

# Geldanlage: Immobilien als Alternative

P. Dahinden

Wie weiter an den Börsen? Diese Frage stellen sich nebst den Anlageberatern der Finanzinstitute, den Finanzanalysten sowie den institutionellen Anlegern auch zahlreiche private Anleger. Als Alternative ist eine Investition in Immobilien durchaus prüfenswert.

## Spare in der Zeit, ...

Dass eine grosse Anzahl von Anlegern gegenwärtig in einer Warteposition verharren, belegen die Meldungen von Banken über historische Rekordbestände auf Sparkonten. Laut der Statistik der schweizerischen Nationalbank erreichten diese Konten im vergangenen Januar mit 213 Milliarden Franken den höchsten Stand aller Zeiten. Umso erstaunlicher sind diese Zahlen unter dem Gesichtspunkt der Rendite, welche diese Konten momentan aufweisen. Der durchschnittliche Zinssatz bei den Kantonalbanken beträgt zurzeit gerade mal 0,8 Prozent. Rechnet man hier die Jahresteuern und die Steuerbelastung auf diesen Anlagen ein, ist ein realer Wertverlust schon fast vorprogrammiert.

## Hypozins im Tief

Statt sich mit diesen trüben Aussichten abzufinden, können Immobilien eine interessante Alternative für viele Anleger darstellen. Mit den momentanen historisch tiefen Hypothekarzinsätzen lässt sich bei Liegenschaften eine ansprechende Rendite erzielen, dies um so mehr, als auf dem Wohnungsmarkt die Leerstände bei Mietobjekten rückläufig sind. Der grosse Konkurrenzdruck im Baugewerbe macht es möglich, dass sich Neubauten nach wie vor günstig realisieren lassen.

## Investitionsentscheid

Jede Investition muss unter den drei Gesichtspunkten Liquidität, Risiko und Rendite betrachtet werden. Eine Anlage in Immobilien sollte als langfristige Entscheidung betrachtet werden, da die investierten Mittel meist über längere Zeit gebunden sind. Das Risiko kann gegenüber Anlagen in Wertschriften eher besser abgeschätzt werden, zumal der reale Wert einer Immobilie auch geringeren Wertschwankungen unterliegt,

als dies bei Wertschriften oft der Fall ist. Bei der Rendite kann die Berechnung der künftigen Netto Rendite eher besser abgeschätzt werden.

## Berechnung der Eigenkapitalrendite

Statt auf die oft erwähnte Bruttorendite abzustellen, empfiehlt es sich, der Eigenkapitalrendite (was bleibt unter dem Strich für den Investor) die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Das investierte Eigenkapital wird für diese Berechnung den Bruttomietträgen abzüglich sämtlicher laufender Kosten, welche durch diese Investition anfallen (Heiz- und Nebenkosten, Unterhalt der Liegenschaft, Hypothekarkosten, Abschreibungen und Steuern), gegenübergestellt.

## Abschätzen der Risiken

Als zu berücksichtigende Risiken kommen folgende Punkte in Betracht:

- mögliche Leerstände der Mieteinheiten;
- ausserordentliche Unterhaltskosten (in den laufenden Kosten nicht eingerechnet);
- Anstieg der Hypothekarzinsen (soweit nicht durch Festhypotheken über eine gewisse Zeit abgesichert);
- Preisrückgang am Immobilienmarkt (wobei aus heutiger Sicht eher mit einem Preisanstieg gerechnet wird).

Sofern die Gesamtheit dieser Risiken inklusive einer angemessenen Verzinsung mit der zu erwartenden Netto Rendite aufgewogen wird, kann die Investition als empfehlenswert betrachtet werden.

## Wohneigentum versus Miete

Nebst der Anlage in Mietobjekte kann auch bei kleineren Vermögen eine Investition in Immobilien Sinn machen. Der Entscheid für ein Eigenheim hängt neben diversen persönlichen Faktoren auch von der Gegenüberstellung der laufenden Kosten für das Wohneigentum im Vergleich zu der Höhe einer jährlichen Miete ab. Auch hier kann der momentan tiefe Hypothekarzinsatz den Entscheid zugunsten eines Eigenheims beeinflussen.

