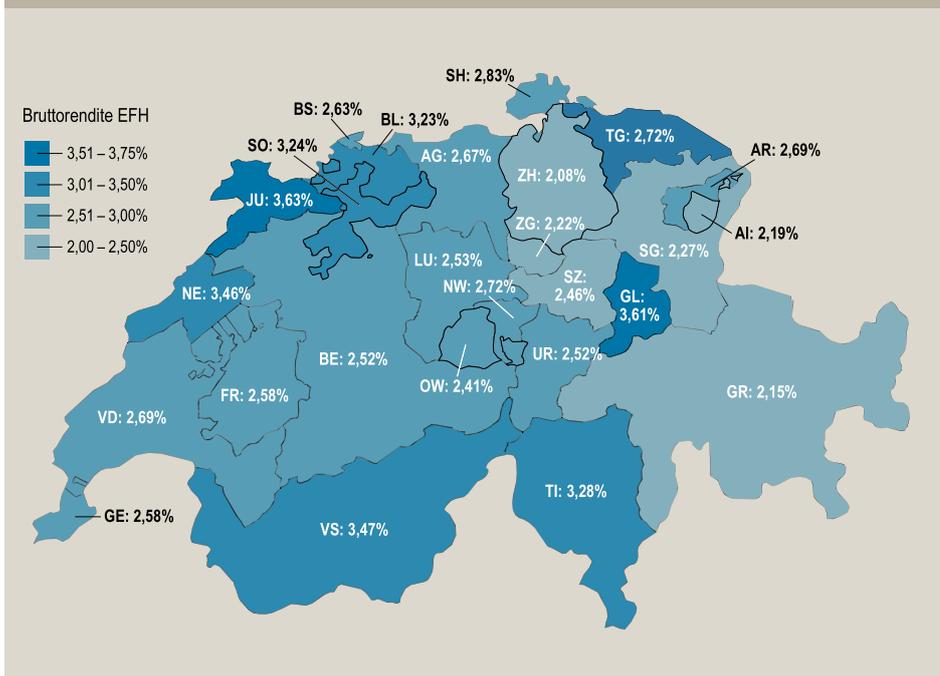


REFERENZZINS UND MIETZINS- ANPASSUNG

Wird mit der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt, muss der Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduziert werden. Bei neueren Mehrfamilienhäusern sowie vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen liegt die Rendite oft unter der mietrechtlich zulässigen Höhe. **TEXT – RALPH BAUERT***

BRUTTORENDITEN EINFAMILIENHAUS BEI KAUF UND VERMIETUNG 2025

Baujahr 2015, Grundstücksfläche 500 qm, Kubatur 800 cbm, 6 1/2-Zimmer, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage, Daten: Wüest Partner



▶ RENDITEN VON MEHR-FAMILIENHÄUSERN

Bei neuerstellten Mehrfamilienhäusern gingen die Bruttorenditen seit der Jahrtausendwende kontinuierlich zurück, wie die jährliche Umfrage bei 500 bis 1000 Immobilienexperten ergab. Mit einem Rückgang von 6,5% im Jahr 2001 auf aktuell durchschnittlich 3,5% hat sich die Rendite beinahe halbiert.

Stellt man der erzielten Bruttorendite die mietrechtlich zulässige Rendite gegenüber, die 3,5% über dem Referenzzinssatz betragen darf, lag die Bruttorendite seit 2008 jeweils unter der mietrechtlich erlaubten Rendite. Im Durchschnitt war die Bruttorendite 1,14% unter der zulässigen Rendite, im Jahr 2024 betrug die Differenz 1,75%.

RENDITEN BEI EINFAMILIENHÄUSERN

Wird ein durchschnittliches Einfamilienhaus (Baujahr 2015, Grundstücksfläche 500 qm, Kubatur 800 m³, 6 1/2 Zimmer,

durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage) vermietet, liegen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich zulässigen Höhe. Gesamtschweizerisch liegen die Nettorenditen bei 1,72% (zulässig 3,5%) und die Bruttorenditen bei 2,74% (zulässig 5%).

Auch in vorherigen Jahren lagen die Renditen deutlich unter der mietrechtlichen Maximalrendite. Wurde ein Einfamilienhaus in Pfäffikon ZH zum Marktwert gekauft und vermietet, beträgt die Bruttorendite seit 2016 durchschnittlich 2,71% und die Nettorendite 1,66%.

Wenn das gleiche Einfamilienhaus 2016 gekauft und vermietet wurde, resultierte bei Mietbeginn eine Bruttorendite von 2,73%. Erfolgte kein Mieterwechsel, und wurden alle Mietzinsanpassungen korrekt weitergegeben, beträgt die aktuelle Bruttorendite 2,66%. Damit wird aus dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt, und der Mietzins muss trotz sinkendem Referenzzinssatz nicht reduziert werden.

