

# Realitäten<sup>©</sup>

## Zusammenfassung 2023

### Januar

Inflation in der Schweiz, bietet das Mehrfamilienhaus Schutz?

Seite 3

### Februar

Realit - Ihr kompetenter Verkaufspartner für alle Objektarten

Seite 5

### März

Mietzinsanpassung

Seite 7

### April

Die Wahl der Immobilienstrategie bei Bauten aus den 60er und 70er-Jahren

Seite 9

### Mai

Der Aargau - ein Augenschein zu Wachstum und Immobilien

Seite 11

### Juni

Steuerausscheidung bei natürlichen Personen

Seite 13

### Juli

Der Referenzzinssatz ist seit 2008 zum ersten Mal gestiegen

Seite 15

### August

Auswirkungen der Zinswende auf Immobilien

Seite 17

### September

Referenzzinssatz - wie weiter?

Seite 19

### Oktober

Mehrwertsteuer (MWST): Was ändert per Anfang 2024?  
Reminder: Neues Datenschutzrecht seit 1. September 2023  
in Kraft – neue Pflichten für Unternehmen

Seite 21

### November

Hauswartabend 2023

Seite 23

### Dezember

Wohnungsengpässe? Kennzahlen aus dem Kanton Aargau

Seite 25

Liebe Leserinnen und Leser

Treuhand- und Immobiliengeschäfte sind unsere Leidenschaft. Unsere Mitarbeitenden setzen täglich kundenorientiert und motiviert Akzente in diesen Dienstleistungsbereichen. Dieses Spezial-Wissen und das Vertrautsein mit den Realitäten ermunterten uns, unsere Monatsbriefe in dieser Jahresbroschüre 2023 zusammenzufassen.

Den Realit Mitarbeitenden ist es ausgezeichnet gelungen, ihr Fachwissen und ihre Alltagserfahrungen zu verschiedenen Aktualitäten mittels Text, Grafiken und Tabellen zu präsentieren.

Wir hoffen, mit der Zusammenfassung unserer Monatsbriefe „Realitäten“ für Sie eine interessante Lektüre zur Verfügung zu stellen.

Wir freuen uns auf weitere Begegnungen und Kontakte mit Ihnen im 2024.

Freundliche Grüsse

REALIT TREUHAND AG

Handwritten signatures in blue ink corresponding to the names listed below. The signatures are: Markus Locher, Gianni Asquini, Sandra Scherrer, Peter Fischer, Philipp Gloor, Fabio Gloor, and Andreas Lengyel.

Markus Locher Gianni Asquini Sandra Scherrer Peter Fischer Philipp Gloor Fabio Gloor Andreas Lengyel

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Inflation in der Schweiz, bietet das Mehrfamilienhaus Schutz?



**Philipp Gloor**  
lic. oec. HSG  
zugel. Revisionsexperte  
CEO

Die Realit wünscht Ihnen vorab einen gefreuten Start in ein hoffentlich friedvolles und farbenfrohes 2023; alles Gute für Sie.

#### Ausgangslage

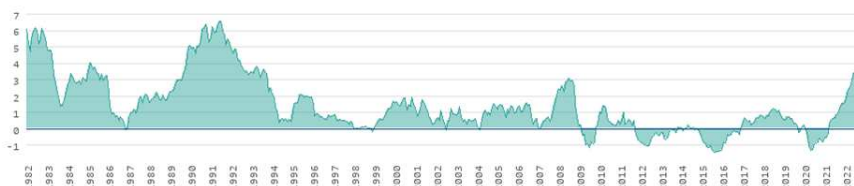
Unbestritten bleibt, dass wir erstmals seit 2008 in der Schweiz aufgrund der geopolitischen Lage (Lieferengpässe, Pandemie, Ukraine Krieg, etc.) wieder eine deutlich anziehende Inflation verzeichnen. Im Verhältnis zu den Jahreszahlen aus der USA (ca. 7.1%), der EU (ca. 10.7%) und den historischen Zahlen der Schweiz (siehe Grafik) ist der Anstieg noch nicht besorgniserregend. Die SNB straffte am 16.12.22 ihre Geldpolitik um 0.5% auf 1.0%. Damit wirkt sie dem erhöhten Inflationsdruck und einer weiteren Verbreitung der Teuerung entgegen. Mit zukünftigen Interventionen am Devisenmarkt ist die SNB zudem gewillt, die Gefahr der importierten Inflation zu minimieren.

Die Teuerung ist über die letzten Monate sogar etwas zurückgekommen und lag im November bei 3.0%. Gemäss aktuellster Prognose der SNB beträgt die Inflation über die verschiedenen Güterkategorien im Konsumentenpreisindex im Jahresdurchschnitt 2.9% für 2022, 2.4% für 2023 und 1.8% für 2024. Ausserhalb des Indexes befeuern die

***Inflationsschutz = erwirtschaftete Performance  $\geq$  Inflation***

Bauteuerung (Oktober 2020 bis Oktober 2022 plus 12.7%) und die über viele Jahre anziehenden Immobilienpreise (Oktober 2021 bis September 2022 Eigentumswohnung plus 7.3% und Einfamilienhäuser plus 8.8%) die Inflationssituation in der Schweiz ungünstig. Auch die Energiesituation in Europa bleibt risikobehaftet und könnte sich abermals verschärfen. Mittelfristig sollte die Inflation im Ausland aber wieder auf ein moderates Niveau zurückkehren, nicht zuletzt aufgrund der vielerorts zunehmenden

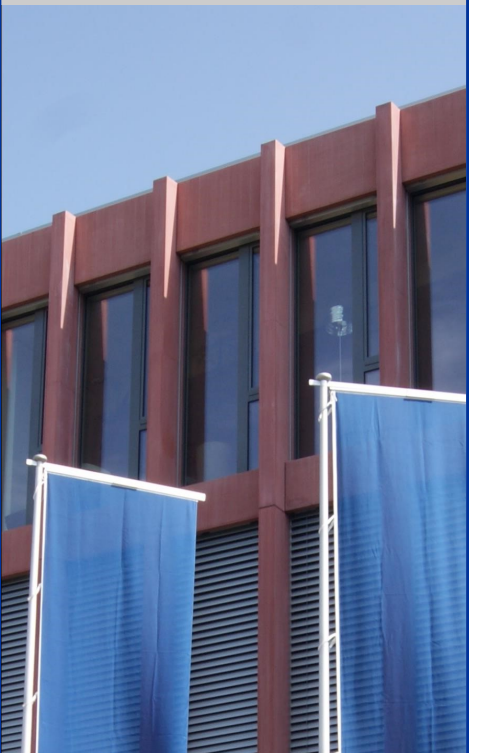
Entwicklung der Inflationsraten für Konsumgüter in der Schweiz



Quelle: laenderdaten.info

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2023



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

den strafferen Geldpolitik (Fed, EZB). Ausserordentlich robust zeigt sich im Moment der schweizerische Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von 2.0%. Die Konjunkturprognosen für 2023 fallen düsterer aus, das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) erwartet ein unterdurchschnittliches Wachstum der Schweizer Wirtschaft von 1.0%.

### **Inflationsschutz**

In diesem Gesamtumfeld suchen viele Sparerinnen und Sparer Sicherheit in Form von Sachwerten wie Aktien, Gold oder Liegenschaften. Aber bieten Mehrfamilienhäuser Schutz vor Inflation? Im Zuge der Inflation verliert Geld an Wert, sodass sich für die gleiche Summe weniger Güter erwerben lassen. Gelingt es jedoch mit einer Anlagestrategie oder mit bestimmten Investitionen eine höhere Performance (Rendite u. Wertveränderung) als die Inflation zu erwirtschaften, spricht man von Inflationsschutz. Mehrfamilienhäuser, die regelmässige Einnahmen aus den Mieterträgen generieren, bringen grundsätzlich viele Voraussetzungen für einen soliden Inflationsschutz mit. Das zeigt auch ein Blick in die längerfristigen Statistiken: **In den letzten 50 Jahren haben sich die nominalen Immobilienpreise etwa verfünffacht, während das allgemeine Preisniveau für Konsumgüter um den Faktor drei gestiegen ist.** Als Sachwerte erweisen sich Immobilien also durchaus als geeignet, sie bleiben aber in Bezug auf Mieterinnahmen, Kapitalkosten und Zinsentwicklung nicht unter allen Umständen unverschont vor Inflation.

### **Halten die Mieten Schritt?**

Mehrfamilienhäuser mit vermieteten Wohnungen versprechen einen Inflationsschutz durch eine teilweise Indexierung der Wohnungsmieten an die Inflation. Das Grundprinzip lautet: Vermieter können nur 40% der allgemeinen Teuerung an die Mieterinnen und Mieter weitergeben. Bei Geschäftsmieten ist in der Praxis sogar eine volle Anbindung an den Landesindex möglich.

### **Mehrkosten nicht immer abwälzbar**

Bekanntlich erlauben es die mietrechtlichen Bestimmungen, die

Miete periodisch an den offiziellen Referenzzins für hypothekarische Finanzierungen anzupassen. Steigt dieser zum Beispiel von 1.25 auf 1.5%, berechtigt dies zu einer Erhöhung um 3%. Eine schrittweise Angleichung an den offiziellen Referenzzins ist nur möglich, wenn zuvor die Senkungen des Referenzzinses bei der Kalkulation berücksichtigt wurden. Ausserdem deckt sich der offizielle Referenzzins nicht unbedingt mit der tatsächlichen Finanzierungs- und Kostenstruktur eines Vermieters, der Fremdkapital aufnimmt. Grundsätzlich sind immer auch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, die konkreten Umstände der Liegenschaft und des Standorts zu berücksichtigen; längerfristig können die Mieten nur in dem Mass angehoben werden, als auch die Löhne und die Kaufkraft steigen. Höhere Mieten sind in Regionen mit relativ hohem Leerstand und einer anspruchsvollen Vermietungssituation kaum durchsetzbar.

### **Zeitliche Verzögerung bei Nebenkosten**

Die Teuerung im Energiebereich schlägt längst in der Liegenschaftsrechnung zu Buche. Die Weitergabe der Kosten ist aber in der Regel nur mit einer gewissen Verzögerung (Vorausfinanzierung durch den Vermieter) und im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen (Formvorschriften) möglich.

### **Hypothek von Vorteil**

Ein weiterer wesentlicher Aspekt: Mehrfamilienhäuser sind in der Regel bis zu einer Maximalhöhe von 70% mit Hypotheken finanziert. Dies schafft grundsätzlich ein Potenzial, sich vor den Folgen der Inflation zu schützen: Denn im Kontext von Inflation sind ja Hypothekarschulden quasi das Gegenstück zum Kontoguthaben.

### **Stark steigende Zinsen als Spielverderber**

Bei einem solchen Szenario würde sich zugleich die Kostensituation für die Eigentümer von Renditeimmobilien verändern. Die Mieterinnahmen würden möglicherweise noch knapp reichen, um die gestiegenen Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals und die Amorti-

sationen abzudecken. Dabei spielt es immer auch eine Rolle, zu welchem Preis der Investor sein Objekt gekauft hat. Wer in den letzten fünf bis zehn Jahren an guten Lagen Immobilien zu Spitzenrenditen gekauft hat, trägt im Fall steigender Zinsen ein höheres Risiko als Eigentümer, die noch in einem anderen Umfeld im Immobilienmarkt investiert haben. Global führen die hohen Inflationsraten zu Zinserhöhungen der Notenbanken, was auch die Zinsen hierzulande ansteigen lässt. Deshalb erwartet die Realit bei einem solchen Szenario, dass sich die Preise von Renditeimmobilien mittelfristig schwächer entwickeln als die Inflation.

### **Fazit**

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regulierungen erlauben es, bei Renditeimmobilien zumindest einen Teil von teuerungsbedingten Mehrkosten weiter zu verrechnen. Doch im operativen Geschäft mit Mehrfamilienhäusern fallen auch immer einige Kostenfaktoren ins Gewicht, die keine Erhöhungen von Mietpreisen oder Nebenkosten rechtfertigen. Kommt dazu, dass die Marktlage oft keine höheren Mieten zulässt. Die Einnahmeseite ist also in der Regel nicht vollständig gegen steigende Inflationsraten abgesichert. Wenn sich der Inflationstrend fortsetzt, werden über kurz oder lang auch die Zinsen steigen. Die Investoren im Immobilienbereich müssen auch diesen Faktor genau im Auge haben. Denn erfahrungsgemäss geraten die Bewertungen von Renditeimmobilien bei steigenden Zinsen unter Druck.

