

# Effiziente Strategien zur Ertragsmaximierung von Immobilieninvestments

**Aufgrund der Volatilität auf den Aktien- und Obligationenmärkten schenken die Anleger ihre Aufmerksamkeit vermehrt risikominimierten Erträgen und stabilen Einkommensströmen. Doch wie kann ein Anleger diese Ziele erreichen, Risiken minimieren und für die Zukunft planen?**



*Von Barbara Schuck  
Principal, Bridgmer Investment  
Properties, Zollikon*

**Diversifikation.** Immobilien als Assetklasse weisen eine tiefe bis negative Korrelation mit Aktien und Obligationen auf und zeichnen sich durch eine positive Performance auch in schwachen Finanzmärkten aus. Mit anderen Worten: Anleger profitieren, wenn sie ihr Portfolio durch eine strategische Allokation von Immobilien ergänzen. Nicht von ungefähr gehören Diversifikation und die Prognostizierbarkeit ihrer Erträge zu den zentralen Charakteristiken und Vorteilen von Immobilieninvestitionen im Hinblick auf Risikominderung und Zukunftsplanung.

**Einkommensgenerierung:** Die relativ tiefe Korrelation von Immobilien mit anderen Anlagen ist kaum überraschend, da die Einkommensströme von Immobilien auf den Mieteinkommen basieren. Diese abgesicherten Einkommensströme sowie feste oder rückerstattbare Kosten sorgen für langfristig stabile Erträge. Im heutigen Umfeld streben Investoren Kapitalerhaltung mit absoluten Erträgen an. Die solide Performance und die Liquidität von Immobilieninvestitionen helfen Anlegern dabei, dieses Ziel zu erreichen. Qualitativ hochstehende Einkommensströme aus Immobilienanlagen kompensieren damit die negativen Auswirkungen eines länger anhaltenden zyklischen Abschwungs.

**Kapitalgewinn.** Immobilien dienen erfahrungsgemäss auch der Absicherung gegen Inflation. Eigentümer solider Liegenschaften mit Festhypotheken und konstantem Cash-flow werden durch Inflation, Zinssatzänderungen und Wirtschaftszyklen weniger betroffen als andere Anleger. Die Angebotsseite der Immobiliengleichung kann allerdings einen grösseren Einfluss auf die Erträge ausüben, wenn etwa staatliche Regulierungen den Bau neuer Objekte behindern oder wenn das Verhältnis zwischen Baukosten und Mieterträgen aus dem Lot gerät. Zudem müssen wichtige lokale Wirtschaftsfaktoren, beispielsweise dominierende Industriezweige und Trends im Beschäftigungswachstum, analysiert wer-

den, um diejenigen Märkte zu identifizieren, in denen maximaler Kapitalgewinn möglich ist. So überstehen diversifizierte Wirtschaftszonen einen Abschwung besser, wenn einzelne wichtige Wirtschaftszweige ihre Aktivitäten reduzieren, als Zonen, die weitgehend von einem einzigen Sektor abhängig sind.

**Controlling und Reporting.** Privat gehaltene Immobilien bieten effizientes Controlling und Reporting. Die Interessen der Liegenschaftsmanager und der Eigentümer können durch geeignete Anreize in Übereinstimmung gebracht werden, und die unmittelbare Überwachung der Manager ist in einem Mass möglich, das am Aktien- oder Obligationenmarkt völlig undenkbar wäre. Diese zentralen Charakteristiken und Vorteile von Immobilien als Assetklasse, aber auch die Möglichkeit, sich über eine Reihe verschiedener Strukturen am Immobilienmarkt zu engagieren, machen Immobilien zu einer klugen Anlageentscheidung für Investoren.

**Kanada und die USA.** Kanada und die USA bieten Anlegern die besten Aussichten für Immobilieninvestments. Die Märkte sind stabil, verfügen über hochklassige Liegenschaften, bieten aktives Trading, exakte Anlage- und Marktinformationen sowie eine etablierte und verständliche Gesetzgebung im Bereich Immobilien, die einheimischen und ausländischen In-

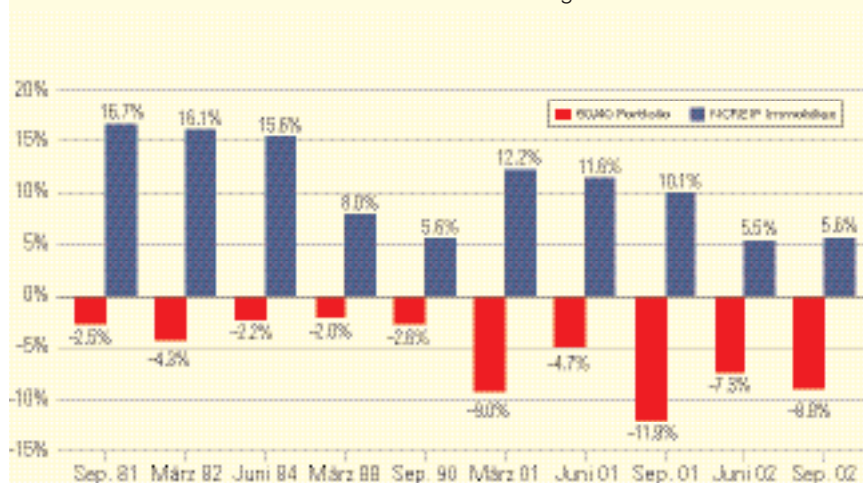
vestoren denselben Schutz einräumt. Liegenschaften in Kanada und den USA sind relativ günstig und bieten, etwa verglichen mit Europa, höhere Erträge. In Nordamerika befindet sich der grösste und facettenreichste Anlageimmobilienmarkt weltweit. Der Erwerb hochklassiger Objekte zu attraktiven Preisen ist hier für alle Investoren möglich. Die Liquidität im Immobilienmarkt ist in Kanada und den USA klar am grössten. Institutionelle Investoren in diesen beiden Ländern sind oft dazu verpflichtet, einen Teil ihres Portfolios in Immobilien zu investieren, was wiederum die Liquidität erhöht. Für Investoren von ausserhalb Kanadas und den USA verbessert die Beimischung von Immobilien auf einem anderen Kontinent die Portfolio-Diversifikation mit höherer Performance und geringerem Risiko.

**Anlagestrategien.** Die Rolle von Immobilien sollte bei der Ausgestaltung einer Anlagestrategie immer in bezug zu den individuellen Zielen eines Anlegers gesehen werden. Studien belegen, dass Immobilien sowohl Aktien als auch Obligationen Performanzenachhaltig übertreffen können. Aus diesem Grund könnten risikobewusste Anleger, die auf Kapitalerhaltung bedacht sind, durchaus bis zu 20% ihres Portfolios in Immobilien investieren. Strategien für höchste Erträge mit niedrigem bis mässigem Risiko müssen immer im Rahmen eines bestimmten Marktes entwickelt und implementiert werden. Unsere Empfehlungen für effiziente Strategien zur Ertragsmaximierung für Immobilieninvestments lauten:

**Strategie 1:** Fokussierung auf bestehenden Cash-flow und Beschränkung auf einen Ertrag, der das bestehende Kapital nicht gefährdet. Investieren in stabilen Märkten mit professioneller Immobilienindustrie – beispielsweise in Wohnhäuser in ausgewählten Gegenden in Toronto, Kanada, ausgehend von der Prämisse, dass «24-hour cities» wertmässig konvergieren werden; Toronto ist gegenwärtig, verglichen mit anderen grösseren Metropolen, unterbewertet.

## Immobilien im Vergleich mit Wertschriftenportfolio

Gemischtes Portfolio mit 60% Aktien und 40% Obligationen



Quellen: Bloomberg, Lehman Brothers, NCREIF, Rosen Consulting Group

Gesamtertrag während den zehn schwächsten Aktien- und Obligationenperioden.

**Strategie 2:** Fokussierung auf zukünftigen Cash-flow und Investition in Immobilien, die umgebaut, renoviert und/oder neu vermarktet werden müssen, dies zusammen mit einem Liegenschaftsmanager, der über das nötige Know-how verfügt, die Umbau- und Renovierungsmassnahmen und die Neuvermietung durchzuführen. Ein Beispiel: Bürogebäude in Märkten mit diversifizierter lokaler Wirtschaftstätigkeit, in denen es Schranken für die Erstellung zusätzlicher Büroflächen gibt.

**Implementierung.** Anleger sollten sich mit einem Berater zusammentun, der die vereinbarte Strategie auch umsetzen kann. Entscheidend ist, dass der Berater mit den Verhältnissen vor Ort bestens vertraut ist, sich immer nahe am Markt bewegt, Trends frühzeitig erkennen kann und die Wechselwirkungen zwischen Immobilie und lokalem Markt versteht. Der Immobilienberater sollte dem Anleger so lange zur Seite stehen, wie sich dieser im Besitz der Liegenschaft befindet. Er sollte den Anleger aber auch auf Umbau-, Renovierungs-, Verkaufs- oder Ersatzstrategien aufmerksam machen können. Schliesslich sollte der Berater mit allen gegenwärtigen und potentiellen Parteien professionellen Kontakt pflegen: mit Mietern, Eigentümern, Liegenschaftsmanagern, Ämtern und Kreditgebern.

Der Liegenschaftsberater sollte das Objekt für seinen Kunden auswählen und das passende Investmentpackage zusammenstellen und implementieren, von der Eigentümerstrukturierung bis zum Liegenschaftsmanagement. Er sollte aber auch in der Lage sein, die wichtigsten Faktoren zu identifizieren, die dafür sorgen, dass die geplante Strategie auch wirklich die gewünschten Resultate zeitigt. Käufe sollten immer aufgrund der Fundamentaldaten erfolgen, die den Cash-flow generieren, und nicht aufgrund des Cash-flows an sich.

In Kanada und in den USA gibt es qualitativ hochstehende Immobilien, Mieter, Pachtverträge und Liegenschaftsmanager. Diese Märkte eignen sich ideal, um die Empfehlung zahlreicher erfahrener und erfolgreicher Portfolio Manager umzusetzen, die Immobilieninvestments aufgrund ihres Cash-flows, der Transparenz ihrer Finanz- und Marktinformationen und ihrer Performance empfehlen. Immobilien werden sich auch in Zukunft für die Anleger auszahlen, dank ihren stabilen Einkommensströmen und ihren vorteilhaften Diversifikationseffekten. ●

*Dieser Artikel soll einen allgemeinen Überblick vermitteln und stellt keinen Rat bezüglich eines speziellen Angebots oder einer bestimmten Liegenschaft dar. Bitte konsultieren Sie einen Immobilienspezialisten für Ratschläge rund um Immobilieninvestments und damit zusammenhängende Themen.*