



Schweizerische Maklerkammer

# Investieren oder nicht investieren ...?

Im aktuellen Zinsumfeld kann sich eine Investition in Immobilien durchaus bezahlt machen. Doch die Suche nach dem richtigen Objekt ist anspruchsvoll und gerade für Laien mit einigen Herausforderungen verbunden. Wer sein Geld in eine Liegenschaft investieren will, tut gut daran, sich professionell beraten zu lassen. Die Experten der Schweizerischen Maklerkammer sind auch für Immobilieninvestitionen die kompetenten Ansprechpartner.

Text: Clau Isenring Bilder: KEYSTONE-SDA / CARO / Schuelke



Die Renditen von Immobilieninvestments sind zwar auch nicht mehr das, was sie einmal waren. Doch wenn überall die Rede ist von Negativzinsen und sich mit anderen Anlageklassen kaum die Teuerung ausgleichen lässt, bleiben Investments in Immobilien durchaus attraktiv. «Die Zahlungen der Mieter stellen eine stabile Einnahmequelle dar», erklärt Donato Scognamiglio, «und ein Totalverlust des Kapitals ist bei Immobilieninvestments nicht zu befürchten.»

### Wie, wo und wie viel?

Doch wie investieren? Indirekt über Immobilienfonds? Über Crowdfunding gemeinsam mit anderen eine Liegenschaft erwerben? Oder doch lieber gleich selbst ein Objekt als Wertanlage kaufen und dann vermieten? Es gibt viele Möglichkeiten, und jede eröffnet Chancen, birgt aber auch Risiken. Sicher ist: Genau wie beim Kauf eines Eigenheims heisst die Devise beim Erwerb von Renditeobjekten: Location, Location,

ANZEIGE

## So unterschiedlich wie Ihre Zielgruppen

Erreichen Sie über 33% der Bevölkerung, 30 verschiedene Zielgruppen, mit Werbung in bis zu 30 Sprachen.

Vermeiden Sie Streuverlust und mangelnde Akzeptanz. Erfolgreiche Kampagnen sprechen die Sprache der Zielgruppe.



Portugiesisch Serbisch Albanisch Türkisch Spanisch Italienisch Englisch Tamilisch Thai Chinesisch Arabisch Russisch ...

www.ethnowerbung.ch 044 404 20 20

Location. Denn wenn das «Betongold» am falschen Ort liegt, kann daraus schnell ein Verlustgeschäft werden. Selbst wenn Sie ortskundig sind, werden Sie sich wahrscheinlich nicht mit den detaillierten Marktgegebenheiten auskennen.

«Mit einem Makler können Sie Immobilien besichtigen, die gar noch nicht auf dem Markt sind.»

### Know-how vom Experten

Die Experten von der Schweizerischen Maklerkammer verfügen über einen grossen Kundenstamm und haben deshalb stets zahlreiche Immobilien – darunter auch Mehrfamilienhäuser und andere Renditeobjekte – im Bestand. Mit einem Makler können Sie zudem Immobilien besichtigen, die noch gar nicht auf dem Markt sind. Ein weiterer Vorteil: Die SMK-Experten kennen den Schweizer Immobilienmarkt und wissen, wo eine Investition Erfolg versprechend ist und in welchen Regionen die Leerstandsquoten weiter steigen und entsprechend Vorsicht geboten ist.

Beim ersten Treffen mit dem Makler können Sie Ihre Investitionswünsche und Ihre finanziellen Möglichkeiten im Detail besprechen. Die Spezialisten der Schweizerischen Maklerkammer finden mit Ihnen die beste Lösung und geben Ihnen wertvolle Tipps. Gerade die finanziellen Möglichkeiten sollten sorgfältig abgewogen werden: Ohne Reserve wird es schnell heikel, wenn sich der Markt verschlechtert, wenn unerwartete Sanierungskosten anstehen oder wenn sich am erworbenen Objekt plötzlich Baumängel zeigen sollten. Um Letzteres möglichst auszuschliessen, begleitet Sie der SMK-Makler schon zu den Besichtigungsterminen und prüft das Objekt ganz genau. So lassen sich teure Fehlinvestitionen von Beginn an vermeiden.

### Mit dem Makler investieren für ein Plus an Sicherheit

Ob Sie eine Eigentumswohnung oder ein Mehrfamilienhaus als Wertanlage erwerben: Das entscheidende Kriterium ist zunächst der Preis. Entspricht er dem Marktwert, oder

### Nachgefragt

«Auch bei Immobilieninvestitionen gilt: Nicht alle Eier in das gleiche Körbchen legen»



**Donato Scognamiglio ist CEO und Mitinhaber der Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (IAZI) in Zürich. Er ist zudem als Titularprofessor und Dozent für Real Estate & Finance an der Universität Bern tätig.**

### Herr Scognamiglio, soll man zurzeit in Immobilien investieren?

Bei einer Immobilieninvestition gilt es grundsätzlich zwischen Eigenheimen und Renditeobjekten zu unterscheiden. Während Letztere primär als Anlage dienen, spielen beim Kaufentscheid für ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung häufig auch persönliche Aspekte wie die Familienplanung oder die berufliche Situation hinein. Aufgrund der Marktentwicklungen der letzten zwanzig Jahre hat sich das Preissteigerungspotenzial bei Immobilien sicherlich verringert. Dennoch kann sich eine Investition im aktuellen Zinsumfeld sowohl finanziell wie auch zur Erhöhung der eigenen Lebensqualität weiterhin lohnen.

### Wo liegen die Chancen eines Immobilieninvestments?

Historisch betrachtet gelten Immobilien als eine sichere Anlage, weshalb ja auch der Begriff «Betongold» entstanden ist. Im Gegensatz zu anderen Anlageklassen sind Investoren vor einem Totalverlust des Kapitals geschützt, denn Häuser (und der dazugehörige Boden) lösen sich ja nicht in Luft auf. Gleichzeitig stellen die Zahlungen der Mieter eine stabile Einnahmequelle dar. Aufgrund der tiefen Zinsen und der steigenden Preise sind die Renditen bei Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren zwar

deutlich zurückgegangen. Relativ betrachtet, erweist sich diese Anlageform jedoch weiterhin als attraktiv.

### Wo sehen Sie die grössten Gefahren/Risiken?

Aufgrund der hohen Bautätigkeit sind die Leerstände in den letzten Jahren vielerorts gestiegen. Insbesondere in peripheren Gebieten zeigen sich teilweise Leerstandsquoten von 5 Prozent und mehr. Wer in solche Objekte investiert hat, erlebt jetzt eine böse Überraschung, denn leere Wohneinheiten produzieren ja nur Kosten und keine Einnahmen. Gleichzeitig sinkt damit der Wert der Liegenschaft. Besonders gefährdet in diesen Regionen sind nicht zuletzt ältere Liegenschaften mit einem Renovationsbedarf. Lässt sich zusätzlich die Hypothek für die nötigen Sanierungsarbeiten nicht mehr aufstocken, droht der «Super-GAU».

### Welches sind also die Voraussetzungen für erfolgreiche Immobilieninvestitionen?

Beim Kauf einer Immobilie ist es essenziell, die Lage im Detail zu prüfen. Ist die Gemeinde begehrt, und gibt es viele Zuzüger? Welche Bauprojekte sind in Planung, und wie sieht die Leerstandssituation aus? Gleichzeitig gilt es, eine individuelle Finanzplanung vorzunehmen. Kann ich mir das Objekt auch bei einem allfälligen Zinsanstieg noch leisten? Ist die Liquidität auch nach der Pensionierung sichergestellt? Generell gilt für Immobilieninvestitionen das, was für alle Kapitalanlagen gilt: nicht alle Eier in das gleiche Körbchen legen und einen Puffer haben, sollte eine Ausnahmesituation eintreten.


ist er zu hoch angesetzt? Wenn Sie sich bei einem Makler der Schweizerischen Maklerkammer registriert haben, müssen Sie sich darüber keine Gedanken machen. Der Marktwert der Immobilie wird im Vorfeld seriös ermittelt, und Sie können sicher sein, dass Sie sich für ein Investment entscheiden, das Potenzial hat.

---

«Das entscheidende Kriterium ist der Preis. Entspricht er dem Marktwert, oder ist er zu hoch angesetzt?»

---

Der Preis wird durch unterschiedlichste Faktoren bestimmt. Der Zustand der Immobilie ist ein Aspekt, doch das wichtigste Merkmal ist langfristig die Lage. Deshalb gilt: Setzen Sie beim Hauskauf auf Erfahrung und Expertise und registrieren Sie sich unverbind-

lich in der Datenbank eines Maklers der Schweizerischen Maklerkammer. So stehen die Chancen gut, dass Sie schon bald ein Mehrfamilienhaus oder ein anderes Renditeobjekt besichtigen, das Ihren Bedürfnissen entspricht und eine attraktive Rendite abwirft. Übrigens: Der Makler unterstützt Sie nicht nur bei der Preisverhandlung und beim Kaufabschluss. Auf Ihren SMK-Spezialisten können Sie auch zählen, wenn das eigentliche Geschäft schon längst abgeschlossen ist. Zum Beispiel wenn es darum geht, für Ihr Objekt geeignete Mieter zu finden. 

---

#### Schweizerische Maklerkammer (SMK)

---

Als eine von fünf Fachkammern des SVIT Schweiz (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft) vereint die Schweizerische Maklerkammer die Immobilienspezialisten der Schweiz. Die Block Makler-Convention ist das grösste unabhängige Maklernetzwerk der Schweiz. Aufgenommen werden nur fachlich seriös ausgebildete Immobilienspezialisten, die eine mehrjährige praktische Tätigkeit in der Branche nachweisen können. Ein einwandfreier Leumund gehört ebenso zu den Aufnahmebedingungen wie ein Mindestvolumen an jährlichen Transaktionen. Diese Kriterien werden alle vier Jahre in einem persönlichen Audit durch ein Vorstandsmitglied überprüft.

#### Weitere Informationen und Kontakte

Alle geprüften Mitglieder der Schweizerischen Maklerkammer sind auf [www.maklerkammer.ch](http://www.maklerkammer.ch) aufgelistet.

Schweizerische Maklerkammer  
Brunastrasse 39  
8002 Zürich  
Tel. +41 43 817 63 23  
[welcome@smk.ch](mailto:welcome@smk.ch)

ANZEIGE

# Öffnungszeiten: Solange Sie Akku haben.

UBS Mobile Banking. [ubs.com/digital](https://ubs.com/digital)

# COVER MEDIA

Film, Ton und Radiokampagnen.

Planung, Buchung, Produktion – alles für Ihre Radiokampagne.

[covermedia.ch](http://covermedia.ch)