





Die 1992 mit Sitz in Basel gegründete Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (SFAMA) ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Fonds- und Asset-Management-Industrie. Ihr Mitgliederkreis umfasst alle wichtigen schweizerischen Fondsleitungen, zahlreiche Asset Manager sowie Vertreter ausländischer kollektiver Kapitalanlagen. Zudem gehören ihr zahlreiche weitere Dienstleister an, welche im Asset Management tätig sind. Die SFAMA ist aktives Mitglied der europäischen Investmentvereinigung European Fund and Asset Management Association (EFAMA) in Brüssel und der weltweit tätigen International Investment Funds Association (IIFA) in Montreal. Weitere Informationen unter: [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch). Folgen Sie uns auf Twitter: @SFAMAinfo.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Editorial</b>	Bewährte Schweizer Immobilienfonds	5
<b>Investitionen in Immobilien</b>	Immobilienfonds, kotierte Immobiliengesellschaften, Anlagestiftungen, direkte Investitionen	6
<b>Funktionsweise eines Immobilienfonds</b>	Einfach und effizient	7
<b>Rendite bei Immobilienfonds</b>	Positive Wertentwicklung über mehrere Jahre	8
<b>Eigenschaften von Immobilienfonds</b>	Vorteile	10
	Anlegerprofil	11
	Unterschiedliche Besteuerung	11
	Lex Koller	11
<b>Klare Regelungen</b>	KAG, FINMA und SFAMA	12
	Pflichten und Kennzahlen	12
<b>Bewertung der Immobilien</b>	Dynamische Ertragswert-Methode (DCF)	13
<b>Glossar</b>	Liste der verwendeten Begriffe	14
<b>Impressum</b>		16





Tradition

Bewährte  
Anlagekategorie

Stetiges  
Volumenwachstum

Information

## Bewährte Schweizer Immobilienfonds



Markus Fuchs



Roger Hennig

Immobilienfonds können auf eine lange Geschichte zurückblicken, sind sie doch die ältesten Anlagefonds in der Schweiz: 1938 wurde der Swissimmobil Serie D lanciert, nur fünf Jahre später folgte der Foncipars. Letzterer existiert auch heute noch. Ausserhalb unserer Landesgrenzen präsentiert sich ein ähnliches Bild: Unter den weltweit 25 ältesten Fonds finden sich sechs Immobilienfonds.

Trotz ihres langjährigen Erfolgsausweises galten die Immobilienfonds hierzulande lange als Mauerblümchen. Dies hat sich in der Zwischenzeit grundlegend geändert: Im vergangenen Jahrzehnt haben die Schweizer Anlegerinnen und Anleger Immobilienfonds als effizientes Instrument der Diversifikation und als attraktive Investition entdeckt. Dies ist auch weiter nicht erstaunlich angesichts der zahlreichen Vorteile, wie zum Beispiel hohe Stabilität und Wertbeständigkeit der Anlagen im Fonds, gute Performance, geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen und damit auch tieferes Risiko. So dürfen Immobilienfonds nur bis zu einem Drittel fremdverschuldet sein und stellen ein wenig risikoreiches Investment dar. Sie eignen sich am besten für Investierende, die über einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen. Die Immobilienfonds verzeichnen für die letzten fünf Jahre eine jährliche Kursperformance (Kursentwicklung und Ausschüttung) von durchschnittlich rund 6%.

In der Schweiz waren per Ende 2015 rund 30 Mrd. CHF in Immobilienfonds investiert. Das ist mehr als eine Verdoppelung in den letzten zehn Jahren. Zudem haben die hiesigen Grossbanken im Ausland Immobilienfonds mit einer international ausgerichteten Anlagepolitik aufgelegt und vertreiben diese Produkte erfolgreich auch ausserhalb der Landesgrenzen.

