

Mietrechtsrevision und Liegenschaftswerte



Von Dr. Andreas Bleisch
Partner, Wüest & Partner AG, Zürich

Das aktuelle Schweizer Mietrecht basiert auf der Mietrechtsrevision von 1990. Diese wird bis heute kontrovers beurteilt, insbesondere aufgrund des zentralen Punktes, der die Mieter vor den Auswüchsen der Marktmiete schützen soll: dem Obligatorium der Kostenmiete auf Basis der Hypothekarzinsen der jeweiligen Kantonalbanken. Sämtliche bisherigen Änderungsversuche – z.B. die Initiative «Ja zu fairen Mieten» oder der Gegenvorschlag des Parlaments – erlitten Schiffbruch an der Urne.

Durch eine Minirevision der geltenden Mietrechtsverordnung sollen voraussichtlich am 9. September dieses Jahres wenigstens die unterschiedlichen kantonalen Hypothekarzinssätze durch einen einheitlichen Referenzzinssatz ersetzt werden. Der Bundesrat hat zudem Ende Februar 2008 einen weiteren Revisionsentwurf in die Vernehmlassung geschickt, bei dem die Mietzinsen in Zukunft nur noch der Teuerung folgen sollen und nicht mehr vom Verlauf der Hypothekarzinsen abhängig wären. Neben der vollständigen Anbindung der Mieten an die Teuerung – eine Konzession der Mieter – soll eine Handänderung nicht mehr zu Mietzinserhöhungen berechtigen –

eine Konzession der Vermieter. Die Anfangsmiete kann zudem anhand von Vergleichsmieten überprüft werden. Für den Systemwechsel ist eine Übergangsfrist von fünf Jahren vorgesehen. Mit diesem Revisionsentwurf würde die Mietzinsgestaltung letztlich vereinfacht und transparenter. Insbesondere fiele die fragwürdige Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinsentwicklung weg. Investoren von Renditeliegenschaften werden sich dabei fragen, welche Konsequenzen sich für die Werte ihrer Wohnliegenschaften ergeben.

Die drei Hebel des heutigen Mietrechts: Kostensteigerung, Teuerung, Hypothekarzins

Neben der Überwälzung von wertvermehrenden Investitionen sieht das heutige System der Kostenmiete drei Möglichkeiten vor, wie der Mietzins eines laufenden Mietverhältnisses angepasst werden kann: Die allgemeine *Kostensteigerung* kann für gestiegene Unterhaltskosten (z.B. aufgrund des Gebäudealters) und Gebühren geltend gemacht werden. Über diese Position kann auch die Teuerung auf den Betriebs- und Unterhaltskosten ausgeglichen werden. Grundsätzlich hat der Vermieter die Kostensteigerungen zu belegen. Das Mietrecht sieht dafür keine jährlichen Pauschalen vor. Um allfällige Verfahren vor der Schlichtungsstelle möglichst einfach zu halten, haben sich Pauschalen in der Praxis dennoch eingebürgert. Ihre Höhe wird allerdings kantonal und teilweise je nach Alter der Liegenschaft unterschiedlich gehandhabt (s. Grafik). Weiter lässt das heutige Mietrecht einen *Teuerungsausgleich* auf dem risikotragenden Kapital zu. Da im Normalfall davon ausgegangen wird, dass Renditeliegenschaften zu 60% fremdfinanziert sind, beschränkt die aktuelle Verordnung den Teuerungsausgleich der Mieten auf maximal 40% der Inflationsrate. Schliesslich ist der Vermieter berechtigt, bei einer Erhöhung der *Hypothekarzinsen* den Mietzins um 2 bis 3% je Viertelprozent Hypozinsanstieg anzuheben. Sinken die Hypothekarzinsen, ist die Miete entsprechend nach unten anzupassen. Als

