

Vom Immo-Boom als Miteigentümer profitieren? Darauf musst du achten

Als Vermieter einer Immobilie von den Renditen profitieren – das geht auch per Crowdfunding. Der Vermögensexperte sieht aber drei Risiken.



von
Fabian Pöschl



156



72



143



Für viele sind Häuser in guter Lage mittlerweile unerschwinglich geworden.
20min/Community

Darum gehts

- Die Immobilienpreise steigen seit Jahren.
- Manche Firmen bieten die Möglichkeit, als Immobilien-Miteigentümer vom Anstieg zu profitieren.
- Miteigentümerschaften bergen aber Konfliktpotenzial, sagt der Vermögensexperte.

Der Traum vom eigenen Haus ist wegen der steigenden Preise **für viele unrealistisch geworden**. Selbst mit 180'000 Franken Lohn gibt es beim aktuellen Medianpreis von 1,72 Millionen Franken für eine Wohnung in Zürich bei Banken keine Hypothek, wie Dan Amar, Gründer und CEO von Foxstone, sagt.

Er erwarte wegen der hohen Nachfrage und der geringen Anzahl an Wohnräumen auch keine Preissenkung. Seine Firma biete deshalb eine Crowdfunding-Plattform, um von der Wertsteigerung von Immobilien profitieren zu können. Solche Firmen gibt es immer mehr wie Swiss-Crowd, Immoyou oder Crowdli.

So funktioniert das Crowdfunding

Ab 25'000 Franken sind bei Foxstone Investitionen möglich. Damit kauft die Firma Wohn- und Geschäftsimmobilien, vermietet sie und übergibt die Liegenschaftsverwaltung an eine lokale Hausverwaltung. Die Firma wachse schnell, pro Woche nehme sie Beträge in Höhe von mehreren Millionen Franken auf.

Die Investorinnen und Investoren sind Miteigentümer der Liegenschaft. Sie hätten keinen Aufwand und bekämen jährliche Renditen durch die Mieteinnahmen, die zuletzt über fünf Prozent pro Jahr betragen, so Amar. Ein Ausstieg sei jederzeit möglich, allerdings empfiehlt er es wegen Notargebühren und Transaktionskosten nicht vor drei bis vier Jahren.

Was ist das Risiko?

Amar verspricht ein moderates Risiko. Sollte das Gebäude Renovierungen benötigen, gebe es dafür im Voraus gebildete Rücklagen und Versicherungsabdeckungen. In seltenen Fällen könnten Renovierungen nicht gedeckt sein, weshalb es zu geringeren Auszahlungen kommen könne.

Das ungünstigste Szenario wäre, wenn das Gebäude etwa wegen zu wenig Mietern nicht genügend Mieteinnahmen generiere, um die Rückzahlungen des Bankdarlehens zu decken. Dann könnten die Miteigentümer gezwungen sein, das Gebäude zu verkaufen, so Amar.

Diese Situation sei aber selten, da die Mieteinnahmen den Betrag des Bankdarlehens in der Regel zwischen dem Drei- und Fünffachen deckten. Foxstone rechne jeweils auch eine Leerstandsquote ein, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Das sagt der Vermögensexperte

Bei der noch jungen Anlagekategorie Crowd-Investing in Immobilien ist Adrian Wenger vom VZ Vermögenszentrum skeptisch. Er sehe vor allem drei Risiken: zu teurer Kauf wegen der hohen Immobilienpreise, zu optimistische Renditeerwartungen, weil beispielsweise Leerstandsrisiken ausgeblendet und Unterhaltskosten vernachlässigt werden, und ein schlechter Verkaufspreis, wenn die Immobilienpreise sinken. «Dazu kommt, dass man über mehrere Jahre angebunden ist mit Miteigentümern, was bei unterschiedlichen Interessen zu Konflikten führen kann.» Empfehlenswerter sei es, direkt eine Immobilie zu kaufen oder in einen dafür geeigneten Fonds zu investieren.

Investorinnen und Investoren stehen auch als Miteigentümer der Immobilien mit einem prozentualen Anteil im Grundbuch, wie Amar versichert. Damit blieben sie es auch, wenn es die Firma einmal nicht mehr geben sollte.

Höheres Risiko

Foxstone bietet ab 10'000 Franken auch die Möglichkeit, sich an Darlehen an Immobilienentwicklern für den Bau von Gebäuden zu beteiligen. Wegen des höheren Risikos sind die Zinsen bei dieser Investition mit sechs bis acht Prozent auch höher, wie Foxstone-CEO Dan Amar sagt.

Keine News mehr verpassen

Mit dem täglichen Update bleibst du über deine Lieblingsthemen informiert und verpasst keine News über das aktuelle Weltgeschehen mehr.

Erhalte das Wichtigste kurz und knapp täglich direkt in dein Postfach.

[Jetzt Newsletter abonnieren](#)