

## Flucht in Immobilienfonds

Die Finanzkrise hat dazu geführt, dass **viel Geld** in die als sicher geltenden Schweizer Fonds geflossen ist. Entsprechend hoch sind inzwischen die Kurse.

**G**lobale Aktienfonds vernichteten in den vergangenen drei Jahren rund ein Drittel ihres Vermögens. Auch sonst kann kaum eine Fondskategorie auf mittlere Sicht eine positive Performance ausweisen. Allein auf weiter Flur stehen die Schweizer Immobilienfonds. Diese erzielten seit 2007 eine durchschnittliche kumulierte Rendite von 30%. «Schweizer Immobilienfonds sind fast wie Obligationen zu sehen. Die Ausschüttungen sind sehr konstant. Und da die Bewertungen der Liegenschaften auf den Mieteinnahmen basieren, steigen die Bewertungen tendenziell», sagt Rolf Maurer, Partner der Vermögensverwaltung Bevag. Wenn es also nicht zu Mietausfällen kommt und die Mieten in der Schweiz weiter-

hin steigen, dann werden auch die Bewertungen der hiesigen Immobilien zukünftig klettern. Im Umfeld immer noch tiefer Zinsen ist daher nicht mit Bewertungskorrekturen zu rechnen.

### Lebhafte Nachfrage der Investoren

Verstärkt wurde die gute Performance der vergangenen Jahre durch die starke Nachfrage nach diesem Segment. In turbulenten Börsenzeiten sind reale Assets wie Immobilien besonders gefragt. Vor allem institutionelle Anleger haben ihre Positionen an Schweizer Immobilienfonds aufgebaut. Und das Interesse an dieser Fondsklasse ist nach wie vor hoch. «Kapitalerhöhungen werden vom Markt absorbiert, und auch

Neulancierungen finden guten Anklang», sagt Michael Müller, Fondsanalyst bei ifund services, einem Unternehmen für Fondsanalysen und -anlagen. Auch die Zahl der Fonds hat – nach einer Phase der Konsolidierung in den vergangenen Jahren – wieder zugenommen.

Im November 2009 lancierte beispielsweise die UBS den ersten Exchange Traded Fund (ETF) auf Schweizer Immobilienfonds. Der ETF bildet den SIX Real Estate Funds Index ab, der alle 20 an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds umfasst. Die verwalteten Vermögen des UBS Indexfonds sind seit Jahresbeginn konstant angestiegen und belaufen sich inzwischen auf über 60 Mio. CHF. Im Januar waren

Anzeige



[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

Ihre Partnerin für

- Immobilieninvestments
- Immobilien-Outsourcing

Luterbach, Hauptstrasse 38/40, [www.roessliwiese.ch](http://www.roessliwiese.ch)

es nicht einmal 30 Mio. CHF. Seit Jahresbeginn notiert der UBS SIX Real Estate Funds ETF knapp im Minus.

Die Flucht der Anleger in Schweizer Immobilienfonds aufgrund der Finanzkrise hat zu einem Anstieg der Aufschläge geführt. «Bei einigen Fonds sind die Aufschläge auf den Nettoinventarwert auf 40 bis 50% angestiegen. Durchschnittlich liegt der Aufschlag der Fondskategorie bei etwa 25%», schätzt der Fondsexperte Maurer. Im aktuellen Marktumfeld sind Korrekturen aber unwahrscheinlich. Anders sieht es aus, sollten die Zinsen ansteigen.

Die Angst vor einer anziehenden Inflation macht Immobilienanlagen im Allgemeinen sehr attraktiv. Die geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen lässt speziell die Schweizer Fonds glänzen. «Völlig entziehen können sie sich der aktuellen Marktentwicklung nicht», sagt Fondsanalyst Müller, «die Auswirkungen der Griechenlandkrise haben im

### Die Top-Performer

Fondsname	Anlage-schwerpunkt	Rendite YTD*	Rendite 3 Jahre*
<b>CS 1a Immo PK</b>	Gemischt	5.71	4.18
<b>Swisscanto (CH) Real Estate Fund Ifca</b>	Wohnen	3.35	8.31
<b>CS Real Estate Fund Property Plus</b>	Gemischt	2.66	–
<b>UBS (CH) Prop Fd – Swiss Residential «Anfos»</b>	Wohnen	0.86	5.76
<b>UBS (CH) Property Fd – Swiss Mixed «Sima»</b>	Gemischt	0.86	2.09
<b>Immofonds</b>	Wohnen	0.47	5.24
<b>CS Real Estate Fund LivingPlus</b>	Wohnen	0.47	–
<b>Solvalor 61 Fonds de Placement Immobilier</b>	Wohnen	–0.79	5.72
<b>CS Real Estate Fund SIAT</b>	Gemischt	–1.27	5.73
<b>CS Real Estate Fund Interswiss</b>	Gemischt	–1.33	5.69

Performance der 10 grössten (nach Marktkapitalisierung) Schweizer Immobilienfonds \*Total Return in %, Daten per Ende April

Quelle: Bloomberg

April auch bei den Immobilienfonds Spuren hinterlassen.» Seit Mitte April verlor der SIX Real Estate Funds Index mehr als 2%.

Bei der Wahl zwischen Fonds, die in gewerblichen oder privaten Immobilien investieren, muss der Anleger entscheiden, welches konjunkturelle Szenario er erwartet. Sollte sich die Wirtschaftslage weiterhin aufhellen, dann lässt sich mit gewerblichen

Immobilien sicher mehr Geld verdienen. Eine höhere Stabilität bieten dagegen Wohnimmobilien, die weniger zyklisch sind. Genau aus diesem Grund empfiehlt Rolf Maurer von der Bevag, auf Fonds zu setzen, die einen Mix aus gewerblichen und privaten Liegenschaften abbilden. Auf diese Weise sind Fondsanleger für beide Szenarien gewappnet. (abl)

Anzeige

meyerylustenberger

## YOUR LEGAL EXPERTS

Mit über 30 Jahren Erfahrung und rund 50 Anwälten in Zürich, Zug und Genf ist meyerlustenberger eine der führenden international tätigen Wirtschaftskanzleien der Schweiz.

**meyerylustenberger** Rechtsanwälte  
 Zürich | Zug | Genf  
 Forchstrasse 452 | Postfach 1432 | CH-8032 Zürich  
 T +41 44 396 91 91 | F +41 44 396 91 92  
 zurich@meyerylustenberger.ch | www.meyerylustenberger.ch

**Wir verfügen über ausgewiesene Expertise und reiche Erfahrung in den Bereichen:**

- Strukturierung von Liegenschaftstransaktionen und Entwicklung von steuereffizienten Strukturen durch die Kombination unserer Fachkompetenz der Bereiche Immobilien, Gesellschafts-, Finanzmarkt- und Steuerrecht
- Beratung beim Erwerb von Liegenschaftsportfolios, sale and lease back-Transaktionen, Liegenschaftsfinanzierungen oder Entwicklungsprojekten
- Kapitalmarkttransaktionen für kotierte Immobiliengesellschaften
- Verhandlung und Ausarbeitung von Miet-, GU/TU- oder Werkverträgen

Zugeschnitten auf die Bedürfnisse des konkreten Projekts stellen wir zu Ihrer Unterstützung ein fachlich und erfahrungsmässig optimal abgestimmtes Team zusammen.