



Immobilien Business Verlags AG
8045 Zürich
043/ 333 39 49
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 9'487
Erscheinungsweise: monatlich

Themen-Nr.: 660.3
Abo-Nr.: 660003
Seite: 70
Fläche: 16'657 mm²

INFLATIONSSCHUTZ Fonds im Nachteil



**Kurt Ritz,
Pricewater-
houseCoopers,
«Direktanlagen
bieten eine
höhere Sicher-
heit.»**

• Welche Werte bieten den besten Schutz vor Inflation? Immobilien-Direktanlagen, Immobilienfonds und Immobilienaktien zeigen bei Inflation unterschiedliche Wertentwicklungsmuster auf. Drei Immobilienexperten geben Antwort. «Bei einem heftigen und bleibenden Inflationsanstieg werden Immobilien-Direktanlagen weniger betroffen sein als Immobilienfonds. Studien zeigen, dass börsenkotierte Immobilienfonds auf einen Zinsanstieg sowohl am langen als auch am kurzen Ende mit Kursverlusten reagieren. Das Verhaltensmuster ist jenem von Obligationen ähnlich. Immobilienaktien dürften sich zwischen den Immobilien-Direktanlagen und den Immobilienfonds bewegen», meint Peter Müller, Zürcher Kantonalbank (Zürich). Kurt Ritz, PricewaterhouseCoopers AG (Zürich), zufolge muss man bei dieser Frage, zwischen den direkten und allen Formen indirekter Anlagen unterscheiden: «Die direkten Anlagen mit ihrem ausgeprägten Inflationschutz über die Indexierung der Mieten bieten selbstverständlich eine höhere Sicherheit. Die Immobilien, die sich in den indirekten Anlagegefässen befinden, profitieren zwar auch von diesem Schutz. Die Frage ist, ob die Anlage dies im gleichem Umfang weitergeben kann oder nicht. Die Erhöhung der Mietzinseinnahmen muss nicht zwangsläufig zu einer besseren Gesamtperformance des Anlagetitels führen. Gegenläufige Tendenzen im Markt der indirekten Anlagen können dies verhindern.» Und Gino Leonardi, Solufonds SA (Signy-Centre) sagt: «Bei Immobilien-Direktanlagen und Immobilienfonds fungiert die doppelte Liquidität und der Kapitalisierungssatz, der auf dem langfristigen durchschnittlichem Zinssatz beruht, als Katalysator. Die Immobilienaktien hingegen sind stark vom Aktienmarkt abhängig, da sie nicht über eine doppelte Liquidität verfügen.» (sk)