

Immobilien



Förderprogramme

Nix für Küche und Bad

Seit 2010 wird ein Drittel der CO₂-Abgabe für das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen verwendet, mit dem unter anderem energetische Sanierungen gefördert werden. Ziel ist, den Gebäudepark Schweiz rasch zu erneuern, der für ein Viertel der Treibhausgasemissionen und 40% des Energieverbrauchs verantwortlich ist.

Die Anreize wirken besonders gut, wenn Besitzer im Anschluss an die Arbeiten die Miete anheben können. Für den Ersatz von Küche und Bad, die den Bewohnern den grössten Komfortgewinn versprechen, gibt es allerdings keine Fördermittel. (dst.)

stehen effizienzsteigernde Massnahmen wie Dämmung, Fenster- und Heizungsersatz im Vordergrund. Ein Vergleich von Musterhäusern aus unterschiedlichen Bauepochen zeigt, wie gross die Einsparungen sein können (siehe Grafik).

Kraft hat für seine Erhebung Tausende von bewilligungspflichtigen Umbauprojekten von Gebäuden im Kanton Zürich mit mehr als drei Einheiten im Mietwohnungssegment untersucht. Dabei war der Fensterersatz die mit Abstand häufigste Massnahme. In den Jahren 2015 bis 2017 wurden in 75% aller analysierten Sanierungsprojekte die Fenster getauscht. Eine Aussendämmung erfolgte in 29% aller Fälle, auf moderne Wärmepumpen für Warmwasser und Heizung entfielen 16%.

Festgestellt haben die Autoren der Studie auch, dass die ergriffenen Massnahmen schon einmal engagierter waren. So sinken die Umbaukosten pro Wohnung, obwohl das Umbauvolumen steigt. «Nach dem Nachhaltigkeitsboom der Jahre 2009 bis 2014 ist das Thema immobilien- und bauseitig etwas eingeschlafen», resümiert Kraft.

Kostendruck hat zugenommen

Neben den vergleichsweise tiefen Energiepreisen, die seither zunächst kräftig gesunken sind, gilt bei vielen Bauteilen der Ersatz mit nachhaltigen Materialien heute als selbstverständlich. Dazu kommt der gestiegene Kostendruck. «Hohe Landwerte bei gleichzeitiger Forderung nach günstigen Mietwohnungen haben den Druck auf die Baupreise erhöht», heisst es in der Analyse. Schliesslich sei das Thema so komplex, dass sich vor allem Fachleute damit beschäftigen, selten jedoch die Entscheidungsträger. 85% der Umbauausgaben im Hochbau tätigen Private: von den Eigenheimbesitzern und Erbgemeinschaften über KMU und Grossfirmen bis zu Versicherungen, Fonds und Pensionskassen.

Fazit der Untersuchung: Einfache, effiziente Instandsetzungen sind am besten geeignet, intakte Wohnungen zu wettbewerbsfähigen Mieten anzubieten. «Kompromissanierungen» mit halbherzigen Einzelmassnahmen haben es dagegen in der Vermietung schwer, weil die Mietzinse nach der Sanierung ansteigen, ohne dass die Mieter viel davon haben. Generell gilt: Je älter die Liegenschaft, desto lohnenswerter ist die Sanierung.

Sanierung älterer Gebäude stockt

Zu aufwendige Sanierungen erhöhen das Leerstandsrisiko. Besitzer und Bewohner ziehen deshalb einfache und kostengünstige Massnahmen vor. **Von David Strohm**

Zur Kündigung gebe es keine Alternative, steht in dem Schreiben, das die Bewohner eines Mehrfamilienhauses vor kurzem erhalten haben. Das Gebäude werde totalsaniert und auf den energetisch neuesten Stand gebracht, was leider nur unbewohnt gehe. Zwar dürfte man sich später wieder um eine der aufgewerteten Wohnungen bewerben. Doch sie werden trotz tieferen Nebenkosten deutlich teurer sein als heute.

