



Das Spiel mit dem Feuer – Crowdfunding bei Immobilien

Anteile an Immobilien kaufen und Renditen zwischen 5 bis 7% erzielen, und dies in einer Tiefzinsphase. Klingt vielversprechend, funktioniert aber nur in einer Phase der tiefen Hypothekarzinsen und solange die Mieter sich nicht zur Wehr setzten. Denn eine Verzinsung des Eigenkapital in der Höhe von 5 bis 7% ist mietrechtlich nicht zulässig.

Beispiel:

Anlagekosten	CHF 2 000 000
Eigenkapital	CHF 500 000
Fremdkapital	CHF 1 500 000
Mietertrag	CHF 100 000
Kosten (Unterhalt, Verwaltung, etc.)	CHF 25 000
Zins Fremdkapital (1% von 1.5 Mio.)	CHF 15 000
Eigenkapitalertrag	CHF 60 000
Eigenkapitalrendite	12%
(60'000/500'000)	

Zulässiger Ertrag aus der Mietsache

Objekte bis 10 Jahre Gebäudealter

Relevant ist die Bruttorendite
(Mietertrag/Anlagekosten)
Zulässig sind 3.5% (Referenzzinssatz + 2%)

Objekte ab 10 Jahre Gebäudealter

Relevant ist die Rendite auf dem Eigenkapital
(Eigenkapitalertrag/Eingesetztes Eigenkapital)
Zulässig sind 2% (Referenzzinssatz + 0.5%)

Was können Sie tun?

Anhand des Beispiels ist ersichtlich, dass sich auch eine Rendite von 12% auf dem Eigenkapital erzielen lässt.

Die Frage ist nur, wie Nachhaltig diese Erträge sind. Lassen Sie sich durch einen Fachexperten beraten, bevor Sie in teils unsichere Anlagevehikel investieren.

Für weitere Informationen steht ihnen die Schweizerische Fachstelle für Gebäudemanagement gerne zur Verfügung.