Kohlfirst, Zürcher Weinland: Die moderne Villa am Südhang oberhalb der Rebberge hat aus fast allen der 6,5 Zimmer einen Blick auf Alpen und Zürcher Weinland. Preis: 3 200 000 Franken.

Die etwas andere Immobilie

Logistikimmobilien Wie Anleger von der steigenden Nachfrage nach geeigneten Logistikzentren profitieren können.

MATTHIAS NIKLOWITZ

Eine ehemalige Papierfabrik in Utzenstorf bei Bern wird zum Logistikzentrum, bei Bülach, nördlich des Flughafens Zürich, ziehen Investoren ein weiteres grosses Logistikzentrum hoch und sie umwerben weitere Investoren mit einem wichtigen Argument: In der Nähe baut auch der globale Logistikkonzern UPS gleich ein neues Zentrum.

Wer gedacht hatte, nur der Markt der selbst genutzten Eigenheime boomt, kennt den Aufstieg der Logistikbauten nicht. Zwar sind die Spitzenrenditen zwischen 2014 und 2020 gemäss dem Immobiliendienstleister CBRE von 5,5 bis 7 Prozent auf unter 4,5 Prozent gefallen. Aber die Mietpreise sind hier gestiegen – und das ganz besonders stark bei den grösseren Flächen. Besonders gefragt sind automatisierte und ausgebaute Hochlager an guten Lagen. Hierfür liegen Mietpreise bis 200 Franken pro Quadratmeter und Jahr drin. «Logistikimmobilien gehören zu den Gewinnern der Corona-Krise», sagt Ken Kagerer, Analyst für indirekte Immobilienanlagen bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB).

Preise hoch, Renditen runter

«Der Trend zu mehr Online-Handel hat sich nochmals beschleunigt und die Nachfrage nach Logistikflächen ist entsprechend hoch.» Dies habe aber auch Investoren auf den Plan gerufen, sodass die Preise für klassische Logistik- und Verteilzentren stark gestiegen sind. «Den strukturell guten Aussichten stehen deshalb inzwischen auch deutlich tiefere Renditen gegenüber.» Auch Simon Hurst, Immobilienspezialist bei Iazi, einem Immobiliendienstleister aus Zürich, geht von einem nachhaltigen Boom bei Logistikimmobilien aus. «Bereits in den Jahren vor der Pandemie war etwa aufgrund des zunehmenden Online-Handels ein starkes Wachstum zu beobachten, die Corona-Pandemie wirkt sich nun wie ein Katalysator auf diese Entwicklung aus: Alles geht noch schneller, als optimistische Prognosen erahnen liessen.» Die besten Lagen befinden sich laut Hurst in den Händen der hiesigen Logistiker. Es dürfte aber noch Potenzial entlang den Hauptverkehrsachsen geben, etwa durch die Umnutzung von Industriearealen.

Potenzial für weitere Flächen bietet die Umnutzung von Industriearealen.

Neben der Verkehrsanbindung kommen weitere Faktoren hinzu, die über den Wert einer solche Immobilie entscheiden: Dazu gehören lärmunempfindliche Nachbarn und Erweiterungspotenziale. «Zudem sind die von der jeweiligen Gemeinde erlaubte Anzahl Fahrten zum und vom Areal sowie eine vorteilhafte Zufahrt entscheidend», weiss ZKB-Spezialist Kagerer. «Eine mögliche Schwierigkeit ist, dass es sich oft um spezialisierte Objekte handelt», so Hurst, «die Prüfung der Wiedervermietbarkeit an andere Nutzer ist deshalb wichtig.»

«Die grossen kotierten Schweizer Immobilienfirmen sind meist aus historischen Gründen diversifiziert aufgestellt», sagt Markus Kramer, auf den Immobiliensektor spezialisierter Analyst bei Research Partners in Zürich. Hiag beispielsweise ist spezialisiert auf Arealentwicklungen. PSP hält keine Wohnimmobilien. «So können die Investoren vom Logistikboom nur wenig profitieren, wobei bei Hiag rund 15 Prozent der Mieteinnahmen aus dem Logistikbereich stammen», sagt Kramer.

Vorsicht vor alten Malls

Damit gibt es in der Schweiz für Logistikimmobilien kaum Anlagemöglichkeiten direkt über kotierte Immobilienfirmen. Es gibt indes einige Fonds mit Schwerpunkt Logistikimmobilien. Der Immobilienfonds CS Logisticsplus beispielsweise weist mit einem Anteil von fast 70 Prozent einen hohen Anteil an Logistik- und Lagernutzung aus. Eine weitere Möglichkeit ist der Fonds Procimmo I, der ebenfalls zahlreiche Logistikimmobilien besitzt. Anders im Ausland: In Deutschland, UK oder den USA werden reine Logistikimmobilienfirmen an der Börse gehandelt, wie etwa der bekannte Industrial Logistics Properties Trust in den USA.

