

Rentabilität von Immobilien

Sind Wohnimmobilien rentabler als Aktien und Obligationen? Diese Frage diskutierten Mitte September Experten aus der Banken-, Versicherungs- und Immobilienbranche. Organisatorin war das Swiss Real Estate Institute, eine Stiftung der HWZ und des SVIT.



Von links nach rechts: Thomas Steinemann (Privatbank Bellerive AG), Stefan Mächler (Swiss Life-Gruppe), Reto Lipp (Moderator SRF), Karl Reichmuth (Privatbankier Reichmuth & Co), Donato Scognamiglio (IAZI AG) und Peter Ilg (SwissREI).

PETER ILG*

HOHE EIGENKAPITALRENDITE BIRGT RISIKEN.

Über die letzten knapp 30 Jahre legten Schweizer Aktien etwa 900% an Wert zu. Schweizer Obligationen konnten einen Wertzuwachs von rund 400% verbuchen. Mit etwas über 300% Wertzuwachs liegt die Rendite von Schweizer Land lediglich auf Platz drei. Wird es möglich sein, durch Bebauung des Landes mit Wohnimmobilien die Rendite von Aktien und Obligationen zu schlagen? Vor dem Hintergrund dieser Frage entwickelte sich eine spannende Expertendiskussion unter der professionellen Leitung von Reto Lipp, Moderator und Redaktor beim Schweizer Fernsehen.

Donato Scognamiglio, CEO und Partner bei der IAZI AG, legte in seiner Präsentation dar, dass höhere Eigenkapitalrendite immer mit höherem Risiko einhergeht. Risiko wird dabei definiert als die Schwankung der Eigenkapitalrendite von Jahr zu Jahr. Im aktuellen Tiefzinsumfeld lasse sich die Eigenkapitalrendite von Renditeobjekten theoretisch beliebig steigern, wenn das Eigenkapital auf einen Franken reduziert und durch Fremdkapital ersetzt wird. Allerdings nimmt dann das Risiko, eine negative Eigenkapitalrendite zu erzielen, erheblich zu, vor allem dann, wenn der Fremdkapitalzinssatz ansteigt und die Mieten aufgrund des trägen Referenzzinssatzes nicht angehoben werden können. Eine Simulation zu den Ren-

diteschwankungen der drei Anlageklassen über die letzten zehn Jahre zeigte, dass in den letzten Immobilienboomjahren im Vergleich zu Aktien und Obligationen mit Immobilien mehr Rendite bei weniger Schwankung erreicht werden konnte.

VERMÖGEN DRITTELN. Karl Reichmuth, Gründer und Teilhaber von Reichmuth & Co Privatbankiers mit 60 Jahren Erfahrung im Banking, beleuchtete das Thema Immobilien vor allem im Kontext der

» Aktienmärkte erholen sich nach Krisen wesentlich schneller als Immobilienmärkte.«

KARL REICHMUTH, REICHMUTH & CO PRIVATBANKIERS

Diversifikation eines Anlageportfolios. Er empfiehlt seinen Kunden eine Aufteilung des Vermögens auf einen Drittel Aktien, einen Drittel Immobilien und einen Drittel andere Anlagen, beispielsweise Obligationen oder Gold. Zum Immobilienanteil werden dabei auch die Eigenmittel gerechnet, die im Eigenheim investiert sind. Da die heutige Zeit von ihm als recht unsicher beurteilt wird, empfiehlt er, Immobilien nur moderat mit Fremdkapital zu

belehnen, zum Beispiel im Rahmen einer ersten Hypothek.

Reichmuth führte zusätzlich aus, dass sich in den letzten 60 Jahren Aktienmärkte nach Krisen und Kriegen wesentlich schneller erholt haben als Immobilienmärkte.

Thomas Steinemann, Chief Investment Officer bei der Privatbank Bellerive AG, wies auf die immobile Natur von Immobilieninvestitionen hin. Sie könnten in einer Krise nicht wie Aktien- oder Obligationenbesitz in ein anderes Land verschoben werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg hätte beispielsweise der deutsche Staat Immobilien mit Spezialabgaben im Umfang von 20% des Marktwertes belastet, um damit das Staatsdefizit zu finanzieren. In einem kürzlich erschienenen Bericht der Deutschen Bundesbank zur Lösung der aktuellen staatlichen Überschuldungsproblematik wurden wieder Szenarien durchgerechnet, wie die Schuldenlast durch Enteignungen und Zwangsabgaben von Immobilienbesitzern gelöst werden könnte.

PROGNOSEN KAUM MÖGLICH. Die Frage von Reto Lipp, ob Swiss Life, einer der grössten privaten Immobilieninvestoren der Schweiz mit einem Investitionsvolumen

von jährlich über einer Milliarde Franken im heimischen Immobilienmarkt, im aktuellen Anlagenotstand sehr hohe Preise für Immobilien bezahle und das Preisniveau in die Höhe treibe, verneinte Stefan Mächler, Group Chief Investment Officer und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe. Swiss Life erhalte nur bei jedem zehnten Objekt den Zuschlag. Zudem stelle Swiss Life klare Vorgaben bezüglich Renditen, die nicht unterschritten würden und dadurch den Preisen eine klare Obergrenze setzten. Wiederholt wies Mächler zudem darauf hin, dass die Immobilienrisiken von Lebensversicherungsgesellschaften nicht mit dem Markt für Privateigentum zu verwechseln seien, da die Objekte im Versicherungsgeschäft

zu 100% mit Eigenmitteln finanziert werden müssten.

Bezüglich künftiger Entwicklungen auf den Märkten gaben die Experten keine Zukunftsprognosen ab. Zu viele Unsicherheitsfaktoren lägen in der Luft. Insbesondere herrscht Unsicherheit über die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative, die Entwicklung der internationalen Staatsverschuldung und darüber, wann und ob überhaupt eine Zinswende eintreten werde.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich in den letzten Jahren des Immobilienbooms mit dieser Anlageklasse eher ein vorteilhafteres Rendite-/Risikoverhältnis erzielen liess als mit Aktien oder Obligationen. Angesichts der aktuellen welt-

wirtschaftlich unsicheren Situation wird aber trotzdem davon abgeraten, diese Anlageklasse im Vergleich zu den anderen beiden Anlageklassen überproportional zu gewichten. ●

NÄCHSTER TERMIN

Der nächste Podiums Anlass des Swiss Real Estate Institutes findet am Donnerstagabend, 11. Februar 2016, an der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich statt. Reservieren Sie sich den Termin schon heute. Weitere Informationen unter: www.swissrei.ch



***PROF. DR. PETER ILG**

Der Autor ist Professor an der HWZ Hochschule für Wirtschaft in Zürich und Leiter des Swiss Real Estate Institutes, einer Stiftung der HWZ und des SVIT.