

Stiftung Hans und Lilly Knecht-Wethli

Stiftungen und Immobilien

Direkte Immobilienanlagen: Chancen und Risiken

09. Mai 2017

Stephan Illi, Geschäftsführer Stiftung Hans und Lilly Knecht-Wethli

**Stiftung Hans und
Lilly Knecht-Wethli**
Villa Weber
Postfach 252
CH-8630 Rüti ZH
Tel. +41 55 250 55 55
Fax +41 55 250 55 50
stiftungknecht@voillat.ch

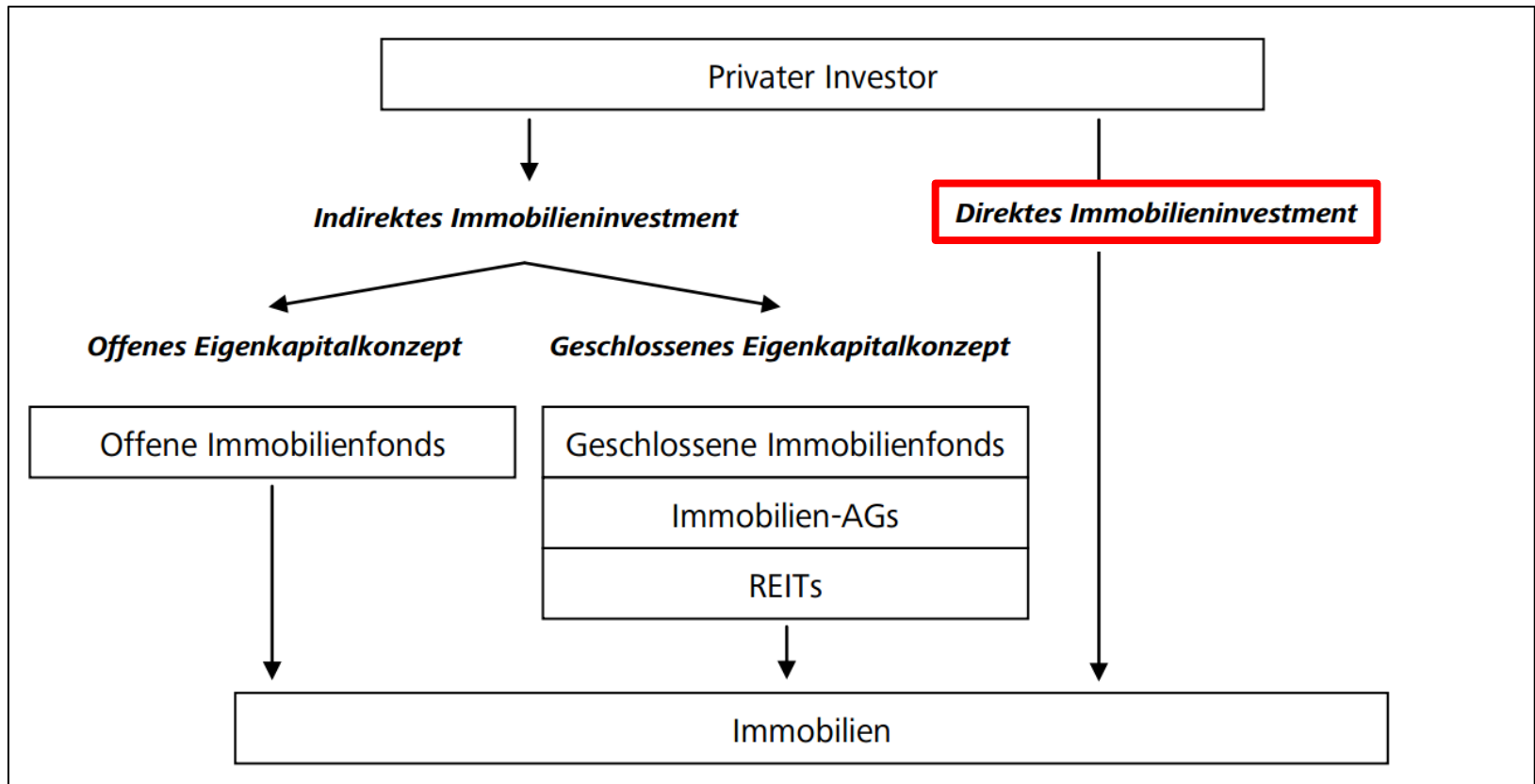


Agenda

1. Übersicht
2. Chancen von direkten Immobilienanlagen
3. Risiken von direkten Immobilienanlagen
4. Case Study Knecht-Wethli Stiftung
5. Key Takeaways

1. Übersicht

Die direkte Immobilienanlage

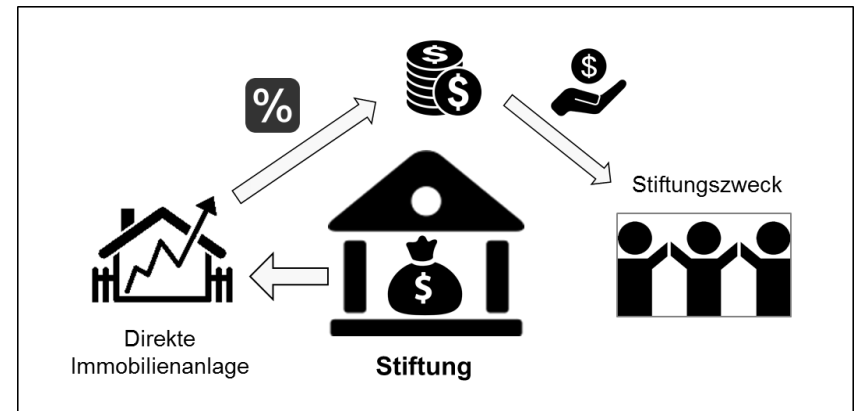


Die Immobilie als Anlageobjekt (http://www.epra.com/media/IREBS_BVI+EPRA_Indir_Ivestment-German.pdf)

2. Chancen von direkten Immobilienanlagen

Attraktives Risiko-/Rendite-Profil

- **Handlungsfreiheit:** Erwerb, Nutzung und Bewirtschaftung sowie Veräußerung des Objekts
- **Risiko-/Rendite-Profil:** Attraktiv im Vergleich mit Aktien/Obligationen (insbesondere im Niedrigzinsumfeld)
- **Steuern:** Steuerliche Vorteile
- **Direkte Zweckverfolgung**
- **Diversifikation:** Geringe bis negative Korrelation mit Aktien/Obligationen



Fazit:

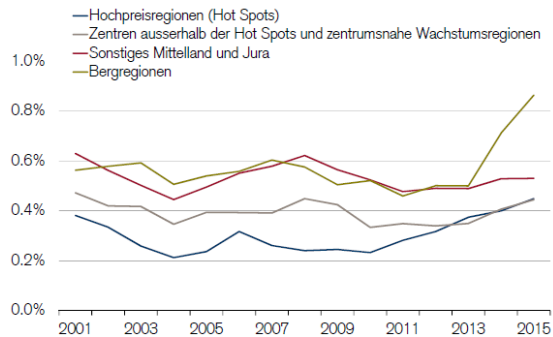
Strategisch selektierte, direkte Immobilienanlagen: Attraktives Risiko-/Rendite-Profil (insbesondere im Niedrigzinsumfeld) plus Diversifikationseffekt im Rahmen eines Wertschriftenportfolios

3. Risiken von direkten Immobilienanlage

Was gilt es zu beachten?

Leerstand Wohneigentum

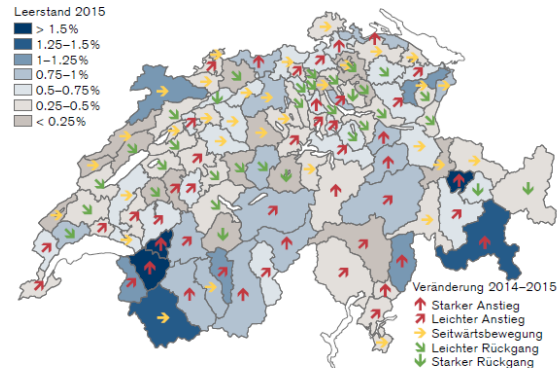
In % des Bestands an Wohneigentum



Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik

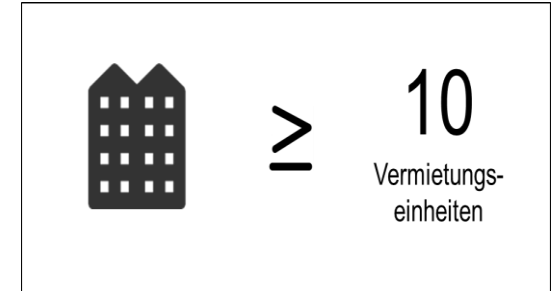
Regionaler Leerstand Wohneigentum

In % des Bestands an Wohneigentum



Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik

Grösse der Immobilien



Quelle: Eigene Darstellung

- Leerstände
- Lage
- Abschwächung Mietertragspotenzial
- Klumpenrisiko
- Renovationsbedarf
- Bewertung (stille Reserven)
- Verwaltungsaufwand

4. Case Study Knecht-Wethli Stiftung (1/4)

Welches sind die «guten» Immobilienanlagen?

Lage:

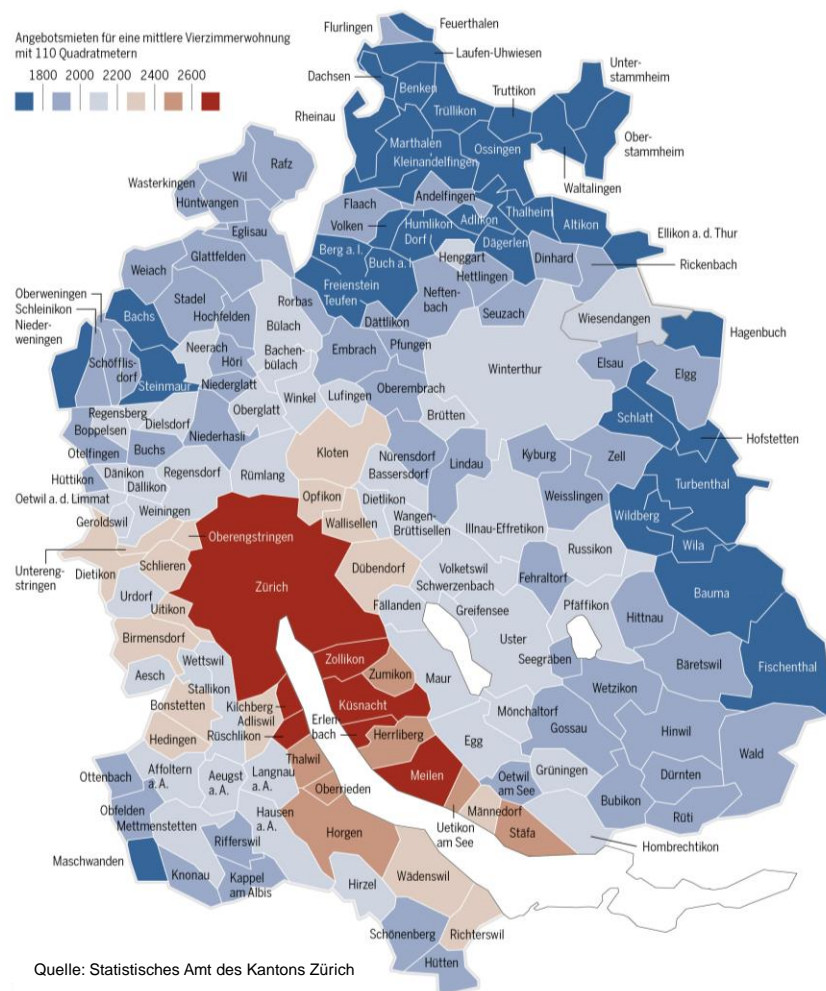
- Zentrumslagen
- ÖV-Erschliessung (insbesondere S-Bahnlinie)

Grösse/Volumen:

- Relativ hoher Verwaltungsaufwand bei kleinen Immobilien
- Beispiel Stiftung Knecht-Wethli: Zu kleine Objekte wurden verkauft → ab 10 Vermietungseinheiten ein MFH als Mindestgrösse

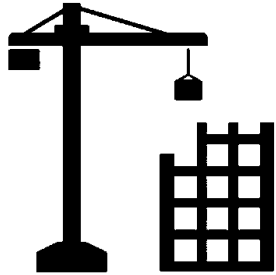
Mietzinsen:

- «Angemessene» Mietzinsen
- Beispiel Stiftung Knecht-Wethli: Rendite heute überall über 5%



4. Case Study Knecht-Wethli Stiftung (2/4)

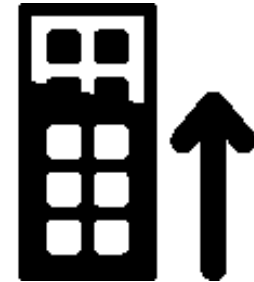
Alternative: Wert der Anlage steigern



Neubau



Renovation



Stockwerkerweiterung
Ergänzungsbau

Beispiele Stiftung Knecht-Wethli:

- Umbau einer Scheune (geplant)
- Ausbau Dachgeschoss zu 1,5 Zimmer-Studio (8% Rendite)
- Überbauung von Baulandreserven
- Erhöhung der Anzahl vermietbarer Einheiten durch Umbau einer bestehenden Liegenschaft
- Vermietung einer Antenne an Mobilfunkanbieter (mit einem Profi)

4. Case Study Knecht-Wethli Stiftung (3/4)

Höhere Renditen dank Fremdfinanzierung

Tiefzinsniveau und angespannter Immobilienmarkt – Was tun?

