

Problemfall Bestandsimmobilien?

Das Sanierungsrisiko an jahrelang vernachlässigten Objekten ist Investoren oft zu hoch. Mit dem Einsatz bestimmter Tools gelingt es aber, große Wertzuwächse zu erzielen.

Dr. David Lorenz MRICS

Der „business-case“ für die Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien bei Neubauten ist mittlerweile durch eine ganze Reihe von Vergleichsstudien untermauert. Leider stehen entsprechende Untersuchungen für Maßnahmen im Gebäudebestand nicht in gleichem Umfang zur Verfügung. Dabei spielt der Bestand für das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen eine zentrale Rolle. Von den über 200 Millionen Gebäuden in der EU wurden mehr als 50 Prozent vor 1970 gebaut. Die jährliche Erneuerungsrate beträgt etwa 1 bis 1,5 Prozent für Nicht-Wohngebäude und nur 0,07 Prozent für Wohngebäude. Das bedeutet, dass die meisten Gebäude, die in 50 Jahren vorhanden sein werden, bereits heute existieren.

Es bedeutet auch, dass wenn von heute an jede neue Immobilie unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten geplant, erstellt und betrieben würde, dies für viele Jahre nur einen marginalen Effekt hätte, wenn nicht gleichzeitig auch der Bestand optimiert wird.

Strengere Umweltgesetze

Auf politischer Ebene ist das energetische Potenzial des Gebäudebestandes erkannt. Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden zählt zu den Top-Prioritäten der europäischen Energieeffizienzstrategie. Nach Schätzungen der Kommission liegt das größte kosteneffiziente Energieeinsparpotenzial im Gebäudebestand. Vor dem Hintergrund immer strenger werdender Umweltge-

AUTOR

Dr. David Lorenz MRICS ist Inhaber von **Lorenz Property Advisors – Chartered Surveyors** sowie geschäftsführender Gesellschafter der **AAAcon Asset Management GmbH**. Er leitet zusammen mit Prof. Dr. **Thomas Lützkendorf (Universität Karlsruhe)** die **RICS EU Advisory Group on Sustainable Property Investment & Management**.

www.ricseurope.eu/de



Foto: RICS

setzgebung, steigender Energie- und Materialpreise und sich verändernder Anforderungsprofile unterschiedlichster Nutzergruppen liegen folgende Vermutungen nahe: Rendite und Wert energetisch und funktional optimierter Bestandsimmobilien werden ebenfalls steigen; subjektiv risikoarme Investments in durchschnittliche Wohn- und (marktgerecht akquirierte, 10 bis 20 Jahre alte) Gewerbeimmobilien werden zu den Problemfällen von morgen.

Was hält Investoren von Maßnahmen zur Optimierung des Bestands ab? Hierfür sind insbesondere zwei Gründe zu nennen: Oftmals ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, ob die Vorteile einer Maßnahme deren Kosten rechtfertigen. So sind zum Beispiel die finanziellen Vorteile einer energetischen Sanierung zunächst direkt für den Nutzer über geringere Betriebskosten spürbar; die Kosten können jedoch oft nur teilweise über Mieterhöhungen weitergegeben werden. Der Investor profitiert aber indirekt über stärkere Mieterbindung und höhere Wettbewerbsfähigkeit und damit über einen Wertzuwachs der Immobilie. Diese indirekten Vorteile zu quantifizie-

ren und damit den „business-case“ für Maßnahmen im Gebäudebestand zu belegen, ist Aufgabe für Berater und Wissenschaftler. Entsprechende Untersuchungen sind rar; existierende, vergleichende Preisstudien kommen jedoch zu wenig überraschenden Ergebnissen: Die beobachteten Wertzuwächse übersteigen die Kosten der Sanierung bei weitem.

Insbesondere bei komplexen Revitalisierungsmaßnahmen an jahrelang vernachlässigten Objekten lässt ein Mangel an verlässlichen Kostenschätzungen und Informationen zur Qualität der eingesetzten Prozesse das Sanierungsrisiko oftmals als zu hoch erscheinen. Zusätzlich besteht die Notwendigkeit, eine Vielzahl alternativer Sanierungsvarianten abzubilden und die sowohl wirtschaftlich als auch energetisch vorteilhafteste Variante zu berechnen. Entsprechende Instrumente und Tools existieren und befinden sich in permanenter Weiterentwicklung, sie finden in der Praxis aber kaum Anwendung. Doch nur durch den Einsatz derartiger Expertensysteme lassen sich die im Gebäudebestand vorhandenen, jedoch verborgenen „Schätze“ entdecken und heben.