

Lohnt sich eine Wohnung als Renditeobjekt?



Eine Wohnung kaufen, um sie zu vermieten oder besser anderweitig investieren?

Eine Eigentumswohnung erwerben und dann vermieten. Dieses Konzept nennt sich «Buy to let». Auf diese Weise wird angespartes Kapital in eine Wohnung investiert und durch die Mieterträge ein monatliches Einkommen generiert.

Seit einigen Jahren (mit dem Anstieg der Hypothekarzinsen) ist diese Käufergruppe fast nicht mehr existent. Denn hier muss die Nettorendite berechnet werden. Im Moment verzehren die höheren Hypothekarkosten den grössten Teil des Gewinns. Wenn noch in einen Erneuerungsfonds einbezahlt wird (was zu hoffen ist) oder Renovationen anfallen, ist der Gewinn meist fast null. Zudem besteht das Risiko, dass die Wohnung leer steht oder ein unzuverlässiger Mieter einzieht und die Mietzinszahlungen ausfallen. Dann kann es im schlimmsten Fall ein Minusgeschäft sein.

Hat man aber eine gute Hypothek, einen zuverlässigen Mieter und erwartet keine grossen Investitionen, so kann dieses Investment ein schönes Nebeneinkommen generieren.

Was würden wir als Immobilienprofis empfehlen?

Es muss eine genaue Renditerechnung erstellt werden. Im Moment sind «Buy to let»-Objekte nicht sehr rentabel, da die Hypothekarzinsen hoch sind. Zudem sind einzelne Wohnungen immer ein Klumpenrisiko, denn wenn hier die Miete ausfällt oder eine grössere Investition fällig ist, kann es nicht ausgeglichen werden. Daher stellt diese Form von Anlage ein hohes Risiko dar, bringt aber auf der anderen Seite unter Umständen mehr ein als eine Anlage in Aktien oder Obligationen. Wir empfehlen die Situation genau zu analysieren, um zu beurteilen, ob es nicht vorteilhafter ist, einen höheren Betrag in ein kleines Mehrfamilienhaus zu investieren.

Haben Sie Fragen zum Thema Immobilien als Kapitalanlage?

Kontaktieren Sie uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Zollinger Immobilien

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)