

# advisoryupdate

Anlageempfehlung, Juni 2024

## ROBUSTE SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN

In der Schweiz zeigt die Wirtschaft sanfte Anzeichen einer Erholung. Gleichzeitig ist die Inflation innerhalb des Zielbandes und auch das Zinsumfeld hat sich wieder verbessert. Von diesen Voraussetzungen profitieren Schweizer Immobilienanlagen. Sie sind deshalb gegenüber Franken-Anleihen zu bevorzugen.

### FRÜHE PHASE EINER KONJUNKTURERHOLUNG

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz konnte in den vergangenen rund zwei Jahren nicht ganz mit jener der USA Schritt halten. Nun deuten die aktuellen Konjunkturdaten jedoch auf eine Belebung hin. Die Vorlaufindikatoren haben sich in Europa verbessert und von den Tiefstständen gelöst. Nach einem Jahr der Stagnation hat die Wirtschaft der Eurozone im ersten Quartal wieder expandiert. Auf dem alten Kontinent zeichnet sich ein Konjunkturaufschwung an. Davon dürfte auch die Schweizer Wirtschaft profitieren.

In den USA ist die Inflation weiterhin über dem Zielband von 2 Prozent. Deshalb will das Fed den Leitzins noch nicht senken. In der Schweiz ist die Lage entspannter. Die Inflation notiert bereits seit einem Jahr unter 2 Prozent und

damit im Zielbereich der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Dabei hilft die Stärke der heimischen Währung und die Tatsache, dass die SNB ihre Zinspolitik nicht nur über den Leitzins, sondern auch durch die Fremdwährungsreserven steuern kann. Auch im Euroraum bewegt sich die Inflation nahe der Zielgrösse (Abbildung 1).

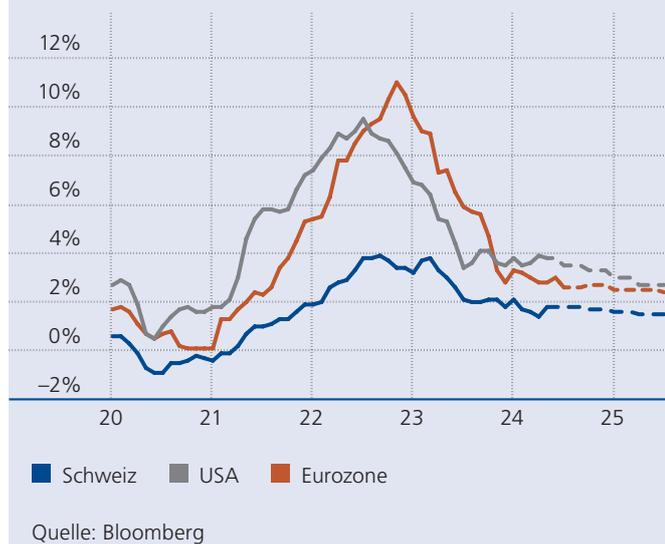
### EIN VERÄNDERTES ZINSUMFELD

Die abflauende Inflation sowie das wirtschaftliche Umfeld haben es der SNB sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) erlaubt, ihre Leitzinsen zu senken. Die SNB vollzog im März und Juni zwei Schritte um jeweils 25 Basispunkte und hat ihre Inflationsprognosen leicht nach unten revidiert. Der Franken hat dadurch gegenüber den wichtigsten Handelswährungen an Wert verloren. Weitere Zinssenkungen drängen sich in der Schweiz nicht zwingend auf, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Entscheidend dafür wird die wirtschaftliche und politische Entwicklung im Ausland sein. So oder so gilt es festzuhalten: Das Zinsumfeld hat sich durch die konsequente Geldpolitik der SNB wieder aufgehellt.

