

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Prognosen für den Mietwohnungsmarkt



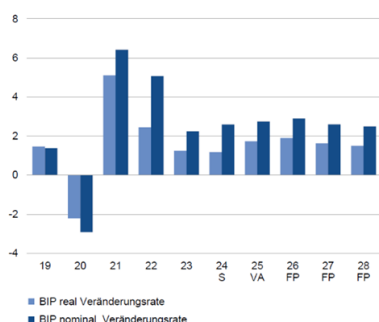
**Marika Oberli**  
Mandatsleiterin Immobilienbewirtschaftung

Wie bereits in der kürzlichen Vergangenheit zeichnen sich auch dieses Jahr diverse Entwicklungen ab, welche eng mit der globalen Wirtschaft verflochten sind. Auslandseinflüsse spielen daher eine bedeutende Rolle bei der Gestaltung unserer Wirtschaftslage, Prognosen und Mietzinspolitik. Der Wechsel der Regierung in den USA sowie die Neuwahlen in Europa beeinflussen auch unsere Wirtschaft. Die Schweiz ist u.a. von Energieimporten abhängig. Hohe Rohstoffpreise, etwa durch geopolitische Krisen oder Lieferkettenprobleme, können die Produktionskosten in der Schweiz erhöhen.

Die Schweizer Wirtschaft wird voraussichtlich moderat wachsen, aber stark von der globalen Konjunktur abhängen.

#### Entwicklung der Wirtschaftsleistung

Veränderungsraten BIP real und nominal (in %, kalender- und sportevent-bereinigt)



Quellen:  
2019-2023: Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)  
2024-2025: Schätzung Expertengruppe Konjunkturprognosen vom 17.6.2024  
2026-2028: Prognosen gemäss Botschaft zum Voranschlag 2025 mit IAFP 2026-2028 vom 21.8.2024

Dennoch sind die Prognosen für den Schweizer Wohnungsmarkt stabil. Neubauten sind auch im Jahr 2025 weiterhin auf Kurs und fördern den Wohnungsmarkt. Käufe von Renditeobjekten erweisen sich somit auch im 2025 als gewinnbringend.

*Stabiler Wohnungsmarkt trotz geopolitischer Einflüsse.*

### Prüfen der Bruttorenditen für Wohnliegenschaften

Die Prognosen für Wohnliegenschaften liegen bei nahezu 4% und könnten sich in den folgenden Jahren sogar noch steigern. Die Renditen sind jedoch von verschiedenen Faktoren abhängig. In unserer Dezember-Ausgabe haben wir bereits über den Trend für den Kauf von Mehrfamilienhäusern informiert.

Die Hypothekarzinsen spielen hierbei eine zentrale Rolle. Höhere Zinsen können die Finanzierungskosten erhöhen, was die Rentabilität der Immobilie schmälert. Dieser Immobilien-Leverage-Effekt tritt vereinfacht gesagt dann auf, wenn das Fremdkapital weniger kostet (= Zinsen), als Sie damit erwirtschaften (= Überschüsse aus Mieteinnahmen). In Summe profitieren Sie dann durch die niedrigen Zin-

## REALIT TREUHAND AG Ausgabe Februar 2025



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

sen von der Verschuldung.

Überprüfen Sie, ob die Immobilienpreise in Ihrer Zielregion stabil, steigend oder fallend sind. Wie sieht die Nachfrage nach Mietwohnungen oder Gewerbeimmobilien in Ihrer Zielregion aus? Regionen mit einem starken Bevölkerungszuwachs oder einer hohen Arbeitskräfte-dichte sind oft attraktive Standorte. Der Aargau zählt hier nach wie vor zu den stärker wachsenden Standorten.

