

# Immobilien – ist mein Investment lukrativ?

**Für den Kauf einer Immobilie als Kapitalanlage ist eine sorgfältige Analyse der Rendite unerlässlich. Dadurch lässt sich beurteilen, ob die geplante Investition wirtschaftlich sinnvoll ist. Wir zeigen die Schritte auf, um die Rendite zu berechnen und zu bewerten.**

## Wichtige Begriffe zur Rendite

**Bruttorendite:** Diese stellt die jährlichen Mietzinseinnahmen dem Kaufpreis prozentual gegenüber. Dabei werden die Betriebskosten oder andere Ausgaben bei den Mietzinseinnahmen nicht miteinberechnet.

**Nettorendite:** Diese berücksichtigt zusätzlich die laufenden Kosten wie Betrieb-/Unterhaltskosten, Rückstellungen sowie Finanzierungskosten.

**Eigenkapitalrendite:** Zeigt die Rendite für das eingesetzte Eigenkapital auf und gibt Aufschluss über den Hebeleffekt bei einer Fremdfinanzierung (Leverage-Effekt).

## Berechnung Bruttorendite

$$\text{Bruttorendite (\%)} = \frac{\text{Jährliche Nettomietzinseinnahmen (IST)} \times 100}{\text{Kaufpreis inkl. Nebenkosten}}$$

- **Jährliche Nettomietzinseinnahmen (IST)** ohne Heiz-/Nebenkosten
- **Kaufpreis:** Kaufpreis inklusive Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Handänderungssteuern)

### Beispiel

- Jährlicher Nettomietzinsertrag: CHF 100'000
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten: CHF 2'000'000

$$\text{Bruttorendite} = \frac{100'000 \times 100}{2'000'000} = 5 \%$$

Eine Bruttorendite von **4 bis 5 Prozent** oder mehr gilt oft als attraktiv, hängt jedoch von der Lage und dem Zustand der Immobilie ab.

## Berechnung Nettorendite

$$\text{Nettorendite (\%)} = \frac{\text{(Jährliche Nettomietzinseinnahmen [IST] - laufende Kosten)} \times 100}{\text{Kaufpreis inkl. Nebenkosten}}$$

Die Nettorendite ist die aussagekräftigere Kennzahl gegenüber der Bruttorendite, da sie die laufenden Kosten berücksichtigt.

**Laufende Kosten** beinhalten z. B.:

- Verwaltungskosten
- Unterhalts- und Reparaturkosten
- Versicherungen
- Rückstellungen für grössere Sanierungen
- Steuern
- Hypothekarzinsen

### Beispiel

- Jährliche Nettomietzinseinnahmen: CHF 100'000
- Laufende Kosten: CHF 20'000
- Kaufpreis inkl. Nebenkosten: CHF 2'000'000

$$\text{Nettorendite} = \frac{(100'000 - 20'000) \times 100}{2'000'000} = 4 \%$$

Eine Nettorendite von **3 Prozent oder mehr** gilt in der Schweiz in der Regel als solide.

## Berechnung Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite zeigt gegenüber der Nettorendite zusätzlich die Rentabilität auf das eingesetzte Eigenkapital.

$$\text{Eigenkapitalrendite (\%)} = \frac{\text{Nettoertrag} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$$

### Beispiel:

- Eigenkapital: CHF 500'000
- Nettoertrag: CHF 10'000

$$\text{Nettorendite} = \frac{10'000 \times 100}{500'000} = 2 \%$$

Die Eigenkapitalrendite kann in Vergleich zu Erträgen aus anderen Kapitalanlagen gesetzt werden (z. B. Sparkonto, Aktien, Obligationen, Anleihen). Spannend im Zusammenhang mit der Eigenkapitalrendite ist der Leverage-Effekt. Der Leverage-Effekt, auch als Hebelwirkung bezeichnet, beschreibt, wie die Eigenkapitalrendite durch die

Aufnahme von mehr Fremdkapital erhöht werden kann. Dies gilt, solange die Eigenkapitalrendite auf die Gesamtinvestition höher ist als die Hypothekarzinsen bei der Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital.

## Beurteilung: Ist die Rendite gut?

Ob die Rendite gut ist, hängt von mehreren Faktoren ab:

- **Lage:** Immobilien in zentralen oder gefragten Gebieten haben oft niedrigere Renditen, bieten aber mehr Sicherheit.
- **Risiken:** Ein hoher Leerstand oder hohe Sanierungskosten schmälern die Rendite.
- **Alternativen:** Vergleichen Sie die Rendite mit anderen Anlageformen (z. B. Aktien, Anleihen).

## Empfehlungen

### 1. Sorgfältige Prüfung

Lassen Sie die Immobilie von einem Experten bewerten, welcher auch deren technischen Zustand beurteilen kann.

### 2. Risiken einkalkulieren

Berechnen Sie Rückstellungen für Reparaturen und Leerstände ein.

### 3. Vergleich mit Marktwerten

Recherchieren Sie vergleichbare Immobilien in der Region.

### 4. Beratung einholen

Ziehen Sie einen Immobilienberater oder Finanzplaner hinzu, um die Zahlen zu prüfen und richtig zu interpretieren.

Wir beraten Sie gerne bei der Renditeberechnung und Beurteilung Ihres Immobilieninvestments.



**Jonas Werder**

Leiter Immobilienvermarktung

Immobilienvermarkter mit eidg. Fachausweis, CAS BFH in Areal- und Immobilienprojektentwicklung

041 319 93 62

jonas.werder@gewerbe-treuhand.ch