

Ihre Chancen bei Renditeimmobilien

Aufgrund von günstigen Hypothekarkrediten haben in den letzten Jahren auch immer mehr Private in Renditeliegenschaften investiert. Nun sind die Zinsen gestiegen und in der Folge stellt sich die Frage, ob die Preise von Renditeimmobilien ihren Zenit erreicht haben. Wer heute erfolgreich investieren möchte, muss sorgfältig vorbereitet sein.

Sebastian Fritz

Mit der Zinswende haben die Preise von Renditeimmobilien angefangen, zu stagnieren. Sie sind in der Schweiz teilweise leicht und im Ausland sogar deutlich gefallen, nachdem die Branche Jahrzehnte lang von steigenden Preisen profitierte, und günstige Kredite den Immobilien-Boom stützten.

Wie lange diese Korrektur im Ausland dauert und ob sie in der Schweiz ähnliche Dimensionen annehmen wird, ist heute noch ungewiss. Sie ist – neben Faktoren wie Zuwanderung, knappes Angebot und geringere Bautätigkeit – eng mit der Höhe der Hypothekarzinsen verknüpft. Nach über zehn Jahren Tiefzinsphase kennen wir in der Schweiz seit Juni 2022 wieder steigende Zinsen.

Ende September 2023 hat die Schweizerische Nationalbank überraschenderweise ein Bremsmanöver eingeleitet und am aktuellen Leitzins von 1,75 Prozent festgehalten. Die Schaffhauser Kantonalkbank

Werden wir auch in der Schweiz eine Preiskorrektur bei Renditeimmobilien sehen?

geht aktuell davon aus, dass der Zinshöhepunkt in der Schweiz erreicht ist.

Werden wir auch in der Schweiz eine Preiskorrektur bei Renditeimmobilien sehen? Möglich ist es, aber um eine verlässliche Aussage zu machen, ist es noch zu früh. Mit Sicherheit lässt sich aber sagen, dass ein möglicher Preisrückgang gute Chancen bieten kann, um interessante Objekte zu attraktiven Preisen zu erwerben.

Sich für alle Eventualitäten wappnen

Wie für die Teilnehmenden eines Radrennens (siehe Infobox zum Autor) ist auch beim Erwerb einer Renditeliegenschaft die gewissenhafte Vorbereitung ein entscheidendes Kriterium für den Erfolg oder Misserfolg. Stellen Sie sich also vor dem Kauf einige essenzielle Fragen.

«Was ist eine Renditeimmobilie und worauf muss ich achten?»

Wenn Sie eine Renditeimmobilie erwerben wollen, werden Sie langfristig mit gros-



Eine sorgfältige Vorbereitung ist entscheidend für das erfolgreiche Investieren in Renditeliegenschaften.

BILD ISTOCK/SHKB

ser Wahrscheinlichkeit in eine Wohnliegenschaft investieren. Alternativ kommen Gewerbeimmobilien, Bürogebäude oder gemischt genutzte Objekte in Frage. Dieser Markt ist allerdings volatiler und hat häufiger mit Leerständen zu kämpfen, weshalb ein Kauf deutlich mehr Erfahrung und Risikobereitschaft erfordert.

Mit einer solchen Liegenschaft kaufen Sie ein Objekt, das Sie an Dritte vermieten wollen. Als Eigentümerin oder Eigentümer profitieren Sie damit von regelmässigen Mieteinnahmen, die alle anfallenden Kosten, Zinsaufwände und Inflationskosten decken sowie über die Jahre den Kaufpreis und damit die Hypothek amortisieren sollten. Idealerweise zahlt sich das Investment zudem in Form einer Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital aus.

Sollten die Preise bei Renditeimmobilien weiter ansteigen, kommt die Chance hinzu, dass Ihr Objekt mit der Zeit an Wert gewinnt. Bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft können Sie dadurch einen höheren Preis erzielen.

«Wie kann ich eine Liegenschaft finanzieren?»

Banken finanzieren Renditeliegenschaften in der Regel mit Hypotheken bis zu einer maximalen Höhe von 75 Prozent der von der Bank festgelegten Belehnungsba-

sis. Folglich ist Eigenkapital von mindestens 25 Prozent der Belehnungsbasis nötig. Weiter ist regulatorisch vorgeschrieben, dass die Hypothekarschuld bei einer solchen Immobilie nach zehn Jahren weniger als zwei Drittel ausmacht.

Im Unterschied zum Kauf eines Eigenheims dürfen keine Gelder aus der 2. und 3. Säule eingesetzt werden.

«Welche Kosten kommen auf mich zu?»

Die Einschätzung der Kosten ist bei der Beurteilung eines möglichen Investitionsobjekts eine entscheidende, aber auch schwierige Aufgabe. Sich bei versierten Fachleuten Rat einzuholen und sich mit erfahrenen Investorinnen und Investoren auszutauschen, ist hilfreich. Folgende Kosten sind insbesondere zu beachten: Verwaltungsaufwand, Aufwände für Instandhaltung und Unterhaltsarbeiten, Investitionen in energetische Sanierungsmassnahmen und allgemeine Sanierungen, Prämien für Versicherungen, Courtagen für Makler, Kosten für Inserate, Steuern und Hypothekarzinsen, hinzu kommen Amortisationen und fehlende Mieteinnahmen bei vorübergehenden Leerständen.

Einen möglichen Renovationsbedarf gilt es im Vorfeld mit Fachleuten sorgfältig zu prüfen, denn die Bausubstanz ist ein entscheidendes Kriterium für zukünftige Kos-



Über den Autor

Sebastian Fritz (1982) studierte Betriebsökonomie an ZHAW und PrivateBanking & Wealth Management an der Hochschule Luzern. Nach über 15 Jahren in verschiedenen Rollen für Privat- und Unternehmenskundschaft bei einer Grossbank wechselte er 2023 zur Schaffhauser Kantonalkbank. Er ist in Stetten aufgewachsen und lebt heute mit Frau und Tochter in Thayngen. Der Team-Tour-Sieger von 2019 ist ein begeisterter Radsportler und in der Region in verschiedenen Funktionen ehrenamtlich tätig.

ten. Probleme mit Feuchtigkeit, teure Sanierungen von Fassaden, Dächern und elektrotechnischen Anlagen können schnell zu einer Kostenfalle werden. Auch auf die Bauqualität ist zu achten, schliesslich erwarten die Mietenden eine ansprechende Ausstattung bei Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nasszellen sowie Schallschutz und ziehen auch nur dann gerne ein, wenn die Raumaufteilung eine gewisse Flexibilität erlaubt.

«Wie berechne ich die Rendite für eine Liegenschaft?»

Der erzielbare Ertrag ist ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung einer Renditeliegenschaft. Eine Investorin oder ein Investor ist einerseits an der Bruttorendite, andererseits an der Eigenkapitalrendite interessiert. Besondere Beachtung ist der Einschätzung der bereits erwähnten, möglichen Kosten zu schenken. Oft werden Energie-, Sanierungs-, Leerstands- und Mieterwechselkosten zu tief eingeschätzt und auch die unterdessen gestiegenen Zinskosten werden unterschätzt. Vergleichen Sie hierzu die beiden Berechnungsbeispiele, welche aufzeigen, wie massiv sich Brutto- und Eigenkapitalrendite bei einem höheren Kaufpreis verändern.

Die Fragestellungen rund um den Erwerb einer Renditeliegenschaft sind komplex, ein Patentrezept für den Erfolg gibt es nicht. Informieren Sie sich regelmässig, lesen Sie Fachliteratur und beobachten Sie den Markt. Erstellen Sie zudem eine Checkliste, die Sie bei Besichtigungen nutzen können und beziehen Sie frühzeitig Fachleute aus dem Finanzierungsbereich mit ein.

Kauf einer Renditeliegenschaft: Beispiel 1				Kauf einer Renditeliegenschaft: Beispiel 2			
Berechnung Bruttorendite				Berechnung Bruttorendite			
Kaufpreis	CHF	3'000'000		Kaufpreis	CHF	5'000'000	
Eigenmittel (33.3 %)	CHF	1'000'000		Eigenmittel (33.3 %)	CHF	1'667'000	
Hypothek (66.6 %)	CHF	2'000'000		Hypothek (66.6 %)	CHF	3'333'000	
Jährlicher Mietertrag nach Nebenkosten	CHF	150'000		Jährlicher Mietertrag nach Nebenkosten	CHF	150'000	
→ Bruttorendite (Jahresnettomiete x 100/Kaufpreis):				→ Bruttorendite:			
5 % auf Kaufpreis				3 % auf Kaufpreis			
Berechnung Eigenkapitalrendite				Berechnung Eigenkapitalrendite			
Jährlicher Mietertrag nach Nebenkosten	CHF	150'000		Jährlicher Mietertrag nach Nebenkosten	CHF	150'000	
Abzüglich Zinsen (2.75 %)	CHF	55'000		Abzüglich Zinsen (2.75 %)	CHF	91'658	
Abzüglich Verwaltungskosten	CHF	7'500		Abzüglich Verwaltungskosten	CHF	7'500	
Abzüglich Instandhaltungskosten	CHF	12'500		Abzüglich Instandhaltungskosten	CHF	12'500	
Abzüglich Mietausfallkosten	CHF	4'500		Abzüglich Mietausfallkosten	CHF	4'500	
Abzüglich übriger Aufwand (Abschreibungen, Steuern etc.)	CHF	40'500		Abzüglich übriger Aufwand (Abschreibungen, Steuern etc.)	CHF	40'500	
Reingewinn	CHF	30'000		Reingewinn	CHF	-6'658	
→ Eigenkapitalrendite (Reingewinn x 100/Eigenmittel):				→ Eigenkapitalrendite:			
3 % auf Eigenmittel				-0.4 % auf Eigenmittel			

Fazit: Der Kaufpreisunterschied von zwei Millionen Franken, der zu einem Drittel mit Eigenkapital und zu zwei Dritteln mit Fremdkapital finanziert wird, hat bei gleichbleibenden Mieterträgen eine Reduktion von zwei Prozent der Bruttorendite und aufgrund steigender Zinskosten eine drastische Reduktion der Eigenkapitalrendite auf minus 0,4 Prozent zur Folge. Bei Eigenmitteln unter einem Drittel des Kaufpreises sind ausserdem noch Amortisationen zu berücksichtigen.

TABELLE/BERECHNUNG SHKB

Impressum

Bauen und Wohnen
Eine Beilage der «Schaffhauser Nachrichten»

Freitag, 3. November 2023
Meier + Cie AG Schaffhausen,
Verlag der «Schaffhauser Nachrichten»
Redaktion: Alexander Vitolić
Gestaltung und technische Herstellung:
«Schaffhauser Nachrichten», Marcel Affolter
Anzeigenverkauf: Verlag der
«Schaffhauser Nachrichten»
Druck: CH Media Print AG, St. Gallen-Winkeln