Den Vorgang kennen Tausende von Mieterinnen und Mietern im Land, denn bei einem Grossteil des Gebäudeparks Schweiz besteht Sanierungsbedarf, zum Teil dringend. Doch welche Massnahme ökologisch und ökonomisch sinnvoll ist, ist oft unklar. Der Baukonzern Implemia hat mit Spezialisten der Hochschule Luzern (HSLU) eine Studie zum Thema «Nachhaltigkeit im Bestand» erstellt. Dafür wurden die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen der technischen Machbarkeit und den politischen Wünschen aus der Energiestrategie 2050 des Bundes gegenübergestellt.

Kompromisse wenig zielführend

Eine der Hauptideen: Die Eigentümer müssen ihre Entscheidung in den Kontext der lokalen Marktsituation stellen, also schauen, wie und zu welchen Mietzinsen sich Wohnungen an einem Standort nach einer Auffri-

schung vermieten lassen. Wo die Nachfrage nach günstigen Wohnungen hoch ist und viele neue Überbauungen für Wettbewerb um künftige Bewohner sorgen, sind für energetisch hochoptimierte und entsprechend teurere Wohnungen nur schwer Mieter zu finden.

Oft stehen für die Eigentümer bei der Eingriffstiefe nur zwei Extremvarianten zur Entscheidung an: «Aufwendige und hochwertige energetische Sanierungen, die eine preisliche und qualitative Neupositionierung der

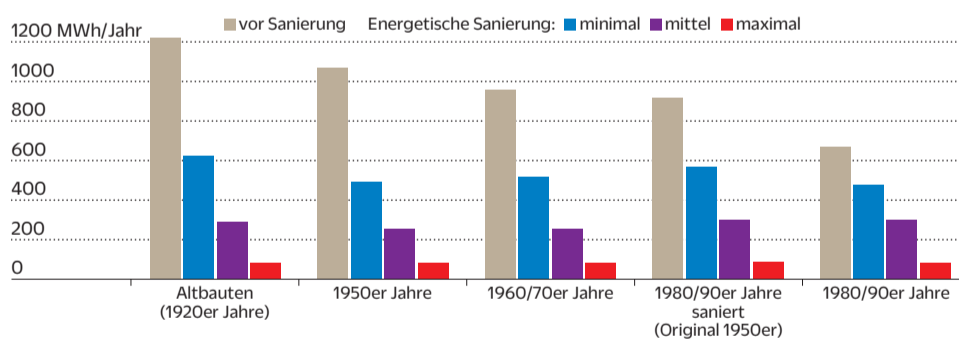
Wohnungen bedingen oder einfache Instandsetzungen, die ohne wesentliche Mietzinsaufschläge im bewohnten Zustand machbar sind», sagt Christian Kraft von der HSLU. Die Kompromisslösungen zwischen diesen Polen würden dagegen oft als halbherzig angesehen und seien zudem wenig zielführend.

Unbestritten ist: Alte Gebäude verbrauchen viel Energie. Das geht in die Nebenkosten, die wegen hoher Heizölpreise derzeit wieder steigen. Um den Verbrauch nachhaltig zu senken,

Die Isolation von Wohngebäuden, wie hier in einer Siedlung im Kanton St. Gallen, senkt den Energieverbrauch und so die Nebenkosten für Mieter.

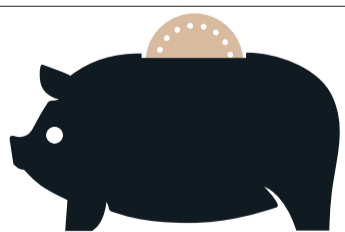
Je älter und aufwendiger, desto wirksamer

Energiebedarf pro Musterhaus und Sanierungsintensität



Quelle: Implemia, Kost + Partner, Werte für Kanton Zürich

Plötzliche Angst vor Inflation

Geldspiegel
Markus Städeli

Es ist keine einfache Woche gewesen für Investoren. Zumindest für jene, die täglich den Nachrichtenfluss und die Kurse ihrer Anlagen verfolgen.

