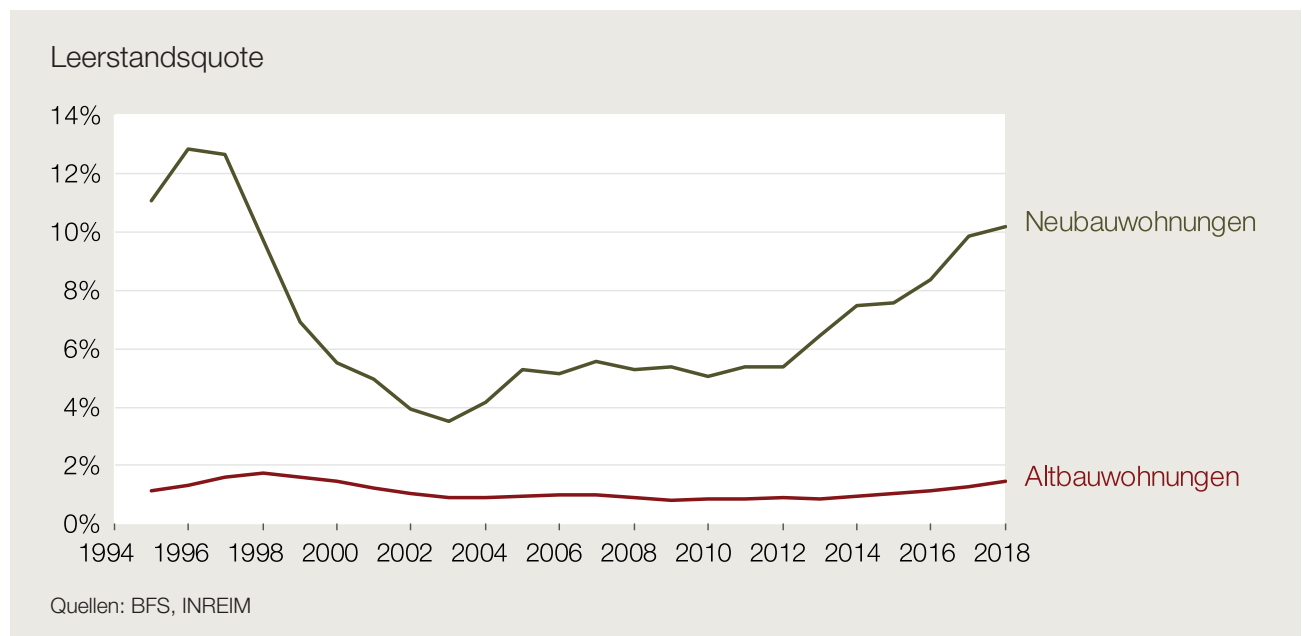


Nr. 3: Alte Mauern sind ökonomisch stabiler

Seit Jahren warnt die Bauindustrie vor einem Zerfall des Bauwerkes Schweiz und fordert eine Erhöhung der Sanierungsrate. Gebäude-Zustandsanalysen werden als Risikoanalysen verstanden: Je älter die Liegenschaft, desto grösser das Ausfallrisiko von Bauteilen, desto riskanter die Liegenschaft – so die technische Diagnose. Wie die Leerstandsentwicklung der letzten zwanzig Jahre veranschaulicht, sieht die ökonomische Wirklichkeit umgekehrt aus: Schön und neu ist vor allem teuer – in vielen Fällen zu teuer.



Ein Grund dafür ist das Mietrecht: Bestandsmieten können weit weniger der Marktentwicklung angepasst werden, als Neuvermietungen. Der sogenannte Miet-Gap zwischen Bestands- und Marktmieten erhöhte sich so tendenziell mit zunehmendem Gebäudealter. In Zürich und Genf beträgt dieser aktuell durchschnittlich 70% bis 80%. Das heisst, dass die Marktmieten in einem kaum denkbaren Ausmass einbrechen müssten, bis die Bestandsmieten nicht mehr wettbewerbsfähig sind.

Anders sieht es an dezentralen Lagen aus, wo der Miet-Gap noch 10% bis 20% beträgt. Sinken dort die Neubaumieten in Folge von Überproduktion, geraten neuere, aber bereits etwas demodierte Bestandsliegenschaften schnell unter Druck.

So sind auch viele schöne Projektentwicklungen und «nachhaltige» Sanierungen an weniger gefragten Standorten kaum ihr Geld wert. Kurzfristig können Developments von Vorteil sein, da sich diese besser schönrechnen lassen, als stabile Bestandsliegenschaften. Wertkorrekturen können so allenfalls etwas in die Zukunft verschoben werden.

Was ist also zu tun? Vielleicht gar nichts: Älter werden die Gebäude ganz von selbst – auch eine Art von disruptivem Geschäftsmodell.