Universität Zürich[UZH]

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite: eine Untersuchung über Verwendung und Berechnung anhand aktueller Verkaufsangebote

Verfasser:	Schmid Pascal Lerchenhalde 11 8703 Erlenbach schmid.pascal.s@gmail.com
Eingereicht bei:	Dr. Benjamin Wilding, Institut für Banking und Finance, Universität Zürich
Abgabedatum:	13.08.2015

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis IV
Abbildungsverzeichnis V
Executive Summary VI
1 Einleitung 1
1.1 Problemstellung / Ausgangslage 2
1.2 Zielsetzung 3
1.3 Abgrenzung des Themas 4
1.4 Vorgehen 4
2 Begriffs- und Renditedefinitionen 5
2.1 Begriffsdefinitionen 5
2.1.1 Die Sicht des Mieters 5
2.1.2 Die Sicht des Vermieters 6
2.1.3 Diverse Begriffe für die unterschiedlichen Mieteinnahmen 7
2.1.4 Der Kaufpreis 8
2.2 Überrendite 9
2.3 Bruttorendite 9
2.4 Nettorendite 11
2.5 Eigenkapitalrendite 14
2.6 Mietrechtliche Renditedefinitionen 15
2.6.1 Die kostendeckende Bruttorendite 15
2.6.2 Die Nettorendite nach Mietrecht 16
2.7 Fazit 17
3 Die Eignung der Rendite für die Vermarktung 19
4 Die Datenerhebung 22
4.1 Vorgehen 23
4.2 Sammlung der Daten 23
4.3 Probleme bei der Datenerhebung 24
4.4 Benötigte Daten je Verkaufsobjekt 26
4.5 Bereinigung der Daten 26
5 Die Auswertung 28
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe der Inserate 28

5.2 Grundgesamtheit und Strichprobe der Begriffsnennungen 33
5.3 Aufteilung der Inserate mit mehreren Renditebegriffen 34
5.4 Fazit 35
5.5 Auswertungen der Bruttorendite 35
5.5.1 Absolute und relative Abweichung der Renditehöhen 36
5.5.2 Analyse der Fehlerquellen 38
5.5.2.1 Die Berechnung einer Überrendite (negative Abweichung) 39
5.5.2.2 Weitere Fehlerquellen mit negativer Abweichung 40
5.5.2.3 Die Berücksichtigung von Baurechtszinsen (positive Abweichung) 41
5.5.2.4 Weitere Fehlerquellen mit positiver Abweichung 42
5.5.3 Fazit zur Bruttorendite 43
5.6 Auswertungen der Nettorendite 43
5.6.1 Die Nettorendite auf den Bruttomietertrag 44
5.6.2 Die Nettorendite nach Mietrecht 45
5.6.3 Bruttomietertrag mit Fremdkapitalberücksichtigung 45
5.6.4 Fazit zur Nettorendite 46
5.7 Auswertungen der Eigenkapitalrendite 46
5.7.1 Berechnung mit den Bruttomieterträgen 47
5.7.2 Berechnung mit den Mieteinnahmen mit Nebenkosten 47
5.7.3 Berechnung des Internen Zinsfusses 47
5.7.4 Fazit zur Eigenkapitalrendite 48
5.8 Fazit zu den einzelnen Renditen 48
6 Schlussbetrachtung 51
6.1 Fazit 51
6.2 Diskussion 52
6.3 Ausblick 52
Literaturverzeichnis 54
Anhang 58

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGer	Bundesgericht
CCRS	Center for Corporate Responsibility and Sustainability
Diss.	Dissertation
E.	Erwägung
EK	Eigenkapital
FK	Fremdkapital
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung
Hrsg.	Herausgeber
hyp.	hypothetisch/-er
IAZI	Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien
IPD	Investment Property Databank
KUB	Kammer Unabhängiger Bauberater
m.E.	meines Erachtens
o.S.	ohne Seite
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 30. März 1911, SR 220
pot.	potentiell/-er
REIDA	Real Estate Investment Data Association
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
SFAMA	Swiss Funds & Asset Management Association
SEK	Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SVGK	Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungs-experten
SVS	Swiss Valuation Standard
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäfts-räumen vom 9. Mai 1990, SR 221.213.11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kontenplan 18
Abbildung 2: Renditeformeln 18
Abbildung 3: Charakterisierung der Inserate 29
Abbildung 4: Stichprobe Inserate 31
Abbildung 5: Experten und Private 32
Abbildung 6: Stichprobe Begriffsverwendungen 33
Abbildung 7: Aufteilung der Inserate mit mehreren Renditebegriffen 34
Abbildung 8: Absolute Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite 36
Abbildung 9: Relative Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite 37
Abbildung 10: Fehleranalyse Bruttorendite 39
Abbildung 11: Fehleranalyse Nettorendite 43
Abbildung 11: Fehleranalyse Eigenkapitalrendite 46
Abbildung 12: Fehleranalyse aller Datensätze 49

Executive Summary

Im Bereich der Renditeberechnung herrscht, insbesondere bei den Begriffen, eine enorme Vielfalt an unterschiedlichen Verwendungen. Eine Vereinheitlichung der Begriffe wäre wünschenswert, um Verwechslungen und Unklarheiten noch besser entgegenzuwirken. Die Renditedefinitionen selber unterscheiden sich in den unterschiedlichen Standards und Lehrmeinungen nur in wenigen Details - insbesondere bei der Berücksichtigung der Instandsetzung.

In der empirischen Untersuchung wurden zum Verkauf angebotene Objekte auf deren Umgang mit den Begriffen und den beworbenen Renditehöhen bei der Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass Verkaufsobjekte mit den untersuchten Renditebegriffen beworben werden. Noch häufiger wird in den Verkaufsinseraten jedoch der unspezifizierte Begriff „Rendite“ verwendet oder gleich gänzlich auf die Verwendung eines Renditebegriffes verzichtet. Wird einer der untersuchten Renditebegriffen verwendet, so ist dies hauptsächlich jener der Bruttorendite. Die Netto- und Eigenkapitalrendite kommen hingegen nur sehr selten zur Anwendung.

In der Auswertung der Verkaufsobjekte konnte zudem festgestellt werden, dass auf die beworbenen Renditen kein Verlass ist: Insgesamt sind 27.5% aller Renditen falsch. Bei der Netto- und Eigenkapitalrendite sind sogar über die Hälfte der beworbenen Renditen fehlerhaft und bei der Bruttorendite beträgt die Fehlerquelle immerhin noch 17%. Die meisten Fehler sind dabei auf die Verwendung eines falschen Mietertrages zur Berechnung der jeweiligen Rendite zurückzuführen. Für die Berechnung der Bruttorendite wurden die Mieteinnahmen mit Nebenkosten und für die Nettorendite die Bruttomieterträge verwendet. Bei der Eigenkapitalrendite wurden die Finanzierungskosten fälschlicherweise von den Brutto-, anstelle der Nettomieterträge abgezogen und so eine Rendite auf das eingesetzte Kapital berechnet. Die eruierten Hauptfehlerquellen sind nicht auf unterschiedliche Renditedefinitionen zurückzuführen. In diesen Aspekten sind sich die unterschiedlichen Standards und Autoren einig. Vielmehr werden von den Vermarktern Fehler hinsichtlich der Zusammensetzung und Berechnung der beworbenen Renditen begangen, welche professionellen Marktteilnehmern nicht unterlaufen sollten. Einheitlich verwendete Begriffe, insbesondere der klare Umgang mit den Wortteilen „brutto“ bzw. „netto“, könnten hier allenfalls zur Minderung der Fehlerquote beitragen.

1 Einleitung

Die Rendite spielt bei Immobilieninvestitionen eine zentrale Rolle und stellt eine der wichtigsten Kennzahlen dar. Sie wird zusammen mit dem Risiko zur quantitativen Messgrösse der Beurteilung einer Investition benutzt.[1] Zudem erlaubt die Rendite den Vergleich zwischen einzelnen Immobilien, Portfolios, Benchmarks sowie zu anderen Anlageklassen.[2] Trotz der Omnipräsenz der Rendite liegen keine einheitlichen Begriffsverwendungen und Berechnungsmethoden vor.[3] In der Literatur und Praxis herrscht vielmehr ein Sammelsurium an unterschiedlichen Begriffen und Berechnungsarten. Auch während meiner Tätigkeit in der Immobilienbranche konnte ich feststellen, dass häufig Gleiches gemeint ist, aber ein anderer Begriff verwendet wird oder der gleiche Begriff verwendet wird, damit jedoch etwas anderes gemeint ist. Das Fehlen einheitlicher Begriffe und Berechnungsdefinitionen in einem zentralen Bereich wie dem der Rendite ist erstaunlich und einer der wohl ursächlichen Gründe, warum die Nettorendite von 5% des Investors A nicht zwingend mit der Nettorendite von 5% des Investors B zu vergleichen ist. Dies nicht nur, weil sich die Immobilien in Faktoren wie Lage, Baujahr, Zustand, Ausbaustandard, Risiko etc. unterscheiden, sondern weil die Nettorendite vielmehr auch unterschiedlich definiert und berechnet wird. Darunter leidet insbesondere die Transparenz und der Wunsch nach Vergleichbarkeit.[4] Eine Kennzahl, wie sie die Rendite darstellt, ist nur aussagekräftig, wenn bekannt und klar ist, wie sie berechnet wird.[5] Ohne Wissen über die Parameter der Berechnung, kann aus der Renditehöhe alleine noch nicht über die Vor- oder Nachteilhaftigkeit einer Investition entschieden werden.[6] Unterschiedliche Begriffe und Definitionen führen zudem zu Unsicherheiten und Unklarheiten. Dabei sollte eine Kennzahl eigentlich genau das Gegenteil bewirken.

Für unternehmensinterne Berechnungen kann auf eigene Definitionen und Begrifflichkeiten zurückgegriffen werden. Sobald jedoch Vergleiche mit Dritten angestellt werden

---

1 vgl. Kameni 2015, S. 48. Zur Berücksichtigung des Risikos bei der Berechnung einzelner Renditen ausführlich CCRS 2015, S. 6-21
2 vgl. Buchschacher 2006, S. 2
3 vgl. Kameni 2015, S. 48
4 vgl. Buchschacher 2006, S. 3-4; Herrmann 2005, S. 5
5 vgl. Herrmann 2005, S. 21
6 vgl. Brauer 2011, S. 429

oder Verkaufsobjekte öffentlich mit Renditen beworben werden, wäre eine Vereinheitlichung wünschenswert.

Da unterschiedliche Begriffe und Definitionen verwendet werden, ist es unabdingbar, dass in jedem Falle überprüft wird, wie der entsprechende Autor, das Unternehmen, der Benchmark oder der Verkäufer die einzelnen Begriffe und Renditen definieren. Dies gilt insbesondere für Verhandlungen und den Abschluss von Verträgen. Einigkeit über die Art und Weise der Renditeberechnung sowie genaue Begriffsdefinitionen sind aufgrund der Vielfalt in der Praxis unumgänglich und zwingend notwendig.[7]

1.1 Problemstellung / Ausgangslage

Das Problem der Uneinheitlichkeit und erschwerten Vergleichbarkeit im Bereich der Rendite ist der Immobilienbranche seit längerem bekannt.[8] Trotz zahlreichen Anstrengungen hat sich eine Vereinheitlichung noch nicht durchgesetzt. Jedoch wurden durch diverse Fachorganisationen eigene Definitionen erstellt.

Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein schuf 2005 die SIA-Dokumentation D2013. Das Ziel war es, die relevantesten Immobilienkennzahlen einheitlich zu messen und anzuwenden und die Kompatibilität mit dem Ausland herzustellen, da auch ausserhalb der Schweiz versucht wurde, einheitliche Definitionen zu etablieren.[9] Die aufgestellten Renditekennzahlen und Begriffe weichen jedoch von der eigenen Dokumentation D0165 ab, welche Begriffe und Definitionen teilweise anders definiert.[10] Auch die Swiss Valuation Standards (SVS) vom Schweizer Chapter der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) verfügen über eigene Definitionen, die von der Investment Property Databank (IPD) übernommen wurden.[11] Ebenfalls wurden für Immobilienfonds eigene Kennzahlen durch die SFAMA definiert.[12] Zudem sind diverse Lehrbücher mit weiteren Erläuterungen vorhanden.

---

7 vgl. Wetzel 2007, S. 139

8 vgl. Buchschacher 2006, S. 2-4

9 In England beispielsweise durch die Investment Property Datenbank (IPD) oder die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) in Deutschland. Zur Problematik im internationalen Umfeld vgl. Herrmann 2005, S. 47-69

10 vgl. SIA D0213 2005, S. 4. Der Fokus der beiden Dokumentationen ist unterschiedlich, weshalb unterschiedliche Begriffsdefinitionen verwendet werden. Auf die Dokumentation SIA D0165 2000 wird nur am Rande eingegangen.

11 vgl. Kameni 2015, S. 49

12 vgl. SFAMA 2013, S. 1-12

Dass die vollständige Vereinheitlichung bis anhin nicht geklappt hat, zeigt beispielsweise der Umstand, dass börsenkotierte Immobilienunternehmen oder Immobiliendienstleister voneinander abweichende Renditedefinitionen verwenden.[13] In den genannten Beispielen werden die Grundlagen der Renditeberechnung immerhin aufgeführt und erläutert und sind so für jedermann nachvollziehbar. Dies im Unterschied zu Immobilienobjekten, die zum Verkauf angeboten und mit Renditen beworben werden. In den Inseraten (und den dazugehörigen Verkaufsdokumentationen) dieser Verkaufsobjekte ist die Art der Renditeberechnung und die Begriffsdefinition häufig nicht ersichtlich. Wie werden die Renditen bei Verkaufsobjekte angewendet? Können sich pot. Investoren auf die beworbenen Renditen verlassen oder liegen Fehler vor?

1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, die Verwendung der Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite bei Verkaufsobjekten zu untersuchen, die auf dem Markt angeboten werden und mit diesen Renditen werben.

Die Arbeit soll dabei zwei Fragen klären:

- Werden Objekte mit Renditen beworben und, falls ja, mit welchen?
- Stimmen die beworbenen Renditen mit den effektiv erzielbaren Renditen (berechnet anhand der aufgestellten Renditeberechnungsdefinition) und wurden die Renditen somit richtig verwendet und berechnet?

Nach der theoretischen und empirischen Bearbeitung sollte klar sein, ob und mit welchen Renditebegriffen Verkaufsobjekte beworben werden und ob die beworbenen Renditehöhen in den Inseraten verlässlich sind. Insbesondere werden in dieser Arbeit Fehler in der Berechnung erläutert und, sofern möglich, quantifiziert. Ziel ist es dabei nicht, die unterschiedlichen Renditedefinitionen bis ins letzte Detail zu untersuchen, kleinste Unterschiede aufzuzeigen und die untersuchten Inserate anhand eines so detaillierten Massstabes zu bewerten. Vielmehr soll eruiert werden, ob die beworbenen Renditen im Grossen und Ganzen richtig verwendet und berechnet werden und so zwar noch keine vollständige Vereinheitlichung, zumindest aber eine weitere Professionalisierung der Vermarktungsbranche stattgefunden hat.

---

[13] Zu den Unterschieden in der Berechnung der Performance zwischen der SIA D0213, der SVS (die dem IPD entsprechen und von Wüest & Partner für ihre Publikationen verwendet werden) und der Berechnungsmethode des Ausbildungszentrums für Immobilien (IAZI) vgl. Kameni 2015, S. 48-51

Keiner der untersuchten Berechnungsdefinitionen ist den Vorzug zu geben. Grundsätzlich ist eine beworbene Rendite richtig, wenn sich die Berechnung auf eine aufgestellte Berechnungstheorie stützt. Die untersuchten Verkaufsobjekte werden daher mit einer Berechnungsmethode überprüft, die den gemeinsamen Nenner aller Theorien darstellt. Ob und wie nun genau die Instandsetzungskosten für die Berechnung der Nettorendite zu berücksichtigen sind, ist für die Vergleichbarkeit und die Transparenz des Immobilienmarktes von unbestrittener Relevanz. Viel gravierender ist es jedoch, wenn für die Berechnung die Bruttomieterträge verwendet und so keinerlei Kosten für Betrieb, Verwaltung etc. abgezogen werden. Im ersten Fall wird noch immer eine Nettorendite berechnet (wenngleich auch die berechnete Renditehöhe aufgrund des unterschiedlichen Umgangs mit der Instandsetzung in den Berechnungstheorien etwas abweichen kann). Im zweiten Fall hat die Berechnung mit einer normalen Nettorendite nichts mehr zu tun.

1.3 Abgrenzung des Themas

Die vorliegende Arbeit beschränkt sich auf die Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite. Andere Renditebegriffe und -berechnungen, wie beispielsweise der Total Return oder die Wertänderungsrendite, werden nicht untersucht. Zudem werden in der empirischen Auswertung nur aktuell beworbene Verkaufsobjekte, die mit einem der genannten Renditebegriffe werben, überprüft. Eine Untersuchung über die Verwendung und die unterschiedlichen Anwendungen und Berechnungen bei Immobiliengesellschaften, Immobiliendienstleistern oder Benchmarks findet nicht statt.

Die untersuchten Verkaufsobjekte werden des Weiteren alleine auf die Richtigkeit der Renditeberechnung hin überprüft. Ob die erzielbare Rendite dem Alter, Zustand, Standort etc. des Verkaufsobjekts gerecht wird und sich ein Kauf des Objektes lohnen könnte, spielt für diese Arbeit keine Rolle.

1.4 Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die unterschiedlichen Begriffe erläutert, die im Rahmen der Renditeberechnung zur Anwendung kommen. Danach werden die Berechnungsgrundlagen für die einzelnen Renditen definiert. Dabei wird ein gemeinsamer Konsens der unterschiedlichen Renditedefinitionen erarbeitet. Das so gewonnene theoretische Konstrukt wird daraufhin für die empirische Untersuchung der Inserate verwendet, wo untersucht wird, ob die in den Inseraten verwendeten Renditen der aufgestellten Theorie entsprechen. Die gefundenen Fehlerquellen werden danach erläutert und Abweichungen der beworbenen zur effektiven Rendite quantifiziert.

2 Begriffs- und Renditedefinitionen

Um den weiteren Verlauf der Arbeit für den Leser zu vereinfachen, die später zu untersuchenden Verkaufsangebote einheitlichen Kriterien zu unterziehen und nicht zuletzt, um mögliche Fehlerquellen zu eruieren, sollen die unterschiedlichen Begriffs- und Renditedefinitionen aufgeführt, verglichen und Definitionen für den weiteren Verlauf der Arbeit aufgestellt werden. Ziel ist es, die unterschiedlichen Begriffe, die in Lehrbüchern und Standards verwendet werden, zu vergleichen und stimmige Begriffe herzuleiten. Wie in dieser Arbeit noch an mehreren Stellen ausgeführt wird, sind die unterschiedlich verwendeten Begriffe eine der Ursachen für den fehlerhaften Umgang mit Renditen. Durch den Vergleich unterschiedlicher Renditeberechnungen werden Berechnungsdefinitionen hergeleitet, die allgemeingültig sind und einen gemeinsamen Konsens der unterschiedlichen Theorien und Standards darstellen. Die im empirischen Teil zu untersuchenden Verkaufsobjekte, die mit einem Renditebegriff werben, werden daraufhin überprüft, ob sie diesem hergeleiteten Konsens der Renditerechnung entsprechen.

2.1 Begriffsdefinitionen

In den wissenschaftlichen Büchern und den verschiedenen Standards werden unterschiedlichste Begriffe verwendet. In einzelnen Büchern hilft auch das Glossar mit den Begriffserläuterungen nicht weiter. Beispielhaft ist hierzu das Glossar des Buches „Immobilienmanagement“, in dem einige relevante Begriffe erläutert werden.[14] In den Erläuterungen werden für die unterschiedlichen Mieteinnahmen folgende Begriffe verwendet: Miete, Mietpreis, Mietzins, Mietertrag, Brutto-Mietpreis, Bruttomietzinseinnahmen, Bruttomietertrag, Bruttoertrag, Bruttomietkosten, Netto-Mietpreis, Nettomietzinseinnahmen, Nettomieteinnahmen, Nettoertrag und Nettomietkosten. Die Verwendung unterschiedlichster Begriffe, die teilweise noch minimale Unterschiede in der Definition aufweisen, ist einer Vereinheitlichung der Kennzahlenberechnung nicht förderlich, da diese unnötig verkompliziert wird.

2.1.1 Die Sicht des Mieters

Aus der Sicht des Mieters ist das gesamte Entgelt entscheidend, welches er dem Vermieter für die Überlassung und den Gebrauch der Mietsache schuldet. Den Mieter inte-

---

[14] vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 564-578. Dieses Buch wurde von der Kammer Unabhängiger Bauberater herausgegeben und die Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, die Hochschule Luzern und die SVIT Real Estate School sind Mitherausgeber. Es handelt sich also nicht um ein Werk, welches von einer Einzelperson verfasst wurde, sondern um ein Werk ausgesprochener Spezialisten.

ressiert, was ihn die Wohnung insgesamt kostet. Somit sind neben der vertraglich vereinbarten Miete für das Mietobjekt auch die Nebenkosten mitentscheidend. Die Nebenkosten sind gemäss Art. 257a OR „das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen". Nicht als Nebenkosten verrechnet werden dürfen hingegen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.[15]
Für die Miete inkl. der zu bezahlenden Nebenkosten bzw. für die Miete ohne die Nebenkosten werden unterschiedliche Begriffe verwendet. Die gängigen Immobilienplattformen verwenden dabei die Begriffe *Brutto-* bzw. *Nettomiete*[16], *Miete* und *Nettomiete*[17] bzw. *Mietpreis* und separat aufgeführte *Nebenkosten*.[18]
Häufig werden für die Nebenkosten Akontozahlungen geleistet und Ende Jahr wird mit dem Vermieter über die effektiv angefallenen Nebenkosten (unter Anrechnung der bereits geleisteten Akontozahlungen) abgerechnet.[19] Daneben besteht auch die Möglichkeit, dass die Nebenkosten über einen Pauschalbetrag abgegolten werden oder der Mieter die Nebenkosten direkt zahlt. Zuletzt kann auf die Abrechnung über die Nebenkosten ganz verzichtet werden. Die Nebenkosten werden in diesem Fall nicht separat ausgewiesen, sondern sind bereits Bestandteil der Miete.[20] Der Umgang mit den Nebenkosten und die Verwendung der Wortteile „brutto" und „netto" sind, wie sich bei der Auswertung der angebotenen Objekte zeigen wird, eine ursächliche Fehlerquelle für fehlerhafte Renditeberechnungen.

2.1.2 Die Sicht des Vermieters

Aus Sicht des Vermieters hingegen interessieren die durch den Mieter zu zahlenden Nebenkosten nicht. Dem Vermieter ist es untersagt, aus den Nebenkosten einen Gewinn zu erzielen.[21] Den vereinnahmten Zahlungen stehen zwingend entsprechende Kosten in gleicher Höhe gegenüber. Bei Pauschalen gilt dieser Grundsatz nur eingeschränkt, da sich diese lediglich nicht zu weit von den effektiven Kosten entfernen dürfen. Die Pauschalen sind gemäss Art. 4 Abs. 2 VMWG anhand des Durchschnittswertes der letzten drei Jahre zu berechnen.

---

15 vgl. Pichler 2009, S. 80
16 Beispielsweise immoscout24.ch
17 Beispielsweise homegate.ch und newhome.ch
18 Beispielsweise immostreet.ch
19 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 217; Pichler 2009, S. 80
20 Zu den unterschiedlichen Möglichkeiten ausführlich Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 216-218 oder Pichler 2009, S. 80-81
21 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 220

Aus Sicht des Vermieters ist somit alleine das Entgelt für die Überlassung und den Gebrauch der Mietsache, nicht aber die vom Mieter zu zahlenden Nebenkosten, entscheidend. Für die folgenden Abhandlungen betreffend der Renditen, ist für die Unterscheidung brutto/netto immer die Vermietersicht ausschlaggebend.

2.1.3 Diverse Begriffe für die unterschiedlichen Mieteinnahmen

Für die Mieteinnahmen inkl. der Akontozahlungen bzw. Pauschalen der Mieter für die Nebenkosten werden die Begriffe der *Objektmiete brutto*[22], *Bruttomietzins*[23], *Bruttomietkosten*[24], *Brutto-Mietpreis*[25], *Bruttomiete*[26], *Mietzins*[27], *Mietpreis*[28] oder *Mietertrag*[29] verwendet. Die Begriffe überzeugen m.E. jedoch nicht, da ihnen eine Verwechslungsgefahr innewohnt. Der Begriff des Mietertrages wird beispielsweise auch für die Mieteinnahmen exklusiv der Nebenkosten verwendet.[30] Generell sind die Begriffe Objektmiete brutto, Bruttomietzins, Bruttomietkosten, Bruttomiete und Brutto-Mietpreis wenig sinnvoll, da hier die Sicht des Mieters, anstelle des Vermieters eingenommen wird und das Wort „brutto" zudem in den meisten Theorien für die Mieteinnahmen exkl. der Nebenkosten Verwendung findet. Die Benutzung des Wortteiles „brutto" kann dazu verleiten, gerade diese Mieteinnahmen zur Berechnung der Bruttorendite zu verwenden, was nicht korrekt ist. Zur Minderung von Unklarheiten und für eine bessere Verständlichkeit wird im weiteren Verlauf dieser Arbeit für die Mieteinnahmen inkl. Nebenkosten-Akontozahlungen bzw. Pauschalen der Begriff „Mieteinnahmen mit Nebenkosten" verwendet.

