

IN IMMOBILIEN INVESTIEREN IST WIE MONOPOLY SPIELEN

PETER BEZAK

Schweizer Immobilien sind en vogue. Seit der Finanzkrise kennt der Immobilienmarkt nur eine Richtung: nach oben. Aber – die Luft nach oben wird dünn. Wenn sich ein Markt im Spätzyklus befindet, spielen der Monopoly-Effekt und die Diversifikation eine besonders bedeutende Rolle.

Seit der globalen Finanzkrise hat der Schweizer Immobilienmarkt kontinuierlich zugelegt, gemessen an den relevanten Indikatoren KGAST Immo-Index und SXI Real Estate Gesamtindex sowie den beiden Sub-Indizes SXI Real Estate Funds und SXI Real Estate Shares (siehe Abbildung Seite 31 oben).

Immobilien bleiben attraktiv

Aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes ist die Differenz zwischen den Renditen von Immobilien und zehnjährigen Bundesobligationen hoch, was Immobilien attraktiv macht. Ebenso ist aus historischer Sicht diese Renditedifferenz relativ hoch und stellt damit einen gewissen Puffer bei einem allfälligen Zinsanstieg dar. Da Experten nur langsam steigende Zinsen erwarten, bleiben Immobilien auch künftig eher eine attraktive Anlageklasse.

Monopoly-Effekt plus Diversifikation

Gerade weil Immobilien derzeit en vogue sind, sollten institutionelle Investoren ihre Anlagen in Liegenschaften breit diversifizieren. Die Kunst der Diversifikation liegt im Detail. Eine Möglichkeit ist die regionale Diversifikation. Damit können unterschiedliche Wirtschaftsräume abgedeckt werden. Eine andere Möglichkeit ist die Verfeinerung innerhalb einer Grossregion. In Anbetracht der aktuell steigenden Leerwohnungsziffer ist es ratsam, in die grösseren Städte der Schweiz wie Zürich, Lausanne, Genf und Basel zu investieren und nicht in periphere Lagen. Die grösste Bedeutung kommt der Lagequalität zu, die besonders durch eine gute Verkehrsinfrastruktur bestimmt ist. Daher übertrumpfen zentrale Lagen die Peripherie. Es gilt der Monopoly-Effekt: Lage, Lage, Lage. Liegenschaften, die zentral in Städten an bevorzugten Lagen liegen, sind sowohl für Mieter als auch für den Investor attraktiv.

Weniger Risiko mit Bestandesimmobilien

In der Regel werden bei Immobilienanlagen die Risikoklassen Core, Core Plus, Value Ad-

ded und Opportunistic unterschieden (vgl. Box Seite 31 Mitte). In die Einstufung einer Immobilie fliessen diverse Kennziffern ein, die eine objektive Risikobewertung möglich machen. Zu den Kriterien gehören die Lage, die Mieterstruktur, Einkommen, Wertsteigerung, Fremdkapitalquote und Renditeerwartung. Angesichts der Entwicklung der Leerwohnungsziffer ist es vorteilhaft, vornehmlich in hochwertige bestehende Immobilien an Innenstadtlagen oder in städtischen Ausenquartieren mit stabilen Mietzinserträgen und geringen Risiken zu investieren. Diese Core- bzw. Core-Plus-Immobilien weisen eine hohe Ausstattungs- und Standortqualität auf und sind meist vollständig vermietet.

Innerhalb des Immobilien-Lebenszyklus diversifizieren

Neben dem aktuellen Zustand einer Liegenschaft ist die Betrachtung über ihre gesamte Lebensdauer notwendig. Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst folgende Abschnit-

te: Er beginnt mit der Planung und Projektierung, setzt sich fort mit der Realisation (Bau) und dem Verkauf und geht dann in die lange Nutzungsphase über, bis schliesslich mit der Gebäudeerneuerung oder einem Ersatzbau der Zyklus von vorne beginnt. Es ist empfehlenswert, Liegenschaften in einem Immobilien-Portfolio über verschiedene Stadien innerhalb des Immobilien-Lebenszyklus zu diversifizieren, so dass Investitionen über einen längeren Anlagezeitraum geplant und vorgenommen werden können. Immobilienfonds, die bestehende Liegenschaften optimal innerhalb der Nutzungsphase verteilt haben, profitieren von deutlich geringeren Risiken. Entwicklungs- und Neubauprojekte bergen oft höhere Risiken, da sie sich auf dem Markt erst noch bewähren müssen.

