

Engagement in Nachhaltigkeit macht sich bezahlt

Minergie als Investition in die Zukunft

Von Erika Meins und Marco Salvi*

Der Energieeffizienz wird am Schweizer Immobilienmarkt bis anhin zu wenig Beachtung geschenkt. Dabei ist der Markt bereit, einen Aufpreis für Minergie zu bezahlen. Erforderlich sind aber Bewertungs-Instrumente, die Nachhaltigkeits-Aspekte umfassend einbeziehen.

Energie wird knapp und teurer. In der Schweiz fallen rund 40% des gesamten Energieverbrauchs in Gebäuden an. Technisch und baulich ist es möglich, den Energieverbrauch von Gebäuden drastisch zu reduzieren. Trotzdem werden nicht einmal ein Fünftel aller Neubauten energieeffizient gebaut. Und die Schweiz ist weit davon entfernt, dass eine Mehrheit der Sanierungen energieoptimiert erfolgt. Der Schweizer Immobilienmarkt wird erst dann bedeutende Schritte Richtung Nachhaltigkeit unternehmen, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind. Erstens müssen Investoren überzeugt sein, dass nachhaltige Immobilien eine höhere Rendite abwerfen. Zweitens, und eng damit verknüpft, muss sich diese Überzeugung auch in der Bewertung von Immobilienanlagen spiegeln. Im folgenden Artikel werden diese beiden Bedingungen genauer beleuchtet.

Der Markt honoriert Minergie

Damit etwas rentiert, muss es vom Markt honoriert werden. Von grossem Interesse ist also die Frage, ob der Markt heute bereit ist, für Nachhaltigkeit einen Aufpreis zu zahlen. Ob dies für energieeffiziente Gebäude der Fall ist, wird im Rahmen einer neuen Studie der Zürcher Kantonalbank über den Markt für Minergie-Gebäude in der Schweiz beantwortet (vgl. Textkasten). Im Kanton Zürich ist die Zahl der Minergie-Gebäude in den letzten Jahren rasant gestiegen (vgl. Grafik). In Zürich befinden sich denn auch 28% aller Minergie-Wohngebäude. Je ein weiteres Fünftel steht im Espace Mittelland und in der Ostschweiz. In der Genferseeregion, in der Zentralschweiz und im Tessin ist Minergie wenig prä-

* Erika Meins ist Projektleiterin am Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Universität Zürich, Marco Salvi ist Immobilienökonom bei der Zürcher Kantonalbank.

Studie zum Marktpreis von Minergie

E. M. / M. S. Erzielen Minergie-Häuser systematisch höhere Preise als konventionelle Häuser mit identischen Eigenschaften? Eine Studie* geht dieser Frage unter Anwendung der hedonischen Methode nach. Die hedonische Methode geht davon aus, dass jedes Haus als ein Bündel von einzelnen Eigenschaften verstanden werden kann, wie beispielsweise Grösse, Qualität der Architektur oder der Haustechnik, Zustand und Qualität der Lage. Diese Eigenschaften schaffen für die Einwohner einen Nutzen, der sich entsprechend in der Bereitschaft, für eine bestimmte Immobilie einen höheren Preis zu zahlen, ausdrückt. Der Wert, den die Käufer jeder einzelnen Eigenschaft beimessen – also auch der Wert einer energieeffizienten Haustechnik, wie sie zur Erreichung des Minergie-Labels notwendig ist –, lässt sich durch ökonomische Schätzungen basierend auf den Verkaufspreisen der Liegenschaften ermitteln. Zur Beurteilung der Marktakzeptanz stand eine Stichprobe von rund 13 000 Eigenheimen, davon 350 Minergie-Häuser, die zwischen 1998 und 2008 verkauft wurden, zur Verfügung. Die Schätzungen zeigen, dass der Markt Minergie-Einfamilienhäuser im Schnitt mit einem Aufpreis von 7% und Minergie-Eigentumswohnungen mit einem Aufpreis von 3,5% honoriert.

* Marco Salvi, Andrea Horehájová und Ruth Müri (2008): Minergie macht sich bezahlt. www.ccrs.uzh.ch.

Innovationen 1/5

Vakuumdämmung

Thermosflaschen sind anschauliche Beispiele dieser Technik: Durch die Erzeugung eines Unterdruckes in einem abgeschlossenen Hohlraum reduziert sich die Wärmeübertragung zwischen den angrenzenden Materialien sehr stark. Hersteller von sogenannten Vakuumdämmplatten nutzen diesen Effekt, indem sie die Luftschlüsse in porösem Material abpumpen und dadurch ein Teilvakuum erzeugen. Sofern als Stützkern der Dämmplatten mikroporöse Kieselsäure zum Einsatz kommt, genügt ein vergleichsweise geringer Unterdruck. Die VIP (Vakuum-Isolations-Paneele) genannten Bauteile dämmen um den Faktor 5 bis 10 besser als herkömmliches Dämmmaterial. Werden sie in einer üblichen Aussenwand eingesetzt, halbiert sich die gesamte Konstruktionsdicke. Daraus resultiert, umgerechnet auf eine grosse Fünfstückerwohnung, ein Gewinn von etwa zehn Quadratmetern Nutzfläche. Selbstverständlich müssen die Platten dauerhaft luftdicht verschlossen bleiben. Auf Baustellen werden sie deshalb wie rohe Eier behandelt.