- Stiftungen sollten die max. mögliche Zinsbelastung errechnen
- Was ist der optimale Mix zwischen LIBOR und fixer Hypothek?
- Dank der Hypothekendarfinanzierung kann mit weniger Eigenkapital eine höhere Gesamterrendite erzeugt werden → **Leverage Effekt**
- **Zinsumfeld im Auge behalten und handeln**

Beispiel Stiftung Knecht-Wethli:

- ca. 6.5 Mio. Fremdfinanzierung (Hypotheken) auf 16 Mio. Buchwert
- Gesamtwert: ca. 25 - 30 Mio. Immobilien
- Ca. 20% fremdfinanziert
 - Risikofähigkeit muss individuell beurteilt werden
 - Stiftung müssen konservativ finanzieren
 - Mischung von LIBOR und Festhypotheken prüfen und beurteilen

4. Case Study Knecht-Wethli Stiftung (4/4)

Zusammenarbeit mit Experten in jedem Bereich

- Immobilienverwalter
- Architekt/Immobilienentwickler
- Bauherr
- Bauherrenvertreter (≠ Architekt/Generalunternehmer)
 - Verantwortlich für Kosten
 - Einverständnis bei Veränderungen der Bauplanung (Doppelunterschrift)
 - Bauprojekte sind in der Regel sehr komplex und es braucht Experten (Altlasten, Neue Vorschriften)
- Dienstleister
 - Eher kleinere Firmen wählen (persönlicher)
 - Keine Generalunternehmen



Altlasten: Platten-/Fliesenkleber mit Asbest
(<http://www.bag.admin.ch/>)

5. Key Takeaways (1/2)

Nützliche Tipps für direkte Immobilienanlagen

- Direkte Immobilienanlage = Attraktives Risiko-/Rendite-Profil im Niedrigzinsumfeld
- Wie können Chancen genutzt und Risiken gemindert werden?
 - Tipp 1:** Auswahl zentraler Lagen mit ÖV-Anbindung (<1h mit S-Bahn)
 - Tipp 2:** Mind. 10 Vermietungseinheiten (Verwaltungsaufwand)
 - Tipp 3:** «Angemessene» Mietzinsen (keine Luxusobjekte)
 - Tipp 4:** Wertsteigerung von Anlagen durch Neubau oder Renovation
 - Tipp 5:** Höhere Rendite durch Fremdfinanzierung (Leverage-Effekt)
 - Tipp 6:** Zusammenarbeit mit geeigneten Experten

5. Key Takeaways (2/2)

CS-Studie: Ausblick direkte Immobilienanlagen 2017

Weiterhin gefragt, aber zunehmend anspruchsvoll

«Immobilien sollten bei Anlegern als Investitionsobjekte auch 2017 sehr populär bleiben. Obwohl die Renditedifferenzen zu Alternativenanlagen ihren Zenit überschritten haben, dürfte die Nachfrage nach dem «Betongold» so lange robust bleiben, wie die Negativzinsen Bestand haben – insbesondere bei institutionellen Anlegern. Es fehlt schlicht an Alternativen, die das Renditeproblem der Investoren bei überschaubaren Risiken lösen könnten. In der Schweiz dürfte es immer schwieriger werden, an die gute Performance der Vorjahre anzuknüpfen. Das Preiswachstum bei Wohnrenditeliegenschaften sowie bei Büroflächen des «Core»-Segments scheint zwar noch nicht vollends ausgereizt, die Wertänderungsrenditen werden aber voraussichtlich fallen. Gleichzeitig beeinträchtigen der Rückgang der Zuwanderung und die Veränderung der Zuwanderungsstruktur das Ertragspotenzial und damit die Netto-Cashflow-Rendite. Insgesamt werden Investitionen in direkte Immobilienanlagen somit anspruchsvoller. Risikoarm bleiben Investitionen in Wohnrenditeliegenschaften in den Grosszentren ausserhalb der obersten Mietpreissegmente, wo jedoch nur unterdurchschnittlich hohe Anfangsrenditen zu erzielen sind.»

(Quelle: Crédit Suisse – Schweizer Immobilienmarkt 2017, S. 73)

Stiftung Hans und Lilly Knecht-Wethli

Consulta AG

Vertrauen schaffen. Werte bilden. Zukunft gestalten.

Besuchen Sie unsere Website: www.consulta-ag.ch

**Stiftung Hans und
Lilly Knecht-Wethli**
Villa Weber
Postfach 252
CH-8630 Rüti ZH
Tel. +41 55 250 55 55
Fax +41 55 250 55 50
stiftungknecht@voillat.ch

