

Fokus

AUSGABE N° 1
SOMMER 2024

News rund um das Mehrfamilienhaus



Themen, die bewegen

Eine oder mehrere Liegenschaften zu besitzen ist ein Privileg, denn sie erweisen sich seit jeher als stabile, sichere Kapitalanlage. Nicht umsonst werden Immobilien als «Betongold» bezeichnet. Der Anteil an privaten Eigentümern ist in den letzten Jahren zwar leicht rückläufig, doch nach wie vor befindet sich mehr als die Hälfte aller Mehrfamilienhäuser in Privatbesitz.

Vom Kauf oder Erbe, über die Vermietung, Unterhalt, Renovation, das mögliche Potenzial bis hin zum Vererben und Verkaufen ergeben sich immer wieder vielseitige, handfeste Fragen, mit denen wir uns als Experten für Mehrfamilienhäuser seit Jahren auseinandersetzen. Es sind Themen, die bewegen.

Mit der neuen Publikation «Fokus» teilen wir unser Wissen, unsere Erkenntnisse und auch unsere Einschätzungen und Meinungen zum Immobilienmarkt und der Immobilienpolitik gerne mit Ihnen.

Aktuell beschäftigt uns die Zürcher Wohnschutzinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen, Leerkündigungen stoppen» wegen massiver Beschränkungen für Umbau, Sanierung, Aufstockung oder Ersatzneubau.

Die gut gemeinte Initiative kommt voraussichtlich im Jahr 2025 zur Abstimmung und betrifft Sie als Immobilieneigentümer:in direkt. Sie schränkt nicht nur die Eigentumsrechte massiv ein, sondern löst meines Erachtens das Problem des knappen Angebots an bezahlbarem Wohnraum nicht. Im Gegenteil.

Dass die überwiegende Mehrheit aller Eigentümer ihre Liegenschaften über Jahre bewusst und verantwortungsvoll pflegt, modernisiert, energetisch saniert und auch ein gutes Verhältnis mit der Mieterschaft hat, wird in emotional geführten Debatten um den Immobilienmarkt mitunter ausgeblendet.

Persönlich kenne ich keine «profitgierige Abzocker», wie sie von der politischen Linken und von Mietervertreterinnen immer wieder dargestellt werden. Hingegen kenne ich zunehmend Immobilienbesitzer, die sich ob den vermehrten staatlichen Eingriffen berechtigt Sorgen um ihr Eigentum und ihre sichere Kapitalanlage machen.

Thomas Moser
Inhaber & Geschäftsführer

M MOSER
IMMOBILIEN



Besuchen Sie uns

www.moser-immo.com



Schreiben Sie mir

Wenn Sie eine Frage, eine Meinung oder Anregung zu diesem Newsletter haben, freue ich mich über eine Nachricht an moser@moser-immo.com oder über einen Anruf: 043 288 50 61.

Initiative mit Folgen für Sie



«**Das Wohnschutzgesetz grenzt an Bevormundung, Behördenwillkür greift um sich.**»



Möchten Sie mit **brisanen Themen rund um Mehrfamilienhäuser auf dem Laufenden bleiben?** Retournieren Sie die Antwortkarte oder registrieren Sie sich via QR-Code.

Die Verunsicherung ist bereits heute zu spüren. Welche Auswirkungen hätte die Wohnschutzinitiative «**Bezahlbare Wohnungen schützen, Leerkündigungen stoppen**» bei Annahme? Was wären die Folgen und Konsequenzen für die Besitzer:innen von Anlageimmobilien respektive Mehrfamilienhäusern im Kanton Zürich?

Basels Mieterschutz treibt seltsame Blüten: Wohnungsmieter in Basel wünschten eine neue Küche und waren bereit, dafür 120 Franken mehr Miete zu bezahlen, doch die abgemachte Miete wurde von der Wohnschutzkommission abgelehnt. Ein Fall, der zeigt, wie der Mieterschutz Sanierungen verhindern kann. Die Begründung für die Ablehnung war befremdend: Der Ersatz der Küche entspreche nicht den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung (nachzulesen unter www.wohnraumschutz.bs.ch).

