

Sanierungen als Investitionsentscheide

Novatlantis Bauforum 27. August 203

Dr. Hans-Peter Burkhard

Direktor des CCRS (Zentrum für Unternehmensverantwortung und Nachhaltigkeit)



3 Behauptungen

- 1. Die Sanierungsrate ist heute zu tief.**
- 2. Die energetische Sanierung der Gebäude ist ein wichtiger Pfeiler der Energiepolitik 2050.**
- 3. Eine energetische Sanierung allein zahlt sich nicht aus.**

Hemmnisse für Sanierungen

- 1. Fehlende Informationen**
- 2. Fehlende Rückstellungen**
- 3. Fehlende Rentabilität**
- 4. Bauvorschriften**
- 5. Falsche Anreize**
- 6. Alter der Eigentümerschaft**
- 7. Einzelmassnahmen vs. Gesamtsanierung**

Lösungsansätze zur Beseitigung der Hemmnisse

1. Reduktion von Entscheid-Unsicherheiten bei Bauherrschaften

- 1: Erhöhung der Bestellerkompetenz privater Bauherrschaften
- 2: Wohneigentum im Alter
- 3: Sanierungen bei offener Unternehmensnachfolge

2. Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen zur Wirtschaftlichkeit

- 4: Berechnungstool für langfristige Renditen
- 5: Realistische Sanierungskosten in der Immobilienbewertung
- 6: Datenbank für Sanierungskosten

Lösungsansätze zur Beseitigung der Hemmnisse (2)

3. Verstärkung positiver finanzieller Anreize und Verzicht auf negative finanzielle Anreize

- 7: Realisierung von Ausnützungsreserven
- 8: Verzicht auf Abgaben bei Aussenisolation über öff. Grund
- 9: Steuerbefreiung von Rückstellungen für Sanierungen
- 10: Beseitigung neg. Steueranreize bei Gesamtsanierungen

4. Finanzierung

- 11: Finanzierungsbedingungen für energetische Sanierungen
- 12: Obligatorischer Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentümer
- 13: Neue Finanzierungsmodelle für energetische Sanierungen
- 14: Steuerbegünstigtes Sanierungssparen – „Säule 3S“

