

Renovation eines Bauernhofes in Ependes (FR)

Zwischen Denkmalschutz und Immobilienwirtschaft

Können geschützte Bauten rentabel renoviert und wieder auf den Immobilienmarkt gebracht werden? Wir haben Michel Monney gefragt: Besitzer eines Bauernhofs in Sales, den er vor etwas mehr als zehn Jahren nach allen Regeln der Kunst umgebaut hat.

Cathy Crausaz,
Journalistin, Châtillon (FR)

Michel Monney wollte den denkmalgeschützten Bauernhof, den er 1982 für 300 000 Franken kaufte, von Anfang an umbauen. Allerdings war der Hof im Inventar der denkmalgeschützten Bauten in der Kategorie A eingeteilt, für die die strengsten Auflagen gelten. Erlaubt gewesen wäre der Bau von drei Wohnungen, aber um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen, hätten es mindestens vier sein müssen. Letztlich hat die Gemeindeversammlung aber einer Änderung der örtlichen Raumplanung zugestimmt, sodass Monney zusammen mit Architekt Manfred Schafer ans Werk gehen konnte.

Im ehemaligen Wohnhaus, das aus dem Jahr 1795 stammt, wurde über der Wohnung im Erdgeschoss eine neue Duplexwohnung eingerichtet. Daneben entstanden im alten Gemäuer der Scheune, die 1842 errichtet wurde, zwei moderne und funktionale Wohnungen. Michel Monney musste jedoch sowohl beim Architekten als auch beim Freiburger Denkmalschutz Überzeugungsarbeit für seine Ideen leisten. Die Duplex- und Triplexwohnungen in der ehemaligen Scheune haben einen ganz eigenen Charme. «Entweder man ist begeistert oder dann gar nicht», erklärt der Eigentümer. «Etwas dazwischen gibt es nicht.» Den Mietern scheint es aber zu gefallen, und Aloys Lauper, der stellvertretende Leiter der Freiburger Denkmalschutzbehörde, sieht in diesen Wohnungen eine höchst interessante Alternative zu zwei kleinen Einfamilienhäusern, obwohl Letztere zweifellos einfacher und teurer zu vermieten wären.

Das vorgegebene Budget von 1,75 Mio. Franken konnte eingehalten werden, obwohl das Team beim Umbau hin und wieder auf Überraschun-

gen stiess. Heute liegen die Mieten für die vier 100 bis 190 m² grossen Wohnungen zwischen 1400 und 1600 Franken netto. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich 70 000 und 75 000 Franken, was einer Bruttorendite von 3,5% entspricht. Nachdem Michel Monney sechs Jahre lang Verluste geschrieben hatte, erwirtschaftet er heute dank den momentan niedrigen Unterhaltskosten und einem sehr günstigen Hypothekenzins einen guten Ertrag auf seinem Eigenkapital. Dies ist umso erfreulicher, als seine Hausbank ursprünglich einen Kredit für die Renovation verweigert hatte: Der Umbau eines denkmalgeschützten Hauses sei zu riskant!



Der Eigentümer entschied sich von Anfang an gegen das künstlich Alte und liess in der Scheune moderne und funktionale Wohnungen einbauen (Bild C. Crausaz)

Refusant de faire du faux vieux, le propriétaire a d'emblée pris l'option de créer dans la grange des appartements modernes et fonctionnels (photo C. Crausaz)