



ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT Nachhaltigkeit im Bestand



BILD: PD

Mietwohnungsmarkt: In einem zunehmend kompetitiven Umfeld gewinnt die Sanierungsstrategie an Bedeutung

ENDE SEPTEMBER HAT IMPLERIA EINE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER HOCHSCHULE LUZERN ERSTELLTE KURZSTUDIE ZUM THEMA «NACHHALTIGKEIT IM BESTAND: WIRTSCHAFTLICHKEIT, TECHNISCHE MACHBARKEIT UND POLITISCHE WÜNSCHE» VERÖFFENTLICHT. EINE SEHR LESENSWERTE STUDIE - STELLT DOCH DAS AKTUELLE MAKROÖKONOMISCHE UMFELD NICHT WENIGE BESTANDSHALTER VON MIETWOHNUNGEN VOR DIE FRAGE, OB UND WO

WELCHE SANIERUNGEN SINN MACHEN UND WO NICHT.

BW/PD. Tatsächlich hat sich der Renditemarkt Wohnen in vielen Regionen der Schweiz durch den tieferen Wanderungssaldo von einem nahezu geräumten Markt (normaler bis tiefer Leerstand) hin zu einem Mietermarkt entwickelt. Von Wohnungsmangel kann derzeit nur noch vereinzelt in den Grossstädten die Rede sein; mancherorts sind Vermieter dagegen gezwungen, Mieter mit Gratis-



monaten oder Konzessionen bei den Mietzinsen anzulocken. Das wachsende Stadt-Land-Gefälle im Mietwohnungsbereich wird zudem durch die gerade publizierte Leerwohnungsziffer bestätigt. «Die Kenntnisse der lokalen Marktbedingungen, Mieterbedürfnisse und deren Zahlungsbereitschaften werden in dem zunehmend kompetitiven Umfeld des Mietwohnungsmarktes auch für die richtige Sanierungsstrategie immer wichtiger», sagt Adrian Wyss, Geschäftsbereichsleiter Modernisation & Development bei der Implenia AG und einer der Autoren der eingangs erwähnten Studie. Bei hoher Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen und zunehmendem Wettbewerb durch viele neue Überbauungen sei somit die zentrale Frage, ob und wie sich energetisch optimierte Wohnungen nach der Sanierung vermieten lassen, sekundiert Dr. Christian Kraft von der Hochschule Luzern, Co-Autor der Studie. «Tiefere Nebenkosten aufgrund energetischer Sanierungen gewinnen bei dieser Marktkonstellation an Bedeutung.»

INTEGRIERTER DATENSATZ ER- LAUBT NEUE ERKENNTNISSE

Für die Autoren der Studie signalisieren die ersten Ergebnisse einer quantitativen Analyse zusammengeführter Projekt- und Angebotsdaten, dass es vor allem Wohnungen aus «Kompromiss-Sanierungen» mit halbherzigen Einzelmassnahmen in der Vermarktung schwer haben. Ein signifikanter Mehrwert für die Mieter entsteht hier kaum. Einfache und effiziente

Instandsetzungen würden hingegen die Möglichkeit bieten, intakte Wohnungen zu kompetitiven Mieten anzubieten, sagt Adrian Wyss: «Die Vermarktungsdauern sind entsprechend kurz. Besonders im jetzigen, kompetitiven Umfeld bietet diese Objektstrategie die Möglichkeit, sich preislich von teureren Neubauten abzuheben.»

Die von den Researchern untersuchte Stichprobe enthält jedoch auch eine grosse Anzahl aufwendiger Sanierungen. Neben Dämmung der Hülle, Fensterersatz und neuen, regenerativen Energiequellen kommen hier auch bei Sanierungen qualitative Aspekte wie zum Beispiel Dachbegrünungen zum Einsatz. «Wohnungen dieser Projekte werden sehr heterogen, gemessen an der Insertionsdauer jedoch erfolgreicher vermarktet als zum Beispiel Zwischenlösungen», sagt Wyss. Allerdings sei hierbei zu bedenken, dass der wirtschaftliche Erfolg dieser nachhaltigen Sanierungen nur über die Neupositionierung der Wohnungen mit gesteigertem Qualitätsstandard und entsprechend höherer Miete entstehen dürfte.

Diese empirischen Erkenntnisse werden von detaillierten Simulationen ergänzt und bestätigt. So zeigt die Analyse von fünf Modellhäusern und drei Sanierungstiefen, dass kleine Eingriffe wie die Dämmung von Kellerdecke und/oder Dachboden, verbunden mit dem Ersatz des Wärmereizers, grosses Energieeinsparungspotenzial entfalten können.

Minimalsanierungen sind dabei die einzige rentable Strategie bei laufenden Mietverträgen und limitierten



Schweizer Immobilienbrief
8048 Zürich
058/ 344 90 49
<https://www.immobilienbusiness.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 8'500
Erscheinungsweise: 20x jährlich

Seite: 8
Fläche: 122'412 mm²

Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71331905
Ausschnitt Seite: 3/5

Überwälzungsmöglichkeiten. Für grössere Eingriffe werden die Förderbeiträge relevant und eine Anpassung der Mieten nach oben notwendig. Wenn diese beiden Punkte erfüllt sind, werden auch umfangreiche Sanierungen im Minergie-Standard aus Sicht des Bauherrn rentabel. Aus verteilungspolitischer Sicht seien die Höhe der Förderpro- >>> >>> grammes und die Ausgestaltung des Mietrechts entscheidend, denn schlussendlich gehe es darum, wer die enormen Kosten der Gebäudeparksanierung tragen soll, stellen die Autoren der Implemia-Studie fest. Dies gelte umso mehr, als es sich bei den energetischen Sanierungsmassnahmen typischerweise nicht um diejenigen Investitionen handele, die mit dem grössten Qualitätsanstieg einhergehen, wie zum Beispiel ein Totersatz von Nasszellen oder Küchen. «Die Anreize für die Sanierung von Gebäuden funktionieren gut, solange die Miete angehoben werden kann», heben die Autoren der Studie hervor. Wenn die für die Wirtschaftlichkeit notwendige Miete aber nicht mehr marktgängig oder das umliegende Angebot sehr kompetitiv sei, dürfe die Zahl der energetischen Sanierungen aufgrund des zu hohen Vermietungsrisikos drastisch abnehmen. Aufwendigere Sanierungen benötigen aus Sicht der Autoren rund um die baulichen Themen ganzheitliche Objektstrategien inklusive Standortanalysen, Variantenstudien, Sensitivitätskalkulationen, Vermarktungs- und Vermietungsstrategien. Ihr Fazit: «Somit braucht es für eine gelungene und lukrative Sanierung immer ein interdisziplinäres Team. Nur wenn Asset Manager, Bauspezialisten, Juristen und Nachhaltigkeitsexperten zusammenarbeiten, gelingt es, ökonomische und ökologische Ziele zu vereinen, zu planen und zu realisieren.» •

Die Autoren der Studie:
Philipp Angele, Philippe Kaufmann, Constantin Kempf, Dr. Christian Kraft, Furio Valerio Sordini, Adrian Wyss
Herausgeber: Implemia Schweiz AG
Real Estate Consulting



Schweizer Immobilienbrief
8048 Zürich
058/ 344 90 49
<https://www.immobilienbusiness.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachpresse
Auflage: 8'500
Erscheinungsweise: 20x jährlich

Seite: 8
Fläche: 122'412 mm²

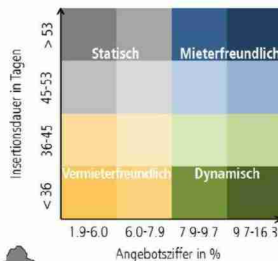
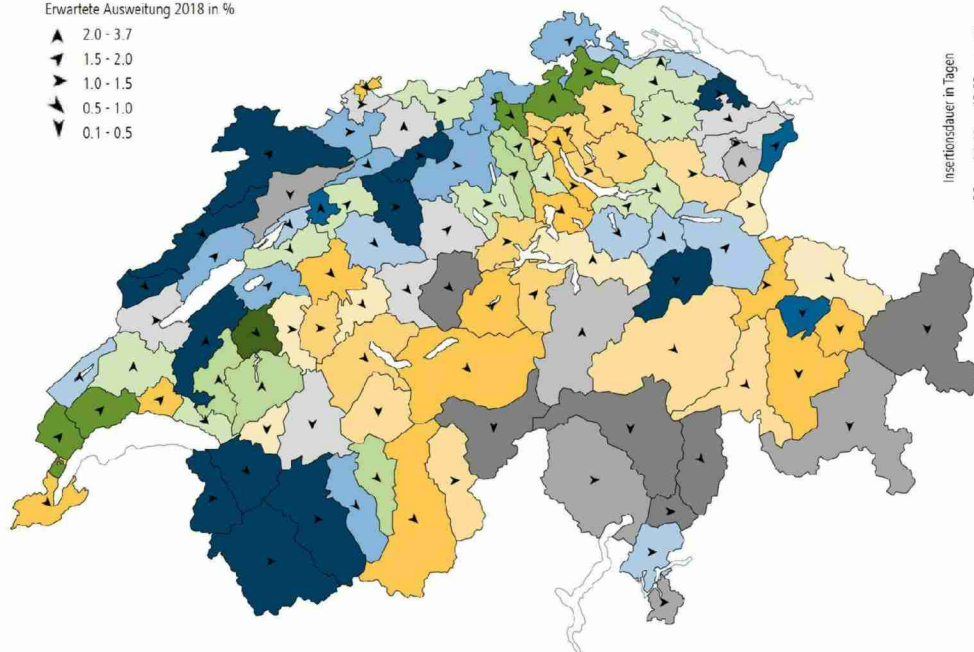
Auftrag: 3006207
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 71331905
Ausschnitt Seite: 4/5

TYOLOGIE DER MIETWOHNUNGSMÄRKTE GEMÄSS ANGEBOTSZIFFER UND INSERTIONSDAUER 2018

Erwartete Ausweitung 2018 in %

- ▲ 2.0 - 3.7
- ▶ 1.5 - 2.0
- ▶ 1.0 - 1.5
- ▶ 0.5 - 1.0
- ▼ 0.1 - 0.5



QUELLE: WÜEST PARTNER, IMPLENIA



Green Buildings – Eine Anlageklasse für sich?

Gerade vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds und damit fehlender Anlagemöglichkeiten bleibt der Investitionsdruck im Schweizer Immobilienmarkt hoch. Bei gleichbleibender Überproduktion und Verlangsamung des Bevölkerungswachstums aufgrund zurückgehender Nettoeinwanderung geraten Immobilienpreise jedoch zusehends unter Druck. Daher sollten Investoren, Immobilienentwickler und weitere Akteure entlang des Gebäudelebenszyklus ihre Rendite/Risiko-Profile im Auge behalten und Alternativen prüfen, schreibt Constantin Kempf, einer der Co-Autoren der Implemia-Studie. Beispielsweise zeigten Studien von LaSalle IM (2017) und Kempf, Syz&Hens (2016), dass Green Buildings in der Regel tiefere Risikoprämien als konventionelle Gebäude aufweisen und somit eine eigene Anlageklasse für sich darstellen. Insbesondere unter Diversifikationsaspekten und damit einer Absicherung gegenüber künftigen Wertschwankungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt sei eine Konsolidierung und vertiefte empirische Analyse des Aspekts der Nachhaltigkeit in der Schweizer Immobilienbranche angezeigt.

Bereits 2008 untersuchten Salvi et al. Minergie zertifizierte Gebäude auf mögliche Verkaufsprämien. Die Studie zeigt, dass zwischen 1998-2008 für ein Minergie zertifiziertes Objekt im Schnitt um sieben Prozent bei Einfamilienhäusern und 3,5 Prozent bei Eigentumswohnungen mehr bezahlt wurde. Weitere Studien zu finanziellen Implikationen nachhaltiger Gebäude auf dem Schweizer Immobilienmarkt folgten. Bei diesen lag der Forschungsschwerpunkt nachhaltiger Gebäude bislang vornehmlich auf der Analyse von Miet- und Preisprämien, d.h. der Ertragsseite. Die Kostenseite sowie mögliche Risikomindernde Faktoren wie bspw. tiefere Leerstände und kürzere Vermarktungsdauern verlangen aus Sicht von Kempf nach einer vertieften Analyse – ebenso nach der Antwort auf die Fragen, wie sich mögliche grüne Prämien zusammensetzen bzw. welche Dimensionen nachhaltiger Objekte werttreibend sind. Aus Sicht der Praxis gilt es Kempf zufolge es vor allem, den Wissensstand, die Erwartungen und Bedürfnisse der Akteure in der Branche zu eruieren, um gemeinsam eine nachhaltige und faktengestützte Zukunft zu planen, bauen und bewirtschaften.