



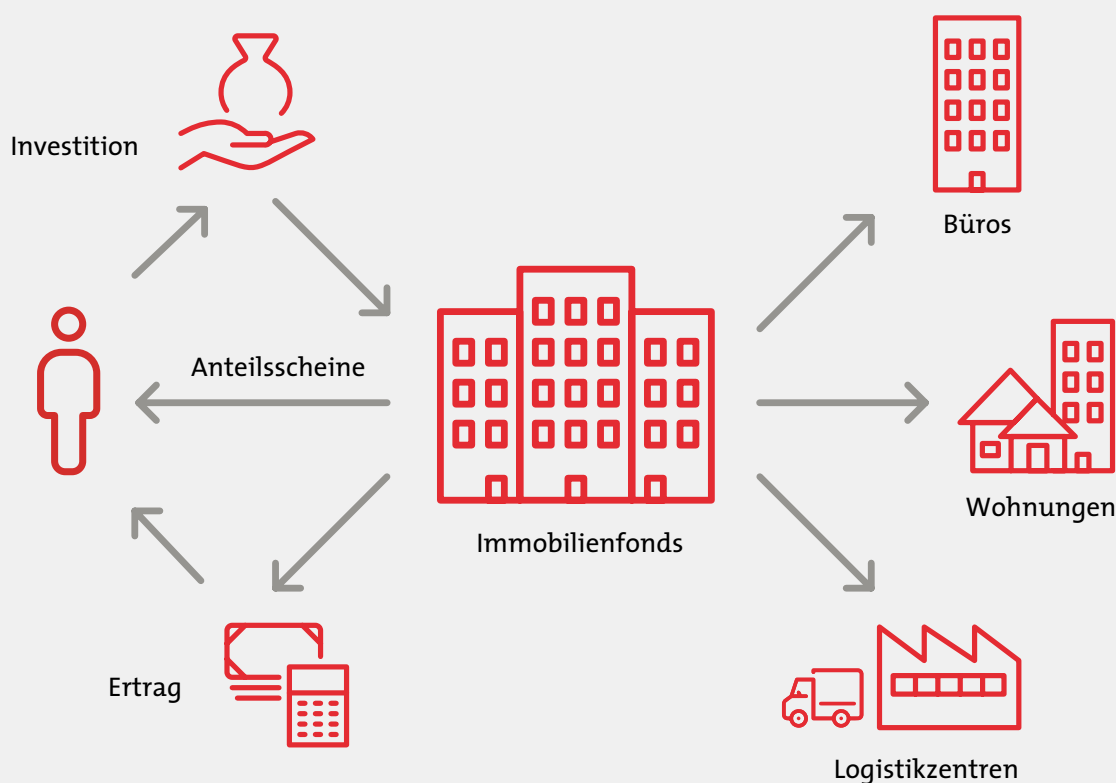
Warum in Immobilienfonds investieren?

Mit Immobilienfonds am Schweizer Immobilienmarkt mitmischen

Irrtümlicherweise wird angenommen, dass Anlagen in Immobilien einer kleinen Gruppe von Anlegern vorbehalten sind. Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, braucht ein gewisses Eigenkapital, über das nicht unbedingt jeder verfügt. Doch es gibt eine andere Möglichkeit, an diesem in den letzten Jahren stetig gewachsenen Markt teilzunehmen: Immobilienfonds. Diese Art von Anlage ist bereits ab einem geringen Betrag erhältlich und steht jedem offen. So kann am steigenden Immobilienmarkt partizipiert und eine Dividende aus den Mieteinnahmen bezogen werden.

«Die Schweizer Immobilienfonds sind an der SIX kotiert, haben eine Marktkapitalisierung von über CHF 60 Milliarden und bieten eine durchschnittliche Rendite von über 2,2%.»

Wie funktioniert ein Immobilienanlagefonds?



Quelle: WKB

Merkmale eines Immobilienfonds

Ein Immobilienfonds ist ein Anlagevehikel, das einen Immobilienbestand besitzt. Die meisten Fonds sind an der Schweizer Börse kotiert und für die breite Öffentlichkeit zugänglich, während die nicht kotierten Fonds qualifizierten Anlegern wie Pensionskassen vorbehalten sind. Die Fonds werden von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) reguliert, die den Fonds verschiedenen Anlage- und Transparenzvorschriften unterstellt. So wird beispielsweise ein Minimum von zehn Immobilien verlangt und die Verschuldung darf ein Drittel des Fondsvermögens nicht überschreiten. Die Fonds können nur Liegenschaften und Bauland erwerben. Diese Vorschriften erlauben das Anbieten eines diversifizierten Produkts. Immobilienfonds bieten unterschiedliche Strategien und Arten von Immobilien an. Grundsätzlich gibt es diese Arten von Fonds: Wohn-, Gewerbe- und Mischfonds. In Büroräume investierte Fonds bieten trotz höherer Leerstandsquote bessere Renditen als Wohnimmobilien. Andere Fonds haben sich auf Sektoren wie Industrie, Logistik und Hotels spezialisiert.

