



Steinen in Schänis: PAT BVG-Portfolio



**Robert Hauri** FRICS  
CEO Intercity Verwaltungs-AG  
T +41 44 388 58 48  
robert.hauri@intercity.ch

## «Liebe Eigentümer...»

### 2/2015 – Newsletter für Bewirtschaftungskunden

**Interview mit Daniel Sukara, Leiter Immobilien, Vorsorgestiftung PAT BVG** > Seite 2

**Mietrecht: die umstrittene Einrede des übersetzten Ertrags** > Seite 5

**Über die Schulter geschaut: Morten Gümoes** > Seite 8

**Verkaufsflächenmarkt: Nicht alles ist Bahnhofstrasse** > Seite 9

**«iMove»: Wohnungsabgabe digital** > Seite 10

**In Kürze** > Seite 11

**Gebot der Stunde.** Nebst Prozessen und Mitarbeitern sind effiziente Systeme ein zentraler Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Bewirtschaftung. Sie unterstützen Erstere mit dem Ziel, die Leistungen gegenüber Kunden und den Mietern laufend zu verbessern, Transparenz zu schaffen und nicht zuletzt die Kostenseite zu optimieren. Der Einsatz intelligenter Informatiklösungen ist das Gebot der Stunde in einem Umfeld, in dem Kunden hohe, aber kosteneffiziente Leistungen, Mieter rasche, verlässliche Antworten und Mitarbeiter leistungsfähige Werkzeuge erwarten. Informatik hat durchaus das Potenzial zur Differenzierung und zum Alleinstellungsmerkmal.

**Triebwerk der Immobilienbewirtschaftung.** Zwei Beispiele aus unserem Haus illustrieren die strategische Bedeutung. Einerseits der Einsatz der bei mittleren und grösseren Bewirtschaftern am weitesten verbreiteten Branchenlösung Real Estate Management – kurz REM – in unserer Bewirtschaftung, andererseits das elektronische Wohnungsabnahmeprotokoll «iMove».

Intercity setzt REM des Berner Unternehmens Garaio bereits seit 2006 ein und beteiligt sich in Fachgruppen und Ausschüssen an der laufenden Weiterentwicklung. Diese intensive Auseinandersetzung bietet uns nebst den laufenden

Verbesserungen auch die Chance, Prozesse und System optimal aufeinander abzustimmen. Die Vorteile sind vielfältig: weniger Fehlerquellen, schnelles Reporting, optimale Automatisierung, einheitliche Dokumentationen und hohe Datenverfügbarkeit und -sicherheit. REM ist somit das eigentliche Triebwerk für die gesamte Immobilienbewirtschaftung.

Das zweite Beispiel zeigt, dass die Immobilienwirtschaft zunehmend mobil und gleichzeitig vernetzt ist. Mit dem elektronischen Wohnungsabnahmeprotokoll «iMove» hat die Bewirtschaftlerin oder der Bewirtschaftler bei der Wohnungsabnahme nicht nur alle Objektinformationen auf dem Tablet zur Verfügung. Die App führt sie durch den gesamten Prozess. Am Schluss unterschreiben, Daten einlesen, fertig. Der Papierkrieg mit Nacherfassen ist damit Geschichte.

Mit dieser Neuerung gehören wir zu den Early Movers der Branche. Und das Tablet stellen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erst noch kostenlos auch für den privaten Gebrauch zur Verfügung. Eine willkommene Motivation.

Ihr Robert Hauri

# Daniel Sukara: «Ich kenne jede unserer Liegenschaften genau»



## Daniel Sukara

(\*1977) ist Leiter Immobilien der Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT BVG. Davor war er mehrere Jahre selbständiger Immobilientreuhänder. Daniel Sukara ist eidg. dipl. Immobilientreuhänder und hält ein Master of Advanced Studies in Immobilienmanagement. Er wohnt in Spiez.

**PAT BVG, die Personalfürsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte,** zählt per Ende 2014 rund 21 000 Destinatäre aus dem Kreis der Ärzteschaft und ihrer Praxismitarbeiter sowie der Angestellten von Spitälern und Pflegeeinrichtungen. Bei einem Gesamtvermögen von CHF 4,4 Mrd. ist die Vorsorgeeinrichtung mit CHF 1,0 Mrd. oder 26 % des Vermögens in Immobilien investiert, der Grossteil als Direktanlagen in der Schweiz. Im Jahr 2014 hat PAT BVG die technische Bewirtschaftung von der Liegenschaftsbuchhaltung getrennt. Die Intercity Verwaltungs-AG betreut mit den vier Niederlassungen Basel, Luzern, Olten und St. Gallen insgesamt zehn Liegenschaftsstandorte der PAT BVG.

**Daniel Sukara, Leiter Immobilien der Vorsorge-  
stiftung PAT BVG, sagt im Gespräch mit Robert  
Hauri, CEO, und Martin Meier, COO Intercity  
Verwaltungs-AG, aus welchem Grund die Pen-  
sionskasse die Immobilienbewirtschaftung neu  
strukturiert hat und warum sich PAT BVG im  
Moment mit Immobilienkäufen zurückhält.**

**PAT BVG hat rund 19 000 aktive Versicherte und  
2000 Rentenbezüger, aber ein Team von nur  
fünf Mitarbeitern. Wie bringen Sie alles unter  
einen Hut?**

Daniel Sukara: Wir sind tatsächlich sehr schlank aufgestellt. Viele Bereiche haben wir an externe Dienstleister ausgelagert, beispielsweise die Finanz- und Immobilienbuchhaltung oder die gesamte Administration der Destinatäre. Ich selbst habe die Funktion als Leiter Immobilien erst seit einem Monat inne. Davor habe ich die Immobilien der PAT BVG seit 2007 als externer Portfoliomanager betreut. Mit dem anhaltenden Wachstum hat der Stiftungsrat im vergangenen Jahr beschlossen, das Management des Immobilienportfolios neu zu strukturieren.

**Im Zug dieser Neustrukturierung im vergange-  
nen Jahr hat PAT BVG die Bewirtschaftungsman-  
date neu vergeben. Was waren die Überlegun-  
gen?**

Im Zug des Wachstums kamen mit neuen Liegenschaften regelmässig auch neue Bewirtschafter

dazu. Zuletzt war der Bestand nicht mehr effizient zu führen. So musste ich beispielsweise Anfang des Jahres mehrere Wochen dafür aufwenden, die Jahresabschlüsse zu kontrollieren und konsolidieren. Auch im Tagesgeschäft ergaben sich wachsende Diskrepanzen bei der Auslegung unserer Weisungen. Wir gelangten schliesslich zur Überzeugung, dass wir die Bewirtschaftung neu aufstellen müssen.

**Mit welchem Ergebnis?**

Wir haben die administrative Bewirtschaftung – also die Immobilienbuchhaltung und das Reporting – auf einen Partner konzentriert. Gleichzeitig wollen wir mit der technischen Bewirtschaftung – also mit dem Frontoffice für die Verwaltung aller Mietverhältnisse, Fakturierung, Koordination von Unterhalt und vielem mehr – geografisch nahe beim Objekt sein. Mit der Konzentration der administrativen Bewirtschaftung auf der einen und der dezentralen technischen Bewirtschaftung auf der anderen Seite war eine Trennung der beiden Dienstleistungsbereiche unumgänglich. Verteilt über die Schweiz sind nun noch neun Dienstleister für die technische Bewirtschaftung für uns tätig.

**Was waren Ihre Entscheidungskriterien bei der Konzentration?**

In der ersten Phase der Evaluation der technischen Bewirtschafter waren es Aspekte wie regionale Abdeckung und Grösse. Wir suchten



nach Unternehmen, die regional stark verankert sind und bevorzugt über mehrere Standorte in der Schweiz verfügen. Die technische Bewirtschaftung sollte zudem bei inhabergeführten Unternehmen angesiedelt werden, weil wir dort tendenziell eine geringere Personalfuktuation beobachten. Bei der administrativen Bewirtschaftung haben wir uns für ein Vollmandat an

**Wie sind Ihre Erfahrungen nach dem ersten Abschluss in der neuen Organisationsstruktur?**

Für eine Bilanz ist es noch zu früh. Bis alle Nebenkostenabrechnungen in trockenen Tüchern sind und die Mehrwertsteuerrevision im kommenden August abgeschlossen ist, befinden wir uns in einem Probejahr. Auch konnten wir angesichts der Kumulation der Aufgaben noch nicht voll auf

das neue System REM umstellen. So erfolgte der jüngste Abschluss noch auf Papier.

**Was versprechen Sie sich von der neuen Informatiklösung REM?**

Mit REM streben wir vor allem die Datenhoheit an.

Eine einheitliche Informatik-

«Wir haben uns für den Kauf der Informatiklösung REM entschieden, weil wir Datenhoheit wollten.»

einen der bisherigen Partner entschieden – mit dem Gedanken, eine individuelle Lösung zu erhalten und nicht in bestehende Strukturen gezwängt zu werden.

**Wie waren Ihre Erfahrungen im Entscheidungsprozess?**

Einzelne Anbieter lehnten es ab, entweder nur administrative oder technische Bewirtschaftung zu erbringen. Andere wollten ein Portfolio nicht unter einer halben Milliarde – eine Bedingung, auf die wir nicht eingehen wollten. Die Anbieter müssen in vielerlei Hinsicht zu uns passen und auf gleicher Augenhöhe zusammenarbeiten.

plattform für alle beteiligten Bewirtschafter ist zudem unerlässlich für die Vereinfachung und Vereinheitlichung der Prozesse. Aber es steht in den REM-Fachgruppen noch viel Arbeit für ein einheitliches Verständnis dieser Prozesse an.

**Mit dem Wachstum ist auch das Immobilienvermögen der Pensionskasse deutlich gestiegen. Nach welchen Grundsätzen investieren Sie in Liegenschaften?**

Wir haben in jüngster Zeit kaum Liegenschaften erworben. Der Anlagedruck ist zwar da. Aber die Objekte auf dem Markt genügen unseren Investitionsgrundsätzen derzeit kaum.

### **Was heisst das?**

Wir würden gerne in den Wohnbereich investieren. Ein Objekt darf auch einen Geweranteil aufweisen. Grosse Fragezeichen sehen wir allerdings, wenn im Erdgeschoss aufgrund von behördlichen Auflagen und ohne Marktnachfrage eine öffentliche Nutzung vorgeschrieben ist. Auch Objekte an peripheren Lagen sind riskant.

### **Welche Renditeanforderungen haben Sie an eine Liegenschaft?**

Brutto streben wir 4,75% bis 5,0% an – im Wohnbereich gehen wir auch darunter, bei Gewerbe eher über 5%. Die Anfangsrendite ist aber keine absolute Zahl. Relevant ist das Mietzinsniveau. Ist das Potenzial bereits ausgeschöpft, ist Vorsicht am Platz. Harzt es dann beispielsweise bei der Erstvermietung und müssen wir korrigieren, liegt die Rendite dann plötzlich ganz woanders.

«Die Nähe zu den örtlichen Märkten gibt uns die Möglichkeiten, auch in Zukunft an interessante Investitionsprojekte und -objekte zu gelangen.»

### **Sie kaufen also auch Entwicklungsprojekte?**

Entwicklungsprojekte sind mit gewissen Einschränkungen und aufsichtsrechtlichen Auflagen interessant für uns. Unsere personellen Ressourcen erlauben es aber nur beschränkt, unbebaute Grundstücke bis zum fertigen Objekt zu entwickeln.

### **Und wie sieht es mit den Losgrössen aus?**

Die Untergrenze liegt bei etwa CHF 10 Mio., die Obergrenze bei 50 bis maximal CHF 80 Mio.

### **Im Moment beobachtet man am Markt steigende Leerstände. Wie sieht es bei Ihnen aus?**

Wir haben leicht erhöhte Leerstände. Das ist vor allem auf den gewerblichen Anteil zurück-

zuführen. Überdurchschnittliche Leerstände registrieren wir übrigens auch bei den Autoeinstellplätzen. Hier mussten wir aufgrund von behördlichen Auflagen am Markt vorbei produzieren. Das schlägt sich dann in der Rendite nieder.

### **Wo sehen Sie im Moment die Risiken in unserem Tätigkeitsgebiet?**

Als Fachrichter auf der Schlichtungsstelle stelle ich fest, dass im Mietwesen viele Fehler passieren – Flüchtigkeitsfehler, die sehr teuer zu stehen kommen. Und es sind nicht nur private Vermieter, die betroffen sind. Das Mietrecht ist ein Minenfeld, und das Personal muss entsprechend geschult sein. In der Bewirtschaftung kämpfen wir zudem mit Problemen bei der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten. Wenn die Argumente der Gegenpartei im Schlichtungsverfahren schwach sind, wird die «Karte Heiz- und Nebenkosten» gespielt – mit der Dro-

hung, auf zehn Jahre zurück die Abrechnungen anzufechten. Hier stelle ich Wissenslücken bei den Bewirtschaftern fest. Ein weiteres schwelendes Thema sind die Minergie-Label. Wir können noch gar nicht abschätzen, welche Kosten für den Unterhalt damit zusätzlich auf uns zukommen. Bei seriösem Unterhalt fallen pro

Wohnung und Jahr CHF 300 Nebenkosten nur für die Lüftung an, also beispielsweise für Filterersatz und Reinigung der Zu- und Abluftleitungen. Diese müssten über die Nebenkostenabrechnung zurückgestellt werden. Bei der Erstvermietung werden diese regelmässig ausgeblendet. Wenn man die Nebenkosten aber nicht zurückgestellt hat, wo holt man sie dann? Beim Eigentümer. •

# Mietrecht: die umstrittene Einrede des übersetzten Ertrags



**Genoveva Lahmadi**

lic. iur.

Mitglied der Geschäftsleitung  
Intercity Group

T +41 61 317 67 60

genoveva.lahmadi@intercity.ch

**Eine vor 26 Jahren erstellte Liegenschaft ist nach dem jüngsten Entscheid des Bundesgerichts keine Altbaute, womit eine Ermittlung des angemessenen Ertrags zulässig ist, wenn ein Mieter behauptet, dieser sei übersetzt.\***

B. und Mitbeteiligte sind Mieter in den Liegenschaften X, die in den Jahren 1982/83 erstellt wurden und im Eigentum der A. AG stehen. Im Jahr 2009, als die Liegenschaften somit 26 bzw. 27 Jahre alt waren, wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, insbesondere eine Renovation der Küchen und der Nasszellen. Weiter wurden die Wohnungstüren und Fenster ersetzt sowie Haustechnik und Liftanlagen erneuert. Die Renovationskosten beliefen sich auf CHF 5,4 Mio. Mit amtlichem Formular vom 15. Juni 2010 zeigte die Vermieterin den Mietern mit Wirkung auf den 1. Oktober 2010 Mietzinserhöhungen an, die sie mit Teuerungsausgleich, allgemeiner Kostensteigerung und mit Kosten der umfassenden Renovation begründete. Die Erhöhungen wurden von verschiedenen Mietern angefochten.

**Selbstständiger Charakter der Erhöhungs- und Missbrauchskriterien.** Anfang der 1980er-Jahre war der «Vorläufer» der heutigen Missbrauchsbestimmungen gemäss den Art. 269 ff. OR, der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen (BMM), in Kraft. Die in diesem Regelwerk enthaltenen Art. 14 und 15 entsprachen im Wesentlichen den heutigen Art. 269 und 269a OR. Art. 14 BMM bestimmte, dass Mietzinse missbräuchlich seien, wenn damit ein übersetzter Ertrag erzielt werde. Art. 15 nannte als Kriterien, die einen Missbrauch in der Regel ausschlossen, die orts- oder quartierüblichen Mietzinse, Kostensteigerungen oder Mehrleistungen, die kostendeckende Bruttorendite, die Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals und das Ausmass, wie es in Rahmenmietverträgen empfohlen worden wäre.

Wenn in einem Anfechtungsverfahren die Missbräuchlichkeit eines Mietzinses zu beurteilen war, galt stets der Grundsatz, dass die Überprü-

fung nur mit Bezug auf dasjenige Kriterium zu erfolgen hatte, das der Vermieter im Rahmen der Begründungspflicht auf dem amtlichen Formular ausdrücklich genannt hatte. Nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn Indizien dafür bestanden, dass der Mietzins missbräuchlich sein könnte, sollte nach der Praxis des Bundesgerichts eine Überprüfung des Mietzinses nach einem absoluten Kriterium – in der Regel nach dem Kriterium des angemessenen Ertrags gemäss Art. 14 BMM – möglich sein.

Ungefähr im gleichen Zeitraum, als die beiden Urteile des Bundesgerichts, die dieses Prinzip festlegten, publiziert wurden, befassten sich Bundesrat und Parlament mit der Revision des Mietrechts, das am 1. Juli 1990 in Kraft trat. Die Botschaft von 27. März 1985 befasst sich am Rand mit dem Verhältnis der Kriterien von Art. 14 und 15 BMM, den späteren Art. 269 und Art. 296a OR. Wörtlich heisst es dazu:

«In Art. 12 Abs. 1 werden, der geltenden Regelung (Art. 15 Abs. 1 BMM) folgend, Tatbestände aufgezählt, die eine entsprechende Mietzinsforderung rechtfertigen. Kann sich der Vermieter auf sie berufen, so ist der Vorwurf des missbräuchlichen Mietzinses ungerechtfertigt. Als erstes Kriterium gehört dazu gemäss a) der Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse.» (Zitat aus Botschaft vom 27.03.1985, 85.015, S. 1441).

Der Botschaftstext – immerhin die Grundlage für den Entscheid des Parlaments, das Mietrecht zu revidieren – geht davon aus, dass alle in den heutigen Art. 269 und 269a OR aufgeführten Erhöhungs- bzw. Missbrauchskriterien selbstständigen Charakter haben. Das bedeutet – entsprechend der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichts –, dass im Fall der Überprüfung einer Mietzinserhöhung grundsätzlich nur zu beurteilen sein sollte, ob diese nach der vom Vermieter auf dem amtlichen Formular angegebenen Begründung gerechtfertigt erscheint. Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts kam dieser Begründung (Art. 269d OR) stets übertragende Bedeutung zu: So versagte das Bundesgericht einer Vermieterschaft die nachträgliche

\* Urteil des Bundesgerichts 4A\_565/2013 vom 8. Juli 2014, BGE 140 III 433 ff. Publiziert in ganzer Länge in MRA 1/2015, kommentiert von Dr. Beat Rohrer, gekürzt von Genoveva Lahmadi.

Berufung auf das Kriterium des angemessenen Ertrags, nachdem diese sich auf dem amtlichen Formular lediglich auf eine Hypothekarzinserrhöhung und die Anpassung an die Ortsüblichkeit berufen hatte.

Ein weiteres Urteil betraf den Fall, in dem der Mieter eine Reduktion des Mietzinses wegen der rückläufigen Entwicklung der Hypothekarzinses angebehrte. Erstmals hatte das Bundesgericht zu prüfen, ob sich der Vermieter zur Abwehr des geltend gemachten Anspruchs auch auf die

ses beweiselasteten Mieter wegen der hohen von der Gerichtspraxis gestellten Anforderungen nicht in der Lage waren, nachzuweisen, dass der neu verlangte Mietzins über dem Orts- oder Quartierüblichen lag. Damit missachtete das Bundesgericht erstmals fundamental die dem Willen des Gesetzgebers entsprechende Eigenständigkeit aller Missbrauchskriterien und konstruierte künstlich eine Hierarchie unter den einzelnen Mietzinsanpassungskriterien.

Bis zum jüngst ergangenen Entscheid konnte man immerhin annehmen, dass Liegenschaften, deren Erwerb 20 oder mehr Jahre zurücklagen, als «Altbauten» zu betrachten waren, womit der neuerdings generell zugelassene Einwand, es werde ein übersetzter Ertrag erzielt, nicht mehr zulässig erschien. Umso mehr

## «Man muss sich fragen, warum eine Mietzinserrhöhung noch begründet werden muss, wenn nach anderen Kriterien geprüft wird.»

orts- oder quartierüblichen Verhältnisse berufen könne und nicht nur, wie es zuvor vom Bundesgericht entschieden worden war, auch auf den angemessenen Ertrag. Das Bundesgericht erwog, dass dies zulässig sei, weil «die Marktmiete» erfahrungsgemäss bei Altliegenschaften im Vordergrund stehe, für die Investitionsbelege fehlten oder bezüglich welcher allenfalls noch bekannte Anlagekosten keinen sachgerechten Bezug zur Realität mehr hätten.

**Vom Gericht geschaffene Hierarchie.** In einem später ergangenen Urteil änderte das Bundesgericht seine Praxis fundamental: In einem Fall, der eine Herabsetzung des Anfangsmietzinses betraf, bei dessen Festsetzung sich der Vermieter auf die Orts- oder Quartierüblichkeit berufen hatte, erwog das Bundesgericht, es sei zusätzlich – ungeachtet des allfälligen Nachweises der orts- oder quartierüblichen Verhältnisse – eine Überprüfung der Zulässigkeit des Mietzinses nach dem Kriterium des angemessenen Ertrags vorzunehmen. Eine Praxisänderung ist vor allem dadurch zu erklären, dass die im Zusammenhang mit der Anfechtung des Anfangsmietzin-

in einem andern Entscheid festgestellt wurde, ein vor 23 Jahren erstelltes Gebäude sei eine Altbaute. Das Bundesgericht gelangt nun erstmals und im Widerspruch zum erwähnten Leitentscheid zum Ergebnis, eine Liegenschaft, die vor 26 bzw. 27 Jahren erstellt worden sei, stelle keine Altbaute dar, weshalb bezüglich der unter Bezugnahme auf umfassende Überholungen begründeten Mietzinserrhöhung eine Ertragsberechnung vorzunehmen sei. Die Auffassung des Bundesgerichts ist indessen aus mehreren Gründen problematisch:

Wesentlich ist, dass sich Kosten- und Marktverhältnisse im hier interessierenden Zeitraum von 20 bis 25 Jahren derart unterschiedlich entwickelt haben, dass der Bezug auf Kostenelemente zu völlig unsinnigen Ergebnissen führt. Aufgrund von Berechnungsbeispielen kann aufgezeigt werden, dass der heutige Mietzins rund 45% unter dem Niveau von 1991 liegen müsste. Hätte im Berechnungsbeispiel der Vermieter langfristige Verträge abgeschlossen und mit den betroffenen Mietern dabei den Landesindex der Konsumentenpreise als einziges massgebendes Mietzinsanpassungskriterium vereinbart, so



#### Lesenswerte Literatur zur neusten Rechtspraxis

Die Miete von Geschäftsräumlichkeiten ist für Unternehmen oft eine strategisch wichtige Angelegenheit. Die vorliegende Publikation liefert eine Auslegeordnung der wichtigsten Punkte, die jeder Praktiker – sei es als Vermieter oder als Mieter – bei der Verhandlung von Geschäftsmietverträgen beachten sollte, damit die sich aus dem Vertrag ergebenden Risiken minimiert werden können. Die Ergebnisse der Arbeit sind in einer ausführlichen Vertragsvorlage zusammengefasst. Aus dem SVIT Verlag: [www.svit.ch/publikationen](http://www.svit.ch/publikationen)

würde er heute einen Mietertrag erzielen, der doppelt so hoch wäre, wie es die Berechnung des angemessenen Ertrags zulässt. Dies wäre nicht missbräuchlich, da die Gesetzgebung ausdrücklich die Vereinbarung des Landesindex der Konsumentenpreise als einzigen Mietzinsanpassungsparameter zulässt (Art. 269b OR). Auch unter diesem Aspekt erscheint es somit äusserst fragwürdig, Ertragsberechnungen anzustellen für Gebäulichkeiten, die vor mehr als 20 Jahren erworben oder erstellt worden sind.

**Vermieter unter Beweislast.** Im beurteilten Fall hatte sich die Vermieterschaft darauf berufen, dass sie nicht mehr über die erforderlichen Belege zum Nachweis der Anlagekosten verfüge, weil sie diese nicht während der gesamten Lebensdauer der Liegenschaft, das heisst während 26 bis 27 Jahren aufbewahrt habe. Das Bundesgericht reagierte auf diesen Einwand mit einer Schelte: Von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung könne verlangt werden, dass sie Belege über einen solchen Zeitraum aufbewahre und lückenlos vorlegen könne.

Der an die Adresse der Liegenschaftsverwaltung gerichtete Vorwurf wirkt nur schon aufgrund der Praxisentwicklung, wie sie einleitend dargestellt worden ist, zynisch: Die Möglichkeit, dass im Rahmen eines Mietzinsanfechtungsverfahrens ungeachtet der konkret vom Vermieter angerufenen Begründung eine Ertragsüberprüfung zu erfolgen habe, wurde, wie erwähnt, vom Bundesgericht erstmals im Urteil vom 8. Mai 1998 erwogen. Das Bundesgericht blendet aber auch aus, dass Liegenschaften betreffende Akten aus anderen Gründen in der Regel nicht für derartige Zeiträume aufbewahrt werden oder verloren gehen, sei es im Gefolge von Handänderungen, Erbgängen, Wechseln der Liegenschaftsverwaltungen oder wegen anderer Ereignisse. Bis heute durfte man sich angesichts der höchstrichterlichen Praxis ausserdem darauf verlassen, dass Gebäulichkeiten, die älter als 23 Jahre alt waren, Altbauten darstellten, bezüglich welcher der Einwand des übersetzten Ertrags gar nicht mehr erhoben werden konnte.

Der Vermieter hatte sich zur Begründung seiner Mietzinserhöhung auf die Kosten einer umfassenden Sanierung berufen. Dafür, dass die Erhöhung unter diesem Titel berechtigt war, trug er nach den allgemeinen Beweisregeln die Beweislast (Art. 8 ZGB). Es waren im Verfahrensverlauf die Mieter, die – übrigens, ohne dass irgendwelche konkreten Umstände dazu Anlass gegeben hätten, also ohne jede Substantiierung – den Einwand erhoben, es werde ein übersetzter Ertrag erzielt. Nach den gleichen Beweisregeln waren somit die Mieter für diesen Einwand beweispflichtig.

Weder das Bundesgericht noch die Vorinstanz haben sich auch nur mit einem Wort um diese klaren Beweisregeln gekümmert. Sie gingen in krasser Verletzung der diesbezüglich massgebenden gesetzlichen Grundregel davon aus, der Vermieter habe alle Parameter, die für die Berechnung des Ertrags massgebend seien, zu beweisen. Das ist nun höchst bedenklich: Diese Schlussfolgerung des Bundesgerichts bedeutet im Ergebnis, dass der Vermieter den geltend gemachten Erhöhungsanspruch unter Berufung auf einen anderen als den von ihm im Formular geltend gemachten Grund beweisen muss, obwohl er selber sich auf diesen Grund gar nie berufen hatte und auch nicht berufen wollte.

**Abschliessende Bemerkung.** Das Urteil des Bundesgerichts fügt sich nahtlos an frühere Entscheide zu Fragen der missbräuchlichen Mietzinse an, in denen das höchste Gericht – losgelöst vom erkennbaren Willen des Gesetzgebers und losgelöst von seiner früheren Praxis – unter Berufung auf lebensfremde Parameter Sozialschutz zu betreiben versucht. Fortan wird kein Vermieter einen Gedanken mehr an eine Sanierung im bewohnten Zustand verschwenden. Er wird stattdessen allen Mietern kündigen, was ihm ermöglicht, die Sanierung effizient durchzuführen und danach die neu renovierten Mietobjekte zu marktüblichen Konditionen neu zu vermieten. •

# Über die Schulter geschaut: Morten Gümoes



## Morten Gümoes

(\*1970) ist mit einem kurzen Unterbruch seit August 2012 als Bewirtschafter und seit April 2015 als Teamleiter Bewirtschaftung bei der Intercity Zürich AG tätig. Davor war für verschiedene Immobiliendienstleistungsunternehmen im Wirtschaftsraum Zürich tätig. Morten Gümoes ist gelernter Hochbauzeichner und verfügt über eidg. Fachausweise in Immobilienbewirtschaftung und Immobilienentwicklung.

**Morten Gümoes leitet bei Intercity Zürich ein dreiköpfiges Bewirtschaftungsteam für Gewerbeliegenschaften. Wir treffen ihn auf dem täglichen Arbeitsweg mit dem Fahrrad an.**

«Ich bin dänischer **Secondo**. 1965 kamen meine Eltern in die Schweiz. Mein Grossvater hatte sich nach einem bewegten Leben bereits hier niedergelassen. Er war 1920 nach Indonesien ausgewandert, hatte auf Java eine Kaffeeplantage unterhalten und meine Grossmutter kennengelernt.

Ich wuchs in Windisch in der «Reussiedlung» auf. Mehrere Mitglieder der dafür verantwortlichen Metron-Architektengruppe wohnten mit ihren Familien dort. Von diesem engen Kontakt kommt wahrscheinlich meine Faszination für Immobilien. So entschied ich mich nach einem Ausflug in die Punkszene und einer Coiffeurlehre für die Ausbildung zum Hochbauzeichner.

Mit den 1990er-Jahren kam die Immobilienkrise. Arbeit war rar. Durch Zufall kam ich über einen dänischen Architekten zur dänisch kontrollierten Newtelco, der späteren Sunrise. Dort war ich für den Ausbau des – endlich offenen – Festnetzes zuständig. Um mich im Immobilienwesen zu vertiefen, besuchte ich den SVIT-Lehrgang zum Immobilienbewirtschafter und später jenen zum Immobilienentwickler. Das Fachwissen konnte ich danach für die Globus-Gruppe in der Ver-

waltung der Verkaufsstandorte und der Bewirtschaftung von Renditelienschaften bestens anwenden. Ein Projekt, an das ich mich besonders gerne erinnere, war die Vermietung und der Ausbau des Apple Store an der Bahnhofstrasse für einen späteren Arbeitgeber.

