



## Leerstand

### Negativer Cashflow

Steht eine Liegenschaft leer, fehlen dem Eigentümer die (Miet-)Erträge. Die Kosten hingegen bleiben. Zum Aufwand für Betrieb und Unterhalt, der ohnehin zu tragen ist, kommen nun auch diejenigen Kosten, welche üblicherweise vom Mieter getragen werden, etwa für Heizung oder Strom. Diese fallen meist tiefer aus als bei Vollbelegung. Zusätzlich können weitere Kosten anfallen, etwa für die Bewachung oder für Massnahmen, die einer Verwahrlosung der Liegenschaft entgegenwirken. Auf die Betriebsrechnung drücken also nicht nur die wegfallenden Erträge, sondern auch die zusätzlichen Kosten, die als negativer Cashflow den Wert der Immobilien laufend reduzieren. (dst.)

Life, die ankündigten, das Grossprojekt «The Circle» zu verkleinern. Und sie erhöhen ihre Anstrengungen, den Leerstand in Grenzen zu halten. «Wenn wir unsere Hausaufgaben machen, finden sich Mieter für das Angebot», sagt Anastasius Tschopp. Die Lage im Büromarkt bei uns ist noch lange nicht dramatisch, meint der Leiter Portfoliomanagement bei Swiss Prime Site. Das Umfeld sei jedoch schwieriger geworden, sagt Tschopp.

Mit temporärem Leerstand sieht man sich auch bei Allreal konfrontiert, wo die Leerstandsquote bei Geschäftsobjekten 2014 um 2,8 Prozentpunkte auf 7,8% und bei den Wohnliegenschaften um 5,2 Prozentpunkte auf 8,8% gestiegen ist. Für Finanzchef Roger Herzog, der am Donnerstag zum künftigen CEO der Gesellschaft ernannt wurde, gehört die Reduktion des Leerstands zu den wichtigsten Aufgaben in der künftigen Funktion.

### Sicherheits- und Funktionskontrolle

Beauftragt mit der Pflege des Leerbestands werden in der Regel Spezialisten für Bewirtschaftung und Facility-Management. Zu den grossen Anbietern in diesem Bereich gehören Firmen wie Livit, Cofely, Bouygues oder ISS. Wo eine temporäre Zwischennutzung, etwa durch Studenten oder Künstlergruppen, nicht möglich ist, geht es in solchen Fällen meist darum, das Objekt zu sichern und den Wert der Liegenschaft zu erhalten.

«Wenn die Absichten der Eigentümer klar sind, lässt sich ein Gebäude im Leerstand kostengünstig betriebsbereit halten», sagt Gabriel Huber, der bei ISS Schweiz Grosskunden betreut. Zu den Aufgaben gehören unter anderem Sicherheits- und Funktionskontrollen von Türen und Licht sowie die Wartung der Gebäudetechnik und Liftanlagen. Zudem müsse die technische Dokumentation aktuell gehalten werden. «Und wenn sich damit die Vermietungschance erhöht, reinigen wir vor einer Besichtigung noch einmal», sagt Huber.

Dass es heute länger dauert, bis wieder Leben in die leeren Flächen einzieht, hat auch Alain Baumgartner festgestellt. «Der Aufwand für die Wiedervermietung hat definitiv zugenommen», sagt der Portfolio-Manager Immobilien beim grössten Liegenschaftsbesitzer des Landes, Swiss Life. In Einzelfällen dauere es heute ein bis zwei Jahre, bis ein neuer Mieter gefunden sei, sagt Baumgartner.

# Ab und zu das Wasser laufen lassen

Wenn Geschäftsliegenschaften oder Wohnhäuser leer stehen, müssen Investoren und Eigentümer mit Unterhalt und Pflege reagieren. So lässt sich der Wertverfall der Gebäude bremsen. **Von David Strohm**

Die Läden sind heruntergelassen, das Laub liegt herum, die Büsche im Vorgarten schiessen ins Kraut. Unübersehbar: In diesem Einfamilienhaus wohnt derzeit niemand. Die Eigentümer, ein Paar im hohen Alter, sind ins Altersheim gezügelt, die Kinder wollen die Liegenschaft nicht verkaufen, solange die Eltern noch leben. Hin und wieder schauen die Geschwister nach dem Rechten, lüften die Zimmer und lassen die Wasserhähne laufen.

