

Die Bedeutung von Energieeffizienz für den Investor

JÜRIG BURKHARD, DIPL. ARCHITEKT ETH / MBA UNIL
IMMOBILIENBERATUNG

1. INVESTOR: Welche Investoren?

Einfamilienhausbesitzer / Käufer Eigentumswohnung: Der 1x Investor

Privatinvestor:

- besitzt 1 – mehrere Mehrfamilienhäuser (eher selten Bürogebäude)
- Immobilien oft als Haupteinnahmequelle
- fast $\frac{3}{4}$ der Wohngebäude in ihrem Besitz

Professioneller/ Institutioneller Investor (PK, Versicherungen, ImmoFonds, börsenkotierte ImmoFirmen):

- Meist gemischte Immobilienportfolios
- Ziel: längerfristige Renditeoptimierung

2. ENERGIEEFFIZIENZ

Wie wird höhere Energieeffizienz erreicht?

Neubauten: - gesetzliche Bestimmungen verlangen bereits eine sehr hohe Energieeffizienz

- zusätzliche Labels als weiteres Vermarktungsargument

Immobilienbestand: - hier liegt das grosse Potential

- $\frac{3}{4}$ der Wohngebäude sind über 35 Jahre alt

- Renovationsanteil aber eher bescheiden
($< 1\%$ /Jahr bei grossen Immobilienportfolios)

Tendenz: - an hoher Energieeffizienz führt kein Weg vorbei

- aber: wie hoch ist das Tempo?

2. ENERGIEEFFIZIENZ

Argumente gegen Renovation:

- alte, unrenovierte Gebäude generieren die höchste Rendite
- renovierte Gebäude müssen gegen Neubauten konkurrenzfähig sein, da hohe Kosten entstehen (Erscheinungsbild, Grundriss)
- in Gegenden mit schwachem Immobilienmarkt sind Gesamtrenovierungen kaum zu rentabilisieren
- Restriktionen durch Denkmalschutz

3. MIETER: Einfluss der Mieter auf Energieeffizienz?

Green lease: - Mietverträge mit gegenseitiger Verpflichtung zu nachhaltigem Verhalten (Energieverbrauch, Parkplatzbewirtschaftung, Abfallentsorgung etc.) mit entsprechenden Anreizen (Bonus/Malus etc.)

- In der Schweiz noch wenig Erfahrungen, im Ausland Wirkung z.T. umstritten.

Wohnen: - Kosten: Miete und Nebenkosten

- Reduktion der Nebenkosten durch bauliche Massnahmen kommen vollumfänglich dem Mieter zugute

- Möglicher Lösungsansatz: Gesamtkosten für Miete

3. MIETER: Einfluss der Mieter auf Energieeffizienz?

Büro:

- oft Miete inkl. Nebenkosten
- Mieter mit eigener Nachhaltigkeitspolitik mieten heute ausschliesslich nachhaltige Gebäude mit hoher Energieeffizienz
- Andere Bürogebäude fallen mehr und mehr aus dem Markt
- Deshalb grösstes Potential in dieser Gebäudekategorie

4. RENDITE: Wie wird die Rendite beeinflusst?

Renovationen bei bestehenden Mietverträgen senken die Rendite deutlich:

- Mietzinserhöhung nur für wertvermehrende Investitionen (oft ca. 50%)

Gründe für Renovation unter Belegung

- Reputation (Versicherungskunden etc.)
- schlechter Markt für Wiedervermietung

Leerung von Gebäuden an guten Lagen:

- Erhalt/Erhöhung der Rendite durch Renovation

Privatinvestoren:

- Eco-Hypotheken zu guten Konditionen
= zusätzlicher Anreiz und Stützung der Rendite

5. GEBÄUDEWERT

Wie wird der Gebäudewert durch Energieeffizienz beeinflusst?

Gebäudebewertung
(periodisch bei
professionellen Investoren):

- etwas tieferer Diskontsatz kann angewendet werden
- Energieeffizienz > tiefere Betriebskosten
- + state of the art > kleineres Marktrisiko

Verkauf:

- Statistisch etwas höhere Verkaufspreise für energieeffiziente + zertifizierte Gebäude
- entsprechende Mehrkosten gegenüberstellen

6. LABELS: Nutzen?

Reine Energielabels:

- Minergie, CH
- (GEAK)
- kostengünstig
- einfach zu handhaben
- d e r Schweizer Standard

Umfassende
Nachhaltigkeitslabels
(Oekologie/Oekonomie/
Gesellschaft)

- SGNI/DGNB (CH/D)
- Leed (USA)
- Bream (UK)
- HQE (F) etc. etc.
- sehr aufwendig und teuer
- für internationale Firmenmieter zusätzlich zu empfehlen (siehe z.B. Google in Zürich)

7. QUALITÄTSSICHERUNG

- Investitionen in Energieeffizienz sind zukunftsgerichtet, aber teuer und deshalb keine Selbstverständlichkeit (vor allem im Bestand)
- Wenn beschlossen, muss das Ziel aber unbedingt erreicht werden
- Alles andere ist für den Investor eine Katastrophe: hohe Kosten und wenig Nutzen
- PQM und QS mittels überprüfter Selbstdeklaration der Planer/Unternehmer und Kontrolle auf der Baustelle sind für professionelle Bauherren die Norm
- Dieser Prozess war bei der Minergie-Zertifizierung bisher unbefriedigend:
 - keine Kontrolle während und nach dem Bau (Stichprobe persönlich nie erlebt).
 - Funktionalität und Leistung als black box.
- Minergie bei Mietern/Käufern oft kritisiert:
 - zu kalt / trockene Luft / Zugerscheinungen/ laute Lüftung
 - Oft Resultat schlechter Installation und Einstellung

8. FAZIT

- Minergie-Qualitätssystem (MQS) die Lösung?
- Aus der Sicht der Investoren absolut zu begrüßen: vom 1 x Investor bis zum professionellen Investor (verschiedene Levels zur Auswahl)
- Durchgehende Prüfung ideal:
 - Planung > Überprüfung
 - Bau > Korrekturen
 - Abnahmekontrolle mit Messungen > Korrekturen
 - Check im Betrieb > Korrekturen
- Dokumentation des gesamten Prozesses von A-Z:
 - für Investor
 - für Mieter/Käufer > für Verständnis essentiell (heute meist unbefriedigend)

8. FAZIT: Ziele

- Erreichung der geplanten baulichen Qualität
- Erreichung der geplanten Betriebskosten:
 - Energie
 - Servicekosten / Unterhalt
(keine Vernichtung der energetischen Kosteneinsparungen)