

Verschlechternde Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen

Heinz Klausner
Vorstandsmitglied Verband der Immobilien-Investoren (VIV)

(es gilt das gesprochene Wort)

Geschätzte Anwesende

Als Vertreter des Verbands der Immobilien-Investoren spreche ich stellvertretend für die Immobilienverantwortlichen der bedeutendsten Unternehmen der Schweizer Industrie, der Banken- und Versicherungsbranche sowie des Handels zu Ihnen.

Gewerbliche Liegenschaften sind ein wesentlicher Produktionsfaktor für die Schweizer Wirtschaft. Als Immobilieninvestoren sind wir bemüht, unseren Mietern wettbewerbsfähige Nutzflächen zur Verfügung zu stellen. Was heisst das? Immobilien müssen auch über einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren den dann aktuellen Anforderungen des Marktes genügen. Dieses Ziel entspricht dem Nachhaltigkeitsprinzip. Der sparsame Umgang mit Boden, Energieeffizienz oder umweltverträgliche Baumaterialien sind nicht nur ein Lippenbekenntnis, sondern haben ein wirtschaftliches Kalkül.

Aber: Die Raumplanung, die Umweltgesetzgebung und das Normenwesen in der Schweiz bzw. deren Anwendung bereiten zunehmend Kopfzerbrechen. Ich erläutere dies anhand von fünf Brennpunkten:

1. **Investitionsschutz und Bestandesgarantie.** Wirtschaftlich notwendige Bauinvestitionen werden nur dann ausgelöst, wenn kalkulierbare Rahmenbedingungen vorliegen, wenn diese über den Lebenszyklus hinweg ausgewogen bleiben und Erneuerungen ohne Aberkennung des Bestandes realisiert werden können. Nachhaltige Restriktionen an bestehenden, nach damals gültigem Recht gebauten Anlagen oder die marktgetriebene Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes nur noch mit einschneidenden Auflagen greifen heute massiv in die Bestandesgarantie ein.
2. **Rechtssicherheit.** Kalkulierbare Rahmenbedingungen für Investitionen liegen dann vor, wenn die Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens verlässlich abgeschätzt werden kann. Für den Investor, aber auch für die Mieter gewerblicher Liegenschaften ist Planbarkeit eine wesentliche Voraussetzung. «Time to market» entscheidet messerscharf über Erfolg oder Misserfolg eines Bauvorhabens. Wenn vom Kanton verabschiedete Richtpläne und Volk abgeseignete Zonenpläne wieder in Frage gestellt werden, ist diese Rechtssicherheit nicht mehr gegeben.

3. **Untaugliche Umweltmassnahmen.** Fahrtenlimiten und Parkplatzbeschränkungen für so genannte verkehrsintensive Einrichtungen bestrafen den wirtschaftlichen Erfolg. Stellen Sie sich die absurde Situation und das Dilemma vor, wenn im Dezember vor dem entscheidenden Weihnachtsgeschäft das willkürlich zugeteilte Fahrtenkontingent aufgebraucht ist! Diese untauglichen Massnahmen schränken die Wahlfreiheit der Kunden ein und führen zu Investitionsruinen und Vernichtung von Arbeitsplätzen. Infolge dieser planwirtschaftlichen Instrumente kann nicht mehr diejenige Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden, die die Wirtschaft, die Kunden und damit der Markt wünscht.
4. **Investitionsblockaden.** In den vergangenen Jahren blockierten Verbandsbeschwerden gegen Bauvorhaben im Detailhandel zwischen ein bis zwei Mrd. Franken – zum Teil über Jahre hinaus. Durch diese Verzögerungen entstehen Folgekosten von mehreren 100 Mio. Franken (Planungskosten, Brachen, Abschreibungen, entgangene Gewinne usw.). Mehrere 1000 Arbeitsplätze wurden dadurch nicht geschaffen. Dies kann auch nicht im Sinn von Umweltgruppierungen sein.
5. **Überbordendes Normenwesen.** Wie in der Anwendung der Umweltgesetzgebung werden auch in der Schöpfung von Baunormen neue Richtlinien nicht systematisch auf Kosten/Nutzen und Wirkungseffizienz hinterfragt, geschweige denn koordiniert. Beispiele solch überbordenden Normenwesens betreffen die Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben, den Schallschutz im Hochbau oder Parkierungsrichtlinien. Den bedenklichsten Vorstoss unternimmt derzeit das Bundesamt für Privatversicherungen mit der Überarbeitung ihrer Anlagerichtlinien. Demnach sollen künftig Seniorenresidenzen, Shoppingcenter, Sportanlagen usw. nicht mehr als sichere Anlagen gelten.

Die Schweiz steht unzweifelhaft vor grossen Herausforderungen in Bezug auf Raumplanung, Umweltschutz und Mobilität. Die notwendigen Rahmenbedingungen dürfen aber nicht einseitig zulasten der Wirtschaft und der Konsumenten ausgestaltet sein. Vielmehr fordern wir die Berücksichtigung aller Anliegen und nicht nur derjenigen von monothematischen Interessengruppierungen:

- **Wahrung der Grundrechte:** keine Bevormundung der Bevölkerung in ihrem Verhalten bez. Mobilität, Versorgung und Beschäftigung
- **Nachhaltiges Life-Cycle-Management:** Gewerbefreiheit und Entwicklungsmöglichkeit für Investoren und Wirtschaft ohne Aberkennung der Bestandesgarantie
- **«Time to Market»:** Rechtsverbindlichkeit und kalkulierbare Rahmenbedingungen durch Planungssicherheit, Wirtschaftsfreiheit und Bestandesgarantie
- **Wirkungsorientierter Normenbeirat:** koordinierte, auf Wirkungseffizienz und Kostenfolgen geprüfte Normenschöpfung und Verordnungen