

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Referenzzinssatz - wie weiter?



**Tanja Romberg**

Eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
Mandatsleiterin

#### Der Referenzzinssatz und seine Entstehung

Der Referenzzinssatz wird per 10. September 2008 in der gesamten Schweiz eingeführt. Dieser löst den damals in den Kantonen geltenden Zinssatz für variable Hypotheken ab. Von diesem Zeitpunkt an kennt er nur einen Weg – abwärts, bis auf den Stand von 1.25%. Noch vor April vergangenen Jahres rechnet man damit, dass dieser weiter auf gar 1% sinkt.

#### Vom Abstieg zum Aufsteiger

Im September 2022 verkündet die Schweizerische Nationalbank (SNB) erstmals seit der Einführung der Negativzinsen im Jahr 2015, die

zinsära scheint gebannt.

Es folgen noch weitere 3 Zinsschritte auf aktuell 1.75%. Im September wird erwartet, dass eine weitere Leitzinserhöhung folgen wird. Da sich die Inflation derzeit unter 2% befindet, rechnet man damit, dass der Zinsanstieg mit 0.25% auf 2% eher moderat ausfällt.

### Der Referenzzinssatz dürfte weiter steigen

Ab Oktober dürfte die Teuerung jedoch wieder ansteigen, werden dann auch die Mietzinsanpassungen erstmalig auf Oktober hin wirksam. Weiterhin ist die Entwicklung

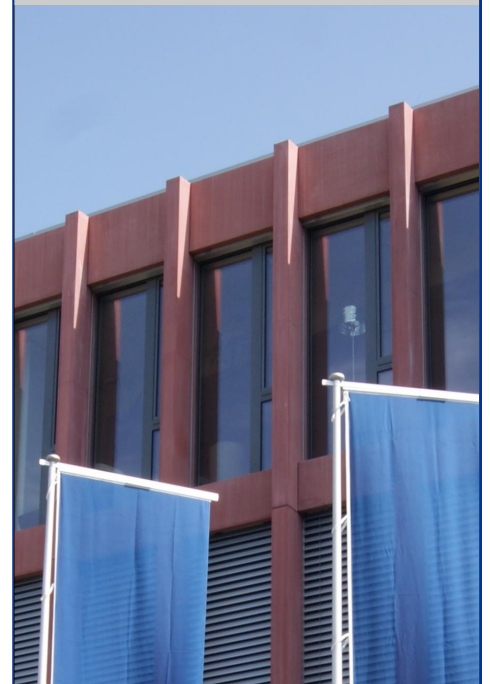


Anhebung des Leitzinses von -0.25% auf 0.5%, als Reaktion auf die herrschende Inflation. Die Negativ-

der Inflation von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig, ob Unternehmen die gestiegenen Kosten

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2023



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

wiederum mit Preisanpassungen an die Endverbraucher weitergeben und so die Preisspirale sich weiterdreht.

Wird die SNB weiter intervenieren, um die Inflation wieder in den Bereich zwischen 0 – 2% zu bringen? Denkbar schon.

Im Jahr 2022 verzeichnen die Hypothekarzinsen seit Längerem einen markanten Anstieg. Mit den gestiegenen Hypothekarkosten wird im Juni 2023 erstmals durch das BWO Bundesamt für Wohnungswesen bekannt gegeben, dass der Referenzzinssatz angehoben wird. Dieser stellt den Durchschnitt sämtlicher in der Schweiz geschlossenen Hypotheken dar.

bei der letzten Anpassung noch unentschlossen waren oder aber erst abwarten wollten, bei einem allfälligen weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes die Nettomiete entsprechend anzupassen, um Wertkorrekturen nach unten an der Liegenschaft kompensieren zu können.

Die untenstehende Tabelle zeigt, wie sich eine Anpassung des Kapitalisierungssatzes um +0.3% auswirkt. Der Verkehrswert verliert -7.9% wenn die Nettomiete nicht entsprechend angepasst wird. Passt man die Nettomiete jedoch im erlaubten Rahmen (Ref. Zinssatz +3%, Teuerung rund 2% sowie rund 1.8% Kostensteigerung) an, verringert sich die Wertkorrektur auf -2.2%.

Mehrfamilienhaus Bezirk Lenzburg, 18 Wohnungen (20 Einstellplätze), Bj 2017, Netto-MZ p.a. CHF 385'000.-

31.12.2021 (Kauf 2017)	31.12.2022: Kap.Satz: +0.3%	01.10.2023: Netto-MZ + 6.8 %
WHG Netto-MZ p.a.: CHF 351'400.-	WHG Netto-MZ p.a.: CHF 351'400.-	WHG Netto-MZ p.a.: CHF 375'300.-
EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-	EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-	EP Netto-MZ p.a.: CHF 33'600.-
Total Netto-MZ p.a.: CHF 385'000.-	Total Netto-MZ p.a.: CHF 385'000.-	Total Netto-MZ p.a.: CHF 408'900.-
BR / Kap.Satz: <b>3.5%</b>	BR / Kap.Satz: 3.5% + 0.3% = <b>3.8%</b>	BR / Kap.Satz: <b>3.8%</b>
Verkehrswert: CHF 11'000'000.-	Verkehrswert neu: CHF 10'130'000.-	Verkehrswert neu: CHF 10'760'000.-
	Verkehrswert bisher: CHF 11'000'000.-	Verkehrswert bisher: CHF 11'000'000.-
	Wertkorrektur: - CHF 870'000.-	Wertkorrektur: - CHF 240'000.-
	<b>Wertkorrektur: - 7.9 %</b>	<b>Wertkorrektur: - 2.2 %</b>

### Veränderungen auf den Liegenschaftswert

Mit dem Anheben des Referenzzinssatzes auf 1.5% entschlossen sich rund die Hälfte der durch die Realit betreuten Hauseigentümer dazu, die Miete entsprechend anzupassen (siehe Tabelle oben rechts). Der Vermieter ist berechtigt, die Nettomiete je ¼ Prozentpunkt um 3% zu erhöhen. Dies gilt solange sich der Referenzzinssatz unter 5% befindet. Ab 5% - 6% kann die Nettomiete nur noch um 2.5% erhöht werden. Ab 6% gar nur noch um 2%. Die Regelungen dazu finden sich in der VMWG Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, Art. 13 Abs.1 lit. a-c. Die Berechnungsgrundlage der meisten Mietverträge basieren aber nicht ausschliesslich auf dem Referenzzinssatz allein. Weitere Grundlagen bilden die Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung.

Steigende Zinse wirken sich auf den Wert einer Liegenschaft aus bzw. auf deren Rendite. Es ist daher jenen Eigentümern zu empfehlen, die

### Auswirkungen steigender Preise auf die Rendite

Mit jeder Mietzinsanpassung sollte man auch berücksichtigen, welche Rendite mit der Liegenschaft erzielt wird. Der Gesetzgeber schreibt in OR 269, dass Mietzinse nicht missbräuchlich sein dürfen. Die Praxis hat gezeigt, dass die kostendeckende Bruttorendite nicht höher sein, darf als 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz. Das bedeutet, dass die kostendeckende Bruttorendite nicht höher als 3.5% liegen darf, um nicht als missbräuchlich zu gelten. Allerdings wird die kostendeckende Bruttorendite nur für neuere Bauten bis 10 Jahre verwendet. Bei älteren Liegenschaften wird die Nettoresendite zur Berechnung der Rendite verwendet. In der Vergangenheit galt diese als nicht übersetzt, solange sie nicht mehr als 0.5% über dem Referenzzinssatz liegt. Ein Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 2020 hält jedoch fest, dass bis zu einem Referenzzinssatz von 2% diese 2% über diesem liegen darf.

Entscheid Hauseigentümer	%
Ja (alle Mieter per 1.10.23)	47
Ja (nur einzelne per 1.10.23)	6
Unentschlossen (erst per 1.4.24)	8
Nein	39
	100

Es zeigt sich, dass die mietrechtliche Bruttorendite jener der Nettoresendite entspricht. Aus unserer Sicht stellt das auf Grund der Berechnungsgrundlage ein Missverhältnis dar. Dieses Missverhältnis sollte dringend auf politischer Ebene angegangen werden.

Gerne beraten wir Sie bei allen Fragen betreffend Ihrer Immobilie.

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