



Bewertungsmethoden für Immobilien: Investitionen in Gebäudetechnik werden nicht oder nur teilweise berücksichtigt

Wie beeinflusst Gebäudetechnik den Wert einer Immobilie?

Tausende von Immobilien wechseln jeden Tag den Besitzer. Der Wert einer Immobilie wird durch verschiedene Kriterien und Vergleichswerte bestimmt. Meist spielt die Gebäudetechnik dabei eher eine untergeordnete Rolle, obwohl beispielsweise die Lage einer Immobilie nur sehr wenig zur Behaglichkeit eines Raums beiträgt. Es sind die gebäudetechnischen Einrichtungen, die ein optimales Innenraumklima erst ermöglichen und so den wirklichen Wert einer Immobilie massgebend steigern können.



Haus mit moderner Gebäudetechnik. (Quelle: www.awa-solar.de)

Bruno De Simoni *

■ Bruno Eine Studie des Instituts für Gebäudetechnik und Energie IGE der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2016 beweist, dass durch eine Zertifizierung mittels Energie-Label eine Wertsteigerung stattfindet. Bei einem EFH im Minergie-Standard zum Beispiel steigt die Bereitschaft, bei einem Kauf 7% mehr zu bezahlen. Bei einer Eigentumswohnung beträgt dieser Wert im Durchschnitt immerhin noch 3,5%. Für Gewerbe-Immobilien gibt es in Europa leider keine Studien, eine Untersuchung aus den USA zeigt aber, dass LEED-zertifizierte Gebäude bis zu 35% über den üblichen Transaktionspreisen gehandelt werden. Die Mieteinnahmen in entsprechenden Objekten steigen um 6-17%. Diese Zahlen sind jedoch mit Vorsicht zu geniessen, da vor allem in den USA die Bauvorschriften wesentlich weniger strikt sind als in der Schweiz und somit auch der Unterschied zu Standardgebäuden deutlich grösser ist. Hierzulande kommen Energielabels immer mehr unter Druck, da verschiedene Fallstudien im Betrieb die erhöhten Investitionskosten nicht rechtfertigen konnten.

Die 2011 fertiggestellte Wohnbausiedlung Klee der «Baugenossenschaft Hagenbrünneli» hat auf verschiedene Technisierungsgrade ihrer Gebäude gesetzt. Ein Vergleich der Lüftungsanlagen zweier Objekte der Siedlung hat nachgewiesen, dass die gesamte Ökobilanz des Minergie-zertifizierten Objekts sogar schlechter und der Unterhalt teurer als beim Standardobjekt sind (vgl. Kasten mit Input-Link).

Die 2011 fertiggestellte Wohnbausiedlung Klee der «Baugenossenschaft Hagenbrünneli» hat auf verschiedene Technisierungsgrade ihrer Gebäude gesetzt. Ein Vergleich der Lüftungsanlagen zweier Objekte der Siedlung hat nachgewiesen, dass die gesamte Ökobilanz des Minergie-zertifizierten Objekts sogar schlechter und der Unterhalt teurer als beim Standardobjekt sind (vgl. Kasten mit Input-Link).

Grundproblem Immobilienbewertung

In der Schweiz werden die Immobilienprei-



se fast ausschliesslich mittels Bewertungssoftware gemacht. Dabei wird der Markt fast von nur drei Anbietern dominiert (Wüst Partner, Fahrländer Partner, IAZI AG). Das zu bewertende Objekt wird so anhand einer Datenbank mit Hunderttausenden von anderen Objekten und Referenzwerten verglichen und so wird ein ungefährender Wert ermittelt. Die gesamte Immobilienbranche arbeitet mit diesen Tools und ermittelt so in etwa immer die gleichen Preise.

Der Preis wird vor allem durch Lage, Fläche und Kubatur sowie den allgemeinen Zustand bestimmt. Die technische Ausrüstung und die Gebäudehülle können ebenfalls relativ genau angegeben werden und tragen, so sollte man meinen, zur Bewertung der Immobilie bei. In der Praxis beeinflussen diese Parameter den endgültigen Wert aber nur unwesentlich im Promille- oder sehr tiefen Prozentbereich.

Beispiel der Immobilienbewertung mit gebäudetechnisch verschiedener Ausstattung

Um dies verständlicher zu machen, wurden zwei fiktive Wohnungen in der Agglomeration Luzern bewertet. Die Wohnungen sind in ihrer Lage und Qualität identisch, das Baujahr und die gebäudetechnische Ausstattung jedoch sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle).

Wie die Aufstellung zeigt, sind die Unterschiede beim Marktwert kaum bemerkbar, obwohl die Erstellungskosten deutlich variieren. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer einer Wärmeerzeugungsanlage von 25 Jahren wird der Unterschied noch deutlicher. So müsste sich bei der Wohnung mit Baujahr 1990 der Renovationsbedarf stark unterscheiden. Die Differenz beträgt aber gerade mal 2000 Franken, obwohl die Erneuerung bei der Wohnung mit einem hohen Ausbaustandard (hier: Minergie) um mehrere zehntausend Franken teurer sein muss-

te.

Dies bedeutet, dass Immobilien mit anspruchsvoller, moderner Gebäudetechnik nicht entsprechend bewertet und im Markt positioniert werden können. Das hat Auswirkungen auf die Finanzierung durch Hypothekengeber und somit auch auf das Investieren in gebäudetechnisch anspruchsvolle und moderne Objekte.

Produktivität in Bürogebäuden und Auswirkungen auf die Gesundheit der Mitarbeiter

Produktivität und Raumklima sind Begriffe, die vor allem in Gewerbeobjekten verwendet werden. Und genau da kann der richtige Einsatz von Gebäudetechnik das volle Potenzial ausschöpfen.

Die Produktivität der Mitarbeiter lässt sich auf der einen Seite steigern, auf der andern Seite können die Absenzen reduziert werden. Dies hat auch die bereits erwähnte Studie der Hochschule Luzern bewiesen, wobei drei der fünf häufigsten Störfaktoren am Arbeitsplatz durch Gebäudetechnik behoben werden können (vgl. Grafik).

Dies zeigt sich auch in einem Beispiel eines Callcenters, in dem ein Viertel aller Krankheitstage auf Atemwegserkrankungen zurückzuführen sind. So konnte durch den Einbau einer Befeuchtungsanlage die durchschnittliche Abwesenheit pro Mitarbeiter um mehr als einen Tag reduziert werden, womit sich der Einbau schon nach drei Jahren amortisiert hat.

Genau hier gibt es wiederum ein Problem mit der Wertermittlung von hochtechnisierten Gewerbe- und Renditeobjekten. Diese werden anders als einfache Wohnimmobilien nicht mit einer statischen, sondern meist mit einer dynamischen Bewertungsmethode, z.B. DCF (Discounted Cash Flow), bewertet. Hier fließen auch die Betriebs- sowie die periodischen Erneuerungskosten in die

Bewertung ein.

Und so stehen Immobilien mit viel Gebäudetechnik automatisch schlechter da als baulich vergleichbare Objekte «ohne» Technik. Denn auch hier werden nur harte Faktoren von Immobilien berücksichtigt und nicht der mögliche Mehrwert durch Gebäudetechnik in den Bereichen Nutzerempfinden und Produktivität der Mitarbeiter. Gerade einmal 15 % der Gesamtkosten einer Unternehmung sind auf Gebäudekosten zurückzuführen, Mitarbeiterkosten hingegen verursachen die restlichen 85 %.

Was muss sich in Zukunft ändern?

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass nachweisbar Mehrwert durch Gebäudetechnik geschaffen werden kann und dies Einfluss auf die harten sowie weichen Faktoren einer Immobilie hat.

Die Bewertungsmethoden von Immobilien haben sich aber nicht gleich flexibel wie die Gebäudetechnik weiterentwickelt und so werden die getätigten Investitionen nicht oder nur teilweise berücksichtigt. Dadurch werden von Eigentümern, Investoren und Kreditgebern Entscheide getroffen, die Investitionen und Fortschritte bremsen oder sogar verhindern. Hier sollte definitiv ein Umdenken stattfinden und die beiden Branchen (Investoren/Kreditgeber und Gebäudetechnik) müssen gemeinsam an einer Lösung arbeiten. Ein erster Schritt wäre die Anpassung der heute gängigen Bewertungsmethoden an eine Variante mit mehr Fokus auf die Gebäudetechnik. ■

** Autor: Bruno De Simoni, MAS Immobilienmanagement, BSc Gebäudeelektroingenieur. Dieser Artikel entstand im Rahmen des MAS Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.*



Input-Link

«Minergie-Häuser –
Wird zu viel versprochen?»

Podcast Trend SRF4, Samstag,
24.11.2018, 08.13 Uhr, 25 Minuten.

Beitrag zu Wohnbausiedlung Klee in
Zürich: Dauer 13 Minuten, ab Minute 11.

www.srf.ch/sendungen, Suche:
Minergie



Ausgangslage: 3 1/2 Zimmer Wohnung, 105m² NWF, Eigentumsstandard, Minergie, MFH mit 6-10 Whg

| | Baujahr 2015 | | | Baujahr 1990 | |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Öl-Heizung | Erdwärme | Erdwärme | Öl-Heizung | Erdwärme |
| Wärmeerzeugung | | | | | |
| Lüftungsanlage | keine Lüftung | Komfortlüftung | Komfortlüftung | keine Lüftung | Komfortlüftung |
| Gebäudehülle | teils isoliert | Minergie | Plus Energie | teils isoliert | Minergie |
| Hedonische Bewertung | | | | | |
| Roher Marktwert | 809'000 CHF | 818'000 CHF | 826'000 CHF | 806'000 CHF | 815'000 CHF |
| | 7'561 CHF/m ² | 7'645 CHF/m ² | 7'720 CHF/m ² | 7'533 CHF/m ² | 7'617 CHF/m ² |
| Renovationsbedarf | -26'000 CHF | -27'000 CHF | -27'000 CHF | -122'000 CHF | -124'000 CHF |
| Roher Marktwert Objekt | 783'000 CHF | 791'000 CHF | 799'000 CHF | 684'000 CHF | 691'000 CHF |
| | 7'318 CHF/m ² | 7'393 CHF/m ² | 7'467 CHF/m ² | 6'393 CHF/m ² | 6'458 CHF/m ² |
| Parkierung | 25'000 CHF | 25'000 CHF | 25'000 CHF | 25'000 CHF | 25'000 CHF |
| Sonderfaktoren | 27'000 CHF | 27'000 CHF | 27'000 CHF | 27'000 CHF | 27'000 CHF |
| Marktwert | 835'000 CHF | 843'000 CHF | 851'000 CHF | 736'000 CHF | 743'000 CHF |
| | 7'804 CHF/m² | 7'879 CHF/m² | 7'953 CHF/m² | 6'879 CHF/m² | 6'944 CHF/m² |
| Prozent | 100% | 100.9% | 101.9% | 100% | 100.9% |

Eigene Darstellung Immobilienbewertung Eigentumswohnung. (Quelle: Tools Fahrländer Partner)



Befragung in Schweizer Büros zur Beeinträchtigung durch verschiedene Umgebungsbedingungen. (Quelle: SBIB-Studie 2010, Hochschule Luzern, Sibylla Amstutz)