

# Ertragsperle oder Renditefalle?

Direktinvestitionen in Immobilien bieten im Durchschnitt attraktive Ertragsaussichten. Doch längst nicht alle Liegenschaften sind Ertragsperlen. Eine sorgfältige Prüfung der zum Verkauf stehenden Objekte ist unabdingbar, damit Käufer nicht in eine Renditefalle tappen.

Neben Aktien und Obligationen haben Immobilien ihren festen Platz in einem diversifizierten Portefeuille erobert. Nicht nur institutionelle Investoren, wie Pensionskassen oder Versicherungen, investieren in Wohn- und Geschäftsobjekte. Auch unter den privaten Investoren erlangen sie immer grössere Beliebtheit. Die steigende Zahl der Immobilieninvestmentgesellschaften, die an der Börse kotiert sind, ist ein deutliches Zeichen dafür. Private Anlagen sind allerdings nicht auf indirekte Investitionen, wie Immobilienaktien oder -fonds, beschränkt. Eine prüfenswerte Alternative bieten Direktinvestitionen in Immobilien, vornehmlich in Wohnliegenschaften.

## Attraktives Renditeniveau

Die Rendite von Wohnimmobilien liegt in der Schweiz zwischen langfristigen Franken-Obligationen und Aktienanlagen. Gerade bei dem im internationalen Vergleich tiefen Zinsniveau in der Schweiz bieten Wohnliegenschaften somit eine prüfenswerte Investitionsmöglichkeit. Was den Schweizer Markt aber besonders attraktiv macht, ist die Wertsteigerung von Immobilien. Marktbeobachter gehen für die kommenden Jahre von weiterhin steigenden Preisen für Renditeobjekte aus. Das lockt viele Investoren, darunter besonders Privatinvestoren, an den Markt.

Mit den steigenden Preisen ist allerdings die Gefahr verbunden, dass Immobilien zu teuer gekauft werden. Massgebend für eine realistische Einschätzung ist der Ertragswert. Bei dieser Schätzungsmethode wird der gegenwärtige Wert (Barwert) der mutmasslichen künftigen Netto-Mietzinserträge errechnet. Beeinflusst wird der Barwert einerseits durch die nachhaltigen Mietzinseinnahmen, andererseits durch die Bewirtschaf-



Bild: istockphoto.com

Erst eine genaue Prüfung zeigt, ob eine Wohnliegenschaft die erwartete Rendite zu erwirtschaften vermag.

tungs- und Unterhalts- bzw. Instandstellungskosten, das Leerstandsrisiko sowie die grosszyklischen Investitionen (Erneuerungen). Qualitative Faktoren wie Lage, Standort, Bau- und Grundrissqualität wie auch die Entwicklung der betreffenden Region oder des Quartiers widerspiegeln sich namentlich in der Nachfrage nach Wohnraum und im Mietzinsniveau, was wiederum den Ertragswert beeinflusst.

Die objektive und professionelle Bewertung einer Liegenschaft kann das Bild des Verkaufsobjektes massgeblich verändern. Was auf den ersten Blick wie ein Schnäppchen aussieht, wird zur massiv überbeurteilten Renditefalle. Andere Verkaufsobjekte vermögen dagegen auch einer zurückhaltenden oder gar pessimistischen Schätzung standzuhalten.

## Selber bauen oder kaufen?

Im Unterschied zum Markt für selbst genutztes Wohneigentum ist der Markt für Renditeliegenschaften ausgetrocknet. Dies erschwert es investitionswilligen Käufern, geeignete Objekte zu finden.

Eine mögliche Alternative ist, ein Grundstück zu erwerben und selbst eine Liegenschaft mit Mietwohnungen zu erstellen. Dies erfordert aber ein gewisses Mass an Fachwissen in Bau- und Immobilienmarktfragen. Wichtig ist es dabei abschätzen zu können, welche Art des Angebotes in der betreffenden Region auf eine Nachfrage am Mietwohnungsmarkt trifft.

Bei gewerblich genutzten Liegenschaften kann es hilfreich, teilweise sogar unabdingbar sein, bereits vor Baubeginn Mietverträge abzuschliessen, um so die künftigen Mietzinseinnahmen zu sichern und – langfristige – Leerstände zu vermeiden.

## Tage der Lex Koller sind gezählt

Der Schweizer Immobilienmarkt ist zunehmend auch im Fokus von ausländischen Investoren – weniger der Rendite, als der Sicherheit von Franken-Anlagen und der Aussicht auf steigende Preise wegen. Am Markt für Gewerbeflächen hat dies zu einem eigentlichen Wettbewerb um die Immobilien geführt. Der Wohnungsmarkt ist den ausländischen Investoren dagegen bis

anhin weitgehend verschlossen geblieben. Dies könnte sich ändern, wenn – wie vom Bundesrat vorgeschlagen – die Lex Koller in den nächsten Jahren fallen sollte. Wenn auch das angedrohte Referendum dereinst vom Volk verworfen würde, dürfte sich dies auf die Preise der Wohnliegenschaften positiv auswirken und die Bautätigkeit – Neubau wie Gebäudesanierung – wieder anheizen.



Robert Mazenauer  
eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
Schätzungsexperte SEK/SVIT  
Geschäftsleitungsmitglied der  
Hugo Steiner AG, Immobilienreuhand,  
St. Gallen