Diese Aussichten sind für zinsensitive Anlagen wie Immobilien positiv. Gleichzeitig geht das attraktive Zeitfenster für Schweizer Franken-Anleihen langsam wieder zu Ende. Die Franken-Zinsen mit mittleren und längeren Laufzeiten haben sich auf einem tieferen Level eingependelt. Damit verlieren die Obligationen an Kurspotenzial, weil diese insbesondere von stark sinkenden Zinsen profitieren.

Auch die EZB hat anfangs Juni eine erste Zinssenkung beschlossen. Dies wirkt unterstützend für die wirtschaftliche Entwicklung, weil dadurch das Finanzierungsniveau für Fremdkapital wieder attraktiver wird. Aufgrund der Äusserungen der verschiedenen Notenbanken darf in der zweiten Jahreshälfte global mit weiteren Zinssenkungsschritten gerechnet werden. Diese werden allerdings nur im moderaten

Abbildung 1: Dank Leitzinserhöhungen Inflation gesenkt



Rahmen ausfallen, um zu verhindern, dass die Inflation nicht wieder stärker ansteigt. Die Finanzakteure erwarten deshalb erst im Jahr 2025 grössere Zinssenkungen (Abbildung 2).

## VORTEILE FÜR SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN

Entgegen vieler Prognosen hat der Schweizer Immobilienmarkt sowohl die Corona-Pandemie wie auch die Phase mit Inflation und steigenden Zinsen verhältnismässig gut verdauen können. Insbesondere die Preise für Eigenheime sind weiter gestiegen, wenn auch nicht mehr so stark wie zu Zeiten der Negativzinsen.

Bei den Renditeliegenschaften führte das gestiegene Zinsniveau hingegen zu einem höheren Kapitalisierungssatz, was den Ertragswert schmälerte und zu Wertberichtigungen führte. Viele solcher Objekte sind innerhalb eines Immobilienfonds gebündelt. Für viele Anleger ist das eine einfache Möglichkeit, in Immobilien zu investieren. Im Gegensatz zum Kauf von Immobilienaktien kann so direkt in den Immobilienmarkt angelegt werden. Allerdings erlitten diese Anlageprodukte grössere Kurskorrekturen während der Zeit, als die Zinsen stiegen.

Mittlerweile haben sich mehrere Faktoren aber wieder entspannt. Der wichtigste Einflussfaktor für Immobilienanlagen ist die Zinsentwicklung. Das zeigt sich anhand der hohen negativen Korrelation zwischen dem Renditeniveau der langfristigen Zinsen (Schweizer Bundesanleihen) und der Wertentwicklung des Schweizer Immobilienindex.

Es ist aber nicht nur das Zinsumfeld und damit die Geldpolitik der SNB, das in der Schweiz für eine robuste

Entwicklung bei den Immobilien spricht. Das politische sowie wirtschaftliche Umfeld ist stabil und die Arbeitslosigkeit ist tief. Zudem wird die jährliche Nettoeinwanderung in die Schweiz weiter steigen, was die Nachfrage nach Immobilien stützt. Diese Entwicklung freut insbesondere Investoren im Wohnbausegment, welches weniger von Konjunkturschwankungen betroffen ist.

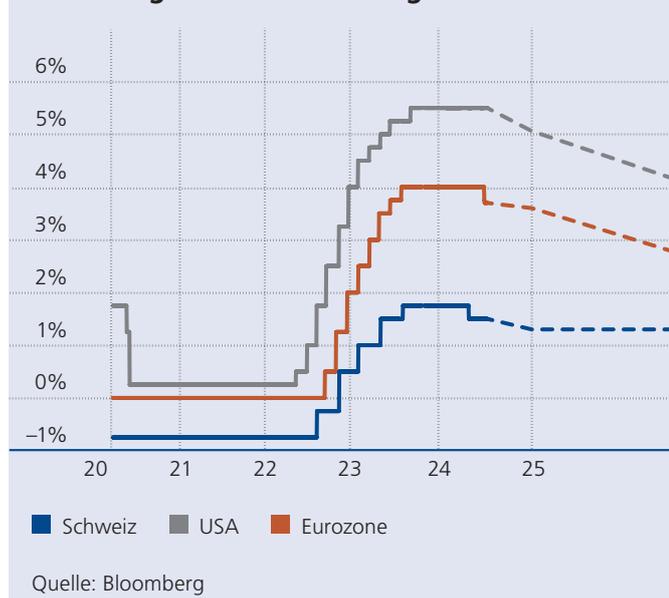
## UMSETZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die genannten Fakten unterstützen die weitere positive Entwicklung von Immobilienanlagen. Das zeigt sich auch an der Kursentwicklung von Schweizer Immobilienfonds. Seit dem Einbruch im Jahr 2022 erholen sich die Kurse seit etwa eineinhalb Jahren wieder (Abbildung 3). Dadurch steigen zwar auch die Agios (Aufpreise zum Nettoinventarwert) wieder an, bleiben aber noch immer im vertretbaren Rahmen.

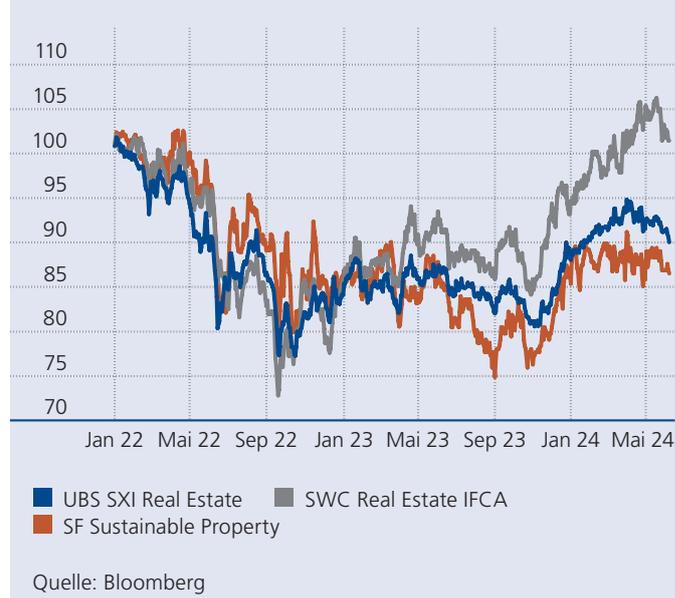
Es spricht einiges dafür, den Anteil von Immobilien im Portfolio aufzustocken. Nebst den verbesserten fundamentalen Aspekten bietet diese Anlageklasse zusätzliche Diversifikation und hilft bei der Risikoverteilung. Wir empfehlen Ihnen, dies durch Immobilienfonds zu tun, die ausschliesslich in der Schweiz investiert sind. Nebst der Kursperformance schütten solche Fonds jährliche Erträge von 2% bis 2,5% aus. Insbesondere im Vergleich mit Schweizer Einzelanleihen sind Immobilienfonds wieder deutlich attraktiver geworden.

Bei den einzelnen Immobiliensegmenten raten wir, auf den stabileren Wohnbau zu setzen. Der Wohnungsmarkt ist weniger konjunkturabhängig und wird durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum unterstützt.

**Abbildung 2: Leitzinsentwicklung und zukünftige Markterwartungen**



**Abbildung 3: Erholung bei Schweizer Immobilienfonds**



Für die konkrete Umsetzung im Portfolio favorisieren wir die folgenden Anlageprodukte:

### Swisscanto Real Estate Fund IFCA

- Anlagentyp: Anlagefonds
- Valor: 3743094
- ISIN: CH0037430946
- TER: 0,76%
- Anteil Wohnbau: 91,0%
- Ausschüttungsrendite: 2,4% (ausschüttend)
- Agio: 24,5%

### UBS ETF SXI Real Estate Fund

- Anlagentyp: ETF
- Valor: 10599440
- ISIN: CH0105994401
- TER: 0,97%
- Anteil Wohnbau: 56,3%
- Ausschüttungsrendite: 2,4% (ausschüttend)
- Agio: 16,1%

Idealerweise sollten beide Produkte im Portfolio kombiniert werden. Für die Festlegung der optimalen Zusammensetzung hilft Ihnen Ihr persönlicher Berater gerne weiter.