**realit**

REALIT TREUHAND AG  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**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)



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

**Realit - Ihr kompetenter Verkaufspartner für alle Objektarten**



### Philipp Rinderknecht

Immobilienvermarkter mit eidg. FA  
Mandatsleiter  
Bewertungen / Verkauf / Erstvermietung

### Verkauf von Bestandesliegenschaften (ETW und EFH)

Der Verkauf der eigenen Immobilie ist oft mit vielen Emotionen verbunden. Dank der heutigen Online-Tools kann einfach und oftmals kostenlos ein Verkehrswert einer Liegenschaft ermittelt werden (hedonische Methode). Um einen ersten Anhaltspunkt zu erhalten, erachten wir diese Methodik durchaus als sinnvoll. Gerade bei selbstbewohntem Eigentum empfehlen wir jedoch, eine klassische Bewertung mit einer Besichtigung vor Ort in Auftrag zu geben. Versierte Immobilienvermittler sind in den verschiedenen Bewertungsmethoden (Substanzwert, Ertragswert) sowie Bautechnik erfahren und können eine Liegenschaft objektiv und realistisch bewerten.

### Gemeinsame Preisbestimmung

Nach der erfolgten Bewertung besprechen wir diese mit unserem Kunden und erklären im Detail den ermittelten Verkehrswert. Den realistischen Verkaufspreis für den Marktauftritt setzen wir gemeinsam mit dem Kunden fest. In der Praxis erzielen wir mit Verhandlungsgeschick oft einen Marktpreis, welcher über dem Verkehrswert liegt. Somit können wir für unsere Kunden

den einen Mehrwert generieren, welcher die Provision oftmals deutlich übersteigt. Die Höhe der Provision variiert je nach Objekt. Wir empfehlen ein klassisches Provisionsmodell, bei welchem im Gegensatz zu einem Fixpreismodell eine prozentuale Vergütung (Verkäuferprovision) festgelegt wird. Dies bietet den Vorteil, dass der Anreiz, einen bestmöglichen Preis zu erzielen, im Interesse beider Parteien liegt und die Liegenschaft nicht unter Wert verkauft wird. Bei einem Fixpreismodell oder einer Käuferprovision ist dies selten der Fall.

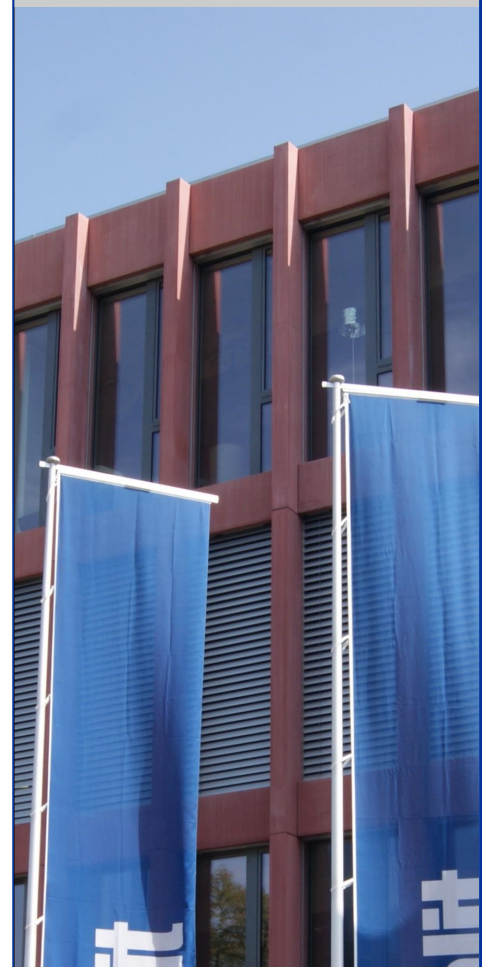
**Rundum-Paket — professionell, kompetent und gut vernetzt!**

### Was Sie erwarten dürfen:

- ⇒ *Aufnahme der Liegenschaft inkl. der technischen Details, Renovierungen und anstehenden Sanierungen sowie Erneuerungsfonds.*
- ⇒ *Erarbeiten eines Vermarktungskonzeptes unter Berücksichtigung aller Angebote auf dem Markt.*
- ⇒ *Virtuelle 360° Rundgänge, Drohnenaufnahmen und weitere innovative Vermarktungstools (Optional: Social Media Marketing).*
- ⇒ *Erstellen einer informativen, ausführlichen Verkaufsdokumentation.*
- ⇒ *Anschreiben der internen Interes-*

**REALIT TREUHAND AG**

**Ausgabe Februar 2023**



**www.realit.ch**

## Unterstützung in allen Bereichen rund um Ihre Immobilie

*sentenliste und des eigenen Kundenstamms.*

- ⇒ *Professioneller Online-Auftritt auf allen Immobilienportalen.*
- ⇒ *Besichtigungen vor Ort (auch Video-Call Besichtigungen, wenn gewünscht).*
- ⇒ *Beratung des Kaufinteresses bei Finanzierungsfragen sowie steuerlichen Aspekten.*
- ⇒ *Aufbereitung des Kaufvertrages in Zusammenarbeit mit eigenem Notariatsbüro, Begleitung Kunde bis und mit Kaufvertragsunterzeichnung.*
- ⇒ *Rundum-Paket mit transparenten Honoraren (keine Lockvogel Angebote).*
- ⇒ *Abschluss zum festgelegten Preis (95% Erfolgsquote). Verkaufspreis auf Onlineportalen entspricht Transaktionspreis.*

### Verkauf von MFH / Gewerbeliegenschaften und Portfolios

Bei grösseren Verkaufstransaktionen (ab CHF 10 Mio.) wird von unseren Kunden ein professionelles Transaktionsmanagement erwartet. Es wird ein Verkaufsprozess in Gang gesetzt, ohne dass dieser auf öffentlich zugänglichen Online-Marktplätzen in Erscheinung tritt (z.B. Homegate, Immoscout24). Der Transaktionsprozess wird üblicherweise in zwei Phasen mit vier Prozessen unterteilt: Transaktionsvorbereitung und Investorenansprache (Phase 1), Investorenauswahl und finale Verhandlungen (Phase 2). In der ersten Phase werden die unverbindlichen Offerten mit der Eigentümerschaft besprochen und eine Auswahl der Investoren für die Due Dilligence Phase getroffen (keine Exklusivität, man bleibt mit diversen potenziellen Investoren in Verhandlung).

Nachfolgend eine Übersicht, wie die Realit Treuhand AG einen Transaktionsprozess abwickelt:

#### 1 Transaktionsvorbereitung

##### Leistungsumfang REALIT:

- Aufbereitung aller erforderlichen Dokumente (Teaser, Datenraum, etc.)

#### 2 Investorenansprache

##### Leistungsumfang REALIT:

- Direkte Kontaktaufnahme möglicher Investoren inkl. deren Management
- Koordination der NBO Angebotseingänge

#### 3 Investorenauswahl

##### Leistungsumfang REALIT:

- Definition der Investoren für Phase 2 (Due Dilligence) und Verhandlungen

#### 4 Finale Verhandlungen

##### Leistungsumfang REALIT:

- Durchführung der Vertragsverhandlungen
- Organisation der Beurkundung
- Transaktionsabschluss

Wir verfügen zudem über erfahrene Steuerexperten, die Sie in Zusammenarbeit mit dem Verkaufsteam gerne bei grösseren Transaktionen beraten und begleiten, um für Sie die steuerlich optimiertere Lösung zu finden (u.a. Asset Deal vs. Share Deal).

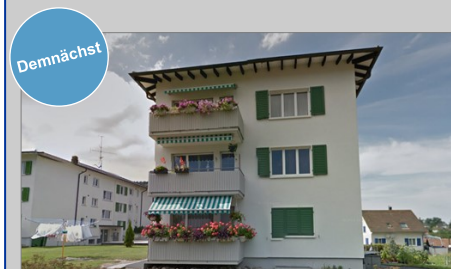
### Verkauf von Wohneigentum in Neubauprojekten

Auch bei Verkäufen ab Plan stehen wir Ihnen als kompetenter Partner zur Verfügung. Unsere Dienstleistungen sehen folgende „key steps“ vor: Unterstützung in der Projektentwicklung (Projektoptimierungen in Bezug auf Verkauflichkeit im Markt), Erstellung Vermarktungswebsite, Verkauf und Beratung ab Plan, Käuferbetreuung und Mängelmanagement.

Wir verkaufen seit über 60 Jahren erfolgreich Immobilien und kümmern uns um den gesamten Verkaufsprozess bis und mit Unterzeichnung des Vertrages. Wir gehen mit der Zeit und setzen die neusten digitalen Hilfsmittel ein. Sie können sich dank unserer langjährigen Erfahrung in den lokalen Märkten auf eine professionelle Abwicklung verlassen.

#### Ihr Realit-Verkaufsteam.

## Verkäufe im 1. Quartal 2023



Mehrfamilienhaus in Gontenschwil



ETW Golf-Park  
aarau-WEST  
in Oberentfelden

VP ab CHF 635'000



Kontakt:  
Isabella Fringer  
062 885 88 31



ETW Seepark  
Alemannis in Aesch

VP ab CHF 585'000



Kontakt:  
Gianni Asquini  
062 885 88 37



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



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Mietzinsanpassung



#### Rahel Zemp

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA  
Co. Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung  
Mitglied der Geschäftsleitung

#### Faktoren einer Mietzinsanpassung

Der Vermieter darf den Mietzins erhöhen, sobald die Teuerung steigt, der Referenzzinssatz angehoben worden ist, die Unterhalts- und Betriebskosten tatsächlich angestiegen sind (allgemeine Kostensteigerung) oder grössere Umbauten oder Renovationen (wertvermehrende Investitionen) gemacht worden sind. Auch durch eine begründete Orts- und Quartierüblichkeit darf der Mietzins angepasst werden.

#### Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise)

Von einer Teuerung spricht man, wenn das allgemeine Preisniveau in nacheinander folgenden Perioden ansteigt. Damit der Immobilienmarkt für Investoren attraktiv bleibt, darf die Vermieterschaft ihr in eine Immobilie investiertes Kapital der Teuerung anpassen, um dessen Kaufkraft zu erhalten. Das standardisierte Finanzierungsmodell geht davon aus, dass 60% einer Liegenschaft durch Bankkredite (Hypotheken) und 40% durch Eigenkapital finanziert sind. Deshalb darf die Eigentümerschaft höchstens 40% der Teuerung auf den Mietzins (bei Wohnungen) überwälzen.

#### Referenzzinssatz

Beim Referenzzinssatz handelt es sich um den Durchschnittszinssatz, mit dem die Hypotheken auf schweizerischen Liegenschaften verzinst sind.