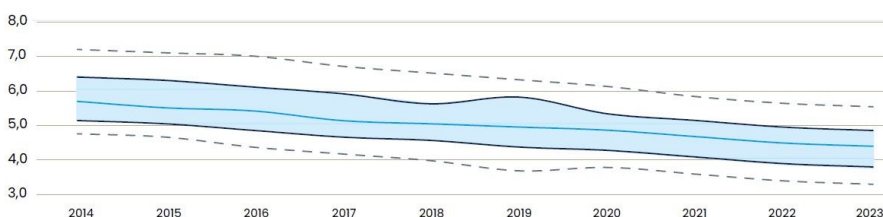
Die Faktoren von orts- und quartierüblichen Mieten kann Ihren Entscheid zusätzlich unterstützend beeinflussen. Vergleichswohnungen müssen in Bezug auf Lage, Grösse, Ausstattung (u.a. vorhandene Heizsysteme), Beschaffenheit und Baujahr ähnlich sein. Die Mieten können sich natürlich nach oben wie auch nach unten ausrichten.

Zurzeit können die Renditen in der Schweiz unterschiedlich berechnet

fertigt, um zweckgebundene Rückstellungen und damit zukünftige Erneuerungen finanzieren zu können. So, dass die Eigentümerschaft das investierte Eigenkapital angemessen verzinsen kann. Kostendeckende, adäquate Mietzinse hingegen ermöglichen es der Eigentümerschaft, Investitionen und Ausbauten beim Wohnraum zu planen. Im heutigen System ist es aber kaum möglich, eine überzogene oder zu geringe Rendite bei Wohnliegenschaften zu identifizieren, weil ein einheitliches Berechnungssystem fehlt.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Bruttorenditen von Wohnliegenschaften in der Schweiz rückläufig entwickelt. Laut einem Bericht der Aargauischen Kantonalbank sind die durchschnittlichen Bruttorenditen von Wohnliegenschaften im Bestand von 6,4% auf 4,8% gesunken. Bei jedem zehnten Bestandesobjekt liegt die Bruttorendite sogar unter 3,7%.

Bruttorendite Wohnliegenschaften Schweiz  
2014–2023, Streuung in %



Die Fläche repräsentiert 50% der Werte  
— Obere Linie: 75% der Werte liegen unterhalb  
— Untere Linie: 25% der Werte liegen unterhalb  
— — 90%  
— — 10%  
Quelle: Aargauer Immobilienbarometer 14.11.2024

werden, was ein Mietvergleich schwierig macht. Im Parlament wird daher bereits diskutiert, ob die Einführung eines transparenten und einheitlichen Systems zur Berechnung von Mietrenditen basierend auf der Nettorendite, einschliesslich Vorschriften für eine transparente Datengrundlage für die Verrechnung, unter anderem für die Bezifferung des Grundstückwertes, möglich ist. Ebenso wird die Festlegung einer maximalen zulässigen Nettorendite für Mietobjekte, welche die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts konkretisiert angestrebt.

Damit für beide Seiten, Vermieter und Mieter, eine faire Mietzinsgestaltung möglich wird, braucht es transparente Berechnungsgrundlagen und ein harmonisiertes System für die Renditeberechnung. Eine moderate Rendite ist gerecht-

### Referenzzinssatz-Prognosen für 2025

Wie bereits bei den Renditen der Liegenschaften erwähnt, spielt auch der Hypothekarzinssatz bzw. Referenzzinssatz eine Rolle für die Vermietung bei Wohnliegenschaften. Der hypothekarische Referenzzinssatz, massgeblich für Mietzinsanpassungen, beträgt seit dem 2. Dezember 2023 1,75%. Aufgrund der jüngsten Senkung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank am 12. Dezember 2024 von 1,0% auf 0,5% wird erwartet, dass der Referenzzinssatz im März 2025 auf 1,5% sinkt.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserer langjährigen Erfahrung und unseren interdisziplinären Abteilungen bei Ihren Fragen und Entscheidungen Ihrer Mietzinspolitik.

### Transaktion „Garten“ Lenzburg



Verkauf eines charmanten Baugrundstückes mit Entwicklungsperspektive an einer exklusiven und zentralen Wohnlage in der Stadt Lenzburg.

<https://realit-transaktionsportal.ch>

Richtpreis: Mind. CHF 2.5 Mio.

Kontakt:  
Michel Fringer  
062 885 88 64  
michel.fringer@realit.ch



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