

Schweizer Mehrfamilienhäuser als Überflieger

Wohnimmobilien – Was bringt mehr Rendite: Aktien, Obligationen oder Immobilien?
Gemäss Lehrbuch bewegen sich Liegenschaften irgendwo zwischen Aktien und Obligationen. Neue IAZI-Zahlen zeigen, dass Immobilienboom und tiefe Zinsen die Gleichgewichte verschoben haben.

Von Jürg Zulliger, Bild: PD



Zeigten in den vergangenen Jahren eine gute Performance: Mehrfamilienhäuser.



IMMOBILIEN Business
8048 Zürich
+41 (0)58 344 90 49
www.immobiliengeschäft.ch

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 6'596
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 375.043
Abo-Nr.: 1095925
Seite: 36
Fläche: 59'186 mm²

Print

Manche Anleger wollen am liebsten gar keine Nachrichten mehr hören: Verschuldungskrise in Europa, zunehmende Nervosität an den Aktienmärkten und praktisch keine Renditen mit Obligationen. Umso grösser erstrahlt derzeit der Glanz von Immobilienanlagen. Die neuesten Zahlen aus dem Datenpool des IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien zeigen, dass direkt gehaltene Schweizer Mehrfamilienhäuser in den vergangenen zehn Jahren alle anderen Anlageklassen geschlagen haben: 125,6 Prozent betrug der Total Return, den Anleger mit Wohnliegenschaften erzielen konnten (siehe Tabelle). Damit überflügeln solche Investments auch indirekt gehaltene Immobilien in Form von kotierten Immobilienfonds und Immobilien-AG. Treiber des Immobilienbooms waren die tiefen Zinsen und die allgemein sinkenden Renditen. In diesem etwas speziellen Umfeld ist die Zahlungsbereitschaft für direkt gehaltene Wohnimmobilien sukzessive gestiegen. Man muss schon etwas weiter zurückblättern, um die nach Lehrbuch erwartete Reihenfolge verschiedener Anlageklassen bestätigt zu finden. Gemäss Zahlen, die kürzlich am Swiss Real Estate Institut der **HWZ in Zürich** präsentiert wurden, liegen für die Indexreihen ab 1977 Aktien vorne. An zweiter Stelle folgen Obligationen und erst an dritter die Immobilien respektive die Landpreise in der Schweiz (der Datenpool des IAZI reicht nicht so weit zurück). Auf dem vierten Platz landet in diesem län-

gerfristigen Vergleich Gold. Über die Erfolgsfaktoren

Die Zahlen der IAZI AG bestätigen die altbekannte «Maklerregel» über den Erfolgsfaktor einer Immobilie: Was zählt, ist die Lage, die Lage und noch einmal die Lage. Die vom IAZI nach Standorten ausgewiesene Gesamtperformance von Immobilien schwankt je nach Region und Stadt enorm.

Nicht ganz überraschend ist, dass Montreux, Vevey, Lausanne und Genf ganz obenaus schwingen. Hier konnte ein Anleger seit 2005 einen Total Return von über 100 Prozent erzielen. Im Mittelfeld liegen mehrere Städte relativ nahe zusammen, darunter Zug, Zürich, Winterthur und Bern. Orte wie Solothurn, Bellinzona und auch St.Gallen fallen demgegenüber ab. Wer 2005 in Solothurn ein Investment getätigt hat, verzeichnete einen Total Return von gut 50 Prozent, also nur etwa halb so viel wie an den Top-Standorten am Lac Léman.

Der Zahn der Zeit

Was eine Liegenschaft an Erträgen und an Wertzuwachs erwarten lässt, fällt je nach Ort, je nach Objekt und Nutzung ganz anders aus – ist es ein Mehrfamilienhaus, ein Schloss oder ein Freizeitpark? Zwar gibt es tatsächlich wahre Geschichten von zehnjährigen Eigentumswohnungen, die heute an guten Lagen 20 oder 30 Prozent über dem Ein-

standspreis veräussert werden können. Trotzdem darf nicht vergessen werden, dass jede Liegenschaft altert. Irgendwann fallen steigende Unterhalts- und Instandsetzungskosten an.

Kommt hinzu, dass die Bewertungen von Immobilien zyklisch schwanken. Solange der Eigentümer nicht wirklich gezwungen ist, das Haus zu verkaufen, können Wertverluste eine Zeit lang ausgestanden werden. Heikel könnte es werden, wenn die Banken angehalten sind, die Werthaltigkeit der Grundpfandsicherheiten respektive der finanzierten Immobilien in kürzeren Abständen zu prüfen und dementsprechend auch rascher zu Massnahmen gezwungen zu werden.

Landwert versus Abschreibungen

Was die Risiken sind und wie man damit umgehen sollte, verdeutlicht schliesslich noch folgende Einsicht aus den IAZI-Daten: Wenn man davon ausgeht, dass alle Immobilien der Altersentwertung und periodischen Abschreibungen unterworfen sind, wird der Landwert für die längerfristige Performance absolut entscheidend. Soll ein Investment kein Verlustgeschäft darstellen, muss die Bodenpreissteigerung längerfristig den Wertverlust des Gebäudes ausgleichen. In einer strukturschwachen Region ist die Wahrscheinlichkeit, dass dies eintrifft, vermutlich viel geringer als in einer blühenden Agglomeration, die von Wachstum und einer positiven Bevölkerungsentwicklung geprägt ist. ▲