

Nr. 2: Indirekte Immobilienanlagen sind teuer

Das «Verpacken» von Immobilien-Direktanlagen in einen Fond verursacht Kosten für Management und die Distribution der Anlagestruktur, die heute rund 30% des operativen Liegenschaftenerfolgs absorbieren. Ein passives Anlegen, das eine fast perfekte Diversifikation zu sehr geringen Kosten ermöglicht, ist bei nicht kotierten Anlagen leider nicht möglich.

Breit diversifizierte Immobilienfonds sind deshalb allenfalls für Kleinanleger sinnvoll, die keine Alternativen haben. Vermögende Investoren gehen in eine andere Richtung: Gesucht werden fokussierte Anlagestrukturen, die dank einem hochspezialisierten Management eine herausragende Performance ermöglichen. Die Diversifikation findet dann auf der Ebene des Anlegers – und nicht des Managers, bzw. der Fonds, statt.

Bei einem ausreichend grossen Anlagevolumen kann einer der «Outperformer» auch eine kostengünstig geführte Direktanlage sein. Da sich die wichtigsten Immobilien-Marktsegmente der Schweiz praktisch gleichförmig bewegen, reichen bereits wenige, gezielt ausgewählte Objekte für eine akzeptable Marktabdeckung. Die Diversifikation der liegenschaftsspezifischen Risiken kann auch durch Aktien oder Obligationen erfolgen.

