

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Referenzzinssatz: Historische Talfahrt auf 1.75% ?



Rahel Remund

Stv. Leiterin Immobilienbewirtschaftung Mietliegenschaften
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Tel. direkt: 062 885 88 25

Druck auf Bestandesmieten und Renditen

Aufgrund der derzeitigen Zinssituation besteht die begründete Besorgnis, dass die Talfahrt des Referenzzinssatzes anhält. Rekordtiefe Hypothekenraten (im Dezember 2014 war eine 10-jährige Festhypothek für 1.6% zu haben), wie auch der jüngste Entscheid der SNB, Negativzinsen einzuführen, werden den Druck auf den Referenzzinssatz erneut erhöhen.

Für Mietzinsanpassungen ist, aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes, seit dem 10.9.2008 der vom Bund publizierte, gesamtschweizerisch gültige Referenzzinssatz massgebend. Dieser stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen. Seit dem

3.9.2013 liegt der Referenzzinssatz bei 2%.

Bewegung im Referenzzinssatz

Aufgrund der oben geschilderten Umstände ist davon auszugehen, dass spätestens per Mitte 2015 (eventuell schon per März 2015) der Referenzzinssatz auf das historische Tief von 1.75% fallen könnte. Dies berechtigt die Mieterschaft, eine erneute Senkung der Mieten zu beantragen. Durchschnittlich berechtigt die Senkung des Referenzzinssatzes von ¼% die Herabsetzung des Mietzinses um 2.91%. Üblicherweise wird dies mit der aktuellen Teuerung, den jährlichen Kostenständen und wertvermehrenden Investitionen gegenverrechnet; siehe untenstehende Tabelle:

Monat / Jahr	Referenzzinssatz	rechnerischer Senkungsanspruch	reale Änderung mit Gegenverrechnung (Teuerung, Kostensteigerung)
Sep 08	3.50%		
Sep 09	3.00%	-5.66%	-5.47%
Jun 12	2.25%	-13.04%	-11.28%
Sep 13	2.00%	-15.25%	-12.50%
Mrz 15	1.75%	-17.36%	-14.61%

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Februar 2015

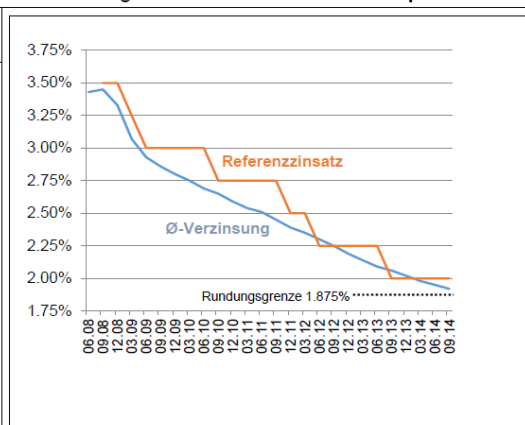


www.realit.ch

Mietrechtliche Referenzzinssätze

(mietrechtlich massgebliche Zinssätze gem. Art. 12a VMWG ab 10. September 2008)

