



Bild: Stefan Breitermoser

Die Marktpositionierung der Wohnungen muss zentrales Element jeder Sanierungsstrategie sein.

Sanierungen

Ökonomie nachhaltiger Gebäude im Bestand

Hochwertige energetische Sanierungen erlauben im Kontext lokaler Marktsituationen preisliche und qualitative Neupositionierungen von Wohnungen. Einfache Instandsetzungen sind dagegen ohne wesentliche Mietzinsaufschläge machbar. Kompromisse dazwischen haben es in jeglicher Hinsicht schwerer. Denn der Umfang der Eingriffe bestimmt neben der Wirtschaftlichkeit und Ökologie auch die Art der Vermarktung.

Von Christian Kraft und Constantin Kempf, Hochschule Luzern

Aufgrund der hohen Bedeutung des Gebäudebestandes für den Energieverbrauch und die Emissionen wird der Nachhaltigkeit seit vielen Jahren analytisch grosse Beachtung geschenkt. Beispielsweise zeigen Studien von LaSalle IM (2017)¹ und Kempf, Syz & Hens (2016)², dass Green Buildings in der Regel tiefere Risikoprämien aufweisen als konventionelle Gebäude und somit eine eigene Anlageklasse für sich darstellen. Insbesondere unter Diversifikationsaspekten und damit einer Absicherung gegenüber künftigen Wertschwankungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt ist eine Konsolidierung und vertiefte empirische Analyse des Aspekts der Nachhaltigkeit in der Schweizer Immobilienbranche angezeigt. Bereits 2008 untersuchten Salvi et al.³ nach Minergie zertifizierte Gebäude auf mögliche Verkaufsprämien. Die Studie zeigt, dass zwischen 1998 und 2008 für Einfamilienhäuser, die unter dem Minergie-Standard zertifiziert wurden, im Schnitt 7,0 Prozent mehr bezahlt wurde, bei Eigentumswohnungen lag das Plus bei 3,5 Prozent.

Ertrag bisher im Forschungsfokus

Weitere Studien zu finanziellen Implikationen nachhaltiger Gebäude auf dem Schweizer Immobilienmarkt folgten. Bei diesen lag der Forschungsschwerpunkt hinsichtlich Nachhaltigkeit bislang vornehmlich auf der Analyse von Miet- und Preisprämien, also bei der Ertragsseite. Doch auch die Kostenseite sowie mögliche, die Risiken mindernde Faktoren wie beispielsweise tiefere Leerstände und kürzere Vermarktungs-

zeiten verlangen nach einer vertieften Analyse. In einem ersten Schritt wird hierzu eine repräsentative Stichprobe der Datenbank der Docu Media Schweiz GmbH (Bauinfo-Center) auf einzelne bauliche Massnahmen und deren Wirtschaftlichkeit untersucht. Aufgrund der hohen Relevanz des Gebäudebestandes und dessen Sanierung für die Erreichung der Energieziele 2050, erfolgt diese Auswertung zunächst für Umbauprojekte⁴.

Weniger Dynamik bei Sanierungen

Betrachtet man die Entwicklung der erfassten nachhaltigen Massnahmen insgesamt und volumengewichtet, so ist ein deutlicher Rückgang der Aktivität seit 2015 festzustellen. Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung augenfällig auf. Zur Konstruktion des Index «Nachhaltigkeit im Bestand» werden die einzelnen Massnahmen mit den jeweiligen Bauvolumen der Projekte gewichtet, im Zeitverlauf indexiert und dann geglättet. Nach dem Nachhaltigkeitsboom der Jahre 2009 bis 2014 ist das Thema sowohl bei der Immobilienbranche als auch beim Baugewerbe etwas eingeschlafen. Obwohl die Gründe dafür vielfältig sind, dürften doch vor allem drei Hauptfaktoren für diese Entwicklung verantwortlich sein.

Einfluss der Energiekosten

Die Energiekosten waren erstens bis Ende 2017 kein grosses Thema. Der Index der Heizölkosten ist von 2014 bis 2015 um fast 30 Prozent gesunken. Mit einem Jahr Verzögerung folgte der Index «Nachhaltigkeit im Bestand» ebenfalls mit einem Rückgang von 30 Prozent. Die Möglich-

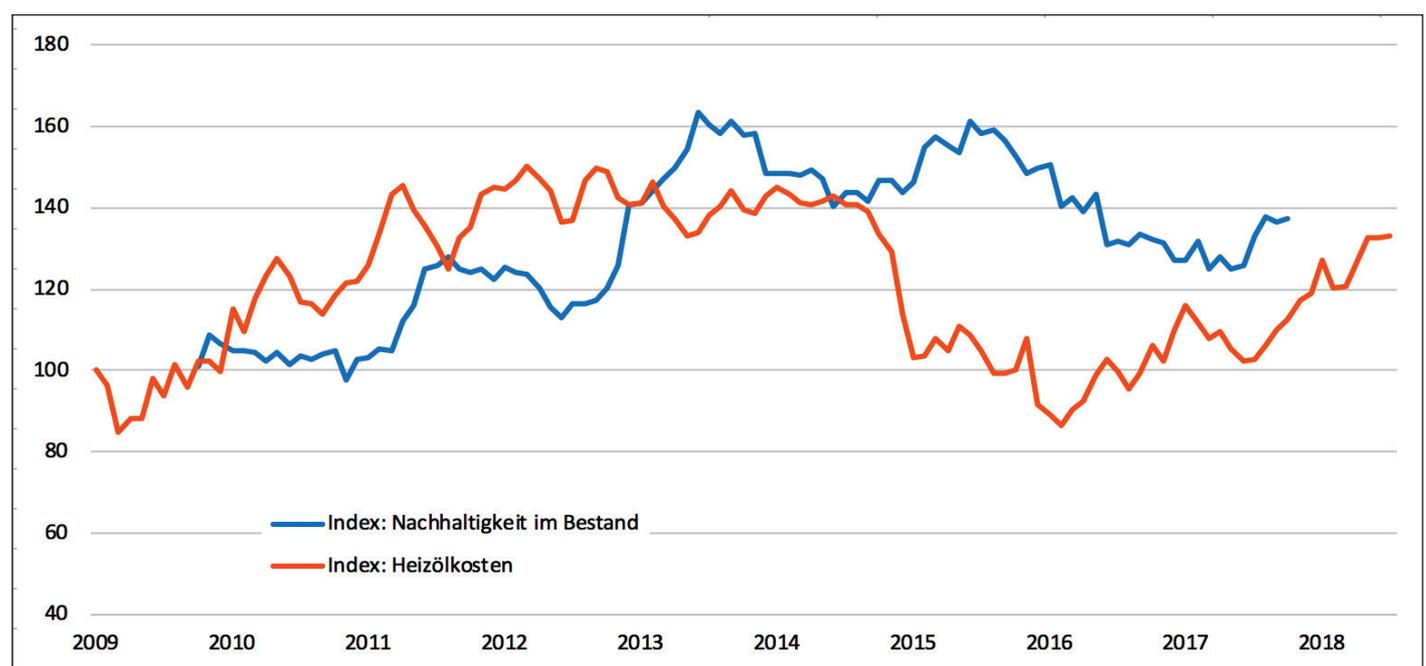
keiten von Kosteneinsparungen haben sich dadurch markant verringert. Der deutliche Anstieg der Energiekosten hilft nun wiederum, das Thema Nachhaltigkeit weiter zu verankern.

Normalisierung und Kostendruck

Auf den Boom der Jahre 2009 bis 2014, der auch viele technologische Neuerungen hervorbrachte, folgte zweitens die Zeit der Normalisierung. Bei vielen Bauteilen wird der Ersatz mit nachhaltigen Materialien heute als selbstverständlich angesehen. Hinzu kommt der Kostendruck. Hohe Landwerte bei gleichzeitiger Forderung nach günstigen Mietwohnungen haben den Druck auf die Baupreise erhöht. Bezeichnend ist, dass auch die Umbaukosten pro Wohnung in den Jahren von 2013 bis 2015 auf den Höchststand von rund 226 000 Schweizer Franken angestiegen sind. Seit 2015 sind sie um 3,4 Prozent gesunken, während das mittlere Umbauvolumen um 2,9 Prozent angestiegen ist. Es wird somit grösser und tendenziell günstiger umgebaut.

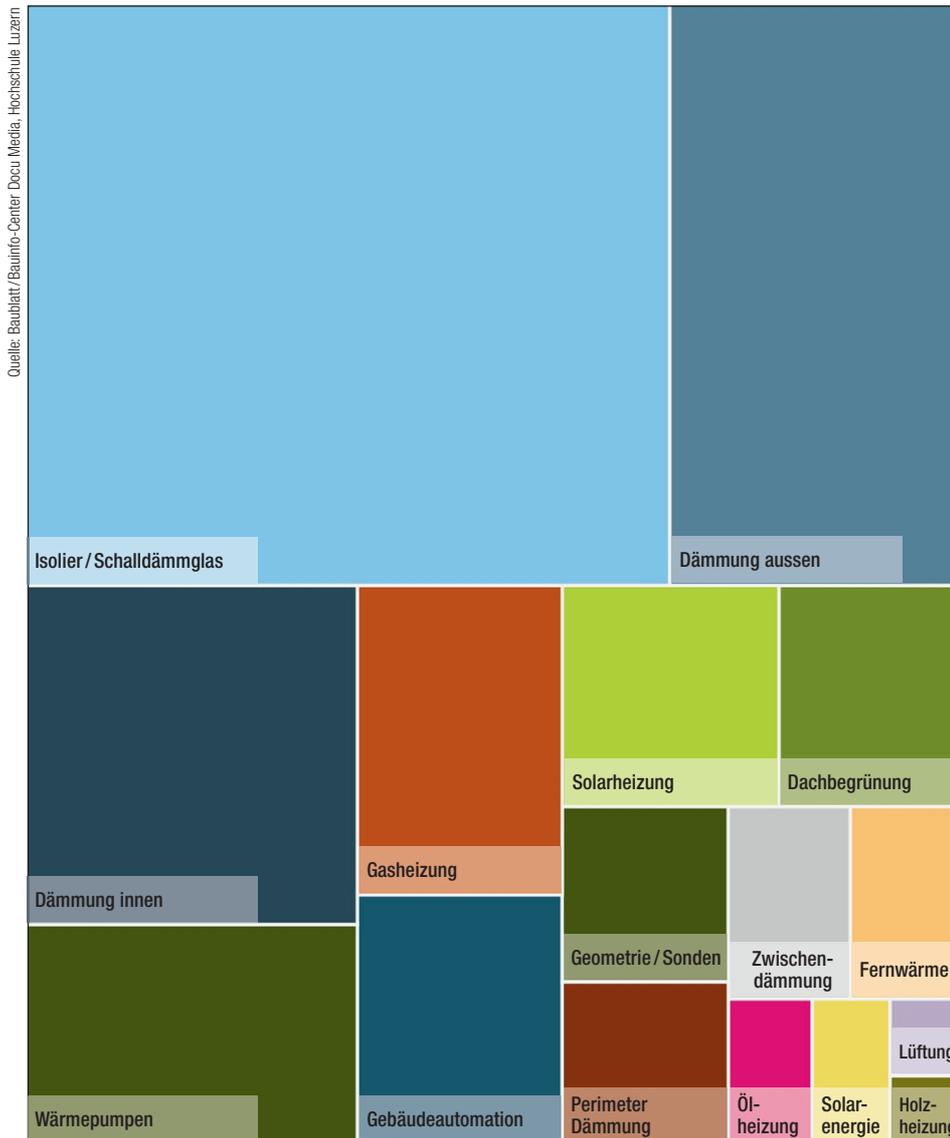
Komplex und mangelndes Knowhow

Drittens hat sich das Thema Nachhaltigkeit zu einer interdisziplinären Gemengelage aus vielen Einzelementen entwickelt. Es fehlen Fachkräfte und Knowhow bei der Herleitung standortgerechter, ökonomisch und ökologisch sinnvoller Entwicklungs-, Projekt- und Objektstrategien. Das gilt auch bei der energetisch optimalen, konstruktiven Umsetzung. Mit diesem Mangel fehlt es auch vielen Immobilieneigentümern an Visionen und Energie, um das Thema wieder stärker



Indexierte Entwicklung volumengewichteter, nachhaltiger Massnahmen und Heizölkosten, 2009 = 100.

Quelle: Baublatt / Bauinfo-Center Docu Media, Hochschule Luzern, Bundesamt für Statistik (BFS)



Verteilung und Relevanz baulicher und energetischer Massnahmen bei Umbauten 2009–2017.

voranzutreiben. Und dies, obwohl immer mehr Aktionäre einen grossen Wert auf nachhaltige Investments legen.

Vier Gründe für einen neuen Elan

Trotzdem stehen die Zeichen gut, dass nachhaltige Gebäude wieder mehr Beachtung finden werden. Erstens steht das Thema weit oben auf der politischen Agenda. Zweitens steigen die Preise fossiler Brennstoffe seit geraumer Zeit wieder an. Drittens dreht der Wohnungsmarkt von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt. Und viertens werden auch Aktionäre von Immobilienanlageprodukten nachhaltige Kriterien in ihren Investitionsentscheidungen berücksichtigen.

Bauteilfokus ist matchentscheidend

Für wirksame und ökonomische Sanierungen auf Objektebene muss auf Bauteile, deren gegen-

seitige Abhängigkeiten und korrekte konstruktive Ausführung fokussiert werden. Abbildung 2 visualisiert die Verteilung aller in der Datenbank erfassten energierelevanten Bauteile von Umbauprojekten seit 2009 (Mietwohnungen). Der Fensterersatz mit Isolier- und Schalldämmglas macht 35 Prozent aller dargestellten Baumasnahmen aus. Dies geht häufig einher mit Aussen- und /oder Innenwärmedämmung, Solar-, Gasheizungen oder Wärmepumpen. Zum Vergleich dieser Massnahmen spielt die Ölheizung beim Heizungsersatz kaum noch eine Rolle.

Neue Fenster und Wärmepumpen

Der Fensterersatz mit Isolier- und Schalldämmglas ist auch auf die Projekte bezogen mit Abstand die häufigste Massnahme. In der Periode 2015 bis 2017 wurden in 75 Prozent aller analysierten Sanierungsprojekte die Fenster ausge-

tauscht. Die Aussenwärmedämmung folgt mit 29 Prozent. Fensterersatz und Dämmung der Hülle haben sich gewissermassen zu Standardmassnahmen entwickelt. Leider jedoch mit einem Sättigungseffekt. Das Wachstum hat deutlich nachgelassen. Technisch elaborierte Lösungen mit der Verwendung von Wärmepumpen zur Warmwasserversorgung oder für Heizsysteme haben markant zugenommen, von 12,4 Prozent auf 16,0 Prozent in der letzten Messperiode.

Folgen für Hauseigentümer

Für Investoren, die Wohnungen vermieten, sind Nachhaltigkeit und Energieeffizienz kein Selbstzweck. Investitionen, die in diesem Bereich getätigt werden, müssen für das Unternehmen einen Wert generieren. Lassen sich nachhaltige Sanierungen über höhere Mieteinnahmen rentabilisieren, ist der Fall einfach. Nachhaltige Sanierungsmassnahmen können jedoch durch höherwertige Materialien auch die langfristigen Instandsetzungskosten reduzieren oder sich durch besseren Komfort und höhere Reputation von den leer stehenden Nachbarüberbauungen abheben. Dadurch sinkt der Leerstand.

Integraler Ansatz: vom Plan zur Vermarktung

Ein Manko bisheriger Forschung ist der eingeschränkte Blickwinkel, der entweder aus Bau- oder Immobiliensicht erfolgt. Interdisziplinäre Ansätze sind rar. Ein erster Versuch, datentechnisch eine Brücke zwischen der Produktions- sowie der Nutzungs- und Investitionsseite zu schlagen, ist die Verknüpfung projektspezifischer Informationen des Bauinfo-Centers der Docu Media Schweiz GmbH mit dem späteren Vermarktungs- und Vermietungsprozess einzelner Wohnungen dieser Projekte. Konkret wurden hierfür die rund 900 grössten Umbauprojekte der letzten neun Jahre aus der Baubewilligungsdatenbank der Docu Media Schweiz GmbH (Infomanager) selektioniert und mit Wohnungsangeboten dieser Liegenschaften in Übereinstimmung gebracht. Dies ermöglicht vielfältige Aussagen über die Vermietung sanierter Wohnungen.

Vorteile fürs Marketing

Erste Regressionsanalysen von rund 9000 nach einer Sanierung inserierten Wohnungen deuten darauf hin, dass vor allem hochentwickelte technische Lösungen wie der Einbau von Wärmepumpen und der Anschluss an das Fernwärmenetz die Vermarktungszeiten der Wohnungen im Vergleich zu weniger hochwertig sanierten Wohnungen reduzieren. Der Einbau von Solarheizungen reduziert zudem die veranschlagten Nebenkosten drastisch. Für die Analyse dieser

Effekte wird zwischen den folgenden Sanierungsvarianten unterschieden, wie Abbildung 3 verdeutlicht:

Qualität: Bei dieser Variante werden technische Lösungen zur Nutzung regenerativer Energien oder Fernwärme zusätzlich zur Dämmung der Hülle eingesetzt. Zudem haben die Voranalysen gezeigt, dass sich Projekte mit Dachbegrünung positiv auf die Vermarktungsgeschwindigkeit der einzelnen Wohnungen auswirken.

Standard: Darunter fallen Sanierungen mit Fensterersatz und / oder einfachen Dämmungen (aussen oder innen).

Keine Massnahmen/Instandsetzung: Sanierungen ohne explizit energetische Aspekte sind bei dieser Variante erfasst.

Instandsetzung oder Mehrwert

Die ersten Analysen deuten darauf hin, dass sich qualitativ hochwertige Sanierungen positiv auf die Vermarktung und die Leerstandrisiken auswirken. Dies jedoch nur im Vergleich zu Standardsanierungen mit Fensterersatz und Dämmung, nicht jedoch gegen einfache Instandsetzungen. Die Median-Insertionsdauer von inserierten Wohnungen in effizient instandgesetzten Häusern liegt mit 32 Tagen unter derjenigen komplexer Sanierungen. Die Vermietung von Wohnungen nach einfachen Sanierungen (Standard) dauert dagegen mit 44 Tagen deutlich länger.

Aus Vermarktungssicht scheint die schnelle und einfache energetische Sanierung zwischen Stuhl und Bank zu fallen. Sie bietet nach Fertig-

stellung nicht die gleiche Qualität wie höherwertige Sanierungen mit innovativen technischen Lösungen. Trotzdem steigen die Mieten durch überwälzte Kosten. Dieser schlechte Kompromiss wiederum wirkt sich nachteilig auf die Vermietungschancen aus.

Implikationen für Nebenkosten

Kostentechnisch beeinflussen unterschiedliche Eingriffstiefen die Nebenkosten nur unwesentlich. Da die Energiekosten nur einen geringen Teil der Nebenkosten sanierter Gebäude darstellen, werden kostensparende Effekte durch andere Einflüsse, wie zum Beispiel Lifteinbau, kompensiert. Die Variante «Qualität» kann sich dennoch von reinen Instandsetzungen abheben. Die Median-



Quelle: HSLU, Baublatt/Bauinfo-Center Docu Media, Wüest-Partner

Die Punktwolke umfasst das Universum analysierter Wohnungen nach Eingriffstyp. Auf der X-Achse sind die Nebenkosten in Franken pro Quadratmeter dargestellt, die Y-Achse zeigt die Insertionsdauer in Tagen.

Nebenkosten liegen hier bei 2,80 Schweizer Franken pro Quadratmeter Nutzfläche, gegenüber 3,0 Franken in der Variante «Instandsetzung». Die Standardsanierung positioniert sich erwartungsgemäss in der Mitte.

Ansprüche und Konkurrenz Neubau

Aus verschiedenen Perspektiven bestehen unterschiedliche Ansprüche an nachhaltige Gebäude. Private und institutionelle Eigentümer müssen Wohnungen mit einem definierten Mindestmass an Gewinn vermieten.

Bei hoher Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen und zunehmendem Wettbewerb durch viele neue Überbauungen ist die zentrale Frage somit, ob und wie sich energetisch optimierte Wohnungen nach der Sanierung werden vermieten lassen.

Nichts zwischen Stuhl und Bank

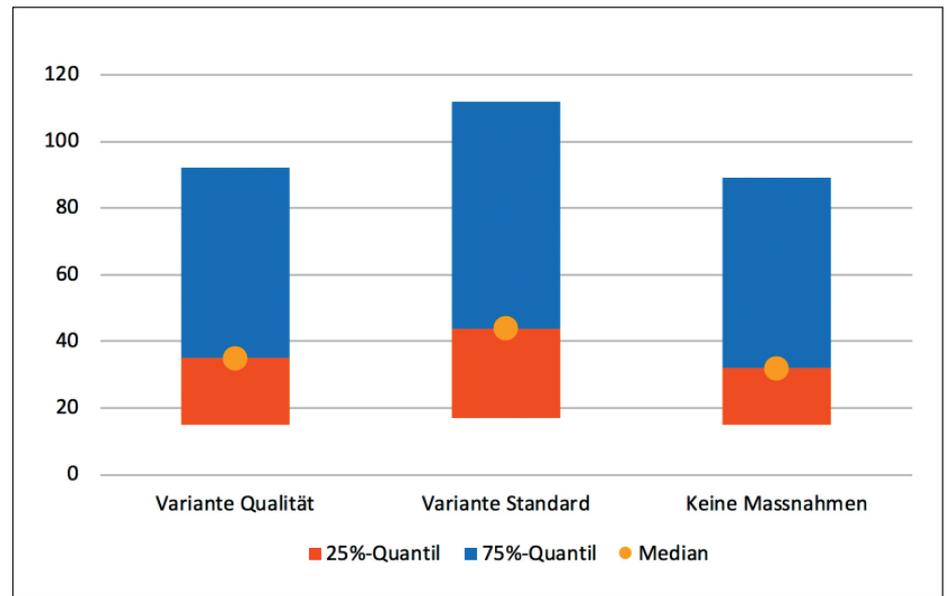
Erste Ergebnisse einer quantitativen Analyse von Projekt- und Angebotsdaten signalisieren, dass es vor allem Wohnungen aus «Kompromissanierungen» mit halbherzigen Einzelmassnahmen bei der Vermarktung schwer haben. Ihre Miete steigt nach der Sanierung an, sei es durch Überwälzung oder bei der Neuvermietung. Ein signifikanter Mehrwert für die Mieter entsteht jedoch kaum.

Instandsetzung gut fürs Vermarkten

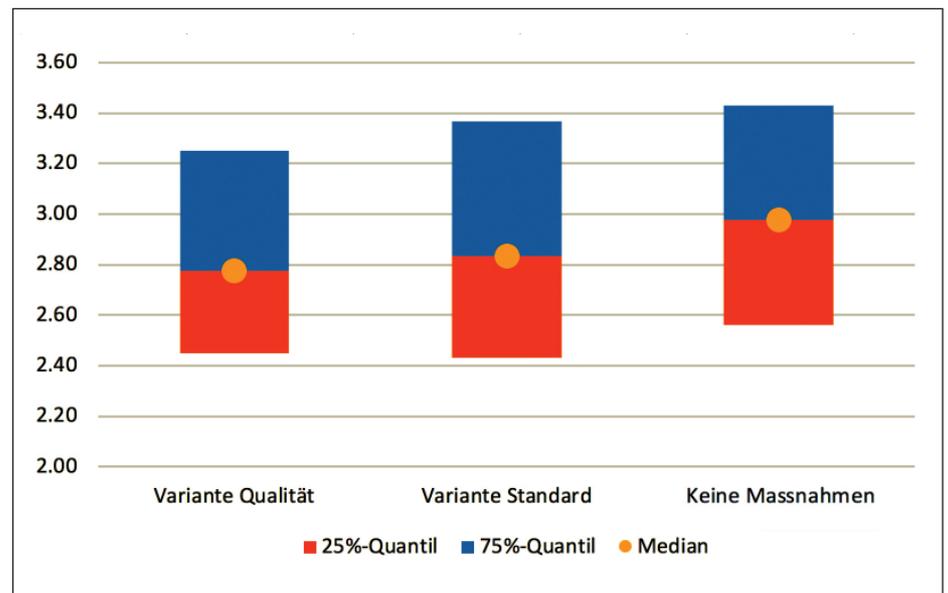
Einfache und effiziente Instandsetzungen bieten hingegen die Möglichkeit, intakte Wohnungen zu kompetitiven Mieten anzubieten. Die Vermarktungsdauern sind entsprechend kurz. Besonders im aktuellen Wettbewerbsumfeld bietet diese Objektstrategie die Möglichkeit, sich preislich von teureren Neubauten abzuheben.

Neupositionierung nach Sanierung

Die untersuchte Stichprobe enthält jedoch auch eine grosse Anzahl aufwendiger Sanierungen. Neben Dämmung der Hülle, Fensterersatz und neuen, regenerativen Energiequellen kommen hier auch bei Sanierungen qualitative Aspekte wie zum Beispiel Dachbegrünungen zum Einsatz. Wohnungen mit Dachbegrünungen zeigen bei der Vermarktung zwar heterogene Aspekte, doch gemessen an der Insertionsdauer ist diese erfolgreicher als etwa bei einer Standardlösung. Wichtig ist hierbei jedoch: Der wirtschaftliche Erfolg dieser nachhaltigen Art von Sanierung dürfte sich nur über die Neupositionierung der Wohnungen auf Basis gesteigerter Qualitätsstandards und entsprechend höherer Miete realisieren lassen. Die Marktpositionierung der Wohnungen muss somit zentrales Element jeder einzelnen Sanierungsstrategie sein. Dies gilt besonders im zunehmend kompetitiven Mietwohnungsmarkt. ■



Insertionsdauer in Tagen nach Eingriffstyp.



Nebenkosten in Schweizer Franken pro Quadratmeter Nutzfläche nach Eingriffstypen.

Fussnoten

¹ LaSalle. (2017). LaSalle Investment Management. Abgerufen 11. September 2018, von <https://www.lasalle.com/company/news/umweltfaktoren-beeinflussen-nachfrage-nach-immobilien-weissbuch-nachhaltigk>.

² Kempf, Constantin, Thorsten Hens and Juerg Syz (2016). «How Green Buildings Mitigate Risk». MA thesis. University of Zurich.

³ Salvi, M., Horehájová, A., & Müri, R. (2008). Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben – Minergie macht sich bezahlt. Center for Corporate Responsibility and Sustainability, Universität Zürich, Zürich. Abrufbar unter www.ccrs.uzh.ch.

⁴ Gemeinsames und von Implenia finanziertes Forschungsprojekt «Nachhaltigkeit im Bestand» (www.implenia.com).