Für die Mieteinnahmen exklusive Nebenkosten (Akonto oder Pauschalen) werden ebenfalls unzählige unterschiedliche Begriffe verwendet: *Mietertrag*[31], *Bruttoertrag*[32], *Bruttomietertrag*[33], *Bruttomieteinnahmen*[34], *Bruttomietzinseinnahmen*[35], *Nettomiete*[36], *Net-*

---

22 vgl. Conca 2009, S. 14
23 vgl. Hauseigentümerverband Zürich, Ausgabe 2013; Oehler 2003, S. 15
24 vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 564
25 vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 576; Gratz 1995, S. 182
26 vgl. Pichler 2009, S. 17
27 vgl. Scognamiglio 2000, S. 24; Scognamiglio 2002, S. 31; Bolliger/Ruhstaller 2011, S. 386
28 vgl. Scognamiglio 2000, S. 24; Scognamiglio 2002, S. 31; Bolliger/Ruhstaller 2011, S. 386
29 vgl. Fierz 2011, S. 762
30 Beispielsweise in der SIA D2013 2005, S. 7
31 vgl. SIA D2013 2005, S. 7; Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 358 (mit dem Verweis, dass der Mietertrag häufig als Bruttomietertrag bezeichnet wird); Naegeli/Wenger 1997, S. 256
32 vgl. Naegeli/Wenger 1997, S. 253; Swiss Valuation Standards 2012,S. 53; Zürcher Kantonalbank 2004, S. 91; SIA D0165 2000, S. 49; Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 283; CCRS 2015, S. 8
33 vgl. Conca 2009, S. 14; Conca/Lehmann 2005/2006, S. 24; Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 82; Scognamiglio 2002, S. 31; Scognamiglio 2000, S. 24; Fierz 2011, S. 762; Naegeli/Wenger 1997, S. 253; Bolliger/Ruhstaller 2011, S. 386; Gratz 1995, S. 182; Hauri, o.S.; Eckmann Urbanski 2005, S. 112; Oehler 2003, S. 16

tomietzinseinnahmen[37]*, Nettomietpreis*[38]*, Nettomietzins*[39] etc. Die Verwendung des Wortteiles „brutto" ist m.E. in diesem Fall sinnvoll, da es aus Sicht des Vermieters die Einnahme richtig beschreibt. Die Benutzung des Wortteiles „netto" könnte hingegen zu Verwechslungen führen und zur Berechnung der Nettorendite verwendet werden, was falsch wäre. Die Mieteinnahmen exkl. Akontozahlungen werden nunmehr als „Bruttomietertrag" bezeichnet.

Für die Mieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten werden die Begriffe *Nettomietertrag*[40], *Nettoertrag*[41] oder *Nettomietwert*[42] verwendet. Um Bezug auf den Begriff zuvor definierten Begriff „Bruttomietertrag" zu nehmen, wird der Begriff „Nettomietertrag" verwendet. Für die Bewirtschaftungskosten werden wiederum unterschiedliche Begriffe und Definitionen wie beispielsweise Eigentümerkosten oder Eigentümerlasten verwendet. Diese werden bei der Definition der Nettorendite erläutert.

Wird der Nettomietertrag um die Finanzierungskosten gemindert, so resultiert ein Ertrag, der in dieser Arbeit als „Liegenschaftserfolg" bezeichnet wird.[43] Die Herleitung wird bei der Definition der Eigenkapitalrendite behandelt.

2.1.4 Der Kaufpreis

Grössere Unterschiede in den einzelnen Standards und Theorien finden sich bei der Renditeberechnung im Umgang mit dem Nenner.[44] Die untersuchten statischen Renditen berücksichtigen jedoch keine Wertänderungen, weshalb auf eine vertiefte Untersuchung dieser Problematik verzichtet werden kann. Für die zu untersuchenden Berechnungen der Renditen wird angenommen, dass der Verkehrswert dem beworbenen Verkaufspreis entspricht. Die unterschiedlichen Mieteinnahmen werden somit immer in das

---

[34] vgl. Scognamiglio 2002, S. 31; Scognamiglio 2000, S.24. Bruttomieteinnahmen entsprechen hier den Bruttomieterträgen.

[35] vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 564

[36] vgl. Pichler 2009, S. 17

[37] vgl. SIA D0165 2000, S. 48; Conca 2009, S. 14

[38] vgl. Gratz 1995, S. 182

[39] vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 219; Bolliger/Ruhstaller 2011, S. 386; Pichler 2009, S. 17; Hauseigentümerverband Zürich, Ausgabe 2013; Oehler 2003, S. 15

[40] vgl. Eckmann Urbanski 2005, S. 112; Fierz 2011, S. 712; Gratz 1995, S. 182 (nach mietrechtlicher Definition inkl. Fremdkapitalzinsen); Hauri, o.S.; Oehler 2003, S. 16

[41] vgl. Swiss Valuation Standards 2012, S. 5; SIA D2013 2005, S. 8; SFAMA 2013, S. 2; CCRS 2015; S. 8, Zürcher Kantonalbank 2004, S. 81; Naegeli/Wenger 1997, S. 95 und Lachat/ Stoll/Brunner 1999, S. 283, die beide jedoch bereits die Zinskosten mitberücksichtigen, da sie die Nettorendite im Sinne des Mietrechts ausführen. So auch BGE 122 III 257 (258), E. 3a

[42] vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 86

[43] Die SIA D2013 2005, S. 6, verwendet den Begriff des Liegenschaftenerfolges. Da aber weitere Aspekte berücksichtigt werden (Portfolio- und Managementkosten, Gewinn/Verlust aus Verkäufen und Wiederbewertungen etc.) wurde absichtlich ein anderer Begriff gewählt, damit keine Verwechslungsgefahr besteht. Hauri, o.S. verwendet die Begriffe Nettoertrag bzw. Liegenschaftengewinn.

[44] vgl. Kameni 2015, S. 48-51

Verhältnis zum beworbenen Verkaufspreis gesetzt. Dies ist unproblematisch, da sich die in den Inseraten angegebenen Renditehöhen ebenfalls auf den Kaufpreis beziehen und die Arbeit nicht zum Ziel hat, qualitative Aussagen über die Objekte und deren Renditehöhe zu machen. Vielmehr will die Arbeit überprüfen, ob die Renditebegriffe und Renditehöhen mit den konkreten Angaben der einzelnen Objekte richtig angewendet werden. Nur für ein einziges Inserat (Datensätze Nr. 132/163 und 171) wurde für die Berechnung der Bruttorendite der Kaufpreis und für die Netto- und Eigenkapitalrendite der Verkehrswert aus einer angehängten Schätzung verwendet.
Zudem lässt die vorliegende Arbeit auch allfällige Erwerbsnebenkosten (Handänderungssteuern und weitere beim Verkauf zu bezahlende Gebühren) unberücksichtigt. Diese wurden in keinem der untersuchten Inserate vorgefunden.

2.2 Überrendite

Die Überrendite definiert sich als Verhältnis zwischen den Mieteinnahmen mit Nebenkosten und dem Verkehrswert der Liegenschaft in Prozenten. Der Begriff der Überrendite wird in der Theorie und Praxis nicht verwendet, da die Verwendung und Berechnung einer solchen Rendite weder sinnvoll, noch notwendig ist. Die Kennzahl ist ohne Aussagekraft, da der Vermieter aus den durch den Mieter zu zahlenden Nebenkosten keinen Gewinn erzielen darf, sondern ihm zwingend Kosten in gleicher Höhe gegenüber stehen. Die Überrendite ist folglich eine Rendite, die nicht erzielt werden kann. Trotzdem musste für diese Arbeit ein Begriff für diese Art der Renditeberechnung definiert werden, da diese bei den untersuchten Verkaufsangeboten angetroffen wurde. Fälschlicherweise wurde in einigen Verkaufsangeboten nämlich eine Überrendite berechnet und als Bruttorendite bezeichnet. Anstelle des Bruttomietertrages wurden dabei für die Berechnung der Bruttorendite zum Teil unrichtigerweise die Mieteinnahmen mit Nebenkosten verwendet.

2.3 Bruttorendite

Die Bruttorendite definiert sich als Verhältnis zwischen dem Bruttomietertrag und dem Verkehrswert der Liegenschaft in Prozenten.[45] Die Berechnung der Bruttorendite dient

---

[45] vgl. SIA D0213 2005, S. 12; Pichler 2009, S. 20; Naegeli/Wenger 1997, S. 253; Fierz 2011, S. 274 verwendet die Anlagekosten bzw. den Kaufpreis; IAZI, S. 2 verwendet den Wert der Immobilie am Anfang des Jahres; Zürcher Kantonalbank 2004, S. 91 verwendet den Objektwert. Schultheiß 2010, S. 71 bezeichnet diese Rendite als Bruttosollrendite und berechnet sie auf den Nettokaufpreis; Brunner 2014b, o.S. verwendet die Anlagekosten (Gesamtheit der Investition). Hauri, o.S. verwendet die Anlagekosten. Oehler 2003, S. 15 benutzt den Anlagewert.

als Erfolgs- und Vergleichsmassstab.[46] Sie zeigt auf, was das Objekt im Verhältnis zum Verkehrswert maximal erwirtschaften kann und betrachtet nur die Einnahmeseite. Für die Berechnung der Bruttorendite werden die erzielbaren Bruttomieterträge (SOLL), d.h. die Summe aller möglichen Einnahmen bei Vollvermietung, und nicht die aktuell erwirtschafteten Bruttomieterträge (IST), d.h. die Summe aller möglichen Einnahmen abzüglich Mietzinsausfälle und Mietzinsreduktionen, verwendet.[47] Ausser Acht werden somit aktuelle Leerstände (welche mit dem letztbezahlten Mietzins für die Berechnung des Bruttomietertrages eingesetzt werden), Nichtvermietungen, Mietzinsverluste (Inkassoverluste) und Mietzinsreduktionen (beispielsweise Rabatte, mietzinsfreie Zeiten oder ähnliches) gelassen.[48] Die Rendite auf die Summe der IST Einnahmen wird auch als Ertragsrendite bezeichnet, auf welche in der vorliegenden Arbeit nicht weiter eingegangen wird.[49]

Es gilt zu berücksichtigen, dass sich die Verwendung des Begriffes „SOLL“ bei den untersuchten Verkaufsobjekten nicht immer auf die Einnahmen bei einer Vollvermietung bezieht, sondern teilweise auch hypothetisch erzielbare Mieterträge gemeint sind. Diese hypothetischen Mieterträge wären bei einer Anpassung der bestehenden Mieten an marktübliche Mieten theoretisch erzielbar. Dieses Mietsteigerungspotential wird als SOLL bezeichnet. Das IST bezieht sich demgegenüber auf die jetzigen Mieterträge (mit oder ohne Berücksichtigung der Vollvermietung). Generell sind hypothetische Mietsteigerungspotentiale kritisch zu hinterfragen: Einerseits bildet das bestehende Mietrecht eine Schranke, indem die Mieten nicht einfach so angehoben werden können und andererseits stellt sich die Frage, warum der Verkäufer dieses brachliegende Potential nicht bereits selber ausgenutzt hat.[50] In jedem Fall sind solche Mietzinspotentiale auf die Vermietbarkeit hin zu überprüfen. Anders als bei vermieteten Objekten, bei welchen bestehende Mietverträge beweisen, dass die Erträge wirklich erwirtschaftet werden können, stehen Mietzinspotentiale unüberprüft im Raum. Für die Berechnung der Brut-

---

46 vgl. Swiss Valuation Standards 2012, S. 54

47 vgl. SIA D0213 2005, S. 12; Pichler 2009, S. 17-20; Die Swiss Valuation Standards 2012, S. 53, weisen eine Bruttorendite (SOLL) und eine Bruttorendite (IST) aus. So auch REIDA, S. 7, die sich an den SVS orientiert.

48 vgl. SIA D0213 2005, S. 7

49 vgl. IAZI, S. 2. Schultheiß 2010, S. 67 bezeichnet sie als Bruttoanfangsrendite und berechnet sie auf den Nettokaufpreis.

50 Wäre die Realisierung dieses Potentials nämlich problemlos möglich, so hätte jeder vernünftige und rational denkende Eigentümer das Potential bereits abgeschöpft und so die Rendite während seiner Haltedauer bis zum Verkauf des Objekts optimiert. Zusätzlich wäre es auch aus verkaufstechnischer Sicht viel sinnvoller, wenn dieses Potential bereits realisiert worden wäre. Durch das Wegfallen jeder Unsicherheit wird Klarheit über das Objekt und dessen effektive Ertragskraft geschaffen. Der Interessent muss nicht noch zusätzlich die getroffenen Annahmen auf ihre Realisierbarkeit hin überprüfen.

torendite lässt sich festhalten, dass hypothetische Mietsteigerungspotentiale nicht zu verwenden sind. Es sind auf die tatsächlichen - und nur bei Neu- und Umbauten auf die geplanten - Mieteinnahmen abzustellen. Die Bruttorendite ist eine statische Rendite und somit eine Momentaufnahme. Zukünftige Steigerungspotentiale können u.a. im Rahmen einer Bewertung berücksichtigt werden, nicht aber für die aktuell erzielbare Rendite. Wurden bei beworbenen Verkaufsobjekten hyp. Mietzinssteigerungen ohne die Einplanung von Umbauten berücksichtigt, so wurden die angenommenen Steigerungen für die Berechnung der effektiv erzielbaren Rendite nicht verwendet. Vielmehr wurde auf den Bruttomietertrag SOLL abgestellt.

Für die Herleitung des Bruttomietertrages ebenfalls unbeachtet bleiben allenfalls zu bezahlende Baurechtszinsen, wohingegen allfällige Einnahmen aus Baurechtszinsen zu berücksichtigen wären.[51]

Insgesamt lässt sich festhalten, dass für die Berechnung der Bruttorendite in den untersuchten Theorien keine nennenswerten Unterschiede festgestellt werden konnten. Die Definition der Rendite und die Herleitung des Bruttomietertrages erfolgen einheitlich.

2.4 Nettorendite

Die Nettorendite definiert sich als Verhältnis zwischen dem Nettomietertrag und dem Verkehrswert der Liegenschaft in Prozenten.[52] Die Nettorendite zeigt dabei das operative Ergebnis einer Immobilie während einer Zeitperiode.[53] Die hierbei akkumulierten Bewirtschaftungskosten werden vom Bruttomietertrag in Abzug gebracht.

Für die Bewirtschaftungskosten werden auch die Begriffe Eigentümerkosten[54] und Eigentümerlasten[55] verwendet. Nicht überall wird jedoch die Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten gleich verstanden.[56] Die folgenden Ausführungen fassen die unterschiedlichen Meinungen zusammen und zeigen die Unterschiede auf.

Die SIA D0213 bezeichnet die Bewirtschaftungskosten als Eigentümerkosten, welche aus den Betriebs- und Instandhaltungskosten bestehen.[57] Betriebskosten sind dabei „alle Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemässen Gebrauch exkl. Instand-

---

[51] vgl. SIA D0213 2005, S. 22-24
[52] vgl. SIA D0213 2005, S. 12; SFAMA 2013, S. 2; Pichler 2009, S. 20; Hauri, o.S. berechnet auf die Anlagekosten.
[53] vgl. Swiss Valuation Standards 2012, S. 54
[54] vgl. SIA D 0213 2005, S. 8
[55] vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 84
[56] Zu dieser Problematik und der Vergleichbarkeit im int. Verhältnis Herrmann 2005, S. 27-28
[57] So auch Pichler 2009, S. 17-18

haltungskosten entstehen. Zu den Betriebskosten gehören auch alle auf den Mieter nicht überwälzbaren Nebenkosten (z.B. aufgrund Leerstand oder mietvertraglicher Regelung)“.[58] Die Instandhaltungskosten hingegen sind diejenigen Kosten, die für die Bewahrung der Liegenschaft in ihrem Sollzustand notwendig sind, wie Reparaturen und Unterhalt, nicht jedoch Kosten für die Instandsetzung.[59] Die Berücksichtigung der Mietzinsausfälle bzw. Leerstände erfolgt in der SIA D0213 implizit, da die Bewirtschaftungskosten vom Bruttomietertrag IST abgezogen werden.[60] Für die Herleitung des Nettomietertrages bleiben die Instandsetzungskosten nach SIA D2013 unbeachtet.[61] Weiter werden für die Herleitung die zu bezahlende Liegenschafts- und Grundsteuern berücksichtigt, nicht jedoch die Ertragssteuern.[62]

Einem ähnlichen Aufbau folgen die SWISS VALUATION STANDARDS (SVS). Jedoch werden für die Berechnung des Nettomietertrages neben den Kosten für die Instandhaltung auch die Kosten für die Instandsetzung (ohne die aktivierten Anteile) mitberücksichtigt.[63] Instandhaltung und Instandsetzung bedürfen folglich einer genaueren Abgrenzung, da der nicht-wertvermehrende Anteil der Instandsetzung in die Berechnung des Nettomietertrages inkludiert werden muss und somit Einfluss auf die Nettorendite hat. Derselben Definition folgt auch REIDA.[64]

Das SCHWEIZERISCHE SCHÄTZERHANDBUCH bezeichnet die Bewirtschaftungskosten wiederum als Eigentümerlasten.[65] Diese bestehen aus den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten und einem Betrag für das Risiko der Mietzinsausfälle, nicht jedoch aus den Instandsetzungskosten. Dies, da für letztere Rückstellungen getätigt werden, welche für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten (und somit des Nettomietertrages) unbeachtlich sind.[66] Wie bei der SIA D0213 werden die Grundstücksteuern berücksichtigt, nicht jedoch allfällig zu bezahlende ordentlichen Steuern.[67]

Auch gemäss FIERZ beinhalten die Bewirtschaftungskosten alle Betriebs-, Verwaltungs- und die laufenden Unterhalts- und Instandhaltungskosten, nicht jedoch die Kosten für

---

58 SIA D 0213 2005, S. 7
59 vgl. SIA D 0213 2005, S. 7
60 vgl. SIA D 0213 2005, S. 8
61 vgl. SIA D 0213 2005, S. 6 und 9
62 vgl. SIA D 0213 2005, S. 23 und 28
63 vgl. Swiss Valuation Standards 2012, S. 53
64 vgl. REIDA, S. 7
65 vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 84. Diese beinhalten „diejenigen Kosten, welche durch ordnungsmässige Bewirtschaftung einer Immobilie entstehen und die nicht direkt auf den Mieter umgelegt werden können (Eigentümerlasten)“.
66 vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 85
67 vgl. Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 86

Ersatzinvestitionen, Renovationen und Erneuerungen.[68] Somit bleiben auch hier die Instandsetzungskosten für die Herleitung des Nettomietertrages unberücksichtigt. Gleiches gilt auch für „die mit dem Liegenschaftenbesitz verbundenen jährlich wiederkehrenden Steuern, da es sich dabei nicht um Gewinnungskosten handelt".[69]
Anders wiederum CONCA/LEHMANN, welche die gleiche Definition wie das Schweizerische Schätzerhandbuch verwenden, jedoch zwecks Herleitung des Nettomietertrages die Rückstellungen vom Bruttomietertrag abziehen.[70] Eine ähnliche Definition benutzt auch OEHLER, welcher einen Nettomietertrag 1 (Bruttomietertrag minus Bewirtschaftungskosten) und einen Nettomietertrag 2 (inkl. Abzug für jährliche Einlagen in einen Renovationsfonds) berechnet und den Nettomietertrag 2 zur Berechnung der Nettorendite heranzieht.[71]
Auch die SFAMA ziehen Liegenschaftenaufwand, Verwaltungsaufwand, Aufwand für Unterhalt und Reparaturen, Baurechtszinsen und die Objektsteuern vom Bruttomietertrag ab und aber lassen die Instandsetzungskosten ausser Acht.[72]

Für die Nettorendite lässt sich somit ein Unterschied im Umgang mit den Instandsetzungskosten feststellen. Insbesondere die zwei Standardwerke SIA D2013 und SVS weichen hier voneinander ab. Gleiches gilt auch für die Definitionen unterschiedlicher Autoren. Es lässt sich diesbezüglich keinen gemeinsamen Konsens herleiten, was auch für den Umgang mit den Steuern gilt, deren Berücksichtigung nicht überall gleich gehandhabt wird. Das Risiko der Mietzinsausfälle wird entweder implizit (über den Mietertrag) oder explizit (über den Abzug eines Risikobetrages) berücksichtigt. Darüber hinaus werden unterschiedliche Begriffe für die Bewirtschaftungskosten verwendet.

Für die empirische Überprüfung der inserierten Verkaufsobjekte wird der Umgang mit den Instandsetzungskosten aufgrund einer fehlenden einheitlichen Grundlage vernachlässigt. Die Ansichten, ob die Instandsetzungskosten zu berücksichtigen sind oder nicht, sind geteilt, wobei jedoch keiner der theoretischen Ansichten den Vorzug gegeben werden kann: Solange einer der unterschiedlichen Renditeberechnungsdefinitionen gefolgt wird, kann der Umgang mit der Rendite bei angebotenen Verkaufsobjekten nicht als

---

[68] vgl. Fierz 2011, S. 762-763. Unter die Bewirtschaftungskosten fallen für ihn alle Gewinnungskosten, die für die Erwirtschaftung des Mietertrages notwendig sind. Eine Auflistung der detaillierten Bewirtschaftungskosten findet sich auf S. 765.
[69] Fierz 2011, S. 765
[70] vgl. Conca/Lehmann 2005/2006, S. 24-25. So auch Brunner 2014a, S. 7 bzw. Brunner 2014b, o.S
[71] vgl. Oehler 2003, S. 17
[72] vgl. SFAMA 2013, S. 2

falsch angesehen werden. Folglich wird nur überprüft, ob vom Bruttomietertrag ein Abzug vorgenommen wurde. Gleiches gilt auch für den Umgang mit den Steuern und die (implizite oder explizite) Berücksichtigung der Mietausfälle.

2.5 Eigenkapitalrendite

Die Eigenkapitalrendite definiert sich als Verhältnis zwischen dem Liegenschaftserfolg und dem investierten Eigenkapital in Prozenten. Es wird nunmehr nicht der Verkehrswert der Liegenschaft verwendet, sondern nur noch der investierte Eigenkapitalanteil (Verkehrswert – Fremdkapital = Eigenkapital).[73] Die Eigenkapitalrendite wird auch als Return on Equity bezeichnet.[74]

Die Eigenkapitalrendite wird in den Standards und Lehrbüchern nur vereinzelt definiert. Die SIA D0213 verfügt über eine Definition, wonach sie die Eigenkapitalrendite als Verhältnis des Liegenschaftserfolges („Liegenschaftenertrag“) zum durchschnittlichen Nettoanlagevermögen bezeichnet.[75] Für die Herleitung des Liegenschaftserfolges werden von den Nettomieterträgen die Instandsetzungs- und Finanzierungskosten in Abzug gebracht. Zudem werden Steuern, Portfolio- und Managementkosten sowie realisierte Gewinne/Verluste aus Verkäufen und unrealisierte Gewinne/Verluste aus Wiederbewertungen berücksichtigt.[76] Es gilt zu beachten, dass Kosten für das Asset- und Portfoliomanagement sowie die Berücksichtigung der Resultate aus Verkäufen und Wiederbewertungen in dieser Arbeit unbeachtet bleiben, da sie beim Kauf/Verkauf eines einzelnen Objekts nicht anfallen. Ebenfalls werden wie bereits zuvor erwähnt die Instandsetzungskosten und alle Steuern für diese Arbeit ausser Acht gelassen. Für die Herleitung des Liegenschaftserfolges werden somit nur die Finanzierungskosten berücksichtigt und der so hergeleitete Liegenschaftserfolg ins Verhältnis zum investierten Eigenkapital gesetzt. Diese vereinfachte Definition wird auch von anderen Autoren und Standards verwendet.[77]

---

[73] vgl. Pichler 2009, S. 23

[74] vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 470; Pichler 2009, S. 23; Schultheiß 2010, S. 75

[75] vgl. SIA D 0213 2005, S. 12

[76] vgl. SIA D 0213 2005, S. 12

[77] vgl. Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 566; Schultheiß 2010, S. 75; Bolliger/Ruhstaller 2011, S. 380; Das Schweizerische Schätzerhandbuch 2012, S. 178 (die Tabelle „Berechnungsbeispiel Nutzniessung“ berücksichtigt für die Eigenkapitalrendite nur die Finanzierungskosten); Gif, gif-wiki unter www.gif-wiki.de/w/Eigenkapitalrendite, zuletzt besucht am 10.07.2015. Anderer Meinung Ginesta 2010, S. 2. Bei ihm werden die Finanzierungskosten für die Berechnung der Eigenkapitalrendite nicht berücksichtigt. Er bezeichnet die „Nettorendite ohne Fremdkapitalzinsen“ als Eigenkapitalrendite.

2.6 Mietrechtliche Renditedefinitionen

Das Schweizerische Mietrecht kennt eigenständige Renditedefinitionen, die nicht zwingend mit den üblichen Definitionen der Immobilienbranche übereinstimmen. Die mietrechtlichen Bestimmungen werden im Abschnitt über den Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen in den Art. 269 – Art. 270e OR abgehandelt. Anhand der systematischen Gliederung ist ersichtlich, dass die Renditeberechnungen des Mietrechts im Lichte des Mietschutzes zu verstehen sind. Das Mietrecht erwähnt in Art. 269a lit. c OR die Bruttorendite explizit. Die Nettorendite wurde hingegen von Lehre und Rechtsprechung für die Berechnung des übersetzten Ertrages eingeführt. Beide Renditebegriffe sollen kurz erläutert und mögliche Unterschiede im Vergleich zu den vorgehend erläuterten Renditen aufgezeigt werden.

2.6.1 Die kostendeckende Bruttorendite

Art. 269a lit. c OR hält fest, dass Mietzinse in der Regel nicht missbräuchlich sind, wenn diese „bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite liegen". Diese Bestimmung erlaubt es dem Vermieter, die Erstellungs- bzw. Erwerbskosten der Liegenschaft auf den Mietzins zu überwälzen.[78] Die kostendeckende Bruttorendite soll es dem Vermieter folglich ermöglichen, seine Kosten gedeckt zu halten. Dies bedeutet, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Kapitalkosten gedeckt sein sollen und der Vermieter sein investiertes Kapital verzinst erhält.[79] Als zulässig wird üblicherweise eine Rendite erachtet, die maximal 2% über dem aktuellen Hypothekarzinssatz für erste Hypotheken liegt.[80]

Häufig sind die zur Erreichung der kostendeckenden Bruttorendite nötigen Mietzinse, insbesondere während den ersten Jahren, auf dem Markt nicht zu erzielen, da die Mieten zu hoch und daher die Nachfrage zu gering wäre.[81] Dem Vermieter wird durch das Konstrukt der kostendeckenden Bruttorendite erlaubt, die Mietzinse laufend an das kostendeckende Niveau anzugleichen. Wären durch den Gesetzgeber solche späteren Erhöhungen unterbunden worden, so hätte dies die Attraktivität von Liegenschaftsinvestitionen stark beeinträchtigt.[82] Auf Vermieterseite werden in den Mietverträgen daher häufig

---

78 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 340
79 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 342
80 vgl. BGE 118 II 124 (128), E. 5; Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 342
81 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 340; Gratz 1995, S. 70. So auch BGE 118 II 124 (127), E. 4a
82 vgl. Gratz 1995, S. 70

Vorbehalte für Mietzinserhöhungen eingefügt.[83] Zu beachten gilt, dass die kostendeckende Bruttorendite gemäss Wortlaut nur für „neuere Bauten" zur Anwendung gelangt, worunter Gebäude verstanden werden, die nicht älter als 10 Jahre sind.[84]
Für die vorliegende Arbeit stellt die mietrechtlich definierte kostendeckende Bruttorendite kein Problem dar. Anstelle des Bruttomietertrages wird der kostendeckende Mietzins verwendet und dadurch die kostendeckende Bruttorendite berechnet. Durch den Zusatz „kostendeckend" wird dabei eine Verwechslungsgefahr zur normalen Bruttorendite vermieden.

