

Nachhaltigkeit rechnet sich

Nur Immobilien, die in der Lage sind, mit veränderten Rahmenbedingungen umzugehen, garantieren eine langfristige Rendite. Speziell die Energieeffizienz wird am Schweizer Immobilienmarkt bis anhin vernachlässigt. Deshalb sind Grundlagen für die Wertermittlung gefragt, welche die Optimierungen der Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit bezifferbar machen.

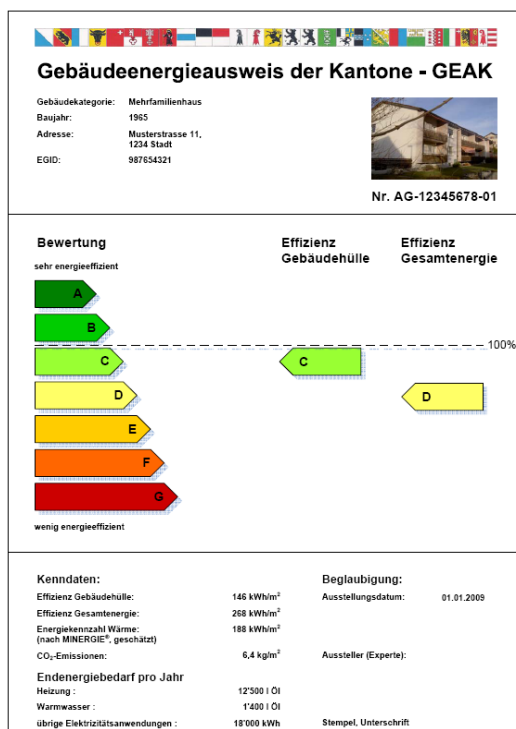
Der globale Energiebedarf steigt in den nächsten 20 Jahren um rund 50% an. Dementsprechend stark nehmen die Co2-Emmissionen zu. In der Schweiz fällt rund 45% des gesamten Energieverbrauchs bei Gebäuden an. Dieser Verbrauchsanstieg lässt substanzielle Auswirkungen auf die Immobilienbetriebskosten und die Schweizer Immobilienbranche erahnen. Die erhöhten Nebenkosten werden nicht mehr vernachlässigbar sein. Die Bruttomietpreise werden für den Mietentscheid ausschlaggebend. Bei dieser Entwicklung zeichnet sich schon heute ab, dass energieeffiziente Gebäude künftig die Gunst des Investors für sich entscheiden werden. Wer jetzt langfristig plant, wird in den nächsten Jahren davon profitieren. Nur vereinzelte institutionelle Investoren nutzen bereits das viel versprechende Einsparungspotential durch energieeffiziente Sanierungen und Umbauten. Der Leidensdruck auf der Anbieterseite scheint noch nicht gross genug zu sein.

Bereitschaft der Investoren

Bevor Investoren nicht überzeugt sind, dass energieoptimierte Immobilien eine höhere Rendite abwerfen, wird kaum energieeffizient gebaut und saniert werden. In einer aktuellen Studie der Zürcher Kantonalbank wird ersichtlich, dass der Markt Minergie-Einfamilienhäuser durchschnittlich mit einem Aufpreis von 7% honoriert. Bei Minergie-Eigentumswohnungen liegt dieser Aufpreis bei ca. 3.5%. Durch diesen Mehrertrag ist bereits heute der höhere Investitionsaufwand für die minergiegerechte Bauweise gedeckt. Besonders interessant wird die künftige Wertentwicklung von überdurchschnittlich energieeffizienten Gebäuden im Vergleich zu Gebäuden, die lediglich den gesetzlich geforderten Vorschriften gerecht werden.

Nachhaltigkeit quantifizieren

Investoren werden vermehrt gefordert sein, die Investitionskosten für Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz dem damit erzielbaren Einsparungspotential gegenüberzustellen.



Für eine effiziente und plausible Kosten-/Nutzenanalyse müssen aussagekräftige Energiekennzahlen als Basis dienen. Der im Sommer 2009 lancierte Energieausweis liefert hierfür auf einfache Art und Weise das benötigte Zahlenmaterial. Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) beurteilt die Gebäudehülle und den Elektrizitätsbedarf. Diese Methode erlaubt, die Immobilien in sieben Effizienzklassen von A – G je für die Effizienz der Gebäudehülle und die Effizienz der Gesamtenergie einzuteilen. Dies wird auf dem Ausweis graphisch dargestellt. Die Klasse für die Treibhausgasemissionen wird durch Buchstaben angegeben. Das Endresultat soll Transparenz im Immobilienmarkt schaffen und signalisiert dem Immobilienbesitzer den möglichen Handlungsbedarf.

Abbildung: Der Gebäudeenergieausweis der Kantone steht kurz vor der Einführung. Er soll helfen Gebäude einfach in verschiedene Energieeffizienzkategorien einzuteilen.

Der Energieausweis stellt jedoch nur den ersten Schritt zur Darstellung von Nachhaltigkeitsindikatoren dar. Ganzheitliche Qualitätszertifikate welche Nachhaltigkeitsindikatoren bewerten, sind auf internationaler Ebene bereits im Einsatz. Die USA führte beispielsweise die internationale LEED-Zertifizierung (Leadership in Energy and Environmental Design) bereits vor einigen Jahren erfolgreich ein. Dies gilt auch für das vereinigte Königreich, welche ihre Immobilien mit der BREEAM (BRE Environmental Assessment Method). In Deutschland entwickelte die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ein eigenes, auf die deutsche Gesetzgebung angepasstes Gütesiegel für nachhaltige Gebäude.

Die Zukunft wird zeigen, wie sich die Immobilienwerte der zertifizierten ausländischen Immobilien entwickeln werden. Wirkt sich die Zertifizierung positiv auf den Wert aus, könnte solch ein vollumfängliches Nachhaltigkeitslabel durchaus auch in der Schweizerischen Immobilienwirtschaft auf offene Ohren stossen. Der Energieausweis ist jedenfalls der erste Schritt die Nachhaltigkeit bei einem breiten Publikum ins Bewusstsein zu rufen und die Diskussion zu fördern.

Nutzen für den Eigentümer

Auch Mieter von Renditeliegenschaften werden künftig das Einsparpotential von Nebenkosten nicht mehr ignorieren. Der Markt absorbiert bereits heute nachhaltig konzipierte Mietwohnungen zu beachtlich höheren Mietzinsen. Dieser Trend wird sich bei steigenden Energiepreisen weiterhin bestätigen. Das Potential der höheren Mieterträge von energieeffizienten Wohneinheiten steigert die zukünftigen Mieterträge. In Kombination mit dem risikooptimierten Diskontierungssatz wirkt sich dies merklich positiv auf den Immobilienwert aus.

Um diese Chance wahrnehmen zu können ist der Investor auf ein professionelles Immobilienmanagement angewiesen. Er muss sich auf proaktive Bewirtschafter verlassen können, die aufgrund kontinuierlich erhobener Kennzahlen erfolgsversprechende Handlungsalternativen aufzeigen können. Handlungsalternativen, die nicht nur die Renditen sondern auch die Nachhaltigkeit der Immobilie ins Licht rückt.

Autoren:

Mesut Schmid Immobilienbewirtschafter, ITW Ingenieurunternehmung AG.

Valentin Bamert, Immobilienmanager Kanton Schwyz.

Der Artikel entstand im Rahmen des Lehrganges „*Master of Advanced Studies MAS Immobilienmanagement*“ am Institut für Finanzdienstleistungen Zug, Hochschule Luzern.

Quellenverzeichnis:

Lakenbrink (2009). Zertifizierung von Bestandesgebäuden. Berlin: Dr. Köster

Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2009). Energieausweis für Gebäude – Merkblatt 2031. Zürich SIA

Center for Corporate Responsibility and Sustainability (2007). Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert geben. Zürich gdz

NZZ (2008). Engagement in Nachhaltigkeit macht sich bezahlt. Online (10.05.2009): <http://design.nzzdomil.ch/nachrichten>

Weiter Informationen zum Gebäudeenergieausweis (GEAK) auf: www.geak.ch