Renditeberechnung bei Immobilienanlagen

Lohnt sich der Kauf einer Wohnung als Renditeobjekt?

ANLAGE – Ob sich der Kauf einer Wohnung als Renditeobjekt lohnt, zeigt erst eine sorgfältige Berechnung der Eigenkapitalrendite, die alle Aspekte berücksichtigt.

Mariano Mottola*, Fimmot GmbH

Mariano Mottola
Geschäftsleiter
Fimmot Finanz und Immobilien GmbH

Beringen. In der Schweiz herrscht derzeit nicht nur für institutionelle Anleger (zum Beispiel Pensionskassen oder Stiftungen), sondern auch für private Anleger ein Anlagenotstand. Die Renditen auf Obligationen betragen teilweise unter Null und auf den Sparkonti gibt es nur noch eine Verzinsung von knapp über Null. Somit haben sich bereits schon viele Privatinvestoren überlegt in eine Eigentumswohnung zu investieren.

Deshalb lautet die zentrale Fragestellung: Lohnt sich der Kauf einer Wohnung unter Berücksichtigung aller Risiken wirklich?

Kennzahlen sagen nicht immer alles aus

Ein wichtiges Mass für eine Rentabilität einer Immobilie ist für viele Privatinvestoren die Bruttorendite (BR-Rendite). Diese entspricht den zu erwartenden Mietzinseinnahmen (Netto ohne Akontozahlungen) pro Jahr dividiert durch die Investitionssumme. Die Bruttorendite ist aber irreführend, da sie zum Beispiel die Altersentwertung und den Unterhalt nicht berücksichtigt.

Eine andere wichtige Kennzahl für den Privatinvestor ist die Eigenkapitalrendite (EK-Rendite). Diese setzt den Nettoertrag (Nettoertrag aus Vermietung/alle theoretischen Wohnkosten) dem investierten Eigenkapital gegenüber. In Tat und Wahrheit ist schlussendlich nur diese Renditekennzahl für den Investor von Bedeutung, denn sie zeigt den eigentlichen Return on Investment.

Aber auch diese Kennzahl ist mit Vorsicht zu geniessen, denn zum einen ist sie meistens nur vor Steuern berechnet und zum anderen kann sie mit Berücksichtigung gewisser Parameter (wie zum Beispiel der Risikoprämie oder Rückstellungen) massiv aufpoliert werden. Bei den meisten privaten Investoren ist dies üblich, weshalb die Berechnungsgrundlage in den meisten Fällen unkorrekt ist.

Rendite sorgfältig berechnen lassen

Aus unserem Fimmot-Beratungsberechnungstool und unserem typischen Beispiel aus der Praxis geht eine bescheidene EK-Rendite von 1,24 Prozent (vor Steuern) hervor, was angesichts der zukünftigen Risiken (Klumpenrisiko/Volatilität des Immobilienmarktes) nicht unbedingt sehr attraktiv ist. Deshalb empfehlen wir, unbedingt vor jedem Investment eine sorgfältige Renditeberechnung durchführen zu lassen, beispielsweise durch die Fimmot Finanz & Immobilien GmbH, welche auf den Bereich Immobilienanlage und/oder Immobilienportfolio spezialisiert ist.

*Mariano Mottola, dipl. Betriebsökonom FH und dipl. Immobilienökonom NDS FH, ist Geschäftsleiter der Fimmot Finanz & Immobilien GmbH in Beringen.

Kunde:	**Musterkunde**					
Investitionssumme:	**750'000.00**					
Wert:	**700'000.00**		(Zentrum für Immobilienwerte GmbH)			
Zinssätze:	**30.09.2015**					
Eigenkapital:	**300'000.00**					
Objekt:	**5.5 Zimmer-Wohnung Stadt Schaffhausen**					
Belehnung:	**64.3%**					
Bundesobligation:	**0.25%**		(für 30 Jahren Stand 13.10.2015)			
Möglicher Mietzins netto:	**27'500.00**	**p.a.**	Faktor 27.5 Kauf/Miete (Durchschnitt SH)			
Eigentümerkosten:					**CHF**	**CHF**
	Betrag				**Kosten**	**Kosten**
Hypothekarkosten:				**Gewichtung**	**pro Jahr**	**pro Monat**
1. Hypothek (Festhyp. 10 Jahre)	450'000.00		1.85%	100.00%	**8'325.00**	693.75
2. Hypothek					-	-
Total Zinskosten (eff.)	**450'000.00**				**8'325.00**	**693.75**
Amortisationen (direkt)					-	-
Total Bankkosten					**8'325.00**	**693.75**
Opportunitätskosten (Mindestverzinsung des Eigenkapitals) :						
Alternative Anlage des EK:		**Betrag**				
50% Immobilienfonds:		150'000.00	2.5%	50.0%	**1'875.00**	**156.25**
50% Bundesobligationen:		150'000.00	0.3%	50.0%	**187.50**	**15.63**
Total Opportunitätskosten					**2'062.50**	**171.88**
Abschreibungs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten:						
Abschreibungskosten/Rückstellungen		750'000.00	0.60%	100.00%	**4'500.00**	**375.00**
Unterhaltskosten		750'000.00	0.35%	100.00%	**2'625.00**	**218.75**
Verwaltungskosten		700'000.00	0.20%	100.00%	**1'400.00**	**116.67**
Total Abschreibungs- und Unterhaltskosten:					**8'525.00**	**593.75**
Risikoprämienkosten:						
Risikoprämie		750'000.00	1.0%	100.00%	**7'500.00**	**625.00**
Total Risikoprämie					**7'500.00**	**625.00**
Total theor. Wohnkosten Eigentümer/Investor (vor Steuern)					**26'412.50**	**2'201.04**
Mietzinseinnahmen:						
Mietertrag pro Monat (Nettomiete)					**27'500.00**	**2'291.67**
Nebenkosten					**2'625.00**	**218.75**
Total Mietzinseinnahmen (inkl. NK)					**30'125.00**	**2'510.42**
Nettoertrag Vermietung Wohnung (vor Steuern)					**3'712.50**	**309.38**
Bruttorendite*					**3.67%**	
EK-Rendite*					**1.24%**	

Erläuterungen:
Bruttorendite = *Vor Steuern, das heisst bei einem Grenzsteuersatz von z.B. 30% wäre die Rendite um den gleichen Prozentsatz tiefer
EK-Rendite = *Vor Steuern, das heisst bei einem Grenzsteuersatz von z.B. 30% wäre die Rendite um den gleichen Prozentsatz tiefer

Kommentar: In dieser Berechnung ist das Klumpenrisiko und die Volatitität des Immobilienmarktes noch nicht berücksichtigt, weshalb es extrem wichtig ist, dass man vor einem Kauf eines solches Objekts eine fachkundige Beratung beizieht...!!

Renditeberechnung für eine Eigentumswohnung. Grafik: Fimmot

KB-EXPERTENTIPP

Silvia Vanoni
Kundenberaterin
Schaffhauser Kantonalbank

Geldgeschenke – und wie sie in Erinnerung bleiben

Es ist ein echter Klassiker unter den Geschenken, wertvoll und löst glänzende Augen aus – das Goldvreneli! Die beliebte Schweizer Goldmünze ist beim heutigen Goldkurs für ein kleines Geschenk teuer geworden.

Wie wäre es mit einer echten Alternative unter dem Motto «Sparen für die Zukunft»? Sparen und zum richtigen Zeitpunkt überraschen. Mit einem Geschenksparkonto…

- bestimmen Sie Höhe und Zeitpunkt Ihrer Einzahlungen selbst
- und sparen Sie für die Autoprüfung oder das Studium Ihrer Liebsten.

Unser Tipp: Zahlen Sie regelmässig ein. Auf dem Geschenksparkonto erhalten Sie einen Vorzugszins und können den Betrag pünktlich zum Ereignis mit einer Geschenkurkunde feierlich übergeben.

Freundlich grüsst Sie,

Silvia Vanoni

Silvia Vanoni
052 635 22 71 / silvia.vanoni@shkb.ch / www.shkb.ch

Schaffhauser Kantonalbank

Anzeige

Frühzeitig vorsorgen

Als Bank in Ihrer Region beraten wir Sie kompetent und umfassend bei Ihrer finanziellen Vorsorge. Sie erhalten von uns langfristige Konzepte.

Sprechen Sie mit uns. Wir sind gerne für Sie da.

Clientis
Ihre regionale Bank
www.clientis.ch

Anzeige

Die Familie umfassend schützen

Von Alfred Markovic, Generalagent ZURICH Schweiz in Schaffhausen

Eine grössere Wohnung, ein sicheres Auto, ein kluge Vorsorge: Familien benötigen für jede Lebensphase einen umfassenden Schutz. Wichtig ist, dass man diesen an die jeweilige Lebenssituation anpasst.

Endlich zu dritt, sagen sich viele neugebackene Eltern. Mit dem Nachwuchs stellen sich für Eltern auch viele neue Fragen. Wie viel Geld kosten die Kids? Welches Auto ist praktischer? Wie muss ich vorsorgen? Und welche Versicherungen sind plötzlich wichtig? Familien benötigen für jede Lebensphase einen umfassenden Schutz. Wichtig ist, dass man diesen an die jeweilige Lebenssituation anpasst.

Wert des Eigentums steigt

Mit dem ersten Baby ziehen viele Familien in eine grössere Wohnung. Oder sogar ins neue Eigenheim. Damit verbunden sind zusätzliche Anschaffungen. Etwa die Möbel fürs Kinderzimmer. Oder der grössere Familientisch und das stabilere Sofa. Kurz: Mit den Kindern nimmt auch der Wert des Eigentums zu. Um hier unnötige Versicherungslücken zu vermeiden, sollten Eltern darauf achten, dass ihre Hausratversicherung immer an die neuen Gegebenheiten angepasst wird.

Mehr Platz im Auto

Junge Väter merken schnell, dass sich auch im Bereich der Mobilität etwas ändert – spätestens wenn der Kauf der Babyschale ansteht. Mit dem Nachwuchs kommt oft der Zeitpunkt, auf ein neueres Modell mit modernsten Sicherheitsstandards umzusteigen. Damit die Versicherung das Budget nicht zu stark belastet, bieten einige Versicherer spezielle Konditionen für Familien an.

Kluge Vorsorge

Gleichzeitig versichern und sparen: Immer mehr Eltern wollen für ihre Kids frühzeitig Geld auf die Seite legen. Versicherungen bieten moderne Spar- und Versicherungsprodukte für jedes Budget an. Diese schützen umfassend und eignen sich auch, um später die Ausbildung zu finanzieren. Nicht zuletzt bieten sie Schutz bei Invalidität. Denn wird ein Kind krank und bleibt es für den Rest des Lebens erwerbsunfähig, können die finanziellen Folgen damit abgedeckt werden. Jede Familie braucht einen massgeschneiderten Schutz. Wichtig ist, sich darüber rechtzeitig Gedanken zu machen. Ihr Kundenberater hilft Ihnen gerne dabei.

ZURICH®

ZURICH
Generalagentur Alfred Markovic
Grubenstr. 92, 8200 Schaffhausen
Telefon +41 52 633 09 33
alfred.markovic@zurich.ch
www.zurich.ch/markovic

Professionell und lösungsorientiert Bewerten, Investieren, Verkaufen und Finanzieren...!

www.fimmot.ch

fimmot
FINANZ & IMMOBILIEN GMBH

Machen Sie mehr aus Ihrem Geld

KB INVEST PLUS

Unsere Alternative zum Sparkonto – schon ab 30 000 Franken.

Infos unter www.shkb.ch/mehrrendite oder +41 52 635 22 29.

Schaffhauser Kantonalbank