

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Das Recht bildet den Markt nicht mehr ab



**Fabio Gloor**  
Immobilienbewirtschafter  
MSc, Real Estate, FH  
Mandatsleiter

#### Es wird weiter gebaut

Trotz teilweise hohen Leerständen, wegen historisch einmalig niedrigen Zinsen und des weiter hohen Anlagebedarfs der Investoren bleibt die Nachfrage nach Immobilien gross. Diese Konstellation lässt bei gleich bleibenden bis leicht sinkenden Mieten die Renditen schrumpfen. Der Referenzzinssatz bleibt vorderhand bei 1.5 %. Sinkt der ihm zugrundeliegende Durchschnittszinssatz weiter wie bisher regelmässig um 0.02 % pro Quartal wird der Referenzzinssatz per 1.1.2020 auf 1.25 % zurückgehen. Damit würde die zulässige mietrechtliche Nettorendite auf 1.75 % und die zulässige Bruttorendite für neuere, d.h. zwischen 10-15 Jahre alte Bauten auf 3.25 % fallen.



#### Parlament will Mietrecht sofort anpassen

Die zuständigen Kommissionen des Stände- und des Nationalra-

tes befürworteten am 06.11.2018 bzw. 03.05.2019 eine Motion mit dem Auftrag an den Bundesrat, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und das Obligationenrecht in den Titeln Miete und Pacht entsprechend zu ändern. Diese Motion hat der Bundesrat entgegengenommen. Nun hat der Nationalrat in seiner Sitzung am 20. Juni 2019 diese Motion

#### *Gesetzgeber will mietrechtlich zulässige Nettorendite markant erhöhen*

abgelehnt und stattdessen an parlamentarischen Initiativen festgehalten, die unmittelbar konkrete Änderungen von Mietrechtsbestimmungen verlangen.

#### **Erhöhung der zulässigen Nettorendite**

Die Kriterien, wann der Ertrag aus der Mietsache übersetzt ist, hat bisher die Rechtsprechung des Bundesgerichts festgesetzt. Das investierte Eigenkapital durfte nur bis zu 40 % der Gesamtinvestition der Teuerung angepasst werden, was willkürlich ist. Eine Anpassung der ursprünglichen Erwerbskosten an den aktuellen Verkehrswert lehnte es stets ab.

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2019

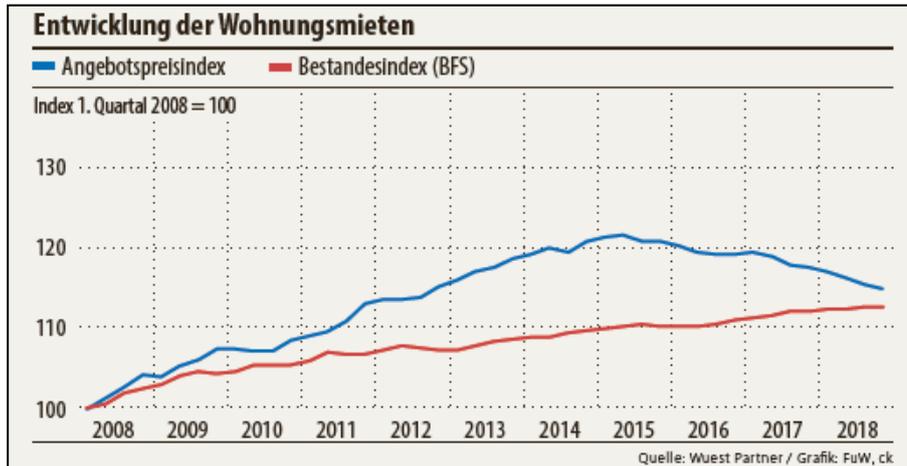


[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Das Recht bildet den Markt nicht mehr ab

Der Ertrag dieser ursprünglich investierten Eigenmittel durfte höchstens 0.5 % über dem Zinssatz von Wohnbauhypotheken liegen. Zur Zeit dieses Urteils lagen diese Sätze bei 5.5 %, womit ein Ertrag von 6 % zulässig war, was damals auch angemessen war. Diese 30-jährige Rechtsprechung zum Renditesatz hat

werden auch teuerungsbereinigt massiv tiefere Renditen erzielt. So nahmen gemäss einer Pensionskassenstudie 2019 der Firma Swisscanto die Anteile der Immobilien von 22.8 % auf 24.7 % in der Jahresfrist zu. So besteht wegen der zunehmenden Leerstände in bestimmten Regionen der Schweiz die Gefahr einer zu-



