen: Wie bereits in den Jahren davor sind viele ausländische Immobilienmärkte deutlich volatil als der hiesige Markt. Auch wenn die Schweizer Anlagen im Vergleich zu einigen Ländern unterdurchschnittlich performten, bestand ihr Reiz darin, dass die hiesigen Gesamrenditen bei einem vergleichsweise geringen Risiko erzielt werden konnten. Eine genauere Betrachtung der jüngeren Vergangenheit offenbart aber nun, dass sich international kotierte Immobilienanlagen im zunehmenden Ausmass als Ergänzung von Schweizer Portfolios eignen – sowohl aus Renditeüberlegungen als auch aus Diversifikationsgründen.

Zuletzt überzeugten vor allem kotierte Immobiliengesellschaften in Deutschland. Noch in der letzten Dekade waren

hier oft stagnierende respektive sinkende Kursentwicklungen zu registrieren. Das jahrelange wirtschaftliche Treten an Ort und die Bekanntgabe von temporären Schliessungen ausgewählter offener Fonds streuten Sand ins Getriebe. Diese Situation hat sich nun gewandelt: Im beobachteten Zeitraum von 2011 bis September 2016 konnten mittlere jährliche Renditen von 16,7% erzielt werden. Abgesehen vom Jahr 2011 lagen die jährlichen Renditen durchgängig im positiven Bereich und teilweise auf einem bemerkenswert hohen Niveau von über 40%. Auch die kotierten Immobiliengesellschaften in den USA und Australien performten in beeindruckender Weise. So wurden in beiden Nationen im Juli 2016 die höchsten jemals gemessenen Indexstände für kotierte Immobilienanlagen registriert.

Überraschenderweise haben sich die Kursentwicklungen in Grossbritannien ebenfalls verhältnismässig schnell vom Einbruch Ende Juni erholt, auch wenn die eingefahrenen Verluste nicht komplett wettgemacht werden konnten. Doch immerhin stieg der britische Reit-Index von Anfang Juli bis Ende September 2016 stärker (4,7%) als der Swiss Performance Index (2,6%).

Teilweise geringere Schwankungen

Aber nicht nur aus Renditeperspektive lohnte sich ein Blick über die Schweizer Grenzen ganz besonders. Infolge geringerer Volatilitäten ab 2011 eigneten sich nämlich kotierte Immobiliengesellschaften im Ausland mehr denn je zur Anreicherung von Schweizer Portfolios. Vor allem Anlagen in Kanada und Japan konnten diesbezüglich überzeugen. Je höher das Renditeziel eines Investors war, desto mehr boten sich kotierte Immobilienaktiengesellschaften in Ländern wie den USA und Deutschland an.

Weil die Anlagemöglichkeiten im Schweizer Immobilienmarkt nach wie vor begrenzt sind und viel Potenzial ausgeschöpft ist, lohnt es sich auch heute, Investitionen in indirekte ausländische Anlagevehikel zu prüfen. Sowohl aus Renditeperspektive als auch aufgrund der jüngst schwindenden Schwankungen in einzelnen Ländern sind ausländische Investitionen attraktiver denn je. Diversifikationsüberlegungen und die Tatsache, dass der Schweizer Franken noch immer als überbewertet gilt, sprechen zusätzlich dafür.

robert.weinert@wuestpartner.com / www.wuestpartner.com