



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.



Grundlagen

Finanzierung von Renditeobjekten

03. November 2021

Pensionierungsplanung
Steuerberatung
Hypothekarberatung
Nachlassplanung
Vermögensverwaltung

VZ VermögensZentrum AG

Gotthardstrasse 6

8002 Zürich

Telefon 044 207 27 27

Fax 044 207 27 28

vermoegenszentrum.ch



Adrian Wenger

Adrian Wenger ist seit 1999 für die VZ Gruppe tätig. In seiner Funktion als Leiter Key Clients Hypotheken ist er Mitglied der Geschäftsleitung der HypothekenZentrum AG (100% Tochter der VZ Holding). Er berät Kundinnen und Kunden mit anspruchsvollen Finanzfragen und referiert regelmässig an öffentlichen und firmen-internen Seminaren.

Sanierungen aus der Sicht des Kreditgebers



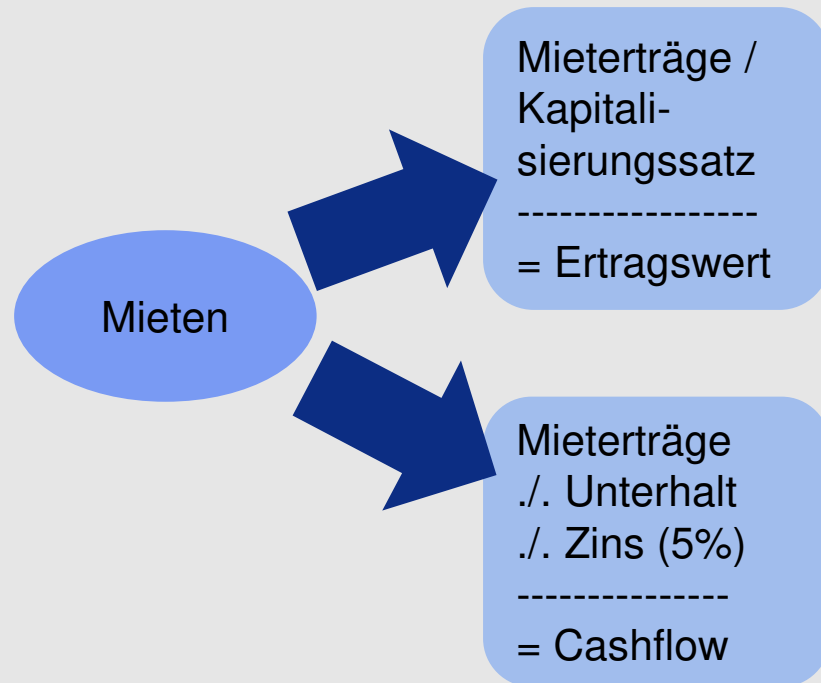
- Umbauten = Risiko
- Investition \neq Wertzuwachs (ohne Mieterhöhung)
- Hypoerhöhung = Neuprüfung

Warum doch?

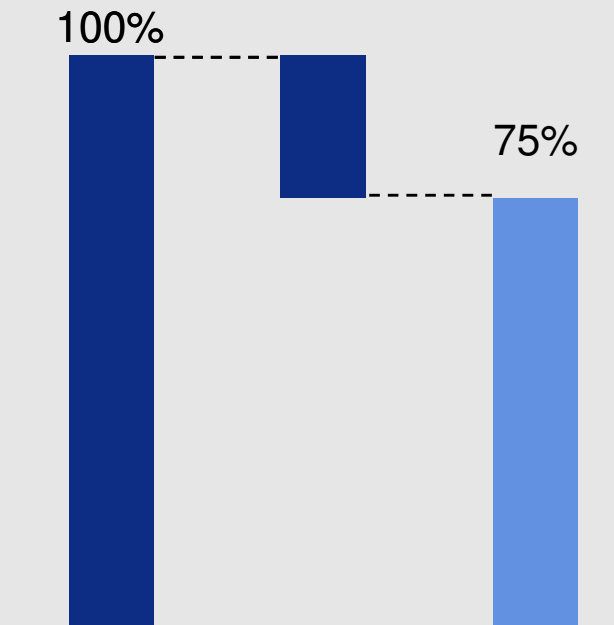
- Steigende Einnahmen = steigender Ertragswert
- Die effektiven Kosten sinken langfristig
- Steuervorteile subventionieren die Investition
- Verkaufswert der Immobilie steigt
- Hypothekarzinsen sind extrem niedrig

