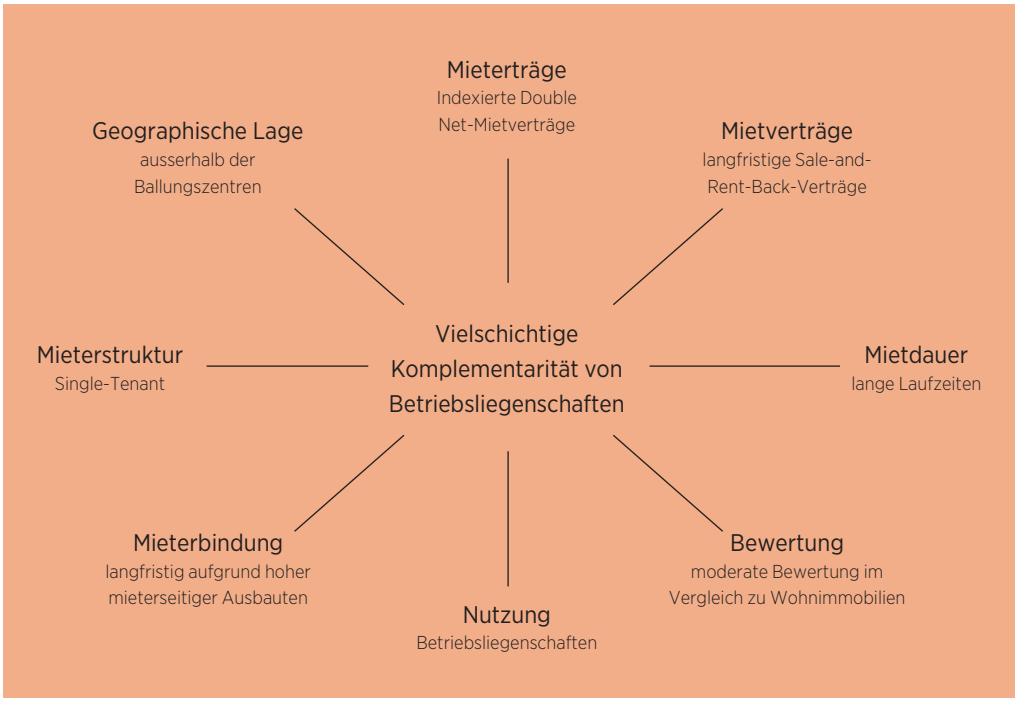
Gewerbe- und Spezialimmobilien

Attraktive Anlage- und Renditeeigenschaften jenseits von Wohn- und Büroliegenschaften

Das Immobilienportfolio institutioneller Anleger besteht in der Regel grossmehrheitlich aus Wohnliegenschaften. Der gewerbliche Immobilienanteil wird dabei häufig mit Büroliegenschaften abgedeckt. Klassische Betriebsliegenschaften, wie Produktions-, Logistik- und Spezialimmobilien finden sich dagegen kaum in den Anlageportfolios, obwohl dieses Anlagesegment äusserst attraktive Anlage- und Renditeeigenschaften aufweist.



Komplementäre Eigenschaften von Betriebsliegenschaften eröffnen Chancen

Neben den offensichtlichen Unterscheidungsmerkmalen zu Wohn- und Büroliegenschaften, wie geographische Lage und spezifische Nutzung, weist die Betriebsliegenschaft weitere komplementäre Eigenschaften auf. (siehe Grafik)

Ein Hauptmerkmal von Betriebsliegenschaften bildet die spezifische Nutzung sowie der individuelle Mieterausbau, was sich in betriebsspezifischen, langfristigen Mietvertragsverhältnissen manifestiert. Der Mietvertrag ist an die Entwicklung des Konsumentenpreisindexes gekoppelt, was eine Mietzinsanpassung unabhängig von der Entwicklung des Referenzzinssatzes bedeutet. Der Abschluss eines Double- bzw. Triple Net-Mietvertrages vereinfacht die Liegenschaftsbewirtschaftung und erlaubt die vollständige Überwälzung der Nebenkosten auf den Mieter, was das Nettoergebnis der Liegenschaft nachhaltig erhöht.

Die komplementären Eigenschaften von Betriebsliegenschaften eröffnen dem Anleger zusätzliche Diversifikationsmöglichkeiten und reduzieren gleichzeitig das Portfoliorisiko. Mit der Einbindung neuer Branchen wird die Abhängigkeit vom Dienstleistungssektor reduziert. Betriebsliegenschaften stellen deshalb aus Portfoliooptimierungssicht eine attraktive Ergänzung dar.

Betriebsliegenschaften bieten attraktive Renditen

Der Investor profitiert von attraktiven, stabilen Netto-Cash-Flow-Renditen von aktuell mehr als 5.5%. Die langfristigen, indexierten Mietverträge, die tiefen Nebenkosten und Leerstände sowie die sehr tiefen Bewirtschaftungskosten tragen zur attraktiven Rendite bei.

Das Anlagesegment profitiert zudem von den vergleichsweisen moderaten Bewertungen, welche einerseits der Nachfragesituation und andererseits der restriktiven Refinanzierungsrichtlinien der Banken geschuldet sind. Dies im Gegensatz zu Wohn- und Büroliegenschaften, die aufgrund der regen Nachfrage vergleichsweise hoch bewertet sind.

Kontakt
Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Kirchenweg 8, 8008 Zürich
Dr. Stefan Binderheim
T +41 (0)44 878 99 33

s.binderheim@anlagestiftungdai.ch
www.anlagestiftungdai.ch

DAI
Die Anlagestiftung Immobilien