WHP
Vermögens-, Vorsorge- & Versicherungspartner

Indirekte Immobilienanlage

Was sind indirekte Immobilienanlagen

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.

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.

Unterschied zu 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

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 in mehr als ein Objekt investiert.
- 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.

Chancen

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.

Weibel Hess & Partner AG, whp.ch
Inseliquai 12A, Postfach, 6002 Luzern, T 041 619 59 59, whp.ch

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 direkten Immobilienanlagen 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 habe.

Rechtlicher Hinweis: Dieses Risiko-Factsheet erläutert die wichtigsten Merkmale und Risiken der jeweiligen Anlagekategorie. Es ist nicht a
keine individuelle Beratung. Steuerliche und rechtliche Aspekte (z. B. Offenlegungspflichten) werden nicht behandelt; ziehen Sie bei Beda
Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater der WHP.
Copyright © 2025 Weibel Hess & Partner AG (WHP). Alle Rechte vorbehalten.