Sie erfahren das Wichtigste in Kürze über diese Fondskategorie in der vorliegenden Broschüre, die in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des SFAMA-Fachausschusses Immobilienfonds entstand. Viel Spass beim Lesen wünschen Ihnen

Ihre

Markus Fuchs  
Geschäftsführer SFAMA

Roger Hennig  
Vorsitzender des Fachausschusses  
Immobilienfonds der SFAMA

# INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN

## Historie

## Immobilienfonds, kotierte Immobiliengesellschaften, Anlagestiftungen, direkte Investitionen

Den Schweizer Privatanlegerinnen und -anlegern stehen in der Schweiz drei Möglichkeiten für Investitionen in Immobilien zur Verfügung: Immobilienfonds, kotierte Immobiliengesellschaft oder direkte Investition. Institutionelle Anleger haben noch eine zusätzliche Anlagemöglichkeit, nämlich die Anlagestiftung. Die Geschichte der Beteiligungsgesellschaften bzw. Immobilienaktiengesellschaften ist relativ jung. 2000 gelangte eine Reihe bedeutender Immobilienaktiengesellschaften an die SIX Swiss Exchange (SIX).

## Direktanlagen

Bei Direktanlagen in Immobilien ist für Privatanleger ein erhöhtes Risiko vorhanden: Sie erfordern einerseits mehr Kapital, andererseits kann dadurch nicht an grossen, diversifizierten Immobilien-Portfolios partizipiert werden.

## Immobilienaktiengesellschaften

Immobilienaktiengesellschaften weisen aufgrund ihres durchschnittlich höheren Fremdfinanzierungsgrades, der mehr als 50% betragen kann, und der Fokussierung auf kommerzielle Liegenschaften ein höheres Risiko-Renditeprofil auf. Sie sind auch eher einem gewissen Aktienrisiko ausgesetzt und reagieren volatiler auf Schwankungen an der Börse als Fonds.

## Immobilienfonds

Bei Immobilienfonds ist die Fremdfinanzierung (Leverage) tiefer, sie fokussieren mehrheitlich auf Bestandesimmobilien (keine Projektentwicklung) und weisen eine schwächere Korrelation zu den Finanzmärkten aus. Somit kann bei Immobilienfonds mit einer stabileren Wertentwicklung gerechnet werden als bei Immobilienaktiengesellschaften. Bei den Immobilienfonds ist nach einer Kündigungsfrist – ein Jahr auf Geschäftsabschluss des Fonds – eine Rückgabe zum inneren Wert bzw. zum Nettoinventarwert (vgl. Glossar) möglich. Sie betreiben auch keine Fremdkonten, wie z. B. Generalunternehmungstätigkeiten. Zudem sind Immobilienfonds dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterstellt. Als zentrale Informationsinstrumente stehen den Anlegerinnen und den Anlegern der jeweilige Prospekt und vereinfachte Prospekt zur Verfügung. Alle börsenkotierten Immobilienfonds sind auf der Website der SIX zu finden ([www.six-swiss-exchange.com](http://www.six-swiss-exchange.com)). Auf der Website der Swiss Fund Data AG (SFD) sind zusätzlich auch die nicht-kotierten Immobilienfonds aufgeführt ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

# FUNKTIONSWEISE EINES IMMOBILIENFONDS

## Gemeinsames Vermögen

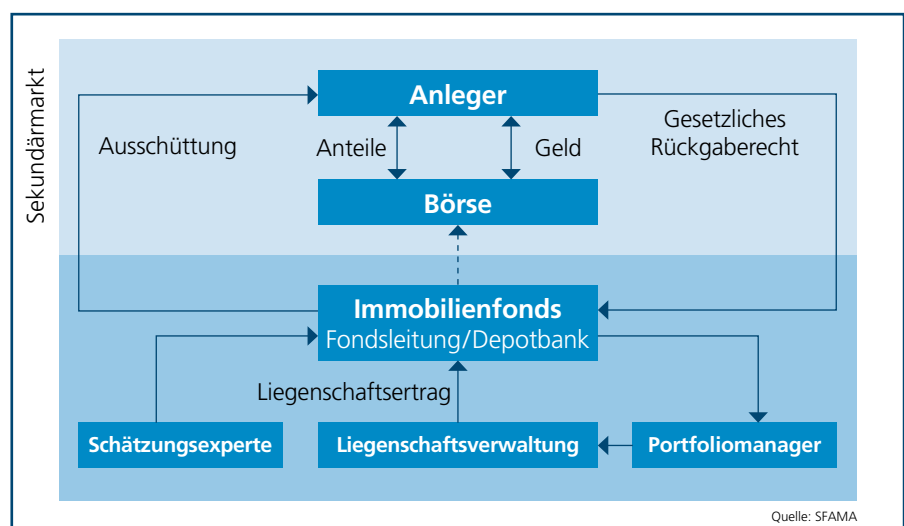
## Klare Aufgabenteilung

### Einfach und effizient

Eine Vielzahl von Anlegerinnen und Anlegern legen unabhängig voneinander einen ihnen zur Verfügung stehenden Geldbetrag in einen gemeinsamen Topf – den Immobilienfonds. Das Gesamtvermögen, welches damit entsteht, wird von der Fondsleitung durch ein interdisziplinäres Expertenteam nach den Kriterien Substanzerhaltung und Wertsteigerung bewirtschaftet und in verschiedenen Immobilien angelegt (bebaute und unbebaute Grundstücke, objektmässig und geographisch diversifiziert).

Immobilienfonds sind offene kollektive Kapitalanlagen und als vertragliche Anlagefonds oder als Investmentgesellschaften mit variablem Kapital (SICAV) auszugestalten. Dabei bewilligt und beaufsichtigt die FINMA den Immobilienfonds sowie die Fondsleitung und die Depotbank. Die Fondsleitung übt die zentralen Aufgaben bei einem Immobilienfonds selber aus oder delegiert diese gemäss KAG an Dritte. Über den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften wie auch über den Bau oder die Renovation entscheidet der Portfoliomanager. Sind die Liegenschaften einmal im Fondsvermögen, dann übernimmt die Liegenschaftsverwaltung die Aufgaben bezüglich Unterhalt, Vermietung etc. und überweist den Ertrag aus den Liegenschaften (z.B. Miete) an den Immobilienfonds. Dem Anleger wird jährlich der erwirtschaftete Ertrag aus den Liegenschaften ausgeschüttet. Gilt es den Verkehrswert der Liegenschaften für die Bewertung des Fondsvermögens zu bestimmen, bewerten unabhängige Schätzungsexperten die Liegenschaften. Da nur einmal im Jahr eine Bewertung des Fondsvermögens stattfindet, muss die Fondsleitung einen Handel der Anteile an der Börse (Sekundärmarkt) sicherstellen. Der Anleger eines Immobilienfonds kann somit seine Anteile jederzeit über die Börse erwerben und verkaufen oder aber die Anteile gemäss gesetzlichem Rückgaberecht direkt bei der Fondsleitung zurückgeben. Die direkte Rücknahme der Anteile ist jedoch nur unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist auf das Ende eines Rechnungsjahres möglich.

### So funktioniert ein Schweizer Immobilienfonds



# RENDITE BEI IMMOBILIENFONDS

Weniger Risiko

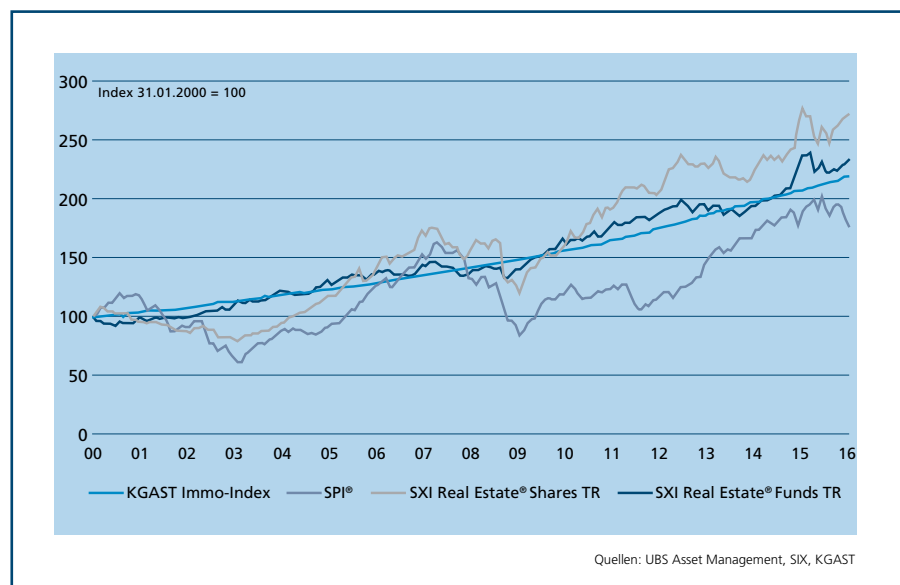
Performance

## Positive Wertentwicklung über mehrere Jahre

Die Immobilienmärkte entwickeln sich bis zu einem gewissen Grad unabhängig von den Finanzmärkten und unterliegen in der Regel auch weniger grossen Schwankungen. Dank diesen Eigenschaften kann mit Immobilienfonds das Gesamtrisiko eines Wertschriften- und Obligationen-Portfolios gesenkt und das Risiko-Ertrags-Verhältnis verbessert werden.

