

Rangliste Immobilien

	Ranking	Assets	Assets	Assets
	2019	11-30-19	2018	11-30-18
Immobilien Europa				
UBS (CH) PF-Leman R. Foncipars	1	311	305	314
Banque Paribas	2	311	305	314
Immobilien Global				
UBS (CH) PF-Leman R. Foncipars	1	311	305	314
Banque Paribas	2	311	305	314
Immobilien Schweiz				
LA FONCIERE	1	2641	2558	2738
UBS (CH) PF-Leman R. Foncipars	2	2288	2218	2311
Banque Paribas	3	2641	2558	2738
UBS (CH) PF-Direct Residential	4	1886	1844	1975
UBS (CH) PF-Real Estate	5	2443	2374	2512
UBS (CH) PF-Real Estate	6	2048	2024	2128
UBS (CH) PF-Real Estate	7	2048	2024	2128
UBS (CH) PF-Real Estate	8	2048	2024	2128
UBS (CH) PF-Real Estate	9	2048	2024	2128
UBS (CH) PF-Real Estate	10	2048	2024	2128

Rückschlag schnell aufgeholt

Die Vorlieben für indirekte Immobilienanlagen aus dem Vorjahr behielten auch 2019 ihre Gültigkeit

Prof. Fray: Der Performance-Rückschlag vom Vorjahr war schnell aufgeholt und führte 2019 zu einem ausserordentlich starken Anstieg des SMI Real Estate Index von 27%. Dies lässt einen fast so hohen Ertragszuwachs von über 4,1 Mrd. Fr. an indirekten Immobilienanlagen wie im Rekordjahr 2018. Viele 2018 geführte Vorlieben behielten ihre Gültigkeit. Grosse etablierte Titel und zentrale Immobilienlagen, welche von starken Aufwertungen profitierten und über marktkonforme, gesicherte Ausschüttungen verfügten, blieben gesucht. Diese wiesen sehr hohe Aufpreise zum Jahresende auf. Der Performance-Unterschied zwischen den zehn grössten kotierten und allen kotierten Immobilienfonds betrug 1,3%. Dagegen wurden Titel mit massiv tieferen Ausschüttungsrenditen, hohem Entwicklungsanteil und Leerständen sowie hohem Anteil an peripheren Lagen gemieden.



Med. Fr. Bausparkapitalisierung) gab zu Deklassierung Anlass. Wird der steigende und hohe ANNE von Privatanlagen zu grösseren Kapitalerträgen beim Swiss-Life-Immobilienfonds führen? Oder kann der Markt von bisherigen

Anreizsystem genügend bedient werden? Wie stark kommen die anderen Titel durch Verluste der Privatinvestoren unter Abgabedruck? Die Antwort: Der Swiss-Life-Fonds war nach der Restrukturierung eines vermöglichen Kerns auf und der Markt kann trotz der gleichzeitigen Aufnahme von anderen Investitionen nur kurz und leicht unter Druck.

Nach volatiler Markt unter dem Marktüberhang der Erhöhung der Bausparbeiträge in Zürich, Genf und Basel, was zu einer Erhöhung der Mieten führte, obwohl in den Wirtschaftskennzahlen weiterhin Wachstum gemeldet wird, gibt es zunehmend Regionen mit erwarteten Leerständen, und es wird weiter gebaut. Deshalb hat sich die bisher ausgeprägte Preisbremse für Wohnneubau verabschlusst, und vor allem die Immobilienkapitalpreise (insbesondere in Basel) schwenken in die Höhe und erlauben auch den kleineren Immobilienfonds, Marktpreise zu erreichen. Ermutlich ist, dass immer wieder nur so gewisse Marktsegmente, etwa St. Gallen, auf dem Markt kommen. Hier fragt sich, ob der Bausektor

genügend lange abhält, damit eine angemessene Diversifikation und effiziente Grosse erreicht werden kann. Obwohl die Investoren nachfolgende Immobilieninvestitionen werden können, sind die Renditen vorüberhöht.

Die Top-Ausschüttenden der Immobilienfonds haben vornehmlich 2018 mit zweiten bis vierten Platz die Spitze erreicht. Während 2019 verlor die Spitze an Gewicht und blieben 2019 die Spitzenauschüttenden tiefer ausfallen. Die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen bleibt ungesättigt. Die Qualität der Immobilienfonds ist ein wichtiger Faktor. Die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen ist aber weiterhin hoch. Die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen ist aber weiterhin hoch. Die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen ist aber weiterhin hoch.

Prof. Fray ist Leiter indirekte Immobilien bei NZZ & Co.

Rangliste Absolute-Return-Funds

	Ranking	Assets	Assets	Assets
	2019	11-30-19	2018	11-30-18
Absolute Return CHF				
UBS (CH) PF-Real Estate	1	2641	2558	2738
Banque Paribas	2	2641	2558	2738
Absolute Return EUR				
UBS (CH) PF-Real Estate	1	2641	2558	2738
Banque Paribas	2	2641	2558	2738

	Ranking	Assets	Assets	Assets
	2019	11-30-19	2018	11-30-18
UBS (CH) PF-Real Estate	1	2641	2558	2738
Banque Paribas	2	2641	2558	2738

	Ranking	Assets	Assets	Assets
	2019	11-30-19	2018	11-30-18
UBS (CH) PF-Real Estate	1	2641	2558	2738
Banque Paribas	2	2641	2558	2738

	Ranking	Assets	Assets	Assets
	2019	11-30-19	2018	11-30-18
UBS (CH) PF-Real Estate	1	2641	2558	2738
Banque Paribas	2	2641	2558	2738

Rückschlag schnell aufgeholt

30-01-2020

NZZ - Viele 2018 gebildete Vorlieben behielten ihre Gültigkeit: Grosse etablierte Titel mit zentralen Immobilienlagen, welche von starken Aufwertungen profitierten und über marktkonforme, gesicherte Ausschüttungen verfügen, blieben gesucht. Diese wiesen sehr hohe Aufpreise zum Jahresende auf.

Der Performance-Unterschied zwischen den zehn grössten kotierten und allen kotierten Immobilienfonds betrug 1,3%. Dagegen werden Titel mit massiv tieferen Ausschüttungsrenditen, hohem Entwicklungsanteil und Leerständen sowie hohem Anteil an peripheren Lagen gemieden.

Die 10 besten Schweizer Immobilienfonds 2019	Rendite 2019	Rendite 17-19	Risiko 17-19
LA FONCIERE	28.07	29.56	8.78
UBS (CH) PF-Leman R. Foncipars	27.93	36.18	10.27
IMMOFONDS	26.27	25.13	8.23
CS Real Est Hospitality	26.05	21.52	7.54
UBS (CH) PF-Direct Residential	23.86	2.84	9.25



UBS (CH) PF-Swiss C. Swissreal	23.53	33.14	8.52
UBS (CH) PF-Swiss Mixed 'Sima'	22.92	32.29	7.38
CS Real Est Fd Green Property	22.82	27.03	7.25
CS Real Est Interswiss	22.67	25.30	7.49
SOLVALOR 61	22.49	22.08	8.76
FIR	21.87	25.66	10.07