

Berechnung des «kostendeckenden Mietzinses»



Urs Bolliger
Eidg. dipl.
Immobilien-
treuhänder

Ausgangslage: Vermieten Privatpersonen oder UnternehmerInnen ihre Liegenschaften und Mietobjekte selber, müssen sie sich in unterschiedlichen Situationen [Wertermittlung, Rentabilitätsprüfung, Finanzierung usw.] mit der Gestaltung der Mietzinse auseinandersetzen. Häufig werden diese einmal festgelegt und dann über Jahre oder sogar Jahrzehnte beibehalten. Die Prüfung der Mietzinse generell, aber vor allem wenn diese unverändert seit langer Zeit gleich geblieben sind, erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Liegenschaft und dem regionalen Immobilienmarkt. Eine Überprüfung der Mieten sollte in regelmässigen Abständen [mind. alle 10 Jahre] erfolgen. Dazu muss der Zustand der Liegenschaft überprüft und eine Einschätzung der Marktkonformität der Mietobjekte vorgenommen werden.

Um diese Schritte in die Wege zu leiten, müssen als erstes die wichtigsten Dokumente überprüft werden. So finden sich im Grundbuchauszug, dem Gebäudeversicherungsbescheinigung oder in der Steuererschätzung Hinweise, welche für ein Gutachten eine erste Basis bilden. Anschliessend sind Eigenschaften wie der Zustand, die Qualität der baulichen Anlagen -zB. Dämmwerte, Alter und Art von Gebäudeanlagen- oder allfällige Risiken zu prüfen und deren Ausmass abzuschätzen. Bei Gebäuden, welche vor 1990 erstellt oder saniert wurden, muss geprüft werden, ob allenfalls «gesundheitsgefährdende Stoffe» eingesetzt wurden.

Im Anschluss folgt die Analyse der Liegenschaftsrechnung. Aufgrund der Jahresrechnungen der letzten Jahre -mind. drei Vorjahre sollten ausgewertet werden- werden die Durchschnittskosten ermittelt. Im Verlauf dieser Arbeit wird geprüft, ob alle «nebenkostenfähigen Aufwendungen» auf die MieterInnen übertragen und richtig abgerechnet werden. Die Erstellung der Nebenkostenab-

rechnung beinhaltet viele Stolpersteine. Basis der Abrechnung bilden die Vereinbarungen im Mietvertrag. Darin müssen alle möglichen Nebenkosten, welche im vorliegenden Gebäude anfallen, separat aufgeführt sein. Pauschale Hinweise, wie häufig formuliert «Die Mieterschaft trägt alle Nebenkosten», genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Sind die Durchschnittskosten und die Aufwendungen für die Nebenkosten bestimmt, ist der Mietertrag mit dem Mietwert -nachhaltiger Mietzins für vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage- zu vergleichen und auf allfällige Differenzen zu überprüfen. Aufgrund einer Bewertung der Liegenschaft können anschliessend die Kosten mit den zukünftigen Erträgen verglichen werden. Dieser Vergleich ermöglicht der Eigentümerschaft eine Einschätzung zur Rentabilität. Die Bewertung gibt zudem Auskunft über die Teilwerte, welche der Nettomietzins zu decken hat. Dies sind alle Aufwendungen, welche nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf die MieterInnen überwältzt werden können. Der kostendeckende Mietzins setzt sich aus den Unterhaltskosten, den Rückstellungen für grosszyklische Sanierungen, den Kapitalkosten und den Verwaltungskosten zusammen. Dazu kommen die Kosten für Versicherungsprämien und die Vermarktung.

Der Aufbau und die Führung einer Liegenschaftsrechnung sowie einer transparenten Nebenkostenabrechnung und die regelmässige Überprüfung des Ertrags und des Liegenschaftswerts, sind die Basis für die Prüfung der Rentabilität der Liegenschaft. Wird zum Beispiel im Rahmen einer Finanzierungsabklärung zur Beschaffung von Fremdkapital für eine notwendige Sanierung festgestellt, dass die aktuellen Mieteinnahmen nicht zu einer nachhaltigen Verzinsung ausreichen, werden Antragsteller eventuell aufgefordert, zusätzliches Eigenkapital einzubringen. Mit einer vorausschauenden Planung und Prüfung der Grundlagen, können solche «Überraschungen» verhindert werden.

Immobilien-Fragen können gestellt werden an: Urs Bolliger
Bolliger Neukom Treuhand
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch