

IST DIE AUTOMATISCHE MIETZINSANPASSUNG HEUTE NOCH AKTUELL?

Die zukünftige Mietzinsentwicklung ist im Kontext mit Bewertungen ein Schlüsselthema, gerade in einem unsicheren Wirtschaftsumfeld. Das System, das heute verwendet wird, weist Ungereimtheiten auf – das könnte Experten verunsichern. Eine Analyse, die diesem Thema auf den Grund geht.

Text: Alexandre Baettig

Gemäss Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) stützt sich der hypothekarische Referenzzins «auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen». Die Rechtsgrundlage sieht bei einer Hypothekarzinserrhöhung in der Regel eine Mietzinsheraufsetzung vor (Art. 13). Eine Anpassung von einem Viertel Prozent etwa berechtigt zu einer Erhöhung bzw. Senkung der Mietzinse von höchstens 2

bis 3 Prozent je nach Stand des Hypothekarzinsatzes. Seit Inkrafttreten des heutigen Gesetzes hat sich einiges geändert; die Bereiche für den Hypothekarzinsatz wurden wie folgt festgelegt: weniger als 5 Prozent, zwischen 5 Prozent und 6 Prozent sowie mehr als 6 Prozent.

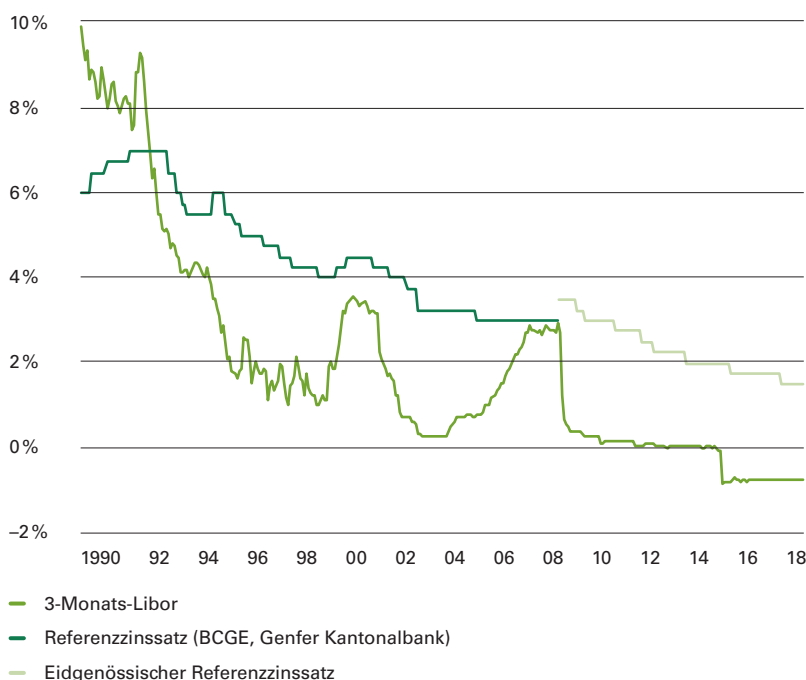
Der Versuch, eine langfristige Vision zu verankern, ist lobenswert. Trotzdem scheint es unwahrscheinlich, in den nächsten Jahren ein solches Niveau zu erreichen. Die Rechtsgrundlage sollte also geprüft werden.

Berechnung für Mietzinssenkungen vorsichtig betrachten

Am 2. Juni 2018 veröffentlichte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen unveränderten hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent. Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, legten früher die Kantonalbanken den Zinssatz fest. Anfang der 2000er-Jahre lag dieser noch bei über 4 Prozent. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass zahlreiche Mietverhältnisse möglicherweise von einer Mietzinssenkung betroffen sind. Für Bewerter gilt es, diesen Umstand einschätzen zu können und in ihrer DCF-Berechnung entsprechend einzubeziehen.

Zum besseren Verständnis betrachten wir zunächst die Immobilienverwaltungen, die aufgrund von Mieterwechseln oder neuer Mietverhältnisse täglich mit diesem Problem konfrontiert sind. Seit längerem liegt der hypothekarische Referenzzinssatz eher zum Vorteil der Mieter, sodass hauptsächlich Berechnungen für Mietzinssenkungen durchgeführt werden. Dies ist mit Vorsicht zu genießen, denn die gesetzlichen Fristen und Bestimmungen der Mietverträge, ja sogar der Berechnungsmethode, können Besonderheiten aufweisen. Dazu gehören etwa die geteilte Indexierung zwischen Referenzzinssatz und dem Landesindex der Konsumentenprei-

Abbildung 1: Entwicklung des Zinssatzes



se (LIK) oder die Aufrechnung der effektiven Aufwendungen für die in den letzten Jahren durchgeführten Bauarbeiten. Deshalb bedeutet ein über dem Referenzzinssatz liegender Mietzinssatz nicht automatisch, dass der Mieter Anrecht auf eine Mietzinsherabsetzung hat. Im Übrigen ist bei Geschäftsliegenschaften die Indexierung nur aufgrund des LIK häufiger.

Betrachtet man ausschliesslich den Zinssatz, lassen sich je nach Mieterstatus drei Situationen unterscheiden:

1. Ein Mieter hat einen hohen Zinssatz, jedoch keine Anpassung seiner Berechnungskriterien verlangt.

Das lässt den Schluss zu, dass der Mietzins älteren Datums ist und folglich ein klares Senkungsrisiko besteht. Entwicklungsaussichten, die nur den Zinssatz einbeziehen, beruhen auf dieser Überlegung, obschon der aktuelle Mietzins wahrscheinlich unter dem marktüblichen Niveau liegt.

2. Ein Neumieter hat einen auf dem neuesten Zinssatz von 1,5 Prozent basierenden Mietzins.

Auf den ersten Blick erscheinen die Indexierungsaussichten positiv, denn

eine Erhöhung des Zinssatzes hätte eine Mietzinsheraufsetzung zur Folge. Da es sich um ein neues Mietverhältnis handelt, ist der Mietzins zwingend (von Ausnahmen abgesehen) so nah wie möglich am marktüblichen Niveau. Mit einer automatischen Anwendung besteht die Gefahr, dass der Mietzins nicht mehr dem Markt entspricht. Das verschärft das Solvenzrisiko und/oder könnte den Wegzug einzelner Mieter bedeuten. Die Folge wäre Leerstand. Der Zinssatz liegt also auf dem Tiefststand, während der Mietzins die maximale Höhe erreicht.

3. Ein Mieter hat kürzlich durch ein Herabsetzungsbegehren die Senkung seines Zinssatzes auf 1,5 Prozent erwirkt. Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass das Mietverhältnis seit längerem besteht. Die Entwicklungsaussichten für den Mietzins sind sehr positiv, liesse er sich bei einer Zinssatzerhöhung automatisch und unabhängig von Überlegungen zur Marktüblichkeit anpassen. Da der Mieter bereits früher einen höheren Mietzins bezahlte, wäre auch die Solvenz hier kein Thema.

Miete für fünf

Jahre fix im Raum Genf

Die Anzahl der Mietzinsen mit Anpassungspotenzial, ohne dass im Gegenzug Marktrisiken bestehen, ist beschränkt. Für Experten liegt die Schwierigkeit darin, diesen Anteil zu ermitteln. Das gestaltet sich umso komplexer, da keine Statistik vorhanden ist, auf die man sich abstützen könnte. Trends oder allgemeingültige Regeln zu bestimmen, ist nahezu unmöglich, da Eigentümer oder Vermieter die Indexierungsbedingungen und die Art des Mietverhältnisses mit ihren Mietern frei wählen können. Vereinzelt lassen sich regional oder kantonal bedingte Trends ausmachen. So bevorzugt man im Raum rund um den Genfersee ein auf fünf Jahre fest abgeschlossenes indexiertes Mietverhältnis, während in der Deutschschweiz eher der paritätische Mietzins zur Anwendung kommt. Eine Änderung des Referenzzinssatzes hat im Raum Genf folglich keine Auswirkungen auf den Mietzins während der gesamten Vertragsdauer, er kann frühestens nach fünf Jahren realisiert werden. Demgegenüber besteht beim paritätischen Mietzins jedes Jahr die Möglichkeit der Mietzinsanpassung. Je nach Kanton bleiben die behördlich kontrollierten bzw. subventionierten Mietverhältnisse von Indexänderungen während der Kontrolldauer unberührt (Fall Genf).

