

## Immobilien



Auf ein eigenes Bad mag niemand verzichten, auf eine zweite Nasszelle sehr wohl: Anbieter sollten die Wünsche ihrer Mieter kennen.

## Was Mieter und Käufer zahlen würden

Nach Anzahl Zimmer und Quadratmeter, Durchschnitt in Fr. pro Monat oder Objekt

	Miete	Kauf
1 bis 3½ Zimmer	1572	694 824
4 Zimmer und grösser	2236	1 089 947
Fläche bis 89 m²	1529	631 654
Fläche 90 m² und grösser	2309	1 090 790

## Zahlungsbereitschaft für neue Wohnung von bisherigen Mietern und Eigentümern

	Miete	Kauf
Eigentümer	1237	961 387
Mieter	1904	1 059 726

## Was Bewohnern wichtig ist

Worauf Käufer/Mieter für einen günstigeren Preis verzichten würden (Anteil Nennungen)

am meisten verzichtbar	am wenigsten verzichtbar
Estrichabteil 57%	Eigenes Bad 6%
2./3. Nasszelle/Bad 56%	Anschluss an öV 11%
Garten 43%	Kellerabteil 11%
Privatparkplatz 41%	Balkon 13%
Hoher Standard 29%	Wohnlage 15%

Quelle: NZZ Immo-Barometer, Trends Januar 2020

# Viel Arbeit für Hobbyvermieter

Jede fünfte neue Eigentumswohnung wird von privaten Investoren erworben. Von David Strohm

Schon wieder ein Wasserschaden in der Wohnung über der eigenen, und das an einem Wochenende: Die Verwaltung muss einen Pikett-Sanitär aufbieten. Die nächste Nebenkostenabrechnung steht an, mit dem Steuerberater müssen die Abzüge besprochen werden, und bald ist wieder Eigentümerversammlung, wo das übliche Geplänkel über die Höhe der Einzahlungen in den Erneuerungsfonds droht.

Wer eine Wohnung vermietet, bekommt dafür nicht nur den Zins aufs Konto, sondern hat auch viel Arbeit und erhebliche Kosten. Eine Erfahrung, die eine zunehmende Zahl von Hobby- oder Feierabendvermietern macht, die eine Eigentumswohnung als Anlageobjekt erworben haben und deren Verwaltung nun selbst erledigen. Sie müssen sich ins Mietrecht einarbeiten, wo nötig Handwerker beauftragen, die Buchhaltung führen und unter den Interessenten für das Mietobjekt genehme und solvente Bewohner auswählen.

«Buy to let» - kaufen, um zu vermieten - heisst das Phänomen, dass angesichts tiefer Zinsen und fehlender Investitionsalternativen um sich greift. «Jede fünfte Eigentumswohnung wird heute für diesen Zweck erworben», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Marktanalyse bei CSL Immobilien. Auch bei einzelnen Mehrfamilienhäusern bieten immer häu-

figer private Investoren mit. Sie geben sich mit tiefen Renditen zufrieden. Selbst ein Nullsummengeschäft erscheint manchem noch besser, als Negativzinsen an die Bank zu zahlen. Zumal sich diese bei vermögenden Kunden gerne auch am Kaufpreis beteiligt und entsprechende Hypothekarkredite gewährt.

## Lokalhelden in der Provinz

Allerdings, so hat eine Umfrage von CSL ergeben, ist die Konkurrenz von professionellen Anlegern an guten Lagen inzwischen so gross, dass andere Bieter, die bei hohen Geboten für solche Objekte nicht mehr mithalten können, in die Provinz ausweichen. Dort würden vor allem «lokale Helden und Privatinvestoren» als Käufer auftreten, sagt Reichelt. «Keiner der von uns befragten Investoren will in diesem Jahr noch in ländliche Gebiete investieren», heisst es im «Immobilienmarktbericht 2020» von CSL, den das Beratungsunternehmen diese Woche vorgestellt hat. Zurückzuführen sei dies in erster Linie auf die gestiegenen Leerstandsrisiken, die sich aufgrund hoher Neubautätigkeit und geringer Nachfrage in diesen Räumen ergeben würden, heisst es.

