



immoschwab

Sanierung und Wertsteigerung

WIE BEEINFLUSSEN ENERGIESPARMASSNAHMEN
DEN IMMOBILIENWERT?

Warum energetisch sanieren?

- Wertsteigerung der Immobilie
- Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss
- Unabhängigkeit von Energiepreisen
- Erfüllung gesetzlicher Anforderungen
- Verbesserung Wohnkomfort
- Image und Zukunftssicherheit

Praxisbeispiel energetische Sanierung

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

Baujahr 1950

Jährliche Mietzinseinnahmen vor Sanierung
ca. CHF 48'240.00

Energetische Sanierung von:

- Dämmung Fassade
- Dämmung und Sanierung Dach / Dämmung Kellerdecke
- Ersatz Fenster auf Holz-Metall / 3-fach IV
- Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe Aussenluft
- Installation PV-Anlage

Sanierungskosten rund CHF 341'574.00





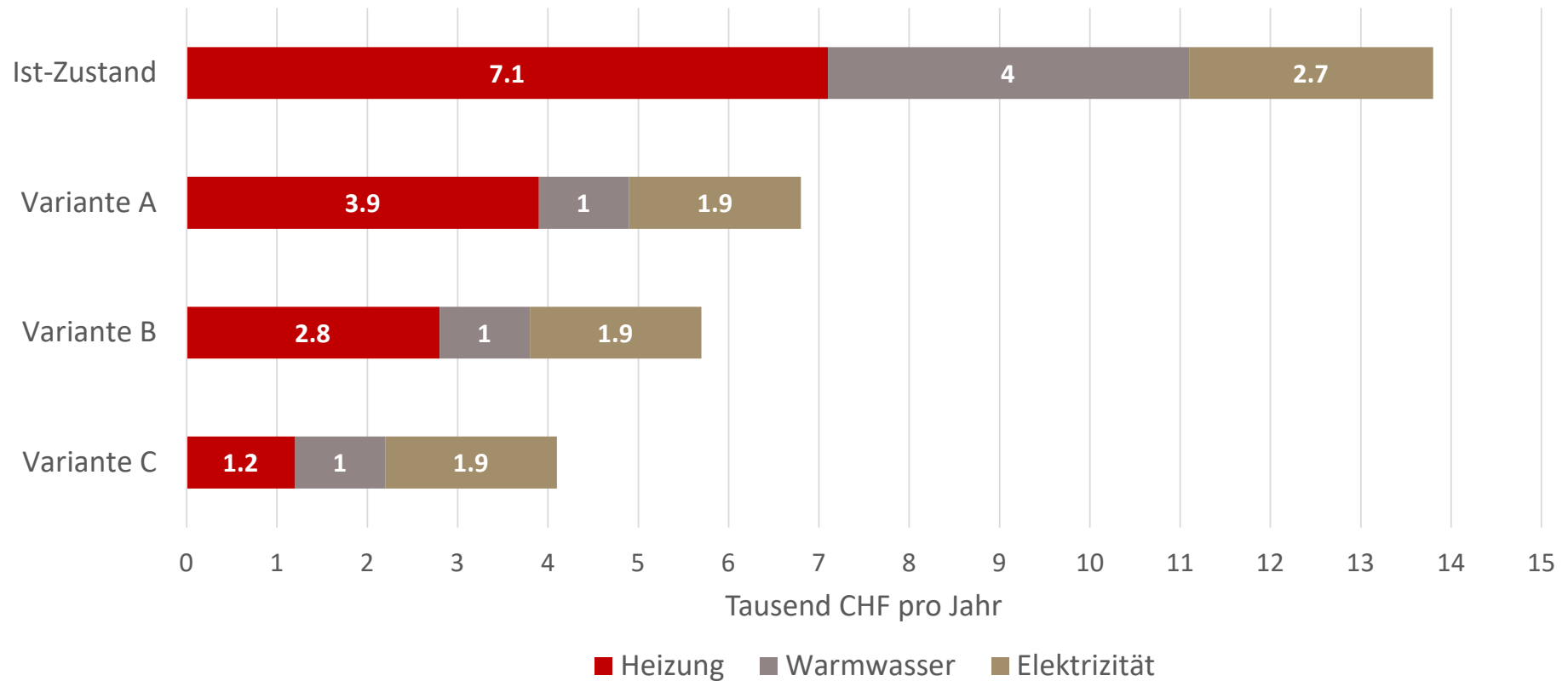
Entscheidungsgrundlagen Energetische Sanierung

- Erstellung GEAK / Übersicht IST-Zustand
- Erstellung GEAK Plus / Übersicht IST-Zustand + Beratungsbericht mit Sanierungsfahrplan inkl. Variantenvergleich und Kosten
- Wirtschaftlichkeitsrechnung
- Abklärung Finanzierung
- Berechnung mögliche Mietzinserhöhung

Variantenvergleich Sanierungsbericht

[Alle Kosten in CHF]	Variante A	Variante B	Variante C
Dächer und Decken	0	48'936	48'936
Wände	0	0	71'593
Fenster und Türen	0	0	72'089
Böden	0	26'964	26'964
Wärmebrücken	0	0	11'043
Gebäudehülle	0	75'900	230'624
Heizung/Warmwasser	60'000	60'000	60'000
Lüftung	0	0	0
Heizung, Warmwasser, Lüftung	60'000	60'000	60'000
Geräte und Installationen	0	0	0
Kleingeräte und Elektronik	0	0	0
Beleuchtung	0	0	0
Weitere Verbraucher	0	0	0
Photovoltaik	25'000	25'000	25'000
Elektrizität gesamt	25'000	25'000	25'000
Vorbereitungs- und Anpassungsarbeiten	5'000	10'000	15'000
Planungskosten	5'000	15'000	35'000
Gebühren, Bewilligungen	1'500	2'500	2'500
Weiteres	5'000	10'000	15'000
Projektbezogene Kosten gesamt	16'500	37'500	67'500
Gesamtkosten der Massnahmen inkl. projektbezogene Kosten	101'500	198'400	383'124
Total Förderbeiträge	-10'150	-26'590	-41'550
Total Initial-Kosten	91'350	171'810	341'574

Praxisbeispiel – Einsparungen Energiekosten



Kommunikation mit Mietern



- Frühzeitige Information und Transparenz
- Nutzen kommunizieren (Nachhaltigkeit, Heizkosten, Komfort)
- Zeitplan und Lärmbelastung klar festlegen
- Auf Mietzinsreduktionsanfragen vorbereitet sein
- Mieter einbinden → höhere Akzeptanz



Welche Investitionen
lassen sich rechtlich
auf Mieter
überwälzen?

- Unterschied Instandsetzung und Wertvermehrende Investition
- Umfassende Sanierungen
= mehrere Gebäudeteile
= 50-70% wertvermehrend
- Abzug Fördergelder
- Amortisation, Verzinsung und Unterhaltsbeitrag



Investitionen überwälzen / Praxisbeispiel MFH 3 Wohnungen

Umfassende Sanierung	CHF 385'000.00
- Anteil Fördergelder ca.	CHF 42'000.00
Anrechenbare Sanierungskosten	CHF 343'000.00
Anteil Wertvermehrung 70%	CHF 240'100.00

Aufrechenbare Kosten:

Abschreibung / Lebensdauer 25 Jahre	
$240'100.00 / 25 =$	CHF 9'604.00

Verzinsung:	
$(1.25 + 0.5) / 2 = 0.875\%$	CHF 2'101.00

Unterhalt 10% auf Abschreibung und Verzinsung	
10% von CHF 11'705.00	CHF 1'170.50

Total jährliche Mietzinserhöhung	CHF 12'875.50
----------------------------------	---------------

Investitionen überwälzen / Vergleich MFH 12 Wohnungen

Umfassende Sanierung	CHF 800'000.00
- Anteil Fördergelder ca.	CHF 60'000.00
Anrechenbare Sanierungskosten	CHF 740'000.00
Anteil Wertvermehrung 70%	CHF 518'000.00

Aufrechenbare Kosten:

Abschreibung / Lebensdauer 25 Jahre	
$518'000.00 / 25 =$	CHF 20'720.00

Verzinsung:	
$(1.25 + 0.5) / 2 = 0.875\%$	CHF 4532.00

Unterhalt 10% auf Abschreibung und Verzinsung	
10% von CHF 25'252.00	CHF 2'525.00

Total jährliche Mietzinserhöhung	CHF 27'778.00
----------------------------------	---------------

Vergleich einzelne Wertvermehrungen

Fassade neu gedämmt mit Mineralwolldämmung und verputzt	65%
Sanierung Dach / neu Ziegeldach mit Unterdach und Wärmedämmung	20%
neu isolierverglaste Fenster Holz-Metall	20%
Dämmung Kellerdecke	80%
Ersatz Heizung / Wärmepumpe Aussenluft	10%
Installation PV-Anlage	100%
Durchschnitt	50%

Vergleich Überwälzungen

Jährliche Mietzinsanpassung bei umfassender Sanierung 70% **CHF 12'875.50**

Jährliche Mietzinsanpassung bei einzelnen Wertvermehrungen (falls schrittweise Sanierung)

Fassade neu gedämmt mit Mineralwolldämmung und verputzt	65%	CHF 3'177.60
Dämmung/Sanierung Dach / Dämmung Kellerdecke	20%	CHF 745.80
neu isolierverglaste Fenster Holz-Metall	20%	CHF 963.30
Ersatz Heizung / Wärmepumpe Aussenluft	10%	CHF 472.70
Installation PV-Anlage	100%	CHF 1'969.60
Total jährliche MZ-Anpassung bei schrittweiser Sanierung		CHF 7'329.00

Investition PV-Anlage

- bei neueren Bauten oft alleinige energetische Sanierung
- 100% Wertvermehrung möglich
- Teils sehr hohe Mietzinserhöhungen pro Objekt
- Mieter profitiert von tieferen PV-Strom-Kosten



Veränderung der Mieten nach einer energetischen Sanierung?



- Möglichkeiten zur Mietzinserhöhung nach Vorgaben des Mietrechtes
- 50 – 70% Anteil Wertvermehrung bei umfassender Sanierung
- Langfristig stabilere Mieterträge
- Anpassung der Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten



Praxisbeispiel MFH 3 Wohnungen:

Mietzinse vor energetischer Sanierung Jährlich	CHF 48'240.00
--	---------------

Mietzinse nach energetischer Sanierung Jährlich	CHF 61'115.00
---	---------------

4.5-Zimmerwohnung

Nettomietzins vor Sanierung	CHF 1'490.00
-----------------------------	--------------

Nettomietzins nach Sanierung	CHF 1'968.00
------------------------------	--------------

3-Zimmerwohnung

Nettomietzins vor Sanierung	CHF 1'070.00
-----------------------------	--------------

Nettomietzins nach Sanierung	CHF 1'260.00
------------------------------	--------------

Praxisbeispiel MFH mit 12 Wohnungen:

Mietzinse vor energetischer Sanierung Jährlich	CHF 195'000.00
--	----------------

Mietzinse nach energetischer Sanierung Jährlich	CHF 222'778.00
---	----------------

4-Zimmerwohnung

Nettomietzins vor Sanierung	CHF 1'515.00
-----------------------------	--------------

Nettomietzins nach Sanierung	CHF 1'713.00
------------------------------	--------------

3-Zimmerwohnung

Nettomietzins vor Sanierung	CHF 1'260.00
-----------------------------	--------------

Nettomietzins nach Sanierung	CHF 1'448.00
------------------------------	--------------

Veränderung Bewirtschaftungs- kosten nach Sanierung



- Energiekosten sinken
- Instandhaltungskosten sinken
- Rücklagenbedarf für Unterhalt langfristig geringer

Wertsteigerung der Liegenschaft

Direkte Effekte:

- Geringere Betriebskosten
- Förderbeiträge / effektiver Investitionsaufwand sinkt
- Steigerung Wohnkomfort

Indirekte Effekte:

- Wert der Liegenschaft nimmt zu
- Nachfrage nach energieeffizienten Objekten steigt



Wertsteigerung der Liegenschaft - Praxisbeispiel

Wert Liegenschaft vor energetischer Sanierung

$$\text{CHF } 49'440.00 * 100 / 4.2 =$$

CHF 1'177'000.00

Wert Liegenschaft nach energetischer Sanierung

$$\text{CHF } 62'315.00 * 100 / 4.0 =$$

CHF 1'558'000.00



Veränderung Nettorendite

Anlagekosten vor Sanierung

CHF 1'180'000.00

Anlagekosten nach Sanierung

CHF 1'560'000.00

Nettorendite vor Sanierung

$26'445.00 * 100 / 590'000.00$

4.48%

Nettorendite nach Sanierung

$38'000.00 * 100 / 745'000.00$

5.10%



Welche Faktoren beeinflussen die Vermietbarkeit energetisch sanierter Wohnungen?



- Tiefere Energiewerte und Nebenkosten
- Wohnkomfort und Raumklima
- Nachhaltigkeit und Trend
- PV-Anlage / Ladestation Elektroauto

Typische Fehler vermeiden

- Fehlende Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Falsche Versprechungen an Mieter
- Fehlende Fördermittelprüfung
- Unzureichende Planung oder Bauüberwachung
- Unklare Kostentrennung
(wertvermehrende Investition / Instandhaltung)
- Überforderung der Mieter (zu hohe Mieterhöhung)



Fazit energetische Sanierung und Wertsteigerung



- Energetische Sanierungen sind Investitionen in Wert und Zukunft
- Wirtschaftlichkeit tragfähig bei richtiger Planung
- Mieter profitieren von geringeren Nebenkosten
- Kommunikation ist der Schlüssel zum Projekterfolg

Besten Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

