



Miteigentümergeinschaften Neumarkt 3+5, St. Gallen:
ab 2017 Geschäftsführung durch SPG Intercity Zürich,
Bewirtschaftung durch die Intercity Verwaltungs-AG.

«Liebe Eigentümer...»

2 / 2016 – Newsletter für Bewirtschaftungskunden

Unterschätzte Rolle des Bewirtschafters im Asset-Management-Prozess > Seite 2

Digitalisierung in der Praxis: das Nützliche vom Machbaren unterscheiden > Seite 5

Wohnungspolitik: Mietrecht als dauernder Hotspot > Seite 6

Anfangsmietzins: «Lausanne» senkt die Anfechtungshürde > Seite 8

Über die Schulter geschaut: Manuel Lipp > Seite 10

In Kürze > Seite 12



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

Martin Meier
Stv. CEO Intercity Verwaltungs-AG
T +41 44 388 58 71
martin.meier@intercity.ch

Ihr Immobilienbewirtschaftler, der Vermögensverwalter. Im Volksmund ist der Berufsstand des Immobilienverwalters fest verankert. Ebenso das Bild, das viele damit verbinden. Dies sagt einiges darüber aus, was die breite Öffentlichkeit mit dieser Tätigkeit verbindet: den möglichst reibungslosen technischen und kaufmännischen Betrieb einer Liegenschaft.

Das ist aber nicht das Selbstverständnis, das wir und viele unserer Mitbewerber von ihren Aufgaben und Leistungen haben. Darum bezeichnen wir die Fachfrau und den Fachmann konsequent als Immobilienbewirtschaftlerin bzw. -bewirtschaftler. Denn unsere Mitarbeiter bewirtschaften substanzialisierte Vermögenswerte, die ihnen anvertraut sind. Darum ist der Immobilienbewirtschaftler vergleichbar mit dem Vermögensverwalter – oder besser: Vermögensbewirtschaftler – der Privatbank.

Noch füllen das Mandat und das Selbstverständnis die eigentliche Rolle und Bedeutung des Immobilienbewirtschafters meist nicht aus. Darauf hin müssen wir kontinuierlich arbeiten – einerseits in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden, damit sie besser verstehen, welchen Beitrag wir leisten und welche Auswirkungen dies auf ihre Vermögenswerte hat. Andererseits in der Ausbildung und im Berufsbild, damit diese komplexe und anspruchsvolle Aufgabe auch gelebt werden kann.

Wir haben uns im Gespräch mit Immobilienberater Stephan Kloess zur Rolle des Immobilienbewirtschafters im Asset-Management-Prozess unterhalten. Auf den folgenden Seiten lesen Sie, zu welchen Erkenntnissen wir kommen.

Klassenkampf war gestern. Einen weiteren wichtigen Teil unseres vorliegenden Newsletters widmen wir der Entwicklung des Mietrechts und der aktuellsten Rechtsprechung. Wir beobachten die Entwicklung in der Rechtsetzung und Rechtsprechung mit Sorge, auch wenn uns die jüngste Abstimmung im Nationalrat mit Hoffnung erfüllt. Es geht doch gar nicht darum, Mieter «abzuzocken», sondern lediglich um die Möglichkeit, eine angemessene Rendite auf dem investierten Kapital zu erzielen. Der ewig geschürte Klassenkampf unten gegen oben und umgekehrt sollte am Immobilienmarkt einer nüchterneren Betrachtung weichen. Leider arbeiten Interessenvertreter unbeirrt daran, den Markt der privaten und institutionellen Vermieter zu unterminieren.

Und schliesslich schauen wir wiederum einem Mitarbeiter über die Schulter, diesmal Manuel Lipp, Intercity Verwaltungs-AG in Luzern.

Ihr Robert Hauri und Martin Meier

Unterschätzte Rolle des Bewirtschafters im Asset-Management-Prozess



Dr. Stephan Kloess

Dr. Stephan Kloess

(*1966) ist seit 2003 mit KRE KloessRealEstate für institutionelle Investoren und Unternehmen als Berater tätig. Stephan Kloess ist Mitgründer und Dozent des CUREM der Universität Zürich sowie Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug. Weiter nimmt er verschiedene Organtätigkeiten in Verwaltungsräten und Anlageausschüssen wahr.

Die Anlagerendite wird vom Bankkunden als Gradmesser für die Leistung seines Vermögensverwalters herangezogen. Im Asset Management eines Immobilieninvestors oder privaten Eigentümers ist diese Leistungsbeziehung zum Immobilienbewirtschaftler weit weniger eng. Dabei hat er einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Rendite der Liegenschaft. Wir wollten wissen, wie das Bewusstsein von Eigentümern und Bewirtschaftern für den Asset-Management-Prozess geschärft werden muss. Robert Hauri und Martin Meier haben sich dazu mit Immobilienberater Dr. Stephan Kloess über die Rolle des Immobilienbewirtschafters unterhalten.

In der allgemeinen Wahrnehmung ist der Bewirtschaftler für den reibungslosen operativen Betrieb (kaufmännisch und technisch) einer Liegenschaft zuständig. Stimmt dieses Bild mit Ihrem Selbstverständnis des Bewirtschaftungsunternehmens überein?

Robert Hauri: Der Ertrag aus einer Renditeliegenschaft wird einzig aus den laufenden Mietverträgen erzielt, was wiederum den Wert eines Objekts massgeblich beeinflusst. Insofern ist die Frage zu verneinen. Die Einflussfaktoren auf Wert und Rendite im Immobilien-Asset-Management-Prozess sind Ankauf, Finanzierung, Unterhalt, allenfalls Verkauf – und eben die Bewirtschaftung. Mit seinem Tun oder Unterlassen hat der Immobilienbe-

wirtschaftler damit massgeblichen Einfluss auf die Rendite der betreffenden Liegenschaft – ich bin sogar der Auffassung, dass er den wichtigsten Beitrag leistet. Dies wird von beiden Seiten – von unseren Kunden, den Investoren und dem Bewirtschaftler – häufig aber noch verkannt und das Potenzial einer professionellen Bewirtschaftung damit nicht voll ausgeschöpft.

Stephan Kloess: Dieses Bewusstsein bedingt einerseits beim Bewirtschaftler ein vertieftes Fachwissen über die Transmission des eigenen Handels auf die Rendite und andererseits seitens des Auftraggebers das Setzen von Zielen und die Gewährung von Handlungsspielräumen. Immobilien sind relativ träge Anlageinstrumente. In den ersten zwei oder drei Jahren wirken sich Versäumnisse häufig nicht sofort aus, dann jedoch umso mehr.

«Der Immobilienbewirtschaftler ist Vermögensverwalter.»

Robert Hauri

Martin Meier: Der Präsident des SVIT Zürich, Dieter Beeler, hat es in einem Blog zur Tätigkeit und Anerkennung des Bewirtschafters unlängst auf den Punkt gebracht: Immobilienbewirtschaftung



Robert Hauri



Martin Meier

ist «eine Aufgabe mit der Verantwortung für Gebäude im Wert von bis zu Hunderten Millionen Franken (...). Was Immobilienbewirtschafter jeden Tag leisten, verdient eigentlich hohen Respekt und Anerkennung. Stattdessen wird die verantwortungsvolle Aufgabe auf Mieterstreitigkeiten, Waschküchenprobleme und das «Abzocken» von zu hohen Mietzinsen reduziert.»

Bewirtschafter unseres Wertbeitrags und des Potenzials für das Asset Management jeden Tag noch stärker bewusst werden und unser Handeln danach ausrichten.

Wie kann der Bewirtschafter diese Rolle im Asset-Management-Prozess wahrnehmen?

Robert Hauri: Grundsätzlich sollte der Grad der Interaktion über eine engere Zusammenarbeit

wachsen. Unsererseits müssen wir besser verstehen können, welche Ziele der Kunde verfolgt.

Stephan Kloess: Das Stichwort heisst Objekt-Businessplan als ein wichtiges Steuerungsinstrument. Der Bewirtschafter soll sich über die Umstände des Ankaufs, den Zustand des

«Aufgabe des Bewirtschafters ist die Steuerung einer realistischen Erwartungshaltung beim Kunden.»

Stephan Kloess

Welche Fähigkeiten muss der Bewirtschafter mitbringen, um die Aufgabe des Vermögensverwalters auszufüllen?

Martin Meier: Die Anforderungen umfassen einen ganzen Katalog von Kompetenzen – Fachkenntnis in Rechnungswesen, technisches Fachwissen, Rechtsverständnis, Kommunikationsfähigkeit, psychologisches Geschick, Sozialkompetenz und Marktkenntnis.

Stephan Kloess: Hinzu kommen aus meiner Sicht drei weitere entscheidende Faktoren: die Beurteilungs-, Entscheidungs- und Steuerungskompetenz.

Robert Hauri: Aber vor allem müssen wir uns als

Objekts und die Ziele des Eigentümers informieren lassen. Daraus können Eigentümer und Bewirtschafter konkrete Aufträge, Zielsetzungen und Budgetrahmen ableiten. Obige Inhalte auszutauschen ist wichtig für die Steuerung der gegenseitigen Erwartungshaltung. Da es keine objektiven Ziele gibt, ist es umso wichtiger, dass die subjektiven Ziele des Investors bekannt und transparent sind, damit sich der Dienstleister an diesen orientieren kann.

Martin Meier: Man muss dabei zwischen der Rolle des Bewirtschafters im Verhältnis zum institutionellen Investor einerseits oder zum privaten



Eigentümer anderseits unterscheiden. Der professionelle Investor hat klare Vorstellungen und Vorgaben hinsichtlich quantitativer Grössen wie Leerstände, Mietzinsausstände oder Budgets. Private Eigentümer entscheiden häufig nach dem Bauchgefühl. Hier geht es in erster Linie darum, mit den richtigen Fragen die massgebenden Informationen abzuholen und gleichzeitig auch das Verständnis des Kunden zu festigen.

Robert Hauri: Einen Objekt-Businessplan gibt es immer, allerdings ist er nicht immer explizit formuliert oder niedergeschrieben. In den Köpfen unserer Auftraggeber besteht jedoch immer eine klare Vorstellung, wie ihre Objekte bewirtschaftet werden sollen. Wenn uns diese Zielsetzungen unserer Kunden nicht (vollständig) klar sind, müssen wir zwingend danach fragen – und unser Handeln in der Folge auf diese Kundenzielsetzungen ausrichten.

Werden Leistungen für das Asset Management in der pauschalisierten Leistungsabrechnung überhaupt honoriert?

Robert Hauri: Pauschalhonorare führen branchenweit zu einer Nivellierung der Leistungen. Unter dieser Prämisse sind die Bewirtschaftungsunternehmen bestrebt, ihre Prozesse und Abläufe zu straffen – Stichworte sind Automatisierung und Digitalisierung.