In Italien kam es zu den üblichen Wirren um das Budget. Überraschender war, dass in den USA eine der am meisten beachteten Finanzkennzahlen stark anstieg: Die Rendite der zehnjährigen US-Staatsanleihen hat mit 3,23% das höchste Niveau seit Mai 2011 erreicht. Ein solcher Renditeanstieg führt spiegelbildlich zu einem Kursverlust für all-

jene Anleger, die solche Staatsanleihen im Depot haben. Auch bei Aktien kam es zu Kurseinbrüchen.

An den Finanzmärkten geht plötzlich die Angst um, dass die Inflation stärker steigen könnte als zuvor angenommen und dass in der Folge auch die US-Notenbank die Zinsen schneller anheben muss. Deren Chef, Jerome Powell, hatte sich am Mittwoch auffallend positiv über den Gang der Wirtschaft geäussert.

Die Investoren machen sich Sorgen, dass in den USA Preisdruck entstehen könnte, weil die Arbeitskräfte knapp werden. Die Arbeitslosenquote bewegt sich mit 3,7% auf dem tiefsten Stand seit 1969. Die Auguren rechnen in den kommenden Monaten mit einem weiterhin kräftigen Stellenaufbau, was die Löhne steigen lassen dürfte. Die hohen Ölpreise heizen die Inflation zusätzlich an. Vor allem aber könnte auch der Trumpsche Handelskrieg bald seine preistreibende Wirkung entfalten. Die neuen Zölle werden wohl nur in Einzelfällen von chinesischen Firmen berappt, wie das Trump in Aussicht stellt. Es ist sonnenklar, dass die Hauptlast von den amerikanischen Konsum-

menten getragen werden muss. Die Teuerung wird also steigen. Das alles ist zwar nicht neu. Dass die Akteure an den Finanzmärkten über Nacht aus einer beschwingten Stimmung aufschrecken und in einen Panikmodus umschwenken können, ist aber ein typisches Verhaltensmuster.

Aus der raschen Aufwärtsbewegung der zehnjährigen Treasuries können die Anleger eine Lehre ziehen: Das grösste Rückschlagpotenzial geht oft nicht von den als besonders riskant empfundenen Anlagen aus, sondern von denen, die hoch bewertet sind. Das gilt derzeit für die meisten Obligationen. Natürlich lag die Rendite der zehnjährigen US-Staatsanleihen schon Anfang Jahr bei optisch hohen 2,4%. Doch wenn man die Inflation abzieht, war die reale Entschädigung dafür, solche Papiere zu halten, ziemlich lausig. Auch die Renditen langlaufender italienischer Staatsanleihen sind innert eines Monats um 0,37 Prozentpunkte gestiegen. Zuvor lagen sie offensichtlich zu tief. Hohe Bewertungen verändern das Risikoprofil einer Anlage. Es ist deshalb gut möglich, dass europäische Aktien heute weniger risikobehaftet sind als gewisse europäische Bonds.

Die schlechteste Woche hatte ...

Urs Schwarzenbach



Der Hotel-Dolder-Besitzer und Kunstsammler Urs Schwarzenbach hat eine rabenschwarze Woche hinter sich. Gleich zweimal unterlag er mit seinen Beschwerden vor Bundesgericht. Erst entschieden die Lausanner Richter, dass der 70-Jährige Mehrwertsteuern von 11,4 Mio. Fr. nachzahlen muss. Diesen Betrag schuldet er dem Staat für Kunstobjekte, die er nicht verzollt oder deren Preis er bei der Einfuhr zu tief

angegeben hatte. Um eine weit grössere Summe geht es im zweiten Verfahren. Das Bundesgericht sah es als erwiesen an, dass das Zürcher Steueramt vom Kunstsammler zu Recht 270 Mio. Fr. an Nachsteuern verlangt. Die Summe speist sich in 159 Mio. Staats- und Gemeindesteuern und 112 Mio. Bundessteuern. Hintergrund der happigen Steuerforderung ist der Streit mit den Zollbehörden. Die Ermittler sind durch diverse Razzien in Schwarzenbachs Liegenschaften auf zig Dokumente und Unterlagen gestossen. Nach Durchsicht kamen die Steuerbehörden zum Schluss, dass der Kunstsammler Geschäfte betrieben hat, die er steuerlich nicht angeben hatte. (knu.)