

# Indirekte Immobilienanlagen: Ein Muss für jedes Portfolio

**Immer mehr längerfristig orientierte Anleger investieren ihre Gelder lieber in Immobilienfonds oder in eine Immobilien-AG wie Swiss Prime Site als direkt in Häuser. Die indirekten Anlagen erzielen eine attraktive Performance und bieten eine bessere Diversifikation, einen hohen Schutz gegen konjunkturelle Einbrüche, Inflation, Börsenkrisen oder politische Wirren, ersparen aber dem Investor die typischen Nachteile direkten Immobilieneigentums.**



*Von Stefan Mächler  
Verwaltungsratspräsident  
Swiss Prime Site AG, Olten*

Immobilien sind in einem volatilen, auf überraschende Entwicklungen stark anfälligen Umfeld eine bewährte Anlageklasse, weisen allerdings einige Merkmale auf, welche die Attraktivität schmälern:

- Immobilien sind nicht leicht handelbar
- Transaktionen sind mit hohen Kosten und Steuern verbunden
- Unterhalt und Verwaltung sind finanziell und zeitlich aufwendig
- Eine Risikostreuung ist nur für Besitzer sehr grosser Immobilienportfolios möglich
- Die Nettorendite fällt u.a. wegen fehlender Synergien meistens bescheiden aus

Diese Tatsachen sind jedoch noch längst kein Grund, auf Immobilien-

anlagen zu verzichten, zumal es Gefässe gibt, die dem Anleger die erwähnten Nachteile ersparen: Nebst den bisher bekannten Formen wie Anlagestiftungen und Immobilienanlagefonds haben sich in den letzten Jahren auch die Immobilienaktien etabliert. Diese Anlageformen eignen sich für mittel- bis langfristig orientierte Anleger, die ihr Vermögen aus Risikoüberlegungen breit streuen wollen und die an regelmässigen Erträgen interessiert sind. Es kann kein Zufall sein, dass erfahrene Anlageberater und Vermögensverwalter empfehlen, einem optimalen Portfolio Immobilienanlagen bis zu 30% beizumischen.

## **Immobilienfonds: seit Jahrzehnten bewährt**

Die bekanntesten Gefässe für indirekte Immobilienanlagen sind die seit Jahrzehnten bewährten Immobilienfonds. Der innere Wert (Net Asset Value oder NAV) der Immobilienfonds hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich er-

höht. Ausschlaggebend dafür waren bei den Fonds eine klar definierte und konsequent umgesetzte Anlagestrategie, ein ausgeprägtes Know-how der verantwortlichen Fondsmanager und eine hohe Transparenz gegenüber den Investoren. Die strenge Reglementierung durch das Anlagefondsgesetz (AFG) sowie die Aufsicht der Eidgenössischen Bankenkommission (EBK) haben ebenfalls dazu beigetragen, dass Immobilienfonds von den Turbulenzen und der Vertrauenskrise am Kapitalmarkt verschont wurden.

## **Swiss Prime Site – die erste spezialisierte Immobilien-AG**

Wer lieber Aktien hält, ist mit Swiss Prime Site (SPS) bestens bedient. Swiss Prime Site ist die erste spezialisierte Immobilien-Investmentgesellschaft der Schweiz. Ihr Portfolio von über 2,2 Milliarden Franken ist nach der Strategie des Immobilienpicking aufgebaut und umfasst erstklassige Geschäftsimmobilien an ausgewählten schweizerischen Wirtschaftsstandorten. Die Gesellschaft ist seit April 2000 an der SWX Swiss Exchange kotiert und weist eine Börsenkapitalisierung von rund 1 Milliarde Franken auf. Ein krisenresistentes Portfolio mit geringen Leerstands- und Mietausfallrisiken, ein professionelles Management mit schlanken Strukturen und tiefen Kosten, eine hohe Ertrags- und Kapitalkraft sowie ein hervorragendes Rendite-/Risiko-Profil zählen zu den Stärken des Unternehmens.

## **Junges Portfolio**

Das Portfolio Management der Swiss Prime Site AG achtet darauf, das Durchschnittsalter der gehaltenen Immobilien tief zu halten, denn jüngere

## Indirect Real Estate Investments – A Must for Every Portfolio

The number of investors who prefer to invest in real estate funds or real estate companies instead of directly purchasing real estate is growing steadily. Indirect real estate investments indeed offer attractive performance and better diversification as well as good protection against economic downturns, inflation, stock market slides and political uncertainty. At the same time, investors do not have to deal with all the typical drawbacks of directly owning real estate. It is not by accident that many seasoned investment advisors and asset managers recommend allocating up to 30% of a portfolio to real estate.

While real estate investment funds have a long and successful track record, real estate investment companies have a much shorter history in Switzerland. Swiss Prime Site (SPS), for example, has been listed on the SWX Swiss Exchange only since its initial public offering

(IPO) in April 2000. Today the company owns first-class properties worth 2.24 billion francs in selected Swiss cities. In November 2003, the “Messturm Basel” was officially opened. With its 105 meters, the Messturm, in which Swiss Prime Site invested 166.7 million francs, is Switzerland’s tallest commercial building. More than 90% of its rental space has to date been rented. Last year, SPS’s management also decided to take a 24.2% or 150-million-francs participation in Sihlcity in Zurich. With its completion in 2007, Sihlcity will offer an innovative mix and multifunctionality for shopping, work, leisure, culture, living and so on.

Swiss Prime Site’s performance since its IPO may be described as outstanding, particularly in view of the difficult market environment. Due to its lean management structure, SPS is cost-efficient with a high EBIT margin and very attractive cash yields.

Liegenschaften reduzieren die durchschnittlichen Unterhaltskosten und optimieren den Cash-flow. Dieses Ziel wird u.a. durch den Kauf von oder die Beteiligung an Projekten erreicht.

Einen markanten Verjüngungsschub hat etwa der Bau des Messturms in Basel ausgelöst. Das mit 105 Metern höchste Geschäftsgebäude der

Schweiz, in das Swiss Prime Site 166,7 Millionen Franken investiert hat, wurde im November 2003 offiziell eröffnet und ist heute zu über 90% vermietet. Im letzten Jahr entschied das Management, sich mit 24,2% oder 150 Millionen Franken an Sihlcity in Zürich zu beteiligen. Die bis 2007 entstehende Überbauung besticht durch

einen innovativen Nutzungsmix mit einer ausgesprochenen Multifunktionalität (Einkaufen, Arbeiten, Freizeit, Kultur, Wohnen usw.).

Der Immobilienbestand lag Ende März 2004 bei 2,24 Milliarden Franken, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 11% entspricht. Die Zunahme resultiert zum grössten Teil aus den Immobilien der im letzten Jahr erworbenen Frey-Unternehmensgruppe im Marktwert von 168,5 Millionen Franken.

### Vorteile indirekter Anlageformen gegenüber direkt gehaltenen Immobilien

**Professionelles Management:** Performance-orientiertes Management mit Immobilien- und Kapitalmarkterfahrung.

**Liquidität:** Jederzeitige Möglichkeit zum Verkauf der Aktien oder Fondsanteile.

**Sicherheit:** Verminderung des Risikos durch breite geografische und objektbezogene Streuung der Liegenschaften (Wegfall des Klumpenrisikos).

**Transparenz:** Tägliche Kurspublikationen und ausführliche Berichterstattung; Immobilienbewertung durch unabhängige Experten.

**Kosten:** Geringere Kosten dank Wegfall des direkten Bewirtschaftungsaufwandes; geringere Transaktionskosten (Grundstückgewinnsteuer, Notargebühren, Maklerprovisionen usw.).

**Performance:** Deutlich höhere Wertsteigerung als mit direktem Immobilienbesitz (aufgrund der Erfahrung in den letzten zehn Jahren).

#### Ertragsstark und aktionärsfreundlich

Die seit dem IPO im April 2000 verzeichnete Performance darf sich angesichts des schwierigen Börsenumfelds mehr als sehen lassen. Dank einer schlanken Struktur arbeitet Swiss Prime Site ausserordentlich kosteneffizient, was sich u.a. in einer konstant hohen EBIT-Marge (Betriebsgewinn im Verhältnis zum Mietertrag) ausdrückt. Per 31. März 2004 erreichte dieser Wert beachtliche 79,28%.

Die Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von 12 Franken pro Aktie, welche anlässlich der Generalversammlung vom 27. April 2004 beschlossen wurde, ergibt auf dem Schlusskurs von Ende März eine sehr attraktive Barrendite von 4,72%. ■