

Mehrwert schaffen – mit klimafreundlichen Gebäudesanierungen

NOVATLANTIS BAUFORUM

Zürich, 2. Juli 2008

Zürcher Kantonalbank

roger.wiesendanger@zkb.ch

Leiter Produktmanagement Finanzierungen



Agenda

- Zürcher Kantonalbank (ZKB) setzt auf Nachhaltigkeit
- Die ZKB setzt auf eine kompl. Produktlinie "Nachhaltigkeit"
- Praxisbeispiel: Sanierung MFH nach MINERGIE® P ECO

Der Zürcher Bevölkerung verpflichtet

1. Versorgungsauftrag



ZKB ...

versorgt die Bevölkerung des Kantons Zürich
und bestimmte Kundengruppen **mit Bankdienstleistungen**

2. Unterstützungsauftrag



... **unterstützt** die Entwicklung im **Kanton Zürich**

3. Nachhaltigkeitsauftrag



... **beachtet** die Grundsätze der **Nachhaltigkeit**

Wir engagieren uns vielseitig im Kanton Zürich

Unterstützungsauftrag



... **unterstützt** die Entwicklung im **Kanton Zürich**

Umsetzungsbeispiele ZKB

**Aus-
schüttung**



2007

Total: CHF 400 Mio.
EK-Abgeltung CHF 55 Mio.
Kant.: CHF 230 Mio.
Gem.: CHF 115 Mio.
d.h. CHF 90.– pro EinwohnerIn

**Vielseitig
engagiert**



**Schwergewichts-Engagements zu
Umwelt/Nachhaltigkeit, Jugend/Bildung,
Sport/Gesundheit, Kultur**

Wir setzen uns ein für Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsauftrag



... **beachtet** die Grundsätze der **Nachhaltigkeit**

Verständnis ZKB

Erfolgreiches wirtschaftliches Handeln und verantwortungsvollen Umgang mit Umwelt und Gesellschaft in Einklang bringen

Umsetzungsbeispiele ZKB

Umgang mit
Mitarbeitenden

Umgang mit
Lieferanten

Umweltmanagement / CO₂-
Neutralität

Produktlinie
Nachhaltigkeit



Unsere Produktlinie Nachhaltigkeit

Anlageprodukte

- ZKB Nachhaltigkeitsfonds
- ZKB Nachhaltigkeits Vision Fonds
- ZKB Vermögensverwaltung Nachhaltig
- ZKB Nachhaltigkeits-Baskets
- Swisscanto Anlageprodukte

Vorsorgeprodukte

- ZKB Sustainable Investments
- Swisscanto Vorsorgeprodukte

Sparprodukte

- ZKB Umweltsparkonto

Finanzierungsprodukte

- ZKB Umweltdarlehen
- ZKB Renovationsbonus

ZKB als Pionier mit Weitsicht

Grundüberlegungen der ZKB

Die Förderung des nachhaltigen Bauens gehört zum **Selbstverständnis** einer **verantwortungsvoll handelnden Bank**. MINERGIE® Bauten beinhalten für Banken **ein kleineres Risiko als konventionelle Bauten**, da diese **wertbeständiger und energieeffizienter** sind.

Praxis-Beispiele

- ZKB fördert umweltfreundliches Bauen mit dem ZKB Umweltdarlehen seit 1992 (Pioneer)
- Zusammenarbeit mit MINERGIE® (Member MINERGIE®) seit 1998
- ZKB ist seit 2007 exklusiver Leading Partner von MINERGIE®
- ZKB ist seit anfangs 2007 Partner des WWF Schweiz
- Kooperation im Bereich „Klimafreundliche Renovationen & Energieberatung“ mit der EKZ seit Frühjahr 2008
- Zusammenarbeit mit CCRS (Projekt Uni ZH) → Nachhaltigkeitsfaktoren für Immobilien

Bestehendes Objekt (IST): 5-Familien-Haus in Zürich-Höngg



Objektdaten

Standort	Zürich-Höngg
Baujahr	1955
Kubatur	1'595m ³
Raumprogramm	- 3 x 4-Zimmer Wohnung - 2 x 3-Zimmer Wohnung
Nettowohnfläche	367 m ²

Ausbau vor Sanierung (IST)



Heizung

Öl (ersetzt im Jahre 1983)

Warmwasser

Dezentrale Versorgung mit Elektroboilern in den Wohnungen

Gebäudehülle

Die Balkone weisen starke Rosterscheinungen auf.
Die Giebelfassade ist in sehr gutem Zustand (neue Kompaktisolation)



Fenster

Ursprüngliche, veraltete Holzfenster mit Doppelverglasungen

Küchen und Nasszellen

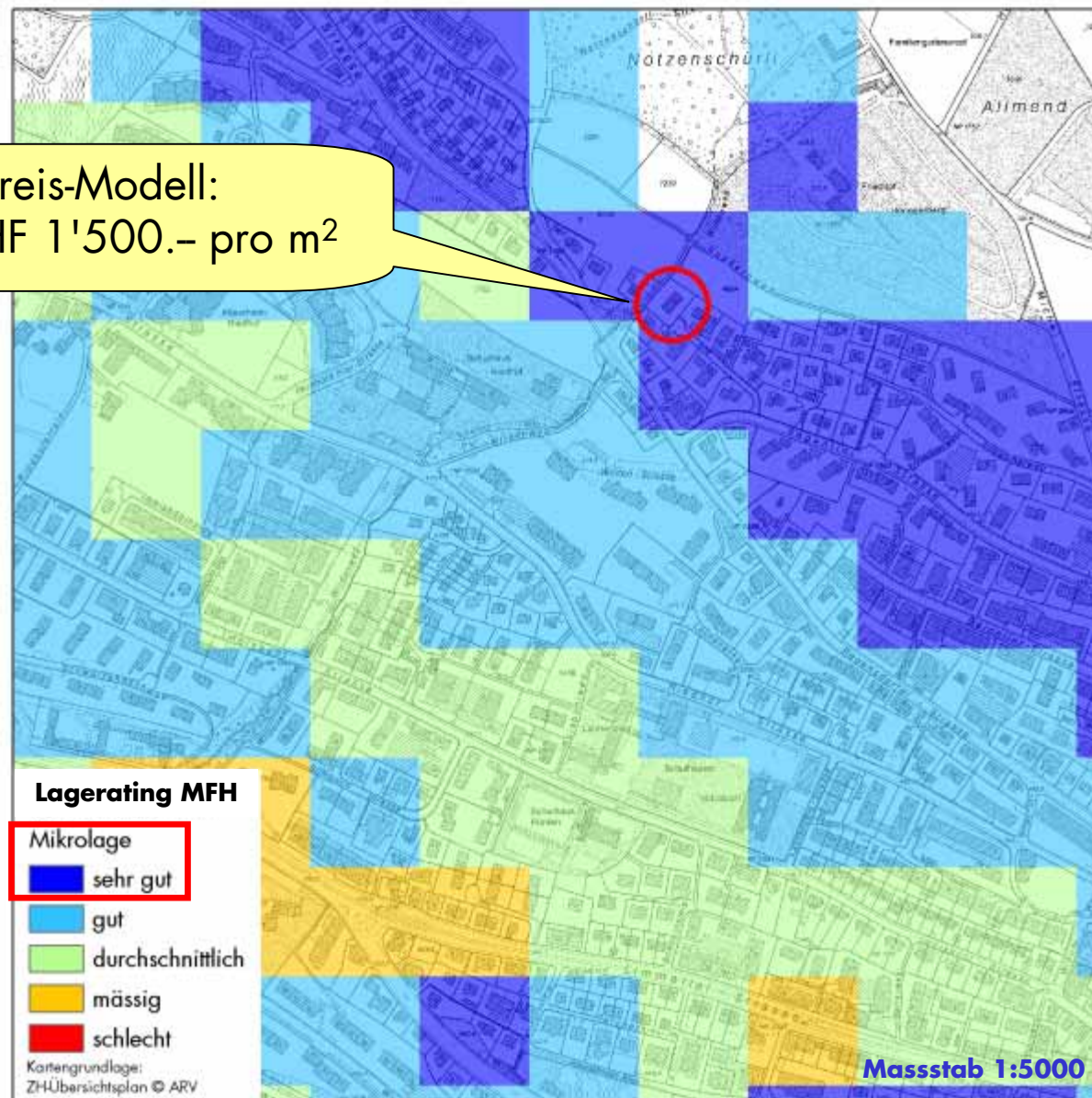
veraltet (ursprünglicher Zustand)

Energiebezugsfläche

540 m²

ZKB Lagerating – GIS (geographic information system)

ZKB Bodenpreis-Modell:
Preis von CHF 1'500.– pro m²



5-Familien-Haus in Zürich-Höngg

Mieterspiegel – vor Sanierung

IST				effektiv		
Lage	Wohnung	Nettowoohnfläche m2	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomietzins	Bemerkung
EG	4-Gartenwohnung rechts	79.5	1'650.00	150	1'800.00	
1. OG	4-Zimmerwohnung rechts	79.5	1'650.00	150	1'800.00	
1. OG	3-Zimmerwohnung links	64	1'500.00	120	1'620.00	
2. OG	4-Zimmerwohnung rechts	79.5	1'650.00	150	1'800.00	
2. OG	3-Zimmerwohnung links	64	1'500.00	120	1'620.00	
Total MZ-Einnahmen pro Monat			7'950.00	690	8'640.00	
Total MZ-Einnahmen pro Jahr		366.5	95'400.00	8'280.00	103'680.00	

Objekt mit sehr preiswerten Mietpreisen & langjährigen Mietern!

Quelle: gültige Mietverträge (Vermieter)

6-Familien-Haus in Zürich-Höngg – nach Sanierung (SOLL)



Objektdaten

Nettowohnfläche	495 m ²
Kubatur	1'920m ³

MINERGIE® P ECO Standard

- + Komfortlüftung
- + Fassade: Wärmedämmung der Aussenwände (25 cm)
- + Heizung: Ersatz der Ölheizung durch Wärmepumpe mit Erdsonde
- + Warmwasser: Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung und zur Heizungsunterstützung
- + Fenster mit Dämmung im MINERGIE®-Standard
- + Abbruch der bestehenden Balkone
- + Sonnenschutz

6-Familien-Haus in Zürich-Höngg – nach Sanierung (SOLL)



- + 1 zusätzliche Attikawohnung mit sehr grosser Panoramaterrasse
- + grosser Wohn-Essbereich in 4-Zimmer Wohnung, neues grosses Bad.
- + mehr Wohnfläche (8m² pro 4-Zimmer Wohnung)
- + grössere Balkone/Sitzplätze für alle Wohnungen
- + neue Küchen & Bäder
- + höherer Komfort durch Lüftung, grössere Fenster auf Südwestfassade -> mehr Tageslicht!
- + zusätzlicher Aussenparkplatz (früher 2 Garagen in Nachbarschaft)

6-Familien-Haus in Zürich-Höngg

Mieterspiegel – nach Sanierung

Quelle: ZKB Rentcalculator

SOLL - nach Sanierung:				Indikativ - Modell		
Lage	Wohnung	Nettowoohnfläche m ²	Nettomiete	Nebenkosten	Bruttomietzins	Bemerkung
EG	4-Zimmerwohnung rechts	87.5	2'505.00	245	2'750.00	
1. OG	4-Zimmerwohnung rechts	87.5	2'505.00	245	2'750.00	
1. OG	3-Zimmerwohnung links	64	2'024.00	204	2'228.00	
2. OG	4-Zimmerwohnung rechts	87.5	2'505.00	245	2'750.00	
2. OG	3-Zimmerwohnung links	64	2'024.00	204	2'228.00	
3. OG	4.5-Zimmer Attikawohnung	104	3'124.00	262	3'386.00	Whg Eigentümer
Total MZ-Einnahmen pro Monat			14'687.00	1'405.00	16'092.00	
Total MZ-Einnahmen pro Jahr		494.5	176'244.00	16'860.00	193'104.00	

+ 128 m²

+ 86 %

6-Familien-Haus in Zürich-Höngg

Energieeinsparungen – IST / Soll-Vergleich

IST

MFH mit 5 Wohnungen – Energiebezugsfläche 540 m²

kWh/a Energie (Heizung)	kWh/a Energie (Boiler)	Wirkungsgrad Oelkessel in %	Betriebskosten p.a. (Strom & WP)	Betriebskosten p.m.	Bemerkung
52'700.00	11'000.00	0.85	10'660.00	888.33	

SOLL

MFH mit 6 Wohnungen – Energiebezugsfläche 702 m²

kWh/a Energie (Heizung kWh)	kWh/a Energie (Boiler)	Wirkungsgrad Oelkessel in %	Betriebskosten p.a.	Betriebskosten p.m.	Bemerkung
12'000.00	via WP / Solar	-	1'080.00	90.00	

Hinweis: ca. 50 % der Produktion wird via Solardach abgedeckt

Delta in Prozenten!

-89.9

Einsparungen pro Jahr in CHF

9'580.00

Einsparungen der Betriebskosten ca. 90 % → BK ca. CHF 1'000.– p.a.

Annahme: CHF 140.–/100 Liter

Finanzierungsbeispiel – MINERGIE® P ECO Sanierung

Kaufpreis (im 2006)	Schätzung Bank (Ende 2005)	Max. Belehnungshöhe	Nominal Belehnung	Zinssatz	CRM Tragbarkeit (5 %)	Zinsen effektiv p.a.	Zinsen effektiv p.m.
1'950'000.00	1'760'000.00	1'408'000.00	700'000.00	4%	35'000.00	28'000.00	2'333.33
SOLL - nach Sanierung:							
Effekt. Investitionskosten CHF 1'630'000.- - Förderbeträge	Schätzung Bank neu *	Max. Belehnungshöhe	Nominal Belehnung	Zinssatz	CRM Tragbarkeit (5 %)	Zinsen effektiv p.a.	Zinsen effektiv p.m.
1'582'488.00	3'030'000.00	2'424'000.00	2'282'488.00	4% -1%	114'124 Abzüglich Umweltdarlehen	91'299.52 19'000.00	7'608.29
Mehrdarlehen der Bank von CHF in Folge Werterhöhung		1'016'000.00			effektiver Zins (neu)	72'299.52	
Allf. Verkaufspreis nach Sanierung mind. CHF		3'030'000.00					

