

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Wohnungspolitische Impulse aus Bern



**Peter Steffen**  
lic. iur.  
Assistent GL

#### Initiative für mehr bezahlbare Wohnungen

Am 18. Oktober 2016 reichte der Mieterinnen- und Mieterverband mit 104'800 Unterschriften eine Initiative ein mit dem Ziel, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Mindestens 10 % der jährlich neu gebauten Wohnungen sollen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein. Das entspricht gemäss dem Durchschnitt der letzten vier Jahre einem Anteil von jährlich ca. 5'000 Wohnungen und wäre für die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Verdreifachung des bisherigen Bauvolumens. Die Umsetzung dieser Vorgabe würde Bund und Kanton rund 120 Millionen Franken pro Jahr kosten und zusätzlichen Verwaltungsaufwand generieren. Es ist zu bezweifeln, ob die investitionswilligen Bauträger überhaupt vorhanden wären, andernfalls müsste die öffentliche Hand selber für die Erreichung der Quote besorgt sein. Der Bundesrat empfiehlt die Ablehnung der Initiative. Im Gegenzug schlägt er einen Beschluss über einen Rahmenkredit von CHF 250 Millionen zur Aufstockung des bereits bestehenden Fonds de Roulement zu Gunsten des gemeinnützigen

Wohnungsbaus vor, mit dem Neubauten und umfassende Erneuerungen finanziert werden können. Die Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 1 % werden nur für Projekte bei ausgewiesenem Wohnungsbedarf, d.h. bei einer Leerstandsquote von unter 1.5 % gewährt.

#### *Bankenaufsicht und Politiker erhöhen das Regulierungstempo.*

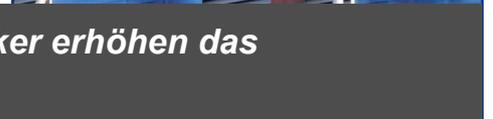
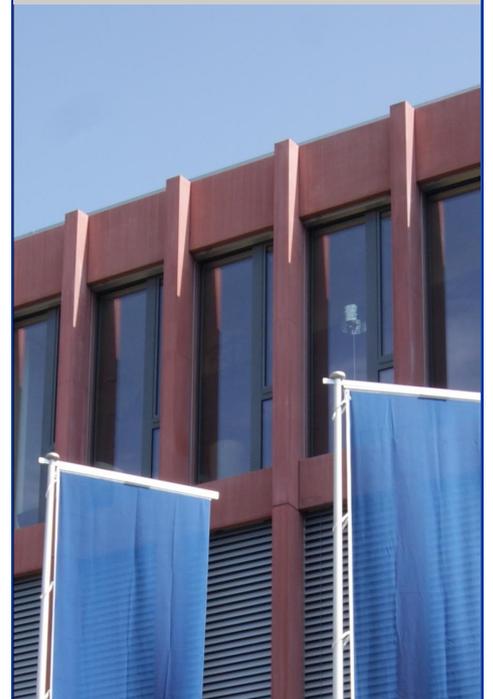


#### **Nationalbank und FINMA wollen Anlagen in Renditeliegenschaften mehr regulieren**

Mehrfamilienhäuser haben in den letzten Jahren einen viel stärkeren Preisschub erlebt als Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, obwohl die Zahl der leerstehenden Wohnungen so hoch ist wie seit 20 Jahren nicht mehr. Investoren sind z.T. weniger am Nutzermarkt interessiert als an der Renditedifferenz zu Anlei-

REALIT TREUHAND AG

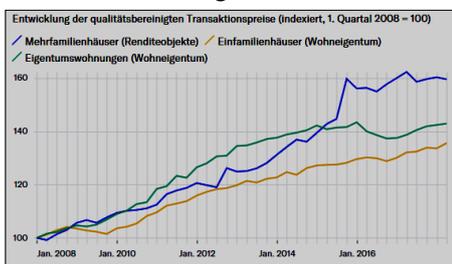
Ausgabe Januar 2019



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Wohnungspolitische Impulse aus Bern

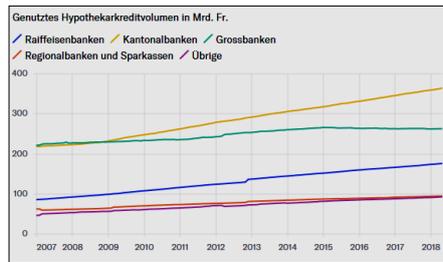
hen. So beträgt die Differenz zur Rendite zehnjähriger „Eidgenossen“ immer noch rund 3 %. Es besteht die Gefahr, dass im Fall deutlich steigender Zinsen die Immobilien an Wert verlieren. Die Finanzmarktaufsicht (FINMA) beurteilt die Banken, wie anfällig diese gegen erhöhte Verluste aus dem Hypothekengeschäft sind. Aufgrund dieser Korrekturgefahr hat die Nationalbank im vergangenen Juni verlangt, dass im Wohnrenditesegment gezielte Massnahmen für die Hypothekarkreditvergabe in Betracht zu ziehen sind. Auch die FINMA ist der Ansicht, dass die Massnahmen, die die Banken in Eigenregie vornehmen können, nicht genügen, die erhöhten Risiken im Hypothekarsektor adäquat anzugehen. Dies könnte über eine weitere Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers, über eine Verschärfung der Eigenmittelvorschriften im Bereich der Renditeeigenschaften oder über strengere Selbstregulierungsvorschriften der Banken geschehen.



Quelle: Wüest Partner

### Referenzzinssatz verbleibt weiter bei 1,5 %

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1,5 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen. Er wird in Viertelprozenten publiziert. Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 30. Sept. 2018 ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1,49 Prozent auf 1,47 Prozent gesunken. Der mietrechtlich massgebende Re-



Kantonalbanken und Raiffeisenbanken expandieren im Hypothekarmarkt am stärksten. Quelle: Datenportal der SNB

ferenzzinssatz beträgt somit kaufmännisch gerundet weiterhin 1,5 Prozent. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1,38 Prozent sinkt oder auf über 1,62 Prozent steigt. Der vierteljährlich erhobene Referenzzinssatz wird das nächste Mal am 1. März 2019 publiziert werden

### Bundesrat soll Gesetzesentwurf für neue Mietzinsgestaltung vorlegen

Zur Zeit sind verschiedene parlamentarische Initiativen zum Mietrecht hängig. Die aufgeworfenen Themen reichen von der zeitgemässen Berechnung der zulässigen Rendite, über beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartiersüblichkeit bis hin zur angemessenen Rendite beim Mietkauf über Crowdfunding. Die Kommission für Rechtsfragen des Ständerates erachtet es in diesem Zusammenhang als sinnvoll, wenn der Bundesrat die Federführung für eine umfassende Revision der Mietzinsregelungen übernimmt. Deshalb hat sie am 6. November 2018 einstimmig eine Kommissionsmotion verabschiedet. Diese beauftragt den Bundesrat, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Änderung des Obligationenrechts in den Titeln über die Miete und Pacht zu unterbreiten.

*Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr und stehen Ihnen bei Fragen und für Beratungen jederzeit gerne zur Verfügung.*

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen	gültig ab	zugrundeliegender Durchschnittszinssatz	Stichtag der Erhebung
1,5 %	04.12.2018	1,47 %	30.09.2018
1,5 %	04.09.2018	1,49 %	30.06.2018
1,5 %	02.06.2018	1,51 %	31.03.2018
1,5 %	02.03.2018	1,53 %	31.12.2017
1,5 %	02.12.2017	1,56 %	30.09.2017
1,5 %	02.09.2017	1,58 %	30.06.2017
1,5 %	02.06.2017	1,61 %	31.03.2017
1,75 %	02.03.2017	1,64 %	31.12.2016
1,75 %	02.12.2016	1,67 %	30.09.2016
1,75 %	02.09.2016	1,70 %	30.06.2016
1,75 %	02.06.2016	1,73 %	31.03.2016
1,75 %	02.03.2016	1,76 %	31.12.2015
1,75 %	02.12.2015	1,80 %	30.09.2015
1,75 %	02.09.2015	1,83 %	30.06.2015
1,75 %	02.06.2015	1,86 %	31.03.2015
2 %	03.03.2015	1,89 %	31.12.2014

Entwicklung Referenzzinssatz und Durchschnittszinssatz seit 2015



**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

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)