Korrespondenz:  
Patrik Dahinden  
Dipl. Treuhandexperte  
FMH Services Treuhand,  
Geschäftsstelle Sursee  
Lizenznehmerin:  
Partner Treuhand AG, Sursee  
Christoph-Schnyder-Strasse 46  
CH-6210 Sursee  
Tel. 041 926 70 45



### Unsere Treuhandspezialisten

**Geschäftsstelle Muri b. Bern**, Herr Peter Schneider, Thorackerstrasse 3, 3074 Muri bei Bern,  
Tel. 031 951 88 40 ■ Fax 031 951 88 39 ■ E-Mail: peter.schneider@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Ostermundigen**, Herr Harry Huwiler, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen 2,  
Tel. 031 939 01 39 ■ Fax 031 939 01 31 ■ E-Mail: harry.huwiler@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Olten**, Herr Peter Senn, Baslerstrasse 32, 4603 Olten,  
Tel. 062 205 90 35 ■ Fax 062 205 90 39 ■ E-Mail: peter.senn@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Basel**, Herr Linus Cavegn, Hirzbodenweg 103, 4020 Basel,  
Tel. 061 319 51 21 ■ Fax 061 319 52 52 ■ E-Mail: linus.cavegn@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Lohn-Ammannsegg SO**, Herr Rolf Lehmann, Alte Bernstr. 53, 4573 Lohn-Ammannsegg,  
Tel. 032 677 54 42 ■ Fax 032 677 54 41 ■ E-Mail: rolf.lehmann@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Muri / AG**, Herr Roland Bütler, Kirchenfeldstrasse 6, 5630 Muri,  
Tel. 056 664 03 09 ■ Fax 056 664 55 66 ■ E-Mail: roland.buetler@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Cham**, Herr Guido Schmid, Alte Steinhäuserstrasse 1, 6330 Cham,  
Tel. 041 748 62 90 ■ Fax 041 748 62 01 ■ E-Mail: guido.schmid@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Sursee**, Herr Patrik Dahinden, Christoph-Schnyder-Strasse 46, 6210 Sursee,  
Tel. 041 926 70 45 ■ Fax 041 926 70 25 ■ E-Mail: patrik.dahinden@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Stans**, Herr Marcel Helfenstein, Hansmatt 32, 6370 Stans,  
Tel. 041 611 18 21 ■ Fax 041 611 18 20 ■ E-Mail: marcel.helfenstein@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Zürich-Wiedikon**, Herr Christoph Lautenschlager, Steinstrasse 21, 8036 Zürich,  
Tel. 01 457 15 75 ■ Fax 01 457 15 16 ■ E-Mail: christoph.lautenschlager@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Winterthur**, Herr Urs Gross, Akeretstrasse 3, 8407 Winterthur,  
Tel. 052 224 02 41 ■ Fax 052 222 33 28 ■ E-Mail: urs.gross@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Weinfelden**, Herr Adrian Hartmann, Marktplatz 6, 8570 Weinfelden,  
Tel. 071 622 86 86 ■ Fax 071 622 86 88 ■ E-Mail: adrian.hartmann@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Oberuzwil / SG**, Herr Martin Brenner, Wiesentalstr. 22, 9242 Oberuzwil,  
Tel. 071 951 30 66 ■ Fax 071 951 47 71 ■ E-Mail: martin.brenner@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Speicher / St. Gallen**, Herr Jürg Schmid, Zaun 55, 9042 Speicher,  
Tel. 071 344 21 75 ■ Fax 071 344 39 80 ■ E-Mail: juerg.schmid@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Au / SG**, Herr Anibal Alghisi, Berneckerstrasse 9, 9434 Au,  
Tel. 071 740 17 87 ■ Fax 071 740 17 85 ■ E-Mail: anibal.alghisi@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Chur**, p.Adr. Riedi Ruffner Theus AG, Poststrasse 22, 7002 Chur,  
Tel. 081 258 46 46 ■ Fax 081 258 46 47 ■ E-Mail: giorgio.cappellin@fmhtreuhand.ch

**Geschäftsstelle Lausanne**, Monsieur Michel Favre, Rue Pichard 20, 1003 Lausanne,  
Tel. 021 317 54 54 ■ Fax 021 317 54 53 ■ E-Mail: fiduciaire.favre@fmhfiduciaire.ch

**Geschäftsstelle Genf**, Monsieur Jean-Charles Terraz, rue Pedro-Meylan 4, 1208 Genf,  
Tel. 022 786 68 70 ■ Fax 022 786 66 59 ■ E-Mail: jeancharles.terraz@fmhfiduciaire.ch

**Geschäftsstelle Sierre**, Monsieur Jean-Pierre Chevalley, Avenue des Alpes 6, 3960 Sierre,  
Tel. 027 455 16 75 ■ Fax 027 455 06 44 ■ E-Mail: jeanpierre.chevalley@fmhfiduciaire.ch

**Geschäftsstelle Martigny**, Monsieur Gérald Claude, av. des Prés-Beudin 20, 1920 Martigny,  
Tel. 027 723 20 09 ■ Fax 027 723 20 01 ■ E-Mail: gerald.claude@fmhfiduciaire.ch

**Geschäftsstelle Chiasso**, Signor Franco Pozzi, Corso San Gottardo 89, 6830 Chiasso,  
Tel. 091 697 60 80 ■ Fax 091 683 68 26 ■ E-Mail: franco.pozzi@fmhfiduciaire.ch