

# Indirekte Immobilienanlage

## Anlageklassen-Factsheet

Dieses Dokument informiert Sie über die Eigenschaften, Vorteile und Risiken bei indirekten Immobilienanlagen und soll Sie bei Ihren Anlageentscheidungen unterstützen. Für Fragen steht Ihnen Ihr Berater oder Ihre Beraterin gerne zur Verfügung.

Immobilien bilden als langfristige Geldanlagen eine attraktive Alternative zu anderen Anlageklassen. Sie zeichnen sich durch eine hohe Wertbeständigkeit aus, bieten teilweise steuerliche Vorteile und unter Umständen auch einen guten Inflationsschutz. Ihre eigentliche Stärke besteht jedoch im Generieren von regelmässigen, konstanten und kalkulierbaren Erträgen. Die Rendite einer Immobilienanlage setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Einerseits sind es laufende Erträge in Form von Mieteinnahmen, andererseits ist es die mögliche Wertsteigerung der Immobilie.

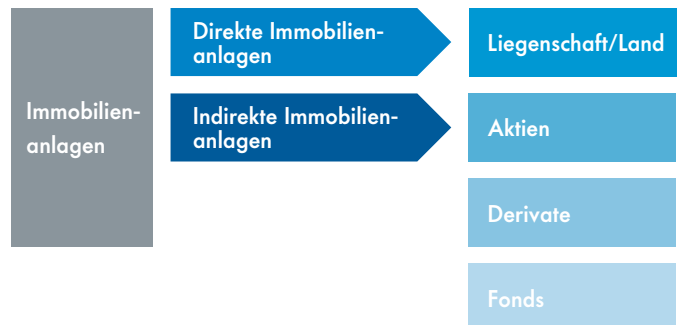
Unter indirekter Immobilienanlage wird der Erwerb von Beteiligungsrechten über die Haupt- oder Vorbörse, Over the Counter (OTC) oder ausserbörslich verstanden, wo der Anleger nur Interesse an den Immobilienaktien oder mittelbar an sog. «börsennotierten Immobilien» hat. Der Anleger stellt sein Kapital einem professionellen Verwalter zur Verfügung, der wiederum das Kapital in unterschiedliche Anlageinstrumente wie Immobilienfonds oder Immobilienaktiengesellschaften investiert. Die Investition in indirekte Immobilienanlagen ist mit geringen Beträgen möglich.

### Unterschied indirekte und direkte Anlage

Indirekte Immobilienanlagen können gegenüber direkten Anlagen mehrere Vorteile für Anleger aufweisen. Dazu können niedrigere Transaktionskosten, höhere Liquidität und Transparenz gehören. Zudem kann bereits mit geringerem Kapitaleinsatz in Immobilien investiert werden.

### Formen von indirekten Immobilienanlagen

Zu den indirekten Immobilienanlagen zählen Aktien/Beteiligungen, Derivate und Fonds, die einen Immobilienbezug haben.



### Agio

Normalerweise ist der Marktkurs, zu welchem der Anleger den Immobilienfonds erwirbt, höher als der Nettoinventarwert (NAV, Wert aller Liegenschaften im Portfolio). Dabei spielt Folgendes eine Rolle:

- Der Effekt der Diversifikation und Risikostreuung über Regionen und Sektoren, da man mit dem Fonds auf mehr als ein Objekt setzt.
- Die im Vergleich zu Direktinvestitionen in Immobilien bestehende Liquidität und der Anlegerschutz, welcher die kollektive Kapitalanlageform Fonds bietet.
- Die latenten Liquidationssteuern, welche bei langfristiger Fortführung des Fonds nicht anfallen, im NAV aber berücksichtigt sind.

# Vorteile

## Diversifikation

Die Wertentwicklung von Immobilienanlagen hängt weniger als bei anderen Produktklassen von der allgemeinen Börsen- und Zinsentwicklung ab. Sie kann teilweise auch dann positiv sein, wenn die Aktienmärkte seitwärts oder abwärts tendieren. Damit kann durch Beimischung von Immobilienanlagen die Abhängigkeit der Anlagen von bestimmten Marktentwicklungen verringert werden.

## Schutz vor Inflation

Mieteinnahmen stellen eine weitgehend vorhersehbare und kontinuierliche Einnahmequelle dar. Durch Erhöhung der Mieten kann die Inflation ausgeglichen werden. Einige Mietverträge erlauben z.B. die Anpassung an den Verbraucherpreisindex. Zudem passen sich die Immobilienpreise oft schnell an höhere Preisniveaus an.

## Beständige Erträge

Neben der Möglichkeit der langfristigen Wertsteigerung erwirtschaften Immobilien regelmässige Erträge in Form von Mietzinsen.

# Risiken

## Marktrisiko (Zinsänderungsrisiko)

Der Anleger trägt das Risiko, dass Änderungen des Zinsniveaus den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Anlagen in Immobilien reagieren umgekehrt auf Zinsänderungen. Bei sinkenden Zinsen werden Hypothekenkredite günstiger, das heisst, der Anleger kann höhere Erträge erwirtschaften.

## Liquiditätsrisiko

Die Kauf- bzw. Verkaufstransaktionen von Immobilien brauchen Zeit bis zum Abschluss, meist zwei bis drei Monate oder auch länger.

Auf der anderen Seite resultiert für den Anleger ein Liquiditätsrisiko aus der eingeschränkten Handelbarkeit der erworbenen indirekten Immobilienanlage, wie Fondsanteile oder Beteiligungen.

## Fremdwährungsrisiko

Der Anleger kann bei einer indirekten Immobilienanlage einem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt sein, wenn dem Finanzinstrument zugrunde liegende Basiswerte in einer anderen Währung als das Instrument gehandelt werden oder das Finanzinstrument in einer anderen Währung als der Heimwährung des Anlegers notiert.

## Weitere Risikoaspekte

Der Anleger kann weiteren Risikoaspekten ausgesetzt sein.

- **Zyklisches Risiko:** Immobilienmärkte sind von Konjunkturzyklen abhängig und können innerhalb eines Zyklus starken Fluktuationen unterliegen. Der Investitions- und Desinvestitionszeitpunkt muss daher gut überlegt sein.
- **Miet- und lokales Marktrisiko:** Potenzielle Mieteinnahmen hängen von der lokalen Angebots- und Nachfragesituation ab. Ein Überangebot an Immobilien kann sich negativ auf die Mieteinnahmen der Immobilienanlagen auswirken.
- **Umweltrisiko:** Immobilien und insbesondere Grundstücke sollten vor dem Kauf auf mögliche Umweltrisiken (z. B. Altlasten) überprüft werden. Diese können jedoch auch erst später entdeckt werden und somit erhebliche Sanierungskosten verursachen und sich negativ auf den Wert der Immobilie bzw. des Grundstücks auswirken.
- **Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen:** Potenzielle zukünftige Änderungen in Gesetzen, Regelungen und Praktiken der öffentlichen Verwaltung, insbesondere in Bereichen des Steuer-, Miet-, Umwelt- und Baurechts sowie der Raumplanung, können erhebliche Auswirkungen auf Immobilienpreise, -kosten und -erträge haben.

---

## Rechtlicher Hinweis

Die in dieser Publikation verwendeten Informationen stammen aus externen Quellen, welche die Zuger Kantonalbank als zuverlässig erachtet. Die Zuger Kantonalbank hat keinen Anlass, dies anders einzuschätzen. Dennoch kann auch von der Zuger Kantonalbank keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen übernommen werden. **Diese werden ausschliesslich zu Informations- und Marketingzwecken bereitgestellt.** Sie stellen weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder individuelle Empfehlung für den Kauf oder Verkauf von bestimmten Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und können daher eine Kundenberatung mit weiteren spezifischen Produktinformationen nicht ersetzen. Der Empfänger dieser Publikation ist durch diese Publikation nicht von seiner eigenen Beurteilung entbunden und soll jeweils auch die spezifische Produktdokumentation sowie die Broschüre der Schweizerischen Bankiervereinigung über die «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» (erhältlich über die Homepage der Schweizerischen Bankiervereinigung: [www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)) zur Information heranziehen. Diese Publikation enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern und sie kann auch nicht sämtliche Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente offenlegen. Dem Empfänger dieser Publikation wird empfohlen, vor jeder Transaktion zu prüfen, ob sich diese hinsichtlich der spezifischen Umstände und Zielsetzungen für ihn eignet. Hierzu empfiehlt die Zuger Kantonalbank den Empfängern dieser Publikation, dass sie gemeinsam mit einem professionellen Finanzberater eine unabhängige Beurteilung der spezifischen finanziellen sowie rechtlichen, regulatorischen, steuerlichen, kreditmässigen und buchhalterischen Konsequenzen vornehmen. Die vorliegende Publikation richtet sich im Übrigen ausschliesslich an Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, die darüber hinaus keine US-Personen sind, und somit ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität und/oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder die vorliegende Publikation noch Kopien davon dürfen ins Ausland versandt oder dahin mitgenommen werden. Die Bank übernimmt keine Verantwortung für dahingehende Handlungen Dritter. Die Zuger Kantonalbank haftet im Übrigen nicht für allfällige Verluste oder Schäden aus der Verteilung oder Verwendung dieser Publikation.