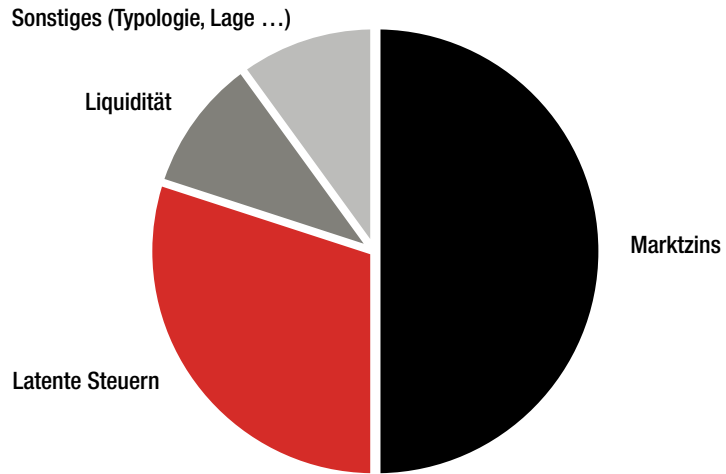
«Niedrige Zinssätze und fehlende Anlagealternativen machen Immobilienfonds für Anleger attraktiv.»

Vorteile einer Investition in einen Immobilienfonds statt in eine Direktanlage

Das Investieren in einen Immobilienfonds hat viele Vorteile. Der Fonds bietet eine Diversifizierung über mehrere Immobilien, die geografisch über die ganze Schweiz verteilt sind. Er ermöglicht auch eine Diversifizierung der Typologie der Immobilien; zwei Drittel der bestehenden Fonds halten hauptsächlich Wohnimmobilien, während sich ein Drittel der übrigen Fonds auf Gewerbeimmobilien (Büroräume, Logistikzentren usw.) spezialisiert hat. Das Risiko einer unvernieteten Wohnung und/oder eines säumigen Zahlers wird auf mehrere Wohnungen verteilt und bietet ein stabiles und sicheres Einkommen. Auch der Liquiditätsvorteil darf nicht vergessen werden, der ein schnelles Verkaufen seiner Fondsposition ermöglicht, auch wenn das gehandelte Volumen (durchschnittlich CHF 30 Millionen pro Tag) noch immer geringer ist als bei Aktien. Weiter profitieren manche Immobilienfonds von einer günstigen Steuerregelung für ihre Anleger. Hält der Fonds die Anteile an den Immobilien direkt, müssen die Anteilsinhaber weder Einkommen noch Vermögen versteuern.

Wie setzt sich das Agio zusammen?

Das Agio wird von mehreren Faktoren beeinflusst, von denen die wichtigsten der Marktzins, die latente Steuer und die Liquidität sind.



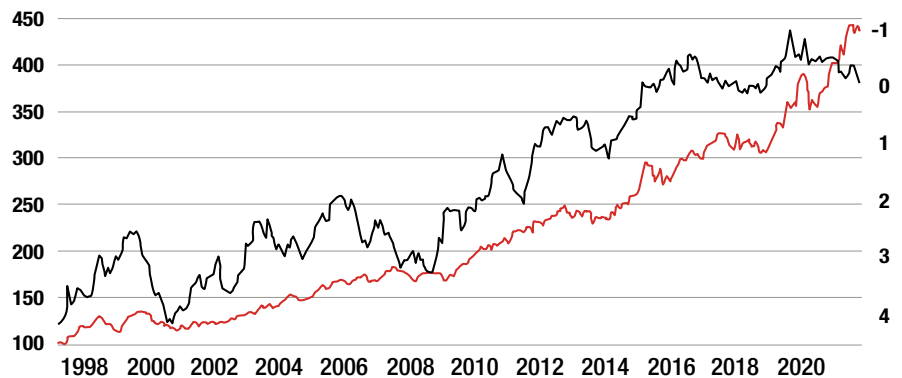
Quelle: WKB

Immobilienfondsindex (SWIT) versus 10-jährige Zinsen in der Schweiz

Basis 100, in %

Die rückläufigen Zinssätze begünstigen die Entwicklung des Immobilienmarktes.

— Immobilienfondsindex (SWIT)
— 10-jährige Zinsen (rechte Skala, invertiert)



Quelle: Refinitiv Datastream, WKB

Was ist das Agio?

Die meisten Immobilienfonds sind an der Börse kotiert, so dass der Preis wie eine Aktie nach Angebot und Nachfrage gehandelt wird. Wenn von Immobilienfonds gesprochen wird, ist häufig der Begriff «Agio» zu hören, doch was ist damit gemeint? Die Prämie ist die Differenz zwischen dem Wert des Immobilienportfolios – ausgedrückt im Preis eines Anteils (NIW – Nettoinventarwert) – und seiner Notierung an der Börse. Weshalb sind Anleger bereit, einen höheren Preis als die Schätzung zu zahlen?

Erstens gibt es eine Liquiditätsprämie, weil die Fonds leicht an der Börse gehandelt werden können. Zweitens wird bei der Berechnung des Nettoinventarwerts ein hypothetischer Steuerbetrag auf dem Immobiliengewinn abgezogen, der allerdings nur im Falle eines Verkaufs zum Tragen kommt. In der Praxis behalten Immobilienfonds ihre Immobilien über mehrere Jahre, so dass der Wert des Immobilienbestands höher ist als der veröffentlichte Wert. Manchmal wird die Bewertung eines Immobilienportfolios als zu vorsichtig erachtet; in diesem Fall sind die Anleger bereit, einen höheren Preis zu zahlen. Drittens besteht ein gegensätzlicher Zusammenhang zwischen den Renditen

von Obligationen und der Entwicklung des Agios von Immobilienfonds. Je niedriger die Zinssätze sind, desto mehr sind die Anleger bereit, Risiken einzugehen und ein hohes Agio zu zahlen, um eine positive Rendite zu erzielen. Derzeit liegen die Renditen von Obligationen bei etwa -0,2% auf 10 Jahre, während Immobilienfonds im Durchschnitt eine Dividende von über 2% bieten.

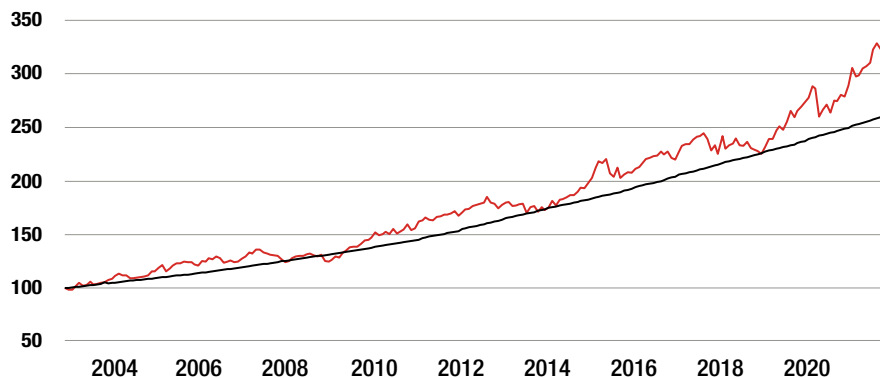


Kotierte und nicht kotierte Immobilienfonds

Performance, Basis 100

Bei einer Börsenhausse schwanken kotierte Immobilien stärker als nicht kotierte Immobilienanlagestiftungen, aber auf lange Sicht nähert sich die Performance tendenziell an.

- Kotierte Immobilienfonds (SWIT)
- Nicht kotierte Immobilienfonds von Anlagestiftungen (KGAST)



Quelle: Refinitiv Datastream, WKB

Aussichten bleiben positiv

Die Zuwanderung wird den Wohnimmobilienmarkt weiterhin stützen. Trotz des seit der Krise zu beobachtenden Trends zur Abwanderung aufs Land werden Immobilien in den Stadtzentren auch in Zukunft stark nachgefragt. Der Standort wird weiterhin der entscheidende Faktor bei der Wahl von Wohneigentum sein. Die Nachfrage nach Büroräumen und deren Mietpreise haben nicht unter den Auswirkungen des Home-Office gelitten, aber die Leerstandsquote dieses Immobilientyps wird hoch bleiben. Die Logistik wird weiterhin vom Wachstum des E-Commerce profitieren, während die Mieten der Einzelhandelsflächen sinken dürften. Mit der Rückkehr des Tourismus- und Geschäftsreiseverkehrs dürften die Hotels wieder rentabel werden. Die Lage bleibt jedoch angespannt.

Die Aussichten der Immobilienfonds sind erfreulich. Die Zinssätze dürften niedrig bleiben und den Appetit der renditesuchenden Anleger weiter anregen. Derzeit wirft ein Immobilienfonds im Durchschnitt 2,3% Dividende pro Jahr ab, eine viel attraktivere Rendite als Obligationen. Wir glauben, dass Immobilien auch in den kommenden Jahren eine interessante Performance bieten werden.

Aktive Verwaltung der indirekten Immobilienanlagen bei der WKB

Die Walliser Kantonalbank verwaltet ihre indirekten Immobilienanlagen aktiv im Rahmen der Vermögensverwaltung. Die Auswahl der Immobilienfonds erfolgt nach quantitativen und qualitativen Kriterien. Es wird ein enger Kontakt mit den Fondsmanagern gepflegt, um die umgesetzte Strategie vollständig zu verstehen und zu überwachen. Eine Schätzung des Agios der Fonds ermöglicht es, in die Basiswerte mit den attraktivsten Bewertungen zu investieren.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder Ihre Kundenberaterin.

Sitten, den 26. November 2021



Grégoire Genolet
Investment Manager