

Viel Bewegung

Ehemals illiquid und wenig attraktiv, haben sich Schweizer Immobilien innert weniger Jahre zu einer deutlich reaktionsfähigeren Branche entwickelt. Der Grund? Der Auftritt von indirekten Immobilien-Investments.

Vorerst möchten wir einen Blick in die Vergangenheit werfen. Die schweizerische Anlagelandschaft war bis zur Jahrtausendwende mit indirekten Immobilienanlagen schwach bestückt. Zwischen 1960 und 2000 wurden ein paar Immobilienfonds angeboten, mehrheitlich im Wohnimmobilienbereich. Sie galten als langweilig und illiquid. Ende der 90er Jahre kam es zu ersten Auslagerungen von Immobiliensparten und damit zur "Geburt" der kotierten Immobilienaktien im Geschäftsimmobiliensegment. Mit dem Start der Immobilienaktien wurde die Anlageklasse drastisch erweitert und verbessert, sodass das ganze Segment an Attraktivität gewann.

Zwei Möglichkeiten

Nun stellte sich dem Anleger die Frage, ob er in Fonds oder in Aktien investieren soll. Heute wählt die Mehrheit unter ihnen sowohl Fonds als auch Aktien und versucht, die Gewichtungen laufend den wechselnden Erwartungen und Gegebenheiten anzupassen.

Indirekte Schweizer Immobilienanlagen haben sich als wichtige Anlageklasse etabliert, und ihre Bedeutung zur Diversifikation innerhalb eines Multi-Asset-Portfolios nimmt weiter zu. Indirekte Immobilienanlagen zeichnen sich durch einige positive Eigenschaften aus: stabile Rendite, gesicherter Cashflow durch Mietzinseinnahmen, geringe Volatilität, tiefe Korrelation mit anderen Anlageklassen und Schutz gegen Inflation. Die konservative Bewertung und das erhebliche Wertsteigerungspotenzial vieler Gesellschaften führten sogar dazu, dass einige grosse unter ihnen auch auf der europäischen Landkarte eine bedeutende Rolle spielen. Die Nachfrage war

teilweise so gross, dass die Preise überdurchschnittlich zulegten. So erzielten die Titel historisch gesehen zum Teil sehr hohe Prämien.

Aktiveres Management

In den letzten Monaten haben wir massive Kurseinbussen gesehen, gefolgt von heftigen Gegenbewegungen. Die Volatilität hat stark zugenommen. Damit ist ein gewichtiges Argument für indirekte Immobilienanlagen ins Wanken geraten. Man spricht nun viel mehr vom kurzfristigen Kurspotenzial als von stabiler, langfristiger Rendite. Die Marktsituation erfordert ein viel aktiveres Portfoliomanagement, was bei den bisweilen illiquiden Titeln zu kurzfristig übertriebenen Kursausschlägen führen kann. Dadurch bieten sich zahlreiche attraktive Arbitragemöglichkeiten, doch nur wenige Marktteilnehmer sind in der Lage, diese auch zu nutzen.

Die gegenwärtige Marktsituation birgt neue Risiken, aber auch Chancen. Zurzeit bauen viele Anleger ihr Portfolio um und integrieren Titel mit hoher Marktkapitalisierung und hoher Liquidität – in der Hoffnung, dadurch das Risiko im Portfolio senken zu können. Nach unserer Einschätzung ist jedoch vielfach das Gegenteil der Fall. Die Marktkapitalisierung und die Liquidität sind sicherlich nicht die entscheidenden Faktoren für langfristig stabile Erträge.



Martin Meili und Roland Vögele,
Teilhaber, MV Invest AG

Martin Meili und Roland Vögele sind die Gründer der am 1. September 2008 kreierte MV Invest AG. Beide arbeiteten zuvor bei der Swiss Finance & Property Corporation. Jetzt haben sie sich für eine Rückkehr zum alleinigen Fokus auf Schweizer Immobilien entschieden. Als Anbieter haben sie ihren ersten Fonds mit der LB (Swiss) Investment AG aufgelegt: Der *MV Immoextra Schweiz Fonds* investiert in Immobilienaktien sowie in Immobilienfonds und kann bis zu 25% Short-Positionen eingehen, um Arbitragemöglichkeiten auszunutzen. Obwohl er sich hauptsächlich an institutionelle Investoren richtet, kann er auch für Privatanleger eine interessante Alternative darstellen. (H.Le.)