

Schweizer Bauforum

50'000 Bauprojekte der letzten 10 Jahre:
Werkstattbericht einer quantitativen Analyse

13. Juni 2019

Christian Kraft
Constantin Kempf

HSLU Wirtschaft // Institut für Finanzdienstleistungen Zug



Medienecho

Invest

Immobilien



Sanierung älterer Gebäude stockt

Zu aufwendige Sanierungen erhöhen das Leerstandsrisiko. Besitzer und Bewohner ziehen deshalb einfache und kostengünstige Massnahmen vor. **Von David Stroh**

Zu den häufigsten Gründen für den Stillstand von Immobilien gehören die hohen Kosten für Sanierungen. Die Sanierungskosten sind oft höher als der Marktwert der Immobilie, was zu einem hohen Leerstandsrisiko führt. Zudem ist die Sanierung von älteren Gebäuden oft aufwendiger und teurer als bei Neubauten. Die Kosten werden häufig auf den Mieter übertragen, was zu Konflikten zwischen Mieter und Vermieter führt. Ein weiterer Grund für den Stillstand sind die hohen Kosten für Energieeffizienzmassnahmen wie Dämmung und neue Fenster. Diese Investitionen sind oft nicht rentierbar, da die Energiekosten für den Mieter zu hoch sind. Daher ziehen viele Eigentümer und Mieter einfache und kostengünstige Massnahmen wie Innenputz, neue Tapeten und kleine Reparaturen vor. Diese Massnahmen erhöhen den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie, ohne hohe Kosten zu verursachen. Zudem sind diese Massnahmen oft einfacher zu realisieren und können in kürziger Zeit durchgeführt werden. Dies führt zu einer schnelleren Sanierung und einem geringeren Leerstandsrisiko.

Sanierung älterer Gebäude stockt

Zu aufwendige Sanierungen erhöhen das Leerstandsrisiko. Besitzer und Bewohner ziehen deshalb einfache und kostengünstige Massnahmen vor. **Von David Stroh**

Zu den häufigsten Gründen für den Stillstand von Immobilien gehören die hohen Kosten für Sanierungen. Die Sanierungskosten sind oft höher als der Marktwert der Immobilie, was zu einem hohen Leerstandsrisiko führt. Zudem ist die Sanierung von älteren Gebäuden oft aufwendiger und teurer als bei Neubauten. Die Kosten werden häufig auf den Mieter übertragen, was zu Konflikten zwischen Mieter und Vermieter führt. Ein weiterer Grund für den Stillstand sind die hohen Kosten für Energieeffizienzmassnahmen wie Dämmung und neue Fenster. Diese Investitionen sind oft nicht rentierbar, da die Energiekosten für den Mieter zu hoch sind. Daher ziehen viele Eigentümer und Mieter einfache und kostengünstige Massnahmen wie Innenputz, neue Tapeten und kleine Reparaturen vor. Diese Massnahmen erhöhen den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie, ohne hohe Kosten zu verursachen. Zudem sind diese Massnahmen oft einfacher zu realisieren und können in kürziger Zeit durchgeführt werden. Dies führt zu einer schnelleren Sanierung und einem geringeren Leerstandsrisiko.



Quelle: Statista, basierend auf Daten von 2015 bis 2019.

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF /16_2018 / Seite 8

ASSET- UND PORTFOLIOMANAGEMENT

Nachhaltigkeit im Bestand



Mietwohnungsmarkt: In einem zunehmend kompetitiven Umfeld gewinnt die Sanierungsstrategie an Bedeutung.

ENDE SEPTEMBER HAT IMPLINIA EINE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER HOCHSCHULE LUZERN ERSTELLTE KURZSTUDIIE ZUM THEMA «NACHHALTIGKEIT IM BESTAND: WIRTSCHAFTLICHKEIT, TECHNISCHE MACHBARKEIT UND POLITISCHE WÜNSCHE» VERÖFFENTLICHT. EINE SEHR LESENSWERTE STUDIE: STELT DOCH DAS AKTUELLE MAKROÖKONOMISCHE UMFELD NICHT WENIGE BESTANDSHALTER VON MIETWOHNUNGEN VOR DIE FRAGE, OB UND WO WELCHE SANIERUNGEN SINN MACHEN UND WO NICHT.

BW/PD. Tatsächlich hat sich der Renditemarkt Wohnen in vielen Regionen der Schweiz durch den tiefen Wandlungsgrad von einem nahezu geräumten Markt (normales bis tiefer Leerstand) hin zu einem Mietermarkt entwickelt. Von Wohnungsmangel kann derzeit nur noch vereinzelt in den Grossstädten die Rede sein, mancherorts sind Vermieter dagegen gezwungen, Mieter mit Gratismonaten oder Konzessionen bei den Mietzinsen anzulocken. Das wachsende Stadt-Land-Gefälle im Mietwohnungsbereich wird zudem durch die gerade publizierte Leerwohnungsstudie bestätigt. «Die Kenntnisse der lokalen Marktbedingungen, Mieterbedürfnisse und deren Zahlungsbereitschaft werden in dem zunehmend kompetitiven Umfeld des Mietwohnungsmarktes auch für die richtige Sanierungsstrategie immer wichtiger», sagt Adrian Wyss, Geschäftsbereichsleiter Modernisation & Development bei der Implenia AG und einer der Autoren der eingangs erwähnten Studie. Bei hoher Nachfrage nach günstigen Mietwohnungen und zunehmendem Wettbewerb durch viele neue Überbauungen sei somit die zentrale Frage, ob

Sanierungen

Ökonomie nachhaltiger Gebäude im Bestand

Hochwertige energetische Sanierungen erlauben im Kontext lokaler Marktbedingungen preisliche und qualitative Neupositionierungen von Wohnungen. Einfache Instandsetzungen sind dagegen ohne wesentliche Mietzinsaufschläge machbar. Kompromisse dazwischen haben es in jeglicher Hinsicht schwerer. Denn der Umfang der Eingriffe bestimmt neben der Wirtschaftlichkeit und Ökologie auch die Art der Markterkennung.

Wie: Christian Hoffmann/Constraktor, Axelopt, Hochschule Luzern

© Implenia

16. 06. 2018

BRANCHE



Die Markterkennung der Wohnungen muss zutrifft über die jeder Sanierungsstrategie steht.

Sanierungen

Ökonomie nachhaltiger Gebäude im Bestand

Hochwertige energetische Sanierungen erlauben im Kontext lokaler Marktbedingungen preisliche und qualitative Neupositionierungen von Wohnungen. Einfache Instandsetzungen sind dagegen ohne wesentliche Mietzinsaufschläge machbar. Kompromisse dazwischen haben es in jeglicher Hinsicht schwerer. Denn der Umfang der Eingriffe bestimmt neben der Wirtschaftlichkeit und Ökologie auch die Art der Markterkennung.

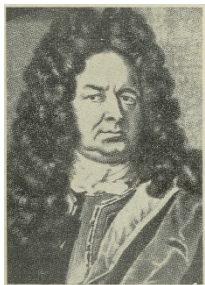
Wie: Christian Hoffmann/Constraktor, Axelopt, Hochschule Luzern

© Implenia

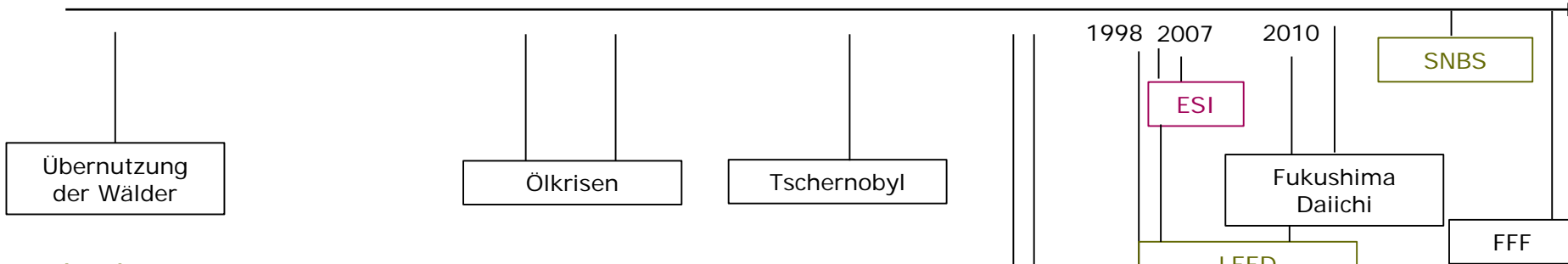
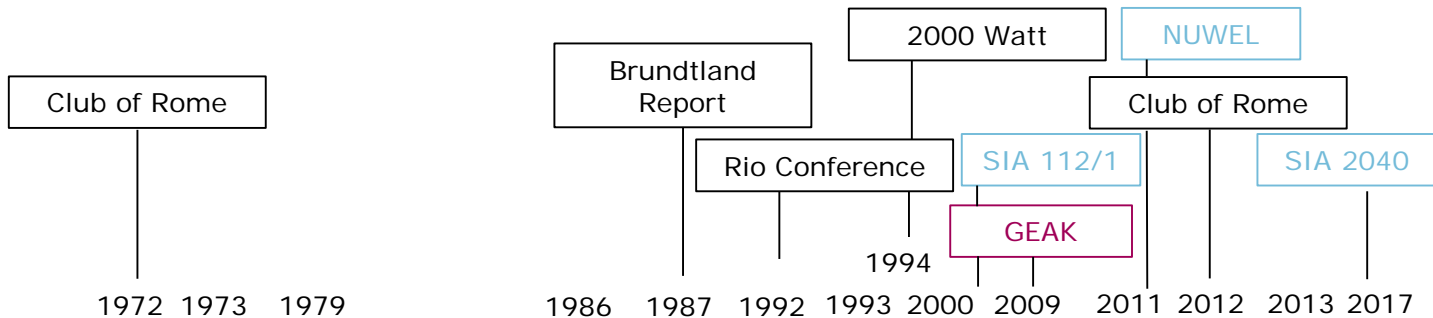
16. 06. 2018

Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Eine kurze Geschichte der Nachhaltigkeit



1713

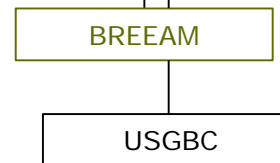


Standard

Rating

Leitfaden

- Immobilienwirtschaft plus Gebäude (weltweit)
- ca. 1/3 Endenergieverbrauch
 - 40% CO2-Emissionen
 - 50% des totalen Verbrauchs natürlicher Ressourcen

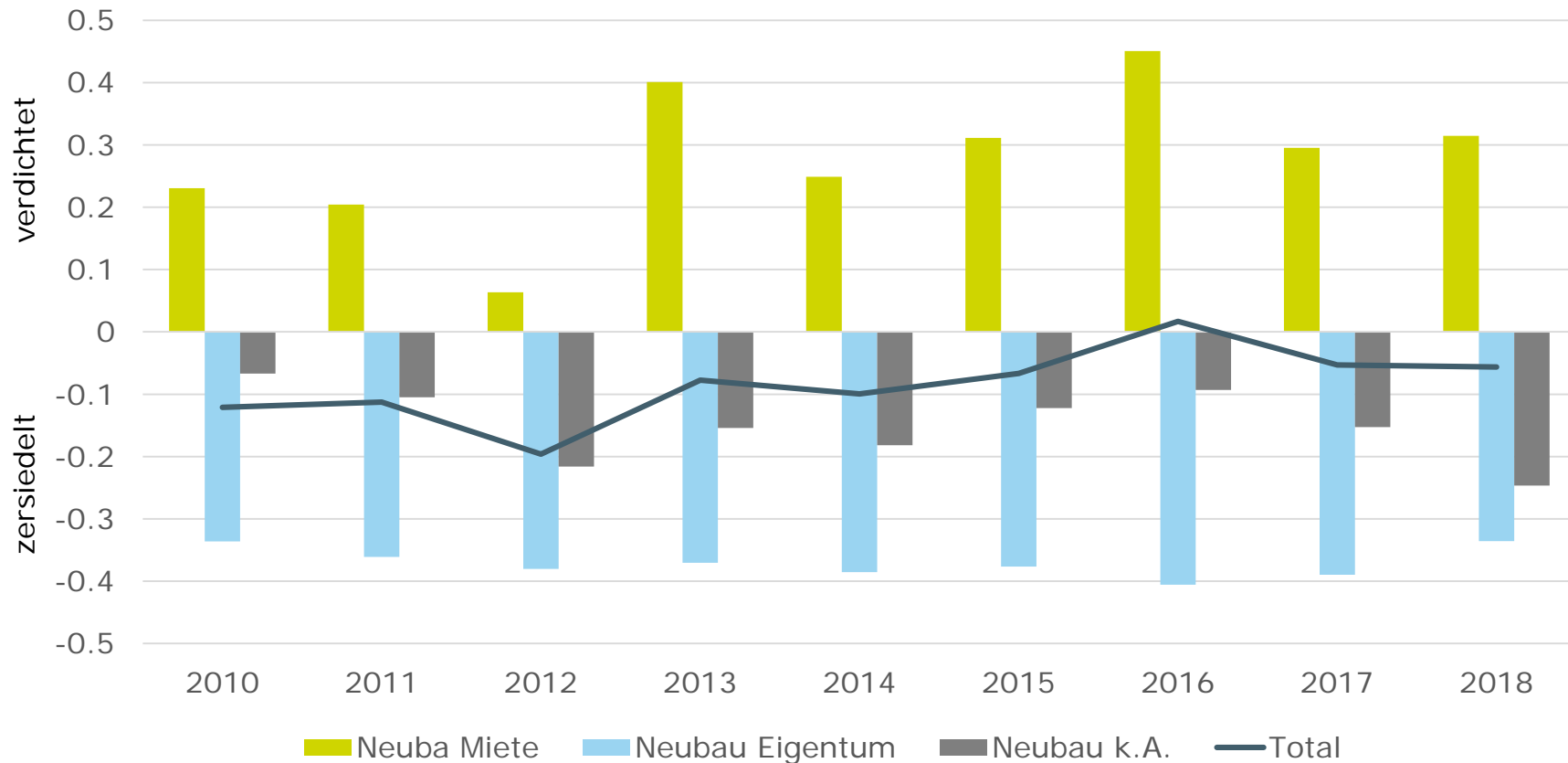


Quantitatives Monitoring: Erste Ergebnisse

Miete verdichtet, Eigentum zersiedelt

Hochschule Luzern

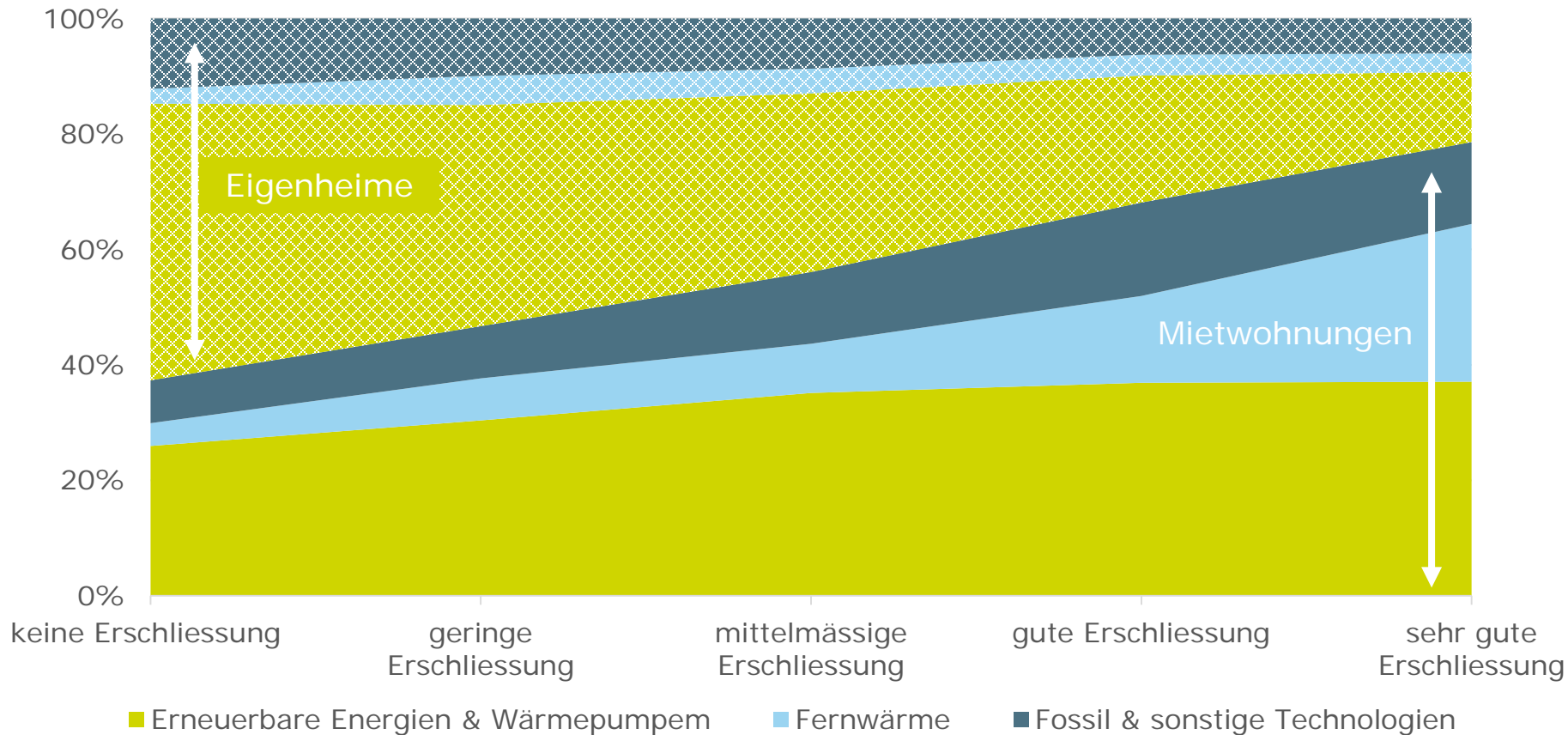
Verdichtende oder zersiedelnde Wirkung von 280'000 neuen Wohnungen



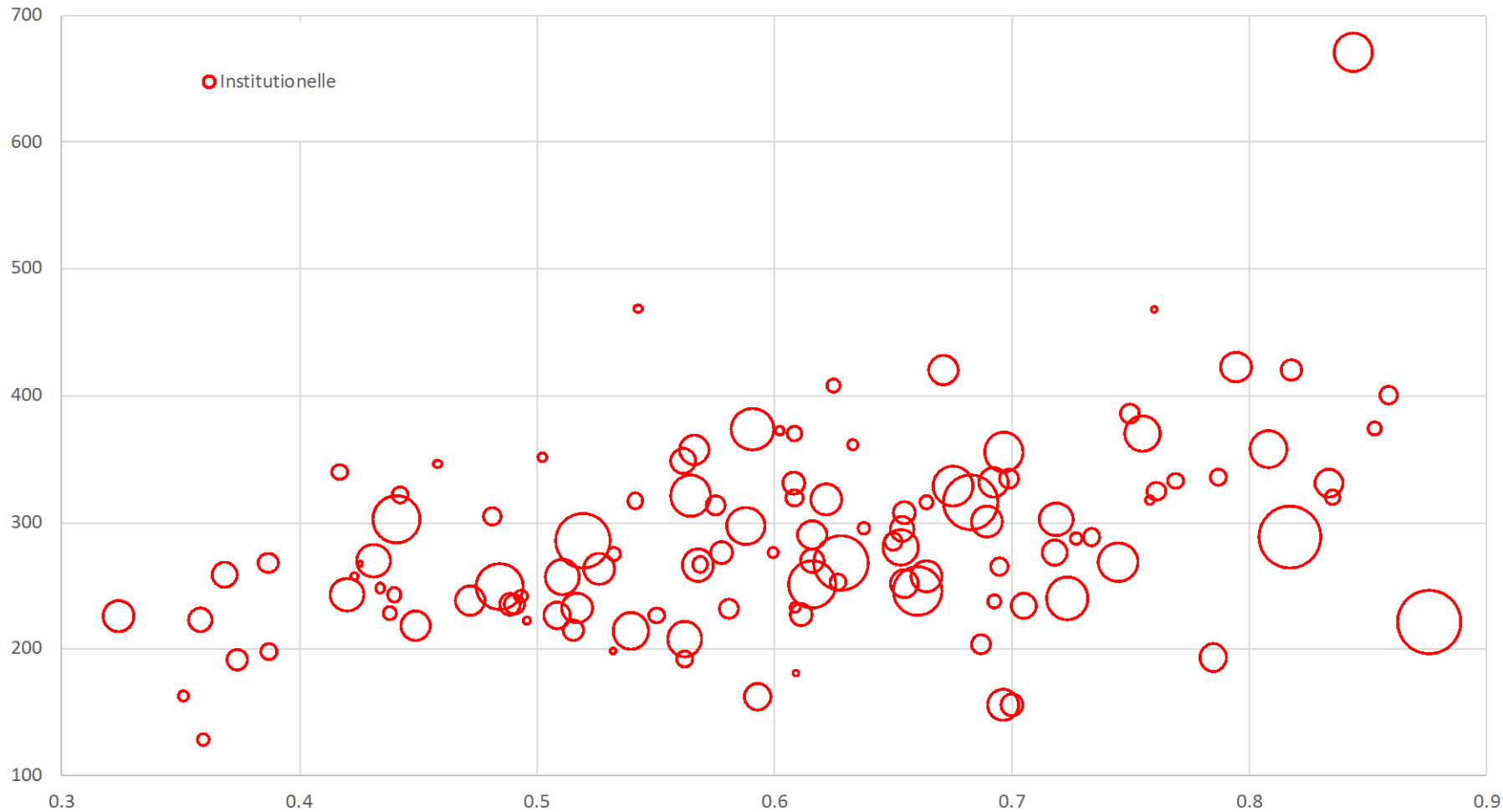
Technologien sind lageabhängig

Verteilung nach Erschliessung und Heiztechnologien (280'000 Wohnungen)

Hochschule Luzern

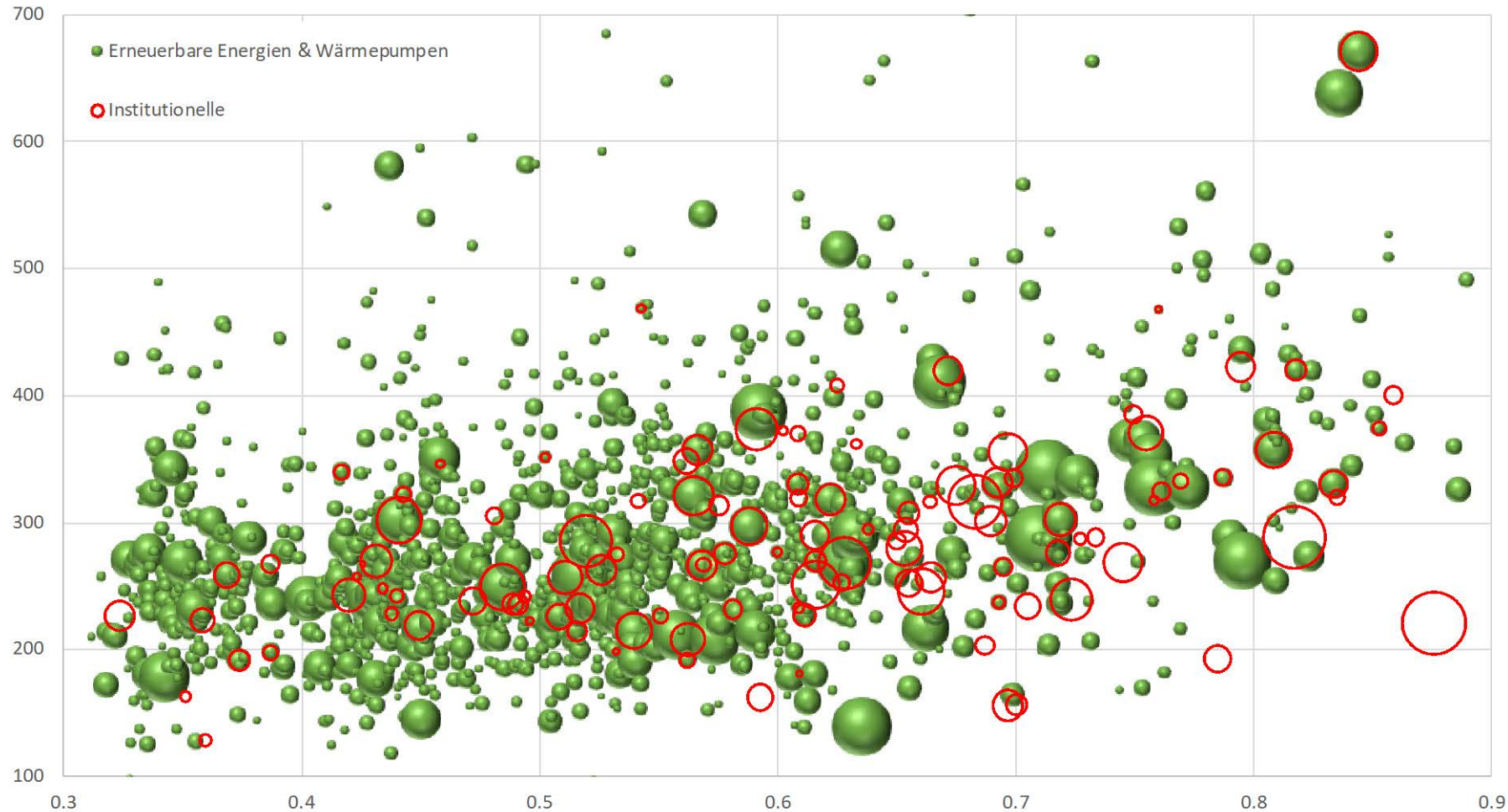


Mietzins: Mittelwert pro Projekt in CHF/m² und Jahr



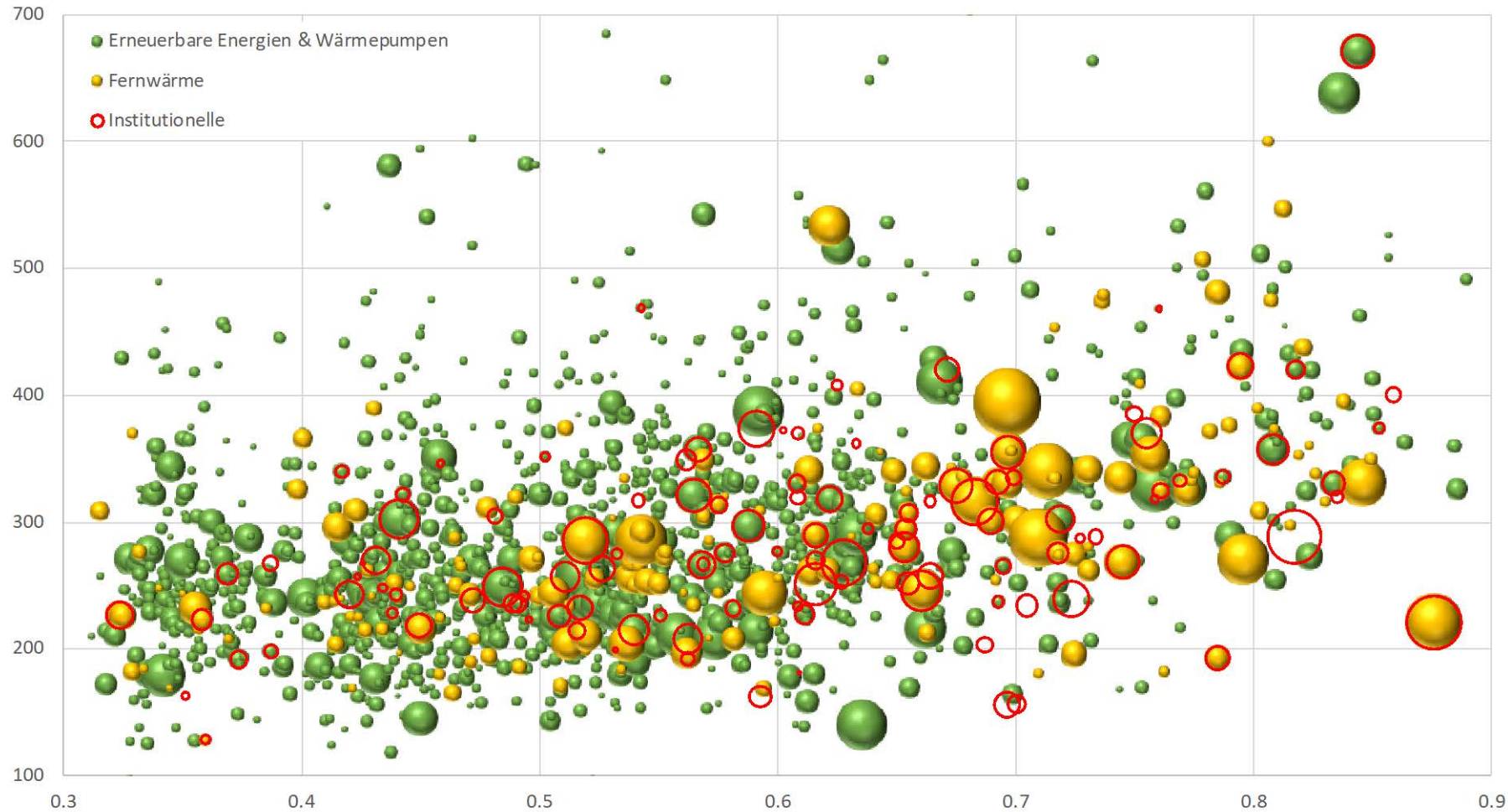
Dichteindikator: Bauliche Dichte + Bevölkerungsdichte + ÖV-Erschließung

Mietzins: Mittelwert pro Projekt in CHF/m² und Jahr



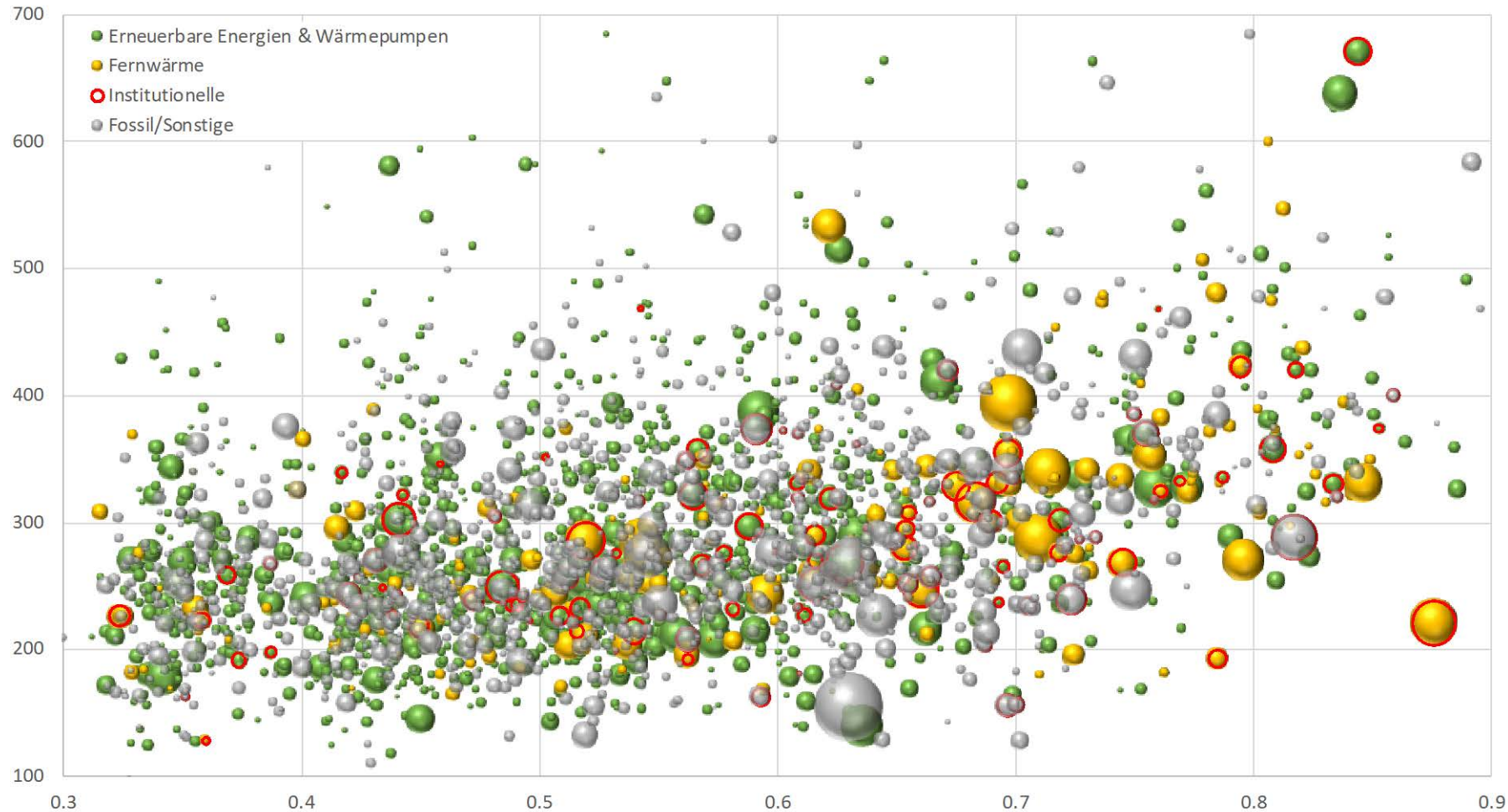
Dichteindikator: Bauliche Dichte + Bevölkerungsdichte + ÖV-Erschließung

Mietzins: Mittelwert pro Projekt in CHF/m² und Jahr



Dichteindikator: Bauliche Dichte + Bevölkerungsdichte + ÖV-Erschliessung

Mietzins: Mittelwert pro Projekt in CHF/m² und Jahr



Dichteindikator: Bauliche Dichte + Bevölkerungsdichte + ÖV-Erschliessung

Ziele 2019-2020

Vernetzen

- Disziplinen: Ingenieure, Architekten, Raumplaner, Ökonomen, Sozialwissenschaftler und Finanzexperten
- Handlungsebenen: Regulierung, Planung, Innovation, Investition, Ausführung

Plattform «Nachhaltige Wohnungswirtschaft» aufbauen

- Knowhow bündeln (z.B. Aufbau Sammelband oder Publikationsreihe)
- Periodisches Update mit interdisziplinärem Austausch
- Lösungsorientierte Forschungsarbeiten als Grundlage

Markttransparenz steigern

- Räumliche Wirkung bewilligter Projekte verfolgen
- Technologische Kosten- und Mietzinseffekte schätzen
- Benchmarks datengestützt weiterentwickeln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit