zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 02 | 24

Schwerpunkt

Um jeden Preis?

Wie das Basler Wohnraumfördergesetz den Immobilienmarkt bremst

06
Ungleichgewicht:
Die Folgen einer Überregulierung

16
Praxisbeispiel:
Wertverlust bei Mehrfamilienhäusern

21
Windräder:
Auch sie drehen am Immobilienwert

SIV

EDITORIAL

Stellung beziehen

Liebe Bewerterin
Lieber Bewerter

In einer gut funktionierenden Gesellschaft sind Regeln von Bedeutung und notwendig. Auch, wenn es um Immobilien geht. Zum Beispiel macht es Sinn, dass wir Planungs- und Baugesetze haben, nach denen wir uns richten, wenn Neu- oder Erweiterungsbauten entworfen werden. Zudem können Subventionen, etwa im Bereich der Nachhaltigkeit, als Initialzündung zur Förderung einer wünschenswerten Entwicklung oder Technologie nützlich sein.

Regeln sollten jedoch fair und stets so ausgearbeitet werden, dass keinem der beteiligten Akteure ein zu grosser Nachteil entsteht. Der Kanton Basel-Stadt ist mit dem seit 2022 geltenden Wohnraumfördergesetz wohl etwas zu weit übers Ziel hinausgeschossen. Und im Kanton Zürich werden aktuell Unterschriften für eine ähnliche Regulierung gesammelt.

Auch ich finde: Für tiefere Einkommen muss bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung stehen. Wir wollen hierzulande ein zweites London vermeiden, wo sich ein Grossteil der Menschen keine Wohnung in der Stadt mehr leisten kann. Und doch: Wenn sich Investoren aus dem lokalen Markt zurückziehen, wenn notwendige Sanierungen aufgrund der Unmöglichkeit, das finanzielle Risiko zu beziffern, auf die lange Bank geschoben werden, dann läuft etwas falsch. Denn durch die Regulierung verkehrt das ursprünglich Beabsichtigte ins Gegenteil. Ökonomische Kräfte werden ignoriert. Das ist keine gesunde Entwicklung.

Als Verband vertreten wir die Interessen unserer Mitglieder und deren Kundschaft. Darum ist diese Zoom-Ausgabe von einer eher kritischen Haltung gegenüber neuen Wohnschutzregeln geprägt. Wir möchten vor einer Überregulierung auf dem aktuell noch gut funktionierenden Immobilienmarkt warnen – und auch an die Eigenverantwortung der Marktteilnehmer appellieren. Gleichzeitig wollen wir fundierte Diskussionen anstossen und einen Beitrag zum besseren Verständnis der Sachverhalte leisten.

Das tun wir übrigens auch mit regelmässig stattfindenden Events.
Ein Erfahrungsaustausch zum aktuellen Heftthema findet am 14. November 2024 in Basel statt. Melden Sie sich an und beteiligen Sie sich an der Diskussion. Und informieren Sie sich auf den folgenden Seiten über die Hintergründe.

Herzlich

Silvan Mohler
Präsident

Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit verwenden wir für Personenbezeichnungen die männliche Form. Sie gilt stets für alle Geschlechter. Unsere Texte sind trotzdem – und immer – speziell für Sie geschrieben.

IMPRESSUM

Herausgeber
SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Oberer Graben 8, 9000 St. Gallen
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

Partner
SIREA
Swiss Institute of
Real Estate Appraisal
cei
Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung
Silvan Mohler, Präsident SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

Chefredaktion
Carmen Püntener
zoom@siv.ch

Redaktionsteam
Livia Brunner, Martin Frei, Fabian Halmer, Üsé Meyer, Giovanni Sena, Stefano Specht, Felix Thurnheer, Reto Westermann

Redaktionsschluss
6. September 2024

Konzept und Umsetzung
Rund&Komma GmbH, St. Gallen
www.rundundkomma.ch

Design
Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung
3600 Ex., 2× jährlich

Cover
«Helvetia auf Reisen»:
Die nachdenklich blickende Skulptur von Bildhauerin Bettina Eichlin sitzt am Kleinbasler Brückenkopf bei der Mittleren Brücke.

04

MISSION WERTERHALTUNG
Albert Müller:
Ein Leben für die Badi Teufen

06

BASLER WOHNRAUMFÖRDERUNG
Gesetzgebung mit schwerwiegenden Folgen

11

FAKTEN UND MEINUNGEN
Wie Regulierungen den Markt verzerren

14

GEFAHR ÜBERREGULIERUNG
«Es braucht Verlässlichkeit», sagt der Experte

16

BEISPIEL MEHRFAMILIENHAUS
Wie sich das Basler Gesetz in der Praxis auswirkt

21

Blankoscheck
Ralph Bauert analysiert den Einfluss von Windrädern

22

Infos aus dem SIV
Unsere neuen Fachpublikationen

VALUATION.SWISS
Auf unserer Onlineplattform Valuation.Swiss finden Sie die gesamte Zoom-Ausgabe in digitaler Form. Zusätzlich stellen wir Ihnen umfassende Inhalte rund ums Bewerten sowie unser nützliches Schätzerverzeichnis zur Verfügung.

VALUATION.SWISS

© Gemeinde Teufen

Das Freibad Teufen gehört der Gemeinde und besitzt offiziell keinen monetären Wert. Trotzdem ist es für einen Grossteil der Bevölkerung eine unverzichtbare Freizeitanlage, die es zu erhalten und zu pflegen gilt. Dies lässt sich die Gemeinde einiges kosten.

«Die Anlage muss sicher und sauber sein»

Albert Müller, Leiter des Freibads Teufen in Appenzell Ausserrhoden, hatte seine Karriere als Badmeister bereits in der Kindheit aufgegleist. Seit 38 Jahren ist die Werterhaltung der Anlage sein oberstes Gebot – und die Beachtung der sogenannten 4M-Regel. Was er darunter versteht, verrät er in unserer Rubrik «Geschätzt».

Aufgezeichnet von: Üsé Meyer

«Warum kommt Albertli nicht in die Schule – ist er krank?» Die Frage der Lehrerin irritierte meine Mutter. «Nein – der geht immer in die Schule», antwortete sie. Da lag meine Mutter ziemlich falsch. Mein Schulweg führte am Freibad Teufen vorbei, das mich schon damals faszinierte. Oft habe ich mich deshalb, statt in die Schule zu gehen, oben am steilen Bord einfach hingehöckelt und dem Treiben unter mir zugeschaut. Nicht selten durfte ich auch dem Badmeister etwas aushelfen und erhielt dafür ein Glace. Das war etwas vom Grössten für mich.

«Eine Sanierung hätte privat nicht finanziert werden können.»

Gut 15 Jahre später, als 1985 der damalige Badmeister beim Rasenmähen verunfallte, wurde mein Chef in der Schreinerei angefragt, ob er mich nicht für ein, zwei Monate ausleihen könne – da ich ja über das Rettungsschwimmer-Brevet verfügte. Im Jahr darauf wurde die Stelle ausgeschrieben, ich habe mich beworben und Glück gehabt: Seit 38 Jahren bin ich nun mit Leidenschaft Leiter der Badi Teufen. Mein grosses Engagement brachte mir auch schon den nicht ganz ernst gemeinten Vorwurf, man könne meinen, das Bad gehöre mir allein.

Freibad verschenkt

Im Verwaltungsvermögen der Gemeinde steht die Anlage zwar mit null Franken drin. Selbstverständlich entspricht das in keiner Weise dem Wert, den die Badi für mich darstellt. Es tönt vielleicht verrückt – aber sie ist für mich so etwas wie ein Kind. Man muss sie einfach gernhaben. Und ich habe ja auch den grössten Teil meiner Zeit hier verbracht. Meine «echten», mittlerweile erwachsenen Kinder mussten in den Sommermonaten oft auf mich verzichten. Im Winter hatten sie dafür mehr von mir. Während der ersten 13 Jahre, als ich die Anlage noch allein betreute, waren 12- bis 16-Stunden-Schichten an sieben Tagen pro Woche die Regel. Morgens zwischen fünf und sechs Uhr gings los – bis abends um acht oder später. Aber ganz ehrlich: Genau das waren meine schönsten Jahre.

Heute geht es morgens immer noch früh los, dafür kann ich meist schon um halb fünf nach Hause. Möglich ist dies, da mittlerweile acht bis neun Personen in Teilzeit angestellt sind. Die personelle Aufstockung war nötig: Beispielsweise ist es nur schon von der Aufsicht her viel aufwendiger, seit wir die Anlage 1998 für gut sechs Millionen Franken renoviert und vergrössert haben. Damals hat die Schwimmbad Teufen AG übrigens das Freibad der Gemeinde geschenkt – da die Sanierung privat nicht hätte finanziert werden können.

Wertschätzung da und dort

Für mich vereinen sich in meiner Arbeit zwei Dinge, die ich von Herzen mag: der Umgang mit Menschen und die handwerkliche Arbeit. In diesem Beruf gilt die 4M-Regel: Menschen muss man mögen. Ich erlebe teilweise schon die dritte Generation der Tüüfner Familien – einstige Kinder kommen heute selbst mit ihren Kindern, junge Eltern von damals mit ihrer Enkelschar. Mein oberstes Gebot ist die Werterhaltung der Badi. Die Anlage, die man mir anvertraut hat, muss sicher und sauber sein. Und für deren Unterhalt konnte ich meine handwerklichen Fähigkeiten aus meinem früheren Beruf natürlich schon zig Male anwenden. Ein defekter Ablauf, eine kaputte Lichtschranke beim Pissoir, die Reparatur von Rohren unserer Kochsalz-Elektrolyse-Anlage – dafür brauche ich keine externen Fachleute.

«Im Verwaltungsvermögen der Gemeinde ist die Anlage mit null Franken eingetragen.»

Schön ist es für mich ausserdem, wenn ich sehe, wie hoch die Wertschätzung unseres Freibads auch bei der Behörde und den Gästen ist. Vor rund sechs Jahren hat es beispielsweise kurz Knatsch gegeben, als einige Leute das Ende der Badi gefordert haben, weil sie zu teuer sei im Unterhalt. Aber keine Chance: Die Gemeinde stand voll hinter der Badi. Oder als wir dieses Jahr aufgrund gestiegener Energie- und Wasserkosten die Eintrittspreise erhöhen mussten: keinerlei Gemurre seitens unserer Gäste. Ganz leicht wird mir die Pensionierung per Ende Saison 2025 nicht fallen. Meinem Chef habe ich bereits signalisiert, auch danach für kleinere Arbeiten in der Badi zur Verfügung zu stehen – wie einst Albertli.

Zur Person

Albert Müller (64) wuchs in Teufen auf. Nach der Schulzeit absolvierte er eine Lehre als Zimmermann. Weil in diesem Beruf die Digitalisierung mehr und mehr das Handwerk ersetzte, wechselte er in eine Schreinerei. Bereits als 26-Jähriger orientierte er sich völlig neu und übernahm 1986 die Stelle als Badmeister im Freibad Teufen, das damals noch nicht der Gemeinde, sondern der Schwimmbad Teufen AG gehörte.

© Adobe Stock

Investoren legen Sanierungsprojekte auf Eis oder ziehen sich ganz aus dem Basler Immobilienmarkt zurück.
Auf dem Bild: Hochhäuser am Hochrhein bei Basel.

Neue Spielregeln

Die Umlegung von Sanierungskosten auf die Mietzinsen ist im Kanton Basel-Stadt höchst umstrittenen Regelungen unterworfen. Das Wohnraumfördergesetz (WRFG) hat direkte Auswirkungen auf die Bewertung von Liegenschaften. Schätzer begegnen ihr unter anderem mit angepassten Diskontierungssätzen.

Autor: Reto Westermann

Neue Spielregeln gelten seit Mai 2022 auf dem Mietwohnungsmarkt in Basel-Stadt: Grund dafür ist die vom Volk im November 2021 mit 53 Prozent Ja-Stimmen angenommene Wohnschutzinitiative. Die zugehörige Verordnung verlangt etwa, dass Kosten für die Sanierung von Wohnungen nur noch zu einem gegenüber den bisherigen Regelungen stark reduzierten Prozentsatz auf die Mieterschaft überwälzt werden. Der Aufschlag darf auch nicht mehr vom Hauseigentümer direkt vorgenommen, sondern muss von einer paritätisch zusammengesetzten Wohnschutzkommission bewilligt werden. Diese reguliert auch die Mietzinsen von Ersatzneubauten. Die geänderte Verordnung, die vom Mieterverband Basel-Stadt initiiert wurde, orientiert sich an Regeln, wie man sie in der Stadt Genf bereits seit 1983 kennt (siehe Seite 11). Die Verordnung gilt, solange die Leerstandsziffer 1,5 Prozent oder weniger beträgt – ausgenommen sind nur Luxusobjekte, gemeinnützige Wohnungen sowie Häuser mit weniger als vier Mieteinheiten. Aktuell beträgt der Leerstand in der Stadt Basel 0,8 Prozent.

Die Meinungen zur angepassten Verordnung sind in Basel geteilt und die Diskussion darüber wird emotional geführt: Während der Mieterverband die schärferen Regeln als gutes Mittel gegen steigende Mieten sowie Luxussanierungen lobt und der Ansicht ist, dass die Eigentümer zu Unrecht dagegen protestieren, tun sich Investoren schwer damit. Sie sehen die erforderlichen Renditen auf bestehenden Liegenschaften gefährdet

und haben deshalb teilweise ihre Sanierungsprojekte auf Eis gelegt. «Es fühlt sich ein bisschen so an, als ob mitten in einem Fussballspiel plötzlich die Regeln geändert werden», sagt Munzur Halis, Leiter des Portfoliomanagements beim Asset Management der Baloise. Der Versicherungskonzern besitzt in Basel rund 1300 Mietwohnungen, was rund einem Prozent des gesamten Bestands im Stadtkanton entspricht. Dass Änderungen der Regeln für Investoren problematisch sein können, bestätigt auch Christian Kraft, Leiter des Kompetenzzentrums Immobilien an der Hochschule Luzern: «Die Verlässlichkeit von gesetzlichen Bestimmungen ist sehr wichtig, denn wenn jemand in den Mietwohnungsbau investiert, legt er seine Kalkulationen auf einen Zeitrahmen von 20 bis 40 Jahren aus.» (Siehe auch Interview auf Seite 14.)

> «Es ist, als ob mitten in einem Fussballspiel plötzlich die Regeln geändert werden.»
>
> Munzur Halis, Baloise

Risiko Wohnschutzkommission

Geändert haben sich die Spielregeln in der Stadt Basel nicht nur für die Besitzer von Mehrfamilienhäusern, sondern auch für die Bewerter: «Wir müssen die bisherige Art der Bewertung von Liegenschaften hinterfragen, bei denen bald eine grössere Sanierung ansteht», sagt Daniel Peter, Inhaber der Basler Firma dp immobilienberatung und seit vielen Jahren vor Ort als Schätzer tätig. Man müsse derzeit Objekte vertiefter analysieren und mit der Besitzerschaft deren Pläne ausloten – vor allem im Hinblick auf Sanierungsarbeiten und ihre Finanzierung. Da nach den neuen Regeln bewertet werden müsse und die Kosten somit nur noch begrenzt auf die Mieterschaft überwälzt werden können, schätzt Daniel Peter konservativer als bisher und passt deshalb den Diskontierungssatz bei DCF-Bewertungen entsprechend an. Neben der reduzierten Möglichkeit zur Weitergabe von Investitionen kommt für ihn noch ein weiterer Risikofaktor hinzu, der die Bewertung beeinflusst. «Sämtliche Kosten der geplanten Arbeiten und ihre Umlegung auf den Mietzins müssen von der Wohnschutzkommission vor Baubeginn genehmigt werden – zusätzlich zur normalen Baubewilligung», sagt Peter. Lehne die Kommission das Vorhaben ab oder werde die Höhe der Kostenüberwälzung nach unten angepasst, bleibe die Besitzerschaft entweder auf dem Planungsaufwand sitzen oder müsse umplanen. «Dieses finanzielle Risiko muss ebenfalls eingerechnet werden», sagt Schätzer Peter.

Wertberichtigungen sind möglich

Die neue Verordnung hat bei institutionellen Liegenschaftsbesitzern bereits zu einem Umdenken geführt – vor allem bei Objekten, die eigentlich vor einer grosszyklischen Erneuerung stehen: «Wir haben Projekte vorerst gestoppt, schieben Erneuerungsvorhaben auf der Zeitachse hinaus, passen die Bewertungsparameter entsprechend an und fahren den Unterhalt auf das gesetzlich Erforderliche hinunter», sagt Munzur Halis von der Baloise. Damit versucht das Unternehmen trotz neuer Spielregeln die Rendite auf einem für ihre Kundschaft – zu der hauptsächlich Pensionskassen zählen – tragbaren Niveau zu halten. «Wenn wir sanieren wie bisher, aber nur noch einen kleinen Teil der Kosten umlegen können, sinken die Renditen gemäss unseren Berechnungen zum Teil bis auf ein Prozent», sagt Halis. Das sei zu wenig für eine Pensionskasse, die aufgrund anderer Regulierungen das Geld ihrer Versicherten entsprechend anlegen und verzinsen müsse. Gemäss dem Urteil des Bundesgerichts von 2020 waren bis anhin Renditen erlaubt, die maximal zwei Prozent über dem Referenzzinssatz liegen – aktuell wären dies 3,75 Prozent.

> «Wir müssen die bisherige Art der Bewertung von Liegenschaften hinterfragen.»
>
> Daniel Peter, dp immobilienberatung

Ob es aufgrund der nun teilweise wesentlich tieferen Renditen in Basel mittelfristig zu Wertkorrekturen bei Mietliegenschaften kommt und wie gross diese sein könnten, lässt sich derzeit noch nicht präzise abschätzen. «Das hängt stark davon ab, wie bald die einzelnen Liegenschaften in einem Portfolio saniert werden müssen», sagt Susanne Jeger, Vorsitzende der Geschäftsleitung der Pensionskasse Basel-Stadt. Die UBS hingegen hat in ihrem «Real Estate Focus» vom April 2024 bereits eine Abschätzung vorgenommen und geht von Wertberichtigungen zwischen 10 und 15 Prozent aus. Der Hauseigentümerverband Basel-Stadt errechnete Anfang Jahr eine Anpassung nach unten von rund 5 Prozent. Basis dafür bildet die Annahme, dass der Kapitalisierungssatz aufgrund der neuen Spielregeln von 4,5 auf 4,75 Prozent angehoben werden muss. Dadurch würde sich der Gesamtwert der Mietwohnungsliegenschaften in der Stadt Basel von 30,82 auf 29,19 Milliarden Franken reduzieren.

> «Wertkorrekturen hängen stark davon ab, wie bald die Liegenschaften saniert werden müssen.»
>
> Susanne Jeger, Pensionskasse Basel-Stadt

VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. Mehr Infos? Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung

FP RE

IMBAS

Tools und Daten für eine professionelle Immobilienbewertung.
Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt.

www.fpre.ch

Ändern sich die Regeln nochmals?
Solche Zahlen verunsichern Besitzer von Wohnimmobilien und das bekommen auch die Bewerterinnen und Bewerter zu spüren. «Die Zahl der Bewertungen für private Eigentümer von Mietliegenschaften – etwa Erbengemeinschaften – hat zugenommen, da viele wissen wollen, wo sie stehen», sagt David Erny, Partner bei Hecht Immo Consult in Basel. Dabei würden die Resultate aufgrund der im Vergleich zu früheren Bewertungen tieferen Zahlen auch schon mal angezweifelt. Bewerter Erny beobachtet zudem erstmals seit vielen Jahren, dass bei Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen stehen, der Landwert sinken könnte: «Die Wohnschutzregeln begrenzen hier das Ertragspotenzial.»

> «Die Zahl der Bewertungen für private Eigentümer hat zugenommen, da viele wissen wollen, wo sie stehen.»
>
> David Erny, Hecht Immo Consult

Entsprechend schlägt sich die Gesetzgebung zur Wohnraumförderung in Basel auch schon vereinzelt auf dem Transaktionsmarkt nieder. Dies muss wiederum in den Bewertungen im Vorfeld von Immobilienkäufen berücksichtigt werden. «Wer aktuell ein Objekt in Basel-Stadt erwirbt, will eine höhere Rendite zur Kompensation des Risikos», sagt David Erny. «Unter dem Strich resultiert damit natürlich ein um einiges tieferer Liegenschaftswert.» Eine generelle Abwertung ganzer Portfolios hat er aber noch nicht beobachtet: «Das wird sich erst verzögert zeigen. Ich bin aber sicher, dass künftige Bewertungen zu Korrekturen führen», sagt Erny.

Denkbar ist aber auch, dass die Regeln mitten im Spiel nochmals geändert werden. Im Mai dieses Jahres wurden von bürgerlicher Seite im Grossen Rat – dem Kantonsparlament – fünf Motionen eingereicht, die Korrekturen an der Wohnschutzverordnung verlangen. Gefordert wird etwa eine Vereinfachung der Bewilligungsverfahren für bauliche Massnahmen, die nicht mehr als zehn Prozent Mieterhöhung nach sich ziehen. Sollten die Motionen irgendwann politischen Erfolg haben, könnten einige der heutigen Regelungen wieder gelockert werden. Dann müssten auch die Schätzer auf dem Platz Basel ihre Strategie erneut anpassen.

© Adobe Stock

Wohnquartier in der Alemannengasse in Basel.

PRAXISBEISPIEL
Was konkret verändert sich durch die neuen Bestimmungen beim Wert eines Basler Mehrfamilienhauses? In unserer Rubrik «In der Praxis» auf Seite 16 rechnen wir nach.

DISKUTIEREN SIE MIT!
Zum Wohnraumfördergesetz des Kantons Basel-Stadt führen wir einen Erfahrungsaustausch für Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT und des SIV durch. Die Veranstaltung wird von David Erny von Hecht Immo Consult und von SIV-Präsident Silvan Mohler organisiert und findet am 14. November 2024 von 15.00 bis 18.00 Uhr im Restaurant Safran Zunft in Basel statt. Als SIV-Mitglied können Sie sich online anmelden.

VALUATION.SWISS/EVENTS

BEWERA
Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV

www.bewera.com | info@bewera.com

Immobilien
stark in Liegenschaften

SVI

Mühlalberg | Bern | Murten

031 752 09 [illegible]

Regulierungen in der Schweiz

Sowohl der Bund als auch diverse Kantone verfügen über Gesetze oder Fördermassnahmen bezüglich Mietwohnungen oder planen solche. Diese Regulierungen sind in der Immobilienbranche nicht gern gesehen. Denn sie haben mitunter wirtschaftliche Folgen und einen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Wir haben vier Beispiele herausgepickt.

Text und Recherche: Üsé Meyer

© Adobe Stock

Mieterschutzgesetz im Kanton Genf

Was manchenorts erst kürzlich eingeführt wurde, kennt man in Genf schon seit über 40 Jahren: ein Gesetz zur Kontrolle der Mietzinsen. Das «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation» (LTDR) existiert seit 1983. Dieses soll der Mieterschaft ermöglichen, auch nach Renovierungsarbeiten zu erschwinglichen Preisen in ihren Wohnungen bleiben zu können. Im Rahmen einer Renovation muss der Vermieter zusammen mit dem Baugenehmigungsantrag ein Formular zur Berechnung der zulässigen Mieten nach Abschluss der Renovation einreichen. Nicht nur werden die neu festzulegenden Mieten damit automatisch kontrolliert, sondern es wird zusätzlich auch eine zeitlich beschränkte Obergrenze für die Mieten definiert – je nach Umfang der Renovationsarbeiten befristet auf drei, fünf oder zehn Jahre. Eine Mietzinskontrolle werde in Immobilienkreisen gerne als bürokratisches Monster dargestellt, schreibt der Schweizerische Mieterverband (MV). Der Fall Genf beweise das Gegenteil. Ausserdem schütze das Gesetz vor Renditekündigungen. Darüber hinaus bezeichnet der MV den Vorwurf, dass das LTDR zu einem Renovationsstopp geführt habe, als Mythos. Die Handelszeitung widerspricht dem: Investoren würden sich in Genf aufgrund des Gesetzes nicht mehr engagieren, weshalb der Immobilienbestand zusehends verfalle. Zum gleichen Schluss kommt der Thinktank Avenir Suisse: «In der Realität verhindert das LTDR Renovationen und fördert den Verfall von Mietflächen.» Beide kritischen Stimmen finden zudem, dass vom Genfer Gesetz nur langjährige Mieter finanziell profitieren würden – die Angebotsmieten für neue Vertragsverhältnisse hingegen seien meist sehr hoch.

«
Investoren engagieren sich in Genf aufgrund des Gesetzes nicht mehr, weshalb der Immobilienbestand zusehends verfällt.

Handelszeitung, 02.11.2023

»

© Adobe Stock

Wohnschutzinitiative im Kanton Zürich

«Jede Woche erhalten Mieterinnen und Mieter einer anderen Siedlung das Kündigungsschreiben, weil Immobilienkonzerne das Doppelte verlangen können, wenn sie die Wohnungen luxussanieren und neu vermieten. Das muss jetzt endlich aufhören.» So begründet SP-Nationalrätin Jacqueline Badran die Notwendigkeit der im Februar 2024 für den Kanton Zürich eingereichten Initiative «Bezahlbare Wohnungen schützen, Leerkündigungen stoppen» – oder kurz: «Wohnschutzinitiative». Ausgestaltet ist die Initiative nach ihrem Vorbild im Kanton Genf. So soll künftig auch im Kanton Zürich bei Liegenschaften, die saniert, vergrössert oder durch einen Neubau ersetzt werden, die Baubewilligung an eine Mietzinslimite geknüpft sein. In einem Beitrag hat sich die NZZ mit der Initiative kritisch auseinandergesetzt. Den Vermietern wolle man damit beibringen, auf Renditen zu verzichten, schreibt die Autorin. Die Kosten für die Arbeiten würden die Eigentümer nicht in absehbarer Zeit amortisieren können, weshalb statt umfassend zu sanieren nur jeweils das Nötigste gemacht werde. Ausserdem befürchtet die NZZ im Kanton Zürich die Verstärkung des sogenannten Lock-in-Effekts, wie er in Genf auch beobachtet worden sei: Wer eine Wohnung hat, gibt sie nicht mehr so schnell her.

«

Den Vermietern will man damit beibringen, auf Renditen zu verzichten.

Neue Zürcher Zeitung, 02.02.2024

»

Wohnbauförderung in der Schweiz

Mit der Einführung eines entsprechenden Verfassungsartikels wurde 1973 die Wohnbauförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes. Das Ziel: Die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum für Familien und Haushalte mit eingeschränkten finanziellen Mitteln. Im Gegensatz zu früher vergibt der Bund hierzu heute keine Direktdarlehen mehr. Derzeit übernimmt der Bund Bürgschaften und Rückbürgschaften oder hat etwa für den Bau und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum einen Fonds mit Bundesmitteln geäufnet. Eine Stiftung verwaltet diesen Fonds treuhänderisch. Die Förderung beschränkt sich auf indirekte Hilfen für Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger. Diverse Kantone und Städte setzten ausserdem eigene Förderprogramme um. Gemäss dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz wirkt diese sogenannte Objekthilfe nachhaltig – die Wohnungen blieben auf Dauer preiswert. Auch sei ab einem gewissen Umfang eine Preisdämpfung auf dem Markt zu erwarten. Kritiker wiederum befürchten, dass die Objekthilfe zu Marktverzerrungen führen könnte: Bei einem hohen Anteil geförderter Wohnungen sei es denkbar, dass sich die renditeorientierten Investoren zurückziehen. Ebenso seien Mitnahmeeffekte möglich. Also, dass Objekte von der Förderung profitieren, die eigentlich auch ohne staatliche oder kantonale Unterstützung erstellt oder erneuert worden wären.

© Adobe Stock

KOMMENTAR ZUM BASLER WOHNRAUMFÖRDERGESETZ

Andreas Herbster
Geschäftsleiter WOHNSTADT
Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel

Es ist einfach zu kommentieren, wenn man als Wohnbaugenossenschaft zufälligerweise einmal von einer Gesetzesänderung nicht direkt betroffen ist. Der Aufschrei war und ist gross in der Basler Immobilienwelt. Die aktuellen Effekte der neuen Wohnschutzgesetzgebung sind durchaus dramatisch: Sanierungen werden verschoben oder gar nicht realisiert, Arbeitsplätze im Baugewerbe sind in Gefahr. Viele grosse Bauherren verkaufen und verabschieden sich aus Basel. Gewisse Lockerungen sind zwar zu erwarten. Der Papierkram wird wahrscheinlich reduziert und neue Vorschriften werden energetische Sanierungen wieder fördern. Und trotzdem droht ein längerfristiger Schaden für das Wirtschaftszentrum der Region. Basel bietet vergleichsweise alte Bausubstanz. Nur gerade jede elfte Wohnung ist jünger als 24 Jahre, jede zweite Wohnung stammt aus der Zeit der Hochkonjunktur 1946 bis 1980. Wer etwas Moderneres sucht, versucht eine der wenigen neu gebauten Wohnungen zu ergattern oder weicht in die Agglomeration aus. Die grossen Investoren trifft man mit solchen Vorschriften nicht. Sie investieren anderswo oder sind froh, nicht sanieren zu müssen. Da die Nachfrage konstant hoch ist, steigt die Nettorendite der Vermieter vor allem dann, wenn weniger investiert werden muss. Die Wohnschutzvorschriften schützen wenige (vor allem langjährige Mieter) vor wenigen (unanständige Vermieter). Die meisten Wohnungssuchenden, vielfach auch weniger Privilegierte, werden die Rechnung bezahlen: Wer eine neue Wohnung braucht oder sucht – (das sind immerhin 15 Prozent aller Haushalte jedes Jahr) –, trifft auf ein kleineres und mit der Zeit schlechteres Wohnungsangebot. Bei 0,8 Prozent Leerstand – (das sind gerade mal 900 Wohnungen im ganzen Kanton) – ist es keine gute Idee, den Wohnungsbau auszubremsen.

Der Basler Wohnschutz ist ein politisches Lehrstück: Eine formulierte Gesetzesinitiative wurde vom Stimmvolk beschlossen, ohne dass ein normaler Gesetzgebungsprozess stattgefunden hätte, in welchem gewählte Parlamentsmitglieder tragfähige Kompromisse suchen. Mit dem Resultat sind fast alle unzufrieden. Wie so oft ist «gut gemeint» eben nicht automatische «gut». Wohnungsnot bekämpft man nicht, indem man Investitionen in den Wohnungsbau unattraktiv macht. Städte funktionieren dann am besten, wenn erneuert und erweitert wird. Das war in der Geschichte immer so.

WOHNSTADT
Die Genossenschaft WOHNSTADT ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger in Basel. Sie engagiert sich seit 50 Jahren für eine sozial abgestimmte Wohnungspolitik mit fairen Mietpreisen. WOHNSTADT besitzt in der Region Basel 750 eigene Genossenschaftswohnungen.

Reformpaket «Basel III»

Die Finanzkrise 2008, die unter anderem die Rettung der UBS durch den Staat nötig machte, war Auslöser für das Reformpaket «Basel III». Dabei geht es unter anderem darum, dass die Banken für gewisse Hypotheken neu mehr Eigenmittel hinterlegen müssen. Die Bestimmungen treten ab 2025 in Kraft. Und sie werden für einige Wohneigentümer Konsequenzen haben – insbesondere für Käufer und Eigentümer von Mehrfamilienhäusern. Entweder müssen sie einen höheren Eigenkapitalanteil einbringen. Oder es steigen, da die Banken bei einer Belehnung von über 60 Prozent selbst deutlich mehr Eigenkapital hinterlegen müssen, entsprechend auch die Kosten der Finanzinstitute. Diese dürften sie der Kundschaft in Form von höheren Hypozinsen weitergeben – was einen negativen Einfluss auf die Rendite von Anlageobjekten haben könnte. Dies wiederum wird voraussichtlich die Kaufpreiszahlungsbereitschaft von Investoren beeinflussen, die eine Fremdfinanzierung benötigen, und infolgedessen langfristig auch den Marktwert.

© Adobe Stock

«Regulierungen müssen zuverlässig sein»

Ist der Mietwohnungsmarkt hierzulande zu stark reguliert? Was passiert, wenn kurzfristig die Regeln ohne Blick fürs Ganze geändert werden? Christian Kraft, Leiter des Kompetenzzentrums Immobilien an der Hochschule Luzern, sagt, wo die Schweiz in Sachen Regulierungen steht und welche Punkte ein gescheites Regelwerk für den Mietwohnungsmarkt erfüllen muss.

Interview: Reto Westermann

Der Markt für Mietwohnungen unterliegt vielerorts in Europa Regulierungen. Gibt es auch gegenteilige Beispiele?
Christian Kraft: Irland ist ein aktuelles Beispiel. Dort existieren sozusagen keine Regulierungen auf dem Mietwohnungsmarkt. Da das Land eine sehr hohe Wohneigentumsquote hat, ist der Markt für Mietwohnungen traditionell sehr klein. Als Vermieter können Sie dort die Verträge sowie den Mietzins frei gestalten und es existiert auch kaum ein Kündigungsschutz.

Und funktioniert das Modell?
Über lange Zeit hat sich der Markt gut selbst reguliert, weil sich Nachfrage und Angebot die Waage hielten. Das ist jetzt vor allem in Dublin nicht mehr der Fall. Da die Stadt heute als Wohnort attraktiv ist, suchen aktuell viele Leute eine Mietwohnung. Diese hohe Nachfrage bei einem viel zu kleinen Angebot hat zu einer grossen Wohnungsnot geführt. Und weil es keine Regulierungen gibt und das Angebot viel zu klein ist, sind die Mieten in die Höhe geschossen und Leute mit kleinem Einkommen werden aus bisher zahlbaren Wohnungen verdrängt, um einer zahlungskräftigeren Mieterschaft Platz zu machen.

Wo steht der Schweizer Mietwohnungsmarkt im europäischen Vergleich?
Die Regulierungen sind im gesamteuropäischen Vergleich nicht unbedingt stärker als anderswo, aber wir haben ein spezielles System.

Sie sprechen den Referenzzinssatz an?
Genau – vielerorts sind Wohnungsmieten in Europa mindestens teilweise indexiert. Da und dort gibt es aber zusätzliche Regulierungen und Abweichungen. Schweden beispielsweise erlaubt keine Indexierung. Mieten werden dort in jährlichen Tarifverträgen zwischen Mietern und Vermietern ausgehandelt. Der Referenzzinssatz als Basis in Kombination mit nur teilweiser Überwälzung der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerung auf die Mieten stellt in der Tat eine Schweizer Besonderheit dar. Speziell im Vergleich mit anderen Ländern ist auch der grosse Unterschied bei den Regeln zwischen Bestandswohnungen und neu erstellten, bei denen hierzulande beispielsweise die Höhe der Rendite begrenzt wird.

Macht denn das System mit dem Referenzzinssatz überhaupt Sinn?
Eigentlich schon, weil er die Kapitalkosten der Eigentümerschaft in die Ausgestaltung der Mietzinsen mit einbezieht. Verändern sich die Kosten am Hypothekarmarkt, werden auch die Mieten angepasst. Interessant ist, dass uns diese Regulierung in den letzten zwei Jahren geholfen hat, den Markt trotz massiv gestiegener Kapitalkosten zu stabilisieren. Dank dem Referenzzinssatz konnten die Mieten relativ stark angehoben werden. Durch diese höheren Einnahmen wurde verhindert, dass Liegenschaften stärker abgewertet werden mussten aufgrund höherer Diskontierungssätze durch die gestiegenen Kapitalzinsen.

Gut zwei Drittel der Menschen hierzulande leben in einer Mietwohnung und sind auf zahlbare Mieten angewiesen. Haben Regulierungen deshalb eine besondere Wichtigkeit?
Ich bin fest überzeugt, dass es für den Schweizer Mietwohnungsmarkt einen regulatorischen Rahmen braucht – nicht zuletzt auch wegen der hohen Zahl an

© Adobe Stock

Eine Folge einer zu starken Regulierung: Mieter verharren in ihren günstigen Wohnungen, auf dem Markt sind nur noch teurere Neubauwohnungen zu haben, wie hier im Opfikerpark.

Mietern. Dieser Rahmen muss aber so gestaltet sein, dass der Markt funktioniert und die Eigentümerschaft eine vernünftige Rendite erzielen kann, um ihr Risiko abzufedern. Das ist wichtig, weil sich 88 Prozent aller Mietwohnungen in der Schweiz im Eigentum von Privaten oder institutionellen Investoren befindet. Ist deren Rendite zu tief oder ihr Risiko zu hoch, entstehen nicht nur keine neuen Wohnungen mehr, sondern es werden auch die Investitionen in den Bestand auf ein Minimum hinuntergefahren.

Wie sollte denn ein gescheiter regulatorischer Rahmen aussehen?
Grundsätzlich braucht es ein durchdachtes und verlässliches Regelwerk, das von den Akteuren antizipiert werden kann. Vor allem die Verlässlichkeit ist sehr wichtig. Denn wenn jemand in den Mietwohnungsbau investiert, legt er seine Kalkulationen auf einen Zeitrahmen von 20 bis 40 Jahren aus. Sehen Investorinnen oder Investoren die Gefahr, dass die Regeln schon nach wenigen Jahren zu ihren Ungunsten geändert werden könnten, müssen sie dieses Risiko von Beginn weg einpreisen, was wiederum die Mieten verteuert oder neue Wohnungen verhindert.

Die neuen Bestimmungen für den Mieterschutz in Basel dürften eine solche vergleichsweise kurzfristige Änderung der Regeln sein?
Die dortigen Regelungen gehen in diese Richtung. Sie sind auch ein Beispiel für regulatorische Massnahmen, die spezifisch als Lösung für ein gerade latentes Problem und ohne Sicht auf das Ganze ergriffen werden. Nicht selten ergeben sich dadurch ungewollte Folgen. Wenn man durch scharfe regulatorische Massnahmen bestehende Mietverhältnisse stark schützt, kann es etwa passieren, dass sich institutionelle Anleger oder private Immobilienbesitzer aus dem Markt zurückziehen, weil sie nicht mehr wissen, ob sie mittel- bis langfristig mit den Mieteinnahmen zurechtkommen. Zudem kann der starke Schutz von Bestandsmieten dazu führen, dass der Markt komplett einfriert. Mieterinnen und Mieter verharren dann in ihren vergleichsweise günstigen Wohnungen, weil sie nach einem Umzug mehr Miete bezahlen würden. Die Folge: Auf dem Markt finden sich fast nur noch wesentlich teurere Neubauwohnungen.

Könnte dieses Szenario in Basel aufgrund der neuen Regulierungen Realität werden?
Ja. Dort werden Menschen, die ihre Wohnung wechseln müssen oder erstmals eine Wohnung mieten wollen, künftig fast nur Angebote auf dem vergleichsweise viel teureren Neuwohnungsmarkt finden. Ihnen nützt dann die Schutzregelung für die 70 oder 80 Prozent der Mieterinnen und Mieter in den bestehenden Wohnungen überhaupt nichts. Verschärft wird dieses Problem zusätzlich, weil hierzulande jährlich nur rund ein Prozent des Wohnungsbestands durch Neubauten hinzukommt. Unter dem Strich führen solche Regulierungen zu einem gesellschaftlichen Ungleichgewicht und es ist schlicht nicht fair, dass diejenigen, die in die neuen, teureren Wohnungen ziehen müssen, indirekt für diejenigen mitbezahlen, die dank der Regulierungen von vergleichsweise preiswerten Altbauwohnungen profitieren.

Es gibt aktuell schon zahlreiche Regulierungen, die Einfluss auf den Mietwohnungsbau haben. Weitere könnten dazukommen. Besteht ein Risiko, das Fuder zu überladen?
In der Tat kumulieren sich im Mietwohnungsbau zahlreiche Regulierungen aus verschiedensten Bereichen des Rechts. Künftig könnten nur schon im Bereich des Umwelt- und Klimaschutzes zahlreiche weitere hinzukommen – etwa die Besteuerung der Grauen Energie oder Vorgaben zur Verwendung gebrauchter Bauteile. Daraus ergeben sich zwei Problemfelder: Zum einen könnten die Kosten fürs Bauen oder Sanieren so weit steigen, dass diese sich mit den Mieten nicht mehr hereinholen lassen. Dann werden Investoren wohl auf andere Anlagemöglichkeiten umschwenken. Zum anderen besteht das Risiko, dass Regeln einander zuwiderlaufen.

Können Sie das an einem Beispiel illustrieren?
Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Gemeinden künftig bis zu 40 Prozent des Mehrwerts von Grundstücken abschöpfen. Auf neu erschlossenem Land ist das sinnvoll. Die Mehrwertabgabe wird aber auch dort fällig, wo dank Aufzonungen im Rahmen der gewünschten Verdichtung aufgestockt werden darf. Das kann dazu führen, dass Hausbesitzer auf den Bau zusätzlicher Geschosse verzichten, weil die Rechnung aufgrund der Mehrwertabschöpfung finanziell nicht aufgeht. Damit bliebe die gewünschte Verdichtung auf der Strecke. Solche Beispiele zeigen, wie wichtig es ist, den Wohnungsbau nicht mit zu vielen Regulierungen zu überladen, insbesondere nicht mit solchen, die im Widerspruch zueinander stehen.

Zur Person
Christian Kraft, 47, ist Professor am Institut für Finanzdienstleistungen der Hochschule Luzern (HSLU) und leitet dort das Kompetenzzentrum Immobilien. Kraft hat in Konstanz (D) sowie Limerick (Irland) studiert und promoviert und war vor seiner Ernennung an der HSLU unter anderem zehn Jahre lang in leitenden Funktionen in der Schweizer Bau- und Immobilienbranche tätig. Zu seinen fachlichen Schwerpunkten zählen Geschäftsmodelle der Bau- und Immobilienbranche sowie direkte und nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Eine deutliche Entwertung

Die Einführung der neuen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz hat in Basel-Stadt die Rahmenbedingungen für die Bewertung von Mehrfamilienhäusern entscheidend verändert. Davon betroffen sind Liegenschaften mit mehr als drei Wohnungen und anstehendem Renovationsbedarf. Das Rechenbeispiel zeigt, wie sich das Gesetz auf die Bewertung auswirkt.

Text: Fabian Halmer, Fotos: Holinger Moll Immobilien AG

Die Folgen der neuen Bestimmungen im Wohnraumfördergesetz (WRFG) auf die Immobilienbewertung zeigen sich erst zögerlich. Es besteht eine grosse Rechtsunsicherheit im Allgemeinen und insbesondere in Bezug auf die fünfjährige Mietzinskontrolle durch die Wohnschutzkommission bei Renovationen. So kann heute niemand voraussehen, ob nach Ablauf dieser Frist eine Mietzinsänderung problemlos umgesetzt werden kann. Dass bereits erste Anpassungen des Gesetzes diskutiert werden, erschwert die praktische Handhabung zusätzlich. Klar aber ist: Dem Hintergrund einer Bewertung und der einzelnen Situation der spezifischen Liegenschaft kommt eine noch höhere Bedeutung zu. Denn je nach Bewertungsgrund und Sanierungsbedarf hat das Gesetz einen direkten oder weniger direkten Einfluss auf die Berechnung.

