

Vollvermietung, Investition oder Verkauf: So maximieren Sie Ihre Rendite mit Mehrfamilienhäusern

Im vergangenen Jahr verschlechterte sich die Rentabilität von MFH-Investitionen kurzfristig. Hohe Zinsen und steigende Kosten führten dazu, dass viele Eigentümer Schwierigkeiten hatten, die Betriebskosten durch Mieteinnahmen zu decken. Dies führte zu Unsicherheit und teilweise sinkender Attraktivität dieser Anlageform. Nun stabilisiert sich die Lage jedoch langsam, insbesondere für Vermieter, die ihre Immobilien effizient vermieten können.

Trotz eines weiterhin relativ hohen Zinsniveaus von 1.25% (mit einer wahrscheinlichen Zinssenkung auf 1% am 26.09.24) sind die Finanzierungskosten dank der nachlassenden Inflation und stabiler Mietpreise wieder besser kalkulierbar. Ein entscheidender Faktor, der Mehrfamilienhäuser für Investoren weiterhin interessant macht, ist die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in städtischen Gebieten wie Zürich, Basel und Genf. Für Vermieter bedeutet dies: Vollvermietung zu aktuellen Marktpreisen ist der Schlüssel, um Einnahmen zu maximieren und langfristig von stabilen Renditen zu profitieren.

Kosten, Investitionen und Rendite: Was Investoren wissen müssen

Während die Finanzierungsbedingungen für MFH-Investoren im vergangenen Jahr durch steigende Zinsen schwieriger wurden, hat sich das Verhältnis von Investitionen zu Rendite inzwischen verbessert. Laut aktuellen Berichten liegt die durchschnittliche Rendite von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz bei etwa 3% bis 4%. Damit liegen sie höher als viele alternative Immobilienanlagen, wie Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen.

Kostenstruktur bei MFH-Investitionen:

- **Finanzierungskosten:** Der effektive Zinssatz für Hypotheken liegt derzeit bei ca. 1.25% bis 2%, je nach Bank und Laufzeit.
- **Unterhalt und Instandhaltung:** Für den Unterhalt und die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern sollten Investoren etwa 0.8% bis 1% des Immobilienwertes pro Jahr einplanen.
- **Steuerliche Aspekte:** Ein weiterer Vorteil für

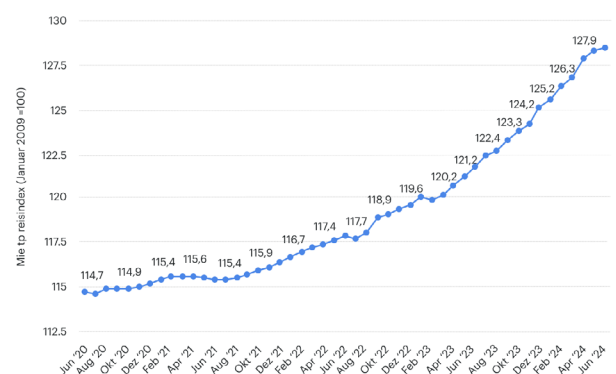


Investoren sind die steuerlichen Absetzmöglichkeiten für Unterhaltskosten, was die Gesamtbelastung deutlich reduziert.

Potenzial zur Wertsteigerung:

- **Modernisierung und energetische Sanierung:** Durch eine gezielte Modernisierung und energetische Sanierung von MFH können Investoren die Wertsteigerung der Immobilie langfristig sichern und zugleich die Mietrenditen erhöhen. Insbesondere in urbanen Zentren sind Mietpreise in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was sich positiv auf die Rendite von Investoren auswirkt.

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in der Schweiz
von Juni 2020 bis Juni 2024
(Januar 2009 = Index 100)



Quellen: Statistica

Mieter im Fokus: Warum Vollvermietung entscheidend ist

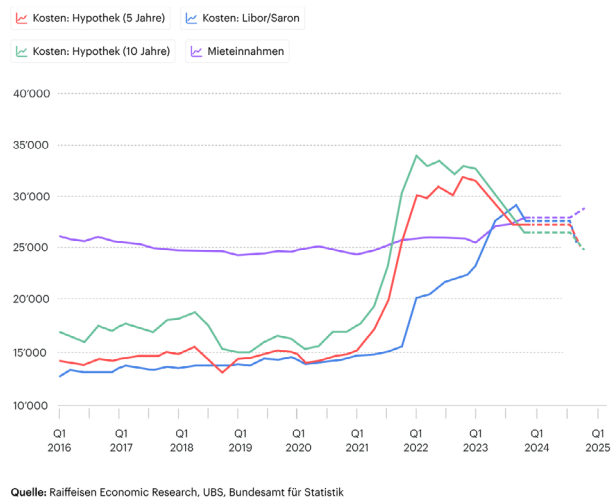
Für Immobilienbesitzer ist das Ziel, ihre Liegenschaften voll vermietet zu halten – und das zu marktgerechten Preisen. Die Nachfrage nach urbanem Wohnraum ist ungebrochen, was die Grundlage für eine erfolgreiche Immobilieninvestition bildet. Besonders in den grossen Städten bleibt Wohnraum begehrt und knapp. Dies gibt Vermietern die Chance, ihre Mietobjekte auch in einem schwierigen Marktumfeld zu attraktiven Preisen anzubieten.

Doch was tun, wenn die Einnahmen immer noch nicht ausreichen, um die laufenden Kosten zu decken? Hier stehen Eigentümer oft vor einer schwierigen Entscheidung: Entweder in die Immobilie weiter investieren, um langfristig höhere Mieteinnahmen zu erzielen, oder über einen Verkauf nachdenken.

Kosten, Investitionen und Verkaufsoptionen: Was ist der richtige Weg?

Sollten die Mieteinnahmen trotz hoher Nachfrage und marktgerechter Preise immer noch nicht ausreichen, um die Ausgaben zu decken, haben Eigentümer mehrere Optionen. Durch gezielte Investitionen in Modernisierung und energetische Sanierung können nicht nur höhere Mietpreise durchgesetzt, sondern auch der langfristige Wert der Immobilie gesteigert werden.

Kostenbeispiel einer Buy-to-let-Investition



Fazit: Handeln Sie jetzt – entweder investieren oder verkaufen

Mehrfamilienhäuser bleiben auch in volatilen Zeiten eine attraktive Anlageform, vor allem in begehrten urbanen Lagen. Doch die Kostenstruktur macht es in manchen Fällen notwendig, entweder weiter zu investieren oder über einen Verkauf nachzudenken. Bei properti helfen wir Ihnen, die beste Lösung zu finden – sei es durch eine präzise Immobilienbewertung, Beratung zu Mietpreisoptimierung oder Unterstützung bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1