2.6.2 Die Nettorendite nach Mietrecht

Der Begriff der Nettorendite wird im Schweizerischen Mietrecht nicht direkt verwendet. Art. 269 OR hält jedoch fest, dass Mietzinse missbräuchlich sind, „wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird (…)". Der Begriff des übersetzten Ertrages wurde daraufhin durch das BGer in diversen Urteilen konkretisiert.[85] Der Ertrag aus der Mietsache ist dabei anhand der investierten Eigenmittel des Eigentümers und des erzielten Nettomietertrages zu überprüfen.[86] Anders als beim Nettomietertrag nach branchenüblichem Verständnis, berücksichtigt der Nettomietertrag nach Mietrecht zusätzlich die Finanzierungskosten.[87] In der Rechtsprechung und der juristischen Literatur wird diese Berechnungsvariante als Nettorendite bezeichnet.[88] Diese Nettorendite nach Mietrecht entspricht somit der Verzinsung des Eigenkapitals[89] und stellt eine Eigenkapitalrendite dar.[90] Im Gegensatz zur kostendeckenden Bruttorendite ist die mietrechtliche Nettorendite nicht nur auf neuere Bauten, sondern auf alle Bauten, ungeachtet des Baujahres, anwendbar.[91]
Wird die mietrechtliche Nettorendite mit der in der Immobilienbranche üblichen Definition der Nettorendite verglichen, so ist sogleich ersichtlich, dass die Definitionen nicht übereinstimmen. Die eigenständige Definition und Verwendung der Nettorendite im

---

83 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 340
Gemäss BGE 118 II 124 (127) E 4b muss der Vorbehalt für die Kundgabe klar und ausdrücklich festgehalten werden. Zudem ist der Vorbehalt gemäss Art. 18 VMWG in Franken oder Prozenten des Mietzinses festzulegen.
84 vgl. Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 341
85 Anstelle vieler hierzu BGE 106 II 356 (359), E. 2
86 vgl. BGE 122 III 257 (258), E. 3a; Naegeli/Wenger 1997, S. 95; Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 283-284
87 vgl. Naegeli/Wenger 1997, S. 95; Gratz 1995, S. 182. Hingegen werden Abschreibungen und Rückstellungen üblicherweise nicht berücksichtigt, vgl. SIA D0615 2000, S. 49
88 vgl. BGE 122 III 257 (258), E. 3a; Gratz 1995, S. 67
89 Anstelle vieler hierzu BGE 122 III 257 (258), E. 3a; So auch Lachat/Stoll/Brunner 1999, S. 284
90 vgl. Wetzel 2007, S. 139; Gratz 1995, S. 67
91 vgl. Gratz 1995, S. 68

Sinne des Mietrechts kann zu Missverständnissen und unterschiedlichen Verwendungen bzw. Berechnungen der Renditen führen. Anders als erwartet, wurde die mietrechtliche Nettorendite nicht nur in rechtswissenschaftlichen Lehrbüchern zum Mietrecht, sondern auch in immobilienspezifischen Ausführungen verwendet.[92]

2.7 Fazit

Durch Aufzeigung der unterschiedlichen Begriffsverwendungen wurden bereits erste mögliche Fehlerquellen für den falschen Umgang mit der Renditeberechnung eruiert. Frappant ist insbesondere der unterschiedliche Umgang mit den Wortteilen „brutto"/„netto". Für die empirische Auswertung werden für die unterschiedlichen Mieteinnahmen im Folgenden die Begriffe *Mieteinnahmen mit Nebenkosten*, *Bruttomietertrag*, *Nettomietertrag* sowie *Liegenschaftserfolg* verwendet.
Ebenfalls wurden die Differenzen innerhalb der einzelnen Renditeberechnungsmethoden aufgezeigt, welche hauptsächlich im Umgang mit den Instandsetzungskosten gründen. Die in der nun folgenden empirischen Untersuchung zu überprüfenden Renditen werden auf ihre grundsätzliche Richtigkeit hin analysiert. Für den Umgang mit den Instandsetzungskosten besteht keine einheitliche Grundlage: Ein Nettomietertrag, der die Instandsetzung nicht berücksichtigt, wäre nach SIA D0213 richtig, jedoch nach CONCA/LEHMANN falsch hergeleitet. Da den Vermarktern nicht vorgeschrieben werden soll, welcher Theorie zu folgen ist, werden die Instandsetzungskosten für die empirische Untersuchung nicht berücksichtigt. Gleiches gilt auch für die Steuern und die entweder implizit oder explizit zu berücksichtigen Mietzinsausfälle.

Die später folgende empirische Überprüfung folgt dem unten abgebildeten vereinfachten Kontenplan, welcher m.E. den gemeinsamen Konsens der unterschiedlichen Standards und Lehrmeinungen darstellt. Die Ertragsrendite wird dabei nicht untersucht, für die Verständlichkeit und der Vollständigkeit halber aber aufgeführt.

---

[92] So beispielsweise Kammer Unabhängiger Bauberater KUB 2009, S. 578; SIA D0615 2000, S. 49

Mieteinnahmen mit Nebenkosten	⇨	**Überrendite**
/ Nebenkostenzahlungen der Mieter (Pauschal/Akonto)		
Bruttomietertrag SOLL	⇨	**Bruttorendite**
/ Mietzinsausfälle		
Bruttomietertrag IST	⇨	**Ertragsrendite**
/ Bewirtschaftungskosten		
Nettomietertrag	⇨	**Nettorendite**
/ Finanzierungskosten		
Liegenschaftserfolg	⇨	**Eigenkapitalrendite**

Abbildung 1: Kontenplan

Für die Berechnung der unterschiedlichen Renditen werden für die empirische Untersuchung folgende Formeln für die einzelnen Renditen verwendet:

Bruttorendite

Bruttomietertrag SOLL / Verkehrswert x 100 = Bruttorendite in %

Nettorendite

Nettomietertrag / Verkehrswert x 100 = Nettorendite in %

Eigenkapitalrendite

Liegenschaftserfolg / Eigenkapital x 100 = Eigenkapitalrendite in %

Abbildung 2: Renditeformeln

Die Überprüfung der Verkaufsobjekte erfolgt anhand des abgebildeten Kontenplans und der darauf aufbauenden Formelsammlung.

Während für die Bruttorendite untersucht wird, ob die Bruttomieterträge verwendet und richtig hergeleitet wurden, wird für die Nettorendite überprüft, ob die Nettomieterträge verwendet und somit die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt wurden. Unberücksichtigt bleibt hingegen der Abzug der genau aufgegliederten Bewirtschaftungskosten. Für die Auswertung genügt es bereits, wenn die Bewirtschaftungskosten überhaupt beachtet wurden. Für die Berechnung der Eigenkapitalrendite wird überprüft, ob die Finanzierungskosten abgezogen worden sind.

Für alle Berechnungen wird im Nenner der beworbene Verkaufspreis bzw. für die Eigenkapitalrendite das angenommene eingesetzte EK verwendet.

3 Die Eignung der Rendite für die Vermarktung

Nachdem einheitliche Begriffe festgelegt und die Berechnung der Renditen definiert wurde, soll nun die Eignung der unterschiedlichen Renditen für die Vermarktung kurz erläutert werden. Die Marktteilnehmer verwenden unterschiedlichste Renditekennzahlen für die Erstbeurteilung eines Kaufobjekts, wozu noch weitere Kennzahlen als nur die in dieser Arbeit untersuchten Renditen hinzugezogen werden.[93]

Es ist insbesondere festzuhalten, dass es keine richtige Lösung für die Vermarktung von Objekten gibt. Die folgenden Ausführungen widerspiegeln meine persönliche Meinung zu dieser Thematik und sind ohne Anspruch auf ihre Richtigkeit und Allgemeingültigkeit.

Der Vorteil der Vermarktung eines Verkaufsobjekts mit einer Rendite liegt auf der Hand: Der Vermarkter bewirbt das Anlageobjekt mit einer wichtigen Kennzahl und ein potentieller Interessent kann so einen raschen Überblick über das Verkaufsobjekt gewinnen. Ohne die Angabe der jeweiligen Mieterträge bzw. Rendite ist nämlich nicht ersichtlich, ob sich eine vertiefte Untersuchung des Objekts lohnt. Vielmehr müssen die Verkaufsunterlagen zuerst eingeholt werden, um die Rendite des Objekts berechnen zu können. Sofern ein Objekt dann nicht dem gewünschten Anforderungsprofil eines Investments entspricht (z.B. weil die Bruttorendite lediglich 3,9% beträgt) müssten die Unterlagen nicht angefordert werden. Folglich wird für den Vermarkter und den Interessenten unnötig Aufwand generiert, der bei Angabe der Rendite im Verkaufsinserat nicht angefallen wäre. Die beworbene Rendite nützt jedoch nur, wenn auf ihre Richtigkeit Verlass ist.

Um festzustellen, welche der untersuchten Renditen sich für die Vermarktung eignen, muss zuerst die Bedeutung der einzelnen Rendite verstanden werden. Die Bruttorendite zeigt die maximal aus dem Objekt alleine zu erwirtschaftende Rendite. Sie ist „eine Masszahl für die Wertschöpfung des arbeitenden Kapitals“.[94] Zudem wird unter dem Begriff der Rendite häufig die Bruttorendite verstanden.[95] Der Vorteil der Bruttorendite liegt dabei in der relativ einfachen Form der Berechnung: Ein aktueller Mieterspiegel reicht aus, um die Rendite für jedes Objekt festzulegen. Durch ihre Einfachheit können unterschiedlichste Objekte anhand eines simplen Massstabs gemessen und so miteinan-

---

93 vgl. Hersberger 2011, S. 33-37. Mit diversen Marktteilnehmern wurden für diesen Aufsatz Interviews geführt. Aus den Antworten ist ersichtlich, dass unterschiedlichste Kennzahlen verwendet und die Brutto- und Nettorendite für eine Erstbeurteilung eines Objekts relativ häufig verwendet werden.

94 Fierz 2011, S. 433

95 vgl. Brunner 2014a, S. 7

der verglichen werden.[96] Auf der anderen Seite berücksichtigt die Bruttorendite keine Kosten[97], weshalb die effektive Vergleichbarkeit nicht wirklich gegeben ist.[98] Des Weiteren bleiben ebenfalls der Zustand und mögliche zukünftige Erneuerungen bei der Bruttorendite völlig ausgeblendet.[99] Die Bruttorendite ist somit nur eine geeignete Kennzahl, um sich einen groben Überblick über das Verkaufsobjekt zu verschaffen. Als Kaufkriterium alleine taugt sie jedoch nicht, da nur die Einnahmen-, nicht aber die Ausgabenseite berücksichtigt wird.[100]

In diesem Punkt ist die Nettorendite aufschlussreicher, da beide Seiten berücksichtigt werden und so ein detaillierter Überblick über das Objekt gewonnen werden kann.[101] Die Herleitung des Nettomietertrages ist jedoch komplizierter als beim Bruttomietertrag, da neben einem Mieterspiegel auch die Liegenschaftsabrechnung zu konsultieren ist. Zudem ist die Berechnung des Nettomietertrages nicht ganz eigentümer- bzw. strategieunabhängig und bereits zu einem kleinen Teil subjektiv, indem beispielsweise diverse Faktoren wie Unterhalt, Instandhaltung etc. je nachdem eine Strategie im künftigen Umgang mit der Immobilie implizieren, die durch den Interessenten nicht gleich gehandhabt werden muss wie vom heutigen Eigentümer. Zusätzlich ist der Umgang mit der Instandsetzung nicht einheitlich, was zu unterschiedlichen Berechnungsdefinitionen führt.

Die Eigenkapitalrendite geht noch weiter und berücksichtigt nicht mehr nur das Objekt an sich, sondern auch die Finanzierung. Für die Berechnung einer Eigenkapitalrendite müssen über den zukünftigen Käufer Annahmen über die Höhe des FK/EK und die Finanzierungskosten getroffen werden. Die Eigenkapitalrendite ist damit bereits stark subjektiv geprägt und somit für jeden Investor unterschiedlich. Die Eigenkapitalrendite eignet sich m.E. daher nicht zur Bewerbung von Verkaufsobjekten, da nicht mehr nur das Objekt im Fokus liegt, sondern die beworbene Rendite stark von den getroffenen Annahmen (Anteil EK/FK und Finanzierungkosten) abhängt. Sie kann allenfalls als Ergänzung zu den anderen Renditen mitbeworben werden.

---

96 vgl. Fierz 2011, S. 274

97 vgl. CCRS 2015, S. 18 ; Brunner 2014b, o.S.; Ginesta 2010, S. 1

98 vgl. Spalinger 2005, S. 34; Oehler 2003, S. 15

99 vgl. Fierz 2011, S. 275.

100 vgl. Brunner 2014b, o.S.; Ginesta 2010, S. 1; Oehler 2003, S. 16. Anders Naegeli/Wenger 1997, S. 96, die die Bruttorendite als aussagekräftigste Kennzahl bezeichnen. Jedoch wird in diesem Lehrbuch die Nettorendite nach Mietrecht berechnet. Da die Kapitalkosten bei der Berechnung der Nettorendite nach Mietrecht berücksichtigt werden, kann die mietrechtliche Nettorendite stark schwanken.

101 vgl. Brunner 2014a, S. 7; Spalinger 2005, S. 34 ; Oehler 2003, S. 15

Weiter ist zu beachten, dass nicht jedes Objekt mit jeder Renditeart sinnvoll kombiniert werden kann. Die beworbene Rendite sollte einen fairen Eindruck des Objekts vermitteln. Dies ist beispielsweise bei Objekten im Baurecht und der Bewerbung mit einer Bruttorendite nicht der Fall. Die Bruttorendite solcher Objekte ist häufig relativ hoch. Dafür ist die Nettorendite des gleichen Objekts viel tiefer, da die zu bezahlenden Baurechtszinsen nur für den Nettomietertrag, nicht aber für den Bruttomietertrag zu berücksichtigen sind. Gleiches gilt auch für ältere Objekte, die zwar hohe Bruttorenditen aufweisen, die Nettorenditen aufgrund der hohen Bewirtschaftungskosten aber viel tiefer ausfallen können. Jeder Vermarkter hat sich zu überlegen, ob die beworbene Rendite dem zu verkaufenden Objekt entspricht und dieses richtig dargestellt wird. Wie bereits erwähnt gibt es dabei aber kein Richtig oder Falsch.

Die nachfolgende empirische Auswertung soll nun darlegen, ob überhaupt mit den untersuchten Renditebegriffen geworben wird und ob auf die beworbenen Renditen Verlass ist.

4 Die Datenerhebung

Ziel der empirischen Untersuchung dieser Arbeit ist es, die Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite, die zuvor erläutert und analysiert wurden, auf deren Verwendung in der Praxis hin bei beworbenen Verkaufsobjekten zu untersuchen. Die Analyse soll aufzeigen, ob und mit welchen dieser Renditebegriffen zum Verkauf stehende Objekte beworben werden und ob die beworbenen Renditehöhen mit der zuvor erarbeiteten Theorie übereinstimmen. Mittels empirischer Untersuchung soll geklärt werden, welche der Renditebegriffe während dem Untersuchungszeitraum durch die Vermarkter verwendet wurden und ob die beworbenen Renditehöhen korrekt sind oder Fehler aufweisen.

Für die vorliegende Abklärung wurden eigene Primärdaten erhoben. Sekundärdaten zum Thema Rendite sind nur wenige vorhanden. Es liegen einige Auswertungen vor, die von Immobiliendienstleistungsunternehmen aufbereitet und zusammengefasst werden. Daneben sind einige Angaben zu börsenkotierten Unternehmen vorhanden, da diese zu einer gewissen Publizität verpflichtet sind. Durch die Fokussierung auf Verkaufsobjekte konnten Objekte untersucht werden, die durch jedermann zu erwerben sind. Dadurch sind die benötigten Unterlagen der Objekte zur Überprüfung der Renditehöhen zugänglich, weil diese gerade für den Verkauf durch die Vermarkter aufbereitet worden sind, um sie potentiellen Käufern auszuhändigen.

Die Daten für die empirische Untersuchung wurden so gesammelt und verarbeitet, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Objekte und/oder einzelne Vermarkter möglich sind. Daher sind die im Anhang aufgeführten Objektlisten anonymisiert. Alle während der Erarbeitung dieser Arbeit erhaltenen Informationen, Angaben und Daten (wie z.B. Mieterspiegel) wurden vertraulich behandelt und weder Drittpersonen weitergeleitet, noch auf andere Weise zum eigenen Vorteil benutzt. Vielmehr wurden alle Unterlagen nach Erfassung der für die Überprüfung benötigten Daten unverzüglich gelöscht.
Die Arbeit soll zudem nicht als Kritik gegenüber einzelnen Marktteilnehmer verstanden werden, sondern vielmehr aufzeigen, dass noch immer Verbesserungs- und Optimierungspotential bei der Vereinheitlichung und der Verwendung der Renditekennzahlen im Bereich der Vermarktung besteht.

4.1 Vorgehen

Um alle Inserate zu erfassen, die mit einer Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite werben, wurden zwei Stichtage festgelegt. Als erster Stichtag wurde der 7. März 2015 gewählt, an welchem alle bis zu diesem Datum publizierten Inserate, die einen oder mehrere der genannten Renditebegriffe verwenden, erfasst wurden. Der zweite Stichtag wurde auf den 18. Mai 2015 gelegt. Hierbei wurden alle Inserate erfasst, die seit dem ersten Stichtag neu publiziert wurden. Wurde ein Inserat nach dem ersten Stichtag publiziert, das Inserat aber vor dem zweiten Stichtag wieder gelöscht (z.B. weil die Immobilie bereits verkauft wurde), so konnte das Inserat nicht erfasst werden.

Die Gesamtheit aller Inserate, die an diesen Stichtagen online publiziert waren und einen der erwähnten Renditebegriffe verwendeten, wurde über eine Volltextsuche in zwei Webcrawler (Spyder) ermittelt.[102] Durch die beiden Webcrawler comparis.ch und anzeiger.ch wurden folgende Immobilienportale untersucht: homegate.ch, newhome.ch, home.ch, immoscout24.ch, immostreet.ch, nzzdomizil.ch sowie nabhome.ch. Mit diesen Immobilienportalen wurden die wichtigsten und grössten Portale abgedeckt.

Aus allen Inseraten wurde eine Liste erstellt und Mehrfachinserierungen des gleichen Verkaufsobjekts auf unterschiedlichen Plattformen eliminiert. Es wurde dabei von der Annahme ausgegangen, dass sich die Inserate des gleichen Objekts auf den unterschiedlichen Plattformen entsprechen. Die Erfassung und Untersuchung der Inserate wurde nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt.

4.2 Sammlung der Daten

Um die benötigten Unterlagen für die Überprüfung der einzelnen Objekten zu erhalten, wurden die jeweiligen Vermarkter kontaktiert, da in den Inseraten selber nicht alle benötigten Informationen direkt vorhanden waren. In einem ersten Pilot-Versuch wurde ein offizielles Vorgehen gewählt: Den Vermarktern der entsprechenden Objekte wurde mitgeteilt, dass die angefragten Unterlagen und Daten für eine Untersuchung im Rahmen einer Abschlussarbeit an der Universität Zürich verwendet werden und die Arbeit die Untersuchung von Begriffsverwendungen und Renditehöhen zum Inhalt haben wird. Die telefonische und die schriftliche Rücklaufquote betrug 0%. Einerseits wurden da-

[102] Auf den einzelnen Immobilienportalen ist eine direkte Volltextsuche nicht möglich. Auf Anfrage hin konnten die einzelnen Portalbetreiber ihre eigenen Inserate ebenfalls nicht nach den gewünschten Renditebegriffen untersuchen, da diese Attribute nicht hinterlegt/verwendet werden. Eine Filterung nach Attributen wie Schrebergarten, Motel, Erdhaus oder gar Sanatorium wäre beispielsweise durch die Portalbetreiber von homegate.ch problemlos möglich gewesen. Die Untersuchung der eigenen Inserate auf Renditebegriffe hingegen fehlt vollständig, was aufgrund der Wichtigkeit der Rendite durchaus zu überraschen vermag.

tenschutzrechtliche Argumente vorgetragen, andererseits ist es verständlich, dass die Vermarkter keine Untersuchung ihrer Inserate wünschen, da hierbei ihre eigene Tätigkeit auf Fehler hin untersucht werden würde.

In einem zweiten Versuch habe ich mich als potentiellen Käufer ausgegeben. Die Kontaktierung der Vermarkter erfolgte dabei mit offizieller Anschrift.[103] Zudem wurde eine neue Email-Adresse errichtet und ein zweites Mobiltelefon erworben.[104] Die Rücklaufquote war mit diesem Vorgehen wesentlich höher und es konnte ein grosser Teil der angefragten Objekte untersucht werden.

Die Sammlung der benötigten Daten für die einzelnen Objekte wurde am 8. Juni 2015 eingestellt. Alle nach diesem Datum eingegangen Verkaufsunterlagen und Rückmeldungen wurden für die Auswertung nicht mehr berücksichtigt. Erstens konnten bis zu diesem Zeitpunkt ein Grossteil der Inserate abgedeckt und bearbeitet werden und zweitens musste genügend Zeit für die Aufbereitung und Auswertung der Daten eingeplant werden.[105]

4.3 Probleme bei der Datenerhebung

Wie bereits im Theorie-Teil erläutert wurde, werden in der Praxis unterschiedlichste Begriffe für die einzelnen Mieteinnahmen verwendet. So war es bereits im Grundsatz schwierig, die benötigten Angaben zu den einzelnen Objekten auf telefonischem oder schriftlichem Weg zu erhalten, da jeder Vermarkter andere Begrifflichkeiten verwendet. Nicht immer war klar, was der Vermarkter mit seinen Angaben genau meint und entsprechend mag es auch für die Vermarkter unklar gewesen sein, welche Angaben verlangt wurden. Obwohl alle Verkaufsobjekte nach bestem Wissen und Gewissen untersucht und analysiert wurden, ist nicht auszuschliessen, dass aufgrund unterschiedlicher Begriffsverwendung noch weitere Folgefehler vorliegen.

Um die Inserate zudem möglichst schnell abzuarbeiten, mussten unzählige Anfragen über einen kurzen Zeitraum versendet werden. Trotz der speditiven Vorgehensweise dauerte die Erfassung aller Objektdaten nach den Stichtagen mehrere Wochen. Die lan-

---

[103] Da einige Vermarkter, wohl auch aus Zwecken der Identifikationsverifizierung, die Verkaufsunterlagen per Post sendeten, musste die Kontaktierung mit der offiziellen Anschrift durchgeführt werden.

[104] Einige Vermarkter suchten vor der Versendung der Verkaufsunterlagen das telefonische Gespräch und verlangten daher die Angabe einer Telefonnummer. Das „Nachfassen“ potentieller Interessenten wird durch einige Verkäufer äusserst exzessiv durchgeführt und hielt bis zur Abgabe dieser Arbeit an.

[105] Zuletzt hat sich an diesem Tag der erste Vermarkter direkt bei meinem Arbeitgeber im Büro gemeldet Wie bereits erwähnt, musste die offizielle Anschrift für die Anfragen verwendet werden. Dank Name und Adresse konnte via Handelsregister mein jetziger Arbeitgeber ausfindig gemacht werden. Die Störung des Geschäftsbetriebes meines Arbeitgebers ging zu weit, was mich in der Beendigung der Datenerfassung bekräftige.

ge Dauer ist darauf zurückzuführen, dass mit den Vermarktern teilweise über eine längere Zeit Korrespondenz geführt werden musste, um alle benötigten Angaben zu erhalten. Dies konnte dazu führen, dass gewisse Objekte am Stichtag erfasst worden sind, diese aber während der Zeit der Datenerfassung reserviert oder verkauft wurden und so mangels Unterlagen und weiterführenden Informationen nicht mehr untersucht werden konnten. Zudem wären bei einigen Verkaufsangeboten die benötigten Dokumente zur Bearbeitung der Objekte erst nach der Unterzeichnung einer Vertraulichkeitserklärung, der Abgabe eines Finanzierungsnachweises über die für den Kauf benötigte Summe oder nach einer Besichtigung des Objektes vor Ort ausgehändigt worden.[106] Solche Objekte konnten für diese Arbeit ebenfalls nicht untersucht werden.

Von unterschiedlichster Qualität waren auch die erhaltenen Verkaufsdokumentationen. Obwohl in den untersuchten Inseraten mit einer Rendite geworben wird, fehlten teilweise Angaben zu den Mieteinnahmen oder diese wurden nur mangelhaft konkretisiert. Wurden beispielsweise Mieteinnahmen CHF 50‘000.- ausgewiesen, so war nicht klar, ob es sich um Bruttomieterträge oder Mieteinnahmen mit Nebenkosten handelt. Leider wurden gerade aktuelle Mieterspiegel zu selten verwendet. Aus Sicht eines pot. Investors wäre ein aktueller Mieterspiegel die einfachste Lösung zur Überprüfung der gemachten Angaben, da dieser Auskunft über die Leerstände, Mieteinnahmen mit Nebenkosten und Bruttomieterträge gibt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Aufwand der Datenerhebung hinsichtlich Zeit und Komplexität nicht zu unterschätzen war. Das Durcheinander durch die Verwendung verschiedentlicher Begriffsverwendungen war durch Verwirrung auf beiden Seiten geprägt: Die vielen Unklarheiten führten zu unzähligen Nachfragen und damit verbundenen notwendigen Verifizierungen. Zudem sind die durch die Vermarkter abgegebenen Unterlagen zu einzelnen Objekten teilweise zu hinterfragen: Ein Anlageobjekt verkauft sich nicht durch einige Bilder und allgemeine Beschreibungen der Lage und des Zustandes. Anders als bei selbstbewohnten Immobilien oder Liebhaberobjekten sind bei Anlageimmobilien Zahlen und Fakten notwendig.[107] Natürlich ist jede Immobilie ein Unikat und weist spezielle Eigenheiten auf. Diesen Eigenheiten gerecht zu werden und trotzdem objektiv richtige und leicht verständliche Unterlagen zu produzieren, ist in der Tat nicht immer einfach.

---

[106] Insgesamt lässt sich festhalten, dass im telefonischen und schriftlichen Verkehr die Fassade des potentiellen Investors aufrechterhalten, aber keine unlauteren Methoden verwendet wurden.

[107] Wenn eine Immobilie mit einer Rendite beworben wird, so ist diese vom Vermarkter als Anlageimmobilien klassifiziert worden.