Stephan Kloess: In der Vermögensverwaltung der Banken hat der Kunde die Wahl zwischen einer pauschalen Vermögensverwaltung und einer

individuellen aktiven Vermögensberatung. Diese Optionen sollten auch Immobilieneigentümer haben.

Robert Hauri: Die Analogie zur Vermögensverwaltung bei Banken ist sehr richtig. Wir müssen uns als Bewirtschafter verstärkt in der Rolle des Vermögensverwalters sehen. Dieses Bewusstsein kann sicher noch geschärft werden.

Leistungen zu honorieren heisst auch, sie zu messen. Wonach soll Leistung des Bewirtschafters beurteilt werden?

Stephan Kloess: Nebst objektiven, quantitativen Kriterien spielt die Qualität eine wichtige Rolle. Diese ist jedoch schwer in Worte und Zahlen zu fassen. Wahrnehmung ist Realität – die Erwartungshaltung des Investors ist in Ziele zu überführen.

Robert Hauri: Gerade diese Qualitätskriterien sind aber oftmals nicht klar. Qualität wird aus meiner Erfahrung häufig mit dem Bauch beurteilt: im Sinne von «like» oder «don't like». Hier sollten wir ansetzen und über einen offenen Dialog mit unseren Kunden herauschälen, was ihnen wichtig ist und wie wir durch unsere Arbeit einen Beitrag zur Erreichung ihrer Ziele leisten können. •

Digitalisierung in der Praxis: das Nützliche vom Machbaren unterscheiden



Martin Meier

Stv. CEO/COO Intercity Verwaltungs-AG

T +41 44 388 58 71

martin.meier@intercity.ch

Digitalisierung wird derzeit in der Immobilienwirtschaft hoch gehandelt. Doch was heisst Digitalisierung in der Praxis konkret? Intercity hat eine Roadmap ihrer IT-Projekte über die kommenden fünf Jahre gezeichnet und sich mit den Konsequenzen auseinandergesetzt.

Hand aufs Herz: In der Immobilienwirtschaft ist noch vieles so wie vor 20 Jahren. Die Prozesse werden zwar elektronisch unterstützt, aber verändert haben sie sich kaum. Schnittstellen zwischen IT-Systemen sind oft schwer überwindbar. Es werden immer noch Unmengen an Papier gesichtet, signiert und abgelegt. Damit bleiben unermessliche Informationen unerschlossen und nicht vernetzt. Geht man davon aus, dass diese Informationen über Liegenschaften, Mieter und Vermieter unser kostbarstes Gut sind, dann liegt hier ein verborgener Schatz. Wir haben uns darum auf den Weg gemacht, diesen Schatz zu bergen.

Schritt für Schritt zur Automation. Mit dem elektronischen Wohnungsabnahmeprotokoll oder Vermarkter-Tools haben wir erste Schritte gemacht. Auf dem Programm stehen nun in der Bewirtschaftung zwei Königsetappen: elektronischer Kreditoren-Workflow und E-Dossiers. Im Kreditoren-Workflow werden Rechnungen elektronisch eingereicht oder im zentralen Eingang gescannt, auf Schlagwörter abgesucht und so automatisch einer Liegenschaft zugeordnet. Ist der Betrag für eine wiederkehrende Rechnung immer gleich hoch, wird die Rechnung in einem automatischen Prozess validiert und die Zahlung von der Buchhaltungsabteilung ausgelöst. Im E-Dossier werden Dokumente zu einem Mandat und einer Liegenschaft nicht mehr in einem physischen Dossier abgelegt. Vielmehr wird alles elektronisch dokumentiert. So ist der Schrift- und Mail-Verkehr zu einer Liegenschaft oder einer Wohnung jederzeit nachvollziehbar. Das E-Dossier entfaltet seine Wirkung besonders bei Stellvertretungen, Personal- oder Mandatswechseln.

Mit diesen und weiteren Schritten greifen wir nicht nur in die IT-Systeme ein, sondern auch in die grundlegenden Prozesse unseres Unternehmens. Davon versprechen wir uns drei Vorteile: Effizienzsteigerung, Qualitätssteigerung und eine Festigung unserer Positionierung am Markt.

Einen Effizienzeffekt erwarten wir durch den Abbau von Medienbrüchen, die höhere Verfügbarkeit von Informationen und die Automation von repetitiven Aufgaben. Unsere Qualität wollen wir dadurch steigern, dass potenzielle Fehlerquellen eliminiert, Prozesse harmonisiert und beschleunigt und Reaktionszeiten verkürzt werden. Damit in Zusammenhang steht auch eine Veränderung des Berufsprofils unserer Bewirtschaftler und Bewirtschaftungsassistenten. Aufgrund der bereits gemachten Erfahrungen sehen wir eine Verlagerung der Aufgaben und namentlich mehr Kapazität für echte Problemlösung und Präsenz in den Liegenschaften.

Modern, aber nicht «first mover». Mit «REM» haben wir eine Bewirtschaftungslösung zu unserer Informatikgrundlage gemacht. Gleichzeitig sind und bleiben wir ein familiengeführtes mittelständisches Unternehmen, das in Belangen der Digitalisierung nicht «first mover» sein will und kann. Wir führen neue Systeme mit Bedacht und mit geschärftem Blick auf den Nutzen für unsere Kunden und uns ein.