Lösungsansätze zur Beseitigung der Hemmnisse

5. Sanierungsmassnahmen und Kosten

15: Abbau zusätzlicher Auflagen bei energetischen Sanierungen

16: Standardisierung von Sanierungsmassnahmen

17: Unsicherheiten bezüglich Denkmalpflege reduzieren

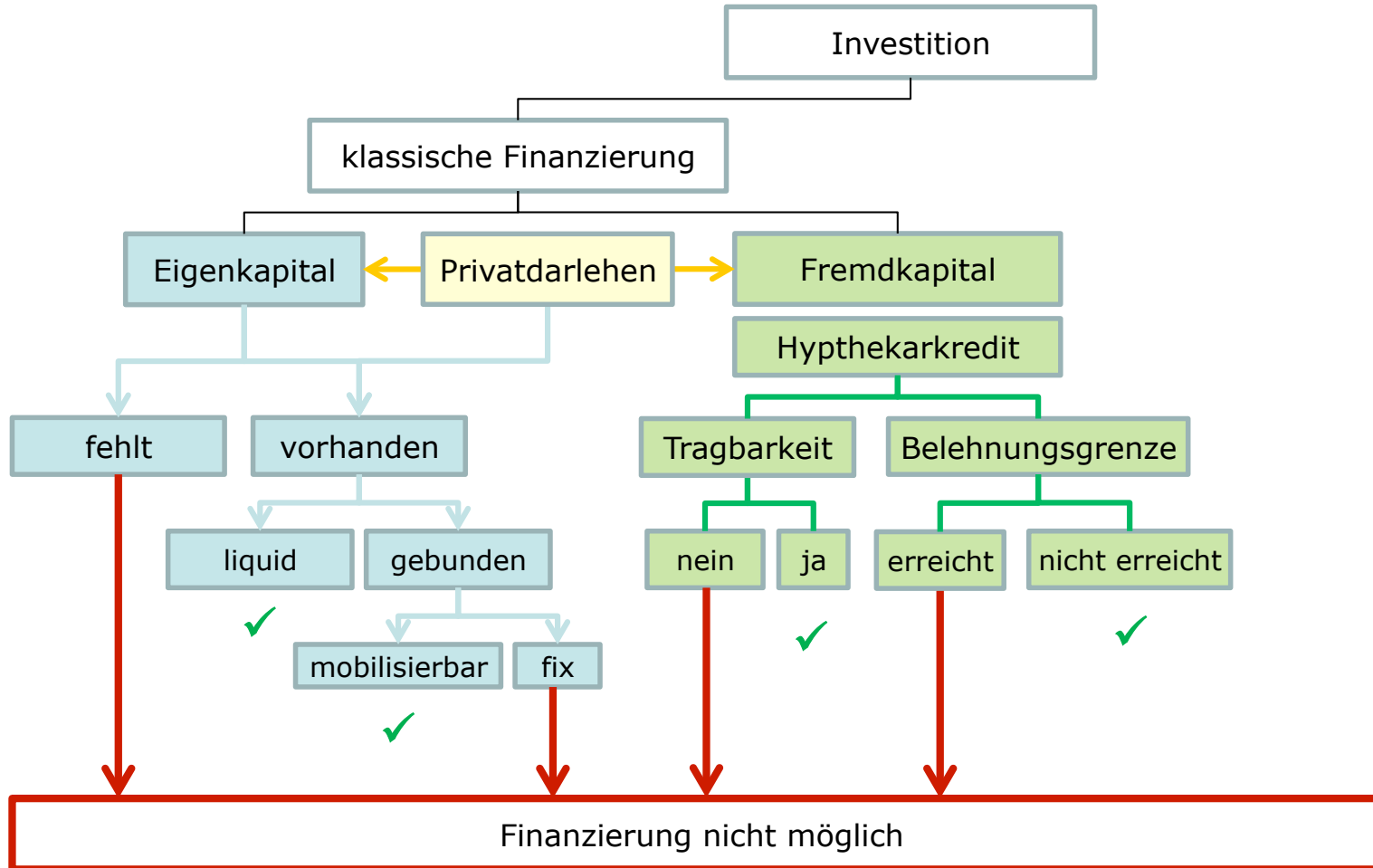


Finanzierung als Hemmnis für Sanierungen

Nochmals 3 Behauptungen:

- **Wer nur kurzfristig hohe Renditen erzielen will, saniert nicht: Auf dem heutigen Markt kann jede Wohnung jederzeit gut vermietet werden.**
- **Unsicherheiten über Kosten/Wirtschaftlichkeit verhindern Sanierungen oder führen zu nicht optimalen Teilmassnahmen**
- **Es gibt nicht finanzierbare Sanierungsprojekte:**
 - Missverhältnis von Sanierungskosten und Nutzen/Ertrag (zu teuer, zu luxuriös)
 - Fehlende Eigenmittel
 - Härtere Auflagen der FINMA

Klassische Finanzierung



Sicherheit: Tragfähigkeit (Wirtschaftlichkeit)

selbstgenutzt:

- Wohnen: künftige Wohnkosten stehen in einem vernünftigen Verhältnis ($\leq 1/3$) zu (künftigen) Einkünften
- Unternehmen: künftige Raumkosten des eigenen Unternehmens können (auch in Zukunft) erwirtschaftet werden (Ertragslage)

vermietet:

- Die künftigen Erträge sind mindestens gleich hoch wie die künftigen Kosten (inkl. Sanierung)

Sicherheit: Belehnungsgrenze

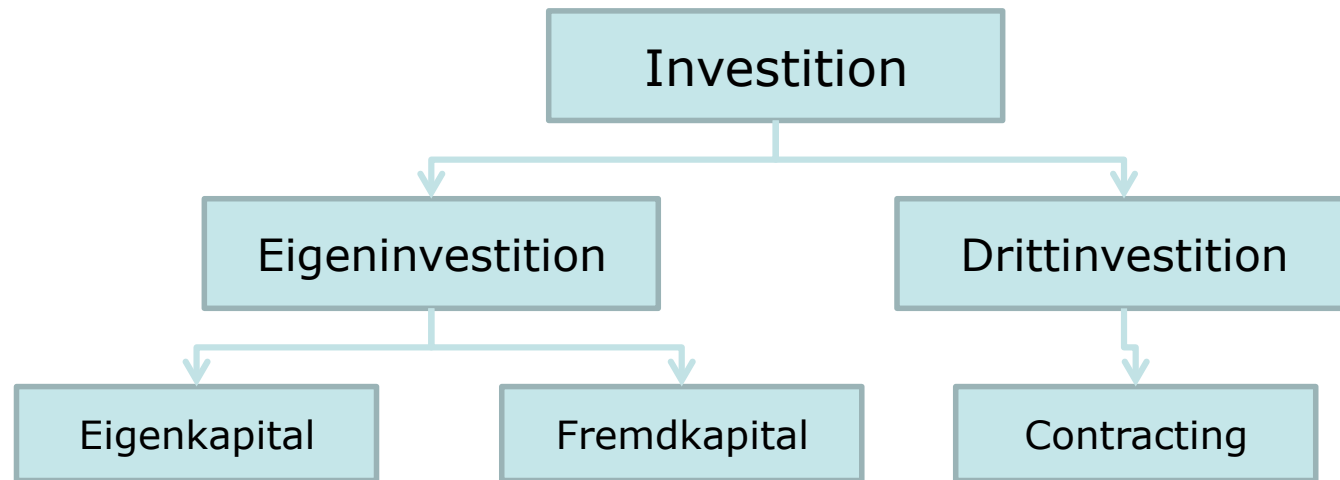
Wohnnutzung

- max. 80%, nach Pensionierung 65%
- ETP

vermietet:

- Die künftigen Erträge sind mindestens gleich hoch wie die künftigen Kosten (inkl. Sanierung)



