



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Sanierung im vermieteten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für institutionelle Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Verfasser: Dober
Bruno
brunodober@bluewin.ch

Eingereicht bei: Dr. oec. HSG Bruno Bächli

Abgabedatum: 25.08.2017

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abkürzungsverzeichnis | IV |
| Abbildungsverzeichnis | V |
| Tabellenverzeichnis | VI |
| Executive Summary | VII |
| 1. Einleitung..... | 1 |
| 1.1 Ausgangslage und Problemstellung | 1 |
| 1.2 Abgrenzung des Themas und Zielsetzung | 4 |
| 1.3 Vorgehen und Methode..... | 9 |
| 2. Theoretische Grundlagen..... | 10 |
| 2.1 Allgemeine Begrifflichkeiten | 10 |
| 2.2 Ökonomische Einflussfaktoren | 11 |
| 2.3 Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren..... | 15 |
| 2.4 Erkenntnisse und weiteres Vorgehen..... | 16 |
| 3. Empirische Untersuchung – Experteninterviews..... | 17 |
| 3.1 Ziel der Experteninterviews | 17 |
| 3.2 Interviewpartner..... | 17 |
| 3.3 Auswertung der Experteninterviews..... | 18 |
| 4. Ökonomische Einflussfaktoren auf die Bewertung der Vorgehensvarianten..... | 19 |
| 4.1 Mietzinspotenzial..... | 19 |
| 4.2 Mietzinsüberwälzung bei Sanierung im vermieteten Zustand | 21 |
| 4.3 Kündigungsfrist bei Sanierungskündigung | 24 |
| 4.4 Leerstandkosten..... | 26 |
| 4.5 Mietzinsausfall..... | 26 |
| 4.6 Mietzinsherabsetzung | 28 |
| 4.7 Aufwendung für Neuvermietung..... | 30 |
| 4.8 Veränderte Baukosten..... | 30 |
| 4.9 Verwaltungsaufwand und Rechtsanwaltskosten | 33 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.10 | Veränderung des Diskontierungssatzes..... | 33 |
| 4.11 | Steuern..... | 34 |
| 4.12 | Reputationsschaden..... | 35 |
| 4.13 | Zusatzkosten | 35 |
| 4.14 | Weitere Einflussfaktoren..... | 36 |
| 4.15 | Vorhandene Bewertungsmodelle bei den befragten Experten..... | 38 |
| 4.16 | Gesamtübersicht der relevanten ökonomischen Einflussfaktoren | 38 |
| 5. | Bewertungsmodell..... | 39 |
| 5.1 | Modelldefinition | 39 |
| 5.2 | Fallproben..... | 42 |
| 6. | Schlussbetrachtung..... | 49 |
| 6.1 | Fazit..... | 49 |
| 6.2 | Diskussion | 50 |
| 6.3 | Ausblick | 51 |
| | Literaturverzeichnis | 52 |
| | Anhang | 56 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------|---|
| AG | Aktiengesellschaft |
| BfS | Bundesamt für Statistik |
| BKP | Baukostenplan |
| CHF | Schweizer Franken |
| CRB | Centre Suisse d'études pour la Rationalisation du Bâtiment |
| CUREM | Center for Urban & Real Estate Management |
| DCF | Discounted Cashflow |
| HNF | Hauptnutzfläche |
| Kap. | Kapitel |
| lit. | Litera |
| min | Minute |
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| S. | Seite |
| SBB | Schweizerische Bundesbahnen |
| SIA | Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein |
| SMV | Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband |
| SVKG | Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten |
| UVEK | Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation |
| WACC | Weighted Average Cost of Capital |
| VMWG | Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Investitionsanteile für Wirtschafts- und Wohnungsbau..... | 2 |
| Abbildung 2: | Indexierte Bauausgaben nach Art der Arbeiten zwischen 1994 bis 2014..... | 3 |
| Abbildung 3: | Anteil des Gebäudebestandes in Bezug auf das Baujahr | 3 |
| Abbildung 4: | Prozentuale Aufteilung der Schweizer Geschossfläche..... | 5 |
| Abbildung 5: | Einteilung der Investoren..... | 5 |
| Abbildung 6: | Eigentumsverhältnisse bei Mietwohnungen im Jahr 2000..... | 7 |
| Abbildung 7: | Leerstandkosten, Mietzinsausfälle und Mietzinsherabsetzungen bei einer Sanierung im vermieteten Zustand..... | 13 |
| Abbildung 8: | Leerstandkosten, Mietzinsausfälle und Mietzinsherabsetzungen bei einer Sanierung mit Sanierungskündigung | 13 |
| Abbildung 9: | Gliederung der Investitionskosten gemäss BKP 0-9 des CRB bzw. gemäss EKG A-Z des CRB | 14 |
| Abbildung 10: | Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren..... | 15 |
| Abbildung 11: | Ergänzte Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren | 38 |
| Abbildung 12: | Ökonomisches Modell zum Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung | 41 |
| Abbildung 13: | Modellergebnis Fallprobe 1..... | 44 |
| Abbildung 14: | Modellergebnis Fallprobe 2..... | 47 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 1: | Umwelteinflüsse auf Immobilien anhand einer PESTEL-Analyse..... | 8 |
| Tabelle 2: | Übersicht der Interviewpartner | 18 |
| Tabelle 3: | Berechnung Mietzinsüberwälzung nach Sanierung im vermieteten Zustand | 23 |
| Tabelle 4: | Bewertung der Mietzinsausfälle gemäss durchgeführten Experteninterviews | 28 |
| Tabelle 5: | Mietzinsreduktion bei Mängeln. Auszug aus dem Merkblatt..... | 28 |
| Tabelle 6: | Auswertung Befragung bezüglich Baukostendifferenz..... | 32 |
| Tabelle 7: | Immobiliensteuern nach Phasen eines Immobilienmanagements..... | 34 |
| Tabelle 8: | Checkliste möglicher Zusatzkosten..... | 35 |
| Tabelle 9: | Inputwerte für einen ökonomischen Vergleich..... | 40 |
| Tabelle 10: | Objektdaten Fallprobe 1 | 43 |
| Tabelle 11: | Ergänzende Inputwerte zu Fallprobe 1 | 43 |
| Tabelle 12: | Ergebnis Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 1 | 45 |
| Tabelle 13: | Objektdaten Fallprobe 2 | 46 |
| Tabelle 14: | Ergänzende Inputwerte zu Fallprobe 2..... | 46 |
| Tabelle 15: | Ergebnis Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 2..... | 48 |

Executive Summary

Immobilien sind einer stetigen Alterung unterworfen, welche zu laufenden Unterhaltsarbeiten und wiederkehrenden Sanierungen an den Gebäuden führt. Zudem werden im aktuellen Tiefzinsumfeld die Diskontierungssätze reduziert, was mit stetig steigenden Immobilienwerten verbunden ist. Dies hat den Eigentümern in den vergangenen Jahren erlaubt, dass auch Sanierungen mit falschen Vorgehens- und Investitionsentscheiden durch die Bewertungsgewinne kompensiert wurden. Die aktuellen Markttendenzen deuten jedoch darauf hin, dass für die kommenden Jahre dieser Effekt entfällt und eine marktkonforme Objektstrategie und marktgerechte Vorgehensweise bei Sanierungen an Bedeutung gewinnen.

Im Gegensatz zu Neubauten sind bei Sanierungsprojekten unterschiedliche Handlungsoptionen vorhanden. Von einfachen Pinselsanierungen (reine Oberflächenerneuerung), über Strangsanierungen mit Erneuerung von Küchen und Nasszellen, bis hin zu Komplettumbauten mit Erweiterungen und Neupositionierungen sind alle Teilfacetten der Eingriffstiefen möglich. Das Mietrecht erlaube es dem Eigentümer zudem, je nach Eingriffstiefe die Sanierung von Wohngebäuden im vermieteten Zustand oder nach Kündigung der Mietverhältnisse (Sanierungskündigung) durchzuführen. Es obliegt dem Eigentümer oder dessen Vertreter, die unterschiedlichen Vorgehensweisen und Handlungsoptionen zu prüfen und zu bewerten. Diese Entscheidung erfolgt dabei mittels Analyse unterschiedlicher Einflussfaktoren. Das Mietrecht, die soziale Verträglichkeit, die bautechnischen Rahmenbedingungen und die möglichen Reputationsschäden sind nur einige dieser Einflussfaktoren. Reduziert auf die ökonomischen Einflussfaktoren zeigt die vorliegende Arbeit auf, dass bei institutionellen Anlagern die wirtschaftliche Bewertung zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierung nach Sanierungskündigung in den meisten Fällen auf einer einfachen Bewertung des Mietzinspotenzials oder einer Bewertung mittels DCF-Verfahren beruht, jedoch keine umfassende Berücksichtigung der ökonomischen Einflussfaktoren vorgenommen wird.

Durch eine umfassende Ermittlung auf Basis des Literaturstudiums sowie durchgeführter Experteninterviews entsteht eine gesamtheitliche Übersicht der ökonomischen Einflussfaktoren, die durch Bewertungsgrundlagen und Best-Practice-Inputwerte ergänzt wird. Darauf basierend lässt sich ein Bewertungsmodell erarbeiten, welches dem Eigentümerversorger erlaubt, durch Eingabe der projektspezifischen Inputwerte einen wirtschaftlichen Vergleich zwischen der Sanierung im vermieteten

Zustand und der Sanierung nach Sanierungskündigung anzustellen. Mittels vertiefter Sensitivitätsanalyse ist es zudem möglich, die wesentlichen Einflussgrößen auf den Vorgehensentscheid zu ermitteln.

Da die meisten der notwendigen Inputwerten bei den institutionellen Anlegern bereits vorliegen, sei es aus der wiederkehrenden Objektbewertungen (DCF-Bewertung), aus den Projektdaten des Planers oder den Markteinschätzungen des Verwalters, ist der Aufwand zur Auswertung mit dem Bewertungsmodell gering. Die Arbeit zeigt jedoch auch auf, dass zu einzelnen Inputwerten keine erhärteten Allgemeinwerte vorliegen. So konnten z.B. keine grundlegenden Daten zur Höhe der Baukostendifferenzen zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand und einer Sanierung mit Leerstand ermittelt werden. Hierzu sind vertiefte Untersuchungen und Auswertungen wünschenswert.

Die Bewertung der ökonomischen Einflussfaktoren bildet lediglich eine isolierte und eingeschränkte Betrachtung auf den Entscheid zwischen den beiden Vorgehensvarianten. Für einen Gesamtentschied zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierung nach Sanierungskündigung sind immer auch die technischen, ökonomischen, sozialen, rechtlichen und politischen Einflussfaktoren zu berücksichtigen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Marktwert der Wohngebäude in der Schweiz beträgt rund CHF 2'500 Mrd. und verkörpert damit ein immenses volkswirtschaftliches Vermögen. Alleine der Wert der vermietbaren Wohnliegenschaften beträgt rund CHF 900 Mrd. und macht somit 35 % des gesamten Wertes aus. Der restliche Anteil fällt mit 30 % auf Eigentumswohnungen und mit 35 % auf Einfamilienhäuser (Wüest Partner AG, 2015, S. 4).

Dem Eigentümer, der seine vermietete Wohnliegenschaft sanieren will, stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung: Entweder führt er die Sanierung im vermieteten Zustand durch oder er kündigt die bestehenden Mietverhältnisse vor Beginn der Sanierung (Sanierungskündigung). Es ist im Grundsatz möglich, jede Gesamtsanierung unter Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse umzusetzen. Dies kann jedoch zu unverhältnismässig grossen Aufwendungen bei den Bauarbeiten oder Zwischennutzungen der Mieter führen, weshalb Eigentümer eine Sanierungskündigung vorziehen. Ebenfalls kann ein Verbleib der Mieter im Objekt die mietrechtlich zulässige Anpassung der Mietzinsen soweit einschränken, dass eine wirtschaftliche Realisierung einer Sanierung für den Eigentümer nicht möglich ist.

Die Entscheidungsfindung der Eigentümer für oder gegen eine Sanierungskündigung erfolgt unter Berücksichtigung von politischen, sozialen, technischen, ökologischen, rechtlichen und ökonomischen Einflussgrössen. Insbesondere bei institutionellen Eigentümern nimmt die nachhaltige Wirtschaftlichkeit von Investitionen eine zentrale Rolle ein. Die vorliegende Arbeit soll die ökonomischen Einflussfaktoren definieren und deren spezifische Einflussgrösse bei der Entscheidungsfindung zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. einer Sanierungskündigung festhalten, sowie ein Modell zur Bewertung der beiden Vorgehensvarianten entwickeln. Im Wesentlichen werden die folgenden beiden Kernfragen beantwortet:

- Basierend auf welchen ökonomischen Einflussfaktoren wird durch die institutionellen Eigentümer ein wirtschaftlicher Entscheid für oder gegen eine Sanierungskündigung gefällt?
- Lassen sich die erfassten Einflussfaktoren mittels des standardisierten Bottom-up-Modells darstellen und projektspezifisch bewerten, um darauf basierend einen rein ökonomischen Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung bzw. einer Sanierung unter Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse zu fällen?

1.1.1 Sanierungsbedarf der Schweizer Wohnimmobilien

Die Bauindustrie in der Schweiz läuft auf Hochtouren. Die Gesamtbauausgaben im Hochbau in der Schweiz stiegen zwischen 2007 und 2014 von rund 40 Mrd. CHF auf rund CHF 47.5 Mrd. CHF, was einer durchschnittlichen Zunahme der Bauausgaben von jährlich 2.48 % entspricht. Im Vergleich dazu stieg die Wohnbevölkerung in der Schweiz im selben Zeitraum um durchschnittlich 1.17 % pro Jahr (BfS, 2017).

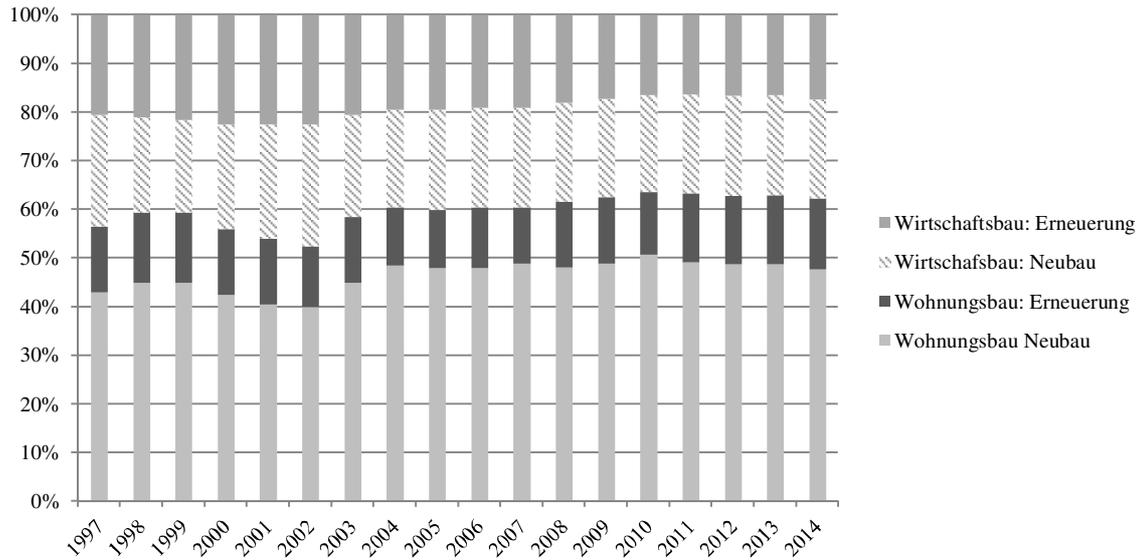


Abbildung 1: Investitionsanteile für Wirtschafts- und Wohnungsbau (Wüest Partner AG, 2007, S. 20; Wüest Partner AG, 2017, S. 97)

Abbildung 1 zeigt die prozentualen Investitionsanteile für Wirtschafts- und Wohnungsbau an den Gesamtbauausgaben im Hochbau. Es ist erkennbar, dass die Investitionen in Umbau und Sanierung im Wohnungsbau lediglich einen Anteil von ca. 30 % ausmachen, während im Wirtschaftsbau der Anteil für Umbau und Sanierung rund die Hälfte der Investitionen betrifft, was einem ersten Indiz für Sanierungspotenziale bei Wohnimmobilien gleichkommt.

Der Wiederbeschaffungswert aller Wohngebäude in der Schweiz beträgt rund CHF 1'480 Mrd. (Stand 2011; Staub & Rütter, 2012, S. 9). Basierend auf dem enormen Wert wird ersichtlich, dass der Sanierungstätigkeit eine bedeutende Rolle zukommt. Davon ausgehend, dass eine durchschnittliche Gebäudelebensdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt wird, ergibt sich bei einer linearen Bewertung eine Soll-Sanierungsrate von 1.2 % bzw. eine jährliche Sanierungsinvestition in die Wohnliegenschaften in der Schweiz von CHF 17.8 Mrd. Aus der Abbildung 1 kann abgeleitet werden, dass die jährlichen Sanierungsinvestitionen in Wohngebäude lediglich CHF 7.0 Mrd. betragen, was einer Ist-Sanierungsrate von 0.5 % entspricht, wobei der Anteil für Ersatzbauten darin nicht berücksichtigt ist. Diese Differenz führt zu einem Sanierungsüberhang,

welcher als zweites Indiz einen zukünftigen erhöhten Sanierungsbedarf vermuten lässt. Der Trend Richtung Sanierung zeigt ebenfalls eine Analyse der indexierten Bauausgaben auf (Abbildung 2). Es ist ersichtlich, dass in den letzten Jahren die anteilmässige Steigerung der Ausgaben für Umbauten grösser war als diejenige für Neubauten.

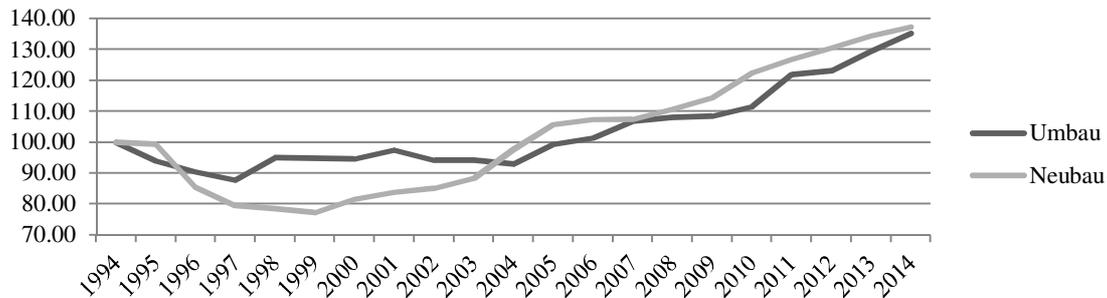


Abbildung 2: Indexierte Bauausgaben nach Art der Arbeiten zwischen 1994 bis 2014 (BfS, 2016a)

Ein weiterer Faktor, der den zunehmenden Bedarf nach Sanierungen verdeutlicht, ist die fortlaufende Alterung des heutigen Gebäudebestandes. Gemäss den Daten des Bundesamtes für Statistik (2016b) war eine überdurchschnittliche Bautätigkeit in den Jahren 1970 – 1990 im Gange (Abbildung 3). Unter Annahme eines Sanierungszyklus von 25-45 Jahren müsste dieser Gebäudebestand aktuell einer Gesamtsanierung unterzogen werden.

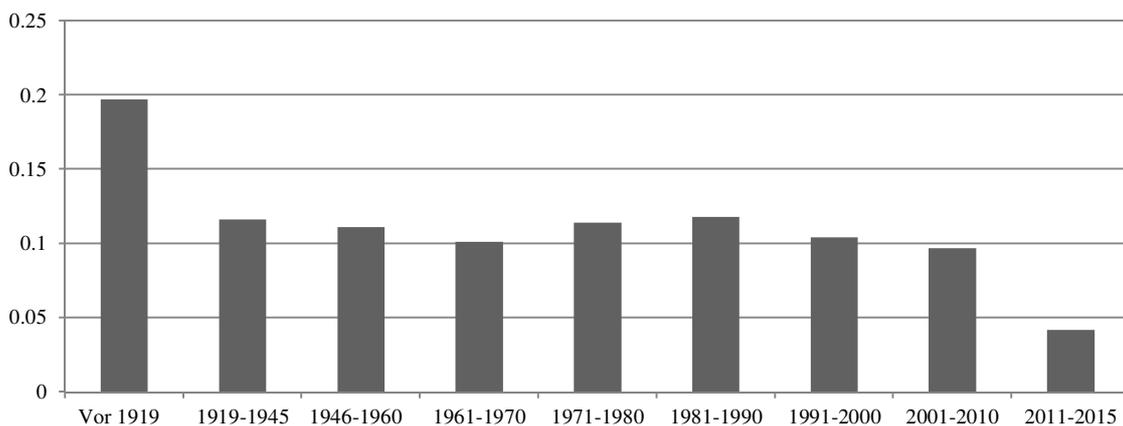


Abbildung 3: Anteil des Gebäudebestandes in Bezug auf das Baujahr (BfS, 2016b)

Als letztes, jedoch nicht abschliessendes Indiz für einen erhöhten Bedarf an Investitionen in den Bestand ist das Bestreben der öffentlichen Hand nach einer höheren Energieeffizienz anzumerken. Im Zusammenhang mit dem Energiegesetz, welches vom Volk per 21.5.2017 bestätigt wurde, hat das Bundesparlament beschlossen, das per 2019 auslaufende Gebäudeprogramm weiterzuführen und mit neu CHF 450 Mio. pro Jahr (gegenüber vorgängig CHF 300 Mio.) aus der CO₂-Abgabe zu finanzieren. Weiter

sollen mit Steuererleichterungen Anreize für zusätzliche energetische Gebäudesanierung geschaffen werden (UVEK, 2017, S. 2-3).

Die Frage, wieso trotz den diversen Indizien

- geringere Sanierungsinvestitionen im Wohnungsbau gegenüber Wirtschaftsbau,
- tiefe Sanierungsrate,
- Überalterung des Gebäudebestandes,
- bestreben nach höherer Energieeffizienz,

bei Wohngebäuden die Sanierungstätigkeit in der Schweiz immer noch gering ist, wird von Pichler (2007, S. 6) zum einen mit dem fehlenden Know-how bei privaten Eigentümern von Immobilien und zum anderen mit der eingeschränkten Möglichkeit der Überwälzung der Investitionen auf die Mietzinse begründet. Es zeigt sich damit, dass beim Sanierungsentscheid das Wissen bezüglich der sinnvollen Vorgehensweise und die Wirtschaftlichkeit wichtige Rollen einnehmen.

Die vorliegende Arbeit soll einen Beitrag leisten, um den Wohngebäudeeigentümern in der Schweiz die vorhandenen Bedenken gegenüber einer Sanierung zu nehmen und die wirtschaftliche Beurteilung von möglichen Vorgehensvarianten zu vereinfachen. Damit kann zu einer höheren Sanierungsrate sowie zu einem wirtschaftlich nachhaltigeren Schweizer Immobilienbestand beigetragen werden.

1.2 Abgrenzung des Themas und Zielsetzung

1.2.1 Abgrenzung nach Gebäudetypen

Um die Abschlussarbeit eingrenzen zu können, beschränkt sich die Arbeit auf Wohnimmobilien mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser). Rund zwei Drittel der Wohnfläche befindet sich in Mehrfamilienhäusern (Abbildung 4) und bilden damit die wichtigste Wohnform in der Schweiz (Staub & Rütter, 2014, S. 9-10). Für Investoren bilden Mehrfamilienhäuser eine interessante Finanzanlage und sind deshalb bei anstehenden Sanierungen mit der Frage der Vorgehensvarianten konfrontiert. Andere Gebäudetypen wie z.B. Büro- und Gewerbeliegenschaft unterliegen in mietrechtlichen Belangen anderen Voraussetzungen (u.a. bei der Ertragsausfallentschädigungen, den möglichen Fristerstreckungen etc.) und bedingen damit nicht dieselben Beurteilungskriterien.

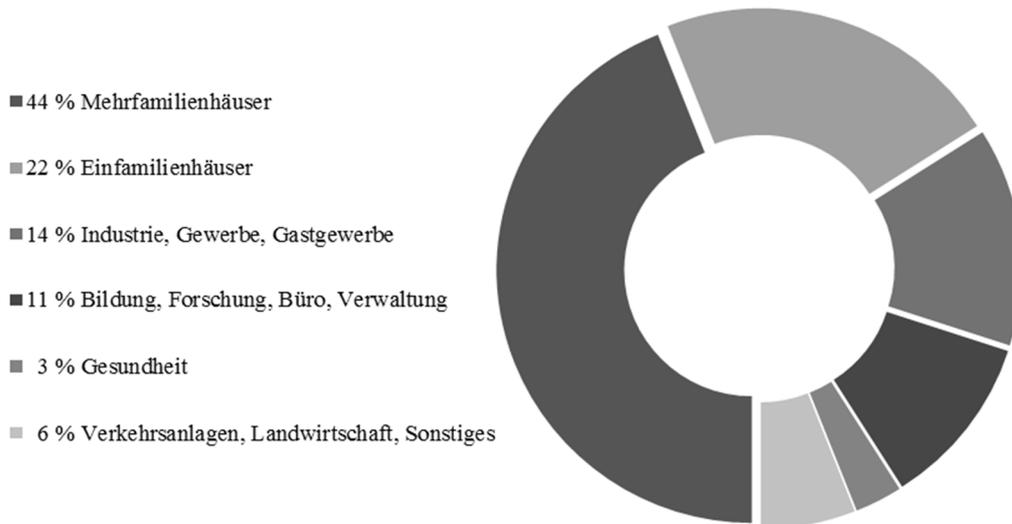


Abbildung 4: Prozentuale Aufteilung der Schweizer Geschossfläche (Staub & Rütter, 2014, S. 10)

1.2.2 Abgrenzung nach Investoren

Abhängig von der Art des Investors sind unterschiedliche Vorgehens- und Verhaltensweisen sichtbar. Van Wezemaal (2005) unterteilt zwischen professionellen portfolio-orientierten Investoren und objekt-orientierten Investoren. Als professionelle portfolio-orientierte Investoren werden Versicherungen, Pensionskassen etc. bezeichnet, welche sich finanzwirtschaftlich professionalisiert haben. Eine aktive Portfolio-Bewirtschaftung mit dem Ziel der Wert- und Ertragssteigerung steht dabei im Zentrum. Objekte mit entsprechenden Renditeaussichten werden dazugekauft, Objekte mit unterdurchschnittlicher Erwartung werden abgestossen. Sanierungen werden marktorientiert vorgenommen, das heisst im Hinblick auf Wertsteigerungen. Ist erkennbar, dass eine Gesamtsanierung keine Wertsteigerung herbeiführt, wird darauf verzichtet oder das Objekt verkauft.

| | | |
|--------------------------|---------------------------|--|
| Gemeinnützige Investoren | Wohnbaugenossenschaften | objekt-orientierte Investoren |
| | Öffentliche Hand | |
| Kommerzielle Investoren | Privatpersonen | Institutionelle Anleger |
| | Versicherungen | |
| | Pensionskassen | |
| | Immobilienanlagefonds | |
| | Anlagestiftungen | |
| | Immobilien-gesellschaften | |
| | | professionelle, portfolio-orientierte Investoren |

Abbildung 5: Einteilung der Investoren (Pichler (2009, S. 7) in Anlehnung an Van Wezemaal, 2005, S. 89)

Als objekt-orientierte Investoren werden die meisten privaten Investoren, die Genossenschaften und die öffentliche Hand bezeichnet. Für die objekt-orientierten Investoren steht der langfristige Werterhalt der Liegenschaften im Vordergrund. Die wirtschaftliche Gebäudebeurteilung basiert dabei stärker auf Gebäudezustand und Substanzwert. Zusammen mit dem Ziel, die Fluktuationen der Mieter und Nutzer tief zu halten, werden Sanierungen tendenziell kontinuierlich und in mehreren Etappen durchgeführt (S. 88-90).

Die vorliegende Abschlussarbeit konzentriert sich auf die professionellen, portfolio-orientierten Investoren (institutionellen Investoren). Gemäss der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (2017) werden unter institutionellen Eigentümern „Grossinvestoren mit regelmässigem Anlagebedarf; im Immobiliensektor vor allem Versicherungen, Pensionskassen, Vorsorgestiftungen und Anlagefonds“ verstanden (S. 634). In der vorliegenden Arbeit bezieht sich die Bezeichnung für institutionelle Eigentümer auf

- Pensionskassen
- Versicherungen
- Anlagestiftungen
- Immobilienfonds
- kotierte Immobilien-Gesellschaften

Gemäss einer groben Abschätzung von Wüest Partner AG zufolge (2015, S. 4) befinden sich, gemessen am Marktwert, rund 67 % der vermietbaren Wohnimmobilien im Besitz von Privatpersonen. Der Anteil institutioneller Eigentümer beträgt rund 17 % und damit einen Wert von ca. 150 Mrd. CHF. Davon entfallen 41 % auf Pensionskassen, 25 % auf Versicherungen, 17 % auf Anlagestiftungen, 14 % auf Immobilienfonds und rund 3 % auf kotierte Immobilien-Gesellschaften.

Durch das Bundesamt für Wohnungswesen (2004, S. 10) wurde ebenfalls eine Auswertung der Eigentumsverhältnisse der Wohnimmobilien durchgeführt (Abbildung 6), und zwar nach Anzahl Objekten. Auch diese Analyse zeigt, dass die Privatpersonen den grössten Anteil einnehmen (ca. 57 %). Der Anteil der institutionellen Anleger beträgt gemäss dieser Auswertung 22 %.

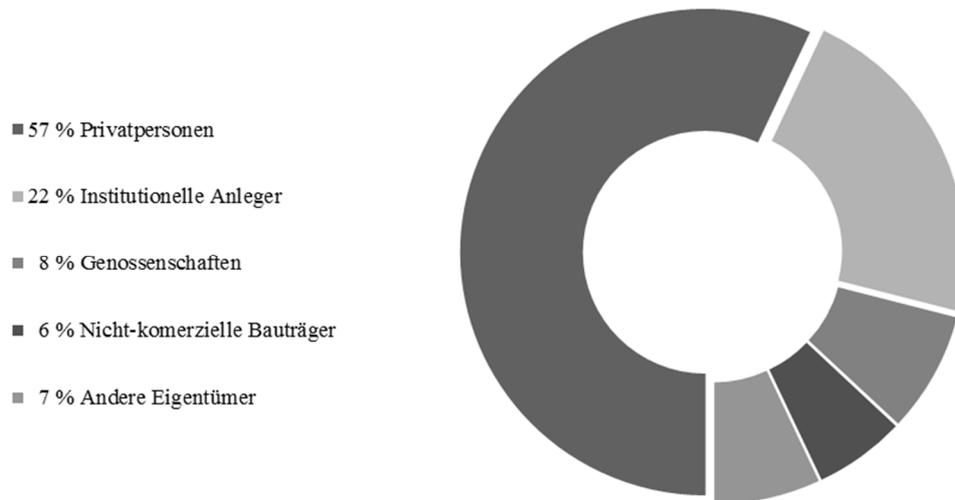


Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse bei Mietwohnungen im Jahr 2000 (BfS, 2004, S. 17)

1.2.3 Abgrenzung nach den Umweltsphären

Jedes Unternehmen ist in seinem Handeln mit den Einflüssen der allgemeinen Umwelt konfrontiert. Die verschiedenen Umweltsphären können dabei Einschränkungen, aber auch Chancen und Entwicklungspotenzial umfassen (Müller-Stevens & Lechner, 2011, S. 188). Immobilien oder Immobilienportfolios können in ihrer Art ebenfalls als Unternehmen betrachtet werden und sind damit gleichwohl den verschiedenen Umweltsphären ausgesetzt. Die vorliegende Arbeit beschränkt sich auf die Erfassung der Einflussgrößen aus der ökonomischen Umwelt. Für eine Abgrenzung zu den weiteren Umweltsphären einer Immobilie hilft die Unterscheidung auf Basis der PESTEL-Analyse. PESTEL erlaubt es, die externen Einflussfaktoren zu analysieren und deren Relevanz auf ein Unternehmen oder Investment zu prüfen (Gassner, 2012, S. 2). Tabelle 1 zeigt, bezogen auf Immobilien, die inhaltliche Abgrenzung zwischen den PESTEL-Umweltsphären auf.

Die Entscheidungsfindung, ob eine Sanierung im vermieteten Zustand oder nach Durchführung einer Sanierungskündigung umgesetzt wird, basiert auf der Analyse aller sechs Umweltsphären der PESTEL-Analyse. Die technologische Umwelt wird durch Anbieter von Baustoffen und Bautechniken insbesondere mit Marketingmassnahmen stark bearbeitet. Ebenfalls werden durch die Medien die politische Umwelt und deren neuen Ansätze und Ideen diskutiert. In der Literatur finden sich zudem unzählige Aufsätze über die ökologische, die sozio-kulturellen und rechtlichen Umweltsphären im Zusammenhang mit Gebäudesanierungen. Die ökonomischen Grundsätze bei Gebäudesanierungen werden in den Medien und der Literatur nur in geringem Masse oder nur oberflächlich diskutiert. Wirtschaftliche Einflussfaktoren werden meistens im Kontext der mietrechtlichen Betrachtungen behandelt (übersetzter Ertrag, zulässige

Mietzinsanpassungen etc.), jedoch nicht im Kontext einer wirtschaftlichen Bewertung der Sanierungskündigung im Vergleich zu einer Sanierung im vermieteten Zustand.

| | |
|--|---|
| <p>Political (politische Umwelt): Angaben zum Stand der Staatsorganisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Politisches System - Stabilität und Kontinuität des Systems - Wirtschaftsordnung eines Landes - Struktur der Entscheidungsträger - Zugang zu Entscheidungsträgern - Eigentümersicherheit | <p>Economic (ökonomische Umwelt): Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftswachstum - Immobilienpreisentwicklung - Bevölkerungsentwicklung - Zinsniveau - Inflationsrate - Investitionen, Betriebskosten - Steuern, Nebenkosten, Gebühren - Transaktionskosten |
| <p>Social (sozio-kulturelle Umwelt): Beschreibung der gesellschaftlichen Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Anzahl privater Haushalte - Wohnformen - Stadt- oder Landflucht - Bevölkerungsstruktur - Kulturelle Besonderheiten (Sprache, Normen, Werte, Einstellungen) - Image des Standorts | <p>Technological (technologische Umwelt) Analyse der technologischen Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualifikation der Bauindustrie - Informations- und Kommunikationstechnologie - Architekturverständnis - Innovationen - Forschungseinrichtungen - Bauprozesse, BIM - Bauqualität - Energiemanagement |
| <p>Environmental (ökologische Umwelt): marktspezifische Eckdaten zur Beschaffenheit und Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standort (Mikro-/Makrolage) - Infrastruktur (Verkehrsanbindung mit IV und öV) - Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen (Rohstoffe, Bodenschätze) - Emissionen - Energetische Bauvorschriften - Gesellschaftliches Verhältnis zu Umweltschutz | <p>Legal (rechtliche Umwelt): marktspezifische Rechtsorganisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechtssystem und Staatsverfassung - Baurecht - Planungs- und Baugesetz - Genehmigungsverfahren - Zonenvorschriften - Mietrecht / Kaufrecht / Umweltrecht - Rechtsbewusstsein - Rechtssicherheit - Städtebauliche Vorgaben und Massnahmen |

Tabelle 1: Umwelteinflüsse auf Immobilien anhand einer PESTEL-Analyse (in Anlehnung an Gassner, 2012, S. 6-9; Theobald (ohne Datum), S. 2-6)

1.2.4 Zielsetzung der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, mit einer fokussierten Betrachtung der ökonomischen Umweltsphäre eine Übersicht über die wirtschaftlichen Einflussfaktoren beim Entscheid zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. einer Sanierungskündigung zu verschaffen (Kapitel 2). Diese theoretischen Grundlagen werden mittels

Expertenbefragung verifiziert (Kapitel 3) und mit entsprechenden Definitionen und Berechnungsgrundlagen unterlegt (Kapitel 4). Als abschliessende Übersicht werden die ökonomischen Einflussfaktoren in einem Bewertungsmodell zusammengeführt und die allfälligen, mathematischen Abhängigkeiten definiert (Kapitel 5). Dadurch wird ein einfaches standardisiertes Modell erarbeitet, das den institutionellen Eigentümern erlaubt, mittels projektspezifischer Bewertung der einzelnen Einflussfaktoren einen ökonomischen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung anzustellen.

1.3 Vorgehen und Methode

Der Kern der Arbeit besteht aus der Ermittlung der ökonomischen Einflussfaktoren anhand einer qualitativen Erhebung. Es soll ermittelt werden, welche Einflussfaktoren vorhanden sind inwieweit Eigentümer die Einflussfaktoren bei ihrer Bewertung für oder gegen eine Sanierungskündigung berücksichtigen (Best Practice).

Basis dazu bildet das Literaturstudium, mit welchem das vorhandene Branchenwissen erschlossen wird. Die Ergebnisse des Literaturstudiums fliessen in die Erstellung eines Fragekatalogs ein, auf dessen Grundlage Experteninterviews durchgeführt werden, um die Vorgehens- und Handlungsweisen der institutionellen Eigentümer ergründen zu können. Die Ergebnisse der Interviews werden in der Arbeit ausgewertet, mit grundlegenden Erkenntnissen aus dem Literaturstudium abgeglichen und die ermittelten ökonomischen Einflussfaktoren erläutert.

Das darauf zu definierende Modell soll mit Hilfe von Microsoft Excel erstellt und die zuvor festgelegten Einflussfaktoren und deren ökonomische Bewertung übernommen werden (Bottom-up). Mithilfe von zwei fiktiven Projekten mit unterschiedlichen Ausgangslagen wird das Bewertungsmodell als Fallproben auf seine Handhabung und Einfachheit untersucht. Die Projektdefinition bzw. Projektkennzahlen der beiden Fallproben orientieren sich an realen Projekten, um die Praxistauglichkeit sicherstellen zu können. Um die Empfindlichkeit der Rechenergebnisse zu prüfen, werden mittels diverser Variationen der Inputwerte zusätzliche Einzelberechnungen angestellt (Sensitivitätsanalyse). Durch diese zusätzliche Analyse kann die Aussagekraft des Modells weiter erhöht und allenfalls einzelne kritische Inputwerte erkannt werden.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Allgemeine Begrifflichkeiten

2.1.1 Immobilien und Immobilien-Portfolio

Als Immobilien werden im deutschen Sprachraum die nicht beweglichen und somit immobilien Grundstücke und die daran fest verbundenen Liegenschaften, Gebäude und Rechte bezeichnet. Gemäss Art. 655 ZGB sind Grundstücke wie folgt definiert:

- Liegenschaften
- in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken

Art. 667 ZGB ergänzt weiter, dass sich das Eigentum an Grund und Boden nach oben (Luftraum) wie auch nach unten (Erdreich) erstreckt, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht. Eine Liegenschaft ist somit ein dreidimensionaler Körper, welcher nebst der Fläche auch die fest verbundenen Volumen (Gebäude) umfasst (Conca, 2004, S. 1).

Während die Immobilie als solches die einzelne Einheit bezeichnet, umfasst der Begriff des Immobilien-Portfolios eine Anzahl von Liegenschaften, welche gemäss Pichler (2009) „...wegen verschiedenen Merkmalen in einem Verbund stehen“ (S. 15). Der Verbund kann durch den gleichen Eigentümer oder z.B. durch dasselbe Management begründet sein (Wellner, 2003, S. 34-35).

2.1.2 Sanierungskündigung

Unter dem Begriff der Sanierungskündigung wird das Vorgehen verstanden, die bestehenden Mietverhältnisse zu kündigen, um die Liegenschaft einer Gesamtsanierung mit anschliessender Neuvermietung zu unterziehen oder einen Ersatzbau zu erstellen.

2.1.3 Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse

Nebst der Möglichkeit, die Liegenschaft leerzukünden und die Sanierung somit ungehindert durchführen zu können, ist es zulässig, eine Sanierung auch unter Beibehaltung der Mietverhältnisse durchzuführen. Dabei verbleiben die Mieter während der Sanierungsdauer in ihren Wohnungen oder werden während einer bestimmten Dauer oder während der gesamten Sanierungsdauer in adäquate Ersatzwohnungen ausquartiert.

2.2 Ökonomische Einflussfaktoren

Als Grundlage für den Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und der Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse sind verschiedene ökonomische Einflussfaktoren bekannt und werden in der Literatur in unterschiedlichem Kontext aufgegriffen und behandelt. Als Einleitung werden die Begriffe zusammengetragen und definiert. Die detaillierte Bewertung der einzelnen ökonomischen Einflussfaktoren erfolgt im Kapitel 4.

2.2.1 Mietertrag

Beim Mietertrag wird aus Sicht des Eigentümers zwischen dem Gesamtmiettertrag (inkl. der Nebenkosten, welche durch den Mieter zu tragen sind), dem Bruttomiettertrag (Gesamtmiettertrag, exkl. Nebenkosten) und dem Nettomiettertrag (Bruttomiettertrag exkl. Bewirtschaftungskosten und Rückstellungen) unterschieden (Scognamiglio, 2008, S. 31; SVKG, 2012, S. 82-96).

2.2.2 Mietzinspotenzial

Liegt der aktuelle Mietzins ertrag nicht auf dem orts- und quartierüblichen Niveau, ist ein Mietzinspotenzial vorhanden, wobei die Abweichung positiv, aber auch negativ ausfallen kann (Kumschick & Gessler, 2014, S. 36). Das konkrete Mietzinspotenzial wird mittels Immobilienbewertung, Marktvergleich oder mittels Abklärungen bei Fachpersonen (Expertenwissen) eruiert (Kammer Unabhängiger Bauherrenberater, 2017, S. 134-142). Durch das Marktverhalten verändert sich das Mietzinspotenzial ständig und stellt somit einen theoretischer Wert dar. Zudem ist der Eigentümer einer Wohnliegenschaft in der Gestaltung seiner Mieten nicht frei, sondern hat sich an das seit dem 1. Juli 1990 geltende Mietrecht zu halten. Die Mietpreisgestaltung basiert dabei auf den gebäudespezifischen Kosten (Kostenmiete) sowie der Orts- und Quartierüblichkeit. Da gemäss den geltenden Bundesgerichtsentscheiden ein Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit nur schwer und in Ausnahmefällen möglich ist, kommt der Kostenmiete eine bedeutende Rolle zu (Lischer, 2016, S. 42).

2.2.3 Mietzinsüberwälzung nach Sanierung im vermieteten Zustand

Bei einer Sanierung mit Beibehaltung der Mietverhältnisse sind nach OR Art. 269a lit. b Mietzinsanpassungen nur bezogen auf Teile der getätigten Investitionen und bis zu einem Niveau der Quartierüblichkeit umlegbar.

2.2.4 Leerstandkosten und Mietzinsausfall

Bei einer Sanierung ist unweigerlich mit Ausfällen bei den Mietzinseinnahmen zu rechnen. Es ist dabei zwischen Leerstandkosten und Mietzinsausfall zu unterscheiden. Der Mietzinsausfall bezeichnet die fehlenden Einnahmen, welche durch unbeabsichtigte Leerstände der Wohneinheiten zustande kommen. Gerade bei Sanierungen im bewohnten Zustand ist mit Mietzinsausfällen zu rechnen. Wenn Mieter kurz vor Sanierungsbeginn die Wohnungen verlassen, ist es unwahrscheinlich, dass sich ein neuer Mieter vor Ende der Bauarbeiten finden lässt. Bei Sanierungskündigungen ist mit Leerständen zwischen dem Auszug des Mieters und dem Baubeginn zu rechnen, sowie auch zwischen Bauende und dem Zeitpunkt der Neuvermietung.

Im Gegensatz dazu sind unter Leerstandkosten diejenigen Ausfälle von Mietzinsen zu verstehen, welche vom Eigentümer aktiv in Kauf genommen werden. Damit sind z.B. die fehlenden Mieteinnahmen zu bezeichnen, die bei einer Sanierungskündigung während der effektiven Bauzeit (Zeit, in der die Wohneinheit nicht genutzt werden kann) entstehen.

Von den Leerstandkosten und dem Mietzinsausfall zu unterscheiden, ist das Mietausfallwagnis, welches das Risiko abdeckt, dass eine Wohnungen eine bestimmte Zeit lang leer steht oder die Miete aus anderen Gründen nicht eingetrieben werden kann (Pichler, 2009, S. 83). Dieser strukturelle Leerstand ist ebenfalls notwendig, um Wohnungswechsel zu ermöglichen, entsteht jedoch auch durch ein Überangebot bzw. durch Mietangebote über dem aktuellen Markt. Das Mietausfallwagnis wird in der Praxis zwischen 0–7 % angenommen (SVKG, 2012, S. 85), wobei für Mehrfamilienhäuser tendenziell tiefere Werte vorausgesetzt werden können.

2.2.5 Mietzinsherabsetzung

Da das Mietobjekt während der Sanierung nur eingeschränkt oder gar nicht genutzt werden kann, hat der Mieter Anspruch auf eine Entschädigung in Form einer Mietzinsherabsetzung. Im Gegensatz zu den Leerstandkosten und Mietzinsausfällen, welche als fehlende Einnahmen zu betrachten sind, handelt es sich bei Mietzinsherabsetzungen um zusätzliche Ausgaben im Projektverlauf.

In den Abbildungen 7 und 8 sind die Leerstandkosten, Mietzinsausfälle und Mietzinsherabsetzungen bezogen auf die Umsetzung einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. mit einer Sanierungskündigung dargestellt.

2.2.8 Diskontierungssatz

Die durch institutionelle Anleger gehaltenen Immobilienportfolios sind gemäss den für sie geltenden Rechnungslegungsvorschriften zu bewerten. Bei den institutionellen Eigentümern in der Schweiz hat sich die Bewertung mittels DCF-Methode durchgesetzt. Mit einer DCF-Bewertung wird der Barwert einer Immobilie berechnet, der sich aus dem während des Prognosezeitraums anfallenden diskontierten Cashflows (in der Regel zehn Jahre) sowie dem diskontierten Restwert am Ende des Prognosezeitraum zusammensetzt (SVKG, 2012, S. 112-113). Nebst der Abschätzung der anfallenden Cashflows kommt der Festlegung des Diskontierungsfaktors eine entscheidende Bedeutung zu. In der Schweiz werden zur Festlegung des Diskontierungsfaktors vier Verfahren angewendet (Hersberger, 2010, S. 21-23; Loderer, Jörg, Pichler & Perrin 2005, S. 1056-1057):

- Ableitung vom Immobilienmarkt bzw. Vergleichswert aus tatsächlich durchgeführten Transaktionen
- Konzept der durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC), welcher sich aus einer Bewertung der marktüblichen Fremd- und Eigenkapitalkosten errechnet
- Konzept der Opportunitätskosten als Vergleich zu anderweitigen Anlagen in demselben Risikoprofil
- Capital Asset Pricing Modell (CAPM)

2.2.9 Baukosten

Gemäss SIA (2000) sind Baukosten ein Teil der Investitionskosten. Dabei beinhalten die Baukosten sämtliche mit dem Sanierungsprojekt zusammenhängenden Kosten, ausgenommen der Grundstückskosten (S. 19). Bezogen auf den Baukostenplan des CRB (2017) umfasst dies die BKP Positionen 1 bis 9. Gemäss der Elementkostengliederung des CRB (2012) die Elemente B bis Z.

| Baukostenplan des CRB | | | Elementkostengliederung des CRB | | |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Investitionskosten | Grundstückskosten | 0. Grundstück | Grundstückskosten | A Grundstück | |
| | Baukosten | 1. Vorbereitungskosten | B Bauvorbereitung | C Allgemeines zu Rohbau und Gebäude | |
| | | 2. Gebäude | 3. Betriebseinrichtungen | D Rohbau Gebäude bis OK Bodenplatte | |
| | | 3. Betriebseinrichtungen | 4. Umgebung | | |
| | | 4. Umgebung | 5. Baunebenkosten und Übergangskosten | W Honorare | |
| | | 5. Baunebenkosten und Übergangskosten | 6.-8. Reserve | | |
| | | 6.-8. Reserve | 9. Ausstattung | Z Mehrwertsteuer | |
| | | 9. Ausstattung | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Abbildung 9: Gliederung der Investitionskosten gemäss BKP 0-9 des CRB bzw. gemäss EKG A-Z des CRB (SIA, 2000, S. 19)

2.3 Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten ökonomischen Einflussfaktoren können zusammenfassend in zwei grundlegende Kategorien eingeteilt werden.

Ertragspotenziale

Dabei handelt es sich um Einflussfaktoren, die eine langfristige Ertrags- und Wertveränderung der Liegenschaft bewirken. Dazu gehören

- Mietzinspotenzial
- Mietzinsüberwälzung
- Diskontierungssatz

Kurzfristige Cashflow-Einflüsse

Die kurzfristigen Cashflow-Einflüsse berücksichtigen diejenigen Aufwendungen, welche zeitlich direkt mit der Sanierung im Kontext stehen. Diese Einflussfaktoren lassen sich wiederum in zwei Unterkategorien unterscheiden.

Während die kurzfristigen Ertragsausfälle

- Leerstandkosten
- Mietzinsausfall

zu einer Reduktion der üblichen Cashflows einer Liegenschaft führen, verursachen die kurzfristigen Aufwendungen

- Mietzinsherabsetzung
- Aufwendung für Neuvermietung
- Steuern
- Baukosten

Mehrausgaben, welche in der Cashflow-Betrachtung zu unüblichen und gegenüber dem Betrieb im Bestand zu übermässigen Ausgaben (Mittelabflüssen) führen.



Abbildung 10: Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren

2.4 Erkenntnisse und weiteres Vorgehen

Der Vermieter von Wohnungen in der Schweiz hat das Recht, notwendige Sanierungen im vermieteten Zustand durchzuführen. Sind die baulichen Massnahmen für den Mieter nicht zumutbar oder stellt die Nutzung der Wohnräume während der Sanierungsarbeiten für den Vermieter eine zu grosse Einschränkung dar, hat der Vermieter das Recht, die Wohnung zu kündigen (Sanierungskündigungen). Die Durchführung einer Sanierungskündigung ist somit nur bei bestimmten baulichen Eingriffen bzw. ab einer bestimmten baulichen Eingriffstiefe möglich.

Es ist jedoch zulässig, ebenfalls Sanierungen mit grossen Eingriffstiefen unter Beibehaltung der Mietverhältnisse umzusetzen. Durch Ausquartierungen, entsprechende Provisorien etc. kann die Sanierung für den Mieter trotzdem zumutbar sein. Damit verbunden sind jedoch finanzielle Aufwendungen für den Eigentümer, welche eine wirtschaftliche Sanierung verunmöglichen können. Deshalb ist nebst den bautechnischen, sozialen und mietrechtlichen Einflussfaktoren eine ökonomische Betrachtung der beiden Vorgehensvarianten wichtig.

Mit der Analyse der theoretischen Grundlagen wurden dazu diverse ökonomische Einflussfaktoren erkannt und definiert, die als Grundlage für einen wirtschaftlichen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierung nach Sanierungskündigung dienen. Eine Aufstellung, welche Einflussfaktoren in welchem Masse Einfluss auf den Entscheid zwischen den beiden Vorgehensvarianten nehmen, kann daraus aber nicht abgeleitet werden. Es sind somit praxisnahe Analysen durchzuführen, um die Einflussfaktoren der institutionellen Eigentümer zu ermitteln und darauf basierend ein konkretes Berechnungsmodell zu erstellen.

3. Empirische Untersuchung – Experteninterviews

Die theoretische Betrachtung gemäss Kapitel 2 beschränkte sich auf die grundlegende Erläuterung von möglichen Einflussfaktoren auf den Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse. Für eine praxistaugliche Aufstellung der ökonomischen Einflussfaktoren sind entsprechenden Best-Practice-Aussagen sowie Kennwerte zu den einzelnen Einflussfaktoren wünschenswert. Um dieses praxisnahe Wissen ergründen zu können, werden nebst einer vertieften Literaturrecherche Experteninterviews durchgeführt, welche anhand eines vorbereiteten Fragekatalogs in einer offenen Besprechung abgehalten werden.

3.1 Ziel der Experteninterviews

Ziel der Experteninterviews für diese Arbeit ist es, aus den Erfahrungen der befragten Personen das Best-Practice-Verhalten der institutionellen Eigentümer in Schweizer Wohnimmobilien beim Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse zusammenzutragen. Insbesondere sollen die Einflussfaktoren ermittelt und deren Kalkulationsgrundlage ergründet werden. „Als Experten gelten Personen, die aufgrund einer besonderen Ausbildung gesellschaftlich anerkannten Zugang zu einem bestimmten Tätigkeitsfeld haben [...] und/oder die aufgrund ihrer Stellung [...] an Entscheidungsprozessen beteiligt sind“ (Mieg & Näf, 2006, S. 9). Damit wird aufgezeigt, dass Experten zu einem bestimmten Sachverhalt über besonderes Wissen verfügen und die Best-Practice-Erfahrungen wiedergeben können. Den Experteninterviews liegt ein Interviewleitfaden zugrunde, der mit einer bestimmten Anzahl Fragen vordefiniert wurde, um das Gespräch zur gewünschten Thematik zu leiten. Es wurde bewusst auf eine streng gehaltene Struktur verzichtet, um den Gesprächsverlauf offen zu halten und auf den Experten gezielt eingehen zu können.

Die konkrete Methodik, das Vorgehen und eine Beschreibung des verwendeten Interviewleitfadens sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

3.2 Interviewpartner

Befragt wurden Vertreter von institutionellen Anlegern sowie auch private Immobilieneigentümer mit Erfahrung in der Umsetzung von Sanierungskündigungen. Aber auch einzelne Planer bzw. Bauherrenvertreter mit ausgewiesener Erfahrung in der Begleitung von Sanierungskündigung sind zu Wort gekommen. Konkret wurden Personen interviewt, die für die Aufbereitung der Entscheidungsgrundlagen zur

Festlegung der Vorgehensvariante bei Sanierungen zuständig sind (im Normalfall Portfolio- oder Assetmanager). Die Interviewpartner wurden über persönliche Kontakte des Autors gesucht und angefragt. Ebenfalls wurden bei den ersten Interviews die Experten nach weiteren Kontakten befragt, um damit den Kreis der potenziellen Interviewpartner zu vergrössern. Von den insgesamt zwölf angefragten Experten haben zehn zugesagt. Eines der Interviews wurde mit zwei Personen gleichzeitig durchgeführt, was gesamthaft neun durchgeführte Interviews mit zehn Personen ergibt. Sämtliche Experten haben der Aufzeichnung ihres Gespräches zugestimmt.

Da es sich teilweise um unternehmensinternes Fachwissen und persönliche Meinungen handelt, wurden die Ergebnisse aus den Experteninterviews anonymisiert und es erfolgt auch keine Offenlegung der Personeninformationen. Einzig gegenüber der Studienkommission des CUREM wurden die Namen der Interviewpartner transparent vorgelegt.

Zur Nachvollziehbarkeit der Qualität können die Interviewpartner in folgende Kategorien eingeteilt werden:

| | |
|--|------------|
| Immobilienanwalt | 1 Person |
| Immobilienbewirtschafter | 1 Person |
| Architekt mit umfassender Erfahrung in der Planung und Umsetzung von Gesamtsanierungen | 1 Person |
| Projektentwickler | 1 Person |
| Gesamtdienstleister (Entwicklung, Baumanagement, Portfolio-Management, Verwaltung) | 1 Person |
| Asset-Manager eines institutionellen Anlegers | 3 Personen |
| Portfolio-Manager eines institutionellen Anlegers | 2 Personen |

Tabelle 2: Übersicht der Interviewpartner

3.3 Auswertung der Experteninterviews

Da es sich bei den Antworten aus den geführten Experteninterviews um Meinungen und Ansichten des jeweiligen Interviewpartners handelt, die mit deren Praxiserfahrung unterlegt werden kann, erfolgt die Auswertung qualitativ. Dies ermöglicht unter anderem eine Diskussion bei allfälligen unterschiedlichen Aussagen bei einzelnen Themenbereichen. Als wesentliche Informationsquelle werden die Antworten aus den Experteninterviews zu den Fragen 5 und 6 herangezogen:

Frage 5: „*Welche konkreten ökonomischen Kriterien und Faktoren werden beim Entscheid einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?*“

Frage 6: „*Wie weit können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert?*“

Die Ergebnisse der Experteninterviews sind in die Auswertung und Festlegung der ökonomischen Einflussfaktoren eingeflossen (Kapitel 4).

4. Ökonomische Einflussfaktoren auf die Bewertung der Vorgehensvarianten

In der Folge werden die gemäss Kapitel 2.3 erkannten und durch die Experteninterviews vertieften, ökonomischen Faktoren für einen Vergleich der Ausführung einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. nach Durchführung einer Sanierungskündigung erläutert. Die von den Experten eingebrachten Kennwerte werden soweit möglich mit empirischen Untersuchungen sowie Ergebnissen aus der Literaturrecherche belegt oder dementiert.

4.1 Mietzinspotenzial

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Mietzinsen (Strunk, 2017, S. 3) ist bei den meisten sanierungsbedürftigen Wohngebäuden davon auszugehen, dass der aktuelle Mietzins ertrag unter dem quartierüblichen Niveau liegt und somit ein positives Mietzinspotenzial vorhanden ist. Bei einer Sanierungskündigung kann dieses Mietzinspotenzial ohne Einschränkung der Überwälzung (siehe Kapitel 4.2) ausgeschöpft werden. Alle der interviewten Experten haben das Mietzinspotenzial als einen der wichtigsten Faktoren für den Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung im vermieteten Zustand angefügt.

Die Aussage des Interviewpartner A: „Der Vermieter wird tendenziell versucht sein, eine zusätzliche Erhöhung des Mietzinses zur Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse vorzunehmen, um die Rendite zu erhöhen und nicht nur um die Sanierungskosten zu überwälzen“ (S. 2), zeigt die Stossrichtung der institutionellen Eigentümer zur Maximierung der Rendite und damit verbunden auch der Ertragswertsteigerung.

4.1.1 Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses

Als Einschränkung bei der Mietzinsanpassung ist die Formularpflicht zu beachten, welche aktuell in sieben Kantonen gilt (Nidwalden, Zug, Freiburg, Waadt, Neuenburg, Genf und Zürich) (Neue Züricher Zeitung, 2016). Mit der Formularpflicht wird der Vermieter verpflichtet, bei einer Neuvermietung den Mietzins des Vormieters offenzulegen. Dies gilt auch bei Neuvermietungen nach Sanierungen, sofern die

Wohnung den gleichen Gesamtgrundriss aufweist (Experteninterview A, S. 2). Die Formularpflicht schränkt den Vermieter bei der Festlegung des neuen Anfangsmietzinses nicht grundsätzlich ein. Der Vermieter ist jedoch gezwungen, auf dem Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses die Mietpreiserhöhung gegenüber dem früheren Mietzins anzugeben. Dies kann z.B. aufgrund der Anpassung der Teuerung, der Anpassung an die Orts- und Quartierüblichkeit und/oder der Anpassung infolge wertvermehrender Investitionen erfolgen.

Da die Mieter auch ohne Formularpflicht und auch bei einer Sanierung im vermieteten Zustand die Möglichkeit zur Anfechtung des Anfangsmietzinses haben, sehen die Interviewpartner B (S. 4) und D (S. 4) keine zusätzliche Beeinträchtigung bei der Mietzinsfestlegung. Interviewpartner A unterstreicht diese Aussage damit, dass trotz Einschränkung durch die Formularpflicht zumindest die Chance auf einen höheren Ertrag nach der Durchführung einer Sanierungskündigung besteht (S. 2). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Interviewpartner keine wesentliche Einschränkung bei der Neuvermietung durch die Formularpflicht erkennen. Ebenfalls wurde keine nennenswerte Erhöhung von Anfechtungen des Anfangsmietzinses festgestellt.

4.1.2 Kapitalisierung der Mietzinseinnahmen

Während die Baukosten eine einmalige Investition darstellen, handelt es sich bei den Mietzinseinnahmen um wiederkehrende Geldzuflüsse. Ziel muss es nun sein, die beiden Werte in eine direkt miteinander vergleichbare Grösse zu bringen, was mit der Ertragskapitalisierung erreicht wird. Der Ertragswert stellt den kapitalisierten jährlichen Mietwert dar und entspricht dabei dem Barwert einer ewigen Rente. Dazu wird der jährliche Mietwert mit hundert multipliziert und durch den Kapitalisierungssatz dividiert (SVKG, 2012, S. 95). Für die Berechnung wird zwischen der Bruttokapitalisierung und der Nettokapitalisierung unterschieden. Bei der Nettokapitalisierung (Formel 1) werden im jährlichen Mietertrag die Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und Mietzinsrisiko) und Rückstellungen (für grosszyklische Sanierungen) bereits berücksichtigt und mit dem Basiszinssatz kapitalisiert. Demgegenüber werden bei der Bruttokapitalisierung (Formel 2) die Bewirtschaftungskosten und Rückstellungen mit Zuschlägen zum Basiszinssatz berücksichtigt. Beide Varianten liefern das gleiche Resultat (SVKG, 2012, S. 95-96).

$$E_P = \frac{((M_{BE} - M_{BA}) \times 12) - K_B - K_R}{Z_B} \times 100$$

| | |
|----------|------------------------------------|
| E_P | Ertragswert des Mietzinspotenzials |
| M_{BE} | Soll-Bruttomiete pro Monat |
| M_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| K_B | Bewirtschaftungskosten pro Jahr |
| K_R | Rückstellungen |
| Z_B | Basiszinssatz |

Formel 1: Berechnung Ertragswert des Mietzinspotenzials mit der Nettokapitalisierung

$$Z_K = Z_B + Z_{ZB} + Z_{ZR}$$

$$E_P = \frac{(M_{BE} - M_{BA}) \times 12 \times 100}{Z_K}$$

| | |
|----------|--|
| E_P | Ertragswert des Mietzinspotenzials |
| M_{BE} | Soll-Bruttomiete pro Monat |
| M_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| Z_K | Kapitalisierungssatz |
| Z_B | Basiszinssatz |
| Z_{ZB} | Zinssatz-Zuschlag zur Deckung der Bewirtschaftungskosten |
| Z_{ZR} | Zinssatz-Zuschlag zur Deckung der Rückstellungen |

Formel 2: Berechnung Ertragswert des Mietzinspotenzials mit der Bruttokapitalisierung

Zur Ermittlung des Ertragswertes der potenziellen Miete ist nun der objektspezifische Kapitalisierungssatz (Bruttokapitalisierung) zu ermitteln, welcher unter Beizug der vorhandenen Liegenschaftsdaten (Ist-Mietertrag und Gebäudewert) und gemäss Formel 3 berechnet werden kann.

$$Z_K = \frac{M_{BA} \times 12 \times 100}{W_I}$$

| | |
|----------|---------------------------|
| Z_K | Kapitalisierungssatz |
| M_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| W_I | Immobilienwert |

Formel 3: Ermittlung Kapitalisierungssatz aus den vorhandenen Liegenschaftsdaten

4.2 Mietzinsüberwälzung bei Sanierung im vermieteten Zustand

Lachat, Stoll und Brunner (2011) erläutern: „Gemäss Art. 14. Abs. 4 VMWG¹ kann der Vermieter bei wertvermehrenden Investitionen eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals, die Amortisation sowie die neuen Unterhaltskosten auf den Mietzins überwälzen“ (S. 383). Bei einer Sanierung ist zu berücksichtigen, dass immer auch ein Anteil an werterhaltenden Unterhaltsarbeiten ausgeführt wird, welche gemäss der vorstehenden Definition nicht überwälzbar sind. Da die anfallenden Kosten nicht trennscharf den Zusatzleistungen bzw. Unterhaltskosten zugewiesen werden können,

¹ Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, Stand 1. Juli 2014

wird bei umfassenden Sanierungen davon ausgegangen, dass 30 %–50 % der Investitionen dem Unterhalt zuzuordnen sind (Lachat et al., 2011, S. 384). Somit können bei umfassenden Sanierungen ca. 50 %–70 % der Kosten als wertvermehrend überwält werden (Mieterinnen- und Mieterverband, 2012, S. 11).

4.2.1 Berechnung der Mietzinsüberwälzung

Berechnet wird der zulässige Mietzinsaufschlag bei einer umfassenden Sanierung nach folgendem Vorgehen (Imperiali, 2013, S. 42; Mieterinnen- und Mieterverband, 2015a, S. 3-5):

1. Ermittlung der Investition

Diese bestehen aus den Baukosten, der Mietzinsherabsetzung sowie der Verzinsung allfälliger Vorinvestition.

2. Ermittlung der wertvermehrenden Investitionen

Wie oben beschrieben, beträgt dieser Wert zwischen 50–70 %.

Bei den Experteninterviews wurde zur Konkretisierung dieses Werts die Nachfrage gestellt, welcher Überwälzungssatz eingesetzt würde bei einer umfassenden Sanierung mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst), bei einer Liegenschaft, die vor 30 Jahren zum letzten Mal umfassend überholt wurde. Von den sechs Experten, welche die Frage beantwortet haben, wurden Werte zwischen 50 %–70 % angegeben, wobei die Experten, die einen Wert über 60 % ansetzen, dies damit begründet haben, dass der Wert bewusst hoch angesetzt wird, um im Schlichtungsverfahren eine Reduktionspotenzial zu haben (Auswertung siehe Anhang 11).

3. Ermittlung Annuität (Formel 4)

Die Annuität berechnet sich gemäss Lachat et al. (2011) aus

- der Verzinsung des eingesetzten Kapitals, wobei sich der Zinssatz aus dem aktuellen Referenzzinssatz sowie einem Zuschlag von 0.5 % errechnet;
- der Amortisation, welche je nach Lebensdauer der ersetzten oder neu erstellten Bauteile ergibt (z.B. bei 20 Jahre = 5 % bei 30 Jahre = 3.33 %);
- sowie einem Zuschlag für Unterhalt, der 1 % der wertvermehrenden Investitionen beträgt (S. 384).

$$A = \frac{(Z_R + 0.5\%) }{2} + \frac{100}{J_L} + Z_U$$

| | |
|----------------|---|
| A | Annuität in % |
| Z _R | Referenzzinssatz |
| J _L | durchschnittliche erwartete Lebensdauer in Jahren |
| Z _U | Zuschlag für Unterhalt in % |

Formel 4: Berechnung Annuität

4. Aufteilung der überwälzbaren Kosten nach Verteilschlüssel

Die jährliche Mietpreiserhöhung berechnet sich aus der Multiplikation der Investitionen, des Überwälzungssatz und der Annuität.

$$E_M = (K_B + K_H) \times U \times A$$

| | |
|----------------|-----------------------------|
| E _M | Jährliche Mietpreiserhöhung |
| K _B | Baukosten |
| K _H | Mietzinsherabsetzung |
| U | Überwälzungssatz |
| A | Annuität |

Formel 5: Berechnung der jährlichen Mietpreiserhöhung

Das Ergebnis wird anschliessend mit einem Verteilschlüssel auf das Mietobjekt umgelegt. Die Umlegung kann dabei nach Volumen, m² oder Anzahl Zimmer der einzelnen Wohnung erfolgen (Lachat et al., 2011, S. 385).

Anhand eines konkreten Beispiels (Tabelle 3) wird die Berechnung erläutert.

| Ausgangslage | | Berechnung | |
|----------------------------|---|----------------------------------|--|
| Objekt | Wohngebäude mit 10 Wohnungen à 100 m ² | Annuität | $\frac{1.5\% + 0.5\%}{2} + \frac{100}{25} + 1\% = 6\%$ |
| Baukosten | CHF 1 000 000 | Jährliche Mietpreiserhöhung | CHF 1 015 000 x 0.6 x 0.06 = CHF 36 540 |
| Mietzinsherabsetzung | CHF 15 000 | Ergibt pro m ² /Jahr | $\frac{\text{CHF } 36\,540}{10 \times 100 \text{ m}^2} = \text{CHF } 36.54$ |
| Wertvermehrender Anteil | 60 % | Ergibt pro m ² /Monat | $\frac{\text{CHF } 36\,540}{10 \times 100 \text{ m}^2 \times 12} = \text{CHF } 3.05$ |
| Lebensdauer der Massnahmen | 25 Jahre (= 4 %) | Ergibt pro Wohnung/Jahr | $\frac{\text{CHF } 36\,540}{10} = \text{CHF } 3\,654$ |
| Referenzzinssatz | 1.5 % | Ergibt pro Wohnung/Monat | $\frac{\text{CHF } 36\,540}{10 \times 12} = \text{CHF } 304.50$ |

Tabelle 3: Berechnung Mietzinsüberwälzung nach Sanierung im vermieteten Zustand

Die Mietzinsanpassung kann bereits vor Baubeginn berechnet werden. Als Unsicherheitsfaktor sind die Baukosten anzumerken, welche gerade bei Sanierungsprojekten durch unvorhersehbare Massnahmen beeinträchtigt werden können (Interview A, S. 6).

4.2.2 Einschränkungen bei der Mietzinsüberwälzung

Der Mietzins nach Sanierung darf gesamthaft die orts- und quartierüblichen Mietzinsen nicht übersteigen. Deshalb ist es notwendig, die bestehenden Mietzinse unter Berücksichtigung der berechneten Mietzinsüberwälzung mit den orts- und quartierüblichen Mietzinsen zu vergleichen. Massgebend für den zukünftigen Mietzins nach Sanierung ist der tiefere der beiden Werte.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist, dass die Mietzinsüberwälzung erst nach Vorliegen der gesamten Bauabrechnung und unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen der einzelnen Wohnungen erfolgt. Dies führt dazu, dass der neue Mietzins nicht unmittelbar nach Bauende seine Gültigkeit erlangt, sondern mit einer Verzögerung, welche zwischen 4 und 12 Monaten betragen kann.

4.3 Kündigungsfrist bei Sanierungskündigung

OR Art. 271, Abs. 1 legt fest, dass eine Kündigung einzelner Wohnungen oder der gesamten Liegenschaft durch den Vermieter zulässig ist, sofern die Kündigung nicht gegen Treu und Glauben verstösst. Zucker (2012) belegt mit seiner Aufstellung der wesentlichen Bundesgerichtsurteile im Zusammenhang mit Sanierungskündigungen, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst;

- wenn kein schützenswertes Interesse zu Grunde liegt, also z.B. der Mieter auch während der Sanierung in der Wohnung verbleiben könnte und damit zu keinen wesentlichen Einschränkungen führen würde;
- wenn die Kündigungsgründe vorgeschoben sind, also z.B. dass der Vermieter die Kündigung nur ausführt, um die Wohnungen anschliessend und ohne Sanierung zu den höheren Marktmieten neuvermietet;
- wenn die Kündigung auf Vorrat erfolgt, also z.B. ohne Vorliegen eines konkreten Projektes;
- wenn die Kündigung ein unlauteres, illoyales Verhalten darstellt, also z.B. aus reiner Rache durchgeführt wird;
- wenn die Kündigung ein klares Missverhältnis der Interessen begründet, also z.B. durch Ausnutzung der grösseren Verhandlungsmacht (S. 62-73).