Othmar Humm



4. 5. 2008

sent: Bloss 19% der Wohngebäude befinden sich in diesen Regionen.

In der ganzen Schweiz beträgt der Anteil von Minergie-Gebäuden an allen Wohnbauten erst rund 1%. Dies ist allerdings nicht weiter erstaunlich, da Immobilien sehr langlebige Güter sind und neue Gebäude nur einen kleinen Teil des Immobilienbestandes ausmachen. Interessant ist, dass bis anhin die überragende Mehrheit (86%) der Minergie-Gebäude in privatem Besitz ist. Baugenossenschaften (9%) und institutionelle Investoren (3%) sowie die öffentliche Hand – welche in der Schweiz wenig direkt in Wohngebäude investiert – spielen eine untergeordnete Rolle. Das Interesse von professionellen Investoren für Minergie-Häuser ist bis jetzt also gering.

Langfristige Trends dominieren

Dabei zeigt die Studie klar, dass der Markt einen Aufpreis für Minergie zu zahlen bereit ist. Dieser Aufpreis beträgt für Einfamilienhäuser 7% und für Eigentumswohnungen 3,5%. Wie können diese Werte interpretiert werden? Der Mehrwert von 7% bei Einfamilienhäusern entspricht etwa den Mehrkosten, die im Vergleich zu einem konventionellen Bau entstanden. Das Minergie-Label schreibt vor, dass die zusätzlichen Kosten nicht mehr als 10% eines konventionellen Neubaus ausmachen dürfen. Der geschätzte Wert liegt nahe bei dieser Zahl, da er sich auf den Gesamtwert der Liegenschaft bezieht, nicht nur auf die Baukosten. Typischerweise machen die Baukosten je nach Objekt zirka 65% bis 75% des Gesamtwertes eines Einfamilienhauses aus. Bei einem Bodenanteil von 30% entspricht der Aufpreis von 7% genau den Mehrkosten von 10%. Der kleinere Aufpreis bei den Eigentumswohnungen erstaunt nicht. Die Energie-Grenzwerte sind für ein Mehrfamilienhaus leichter zu erreichen als für ein Einfamilienhaus. Insgesamt werden energiesparende Investitionen demnach vom Markt honoriert.

Steigende Energiepreise sind nur ein Beispiel von langfristigen Veränderungen, die sich bereits heute abzeichnen. Dazu gehören auch Klimaerwärmung, demografischer Wandel und veränderte gesellschaftliche Normen. Diese Veränderungen werden Auswirkungen auf die Nutzung von Immobilien und damit auf deren Wert haben. Bestimmte Immobilien werden aufgrund dieser Veränderungen Wertminderungen erfahren, andere Wertsteigerungen. Eine Immobilie, welche im Sommer aufgrund ihrer Bauweise angenehm kühl bleibt, wird vor dem Hintergrund von Hitzeperioden, die durch die Klimaerwärmung zunehmend verursacht werden, relativ an Wert zunehmen. Umgekehrt wird eine Immobilie, die nicht hindernisfrei und damit nicht rollstuhlgängig gebaut ist, bei fortschreitender Überalterung der Gesellschaft relativ an Wert verlieren. Aus Sicht eines Investors ist eine Immobilie dann nachhaltig, wenn sie als Folge langfristiger

Veränderungen keine Wertminderung, sondern eine Wertsteigerung erfährt. Diese Folgen werden heute bei der Ermittlung des Immobilienwertes nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Damit basieren Investitionsentscheide aber oft auf unvollständigen Entscheidungsgrundlagen.

Erforderliche Bewertungsgrundlagen

Zusammen mit weiteren Experten hat das Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) ein marktorientiertes Instrument zur Bewertung von Immobilien entwickelt, welches Nachhaltigkeits-Aspekte umfassender einbezieht. Heutige in der Praxis verbreitete Bewertungsmethoden sind methodisch in Ordnung. Die einzelne Bewertung ist jedoch nur so gut wie die zugrundeliegende Datenqualität. Der Ansatz war deshalb nicht, eine neue Bewertungsmethode zu entwickeln, sondern heute gebräuchliche Methoden, vor allem die für Renditeobjekte weitverbreitete Discounted-Cash-Flow-(DCF-)Methode, um Informationen über die Folgen langfristiger Entwicklungen zu ergänzen. Zu diesem Zweck wurde das Nachhaltigkeits-Modul ESI (Economic Sustainability Indicator – «easy») entwickelt (vgl. Kasten rechts). Bestehende Immobilienbewertungen werden durch einen Nachhaltigkeits-Indikator ergänzt. Der Indikator misst das Risiko beziehungsweise die Chance eines Objektes, aufgrund langfristiger Entwicklungen an Wert zu verlieren oder zu gewinnen; er wurde zunächst für Mehrfamilienhäuser spezifiziert.

Rentable Investitionen

Aus dieser Betrachtung ergeben sich fünf Kategorien von Nachhaltigkeits-Merkmalen für Mehrfamilienhäuser. Dazu gehört die Energieabhängigkeit eines Gebäudes, welche sich aus dem Energieverbrauch und der Art der Energieträger zusammensetzt. Polyvalenz und Flexibilität des Gebäudes sind ebenfalls von Bedeutung, diese sind durch die Nutzungs-Flexibilität einerseits und die Lebensphasen-Flexibilität andererseits gegeben. Die von der Lage einer Immobilie ab-

hängige Erreichbarkeit von Infrastruktur spielt selbstverständlich bereits heute eine Rolle, wird aber aufgrund von zunehmender Überalterung in der Gesellschaft und absehbarer Verteuerung von motorisiertem Privatverkehr an Bedeutung noch zunehmen. Aufgrund der Folgen der Klimaerwärmung wird in der Schweiz in bestimmten Lagen die Gefährdung durch Naturkatastrophen – wie Erdbeben oder Hochwasser – zunehmen. Schliesslich wird es eine stärkere Rolle spielen, wie stark eine Immobilie diversen Luft- und Lärmbelastungen ausgesetzt ist. Dabei spielen Lage-Merkmale, aber auch Objekt-Merkmale wie Komfortlüftung oder gesundheitlich und ökologisch unbedenkliche Baumaterialien eine Rolle.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass sich einige Nachhaltigkeits-Aspekte bereits heute auszahlen und dass das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen wird. Wer heute langfristig denkt und handelt, wird in den nächsten Jahren davon profitieren.

Bewertung und Nachhaltigkeit

E. M. / M. S. zeichnen sich verschiedene bedeutende langfristige Veränderungen ab, beispielsweise des globalen Klimas, der Energiepreise oder der demografischen Zusammensetzung der Gesellschaft. Diese Entwicklungen können den Wert einer Immobilie beträchtlich beeinflussen, werden aber in heutigen Bewertungen in der Regel gar nicht oder nicht explizit berücksichtigt. Im Rahmen eines Projektes hat das Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Universität Zürich mit einer Begleitgruppe aus Vertretern von Novatlantis (ETH Zürich), der Schätzexpertenkammer des SVIT, der Stadt Zürich, der Pensionskasse VEF und der Zürcher Kantonalbank ein Konzept zur Bewertung von Immobilien unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit entwickelt. Bestehende Immobilienbewertungen werden durch einen Nachhaltigkeits-Indikator ergänzt. Der Indikator misst das Risiko beziehungsweise die Chance eines Objektes, aufgrund langfristiger Entwicklungen an Wert zu verlieren oder zu gewinnen; er wurde zunächst für Mehrfamilienhäuser (MFH) spezifiziert. Um die Plausibilität und Praktikabilität des ESI-Moduls zu überprüfen, wurden Praxistests durchgeführt. Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) – sie ist mit rund 4700 Wohnobjekten die grösste Baugenossenschaft in Zürich – hat die ESI-Bewertung an 12 Siedlungen mit insgesamt 165 MFH beziehungsweise 1570 Wohnungen getestet. Es zeigt sich, dass die ermittelten ESI-Werte plausibel sind und dass ESI einfach in der Anwendung ist. Der zeitliche Aufwand für eine Bewertung betrug für eine externe Person, die die Liegenschaften nicht persönlich kennt, im Schnitt 2,5 bis 3 Stunden. Darin eingerechnet sind die Konsultation des Archivs und teilweise die Besichtigung der Liegenschaften vor Ort. Der zeitliche Aufwand dürfte deutlich tiefer liegen, wenn die Bewertung von einer Person vorgenommen wird, welche mit den Liegenschaften vertraut ist, oder wenn sie im Rahmen einer regulären Bewertung durchgeführt wird.

CCRS (2007): Der Nachhaltigkeit von Immobilien einen Wert geben – Economic Sustainability Indicator (ESI). www.ccrs.uzh.ch.

Anzahl Minergie-Gebäude in der Schweiz und im Kanton Zürich