Je weiter die angebotenen Objekte von den grossen Zentren entfernt sind, desto tiefer sind auch die Mieten, die Vermieter dort verlangen können. So kann man La Chaux-de-

Fonds (NE) als «Mieter-Paradies der Schweiz» bezeichnen, wie es der Vergleichsdienst Comparis am Donnerstag tat: «Bei fast allen Wohnungsgrössen ist die Uhrenstadt am günstigsten». Die Monatsmiete einer 3,5-Zimmer-Wohnung betrage mit 1180 Franken weniger als halb so viel wie in Zürich oder Zug, wo der Medianwert bei 2500 Fr. liege.

Ähnliche günstige Mietangebote hat Comparis auch in Delsberg (JU) und Siders (VS) registriert. Selbst in Gemeinden in einer etwa halbstündigen Pendlerdistanz ins Zentrum von Zürich wie Olten, Frauenfeld oder Aarau liegen die Angebotsmieten für 3,5-Zimmer-Wohnungen bei moderaten 1540 Fr. bis 1670 Fr. Dort gibt es für die lokalen Helden schon länger keine Mehrfamilienhäuser mehr zum Schnäppchenpreis. In Aarau zum Beispiel sinken sogar die Leerstandsziffern.

Die Höhe der Miete gehört nach wie vor zu den wichtigen Gründen für einen Umzug. So denken immerhin 63% der Bevölkerung latent daran, die Wohnung zu wechseln, wie die Umfrage für das NZZ-Immo-Barometer 2020 ergeben hat. Und wer mietet, ist meist sehr gut informiert über die geltenden Preise und zeigt im Vergleich zu Eigentümern eine höhere Zahlungsbereitschaft für das neue Heim (siehe Tabelle). Umso wichtiger erscheint es für Anbieter, die Wohlfühlfaktoren der Mieterschaft

63%

der Bevölkerung planen laut dem NZZ-Immo-Barometer einen Umzug oder spielen zumindest mit dem Gedanken, die Wohnung zu wechseln.

im Auge zu behalten. Während die Mehrheit auf ein Estrichabteil, ein zweites Bad oder einen Parkplatz verzichten kann, sind die Lagequalität und der Anschluss an den öV ausschlaggebende Kriterien. Zudem werde «ungern auf ein Kellerabteil oder einen Balkon verzichtet», sagt das NZZ-Barometer.

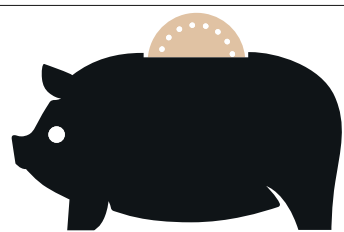
Das Risiko von häufigen Mieterwechseln und Leerstand, auch zwischen zwei Mietverhältnissen, sollten demnach auch Feierabendvermieter im Auge behalten, denn das schmälert die ohnehin bescheidene Rendite. So führt eine als unprofessionell wahrgenommene Hausverwaltung oder ein vernachlässigtes Erscheinungsbild einer Liegenschaft zu Unmut bei den Mietern. «Die Ansprüche steigen», hat CSL festgestellt. Damit steige auch der Aufwand für die Vermietung.

## Hilfe durch die Verwaltung

Abhilfe für all das kann eine externe Verwaltung bieten. Die Kosten dafür betragen in der Regel 3 bis 5 Prozent des Mietzinses. Für Altliegenschaften mit günstigen Mieten und in abgelegenen Regionen werden auch 6 und mehr Prozent verlangt - sofern man denn überhaupt eine Firma findet, die einen solchen Kleinstauftrag annimmt.

<https://nzz.as/immo-barometer>

## Schwellenländer-Funds sind auch China-Funds



Geldspiegel  
Markus Städeli

Diversifikation gehört zum Einmaleins der Geldanlage. Investoren tun gut daran, ihre Anlagen breit zu streuen. Sie sollten deshalb auch Aktien von Schwellenländern im Depot haben. Allerdings: Wer sich entsprechende Produkte anschaut, sieht auf den ersten Blick, dass diese ihrerseits ein Klumpenrisiko enthalten. Sie sind sehr China-lastig. Einigen Investoren kommt erst seit Ausbruch des neuartigen Coronavirus, dass die beiden dominierenden Schwellenländer-Indizes ein

enormes Chinagewicht haben. China und Taiwan machen beim FTSE (den etwa die ETF von Vanguard verwenden) zusammen 50% aus. Bei MSCI (iShares) ist das Gewicht mit 44% etwas kleiner - weil im Index auch Südkorea berücksichtigt ist. Allerdings scheint fraglich, ob das Heimatland von Samsung oder Hyundai noch ein aufstrebender Markt ist.

Auch die Fondsmanager von aktiven Produkten messen sich oft mit diesen beiden Indizes, so dass dort ebenfalls ein China-Klumpenrisiko besteht. Natürlich haben die Anbieter von Börsenindizes versucht, eine Antwort auf dieses Problem zu finden. Bisher mit bescheidenem Erfolg. Ein ETF von Invesco auf einen Index, der alle Länder gleich stark gewichtet, wird noch diesen Monat eingestellt. Die Kosten waren hoch, die Nachfrage tief.

Natürlich könnte man sich ein Schwellenländer-Produkt ins Depot legen und dieses mit einigen Schwellenländern oder -regionen ergänzen, die in den breiten Indizes kaum berücksichtigt werden. Nur welche? Im MSCI Russland etwa kommen allein die drei Titel Sberbank, Gazprom und Lukoil

zusammen auf ein Gewicht von 56%. Wer die Region Lateinamerika mit einem eigenen Produkt berücksichtigen will, muss feststellen, dass dieses zu über 60% aus Brasilien besteht. Und Brasilien wird in breiten Schwellenländer-Indizes bereits mit etwa 10% berücksichtigt, so wie auch Indien. Diese beiden Märkte sind auch nicht so unwiderstehlich attraktiv, dass man sie stärker gewichtigen müsste.

Wir würden empfehlen, das scheinbare China-Klumpenrisiko freudig zu akzeptieren. Wer 10% Schwellenländer-Aktien in seinem Gesamtportefeuille hält, kommt auf ein direktes «Greater China»-Risiko von 5%. Dieses ist klein angesichts der Tatsache, dass es sich bei China um die zweitgrösste Volkswirtschaft der Welt handelt. Längerfristig stellt es für Anleger vielleicht eher ein Nachteil dar, wenn sie aussichtsreiche Firmen wie Alibaba, Ping an oder Tencent nur in homöopathischen Dosen im Depot haben. China wird in den nächsten Jahrzehnten wohl versuchen, die Vormachtstellung der USA zu brechen. Wer gut diversifiziert ist, braucht selbst dieses Szenario nicht zu fürchten - wenigstens finanziell.

## Die beste Woche hatte ...

### Martin Scholl, ZKB



Die grosse Bühne überlässt er andern. Seit fast 13 Jahren schon führt Martin Scholl nun die Zürcher Kantonbank - nicht als CEO, sondern altmodisch als Vorsitzender der Generaldirektion. Dabei stand er stets im Schatten von anderen Bankchefs, welche die grosse Show fabrizierten: Marcel Ospel von der UBS, Pierin Vincenz von Raiffeisen oder zuletzt Tidjane Thiam von der Credit Suisse. Doch Scholl

hat sie alle überlebt. Mit seinem unspektakulären Auftreten sorgte er zwar für keine Schlagzeilen. Doch dafür steuerte er die Bank ohne Reputationsverlust durch die turbulenten Zeiten.

Diese Woche präsentierte die ZKB erneut einen soliden Jahresgewinn von 845 Mio. Fr. - den zweithöchsten der Firmengeschichte. Der Kanton Zürich und die Gemeinden profitieren von einer Ausschüttung von 500 Mio. Fr., inklusive Jubiläumsdividende. In der Öffentlichkeit entsteht zuweilen der Eindruck, die ZKB würde auch ohne Martin Scholl prosperieren. Genau das ist vermutlich seine grösste Stärke: Wenn der Laden läuft, muss der Chef ja nicht alles neu erfinden. (sal.)