

LIEGENSCHAFTEN

Was es bei Immobilieninvestitionen zu beachten gilt

Immobilieninvestments erfordern einen langen Atem. Eine durchdachte Strategie und eine klare Vision sind für den Erfolg entscheidend.

Von **Anita Horner**
am 31.05.2018

Das mittlerweile altbekannte [Negativzinsumfeld](#) hat ungebrochene Auswirkung auf die Liquidität im Immobilienbereich. Insbesondere auf Liegenschaften, denen in den letzten Jahren wenig Zuneigung und Aufmerksamkeit geschenkt worden ist. Verlässt etwa der wichtigste Mieter – der Ankermieter – die Liegenschaft oder stehen umfassende Sanierungsarbeiten bevor, um die Immobilie in Schuss zu bringen, entscheiden sich viele Eigentümer für einen Verkauf, um das Objekt abzustossen.

Oder sie setzen auf eine Sanierung. In beiden Fällen wird oft Hastigkeit mit Geschwindigkeit verwechselt. Doch für Anleger liegt genau hier die Krux: führt doch überstürztes Handeln zu negativen Rahmenbedingungen und verhindert somit den effizienten Abschluss des Projekts – ob Verkauf oder Sanierung.

Institutionelle Investoren mit klarer Strategie im Vorteil

Investoren oder Eigentümer sollten daher mit einer klaren und strukturierten Planung in den Markt eintreten – ins Blaue hinein investiert und saniert es sich meist weniger gewinnbringend. Potenzial gilt es zu definieren und die Rahmenbedingungen abzustecken. Institutionelle Investoren gehen hier meist sehr effizient und durch reichlich Erfahrung strukturiert vor.

Anders sieht es hingegen bei privaten Liegenschaftsbesitzern aus. Ist ein Verkaufsdossier erstmals in zu viele Hände geraten, wirkt es so sexy wie ein verschrotteter Topolino und wird so nur noch an zufällig gefundene Liebhaber veräussert werden können.

Auch beim Entscheid zur Sanierung einer Liegenschaft fällt der Startschuss oftmals ohne den Kern des Projekts gründlich durchleuchtet zu haben. Investoren müssen sich fragen: ist das Objekt überhaupt noch bedürfnisgerecht? Passt die Liegenschaft noch ins Quartier? Diese Fragen werden so gut wie immer gänzlich ausser Acht gelassen. So entscheidet man sich zur Sanierung von Küchen und Bädern, vielleicht noch die Fenster, schöne Rollläden anbringen und das war's. Den Kern lässt man aus.

Idealerweise nähme man sich die Zeit, diese Etappen durchzugehen. Investoren können hierfür Studien in Auftrag zu geben, um vollständige und allumfassende Massnahmen zu ergreifen und zu finanzieren. Der Haken daran: nach erfolgreicher Bestandsaufnahme will man das Objekt logischerweise nicht mehr verkaufen, sondern halten.

Investoren sollten auf Zielgruppe fokussieren

Oftmals geht es um schnelle Rendite, die jedoch durchaus ausbleiben kann, sollte eine Kernfrage nicht genügend diskutiert und in die Planung miteinbezogen sein: An wen soll sich meine Liegenschaft richten? Anders als andere Güter kann man ein Gebäude nicht verschieben und muss sich demzufolge zwingend mit seiner direkten und indirekten Umgebung befassen.

Ob man es wahrhaben will oder nicht – eine in sich gekehrte Analyse kann nur danebenliegen.

Für Anleger und Investoren bietet der Schweizer Renditeliegenschaftsmarkt einiges Potenzial, das es effizient und strukturiert zu nutzen gilt, um mit attraktiven Renditen und bedürfnisgerecht sanierten Immobilien sowie interessanten Verkaufsobjekten Schwung in den Schweizer Markt zu bringen.

Je nach strategischer Ausrichtung lohnen sich in der Folge Investitionen in nutzungsspezifische Objekte aus spezifischen Bereichen, so zum Beispiel Data- oder Logistikzentren. Ebenfalls vielversprechend sind Investments in Liegenschaften oder Areale, die nach einer durchdachten Umnutzung die angestrebten Renditeziele zu erfüllen vermögen. Kurz gesagt: interessant und potenzialbringend sind alle Objekte – auch peripher gelegene – die nicht in die herkömmlichen Suchkriterien der Meisten passen und entsprechend nicht in Bahnhofsnähe und vollvermietet sind.

[Anita Horner](#) ist Präsidentin von [wipswiss](#) – der führenden Plattform für Frauen in der Schweiz, die in der Immobilienwirtschaft Leadership beanspruchen – und Business Development Manager bei Cardis | Sotheby's International Realty

*Abonnieren Sie unseren **stocksDIGITAL-Newsletter** und erhalten Sie jede Woche die besten Invest-Tipps per E-Mail. Der StocksDIGITAL-Newsletter ist ein kostenloser Informationsdienst der Handelszeitung und wird jeden Freitag versendet: [Hier](#) geht es zur Anmeldung.*