



« Liebe Eigentümer... »

1/2014 – Newsletter für Bewirtschaftungskunden

« Wir setzen auf Vielfalt » Jean-Claude Maissen, Zürcher Freilager > Seite 2

Übertragung der Miete auf einen Dritten bei gemeinsamer Miete > Seite 4

Wachsende Herausforderungen am Büroflächenmarkt > Seite 7

In Kürze > Seite 8



Herbert J. Wüst

CEO Intercity Group
Tel. 044 388 58 58
herbert.wuest@intercity.ch

Robert Hauri

CEO Intercity Verwaltungs-AG
Tel. 044 388 58 48
robert.hauri@intercity.ch

Führungswechsel. Auf Anfang Jahr hat Robert Hauri, bisher CEO der SPG Intercity Zurich AG, die Leitung der Immobilienbewirtschaftung übernommen, die gruppenweit in der Intercity Verwaltungs-AG mit Standorten in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug zusammengefasst ist. Seine Funktion als CEO der SPG Intercity Zurich behält er bis auf Weiteres bei. Gleichzeitig hat der Verwaltungsrat der Intercity Group Robert Hauri zu meinem Stellvertreter im Vorsitz der Geschäftsleitung ernannt.

Dr. Roman H. Bolliger, bisheriger CEO der Intercity Verwaltungs-AG, hat sich entschlossen, in sein ursprüngliches Tätigkeitsfeld Immobilienmarketing zurückzukehren und sein bisheriges Engagement als Geschäftsführer der Marketingplattform Swiss Circle weiter auszubauen. Er steht der Intercity Group bis zu seinem Austritt Mitte 2014 projektbezogen und darüber hinaus auch weiterhin als Leiter des Netzwerks alaCasa.ch zur Verfügung.

Die interne Besetzung mit Robert Hauri als ausgewiesenen Fachmann stellt für uns die optimale Lösung dar. Er verfügt über reife unternehmerische Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung, kennt die Intercity Group und bringt sein

Know-how über gewerbliche Immobilien ein. Bevor Robert Hauri Ende 2010 als CEO der SPG Intercity Zurich in die Intercity-Gruppe eintrat, war er bereits viele Jahre in der Immobilienbewirtschaftung tätig. Seine berufliche Laufbahn begann er Anfang der 1990er-Jahre als Liegenschaftsbewirtschafter bei den Winterthur Versicherungen (heute Wincasa).

Nach dem Aufbau und der Leitung des Bewirtschaftungsbereichs bei Kuoni Müller & Partner gründete er zusammen mit einem Partner die H & B Real Estate. Robert Hauri ist Liegenschaftsbewirtschafter mit eidg. Fachausweis, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) und Master-Absolvent des Center for Urban and Real Estate Management (CUREM).

In gewohnter Qualität. Robert Hauri wird sicherlich Akzente setzen. Eines ist aber gewiss: Wir erbringen unsere Dienstleistungen auch weiterhin in der gewohnten Intercity-Qualität. Ich wünsche Robert Hauri und dem Bewirtschaftungsteam viel Erfolg und danke Roman Bolliger für seine Leistung zugunsten der Gruppe.

Herbert J. Wüst



Zürcher Freilager – «Wir setzen auf Vielfalt»



Jean-Claude Maissen
CEO Zürcher Freilager AG

Jean-Claude Maissen, CEO der Zürcher Freilager AG, zeichnet seit Anfang 2013 als oberster Vertreter der Bauherrschaft für das Entwicklungsprojekt «Freilager Zürich» verantwortlich. Im Gespräch mit Roman Bolliger und Ines Hunziker, Leiterin des Teams Erstvermietung, Intercity Zürich, erklärt er, welche Potenziale, aber auch welche besonderen Herausforderungen im Projekt stecken.

Jean-Claude Maissen, von welchen Prämissen ist man bei der Entwicklung des Projektes Freilager Zürich ausgegangen?

Angesichts der Grösse des Areals und der Zahl der künftigen Bewohner – mit rund 800 Wohnungen und 200 Zimmern für studentisches Wohnen gehen wir von rund 2'500 Bewohnern aus – hat das Freilager Zürich die Dimension eines ganzen neuen Quartiers. Es kann also nicht die Absicht sein, 800 mal die gleiche Wohnung zu erstellen, sondern eine Durchmischung unterschiedlichster Nutzungen anzustreben – hinsichtlich Wohnungstypologie, Materialisierung und Mieterstruktur. Die verschiedenen Lagen auf dem Areal bieten Raum für eine solche Durchmischung. Bei der Ausrichtung haben wir uns dabei unter anderem an den verschiedenen Sinus-Milieus orientiert.

Wie war die Entwicklung in der Öffentlichkeit abgestützt?

Wir pflegen einen intensiven Dialog mit den Behörden und den Vertretern der Stadt. Immerhin musste das Areal umgezont werden, wofür es ein überzeugendes Konzept und die Zustimmung des Stimmvolks benötigte. Es konnte also nicht darum gehen, zum Beispiel nur Wohnen für das gehobene Segment anzubieten, sondern Wohnraum für jedermann.

Welche Bedeutung hatte die politische Situation in Zürich? War man bewusst «Low Profile»?

Es wäre unrealistisch gewesen, nur auf ein Segment zu setzen. Das war von vornweg allen Beteiligten klar. Studentisches Wohnen kam bereits früh ins Spiel, obwohl dies nie Bedingung des Genehmigungsverfahrens war. Die Rendi-

teanforderungen wurden nicht maximiert und zum Beispiel bewusst Erdgeschossnutzungen für die Versorgung oder für Tagesstätten vorgesehen. Dies alles bietet eine Nutzungsvielfalt.

Spielt auch eine Rolle, dass die Wohnungen nach Fertigstellung in Ihrem Portfolio bleiben?

Auf jeden Fall! Es kann uns nicht egal sein, was in zwei, drei oder zehn Jahren sein wird. Wir müssen langfristig denken und die Risikoaspekte der Vermietung berücksichtigen. Es ist ein wesentlicher Unterschied, ob wir 100 oder eben 800 Wohnungen planen. Aus Portfolio- und Risikoüberlegungen, aber auch in der Bewirtschaftung über die Lebensdauer hinweg, sehen wir klare Vorteile in einem breiten Nutzungsmix.

Wo es Licht gibt, gibt es Schatten. Was bereitet Ihnen noch Kopfschmerzen?

Es gibt drei Herausforderungen. Es ist zum Ersten die Erdgeschossnutzung für eine Quartiersversorgung. Dies sind ansehnliche Flächen, die vermietet werden müssen. Der Verwaltungsrat hat früh die Weichen gestellt, indem er für diese Flächen die Ertragsersparungen auf einem niedrigen Niveau ansetzte. Damit sind im Sinne der Vielfalt auch Verkaufsflächen für kleine Retailer möglich. Der zweite Aspekt ist der Übergang vom Bau in den Betrieb. Die Wohnungen kommen in einem engen Zeitfenster auf den Markt. Damit stellen sich vielfältige Fragen punkto Administration, Koordination der Umzüge und Zeitplanung. Der dritte Aspekt – und das betrifft die Erstvermietung – ist, die passenden Mieter und Wohnungen zusammenzubringen. Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt hat auch den Nachteil, dass Wohnungen in der Absicht gemietet werden, bei nächstbestener Gelegenheit in eine optimalere umzuziehen. Das wollen wir möglichst vermeiden. Eine Rotation von höchstens 10 bis 15% wäre für uns ideal – und das sind dann immer noch bis zu 120 Mieterwechsel pro Jahr.

Es stellen sich also Mengenprobleme ...

Das Projekt hat einen gewissen industriellen Charakter. Gleichzeitig müssen wir die persönli-



Das Projekt «Freilager Zürich»

Auf dem Freilager-Areal in Zürich Albisrieden entsteht auf 70'500 m² bis 2016 ein neues Quartier mit rund 800 Mietwohnungen und 200 Zimmern für studentisches Wohnen. Die Mietwohnungen entstehen in zehn Neubauten sowie in zwei umgenutzten Bestandesbauten und zeichnen sich durch eine Vielfalt an Typologien, Grundrissen und Materialisierungen aus. Dadurch werden Mietersegmente mit verschiedenen Budgets angesprochen, was eine gute Durchmischung der künftigen Mieterschaft fördert. Bauherrin ist die Zürcher Freilager AG; die Intercity Zürich AG ist mit der Erstvermietung der 800 Mietwohnungen mandatiert.



«Das Stimmvolk hat mit einer überzeugenden Mehrheit Ja zur Umzonung gesagt. Damit haben wir einen Auftrag.» Jean-Claude Maissen



che Note beibehalten. Die Mieter sollen sich ernst genommen fühlen. Die positive Stimme ist mir wichtig. Nicht zuletzt, weil wir selbst als Eigentümer mit unserem Standort ebenfalls hier auf Platz sind.

Wie kann man den persönlichen Kontakt trotzdem sicherstellen?

Es hängt von der Qualität der Mitarbeitenden ab, aber auch von der Nutzung der modernen Medien. Wir bauen in der Stadt und wir bauen für die Stadt. Das sehen nicht immer alle nur positiv. Damit muss man leben, aber man muss die Kommentare ernst nehmen, damit sich daraus kein «Shit Storm» entwickelt. Kommunikation ist dabei besonders wichtig. Wir sind diesbezüglich offensiv – aus der Überzeugung heraus, dass man nicht «nicht kommunizieren» kann.

Was sind Aspekte der Quartierentwicklung, die es aufgrund der Grösse zu berücksichtigen galt?

Wir wollen ein Grundangebot für unser neues Quartier leisten. Mit der Erdgeschossnutzung, dem studentischen Wohnen, Kinderkrippe, einem Restaurant und einem Kindergarten sowie bestimmten Wohnformen erzeugen wir über den Tag hinweg ein gewisses «Grundrauschen», damit das Freilager Zürich nicht zum Schlafquartier wird. Wir haben die Weichen gestellt, die Realität wird sich weisen. Wenn es sich nicht in eine andere Richtung entwickelt, müssen wir uns nicht vorwerfen, keine Strukturen geschaffen zu haben.

Was erwarten Sie vom Vermarkter und was überzeugt Sie am Angebot von Intercity?

Neben dem technischen Know-how und der Kapazität, die Intercity natürlich mitbringt, ist es vor allem die Freude und die Lust, hier etwas so Grosses anzupacken. Intercity brachte von Beginn weg Vorschläge ein und hat uns damit überzeugt. So haben wir bereits in einer frühen Phase den Namen des Projektes auf Vorschlag von Intercity von Freilager Albisrieden auf Freilager Zürich angepasst. Ich spüre bei allen Mitarbeitenden von Intercity einen grossen Enthusiasmus.

Team Erstvermietung Intercity Zürich

Die Mandate des spezialisierten Zürcher Erstvermietungsteams aus drei Personen unter der Leitung von Ines Hunziker umfassen derzeit rund 1'200 Wohnungen – unter anderem: Freilager Zürich (796), Wright Place, Glattpark (88), Escher-Terrassen (51), Toni-Areal (100). Über Spezialisten für die Erstvermietungen verfügen die Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug.

Kontakt: Ines Hunziker Tel. 044 388 58 85
ines.hunziker@intercity.ch



Übertragung der Miete auf einen Dritten bei gemeinsamer Miete



Geneveva Lahmadi-Sutter

lic. iur., Mitglied der Geschäftsleitung
Intercity Group
Tel. 061 317 67 60
geneveva.lahmadi@intercity.ch

Im Falle einer Mehrzahl von Mietern, die eine einfache Gesellschaft bilden, obliegt es den Mitmietern gemeinsam, dem Vermieter ein Gesuch um Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses an einen der Mitmieter oder an einen Dritten zu unterbreiten.

Sachverhalt. Mit Mietvertrag für Geschäftsräume vom 22. Dezember 1987 vermietete die Y (nachfolgend: die Vermieterin Y) der Z (nachfolgend: die Mieterin Z) und dem X (nachfolgend: der Mieter X) eine Fläche von ca. 77 m² zum Betrieb einer Zahnarztpraxis. Weil sich die Beziehungen zwischen der Mieterin Z und dem Mieter X im Verlauf der Mietdauer verschlechterten, entschied sich der Mieter X, die Mieträumlichkeiten zu verlassen. Mit Schreiben vom 19. November 2002 kündigte der Mieter X «seinen Teil der Miete» auf den nächstmöglichen Kündigungstermin, mithin per 31. Dezember 2003. Mit Schreiben vom 28. Februar 2003 forderte die Vermieterin von den Mietern eine «weitergehende Aufklärung bezüglich der Schwierigkeiten zwischen den Parteien der einfachen Gesellschaft». Die Vermieterin hielt in ihrem Schreiben fest, dass sich das Mietverhältnis um eine weitere Periode von fünf Jahren verlängert habe und wies darauf hin, dass es Sache des Mieters X sei, «sich um die Regelung der sich aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien der einfachen Gesellschaft ergebenden Verantwortlichkeiten zu kümmern».

