

IMMOBILIENFONDS: WICHTIGE BAUSTEINE IM PORTFOLIO

EDUARD VON KYMMEL

Immobilien, auch «Betongold» genannt, sind ein fester Bestandteil jedes Portfolios. Fonds sind für Investoren eine der wichtigsten Anlageformen, um sich in dieser Anlageklasse finanziell erfolgreich zu engagieren.

Immobilien stellen Sachwerte dar und sind somit als physische, wirtschaftliche Ressource zu definieren, welche direkte Konsummöglichkeiten schaffen. Dementsprechend sind Sachwerte von Finanzanlagen über dieses Merkmal abzugrenzen, da Finanzanlagen erwartete Cashflows generieren, welche letztlich Konsummöglichkeiten für Investoren bieten können. Grundsätzlich können Immobilienanlagen direkt (Erwerb von Immobilien oder Indizes von Immobilien) und indirekt (Anlageinstrumente, welche Immobilien erwerben) erfolgen. Weiterführend lassen sich Immobilienanlagen in festverzinsliche Immobilienanlagen und Kapitalbeteiligungen aufteilen. Innerhalb der indirekten Immobilienanlagen nehmen Immobilienfonds die zentrale Rolle ein, da sie Zugang zu Fondsmanagern mit speziellem Wissen und Fachexpertise schaffen. Im Umkehrschluss verlieren Investoren jedoch die direkte Kontrolle über Portfolio-Entscheidungen, einschliesslich Verkauf, In-

anspruchnahme von Kreditfazilitäten, Leasing und strategische Portfolio-Entscheidungen. Immobilienfonds können in folgende Kategorien unterteilt werden:

Private Equity Immobilienfonds (PERE Fonds)

PERE Fonds investieren gebündeltes Anlegerkapital in nicht-gelistete oder private Immobilien, einschliesslich Syndizierungen und Joint Ventures. Zu den Investitionsstrategien gehören sowohl die Entwicklung als auch Investition in bestehende Immobilien. Die Lebensdauer eines PERE Fonds beträgt in der Regel 7 bis 10 Jahre mit einer Investitionsdauer von 2 bis 3 Jahren. Sie schaffen für Investoren einen Zugang zu privatem Grundbesitz, was sowohl für kleinere institutionelle Investoren, welche in Immobilien investieren möchten, als auch für grössere institutionelle Investoren, welche ihr Engagement auf die immobilien-spezifischen Risiken einer einzelnen Immobilie beschränken wollen, wichtig ist. Eingeschränkte Liquidität kann jedoch unter Umständen ein mögliches Risiko sein, da diese Investitionen oft gekauft und bis zur Liquidation gehalten werden.

Offene Immobilienfonds

Diese Anlagevehikel verkaufen Anteilscheine, um Kapital zu beschaffen und

investieren dieses dann in Immobilienanlagen. Investoren erhalten Zugang zu Immobilienanlagen mit limitierten Investitionsbeträgen, ähnlich wie Real Estate Investment Trusts (REITs). Im Allgemeinen geben derartige Fonds auf Anfrage Anteile aus oder nehmen diese zurück, sodass Anleger nach Belieben in den Fonds ein- und aussteigen können. Der Anleger erhält somit die Möglichkeit, in der Anlageklasse Immobilien mit mehr Liquidität als aus dem zugrunde liegenden Immobilienvermögen zur Verfügung steht, zu investieren. Offene Immobilienfonds behalten sich oft das Recht vor, die Rücknahmen von Anlegern aufzuschieben, um Liquiditätsprobleme zu vermeiden. Besteht bei den Immobilienanlagen ein Liquiditätsproblem, wird es für den Fonds schwierig, Vermögenswerte zu liquidieren und Barmittel für die Rücknahme von Anteilen zu gewinnen.

Geschlossene Retail-Immobilienfonds

Bei dieser Kategorie handelt es sich um börsengehandelte Investmentfonds. Im Gegensatz zu offenen Fonds haben sie eine feste Anzahl von Anteilen im Umlauf. Die Anteile werden öffentlich – erstmalig über ein Initial Public Offering (IPO) – angeboten. Ein wesentlicher Vorteil dieser Investitionsform besteht darin, dass



ein geschlossener Fonds keine Liquidität für die Rücknahme von Anteilen vorhalten muss, wie dies bei einem offenen Immobilienfonds der Fall ist.

Exchange Traded Funds (ETFs) basierend auf Immobilienindizes

ETFs sind handelbare Wertpapiere, die im Unterschied zu einem geschlossenen Retail-Immobilienfonds einen bestimmten Index abbilden. Der ETF hält die im Index enthaltenen Vermögenswerte. Diese werden in der Folge ungefähr zum NAV der zugrundeliegenden Vermögenswerte an Börsen gehandelt.

Landbanking- und Agrar-Fonds

Landbanking-Fonds haben sich zu einer eigenen attraktiven Anlageklasse entwickelt. Anleger erhalten Zugang zu noch nicht erschlossenen Grundstücken und Bauerwartungsland. Landbanking-Fonds erwerben unbebaute beziehungsweise einer neuen Nutzung zuzuführende Grund-

stücke zum Erhalt einer Baugenehmigung. Dabei wird das Land üblicherweise bis zur Baugenehmigung planungsrechtlich entwickelt und der Fonds verkauft die Grundstücke nach Baurechtschaffung und mit erhaltener Baugenehmigung vor Baubeginn an Interessenten. Daher sind in einem Landbanking-Fonds weder Bau- noch Entwicklungsrisiken vorhanden. Eine weitere Anlageklasse sind Agrar-Fonds, welche die Anlegergelder in Agrarland im In- und Ausland investieren. Auch diese Fonds konnten die letzten Jahre sehr interessante Renditen erzielen, da die Pachtpreise über die letzten Jahre sehr stark gestiegen sind.

Fazit

Immobilienanlagen sind attraktive Möglichkeiten für Anleger, die aber ein vollumfängliches Verständnis ihrer jeweiligen Eigenheiten voraussetzen. Wichtig ist, dass bei solch komplexen Anlagen massgeschneiderte Strukturen sowie für die

Anlageklasse spezifische Bedürfnisse und schlanke Konfigurationen berücksichtigt werden. Um die Chancen dieser Anlageklasse wahrzunehmen, steht mit der VP Fund Solutions ein starker Partner mit dem erforderlichen Verständnis und langjähriger Expertise zur Verfügung.

Eduard von Kymmel

Leiter VP Fund
Solutions,
Vaduz und
Luxemburg.

