

# Indirekte Immobilienanlagen

Manch Eigenheimbesitzer hat sich bestimmt schon die Frage gestellt, wo er sein Ersparnis am Besten investieren soll: Wieder in das Eigenheim, beispielsweise in Erneuerungen? Oder wäre doch eher eine direkte Immobilienanlage wie eine Wohnung zum Vermieten oder ein kleines Mehrfamilienhaus das Richtige?

**MARIANO MOTTOLA**  
dipl. Betriebsökonom FH,  
dipl. MAS Real Estate FHS,  
Dozierender bei der KS Kaderschule

Trotz Corona-Krise, unstabiler geopolitischer Lage, negativer wirtschaftlicher Entwicklungen weltweit und hartnäckiger, aber mittlerweile allgegenwärtiger Negativzinsen behaupten sich die indirekten Immobilienanlagen überraschend gut. Nach einem starken coronabedingten Absturz im März letzten Jahres hat sie eine nicht erwartete wert- und kursmässige Widerstandsfähigkeit (Resilienz) gezeigt.

Ein wichtiger Grund und Haupttreiber dieser starken Krisen-Widerstandsfähigkeit ist sicher der herrschende Anlagenotstand – vor allem verursacht durch die Negativzinsen. Ein aktueller Beweis dafür sind auch die sich schnell erholenden Aktienbörsen SMI und SPI – dies obwohl die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen nicht unbedingt positiv sind. Insbesondere scheint es, dass immer mehr private und kleinere Investoren versuchen, ihre unrentablen Anlagen wie Sparkonti, Obligationen, Festgeld etc. in risikoreichere, aber rentable Assets zu verlagern.

Dies ist auch einer der Gründe, weshalb genau dieses Segment der kleineren Investoren immer mehr in



Bevor in eine Immobilie als direkte Kapitalanlage investiert wird, sollte genau abgeklärt werden, ob sich auf längere Zeit hinaus gesehen auch wirklich eine lohnende Rendite erzielen lässt. BILD SIMPLINE – STOCK.ADOBE.COM

## DIREKTE VS. INDIREKTE IMMOBILIENANLAGE

Risikoklasse	Direkte Anlage Diversifikation	Korrelation	Indirekte Anlage Diversifikation	Korrelation
Marktrisiken	nicht diversifizierbar	Eher hoch (je nach Markt)	Durch andere Märkte möglich	Eher tief (andere Märkte)
Objektrisiken	Nur durch andere Objektarten möglich	Eher hoch (stark objektbezogen)	Durch andere Fonds oder AGs möglich	Eher tief (breit gestreut)
Liquiditätsrisiken	Nur teilweise diversifizierbar (z.B. Objektentwicklung)	Eher hoch (stark objektbezogen)	Problemlos an der Börse verkäuflich (Normalfall)	Sehr tief (an Börse verkaufbar)

Stockwerkeigentum investiert. Gemäss CS Immobilienstudie, Jahr 2020, Seite 7, ist «jede sechste Finanzierung für Weitervermietung des Eigentums als Anlage gedacht». Der gängige Begriff dafür ist Buy-to-let-Geschäft. Die Logik dahinter ist relativ einfach: Die Privatanleger und Eigentümer folgen auf der Suche nach sicheren Geldanlagen dem Beispiel finanzkräftiger Investoren und

kaufen Wohnungen als Direktanlagen am Immobilienmarkt.

### Rendite oder Risiko?

Was viele hier aber nicht wissen: Nicht überall lässt sich mit einer Wiedervermietungs-Strategie (Buy-to-let) eine positive Rendite erzielen. Man geht erhöhte Leerstands- und Klumpenrisiken ein!

Wie aus der Risikomatrixtabelle links ersichtlich ist, liegen die Hauptrisiken der direkten Anlage in den eingekauften und systematischen Markt- und Liquiditätsrisiken. In anderen und einfachen Worten: Wenn man zum Beispiel fälschlicherweise eine überbewertete Wohnung in einem überhitzten Markt gekauft hat und dieser Markt nachfragemässig einbricht, werden automatisch alle Objekte in diesem Markt preislich einbrechen und damit beinahe unverkäuflich.

Auch die SNB und die FINMA beobachten diese Entwicklung mit Sorge und raten den Banken deshalb, vermehrt ein Augenmerk darauf zu werfen. Zwar sind solche Finanzierungen aus den Selbstregulierungsmassnahmen für Renditeliegenschaften ausgenommen, aber die FINMA rät den Banken klar, verschärfte Finanzierungsanforderungen umzusetzen.

### Indirekte Immobilienanlage

Diese vorgängig geschilderten Risiken können bei direkten Immobilienanlage auch kaum diversifiziert werden, weshalb genau hier die indirekte Immobilien-Anlage ansetzt. Es zeigt sich aus Erfahrung, dass die meisten privaten Investoren zu hohe Risiken für die relativ mageren Renditen eingehen. Bei indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz konnten beispielsweise in den letzten 5 Jahren (von 2015–2020) durchschnittliche Gesamtrenditen (TR) zwischen mind. 5 bis 6 Prozent (siehe CS Immobilienstudie 2020, Seite 53) bei überschaubaren Risiken erzielt werden. Denn nach wie vor gilt hier das Motto: Sicherheit, Liquidität und Diversifikation haben ihren Preis.

Im Übrigen hat sich gezeigt, dass sich der «SXI Real Estate»-Index nach dem coronabedingten ersten Lockdown am 17.03.2020 wieder um

ca. 700-Index-Punkte (= Plus 15 Prozent, Stand 20.08.2020) erholt hat und nicht mehr weit vom Stand (ca. 400 Index-Punkte) von der Zeit vor Corona entfernt ist.

Es ist deshalb ratsam, unbedingt vor jedem Investment in eine Immobilien-Direktanlage eine Profil- und Anlageanalyse durchzuführen. Denn, wie bereits oben erwähnt, gehen die Kleinanleger, die bereits Eigenheimbesitzer sind, in den meisten Fällen zu hohe Klumpenrisiken ein.

### WEITERE INFOS

Anfang 2021 haben sich die KS Kaderschulen und die Stiftung WISS zu **WISS Schulen für Wirtschaft Informatik Immobilien AG** zusammengeschlossen. Das vielfältige Weiterbildungsprogramm im Immobilienbereich wird unter der Marke WISS weitergeführt. [www.wiss.ch](http://www.wiss.ch)

## RISIKOMATRIXTABELLE

Risikoklasse	Beschreibung	Beispiele
Marktrisiken (systematisch)	Sie betreffen alle Immobilien im gleichen Markt gleich.	- Allg. Preisrisiko - Allg. Mietpreisrisiko - Allg. Leerstandsrisiko - etc.
Objektrisiken (unsystematisch)	Objekt- und lagespezifische Risiken.	- Altlasten - Gebäudekonstruktion - Mietermix - etc.
Liquidationsrisiken (Verkäuflichkeit ist teilw. systematisch)	Darunter versteht man vor allem das Wiederverkaufsrisiko.	- Hohes Liquiditätsrisiko bei Liehaberobjekten - Periphere Lagen - Betriebsimmobilien - Schlechtes Image - etc.

## Kurse für HEV-Mitglieder

WISS Schulen für Wirtschaft Informatik Immobilien (ehemals KS Kaderschulen)

- Für HEV-Mitglieder bietet sich bei den WISS Schulen für Wirtschaft Informatik Immobilien die Möglichkeit, zweimonatige Immobiliengrundkurse zu absolvieren und dabei von einem **Spezialrabatt von 10 Prozent** zu profitieren. In der sich rasant entwickelnden Immobilienbranche ist zunehmend breite Fachkenntnis gefragt.
- Im Gegensatz zu den bestehenden Tages- und Abendkursen, die der HEV Schweiz über das HEV Institut anbietet, ermöglicht dieses Angebot eine vertiefte Einarbeitung in die Materie.
- Die Immobiliengrundkurse richten sich an Liegenschaftsbesitzer/-innen, die ihre Liegenschaften künftig selbst verwalten möchten, an Mitarbeitende in Liegenschaftsverwaltungen sowie an alle Personen, die sich für ein breites Grundwissen in der Immobilienbranche interessieren. Spezielle Vorkenntnisse, Ausbildungsanforderungen oder Erfahrungen im Immobilienbereich werden nicht vorausgesetzt.
- Die Kurskosten je Kurs betragen für HEV-Mitglieder Fr. 2151.– (Nicht-HEV-Mitglieder zahlen Fr. 2390.–). Dieser Preis beinhaltet sämtliche Lehrmittel und die Zertifikatsprüfung. Die entsprechenden Zeitvarianten sind auf der Homepage [www.wiss.ch](http://www.wiss.ch) veröffentlicht. Sämtliche Weiterbildungen werden in Zürich-Altstetten, Bern, St. Gallen und Luzern angeboten. [www.wiss.ch](http://www.wiss.ch)

## HYPO-RATGEBER

XXX

Y. K. XXX



**MICHAEL MÜLLER**  
Experte HEV Hypothek  
HypothekenZentrum AG

XXX

(HEVMail@hyp.ch)

Reklame