Von 2002 bis 2005 wurde die gesamte Miete über ein gemeinsam geführtes Bankkonto beglichen. Ab dem 1. August 2005 hatte die Mieterin Z nur noch die Hälfte der Miete bezahlt. In der Folge forderte die Vermieterin den Mieter mehrfach zur Bezahlung der ausstehenden Mietzinse auf und leitete schliesslich gegen den Mieter X eine Schuldbetreibung im Umfang der Hälfte des Mietzinsausstandes ein. Der Mieter X erhob gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag. Mit Einschreiben vom 4. September 2008 forderte die Vermieterin jeden einzelnen der Mieter unter Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d

OR dazu auf, die rückständige Miete zu bezahlen und leitete auch gegen die Mieterin Z im Umfang der Hälfte des Mietzinsausstandes eine Betreibung ein. Die Mieterin Z erhob gegen den Zahlungsbefehl Rechtsvorschlag. Anfang 2009 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis in Anwendung von Art. 257d Abs. 2 OR unter Verwendung amtlicher, an jeden der Mieter separat ausgestellter Formulare. Daraufhin klagten die Mieterin Z und der Mieter X in separaten Verfahren vor dem Mietgericht des Kantons Waadt.

Mit Urteil vom 13. Juli 2010 befand dieses, dass die von Mieter X ausgesprochene Kündigung des Mietvertrages unwirksam sei und befand weiter, dass er und die Mieterin Z gegenüber der Vermieterin für den Mietzinsausstand im Betrag von 32'375 CHF zuzüglich Verzugszins solidarisch haftbar seien. Im Wesentlichen gingen die erstinstanzlichen Richter davon aus, dass die Mieterin Z und der Mieter X eine einfache Gesellschaft bildeten und dass die Vermieterin weder im Rahmen einer schriftlichen oder mündlichen Vereinbarung noch durch stillschweigende Handlungen eingewilligt habe, den Mieter X aus dem Mietvertrag zu entlassen. Das Kantonsgericht wies beide Beschwerden der beiden Mieter ab, ebenso das Bundesgericht, soweit dieses auf die Beschwerde eintrat.

Aus den Erwägungen des Bundesgerichts. Das Bundesgericht qualifizierte das Rechtsverhältnis der beiden Mieter als einfache Gesellschaft. Die einfache Gesellschaft ist ein auf Dauer angelegter Vertrag, dessen charakteristische Elemente sind, einerseits das gemeinsame Ziel, das die Bemühungen der Gesellschafter zusammenführt, und andererseits die Existenz eines Beitrages, das heisst, einer Leistung, die jeder Gesellschafter zum Nutzen der Gesellschaft erbringen muss. Im vorliegenden Fall haben sich die beiden im Hinblick auf die Akquisition einer Räumlichkeit und den Betrieb einer Zahnarztpraxis in dieser Räumlichkeit zusammenschlossen. Jeder musste einen Beitrag erbringen, da die aus dem Betrieb der Zahnarztpraxis



resultierenden Kosten geteilt wurden; wobei diese Aufwendungen über das gemeinsame Bankkonto bezahlt wurden, das von den Gesellschaftern gleichermaßen geüffnet wurde. Das Vorhaben wurde umgesetzt, indem die beiden gemeinsam einen Mietvertrag über Geschäftsräume abgeschlossen (und am 22. Dezember 1987 unterzeichnet) und ab dem 1. Januar 1988 ihre zahnärztliche Tätigkeit in den fraglichen Räumlichkeiten aufgenommen haben. Daraus ergibt sich, dass sie ihre Kräfte und ihre Mittel im Hinblick auf die Erreichung eines gemeinsamen Zieles vereint haben. Die zwischen ihnen geknüpfte Rechtsbeziehung ist folglich als einfache Gesellschaft im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren. Der Mietvertrag wurde von beiden Gesellschaftern als Mitmieter unterzeichnet.

Da die Vermieterin einen Mietvertrag mit zwei Mitmietern abgeschlossen hat, die sich im Hinblick auf die Erreichung ihres Vorhabens zu einer einfachen Gesellschaft zusammengeschlossen hatten, hätte die Kündigung von den Mitmietern gemeinsam ausgesprochen werden müssen, andernfalls diese als nichtig zu betrachten war. Im vorliegenden Fall wird diese Voraussetzung für die Wirksamkeit der Kündigung nicht bestritten. Der eine Mieter behauptet indes, dass er alleine handeln konnte und sein Kündigungsschreiben vom 19. November 2002 gleichsam zu einer Übertragung des Mietverhältnisses auf den verbleibenden Mieter im Sinne von Art. 263 OR geführt habe.

Wenn Geschäftsräume an zwei Mitmieter vermietet werden und einer davon auszieht, nehmen die Mitmieter eine Übertragung des Mietverhältnisses an denjenigen von ihnen vor, der weiterhin in den Räumlichkeiten verbleibt. Die Regeln über die Übertragung der Miete sind diesfalls analog anwendbar. Nach Art. 263 Abs. 1 OR kann der Mieter von Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern (Art. 263 Abs. 2 OR).

Bewirkt die Übertragung der Miete einen Mieterwechsel, ergibt sich daraus eine grundlegende Änderung des ursprünglichen Vertragsverhältnisses, nämlich derart, dass es undenkbar wäre, ohne Kenntnis des Vermieters eine solche Handlung vorzunehmen. Gleiches gilt, wenn der ursprünglich von zwei Mitmietern unterzeichnete Mietvertrag auf einen von ihnen übertragen wird, da der verbleibende Mitmieter nicht notwendigerweise über die finanziellen Möglichkeiten verfügt, die es ihm erlauben würden, die Miete zu bezahlen, oder über die Fähigkeit verfügt, alleine den Betrieb zu führen.

Die Zustimmung des Vermieters, die vom Gesetz gefordert wird, bedingt, dass dem Vermieter durch den Mieter ein Gesuch um Zustimmung zur Übertragung unterbreitet worden ist, wofür der Mieter den Nachweis zu erbringen hat. Im Falle einer Mehrzahl von Mietern erfolgt die Übertragung durch die Mitmieter und es obliegt den Mitmietern gemeinsam, dem Vermieter ein Gesuch um Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses zu unterbreiten. Der Vermieter muss sodann der Übertragung zustimmen. Ohne seine Zustimmung hat die zwischen dem austretenden Mieter (im vorliegenden Fall dem austretenden Mitmieter) und dem übernehmenden Dritten (hier dem verbleibenden Mitmieter) geschlossene Vereinbarung keine Wirkung auf die Rechtsbeziehungen zwischen dem Mieter (resp. den Mitmietern) und dem Vermieter. Die Zustimmung des Vermieters zur Übertragung bildet eine Bedingung mit suspensiver Wirkung. Aus beweisrechtlichen Gründen verlangt Art. 263 Abs. 1 OR, dass die Zustimmung des Vermieters in schriftlicher Form erfolgen muss. Im vorliegenden Fall kann offen bleiben, ob zwischen den Mitmietern eine Überebnahmevereinbarung zustande gekommen ist, da nicht erstellt worden ist, dass die Vermieterin ihre Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses erteilt hat.

Es ist unbestritten, dass es nie eine schriftliche Zustimmung seitens der Beschwerdegegnerin



gegeben hat. Der Mieter macht geltend, dass die Vermieterin – wäre sie nicht bereit gewesen, das Mietverhältnis alleine mit dem verbleibenden Mieter weiterzuführen – nach Treu und Glauben (um zu vermeiden, dass dem Beschwerdeführer daraus ein Schaden erwächst) schriftlich hätte reagieren müssen; dies umso mehr, weil die Parteien ab dem 31. Dezember 2002 für eine neue fünfjährige Mietperiode gebunden gewesen wären. Die Argumentation des Beschwerdeführers überzeugt indes nicht. Die Mitmieter haben kein gemeinsames Gesuch um Zustimmung zu dieser Übertragung der Vermieterin unterbreitet. Zudem hat der eine Mitmieter stets in eigenem Namen gehandelt und nicht auch im Namen seiner Mitgesellschafterin. Die Uneinigkeiten unter den Gesellschaftern schloss auch eine Vertretung aus. Die Vermieterin trifft keinen Vorwurf, weil sie nicht auf die Kündigung des Mitmieters reagiert hat, da dieser alleine gar nicht legitimiert war, um die vermietetseitige Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses zu ersuchen.

