

## Renditeimmobilien: Energetische Sanierungen steigern den Wert

Auch ältere Renditeimmobilien waren in den letzten Jahren eine Anlageklasse mit Top-Renditen. Eigentümer, die Sanierungen auf die lange Bank geschoben haben, sollten aufgrund steigender Gas- und Ölpreise sowie Hypothekarzinsen aber jetzt handeln.

Bernhard Bircher-Suits

12.07.2022, 05.30 Uhr



Die positive Nachricht für Eigentümer von Renditeimmobilien vorneweg: Sie zählten in den vergangenen Jahren zu den grossen Gewinnern. Für Eigentümer gemischt genutzter Renditeimmobilien in der Schweiz betrug die von Fahrländer Partner berechnete Gesamtrendite im letzten Jahr 6 Prozent. Das waren sogar 3 Prozent mehr als im Corona-Krisenjahr 2020. Die höchste Gesamtrendite

verzeichnete im vergangenen Jahr die Region Zürich (+8,6 Prozent). Zwar weist diese Region die tiefste Cashflow-Rendite auf (+3 Prozent), doch war die Wertänderungsrendite mit 5,6 Prozent höher als in den anderen Regionen.

## **Stabile Nachfrage nach Mietwohnungen**

Auch die Mietwohnungsnachfrage hielt sich in der Corona-Pandemie gemäss Immobilienstudie 2021 der Grossbank Credit Suisse stabil. Den Grund sehen die Studienautoren vor allem in der «robusten Zuwanderung» im vergangenen Jahr. Zudem sei die Zahl von Wegzögern stark gesunken, da sich der Schweizer Arbeitsmarkt im Vergleich mit anderen Ländern als besonders krisenresistent bewährte.

Die hohen Eintrittshürden beim Wohneigentum stützten zudem die Nachfrage nach Mietwohnungen. Gemäss Daten des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest Partner im «Immo-Monitoring 2022-2» nahmen die Leerstände bei Mietwohnungen im Jahr 2021 zudem wieder ab.

Das CO<sub>2</sub>-Gesetz ist im Sommer 2021 bekanntlich an der Urne gescheitert. Trotzdem gilt es nötige energetische Sanierungen aufgrund des Klimawandels und massiv gestiegener Heizöl- und Gaspreise nicht auf die lange Bank zu schieben. Schliesslich hat es sich die Schweiz zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Immobilien künftig CO<sub>2</sub>-neutral betrieben werden.

Zudem haben einzelne Kantone bereits ihre Vorschriften verschärft. Im Kanton Zürich wurde zum Beispiel im November 2021 eine Änderung des Energiegesetzes an der Urne angenommen: Ab Mitte 2022 sind Öl- und Gasheizungen am Ende ihrer Lebensdauer durch klimaneutrale Heizungen zu ersetzen.

## **Energetische Sanierungen rechnen sich mehrfach**

Die energetische Sanierung einer Immobilie zahlt sich im Idealfall gleich mehrfach aus: Sie ist gut für das Klima, senkt die Energiekosten, steigert den Wohnkomfort und trägt zum Erhalt des Gebäudewertes bei. Der Haken: Eine Sanierung ist teuer, und oft fehlen Hauseigentümern die nötigen Mittel. Immerhin: Bund und Kantone fördern Investitionen zur Senkung des Energieverbrauchs mit Steuererleichterungen (vgl. Tipps).

Die stark gestiegenen Hypothekarzinsen verteuern mittlerweile aber die Kreditaufnahme. So sind die Zinsen für Wohnimmobilien gemäss dem Index der Online-Vermittlungsplattform Hypotheke.ch seit Anfang Jahr von einem Durchschnitt von 1,07 auf 2,52 Prozent Ende Juni 2022 gestiegen. Eine Hypothek in der Höhe von 800 000 Franken wurde dadurch in rund einem halben Jahr 11 600 Franken teurer. Wer noch weitere Jahre mit energetischen Sanierungen zuwartet, wird im schlechtesten Fall dann mit deutlich höheren Hypozinsen «bestraft».