Jahr	Referenzzinssatz (*= Publikation am Vortag)		volumengewichteter Durchschnitt	
	gültig/unverändert ab	Referenzzinssatz	Ø-Zinssatz	Erhebungs-Stichtag
2014	2. Dezember 2014*	2.00%	1.92%	30.09.2014
	2. September 2014*	2.00%	1.95%	30.06.2014
	3. Juni 2014*	2.00%	1.98%	31.03.2014
	4. März 2014*	2.00%	2.02%	31.12.2013
2013	3. Dezember 2013*	2.00%	2.06%	30.09.2013
	3. September 2013*	2.00%	2.09%	30.06.2013
	4. Juni 2013*	2.25%	2.14%	31.03.2013
	2. März 2013*	2.25%	2.19%	31.12.2012
2012	4. Dezember 2012*	2.25%	2.25%	30.09.2012
	4. September 2012*	2.25%	2.30%	30.06.2012
	2. Juni 2012*	2.25%	2.35%	31.03.2012
	2. März 2012*	2.50%	2.39%	31.12.2011
2011	2. Dezember 2011*	2.50%	2.45%	30.09.2011
	2. September 2011*	2.75%	2.51%	30.06.2011
	2. Juni 2011*	2.75%	2.54%	31.03.2011
	2. März 2011*	2.75%	2.59%	31.12.2010
2010	2. Dezember 2010*	2.75%	2.65%	30.09.2010
	2. September 2010*	3.00%	2.69%	30.06.2010
	2. Juni 2010*	3.00%	2.75%	31.03.2010
	2. März 2010*	3.00%	2.80%	31.12.2009
2009	2. Dezember 2009*	3.00%	2.86%	30.09.2009
	2. September 2009*	3.00%	2.93%	30.06.2009
	3. Juni 2009*	3.25%	3.07%	31.03.2009
	3. März 2009*	3.50%	3.33%	31.12.2008
2008	2. Dezember 2008*	3.50%	3.45%	30.09.2008
	10. September 2008*	3.50%	3.43%	30.06.2008



Erläuterung (ab 1.12.2011): Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt (Art. 12a VMWG).

Bis 30.11.2011 wurde der Referenzzinssatz um 0.25% angepasst, wenn der Durchschnittszinssatz – gemessen am erstmals erhobenen Basissatz von 3.43% – um 0.25%-Punkte (oder ein Mehrfaches davon) steigt oder sinkt; d.h. bei durchschnittlicher Verzinsung von x.93%, x.68%, x.43%, x.18%, ausser bei 3.43%.

Sinkende Renditen?

Seit Einführung des Referenzzinssatzes im Jahr 2008 fiel dieser von 3.5% kontinuierlich weiter. Für einen Investor, der vor 7 Jahren ein Renditeobjekt gekauft hat, kann das im Extremfall heissen, dass gegen 15% der damals anvisierten Bruttorendite nicht realisiert werden kann, d.h. die Bruttorendite kann bei 5% (2008) auf 4.27% schwinden, wie im nachfolgenden Beispiel erläutert wird:

Eine Investition von MCHF 4.5 ergibt bei einer angenommenen Bruttorendite von 5% einen Ertrag von CHF 225'000 im Jahr. Wenn alle Senkungen (-14.61%) an die Mieterschaft weitergegeben werden, reduziert sich der Ertrag auf CHF 192'100.

Indexierung

Völlig anders präsentiert sich die Situation bei den vermieteten Objekten, welche nur an den Landesindex gebunden sind (üblicherweise Geschäftsliegenschaften). Der Landesindex der Konsumentenpreise hat sich in den vergangenen 7 Jahren von 103.4 (September 2008) nach einem zwischenzeitlichen Hoch von 105.0 (April 2011) auf 102.7 (Dezember

2014) verändert. Für das erwähnte Beispiel heisst das, dass die rechnerische Bruttorendite nur minim gelitten hat.

Die geschilderten Betrachtungen spiegeln aber nur beschränkt die Realität wider. Innerhalb von 7 Jahren ist mit einigen Mieterwechseln zu rechnen. Bei Wiedervermietungen werden normalerweise der Referenzzinssatz, die Stände und der Landesindex auf den aktuellen Stand gebracht. Auch die Nettomieten werden jeweils, wenn möglich, marktgerecht justiert. So fallen die oben geschilderten Senkungsansprüche teilweise dahin.

Ihre Mietzinsstrategie

Die Kundenbetreuer der REALIT TREUHAND AG beobachten permanent die Entwicklung des Referenzzinssatzes. Sollte das vorab geschilderte Szenario wirklich eintreten, werden unsere Mandatsleiter mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um die längerfristige Mietzinsstrategie zu erörtern und festzulegen.

Sollten sie Fragen zu den obigen Ausführungen haben, zögern sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch