



KGAST

Konferenz der Geschäftsführer  
von Anlagestiftungen  
Conférence des Administrateurs  
de Fondations de Placement

Empfehlung vom November 2009

## KGAST-Empfehlung

zur KGAST-Richtlinie Nr. 1

# Vorfinanzierung von Mieterausbauten

## Ausgangslage

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, dem Mieter ein zum vorausgesetzten Gebrauch taugliches Mietobjekt zu übergeben und in demselben zu erhalten. In der Regel stellt der Vermieter das Mietobjekt dem Mieter in voll ausgebautem Zustand zur Verfügung. Bei der Vermietung von Geschäftsräumen wird traditionellerweise zwischen «Grundausbau» einerseits und «Mieterausbau» andererseits unterschieden. Diese beiden Anlageteile lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Grundausbau. Darin enthalten ist in der Regel der Rohbau, Anschlüsse für Wasser, Strom, Abwasser und weitere Medien. Unterlagsböden, tragende Wände etc. Kommen weitere Elemente dazu, spricht man mitunter von «Edelrohbau». Der Vermieter verrechnet dem Mieter dafür einen Mietzins, der sich zunächst (d.h. im Zeitpunkt der Erstellung) an den Kosten, später an den Marktverhältnissen orientiert.
- Mieterausbau. Ein solcherart erstellter und vermieteter Rohbau ist indessen in der Regel noch nicht «gebrauchsfertig». Es obliegt grundsätzlich dem Mieter, den Rohbau durch einen entsprechenden Mieterausbau so weiter zu entwickeln, dass er seinen Bedürfnissen entspricht. Der Mieter trägt grundsätzlich die Kosten des Mieterausbaus. Fragen des Rückbaus und der Entschädigung für allenfalls noch brauchbare Teile des Mieterausbaus müssen im Mietvertrag geregelt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Unterscheidung zwischen Grundausbau und Mieterausbau an sich schon fließend ist und für jedes Mietverhältnis individuell festgelegt werden muss. Diese Grenzziehung wird zudem wesentlich von der Marktlage determiniert. Bei einem Vermietermarkt, wie er in den Jahren vor und nach der Jahrhundertwende bestand, konnten Geschäftsflächen im Rohbau ohne weiteres vermietet werden. Nach der Verknappung der Nachfrage und dem Überangebot entstand ein Mietermarkt. Mietinteressenten machten den Abschluss von Mietverträgen zunehmend von der Bereitschaft der Vermieter abhängig, zusätzliche Mietanreize (Incentives) ins Spiel zu bringen. Dabei kann es sich beispielsweise um mietfreie Perioden, Staffelmieten oder (vom Vermieter erstellte und finanzierte) Mieterausbauten handeln. In Einzelfällen kommt es vor, dass die Vermieter darüber hinaus ganze Betriebseinrichtungen und Mobiliar vorfinanzieren. Letzteres eröffnet einige Fragen von grundsätzlicher Bedeutung.

Der Mieterausbau ist sehr unterschiedlich je nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Leichter Ausbau	Ausgebaute Flächen	Weitgehender Ausbau
Wohnen	Loftwohnung	normale ausgebaute Wohnung	möblierte Wohnung
Büro / Läden	Rohbau (Anschlüsse bis zur Mieteinheit)		Voll ausgebaute Flächen
Gastronomie-flächen	Rohbau	Gastronomieflächen inkl. Spezialausbauten (Lüftung, Küche)	Gastronomieflächen inkl. Spezialausbauten und Geschäftsmobiliar
Hotel	Rohbau	Inkl. Innenausbau	Inkl. Geschäftsmobiliar
Gewerbe / Logistikflächen	Rohbau	Ausgebaute Flächen	Inkl. Spezialbauten (Hochregallager, Krananlagen, spezielle Lüftungsanlagen )

Die vorliegende Fachinformation ist eine von der Arbeitsgruppe «Immobilien» für ihre Mitglieder entwickelte Darstellung der Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung von Mieterausbauten stellen sowie Anregungen zum Umgang mit dieser Problematik.

## Modelle für die Vorfinanzierung von Mieterausbauten

Für die Vorfinanzierung von Mieterausbauten durch den Vermieter stehen grundsätzlich zwei völlig unterschiedliche Konzeptionen zur Verfügung, nämlich die Variante «Immobilienanlage» und die Variante «Darlehensgewährung»:

	Immobilienanlage	Darlehensgewährung
Modell	Der Mieter leistet für eine vereinbarte Frist (angenommene Lebensdauer der Mieterausbauten) einen zusätzlichen Mietzinsanteil inklusive Verzinsung (Annuität)	Der Mieter leistet für das gewährte Darlehen einen Zins und eine periodische Rückzahlung des Kapitals. Die Rückzahlung hat bis spätestens zum Ende der vereinbarten Mietvertrags-dauer zu erfolgen.
Rückzahlungsbetrag und Verzinsung	Der Rückzahlungsbetrag und die Verzinsung des Darlehens sind bei beiden Varianten identisch.	
Verbuchung des Mieterausbaus	Aktivierung auf dem Aktivkonto «Immobilien»	Verbuchung auf dem Aktivkonto «Darlehen»
Verbuchung der Annuitäten	Ertragskonto «Mietvertrag»	Ertragskonto «Darlehenszinsen» (Zinsanteil) und Reduktion des Aktivkontos «Darlehen» (Anteil Rückzahlung) Der Cash Flow des Darlehens ist getrennt vom Mietzins.
Rechtliche Vereinbarung	Mietvertrag	Mietvertrag und ein separater Darlehensvertrag
Eigentümer des Mieterausbaus	Vermieter	Mieter
Sicherstellung	Mietzinsgarantie / Mietzinsdepot Retentionsrecht gemäss Mietrecht	Keine

Die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Mieterausbau ist fließend. Mit dem Abschluss eines Mietvertrages und mit der Definition der Schnittstelle Grundausbau/Mieterausbau wird indessen diese Grenze klar gezogen. Die Vorfinanzierung von Mieterausbauten durch den Vermieter ist meistens ein wichtiger Bestandteil bei den Vermietungen von Geschäftsflächen und deshalb wirtschaftlich gesehen ein wesentlicher Bestandteil des Geschäfts zu betrachten. Insbesondere da der Mietausbau eng mit dem Grundausbau verbunden ist. Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bewertungen wie folgt:

	Immobilienanlage	Darlehensgewährung
Berücksichtigung des Mieterausbaus	Die Vorfinanzierung von Mieterausbauten führt zunächst zu einer Erhöhung der Netto-Cashflows, bis zum Ende der vereinbarten Rückzahlung des Mieterausbaus inklusive Verzinsung. Der Marktwert der Immobilie erhöht sich im Normalfall aufgrund des höheren Cash Flows und reduziert sich anschliessend über die kommenden Jahre.	Die Gewährung des Darlehens erfolgt ausserhalb der Mietzinszahlung und hat deshalb keinen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie.
Bewertung des Mieterausbau	Die Vorfinanzierung wird im Fair Value (Barwert) der Immobilienanlage berücksichtigt	Das Darlehen wird nominal in der aktiviert,
Immobilienwertschwankungen	Auf der Vorfinanzierung des Mieterausbaus entstehen Wertschwankungen aufgrund der Fair Value – Betrachtung. Die Cash Flows der Vorfinanzierung werden auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert. Der Diskontierungszinssatz kann sich über die Laufzeit der Vorfinanzierung verändern.	Bei dieser Variante entstehen keine Wertschwankungen auf der Stufe Immobilien, da die Vorfinanzierung nominal und nicht nach dem Fair Value Prinzip bewertet wird. Jedoch müssen allfällige Delkredererückstellungen gebildet werden.
Auswirkung auf den Net Asset Value	Bewertung der Vorfinanzierung als Fair Value auf Stufe Immobilie. Dies führt zu einer tieferen Aktivierung im Jahresabschluss. Der Net Asset Value wird jedoch nicht nur aufgrund der Wertänderungen bestimmt, sondern auch durch die Art der Finanzierung (Fremdkapital oder Eigenkapital), Veränderung der latenten Steuern, etc.	Die nominale Bewertung des Darlehens führt zu einer höheren Aktivierung.

Für die Gewährung von Darlehen zur Vorfinanzierung von Mieterausbauten durch den Vermieter sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- Schaffung einer expliziten Grundlage für die Gewährung von Darlehen für die Vorfinanzierung von Mieterausbauten in den Anlagerichtlinien;
- Kompetenzregelung. Welche Instanz ist für die Gewährung solcher Darlehen zuständig?
- Regelungen zur Abwicklung des Darlehensgeschäfts (z.B. Prüfung des Gegenparteirisikos, Verzinsungs- und Rückzahlungsmodalitäten, Sicherstellung der zweckkonformen Verwendung der Darlehen);
- Die Verzinsung ist marktgerecht festzulegen und die Interessen der Anleger müssen gewahrt bleiben;

- Definition des Verhältnisses zwischen dem Mietvertrag und den Darlehensvertrag (z.B. Verfahren bei Beendigung des Mietvertrages vor Ablauf der Rückzahlung des Darlehens, Rückbau des Mieterausbaus oder allfällige Übernahme durch Nachmieter); alternativ: Darlehen ist bis spätestens Ende der vertraglich festgelegten Mietvertragsdauer zurückzuzahlen;
- Absprache mit den Experten bezüglich der Bewertung;
- Zudem ist abzuklären, ob die Rechnungslegung eine Trennung des Mietzinses und der Vorfinanzierung des Mietzinses zulässt und nicht im Widerspruch zu den international anerkannten Bewertungsstandards ist.
- Transparenz für die Anleger. Den Anlegern muss klar sein, dass die Immobilien-Anlagegruppe Darlehen für die Vorfinanzierung von Mieterausbauten gewähren kann. Darauf ist im Prospekt hinzuweisen. Allenfalls ist der Umfang derartiger Geschäfte im Jahresbericht darzustellen;
- Verwaltungshonorar. Die den Bewirtschaftungsgesellschaften üblicherweise ausgerichteten Honorare beinhalten in der Regel die Entschädigung für eine umfassende Dienstleistung. Für den Teil «Annuität Mieterausbau» ist es deshalb zu hoch und sollte entsprechend reduziert werden. Jedoch müssen auch die internen Ressourcen für das Inkasso der Darlehenszinsen und Rückzahlungen geschaffen werden;
- Detaillierte Angaben zu der Art von Mieterausbauten (z.B. Aufzeigen, dass es sich um immobilien- und nicht mieterspezifische Mieterausbauten handelt, Kopien der Bauabrechnungen sind der Dokumentation beizulegen);
- Sicherstellung der Überwachung der Kreditengagements (z.B. Bonitätsprüfungen, Eingang der Zins- und Amortisationszahlungen).

Die Vorfinanzierung von Mieterausbauten ist unter Umständen ein entscheidender Faktor für die Vermietung von Geschäftsräumen. Gleichzeitig sind solche Darlehensgeschäfte komplex und anspruchsvoll und bedürfen einer sorgfältigen Planung und Ausführung.

Hinweis: Falls der Mieter seine Ausbauten selbst finanziert, besteht für den Eigentümer das Risiko der Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten, wenn der Mieter die von ihm beauftragten Unternehmer nicht bezahlt. Es ist deshalb anzustreben, für solche Fälle Garantien zu fordern.