

Immobilien



Wohnungen an guten Stadttagen: In Zeiten von Negativzinsen parkierten viele Private ihr Geld in Immobilien. (Neubau Mai 2021)

Wer zahlt die Mehrkosten?

Risiko Zinsfalle

Im Buy-to-let-Geschäft schlägt der Zinsanstieg wie ein Blitz ein: Neu abgeschlossene Festhypotheken oder Anschlussfinanzierungen kosten dieses Jahr mehr als doppelt so viel. Hohe Zinsen können aber bloss verzögert weiterverrechnet werden. Wenn der offizielle Referenzzins für Mietwohnungen dieses oder nächstes Jahr um ein Viertel Prozent steigt, können die Mieten nur um 3% angehoben werden. Kommt dazu, dass Aufschläge nur zulässig sind, wenn alle früheren Senkungen weitergegeben wurden. Vorerst Ruhe haben Eigentümer, die langfristige Festhypotheken haben. (jz.)

«Ein anhaltender Zinsanstieg könnte den Markt mit etwas Verzögerung grundlegend ändern», warnt Florian Schubiger, Finanzierungsexperte bei Vermögenspartnern in Zürich. Sobald die ersten Buy-to-let-Investoren verkaufen, fragt sich, wer solche Objekte überhaupt übernehmen würde. «Interessenten würden natürlich die höheren Kosten mühtern durchrechnen und folglich tiefere Preise zahlen», so der Experte. Und selbst wenn zunächst nur ein geringer Teil der Objekte davon betroffen wäre, könnte dies einen Abwärtstrend bei den Preisen auslösen.

Ralph Bauert vom HEV empfiehlt, alle Möglichkeiten der Kostenoptimierung auszuschöpfen. Das gilt für die Zinskonditionen, aber auch für die Nebenkosten. Viele «Feierabendvermieter» lassen sich derzeit beim HEV beraten, weil sie die stark gestiegenen Nebenkosten nicht ohne Weiteres an die Mieter weiterverrechnen können.

Sinnvoll mit Option Alterssitz

Private Vermieter machen die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Strom im Haus usw. oft nur als Pauschale geltend oder verlangen eine Pauschalmiete, die sämtliche Kosten umfasst. Laut Ralph Bauert müsse hier gehandelt und auf Akontozahlungen umgestellt werden: «Das verbessert zwar nicht die derzeitige Ertragslage, vermeidet aber zumindest eine weitere Verschlechterung im nächsten Jahr.»

Nüchtern durchgerechnet macht Buy to let nur noch Sinn, wenn der Wunsch einer späteren Eigennutzung mitspielt. Wenn es sich um ein reines Investment handelt und die Rendite nicht stimmt, kommt wohl auch die Variante Verkauf aufs Tapet. «Umso mehr, falls die Immobilienpreise sinken sollten», erklärt Ralph Bauert. Auf dem Markt für Eigentumswohnungen hält er dieses Szenario aber für unwahrscheinlich. Wer die Kostenseite nicht in den Griff bekommt, wird wohl gleichwohl einen Verkauf prüfen. Der Ökonom Maciej Skoczek geht so oder so von einer grundlegenden Veränderung aus: «Neue Buy-to-let-Investments werden zwar nicht ganz verschwinden, aber einbrechen.»

Eva M. in unserem Fallbeispiel hält an ihrem Lebensplan fest: «Die Wohnungen sind meine Altersvorsorge.» Sie stehe immer noch besser da als mit manchem Anlagefonds oder mit dem Guthaben in der Pensionskasse.

Buy-to-let ist nicht mehr attraktiv

Bei rekordtiefen Zinsen wurden viele Wohnungen als Anlage gekauft und vermietet. Nun geht die Rechnung der «Hobbyvermieter» nicht mehr auf. Von Jürg Zulliger

Die 60-jährige Augenärztin Eva M., die in Wahrheit anders heisst, zog vor 15 Jahren von einem Ende der Stadt ans andere. Ihre bisherige Eigentumswohnung hat sie aber nicht verkauft, sondern in all den Jahren vermietet. Rückblickend erwies sich der Besitz einer Stockwerkeinheit an guter Wohnlage als Renditeperle. Der stark gestiegene Marktwert schuf Spielraum, mit günstigen Hypotheken noch eine zweite und dritte Wohnung zu kaufen. «Leerstände gab es nie», sagt Eva M. Eigentumswohnungen halten und an Dritte vermieten – dieser Business Plan wurde rund um den Globus unter dem Begriff Buy to let bekannt.