Inzwischen ist unsere Informations- und Kommunikationstechnologie unser Lebensnerv. Wir haben darum seit Einführung des ersten Computers in den späten 1970er-Jahren kontinuierlich in die IT investiert. Die Effizienzverbesserung durch neue IT-Lösungen und deren Vernetzung ist heute ein permanenter Prozess. Darum sehen wir diesen auch als eine unserer Kernaufgaben an. •

Wohnungspolitik: Mietrecht als dauernder Hotspot

Anfang Juni hat der Nationalrat die vom Bundesrat vorgelegte Mietrechtsrevision verworfen, nachdem schon zuvor die Rechtskommission «nicht eintreten» beschlossen hatte. Mit zahlreichen Vorstössen und Initiativen wollen die politischen Kontrahenten das Schiff der Wohnungspolitik in die eine oder andere Richtung lenken. Das Parlament wird in seiner jetzigen Zusammensetzung mehr Regulierung zu verhindern suchen.

Am 8. Juni 2016 hat die grosse Kammer die Vorlage des Bundesrats zur Verschärfung des Mietrechts abgelehnt. Das Geschäft geht nun zwar noch in den Ständerat. Die Gefahr eines anderen Ausgangs als im Nationalrat ist jedoch überschaubar. Der Bundesrat wollte unter anderem eine dahingehende Verschärfung des Mietrechts, dass in der ganzen Schweiz die Formularpflicht gilt. Der Vermieter hätte demnach dem neuen Mieter vor Abschluss des Vertrags den bisherigen Mietzins bekanntgeben müssen – unabhängig davon, ob am betreffenden Markt ein Angebotsüberhang herrscht oder eine Knappheit.

Was sich wie eine kleine Änderung anhört, wäre ein weiterer Mosaikstein in einem immer vermie-

des Wohnungsbestands durch Neubau ist in besonders streng regulierten Kantonen augenfällig. Obwohl der Bedarf in den Kantonen Genf und Waadt besonders hoch ist und die Mietzinse starken Auftrieb haben, wird zu wenig gebaut. Investoren überlegen es sich gut, ob sie ihr Kapital dem politischen Wind aussetzen sollen.

Keine Wirkung, viel Aufwand. Die Nachteile für die Vermieter in denjenigen Kantonen mit heute bereits bestehender Formularpflicht bleiben. Es sind dies die Kantone Waadt, Genf, Neuenburg, Freiburg, Zug, Nidwalden und Zürich. Die gegen die nationale Formularpflicht vorgebrachte Kritik gilt an diesen Märkten gleichermassen.

Der SVIT hat in seiner Stellungnahme vor der Rechtskommission des Nationalrats darauf hingewiesen, dass Mieter vermehrt auf eine Senkung spekulieren und den Mietvertrag in voller Absicht abschliessen, den Vertrag umgehend anzufechten. Das Bundesgerichtsurteil zu einem Fall aus Zürich ist das jüngste Beispiel (siehe Beitrag in dieser Ausgabe). Dies kommt zwar noch selten vor, aber angesichts der fehlenden finanziellen Risiken im Schlichtungsverfahren ist die Tendenz nicht von der Hand zu weisen.

«Die Höhe der zulässigen Rendite birgt im jetzigen Zinsumfeld für laufende Verträge ein erhebliches Risiko.»

terfeindlicheren Mietrecht gewesen. Ursprünglich als Missbrauchsgesetzgebung entworfen, wird das Mietrecht zum Lenkungsinstrument. Über die Rechtsetzung und -sprechung werden Renditen gedeckelt, Mietzinsen gesteuert und die Wohnungsangebote gelenkt. Mit der Formularpflicht hätte der Gesetzgeber viel Aufwand, aber keine Wirkung erzielt. Der Bundesrat räumt in seinem Bericht zur Vorlage sogar selbst ein, dass die preisdämpfende Wirkung nicht belegt werden könne. Gegenüber «noch mehr Staat» im Wohnungswesen gibt es Vorbehalte. Der unterdurchschnittliche Zuwachs

In seiner Botschaft geht der Bundesrat weiter von einer Vermeidung von Streitigkeiten aus. Auch hier zeigt die Praxis in die andere Richtung. Die angestrebte preisdämpfende Wirkung der

Formularpflicht ist überdies fraglich, was auch der Bundesrat einräumt. In den Kantonen mit Formularpflicht kann jedenfalls keine solche Wirkung festgestellt werden. Auch die Transparenzwirkung ist zweifelhaft. Mieter verfügen über den Online-Wohnungsmarkt und Vergleichsdienste über Informationen zur aktuellen Preislage. Mit der Formularpflicht stützen sich Mieter auf alte Zahlen, die in keiner Weise mit dem aktuellen Markt in Zusammenhang stehen. Der letzte Mietzins kann auf einem Vertrag gründen, der vor 20 Jahren geschlossen wurde. Damit ist er für die Beurteilung

des neuen Mietzinses nicht nur unerheblich, sondern irreführend.

Dem fehlenden Nutzen der Formularpflicht steht ein hoher administrativer Aufwand für die Vermieter gegenüber. Der SVIT hat zur Bundesratsvorlage folgende Berechnung angestellt: Wenn bei 350 000 Neuabschlüssen pro Jahr in der Schweiz nur bei 20% eine Erhöhung erfolgt und diese begründet werden muss, so sind dies bei ca. einer Viertelstunde Arbeitsaufwand insgesamt 17 500 Arbeitsstunden. Wenn geschätzte 1% aller Neuabschlüsse angefochten werden, bedeutet dies bei einem Arbeitsaufwand von ca. einem halben Arbeitstag bis einschliesslich des Schlichtungsverfahrens weitere 28 000 Arbeitsstunden pro Jahr. Mit dieser hypothetischen Berechnung werden seitens der Vermieter 45 000 Arbeitsstunden generiert, die keine Wertschöpfung darstellen.