4.4 Benötigte Daten je Verkaufsobjekt

Für die empirische Untersuchung der angebotenen Verkaufsobjekte wurden folgende Angaben für die Verkaufsobjekte benötigt:

- Verwendeter Renditebegriff (Brutto-, Netto- oder Eigenkapitalrendite)
- Beworbene Renditehöhe
- Art des Vermarkter (Privat oder Experte)
- Verkaufspreis des Objekts
- Mieteinnahmen mit Nebenkosten
- Bruttomietertrag
- Nettomietertrag
- Leerstand
- Informationen betreffend Höhe des Fremdkapitals und der angenommenen Zinskosten für die Berechnung des Liegenschaftserfolges

Die Datensätze wurden renditespezifisch angelegt. Es wurden somit nur die zur jeweiligen Renditeüberprüfung notwendigen Daten gesammelt. Bei Inseraten, die mehrere Renditebegriffe verwendeten, wurde je Rendite ein eigener Datensatz erstellt. Die Anzahl der untersuchten Inserate ist somit kleiner als die Anzahl der Datensätze, da in einigen Inseraten mehrere Renditebegriffe verwendet wurden.

4.5 Bereinigung der Daten

Für die Überprüfung der angegebenen Renditehöhen wurde bei Inseraten, die nur eine ungefähre Renditehöhe angegeben haben (beispielsweise ca. 4%, ungefähr 5%, über 6% etc.), die Rendite nachgerechnet und, sofern die nachgerechnete Rendite im Rahmen der ungefähren Renditehöhe des Objekts gelegen hat, die ungefähre Rendite an die nachgerechnete Rendite angepasst. Dies, damit die Abweichung zwischen der ungefähr angegebenen und beworbenen Rendite und der effektiv errechneten Rendite 0% beträgt. Inserate, die mit solch ungefähren Renditehöhen geworben haben, sollen nicht mit einer grossen Abweichung zur effektiven Rendite kritisiert werden, da explizit darauf hingewiesen wird, dass sich die beworbene Rendite nur annäherungsweise in dieser Höhe befindet. Basierte eine nur ungefähr angegeben Rendite hingegen auf der Verwendung

der falschen Mieterträge, so wurde von diesen Rendite ausgegangen und die Differenz zur effektiv berechneten Rendite für die weitere Auswertung verwendet.[108]

Bei einigen Objekten konnten nicht alle benötigten Daten erhoben werden, da diese nicht eingeholt werden konnten, häufiger jedoch gar nicht vorhanden sind. Fehlten die Bruttomieterträge, beispielsweise weil die Nebenkosten nicht separat ausgewiesen und abgerechnet werden, und konnten diese auch nicht durch die Vermarkter beziffert werden, so wurde von den Mieteinnahmen mit Nebenkosten 15% in Abzug gebracht und so ein hyp. Bruttomietertrag errechnet.[109] Mit diesem hyp. Bruttomietertrag wurde dann die Bruttorendite des jeweiligen Objekts berechnet.[110]

Da die Grundgesamtheit und die Stichprobe der untersuchten Inserate für die Netto- und Eigenkapitalrendite zu klein waren und häufig konkrete Angaben für die Nachrechnung der effektiv erzielbaren Renditen fehlten, wurden bei diesen Renditen keine quantitativen Auswertungen vorgenommen. Zwar wäre es möglich gewesen, beispielsweise den Nettomietertrag aus dem angegebenen Bruttomietertrag über Erfahrungswerte, Benchmarks oder Durchschnittswerte aus der Theorie oder von Anbietern wie Wüest & Partner oder REIDA abzuleiten, woraus eine hypothetische Nettorendite hätte errechnet werden können. Die Abweichung zwischen beworbener Rendite und hypothetischer Rendite hätte aber wiederum dem abgeleiteten Wert entsprochen. Da die Grundgesamtheit für die Netto- und Eigenkapitalrendite sehr klein ausgefallen ist, hätte die Verwendung solcher Durchschnittswerte die Auswertung folglich verfälscht, weil mehr Objekte mit den Durchschnittswerten als mit den effektiven Werten hätten berechnet werden müssen. Nach Rücksprache mit meinem Betreuer und gemeinsamer Überprüfung der Sachlage, sind wir zum Schluss gekommen, dass auf eine Quantifizierung der Abweichung von beworbenen zu effektiven Renditen bei der Netto- und Eigenkapitalrendite verzichtet wird. Die von den Vermarktern begangenen Fehler bei der Berechnung der jeweiligen Renditen werden dennoch erläutert.

---

[108] Wurde z.B. eine Bruttorendite von ungefähr 5% beworben, während die effektive Bruttorendite 4,89% beträgt, so wurde die beworbene Bruttorendite auf 4,89% gesetzt, damit die Abweichung 0% beträgt. Wurden hingegen fälschlicherweise die Mieteinnahmen mit Nebenkosten für die Berechnung der Rendite verwendet, so wurde die effektive Bruttorendite aus den Bruttomieterträgen berechnet (4,89%) und die Differenz der effektiven Bruttorendite zur ungefähr angegebenen Bruttorendite (5%) für die weiteren Berechnungen verwendet.

[109] 15% entspricht dem Abzug, den wir in unserem Unternehmen für die eigenen Kalkulationen verwenden. Dieser Abzug kann je nach Objekt und Unternehmen aber variieren und ist nur eine Annahme.

[110] Dies war bei zwei Objekten der Fall (Datensätze Nr. 46 und 115).

5 Die Auswertung

Für die Auswertung der empirischen Untersuchung werden zuerst die Grundgesamtheit und die Stichprobengrösse aller Inserate bzw. der Begriffsnennungen festgelegt und daraus erste Schlüsse gezogen. In einem zweiten Schritt werden die jeweiligen Renditen einzeln analysiert, die Fehlerquellen aufgezeigt und für die Bruttorendite zusätzlich die Abweichungen zwischen beworbener und effektiver Rendite quantifiziert. Zum Schluss wird ein Gesamtfazit über alle Renditebegriffe und die empirische Auswertung gezogen.

Für jedes Verkaufsobjekt wurde die effektiv erzielbare Rendite anhand der Verkaufsunterlagen, Mieterspiegel, Angaben der Vermarkter etc. mit der aufgestellten Formel der theoretischen Ausführung berechnet und mit der beworbenen Rendite verglichen. So konnte überprüft werden, ob die beworbenen Renditen korrekt sind oder ob durch die Vermarkter Fehler in der Renditeberechnung oder der Herleitung der Mieterträge gemacht wurden.

Der Grossteil der für die Auswertung verwendeten Inserate waren klassische Asset-Deals. Lediglich bei einem einzigen Inserat wurde ein sog. Share-Deal beworben. Zum Verkauf stand hier eine Aktiengesellschaft, die nur noch das zu verkaufenden Objekt hält.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe der Inserate

Wie bereits erläutert sind für die Datenerhebung zwei Stichtage (7. März 2015 und 18. Mai 2015) festgelegt worden. Die Gesamtheit der an diesen beiden Stichtagen mit einer Brutto-, Netto- oder Eigenkapitalrendite geworbenen und über die beiden Webcrawler ermittelten Inserate beträgt 216 in ihrer Zahl.

Die untersuchten Inserate lassen sich dabei gemäss untenstehender Abbildung charakterisieren:

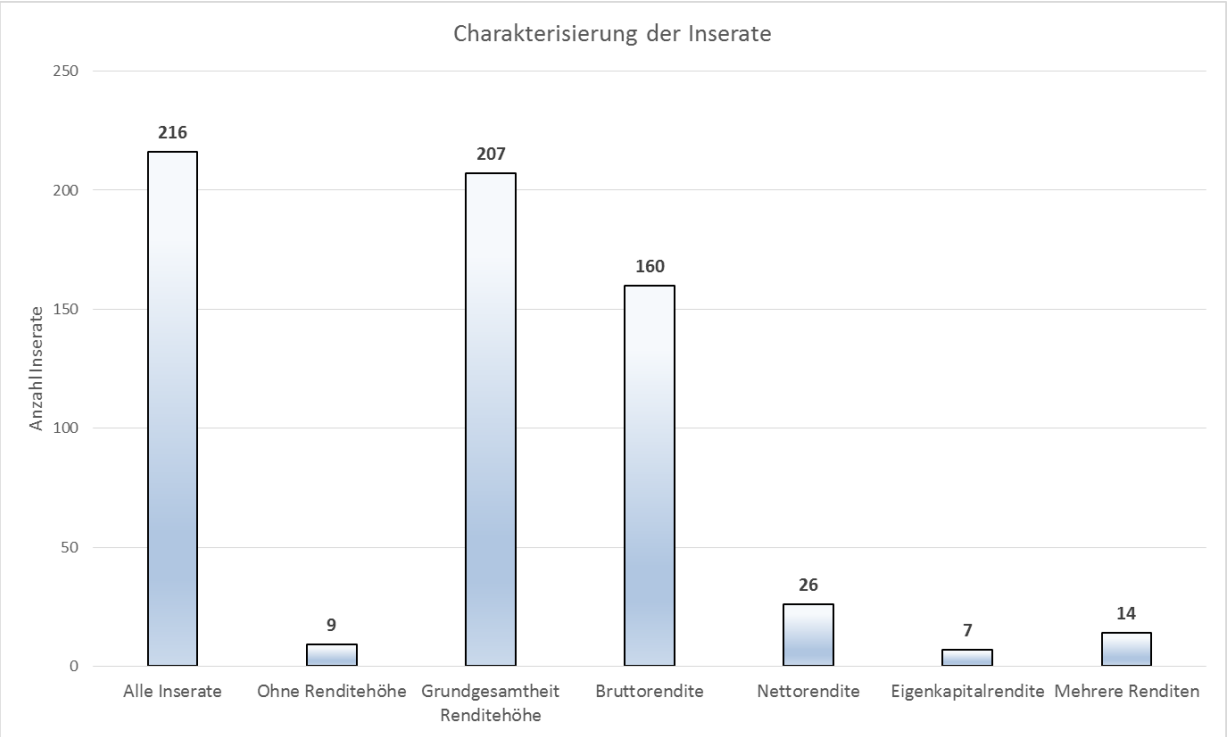

Abbildung 3: Charakterisierung der Inserate

Wird in einem Inserat einer der entsprechenden Renditebegriffe verwendet, so bedeutet dies noch nicht zwingend, dass auch eine effektive Renditehöhe im Inserat angegeben wird. Die Verwendung eines Renditebegriffes ohne die Angabe der dazugehörigen Renditehöhe (dafür mit Qualitätsprädikaten wie beispielsweise „gute Bruttorendite“ oder „interessante Nettorendite“ etc.) ist jedoch selten und war lediglich bei 9 Inseraten (Inserate Nr. 1 - 9) anzutreffen. Daneben wurde in einem Inserat mit einer Bruttorendite von bestimmter Höhe geworben und die Nettorendite zudem als „interessant“ bezeichnet (Inserat Nr. 10 bzw. Datensatz Nr. 135). Für Inserate ohne Angaben einer Renditehöhe konnten keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden, da eine Überprüfung ohne Nachrechnung der Rendite nicht möglich ist. Aus der geringen Anzahl an Inseraten ohne angegebene Renditehöhe lässt sich immerhin ableiten, dass eine Vermarktung eines Anlageobjekts grundsätzlich mit angegebener Renditehöhe erfolgt (sofern eine der untersuchten Renditen verwendet wird).
Die Grundgesamtheit der möglichen und zu untersuchenden Inserate beträgt nach Berücksichtigung der Inserate ohne Erwähnung einer Renditehöhe noch 207 in ihrer Zahl.

Die Verwendung der Begriffe der Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite für die Bewerbung von Verkaufsobjekten ist an dieser Stelle aber zu relativieren. Ein Grossteil der zum Verkauf angebotenen Objekte wird nicht mit diesen Renditen beworben. Über den

Webcrawler comparis.ch waren am 14.06.2015 insgesamt 948 Objekte zu finden, die den Begriff „Rendite“ in den Inseraten verwendet haben.[111] Über den Webcrawler anzeiger.ch waren knapp 1‘700 Mehrfamilienhäuser schweizweit im Angebot, wovon gerade einmal 161 Inserate den Begriff „Rendite“ überhaupt erwähnten. Aus dieser Aufstellung ist klar ersichtlich, dass nur eine Minderheit der Verkaufsangebote mit dem Begriff „Rendite“ (161 aus 1‘700 Inseraten), geschweige mit einem konkretisierten Renditebegriff (948 mal wurde der Begriff „Rendite“ verwendet und während dem gesamten Untersuchungszeitraum wurde nur gerade 226 Inserate mit konkretisierten Renditebegriffen gefunden), werben. Durch die Nichtverwendung eines Renditebegriffes wird es dem pot. Interessenten folglich selber überlassen, wie er die Rendite definiert und berechnet. Damit können Missverständnissen aufgrund uneinheitlicher Begriffsverwendungen und Renditeberechnungsdefinitionen vorgebeugt werden. Grundsätzlich lässt sich über ein Objekt, das mit konkretisiertem Renditebegriff und –höhe wirbt, einfacher ein ersten Überblick gewinnen, wodurch schneller entschieden werden kann, ob ein Objekt überhaupt weiter verfolgt werden soll. Der gewichtigste Nachteil in der Bewerbung mit Renditebegriffen und –höhen besteht jedoch, wenn die Verwendung und Berechnung des Vermarkters nicht mit derjenigen des pot. Investors bzw. der Theorie übereinstimmt. Dass die in den zu verkaufenden Objekten verwendeten Renditebegriffe und –höhen vielfach nicht dem Konsens der unterschiedlichen Berechnungsdefinitionen entsprechen, zeigt die empirische Auswertung dieser Arbeit eindeutig.

Der Verzicht auf die Erwähnung einer Rendite kann aus den erwähnten Gründen durchaus nachvollzogen werden. Die Verwendung des unspezifizierten Begriffs „Rendite“ ist jedoch nur verständlich, wenn dabei nicht zugleich auch mit einer Renditehöhe geworben wird. Wird nämlich eine Renditehöhe angegeben, ohne dass Klarheit besteht, welche Art der Rendite berechnet wurde, so ist die angegebene Renditehöhe ohne Aussagekraft. Eine vertiefte Untersuchung dieser Problematik ist indes nicht Gegenstand dieser Arbeit.

[111] Mit der Suche nach dem Begriff „Rendite“ werden auch alle Objekte erfasst, die mit einer Brutto-, Netto- oder Eigenkapitalrendite werben, da der Wortteil „Rendite“ ebenfalls vorkommt.

Wie bereits in der Vorgehensweise zur Datenerhebung erläutert wurde, konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht alle Inserate untersucht werden. Insgesamt verlief die Auswertung der 207 Inserate mit beworbener Renditehöhe jedoch erfreulich:

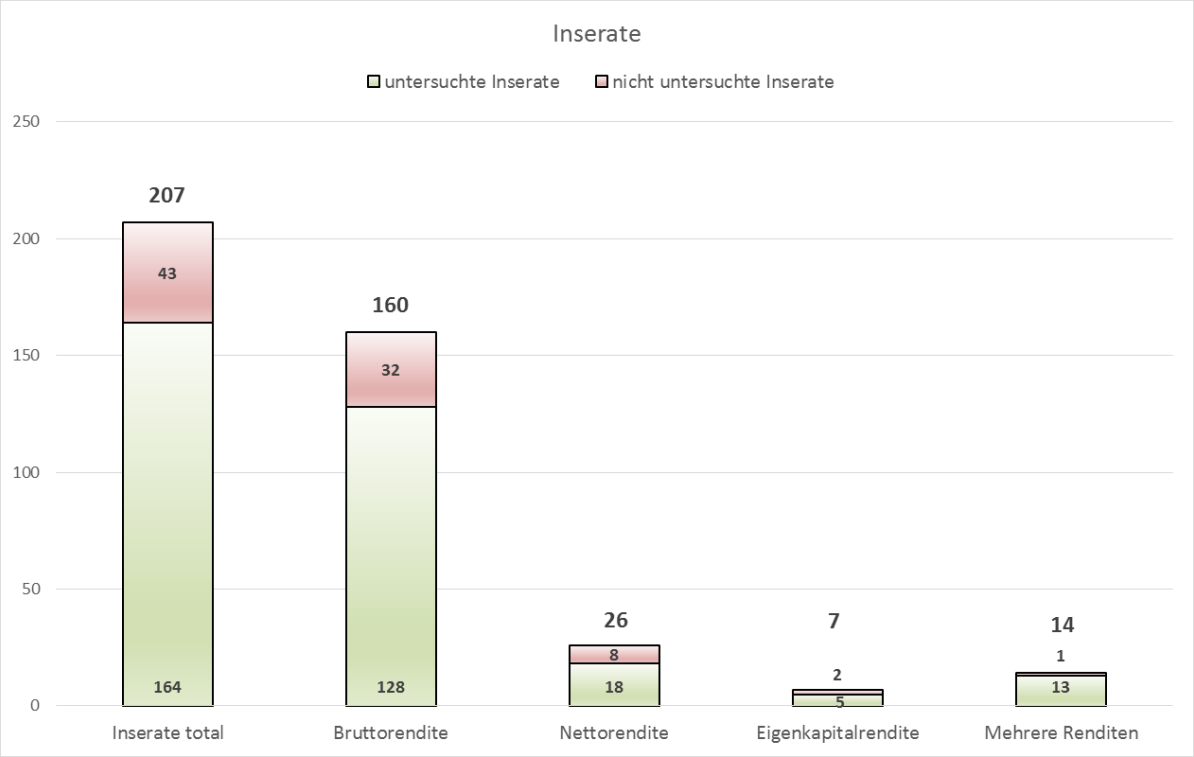

Abbildung 4: Stichprobe Inserate

Aus 207 Inseraten mit angegebener Renditehöhe konnten 164 untersucht werden, was 79.23% aller Inserate entspricht. Die Stichprobengrösse ist repräsentativ.

Von diesen 164 untersuchten Inseraten wurden gerade einmal 6 Inserate durch Privatpersonen auf den Plattformen geschaltet. Für die anderen 158 Inserate zeichneten sich Immobilienexperten verantwortlich. Unter dem Begriff „Experte“ wurden alle Unternehmen zusammengefasst, die in der Immobilienbranche tätig sind oder mit ihr in Bezug stehen. Hierzu gehören beispielsweise Makler, Verwalter, Architekten, Immobilientreuhänder oder auch Finanzunternehmen mit Immobilienbezug. Eine genauere Einteilung konnte aufgrund der Vielzahl an Marktteilnehmern nicht durchgeführt werden. Als „Private“ wurden alle Personen bezeichnet, die keinen offensichtlichen Bezug zur Immobilienbranche aufweisen. Unternehmen ohne Bezug zur Immobilienbranche waren in den untersuchten Inseraten nicht vorhanden.

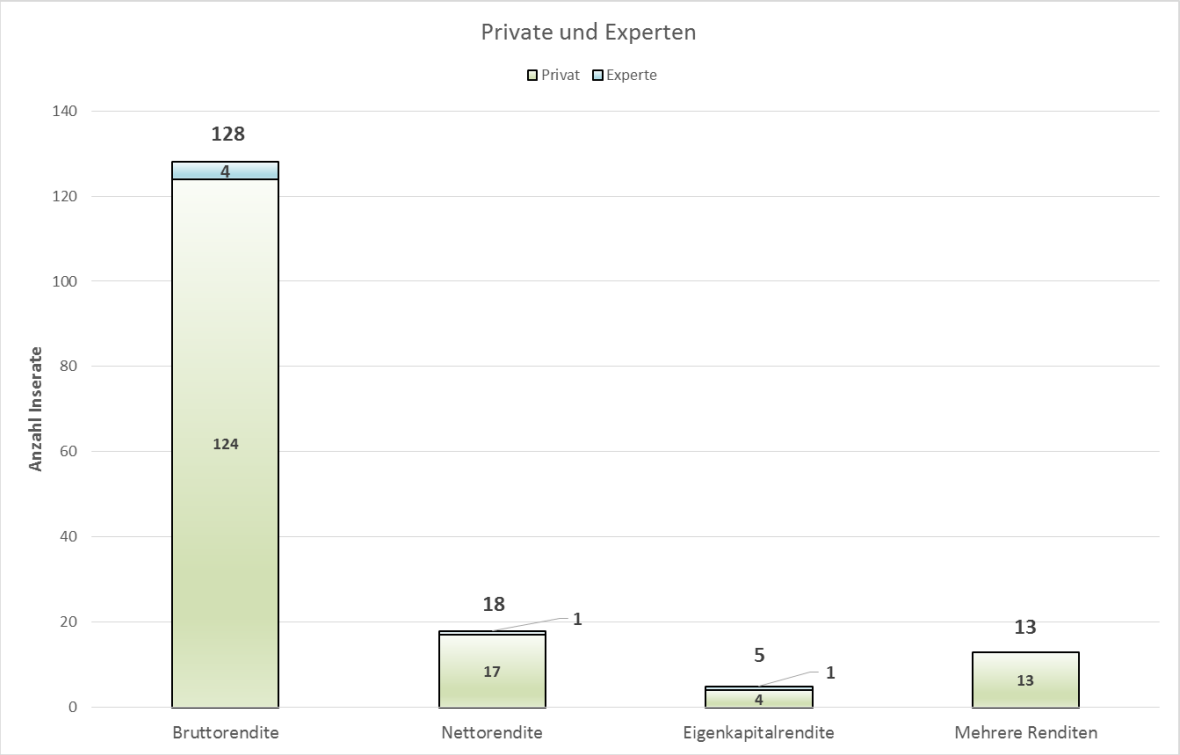

Abbildung 5: Experten und Private

Diese Auswertung zeigt, dass sich die festgestellten Probleme der empirischen Untersuchung auf die gesamte Branche, die sich in irgendeiner Weise mit der Vermarktung von Immobilien beschäftigt, übertragen lässt und die gefundenen Fehler im Umgang mit den Renditen nicht auf unerfahrene Privatpersonen zurückzuführen sind. Die Fehlerquote liegt bei privaten Interessenten mit 50% (3 von 6 Inseraten sind fehlerhaft) zwar relativ hoch, doch ist ihr Anteil an der Stichprobe insgesamt minimal. Praktisch alle untersuchten Inserate wurden somit von Unternehmen mit immobilienspezifischem Fachwissen erstellt. Die in dieser Arbeit gefunden Fehler lassen daher Rückschlüsse auf die Vermarktungsbranche zu.

5.2 Grundgesamtheit und Strichprobe der Begriffsnennungen

Für jede Verwendung eines Renditebegriffes mit angegebener Renditehöhe wurde je ein eigener Datensatz erstellt. Aus den 207 Inseraten der Grundgesamtheit, die mit einer Renditehöhe geworben haben, hätten sich insgesamt 222 Datensätze (Grundgesamtheit Datensätze) herleiten lassen, da die Anzahl untersuchter Begriffe aufgrund der Mehrfachnennung unterschiedlicher Renditebegriffe in einzelnen Inseraten höher ist, als die Anzahl der Inserate selber.

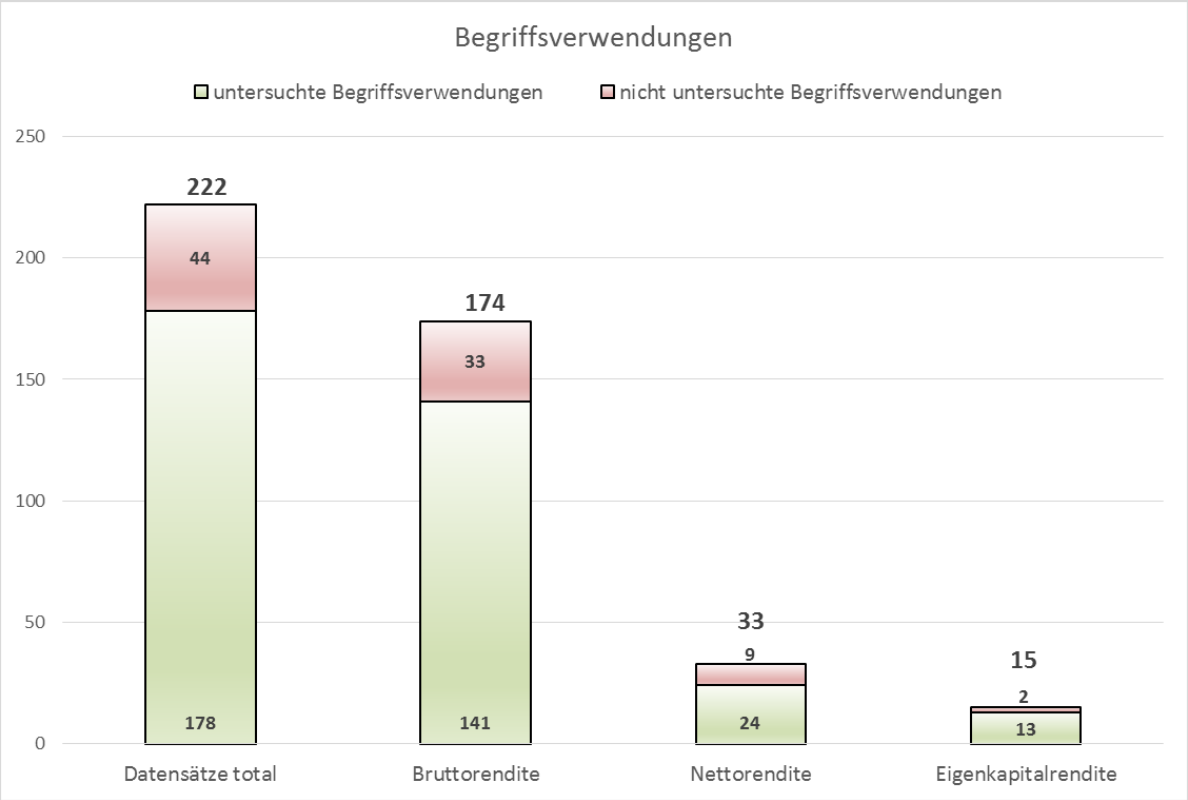

Abbildung 6: Stichprobe Begriffsverwendungen

Aus der Grundgesamtheit von 222 Begriffsverwendungen mit angegebener Renditehöhe konnten für die empirische Untersuchung 178 Datensätze analysiert werden, was 80.18% aller Datensätze entspricht. Die Stichprobengrösse von 178 Datensätzen (141 zur Bruttorendite, 24 zur Nettorendite und 13 zur Eigenkapitalrendite) ist repräsentativ und lässt Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit bzw. den allgemeinen Umgang mit Renditen bei angebotenen Verkaufsobjekten zu. Berücksichtigt werden im weiteren Verlauf der Arbeit die Begriffsverwendungen und nicht die Inserate selber.

5.3 Aufteilung der Inserate mit mehreren Renditebegriffen

Für Inserate mit mehreren Renditebegriffen ist je ein eigener Datensatz erstellt worden. Unklar ist noch, wie sich die Inserate mit mehreren Renditebegriffen charakterisieren lassen. Wurden mehrere Renditebegriffe verwendet, so waren diese folgendermassen zusammengesetzt:

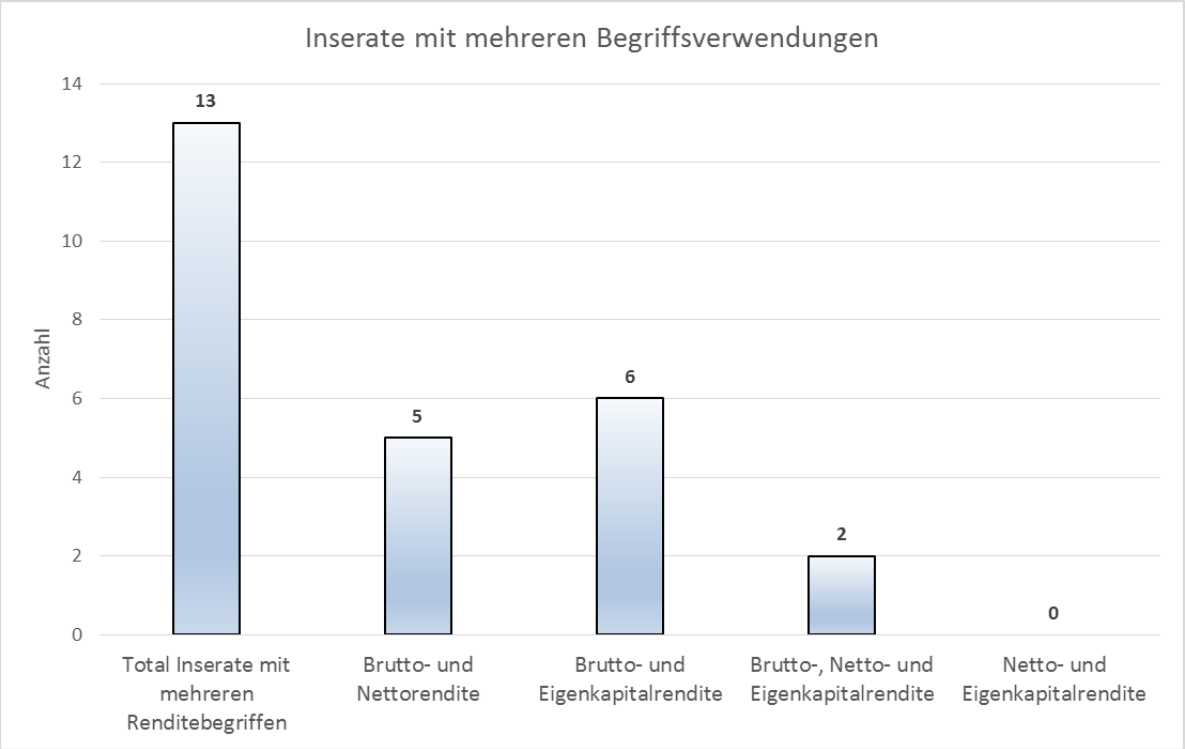

Abbildung 7: Aufteilung der Inserate mit mehreren Renditebegriffen

Aus dem Vergleich der beiden Darstellungen über die Stichprobe der Inserate bzw. Begriffsverwendungen und der obigen Abbildung ist ersichtlich, dass die Eigenkapitalrendite selten alleine und häufig im Zusammenhang mit anderen Renditebegriffen verwendet wird. Insgesamt konnten nur 5 Inserate während des Untersuchungszeitraumes ausfindig gemacht werden, die alleinig mit der Eigenkapitalrendite werben. Der Begriff der Eigenkapitalrendite wird jedoch in allen untersuchten Inseraten insgesamt aber 13 Mal verwendet. Zudem lässt sich klar aufzeigen, dass bei Inseraten, die mehrere Renditebegriffe verwenden, die Bruttorendite immer erwähnt wird, weshalb diese offensichtlich als Ausgangslage dient. Durch die Verwendung weiterer Renditearten wird das Verkaufsobjekt zusätzlich konkretisiert.

5.4 Fazit

Nach Auswertung der Grundgesamtheit und der Stichprobe kann die erste aufgestellte Frage dieser Arbeit beantwortet werden: Viele Anlageobjekte werden mit einer Brutto-, Netto- oder Eigenkapitalrendite beworben, obschon weniger häufig, als erwartet. Die Anzahl ist im Verhältnis zu der Gesamtheit aller angebotenen Anlageobjekte nicht sehr gross. Häufiger wird der unspezifizierte Begriff der Rendite gewählt und in den meisten Fällen wird bei der Vermarktung von Anlageobjekten auf den Begriff der Rendite gänzlich verzichtet.

Innerhalb der untersuchten Renditebegriffe wird jener der Bruttorendite mit Abstand am häufigsten verwendet. Aus der Grundgesamtheit von 207 Inseraten werben 160 Inserate ausschliesslich mit der Bruttorendite, was über 77.29% entspricht. Von den 222 verwendeten Renditebegriffen der Grundgesamtheit entfallen 174 auf die Bruttorendite, was sogar 78.38% aller verwendeten Renditebegriffe entspricht. Auch bei allen Inseraten, die mehrere Renditebegriffe verwendeten, wird die Bruttorendite stets erwähnt, während andere Renditen eher der Ergänzung oder Konkretisierung dienen. Dies war zu erwarten, ist die Bruttorendite doch einfach zu berechnen und die zur Berechnung benötigten Unterlagen aus jedem Mieterspiegel ersichtlich.
Demgegenüber wird die Nettorendite schon bedeutend seltener verwendet, obwohl sie eigentlich die aussagekräftigere Rendite ist, welche nicht nur die Einnahmen, sondern auch die anfallenden Ausgaben mitberücksichtigt. Praktisch nicht alleine beworben wird die Eigenkapitalrendite. Dies ist korrekt, da sie nicht mehr nur das Verkaufsobjekt, sondern auch die Finanzierung des Investors mitberücksichtigt.

5.5 Auswertungen der Bruttorendite

Für die Auswertung der empirischen Untersuchung zur Bruttorendite standen insgesamt 141 Datensätze zur Verfügung. Diese Anzahl lässt einerseits beschreibende als auch quantifizierbare Aussagen zu. In einem ersten Schritt soll die Abweichung der beworbenen zur effektiv erzielbaren Rendite analysiert werden. Hierzu werden die Abweichungen der beworbenen zu den effektiven Renditen gemessen. Dies geschieht in Basispunkten (absolute Abweichungen) und in Prozenten (relative Abweichung). In einem zweiten Schritt werden die begangenen Fehler im Umgang mit der Bruttorendite analysiert und untersucht.

5.5.1 *Absolute und relative Abweichung der Renditehöhen*

Für die Berechnung der absoluten Abweichung zwischen den beworbenen und den effektiv erzielbaren Renditen in Basispunkten wurde die beworbene Rendite von der effektiven Rendite (die gemäss der zuvor aufgestellten theoretischen Herleitung erzielbar wäre) subtrahiert. Das Ergebnis zeigt die Abweichung der Renditen in Basispunkten. Eine negative Abweichung bedeutet dabei, dass die effektive Bruttorendite tiefer als die beworbene Bruttorendite ausfällt; eine positive Abweichung hingegen, dass effektiv eine höhere Bruttorendite aus dem Anlageobjekt erzielbar wäre.

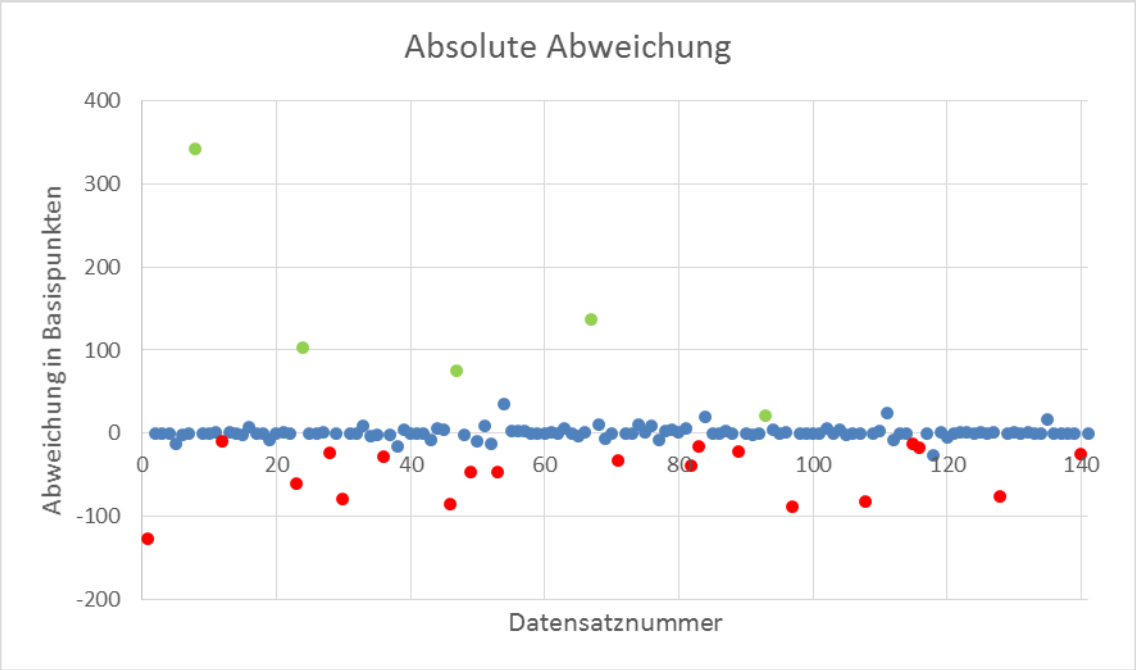

Abbildung 8: Absolute Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite

Aus der Grafik ist klar ersichtlich, dass sich ein Grossteil der beworbenen Renditen mit den effektiv erzielbaren Renditen decken. Die zahlreichen kleineren Abweichungen ergeben sich aus mathematischen Rundungen. Grössere Abweichungen sind sowohl in positiver, als auch negativer Richtung zu verzeichnen und auf Fehler in der Renditeberechnung zurück zu führen: Grün markiert sind Fehlberechnungen mit positiver Abweichung zwischen beworbener und effektiver Rendite. Rot markiert hingegen Berechnungsfehler, bei welchen die effektive Rendite tiefer als die beworbene Rendite ausfällt. Über alle Datensätze hinweg beträgt der Mittelwert der absoluten Abweichung gerade einmal -1.182 Basispunkte. Die beworbenen Renditen aus der Datenerhebung stimmen damit über alle Datensätze gesehen mehr oder weniger mit den effektiv erzielbaren

Renditen überein. Die negativen und positiven Abweichungen heben sich gegenseitig praktisch wieder auf.
Was für die Gesamtheit gilt, trifft für einzelne Objekte hingegen überhaupt nicht zu. Die Abweichungen der beworbenen zu den effektiven Renditen können enorm sein. Im besten Fall liegt die theoretisch zu erzielende Bruttorendite 341.730 Basispunkte über der beworbenen Bruttorendite (Datensatz Nr.8). Im schlechtesten Fall liegt sie ganze 127.143 Basispunkte tiefer als die beworbene Rendite (Datensatz Nr. 1).

Für die Berechnung der relativen Abweichung zwischen den beworbenen und den effektiven Renditen in Prozenten wurde die zuvor berechnete absolute Abweichung ins Verhältnis zur beworbenen Rendite gesetzt. Das Ergebnis zeigt damit die Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite in Prozenten. Eine negative Abweichung bedeutet dabei, dass die effektive Rendite um die angegebene Prozentzahl tiefer ausfällt als die beworbene Rendite. Bei einer positiven Abweichung fällt sie entsprechend höher aus. Fehler in der Renditeberechnung wurden wiederum rot bzw. grün markiert.

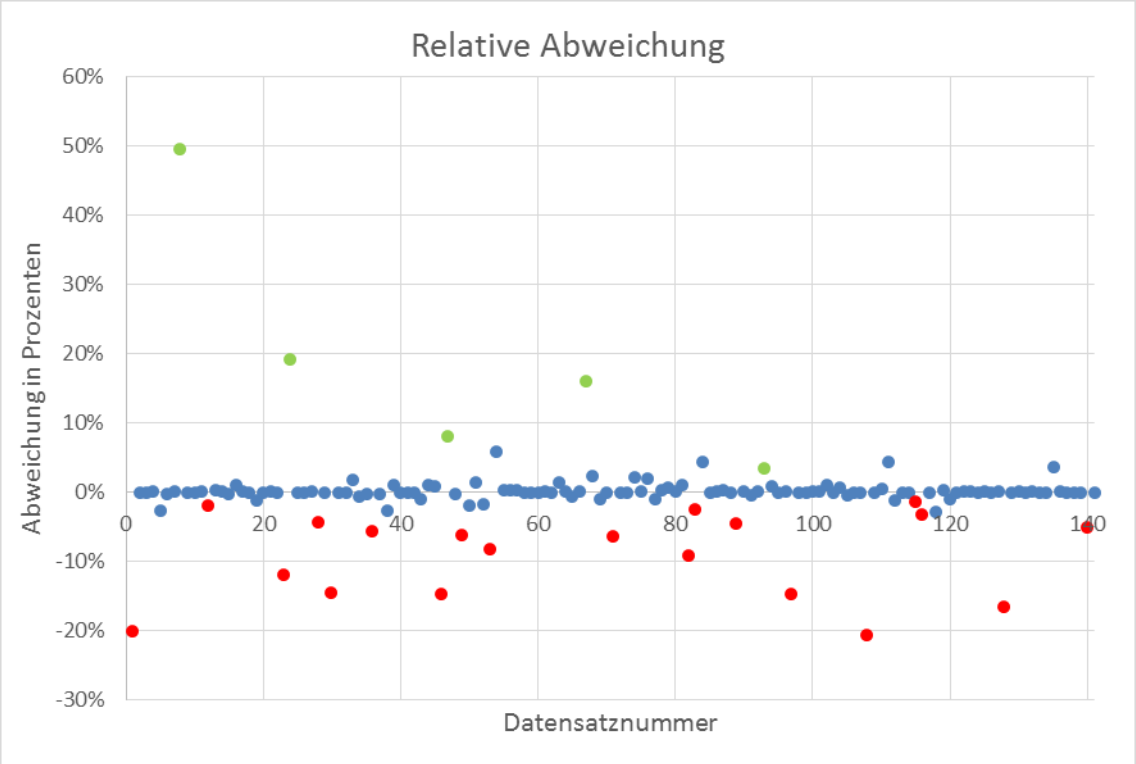

Abbildung 9: Relative Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite

Die Grafik zeigt, dass sich die Abweichungen in der relativen Berechnung gegenüber der absoluten Berechnung leicht verstärken. Die Unterschiede sind aber minimal. Über alle Datensätze hinweg beträgt der Mittelwert der relativen Abweichung lediglich

-0.423%. Auch für die Berechnung der relativen Abweichung halten sich die positiven und negativen Abweichungen in etwa die Waage. Im besten Fall liegt die effektiv erzielbare Rendite aber immer noch 49.526% über der beworbenen Rendite (Datensatz Nr. 8). In den zwei schlechtesten Fällen liegt die effektive Rendite hingegen -20.181% (Datensatz Nr. 1) bzw. -20.710% (Datensatz Nr. 108) unter der beworbene Rendite. Auch hier bestehen für einzelne Objekte wiederum frappante Unterschiede.

Es lässt sich somit festhalten, dass die Abweichungen über alle Datensätze gerechnet sowohl absolut, als auch relativ nur sehr gering ausfallen. Von der Gesamtheit darf aber keinesfalls auf die einzelnen Verkaufsobjekte geschlossen werden, da in einigen Fällen starke Abweichungen zwischen beworbener und erzielbarer Rendite vorhanden sind.
Werden alle positiven Abweichungen ausgeklammert und für den Investor das Worst-Case-Szenario betrachtet (beworbene Rendite richtig oder negativ), so liegen die Abweichungen deutlich höher:[112] Die durchschnittliche absolute Abweichung beträgt -6.145 Basispunkte (+519.74% zur absoluten Abweichung aller Objekte) und die relative Abweichung -1.111% (+ 262.88% zur relativen Abweichung aller Objekte). Werden die Objekte mit falschen Renditeberechnungen alleine betrachtet, so liegt die absolute Abweichung sogar bei -9.198 Basispunkten (+ 777.96% zur absoluten Abweichung aller Objekte) und die relative Abweichung bei -2.980% (+ 704.96% zur absoluten Abweichung aller Objekte).[113]

5.5.2 Analyse der Fehlerquellen

In der empirischen Auswertung der Primärdaten zur Bruttorendite konnten unterschiedlichste Fehlerquellen eruiert und untersucht werden. Die Auswirkungen auf die Differenz der beworbenen zur effektiven Bruttorendite fallen dabei sowohl positiv wie auch negativ aus. Teilweise war die beworbene Rendite zu tief. Häufiger jedoch wurde die Bruttorendite zu hoch beworben. Aus den 141 Datenpunkten wurde die Bruttorendite insgesamt 24 Mal falsch berechnet, was einer Fehlerquote von 17.02% entspricht.

---

[112] Ausgeklammert werden insgesamt 5 Objekte mit positiven Abweichungen: 2 Objekte im Baurecht, 1 Objekt mit IST anstelle SOLL, 1 Objekt mit einer Bruttorendite auf die Höhe der Mietzinsgarantie anstelle des Bruttomietertrag und ein Objekt mit einem Schreibfehler.
[113] Berücksichtigt wurden alle 24 Datensätze mit fehlerhafter Renditeberechnung.

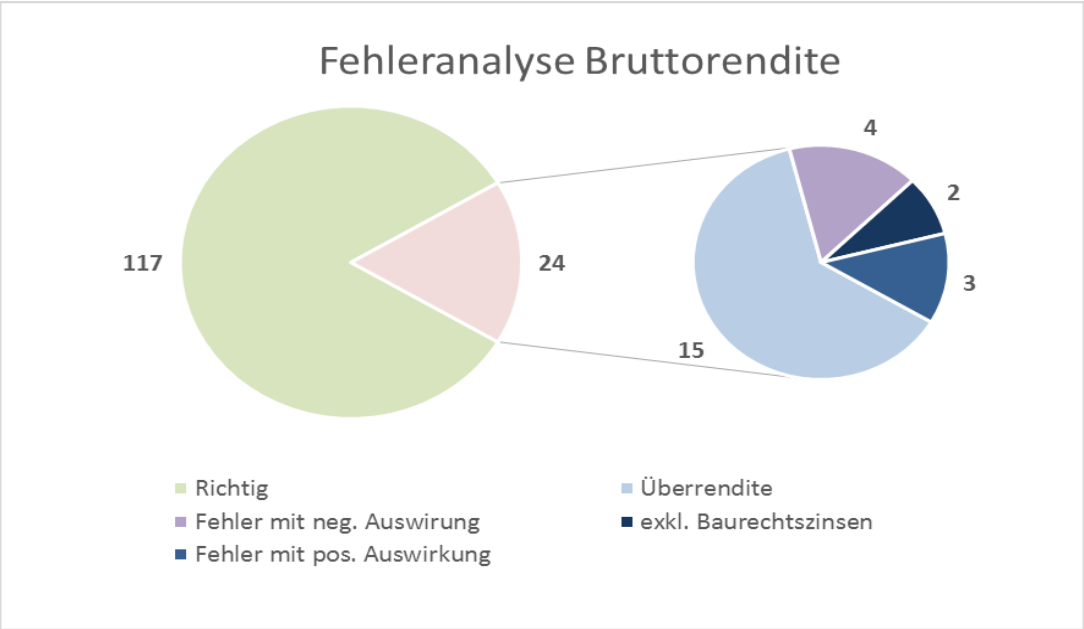

Abbildung 10: Fehleranalyse Bruttorendite

Die gefunden Fehlerquellen werden im Folgenden einzeln erläutert und mögliche Gründe für die Fehler gesucht.

5.5.2.1 Die Berechnung einer Überrendite (negative Abweichung)

Häufigste Fehlerquelle war die die Verwendung der Mieteinnahmen mit Nebenkosten für die Berechnung der Bruttorendite (Datensätze Nr. 1, 12, 23, 28, 30, 46, 49, 53, 82, 89, 97, 115, 116, 128 und 140). Die in den Inseraten beworbene Bruttorendite ist in Wirklichkeit eine Überrendite, da die falsche Berechnungsgrundlage (Mieteinnahmen mit Nebenkosten anstelle der Bruttomieterträge) gewählt wurde. Die effektive Bruttorendite des jeweiligen Objekts fällt immer tiefer aus, da die Bruttomieterträge zwingend unter den Mieteinnahmen mit Nebenkosten liegen. Wie bereits in der theoretischen Ausführung erläutert wurde, ist die Berechnung der Überrendite sinnlos, da aus den Nebenkostenzahlungen der Mieter kein Gewinn erzielt werden darf und mit der Überrendite eine Rendite berechnet wird, die nicht erzielbar ist. Die Überrendite wurde insgesamt 15 Mal berechnet. Somit wurde bei 10.64% aller verwendeten Bruttorenditen fälschlicherweise mit einer Überrendite geworben. Werden nur die fehlerhaften Datensätze analysiert, so sind sogar 62.5% aller Fehler auf die Berechnung einer Überrendite zurückzuführen.

Ein solcher Fehler dürfte einer Person mit Immobilienfachwissen unter keinen Umständen passieren. In der Theorie herrscht absolute Einigkeit darüber, dass für die Berech-

nung der Bruttorendite immer die Bruttomieterträge zu verwenden sind, auch wenn für die Bruttomieterträge unterschiedliche Begriffe benutzt werden.

Doch warum wird dieser Fehler trotzdem häufig begangen? Einerseits mag es am Unwissen der jeweiligen Vermarkter liegen, wie eine Bruttorendite berechnet wird. Die Mieteinnahmen mit Nebenkosten und die Bruttomieterträge für das Objekt wurden ausgewiesen, jedoch wurden für die Berechnung die falschen Einnahmen gewählt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass die Vermarkter fälschlicherweise die Betrachtung brutto/netto aus Mietersicht vorgenommen haben. Die Mieteinnahmen mit Nebenkosten entsprechen aus Mietersicht der Bruttomiete. Die aus dieser Bruttomiete berechnete Rendite wäre aus dieser Sicht dann die Bruttorendite, die der Vermieter erzielen kann. Daneben werden für die Mieteinnahmen mit Nebenkosten auch weitere Begriffe verwendet, die den Wortteil „brutto“ aufweisen und so irrtümlicherweise für die Berechnung der Bruttorendite Verwendung finden. Andererseits gibt es viele Objekte, bei denen die Nebenkosten gar nicht abgerechnet bzw. separat aufgeführt werden. Die Nebenkosten sind in diesen Fällen bereits Bestandteil der vom Mieter zu bezahlenden Miete. Der Vermarkter des Objekts müsste den Bruttomietertrag selber errechnen, da dieser nicht aus den jeweiligen Mietverträgen/Mieterspiegeln ersichtlich ist. Die auf den Mieter theoretisch überwälzbaren Nebenkosten wären herzuleiten und von den Mieteinnahmen in Abzug bringen. So könnten die effektiven Bruttomieterträge bestimmt und die daraus erzielbare Bruttorendite berechnet werden. Bei Mietverträgen mit pauschalen Nebenkosten wäre zusätzlich zu überprüfen, ob die Pauschale reicht, um die theoretisch überwälzbaren Nebenkosten zu decken oder ob die Pauschalen zu tief angesetzt wurden. Sind die Pauschalen zu tief, so müsste eine Bereinigung des Bruttomietertrages vorgenommen werden. Für diese Arbeit wurde bei Pauschalen aber davon ausgegangen, dass diese in einer derartigen Höhe festgelegt worden sind, dass sie zur Deckung der Nebenkosten reichen.

5.5.2.2 Weitere Fehlerquellen mit negativer Abweichung

Wie vorgehend erläutert ist es dem Vermieter rechtlich nicht erlaubt, aus den Nebenkostenzahlungen der Mieter bzw. aus den Pauschalen einen Gewinn zu erzielen. Vielmehr müssen sich diese Einnahmen mit den Ausgaben des Vermieters decken. In der vorliegenden empirischen Untersuchung wurde in einem Fall (Datensatz Nr. 83) aus den Nebenkostenzahlungen ein Gewinn erzielt, worauf der Vermarkter bereits in der ersten Email hingewiesen hatte. Die Bruttomieteinnahmen wurden durch den Vermarkter um den widerrechtlichen Gewinn aus den Nebenkosten erhöht und daraus die Bruttorendite

für das beworbene Objekt berechnet. Dieses Vorgehen ist rechtswidrig und die so berechnete Rendite zu hoch.

Bei der Verwendung der Begriffen IST und SOLL ist aufgrund deren uneinheitlichen Verwendung ebenfalls Vorsicht geboten. Mit SOLL wurde bei den Verkaufsobjekten nicht immer der Bruttomietertrag ohne Berücksichtigung der Leerstände verstanden. Der Begriff wurde vielmehr auch für hyp. erzielbare Mietzinssteigerungen im Vergleich zur jetzigen Situation verwendet (Datensatz Nr. 36).[114] Diese hyp. Mietzinssteigerungspotentiale wurden bei der Überprüfung der verwendeten Renditehöhen nicht berücksichtigt. Es wurde vielmehr die heute effektiv erzielbare Rendite aus dem jetzigen Bruttomietertrag berechnet. Berücksichtigung fanden solche Steigerungspotentiale in der Auswertung der Rendite nur, wenn explizit erwähnt wurde, dass eine solche hyp. Rendite bei der Ausnützung des hyp. Steigerungspotentiales in Zukunft möglich wäre.[115]

Für zwei Objekte war zudem die beworbene Bruttorendite mit den angegeben Bruttomieterträgen nicht erzielbar: Für ein Objekt (Datensatz Nr. 71) wurden in den Verkaufsunterlagen mehrere Parkplätze erwähnt, die jedoch in der Aufstellung des Bruttomietertrages fehlten. Wahrscheinlich wurde die beworbene Rendite unter Berücksichtigung der Einnahmen inkl. Parkplätze berechnet. Diese ist folglich höher ausgefallen, als die Nachrechnung der theoretisch erzielbaren Rendite mit den Bruttomieterträgen gemäss Mieterspiegel (ohne Parkplätze). Bei einem weiteren Objekt (Datensatz Nr. 108) waren die erwarteten Bruttomieterträge des Neubauprojekts viel zu tief angesetzt um die beworbene Rendite erreichen zu können. Auf meine Rückfrage hin hat man mir erläutert, dass die Mietzinsen nicht in Stein gemeisselt seien und eine Anpassung dieser bzw. der Erstellungskosten des Neubaus zur Erzielung der beworbenen Bruttorendite möglich sei. Die so beworbene Rendite entspricht damit klar nicht den Angaben der Verkaufsunterlagen und ist schlichtweg irreführend.

