

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Immobilien in inflationären Zeiten



**Dominik Vogt**  
M.Sc. Real Estate  
Mandatsleiter

Seit Jahren warnen Marktbeobachter und auch die Schweizer Nationalbank (SNB) vor Ungleichgewichten am heimischen Immobilienmarkt. So dominierten auch in den letzten Wochen vermehrt Begriffe wie Inflation, Anlagedruck und Einfluss auf die Immobilienpreise die Medienlandschaft.

Zur bereits seit Jahren gleichbleibenden Geldpolitik, Stichwort Negativzinsen, gesellt sich derzeit eine, durch die Pandemie getriebene, expansive Fiskalpolitik. Diese geld- und fiskalpolitischen Einflüsse haben das Potenzial, die Inflation zu unterstützen. Erste Anzeichen dafür lassen sich bereits an den Renditen von Obligationen ablesen, die ihre Tiefststände hinter sich gelassen haben. Die Inflationsorgen und der erwartete strengere Kurs der Nationalbanken beeinflussen auch den Schweizer Hypothekemarkt: Die Zinskosten für Hypothekarkredite haben sich in den letzten Wochen bereits verteuert. So zeigt sich der Zinsindex für Wohnimmobilien seit dem 20. Dezember vergangenen Jahres steigend. Konkret kletterte der Index um 13 Basispunkte auf 1,15%. Ein einfaches Rechenbeispiel der NZZ zeigt die Veränderung auf: Legt der Index um 1 Basispunkt zu, bedeutet dies bei einer Hypothek von 800'000 Franken einen Anstieg der

Zinskosten um jährlich 80 CHF. Eine solche Hypothek hat sich also seit dem 20. Dezember um 1'040 CHF pro Jahr verteuert. Auch längerfristig zeigt sich ein Anstieg. Blickt man zurück auf das vergangene Jahr, so sind die Zinsen für zehnjährige Festhypotheken – die Lieblingshypotheken der Schweizer – von Anfang bis Ende Jahr im Durchschnitt um 15 Basispunkte auf 1,25% gestiegen. Da sich aber kurzfristig keine Preiskorrektur abzeichnet, werden Immobilien weiterhin als rares Gut vorhanden sein und für einen grösseren Teil der Bevölkerung scheint sich der Traum vom Eigentum, zur Eigennutzung oder als Anlage, nur schwer realisieren. Diese Einschätzung deckt sich mit den Einschätzungen eines renommierten Immobilienberaters.

**Das Immobilienprodukt an sich sowie die Positionierung am Markt definieren den Inflationsschutz.**

Laut Daten des Immobilienberaters sind die Eigenheimpreise im Zeitraum 2000 bis 2020 in der Schweiz real – also nach Abzug der Inflation – um rund 70% gestiegen. Bei den Reallöhnen betrug der Zuwachs in diesem Zeitraum hingegen nur knapp 16%. Somit zeigt sich eindeutig, dass die Lohn-Preisspirale sich deutlich auseinander bewegt hat. Das viele

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Februar 2022



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

Gratisgeld der Notenbanken habe die Immobilienmärkte geflutet. Weitere Faktoren für den Preisanstieg seien die Nettozuwanderung in der Schweiz, gute Konjunkturaussichten und ein sehr beschränktes Angebot an Liegenschaften.

### Möglichkeiten für Eigentümer

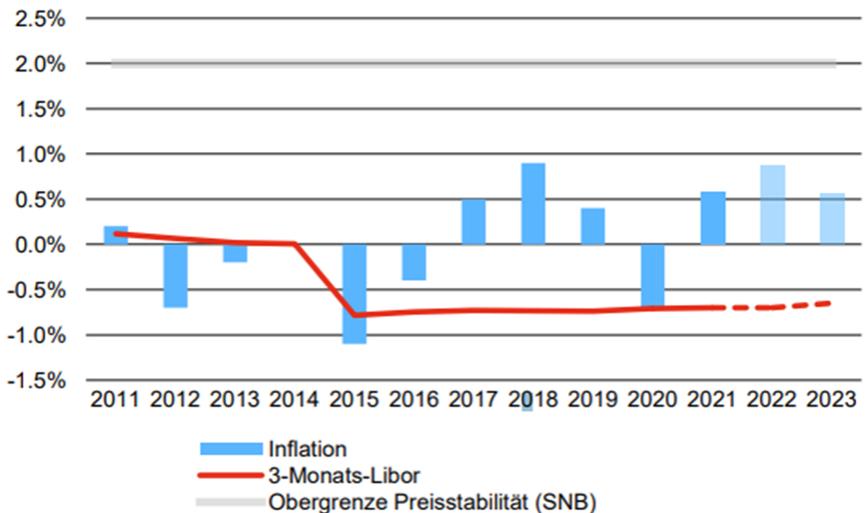
Als Eigentümer stellt sich im Zusammenhang mit der allgemeinen Preissteigerung die Herausforderung, wie sich die inflationären Kosten auf die Mieten auswirken. Im Grundsatz ist gesetzlich geregelt, dass der Vermieter den Nettomietzins erhöhen darf, falls die Teuerung bzw. der Referenzzinssatz oder die Unterhalts- und Betriebskosten tatsächlich gestiegen sind. Dabei gilt im Speziellen zu beachten, dass die Teuerung im Zusammenhang mit den Kapitalkosten nur bedingt auf den Mietzins überwälzt werden kann. Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen regelt in Artikel 16, dass maximal 40% der aufgelaufenen Teuerung seit der letzten Nettomietzinsanpassung überwälzt werden dürfen. Bei indexierten Mietverträgen (häufig im Gewerbeumfeld der Fall) können bis zu 100% der Teuerung auf den Mietzins übertragen werden. Die Nettomietzinsanpassungen können in jedem Fall auf den nächsten Kündigungstermin gemäss Mietvertrag geltend gemacht werden.

Die aktuellen Bewegungen im Zinsumfeld sind für die Analysten noch schwer zu deuten. So klappte zwischen der Prognose und der effektiven Teuerung im 2021 eine Differenz von einem ganzen Prozent.

Diese rasanten Veränderungen können starken Einfluss auf die Immobilienbranche haben. In der weitgehend inflationsfreien Zeit seit der Jahrtausendwende beobachten die Analysten bei Mehrfamilienhäusern und Stockwerkseigentum ein kontinuierliches Anziehen der realen Immobilienpreise; bei Immobilien der Bereiche Büro und Gewerbe dagegen nicht.

Der Grund für diese entgegengesetzte Entwicklung liegt vor allem am Tiefzinsumfeld der letzten Jahre. Institutionelle Anleger sehen die

### Teuerungsraten



Quelle: FPRE 2022

Wohnimmobilie als sichere Anlagealternative im Niedrigzinsumfeld und für Private wurde dank den tieferen Zinsen das Eigenheim erschwinglicher. Hingegen sind kommerzielle Immobilienanlagen, aufgrund der komplexeren Vermarktung sowie Bewirtschaftung, für viele kein präferiertes Anlageziel.

### Der Druck steigt

Der Bauboom bei Mietwohnungen der vergangenen Jahre hatte in gewissen Regionen zur Folge, dass die Leerstände steigen und die Angebotsmieten deshalb unter Druck geraten. Höhere Mieten werden an solchen Standorten bei steigender Inflation nicht durchsetzbar sein.

Wenn wir die Risiken in Sachen Art der Liegenschaften betrachten, dann wird allgemein erwartet, dass der Druck auf die Renditeliegenschaften schneller steigen könnte als bei Einfamilienhäusern. Sobald die Zinsen am Kapitalmarkt wieder steigen, stehen Immobilien als Anlageklasse erneut in Konkurrenz zu Obligationen und anderen Geldmarktanlagen, was rasant zu einer Preiskorrektur führen könnte.

Als Immobiliendienstleister und Bewirtschafter verfolgen wir den Markt sowie die makroökonomischen Entwicklungen sehr genau. Wir pflegen aktiv die Nettorendite und beraten unsere Kunden und Partner kompetent, wenn es um die Definition von Marktmieten oder die Berücksichtigung von inflationären Marktbewegungen geht.



**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](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)