

Basel: Wird der Kanton zum Mietzinstreiber?

Noch ist der «Fall Yakin» in aller Munde. Die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr (ZLV) in Basel stiess ein Mehrfamilienhaus ab, die neuen Eigentümer wollten mehr Rendite und verschickten Kündigungen. Der Streit ist noch im Gang. Nachdem die Investoren vor der Schlichtungsstelle abgeblitzt sind, ziehen sie nun den Fall vors Mietgericht weiter.

Schon seit geraumer Zeit kritisiert der MV die Liegenschaftspolitik des Kantons. «Wir vermissen die soziale Verantwortung, insbesondere bei der Erhaltung von günstigem Wohnraum», sagt Beat Leuthardt, Leiter des MV-Rechtsdienstes. Geschäftsführerin Patrizia Bernasconi hat im Grossen Rat kritische Fragen gestellt, aber eine enttäuschende Antwort erhalten: Die Vermietungspolitik des Kantons schlage einen Mittelweg zwischen mieterfreundlich und renditeorientiert ein und sei daher «fair», lautete die vielsagende Antwort.

Ertragswert wird gesteigert

Nun hat der Chef der ZLV, der 42jährige Andreas Kessler, kürzlich in der «Basler Zeitung» sein operatives Geschäft erläutert. Er will die staatliche Liegenschaftsverwaltung radikal modernisieren. Gebäude sollen nicht mehr nur technisch, sondern auch unter dem Aspekt ihres finanziellen Werts betrachtet werden, mit neuen Methoden wie dem «Discounted Cash Flow» (siehe Kasten).

Discounted Cash Flow (DCF)

m&w | Die DCF-Methode dient der Bewertung von Immobilien unter Berücksichtigung zukünftiger Ertragswerte innerhalb eines Horizonts von zehn bis zwanzig Jahren. In der Immobilienwirtschaft wird sie insbesondere bei Geschäftsliegenschaften mit indexierten Mietverträgen angewendet. Da lassen sich die künftigen Renditen dank stetig steigender Mieterträge gut abschätzen. Als problematisch gilt die Anwendung von DCF auf Wohnliegenschaften mit normalen Mietverträgen, da hier Prognosen wegen der Schwankungen beim Hypozins sehr unsicher sind.

rh | **Basel praktiziert eine neue Liegenschaftspolitik. Sie stösst beim MV auf Kritik: Zu stark auf finanzwirtschaftliche Aspekte ausgerichtet, lautet der Einwand.**

ted Cash Flow» (siehe Kasten). Hier wird die langfristige Steigerung des Ertragswerts berücksichtigt. Plötzlich sind die Immobilien mehr wert, da künftige Ertragsoptimierungen eingerechnet sind. So ist der Kanton Basel auf einen Schlag um 650 Millionen Franken vermögenter geworden – um so viel wurden nämlich der Liegenschaftenbestand höher bewertet.

Unter Druck gesetzt

Zwar steht der Wert vorderhand nur auf dem Papier, doch die Folgen sind nach Ansicht des Liegenschaftsexperten des Basler MV, Peter Steiner, negativ: «Mit dieser Methode setzt sich der Kanton selber unter Druck, den Ertrag in allen Liegenschaften zu steigern», sagt er. Natürlich zu Lasten der Mietenden, die tendenziell mehr Miete bezahlen müssten. Just bei einem Verkauf könne es dann zu «Yakin-Fällen» kommen: «Ein Investor will noch mehr Ertrag aus der Liegenschaft herausholen. Es kommt zu Kündigungen rein um den prognostizierten Ertrag zu erzielen.»

Steiner hält die neue Liegenschaftspolitik des Kantons entgegen ihrer Selbstbeteuerung keineswegs für «fair». «Der so genannte faire

Wert wird rein finanzwirtschaftlich betrachtet, die soziale Komponente entfällt.» Dabei sei es gerade dem Staat dank seinem breit gestreuten Immobilienbesitz möglich, einen sozialen Ausgleich zu erzielen. Mit Methoden, die von ständig steigenden Mieterträgen ausgehen, übernehme der Staat plötzlich eine Preistreiberrolle: «Das heisst letztlich spekulieren statt bewirtschaften.» In den Lehrgängen des Schweizerischen Treuhänderverbands sind solche Methoden en vogue, allerdings beschränkt auf Immobilien mit langfristigen, indexierten Mietverträgen, wie sie bei Geschäftsräumen üblich sind. Wendet ein Kanton diese Methode auf den gesamten Besitz an und setzt sich so hinsichtlich Ertrag unter Zugzwang, so könnte dieses Beispiel auch bei anderen Kantonen Schule machen.

Laut Steiner bewerten Banken heutzutage den Ertragswert von Liegenschaften eher konservativ. «Sie machen kaum Derivatrechnungen in die Zukunft, sondern sie wollen realistisch bleiben und Risiken vermeiden.» Er hält es daher auch finanzwirtschaftlich für fragwürdig, einen Immobilienbesitz mit einseitigen Finanzmarktmethoden zu bewerten.

Die Wohnliegenschaft: auch beim Staat bald nur noch ein Ertragsobjekt?



Bild m&w