- Investitionskosten von rund **CHF 1'582'488.--**
- Verkehrswert neu (Schätzung): **CHF 3'030'000.--**
- Zusätzlicher Zinsaufwand p.a. **CHF 44'299.--**

* VBV / Hedonische Schätzungs-Modell

Finanzierungsbeispiel – MINERGIE® P ECO Sanierung

Zusammenstellung Förderbeträge / Umweltboni	pro Jahr	Total (nach 5 Jahren)
Vergünstigte Hypothek bei der ZKB (ZKB Umweltdarlehen / Übernahme Zertifikatskosten)	19'000.00	95'000.00
EKZ Förderbetrag für Wärmepumpe, Solardach	1'502.40	7'512.00
Förderbetrag Kanton für MINERGIE P Sanierung	6'400.00	32'000.00
Beitrag Klimarappen	1'600.00	8'000.00
Total "Subventionen" in CHF	28'502.40	142'512.00

Total CHF 142'512.– Einsparungen aus Förderprogrammen in 5 Jahren!

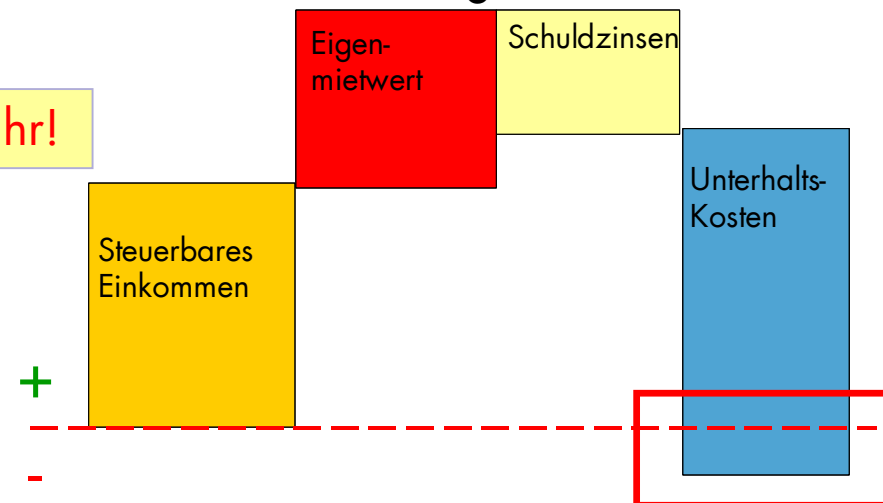
- ➔ Zusätzlicher Zinsaufwand reduziert sich um CHF 19'000.– auf 44'299.– p.a.
- ➔ Investitionskosten reduzieren einmalig sich um CHF 47'512.–

Steueraspekte – MINERGIE® P ECO Sanierung

- Bei Investitionen an Immobilien wird zwischen **wertvermehrend und werterhaltend** unterschieden.
- Die wertvermehrenden Investitionen beeinflussen den Marktwert des Objektes positiv und damit auch die Belehnungshöhe für die Bank.
- Werterhaltende Investitionen, wie die Erneuerung des Bodenbelages, beeinflussen den Liegenschaftswert nicht direkt. Die Kosten solcher Unterhaltsarbeiten können aber im Gegensatz zu wertvermehrenden Investitionen, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Aus **steuerlicher Sicht** ist es daher empfehlenswert, solche Umbauten **etappenweise zu realisieren**, um damit während mehreren Jahren von Steuerabzügen profitieren zu können.

Im erwähnten Fall → Keine Steuern im 1. & 2. Jahr!



Umbau nach MINERGIE P - Fazit

→ Nachhaltige Liegenschaft!	Sanierung Mehrfamilienhaus im MINERGIE® P ECO Standard
Investitionskosten brutto	CHF 1'630'000.--
Förderbeiträge total (ohne UWD)	- CHF 47'512.--
Investitionskosten netto	= CHF 1'582'488.--
Zusätzliche Liegenschaftskosten (Zinsen inkl. UWD-Vergünstigung, Amortisationen, Nebenkosten)	+ CHF 67'910.--
Energiekosteneinsparungen p.a.	- CHF 9'580.--
Zusätzliche Mietzinseinnahmen p.a.	- CHF 89'424.--
Steuereinsparungen im 1. Jahr (gilt auch für das 2. Jahr!)	- CHF 30'000.-- (CHF 0.- Steuern!)
Verkehrswert nach Sanierung	CHF 3'030'000.--

Wir übernehmen Verantwortung – Ihre ZKB

