

Partner von **HANDELSZEITUNG**

IMMOBILIEN

## Mit der Eigentumswohnung Einkommen generieren und vorsorgen

⌚ Lesezeit: 3 Minuten

Eine Eigentumswohnung verspricht eine schöne Wertsteigerung und regelmässige Einnahmen.

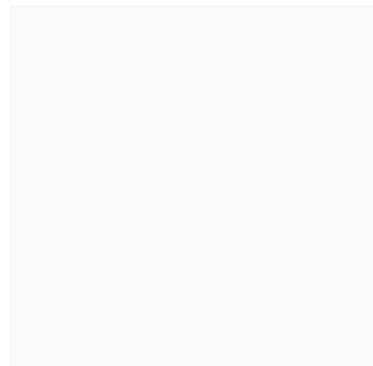
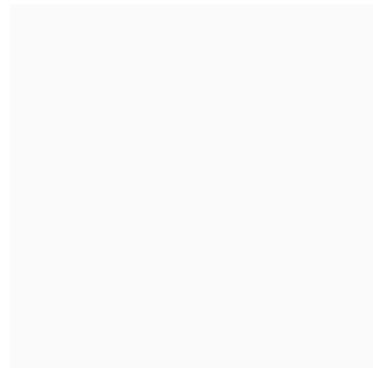
Von Fredy Häggerli  
am 15.11.2021

mmer mehr Menschen überlegen, in eine Eigentumswohnung zu investieren.

Immobilieninserate versprechen Renditen von 5 bis 10 Prozent auf die Vermietung einer Eigentumswohnung, in Einzelfällen sogar mehr.

In Zeiten von Null- oder gar Negativzinsen ist ein solches Angebot zweifellos verlockend. Kein Wunder, dass in jüngster Zeit immer mehr Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nicht zum Selbstgebrauch, sondern zur Vermietung gekauft werden: «Buy to let», wie das neudeutsch heisst. Makler schätzen, dass heute jede fünfte Eigentumswohnung und jedes zehnte Einfamilienhaus im Hinblick auf eine Vermietung erworben werden.

### AUCH INTERESSANT





## **Hoher Anteil an Fremdkapital**

Renditen in dieser Höhe lassen sich allerdings bestenfalls unter Einsatz sehr hoher Fremdmittel von 75 oder gar 80 Prozent des Kaufpreises realisieren. Die versprochene Rendite entspricht dabei einer Umlagerung der gesamten Nettorendite auf die 20 oder 25 Prozent Eigenkapital. Die Bruttorendite über das gesamte Kapital fällt sehr viel tiefer aus.

Die Nettorendite berechnet sich auf Basis des Mietertrags abzüglich aller Kosten für die Hypothek (derzeit etwa 1 bis 1,5 Prozent), den Verwaltungs- und Unterhaltskosten (rund 1 Prozent des Kaufpreises) sowie die Amortisation (0,5 bis 1 Prozent des Gebäudepreises). Zudem sind die beim Kauf anfallenden Notariats- und Grundbuchkosten und anfallende Handänderungsgebühren beziehungsweise -steuern zu berücksichtigen.

## **Experten warnen vor Preiskorrektur**

Doch mit solchen Renditen sind auch erhebliche Risiken verbunden. Denn sinkt der Wert der Wohnung nur schon um 10 Prozent, so ist das halbe Eigenkapital weg. Das ist keine bloss theoretische Gefahr. Anfang der 1990er Jahre sanken die Immobilienpreise landesweit um 20 bis 25 Prozent. Und auch heute warnen viele Experten von unabhängigen Beratungsfirmen über Nationalbank und Grossbanken bis hin zum Währungsfonds davor, dass sich ein Überangebot an Mietwohnungen aufbaut.

Die UBS geht mittelfristig von einem Rückgang der Mietpreise aus. In den letzten fünf Jahren zeigte sich bereits eine deutliche Stagnation (linke Grafik). Die SNB spricht in ihrer Lagebeurteilung zum Hypothekar- und Immobilienmarkt von der «Gefahr einer Preiskorrektur», der Internationale Währungsfonds gar von einem drohenden «Preiszerfall» im Immobilienmarkt Schweiz.

Sinkt der Marktwert einer Immobilie, so fordert das finanzierte Kreditinstitut eine raschere Amortisation der Hypothek. Schon jetzt sind Banken und Versicherungen nur ausnahmsweise bereit, Renditeobjekte mit 80 Prozent zu finanzieren. Die Schweizerische Bankiervereinigung lässt maximal 75 Prozent zu. Üblich sind eher 65 Prozent, eine Zweithypothek wird kaum gewährt, wenn es sich nicht um selbstgenutztes Wohneigentum handelt. Zudem gehen die Banken bei der Belehnungshöhe nicht vom Kaufpreis und vom Gesamteinkommen der Eigentümer aus, wie das bei selbstgenutztem Wohneigentum der Fall ist. Bei vermieteten Objekten gilt der Ertragswert als Berechnungsbasis, was oft zu etwas tieferen Belehnungsgrenzen führt.

Auch ein Zinsanstieg könnte manch einem privaten Wohnungs- oder Hausvermieter einen Strich durch die Rechnung machen. Steigen die durchschnittlichen Hypothekarzinsen auch nur um 1 Prozentpunkt, so wirkt sich das bei 75 Prozent Fremdmitteln mit einer um rund 4 Prozentpunkten

tieferen Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital aus. Um dies auszugleichen, müsste der Mietzins um mehrere hundert Franken monatlich steigen. Eine solche Zinssteigerung durchzusetzen, wäre am Mietmarkt fast nicht möglich und schon rein rechtlich ein Problem.

### **Leerstandsquoten steigen vielerorts**

«Das grösste Risiko für Kleinvermieter ist allerdings ein Leerstand», sagt Christian Prince, Fachexperte beim Hypothekenvermittler Valuu (rechte Grafik). Grund: Bei einem Mieterwechsel ist mit dem Ausfall von ein bis drei Monatsmieten zu rechnen. Passiert das alle paar Jahre, lässt das die durchschnittlichen Mietzinseinnahmen rasch einmal um ein paar Prozente sinken. «Trifft reger Wohnungsbau auf hohe Leerstandsquoten wie in vielen Agglomerations- und Landgemeinden quer durch das Mittelland und das Tessin, so kann die Suche nach neuen Mietern leicht auch ein halbes Jahr dauern», weiss Prince. Will man das vermeiden, wird nichts anderes übrig bleiben, als den Mietpreis zu senken.

Wer trotz solchen Gefahren von den aktuell noch guten Renditen auf vermieteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern profitieren will, tut also gut daran, den Anteil Fremdkapital auf eine erste Hypothek zu reduzieren. Wer auf Nummer sicher gehen will und über die erforderlichen finanziellen Ressourcen verfügt, senkt ihn gar auf die Hälfte und investiert gleichzeitig zur Risikostreuung in mehrere Objekte.

**Fast schon eine Blase: Hauspreise steigen so stark wie seit Jahren nicht mehr**

### **THEMEN PER E-MAIL FOLGEN**

#Eigentumswohnungen

 Folgen

#Vorsorge

 Folgen

### **HZ Insurance: Das Neuste aus der Branche**

Erhalten Sie wöchentlich unseren Newsletter mit den aktuellsten News aus der Versicherungsbranche. Wir laden Sie herzlich ein, diesen für den Moment kostenfrei zu testen.

Ihre E-Mail-Adresse

Anmelden