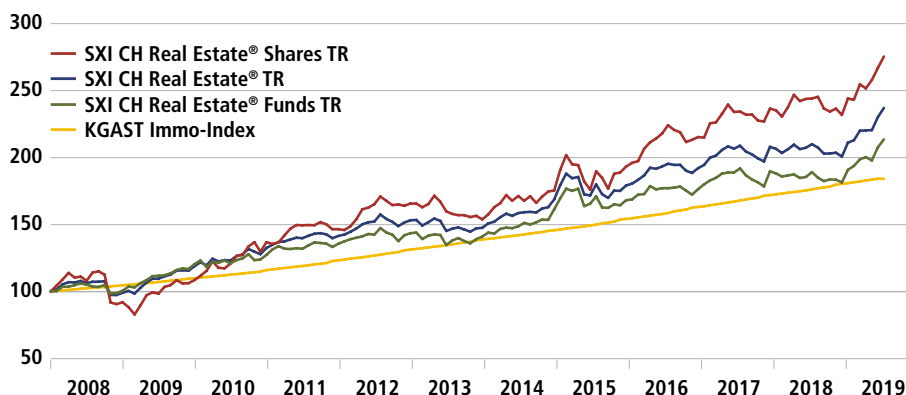
Profundes Expertenwissen ist essenziell

Immobilienpezifisches Expertenwissen, langjährige Erfahrung im Bereich Immobilien-Management sowie ein gutes Netzwerk sind äusserst wichtige Voraussetzungen, um Immobilien bewirtschaften und entwickeln zu können oder Transaktionen zu strukturieren, zu analysieren und auszuführen. Über diese Expertise verfügen Teams mit Immobilienexperten aus verschiedenen Disziplinen, idealerweise bestehend aus Ökonomen, Architekten und Juristen. Gemeinsam ermöglichen sie Investoren eine hervorragende Chance zu einem attraktiven Immobilien-Portfolio, das optimal aufgestellt ist und die traditionellen Anlagekategorien Aktien und Obligationen entscheidend ergänzt.



Peter Bezak
Anlageexperte
bei der Zurich
Invest AG,
Zürich.

Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes (indexiert seit 31.12.2007)



Quelle: Zurich Invest AG, SXI Swiss Real Estate, KGAST (Daten COB, 31.12.2007-31.07.2019)

RISIKOKLASSEN BEI IMMOBILIEN

Core-Immobilien weisen die geringsten Risiken auf. Sie zeichnen sich durch ihre erstklassige Lage an zentralen Standorten in Städten aus sowie durch die Qualität der Mieter. Es sind hochwertige Bestandsimmobilien mit dauerhafter Ertragssicherheit und tiefem Leerstand.

Core-Plus-Liegenschaften befinden sich in attraktiven städtischen Aussenquartieren oder grösseren Agglomerationsgemeinden mit Entwicklungspotenzial. Die Core-Plus-Strategie kombiniert Core-Immobilien mit einem kleinen Teil riskanterer Liegenschaften. Sie bringen höhere Renditen durch kürzere Mietvertragslaufzeiten, Abstriche an der Lage oder an der baulichen Qualität der Objekte.

Value-Added-Immobilien liegen an unattraktiven Standorten mit mittlerer Gebäudequalität. Sie bieten die Möglichkeit, durch Renovierung und Neuausrichtung signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.

Opportunistic-Immobilien sind hochriskante Immobilien-Investments in sehr schwierigen Märkten, die aber ein hohes Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

ANLAGEIDEE

Der Fonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ermöglicht qualifizierten Anlegern einen einzigartigen Zugang zu bestehenden Schweizer Erstklassliegenschaften an Toplagen. Er ist investiert in gut vermietete Liegenschaften mit höchster Lagequalität und guter Verkehrsinfrastruktur. Drei Viertel der Immobilien befinden sich in den Regionen Zürich, Lausanne und Genf. Insgesamt verteilen sich die primär in Städten liegenden Immobilien auf 13 Kantone. Dadurch besteht eine regionale Diversifikation.

Name:	ZIF Immobilien Direkt Schweiz
ISIN-Code:	CHO433089270
Währung:	CHF
Kapitalerhöhung:	Zeichnungsende per 27. September 2019, 12.00 Uhr (MEZ)
Weblink:	www.zurichinvest.ch/immobilienfonds