

Die «NZZ am Sonntag» berichtet über einen UBS-Bericht vom 23. April 2021 zu energetischen Sanierungen, dies unter dem Titel: «Alle Mieter raus!» und dem Lead: «Zweistellige Renditen für Eigentümer, Leerkündigungen für die Mieter: Wie lohnend sind Gesamtsanierungen von Liegenschaften?». Auf sieben Seiten propagiert die UBS, wie sich mit energetischen Sanierungen Renditen maximieren und «eine Eigenkapitalrendite einer Sanierung im tiefen zweistelligen Bereich erzielen» lassen.

Am profitabelsten seien dabei Leerkündigungen: «Eine Totalsanierung wird neben baulichen Gründen in vielen Fällen auch aus rein finanziellen Überlegungen angestrebt.» So lägen 40-prozentige Miet-Aufschläge drin, was im Vergleich zu unsanierten 3-Z'Wohnungen 500 Franken mehr Monatsmiete einbringe. Die UBS spricht von einer «Sanierungsrendite von 4 Prozent».

Die UBS lässt auch die derzeit politisch hochgehaltene «Verdichtung» in Rendite umrechnen: «Eine höhere Rendite lässt sich erzielen, wenn ausserdem die vermietbare Fläche ausgebaut und die Ausnutzungsziffer dadurch erhöht wird.» UBS-Fazit: «Das gesamte Mietaufschlagspotenzial sollte (als Daumenregel) mindestens 30 Prozent betragen.»

Neben den Total-Sanierungen mittels Massenkündigung bilden gemäss UBS-Bericht auch die energetischen Teil-Sanierungen in bewohntem Zustand ein interessantes Schlupfloch für die Investoren. Denn auch eine Teilsanierung könne lukrativ sein, weil sie «die nachhaltig erzielbaren Mieten über die gesetzlich erlaubte Mietpreisanpassung hinaus erhöht», so die UBS. «Sowohl die Abschreibung als auch die Kapitalkosten auf dem wertvermehrenden Anteil der Investition können an die Mieterschaft weitergereicht werden.»

Das UBS-Rechenbeispiel verspricht den Investoren weitere finanzielle Traumergebnisse: «Die effektive Mietrendite beträgt dann 7,5 Prozent», die Teilsanierung zahle sich «für den Eigentümer damit klar aus». Mit Förderbeiträgen könne solche Rendite zusätzlich noch gesteigert werden.

Die UBS weiss auch, wie speziell ältere und langjährige Mietparteien lukrativ vor die Tür gestellt werden können: «Je länger ein bestehendes Mietverhältnis gedauert hat, umso grösser ist in den meisten Regionen das Erhöhungspotenzial.» Sprich: Massenkündigungen lohnen bei den treuesten Kundinnen und Kunden am meisten.

Ich frage die Regierung:

1. Von welchen Bauprojekten der UBS oder einem ihrer Fonds/Stiftungen etc. hat sie Kenntnis?
2. In welchen konkreten Bauprojekten bzw. bei welchen zonenplanbedingten Verdichtungen arbeitet die Regierung selber mit ihr/ihnen direkt oder indirekt zusammen? (Danke für detaillierte Liste.)
3. Wo kann der Kanton Einfluss nehmen (z.B. Baubewilligungen, Förderbeiträge; detaillierte Liste.)
4. Ist die Regierung bereit, die bestehende Zusammenarbeit mit der UBS rasch zu beenden?
5. Ist sie bereit, bei künftigen Projekten auf Zusammenarbeit und Unterstützung zu verzichten?
6. Sieht sich die Regierung in der Pflicht, Massnahmen im Sinne der ständigen Haltung der UN zu «angemessenem Wohnen» zu ergreifen?
7. Sieht sie im Besonderen den Bericht der UN-Sonderberichterstatterin vom 25. November 2019 betreffend CS und weiterhin hängige Massenkündigungen am Basler Schorenweg bestätigt?
8. Sieht die Regierung die kantonale Wohnschutzpolitik, die seit dem 10. Juni 2018 den Schutz der Wohnbevölkerung und insbesondere der älteren und langjährigen Mietparteien vor Verdrängung (Teilsanierungen) und Vertreibung (Massenkündigungen) verlangt, durch den UBS-Bericht verletzt?

Beat Leuthardt