ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ

Anders als Andere.

Alternative Anlagen: Immobilien

Was sind Immobilienanlagen?	Immobilien zählen – je nach Quelle – zu den sogenannten alternativen Anlagen. Der Begriff «Alternative Anlagen» umfasst unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten, die sich von traditionellen Anlagen wie Aktien und Obligationen unterscheiden. Gemäss Schweizer Recht zählen dazu unter anderem Hedgefonds, Private Equity, Insurance-Linked Securities und Rohstoffe. Teilweise werden auch Immobilien dazugezählt. Eine einheitliche und abschliessende Definition gibt es im Markt jedoch nicht. Immobilien gelten als langfristige Geldanlage mit hoher Wertbeständigkeit. Sie bieten unter Umständen steuerliche Vorteile sowie einen gewissen Schutz vor Inflation. Besonders attraktiv ist der regelmässige Ertrag durch Mieteinnahmen. Die Rendite setzt sich aus diesen Erträgen sowie einer möglichen Wertsteigerung der Immobilie zusammen.
Welche Arten von Immobilienanlagen gibt es?	Immobilien sind physische Vermögenswerte. Sie unterscheiden sich stark hinsichtlich Lage, Nutzung und Ausgestaltung – keine Immobilie gleicht der anderen. Man unterscheidet beispielsweise zwischen Wohnimmobilien, Einkaufszentren, Industrieanlagen oder Hotelbetrieben.
Wie können Anlegerinnen und Anleger in Immobilien investieren?	Viele Anlegerinnen und Anleger besitzen Immobilien direkt, etwa in Form eines Eigenheims. Daneben gibt es die Möglichkeit, indirekt über Finanzinstrumente in Immobilien zu investieren – beispielsweise über Portfolios, die als Wertpapier verbrieft werden. Zugang zu solchen Portfolios ermöglichen unter anderem Immobilienfonds. Eine weitere Investitionsmöglichkeit besteht im Kauf von Aktien von Immobiliengesellschaften, die Immobilien entwickeln und bewirtschaften. Auch strukturierte Produkte auf Immobilienanlagen sind verfügbar.

10.2025

Was bestimmt den Wert bzw. Preis von Immobilienanlagen?

Grundlegend bestimmen Angebot und Nachfrage den Preis. Die Preisentwicklung ist lokal sehr unterschiedlich und hängt unter anderem von der Nutzung und Lage der Immobilie ab. Neubauten beeinflussen das Angebot; die Nachfrage wird durch die Bevölkerungsentwicklung, den steigenden Lebensstandard und die wirtschaftliche Lage bestimmt.

Je nach Anlageform kommen weitere Faktoren hinzu: bei Aktien von Immobiliengesellschaften etwa die Ertragskraft des Unternehmens, bei Fonds die Entwicklung der enthaltenen Immobilien.

Welche Risiken bestehen bei Investitionen in Immobilienanlagen?

Beim direkten Besitz bestehen physische Risiken – etwa durch Umwelteinflüsse, die ein Haus oder Grundstück beschädigen können.

Bei indirekten Anlagen über Finanzinstrumente verringern sich diese Risiken, dafür kommen neue hinzu – je nach Art der Investition.

Bei Immobilienfonds erfolgt eine Risikoreduktion durch die Streuung auf verschiedene Immobilien. Bei Immobilienaktien besteht sie darin, dass Immobiliengesellschaften mehrere Projekte entwickeln und bewirtschaften. Trotzdem bleiben gewisse Risiken bestehen.

Bei Immobilienfonds sind dies das Liquiditätsrisiko und das Managementrisiko. Bei Immobilienaktien das Marktrisiko, das Emittentenrisiko und das titelspezifische Risiko.

Weitere mögliche Risiken

- **Fremdwährungsrisiko:** Anlagen können auf eine Fremdwährung lauten – und bei deren Abwertung an Wert verlieren.
- **Klumpenrisiko:** Wer nur in einen Sektor oder ausschliesslich in Immobilien investiert, trägt bei Preisrückgängen in diesem Bereich höhere Verlustrisiken als bei einem sorgfältig diversifizierten Portfolio.
- **Korrelationsrisiko:** Immobilienanlagen können sich in wirtschaftlich schwierigen Zeiten parallel zu anderen Anlageklassen – etwa Aktien oder Private Equity – negativ entwickeln, obwohl sie eigentlich zur Diversifikation im Portfolio beitragen sollen.

Wer investiert in Immobilienanlagen?

Immobilienanlagen eignen sich für Anlegerinnen und Anleger, die in Sachwerte investieren, regelmässige Mieteinnahmen erzielen und von langfristiger Wertsteigerung profitieren möchten, dabei aber auch eine gewisse Illiquidität und Verwaltungstätigkeit in Kauf nehmen.

Anlegerinnen und Anleger, die Immobilien nicht direkt besitzen oder zusätzlich investieren möchten, wählen oft indirekte Immobilienanlagen. Insbesondere wenn sie erwarten, dass die Nachfrage stärker steigen wird als das Angebot.

Vor- und Nachteile von Immobilienanlagen	**Mögliche Vorteile** – Teilhabe an wirtschaftlichem Wachstum und gesellschaftlicher Entwicklung – Unabhängigkeit von Börsen- und Zinsentwicklungen – Partizipation an der Entwicklung des Immobilienmarkts – Schutz vor Inflation **Mögliche Nachteile** – Immobilienanlagen sind komplex und vielschichtig – Die Auswahl geeigneter Produkte erfordert grosse Sorgfalt
Welche Immobilienanlagen bietet die ABS an?	Die ABS bietet ausschliesslich indirekte Immobilienanlagen in Form von Immobilienfonds an. Diese erfüllen die finanziellen, ökologischen und sozial-ethischen Kriterien der Bank. Das Angebot umfasst eine kleine Auswahl von Fonds, die in Schweizer Immobilien investieren.