

Immobilien statt Wertschriften kaufen?



Rolf Isler, Leiter Finanz, Bezirks-Sparkasse Dielsdorf

Die Börse hat in den vergangenen 2 Jahren enttäuscht. Selbst hartgesottene Anleger erschrecken ob dem massiven Kursverfall. Beunruhigend ist vor allem die langfristige Perspektive: Vor 2007 hatte man geglaubt, bei einer Anlagedauer von 10 Jahren tendiere das Risiko, mit einem breit gestreuten Portefeuille Verluste zu erleiden, gegen 0. Nun ist das statistisch höchst Unwahrscheinliche trotzdem eingetroffen.

Unter diesen Umständen erstaunt es nicht, dass Sachwertanleger nach Alternativen Ausschau halten. Nicht selten werden sie auf dem Immobilienmarkt fündig. Besonders gefragt sind zur Zeit kleinere Mehrfamilienhäuser mit einem Kaufpreis unter

CHF 3 Mio. und 4 bis 12 Wohnungen. Solche Objekte haben seit 1997 fast 30% zugelegt, wobei seit Mitte 2007 ein besonders starker Anstieg zu verzeichnen ist.

Eine Immobilienkrise wie in den Vereinigten Staaten von Amerika und in einzelnen Ländern Europas ist in der Schweiz nicht zu befürchten. Die Leerstände auf dem Wohnungsmarkt sind minimal. Ferner hat die Schweizer Bevölkerung im Jahr 2008 um 106'700 Personen oder 1.4% ungewohnt stark zugenommen. Das stützt die Nachfrage nach Mietwohnungen.

Um ein kleines Mehrfamilienhaus als Renditeobjekt zu kaufen, muss man nicht immens reich sein. Viele Hauseigentümer haben ihre Hypotheken abbezahlt und können bei Bedarf die freien Schuldbriefmargen wieder auffüllen, um Eigenmittel für eine weitere Liegenschaft zu beschaffen. Heute sind die meisten Banken sehr liquid und gewähren gerne werthaltige Hypotheken. Ferner sind die Hypothekenzinsen noch extrem tief. Schliesslich helfen private Investitionen der schwachen Wirtschaft und sind daher zu begrüssen. Wie sind Immobilien als Renditeobjekte zu beurteilen?

Selbst wenn die Erholung von Wirtschaft und Börsen länger dauern sollte, bewähren sich Anlagen in Liegenschaften. Wenn die Wirtschaft wieder Tritt fasst, werden die Notenbanken - um eine Hyperinflation zu vermeiden - wohl raschmöglichst die Zinsen anheben. Das ist für Hypothekarschuldner unangenehm. Andererseits sind heute auch länger laufende Festhypotheken vergleichsweise günstig. Damit lässt sich das Risiko hoher Zinsen eingrenzen.

Ein anderer Punkt spricht aber für Immobilien: Die voraussichtlich in Zukunft weltweit deutlich höhere Teuerung. Die meisten Länder haben immense Schulden anhäufen müssen, um ihre Banken vor dem Kollaps zu bewahren und um die Wirtschaft zu beleben. Diese Schulden über höhere Steuern zurückzuzahlen wird politisch schwierig sein. Die Versuchung ist gross, die noch vertretbare Inflationsrate über die bisher geltenden 2% zu anzuheben. Bei hoher Teuerung machen aber etwas höhere Hypotheken Sinn, weil ihr Wert von selber abnimmt. Hohe Teuerung ist zwar unsozial und unsympatisch, in den kommenden Jahren aber wohl nicht zu vermeiden.