Konkret tangiert das Wohnraumfördergesetz Bewerter auf drei Ebenen: Wo setze ich den nächsten Renovationszyklus an? Welche Mietwerte setze ich ein? Und wie bilde ich die Auswirkungen des Wohnraumfördergesetzes im Diskontierungssatz ab? Gegenwärtig versuchen die meisten, den Sanierungszeitpunkt auf der Zeitachse hinauszuzögern und sich den drängendsten Fragestellungen in der Bewertung nicht zu stellen. Es erscheint einfacher, das grössere Risiko mit einem höheren Diskontierungszinssatz abzubilden.

Bewertung eines Basler Mehrfamilienhauses

Beim vorliegenden Rechenbeispiel geht es um ein klassisches Mehrfamilienhaus in einem nachgefragten Basler Stadtquartier. Das Haus wird angemessen unterhalten, wurde jedoch letztmals Anfang der 1990er-Jahre umfassend saniert. Aus Sicht eines Bewerters drängt sich die zyklische Sanierung mehr oder weniger per sofort auf. Die Liegenschaft ist im Besitz einer Privatperson. Ein Verkauf der Liegenschaft steht nicht im Fokus, hingegen die Übertragung der Liegenschaft auf eines der beiden Kinder. Hier stellen sich bereits die ersten Fragen: Soll der tiefere Wert infolge des Wohnraumfördergesetzes abgebildet werden? Profitiert so nicht eines der Kinder durch eine mögliche stille Reserve, wenn die Bestimmungen (oder Teile davon) in Zukunft allenfalls gelockert würden?

Bewertung vor Inkrafttreten des WRFG

In dieser Variante gehen wir von einer unmittelbar bevorstehenden, zyklischen Sanierung mit einer Investitionssumme von CHF 1 337 000 aus (50 Prozent des Gebäudeversicherungswerts). Wir überwälzen gemäss Mietrecht 50 Prozent dieses Betrags, bei einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent und einer Lebensdauer von 25 Jahren. Es resultiert ein Mehrmietzins von gerundet CHF 3140 pro Monat. Der Überwälzungssatz beträgt gemäss Bundesrecht 5,636 Prozent (siehe Berechnung 1, Seite 17).

Beliebtes Wohnquartier in Basel.

Bewertung nach Inkrafttreten des WRFG

Der aktuelle Überwälzungssatz gemäss WRFG liegt bei 2,452 Prozent (beim aktuellen Referenzzinssatz) und bezieht sich – da die Liegenschaft bewohnt ist – auf das einfache Bewilligungsverfahren. Durch den vorgegebenen Überwälzungssatz reduziert sich der Mehrmietzins von CHF 3140 auf CHF 1532,50 pro Monat. Nun kommt die Pauschalisierung nach Anzahl Zimmer dazu. Das heisst: Für eine 2-Zimmer-Wohnung ist ein maximaler Aufschlag von CHF 80 pro Monat und für eine 3-Zimmer-Wohnung ein maximaler Aufschlag von CHF 120 pro Monat möglich. Das kommt einem monatlichen Mehrmietzins von CHF 920 gleich. Den Zinssatz der Rechnung haben wir zum Direktvergleich auf demselben Stand wie in der Bewertung vor Inkrafttreten des WRFG belassen (siehe Berechnung 2).

Allein durch den reduzierten Überwälzungssatz resultiert ein um zirka 30 Prozent tieferer Liegenschaftswert. Wir haben bei diesem Beispiel keine weiteren Anpassungen vorgenommen, also auch den Diskontierungszinssatz nicht verändert.

Was passiert nach fünf Jahren?

Die Berechnung zeigt auf, warum in den meisten aktuellen Bewertungen der Sanierungszeitpunkt in die Zukunft gelegt wird. Die Handhabung bewirkt eine Dämpfung der Entwertung.

Das funktioniert aber je nach Liegenschaftszustand nur kurz- bis mittelfristig. Nach Ablauf der festgesetzten fünf Jahre stellen sich die gleichen Fragen erneut. Niemand kann voraussehen, mit welchen Hürden dann zu rechnen sein wird. In der Bewertung könnten wir dies über einen temporären Mindernutzen lösen. Oder wir pflegen alle Zahlen säuberlich in ein DCF-Modell ein.

Bewerten wir nun dieselbe Liegenschaft so, wie wir das mit den Voraussetzungen um das neue WRFG wohl tatsächlich müssten: Dafür erhöhen wir den Diskontierungssatz im Beispiel um 0,25 Prozent und setzen den Sanierungszeitpunkt auf das nächste Jahr an. Durch die Inkonvenienzen an die Mieter redu-

Bewertung vor Inkrafttreten des WRFG

Berechnung 1: Barwert (vor WRFG) 1

Barwert					
Fälligkeit					nachschüssig
Nettozinssatz					3,00%
Ökonomischer Horizont/Restlebensdauer					100 Jahre
Zyklusdauer					25 Jahre
Gebäudekosten			100,0%		2 673 600
Berücksichtigte Gebäudekosten			50,0%		1 336 800
Mietwert p. a.					177 996
abzüglich Bewirtschaftungskosten			15,00%		26 699
Nettomietertrag					151 297
Barwertfaktor (100 Jahre / 3,00%)			31.5989		
Barwert des nachhaltigen Nettomietertrags				CHF	4 780 819
	Anteil	**Instand-setzung**	**AZF**		**Disk. Wert**
1. Renovationszyklus nach 00 Jahren	50,0%	1 336 800	1.0000		–1 336 800
2. Renovationszyklus nach 25 Jahren	50,0%	1 336 800	0.4776		–638 456
3. Renovationszyklus nach 50 Jahren	50,0%	1 336 800	0.2281		–304 924
4. Renovationszyklus nach 75 Jahren	50,0%	1 336 800	0.1089		–145 578
Summe diskontierte Instandsetzungen				**CHF**	**–2 425 758**
Barwert des nachhaltigen Nettomietertrags				CHF	4 780 819
Summe der diskontierten Instandsetzungen				CHF	–2 425 758
klassischer Barwert				**CHF**	**2 355 061**

Bewertung nach Inkrafttreten des WRFG

Berechnung 2: Barwert (mit WRFG) 2

Barwert					
Fälligkeit					nachschüssig
Nettozinssatz					3,00%
Ökonomischer Horizont/Restlebensdauer					100 Jahre
Zyklusdauer					25 Jahre
Anteil BKP 2			100,0%		2 673 600
Gebäudekosten					2 673 600
Berücksichtigte Gebäudekosten			50,0%		1 336 800
Mietwert p. a.					151 368
abzüglich Bewirtschaftungskosten			15,00%		22 705
Nettomietertrag					128 663
Barwertfaktor (100 Jahre / 3,00%)			31.5989		
Barwert des nachhaltigen Nettomietertrags				CHF	4 065 609
	Anteil	**Instand-setzung**	**AZF**		**Disk. Wert**
1. Renovationszyklus nach 00 Jahren	50,0%	1 336 800	1.0000		–1 336 800
2. Renovationszyklus nach 25 Jahren	50,0%	1 336 800	0.4776		–638 456
3. Renovationszyklus nach 50 Jahren	50,0%	1 336 800	0.2281		–304 924
4. Renovationszyklus nach 75 Jahren	50,0%	1 336 800	0.1089		–145 578
Summe diskontierte Instandsetzungen				**CHF**	**–2 425 758**
Barwert des nachhaltigen Nettomietertrags				CHF	4 065 609
Summe der diskontierten Instandsetzungen				CHF	–2 425 758
klassischer Barwert				**CHF**	**1 639 851**

Die bewertete Liegenschaft befindet sich in einem zentrumsnahen Wohnquartier in Basel.

ziert sich die Miete im Sanierungsjahr und erhöht sich danach im Rahmen der Möglichkeiten für fünf Jahre. Im Anschluss gehen wir davon aus, dass wir die Erhöhung gemäss Bundesrecht durchsetzen können.

Auch in dieser Rechnung wird der Liegenschaftswert um eine halbe Million Franken reduziert. Dabei haben wir den Diskontierungssatz nur marginal erhöht und gehen zudem grosszügig von der Annahme aus, dass die Mietzinsanpassung nach fünf Jahren problemlos erfolgen kann. Weiter sind wir vom höchstmöglichen Pauschalsatz ausgegangen, der von der Wohnschutzkommission vor Beginn der Sanierungsarbeiten genehmigt werden muss. Ob sie das macht, ist wiederum eine völlig andere Frage.

Investoren haben das Nachsehen

Unabhängig davon, wie die WRFG-Einflüsse in den Bewertungen technisch abgebildet werden: Die Wertminderung ist gravierend und bestätigt die schlimmsten Vermutungen von Investoren.

In der Praxis wird sich wohl ohnehin ein anderes Bild zeigen: Eigentümerschaften werden dringliche Sanierungen nicht nur hinausschieben, sie werden zudem versuchen, die Mieten bei Mieterwechseln – ohne bewilligungspflichtige Sanierung – an die Orts- und Quartiersüblichkeit soweit wie möglich anzupassen, und Sanierungen erst nach dieser Anpassung umsetzen.

Für die Bewertung gilt es dabei mehr denn je, den Auftrag genaustens zu formulieren und die Bewertung aus einer konkreten Sichtweise heraus zu erstellen. Diese kann mit Varianten rechnen und sollte unbedingt mit entsprechenden Kom-

Berechnung: Discounted Cashflow

Bezeichnung	**02.08.24 – 01.08.25**	**02.08.25 – 01.08.26**	**02.08.26 – 01.08.27**	**02.08.27 – 01.08.28**	**02.08.28 – 01.08.29**	**02.08.29 – 01.08.30**	**02.08.30 – 01.08.31**
Mieterträge	140 328	70 000	151 368	151 368	151 368	151 368	151 368
Total Ertrag vor Ausfällen	**140 328**	**70 000**	**151 368**	**151 368**	**151 368**	**151 368**	**151 368**
Leerstände			1 513	1 513	1 513	1 513	1 513
Total Ertrag	**140 328**	**70 000**	**149 855**	**149 855**	**149 855**	**149 855**	**149 855**
Entwicklung	100,0 %	49,9 %	106,8 %	106,8 %	106,8 %	106,8 %	106,8 %
Bewirtschaftungskosten	21 049	10 500	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705
Instandsetzung		1 336 800					
Total Betrieb und Unterhalt	**21 049**	**1 347 300**	**22 705**	**22 705**	**22 705**	**22 705**	**22 705**
Total Kosten	21 049	1 347 300	22 705	22 705	22 705	22 705	22 705
Cashflow	**119 279**	**–1 277 300**	**127 150**	**127 150**	**127 150**	**127 150**	**127 150**
Entwicklung	100,0 %	–1070,9 %	106,6 %	106,6 %	106,6 %	106,6 %	106,6 %
Cashflow	**119 279**	**–1 277 300**	**127 150**	**127 150**	**127 150**	**127 150**	**127 150**
Cashflow Rendite [%]	6,41 %	–68,65 %	6,83 %	6,83 %	6,83 %	6,83 %	6,83 %
Abzinsfaktor (kalk.taggenau)	0.968523	0.938037	0.908510	0.879913	0.852216	0.825391	0.799410
Cashflow diskontiert	**115 524**	**–1 198 155**	**115 517**	**111 881**	**108 359**	**104 948**	**101 645**

Cashflow als Basis für den Residualwert	CHF 149 518	
Kapitalisierungssatz für den Residualwert	3,25 %	
Residualwert als Barwert mit Diskontierungszinssatz	CHF 4 341 909	
Diskontfaktor	0.726272	
Residualwert diskontiert		CHF 3 153 407
Barwert (Summe der Nettoerträge)		CHF –203 806
Investitionen aus Barwert		CHF –1 088 958
DCF-Wert (mittels Kapitalisierung)		**CHF 1 860 643**

mentaren und Vorbehalten versehen werden. Wie alle Akteure der basel-städtischen Immobilienbranche sind auch Bewerter darauf angewiesen, dass sich eine Rechtsprechung etabliert. Bis es dazu kommt, werden wohl noch einige Jahre vergehen.

Fabian Halmer
Mitglied der Geschäftsleitung, Holinger Moll Immobilien AG, Vizepräsident SVIT beider Basel, Dipl. Immobilientreuhänder sowie Immobilienbewerter und Bewirtschafter mit eidg. FA

3

02.08.31 – 01.08.32	02.08.32 – 01.08.33	02.08.33 – 01.08.34	ab 02.08.34
177 996	177 996	177 996	177 996
177 996	**177 996**	**177 996**	**177 996**
1 779	1 779	1 779	1 779
176 217	**176 217**	**176 217**	**176 217**
125,6 %	125,6 %	125,6 %	125,6 %
26 699	26 699	26 699	26 699
26 699	**26 699**	**26 699**	**26 699**
26 699	26 699	26 699	26 699
149 518	**149 518**	**149 518**	**149 518**
125,4 %	125,4 %	125,4 %	125,4 %
149 518	**149 518**	**149 518**	**149 518**
8,04 %	8,04 %	8,04 %	8,04 %
0.774247	0.749876	0.726272	
115 764	**112 120**	**108 591**	

Sensor – Erweitertes Renditemodul

Suchen und finden, vergleichen oder abgleichen: Unsere Onlinetools erleichtern Ihnen den Bewertungsalltag. Neu haben wir das Renditemodul des beliebten Sensors für SIV-Mitglieder überarbeitet und erweitert. Probieren Sie es aus.

Das Renditemodul liefert eine einfach verständliche erste Einordnung der Erträge, Kosten, Renditen und Werte einer Liegenschaft. Anselm Scholz von ImmoCompass und Jaron Schlesinger von FPRE haben das Modul Anfang 2024 überarbeitet. Neu ermöglichen Eingaben zum Zustand und zur Datenquelle eine präzisere Einschätzung der Liegenschaft. Erstmals wird der Schätzwert auf Basis verschiedener Datenquellen berechnet:

- Mieterträge aus Mietverträgen von REIDA
- Mieterträge aus Inseraten von ImmoCompass
- Ertragsausfälle, Betriebskosten, Unterhaltskosten und Instandsetzungskosten aus Liegenschaftsabrechnungen: REIDA
- Bruttoanfangsrenditen: FPRE

Der Sensor zeigt in einer ersten Spalte die tatsächlichen Werte der Liegenschaft. In der zweiten Spalte erscheinen die Schätzwerte. Die Wertermittlung ist gemäss den Empfehlungen der «Swiss Valuation Standards» aufgesetzt. Die dritte Spalte kann zur fachlichen Anpassung der tatsächlich für die Bewertung relevanten Angaben genutzt werden. Zusätzlich zeigt der Sensor eine Tabelle mit den Bandbreiten vom 25-Prozent-Quantil bis zum 75-Prozent-Quantil an.

Wir sind gespannt auf Ihre Rückmeldungen!

VALUATION.SWISS/SENSOR

SIREA

JETZT WEITERBILDEN

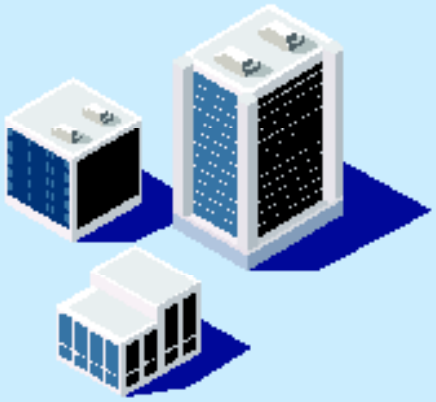
Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.

Hochschule	CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG	CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
	MASTER IN REAL ESTATE			
BFH	Oktober 2025 – Juli 2026 Schultag Donnerstag	August 2025 – Februar 2026	Januar 2025 – Juli 2025	
HOCHSCHULE LUZERN	Oktober 2025 – Juli 2026 Schultag Dienstag			
n|w	Oktober 2025 – Juni 2026 Schultage Freitag/Samstag			
OST	7. Februar 2025 – 4. Juli 2025 Schultage Freitag/Samstag	August 2025 – Dezember 2025 Schultage Freitag/Samstag	Januar/Februar 2025 – Juni/Juli 2025 Schultage Freitag/Samstag	
SUPSI	ottobre 2026 – maggio 2027 giorno di scuola martedì	inizio: settembre 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	inizio: settembre 2026 – marzo 2027 giorno di scuola venerdì/sabato	
zh aw				August/September 2025 – November 2027 siehe www.sirea.ch

INFOABENDE? Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch

Unsere Fachhochschulen
BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf
FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, Muttenz
HSLU Hochschule Luzern, Technik und Architektur, Horw
OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST St.Gallen
SUPSI Scuola universitaria professionale della Svizzera Italiana, Department for Environment, Constructions and Design, Mendrisio
ZHAW Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Winterthur

ALLE INFOS zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: www.sirea.ch



Weiterbildungskurse bis Herbst 2025

- Immobilienökonomie
- Baurecht
- Baurechtsverträge – Analyse und Synthese
- Bewertung von Industrieliegenschaften
- Bewertung von landwirtschaftlichen Objekten
- Erstellung von Machbarkeitsstudien bei unbebauten Grundstücken
- Landwerte in der Immobilienbewertung
- Nachhaltigkeit (Richtlinien, Labels, bauliche Massnahmen, REMMS)
- Refresher Bau- und Haustechnik
- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- massgeschneiderte Kurse für Firmen auf Anfrage

Windräder und Immobilienwert

Die einfache Frage, ob Windräder den Immobilienwert mindern, ist politisch geprägt und Studienergebnisse werden so interpretiert, dass sie die gewünschte Meinung bestätigen. Eine fachliche und wertneutrale Diskussion wird durch ideologische Tunnelblicke verhindert, der gesunde Menschenverstand ausser Kraft gesetzt.

Text: Ralph Bauert

Bei der Frage, wie stark Windräder den Immobilienwert betroffener Liegenschaften beeinflussen, gehen die Meinungen diametral auseinander. Während Windkraftbefürworter einen negativen Einfluss bestreiten, behaupten Windkraftgegner eine Unverkäuflichkeit von Liegenschaften in der Nähe von Windenergieanlagen. Um die jeweilige Meinung zu untermauern, werden mehr oder weniger seriöse Studien zitiert und passende Aussagen aus dem Zusammenhang gerissen. Eine zielführende Diskussion wird durch die ideologische Haltung verhindert.

Während es in der Schweiz erst wenige Windräder gibt, wurden im Ausland bereits zahlreiche Windenergieanlagen sowie Windparks erstellt und betrieben. Viele Studien zum Einfluss dieser Anlagen auf Immobilien stammen aus dem Ausland und die Studienergebnisse können nur beschränkt auf die Schweiz angewendet werden. Einerseits handelt es sich oft um ältere und kleinere Windturbinen, anderseits beträgt der Abstand zu Liegenschaften häufig mehrere Kilometer.

Die einzige Studie in der Schweiz wurde 2019 von Wüest Partner im Auftrag des Kantons Thurgau erstellt. Mit einem GIS-basierten hedonischen Modell wurden die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Einfamilienhäuser im Umkreis von 10 Kilometern ausgewertet. Im Fazit beschreibt Wüest Partner, dass mit den zur Verfügung stehenden Daten keine abschliessende Aussage möglich sei. Der gewählte Untersuchungsparameter von 10 Kilometern erscheint als zu grosszügig, da die stärksten Beeinträchtigungen durch den Betrieb von Windenergieanlagen wie Lärm oder Schattenwurf nur innerhalb einer relativ kleinen Distanz wirksam seien. Trotz dieses Fazits wird die Studie von Windkraftbefürwortern so uminterpretiert, dass Windenergieanlagen keinen Einfluss auf Immobilienwerte hätten.

> «Eine zielführende Diskussion wird verhindert.»

Im Herbst 2023 habe ich den Einfluss von Windenergieanlagen auf den Immobilienwert analysiert. Als Grundlage dienten Windturbinen mit einer Gesamthöhe von 220 Metern sowie bisherige Studienergebnisse zu Windrädern und anderen Werteinflussfaktoren. Meine Analyse ergab, dass bei einem Abstand von 1000 Metern die durchschnittliche Wertminderung 8 Prozent beträgt, bei einem Abstand von 2000 Metern reduziert sich die Wertminderung auf 5 Prozent.

Wie Studien benutzt werden, um die eigene Meinung zu bestätigen, zeigt eine Studie der Columbia Universität vom März 2024. Schweizer Windkraftbefürworter zitieren daraus, dass Windräder kaum Auswirkungen auf die Immobilienpreise hätten. Dabei wird auf das Studienergebnis abgestützt, dass sich Hauspreise um 1 Prozent reduzieren, wenn im Umkreis von 10 Kilometern eine Windkraftanlage steht. In der Schweiz würde bei einem solchen Mindestabstand kaum je ein Windrad gebaut. Für unsere Verhältnisse übertragbar ist dagegen das Studienergebnis, dass Immobilien in weniger als 2 Kilometern Abstand zur Windkraftanlage bis zu 8 Prozent an Wert verlieren. Damit kommt die Studie der Columbia Universität zu einem ähnlichen Ergebnis wie meine eigene Analyse.

Die Auswirkungen von Windenergieanlagen sind von vielen Faktoren abhängig. Der gesunde Menschenverstand und meine Erfahrungen sagen mir aber, dass eine Windturbine von 220 Metern Höhe sicher einen Einfluss auf nahestehende Liegenschaften hat, die Frage ist nur, wie hoch der Wertverlust ist.

Mit dem deutlichen Ja zum Stromgesetz werden Windturbinen ein Thema bleiben. Ich hoffe, dass dabei die ideologischen Scheuklappen abgelegt und die Diskussionen über die Wertminderung fachlich geführt werden.

Zur Person
Ralph Bauert ist seit 2008 Geschäftsführer beim Hauseigentümerverband Region Winterthur, Vertreter der Vermieterseite am Mietgericht sowie Autor von Fachartikeln, Referent und Dozent zu verschiedenen Immobilienthemen. Ralph Bauert ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und hat einen Executive MBA FH. Vor seiner Tätigkeit beim Hauseigentümerverband war er Portfoliomanager bei der Mobimo, Immobilien Consultant bei pom+ und Leiter der Bauabteilung bei Prohaus.

AKTUELLES

Wechsel im SIV-Vorstand

Jasmin Roth ist seit Ende April neu im SIV-Vorstand. Die Spezialistin für Immobilienbewertungen bei der Migros Bank war bereits langjähriges SIV-Mitglied und unserem Verband sehr verbunden. Die Finanzplanerin bringt ihre Expertise im Schätzungswesen, im Immobilienmanagement sowie in der Areal- und Immobilienentwicklung in den Vorstand ein. Jasmin Roth ersetzt Karl Laternser, den wir an der Mitgliederversammlung nach acht Jahren Vorstandsarbeit gebührend verabschiedeten. Silvan Mohler wurde als Präsident wiedergewählt. Die SIV-Mitglieder ernannten zudem Stefano Specht, der bereits als Vertreter der Sektion Tessin im Vorstand tätig war, zum Vizepräsidenten. Mehr zu unserem Verband und welche Vorteile Sie als Mitglied haben, erfahren Sie auf unserer Website.

VALUATION.SWISS/VERBAND

Neu im SIV-Vorstand: Jasmin Roth.

PER 30.06.2024

Willkommen beim SIV!

Der Verband begrüsst diese neuen Mitglieder:

Einzelmitglieder

Coerper Thomas, Riehen
Engel Heinrich, Zürich
Geissbühler Carmen, Subingen
Graf Mark, St.Gallen
Gretler Julia, Meilen
Guerra Fabio, Uster
Mabrouk Salah, Locarno
Petitjean Claudia, Münchenstein
Pfister-Camenisch Adrian, Fideris
Schenkle Désirée, Bern
Stettler Claudia, Zug
Weder David, Rheineck

Firmenmitglieder

Steueramt Stadt Zürich, Zürich
Previs Vorsorge, Bern

EVENTS

29.10.2024: ERFA SVIT/SIV in Zürich
14.11.2024: ERFA SVIT/SIV in Basel
24.04.2025: SIV-Mitgliederversammlung im Hotel Weissenstein in Solothurn
Für die Events können sich SIV-Mitglieder online anmelden.

VALUATION.SWISS/EVENTS

SHOP

Fachlektüre

Vertiefen Sie Ihre Expertise mit unseren Fachbüchern und Lehrmitteln, die wir mit SIREA (Swiss Institute of Real Estate Appraisal) sowie namhaften Experten erarbeiten. Dieses Jahr neu erschienen ist das Themenheft Baurecht. Sie können dieses wie auch alle weiteren Themenhefte und das Lehrbuch Immobilienökonomie über unseren Shop erwerben.

VALUATION.SWISS/SHOP

Geschäfte mit Immobilien sind Vertrauenssache.

Als patentierte Grundbuchverwalterin und MAS in Real Estate Management bin ich Ihre Partnerin für Geschäfte rund um die Immobilie.

- Verkauf von Immobilien
- Marktwertbewertungen
- Beratung in Spezialgebieten (BGBB, BewG, Begründung von Mit- und Stockwerkeigentum sowie Dienstbarkeiten, Nachfolgeregelung von Immobilienportfolios)

B&Partner Immobilien AG

Livia Laura Brunner
Geschäftsführerin

Brunner & Partner Immobilien AG
Schulstrasse 6 | CH-9323 Steinach
Tel. +41 71 447 60 20
livia.brunner@brunnerundpartner.ch
www.brunnerundpartner.ch

zh aw School of Management and Law

Infoanlass 11.11.2024 online

Werden Sie zum Immobilienprofi

Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:
www.zhaw.ch/abf/rem

SIV

Das Lehrbuch für alle, die in der Welt der Immobilienwirtschaft erfolgreich sind und eine werden wollen.

Stefan S. Fahrländer / Stephan G. Klauss

Immobilienökonomie

Lehrbuch in 2 Bänden
2., erweiterte Auflage

Band 1: Grundlagen der Immobilienökonomie
- Basis der Immobilienökonomie
- Nutzermarkt (Erweiterung: Raumplanung und Realitäten)
- Kapital- und Vermögensmarkt

Band 2: Angewandte Immobilienökonomie
- Bewertung
- Immobilien-Management (Portfolio-, Erweiterung: Asset- und Property-Management)
- Projektentwicklung

Erscheinungsjahr: 2016, ISBN 978-3-033-10760-3

VALUATION.SWISS/SHOP