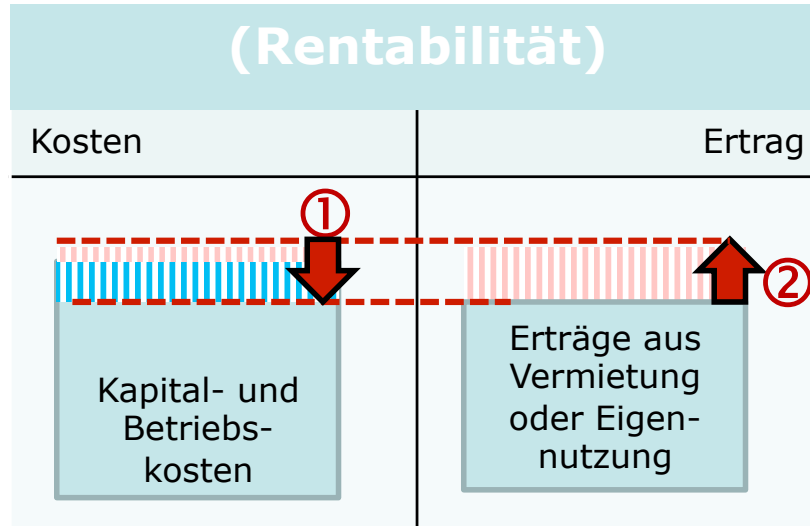


allgemein

- Wirtschaftlichkeit prüfen



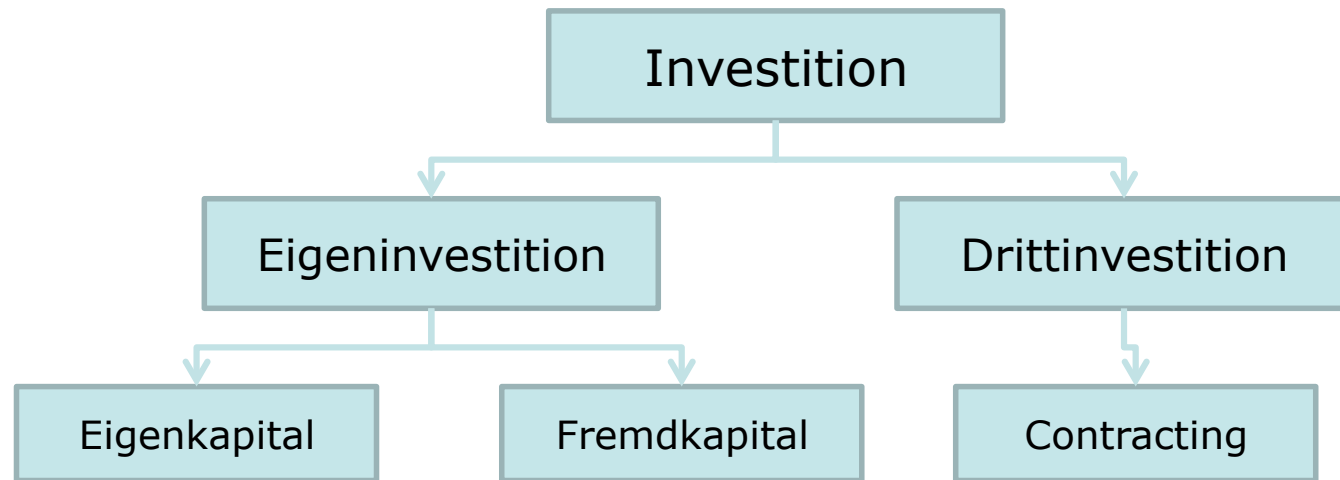
Verbesserung der Wirtschaftlichkeit



Verbesserung der Wirtschaftlichkeit:

- ① Projekt «abspecken» = Kosten sparen
- ② Projekt «aufstocken» = Erträge erhöhen

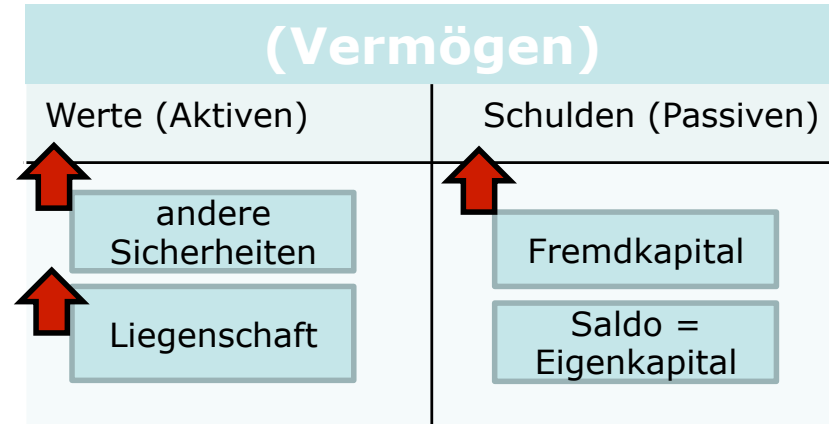




allgemein	<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftlichkeit prüfen 		
kurzfristig	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisierung anders gebundenes EK • Neubewertung Liegenschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • höhere Belehnung 	

Neubewertung

Erhöhung der Belehnung
③ höhere Sicherheiten



Gute Beurteilungsgrundlagen gibt es

