

Wollerau  
1. Juli 2023



## Smart und flexibel diversifizieren

**CROWDFUNDING** Dank der Miteigentümerschaft kann das Risiko auch bei geringer Investitionshöhe verteilt werden.

Dan Amar

Ins sogenannte Betongold zu investieren, ist nach wie vor der Traum vieler Anleger, auch weil der Schweizer Immobilienmarkt wegen seiner relativen Stabilität im Vergleich zu den Schwankungen in europäischen Ländern geschätzt wird. Auch seine geringe Korrelation mit dem Aktien- und dem Anleihenmarkt spricht für den hiesigen Immobilienmarkt.

Für eine wachsende Zahl von Schweizern ist der Zugang zu Grundeigentum jedoch sehr schwierig, wenn nicht sogar unmöglich geworden. Heute können sich nur noch 15% der Schweizer Bevölkerung ein Eigenheim leisten, während es vor rund zwanzig Jahren noch 60% waren, beklagt Thomas Veraguth, Immobilienexperte bei UBS. Er geht davon aus, dass sich ihre Situation in den nächsten Jahren kaum verbessern wird.

### ZUGÄNGLICHE ALTERNATIVE

Angesichts ständig steigender Preise auf den angestammten Märkten entwickeln sich niederschwelligere Alternativen für Immobilieninvestitionen, insbesondere das Crowdfunding für Immobilien. Dieser einfachere und zugänglichere partizipative Ansatz kennt zwei mögliche Anlagehorizonte. In der ersten, kurzfristig orientierten Variante finanzieren Anleger Immobilienprojekte und erhalten dafür eine Zinszahlung. In der zweiten, mittel- bis langfristig orientierten Variante schliessen sich mehrere Anleger zusammen, um gemeinsam ein bestehendes, bereits vermietetes Renditeobjekt zu erwerben und damit regelmässige Mieteinnahmen zu erzielen.

Die Anleger, die namentlich im Grundbuch eingetragen sind, sind Miteigentümer eines Teils des gesamten Gebäudes und delegieren seine Verwaltung an Fachleute. Die Mindestinvestition für die Anlegergemeinschaft ist we-

sentlich günstiger als der Erwerb einer Wohnung auf klassischem Weg.

Bei einer gemeinsamen Investition in mehrere Eigentumswohnungen verteilt sich das Leerstandsrisiko auf mehrere Wohnungen. Damit erhalten die Miteigentümer bei einem Leerstand einer Wohnung weiterhin die Mieten für die übrigen Wohnungen. Immobilien-Crowdfunding ermöglicht also eine Diversifizierung des Mietrisikos ab der ersten Investition.

### GROSSE FLEXIBILITÄT

Darüber hinaus haben Anleger eine grosse Auswahl an Immobiliennutzungsarten, nämlich Wohn-, Gewerbe- oder gemischte Immobilien. Alle haben unterschiedliche Renditen und je nach Gelegenheit ein mehr oder weniger gestreutes Risiko. Im Rahmen eines Schuldenprojekts haben die Anleger ausserdem die Möglichkeit, ihre Mittel auf mehrere Renditeprojekte in verschiedenen geografischen Gebieten oder Produktarten (Refinanzierung, Bau, Renovierung) zu verteilen, um die Diversifizierung ihres Vermögens zu steigern.

Anleger haben die gleiche Freiheit bei der Wahl der Vermögensallokation wie bei einer Direktinvestition, profitieren aber von einer grösseren Flexibilität hinsichtlich der Höhe und des Risikos. Idealerweise diversifiziert man sein Portfolio, indem man sowohl risikoarme Investitionen in Eigentumswohnungen als auch risikoreichere, aber renditestärkere Finanzierungen von Immobilienprojekten inklusive Finanzierungsmodellen einget. Da es sich bei Immobilien-Crowdfunding um eine direkte Immobilieninvestition auf einem privaten Markt handelt, ist die Entkopplung von den Aktienmärkten genauso ausgeprägt wie bei jeder anderen direkten Immobilieninvestition.

Dan Amar, CEO, Foxstone

## Eine internationale Ausrichtung lohnt sich

**ASIEN** Der Renditerückgang in Europa und den USA lässt sich kompensieren.

Noel Luchena

Schweizer Pensionskassen wollen gemäss der Risiko-Check-up-Studie 2023 von Complementa den Bestand an Immobilieninvestments, vor allem in der Schweiz, aber auch im Ausland, ausbauen. Dabei stehen insbesondere Direktinvestitionen im Fokus. Laut der BVV-2-Verordnung dürfen Immobilien maximal 30% am Portfolio einer Pensionskasse ausmachen, wovon höchstens ein Drittel auf ausländische Immobilien entfallen darf. Derzeit sind Schweizer Pensionskassen durchschnittlich zu nur rund 4% in Auslandsimmobilien investiert, was Potenzial für einen Ausbau des Ausland-Exposure und eine weitere Diversifizierung bietet. Vor allem mit Blick auf die gesunkenen Renditen von Immobilienfonds kann ein solcher Ausbau lohnend sein.

Besonders attraktiv können im derzeitigen Umfeld Investments in asiatische Immobilien sein. Anders als am US-amerikanischen und am europäischen Immobilienmarkt haben in Asien keine grossflächigen Neubewertungen nach unten stattgefunden. Während in den USA im vergangenen Jahr die Cashflow-Rendite bei Mehrfamilienhäusern bei 2,7% lag, betrug die Wertabnahme 16%. In Asien belief sich die Cashflow-Rendite ebenfalls auf rund 2,7%, die Wertabnahme fiel mit 4,6% jedoch deutlich schwächer aus. Ein Grund hierfür ist, dass die Zinsen in Asien nicht so stark erhöht wurden. Diese drastischen Unterschiede verdeutlichen, wie wertvoll die Diversifikation über verschiedene Regionen sein kann.

### REGIONAL UND SEKTORIELL

Verglichen mit der Schweiz sind die asiatischen Immobilienmärkte zudem transparenter. Das ist vor allem auf die starke Verbreitung von Real Estate Investment Trusts (REIT) zurückzuführen. In der

Schweiz existiert hingegen kein rechtlicher Rahmen für REIT. Im Global Real Estate Transparency Index belegt die Schweiz nur den fünfzehnten Rang von 94 Ländern. Zudem können ausländische Anleger in Asien, mit wenigen Ausnahmen, unbürokratisch in Gewerbeimmobilien oder Grundstücke investieren.

Auch eine sektorielle Durchmischung des Portfolios ist sinnvoll: Wird eine Immobilie für die Industrie, die Logistik oder zum Wohnen genutzt? Wie in der Schweiz hat sich auch in Asien die Mietnachfrage nach Verkaufsflächen abgekühlt. Eine Ausnahme ist Tokio. Büroflächen in Singapur und Seoul oder Logistikflächen in Singapur werden dank tiefer Leerstandsquoten bevorzugt.

Anleger suchen zudem Chancen bei Mehrfamilienhäusern, Studentenwohnheimen oder Datenzentren. Die Anzahl

und die Qualität der Mietparteien sowie der Inventarwert eines Objekts sind auch wichtige Faktoren. Angesichts der Langfristigkeit von Immobilieninvestments müssen auch Megatrends wie demografische Entwicklung oder die Digitalisierung berücksichtigt werden.

### IN MEGATRENDS INVESTIEREN

Städte wie Tokio und Singapur vereinen mehrere Megatrends. Senior Living richtet sich an eine wachsende ältere Bevölkerung, die ihren Lebensabend in Wohnungen mit zusätzlichen Services wie medizinischer Betreuung oder Unterstützung im Haushalt verbringen möchten. Dieses Angebot dürfte stark ausgebaut werden, da die Menschheit immer älter wird.

Anleger können verschiedene Megatrends kombinieren. Ein Portfolio mit Immobilien, die von demografischen Entwicklungen, und solchen, die vom boomenden US-Gesundheitssektor profitieren, bietet Pensionskassen mehr Flexibilität als ein globaler Immobilienfonds. Damit lassen sich auch selektiv ergänzende Investments eingehen, beispielsweise in stabile Core-Immobilien und gleichzeitig in wachstumsorientierte Objekte, deren Cashflow noch nicht etabliert ist.

Bei Auslandsinvestments sind Fonds oftmals geeigneter als Direktanlagen. Grund dafür sind die verschiedenen rechtlichen Rahmenbedingungen, mangelnde Kenntnis der lokalen Gegebenheiten und Schwierigkeiten bei der fortlaufenden Kontrolle von Direktanlagen. Lokale Fondsteams übernehmen all diese Bereiche und vermindern damit das Risiko von ausländischen Direktinvestments. Besonders attraktiv sind offene Fonds, die auf dem Nettoinventarwert basieren. Darin kann nur dann investiert werden, wenn neue Immobilien für das Portfolio gefunden werden.

Noel Luchena, Director, Head Institutional Clients Switzerland, Nuveen

