

NZZ

Immobilien als Anlageobjekte Rendite per Rasterfahndung

Michael Schäfer 2.2.2015, 07:39 Uhr



Die richtige Immobilie zu finden ist für Privatanleger oftmals eine mühsame und schwierige Angelegenheit. (Bild: Imago)

Immer mehr Privatanleger liebäugeln angesichts mickriger Zinsen mit dem Kauf einer Immobilie als Renditeobjekt. Dazu muss man aber erst einmal eine passende Liegenschaft finden. Mehrere Wege stehen zur Wahl.

Wer als Privatperson eine Immobilie kauft, tut dies in der Regel, um diese selbst zu nutzen. Angesichts der derzeit äusserst kümmerlichen und teilweise negativen Renditen, gewinnen Immobilien für viele aber auch als Kapitalanlage an Attraktivität. Bei Privatanlegern beliebte indirekte Anlagen über Fonds oder Aktien bieten zwar einen schnellen und diversifizierten Zugang zu professionell verwalteten Liegenschaftenportfolios. Dies ist allerdings mit teilweise happigen Kosten verbunden, und gerade bei Immobilienaktien muss immer wieder mit Kursrückschlägen gerechnet werden, da sie stark an den Verlauf des Gesamtmarkts gekoppelt sind.

Eine Sisyphusarbeit

So ist es nicht verwunderlich, dass immer mehr private dem Beispiel von institutionellen Investoren folgen und direkt in Immobilien investieren, die sie dann vermieten. Eine der grossen Herausforderungen ist dabei, ein passendes Objekt zu finden, das den Investor für die damit verbundenen Risiken adäquat entschädigt.

Wer diesen Suchprozess selbst in Angriff nehmen will, kann heutzutage auf eine grosse Auswahl von Publikationen und Plattformen zurückgreifen. Gerade Online-Immobilienportale bieten eine Vielzahl an nützlichen Suchoptionen. Objekte lassen sich filtern nach Regionen, Grösse oder dem Kaufpreis. Anhand von Bildern und Karten gewinnt man schnell einen ersten Eindruck von der Qualität der Lage sowie vom Zustand des Objekts selbst.

Eine aus Anlegersicht entscheidende Information fehlt jedoch meist auf den Beschrieben der zum Verkauf stehenden Objekte: die damit erzielbare Miete. Aber auch hier bietet beispielsweise die Website des Vergleichsdienstes Comparis nützliche Informationen. Mittels der Suchfunktion « [Wie viel zahlt die Nachbarschaft?](#) » kann man dort die Inserate von Mietobjekten der letzten fünf Jahre durchforsten.

Dafür stehen ebenfalls verschiedene Kriterien zur Verfügung, so dass nur Objekte angezeigt werden, die mit dem als Investition infrage stehenden vergleichbar sind. Je nach Gemeinde und Quartier stehen genügend Datenpunkte zur Verfügung, um schnell ein recht gutes Gefühl für die marktgängigen Mieten entwickeln zu können. Insgesamt ist das Angebot im Schweizer Immobilienmarkt gross genug, so dass man nicht die berühmte Nadel im Heuhaufen suchen muss. Allerdings kann der beschriebene Prozess auch zur Sisyphusarbeit ausarten, da es bereits viel Zeit in Anspruch nehmen kann, einige infrage kommende «Kandidaten» zu identifizieren.

Alternativ kann man sich diese Arbeit auch von einem Immobilienmakler abnehmen lassen. Wer einen Makler mit der Suche nach einem Renditeobjekt mandatiert, erhält nicht nur eine Liste mit Vorschlägen, sondern wird auch in der Entscheidungsfindung beraten. Gerade für Investoren mit geringer Sachkenntnis im Immobilienbereich dürfte dies einen hohen Mehrwert generieren. Während nämlich anhand der auf Immobilienportalen verfügbaren Daten problemlos die potenzielle Rendite eines Objekts bestimmt werden kann, sind andere ebenso wichtige Informationen wie dessen genauer Zustand oder das Wertsteigerungspotenzial schwieriger zu erhalten.

