Metron AG

CH-5201 Brugg
Postfach 253

Stahlrain 2
Tel 056 460 91 11
Fax 056 460 91 00

Bundesamt für Wohnungswesen

Grundlagen
für ein neues Mietrecht

Schlussbericht

März 2001

Inhalt

1	Einleitung: Neues Mietrecht und Professionalisierung		3
	1.1	Beschleunigter Wandel...	3
	1.2	... bedingt neue Unternehmenskultur	6
	1.3	Drei Mietzinsmodelle: Aufgewertete Indexmiete, neue Kostenmiete und aufgewertete Ortsüblichkeit	7
2	Die neue Kostenmiete "Miete K"		9
	2.1	Bestimmung der angemessenen Bruttorendite	9
	2.2	Der Gebäudewert	10
	2.2.1	Verbreitung und Verlässlichkeit von Gebäudeversicherungswerten	10
	2.2.2	Die Berechnung des Versicherungswertes: Kantone mit kant. Versicherungsanstalten	11
	2.2.2.1	Ermittlung des Versicherungswertes: Volumina	12
	2.2.2.2	M^3 -Preise	12
	2.2.2.3	Wertermittlung über Bauabrechnung/Kostenvoranschlag:	13
	2.2.2.4	Die Behandlung der Baunebenkosten:	13
	2.2.2.5	Anpassung der Versicherungswerte	14
	2.2.3	Vorgehen bei Privatversicherungen:	14
	2.2.4	Problem I der Gebäudeversicherungswerte: Sprunghaftigkeit	16
	2.2.5	Problem II der Gebäudeversicherungswerte: Keine Altersentwertung	16
	2.3	Der Landwert	20
	2.3.1	Unterscheidung von zwei Fällen	20
	2.3.2	Fall 1: Ursprüngliche Landkosten bekannt	21
	2.3.3	Fall 2: Baulandkosten unbekannt	21
	2.4	Weitere Kostenbestandteile	25
	2.5	Wahl eines geeigneten Referenzzinssatzes	25
	2.6	Bestimmung eines angemessenen Risikozuschlags	26
	2.7	Die Berücksichtigung des Unterhalts	28
	2.8	Spezialfragen	31
	2.8.1	Der Realwert bei Handänderung	31
	2.8.2	Übergangs- und Spezialbestimmungen	31
	2.8.2.1	Stabilität von drei Jahren	31
	2.8.2.2	Kappungsgrenzen	32
	2.8.2.3	Staffelung für Altmieter	32
	2.8.2.4	Übergangsbestimmungen	33
	2.9	Zusammenfassung des Konzepts der Miete K	33
	2.9.1	Die Berechnungsgrundlagen	33
	2.9.2	Was der Vermieter wissen muss	35
	2.10	Auswirkungen der neuen Kostenmiete	35
	2.10.1	Realwerte	35
	2.10.2	Die Bruttorendite	37
3	Die neue Indexmiete "Miete I"		39
	3.1	Die aufgewertete Indexmiete als neue relative Berechnungsmethode	39
	3.2	Sonderregelung: die Kappung hoher Teuerungsraten	39
	3.3	Die Gestaltung des Übergangs	40
4	Die erwartete Mietzinsentwicklung bei Index- und Kostenmiete		41

5	Die ortsübliche Miete		46
	5.1	Die Ausgangslage	46
	5.2	Die ortsübliche Miete: Ausgestaltung	47
	5.3	Das Verhältnis zwischen Durchschnittsmiete, Referenzmiete und ortsüblicher Miete	48
	5.4	Die erwartete Entwicklung der "ortsüblichen Miete" unter neuem Mietrecht	52
	5.5	Übergangsfragen	52
	5.6	Das Verhältnis zwischen ortsüblicher Miete, Indexmiete und neuer Kostenmiete	53
6	Die ortsübliche Miete im Vergleich mit der Index- und der Kostenmiete		55
7	Liquiditätsfragen		60
8	Quellenverzeichnis		65

Bearbeitung:

Peter Marti	**Dr. oec. publ., Projektleiter**
Heinz Aebi	**Arch. HTL/Raumplaner**
Jacqueline Roth	**Kaufm. Angestellte**
Maria Andreou	**Sekretärin**

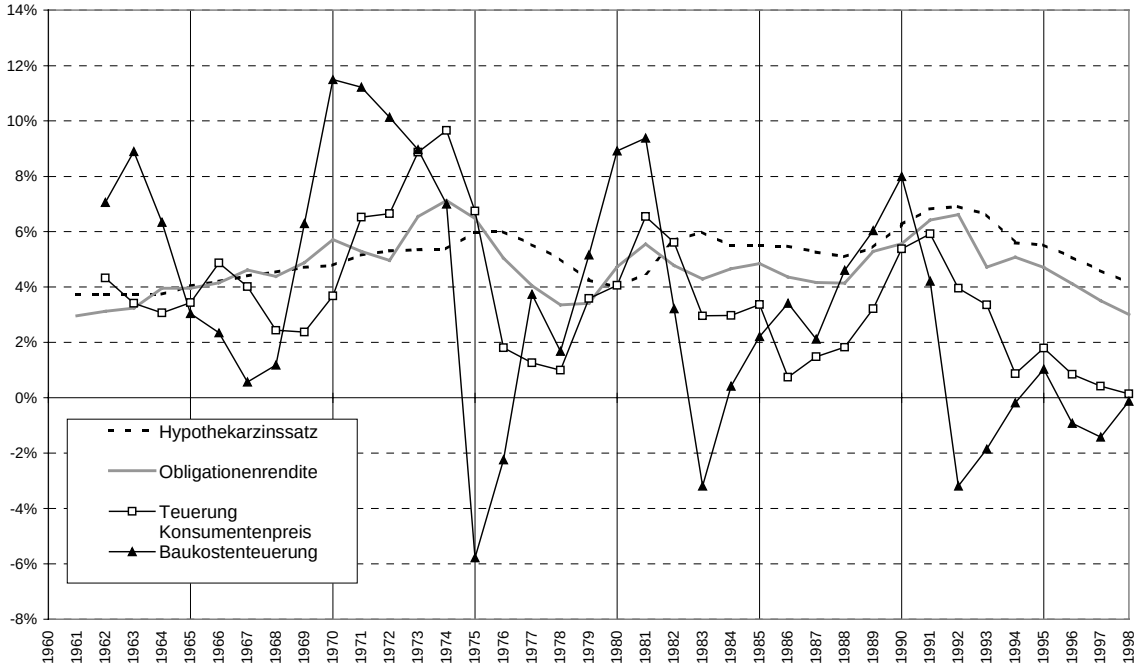
1 Einleitung: Neues Mietrecht und Professionalisierung

1.1 Beschleunigter Wandel...

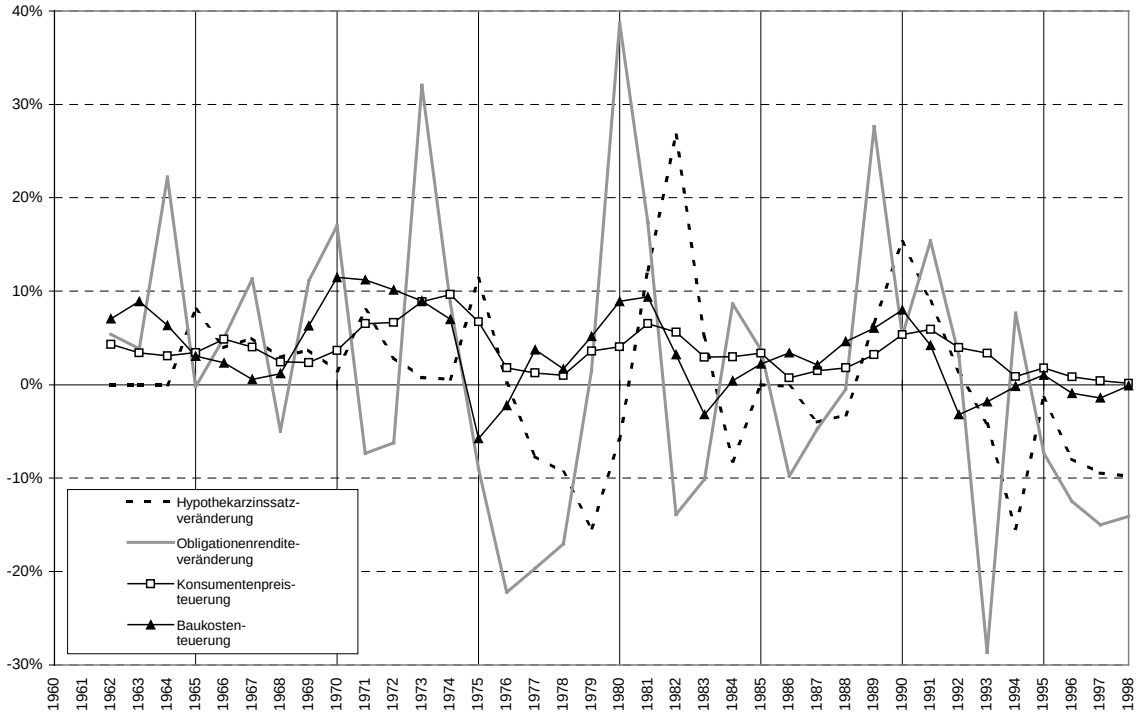
Mit der Initiative der Mieterverbände „Ja zu fairen Mieten“ ist Bewegung in die Frage der Mietpreisbildung gekommen. Ganz abgesehen von tagespolitischen Vorstössen zur Revision des Mietrechts wird die heutige Mietpreisbildung auch von der ökonomischen Seite her mehr und mehr in Frage gestellt: die Rahmenbedingungen sind einem langfristigen, sich beschleunigenden Wandel ausgesetzt. Tab. 1, Fig. 1a und 1b zeigen die Entwicklung wohnungspolitischer Schlüsselgrössen in den vergangenen 38 Jahren. Fig. 1a und Fig. 1b unterscheiden sich nur darin, dass auch von den Hypothekarzinsen und den Obligationenrenditen die Veränderungsraten gezeigt werden.

			prozentuale Veränderung bezüglich Vorjahr	
Jahr	Hypothekarzinssatz	Obligationenrendite	Teuerung Konsumentenpreis	Baukostenteuerung
1960				
1961	3.74%	2.96%		
1962	3.74%	3.12%	4.3%	7.1%
1963	3.74%	3.24%	3.4%	8.9%
1964	3.74%	3.96%	3.1%	6.3%
1965	4.04%	3.95%	3.4%	3.0%
1966	4.20%	4.15%	4.9%	2.3%
1967	4.41%	4.62%	4.0%	0.6%
1968	4.54%	4.39%	2.4%	1.2%
1969	4.71%	4.88%	2.4%	6.3%
1970	4.78%	5.71%	3.7%	11.5%
1971	5.16%	5.29%	6.5%	11.2%
1972	5.31%	4.96%	6.7%	10.1%
1973	5.35%	6.55%	8.9%	9.0%
1974	5.38%	7.12%	9.7%	7.0%
1975	5.99%	6.48%	6.7%	-5.8%
1976	6.00%	5.04%	1.8%	-2.2%
1977	5.54%	4.05%	1.3%	3.7%
1978	5.02%	3.36%	1.0%	1.7%
1979	4.25%	3.41%	3.6%	5.2%
1980	4.00%	4.73%	4.1%	8.9%
1981	4.49%	5.55%	6.5%	9.4%
1982	5.69%	4.78%	5.6%	3.2%
1983	5.98%	4.30%	3.0%	-3.2%
1984	5.49%	4.67%	3.0%	0.4%
1985	5.49%	4.84%	3.4%	2.2%
1986	5.48%	4.37%	0.7%	3.4%
1987	5.26%	4.16%	1.5%	2.1%
1988	5.09%	4.14%	1.8%	4.6%
1989	5.43%	5.28%	3.2%	6.0%
1990	6.26%	5.56%	5.4%	8.0%
1991	6.82%	6.42%	5.9%	4.2%
1992	6.91%	6.61%	4.0%	-3.2%
1993	6.62%	4.72%	3.4%	-1.9%
1994	5.60%	5.08%	0.9%	-0.2%
1995	5.52%	4.71%	1.8%	1.0%
1996	5.08%	4.12%	0.8%	-0.9%
1997	4.60%	3.50%	0.4%	-1.4%
1998	4.15%	3.01%	0.1%	-0.1%

Tabelle 1: **Entwicklung von Hypothekarzinssatz und Obligationenrendite, Konsumentenpreisindex und Zürcher Wohnbaukostenindex in den Jahren seit 1960**



Figur 1a: **Hpothekarzinsen, Obligationenrendite, allg. Teuerung und Bauteuerung 1960 - 1998**



Figur 1b: **Veränderung der Hypothekarzinsen und Obligationenrenditen sowie Teuerung und Bauteuerung 1960 bis 1998**

Interpretiert man Tab. 1, Fig. 1a und Fig. 1b vor dem Hintergrund der bisherigen Bestimmungen über die Missbräuchlichkeit von Mietzinsen als Massstab für die Mietpreisbildung und denkt man noch an einige andere strukturelle Veränderungen in den Rahmenbedingungen, dann lässt sich folgendes festhalten:

- Lange Zeit, bis ca. 1976, zeigten die Hypothekarzinsen einen ausserordentlich stabilen Verlauf, seit 1976 sind sie leicht zunehmenden Schwankungen ausgesetzt
- Der Zinssatz für die sicherste Art von Anlagen, Anleihen der schweizerischen Eidgenossenschaft, schwankt stärker und ebenfalls zunehmend
- Interessanterweise lagen in den Jahren 1960 bis 1982 die Zinssätze der „Eidgenossen“ häufig über den Hypothekarzinsen, obschon Hypothekarkredite mit mehr Risiken verbunden sind. Im Durchschnitt lagen sie 1961 bis 1976 um 0.2% höher und im Durchschnitt über die Jahre 1961 bis 1982 sind die Zinssätze praktisch auf gleicher Höhe. Dies kann nur damit erklärt werden, dass der Hypothekarzins lange Zeit ein politischer Zinssatz gewesen ist (und auch heute z.T. noch ist).
- In den letzten 17 Jahren hat sich das Verhältnis der beiden Zinssätze „normalisiert“: die Hypothekarzinssätze liegen in dieser Zeitspanne um durchschnittlich 0.9% höher.
- Parallel zur Normalisierung am Kapitalmarkt werden auch die Finanzierungsbedingungen in der Wohnungswirtschaft vielfältiger. Lange Jahre war die Finanzierung von Liegenschaften sehr „monokulturell“; Die Banken gewährten bis zu einer gewissen Höhe eine 1. Hypothek und im Bedarfsfall darüber hinaus eine 2. Hypothek. Unabhängig von Region und Schuldner fixierten sie praktisch identische Zinssätze im ganzen Land. Dies ändert sich rapide:
    - Neben den variablen Hypotheken haben Festhypotheken mit den unterschiedlichsten Laufzeiten an Marktanteil gewonnen – andere Finanzierungsinstrumente gewinnen ebenfalls an Bedeutung
    - Die Banken differenzieren ihre Zinssätze zusehends nach der Bonität der Kunden
    - Auch für dieselben Kundensegmente differieren die Hypothekarzinssätze zusehends von Bank zu Bank
- Der „offizielle“ Hypothekarzinssatz verliert immer mehr an Repräsentativität

Folgendes Fazit lässt sich ziehen:

---

1. *"Den" Hypothekarzinssatz gibt es immer weniger. Es werden in zunehmendem Ausmass Konditionen vereinbart, die sich sowohl bezüglich Schuldner, Gläubiger und Region voneinander unterscheiden. Die Zinsdifferenzen nehmen zu. "Der" Hypothekarzinssatz hat immer weniger mit der individuellen Kostensituation der Investoren am Wohnungsmarkt zu tun.*
2. *Eine Orientierung der Mietzinse am Hypothekarzins würde so oder so zu stärkeren Schwankungen der Kostenmiete führen als bisher*
3. *Wie auch immer ein geeigneter Ersatz für den Hypothekarzinssatz zur Berechnung einer angemessenen Kostenmiete gewählt werden wird, er wird mit stärkeren Schwankungen in der Kostenmiete verbunden sein.*
4. *Diese Entwicklungen sind <u>unumkehrbar.</u>*

Von daher macht die Neukonzeption des Mietrechts Sinn. Einerseits wird mit der indexierten Miete eine einfach berechenbare, aber nicht jederzeit auf die aktuellen Kosten abgestimmte Mietzinsbildung angeboten. Andererseits soll eine Kostenmiete beibehalten werden, die im Endeffekt vielleicht etwas mehr Aufwand für die Bestimmung als die bisherige relative Berechnungsmethode der Kostenmiete mit sich bringt, aber dem Investor einigermassen Gewähr bietet, dass seine Kosten immer gedeckt sind.

1.2 ... bedingt neue Unternehmenskultur

Die Zeiten sind vorbei, da Mieten nur geringen Bewegungen ausgesetzt waren und Änderungen im Hypothekarzins meist im Bereich von Viertel- oder halben Prozent lagen. Vorbei ist es auch mit Finanzierungen, die sich von Objekt zu Objekt kaum unterschieden und insofern eine gewisse Transparenz gewährleisteten. Von den Banken kann man nicht länger erwarten, dass sie im Wissen um die Langfristigkeit von Hypothekaranlagen den Zinssatz verstetigten. Liegenschaften müssen vor dem Hintergrund beschleunigter Entwicklungen in der Wirtschaft in Zukunft unabhängig vom gerade aktuellen Mietrecht anders bewirtschaftet werden. Dies bringt für viele Hausbesitzer einen Wandel in der „Unternehmenskultur“ mit sich:
Bisher: Häuserbesitzer – eine Sonderrolle als Unternehmer

Der Häuserbesitzer konnte, wenn er wollte, seine Rolle als Unternehmer sehr einfach interpretieren. Zwar hatte er Millionen investiert, aber er brauchte

- den Markt nicht zu kennen
- keinen Business Plan
- kein Controlling
- keine Preiskalkulation
- keine Wiederbeschaffungswerte

usw. Ein Heft für die Mietzinskontrolle und eine Adressliste für Reparaturen reichten aus. Wenn die Bank die Hypothekarzinsen erhöhte, dann musste er den Prozentsatz wissen, um den er aufschlagen darf – wenn überhaupt, denn auch wenn er die Erhöhung etwas überzog, hatte dies selten Folgen. Zogen Mieter aus, präsentierten sie ihm auch noch den Nachfolger. Nur – und dies zeigt das Groteske an der Situation wohl am besten auf – die Nebenkosten musste er auf Franken und Rappen genau abrechnen, belegen, die Verteilschlüssel nach Mietwohnung und Monat, nach Zugehörigkeit zu Allgemeinkosten und Nebenkosten haargenau kennen.

Neu: der Hausbesitzer muss ein Unternehmer sein

In Zukunft muss der Häuserbesitzer

- den Wert seiner Liegenschaften kennen: Anlagewerte, Landwerte
- deren Veränderung
- Entwertung und Erneuerungsbedarf
- Finanzierungskosten
- Unterhaltskosten etc.

Er muss seine Liegenschaft bewirtschaften, optimale Erneuerungszyklen finden, die günstigsten Finanzierungsarten und die günstigsten Finanzierungsinstitute. Er muss das sein, was jeder andere mit Millioneninvestitionen in andern Branchen auch sein muss: ein Unternehmer.

Immobilienfirmen, fast alle Pensionskassen und die professionellen Verwalter handelten schon bisher unternehmerisch. Es ist unausweichlich, dass die Nischen für die Häuserbesitzer alter Schule schwinden. Das neue Mietrecht ist Ausdruck des komplexer werdenden wirtschaftlichen Umfeldes der Liegenschaftenbewirtschaftung und nicht die Ursache komplizierterer Verhältnisse im Wohnungsmarkt!

Wenn im folgenden die Bestimmungen des neuen Mietrechts komplizierter erscheinen mögen als bisherige Regelungen, dann ist dies vor dem folgenden Hintergrund zu sehen:

- Vermieten wird unausweichlich komplizierter, unternehmerischer werden – dies wäre auch unter dem bisherigen Mietrecht der Fall
- Es wird aber kaum komplizierter als die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen sein
- Die neuen Regelungen werden im Vergleich zur bisherigen Bestimmung der angemessenen Rendite um Zehnerpotenzen einfacher: die Ordner als Grundlage für die entsprechenden individuellen Berechnungen werden ersetzt durch ein Blatt mit ca. 20 Angaben, die Jahr für Jahr fortgeschrieben werden müssen (nur ca. 10 neue Zahlen jedes Jahr)
- Die Häuserbesitzer sind dieser Rolle gewachsen, sie müssen sich nur auf den Rollenwechsel einstellen. Verbände und professionelle Verwaltungen können dabei helfen.
- Ein Mietrecht, das die Verhältnisse auf dem grössten Einzelmarkt unserer Volkswirtschaft regelt, muss diesen Wandel mitvollziehen und darf nicht die minimalistische Interpretation der Häuserbesitzerrolle zum Massstab nehmen.

1.3 Drei Mietzinsmodelle: Aufgewertete Indexmiete, neue Kostenmiete und aufgewertete Ortsüblichkeit

Die Stossrichtungen für eine Anpassung des Mietrechts an neue wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen lassen sich wie folgt umschreiben:

1. Die heutige relative Berechnungsmethode, basierend auf der Hypothekarzinsentwicklung, wird abgelöst durch die Indexmiete: ein Mietzins, für den ohne Anfechtung der Grundsatz von Treu und Glauben gilt, wird mittels der Teuerungsentwicklung fortgeschrieben.

2. Die heutige relative Berechnungsmethode, die (nicht ganz richtigerweise, denn die Teuerung beeinflusst diese Miete) als „Kostenmiete“ gilt, wird durch eine Aufwertung der absoluten Berechnungsmethode für die angemessene Bruttorendite als neue Kostenmiete konzipiert. Sie wird durch pauschale Annahmen vereinfacht und vom Hypothekarzins losgekoppelt.

3. Die Ortsüblichkeit als Bestimmungsgrund für die Miete wird aufgewertet und verselbständigt.

Die Ausgestaltung der neuen Mietzinsmodelle soll einige wichtige Grundsätze respektieren:

Grundsätze für neue Mietzinsmodelle

- Verteilungsneutralität
  Die Berechnung der neuen missbräuchlichen Mieten soll etwa dieselben Mietzinsen zur Folge haben wie die bisherigen Bestimmungen: die neuen Regeln sollen zwar nicht in jedem Zeitpunkt (dies ist nicht möglich), aber in der mittleren und längeren Frist verteilungsneutral zwischen MieterInnen und Vermietern sein.
- Einfachheit und genügende Realitätsnähe
  Die neuen Regeln sollen möglichst einfach zu handhaben sein. Zwischen Einfachheit und Realitätsnähe besteht indessen ein Zielkonflikt. Heute ist die relative Berechnungsart der Kostenmiete einfach, die absolute Berechnungsmethode hingegen prohibitiv kompliziert.
- Flexibilität
  Die neuen Mietzinsmodelle sollen im Prinzip durchlässig sein, d.h. den Übergang vom einen zum andern ermöglichen.
- Transparenz
  Die Berechnungsgrundlagen für die Mietzinsen sollen möglichst eindeutig definiert, auch für MieterInnen möglichst einfach zu erfahren und zu erheben sein. Die Berechnungsregeln sollen klar, transparent und einfach nachvollziehbar sein.
- Moderate Entwicklung
  Ungleichgewichte in den volkswirtschaftlichen Rahmendaten sollen sich nicht in heftige Mietzinsausschläge umsetzen. Die Mietzinsentwicklung soll durch Leitplanken gesichert sein. Ein Richtwert für eine solche Leitplanke kann bei einer jährlichen Mietzinserhöhung von ca. 5% gesehen werden.

Der letzterwähnte Punkt wird sich in der Einführung von Kappungsgrenzen innerhalb von Mietzinsmodellen, aber auch bei verschiedenen Übergängen (vom heutigen zum neuen Mietrecht, zwischen Mietzinsmodellen etc.) äussern. Solche Kappungsgrenzen können allerdings nur auf wirtschaftliche Situationen bezogen werden, die durch die Bandbreite der Entwicklung der zurückliegenden ca. 50 Jahre repräsentiert werden.

Im folgenden werden die neuen Elemente in der Bestimmung der Missbrauchsgrenze für Mietzinsen dargestellt und deren Auswirkungen abgeschätzt. Vorauszuschicken ist, dass alle andern Elemente des Mietrechts wie Kündigungsschutz etc. unangetastet bleiben.

