

# Mieteinnahmen – Basis der Bewert

Anlässlich der letzten Erfa vom 2. April 2014 unterhielten sich die Experten über diverse Fachbereiche. Neben bewertungstechnischen Fragestellungen rund um das Baurecht wurde auch die Altlastenthematik rege diskutiert.



Wie vorgehen bei Leerständen? Nicht vermietete Flächen am Büromarkt stellen Vermieter vor besondere Herausforderungen (Foto: 123rf.com)

STEPHAN WEGELIN\*

**VERURSACHER IN DER PFLICHT.** Aufgrund der Verschärfung des Altlastenrechts muss seit dem 1. Januar 2013 der Verursacher die Kosten für die Sanierung sicherstel-

len. Altlasten im Boden sind in der Regel im Altlastenverdachtsflächen-Kataster aufgeführt. In einzelnen Fällen kommt es vor, dass Bauschutt oder alte Elektrogeräte im Boden vergraben worden sind. In diesem Fall lässt die geschichtliche Abklärung (frühere Betriebe auf dem Grundstück) keinen Rückschluss auf den Baugrund zu. Die Überraschung beim Aushub ist entsprechend frustrierend. Grundsätzlich müssen Altlasten beim Neubau immer saniert werden. Die Ausnahme bilden sogenannte «altlastenberücksichtigende Bauprojekte», sofern kein Grundwasser gefährdet ist und davon ausgegangen werden kann, dass kein weiterer Schaden entsteht.

Gemäss den anwesenden Experten sei bei Objekten mit Baujahr 1990 und älter in jedem Fall ein Hinweis auf Altlasten zu machen. Ob in Form von Faserzementplatten an Fassaden bzw. hinter Elektrotableaus oder in Form giftiger Bodenbeläge, sei bei solchen Objekten der Verdacht auf Altlasten grundsätzlich gegeben. Es reiche daher nicht aus, einen allgemeinen Hinweis bei den Vorbehalten zu machen. Vielmehr sei ein konkreter Vermerk auf das zu bewertende Objekt angezeigt und darauf hinzuweisen, dass Altlasten zu ver-

muten sind und eine entsprechende Untersuchungen notwendig sei.

Das Thema Altlasten ist nach wie vor sehr aktuell, weshalb anlässlich des Erfa 2/2014 vom 29. Oktober 2014 Bruno Grünenfelder von Basler & Hofmann ein Referat mit anschliessendem Gedankenaustausch halten wird. Wir freuen uns sehr, dass sich Bruno Grünenfelder für ein Gastreferat zur Verfügung stellt und sind schon heute gespannt auf diesen Morgen.

**IM ZEICHEN DER MIETEN.** Der restliche Morgen stand ganz im Zeichen der Mieten. Einerseits beschäftigte die Frage nach älteren Liegenschaften an zentralen Lagen, die mit extrem tiefen Mieten vermietet sind. Auf der anderen Seite ging es um die Frage der Büromieten.

Gerade bei älteren Liegenschaften an zentralen Lagen kommt es gerne vor, dass die Mieten im Laufe der Zeit nicht angepasst wurden. So findet der Bewerter nicht selten die Situation vor, dass der effektive Mietwert nur die Hälfte – oder gar noch weniger – der aktuellen Marktmiete ausmacht. Dem Eigentümer stehen im Grunde drei Möglichkeiten zur Auswahl: 1. Wenn die Differenz zur Marktmiete eher gering ist, so ist im Rahmen des

Ferien für Kinder in Not

**KOVIVE**  
60 Jahre jung

Schweizer Kinderhilfswerk Kovive  
Unterlachenstrasse 12 | CH-6005 Luzern  
041 249 20 89  
info@kovive.ch | www.kovive.ch

**Freude schenken:**

**Gastfamilie werden**

Nehmen Sie für 2 bis 4 Wochen ein Gastkind im Alter zwischen 4 und 11 Jahren in Ihre Familie auf.

Gratisanzeige

Mietrechts eine schrittweise Anpassung über die nächsten Jahre möglich. Der Bewerter kann in diesem Fall einen temporären Mindernutzen geltend machen und die Übergangszeit so berücksichtigen. Falls die Differenz zu gross ist, lässt das Mietrecht die Anpassung auf die Marktmiete nicht innert nützlicher Frist zu, weshalb sich die folgenden weiteren Szenarien anbieten:

2. Auf der Liegenschaft wird Stockwerkeigentum begründet, und die Wohnungen werden einzeln verkauft, oder aber
3. der Eigentümer entscheidet sich für eine Totalsanierung, die mit der Kündigung aller Einheiten einhergeht.

**VORGEHEN BEI LEERSTÄNDEN.** Im Büronutzflächenmarkt stellt sich derzeit nicht sel-

ten die gegenteilige Problematik. Was tun, wenn Flächen leer stehen? Ist es eher ratsam, die Flächen zu einem tieferen Mietzins anzubieten, oder macht es mehr Sinn, das Mietzinsniveau zu halten und für eine gewisse Zeit Leerstand in Kauf zu nehmen? Die anwesenden Experten sind klar der Meinung, dass es bei Liegenschaften an guten Lagen sinnvoller ist, den Leerstand auszusitzen, aber dafür das Mietzinsniveau zu halten. Gerade der Büromarkt ist bekanntlich sehr volatil und unterliegt zyklischen Schwankungen. Es sei daher ratsam abzuwarten, bis die Flächennachfrage wieder anziehe. Dies setzt natürlich voraus, dass sich der Eigentümer den Leerstand leisten kann. Eine dritte Option ist die Intensivierung der Marketingbemühungen - doch letztlich ist der

Erfolg stark vom Preis abhängig. Bei älteren Liegenschaften oder Projekten in Planung ist auch die Umnutzung in Wohnflächen zu prüfen. Gerade an zentralen Lagen wird das Grundbedürfnis Wohnen wohl immer eine grosse Nachfrage zeigen. Allerdings sind die Umnutzungskosten und die Bauzeit entsprechend zu berücksichtigen. ●

#### NÄCHSTER ERFAHRUNGSAUSTAUSCH

Mittwoch, 29. Oktober 2014, 9.15 Uhr,  
im «Au Premier», Zürich HB.



**\*STEPHAN WEGELIN**

Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und  
Erfahrungsaustausch-Organisator.

ANZEIGE

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | Sonnenenergie-Systeme | Beratung und Service

**Schweizer**



Eine ganze Reihe glänzender Lösungen.

**Briefkastenanlagen von Schweizer überzeugen durch Qualität und Design.**

Modular die Bauweise, gross das Farbangebot und vielfältig die Komponenten: die Klassiker des Schweizer Industriedesigns erlauben optimale Gestaltungsfreiheit und eine massgeschneiderte Lösung für Ihre Eingangspartie – erstklassiger Service inklusive. Mehr Infos über Briefkastenanlagen von Schweizer unter [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch) oder Telefon 044 763 61 11.



Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, [info@schweizer-metallbau.ch](mailto:info@schweizer-metallbau.ch), [www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)