

Immobilien

Renditeliegenschaften: Stabilität ist Trumpf...

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



... oder: Langeweile ist relativ

Die Einschätzungen bezüglich der Attraktivität von Immobilienmärkten sind stimmungsabhängig und hängen mitunter vom Risikoappetit ab. So wurde der Schweizer Immobilienmarkt von ausländischen Akteuren bis ins Jahr 2004 als langweilig empfunden. Zahlreiche ausländische Investoren stateten uns damals eine Stippvisite ab, zogen aber in aller Regel unverrichteter Dinge weiter.

Ab 2004 bis zum Ausbruch der Subprime-Krise versprühte der hiesige Markt für Geschäftliegenschaften – kurzzeitig aufgrund der tiefen Zinsen – einen durchaus wahrnehmbaren Charme. In der jüngeren Vergangenheit glänzt nun dieser Immobilienmarkt durch seine Stabilität (bisweilen auch als Langeweile wahrgenommen). Während die Märkte in zahlreichen Ländern an den gravierenden Folgen der Finanzkrise leiden, nimmt sich der eidgenössische Immobilienmarkt wie eine Wohlfühloase aus.

Niveau der Gesamrendite ist europäisch an der Spitze

Die im März 2010 publizierten Renditekennziffern bestätigen diese Einschätzung. Die Gesamrendite für das Jahr 2009 beträgt gemäss IPD (Investment Property Databank) 5,5%. Dabei werden neben Mehrfamilienhäusern auch Geschäftliegenschaften berücksichtigt. Das Ergebnis setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 4,8% und einer Wertänderungsrendite von 0,7% zusammen. Auch der Swiss Property Benchmark von IAZI kommt mit einer Gesamrendite von 5,6% zu einem fast identischen Gesamtergebnis. Für die drei

neuralgischen Jahre von 2007 bis 2009 konnte in der Schweiz eine durchwegs stabile mittlere jährliche Gesamrendite von 6,2% erzielt werden. Im Licht der massiven Verluste, die beispielsweise in den USA, in Irland, in Spanien und im Vorjahr auch in England zu verzeichnen waren, präsentiert sich der nationale Immobilienmarkt von einer robusten Seite.

Während sich international agierende Investoren fast ausschliesslich auf kommerzielle Nutzungen wie Büro- und Verkaufsflächen ausrichten (die Lex Koller verbietet ausländischen Investoren den Erwerb von Mehrfamilienhäusern), fokussieren sich die heimischen Investoren traditionell schwergewichtig genau auf dieses Segment. Welche Trends lassen sich hier ausmachen?

Mehrfamilienhäuser verstärkt in der Gunst heimischer Investoren

Von den gut zwei Millionen Mietwohnungen, die in der Schweiz existieren, gehört deutlich mehr als die Hälfte Privatpersonen. Der geschätzte Marktwert dieses von Privatpersonen gehaltenen Mehrfamilienhausportfolios bewegt sich zwischen 350 und 400 Mrd. Franken. Seit dem Ausbruch der Finanzkrise hat sich der Zuspruch dieser Akteure, die ein Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage in Erwägung ziehen, nochmals spürbar erhöht.

Die heimischen Investoren, unabhängig davon, ob institutionell oder privat, estimieren mehr denn je die Stabilität dieser Anlageklasse. Im Licht der historisch einmaligen Konfiguration der fragilen Weltwirtschaft einerseits und durchgezogenen Anlagealternativen andererseits ist diese Anlagepräferenz nachvollziehbar.

Käufer eines Mehrfamilienhauses wird Investor und Unternehmer

Aber Achtung: Mit dem Kauf eines Mehrfamilienhauses wird man nicht nur Investor, sondern auch Unternehmer. Diesem letztgenannten Punkt sind sich aber die wenigsten Privatpersonen bewusst. Die grösste Gefahr, welche gegenwärtig auszumachen ist, liegt darin, mit einer kurzfristigen Optik und unbedarft in Renditeliegenschaften zu investieren. Wie bei Medikamenten sollte man sich die Aussage, «zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Arzt oder Apotheker...» zu Herzen nehmen. Denn auch ein Schlafmittel (als langweiliges Produkt) kann bei falschem Einsatz verheerende Schäden anrichten.

hausmann@wuestundpartner.com ●