Angebotsmieten gleichen sich den Bestandesmieten an

das Bundesgericht auf den für Mietzinsanpassungen in einem laufenden Mietverhältnis massgebenden Referenzzinssatz übertragen. Somit ist heute bei einem Satz von 1.5 % eine Nettoertragsrendite von höchstens 2 % zulässig. Die Initiative verlangt, dass der zulässige Nettoertrag durch den Gesetzgeber festzulegen ist. Er soll neu bis 2 % über dem Referenzzinssatz liegen dürfen. Bei mehr als 20-jährigen Liegenschaften hingegen bestimmt sich die Missbräuchlichkeit des Mietzinses nicht nach der Rendite sondern ausschliesslich nach der Orts- und Quartiersüblichkeit. Am 20.06.2019 hat der Nationalrat dieser Initiative Folge gegeben.

### Vorsorgewerke investieren vermehrt in Immobilien

Institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen haben in renditeträchtige Anlagen für ihre Versicherten zu investieren. Im gegenwärtigen Tief- und sogar Negativzinsumfeld wird aus Mangel an Alternativen auch weiterhin viel Kapital in den Bau von Wohnsiedlungen fließen. In sicheren Obligationen

zunehmenden Einbuße des Ertrags der Vorsorgeeinrichtungen.

### Immobilieninvestitionen im Vergleich erzielen immer noch ansprechende Renditen

Gemäss Aussagen von Bankenquellen bieten kotierte Immobiliengesellschaften 3.7 % Dividendenrendite und Immobilienfonds schütten jährlich 2.9 % des Kurswertes aus. Bei Direktanlagen ist sorgfältig abzuwägen. Im ersten Quartal 2019 lag die Zahl der Baugesuche für Mietwohnungen schweizweit um 1.5 % über dem Vorjahresquartal. Der nach wie vor lebhaften Wohnbautätigkeit, getragen durch die Renditesuche auf dem Kapitalmarkt, steht seit ein paar Jahren eine stagnierende Nettozuwanderung gegenüber. Die grosse Nachfrage nach Anlagen in Immobilien hält das Preisniveau hoch, was bei stagnierenden Mietzinseinnahmen die Nettoertragsrenditen unter Druck setzt.

Unsere Mietrechts- und Treuhandspezialisten beraten Sie gerne bei der Optimierung Ihrer Immobilienportfolios und -renditen. Kontaktieren Sie uns!

#### Muster Nettoertragsberechnung

|                                   |             |           |
|-----------------------------------|-------------|-----------|
| Mehrfamilienhaus, Baujahr: 2010   |             | CHF       |
| Anlagekosten                      |             | 2'900'000 |
| Fremdkapital                      | 2'250'000   |           |
| Eigenkapital                      | 650'000     |           |
| Liegenschaftskosten               |             |           |
| Kapitalkosten 1.80 %              | 40'500      |           |
| Betriebskosten                    | 17'600      |           |
| Unterhaltskosten:                 |             |           |
| 2016                              | 18'420      |           |
| 2017                              | 19'300      |           |
| 2018                              | 20'900      |           |
| Total                             | 58'620      |           |
| Ø in diesen drei Jahren:          | 19'540      | 77'640    |
| Neubewertung des Eigenkapitals    |             |           |
| Landesindex bei Investition       | 100.0 Pkte. |           |
| aktueller Index                   | 107.5 Pkte. |           |
| Differenz                         | 7.5 Pkte.   |           |
| oder                              | 7.50 %      |           |
| teuerungsangepasstes EK           | 698'750     |           |
| zulässiger EK-Ertrag: 2.00 %      | 13'975      | 13'975    |
| (bei Referenzzinssatz von 1.50%)  |             |           |
| Total zulässige Mietzinseinkünfte |             | 91'615    |
| effektive Mietzinse               |             | 88'500    |
| zulässige Mietzinsenerhöhung      |             | 3'115     |
| oder in Prozenten:                |             | 3.52%     |



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  
Web: www.realit.ch