

Auch energetische Verbesserungen können rentieren



Von Thomas Ammann
Architekt FH, HEV Schweiz

Viele Eigentümer von kleineren und grösseren Renditeliegenschaften, aber auch institutionelle Portfoliomanager, kennen das Problem. Die Liegenschaft ist trotz regelmässigem Unterhalt in die Jahre gekommen und bedarf einer Auffrischung. Insbesondere hinsichtlich des Energieverbrauchs vermögen diese Liegenschaften mit den aktuellen Neubauwohnungen nicht mehr mithalten. Es gilt, den weiteren Umgang mit der Liegenschaft zu definieren.

Das Erstellen einer Erneuerungsstrategie ist jedoch keine leichte Aufgabe. Zwar werden mit dem GEAK® und anderen Tools neue Beratungsinstrumente angeboten, die diese Planung vereinfachen sollen. Meist wird bei solchen Beurteilungen aber nur die energetische Seite der anstehenden Erneuerung betrachtet. Aspekte einer gesamtheitlichen Nachhaltigkeit oder der Wirtschaftlichkeit werden oftmals ausgeklammert. Dabei sind es gerade diese Faktoren, die über das Gelingen einer Erneuerungsstrategie entscheiden, insbesondere bei den aktuell tiefen Energiepreisen.

Mit ImmoGreen steht seit Anfang November 2011 ein neues Beratungstool zur Verfügung, welches es erlaubt, alle drei Nachhaltigkeitsbereiche – Ökologie, Wirtschaft und Gesellschaft – abzubilden und eine umfassendere Aussage zu erhalten.

Einfache Bedienung

Dank vordefinierten Mehrfamilienhaustypen ist die Erfassung der eigenen Liegenschaft schnell und einfach möglich. Je nach Genauigkeitsgrad der angestrebt wird, sind mehr oder weniger Parameter am entsprechenden Gebäudetyp anzupassen.

Dem erfassten Ist-Zustand können jetzt drei verschiedene Erneuerungsszenarien gegenübergestellt werden. Auch hier stehen verschiedene vordefinierte Varianten zur Verfügung, beginnend bei der minimalen Instandsetzung über rein energetische Gebäudesanierungen bis zu umfassenden Konzepten, die auch eine Aufstockung oder Anbauten beinhalten. In manchen Fällen kann es auch spannend sein, den einzelnen Szenarien die Variante eines Ersatzneubaus gegenüberzustellen.

Ausgewiesen werden jeweils die Energieeffizienzklasse, die zu erwartenden Kosten der entsprechenden Erneuerungsmassnahmen und ein Nachhaltigkeitsrating. Erst die Betrachtung aller drei Komponenten gibt ein umfassendes Bild der zu wählenden Strategie ab.

Expert Version

Mit der Expert Version ist es möglich, die Erneuerungsszenarien noch etwas genauer zu erfassen und zu definieren. Zusätzlich kann das Nachhaltigkeitsrating dem Economic Sustainability Indicator (ESI®) des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) der Universität Zürich angepasst werden.

Dank dem ESI ist es möglich, diesen Nachhaltigkeitsmerkmalen einen monetären Wert zu geben. Der ESI-Faktor fliesst in Form eines Zu- oder

Abschlages direkt in den Diskontsatz der Discounted Cashflow Bewertung (DCF) ein. Über einen Simulator zur Abschätzung der Eintretenswahrscheinlichkeit werden die einzelnen Nachhaltigkeitsaspekte gewichtet. Dadurch werden Immobilien mit guten Nachhaltigkeitsvoraussetzungen über einen Betrachtungszeitraum von 40 bis 50 Jahren höher bewertet als dies bei der herkömmlichen DCF-Betrachtung über 5 oder 10 Jahre der Fall wäre.

Zusätzlich wird über die Abfrage eines hedonischen Modells der zu erwartende Mietertrag der neu sanierten Liegenschaft abgeschätzt. Zusammen mit den Erneuerungskosten lässt sich nun aufzeigen, ob sich die Strategie auch aus finanzieller Sicht lohnt. Dadurch stehen dem Berater letztlich Aussagen zum Energieverbrauch, zur Nachhaltigkeit und zur Wirtschaftlichkeit zu Verfügung, aus denen er eine Empfehlung für die eine oder andere Sanierungsvariante zuhanden der Eigentümerschaft ableiten kann. Unterstützt wird der Berater dabei durch einen Bericht, den das Tool automatisch generiert. Darin sind sämtliche Grafiken und die Hauptaussagen zusammengefasst. Mit wenigen Ergänzungen durch die Fachperson entsteht eine gute Grundlage, die der Eigentümerschaft erste Entscheidungen in der strategischen Erneuerungsphase erleichtern können.

Benutzung

Die Basisversion steht allen interessierten Fachleuten und Laien kostenlos zur Verfügung. Der Zugang und Informationen rund um das Tool sind unter www.epimmo.ch zu finden oder unter dem Direktlink www.immogreen.info. Die Benutzung der Expert Version ist kostenpflichtig und Fachleuten aus dem Immobilien- und Energiebereich vorbehalten. Der Einstieg und die Registrierung erfolgen ebenfalls über die Basisversion.

thomas.ammann@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch