

## Immobilieninvestoren entdecken die Nachhaltigkeit

### Überprüfung von Energiekennzahlen bei Immobilien-Due-Diligence heute Standard

Von Kurt Ritz und Marcel von der Assen\*

Vermieter interessieren sich zunehmend für die Energieeffizienz von Gebäuden, beeinflusst diese doch die künftigen Erträge und damit auch den Wert der Immobilie. Für viele Investoren gilt es heute als Selbstverständlichkeit, nur noch energieeffiziente Gebäude, sogenannte Green Buildings, im Portfolio zu halten.

Die Anforderungen an Heizung und Warmwasseraufbereitung im Neubau und für Renovationen sind zwischen 1988 und heute stark gestiegen. So konnten damals gemäss SIA-Norm 380/1 noch rund 14 Liter Heizöl pro Quadratmeter Energiebezugsfläche verbraucht werden. Gemäss Minergie-P-Standard liegt der Verbrauch heute bei knapp mehr als 3 Litern pro Quadratmeter, was einer Reduktion von fast 80 Prozent in zwanzig Jahren entspricht.

#### Mieter machen Gesamtkostenrechnung

In der Schweiz entspricht es einer langjährigen Praxis, dass Mieter eine Akontozahlung für Heiz- und Nebenkosten leisten. Die heutige Situation birgt jedoch Probleme in sich. Der schweizerische Wohnungsmarkt ist in urbanen Regionen traditionellerweise ein eigentlicher Vermietermarkt. Viele Mieter sind froh, eine bezahlbare Wohnung zu finden, die ihren Ansprüchen genügt. Die Höhe der Heiz- und Nebenkosten wurde früher vom Mietinteressenten kaum beachtet. Sie bewegten sich jeweils lediglich im Bereich von 5 bis maximal rund 10 Prozent der Miete. Auch im Rahmen von Immobilientransaktionen und -bewertungen wurde früher die Heiz- und Nebenkostensituation eines Kaufobjektes kaum untersucht, sofern diese Kosten – wie erwähnt – durch die Mieter bezahlt wurden; sie waren in diesem Falle somit weder preis- noch wertrelevant.

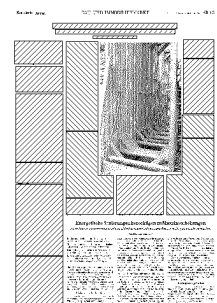
Dass die Energiepreise sich in jüngster Zeit mehr als verdoppelt haben, dürfte weder den Vermietern noch den Mietern entgangen sein. Die Mieterschaft stellt vermehrt eine Gesamtkostenbetrachtung an. Das bedeutet, dass der Mieter sich bei der Wohnungssuche vermehrt auch nach den anfallenden Heiz- und Nebenkosten erkundigt. Die Differenz zwischen seinem Budget und den mutmasslichen Nebenkosten kann der Mieter

für die eigentliche Wohnungsmiete ausgeben. Viele Mieter sind nicht bereit oder in der Lage, aufgrund der gestiegenen Energiepreise auch mehr für ihre Wohnung zu zahlen. Abgesehen von Objekten an Lagen mit sehr grosser Nachfrage wird künftig der eine oder andere Vermieter als Folge davon die Mietzinsen reduzieren müssen, wenn er nicht einen erhöhten Leerstand in Kauf nehmen will.

#### Finanzielle Konsequenzen

Zunehmend stellt sich die Frage, welche finanziellen Konsequenzen die (fehlende) Energieeffizienz bei Gebäuden hat. Viele Finanzinstitute bieten beispielsweise vergünstigte Hypotheken für Gebäude mit Minergiestandard an. Dies belohnt den Eigentümer für die im Rahmen der Erstellung oder Sanierung vorgenommenen Mehrausgaben von rund 5 Prozent (Minergie) bis etwa 10 Prozent (Minergie P). Im Rahmen der Bewertung von Renditeliegenschaften taucht immer wieder die Forderung nach einem Zuschlag für Gebäude mit Minergielabel bzw. nach einer Wertreduktion für Gebäude ohne Minergielabel auf. Die ETH Zürich hat das Serviceprogramm «Economic Sustainability Indicator» entwickelt, um der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert zu geben. Ob es sich in der Immobilienbranche durchsetzen wird, ist noch offen.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass die Überprüfung der Energiekennzahlen heute im Rahmen einer Immobilien-Due-Diligence genauso zum Standard gehört wie beispielsweise die Untersuchung von Umweltrisiken. Die Immobilienkäufer und -finanzierer haben die Gesamtkostenrechnung der Mieterschaft erkannt und möchten sich vor sinkenden Erträgen schützen, die von einem negativen Mietzinspotenzial



oder bevorstehenden Sanierungskosten für Heizungs- und Lüftungsanlage herrühren. Meist ist es sinnvoll, diese Teilsanierungen nicht einzeln, sondern im Rahmen einer Gesamtsanierung vorzunehmen und dann auch die Grundrisse sowie die übrigen Objektqualitäten zu überprüfen.

### Rückbau oft die bessere Alternative

Die Energiekennzahlen eines Neubaus können durch eine Gesamtsanierung meist nicht erreicht werden. Investoren ziehen es deshalb zunehmend vor, im Interesse eines zeitgemässen und attraktiven Immobilienportfolios, aber auch im Interesse der Umwelt, der Nachhaltigkeit und aus Gründen der guten Reputation ein schmuckloses Objekt aus der Nachkriegszeit abzubrechen und einen Ersatzneubau zu erstellen. Viele Investoren haben erkannt, dass Ersatzneubauten im Minergie-

\* Kurt Ritz ist Partner Wirtschaftsberatung und Leiter Corporate Finance Real Estate, Marcel von der Assen ist Manager Corporate Finance Real Estate bei PricewaterhouseCoopers, Zürich.

standard folgende Qualitäten aufweisen: erhöhte Qualität (verbesserte Gebäudehülle), verbesserte Wertbeständigkeit der Immobilie, schonender Umgang mit Ressourcen (Reduktion Verbrauch, Einsatz erneuerbarer Energien), Vermeidung der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossilen Energien, Vorsprung am Markt und nachhaltig gesicherte Renditen. In Bezug auf die Immobilienbewertungspraxis kann gegenwärtig davon ausgegangen werden, dass die Summe der künftig zu erwartenden Erträge weiterhin den Haupttreiber für die Wertentwicklung einer Immobilie bildet.

### Der Eulachhof macht's vor

Die Bauindustrie stellte sich vor Jahren der Herausforderung, Gebäude zu erstellen, die keine Energie mehr benötigen. Die erste Null-Energie-Wohnüberbauung der Schweiz im Minergie-P-Eco-Standard, die Wohnsiedlung Eulachhof in Oberwinterthur (Minergie-P-Eco-Zertifikat ZH 001 und ZH 002), macht vor, dass dies heute möglich ist. Dem benötigten Energiebedarf für Heizung und Warmwasser steht eine gleich grosse Menge an erzeugter Energie gegenüber – aus der

Solaranlage (Photovoltaik) für die Wärmepumpe und der Abwärmerückgewinnung und Produktion aus der Kehrlichtverbrennung (Fernwärme). Die Investoren der Wohnsiedlung wurden nicht nur mit dem Schweizer Solarpreis, sondern auch mit einer raschen Erstvermietung der Wohnungen belohnt. Dank innovativem Energie- und Haustechnikkonzept konnten die Wohnungen mit Nebenkosten von rund 100 Franken (für eine 2½-Zimmer-Wohnung) bis 170 Franken (5½-Zimmer-Wohnung) angeboten werden.

Beim Beginn der Projektentwicklung im Jahre 2003 lag der Erdölpreis bei etwa 50 Franken für 100 Liter. Seither hat sich der Ölpreis mehr als verdoppelt. Vergleicht man ähnlich grosse Objekte ohne Minergiestandard, muss man feststellen, dass Nebenkosten von 250 Franken und mehr heute keine Seltenheit sind. Die Hersteller gehen davon aus, dass durch die bauliche Mehrinvestition ein Mietzinszuschlag von jährlich rund 5 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche resultiert.

### Fonds für nachhaltige Immobilien

Was die Zukunft bringt, hängt stark von der weiteren Entwicklung der Energiepreise ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass der energetische Grenzwert des heutigen Minergiestandards bald gesetzlich vorgeschrieben wird. Vermieter stellen

bereits heute fest, dass auch in einem Vermietermarkt Mietobjekte mit hohen Heizkosten schlecht vermietbar sind – dieser Trend wird sich fortsetzen. Da sinkende Erträge nicht im Interesse der Eigentümer sind, werden diese in den kommenden Jahren grosse Beträge in Sanierungen und Ersatzneubauten investieren. Es wird eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnungen mit tiefen Nebenkosten geben.

Nebst der Energieeinsparung schätzen bereits heute viele Mieter den erhöhten Komfort des Minergiestandards: kontrollierte Lüftung, erhöhte Behaglichkeit, verbesserte Schalldämmung und Lufthygiene, weniger Feinstaub, Pollen und Wohngifte. Es ist möglich, dass sich das Label für Energieeffizienz (A bis G), welches beispiels-

weise für Elektrogeräte oder Personalfahrzeuge verwendet wird, auch für Immobilien durchsetzen wird und die Mieter vermehrt danach fragen werden. Es ist vorstellbar, dass das Vorhandensein eines solchen Labels

künftig auch im Rahmen einer Immobilienbewertung positiv gewertet wird.

Nicht nur Mieter, auch Immobilienbewerter, -käufer und -finanzierer werden zudem künftig vermehrt die Energiekosten genau analysieren müssen und die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen einer Bewertung, eines Kaufes oder einer Finanzierung entsprechend berücksichtigen. Einige private und institutionelle Anleger haben die Vorteile der «Green Buildings» längst erkannt und investieren in nachhaltige und energieeffiziente Immobilien. Die Credit Suisse wird Anfang 2009 einen neuen Fonds lancieren, der sich auf die Erstellung nachhaltiger Immobilienanlagen fokussiert.

### Ein Haus als Kraftwerk

Die Bauindustrie steht heute vor der nächsten Herausforderung: Ist es möglich, ein Gebäude zu erstellen, das mehr Energie produziert, als es benötigt? Es wird erwartet, dass dieses ehrgeizige Ziel in fünf bis zehn Jahren erreicht wird. Fas-

saden und Dächer werden der-einst mehr Energie produzieren, als das Gebäude benötigt. Damit dies zum Standard wird, müssten die Erstellungs- und Installationspreise allerdings noch massiv sinken.

Kampagnen wie die Stiftung Klimarappen müssten in vergrössertem Stil weitergeführt werden, damit die bestehende Altbausubstanz – wo sinnvoll – rasch saniert wird. Auch im Bereich Isolationsmaterial besteht überdies ein grosser Entwicklungsbedarf. Viele der heute verwendeten Materialien sind nicht recyclingfähig oder bestehen im Wesentlichen aus Erdöl. Beiträge an die Förderung der klimabezogenen Massnahmen müssten massiv erhöht werden. Leider hat der Bundesrat erst kürzlich entschieden, vorläufig von weiteren Steuererleichterungen im Gebäudebereich abzusehen. Abschliessend kann man davon ausgehen, dass energieeffiziente Gebäude im Rahmen einer Immobilienbewertung nicht mit einem pauschalen Betrag oder Prozentsatz aufgewertet werden können. Das Potenzial (Erträge und Ausgaben) wird bei energieeffizienten Gebäuden aufgrund der erhöhten Mieternachfrage und gesunkener Betriebskosten jedoch klar besser eingeschätzt als bei herkömmlichen Immobilien, was zu erhöhten Marktwerten führt.



20. 6. 2008

Argus Ref 33173355