5.5.2.3 Die Berücksichtigung von Baurechtszinsen (positive Abweichung)

Für die Herleitung der Bruttomieterträge nicht zu berücksichtigen sind allenfalls vom Eigentümer zu bezahlende Baurechtszinsen. In der empirischen Untersuchung war die Berücksichtigung zu bezahlender Baurechtszinsen aber immerhin die zweithäufigste

---

[114] Der Begriff SOLL wurde im Sinne von „so hoch SOLLten die Mieteinnahmen sein“ verwendet.

[115] Wurde im Inserat beispielsweise geschrieben: „Bei Anpassung der Mieten wäre eine Bruttorendite von 6% erzielbar“, so wurden diese Steigerungen und die diesbezügliche Rendite als richtig erachtet, da auch nur von einer hyp. Bruttorendite mit hyp. Mietzinssteigerungen gesprochen wird. Wurde aber beispielsweise geschrieben: „ Die Bruttorendite beträgt 5%“ und erst aus den Unterlagen war ersichtlich, dass auf die heutigen Mieten ein Steigerungspotential hinzugerechnet wurde, so wurde die beworbene Rendite als unrichtig erachtet, da eine solche beim Kauf des Objekts nicht direkt erzielbar ist.

Fehlerquelle nach der Überrendite. Von den insgesamt drei Objekten im Baurecht (Datensätze Nr. 8, 10 und 67), wurden die zu zahlenden Baurechtszinsen in einem Objekt (Datensatz Nr. 10) für die Bestimmung des Bruttomietertrages richtigerweise nicht berücksichtigt. Für die anderen zwei Objekte (Datensatz Nr. 8 und 67) wurden die zu zahlenden Baurechtszinsen fälschlicherweise vom Bruttomietertrag abgezogen und daraus die Bruttorendite berechnet. Der vorgenommene Abzug der Baurechtszinsen für die Festlegung des Bruttomietertrages führt dazu, dass der Bruttomietertrag tiefer angegeben wird, als er gemäss theoretischer Herleitung tatsächlich wäre. Die beworbene Rendite liegt dadurch unter der effektiven Rendite des Verkaufsobjekts. Die beiden Objekte Nr. 8 und Nr. 67 waren daher auch die beiden Objekte mit der grössten absoluten (341.730 bzw. 135.607 Basispunkte) bzw. relativen Abweichung (49.526% bzw. 15.991%).

5.5.2.4 Weitere Fehlerquellen mit positiver Abweichung

Für die Berechnung der Bruttorendite sind die erzielbaren Bruttomieterträge SOLL zu verwenden. Wie bereits im theoretischen Teil ausgeführt, sind insbesondere aktuelle Leerstände nicht zu beachten, da für die Berechnung von einer Vollvermietung ausgegangen wird. Vorhandene Leerstände sind anhand des zuletzt bezahlten Mietzinses zu berücksichtigen. Bei der Untersuchung eines Objekts (Datensatz Nr. 93) wurde festgestellt, dass für die Berechnung der Bruttorendite fälschlicherweise der Bruttomietertrag IST anstelle des Bruttomietertrages SOLL verwendet wurde. Die beworbene Rendite des Objekts ist dadurch tiefer als die effektiv berechnete Rendite, da Leerstände unberücksichtigt bleiben dürfen.

Nicht selten werden von der Verkäuferschaft zeitlich beschränkte Mietzinsgarantien gewährt. Dies ist insb. bei Neubauprojekten der Fall, da diese häufig in noch unvermietetem Zustand an einen Investor verkauft werden. Durch die Gewährung einer Mietzinsgarantie wird dem zukünftigen Investor - zumindest für einen bestimmten Zeitraum - ein Minimum an Einnahmen gewährleistet. Mietzinsgarantien sind unproblematisch, solange für die Berechnung der Bruttorendite der erwartete Bruttomietertrag verwendet wird. In einem Fall wurde jedoch die beworbenen Rendite anhand der gewährten Mietzinsgarantie berechnet (Datensatz Nr. 47). Die so beworbene Bruttorendite ist tiefer als die effektiv errechnete Bruttorendite, da die gewährte Mietzinsgarantie geringer als die geplanten Bruttomieterträge ausgefallen ist.

Die letzte Fehlerquelle mit positiver Abweichung ist wohl auf einen Tippfehler zurückzuführen (Datensatz Nr. 24). Zwar wurden alle Erträge aufgelistet und die Berechnung

richtig vorgenommen, jedoch wurde mit einer Rendite von 5,4% geworben, obwohl 6,4% erzielbar gewesen wären.

5.5.3 *Fazit zur Bruttorendite*

Insgesamt lässt sich anhand der Untersuchung der absoluten und relativen Abweichung festhalten, dass sich die beworbenen und effektiven Renditen über alle Objekte mehr oder weniger entsprechen.

Die Fehlerquote ist mit 17.02% für alle untersuchten Objekte, die mit einer Bruttorendite werben, relativ hoch. Für mehr als jedes sechste Inserat wurde die Bruttorendite falsch berechnet.

Es lässt sich somit festhalten, dass auf die beworbenen Bruttorenditen nur mässig Verlass ist. Die Rendite kann als Indikator dienen, muss jedoch für jedes Objekt einzeln überprüft und nachgerechnet werden. Eine Vereinheitlichung und ein richtiger Umgang mit der Bruttorendite konnte für die untersuchten Daten nicht festgestellt werden. Zu viele einfache und vermeidbare Fehler, insbesondere die Berechnung einer Überrendite, wurden begangen.

5.6 Auswertungen der Nettorendite

Die Auswertung der empirischen Untersuchung der Nettorendite beschränkt sich auf die Auswertung der Fehlerquellen, wofür insgesamt 24 Datensätze zur Verfügung stehen. Diese lassen sich wie folgt gliedern:

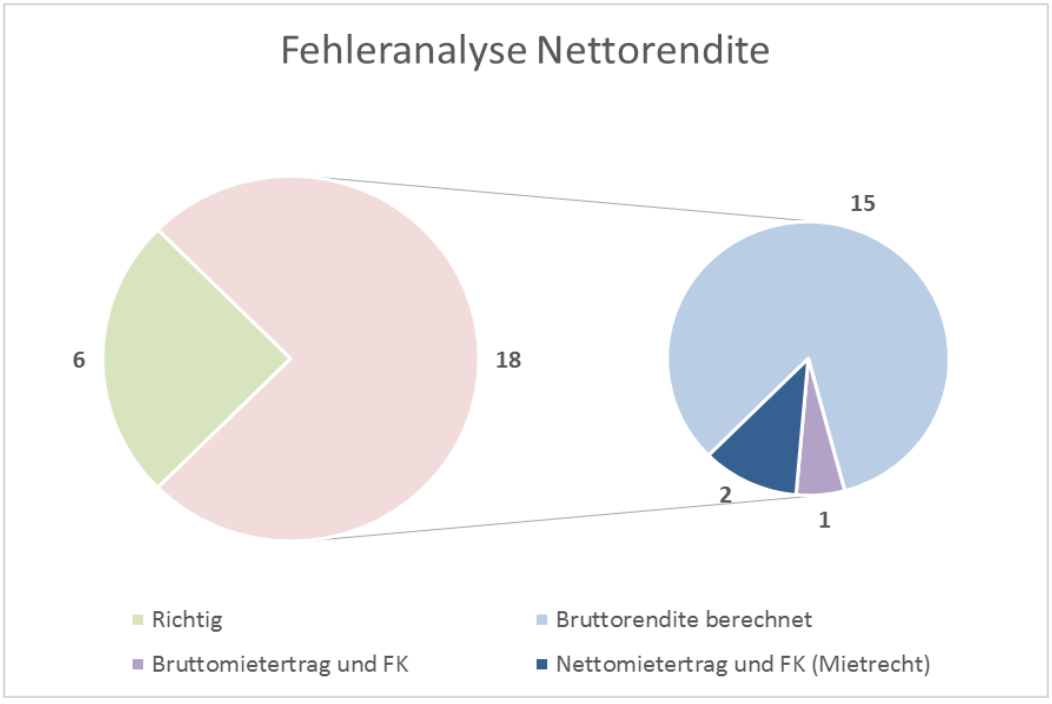

Abbildung 11: Fehleranalyse Nettorendite

Wie die obige Grafik klar zeigt, muss auch die Kennzahl der Nettorendite bei den beworbenen Verkaufsobjekten hinterfragt werden. Die Fehlerquote ist erstaunlich: Die Anzahl an Fehler ist frappant höher als die Anzahl der richtigen Verwendungen. Insgesamt wurde die Rendite bei gerade einmal 25% aller untersuchten Datensätze richtig und bei 75% der Datensätze hingegen fehlerhaft berechnet. Generell werden zwei Hauptfehler begangen: Einerseits wird eine Bruttorendite berechnet und als Nettorendite bezeichnet, andererseits werden die Finanzierungskosten berücksichtigt und damit eine Rendite auf das eingesetzte Kapital hergeleitet. Die hohe Fehlerquote zeigt, warum eine quantitative Untersuchung der Abweichung nicht durchgeführt werden kann: Bei 15 von 24 beworbenen Nettorenditen wurde eigentlich eine Bruttorendite verwendet. Bei diesen Objekten sind die Nettomieterträge nicht vorhanden und müssten über Benchmarks hergeleitet werden. Die daraus abgeleiteten Renditen könnten somit für die Berechnung der Abweichungen zu beworbenen Rendite verwendet werden. Die gemessene Abweichung bestünde dann aber aus den über den Benchmark hergeleiteten Bewirtschaftungskosten. Die so berechneten Abweichungen besagt lediglich, dass sie um die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten abweicht.

Für Objekte, bei welchen eine Nettorendite nach Mietrecht errechnet wurde, wären die Abweichungen hingegen berechenbar. Sie fallen, verglichen mit der immobilienbranchenüblichen Nettorendite, aufgrund des Hebeleffektes enorm aus, da die Rendite auf das EK berechnet wird. Die absolute bzw. relative Abweichung der beworbenen zur effektiven Rendite beträgt für das Objekt mit der höchsten Abweichung -1’140.32 Basispunkte bzw. -68.53% (Datensatz Nr. 162).

5.6.1 Die Nettorendite auf den Bruttomietertrag

Häufigste Fehlerquelle war die Verwendung des Bruttomietertrages für die Berechnung der Nettorendite. Die in den Inseraten beworbene Nettorendite ist in Wirklichkeit eine Bruttorendite, da die falsche Berechnungsgrundlage (Bruttomietertrag anstelle des Nettomietertrages) verwendet wurde. Die effektive Nettorendite des jeweiligen Objekts fällt immer tiefer aus, da die Nettomieterträge unter den Bruttomieterträgen liegen. Für jedes Objekt fallen nämlich Bewirtschaftungskosten an. Erstaunlicherweise wurde selbst die Bruttorendite nicht überall richtig berechnet. Es konnten die gleichen Fehler wie bei der zuvor durchgeführten Analyse der Bruttorendite festgestellt werden (Verwendung hyp. Mieten, Mieteinnahmen mit Nebenkosten etc.).

Die Bruttorendite wurde insgesamt 15 Mal berechnet und als Nettorendite bezeichnet (Datensätze Nr. 142/144/146-158), was 62.5% aller Datensätze entspricht. Würden nur

die fehlerhaften Begriffsverwendungen untersucht werden, so sind sogar 83.33% aller Fehler (15 von 18 Fehlern) auf die Berechnung einer Bruttorendite zurückzuführen. Der Grund für diesen begangenen Fehler kann einerseits in der Unwissenheit der Vermarkter liegen. Andererseits kann der Fehler darauf zurück zu führen sein, dass die Vermarkter - wie bei der Überrendite bereits ausgeführt - fälschlicherweise die Betrachtung brutto/netto aus der Sicht des Mieters vorgenommen haben. Die Bruttomieterträge entsprechen aus Mietersicht der Nettomiete. Die aus dieser Nettomiete berechnete Rendite wäre aus dieser Sichtweise dann die Nettorendite, die der Vermieter erzielen kann. Daneben werden für die Bruttomieterträge auch weitere Begriffe verwendet, die den Wortteil „netto“ aufweisen und so fälschlicherweise für die Berechnung der Nettorendite Verwendung finden.

5.6.2 Die Nettorendite nach Mietrecht

Bei zwei Objekten (Datensätze Nr. 161/62) wurde die Nettorendite gemäss mietrechtlicher Definition verwendet. Der Nettomietertrag wurde um die Finanzierungskosten gemindert und die Rendite auf das eingesetzte Kapital berechnet. Bei der Berechnung der Nettorendite nach mietrechtlicher Definition kann die Nettorendite auch über der Bruttorendite des Objekts liegen, was demgegenüber bei der Nettorendite nach immobilienspezifischen Gesichtspunkten nicht der Fall sein kann. Die Verwendung der Nettorendite im Sinne des Mietrechts ist zwar nicht falsch, aber irreführend. Sie entspricht nicht der Betrachtungsweise der Immobilienbranche und dem Verständnis pot. Investoren. Die Nettorendite nach Mietrecht wurde insgesamt zweimal verwendet, was 8,33% aller Datensätze zur Nettorendite entspricht. Durch die Hebelwirkung sind die Abweichungen zwischen der beworbenen mietrechtlichen Nettorendite und der Nettorendite der Immobilienbranche enorm.

5.6.3 Bruttomietertrag mit Fremdkapitalberücksichtigung

Lediglich für ein einziges Objekt (Datensatz Nr. 143) wurde eine Mischvariante der beiden zuvor erwähnten fehlerhaften Berechnungsarten gewählt. Wie bei der mietrechtlichen Verwendung des Renditebegriffs wurden die Finanzierungskosten abgezogen und die Rendite auf das eingesetzte Kapital berechnet. Jedoch wurde hierzu nicht etwa der Nettomietertrag als Ausgangslage benutzt, sondern der Bruttomietertrag verwendet, wodurch die Bewirtschaftungskosten unberücksichtigt blieben. Die so beworbene Nettorendite entspricht nicht der Nettorendite nach mietrechtlicher Definition und nicht einmal ansatzweise einer klassischen Nettorendite aus Immobiliensicht.

5.6.4 Fazit zur Nettorendite

Trotz der kleinen Grundgesamtheit bzw. Stichprobe lässt sich zweifellos festhalten, dass die Nettorendite in den meisten Fällen falsch verwendet wird. Auf die beworbene Rendite darf sich kein Interessent verlassen. Wie bei der Berechnung der Bruttorendite, lag auch bei der Berechnung der Nettorendite die Hauptfehlerquelle in der Verwendung des falschen Mietertrages (Bruttomietertrag anstelle des Nettomietertrages). Die Berechnung einer Nettorendite nach Mietrecht ist grundsätzlich nicht falsch, da es sich, anders als bei den anderen Fehlern, immerhin um eine Nettorendite handelt, wenngleich diese nicht der üblichen Berechnungsform der Branche entspricht.

5.7 Auswertungen der Eigenkapitalrendite

Wie schon bei der Nettorendite beschränkt sich die Auswertung der empirischen Untersuchung der Eigenkapitalrendite auf die Auswertung der Fehlerquellen. Die Grundgesamtheit und Stichprobengrösse ist ebenfalls zu klein, um eine quantitative Messung der Abweichung zwischen beworbener und effektiver Rendite durchzuführen.
Für die Auswertung der Eigenkapitalrendite standen insgesamt 13 Datensätze zur Verfügung, die sich wie folgt verteilen:

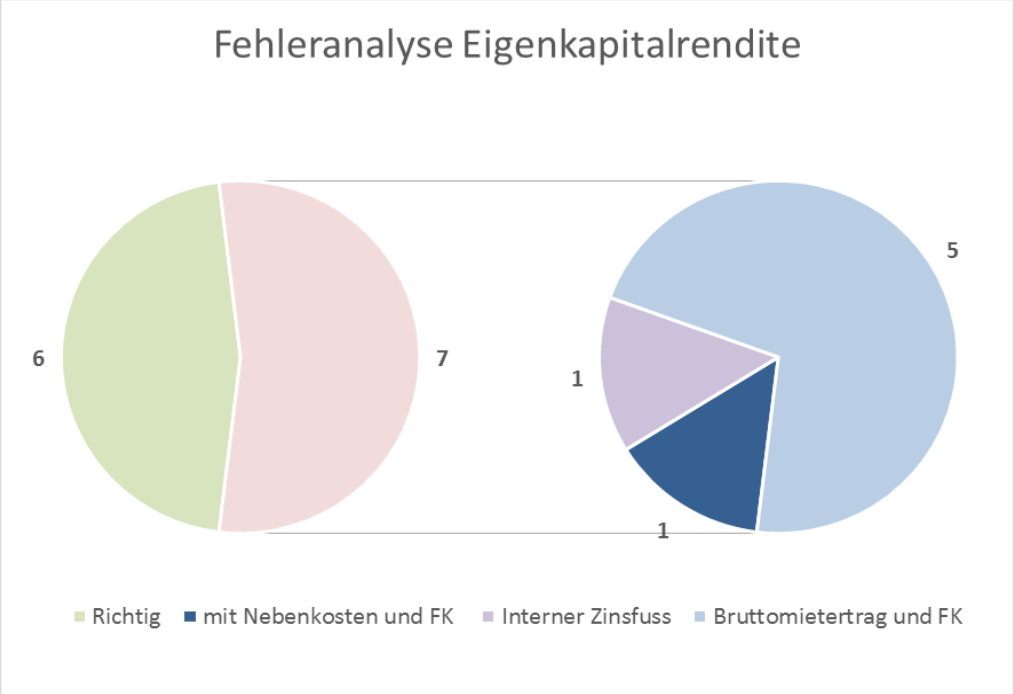

Abbildung 12: Fehleranalyse Eigenkapitalrendite

Wie schon bei der Nettorendite ist die Anzahl an Fehlern höher als die Anzahl der richtigen Verwendungen. Auch die Eigenkapitalrendite ist bei den untersuchten Datensätzen nicht verlässlich. Bei 46.15% der untersuchten Datensätze wurde die Eigenkapitalrendi-

te richtig, bei 53.85% der untersuchten Datensätze hingegen falsch verwendet. Insgesamt konnten dabei drei Fehlerquellen eruiert werden, welche nachfolgend erläutert werden.

5.7.1 Berechnung mit den Bruttomieterträgen

Bei insgesamt fünf der untersuchten Objekten wurde die Eigenkapitalrendite von den Bruttomieterträgen ausgehend kalkuliert (Datensätze Nr. 169 und 172-175). Vom Bruttomietertrag wurden die Finanzierungskosten in Abzug gebracht und damit auf das investierte EK die Eigenkapitalrendite berechnet. Die Vorgehensweise entspricht dem Berechnungsfehler in Datensatz Nr. 143 (siehe 5.6.3). Diese Kalkulation der Eigenkapitalrendite ist falsch, da die Bewirtschaftungskosten nicht beachtet werden. Die Finanzierungskosten wären von den Nettomieterträgen in Abzug zu bringen und der daraus resultierende Liegenschaftserfolg mit dem investierten EK ins Verhältnis zu setzten. Dieser Fehler wurde bei 38.46% aller untersuchten Datensätze zur Eigenkapitalrendite begangen.

5.7.2 Berechnung mit den Mieteinnahmen mit Nebenkosten

Ein weiteres Objekt (Datensatz Nr. 167) warb mit einer Eigenkapitalrendite, berechnete aber eine Mischung aus Überrendite mit Berücksichtigung der Finanzierungskosten. Bei der ersten Fehlerquelle wurden die Bruttomieterträge verwendet. Für dieses Objekt wurde jedoch von den Mieteinnahmen mit Nebenkosten ausgegangen, von welchen die Finanzierungskosten abgezogen und das damit ermittelte Ergebnis ins Verhältnis zum investierten EK gesetzt wurden. Die so berechnete Eigenkapitalrendite berücksichtigt damit keine Bewirtschaftungskosten und übernimmt zudem die durch den Mieter zu bezahlenden Nebenkosten in die Berechnung. Diese Rendite hat mit einer normalen Eigenkapitalrendite nichts gemeinsam und kann unmöglich erzielt werden.

5.7.3 Berechnung des Internen Zinsfusses

Beim Objekt des Datensatzes Nr. 177 wurde im Inserat mit einer Eigenkapitalrendite geworben, in der Verkaufsdokumentation jedoch eine Art des internen Zinsfusses mit stetiger Wertsteigerung des Objekts und Amortisierung des FK kalkuliert.[116] Die so berechnete und beworbene Rendite stellt keine Eigenkapitalrendite dar.

---

[116] Zum internen Zinsfuss beispielsweise Pichler 2009, S. 22 oder Schultheiß 2010, S. 76-77

5.7.4 Fazit zur Eigenkapitalrendite

Die Grundgesamtheit und die die Stichprobe zur Beurteilung der Eigenkapitalrendite war wie schon bei der Nettorendite nicht allzu gross. Trotzdem lässt sich auch für die Eigenkapitalrendite festhalten, dass diese häufig falsch verwendet wird und sich darauf ebenfalls kein Interessent verlassen darf. Wie zuvor bei der Berechnung der Brutto- und Nettorendite, wird auch für die Berechnung der Eigenkapitalrendite häufig der falsche Mietertrag verwendet: Die Bruttomieterträge werden anstelle der Nettomieterträge als Ausgangslage für den Abzug der Finanzierungskosten benutzt und der so falsch berechnete Liegenschaftserfolg mit dem investierten EK ins Verhältnis gesetzt.

5.8 Fazit zu den einzelnen Renditen

Nach der Auswertung der Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite lässt sich festhalten, dass im Umgang noch immer zahlreiche Fehler gemacht werden und ein einheitlicher und „richtiger“ Umgang mit Renditen bei den zum Verkauf angebotenen Objekten in weiter Ferne liegt. Die Untersuchung hatte nicht zum Ziel, kleinste Unterschiede in den Renditeberechnungsdefinitionen zu erläutern, da auch bei den grossen und professionellen Immobilienunternehmen und -dienstleistern uneinheitliche Definitionen verwendet werden. Vielmehr wurde untersucht, ob die Renditeberechnungen und der Umgang mit den Begriffen mit dem hergeleiteten Konsens der unterschiedlichen Berechnungsdefinitionen übereinstimmen. Wurde ein Nettomietertrag ausgewiesen, so wurde nicht untersucht, welche Bewirtschaftungskosten genau, sondern ob diese überhaupt berücksichtigt wurden.

Bereits mit dieser eher grob angelegten Untersuchung über den Umgang mit Renditen konnten zahlreiche Fehlerquellen eruiert und erörtert werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass von 178 untersuchten Datensätzen 49 fehlerhaft waren, was einer Fehlerquote von 27.5% entspricht. Bei mehr als jeder vierten verwendeten Rendite war die beworbene Rendite fehlerhaft, was folgende Abbildung zeigt:

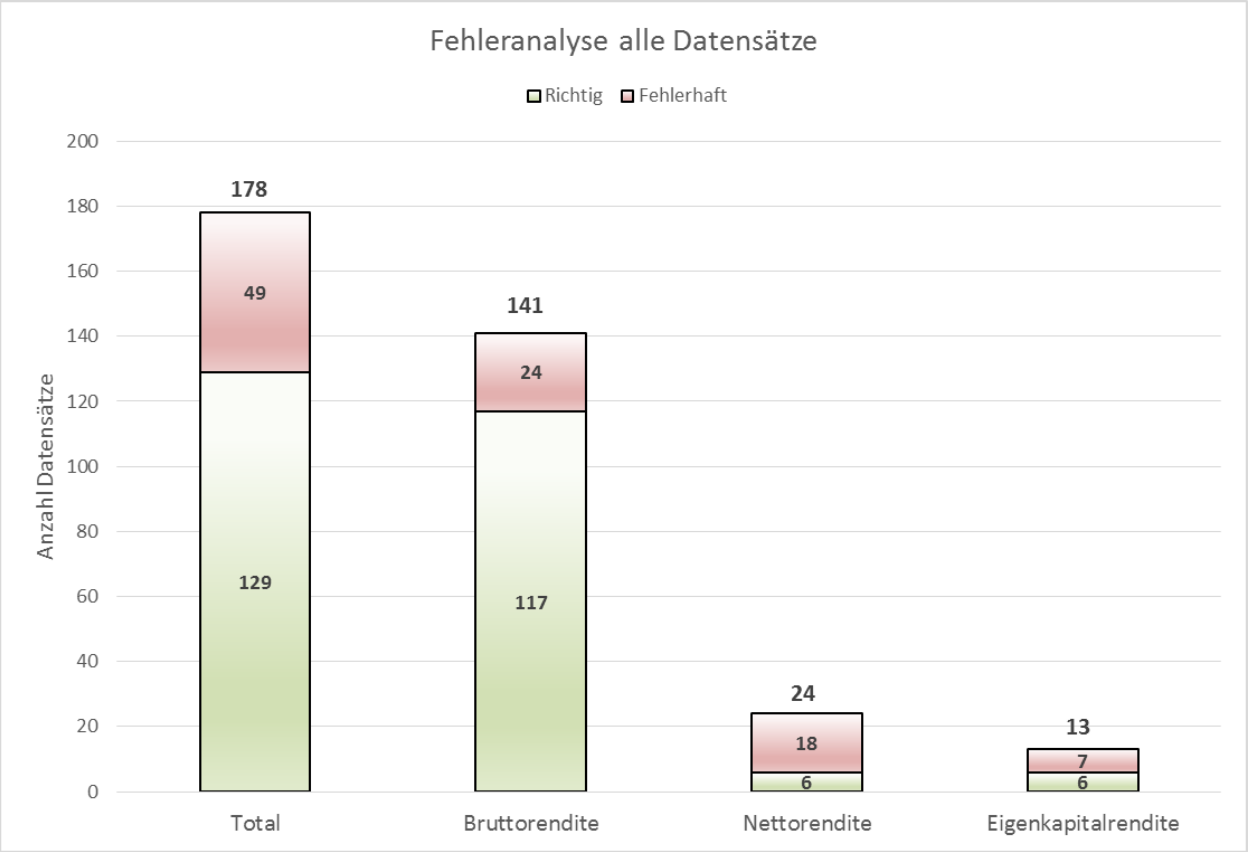

Abbildung 13: Fehleranalyse alle Datensätze

Die Hauptfehlerquelle für alle untersuchten Renditearten war in der Verwendung der falschen Mieterträge als Berechnungsgrundlage zu finden: Insgesamt 36 von 49 und damit 73.47% aller Fehler sind darauf zurückzuführen. Von den 24 eruierten Fehler im Umgang mit der Bruttorendite sind 15 Fehler auf die Berechnung einer Überrendite aus den Mieteinnahmen mit Nebenkosten zurückzuführen. Bei der Nettorendite sind sogar 15 von 18 eruierten Fehler aufgrund der Berechnung einer Bruttorendite mit den Bruttomieterträgen anstelle der Berechnung einer Nettorendite mit den Nettomieterträgen entstanden. Und auch bei der Eigenkapitalrendite lag bei 6 von 7 Fehlern der Grund darin, dass die Finanzierungskosten vom Bruttomietertrag bzw. den Mieteinnahmen mit Nebenkosten anstelle des Nettomietertrages abgezogen wurden und dadurch eine falsche Rendite auf das eingesetzte Kapital berechnet wurde.

Diese gefundenen Hauptfehler sind nicht auf unklare Renditedefinitionen zurückzuführen. Es herrscht absolute Klarheit darüber, welche Mieterträge für die jeweilige Renditeart zu verwenden sind. Die theoretischen Unterschiede liegen einzig und alleine darin, welche Erträge, Kosten und Aufwendungen für die Herleitung des jeweiligen Ertrages

zu berücksichtigen sind. Werden für die Berechnung der Bruttorendite die Mieteinnahmen mit Nebenkosten verwendet und eine Überrendite berechnet, so wurde schlicht nicht verstanden, was die Bruttorendite bedeutet und aussagt. Auch wenn in der Theorie und Praxis uneinheitliche Begriffe zu finden sind, so sind die begangenen Fehler in keinster Weise damit zu rechtfertigen. Nicht jede Mieteinnahme, die irgendwie den Wortteil „brutto“ in sich trägt, ist für die Berechnung der Bruttorendite geeignet. Es sind hierfür immer die Mieteinnahmen ohne die vom Mieter zu bezahlenden Nebenkosten zu verwenden, unabhängig davon, ob diese nun als Mietertrag, Bruttomietertrag, Nettomietzinseinnahmen oder Nettomietzins bezeichnet werden. Dieses Wissen darf von jedem Marktteilnehmer, der sich professionell mit dem Verkauf von Immobilien beschäftigt, ausnahmslos verlangt werden.

6 Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

In der theoretischen Untersuchung über die verwendeten Begriffe und Berechnungsdefinitionen konnte festgestellt werden, dass unterschiedlichste Begriffe verwendet werden und in den Renditeberechnungen hauptsächlich bei der Berücksichtigung der Instandsetzungskosten und im Umgang mit den Steuern Unterschiede zu verzeichnen sind.
Zwecks Überprüfung der Verkaufsobjekte wurden einheitliche Begriffe hergeleitet und eine Berechnungsdefinition erstellt, die den gemeinsamen Konsens der unterschiedlichen Standards und Autoren darstellt.
Anhand der empirischen Untersuchung konnten die aufgeworfenen Fragestellungen beantwortet werden: Im Internet publizierte Verkaufsobjekte werden mit der Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite beworben, wobei jedoch hauptsächlich die Bruttorendite Verwendung findet und die anderen Renditen nur sehr selten zur Anwendung gelangen. Die meisten Verkaufsangebote verwenden jedoch keinen spezifizierten Renditebegriff bzw. verzichten gänzlich auf eine Bewerbung des Objekts mit einer Rendite.
Wird aber ein Objekt mit einer der untersuchten Renditen beworben, so ist auf die Rendite nur mässig Verlass: Die festgestellten Fehlerquoten sind hoch und betragen über alle untersuchten Datensätze 27.5%. Für die Netto- und Eigenkapitalrendite sind sogar über die Hälfte der beworbenen Renditen falsch. Die Abweichungen der beworbenen zur effektiv erzielbaren Rendite weichen für einzelne Verkaufsobjekte ebenfalls stark ab.

Die Vermarktung eines Objekts mit einer Rendite ist durchaus sinnvoll, da ohne grossen Aufwand für einen Interessenten schnell ersichtlich ist, ob ein Objekt grundsätzlich überhaupt in Frage kommen könnte und es genauer analysiert werden soll. Dies ist selbstredend nur möglich, wenn die beworbene Rendite richtig berechnet wurde. Da aber die beworbenen Renditen häufig auf ihre Richtigkeit hinterfragt werden müssen, stellt sich die Frage, ob die Vermarktung mit einer Rendite überhaupt zweckmässig ist. Wegen der hohen Fehlerquote wird nämlich auch den richtig berechneten und beworbenen Renditen misstraut.

6.2 Diskussion

Gleich zu Beginn konnten in der theoretischen Untersuchung Unterschiede in den Definitionen der einzelnen Renditen ausgemacht werden. Während der Erarbeitung der Primärdaten wurde jedoch schnell klar, dass die meisten der begangenen Fehler nicht in der richtigen und detaillierten Herleitung der Erträge und den feinen Unterschieden liegen, sondern die Renditen vielmehr und wider Erwarten mit falschen Mieterträgen berechnet werden. Das eigentliche Problem im Umgang mit den Renditen sind m.E. die unterschiedlich verwendeten Begriffe hinsichtlich der Wortteile „brutto“ und „netto“ und damit einhergehend auch die Mieter- und Vermietersicht. Für die Berechnung der Bruttorendite wurde fälschlicherweise jener Mietertrag verwendet, der ebenfalls mit „brutto“ benennt ist, unabhängig davon, ob dies für die Berechnung den richtigen Ertrag darstellt. Die Begriffsproblematik wurde ebenfalls bei der Datenerhebung festgestellt. Es war schwierig, die benötigten Mieteinnahmen zu erhalten, da - wie bereits mehrfach erwähnt - unterschiedlichste Begriffe für die gleichen Mieteinnahmen verwendet werden.

Das methodische Vorgehen wurde grundsätzlich richtig gewählt. Dass nur sehr wenige Objekte mit einer Netto- bzw. Eigenkapitalrendite beworben werden, war anzunehmen. Jedoch wurde die Fehlerquote in diesem Ausmass nicht erwartet, weshalb für diese beiden Renditen nur eine beschreibende Analyse möglich war. Die Datenerfassung hätte über einen längeren Zeitraum durchgeführt werden müssen, was jedoch im Rahmen dieser Arbeit nicht möglich war. Die zwei Fragestellungen konnte dennoch beantwortet werden: Erstens werden Objekte mit spezifischen Renditen beworben und zweitens ist auf die beworbenen Renditen leider allzu häufig kein Verlass. Interviews mit Vermarktern oder Fachverbänden hätten wahrscheinlich helfen können, die Gründe für die begangenen Fehler besser eruieren zu können und daraus allenfalls Vorschläge für einen besseren zukünftigen Umgang abzuleiten, welcher über die benötigte Aus- und Weiterbildung der Vermarkter hinausgeht.

6.3 Ausblick

Die Untersuchung über die Verwendung und Berechnung wurde für diese empirische Arbeit über zum Verkauf angebotene Objekte durchgeführt. Detailliertere Abgrenzungen und genauere Eruierungen der unterschiedlichen Definitionen sind beispielsweise bei der Untersuchung kotierter Immobiliengesellschaften oder Fonds zu finden. Die

Unterschiede könnten sowohl theoretisch, als auch empirisch detaillierter untersucht werden, da grössere Fehler, wie sie in dieser Auswertung gefunden wurden, nicht zu erwarten sind. Wird für die Berechnung des Verkehrswertes einer Immobilie der Wert zu Beginn des Beurteilungsjahres oder das arithmetische Mittel aus Beginn und Ende des Beurteilungsjahres verwendet? Wie wird mit Instandhaltungen genau umgegangen? Welche Steuern werden berücksichtigt?
Eine detaillierte Untersuchung der Gründe für die begangenen Fehler wäre ebenfalls wünschenswert: Warum wurden die Fehler begangen? Liegt es am fehlenden Wissen der Vermarkter? Wurden gar absichtlich zu hohe Renditehöhen angegeben, um die Verkaufschancen zu erhöhen? Spannend wäre zusätzlich eine Untersuchung über die Verkaufsdauer der angebotenen Objekte. Wurden die begangenen Berechnungsfehler bemerkt? Wurde daraufhin der Verkaufspreis angepasst, da die Rendite mit der richtigen Berechnung tiefer/höher ausfällt? Konnte das Objekt trotz Vermarktung mit einer fehlerhaften Rendite verkauft werden?

Das Problem der uneinheitlichen Renditeberechnung wurde von der Immobilienbranche auf jeden Fall erkannt und diverse Standards zur Vereinheitlichung aufgestellt. Die Unterschiede liegen, wie bereits mehrfach erwähnt, in kleineren Details. Das grösste Problem liegt wohl aber in der Verwendung unterschiedlicher Begriffe. Eine Vereinheitlichung wäre hier ebenfalls wünschenswert.

Literaturverzeichnis

Bolliger R. H. / Ruhstaller B. (2011), Immobilien-Marketing, Mehrwert für Liegenschaften, 5. Aufl., Opfikon 2011

Brauer K. (2011), Abgrenzung zwischen Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Rendite, in: Brauer K. (Hrsg.), Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 7. Aufl., Wiesbaden 2011, S. 429-452

Brunner C. G. (2014a), Die Bruttorendite im Fokus, in: immoleader I Magazin für Mitarbeitende und Fans von BETTERHOMES, (2014) April, S. 7

Buchschacher R. (2006): Struktur im Kennzahlen-Wirrwarr, in: Schweizer Immobilienbrief, 2 (2006), S. 2-4

Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) (Hrsg.) (2015): Rendite- und Risiko-Kennzahlen für Immobilien aus Nachhaltigkeitssicht, Zürich 2015

Conca D. (2009): Einführung in das Sach- und Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Immobilien, Bern 2009

Conca D./Lehmann D. (2005/2006): Einführung in die Immobilienbewertung, Basis-Lehrgang für den Fachausweis der Immobilien-Berufe 2005/2006

Eckmann Urbanski C. (2005): Performance und Bewertung von Immobilienportfolios, Diss. Universität St. Gallen 2004, St. Gallen 2005

Fierz K. (2011), Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, Zürich/Basel/Genf 2011

Gratz E. (1995), Mietzinsgestaltung, Zürich 1995

Hauseigentümerverband Zürich, Zürcher Mietvertrag für Wohnräume, Ausgabe 2013

Herrmann A. (2005): Analyse der Anfangsrenditen in Frankfurt, Paris, London & New York, Ein Beitrag zur Vergleichbarkeit von Immobilienrenditen, in: Pfnür A. (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, 1/2005, Darmstadt 2005

Hersberger D. (2011): Vielfältige Renditekennzahlen, in: immobilia (2011) August, S. 32-37

IAZI, IAZI Swiss Property Benchmark 2013: Kennzahlen und Fakten

Kameni G. E. (2015): Immobilienrenditen – alles eine Frage der Definition, in: Immobilien Business (2015) 2, S. 48-51

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB (2009) (Hrsg.): Immobilienmanagement, Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung, Zürich/Basel/Genf 2009

Lachat D./Stoll D./Brunner A. (1999): Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Zürich 1999

Naegeli W./Wenger H. (1997): Der Liegenschaftenschätzer, Zürich 1997

Oehler C. (2003): Bruttorendite und Nettorendite bei Wohn- und Wohn- und Geschäftsimmobilien: Zwei Begriffe – zwei verschiedene Kennzahlen – unterschiedliche Aussagen, in: ITERA Vision (2003) 2, S. 15-19

Pichler Veronika, Wirtschaftlichkeit von integralen Erneuerungsmassnahmen im Wohnungsbau, Diss. ETH Zürich 2009, Zürich 2009

REIDA, c/o Universität Zürich, CUREM: Broschüre Wissen statt glauben

Schultheiß T. (2010): 100 Immobilienkennzahlen, Wiesbaden 2010

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) (Hrsg.) (2005): Finanzkennzahlen für Immobilien D0213, Zürich 2005

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) (Hrsg.) (2000): Kennzahlen im Immobilienmanagement D0165, Zürich 2000

Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVGK) / Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SEK/SVIT) (Hrsg.) (2012): Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl., 2012

Scognamiglio D. (2000): Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich, Eine empirische Untersuchung für Schweizer Wohnimmobilien, Winkel 2000 (zugleich Diss. Universität Bern 1999)

Scognamiglio D. (2002): Methoden der Immobilienbewertung, Schweiz 2002

Spalinger C. (2005): Die Immobilie als Anlagealternative für Private, in: Private – Das Geld-Magazin (2005) 4, S. 34-35

Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) (Hrsg.) (2013): Kennzahlen von Immobilienfonds, Fachinformation, 23. Oktober 2013 (früher als Swiss Funds Association (Hrsg.) (2010): Kennzahlen von Immobilienfonds, Fachinformation, 17 November 2010)

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2012) (Hrsg): Swiss Valuation Standard (SVS), 2. Aufl., Zürich 2012

Wetzel T. (2007): Von der Idee zur Rendite – Überlegungen zur Entwicklung von Immobilienprojekten, in: Baurecht (2007) 3, S. 137-146

Zürcher Kantonalbank (2004): Preise, Mieten und Renditen, Der Immobilienmarkt transparent gemacht, Zürich 2004

Internetquellen

Brunner C. G. (2014b), Kennzahlen für den Immobilienkaufentscheid, in: hev-schweiz.ch, 09.10.2014. Online abrufbar unter: http://www.hev-schweiz.ch /erwerben-finanzieren/aktuell/artikel/?tx_ttnews[tt_news]=7753&cHash =c76950f7a04f5bb15d2cd33344336000 [abgerufen am 03.05.2015]

gif, gif-wiki, Online abrufbar unter: www.gif-wiki.de/w/Eigenkapitalrendite [abgerufen am 10.07.2015]

Ginesta C. (2010), Wie gut die Rendite einer Liegenschaft ist, weiss kein Mensch, Illusion Nr. 12, in ginesta.ch, 2010. Online abrufbar unter: www.ginesta.ch/_pdf/ illusionen/Illusion_No 12.pdf [abgerufen am 03.04.2015]

Hauri U., Von der Bruttorendite über die Nettorendite zur Eigenkapitalrendite oder Performance, in: wertschaetzer.ch Online abrufbar unter: http://wertschaetzer.ch/ Images/ Renditenberechnung.pdf [abgerufen am 05.05.2015]

Anhang

Datensätze Bruttorendite

Nr. 1

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘100‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	133‘200
Bruttomietertrag:	105‘600
Leerstand:	keine Angaben

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Für die Berechnung wurden die Mieteinnahmen mit Nebenkosten verwendet.

Überrendite:	6.343%
Bruttorendite:	5.029%

Nr. 2

Datum:	7.03.2015
Verkaufspreis:	730‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	58‘560 (SOLL)
Bruttomietertrag:	51‘120 (SOLL)
Leerstand:	21‘960 (inkl. Akonto) bzw. 19‘320 (exkl. Akonto)

Rendite nachgerechnet: 7.0023%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 3

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	5‘900‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	295‘000
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 4

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	4‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.48 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	262‘960
Bruttomietertrag:	219‘330
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.483%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 5

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘250‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	273‘962.8 (SOLL) 237‘200 (IST)
Bruttomietertrag:	206‘882.6 (SOLL) 179‘140 (IST)
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 4.868%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 6

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	950‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	Nur 1 Mieter für die gesamte Liegenschaft Dieser zahlt die Nebenkosten direkt.
Bruttomietertrag:	72‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 7.579%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 7

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	6‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	292‘140
Bruttomietertrag:	266‘700
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.103%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 8

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	890‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.9%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	116‘016
Bruttomietertrag:	91‘824
Baurechtszinsen:	30‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Baurechtszinsen müssen für die Berechnung der Bruttorendite nicht abgezogen werden. Der Bruttomietertrag bleibt somit bei 91‘824, was einer Bruttorendite von 10.317% entspricht.
Für die Berechnung hat der Vermarkter von den Bruttomieterträgen noch die Baurechtszinsen abgezogen. Dies ergibt Bruttomieterträgen nach Baurechtszinsen von 61‘824.-. Mit diesen Einnahmen beträgt die Bruttorendite 6.947%.

Nr. 9

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘900‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.23 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	115‘464
Bruttomietertrag:	99‘384
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:	5.231%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 10

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘950‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	153‘600
Bruttomietertrag:	141‘600
Leerstand:	kein Leerstand
Baurechtszinsen:	18‘000 p.a.

Rendite nachgerechnet: 4.8%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig
Die Baurechtszinsen wurden richtigerweise nicht berücksichtigt.

Nr. 11

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.35 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	86‘988
Bruttomietertrag:	76‘356
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.363%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 12

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	über 5% Bruttorendite
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	124‘440
Bruttomietertrag:	107‘820
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:

Überrendite:	5.656%
Bruttorendite:	4.901%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet. Die Bruttorendite liegt unter 5%.

Nr. 13

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	5‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	323‘026.20 (SOLL) 312‘520.20 (IST)
Bruttomietertrag:	303‘466.20 (SOLL) 301‘960.20 (IST)
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 5.517%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 14

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	6‘650‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.25 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	282‘960
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.255%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 15

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	46‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.786%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 16

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	950‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	69‘008
Bruttomietertrag:	58‘586
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.167%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 17

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	495‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.36 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	36‘900
Bruttomietertrag:	31‘500
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 6.364%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 18

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘480‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.96 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	100‘800
Bruttomietertrag:	88‘200
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.959%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 19

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.2 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	342‘391 (IST)
	357‘091 (SOLL)
Bruttomietertrag:	272‘816 (IST)
	284‘576 (SOLL)
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 7.114%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 20

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	945‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6 % möglich
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden gemäss Email zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag	50‘220 (SOLL)
	57‘120 (mit hyp. Mietzinssteigerung möglich)
Leerstand:	1 Wohnung leer (21‘000)

Rendite nachgerechnet:

Bruttorendite SOLL:	5.314%
Bruttorendite Steigerung:	6.044%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.
Die beworbene Rendite ist nur mit hypothetischen Mietzinssteigerungen möglich. Der heutige SOLL-Mietertrag ist tiefer. Die heutige Rendite (ohne Berücksichtigung des Leerstandes) ist tiefer. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass eine solche Rendite möglich wäre, sie heute aber noch nicht erreicht wird.

Nr. 21

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	620‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.8 %
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	38‘600 (SOLL)
Bruttomietertrag:	36‘000 (SOLL)
Leerstand:	24‘000 (Eigentümer hat noch seine Praxis drin, die aufgelöst wird)
Rendite nachgerechnet:	5.806%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 22

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	60‘000
Bruttomietertrag:	53‘500
Leerstand:	keine Angaben
Rendite nachgerechnet:	6.294%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 23

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	495‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	25‘200
Bruttomietertrag:	22‘200
Leerstand:	kein Leerstand
Rendite nachgerechnet:	
Überrendite:	5.091%
Bruttorendite:	4.485%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch, da die Bruttorendite aus den Mieteinnahmen mit Nebenkosten gerechnet wurde. Die Vermietung erfolgt Pauschal inkl. NK. Die NK wurden vom Makler auf Nachfrage ausgewiesen (3‘000.-), wurden aber für die Renditeberechnung nicht berücksichtigt.

Nr. 24

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘400‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	96‘000
Bruttomietertrag:	90‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.429%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig
Rendite zu tief angegeben. Es handelt sich um einen Schreibfehler handeln (5,4% anstelle 6,4%).

Nr. 25

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘400‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	3.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	126‘012
Bruttomietertrag:	115‘512
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 3.397%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 26

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘820‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.86 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	88‘488
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.862%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 27

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	17‘225‘00
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.19 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	1‘068‘000
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 6.200%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 28

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	45‘240
Bruttomietertrag:	43‘040
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:
Überrendite: 5.322%
Bruttorendite: 5.064%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Bruttorendite wurde aus den Mieteinnahmen mit Nebenkosten berechnet (Mieten sind Pauschal und die Nebenkosten betragen gemäss Auskunft ca. 1‘200.-)

Nr. 29

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	52‘800
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.40%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöherichtig.

Nr. 30

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘880‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	101‘688 (SOLL)
Bruttomietertrag:	86‘628 (SOLL)
Leerstand:	1 Wohnung

Rendite nachgerechnet:

Überrendite:	5.409%
Bruttorendite:	4.608%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Bruttorendite wurde aus den Mieteinnahmen mit Nebenkosten gerechnet.

Nr. 31

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘290‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.2 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	67‘020
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.195%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 32

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	7‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben (Shopping)
Bruttomietertrag:	500‘610
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 7.002%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 33

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	116‘280
Bruttomietertrag:	101‘880
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.094%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 34

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘680‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	336‘312
Bruttomietertrag:	298‘992
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.264%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 35

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘690‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	202‘400
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.485%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 36

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	4‘950‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	ca. 5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	286‘053 (heute bei Vollvermietung)
Bruttomietertrag:	233‘486 (heute bei Vollvermietung) 261‘068 (jetzt günstig an Familienmitglieder– hyp. Steigerung des Bruttomietertrages)
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:	4.717% (heute) 5.274% (hypothetisch)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch. Es wurde eine hyp. Mietzinssteigerungen angenommen.

Nr. 37

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘180‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.25 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	70‘800
Bruttomietertrag:	61‘800
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:	5.237%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 38

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘540‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.76 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	99‘540 (SOLL)
Bruttomietertrag:	86‘340 (SOLL)
Leerstand:	1‘440.- p.a.

Rendite nachgerechnet:	5.606%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 39

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	4‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	212‘150
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.051%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 40

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.21%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	71‘400
Bruttomietertrag:	62‘520
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.21%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 41

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	knapp 5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	283‘602 (SOLL)
Bruttomietertrag:	235‘122 (SOLL)
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 4.848%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig. Rendite beträgt „knapp 5%“.

Nr. 42

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	990‘000; Totalsanierung 1‘800‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.2 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	93‘600
Leerstand:	geplante Mieten nach Totalsanierung

Rendite nachgerechnet: 5.2%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 43

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	183‘772.20
Bruttomietertrag:	142‘970.40
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 7.728%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 44

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	995‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.62 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	64‘200
Bruttomietertrag:	56‘520
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.680%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 45

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘920‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.06 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	105‘180
Bruttomietertrag:	97‘980
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.103%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 46

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	550‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	32‘000
Bruttomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung falsch, da die Mieten mit Nebenkosten gerechnet wurden. Dies, da die Wohnungen inkl. Nebenkosten vermietet werden.
Unter der Annahme, dass die Nebenkosten 15% betragen, sind die Bruttomieterträge 27‘200.-
Rendite nachgerechnet:

Überrendite:	5.818%
Bruttorendite:	4.945%

Nr. 47

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	9.375%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	324‘000
Mietzinsgarantie:	300‘000
Leerstand:	kein Leerstand
Rendite nachgerechnet:	10.125% bzw. 9.375% auf die Höhe der Mietzinsgarantie

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es könnte eine höhere Rendite aus den jetzigen Mieten erzielt werden.
Die Rendite wurde nur von der tieferen Mietzinsgarantie aus gerechnet, welche für 2 Jahre besteht.

Nr. 48

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	3‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	158‘637
Leerstand:	kein Leerstand
Rendite nachgerechnet:	5.288%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 49

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	495‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	37‘200
Bruttomietertrag:	34‘800
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 7.03%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet.

Nr. 50

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘800‘000 für das Land, Projekt und Abbruch
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 – 5.3% (5,1% verwendet für die Berechnung)
Vermarkter:	Experte
Prognostiziertes Anlagevolumen:	12‘160‘760
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	608‘038
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.000%

Fazit:

Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 51

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘290‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	165‘360
Bruttomietertrag:	139‘490.40
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.091%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 52

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	650‘000 + geschätzte Umbaukosten 500‘000 = 1‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	87‘600
Bruttomietertrag:	76‘800
Leerstand:	erwartete Mieten nach Umbau
Rendite nachgerechnet:	6.678%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 53

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘800‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.76 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	103‘800 (zukünftige Erwartung) 93‘480 (SOLL)
Bruttomietertrag:	95‘400 (zukünftige Erwartung) 85‘200 (SOLL)
Leerstand:	56‘400 (inkl. NK) bzw. 49‘800 (ohne NK) wegen Umbau
Rendite nachgerechnet:	
Überrendite erwartet:	5.767%
Überrendite SOLL:	5.193%
Bruttorendite erwartet:	5.300%
Bruttorendite SOLL:	4.733%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch. Es wurde eine Überrendite berechnet aus den Mieteinnahmen mit Nebenkosten nach dem Umbau. Da momentan gebaut wird, dürfen die pot. Mietzinseinnahmen verwendet werden.

Nr. 54

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘030‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	65‘400
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.35%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig

Nr. 55

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘450‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	97‘740
Bruttomietertrag:	87‘300
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.021%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 56

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘620‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	8 %
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	151‘200
Bruttomietertrag:	130‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 8.025%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 57

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	5‘700‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	420‘600
Bruttomietertrag:	371‘880
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.524%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 58

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	4‘900‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	220‘440
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.499%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 59

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘515‘997
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	292‘380
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.301%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 60

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘581‘199
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	242‘760
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.299%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 61

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘419‘365
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	287‘580
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.307%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 62

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘100‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.45 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	109‘620
Bruttomietertrag:	93‘360
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.446%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 63

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	8‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	396‘060 (SOLL)
	395‘460 (IST)
Bruttomietertrag:	348‘660 (SOLL)
	348‘060 (IST)
Leerstand:	SOLL verwendet
Rendite nachgerechnet:	4.358%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 64

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	8‘460‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	3.9 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	363‘720
Bruttomietertrag:	330‘120
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet
Rendite nachgerechnet:	3.902%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 65

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘860‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	156‘840 (SOLL)
	139‘080 (IST)
Bruttomietertrag:	145‘080 (SOLL)
	136‘080 (IST)
Leerstand:	Lager
Rendite nachgerechnet:	5.073%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 66

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	60‘120
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.01%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 67

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	6‘100‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.5% (IST) und 8.48% (SOLL)
Vermarkter:	Experte
Speziell:	Share Deal Baurechtszinsen: 82‘559 p.a.
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	418‘162 (IST) 600‘000 (SOLL)
Leerstand:	ca. 180‘000 (Büro mit Keller und Lager)

Rendite nachgerechnet:

Bruttorendite IST ohne Baurecht:	6.683%	(= 418‘612)
Bruttorendite SOLL ohne Baurecht:	9.836%	(= 600‘000)
Bruttorendite IST mit Abzug Baurecht:	5.509%	(= 336‘053)
Bruttorendite SOLL mit Abzug Baurecht:	8.483%	(= 517‘441)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Der Baurechtszins wurde fälschlicherweise abgezogen.

Nr. 68

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	425‘000, 455‘000 inkl. PP
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.25 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	22‘200
Bruttomietertrag:	19‘800
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.352%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.
Rendite tiefer angegeben, da der Vermarkter noch die Handänderungssteuer auf den Kaufpreis aufrechnete und so die effektiven Anlagekosten für die Berechnung der Rendite verwendete.

Nr. 69

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘390‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	94‘500
Bruttomietertrag:	86‘700
Leerstand:	Restaurant leer, SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 6.237%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 70

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.13%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	42‘518
Bruttomietertrag:	40‘800
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.132%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 71

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.25%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	52‘200 (SOLL)
Bruttomietertrag:	41‘760 (SOLL, 80% der Bruttomieten da inkl. Pauschal NK vermietet wird, wurde vom Makler so berechnet)
Leerstand:	Leerstand im EG
Rendite nachgerechnet:	4.91%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
In der Doku wurden zwei Parkplätze erwähnt, für die jedoch keine Mieteinnahmen aufgeführt worden sind. Allenfalls wurden die 5,25% unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen aus den Parkplätzen berechnet.

Nr. 72

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	749‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	über 5.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	49‘800
Bruttomietertrag:	41‘900
Leerstand:	kein Leerstand
Rendite nachgerechnet:	5.594%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 73

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	705‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	knapp 6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	52‘760 (SOLL)
Bruttomietertrag:	41‘760 (SOLL)
Leerstand:	Leerstand im EG

Rendite nachgerechnet: 5.923%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 74

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘800‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	324‘040
Bruttomietertrag:	296‘440
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.111%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 75

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	720‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.26 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	50‘940
Bruttomietertrag:	45‘120
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.267%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 76

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘330‘588
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	277‘020
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.197%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 77

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘190‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.08 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	87‘960 (Restaurant mit zusätzlich separater Abrechnung)
Bruttomietertrag:	83‘360
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 7.005%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 78

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	6‘700‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	394‘224
Bruttomietertrag:	336‘384
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.021%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 79

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	695‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	57‘492
Bruttomietertrag:	46‘152
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.641%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 80

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘520‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	96‘204
Bruttomietertrag:	77‘628
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.107%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 81

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	640‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.75 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	37‘200
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.813%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 82

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.33%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	195‘240
Bruttomietertrag:	176‘820
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet:

Überrendite:	4.339%
Bruttorendite	3.929%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhefalsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet.

Nr. 83

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘450‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.3%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	103‘692
Bruttomietertrag:	89‘016
Leerstand:	Mietzinsgarantie von 2 Jahren

Rendite nachgerechnet: 6.139%

Fazit:
Laut Vermarkter machen die Nebenkosten nur 12‘000.-. Aus den Akontozahlungen der Mieter sei somit ein Gewinn von 2‘676.- zu erzielen. Daher wird der Bruttomietertrag mit 91‘692.- durch den Makler veranschlagt. Unter dieser rechtswidrigen Annahme beträgt die Bruttorendite 6.324%.
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch, da rechtswidrig aus den Akontozahlungen Gewinn gemacht wird.

Nr. 84

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘050‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	56‘040 (SOLL)
Bruttomietertrag:	48‘240 (SOLL)
Leerstand:	2 Wohnungen leer

Rendite nachgerechnet: 4.594%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 85

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	750‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	7.3%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	54‘720
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 7.296%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 86

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘730‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.7 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	81‘360
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.703%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 87

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘950‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.3 % (IST)
	6.0 % (SOLL)
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	262‘100 (IST)
	298‘200 (SOLL)
Leerstand:	Leerstand vorhanden (ein Büro und 12 Parkplätze)
Rendite nachgerechnet:	5.294% (IST)
	6.024% (SOLL)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 88

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘980‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.125 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	275‘028
Bruttomietertrag:	255‘252
Leerstand:	kein Leerstand
Rendite nachgerechnet:	5.125%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 89

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘209‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.7 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	106‘440
Bruttomietertrag:	99‘000
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.818 % Überrendite
4.482 % Bruttorendite

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet.
Inserat hat eine Rendite von 4,7%, die Doku eine Rendite von 4,82%. Es wurden die Angaben aus dem Inserat verwendet.

Nr. 90

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	8‘422‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.32 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	448‘440
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 5.325%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 91

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘050‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	50‘920 (SOLL)
Bruttomietertrag:	46‘000 (SOLL)
Leerstand:	eine Wohnung leer

Rendite nachgerechnet: 4.381%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 92

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	7‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.15 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	370‘986
Leerstand:	Mietzinsgarantie von 2 Jahren Neubau; noch nicht vermietet
Rendite nachgerechnet:	5.153%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 93

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	645‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	46‘200 (IST) 47‘640 (SOLL)
Bruttomietertrag:	41‘200 (IST) 42‘640 (SOLL)
Leerstand:	1‘440.- p.a. (4 PP’s)
Rendite nachgerechnet:	6.388% (IST) 6.611% (SOLL)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite auf den IST Zustand berechnet und somit die Leerstände berücksichtigt.

Nr. 94

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	28‘000 (1 Parkplatz in der Tiefgarage)
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	1‘440.-
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 5.143 %

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 95

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	18‘000 (2 Aussenparkplätze)
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	1‘080.-
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 6 %

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 96

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘994‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.24 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	durch Mieter direkt
Bruttomietertrag:	127‘200
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.248%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 97

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘550‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	92‘460
Bruttomietertrag:	79‘260
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:

Überrendite:	5.965%
Bruttorendite:	5.114%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet.
Grund: Die Vermietung erfolgt Pauschal und für die Nebenkosten wurden vom Vermarkter auf Nachfrage auf ca. 1‘100.- pro Monat veranschlagt (13‘200.- p.a.), welche aber nicht von den Mieteinnahmen mit Nebenkosten in Abzug gebracht wurden.

Nr. 98

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	10‘800‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	9.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden direkt mit den Mietern abgerechnet bzw. Pauschale für Druckluft
Bruttomietertrag:	902‘330 (IST) 982‘655 (SOLL)
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:	9.099% SOLL

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 99

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘400‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.3 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	182‘064
Bruttomietertrag:	146‘184
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.3%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 100

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	9‘300‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	418‘920
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.505%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 101

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	395‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.4%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	19‘800
Bruttomietertrag:	17‘400
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.405%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 102

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	51‘419.75
Bruttomietertrag:	43‘800
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 5.153%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 103

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘850‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.22 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	116‘472
Bruttomietertrag:	96‘552
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.219%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 104

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘900‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	344'509.20
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 5.839%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 105

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘350‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.9 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	127‘080 (SOLL)
Bruttomietertrag:	114‘720 (SOLL)
Leerstand:	SOLL verwendet

Rendite nachgerechnet: 4.882%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 106

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	ca. 7 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	48‘120 IST 80‘000 SOLL
Leerstand:	grosser Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.957%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 107

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	30‘000 SOLL
Leerstand:	ganzes Gebäude leer

Rendite nachgerechnet: 6 %

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 108

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	20‘000‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen noch auf die prognostizierten Mieten rauf
Bruttomietertrag:	634‘320
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 3.172%

Fazit:
Begriffsverwendung richtig
Renditehöhe vollkommen falsch berechnet. Der Vermarkter meint, dass sich die Mietzinseinnahmen steigern lassen und so die 4% dann möglich seien.

Nr. 109

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘050‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.75 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	67‘700 (SOLL)
Bruttomietertrag:	60‘360 (SOLL)
Leerstand:	2‘895.- Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.749%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 110

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	4‘900‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.2 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	287‘088
Bruttomietertrag:	255‘948
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.223%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 111

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	sep. Abrechnung
Bruttomietertrag:	46‘440
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.842%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 112

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	933‘400
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.18 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	61‘884
Bruttomietertrag:	56‘976
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.104%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 113

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	9‘440‘175
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.8 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	453‘128.40
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.8%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 114

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	455‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.6 %
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	34‘320
Bruttomietertrag:	30‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.593%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 115

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	690‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	9 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	64‘200 + teilw. Separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:

Begriffsverwendung falsch.
Die Mietwohnungen werden inkl. Nebenkosten vermietet.
Das Restaurant und die Wirte-Wohnung werden momentan durch die Eigentümer selber bewohnt. Die errechnete Miete ist dort ohne Nebenkosten veranschlagt, welche auf die Mieten noch aufgeschlagen werden.
Somit stimmen die Mieteinnahmen für das Studio und die zwei Zweizimmerwohnungen nicht, da dort die Nebenkosten nicht ausgewiesen werden.
Diese drei Wohnungen machen total 19‘800.- der Jahresmiete aus.
Annahme NK der Mietwohnungen 15% → entspricht 2970.-

Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	64‘200 + teilw. separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	61‘230

Rendite nachgerechnet: 8.874%

Nr. 116

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘050‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	121‘356
Bruttomietertrag:	112‘596 inkl. Pauschalen
Bruttomietertrag richtig:	108‘996
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.492%

Rendite mit angepassten Mieten: 5.317%

Fazit:

Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Aus dem Mieterspiegel ist ersichtlich, dass in einer Wohnung eine Pauschale von 350.- auf die Nettomiete gewährt wird. Bei einer zweiten Wohnung wird eine Pauschale an die Mieter über 50.- vergütet. Der Bruttomietertrag ist somit um 300.- pro Monat (=3‘600 p.a.) tiefer und die Bruttorendite somit nur 5.317%

Nr. 117

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘050‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	58‘800
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 5.6%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 118

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	9.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	separate Abrechnung mit jetzigem Betreiber des „Hotels“
Bruttomietertrag:	140‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 9.333%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 119

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.1 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	227‘947.20
Bruttomietertrag:	192‘727.20
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 6.118%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 120

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	9‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5,5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	605‘138.40 (SOLL)
Bruttomietertrag:	517‘658.40 (SOLL)
Leerstand:	17‘595.60

Rendite nachgerechnet: 5.449%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 121

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘750‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	sep. Abrechnung
Bruttomietertrag:	87‘480 (SOLL)
Leerstand:	1 Wohnung

Rendite nachgerechnet: 4.999%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 122

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘600‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.11 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	184‘000 (SOLL)
Leerstand:	1 Wohnung

Rendite nachgerechnet: 5.111%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 123

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	8‘940‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.7%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	420‘960 (Mietzinsgarantie)
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet Mietzinsgarantie über Bruttomietertrag

Rendite nachgerechnet: 4.709%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 124

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘200‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.25 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich erhoben
Bruttomietertrag:	168‘048
Leerstand:	keine Angaben

Rendite nachgerechnet: 5.252%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 125

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	649‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.8%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	41‘400
Bruttomietertrag:	37‘680
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.806%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 126

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	295‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	rund 6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	19‘440 (SOLL)
Bruttomietertrag:	18‘000 (SOLL)
Leerstand:	voller Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.102%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 127

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	510‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.9 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	separate Abrechnung
Bruttomietertrag:	30‘120
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.906%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 128

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	600‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	mehr als 4.6 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	30‘000
Bruttomietertrag:	23‘000
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet:
Überrendite: 5% → ist mehr als 4.6%
Bruttorendite: 3.833%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Überrendite berechnet.

Nr. 129

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.36%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	59‘112
Bruttomietertrag:	50‘112
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.358%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 130

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘181‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.95%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	207‘288
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.956%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 131

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	820‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	6.16%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich berechnet
Bruttomietertrag:	50‘520 (SOLL)
Leerstand:	Wohnung im Erdgeschoss

Rendite nachgerechnet: 6.161%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 132

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.79%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	54‘240
Bruttomietertrag:	46‘080
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.796%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 133

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘400‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.606 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	171‘000
Bruttomietertrag:	156‘600
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.606%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 134

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	12‘600‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.29%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	539‘824
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.284%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 135

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	129‘300
Bruttomietertrag:	116‘700
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.668%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 136

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘150‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	3.2%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	40‘764
Bruttomietertrag:	36‘839
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 3.203%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 137

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	640‘000 (inkl. Garage)
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	3.124%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	23‘563.80
Bruttomietertrag:	19‘996.20
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 3.124%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 138

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	620‘000 (inkl. Garage)
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	3.136%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	23‘148
Bruttomietertrag:	19‘443.30
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 3.136%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 139

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘550‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.59%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	162‘200
Bruttomietertrag:	142‘600
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 5.592%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 140

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	6‘500‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	5.1%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	329'760
Bruttomietertrag:	314‘532
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet:

Bruttorendite:	4.839%
Überrendite:	5.073%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Überrendite berechnet.

Nr. 141

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘860‘000
Renditebegriff:	Bruttorendite
Renditehöhe:	4.68 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	180‘600
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 4.680%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Datensätze Nettorendite

Nr. 142

Datum:	07.03.2014
Verkaufspreis:	7‘400‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	6.98 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	588‘012 (IST)
	887‘759 (SOLL-Schätzung)
Bruttomietertrag:	517‘020 (IST)
	802‘284 (SOLL-Schätzung)
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	grosser Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag IST (anstelle SOLL) berechnet und als Nettorendite bezeichnet.

Bruttorendite:	7.589%
Bruttorendite IST:	6.98%
Bruttorendite SOLL:	10.842%

Nr. 143

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘900‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	6.50 %
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	84‘840
Bruttomietertrag:	74‘160
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde mit dem Bruttomieterträgen unter Berücksichtigung der Fremdkapitalkosten eine Rendite berechnet.

Bruttorendite:	3.90%

Nr. 144

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	3‘500‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.4 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	171‘600
Bruttomietertrag:	158‘400
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite 4.526%

Nr. 145

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘800‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	6.20%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	312‘000
Bruttomietertrag:	259'560
Nettomietertrag:	233‘600
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 6.15%

Fazit:

Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.
Die Berechnung der Rendite erfolgte richtig, die Bewirtschaftungskosten etc. wurden für mehrere Jahre in der Dokumentation ausgewiesen.

Nr. 146

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘120‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	über 5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	80‘860
Bruttomietertrag:	65‘950
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	keine Angaben

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Vermietung erfolgte Pauschal inkl. Nebenkosten. Die Nebenkosten wurden aufgelistet, jedoch nur für Wasser/Heizöl/Steuern und Versicherungen. Die effektiven Nettomieteinnahmen nach allen Abzügen wurden nicht berücksichtigt.
Bruttorendite 5.889%

Nr. 147

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘450‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	83‘880
Bruttomietertrag:	73‘080
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	keine Angaben

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 5.04%

Nr. 148

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘980‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	193‘800
Bruttomietertrag:	178‘200
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	teilweise wohnen noch Eigentümer drin

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Vermietung erfolgt inkl. Nebenkosten und die Nebenkosten wurden unklar aufgeführt, berücksichtigen aber nur die Nebenkosten zur Berechnung des Bruttomietertrages.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.

Bruttorendite:	4.477%

Nr. 149

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	5‘100‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	5.22%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	324‘300 (IST) 332‘688 (SOLL)
Bruttomietertrag:	269‘472 (IST) 277‘860 (SOLL)
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	8‘388 (nicht berücksichtigt)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite (mit IST anstelle SOLL) berechnet und als Nettorendite bezeichnet.

Bruttorendite:	5.238% (IST) 5.448% (SOLL)

Nr. 150

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	815‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	7.5%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	71‘400
Bruttomietertrag:	61‘200
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 7.509%

Nr. 151

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	7‘310‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.25%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	319‘080
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 4.365%

Nr. 152

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘900‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	3.85%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	160‘200
Bruttomietertrag:	149‘400
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	voll vermietet

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 3.831 %

Nr. 153

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘200‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	6.6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	83‘000
Bruttomietertrag:	80‘000
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	MFH mit Wochenmietzinsen, 20% Leerstand momentan (1 von 5 Zimmern nicht vermietet)

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet. Zudem sind es teilweise hypothetische Mieteinnahmen, da angenommen wird, dass alle Zimmer das ganze Jahr vermietet sind.
Bruttorendite: 6.666%

Nr. 154

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘750‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	7.5 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	141‘180
Bruttomietertrag:	132‘806
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 7.589%

Nr. 155

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	710‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.65%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	36‘600
Bruttomietertrag:	33‘000
Nettomietertrag:	nicht bekannt
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 4.648%

Nr. 156

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	650‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.7%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	34‘800
Bruttomietertrag:	30‘600
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 4.708%

Nr. 157

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	725‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	über 6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	58‘440
Bruttomietertrag:	48‘360
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	kein Leerstand

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 6.670%

Nr. 158

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	945‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.31%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	45‘360
Bruttomietertrag:	40‘800
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	keine Angaben

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Es wurde eine Bruttorendite mit dem Bruttomietertrag berechnet und als Nettorendite bezeichnet.
Bruttorendite: 4.317%

Nr. 159

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘600‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	5.94%
Vermarkter:	Experte
Bruttomietertrag:	95‘040
Nettomietertrag:	95‘040
Bewirtschaftungskosten:	keine (Unterhalt, Nebenkosten, Reparaturen etc. werden alle direkt durch Mieter übernommen) Verkäufer argumentiert, dass keine Verwaltungskosten etc. anfallen, da langjähriger Mietvertrag (bis 2025) mit dem Mieter und Option auf weitere 2 x 5 Jahre
Leerstand:	voll vermietet mit langjährigem Vertrag + Option

Rendite nachgerechnet: 5.94%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe theoretisch richtig, wenn der Argumentation des Verkäufers gefolgt wird. Da keinerlei kosten und Aufwand anfallen sollen, entspricht hier ausnahmsweise der Brutto- dem Nettomietertrag.

Nr. 160 (Nr. 129)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	1‘150‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	3.71%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	59‘112
Bruttomietertrag:	50‘112
Nettomietertrag:	42‘670
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 3.710%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhen richtig.

Nr. 161 (Nr. 130)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘181‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	7%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	207‘288
Nettomietertrag:	172‘438
Finanzierungskosten:	56‘580
Leerstand:	mit 0.15% berücksichtigt

Rendite nachgerechnet: 4.124%

Fazit:
Für die Nettorendite wurde neben den exakt aufgegliederten Bewirtschaftungskosten auch das Fremdkapital berücksichtigt und die Rendite über das investierte Eigenkapital gerechnet.

➔ Mietrecht

Nr. 162 (Nr. 131)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	820‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	16.64%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	werden zusätzlich berechnet
Bruttomietertrag:	50‘520
Nettomietertrag:	42‘942
Finanzierungskosten:	18‘642
Leerstand:	Wohnung im Erdgeschoss

Rendite nachgerechnet: 5.237%

Fazit:
Für die Nettorendite wurde neben den exakt aufgegliederten Bewirtschaftungskosten auch das Fremdkapital berücksichtigt und die Rendite über das investierte Eigenkapital gerechnet.

➔ Mietrecht

Nr. 163 (Nr. 132)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	4.35%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	54‘240
Bruttomietertrag:	46‘080
Nettomietertrag:	34‘151
Leerstand:	kein Leerstand

Rendite nachgerechnet: 4.296%

Fazit:

Begriffsverwendung und Renditehöhen richtig.
Abweichung in den Berechnungen, da von einem Verkehrswert von 783‘000 ausgegangen wird und nicht vom effektiv verlangten Verkaufspreis über 795‘000.

Nr. 164 (Nr. 134)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	12‘600‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	3.84%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	539‘824
Nettomietertrag:	483‘430
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 3.837%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhen richtig.

Nr. 165 (Nr. 141)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘860‘000
Renditebegriff:	Nettorendite
Renditehöhe:	3.74 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	180‘600
Nettomietertrag:	144‘480
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Rendite nachgerechnet: 3.743%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhen richtig.

Datensätze Eigenkapitalrendite

Nr. 166

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	4‘136‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	5.3%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	222‘324
Bruttomietertrag:	199‘404
Nettomietertrag:	126‘741
Leerstand:	kein Leerstand; 2,2% für die Bewirtschaftung berücksichtigt
Finanzierungskosten:	71‘346
Liegenschaftserfolg:	55‘395
Anteil EK:	1‘043‘000
Rendite nachgerechnet:	5.311%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 167

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘650‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	8.125 %
Vermarkter:	Privat
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	73‘400 (IST) 76‘320 (SOLL)
Bruttomietertrag:	Vermietung erfolgt inkl. NK
Nettomietertrag:	63‘260
Bewirtschaftungskosten:	10‘140 (inkl. Anteil Nebenkosten)
Leerstand:	voll vermietet
Finanzierungskosten:	10‘000
Anteil EK:	800‘000

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da von den Mieten inkl. NK ausgegangen wird und nicht vom Nettomietertrag. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet. Berücksichtigt wurden Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen, TV-Gebühren, Umgebungsarbeiten und die Verwaltung (3% der Mieteinnahmen).
Die Eigenkapitalrendite unter den gleichen Annahmen beträgt 63‘260 – 10‘000 = 53‘260.
Bei 800‘000 Eigenkapital entspricht dies einer Rendite von 6.658%

Nr. 168

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	525‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	9.33%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	23‘040 (Pauschal)
Bruttomietertrag:	nicht separat ausgewiesen
Nettomietertrag:	18‘627
Bewirtschaftungskosten:	mit Nebenkosten zusammen ausgewiesen
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	3‘675 (1% Hypothek auf 70% des Kaufpreises = 367‘500)
Liegenschaftserfolg:	14‘952
Anteil EK:	157‘500
Rendite nachgerechnet:	9.493%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 169

Datum:	13.01.2015
Verkaufspreis:	510‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	16.74%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	25‘200 (SOLL)
Bruttomietertrag:	21‘700 (SOLL)
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	50%
Finanzierungskosten:	4‘896
Liegenschaftserfolg:	keine Angaben
Anteil EK:	105‘000

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da vom Bruttomietertrag und nicht vom Nettomietertrag ausgegangen wird. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet.

Nr. 170

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	2‘263‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	6%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	sep. Abrechnung
Bruttomietertrag:	92‘375
Nettomietertrag:	67‘788
Bewirtschaftungskosten:	24‘587
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	22‘607
Liegenschaftserfolg:	45‘181
Anteil EK:	755‘842
Rendite nachgerechnet:	5.978%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 171 (Nr. 132/Nr. 163)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	795‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	7.78%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	54‘240
Bruttomietertrag:	46‘080
Nettomietertrag:	34‘151
Bewirtschaftungskosten:	11‘929
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	12‘737
Liegenschaftserfolg:	21‘414
Anteil EK:	274‘346
Rendite nachgerechnet:	7.805%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.
Abweichung in den Berechnungen, da von einem Verkehrswert von 783‘000 ausgegangen wird und nicht vom effektiv verlangten Verkaufspreis über 795‘000.

Nr. 172 (Nr. 133)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘400‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	9.265 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	171‘000
Bruttomietertrag:	156‘600
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet
Finanzierungskosten:	30‘600
Anteil EK:	1‘360‘000

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da vom Bruttomietertrag und nicht vom Nettomietertrag ausgegangen wird. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet.

Nr. 173 (Nr. 136)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	1‘150‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	6.44%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	40‘764
Bruttomietertrag:	36‘839
Nettomietertrag:	keine Angaben
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	11‘212.50
Anteil EK:	402‘500

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da vom Bruttomietertrag und nicht vom Nettomietertrag ausgegangen wird. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet.

Nr. 174 (Nr. 137)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	640‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	11.62%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	23‘563.80
Bruttomietertrag:	19‘996.20
Nettomietertrag:	16‘839
Bewirtschaftungskosten:	3‘157.20
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	5‘120
Liegenschaftserfolg:	11‘719
Anteil EK:	128‘000
Rendite nachgerechnet:	9.155%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da vom Bruttomietertrag und nicht vom Nettomietertrag ausgegangen wird. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet.

Nr. 175 (Nr. 138)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	18.05.2015
Verkaufspreis:	620‘000 (inkl. Garage)
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	11.68%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	23‘148
Bruttomietertrag:	19‘443.30
Nettomietertrag:	16‘113
Bewirtschaftungskosten:	3‘330.30
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	4‘960
Liegenschaftserfolg:	11‘153
Anteil EK:	124‘000
Rendite nachgerechnet:	8.994%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Die Berechnung ist falsch, da vom Bruttomietertrag und nicht vom Nettomietertrag ausgegangen wird. Berücksichtigt wurden nur die Finanzierungskosten und daraus wurde eine Eigenkapitalrendite berechnet.

Nr. 176 (Nr. 139)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	2‘550‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	7.67%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	162‘200
Bruttomietertrag:	142‘600
Nettomietertrag:	116‘500
Bewirtschaftungskosten:	26‘110
Leerstand:	kein Leerstand
Finanzierungskosten:	38‘250
Liegenschaftserfolg:	78‘280
Anteil EK:	1‘020‘000
Rendite nachgerechnet:	7.672%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.

Nr. 177 (Nr. 140)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	6‘500‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	13%
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	329'760
Bruttomietertrag:	314‘532
Nettomietertrag:	294‘532
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet
Finanzierungskosten:	121‘875
Liegenschaftserfolg:	172‘657
Anteil EK:	1‘625‘000
Rendite nachgerechnet:	10.625%

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe falsch.
Im Inserat wurde mit einer Eigenkapitalrendite geworben. In der Dokumentation wurde jedoch eine Art des internen Zinsfusses berechnet und eine jährliche Wertsteigerung angenommen. Der Begriff Eigenkapitalrendite wurde folglich falsch verwendet.

Nr. 178 (Nr. 141/Nr. 165)

Mehrere Renditebegriffe

Datum:	07.03.2015
Verkaufspreis:	3‘860‘000
Renditebegriff:	Eigenkapitalrendite
Renditehöhe:	12.72 %
Vermarkter:	Experte
Mieteinnahmen mit Nebenkosten:	kommen auf die prognostizierten Mieten drauf
Bruttomietertrag:	180‘600
Nettomietertrag:	144‘480
Leerstand:	Neubau; noch nicht vermietet

Fazit:
Begriffsverwendung und Renditehöhe richtig.
Leider konnten die für die Nachrechnung benutzten Unterlagen nicht mehr gefunden werden. Daher muss der ursprüngliche Nachrechnung, die die Rendite als richtig bezeichnete, gelglaubt werden.

Inserate ohne angegebene Renditehöhe

Inserat 1

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 2‘580‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 2

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 4‘490‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 3

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 591‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 4

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 1‘160‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 5

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 2‘600‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 6

Datum: 07.03.2015
Begriff: Bruttorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: auf Anfrage
Vermarkter: Experte

Inserat 7

Datum: 18.05.2015
Begriff: Bruttorendite ohne Zahl
Verkaufspreis: 245‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 8

Datum: 18.05.2015
Begriff: Bruttorendite ohne Zahl
Verkaufspreis: 330‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 9

Datum: 18.05.2015
Begriff: Bruttorendite ohne Zahl
Verkaufspreis: 2‘150‘000
Vermarkter: Experte

Inserat 10 (Nr. 136)

Mehrere

Datum: 07.03.2015
Begriff: Nettorendite, ohne Zahl
Verkaufspreis: 2‘500‘000
Vermarkter: Experte

Im Inserat wird zudem mit einer Bruttorendite mit angegebener Renditehöhe geworben (Nr. 136).

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Brutto-, Netto- und Eigenkapitalrendite: eine Untersuchung über Verwendung und Berechnung anhand aktueller Verkaufsangebote“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.
Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Erlenbach, den 13.08.2015

_____

Pascal Schmid