Seit das von den Stadt Basler Stimmberechtigten 2021 angenommene drastische Wohnschutzgesetz in Kraft ist, geht am Wohn- und Immobilienmarkt (fast) nichts mehr. Basels Liegenschaftsbesitzer und Investoren sind frustriert. «Unter den vorliegenden Bedingungen investieren wir keinen Franken mehr.» «Das Wohnschutzgesetz grenzt an Bevormundung, Behördenwillkür greift um sich», lautet der weitverbreitete Tenor. Gebäude- und Wohnungsrenovierungen sowie ökologische Heizungssanierungen liegen mittlerweile auf Eis. Handwerksbetriebe beklagen einen massiven Auftragsrückgang.

Ähnlich sieht es in Genf aus, wo Mietregulierungen seit über vierzig Jahren Realität sind. Genf weist schweizweit einen der kleinsten Anteile an renovierten und energetisch sanierten Gebäuden auf, dafür eine konstante Wohnungsnot. Die Mieten gehören aber bekanntlich zu den höchsten im Land.

Doch was genau ist so drastisch am Basler Wohnschutz?

Jede, auch noch so kleine bauliche Massnahme unterliegt strengen Prüf- und Bewilligungsverfahren sowie einer anschliessenden Mietzinskontrolle durch die örtliche Wohnschutzkommission. Diese schreibt bei Sanierungen den maximal möglichen Mietzinsaufschlag vor. Ein Beispiel: Für eine Küchen- und Badsanierung in einer kleinen Wohnung ist während fünf Jahren ein maximaler Mietzinsaufschlag von CHF 18 erlaubt.

Wollen wir das in Zürich?

Noch scheint die Abstimmung über die im Februar 2024 zustande gekommene, kantonale Wohnschutzinitiative in weiter

Ferne. Doch voraussichtlich hat das Zürcher Stimmvolk bereits 2025 darüber zu befinden.

Konkret sollen die Mieten nach einer Sanierung, Aufstockung oder bei einem Ersatzneubau für mehrere Jahre staatlich begrenzt werden können. Für wie lange hängt vom Umfang der Arbeiten ab. Darüber hinaus unterliegt die Wandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum aufwendigen Bewilligungsverfahren. Zudem fordert die Initiative ein kantonales Vorkaufsrecht für Liegenschaften.

Ob und welche Wohnschutzmassnahmen zum Tragen kommen, sollen die Gemeinden individuell mit einem Gemeindeerlass regeln können. Die ersten Bestimmungen könnten bereits in zwei Jahren in Kraft treten.

Was angesichts der Wohnungsnot in Zürich auf den ersten Blick verständlich und nachvollziehbar klingt, dürfte nicht nur für institutionelle, sondern ganz besonders auch für private Hauseigentümer und für den Immobilienmarkt einschneidende Konsequenzen haben. Aufgrund der Erfahrungen aus Genf und Basel sieht Moser Immobilien für Zürich im Falle einer Annahme der Initiative folgende mögliche Konsequenzen:

Kurzfristig

- Das Angebot an Mehrfamilienhäusern, die zum Verkauf stehen, dürfte steigen, wenn sich Investoren aus dem Markt zurückziehen und gleichzeitig Liegenschaften mit kurz- bis mittelfristigem Sanierungsbedarf verkaufen. (Zurzeit können in Basel Stadt dutzende Mehrfamilienhäuser erworben werden. Vor dem Entscheid war der Immobilienmarkt in Basel ähnlich ausgetrocknet wie in Zürich.)
- Das grössere Angebot und die gleichzeitig sinkende Nachfrage führen zu Preisrückgängen.

Mittelfristig

- Als Folge der Marktwertkorrekturen werden Banken durch sie finanzierte Liegenschaften bezüglich des Fremdfinanzierungsgrades überprüfen und von den Eigentümern allenfalls mehr Eigenkapital einfordern.
- Sanierungskosten können nicht mehr auf die Mieten umgelegt werden.

- Sanierungen werden so lange wie möglich hinausgeschoben. Die Bausubstanz leidet.
- Es wird kein zusätzlicher günstiger Wohnraum geschaffen, im Gegenteil.

Langfristig

- Es werden weniger neue Wohnungen erstellt, was die Mieten weiter in die Höhe treibt.
- Der Sanierungsbedarf von bestehenden Wohnungen nimmt zu.
- Die Stadt Zürich verliert attraktiven Wohnraum und damit Bewohner, die diesen schätzen.

