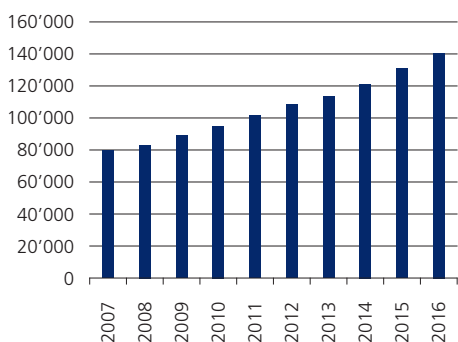


# Anlagefokus

## Bei Immobilieninvestments steckt der Zauber im Detail

- In einem Markt, der sich spät im Zyklus befindet, sind besondere Diversifikationseigenschaften gefragt
- Grösste Bedeutung kommt der Lagequalität zu, die besonders durch eine gute Verkehrsinfrastruktur bestimmt ist
- Investitionen in bestehende Liegenschaften haben klare Vorteile gegenüber Neubauprojekten

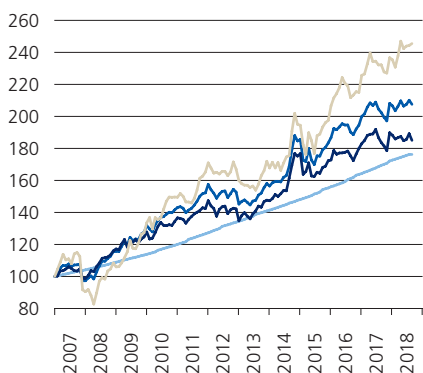
Entwicklung von Vermögensanlagen  
in Schweizer Immobilien (in Mio. CHF)



Grafik 1

Quelle: Pensionskassenstatistik des Bundesamtes für Statistik BFS, letzte Publikation veröffentlicht am 28.02.2018, Zurich Invest AG.

Entwicklung Immobilienmarkt Schweiz



Grafik 2

— SXI CH Real Estate® Funds TR  
— SXI CH Real Estate® Shares TR  
— SXI CH Real Estate® TR  
— KGAST Immo-Index

Quelle: SXI Swiss Real Estate, 31.12.2007–31.08.2018, Zurich Invest AG.



Die Anlageklasse Immobilien hat über die letzten Jahrzehnte an Bedeutung gewonnen und ist derzeit sehr en vogue. Besonders Schweizer Immobilienanlagen sind aus den Portfolios von institutionellen Anlegern kaum mehr wegzudenken. Die zunehmende Bedeutung zeigt beispielsweise eine Statistik des Bundesamtes für Statistik BFS (vgl. Grafik 1). Der Anteil an Schweizer Immobilien lag 2016 bei 17%. Die Qualitätsansprüche der Investoren sind vielfältiger geworden. Besonders die Anforderungen bei direkten Immobilien konzentrieren sich nicht mehr einzig auf attraktive Renditen bei gleichzeitig möglichst tiefem Risiko. Der Stellenwert der Transparenz ist den Anlegern mittlerweile mindestens ebenso wichtig. Schliesslich ergänzen Immobilien die traditionellen Anlageklassen Aktien und Obligationen in optimaler Weise.

### Immobilien auf dem Höhepunkt?

Seit der Finanzkrise kennt der Immobilienmarkt, gemessen an den SXI Real Estate Indices und am KGAST Immo-Index, nur eine Richtung – nach oben (vgl. Grafik 2). Allerdings haben die Preise anderer Anlageklassen wie Obligationen, Aktien, Infrastrukturanlagen oder Private Equity-Beteiligungen ebenfalls stark angezogen. Aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes ist die Differenz zwischen den Renditen von Immobilien und 10-jährigen Bundesobligationen verlockend, was Immobilien attraktiv macht. Zusätzlich ist auch aus historischer Sicht diese Renditedifferenz relativ hoch und stellt damit einen gewissen Puffer bei einem Zinsanstieg dar. Da die Schweizerische Nationalbank (SNB) an ihrem geldpolitischen Kurs festhält und Experten nur langsam steigende Zinsen erwarten, bleiben Immobilien weiterhin eine lohnende Anlageklasse.