Schliesslich ist zu erwarten, dass auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) aufgrund hoher Inflation weiter an der Zinsschraube dreht. Die Zeit der rekordtiefen Negativzinsen könnte zu Ende gehen. Gut zu wissen: Energetische Sanierungen können im Allgemeinen über Hypothek-Erhöhungen finanziert werden. Für die Banken sind solche Sanierungen eine nachweisbare Wertvermehrung. Zudem gibt es für fast alle energetisch sinnvollen

Massnahmen Förderbeiträge von der Gemeinde oder dem Kanton. Eine Übersicht der Förderprogramme von Kantonen, Gemeinden und Städten bietet die Website der «Energie-Experten» (<https://www.energie-experten.ch>).

## **Alte MFH verlieren Wärmeenergie übers Dach**

Wer ein Haus oder Mehrfamilienhaus mit Baujahr zwischen 1950 und 1980 besitzt, sollte wissen, dass ein durchschnittliches Einfamilienhaus rund einen Drittel der erzeugten Wärmeenergie übers Dach verliert. Ein Drittel verpufft über die Fassade. Die Restwärme entweicht durch die Fenster oder über den Keller.

Wer ein Haus energieeffizient sanieren will, setzt deshalb am besten bei diesen Energielecks an. Lorenz Deppeler, Leiter Energieberatung bei den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ), schreibt auf dem Fachportal [energie-experten.ch](https://www.energie-experten.ch): «Eine umfassende energetische Sanierung oder Modernisierung der Gebäudehülle reduziert den Energieverbrauch bei Altbauten häufig um 50 bis 60 Prozent.» Doch wie konkret vorgehen?

Nadim Chammas ist Sprecher des Schweizer Verbands Casafair. Dieser bezeichnet sich als Verband für «umweltbewusste und faire Wohneigentümerinnen» und stehe für «Klimaschutz, Bodennutzung und faire Mieten». «Bei der Renovation einer Immobilie gilt es immer ein Gesamtkonzept zu erstellen. Dieses kann auch in mehreren Schritten umgesetzt werden», sagt Chammas. Eventuelle Ausnutzungsreserven, Änderungen der Bauzonen und der Bauordnung seien zu prüfen. Daraus erfolge eventuell eine Erweiterung der Liegenschaft.

## **Mieterfreundliche Sanierung in mehreren Schritten**

L. Perincioli (80) ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses (MFH) aus den 1960er Jahren mit zwölf Wohnungen. Seine Immobilie liegt in Murten bei Bern.

Perincioli hat seine Liegenschaft in mehreren Etappen nach allen Regeln der Kunst saniert. Er hat die Mieten gemäss eigenen Angaben jeweils nicht erhöht und konnte alle Mieter im Haus behalten. Das Casafair-Mitglied hatte früher ein Ingenieurbüro und machte vor allem Beratungen im Energiebereich. Der längst pensionierte Bauprofi sagt: «Das MFH war 1997 in einem schlechten allgemeinen Zustand. Es hatte eine ungenügende Dämmung und eine alte Ölheizung. Der Heizölverbrauch war mit 20 000 Litern pro Jahr schmerzhaft hoch.»

Im Jahr 1997 gab es noch keine sogenannten GEAK-Experten, welche Perincioli bei den Sanierungsmassnahmen hätten beraten können. Und auch das Gebäudeprogramm als Anlaufstelle für alle Fragen rund um Förderbeiträge für Sanierungen und mehr Energieeffizienz existierte noch nicht (<https://www.dasgebaeudeprogramm.ch>).

GEAK-Experten sind heutzutage eine gute Anlaufstelle für eine erste Bestandsaufnahme einer Immobilie (vgl. <https://www.geak.ch/experten/experten-finden>). Perincioli machte mithilfe eines Architekten und eines erfahrenen Hausverwalters eine detaillierte Beurteilung des Gebäudezustands. Die Optimierungen des MFH fanden dann über mehrere Etappen statt. Die Bauetappen finanzierte er über eine Festhypothek.

## **Renovationen über viele Jahre**

Der Immobilieneigentümer Perincioli sagt: «Bei der ersten Sanierung wurden die Aussendämmung gemacht, die Küchen erneuert, die Balkone vertieft, ein Wärmespeicher eingebaut und 31 Quadratmeter Sonnenkollektoren installiert.» In einem weiteren Schritt liess er in den Jahren 2009 und 2010 die Bäder und die Kanalisation sanieren. Schliesslich installierte er im Jahr 2014 eine Pelletheizung und eine Photovoltaik-Anlage mit 109 Quadratmetern Fläche. Im Jahr 2020 schloss sich die Mieterschaft zu einer Eigenstromgemeinschaft zusammen.

Rückblickend rät Perincioli grundsätzlich bei MFH-Sanierungen Folgendes:

«Man sollte mit der Mieterschaft frühzeitig Besprechungen organisieren und das Vorhaben erklären sowie fragen, wo der Schuh drückt. Es gilt dann, falls möglich, Vorschläge der Mieter beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.»  
Allfällige Mietzinssteigerungen müsse man zudem frühzeitig ankündigen.

Auch Chammas hat Ratschläge für Bauherrinnen und Bauherren, die energetische Sanierungen jetzt angehen möchten. «Wer nicht Architekt oder Energiefachmann ist, sollte in einem ersten Schritt bei der Gemeinde oder beim Kanton klären, ob diese eine Beratung anbieten und unter Umständen sogar mitfinanzieren. Dann gilt es einen Energie-Coach mit einem Gutachten wie zum Beispiel einem GEAK-Bericht zu beauftragen, damit ein Gesamtkonzept erarbeitet werden kann und die eingesetzten Mittel den erhofften Effekt erzielen.»

Der Casafair-Sprecher rät von einer Pflasterlipolitik bei Renovationen ab: «Jedes Jahr mal etwas zu machen, wird am Ende teurer.» Denn Einzelmassnahmen seien nicht aufeinander abgestimmt. Es brauche immer ein Gesamtkonzept. Auch gut zu wissen: Energetische Sanierungen, egal ob an der Gebäudehülle, ein Heizungs-Ersatz oder eine Solaranlage, können in der Regel immer im bewohnten Zustand erfolgen.

## Tipps und Informationsquellen

- **Budget:** In der Regel sind alle 25 bis 30 Jahre Gesamtsanierungen fällig. Eigentümer sollten jährlich Reserven von mindestens 1 Prozent des Gebäudewertes bilden.
- **Verlässliche Partner finden:** Wenden Sie sich an ausgewiesene Spezialisten, und holen Sie Referenzen sowie Ausbildungsnachweise ein. Prüfen Sie die praktische Erfahrung mit energetischen Sanierungen.
- **Zweitmeinung:** Holen Sie immer nach einer Analyse eine Zweitmeinung ein, und prüfen Sie mehrere Varianten.

- **Energieberatung:** Klären Sie, ob die Gemeinde oder der Kanton eine Energieberatung anbietet und unter Umständen (mit-)finanziert. Energie Schweiz bietet unter anderem ein Verzeichnis aller Beratungsstellen rund um energetische Erneuerungen (<https://www.energieschweiz.ch>). Auf der Website [renovabene.ch](https://www.renovabene.ch) finden Bauherrinnen und Bauherren Antworten auf alle Fragen rund um die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern.
- **Planung:** Lassen Sie eine erste grobe Auslegeordnung machen, etwa durch einen Energieberater, Energieplaner oder Architekten.
- **Ist-Analyse der Immobilie:** Machen Sie selbst oder mithilfe eines Experten eine erste Ist-Analyse. Wie alt ist die Heizung? In welchem Zustand sind Fassade, Dach, Fenster, Dämmung, Kellerdecken usw.? Für ältere Gebäude kann sich ein sogenannter GEAK plus lohnen. Dieser Bericht umfasst eine Beurteilung der Energiebilanz (Energieausweis der Kantone GEAK) sowie Vorschläge zur Sanierung.
- **Heizungssanierung:** Ob sich der Ersatz der bestehenden Ölheizung im Einzelfall lohnt, hängt von den Subventionen, allfälligen Abgaben, dem Energiebedarf des Gebäudes und der verbleibenden Lebensdauer der eingebauten Heizung ab. Der Branchenverband der Gebäudetechniker Suissetec bietet auf seiner Website Tipps und Merkblätter zur Heizungssanierung an.
- **Steuern:** Werterhaltende Renovations- und Umbauarbeiten wie etwa der Ersatz der Dachziegel darf man vom steuerbaren Einkommen in Abzug bringen. Wertvermehrnde Arbeiten wie etwa der Ausbau des Dachstocks sind dagegen nicht abzugsfähig. Die Ausnahme: Es handelt sich um energiesparende Investitionen. Umweltfreundliche Alternativsysteme wie Wärmepumpen und Anlagen, die Solarenergie, Holz, Wind, Biogas oder Geothermik verwenden, sind steuerlich abzugsberechtigt, sofern sie Wohnzwecken dienen und nicht zum Beispiel zur Beheizung eines Schwimmbads.