Sollten Sie eine ausgesprochene ESG-Präferenz haben, eignet sich das folgende Anlageprodukt:

### SF Sustainable Property Fund

- Anlagentyp: Anlagefonds
- Valor: 12079125
- ISIN: CH0120791253
- TER: 1,16%
- Anteil Wohnbau: 85,5%
- Ausschüttungsrendite: 2,2% (ausschüttend)
- Agio: -4,0% (Disagio)

### VZ VermögensZentrum AG (Hauptsitz)

Gotthardstrasse 6, 8002 Zürich  
Tel. 044 207 27 27  
investmentadvisoryservices@vzch.com  
www.vermoegenszentrum.ch

Das «advisory update» informiert über die aktuellen Wirtschafts- und Unternehmensdaten und liefert eine Einschätzung der Anlagespezialisten des VZ.

#### Disclaimer

Diese Publikation stammt von der VZ Holding AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «VZ» genannt). Es handelt sich hierbei um Werbung gemäss Art. 68 Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), und dient ausschliesslich der Information. Sie stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar und ersetzt auch nicht die notwendige Beratung und Risikoaufklärung vor einem Kaufentscheid im Rahmen einer Anlage- oder Depotberatung. Zu den genannten Finanzinstrumenten stellen wir Ihnen gerne die rechtsverbindlichen Unterlagen wie beispielsweise das Basisinformationsblatt (abrufbar unter <https://kurse.vermoegenszentrum.ch>) sowie die Informationsbroschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» kostenlos zur Verfügung. Das vorliegende Dokument richtet sich ausschliesslich an natürliche und juristische Personen sowie Personengesellschaften und Körperschaften, welche keiner Rechtsordnung unterstehen, die die Publikation bzw. den Zugang zu solchen Informationen verbietet. Ausserdem können in diesem Dokument Finanzinstrumente aufgeführt sein, welche nur von qualifizierten Anlegern gemäss KAG erworben werden können. Der Inhalt der Publikation wurde vom VZ mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Information übernimmt das VZ keine Gewähr. Das VZ lehnt jede Haftung ab, die sich aus der Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Information ergeben kann. Die in der vorliegenden Publikation enthaltenen Fakten und Meinungen können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern. Das VZ kann Positionen halten, kaufen oder verkaufen, die in einem Zusammenhang mit den in dieser Publikation enthaltenen Fakten und Meinungen stehen. Die vergangene Performance von Finanzinstrumenten bietet keine Gewähr für die künftige Entwicklung. Die Reproduktion oder Modifikation ganz oder teilweise ohne vorherige schriftliche Zustimmung des VZ ist untersagt. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen, die möglicherweise US-Personen nach der Definition der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind, verteilt und/oder weiterverteilt werden. Definitionsgemäss umfasst «US Person» jede natürliche US-Person oder juristische Person, jedes Unternehmen, jede Firma, Kollektivgesellschaft oder sonstige Gesellschaft, die nach amerikanischem Recht gegründet wurde. Im Weiteren gelten die Kategorien der Regulation S. Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie bitte Ihren Kundenberater. Das vorliegende Dokument ersetzt kein Gespräch mit Ihrem Berater. © 2024 VZ Holding AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

## FAZIT

Das makroökonomische Umfeld lässt erwarten, dass sich die wichtigsten Einflussfaktoren für den Schweizer Immobilienmarkt positiv entwickeln. Wir raten Ihnen daher, die Quote bei der Anlageklasse Immobilien sukzessive zu erhöhen. Dazu können Sie beispielsweise Gelder verwenden, die aus fälligen Anleihen in Schweizer Franken stammen.