Die neue Realität

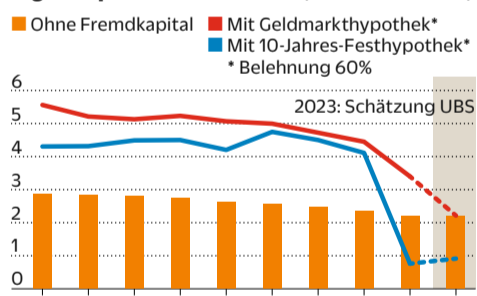
Steigende Zinsen hatten aber viele Leute nicht auf der Rechnung. Alles, was zuvor billig war und die Wohnung zur Cashcow machte, ist jetzt teuer: die Zinsen für Hypotheken, Energie zum Heizen, Handwerker und Baumaterial. Die Attraktivität von Buy-to-let-Investments dürfte regelrecht «einbrechen», so das Fazit einer UBS-Studie. Überraschend ist, wie stark der Markt von Buy to let dominiert ist. «Für die Stadt Zürich kommen wir zum Schluss, dass in den Jahren 2015 bis 2020 mehr Stockwerkeigentum zusätzlich vermie-

tet als neu produziert wurde», erklärt Maciej Skoczek, Ökonom bei der UBS. Dieser Befund gelte analog für andere Städte wie Basel, Genf oder Lausanne. Denn überall dort, wo sich Wohnungen praktisch risikolos vermieten lassen, boomte dieser Markt.

«Oft geht es darum, die Altersvorsorge zu sichern und von der Option Gebrauch zu machen, die Wohnung später selbst zu nutzen», erklärt Ralph Bauert, Geschäftsführer beim

Renditen mit «Buy to let» im Sinkflug

Erwartete Rendite auf dem investierten Eigenkapital 2014 bis 2023 (in % vor Steuern)



Quelle: UBS, Wüest Partner, SNB

Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV). Als sich in den Jahren 2020 und 2021 immer mehr Private mit dem Problem von Negativzinsen konfrontiert sahen, habe sich dieser Trend noch deutlich verstärkt.

Glänzende Zahlen trieben die Nachfrage nach Buy to let immer weiter an. Denn wer zwischen 2015 und 2020 investierte, erzielte durchschnittlich 5% Rendite auf dem Eigenkapital. «Im Laufe der Jahre kam noch ein zusätzlicher Gewinn in Form der massiven Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt dazu», sagt Ökonom Maciej Skoczek.

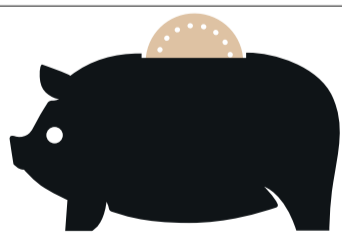
Die meisten Käufer finanzierten den Kauf zu einem guten Teil mit zinsgünstigen Hypotheken. Der sogenannte Leverage-Effekt mit billigem Geld machte das Business zusätzlich attraktiv. Die Rendite auf dem Eigenkapital inklusive Kapitalgewinne stieg sogar in den zweistelligen Prozentbereich – wenn man annimmt, dass rund 60 bis 75% des Kaufpreises mit günstigem Fremdkapital zu 1,3 oder 1,5% Zins finanziert wird.

Der Leverage-Effekt kann sich aber auch ins Gegenteil verkehren – vor allem wenn die Zinsen weiter steigen sollten. Erzielt ein Eigentümer einen Mietertrag von 2,5% netto und zahlt für eine Hypothek 3%, wird das ganze zum Verlustgeschäft.

2382

Mrd. Franken betrug das Immobilienvermögen der Privathaushalte Ende 2021, 8% mehr als im Vorjahr. Dazu zählen Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Kaufen Sie jetzt Ethereum!

