

Immo-Tipp der UBV Ist Crowdfunding lohnenswert?

Ab einem Betrag von zehn- bis einhunderttausend Franken Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses werden und von einer jährlichen Rendite in der Höhe von fünf bis sieben Prozent profitieren. Die Werbung klingt verlockend. Doch welches sind die Risikofaktoren?

Das Prinzip ist einfach: Sobald genug Investoren vorhanden sind, geht die Immobilie mit allen Rechten und Pflichten in deren Hände über. Verschiedene Zeitungsberichte und Fachartikel griffen das Thema schon auf. Oft wird auf die Risikobeurteilung hingewiesen: Solange die Liegenschaft weitgehend vollvermietet ist, die Hypothekenzinsen tief sind und keine Wertminderung erfolgt, funktioniert es.

Einflussfaktor «Niederwertprinzip»

Für die Bank als Finanzierungsanbieter sind der Verkehrswert und der Kaufpreis massgebende Grössen. Der tiefere Wert von beiden bildet dann die Basis für alle Berechnungen. Dies kann zur Folge haben, dass bei Wohnliegenschaften mehr als zwanzig Prozent Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht werden müssen, um die Differenz zwischen tieferem Verkehrswert und höherem Kaufpreis auszugleichen.

Und es geht noch weiter: Der Fremdfinanzierungsgrad liegt bei fast allen durch Crowdfunding finanzierten Immobilien bei ungefähr sechzig Prozent der Anlagekosten. «Übersetzt heisst dies, dass die Immobilie bereits am Tag eins überzahlt wurde», erklärt Rolf Schmid von der UBV Immobilien Treuhand AG.

Kritisch bleiben

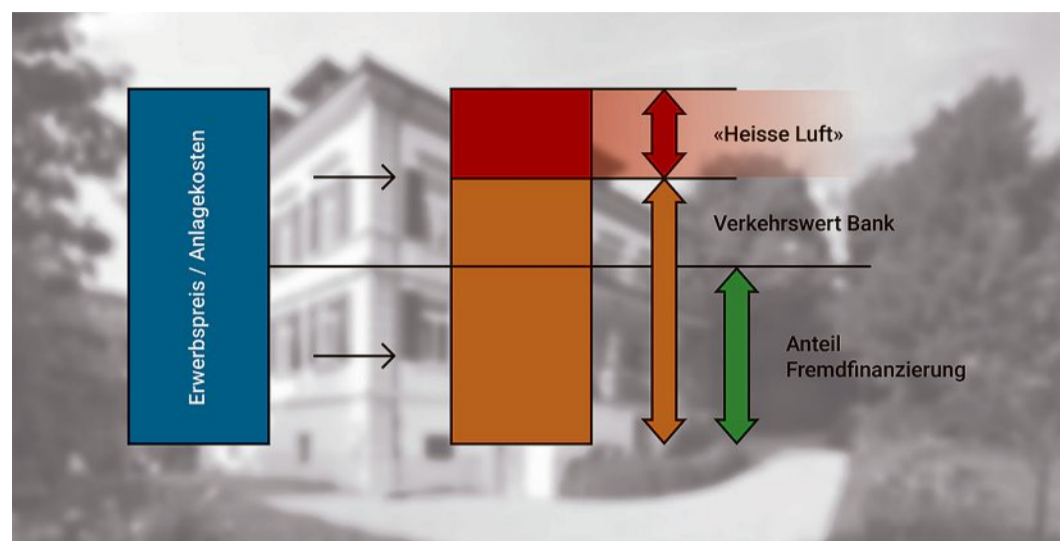
Aufgrund der eher tiefen Fremdfinanzierung tragen die Banken beim Crowdfunding zwar kein Risiko. Dennoch gibt es viele Finanzierungsanbieter, die sich von Crowdfunding-Anlagen distanzieren und eine Finanzierung unterlassen.

Den oft gebrauchten Werbeslogan «Wertsteigerung der Immobilie in der Rendite noch nicht enthalten» müsste man der Richtigkeit und Vollständigkeit halber umformulieren, wenn es nach Rolf Schmid, Leiter Immobilienbewertung und -vermarktung bei der UBV, geht. Sein Vorschlag: Wertminderung zu Lasten der Miteigentümer noch nicht berücksichtigt. «Wertminderung müsste man dann noch fett abdrucken», ergänzt Rolf Schmid mit lächelndem Nachdruck.

Immobilienfachmann Schmid weist darauf hin, dass für die relevante «Cashflow-Prognose» realistische Betriebs- und Verwaltungskosten zu prognostizieren seien. Im Weiteren gelte es, jährliche Rückstellungen einzurechnen. Gesamthaft sollten somit rund fünfundzwanzig Prozent vom Sollmietertrag für Nutzungskosten und Rückstellungen kalkuliert werden.

UBV Immobilien Treuhand AG

Seit 2001 profitieren vorwiegend private und institutionelle Liegenschaftsbesitzer von den vielfältigen Dienstleistungen der UBV Immobilien Treuhand AG. Die Bewertung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Immobilien bilden die Kernkompetenzen des Unternehmens aus Uetikon am See. «Kompetent beraten in Immobilienfragen» lautet denn auch das Motto der UBV.



Das Niederwertprinzip bei Banken als Grafik.

Fazit

Werden die Wertdifferenz zwischen Anlagekosten und Verkehrswert bereinigt und die Nutzungskosten realistisch berücksichtigt, reduziert sich die Eigenkapitalrendite schnell auf einen Wert von zirka zweieinhalb Prozent. Wenn nun mit einer Anschlussfinanzierung – nach Ablauf der Festhypothek – von drei Prozent kalkuliert wird, bricht die noch bescheidene Eigenkapitalrendite vollends ein. Vielleicht sogar auf «unter null Prozent».

Beratung vom Profi für das hart verdiente Vermögen lohnt sich. Machen Sie jetzt Gebrauch von den akkreditierten Bewertungsexperten der UBV Immobilien Treuhand AG.

Mehr Immo-Tipps und faire Angebote finden Sie unter www.ubv-immobilien.ch.



u b v

UBV Immobilien Treuhand AG
Seestrasse 97, 8707 Uetikon am See
www.ubv-immobilien.ch
Rolf Schmid
Leiter Immobilienbewertung
und -vermarktung
044 922 90 19
schmid.rolf@ubv-immobilien.ch