Regeln bei der Finanzierung von Renditeobjekten

Mieterträge bestimmen Wert + Tragbarkeit



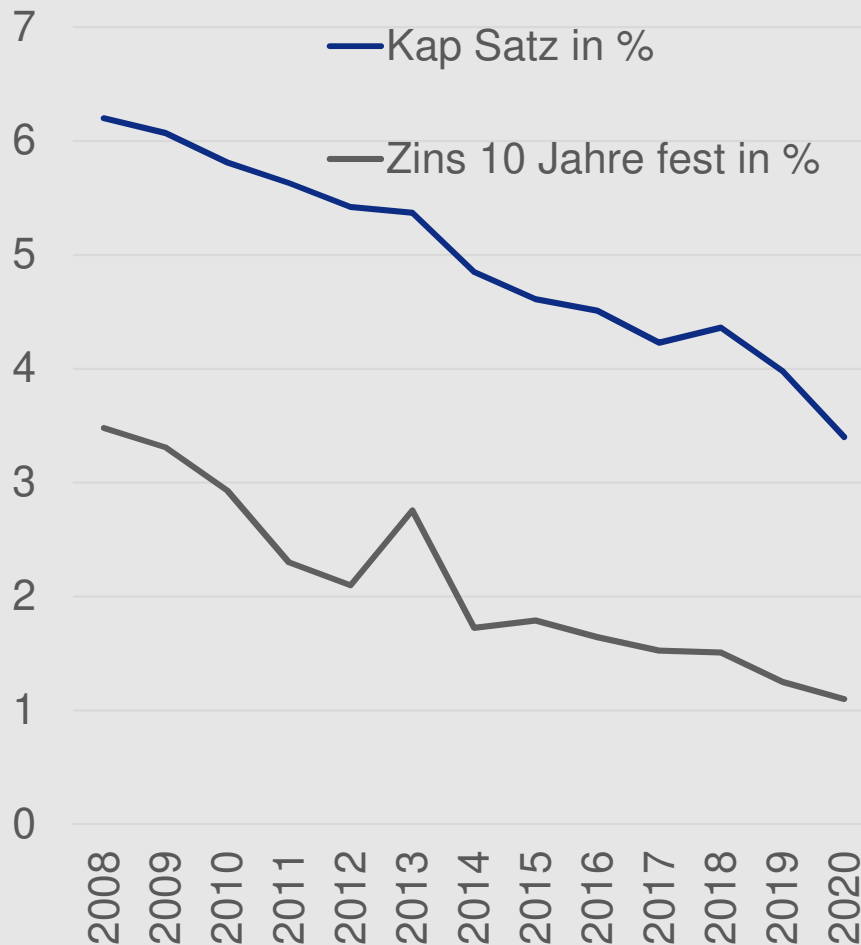
Mindestens 25% Eigenkapital



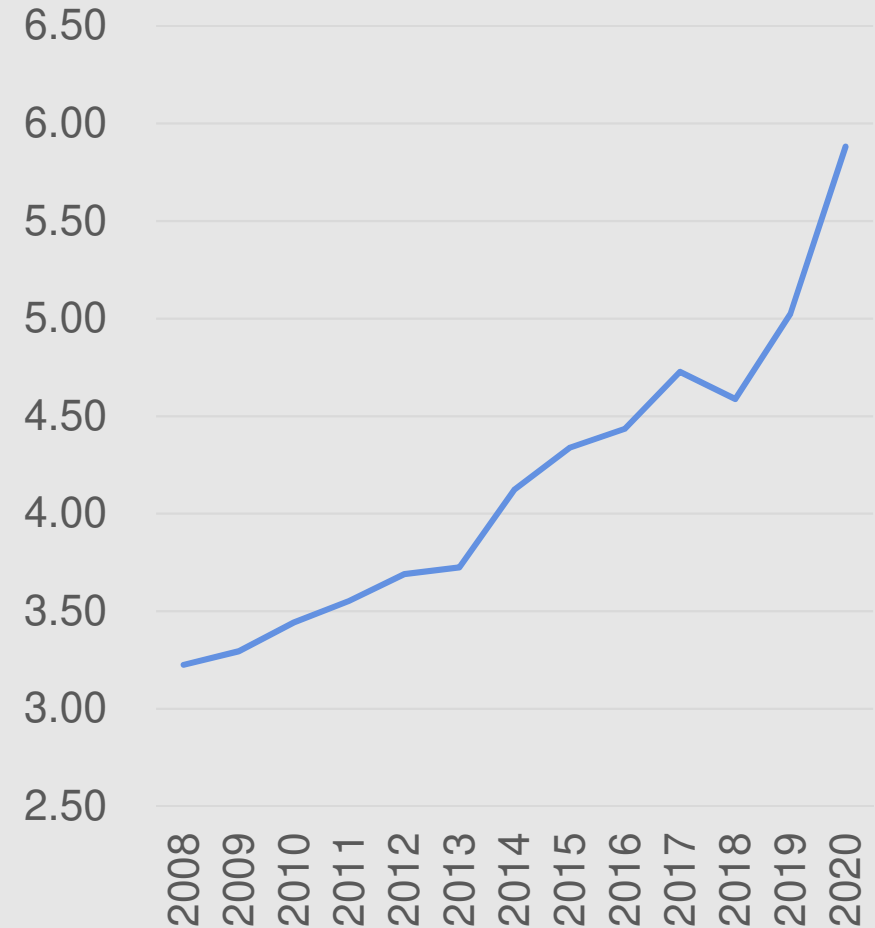
Beispiel für die Preisentwicklung eines MFHs

Wohnliegenschaft mit 200'000 Franken Netto-Mieterträgen

Entwicklung Kapitalisierung und Hypozins



Ertragswert in Mio. Franken



Die Belehnungsbasis hat an Wert gewonnen

Entwicklung der Preise von Wohnliegenschaften

Daten zu Städten und Regionen

Renditeliegen- schaften Wohnen	Ø Veränderung der Preise für Renditeliegenschaften (2005–2020)
Schweiz	3,9%
Zürich	4,0%
Ostschweiz	3,4%
Innerschweiz	3,1%
Nordwestschweiz	3,8%
Bern	4,2%
Südschweiz	4,0%
Genfersee	4,3%
Westschweiz	4,5%

Beobachtungen:

- In den letzten 15 Jahren haben sich die Preise für Renditeobjekte um 46 bis 78% erhöht.
- In dieser Zeit haben sich die durchschnittlichen Mieten nur minim erhöht.
- Preistreiber sind hier Negativzinsen und die fehlenden Anlagemöglichkeiten

Zwischenfazit

- Die energetische Sanierung der Immobilie lohnt sich!
- Hypotheken können dank steigenden Werten erhöht werden!
- Der Pferdefuss: Die Mieterträge können einen «Engpass» bilden.



Die Mietzinseinnahmen nicht vergessen!

	2008	2014	2020
Wert (in Mio. CHF)	3.23	4.12	5.88
Hypothek (65%, in Mio. CHF)	2.10	2.68	3.82
Mieterträge	200'000	200'000	200'000
./. Unterhalt (15%)	-30'000	-30'000	-30'000
./. Hypozins (5%)	-105'000	-134'000	-191'000
Cash Flow	65'000	36'000	-21'000

- Die Entwicklung an den Immobilienmärkten sind für Eigentümer spannend
- Die Fremdfinanzierung ist kinderleicht!
- Die Hauptgefahr bleibt, dass nur «Buchwerte» geschaffen werden!

Achten Sie darauf, dass Ihr Objekt attraktiv bleibt!

Dazu gehören auch energetische Sanierungen...



VZ VermögensZentrum

Hier sind Sie gut beraten.