Es wäre angesichts einer zunehmenden Entspannung an den Wohnungsmärkten eine Überlegung wert, ob die Formularpflicht in den erwähnten Kantonen nicht aufgehoben werden müsste. Ausschlaggebend ist, was unter «Wohnungsnot» zu verstehen ist. Die einmal jährlich zu einem Stichtag erhobene Leerwohnungsziffer ist jedenfalls ein zweifelhafter Indikator.

Referenzzinssatz und Missbräuchlichkeit als Konfliktherde. Auch abgesehen von der Mietrechtsrevision ist die Liste der hängigen Geschäfte des Parlaments und der politischen Vorstösse im Bereich der Immobilienwirtschaft lang (siehe folgenden Auszug aus der Liste der parlamentarischen Geschäfte in der Tabelle).

- Eidgenössische Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Volksinitiative, Unterschriftensammlung läuft bis 1.3.2017)
- Missbräuchliche Untermiete vermeiden (Postulat)
- Bericht zu volkswirtschaftlichen Auswirkungen der nicht weitergegebenen Referenzzinssatzsenkungen (Postulat)
- Verbesserung des Kündigungsschutzes für ältere Personen, Familien usw. (Motion)
- Transparenz in der Berechnung von Mietzinssenkungen und -erhöhungen (Motion)

– Wirtschaftsmodell zur Berechnung von Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Referenzzinssatzes. Änderung der Verordnung? (Interpellation)

– Kostenmiete statt überrissene Rendite (Interpellation)

– Keine Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes mehr für die Berechnung der zulässigen Rendite (Interpellation)

– Die Mieten an den Hypothekarzins binden (Interpellation)

– Die Senkung des Referenzzinssatzes muss den Mieterinnen und Mietern zugutekommen! (Postulat)

– Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus. Vorkaufsrecht für Gemeinden (Motion)

Dabei fällt auf, dass sich verschiedene Vorstösse mit dem Thema der Bindung von Mietzins und Renditeobergrenze an den Referenzzinssatz beschäftigen. In der derzeitigen Ausnahmesituation mit dem kontinuierlichen Sinkflug des Referenzzinssatzes auf mittlerweile 1,75% hat nach aktueller Rechtsprechung das Maximum der nicht missbräuchlichen Nettorendite von Wohnliegenschaften auf 2,25% – also 50 Basispunkte über dem Referenzzinssatz – nachgegeben. Ein zweiter Themenkreis um den Referenzzinssatz bezieht sich auf die Weitergabe der Senkung an die Mieter. Die Vermieter haben sich zwar mit der gegenwärtigen Rechtslage mehr oder minder arrangiert. Aber es ist ausser Diskussion, dass das «Ei des Kolumbus» in Bezug auf die Missbräuchlichkeitsregeln noch nicht gefunden worden ist. Stossend ist dabei, dass die vom Gesetz vorgesehene Orts- und Quartierüblichkeit durch die Gerichte ausgehebelt wurde und heute faktisch keine Bedeutung mehr hat. •

Anfangsmietzins: «Lausanne» senkt die Anfechtungshürde

Das Bundesgericht hält in einem Entscheid fest, dass zur Anfechtung des Anfangsmietzinses lediglich die Voraussetzung der Wohnungsnot am Markt erfüllt sein müsse. Der Nachweis einer Notlage ist nicht erforderlich. Dies könnte schwerwiegende Folgen haben.

Kumulativ oder alternativ? Art. 270 OR schreibt fest, dass der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich anfechten kann, wenn er sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah. Diese Anfechtungsvoraussetzungen stehen im Zentrum eines neuen Leitentscheides des obersten Gerichts (Urteil 4A_691/2015 vom 18. Mai 2016, zur Publikation vorgesehen).

2013 schlossen A und B mit der Vermieterin einen Vertrag über die Miete einer 3½-Zimmer-Maisonette im Dachstock einer Liegenschaft in Zürich. Der Mietzins wurde auf CHF 3900 zuzüglich CHF 300 Nebenkosten pro Monat festgesetzt. Die Mieter verpflichteten sich überdies, eine Sicherheit von CHF 12 600 zu leisten. Die Mieter gelangten in der Folge an die Schlichtungsbehörde mit dem Antrag, es sei der Anfangsmietzins für missbräuchlich zu erklären und um CHF 1100 herabzusetzen. Die Schlichtungsstelle stellte mangels Einigung die Klagebewilligung aus.

Die Mieter riefen daraufhin das Mietgericht an und stellten die Anträge, es sei der Anfangsmietzins für die Wohnung als missbräuchlich zu erklären, soweit er monatlich netto CHF 2200 übersteige. Die hinterlegte Mietzinsgarantie sei auf CHF 6600 zu reduzieren. Das Mietgericht Zürich wies die Klage ab. Zwar seien die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Anfangsmietzinses wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohnräume gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR trotz in der Begründung vorgebrachter Vorbehalte gegeben, weshalb letztlich offen bleiben könne, ob auch eine persönliche Notlage

der Mieter vorgelegen habe. Das Gericht kam jedoch zum Schluss, den Mietern sei der ihnen obliegende Nachweis nicht gelungen, dass die Vermieterin einen übersetzten Ertrag aus der Mietwohnung erziele. Die Mieter hatten keinen Vorschuss für ein Gutachten zu den Anlagekosten leisten wollen, weshalb das Gericht die Missbräuchlichkeit als nicht bewiesen erklärte. Das Obergericht Zürich wies die Berufung der Mieter ab und bestätigte das erstinstanzliche Urteil, wobei es sich lediglich auf die Frage der Anfechtungsvoraussetzungen beschränkte.

Zur Begründung führte das Obergericht aus, es genüge für die Anfechtung des Anfangszinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht, wenn der Mieter eine Notlage oder eine Wohnungsnot nachweise. Er müsse vielmehr beweisen, dass er sich aus diesem Grund in einer Zwangslage befunden habe, und er müsse nachweisen, dass ihm eine vernünftige Alternative gefehlt habe, wozu er Suchbemühungen nachzuweisen habe. Dass er diesen Nachweis zu erbringen habe, entspreche der Praxis des zürcherischen Obergerichts, die nach dessen Ansicht vom Bundesgericht bestätigt worden sei, das dann aber im Widerspruch dazu entschieden habe, es verletze Bundesrecht, bei Wohnungsnot vom Mieter den Nachweis von Suchbemühungen zu verlangen. Das Obergericht schloss, die Kläger seien zum Nachweis der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses nicht zuzulassen, da sie eine Zwangslage nicht nachgewiesen hätten.

«Präzisierung» der Rechtsprechung. Das Bundesgericht wirft nun dieses Urteil um und weist die Sache zur Neuurteilung ans Obergericht zurück. Dieses hat sich nun insbesondere mit der Missbräuchlichkeit des Mietzinses bzw. mit der Beweislast zu befassen. Das Bundesgericht legt den genannten Artikel 270 OR aus der Entstehungsgeschichte dahingehend aus, dass die drei Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Anfechtung – Notlage, Wohnungsnot und erhebliche Erhöhung des Anfangsmietzinses gegenüber dem früheren Mietzins – als Alternativen anzusehen seien und namentlich

persönliche Notlage und Wohnungsnot auf dem lokalen Markt keine kumulativen Voraussetzungen seien. Freilich unterschlägt es dabei, dass in der parlamentarischen Debatte heftig um die Anfechtungsvoraussetzungen gerungen wurde. Das Parlament war der Auffassung, dass Art. 270 OR eine Notbremse sei, falls der Mieter in eine Notlage komme.

Die Ansicht der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführer nicht nur die Knappheit des Mietangebots von Wohnungen in Zürich im massgebenden Zeitpunkt nachzuweisen hätten, sondern auch noch beweisen müssten, dass sie aufgrund ihrer persönlichen Situation keine zumutbare Alternative gehabt hätten, verkennt gemäss Auffassung des obersten Gerichts die Selbstständigkeit der zweiten Voraussetzung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses. Der Vorinstanz sei zwar zuzugestehen, dass die bundesgerichtliche Praxis nicht eindeutig ist, soweit zuweilen unkritisch allgemeine Formulierungen aus einem Urteil zum alten Recht bzw. aus der Literatur übernommen würden. Die Vorinstanz habe die Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzinses nach Art. 270 Abs. 1 lit. a zweite Alternative OR zu Unrecht verneint. Die bundesgerichtliche Praxis habe in der Beurteilung der konkreten Fälle konsequent die drei Alternativen auseinandergehalten und bei der Beurteilung der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht verlangt, dass persönliche Umstände berücksichtigt würden.

Nachweis der Wohnungsnot. Das Bundesgericht bezeichnet sein Urteil als Präzisierung seiner Rechtsprechung und bezieht sich dabei auf eine weite Auslegung des Wortlauts. Diese Auslegung ist indes in der Lehre umstritten. Einerseits wird die Ansicht vertreten, die beiden Gründe für die Zulassung zur Anfechtung des Anfangsmietzinses setzten in jedem Fall auch den Nachweis voraus, dass der Mieter aufgrund seiner persönlichen Situation zum Abschluss des Mietvertrags gezwungen war, dass ihm somit keine zumutbare Alternative zur Verfügung gestanden habe. Ein anderer Teil der Lehre vertritt die Ansicht, dass

der Nachweis der Wohnungsnot zur Anfechtung des Anfangsmietzinses gemäss der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR genüge. Der Mangel an Wohnungen oder Geschäftsräumen kann gemäss Urteilsbegründung grundsätzlich mit offiziellen Statistiken belegt werden. Vorausgesetzt sei, dass diese aktuell sind und auf verlässlichen und hinreichend differenzierten Erhebungen beruhen. Soweit verlässliche statistische Daten über den Prozentsatz des im massgebenden Zeitpunkt verfügbaren Bestands von Wohnungen nicht vorhanden sind, ist es dem Mieter möglich, den ihm obliegenden Nachweis der Wohnungsnot auf andere Weise zu erbringen, namentlich durch den Nachweis intensiver und fruchtloser Suchbemühungen.

Fazit. Tatsache ist, dass im betreffenden Segment des Wohnungsmarkts auch in Zürich zu keinem Zeitpunkt ernsthaft eine Verknappung festgestellt werden konnte, selbst wenn die Leerwohnungsziffer insgesamt im besagten Zeitraum am Markt Zürich sehr tief war. Die Unzulänglichkeit der Leerwohnungsziffer wird durch zahlreiche Erhebungen hinlänglich belegt. Es darf den betreffenden Mietern demzufolge unterstellt werden, dass sie die Wohnung mit der festen Absicht gemietet haben, den Anfangsmietzins anzufechten. Denn alternative Angebote hätte es genügend gegeben. Die Ausweitung der Anfechtungsmöglichkeit verleitet zu einem derartigen «Missbrauch» der Mietzinsanfechtung. Bei Wohnungen, die der Vermieter weniger als 30 Jahre besitzt, haben Mieter angesichts der Zinssituation gute Chancen, aufgrund der Renditeberechnung einen Abschlag zu erhalten. Bei älterem Besitz sind die Richter im Dilemma, dass ein Vergleich mit der Orts- und Quartierüblichkeit praktisch nicht zu ziehen ist. Das neueste Urteil reiht sich in die jüngste Rechtsprechung aus «Lausanne» ein, die einer kontinuierlichen Verschärfung des Mietrechts gleichkommt. Das Ergebnis dieser «Wohnungsmarktpolitik» wird sein, dass Investoren abgeschreckt werden und sich die Wohnungssituation in den Ballungszentren verschärft. •

Über die Schulter geschaut: Manuel Lipp



Manuel Lipp

(*1985), Bewirtschafter, Intercity Verwaltungs-AG Luzern, ist seit 2012 im Unternehmen. Er und seine beiden Mitarbeiterinnen sind verantwortlich für die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios des Versicherungsunternehmens Bâloise in der Region Zentralschweiz mit insgesamt rund 620 Wohnungen und Gewerbeflächen in 28 Liegenschaften.

Der gelernte Sanitärmoniteur und Technische Kaufmann hat Anfang der 2010er-Jahre auf die Immobilienwirtschaft umgesattelt, den Fachausweis Immobilienbewirtschafter erworben und ist heute bei der Intercity Verwaltungs-AG Luzern mit seinem Team für 620 Wohnungen verantwortlich. Sein Werdegang kommt ihm bei seiner täglichen Arbeit zugut.

Nach meiner Lehre als Sanitärmoniteur und einigen Wanderjahren in der Branche und im Fensterbau habe ich mich nach neuen beruflichen Herausforderungen umzusehen begonnen. Aufgewachsen bin ich in Geuensee und zur Schule gegangen mehrheitlich in Sursee. Von zu Hause habe ich die Faszination für Immobilien vererbt bekommen. Ich habe meinen Vater, Architekt von Beruf und Immobilienbesitzer, hin und wieder zu Wohnungsabnahmen begleitet. Bevor ich mich aber festlegen wollte, machte ich mich erst mal auf eine Weltreise – auch, um bei dieser Gelegenheit meine Zukunftspläne zu sortieren. Über Australien, Malaysia, Hawaii und Mexiko machte ich mich schliesslich von den USA mit dem Kreuzfahrtschiff zurück auf den Heimweg. Daheim angekommen, war mein Entschluss gefasst: Ich wollte in die Immobilienwirtschaft.

Ein langjähriger Freund hat mich auf die Vakanz bei Intercity aufmerksam gemacht. Ich packte die Chance und fand meinen Einstieg als Bewirtschafter-

tungsassistent. Im vergangenen Jahr habe ich dann mit der Ausbildung zum Fachausweis Immobilienbewirtschaftung begonnen und in diesem Frühjahr erfolgreich abgeschlossen. Mit Immobilien habe ich meine Passion gefunden. Im Kontakt mit Handwerkern kann ich aber regelmässig auf die Bauernfahrung zugrückgreifen. Im Unterhalt und bei Sanierungen ist das eine grosse Hilfe.

In der Bewirtschaftung weiss ich am Morgen nie, was auf mich zukommt. Unser Beruf ist vielfältiger, als dies gemeinhin angenommen wird. Mit der zunehmenden Digitalisierung werden wir zudem von repetitiven Aufgaben und von der Papierflut entlastet. Neben dem Tagesgeschäft wie Anträge

.....
«Ich sehe mich als Bewirtschafter vor allem als Troubleshooter.»
.....

prüfen, Referenzen einholen, Verträge ausstellen, Wohnungen zeigen, ausstehenden Zahlungen nachgehen und vielem mehr sehe ich mich vor allem als Troubleshooter. Wenn die Waschmaschine nicht funktioniert, eine Leitung verstopft oder sogar ein Wasserschaden entstanden ist, dürfen die Mieter von uns rasches Handeln erwarten.



Intercity Luzern

Die Niederlassung in Luzern bietet privaten und institutionellen Kunden mit einem Team von 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dienstleistungen in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Verwaltung von Stockwerkeigentümergeinschaften und Vermarktung von Wohn- und Renditeliegenschaften. In Luzern betreut die Bewirtschaftungsabteilung ein Portfolio mit rund 1400 Wohnungen.

Der Eigentümer der 620 Wohnungen, für die wir verantwortlich sind, schenkt uns bei diesen täglichen Arbeiten grosses Vertrauen und gibt uns im Rahmen von definierten Kompetenzsummen freie Hand. Das macht die Prozesse schlank. Übersteigt der Betrag die Kompetenzsumme, reicht eine Mail. Selbstverständlich müssen wir gegenüber dem

wirkungen sind für die Betroffenen dramatisch. Darum nehme ich bei einem Zahlungsverzug früh das Telefon in die Hand und spreche mit den Betroffenen. Meist gibt es eine Lösung; nur selten müssen wir zum letzten Mittel greifen. Aber es kommt leider vor. Ich bin selber Mieter, allerdings nicht in einer von uns verwalteten Liegenschaft.

«Wenn man seinen Job gut macht, eröffnen sich automatisch neue Möglichkeiten.»

Meine 1½-Zimmer-Wohnung ist zwar klein, aber dafür zentral und verfügt über eine Terrasse zum Innenhof. Der grösste Vorzug ist aber der kurze Arbeitsweg.

Eigentümer auch Rechenschaft ablegen. Wir werden am Leerstand gemessen – wobei dieser nicht null sein soll – und an der Einhaltung der Budgets. Wenn wir besser sind, gibts eine Prämie. Im Drei-Monats-Rhythmus treffen wir uns. Alle Liegenschaften werden besprochen, anstehende Unterhaltsarbeiten oder Sanierungen diskutiert. Der Markt ist in jüngster Zeit anspruchsvoller geworden. Das Angebot ist gewachsen, und Mietinteressenten können zwischen verschiedenen Objekten auswählen. Das fordert uns heraus. Auf der anderen Seite sehe ich, dass die Zahl der Menschen mit Zahlungsschwierigkeiten steigt und die Zahlungsmoral allgemein abnimmt. Die Gründe kenne ich zwar nicht – an den Mietzinsen kann es jedenfalls nicht liegen –, aber die Aus-

Welche beruflichen Pläne ich habe? Ich könnte mir vorstellen, in den Immobilienverkauf zu wechseln, aber noch nicht heute und morgen. Zum einen machen mir die Arbeit und das Team viel Freude. Zum andern ist der Eigentumsmarkt eher gesättigt. Im Moment wird nach Jahren des Eigentumsbooms wieder deutlich mehr für den Mietwohnungsmarkt gebaut. Wir werden sehen, wo es mich hintreibt. Es lohnt sich nicht, allzu langfristig zu planen.

Meine Freizeit verbringe ich gerne mit meinen vielfach langjährigen Freunden aus der Region Sursee und Luzern. Früher habe ich Fussball gespielt. Inzwischen habe ich die Schuhe an den Nagel gehängt und schaue im Freundeskreis lieber Spiele am Bildschirm – wie zum Beispiel jetzt die Matches der Fussball-Europameisterschaft. •

«Neue Börse» Selnastrasse 28–36 in Zürich: Eigentümerberatung und administratives Bewirtschaftungsmandat ab 1. Juli 2016.

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

SPG Intercity Talk: «Renditen in der Tiefzinsphase»

Der SPG Intercity Talk im «Au Premier» im Hauptbahnhof Zürich widmet sich am 8. September 2016 dem Thema «Immobilieninvestitionen in Zeiten von Negativzinsen: Wo kommt aktuell die Rendite her?» Es diskutieren Investorenvertreter auf dem Podium. Info: zurich.spgintercity.ch

Intercity Zürich betreut EF Education First

Die Sprachschule EF Education First hat per anfangs 2016 das Gebäude «Neue Börse» an der Selnastrasse 28–36, 8001 Zürich im Bau-recht übernommen und wird nach dem Auszug des aktuellen Ankermieters Six Group im Sommer 2017 ihren neuen Firmensitz von Luzern nach Zürich verlegen. Per Mitte 2016 konnte Intercity Zürich das administrative Bewirtschaftungsmandat für die «Neue Börse» übernehmen. Während der Transformationsphase des Gebäudes werden wir EF hinsichtlich der noch bestehenden Mietverhältnisse beratend zur Seite stehen.

Spinnerei Greencity: echte Fabriklofts in Zürich Süd

Wüst und Wüst bietet in Zürich Süd echte Fabriklofts an. In der alten Spinnerei auf dem Areal von Greencity entstehen rundum begeisterte Lofts mit Räumen von bis zu 7,5 Meter Höhe. Wenn Sie der Überzeugung sind, Ihr Wohnstil hätte noch Loft nach oben, so kontaktieren Sie Daniela Büecheler von Wüst und Wüst – sie freut sich, Ihnen zu zeigen, weshalb echte Fabriklofts eben doch (k)eine Spinnerei sind:

www.spinnerei-lofts.ch/wuw. Nach den zwei erfolgreichen Grossprojekten «Zölly» und «Wolo» mit mehreren Hundert Eigentumswohnungen schreibt die «Spinnerei» die Erfolgsgeschichte der Zusammenarbeit zwischen der Intercity-Gruppe und Losinger Marazzi fort.

Auszeichnung für «Best Service»

Das Team von Intercity Luzern ist von Mobimo für das Verkaufsmandat «Am Meggerwald» mit dem «Best Service Award 2015» ausgezeichnet worden. In einem versteckten Verfahren wurde der gesamte Verkaufsprozess unter die Lupe genommen – vom ersten Telefonkontakt bis zum Abschluss.

Erste Bewohner im Freilager Zürich

Im neuen Quartier Freilager Zürich mit seinen fast 800 Wohnungen sind im März die ersten Bewohner eingezogen, während die Bauarbeiten noch in vollem Gang sind. Ende 2016 werden dann voraussichtlich die letzten Handwerker das Areal verlassen.

Personalia

Unsere langjährige Geschäftsleitungskollegin und Leiterin Fachstelle Recht, Genoveva Lahmadi, hat sich vier Jahre nach ihrer ordentlichen Pensionierung entschlossen, per Ende April 2016 aus der Intercity Verwaltungs-AG auszutreten. Wir danken ihr für die geleisteten Dienste und wünschen ihr auf ihrem weiteren beruflichen und privaten Weg alles Gute.

Impressum

Herausgeber: Intercity Group, Zürich
Erscheinung: Juli 2016
Auflage: 800 Stück
Redaktion: Robert Hauri, 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