Als entscheidendes Element zur für die Legitimation einer Sanierungskündigung kann daraus die Verzögerungen oder Komplikationen während der Bauarbeiten durch den Verbleib der Mieter in den Wohnungen erkannt werden. Sind Verzögerungen oder Komplikationen nicht gegeben, ist eine Kündigung nicht gerechtfertigt. „Nicht entscheidend ist, ob die Sanierungsarbeiten für die Mieter zumutbar sind“ (Zucker,

2012, S. 75). Das Sanierungsprojekt muss jedoch eine greifbare Realität darstellen, was ein konkretes Projekt mit Kosten, Terminen und der konkreten Absicht des Eigentümers verlangt (Interview A, S. 3).

Für die ordentliche Kündigung durch den Vermieter sind die Kündigungsfristen gemäss Mietvertrag massgebend (Lachat et al., 2011, S. 526). Dabei ist zu beachten, dass der Vermieter ein Recht auf Beantragung einer Erstreckung hat. Das Recht auf Erstreckung kommt dem Mieter zuteil, für welchen die Kündigung einen Härtefall darstellt, also z.B. innerhalb der kurzen Kündigungsfrist keine Möglichkeit hat, ein adäquates Ersatzobjekt zu finden (Lachat et al., 2011, S. 636). OR Art. 272 b Abs. 1 begrenzt die Erstreckung bei Wohnräumen auf maximal 4 Jahre.

Ott, Seiler, Kaufmann, Binz und Moosmann (2002) legen bei einer Sanierungskündigung die Dauer zwischen der Kündigung und dem vollständigen Leerstand des Objektes (Sanierungsbeginn) mit sechs Monaten bis zwei Jahren fest, wobei sechs Monate als Glücksfall und nur bei guter Vorbereitung und Kommunikation realisierbar sind (S. 32-33). Bei den durchgeführten Interviews wurden die Experten ebenfalls nach den sinnvollen Kündigungsfristen befragt, um die Sanierungskündigung in einem planbaren Zeitrahmen umzusetzen und damit den potenziellen Mieterstreckungen entgegenzuwirken. Von den sechs Interviewpartnern, die dazu eine Aussage machten, wurden Fristen zwischen 9 bis 24 Monaten angegeben, wobei gemäss den Interviewpartnern A (S. 4), E (S. 4) und I (S. 5) eine Frist von weniger als neun Monaten ein beträchtliches Risiko von Mieterstreckungen bedeutet. Als Zusammenfassung aus den durchgeführten Experteninterviews kann eine Kündigungsfrist von 12 bis 15 Monaten als angemessen festgelegt werden (Anhang 12). Die Frist hängt jedoch im konkreten Fall auch von der Mietstruktur und dem Mietangebot in der direkten Umgebung ab.

Der Gefahr von Mieterstreckungen kann durch entsprechend lange Kündigungsfristen, aber auch durch eine offene und transparente Kommunikation sowie durch Unterstützung des Vermieters bei der Suche nach einem Ersatzobjekt entgegnet werden (Interview D; E; G; H). Ebenfalls ist es möglich, die Chancen der Mieter auf eine Mieterstreckung durch eine vorgängige Analyse der bestehenden Mietverhältnisse zu ermitteln. Dies kann so weit gehen, dass Steuerbescheinigungen der Mieter eingeholt werden, um deren finanzielle Verhältnisse beurteilen zu können (Interview D, S. 3).

4.4 Leerstandkosten

Die Leerstandkosten umfassen die fehlenden Mietzinseinnahmen, die durch den Eigentümer gewollt in Kauf genommen werden. Durch eine korrekte Bauausführungsplanung und Vorbereitung können diese Kosten vor Projektstart in einer angemessenen Genauigkeit abgeschätzt werden. Die Leerstandkosten fallen grundsätzlich nur bei einer Sanierungskündigung an und umfassen den Zeitraum vom Baubeginn bis zum Bauende (siehe Abbildung 8). Die genaue Bauzeit wird durch den beauftragten Planer (Architekt) ermittelt und im Ausführungsterminplan festgehalten.

Zur Berechnung der Leerstandkosten wird die Bauzeit in Monaten mit dem Ist-Bruttomiettertrag pro Monate multipliziert. Die Berechnung erfolgt nach der Formel 6:

$$K_L = T_{BM} \times M_{BA}$$

| | |
|----------|---------------------------|
| K_L | Leerstandkosten (CHF) |
| T_{BM} | Bauzeit in Monaten |
| M_{NA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |

Formel 6: Berechnung der Leerstandkosten

4.5 Mietzinsausfall

Der Mietzinsausfall ist vom Leerstand dahingehend zu unterscheiden, als dass dieser vom Vermieter nicht gewollt, jedoch durch früherer Auszug oder spätere Neuvermietung verursacht wird (siehe Abbildungen 7 und 8).

Bei einer Sanierung im vermieteten Zustand kann es zu Mietzinsausfällen während der Bauzeit kommen. Insbesondere Mieter, welche die Bauarbeiten nicht über sich ergehen lassen wollen, suchen sich eine neue Wohnung. Es ist meistens nicht mehr möglich, diese Wohnungen vor Sanierungsbeginn oder während der Bauzeit neu zu vermieten. Die Mietzinsausfälle bei einer Sanierung im vermieteten Zustand lassen sich gemäss Formel 7 berechnen.

$$K_{BG} = T_{BG} \times M_{BA} \times Q_{BG}$$

| | |
|----------|---|
| K_{BG} | Mietzinsausfall (CHF) bei Sanierung im vermieteten Zustand |
| T_{BG} | Gesamtbauzeit der Sanierung im vermieteten Zustand in Monaten |
| M_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| Q_{BG} | Leerstandquote während Sanierung |

Formel 7: Berechnung Mietzinsausfall bei Sanierung im vermieteten Zustand

Die Mietzinsausfälle bei einer Sanierungskündigung sind in zwei Teilen zu ermitteln. Für den Zeitraum von der Mieterinformation bzw. Kündigung bis zum Baubeginn (Formel 8) sowie im Zeitraum von Bauende bis zur Vollvermietung (Formel 9).

$$K_K = (T_K + T_{ME}) \times M_{BA} \times Q_K$$

| | |
|----------|--|
| K_K | Mietzinsausfall (CHF) vor Baubeginn bei Sanierungskündigung |
| T_K | Zeitdauer von Kündigung bis Baubeginn in Monaten |
| T_{ME} | Risiko für Mieterstreckung in Monaten |
| M_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| Q_K | durchschnittliche Mietzinsausfallquote während Kündigungsfrist |

Formel 8: Berechnung Mietzinsausfall von der Kündigung bis zum Baubeginn

$$K_{NV} = T_{NV} \times M_{BE} \times Q_{NV}$$

| | |
|----------|--|
| K_{NV} | Mietzinsausfall (CHF) nach Bauende bei Sanierungskündigung |
| T_{NV} | Zeitdauer Neuvermietung in Monaten |
| M_{BE} | Soll-Bruttomiete pro Monat |
| Q_{NV} | durchschnittliche Mietzinsausfallquote während Neuvermietung |

Formel 9: Berechnung Mietzinsausfall von Bauende bis zur Vollvermietung

Gemäss den durchgeführten Experteninterviews ist der Ist-Bruttomiettertrag klar feststellbar. Ebenfalls kann der Soll-Bruttomiettertrag bereits im Voraus berechnet werden (siehe Kap. 4.1 und 4.2) sowie die Zeitdauer von der Kündigung bis zum Baubeginn. Hingegen ist es schwierig, die Mietzinsausfallquote und die Zeit bis zur Vollvermietung nach Sanierung vorgängig abzuschätzen. (siehe Tabelle 4). Die einzelnen Werte aus den durchgeführten Experteninterviews schwanken stark, was in besonderem Masse darauf hindeutet, dass die Bewertungen objekt- und situationsabhängig sind.

| Interview | Sanierungskündigung | | Vermieteter Zustand |
|-------------|--|--|--|
| | Bewertung Mietzinsausfall vor Sanierung | Bewertung Mietzinsausfall nach Sanierung | Mietzinsausfall während Bauzeit |
| Interview A | Keine Angaben | Keine Angaben | Keine Angaben |
| Interview B | 25 % | Keine Angaben | 30 % während der Bauzeit |
| Interview C | Kein Leerstand aufgrund der guten Lage der Objekte | Kein Leerstand aufgrund der guten Lage der Objekte | Kein Leerstand aufgrund der guten Lage der Objekte |
| Interview D | Progressiv von 20 % auf 100 % | Progressiv von 100 % bis 0 % innert 6 Monaten | 20 % während der Bauzeit |
| Interview E | Kein Leerstand | Bei zentralen Lagen 25 % im Jahr 1 und 5 % im Jahr 2. Bei peripheren Lagen 40 % im Jahr 1 und 15 % im Jahr 2. | Kein Leerstand |
| Interview F | Zentrale Lage = 10-15 % | 10 % im Jahr 1. | Keine Angaben |
| Interview G | 25 % | 10-15 % in den ersten 6 Monaten | Keine Angaben |

| | | | |
|-------------------|--|--|-------------------------------------|
| Interview H | Bei Kündigung 25 % Leerstand vorhanden. Dieser erhöht sich innert 12 Monate auf ca. 75-80 %, bzw. bis zum Baubeginn auf 100 %. | Linearer Abbau des Leerstandes von 100 % auf 0 % innert 4-6 Monaten | Ca. 30 % |
| Interview I | Degressiv. Nimmt mit der Nähe zum Baubeginn zu. | Linearer Abbau des Leerstandes von 100 auf 0 % innert 4-6 Monaten. | Ca. 10-20 % während der Bauzeit |
| Mittelwert | Ca. 10-25 % (je nach Lage) während der gesamten Kündigungsfrist | Ca. 12-50 % in den ersten 6 Monaten nach Bauende (je nach Lage) | Ca. 20 % während der Bauzeit |

Tabelle 4: Bewertung der Mietzinsausfälle gemäss durchgeführten Experteninterviews

4.6 Mietzinsherabsetzung

Gemäss OR Art. 259d ist der Vermieter verpflichtet, den Mietzins des vermieteten Objektes während der Beeinträchtigung (Sanierungszeitraum) entsprechend herabzusetzen. Die Höhe der Herabsetzung definiert sich zum einen aus der Dauer und zum anderen aus der Intensität der Beeinträchtigung. Durch den Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) wurde ein Merkblatt mit einer Übersicht von verschiedenen Gerichtsentscheiden und den dabei festgelegten Herabsetzung aufgrund der Intensität veröffentlicht (2015b, S. 1-9). Eine Zusammenfassung daraus ist in der Tabelle 4 ersichtlich.

| Beschreibung der Mängel | Herabsetzung |
|--|---------------------|
| Austausch von Badewanne und sanitären Installationen im Bad führt zur Unterbrechung der Wasserversorgung | 10 % |
| Bei Wohnungsmiete Entzug Balkon von Mitte Juni bis Mitte September, Entzug von Licht und Intimität während 8 Monaten, während eines Monats Baulärm wegen Betonarbeiten, Austausch der Fenster und Hochdruckreinigung | 10-15 % |
| Erstellen eines zusätzlichen Stockwerks im Mietshaus, u.a. verbunden mit Lärm, Schmutz, Staub, erschwertem Zugang zum Mietshaus, Verlust Privatsphäre durch Gerüst und Gefahr für Kinder | 15 % |
| Umbauarbeiten in Luxuswohnung während 3 Monaten | 25 % |
| Gesamtes Gebäude im Umbau | 35 % |
| Umbau einer Wohnung (Lärm, Schmutz, Kran, Lastenaufzug und Einschränkung im Gebrauch) | 15-50 % |
| Grosse Umbauarbeiten, für die Bewohner verbunden mit Staub, Gips, Mauerschutt sowie Loch in Decke und Boden machen Wohnung nach Angaben des Gerichtswreibels unbewohnbar, zudem Ausfall des Lifts im 4. Stock | 60 % |

Tabelle 5: Mietzinsreduktion bei Mängeln. Auszug aus dem Merkblatt (SMV, 2015b, S. 1-9)

Gemäss Interviewpartner A

„hängt die konkrete Mietzinsreduktion von der Dauer der Bauarbeiten und der tatsächlichen Gebrauchseinschränkung ab. Im konkreten Schlichtungsverfahren hängen die Mietzinsreduktion auch von der Schlichtungsbehörde und deren Berechnungsannahmen bzw. deren, teils subjektiven, Einschätzungen betreffend die Gebrauchseinschränkung ab, was sehr unterschiedliche Ergebnisse ergeben kann“ (S. 6).

Interviewpartner C ergänzt dazu: „Es hat sich bewährt, die Mieterentschädigungen über dem Minimalwert anzusetzen. Damit können rechtlichen Auseinandersetzungen reduziert und die Zufriedenheit der Mieter erhöht werden“ (S. 4). Die Expertenbefragung zeigt auf (Anhang 13), dass die Kalkulation der Mietzinsherabsetzungen bei einer Sanierung im vermieteten Zustand auf die Gerichtsentscheide (z.B. Tabelle 5) abgestützt wird. In vielen Fällen wird dieser Wert jedoch grosszügig auf ganze oder halbe Monatsmieten aufgerundet, da die Aufwendungen bei einem allfälligen Schlichtungsverfahren ein Mehrfaches der Kostendifferenz ausmachen können. Zudem kann der Mieter mit einer grosszügigeren Entschädigung zum Verbleib in der Wohnung animiert werden.

Die Berechnung der Mietzinsherabsetzung erfolgt nach der Formel 10.

$$K_H = T_{WM} \times (M_{BA} - (M_{BA} \times Q_{BG})) \times H$$

| | |
|----------|--|
| K_H | Mietzinsherabsetzung (CHF) |
| T_{WM} | durchschnittliche Bauzeit pro Wohnung in Monaten |
| N_{BA} | Ist-Bruttomiete pro Monat |
| Q_{BG} | Leerstandquote während Sanierung |
| H | Herabsetzung in % |

Formel 10: Berechnung der Mietzinsherabsetzung

Als Alternative zur Vergütung einer Herabsetzung ist es möglich, dem Mieter ein Ersatzobjekt während der Zeit der Sanierung zur Verfügung zu stellen. Dies ist insbesondere notwendig bei Sanierungen, welche eine Bewohnbarkeit der Liegenschaft verunmöglicht (z.B. Schadstoffsanierung in der gesamten Wohnung). Das Ersatzobjekt muss dabei vergleichbar und möbliert sein, ansonsten sind zusätzliche Kosten durch den Vermieter für den Umzug zu tragen.

Wird die Liegenschaft aufgrund der anstehenden Sanierung gesamthaft gekündigt, hat der Mieter keinen Anspruch auf eine Herabsetzung. Es steht dem Vermieter jedoch frei, durch zusätzliche Entschädigungen und Mithilfen (z.B. Zurverfügungstellung von

Ersatzwohnungen, Unterstützung bei der Wohnungssuche etc.) das Kündigungsverfahren zu verkürzen und das Risiko von Mieterstreckungen zu reduzieren.

4.7 Aufwendung für Neuvermietung

Bei einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse besteht der Vorteil, dass nach Abschluss der Sanierung keine Neuvermietung durchgeführt werden muss. Einzelne auftretende Kündigungen von Seiten Mieter sind im Normalfall durch die vorhandenen Verwaltungsleistungen gedeckt und führen nicht zu zusätzlichen Mehraufwendungen (Interview G, S. 5; Interview H, S. 5). Anders ist es bei einer Sanierungskündigung. Hier erfolgt nach Bauende eine Neuvermietung der Liegenschaft, die mit einem Neubau gleichgesetzt wird.

Gemäss den durchgeführten Experteninterviews liegen die Entschädigungen für die Neuvermietungen bei ca. 7-10 % der Soll-Bruttomiete nach Sanierung. Der konkrete Faktor für Entschädigung hängt vom Standort, der Objektgrösse, der Mietzinsvorstellung und von den Drittkosten ab. Drittkosten beinhalten die Aufwendungen für Homepage, Inserate, Visualisierungen, Plakate, Druckkosten etc. Diese werden im Normalfall nach effektivem Aufwand vergütet. Ein Faktor für Entschädigung der Neuvermietung von 10 % der Soll-Bruttomiete pro Jahr nach Sanierung sollte die Gesamtkosten jedoch abdecken. Die Berechnung der Neuvermietungskosten nach einer Sanierungskündigung berechnet sich wie folgt:

$$K_V = M_{BE} \times 12 \times F_V$$

| | |
|----------|-------------------------------|
| K_V | Neuvermietungskosten (CHF) |
| M_{BE} | Soll-Bruttomiete pro Monat |
| F_V | Faktor für Entschädigung in % |

Formel 11: Berechnung der Neuvermietungskosten

4.8 Veränderte Baukosten

Die Baukosten machen den Hauptteil der Gesamtprojektkosten aus. Umso wichtiger ist es, den Einfluss der Baukosten in der Gesamtbewertung einzubeziehen. Die ökonomische Bewertung zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung erfolgt im Normalfall aufgrund einer klaren Projektdefinition und festgelegtem Massnahmenumfang. Je nach Planungsphase wird diese Grundlage mit Abschluss des Vorprojektes oder Bauprojektes erreicht. Gemäss Norm SIA 102 (2014, S. 20) wird mit dem Vorprojekt die Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert, während mit der Bauprojektphase das Projekt und die Kosten optimiert werden (SIA,

2014, S. 22). In beiden Phasen werden Kosten ermittelt, deren Genauigkeit sich jedoch unterscheidet. In der Phase Vorprojekt wird eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ vorgelegt, in der Bauprojektphase erfolgt eine Kostenermittlung (Kostenvoranschlag) in der Genauigkeit von $\pm 10\%$ (SIA, 2014, S. 21-23). Es kann somit von der Eigentümerschaft nicht erwartet werden, dass präzise Baukosten vorliegen. Gerade bei Sanierungen ist die Gefahr von unvorhergesehenen Massnahmen als wesentlich zu erachten, wobei unvorhersehbare Kosten nicht dem Planer überwältzt werden können, sondern vom Eigentümer zu tragen sind.

Nebst der Genauigkeit der vorliegenden Kostenschätzung bzw. des Kostenvoranschlags stellt sich zudem die Frage nach der Baukostendifferenz bei der Umsetzung von Baumassnahmen im bewohnten bzw. leerstehenden Zustand. Konkrete Projektauswertungen liegen dazu nicht vor. Anfragen bei namhaften Baukostenplanern haben gezeigt, dass die Kosten jeweils projektbezogen berechnet und dabei in den seltensten Fällen für das gleiche Projekt mit dem gleichen Projektumfang die Kosten für die Variante im bewohnten bzw. leerstehenden Zustand kalkuliert werden. Die durchgeführten Experteninterviews haben dahingehend auch zu keinen konkreten Ergebnissen geführt. Interviewpartner B errechnet, dass die Mehrkosten bei einer Sanierung im vermieteten Zustand um rund 2 % höher ausfallen müssen, was auf die zusätzlich notwendigen provisorischen Installationen von ca. CHF 2'000 bis CHF 3'000 pro Wohnung zurückzuführen ist (S. 4).

Interviewpartner F geht hingegen von Mehrkosten von ca. 15 % bei einer Sanierung im vermieteten Zustand aus. Als Hypothese wird dazu angenommen, dass die Vorbereitungsarbeiten für Voruntersuchungen, Provisorien, Erschliessung, Rückbau etc. bei einer Sanierung ca. 10-15 % der Gesamtbaukosten ausmachen. Davon auszugehen, dass die Vorbereitungsarbeiten bei einer Sanierung im vermieteten Zustand in etwa doppelt so hoch sind, ergeben sich Gesamtprojektmehrkosten von ca. 15 % (S. 5). Auch die weiteren Interviewpartner gehen von höheren Kosten bei einer Sanierung im vermieteten Zustand aus als Interviewpartner B, können diese Kosten jedoch nicht belegen.

Um die Hypothese von Interviewpartner F zu überprüfen, wurde eine nicht repräsentative Umfrage bei Baukostenplaner und Totalunternehmer durchgeführt. Das Ergebnis gemäss Tabelle 6 zeigt auf, dass die Hypothese von Interviewpartner F nicht durchgängig gestützt wird. Es wird tendenziell von tieferen Mehrkosten ausgegangen, welche in der Grössenordnung von 5-10 % liegen. Die Umfrage hat auch aufgezeigt,

dass keine konkreten Kennwerte vorliegen und ein Vorbehalt zu allfälligen Mehr-/Minderkosten, aufgrund der Objektabhängigkeit von allen angefragten Personen vorgelegt wird.

Einzig von einer Person wurde auf die interne Auswertung von einzelnen Projekten hingewiesen, deren Mehrpreis der Baukosten bei einer Sanierung im bewohnten Zustand zwischen 2 % bis maximal 4 % ausweist. Der Mehrpreis wird mit folgenden zusätzlichen Installationen begründet:

- Sanitärprovisorien
- Reinigung Sanitärprovisorien
- Campingtoiletten inkl. wöchentlicher Service
- zu Verfügung stellen von Rechaud, Mikrowellenherd und Kühlschrank
- Zusätzliche Abdekarbeiten

Es handelt sich hierbei um bauliche Mehraufwendungen. Nicht enthalten sind dabei die Mehraufwendungen der einzelnen Unternehmer, welche die Mehr-/Minderkosten direkt in ihren Unternehmerangeboten berücksichtigen. So können z.B. die Mehrkosten des Plattenlegers aufgrund der Arbeit in einer bewohnten Wohnung gegenüber derselben Arbeit in einer frei zugänglichen Wohnung nur schwer abgeschätzt werden. Unklar ist, ob der Unternehmer in den beiden Varianten überhaupt unterschiedliche Preise anbietet.

Diese Problemstellung sowie auch die Auswertung gemäss Tabelle 6 zeigen auf, dass basierend auf den vorhandenen Daten keine grundsätzlichen Aussagen über Differenzen in den Baukosten gemacht werden können. Es sind projektspezifische Abklärungen mit den Spezialisten (z.B. Planer) vorzunehmen.

| | |
|---|---|
| Anzahl angefragte Kostenplaner | 7 |
| Anzahl eingegangene Antworten von Kostenplanern | 2 |
| Anzahl angefragte Totalunternehmer | 6 |
| Anzahl eingegangene Antworten von Totalunternehmern | 6 |

| |
|--|
| 2 Personen stützen die Hypothese und damit Mehrkosten von ca. 10-15 % |
| 2 Personen gehen von tieferen Mehrkosten in der Grössenordnung von ca. 5-10 % aus |
| 1 Person geht von tieferen Mehrkosten in der Grössenordnung von ca. 2 % aus. |
| 1 Person hat auf Basis ausgewerteter Projekte, Mehrkosten von 2 % bis max. 4 % ausgewiesen. |
| 2 Personen machten keine Aussage und verwiesen darauf, dass keine generellen Aussagen möglich sind und eine projektbezogene Bewertung notwendig ist. |
| Die Nachfrage, ob konkrete Auswertung vorliegen, wurde bis auf eine Rückmeldung von allen befragten Personen verneint. |

Tabelle 6: Auswertung Befragung bezüglich Baukostendifferenz

4.9 Verwaltungsaufwand und Rechtsanwaltskosten

Die Zusatzaufwendungen für die Verwaltung sowie allfällig beigezogene Rechtsanwälte bei Sanierungsprojekten werden bei den Variantenstudien der Interviewpartner unterschiedlich berücksichtigt. Interviewpartner D geht bei Sanierungsprojekten von Mehraufwendungen der Verwaltung von ca. CHF 5'000 bis CHF 10'000 pro Liegenschaft aus, während die Rechtskosten noch schwerer abschätzbar sind (S. 4-5). Demgegenüber rechnet Interviewpartner H bei Sanierungskündigungen mit Verwaltungsmehraufwendungen von ca. CHF 2'000 bis CHF 3'000 pro Wohnung, dies aufgrund der intensiven Mieterbetreuung (S. 4).

Genau Kennwerte für Zusatzaufwendungen der Verwaltung und Rechtskosten bei Sanierungsprojekten konnten im Rahmen der Experteninterviews nicht erkannt werden. Es kommt einzig zum Ausdruck, dass bei einer Sanierungskündigung mit höheren Gesamtkosten zu rechnen ist als bei einer Sanierung im vermieteten Zustand. Insbesondere aufgrund des aufwändigen Kündigungsprozesses und damit verbundenen Betreuung der Mieter. Die konkreten Kosten sind projektbezogen zu ermitteln, bzw. entsprechende Budgets abzuschätzen.

4.10 Veränderung des Diskontierungssatzes

Der Diskontierungssatz nimmt bei der Bewertung von Immobilien nach der DCF-Methode einen grossen Stellenwert ein. Bereits geringe Anpassungen des Diskontierungssatzes führen zu erheblichen Wertveränderungen (Pianta, ohne Datum, S. 1). Der Diskontsatz besteht gemäss Edelhoff (2011, S. 83) aus vier Teilbereichen:

- Risikolose Alternativrendite
- Risikoprämie
- Inflationsfaktor
- Wachstumsfaktor

Für die Beurteilung der Veränderung des Diskontierungssatzes bei Sanierungsprojekten ist insbesondere die Risikoprämie relevant, da diese je nach Vorgehen auch die Projekt- und Objektrisiken, Vermietbarkeit, Sanierungsbedarf etc. berücksichtigt. Für den Schätzer stehen dabei zwei mögliche Vorgehensweisen zur Auswahl. Entweder werden die Projektrisiken im Diskontierungssatz berücksichtigt oder aber die Risiken werden durch entsprechende Werte (Erwartungen) in den Cashflows dargestellt. Als Beispiel sei hier erwähnt, dass Vermietungsrisiken durch einen höheren Diskontierungssatz oder aber auch durch einen höheren Leerstand (geringerer Cashflow) dargestellt werden kann. Beide Vorgehensweisen führen zum selben Ergebnis.

Bei der durchgeführten Expertenbefragung haben durchwegs alle Experten erläutert, dass die Wahl des Sanierungsvorgehens keinen Einfluss auf den Diskontierungssatz hat. Interviewpartner C erwähnt dazu: „Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass eine Liegenschaft im gleichen Umfang und mit gleicher Eingriffstiefe bei einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. nach einer Sanierungskündigung mit demselben Diskontierungssatz bewertet wird“ (S. 4). Konkreter begründet dies Interviewpartner E:

„Der Diskontierungssatz bei der Bewertung einer Sanierung im vermieteten Zustand oder Sanierungskündigung bleibt bei uns gleich, da die Risiken mit Leerstand etc. im Cashflow berücksichtigt werden. Die Risiken einer Sanierungskündigung im Diskontsatz zu berücksichtigen erachte ich als falsch und intransparent“ (S. 4).

Die Anpassung des Diskontierungssatzes hat somit keinen Einfluss auf die Bewertung zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. einer Sanierung nach Sanierungskündigung, sofern die vorgehensspezifischen Werte im Cashflow berücksichtigt werden.

4.11 Steuern

Da in allen Lebensphasen Immobiliensteuern anfallen (Tabelle 7), spielen diese bei ökonomischen Betrachtungen von Immobilien-Direktinvestitionen eine grosse Rolle.

| Phase | Steuerbeispiele |
|--|---|
| Kauf bzw. Erwerb der Immobilie | Handänderungssteuer, Mehrwertsteuer |
| Beim Bau der Immobilie | Abzug von werterhaltenden Investitionen, Mehrwertsteuer |
| Bei der Finanzierung der Immobilie | Abzug von Hypothekarzinsen |
| Bei der Nutzung bzw. beim Betrieb der Immobilie | Vermögenssteuer, Liegenschaftsunterhaltskosten, Eigenmietwert |
| Beim Verkauf bzw. bei der Veräusserung der Immobilie | Grundstückgewinnsteuer, Notariatsgebühren |

Tabelle 7: Immobiliensteuern nach Phasen eines Immobilienmanagements (in Anlehnung an Schweizerische Eidgenossenschaft (ohne Datum); Bürgi Nägeli Rechtsanwälte (ohne Datum))

Die konkreten Steuern sowie möglichen Steuerabzüge hängen im Wesentlichen von der Rechtsform des Eigentümers ab. Bezogen auf die vorliegende Arbeit lässt sich die Frage nach den steuerlichen Folgen beim Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. einer Sanierungskündigung bei einem institutionellen Investor jedoch einfach beantworten: Als möglicher steuerwirksamer Faktor stellen die Investitionen den grössten Posten dar. Davon ausgehend, dass bei beiden Vorhaben dieselben Bauleistungen umgesetzt werden, entsteht nur eine geringe Differenz von abzugsfähigen

Kosten. Dies in einer Dimension, bei welcher die steuerlichen Aspekte keine entscheidende Rolle für oder gegen eine der Vorgehensvarianten spielen. Dies wurde auch bei den durchgeführten Experteninterviews klar. Keiner der Interviewpartner machte aktiv auf die steuerlichen Aspekte aufmerksam. Ebenfalls berücksichtigt keiner der Experten die steuerlichen Konsequenzen bei der Bewertung der beiden Varianten.

4.12 Reputationsschaden

Durch die Interviewpartner B, D, E, F, G, H und I wurde auf die Gefahr von Reputationsschäden hingewiesen. Insbesondere die Durchführung von Sanierungskündigungen kann zu entsprechenden Medienmeldungen und damit verbundenen Reputationsschäden führen. Dieser Gefahr kann durch mietrechtlich korrekte Vorgehensweise, offener Kommunikation, Ansetzung von entsprechenden Fristen (insbesondere der Kündigungsfrist) und Unterstützung der Mieter entgegengewirkt werden. Diese Hilfsmassnahmen sind bei einer ökonomischen Kalkulation der Vorgehensvarianten zu berücksichtigen, wobei der entsprechende Aufwand projektbezogen zu ermitteln ist (siehe dazu Kap. 4.13).

4.13 Zusatzkosten

In den durchgeführten Experteninterviews wurde auf weitere Zusatzkosten hingewiesen, welche je nach Projekt und Vorgehensweise berücksichtigt werden müssen. Die Aufzählung gemäss Tabelle 8 soll helfen, alle kostenrelevanten Faktoren im Vorgehensvergleich aufzunehmen. Ob die Aufwendungen in den Baukosten oder als separate Kostenposition berücksichtigt sind, spielt dabei keine Rolle.

| Checkliste möglicher Zusatzkosten |
|---|
| Zusätzliche Betriebskosten aufgrund von Baumassnahmen |
| Zusätzliche Betriebskosten aufgrund des Wohnungsleerstandes |
| Bewachung |
| Umzugskosten |
| Ertrag und Aufwand aus Zwischennutzungen |
| Ausquartierung |
| Verhinderung von Besetzungen |
| Prozesskosten |
| Bauherrenleistungen |
| Aufwendungen für Bewertungen |
| Notariatskosten |
| Nutzung öffentlicher Grund |
| Spezielle Provisorien |
| Nachbarstreitigkeiten |
| Medieninformationen / Bearbeitung von Medienanfragen |
| Unterstützung der Mieter bei der Suche nach einer Ersatzwohnung |
| etc. |

Tabelle 8: Checkliste möglicher Zusatzkosten (in Anlehnung an Experteninterview A-I)

4.14 Weitere Einflussfaktoren

Nebst Aussagen zu den ökonomischen Einflussfaktoren gemäss vorangegangener Beschreibungen wurden bei den Experteninterviews auch weitergehende Aussagen zu diversen Punkten bei der Vorgehensfestlegung von Sanierungsprojekten gemacht. Da diese Themen keinen direkten Einfluss auf den ökonomischen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. nach Durchführung einer Sanierungskündigung ausüben, werden die zusätzlichen Erkenntnisse kurz zusammengefasst jedoch nicht vertieft bewertet.

4.14.1 Fehlender Cashflow

Unter Cashflow wird der Saldo aller Einnahmen unter Abzug aller Ausgaben verstanden (Volkart, 2011, S. 55). Wie auch bei einem Unternehmen werden auch bei Immobilien Investitionen getätigt (z.B. Sanierung), welche im Zeitraum der Investition zu einem negativen Cashflow führt (höhere Ausgaben der Investitionen in einem kurzen Zeitraum). Der Eigentümer erhofft sich jedoch über die folgenden Zeitperioden einen höheren Cashflow in Form von höheren Mieterträgen (Einnahmen) und tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten (Ausgaben), welche die getätigten Investitionen decken.

Ergänzend zum Ausfall von Mietzinseinnahmen, der auch als zusätzliche Projektkosten angesehen werden können, kann der fehlende Cashflow grundsätzlich ein Hindernis zur Durchführung einer Sanierungskündigung darstellen. Insbesondere für Eigentümer mit einem kleinen Portfolio oder Eigentümer, bei denen ein einzelnes Objekt den gesamten Immobilienbestand darstellt, sind mit einem wesentlichen Einbruch der gewohnten, regelmässigen Einkünften konfrontiert (Interview A, S. 2; Interview B, S. 4; Interview C, S. 4). Während die eigentlichen Investitionen durch entsprechende Fremdfinanzierungen (Hypotheken) gedeckt werden können, ist der fehlende Cashflow vor der Sanierung zu häufen (Interview G, S. 5).

Aus den durchgeführten Interviews lassen sich zwei Vorgehensweisen ableiten, wie die fehlenden Cashflows in einem Sanierungsprojekt berücksichtigt werden.

1. Der Leerstand und der Mietzinsausfall bei der betreffenden Liegenschaft wird durch die gesamte Portfoliogrösse kompensiert. Damit verbunden sind ein geringerer Mietzins ertrag sowie höhere Leerstandskosten im betreffenden Zeitraum.
2. Die Leerstand und der Mietzinsausfall werden in den Projektkosten berücksichtigt. Konkret wird der ausfallende Cashflow während der Projektdauer durch das Projektbudget übernommen. Damit reduziert sich weder der Mietzins ertrag noch

erhöhen sich die Leerstände. Zudem können die Mietzinskosten über die Projektkosten aktiviert werden (Interview D, S. 4).

Wie weit die verschiedenen institutionellen Eigentümer die Variante 1 oder 2 einsetzen, wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht untersucht. Ebenfalls wurde nicht überprüft, wie weit die beiden Varianten aus Sicht der Rechnungslegung umsetzbar sind oder umgesetzt werden müssen. Die Nachfrage bei den Interviewpartnern hat gesamthaft gezeigt, dass die fehlenden Cashflows bei den institutionellen Eigentümern kein entscheidendes Kriterium für oder gegen eine Sanierungskündigung darstellen und somit in einem wirtschaftlichen Vergleich nicht berücksichtigt werden muss.

4.14.2 Wiedervermietbarkeit nach Sanierungskündigung / erhöhte Fluktuation

Die Frage, ob eine der beiden Vorgehensvarianten einer Sanierung im anschliessenden regulären Betrieb zu höheren Fluktuationen bei den Mietern führt, wurde durch die Interviewpartner unterschiedlich beantwortet. Gesamthaft kann keine klare Tendenz in eine Richtung festgestellt werden, bzw. als allgemeiner Konsens kann herausgelesen werden, dass die Wahl der Vorgehensvariante keinen wesentlichen Einfluss auf die spätere Fluktuation hat und somit in einem ökonomischen Vergleich nicht berücksichtigt werden muss. Die Tabelle im Anhang 14 gibt einen Überblick über die einzelnen Expertenmeinungen.

4.14.3 Ausquartierung der Mieter

Die bauliche Eingriffstiefe bilden, gemäss den durchgeführten Experteninterviews, in vielen Fällen die Grundlage für den Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse. Ist ein Verbleib der Mieter in den Wohnungen nicht zumutbar, wird eine Sanierungskündigung durchgeführt. Die Variante, die Mieter während der Sanierungszeit in andere Wohnräume auszuquartieren wurde von den wenigsten Interviewpartnern bisher geprüft. Interviewpartner F erwähnt dazu, dass er eine Ausquartierung von Mietern während einer kurzen Zeit von ein bis zwei Wochen als umsetzbar betrachtet. Bei längerer Ausquartierung besteht die Gefahr, dass dies als nicht mehr zumutbar dargelegt werden kann (S. 2). Ebenfalls macht Interviewpartner F auf die Alternative von Umquartierungen innerhalb der Überbauung aufmerksam, welche dem Mieter ermöglicht, den Bauarbeiten auszuweichen, jedoch in derselben Umgebung zu verbleiben, was gerade bei Familien mit schulpflichtigen Kindern eine wesentliche Rolle spielt (S. 2-3). Die Möglichkeit von Zwischennutzungen ist nicht bei jedem Projekt gegeben, ist jedoch individuell

ökonomisch zu prüfen und in den Projektdaten (Inputwerten) bei der Variante einer Sanierung im vermieteten Zustand zu berücksichtigen.

4.14.4 Kleinwohnungen

Interviewpartner B stellt die Hypothese auf, dass die Durchführung von Sanierungen in Kleinwohnungen im bewohnten Zustand nicht zumutbar ist. Insbesondere besteht bei diesen Wohnungen (z.B. 1-Zimmer-Wohnungen) kein Rückzugsraum für die Mieter.

Die Nachfrage bei den weiteren Interviewpartnern (C; D; E; F; G; H; I) hat ergeben, dass diese Eigentümervertreter bisher auch Liegenschaften mit 1 bis 2.5-Zimmer-Wohnungen im bewohnten Zustand saniert wurden. Somit hat die Wohnungsgrösse keinen grundsätzlichen Einfluss auf den Entscheid zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. nach Durchführung einer Sanierungskündigung.

4.15 Vorhandene Bewertungsmodelle bei den befragten Experten

Die Experten wurden nach den vorhandenen Bewertungsmodellen für die ökonomische Festlegung zwischen einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse bzw. nach Durchführung einer Sanierungskündigung befragt. Einzig Interviewpartner H weist darauf hin, dass ein internes Tool vorhanden ist, mit dem die beiden Vorgehensvarianten direkt miteinander verglichen werden. Das Tool basiert auf einer Bewertung mittels DCF-Verfahren (S. 3). Da es sich um ein firmeninternes Tool handelt, kann dies zur Bearbeitung der vorliegenden Arbeit nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Interviewpartner D, E, F, G und I führen jeweils eine interne oder externe DCF-Bewertung der vorgesehenen Sanierungsvarianten durch, wobei keine spezifischer Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. nach Durchführung einer Sanierungskündigung vorgenommen wird.

4.16 Gesamtübersicht der relevanten ökonomischen Einflussfaktoren

Basierend auf der Übersicht gemäss Kapitel 2.3 können die zusätzlich erkannten und relevanten ökonomischen Einflussfaktoren erneut zusammengefasst werden (Abbildung 11).



Abbildung 11: Ergänzte Zusammenfassung der ökonomischen Einflussfaktoren

5. Bewertungsmodell

Nebst der Beschreibung der ermittelten Einflussfaktoren wurden im Kapitel 4 ebenfalls Berechnungsformeln definiert, welche nun in einer Gesamtbetrachtung ermöglichen, eine Berechnung der einzelnen Varianten vorzunehmen. Das Ergebnis stellt einen rein ökonomischen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung dar. Dies erlaubt dem Eigentümer, seinen Entscheid nebst den rechtlichen, politischen, ökologischen, technischen und sozialen Einflussfaktoren zu analysieren und zu vertreten.

5.1 Modelldefinition

Die Berechnungen innerhalb des Modells basieren auf Inputwerten, welche im Rahmen der Objektbewirtschaftung, des Portfoliomanagements oder der Bauprojektbearbeitung einer Gesamtsanierung bei institutionellen Anlegern bereits vorhanden sind oder ohnehin ermittelt werden. Damit werden Zusatzaufwendungen vermieden und die Nutzung des Bewertungsmodells wesentlich vereinfacht.

Aufgrund der Berechnungsformeln und der Kriterien gemäss Kapitel 4 lassen sich alle notwendigen Inputwerte zur Berechnung der Einflussfaktoren auflisten und deren Quelle darlegen (Tabelle 9).

| Bezeichnung Inputwert | Quelle Inputwert | Bemerkung |
|------------------------------|---|--|
| Gebäudewert | DCF-Bewertung | |
| Ist-Bruttomiete pro Monat | Aktueller Mieterspiegel | Als Grundlage zur Berechnung des Mietzinspotenzials, der Mietzinsanpassung, Mietzinsherabsetzung, Leerstandkosten und des Mietzinsausfalls |
| Soll-Bruttomiete pro Monat | Bewertung durch Verwaltung und/oder Schätzer | Als Grundlage zur Berechnung des Mietzinspotenzials, des Mietzinsausfalls und der Neuvermietungskosten |
| Kapitalisierungssatz | Berechnung aus Ist-Bruttomiete und Gebäudewert | Grundlage zur Ertragswertberechnung des Mietzinspotenzials und der Mietzinsüberwälzung |
| Baukosten | Projekt der Planer (je nach Projektstand: Machbarkeitsstudie, Vorprojekt, Bauprojekt) | Baukosten der vorgesehenen Massnahmen. Basis zur Festlegung der Mietzinsüberwälzung . |
| Veränderte Baukosten | Stellungnahme Planer | Mehr-/Minderkosten zwischen den beiden Vorgehensvarianten |
| Referenzzinssatz | Publikation Bund | Zur Berechnung der Mietzinsanpassung bei Sanierung im vermieteten Zustand |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | Bewertung Planer | |
| Überwälzungssatz | Einschätzung Eigentümer/Verwaltung | |

| | | |
|---|--------------------------------------|--|
| Bauzeit (je nach Vorgehensvariante) | Stellungnahme Planer | Festlegung der Leerstandskosten, Mietzinsausfall sowie Mieterentschädigungen |
| Kündigungsfrist sowie Risiko für Mieterstreckung und Leerstandquote | Einschätzung Verwaltung / Eigentümer | Als Basis für die Festlegung des Mietzinsausfalls vor Sanierung bei einer Sanierungskündigung |
| Dauer der Wiedervermietung | Einschätzung Verwaltung / Eigentümer | Als Basis für die Festlegung des Mietzinsausfalls nach Sanierung bei einer Sanierungskündigung |
| Leerstand bei Sanierung im vermieteten Zustand | Einschätzung Verwaltung / Eigentümer | Berechnung Mietzinsausfall bei Sanierung im vermieteten Zustand. |
| Mietzinsherabsetzungen | Mietrecht, Ist-Bruttomiete und Dauer | Während einer Sanierung im vermieteten Zustand |
| Aufwendungen für Neuvermietungen | Einschätzung Vermarktung | Vermarktungshonorar und Drittkosten |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | Einschätzung Verwaltung / Eigentümer | Verwaltungsaufwendungen Rechtskosten |
| Zusatzkosten | Diverse | Gemäss separater Checkliste, sofern nicht bereits in einem der oberen Werte enthalten. |

Tabelle 9: Inputwerte für einen ökonomischen Vergleich

Basierend auf Microsoft Excel ist es nun möglich, die verschiedenen Einflussfaktoren zu berechnen (Abbildung 12) und damit ein ökonomisches Bewertungsmodell zu erhalten. Der Aufbau des Excel folgt der Struktur gemäss Kapitel 4. Basis bilden die Objektinformationen welche im obersten Teil der Excel-Tabelle erfasst werden (grau hinterlegte Felder). Darunter befindet sich die Berechnungen der einzelnen Einflussfaktoren, wobei die im Excel hinterlegten Berechnungen auf den im Kapitel 4 aufgeführten Formeln beruhen. Die spezifisch zu den einzelnen Einflussfaktoren benötigten Inputwerte sind ebenfalls mit grau hinterlegten Felder hervorgehoben um die Erfassung der notwendigen Daten zu erleichtern. Die Berechnung der einzelnen Einflussfaktoren erfolgt automatisch, wobei bei fehlenden Daten durch Excel ein Fehlerwert ausgegeben wird.

Im Modell wurden die Berechnungen zu den einzelnen Einflussfaktoren bewusst dargestellt, um gegenüber dem Anwender die Nachvollziehbarkeit der Berechnung zu erhöhen. Ebenfalls sind zu allen Inputwerten die Abkürzungen angefügt, damit der Bezug zur vorliegenden schriftlichen Arbeit gegeben ist.

| Eingabedaten | Abk. | Einheit | Daten |
|---|----------|------------|------------------|
| Objektbezeichnung | | | Wohnüberbauung 1 |
| Anzahl Wohnungen | | Stk. | 20 |
| Gebäudewert gemäss letzter DCF-Bewertung | | CHF | 8 000 000 |
| Ist-Bruttomiete pro Monat vor Sanierung | W_I | CHF/ Monat | 30 000 |
| potenzielle Soll-Bruttomiete pro Monat nach Sanierung | M_{BE} | CHF/ Monat | 38 000 |
| Kapitalisierungssatz | Z_K | % | 4.5 |
| Baukosten | K_B | CHF | 2 300 000 |
| Referenzzinssatz | Z_R | % | 1.5 |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | J_L | Jahre | 25 |
| Überwälzungssatz | U | % | 60 |

| Ertragspotenziale | Abk. | verm. Zustand | Sanierungskündigung |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| Ertragswert Mietzinspotenzial | E_P | | |
| = $\frac{(\text{Soll-Bruttomiete pro Monat} - \text{Ist-Bruttomiete pro Monat}) \times 12 \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 0 | CHF 2 133 333 |
| Ertragswert Mietzinsüberwälzung | E_M | | |
| = $\frac{(\text{Baukosten} + \text{Mietzinsherabsetzung}) \times \text{Überwälzungssatz} \times \text{Annuität} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 1 864 120 | CHF 0 |
| Annuität = $\frac{6.00\%}{\frac{(\text{Referenzzinssatz} + 0.5\%) \times 2}{100} + \frac{100}{\text{Ø Lebensdauer}} + 1\%}$ | A | | |
| kurzfristige Ertragsausfälle | | | |
| Leerstandkosten (Sanierungskündigung) | K_L | | |
| = Bauzeit in Monaten x Ist-Bruttomiete pro Monat | | CHF 0 | CHF -180 000 |
| Bauzeit in Monaten = 6 Monate | T_{BM} | | |
| Mietzinsausfall (Sanierungskündigung) | | | |
| Mietzinsausfall von der Kündigung bis zum Baubeginn | K_K | | |
| = (Frist Kündigung bis Baubeginn + Risiko Mieterstreckung) x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | CHF 0 | CHF -203 100 |
| Kündigung bis Baubeginn 15 Monate | T_K | | |
| Risiko für Mieterstreckung 0 Monate | T_{ME} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote K 35 % | Q_K | | |
| Mietzinsausfall vom Bauende bis zur Vollvermietung | K_{NV} | | |
| = Zeitdauer Neuvermietung x Soll-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | | |
| Zeitdauer Neuvermietung 3 Monate | T_{NV} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote NV 40 % | Q_{NV} | | |
| Mietzinsausfall (bewohnter Zustand) | K_{BG} | | |
| = Bauzeit x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Leerstand | | CHF -69 300 | CHF 0 |
| Gesamtbauzeit der Sanierung 7 Monate | T_{BG} | | |
| Ø Leerstand während Bauzeit 33 % | Q_{BG} | | |
| kurzfristige Aufwendungen | | | |
| Mietzinsherabsetzung (bewohnter Zustand) | K_H | | |
| = Ø Bauzeit pro Wohnung x (Ist-Bruttomiete pro Monat - Ø Leerstand während Bauzeit) x Herabsetzung | | CHF -30 150 | CHF 0 |
| Ø Bauzeit pro Wohnung 1.50 Monate | T_{WM} | | |
| Herabsetzung 100 % | H | | |
| Aufwendungen für Neuvermietung | K_V | | |
| = Soll-Bruttomiete pro Monat x 12 x Faktor für Entschädigung | | CHF 0 | CHF -45 600 |
| Faktor für Entschädigung in % 10 % | F_V | | |
| Veränderte Baukosten | | | |
| bewohnter Zustand = Baukosten - Preisdifferenz / 2 | | CHF -92 000 | CHF 92 000 |
| Sanierungskündigung = Baukosten + Preisdifferenz / 2 | | | |
| Preisdifferenz 8 % | | | |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | | | |
| Betrag Pauschal als Budget oder gemäss sep. Berechnung | | CHF -10 000 | CHF -20 000 |
| Zusatzkosten | | | |
| siehe separate Checkliste bzw. separate Berechnung | | CHF -15 000 | CHF -25 000 |
| Total | | CHF 1 647 670 | CHF 1 751 633 |

Abbildung 12: Ökonomisches Modell zum Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung

Die Ergebnisse zu den einzelnen Einflussfaktoren stellen einen Investitions- bzw. Ertragswert dar. Dabei werden Investitionen mit einem Minuswert und Ertragswerte mit einem Pluswert dargestellt. Die Gesamtsumme aller Einflussfaktoren zu den beiden Vorgehensvarianten lassen sich anschliessend direkt einander gegenüberstellen, wobei die Variante mit dem höheren Wert aus ökonomischer Sicht zu bevorzugen ist. Eine direkte Wertung oder ein objektübergreifender Vergleich der Gesamtsumme der berechneten Vorgehensvarianten ist nicht möglich. Da die Werte projektbezogen erarbeitet sind, können lediglich Gesamtsummen von demselben Objekt miteinander verglichen werden.

5.2 Fallproben

Auf Basis von zwei Projekten soll das Bewertungsmodell plausibilisiert und deren Aussagekraft geprüft werden. Die beiden Fallproben basieren auf realen Projekten, wurden jedoch soweit anonymisiert, dass ein Rückschluss auf das konkrete Projekt oder die Eigentümerschaft nicht möglich ist. Die Fallproben dienen dazu, das Bewertungsmodell auf seine Alltagstauglichkeit hin zu prüfen und allfällige Fehler zu erkennen und zu beheben. Die Auswertung der Fallproben wird mit einer Sensitivitätsanalyse ergänzt, welche eine vertiefte Analyse ermöglicht und die für die Fallprobe entscheidenden Einflussfaktoren erkennen lässt.

5.2.1 Fallprobe 1: Wohnliegenschaft in der Agglomeration Basel

Die Fallprobe 1 basiert auf einem Objekt in der Agglomeration Basel. Die Liegenschaft liegt rund 10 km von SBB Bahnhof Basel entfernt, bzw. der SBB Bahnhof Basel ist mit dem öffentlichen Verkehr in rund 30 min erreichbar. Eine detaillierte Objektbeschreibung mit den vorgesehenen baulichen Sanierungsmassnahmen ist der Tabelle 10 zu entnehmen.

| | |
|---|---|
| Nutzung | Wohnen (100 %) |
| Baujahr | 1961 |
| Letzte Sanierung | 1989 (Sanierung komplette Gebäudehülle) |
| Anzahl Wohnungen | 59 Wohnungen |
| Autoabstellplätze | 25 Tiefgaragenplätze |
| Liegenschaftswert vor Sanierung | CHF 8 900 000 |
| Ist-Bruttojahresmiete (vor Sanierung) | CHF 672 000 (entspricht CHF 176 pro m ² HNF) |
| Soll-Bruttojahresmiete (nach Sanierung) | CHF 910 000 (entspricht CHF 238 pro m ² HNF) |
| Vorgesehene bauliche Massnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Anbringen von zusätzlicher Fassadendämmung - Ersatz Fenster - Sanierung Dachkonstruktion und einbringen zusätzlicher Dämmung - Erneuerung Umgebung - Strangsanierung Küchen und Nasszellen - Gesamtsanierung Haustechnik (Heizung, |

| | |
|------------------------------|--|
| | Lüftung, Elektro, Sanitär - Sanierung Zimmer/Wohnzimmer nach Bedarf - Auffrischung der Treppenhäuser, Nebenräume, Allgemeinräume - Schadstoffentfernung |
| Baukosten | CHF 8 900 000 |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | 25 Jahre |
| Bauzeit | Pro Wohnungen im Innenbereich = 6 Wochen Pro Wohnung im Aussenbereich = 3 Monate Gesamtprojekt = 10 Monate |

Tabelle 10: Objektdaten Fallprobe 1

Für die vollständige Kalkulation mit dem Bewertungsmodell sind weitere Inputwerte notwendig, welche zusätzlich bei den involvierten Stellen (Verwaltung, Architekten) erfragt, bzw. durch den Eigentümerversorger selbst ermittelt werden müssen. Diese Zusatzdaten sind in der Tabelle 11 ersichtlich.

| | | |
|--|-------------------|--|
| Referenzzinssatz | 1.5 % | Stand per 11.7.2017 gemäss Bundesamt für Wohnungswesen |
| Überwälzungssatz | 60 % | Annahme eines Mittelwertes zwischen 50 – 70 % |
| Kündigungsfrist und Leerstand | 12 Monate 50 % | Annahmen eines Leerstandes von 50 % während 12 Monaten |
| Neuvermietung und Leerstand | 4 Monate 50 % | Annahmen eines Leerstandes von 50 % während 4 Monaten |
| Aufwendungen für Neuvermietung | 10 % | der Soll-Brutto-Jahresmiete |
| Leerstand bei Sanierung im vermieteten Zustand | 20 % | Während Gesamtbauzeit von 10 Monaten |
| Mieterentschädigung | 1.25 Monatsmieten | Gesamtentschädigung der genutzten Wohnungen |
| Baukostendifferenz | - 5 % +5 % | Bei leerstehender Sanierung Bei bewohnter Sanierung |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | Keine | Aufwand wird für beide Varianten gleich hoch angenommen. |
| Zusatzkosten | CHF 10 000 | Zusatzkosten bei der Variante im bewohnten Zustand für zusätzliche Provisorien, welche in den Baukosten des Architekten nicht berücksichtigt sind. |

Tabelle 11: Ergänzende Inputwerte zu Fallprobe 1

Mithilfe der gesamten Inputwerte aus den Tabellen 10 und 11 kann nun das Bewertungsmodell in Microsoft Excel abgefüllt und die Berechnung durchgeführt werden.

Es zeigt sich, dass mit einem Gesamtwert von CHF 2 529 083 die Variante einer Sanierung unter Beibehaltung der Mietverhältnisse gegenüber der Variante einer Sanierungskündigung mit einem Gesamtwert von CHF 2 458 417 zu bevorzugen ist.

| Eingabedaten | Abk. | Einheit | Daten |
|---|----------|------------|-----------------------------------|
| Objektbezeichnung | | | Fallprobe 1 - Agglomeration Basel |
| Anzahl Wohnungen | | Stk. | 59 |
| Gebäudewert gemäss letzter DCF-Bewertung | W_I | CHF | 8 900 000 |
| Ist-Bruttomiete pro Monat vor Sanierung | M_{BA} | CHF/ Monat | 56 000 |
| potenzielle Soll-Bruttomiete pro Monat nach Sanierung | M_{BE} | CHF/ Monat | 75 833 |
| Kapitalisierungssatz | Z_K | % | 7.6 |
| Baukosten | K_B | CHF | 8 900 000 |
| Referenzzinssatz | Z_R | % | 1.5 |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | J_L | Jahre | 25 |
| Überwälzungssatz | U | % | 60 |

| Ertragspotenziale | Abk. | verm. Zustand | Sanierungskündigung |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| Ertragswert Mietzinspotenzial | E_p | | |
| = $\frac{(\text{Soll-Bruttomiete pro Monat} - \text{Ist-Bruttomiete pro Monat}) \times 12 \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 0 | CHF 3 152 083 |
| Ertragswert Mietzinsüberwälzung | E_M | | |
| = $\frac{(\text{Baukosten} + \text{Mietzinsherabsetzung}) \times \text{Überwälzungssatz} \times \text{Annuität} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 3 152 083 | CHF 0 |
| Annuität = $\frac{6.00 \%}{\frac{(\text{Referenzzinssatz} + 0.5 \%) \times 2}{2} + \frac{100}{\text{Ø Lebensdauer}} + 1\%}$ | A | | |
| kurzfristige Ertragsausfälle | | | |
| Leerstandkosten (Sanierungskündigung) | K_L | | |
| = Bauzeit in Monaten x Ist-Bruttomiete pro Monat | | CHF 0 | CHF -560 000 |
| Bauzeit in Monaten = 10 Monate | T_{BM} | | |
| Mietzinsausfall (Sanierungskündigung) | | | |
| Mietzinsausfall von der Kündigung bis zum Baubeginn | K_K | | |
| = (Frist Kündigung bis Baubeginn + Risiko Mieterstreckung) x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | CHF 0 | CHF -487 667 |
| Kündigung bis Baubeginn = 12 Monate | T_K | | |
| Risiko für Mieterstreckung = 0 Monate | T_{ME} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote K = 50 % | Q_K | | |
| Mietzinsausfall vom Bauende bis zur Vollvermietung | K_{NV} | | |
| = Zeitdauer Neuvermietung x Soll-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | | |
| Zeitdauer Neuvermietung = 4 Monate | T_{NV} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote NV = 50 % | Q_{NV} | | |
| Mietzinsausfall (bewohnter Zustand) | K_{BG} | | |
| = Bauzeit x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Leerstand | | CHF -112 000 | CHF 0 |
| Gesamtbauzeit der Sanierung = 10 Monate | T_{BG} | | |
| Ø Leerstand während Bauzeit = 20 % | Q_{BG} | | |
| kurzfristige Aufwendungen | | | |
| Mietzinsherabsetzung (bewohnter Zustand) | K_H | | |
| = Ø Bauzeit pro Wohnung x (Ist-Bruttomiete pro Monat - Ø Leerstand während Bauzeit) x Herabsetzung | | CHF -56 000 | CHF 0 |
| Ø Bauzeit pro Wohnung = 1.25 Monate | T_{WM} | | |
| Herabsetzung = 100 % | H | | |
| Aufwendungen für Neuvermietung | K_V | | |
| = Soll-Bruttomiete pro Monat x 12 x Faktor für Entschädigung | | CHF 0 | CHF -91 000 |
| Faktor für Entschädigung in % = 10 % | F_V | | |
| Veränderte Baukosten | | | |
| bewohnter Zustand = Baukosten - Preisdifferenz / 2 | | CHF -445 000 | CHF 445 000 |
| Sanierungskündigung = Baukosten + Preisdifferenz / 2 | | | |
| Preisdifferenz = 10 % | | | |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | | | |
| Betrag Pauschal als Budget oder gemäss sep. Berechnung | | CHF 0 | CHF 0 |
| Zusatzkosten | | | |
| siehe separate Checkliste bzw. separate Berechnung | | CHF -10 000 | CHF 0 |
| Total | | CHF 2 529 083 | CHF 2 458 417 |

Abbildung 13: Modellergebnis Fallprobe 1

Durch eine Sensitivitätsanalyse lassen sich die Ergebniswerte zusätzliche plausibilisieren (Tabelle 12). Bei den meisten Sensitivitäten überzeugt weiterhin die Variante für eine Sanierung im vermieteten Zustand. Einzig bei kürzerer Gesamtbauzeit, geringerem Leerstand während der Kündigung, rascherer Neuvermietung oder bei geringeren Baukosten kann die Variante für eine Sanierungskündigung einen höheren Gesamtwert ausweisen. Als wesentlicher Treiber in der Fallprobe 1 kann zudem das eingeschränkte Mietzinspotenzial bei einer Neuvermietung nach Sanierungskündigung erwähnt werden. Die Fallprobe wie auch Sensitivitätsanalysen zeigen, dass die Mietzinsüberwälzung bei der Sanierung im vermieteten Zustand nicht im vollen Umfang durchgeführt werden kann. Selbst eine Überwälzung von lediglich 50 % der Investitionen wird durch die maximale Marktmiete beschränkt. Dies bedeutet, dass bei einer Sanierungskündigung keine höheren Mieten erzielt werden können als bei einer Sanierung im vermieteten Zustand.

| Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 1 | Ergebnisse | |
|--|---------------------|---------------------|
| | Vermieteter Zustand | Sanierungskündigung |
| Anpassung | | |
| Soll-Bruttojahresmiete CHF 860 000 | CHF 1 866 881 | CHF 1 809 548 |
| Soll-Bruttojahresmiete CHF 960 000 | CHF 3 191 286 | CHF 3 107 286 |
| Kapitalisierungssatz 6.6 % | CHF 2 983 061 | CHF 2 912 394 |
| Kapitalisierungssatz 8.6 % | CHF 2 144 442 | CHF 2 073 775 |
| Überwälzungssatz 50 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 458 417 |
| Überwälzungssatz 70 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 458 417 |
| Gesamtbauzeit 8 Monate | CHF 2 551 483 | CHF 2 570 417 |
| Gesamtbauzeit 12 Monate | CHF 2 506 683 | CHF 2 346 417 |
| Referenzzinssatz 1.0 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 458 417 |
| Referenzzinssatz 2.0 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 458 417 |
| Leerstand im vermieteten Zustand 10 % | CHF 2 578 083 | CHF 2 458 417 |
| Leerstand im vermieteten Zustand 30 % | CHF 2 480 083 | CHF 2 458 417 |
| Leerstand während Kündigungsfrist 30 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 592 817 |
| Leerstand während Kündigungsfrist 70 % | CHF 2 529 083 | CHF 2 324 017 |
| Neuvermietung innert 2 Monaten | CHF 2 529 083 | CHF 2 534 250 |
| Neuvermietung innert 6 Monaten | CHF 2 529 083 | CHF 2 382 583 |
| Baukostendifferenz 5 % | CHF 2 751 583 | CHF 2 235 917 |
| Baukostendifferenz 15 % | CHF 2 306 583 | CHF 2 680 917 |

Tabelle 12: Ergebnis Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 1

Für einen abschliessenden Entscheid für oder gegen eine der Varianten sind die abweichenden Sensitivitäten zu prüfen. Es ist z.B. zu klären, ob eine raschere Bauzeit überhaupt möglich ist. Allenfalls ist dies nur in Verbindung mit höheren Kosten umsetzbar, womit neue Inputwerte definiert würden, die wiederum im Bewertungsmodell zu beurteilen sind. Die Einfachheit des Modells hilft, solche Zusatzberechnungen einfach und rasch durchzuführen, um den ökonomischen Entscheid zu erhärten und zu begründen.

5.2.2 Fallprobe 2: Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich

Die Fallprobe 2 basiert auf einem Objekt in der Stadt Zürich (Tabelle 13). Die Liegenschaft liegt im Kreis 3 (Wiedikon), an einer Quartierstrasse und in unmittelbarer Nähe zu Bus- und Tramhaltestellen (ca. 100 m).

| | |
|--|--|
| Nutzung | Wohnen (100 %) |
| Baujahr | ca. 1965 |
| Letzte Sanierung | Lediglich laufender Unterhalt Bauteile noch im Originalzustand |
| Anzahl Wohnungen | 19 Wohnungen |
| Autoabstellplätze | Keine |
| Liegenschaftswert vor Sanierung | CHF 4 500 000 |
| Ist-Bruttjahresmiete (vor Sanierung) | CHF 231 840 (entspricht CHF 227 pro m ² HNF) |
| Soll-Bruttjahresmiete (nach Sanierung) | CHF 319 800 (entspricht CHF 313 pro m ² HNF) |
| Vorgesehene bauliche Massnahmen | <ul style="list-style-type: none"> - Fassadensanierung aller Balkone - Instandsetzungsarbeiten am Dach - Strangsanierung Küchen und Nasszellen - Oberflächenauffrischung in den Wohnräumen (Boden, Wände, Decke) - Sanierung der Liftanlage - Sanierung Kanalisation |
| Baukosten | CHF 1 590 000 |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | 25 Jahre |
| Bauzeit | Pro Wohnungen im Innenbereich = 6 Wochen Pro Wohnung im Aussenbereich = 3 Monate Gesamtprojekt = 8 Monate |

Tabelle 13: Objektdaten Fallprobe 2

Die ergänzenden Inputwerte sind in der Tabelle 14 ersichtlich.

| | | |
|--|-------------------|--|
| Referenzzinssatz | 1.5 % | Stand per 11.7.2017 gemäss Bundesamt für Wohnungswesen |
| Überwälzungssatz | 60 % | Annahme eines Mittelwertes zwischen 50 – 70 % |
| Kündigungsfrist und Leerstand | 10 Monate 40 % | Annahmen eines Leerstandes von 40 % während 10 Monaten |
| Neuvermietung und Leerstand | 2 Monate 30 % | Annahmen eines Leerstandes von 30 % während 2 Monaten |
| Aufwendungen für Neuvermietung | 10 % | der Soll-Brutto-Jahresmiete |
| Leerstand bei Sanierung im vermieteten Zustand | 15 % | Während Gesamtbauzeit von 8 Monaten |
| Mieterentschädigung | 1.5 Monatsmieten | Gesamtentschädigung der genutzten Wohnungen |
| Baukostendifferenz | - 3 % +3 % | Bei leerstehender Sanierung Bei bewohnter Sanierung |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | Keine | Aufwand wird für beide Varianten gleich hoch angenommen. |
| Zusatzkosten | Keine | Aufwand wird für beide Varianten gleich hoch angenommen. |

Tabelle 14: Ergänzende Inputwerte zu Fallprobe 2

| Eingabedaten | Abk. | Einheit | Daten |
|---|----------|------------|----------------------------|
| Objektbezeichnung | | | Fallprobe 2 - Stadt Zürich |
| Anzahl Wohnungen | | Stk. | 19 |
| Gebäudewert gemäss letzter DCF-Bewertung | W_I | CHF | 4 500 000 |
| Ist-Bruttomiete pro Monat vor Sanierung | M_{BA} | CHF/ Monat | 19 320 |
| potenzielle Soll-Bruttomiete pro Monat nach Sanierung | M_{BE} | CHF/ Monat | 26 650 |
| Kapitalisierungssatz | Z_K | % | 5.2 |
| Baukosten | K_B | CHF | 1 590 000 |
| Referenzzinssatz | Z_R | % | 1.5 |
| Ø Lebensdauer der Massnahmen | J_L | Jahre | 25 |
| Überwälzungssatz | U | % | 60 |

| Ertragspotenziale | Abk. | verm. Zustand | Sanierungskündigung |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| Ertragswert Mietzinspotenzial | E_P | | |
| = $\frac{(\text{Soll-Bruttomiete pro Monat} - \text{Ist-Bruttomiete pro Monat}) \times 12 \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 0 | CHF 1 707 298 |
| Ertragswert Mietzinsüberwälzung | E_M | | |
| = $\frac{(\text{Baukosten} + \text{Mietzinsherabsetzung}) \times \text{Überwälzungssatz} \times \text{Annuität} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$ | | CHF 1 128 237 | CHF 0 |
| Annuität = $\frac{6.00 \%}{\frac{(\text{Referenzzinssatz} + 0.5 \%)}{2} + \frac{100}{\text{Ø Lebensdauer}} + 1\%}$ | A | | |
| kurzfristige Ertragsausfälle | | | |
| Leerstandskosten (Sanierungskündigung) | K_L | | |
| = Bauzeit in Monaten x Ist-Bruttomiete pro Monat | | CHF 0 | CHF -154 560 |
| Bauzeit in Monaten = 8 Monate | T_{BM} | | |
| Mietzinsausfall (Sanierungskündigung) | | | |
| Mietzinsausfall von der Kündigung bis zum Baubeginn | K_K | | |
| = (Frist Kündigung bis Baubeginn + Risiko Mieterstreckung) x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | CHF 0 | CHF -93 270 |
| Kündigung bis Baubeginn 10 Monate | T_K | | |
| Risiko für Mieterstreckung 0 Monate | T_{ME} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote K 40 % | Q_K | | |
| Mietzinsausfall vom Bauende bis zur Vollvermietung | K_{NV} | | |
| = Zeitdauer Neuvermietung x Soll-Bruttomiete pro Monat x Ø Mietzinsausfallquote | | | |
| Zeitdauer Neuvermietung 2 Monate | T_{NV} | | |
| Ø Mietzinsausfallquote NV 30 % | Q_{NV} | | |
| Mietzinsausfall (bewohnter Zustand) | K_{BG} | | |
| = Bauzeit x Ist-Bruttomiete pro Monat x Ø Leerstand | | CHF -23 184 | CHF 0 |
| Gesamtbauzeit der Sanierung 8 Monate | T_{BG} | | |
| Ø Leerstand während Bauzeit 15 % | Q_{BG} | | |
| kurzfristige Aufwendungen | | | |
| Mietzinsherabsetzung (bewohnter Zustand) | K_H | | |
| = Ø Bauzeit pro Wohnung x (Ist-Bruttomiete pro Monat - Ø Leerstand während Bauzeit) x Herabsetzung | | CHF -24 633 | CHF 0 |
| Ø Bauzeit pro Wohnung 1.50 Monate | T_{WM} | | |
| Herabsetzung 100 % | H | | |
| Aufwendungen für Neuvermietung | K_V | | |
| = Soll-Bruttomiete pro Monat x 12 x Faktor für Entschädigung | | CHF 0 | CHF -31 980 |
| Faktor für Entschädigung in % 10 % | F_V | | |
| Veränderte Baukosten | | | |
| bewohnter Zustand = Baukosten - Preisdifferenz / 2 | | CHF -47 700 | CHF 47 700 |
| Sanierungskündigung = Baukosten + Preisdifferenz / 2 | | | |
| Preisdifferenz 6 % | | | |
| Verwaltungsaufwand und Rechtskosten | | | |
| Betrag Pauschal als Budget oder gemäss sep. Berechnung | | CHF 0 | CHF 0 |
| Zusatzkosten | | | |
| siehe separate Checkliste bzw. separate Berechnung | | CHF 0 | CHF 0 |
| Total | | CHF 1 032 720 | CHF 1 475 188 |

Abbildung 14: Modellergebnis Fallprobe 2

In der Fallprobe 2, gemäss Abbildung 14, überzeugt die Variante einer Sanierungskündigung (Gesamtwert von CHF 1 475 188) gegenüber der Variante einer Sanierung im vermieteten Zustand (Gesamtwert von CHF 1 032 720).

Auch die Sensitivitätsanalyse zur Fallprobe 2 zeigt auf (Tabelle 12), dass bis auf eine Ausnahme, allen angenommenen Abweichungen die Variante einer Sanierungskündigung bevorteilen. Einzig die Variante mit einer tieferen Marktmiete nach Sanierung zeigt ein besseres Ergebnis für das Vorgehen mit einer Sanierung im vermieteten Zustand. Im konkreten Projekt bedeutet dies, dass die angenommenen Marktmieten nochmals verifiziert werden müssen, um sicherzustellen, dass die vorgesehene Soll-Bruttomiete auch tatsächlich erreicht werden kann.

Wie bereits bei der Fallprobe 1 zeigt sich, dass der Einfluss des Mietzinspotenzials gross sein kann und deshalb die Soll-Bruttojahresmiete bei einem Sanierungsprojekt besonders kritisch zu bewerten ist.

| Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 2 | Ergebnisse | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| | Vermieteter Zustand | Sanierungskündigung |
| Soll-Bruttojahresmiete CHF 290 000 | CHF 1 032 720 | CHF 901 242 |
| Soll-Bruttojahresmiete CHF 350 000 | CHF 1 032 720 | CHF 2 056 838 |
| Kapitalisierungssatz 4.2 % | CHF 1 288 454 | CHF 1 862 176 |
| Kapitalisierungssatz 6.2 % | CHF 842 012 | CHF 1 186 600 |
| Überwälzungssatz 50 % | CHF 844 681 | CHF 1 475 188 |
| Überwälzungssatz 70 % | CHF 1 220 760 | CHF 1 475 188 |
| Gesamtbauzeit 6 Monate | CHF 1 038 516 | CHF 1 513 828 |
| Gesamtbauzeit 10 Monate | CHF 1 026 924 | CHF 1 436 548 |
| Referenzzinssatz 1.0 % | CHF 1 032 720 | CHF 1 475 188 |
| Referenzzinssatz 2.0 % | CHF 1 032 720 | CHF 1 475 188 |
| Leerstand im vermieteten Zustand 5 % | CHF 1 047 303 | CHF 1 475 188 |
| Leerstand im vermieteten Zustand 25 % | CHF 1 018 137 | CHF 1 475 188 |
| Leerstand während Kündigungsfrist 25 % | CHF 1 032 720 | CHF 1 504 168 |
| Leerstand während Kündigungsfrist 55 % | CHF 1 032 720 | CHF 1 446 208 |
| Neuvermietung innert 1 Monat | CHF 1 032 720 | CHF 1 483 183 |
| Neuvermietung innert 3 Monaten | CHF 1 032 720 | CHF 1 467 193 |
| Baukostendifferenz 0 % | CHF 1 080 420 | CHF 1 427 488 |
| Baukostendifferenz 10 % | CHF 1 000 920 | CHF 1 506 988 |

Tabelle 15: Ergebnis Sensitivitätsanalyse zu Fallprobe 2

6. Schlussbetrachtung

6.1 Fazit

In der Ausgangslage wurde das Ziel definiert, die folgenden Kernfragen zu beantworten:

- Basierend auf welchen ökonomischen Einflussfaktoren wird durch die institutionellen Eigentümer ein wirtschaftlicher Entscheid für oder gegen eine Sanierungskündigung gefällt?
- Lassen sich die erfassten Einflussfaktoren mittels des standardisierten Bottom-up-Modells darstellen und projektspezifisch bewerten, um darauf basierend einen rein ökonomischen Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung bzw. einer Sanierung unter Beibehaltung der bestehenden Mietverhältnisse zu fällen?

Die Bearbeitung der vorliegenden Arbeit hat gezeigt, dass in der Literatur und aktuellen Lehre die ökonomischen Einflussfaktoren bei Sanierungen von Wohngebäuden zurückhaltend behandelt werden. Im Zusammenhang mit Gesamtsanierungen stehen besonders die rechtlichen Betrachtungen sowie auch die sozialen Themenstellungen im Vordergrund. Auch politische und ökologische Einflüsse (z.B. Energiestrategie 2020), oder technische Anforderungen (Bautechnik, rationelles Bauen, BIM etc.) werden themenbezogen bearbeitet. Diese Komplexität widerspiegelt sich auch in den Erkenntnissen aus der empirischen Untersuchung. Durch die institutionellen Eigentümer erfolgt in den wenigsten Fällen eine vertiefte und rein ökonomische Bewertung zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierung nach Sanierungskündigung. Bewertungen des Mietzinspotenzials werden vorgenommen, jedoch nicht standardisiert in einem Variantenvergleich bewertet. Viel mehr werden die Entscheidungen auf Basis von mietrechtlichen Faktoren, baulichen Einschränkungen und dem Risiko von Reputationsschäden gefällt (Beantwortung Frage 1 aus der Zieldefinition).

Die empirische Untersuchung erlaubt es jedoch, die ökonomischen Einflussfaktoren in ihrer Gesamtheit aufzuführen, zu definieren und zu bewerten. Dies wiederum bildet die Basis für die Erstellung eines standardisierten Bewertungsmodells, welches einen detaillierten und nachvollziehbaren ökonomischen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand oder nach Durchführung einer Sanierungskündigung ermöglicht (Beantwortung Frage 2 aus der Zieldefinition). Dabei hilft, dass gerade bei institutionellen Eigentümern die meisten Inputwerte bereits vorliegend sind und nicht

zusätzlich erarbeitet werden müssen. Die Einfachheit und Benutzerfreundlichkeit des Modells ist damit gegeben.

Mittels Sensitivitätsanalyse kann zusätzlich aufgezeigt werden, dass je nach Differenz des Gesamtergebnisses auch kleinere Veränderungen der Inputwerte zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere das Mietzinspotenzial scheint hier eine wesentliche Rolle zu spielen.

6.2 Diskussion

Nebst der Beantwortung der eingangs erwähnten Fragen verfolgt die Arbeit das Ziel, Eigentümern die generellen Bedenken gegenüber Sanierungsprojekten sowie spezifische Vorbehalte gegenüber Sanierungskündigungen zu nehmen. Sanierungen von Liegenschaften sind notwendig und sollen im Sinne der Anleger nachhaltig durchgeführt werden. Die Nachhaltigkeit bezieht sich dabei auf alle Umweltsphären, so auch auf die ökonomische. Mit der Auslegeordnung der Einflussfaktoren und dem strukturierten und einfach anzuwendenden Bewertungsmodell schliesst die vorliegende Arbeit eine Wissenslücke und kann damit die Vorurteile gegenüber Sanierungen reduzieren. Zudem wird damit ein Beitrag zu zielgerichteten und nachhaltigen Sanierungen geleistet.

Aufgrund der zurückgehenden Ertragswertsteigerungen bei Immobilien in der Schweiz ist absehbar, dass die Objektbewirtschaftung in Zukunft an Wichtigkeit zunimmt. Dazu gehört auch die korrekte Wahl der Vorgehensweise bei anstehenden Sanierungen, um zu verhindern, dass das Objekt aus dem Markt saniert wird (Interview F, S. 2). Die Möglichkeit der Durchführung einer Sanierungskündigung bzw. die Umsetzung der Sanierung im vermieteten Zustand bilden Vorgehensvarianten, welche dank dem erarbeiteten Bewertungsmodell projektbezogen geprüft werden können. Eingeschränkt wird die Wahlmöglichkeit zwischen den beiden Vorgehensvarianten durch das Mietrecht, welches Sanierungskündigungen nur in bestimmten Fällen ermöglicht. Aber auch die geplanten baulichen Massnahmen können die Durchführung einer der beiden Varianten einschränken. Wird z.B. die Liegenschaft in der Struktur angepasst (Veränderung Raumdisposition oder Wohnungsgrösse), damit ein marktgerechtes Raumangebot zur Verfügung gestellt werden kann, ist eine Sanierungskündigung unausweichlich.

6.3 Ausblick

Bei den Experteninterviews wurden nebst den eigentlichen Einflussfaktoren auch entsprechende Erfahrungs- und Kennwerte erfragt. Aufgrund der geringen Stichmenge handelt es sich dabei nicht um repräsentative Werte. Trotzdem kann daraus eine Tendenz oder Grundhaltung von institutionellen Investoren, bezogen auf die Bewertung der Vorgehensvarianten bei Sanierungsprojekten, gewonnen werden. Um die Kennwerte zu erhärten, bzw. die vorliegende qualitative Forschung mit quantitativen Werten zu ergänzen, sind umfassendere Untersuchungen und Befragungen notwendig, welche in der vorliegenden Arbeit nicht durchgeführt wurden. Gerade Sanierungsprojekte fallen individuell aus. So ist z.B. die Eingriffstiefe des Sanierungsprojektes immer unterschiedlich und kann sich von der einfachen Pinselsanierung bis hin zum Komplettumbau mit Neupositionierung der Liegenschaft bewegen. Die Frage, ob ein standardisiertes Bewertungsmodell bei Sanierungsprojekten überhaupt möglich ist oder ob die Projekte zu individuell dazu sind, muss erlaubt sein, kann jedoch aus der vorliegenden Arbeit nicht abschliessend beantwortet werden.

Ebenfalls konnten konkrete Schwachstellen zu den einzelnen Einflussfaktoren aufgezeigt werden. So ist es z.B. bisher nicht möglich, die Baukostendifferenz zwischen einer Sanierung im bewohnten und einer Sanierung im leerstehenden Zustand allgemeingültig zu bewerten. Auch eine Anfrage bei Kostenplanern und Totalunternehmern hat diesbezüglich zu keinen klaren Aussagen geführt. Es sind detaillierte Auswertungen zu Sanierungsprojekten notwendig, welche insbesondere die Durchführung der Sanierung im bewohnten bzw. leerstehenden Zustand berücksichtigen. Entsprechende Analysen liegen bis jetzt nicht vor, würden jedoch bei der Bewertung der Vorgehensvarianten helfen.

Gemäss vorliegender Arbeit liegt die Vermutung nahe, dass das Mietzinspotenzial die wichtigste Einflussgrösse beim ökonomischen Vergleich zwischen einer Sanierung im vermieteten Zustand und einer Sanierungskündigung darstellt; diese Hypothese wurde jedoch nicht abschliessend überprüft. Aufbauend auf die vorliegende Arbeit und insbesondere unter Bezug des erarbeiteten Bewertungsmodells, ist es möglich, eine systematische Auswertung von umgesetzten Sanierungsprojekten durchzuführen, um, zu überprüfen, welche Inputwerte zu welchen Ergebnissen beitragen.

Literaturverzeichnis

Biber, I. (2017). Die Sanierungskündigung im Mietrecht. In Lutz Partner Rechtsanwälte (Hrsg.). Newsletter 01/2017 (S. 1-2). Zürich: Lutz Partner Rechtsanwälte AG.

Bundesamt für Wohnungswesen. (2004). *Wohnen 2000 - Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.

Bundesamt für Statistik. (2017). *Ständige Wohnbevölkerung nach Staatsangehörigkeitskategorie, Alter und Kantone, 1. Quartal 2017*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung.assetdetail.2820838.html>

Bundesamt für Statistik. (2016a). *Bauausgaben und Arbeitsvorrat nach Art der Arbeiten und nach Kantonen; zu laufenden Preisen*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.assetdetail.171637.html>

Bundesamt für Statistik. (2016b). *Gebäude nach Kanton, Gebäudekategorie, Anzahl Geschosse, Anzahl Wohnungen und Bauperiode*. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/gebäude.assetdetail.1621742.html>

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte (2017). *Immobilien versteuern in der Schweiz*. Gefunden unter <https://www.immobilien-besteuerung.ch/>

Conca, D. (2004). Der Wert einer Immobilie – Eine Einführung in die Methodik. Freiburg: Skript zum Intensivkurs Praktisches Baurecht.

CRB (2012). *SN 506 511, eBKP-H, Baukostenplan Hochbau*. 2. Auflage. Zürich: CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung.

CRB (2017). *SN 506 500, Baukostenplan BKP*. Zürich: CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung.

Edelhoff, D. (2011). *Zuverlässigkeit und Relevanz in der Immobilienbewertung - Eine Analyse der angelsächsischen Discounted Cashflow-Methode und des deutschen Ertragswertverfahrens*. Lohmar: Josef Eul Verlag GmbH.

Hersberger, D. (2010). *Der Diskontsatz in DCF-Verfahren*. Zürich: Präsentation an der SVKG Sommertagung 2010 im Auftrag der Swiss Valuation Group.

Imperiali, C. (2013). *Marktanalyse Stadtzürcher Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1971-1980. Ein schlummerndes Potential*. Zürich: Masterthese zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate an der Universität Zürich.

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater, (2017). *Immobilienmanagement - Handbuch für Immobilienentwicklung, Bauherrenberatung, Immobilienbewirtschaftung*. 2. Auflage. Zürich: Schulthess Verlag.

Kirchhoff, J. (2007). *Erhalt oder Abriss. Perspektiven für nicht marktfähige Wohngebäude aus den späten 1960er und den 1970er Jahren*. Stuttgart: Frauenhofer IRB Verlag.

- Kumschick, S. & Gessler, M. (2014). *Das 1x1 der direkten Immobilienanlage. Ein unabhängiges Praxishandbuch für die erfolgreiche Immobilienanlage*. Norderstedt: Books on Demand GmbH.
- Lachat, D., Stoll, D. & Brunner, A. (2011). *Mietrecht für die Praxis*. 8. Auflage. Zürich: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband/Deutschschweiz.
- Lefèvre-Sandt, E.N. (2017). *Immobilien erfolgreich vermarkten - Praxiserprobte Strategien und Techniken für Makler*. Wiesbaden: Gabler Verlag.
- Lischer, R. (2006). *Die Anfechtung des Anfangsmietzins nach Art. 270 OR unter Berücksichtigung des Einflusses der Formularpflicht*. Zürich: Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate an der Uni Zürich.
- Loderer, R., Jörg, P., Pichler, K. & Perrin, P. (2005). *Handbuch der Bewertung: Praktische Methoden und Modelle zur Bewertung von Projekten, Unternehmen und Strategien*. Zürich: Neue Zürcher Zeitung NZZ Libro.
- Mieg, H.A. & Näf, M. (2006). *Experteninterview in den Umwelt- und Planungswissenschaften: Eine Einführung und Anleitung*. Lengerich: Pabst Science Publisher Verlag.
- Mieterinnen- und Mieterverband. (2012). *Broschüre Mietzinserhöhung*. Bern: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.
- Mieterinnen- und Mieterverband. (2015a). *Merkblatt für Mieterinnen und Mieter - Mietzinserhöhung: Die einzelnen Begründungen*. Bern: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.
- Mieterinnen- und Mieterverband. (2015b). *Merkblatt für Mieterinnen und Mieter - Gerichtsentscheide: Mietzinsreduktion bei Mängeln*. Bern: Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband.
- Müller-Stewens, G. & Lechner, Ch. (2011). *Strategisches Management*. 4. Auflage. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag.
- Neue Zürcher Zeitung (2016). *Nationalrat lehnt Formularpflicht für Vermieter ab*. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/schweiz/aktuelle-themen/mietrecht-nationalrat-lehnt-formularpflicht-fuer-vermieter-ab-ld.87526>
- Ott, W., Seiler, B., Kaufmann, Y., Binz, A. & Moosmann, A. (2002). *Neubauen statt Sanieren?*. Bern: Bundesamt für Energie.
- Pianta, M. (ohne Datum). *DCF Ansatz im Kontext mit verschiedenen Werttreibern und Auslegungen*. Gefunden unter http://www.arvalis.ch/pdf/Werttreiber_in_der_DCFI.pdf
- Pichler, V. (2009). *Wirtschaftlichkeit von integralen Erneuerungsmassnahmen im Wohnungsbau*. Zürich: VDF Hochschulverlag AG.

- Rutishauser, F., Schmid, A., Giger, R., Suppiger, A. & Meier, C.M. (2007). *Handbuch Steuern und Immobilien*. Zürich: Hauseigentümerverband Schweiz.
- Schweizerische Eidgenossenschaft (2017). *Besteuerung von Immobilien*. Gefunden unter <https://www.ch.ch/de/besteuerung-immobilien/>
- Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten (SVKG) & Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SEK/SVIT) (2012). *Das Schweizerische Schätzerhandbuch*. 4. Auflage. Aarau: SVKG & SEK/SVIT.
- Scognamiglio, D. (2008). *Immobilienbewertungsmethoden und Benchmarking*. Zürich: Schweizer Hauseigentümerverband.
- SIA (2000). *Kennzahlen im Immobilienmanagement*. Zürich: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.
- SIA (2014). *Ordnung SIA 102 - Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten*. Zürich: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.
- Staub, P. & Rütter, H. (2012). *Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz. Kurzbericht*. Zürich: HEV Schweiz.
- Streck, S. (2011). *Wohngebäudeerneuerung nachhaltige Optimierung im Wohnungsbestand*. Heidelberg: Springer.
- Strunk, K. (2017, 10. August). In der Schweiz herrschen konstante Wohnkosten. *Hauseigentümer*, S. 3.
- Theobald, E. (ohne Datum). *PESTEL-Analyse - wichtigsten Einflussfaktoren der Makroumwelt*. Gefunden unter https://www.management-monitor.de/de/infothek/whitepaper_pestel_Analyse.pdf
- UVEK (2017). *Faktenblatt «Energie sparen und Energieeffizienz erhöhen» - Erstes Massnahmenpaket der Energiestrategie*. Bern: Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK.
- Van Wezemael, J. E. (2005): *Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz*. St. Gallen: Ostschweizerische Geographische Gesellschaft.
- Volkert, R. (2011). *Corporate Finance – Grundlagen von Finanzierung und Investition*. 5. Auflage. Zürich: Versus Verlag AG.
- Wellner, K. (2003). *Entwicklung eines Immobilien-Portfolio-Management-Systems - Zur Optimierung von Rendite-Risiko-Profilen diversifizierter Immobilien-Portfolios*. Leipzig: Institut für Immobilienmanagement.
- Wüest Partner AG (2007). *Immo-Monitoring 2007 |1*. Zürich: Wüest Partner AG.

Wüest Partner AG (2015). *Institutionelle Investoren Schweiz: Customer Journey*.
Ittigen: Bundesamt für Umwelt BAFU.

Wüest Partner AG (2017). *Immo-Monitoring 2017 | 2 - Frühlingsausgabe*. Zürich:
Wüest Partner AG.

Zucker, A. (2012). Neueste Rechtsprechung und Trends bei der Kündigung wegen
Sanierung. In B. Rohrer (Hrsg.). *Aktuelle Fragen zum Mietrecht* (S. 59-76). Zürich:
Schulthess.

Anhang

Anhang 1: Ergänzungen zu den durchgeführten Experteninterviews

Methodik und Vorgehen

Zur Ergründung der Einflussfaktoren und deren Anwendung in der Praxis wurden Befragungen mittels Experteninterviews durchgeführt. In einem Experteninterview werden den ausgewählten Experten Fragen vorgelegt, auf die sie in freier Rede und in selbst gewählter (Fach-)Terminologie antworten können. Der Interviewleitfaden ist dazu mit offenen Fragen erstellt, welcher ein themenfokussiertes Gespräch in Gang bringen, nicht aber – mehr oder weniger enge – Antwortkategorien vorgeben soll. Dies unterscheidet das offene Experteninterview vom stark strukturierten Fragebogen, bei welchem vielfach Antwortauswahlen vorgegeben oder die Antwortmöglichkeiten durch die strukturierten Fragen stark eingeschränkt sind (Mieg & Näf, 2006, S. 6). Im Gegensatz zur quantitativen Sozialforschung zählen gemäss Mieg & Näf (2006) „die Experteninterviews aufgrund der kleinen Zahl der Befragten [...] und aufgrund der Offenheit der Fragen zu den qualitativen Methoden der Datenerhebung.“ (S. 6).

Mit der offenen Gesprächsführung werden einerseits die Relevanzstruktur und die persönlichen Erfahrungen des Experten erfasst und zum anderen erlaubt die offene Struktur des Fragebogens, gewisse Fragen gezielt zu vertiefen bzw. nur oberflächlich zu diskutieren. Damit kann auf die unterschiedlichen Hintergründe und Kenntnisse der Experten eingegangen werden und somit ein optimales Resultat im Sinne der Fragestellung der Abschlussarbeit erzielt werden.

Auf eine vollständige Transkription der Interviews mit genauem Wortlaut wurde verzichtet. Die Interviews wurden für diese Arbeit, mit Ausnahme einzelner Zitierungen, sinngemäss festgehalten und den Interviewpartnern zur Genehmigung vorgelegt.

Der für die Experteninterviews erstellte Interviewleitfaden mit Bemerkungen ist den folgenden Seiten zu entnehmen.

Interviewleitfaden



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Vorname Name
Abteilung, Firma, Ort

Datum und Zeit des Interviews:

Tag, Datum, Uhrzeit (von bis)

Ort des Interviews:

Ort, Adresse



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner nach der Niederschrift zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Bemerkungen zu Frage 1:

Ergünden der persönlichen Erfahrung

Wie machen Sie jeweils einen Vergleich zwischen den Varianten? Welche Überlegungen?

Erfahrung mit Zwischennutzungen, damit Mieter im Objekt bleiben können trotz starken Eingriffen?

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Bemerkungen zu Frage 2:

Konkreter auf die Thematik eingehen. Erfahren der Vorgehensweise bzw. Inhaltspunkte.

Nachfrage, ob bauliche Eingriffstiefe eine Rolle spielt?

Zumutbarkeit für die Mieter?

Wurde auch Variante mit Ausquartierung der Mieter geprüft?

Machen sie einen ökonomischen Vergleich?

Sanierung kleinerer Wohnungen unter Beibehalten der Mietverhältnisse?

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Bemerkungen zu Frage 3:

Gibt es einen Standardprozess?

Vorgehen und Termine? Kündigungsfristen?

Gibt es ein Bewertungstool?

Werden interne und/oder externe Bewertungen vorgenommen? Nach welchem System?

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Bemerkungen zu Frage 4:

Vorteile der einen Variante?

Nachteile der einen Variante?



Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Bemerkungen zu Frage 5:

Mietzinspotenzial? Gibt es eine Faustformel, ab welchem Wert (z.B. %) sich eine Leerkündigung lohnt?

Leerstandskosten: Wie lange werden die Kosten gerechnet (von Kündigung bis Baustart)?

Zeitlicher Vorlauf und davon wie viel Leerstandskosten?

Bei einer umfassenden Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst). Welcher Überwälzungssatz in % würden Sie bei Ihren Liegenschaften einsetzen?

Leerstand bei Sanierung im bewohnten Zustand?

Können auch kleine Wohnungen im bewohnten Zustand saniert werden?

Inkonvenienzen, Mieterentschädigungen bei Sanierungen im bewohnten Zustand? Was wird eingesetzt?

Berücksichtigung fehlender Cashflow. Wie gehen Sie mit dem Problem von Ertragsausfällen während der Leerkündigung bzw. Bauzeit um (fehlender Cashflow)?

Aufwand für Neuvermietung? Gibt es einen Kennwert der Kosten (z.B. X % von Sollmiete)?

Steuerliche Aspekte? Hat der Entscheid einen Einfluss?

Diskontsatz unterschiedlich bei Varianten?

Kosten für Verwaltung (je nach Variante)?

Aufwendungen vor Rechtskosten (je nach Variante)?

Reduzierte Baukosten. Verfügen Sie über Kennwerte zu den baulichen Mehrkosten für Sanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand?

Wiedervermietbarkeit nach Leerkündigung / erhöhte Fluktuation

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Bemerkungen zu Frage 6:

Marktrisiko, Schätzgenauigkeit, Risiken von Veränderungen?

Haben Sie dazu eine Standardberechnung?

Verfügen Sie über ökonomische Kennwerte für die Bewertung von Leerkündigungen?

Welche Werte setzen Sie für Leerstandskosten bzw. Mietzinsausfall ein?

Welche Werte für Mieterentschädigungen?

Welche Werte für Aufwendungen Neuvermietung?

Welche Werte für Aufwand Verwaltung?

Erläuterungen zum Interviewleitfaden

Beim Aufbau des verwendeten Interviewleitfadens bzw. des Fragekatalogs wurde versucht, die Fragen so zu formulieren, dass ein Gespräch aus einer Gesamtübersicht über die Thematik hin zu einer gezielten Nachfrage nach den ökonomischen Einflussfaktoren erfolgt.

Die Frage 1

„Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren mit Gesamtsanierungen im vermieteten bzw. entmieteten Zustand gemacht?“

sowie die Frage 2

„Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?“

wurden bewusst offen und allgemein gehalten, um ein offenes Gespräch zu starten und auf die Thematik der Sanierung zu lenken.

Die Frage 3

„Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?“

dient dazu, mehr Informationen über die spezielle Vorgehensweise bei Sanierungskündigungen zu erfahren. Mit Nachfragen wurden insbesondere auch die zeitlichen Abläufe und die Thematik der Leerstände vor, während und nach der Sanierung erfragt.

Die Frage 4

„Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?“

bildet den Abschluss des ersten Teils und damit den Abschluss der Gesamtbeurteilung von Sanierungskündigungen und Sanierungen im vermieteten Zustand.

Der zweite Teil des Interviews geht konkret auf die ökonomischen Faktoren beim Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung bzw. Sanierung im vermieteten Zustand ein.

Mit der Frage 5

„Welche konkreten ökonomischen Kriterien und Faktoren werden beim Entscheid einer Sanierung im vermieteten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?“

ist eine konkrete Auflistung der Einflussfaktoren gefordert sowie eine Bewertung derselben. Mittels Nachfrage werden ebenfalls Einflussfaktoren diskutiert, welche vom Interviewpartner nicht selbstständig eingebracht werden.

Sofern nicht bereits unter Frage 5 beantwortet, wird mit der Frage 6

„Wie weit können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert?“

nach spezifischen Kennwerten nachgefragt, welche für einen ökonomischen Vergleich der beiden Varianten verwendet werden können.

Durchführung der Experteninterviews

Die neun Interviews wurden zwischen dem 11.05.2017 und 04.07.2017 durchgeführt. Die Interviews fanden jeweils am Arbeitsort des Interviewpartners statt und dauerten im Durchschnitt 50 Minuten, wobei die kürzeste Unterredung 40 Minuten und die längste 95 Minuten dauert.

Die Interviews wurden jeweils mit einem Diktiergerät aufgezeichnet, um die spätere Niederschrift zu erleichtern. Die erstellten Zusammenfassungen wurden den Interviewpartnern zur Prüfung und Korrektur vorgelegt und gemeinsam bereinigt, um die Qualität der Zusammenfassungen sicherzustellen.

Die Gespräche verliefen ausnahmslos zielführend und themenbezogen. Wiederkehrend wurde ein Abschweifen in die rechtlichen, sozialen und bautechnischen Umweltsphären festgestellt, was angesichts der zusammenhängenden Schnittstellen verständlich ist und zudem durch gezieltere Nachfragen wieder in Richtung der Kernthematik einer ökonomischen Betrachtung gelenkt werden konnte.

Anhang 2: Interview A vom 11.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner A

Datum und Zeit des Interviews:

Donnerstag, 11.5.2017, 16.00 – 17.40 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamt-sanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Der Entscheid für eine Sanierungskündigung oder Sanierung im bewohnten Zustand hängt oftmals mit der Eigentümerstruktur zusammen. Während private Eigentümer oftmals nicht das Risiko von längeren Ertragsausfällen eingehen können. Können institutionelle Eigentümer dieses Risiko, aufgrund der Portfoliogrösse, besser tragen.

In den Jahren als Rechtsanwalt habe ich als Hauptargument für eine Sanierungskündigung die bauliche Notwendigkeit, das heisst, die Eingriffe lassen eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht zu, sowie die raschere Bauzeit und damit verbunden tieferen Kosten festgestellt. Des Weiteren ergibt sich bei einer Sanierungskündigung die Möglichkeit zur uneingeschränkteren Erhöhung der Mietzinsen. Bei einer umfassenden Sanierung gibt das Mietrecht die Möglichkeit vor, ca. 50-70 % der Investitionen als wertvermehrender Anteil auf den Mietzins zu überwälzen. Im bewohnten Zustand kann der Vermieter nach der Sanierung lediglich in diesem Umfang die Mietzinse erhöhen. Bei der Sanierungskündigung wäre diese Einschränkung zwar auch vorhanden, doch wird der Vermieter tendenziell eher versucht sein, eine zusätzliche Erhöhung des Mietzinses zur Anpassung an die orts- und quartierüblichen Verhältnisse vorzunehmen, um die Rendite zu erhöhen und nicht nur um die Sanierungskosten zu überwälzen. Seit dem 1. November 2013 gilt jedoch im Kanton Zürich, unserem Haupttätigkeitsgebiet, die Formularpflicht, welche die Festlegung eines freien Mietzinses bei der Neuvermietung einschränkt. Der Vermieter muss den letzten Mietzins offenlegen und die Mietzinserhöhung begründen, was ein entsprechendes Risiko für Mietzinsanfechtungen birgt.

Die Begründung der Mietzinserhöhung bei einer Wiedervermietung erfolgt meistens mit der Orts- und Quartierüblichkeit, obwohl bekannt ist, dass ein diesbezüglicher Nachweis in der Praxis kaum je zu erbringen ist. Die Realität zeigt jedoch, dass im Verhältnis nur eine geringe Zahl der neuen Mieter den Anfangsmietzins anfechten. Es ist jedoch schwer oder gar nicht vorhersehbar, wie hoch die Zahl der Anfechtungen bei der Neuvermietung sein wird, weshalb dieses Vorgehen ein entsprechendes Risiko birgt.

Gerade in den städtischen Gebieten zielen die Vermieter nach einer Sanierungskündigung auf Marktmieten ab, die oft recht deutlich über dem Mietzins vor Sanierung zu liegen kommen. Mit einer mietrechtlichen Überwälzung der Sanierungskosten kann dieses Marktmietniveau meist nicht erreicht werden. Hingegen besteht mit einer Sanierungskündigung und Neuvermietung zumindest die Chance auf einen höheren Ertrag.

Als Rechtsanwälte sind wir kaum mit der Aufgabe konfrontiert, zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand und einer Sanierungskündigung zu entscheiden. Unsere Kunden kommen im Normalfall nach dem Entscheid für die eine oder die andere Variante zu uns und fragen uns um Rat für das juristisch korrekte Vorgehen.



Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Ja. Ich vertrat eine Eigentümerschaft bei einem Projekt, bei welchem diese sich entschieden hat, die Komplettsanierung einer Liegenschaft mit drei Häusern im bewohnten Zustand durchzuführen. Die Sanierung umfasst den Ersatz der Küchen, Nasszellen, die meisten Bodenbeläge in den Zimmern, Sanierung der Fassade, Ersatz der Fenster, Leitungen etc. Die Bauleitung hatte teils Schwierigkeiten, für die Handwerker den Wohnungszugang zu erhalten, da dies immer wieder mit den Mietern abgesprochen werden musste, was zu Verzögerungen im Terminplan führten. Zudem führten die grossen Eingriffe zu entsprechenden Gebrauchseinschränkungen, zum Beispiel Dusche und WC vorübergehend im Keller, Staubentwicklungen, Lärm und daraus zu Reklamationen der Mieter. Zudem wurde die Schuld und Zuständigkeit zwischen Bauleitung, Verwaltung und Eigentümer hin und her geschoben.

Konkret wurden in diesem Projekt von vier Parteien die nach der Sanierung mitgeteilte Mietzinserhöhung angefochten und eine höhere, als von der Eigentümerschaft angebotene Mietzinsherabsetzung verlangt, was zu Schlichtungsverfahren und entsprechenden Aufwendungen durch die Anwälte und bei der Eigentümerschaft bzw. Verwaltung führte. Aufgrund der vielen Probleme, Reklamationen und dem damit verbundenen umständlichen Ablauf hat sich die Eigentümerschaft nach Abschluss dahingehend geäussert, dass wohl besser eine Sanierungskündigung durchgeführt worden wäre, insbesondere um den Ärger und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. Dieser Entscheid basiert nicht nur auf einer ökonomischen Überlegung, sondern auf einer Überlegung für den einfacheren Ablauf und die Vermeidung von Auseinandersetzungen.

Der finanzielle Aufwand aufgrund der Auseinandersetzungen mit den Mietern hielt sich bei diesem Projekt mit ca. CHF 10 000 – 15 000 für Mietzinsherabsetzung und Anwalt, in Grenzen, jedoch war der spürbare Aufwand und Ärger im vorliegenden Fall grösser als die anfallenden Kosten.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Für den Prozess einer Sanierungskündigung orientieren wir uns primär an der Bundesgerichtsrechtsprechung. Dies führt in groben Zügen zu folgendem Vorgehen:

1. *Frühzeitige Planung:*
Viel zu optimistisch ist, wenn der Eigentümer bereits in 6 Monaten mit bauen beginnen will. Was fast nicht durchsetzbar ist. Es ist wichtig, dass eine mögliche Sanierungskündigung frühzeitig vorbereitet und geprüft wird, um die Strategie zielgerichtet festlegen zu können.
2. *Greifbare Realität des Projektes:*
Die vorgesehene Sanierung muss soweit geplant und dokumentiert sein, damit die Absicht des Eigentümers vor Gericht dargelegt werden kann, dass die Sanierung auch wirklich umgesetzt werden soll. Nur eine Vision genügt hier nicht. Es müssen konkrete Pläne, nicht jedoch bereits ein Baugesuch oder eine Baubewilligung vorliegen.
3. *Verträge prüfen:*
Konkrete sind die vorhandenen Mietverträge zu prüfen hinsichtlich Kündigungsfristen, Kündigungstermine, Dauer des Mietvertrages, Mieterstruktur, Risiko hinsichtlich Erstreckung des Mietverhältnisses. Eine Erstreckung im Wohnungsbau ist bis 4 Jahre



möglich, bei Geschäftsräumen bis max. 6 Jahren.

Es sind die Risiken in den Mietverträgen herauszufiltern und das Vorgehen an diesen Fällen zu orientieren.

4. *Prüfung und Verhinderung von Sperrfristen:
Vorhandene Sperrfristen und laufende Schlichtungs- und Gerichtsverfahren verhindern die Möglichkeit einer Kündigung. Deshalb ist vorgängig zu prüfen, ob entsprechende Sperrfristen oder laufende Verfahren vorhanden sind. Ebenfalls sind mögliche neue Streitigkeiten und gerichtliche Auseinandersetzungen mit Mieter im Vorfeld zur geplanten Kündigung zu vermeiden, was entsprechende Kulanz der Eigentümerschaft fordert. D.h., auch die Gefahr von neuen Verfahren und Sperrfristen ist zu berücksichtigen.*
5. *Vorinformation:
Eine Vorinformation vor der eigentlichen Kündigung ist umstritten. Es gibt Argumente für und gegen eine Vorinformation. Es ist objekt- und eigentümerabhängig, ob eine Vorinformation durchgeführt wird.
Vorteil ist, dass die Mieter frühzeitig eine neue Wohnung suchen können.
Nachteil ist, dass die Mieter sich auf die Kündigung vorbereiten und die möglichen rechtlichen Schritte vorabklären können, um allenfalls mietrechtliche Auseinandersetzungen zu provozieren, welche zu Verfahren und Sperrfristen führen. In einem konkreten Fall wurde vier Monate vor der Kündigung eine Vorinformation durchgeführt. Zudem wurde eine Kündigungsfrist von 14 Monaten angesetzt, was die Gefahr von Schlichtungsverfahren deutlich reduzierte, da genügend Zeit zur Reaktion bzw. Auszug der Mieter eingeräumt wurde. Eine Garantie für einen reibungslosen Ablauf gibt es jedoch auch dann nie.*
6. *Kündigung:
Grundlage dazu ist auch die vorgängig Abklärungen, welchen Personen die Kündigung zugestellt werden muss, z.B. Ehepartner, Erbengemeinschaft etc.
Die Kündigung aufgrund einer Sanierung wird im Normalfall mit einer längeren Kündigungsfrist hinterlegt. In Normalfall mindestens 6 Monate bis in den meisten Fällen ca. 12 Monate.
Nebst der Möglichkeit einer längeren Kündigungsfrist besteht die Möglichkeit, die minimale Kündigungsfrist einzuhalten, parallel dazu jedoch mit den Mietern eine Erstreckungsvereinbarung auf einen bestimmten Zeitpunkt, ohne Möglichkeit einer weiteren Erstreckung, zu vereinbaren.
Ohne Anfechtung der Kündigung endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Frist und, sofern der Mieter das Objekt trotzdem nicht verlässt, kann umgehend die Ausweisung beantragt werden.
Die Begründung der Sanierung bei der Kündigung ist gesetzlich nicht zwingend, wird aufgrund der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch klar empfohlen. Inkl. Begleitschreiben und Dokumentation oder auch Informationsveranstaltung. Der Mieter sieht damit eher die Notwendigkeit der Kündigung ein und verzichtet auf eine Anfechtung.*
7. *Klagefrist
Nach der Kündigung hat der Mieter 30 Tage Zeit, die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit anzufechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses infolge eines mieterseitigen Härtefalls zu beantragen.*
8. *Schlichtungs- und Gerichtsverfahren
Erheben einer oder mehrere Mieter Klage, dann sind diese entsprechend zu bearbeiten. Was in Normalfall den Beizug eines Rechtsanwalts erfordert. Zur Beschleunigung des Verfahrens bzw. Reduktion der Erstreckungsdauer ist eine aktive Mithilfe der Verwaltung*



*notwendig, um den Mietern bei der Wohnungssuche aktiv zu unterstützen (z.B. Ersatzmietobjekt anbieten oder auf dem Wohnungsmarkt mitsuchen).
Nebst dem gerichtlichen Weg steht auch jeweils die Möglichkeit im Raum, die Mieter finanziell zu entschädigen und damit das Gerichtsverfahren abzuwenden und zu einem freiwilligen Auszug zu motivieren.*

Der vorhandene Leerstand zwischen Auszug der Mieter und Baubeginn kann ich lediglich mit Zwischenvermietungen mit befristeten Mietverträgen lösen. Hier besteht als Einschränkung ebenfalls die Gefahr von Erstreckungen, insbesondere bei schlecht formulierten Mietverträgen.

Zusammenfassend ist zu bemerken, dass eine Sanierungskündigung mit lediglich drei Monaten Kündigungsfrist nur in den wenigsten Fällen umsetzbar ist, da der Mieter mit einem Schlichtungsverfahren, ohne wesentlichen Aufwand, eine sogenannte kalte Erstreckung erzielen kann, das heisst, das alleine die Verfahrensdauer von mehreren Monaten automatisch zu einer Verzögerung des effektiven Mietendes und damit der Sanierung führt.

Bei einem konkreten Fall mit einer Sanierungskündigung hat sich das Problem mit der Erstreckung gezeigt, als die Liegenschaft bis auf eine letzte Wohnung leer stand. Der Mietzinsausfall und potenzielle Mehrertrag belief sich dabei auf mehrere zehntausend Franken pro Monat. Die Mieterin der letzten Wohnung konnte während des Mietgerichtsverfahrens schlussendlich mit einer finanziellen Abfindung zum Auszug bewogen werden. Dies zeigt das ökonomische Risiko einer Sanierungskündigung.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Ich sehe bei einer Sanierungskündigung folgende Risiken mit finanziellen Folgen:

- *Leerstand und dadurch Mietzinsausfall*
- *Anfechtung und Mieterstreckungen, was zu Verzögerungen und Anwaltskosten führt*
- *Gefahr von Teil-Leerstand, falls vereinzelte Mietverhältnisse einer Sperrfrist unterstehen oder erstreckt werden; Überbrückung mit Zwischennutzungen zu einem allenfalls reduzierten Mietzins*
- *in Ausnahmefällen Besetzung, wenn zum Beispiel noch auf behördliche Bewilligungen gewartet werden muss und die Liegenschaft länger leer steht*
- *Verwaltungsaufwand und Rechtsanwaltskosten für die Vorbereitung und Begleitung der Sanierungskündigung bzw. Vertretung vor Schlichtungsbehörde und/oder Mietgericht*
- *Gefahr von Anfechtung des Anfangsmietzinses durch Formularpflicht und generell übersetzter Ertrag*

Als Chancen bei einer Sanierungskündigung sehe ich

- *Das schnellere und günstigere Bauen*
- *Keine Auseinandersetzungen mit Mieter während der Bauzeit*
- *Die Möglichkeit der Anpassung der Mietzinse an das Marktniveau*



Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Kriterien und Faktoren werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Als Hauptfaktor sehe ich das Mietzinspotenzial. In der Stadt, mit dem im Normalfall höheren Mietzinspotenzial, wird eher eine Sanierungskündigung durchgeführt, während auf dem Land Sanierung eher im bewohnten Zustand durchgeführt werden.

Weiter bin ich als Rechtsanwalt mit folgenden konkreten Faktoren konfrontiert:

- *Finanzkraft des Eigentümers. Bzw. wie weit kann der Eigentümer auf die fehlenden Cashflows verzichten.*
- *Aufwand Verwaltung und Rechtsanwalt*
- *Steuerliche Aspekte spielen bei der Verteilung der anfallenden Kosten auf mehrere Jahre eine Rolle. Eine Sanierung im bewohnten Zustand kann ich besser auf mehrere Jahre verteilen, was bei einem leerstehenden Objekt weniger der Fall ist bzw. kaum Sinn macht, da ja möglichst schnell und kostengünstiger alles erledigt werden soll, um danach bei der Neuvermietung die Mietzinse rentabel zu erhöhen. Ausgehend von der gleichen Eingriffstiefe und Zeitdauer sind jedoch steuerliche Aspekte beim Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung im bewohnten Zustand nicht gegeben.*
- *Tiefere Baukosten bei Leerstand. Jedoch verfüge ich nicht über konkrete Erhebungen oder Erfahrungszahlen.*
- *Mietzinsreduktion bei Sanierung im bewohnten Zustand. Die konkrete Mietzinsreduktion hängt von der Dauer der Bauarbeiten und der tatsächlichen Gebrauchseinschränkung ab. Im konkreten Schlichtungsverfahren hängen die Mietzinsreduktion auch von der Schlichtungsbehörde und deren Berechnungsannahmen bzw. deren (teils subjektiven) Einschätzungen betreffend die Gebrauchseinschränkung ab, was sehr unterschiedliche Ergebnisse ergeben kann. Viele Eigentümer versuchen auch hier auf das Minimum zu gehen und damit die Kosten zu reduzieren. Obwohl die Gefahr von Schlichtungsverfahren besteht, mit entsprechenden Aufwendungen, insbesondere Rechtsanwaltskosten für die Verfahrensbegeleitung.*
- *Das Geschäftsmodell des Eigentümers. Es gibt Eigentümer, die bewusst Liegenschaften kaufen mit der Absicht, diese leerzukünden und neu zu positionieren.*

Frage 6:

Wie weit können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert?

Antwort zu Frage 6:

Die mögliche Mietzinsüberwälzung könnte bei einer umfassenden Überholung relativ gut im Voraus berechnet bzw. abgeschätzt werden, wenn die Kosten bereits einigermaßen bekannt sind. Ebenfalls kann im Voraus geprüft werden, ob eine gewünschte Mietzinserhöhung des Eigentümers im bewohnten Zustand möglich ist oder ob der angestrebte Marktmietzins zur Maximierung der Rendite nur mit einer Sanierungskündigung möglich ist.

Hingegen ist es fast nicht möglich, die Leerstandkosten bzw. Mietzinsausfälle im Voraus festzulegen. Es liegen mir auch keine entsprechenden Erfahrungswerte vor.

Anhang 3: Interview B vom 12.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner B

Datum und Zeit des Interviews:

Freitag, 12.5.2017, 16.00 – 16.45 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Als Planer haben wir in den letzten 30 Jahren ca. 7 500 – 8 000 Wohnungen saniert. Dabei wurden ca. 70 bis 80 % der Sanierungen im bewohnten Zustand durchgeführt. Dies zeigt, dass Sanierungskündigungen eher die Ausnahme darstellen.

Grundsätzlich haben wir mit Sanierungen im bewohnten Zustand wie auch nach Sanierungskündigungen gute Erfahrungen gemacht.

Der Entscheid für oder gegen eine der beiden Varianten fällt nicht nur aufgrund ökonomischer Faktoren. Jedoch als wesentlicher Grund für eine Sanierungskündigung erleben wir den Wunsch der Eigentümer, das Mietzinsniveau an den aktuellen Markt anzugleichen. Diese Möglichkeit ist meistens nur nach einer Sanierungskündigung möglich.

Meistes erleben wir den Grund für eine Sanierungskündigung bei der Eingriffstiefe. Eine Sanierung im bewohnten Zustand wird nicht als zumutbar erachtet, weshalb der Entscheid auf die Kündigung fällt.

Die Möglichkeit, dass eine Sanierung mit starken Eingriffen ebenfalls unter Beibehaltung der Mietverhältnisse durchgeführt werden kann und die Mieter dafür in Ersatzobjekte verschoben werden, wird in den seltensten Fällen von den Eigentümern beurteilt. Konkret hatten wir in unserer Firma diesen Fall nur einmal. Bei der Sanierung einer Alterssiedlung wurden die Mieter in ein leerstehendes Hotel verschoben und konnten nach der Sanierung in die Wohnungen zurück.

Die Sanierung einer 1.5- oder 2.5-Zimmer-Wohnung im bewohnten Zustand erachten wir auch bei einer reinen Sanierung der Küchen und Nasszellen nicht als umsetzbar. Da der Mieter hier keine Rückzugsmöglichkeiten mehr hat. Es sind somit auch Kündigungen notwendig, obwohl die Sanierung grundsätzlich im bewohnten Zustand durchgeführt wird.

Ich habe bisher nicht erlebt, dass ein Eigentümer die Ausquartierung der Mieter für die Durchführung einer Sanierung mit der Sanierungskündigung rein ökonomisch verglichen hat, um die wirtschaftlichere Variante zu eruieren. Der Vergleich erfolgt meist auf sozialer Ebene. Z.B. stellt sich die Frage, ob eine Umquartierung der Mieter durchsetzbar ist, was oftmals verneint werden muss.

Aus der langjährigen Erfahrung sehe ich, dass die Durchführung einer Sanierung im bewohnten Zustand heute einfacher ist. Zum einen sind die Handwerker und Planer besser vorbereitet. Jedoch auch der Widerstand der Mieter ist geringer, da das Verfahren der Sanierung im bewohnten Zustand verbreiteter ist. Fast jeder Mieter kennt jemanden, der schon eine Sanierung erfolgreich mitgemacht hat.

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Ja. Bei einem aktuellen Projekt werden zwei Gebäude desselben Eigentümers saniert. Eines der Gebäude wird dabei leergekündet, da nebst der Sanierung der bestehenden Substanz auch der Abbruch des Steildachs, der Einbau eines zusätzlichen Vollgeschosses sowie



eines weiteren Attikageschosses erfolgt. Wir und der Eigentümer sehen es nicht für zumutbar, die Mieter in der Liegenschaft zu belassen. Zudem sah die Verwaltung den Aufwand für die Betreuung der Mieter während der Sanierung als zu gross an. Das zweite Gebäude wird ebenfalls umfassend saniert, das Dach wird hier jedoch nicht entfernt, sondern nur neu ausgebaut. Aus bautechnischer Sicht hätte hier eine Sanierung im bewohnten Zustand umgesetzt werden können. Jedoch entschied sich der Eigentümer dazu, auch das zweite Gebäude leerzukünden, um das vorhandene Mietzinspotenzial auszuschöpfen und alle Wohnungen nach der Sanierung neu auf den Markt zu bringen.

Bei einem zweiten aktuellen Projekt erfolgt die Sanierung im bewohnten Zustand, ebenfalls mit Aufstockung und umfassender Sanierung. Eigentlich eine Sanierung, welche viele Mieter zur Kündigung veranlasst hätte. Der Eigentümer entschied sich jedoch bewusst dazu, die Sanierung im bewohnten Zustand umzusetzen, zum einen wegen dem eher geringen Mietzinspotenzial und den Aufwendungen für eine Neuvermietung und zum anderen, damit er während der Sanierung nicht auf die Mietzinseinnahmen verzichten muss.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Meine Erfahrung ist, dass institutionelle Anleger eine Kündigung mit 12 Monaten Frist aussprechen. Es gibt auch Ausnahmen mit 9 Monaten oder bis zu 3 Jahren. Mit einer längeren Frist kann insbesondere auch dem Reputationsrisiko durch ein Kündigungsverfahren entgegengewirkt werden.

Aus Erfahrung zeigt sich ebenfalls, dass bei guten Lagen in Verbindung mit tiefen bestehenden Mieten die Frist länger dauern sollte. Hier sind die Mieter eher versucht, eine Erstreckung zu verlangen bzw. haben grössere Mühe, eine neue Mietwohnung zu finden.

Der Leerstand ist schwer abzuschätzen. Wir bewerten den Leerstand jeweils mit ca. 50 % der Wohnung während der halben Zeit.

Meine Erfahrung zeigt, dass mit einer guten Mieterinformation und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten selten bis gar keine Erstreckungsverfahren entstehen.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Ich sehe bei einer Sanierungskündigung folgende Chancen:

- Eine Gesamtsanierung der Liegenschaft ist einfacher möglich. Insbesondere können auch die Zimmer auf einen einheitlichen Stand gebracht werden. Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand wird oftmals auf die Sanierung der Zimmer verzichtet, da dies auch von den Mietern nicht gewünscht wird. Eine spätere Sanierung der Zimmer fällt dann in den Unterhalt und kann nicht oder nur geringer auf den Mietzins überwälzt werden.
- Der Eigentümer hat die Möglichkeit, mit der Neuvermietung den Mietzins ans Marktniveau anzupassen. Aus Erfahrung zeigt sich, dass bei institutionellen Mietern die Mieten nicht immer am Markt gehalten sind und deshalb ein entsprechendes Mietzinspotenzial besteht.



Demgegenüber sehe ich als Risiken:

- *Fristerstreckung*
- *Gefahr von Mietnomaden, welche das Mietrecht ausnutzen*
- *Leerstandskosten*

Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Kriterien und Faktoren werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Konkret sehe ich das Mietzinspotenzial und die Leerstandskosten als zentrale Faktoren. Daneben jedoch auch:

- *Vermeidung von Unruhe in der Liegenschaft und damit verbunden höhere Fluktuationen nach der Sanierung, insbesondere nach Neuvermietungen.*
- *Was aus ökonomischer Sicht gegen eine Sanierungskündigung spricht, ist der fehlende Cashflow während der Kündigungsfrist, Bauzeit und Wiedervermietung. Insbesondere private Eigentümer können diese Zeit nicht überbrücken und sind auf laufende Einnahmen angewiesen. Hier kommt eine Sanierungskündigung aus diesem Grund nicht in Frage.*
- *Die Differenz der Baukosten zwischen beiden Varianten erachte ich als gering. Als Differenz für die raschere Bauweise und den geringeren Aufwand für Provisorien kann mit ca. CHF 2 000 – 3 000 pro Wohnung veranschlagt werden. Was im Verhältnis zu Gesamtbaukosten von ca. CHF 120 000.- pro Wohnung für eine Gesamtsanierung ca. 2 % der Investitionen ergibt.*
- *Die Reduktion der Bauzeit ist effektiv gering, da die Baumassnahmen nicht nur den Mietbereich betreffen, sondern z.B. auch die Fassade, wo die Beeinträchtigung des Baufortschrittes faktisch nicht gegeben ist.*

Frage 6:

Wie weit können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert?

Antwort zu Frage 6:

Als Faustregel ist bei einer Sanierung im bewohnten Zustand trotzdem mit Kündigungen von rund 30 % der Mieter zu rechnen.

Bei Sanierungskündigungen bewerten wir den Leerstand jeweils mit ca. 50 % der Wohnung während der halben Zeit.

Die Aufwendungen für die Neuvermietungen werden in den wenigsten Fällen im Kostenvoranschlag des Planers berücksichtigt, weshalb wir dazu keine Erfahrungszahlen haben.

Anhang 4: Interview C vom 19.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner C

Datum und Zeit des Interviews:

Freitag, 19.5.2017, 15.00 – 15.45 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Meine persönliche Erfahrung hat gezeigt, dass in den letzten 15-20 Jahren die positive Marktentwicklung dazu geführt hat, dass allfällige Fehlentscheide durch die Marktentwicklung kompensiert wurden. Dieser Trend scheint nach meiner Meinung vorbei, wodurch die Eigentümer zusätzliche Anstrengungen bei den Entscheiden und der Strategie unternehmen müssen, um nachhaltig erfolgreiche Immobilien zu halten. Die Gefahr, dass ich Liegenschaften aus dem Markt saniere, nimmt damit zu.

Die Liegenschaften in unserem Portfolio liegen gesamthaft an guten und attraktiven Lagen und weisen dank der positiven Marktentwicklung in den letzten Jahren entsprechend hohe Mietzinspotenziale auf.

Die Abwägung zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. einer Sanierungskündigung erfolgt bei uns aufgrund der mietrechtlichen Zulässigkeit. Mit dem in den meisten Fällen vorhandenen Mietzinspotenzial wird immer dann, wenn eine Sanierungskündigung aufgrund der baulichen Eingriffstiefe rechtlich möglich ist, auch eine entsprechende Leerkündigung durchgeführt. Eine wirtschaftliche Analyse zwischen Sanierung im bewohnten Zustand und Sanierungskündigung wird dabei nicht durchgeführt.

Wir haben in den letzten Jahren drei Sanierungskündigungen durchgeführt, welche alle erfolgreich verlaufen sind. Den Mietern wurde bereits bei der Kündigung jeweils zwei Jahre Mieterstreckung eingestanden, was von den Mietern wohlwollend aufgenommen wurde und auch zu keinen Mieterstreckungen führte.

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Ja. Wir haben die Sanierung einer Wohnliegenschaft im bewohnten Zustand durchgeführt. Wir haben dabei festgestellt, dass auch nach der Sanierung wiederholt Sanierungsmassnahmen notwendig waren, da aufgrund der Sanierung im bewohnten Zustand nicht allen notwendigen baulichen Massnahmen in einem Anlauf umgesetzt werden konnten. Ebenfalls führten die mietrechtlichen Vorgaben für die Überwälzung der Investitionen dazu, dass das quartierübliche Marktniveau bzw. Mietzinspotenzial nicht erreicht werden konnte.

Eine Sanierung nach einer Leerkündigung bietet den wesentlichen Vorteil, dass die Sanierung umfassend und in allen Bereichen ohne Störung erfolgen kann. Zudem kann die Liegenschaft neu positioniert und neu, auf Marktniveau, vermietet werden.



Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Der erste Schritt umfasst die Erstellung eines Vorprojektes durch ein Architekturbüro, bei welchem nebst der Planausarbeitung die konkreten Massnahmen, die tiefe der Eingriffe, die konkreten Baukosten und die Vorgehensweise aufgezeigt werden. Der konkrete Realisierungstermin wird dabei mit dem notwendigen Baubewilligungsverfahren abgestimmt.

Nach dem definitiven Entscheid zur Durchführung der Sanierung werden die vorhandenen Mietverhältnisse basierend auf den vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben gekündigt. Zusammen mit der Kündigung wird den Mietern eine zweijährige Erstreckung offeriert, welche den Mietern mit einer Erstreckungsvereinbarung zur Genehmigung vorgelegt wird. In der Erstreckungsvereinbarung wird auch eine einfache Kündigungsmöglichkeit der Mieter geregelt, damit diese die Wohnungen, in der Zeit bis zum Baubeginn, unkompliziert verlassen können. Dieses Vorgehen hat sich bisher bewährt und noch zu keiner rechtlichen Auseinandersetzung geführt.

Zur Vermeidung von Leerstand und Leerstandkosten werden die Wohnungen nach dem Verlassen des Mieters einer Zwischenvermietung zugeführt. Dabei ist auf eine klare Stipulierung der vorgesehenen Sanierung im Zwischenmietvertrag zu achten.

Kurzfristige Leerstände werden zudem mit externen Zwischennutzern überbrückt, damit die Liegenschaft bis zum Baubeginn belebt und genutzt bleibt, um damit auch Besetzungen zu vermeiden.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Ich sehe bei einer Sanierungskündigung folgende Vorteile:

- *Bei einer Sanierung ohne Mieter kann einfacher und rascher gebaut werden. Es sind keine Provisorien notwendig.*
- *Die Liegenschaft kann gesamthaft neu positioniert werden.*
- *Die Mieten können der Marktmiete angepasst werden. Im Gegensatz zur Sanierung im bewohnten Zustand, bei welcher lediglich die mietrechtliche Überwälzung möglich ist.*

Als Nachteil sehe ich:

- *Die Gefahr, dass das vorgesehene Bauprojekt verzögert wird. Z.B. können Einsprachen auf die notwendige Bewilligung zu Verzögerungen von mehreren Monaten und Jahren führen. Dies führt zu Unsicherheiten bei der Vermietung bzw. zu Erhöhungen von Leerstandskosten.*
- *Eine Gefahr von Besetzungen kann durch Zwischennutzungen reduziert oder ganz verhindert werden.*



Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Kriterien und Faktoren werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Bei unseren Analysen der mietrechtlichen Investitionskostenüberwälzung hat sich gezeigt, dass damit die Marktmiete bei unseren Liegenschaften deutlich nicht erreicht werden und somit ein grosses Mietzinspotenzial bei einer Neuvermietung besteht. Eine Sanierungskündigung ist daher wirtschaftlich attraktiv. Dies hängt jedoch wesentlich von der Mikro- und Makrolage ab und muss individuell beurteilt werden. Die im Kanton Zürich geltende Formularpflicht stellt für uns dabei keine nennenswerte Einschränkung dar. Ebenfalls wichtig ist die Attraktivität von Altbauwohnungen. So sind zum Beispiel im Zürcher Seefeld Altbauwohnungen sehr begehrt und können zu entsprechend hohen Mietzinsen vermietet werden. In anderen Quartieren oder Orten stehen Altbauwohnungen in grösserer Konkurrenz zu Neubauten. Damit sind Sanierungen im bewohnten Zustand allenfalls attraktiver, da damit die Mieter in den Wohnungen behalten werden können und geringere Fluktuationen entstehen. Das Projekt ist auf den Markt abgestimmt zu erarbeiten, damit nicht am Markt vorbei saniert wird.

Aufgrund der attraktiven Lagen der von uns betreuten Liegenschaften, führt eine Leerkündigung nicht zu wesentlichen Leerstandskosten. Mit der Zwischenvermietung sind die Liegenschaften bis zum Sanierungsbeginn vermietet und nach der Sanierung ist die Liegenschaft aufgrund der hohen Nachfrage in den meisten Fällen direkt nach Bauende vollvermietet.

Für die Neuvermietung geht eine bekannte Kennzahl von Aufwendungen in der Höhe von 8 % der Soll-Nettojahresmiete aus.

Liegenschaften werden nach einer Totalsanierung mit Leerkündigung durch den Schätzer bei der Neubewertung mit einem tieferen Diskontsatz bewertet. Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand geht der Schätzer im Normalfall nicht von einer Totalsanierung aus und bewertet die Fortführung der Liegenschaft mit einem höheren Diskontsatz. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass eine Liegenschaft im gleichen Umfang und mit gleicher Eingriffstiefe bei einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. nach einer Sanierungskündigung mit demselben Diskontsatz bewertet wird.

Fehlende Cashflows bzw. der Mietzinsausfall während einer Sanierung nach Leerkündigung werden in unseren Projekten in den Investitionskosten mitberücksichtigt. Aufgrund der Portfoliogrösse kann dieser Ausfall durch die Staffelung der Sanierungen aufgefangen werden. Es ist jedoch z.B. für einen Privateigentümer mit einer Liegenschaft allenfalls nicht möglich, die Sanierung mit einer Leerkündigung umzusetzen, da nicht auf den laufenden Ertrag verzichtet werden kann.

Mieterentschädigungen bei Sanierungen im bewohnten Zustand legen wir aufgrund der entstehenden Einschränkungen, Zeitdauer und gemäss Rechtsprechung fest. Bei einem aktuellen Projekt mit Einschränkung bei der Nutzung der Nasszellen werden 35 % der Mieten während der Bauzeit vergütet.

Es hat sich bewährt, die Mieterentschädigungen über dem Minimalwert anzusetzen. Damit können rechtlichen Auseinandersetzungen reduziert und die Zufriedenheit der Mieter erhöht werden.

Bei den von mir in den letzten Jahren begleiteten Sanierungen im bewohnten Zustand sind nur wenige Kündigungen wegen der Sanierung eingegangen. Wesentliche Leerstandskosten sind dadurch nicht entstanden.

**CUREM – Center for Urban & Real Estate Management**

Eine Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) würden wir als umfassende Sanierung betrachten und deshalb einen Überwälzungssatz von 70 % anstreben.

Die baulichen Mehrkosten bei einer Sanierung im bewohnten Zustand gegenüber einer Sanierung nach Leerkündigung erachte ich als gering und praktisch vernachlässigbar. Konkrete Auswertungen haben wir dazu jedoch nicht vorgenommen.

Steuerliche Auswirkungen hat der Entscheid zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand gegenüber einer Sanierungskündigung keine.

Frage 6:

Wie weit können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert?

Antwort zu Frage 6:

Bei Sanierungskündigungen wird jeweils der Mietzinsausfall während der Bauzeit und der Aufwand für die Neuvermietung in den Investitionskosten berücksichtigt. Mietzinsausfall in Investitionskosten

Ebenfalls werden bei Sanierungen im bewohnten Zustand die Mieterentschädigungen vorgängig kalkuliert und in den Investitionen berücksichtigt.

Unabhängig von der Vorgehensvarianten werden zusätzlich zu den gewohnten Bau- und Planungskosten ebenfalls Aufwendungen für allfällige Nachbarstreitigkeiten sowie Finanzierungskosten berücksichtigt.

Anhang 5: Interview D vom 30.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner D

Datum und Zeit des Interviews:

Dienstag, 30.5.2017, 14.00 – 14.45 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Bei der Fragestellung, ob eine Sanierungskündigung durchgeführt wird oder nicht, steht bei uns die ökonomische Überlegung im Vordergrund. Aus Erfahrung zeigt sich, dass insbesondere bei Objekten an wirtschaftlich starken Standorten mit langjährigen Mietern ein grösseres Mietzinspotenzial besteht, welches mit nach einer Objektleerung mit Neuvermietung umgesetzt werden kann.

Das Mietrecht kann dabei jedoch nicht ausgeblendet werden, da das Mietrecht mit seinen Vorgaben und Rahmenbedingungen die wirtschaftlichen Faktoren, z.B. Leerstandskosten, Mieterentschädigungen etc. stark beeinflussen.

Insbesondere die Gefahr von Mieterstreckungen bei Härtefällen und in der Folge die damit verbundenen Leerstandskosten stellen ein wirtschaftliches Risiko dar.

Ebenfalls haben wir in den letzten Jahren festgestellt, dass Sanierungskündigungen je nach Lage des Objektes unterschiedlich aufgenommen werden. Z.B. in Zürich zeigt sich, dass die Dauer für die Kündigungen länger ist, da Mieterstreckungen tendenziell wahrscheinlicher auftreten und länger ausfallen.

Generell lässt sich sagen, dass wir mit Sanierungskündigungen gute Erfahrungen gemacht haben. Für uns ist die Sanierungskündigung eine gangbare Alternative zur Sanierung im bewohnten Zustand. Die Risiken sind entsprechend zu berücksichtigen und korrekt einzupreisen, sowie insbesondere den Kündigungsprozess korrekt umzusetzen.

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Wir haben aktuell drei Sanierungsprojekte. Zwei Projekte sind im bewohnten Zustand vorgesehen. Das dritte Projekt ist mit einer Sanierungskündigung vorgesehen.

Bei einem Projekt in Amriswil TG haben wir die negative Erfahrung gemacht, dass nach einer Sanierungskündigung die Wohnungen am Markt nicht wie gewünscht platziert werden konnten. Durch die Sanierung hat sich das Objekt neu positioniert und konkurrenziert nun mit Neubauten. Zudem ist die Anzahl der neu zu vermietenden Wohnungen in der Umgebung zu gross, um kurzfristig absorbiert werden zu können.

Bei der Kalkulation des Projektes vor Sanierung hat sich gezeigt, dass ein grösseres Potenzial vorhanden ist, wodurch sich eine Sanierungskündigung lohnt. Die Absorption in der Neuvermietung bzw. die konkurrenzfähigen Marktmieten wurden jedoch falsch eingeschätzt.

Wir machen keine Unterscheidung zwischen Kleinwohnungen und grösseren Wohnungen. Wir sanieren auch Kleinwohnungen im bewohnten Zustand.

Eine Ausquartierung von Mietern während einer Sanierung haben wir bisher nie durchgeführt und auch nie vertieft geprüft. Sofern es aus bautechnischen Gründen nicht möglich war, die Sanierung im bewohnten Zustand zu sanieren, wurde eine Sanierungskündigung durchgeführt oder die Sanierungsmassnahmen entsprechend angepasst.



Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Ein konkretes Tool für die Bewertung einer Sanierungskündigung bzw. Sanierung im bewohnten Zustand haben wir nicht.

Unser konkretes Vorgehen bei einem Sanierungsprojekt orientiert sich zum einen an den notwendigen baulichen Massnahmen sowie am Mietzinspotenzial, welches wird der regelmässigen DCF-Bewertung entnehmen.

Kommen mehrere Faktoren zusammen

- Sanierungsbedarf
- Mietzinspotenzial über ca. 30 %
- Ausnutzungspotenzial mit Möglichkeit für Aufstockungen / Erweiterungen
- Marktgegebenheiten mit entsprechender Wohnungsnachfrage für eine Neuvermietung
- etc.

wird vertieft geprüft, ob eine Sanierungskündigung umgesetzt werden soll.

Die ökonomische Bewertung zwischen Sanierungskündigung und einer Sanierung im bewohnten Zustand nehmen wir jeweils anhand einer DCF-Bewertung vor. Dabei werden insbesondere die Leerstandkosten und das Mietzinspotenzial bzw. die mögliche Überwälzung bei einer Sanierung im bewohnten Zustand berücksichtigt.

Ist vorgesehen, das Projekt mit einer Sanierungskündigung umzusetzen, ziehen wir frühzeitig einen regionalen Rechtsanwalt bei, welcher die mietrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierungskündigung prüft. Insbesondere auch die bestehende Mietstruktur, die bestehenden Mietverträge und das Risiko möglicher Mieterstreckungen. Teilweise holen wir von den Mietern die Steuerbescheinigung ein, um die Chancen für eine Erstreckung zusätzlich bewerten zu können.

Die Schwierigkeit ist die Bewertung der Leerstandkosten. Konkret können Mieterstreckungen die kalkulierten Leerstandkosten deutlich übersteigen, wenn z.B. durch einen einzelnen Mieter eine zusätzliche Erstreckung von mehreren Monaten erwirkt. Bei der Abschätzung der Leerstandkosten orientieren wir uns jeweils stark an der Einschätzung des Rechtsanwalts gemäss seiner Analyse der Mieterstruktur.

Der notwendige Planungsstand bei einer Sanierungskündigung orientiert sich ebenfalls an der Rechtsprechung, welche die konkrete Absicht der Sanierung fordert. In unserem Fall liegen jeweils ein geplanter Leistungsumfang, eine Kostenkalkulation, ein Terminplan sowie ein Entscheid der Anlagegremien vor, welche die konkrete Sanierungsabsicht bestätigen.

Auf dieser Basis führen wir die Kündigung durch. Diese umfasst jeweils eine Mieterinformation sowie die entsprechende Kündigung. Die Kündigung wird jeweils 1 bis 1.5 Jahre vor Sanierungsbeginn ausgesprochen.

Zusätzlich unterstützen wir die Mieter mit individuellen Lösungen bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Damit haben wir in den vergangenen Jahren mehrheitlich gute Erfahrungen gemacht.

Der entstehende Leerstand zwischen dem Auszug der Mieter und dem Baubeginn wird nach Möglichkeit mit Zwischennutzungen kompensiert. Die Nachfrage nach Zwischennutzungen hängt jedoch wesentlich von der Lage ab. In Zürich ist eine grosse Nachfrage auch nach kurzfristigen Mietangeboten vorhanden. In der Peripherie sind entsprechende Nachfragen reduziert.



Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Der wesentliche Vorteil einer Sanierungskündigung ist die Möglichkeit, dass Mietzins- bzw. Marktpotenzial zu realisieren. Dies führt insbesondere auch zu einer Aufwertung des Gesamtportfolios. Ebenfalls ist es einfacher, die Baumassnahmen umzusetzen, da keine Einschränkungen durch die Nutzer und notwendige Provisorien entstehen.

Als Nachteil sehen wir bei uns insbesondere das Reputationsrisiko. Ein Reputationsschaden fällt nicht nur auf das Objekt zurück, sondern auf die Firma als Ganzes. Wodurch der entsprechende Schaden kaum quantifizierbar ist.

Ebenfalls ein Risiko ist der Leerstand zwischen der Kündigung bis zum Sanierungsbeginn.

Die Formularpflicht im Kanton Zürich erachten wir nicht als Problem. Ob der frühere Mietzins nach der Sanierung angegeben werden muss oder nicht spielt dahingehend keine Rolle, da der Anfangsmietzins ohnehin angefochten werden kann, unabhängig von der Formularpflicht.

Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Was wir aktiv berücksichtigen, sind die Leerstandskosten während der Sanierung, jedoch auch vorgängig und im Nachgang zur Sanierung. Die Leerstandskosten vor und nach Sanierung hängen wesentlich auch von der Lage des Objektes ab. An guten und zentralen Lagen kann davon ausgegangen werden, dass die Leerstandskosten gering bis praktisch inexistent sind. An peripheren Lagen sind die Leerstandskosten höher. Wir rechnen dabei mit einem Sockelleerstand ab Mieterinformation und Kündigung mit ca. 20 %, welche sich progressiv bis zum Baustart auf 100 % erhöhen. Nach der Sanierung rechnen wir mit einem progressiv abnehmenden Leerstand von 100 % auf 0 % innert 6 Monaten.

Ebenfalls berücksichtigen wir die zusätzlichen Verwaltungskosten. Wir arbeiten in den meisten Fällen mit vorgängig vereinbarten Pauschalen gegenüber der Verwaltung. Die Aufwendungen betragen je nach Objektgrösse ca. CHF 5 000 bis CHF 10 000. Darin nicht enthalten sind die Neuvermietungskosten.

Die Vermarktungskosten für eine Neuvermietung nach Sanierungskündigung kalkulieren wir jeweils mit 7-9 % der Soll-Jahresmiete nach Sanierung.

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand rechnen wir ebenfalls mit einem Sockelleerstand von ca. 20 % während der Bauzeit. Zusätzlich fallen noch Mieterentschädigungen an. Bei einer Gesamtsanierung kalkulieren wir jeweils mit 2 Monatsmieten. Auf Basis der Mietrechtspraxis wird gegenüber den Mietern ca. 1 Monatsmiete angeboten, wodurch entsprechende Reserven für Einzelfälle und mögliche Rechtsverfahren entstehen.

Bei einer umfassenden Sanierung einer 30 jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) würde ich bei einer Sanierung im bewohnten Zustand einen Überwälzungssatz von ca. 55-60 % einsetzen.

Fehlender Cashflow während der Sanierung stellt für uns kein Problem dar, da die Investitionen im Verhältnis zur Portfoliogrösse nicht wesentlich sind. Zudem werden die Leerstandskosten jeweils durch die Investitionskosten gedeckt. In der Liegenschaftsbuchhaltung entstehen bei einer Sanierungskündigung keine Mietzinsausfälle,



da die Leerstandskosten den Investitionskosten belastet werden. Problematisch wird es erst, wenn die Wiedervermietung nicht wie vorgesehen erfolgt. Hier erscheint der zusätzliche Leerstand als effektiver Leerstand beim Objekt.

Der Diskontsatz bleibt gleich, ob eine Sanierung im bewohnten Zustand oder mit einer Sanierungskündigung durchgeführt wird.

Als steuerbefreite Stiftung sind steuerliche Aspekte für uns nicht relevant.

Rechtsanwaltskosten können nur schwer im Voraus kalkuliert werden. Möglich ist die Aussage, dass eine Sanierungskündigung höhere Rechtsanwaltskosten verursachen als eine Sanierung im bewohnten Zustand. Insbesondere aufgrund der vorgängigen Abklärungen der Mieterstrukturen und Risikobeurteilung.

Eine konkrete Aussage zur Unterscheidung der Baukosten kann ich nicht machen. Als konkretes Einzelbeispiel kann ich den Fall erwähnen, als nach einer Sanierungskündigung noch eine Wohnung belegt war und uns der beauftragte Totalunternehmer eine Preisreduktion im sechsstelligen Bereich angeboten hat, wenn wir es schaffen, die letzte Wohnungen auch noch frei zu kriegen und nicht um diese herum gebaut werden muss.

Eine erhöhte Fluktuation der Mieter nach einer Sanierungskündigung gegenüber einer Sanierung im bewohnten Zustand kann ich nicht feststellen.

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Konkrete Kennzahlen wurden bereits unter Frage 5 beantwortet.

Wir arbeiten jeweils mit Erfahrungszahlen. Wenn wir z.B. in einer bestimmten Gegend schlechte Erfahrung gemacht haben, versuchen wir dies für die kommenden Projekte zu verbessern. So haben wir bei einem konkreten Projekt die Dauer zwischen Kündigung und Baubeginn verlängert, da wir bei einem Projekt in der näheren Umgebung mit Mieterstreckungen und Verzögerungen konfrontiert waren.

Anhang 6: Interview E vom 30.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner E

Datum und Zeit des Interviews:

Dienstag, 30.5.2017, 15.40 – 16.30 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

In dem von mir betreuten Portfolio wurde 2014 zum ersten Mal eine Sanierungskündigung durchgeführt. Beim konkreten Projekt hat die Bewertung der verschiedenen Szenarien gezeigt, dass das Szenario mit einer umfassenden Sanierung nach einer Leerkündigung den besten Net Present Value aufweist. Da es sich um ein eher kleineres Objekt mit 12 Wohnungen in der Stadt Zürich handelte, wurde nach Abstimmung mit den Gremien entschieden, das „Experiment“ mit einer Sanierungskündigung durchzuführen.

Als erster Schritt wurde damals mit einem Rechtsanwalt das korrekte, mietrechtliche Vorgehen festgelegt und durch den Rechtsanwalt die bestehenden Mietverhältnisse geprüft.

Das Mietrecht hat bei einer Sanierungskündigung einen wesentlichen Einfluss. Bei unserem Projekt 2014 in Zürich haben 50 % der Mieter Einsprache gegen die Kündigung erhoben. Dank dem Einsatz der Verwaltung konnte mit allen Mietern eine aussergerichtliche Lösung gefunden werden. Der letzte Einspracherückzug erfolgte dabei einen Tag vor der angesetzten Schlichtungsverhandlung.

Als negativen Punkt bei diesem Projekt 2014 sind die angefallenen Mehrkosten aufgrund der umfassenden Befundaufnahme sowie den notwendigen Erdbebenmassnahmen zu erwähnen. Dies hat jedoch nicht direkt mit dem Entscheid zwischen einer Sanierungskündigung bzw. einer Sanierung im bewohnten Zustand zu tun, zeigt jedoch die Risiken einer Sanierung im Grundsatz.

Frage 2:

Haben Sie eine konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Als Vergleich zum Projekt wie unter Frage 1 beschrieben, haben wir 2012 eine umfassende Sanierung einer Wohnliegenschaft durchgeführt, bei welcher nebst inneren Sanierungen auch eine Fassadensanierung mit Wärmedämmung sowie haustechnischen Anlagen zur Erreichung eines Zero-Emissions-Standards umgesetzt wurden. Diese weitreichenden Sanierungsmassnahmen wurden damals im bewohnten Zustand durchgeführt. Es hatte sich damals gezeigt, dass die Baumassnahmen mit den mietrechtlichen Überwälzungen wirtschaftlich bzw. wertsteigernd realisiert werden konnten. Ebenfalls sind damals, trotz den weitreichenden Baumassnahmen, keine Kündigungen der Mieter eingegangen.

Aktuell sind wir in der Verifizierung eines weiteren Sanierungsprojektes in der Stadt Zürich, bei welchem ein Mietzinspotenzial von über 70 % besteht. Bei diesem Projekt wird voraussichtlich eine Sanierungskündigung durchgeführt. Der Sanierungsumfang ist in etwa im selben Umfang wie beim Projekt 2012. Was bedeutet, dass die Sanierung aus bautechnischer Sicht auch im bewohnten Zustand umgesetzt werden könnte. Aus mietrechtlicher Sicht hingegen ist auch diese Sanierung im bewohnten Zustand für die Mieter nicht zumutbar.

Dieses Beispiel zeigt, dass nebst den baulichen Einschränkungen immer auch eine wirtschaftliche Überlegung sinnvoll ist, um die ideale Sanierungsvariante festlegen zu können.



Wir haben auch kleinere Wohnungen im bewohnten Zustand saniert. Es zeigt sich, dass in den kleineren Wohnungen tendenziell Personen leben, welche während des Tages nicht zuhause sind und somit vom Baubetrieb weniger direkt betroffen sind als z.B. Familien mit Kindern.

Eine vollständige Ausquartierung von Mietern während der Sanierung haben wir bisher nie durchgeführt und auch nicht als Variante geprüft.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Bei einer anstehenden Sanierung führen wir in einem ersten Schritt eine Variantenstudie möglicher Handlungsoptionen durch, z.B. einfache Sanierung, umfassende Sanierung, Aufstockung, Erweiterungen, Ersatzbau oder Verkauf. Die Varianten beinhalten jeweils auch die Untervarianten mit Sanierungen im bewohnten Zustand sowie Sanierungskündigung. Die möglichen Varianten werden anschliessend in einer Bewertungssimulation mittels der DCF-Methode einander gegenübergestellt unter Ausweisung des NPV sowie des IRR.

Dabei werden die verschiedenen Kostenfaktoren wie Mietzinsveränderung, Entschädigungen und Leerstandkosten berücksichtigt.

Wichtig ist, dass bei einer Kündigung die klare Absicht für die Durchführung einer Sanierung nachgewiesen werden kann, damit keine Missbräuchlichkeit der Kündigung unterstellt werden kann. Die klare Absicht stellen wir mit einem Gremienentscheid, dem bereits definierten Sanierungsumfang, einer Kostenschätzung und einem Terminplan sicher.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Als Risiko einer Sanierungskündigung wird insbesondere von institutionellen Anlegern die Reputation eingebracht. Persönlich erachte ich dieses Risiko als relativ gering. Das Mietrecht stützt die Durchführung einer Sanierungskündigung, wodurch die rechtliche Grundlage gegeben ist.

Als grösseres Risiko bei einer Sanierung, unabhängig von einer Sanierungskündigung oder Sanierung im bewohnten Zustand erachte ich das Kostenrisiko aufgrund unvorhergesehener Befunde am Objekt.

Als wesentliches Risiko einer Sanierungskündigung sehe ich die Gefahr von Leerstandskosten aufgrund Mieterstreckungen. Dieses Risiko kann durch entsprechende frühzeitige Kündigung reduziert werden.

Als wesentliche Chance sehe klar die Möglichkeit, das vorhandene Mietzinspotenzial umzusetzen. Zudem erachte ich es als effizienter im baulichen Ablauf, da nicht um die Mieter herum saniert werden muss, z.B. mit Staubwänden etc. Jedoch habe ich keine konkreten Zahlen, welche dies belegen.

Mit einer Sanierungskündigung habe ich zudem die Möglichkeit, die Liegenschaft in der Gesamtstruktur anzupassen und damit allenfalls einen nachhaltig höheren Wert zu generieren.

Das Risiko einer Anfechtung der Mietzinsanpassung erachte ich bei einer Sanierung im bewohnten Zustand als höher. Bei einer Neuvermietung entscheidet sich der Mieter bewusst für eine Wohnung und den entsprechenden Mietzins. Ein Mieter, welcher die Wohnung vor



der Sanierung bereits bewohnt hat, wiegt die Zusatzmiete und die durchgeführten Sanierungsmassnahmen eher ab, was zu unterschiedlichen Auffassungen über die angemessene Höhe der Mietzinspassung führen kann.

Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Die Erfahrung hat gezeigt, dass eine Kündigung rund 1 Jahr vor Sanierungsbeginn durchgeführt werden sollte. Mit einer Kündigung bis zum Sanierungsbeginn besteht ein erhebliches Risiko, dass eine Mieterstreckung von ca. 6-12 Monaten erwirkt werden kann.

Rein auf Basis des vorhandenen Mietzinspotenzials ist aus meiner Sicht nicht möglich zu entscheiden, ob eine Sanierungskündigung sinnvoll ist oder nicht.

Wir berücksichtigen jeweils den Leerstand während der Sanierung. Da die bisherigen durchgeführten Sanierungskündigungen jeweils im Raum Zürich durchgeführt wurden, haben wir für die Zeit von der Kündigung bis zum Sanierungsbeginn keinen Leerstand eingesetzt. Es ist auch schwer kalkulierbar, wie hoch ein entsprechender Leerstand ausfallen wird, insbesondere wenn noch Mieterstreckungen dazukommen. Im Raum Zürich ist es zudem möglich, mit Zwischenvermietungen die Leerstandskosten zu kompensieren. Ich habe es bei einem Ersatzbauprojekt sogar erlebt, dass wir mit der Zwischenvermietung bis zum Abbruch einen höheren Ertrag generieren konnten als mit der vorgängigen „Normalvermietung“. Die Zwischenvermietung hilft zudem bei der Verhinderung einer Hausbesetzung.

Für die Absorption nach der Sanierung setzen wir jeweils bei zentralen Lagen einen Leerstand von ca. 25 % im Jahr 1 und ca. 5 % im Jahr 2 nach Sanierung ein. Bei peripheren Lagen berücksichtigen wir einen Leerstand von ca. 40 % im Jahr 1 und ca. 15 % im Jahr 2

Bei Sanierungen im bewohnten Zustand berücksichtigen wir jeweils keinen Leerstand. Für Mieterentschädigungen rechnen wir jeweils mit der Entschädigung einer Monatsmiete.

Bei einer Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) würden wir einen Überwälzungssatz von 70 % anstreben. Aus Erfahrung hat sich gezeigt, dass bei einer Schlichtungsverhandlung ein Kompromiss angestrebt wird, was zu einer Reduktion des angesetzten Überwälzungssatzes führt, weshalb eine tendenziell höherer Satz taktisch sinnvoll ist.

Der fehlende Cashflow während der Sanierung wird in den Projektkosten berücksichtigt. Der fehlende Cashflow als solches ist jedoch kein Grund, auf eine Sanierungskündigung zu verzichten. Es hängt jeweils von der Wirtschaftlichkeit ab.

Die Vermarktungskosten für eine Neuvermietung nach Sanierungskündigung kalkulieren wir jeweils mit ca. 7 % der Soll-Jahresmiete nach Sanierung sowie Drittkosten von ca. CHF 20 000.-

Aus steuerrechtlicher Sicht haben evtl. die höheren Projektkosten bei einer Sanierungskündigung einen Einfluss. Dies hängt jedoch von der steuerrechtlichen Zuteilung des Immobiliengefässes ab. So sind z.B. Anlagestiftungen steuerbefreit.

Der Diskontsatz bei der Bewertung einer Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung bleibt bei uns gleich, da die Risiken mit Leerstand etc. im Cashflow berücksichtigt werden. Die Risiken einer Sanierungskündigung im Diskontsatz zu berücksichtigen, erachte ich als falsch und intransparent.



Mehraufwand der Verwaltung für die Sanierungsbegleitung ist bei uns im Verwaltungshonorar enthalten. Rechtsanwaltskosten fallen allenfalls bei einer Sanierungskündigung an. Wir setzen jeweils keine Rechtsanwaltskosten im Variantenvergleich ein.

Nach der Sanierungskündigung wird die Marktmiete angestrebt. Dadurch besteht grundsätzlich die Gefahr von höheren Fluktuationen gegenüber einer Sanierung im bewohnten Zustand, bei welcher das Mietzinspotenzial ebenfalls nicht voll ausgeschöpft wird, jedoch die mietrechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Konkrete Kennzahlen wurden bereits unter Frage 5 beantwortet.

In früheren Jahren haben wir jeweils bei der Bewertung von verschiedenen Handlungsoptionen bei Sanierungsprojekten den IRR als Vergleichsgrösse herangezogen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass der IRR bei unterschiedlichen Zahlungsströmen sowie bei wechselnden Vorzeichen falsche Ergebnisse liefert. So z.B. beim Vergleich zwischen einer umfassenden Sanierung und einem Verkauf. Aussagekräftiger ist der NPV, da dieser Wert auf den gleichen Zeitpunkt berechnet wird.

Nebst dem NPV werden bei uns auch qualitative Faktoren zur Bewertung der verschiedenen Handlungsoptionen herangezogen.

Anhang 7: Interview F vom 30.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner F

Datum und Zeit des Interviews:

Dienstag, 30.5.2017, 17.00 – 18.00 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Ich habe in meiner früheren Tätigkeit in der Projektentwicklung und Beratung von institutionellen Investoren gearbeitet. Ich habe dabei unterschiedliche Erfahrungen zu Sanierungskündigungen oder Sanierungen im bewohnten Zustand gemacht. Bei einem konkreten Projekt in Brugg hat sich der Eigentümer bewusst für eine Sanierung im bewohnten Zustand entschieden, obwohl ein Mietzinspotenzial vorhanden war, welches der Eigentümer mit einer Sanierungskündigung hätte generieren können. Jedoch bestand die Gefahr, dass das Objekt aus dem Markt saniert würde. Es entstanden in der Umgebung diverse Neubauten, welche in direkter Konkurrenz zum Projekt standen und damit war ein grosses Risiko vorhanden, dass die 100 sanierten Wohnungen nach der Sanierungskündigung nicht in der gewünschten Zeit am Markt absorbiert werden können.

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

In meiner früheren Tätigkeit habe ich einen Investor beraten, welcher eine grössere Bestandliegenschaft in Wetzikon erwerben und entwickeln wollte. Die Liegenschaft hatte ein Potenzial, wonach die Ausnutzung um ca. 25 % erhöht werden konnte. Um das Ausnutzungspotenzial ausschöpfen zu können, mussten Teile der Liegenschaft komplett saniert werden, inkl. Strukturanpassungen, Entkernungen, Einbau von Liftanlagen etc., was den Verbleib der Mieter in den Liegenschaften verunmöglichte. Das Gesamtareal wurde jedoch in verschiedene Zonen aufgeteilt. In einem Bereich konnte die Sanierung so umgesetzt werden, dass die Häuser nach nur zwei Monaten wieder bewohnt werden konnten. Durch die Etappierung konnten mögliche Härtefälle bei einer Sanierungskündigung aufgefangen werden. Dieses Beispiel zeigt, dass nebst den Varianten einer Sanierungskündigung bzw. Sanierung im bewohnten Zustand auch Mischvarianten mit Teilkündigungen möglich sind. Beim Projekt in Wetzikon wurde bewusst eine sozialverträgliche Lösung gesucht, um den gewünschten Arealbonus für eine höhere Ausnutzung in Abstimmung mit der Gemeinde erreichen zu können. Konkret waren drei Faktoren in diesem Projekt von besonderer Wichtigkeit:

- *Ökonomie: Das Projekt muss sich für den Investor finanziell lohnen.*
- *Ökologie: Durch energetische Massnahmen wurden die für den Arealbonus notwendigen Werte erreicht.*
- *Sozial: Durch den sozialverträglichen Umgang mit den Mietern konnte die Unterstützung der Gemeinde und Bevölkerung erreicht werden.*

Bautechnisch ist grundsätzlich alles machbar. Es ist immer eine Frage der Kosten und Massnahmen. So können auch Kleinwohnungen im bewohnten Zustand saniert werden.

Eine Ausquartierung von Mietern während einer kurzen Zeit von 1-2 Wochen sehe ich als möglich und umsetzbar. Bei längerer Ausquartierung besteht die Gefahr, dass dies als nicht



mehr zumutbar dargelegt werden kann. Eine Alternative stellt die Umquartierung innerhalb der Überbauung dar. So wie in Wetzikon, wo die Sanierung in Etappen ausgeführt werden konnte, besteht die Möglichkeit, dass Mieter während der Sanierung in eine freie Wohnung eines anderen Gebäudeteils oder eines anderen Gebäudes der Liegenschaft verlegt werden und wieder zurückkommen. Oder dass die Mieter in eine bereits sanierte Wohnungen umquartiert werden. Dabei sind jedoch die Umzugskosten zu berücksichtigen.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass die bereits oben erwähnten drei Faktoren, ökonomisch, ökologisch und sozial bei einem Sanierungsprojekt eine sehr wichtige Rolle spielen und ich habe mich jeweils an diesen drei Faktoren bei der Projektbearbeitung orientiert.

Die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Sanierungskündigung sind mir persönlich zu wenig bekannt. Wir haben in der Projektentwicklung und Beratung jeweils die Grundlagen geliefert, auf deren Basis die Bauherrschaft die mietrechtlichen Abklärungen durchgeführt hat.

Der Variantenvergleich bei einem Sanierungsprojekt läuft bei mir jeweils in zwei Phasen ab.

In der ersten Phase wird eine statische, also langfristige Betrachtung von möglichen Handlungsoptionen durchgeführt. Die Handlungsoptionen sind:

- Erhalten als reine Instandhaltung
- Sanieren mit mehrwertgenerierenden Massnahmen
- Optimieren mit Grundriss- und Flächenoptimierungen
- Umbau mit Anbauten und Erweiterungen
- Ersatzbau als Neubau

Je nach Handlungsoption werden auch Untervarianten mit Sanierungskündigung und Sanierung im bewohnten Zustand berücksichtigt.

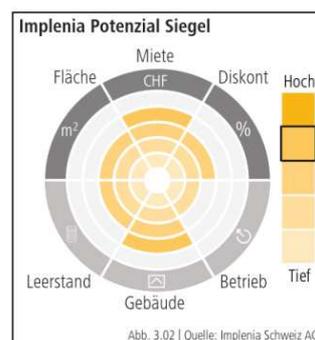
Bei der Bewertung der Handlungsoptionen hilft mir jeweils das Potenzial Siegel der Implenia Schweiz AG, welches die Faktoren in zwei Teilen darstellt.

Wertpotenziale, welche den zukünftigen Ertrag steigern:

- Vermietbare Fläche
- Mietzins pro m²
- Diskontsatz

Wertpotenziale, welche zur zukünftigen Kostensenkung beitragen:

- Leerstand
- Gebäudekosten bzw. Investitionskosten
- Betriebskosten





CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Diese sechs Faktoren lassen sich in eine einfache Formel übertragen, nach welcher der Residualwert für die einzelnen Handlungsoptionen berechnet werden kann:

$$\text{Residualwert} = \frac{\text{Mietzins nach Sanierung}}{\text{Bruttorendite}} - \text{Gebäudekosten bzw. Investitionskosten}$$

Der Mietzins nach Sanierung ergibt sich aus der Multiplikation der beiden Faktoren „vermietbare Fläche“ und „Mietzins pro m²“ aus dem Potenzial Siegel.

Die Bruttorendite umfasst den Diskontsatz mit Aufschlägen für die nicht überwälzbaren Kosten wie Bewirtschaftung, Betriebskosten, struktureller Leerstand etc., also die Leerstand- und Betriebskosten aus dem Potenzial Siegel.

In den „Gebäudekosten bzw. Investitionskosten“ werden jedoch keine Leerstand-, Entschädigungs- oder Neuvermietungskosten während der Sanierung berücksichtigt, sondern lediglich die effektiven Baukosten (inkl. Planung, Baunebenkosten etc.)

Liegen die Handlungsoptionen mit dem höchsten Residualwert nahe beieinander, werden diese Handlungsoptionen in einer 2. Phase mit einer dynamischen Betrachtung anhand einer DCF vertiefter geprüft.

Bei der dynamischen Betrachtung werden nun auch die mit der Sanierung verbundenen Kosten für Leerstand vor, während und nach der Sanierung, die Aufwendungen für die Neuvermietung, Mieterentschädigungen, Rechtskosten etc. im Detail berücksichtigt.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Ich sehe bei einer Sanierungskündigung folgende Chancen und Vorteile:

- Kurze Bauzeit und dadurch geringere Kosten
- Mietsteigerungspotenzial
- Ausnutzung von Flächenpotenzialen

Als Gefahr und Risiken sehe ich:

- Reputation
- Mietrecht
- Erstvermietung und Absorption

Diese Liste der Chancen und Gefahren ist jeweils bei jedem Projekt vorgängig durchzugehen und zu beurteilen. Ist z.B. ein Markt vorhanden, in welchem die Absorption schwierig ist, ist diesem Risiko mit entsprechenden Massnahmen zu begegnen oder die entsprechenden Leerstandskosten korrekt zu berücksichtigen.



Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung im bewohnten Zustand nur auf Basis des Mietzinspotenzials ist nicht möglich. Es sind jeweils weitere Faktoren wie Leerstand, Absorption etc. zu berücksichtigen. Zudem ist es wichtig, dass das Mietzinspotenzial nicht in Prozenten beurteilt wird, sondern in der effektiven Frankengrösse. Dies deshalb, weil die dem Mietzinspotenzial gegenüberstehenden Kosten für Investitionen und Ertragsausfall ebenfalls in Frankenbeträgen bewertet werden.

Der Leerstand während der Bauzeit kann anhand der kalkulierten Bauzeit einfach berechnet werden. Der Leerstand nach Sanierung, also die Absorption, hängt direkt mit dem örtlichen Mietwohnungsmarkt zusammen. Dieser ist individuell zu beurteilen. z.B. an zentralen Lagen in Zürich würde ich ca. 10 % Leerstand im Jahr 1 nach Sanierung einsetzen.

Der Leerstand vor der Sanierung ist ebenfalls standortabhängig. An zentralen Lagen in Zürich würde ich hier ca. 10-15 % Leerstand berücksichtigen.

Die Mietzinsreduktion während der Bauzeit bei einer Sanierung im bewohnten Zustand kann bis zu 50 % betragen. Sofern das Gebäude nicht bewohnbar ist, beträgt die Mietzinsreduktion sogar bis 100 %.

Bei den Baukosten gehe ich davon aus, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand um mind. 15 % höher ausfallen als eine Sanierung nach Sanierungskündigung. Ich habe dazu keine konkreten Zahlen, jedoch leite ich die Zahl daraus ab, dass die Vorbereitungsarbeiten für Voruntersuchungen, Provisorien, Erschliessung, Rückbau etc. bei einer Sanierung ca. 10-15 % der Gesamtbaukosten ausmachen. Es ist davon auszugehen, dass die Vorbereitungsarbeiten bei einer Sanierung im bewohnten Zustand in etwa doppelt so hoch sind, wie bei einer Sanierung im leerstehenden Zustand, woraus sich die höheren Gesamtinvestitionen berechnen.

Für die Neuvermietung bzw. Vermarktungskosten können 10 % der Soll-Jahresmiete nach Sanierung angenommen werden.

Bei der Bewertung einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. Sanierungskündigung ist der gleiche Diskontsatz zu verwenden. Da die individuellen Faktoren für Leerstand, Entschädigung und Absorption separat berücksichtigt und deshalb nicht im Diskontsatz eingerechnet werden.

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Die verschiedenen Kennwerte wurden bereits in der Beantwortung der Frage 5 berücksichtigt.

Ich halte es für sehr wichtig, die sozialen Aspekte bei den Überlegungen des Sanierungsvorgehens zu berücksichtigen. Wie gehe ich mit Härtefällen um, wie kann ich allenfalls eine Sanierung etappieren etc.?

Ebenfalls sind mögliche und sinnvolle energetische Massnahmen zu berücksichtigen. Wenn ich schon saniere, können in vielen Fällen energetische Sanierungen einfach und kostengünstig berücksichtigt werden, wodurch auch ein Mehrwert des Gebäudes und Mehrwerte für den Mieter erreicht werden können.

Anhang 8: Interview G vom 31.5.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner G

Datum und Zeit des Interviews:

Mittwoch, 31.5.2017, 13.00 – 13.50 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Wir haben Projekte im bewohnten Zustand wie auch mit Sanierungskündigung begleitet.

Einen grossen Einfluss hat aus meiner Sicht die vorgelagerte Objektprüfung und Bewertung möglicher Sanierungsvarianten mit Grundrissanpassungen, Lifteinbauten, Anbauten, Aufstockungen etc. Die verschiedenen Varianten werden dabei wirtschaftlich verglichen und bewertet.

Sind bauliche Massnahmen vorgesehen, welche eine Sanierung im bewohnten Zustand nicht ermöglichen, z.B. wenn die Grundrisse gesamthaft verändert werden, ist eine Sanierungskündigung unausweichlich.

Gesamthaft haben wir gute und schlechte Erfahrungen gemacht mit beiden Umsetzungsvarianten und würden keine der beiden Varianten aufgrund der Erfahrung bevorzugen oder benachteiligen.

Konkret haben wir auch die Erfahrung im bewohnten Zustand gemacht, dass die Mieter sich die Sanierung im Voraus nicht vorstellen können. Trotz entsprechenden Informationen ist mit Mieterreklamationen während der Sanierung zu rechnen. Ebenfalls mit entsprechenden Verfahren bezüglich Mieterentschädigung, da die Mieter eine andere Vorstellung zur Sanierung hatten als wirklich ausgeführt wurden.

Bei einer Sanierungskündigung besteht die grosse Gefahr der Mieterstreckung. Eine Kündigung von 7-9 Monaten vor Baubeginn berücksichtigt bereits eine Mieterstreckung von 4 respektive 6 Monaten. Es zeigt sich jedoch, dass auch diese Frist durch die Schlichtungsbehörden verlängert werden kann und somit mit einem zusätzlichen Verzug zu rechnen ist, was wiederum mit erhöhten Leerstandskosten verbunden ist.

Das Risiko bei langjährigen Mietern oder Familien mit schulpflichtigen Kindern eine längere Erstreckung zu erwirken, ist gross, bis hin zu 4 Jahren. Die Erfahrung zeigt, dass bei solchen Härtefällen eine Fristerstreckung von 1-2 Jahren als realistisch anzunehmen ist.

Den Leerstandskosten kann mit Zwischenvermietungen entgegengewirkt werden.

Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

In der Stadt Zürich hatten wir gerade einen Fall mit Sanierungskündigung, wo es zu einer Besetzung kam. Wir konnten in diesem Fall jedoch eine Einigung mit den Besetzern finden, damit diese freiwillig das Objekt wieder verlassen haben.

Ein weiteres Projekt haben wir gerade begleitet, bei welchem ebenfalls eine Sanierungskündigung durchgeführt wurde. Es handelte sich um ein Wohngebäude mit Total 12 Wohnungen aus den 60er Jahren. Bei der Planung wurde entschieden, die Grundrisse zu verändern, zudem wurde das Wohnzimmer mit einem Anbau vergrössert, das Dach aufgestockt und die Balkone erweitert.

Nebst den baulichen Eingriffen hat eine wirtschaftliche Beurteilung der Varianten Sanierungskündigung bzw. Sanierung im bewohnten Zustand ergeben, dass eine



Sanierungskündigung wirtschaftlicher ist, insbesondere aufgrund des hohen vorhandenen Mietzinspotenzials.

Die Mieter waren aufgrund der bereits durchgeführten Planungen und Vorabklärungen darüber vorinformiert, dass eine Sanierung vorgesehen ist. Zudem wurden Neuvermietungen nur noch befristet abgeschlossen.

7 Monaten vor dem geplanten Baubeginn wurden die Mieter über die vorgesehenen Massnahmen und Kündigung informiert sowie anschliessend den Mietern die Kündigung schriftlich zugestellt.

Von den 12 Mietern haben 4 Parteien eine Fristerstreckung bei den Schlichtungsbehörden verlangt. Es wurde allen Parteien eine Fristerstreckung von 7 Monaten gewährt, wobei die bei der vorzeitigen Kündigung berücksichtigten 4 Monate angerechnet wurden. Somit verzögerte sich der Baubeginn bei diesem Projekt um 3 Monate. Da jedoch trotz Fristerstreckung die Mieter bereits auf den ersten Kündigungstermin die Wohnungen verlassen haben, kam die Fristerstreckung von 3 Monaten gar nicht zum Zug.

Zur Reduktion der Mieterstreckung wurden die Mieter mit entsprechenden Mietangeboten unterstützt. Dies wurde auch von der Schlichtungsbehörde anerkannt, was wiederum einen Einfluss auf die Dauer der Fristerstreckung hat.

Als weiterer Tipp sind vor einer Sanierungskündigung alle Mietverhältnisse hinsichtlich vorhandener Sperrfristen zu prüfen.

Wir erachten es als zulässig, auch Kleinwohnungen im bewohnten Zustand zu sanieren. Wir sehen hier keine notwendige Unterscheidung bei der Beurteilung.

Eine Ausquartierung der Mieter haben wir bei einem Projekt umgesetzt. Dabei hat rund die Hälfte der Mieter vor der geplanten Sanierung gekündigt. Da die Sanierung anschliessend pro Strang separat ausgeführt wurde, konnten die Mieter gesamthaft in einer Seite des Gebäudes konzentriert werden, um den ersten Strang im leerstehenden Zustand sanieren zu können. Nach Sanierung des ersten Strangs konnten die Mieter die Hausseite wechseln. Dieses Vorgehen war im besagten Fall nur möglich, da ein grosser Teil der Mieter freiwillig die Wohnungen kündeten. Es ist zu beachten, dass auch bei diesem Vorgehen eine Mieterentschädigung anfällt. Zum einen für den anfallenden Baulärm, jedoch auch für die Umzugskosten.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Die wirtschaftliche Beurteilung der verschiedenen Varianten erfolgt im Normalfall durch den Eigentümer selbst. Als Verwaltung liefern wir die dazugehörigen Grundlagen wie Mietzinse, Leerstandkosten, Mehraufwendungen etc.

Aus persönlicher Erfahrung in meiner früheren Tätigkeit auf Bauherrenseite wurde die Bewertung jeweils mithilfe einer DCF-Bewertung durchgeführt.



Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Als Chance bei einer Sanierungskündigung sehe ich die Möglichkeit, den neuen Mietzins an das Marktniveau anzupassen. Ebenfalls sehe ich den Vorteil, dass die Bauarbeiten einfacher, schneller und effizienter durchgeführt werden können.

Das grosse Risiko sehe ich bei der Gefahr von Mieterstreckungen und den damit verbundenen Leerstandskosten. Den Leerstandskosten kann mit Zwischenvermietungen entgegengewirkt werden.

Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Es ist nicht möglich, einzig aufgrund des Mietzinspotenzials eine Bewertung der sinnvolleren Variante vorzunehmen. Es ist immer eine Bewertung diverser Kostenblöcke notwendig.

Ebenfalls zu beachten ist die Grundstrategie des Eigentümers. Die öffentliche Hand reagiert allenfalls anders als eine Privatperson, deren Anliegen die Gewinnmaximierung ist.

Die Leerstandskosten können auch nur schwer im Voraus kalkuliert werden, da die Reaktionen der Mieter bzw. der Schlichtungsbehörden nicht oder nur schwer abgeschätzt werden können.

Konkret würde ich für die Zeit von der Kündigung bis zum Baubeginn einen Leerstand von ca. 25 % einsetzen.

Für die Absorption nach Sanierung würde ich einen Leerstand von ca. 10-15 % in den ersten 6 Monaten nach Sanierung einsetzen.

Die Werte für die Leerstandskosten differieren jedoch stark, je nach Lage des Objektes.

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand ist immer mit Kündigungen zu rechnen. Dem kann ebenfalls mit Zwischennutzungen oder Mietzinsrabatten bei der Neuvermietung entgegengewirkt werden. Oftmals werden jedoch allfällige leerstehende Wohnungen für einen rationelleren Baubetrieb, z.B. für prov. WC-Anlagen, prov. Küchen etc. genutzt. Der zu erwartende Leerstand bei einer Sanierung im bewohnten Zustand hängt von der Lage des Objektes und von der Eingriffstiefe ab.

Die Mieterentschädigungen bei einer Sanierung im bewohnten Zustand richten sich nach dem Mietrecht. So ergibt eine Sanierung von ca. drei Monaten Dauer eine Mieterentschädigung von ca. einem Monatsmietzins.

Bei einer umfassenden Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) würde ich bei einer Sanierung im bewohnten Zustand einen Überwälzungssatz von ca. 50-55 % einsetzen.

Wird in einer Liegenschaft neben den beschriebenen Bauteilen auch noch die gesamte Aussenhaut erneuert (eine Aussendämmung angebracht, der Flachdachaufbau saniert etc.), der Lift ersetzt, kann der Satz zwischen 60 % - 70 % variieren.

Das Festlegen des Satzes hängt auch da wiederum von der regionalen Gegebenheiten und der Gerichtspraxis ab. Anhand dieser kann der Eigentümer die Taktik wählen, z.B. weiss man aus Erfahrung, dass eine umfassende Sanierung vor Gericht in einer Region jeweils mit 50 % durchkommt;



CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

- kann man entweder 50 % einsetzen und hoffen, dass niemand anfecht
- oder den Satz bei 60 % ansetzen, mit der Rechnung dass z.B. die Hälfte anfechten wird und man die Überwälzung auf 50 % senken muss, so hat man unter dem Strich immer noch eine Überwälzung von 55 % erreicht.

Der fehlende Cashflow hängt von der Eigentümerstruktur ab. Während bei einem institutionellen Eigentümer die Geldbeschaffung im Normalfall keine Rolle spielt, ist ein privater Eigentümer dazu gezwungen, die fehlenden Einnahmen vorgängig geöffnet zu haben.

Für die Neuvermietung ist mit 6-10 % der Netto-Jahresmiete nach Sanierung zu rechnen. Zusätzlich fallen Drittkosten für Print, Homepage, Visualisierungen etc. an, welche CHF 5 000 aber auch CHF 60 000 betragen können.

Mehraufwand der Verwaltung bei Sanierungsprojekten kann in den meisten Fällen nur für wirkliche Zusatzleistungen wie z.B. Bausitzungen etc. verrechnet werden. Dies hängt jedoch vom konkreten Bewirtschaftungsvertrag ab.

Rechtsanwaltskosten bei Sanierungskündigung sind im Vorfeld zur Kündigung zu erwarten, um das Verfahren vorzubereiten. Weitere Rechtsanwaltskosten können bei Schlichtungsverhandlungen für Mieterstreckungen oder Mietzinsanpassungen anfallen.

Wir verwenden als Baukosten Kennwerte, machen dabei jedoch keine Unterscheidung zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. einer Sanierung mit einer Sanierungskündigung.

Persönlich würde ich die Fluktuation nach einer Sanierungskündigung höher einschätzen als nach einer Sanierung im bewohnten Zustand, da die Fluktuation bei langjährigen Mietern grundsätzlich tiefer ist als bei Mietern, die neu in eine Liegenschaft ziehen. Einen ökonomischen Einfluss daraus sehe ich jedoch nicht, da die Wiedervermietung im Gesamthonorar der Verwaltung enthalten ist und auch keine baulichen Instandsetzungen notwendig werden, wenn in den ersten Jahren nach einer Neuvermietung erneut ein Mieterwechsel ansteht.

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Die konkreten Kennwerte wurden bereits bei der Frage 5 beantwortet.

Gesamthaft ist zu erwähnen, dass die verschiedenen Kostenfaktoren objektbezogen und abhängig von der Lage zu kalkulieren sind.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Gefahr von Reputationsschäden bei einer Sanierungskündigung. Diese Gefahr kann nie vollständig vermieden werden und der potenzielle Schaden ist im Voraus nicht abschätzbar.

Anhang 9: Interview H vom 8.6.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner H

Datum und Zeit des Interviews:

Donnerstag, 8.6.2017, 16.10 – 17.10 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Wir haben nicht nur den ökonomischen Teil, sondern auch den rechtlichen und regulatorischen Teil, welcher den Entscheid für oder gegen eine Sanierungskündigung beeinflusst. Ebenfalls sehr hoch gewichtet sind bei uns die Reputation und die Bewertung der daraus möglichen Reputationsschäden. Trotzdem sind wir im Sinne der Anleger für eine nachhaltig gute Rendite verantwortlich und führen bei guter Wirtschaftlichkeit auch Sanierungskündigungen durch.

Aus Erfahrung hat sich gezeigt, dass mit einer Sanierungskündigung die Sanierungszeit und die Sanierungskosten reduziert werden können. Ebenfalls besteht die Möglichkeit nach einer Sanierungskündigung, die Liegenschaft zu Marktmietzinsen neu zu vermieten und damit ein mögliches Potenzial abzuholen.

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand haben wir den Vorteil, dass wir während der gesamten Sanierungszeit, wenn auch reduziert, Mietertrag verbuchen können.

Ebenfalls als Nachteil bei einer Sanierungskündigung ist der Leerstand vor der Sanierung anzufügen, welcher zudem nur schwer abschätzbar ist.

Ein wichtiger Treiber stellt das Mietzinspotenzial dar. Liegt z.B. die Situation vor, dass nur ein geringes Mietzinspotenzial vorhanden ist, jedoch aufgrund baulicher Notwendigkeit eine Sanierung nötig ist, muss versucht werden, die Baumassnahmen gering sowie die Mieter soweit möglich in der Liegenschaft zu halten.

Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren zeigen zudem, dass die baurechtlichen und regulatorischen Einschränkungen eine Sanierungskündigung zusätzlich erschweren. Durch denkmalpflegerische Auflagen, Gestaltungsplanvorgaben etc. entstehen Verzögerungen und Einschränkungen, welche eine umfassende Sanierung mit Neupositionierung soweit erschweren können, dass es wirtschaftlicher sein kann, eine einfacher Sanierung durchzuführen, welche rasch und unkompliziert umgesetzt werden kann.

Wir haben gute und schlechte Erfahrungen mit beiden Ausführungsvarianten gemacht. Der Entscheid für eine Sanierungskündigung bzw. für eine Sanierung im bewohnten Zustand erfolgt auf Basis der wirtschaftlichen, rechtlichen und sozialen Einflussfaktoren, nicht jedoch aufgrund negativer Erfahrungen einer der beiden Varianten.

Die Vermeidung von Reputationsschäden bei einer Sanierungskündigung ist bei uns sehr wichtig. Wir haben dazu einen speziellen Prozess erarbeitet, welcher sich bisher bewährt und bis jetzt zu keinen wesentlichen Reputationsschäden geführt hat. Einzelne Schlichtungsverfahren sind trotzdem nicht zu vermeiden und sind in der Risikobewertung einer Sanierungskündigung zu berücksichtigen.



Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Wir haben in den letzten Jahren diverse Sanierungskündigung durchgeführt.

Z.B. haben wir in Wallisellen ZH eine Sanierung durchgeführt, bei welcher wir uns bewusst für eine Sanierung im bewohnten Zustand entschieden haben. Wir gingen bei diesem Vorhaben davon aus, dass aufgrund der Baumassnahmen und den anschliessenden Mietzinsanpassungen trotzdem diverse Mieter die Wohnung verlassen, was sich effektiv auch bewahrheitet hat. Durch dieses Vorgehen können die Vorteile beider Varianten kombiniert werden. Zum einen haben wir nur geringe Leerstandskosten und einen verkürzten Vorlauf bis zum Sanierungsbeginn. Die leerstehenden Wohnungen können wir während der Bauzeit als Ausweichwohnungen oder Provisorien nutzen, sowie diese nach der Sanierung zu Marktmieten neu vermieten.

Das Risiko besteht natürlich darin, dass nicht die gewünscht Anzahl der Mieter freiwillig die Wohnung künden. Für eine konkrete Einschätzung ist eine gute Kenntnis der Mieterschaft durch die Verwaltung von grossem Vorteil.

Wir machen bei uns keine Unterscheidung zwischen grösseren und kleineren Wohnungen bei der Zumutbarkeit einer Sanierung. Wir haben gerade ein Projekt in Binningen BL saniert, welches eine grosse Anzahl an Kleinwohnungen aufweist. Die Sanierung wurde im bewohnten Zustand durchgeführt.

Bei diesem Projekt in Binningen BL haben wir uns bewusst gegen eine Sanierungskündigung entschieden, da wir die Gefahr von Mieterstreckungen als zu gross eingeschätzt haben. Im Gegensatz sahen wir die Chance, dass trotz Sanierung im bewohnten Zustand ein grosser Teil der Mieter die Wohnungen verlassen und wir diese nach Sanierung zu Marktmieten neu vermieten können. Effektiv haben ca. 30 % der Mieter vor Sanierungsbeginn die Wohnung gekündigt, was für uns der Idealfall darstellte.

Die Variante einer Sanierung mit Beibehaltung der Mietverhältnisse, bei welcher die Mieter während der Sanierung in eine andere Liegenschaft ausquartiert werden, haben wir bisher nie umgesetzt und auch nicht vertieft geprüft. Wir sind der Meinung, dass die Zusatzkosten und Mehraufwendungen mit dem Vorteil des durchgehenden Mietertrags nicht aufgewogen werden.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Der erste Schritt bei der Sanierungsüberlegung ist die Prüfung der Handlungsoptionen. Dabei werden verschiedene Varianten von einfacher Sanierung, bis Erweiterungen, Ersatzneubau oder Verkauf geprüft.

Zeigt sich, dass eine Variante umgesetzt werden soll, welche im bewohnten Zustand oder mit einer Sanierungskündigung umgesetzt werden kann, werden die beiden Varianten detailliert geprüft. Wir verwenden dazu ein internes Tool auf Basis einer DCF-Bewertung. Dabei werden die wesentlichen, ökonomischen Faktoren bewertet, wie Mietzinspotenzial pro Wohnung, Baukosten, Leerstandskosten, Nebenkosten etc. Ebenfalls werden in dem Tool die Risiken von Mieterstreckungen, Mietzinsanfechtungen etc. in den entsprechenden Positionen berücksichtigt und somit nicht nur qualitativ, sondern direkt im Modell auch quantitativ bewertet.


CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

Bei Projekten ab CHF 2.5 Mio. werden die beiden Varianten zusätzlich von einem externen Bewerter mit einer DCF-Bewertung geschätzt. Nebst dem wir diese Bewertungen als interne Entscheidungsgrundlage und für den internen Gremiantrag benötigen, muss die Marktkonformität der Baukosten durch den Schätzungsexperten geprüft werden.

Die effektive Sanierungskündigung erfolgt bei uns nach einem klar definierten Prozess, welcher zusammen mit den Verwaltungen erarbeitet und aus den Erfahrungen laufend verfeinert wurde. Damit können wir eine korrekte Information und Kündigung der Mieter sicherstellen.

Der Prozess gibt vor, dass eine Kündigungsfrist von mindestens 12 Monaten, besser 15-18 Monate, einzuhalten ist. Die effektive Kündigung wird den Mietern persönlich übergeben. Dazu besuchen zwei Mitarbeiter/-innen der Verwaltung die einzelnen Mieter und erläutern bei der Übergabe die Gründe für die Kündigung sowie auch die Möglichkeiten und Rechte der Mieter. Ebenfalls werden den Mietern Sonderkonditionen bei der Kündigung gewährt und die Mieter werden bei der Wohnungssuche durch die Verwaltung unterstützt. Dieses Vorgehen ist jedoch auch mit entsprechenden Kosten verbunden. Bei einer kleineren Liegenschaft kann das Verfahren und die Begleitung pro Wohnung bis zu CHF 2 000 kosten bei einer grösseren Liegenschaft ca. CHF 1 000 pro Wohnung.

Bei Sanierungen im bewohnten Zustand erfolgt eine schriftliche Info über die anstehende Sanierung mindestens 6 Monate vor Sanierungsbeginn, sowie eine persönliche Mieterinfo spätestens 3 Monate vor Sanierungsbeginn.

Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Wir sehen bei einer Sanierungskündigung folgende Vorteile:

- Neuvermietung zu Marktmieten
- Mögliche Neupositionierung der Liegenschaft
- Tiefere Baukosten und kürzere Bauzeit

Als Nachteil sehen wir:

- Reputationsrisiko
- Leerstandkosten
- Gefahr von Mieterstreckungen und damit verbunden Leerstandkosten

Streitfälle mit Mieter fallen bei einer Sanierungskündigung am Anfang bei der Kündigung an. Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand fallen die Streitfälle eher am Schluss, bei der Mietzinsanpassung, an.



Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

Eine Bewertung, ob sich eine Sanierungskündigung finanzielle lohnt, kann nicht nur auf Basis des vorhandenen Mietzinspotenzials bewertet werden. Es sind immer zusätzliche Faktoren zu berücksichtigen.

Bei einer umfassenden Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) würden wir einen Überwälzungssatz von ca. 60 % ansetzen. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Schlichtungsverhandlung ein tieferer Satz festgelegt würde, ca. 50-55 %, weshalb gegenüber den Mietern tendenziell ein etwas höherer Satz angesetzt wird.

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand gehen wir trotzdem von einem Leerstand während der Sanierung von ca. 30 % aus.

Sofern die Ertragsausfälle mit Leerstandskosten in den Projektkosten berücksichtigt werden, stellen die fehlenden Cashflows aufgrund der Portfoliogrösse kein grundlegendes Problem dar.

Für die Kalkulation des Leerstandes gehen wir davon aus, dass bereits bei der Kündigung ein Leerstand von ca. 25 % vorhanden ist. Dieser erhöht sich innert 12 Monate auf ca. 75-80 % bzw. bis zum Baubeginn auf 100 %. Die 25 % bei der Kündigung sind darauf zurückzuführen, dass bei Auszug eines Mieters die Wohnung aufgrund der Sanierungsabsicht nicht neu vermietet wird.

Die Neuvermietung aller Wohnungen nach einer Sanierungskündigung dauert ca. 4-6 Monate. Hängt jedoch von der Lage des Objektes ab.

Für den Aufwand der Neuvermietung nach einer Sanierungskündigung rechnen wir mit 5-7 % der Soll-Miete nach Sanierung.

Neuvermietungen nach einer Sanierung im bewohnten Zustand sind im Normalfall im Bewirtschaftungshonorar der Verwaltung enthalten.

Die Mieterentschädigungen bei einer Sanierung im bewohnten Zustand richtet sich bei uns nach der Rechtsprechung und hängt wesentlich von der Eingriffstiefe und der Bauzeit ab. In den meisten Fällen kommunizieren wir den Mietern vor Baubeginn eine Entschädigung von 0.5 – 1 Monatsmiete. Intern kalkulieren wir jedoch mit 2 Monatsmieten. Die Erfahrung zeigt, dass schlussendlich mit max. 1.5 Monatsmieten für Entschädigungen zu rechnen ist.

Wir gehen bei einer Sanierungskündigung von ca. 10-15 % tieferen Baukosten aus. Dies zum einen durch eine rationellere Bauweise, jedoch auch durch Verminderung der kalkulatorischen Bauzinsen aufgrund der kürzeren Bauzeit. Konkret ermittelt und erhärtet wurden diese Kennwerte nicht. Wir führen auch keine Nachkalkulation der umgesetzten Sanierungsprojekte durch.

Steuerliche Aspekte sind bei der Bewertung der beiden Varianten nicht so relevant, dass wir diese in der Bewertung der beiden Varianten berücksichtigen würden.

Da wir davon ausgehen, dass im Grundsatz dieselben baulichen Massnahmen umgesetzt werden, verwenden wir bei der Bewertung der Sanierungskündigung bzw. Sanierung im bewohnten Zustand denselben Diskontsatz.

Aufgrund der grossen Erfahrung in unserem Team und bei den Verwaltungen fallen bei den Sanierungsprojekten keine grösseren Rechtskosten an. Allenfalls wird zur Vorbereitung einer Sanierungskündigung oder zur Begleitung von Rechtsverfahren ein Rechtsanwalt beigezogen. Diese potenziellen Aufwendungen werden jedoch bei der Variantenbewertung in den gesammelten Nebenkosten berücksichtigt.



Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Die konkreten Kennwerte wurden bereits unter Frage 5 beantwortet.

Dank dem vom uns verwendeten, internen Berechnungsmodell haben wir die Möglichkeit, auch finanzielle Risiken z.B. von Einsparungen oder Mieterstreckungen abzubilden. Dies hilft uns auch dabei, im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse zu prüfen, welchen Einfluss z.B. höhere Leerstandskosten auf den Projekterfolg haben.

Wir sehen nach einer Sanierung im bewohnten Zustand tendenziell eine höhere Fluktuation. Dies aufgrund der nach der Sanierung noch durchgeführten Mietzinsanpassung, welche je nach Projekt ca. 6-9 Monate nach Bauende angezeigt wird. Damit verbunden sind oftmals Kündigungen von einzelnen Mietern, was zu entsprechenden Wechsel führt.

Anhang 10: Interview I vom 4.7.2017



**Universität
Zürich^{UZH}**

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

**Master of Advanced Studies in Real Estate
Jahrgang 2016/2017**

Experteninterview im Rahmen der Abschlussarbeit

Name, Vorname des Antragstellers:

Bruno Dober

Titel der Abschlussarbeit:

Sanierung im bewohnten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz

Interviewpartner:

Interviewpartner I

Datum und Zeit des Interviews:

Dienstag, 4.7.2017, 16.00 – 17.10 Uhr

Ort des Interviews:



Das Experteninterview wird sinngemäss festgehalten und wurde dem Interviewpartner zur Genehmigung vorgelegt.

Frage 1:

Die Abschlussarbeit verfolgt das Ziel, einen ökonomischen Vergleich zwischen Gesamtsanierungen im bewohnten bzw. entmieteten Zustand anzustellen. Welche Erfahrungen haben Sie in den vergangenen Jahren dazu gemacht?

Antwort zu Frage 1:

Wir sind jährlich mit diversen Projekten konfrontiert, bei welchen sich die Frage der Umsetzung der Sanierung im bewohnten Zustand oder der Durchführung einer Sanierungskündigung stellt.

Wir orientieren uns grundsätzlich an der Strategie der Anlagegefässe. Wobei in dem von mir betreuten Gefäss das Ziel nachhaltig stabiler Erträge besteht. Wir verfolgen ebenfalls das Ziel, mit Sanierungen soweit möglich zuzuwarten, um die Sanierung umfassend durchführen zu können. Teilsanierungen in kleinen Etappen ist nicht in unserem Sinne und versuchen wir soweit möglich zu vermeiden.

Den Entscheid, ob eine Sanierung im bewohnten Zustand oder nach Durchführung einer Sanierungskündigung umgesetzt wird, hängt bei uns von verschiedenen Faktoren ab. Selbstverständlich spielen die ökonomischen Faktoren hier eine wichtige Rolle, aber auch die sozialen und rechtlichen Aspekte.

Wir verzichten auf Luxussanierungen. Soll heissen, dass für uns der nachhaltige Werterhalt der Liegenschaft im Zentrum steht. Optimierungen z.B. der Grundrisse nehmen wir nur dann vor, wenn diese nicht mehr funktionieren, bzw. wir davon ausgehen müssen, dass die Grundrisse auch in Zukunft nicht mehr marktgerecht sind. Das Ziel, den absolut maximalen Ertrag zu erzielen, verfolgen wir somit nicht.

Ebenfalls wichtig beim Entscheid ist die Lage des Objektes. Z.B. in Zürich besteht die Formularpflicht, welche verlangt, dass die bisherigen Mietzinsen offengelegt werden müssen und dadurch die Neuvermietung beeinträchtigt.

Die Eingriffstiefe der baulichen Massnahmen ist ebenfalls zu prüfen. Ist die Bewohnbarkeit aufgrund der baulichen Massnahmen überhaupt gegeben? Wichtig dabei ist, auch die Sicherheit zu berücksichtigen. Es muss sich die Frage gestellt werden, ob wir während der Sanierung die notwendigen Sicherheitsmassnahmen aufrechterhalten können oder nicht, z.B. beim Abbruch von Geländer etc.

Gesamthalt haben wir bisher gute und schlechte Erfahrungen mit Sanierungen im bewohnten Zustand sowie auch mit Sanierungskündigungen gemacht. Wir bevorzugen jedoch keine der Varianten, sondern prüfen jeweils projektbezogen die Punkte

- Lage des Objektes
- Mietzinspotenzial
- Eingriffstiefe, Sicherheit, Zumutbarkeit
- Dauer der Sanierung
- Mehrkosten der Massnahmen
- Wiedervermietbarkeit

auf deren Basis wir über die Umsetzung entscheiden.



Frage 2:

Haben Sie ein konkretes Projekt, bei welchem die Ausführung im leergekündeten Zustand (Sanierungskündigung) thematisiert wurde?

Antwort zu Frage 2:

Als Beispiel kann ich hier die Sanierung einer bestehenden Siedlung mit über 140 Wohnungen im Kanton Zürich erwähnen. Es zeigte sich in der Planung, dass ein grösseres Ausnutzungspotenzial besteht, welches mit energetischen Massnahmen nochmals zusätzlich erhöht werden konnte. Ebenfalls lagen die bestehenden Mieten deutlich unter den Marktmieten. Rein ökonomisch betrachten, wäre ein Gesamtersatzbau die beste Lösung gewesen.

Wir haben jedoch entschieden, die Liegenschaft in Total 4 Baufelder zu unterteilen und für die einzelnen Baufelder unterschiedliche Strategien festzulegen: 1 Baufeld mit Ersatzbau und Konzentration der Ausnutzungsziffern, 1 Baufeld mit Gesamtsanierung unter Beibehaltung der bestehenden Struktur und 2 Baufelder mit Gesamtsanierung und Anpassung der Struktur, Aufstockung etc.

Nach dieser Festlegung des Sanierungsumfangs wurde festgelegt, ob die Baufelder mit Sanierungen im bewohnten oder leerstehenden Zustand umgesetzt werden können, wobei auch Varianten berücksichtigt wurden, dass z.B. Mieter von einem Baufeld ins andere umziehen kann, also eine Auslagerung der Mieter während der Sanierung. Bei diesem Objekt wurden somit die verschiedenen Varianten der Sanierungen konzentriert geprüft und auch umgesetzt.

Die Variante mit Auslagerung der Mieter während der Bauarbeiten setzen wir jedoch nur in Ausnahmefällen um. Der Aufwand für die Umzugsmassnahmen und auch für die Betreuung der Mieter in dieser Zeit ist sehr gross, weshalb wir diese Variante nur in Ausnahmefällen und insbesondere nur innerhalb der Überbauung umsetzen.

Als 2. Beispiel kann ich eine Sanierung in der Agglomeration Bern erwähnen. Bei diesem Objekt mussten wir aufgrund der Eingriffstiefe die Wohnungen im Dachgeschoss und Erdgeschoss entmieten. Bei den restlichen Wohnungen wurde entschieden, die Sanierung im bewohnten Zustand umzusetzen, da für uns die Gefahr von Leerständen nach der Sanierung zu gross war und hier kein grosses Mietpotenzial bestand. Es besteht also auch die Möglichkeit, die Umsetzung in einer gemischten Variante durchzuführen.

Mit der gleichen Problematik der schwierigen Absorption nach Sanierung sind wir ebenfalls bei einem Projekt im Kanton Solothurn konfrontiert. Dort werden rund 60 Wohnungen saniert, wobei ein Teil mit Ersatzbauten umgesetzt wird. Bei den restlichen Wohnungen wird darauf geachtet, dass die Massnahmen in mehreren Etappen ausgeführt werden und die Eingriffstiefe so gehalten werden, dass die Mietverhältnisse soweit möglich beibehalten werden können.

Wir führen auch Sanierungen von kleineren Wohnungen unter Beibehalten der Mietverhältnisse durch. Die Zumutbarkeit und ein allfälliges Mietzinspotenzial wird jedoch projektbezogen beurteilt.

Frage 3:

Verfügen Sie über einen Standardprozess bei Sanierungskündigung und wie läuft dieser Prozess ab?

Antwort zu Frage 3:

Unabhängig vom Prozess und detaillierten Vorgehen ist eine umfassende Dokumentation des Vorgehens wichtig. Bei allfälligen Gerichtsverfahren ist es entscheidend, die Vorgehensweise und Entscheidungsgrundlagen nachvollziehbar vorlegen zu können.



Wir starten ein Sanierungsprojekt rund 2-3 Jahre vor dem geplanten Baubeginn. Dies führt u.a. dazu, dass die Verwaltungen die Neuvermietungen mit dem Vorbehalt der geplanten Sanierung durchführen. Dies führt wiederum zu höheren Leerständen, was ein Entmietung wie auch eine Sanierung im bewohnten Zustand vereinfacht.

Als erster Schritt wird jeweils auf Basis der vorhandenen Mehrjahresplanung eine Vorprüfung durchgeführt, bei welcher eine Analyse mit Variantenvergleich und Grobkostenschätzung durchgeführt wird. Ebenfalls erfolgt eine erste Analyse der Mietzinse. Die Ergebnisse werden durch ein Gremium, bestehend aus dem Baumanagement, Asset Management und Produktmanagement, geprüft und einen ersten Grundsatzentscheid zu den Handlungsoptionen gefällt. Die Handlungsoptionen können Ersatzbau, Sanierung, Verkauf etc. umfassen.

Beim Entscheid einer Sanierung wird ebenfalls die Variante der Umsetzung mit Sanierungskündigung bzw. Sanierung im bewohnten Zustand besprochen.

Die 2. Phase umfasst die konkrete Planung des festgelegten Projektumfangs durch ein externes Planerteam. Das Bauprojekt als Ergebnis wird anschliessend erneut durch das Gremium, bestehend aus dem Baumanagement, Asset Management und Produktmanagement, geprüft und bestätigt. Je nach Projektgrösse ist zusätzlich ein übergeordneter Entscheid der Anlagekommission notwendig.

In dieser Phase wird ebenfalls das Vorgehen der Mieterinformation konkret definiert.

Die Wirtschaftlichkeit des Projektes wird intern über eine statische Berechnung der Wertrendite beurteilt. Darin berücksichtigt werden die entsprechenden Mehr-/Minderkosten für Provisorien, Mietzinsausfälle, Entschädigungen etc. sowie als Ertrag die zusätzlichen Mieten. Wir haben jedoch kein Modell, welches einen direkten Vergleich zwischen einer Sanierungskündigung und einer Sanierung im bewohnten Zustand darstellt, worin die Mehrkosten erfasst und nachvollzogen werden können.

Je nach Projektgrösse erfolgt zusätzlich eine externe Projektbewertung durch einen Schätzer, welcher seine Berechnung anhand einer DCF vornimmt.

Eine Sanierungskündigung erfolgt bei uns grob in folgenden Schritten:

1. *Sicherstellung der greifbaren Realität des Projektumfangs*
2. *Analyse der bestehenden Mietstruktur. Dabei prüft die Verwaltung die bestehenden Mietverhältnisse. Wir verwenden dazu ein Standardformular, welches das Raster der notwendigen Informationen vorgibt, z.B. Dauer des Mietverhältnisses, Sperrfristen, Altersstruktur, Einkommensverhältnisse, Kündigungsfristen etc.*
3. *Vorschlag der sinnvollen Kündigungsfristen*
4. *Vorbereitung von Medieninformationen*
5. *Festlegung des rechtlichen Vorgehens der Kündigungsschreiben, Termine etc. zusammen mit einem Rechtsanwalt*
6. *Durchführung und Begleitung der Kündigung*



Frage 4:

Welche Chancen und Risiken ergeben sich nach Ihrer Erfahrung aus einer Sanierungskündigung?

Antwort zu Frage 4:

Ich sehe bei einer Sanierungskündigung folgende Vorteile:

- Einfacher baulicher Ablauf
- Keine Rücksichtnahme auf Mieter notwendig
- Geringer Koordinationsaufwand
- Geringere Baukosten und Betreuungskosten

Als Nachteil sehe ich:

- Schwierigkeit bei der Festlegung der Kündigungsfristen
- Risiko von Leerstand
- Risiko von Mieterstreckungen
- Rechtliche Durchsetzbarkeit

Frage 5:

Welche konkreten ökonomischen Faktoren bzw. Kostenblöcke werden beim Entscheid einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. bei einer Sanierungskündigung berücksichtigt?

Antwort zu Frage 5:

In unserem Vorgehen ist eine positive Investitionsrendite die Basis für einen Entscheid der Umsetzung. Ein Entscheid zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand bzw. Sanierungskündigung einzig aufgrund des Mietzinspotenzials ist nicht möglich. Es ist immer notwendig, weitere Faktoren und Kostenblöcke zu berücksichtigen.

Bei einer umfassenden Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst) setzen wir i.d.R. einen Überwälzungssatz von 65-70 % ein. Da wir mit Sanierungen zuwarten und diese möglichst umfassend durchführen, versuchen wir, auch die Überwälzung so hoch anzusetzen wie möglich.

Kündigungen führen wir 12 – 18 Monate vor Sanierungsbeginn durch. Als minimaler Vorlauf sehe ich 6 Monate, damit verbunden sind jedoch hohe Risiken von Mieterstreckungen. Die Frist hängt von der Lage der Liegenschaft ab.

Die Leerstände zwischen Kündigung und Sanierungsbeginn entwickeln sich aus Erfahrung degressiv. Das heisst die Leerstände nehmen kurz vor Baubeginn stärker zu als am Anfang. Es ist jedoch sehr schwierig, diese Entwicklung im Voraus abzuschätzen. Umgekehrte Fälle kamen auch schon vor.

Bei der Wiedervermietung ist i.d.R. von einer Vollvermietung 4-6 Monate nach Sanierungsende auszugehen. Bei zentralen Lagen kann sich diese Frist auch verkürzen oder bei peripheren Lagen bzw. grossen Objekten auch verlängern.

Für die Neuvermietungskosten verwenden wir einen fixen Prozentsatz anhand der Baukosten als Budgetposition.

Bei Sanierungen im bewohnten Zustand gewähren wir eine Mietzinsentschädigung von einer Monatsmiete. In Ausnahmefällen, z.B. bei längeren Bauzeiten sind auch zwei Monate



CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

möglich. Der Wert von zwei Monatsmieten liegt in vielen Fällen über dem mietrechtlichen Mindestwert. Uns sind jedoch langfristige Mieter und ein gutes Verhältnis zu den Mietern wichtig, weshalb wir hier eher grosszügig sind.

Bei einer Sanierung im bewohnten Zustand gehe ich von einem Leerstand von ca. 10 – 20 % aus.

Steuerliche Aspekte spielen bei uns praktisch keine Rolle bei einer Entscheidung zwischen den Ausführungsvarianten einer Sanierung.

Ebenfalls gibt es keinen Unterschied des Diskontsatzes zwischen den Varianten, da die Risiken für Leerstand, Mietzinspotenzial etc. in den entsprechenden Werten direkt berücksichtigt werden.

Wir berücksichtigen beim Variantenvergleich ebenfalls Kosten für Provisorien, Umzugskosten etc. bei einer Sanierung im bewohnten Zustand. Die Kosten lassen wir jeweils projektbezogen ermitteln. Konkrete Kennwerte der baulichen Mehr-/Minderkosten zwischen einer Sanierung im bewohnten Zustand und einer Sanierung im leerstehenden Zustand liegen uns jedoch nicht vor.

Frage 6:

Können diese Kriterien und Faktoren im Voraus berechnet werden, bzw. wie werden diese Faktoren kalkuliert? Sind Kennwerte oder Erfahrungszahlen?

Antwort zu Frage 6:

Wurde bereits bei der Beantwortung der Frage 5 berücksichtigt.

Eine erhöhte Mieter-Fluktuation nach einer Sanierungskündigung gegenüber einer Sanierung im bewohnten Zustand sehe ich nicht. Dass die Mietzinsen nach einer Sanierungskündigung näher an der Marktmiete sind, kann sicherlich zu einer höheren Fluktuation führen. Hingegen führen die Mietzinsanpassungen nach einer Sanierung im bewohnten Zustand ebenfalls zu einzelnen Kündigungen.

Spannend wäre für mich auch ein Variantenvergleich, welcher langfristig angelegt ist. Konkret müsste der Variantenvergleich auch die Fluktuationen nach Abschluss der Sanierung berücksichtigen, wobei ich nach einer Sanierung im bewohnten Zustand bei einem Mieterwechsel neu an die Marktmiete gehen kann und somit eine höhere Wertsteigerung erziele als bei einem Mieterwechsel nach einer Sanierungskündigung. Diese etappenweise Annäherung an die Marktmiete wird bei einem Modellvergleich bis zur Neuvermietung nach Sanierung nicht oder nur in geringem Umfang berücksichtigt.

Anhang 11: Auswertung Experteninterview zu Mietzinsüberwälzung

| | |
|--|--------------------|
| Frage: Bei einer umfassenden Sanierung einer 30-jährigen Liegenschaft mit Komplettersatz der Küchen und Nasszellen (inkl. Steigzonen) sowie Ersatz der Fenster sowie Malerarbeiten an den Fassaden (mit Gerüst). Welcher Überwälzungssatz in % würden Sie bei Ihren Liegenschaften einsetzen? | |
| Interview | Antwort |
| Interview A | Keine Aussage |
| Interview B | Keine Aussage |
| Interview C | 70 % |
| Interview D | 55–60 % |
| Interview E | 60–70 % |
| Interview F | Keine Aussage |
| Interview G | 50–55 % |
| Interview H | 55–60 % |
| Interview I | 65–70 % |
| Mittelwert | ca. 60–65 % |

Anhang 12: Auswertung Experteninterview zu Kündigungsfristen bei Sanierungskündigungen

| Interview | Kündigungsfrist, welche als umsetzbar erachtet wird | Ideale Kündigungsfrist, zur Vermeidung von Mieterstreckungen |
|-------------------|--|---|
| Interview A | Mindestens 6 Monate | 12 bis 14 Monate |
| Interview B | 9 Monate bis 3 Jahre | 12 Monate |
| Interview C | Keine Angabe | 2 Jahre |
| Interview D | Keine Angabe | 12 bis 18 Monate |
| Interview E | 12 Monate | 18 Monate |
| Interview F | Keine Angabe | Keine Angabe |
| Interview G | 7 bis 9 Monate | 9 bis 12 Monate |
| Interview H | 12 Monate | 12 bis 18 Monate |
| Interview I | Mindestens 6 Monate | 12 bis 18 Monate |
| Mittelwert | ca. 7 bis 10 Monate | ca. 12 bis 15 Monate |

Anhang 13: Auswertung Experteninterview zu Mietzinsherabsetzung bei Sanierung im bewohnten Zustand

| Interview | Gewährte Entschädigung |
|------------------|--|
| Interview A | Gemäss Mietrecht |
| Interview B | Keine Angaben |
| Interview C | ca. 35 % während der Bauzeit |
| Interview D | 1 bis 1.5 Brutto-Monatsmiete |
| Interview E | 1 Brutto-Monatsmiete |
| Interview F | bis 50 % während der Bauzeit |
| Interview G | Gemäss Mietrecht |
| Interview H | 0.5 bis 1 Brutto-Monatsmiete, max. bis ca. 1.5 Brutto-Monatsmieten |
| Interview I | 1 Brutto-Monatsmiete, max. 2 Brutto-Monatsmieten |

Anhang 14: Auswertung Experteninterview zur Fluktuation nach Durchführung einer Sanierung

| | |
|-------------|--|
| Interview A | Keine Aussage. |
| Interview B | Unruhe in der Liegenschaft führt generell zu höherer Fluktuationen. Insbesondere bei Neuvermietungen entsteht Unruhe durch die Neuzusammensetzung der Mieter. |
| Interview C | Keine Aussage |
| Interview D | Eine erhöhte Fluktuation der Mieter nach einer Sanierungskündigung gegenüber einer Sanierung im vermieteten Zustand kann ich nicht feststellen. |
| Interview E | Nach der Sanierungskündigung gehe ich an die Marktmiete. Dadurch besteht auch die Gefahr von höheren Fluktuationen gegenüber einer Sanierung im vermieteten Zustand, bei welcher ich allenfalls unter dem Mietzinspotenzial bleibe und damit eine geringe Fluktuation verbunden ist. |
| Interview F | Keine Aussage |
| Interview G | Persönlich würde ich die Fluktuation nach einer Sanierungskündigung höher einschätzen als nach einer Sanierung im vermieteten Zustand, da die Fluktuation bei langjährigen Mietern grundsätzlich tiefer ist als bei Mietern, die neu in eine Liegenschaft ziehen. Einen ökonomischen Einfluss daraus sehe ich jedoch nicht, da die Wiedervermietung im Gesamthonorar der Verwaltung enthalten ist und auch keine baulichen Instandsetzungen notwendig werden, wenn in den ersten Jahren nach einer Neuvermietung erneut ein Mieterwechsel ansteht. |
| Interview H | Wir sehen nach einer Sanierung im vermieteten Zustand tendenziell eine höhere Fluktuation. Dies aufgrund der nach der Sanierung noch durchgeführten Mietzinsanpassung, welche je nach Projekt ca. 6-9 Monate nach Bauende angezeigt wird. Damit verbunden sind oftmals Kündigungen von einzelnen Mietern, was zu entsprechenden Wechsel führt. |
| Interview I | Eine erhöhte Mieter-Fluktuation nach einer Sanierungskündigung gegenüber einer Sanierung im vermieteten Zustand sehe ich nicht. Dass die Mietzinsen nach einer Sanierungskündigung näher an der Marktmiete sind, kann sicherlich zu einer höheren Fluktuation führen. Hingegen führen die Mietzinsanpassungen nach einer Sanierung im vermieteten Zustand ebenfalls zu einzelnen Kündigungen. |

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Sanierung im vermieteten Zustand oder Sanierungskündigung – Eine Analyse der ökonomischen Einflussfaktoren für institutionelle Wohngebäudeeigentümer in der Schweiz“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Hombrechtikon, den 25.08.2017
