

# Anlageklasse Immobilien

Mit diesem Dokument zeigen wir Ihnen auf, welche Eigenschaften, Vorteile und Risiken mit der Anlage in Immobilien verbunden sind. Die gewonnenen Kenntnisse sollen Sie in Ihren Anlageentscheidungen unterstützen. Für zusätzliche Informationen steht Ihnen Ihre Anlageberaterin oder Ihr Anlageberater gerne zur Verfügung.

## Begriffserklärung

Als Immobilien gelten Wohnimmobilien, Bauten des Einzelhandels und der Industrie, Bürogebäude und Spezialimmobilien wie zum Beispiel Hotels. Der Wert einer Immobilie wird hauptsächlich durch die Faktoren Ausstattung, Standort und Vielfalt der Nutzbarkeit definiert. Eine Anlage in Immobilien kann direkt oder indirekt erfolgen. Bei einer direkten Investition in eine Immobilie kauft der Anleger das Objekt und wird als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Bei einer indirekten Anlage in Immobilien investiert der Anleger in Unternehmen oder Anlagefonds, die ein Immobilienportfolio haben. Unsere nachfolgenden Ausführungen beziehen sich ausschliesslich auf die indirekte Anlage in Immobilien über Finanzinstrumente (Aktien, Anlagefonds). Man unterscheidet dabei zwischen börsenkotierten und nicht börsenkotierten Finanzinstrumenten.

## Beispiele von kotierten Finanzinstrumenten

Immobilienfonds und Aktien von Immobiliengesellschaften, die an der Börse zum Handel zugelassen sind/Real Estate Investment Trusts (REIT).

## Beispiele von nicht kotierten Finanzinstrumenten

Immobilienfonds und Aktien von Immobiliengesellschaften und Immobilienanlagestiftungen, die nicht an der Börse zum Handel zugelassen sind.

## Typische Risiken auf einen Blick

- Steigende Zinsen haben einen negativen Effekt auf die Immobilienpreise.
- Konjunkturelle Risiken haben einen negativen Effekt auf die Immobilienpreise.
- Sinkende Nachfrage nach Mietobjekten und steigende Leerstandsquoten führen zu Ertragsausfällen.
- Abhängigkeit von der Qualität und Vertrauenswürdigkeit des Immobilienbewirtschafters

## Weitere Risiken von Anlagen in Immobilien

### Währungsrisiko

Finanzinstrumente können auf eine Fremdwährung lauten. Diese kann an Wert verlieren.

### Klumpenrisiko

Anlegern, die einseitig in nur einzelne Sektoren des Immobilienmarkts oder überhaupt einseitig in den Immobilienmarkt investie-



## Vorteile auf einen Blick

✓  
Mittel zur Diversifikation der Anlagen

✓  
Konstante Erträge

✓  
Schutz vor Inflation

✓  
Partizipation an der Entwicklung des Immobilienmarkts

✓  
In der Regel einfache Handelbarkeit, wenn die Aktie/der Fondsanteil an der Börse kotiert ist

ren, drohen bei schlechter preislicher Entwicklung des Markts höhere Verluste als bei einem sorgfältig diversifizierten Immobilienportfolio.

## Korrelationsrisiko

Ein Korrelationsrisiko entsteht zum Beispiel, wenn ein Anleger in Anleihen und indirekt in Immobilien investiert, weil beide auf Zinserhöhungen empfindlich reagieren können.

## Transfer- und Länderrisiko

Das Transfer- und Länderrisiko wirkt sich bei einer wirtschaftlichen Krise oder politischer Instabilität eines Landes aus. Das

Transferrisiko kann sich zum Beispiel in einem Devisenausfuhrverbot oder einem Handelsverbot auf Finanzinstrumenten, das Länderrisiko in einer Verschlechterung des nationalen Immobilienmarkts oder Veräusserungsrestriktionen auf Immobilien niederschlagen.

Beispiel: Subprime-Krise in den Vereinigten Staaten von Amerika im Jahr 2008

### **Erfüllungs- und Verwahrungsrisiko**

Das Erfüllungsrisiko bezeichnet das Risiko, dass der Käufer eines Finanzinstruments den Preis vorausbezahlt hat, aber infolge Zahlungsunfähigkeit des Verkäufers das Finanzinstrument nicht erhält. Das Verwahrungsrisiko betrifft die Gefahr, dass der Aufbewahrer von Effekten zahlungsunfähig wird. Werden die Finanzinstrumente an angemessen regulierten Börsen gehandelt und von angemessen regulierten Instituten verwahrt, ist dieses Risiko gering.

Dieses Dokument ist ausschliesslich für Informations- und Marketingzwecke verfasst worden und beinhaltet keine Empfehlung, kein Ansuchen oder Angebot, ein Finanzinstrument zu kaufen oder zu verkaufen, eine Finanzdienstleistung zu erhalten beziehungsweise anderweitig eine Geschäftsbeziehung einzugehen. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet und erfüllt auch nicht die Funktion eines Prospekts für Finanzinstrumente, die öffentlich zur Zeichnung angeboten werden. Die Informationen in diesem Dokument stammen aus Quellen, die die Glarner Kantonalbank als zuverlässig erachtet. Die Glarner Kantonalbank hat dieses Dokument nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie kann jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Genauigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen übernehmen. Anlegerinnen und Anleger muss bewusst sein, dass die enthaltenen Informationen sich in Anbetracht einer Veränderung des wirtschaftlichen Umfelds jederzeit verändern können. Ein positiver Verlauf eines Finanzinstruments in der Vergangenheit ist kein Garant für eine ebenso positive Entwicklung in der Zukunft. Die Glarner Kantonalbank haftet daher nicht für Verluste, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Dokument darf nicht ohne Zustimmung der Glarner Kantonalbank vervielfältigt oder an andere Personen verteilt werden. Das Dokument enthält allgemeine Informationen. Es geht nicht auf individuelle Gegebenheiten des Lesers ein. Die Lektüre des Dokuments entbindet den Empfänger also nicht davon, die Verwendung dieser Informationen kritisch zu prüfen und/oder Rat einzuholen.