Exkurs über die

Entwicklung der Indizes

Während der Referenzzinssatz seit seiner Einführung durch das BWO im September 2008 stetig gesunken ist, entwickelte sich sein Pendant unterschiedlich (s. Grafik). Vergleicht man die Entwicklung der beiden Indizes unter Beibehaltung der Prozentverhältnisse, lässt sich lediglich ein loser Zusammenhang erkennen. Die Differenz nimmt fast kontinuierlich zu (s. farbige Fläche). Die



Es macht keinen Sinn zu behaupten, der budgetierte Mietertrag steige automatisch.



Mietzinsentwicklung ist folglich nicht identisch und hängt vom Index oder von der Kombination der Indizes für die Mietzinsberechnung ab.

Trotzdem gibt es viele Miet-
hauseigentümer, die in Bezug auf die
Entwicklung der Mietsituation ihrer
Immobilie(n) sehr optimistisch sind.
Dies, weil sie von einem Anstieg des
Zinssatzes ausgehen und daraus eine
systematische Mietzinserhöhung ab-
leiten. Hier ist eine differenzierte Be-
trachtungsweise gefordert. Es sollten
nicht nur die Hypothekarzinsätze aller
Mietverhältnisse analysiert werden,
sondern Mietzinsvergleiche zum aktu-
ellen Stand in der Region durchgeführt
werden (Berechnung der Mietreserve).
Einen Ertragsparameter einzuführen,
der lediglich vom Referenzzinssatz ab-
hängig ist, ist daher nicht richtig resp.
unzureichend. Es braucht eine feinere
Gewichtung.

Reale Marktgegebenheiten miteinbeziehen

Hier lohnt sich ein Blick auf die Mieter-
tragsprognose gemäss DCF-Methode.
Die Festlegung der Ertragsparameter
erfolgt oft in Verbindung mit diesem
Indexierungsfaktor. Je grösser jedoch
der Zeithorizont, desto fehleranfälliger
ist die Mietzinsindexierung, des-
to ungenauer ist sie aufgestellt. Des-
halb wird die Entwicklungsprognose
für Mietzinserträge in der Regel unter
Einbezug weiterer Komponenten
wie Mietreserve, wirtschaftliche und
demografische Faktoren (BIP, Arbeitslo-
senquote usw.) oder auch Mieterwech-
sel erstellt. Die Abhängigkeit der Miet-
zinsen vom Hypothekarzinsatz lässt
sich so in Grenzen halten. Für Exper-
ten gilt: Vorsicht walten lassen. Denn
Zinssatzrisiko, mit dem nahezu jeder
Vermieter zu rechnen hat, und reale
Gegebenheiten auf dem Markt unter-
scheiden sich nach wie vor, teils bedeu-
tend. Der Referenzzinssatz dient auch

als Berechnungsgrundlage für die Er-
mittlung eines missbräuchlichen Er-
trags oder einer zulässigen Heraufset-
zung aufgrund der wertvermehrenden
baulichen Massnahmen. Dies führt zu
Ungereimtheiten wie zum Beispiel die
für Mehrfamilienhäuser zugelassene
Rendite von 2 Prozent (Referenzzins-
satz +0,5 Prozent). Mittelfristig wird
deshalb eine Revision der VMWG un-
erlässlich sein.

Es macht keinen Sinn zu behaup-
ten, der budgetierte Mietertrag steige
automatisch; nicht, wenn die Zinssät-
ze, die den Mietverhältnissen zugrunde
liegend auf dem Tiefststand sind. Das
Verständnis hierfür ist wichtig, damit
verhindert wird, dass der Mietertrag
ständig zunimmt, während der Markt

die Mietzinshöhen nicht absorbieren
kann. Und: Warum sollte nicht auch
eine Erhöhung des Hypothekarzinsat-
zes zu einer allgemeinen Mietzinssen-
kung führen können, wenn man die
makroökonomischen Mechanismen in
Betracht zieht?



Alexandre Baettig
Immobilien-schätzungs-
experte bei Acanthe
SA und Mitglied des
CEI-Komitees; Master in
Wirtschaftswissenschaft
und Diplom des Instituts
d'Études Immobilières IEL
in Genf

Abbildung 2: Landesindex der Konsumentenpreise im Vergleich zum Referenzzinssatz