Die Chancen stehen gut

Gerade in städtischen Gebieten hat die Initiative gute Chancen. Slogans wie «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leer-kündigungen stoppen», «Stopp der Mietexplosion und Luxussanierungen» sind verlockend und mobilisieren die Stimmberechtigten.

Wie Basel und Genf zeigen, produzieren rigide Wohnschutzgesetze vor allem Verlierer: Mieter finden keine zeitgemässen Wohnungen mehr, für das Klima wichtige energetische Sanierung werden hinausgezögert, die Bausubstanz leidet, Liegenschaften verlieren an Wert und Mehrfamilienhäuser sind als Anlage weniger interessant.

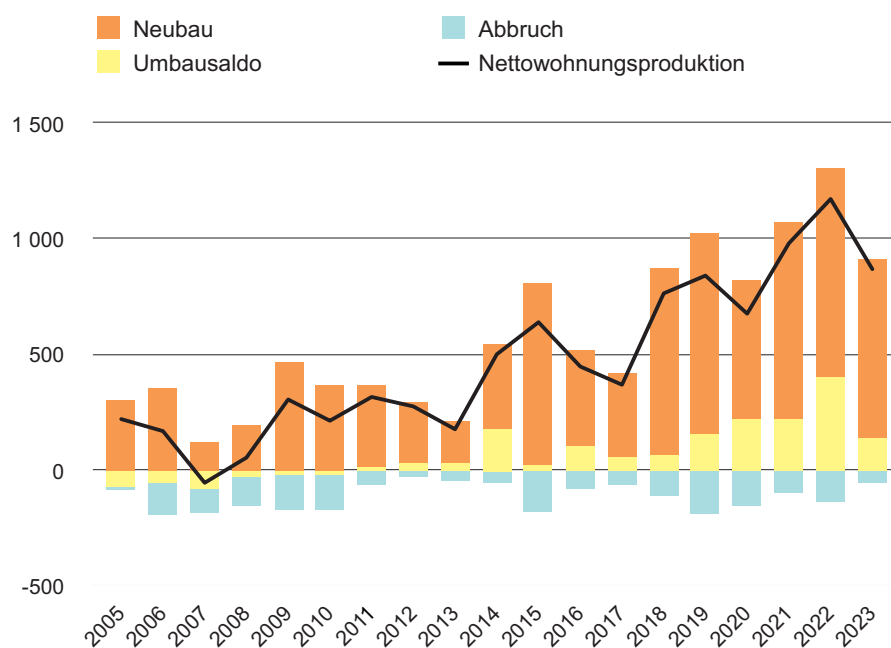
Es bleibt die Hoffnung, dass nicht nur Immobilieneigentümer, sondern auch Mieterinnen und Mieter solche Massnahme kritisch hinterfragen. ■

Kantonale Volksinitiative
«Bezahlbare Wohnungen schützen.
Leerkündigungen stoppen»
(Wohnschutz-Initiative)

Lesen Sie den Initiativtext auf
www.wohnraum-schuetzen.ch

Nettowohnungsproduktion

Basel-Stadt



Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Gebäude- und Wohnungsstatistik.
Zuletzt geändert: 11.4.2024

Kommt der Boom zum Erliegen? In der Grafik von Stadt-Basel deutet vieles darauf hin.

Die Sicht des Experten



Für Vermieter ist die Wohnschutzinitiative eine Blackbox und bringt vor allem eines mit sich: Rechtsunsicherheit. Diese resultiert aus den bis heute unbekanntem Massnahmen auf kommunaler Ebene. In linksgrün geprägten Gemeinden wie der Stadt Zürich rechne ich im Falle einer Annahme zeitnah mit ähnlich einschneidenden Massnahmen wie in Basel, die die Rechte von Immobilieneigentümern bei Renovation, Sanierung und Ersatzneubau massiv beschränken.