Alte Malls, die zwischendurch als mögliche Standorte für Logistikzentren genannt werden, sind übrigens für Investoren keine einfache Ausgangsbasis: «Eine alte Mall zu kaufen und umzufunktionieren, ist ein äusserst riskantes Unterfangen, weil Kompetenz und Erfahrung gefragt sind», warnt Markus Kramer von Research Partners. «Einerseits müsste der Standort attraktiv sein, anderseits müsste der Mietermix sich wohl stark ändern und der Aufwand könnte sich dann am Ende finanziell nicht rechnen.»

Der mRNA-Technologie gehört die Zukunft

Biotechnologie Der Erfolg bei der Entwicklung des Impfstoffs gegen Covid-19 verdeutlicht die innovative Kraft einer Branche, die neue Therapien vorbereitet.

DANIEL KOLLER

Die globale Corona-Pandemie hat den Biotech-Sektor in den Fokus der Anleger gerückt. Mit den ersten Impfstoffen ist die Branche als Akteur in Erscheinung getreten, der eine zentrale Rolle bei der Lösung einer weltweiten medizinischen und wirtschaftlichen Notlage spielt. Mittel- bis langfristig können diesen Vakzinen eine Vielzahl von mRNA-Wirkstoffen folgen, die beispielsweise auf CMV, RSV und weitere Viren wie auch das saisonale Influenzavirus zielen. Bei diesen Impfstoffkandidaten besteht eine hohe Vergleichbarkeit zum Sars-CoV2-Projekt, was unsere Zuversicht in die mRNA-Technologie untermauert. Dieser Therapieansatz ist ein Paradebeispiel dafür, wie eine neue Technologie in den Laboren von Biotech-Firmen zu marktreifen Produkten entwickelt wird.

Preissetzungsmacht bei Gentherapien

Zugute kommen der Biotech-Branche dabei die wissenschaftlichen Fortschritte bei der Entdeckung der genetischen Ursachen von Krankheiten. Dies ebnete der personalisierten Medizin den Weg. Darunter versteht man Arzneien, deren Wirkprofil einen genau definierten Patientenkreis anspricht. Anhand bestimmter genetischer Charakteristika können die entsprechenden Patientengruppen definiert werden. Dies erlaubt kleinere klinische Studien, was zeit- und kostensparend ist, vor allem im Vergleich zu den breit vorkommenden chronischen Erkrankungen wie Diabetes oder Bluthochdruck.

Grosse Fortschritte hinsichtlich marktreifen Produkten verzeichneten in den letzten Jahren die Krebsmedizin und die der seltenen genetisch bedingten Erkrankungen, von denen in Einzelfällen nur wenige tausende Patienten betroffen sind. In der Onkologie haben in den letzten Jahren viele Therapien den Sprung auf den Markt geschafft, die das körpereigene Immunsystem aktivieren und dadurch Tumorzellen bekämpfen. Bei Gentherapien geht es darum, erblich bedingte Defekte zu beheben, wie dies im Bereich von erblich bedingten Stoffwechselerkrankungen oder Bluterkrankungen erfolgreich getestet wurde. Die Kombination aus einem lang anhaltenden medizinischen Vorteil und einem komplexen Herstellungsverfahren sowie einer Preissetzungsmacht führen zu einer hohen Preisbildung bei diesen Medikationen. So erzielt beispielsweise der Pharmakonzern Novartis hohe Erlöse mit dem Gentherapie-Medikament Zolgensma zur Behandlung einer Muskelkrankheit bei Kindern. Spätestens wenn eine Arznei mit einem hohen Umsatzpotenzial vor der Marktzulassung steht, wird das Unternehmen für Pharmakonzerne interessant. So übernahm Bristol Myers Squibb im Oktober Myokardia. Die US-Biotech-Firma hatte im Frühjahr für ihr Produkt gegen erbliche Kardiomyopathien in einer klinischen Studie exzellente klinische Resultate vorgelegt. Der Kaufpreis von 13,1 Milliarden Dollar entspricht einem Aufschlag von 61 Prozent gegenüber dem letzten Aktienkurs. BB Biotech war seit Sommer 2018 an Myokardia beteiligt.

Einzelaktien der Newcomer eigen sich nur begrenzt für ein Portfolio.

Die Zahl der Börsengänge, Zweitfinanzierungen und Übernahmen hat im zweiten Halbjahr 2020 wieder deutlich zugenommen. Wir gehen davon aus, dass sich dieser positive Trend dieses Jahr fortsetzen wird.

Einzelrisiken erfordern breite Streuung

Erfolgsentscheidend für Anleger ist es, den richtigen Zeitpunkt des Durchbruchs einer neuen Technologie zu erkennen. Bei klinischen Fehlschlägen stellt die Börse häufig die gesamte Technologieplattform infrage, was zu heftigen Kursausschlägen nach unten führen kann. Daher eignen sich Einzelaktien solcher Newcomer nur sehr begrenzt als spekulative Beimischung für die Portfolios von Privatanlegern. Das aus 35 Unternehmen bestehende Beteiligungsportfolio von BB Biotech dämmt die Verlustrisiken bei einzelnen Firmen ein und eröffnet zugleich die Chance, an Erfolgsgeschichten zu partizipieren.

Daniel Koller, Head Investment Team, BB Biotech.