

# Immobilien

## Sanierungen: Vielfältige Interessen

Von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Die Sanierung des Gebäudeparks Schweiz steht in einem komplexen Spannungsfeld. So soll beispielsweise der Energieverbrauch im Gebäudepark erheblich reduziert werden, gleichzeitig wünscht sich die Öffentlichkeit Mieten auf einem tiefen Niveau. Vielfältige rechtliche Regulierungen und öffentliche Interessen wirken oft diametral und führen dazu, dass die Sanierungs- und Umbauaktivitäten nur zögerlich in Angriff genommen werden. Die Rede ist von einem Unterhaltsstau in Teilen des Schweizer Wohnungsparks. Die rechtlichen Anreizsysteme, die einen entscheidenden Einfluss auf die Sanierungsaktivitäten ausüben, bringen unterschiedliche Herausforderungen, aber auch Chancen mit sich:

- **Baugesetze:** Die kantonalen und kommunalen Baubestimmungen setzen bei den Eigentümern von Mehrfamilienhäusern klare Anreizstrukturen in Bezug auf die Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategien. Beispielweise können die parzellenbezogenen Ausnutzungsbestimmungen für oder gegen einen Ersatzneubau sprechen.
- **Steuergesetze:** Sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmassnahmen sind für den Immobilieneigentümer mit zahlreichen steuerlichen Auswirkungen verbunden. In Abhängigkeit der erwarteten Einkommensentwicklung bei natürlichen Personen und des erweiterten Geschäftsgangs bei juristischen Personen können bauliche Massnahmen die Erfolgsrechnung oder die Bilanz pro Geschäftsjahr massgeblich beeinflussen.
- **Mietrecht:** Im Segment der Mietwohnungen hat das Schweizer Mietrecht einen unmittelbaren Einfluss auf die Strategien

der Eigentümer. Einerseits bestimmt das Niveau des Referenzzinssatzes die zulässige Erhöhung der Miete nach den wertvermehrenden Investitionen. Andererseits werden aufgrund des Mietrechts bauliche Massnahmen oft gebündelt. Werden nämlich beispielsweise drei Instandhaltungsmassnahmen gleichzeitig realisiert, sind andere Mietpreisanpassungen zulässig, als wenn die Massnahmen nacheinander umgesetzt werden.

Das aktuell gültige Mietrecht fördert vor allem bei den deutlich in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäusern die Optionen Totalsanierung und Ersatzneubau. Die heute geltenden Regelungen wirken nach einem Stadt-Land-Muster unterschiedlich: An hochpreisigen Standorten liegen nach Sanierungen die erzielbaren Mietpreise oft über den rechtlich zulässigen Mietzins erhöhungen. Genau das Umgekehrte gilt in Gemeinden mit generell tieferem Mietpreinsniveau. Folglich werden in den hochpreisigen Gemeinden entweder Totalsanierungen – dank höherem Überwälzungsgrad – oder Ersatzneubauten favorisiert, wogegen im ländlichen Raum viel eher auf einem bescheidenen Niveau investiert wird.

- **Denkmalschutz:** Die Bestimmungen zum Denkmalschutz sind grundsätzlich auf kantonaler Stufe geregelt. Die damit verbundenen Leitprinzipien sind aber allorts in der Schweiz ähnlich. Insbesondere bei angestrebten Umnutzungen oder Ersatzneubauten liegt die Messlatte für die schützenswerten oder denkmalgeschützten Objekte hoch.
- **Subventionsdschungel:** Marktunabhängige finanzielle Anreize der öffentlichen Hand bilden ein weiteres Querschnittsthema, das die Entscheidungsfindung bei baulichen Massnahmen prägt. Insbesondere im energetischen Bereich existiert heute eine stattliche Palette an Subventionen in Form von Vergünstigungen oder Prämien.

Diese Auslegeordnung der rechtlichen Anreizstrukturen macht deutlich, dass bei der Suche nach der richtigen Sanierungs- und Investitionsstrategie keine schematischen Lösungen existieren. Gefragt sind fast immer «bauliche Massanzüge». Die skizzierten gesetzlichen Bestimmungen wirken selten eindeutig und glasklar. Komplexe und individuelle Anreizstrukturen, einhergehend mit der heterogenen Struktur der Nutz- und Besitzverhältnisse im Gebäudepark, erschweren zusätzlich die Umsetzung von Sanierungszielen. In der Zukunft gilt es, vielfältige Herausforderungen zu meistern.

[ronny.haase@wuestundpartner.com](mailto:ronny.haase@wuestundpartner.com)  
[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)