

Management Summary

Horw, 11. November 2019
Seite 1/2

Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen

Welcher Anteil einer umfassenden Sanierung ist werterhaltend, wie viel ist wertvermehrend? Die Frage ist deshalb relevant, weil der wertvermehrende Anteil auf die Mietkosten überwältigt werden darf. Das Bundesamt für Energie BFE und das Bundesamt für Wohnungswesen BWO gaben deshalb bei der Hochschule Luzern eine Studie zum Thema in Auftrag.

Die Ziele aus der Energiestrategie 2050 des Bundes und aus dem Pariser Klimaabkommen von 2015 erfordern eine markante Senkung des Gesamtenergieverbrauchs pro Kopf sowie die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Dazu soll in der Schweiz der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag leisten. Die nötige Steigerung der Sanierungsrate setzt eine Zunahme umfassender Liegenschaftserneuerungen voraus. Handelt es sich dabei um eine Mietliegenschaft, so hat die Festlegung des Anteils der wertvermehrenden Investitionen eine besondere Bedeutung. Denn diese Kosten dürfen im laufenden Mietverhältnis auf die Bewohnerschaft überwältigt werden. Die Abgrenzung zum Anteil des Gebäudeunterhalts, den der bisher geltende Mietzins bereits abdeckt, ist komplex und kann ein Hinderungsgrund für solche baulichen Vorhaben darstellen. Dies gilt auch für Erneuerungen, die den mietrechtlichen Kriterien für eine umfassende Überholung entsprechen.

Hilfsmittel zur Kostentriage ist gefragt

Sanierungen werden hauptsächlich aus zwei Gründen vorgenommen: Weil die technische Lebensdauer von Bauteilen abgelaufen ist und weil sich die gesellschaftlichen Nutzungs- und Komfortansprüche verändert haben. Die Vermietbarkeit und Nutzerzufriedenheit tragen entscheidend zur Marktfähigkeit von Immobilien bei. Für die Umsetzung einer Bewirtschaftungsstrategie ist eine schnelle und präzise Kostenermittlung unerlässlich und entsprechend ein wichtiger Bestandteil des Planungsprozesses. Eigentümer und Investor müssen den Anteil von werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten definieren, um die Überwälzungsmöglichkeit der wertvermehrenden Investition auf den Mietzins zu erhalten. Eine Kostentriage wird z.B. durch divergierende Erneuerungszyklen und jeweilige verbleibende Restwerte betroffener Bauteile erschwert. Der Hauseigentümerverband HEV Schweiz und der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverbands SMV haben hierzu Ratgeber veröffentlicht. Ein Hilfsmittel zur Kostentriage, das in Abstimmung mit Verbänden und dem Bund entwickelt wurde, fehlt jedoch. Zudem liegen keine systematischen Auswertungen vor, die den effektiven wertvermehrenden und werterhaltenden Anteil bei umfassenden Sanierungen aufzeigen. Diese Forschungslücke wird mit vorliegender Untersuchung geschlossen.

Neue Methode entwickelt

Basierend auf Interviews mit Privateigentümern, Genossenschaften, Pensionskassen und öffentlichen Institutionen wurden in einem ersten Schritt die gängigen Methoden zur Berechnung des Mehrwertes

Wertvermehrende und werterhaltende Investitionen bei umfassenden Sanierungen

verglichen. Aufgrund fehlender Praxisinstrumente wurde gemeinsam mit den Auftraggebern und im Austausch mit einer Begleitgruppe unter Berücksichtigung rechtlicher Rahmenbedingungen eine eigene Berechnungsmethode definiert, die nach Organisation- und Kostenstruktur dem Baukostenplan BKP entspricht. Grundlage der Kostenzuordnung «BKP-Triage» waren die jeweiligen detaillierten Bauabrechnungen mit entsprechenden Projektbeschrieben. Um eine hohe Präzision zu erreichen, wurden Unterlagen der Ausschreibungen hinzugenommen. Gemeinsam mit projektbeteiligten Baukostenplanern und weiteren Baubeteiligten wurde der wertvermehrende Anteil anhand der Baukostengliederung BKP (SN 506 500) mindestens dreistellig (Untergruppe) oder vierstellig (Gattung) zugeordnet, basierend auf der eigens für diese Studie entwickelten Methodik. Die Studie untersuchte 20 Praxisbeispiele. Die Auswahl ist so getroffen, dass sie im Hinblick auf Wohntypologien, Bauperioden, Objektgrössen, geografischen Regionen und Lage für den Schweizer Wohnungsmarkt repräsentativ ist.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich der wertvermehrende Anteil von umfassenden Sanierungen im Bereich von 34 bis 58 Prozent bewegt. Der Anteil liegt somit tendenziell unter dem Überwälzungssatz von 50 bis 70 Prozent gemäss Artikel 14 Absatz 1 der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG; SR 221.213.11).

Objektspezifische Beurteilung ist nötig

Das Resultat weist nicht den tatsächlich angewendeten Überwälzungssatz auf den Mietzins der ausgewerteten Objekte aus, sondern stellt den wertvermehrenden Anteil der Investitionskosten anhand der entwickelten Berechnungsmethode dar. Es hat sich herausgestellt: der wertvermehrende Anteil bei umfassenden Sanierungen lässt sich nicht verallgemeinern, sondern ist objektspezifisch anhand der Sanierungsmassnahmen und dem Gebäudezustand zu bewerten. Die Praxis zeigt jedoch, dass eine Aufteilung der Sanierungskosten mehrheitlich nach strategischen Zielsetzungen und nicht nach den tatsächlichen Gegebenheiten erfolgt. Eine konsistente, wissenschaftlich fundierte Zuordnung der Kosten kann demnach in der Praxis nicht beobachtet werden. Vielfach sind weitere Einflussfaktoren entscheidend, u.a. die Lage, bisherige Mieten/ Marktmieten und Rentabilität.

Es war nicht Gegenstand dieser Untersuchung, eine Antwort auf die Frage zu geben, ob eine Anpassung der VMWG angezeigt ist. Dies ist eine politische Frage, die über den Bereich des Mietrechts hinausgeht und namentlich auch die eingangs erwähnten Energieziele einbeziehen muss.

Kontakt/Projektleitung:

Hochschule Luzern Technik & Architektur

Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE
Zentrum für Integrale Gebäudetechnik
Marvin King
Dipl. Ing. Architekt SIA, Bauökonom AEC

T direkt +41 41 349 39 70
marvin.king@hslu.ch

Technikumstrasse 21 CH-6048 Horw
T +41 41 349 33 11
www.hslu.ch