

Ratgeber Finanz

Sind Crowdfunding-Anlagen im Immobilienbereich sinnvoll?

Anlagen in Immobilien werden auch oft als „Betongold“ bezeichnet. Diese Anlage hat den Ruf, sicher und gleichzeitig renditestark zu sein. Da der Immobilienkauf zu Anlagezwecken aber ein grosses Budget braucht, werden Alternativen gesucht. Hier gibt es die Möglichkeit, indirekt via Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften zu investieren. Die meisten Schweizer Immobilienfonds weisen aktuell ein hohes Agio auf. Das heisst, der zu zahlende Preis ist 20 – 30 % höher als der aktuelle (geschätzte) Inventarwert. Dafür bekommt man aber auch eine jährliche Ausschüttung, von rund 3 %, welche natürlich viel höher ist, als auf dem Konto oder in Obligationen. Einen kleineren Aufschlag haben nur Fonds- oder Gesellschaften, welcher einen grossen Teil in Gewerbeimmobilien haben oder deren Finanzzahlen instabiler sind. Wieso also nicht zusammen mit 10 bis 20 Anleger zusammen eine Renditeliegenschaft kaufen? Crowdfunding (Neudeutsch: Schwarmfinanzierung) macht dies möglich. Man kann sich mit Anteilen ab rund Fr. 25'000.- an konkreten Renditeliegenschaften mitbeteiligen. Tönt ja vielversprechend und gut. Das Angebot des Anbieters Crowhouse geht genau in diese Richtung und ist innovativ. Es ist aber absolut nicht risikolos. Aktuell sind wir in einer Schönwetterphase. Wenn der Markt für Renditeliegenschaften dreht, werden solche Anteile viel schwieriger handelbar werden. Ich kann mich an Phasen erinnern zwischen 1990 bis 2000 erinnern, da war kaum eine Nachfrage vorhanden. Dann geraten auch die Preise unter Druck. Dann kommt auch meist die finanzierende Bank und schaut die Sache viel kritischer an. Ein weiterer Punkt sind die doch relativ hohen Kosten dieser Produkte. Diese schmälern die Performance erheblich. Auch würde ich Ortschaft und die Lage der Immobilien ganz genau anschauen. Sind die Objekte voll vermietet? Wird das auch in einer schlechteren Phase noch möglich sein? Fazit: Ein innovatives Produkt, welches aber recht teuer ist und kaum alle Anlageprobleme in der jetzigen Phase lösen kann.

Disziplin bleibt gefragt

Anlegen bleibt schwierig, repektive wird immer schwieriger. Die Renditemöglichkeiten stehen in vielen Bereichen kaum mehr in einem gesunden Verhältnis zu den einzugehenden Risiken. Zudem wird immer mehr auf andere Anlagen ausgewichen (Kunst, Oldtimer usw.), was auch diese Preise nach oben schiessen lässt. Bleiben Sie kritisch und auch ihren Anlagerichtlinien treu. Auch wenn es im Moment nicht danach aussieht, die nächste Korrektur kommt einmal bestimmt. Totale Uebertreibungen werden dann schonungslos korrigiert. Diversifikation, Investitionen in gesunde und resistente Firmen und wenig Schulden werden dann die Erfolgsfaktoren sein.

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