#### Kostensteigerung Unterhalts- und Betriebskosten

Hier handelt es sich um den Anstieg von Unterhalts- und Verwaltungskosten, Gebühren, Liegenschaftssteuern, Versicherungsprämien und ähnlichen Ausgaben. Gemäss dem Bundesgericht muss der Vermieter die allgemeinen

***In diesem Jahr könnte der hypothekarische Referenzzinssatz für Wohnungsmieten zum ersten Mal in der Geschichte steigen.***

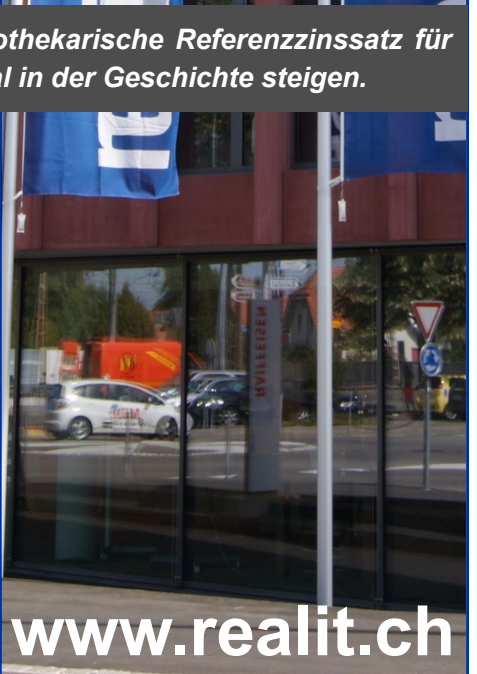
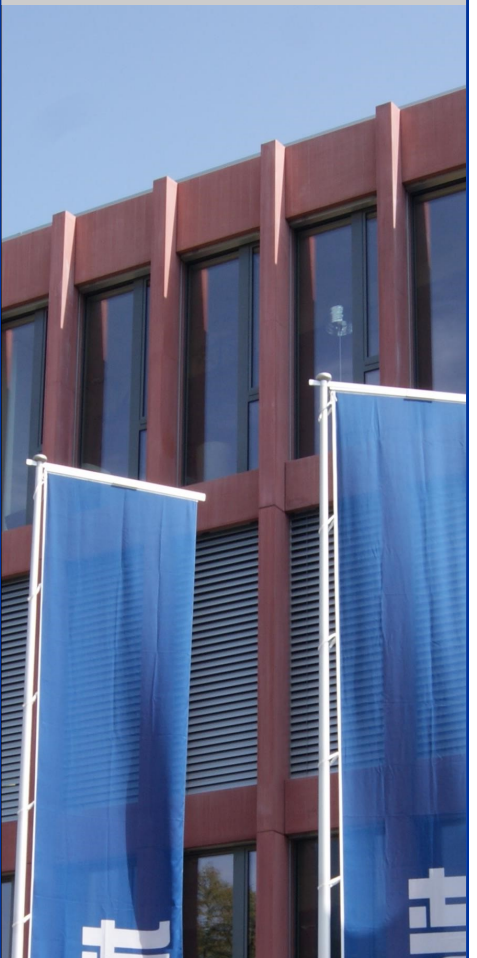
Kostensteigerungen anhand einer Vergleichsrechnung nachweisen. Weil dies sehr aufwändig ist, lassen gewisse Schlichtungsbehörden eine pauschale Kostenüberwälzung zu. Die Praxis ist in den einzelnen Regionen unterschiedlich. Weitverbreitet ist eine Pauschale von 0.5% pro Jahr.

#### Wertvermehrende Investitionen

Ist die definitive Bauabrechnung bekannt, kann der Vermieter den Mietzins unter Berücksichtigung des wertvermehrenden Anteils (max. 70% davon), der Lebens-

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2023



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

dauer, der Verzinsung und des Unterhaltszuschlags (10% gemäss BG) erhöhen. Für werterhaltende Investitionen ist eine Mietzinserhöhung ausgeschlossen.

### Orts- und Quartierüblichkeit

Die Orts- und Quartierüblichkeit ist ein Festlegungskriterium für den Mietzins, welches sich an der Marktmiete orientiert. Für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit müssen fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden. Diese müssen in Bezug auf die Lage, die Grösse, den Zustand, die Ausstattung und die Bauperiode mit dem konkreten Mietobjekt vergleichbar sein. Da die Anforderungen zum Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit sehr hoch sind, wird diese Anpassungsvariante am meisten bei Einstell-/Parkplätzen angewendet.

### **Referenzzinssatz – wann erfolgt die Erhöhung?**

In diesem Jahr könnte der hypothekarische Referenzzinssatz für Wohnungsmieten zum ersten Mal in der Geschichte steigen. Seit März 2020 steht der Referenzzinssatz auf 1.25%. Im Dezember 2022 wurde eine durchschnittliche Verzinsung von 1.18% berechnet. Mit grosser Spannung wird daher die nächste Publikation am 1. Juni 2023 erwartet.

### **Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsziffer im 2022**

Am 1. Juni 2022 wurden in der Schweiz 61'496 Leerwohnungen gezählt, das sind 1.31% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Somit ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist um 0.23 Prozentpunkte zurückgegangen. Ein solch deutlicher Rückgang der Leerstandquote innert Jahresfrist war letztmalig vor 20 Jahren zu beobachten. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 9'869 Wohnungen weniger leer, was einer Abnahme von markanten 13.8% entspricht. Der Leerstand ist dabei im Kanton Aargau (-1'313 Einheiten) am stärksten zurückgegangen. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 1.69%. Dies geht aus der Leer-

wohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor.

### **Mietzinserhöhung in der Praxis**

Bei jeder Kündigung nutzen wir die Chance, den Mietzins bezüglich des aktuellen Marktes zu überprüfen, um diesen möglichst nach oben anzupassen. Auch bringen wir den Referenzzinssatz (bei alten Mietverhältnissen) auf den neusten Stand. Bei ausserterminlichen Kündigungen nehmen wir dieselbe Markteinschätzung vor. Sollten wir zum Schluss kommen, dass der Liegenschaftseigentümer den grösseren Ertrag erhält, sofern die Wohnung nicht sofort dem gestellten Nachmieter weitervermietet wird, sondern mit einem höheren Preis ausgeschrieben und vermietet werden kann, nehmen wir mit der Eigentümerschaft Kontakt auf. Wird entschieden, dass die Wohnung, trotz des vorhandenen, solventen Nachmieters zu einem höheren Preis ausgeschrieben wird, muss der alte Mieter aus der Mietzinshaftung gelassen werden.

Sollte der Referenzzinssatz steigen, berechnen wir die möglichen Erhöhungen, sprechen uns mit dem Eigentümer ab und versenden die entsprechenden Anpassungen an die Mieter. Die Mietzinsanpassungen müssen jeweils bis am 10. März / 10. Juni / 10. Dezember verschickt werden, damit sie ab 1. Juli / 1. Oktober / 1. April ihre Gültigkeit haben.

Mietzinsanpassungen bei Gewerbemietverträge werden separat bearbeitet, da diese Verträge oft individuell ausgestaltet sind. Einige Gewerbemietverträge sind indexiert. D.h. die Verträge werden einmal jährlich (meist auf ein bestimmtes Datum) zu 100% der Teuerung angepasst. Andere sind gestaffelt und werden gemäss den vereinbarten Erhöhungsschritten zum vereinbarten Zeitpunkt angepasst. Wieder andere können (wie Wohnungen) aufgrund der Teuerung, der Veränderung des Referenzzinssatzes und der allgemeinen Kostensteigerung angepasst werden. Die Anzeigefrist der Mietzinsanpassungen bei Gewerbemietverträgen kann zwischen 1 und 12 Monaten variieren.

### **Faktoren einer Mietzinsanpassung**



### **Verkaufsobjekt**

**4.5 Zimmerwohnung im EG**  
Brunnmattstrasse 9d in Lenzburg



VP CHF 1'030'000.--  
inkl. Nebenraum im UG u. Einstellplatz  
Kontakt: Philipp Rinderknecht, 062 885 88 34



**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)



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Die Wahl der Immobilienstrategie bei Bauten aus den 60er und 70er-Jahren



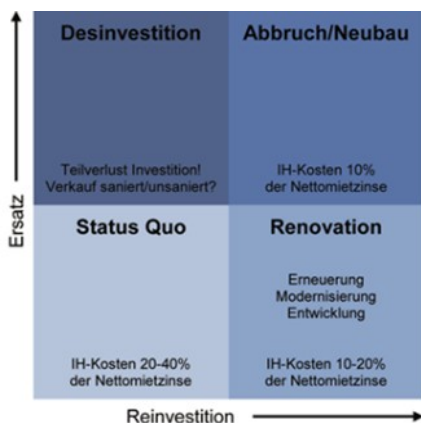
**Jeronimo Zulauf**  
Projekt- / Bauleiter

Die Schweiz erlebte in den 1960er und 1970er Jahren einen gewaltigen Bauboom und das Gebäudevolumen wurde in dieser Zeit nahezu verdoppelt. Entlang der Autobahn A1 in Richtung Zürich wurden z.B. in der Gemeinde Spreitenbach Hochhäuser gebaut, wie man sie nur aus den USA kannte und 1970 wurde das erste grosse Einkaufszentrum der Schweiz eröffnet sowie zwei Jahre später die Autobahnraststätte in Würenlos. Die ab 1974 einsetzende Ölkrise stoppte den Bauboom ziemlich abrupt und es folgte ein fast jahrzehntelanger Stillstand. Viele dieser Bauten, deren Bestand heute oft als Fehlplanung oder nicht zeitgemäss wahrgenommen wird, stehen vor ihrer ersten, grosszyklischen Erneuerung (Totalsanierung).

scheidend für die finanziellen Konsequenzen. Wir kennen uns in folgenden vier Szenarien in der vorherigen Grafik detailliert aus und setzen diese auch gerne im Auftrag unserer Kunden um.

Entscheidungsrelevante Faktoren für die Art der Erneuerung:

- Bautechnische Probleme
- Funktionelle und strukturelle Defizite
- Energetische und ökologische Aspekte
- Ausnutzungsreserven
- Lage des Objektes
- Mietrecht, Überwälzungsmechanismus
- Steuerrechtliche Rahmenbedingungen
- Finanzierungssituation
- Schutzwürdigkeit



Die richtige Wahl der Erneuerungsstrategie ist in dieser Phase ent-

**Höhere Ausnutzung ermöglicht die Abbruch-/Neubaustrategie.**

Auf den ersten Blick mag eine sanfte, kosmetische Renovation der Liegenschaft durchaus sinnvoll erscheinen. Die Investitionskosten sind überblickbar und können oftmals aus der laufenden Rechnung finanziert werden. Befindet sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand, ist die Sanierung oft keine Option und bei baufälligen, energetisch überholten oder von Schad-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2023



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

stoffen belasteten Bauteilen bleibt den Besitzern oft nur der Abbruch.

In Anbetracht der aktuellen Marktsituation sind die Eigentümer gut beraten, bei der Festlegung der Immobilienstrategie von Altbauten die Vorteile eines Neubaus im direkten Vergleich zur eigenen Liegenschaft zu berücksichtigen. Viele kommunale Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) wurden in den letzten Jahren angepasst und erlauben oftmals eine höhere Ausnutzung bzw. verdichtetes Bauen auf einer Bauparzelle.

### Vorteile eines Neubaus

- Wohnungsgrössen / -mix
- Moderne Grundrisse mit bodenebenen Duschen in den Nasszellen
- Zeitgemässe Bodenbeläge und Reduits mit WM/TU in den Wohnungen
- Heizen mit erneuerbaren Energien / Solarenergie
- Rollstuhlgängige Liftanlage / Zugang via Tiefgarage in die Wohnungen
- Behindertengerechtes Wohnen
- Brandschutz und Erdbebensicherheit etc.

### Beispiel aus der Praxis

Die Realit durfte im Auftrag ein Renditeobjekt aus der Agglomeration Zürich einem umfassenden Gebäudecheck unterziehen. Das Mehrfamilienhaus mit 18 Mietwohnungen an zentraler und ruhiger Lage wurde 1954 erbaut und zur Werterhaltung und Beibehaltung einer marktkonformer Gebrauchstauglichkeit in einem Instandsetzungszyklus von ca. 25 Jahren im-

mer wieder in bewohntem Zustand renoviert (Küchen, Badezimmer, Steigleitungen, Fassaden, Balkone und Heizung).

Mit der Gebäudeanalyse vor Ort erhalten die Eigentümer sowie potentielle Käufer fundierte Aussagen sowohl über den aktuellen technischen Zustand als auch eine approximative Kostenschätzung für notwendige, wertvermehrende Investitionen und zur Bestimmung der kalkulatorischen Höhe des Erneuerungsfonds zur Sicherstellung einer stetigen, nachhaltigen Rendite.

Anhand der Resultate der Gebäudeanalyse und der ermittelten Baukosten hat die Realit mit ihren ausgewiesenen Immobilienexperten die Strategie «Abbruch/Neubau» mittels einer Retourrechnung und mit einem Renditenvergleich analysiert und unter Beizug der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit höherer und verdichteter Ausnutzung ein Neubauprojekt simuliert (siehe Tabelle unten).

