

STUDIEN- ERGEBNISSE MIT FRAGEZEICHEN

Das BWO hat sein Mietzinsmodell aus den 1980er-Jahren einer Prüfung unterziehen lassen. Die Studienergebnisse beruhen auf bestreitbaren Annahmen. Will das Amt so einen geplanten Markteingriff rechtfertigen?

TEXT – IVO CATHOMEN*

► POLITISCH BRISANT

Kurz vor Weihnachten hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO die Auftragsstudie «Überprüfung des Mietzinsmodells des BWO»* veröffentlicht. Darin kommen die Autoren von IAZI AG zum Schluss, dass das Mietzinsmodell aus den 1980er-Jahren in mehreren Punkten nicht mehr aktuell ist.

Die Ausgangslage ist hinlänglich bekannt. Bundesrat Guy Parmelin sieht sich genötigt, in Sachen Mietzinsdämpfung zu liefern. Seine diesbezüglichen Initiativen sind aufgrund der verhärteten Fronten im Sand verlaufen. Und der mit viel Brimborium angekündigte «Aktionsplan Wohnungsknappheit» liefert verständlicherweise auch keine schnellen Erfolge. Da kommt die neueste Studie gerade recht, zumal eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen VMWG in Vorbereitung ist. Das Mietzinsmodell soll nun offenbar im gleichen Aufwisch überarbeitet werden und Änderungen des VMWG untermauern.

GENERISCHES MODELL

Das Mietzinsmodell geht davon aus, dass von den Eigentümern 70% der Mietzinseinnahmen von Renditeliegenschaften zur Deckung der Kapitalkosten aufgewendet werden. Die restlichen 30% entfallen auf alle übrigen Liegenschaftskosten (z.B. Unterhalts- und Betriebskosten). Die Kapitalkosten teilen sich ihrerseits in 60% Fremd- und 40% Eigenkapitalkosten auf. Dies entspricht 42% bzw. 28% der Mietzinseinnahmen.

Die IAZI-Autoren zeigen nun, dass die übrigen Liegenschaftskosten unabhängig von Eigentübertyp, Gebäudealter, Gebäudegrösse und Beobachtungsperiode (2005 bis 2023) unter den angenommenen 30% liegen. Für institutionelle Eigentümer nennt die Studie einen Wert von 20 bis 22%. Bei privaten Eigentümern liegt der Wert etwa bei 24 bis 25%. Weiter kommt die Studie zum Schluss, dass die Finanzierung von Immobilien institutioneller Eigentümer – private werden diesbezüglich nicht untersucht – nicht im Verhältnis 60 zu 40 aus Fremd- und Eigenkapital besteht, sondern für Anlagefonds etwa im

Verhältnis 20 zu 80 und für Anlagestiftungen 10 zu 90. Bei Immobiliengesellschaften ist das Verhältnis wiederum 50 zu 50.

WUNDE PUNKTE

Wie die Autoren richtigerweise in der Einleitung festhalten, handelt es sich beim Mietzinsmodell um ein ökonomisches Modell. Sie machen daraus jedoch ein juristisches oder in der Konsequenz gar politisches, indem sie sich bei der Ausscheidung der übrigen Kosten nicht an wirtschaftlichen Kriterien, sondern an der Rechtsprechung des Bundesgerichts orientieren. So lassen die Autoren namentlich Rückstellungen für künftig fällig werdende Unterhaltskosten und umfassende Überholungen sowie Amortisationen aus juristischen Überlegungen unberücksichtigt, obwohl solche aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendig oder gar zwingend sind. Rückstellungen und Amortisationen würden die Kosten über die Perioden hinweg glätten und ein wirtschaftlich realistischeres Bild liefern. Die Überlegungen zur Berücksichtigung hat Mietrechtsexperte Beat Rohrer im SVIT-Mietrechtskommentar ausführlich dargelegt (SVIT-Kommentar/Rohrer, 4. Auflage, Seite 687 ff. und 5. Auflage, Seite 732 ff.). Er verweist dort auf statistische Erhebungen, welche die 30% übrige Kosten erhärten. Nun mag es sein, dass sich die effektiven Kostenblöcke über die Zeit verschoben haben, namentlich aufgrund der Zinsentwicklung. Dass aber aus dem Gesichtspunkt der Kontinuität ganze – und zwar erhebliche – wiederkehrende Kostenblöcke unberücksichtigt bleiben sollen, wirft aus wirtschaftlicher Sicht Fragen auf. Immerhin belaufen sich die Rückstellungen und Amortisationen gemäss Beat Rohrer und dem von ihm zitierten Werk auf 10% des Bruttomietzinses. Ohne Rückstellungen und Amortisationen würden sich die Unterhalts- und Investitionskosten über die Lebensdauer der Liegenschaft mit jeder zyklischen Erneuerungsmassnahme sprunghaft verändern. Kommt hinzu, dass die Ausscheidung von werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen regelmässig nicht nach

wirtschaftlichen, sondern nach juristischen oder politischen Gesichtspunkten erfolgt.

Weiter ist zu hinterfragen, ob in einem ökonomischen Modell tatsächlich die Sollmieten heranzuziehen sind oder nicht eher die effektiven Mieten. Beat Rohrer und die zitierte Quelle veranschlagen 1% des Bruttomietzinses für Risikorücklagen von Mietzinsausfällen. Im Mietzinsmodell sind sodann die Vergütungskosten nicht berücksichtigt, die bei institutionellen Investoren jedoch anfallen. Gemäss Studie liegen diese Vergütungskosten bei 5% (Anlagestiftungen) bis 15% (Immobilienfonds und -gesellschaften) der Sollmiete. Unberücksichtigt lässt die Studie wie erwähnt auch die Finanzierung von Liegenschaften privater Eigentümer. Für sie dürfte das Verhältnis Fremdkapital zu Eigenkapital von 60 zu 40% nach wie vor Gültigkeit haben. Die Studie insinuiert schliesslich, dass die Eigentümer eine hohe oder zu hohe Eigenkapitalrendite aus Immobilienanlagen erzielen würden. Einer solchen Interpretation durch den eiligen Leser ist entschieden entgegenzutreten. Die Studienergebnisse besagen einzig, dass bedingt durch den hohen Eigenkapitalanteil institutioneller Eigentümer auch ein höherer Anteil der Mietzinseinnahmen auf den Ertrag für das risikotragende Kapital entfällt.

DISPUTABLE SCHLUSSFOLGERUNG

Die Autoren kommen in der Studie unter anderem zum Kernergebnis, dass «das Mietzinsmodell möglichst unabhängig von der Eigentümerschaft und von der Finanzierungsstruktur ausgestaltet sein sollte». Dieser Schlussfolgerung kann nicht gefolgt werden. Die wachsende Disparität der Eigentümer- und Finanzierungsstrukturen steht einer Nivellierung entgegen. Eine solche ergäbe für die eine oder andere Eigentümergruppe mutmasslich erhebliche Nachteile. ■

BWO (HRSG.): EVALUATIONSSTUDIE: ÜBERPRÜFUNG DES MIETZINSMODELLS DES BUNDESAMTES FÜR WOHNUNGSWESEN, 2024. WWW.BWO.ADMIN.CH



*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist Verleger der Zeitschrift Immobilien und stellvertretender Geschäftsführer des SVIT Schweiz.