Handelt es sich um eine ältere Liegenschaft, können auf den Investor rasch grössere Investitionen zukommen, die nicht auf den Mieter abgewälzt werden können und folglich die Rendite beschneiden. Erfahrene und seriöse Immobilienmakler werden bei der Beratung darauf achten, dass ein Objekt nicht nur durch eine auf dem Papier hohe Rendite überzeugt, sondern dass dem Investor möglichst auch negative Überraschungen erspart bleiben. Allerdings muss man sich bewusst sein, dass Makler ihre Kunden vornehmlich beim Verkauf von Immobilien unterstützen. Daraus ergibt sich grundsätzlich ein Interessenkonflikt, der nicht immer zum Wohl beider Seiten gelöst ist.

Zusätzlich zu der aufwendigen und unter Umständen riskanten «do it yourself»-Variante und der komfortablen, aber nicht ganz billigen Mandatierung eines Maklers – diese berechnen meist 2 bis 3% des Kaufpreises – gibt es noch eine Option. [Die in Zürich ansässige PLZ Immobilien](#) hat sich quasi auf die Unterstützung von Privatpersonen bei der Suche nach Renditeobjekten spezialisiert. Herzstück der Dienstleistung ist eine selbstentwickelte Software, die es erlaubt, systematisch die Angebote von verschiedenen Immobilienportalen zu erfassen und zu analysieren. Die Firma kann inzwischen auf die Daten von 80 000 Miet- und 40 000 Kaufobjekten aus der jüngeren Vergangenheit zurückgreifen.

Interessenten, die den PLZ-Service in Anspruch nehmen, erhalten regelmässig Steckbriefe von potenziellen Anlageobjekten. Auf diesen sind neben den wichtigsten Attributen der Liegenschaft auch die zu erzielende Miete und die rechnerische Eigenkapitalrendite des Investors aufgeführt. Für die Kalkulation von Letzterer zieht PLZ die durchschnittlichen Mieten der Gemeinde heran, die sich aus den Offerten in ihrer Datenbank ergeben. Zudem werden Annahmen getroffen, etwa zur Eigenkapitalquote oder zu den Hypothekarkonditionen, die helfen, die Objekte vergleichbar zu machen.

Aus den durch diese «Rasterfahndung» identifizierten Kandidaten wählt PLZ anhand eigener Kriterien solche aus, die sie aus Investorensicht für interessant hält. Dem Kunden wird dafür pro Monat eine Pauschale berechnet, die sich nach dem Suchgebiet richtet. Für die Suche nach einer Wohnung in drei Kantonen zahlt man beispielsweise rund 500 Fr. pro Monat und darf dafür mit etwa zehn Objektberichten rechnen. Stösst ein Vorschlag beim Investor auf Interesse, gilt es, das Objekt genauer unter die Lupe zu nehmen. Wenn gewünscht, unterstützt PLZ den Kunden in dieser und allen weiteren Phasen des Kaufprozesses (Verhandlung, Finanzierung, Abschluss).

Beachtliche Risiken

Durch den Einsatz von Fremdkapital sinkt der Bedarf an eigenen Mitteln. Zugleich erhöht sich dadurch die Eigenkapitalrendite. Im derzeitigen Umfeld lassen sich mit etwas Geduld Objekte finden, die das Eigenkapital mit 7 bis 8% oder gar mehr verzinsen. Was auf den ersten Blick nach einer Traumrendite aussieht, muss jedoch relativiert werden.

Einerseits muss der Investor davon nämlich weitere von ihm zu tragende Posten abziehen, die die Rendite schmälern. Dazu zählen Rücklagen für Erneuerungen, Versicherungsprämien sowie anfallende Steuern. Andererseits trägt man auch verschiedene Risiken wie eine Verteuerung der Finanzierung aufgrund von steigenden Zinsen, Mietausfälle aufgrund von Leerständen oder einem Sinken der Immobilienpreise. Zudem sind Immobilien illiquide Anlagen, die sich weniger schnell verkaufen lassen als Fonds und Aktien. Sie erfordern einen gewissen Zeitaufwand, der korrekterweise ebenfalls zu den Kosten zu zählen ist. Schliesslich können sie auch einige Nerven kosten, wenn es sich beispielsweise um Stockwerkeigentum handelt und es zu Differenzen mit den Miteigentümern kommt.