### Fazit

Durch den geplanten Neubau lassen sich wesentliche Qualitäts- und Komfortsteigerungen realisieren, welche von der Mieterschaft heute am Markt nachgefragt werden. Die Realisierung eines modernen und nachhaltigen Ersatzneubaus führt zu einer wesentlichen Senkung der Betriebs- und Unterhaltskosten, was sich letztendlich auch in höheren Nettomietzinseinnahmen niederschlägt. All diese Punkte führen unter dem Strich zu einer Renditeoptimierung und sprechen für die Realisierung eines Neubaus als valable Alternative zur Sanierung.

Für die Planung und Entwicklung eines Ersatzneubaus empfehlen wir die Durchführung eines Studienauftrages mit ausgewählten Architektenteams. Die Realit verfügt über eine hohe technische Expertise und viel Erfahrung im Bereich der Entwicklungsplanung. Im Rahmen eines Studienauftrages können somit mit klaren Vorgaben unserer Auftraggeber die Rendite, Bau- und Raumqualität des Anlageproduktes frühzeitig aufgegleist werden.

Gerne beraten Sie unsere interdisziplinär arbeitenden Teams bei der Wahl der bestmöglichen Immobilienstrategie Ihrer Liegenschaft oder Ihres Immobilienportfolios sowie unterstützen Sie tatkräftig bei Ihrem Bauvorhaben.

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  
Web: www.realit.ch

Liegenschaft	XYZ	Wüest Partner (WP)		Realit		Realit			
	Historischer Buchwert	Marktwert per 01.01.2022	Geplante Investitionen	Marktwert nach Sanierung	Geplante Investitionen	Marktwert nach Sanierung	Grundstück Neubau Retourrechnung	Baukosten Neubau Retourrechnung	Ertragswert Neubau Retourrechnung
MFH "Beispiel" Agglomeration Zürich									
Wert vor Sanierung [CHF]	6'800'000	4'730'000					+ CHF 101'000		4'831'000
Investitionen [CHF]			2'778'000		1'900'000			5'686'000	
Wert nach Sanierung [CHF]				7'423'000		6'630'000			10'993'000
Soll-Mietzins [CHF]		309'275		323'057		348'120		+ CHF 83'000 / -29%	431'132
Bruttorendite		6.54%		4.35%		5.25%			3.92%

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss Wüest Partner (WP) CHF 4'730'000.- und liegt rund CHF 100'000.- unter dem diskontierten Landwert von CHF 4'831'000.- gemäss Retourrechnung. Wir schätzen somit den Landwert höher ein als der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft. Mit anderen Worten findet heute bei einem allfälligen Rückbau der bestehenden Liegenschaft keine Wertvernichtung statt.



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Der Aargau – ein Augenschein zu Wachstum und Immobilien



**Dominik Vogt**

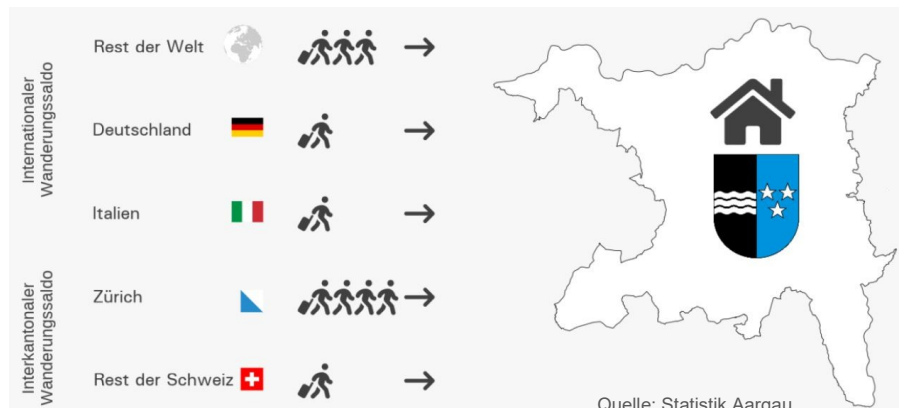
M.Sc. Real Estate  
Mandatsleiter  
Stv. Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung

«Wohnen in idyllischen Regionen mit vielen Naherholungsgebieten, gleichzeitig urbane Lebensräume sowie historische Städte mit attraktivem Kultur- und Freizeitangebot» - so umschreibt und wirbt die Standortförderung Aargau das Wohnen und Leben in unserem Kanton. Dieser Slogan war vor zwei Jahren so aktuell wie heute. Bei Betrachtung der aktuellsten Wanderungsbilanz, die durch die Aarg. Industrie- und Handelskammer (AIHK) ausgewiesen wurde, zeigt sich, dass die Bevölkerung im Aargau weiter ansteigt. So konnte der Aargau per Ende 2022 eine Steigerung der Gesamtbevölkerung von 1.4% erzielen.

wanderung differenziert betrachtet werden muss. So sind nach Einschätzung der kantonalen Stellen sowie unserer Experten vor allem die überregionalen Zentren verantwortlich für den Zuwachs. Weiter

*Der Nachfrageteppich rollt weiter über den Aargau.*

kann seit Jahren beobachtet werden, dass sich ein Nachfrageteppich von Osten über den Aargau legt und die Grenzregionen zum Kanton Zürich sowie die Zentren mit vorteilhafter Verkehrsanbindung von dieser Nachfrage profitieren. Das belegen die aktuellen Zahlen aus dem vergangenen Jahr zum

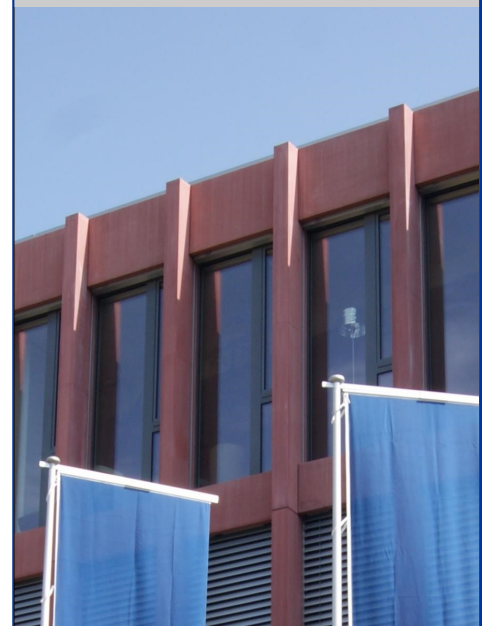


Trotz positiver Wanderungsbilanz muss festgehalten werden, dass der Kanton Aargau in Sachen Zu-

interkantonalen Wachstumssaldo, der vom Kanton Zürich mit grossem Vorsprung angeführt wird.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2023



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



## Leben im Herzen des attraktivsten Wirtschaftsraumes der Schweiz

Bei genauerer Betrachtung der Binnenwanderung unter Berücksichtigung von demografischen Kriterien fällt auf, dass die überregionalen Zentren grossen Anklang bei der jüngeren Generation sowie jungen Familien finden. Die optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, die Anbindung an das Nationalstrassennetz und schliesslich der Zugang zu Medizin und Bildungsstätten machen (Klein-) Städte wie Aarau, Baden, Brugg, Lenzburg, Frick oder Zofingen sehr interessant.

Eine Analyse der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr zeigt, dass sich auch diese positiv verhält. So reduzierte sich die Quote von 3.1% im 2021 auf 2.3% im 2022. Diese Reduktion ist deutlich stärker als im schweizweiten Vergleich (-0.5%).

Der Zuwanderungseffekt wirkt sich auch auf den Immobilienbestand und deren Leerstände aus. Der Aargauer Immobilienbarometer schätzt, dass rund 1.69% der Wohneinheiten im Kanton Aargau gemäss amtlicher Zählung leer stehen. Im schweizweiten Vergleich liegt der Aargau damit nicht mehr deutlich über dem Durchschnitt von 1.3%.

Marktüberblick	Preise	
	Aktuell	Prognose
<b>Kanton Aargau</b>	↗	→
<b>Regionen</b>		
Aarau/Seetal	↗	→
Baden/Wettingen	↗	→
Brugg/Zurzibiet	↗	↘
Rheinfelden/Fricktal	↗	↘
Wohlen/Freiamt	↗	↗
Zofingen/Wiggertal	↗	→
Olten/Gösigen/Gäu	↗	↗

Quelle: AKB Immobilienbarometer

Es wird spannend sein, zu beobachten, wie sich die in den Medien stark diskutierte Wohnungsnot auf den Markt auswirkt. Ebenfalls wird der Zusammenhang der Leitzinserhöhung und der Angebotsseite auf dem Immobilienmarkt aktuell stark untersucht. Das weiterhin fehlende Angebot an Baulandreserven in den Zentren führt dazu, dass die Projektentwicklungen in den Agglomerationen und Peripherien stattfinden, wo die Nachfrage schwächer war und eine

Veränderung der interkantonalen Wanderung erwartet wird.

Die vom Kanton Aargau definierten Wohnschwerpunkte und Kernstädte sind im Zusammenhang mit dem Wirtschaftswachstum des Aargaus sowie der Zuwanderung von grösster Bedeutung. Abgesehen von einer guten Verkehrserschliessung ist die Kombination zwischen hoher Dichte, hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Gerade in den Kernstädten wie Baden oder Aarau waren und werden Baulandreserven ein knappes Gut bleiben. Somit rückt das verdichtete Bauen unter Berücksichtigung der kantonalen Anforderungen in den Fokus der kommunalen Behörden und Investoren. Die Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung in den Gemeinden und Kernstädten rund um die Wohnschwerpunkte zielen auf ein nachhaltiges und planbares Wachstum der Gemeinden ab, was immer häufiger zu Diskussionen in der Bevölkerung führt. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Eigenheim in und um die Wohnschwerpunkte, lassen die Preise, trotz Zinsveränderungen, weiterhin auf einem hohen Niveau stagnieren. Es bleibt zu beobachten, wie sich diese Entwicklung im 2023 fortführt und ob die Prognose eintrifft.

## Regionales Expertenwissen als echter Mehrwert in der Immobilienentwicklung, Bewirtschaftung und Vermarktung im Aargau

Als professionelle Bewirtschafter, Vermarkter und Gesamtleiter von Neu- und Ersatzbauten kennen wir den Markt und bringen alles mit, um erfolgreich zu bauen. Unsere Entwickler und Architekten setzen sich für einen effizienten Einsatz der Mittel ein, indem sie Immobilienstrategien entwickeln, die den regionalen Gegebenheiten entsprechen und die marktorientierte Entwicklung zentral gewichten. Damit ermöglichen wir den Investoren optimale Mieterträge und schaffen nachhaltige Werte, die wir mit dem Wissen unserer Bewirtschaftungsabteilung während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft sicherstellen.

## Attraktive Eigentumswohnungen



**ETW Golf-Park aarau-WEST**  
in Oberentfelden

VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer  
Tel. direkt 062 885 88 31



**ETW Seepark Alemannis**  
in Aesch

VP ab CHF 585'000.--

Kontakt: Gianni Asquini  
Tel. direkt 062 885 88 37



**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

# Realitäten<sup>©</sup>

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Steuerausscheidung bei natürlichen Personen



**Hüseyin Cencik**

BSc Betriebsökonomie FH  
Mandatsleiter Rechnungswesen

#### Steuerausscheidung natürliche Personen

Wo und wie wird meine ausserkantonale Ferienwohnung besteuert? Was gibt es dabei zu beachten? Es gelten andere Steuergesetze und Steuertarife.

Bei interkantonalen Sachverhalten sind zuerst jeweils die Haupt- und Nebensteuerdomizile zu bestimmen. Das Hauptsteuerdomizil einer steuerpflichtigen Person befindet sich dort, wo infolge Wohnsitz oder Aufenthalt eine unbeschränkte Steuerpflicht besteht. Nebensteuerdomizile werden durch eine wirtschaftliche Zugehörigkeit zu anderen Kantonen begründet (z.B. Liegenschaftsort, Geschäftsort und Betriebsstätte). Anschliessend ist eine Zuteilung der Steuerobjekte auf die einzelnen Kantone gemäss den geltenden Zuteilungsnormen vorzunehmen.

#### Interkantonale Steuerausscheidung bei Immobilien

##### Vermögensausscheidung

In einem ersten Schritt ist die Ausscheidung der Vermögenswerte nach Lage der Aktiven vorzunehmen und erst in einem zweiten

Schritt können die Erträge den einzelnen Steuerdomizilen zugeordnet werden. Durch die unterschiedliche Bewertung der Grundstücke und Liegenschaften in den Kantonen wird mit Repartitionswerten gearbeitet.

#### *Interkantonale Steuerausscheidung - was gilt es zu beachten?*

Der Repartitionswert ist ein Prozentsatz, mit welchem die kantonalen Vermögenssteuerwerte von Grundstücken für die interkantonale Steuerausscheidung multipliziert werden. Die Repartitionswerte sollen einen Ausgleich schaffen, um die Bewertungsunterschiede der Immobilien in den einzelnen Kantonen zu beheben.

Anhand der berechneten Aktiven und der prozentualen Anteile werden die Schulden und Schuldzinsen aufgeteilt. Hierbei spielt es keine Rolle, für welche Liegenschaft die Hypotheken benötigt wurden. Nach dieser Aufteilung kann die Zuteilung der Steuerfreibeträge vorgenommen werden. Somit erhalten wir das steuerbare Vermögen pro Kanton.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2023



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



## Beispielrechnung:

	Total Vermögen	Total Aargau	Anteil in %	Total Graubünden	Anteil in %
Steuerwert Liegenschaft	700'000.00	400'000.00		300'000.00	
Steuerwert Liegenschaft (Repartitionswert)	940'000.00	520'000.00		420'000.00	
Bewegliches Vermögen	60'000.00	60'000.00			
<b>Total der Aktiven</b>	<b>1'000'000.00</b>	<b>580'000.00</b>	<b>58.00</b>	<b>420'000.00</b>	<b>42.00</b>
Hypotheken	-400'000.00	-232'000.00	58.00	-168'000.00	42.00
Anpassung LG-Wert auf Niveau AG*	-216'900.00	-120'000.00		-96'900.00	
<b>Reinvermögen</b>	<b>383'100.00</b>	<b>228'000.00</b>	<b>59.50</b>	<b>155'100.00</b>	<b>40.50</b>
Steuerfreibetrag	-200'000.00	-119'000.00	59.50	-81'000.00	40.50
Steuerbares Vermögen	183'100.00	109'000.00		74'100.00	

## Einkommensausscheidung

Wie das Vermögen, wird auch das Einkommen den einzelnen Steuerhoheiten zugewiesen. Bei natürlichen Personen erfolgt dies grundsätzlich objektmässig. Das Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Nebenerwerbstätigkeit sowie die übrigen Einkommen werden dem Hauptsteuerdomizil zugewiesen, die Liegenschaftserträge dem Liegenschaftskanton.

Auf der anderen Seite werden die Abzüge folgendermassen behandelt:

- Gewinnungskosten: objektmässige Zuweisung
- Unterhaltskosten Liegenschaften: objektmässige Zuweisung  
Falls die Ausgaben für die Liegenschaft in GR (z.B. durch energetische Gebäudesanierungen, die vollumfänglich in Abzug gebracht werden können) den Mietertrag übersteigen, übernimmt der Wohnsitzkanton, hier AG, den Kostenüberhang und verrechnet ihn mit dem restlichen Einkommen.
- Schulden und Schuldzinsen: proportionale Zuweisung nach Lage der Aktiven
- Andere Abzüge und Steuerfreibeträge: Zuweisung im Verhältnis der Vermögens- und Einkommensanteile

Damit soll erreicht werden, dass jeder Kanton seinen Anteil besteuern kann.

## Interkantonale Steuerauscheidung bei selbstständiger Erwerbstätigkeit

Falls eine natürliche Person eine selbstständige Erwerbstätigkeit in

einem anderen Kanton ausübt, als sie ihren Wohnsitz hat, werden das Einkommen (der Gewinn) und die Geschäftsaktiven (Mobiliar, Maschinen etc.) am Geschäftsort besteuert. Dabei gelten die gleichen Zuteilungs- und Steuerauscheidungsnormen wie bei einer Immobilie. Natürlich ergeben sich dadurch, je nach Konstellation, Steuervorteile.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Verlust. Dieser kann mit dem Einkommen verrechnet werden. Verlustüberschüsse der sieben vorangegangenen Geschäftsjahre können abgezogen werden, soweit diese bei der Berechnung des für die Vorjahre massgebenden steuerbaren Einkommens nicht berücksichtigt werden konnten. Andere Minusposten, die mit der Geschäftstätigkeit keinen direkten Zusammenhang haben, fallen für die Verlustverrechnung ausser Betracht. Basis für die Ermittlung des massgebenden Verlustvortrags bildet das Reineinkommen, d.h. die Sozialabzüge (wie Kinderabzug, Abzug für unterstützungsbedürftige Personen) sind nicht zu berücksichtigen. Ihre Verrechnung in den Folgeperioden setzt den Fortbestand der selbstständigen Erwerbstätigkeit voraus. Abschliessend muss die Steuererklärung am Wohnsitz eingereicht werden und eine Kopie bei der Steuerverwaltung des Nebendomisils.

Die Spezialisten der Realit Treuhand AG unterstützen Sie gerne bei steuerlichen Angelegenheiten.

## Attraktive Eigentumswohnungen



### ETW Golf-Park aarau-WEST in Oberentfelden

VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer  
Tel. direkt 062 885 88 31



### ETW Seepark Alemannis in Aesch

VP ab CHF 585'000.--

Kontakt: Gianni Asquini  
Tel. direkt 062 885 88 37



**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)



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Der Referenzzinssatz ist seit 2008 zum ersten Mal gestiegen



**Selina Granzotto**

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA  
Mandatsleiterin

Der sogenannte hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen wurde im Jahr 2008 ins Leben gerufen, um die Gestaltung der Mieten landesweit zu vereinheitlichen und ersetzt somit den in den Kantonen früher massgebende Zinssatz für variable Hypotheken. Aus den Zinssätzen aller inländischen Hypothekarkrediten berechnet die Schweizerische Nationalbank einen Durchschnittswert, von dem der Referenzzins abhängt: Werden die Hypotheken teurer, steigt der Referenzzinssatz, werden sie günstiger, sinkt er. Das Bundesamt für Wohnungswesen teilt quartalsweise mit, ob und wie sich der Referenzzinssatz verändert hat.

Der Referenzzinssatz wurde letztmals per 1. April 2008 auf 3.5 Prozent erhöht und hat seitdem nur noch Senkungen erfahren. Doch wie seit längerer Zeit erwartet, stieg der Referenzzinssatz am 1. Juni 2023 von 1.25 Prozent auf 1.50 Prozent. Was bedeutet dies nun für Liegenschaftseigentümer? Welche Auswirkung hat es für Mieter? Und wie hat sich die Realit Treuhand AG darauf vorbereitet?

#### **Eigentümer dürfen die Erhöhung auf den Mietzins überwälzen**

Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit, den Mietzins aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes,

der Teuerung und allenfalls der Kostensteigerungen, unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist, auf den nächsten Kündigungstermin zu erhöhen. Bei der Erhöhung kann nicht pauschal von einem Betrag gesprochen werden.

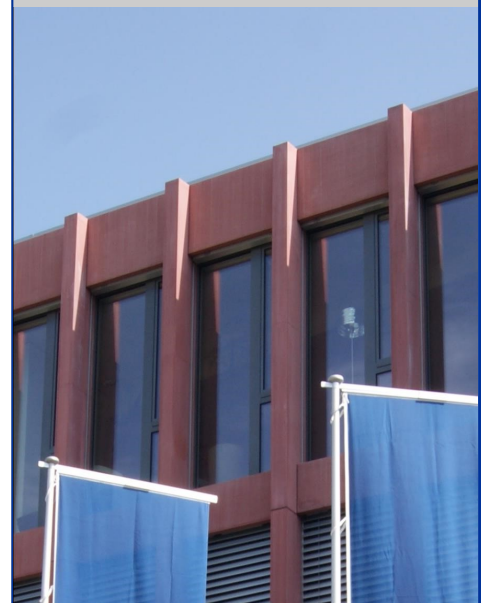
#### ***Aktuelle Entwicklungen lassen den Referenzzinssatz mit grosser Wahrscheinlichkeit weiter steigen.***

Das Gesetz sieht zwar vor, dass die Nettomiete um maximal 3 Prozent angepasst werden kann, wenn sich der Referenzzinssatz um 0.25 Prozent erhöht. Da jedes Mietverhältnis, in Bezug auf den Mietbeginn und den daraus hervorgehenden Referenzzinssatz etwas anders ist, muss die mögliche Anpassung individuell berechnet werden. Hinzu kommt, dass die Vermieter 40 Prozent der Teuerung auf die Mieten überwälzen dürfen. Dies ist, unter Berücksichtigung vergangenen Anpassungen/Senkungen, von den Basen gemäss Mietvertrag abhängig.

Nebst den oben erwähnten relativen Methoden, können bei der Anpassung auch die absoluten Methoden berücksichtigt werden. Darunter fallen sowohl die Orts- und Quartiersüblichkeit wie auch allfällig getätigte, nicht ausgeschöpfte, wertvermehrnde Investitionen, die jedoch in den Mietzins-Reserven klar aufgeführt sein müssen.

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juli 2023



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

Allfällige Senkungsansprüche von Seite Mieterschaft können gegebenenfalls mit den absoluten Methoden ausgeglichen werden, falls diese vertraglich vereinbart wurden und noch nicht vollumfänglich ausgeschöpft sind. Wobei für den Nachweis der Orts- und Quartiersüblichkeit fünf verschiedene Vergleichsobjekte vorgelegt werden müssen und die Anforderungen sehr hoch sind, wird oftmals auf diese Methode verzichtet.

werden und auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, was in den meisten Fällen der 1. Oktober 2023 ist, in Kraft treten können. Die Auswertungen der Realit Treuhand AG zeigen, dass die Hälfte aller durch uns betreuten Hauseigentümer sich für die Mietzinserhöhung entschieden hat. Die restlichen Eigentümer haben sich gegen eine Erhöhung entschieden oder möchten den weiteren Prozess noch beobachten.

### Faktoren einer Mietzinsanpassung



### Vorbereitungen liefern auf Hoch-touren

Am 1. März 2023 lag der Durchschnittszinssatz bei 1.33 Prozent, weshalb die Rundung knapp keine Erhöhung zum erwähnten Zeitpunkt ergab. Dies zeigte der Realit Treuhand AG jedoch, dass auf den nächsten Termin, in diesem Fall der 1. Juni 2023, mit grösster Wahrscheinlichkeit mit einem Anstieg zu rechnen sei. Damit die gesetzlich vorgeschriebene 7-tägige postalische Zustellfrist sowie die 10-tägige Kündigungs-Bedenkzeit für die Mieter gewährleistet ist, musste die Anzeige der Mietzinsanpassung bis zum 10. Juni 2023 an die Mieterschaft erfolgen. Aufgrund dieses knappen Zeitfensters, wurden vorgängig die nötigen Abklärungen mit jenen Eigentümern vorgenommen, bei welchen eine Erhöhung aufgrund der Basen möglich war.

Die Realit Treuhand AG wusste somit am 1. Juni 2023 genau, welche Liegenschaften angepasst werden müssen und konnte nach der Bekanntgabe der Erhöhung direkt loslegen. Der Fokus lag in diesen 7 Arbeitstagen voll und ganz auf den Anpassungen, damit diese rechtzeitig der Post übergeben

### Die Möglichkeiten der Mieterschaft

Sofern die Vermieterin oder der Vermieter den höheren Referenzzinssatz durchsetzt und sich an die Fristen und Vorgaben hält, müssen Mieterinnen und Mieter die Erhöhung akzeptieren. Sie können allenfalls die Wohnung kündigen, da die Mieterhöhung erst auf den nächsten Kündigungstermin gültig wird.

Im Zweifelsfall haben Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, die Erhöhung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde innert 30 Tagen seit Zustellung anzufechten. Nach Ablauf dieser Frist gilt die höhere Miete als akzeptiert.

### Geht es mit dem Referenzzinssatz weiter bergauf?

Ja, es ist angesichts aktueller Zahlen zu den durchschnittlichen Hypothekenzinsen in den kommenden Jahren mit weiteren Zinsschritten zu rechnen. Die nächste Erhöhung des Referenzzinssatzes könnte bereits schon im Dezember dieses Jahres auf 1.75 Prozent erfolgen.

Bei Anliegen rund um die Referenzzinssatzerhöhungen bzw. Mietzinsanpassungen sind wir jederzeit gerne für Sie da.

### Attraktive Eigentumswohnungen



#### Golf-Park aarau-WEST

Oberentfelden, mit Blick auf den Golfplatz  
VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer  
Tel. direkt 062 885 88 31



#### Seepark Alemannis

Aesch LU, mit Blick auf den Hallwilersee  
VP ab CHF 350'000.--

Kontakt: Gianni Asquini  
Tel. direkt 062 885 88 37



**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



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Auswirkungen der Zinswende auf Immobilien



**Isabella Fringer**  
Projektleiterin, Vermarkterin  
Bewertung / Verkauf / Erstvermietung

#### Beruhigung am Immobilienmarkt

Nach einer Dekade von historischen Tiefzinsen und sogar Negativzinsen reagiert nun auch der Immobilienmarkt auf die Zinserhöhungen durch die Schweizer Nationalbank. Momentan sind unterschiedliche Veränderungen wahrnehmbar. Generell bringt die Zinswende die Verkehrswerte von Immobilien unter Druck, aber nicht in jedem Teilmarkt. Die erfolgten Leitzinserhöhungen beeinflussen vor allem die Finanzierung bzw. den Zinssatz des SARON (Ø 2.6 %) und den Zinssatz der langfristigen Hypotheken (Richtzins Ende Juni Ø 2.8 %, Anfang 2023 bei Ø 3.0 %). Die Richtzinsen für zehnjährige Festhypotheken zeigen bereits wieder eine Tendenz nach unten.

In den letzten 20 Jahren konnte ein kontinuierlicher Preisanstieg von Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen verzeichnet werden. Die aufgrund der Zinswende zu erwartenden starken Preiskorrekturen nach unten blieben bisher aus. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie nach Einfamilienhäusern ist nach wie vor gross und nur minimal zurückgegangen. Eigenheime bleiben begehrt, da auf dem Markt wenig Objekte verfügbar sind und entsprechend klein ist das Angebot. Die Preise steigen kaum mehr, bleiben aber im Kt. Aargau stabil. Die steigenden Zinsen sind ein Dämpfer und die Wohnkosten teu-

rer; die Nachfrage bleibt aber momentan noch intakt. Die zukünftigen Eigenheimbesitzer sind trotz der höheren Finanzierungskosten bereit, ihren Traum vom Wohneigentum auch zu höheren Kosten zu erfüllen. Immobilien an weniger guter Makrolage, in den ländlichen wie in peripheren Regionen werden eher unter Druck geraten und in den folgenden Quartalen ist ein Preis-Rückgang zu erwarten.

*Mehrfamilienhäuser sind weiterhin eine gute Investitionsanlage.*

Der Markt für Wohnrenditeliegenschaften hat sich allerdings aufgrund der Zinswende leicht abgekühlt. Die Auswertung von Transaktionen im ersten Quartal 2023 zeigt, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser mit 0.4 % kaum mehr gestiegen sind. Die fortschreitende Zinswende ist definitiv im Schweizer Immobilienmarkt angekommen.



Quelle: IAZI.ch

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2023



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



Die Renditeanforderungen an Mehrfamilienhäuser haben sich erhöht. Gleichzeitig wurden alternative Anlagemöglichkeiten wieder attraktiver, wie Anleihen in Obligationen oder Rohstoffen. Die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften wurde auch bei institutionellen Anlegern korrigiert.

Aufgrund der starken Zuwanderung und der bereits bestehenden Wohnungsknappheit rund um die Städte, sind Renditeliegenschaften nach wie vor attraktiv. Die Mietentnahmen gelten als sicher und werden zukünftig wohl auch noch wachsen. Anders als in den letzten Jahren sind Investoren jedoch im Transaktionsmarkt nicht mehr bereit, immer noch höhere Kaufpreise zu bezahlen.

Aufgrund der steigenden Zinsen, der höheren Unterhalts- und Betriebskosten haben sich die Verkehrswerte der Mehrfamilienhäuser auch im Bestandesmarkt leicht korrigiert. In folgendem Beispiel (siehe Tabelle unten) führt die Wertkorrektur der Liegenschaft aufgrund der Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 0.3 % zu einem Wertverlust von ca. -7.9 %. Durch die Anpassung der Nettomietzinse auf den aktuellen Referenzzinssatz von 1.5 % und der Teuerung per 1. Oktober 2023, kann die Wertkorrektur auf ca. -2.2 % reduziert werden.

Hauseigentümer sind und bleiben also gefordert. Es ist wichtig, eine ganzheitliche Betrachtung des Marktes vorzunehmen, um die Auswirkungen einer Referenzzinssatzerhöhung auf den Verkehrswert angemessen zu bewerten. Eine Beratung von einem Experten ist daher je nach Situation ratsam. Nicht nur die steigenden Zinsen sondern auch die Anforderungen an die gesetzlichen Verpflichtungen sowie an die Treibhausgasemissionen bleibt ein anspruch-

volles Spannungsfeld. Die Dekarbonisierung bis spätestens 2050 zu vollziehen und gleichzeitig eine bestmögliche Rendite zu erzielen, bedingt ein Umdenken in der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Realit Treuhand AG kennt die Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft. Ein Lebenszyklus einer Immobilie entspricht in etwa den 30 Jahren, welche für die Planung und Umsetzung zur Verfügung steht, um die Treibhausgasemission bis 2050 zu eliminieren.

Wir unterstützen Sie gerne in der Beurteilung Ihres Portfolios, um die möglichen Szenarien aufzuzeigen. Gerne analysieren wir für Sie die gängigen Normstrategien für Ihre Liegenschaft.

### Fortführung

*Gebäudecheck durchführen*

### Energetische Sanierung

*Wärmeerzeugung, energetische Sanierungsmassnahmen wie Fenster, Dach, Decken und weitere sowie allenfalls Photovoltaikanlage.*

### Erweiterung (Nutzungsreserven auf Grundstück)

*Ausbau, Anbau, Aufstockung etc. unter Einbezug von energetischer Sanierung und Erdbebenertüchtigung.*

### Ersatzneubau

*Prüfung Alter / Zustand. Erarbeitung einer Potenzialanalyse sowie Durchführung eines Studienauftrags.*

Es ist wichtig für die Zukunft, die richtigen Entscheidungen für Ihre Immobilie zu treffen. Unsere langjährigen erfahrenen Fachpersonen verfügen über ein profundes Know-how und bieten Ihnen Hand in all Ihren Belangen rund um Ihre Immobilie, auch in steuerlichen Fragen.

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>

## Attraktive Eigentumswohnungen



### Golf-Park aarau-WEST

Oberentfelden, mit Blick auf den Golfplatz  
VP ab CHF 635'000.--

Kontakt: Isabella Fringer  
Tel. direkt 062 885 88 31



### Seepark Alemannis

Aesch LU, mit Blick auf den Hallwilersee  
VP ab CHF 350'000.--

Kontakt: Gianni Asquini  
Tel. direkt 062 885 88 37



**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

# 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

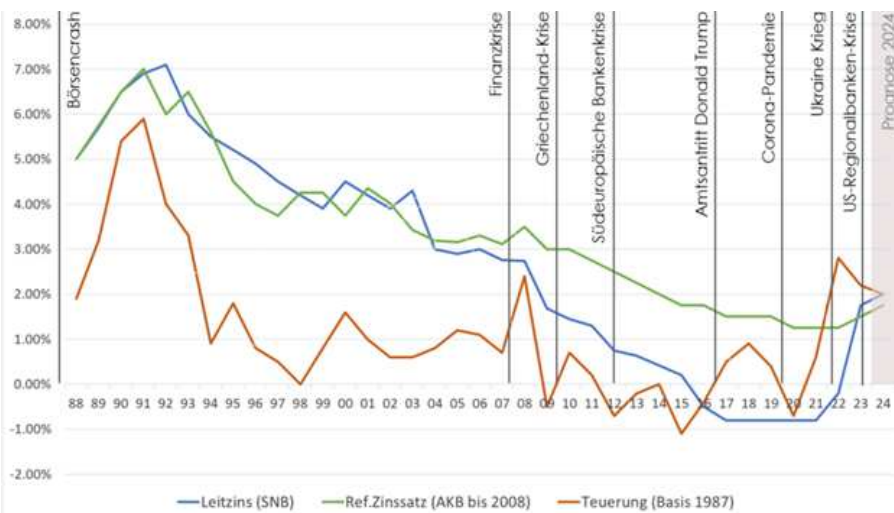
Im September 2022 verkündet die Schweizerische Nationalbank (SNB) erstmals seit der Einführung der Negativzinsen im Jahr 2015, die

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

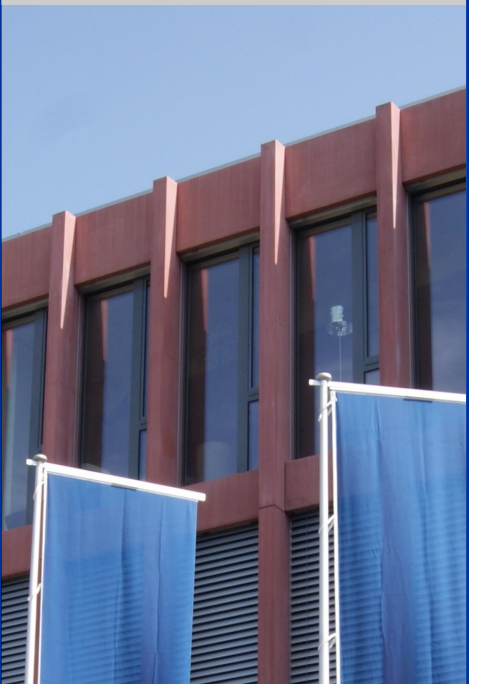


Anhebung des Leitzinses von -0.25% auf 0.5%, als Reaktion auf die herrschende Inflation. Die Negativ-

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 Nettoresndite 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 Nettoresndite 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)



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Mehrwertsteuer (MWST): Was ändert per Anfang 2024?

Reminder: Neues Datenschutzrecht seit 1. September 2023  
in Kraft – neue Pflichten für Unternehmen



**Michel Fringer**

M.A. HSG  
Mandatsleiter Wirtschaftsprüfung  
und Unternehmensberatung

### Erhöhung der MWST-Sätze

Mit der Annahme der Reform AHV 21 am 25. September 2022 wurde eine Erhöhung der MWST zwecks Zusatzfinanzierung der AHV beschlossen. Demzufolge werden die MWST-Sätze per 1. Januar 2024 wie folgt angepasst:

	Bis 31.12.2023	Ab 01.01.2024
Normalsatz	7.7%	8.1%
Reduzierter Satz	2.5%	2.6%
Sondersatz Beherbergung	3.7%	3.8%

### Anzuwendender Steuersatz in der Übergangsphase und Fakturierungsmöglichkeiten

Für die Abrechnung der MWST gibt es zwei Methoden: die Deklaration nach der vereinnahmten Methode (nach Geldfluss) oder nach der vereinbarten Methode (Datum der Rechnungsstellung). In einer Übergangsphase ist für den anzuwendenden Steuersatz der Zeitpunkt der Leistungserbringung und nicht die Methode massgebend. Das Rechnungs- / Zahlungsdatum spielt dabei keine Rolle. Somit unterliegen alle Leistungen, die bis 31. Dezember 2023 erbracht werden, noch den bisherigen Steuersätzen.

Bei der Rechnungsstellung besteht grundsätzlich die Möglichkeit, a) die Zeiträume über den Jahres-

wechsel separat zu fakturieren, b) die Zeiträume gemeinsam zu fakturieren mit getrennter Zuordnung der bisherigen und neuen Steuersätze oder c) die Zeiträume gemeinsam nur zu den neuen Steuersätzen zu fakturieren.

### Entgeltsminderungen...

...wie z.B. Rabatte, Skonti, Umsatzboni oder Gutschriften erfolgen zum ursprünglichen Steuersatz und müssen in der Abrechnungsperiode, in der sie eintreten, deklariert werden. Ist der Zeitpunkt der Leis-

tung nicht bekannt (z.B. Einlösen eines Codes oder Gutscheins für den Leistungsbeginn), gestattet die ESTV, den Verkaufszeitpunkt zur Bestimmung der anwendbaren Steuersätze zu berücksichtigen. Ist aber die Mindestdauer einer Leistungserbringung ab 1. Januar 2024 bekannt, so muss das Entgelt pro rata temporis aufgeteilt werden (z.B. Fitness-Abo).

## REALIT TREUHAND AG Ausgabe Oktober 2023



**Für den anzuwendenden Steuersatz ist nur der Zeitpunkt bzw. der Zeitraum der Leistungserbringung massgebend.**



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

## Saldo- und Pauschalsteuersätze

Im Zuge der Steuersatzerhöhung werden auch die Saldo- und Pauschalsteuersätze angepasst:

Bis 31.12.2023	Ab 01.01.2024
0.1%	0.1%
0.6%	0.6%
1.2%	<b>1.3%</b>
2.0%	<b>2.1%</b>
2.8%	<b>3.0%</b>
3.5%	<b>3.7%</b>
4.3%	<b>4.5%</b>
5.1%	<b>5.3%</b>
5.9%	<b>6.2%</b>
6.5%	<b>6.8%</b>

Damit einhergehend erfolgt auch eine Anpassung der Umsatzuntergrenze und der Steuerzahllast bei der der Saldosteuerersatzmethode:

	Bis 31.12.2023	Ab 01.01.2024
<b>Umsatzgrenze</b>	CHF 5'005'000	CHF 5'024'000
<b>MWST-Zahllast</b>	CHF 103'000	CHF 108'000

Ist eine Anwendung der Saldosteuerersatz-Methode angesichts der höheren Umsatz- und Steuerlimiten erst neu möglich, kann ein Wechsel von der effektiven Methode zur Saldosteuerersatz-Methode erst nach Ablauf einer Wartefrist von drei Jahren erfolgen.

## Erstmalige Deklaration der neuen Steuersätze

In den neuen Abrechnungsformularen der ESTV können die Umsätze sowohl zu den bisherigen als auch zu den neuen Steuersätzen erstmals ab dem 3. Quartal 2023 bzw. 2. Semester 2023 deklariert werden. Entgelte, welche bis zum 30. Juni 2023 zu deklarieren waren, aber Leistungen nach dem 1. Januar 2024 betreffen, können auch frühestens dann berichtigt werden. Der spätmöglichste Zeitpunkt der Berichtigung besteht mit der Jahresabstimmung 2023.

## Was es für Unternehmen jetzt zu beachten gilt

Die Steuersatzänderung bedingt ein erhöhtes Mass an Sorgfalt, um zu gewährleisten, dass keine Steuerverkürzung eintritt.

Zudem sollten steuerpflichtige Unternehmen frühzeitig darum bemüht sein, die notwendigen Vor-

kehrungen im Finanz- und Rechnungswesen zu treffen, darunter fällt die Überprüfung aller MWST-relevanter Dokumente wie z.B. Verträge, Preislisten oder Quittungen sowie die Implementierung der neuen Steuersätze in den Buchhaltungs- und Abrechnungssystemen (darunter das ERP).

Es gilt im Hinblick auf die Übergangszeit 2023 / 2024 weiter zu prüfen, inwieweit manuelle Systemeingriffe möglich bzw. notwendig sind, um eine korrekte Abgrenzung der Steuersätze sicherzustellen

Beispiel: Buchung mit Datum 2024 enthält automatisch den neuen Steuersatz (Vorsteuer), obwohl die Leistungsperiode das Jahr 2023 betrifft.

## Das neue Datenschutzgesetz ist in Kraft getreten: Handlungsbedarf bei Unternehmen

Per 1. September 2023 sind das revidierte Datenschutzgesetz (DSG), die Ausführungsbestimmungen in der neuen Datenschutzverordnung (DSV) und die neue Verordnung über Datenschutzzertifizierungen (VDSZ) in Kraft getreten. Diese enthalten neue Bestimmungen betreffend die Bearbeitung persönlicher Daten, welche natürlichen Personen in der Schweiz neue Rechte gewähren und für Schweizer Unternehmen mit neuen Pflichten verbunden sind. Der Schutz der Persönlichkeit und der Grundrechte von natürlichen Personen, deren Personendaten bearbeitet werden, wurde dabei ausgeweitet. Dagegen ist der Schutz von juristischen Personen entfallen.

Unternehmen, welche von ihren Mitarbeitenden, Kunden und Geschäftspartnern Personendaten eigens oder für Dritte (gestützt auf Geschäftsmodell) bearbeiten, sind angehalten, die neuen Pflichten einzuhalten und die notwendigen Anpassungen vorzunehmen. Auf der rechten Seite finden Sie einen Überblick der wichtigsten Neuerungen, die es zu beachten gilt.

Quellen: [kmu|estv|edoeb|fedlex.admin.ch](https://www.kmu|estv|edoeb|fedlex.admin.ch)

## Auswahl der wichtigsten Neuerungen im Datenschutzgesetz für Unternehmen:

- Bei jeder Beschaffung von Personendaten muss die betroffene Person vorgängig informiert werden (z.B. Website)
- Recht der betroffenen Person auf Auskunft, Herausgabe oder Übermittlung ihrer Personendaten. Die Frist zur Erteilung einer Auskunft beträgt 30 Tage.
- Führen eines Verzeichnisses der Datenbearbeitungstätigkeiten ist Pflicht, sofern Unternehmen nicht unter die Ausnahmebestimmungen (z.B. weniger als 250 Mitarbeitende) fallen.
- Besteht zudem ein hohes Risiko für die betroffene Person (z.B. durch neue Technologien wie KI) ist die Durchführung einer Datenschutzfolgeabschätzung obligatorisch.
- Im Falle von Datensicherheitsverletzungen besteht eine Meldepflicht an den Eidgenössischen Datenschutz- und Öffentlichkeitsbeauftragten (EDÖB).
- Erhebliche Verschärfung der Strafbestimmungen mit Bussen bis zu TCHF 250 bei Verletzungen des Datenschutzes. Als Täter kommen nur natürliche Personen in Frage.



**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)



# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Hauswartabend 2023



**Aline Fringer**

Leiterin Empfang / Zentrale  
Digital Services und Marketing

Am 22. September 2023 fand nach Corona-bedingten Ausfällen das 47. traditionelle Realit-Hauswarttreffen in den Räumlichkeiten der Berufsschule Lenzburg statt. Bei sommerlich warmen Temperaturen empfingen die Mitarbeitenden der Realit nebenamtliche Hauswarte und Hauswartinnen sowie Vertreter von Hauswartfirmen mit ihren Begleitungen.

Die Geschäftsleitungsmitglieder Fabio Gloor und Rahel Zemp begrüßten die Anwesenden und dankten ihnen für die wertvolle (Zusammen-) Arbeit. Der Geschäftsführer Philipp Gloor stellte die laufenden Projekte vor, sprach über Erfolgserlebnisse der 2. Generation der Realit Treuhand AG und teilte mit, dass nun laufend die 3. Generation das Zepter übernimmt.

#### Von Brandschutzvorschriften bis Brandschutzprävention

Fabio Gloor, Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung, führte in das Ausbildungsthema des Hauswartabends „Brandschutzvorschriften und -prävention - Theorie und Praxis zum Anfassern“ ein. Zu diesem Thema waren als Gastreferent Hauptmann Marcel Willi, Kommandant der Regio Feuerwehr Lenzburg, sowie Patrik Kern, Vizekommandant, eingeladen. Hauptmann Marcel Willi wies auf die wichtige Aufgabe der Hauswarte hin -

sei es in der Prävention, aber auch im Brandfall, um Türen zu öffnen oder Fluchtwege aufzuzeigen.

Die Fahrzeuge und Gerätschaften der Regio Feuerwehr Lenzburg konnten im Anschluss an den theoretischen Teil auf dem Areal besichtigt werden. Grosses Interesse entfachte die 30-Meter hohe Feuerwehrleiter.

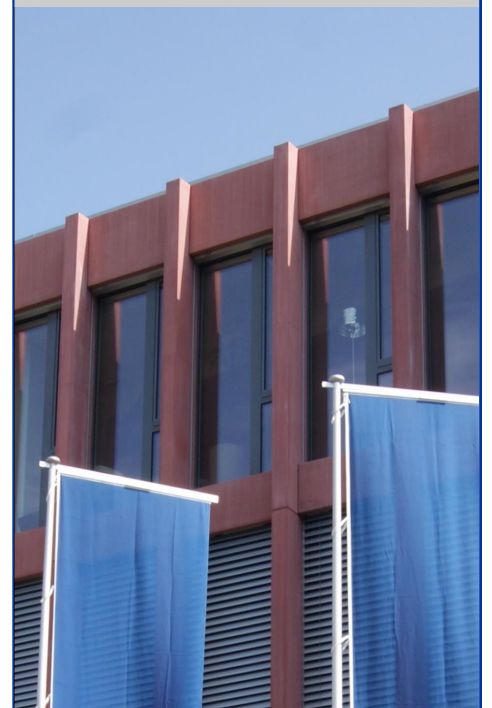
***Nebenamtliche und professionelle Hauswarte verdienen unsere permanente Wertschätzung für ihre wichtige Arbeit.***

Anschliessend durften die Hauswarte ein feines Abendessen mit Dessertbuffet vom timeout Restaurant der Berufsschule Lenzburg geniessen. Gleichzeitig sorgte die A-Cappella-Formation „Six Chicks“ für gute Laune und eine tolle Unterhaltung.

Zwischen den Gängen erhielten mehrere Hauswarte Geschenke für ihren langjährigen Einsatz, wovon drei Hauswarte sogar für ihre 35-jährigen Dienstjubiläen mit Blumen und Wein geehrt wurden. Zu guter Letzt wurde der Realit-Hauswart des Jahres 2023 gewählt. Kriterien zu dieser Wahl waren unter anderem die Qualität der Arbeitsausführung, Erreichbarkeit, Kommunikation, Selbstständigkeit wie auch Motivation. Als Sieger wurde Donato Giordanelli erkoren, welcher mit einem Gutschein für ein Wellness-Weekend zusammen mit einer Begleitung überrascht wurde.

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2023



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



**Realit-Hauswart des Jahres 2023:  
Donato Giordaneli**



### Verteilung der Hauswarts-Mandate

Die Realit gibt der Anstellung von Privatpersonen als Hauswarte anstelle von professionellen Hauswartungsfirmen - meist aufgrund tiefergehende Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse in Bezug auf die Betreuung der Immobilie und Kontaktpflege zu den Mietern sowie der tieferen Kosten - gerne den Vorzug.

In der untenstehenden Tabelle ist die entsprechende Aufteilung der rund 250 Hauswarte auf allen von der Realit betreuten Liegenschaften ausgewertet:

	Nebenamtliche HW	Firmen als HW
<b>Alle Liegenschaften</b>	70.2%	29.8%
<b>Miete</b>	67.0%	33.0%
<b>STWEG</b>	78.1%	21.9%

### Hauswart und Verwaltung

Der Hauswart ist das wichtige Verbindungsglied zwischen Mietern und Nutzern sowie der Verwaltung bzw. dem oder den Eigentümern einer Liegenschaft. In diesem Zusammenhang hat er die Interessen des Eigentümers, der durch seine Verwaltung vertreten ist, entsprechend dem Inhalt seines Arbeitsvertrages und Pflichtenheftes, wahrzunehmen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit als Hauswart sind nebst dem technischen Flair auch die Qualität der Arbeitsausführung, der Umgang, die Erreichbarkeit und Eigeninitiative sowie ein loyales Verhalten.

Eine enge Zusammenarbeit und starker Zusammenhalt zwischen den Hauswarten und der Verwaltung ist von grundlegender Bedeutung für den reibungslosen Betrieb und die langfristige Werterhaltung von Immobilien. Die Realit legt grossen Wert auf eine gute und partnerschaftliche

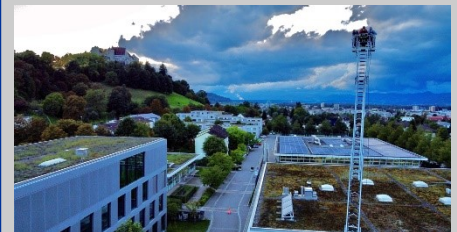
Beziehung zu den Hauswarten. Dies kann in verschiedenen Aspekten eine entscheidende Rolle spielen:

- **Effiziente Kommunikation:** Eine klare und offene Kommunikation ist unerlässlich, um Probleme frühzeitig zu erkennen und anzugehen (z.B. Meldung von Reparaturbedarf, Koordinierung von Wartungsarbeiten, etc.).
- **Sicherheit und Wohnqualität:** Hauswarte sind meist die ersten Ansprechpartner für Mieter. Ein enger Kontakt zur Verwaltung gewährleistet, dass Sicherheitsstandards eingehalten und die Liegenschaften in einem erstklassigen Zustand gehalten werden.
- **Kostenkontrolle- und optimierung:** Durch eine enge Zusammenarbeit können die Kosten für die Wartung und Instandhaltung besser kontrolliert und optimiert werden. Dies trägt dazu bei, Ressourcen effizient einzusetzen, unnötige Ausgaben zu vermeiden und die Rentabilität der Investitionen zu steigern.
- **Kundenbindung:** Mieter schätzen einen reibungslosen Betrieb und schnelle Lösungen für auftretende Probleme. Dazu gehört unter anderem auch eine saubere Reinigung im Gebäude sowie die Pflege der Umgebung. Wenn Hauswarte und Verwaltung eng zusammenarbeiten, führt dies zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter (weniger Mieterwechsel und Leerstandszeiten) und stärkerer Kundenbindung.

Durch kontinuierlichen Austausch und partnerschaftliches Handeln können Immobilien effizient verwaltet und langfristig erfolgreich betrieben werden. Die Realit nimmt sich permanent der Herausforderung an, in den von ihr betreuten Liegenschaften einen optimalen Hauswartungsservice zu gewährleisten, damit die Nutzer und Hauseigentümer stets zufrieden sind.

Auch im nächsten Jahr wird die Realit das traditionelle Hauswarttreffen durchführen. Die Schulung unserer Hauswarte ist uns ein wichtiges Anliegen. Gleichzeitig können wir uns für ihren engagierten Einsatz während des Jahres bedanken.

### Impressionen vom Hauswartabend



**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

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Wohnungsengpässe? Kennzahlen aus dem Kanton Aargau



**Fabio Gloor**

M.Sc. Real Estate FH  
Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung  
und Leiter Digitalisierung

#### Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung des Kantons Aargau zeigt auf, dass sich im Vergleich zum Vorjahr der Leerwohnungsbestand bis zum 1. Juni 2023 um 918 Einheiten (-16,1%) auf nunmehr 4'778 Einheiten reduzierte.

Die Leerwohnungsziffer, die den Prozentsatz der leerstehenden Wohneinheiten am Gesamtbestand vom 31. Dezember des Vorjahres bis zum 1. Juni darstellt, sank von 1,69 auf 1,40. Auffällig ist der Anstieg der leerstehenden Einfamilienhäuser um 48 Einheiten (+7,8%) im Vergleich zum Vorjahr. Der Bezirk Baden verzeichnet die höchste Anzahl verfügbarer Wohneinheiten (858), während der Bezirk Muri den geringsten Leerwohnungsbestand aufweist (128 Einheiten). Insbesondere bei den 3-Zimmerwohnungen variieren die Zahlen erheblich: Im Bezirk Zofingen stehen 285 Einheiten leer, während es im Bezirk Muri lediglich 25 sind.

Bezüglich leer stehender Einfamilienhäuser führt der Bezirk Zofingen mit 105 Einheiten, gefolgt von den Bezirken Baden (97), Bremgarten und Kulm mit jeweils 79. Der Anteil der zum Verkauf stehenden, leerstehenden Wohneinheiten stieg von 12,1% im Jahr 2021 auf 23,3% im aktuellen Jahr, während der Anteil der zur Vermietung stehenden, leerstehenden Wohnungen auf 76,7% sank. Im Ver-

gleich zum Vorjahr sind in Altbauten 893 und in Neubauten 25 Einheiten weniger unbewohnt. Die Leerstandsquote stieg in Neubauten von 6,5% auf 7,3%, während sie in Altbauten von 93,5% auf 92,7% zurückging.

*Die Leerstandsquote sinkt erneut, zeigt aber starke regionale Unterschiede auf und konzentriert sich mehrheitlich auf Altbauten.*

#### Entwicklung

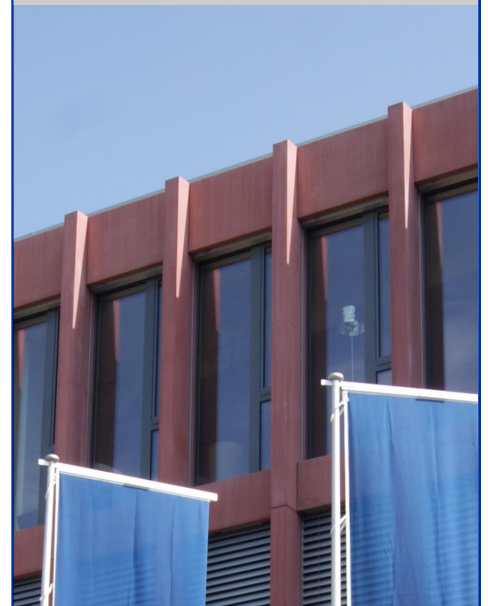
Trotz des deutlichen Rückgangs des Leerwohnungsbestands in den letzten drei Jahren liegt dieser aktuell mit 4'778 Einheiten teilweise deutlich höher als in den Jahren 1995, 1996 sowie 2001 bis 2011. Die Abnahme des Leerwohnungsbestands hat sich seit 2021 verlangsamt, insbesondere bei 3- bis 4-Zimmerwohnungen (-744) sowie 1- bis 2-Zimmerwohnungen (-213).

#### Mehr Leerstände in Altbauten

Die unbewohnten Wohneinheiten konzentrieren sich hauptsächlich in Altbauten (vor mehr als zwei Jahren errichtet). Von insgesamt 4'778 leerstehenden Wohneinheiten befinden sich lediglich 347 in neuen Gebäuden (vor zwei oder weniger Jahren errichtet). Besonders bei 1-Zimmerwohnungen sind die Leerstände in Altbauten im Vergleich zu Neubauten auffallend hoch. Der grösste Anteil der

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Dezember 2023



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



leerstehenden Wohneinheiten liegt sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten in den Kategorien der 3- und 4-Zimmerwohnungen.

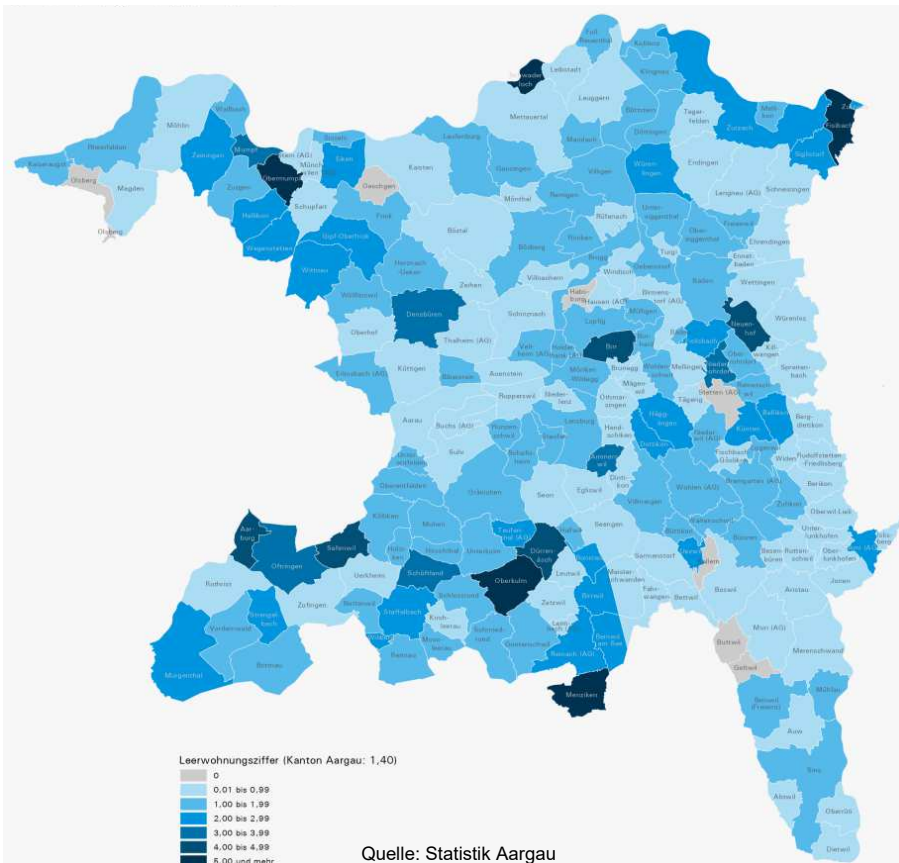
### Zur Miete und zum Verkauf

Im Jahr 2023 stehen 3'664 leerstehende Wohnungen zur Vermietung (-24,8% gegenüber dem Vorjahr) und 1'114 zum Verkauf (+35,7%) zur Verfügung. Die zur Vermietung stehenden, leerstehenden Wohnungen nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 1'211 Einheiten ab, während bei den zum Verkauf stehenden 293 Einheiten mehr angeboten wurden. Über den Zeitraum von 1995 bis 2023 unterlag die Zahl der zur Vermietung angebotenen Wohnungen starken Schwankungen, während die Zahl der zum Verkauf stehenden Wohnungen fast konstant blieb.

während der Bezirk Muri die geringste Anzahl an leerstehenden Einfamilienhäusern aufweist (19).

### Unterschiedliche Leerwohnungsziffern in den Bezirken

Die Leerwohnungsziffer setzt den Bestand leerstehender Einheiten in Beziehung zum Gesamtwohnungsbestand. Im Jahr 2023 liegt die Leerwohnungsziffer für den Kanton Aargau und alle Bezirke niedriger als im Vorjahr. Die Werte sanken zwischen 0,03 (Laufenburg) und 1,20 Anteilspunkten (Brugg). Die höchste Leerwohnungsziffer weist der Bezirk Kulm mit 3,02 auf, was einen Rückgang von 0,22 Anteilspunkten im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Der Bezirk Zofingen verzeichnet mit 2,27 die zweithöchste Leerwohnungsziffer, die jedoch um 0,27 Anteilspunkte niedriger ist als im Vorjahr.



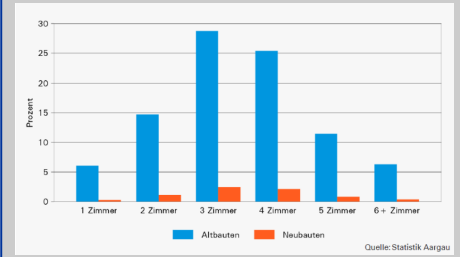
### Deutlich höhere Leerstandszahlen in Mehrfamilienhäusern

In allen Bezirken sind mehr Einheiten in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern unbewohnt, wobei die Gesamtzahl der Einheiten in Mehrfamilienhäusern grösser ist. Die Bezirke Baden (761), Zofingen (730) und Kulm (582) verzeichnen die meisten freien Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Im Bezirk Zofingen befinden sich die meisten unbewohnten Einfamilienhäuser (105),

Die Bezirke Muri (0,73), Lenzburg (0,90) und Aarau (0,98) weisen die geringsten Leerwohnungsziffern auf. Trotz des deutlichen Rückgangs im Bezirk Brugg liegt die Leerwohnungsziffer dort mit 1,43 leicht über dem kantonalen Wert. Auch die Bezirke Kulm (3,02), Zofingen (2,27) und Zurzach (1,43) liegen darüber.

Gerne setzen wir unser lokales Know-how ein, um auch Ihre Wohnungen optimal zu vermarkten.

### Leer stehende Wohneinheiten in Alt- und Neubauten nach Anzahl Zimmer



### Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

25. und 26. Dezember 2023 sowie 1. und 2. Januar 2024.

Ab Mittwoch, 3. Januar 2024 sind wir gerne wieder für Sie da.

**Unsere Notfallnummer während den Festtagen: 062 885 88 01**

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr!



**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