**Schliesslich gelangte ich zu Intercity.** Unser Team ist zuständig für die Bewirtschaftung von rund 40 Gewerbe- und Wohnliegenschaften im Raum Zürich. Die Atmosphäre bei Intercity gefällt mir: kurze Entscheidungswege, überschaubare Grösse, flache Hierarchie, gute Teamarbeit auch über die Gruppengesellschaften hinweg.

Die Bewirtschaftung von Gewerbeliegenschaften ist vielfältig: Verhandlung von Mietverträgen, Kauf und Verkauf von Liegenschaften zusammen mit SPG Intercity oder Ausbauten durch Eigentümer und Mieter. Daneben ist meine Arbeit von periodischen Aufgaben wie Abschlüssen, Budgetierungen und Zustandsberichten geprägt. Ich bin etwa die halbe Arbeitszeit unterwegs an Besprechungen oder in den Liegenschaften.

Nebst meiner Arbeit und der Familie bleibt für Hobbys nicht allzu viel Zeit. Ich fotografiere gerne und mache Yoga. Am Abend koche ich als überzeugter Veganer für die Familie. Und wenn Tochter und Frau im Bett sind, setze ich mich manchmal noch für ein Stündchen an die Playstation.» •

# Verkaufsflächenmarkt: Nicht alles ist Bahnhofstrasse



**Gabriela Brandenberg**  
Head Retail Services, Deutschschweiz  
SPG Intercity Zurich  
T +41 44 388 58 74  
gabriela.brandenberg@spgintercity.ch

**Der Markt für Verkaufsflächen ist permanent in Bewegung. Wer investiert, braucht den nüchternen Blick für das Ertrags- und An siedelungspotenzial einer Liegenschaft.**

Die Märkte für Retailflächen divergieren weltweit: Im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen die erstklassigen, stark frequentierten Einkaufsmeilen mit rekordhohen Mietpreisen. Doch sie machen am Gros aller Verkaufsflächen nur einen kleinen Teil aus. Abseits dieser Lagen sinken die Mieten und die Nachfrage nach Flächen sehr rasch – bis hinunter zum ehemaligen Quartierladen in den Agglomerationen und in ländlichen Gebieten – Flächen, die heute kaum mehr zu vermieten sind.

**Unterschiedliche Suchprofile.** Doch wer sind die Nachfrager nach diesen und jenen Verkaufsflächen? An Top-Einkaufsmeilen rückt der Aspekt des «Flagship Store» zunehmend ins Zentrum. Abgesehen von diesem noch schmaleren, aber hoch lukrativen Nischensegment zählt für den Mieter einzig der Umsatz. Dieser bestimmt die Höhe der Miete, die für eine Fläche verlangt werden kann. Und der Umsatz hängt eng mit der Passantenfrequenz zusammen. Es ist darum nicht verwunderlich, dass sich Anbieter von Mietfläche über anziehungsstarke Nutzungen im Unterhaltungs- und Freizeitbereich in der Nachbarschaft als Frequenzbringer freuen. Nachfrager von Retailflächen haben sehr unterschiedliche Suchprofile – in Abhängigkeit ihres Sortiments, der Produktmargen, des Zielpublikums und natürlich der Finanzkraft. Dass der Nachfragedruck auf die erstklassigen Lagen so stark zugenommen hat, hängt wesentlich mit dem Konsumverhalten, der Markenaffinität, der Zusammensetzung der Passanten, dem Einkommen und der Zahlungsbereitschaft zusammen. Aber jeder potenzielle Mieter setzt seine Präferenzen anders, möchte beispielsweise eine bessere Anbindung an den Individualverkehr oder richtet sich an ein Zielpublikum, das ein Geschäft gezielter ansteuert. Je weniger wichtig die Passantenfrequenz, desto eher kann sich

ein Mieter auch an einem andern Ort, beispielsweise in einer Nebenstrasse oder in einem Ausenquartier ansiedeln. Wieder andere richten sich gezielt an die nahe Quartierbevölkerung. Es ist die zentrale Herausforderung, den richtigen Standort zu evaluieren bzw. für einen Standort die passenden Mieter anzusprechen.

**Trend zum Eigentum.** Die wohl bekannteste Transaktion am Verkaufsflächenmarkt der jüngsten Vergangenheit ist der Kauf des Grieder-Hauses am Paradeplatz durch die Swatch Group. Sie passt in jeder Hinsicht zu den genannten Standortkriterien. Dass die Swatch Group kauft und nicht mietet, mag der Situation geschuldet sein. Es hat aber auch eine strategische Komponente, und der Uhrenhersteller ist damit nicht allein: Finanzkräftige Retailer trachten danach, durch den Kauf einer Liegenschaft den Standort und die aufwendigen Investitionen in den Ausbau langfristig zu sichern und sich dem Trend der steigenden Mieten und dem Risiko von schwierigen Neuverhandlungen zu entziehen. Für Retailer sind Kündigungen der Mietverträge wie im Fall des Modeunternehmens Gassmann oder der Warenhauskette Manor eine Warnung.

