

Manisch-depressiv in die Finanzrepression

Das FuW Forum «Opportunities 2022» spannte einen Bogen von der Marktpsychologie über Renditeperlen und Digital Assets hin zu einer Welt in Repression.

SYLVIA WALTER UND JAN SCHWALBE

Zum Auftakt der Veranstaltung gab Teodoro Cocca spannende Einblicke in die Grundlagen der Psychologie, wobei die Verfälschung der Finanzmärkte zwischen Euphorie und Depression schwanken könne. Aktuell neigten die Investoren zur Zuversicht, selbst wenn die mediale Stimmung miserabel sei. Die Märkte liefen jedoch Gefahr, eine Phase manischer Depression zu erleben.

Das Kontrastprogramm dazu bildeten die Einblicke des Charttechnikers Roland Vogt von Invest.ch, der seine Szenarien strikt auf geometrischen Mustern abstützt. Die Analyse anhand der Kochkurve erlaubt optimales Markttiming.

Die Diskussionsrunde über potenzielle Renditeperlen des Jahres 2022 brachte durchaus konträre Ansichten auf die Bühne, wobei die Grundstimmung der Finanzprofis als verhalten optimistisch beschrieben werden kann. Fünf Anlageexperten stellten ihre Ideen für das kommende Jahr vor. Die Tipps rangierten vom unterbewerteten chinesischen Aktienmarkt über Small und Mid Caps, Schweizer Aktien als sicherer und vielversprechender Hafen, erneuerbare Energien bis zur Anlage in Gold als sinnvolle Beimischung im Portfolio.

Einen mitreissenden Vortrag legte Dan Kemp, Chief Investment Officer von Morningstar, hin. Nicht zuletzt eine klare Checkliste sei das A und O für jedes Investment. Konkret wurde es beim Stock Picking. Stefanie Scholtysik von Mirabaud empfahl Stadler und BKW, Jolanda Stadelmann von zCapital machte Chancen in Sonova und Zug Estates aus, während Marc Possa von der VV Vermögensverwaltung auf Bobst und Gurit schwor.

Im Panel zu Digital Assets herrschte der Konsens, dass Kryptowährungen in jedes Portfolio gehören. In der heiss geführten Diskussion tauschten sich Thomas Ankenbrand (Hochschule Luzern), Guido Bühler (Seba Bank), Daniel Diemers (Ficas), Mathias Imbach (Sygnum Bank) und Markus Perdrizat (Bitcoin Suisse) aus.

Den Abschluss machte Starstratege Russell Napier. Er zeigte auf, wie schwierig die Zukunft wegen der sogenannten Financial Repression an den Märkten werden dürfte. Bonds würde er derzeit überhaupt nicht kaufen, und auch für die Aktienmärkte prognostiziert er eher schwere Zeiten. In Segmenten wie Value und dort vor allem in den klassischen Industrierwerten sieht er jedoch durchaus Chancen.



Oben von links nach rechts: **Teodoro Cocca**, Johannes-Kepler-Universität Linz; **Dan Kemp**, Morningstar IM; **Russell Napier**, unabhängiger Strategie und Bestsellerautor.

Das Podium zum Stock Picking von links: **Jan Schwalbe**, Chefredaktor FuW; **Stefanie Scholtysik**, Mirabaud Securities; **Jolanda Stadelmann**, zCapital; **Marc Possa**, VV Vermögensverwaltung.

BILDER: IRIS C. RITTER

Data Driven

Am 16. und 18. November sowie am 23. und 25. November 2021 findet jeweils von 16 bis 17 Uhr ein Webinar des Finanz und Wirtschaft Forum statt. Verschiedene Vertreter der Branche werden an den vier Nachmittagen über die neuesten Entwicklungen in verschiedenen Bereichen der Data Driven Analytics sprechen. Sichern Sie sich Ihre kostenlose Teilnahme unter: www.fuw-forum.ch/webinar-data-driven-2021/



Chancen und Tücken von Buy to Let

Eine Wohnung kaufen und sie vermieten ist eine gefragte Anlagealternative. Sie verlangt aber Risikofähigkeit.

WOLFGANG GAMMA

Das Angebot für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser ist dünn und wird in nächster Zeit auch nicht üppiger werden. Daran hat die schwächere Bautätigkeit grossen Anteil. Verschärft wird die Situation durch das Phänomen Buy to Let. Manche Käufer erwerben Wohnungen, um sie zu vermieten. Gegen 20% der Wohnungskäufe und 10% der Hauskäufe sind unter diesem Titel zu sehen, schätzen Fachleute. Im Negativzinsumfeld und mit Nullzinsen auf herkömmlichen Anlageformen ist der Strategie die Attraktivität nicht abzuspüren. Gefahrenfrei ist sie nicht.

Die Gründe für den Kauf einer Wohnung zur Vermietung sind vielfältig. Wie bei Immobilieninvestoren generell (Aktien oder Fonds) ist die Suche nach Rendite ein wichtiges Motiv. Inserate locken für vermietete Eigentumswohnungen mit einer Rendite von 5 bis 10%, teils sogar mehr.

Generell tendieren die Cash-Renditen solcher Objekte aber nach unten. Hauptgrund sind die sinkenden Mietzinsen. Im zweiten Quartal sind die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen gemäss Wüest Partner nochmals 3,2% zurückgegangen. Für das Gesamtjahr wird ein Rückgang um 2% erwartet und für 2022 einer von 0,8%. Die Ertragsaussichten für Vermieter sind somit gedämpft, obwohl die Rendite aktuell noch deutlich über den Hypothekenzinsen liegt.

Das Renditeversprechen lässt zudem zwei Dinge ausser Acht. Als Kalkulationsbasis wird nur das Eigenkapital genommen, auf das gesamte Kapital bezogen ist die Rendite wesentlich kleiner. Weiter lässt sich eine so hohe Rendite nur erreichen, wenn für den Kauf 75% oder mehr Fremdmittel aufgenommen werden. Banken oder Versicherer sind jedoch nur in Ausnahmefällen bereit, in der Finanzierung von nicht selbst genutztem Wohneigentum über 65% hinauszugehen.

Vorsorge fürs Alter

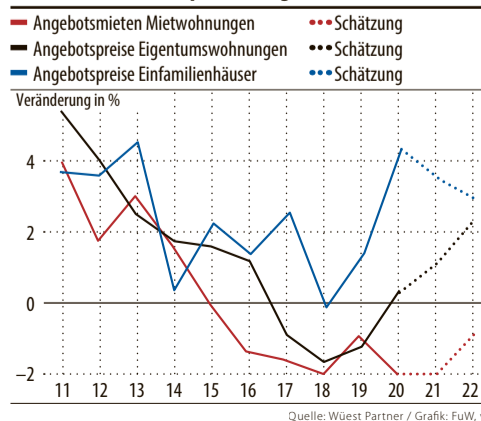
Als Vorsorge für das Alter sind Wohnungen ebenfalls hoch im Kurs. Wegen der Rendite einerseits und/oder des Plans, die Wohnung dereinst selbst zu nutzen. Wird das angestrebt, ist auf die altersgerechte Ausstattung besonders Wert zu legen.

Doch die Risiken sind nicht zu unterschätzen. Sie lauern auf mehreren Ebenen. Der Gedanke einer permanenten Preissteigerung der Immobilie stimmt zwar für die jüngste Vergangenheit bis heute, doch Preise können auch sinken. So fielen die Immobilienpreise Anfang der Neunzigerjahre auf breiter Flur 20 bis 25%. Nimmt der Wert einer Wohnung nur schon 10% ab, ist bei einem Eigenkapitaleinsatz von 20% das halbe Eigenkapital weg. Stellt sich ein Überangebot an Mietwohnungen ein, wie dies Nationalbank und Grossbanken

warnend voraussehen, ist eine Preiskorrektur denkbar. Das könnte die Hypothekarggeber auf den Plan rufen und sie eine beschleunigte Kreditamortisation oder das Einschliessen von zusätzlichem Eigenkapital verlangen lassen.

Ein anderes Risiko lauert auf der Ebene der Zinsen. Mit einem raschen und steilen Zinsanstieg rechnen Marktbeobachter weiterhin nicht. Der Einfluss einer Erhöhung um 1% auf die Rendite wäre dennoch spürbar. Bei einer Fremdfinanzierung von 75% würde dies einem Rückgang der Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital um 4% gleichkommen.

Mieten sinken, Hauspreise steigen



Eine Buy-to-Let-Anlage stellt eine Anlagediversifikation dar, ist aber gleichzeitig eine konzentrierte Allokation von Mitteln, die das Zeug zum Klumpenrisiko hat. Leerstand heisst das Thema. Vor allem für Kleinvermieter und damit die Mehrheit solcher Anleger – gemäss einer CS-Studie von 2019 nennen 90% der Buy-to-Let-Investoren nur ein Objekt ihr Eigen – ist Leerstand das Risiko schlechthin. Ein Mieterwechsel kann schnell zum Ausfall von mehreren Monatsmieten führen. Das verlangt vom Vermieter zusätzlich Risikofähigkeit.

Sauber kalkulieren

Was verspricht am ehesten Erfolg für Kauf und Wiedervermietung einer Wohnung? Renditeüberlegungen sollten über Wertsteigerungsfantasien stehen. Eine saubere Kalkulation ist Voraussetzung. Die Mittelbindung darf nicht zu einem Klumpenrisiko führen, Buy to Let sollte als Diversifikation und damit als Teil einer Anlagestrategie betrachtet werden.

Ein liquider Häusermarkt mit unterdurchschnittlichem Leerstand bietet eine schwächere Rendite als ein weniger liquider Markt mit hohem Leerstand. Attraktive Lagen sind teurer und werfen weniger Rendite ab, Kaufpreis- und Renditevorteil von peripher gelegenen Objekten stehen mehr Leerstandsrisiko und begrenzte Wiederverkäuflichkeit gegenüber.