RENDITEN BEI EIGENTUMSWOHNUNGEN

Auch bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich erlaubten Obergrenze. Bei der Vermietung einer durchschnittlichen Eigentumswohnung (Baujahr 2015, Wohnfläche 80 qm, 3 Zimmer, Balkon 10 qm, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage) liegt die Nettorendite gesamtschweizerisch bei 1,59% und die Bruttorendite bei 2,69%.

Nimmt man die konkreten Marktwerte in Winterthur, zeigen sich die tiefen Renditen. Aktuell bezahlt man für diese Eigentumswohnungen 1 Mio. CHF und kann die Wohnung für rund 2000 CHF vermieten. Die Bruttorendite beträgt damit 2,4%, erlaubt wären 5%, was eine Monatsmiete von mehr als 4000 CHF bedeutet.

Wurde diese Eigentumswohnung 2016 für 700 000 CHF gekauft und zur damaligen Marktmiete von 1725 CHF vermietet, liegt die heutige Nettorendite bei 2,27% (zulässig 3,5%) und die Bruttorendite bei 2,88% (zulässig 5%), wenn dem Mieter alle Mietzinsanpassungen infolge Referenzzinssatz weitergegeben wurden.

MIETZINSANPASSUNGEN UND RENDITE

Im Artikel 269 OR regelt das Mietrecht, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn daraus ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Gemäss Bundesgericht ist ein Mietzins zu hoch, wenn bei neueren Liegenschaften die Bruttorendite mehr als 3,5% und bei älteren Liegenschaften die Nettorendite mehr als 2% über dem Referenzzinssatz liegen.

Mit dem am 3. März 2025 auf 1,5% gesenkten Referenzzinssatz darf somit eine Nettorendite von 3,5% bzw. eine Bruttorendite von 5% erzielt werden. Liegt die effektiv erzielte Rendite darunter, muss der Vermieter den Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht senken.

Wird eine Liegenschaft mit laufendem Mietverhältnis erworben oder im Rahmen einer Erbteilung übertragen, kann der neue Eigentümer den Mietzins, gestützt auf den Erwerbspreis, erhöhen, soweit dieser nicht offensichtlich übersetzt war. Dabei gilt auch der Grundsatz, dass aus der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt werden darf.

EINSCHÄTZUNGEN ZUR AKTUELLEN SITUATION

Bei neuerstellten Mehrfamilienhäusern liegt die aktuelle Bruttorendite durchschnittlich bei 3,5% und damit 1,5 Prozentpunkte unter der zulässigen Rendite bei einem Referenzzinssatz von 1,5%. Damit ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass zumindest bei neueren oder neu erworbenen Mehrfamilienhäusern kein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes besteht, bei dieser und auch bei allfälligen weiteren Senkungen.

Bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen resultieren in

der Regel tiefere Renditen als bei Mehrfamilienhäusern. Damit werden auch bei älteren Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Renditen meistens unter der mietrechtlich zulässigen Grösse liegen. Ein Mietzinssenkungsbegehren des Mieters wegen eines gesunkenen Referenzzinssatzes kann damit häufig durch den Einwand abgelehnt werden, dass mit dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt wird. Aufgrund der tiefen Rendite bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann der Einwand der ungenügenden Rendite auch bei weiteren Senkungen des Referenzzinssatzes häufig gerechtfertigt sein.

Für Liegenschaftskäufer, die ein laufendes Mietverhältnis übernehmen, resultiert insbesondere bei Einfamilien-

häusern und Eigentumswohnungen in vielen Fällen mit dem hohen Kaufpreis und dem bestehenden Mietzins eine Rendite unter der mietrechtlichen Obergrenze. Das berechtigt den neuen Eigentümer zu einer Mietzinserhöhung, auch wenn der Referenzzinssatz unverändert bleibt oder sogar gesenkt wird. ■

WEITERE FAKTEN, INFORMATIONEN UND GRAFIKEN ZU IMMOBILIENRENDITEN GIBT ES IM AUSFÜHRLICHEN ARTIKEL «FAKTEN ZU IMMOBILIENRENDITEN, REFERENZZINSSATZ UND MIETZINSANPASSUNGEN»: WWW.HEV-WINTERTHUR.CH/FAKTEN-MIETRENDITE/



***RALPH BAUERT**

Der Autor ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilienreuhänder und Executive MBA FH.

ANZEIGE

SOFTWARELÖSUNGEN ZUR IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG

«Immobilienbewirtschaftung ohne lästigen Papierkram? Das geht – mit eXtenso.»

Lisa Werginz, Kundendienst eXtenso IT-Services AG



Egal, ob Sie eine kleine, mittlere oder grosse Immobilienbewirtschaftung sind – eXtenso bietet Ihnen die passende modulare Softwarelösung zur Bewirtschaftung von Mietliegenschaften, Gewerbeobjekten und Stockwerkeigentum. Wir begleiten Sie auf dem Weg in die Digitalisierung.

Immobilienpezialisten seit 1992 | extenso.ch | info@extenso.ch | +41 44 808 71 11

eXtenso