Die Initiative kommt voraussichtlich im Jahr 2025, jedoch spätestens im Februar 2026, vor das Zürcher Stimmvolk. Persönlich würde ich als Hauseigentümer und Vermieter prüfen, mittel- und längerfristig fällige Projekte oder eine mögliche Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum zeitlich vorzuziehen, um den unvorteilhaften Auswirkungen eines Wohnschutzgesetzes zu entgehen. Die möglichen Konsequenzen sind auch im Hinblick auf einen Liegenschaftsverkauf oder die Erbschaftsregelung zu beachten. Grundsätzlich empfehle ich allen Vermietern, sich bereits heute mit der Initiative zu befassen und sich für ein Nein stark zu machen.

Dr. iur. Urban Hulliger

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht und Partner bei Rohrer Müller Partner, Zürich,
www.rmp.ch, hulliger@rmp.ch, 044 206 22 11

Gelungene Verdichtung

Im Auftrag eines privaten Investors suchte Moser Immobilien in Zürich ein Grundstück für ein kleines Immobilienprojekt. Dank gezielter Recherche wurde bald eine geeignete Liegenschaft gefunden. Deren Besitzer, selbst Bewohner des in die Jahre gekommenen Vierfamilienhauses, zeigte sich offen für einen Verkauf: «Ein sehr guter Preis und das faire Angebot, so lange in der Liegenschaft bleiben zu können, bis wir ein neues Zuhause gefunden haben, waren für den Verkauf ausschlaggebend,» fasst der ehemalige Eigentümer seinen Entscheid zusammen.

Der Zufall wollte es, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zwei weitere Parzellen mit älteren Liegenschaften befanden, die sich ideal für ein etwas grösseres Immobilienprojekt arrondieren liessen. Mit diesem weitsichtigen Gedanken ist Moser Immobilien aktiv auf die privaten Eigentümer zugegangen. Die Vision hat die Eigentümer begeistert, weshalb sie bereit waren, ihre Liegenschaften im Sinne der Verdichtung zu verkaufen. So entsteht «Bloom», das sowohl für natürliches, elegantes und privilegiertes Wohnen als auch für eine gelungene bauliche Verdichtung steht.

Hier erhalten Sie einen ersten Eindruck der attraktiven Eigentumswohnungen in der Überbauung «Bloom».
www.bloom-zuerich.ch



So selbstverständlich Immobilienprojekte zuweilen anmuten, ohne Zufall, Weitsicht und aktives Handeln kämen sie oft nicht zustande. «Bloom» ist ein Paradebeispiel dafür.



Finanzierungstipp

Kurzfristig Chancen nutzen – Schnell auf eine Opportunität reagieren zu können, gehört zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren eines institutionellen oder privaten Immobilieninvestors. Wenn die Liquidität im entscheidenden Zeitpunkt limitiert ist, können Bridge Loans oder nachrangige Darlehen helfen, den Bedarf für eine Akquisition kurzfristig zu decken. Nachdem das Asset gesichert ist, kann die Bankfi-

nanzierung umso sorgfältiger strukturiert und aufgesetzt werden. In vielen Fällen ergibt sich daraus sogar eine Kostenersparnis, welche die kurzfristige Brückenfinanzierung kompensiert. Neben Akquisitionsgelegenheiten kann natürlich auch ein anders gelagerter Liquiditätsbedarf abgedeckt werden, beispielsweise weil sich ein geplanter Verkauf aus dem Portfolio verzögert.

« Als Hyrock organisieren wir kurzfristige Kreditlinien innerhalb weniger Tage. »

Thomas Hilpert
Head Mortgage & Financing Hyrock AG
www.hyrock.ch



Möchten Sie den aktuellen Marktwert und die Marktchancen Ihrer Liegenschaft erfahren oder haben Sie eine andere Frage rund um Mietliegenschaften?



Verlangen Sie ein kostenloses, vertrauliches Erstgespräch.

Erfahren, engagiert und empathisch. Ihr Partner für Beratung, Verkauf, Suche. Über 20 Jahre Erfahrung mit rund 300 begleiteten Transaktionen und mehr als 2 Mrd CHF Transaktionsvolumen.

«Fokus» Newsletter der Moser Anlageimmobilien AG für Eigentümer von Anlageimmobilien, Auflage 5000 Ex.

MOSER
IMMOBILIEN

Moser Anlageimmobilien AG
Wallisellenstrasse 16
8600 Dübendorf
043 288 50 61
moser@moser-immo.com