Es gilt noch zu klären, ob die Vermieterin durch ihr anschliessendes Verhalten die Zustimmung zur Übertragung des Mietverhältnisses stillschweigend oder konkludent erteilt hat. Der Vermieterin kann nicht angelastet werden, dass sie nicht – oder erst verspätet (mit Schreiben vom 28. Februar 2003) – auf das Kündigungsschreiben reagiert hat. Nach der Rechtsprechung ist es Sache des Mieters, den Richter anzurufen und sich auf eine Ablehnung ohne triftigen Grund zu berufen, wenn der Vermieter keine Antwort gibt oder seine Zustimmung verweigert. Ausserdem haben die Parteien im Mietvertrag nicht vorgesehen, dass von einer vermietetseitigen Zustimmung auszugehen ist, soweit der Vermieter nicht innert definierter Frist auf das mietetseitige Gesuch reagiert. Die 15-tägige Frist gemäss Regelung im Mietvertrag bedarf nicht der Zustimmung, die der Vermieter gemäss Art. 263 OR abzugeben hat. Es handelt sich dabei um die Zeitspanne, in der die Beschwerdegegnerin gegebenenfalls ihre Absicht erklären

muss, die vermieteten Räumlichkeiten gegen Entschädigung zurückzunehmen.

Zu prüfen war schliesslich, ob die Vermieterin sich so verhalten hat, dass daraus geschlossen werden kann, sie habe die Zustimmung stillschweigend erteilt. Der Mitmieter führt dazu als Beweis an, dass die Vermieterin seit dem Versand seiner Kündigung vom 19. November 2002, auf die sie nicht reagiert habe, die zwischen 2002 und 2006 von der anderen Mitmieterin allein bezahlten Mieten akzeptiert habe. Diese Argumentation ist nicht stichhaltig. Die Kündigung nahm nicht explizit Bezug auf eine Übertragung der Miete. Der Mitmieter teilte der Vermieterin hingegen seinen Willen mit, «seinen Teil des Mietverhältnisses auf den nächsten Termin hin zu kündigen». Die Vermieterin gab in ihrer Antwort vom 28. Februar 2003 nicht zu verstehen, dass sie einer Übertragung zustimmen würde, sondern stellte klar, dass sie «weitergehende Aufklärung im Problembereich der Parteien der einfachen Gesellschaft» erwartete.

Sodann ist Tatsache, dass zwischen 2002 und 2005 die gesamte Miete über das gemeinsam von der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdeführer geführte Bankkonto bezahlt wurde, wie dies schon zuvor der Fall gewesen war. Dies ist aus Sicht der Vermieterin ein Indiz dafür, dass sich die beiden Mitmieter immer noch als solidarische Schuldner betrachteten. Vorliegend ist festzustellen, dass kein Nachweis dafür erbracht worden ist, dass die Beschwerdegegnerin ihre Zustimmung zur Übertragung der Miete erteilt hat. Mangels Zustimmung der Beschwerdegegnerin kann es keine Übertragung der Miete geben.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und wird daher abgewiesen.

BGE 4A_352/2012 / 4A_358/2012 vom 21. November 2012.
Gekürzte Fassung aus «MRA MietRecht Aktuell», 3/2013.



«MietRecht Aktuell» bietet unentbehrliches juristisches Wissen für Immobilienprofis und Grundeigentümer – dank Praxisbezug, leicht verständlicher Sprache und wertvollen Tipps. Die periodisch erscheinende, von bekannten Mietrechtsspezialisten betreute Publikation ist das geeignete Hilfsmittel, um mietrechtlich am Ball zu bleiben.

Abo und Infos unter: www.svit.ch/publikationen



Wachsende Herausforderungen am Büroflächenmarkt



Robert Hauri
CEO Intercity Verwaltungs-AG
Tel. 044 388 58 48
robert.hauri@intercity.ch



Hochhaus zur Schanze, Zürich: umfassend erneuert, neu positioniert – und wieder vollvermietet durch SPG Intercity Zurich AG.

Kommerziell genutzte Liegenschaften sind im Unterschied zum Wohnbereich in einem kompetitiven Umfeld. Das Mietangebot muss darum im Zusammenspiel von Bewirtschaftung und Vermarktung auf die sich verändernden Bedürfnisse des Marktes ausgerichtet werden.

Angespanntes Marktumfeld. In letzter Zeit ist am Büroflächenmarkt häufig von Konsolidierung der genutzten Flächen und von Preisdruck zu hören und lesen gewesen. Hintergrund sind die verhaltene Wirtschaftsentwicklung, die Sparbemühungen der Unternehmen, aber auch der Zuwachs an Neuflächen. Da und dort tauchen Meldungen über sich endlos dahinziehende Vertragsverhandlungen zwischen potenziellen Mietern und Vermietern auf. Erfolgsmeldungen über die Vermietung grösserer Flächen hatten jüngst eher Seltenheitscharakter. Immerhin, die Mieten im Jahr 2013 konnten weitestgehend auf dem Niveau der Vorjahre gehalten und viele laufende Verträge zu ähnlichen oder gleichen Konditionen verlängert werden. Schaut man auf die Zahlen des international aufgestellten Intercity-Partnernetzwerks Cushman & Wakefield, so notieren die Mieten in Zürich im 3. Quartal 2013 gemäss Meldungen vom Markt bei 760 CHF/m²/Jahr (-2,2% gegenüber dem Vorjahr), in Genf bei 880 CHF (+1,3%) und in Basel bei 350 CHF (unverändert).

Nun deuten die Zeichen wieder auf ein verhaltenes Wirtschaftswachstum hin. Vor allem die Exportwirtschaft wird vom zurückkehrenden Optimismus in den Euroländern profitieren. Zu glauben, dass sich damit am Büromarkt alles zum Besten wendet, ist verfrüht. Denn die Unternehmen werden ihren leicht steigenden Flächenbedarf über ihr Optimierungspotenzial decken oder dieses sogar für weitere Standortvereinbarungen nutzen. Von einer anziehenden Wirtschaft werden vor allem Anbieter von neuwertigen, multifunktional nutzbaren Flächen an guter verkehrsgünstiger Lage profitieren. Demgegenüber sind Flächen in Liegenschaften, die

in die Jahre gekommen sind und nicht mehr den Bedürfnissen moderner Arbeitsplatzkonzepte genügen, weiterhin unter Druck.

Was ist zu tun? Das Hochhaus zur Schanze im Zentrum Zürichs zeigt beispielhaft, wie Büroliegenschaften neu positioniert werden können. Die 13-stöckige Liegenschaft wurde nach dem Auszug eines Ankermieters unter Beizug von Planern und Immobilienspezialisten der Intercity Group einer umfassenden Repositionierung unterzogen und so die Marktfähigkeit wiederhergestellt. Der Umbau bestand zum einen darin, den alten Mieterausbau zu entfernen und die Flächen mit neuem Kühlsystem zu offerieren. Zum anderen wurde in die Infrastruktur des Gebäudes investiert – beispielsweise durch den Einbau von weiteren Liftanlagen –, womit ein sehr repräsentatives Umfeld für potenzielle Mieter und ihre Kunden geschaffen werden konnte.

Durch geschickte Positionierung konnten nach Fertigstellung alle 2'700 m² Bürofläche am Markt platziert werden – notabene zu Mieten, welche die Richtigkeit des Entscheides des Eigentümers bestätigen.

Die Lehre daraus. Bestandesliegenschaften – ob am Büro- oder am Wohnungsmarkt – sollten im Hinblick auf das Ende eines umfassenden Erneuerungszyklus' einer nüchternen Analyse unterzogen und dabei sowohl verschiedene weitere Nutzungsvarianten als auch der Verkauf geprüft werden. Unter Beizug des Bewirtschafters und von Spezialisten aus dem Bereich Erstvermietung und Transaktionen kann eine in allen Facetten abgestützte Vermarktungsstrategie erarbeitet werden.

Kommerziell genutzte Liegenschaften erfordern es im derzeitigen Marktumfeld, «eine Extra-Meile» zu gehen. Intercity geht mit Ihnen.



In Kürze

Intercity Verwaltungs-AG

Basel

Rennweg 40, 4020 Basel
Tel. +41 61 317 67 67

Bern

Könizstrasse 1, 3008 Bern
Tel. +41 31 310 42 24

Luzern

Alpenstrasse 6, 6004 Luzern
Tel. +41 41 418 40 10

Olten

Jurastrasse 19, 4600 Olten
Tel. +41 62 206 10 20

St. Gallen

St. Leonhard-Strasse 49, 9001 St. Gallen
Tel. +41 71 243 21 00

Zug

Fischmarkt 1, 6300 Zug
Tel. +41 41 727 53 70

Zürich

Zollikerstrasse 141, 8008 Zürich
Tel. +41 44 388 58 58

Impressum

Herausgeber: Intercity Group

Erscheinung: Januar 2014

Auflage: 800 Stück

Redaktion: Robert Hauri, Genoveva Lahmadi,
Ivo Cathomen

Korrektur: Ruth Rybi

Kontakt: info@intercity.ch

Wüst und Wüst umgezogen

Ende September 2013 ist die Intercity-Tochtergesellschaft für exklusives Wohneigentum in das soeben fertiggestellte «Wüst und Wüst-Haus» in Küsnacht ZH umgezogen. Der markante Bau an der Seestrasse unterstreicht die Strategie der Gruppe, mit eigenen Liegenschaften an ausgezeichneten Passantenlagen starke Präsenz zu zeigen. Das Team um CEO Michael Blaser ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und verfügt nun über den erforderlichen zusätzlichen Raum für die Kundenbetreuung und -beratung.

SPG Intercity erfolgreich im Abschluss

Die Gruppengesellschaft für kommerziell genutzte Liegenschaften konnte in den letzten Monaten verschiedene Mandate zu einem erfolgreichen Abschluss bringen. Für Pöyry Schweiz konnte nach einer umfangreichen «Stay vs. go»-Analyse, einer Standortevaluation und intensiven Verhandlungen ein neuer Standort in Zürich Altstetten gefunden werden, wo Pöyry zwei Zürcher Standorte zusammenziehen und damit den Flächenbedarf optimieren kann.

Weitere massgebende Abschlüsse konnten für ein Suchmandat von Crédit Agricole sowie die Verkaufsmandate für zwei Geschäftsliegenschaften im Umfang von rund 50 Mio. und 90 Mio. CHF verbucht werden. Über das Netzwerk von Cushman & Wakefield beauftragte der internationale Konzern 3M die Intercity-Tochtergesellschaft mit der Suche nach einem neuen EMEA-Headquarter. Dieses wurde in Langenthal gefunden.

Verwaltungsratspräsidium neu besetzt

Die Generalversammlung der Intercity Group Holding hat personelle Veränderungen im Verwaltungsrat beschlossen. Markus Wüst (bisher Mitglied) übernimmt neu das Amt des Verwaltungsratspräsidenten von Toni Bächler, der jedoch weiterhin im Verwaltungsrat verbleiben wird. Der Verwaltungsrat der Intercity Group Holding setzt sich damit wie folgt zusammen: Markus Wüst (Präsident), Herbert Wüst (Delegierter), Toni Bächler, Dieter Herweijer, Beat Meister und Annelies Wüst (neu).

Dynamischer Basler Wohnungsmarkt

Der Basler Wohnungsmarkt schliesst punkto Dynamik zu den anderen grossen Schweizer Agglomerationen auf. Die Intercity-Gruppengesellschaft in Basel ist in diesem umtriebigen Umfeld erfolgreich für unsere Kunden unterwegs. So konnten im Auftrag eines Immobilieninvestmentfonds bis zum Herbst 2013 – und damit rechtzeitig zum Bezugstermin – 21 exklusive Stadtwohnungen erstvermietet werden. Weitere Erstvermietungsmandate umfassen das Projekt «Blauenstein» in Basel mit 47 Lofts und Wohnungen direkt beim Zoll Riehen/Lörrach und «Rheinfelden Weiherfeld» mit 105 Wohnungen.