

# Attraktive Immobilien

Immobilien spielen bei erfolgreichen Anlegern oft eine zentrale Rolle. Aber auch für Privatpersonen entpuppt sich der Kauf von Wohneigentum in vielen Fällen als lukrative Investition, auch wenn sie ursprünglich gar nicht als solche vorgesehen war.



*Von Jeffrey Hoegger, CFA  
Anlagestrategie  
Raiffeisen Schweiz*

Viele Immobilienbesitzer kennen es: Die Liegenschaft, die vor 20 oder noch mehr Jahren für den Eigengebrauch gekauft wurde, hat mittlerweile deutlich an Wert gewonnen. Oft ist es die grösste Position im Gesamtvermögen und hält die Wohnkosten tief. Der Begriff Betsgold kommt deshalb nicht von ungefähr. Das Synonym für Immobilien gibt klar zum Ausdruck, was Anleger davon halten: stabil wie Beton und werthaltig wie Gold. Diese Kombination ist verlockend, zumal Immobilien im Gegensatz zum Edelmetall einen Ertrag abwerfen.

An der Attraktivität von Schweizer Immobilien dürfte sich denn auch so schnell nichts ändern. Für langfristig steigende Preise spricht das Ungleichgewicht von hoher Nachfrage, die auf ein begrenztes, nur langsam wachsendes Angebot trifft. Aufgrund des Bevölkerungswachstum und der Zuwanderung bleibt Wohnraum in der Schweiz

auch künftig knapp. Dass regulatorische Hürden für Bauherren oft lästige Hindernisse darstellen, verknüpft das Angebot zusätzlich. Dieses Umfeld gilt für den Markt der Mieter genauso wie für denjenigen der Eigentümer. Damit dürften sowohl die Immobilienpreise als auch die Mieten hoch bleiben und weiter steigen.

## Positives Umfeld

Dass sich die Erträge bei Immobilien aus Mieteinnahmen und Bewertungsgewinnen zusammensetzen, kann durchaus positiv gewertet werden. Steigen die Zinsen, erhöhen sich die Mieterträge, allerdings zu Lasten der Bewertungen. Sinken die Zinsen, locken Aufwertungsgewinne, auch wenn in diesem Szenario die regelmässigen Mieteinnahmen leiden. In der Summe ändert sich also vor allem die Zusammensetzung der Erträge, nicht aber deren Höhe. In der aktuellen Marktverfassung dürften die sinkenden Zinsen Oberhand gewinnen und tendenziell zu einer Aufwertung der Immobilienpreise führen. Die Mieten hingegen haben seit dem Ende der Null- und Negativzinspolitik bereits zugelegt und bescheren Investoren höhere Einnahmen.

Aus Anlegerperspektive gibt es allerdings noch weitere Punkte, die für ein Engagement in Immobilien sprechen. Für viele gehört der Schutz vor Inflation dazu. Allein das begrenzte Angebot verhindert eine inflationsbedingte Abwertung. Die Schweiz geniesst hier zudem eine Sonderstellung: Politische Stabilität, ein robustes Rechtssystem sowie ein gut ausgebauter Gesundheits- und Bildungssektor machen das Land – und damit auch den hiesigen Immobiliensektor – zu einem sicheren und äusserst attraktiven Investitionsstandort. Dazu trägt auch der starke Schweizer Franken bei, der internationalen Anlegern eine gute Diversifikationsmöglichkeit bietet und Inländer vor

unnötigen Währungsrisiken schützt. Als Alternative Anlagen verbessern Immobilienfonds zudem das Risiko-Rendite-Profil eines Portfolios, indem dessen Schwankungen reduziert werden.

## Von Immobilienkäufern lernen

Dass Immobilienbesitzer oft hohe Gewinne verbuchen, hat aber auch damit zu tun, dass diese Anlagen vielfach mit einem langen Zeithorizont getätigt werden. Und die Zeit arbeitet dabei in der Regel für den Anleger. Tatsächlich hätte eine Investition in den Aktienmarkt in vielen Fällen eine ebenso hohe, wenn nicht sogar höhere Rendite gebracht. Allerdings wäre man wohl öfter der Versuchung erlegen und hätte Aktien mit Gewinn verkauft, bloss um danach den Wiedereinstieg zu verpassen. Diese Möglichkeit ist aufgrund der geringeren Liquidität bei Immobilien weniger gegeben. Preisschwankungen, die es auch bei Immobilien gibt, werden durch den erschwerten Handel und die langfristige Anlage fast automatisch überbrückt und weniger wahrgenommen.

Oft steckt hinter dem Kauf einer Liegenschaft – gerade für den eigenen Gebrauch – eine klare Strategie. Das kann die Nähe zur Stadt sein, die Gegend, in der die Kinder aufwachsen sollen oder der Ort, wo man alt werden möchte. Was man beim Kauf einer Immobilie also intuitiv richtig macht, ein langer Anlagehorizont und eine klare Strategie, sollte bei allen Anlageentscheidungen berücksichtigt werden. So ist der Weg zum erfolgreichen Investor vorgespurt. Zudem spricht die Kombination aus Stabilität, attraktiver Rendite und anhaltend hoher Nachfrage auch künftig dafür, dass Schweizer Immobilien ihren Platz in einem Portfolio verdienen.

*jeffrey.hoegger@raiffeisen.ch  
www.raiffeisen.ch*