Geldspiegel
Markus Städeli

Die drittgrösste Krypto-Handelsplattform FTX geht in Konkurs. Kunden können wohl sehr lange nicht mehr auf ihr Vermögen bei FTX zugreifen. Womöglich ist es ganz verloren, denn offenbar hat FTX die Kundengelder zweckentfremdet und für eigene Handelsgeschäfte eingesetzt. Der Schock sitzt tief, galt FTX doch als einer der seriösesten Anbieter der Branche. Kein Wunder, sind auch die Kryptowährungen massiv unter Druck gekommen: Bitcoin und Ethereum, die beiden Leitwäh-

rungen, haben innert einer Woche noch einmal über 20% verloren – obwohl sie schon in den Monaten zuvor stark an Wert eingebüsst hatten.

Was sollen Anlegerinnen und Anleger jetzt tun? Endlich das Offensichtliche akzeptieren: Kryptos sind sicher, Krypto-Börsen nicht. Sie waren es noch nie. Eigentlich wissen wir das, seit 2014 der Bitcoin-Handelsplatz Mt.Gox gehackt wurde. An Krypto-Börsen kann man zwar relativ risikolos Bitcoin, Tether, Cardano und andere Token kaufen und verkaufen. Doch diese Kryptos sollte man dann gleich an seine eigene private Wallet schicken – dort sind sie ziemlich sicher. Noch besser sind sogenannte Hardware-Wallets wie zum Beispiel Ledger. Diese sehen aus wie grosse USB-Sticks und sind nicht mit dem Internet verbunden.

Zudem sollte man Handelsplätzen den Vorzug geben, die sich freiwillig einer staatlichen Aufsicht unterstellen. Kraken zum Beispiel, das mit dem Absturz von FTX nun zur Nummer 3 der Branche aufsteigt, verfügt in den USA über eine Banklizenz. Das ist sicher besser als Binance, das nicht einmal ein Firmendomizil hat.

Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, handelt Kryptos über einen Schweizer Anbieter – wieso nicht gleich bei einer Bank wie etwa Swissquote – und lässt sie auch dort. Schweizer Firmen haben sehr viel in die sichere Verwahrung von Kryptos investiert. Sie lassen ihre Systeme sogar von Externen validieren.

Fast so wichtig wie die Verwahrung ist ein gutes Timing beim Kauf von Kryptowährungen – die Kursschwankungen sind bekanntlich schwindelerregend. Wenn nicht alles täuscht, ist die Euphorie der Anlegerinnen und Anleger jetzt gänzlich verfliegen. Wenn Sie einsteigen wollen, tun Sie es jetzt. Die sicherste Währung ist wohl Ethereum. Dieses Netzwerk ist vor kurzem energieeffizient geworden – was man ja von Bitcoin nicht behaupten kann.

Ethereum wird von einer Reihe anderer Firmen und Protokollen benutzt, was Gebühren generiert. Wer seine Ethereum für die Sicherheit des Netzwerks zur Verfügung stellt – also für sogenanntes Staking sperrt lässt –, kann 4 bis 5% «Zinsen» pro Jahr verdienen. Man partizipiert so an den Transaktionsgebühren des Netzwerks.

Die beste Woche hatte ...

Cathie Wood, Investorin



Endlich kann die umstrittene Starinvestorin Cathie Wood wieder jubeln. Um 15% ist ihr «ARK Innovation»-Fonds am Donnerstag nach oben geschossen. Das sei der «beste Tag seit der Gründung», frohlockte die 66-jährige Kalifornierin. Für die Anleger enthält der Triumph allerdings einen bitteren Beigeschmack. Allein seit Anfang Jahr hat der Fonds 60% an Wert verloren. Nun notiert der Kurs wieder auf dem glei-

chen Niveau wie im Frühling 2018 – die amerikanische Börse hat seither um 50% zugelegt.

Das Faszinierende an Cathie Wood ist, dass sie nach wie vor eine glühende Anhängerschaft besitzt, obwohl viele mit ihrer Anlage Geld verloren haben. Das mag daran liegen, dass sie unbeirrt von der goldenen Zukunft der «disruptiven Technologien» schwärmt. Erst kürzlich hat sie die Prognose erneuert, wonach der Bitcoin von heute 16 000 \$ bis 2030 auf 1 Mio. \$ steigen werde.

Darin gleicht Wood dem früheren US-Präsidenten Donald Trump, den sie ebenfalls unterstützt. Auch Trump kann Niederlagen so verkaufen, dass seine Fans glauben, er habe einen Sieg errungen. (sal.)