



Immobilien, Wohnen, Retail, Logistik, Immobilien-Frauen, Deutschland, Schweiz, Europa

## Immobilieninvestments: Die Ausweitung der Asset-Klassen



DOMBLICK

31. August 2021, 12:45  0  114



**Beate Lichner** MRICS\* ist Mitglied bei **wipswiss (women in property association switzerland)**, der führenden Plattform für Frauen in der Schweizer Immobilienwirtschaft, und schreibt im folgenden Beitrag über neue Nischen auf dem Immobilienmarkt und ausgeweitete Asset-Klassen als Kompensation für sinkende Renditen bei Core-Immobilien.

Immobilieninvestments sind als Sachwerte gesucht. Als Folge davon sinken die Renditen. Mit neuen Sub-Asset-Klassen, darunter Micro Apartments, Student Living oder auch Tiny Houses, versuchen Anbieter die Wertschöpfung zu erhöhen. Sicherlich kein grosser Markt, aber kreativ.

## Boom im Logistiksegment

**Logistik** war früher Nischenprodukt mit hohen Renditen von fünf bis sechs Prozent. Heute boomen die grossen Logistikzentren als «Core Immobilien». Von institutionellen Investoren werden Logistikimmobilien stark nachgefragt, bei knapper Angebotslage. Grosse, geeignete Baugrundstücke sind rar. Die Anforderungen aus baurechtlicher Sicht sind hoch. Die Folge daraus sind deutlich gesunkene Renditen.

Neben den grossen Hallen am Stadtrand gibt es für die Sub-Nische «letzte Meile» auch immer häufiger urbane und dezentrale Logistik-Hubs innerhalb der Metropolen. Von hier aus erfolgt die Unterverteilung der vielen Lieferdienste, die immer kürzere Lieferzeit anbieten. Dies bietet wiederum Chancen für die Aufwertung von Parkhäusern, an sich schon eine interessante Nische.

## Klumpenrisiken vermeiden

Hybride Immobilienprodukte finden sich im Bereich der Infrastruktur wieder. Ein breiter Bereich, der von Kraftwerken über Strassen bis hin zu Leitungen reicht. Bei Letzteren würde man nicht unbedingt von einer Immobilie sprechen. Doch was ist mit einem Sendemast? Antennen sind ortsgebunden, also immobil, und sie bringen langfristig Mieteinnahmen.

Mein Fazit: Risikominderung durch Diversifizierung. Anstatt nur die Eigentumswohnung als Kapitalanlage zum Vermieten empfiehlt sich ein breit aufgestelltes Portfolio mit indirekten Immobilienanlagen. Wichtig ist die Vermeidung von Klumpenrisiken sowohl auf Ebene der darin enthaltenen Immobilien-Assets als auch auf Ebene der Asset Manager.

*\*: Beate Lichner ist Inhaberin von **Lichner Projects** sowie Mitglied im Investmentkomitee einer Pensionskasse. Sie zählt 2021 zu den «100 Köpfen der Schweizer Immobilienbranche», gekürt von einer Fachjury des Schweizer B2B-Fachmagazins **IMMOBILIEN BUSINESS**.*



#wipswiss #Asset Management #Logistik #Studentenwohnungen  
#Immobilieninvestments #Mikrowohnungen #Infrastruktur #Tiny Houses  
#indirekte Immobilienanlagen #Diversifizierung

© 2019-2021 domblick.eu