

# Der (vermeintliche) Mehrwert von 25 cm Polystyrol

Wie berechnet man direkten und indirekten Zusatznutzen sowie Mehrwert bei energetisch sanierten Wohnbauten? Martin Keller fühlt dem Thema den Puls. Und scheut sich nicht, Klartext zu sprechen.

Keine Frage, nachhaltige, energetisch optimierte Bautechniken bei Neubauten und Optimierungen der Nachhaltigkeit von Bestandesbauten können und müssen wir uns in der Schweiz leisten. Ein Reproduktionswert der Zusatzinvestitionen lässt sich dabei noch einfach rechnen; bei den Amortisationszeiten beginnen bereits die ersten Probleme: Wie gross wird die Lebenszeit einer energieoptimierenden Massnahme sein? Und wann werden durch neue Erkenntnisse, Technologien oder Preissenkungen die vom Schätzer angenommenen Reproduktionskosten obsolet?

Wie soll heute der Wert einer Solaranlage, die vor 10 Jahren erstellt wurde und eine Restlebensdauer von weiteren 10 Jahren hat, in eine Schätzung einfließen? Die Preise für solche Anlagen sind in den letzten 10 Jahren um rund 70% gesunken und längst sind Hybridmodule, mit denen gleichzeitig Strom und Wärme gewonnen werden kann, Stand der Technik.

## Viele Skeptiker

Wenn schon die Berechnung des Realwertes derartige Fragen aufwirft, wie sollen dann die für eine Schätzung entscheidenden Kriterien «erhöhte Lebensqualität und Wohnkomfort» in die Ertrags- und Nutzwerte einfließen? Der höhere Wohnkomfort sei entscheidend, wie beispielsweise auf der Minergie-Website betont wird: «Im Zentrum steht der Komfort der Gebäudenutzer. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige Bauhülle und eine systematische Lüfterneuerung.»

Für den Schätzer: ein ungelöstes methodisches Problem. Die negative Presse rund ums Thema Wohnkomfort lassen Zweifel aufkommen: Zu geringe Luftfeuchtigkeit, zweifelhafte hygienische Verhältnisse in der Lüftungsanlage und das zu unterdrückende Bedürfnis nach offenen Fenstern schüren die Skepsis gegenüber energetisch optimierten Objekten. Auch die Umbenennung der «Zwangslüftung» in «Komfortlüftung» hat hier nur wenig geholfen. Die durch die Energieoptimierung höheren Kosten auf den Mietwert umzuwälzen, funktioniert leider auch nicht.

## Noch mehr Untersuchungen

Das Interesse, die Vorteile schwarz auf weiss zu haben, ist gross. Gerade die zuliefernde Industrie oder auch Banken, die Hypotheken gewähren wollen, sparen nicht mit Untersuchungen und Publikationen, die beweisen sollen, dass derartige Objekte höhere Marktpreise erzielen, niedrigere Unterhaltskosten verursachen und den Bewohnern hohe Zufriedenheit bringen. Die Darstellungen sind gut gemacht, wirken objektiv. Tatsächlich sind die Interessensbindungen selten offengelegt. Deshalb lohnt sich der Blick ins «Kleingedruckte».

## Echte Transparenz gewünscht

Wenn mittels hedonischer Schätzungen ein mittlerer Mehrwert für Minergie-Einfamilienhäuser von 7% ausgewiesen wird, muss man wissen, dass von 9000 Objekten lediglich 250 (= 2,8%) Minergiehäuser waren. Das ist kaum aussagekräftig. Genauso wenig wie die Umfragen zur Akzeptanz und Zufriedenheit mit energetisch sanierten Gebäuden. Sogar die Autoren einer entsprechenden Umfrage stellen fest, dass die Mehrzahl der Antworten von ökologisch sehr bewussten Menschen stammt; andere haben gar nicht mitgemacht. Der Verdacht, dass es um eine (getarnte) Marketingmassnahme wirtschaft-

lich interessierter Gruppierungen handelt, drängt sich rasch auf. Sieht echte Transparenz bezüglich Sinn und Unsinn sowie Kosten und Nutzen nicht anders aus?

Wohl tuend sachlich und unabhängig sind Untersuchungen des CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability der Universität Zürich, namentlich von **Frau Dr. Erika Meins**. Dort steht z.B. klipp und klar: «*Energieeinsparungen allein können einen Aufpreis bei einem Einfamilienhaus nicht erklären. Damit sich beispielsweise die Minergie-Zusatzinvestitionen lohnen, müsste sich der Ölpreis auf 218 Franken erhöhen. Nur dann ist die ange-*



## Der SIV/Sirea-Kommentar

In den Kursen des SIV/Sirea wird grundlegendes Wissen über die Festlegung von Mietwerten vermittelt. Die Frage nach dem Mehrwert einer zusätzlichen Lage Erdöl als Wärmedämmung kann der Dozierende in der Regel nicht so einfach beantworten. Erneuerungszyklen von zahlreichen Bauteilen werden diskutiert und verglichen. Nur, wie lange ist der Zyklus einer Komfortlüftung? Wie hoch sind die Unterhalts- und Erneuerungskosten und muss allenfalls aufgrund der Bauweise zusätzlich ins Gebäude eingegriffen werden? Bezahlt der Käufer für weniger Heizenergie lieber mehr für den Lüftungs-Atomstrom? Dieser Artikel ist eine nicht ganz abschliessende Auseinandersetzung mit dem Thema durch den Tessiner Kollegen Martin Keller.

Heinz Lanz, Dozent Sirea

Monatlich nur 20 Franken Heizkosten für 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Erdgas). Ein angenehmer Zusatznutzen, jedoch kein kaufentscheidendes Argument.



#### Herausgegriffen

Wenn zum Bewertungszeitpunkt der Markt nicht zwischen mehr oder weniger nachhaltigen Gebäuden unterscheidet, ist in einer Schätzung auch kein Wertunterschied auszuweisen. Aus: RICS Valuation Information Paper Nr. 13, Absatz 6.2 (sinngemäss) «Jedes Bewertungsgutachten soll eine Beurteilung des Einflusses von Nachhaltigkeitsaspekten auf den Immobilienwert enthalten.» Aus: SVS Swiss Valuation Standards (2. Auflage), Punkt 6.5.2.

*strebte und publizierte Amortisationszeit von 30 Jahren realistisch.»*

Ähnlich, nur wesentlich provokativer, klingt es in der renommierten Frankfurter Allgemeine Zeitung FAZ vom 13.5.2014. Sie titelt «Stoppt den Dämmwahn!» und führt aus, dass für einen grossen Teil der Investitionen eine Amortisationszeit von 50 bis 60 Jahren angenommen wird. Mit einer Lebensdauer von 30 bis 50 Jahren gehören solche Massnahmen für die Schätzer zur Erneuerungssubstanz (Umbauteile), erhöhen somit die Amortisationen und

verringern so den Verkehrswert. Auch die Betriebskosten/Unterhaltskosten werden kaum nachhaltig reduziert, ein entsprechender Einfluss auf den Kapitalisierungssatz ist nicht gegeben.

#### Es bleibt die Kernfrage für den Schätzer: Wie berechnet man den direkten und indirekten Zusatznutzen und Mehrwert bei energetisch sanierten Wohnbauten?

Wir haben die Frage namhaften Schätzern aus der Schweiz, Deutschland und den USA vorgelegt. Allgemein herrscht eine grosse Skepsis gegenüber solchen «Mehrwerten». Drei Stimmen herausgegriffen.

**Dr. Roland Fischer**, Schätzer aus Bruckberg (Bayern): «Bei energetisch sanierten Immobilien wird der Mehr- oder Minderwert sehr stark von der Qualität der Sanierung abhängig sein. Für den Bewertungssachverständigen ist die Qualität einer Sanierung nicht immer erkennbar und somit auch schwer einschätzbar. Belegbare Daten über Mehr- oder Minderwerte (Zu- oder Abschläge) sind mir nicht bekannt. Ich denke, dass diese Einschätzung sachverständig, ab-

*hängig von der Qualität der Sanierung, erfolgen muss.»*

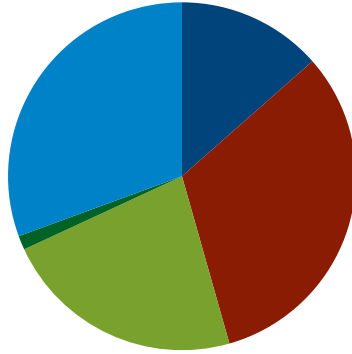
Eine klare Meinung hat auch **Jean-Marc Bächler**, Immobilienökonom aus Bern. Er definiert Nachhaltigkeit umfassend als ökologischen, ökonomischen, sozialen, architektonischen und vor allem lageabhängigen Nutzen und betont: «Zwischen dem Wert einer Immobilie und deren Risikofaktoren muss der funktionale Zusammenhang stimmig dargestellt werden. Änderungen in den erwähnten Risikofaktoren sollten konsistente Veränderungen beim Marktwert und im Risikomodell verursachen.»

#### Anmerkung der Redaktion

In der Serie FOCUS beleuchten wir in unregelmässigen Abständen nicht-alltägliche schätzungsrelevante Themen mit besonderem Aufhänger und/oder Charakter. Der Autor dieser Artikel kann, muss aber nicht SIV-Mitglied sein, die Inhalte müssen sich nicht zwingend mit der SIV-Lehrmeinung decken. Fragen und Anmerkungen bitte direkt an: → sekretariat@siv.ch

### ESI-Gewichtung 2014

1. Flexibilität und Polyvalenz  
13,50%
2. Ressourcenverbrauch  
und Treibhausgase  
32,10%
3. Standort und Mobilität  
22,50%
4. Sicherheit 1,30%
5. Gesundheit und Komfort  
30,60%



Der Economic Sustainability Indicator (ESI) ermittelt den Einfluss von Nachhaltigkeitsfaktoren auf den Wert(-verlust) einer Immobilie. Der Heizwärmebedarf hat durchaus einen positiven Einfluss, ist aber insgesamt kaum wertentscheidend resp. kann die Zukunftsrisiken durch andere Faktoren nicht kompensieren. Aus: Publikation CCRS/Uni ZH, Dr. Meins, Mai 2013

Berechnungen mit einem durch Jean-Marc Bächler entwickelten Tool an einem virtuellen EFH, das 4-mal unter jeweils anderen Vorgaben bezüglich Lage und Ausbau geschätzt wurde, bestätigten: Wird die Lage des Objektes als schlecht angenommen, schlägt eine Investition in «energetische Nachhaltigkeit» kaum zu Buche, weil das zukünftige Risiko der Lage alle anderen Kriterien dominiert. Mehr noch: Wird das bezüglich Lage, Architektur, Energiebedarf etc. nicht nachhaltige Objekt energetisch umfassend saniert, steigt sein Wert um 15%. Wäre dasselbe Objekt auch in Bezug auf Lage und Architektur nachhaltig, stiege der Wert durch die Investitionen um 34%.

Bei der Nutzung des hedonischen Tools von **Dr. Stefan Fahrländer**, der das Kriterium Energiestandard in 6 Stufen von «nicht isoliert» bis «Nullenergiehaus» unterteilt, sind ähnliche Effekte

zu beobachten. Der Volkswirt und Ökonometriker stellt fest: *«Beim Wohneigentum sehen wir in den hedonischen Modellen nicht mehr viel. Die Gestehungskosten stehen aber sicherlich da. Bei Mietwohnungen resultiert eine leicht höhere Bruttomiete, es besteht also immer noch eine gewisse Zahlungsbereitschaft für Minergie bzw. es wird so bezahlt, wie ausgeschrieben wird, mit zwar geringeren Nebenkosten und einer entsprechend höheren Nettomiete. Ob sich das rechnet...? Meiner Meinung nach sollte in der Diskussion insbesondere bei Altbauten zwischen sinnvollen Isolationen und irgendwelchen Labels unterschieden werden.»*

Somit gilt: Jede Investition und energetische Sanierung in ein ökonomisch, architektonisch und lagemässig nicht nachhaltiges Objekt generiert durch energetische Investitionen allein kaum

einen Mehrwert. Minergie und 25 cm Styropor hin oder her. Der Markt bezahlt Lage, Nutzwert, Wohnkomfort und ansprechende Architektur einer Immobilie.

Energetische Optimierungen werden entweder als selbstverständlich betrachtet oder sind ein angenehmer Zusatznutzen. Effektiv ausgewiesene Mehrpreise, die den effektiven Mehrkosten entsprechen, werden die wenigsten bezahlen. Deshalb sind sie auch für den Schätzer oft vernachlässigbare (Mehr)Werte.



**Martin Keller**  
Immobilien schätzer SIV, Mitinhaber der Firma Casafile GmbH, Vira-Gambarogno (TI)