



Autor: Dominik Weber
Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
tel. 044 404 67 90
www.fuw.ch

Auflage 25'172 Ex.
Reichweite 92'000 Leser
Erscheint 2-woe
Fläche 42'766 mm²
Wert 4'300 CHF

Immobilien für jedermann

ANLAGEFONDS Zehn Regeln, die für die indirekte Immobilienanlage gelten.

Dominik Weber

Anleger sind in den vergangenen Jahren sowohl mit Schweizer Immobilienaktien als auch mit Immobilienfonds gut gefahren. Dennoch sind die Unterschiede gross. Eine Checkliste für indirekte Immobilieninvestments.

1 Performance

In den letzten fünf Kalenderjahren realisierten Anleger mit Schweizer Immobilienaktien eine Performance von 7,1% und mit Immobilienfonds von 5,7% pro Jahr. Auch 2016 gehören sie bisher zu den klaren Gewinnern mit einem Plus von 9,3 und 7% bis Ende April. Differenzen ergeben sich vor allem aus dem unterschiedlichen Fokus der kotierten Gesellschaften und der Fonds.

2 Wohnen

Renditewohnliegenschaften sind gefragt, weil die Wohnungsmieten einen konstanten Einkommensstrom generieren. In den vergangenen Jahren sorgte vor allem die jährliche Zuwanderung von rund 70000 Personen für eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen. Der Anlagedruck der institutionellen Investoren hatte auf der anderen Seite eine starke Ausweitung des Angebots zur Folge. Kamen vor zehn Jahren 10000 Mietwohnungen neu auf den Markt, waren es vergangenes Jahr circa 24000. Wer in Wohnimmobilien investieren will, wird vor allem im Fondssegment fündig. Zwei Drittel der Immobilienfonds engagieren sich vorwiegend im Wohnbereich.

3 Arbeiten

Die Preise von gewerblichen Flächen erhellen anderen Gesetzen als die von Wohnimmobilien. Hier ist vor allem das wirtschaftliche Umfeld massgebend. Werden zum Beispiel neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen,

steigt die Nachfrage nach Büroflächen. Der kommerzielle Sektor ist stärker segmentiert als der Wohnbereich – in Büros, Verkaufsflächen, Industrie- und Hotelimmobilien. Verträge für kommerzielle Flächen sind zudem mit einer Laufzeit versehen, und die Miete kann nach Ablauf von den Parteien neu verhandelt werden. Traditionell sind Immobilienaktien überwiegend im kommerziellen Bereich engagiert. Wer einen Risikoausgleich sucht, findet bei Fonds und Aktien solche, die in Wohnen und Arbeiten gleichzeitig investieren.

4 Dividendenrendite

Die hohe Dividendenrendite ist einer der Hauptgründe für ein Engagement im Immobilienbereich. Immobiliertitel haben mit einer durchschnittlichen Rendite von rund 4% gegenüber den Fonds mit 3% die Nase vorn. Anleger müssen sich fragen, wie nachhaltig die Ausschüttung ist. Wurde sie operativ verdient, ist sie auf Aufwertungsgewinne und Verkäufe zurückzuführen, oder werden Reserven bemüht?

5 Agio

Das Agio, also der Aufpreis zum Nettoinventarwert, war bei Fonds Ende April mit über 30% mehr als doppelt so hoch als bei Immobilienaktien. Es bewegt sich auch deutlich über dem historischen Mittel von rund 15% bei Fonds. Grund ist die im Vergleich zu Bundesobligationen stattliche Rendite. Die Zinsdifferenz beträgt rund 300 Basispunkte. Sollten die Zinsen steigen, sind Fonds klar anfälliger für Korrekturen als Aktien. Hält das Tiefzinsniveau an, können Fondsanleger weiter vom attraktiven Spread profitieren.

6 Volatilität

Immobiliertitel waren in den vergangenen fünf Jahren mit 11% volatil als Fonds mit 9,3%. Die stärkeren Ausschläge eröff-

nen tradingorientierten Anlegern mehr Möglichkeiten, während langfristige und auf Sicherheit bedachte Investoren eher Immobilienfonds bevorzugen.

7 Kosten

Je effizienter und günstiger ein Portfolio verwaltet wird, desto mehr bleibt für den Anleger. Bei den Bewirtschaftungskosten sind Geschäftsliegenschaften im Vergleich zu Wohnimmobilien im Vorteil. Unterhaltskosten und Ausbau gehen meist zulasten der Mieter, und Mieterwechsel sind seltener. Fonds müssen hingegen vor allem bei älteren Wohnliegenschaften hohe Aufwendungen in werterhaltende statt wertsteigernde Massnahmen investieren. Bei den Verwaltungskosten sind Fonds im Durchschnitt effizienter. Ihre Total Expense Ratio (Ter) im Verhältnis zum Nettovermögen liegt bei 1%, für Immobilienaktien sind es 1,8%.

8 Mietzinsausfallquote

Nicht vermietete Flächen schlagen sich direkt in der Erfolgsrechnung nieder. Der Leerstand bei kommerziellen Objekten betrifft in der Regel grössere Flächen und kann stark variieren. Wohnungsmieter wechseln dagegen häufiger, der Flächenanteil einer Wohnung in einem Mietobjekt ist aber ungleich geringer. Der Leerstand in einem kommerziellen Portfolio beträgt im Durchschnitt rund 6%, in einem reinen Wohnportfolio rund 4%.

9 Verschuldungsgrad

Immobilienfonds dürfen sich per Gesetz nicht mehr als zu 30% verschulden. Die aktuelle Rate beträgt rund 25%. Bei den Immobiliengesellschaften gibt es diese Limite nicht, sie arbeiten mit durchschnittlich rund 50% Fremdkapital. Dieser Hebel kann sich je nach Zinslage positiv oder negativ auf das Portfolio auswirken.

10 Handelbarkeit

Investoren können aus Wertpapieren, anders als aus Immobilienbesitz, jederzeit aussteigen. Das ist ein unschlagbarer Vorteil und relativiert die Bedenken über die gegenwärtig hohe Bewertung der Immobilienanlagen.

Dominik Weber, Geschäftsführer ImmoFonds



Autor: Dominik Weber
Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
tel. 044 404 67 90
www.fuw.ch

Auflage 25'172 Ex.
Reichweite 92'000 Leser
Erscheint 2-woe
Fläche 42'766 mm²
Wert 4'300 CHF

