

Lohnt sich energieeffizientes Bauen?

Die steigenden Energiekosten bewirken, dass sich die höheren Investitionskosten für energieeffiziente Bauten bei geringen Renditeerwartungen heute schon lohnen. Energieeffiziente Liegenschaften sind aber auch wegen der tieferen Bewirtschaftungskosten interessant.



Von Meta Lehmann
Consultant
Wüest & Partner AG, Zürich

Fast 20% der Ausgaben der Schweizer Mieterhaushalte entfallen auf den Mietzins. Der Anteil der Nebenkosten stieg seit 1990 stärker als die Gesamtmietbelastung. Die Verbrauchserhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) zeigt von 1990 bis 2005 einen Anstieg des Nebenkostenanteils um über einen Fünftel auf 2,6% der gesamten Haushaltsausgaben. Ins Gewicht fallen dabei unter anderem die gestiegenen Energiepreise.

Die Nebenkosten decken den Aufwand, der mit dem Gebrauch der gemieteten Flächen zusammenhängt, und dürfen eingefordert werden, wenn sie explizit im Mietvertrag aufgeführt sind und tatsächlich aus dem Gebrauch erwachsen. 2003 zahlten die Schweizer Mieterhaushalte durchschnittlich 23 Franken Nebenkosten pro Quadratmeter und Jahr; das entspricht im Durchschnitt rund 13% der Wohnungsbruttomiete. Allfällige Nebenkostennachforderungen oder -rückerstattungen sind bei dieser Erhebung – der Mietpreisstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik – nicht enthalten.

Die Mieter vergleichen bei der Wohnungssuche die Bruttomieten. Sie tun dies, auch wenn sie nicht sicher sein können, dass die prognostizierten Nebenkosten (die «zweite Miete») bei Akontozahlungen den tatsächlichen Kosten entsprechen, und obwohl auch die «dritte Miete», die Strom- und Gasrechnung, von der Qualität der Wohnung abhängt. Für die Eigentümer sind aber die Nettomieten die relevanten Grössen. In der Differenz zwischen Bruttomieten und Nettomieten liegt ein interessantes Ertragspotential für die Vermieter.

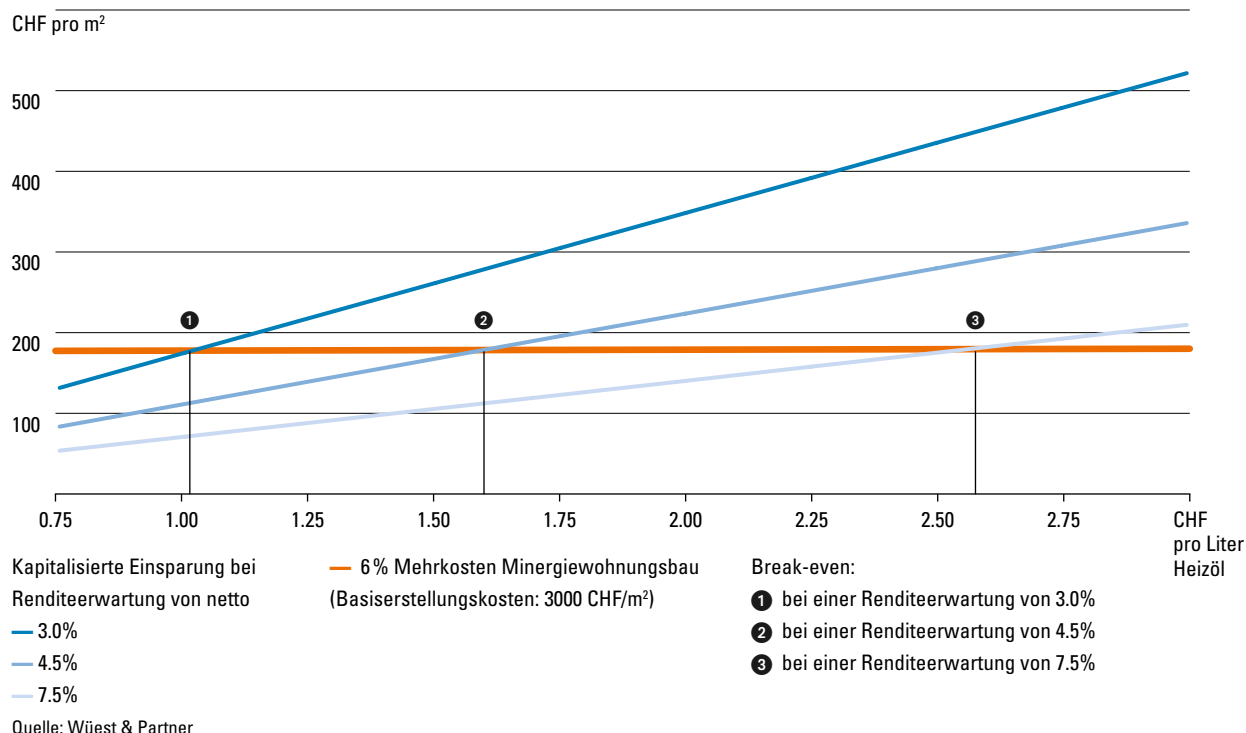
Höhere Sollerträge dank tieferen Nebenkosten

Die heutigen Bewertungsstandards orientieren sich am Ertragswert: Im Vordergrund stehen Ertragskapitalisierung, Barwert- und Discounted-Cashflow-Methode. Von Wertrelevanz ist bei diesen Methoden der Ertrag aus den Nettomieten, der im Bewertungszusammenhang Sollertrag genannt wird. Die Höhe der Nebenkosten wird kaum beachtet.

Da sich die Mieter an den Bruttomieten orientieren, kann der Eigentümer die Nettomiete innerhalb einer bestimmten Bandbreite erhöhen, wenn er es gleichzeitig schafft, die Nebenkosten zu reduzieren. Die Bruttomiete bleibt dabei konstant, während die wertrelevanten Sollerträge steigen.

Die Nebenkosten lassen sich beispielsweise reduzieren, wenn mit baulichen Massnahmen der Heizenergiebedarf gesenkt wird. Seit dem 1. Januar 2008 gelten gemäss Mietverordnung energetische Gebäudeverbesserungen als Mehrleistungen des Vermieters und dürfen an den Mieter weitergegeben werden. Ein Neubau im Minergiestandard benötigt knapp halb so viel Energie für Heizung und Warmwasser wie

Rentabilitätsrechnung für Investitionen in Energieeffizienz am Beispiel von Heizöleinsparungen



ein konventioneller Neubau. Auch nicht zertifizierte Neubauten werden dank technischem Fortschritt und verschärften Vorschriften immer energieeffizienter. In Heizöl ausgedrückt, spart ein Minergiegebäude gegenüber einem typischen Wohngebäude, das dem Grenzwert von SIA 380/1 entspricht, rund fünf Liter Öl pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr – allerdings nur, wenn die Nutzer die Eigenheiten des Minergiegebäudes respektieren und nicht unnötig lüften.

Je nachdem, wie hoch die Renditeerwartung ist, decken die theoretischen Öleinsparungen schon heute die höheren Investitionskosten – sie liegen für zertifizierte Minergiebauten erfahrungsgemäss bei 5 bis 7%. Bei einer Renditeerwartung von 4,5% und angenommenen Neubauzusatzkosten von 180 Franken pro Quadratmeter lohnt sich die Investition ab einem Heizölpreis von 1.60 Franken pro Liter. Im Januar 2008 kostete Heizöl um 1 Franken pro Liter. Die Investition lohnt sich bei diesem Preis erst bei einer tiefen Renditeerwartung von 3%. Der Heizölpreis in der Schweiz hat sich aber allein in den letzten fünf Jahren mehr

als verdoppelt, und die meisten Experten prognostizieren eine weiterhin steigende Tendenz. Heizöl wird in dieser Modellrechnung exemplarisch als Energieträger beigezogen, die grosse Mehrheit der neu erstellten Gebäude besitzt heute aber keine Ölheizungen mehr.

Vereinfachte Bewirtschaftung dank Energieeffizienz

Für einen Investor sind energieeffiziente Bauten nicht nur interessant, weil bei hohen Energiepreisen ihre Marktchancen gegenüber konventionellen Bauten steigen. Gebäude mit tiefem Energiebedarf eröffnen bezüglich Bewirtschaftung erweiterte Möglichkeiten. Beispielsweise schreibt das Gesetz für Mehrfamilienhausneubauten eine individuelle, verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung vor. Ausgenommen sind Gebäude mit niedrigem Energieverbrauch oder wenn mindestens die Hälfte des Wärmeverbrauchs mit erneuerbarer Energie gedeckt wird. In diesen Gebäuden kann man sich die entsprechenden Messinstallationen sparen, und der Verwaltungsaufwand reduziert sich.

Die tieferen und weniger volatilen Bewirtschaftungskosten ermöglichen zudem Mietmodelle in der Art von Vollservicepaketen, in denen die Energieversorgung in einer Bruttomietpauschale enthalten ist.

Mit den niedrigeren Nebenkosten in fortschrittlichen Bauten wird die «dritte Miete» stärker ins Bild gerückt. Ein vierköpfiger Modellhaushalt hat heute einen Jahresstrombedarf von 3500 kWh (inklusive fest installierter Geräte). Bei einer 120 Quadratmeter grossen Wohnung ergibt dies einen Strombedarf von 30 kWh pro Quadratmeter. Das entspricht etwa 80% der Energiekennzahl eines Minergiegebäudes. Doch auch im Bereich der Wohnungstechnik, bei Kühlschrank, Waschmaschine usw. kann der Vermieter durch den Einsatz von energieeffizienten Geräten Einfluss nehmen auf die Wohnkosten. Angesichts der hohen Bedeutung des Energiekonsums der fest installierten Geräte bei energieeffizienten Gebäuden wird neben der «zweiten Miete» künftig wohl auch die Optimierung der «dritten Miete» verstärkt zur Diskussion stehen.

www.wuestundpartner.com •