

# Wirtschaftlichkeit & Nachhaltigkeit

Ein Zielkonflikt?

Philippe Kaufmann, Leiter Real Estate Consulting  
Luzern, 22.11.2018



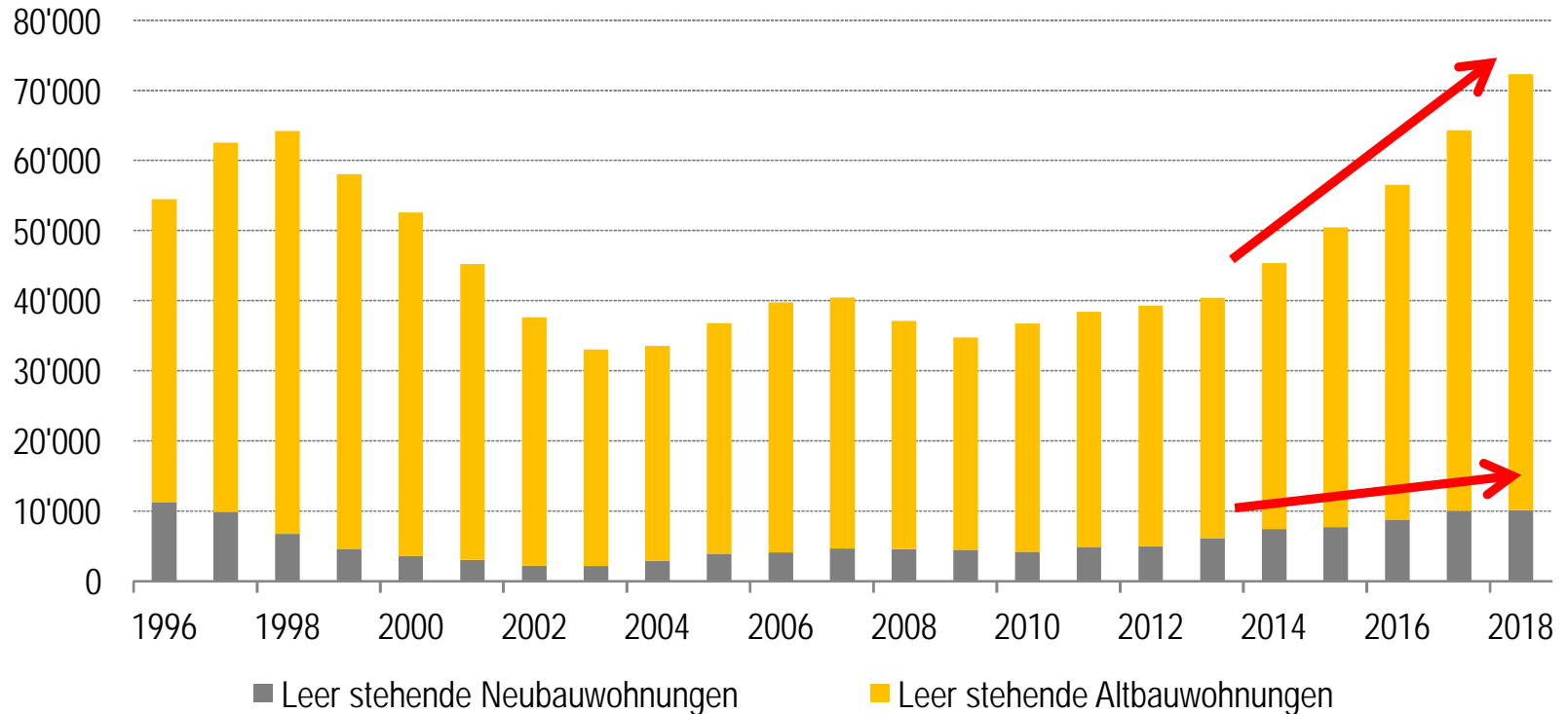
Implenia®

Zielkonflikt Wirtschaftlichkeit – Nachhaltigkeit?

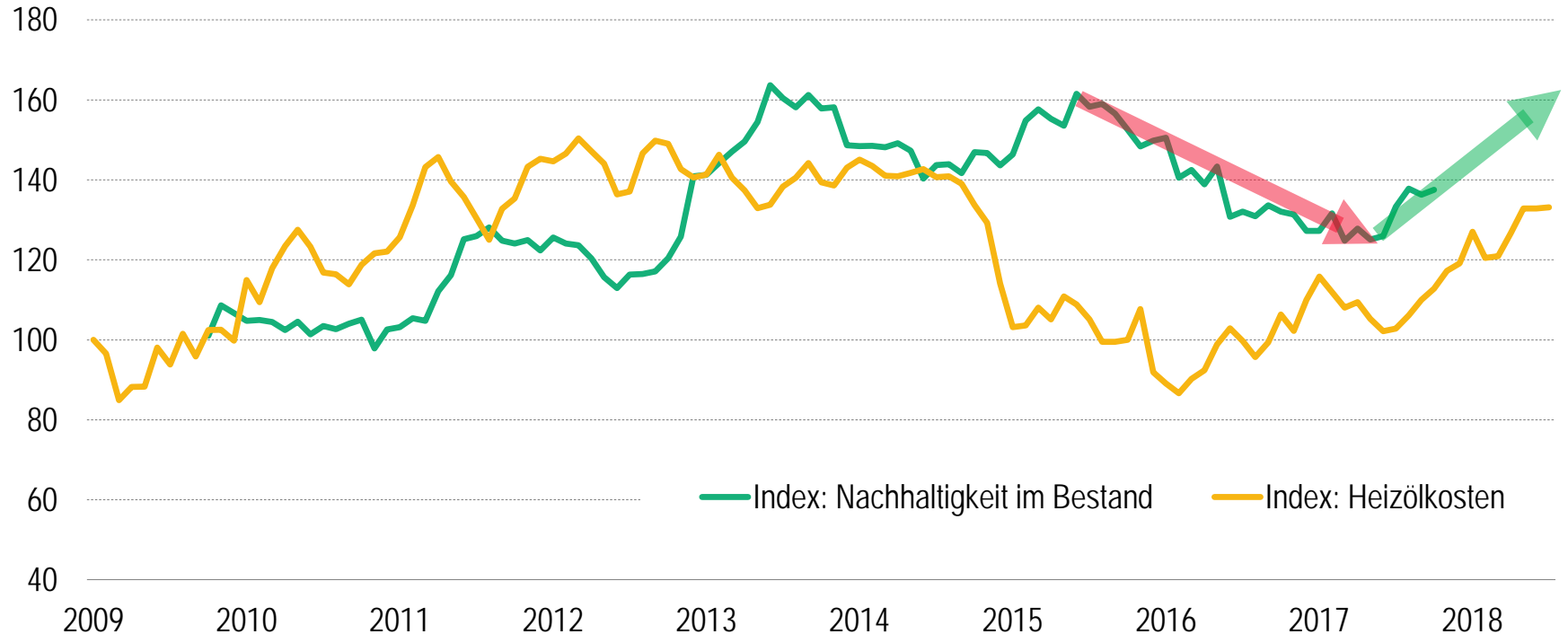
## Ausgangslage und Methode



# Die Herausforderungen und Potenziale liegen im Bestand



# Nachhaltigkeit im Bestand: Boom 2.0?



# Ambitionierte Top-down-Ziele

- Energiestrategie 2050
  - Investorenoptik kommt etwas kurz
  - Bsp: Ein EFH-Besitzer rechnet anders als Investor von Anlageliegenschaften (nur 22% aller Wohneinheiten sind EFH!)
    - Mietrecht!
    - Markt!
  - Nur was messbar ist, wird auch umgesetzt
  - Fokus auf energetische Massnahmen im Gebäudebestand

## 2 verwendete Ansätze zur Messung der Wirtschaftlichkeit

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

- Analyse der **Insertionsdauer** (Dauer, während derer Inserate ausgeschrieben sind) bei verschiedenen Sanierungsmassnahmen

Daten von:

**baublatt**

 **wüestpartner**



**Implenia**<sup>®</sup>

- Analyse von **Kosten, Investitionsrenditen** und **Barwerten** von verschiedenen Sanierungsmassnahmen

Daten von:



**Implenia**<sup>®</sup>

**KOST+PARTNER**  
Ingenieure und Planer



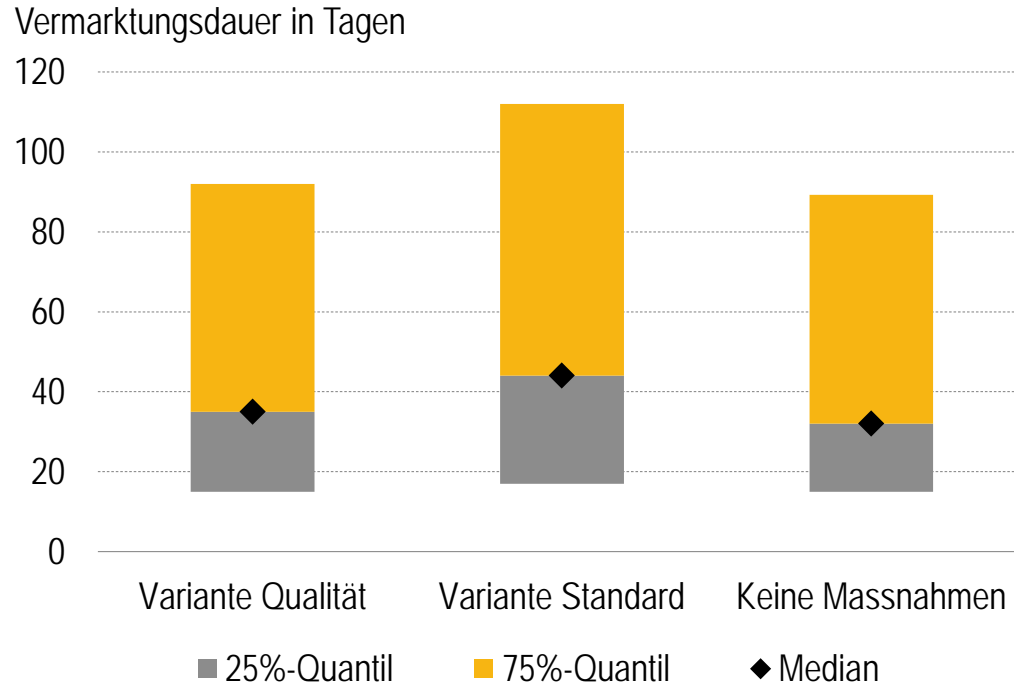
Zielkonflikt Wirtschaftlichkeit – Nachhaltigkeit?

## Resultate



## Resultate Ansatz 1

«Nichts tun» ist aus Vermarktungssicht eine wichtige Variante





# Marktpositionierung ist Ausgangspunkt der Sanierungsstrategie

- Qualitätslösungen als Differenzierungsstrategie mit Aufwertung
- Minimallösungen als Preisstrategie für günstigen Wohnraum
- «Kompromissanierungen» mit Mietzinserhöhungen aber ohne Qualitätssteigerung:  
Gefahr förderungsinduzierter Fehlsanierungen und Leerstand

# Versuchsanordnung Ansatz 2

## Die vier Haupttreiber für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit

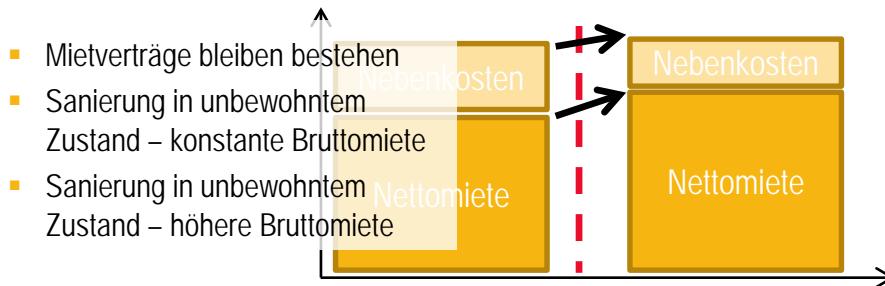
### 5 Modellhäuser aus diversen Jahrzehnten



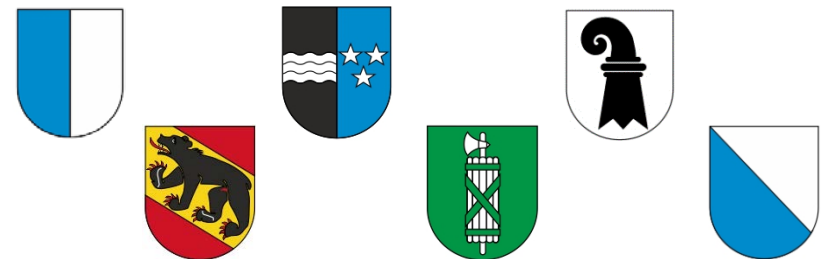
### 3 energetische Sanierungseingriffe



### 3 Überwälzungsmechanismen auf Miete



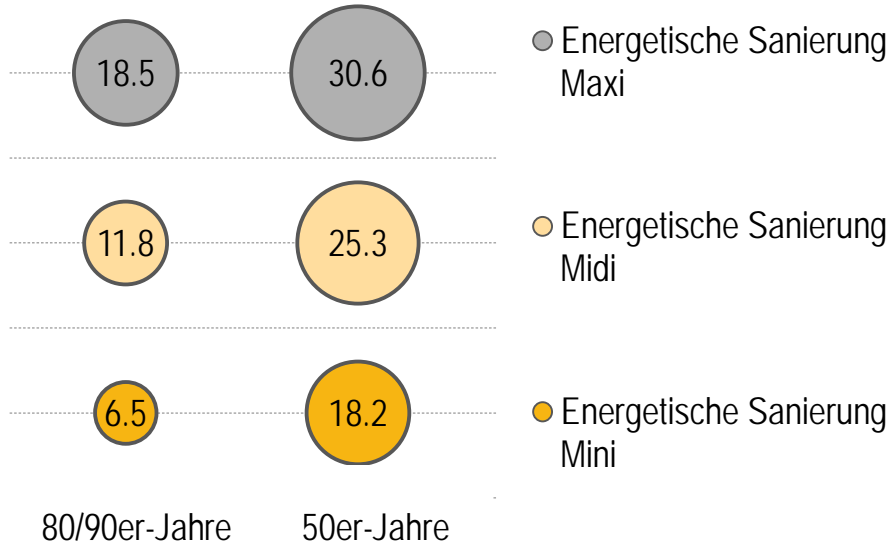
### 6 Kantone mit unterschiedl. Förderprogrammen



# Einsparung bei Nebenkosten grösser als Überwälzung

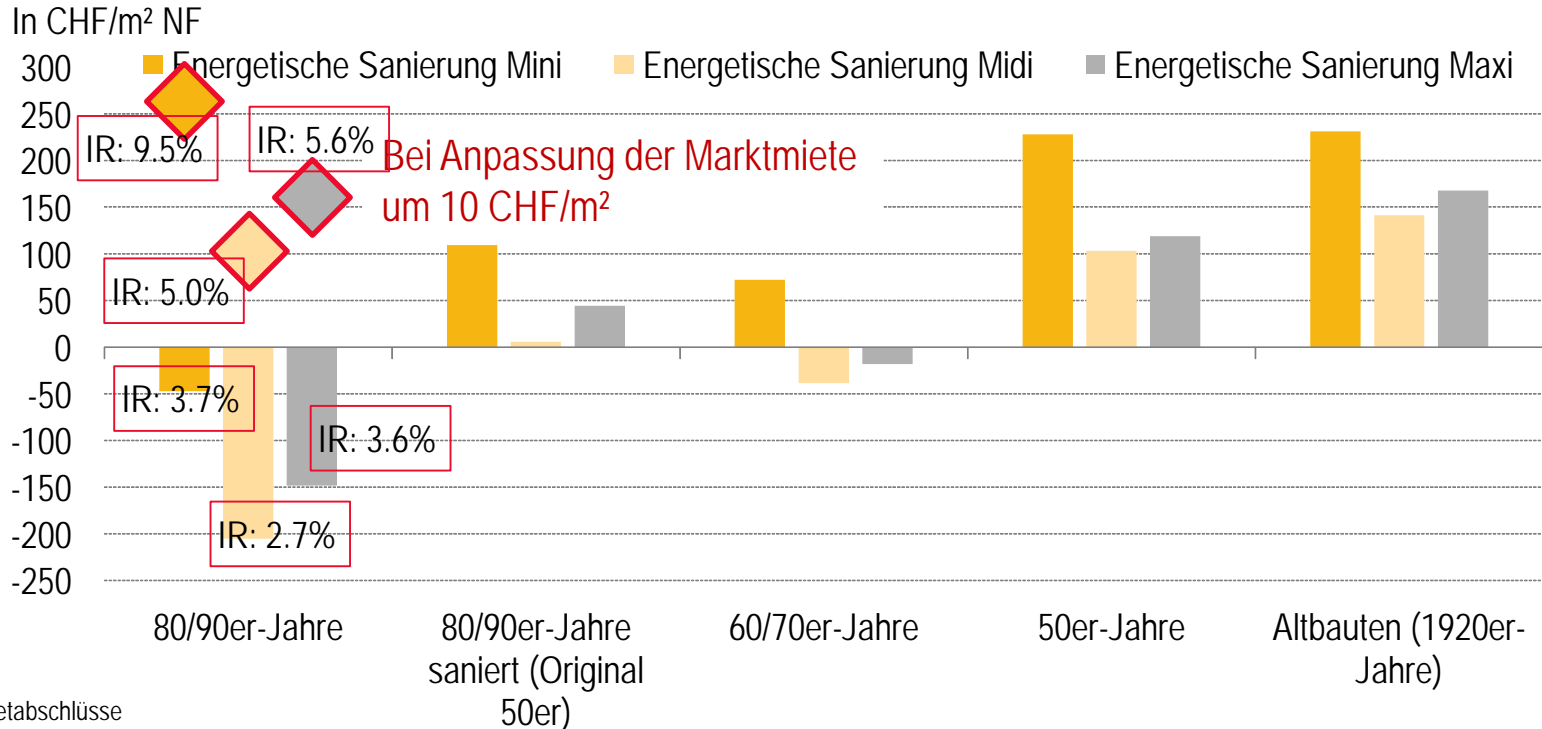
## Einsparung Nebenkosten Energie

In CHF/m<sup>2</sup> NF p.a.



## Resultate Ansatz 2

# Barwerte am höchsten bei energetischer Mini-Sanierung



Neue Mietabschlüsse

# Bei Mietzinsanpassungen lohnen sich die meisten Massnahmen

- Der **Energiebedarf** nimmt durch Sanierungen wesentlich ab. Nebenkosten für den Mieter sinken insbesondere bei älteren Gebäuden merklich.
- Eine **energetische Mini-Sanierung** kann energetisch einen sehr positiven Effekt erzielen und für den Investor auch ohne Förderbeiträge lukrativ sein.
- Generell gilt, **je älter** die Liegenschaft, **desto lohnenswerter** ist die Sanierung für den Investor.
- Sofern **Anpassungen der Miete an den Markt** möglich sind, lohnen sich auch aus energetischer Sicht tiefgreifende Sanierungen. Hohe Investitionsrenditen sind möglich.
- Bereits bescheidene Mietzinsanpassungen sind viel entscheidender als **Fördermassnahmen**.
- **Mietrechtliche Überwälzung**: Der wertvermehrende Anteil (50%-70%) hat einen starken Einfluss. Vorsicht bei Förderbeiträgen im bewohnten Zustand: Diese können die Rendite schmälern.

## Studie «Nachhaltigkeit im Bestand»



- Marktupdate: Der Schweizer Wohnungsmarkt im Überblick
- Ökonomie: Die Ökonomie nachhaltiger Gebäude im Bestand
- Praxisbeispiel: «Vogelsang» in Wetzikon
- Umsetzung: Die Wirtschaftlichkeit konkreter Sanierungsmassnahmen

Mit Unterstützung der

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**



Implenia® denkt und  
baut fürs Leben.  
Gern.

This presentation has been prepared for informational purposes only and may contain confidential and/or legally protected information. The presentation may include forward-looking information and statements, including statements concerning the outlook for our businesses. These statements are based on current expectations, estimates and projections about the factors that may affect our future performance, including global economic conditions and the economic conditions of the regions and industries that are major markets for Implenla. These expectations, estimates and projections are generally identifiable by statements containing words such as “expects”, “believes”, “estimates”, “targets”, “plans”, “outlook”, or similar expressions.

Numerous risks and uncertainties, many of which are beyond our control, could cause our actual results to differ materially from the forward-looking information and statements made in this presentation, and could affect our ability to achieve any or all of our stated targets.

Although Implenla believes that the expectations reflected in all such forward-looking statements are based upon reasonable assumptions, it can give no assurance that these expectations will be achieved. Implenla also disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments.

All of the information and material used in this presentation, including text, images, logos and product names, is either the property of Implenla, or is used by Implenla with permission.

Whilst we use all reasonable attempts to ensure the accuracy and completeness of all contents, Implenla gives no warranties or representations of any kind that material in this presentation is complete, accurate, reliable or timely, or that it does not infringe third-party rights.

The contents of this presentation may not be reproduced, modified or copied, or used for any commercial purposes, or communicated to any third parties without written consent from Implenla. All trademarks mentioned are legally protected. All rights reserved.

This legal notice applies to any Group Company of Implenla Ltd.

2017-09-08