mietrechtlich relevanter Zins wurde bisher der Zinssatz für variable Wohnbauhypotheken im 1. Rang der jeweiligen Kantonalbanken verwendet. Damit kam den Kantonalbanken unfreiwillig eine politische Position zu, und sie wurden für die Höhe der Mieten zu Unrecht mitverantwortlich gemacht. Die per Januar 2008 in Kraft getretene Verordnungsrevision beseitigt nun diese unbefriedigende Situation. Die Mietzinsgestaltung basiert in Zukunft in der ganzen Schweiz auf einem durch das Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgegebenen Referenzzinssatz. Die Mietzinsanpassungen erfolgen danach im Rahmen der heute üblichen Überwälzungsmodalitäten. Die anstehende erstmalige Publikation des neuen Referenzzinssatzes wird in einzelnen Kantonen zu Anpassungsbedarf führen. Zwar haben sich die kantonalen Referenzzinssätze seit Inkrafttreten der Verordnungsrevision schon stark vereinheitlicht, per 1. August 2008 existieren jedoch noch immer Unterschiede (s. Grafik).

Abkehr von der Hypozinsbindung ohne Einfluss auf die Preisfindung

Ein Mehrfamilienhaus lässt sich als Kapitalanlage betrachten, die Erträge und Kosten generiert. Die Wertfindung hängt finanztheoretisch von der erwarteten Entwicklung dieser Cash-flows sowie deren spezifischen Risiken ab. Wie verändert sich nun die Charakteristik einer direkten Immobilienanlage im Wohnbereich aufgrund der geplanten Mietrechtsrevision bzw. welche Einflüsse auf den Liegenschaftswert ergeben sich mutmasslich aufgrund der Systemumstellung? Aufgrund der Koppelung der Mietpreise an die Hypothekarzinsen gemäss heute gültigem Mietrecht, sind die kommenden Mieterträge von der zukünftigen Zinsentwicklung abhängig. Immobilieninvestoren orientieren sich bei einem Kaufentscheid in der Regel an den aktuellen Zinsen, d.h. an den Finanzierungsbedingungen per Stichtag, jedoch kaum an Zinsprognosen. Höchstens absehbare oder bereits bekannte Veränderungen der Referenzzinssätze, auf deren Basis

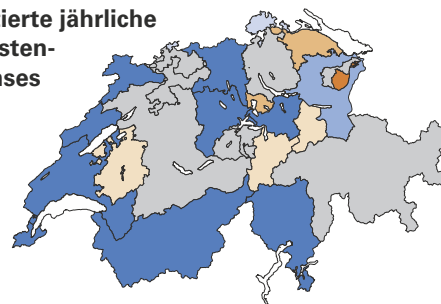
Mietzinsänderungen angekündigt sind, werden in der Cash-flow-Erwartung abgebildet und sind damit allenfalls leicht wertrelevant. Ansonsten ist jedoch kein Einfluss der Abkehr von der Hypozinsbindung auf den Wert von Renditeliegenschaften zu erwarten. Nicht zu unterschätzen ist jedoch der Lock-in-Effekt bei der Systemumstellung. Je nachdem, auf welchem Zinsniveau die Zinsbindung gelöst wird, greift die anschliessende Anbindung der Miete an die Teuerung auf einem unterschiedlichen Basisniveau des Mietzinses. Während der 5jährigen Übergangsfrist werden die Vermieter wohl versuchen, den Regimewechsel («lock-in») zum bestmöglichen Zeitpunkt durchzusetzen, nämlich dann, wenn die Zinsen am höchsten sind. Zum Schutz der Mieter sehen die Übergangsbestimmungen jedoch eine Zinsobergrenze von 4,5% vor.

Abnehmende Mietzinsschwankungen
Gegenwärtig wird – je nach Kanton und Praxis der Schlichtungsstellen – die Möglichkeit, die Wohnungsmieten aufgrund der allgemeinen Kostensteigerung anzupassen, gerade durch private Investoren nur selektiv genutzt. Bei laufenden Mietverhältnissen ist es jedenfalls nicht üblich, jährlich eine entsprechende Steigerung auf die Mieten zu überwälzen. Ähnlich verhält es sich mit dem Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital. Die mietrechtlich mögliche Überwälzung von 40% der Teuerung auf die Mieten wird ebenfalls nicht standardmässig jährlich durchgeführt. Offenbar fürchten sich viele Investoren oder deren Verwaltungen vor dem damit verbundenen administrativen Aufwand sowie den möglichen mietrechtlichen Streitigkeiten und dem Gang vor die Schlichtungsstellen. In der Regel werden die Kostensteigerungen und der Teuerungsausgleich im Rahmen von Hypozinsrunden weitergegeben oder gar erst bei einem Mieterwechsel realisiert. Dann lässt sich die Miete ohnehin an das Marktniveau anpassen.

Mit dem Vorschlag der Mietrechtsrevision könnte laufend jährlich die gesamte Teuerung ausgeglichen werden. Ist das neue System einmal eingespielt, kann davon ausgegangen werden, dass

Durch Schlichtungsstellen akzeptierte jährliche Pauschalen für die allgemeine Kostensteigerung in Prozent des Mietzinses

- Keine Pauschalen
- 0.1% (10% der Teuerung)
- 0.0%–1.0% (nach Alter)
- 0.5%
- 0.5%–1.0% (nach Alter)
- 0.75%
- 1%



Relevante Zinssätze für die Mietpreisgestaltung

(Stand: 1. August 2008)

- 3.00%
- 3.25%
- 3.50%



Quellen: www.mietrecht.ch; Wüest&Partner

diese Möglichkeit durch die Vermieter mehrheitlich auch genutzt wird, da im Gegensatz zur heutigen Lösung mit weniger mietrechtlichen Streitigkeiten zu rechnen ist. Damit dürften mit dem neuen System die Anpassungen stetiger und die Mietzinsschwankungen (Volatilität) geringer ausfallen. Das damit verbundene tiefere Mietzinsänderungsrisiko ist insbesondere den Mietern willkommen. Da Volatilität und Risiko korrelieren, profitieren auch das «Finanzprodukt» Mietwohnimmobilie (vor Finanzierung) und somit die Eigentümer. Geht man ferner davon aus, dass sich die Hypozinsrunden über die lange Frist neutralisieren, so profitieren die Eigentümer zudem von leicht höheren Cash-flows, da das heutige System im Durchschnitt kaum den vollen Teuerungsausgleich zulässt.

Marktgerechte Vermietung gewinnt an Bedeutung

Die Aufhebung der Möglichkeit, die Mietzinse einer Liegenschaft nach einer Handänderung anzupassen, wird dazu führen, dass die aktuelle Nettorendite bei Objekten, die zum Verkauf stehen, eine erhöhte Bedeutung erlangt. Tendenziell werden die Preise für jene Wohnliegenschaften fallen, die unter dem Marktpreis vermietet sind, weil der Käufer keine Möglichkeit hat, seine Nettorendite kurzfristig zu erhö-

hen. Dies ist eine entscheidende Einschränkung, vor allem für die Eigentümer all jener Liegenschaften, die heute nicht zu orts- und quartierüblichen Preisen vermietet sind.

Vorteile für Mieter und Vermieter

Die Eigentümer fahren im Grundsatz gut mit der vorgeschlagenen Revision. Die Volatilität und damit das Risiko der Wohnmieterträge wird reduziert, zudem ist per saldo tendenziell mit leicht höheren Cash-flows zu rechnen, insbesondere in Zeiten hoher Teuerung und in Kantonen mit Schlichtungsstellen, die keine oder nur geringe Pauschalen akzeptieren. Etwas schwieriger wird die Situation allerdings für stark fremdfinanzierte Eigentümer, da ihre Eigenkapitalrendite nicht mehr über Hypozinsrunden stabilisiert werden kann. Die Mieter dürften am neuen System ebenfalls den Vorteil der tieferen Mietzinsschwankungen schätzen, die insbesondere durch Handänderungen nicht mehr beeinträchtigt werden kann.

Knackpunkt der Revision könnte allenfalls der Umgang mit dem beschriebenen Zins-Lock-in-Effekt sein. Ob die Mieter den Eigentümern über fünf Jahre die freie Wahl des Umstellungszeitpunktes überlassen, wird die laufende Vernehmlassungsdiskussion zeigen.

www.wuestundpartner.com ●