

Stefan Kumschick und Martina Gessler

DAS 1x1 DER DIREKTEN IMMOBILIENANLAGE

Ein unabhängiges Praxishandbuch
für die erfolgreiche Immobilienanlage



Masterarbeit mit **Bestnote 5.7** des Jahrganges 2014
Master of Advanced Studies FHO
in Real Estate Management an der FHS St. Gallen

Dieser Ratgeber entstand als Masterarbeit für den Lehrgang Master of Advanced Studies in Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen.

Betreuer: Dr. Pirmin Schwander, Lachen SZ

Erstellt wurde der Ratgeber durch Stefan Kumschick, Schwarzenbach SG und Martina Gessler, Zürich ZH

Rechtliche Hinweise:

Dieses Buch wurde mit grösster Sorgfalt erstellt. Die darin enthaltenen Hinweise, Ratschläge, Checklisten und Hilfsmittel dienen als Information und Hilfestellung für den Leser. Jeder Immobilienkauf stellt eine einzigartige und anspruchsvolle Transaktion dar. Die Autoren können keine Zusicherung oder Garantie abgeben, dass die beschriebenen Vorgehensweisen auch zum Erfolg führen werden.

Vorwort

Die Attraktivität von Immobilienanlagen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Gründe dafür liegen in einem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum und einem derzeit historisch tiefen Zinsniveau. Darüber hinaus haben Unsicherheiten auf den Kapitalmärkten als Folge der Immobilien- und Finanzkrise die Nachfrage nach Renditeliegenschaften verstärkt. Auf der Suche nach krisensicheren und werthaltigen Investitionsmöglichkeiten erwerben immer mehr Privatpersonen Immobilien als Renditeanlagen. Durch fehlendes Wissen treffen sie dabei häufig Kaufentscheidungen auf der Basis von unvollständigen oder gar falschen Grundlagen und gehen beim Kaufprozess unnötige Risiken ein.

Um dies zu vermeiden, ist das vorliegende Buch entstanden. Als unabhängiges Praxishandbuch möchte «**Das 1x1 der direkten Immobilienanlage**» private Immobilienanleger erfolgreich durch den Strategie-, den Such-, den Finanzierungs- und den Kaufprozess einer Renditeliegenschaft führen. Zudem stellt das Praxishandbuch nützliche Links und Hilfsmittel zur Verfügung, um die Risiken einer Immobilienanlage auf ein Minimum zu reduzieren und deren Chancenpotenzial zu erkennen. Bei der Erstellung dieses Praxishandbuches konnte auf das fundierte Wissen von Immobilien-Experten zugegriffen werden, die in Interviews aus ihrem Immobilienalltag berichteten. Das «1x1 der direkten Immobilienanlage» eignet sich sowohl für den risikobewussten Immobilienanleger, der die Anlage zwecks Altersvorsorge tätigt, als auch für den risikobereiteren Investor, der bei seiner Anlage einen hohen Einsatz von

Fremdkapital anstrebt. Der Fokus hinsichtlich der Objektart liegt dabei auf Wohnliegenschaften.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Nun wünschen wir Ihnen viel Spass beim Lesen und vor allem viel Erfolg bei Ihrer Immobilienanlage!

Stefan Kumschick

Martina Gessler

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung

1 Die Immobilienanlage

1.1 Besonderheiten von Immobilienanlagen

1.2 Gründe für Immobilienanlagen

1.3 Varianten der Immobilienanlagen

1.3.1 Direkte Immobilienanlagen

1.3.2 Indirekte Immobilienanlagen

1.4 Risiken von direkten Immobilienanlagen

1.5 Experten-Meinung aus der Praxis

2 Festlegen der erfolgreichen Immobilienstrategie

2.1 Basis der Immobilienstrategie – Anlegerprofil

2.1.1 Anlegerziele

2.1.2 Risikoprofil

2.1.3 Beispiele möglicher Anlegerprofile

2.2 Elemente der Immobilienstrategie

2.2.1 Anlageziel und Renditeerwartung

2.2.2 Anlagegrösse und Fremdfinanzierung

2.2.3 Standortfestlegung

2.2.4 Objektart

2.2.5 Erwerbsform

2.3 Musterstrategien

2.3.1 Immobilienstrategie «ausgewogen»

2.3.2 Immobilienstrategie «sportlich»

2.3.3 Immobilienstrategie «vorsichtig»

2.4 Exkurs: StWE-Wohnungen als Renditeanlage

2.5 Experten-Meinung aus der Praxis

3 Die Suche nach geeigneten Anlageobjekten

3.1 Suchmöglichkeiten

3.2 Vorgehen bei der Investitionsanalyse

3.2.1 Kurzprüfung der Unterlagen

3.2.2 Kurzbesichtigung des Objektes

3.2.3 Detailprüfung der Unterlagen

3.2.4 Detailbesichtigung des Objektes

3.3 Elemente der Investitionsanalyse

3.3.1 Lageanalyse

3.3.2 Objekt-/Nutzungsanalyse

3.3.3 Zustandsanalyse

3.3.4 Finanzielle Analyse

3.4 Entscheidungsgrundlage für den Kauf

3.4.1 Grundlagenpapier

3.4.2 Planrechnung

3.5 Experten-Meinung aus der Praxis

4 Die Finanzierung

4.1 Wahl des Finanzierungspartners

4.1.1 Private Darlehensgeber

4.1.2 Versicherungen und Pensionskassen

4.1.3 Zwischenhändler

4.1.4 Banken

4.2 Kreditprüfungsprozess der Bank

4.2.1 Überprüfung Kreditnehmer und Tragbarkeit

4.2.2 Überprüfung Objektsicherheit

4.3 Eigenkapital versus Fremdkapital

- 4.3.1 Eigenkapital
- 4.3.2 Fremdfinanzierung
- 4.3.3 Anlagestrategie / Leverage-Effekt
- 4.4 Finanzierungsgesuch
- 4.5 Wahl des Hypothekarmodelles
- 4.6 Experten-Meinung aus der Praxis

5 Der Kaufprozess

- 5.1 Kaufzusage
- 5.2 Kaufvertrag
 - 5.2.1 Elemente des Kaufvertrages
 - 5.2.2 Grundpfandrechte
- 5.3 Eigentumsantritt und Kaufpreiszahlung
 - 5.3.1 Öffentliche Beurkundung und Grundbucheintrag
 - 5.3.2 Kaufpreiszahlung und Absicherung
 - 5.3.3 Grundstückgewinnsteuern
 - 5.3.4 Handänderungssteuern, weitere Kosten
- 5.4 Übernahme des Objektes
- 5.5 Experten-Meinung aus der Praxis

6 Verzeichnisse und Dank

- 6.1 Quellenangaben
 - 6.1.1 Literaturverzeichnis
 - 6.1.2 Abbildungsverzeichnis
 - 6.1.3 Nützliche Internet-Links
- 6.2 Dank

Zusammenfassung

Bei der genaueren Betrachtung des Themas **Immobilienanlagen** fällt auf, dass die vorhandenen Nachteile und Risiken, die mit Immobilien verbunden sind – sei es der hohe Investitionsbedarf oder das Risiko steigender Zinsen – von Investoren in Kauf genommen werden, weil aus Sicht der Anleger die Vorteile, wie die Wertbeständigkeit und die langfristigen und konstanten Erträge, überwiegen.

Aus Sicht der Autoren führt der Weg zu einer erfolgreichen Immobilienanlage über eine strukturierte Vorgehensweise und die Definition einer **Immobilienstrategie**. Ein wesentlicher Bestandteil des Erfolgsrezeptes ist dabei, Klarheit über das eigene Anlegerprofil zu erlangen, welches aus den individuellen Anlegerzielen und dem Risikoprofil besteht. Die Ziele Sicherheit, Rendite und Liquidität stehen teilweise im Konflikt zueinander. Auf der Basis des Anlegerprofils stellt der Immobilieninvestor Überlegungen zu den Renditeerwartungen, der Anlagegrösse, der Form der Finanzierung, zum Standort und der Art der möglichen Investitionsobjekte an.

Bei der **Objektsuche** bildet das Suchprofil eine wichtige Basis, da es die wichtigsten Anforderungen, die an das Investitionsobjekt gestellt werden, beinhaltet. Neben der eingehenden Prüfung aller relevanten Unterlagen steht im Suchprozess auch die Objektbesichtigung im Mittelpunkt. Nach Meinung der Autoren und auch der befragten Experten sollten sich unerfahrene und nicht fachkundige Investoren spätestens zu diesem Zeitpunkt von Fachleuten unterstützen lassen. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass gerade Laien häufig glauben, nicht auf Hilfe angewiesen zu sein. Werden beispielsweise Zustand und Unterhaltsbedarf

falsch eingeschätzt, kann dies schwerwiegende finanzielle Folgen für den Investor haben. Auch Aussagen eines Experten zu einem möglicherweise vorhandenen Potenzial einer Liegenschaft lassen sich Kaufinteressenten so entgehen. Durch eine detaillierte Analyse soll der Erfolg der Investition langfristig kalkuliert und die Risiken minimiert werden. Die Erkenntnisse aus der Besichtigung, der Analyse der Lage, des Zustands, der Nutzbarkeit sowie der finanziellen Eckdaten werden anschliessend in einem Grundlagenpapier und einer Planrechnung zusammengetragen. Diese bilden eine wichtige Basis für den späteren Kaufentscheid.

Bei der Frage der **Finanzierung** zeigt sich, dass vor allem die Höhe des Fremdkapitals, die Amortisationen sowie das gewählte Verzinsungsmodell Einfluss auf den langfristigen Investitionserfolg haben. Dabei ist es hilfreich, wenn ein Anleger die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten und die Vorgehensweise der Banken betreffend Tragbarkeitsberechnung, Objektprüfung etc. kennt und das Finanzierungsgesuch entsprechend professionell ausarbeitet. Um den Kauf finanziell abzusichern, sollte die Finanzierung frühzeitig geregelt werden.

Wie Recherchen ergaben, gehen private Investoren bei der Kaufabwicklung immer wieder unnötige Risiken ein, was mit einfachen Mitteln verhindert werden könnte. Daher gilt es, vor allem auch dem eigentlichen **Kaufprozess** eine hohe Beachtung zu schenken und wo nötig, rechtzeitig unabhängige Fachpersonen beizuziehen.

Fazit

Während manche Experten die Ansicht vertreten, direkte Immobilienanlagen eigneten sich nicht für private Anleger mit einem kleineren Vermögen, sind andere durchaus von

deren Chancen auf Erfolg überzeugt. Es gibt in der Praxis unzählige positive Beispiele von privaten Investoren mit kleinerem Anlagevolumen, die sich seit Jahren erfolgreich am Immobilienmarkt behaupten. Ausschlaggebend ist, dass die spezifischen Eigenschaften von Immobilien bei der Investition berücksichtigt werden und die Ziele des Anlegers langfristig ausgerichtet sind. Zudem konzentriert sich der private Investor aus Gründen der Sicherheit sinnvollerweise auf Wohnliegenschaften, welche eine gewisse Mindestgrösse aufweisen. Ist das zur Verfügung stehende Anlagevolumen dafür nicht ausreichend, kann unter Umständen eine indirekte Immobilienanlage sinnvoller sein.

1 Die Immobilienanlage

Immobilien bilden als **langfristige Geldanlagen** eine attraktive Alternative zu anderen Anlageklassen, wie zum Beispiel Aktien. Sie zeichnen sich durch eine hohe Wertbeständigkeit aus, bieten teilweise steuerliche Vorteile und, abhängig vom Standort, unter Umständen auch einen guten Inflationsschutz. Ihre eigentliche Stärke besteht jedoch im Generieren von regelmässigen, konstanten und kalkulierbaren Erträgen. Qualitativ gute Immobilien eignen sich somit sehr gut als langfristige Investitionsobjekte, sofern Lage, Preis, Finanzierung und Vermietbarkeit stimmen.



Mehrfamilienhaus im Kanton St. Gallen

1.1 Besonderheiten von Immobilienanlagen

Immobilien unterscheiden sich gegenüber anderen Anlageformen und weisen spezifische Charaktereigenschaften auf. Der Begriff «Immobilie» impliziert bereits die **Immobilität** respektive Standortgebundenheit von Immobilien und damit die Abhängigkeit von externen, nicht steuerbaren Einflussgrößen. Die **Heterogenität** bezeichnet die Einzigartigkeit einer jeden Immobilie. Selbst innerhalb bestimmter Kategorien gleicht kein Objekt in seiner Vielzahl von Eigenschaften genau einem anderen. Diese Heterogenität gibt jeweils spezifische Nutzungen vor, woraus eine bestimmte **Nutzungsgebundenheit** resultiert. Im Gegensatz zu anderen Anlagen weist eine Immobilie häufig eine sehr **lange Nutzungsdauer** von über 100 Jahren und einen **hohen Kapitalbedarf**, sowohl beim Erwerb als auch beim Betreiben, auf. (Lanz, 2014, Rating, S. 6)

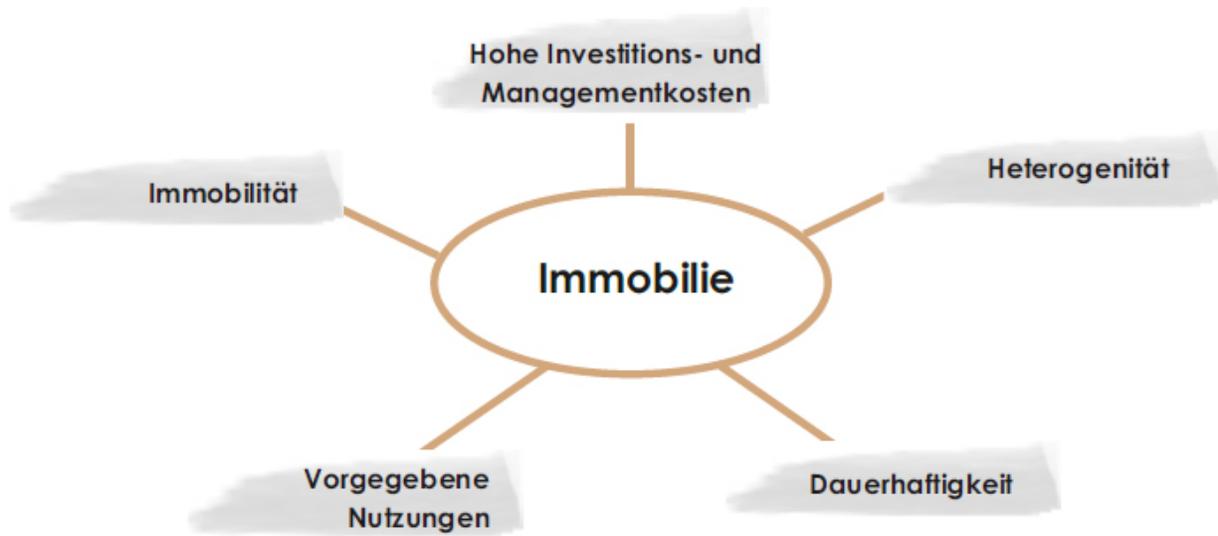


Abbildung 1: Charaktereigenschaften von Immobilien (Lanz, 2014)

1.2 Gründe für Immobilienanlagen

Es gibt verschiedene Beweggründe für Investoren, in Immobilien zu investieren. Der Hauptfokus dieses Ratgebers liegt auf Mehrfamilienhäusern, welche als **Renditeobjekte** erworben werden. Dabei kann es sich um eine einzelne Liegenschaft oder aber um ein Immobilienportfolio handeln. Die Eigenkapital-Rendite zeigt dabei das prozentuale Verhältnis des Gewinns zum eingesetzten Kapital auf.

Einer der Hauptgründe für den Entscheid privater Anleger zugunsten einer Immobilienanlage sind die **fehlenden Alternativen**: Aktien erscheinen ihnen oftmals zu unsicher, die Renditen bei Wertpapieren zu niedrig. Zudem wirken sich die aktuell sehr **tiefen Zinsen** positiv auf die Liegenschaftsrechnung aus und stellen eine grosse Motivation für Investoren dar. In Kombination mit einer im Vergleich zu anderen Anlagen hohen Fremdfinanzierbarkeit entsteht so eine Hebelwirkung. (Bleisch, Experteninterview, 2014) Dieser sogenannte **Leverage-Effekt** wird in Kapitel [4.3.3](#) detailliert beschrieben.

Während die Verzinsung von BVG-Geldern sowie Renten- und Lebensversicherungen zunehmend an Attraktivität verlieren, werden **Immobilien als Altersvorsorge** immer beliebter. Ein grosser Vorteil ist dabei, dass das Vorsorgekapital für die Erben erhalten bleibt und nicht wie bei einer Rente nach dem Tod erlischt. Dabei muss aber darauf geachtet werden, dass die Immobilie bei Renteneintritt moderat belehnt ist und genügend Rückstellungen für den laufenden Unterhalt und zukünftige Instandsetzungen vorhanden sind.

Ein weiterer Grund für den Entscheid vieler Anleger zugunsten einer Immobilienanlage ist der vergleichsweise **gute Inflationsschutz**. Es ist richtig, dass Immobilien einen relativ sicheren Werterhalt bieten. Zudem ist eine bedingte Anpassung der nominellen Mieten an die Inflation möglich, was deren negativen Effekt auf den Wert reduziert. Allerdings können die Mieten erfahrungsgemäss zumindest kurz- bis mittelfristig kaum vollständig an die Inflation angepasst werden. Von den langfristig, das heisst über mehrere Zyklen durchaus stabilen Immobilienpreisen können demzufolge auch nur langfristig orientierte Investoren profitieren. Der Inflationsschutz ist ausserdem stark abhängig vom Standort der Immobilie. Der Wert einer Liegenschaft reduziert sich kontinuierlich durch ihre Alterung. Durch bauliche Massnahmen kann dies korrigiert werden, was aber zu zusätzlichen Kosten führt. Das bedeutet, dass Liegenschaften mit einem grossen Landanteil einen besseren Inflationsschutz bieten: Unbebautes Bauland erfährt keine Entwertung durch Alterung. Da der prozentuale Landanteil am Verkehrswert an guten Lagen höher ist, hat der Standort folglich Auswirkungen auf den Inflationsschutz: Bessere Lage - besserer Inflationsschutz, vereinfacht gesagt. (Gantenbein, 2012)

Bei grösseren Vermögen kann die Immobilienanlage auch ein Bestandteil der sogenannten **Asset Allocation** (deutsch: Anlageaufteilung) sein. Ziel ist die Diversifikation, also die Aufteilung eines Vermögens auf verschiedene Anlageklassen wie zum Beispiel Anleihen, Aktien, Immobilien und Edelmetalle. Durch eine Aufteilung des Anlagekapitals in sichere und in riskantere Anlagen wird versucht, das für den jeweiligen Investor ideale Verhältnis zwischen Risiko und Rendite zu erreichen. (Börsenlexikon FAZ, 2014)