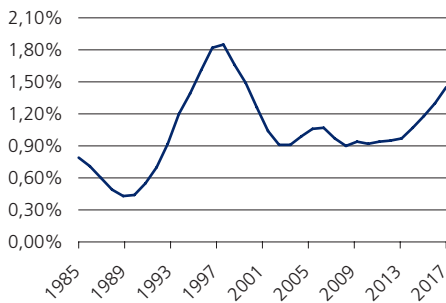
### Diversifikation mit Fokus auf Städte

Institutionelle Anleger sollten ihre Immobilien-Investments breit diversifizieren. Doch die Kunst der Diversifikation liegt im Detail und muss differenziert betrachtet werden. Ein Aspekt ist beispielsweise die regionale Diversifikation. Damit können unterschiedliche Wirtschaftsräume abgedeckt werden. Der andere Aspekt ist die Verfeinerung innerhalb einer Grossregion, denn bei steigender Leerwohnungsziffer (vgl. Grafik 3) gemäss BFS ist es ratsam, in die grösseren Städte der Schweiz wie zum Beispiel Zürich, Lausanne, Genf und Basel und nicht in periphere Lagen zu investieren. Liegenschaften, die zentral in Städten an bevorzugten Lagen liegen, sind sowohl für Mieter als auch für den Investor attraktiv. Dazu gehören bestehende Liegenschaften und keine Neubauten, die sich zuerst noch bewähren müssen.

### Geringe Risiken mit Bestandsimmobilien

Üblicherweise werden bei Immobilien-Investments die Risikoklassen Core, Core Plus, Value Added und Opportunistic unterschieden (vgl. Box: Risikoklassen). In die Einstufung einer Immobilie fliessen diverse Kennzahlen ein, die eine objektive Risikobewertung möglich machen. Zu den Kriterien gehören die Lage, die Mieterstruktur, Einkommen, Wertsteigerung, Fremdkapitalquote und Renditeerwartung. Angesichts der Entwicklung der Leerwohnungsziffer ist es vorteilhaft, mehrheitlich in hochwertige bestehende Immobilien an Innenstadtlagen oder in städtischen Aussenquartieren mit stabilen Mietzinseinnahmen und geringen Risiken zu investieren. Diese Core/Core Plus-Immobilien weisen eine hohe Ausstattungs- und Standortqualität auf und sind meist vollständig vermietet.

## Entwicklung der Leerwohnungsziffer



**Grafik 3**

— Leerwohnungsziffer

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung, Stand der Datenbank: 11.09.2017, revidiert 31.01.2018, Zurich Invest AG.

## Optimiert im Immobilien-Lebenszyklus

Neben der Diversifikation hinsichtlich der Grösse von Liegenschaften ist der Zustand einer Liegenschaft relevant. Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst verschiedene Abschnitte. Er beginnt mit der Planung und Projektierung, setzt sich fort mit der Realisation (Bau) und dem Verkauf und geht dann in die lange Nutzungsphase über, bis schliesslich mit der Gebäudeerneuerung oder einem Ersatzbau der Zyklus von vorne beginnt. Es ist empfehlenswert, Liegenschaften über verschiedene Stadien innerhalb des Immobilien-Lebenszyklus zu diversifizieren, so dass Investitionen über einen längeren Anlagezeitraum geplant und vorgenommen werden können. Immobilienfonds, die bestehende Liegenschaften optimal innerhalb der Nutzungsphase verteilt haben, profitieren von deutlich geringeren Risiken (vgl. Grafik 4). Neubauprojekte sind hinsichtlich Realisation und Verkauf grossen Risiken ausgesetzt und können hohe Leerstände über eine ungewisse Zeit mit sich bringen.

## Mit Immobilien-Expertenwissen trumpfen

Institutionelle Anleger haben dank ihrer hohen Anlagevolumina auf allen Märkten einen guten Zugang zu verschiedenen Anlageopportunitäten. Doch die Herausforderung ist die Auswahl der verschiedenen Immobilienanlagen. Immobilienspezifisches Know-how, Erfahrung und ein gutes Netzwerk sind die Voraussetzung, um Immobilien zu bewirtschaften, Transaktionen zu strukturieren, zu analysieren und auszuführen. Diese Expertise können

Teams mit Immobilienspezialisten, bestehend aus Ökonomen, Architekten und Juristen, ausweisen. Damit eröffnet sich den Anlegern eine einmalige Chance für einen günstigen Einstieg in ein Portfolio, das nicht nur optimal aufgestellt ist, sondern auch exzellent betreut wird.

## Anlageidee

Der **ZIF Immobilien Direkt Schweiz** Fonds ermöglicht **qualifizierten Anlegern** einen einzigartigen Zugang zu Schweizer Bestandsliegenschaften an Top-Lagen. Er investiert in gut vermietete Liegenschaften mit höchster Lagequalität und guter Verkehrsinfrastruktur. Drei Viertel der Immobilien befinden sich in den Regionen Zürich, Lausanne und Genf, doch insgesamt verteilen sich die primär in Städten liegenden Immobilien auf 13 Kantone. Es besteht eine Diversifikation in Bezug auf Lage und Regionen.

Name: **ZIF Immobilien Direkt Schweiz**  
 ISIN: **CH0433089270**  
 Währung: **Schweizer Franken (CHF)**  
 Ausgabekommission: **2,0%**  
 Verwaltungskommission: **0,6%**  
 Zeichnungsende: **30.11.18 12.00 Uhr**

## Kontakt

**Peter Bezak, MSc Ec, MAS UZH**  
**Anlagespezialist**

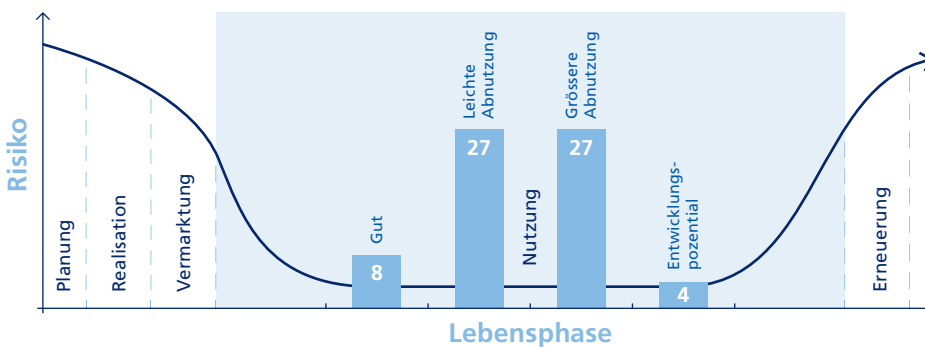
Zurich Invest AG

peter.bezak@zurich.ch  
 +41 44 628 57 12

## Risikoklassen bei Immobilien

- **Core:** Core-Immobilien weisen die geringsten Risiken auf. Sie zeichnen sich durch ihre erstklassige Lage an zentralen Standorten in Städten sowie die Qualität der Mieter aus. Es sind hochwertige Bestandsimmobilien mit dauerhafter Ertragssicherheit und tiefem Leerstand.
- **Core Plus:** Core Plus-Liegenschaften befinden sich in attraktiven städtischen Aussenquartieren oder grösseren Agglomerationsgemeinden mit künftigen Entwicklungspotential. Sie bringen höhere Renditen u. a. durch Abstriche an Lage und Objekt.
- **Value Added:** Diese Immobilien liegen an unattraktiven Standorten mit mittlerer Gebäudequalität, d. h. es bietet sich die Möglichkeit, durch Renovierung und Neuausrichtung signifikante Wertsteigerungen zu erzielen.
- **Opportunistic:** Diese Risikoklasse bezeichnet hochriskante Immobilien-Investments in sehr schwierigen Märkten, die aber ein hohes Wertsteigerungspotential aufweisen.

## Diversifikation im Immobilien-Lebenszyklus



**Grafik 4**

Quelle: Zurich Invest AG, Grafik dient zur Illustration.

## Zurich Invest AG

Postfach, CH-8085 Zürich  
 Telefon +41 44 628 78 88, Fax +41 44 629 18 66  
 ziag@zurich.ch, www.zurichinvest.ch

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagengestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb von Finanzprodukten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung bzw. der Beurteilung Dritter. Die Angaben stellen keine Entscheidungshilfe für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungen dar. Sämtliche Dokumente, welche die rechtlichen Grundlagen für eine Investition bilden, können bei der Zurich Invest AG resp. der Zürich Anlagengestiftung kostenlos bezogen werden. Diese Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung der Zurich Invest AG weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergeleitet werden.