Wichtige Vorbemerkung:

Die neuen Modelle für die Bestimmung der Grenzen für missbräuchliche Mieten werden im folgenden durch viele Zahlen illustriert. Diese Zahlen sind alle diskutierbar, zwar nicht in den Grössenordnungen, aber in den Kommastellen. Der einsetzende politische Prozess, zusammen mit weiteren Abklärungen, wird diese Zahlen – so weit nötig – weiter konkretisieren helfen.

2 Die neue Kostenmiete "Miete K"

Die heutige, ziemlich einfache relative Berechnungsmethode für den missbräuchlichen Mietzins wird durch die ebenfalls recht einfache Indexmiete ersetzt. Die heutige, kaum praktikable absolute Berechnungsmethode wird durch eine neue Kostenmiete ersetzt, die einfacher anwendbar sein soll.

Die heutige Kostenmiete nach der absoluten Berechnungsmethode (Überprüfung der Bruttorendite) ist extrem intransparent. Sie kann nur Objekt für Objekt festgestellt werden – pauschale Ansätze und Berechnungsmethoden fehlen. Eine seriöse Renditeberechnung erfordert das Durchpflügen von Ordnern mit Kosten-, Preis- und Finanzierungsangaben im individuellen Fall. Will man die absolute Berechnungsmethode aufwerten, dann braucht es möglichst pauschale, transparente Ansätze und ebensolche Berechnungsmethoden.

Bildlich gesprochen geht es bei dieser neuen Mietzinsberechnung um den Übergang vom Massanzug zur Konfektion.

Die im folgenden skizzierte "neue Kostenmiete" wird zwar mit pauschalen Ansätzen und Berechnungsmethoden arbeiten, aber dennoch nicht ganz einfach sein. Der Investor muss gewisse Eckwerte seiner Liegenschaft kennen, er muss einige wichtige Einflussgrössen kennen und er muss diese Werte Jahr für Jahr nachführen. Dafür erhält er eine Mietzinsberechnung, die nicht jederzeit "kostentreu" ist, seiner Kostensituation aber viel besser folgt als die Indexmiete.

Im Vordergrund steht vorerst der einfachste Fall: Ein Investor hat (sei es vor vielen Jahren, sei es erst kürzlich) Bauland erworben und ein Wohngebäude darauf errichtet, das er vermietet.

Der Fall, wo der heutige Besitzer sein Objekt über eine Handänderung erworben hat, wird in Abschnitt 2.8 behandelt.

2.1 Bestimmung der angemessenen Bruttorendite

Investitionen in Wohnliegenschaften müssen den Investoren einen Ertrag abwerfen, der über die Begleichung aller Kosten hinaus auch einen vernünftigen Gewinn in Aussicht stellt. Solange darf ein Mietzins, der auf diesem Prinzip beruht, nicht missbräuchlich sein. Wenn das Mietrecht missbräuchliche Mietzinsen verhindern will, dann setzt dies zwingend die Bestimmung einer Grenze voraus, oberhalb derer eine Rendite nicht mehr als angemessen betrachtet wird. Dazu muss es Angaben bereitstellen, wie die wichtigsten Kostenbestandteile festzulegen sind und welche Verzinsung der eingesetzten Kapitalien als angemessen erscheinen.

Es geht um die Kaltmiete. Die Nebenkosten werden separat abgerechnet. Sie sind nicht Gegenstand einer Mietrechtsrevision.

Die Kosten des Investors setzen sich aus Investitions- und Erneuerungskosten und laufenden Kosten zusammen. Im einzelnen:

1. Realwert

- Gebäudewert
- Investitionen in die Umgebung (Umgebungsarbeiten)
- Baunebenkosten (Anschlussgebühren und Finanzierungskosten)
- Landwert

Der Gebäudewert, die Investitionen in die Umgebung und die Baunebenkosten ergeben zusammen den Anlagewert. Die Investitionen in die Umgebung und die Baunebenkosten machen, bezogen auf den Gebäudewert (=100%), 10-15% aus. Sie werden zum Anlagewert gezählt, da ca. die Hälfte davon der Entwertung unterliegt und Unterhaltsaufwand bedingt wie das Gebäude selbst.

2. Kosten für Unterhalt und Verwaltung

- Baulicher Unterhalt
- Laufender Unterhalt und Verwaltung

Im folgenden werden Werte für diese Kosten bestimmt.

Der Realwert darf aber möglichst nicht auf hypothetischen Ertrags- oder Verkehrswerten basieren, da sie aufgrund von Mieterträgen hochgerechnet werden, die ja erst zu bestimmen sind.

Dieses Prinzip wird vor allem bei der Bestimmung eines "angemessenen" Landwertes Probleme bereiten. Denn der Bodenpreis als Residualgrösse ist bestimmt durch den Überschuss des erwarteten kapitalisierten Mietertrags über die baulichen Anlagekosten. Somit stecken im Bodenpreis die erzielbaren Mieten drin.

2.2 Der Gebäudewert

2.2.1 Verbreitung und Verlässlichkeit von Gebäudeversicherungswerten

Eine weitverbreitete und auch allgemein anerkannte Methode für die Ermittlung des Gebäudewerts, die weitgehend unabhängig ist vom Verkehrswert, wird von den Gebäudeversicherungen angewandt. Im folgenden geht es darum abzuklären, inwiefern diese Methoden und die damit ermittelten Werte eine taugliche Grundlage für die Bestimmung einer angemessenen Bruttorendite sein können.

In drei Kantonen (TI, VS, GE) besteht keine Versicherungspflicht. In weiteren vier Kantonen (UR, SZ, OW, AI) gibt es keine öffentlich-rechtliche kantonale Gebäudeversicherung. Diese Kantone werden als sog. GUSTAVO-Kantone - zusammengesetzt aus den Anfangsbuchstaben der Kantonsbezeichnung - bezeichnet. In SZ, OW und AI besteht die Verpflichtung, sich bei privaten Versicherungen zu versichern. Verbreitung und Verlässlichkeit von Gebäudeversicherungswerten in diesen 7 Kantonen unterscheiden sich von den Obligatoriumskantonen.

- Als Beispiel für einen Kanton mit obligatorischer staatlicher Gebäudeversicherung kann der Kanton Aargau gelten. Nach Auskunft eines Kreisschätzers bilden die Versicherungswerte ein getreues Abbild der Gebäudewerte. Aus folgenden Gründen:

  - Die Hauseigentümer melden Wertveränderungen an ihren Gebäuden rasch und ihre Angaben entsprechen den tatsächlichen Verhältnissen. Sie haben ein Interesse an realistischen Gebäudeversicherungswerten, da davon ihre Entschädigung im Schadenfall abhängt.
  - Die Gemeinden melden der Gebäudeversicherung bei jeder Bauabnahme, die obligatorisch jedem Baugesuch folgt, Massnahmen an Gebäuden. Die Gemeinden selbst haben ein Interesse an einer lückenlosen Erfassung baulicher Massnahmen durch die Gebäudeversicherung, da z.T. ihre Abgaben und Gebühren von diesem Wert abhängen.
  - Die Schätzungen der Gebäudeversicherung stossen auf eine breite Akzeptanz. Im Kanton Aargau werden nicht mehr als ca. 10 Einschätzungen pro Jahr angefochten (bei insgesamt etwa 5000 Neueinschätzungen pro Jahr).
  - Jedes Jahr werden im Kanton Aargau ca. 7 bis 8% der Gebäude neu eingeschätzt. Werden die Gebäude über längere Zeit nicht verändert, findet eine automatische Neueinschätzung ca. alle 15 Jahre statt. Bei baugesuchspflichtigen baulichen Veränderungen findet in jedem Falle eine Neueinschätzung statt.

- Im Falle privater Gebäudeversicherungen in Kantonen ohne Obligatorium sind die Verhältnisse nicht so klar. Dort beruht der Gebäudeversicherungswert nicht auf einer fachmännischen Einschätzung, sondern auf einer Selbstdeklaration des Gebäudeeigentümers. Zwar kann sich der Eigentümer im Falle von Wertveränderungen aufgrund baulicher Massnahmen an seinem Gebäude auf Bauabrechnungen stützen. Ob er allerdings in der Lage ist, Wertvermehrung von Werterhalt zu unterscheiden, kann in vielen Fällen fraglich sein. Immerhin zeigt die Erfahrung in den andern Kantonen, dass die Hauseigentümer die Schätzung der Gebäudewerte ernst nehmen.

Die Brauchbarkeit von Gebäudeversicherungswerten zur Bestimmung einer angemessenen Bruttorendite hängt von den Methoden und den Zielgrössen der Gebäudeversicherungen ab. Vier Gebäudewerte sind zu unterscheiden (Reihenfolge vom tiefsten zum höchsten):

- der Zeitwert
- der Erstellungswert
- der Wiederbeschaffungswert des Zeitwertes
- der Wiederbeschaffungswert des Erstellungswertes (Neuwert)

2.2.2 Die Berechnung des Versicherungswertes: Kantone mit kant. Versicherungsanstalten

Die folgenden Ausführungen basieren auf den Aussagen von VertreterInnen von Gebäudeversicherungsanstalten aus den Kantonen AG, AR, BE, BL, BS, GL, GR, SG, SO, TG, ZH, Alle Versicherungen sind Neuwertversicherungen. Der Kanton Aargau hat als letzter Kanton vor ca. 2 Jahren vom Wiederbeschaffungswert des Zeitwertes auf den Neuwert umgestellt. Nur wenn ein sehr schlechter Zustand eines Objektes vorliegt, wird der Zeitwert/Zustandswert versichert. Häufige Grenze ist ein Zustandswert von 50% des Neuwertes. Ist er nicht mehr erreicht, versichert die Versicherung nur noch den Zustandswert/Zeitwert. Viele Versicherungen führen einen Zustandswert der Objekte mit, der für die Beurteilung von Schadenssituationen etc. Verwendung findet, den Versicherten jedoch nicht mitgeteilt wird und den Versicherungswert und die Prämien nicht beeinflusst.

2.2.2.1 Ermittlung des Versicherungswertes: Volumina

Bei den meisten Versicherungen sind Fachleute als Schätzer tätig. Der Versicherungswert wird in der Regel aus einer Volumenberechnung und einem dem Objekt angepassten m^3 -Preis errechnet. Z.T. werden die Objekte aus mehreren Teilvolumina mit unterschiedlichen m^3 -Preisen zusammengesetzt. (z.B. als Kompensation bei Volumenberechnungen ohne Zuschläge, d.h., die nicht nach SIA 116 vorgenommen werden: Volumen x m^3 -Preis für Untergeschoss, Volumen x m^3 -Preis für Wohngeschosse, Volumen x m^3 -Preis für Dachgeschoss)

Folgende Regelungen zur Volumenbestimmung werden verwendet:

- Vollständig nach SIA 116: AG, AR, BS, GL, TG
- SIA 116 nur für neue Objekte ca. ab 1994 BL und SG
- Effektive Volumina oder ähnliches: BE, ZH, SO,

Die Unterschiede in den Berechnungsgrundlagen wirken sich vor allem in Dachgeschossen und in ausgebauten Untergeschossen aus. Bei ausgebauten Untergeschossen und ausgebauten Dachgeschossen ergibt sich bei der SIA-Regel ein Mehrvolumen. Im Gegensatz dazu ergibt sich bei nicht ausgebauten Dachgeschossen mit der SIA-Regel eher ein Mindervolumen. Die sich ergebenden Volumenunterschiede durch die verschiedenen Berechnungsmethoden sind bei flachen Bauten demzufolge grösser, bei mehrgeschossigen Bauten werden sie immer kleiner. Beispiele: Ein Flachbau mit 2 Wohngeschossen ohne Unterkellerung kann nach SIA-Berechnung ein Mehrvolumen bis zu 1/3 aufweisen. Ein durchschnittliches Haus mit 3 Wohngeschossen, Keller und unausgebautem Estrich wird in der Regel eine Volumenabweichung von unter 10% aufweisen. Im letztgeschilderten Beispiel ist es auch möglich, dass das SIA-Volumen kleiner wird als das effektive Volumen.

2.2.2.2 M^3 -Preise

Sie basieren auf Erfahrungswerten der SchätzerInnen, in fast allen Kantonen, z.T mit Richtlinien (Richtwerte für verschiedene Gebäudetypen und Ausbaustandards werden zum Teil statistisch oder mit Musterbeispielen ermittelt). Nach Angabe der meisten Befragten ist die aktuelle und in der Baupraxis erworbene Erfahrung der SchätzerInnen das wichtigere Element als irgendwelche Richtwerte.
Mit dem Ziel, einen realistischen Versicherungswert zu ermitteln, sind die m3-Preise auf die Volumenberechnungsmethode abgestimmt. Mit anderen Worten: die unterschiedlichen Regeln bei der Berechnung der Gebäudevolumina werden durch ebenso unterschiedliche m3-Preise tendenziell wieder ausgeglichen. In Kantonen mit Volumenberechnungen mit Zuschlägen, also Mehrvolumen, sind die abgestimmten m^3 -Preise tiefer als in Kantonen mit effektiven Volumina. Trotz unterschiedlicher Volumenberechnungsmethoden und m^3 -Preise dürften für ähnliche Objekte mit ähnlichen Randbedingungen deshalb keine wesentlichen Abweichungen der Gebäudeversicherungswerte errechnet werden.

Einige Besonderheiten dieser Wertermittlung sind von Interesse:

- Der aktuelle Kubikmeterpreis entspricht <u>genau</u> der Bauweise des versicherten Objektes. Handelt es sich um ein einfaches, heute gar nicht mehr erlaubtes Backsteinmauerwerk, dann ist dieses einfache Backsteinmauerwerk versichert und nicht etwa die einfachste heute mögliche Bauweise. So ist es zu erklären, dass trotz

Neuwertansatz die Kubikmeterpreise für ältere Bauten erheblich tiefer sein können als die Neubau-Kubikmeterpreise.

- Diese Kubikmeterpreise berücksichtigen die kleinräumige Lage des Gebäudes nur insofern, als sie baukostenrelevant ist. Wohnwert- und Wohnqualitätsaspekte wie Lage, Erschliessung, Besonnung, Grundriss, Haustyp, Wohnumfeld (sonnig oder schattig, lärmig oder ruhig) spielen keine Rolle, hingegen die Zugänglichkeit des Grundstücks. Verteuert sie einen allfälligen Ersatzbau, wird ein Aufpreis eingesetzt.
- Die grossräumige Lage wird insofern berücksichtigt, als in Zentrumsnähe die Baukosten höher sind als in ländlichen Gebieten. Innerhalb des Kantons Aargau z.B. beträgt die Spanne zwischen tiefstem und höchstem Ansatz ca. 10% (Bergdietikon bei Zürich im Vergleich zu Studenland oder Kulm). Wird die Bruttorendite aufgrund des Gebäudeversicherungswertes errechnet, dann ist damit implizit bereits eine gewisse "Ortsüblichkeit" enthalten.
- Eine Schätzung für den Gebäudewert beruht bei Neubauten und nach baulichen Massnahmen immer auf zwei unabhängigen Verfahren: einem Augenschein und einer Kontrolle mittels Abrechnungen. Einerseits gelingt es damit, überhöhte Baupreise nicht in den Gebäudewert einfliessen zu lassen und andererseits subjektive Fehleinschätzungen zu korrigieren.

Nicht berücksichtigt wird der Unterhaltszustand, solange nicht ein sehr schlechter Zustand besteht (häufige Grenze ist ein Zustandswert von 50% des Neuwertes)

2.2.2.3 Wertermittlung über Bauabrechnung/Kostenvoranschlag:

Bei der Ermittlung der Versicherungswerte mit Hilfe von Bauabrechnung/Kostenvoranschlag werden die Gebäudeversicherungswerte bei offensichtlichen Abweichungen von den Schätzungen angepasst, z.B.:

- spezielle Rabatte z.B. bei Reihenhaus, Grossüberbauungen werden aufgerechnet, damit ein Einzelbau realisierbar wird,
- Baupreise: extreme Situation des regionalen Baumarktes, Dumpingpreise, Überhitzung etc.
- Eigenleistungen werden bewertet wie Auftragsleistungen.

2.2.2.4 Die Behandlung der Baunebenkosten:

Baunebenkosten werden teilweise berücksichtigt:

– Bauzinsen	AR, BE, BL, GL, SG,
– Einmalige Anschlussgebühren etc.	AR,
– Honorare der Baunebenkosten (z.T.)	AR, GL,

Nicht berücksichtigt werden Baunebenkosten und Vorbereitungsarbeiten grundsätzlich in den Kantonen AG, BE, BS, SO, TG, ZH - und zwar mit der Begründung, die Versicherung leiste eine Vorfinanzierung für den Wiederaufbau.

Das Verhältnis von Nebenkosten zu Gebäudekosten ist stark unterschiedlich und abhängig von Bebauungstyp, -art und Lage. Bei Grossüberbauungen sind die Baunebenkosten eher tiefer als bei individuellen Überbauungen, bei Luxusobjekten in der Regel

am höchsten, (v.a. bedingt durch die Umgebungsarbeiten, die bei den letztgenannten Objekten oft einen hohen Stellenwert einnehmen können. Diese stark variierenden Anteile sind in den Gebäudeversicherungswerten nicht enthalten).
Bei der Hälfte der angefragten Kantone werden die Bauzinsen bei der Berechnung des Versicherungswertes berücksichtigt. Die Höhe der Bauzinsen ist abhängig von Zinssatz, Bausumme und Bauzeit/Bauablauf. Bei durchschnittlichen Mietwohnungsbauten und durchschnittlichen Bauzinssätzen der vergangenen 20 Jahre dürfte der Anteil der Bauzinsen 4% der Gebäudekosten selten überschreiten. Die durch die unterschiedliche Anrechenbarkeit der Bauzinsen entstehenden Abweichungen dürften also innerhalb des Ungenauigkeitsbereiches der Gebäudeversicherungswerte von geschätzten Objekten liegen.
Die weiteren Bestandteile der Baunebenkosten, die nur in einzelnen Kantonen angerechnet werden, dürften unter 5% der Gebäudekosten liegen.

2.2.2.5 Anpassung der Versicherungswerte

Die Anpassung der Neuwerte erfolgt häufig anhand von Baukostenindizes, meistens angelehnt an den Zürcher Baukostenindex, oft leicht nachhinkend. Z.T wird exakt der Zürcher Baukostenindex angewandt.

- jährliche Anpassung an Index: BL, BS, SO, TG, ZH
- Anpassung an Index, wenn eine Veränderung von 2% überschritten wird: AG
- Anpassung an Index, wenn eine Veränderung von 5% überschritten wird: AR, BE, GL, SG

Periodische Revisionsschätzungen finden in der Regel alle 10-15 Jahre statt.

2.2.3 Vorgehen bei Privatversicherungen:

Folgende Privatversicherungen sind angefragt worden:

Mobiliar: TI, UR, VS

Winterthur: VS

Zürich: VS

Im Kanton Uri, einem Kanton <u>mit</u> Versicherungsobligatorium (seit 1994), aber <u>ohne</u> kantonale Gebäudeversicherung bestehen sehr weitgehende Regelungen des Kantons. Die Schätzung des Versicherungswertes wird durch den Kanton/kantonale Schätzer vorgenommen und den konzessionierten Versicherungsgesellschaften mitgeteilt.

In den Kantonen, wo weder eine kantonale Gebäudeversicherung besteht noch ein Obligatorium gilt, werden ebenfalls Neuwerte versichert. Die Versicherungswerte basieren auf der Selbstdeklaration, sie werden in der Regel mit einer Grobschätzung überprüft, zum Teil mit Augenschein an Ort. Bei Neubauten werden in der Regel die Bauabrechnungen konsultiert. Die meisten Versicherungen erheben dazu Angaben zu Baujahr, Erwerbsjahr, Umbautätigkeiten, Bauart (Massiv/Holz/Flachdach etc.), Heizsystem (Bodenheizung/Alternativheizsystem) spezielle Lage (Zugänglichkeit/Löschwassernetz).

Volumenberechnungen werden nur erhoben, wenn diese bereits vorliegen, Pläne werden nicht verlangt.

Im Kanton Wallis besteht eine von allen Versicherungen gemeinsam betriebene kantonale Stelle, die Schätzungen von grösseren Bauten (als Empfehlung ab 500'000.- Fr. Gebäudeversicherungswert) für die Versicherungen durchführt.

Eine einseitige Einschätzungsabsprache mit der finanzierenden Bank findet allenfalls im Rahmen einer Deckungszusage statt: die Versicherung sagt der Bank, ob ihr Hypothekarkredit gedeckt sei - mehr nicht, keine Zahl.

Die Abgrenzung der Installationen/Einrichtungen (was gehört zum Gebäude) erfolgt nach den GUSTAVO-Normen. (GUSTAVO-Kantone: GE, UR, SZ, TI, AI, VS, OW). Diese Frage ist präsenter und scheinbar wichtiger als die Abgrenzung ob und wie Baunebenkosten in der Versicherungssumme zu berücksichtigen sind.

Die Anpassung der Versicherungssumme geschieht nach Wahl der Kunden. Ca. 95% der Kunden schliessen eine automatische jährliche Anpassung des Versicherungswertes ab. Die Anpassung richtet sich nach dem Zürcher Baukostenindex.

In der Regel werden 5 oder 10 Jahre Laufzeit des Vertrages vereinbart. Die Vertragsverlängerung erfolgt mit Gespräch und Neueinschätzung der Situation (meistens ohne detaillierte Überprüfung der Einschätzung).

Zwischenfazit: die Gebäudeversicherungswerte liefern zumindest in den Kantonen mit öffentlich-rechtlichen Gebäudeversicherungen und Versicherungspflicht eine lückenlose, alle 10 bis 15 Jahre aktualisierte, verlässliche Schätzung für den Neuwert der vorhandenen Gebäude. Die Erhebungsmethoden entsprechen ziemlich genau der Kostenlogik. Die Werte zwischen den einzelnen Kantonen/kantonalen Gebäudeversicherungsanstalten streuen im Endresultat nur wenig. Diese Werte sind eine gute, aber so noch nicht brauchbare Basis für eine Renditeberechnung zur Bestimmung eines angemessenen Mietzinses.
In den Kantonen mit Obligatorium, aber ohne kantonale Gebäudeversicherung kann der Kanton Einschätzungsregeln verfügen, die Gebäudeversicherungswerte gleich verlässlich machen wie diejenigen einer kantonalen Versicherungsanstalt. Die bevorstehende Liberalisierung des Gebäudeversicherungswesens ändert deshalb nichts an dieser Einschätzung, solange ein Obligatorium besteht und der Kanton geeignete Regeln für die Bestimmung der Gebäudeversicherungswerte vorschreibt.
In Kantonen ohne Obligatorium (und deshalb ohne gesetzliche Grundlage für Bewertungsvorschriften) gibt es kaum einen andern Weg, als dass ein Vermieter, der die Mietzinse auf die Kosten abstützen will, eine Einschätzung veranlasst. Sie kostet zwischen 500 und 1000 Fr. und muss höchstens alle 10 Jahre aktualisiert werden.

2.2.4 Problem I der Gebäudeversicherungswerte: Sprunghaftigkeit

Das erste Problem in diesem Zusammenhang betrifft die Sprunghaftigkeit der Gebäudewerte. Fig. 1 auf S. 5 zeigt, wie sprunghaft sich der Baukostenindex entwickelt. Mieten, die auf diesen Gebäudewerten basieren, würden dieselben grossen Schwankungen mitmachen. Eine solche Mietzinsentwicklung ist

- kaum praktikabel
- nicht notwendig. Im Schadenfall einer Feuersbrunst (z.B.) ist eine jederzeitige Sicherung des Substanzwertes notwendig. Für die Berechnung der Miete ist dies nicht zwingend jederzeit notwendig. Eine mittel- bis langfristige Sicherung reicht durchaus aus, denn der Zeitpunkt eines Neuwertersatzes kann innerhalb einer grösseren Zeitspanne gewählt werden.
- problematisch wegen der Mieten, die an sich reduziert werden müssten. Wir wissen aber aus Erfahrung, dass eine Weitergabe von Mietzinssenkungen häufig unterbleibt

---

Soll der Gebäudeversicherungswert als Grundlage für die Bruttorendite herangezogen werden, dann ist eine Glättung über die letzten 3 Jahre, besser aber 5 Jahre zwingend notwendig.

2.2.5 Problem II der Gebäudeversicherungswerte: Keine Altersentwertung

Die Gebäudeversicherung versichert den Neuwert: eine Neuerrichtung nach einem Schadenfall soll gewährleistet sein.

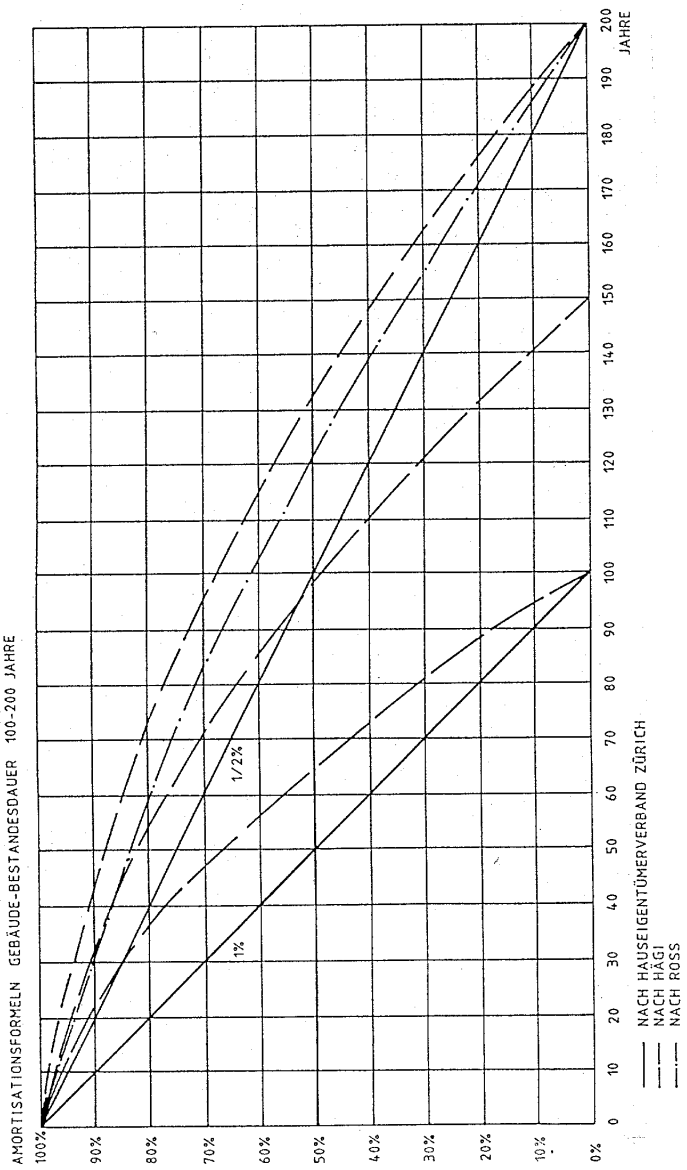
Relativ einfach ist deshalb die Fortschreibung des Gebäudewertes im Falle des Gebäudeversicherungswertes: als Neuwertversicherung kann er mit der Entwicklung eines geeigneten Wohnbaukostenindexes aktualisiert werden. In der Regel ist dies der Zürcher Wohnbaukostenindex. Wohnbaukostenindizes werden auch von den Kantonen Luzern und Genf sowie von der Stadt Bern erhoben. Wichtig ist die Tatsache, dass die Entwicklung des Zürcher Indexes für die Schweiz repräsentativ sein dürfte – im Gegensatz zu den absoluten Baukosten.

Eine Berechnung der Mietzinsen aufgrund der Neuwerte wäre indessen nicht gerechtfertigt. Mit jedem Jahr entwertet sich das Gebäude um einen gewissen Betrag, die Leistung erhält der aktuelle Mieter. Dafür bezahlt er mit der Abschreibung. Diese Abschreibung sollte im Normalfall ausreichen, mittels Verzinsung die Wiederbeschaffung des konsumierten Gebäudeanteils zu gewährleisten. Ein späterer Mieter erhält von der aufgezehrten Substanz keine Leistung mehr, also darf er auch nicht dazu verpflichtet werden, an die Wiederbeschaffung der verbrauchten Gebäudesubstanz bezahlen zu müssen.

Will man den Rendite- und Mietzinsberechnungen nicht den Neuwert zugrundelegen, kann man nicht mehr die Gebäudeversicherungswerte heranziehen. Man verliert damit den Vorteil regelmässig erhobener verlässlicher Werte, kann aber über die Methoden verlässlicher Schätzverfahren doch eine relativ einfache, pauschale Regel für die Berücksichtigung von Alterungsprozessen gewinnen. Solche Schätzverfahren sind im

Zusammenhang mit Schätzungen für Handänderungen und Zwangsverwertungen entwickelt worden (vgl. NÄGELI/WENGER 1997, VAS 1993).

NÄGELI/WENGER 1997 halten eine approximative Kurve für alle Gebäude "für Unsinn". Diesem Urteil liegt aber der spezielle Zweck von Einschätzungen zugrunde, den die Autoren im Auge haben. Sie behandeln den Fall von Einschätzungen zur Ermittlung von Liegenschaftenpreisen bei Zwangsverwertungen und allgemein Handänderungen. In diesen Fällen müssen individuelle Werte ermittelt werden. Hier geht es um eher pauschale, möglichst transparente Regeln. Für diese Zwecke können sich Kurven durchaus eignen. Die Autoren verweisen auf verschiedene andere Quellen, in denen unterschiedliche Kurvenverläufe dargestellt werden. Sie unterscheiden sich im Zeitraum der vollständigen Entwertung (100 bis 200 Jahre) und in unterschiedlicher Degression (lineare oder leicht progressive Entwertung). Fig. 2 zeigt diese Kurven.



Figur 2: **Amortisationsformeln für Gebäude nach verschiedenen Quellen (Quelle: NAEGELI/WENGER 1997)**

VAS 1993 differenziert die einzelnen Bauteile nach Lebensalter und spricht vom "wirtschaftlichen Alter" als massgebender Grösse für die Altersentwertung entsprechend dem Unterhaltsstand dieser Bauteile. Danach zerfällt ein Wohngebäude zum Nullwert innert 100 Jahren, wenn jeder Bauteil gerade so unterhalten wird, dass am Schluss alle das Restalter 0 erreicht haben. In diesem Falle sind die letzten Jahre wohl hypothetisch. Jede bauliche Massnahme dreht aber das Rad der Entwertung zurück. Die Beispiele in VAS 1993 lassen erkennen, dass bei einem ordentlichen Erneuerungsverhalten das wirtschaftliche Alter etwa ¾ der 100-jährigen maximalen Altersentwertung entspricht.

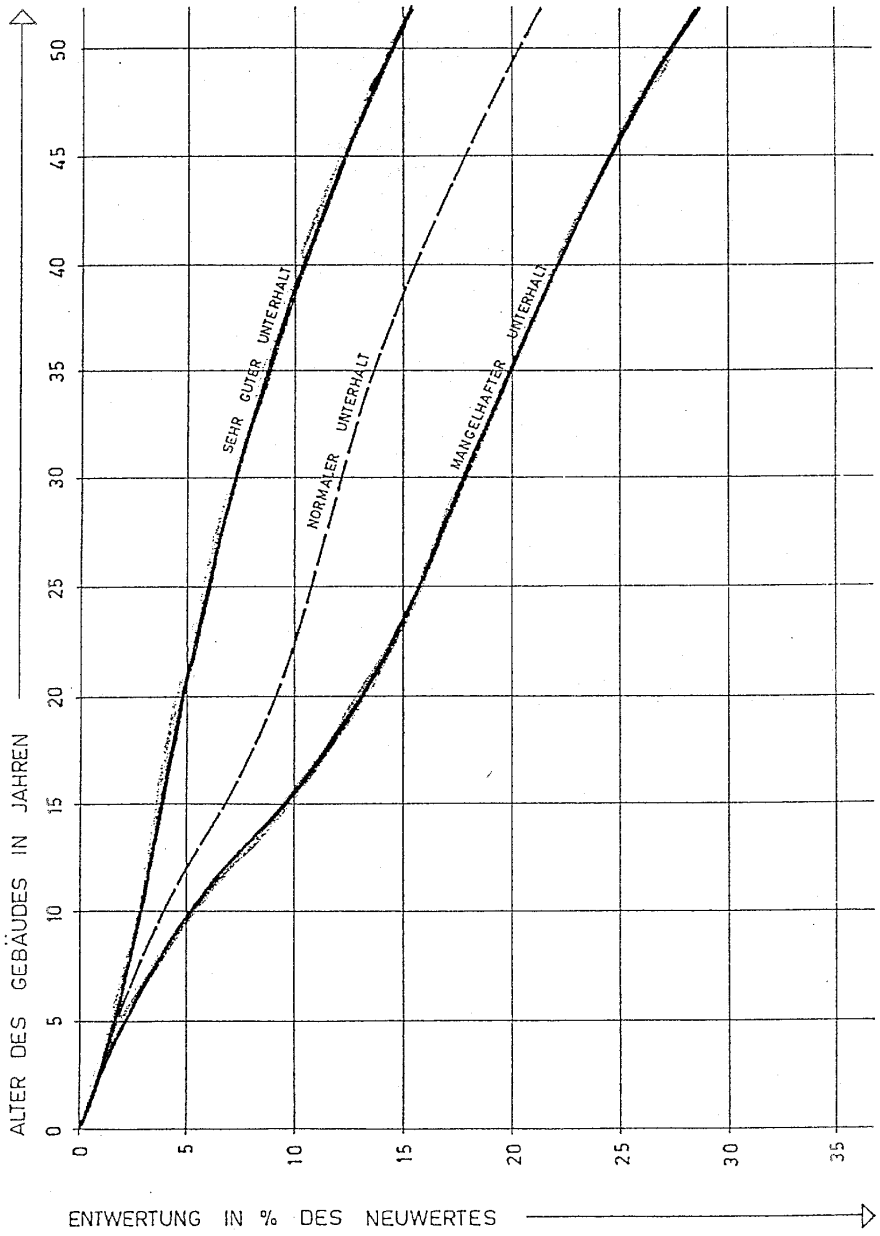
Demnach wäre mit einer jährlichen Abschreibung von 0.75% auf dem Anlagewert zu rechnen, die allenfalls leicht progressiv ausgestattet werden kann (0.2% zu Beginn, 1% am Schluss). In dieser Studie wurde die Altersentwertung gemäss Tab. 2 verwendet.

Alter (Jahre)	Altersentwertung z.B. Alter 0=1960	Alter (Jahre)	Altersentwertung z.B. Alter 0=1960
0			
1	0.2		
2	0.4		
3	0.6	21	12.35
4	0.8	22	13.47
5	1	23	14.41
6	1.2	24	15.35
7	1.5	25	16.3
8	1.9	26	17.25
9	2.4	27	18.21
10	3	28	19.17
11	3.7	29	20.13
12	4.5	30	21.1
13	5.3	31	22.07
14	6.15	32	23.05
15	7	33	24.03
16	7.9	34	25.01
17	8.82	35	26
18	9.74	36	27
19	10.67	37	28
20	11.5	38	29

Tabelle 2: Altersentwertung von Wohngebäuden (in %)

Allerdings gelten diese Entwertungen nur für den Optimalfall einer sehr gut unterhaltenen Liegenschaft. Dieser Unterhalt kann nicht einfach vorausgesetzt werden. Das Aargauische Versicherungsamt AVA hat bis zur Umstellung auf den Neuwert als Versicherungssumme zur Berücksichtigung unterschiedlichen Unterhalts eine Richtlinie für eine differenzierte Altersentwertung entworfen. Fig. 3 zeigt die unterhaltsunabhängige Entwertung auch bei bestem Unterhalt (oberste Kurve) und die Abschläge für mittleren

resp. schlechten Unterhalt in den beiden andern Kurven. Dieser Abschlag wird bei jeder Neueinschätzung festgelegt. Überprüft werden alle Bauteile (Malerarbeiten, Sanitär, Böden etc.).



Figur 3: **Unterschiedliche Altersentwertung in Abhängigkeit vom Unterhalt nach Aargauischem Versicherungsamt**

Demnach müsste der Gebäudewert je nach Unterhalt der Liegenschaft um bis zu 15% reduziert werden.

Die Gebäudeversicherungswerte scheinen eine taugliche Grundlage für die Errechnung angemessener Bruttorenditen und Mietzinsen sein. Allerdings müssen drei wesentliche Korrekturen vorgenommen werden:

- *Sie müssen um die Altersentwertung korrigiert werden. Diese Altersentwertung kann auf jährlich ca. 0.75% des Anlagewertes beziffert werden.*
- *Um grössere Sprünge zu eliminieren muss als relevanter Wert das Mittel der letzten 5 Gebäudeversicherungswerte herangezogen werden.*
- *Der resultierende Gebäudewert kann bei schlechtem Unterhalt zusätzlich um bis zu 15% vermindert werden.*

Zu beachten ist auch, dass die Berechnung der Gebäudeversicherungswerte von Kanton zu Kanton leicht variieren kann. Diesen Unterschieden kann, sollen sie fühlbar sein, durch einen pauschalen Zu- oder Abschlag für jeden Kanton berücksichtigt werden, damit von gleichen Verhältnissen in der Schweiz ausgegangen werden kann. Nach dem Stand der Recherchen hier drängt sich dieser Fall aber nicht auf.

2.3 Der Landwert

Grundsätzlich soll der Eigentümer seine Kosten geltend machen können, die Grundphilosophie dieses Mietzinsmodells erheischt dies. Kostenannäherung ist ein wichtiges Prinzip, auch für den Landwert.

Aus diesem Grund soll als Anfangslandwert möglichst der vom aktuellen Besitzer bezahlte Landwert als Grundlage für die angemessene Bruttorendite herangezogen werden.

2.3.1 Unterscheidung von zwei Fällen

Folgende Fälle sind zu unterscheiden:

1. Landerwerb und Neubau, Landkosten bekannt

   Der Landpreis ist bekannt. Grundsätzlich gilt der Preis des erschlossenen Landes. Muss der Eigentümer die Erschliessung selber berappen, dann darf er diese Kosten auf die Landkosten umlegen. Die entsprechenden Daten sollten für einen Grossteil der Wohnungen, schätzungsweise 50 bis 70% der Wohnungen, deren Ersteller immer noch die Eigentümer sind, vorhanden sein. Ist dieser Landwert für das Bau- oder Erwerbsjahr ermittelt, wird er wie unten dargestellt fortgeschrieben.

2. Landerwerb und Neubau, Landkosten nicht mehr bekannt

   Die Gebäudeversicherungswerte liefern für diesen Fall keine Hinweise, denn nur

die Gebäudewerte sind versichert. Hingegen dürfte immer das ungefähre oder sogar das genaue Jahr des Landerwerbs bekannt sein.

2.3.2 Fall 1: Ursprüngliche Landkosten bekannt

Ausgangspunkt sind die effektiv bezahlten Kosten für das erschlossene Bauland.

Als Bremse dafür. über die Liegenschaftenveräusserung gestiegene Landpreise zu realisieren, soll der Vermieter mindestens mittelfristig einen steigenden Landwert einsetzen dürfen.

Ist der ursprüngliche Landwert bekannt, soll er mit dem realen BIP indexiert werden. Der Landwertanteil am Realwert ist zwar nicht kaufkraftgesichert aber man kann diese Indexierung als Mass für die Produktivitätssteigerung des Bodens ansehen. Allerdings liegt die tatsächliche volkswirtschaftliche Produktivitätssteigerung des Boden unterhalb dieser Grösse, da sich die Siedlungsflächen ebenfalls ausdehnen. Dennoch erscheint die Entwicklung des realen BIP als einfache und transparente Grösse für die Landwertentwicklung vertretbar.

2.3.3 Fall 2: Baulandkosten unbekannt

Der zweite Fall ist sehr schwierig. Aber diese Rechnungen müssen nur einmal geleistet werden. Dies relativiert den Eindruck, dass sie schwierig und aufwendig sind. Mit guten Grundlagen, die von der Verwaltung zur Verfügung zu stellen sind, können sie einfach werden.

Das Prinzip der Nichtdiskriminierung gegenüber denjenigen, die die Baulandkosten noch wissen, erheischt, dass diese damaligen Landkosten rekonstruiert werden.

Die Bestimmung von Landwerten muss folgenden Grundsätzen genügen:

- Prinzip der Nichtdiskriminierung: Die Tatsache, dass dieser Wert nicht mehr bekannt ist, darf nicht zu einer Privilegierung dieser Eigentümergruppe führen - sonst nimmt die "Vergesslichkeit" zu, sie darf aber auch nicht zu einer Benachteiligung führen
- Transparenz und möglichst grosse Einfachheit der Berechnung

Diese beiden Kriterien zu erfüllen ist äusserst schwierig, zwischen beiden besteht ein Trade-off.

Die Landwerte, die zu einem Wohngebäude gehören, sind in erheblichem Masse von folgenden Einflussfaktoren(gruppen) abhängig:

- Fläche
- Ausnützung
- kleinräumige Lage (Aussicht, Besonnung, Lärmsituation, Erschliessung mit ÖV, Einkaufsgelegenheiten usw.)
- grossräumige Lage (Zentrum, Agglomeration, Mittelstadt, Kleinstadt, Dorf, grossräumige Erreichbarkeit)

Nichtdiskriminierung und Transparenz müssen im Spannungsfeld dieser vier Einflussfaktorengruppen gesucht werden.

In der Literatur werden verschiedene Methoden der Landwertbestimmung angewandt (vgl. VAS 1993 oder auch Nägeli/Wenger 1997). Man unterscheidet:

- Bestimmung des absoluten Landwerts (oder "Statistik-Methode")
- Bestimmung des relativen Landwerts aus dem Mietwert oder dem Gesamtwert
- Methode der Rückwärtsrechnung
- BGF-Methode

Im Fall 1 "Landkosten bekannt" sind all diese Einflussfaktoren in den damals bezahlten Landpreis eingegangen. Ein Bewertungsproblem wurde über den Markt gelöst. Schwieriger wird der möglichst getreue Nachvollzug dieses Prozesses. Alle angeführten Methoden kommen im Prinzip für eine vereinfachte Rekonstruktion von unbekannten Landwerten in Frage. Allerdings sind sie fast ausschliesslich für den Fall der Ermittlung aktueller Verkehrswerte entwickelt worden und nicht historischer Landkosten.

a) Bestimmung des absoluten Landwerts

Der absolute Landwert stellt auf die tatsächlich bezahlten Preise vergleichbarer Grundstücke ab. Deshalb wird die absolute Methode in der Regel nur für unüberbautes Land angewandt und nur in Ausnahmefällen auch auf bebaute Grundstücke (vgl. VAS 1993, S. 46). Da diejenigen, die ihre Landkosten noch wissen, damals Marktpreise für das Land bezahlt haben, wäre die Kenntnis vergleichbarer Bodenpreise zum (meist bekannten) Zeitpunkt der Erstellung des Wohngebäudes dennoch eine sehr geeignete Schätzung für unbekannte Landkosten, denn damit wäre dem Prinzip der Gleichbehandlung/Nichtdiskriminierung am besten entsprochen. D.h. die absolute Methode, aber angewandt auf den (ev. weit zurückliegenden) Zeitpunkt der Erstellung wäre eine gute Annäherung an den massgeblichen Landwert. In der Schweiz gibt es aber keine flächendeckende Bodenpreisstatistik in genügender Differenzierung, die einigermassen verlässliche Schätzungen für meist Jahrzehnte zurückliegende Landwerte zuliesse.

Auf keinen Fall dürfen aktuelle Landwerte eingesetzt werden, da mit den Preissteigerungen für Bauland in den letzten Jahren der Bezug zu historischen Landkosten längst verlorengegangen ist.

Folgende Möglichkeiten mit ihren Vorzügen und Nachteilen können für eine Landwertberechnung auf der Basis von m²-Preisen (absolute Methode) in Frage kommen (Tab. 3).

Vorgehen	Kosten-bezug	Vorteile	Nachteile
1) Heutige Bodenpreise für vergleichbare Grundstücke mittels Bodenpreisindex auf das mutmassliche Kaufjahr zurückrechnen	**Gut**	• **Gleichbehandlung mit Eigentümern, die ihre Landwerte noch wissen** • **Bewertung von Lageunterschieden über den Markt gelöst**	• **Mangelhaft Bodenpreisindizes, vor allem für grössere Zeiträume** • **Heutige Bodenpreisstruktur wird auf die Vergangenheit übertragen** • **Heutige Lagefaktoren werden auf die Vergangenheit übertragen (Erschliessung, Lärmeinwirkung etc.)**
2) Heutige Bodenpreise für vergleichbare Grundstücke werden mittels Bodenpreisindex auf ca. 1980 zurückgerechnet.	**Recht gut**	• **Bewertung von Lageunterschieden über den Markt gelöst** • **Bodenpreisentwicklung, vielleicht sogar Bodenpreisstrukturen in den letzten 20 Jahren einigermassen bekannt**	• **Pauschalierung von Bodenpreisen vor 1980 auf der Basis von 1980** • **Gleiche Nachteile wie oben, aber abgeschwächt**
3) Mittlerer Bodenpreis für MFH-Zonen von bspw. 1980 wird mittels Zu- und Abschlägen für die wichtigsten klein— und grossräumigen Lagefaktoren in 4 bis 10 Preisklassen differenziert.	**Mässig**	• **Transparent und einfach in der Anwendung** • **Strukturänderungen zwischen 1980 und heute können bewusst berücksichtigt werden (bspw. 1980: ländliche Gemeinde, 1999: Agglomerationsgemeinde)**	• **Willkürliches Element und fragliche Transparenz in der Bestimmung der Zu- und Abschläge** • **Willkürliches Element in der Zuteilung von Gemeinden und Zonen zu den einzelnen Preisklassen**

Tabelle 3: **Möglichkeiten der Rekonstruktion unbekannter Landwerte zur Berechnung der Realwerte von Wohnliegenschaften**

Im Trade-off zwischen Praktikabilität und Kostennähe dürfte die zweite Lösung im Vordergrund stehen. Folgende Überlegungen sind wichtig:

- Die einfachste, pauschalste Möglichkeit der Landwertfeststellung besteht darin, einen Durchschnittswert für das Bauland z.B. von 1980 einzusetzen (im Kanton Zürich: 170 Fr. pro m2 beispielsweise, vgl. STAT. AMT DES KANTONS ZÜRICH 1998). Bei Preisen von ca. 580 Fr. im Jahre 1997 dürfte diese Pauschalisierung nicht zu störend wirken, denn eine Differenzierung wäre allenfalls im Rahmen von maximal 100 Fr. pro m2 zu sehen.
- Will man sich enger an die tatsächliche Bodenpreisstruktur halten und die Landwerte "realitätsnaher" differenzieren, dann setzt dieses Vorgehen eine saubere, möglichst repräsentative Erfassung der Bodenpreise voraus, wenn nicht von 1980 oder einem möglichst weit zurückliegenden Zeitpunkt seither, dann von heute
- Die Verwendung partieller Indizes, bspw. des Zürcher Bodenpreisindexes, für die Rückrechnung späterer Bodenpreise auf 1980 ist solange unproblematisch, als sich keine systematischen Verschiebungen zwischen den Bodenpreisen des Indexgebietes (z.B. Kanton Zürich) und denjenigen des zu schätzenden Gebietes (z.B. Kanton Thurgau) ereignet haben. Partielle Indizes sind immer dann für die Gesamtheit repräsentativ, wenn die relativen Preisverhältnisse konstant geblieben sind.

- Die Fehlerquelle, die in der Übertragung heutiger Bodenpreisstrukturen auf die Vergangenheit liegt, dürfte gering sein: teures Bauland heute dürfte auch vor 20 und 40 Jahren schon teures Land gewesen sein
- Die Fehlerquelle, die in einer Änderung in den Lagefaktoren für eine bestimmte Liegenschaft liegt, dürfte im Einzelfall nicht unerheblich sein, bezogen auf den Gesamtbestand aber nicht bedeutend. Solche Änderungen können sein: von ruhig zu lärmig, Verlust von Aussicht, von schlecht erschlossen zu gut erschlossen etc. Bei Änderungen, die zu einem tieferen Landwert heute führen, müsste für den damaligen Landwert ein pauschaler Zuschlag von bspw. 20% eingesetzt werden. Bei Änderungen, die heute einen höheren Bodenpreis zur Folge haben, ist für damals ein ebenso grosser Abschlag vorzusehen. Dies aber nur bei offensichtlichen Veränderungen.
- Bodenpreise unüberbauter Grundstücke sind in der Regel Maximalpreise, die sich an den Maximalerträgen einer maximalen Überbauung orientieren. Es kann in einigen Fällen sein, dass die Bodenpreisstatistik (die heutige oder eine vergangene) den damals bezahlten Preis erheblich übersteigt. Dies ist dann der Fall, wenn das Grundstück zum Zeit des Kaufs nicht maximal überbaubar war (wegen Baulinien, ungünstiger Form, Servituten etc.). Allenfalls müssten auch dafür Korrekturen vorgesehen werden.

Die Landwerte nach Methode 2 (Preise von 1980), und zwar entweder in der pauschalen Form eines Einheitsbodenpreises oder mittels rückgerechneter Bodenpreisstruktur, sollen als Landwerte für den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des neuen Mietrechts (oder, bei späterer Bestimmung, in einem zukünftigen Zeitpunkt) eingesetzt werden. Eine Aufrechnung mit dem realen BIP liegt erstens in der Streubreite der approximativen historischen Landkosten, zweitens liegt der Landerwerb meistens noch weiter zurück mit entsprechend tieferen Preisen als 1980 und kann deshalb unterbleiben. Unbekannte Landpreise für Landerwerb zwischen 1980 und dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung des neuen Mietrechts können mit dem Bodenpreisindex interpoliert werden.

b) Bestimmung des relativen Landwerts

Die Methode des relativen Landwerts ermittelt nicht m^2 -Preise, sondern einen Landwertanteil für das ganze Grundstück, Kernstück dieser Methoden ist die sog. Lageklasse. Ein Vorteil dieser Methode liegt darin, dass sie den Landwert nicht als Wert einer möglichen maximalen Nutzung ermittelt, sondern dass sie sich auf die aktuelle Nutzung bezieht.

Es zirkulieren verschiedene Formen von Lageklassenanalysen (vgl. VAS 1993). Dabei werden unterschiedliche Zahlen von Lageklassen verwendet, NÄGELI/WENGER 1997 unterscheiden 8, die VAS 10. Es gibt auch hier wiederum verschiedene Wege, wie aus den Lageklassen der Landwertanteil ermittelt wird. Etwas vereinfacht gesagt, werden alle sog. Lagefaktoren (s. oben), die den Landwert bestimmen, zu Hauptkriterien zusammengefasst. Dafür werden Noten erteilt. Der Durchschnitt der Noten ergibt den Faktor, mit dem die Landwerteinheit von 6.25% (resp. nach NÄGELI/WENGER 1997 aufgrund der gestiegenen Bodenpreise neuerdings 7%) multipliziert wird. Bei 8 Lageklassen ergibt dies einen maximalen Landwertanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft von 8*6.25%=50% und bei 10 Lageklassen von 62.5%.

Die Anwendung der Methode des relativen Landwerts auf das Problem der unbekannten historischen Landpreise ist <u>nicht empfehlenswert</u>. Aus folgenden Gründen:

- Heutige Landwertanteile dürfen nicht eingesetzt werden, da sie mit vergangenen Kosten nur wenig zu tun haben

- Eine einigermassen objektive Schätzung des Landwertanteils kann nur von erfahrenen SchätzerInnen vorgenommen werden
- Für Personen ohne Fachwissen ist die Methode intransparent
- Das Ergebnis ist für Aussenstehende schwer interpretierbar, denn die Grundstückfläche ist unerheblich (indirekt geht sie über die Lageklassefaktoren zwar dennoch in die Berechnungen ein, aber ein direkter Einfluss ist nicht eruierbar)
- Noch weniger als Bodenpreise sind vergangene Lageklassenfaktoren bekannt.
- Der Landwertanteil ändert sich mit der Zeit, denn der Gebäudewert (Zeitwert) sinkt, der Landwert bleibt konstant

Diese Schwierigkeiten für eine Anwendung auf das Problem der Landwertrekonstruktion hängt sehr stark damit zusammen, dass diese Schätzungen immer im Zusammenhang mit Handänderungen und Zwangsverwertungen vorgenommen werden und damit keinen Bezug zu historischen Kosten haben müssen.

Aber auch pauschale Annahmen über Landwertanteile sind nicht angezeigt. Ein einziger Wert, bspw. 20%, ist eine viel zu grobe Pauschalisierung, denn die Landwertanteile können zwischen 5 und mehr als 60% variieren. Will man differenzieren, stellen sich die oben erwähnten Probleme.

c) Weitere Berechnungsmethoden

Die weiteren erwähnten Berechnungsmethoden, die Rückwärtsrechnung und die BGF-Methode sind nicht anwendbar:

- Die Rückwärtsrechnung basiert auf Ertragswerten
- Die BGF-Methode verwendet die Lageklassen

2.4 Weitere Kostenbestandteile

Der laufende Unterhalt, Betrieb, Verwaltung und die Unkosten werden gestützt auf Mietzinskalkulationen (GEMIWO) resp. Nachkalkulationen (SCHWEIZ. VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN 1998) auf ca. 1-1.5% des Anlagewertes geschätzt. Allerdings ist dies ein grober Durchschnitt über Liegenschaften unterschiedlichen Alters.

2.5 Wahl eines geeigneten Referenzzinssatzes

Mit "Referenzzinssatz" wird derjenige Zinssatz am Kapitalmarkt verstanden, der für die Berechnung der Bruttorendite repräsentativ sein soll. Er darf nicht mit dem Begriff "Referenzmietzins" verwechselt werden (s. Kap. 4, S. 39)

"Der" Hypothekarzinssatz verliert nach und nach seine Funktion als Repräsentant für die Kapitalkosten einer Liegenschaft. Dies hat zwei Gründe:

- Neben den gängigen Hypothekarkrediten mit variablem Zinssatz werden mehr und mehr auch Fixhypotheken, aber auch andere Finanzierungsformen zusehends wichtiger.

- Die Hypothekarkredite werden mehr und mehr je nach Schuldner und Objekt mit unterschiedlichen Zinssätzen ausgestattet.

Von daher ist es nur folgerichtig, wenn der Hypozins, genauer, der Hypothekarzins für 1. Hypotheken der regionalen Marktführerin – in der Regel die Kantonalbank - als Massstab für die Bestimmung angemessener Mietzinsen ausgedient hat. Der Ersatz für diesen Zinssatz muss folgende Bedingungen erfüllen:

- er muss objektunabhängig sein (schlechte Finanzierungsbedingungen dürfen nicht auf den Mieter überwälzt werden)
- er sollte die Konditionen für möglichst langfristige Kredite repräsentieren, da die Finanzierung von Gebäuden auf lange Frist angelegt ist.
- er sollte möglichst oft erhoben und publiziert werden, damit maximale Transparenz hergestellt werden kann.
- er sollte für Schweizer Schuldner gelten und sich auf Frankenanleihen beziehen

Diese Kriterien werden am ehesten erfüllt durch die Durchschnittsrendite von langfristigen Anleihen der schweizerischen Eidgenossenschaft.

Allerdings schwankt auch diese Reihe relativ bedeutend (vgl. Fig. 1). Entsprechende Mietzinssprünge wären weder zu rechtfertigen noch praktikabel.

Deshalb muss auch für die Obligationenrendite ein gleitendes Mittel über 5 Jahre der Mietzinsberechnung zugrundegelegt werden.

2.6 Bestimmung eines angemessenen Risikozuschlags

Eine Anlage in Bundesanleihen birgt das geringste Risiko unter allen Anlageformen.

Jede andere Anlage, auch eine solche in Wohnliegenschaften ist mit grösseren Verlustrisiken behaftet. Ein Investor entscheidet sich nur für eine risikoreichere Anlage, wenn er für dieses höhere Risiko in Form einer Risikoprämie entschädigt wird.

Eine angemessene Bruttorendite muss deshalb auf einem Zinssatz basieren, der um diesen Zuschlag höher als die Rendite der Bundesanleihen liegt.

Welches sind nun die Risiken, denen eine Investition in Wohnbauten unterliegt? Tab. 4 gibt einen Überblick und eine Einschätzung für dieses Risiko im Vergleich z.B. zu industriellen Investitionen.

Risikobereich	Beschreibung	Einschätzung	Ausmass des Risikos
a) Volkswirtschaftliche Rahmendaten			
Bevölkerungsentwicklung	**Bevölkerungsrückgang**	**Demographische Entwicklung ist langfristig gut prognostizierbar**	**sehr gering**
Volkseinkommen	**Sinkende Realeinkommen**	**Konjunkturabhängig, aber langfristig recht stabil**	**gering**
Regionale Entwicklungsunterschiede	**Regionale Nachfrageeinbrüche wegen Strukturproblemen**	**Räumliche Bindung der Investition als Handicap**	**mittel**
b) Angebot			
Produkt veraltet	**Mode wechselt, Produkteigenschaften werden revolutioniert**	**Wohnungen unterliegen keinen Modeströmungen, Grundrisse können veralten, Standard kann z.T. angepasst werden**	**gering bis mittel**
Neue Angebote viel billiger	**Enorme Prozessinnovationen führen zu starken Kostenreduktionen**	**Geringer als gemeinhin angenommen. Preissenkungen der letzten 5-7 Jahre basieren auf Ausstattungs- und Flächenreduktionen**	**Gering bis mittel**
Überangebot	**Überangebot drückt auf Preise**	**Angebot ist sehr unelastisch (1-2% Zunahme pro Jahr)**	**Eine Leerwohnungsziffer von 2% bedeutet im Mittel 2 Monate Leerstand auf ca. 8 Jahre. Bei durchschnittlich 1 % Leerstand über die Konjunkturzyklen hinweg ergibt dies Einnahmenausfälle von 1%**
Zinsen etc. steigen unerwartet	**Kosten "explodieren"**	**Betrifft alle Investoren → begünstigt Überwälzung, abhängig von der Finanzierungsart**	**gering**
c) Nachfrage			
Ertragsausfall bei Wohnungserneuerungen	**Wohnungen bei Gesamterneuerungen unbewohnbar oder nur unter Verzicht auf Mietzinseinnahmen**	**Unumgänglich.**	**Annahme: 3 Monate Ausfall auf 25 Jahre = 1%**
Ertragsausfall bei Mieterwechsel	**Mieterwechsel ziehen oft Unterhaltsarbeiten mit sich**	**Je teurer die Wohnungen im Vergleich mit ähnlichen Objekten, desto häufiger der Mieterwechsel**	**Annahme: im Durchschnitt wird ca. alle 7 Jahre gezügelt. Bei einem Monat Leerstand ergibt dies ein Risiko für einen Mietzinsausfall von ca. 1%**

Tabelle 4: Risiken für Investitionen in Wohnliegenschaften

Bei der Berücksichtigung dieser Risiken in einer angemessenen Rendite ist strikt darauf zu achten, dass offensichtliche Fehlinvestitionen nicht berücksichtigt werden dürfen. Dazu zählen insbesondere:

- Fehleinschätzung der erzielbaren Erträge und dadurch Bezahlung überhöhter Liegenschaftenpreise oder Bodenpreise
- Angebote in zum vornherein sehr risikoreichen Segmenten wie Luxuswohnungen etc.

Massgebend ist der durchschnittliche Investor in breiten Segmenten des Wohnungsmarktes.

Zieht man über diese Risiken Bilanz, dann ergibt sich etwa folgende Zusammenstellung:

- Leerstände durch Gesamterneuerungen: ca. 1% der Mietzinserträge
- Leerstände durch Mieterwechsel: ca. 1% der Mietzinserträge
- marktbedingte Leerstandsrisiken: ca. 1% der Mietzinserträge
- Schätzung für weitere, schwierig bezifferbare Risiken: 2 bis 4% der Mietzinseinahmen

Damit ergibt sich ein Gesamtrisiko von ca. 5 bis 7% der Mietzinseinnahmen. Bezogen auf den Realwert sind dies 0.4 bis 0.6%, um die die risikofreie Verzinsung des eingesetzten Kapitals aufgestockt werden müsste.

Eine Kontrollrechnung wäre über die Wertberichtigungen der Banken für ihre Hypothekarkredite möglich, aber sehr ungenau. Dabei wären die ca. 50 Mrd. ausserordentlicher Abschreibungen der letzten Jahre plus die "normalen" Abschreibungen auf einen Zeitraum von vielleicht 25 Jahren zu beziehen. Allerdings bleiben einerseits die Verluste beim Eigenkapital der Investoren damit unberücksichtigt. Auf der andern Seite sind aber viele Nichtwohnbauten darunter und viele offensichtliche Spekulationsanlagen.

Ein weiteres Mass für die Risiken könnte die Spanne zwischen den Renditen der Bundesobligationen und dem Hypothekarzins sein. Aber auch dieses ist zu ungenau, weil wichtige weitere Variablen eine Rolle spielen.

Zum Vergleich: die (Risiko-)Differenz zwischen der Rendite von Bundesobligationen mit mehr als 7jähriger Restlaufzeit und solchen von Finanz- und Industriegesellschaften etc. lag im Mittel der Jahre 1997 und 1998 bei ca. 0.3% (vgl. SCHWEIZ. NATIONALBANK 1999).

2.7 Die Berücksichtigung des Unterhalts

Unterhaltsarbeiten an Wohngebäuden werden in ganz unterschiedlichen Zeiträumen fällig. Hier geht es um sämtlichen Unterhalt, den laufenden (den eigentlichen Unterhalt), aber auch denjenigen, der in grösseren Zeitabständen jeweils konzentriert vorgenommen wird (die Erneuerung).

Der Unterhalt ist klar zu trennen von den Alterungsprozessen von Konstruktion und Gebäudekonzepten. Dieser wird beim Gebäudewert erfasst.

Der Aufwand für Unterhalt soll möglichst pauschal erfasst werden. Dennoch sollen sich die wichtigsten Unterschiede im Unterhaltsaufwand in Abstufungen dieser Pauschalen ausdrücken. Auch WAIBEL 1997, der zwischen Instandhaltungaufwand (den laufenden Aufwand) und Instandsetzungsaufwand (die Erneuerung) unterscheidet, sonst aber auf Differenzierungen verzichtet, gibt für den Unterhaltsaufwand eine Gabel an. Den ersten beziffert er auf 0.8 bis 1.1% der Gebäudeversicherungssumme und letzteren auf 1.5 bis 2.7%. Die Frage ist, nach welchen wichtigen Merkmalen sich dieser Aufwand unterscheidet.

Ein Immobilienfachmann schätzt die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Unterschieden im Gebäudeunterhalt wie folgt ein:

- Alter des Gebäudes
  Relativ grosser Einfluss. Folgende Unterhaltssätze (in Prozent des Anlagewertes) erscheinen dem tatsächlichen Aufwand angemessen:
  + 0 bis 5 Jahre: 0.2 bis 0.5%
  + 5 bis 10 Jahre: 0.5 bis 1%
  + 10 bis 25 Jahre: 1.0 bis 1.5%
  + 25 Jahre und mehr: 1.5 bis 2.0%
- Baustandard (einfache Bauweise, luxuriöse Bauweise)
  Einfache, günstige Bauweise ist im Unterhalt deshalb teurer, weil die Erneuerung vieler Bauteile mit Fixkosten verbunden sind: Vorbereitungsarbeiten und Bauinstallationen sind gleich teuer, wie einfach oder luxuriös die Ausführung dann auch ist. Einfache Bauweise müsste deshalb mit einem ca. 20%igen Aufschlag auf die (gebäudewertabhängigen) Unterhaltskosten verbunden werden.
- Umfeldfaktoren
  Als unterhaltsträchtig gelten Schadstoffexpositionen und klimatische Bedingungen mit viel Frost resp. häufigen Wechseln von Frost und Tauzeiten. Für solche Gebäude müsste ebenfalls ein Aufschlag von ca. 20% auf die normalen Unterhaltsansätze vorgesehen werden.

Weitere Einflussfaktoren sind trotz gelegentlich gegenteiliger Vermutung nicht von Belang, So z.B.

- die Wohnungsgrösse (1-2 Zi-Wohnungen erleiden zwar im Durchschnitt stärkere Abnützung, aber dies ist auf häufigeren Mieterwechsel zurückzuführen und deshalb einzig ein Marktrisiko, das vom Eigentümer zu tragen ist)
- die räumliche Lage (Stadt/Land): höhere Baukosten in den Agglomerationen haben nicht nur höhere Unterhaltskosten zur Folge, sondern bringen auch höhere Gebäudewerte mit sich, so dass der Prozentsatz für den Unterhalt dies schon berücksichtigt
- Preis der Wohnung: teurere Wohnungen haben in der Regel sorgfältigere Mieter. Teurerer Unterhalt bei billigeren Wohnungen ist deshalb ein Marktrisiko und nicht zu berücksichtigen. Zudem kann der Vermieter dieses Risiko senken, indem er die Wohnung etwas billiger abgibt und dafür die grössere Auswahl unter Mietern hat.
- Überbauungssituation, z.B. freistehend oder Zeilenbauweise: bereits im Gebäudewert und damit im Prozentsatz für Unterhalt berücksichtigt.

<u>Vorschlag:</u>
Berücksichtigung der Altersentwertung gemäss oben angegebener Skala. Die folgende Tabelle (Tab. 5) zeigt, wie der Unterhaltssatz für Gebäude von 0 bis 40 Jahren steigend angesetzt werden soll. Nach 40 Jahren soll er konstant bleiben.

Jahr nach Erstellung	Unterhaltssatz Normalfall	erhöhter Unterhaltssatz (Luftschadstoffe, Klima, einfache Bauweise)
0	0.2%	0.2%
1	0.2%	0.2%
2	0.2%	0.2%
3	0.3%	0.4%
4	0.4%	0.5%
5	0.5%	0.6%
6	0.6%	0.7%
7	0.7%	0.8%
8	0.8%	1.0%
9	0.9%	1.1%
10	1.0%	1.2%
11	1.0%	1.2%
12	1.0%	1.2%
13	1.1%	1.3%
14	1.1%	1.3%
15	1.1%	1.3%
16	1.2%	1.4%
17	1.2%	1.4%
18	1.2%	1.4%
19	1.3%	1.6%
20	1.3%	1.6%
21	1.3%	1.6%
22	1.4%	1.7%
23	1.4%	1.7%
24	1.4%	1.7%
25	1.5%	1.8%
26	1.5%	1.8%
27	1.5%	1.8%
28	1.6%	1.9%
29	1.6%	1.9%
30	1.6%	1.9%
31	1.7%	2.0%
32	1.7%	2.0%
33	1.7%	2.0%
34	1.8%	2.2%
35	1.8%	2.2%
36	1.8%	2.2%
37	1.9%	2.3%
38	1.9%	2.3%
39	1.9%	2.3%
40 und älter	2.0%	2.4%

Tabelle 5: Unterhaltssatz in % vom Anlagewert in Abhängigkeit vom Gebäudealter

Option:
Zuschläge für einfache Bauweise bis zu 20% und für Umfeldsituation (Luftschadstoffe, ungünstiges Klima mit vielen Wechseln zwischen Frost und Tauwetter) ebenfalls bis zu 20% (vgl. 2. Kolonne in Tab. 5).

2.8 Spezialfragen

2.8.1 Der Realwert bei Handänderung

Handänderungen erfolgen nur sehr bedingt unter Berücksichtigung der Realwerte, wie sie hier ermittelt worden sind. Je länger eine Liegenschaft im Besitz desselben Eigentümers ist, desto mehr dürften Realwert und Handänderungspreis auseinanderfallen.

Für die Kostenmiete des neuen Eigentümers muss die Kostensituation nach Handänderung massgebend sein. Folgende zwei Möglichkeiten bieten sich an:

1. Der Gebäudewert inkl. Baunebenkosten bleibt nach der Handänderung derselbe, der neue massgebende Landwert ergibt sich aus der Residualgrösse des Kaufpreises minus den 1.1fachen Gebäudeversicherungswert (Faktor 1.1 wegen der Baunebenkosten). Ist der Kaufpreis für ein bestimmtes Objekt bspw. 2.5 Mio. Fr., der Realwert vor Handänderung 2 Mio. Fr., zusammengesetzt aus 1.5 Mio. Gebäudewert inkl. Baunebenkosten und 0.5 Mio. Fr, Landwert, dann stellt sich der neue Landwert auf 1.0 Mio. Fr. Liegt dieser Erwerb einige Jahre zurück, dann muss der Landwert unter Berücksichtigung des damaligen Gebäudeversicherungswertes ermittelt werden.
2. Gebäudewert und Landwert werden mit demselben Faktor, nämlich dem Verhältnis von Kaufpreis zu bisherigem Realwert aufgewertet. Im obigen Beispiel kommt der neue Gebäudewert inkl. Baunebenkosten auf 1.875 Mio. Fr., der neue Landwert auf 0.625 Mio. Fr. zu stehen.

Berücksichtigt man, dass sich die Kostensituation des neuen Eigentümers bezüglich Unterhalt, Betrieb und Verwaltung des Gebäudes im Vergleich zum früheren Besitzer nicht geändert hat (gleich viele Wohnungen, gleiche Gebäudesubstanz, gleiche Lage, gleicher Umschwung etc.), dann muss im Sinne der Kostenlogik klar die Lösung 1 gewählt werden.

Mit dem neuermittelten Landwert kann die Mietzinskalkulation nahtlos weitergeführt werden.

2.8.2 Übergangs- und Spezialbestimmungen

2.8.2.1 Stabilität von drei Jahren

Die neue Kostenmiete ist erstens eine unruhigere Miete als die bisherige „Kostenmiete“ und zweitens etwas komplizierter als die bisherige relative Berechnungsmethode für die „Kostenmiete“. Letzteres könnte mehr Streitfälle erwarten lassen. Im Sinne

- einer Verstetigung der Mietzinsentwicklung
- einer Beschränkung von Mietzinsstreitigkeiten

empfiehlt sich eine dreijährige Konstanz für eine neuangepasste Kostenmiete.

2.8.2.2 Kappungsgrenzen

Übergangsfragen stellen sich in drei Fällen:

1. beim Übergang vom alten zum neuen Mietrecht
2. beim Wechsel von einem andern Mietzinsmodell zur Kostenmiete
3. nach Ablauf der mietzinsstabilen Dreijahresperiode bei der Neubestimmung der Kostenmiete

Systembrüche resp. Neuberechnungen sind anfällig für erhebliche Mietzinssprünge. Diese drei Fälle stellen in Bezug auf Mietzinssprünge je etwas unterschiedliche Probleme:

Fall 3: Die Simulationsrechnungen (s. Kap. 4) haben gezeigt, dass die Kostenmiete unter bestimmten Umständen (hohe BSP-Entwicklung, hohe Zinsen, hohe Baukostenteuerung) trotz der eingebauten Bremsen (geglätteter Baukostenindex, geglättete Obligationenrendite, dreijähriges Moratorium) zu hohen Steigerungsraten führen kann, d.h. sie kann sich sehr weit von der Referenzmiete nach oben entfernen, obschon bereits die Referenzmiete mit der Zinsentwicklung einen relativ starken Inflationsmotor hat. Angesichts dieser Gefahr (der starken und langfristigen Umverteilung zugunsten der Vermieter) soll eine Kappungsgrenze für Mietzinserhöhungen eingeführt werden. Sie soll bei 15% pro Erhöhungsperiode von 3 Jahren liegen. D.h., dass im Mittel 5%-ige Mietzinssteigerungen pro Jahr im Extremfall zulässig sind. Das Prinzip der Verteilungsneutralität legt nahe, einen allfälligen "Rückstand" in der Kostenmiete (nicht überwälzbare Steigerung oberhalb von 15% nach 3 Jahren) nicht über einen Vorbehalt später wieder aufholen zu lassen. Mietzinssteigerungen von mehr als 5% pro Jahr während dreier Jahre sind nur in Zeiten höherer Inflation zu erwarten. Dies sind immer Zeiten mit tiefen oder sogar negativen Realzinsen. Die Eigentümer werden in solchen Phasen bevorzugt. Die Kappung der Kostenmiete entspricht von der Logik her der Kappung der indexierten Miete.

Fall 2: Die Kappung soll auch auf die anderen beiden Übergänge angewandt werden, also auch auf den Übergang von einem andern Mietzinsmodell zur Kostenmiete. Der Modellwechsel soll für die MieterInnen abgefedert sein. Eine solche Kappung lässt sich im Falle des Systemwechsels durch den Vermieter deshalb vertreten, weil dieser durch ihn freiwillig erfolgt. Er erhofft sich zusätzliche Vorteile, während die MieterInnen keine Mitbestimmungsmöglichkeit haben.

Fall 1: Im Falle des einmaligen Übergangs vom heutigen zum neuen Mietrecht ist davon auszugehen, dass der Vermieter nach heutigem Recht keine dauerhaften Nachteile hat (Prinzip von Treu und Glauben). Ein Übergang, der verbunden wäre mit einer Mietzinssteigerung, würde ihm also weitere Vorteile verschaffen. Ein solcher Schritt kann deshalb durchaus für die MieterInnen abgefedert werden.

2.8.2.3 Staffelung für Altmieter

Bei Handänderungen sollen, entsprechend der Diskussion bei den Gebäudewerten, die bezahlten Preise als Grundlage für die neue Kostenmiete (die neue angemessene Bruttorendite) dienen. Bei Gesamterneuerungen sind es die angepassten Gebäudewerte gemäss gängigen Überwälzungsregeln für die wertvermehrenden Investitionen (50-70%).

Für die Altmieter sollen im Falle der Gesamterneuerung gestaffelte Aufschläge gelten. Die Erhöhung soll bei überschreiten der Kappungsgrenze auf zwei Erhöhungen in einem Abstand von einem Jahr verteilt werden, und zwar:

- Eine Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze (15%) zum erstmöglichen Termin und eine weitere Erhöhung im Ausmass des gekappten Prozentsatzes (z.B. 10%, wenn eine Gesamterhöhung von 25% angemessen ist)
- Eine je hälftige Erhöhung um insgesamt die angemessene Erhöhung, falls die angemessene Erhöhung grösser ist als die doppelte Kappungsgrenze (z.B. 2 mal 25%).

Der entsprechende Mietzinsausfall für die Vermieter ist bescheiden.

Fallbeispiel: Eine angemessene Mietzinserhöhung von 50% nach einer Gesamterneuerung muss wegen der Kappungsgrenze für Altmieter in zwei Schritten von 25% vorgenommen werden. Damit ergibt sich pro Wohnung und über 25 Jahre betrachtet ein Mietzinsausfall von 0.7%. Denn der Vermieter kann im ersten Jahr statt 150% des ursprünglichen Mietzinses nur 125% einnehmen. Somit trägt er in diesem ersten Jahr einen Mietzinsausfall von 1/6 oder 17% des neuen Mietzinses. Bezogen auf die 25 Jahre bis zur nächsten Gesamterneuerung machen diese 17% des ersten Jahres nur noch 17/25% oder 0.7% aus. Bleiben nur in der Hälfte der Wohnungen die Altmieter wohnen, sinkt dieser Anteil auf 0.3% für die ganze Liegenschaft.

Kompensationsmassnahmen für entgangene Mietzinseinnahmen durch die Vermieter sind nicht zwingend notwendig.

2.8.2.4 Übergangsbestimmungen

Bei der Indexmiete sind Übergangsbestimmungen zu diskutieren, bspw. ob mit einem Übergang auf einen Hypothekarzinssatz gewartet werden soll, der dem langfristigen Mittel entspricht, oder ob eine Korrektur um bisher nicht weitergegebene Hypothekarzinssenkungen vorgenommen werden soll. Solche Regelungen sind bei der Kostenmiete nicht vorzusehen, denn die Bruttorendite ist eine Momentaufnahme, die bisherige Preisverzerrungen nicht in die Zukunft mitnimmt wie die Indexmiete.

2.9 Zusammenfassung des Konzepts der Miete K

2.9.1 Die Berechnungsgrundlagen

Folgende Annahmen für die Errechnung der Realwerte und der entsprechenden angemessenen Mietzinsen gelten für das erste Jahr (1960) und später:

- Realwert im Jahre 0 = 70% Anlagewert + 30% Landwert
- Anlagewert im Jahre 0 = 100% Gebäudewert im Jahre 0 + 10% Nebenkosten (im wesentlichen Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten wie Anschlussgebühren etc.)
- Aktueller Anlagewert in den folgenden Jahren: Fortschreibung des Anlagewertes mittels der Entwicklung des 5-Jahresmittels des Baukostenindexes, dann für jedes Jahr seit Erstellung Einrechnen einer Abschreibung gemäss Tabelle 2, keine Reduktion für schlechten Unterhalt

- der Landwert verändert sich mit der Veränderungsrate des realen Bruttoinlandproduktes (BIP)
- Verzinsung des Realwerts (=aktueller Anlagewert plus aktueller Landwert) gemäss 5-Jahresmittel der Rendite von Obligationen der schweizerischen Eidgenossenschaft mit einer Restlaufzeit von mehr als 7 Jahren + 0.50% Risikozuschlag
- Unterhaltskosten 0.2% des aktuellen Anlagewertes im Jahre 0, in den folgenden Jahren bis auf 2.0 % steigend (im 40. Jahr)
- Betriebs- und Verwaltungskosten 1.25% des aktuellen Anlagewertes

---

Eine erste Sichtung der Probleme lässt keine „No-goes“ erkennen. Allerdings hat sich die Hoffnung zerschlagen, anderweitig vorhandene Werte (Gebäudeversicherungswert, Steuerwert) ohne Anpassung übernehmen zu können oder z.B. für den Landwert eine einfache Berechnungsformel aufstellen zu können. Der Gebäudewert kann aber relativ einfach nach den Bedürfnissen für die Berechnung einer angemessenen Bruttorendite angepasst werden. Für den Landwert sind im schlimmsten Fall einige Rekonstruktionsüberlegungen notwendig. Die Kostenmiete braucht die Ermittlung einiger wichtiger Kostendaten und deren jährliche Nachführung. Diese Nachführung orientiert sich allerdings an pauschalen, breit publizierten Daten (Baukostenindex, Rendite von Bundesobligationen).
Die Anwendung von pauschalen Grössen kann nie allen Einzelfällen gerecht werden. Das konnte aber auch schon die bisherige Regelung nicht – man denke an die unterstellte „Standardfinanzierung“. Von daher ist es nicht die Pauschalisierung an sich, die Widerstände mit sich bringen kann, sondern der politische Wille, einem neuen System trotz weiterbestehender kleinerer Ungerechtigkeiten zum Durchbruch zu verhelfen.

2.9.2 Was der Vermieter wissen muss

Statt ordnerweise Material zu wälzen, um seine angemessene Bruttorendite errechnen zu können, muss er folgende Daten einmal erheben resp. jährlich fortschreiben:

- aktueller Gebäudeversicherungswert und diejenigen der letzten 4 Jahre (5 Zahlen, jährlich eine neu) oder Baukostenindex der letzten 5 Jahre
- Alter des Wohngebäudes und entsprechende Altersentwertung (inkl. Abschlag für schlechten Unterhalt) (max. 3 Zahlen)
- Landwert des letzten Jahres (1 Zahl)
- Veränderung des realen BIP im letzten Jahr (1 Zahl)
- Rendite von Bundesanleihen der letzten 5 Jahre (5 Zahlen, jährlich eine neu)
- Tabelle für die Unterhaltszuschläge (1 Zahl)
- Prozentsatz für Betrieb und Verwaltung (1 Zahl)

Insgesamt 17 Angaben (max. jährlich 8 neu)

2.10 Auswirkungen der neuen Kostenmiete

2.10.1 Realwerte

Tab. 6 zeigt, wie sich die Realwerte einer Liegenschaft im Wert von 300'000 Fr. unter verschiedenen Annahmen über die Landanteile unter bestimmten Annahmen für die relevanten Einflussfaktoren entwickeln. Dabei wirken die BSP-Entwicklung und die Baukostenteuerung wertsteigernd, die Altersentwertung wertvermindernd.

Zum Vergleich: der unkorrigierte Gebäudeversicherungswert (Neuwert) zusammen mit dem Landwert, wie er hier vorgeschlagen wird, hätte nach 40 Jahren zu Realwerten von 950'000 Fr. bei 10% Landanteil, 920'000 Fr. bei 20% Landanteil, 880'000 Fr. bei 30% Landanteil und 850‘000 Fr. bei 40% Landanteil geführt.

Entwicklung der Realwerte

	Wertentwicklung bei einem Landanteil von											
	10%			20%			30%			40%		
Jahr	Anlagewert	Landwert	Realwert	Anlagewert	Landwert	Realwert	Anlagewert	Landwert	Realwert	Anlagewert	Landwert	Realwert
1	270’000	30’000	300’000	240’000	60’000	300’000	210’000	90’000	300’000	180’000	120’000	300’000
4	293’620	31’836	325’456	260’995	63’672	324’668	228’371	95’509	323’880	195’746	127’345	323’091
7	300’503	33’785	334’288	267’114	67’570	334’684	233’725	101’355	335’079	200’335	135’139	335’475
10	339’290	35’853	375’142	301’591	71’706	373’296	263’892	107’558	371’450	226’193	143’411	369’604
13	361’421	38’047	399’468	321’263	76’095	397’358	281’105	114’142	395’247	240’947	152’189	393’136
16	383’278	40’376	423’654	340’692	80’752	421’444	298’105	121’128	419’234	255’519	161’504	417’023
19	405’201	42’847	448’048	360’178	85’695	445’873	315’156	128’542	443’698	270’134	171’390	441’523
22	428’729	45’470	474’199	381’092	90’940	472’032	333’456	136’410	469’866	285’819	181’880	467’699
25	451’249	48’253	499’503	401’111	96’506	497’617	350’972	144’759	495’731	300’833	193’012	493’845
28	475’274	51’207	526’481	422’466	102’413	524’879	369’658	153’620	523’277	316’849	204’826	521’676
31	499’876	54’341	554’217	444’335	108’682	553’016	388’793	163’023	551’815	333’251	217’363	550’614
34	524’868	57’667	582’535	466’549	115’334	581’883	408’231	173’001	581’231	349’912	230’668	580’580
37	539’003	61’197	600’200	479’114	122’393	601’507	419’225	183’590	602’814	359’335	244’786	604’122
40	564’782	64’942	629’724	502’028	129’885	631’913	439’275	194’827	634’102	376’521	259’769	636’290

Annahmen für unterschiedliche Landanteile am Realwert:

(Landanteil 10%, 20%, 30% und 40% im Ausgangsjahr)

Obligationenrendite:	5%, konstant
Baukostenteuerung:	3%, konstant
Konsumpreisteuerung:	3%, konstant
Bruttoinlandprodukt wachstum:	2%, konstant

Tabelle 6: Entwicklung der Realwerte einer Liegenschaft von 300’000 Fr. unter Annahme bestimmter Rahmenbedingungen und unterschiedlicher Landanteile

Nachfolgendes Berechnungsbeispiel illustriert die Werte in Tab. 7. Der Realwert von Fr. 373’296 im Jahre 10 bei einem Landanteil von 20% wird wie folgt gewonnen:

a) Landwert im Jahr 10 =

60’000 + 60’000 x (137,28 - 114,87) / 114,87 = 71’706
1 1 2 3 3 4

1 Landwert im Ausgangsjahr (Jahr 1, gemäss Tabelle)
2 reales Bruttoinlandprodukt im Jahr 10
3 reales Bruttoinlandprodukt im Ausgangsjahr
4 Landwert im Jahr 10

b) Anlagewert im Jahr 10 =

240'000 x (100 - 2,4)/100 x (122,98 + 35,36) / 122,98 = 301'591
1 2 3 2 4 5 4 6

1 Anlagewert im Ausgangsjahr (Jahr 1, gemäss Tabelle)
2 Gesamtlebensdauer (%)
3 Altersentwertung in den ersten 9 Jahren gem. Tab. 2 (%)
4 Baukostenindex im Ausgangsjahr
5 Veränderung des 5-Jahresmittels des Baukostenindex im Jahre 10 gegenüber dem 5-Jahresmittel im Ausgangsjahr
6 Anlagewert im Jahr 10

c) Realwert = Landwert + Anlagewert

2.10.2 Die Bruttorendite

Für denselben Fall wie bei der Darstellung der Realwerte wurden die Bruttorenditen ausgerechnet. Tab. 6 zeigt die Ergebnisse.

Entwicklung der Bruttorendite

Jahr	Bruttorendite bei einem Landanteil von 10%	20%	30%	40%
1	7.48%	7.26%	7.04%	6.82%
4	7.52%	7.30%	7.08%	6.86%
7	7.77%	7.51%	7.26%	7.01%
10	7.96%	7.72%	7.45%	7.18%
13	8.04%	7.77%	7.50%	7.22%
16	8.10%	7.83%	7.55%	7.26%
19	8.17%	7.88%	7.60%	7.30%
22	8.23%	7.94%	7.64%	7.35%
25	8.30%	8.00%	7.69%	7.39%
28	8.37%	8.06%	7.74%	7.43%
31	8.44%	8.12%	7.79%	7.47%
34	8.51%	8.17%	7.84%	7.51%
37	8.58%	8.23%	7.88%	7.54%
40	8.17%	7.83%	7.93%	7.16%

Annahmen für unterschiedliche Landanteile am Realwert:

(Landanteil 10%, 20%, 30% und 40% im Ausgangsjahr)

Obligationenrendite:	5%, konstant
Baukostenteuerung:	3%, konstant
Konsumpreisteuerung:	3%, konstant
Bruttoinlandprodukt wachstum:	2%, konstant

Annahmen für unterschiedliche Landanteile am Realwert:

(Landanteil 10%, 20%, 30% und 40% im Ausgangsjahr)

Obligationenrendite:	**5%, konstant**
Baukostenteuerung:	**3%, konstant**
Konsumpreisteuerung:	**3%, konstant**
Wachstum des realen Bruttoinlandproduktes	**2%, konstant**

Tabelle 7: Die Bruttorenditen bei bestimmten Rahmenbedingungen und unterschiedlichen Anteilen für den Landwert

Bei einer Rendite der langfristigen Bundesanleihen von 5%
bewegen sich die Werte für die Bruttorendite zwischen 6.82% und 8.58%.

3 Die neue Indexmiete "Miete I"

3.1 Die aufgewertete Indexmiete als neue relative Berechnungsmethode

Heute sind Indexklauseln in Mietverträgen an mind. 5 jährige Vertragsdauern geknüpft. Diese Einschränkung hat die Verbreitung dieses Mietzinsmodells bisher entscheidend behindert.

Neu soll diese Mindestvertragsdauer ersatzlos gestrichen werden. Die Indexmiete wird damit zu einer reellen Alternative zur heutigen Kostenmiete. Man kann sogar sagen, dass die Indexmiete die eigentliche Nachfolgerin der Kostenmiete ist. Denn sie führt das Prinzip der relativen Berechnungsmethode nahtlos weiter: ist eine bestimmte Miete einmal akzeptiert, wird deren Veränderung mittels der Veränderung einer andern Variablen (Konsumentenpreisindex) festgeschrieben. Ähnlich wie bei der bisherigen Kostenmiete gilt dabei der Grundsatz von Treu und Glauben. Haben die Vertragspartner einen Mietzins einmal akzeptiert, gibt es später keine Gründe für eine Anpassung mehr – ausser dem einzigen Grund der Teuerung.

Die Ausgestaltung der Indexmiete muss denselben Grundsätzen folgen wie die Ausgestaltung der andern Mieten: sie soll die bisherige Verteilung zwischen MieterInnen und Vermietern nicht wesentlich verändern. Aufgrund von Simulationsrechnungen kommt man zum Schluss, dass eine Überwälzung von 80% der Veränderung des Konsumentenpreisindexes dieser Forderung am nächsten kommt.

Zwei Probleme sind noch zu lösen:

- Erhebliche Ungleichgewichte (starke Teuerungsschübe)
- Die Frage des Übergangs

3.2 Sonderregelung: die Kappung hoher Teuerungsraten

Eine Volkswirtschaft in der Nähe eines Gleichgewichtszustandes ist gekennzeichnet durch geringe Teuerungsraten und moderate positive Realzinsen. Eine solche Situation erlaubt den Investoren, relativ verlässliche Kalkulationen über die Renditen ihrer Investitionen anzustellen.

Hohe Teuerungsraten sprengen diese Situation. Eine hohe Inflation ist der Ausdruck fundamentaler Ungleichgewichte in der Wirtschaft. Voraussetzung für solche Prozesse ist eine überreichliche Geldversorgung.

Wie wirken sich diese Ungleichgewichte in der Wirtschaft und insbesondere in der Wohnungswirtschaft aus?

Hohe Inflationsraten in der Wirtschaft sind mit tiefen Realzinsen verbunden und umgekehrt. D.h., die Zinssätze folgen den Ausschlägen der Teuerungsraten nur abgeschwächt. Langfristig liegen die Realzinsen bei ca. 2 %, kurzfristig hingegen weichen diese erheblich nach oben und nach unten ab. Tab. 9 zeigt die mittleren Realzinsen nach Teuerungsintervallen in den Jahren zwischen 1961 und 1998.

Jahresteuerung	Anzahl Jahre	Durchschn. Realzins (%)
Unter 2%	12	+3.9
2% bis unter 4%	12	+1.7
4% bis unter 6%	8	+0.6
6% und mehr	6	-2.2

Tabelle 8: Durchschnittlicher Realzins in den letzten 38 Jahren nach Teuerungsphasen

Aus dieser Situation lässt sich erkennen, dass sich in Phasen hoher Teuerung eine Scherenentwicklung ergibt: die Einnahmen steigen viel stärker als die Kosten. Real sinkt die Verschuldung. Die verzerrende Entwicklung hoher Inflationsraten soll deshalb korrigiert werden: oberhalb von 5% Teuerung soll nur noch die halbe Teuerung (zu 80%) überwälzbar sein – also 40% der Teuerung.

3.3 Die Gestaltung des Übergangs

Bei der Kostenmiete, wo der Mietzins jederzeit neu berechnet wird, werden falsche Annahmen bei jeder Überprüfung der Bruttorendite wieder korrigiert. Nicht so bei der Indexmiete. Falsche Annahmen und überhöhte Mieten beim Übergang zur Indexierung „verewigen“ sich. Das Prinzip von Treu und Glauben schützt diejenigen, denen es gelungen ist, beim Übergang zur Indexmiete einen möglichst hohen Mietzins geltend zu machen. Desgleichen bestraft sie denjenigen in der Zukunft, der beim Übergang aus irgendwelchen Gründen eine unüblich tiefe Bruttorendite in Kauf genommen hat. Zwei Arten von Übergang sind zu überlegen:

- der Übergang vom jetzigen zum neuen Mietrecht
  Insbesondere besteht die Gefahr, dass diejenigen, die Mietzinssenkungen aufgrund von Hypothekarzinssenkungen in der jüngsten Vergangenheit nicht weitergegeben haben, diesen Vorteil in die Indexmiete hinüberretten und auf viele Jahre sichern können. Die seriösen Vermieter hingegen werden auf Dauer auf den tieferen Mieten fixiert. Solche Unterschiede sollten beim Übergang ausgeglichen werden können. Die Anfangsmiete beim Übergang von der alten Kostenmiete zur neuen Indexmiete sollte im Falle der ersten Gruppe um die fälschlicherweise nicht weitergegebenen Mietzinssenkungen der letzten Jahre nach unten korrigiert werden.
- Handänderung
  Wird nach einer Handänderung die Indexmiete angewandt, dann soll ermöglicht werden, die Anfangsmiete auf einen allfälligen überhöhten Kaufpreis hin zu überprüfen

Beim Übergang vom heutigen zum neuen Mietrecht stellt sich kein (Hypothekar)Zinsproblem, wie man argwöhnen könnte. Man könnte argumentieren, dass sich bei einem Übergang zur Indexierung im jetzigen Zeitpunkt tiefe Mieten fortschreiben wegen der tiefen Hypothekarzinsen fortschreiben und daraus eine Benachteiligung der Vermieterseite ablesen. Wir haben heute tiefe Nominalzinsen, aber auch eine tiefe Teuerung. Nominal ist also die Bruttorendite tief, aber real ist sie hoch. Die Volkswirtschaft ist nicht durch wesentliche Ungleichgewichte geprägt, insbesondere ist der monetäre Sektor (Geldpolitik, Kapitalmarkt) ausgeglichen. Von daher kann erwartet werden, dass sich in naher Zukunft Inflationsraten und Zinsen parallel entwickeln werden. Ein Übergang von der alten Kostenmiete zur Indexierung bevorteilt keine der beiden Seiten im Wohnungsmarkt.

4 Die erwartete Mietzinsentwicklung bei Index- und Kostenmiete

Im folgenden werden die Mietzinsentwicklungen für die neue Kostenmiete und die neue Indexmiete dargestellt. Sie werden mit sog. „Referenzmietzinsen“ verglichen.

Begriff: Unter „Referenzmietzins“ verstehen wir denjenigen Mietzins, der sich aufgrund der heutigen, auf dem Hypothekarzinssatz beruhenden relativen Berechnungsmethode für den angemessenen Mietzins ergibt. Dabei werden zwei Fälle unterschieden:

- Der symmetrische Fall: Hypothekarzinssenkungen werden genau so weitergegeben wie Hypothekarzinserhöhungen
- Der asymmetrische Fall: Hypothekarzinssenkungen werden nur halb, Hypothekarzinsteigerungen hingegen voll weitergegeben.

Die Annahme einer "halbsymmetrischen" Weitergabe von Hypothekarzinssenkungen bei voller Überwälzung von Hypothekarzinserhöhungen (nebst Teuerung etc.) ist eine recht extreme Annahme. Die Simulationsrechnungen zeigen, dass diese Miete in der langen Frist sehr weit über die symmetrische Referenzmiete steigt. PROGNOS 1991 zeigt, dass in der Phase erheblicher Hypothekarzinssteigerungen 1989-1991 nur 32% der Wohnungsmieten in beiden Jahren insgesamt um durchschnittlich 21% erhöht worden sind. 29% hatten nur 1990 (um durchschnittlich 12%), 17% nur 1991 (um durchschnittlich 11%) und 22% gar keine Mietzinserhöhung. Wenn diejenigen, die nicht erhöhen, bei Hypothekarzinssenkungen auch nicht senken, dann kann dieses Verhalten auch nicht als asymmetrisch gelten. Eine asymmetrische Handlungsweise im Sinne der erwähnten Hypothese können nur die 32% der ersten Kategorie an den Tag legen.

Die Kurve für den asymmetrischen Referenzmietzins ist deshalb nur ein theoretischer Worst-case.

Die folgenden Tabellen zeigen die Mietzinsentwicklungen für die beiden Referenzmieten (bisheriges Mietrecht, symmetrische und asymmetrische Weitergabe von Mietzinssenkungen) und die beiden neuen Mieten, Indexmiete und neue Kostenmiete, je für die historische Entwicklung 1960-1998 und vier Szenarien für die nächsten 25 Jahre.

Diese vier Szenarien sind "realistische Eckszenarien" für mögliche konjunkturelle Entwicklungen in den nächsten 25 Jahren. Dadurch, dass sie unterschiedliche relativ extreme Verläufe zeigen, decken sie das Feld der zu erwartenden Entwicklung sehr weitgehend ab. Als Eckszenarien spannen sie ein "Leintuch" möglicher Zustände auf. Es kann erwartet werden, dass die tatsächliche Entwicklung irgendwo zwischen diesen vier Szenarien verläuft.

Diese vier Szenarien wurden wie folgt gewonnen:

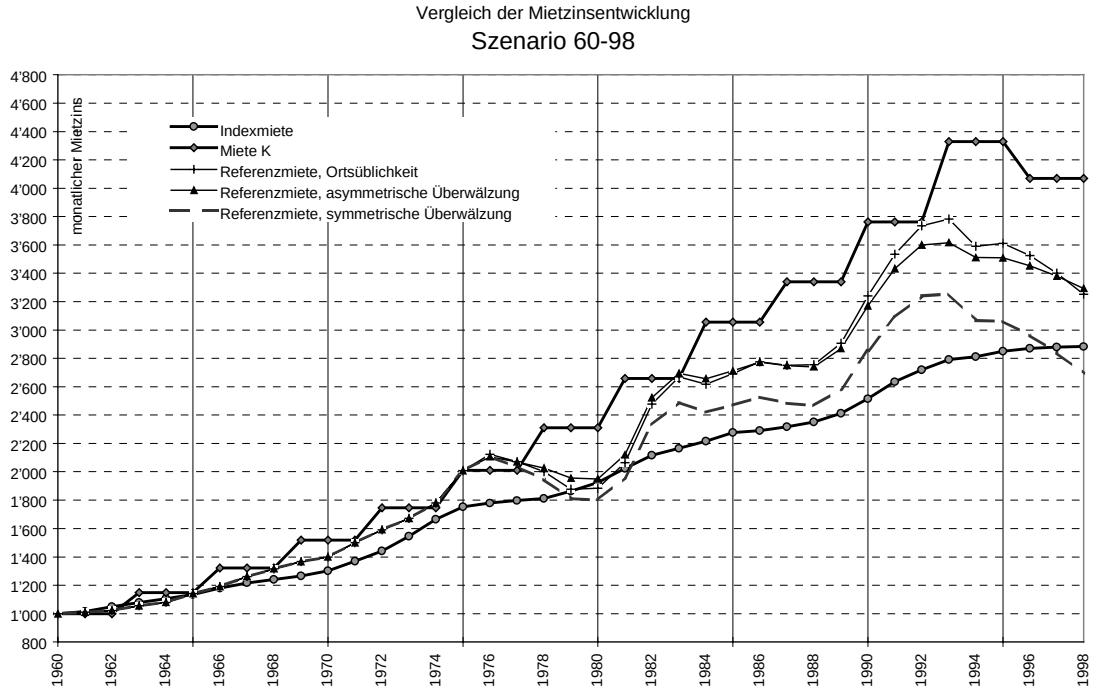
- die Entwicklung von 1960 bis 1998 ist bekannt. Sie setzt sich aus ganz unterschiedlichen konjunkturellen Verläufen zusammen. Die Entwicklung nach 1999 wird in eine längere Phase münden, die entweder durch häufige Überhitzung, häufige Stagnation etc. geprägt sein könnte.

- Das Szenario "Stagnation" nimmt an, dass die Konjunktur in der Schweiz noch ein paar Jahre gedrückt bleibt und dann in die Entwicklung der 80er und 90er Jahre münden wird
- Das Szenario "Überhitzung" nimmt an, dass wir sehr bald in eine Überhitzungsphase wie 1988 bis 1991 eintreten und später weitere ausgeprägte Aufschwungphasen erleben
- Das Szenario "negative Realzinsen 1" unterstellt, dass Zyklen mit teilweise extremen negativen Realzinsen von bis zu -4% eintreten (ab 1960)
- Das Szenario "negative Realzinsen 2" nimmt an, dass diese Phase extrem negativer Realzinsen sehr rasch eintrifft

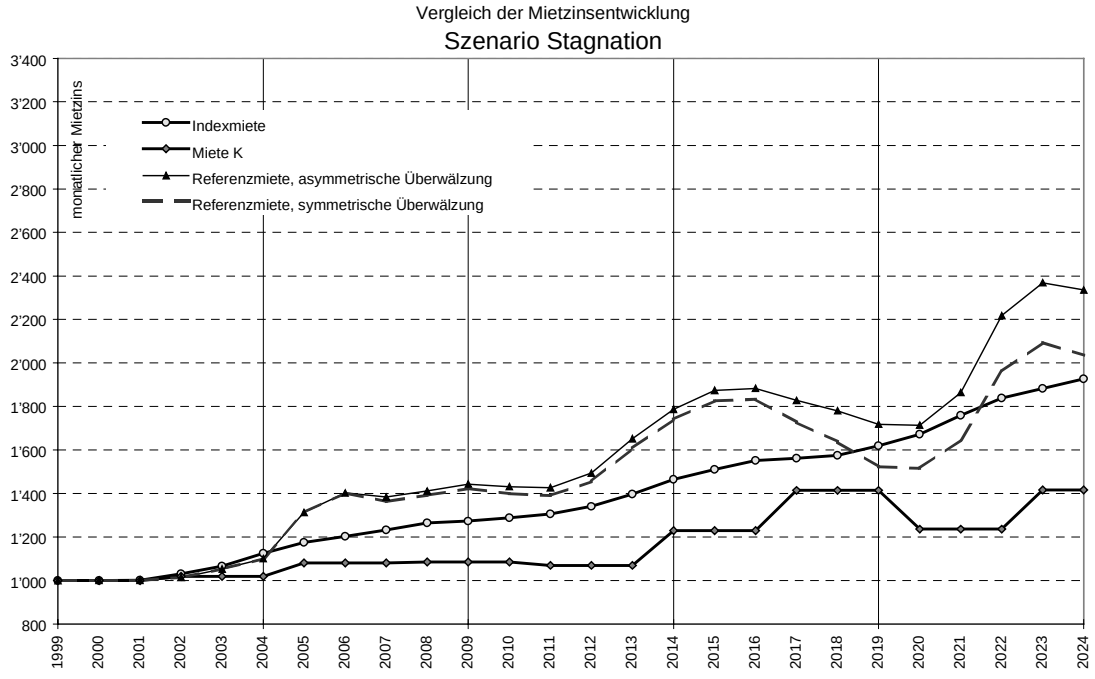
Die Tabellen zeigen, dass die geforderten Eigenschaften für die neuen Mieten realisierbar erscheinen. Folgende Feststellungen können getroffen werden:

- Die neue Kostenmiete ist das unstabilere der beiden Mietzinsmodelle: es gibt Entwicklungen, in denen sie beträchtlich über die Referenzmiete hinausschiesst (historische Entwicklung und Szenarien „negative Realzinsen 1“, und ein Szenario, wo sie beträchtlich zurückbleibt („Stagnation“). Im Durchschnitt läuft sie mit der Referenzmiete etwa parallel. Problematisch ist, dass es trotz Glättung noch Phasen mit an sich sinkenden Mietzinsen gibt, was die bekannten Probleme "senkungsresistenter" Mietzinse aufwirft - Mietzinssenkungen werden weniger konsequent weitergegeben als Mietzinssteigerungen. Allerdings ist diese Tatsache weniger problematisch, da mit der absoluten Berechnungsmethode solche Diskrepanzen beim nächsten Anstieg wieder korrigiert werden. Beim heutigen Mietrecht wirken solche Verzerrungen weit in die Zukunft.
- Die Indexmiete ist in der gewählten Ausgestaltung (Überwälzung von 80% der Teuerung) eine sehr ruhige, ziemlich genau an der Referenzmiete angelehnte Miete, ruhiger noch als die Referenzmiete selbst.

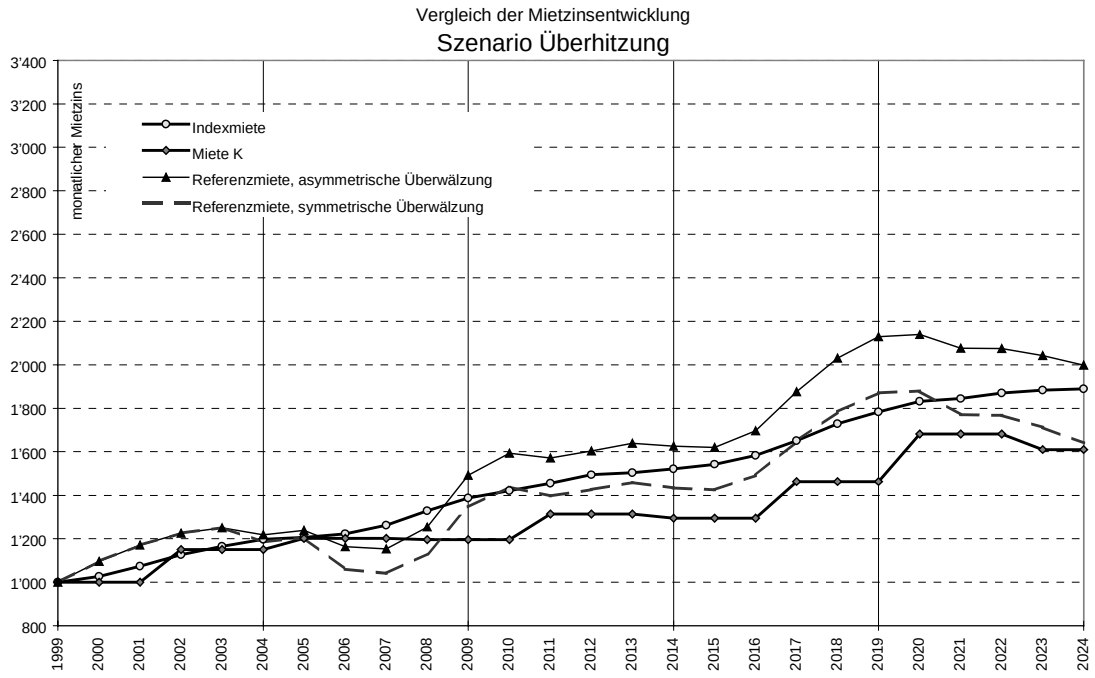
Die Indexmiete und die neue Kostenmiete sind realisierbare Modelle, die weder der Vermieterseite noch der Mieterseite deutliche Vorteile gegenüber heute einbringen. Sie können deshalb als mögliche Nachfolgeregelung für die heutige Ordnung gelten. Sie sind vollständig von den Hypothekarzinsen entkoppelt. Die Kostenmiete stellt, noch mehr als heute (mit den relativ stark vertretenen Teuerungselementen) den Kostengedanken in den Vordergrund. Nur mit der Glättung der Zinssätze (Obligationenrendite) kommt ein kostenfremdes Element ins Spiel.



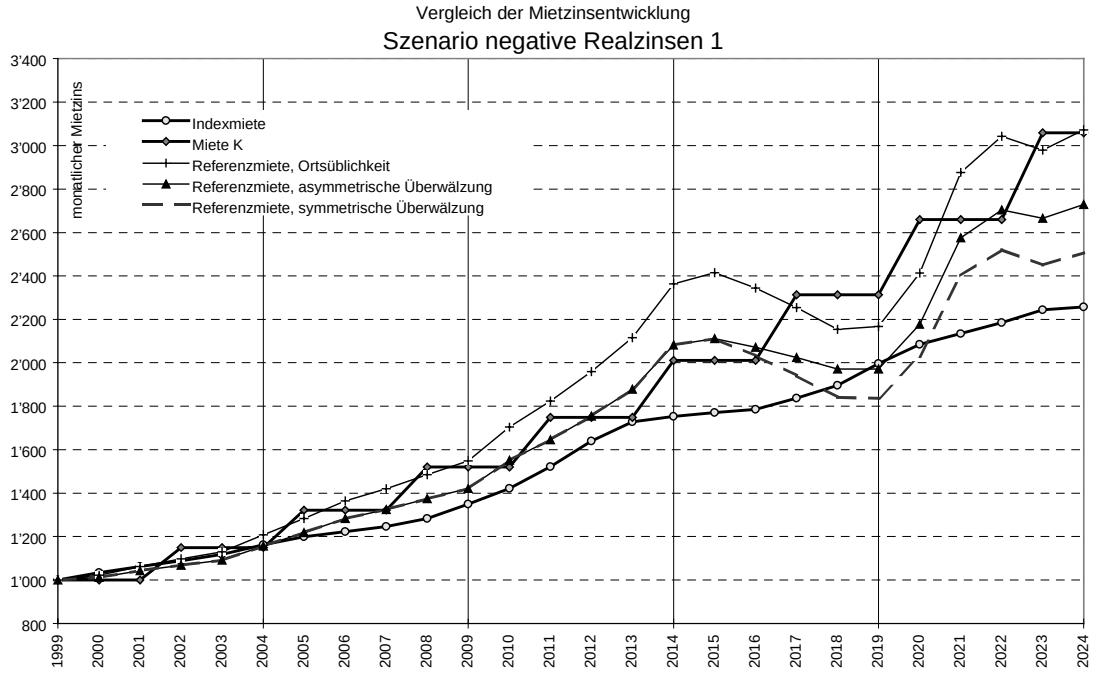
Figur 4: **Historische Entwicklung 1960 bis 1998**



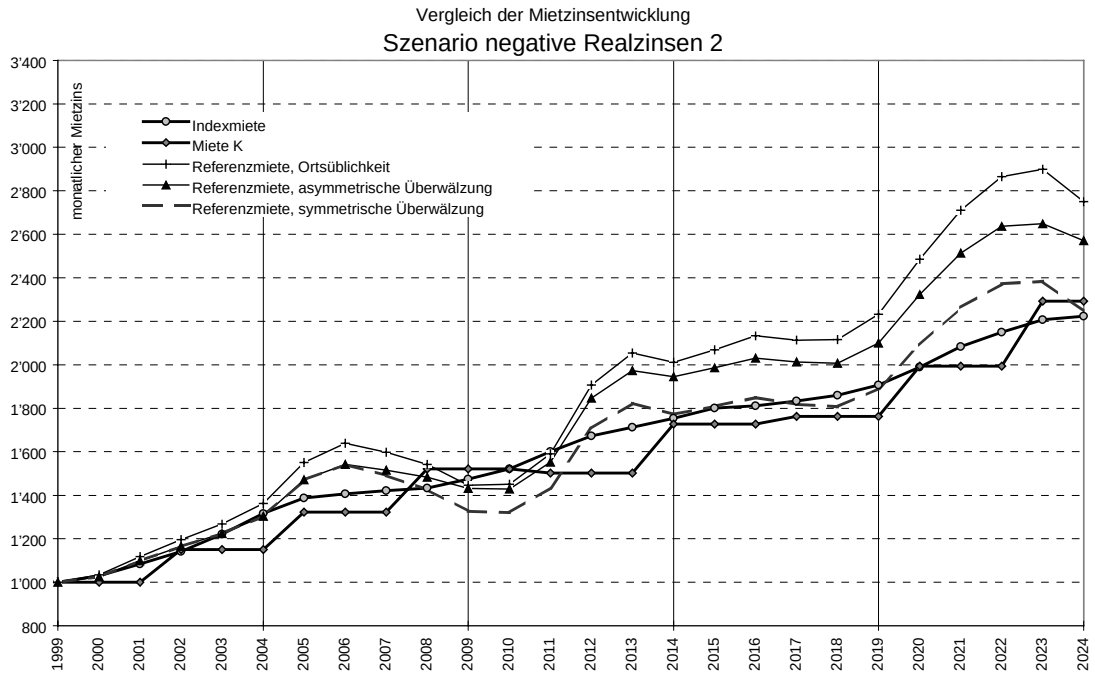
Figur 5: **25-Jahresperiode mit vorwiegend wirtschaftlicher Stagnation**



Figur 6: **25-Jahresperiode mit vorwiegend konjunktureller Überhitzung**



Figur 7: **25-Jahresperiode mit teilweise stark negativen Realzinsen ("negative Realzinsen 1")**



Figur 8: 25-Jahresperiode mit z.T. leicht negativen Realzinsen ("negative Realzinsen 2")

5 Die ortsübliche Miete

5.1 Die Ausgangslage

Die Berufung auf die Ortsüblichkeit einer Miete war bisher einer der Gründe, auf die sich der Vermieter bei der Festsetzung seiner Miete berufen konnte. Sie war nicht mit der Indexmiete vereinbar, sondern nur mit der Kostenmiete.

Allerdings bestand schon jetzt ein Widerspruch zwischen der absoluten Berechnungsmethode für die angemessene Kostenmiete und der Ortsüblichkeit der Miete. Dieser Widerspruch schlug aber nicht durch, denn die absolute Berechnungsmethode hatte in der heutigen Beurteilungspraxis von Mieten keine grosse Bedeutung. Mit der relativen Berechnungsmethode für den angemessenen Mietzins nach Kostenmiete ist die Ortsüblichkeit demgegenüber sehr gut vereinbar: der Vermieter beruft sich auf die Ortsüblichkeit und wenn der Mieter die Erhöhung akzeptiert hat, bewegt sich die Miete in den folgenden Jahren im Rhythmus der Hypothekarzinsänderungen.

Die Beseitigung der relativen Berechnungsmethode bei der Kostenmiete lässt den zuvor nur latent vorhandenen Widerspruch im Mietrecht voll aufbrechen. Denn wenn die absolute Berechnungsmethode gängige Praxis werden soll, wird sie die ortsübliche Miete bei jeder Beurteilung brechen – es sei denn Ortsüblichkeit gehe vor. Dies aber ist gleichbedeutend mit der Abschaffung der Kostenmiete resp. deren Abwertung zu einer reinen Preisempfehlung.

Nun kann man sich zwar auf den Standpunkt stellen, die Anfechtung einer Miete sei Antragssache und damit könnten ortsübliche Mieten und Kostenmiete nach absoluter Berechnungsmethode sehr wohl nebeneinander bestehen. Diese Argumentation ist aus zwei Gründen heikel:

1. Ein neues Mietrecht mit zum vornherein unvereinbaren Bestimmungen ist mehr als ein grober Schönheitsfehler, es ist aus juristischer Sicht kaum haltbar und versetzt die Gerichte in die undankbare und heikle Rolle derjenigen, die sagen müssen, was eigentlich Recht ist. Dies muss die Aufgabe des Gesetzgebers sein.
2. Mit der Abschaffung der relativen Berechnungsmethode bei der Kostenmiete und der Vereinfachung der absoluten Methode wird die absolute Berechnungsmethode in der Praxis viel bedeutsamer. Widersprüche werden deshalb mit dem neuen Mietrecht viel häufiger aufbrechen als bisher.

Fazit 1: die Berufung auf die Ortsüblichkeit bei der Festsetzung der Miete muss von der Kostenmiete abgetrennt werden.

Allerdings kann sie auch nicht auf die neue, aufgewertete Indexmiete übertragen werden, die ja eine relative Berechnungsmethode für den Mietzins ist (Veränderungen des Preisindexes werden in Veränderungen der Miete umgesetzt). Von daher, d.h. vom System her wäre dies sehr wohl möglich. Die Verbindung von Orstüblichkeit und Indexmiete ist aus sachlicher Sicht systemfremd. Denn die Indexmiete ist so angelegt, dass sie über längere Frist in der Mietzinsentwicklung der heutigen Kostenmiete gleichkommt. Wird die Ortsüblichkeit zusätzlich eingebaut, kann diese Miete explodie-

ren. Denn die Ortsüblichkeit wird in der Praxis nur dann angerufen werden, wenn sie eine Mietzinserhöhung über die mit dem Index fortgeschriebene Miete hinaus ermöglicht. Wenn auf dem neuen, höheren Mietzinsniveau wieder die Indexentwicklung geltend gemacht wird, wächst die Miete für die ganze Zukunft auf dem höheren Niveau weiter, Bei der heutigen Kostenmiete ist dieser selbstverstärkende Mechanismus Ortsüblichkeit-Index-Ortsüblichkeit-Index-.... nur zu einem Teil gegeben, denn die Hypothekarzinsen oszillieren langfristig um einen Mittelwert von vielleicht 5%. Nur im Ausmass des Indexeinflusses (z.B. Kaufkraftsicherung des Eigenkapitals) spielt er ebenfalls. Mit der neuen Indexmiete schlägt er aber zu 80% durch (Überwälzungssatz für die Indexmiete).

Fazit 2: Will man die Ortsüblichkeit als Festsetzungsgrund für die Miete beibehalten, sie aber erstens von der Kostenmiete lösen, zweitens aber auch nicht mit der neuen Indexmiete verbinden, dann bleibt nur noch eine Möglichkeit. Sie muss zu einem selbständigen dritten Mietzinsmodell gemacht werden, gleichberechtigt mit der Kosten- und der Indexmiete.

Als solches müssen aber an die Mietzinsentwicklung in der langen Frist dieselben Kriterien gestellt werden wie an die andern beiden, insbesondere, dass die Mietzinsentwicklung etwa parallel zu den andern beiden Modellen laufen muss.

Im folgenden soll untersucht werden, wie ein solches Mietzinsmodell aussehen könnte, welche Auswirkungen und welche Verbreitung zu erwarten ist.

5.2 Die ortsübliche Miete: Ausgestaltung

Die ortsübliche Miete, sofern sie als Bestimmungsgrund für die Miete überhaupt angerufen wird, liegt oberhalb der durchschnittlichen Miete für eine vergleichbare Wohnung in vergleichbarer Lage im gleichen Quartier oder Ort.

Damit sich Erhöhungsgründe nicht kumulieren (vgl. Kap. 1), muss sie temporär losgelöst werden von den andern Bestimmungsgründen der Mietzinsentwicklung, insbesondere Teuerung und Kosten. Bis die Ortsüblichkeit wieder geltend gemacht werden kann, oder aber auf ein anderes Mietzinsmodell gewechselt werden kann, muss eine bestimmte Zeit verstreichen, sonst folgt die Mietzinskurve immer einem Pfad oberhalb der andern Mietzinsmodelle. Diese Zeitspanne ist der bestimmende Faktor für die Wahl der Ortsüblichkeit als Mietzinsmodell resp. deren Verhältnis zur Entwicklung der andern Mietzinsmodelle. Je kürzer die Periode der Fixierung, desto mehr liegt die ortsübliche Miete langfristig oberhalb der andern, je länger, desto weniger – oder sogar darunter.

In einer ersten Vergleichsrunde wird davon ausgegangen, dass <u>die ortsübliche Miete während 6 Jahren nach der Festlegung unveränderbar bleibt.</u>

Die Frage, wie sich diese Miete im Verhältnis zu den andern Mietzinsmodellen verhält, hängt nun von <u>drei entscheidenden Sachverhalten ab:</u>

1. Um wieviel liegt die ortsübliche Miete im Zeitpunkt der Anrufung oberhalb der durchschnittlichen Miete?
2. In welchem Verhältnis steht sie zu den andern Interventionsmieten (Kostenmiete und Indexmiete)
3. Wie entwickeln sich diese Abweichungen längerfristig?

Diese Fragen werden im folgenden erörtert.

5.3 Das Verhältnis zwischen Durchschnittsmiete, Referenzmiete und ortsüblicher Miete

Mieten streuen erheblich, selbst unter gleichwertigen Objekten an gleicher Lage. Die Anrufung der Ortsüblichkeit wird sich auf die Mieten im oberen Bereich der Verteilungskurve beziehen. Die Frage ist deshalb, welches diese Verteilungskurve ist und auf welchen Wert in dieser Verteilungskurve sich der Begriff der Ortsüblichkeit beziehen soll.

a) Ein plausibler Wert für die "ortsübliche Miete"

Wir nehmen an, dass die ortsübliche Miete dem 90%-Wert auf der Verteilungskurve entspricht. D.h., sie liegt dort, wo 10% der Mieten noch höher, 90% aber tiefer liegen.

b) Die Verteilungskurve

Schwieriger als eine solche Annahme zu treffen ist die Frage, wie sich die Mieten für vergleichbare Objekte verteilen, d.h., wie die Verteilungskurve aussieht.

Hinweise dafür liefert die Volkszählung 1990, die mit einer Wohnungszählung verbunden war. Dort wurden auch die Mietpreise erhoben. Dank des sehr umfangreichen Datenmaterials hat man sehr gute Angaben über die durchschnittlichen Mieten und deren Streuung in recht homogenen Teilmärkten (vgl. MARTI/NIETLISBACH 1996).

Eine Auswertung dieser Daten liefert für die Wohnungskategorie 4-Zi-Wohnungen/keine Renovation/80-99 m^2 Resultate, wie sie aus Tabelle 9 hervorgehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Variationskoeffizient dem Quotienten aus Standardabweichung und Mittelwert entspricht.

	Baujahr vor 1947		Baujahr 1971-80		Baujahr 1986-90	
	Mietpreis in Fr. pro m^2	Variations-koeffizient in %	Mietpreis in Fr. pro m^2	Variations-koeffizient in %	Mietpreis in Fr. pro m^2	Variations-koeffizient in %
Grosszentren	10.1	50	12.1	28	16.0	27
Wohnumland Gross-zentren	8.9	53	12.8	25	18.1	20
Arbeitsplatzumland Grosszentren	9.5	72	12.5	24	18.8	23
Tertiäre Mittelzentren	7.1	47	9.9	25	13.5	24
Industrielle Mittelzentren	7.2	44	10.5	24	14.4	25
Industrielle Kleinzentren	6.2	43	10.1	24	14.0	23
Industrielle Peripherie	5.7	49	8.2	23	12.3	21
Tertiäre Kleinzentren	6.4	40	9.0	25	13.5	24
Touristische Zentren	7.8	38	10.3	25	14.2	20
Agrarisch-tertiäre Peripherie	6.2	37	9.3	26	12.8	30
Agrarische Peripherie	5.4	44	8.3	21	11.7	24
Agrarisch-industrielle Peripherie	6.4	59	9.2	22	13.5	22

Tabelle 9: **Mietpreise und Variationskoeffizienten 1990 für 4-Zi-Wohnungen mit verschiedenen Baujahren und ohne Renovation, 80-99 m^2**

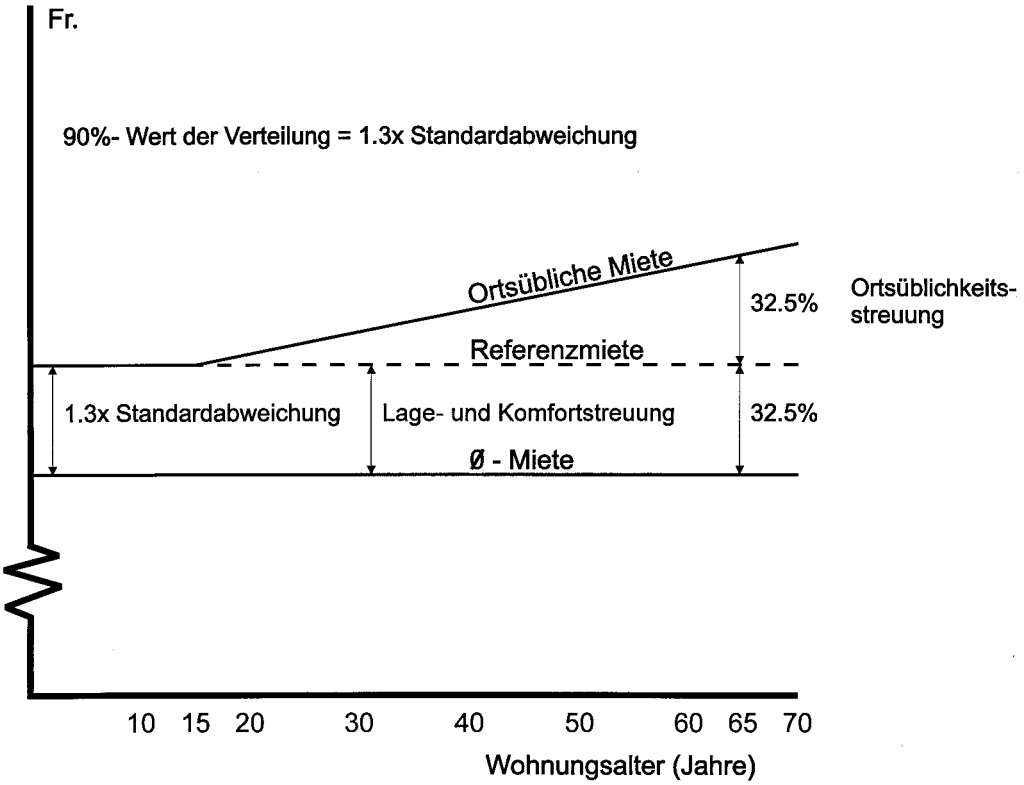
Man kann folgende Schlussfolgerungen herauslesen:

- Interessanterweise nimmt die Streuung in den ersten ca. 15 Jahren nach der Erstellung nicht zu. Das bedeutet, dass die Mietzinsstruktur, die bei der Erstvermietung durch den Markt bestimmt ist, in diesen Jahren ausschliesslich Lage- und Komfortunterschiede, die unterschiedliche Anfangsmieten erlauben, wiedergibt. In den ersten 15 Jahren bestehen kaum Erhöhungsspielräume, die über die zulässigen Erhöhungen gemäss bisherigem Mietrecht hinausgehen.
- je älter die Wohnung nach ca. 15 Jahren, desto stärker streuen die Mietzinsen. Generell kann man sagen, dass sich die Streuung innerhalb von ca. 50 Jahren verdoppelt. Diese zusätzliche Streuung, also diejenige über die Lage- und Komfortstreuung hinaus, kann als "Ortsüblichkeitseffekt" bezeichnet werden
- eine unterschiedliche Streuung nach Regionentyp ist kaum erkennbar.

Man muss sich bewusst sein, dass diese Mietzinsentwicklung und die entsprechenden Streuungen der Mieten unter dem bisherigen Mietrecht entstanden sind. Die folgenden Überlegungen basieren auf dieser Voraussetzung und gelten streng genommen nur für eine Rekonstruktion der Vergangenheitsentwicklung und nicht für eine Zukunft mit völlig neuem Mietrecht. Wir nehmen aufgrund der Interpretation der gegebenen Zahlen an,

- dass während dieser ersten 15 Jahre gerade etwa die Bruttorendite erzielbar ist
- dass in dieser Zeit die ortsübliche Miete mit der Referenzmiete identisch ist – d.h. die 90%/10% Miete, als die ortsübliche Miete definiert ist, ist gleichbedeutend mit der Referenzmiete.
- dass sich nach dieser Zeit die ortsübliche Miete langsam von der Referenzmiete nach oben entfernt. die Referenzmiete ist noch immer nicht die Durchschnittsmiete, sondern die fortgeschriebene 90%/10%-Miete, aber basierend auf der Mietzinsverteilung der ersten 15 Jahre.

Fig. 9 illustriert diesen Sachverhalt.



Figur 9: **Durchschnittsmiete, bisherige Referenzmiete (nur 10% der Wohnungen sind teurer) und ortsübliche Miete in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohnung**

In dieser Darstellung ist aber zu berücksichtigen, dass die Streuung der Mietzinse das Resultat zweier gegenläufiger Bewegungen ist. Es gibt teure Wohnungen (aus Erstellung und Handänderung), die mit der Zeit nach unten "wandern", weil nicht alle Spielräume für eine Mietzinserhöhung ausgenützt werden (vgl. Prognos 1991). Dafür steigen Wohnungen in den oberen Bereich der Streuung, deren Mietzins unter Berufung auf die Ortsüblichkeit angehoben wird. Nur der zweite Effekt ist der für die ortsübliche Miete entscheidende. Demnach liegt das durchschnittliche Erhöhungspotential für die ortsübliche Miete oberhalb des bilanzierten Trends von 0.65% pro Jahr. Wir rechnen mit 0.9% pro Jahr, um die eine ortsübliche Miete im Durchschnitt pro Jahr über den Referenzmietzins der symmetrischen Miete erhöht wird.

Was heisst das für unsere Simulationsrechnungen?

Eine Wohnung, die gemäss "Ortsüblichkeit" bewirtschaftet wird, durchläuft in ihrem "Leben" folgende beiden Phasen:

1. Erste 15 Jahre: Mietzinsentwicklung gemäss symmetrischer Referenzmiete, da für diesen Fall die ortsübliche Miete der Referenzmiete entspricht.
2. Weitere Jahre: alle 6 Jahre springt sie auf die ortsübliche Miete. Der Pfad der ortsüblichen Miete ist gegeben durch die <u>symmetrische Referenzmiete</u> <u>plus</u> einem <u>Zuschlag</u> von Anzahl Jahren über 15 mal 0.9%.

5.4 Die erwartete Entwicklung der "ortsüblichen Miete" unter neuem Mietrecht

Die folgende, vereinfachende Annahme soll hier vertreten werden:

Das neue Mietrecht hat zum Ziel, die bisherige Mietzinsentwicklung fortzuführen, deshalb kann die ortsübliche Miete wie bisher definiert werden.

Diese Annahme ist allerdings mit verschiedenen Fragezeichen zu versehen:

- ein neues Mietrecht kann die Mietzinsentwicklung trotz des Zieles, die bisherige Entwicklung fortzuführen, in andere Bahnen lenken. Durchschnittsmieten, ortsübliche Mieten und die gesamte Mietzinsverteilung können davon deutlich beeinflusst werden
- bis heute hat faktisch nur die relative Methode die Mieten eines überwiegenden Teils des Wohnungsbestandes bestimmt. In Zukunft werden es Kostenmiete und Indexmiete sein. Die "ortsübliche Miete" muss aber zum Zeitpunkt ihrer Anrufung aus logischen Gründen immer mindestens so hoch wie die höhere der beiden Mieten sein
- mit der Aufwertung der "Ortsüblichkeit" wird diese selbst zu einem wichtigeren Bestimmungsfaktor der Mietzinsentwicklung – bestimmender als bis heute.

Insgesamt dürfte aber die Annahme, dass sich die ortsübliche Miete ab einem bestimmten Alter der Liegenschaft von einer Kostenmiete kontinuierlich wegentwickelt, sehr realistisch sein.

5.5 Übergangsfragen

Zwei Übergangsfragen sind zu lösen:

1. Mögliche Systemwechsel unter dem neuen Mietrecht
2. Die Behandlung der Ortsüblichkeit beim Übergang zum neuen Mietrecht

Die grössten Diskrepanzen zwischen Referenzmiete und ortsüblicher Miete sind bei den Altwohnungen zu finden. Dies ist heute so und wird auch in Zukunft so sein. Bei relativ neueren Wohnungen (30 Jahre und jüngeren), wird der Unterschied zwischen den verschiedenen Mietzinsmodellen und der ortsüblichen Miete nicht sehr ausgeprägt sein und Modellwechsel sind nicht einschneidend. Spätestens bei 50jährigen Wohnungen können diese Sprünge aber erheblich werden. Nimmt man an, dass die Vermieter irgendwann zwischen dem 30. und 50. Altersjahr der Wohnung auf die Ortsüblichkeit wechseln werden, wird die Mietzinsentwicklung unter der Ortsüblichkeit keinen grösseren Sprüngen ausgesetzt sein. Deshalb dürfte die Mietzinsentwicklung im "Normalbetrieb" des Mietrechts keine grösseren Probleme bieten. Allenfalls müsste eine Kappungsgrenze von bspw. 30% für 6 Jahre vorgesehen werden.

Anders liegt die Situation beim Übergang vom alten zum neuen Mietrecht. Mit der Aufwertung der ortsüblichen Miete durch die Erstellung von regionalen Mietzinsspiegeln werden ortsübliche Mieten sehr rasch und einfach belegbar. Modellwechsel werden häufig. Sie werden umso eher gewählt, je älter die Wohnung und je grösser deshalb der "Mietzinsrückstand" gegenüber der ortsüblichen Miete ist. Zudem kann der plötzli-

che gemeinsame Übergang zu eigentlichen Mietzinsschüben führen. Folgende Vorkehren sind ins Auge zu fassen:

1. Während der ersten 12 Jahre (2 "Ortsüblichkeitsperioden") müssen Mietzinserhöhungen unter Berufung auf die Ortsüblichkeit auf max. 30% pro Erhöhung beschränkt werden.
2. Die Wohnungsmärkte sind gestaffelt für die Ortsüblichkeit freizugeben, bspw. im ersten Jahr nach Inkraftsetzen die 1- und 4-Zimmer-Wohnungen, im zweiten Jahr die 2- und 5-Zimmer-Wohnungen, im dritten die 3- und die 6+Zimmer-Wohnungen

5.6 Das Verhältnis zwischen ortsüblicher Miete, Indexmiete und neuer Kostenmiete

Die "Ortsüblichkeit" als die definitionsgemäss immer höchste Miete wird so "erfolgreich" sein, dass sie sich immer durchsetzen wird. Wird also die „Ortsüblichkeit“ die andern Modelle ausbluten?

Diese Aussage ist nicht ganz richtig. Zwei Aspekte sprechen gegen diese Schlussfolgerung:

A) Der Erfolg wird ihr zum Verhängnis.

Wir nehmen im folgenden an, dass sich die drei Mietzinsmodelle vollständig durchsetzen und dass es nur Mieten nach diesen Modellen gibt.

Der Erfolg der ortsüblichen Miete führt in letzter Konsequenz zur Mietzinskonstanz. Denn wenn es nur noch die ortsübliche Miete gibt, kann sie nicht mehr ansteigen. Denn es gibt keine ortsübliche Mietzinserhöhung. Die ortsübliche Miete ist ein Plafonds, an den die tieferen Mieten heranwachsen können, den aber keine Miete überschreiten kann.

Die übrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden dafür sorgen, dass mit der Zeit die Indexmiete und die Kostenmiete näher an die ortsübliche Miete heranrücken und sie möglicherweise bald einmal übertreffen. Dann werden einige Vermieter das Mietzinsmodell wechseln und den gebotenen Erhöhungsspielraum wahrnehmen. In dem Masse, wie die Kostenmiete und die Indexmiete vorrücken, wird wieder Erhöhungspotential für ortsübliche Mieten geschaffen und es können wieder Mietzinserhöhungen unter Berufung auf die Ortsüblichkeit geltend gemacht werden.

Die wichtigste Einschränkung für diese Betrachtungsweise liegt im Grad der Beachtung der verschiedenen Mietzinsmodelle. Je mehr die Mietzinsbestimmungen durch Vermieter (und eben nicht klagende MieterInnen) durchlöchert werden kommt folgender Kreislauf in Gang:

- Mieten werden ohne Widerspruch um mehr als durch Index oder Kosten zulässig erhöht
- die nicht angefochtenen Mieten werden Referenzmieten für die Orstüblichkeit
- je ausgeprägter diese Durchlöcherung desto einfacher der Nachweis und desto höher das Ausmass von ortsüblich höheren Mieten.

Je wirksamer die Durchsetzung des neuen Mietrechts, desto weniger Probleme bietet die Anrufung der "Ortsüblichkeit" für das Mietzinsgefüge und die Mietzinsentwicklung.

B) Je stärker die Mietzinsauftriebskräfte,
desto unattraktiver die Ortsüblichkeit

Durch das 6-jährige Mietzinsmoratorium wird die Ortsüblichkeit umso unattraktiver, je stärker die Indexmiete resp. die Kostenmiete in dieser Zeit angehoben werden können. Dies ist in Zeiten hoher Teuerungsraten (Konsumentenpreis, Baukosten) und hohen BIP-Wachstums der Fall. Allerdings verhindern Kappungsgrenzen bei den Indexmieten und der Kostenmiete allzu grosse Diskrepanzen.

Die Ortsüblichkeit als Erhöhungsgrund dürfte in Zeiten geringer Teuerung und geringen BIP-Wachstums für die Vermieter die grössten Vorteile haben – aber dies sind auch konjunkturelle Situationen, wo der Markt den Erhöhungspielraum einengen kann.

C) Die Verbreitung der ortsüblichen Miete

Die ortsübliche Miete hat ganz spezifische Eigenschaften, die bestimmte Verbreitungsmuster erwarten lassen:

- sie dürfte in konjunkturell ruhigeren Zeiten eher Verbreitung finden
- sie spricht eher risikofreudige Investoren an, die sich in der Mietpreisgestaltung frei fühlen wollen, eher eine Maximalrendite im Auge haben, aber sich das Risiko des 6-jährigen Moratoriums gut überlegen müssen
- sie wird bei Altwohnungen recht verbreitet, bei bis zu 15 jährigen Wohnungen praktisch unbekannt sein. Denn auf 6 Jahre fixierte Mietzinse bei knapper oder ungenügender Bruttorendite will kaum jemand eingehen. Gesamtsanierungen werden Investoren möglicherweise wieder zur Wahl der Kosten- oder der Indexmiete bewegen,
- nicht erkennbar ist ein regionales Muster, da die ortsübliche Miete gemäss Tab. 9 in allen Regionen etwa gleich weit (in %) von der Durchschnittsmiete ist.

Die Ortsüblichkeit in der vorgeschlagenen Ausgestaltung dürfte aus theoretischer Sicht – die Simulationsrechnungen bestätigen dies – eine taugliche Ergänzung der andern Mietzinsmodelle sein. Sie hat andere Qualitäten, spricht andere Investorensegmente an, ohne dass sie zu einer „Mietzinsexplosion“ führt und die andern Modelle verdrängt.

6 Die ortsübliche Miete im Vergleich mit der Index- und der Kostenmiete

Die aufgewertete ortsübliche Miete ist verglichen worden mit:

- der symmetrischen und asymmetrischen Referenzmiete nach bisherigem Mietrecht
- der neuen Indexmiete
- der neuen Kostenmiete

Dabei konnte der Vergleich nicht gleich aufgebaut werden. Denn die ortsübliche Miete unterscheidet sich von der Referenzmiete (wie die Simulationsrechnungen in Kap. 4 resp. der Kostenmiete) erst 15 Jahre nach Erstellung oder Handänderung - falls in letzterem Falle der Verkehrswert bezahlt wird. Die folgenden Figuren zeigen denselben Zeitausschnitt wie die Darstellung von Kosten- und Indexmiete, unterscheiden sich aber in der Simulationsanlage von den dortigen Berechnungen.

Die Simulationsrechnungen gehen von folgenden Annahmen aus:

- Für die historische Entwicklung ist der Ausgangspunkt eine neue Wohnung im Jahre 1960, die 1000 Fr. kostet und damit genau die zulässige Bruttorendite einbringt
- Die Mietzinsentwicklung folgt von 1960 bis 1998 der Entwicklung, wie sie durch die tatsächlich beobachteten Rahmenbedingungen gegeben ist. Dabei führen Referenzmieten (symmetrisch und asymmetrisch), neue Indexmiete, neue Kostenmiete und neue Ortsüblichkeit zu unterschiedlichen Mietzinsentwicklungen
- Die Szenarien nach 1998 setzen eine in diesem Zeitpunkt bereits 15-jährige Wohnung voraus, denn erst nach 15 Jahren trennt sich die ortsübliche Miete von der Referenzmiete.
- Die Entwicklung nach 1998 folgen den unterstellten Szenarien: Stagnation, Überhitzung, negative Realzinsen 1, negative Realzinsen 2
- Endpunkt der Beobachtungsperiode ist auch hier (wie in Kap. 4) das Jahr 2024. Aber in diesem Fall ist die betrachtete Wohnung mittlerweile 40 Jahre alt (und nicht 25, wie im Kap. 4).
- Vorausgesetzt ist eine Wohnung, die nie gesamterneuert, aber optimal unterhalten worden ist.

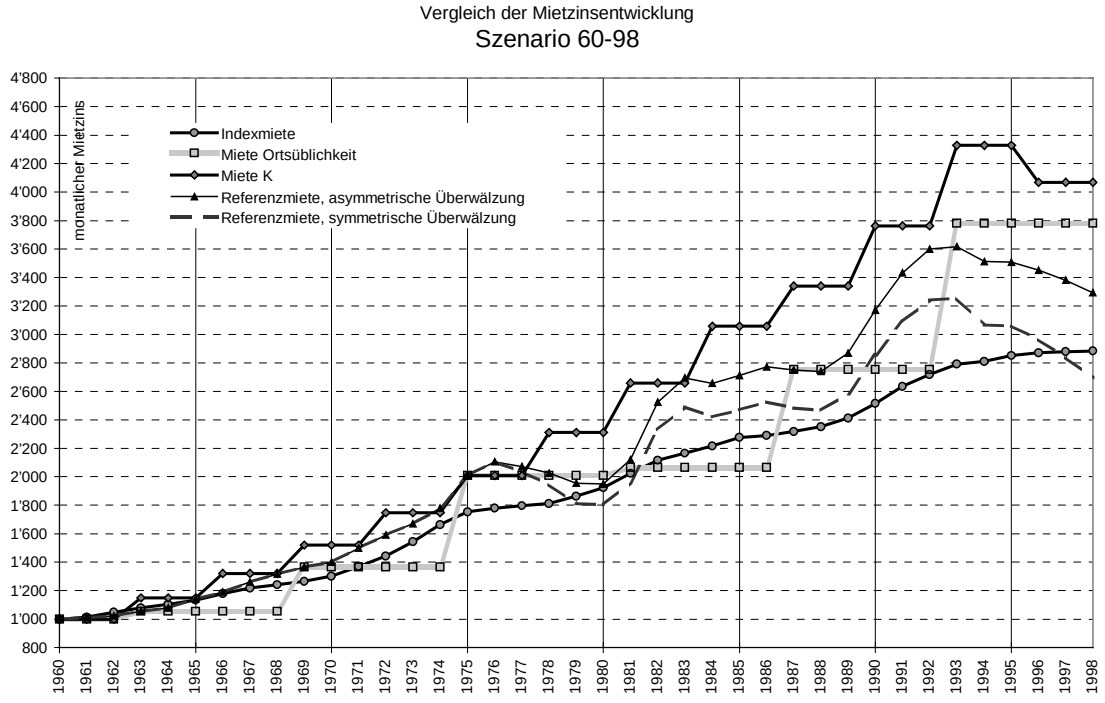
Die folgenden Figuren zeigen die Entwicklung der neuen ortsüblichen Miete im Vergleich zu den beiden Referenzmieten (symmetrische und asymmetrische Überwälzung), zur Index- und zur Kostenmiete - und zwar für folgende Zeiträume und Szenarien:

- Entwicklung einer im Jahre 1960 1000-fränkigen Wohnung bis 1998
- Entwicklung einer im Jahre 1999 1000-fränkigen 15-jährigen Wohnung unter vier unterschiedlichen Szenarien bis 2024

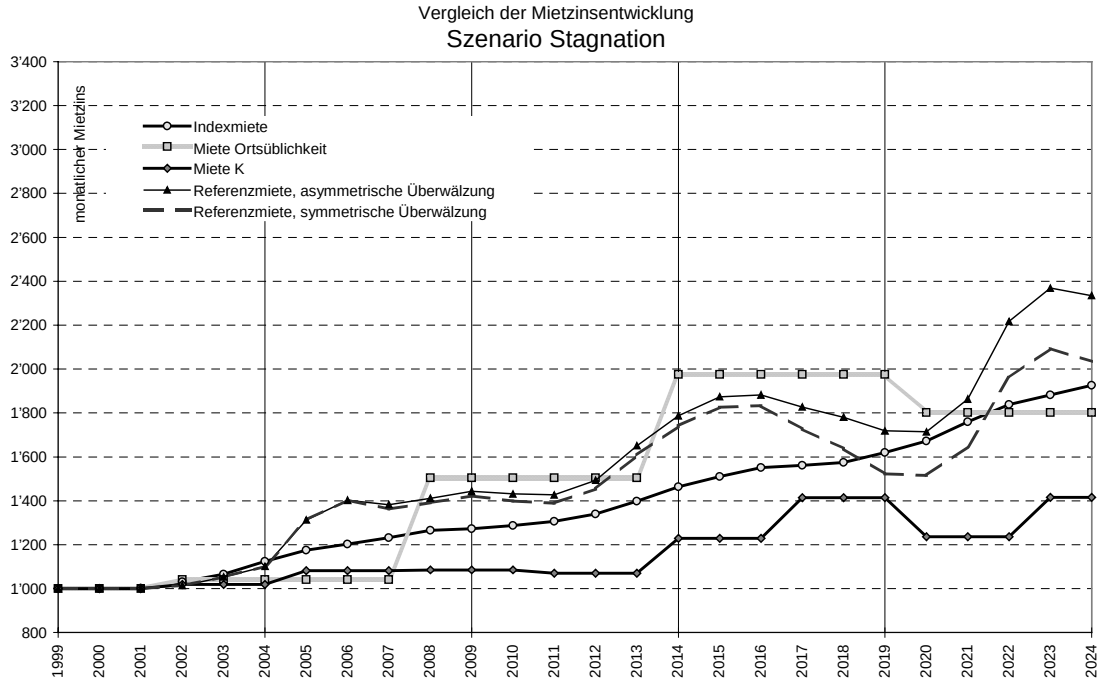
Auch diese Darstellungen zeigen, dass sich die ortsübliche Miete durchaus in die Entwicklung der andern Mietzinsmodelle und der Referenzmieten einfügt. Mit der gewählten Ausgestaltung, insbesondere dem Moratorium von 6 Jahren und der Kappung sind gewisse Sicherungen da, dass nicht einfach die Maximalmieten zum Massstab für die Mietzinsentwicklung werden. Allerdings zeigen die Kurven auch, dass diese Miete in jedem Szenario am obern Rand des Modellfächers liegt.

Das 6-jährige Moratorium kann zu hohen Sprüngen in den Mietzinsen führen. Allenfalls ist deshalb eine Verteilung der entsprechenden Mietzinserhöhungen auf zwei Zeitpunkte in einem Jahr angezeigt. Allerdings muss insgesamt die volle Erhöhung möglich sein.

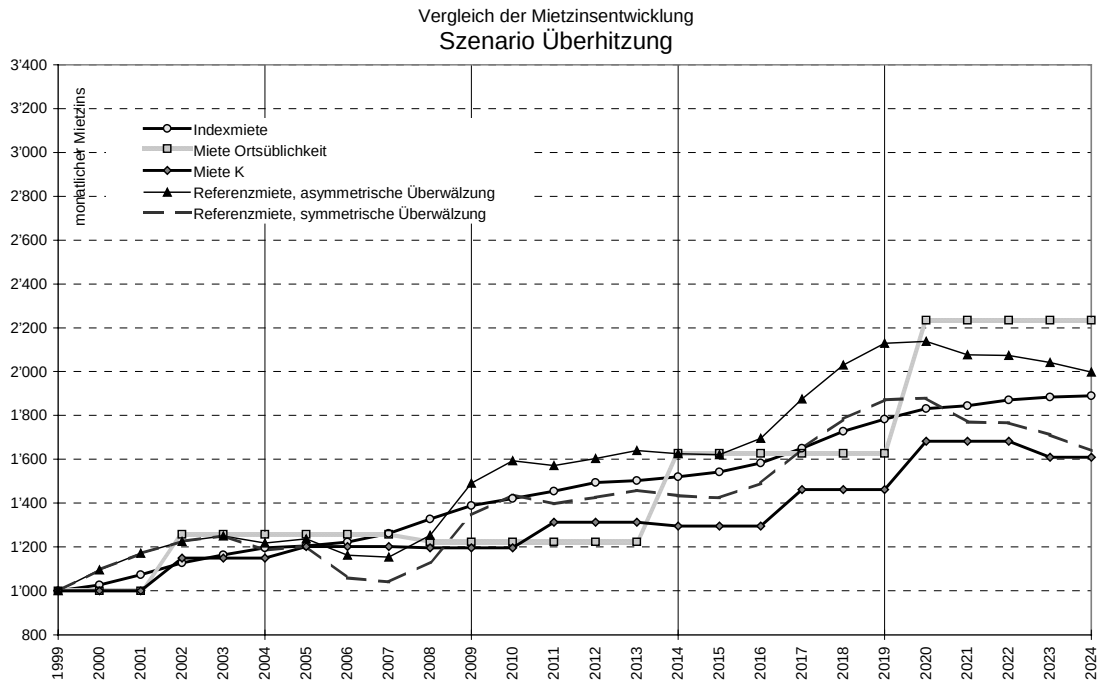
Dieses Mietzinsmodell ist das unberechenbarste und die Konsequenzen können nicht in allen Teilen abgeschätzt werden. Denn ökonomische Anhaltspunkte über Höhe und Dynamik dieser Miete fehlen weitgehend.



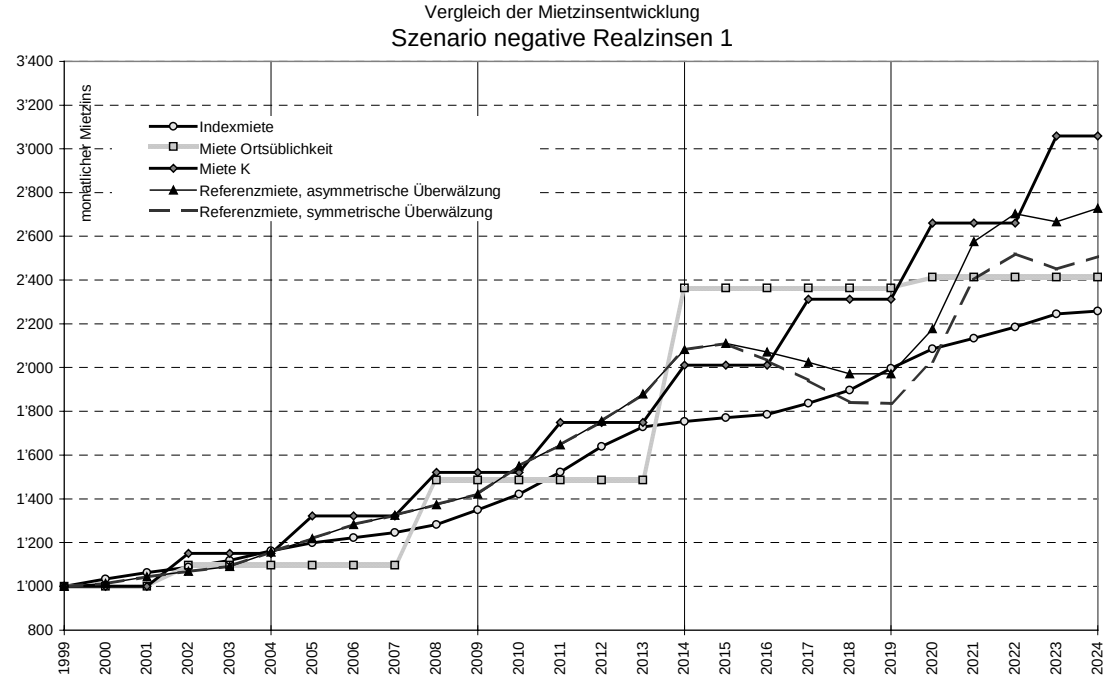
Figur 10: **Historische Entwicklung 1960 – 1998 – Referenzmieten und neue ortsübliche Miete, indexierte Miete und Kostenmiete**



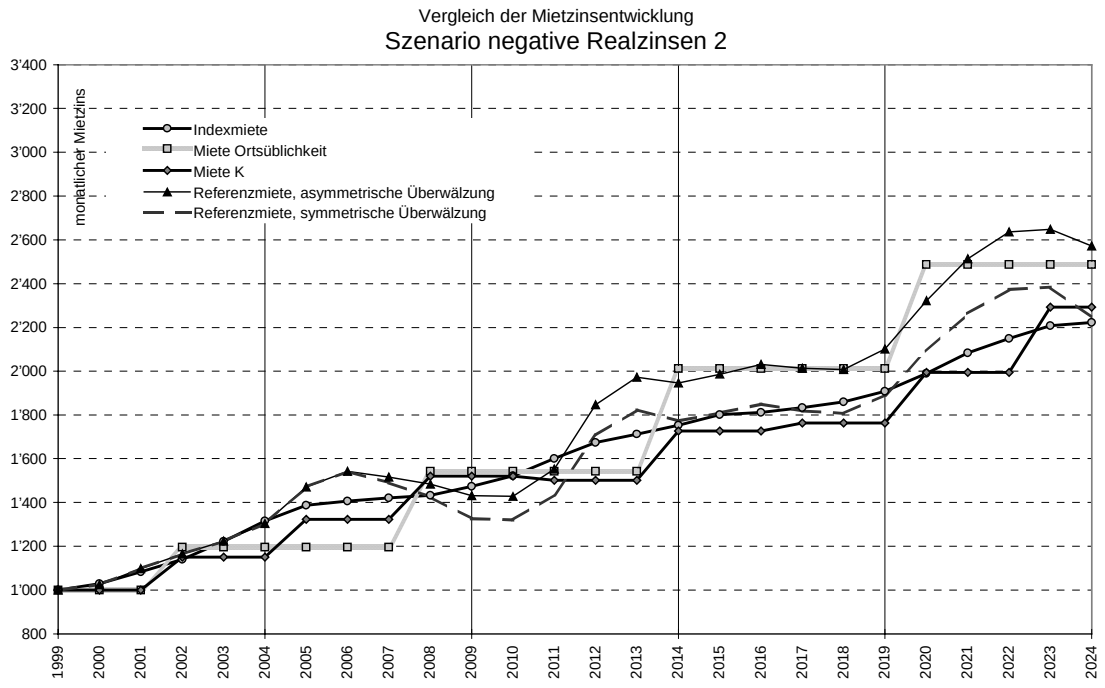
Figur 11: **Referenzmieten und neue Mietzinsmodelle in einer 25 Jahresperiode mit vorwiegend wirtschaftlicher Stagnation**



Figur 12: **Referenzmieten und neue Mietzinsmodelle in einer 25 Jahresperiode mit vorwiegend wirtschaftlicher Überhitzung**



Figur 13: **Referenzmieten und neue Mietzinsmodelle in einer 25 Jahresperiode mit Phasen stark negativer Realzinsen**



Figur 14: **Referenzmieten und neue Mietzinsmodelle in einer 25 Jahresperiode mit vorwiegend negativen Realzinsen**

7 Liquiditätsfragen

Die Liquiditätsfrage wurde für die Indexmiete, die neue Kostenmiete und die neue ortsübliche Miete untersucht.

Dabei wurden, wie in den Mietzinsvergleichen,

- die historische Entwicklung
- die vier Szenarien „Stagnation“, „Überhitzung“, „Negative Realzinsen 1“ (stark negative Realzinsen) und „Negative Realzinsen 2“ (leicht negative Realzinsen)

betrachtet.

Als Finanzierungsmodelle wurden

- eines mit der „Normfinanzierung“ von 40% Eigenkapital und 60% Fremdkapital
- eines mit einem relativ hohen Fremdkapitalanteil von 80%

in die Untersuchungen einbezogen.

Die folgenden Figuren zeigen den kritischeren der beiden Fälle, denjenigen mit dem hohen Fremdkapitalanteil, Es liegen in keinem Fall Liquiditätsengpässe vor. Die Einnahmen übersteigen den Mittelbedarf immer.

Dabei ist zu erwarten, dass der Fall der „ortsüblichen Miete“ liquiditäts-mässig eher oberhalb der neuen Kosten- und Indexmiete liegen, d.h. eher bessere Liquiditätswerte liefern dürfte:

- die ortsübliche Miete wird dann angerufen, wenn damit höhere Erträge als mit der Kosten- und der Indexmiete zu erzielen sind, damit ist die Gefahr eines Liquiditätsengpasses geringer als in beiden andern Mietzinsmodellen
- ein Problem kann nur durch das 6 jährige Mietzinsmoratorium entstehen. Dieser Fall dürfte aber nicht sehr relevant sein. Denn die ortsübliche Miete wird kaum je für Liegenschaften, die nicht älter als 15 Jahre sind, gewählt. Niemand wählt eine für sechs Jahre stabile Miete für ein Mietobjekt, das kaum auf die angemessene Bruttorendite kommt. Und auch wenn das gewählt wird, dann nur aufgrund der Spekulation auf überdurchschnittliche Erträge – also in Boomzeiten. Die Wahrscheinlichkeit von enttäuschten Erwartungen ist dann gering.

Liquiditätsprobleme können bei der ortsüblichen Miete ebenso wenig oder gar noch weniger erwartet werden als bei den andern beiden Mietzinsmodellen.

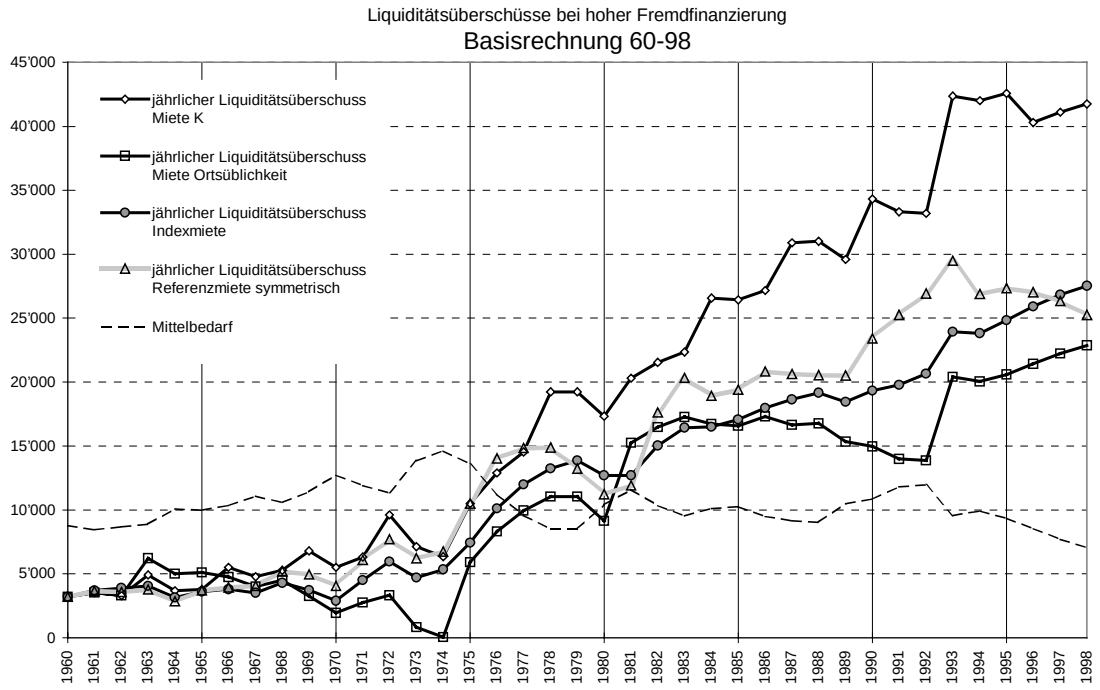
Die folgenden Figuren (Fig. 15 bis 19) zeigen:

- den Mittelbedarf für den Eigentümer bei einem Fremdkapitalanteil von 80%. Er ist in allen Mietzinsmodellen derselbe, denn seine Kosten hängen nicht von den Erträgen ab. Hingegen unterscheidet sich der Mittelbedarf nach wirtschaftlichem Szenario.
- den Liquiditätsüberschuss im Falle der Referenzmiete, d.h. der Mietzinsentwicklung nach heutigem Mietrecht bei symmetrischer Überwälzung von Hypothekarzinsänderungen
- die Entwicklung der Liquidität für die ortsübliche Miete, die neue Indexmiete und die neue Kostenmiete für eine Wohnung, die im Jahre 1960 neu war und 1000 Fr. pro Monat kostete (historische Entwicklung)
- die Entwicklung der Liquidität für jedes der drei neuen Mietzinsmodelle bei einer Wohnung, die im Jahre 1999 15-jährig war, und bei einem Fremdkapitalanteil von 80% 1000 Fr. im Monat kostete

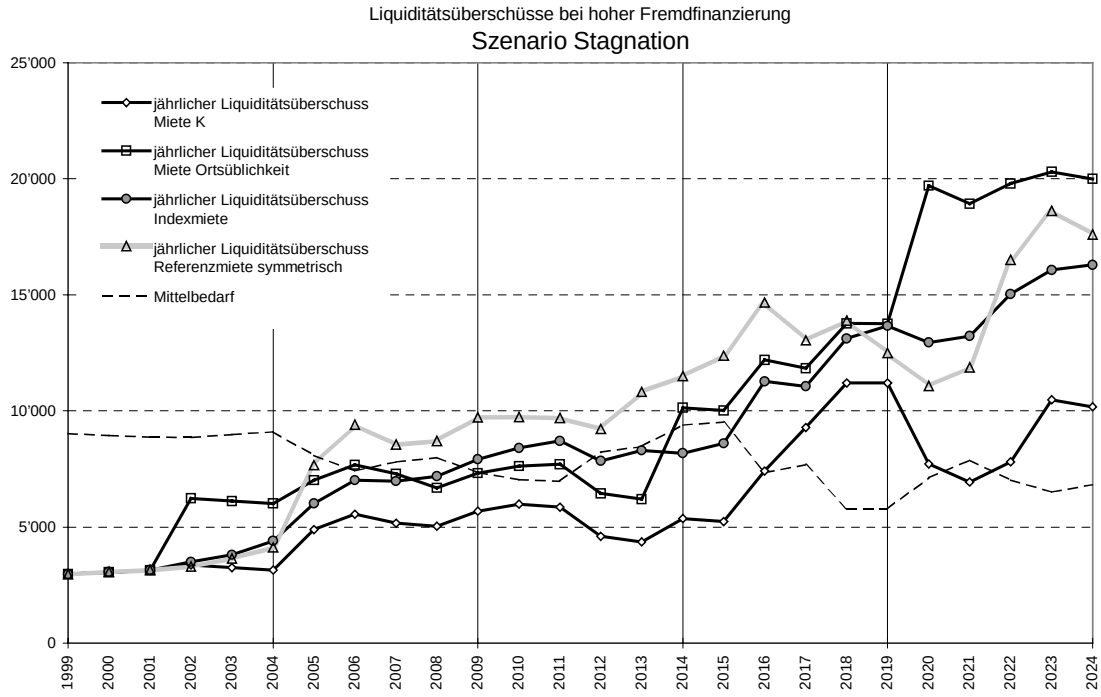
Die Einnahmen in den verschiedenen Mietzinsmodellen sind nicht aufgeführt. Sie ergeben sich aus der Summe aus dem Mittelbedarf und dem Liquiditätsüberschuss.

Die Simulationsrechnungen zeigen, dass die Liquiditätsfrage kein Hindernis für eine Neuorientierung des schweizerischen Mietrechts bildet. Alle drei Mietzinsmodelle schaffen keine systematischen Liquiditätsengpässe. Flexiblere Finanzierungsmodelle der Banken können auch das kleinste noch verbleibende Restrisiko weiter minimieren.

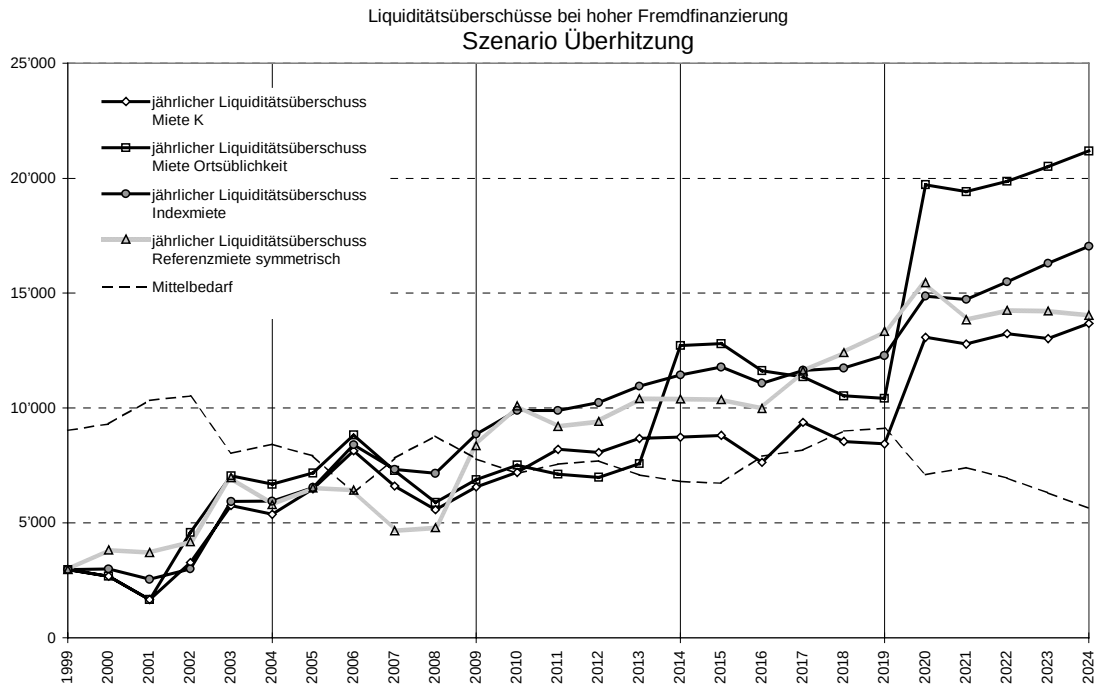
Diese Befunde bestätigen frühere, noch systematischere Simulationsrechnungen, die im Falle der Indexmiete unter Annahme ungünstiger Konstellationenein verschwindend kleines Liquiditätsrisiko von ca. 2% des Wohnungsbestandes ermittelt haben - mit jeweils einigen 100 Fr. Liquiditätsfehlbetrag pro Jahr (vgl. MARTI P. und AEBI H. 1998). Dabei stellte sich auch heraus, dass das Liquiditätsrisiko der Indexmiete nicht grösser ist als dasjenige der heutigen Referenzmiete.



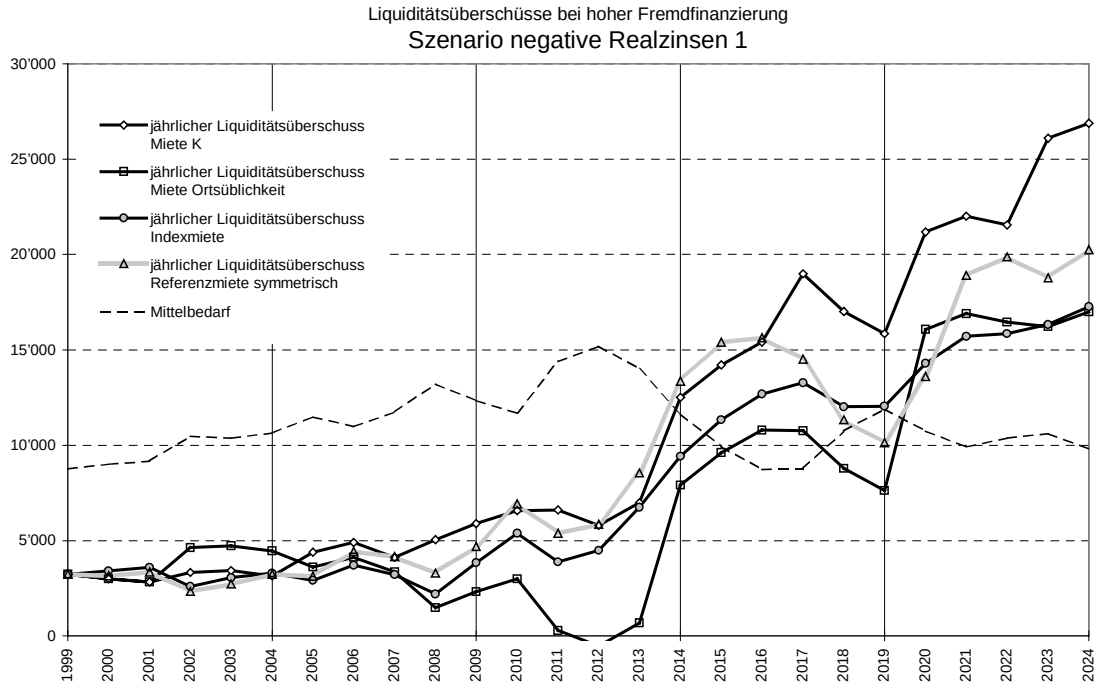
Figur 15: **Mittelbedarf bei hoher Fremdfinanzierung und Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Mietzinsmodellen: historische Entwicklung 1960 bis 1998**



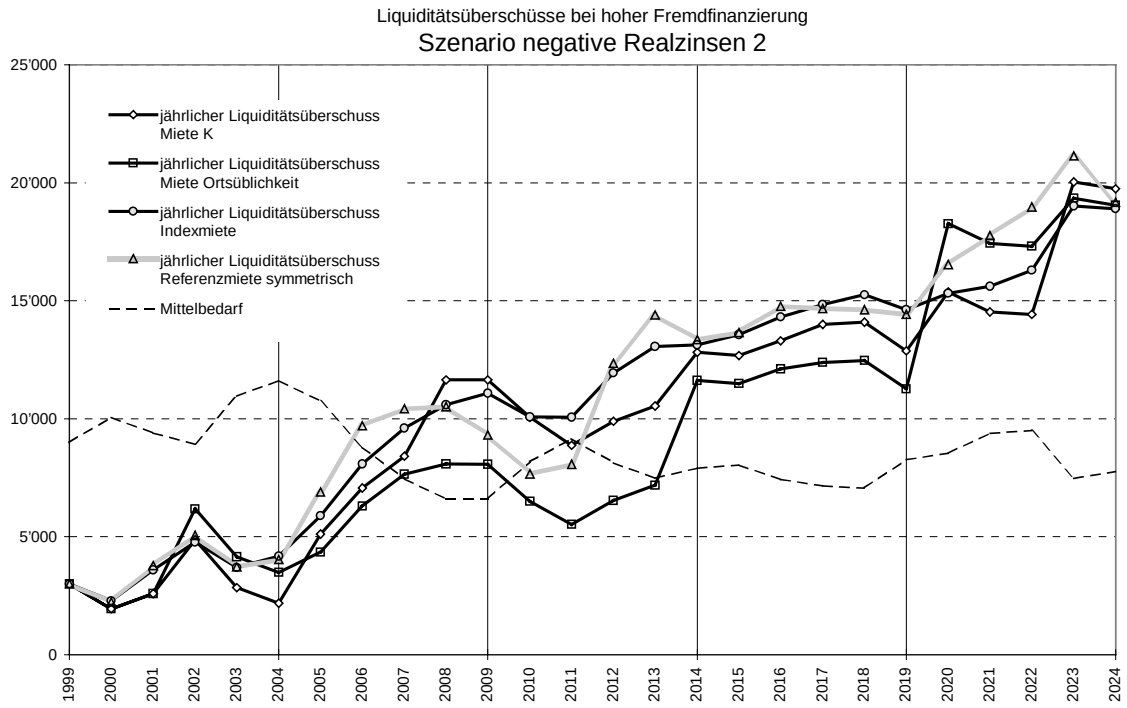
Figur 16: **Mittelbedarf bei hoher Fremdfinanzierung und Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Mietzinsmodellen 1999 – 2024 Szenario "Stagnation"**



Figur 17: **Mittelbedarf bei hoher Fremdfinanzierung und Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Mietzinsmodellen 1999 – 2024 Szenario "Überhitzung"**



Figur 18: **Mittelbedarf bei hoher Fremdfinanzierung und Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Mietzinsmodellen 1999 – 2024 Szenario "negative Realzinsen 1"**



Figur 19: **Mittelbedarf bei hoher Fremdfinanzierung und Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Mietzinsmodellen 1999 – 2024 Szenario "negative Realzinsen 2"**

8 Quellenverzeichnis

Marti P. und Aebi H.,
Neue Regeln für die Mietpreisbestimmung: Indexierung, Glättung, Entkoppelung
Im Auftrag des BWO
Brugg Juli 1998

Marti P. Aebi H. und Nietlisbach A., Der Mietpreis, in: BFS (Hrsg.),
Wohnen in der Schweiz,
Bern 1996

Nägeli W. und Wenger W. 1997,
Der Liegenschaftenschätzer,
Zürich 1997

Prognos AG,
Die Hypothekarzinserhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten - Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte,
Arbeitsberichte Wohnungswesen Heft 25,
Bern 1992

Schweiz. Verband für Wohnungswesen,
Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften,
Zürich 1998

Stat. Amt des Kantons Zürich,
Statistische Berichte des Kantons Zürich, Heft 2,
Juli 1998

Vereinigung der amtlichen Schätzer des Kantons Bern (VAS) 1993,
VAS-Schätzerlehrgang, 1. Teil: Grundwissen,
Bern 1993