



Mehrfamilienhäuser – wie viel Rendite ist zulässig?

Aufgrund des weiterhin andauernden Anlagenotstandes sowie auch der damit zusammenhängenden Tiefzinsphase, erfreuen sich Immobilien als Anlage sehr grosser Beliebtheit. Mittlerweile werden auch Eigentumswohnungen als «Renditeobjekte» zweckentfremdet.

Renditeliegenschaften

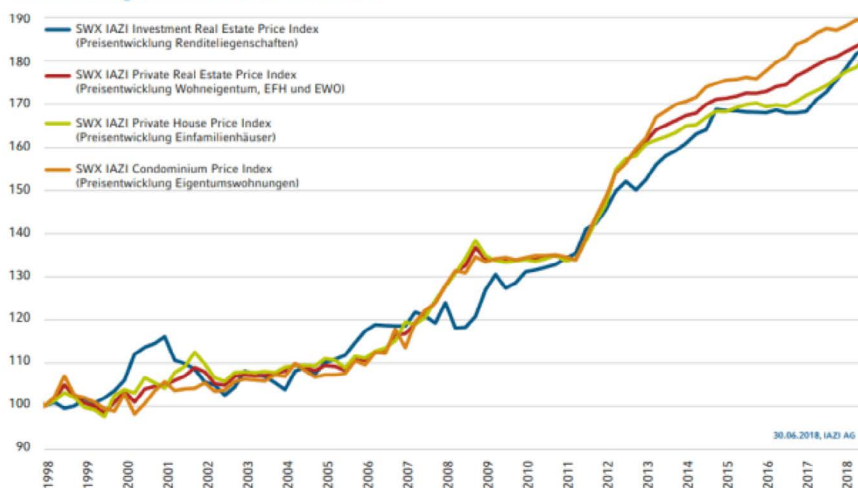
Renditeliegenschaften zeichnen sich dadurch aus, dass sie zu Anlagezwecken gehalten werden, und daher die optimale Verzinsung des Kapitals im Zentrum steht. Diese optimale Verzinsung soll durch die Mietzinseinnahmen generiert werden.

Renditeliegenschaften werden in der Regel mittels der Ertragswertmethode bewertet.

Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften hat in den letzten Jahren massiv zugenommen, dieser Nachfrageüberschuss bildet sich in den Transaktionspreisen deutlich ab.

SWX IAZI REAL ESTATE INDIZES FÜR WOHN-EIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

Preisanstieg bei Einfamilienhäusern



Auf Jahresbasis erzielt das Preiswachstum bei EFH im 2. Quartal 3.9 %. Ein höherer Wert war zuletzt mit 4.4 % im 1. Quartal 2013 erzielt worden.

Aufgrund der höheren Transaktionspreise, bei gleichbleibenden Mieterträgen, sind die Renditen der entsprechenden Objekte stark zurückgegangen.

Die Mieterträge lassen sich nicht ohne weiteres sowie auch zeitnah auf die ortsübliche Mietwerte angleichen. Vielmehr besteht in den meisten Fällen ein Reduktionsanspruch seitens der Mieter aufgrund des aktuellen Referenzzinssatzes an.

Übersetzter Ertrag (Netto- bzw. Bruttorendite)

Der Bruttoertrag aus einer Liegenschaft besteht aus den gesamten Mietzinseinnahmen. Dagegen ist der Nettoertrag die Summe, die der Vermieterin von den Mietzinseinnahmen verbleibt, nachdem sie sämtliche Unterhalts-, Betriebs-, Verwaltungs- und Fremdkapitalkosten (Hypothekarzinsen) bezahlt hat. Setzt man den Brutto- bzw. Nettoertrag ins Verhältnis zu den Anlagekosten (Kaufpreis bzw. Bau- und Landerwerbskosten), erhält man die Brutto- bzw. Nettorendite einer Liegenschaft.

Gemäss Art. 269 OR «sind Mietzinse missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird». Mit dieser Bestimmung wird die Idee der Kostenmiete als Grundsatz im Gesetz verankert. Die Mietsache wird als ökonomische Einheit verstanden. Der Vermieter bzw. Eigentümer tätigt Investitionen (Erwerb einer Liegenschaft, Baukosten), bezahlt anfallende Kosten und erwartet, dass seine Investitionen einen Gewinn abwerfen. In Berücksichtigung dieser Gegebenheiten soll der Mietzins berechnet werden, und zwar dergestalt, dass dem Vermieter ein angemessener, nicht aber ein übersetzter Ertrag verbleibt.

Bei den zulässigen Renditen gibt es zwei Arten:

1. Bruttorendite (wird angewendet bei Immobilien, welche jünger wie 10 Jahre sind)

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Referenzzinssatz	1.5%
Zuschlag	2%
Total zulässige Bruttorendite	3.5%

Diese Bruttorendite ist auch ziemlich einfach zu ermitteln. In den meisten Fällen, vorwiegend an schlechteren Lagen, wird diese Bruttorendite deutlich überschritten.

2. Nettorendite (dies ist eine Rendite auf dem eingesetzten Eigenkapital)

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Referenzzinssatz	1.5%
Zuschlag	0.5%
Total zulässige Nettorendite	3.5%

Diese Nettorendite wird aufgrund der tiefen Fremdkapitalzinsen, in den meisten Fällen massiv überschritten. Liegt in der Regel zwischen 5 bis 10%.

Wichtig gilt auch zu erwähnen, dass die zulässige Rendite auf die einzelne Einheit (Wohnung) berechnet werden muss.

Hier liegt in der Regel das Hauptproblem, da die Aufteilung und Ermittlung der auf der Einheit erzielten Rendite für den Mieter sehr schwierig ist.

Auch Schlichtungsbehörden sind hierbei vielfach überfordert.

Anhand eines Beispielobjektes sieht dies wie folgt aus:

Mehrfamilienhaus Wohnen

5 gleich grosse Wohnungen	
Mietertrag pro Wohnung	CHF 24 000
Mietertrag gesamt	CHF 120 000
Kauf Grundstück und Nebenkosten Kauf	CHF 1 000 000
Baukosten	CHF 2 000 000
Anlagekosten gesamt	CHF 3 000 000
Anlagekosten pro Wohnung	CHF 600 000
Mietertrag gesamt (exkl.Nebenkosten)	CHF 120 000
Mietertrag pro Wohnung	CHF 24 000
Bruttorendite IST (Mietertrag/Anlagekosten)	4%
Bruttorendite SOLL (Referenzzinssatz)	3.5%
Mietertrag SOLL (3.5% von CHF 600 000)	CHF 21 000

Aus der Beispielrechnung geht hervor, dass die aktuelle Miete, CHF 3 000 (14%) über der zulässigen Miete liegt.

Noch viel deutlicher wird die Differenz im Falle der zulässigen Nettorendite.

Anbei nun das entsprechende Beispiel dazu:

Anlagekosten		CHF 3 000 000
Eigenkapital	30%	CHF 900 000
Fremdkapital	70%	CHF 2 100 000
Mietertrag IST		CHF 120 000
Zins Fremdkapital (1.5% von CHF 2 100 000)		CHF 31 500
Verwaltungskosten (5% von CHF 120 000)	3.5%	CHF 6 000
Betriebskosten		CHF 3 600
Unterhaltskosten		CHF 9 000
Eigenkapitalertrag		CHF 69 900
Eigenkapitalrendite IST (CHF 69 900 / CHF 900 000)		7.77%

Zulässige Nettorendite SOLL	2.0%
Zulässiger Nettoertrag SOLL (2% von CHF 900 000)	CHF 18 000

Dies bedeutet, dass der Mietzins um CHF 51900 (43.25%) übersetzt ist.

Mietzins IST CHF 24 000
Mietzins SOLL CHF 13 620

Klar und deutlich ist ersichtlich, dass die Abweichungen zwischen der zulässigen gegenüber der tatsächlichen Brutto- und noch viel mehr Nettorendite, enorm ist. Auch in den Medien sowie dem Parlament ist das Thema aktuell sehr präsent.

Aktuell auch in den Medien und im Parlament

SRF 10vor10, 19.06.2019, 21:50 Uhr

Wie hoch darf die Rendite bei Mietshäusern sein?

Immobilien sind gute Kapitalanlagen. Zwischen dem Schutz der Mieterinnen und Mietern vor überhöhten Renditen und den Investoren, die ihr Risiko absichern wollen, besteht ein Spannungsfeld.

Wie hoch darf die Rendite sein?

Am 20. Juni 2019 debattierte der Nationalrat darüber, ohne eine entsprechende Lösung zu finden.
