

Der Schweizer Revitalisierungsstau

Bestand, Risiken und Potenziale von Rendite-Wohnliegenschaften

Von Christian Geser*

Die Mehrzahl der Rendite-Wohnliegenschaften findet sich im Besitz Privater und wurde seit durchschnittlich 25 Jahren nicht saniert. Damit nimmt ihre Marktkonformität ab; häufige Mieterwechsel, Leerstände und Mietzinserosion drohen oder bestehen bereits.

Rund 60 Prozent des Bestandes (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Mietwohnungen, Stand 2000) wurden im Zeitraum von 1945 bis 1980 erstellt. 34 Prozent davon sind älter als 30 Jahre und seit mindestens 30 Jahren nicht renoviert worden; davon 72 Prozent mit Baujahr 1946 bis 1970 und 28 Prozent mit Baujahr bis 1945. Wohnsiedlungen der Baujahre 1930–80 wurden zumeist als Solitärbauten im Rahmen von funktionalistischen Gesamtüberbauungen erstellt. Aus heutiger Sicht sind viele dieser Wohnbauten nicht nachhaltig konzipiert: Eine starre Gebäudestruktur erschwert Veränderungen; lang- und kurzlebige Bauteile sind untrennbar verbunden; die Trennung von Schlafen, Wohnen und Kochen erschwert eine flexible Nutzung der knapp bemessenen Grundrisse; es sind kaum grosszügige Fensterflächen und Balkone anzutreffen; die Schall- und Wärmeisolation ist ungenügend. 25 Prozent der vor 1976 gebauten Mehrfamilienhäuser kennen noch keine Isolierverglasung, 60 Prozent der Fassaden und 50 Prozent der Steildächer sind noch nicht wärme gedämmt.

Kontraproduktive Sanierungen 1970–90

In der Praxis erweisen sich ältere Objekte als besonders problematisch, die in der Vergangenheit nicht nachhaltig saniert wurden; typischerweise durch den patchworkartigen Einsatz von beschränkt dauerhaften Bauteilen, die nach 15 bis 30 Jahren einen weitaus prekäreren Zustand aufweisen als die ursprünglichen Bauteile. Das Resultat entspricht einem typischen Frust Wohnungssuchender: Wohnungen mit ursprünglich gehobenem oder solidem Standard mit billigen und stillen PVC- und Plattenbelägen, Küchen, Innentüren, Plasticfenstern, Elektroinstallationen, muffigem Wohnklima, inkonsequenter Gebäudehüllendämmung und erstaunlich hohem Mietpreisniveau. Die explosionsartige Zunahme in den neunziger Jahren von Erneuerungen im Bestand wird sich weiter fortsetzen: Schwerpunkt mässig besteht in den nächsten Jahren bei Objekten aus den sechziger und siebziger Jahren dringender Handlungsbedarf; mit den Baujahren 1971–90 kommt in den übernächsten zwei Dekaden ein gewichtiger Brocken mit den typischen strukturellen Mängeln in den Renovationszyklus.

Handlungsbedarf vor allem bei Privaten

48 Prozent der Mietwohnungen gehören Privatpersonen und lediglich 29 Prozent institutionellen Anlegern. 55 Prozent aller privaten Eigentümer von Mehrfamilienhäusern besitzen weniger als 5 Gebäude, 30 Prozent zwischen 5 und 50 Gebäude und 15 Prozent mehr als 50 Gebäude. Sowohl der Durchschnitt des Alters der Gebäude als auch des Zeitraums seit der letzten Renovation fällt bei Privaten klar höher aus als bei den übrigen Eigentümertypen. Das stark normierte Angebot des

Wohnungsbestandes entspricht nicht der heutigen realen Vielfalt der Lebensstile und Haushaltsformen. Diese ist ursächlich für eine erhöhte Differenzierung der Nachfragepräferenzen und häufigere Veränderungen der Wohnsituation; die Wohnsituation wird zunehmend für breitere Bevölkerungsschichten zum Statussymbol. Angebote müssen sich entweder durch einen klaren Preisvorteil (im 08/15-Segment) oder durch einen besonderen Mehrwert auszeichnen.

Wo die Potenziale liegen

Die Folge der Alterung und der Individualisierung der Gesellschaft ist ein kräftiger Wandel der Haushaltsstruktur und damit der Wohnungsnachfrage: Diese wird je länger, je weniger durch klassische Familien geprägt, dafür umso mehr durch kinderlose Haushalte unterschiedlichster Ausprägungen. Differenziert ausgestaltete Wohnungen für Kleinhaushalte mit attraktiven privaten Aussenräumen, guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Nähe zu Zentren mit kulturellem Angebot werden künftig quantitativ die Nachfrage nach Mietwohnungen dominieren. Weiterhin wachsende Raum- und Komfortansprüche lassen sich aufgrund der beschränkten Ressource Bauland in erster Linie durch die Verdichtung des heutigen Siedlungsgebiets befriedigen. Die Bevölkerung der Metropolitanregionen wird aufgrund ihres expandierenden Arbeitsplatzangebots weiter wachsen. Neben den grossen Städten werden vor allem die nahe gelegenen Agglomerationsgemeinden an Attraktivität gewinnen. Hier ist mit modernen nachfrageorientierten Um- und Neubauten ein beträchtliches «qualitatives» Wachstum zu erwarten. Aufgrund der gesamthaft steigenden Nachfrage ist auch in den äusseren Einzugsgebieten der Metropolitanregionen, in Kleinstädten und peripher ländlichen Gemeinden – sofern diese eine akzeptable Pendlerdistanz zu städtischen Zentren aufweisen – mit einem «quantitativen» Wachstum zu rechnen.

Steigende Energiepreise, eine restriktivere Energiegesetzgebung, aktuelle mietrechtliche Neuerungen sowie neue Anreize und Förderprogramme für wärmetechnische Sanierungen von bestehenden Gebäuden entschärfen teilweise die bis anhin drohende «Erneuerungsfalle». Tiefe Heiz-, Neben- und Betriebskosten sowie ökologische und wohnhygienische Aspekte gewinnen als Vermietungskriterien zunehmend an Bedeutung. Die starke Nachfrage nach Wohneigentum ist eine ernsthafte Konkurrenz für Mietwohnungen. Da hierdurch der Anteil des zahlungskräftigen Mietersegments schrumpft, kann in betroffenen Regionen das Mietpreisniveau, insbesondere grösserer Wohnungen, sinken. Hingegen besteht bei der Begründung von Stockwerkeigentum in bestehenden Liegenschaften mit entsprechenden Eigenschaften ein beträchtliches Wertschöpfungspotenzial.

Mainstream-Märkte unter Druck

Die Mainstream-Märkte für Mietwohnungen geraten unter Druck. Mit der erwarteten Sättigung in gewissen Regionen wird sich die Wahlfreiheit der Kunden erhöhen. Abseits der erstklassigen Lagen entscheiden in zunehmendem Masse die Qualität und die Differenzierung über Erfolg oder Misserfolg bei der Vermietung. An guten

Lagen versprechen revitalisierte Bestandesobjekte nennenswerte Wertsteigerungen, längerfristig kann sich aber je nach Umständen auch an begerhter Lage eine Abschöpfungsstrategie als einträglicher erweisen. Tiefe Leerstandszahlen und mit viel Brimborium publizierte Mietpreissteigerungen ergeben kein vollständiges Bild des Marktes, sie fokussieren einseitig auf das Angebot, das neubau- und hochpreislastig ist, und unterschlagen systematisch die Teuerungskomponente. Es ist naheliegend, dass besonders preiswerte Mietverträge nie im offenen Markt auftauchen, da hier die Wohnungen nur auf informelle Märkte gelangen. Im Rahmen der Beschäftigung des Autors mit Liegenschaftsbeständen weist der überwiegende Teil der bestehenden Liegenschaften eine reale und teilweise sogar eine nominale Erosion der Mietzinsen auf.

Von den Institutionellen lernen

Die Sparte der institutionellen Anleger hat sich in den letzten Jahren professionalisiert: Sie evaluiert die in den Beständen schlummernden Potenziale und Risiken systematisch und leitet daraus konkrete Massnahmen ab. Das grosse Feld der privaten Eigentümer und der KMU hingegen folgt in der Regel noch der Faustregel, dass Mehrfamilienhäuser eine ewige Wertsteigerung erleben und lediglich alle 30 bis 40 Jahre oberflächlich renoviert werden müssen. Meist ist zudem die Perspektive einseitig auf die Bewirtschaftung oder auf die bautechnischen Aspekte fokussiert. Eine an der langfristigen Sicherung der Ertragslage orientierte Massnahmenplanung bedingt jedoch eine ganzheitliche Beurteilung aller – die heutige und die künftige Marktkonformität beeinflussenden – Chancen und Risiken, Wertschöpfungspotenziale des Marktes und des Objektes. Eigentümer von sanierungsbedürftigen und/oder nicht marktkonformen Bestandesobjekten tun gut daran, sich folgende Kernfrage zu stellen: Mit welcher Eigentümer- und Objektstrategie soll für welche Zielgruppen, mit welchen Massnahmen, zu welchen Kosten und zu welchem Zeitpunkt revitalisiert werden?

* Der Autor, Dipl. Arch. ETH SIA, ist Immobilienberater und -bewerter bei der Adimmo AG in Basel.