

Die Buy-to-let-Euphorie: Ist definitiv vorbei

Mariano Mottola, März 2024

Vorprämisse und Facts:

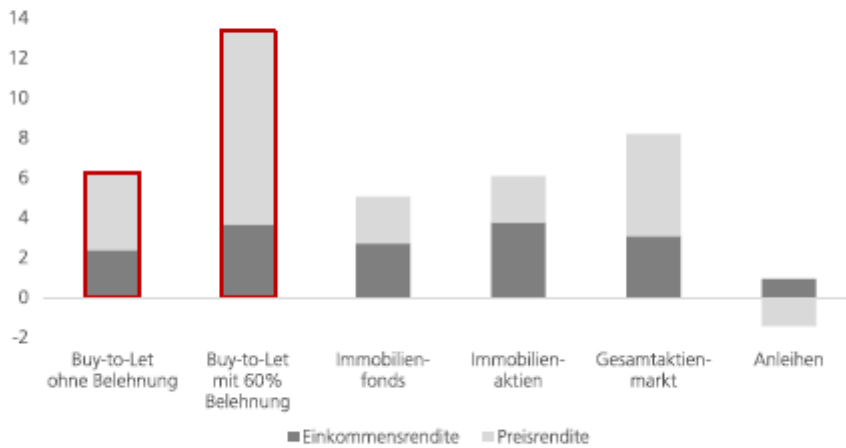
- Aktuell dürften neue Buy-to-let-Investitionen im Landesdurchschnitt eine im historischen Vergleich tiefe Nettoeinkommensrendite vor Steuern von 2,1 Prozent erzielen.
- Fremdkapital wird auch dieses Jahr kaum eine positive Hebelwirkung auf die Renditen haben. Im aktuellen Umfeld sind börsennotierte Anlagen als Investition attraktiver.
- Der Standortwahl kommt bei Buy-to-let-Investitionen eine grosse Bedeutung zu. In Meyrin, Winterthur und Bulle ist die Mischung aus erwarteten Einkommensrenditen, Nachfragepotenzial sowie Mietmarktdynamik am günstigsten.

Grundsätzliches:

Die Buy-to-let-Investitionen war in den letzten Jahren vor allem bei privaten Kleininvestoren recht beliebt. Denn fast jeder 1/5 der Kreditanträge bei den Banken waren die eben beschriebenen Buy-to-let-Finanzierungen. Diese waren aber stark von den Preisrenditen (siehe nachstehende Abbildung) und günstigem Fremdkapital getrieben. Beides haben sich im Jahr 2023 zuungunsten verändert, was diese Investition klar die Attraktivität (oder Luft) herausnimmt und auf der Realität des eigentlichen Investments herunternimmt.

Günstiges Fremdkapital und Preisrendite als Treiber

Renditen von 2018 bis 2023, annualisiert in Prozent

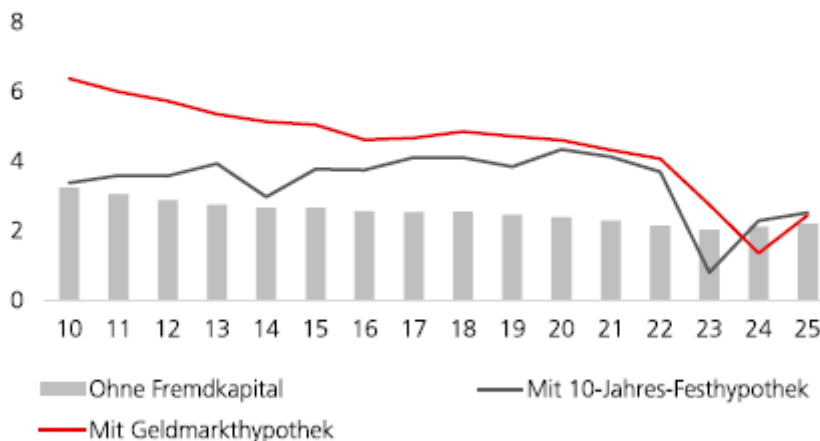


Quellen: SIX, UBS

Auf der anderen Seite mag das Angebot nicht mithalten:

Die fetten Jahre sind vorbei

Geschätzte Einkommensrenditen vor Steuern bei neuen Buy-to-let Investitionen* im Landesdurchschnitt, in Prozent



Quelle: UBS. *Ohne Fremdkapital und mit 60 Prozent Belehnung

Zusammenfassend:

Bei der Buy-to-let sind die fetten (relativen) Jahren klar vorbei. Wir schätzen, dass bei neuen Buy-to-let-Investitionen im Landesdurchschnitt mit einer Nettoeinkommensrendite vor Steuern von 2,1 Prozent gerechnet werden kann. Damit bietet auch der Einsatz von Fremdkapital aktuell kaum Hebelwirkung. Wer eine 10-Jahres-Festhypothek zum Zinssatz von 2,0 Prozent abschliesst, kann bei

60-prozentiger Belehnung die Nettoeinkommensrendite vor Steuern nur auf knapp 2,3 Prozent heben. Da Geldmarkthypotheken aktuell rund 2,6 Prozent kosten, würde ihr Einsatz die erwartete Rendite derzeit sogar senken.

Fazit/Ausblick:

Das Hoch für neue Buy-to-let-Investitionen dürfte jedoch insgesamt vorbei sein. Denn zum einen dürften grössere Preisanstiege für Eigenheime kaum mehr zu erwarten sein, zum Adern sind eben die Finanzierungsbedingen mit den kaum mehr wirkenden Hebeleffekt kaum mehr wirksam. Dass der Nettoertrag (=Nettoaus-schüttung) nie besonders attraktiv und besonders rentabel war, sollte professionellen und achtsamen Immobilieninvestoren schon längst bekannt sein!