

Immobilien als Vermögensanlage gefragt



Rolf Isler, Leiter Finanz, Bezirks-Sparkasse Dielsdorf

Wer heute Geld anlegen will, hat eine schwierige Aufgabe. Die Aktienbörsen sind auf Talfahrt, wobei die Wirtschafts-Aussichten sich zunehmend einzutrüben scheinen. Die Obligationenzinsen sind noch immer wenig attraktiv, und wegen der steigenden Teuerung ist mittelfristig ein Anstieg des Zinsniveaus denkbar. Die Währungsrisiken haben - vor allem für Schweizer Anleger - deutlich zugenommen. Die Rohstoffe haben ein derart hohes Niveau erreicht, dass mit Rückschlägen gerechnet werden muss. In diesem garstigen Umfeld erscheinen Immobilien-Anlagen schon fast verheissungsvoll.

Schon ein oberflächlicher Blick auf den Schweizer Immobilienmarkt zeigt Er-

freuliches. Die Wohnbau-Investitionen erreichten Mitte 2006 mit 5.75 Mrd. CHF pro Quartal ein Maximum und nehmen seither ab. Im vergangenen Jahr wurden 44'000 Wohneinheiten erstellt, für 2008 werden 42'000 erwartet. Dank dem vergleichsweise starken Bevölkerungswachstum kann dieses Angebot mühelos absorbiert werden. Deshalb ist mit weiterhin moderat steigenden Wohnungspreisen und Mieten zu rechnen.

Neben den stabilen Marktverhältnissen profitieren Immobilien zur Zeit von verschiedenen politischen Entwicklungen. Gleich 3 Vorstösse betreffen den Wohnungsmarkt: Die Absicht, die Mietzinsen an die Teuerung anzubinden, die Bauspar-Initiative und die hoffentlich bevorstehende Aufhebung der Dumont-Praxis.

Das Anbinden der Mietzinsen an die Teuerung ist zwar nicht unbestritten, aber gegenüber der geltenden Koppelung mit den Hypothekarzinsen ein Fortschritt. Die Einführung dieser Praxis hätte für den Anleger den Vorteil teuerungsgeschützter Erträge. Das könnte zusätzliche Wohnbau-Investitionen auslösen. Damit wäre auch den Mietern gedient, denn der beste Mieterschutz bildet ein funktionierender Markt.

Die Bauspar-Initiative will Ersparnisse zum späteren Erwerb eines Eigenheims steuerlich begünstigen. Die Umsetzung der langjährigen Forderung könnte die in der Schweiz sehr tiefe Wohneigentumsquote heben und dem Immobilienmarkt Auftrieb verleihen.

Die sogenannte Dumont-Praxis des Bundesgerichts verhindert, dass in den ersten 5 Jahren nach Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft Steuerabzüge aufgrund werterhaltender Renovationen vorgenommen werden können. Nun will der Bundesrat diesen alten Zopf abschneiden. Das würde Anlagen in Immobilien begünstigen und erst noch dem Baugewerbe helfen.

Auch andere Trends unterstützen Immobilienanlagen. Immer mehr Senioren belasten ihre Liegenschaften mit einer Nutznießung und vermachen diese zu Lebzeiten ihren Nachkommen. Jüngerer Natur ist der Trend zu Alters-Wohngemeinschaften: Senioren schliessen sich zusammen, erwerben gemeinsam eine Liegenschaft und verbringen dort ihren Lebensabend. Die Beispiele zeigen: Rendite-Liegenschaften und Eigenheime sind begehrte und nachhaltige Investitionsobjekte. Zur Zeit sind sie anderen Anlage-Möglichkeiten vorzuziehen.