



## Die Lage ist das A und O

**In einem Markt, der sich spät im Zyklus befindet, sind besondere Diversifikationseigenschaften gefragt. Die grösste Bedeutung kommt der Lagequalität zu, die besonders durch eine gute Verkehrsinfrastruktur bestimmt ist. Daher übertrumpfen zentrale Lagen die Peripherie. Zudem haben Investitionen in Bestandsliegenschaften klare Vorteile gegenüber Neubauprojekten, weil sich diese auf dem Markt zuerst bewähren müssen.**

### **Ist der Immobilienmarkt auf dem Höhepunkt?**

Seit der Finanzkrise kennt der Immobilienmarkt vor allem nur eine Richtung: nach oben. Die wesentlichen Indikatoren, der KGASt Immo-Index und der SXI Real Estate Index, haben jährlich 5,5 Prozent respektive rund 7 Prozent pro Jahr zugelegt (vgl. Grafik 1). Zwar haben sich die Indices anderer Anlageklassen wie Obligationen und Aktien im selben

Zeitraum ebenfalls positiv entwickelt.

Doch aufgrund des anhaltenden Tiefzinsumfeldes ist die Differenz zwischen den Renditen von Immobilien und beispielsweise 10-jährigen Bundesobligationen verlockend hoch, was Immobilien attraktiv macht. Auch aus historischer Sicht ist diese Renditedifferenz relativ hoch und stellt damit eine gewisse Reserve bei einem etwaigen Zinsanstieg dar. Da die Schweizerische Nationalbank an ihrem geldpolitischen Kurs festhält und Experten nur langsam steigende Zinsen erwarten, bleiben Immobilien höchstwahrscheinlich auch künftig eine aussichtsvolle Anlageklasse.

Aus den Portfolios von institutionellen Anlegern sind Schweizer Immobilieninvestments kaum mehr wegzudenken. Die zunehmende Bedeutung zeigt eine Statistik des Bundesamtes für Statistik. Der Anteil an Schweizer Immobilien lag 2007 bei rund 13 Prozent und stieg Jahr für Jahr an. 2016 lag der Anteil bei 17 Prozent und der Trend zeigt weiter nach oben.

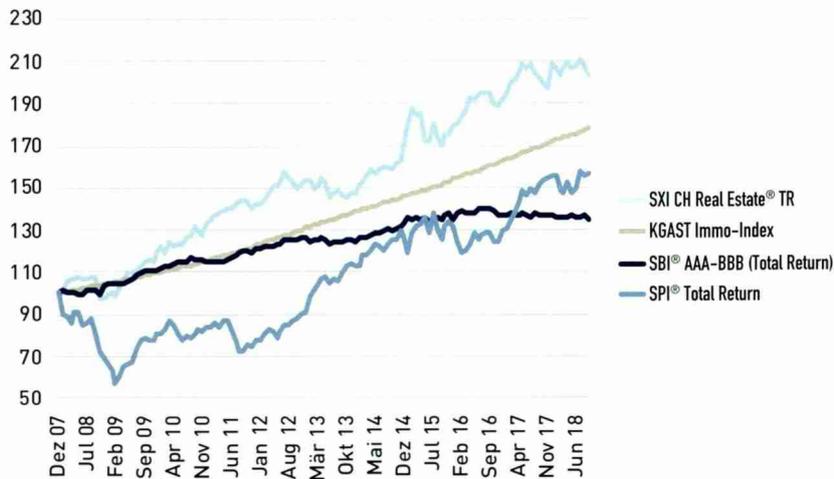
### **Die Lagequalität ist entscheidend**

Da Immobilien derzeit en vogue sind, sollten Anleger auf eine breite Diversifikation in ihren Immobilienportfolios achten. Die Risikostreuung ist facettenreich. Ein Weg ist die regionale Diversifikation. Damit können Anleger unterschiedliche Wirtschaftsräume abdecken. Ein anderer Weg ist die Aufstellung innerhalb einer Grossregion. In Anbetracht der aktuell steigenden Leerwohnungsziffer ist es ratsam, in die grösseren Städte der Schweiz wie Zürich, Lausanne und Genf zu investieren und nicht in periphere Lagen. Es gilt die Immobilienregel wie auch beim Spiel Monopoly: Lage, Lage, Lage. Liegenschaften, die sich zentral in Städten an beliebten Lagen befinden, sind sowohl für Mieter als auch für den Anleger attraktiv. Ein weiteres entscheidendes Element ist die Investition in hochwertige bestehende Liegenschaften. Es ist vorteilhaft, mehr-



## MARKTENTWICKLUNGEN SEIT DER FINANZKRISE

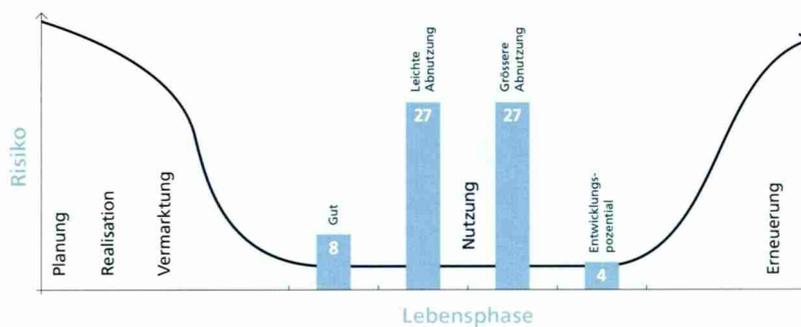
GRAFIK 1



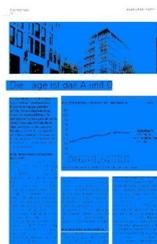
Quelle: SXI Swiss Real Estate, KGAST, 31.12.2007-30.09.2018, Zurich Invest AG

## IMMOBILIEN-LEBENSZYKLUS

GRAFIK 2



Quelle: Zurich Invest AG, Grafik dient zur Illustration



heitlich in solche Immobilien an Innenstadtlagen oder in städtischen Aussenquartieren mit stabilen Mietzinseinnahmen anzulegen. Diese Immobilien weisen eine hohe Ausstattungs- und Standortqualität auf und sind grösstenteils vollständig vermietet.

### Den Immobilien-Lebenszyklus optimieren

Neben dem aktuellen Zustand einer Liegenschaft ist die Betrachtung über ihre gesamte Lebensdauer notwendig. Der Lebenszyklus einer Immobilie umfasst folgende 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 in einem Immobilienportfolio über verschiedene Stadien innerhalb des Immobilien-Lebenszyklus zu diversifizieren, sodass Investitionen über einen längeren Anlagezeitraum geplant und vorgenommen werden kann (vgl. Grafik 2). Immobilienfonds, die bestehende Liegenschaften optimal innerhalb der Nutzungsphase verteilt haben, profitieren von deutlich geringeren Risiken. Entwicklungs- und Neubauprojekte bergen oft höhere Risiken, da sie sich auf dem Markt erst noch bewähren müssen.

### Mit Expertenwissen brillieren

Institutionelle Anleger haben dank ihrer bedeutenden Grössenordnung auf allen Märkten einen guten Zugang zu verschiedenen Opportunitäten. Die Herausforderung besteht darin, die besten Immobilieninvestments zu identifizie-

ren. Immobilienspezifisches Know-how, langjährige Erfahrung im Bereich Immobilienmanagement sowie ein gutes Netzwerk sind wichtige Voraussetzungen, um Immobilien bewirtschaften zu können, Transaktionen zu strukturieren, zu analysieren und auszuführen. Über diese Expertise verfügen vor allem

### «Warte nicht darauf, in Immobilien zu investieren, investiere in Immobilien und warte.»

T. Harv Eker, kanadischer Autor und Unternehmer

Teams mit Immobilienspezialisten aus verschiedenen Disziplinen, bestehend aus Ökonomen, Architekten und Juristen. Gemeinsam ermöglichen sie Investoren beste Einstiegsmöglichkeiten in Immobilienportfolios, welche die traditionellen Anlageklassen Aktien und Obligationen hervorragend ergänzen.



**Peter Bezak,**  
MSc Ec, MAS UZH,  
Anlageexperte  
bei der Zurich  
Invest AG

### Anlage-Idee

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz Fonds ermöglicht qualifizierten Anlegern einen einzigartigen Zugang zu bestehenden Schweizer Erstklasseliegenschaften an Top-Lagen. Er ist investiert in gut vermietete Liegenschaften mit höchster Lagequalität und guter Verkehrsinfrastruktur. Drei Viertel der Immobilien befinden sich in den attraktivsten Regionen Zürich und Genfersee. Insgesamt verteilen sich die primär in Städten liegenden Immobilien auf 13 Kantone. Dadurch besteht eine Diversifikation in Bezug auf Lage und Regionen.

#### Name:

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

#### ISIN/Valor:

CH0433089270/43308927

#### Währung:

Schweizer Franken (CHF)

#### Ausgabekommission: 2,0%

#### Verwaltungskommission: 0,6%

#### Zeichnungsende:

30.11.18, 12.00 Uhr

#### Weblink:

[www.zurichinvest.ch/immobilienfonds](http://www.zurichinvest.ch/immobilienfonds)



**Über Zurich Invest AG:**

Die Zurich Invest AG ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) bewilligte Fondsleitung. Die 100%-ige Tochter des Zurich Konzerns verwaltet Anlagen in der Höhe von insgesamt rund 35 Milliarden Schweizer Franken.