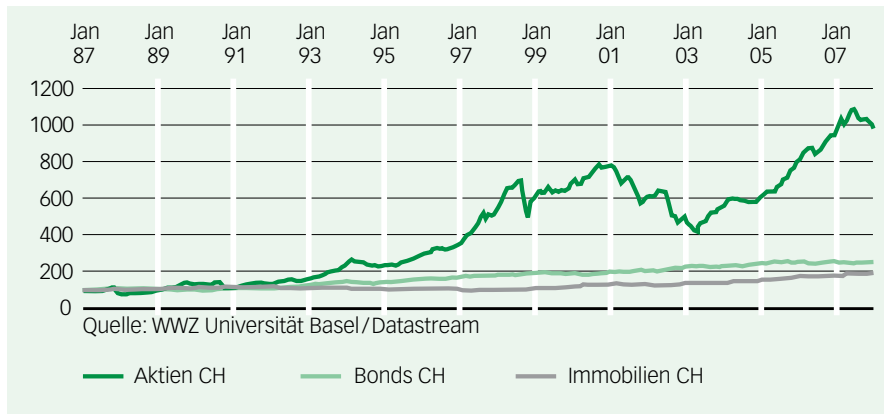


Auszug aus dem UBS-Mehrfamilienhaus-Ratgeber

Immobilien als Geldanlage

Mehrfamilienhäuser sind in der Schweiz als Teil des Privatvermögens von grosser Bedeutung. Gemäss der letzten Volkszählung im Jahr 2000 sind schweizweit 57 Prozent der rund 1,93 Millionen Mietwohnungen im Privatbesitz.

Renditevergleich Aktien, Bonds, Immobilien



Passt eine Liegenschaft zu meiner Anlagestrategie?

Beim Entscheid, ob Sie ein Haus als Anlageobjekt kaufen oder eine bereits vorhandene Liegenschaft in Ihrem Anlageportfolio belassen sollen, spielen neben der Rendite vor allem Ihre persönlichen Präferenzen eine wichtige Rolle. Um diesen Entscheid zu fällen, sollten Sie die Vor- und Nachteile kritisch gegeneinander abwägen. Denn der Besitz einer Liegenschaft unterscheidet sich in einigen wichtigen Punkten von anderen Anlagemöglichkeiten. So ist beispielsweise ein schneller Verkauf nur in den seltensten Fällen möglich oder mit allfälligen Verlusten und Kosten für Handänderung und Grundstückgewinnsteuer verbunden. Als Entscheidungshilfe dient Ihnen die Auflistung von Vor- und Nachteile des Immobilienbesitzes sowie die nachfolgende Checkliste.

Geldanlagen im Vergleich

Immobilien – als Teil des Privatvermögens – haben in der Schweiz eine lange Tradition. Steht der Kauf einer Liegenschaft als Renditeobjekt zur Diskussion, stellt sich schnell einmal die Frage nach den zu erwartenden Erträgen. Verbindliche Aussagen dazu sind nicht möglich. So wie die Performance einer Aktie vom jeweiligen Unternehmen und dem Marktumfeld abhängt, sind auch die Wertentwicklung und die Rendite von Liegenschaften von verschiedensten Faktoren abhängig. Klarheit schafft deshalb nur eine objektspezifische Bewertung und Potenzialabklärung. Die regelmässig publizierten Indizes zur Rendite von Immobilien, die gerne als Beweis für die gute Performance von Liegenschaften herangezogen werden, zeigen hingegen immer nur die Entwicklung eines ganzen Portfolios, nicht aber einzelner Liegenschaften. Deshalb ist auch kein Vergleich zwischen der Rendite von Aktien, Obligationen, Bonds oder Fonds und derjenigen von Liegenschaften möglich. Einen Anhaltspunkt liefert aber der Performancevergleich seit 1987: Während die Preise für Aktien hier neben einem langfristigen starken Wachstum kurzfristig grosse Ausschläge zeigen, weisen Immobilien ein sehr konstantes Verhalten auf. Das macht sie als langfristige Anlage interessant – vorausgesetzt die Eckwerte stimmen und lassen auch in Zukunft die gewünschten Erträge erwarten.

Checkliste

Eignen Sie sich zum Mehrfamilienhausbesitzer?

	Ja	Nein
Ist es für Sie realistisch, viel Kapital über Jahre oder Jahrzehnte fest zu binden?		
Bevorzugen Sie tiefere, dafür langfristig mit vertretbarem Risiko erzielbare Renditen gegenüber kurzfristigen, hohen Renditen mit grossem Risiko?		
Ist es Ihnen möglich, Geld in eine Anlageform zu stecken, die keinen schnellen Verkauf ermöglicht?		
Haben Sie Zeit und Lust, nach einer passenden Liegenschaft zu suchen oder zumindest für Sie ausgewählte Objekte zu besichtigen?		
Haben Sie Zeit und Lust, Sanierungen einer Liegenschaft zu begleiten?		
Ist es für Sie tragbar, sich für den Kauf einer Liegenschaft zu verschulden?		
Haben Sie andere Anlagemöglichkeiten mit vergleichbaren Renditen geprüft?		
Sind Sie bereit, sich über Jahre um die Vermietung und den Unterhalt einer Liegenschaft zu kümmern oder jemanden dafür zu bezahlen?		
Können Sie Leerstände und damit schwankende Erträge verkraften?		
Sind Sie sich bewusst, dass ein kurzfristig nötiger Verkauf der Liegenschaft unter Umständen mit Verlusten bei Ihrem Eigenkapital verbunden ist?		

Je mehr der obigen Fragen Sie mit «Ja» beantworten können, desto eher eignet sich ein Mehrfamilienhaus als Anlage für Sie. Haben Sie hingegen häufig «Nein» angekreuzt, sollten Sie andere Anlagemöglichkeiten prüfen.

Vor- und Nachteile des Liegenschaftsbesitzes

Der Besitz eines Mehrfamilienhauses ist mit verschiedenen Vor- und Nachteilen verbunden. Die wichtigsten sind:

Vorteile

- Physisch sichtbare Geldanlage
- Nachhaltig erzielbare Rendite
- Möglichkeit, selber darin zu wohnen (Unabhängigkeit von Vermietern)
- Wertentwicklung kann teilweise selber beeinflusst werden (z.B. durch wertsteigernde Investitionen)
- Rendite auf dem Eigenkapital kann beeinflusst werden
- Besitz kann selber verwaltet und betreut werden

Nachteile

- Langfristige Bindung von Kapital (Verkauf einer Liegenschaft ist zeitaufwendig und teuer)

- Hoher Kapitaleaufwand
- Aufwand (Zeit und Geld) für Unterhalt und Betrieb
- Keine Stückelung des Kapitals möglich
- Unter Umständen hohe Verschuldung (Hypothek)
- Liegenschaften sind ortsgebunden
- Meist begrenzte Rendite und eingeschränktes Verfügungsrecht aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Mietrecht)
- Eventuelles Klumpenrisiko beim Eigenkapital

Indirekte Anlagen in Immobilien

Sind Sie unsicher, ob ein eigenes Mehrfamilienhaus die richtige Anlage für Sie ist und haben aber trotzdem Interesse, Ihr Geld in Immobilien anzulegen, gibt es folgende Alternativen: In den letzten Jahren sind indirekte Immobilienanlagen in Form von Aktien von Immobiliengesellschaften oder Anteilscheine von Immobilienfonds

immer populärer geworden. Sie ermöglichen es, flexibel und mit relativ kleinen Beträgen in Immobilien zu investieren. Zudem sind die Risiken breiter gestreut, da die Gesellschaft oder der Fonds über ein grosses Portfolio an Liegenschaften aus verschiedenen Bereichen und an verschiedenen Orten verfügt.

Den «UBS-Mehrfamilienhaus-Ratgeber – Wertvolle Informationen für Käufer und Besitzer von Mehrfamilienhäusern» können Sie unter Email: beat.koch@ubs.com bestellen.

ANZEIGE



**An morgen denken
und schon heute profitieren**

Die Verlockungen kurzfristiger Einsparungen und Vorteile sind gross. Vernünftiges Handeln erfordert aber die Bereitschaft, über den Moment hinauszudenken und vorrangig auf Qualität zu setzen. Denn kompromisslose Qualität ist noch immer die beste Voraussetzung für überdurchschnittliche Beständigkeit. Und die zahlt sich auch langfristig aus. Vom Vorteil, gleich von Beginn an maximale Qualität geniessen zu können, ganz zu schweigen.

Entdecken Sie jetzt, warum Sie mit den neuen Merker-Waschmaschinen, -Trocknern und -Geschirrspülern einfach mehr profitieren, und überzeugen Sie sich von:

- überdurchschnittlicher Verarbeitungsqualität
 - vorbildlichem Bedienungskomfort
 - maximaler Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit
 - beispielhafter Zuverlässigkeit und Langlebigkeit
- sowie von:
- umfassenden und kompetenten Service- und Supportleistungen des Merker-Kundendienstes
 - den Vorzügen des Merker-Express-Services für MFH-Geräte (Pannenbehebung innert 24h)



Merker
forever