Im Durchschnitt der letzten 30 Jahre erzielten die Schweizer Immobilienfonds eine Ausschüttungsrendite (Bruttobetrag in Prozent des Börsen- bzw. Marktkurses) von rund 3%. Die entsprechende Gesamtperformance (Kursveränderung zuzüglich allfälliger Ausschüttungen) lag bei rund 6%. Damit übertrafen die Schweizer Immobilienfonds bei nur leicht höherem Risiko die entsprechende Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen. Die langjährige durchschnittliche Performance liegt überdies nur geringfügig unter derjenigen von Schweizer Aktien, die jedoch ein deutlich höheres Risiko beinhalten und grösseren Schwankungen unterworfen sind.

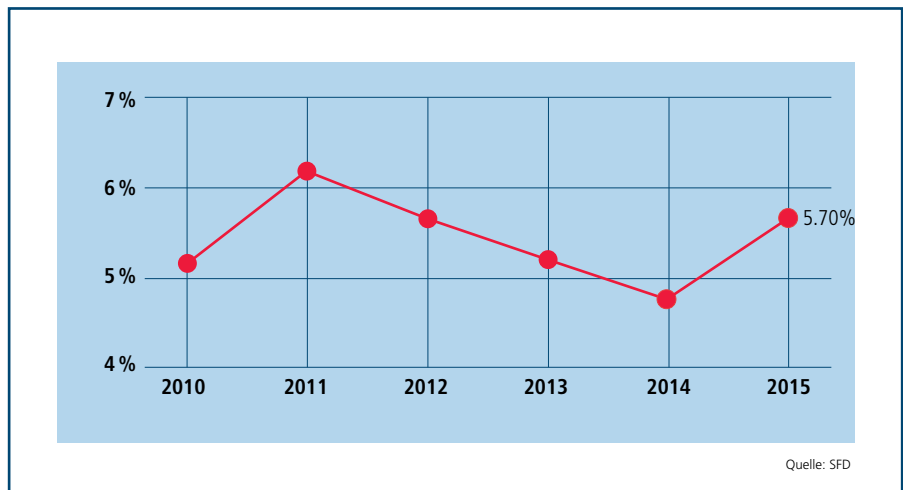
### Wertentwicklung Indizes



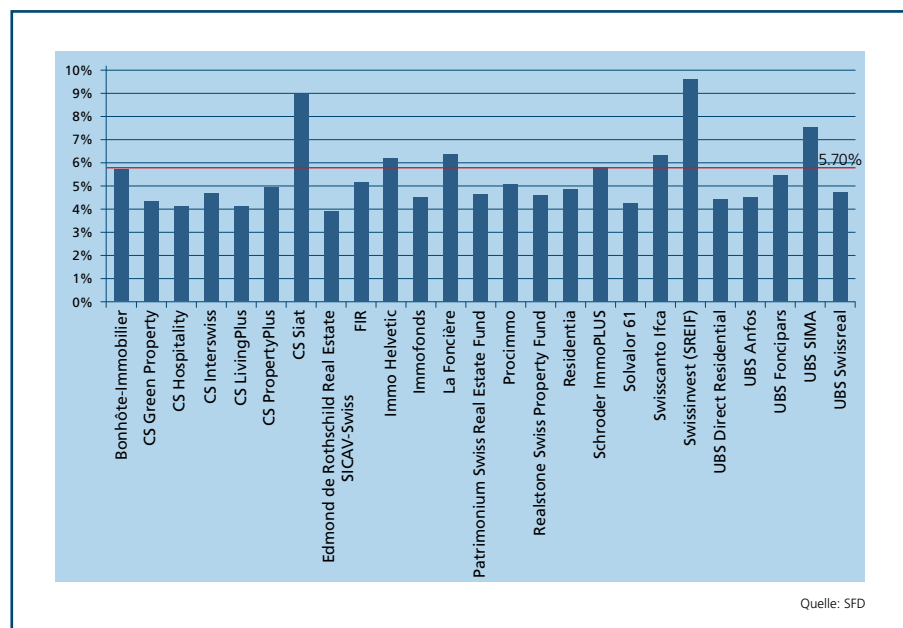


Im April 2012 lancierte der Verband den SFA ARI® (Anlagerenditeindikator), um die effektive Rendite auf Produktstufe für börsennotierte Schweizer Immobilienfonds vergleichbar zu machen. Der SFA ARI® stützt sich auf die Anlagerenditekennzahl, wird vierteljährlich (jeweils Mitte Januar, April, Juli, Oktober) berechnet und steht auf den Homepages der SFAMA sowie der SFD zur Verfügung. Das Fondsuniversum bilden sämtliche an der SIX kotierten Immobilienfonds, welche direkte Immobilienanlagen in der Schweiz tätigen mit ausschliesslichem Investitionsland Schweiz. Fund of Funds oder Schweizer Fonds, die direkt im Ausland investieren, sind damit ausgeschlossen.

**Wertentwicklung SFA ARI®**



**Anlagerendite der erfassten Immobilienfonds (per Ende 2015)**



# EIGENSCHAFTEN VON IMMOBILIENFONDS

## Portfolio-Ergänzung

## Vorteile

Immobilienfonds sind ideale Bausteine bei der Vermögensbildung und -sicherung. Die Anlegerinnen und Anleger können damit ihr Wertschriften- und Obligationenportfolio ergänzen und von den zahlreichen Eigenschaften der Immobilienfonds profitieren.

## Konstante Erträge, attraktive Ausschüttung

Die Mieterträge der Immobilienanlagen werden nur bedingt durch Veränderungen von Boden- und Liegenschaftspreisen beeinflusst. Daher können relativ konstante Erträge (Ausschüttungen) erwartet werden. Dank regelmässiger Mieteinnahmen aus ihren Liegenschaften erwirtschaften die Immobilienfonds attraktive Ausschüttungsrenditen, welche gegenüber den durchschnittlichen Renditen bei den Bundesobligationen um rund 3% (Stand Ende 2015) höher sind.

## Breite Diversifikation

Das Anlagerisiko ist dank der Verteilung auf eine Vielzahl von Liegenschaften an unterschiedlichen Standorten – und auch auf verschiedene Nutzungsarten, wie z. B. Wohnbauten oder Geschäftsliegenschaften – im Vergleich zur Direktinvestition reduziert.

## Geringe Korrelation

Weil die Entwicklung der Immobilienmärkte nicht nur von den Finanzmärkten abhängt, bieten Immobilienfonds eine gute Möglichkeit zur Risikominderung und Ertragsstabilisierung des Gesamtportfolios.

## Tiefe Eintrittshürde

Bereits ab weniger als hundert Franken ist ein Engagement in Schweizer Immobilienfonds möglich. Zudem sind die Transaktionskosten im Verhältnis zu Direktanlagen tiefer.

## Liquidität, hohe Transparenz

Anteile an kotierten Immobilienfonds können jederzeit an der Börse gekauft, veräussert oder an die Fondsleitung zurückgegeben werden. Fondsspezifische Informationen sind in den Jahres- und Halbjahresberichten sowie in regelmässig erscheinenden Publikationen enthalten.

## Wertvoller Zeitgewinn

Die Immobilienfonds entlasten den Anleger und die Anlegerin von sämtlichen Arbeiten im Zusammenhang mit dem Kauf und der Bewirtschaftung von Liegenschaften (Umbau, Renovationen, Vermietungen).

## Professionelles Management

Die Fondsmanager und ihre externen Partner beschäftigen sich tagtäglich mit dem Schweizer Immobilienmarkt und den Liegenschaften in ihrem Portfolio und sind damit Profis auf ihrem Gebiet.

**Langfristiger  
Anlagehorizont**

**Direkter oder indirekter  
Grundbesitz**

**Zweck und Anpassungen**

## Anlegerprofil

Wenn die folgenden Eigenschaften auf Sie zutreffen, dann eignen sich Immobilienfonds möglicherweise auch für Sie:

- Sie sind von den Vorteilen eines Immobilienfonds gegenüber Direktanlagen überzeugt.
- Sie wollen sich auf einfache Art und Weise am breit gefächerten Portfolio von Liegenschaften in der Schweiz beteiligen.
- Sie sind an der Werterhaltung und Wertsteigerung Ihrer Investition sowie an einer stabilen Ausschüttungsrendite interessiert.
- Sie sind ein einkommensorientierter Anleger mit langfristigem Horizont (mindestens 5 Jahre).
- Sie suchen eine Ergänzung für Ihr Wertschriftenportfolio, die relativ schwach mit den Finanzmärkten korreliert.

## Unterschiedliche Besteuerung

Die Besteuerung von Immobilienfonds unterscheidet sich je nachdem, ob ein Fonds seine Liegenschaften im Direktbesitz hält oder indirekt über Immobilien-gesellschaften. Beim direkten Besitz erfolgt eine Besteuerung nur auf Fondsebene, während die Anlegerinnen und Anleger bei den Ausschüttungen mehrheitlich von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit sind. Beim indirekten Besitz unterliegen die vom Immobilienfonds gehaltenen Immobilien-gesellschaften der Ertrags- und Kapitalbesteuerung. Zusätzlich werden die Anlegerinnen und Anleger auf den Ausschüttungen besteuert.

## Lex Koller

Ein Gesetz, das oft im Zusammenhang mit Immobilienfonds genannt wird, ist die „Lex Koller“, welche 1985 in Kraft trat. Gemäss diesem Bundesgesetz, das als Gegenmassnahme zur damals steigenden ausländischen Nachfrage nach Wohnimmobilien und vor allem nach Ferienwohnungen erlassen wurde, dürfen Personen im Ausland grundsätzlich keine Grundstücke in der Schweiz erwerben. 1997 und 2002 wurde die „Lex Koller“ dahingehend angepasst, dass ausländische Investoren sogenannte Betriebsstättegrundstücke (Produktions- und Dienstleistungsbetriebe) kaufen dürfen. Zudem wurde die Bewilligungspflicht für sämtliche Staatsangehörige der EU- und EFTA-Mitgliedstaaten mit Wohnsitz in der Schweiz aufgehoben. Seit 2005 sind indirekte Anlagen in Immobilien, d.h. der Erwerb von Anteilen an Immobilienanlagefonds und die Beteiligung an Immobilienaktiengesellschaften, nicht (mehr) von der „Lex Koller“ betroffen, wenn die Immobilienfonds öffentlich gehandelt werden bzw. die Immobilienaktiengesellschaften an der Börse kotiert sind.

# KLARE REGELUNGEN

## Gesetzgebung

## Aufsicht und Selbstregulierung

## Vergleichbare Immobilienfonds

### KAG, FINMA und SFAMA

Der Immobilienfonds gehört zusammen mit den Wertschriftenfonds zu den am strengsten regulierten Finanzprodukten in der Schweiz. Das KAG, welches seit dem 1. Januar 2007 in Kraft ist und per 1. März 2013 revidiert wurde, regelt alle Bereiche des Immobilienfonds von der Administration, der Verwaltung und der Verwahrung über den Vertrieb. Die Ausführungsbestimmungen sind in der Kollektivanlagenverordnung des Bundesrates (KKV) und derjenigen der FINMA (KKV-FINMA) im Detail festgehalten.

Zum Vertrieb zugelassen und anschliessend überwacht werden die Immobilienfonds in der Schweiz von der FINMA. Auch die involvierten Dienstleister, d.h. die Fondsleitung, die Depotbank, der Vertriebsträger etc. bedürfen einer FINMA-Bewilligung. Zusätzlich hat sich die Branche zur Selbstregulierung verpflichtet. Die SFAMA hat folgende Selbstregulierung für Immobilienfonds erarbeitet:

- Verhaltensregeln SFAMA,
- Richtlinie für Immobilienfonds,
- Fachinformation Kennzahlen für Immobilienfonds,
- Fachinformation Ausgabe Immobilienfondsanteile.

### Pflichten und Kennzahlen

Seit 2005 sind die Sorgfalts-, Treue- und Informationspflichten von Immobilienfonds gegenüber der Anlegerschaft durch Richtlinien der SFAMA, die von der FINMA als Mindeststandard anerkannt wurden, klar geregelt. Bei den Treuepflichten steht die Vermeidung von Interessenkonflikten im Vordergrund. So werden die Verkehrswerte beispielsweise von unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt. Im Rahmen der Informationspflichten sind die Fondsgesellschaften und SICAV u.a. verpflichtet, regelmässig Kennzahlen zu ihren Immobilienfonds zu veröffentlichen (vgl. Glossar). Damit wird die Vergleichbarkeit der Fonds untereinander gewährleistet, was zu mehr Transparenz beiträgt. So werden z. B. folgende Kennzahlen regelmässig publiziert: Mietzinsausfallrate, Fremdfinanzierungsquote, Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge), Fondsbetriebsaufwandquote ( $TER_{REF}$ ), Eigenkapitalrendite (ROE), Ausschüttungsrendite, Ausschüttungsquote (Payout Ratio), Agio bzw. Disagio, Performance, Anlagerendite.

## Discounted Cashflow

## SFAMA-Richtlinie für Immobilienfonds

### Dynamische Ertragswert-Methode

Die einheitliche Bewertung der Liegenschaften ist ein zentrales Anliegen der SFAMA. Seit Ende 2007 müssen alle Immobilienfonds ihre Bewertung mit einer dynamischen Ertragswertmethode, z. B. der Discounted-Cashflow-Methode (DCF), durchführen. Entscheidend bei dieser Methode ist der Nettoertrag aus den zukünftigen Einnahmen und Kosten. Dank ihrem dynamischen Ansatz können so Auswirkungen von künftigen Markt- und Zinsentwicklungen optimal berücksichtigt werden.

Die DCF-Bewertung hat folgende Vorteile:

- Transparenz betr. erwartete Erträge, Kosten, Leerstände und Risiken
- Risikoadjustierte Betrachtungsweise (Rendite/Risiko/Performance)
- Szenarienbildung „Was wäre wenn“/Frühwarnung
- Modellierbarkeit von Nutzungsveränderungen (z. B. Umbauten)
- Voraussetzungen für weitere Analysen (z. B. Portfolioanalysen)
- Einheitliche Parameter.

Gemäss Art. 92 und 93 KKV sowie der SFAMA-Richtlinie für die Immobilienfonds (siehe [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch) – unter Selbstregulierung & Musterdokumente – Immobilienfonds) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten für Rechnung des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.



## Abschlag

Auch Disagio genannt. Siehe Agio/Disagio.

## Agio/Disagio

Prozentuale Differenz zwischen Börsenkurs und Inventarwert (nach latenten Steuern) der Fondsanteile. Ein positives Agio bedeutet, dass der Markt das Produkt als attraktiv einschätzt und Anleger bereit sind, einen Aufpreis zu bezahlen. Bei einem negativen Agio – sogenanntes Disagio oder Abschlag – ist der Börsenkurs tiefer als der ausschüttungsbereinigte Inventarwert.

## Anlagerendite

Die Anlagerendite eines Immobilienfonds entspricht der Veränderung des Nettoinventarwertes der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.

## Anlagerenditeindikator SFA ARI®

Der SFA ARI® stützt sich auf die Anlagerenditekennzahl und wird vierteljährlich berechnet. Er macht die effektive Rendite auf Produktstufe für börsennotierte Schweizer Immobilienfonds vergleichbar.

## Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite gibt den letzten pro Anteil bzw. pro Aktie ausgeschütteten Bruttobetrag in Prozent des Börsen- bzw. Marktkurses an.

## Aufschlag

Auch Agio oder Prämie genannt. Siehe Agio/Disagio.

## Betriebsgewinnmarge

Auch EBIT-Marge genannt. Die Betriebsgewinnmarge setzt den Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) zu den Netto-Mietzinseinnahmen in Relation. Diese Kennzahl macht eine Aussage über die Qualität des Portfolios, die Effizienz der Verwaltung und die Kostenstruktur der Gesellschaft möglich.

## Bruttorendite

Mieteinnahmen in Prozent des Verkehrswertes einer Liegenschaft.

## Cashflow-Rendite

Der Nettoertrag vor Abschreibungen und Rückstellungen wird als Cashflow bezeichnet und stellt den im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschafteten Mittelzufluss dar. Bei der Cashflow-Rendite wird der letztjährige Cashflow ins Verhältnis zum aktuellen Börsenkurs gesetzt und gibt Auskunft über die Ertragsstärke eines Fonds.

## Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)

Die Eigenkapitalrendite misst die Rendite des Eigenkapitals und gibt an, wie effizient ein Unternehmen das zur Verfügung stehende Eigenkapital eingesetzt hat.

## Ertragswert

Aus den Mieteinnahmen errechneter Wert einer Liegenschaft. Der Ertragswert ist der wichtigste Faktor in der Bewertung einer Liegenschaft.

## Fondsbetriebsaufwand- quote ( $TER_{REF}$ )

Die  $TER_{REF}$  (Total Expense Ratio<sub>Real Estate Funds</sub>) lehnt sich an die TER von Wertschriftenfonds an und ist ein Indikator für die Belastung des Fonds durch den Betriebsaufwand.

## Liste der verwendeten Begriffe

<b>Fondsvertrag</b>	Der Fondsvertrag ist ein umfassendes Dokument mit allen gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zum Fonds wie z.B. Fondsname, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank, Rechte und Pflichten der Vertragsparteien, Richtlinien der Anlagepolitik, Berechnung des Nettoinventarwerts, Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Vergütungen und Nebenkosten.
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	Die Fremdfinanzierungsquote zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Grundstücke auf. Bei den Immobilienfonds besteht von Gesetzes wegen eine Limite für die Fremdverschuldung, die im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswertes der Liegenschaften nicht übersteigen darf.
<b>Inventarwert</b>	Das Nettovermögen eines Fonds geteilt durch die Anzahl Anteile.
<b>Korrelation</b>	Misst den Grad der Abhängigkeit zwischen der Kursbewegung verschiedener Anlageinstrumente und dem Referenzindex.
<b>Mietzinsausfallrate</b>	Auch Ertragsausfallrate genannt. Die Mietzinsausfallrate stellt einen wichtigen Indikator für die Vermietungssituation dar. Die Mietzinsausfallrate setzt die Mietzinsausfälle zu den Soll-Nettomietzinsen in Relation.
<b>Nettofondsvermögen</b>	Das zu Verkehrswerten berechnete Vermögen abzüglich Verbindlichkeiten und latenter Steuern. Das Nettofondsvermögen entspricht dem Eigenkapital nach Liquidationssteuern.
<b>Nettoinventarwert</b>	Auch Inventarwert genannt. Siehe Definition Inventarwert.
<b>Payout Ratio</b>	Die Ausschüttungsquote zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am erwirtschafteten Cashflow.
<b>Performance</b>	Die Performance eines Immobilienfonds entspricht dem auf einem Anteil innerhalb einer bestimmten Periode erzielten Gesamtertrag (Kursveränderung zuzüglich allfälliger Ausschüttungen). Sie wird in Prozenten des Börsen- bzw. Marktkurses der Anteile zu Beginn der Berichtsperiode ausgedrückt.
<b>Rücknahmepreis</b>	Preis, zu dem die Immobilienfondsanteile von der Fondsleitung unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zurückgenommen werden müssen.
<b>Verkehrswert</b>	Aktueller, von unabhängigen Experten geschätzter Wert einer Liegenschaft, der bei sorgfältigem Verkauf voraussichtlich erzielt werden könnte.

**Redaktion**

Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA  
Postfach, CH-4002 Basel  
Telefon +41 61 278 98 00  
Fax +41 61 278 98 08  
[www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)  
[office@sfama.ch](mailto:office@sfama.ch)

**Realisierung**

PR-Box GmbH  
Seraina Conrad  
Sonnmattstrasse 1  
CH-5304 Endingen  
Telefon +41 56 544 71 90  
[www.pr-box.ch](http://www.pr-box.ch)  
[seraina.conrad@pr-box.ch](mailto:seraina.conrad@pr-box.ch)

**Layout**

powerlook.ch GmbH  
Kettenackerweg 17  
CH-4125 Riehen  
Telefon +41 61 263 88 88  
[www.powerlook.ch](http://www.powerlook.ch)  
[welcome@powerlook.ch](mailto:welcome@powerlook.ch)

**Haftung**

Für die Richtigkeit von Text- und Zahlenangaben, insbesondere aus Quelle Dritter, wird jede Haftung abgelehnt.

**Copyright**

Nachdruck und Wiedergabe von Inhalten (auch auszugsweise) sind gestattet unter Angabe der Originalquelle.