

IMMOBILIENINVESTMENTS

Sinn oder Unsinn?

Die Lage auf den Finanzmärkten ist seit geraumer Zeit unruhig. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Zero-Covid-Politik in China und ein inflationäres Umfeld lassen die Börsenkurse schwanken. Wie stehen Immobilien in diesem Umfeld als Anlageform da?

Text: Corinne Brönnimann

Lange Zeit galten Immobilien als sichere und rentable Kapitalanlage. Dazu beigetragen hat unter anderem das langanhaltend niedrige Zinsniveau. Doch das wirtschaftliche Umfeld hat sich in den letzten Monaten gewandelt. Auslöser waren unter anderem Lieferengpässe, grösstenteils verursacht durch die Zero-Covid-Politik Chinas sowie steigende Energiepreise durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine. Dieser Angebotsschock im Bereich Energie und die Probleme bei den Lieferketten drücken die Inflationszahlen nach oben. Eine grosse Unbekannte ist dabei die weitere Entwicklung der Energiepreise, die insbesondere vom Handeln Russlands abhängt. Der Inflationsdruck dürfte aber sowieso hoch bleiben. Zwar erhöhen die Zentralbanken im Kampf gegen die Inflation weltweit die Leitzinsen. Dies reicht zurzeit aber bei Weitem nicht, ein positives Realzinsniveau, sprich positive Zinsen nach Abzug der Inflation, herbeizuführen. Wie wirken sich diese Entwicklungen auf das individuelle Anlageverhalten aus?

Sicheres Anlegen in unsicherem Umfeld

In einem inflationären Umfeld ist es nicht zu empfehlen, alles Geld auf dem Sparkonto zu belassen, da dieses so einer steten Geldentwertung ausgesetzt ist. Es verliert real gesehen an Wert. Damit werden Investitionen in Sachwerte, wie beispielsweise in Immobilien, interessant. Dabei gilt stets, dass der Schlüssel zum sicheren Anlegen in der Diversifikation liegt. Jeder Anleger muss die eigene Risikofähigkeit und -bereitschaft abschätzen und im Portfolio entsprechend berücksichtigen. Um eine solche Diversifikation zu erzielen, bilden Investitionen in Realwerte wie Immobilien, Aktien, Obligationen und Gold wichtige Alternativen. Einen dieser Realwerte, Immobilien, betrachten wir genauer: Wir haben bei Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG, nachgefragt, warum Immobilien nach wie vor eine interessante Anlageform bilden und welche Chancen und Risiken mit Immobilieninvestments verbunden sind.

Eine solide Anlage mit guter Rendite

Was gilt es bei Immobilieninvestments zu beachten? Welche Möglichkeiten bestehen? Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immo-fonds Asset Management AG, klärt auf im Interview.

WOMEN IN BUSINESS: Warum sind Immobilien als Anlageform interessant?

Gabriela Theus: Investitionen in Immobilien sind hauptsächlich aus drei Gründen interessant. Zum einen handelt es sich bei Immobilien um Sachwerte, hinter denen eine reale Vermögenssubstanz steht. Sie bietet bei Inflation einen gewissen Schutz vor Vermögensverlust. Zum anderen ist der Boden, auf denen die Liegenschaften stehen, nicht vermehrbar. Boden ist vor allem in der Schweiz ein knappes Gut, was ebenfalls für den Werterhalt steht. Ausserdem generieren Renditeliegenschaften laufende Mieteinnahmen und damit regelmässige Erträge, die gut voraussehbar sind – und das über viele Jahre. Alles in allem sind Immobilien – richtig verwaltet – eine sehr solide Anlage mit einer guten Rendite. So haben Immobiliendirektanlagen in den letzten fünf Jahren gemäss MSCI im Durchschnitt eine Gesamtrendite von 6,2 Prozent erwirtschaftet.

Welche konkreten Anlagemöglichkeiten bestehen im Wohnsegment?

Wenn wir vom selbstgenutzten Wohneigentum absehen, dann gibt es neben der direkten Investition in Renditeliegenschaften die Möglichkeit der indirekten Immobilieninvestments, beispielsweise über Immobilienfonds oder Immobilien-Aktiengesellschaften. Wie bei jeder Investition spielen die persönliche Risikobereitschaft und Risikofähigkeit bei der Auswahl des Immobilieninvestments eine wichtige Rolle.

Welche Form des Investments würden Sie (wem) empfehlen?

Bei direkten Immobilieninvestitionen ist die Auswahl des Renditeobjekts von grosser Bedeutung, vor allem was die Lage, Vermietbarkeit, den Erneuerungsbedarf oder Wiederverkaufsmöglichkeit anbelangen, um nur einige Faktoren zu nennen. Neben dem fachlichen Know-how darf aber auch

der zeitliche Aufwand der Verwaltung einer Renditeliegenschaft nicht unterschätzt werden. Wer nicht direkt eine Renditeliegenschaft erwerben will, dem bieten Immobilienfonds und Immobilien-Aktiengesellschaften eine gute Möglichkeit, indirekt in den Immobilienmarkt zu investieren, um bereits mit vergleichsweise geringen Investitionssummen von den Vorzügen eines breiteren Portfolios an Immobilien zu profitieren.