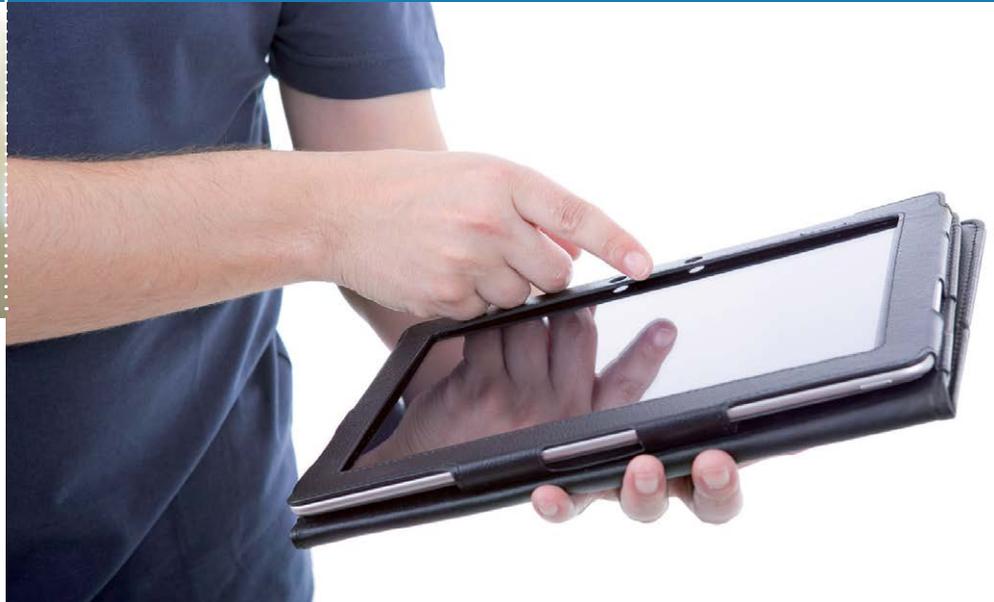
Für renditeorientierte Eigentümer und Investoren sind Verkaufsflächen ein anspruchsvoller Markt. Eine korrekte Bewertung nach Ertragskriterien, die Berücksichtigung der zumeist endlichen Laufzeiten von bestehenden Mietverträgen, das Erfordernis eines erhöhten Unterhalts, der Einfluss des schnelllebigen Konsummarkts und der Lage sowie die daraus folgenden Fluktuationen der Mietzinse erfordern entsprechendes Know-how. Viele Investoren scheuen sich darum beispielsweise vor gemischt genutzten Liegenschaften mit Verkaufsflächen im Parterre und Büro- oder Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Sind aber die Renditeberechnungen realistisch und das Potenzial für eine Ansiedlung von Retailern vorhanden, sind Verkaufsflächen eine interessante Beimischung zum Portfolio. •

# «iMove»: Wohnungsabgabe digital



## Martin Meier

eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
COO Intercity Verwaltungs-AG  
Leiter Bewirtschaftung Gewerbe Zürich  
T +41 44 388 58 71  
martin.meier@intercity.ch



**Als eines der ersten Bewirtschaftungsunternehmen führt die Intercity Verwaltungs-AG das elektronische Wohnungsabnahmeprotokoll ein. Die ersten Erfahrungen mit «iMove» sind durchwegs positiv.**

Wohnungsabnahmeprotokolle sind für Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter zuweilen eine leidige Sache: Leserlichkeit und Verständlichkeit des Geschriebenen, Formularfelder mit zu wenig Platz, im Stehen schreiben – und dann das Handling und die Ablage dieser Durchschlagsprotokolle ...

Das alles hat bei der Intercity Verwaltungs-AG bald ein Ende. Ab April dieses Jahres haben acht Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter das elektronische Wohnungsabnahmeprotokoll «iMove» in ihrem Arbeitsalltag intensiv getestet. Jetzt gilt es die Auswertung des Testbetriebs abzuwarten. Fällt diese positiv aus – und danach sieht es aus –, erfolgt der «Roll-out» für rund 40 Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter noch in diesem Sommer.

**Direkter Link zu REM.** «iMove» bringt deutliche Erleichterungen und Verbesserungen in das Prozedere der Wohnungsabnahme. Die Bewirtschaftungssoftware REM stellt den Mitarbeitern die Protokollformulare aller ausstehenden Abnahmen über eine App auf dem Tablet zur

Verfügung. Dabei sind alle Basisdaten des Mietobjekts bereits eingefügt, und das Protokoll ist nach Zimmerzahl konfiguriert. Die Wohnungsabnahme kann nun mittels der Eingabefelder protokolliert und am Schluss von Mieter und Bewirtschafter signiert werden. Danach erhalten alle Beteiligten ein PDF für ihre Dokumentation. In einem späteren Ausbauschritt von «iMove» sollen die erfassten Daten auch wieder in die Bewirtschaftungsumgebung REM eingelesen und so der gesamte Prozess ohne Medienbruch digitalisiert werden.

**Fotos räumen Unsicherheiten aus.** Einer der grossen Vorzüge von «iMove» gegenüber dem herkömmlichen Abnahmeprotokoll ist die Möglichkeit, mit dem Tablet zu fotografieren und die Bilder direkt ins Protokoll einzufügen. Der Fleck auf dem Boden, der Schaden auf der Küchenabdeckung oder das defekte Scharnier am Wandschrank kann dann interpretationsfrei dokumentiert werden.

Nebst der qualitativen Verbesserung des Wohnungsabnahmeprozesses ist «iMove» für die Intercity Verwaltungs-AG auch eine weitere Visitenkarte für eine professionelle und erstklassige Bewirtschaftungsdienstleistung. •

# In Kürze

## Optimaler Standort für Alexion

Das internationale Pharmaunternehmen Alexion Pharmaceuticals wird seinen Regionalsitz für Europa, Nahost und Afrika nach Zürich verlegen. Das Unternehmen hatte die SPG Intercity Zurich AG mit der Evaluation möglicher Standorte mandatiert. Die Hauptpräferenzen waren Visibilität des Geschäftssitzes, Effizienz der Büroflächen, gute Erschliessung und Anziehungskraft am Arbeitsmarkt. SPG Intercity Zurich prüfte verschiedene Standorte und empfahl die Liegenschaft Giesshübelstrasse 30 in unmittelbarer Nachbarschaft zum «Sihlcity» und zum Bahnhof Saalsporthalle, da diese Liegenschaft sämtliche Kriterien mit «Bestnote» erfüllt.

## Intercity Basel bewirtschaftet «Ziegelei» in Allschwil

Zu Jahresbeginn konnte Intercity Basel das Bewirtschaftungsmandat für das ehemalige Ziegelei-Areal in Allschwil übernehmen. Das Gewerbeareal gehört der Bricks Immobilien AG und umfasst rund 42 000 m<sup>2</sup> verteilt auf 23 Gebäude. Die Nutzflächen werden Gewerbebetreibenden zu günstigen Konditionen vermietet.

## Grossfusion im Partnernetzwerk

Die global tätige Cushman & Wakefield, zu deren Netzwerkpartnern die SPG Intercity Zurich AG für den Deutschschweizer Markt gehört, fusioniert mit DTZ zu einem der grössten Immobiliendienstleister für kommerziell genutzte Liegenschaften. Die aus dem Zusammenschluss entstehende Gesellschaft beschäftigt 43 000 Mitarbeiter und erzielt einen Umsatz von USD 5,5 Mrd.

## Flagship Store für Sunrise

Im Auftrag der Basler Versicherung hat SPG Intercity Zurich 550 m<sup>2</sup> Ladenfläche auf drei Etagen in der Basler Innenstadt an Sunrise vermietet. Das Telekommunikationsunternehmen plant in der Liegenschaft einen Flagship Store.

## SPG Intercity bringt Rituals Cosmetics in die Schweiz

Durch erfolgreiche Vermittlung der Mietfläche und Verhandlung des Mietvertrags ist es SPG Intercity Zurich gelungen, den ersten Verkaufstandort für das Kosmetikunternehmen Rituals Cosmetics zu finden.

## Riehenring: Mehrwert für den Verkäufer

Anfang 2015 erhielt Intercity Basel das Mandat für den Verkauf einer Renditeliegenschaft mit 40 Mietwohnungen am Riehenring in Basel. Dank Fachwissen, präziser Markteinschätzung und guten Kontakten konnte schliesslich ein 30 % über dem Zielwert liegender Preis erzielt werden.

## Vermietungs- wird zum Verkaufsmandat

Aus dem Mandat für die Wiedervermietung von 600 m<sup>2</sup> Bürofläche an der Heuwaage in der Basler Innenstadt durch Intercity Basel wurde dank den engen Kontakten zum Interessenten ein Verkaufsmandat für die gesamte Liegenschaft. Während der Verhandlungen der Mietverträge bekundete der potenzielle Mieter, dass er auch einem Kauf nicht abgeneigt sei.



Steinen in Schänis, PAT BVG-Portfolio

## In Kürze

### Intercity Verwaltungs-AG

#### Basel

Intercityhaus am Aeschenplatz  
St. Jakobs-Strasse 3, 4002 Basel  
T +41 61 317 67 67

#### Luzern

Intercityhaus  
Alpenstrasse 6, 6004 Luzern  
T +41 41 418 40 10

#### Olten

Jurastrasse 19, 4600 Olten  
T +41 62 206 10 20

#### St. Gallen

Hugo Steiner-Haus  
St. Leonhard-Strasse 49, 9001 St. Gallen  
T +41 71 243 21 00

#### Zug

Fischmarkt 1, 6300 Zug  
T +41 41 727 53 70

#### Zürich

Intercityhaus  
Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich  
T +41 44 388 58 58

### Freilager: Erstvermietung in neuen Dimensionen

Im Januar 2015 startete Intercity Zürich die Erstvermietung von 470 Mietwohnungen der vorgesehenen 800 Wohnungen im Freilager Zürich. Ende Mai waren bereits 270 vermietet. Die grosse Herausforderung für das Intercity-Team ist die schiere Zahl der Mietobjekte und Interessenten. Im Hinblick auf die Vermietung der Gewerbeflächen im Freilager erstellte SPG Intercity Zurich das Vermarktungskonzept für 5000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und 1300 m<sup>2</sup> Büroflächen. Die Verhandlungen über den Mietvertrag mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich laufen.

### Knacknuss geknackt

Büronutzung, Stockwerkeigentum und Baurechtsvertrag – für den Verkauf einer Liegenschaft eine echte Knacknuss. Im Fall einer Liegenschaft am Seewenweg in Reinach BL fand Intercity Basel dank Beharrlichkeit einen Käufer, auf den das Objekt wie massgeschneidert ist.

### Starkes Jahr für die Hugo Steiner AG

Die Hugo Steiner AG verzeichnete 2014 ihr bestes Geschäftsjahr seit der Übernahme durch die Intercity-Gruppe im Jahr 2003. Für den höheren Ertrag sorgten deutlich mehr Vermittlungen von Anlageimmobilien sowie rund 130 Schätzungen und Expertisen für Private, Banken, Unternehmen und die öffentliche Hand.

### Wohnen in der Fussballakademie

Im Frühling lancierte Intercity St. Gallen die Erstvermietung von 14 Mietwohnungen in der künftigen Fussballakademie des FC St. Gallen. Im Gebäude sind die jungen Talente des FC St. Gallen untergebracht, oben wohnen Mieter an attraktiver Lage im Westen der Stadt. Das Jahr startete auch sonst für das St. Galler Intercity-Team mit verschiedenen Mandatzugängen für die Bewirtschaftung sehr erfolgreich.

### Bewertungsmandat der BVK Personalvorsorge

SPG Intercity Zurich hat von der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich das Bewertungsmandat für ein Teilportfolio von 50 Liegenschaften erhalten.

### Interimistische Leitung des SCLA

Infolge längerer gesundheitsbedingter Abwesenheiten von René Lerch musste die Leitung des Service Centers Liegenschaften Administration (SCLA) der Intercity Verwaltungs-AG interimistisch neu organisiert werden. Es ist uns gelungen, mit David Tobler einen Fachmann für die Abteilungsleitung SCLA zu rekrutieren, der nicht nur über eine breite Erfahrung in der Liegenschaftsbuchhaltung verfügt, sondern auch das Unternehmen bestens kennt: In der Zeit von 2008 bis 2013 war er bereits in der Intercity-Gruppe tätig und hatte damals die Position des Leiters Service Center Liegenschaften Administration inne.

## Impressum

Herausgeber: Intercity Group, Zürich  
Erscheinung: Juli 2015  
Auflage: 800 Stück  
Redaktion: Robert Hauri, Geneveva Lahmadi,  
Ivo Cathomen  
Korrektur: Ruth Rybi  
Kontakt: info@intercity.ch

Die **Intercity Group** ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. **Wüst und Wüst** für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's International Real Estate). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel, Genf und Lausanne (alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich und Uster. **alaCasa.ch** für Wohneigentum