



GLOBALE IMMOBILIEN- INVESTMENTS: AUF KURS BLEIBEN

LUKAS HANIMANN

Die Ökonomen von Zurich erklären in ihrem neusten Research-Artikel ausführlich, warum sich nach dem Sturm ein vielversprechendes Jahr für globale Immobilienstrategien abzeichnet. Was bedeutet dies für die Schweiz? Neben guten Argumenten und Fundamentaldaten ist eine erfahrene Crew entscheidend.

In den flachen Gewässern des Schweizer Immobilienmarkts werden seit 20 Jahren konstant hohe Renditen erzielt. Rund 50 Prozent des Markts entfallen jedoch auf

den Wohnsektor (vgl. obere Abbildung Seite 31), der zunehmend regulatorischen Einschränkungen unterliegt und ausländisches Kapital begrenzt. Geplante Regulierungen, vor allem im Mietmarkt, können Renditen und Liquidität beeinträchtigen. Eine Beimischung globaler Immobilien-Investments bietet da viele Vorteile.

Attraktive Immobilien im Ausland

Investoren, die sich nur auf den lokalen Markt konzentrieren, verpassen Wachstumschancen in ausländischen Märkten. Während Büro- und Einzelhandel an

Dynamik verlieren, gewinnen die Bereiche Logistik und alternative Sektoren wie Hotels, Studentenwohnheime, Selfstorage, Forschungsgebäude sowie Rechenzentren an Aufwind. In der Schweiz sind solche Liegenschaften jedoch oft zu klein oder nicht institutionell investierbar. Um von diesen langfristigen Wachstumschancen zu profitieren, lohnt es sich, neue Ufer anzusteuern.

Liquidität ist wichtig

Der heimische Markt weist unter den entwickelten Ländern das niedrigste Trans-

aktionsverhältnis und eine Konzentration auf einen kleinen Anlegerkreis auf. Begrenzte Verfügbarkeit und hohe Nachfrage sind hier eine Herausforderung. Wenn der Liquiditätsbedarf aufgrund regulatorischer Änderungen oder wegen des Bezugs von Vorsorgegeldern steigt, können Allokationen an liquiden Immobilienmärkten Risiken zusätzlich mindern.