Wie beurteilen Sie indirekte Immobilieninvestments? Was gilt es zu beachten?

Bei einer Investition in einen Immobilienfonds können die Anleger an den Erträgen diverser Liegenschaften und an Wertsteigerungen teilhaben. Die Verwaltung des Immobilienportfolios ist Aufgabe des Fondsmanagements. In der Schweiz sind Immobilienfonds von der FINMA reguliert und unterliegen strengen Governance-Anforderungen. Immobilienfonds oder Immobilien-Aktiengesellschaften, deren Anteile bzw. Aktien an der Börse gehandelt werden, ermöglichen Anlegern, je nach Liquidität des Anlageinstruments, einen einfachen Ein- und Ausstieg. Man muss sich bei börsenkotierten Immobilienfonds wie auch bei Immobilien-Aktiengesellschaften aber stets dem Risiko von Kurschwankungen bewusst sein. Für sehr risikofreudige Anleger gibt es zusätzlich die Möglichkeit eines Immobilien-Crowdinvesting. Hier gilt zu beachten, dass man zwar an der Realisierung eines längerfristigen Immobilienobjektes beteiligt ist, aber gleichzeitig auch das gesamte Verlustrisiko mitträgt. Investitionen in Immobilienfonds sind dagegen deutlich weniger riskant.

Wie unterscheiden sich Immobilien-Aktiengesellschaften und Immobilienfonds im Weiteren?

Immobilien-Aktiengesellschaften investieren eher in gewerbliche Objekte oder sie bevorzugen einen Nutzungsmix. Die Kursbewegungen der Aktien von Immobilien-Aktiengesellschaften sind meist stärker der Börsenentwicklung ausgesetzt und verzeichnen oft signifikantere Ausschläge als die Anteile eines Immobilienfonds.

Was gilt es als Anleger zu beachten, wenn man in Immobilien bzw. in damit verbundene Anlageformen investiert?

Neben der Wahl der Anlageform ist auch die Überlegung wichtig, in welches Segment man investieren möchte, also in Wohnimmobilien oder in Gewerbeliegenschaften. Wohnimmobilien haben den Vorteil, dass sie weniger konjunkturabhängig sind als beispielsweise Büro- oder Ladenflächen. Hingegen weisen Mietverträge gewerblicher Objekte fixe Laufzeiten auf und können bei einem Mieterwechsel einfacher angepasst werden. Ein weiteres wichtiges Entscheidungskriterium für ein Immobilieninvestment ist der geografische Aspekt. Eine gute Diversifikation über verschiedene Regionen in der Schweiz reduziert



Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immo-fonds Asset Management AG

Gabriela Theus leitet seit 2017 die Immo-fonds Asset Management AG. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Zuvor war Gabriela Theus zunächst in der Immobilienberatung und später mehrere Jahre bei der börsenkotierten Immobilien-gesellschaft Zug Estates als CFO tätig.

das Gesamtrisiko des Immobilienportfolios. Wichtig sind dabei auch Lage- und Objektqualität. Wer Fremdwährungsrisiken vermeiden will, sollte reine Immobilieninvestitionen in der Schweiz wählen.

Wo bestehen die grössten Risiken? Und wo eröffnen sich Chancen?

Ein Risiko stellt die steigende Inflationsrate dar und zum Teil auch der damit verbundene Zinsanstieg. In einem Umfeld mit Negativzinsen waren Immobilienanlagen lange Zeit praktisch konkurrenzlos. Jetzt können Obligationen mit zunehmend positiven Renditen durchaus wieder eine Anlagealternative werden. Aber wie gesagt, Immobilienanlagen sind Investitionen in reale Sachwerte, die einen gewissen Inflationsschutz bieten – und vor allem Wohnimmobilien erweisen sich als weniger konjunkturabhängig. Daher bleiben Immobilieninvestitionen auch in einem breiter werdenden Spektrum der Anlagealternativen interessant.

Wie schätzen Sie die Entwicklung des Immobilienmarkts im kommenden Quartal ein?

Ich rechne damit, dass sich die in der letzten Zeit sehr hohen Preise, vor allem für Renditeobjekte in Top-Lagen, mit den steigenden Zinsen etwas normalisieren. Eine solche Entwicklung eröffnet für uns Chancen, das Immobilien-Portfolio zu ergänzen. ★



VERTRAUENS SCHAFER

Wir gehen mit Ihrem Geld um wie mit unserem eigenen.