

Ertragreiche Kapitalanlagen mit «Betongold»

Privatanleger Immobilienanlagen rentieren besser, als manch ein Experte erwarten würde. Solange die Aktien sehr volatil sind und die Zinsen tief bleiben, kommen viele Anleger kaum noch an dieser Anlageklasse vorbei.

Jürg Zulliger

Wenn die Börsen schwanken und die Zinsen tief sind, halten viele Anlegerinnen und Anleger nach Alternativen Ausschau. Als eine der interessantesten Anlagekategorien erwies sich in den letzten Jahren das Segment Immobilien. Auch Kleinanlegern steht damit eine breite Palette an Immobilienfonds und Immobilienaktien offen – Beteiligungen sind schon mit kleinen Beträgen möglich. Selbst wenn die Leerstände in der Vermietung steigen, erwirtschaften praktisch alle diese Anlagegefässe nach wie vor solide Erträge. Bei den im Moment besonders beliebten Fonds, die in Schweizer Wohnliegenschaften investieren, beträgt die durchschnittliche Dividendenrendite pro Jahr 2,2 Prozent.

Hohe Preise bei Transaktionen

Ein wichtiger Treiber für dieses Segment sind die nach wie vor hohen Preise und hohen Bewertungen von Schweizer Liegenschaften. Gemäss verschiedenen Marktinformationen sind zum Beispiel die am Markt bezahlten Preise für Mehrfamilienhäuser in diesem Jahr noch einmal etwas gestiegen. Deutlich ruhiger sieht es aktuell bei Transaktionen für Büroliegenschaften oder im Retail-Bereich aus (Shoppingcenter, Verkaufsflächen).

Wie gut die Zahlen tatsächlich sind, zeigt eine Übersicht der gesamten Performance der letzten fünf Jahre: Ganz oben auf der Tabelle liegen die Fonds UBS Foncipars und Solvalor 61. Hier hat sich die Strategie bezahlt gemacht, den Fokus auf Wohnliegenschaften zu legen. Bei den Fonds, die eher in Geschäftsimmobilen investieren, erwies sich der Schroder ImmoPLUS als besonders erfolgreich. Bei den Aktien hat Allreal die grossen Player wie Swiss Prime Site und

PSP Swiss Property überholt (siehe Tabelle). Hier dürfte ins Gewicht fallen, dass viele Anleger im Zeichen von Rezession und Corona die Aussichten mit Geschäfts- und Büroimmobilien weniger rosig sehen als früher.

Zeithorizont: Drei oder fünf Jahre

Nicolas Di Maggio von Swiss Finance & Property sagt dazu: «Grundsätzlich eignen sich Schweizer Immobilienfonds für alle Anleger, die einen Anlagehorizont von mindestens drei Jahren haben.» Wichtig sei einfach, sich gewisser Schwankungen bewusst zu sein und diese zu managen. Bereits nach drei oder vier Jahren sinke das Risiko erheblich, dass die Anlage unter dem Strich ein negatives Ergebnis einbringe. Über einen Zeithorizont von mehreren Jahren gerechnet, sinke die Volatilität stark, betont Di Maggio. Stärkeren Schwankungen sind die Immobilienaktien unterworfen – für dieses Segment empfiehlt der Anlageexperte einen Zeithorizont von mindestens fünf Jahren.

Wie bei fast allen anderen Anlagen gilt die Devise: «Nie alle Eier in einen Korb legen.» Erfahrungsgemäss ist es alles andere als einfach, aus einer Auswahl von rund fünfzig bis sechzig kotierten Immobilienfonds und -aktien die besten Titel aufzuspüren. Es ist zu empfehlen, sich selbst gewisse Daten zu beschaffen und sich ein gewisses Fachwissen anzueignen. Selbstverständlich ist es auch möglich, das Segment Immobilien Schweiz über passive Indexprodukte oder im Rahmen einer Vermögensverwaltung von einem Profi abdecken zu lassen.

Ein wesentliches Kriterium ist immer auch die Frage, ob die Immobilienfonds und Immobilienaktien aktuell fair bewertet sind. Weil die Aussichten bei vielen an-

deren Anlageklassen derzeit trüb sind, steigt zwangsläufig die Nachfrage nach Immobilien. Dies wiederum führt zu tendenziell hohen Bewertungen, einzelne Titel gelten an der Börse denn auch als überbewertet. Eine wichtige Kennzahl ist dabei der aktuelle Börsenkurs in Relation zu den objektiv und unabhängig geschätzten Werten des Liegenschaftsportfolios (Agio). Falls diese Diskrepanz eine Grössenordnung von 30 Prozent übersteige, sei Vorsicht am Platz, sagen Experten.

Sichere Ertragsquelle

Was jedoch als ausgesprochen sicher gilt, sind die Ausschüttungen der Immobilienfonds. Viele der Schweizer Fonds sind schon seit vielen Jahren oder sogar seit Jahrzehnten auf dem Markt und haben ihr Portfolio sorgfältig aufgebaut. Die meisten Player sind auch auf mittlere Sicht optimistisch: Allreal schreibt zum Beispiel, dass die Firma nach wie vor über volle Auftragsbücher verfüge und sich die Leerstandsquote im eigenen Immobilienportfolio unterhalb von 2 Prozent bewege. «Die Dividende für 2021 ist bereits heute gesichert», heisst es weiter.

Auch Gabriela Theus, Geschäftsleiterin des ImmoFonds, rechnet für 2021 alles in allem mit einer stabilen Ertragslage: «Da die meisten Immobilienfonds durch Käufe und Neubauten laufend wachsen, nehmen die Erträge insgesamt zu.» Der Fonds investiert vornehmlich in Wohnliegenschaften, die für die nähere Zukunft als besonders solid gelten. Weiter betont die Fondsmanagerin: «Solange die Zinsen derart tief oder sogar negativ sind, bieten Wohnliegenschaften für viele Investoren eine der wenigen Möglichkeiten, eine positive Rendite mit geringem Risiko zu erzielen.»



Die am Markt bezahlten Preise für Mehrfamilienhäuser sind weiter angestiegen. Bild: UBS

Top 3 in drei Sektoren Immobilien

Fonds mit Fokus Wohnen	Performance über fünf Jahre ¹
UBS Foncipars	70,20%
Solvalor 61	54,0%
UBS Anfos	50,80%

Fonds mit Fokus Geschäftliegenschaften	Performance über fünf Jahre ¹
Schroder ImmoPLUS	24,20%
UBS Commercial Swissreal	23,50%
Procimmo 1	20,10%

Immobilienaktien Schweiz	Performance über fünf Jahre ¹
Allreal	88,50%
Intershop	83,20%
Mobimo	68,00%

¹ Zeitraum Performance: September 2015 bis Ende September 2020.

Quellen: Bloomberg, Swiss Finance & Property