Mut wird belohnt

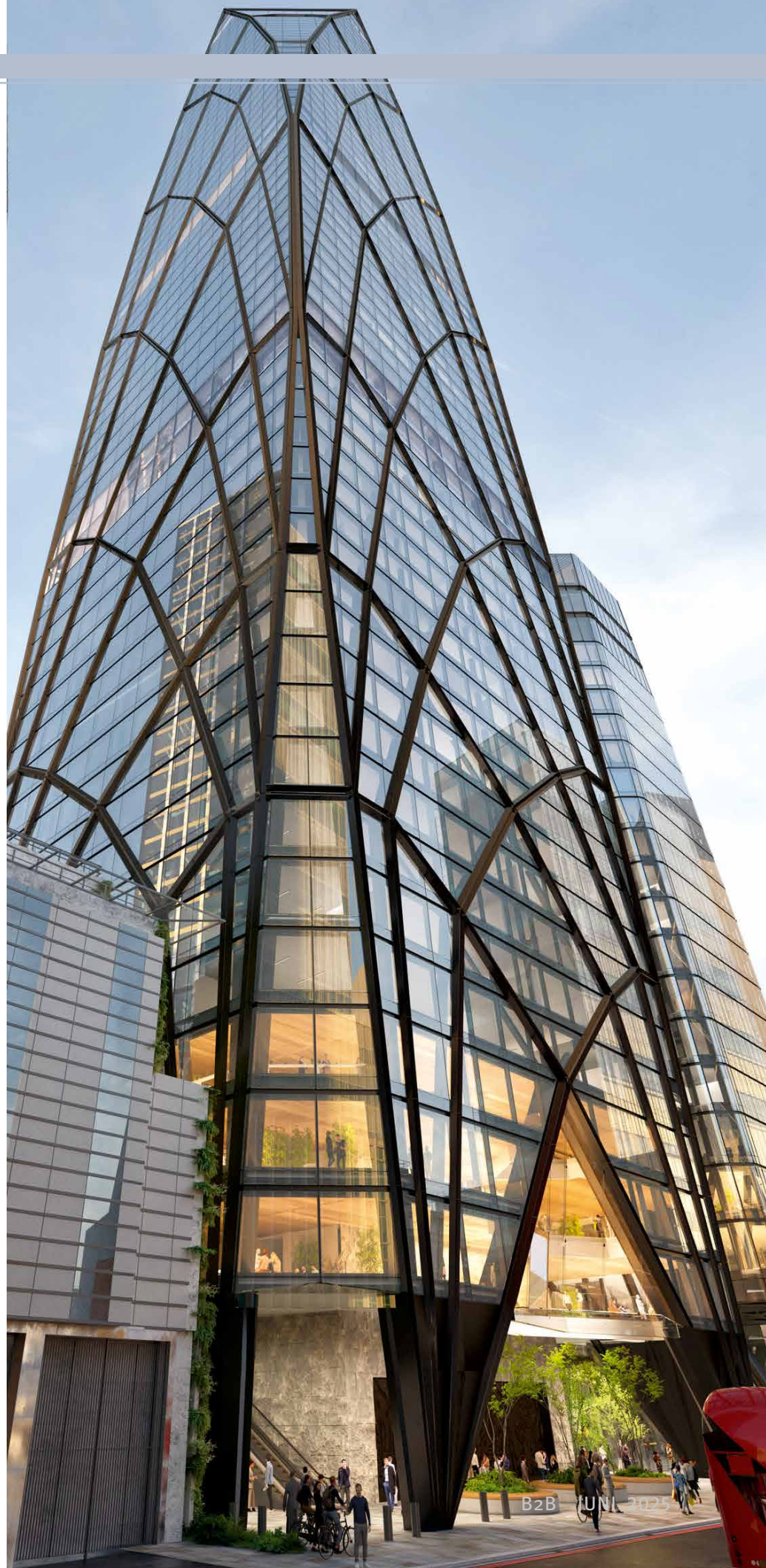
Schweizer Immobilienrenditen sind zwar stabil, lagen in den letzten 19 Jahren aber zwölf Mal unter dem globalen Marktdurchschnitt. Die jüngsten Korrekturen an den globalen Immobilienmärkten machen den Einstieg darum nun attraktiv. Hohe Nettoertragsrenditen und sinkende Zinsen führen historisch betrachtet immer zu einer Überperformance (siehe untere Abbildung Seite 31).

Der Franken – die goldige Last

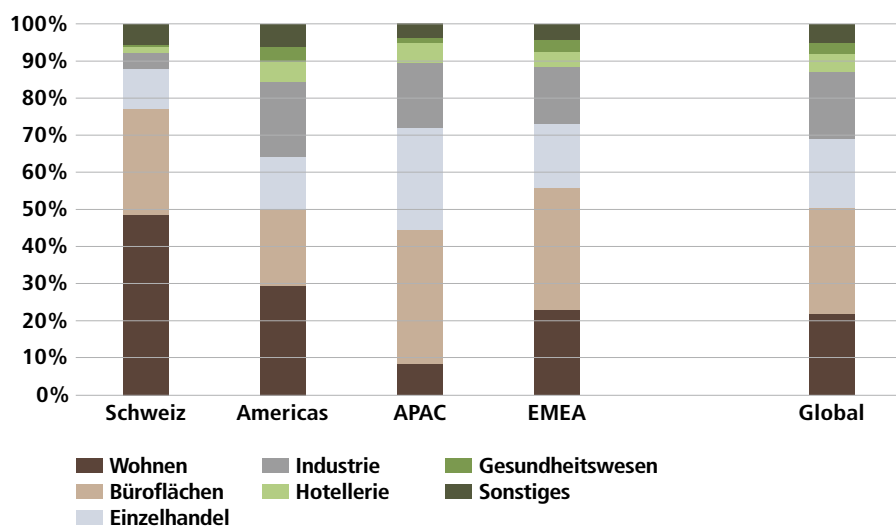
Gerade in Krisenzeiten weist der Kurs des Schweizer Franken gegenüber einem Korb mit anderen wichtigen Währungen oft nach oben. Investitionen auf Basis von Fremdwährungen werden durch diesen Währungseffekt erschwert. Angesichts der Ausgangslage lohnt es sich jedoch, diese Unannehmlichkeit in Kauf zu nehmen. Denn die Halbierung der Diskontsätze, die auf dem Schweizer Markt in den beiden letzten Jahrzehnten beobachtet wurde, wird sich nicht wiederholen können.



Lukas Hanimann
Senior Product
Manager Real
Estate, Zurich
Invest AG,
Zürich.

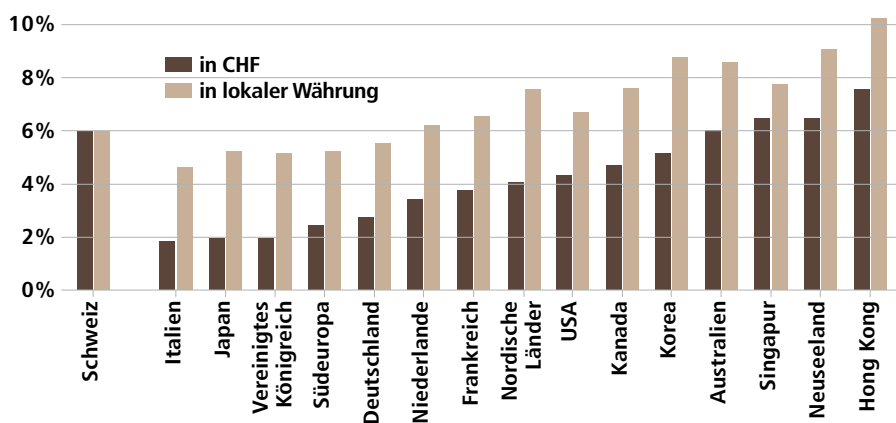


Geschätzte Marktgrösse nach Land und Immobilientyp Ende 2023



Quelle: MSCI, 2023

Jährliche Gesamtrendite nach Ländern



Quelle: MSCI, 2006–2023

Erfahrene Steuerleute sorgen für Sicherheit

Globale Immobilienstrategien können nicht ausschliesslich aus der Schweiz verwaltet werden. Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche, die von Menschen geprägt wird. Lokale Expertise und Marktvernetzung sind die Schlüssel zum Erfolg.

Die globale Immobilien-Investmentplattform der Zurich mit mehr als 70 Fachleuten weltweit und mit durchschnittlich über

30 Jahren Erfahrung bildet daher ein starkes Fundament an Knowhow und steuerliche bereits mehrmals erfolgreich durch raue Gewässer. Anders als andere Marktakteure arbeitet Zurich zusätzlich mit lokal etablierten Portfolio und Asset Managern zusammen und verfolgt dabei stets eine kosteneffiziente und direkte Anlagestrategie, basierend auf den erfolgreichen Prinzipien, die wir auch im Schweizer Markt anwenden. Langfristig sorgen das aktive Mitspracherecht, die Steuer-

effizienz und die Governance der Zürich Anlagestiftung für eine stringente Einhaltung der risikobewussten Anlagestrategie, die zudem optimal auf Schweizer Vorsorgeeinrichtungen zugeschnitten ist.

Mit einer klaren Strategie

Ziele erreichen

Die Umsetzung dieser Anlagestrategie erfolgt auf Basis eines integrierten Top-down-Ansatzes durch ein zentrales Research-Team, das genau die Märkte und Sektoren identifiziert, die langfristig makroökonomisch am meisten Erfolg versprechen. Ergänzt werden diese Massnahmen durch den sorgfältigen Bottom-up-Ansatz der lokalen Asset Manager. Der Fokus liegt bei dieser Reise stets auf stabil wachsenden Erträgen und dem Einsatz eines tiefen Leverage. Erreicht werden diese Ziele durch die Selektion von überdurchschnittlichen Liegenschaften in attraktiven Lagen der weltweit dynamischsten Metropolregionen und durch die Diversifikation in die wachstumsstärksten Sektoren.

Für uns steht nicht allein die Performance im Vordergrund. Dennoch ist sie ein stichhaltiger Beleg dafür, dass sich unser Ansatz auszahlt.

ZÜRICH ANLAGESTIFTUNG

Die Zürich Anlagestiftung hat eine einzigartige Produktplattform mit langfristigen erfolgreichen Anlage-lösungen, welche speziell auf Schweizer Pensionskassen zugeschnitten sind und einen effizienten Zugang zu internationalen Märkten eröffnen.

Details:

www.zurichinvest.ch



Zum ausführlichen Fachartikel: