

Meinungen aus der Praxis

Zusammenfassung des Votums von Albert Leiser, Direktor Hauseigentümergeverbeinde Stadt und Kanton Zürich

Die Kapitalanlagen institutioneller Anleger setzen sich aus Immobilien, Obligationen, Hypothekendarlehen und zu einem geringen Anteil Aktien zusammen. Zentral für die Steuerung der Geldflüsse ist der Abgleich der Fristigkeiten zwischen Anlagen und Verbindlichkeiten. Ein Lebensversicherer beispielsweise verpflichtet sich einerseits zur Auszahlung von Versicherungsleistungen, regelmässigen oder einmaligen, und nimmt andererseits regelmässig Zinsen oder andere Erträge ein. Obligationen, Hypothekendarlehen und Liegenschaften gelten unter diesem Blickwinkel als gute Risiken.

Die Strategie des Anlegers sollte auf zwei Grundsäulen beruhen: Langfristigkeit und Qualität. Und zwar nicht nur ökonomisch, sondern auch in ökologischer, sozialer und städtebaulicher Hinsicht. Im heutigen wirtschaftlichen Umfeld wird dem ökonomischen Aspekt der optimierten Gebäudeerneuerung immer grössere Bedeutung beigemessen. Nach wie vor herrscht ein grosser Nachholbedarf bei der Erneuerung von Bauten und oft sind hierfür keine oder nur ungenügende Daten oder Kennzahlen vorhanden. Deshalb sind koordinierte Instrumente für die Abschätzung des jährlichen Instandsetzungsbedarfs und dessen Finanzierung von entscheidender Bedeutung. Primäres Ziel muss die nachhaltige Optimierung von Rendite und Risiko sein.

In den 90er Jahren waren Bodenpreise und Baukosten tief. Es wurde viel gebaut, es kam zu Leerständen. Die Mieten von Neubauwohnungen mussten deshalb gesenkt werden und näherten sich dem Niveau der Altbauwohnungen. Dennoch werden Neubauwohnungen meistens bevorzugt, wegen ihrer attraktiveren Grundrisse und besserer Lärmisolation. Der Bedarf an Altbauwohnungen mit günstigen Mieten ist ausgewiesen. Ist die Bausubstanz aber zu stark beeinträchtigt, sind Sanierungen unumgänglich. Wo auch die Grundrisse modernisiert werden müssen, drängen sich gar Umbauten, wenn nicht Rück- und Neubauten auf.

Warum wurde erneuert?

Private Vermögen sollten, nicht anders als dasjenige institutioneller Anleger, gut diversifiziert investiert werden. Liegenschaften gehören auch zu einem privaten Portefeuille und sollten 12 - 15% ausmachen. Ihre Rendite sollte wie diejenige jeder anderen Kapitalanlage betrachtet werden. Die Praxis sieht bedauerlicherweise anders aus.

Unserer Erfahrung nach liegt das grösste Problem nämlich darin, dass die privaten Hauseigentümer in aller Regel weder i.S. Verwalten einer Liegenschaft noch Investieren Fachleute sind. Meistens fehlt ihnen daher die erforderliche strategische Betrachtungsweise aber auch die für die längerfristige Beurteilung erforderlichen Instrumente und Grundlagen, wie Kennzahlen, Stammdaten, etc., mit welchen die Bonität und das Potenzial der Liegenschaft ermittelt werden können.

Erneuerungen werden deshalb sehr oft nicht wirklich geplant, sondern dann getätigt, wenn es nicht mehr anders geht. Als auslösende Faktoren treten auf:

- Bauschäden, insbesondere solche die wiederholt auftreten, so dass die Versicherung nicht mehr bezahlt (z.B. an Wasserleitungen),
- Renovierung der Nachbarhäuser, so dass das eigene Haus nicht mehr marktkonform ist,
- generelle Vermietungsprobleme wegen Überalterung.

Erneuerungen stehen gelegentlich im Zusammenhang mit einer Optimierung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks (Aufstockung, An- und Ausbau) oder werden aus sachfremden Gründen ausgeführt, wie z.B. der Identifizierung des Eigentümers mit seiner Liegenschaft, Repräsentationswünschen u.Ä.

Bei unserem Beispiel stand der Wunsch im Zentrum, nach der Erneuerung eine gehobener Mieterschaft anzusprechen und dadurch die Rendite zu optimieren. Hintergrund dazu bildeten ungünstige Wohnungsgrundrisse, eine angegriffene Bausubstanz, die veraltete Infrastruktur, eine schlechte Ausnutzung des Bauvolumens. Zudem hatte die Eigentümerin des grössten Teils der Nachbarliegenschaften, diese rundum erneuert.

Wo drückt der Schuh?

Wurde die Liegenschaft als Altersvorsorge angeschafft, werden die Mietzinseinnahmen im Alter oft vollumfänglich zur Deckung des Lebensunterhalts verwendet. Es bleibt kein Raum zur Bildung von Reserven, dafür fehlt auch die Motivation. Die Nachkommen, welche dann eine sanierungsbedürftige Liegenschaft erben, verfügen ihrerseits sehr oft nicht über das zur Erneuerung notwendige Kapital. Angesichts der heutigen Lebenserwartung, sind die Erben zudem oft ihrerseits schon recht alt und haben kein Interesse an Investitionen.

Nichtprofessionelle Vermieter setzen gelegentlich aus persönlichen Gründen den Anfangsmietzins bewusst tiefer als ortsüblich an, unterlassen es aber im Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt anzubringen. Oft verzichten sie auf die Anpassung der Mieten im rechtlich zulässigen Rahmen. Solange keine grösseren Arbeiten notwendig werden, kann das gut gehen. Ein Ausgleich des "Vorzugsmietzinses" ist im Nachhinein aber praktisch unmöglich. Die ungenügende Rendite verhindert die Bildung von Reserven, oft auch jede Investition in die Liegenschaft.

Problematisch kann die Beschlussfassung sein, wenn die Liegenschaft mehreren Personen gemeinsam gehört. Gerade bei Erbengemeinschaften, welche nur einstimmig beschliessen können, blockieren sich Erben gerne gegenseitig. Ein Interessenkonflikt ist vorprogrammiert, wenn einer der Eigentümer im Hause wohnt, während die anderen dieses als reines Renditeobjekt betrachten.

Nachteilig sind die bürokratischen Hindernisse bei Umbauvorhaben. Der damit verbundene Aufwand ist gelegentlich unverhältnismässig. Demotivierende Verzögerungen können aus nachbarrechtlichen Baueinsparungen resultieren. Damit ist insbesondere dann zu rechnen, wenn äusserlich sichtbare Änderungen vorgesehen sind (neue Balkone, Dachauf- und -ausbauten, etc.)

Erschwert wird die Planung von Erneuerungen durch das geltende Mietrecht, bzw. die Mietrechtspraxis. Eine Liegenschaft im Hinblick auf eine Erneuerung innert nützlicher Frist leer zu bekommen, ist fast unmöglich. Dadurch, dass Erstreckungen sodann individuell gewährt werden und die Mieter auch "ausserterminlich" ausziehen können, lässt sich der Baubeginn nur schwer planen. Zwischennutzungen mit all ihren Unwägbarkeiten sind nicht zu umgehen. Zieht es der Eigentümer vor, die Liegenschaft kurzfristig leer stehen zu lassen, riskiert er, dass sie besetzt wird, was unweigerlich mit neuen Problemen verbunden ist. Die Zürcher Räumungspraxis ist der effizienten Erneuerung der Bausubstanz nicht eben förderlich.

Was würde das Leben erleichtern?

- Vertrags- und Gestaltungsfreiheit des Vermieters sollte im Hinblick auf einen Umbau im Zusammenhang mit dem Abschluss bzw. der Kündigung von Mietverträgen grösser sein. Es sollte Spielraum für verbindliche, individuelle Lösungen bestehen.
- Erstreckungen über den Zeitpunkt des Erhalts der Baubewilligung sollten ausgeschlossen sein.
- Die Praxis bei der Berechnung des wertvermehrenden Anteils bei umfassenden Überholungen ist zu restriktiv. Notwendig wären unkomplizierte, grosszügige Lösungen; z.B. Investition von 50% der Jahresmiete = 50% wertvermehrend.
- Die Bürokratismen in den Baubewilligungsverfahren sollten minimiert, die Verfahren beschleunigt werden.
- Baurechtliche Bestimmungen, welche einer optimalen Ausnutzung bestehenden Bauvolumens im Wege stehen, sollten liberalisiert werden.
- Die Baunormen sollten "mit gesundem Menschenverstand" angewandt werden. Fachleute (Schreibtischtäter) laufen Gefahr, bei einer Frage so in die Tiefe zu gehen, dass darob der Überblick über die grossen Zusammenhänge verloren geht.
- Ideal wäre eine Vertiefung der Kenntnisse der Liegenschaftseigentümer zu Fragen der Immobilienbewirtschaftung, bzw. eine Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Zusammenhänge zwischen Wohnungsangebot, Erneuerung der Bausubstanz, Eigentumsfreiheit und Mietrecht. Es sollte nicht jeder nur seine eigenen, egoistischen Interessen verfechten ("Ich brauche keine Kühe, weil ich die Milch im Laden kaufe.") und gegebenenfalls dabei nicht von Gerichten oder Behörden unterstützt werden. Bei der Beurteilung miet- und baurechtlicher Auseinandersetzungen sollte die Bedeutung der Bauerneuerung für die Sicherung des Wohnungsbedarfs mit in die Waagschale gelegt werden.