

Abstract

Zu Masterarbeit

Einfluss und Auswirkungen von Energiegesetzen auf den Immobilienmarkt Schweiz

Kurzzusammenfassung

Die vorliegende Masterarbeit setzt sich mit der Frage auseinander, wie sich die Energievorschriften und –gesetze im Gebäudebereich im Laufe der Zeit entwickelt haben und wie sich die jüngste Entwicklung mit der Verabschiedung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKE n 2014) und den damit verbundenen, verschärften energetischen Anforderungen auf die Bereitschaft von Eigentümern von Wohnrendite-liegenschaften, energetische Sanierungen oder Ersatzneubauten durchzuführen, auswirken werden. Eine Differenzrechnung verschiedener Investitionsalternativen nach den heutigen Energiegesetzen (MuKE n 2008) einerseits und der neuen MuKE n 2014 andererseits bestätigen die bereits heute bestehenden Tendenzen, der mangelnden Rentabilisierung an mittleren und schlechten Standorten.

Verfasserinnen: Frau Maria De Gruttola

Frau Jutta Kang

Herausgeber: Herr Christian Bächinger

Veröffentlichung: 01. Oktober 2015

Zitation: De Gruttola, Kang; 2015, Einfluss und Auswirkungen von Energiegesetzen auf den Immobilienmarkt Schweiz

FHS St. Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften:
Masterarbeit

Schlagworte: Investition, Nachhaltigkeit, Immobilienmanagement

Ausgangslage

In der Schweiz sind Gebäude für über 40% des Energieverbrauchs sowie der Verursachung von CO₂-Emissionen verantwortlich. Zur Erreichung der energiepolitischen Ziele auf Bundesebene steht daher die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden seit vielen Jahren im Fokus verschiedener Akteure. Ergebnis ist eine jahrzehntelang anhaltende Entwicklung der

Energievorschriften im Gebäudebereich, die jüngst im Januar 2015 mit der Verabschiedung der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich 2014 (MuKEN 2014) ihren bisherigen Höhepunkt erreicht hat. Die Entscheidung für oder gegen Sanierungen von Immobilien sowie deren Umfang wird bei Renditeliegenschaften in erster Linie aus einer wirtschaftlichen Perspektive betrachtet, die auch durch Energievorschriften beeinflusst wird.

Ziel

Es soll aufgezeigt werden, wie sich die Energievorschriften im Gebäudebereich in der Vergangenheit entwickelt haben und welche Auswirkungen sie bisher hatten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der jüngsten Entwicklung durch die Verabschiedung der MuKEN 2014 und der Fragestellung, ob und inwieweit die darin enthaltenen Verschärfungen der energetischen Anforderungen an Gebäude einen Einfluss auf zukünftige Sanierungsentscheidungen von Eigentümern von Wohnrenditeliegenschaften haben werden, indem in erster Linie die Baukosten steigen werden.

Vorgehen

Nach Erläuterung der einzelnen Energievorschriften bzw. -gesetze, deren Hintergründe und bisherigen Auswirkungen werden anhand eines Referenzobjektes zunächst für vier in der Praxis gängige Immobilienstrategien – Instandhaltung, Instandsetzung Küche und Bad, umfassende Erneuerung (einschliesslich energetischer Massnahmen) sowie Ersatzneubau – die Baukosten jeweils nach MuKEN 2008 sowie MuKEN 2014 ermittelt. Unter Anwendung der DCF-Methode wird mittels einer Differenzrechnung der Cashflows zwischen der jeweiligen Instandhaltungsvariante nach MuKEN 2008 bzw. 2014 und eine der jeweils anderen drei Investitionsvarianten die Internal Rate of Return IRR (Interner Zinsfuss) ermittelt.

Um die Aussagen verallgemeinern zu können, werden die Berechnungen für drei Standorte vorgenommen, die sich durch das jeweils dort herrschende Marktmietniveau unterscheiden. Darüber hinaus werden für jeden Standort verschiedene Ausgangslagen hinsichtlich der Höhe der Bestandsmiete zur jeweiligen Marktmiete simuliert.

Erkenntnisse

Die Ergebnisse haben gezeigt, dass der Standort und das Marktmietniveau beim Vergleich der Vorteilhaftigkeit einzelner Investitionsalternativen eine wesentliche Rolle spielen. Auch wenn sich die IRRs nach MuKEN 2014 in einem direkten Vergleich der jeweiligen Instandhaltungsvariante mit den gewählten Investitionsalternativen nach MuKEN 2008 und MuKEN 2014 mehrheitlich verbessert haben (eine Ausnahme bildet hier der Ersatzneubau), darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie bei der umfassenden Erneuerung und Ersatzneubauten lediglich an sehr guten Lagen höhere Werte gegenüber dem Diskontsatz aufweisen. An schlechteren Standorten dürfte der Anreiz zu umfassenden Erneuerungen geschweige denn zur Erstellung von Ersatzneubauten zu den angenommenen Rahmenbedingungen durch die MuKEN 2014 daher nicht grösser werden als bisher.