

Properti AG – Immobilien gelten als sicheres Investment. Wer sich für den Kauf einer Renditeimmobilie entscheidet, kann mit Immobilien Geld anlegen, ohne Geld zu verlieren. Das zeigt zumindest die Aufwärtskurve der vergangenen zwei Jahrzehnte. Welche Punkte Eigentümer für eine erfolgreiche Vermietung beachten müssen, verraten die Antworten zu den häufig gestellten Fragen zur Renditestrategie.

Renditestrategie: Häufig gestellte Fragen von Vermietern

Die indikativen Hypothekenzinsen, die immer wieder tiefe Zinssätze aufweisen, machen Renditeimmobilien erschwinglich. Klar, dass da der Gedanke aufkommt, Immobilien zu kaufen, um sie weiterzuvermieten. Vermieter von Immobilien zu sein ist allerdings eine anspruchsvolle Aufgabe, gespickt mit Stolpersteinen, welche die vorgesehene Rendite zunichtemachen können. Deshalb ist es wichtig, sich im Vorfeld der Vermietung alle relevanten Informationen zur Immobilie, aber auch zum zukünftigen Mieter einzuziehen.

Vermieten oder verkaufen?

Eigentümer sollten direkt von Anfang an sicherstellen, ob sich die Vermietung wirklich auszahlt. Ob der Verkauf oder die Vermietung der richtige Schritt ist, hängt schlussendlich von der persönlichen Situation, den eigenen Bedürfnissen und der schlussendlichen Rendite ab. Wer den erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreis in seiner Region kennt und hierfür eine zwar aufwendige, aber nötige Recherche betreibt, weiss, wie er sich zu entscheiden hat. Jeder Eigentümer sollte sich im Vorfeld allerdings Klarheit verschaffen, ob er die Verantwortung übernehmen möchte, die mit der Rolle eines Vermieters einhergeht - und wenn dem nicht so sei, ob er das bestmögliche Preis-Leistungsverhältnis für ein Kaufangebot festlegen kann.

Wie den Mietzins festlegen?

Um Risiko und Aufwand abzumessen zu entschädigen, lautet eine gängige Faustregel die Bruttorendite von jährlich rund 4 Prozent auf den Kaufpreis inklusive anfallender Renovationskosten anzustreben. Bei einem Immobilienwert von 1 Million Franken wären das also 3333 Franken monatlich, die vielerorts keiner bereit ist zu bezahlen.

Eine andere Möglichkeit ist, die kokurrierenden Wohnungsinserate des Immobilien-Standortes sorgfältig zu analysieren, um so den

optimalen Mietzins für das Objekt festzulegen. Man beachte: Auch Hypothekenzinsen beeinflussen die Mieten, weshalb es sich lohnt, hier immer auf dem neuesten Stand zu sein.

Wie erfolgreich inserieren?

Einfach zu beantworten, nicht ganz so leicht auszuführen: Die Immobilie mit professionellen Bildern und virtuellen 360°-Aufnahmen auf den wichtigsten Online-Immobilienportalen inserieren und zusätzlich auch über soziale Medien vermarkten. Wer sich dafür entscheidet, seine Immobilie selbst zu inserieren, muss die Insertionskosten auf den Portalen und einen etwaigen Leerstand berücksichtigen.

Wie der von SVIT Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute publizierte Online-Wohnungsindex (OWI) zeigt, ist die Anzahl Inserate auf über 500 000 Mietwohnungen angestiegen, wobei sich die Insertionszeit auf 32 verkürzt hat.

Wie den passenden Mieter finden?

Die verkürzte Insertionszeit bei gleichzeitigem Anstieg der Inserate bedeutet laut OWI, dass die Nachfrage zwar steigt, die Mietdauer aber abnimmt. Wer sich auf die eigenständige Suche nach passenden Mietern begibt, wird alle Hände voll zu tun haben. Darunter fallen Aufgaben wie das gründliche Einholen von Referenzen bei vorherigen Vermietern und Arbeitgebern, eine Bonitätsprüfung inklusive Einkommensnachweis bis hin zum Identitäts- und Adressnachweis.

Hat man den passenden Mieter dann endlich gefunden, kann keiner ein langfristiges Mietverhältnis garantieren und die ganze Arbeit beginnt von vorne.

Welche Risiken sind zu erwarten?

Vermieten ist ein rentables, aber auch risikoreiches Geschäft. Letzteres steht vor allem in Verbindung mit Leerständen oder zahlungsunfähigen



Vermieter ärgert sich über die verlorenen Einnahmen bei Leerstand der Immobilie.

Mietern. Den aktuellen Zahlen von Statista zufolge wurden bis zur Hälfte dieses Jahres 60 775 leerstehende Wohnungen zur Miete angeboten. So kann es sein, dass eine Wohnung nur zwei, drei Monate leer stehen muss, bis die Nettorendite eines ganzen Jahres flöten geht.

Wer mehr als zwei Immobilien besitzt, kann sich diesen Fauxpas vielleicht noch leisten. Wichtig ist also, den passenden Mieter zu finden oder nach dem Erwerb der Liegenschaft genügend Reserven zu haben, um auch schlechte Zeiten überstehen zu können. Experten zufolge sind hier rund 25 Prozent des Kaufpreises erforderlich.

Nutzen Sie unsere kostenlose Checkliste für Vermieter, damit bei der nächsten Vermietung alles rund läuft.



QR-Code scannen und direkt herunterladen

properti

Properti AG
Flurstrasse 62
8048 Zürich
Tel. 044 244 32 00

info@properti.ch
www.properti.ch

Ihr Partner rund um Immobilien. Transparent. Flexibel. Risikofrei.

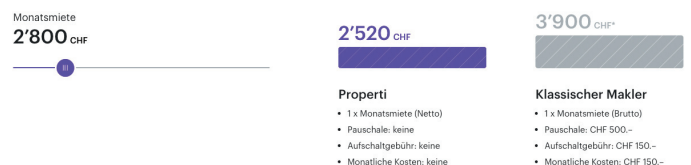
Erhalten Sie eine aktuelle Markteinschätzung zum Mietwert Ihrer Immobilie. Einfach, schnell und kostenlos!



Gleich testen und QR-Code scannen!

	Properti	Klassischer Makler
Provision	1 Monatsmiete (Netto)	2 Monatsmieten (Brutto)
5-Jahres-Mieter-Garantie	Ja	Nein
Mieter-Check	Ja	Nein
Erstellung Mietvertrag	Ja	Nein
Exklusivvertrag	Nein	Ja
Aufschaltgebühr	Nein	Ja
Monatliche Kosten	Nein	Ja
Kündigung	Jederzeit	30 Tage Frist

Die Tabelle zeigt auf, welche nachhaltigen und transparenten Konditionen Properti im Vergleich zu klassischen Maklern im Vermietungsprozess anbietet.



Die Grafik zeigt den Properti-Preisvorteil bei der Vermietungsprovision verglichen mit durchschnittlichen Maklerkonditionen der Schweiz.

Properti-Vorteile bei der Vermietung

5-Jahres-Mietergarantie

Bei Properti profitiert jeder Vermieter von einer schweizweit einmaligen Dienstleistung, der 5-Jahres-Mietergarantie. Damit erhalten Vermieter eine 5-jährige Mietergarantie auf den durch die Agentur vermittelten Mieter für ein nachhaltiges Mietverhältnis.

Maximale Reichweite

Die Immobilie wird – nach Erstellen von hochwertigen Bildern und 360°-VR-Touren – auf sämtlichen Immoportalen der Schweiz und internen Social-Media-Kanälen in Szene gesetzt. In Zusammen-

arbeit mit dem hauseigenen Marketing erzielt der Properti-Makler so die maximale Reichweite.

Kosten nur bei Erfolg

Properti verlangt bei der Vermietung eine faire Provision von nur einer Nettomonatsmiete anstatt der vielerorts üblichen zwei Bruttomonatsmieten – wobei auch diese Kosten nur im Erfolgsfall, also bei erfolgreicher Vermittlung auftreten.

Mietercheck

Ein langfristiges Mietverhältnis, pünktliche Mietzinszahlungen

und ein sorgfältiger Umgang mit dem Mietobjekt sind Eigenschaften für einen perfekten Mieter. Für eine sorgfältige Mieterselktion sorgt ein umfassender Finanz-, Solvenz- und Referenzcheck.

Marktwertanalyse

Für eine saubere und präzise Bewertung und regionale Konkurrenzanalyse der Immobilie berücksichtigt Properti alle notwendigen Details, sodass jede Eigentümerin, jeder Eigentümer eine seriöse und umfassende Bewertung für den Wert ihrer/seiner Immobilie erhält.