

# Soll ich als Rentner meine Immobilie behalten?

**Immobilienbesitzer müssen langfristig denken. Mit Blick auf die Erbregelung oder die zusätzliche Belastung im Ruhestand kann sich ein Verkauf aufdrängen.**

Eigenheime oder ein eigenes Mietobjekt sind Anlagen, um die man von vielen beneidet wird. Dies nicht nur, weil die Immobilienpreise in der Schweiz schon seit mehr als zwei Jahrzehnten steigen. Auch der relativ solide Cashflow von Mietobjekten spricht für solche Direktanlagen. Mit Blick auf die volatilen Aktienmärkte und

die tiefen Obligationenrenditen scheint die Finanzierung des Alterseinkommens mit Betongold zurzeit alternativlos.

Wer indes weiter in die Zukunft blickt, muss sich auch überlegen, wie er seine Immobilie bewirtschaften will, wenn die eigenen Kräfte nachlassen. Auch für die Aufteilung der Erbschaft kann es unter Umständen einfacher werden, wenn man seine Liegenschaft zu Lebzeiten verkauft hat. Cash und Wertpapiere lassen sich einfacher auf die Nachkommen aufteilen als Immobilien.

Auch nach dem Verkauf seiner Immobilie kann man dieser Branche treu bleiben, indem man sich an Immobiliengesellschaften oder einem Immobilienfonds beteiligt. Je nach Vermögenslage kann sich auch ein stark diversifiziertes Portefeuille mit einem geringeren Immobilienanteil aufdrängen. Behalten, in handelbare Immobilien-Papiere wechseln oder sich von der Immobilienbranche in ein diversifiziertes Portfolio verabschieden? Wir haben drei Experten gebeten, uns ihre Argumente darzulegen.



**Dr. Bruno Bächli**  
Geschäftsführer, H&B  
Real Estate AG



**Herbert Kahlich**  
Chef der Internet-  
Plattform FundStreet



**Dr. Alex Hinder**  
CEO und Gründer  
von Hinder Asset  
Management AG  
in Zürich

## Immobilie behalten

Mit Immobilien kann man viel Freude haben. Backsteine fühlen sich nun mal ganz anders an als Wertpapiere und Direktinvestitionen schaffen einen engeren Bezug zur Investition als anonyme Zahlungsflüsse. Immobilienbesitz ist eine Anlageform, die weitgehend konstante Erträge liefert und zudem eine hohe Planbarkeit aufweist.

Der Mehraufwand für die Immobilienbewirtschaftung sollte auch kein Hindernis für diese Anlageform sein. Der Immobilienbesitzer entscheidet selbst, wie stark er sich in die operative Tätigkeit einbringen will: Die Bandbreite des Mitwirkungsgrades reicht von einem sehr aktiven eigenen Management bis zur weitgehenden Delegation an eine Bewirtschaftungsfirma. Wer davor zurückschreckt, im Rentenalter noch periodisch anstehenden grösseren Themen wie Umbauten oder Renovationen zu organisieren, kann diese Leistungen vollumfänglich an Dritte übergeben.

Als Immobilienbewirtschaftler kann ich viele zufriedene Eigentümerinnen und Eigentümer sehen, die sich einen wichtigen Teil der Altersvorsorge aus dem Direktbesitz von Immobilien finanzieren. Und die Zufriedenheit besteht nicht nur im finanziellen Bereich, sondern auch in Freude, Stolz und Emotion.

## Immobilienwertpapiere

Anlagen in Schweizer Immobilien haben im Jahr 2015 eine Rendite von mehr als 6 % beschert. Aktien hingegen weniger als 3 % und Obligationen weniger als 2 %. Inzwischen birgt eine Beteiligung in Immobilien-Aktiengesellschaften oder -Fonds jedoch Risiken, die aus zwei Gründen für eine defensive Anlagepolitik sprechen: Erstens besteht eine rege private und institutionelle Nachfrage für Immobilienprodukte. Die Folge davon ist ein Aufpreis (Agio), der je nach Qualität des Produkts unterschiedlich hoch sein kann.

Zweitens korrelieren Immobilienanlagen – insbesondere Immobilienfonds – in der Kursentwicklung sehr stark mit langfristigen Obligationen. Bei steigenden Zinsen kann demnach ein Kursverlust eintreten, da sich das Agio reduzieren würde.

Gegen fallende Aktienkurse kann sich der Anleger durch Derivate absichern. Als Schutz vor einer Reduktion des Agios besteht die Möglichkeit, sich mit neu lancierten Immobilienfonds einzudecken, welche noch kein grosses Agio aufweisen. Derartige Strategien erfordern jedoch vertiefte Produkt- und Marktkenntnisse. Darum empfehlen wir, ein solches Portfolio professionell verwalten zu lassen, um nicht in die Zinsfalle zu tappen.

## Mit ETF diversifizieren

Wer sein ganzes Vermögen in eine einzige Anlageklasse wie etwa Immobilien investiert, geht ein hohes Risiko ein. Steigen etwa die Zinsen, verliert die Liegenschaft an Wert und die Hypothekarzinsbelastung nimmt zu. Sinnvoller ist insbesondere auch bei der Altersvorsorge ein über verschiedene Anlageklassen wie Bargeld, Obligationen, Aktien, und Immobilien breit diversifiziertes Portefeuille. Grundlage für die Aufteilung auf die verschiedenen Anlageklassen bildet die persönliche Risikotoleranz des Anlegers. Eine breite Diversifikation sollte auch bei der Umsetzung im Portfolio verfolgt werden. Dafür eignen sich indexnahe Anlagen wie Exchange Traded Funds (ETFs) ausgezeichnet. Heute kann praktisch jede Anlageklasse mit diesen kostengünstigen, breit diversifizierten und jederzeit an der Börse handelbaren Indexanlagen abgebildet werden. Auch auf Immobilien muss so nicht verzichtet werden: Mit dem UBS ETF auf Schweizer Immobilienfonds, kann der Anleger für jährliche Kosten von gerade einmal 0,25 % an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes partizipieren und das Portfolio ebenso einfach mit ETFs auf ausländische Immobilienmärkte ergänzen.