Häuser stehen immer wieder einmal und aus ganz unterschiedlichen Gründen für einen kürzeren oder längeren Zeitraum leer, zum Beispiel, weil eine Handänderung oder die Totalsanierung ansteht. Landesweit dürften mehrere tausend Gebäude komplett leer stehen, teilweise leer sind deutlich mehr. Derzeit gelten rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche als ungenutzt, oder es steht ein Auszug der Mieter bevor, heisst es im jüngsten Immo-Monitoring von Wüest & Partner.

Betroffen vom Leerstand sind aber nicht nur die bestehenden Liegenschaften. Gerade bei den Neubauten bleiben mehr und mehr

Flächen anfänglich leer, stellt UBS-Ökonom Maciej Skoczek in einer neuen Analyse zum Leerstand fest. Wie schon 2014 werden heuer fast 50 000 neu erstellte Wohneinheiten bezugsbereit, so viele wie seit den Rekordwerten in den 1970er Jahren nicht mehr.

Weil die Nachfrage stockt, dürften etliche Wohnungen bei Fertigstellung erst einmal leer bleiben. «Für das aktuelle Jahr rechnen wir mit einem Angebotsüberhang von mehr als 6500 neu erstellten Wohnungen», heisst es bei der UBS. Damit dürfte die Leerwohnungsquote für die ganze Schweiz bei Neubauten auf über 10% ansteigen (siehe Grafik).

Da und dort ist dieser Wert schon heute Realität oder wird sogar übertroffen. Im deutschsprachigen Mittelland betrug die Leerstandsquote bei Neubauten schon im letzten Jahr 2014 je nach Region zwischen 10 und 20% und lag deutlich über dem Durchschnitt. Klar gestiegen ist die Quote auch in fast allen Regionen des Kantons Zürich. Spitzenreiter ist die Region Goldküste und Pfannenstiel, wo der Wert laut UBS-Zahlen zuletzt bei 13,8% lag.

### Rasche Belegung am Genfersee

Verschont von steigenden Leerständen sind bisher die Zentralschweiz sowie das Genferseegebiet geblieben. «Vor allem um die Zentren Genf, Lausanne und Vevey betragen die Leerstände gerade einmal 1%», schreibt Skoczek. Die relativ geringe Bautätigkeit und sinkende Immobilienpreise hätten dort die Absorption von Neubauten im Markt begünstigt. Die absolut höchsten Werte fanden die

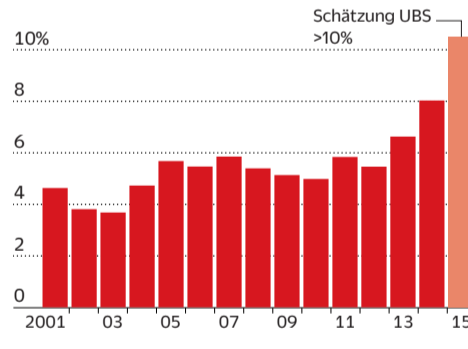
UBS-Analysten im Engadin sowie in den Regionen Aarau, Freiamt und Mutschellen. Nach dem Bauboom als Folge der Zweitwohnungsinitiative stehen nun auch in vielen touristischen Gemeinden im Berggebiet zahlreiche Wohnungen leer. Teilweise liegt die Quote dort bei über 20%. «Immobilieninvestoren müssen vermehrt damit rechnen, dass die Vermarktungsdauer steigen wird und sie Preisnachlässe gewähren müssen», meint Maciej Skoczek.

Derweil überarbeiten die grossen Immobiliengesellschaften ihre Projekte oder stoppen sie sogar, wie diese Woche Axa Winterthur, die ein fertiges Vorhaben in Schlieren stornierte, oder der Flughafen Zürich und Swiss

**Platz genug für potenzielle Mieter: In der Schweiz stehen laut neuen Schätzungen mehr als 3,7 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer.**

### Steiler Anstieg

Leerstandsquote bei neuen Wohnbauten (max. 2 Jahre alt)



Quelle: BFS, UBS

NZZ Weiter gedacht.

## Ihre NZZ-Immobilienwelt

Die NZZ bietet Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Titel	Erscheinen	Anzeigenschluss
Sonderbeilage «Immobilien» in der «NZZ am Sonntag»	5. April	20. März
«Residence»	3. Mai	17. April
Sonderbeilage «Immobilien» in der «Neuen Zürcher Zeitung»	27. Mai	13. Mai

