

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Neuster Bundesgerichts-Entscheid zur Nettorendite von Immobilien



Fabio Gloor

MSc Real Estate FH
Stv. Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung
Mandatsleiter

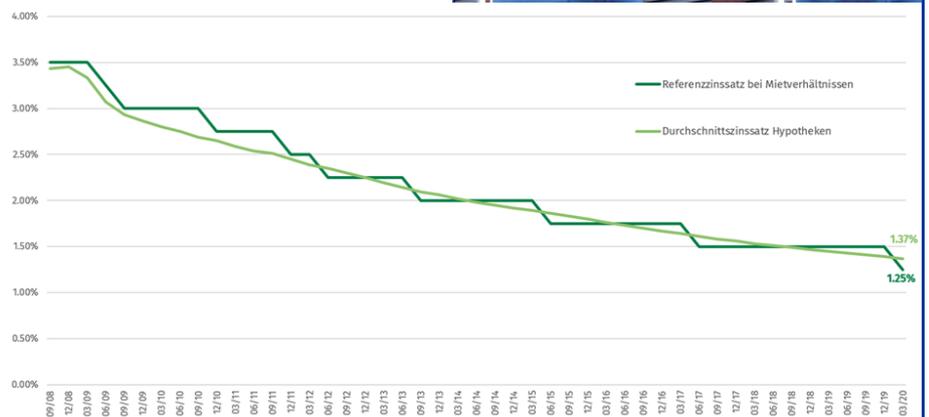
Ausgangslage

Nach Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 sind die Zinsen stetig gesunken (siehe Grafik rechts). Dadurch wurde es für Investoren schwierig, Kapital gewinnbringend anzulegen; dies gilt auch für Immobilien.

Nettorendite als Massstab

Die Nettorendite von Investitionen in Immobilien wurden durch das Bundesgericht bereits im Jahr 1994 bzw. 1986 eingeschränkt, in dem die Nettorendite zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen übernommen wurde. Damals entschied das Bundesgericht bei einem Hypothekarzins (heute: der Referenzzinssatz) von 5.5%, dass die Nettorendite nicht mehr als 0.5% überschritten werden durfte, um nicht missbräuchlich zu sein. Seither ist der Zinssatz ständig gesunken und liegt heute bei 1,25%. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass gemäss bisheriger Berechnungsmethode mittlerweile sehr niedrige Mieterträge resultieren. Diese stehen in keinem angemessenen Verhältnis zur Nutzung betreffender Wohnungen. Sie sind für alle Hauseigentümer, die Risiken eingehen (u.a. Mietzinsverluste,

leerstehende Räumlichkeiten), nicht ausreichend. Insbesondere Pensionskassen, die Renten an ihre Versicherten zahlen und dementsprechend einen hinreichenden Ertrag aus ihren eingeschränkten Anlagemöglichkeiten erwirtschaften müssen.



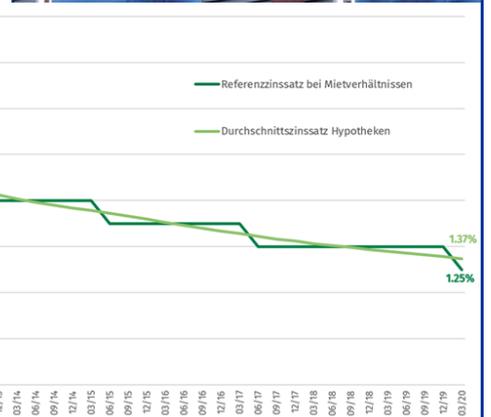
Quelle: Bundesamt für Statistik

Nach OR Art. 270 wird der Mieterschaft unter gewissen Vorausset-

Das Bundesgericht stärkt mit einer an das Tiefzinsumfeld angepassten Praxisänderung die Stellung der Vermieter.

zungen (pers. Notlage, Zwang aufgrund der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt oder wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat)

REALIT TREUHAND AG Ausgabe Februar 2021



www.realit.ch

die Möglichkeit gegeben, den sogenannten Anfangsmietzins innert 30 Tagen von Wohn- oder Geschäftsräumen als missbräuchlich anzufechten und vor Gericht eine Herabsetzung zu verlangen. In einigen Kantonen (BS, GE, NE, VD, ZG und ZH) sind die Vermieter verpflichtet, den Mietern bei Wohnungsknappheit den Anfangsmietzins mit einem amtlichen Formular bekanntzugeben. Als missbräuchlich gilt der Anfangsmietzins dann, wenn der Vermieter einen übersetzten, also einen zu hohen Ertrag erzielt oder aber, wenn sich der vereinbarte Mietzins nicht im Rahmen des Orts- oder Quartiersüblichen bewegt.

Was ist neu?

