

Ratgeber Finanz

Jetzt noch Mietwohnungen als Anlage erstellen?

Im Moment würde ich solche Projekte mit grosser Vorsicht beurteilen/angehen und im Zweifelsfall eher nichts machen, als (zu) grosse Risiken eingehen. Es kommen weiterhin laufend viele neue Wohnungen auf den Markt, welche preislich fast alle im mittleren oder oberen Segment angesiedelt sind. Das ist auch logisch, können doch bei einem Neubau mit den heutigen Bauvorschriften keine supergünstige Wohnungen angeboten werden. Hier ist die Nachfrage nicht endlos, da ja auch die Einwanderungszahlen etwas rückläufig sind. Bei Profianlegern wie bei Pensionskassen usw. geht im Moment die Rechnung weiterhin auf. Anstelle von Minuszinsen kann auch bei einer nicht vollständigen Vermietung eine positive Rendite erzielt werden. Dabei wird aber oft ausgeklammert, dass die Preise auch stärker schwanken können, respektive in einem schwächeren Umfeld auch wieder stärker fallen können. Der Mix von fallenden Preisen und Leerstand könnte dann Probleme mit der finanzierenden Bank auslösen. Da nützt dann auch eine lange Festhypothek wenig, bieten die meisten Kreditverträge einseitige Kündigungsmöglichkeiten, falls die Sicherheit nicht mehr gegeben ist. Ich will keine Angst schüren. Tiefe Rendite, viel Fremdkapital und eine schwächere Nachfrage, das kann ein schwaches Fundament für eine langfristige und positive Anlage sein. Wenn der Markt dreht, dann ist er auch plötzlich nicht mehr so liquide und die Objekte weniger gut handelbar.

Immobilienfonds – noch die richtige Anlage fürs 2017?

Immobilienfonds waren in den letzten Jahren eine sehr gute Anlageform. Viele Fonds hatten eine regelmässige und im Verhältnis zu Obligationen hohe Ausschüttung. Dazu kamen teilweise noch namhafte Kursgewinne. Der Immobilienmarkt hat sehr stark von den extrem tiefen Zinsen profitiert. Viele Anleger haben sich anstelle nicht rentierender Obligationen für Immobilienanlagen entschieden. Der sonst schon teure Markt wurde dadurch weiter verteuert und die daraus erzielten Renditen weiter in den Keller gedrückt. Da sehr viele Immobilienfonds auch mit einem substanziellen Aufschlag zum rechnerischen Wert gehandelt werden, sind Neuengagements mit grösster Vorsicht zu prüfen. Auch bestehende Positionen würde ich in Schritten eher reduzieren. Sicher nicht alles „bestens“ raus, aber in 2 – 3 Schritten über eine Zeitperiode von 12 – 18 Monate abbauen. Die Zinsen werden kaum die nächsten 10 – 20 Jahre bei null bleiben, auch wenn immer noch kaum klare Gründe für eine erhebliche Veränderung in Sicht sind.

Haben Sie Fragen? Dann schicken Sie mir ein Mail an lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch oder rufen unter 062 871 66 96 an.