

Zurich bringt Immobilien-Perlen auf den Markt

Donnerstag, 01. November 2018 17:28



Zurich lanciert einen Fonds mit erstklassigen Immobilien an Schweizer Toplagen. Qualifizierte Anleger erhalten so eine einmalige Chance, sich im grossen Umfang an Rendite-Objekten zu beteiligen.

Wer in Schweizer Immobilien investieren möchte, steht vor einem Dilemma: Obwohl nach wie vor Wohn- und Geschäftshäuser auf den Markt kommen, befinden sich diese meist am falschen Ort. In peripheren Lagen, wo Entwickler und Bauunternehmen in den letzten Jahren viel bauten, nimmt die Mietnachfrage deutlich ab.

Die Leerbestände haben stark zugenommen und liegen laut aktuellen Studien so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. In den Städten hingegen – wo die Mietnachfrage nach wie vor gross ist – können nur wenige Projekte lanciert und damit die dortige Nachfrage nicht gedeckt werden.

Attraktiv aber rar

Diese Lage ist schwierig für Investoren, vor allem für Pensionskassen. Mit Obligationen fahren sie heute teilweise negative Zinsen ein und sind gezwungen, neue Anlagen mit einer vergleichsweise hohen Sicherheit und gleichzeitig hohen Rendite zu finden. Immobilien in den Schweizer Zentren sind eine attraktive Gelegenheit, aber rar.

«Wir bieten in dieser schwierigen Marktsituation vorerst qualifizierten Anlegern die einmalige Chance, sich im Umfang von insgesamt über 1 Milliarde Schweizer Franken an Liegenschaften an den attraktivsten Lagen der Schweiz zu beteiligen, zum Beispiel im Zürcher Seefeld», sagt Martin Gubler, CEO der Zurich Invest. Für die erste Tranche von rund 400 Millionen Schweizer Franken des ZIF Immobilien Direkt Schweiz der Zurich Invest läuft die Zeichnungsfrist bis Ende November.



Höherer Anteil Top-Lagen

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz sticht im Markt der nicht kotierten Schweizer Immobilienfonds im Gesamtumfang von rund neun Milliarden Schweizer Franken hervor: Er gehört mit einem geplanten Gesamtvolumen von über einer Milliarde Franken zu den grössten. Und während Schweizer Immobilienfonds im Durchschnitt nur zur Hälfte aus Liegenschaften in den attraktivsten Regionen Zürich und Genfersee bestehen, beträgt der Anteil entsprechender Erstklasse-Immobilien im Fonds der Zurich Invest mehr als 75 Prozent.

Der Grund für diesen hohen Anteil: Die Zurich gehört als globaler Versicherer seit Jahrzehnten zu den wichtigsten Immobilienbesitzern der Schweiz und konnte ihr Portfolio aus Gebäuden an attraktiven Lagen über lange Zeit aufbauen. Mit dem Rückgang an Garantieprodukten im Angebot der Lebensversicherungen ändert sich bei Zurich nun allerdings die Allokation der Anlagen. Um die Verpflichtungen zu garantieren, sind weniger Sicherheiten in Form von Immobilien notwendig. Daher hat die Zurich die Möglichkeit, Immobilien an den begehrtesten Lagen zu veräussern.

Stabile Cashflows

Neben dem hohen Anteil an Top-Lagen unterscheidet sich der Fonds durch weitere Attribute: Er besteht ausschliesslich aus bereits bestehenden Liegenschaften, die allesamt in den vergangenen Jahren stabile Cashflows generierten. Entwicklungs- oder Neubau-Projekte mit der üblichen Kostenunsicherheit sowie dem Risiko der Erstvermietung befinden sich nicht darunter. Der Anteil aus Wohnertträgen ist mit 80 Prozent hoch. Jene Immobilien, die sich nicht im Raum Zurich und Genfersee befinden, sind regional breit gestreut.

Für das Immobilienmanagement ist weiterhin das Immobilien-Team der Zurich Invest verantwortlich, das mit einer Erfahrung von mehr als 130 Jahren Liegenschaften im Wert von derzeit über neun Milliarden Schweizer Franken verwaltet. Investoren der ersten Stunde geniessen für die weiteren ZIF-Tranchen ein Vorzugsrecht.

Kotierung an der Schweizer Börse geplant

Um den Fonds weiteren Investoren zugänglich zu machen, plant die Fondsleitung bald eine Kotierung an der Schweizer Börse. Die Zurich Invest ist eine der Finma unterstellte Fondsleitung. Die 100-prozentige Tochter des Zurich Konzerns betreut Anlagen in der Höhe von insgesamt rund 35 Milliarden Schweizer Franken.