



## Die Zurich nimmt Immobilien von der Bilanz

### Ein Transfer von Bestandesliegenschaften für rund 1 Milliarde Franken

Investoren können demnächst Anteilscheine eines von der Zurich Invest AG geführten Immobilienfonds erwerben.

Der Versicherer zielt auf eine Entlastung seiner eigenen Bilanz.

Was macht ein Lebensversicherer, der als Eigentümer von Liegenschaften mit diesem Investment über die Jahre zwar schön verdient hat, aber in Zukunft nicht mehr das volle Anlagerisiko auf die eigene Bilanz nehmen möchte? Richtig, es steht immer der Verkauf oder der Weg zur Platzierung von Immobilienfonds offen. Jetzt ist mit der Zurich Schweiz ein weiterer Anbieter bereit, gemäss der zweitgenannten Variante ausgewählte Liegenschaften auf den Markt zu bringen. Ähnliche Transaktionen haben auch Swiss Life oder Baloise abgewickelt.

#### Es fließen Kommissionen

Juan Beer, der Chef der Zurich Schweiz, erläutert in einem Hintergrundgespräch, dass mit der Veräusserung von Liegenschaften mehrere Fliegen auf einen Schlag erlegt werden können. So wird es für den Versicherer zur Freisetzung von Risikokapital kommen, das anderweitig besser eingesetzt werden kann. Zurich Leben ist stark kapitalisiert; nach letztem Kenntnisstand betrug die Kapitalquote gemäss Swiss Solvency Test 251%, womit

das erforderliche Minimum von 100% massiv übertroffen wurde. Da lässt sich mit anderen Worten einiges machen, ohne die Sicherheit von Kundengeldern zu gefährden.

Ein weiterer Pluspunkt liegt darin, einmalige und wiederkehrende Kommissionserträge zu erwirtschaften. Hierbei wird die Zurich Invest AG als Asset-Manager des Versicherers eine zentrale Rolle spielen. Die vor 20 Jahren gegründete Zurich Invest AG verfügt über ein eingespieltes Team von Immobilienexperten – ein Vorteil, der jetzt noch stärker zur Entfaltung gebracht werden soll. Beer sagt, das Fee-Geschäft, also das Erwirtschaften von Kommissionserträgen, werde für die Zurich in der Schweiz wichtiger. Nun, wenn die Zurich bis Mitte Dezember eine erste Tranche im Volumen von 388 Mio. Fr. auflegt, winkt eine Ausgabekommission von 2%. Hinzu kommen diverse Vergütungen für die Fondsleitung, die durch die Zurich Invest wahrgenommen wird.

Die Zurich wird in einem ersten Schritt somit eine Tranche mit 22 ausgewählten Liegenschaften an zumeist zentral-städtischer Lage am Markt platzieren. Transferiert wird etwa eine Liegenschaft an der Bellerivestrasse in Zürich mit einem Marktwert von 9,12 Mio. Fr. Das Plazet der Finma für die Transaktion hat man erhalten. Vorab institutionelle

Anleger wie Pensionskassen oder auch vermögende Privatpersonen werden eingeladen, Anteile des Fonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» mit einem Mindestbetrag von 0,25 Mio. Fr. zu zeichnen.

Gemäss Zurich-Angaben entfallen bei der ersten Tranche 80% der Mieterträge auf Wohnliegenschaften und der Rest auf Büros, Gewerbe und Gastronomie. Auf den ersten Blick liegt die Leerstandsquote mit 5,3% eher hoch. Die Fondsanteile sind ausserbörslich über die Banque Cantonale Vaudoise handelbar.

#### Es geht um 66 Liegenschaften

Die Zurich hat schon entschieden, in zwei Tranchen 2019 und 2020 weitere 44 Liegenschaften aus ihrem Anlagevermögen auszuscheiden. Total werden somit 66 Liegenschaften für rund 1 Mrd. Fr. transferiert. In städtischen Lagen mit Schwerpunkt Zürich (44%) sind drei Viertel der Objekte angesiedelt. Wichtig ist aus Investorensicht wohl, dass diese Liegenschaften seit Jahren vermietet sind und es weder Neubauten noch Projekte im Portfolio hat. Ob die von der Zurich «ohne Gewähr» mit 3–5% per annum indizierte Performance erreicht wird, hängt massgeblich von der zukünftigen Preisentwicklung des Schweizer Immobilienmarktes ab.

WERNER ENZ