

Ratgeber Finanz

Mietwohnungsmarkt bewegt sich in Richtung leichtes Ueberangebot

In den letzten 5 Jahren wurde in unserem Gebiet massiv neuer Wohnraum gebaut. Nun zeigt sich im Bereich von Mietwohnungen erstmals seit längerer Zeit ein leichtes Ueberangebot. Dieses beschränkt sich aber fast ausschliesslich auf das mittlere und das gehobene Preissegment. Die Suchenden können aus einer grösseren Anzahl von guten Wohnungen wählen, können abwägen und vergleichen. Dies führt in der Tendenz zum einem Preisdruck und das Leerstandsrisiko für die Vermieter erhöht sich wahrscheinlich auch leicht. Ob dann die bezahlten Preise für neuere Renditeobjekte noch weiter steigen, ist zu bezweifeln. Ich bin überzeugt, dass der Boom auf Mehrfamilienhäuser in den nächsten Jahren teilweise einer gewissen Ernüchterung Platz machen wird und dass die theoretische Rendite kaum der vereinnahmten Rendite entsprechen wird, da die Leerstände ansteigen und der Unterhaltsbedarf zunimmt, damit man die freien Wohnungen wieder vernünftig weitervermieten kann.

Schifffrachtspreise auf Tiefstständen

Seit rund 3 Monaten fällt der Baltic Dry Index, welcher Schifffrachtspreise misst, sehr stark. In der Vergangenheit waren solche Preiseinbrüche teilweise ein Frühindikator für eine lahmende Konjunktur, was in diesem Fall nichts gutes verheisst. Ein Teil des Einbruches kann aber sicherlich durch den massiven Ausbau der Kapazitäten in den letzten Jahren erklärt werden. Das Angebot an grossen Schiffen wurde massiv ausgebaut und die Nachfrage nach Frachtplätzen ist nicht im gleichen Umfang gestiegen, was logischerweise zu einem Preiskampf geführt hat. Ob die als sicher verkauften Schiffbeteiligungsfonds ihre Renditeprognosen halten können, wird die Zukunft weisen. Es zeigt aber einmal mehr, dass es längerfristig keine Anlageklasse gibt, welche wesentlich mehr Rendite ohne zusätzliches Risiko abwirft. (Siehe auch obigen Artikel betreffend Renditeeigenschaften).

Kontrolle von definitiven Steuerveranlagungen

Immer wieder stelle ich fest, dass Steuererklärungen sehr genau und mit viel Aufwand erstellt werden, dann aber die Selbstdeklaration nicht mehr mit der definitiven Steuerveranlagung verglichen/kontrolliert wird, obwohl man mit wenigen Blicken erkennen kann (Vergleich des steuerbaren Einkommen und des steuerbaren Vermögens mit der Selbstdeklaration), ob es grössere Differenzen gibt. Das Dienstleistungsverständnis der diversen Steuerämter ist nach wie vor recht unterschiedlich. So sehe ich Gemeinden, welche detailliert mögliche Abweichungen begründen und andere, welche sich nur auf eine Abweichungsbegründung ohne Details beziehen. Sollte es nicht selbstverständlich sein, dass relevante Veränderungen aufgezeigt und systematisch erklärt werden? Ich hoffe, dass alle Steuerämter in Zukunft eine kundenfreundliche Informationspolitik als Standard einführen.

Veranstaltungshinweis:

29.2.2012: Edelmetalle aus Anleger- und Sammlersicht

(kostenloser, öffentlicher Informationsanlass mit dem Spezialisten und
Berufsnumismatiker Patrick Huber, Münzen Huber) – 18.15 Uhr Saal Restaurant
Rebstock in Frick

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96
oder lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch auf. Schriftliche Fragen an Lukas Rüetschi c/o
Rüetschi Zehnder AG, eidg. dipl. Vermögensverwalter, Hauptstrasse 43, 5070 Frick.
Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.