

IMMIT – Tracker-Zertifikat der ZKB auf SWX Immobilienfonds TR Index

Reich mit Betongold

Die Lager sind gespalten. Während die Pessimisten vom Platzen der Schweizer Immobilienblase sprechen, sind die Optimisten von weiteren Preissteigerungen überzeugt. Genau für die gibt es interessante Zertifikate am Markt.

Jürgen Kob

Gemäss der aktuellen «Schweizer Immobilienstudie UBS Real Estate Focus 2013» befinden wir uns nahe einer Überhitzungsphase, wobei die UBS den Begriff «Blase» stets vermeidet. Dennoch erwartet man für das laufende Jahr einen weiteren Preisanstieg von etwa 3% im heimischen Immobiliensektor.

Es lauern Gefahren – aber auch lukrative Chancen

Ganz aktuell versucht die SNB mit der Aktivierung eines «antizyklischen Eigenkapitalpuffers» die Hypotheken zu verteuern, um so einer möglichen Überhitzung entgegenzuwirken. Ob dies allerdings von Erfolg gekrönt sein wird, ist fraglich. Denn es gibt genügend Gründe für weiter steigende Preise: Zum einen die konstant anziehende Zuwanderung – aus welchen Gründen auch immer – aus dem Ausland, was zu einer stetigen Nachfragesteigerung führt. Die Hypothekenzinsen werden voraussichtlich auch noch einige Zeit auf einem relativ niedrigen Niveau verharren. Ganz überzeugte Immobilien-Haussiers bringen sogar die steigende Schweizer Scheidungsrate ins Gespräch, da nach einer Trennung zwei Wohnungen benötigt werden.

ZKB bietet zweimal Betongold

Um an weiter steigenden Immobilienwerten zu partizipieren, bietet der Markt verschiedene Produkte an. Zwei interessante Tracker-Zertifikate kommen von der Zürcher Kantonalbank: der **RBIMMO** und der **IMMIT**. Beide Tracker sind in

CHF, open-end, bieten kein COSI und kein Quanto. Der **RBIMMO** ist, im Gegensatz zum **IMMIT**, zwar aktiv gemanagt, jedoch mit Emission Oktober 2012 deutlich jünger als der **IMMIT**, der im Januar 2006 aufgelegt wurde. Wenn man ausserdem der Statistik glauben mag, schneidet die Mehrzahl aller aktiv gemanagten Fonds schlechter ab als der entsprechende Index, sodass dieses Argument eher vernachlässigt werden kann.

«Billige Zinsen und Zuwanderung treiben die Immobilienpreise an.»

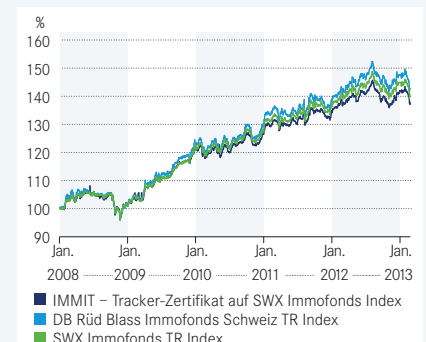
Breitere Gewichtung

Des Weiteren ist der **IMMIT** mit seinem Basiswert SWX Immobilienfonds TR Index breiter aufgestellt. Er beinhaltet 25 Schweizer Immobilienfonds. Der **RBIMMO**, gestützt auf den ZKB DB Rüd-Blass Immobilienfonds Schweiz TR Index, deckt lediglich zehn Immobilienfonds ab. Diese zehn Fonds sind auch im SXI Index enthalten und machen knapp 70% dessen Gewichtung aus. Daher ist die Korrelation beider Produkte auch recht hoch. Der **IMMIT** ist mit seinen Management-Fees von 0,30% zwar etwas teurer als der **RBIMMO**, jedoch sollte das nicht das einzige Kriterium für eine Entscheidung sein. Die breitere Streuung und ein passives Management ergeben letztendlich die knappe Entscheidung zugunsten des **IMMIT**-Trackers der ZKB. Somit kann auf einfachem Wege Immobilienexposure ins Portfolio aufgenommen werden.



PAYOFF FACTBOX

Symbol	IMMIT
ISIN	2414112
Produkttyp	Tracker-Zertifikat
Basiswert	SWX Immobilienfonds TR Index
Emittent	ZKB
Rating	AAA (S&P)
Ausstattung	
Laufzeit	Open-end
Mgt. Fee	0.30% p.a.
Partizipation	100%
Quanto	Nein
COSI	Nein
Kennzahlen	
Ø Spread 5Tg	0,27%
Spread Availability	100,00%
Kurs	
Brief (01.03.2013)	CHF 274.00
Handelsplatz	Scoach CH



payoff-Einschätzung	<ul style="list-style-type: none"> ➕ Breite Streuung ➕ Langjähriger track record ➖ Latente Rückschlagsgefahr («Blase»)
----------------------------	---