Im kürzlich ergangenen Entscheid Nr. 4_554/2019 vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht zwei Parameter zur Bestimmung des zulässigen Anfangsmietzinses von Wohn- und Geschäftsräumen anhand der Nettorendite geändert. Künftig ist das investierte Eigenkapital in vollem Umfang der Teuerung anzupassen. Zuvor durfte nur ein Satz von 40% verwendet werden. Als zulässig gilt sodann ein Ertrag, der den Referenzzinssatz um 2% übersteigt, wenn der Referenzzinssatz 2% oder weniger beträgt. Früher galt generell, dass der Referenzzinssatz nicht mehr als um 0.5% überschritten werden durfte. Dies bedeutete, dass beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.25% die erlaubte Nettorendite nur bei 1.75% betragen durfte und neu bei 3.25% liegen darf. Die Entscheidung ist von einiger Bedeutung für Immobilieninvestoren, da die Rechtsprechung zur Missbräuchlichkeit von Mietzinsen unter dem Aspekt der Vermieterschaft zugestanden Rendite damit etwas realitätsnaher wird.

Zum konkreten Entscheid

Im konkreten Fall betrug der monatliche Anfangsmietzins für eine 4.5-Zimmerwohnung im Kanton Waadt CHF 2'190 (exklusive Nebenkosten) und für die zwei Einstellhallenplätze je CHF 130. Das zuständige Mietgericht senkte ge-

stützt auf die bisherige Regelung die Wohnungsmiete auf Klage der Neumieter auf CHF 900 pro Monat; die Miete für die beiden Parkplätze auf je CHF 50 pro Monat. Das waadtländer Kantonsgericht bestätigte diesen Entscheid. Das Bundesgericht jedoch hiess die Beschwerde der Vermieterin – einer Pensionskasse – teilweise gut. Die Richter legten den zulässigen monatlichen Mietzins für die Wohnung mit der neuen Berechnungsmethodik der Nettorendite (siehe Beispiel rechts) auf CHF 1'390 fest und für die Parkplätze auf je CHF 73.

Einschätzung aus der Praxis

Das Urteil schafft in der Praxis viel Unklarheit; zum Beispiel wie verhält sich dieser Entscheid zur Bruttorendite oder wurden mit dem Entscheid einfachere Möglichkeiten für eine Renditekündigung geschaffen? Zudem stellt sich die Frage, was passiert, wenn der Referenzzinssatz von 2% auf 2.25% steigt. Nach der neuen Rechtsprechung würde die zulässige Nettorendite von 4% auf 2.75% sinken.

Eine solche Neuerung bedarf einer vertieften Analyse, die auch die ökonomischen Belange berücksichtigen muss. Wer investiert, denkt in wirtschaftlichen Kategorien und stellt sich die Frage, was für das investierte Geld zurückkommt. Das beschränkt sich nicht auf die Verzinsung des Eigenkapitals. Dazu gehören auch der Teuerungsausgleich, der bei anderen Geldanlagen fehlt, die Sicherheit der Geldanlage, die die Höhe der Zinsen beeinflusst sowie der erwartete Wertzuwachs von Immobilien, der erst bei Verkauf der Liegenschaft sichtbar wird. Schliesslich kann man sich bei einer volatilen Zinslandschaft auch in guten Treuen fragen, ob die Nettorendite noch ein geeigneter Massstab für die Bestimmung der Missbrauchsgrenze ist.

Unsere Mietrecht- und Treuhandspezialisten beraten Sie gerne bei der Optimierung Ihrer Immobilienportfolios und -renditen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Muster Nettoenditenberechnung		CHF	
Mehrfamilienhaus, Baujahr: 2010			2'900'000
Anlagekosten			
Fremdkapital	2'250'000		
Eigenkapital	650'000		
Liegenschaftskosten			
Kapitalkosten 1.50 %	33'750		
Betriebskosten	17'600		
Unterhaltskosten:			
2016	18'420		
2017	19'300		
2018	20'900		
2019	21'900		
2020	22'800		
Total	103'320		
Ø in diesen fünf Jahren:	20'664		72'014
Neubewertung des Eigenkapitals			
Landsindex bei Investition	100.0 Pkte.		
aktueller Index	107.6 Pkte.		
Differenz	7.6 Pkte.		
oder	7.60 %		
teuerungsangepasstes EK	699'400		
neu zulässiger EK-Ertrag: 3.25 %	22'731	neu	alt
alter zulässiger EK-Ertrag: 1.75 % (bei Referenzzinssatz von 1.25%)	12'240		12'240
Total zulässige Mietzinseinkünfte		22'731	12'240
effektive Mietzinse		94'745	84'254
zulässige Mietzinserhöhung		88'500	88'500
oder in Prozenten:		6'245	-4'247
		7.06%	-4.80%



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