

Nachhaltigkeit zahlt sich aus

Eine aktuelle Studie des CCRS untersucht rund 2500 Wohnungen, welche Nachhaltigkeitsmerkmale am Markt in Form von höheren Mieten belohnt werden. Die Resultate zeigen, dass Energieeffizienz und gesundheitliche Aspekte die höchsten Mietaufschläge generieren.

HEDONISCHES MODELL FÜR RENDITEIMMOBILIEN, ERHEBUNGSPERIODE 2013 - 2015

Quelle: CCRS, REIDA

Zu erklärende Grösse	Logarithmus (Log) des Jahres-Bruttomietwertes/m ² (Immobilie)	Logarithmus (Log) der Jahres-Bruttomiete/m ² (Wohnung)
Immobilien- bzw. Wohnungsmerkmale	Koeffizient	Koeffizient
log(Fläche in m ²)	-3.5%	-4.05%***
log(Alter in Jahre)	-6.5%***	-8.83%***
Makrolage-Rating	18.2%***	5.22%***
Mikrolage-Rating	2.1%*	0.5%***
Mietausfall-Quote (%)	-0.6%*	-0.14%
Stockwerk	-	1.01%
Anzahl Zimmer (1-6)	-	4.8%
log(Mietdauer in Tagen)	-	-5.0%
log(Distanz Eisenbahnlinie in km)	2.0%	3.4%
log(Jahres-Betriebskosten pro m ²)	2.5%**	-
ESI-Indikator	13.2%**	17.8%***
Flexibilität, Polyvalenz	-2.2%	-7.8%***
Ressourcenverbrauch, Treibhausgase	-4.1%	35.7%***
Sicherheit	2.1%	6.0%***
Standort und Mobilität	4.9%**	9.7%***
Gesundheit und Komfort	15.3%***	6.0%***
R ²	0.99	0.98
Anzahl Beobachtungen (N)	261 ²	2527

* bzw. ** bzw. ***: Signifikanz auf 1% bzw. 5% bzw. 10%-Niveau

RUDOLF MARTY*

42 INDIKATOREN. Der Zusammenhang zwischen bestimmten Nachhaltigkeitsmerkmalen einer Immobilie, wie zum Beispiel Energieeffizienz und Aussenlärm und ihren Mieten bzw. Transaktions-

preisen, ist in der Schweiz bereits seit längerem Gegenstand zahlreicher Studien. Das am CCRS entwickelte ESI-Rating hingegen umfasst bis zu 42 Nachhaltigkeitsindikatoren, die bei der Einschätzung der langfristigen Werthaltigkeit ei-

ner Liegenschaft von Bedeutung sind. Diese Indikatoren können Werte zwischen -1 (nicht nachhaltig) und +1 (vollständig nachhaltig) annehmen und werden zu einem Index, dem ESI-Indikator, zusammengefasst. Für die Analyse der Relevanz der 42 Indikatoren in Bezug auf die Mietpreise wurde am CCRS eine schweizweite Stichprobe von gut 2500 Wohnungen von 442 Renditeimmobilien (385 MFH, 57 Büro und Verkauf) ausgewertet, die von 2013 bis 2015 mit ESI@web geratet wurden. Dieses Immobilien-Portfolio bildet die Grundlage einer CCRS-Studie, die untersucht, welche Nachhaltigkeitsmerkmale einer Liegenschaft bzw. Wohnung systematisch mit höheren Mieterträgen belohnt werden.

ZWEI VARIANTEN DES HEDONISCHEN MODELLS.

Um den Einfluss des ESI-Indikators bzw. seiner Teilindikatoren (Flexibilität, Polyvalenz, Ressourcenverbrauch, Treibhausgase, Sicherheit, Standort, Mobilität, Gesundheit und Komfort) auf die Mieten abzubilden, werden zwei Varianten eines hedonischen Mietmodells mit den Daten des Immobilienportfolios geschätzt. Das Modell erklärt die Quadratmeter-Mieterträge mit den wichtigsten Immobilienattributen (Grösse, Alter und Lage) sowie dem ESI-Indikator bzw. seinen Teilindikatoren. Die Relevanz der letzteren in Bezug auf die Mieten wird durch die in der Tabelle grau schraffierten Koeffizienten wiedergegeben.

Nehmen diese zum Beispiel Werte von 13,2% bzw. 17,8% an, bedeutet dies, dass Veränderungen des ESI-Indikators um einen Punkt Änderungen der Mieten von 13,2% bzw. 17,8% auf Immobilien bzw. Wohnungsebene generieren, wenn die übrigen Immobilienattribute (Grösse, Alter und Lage) gleichbleiben. Die ESI-Teilindikatoren zeigen zudem auf Wohnungsebene mit einer Ausnahme einen positiven Einfluss auf die Mieten, wobei die Auswirkungen der Merkmale «Gesundheit und Komfort» (bestehend aus 12 Einzelindikatoren, beispielsweise Lärmbelastung, Tageslichtanteil und Belastung durch Strahlung) bzw. «Ressourcenverbrauch und Treibhausgase» (bestehend aus acht Einzelindikatoren, unter anderem Heizwärmebedarf und Wasserver-

Chefsessel für alle
Giroflex-Bürostühle ab CHF 387.50



INTERNET
STORE.
CH

brauch) dominieren. Die Nachhaltigkeitskoeffizienten belegen damit, dass der Markt nicht nur die typischen Merkmale und Energiekennzahlen einer Immobilie (das heisst Alter, Grösse, Lage und Energieverbrauch pro m²), sondern auch ihre in einem weiteren Sinne definierten Nachhaltigkeitsmerkmale mit positiven Mietaufschlägen belohnt.

KEINE DEUTLICHEN MIETAUFSCHLÄGE. Von den zwei Teilindikatoren Flexibilität, Gesundheit und Ressourcenverbrauch wird ihr Bezug zu den Mieten detaillierter, das heisst auf Einzelindikatoren-Ebene, untersucht. Diese Analyse erlaubt die Identifikation und Kennzeichnung jener Immobilien, welche die Anforderungen eines bekannten Schweizer Energieeffizienz-Labels (das heisst Energieeffizienz und Vorhandensein

einer Komfortlüftung) erfüllen. Durch die Schätzung eines erweiterten hedonischen Mietmodells lässt sich überprüfen, ob der Markt diese Merkmalskombination belohnt. Die Schätzergebnisse zeigen, dass dies nicht der Fall ist, denn die mit dem Label versehenen Liegenschaften erzielen in der Stichprobe keinen signifikanten Mietaufschlag im Vergleich zu ähnlichen Immobilien, welche die Anforderungen dieses Labels nicht erfüllen. Zurückzuführen ist dies auf die Komfortlüftung, die vom Markt mit einem signifikanten Mietzins-Abschlag bewertet wird.

¹ ESI@web ist das Online-Erfassungstool für das ESI-Rating.

² Da nicht von allen 442 mit dem ESI-Rating bewerteten Immobilien sämtliche relevanten Merkmale vorlagen, konnte das hedonische Modell nur mit den Daten von 261 Liegenschaften geschätzt werden.

ECONOMIC SUSTAINABILITY INDICATOR (ESI)

Beim Economic Sustainability Indicator ESI handelt es sich um ein Scoring-Modell zur Erfassung des Immobilien-Nachhaltigkeitsrisikos. Die Gewichtung beruht auf einer Discounted-Cashflow-Bewertung unter Berücksichtigung von unsicheren Zahlungsströmen. Ausgangslage ist die Annahme, dass sich nachhaltige Immobilien u.a. dadurch auszeichnen, dass sie besser in der Lage sind, mit den Folgen langfristiger Entwicklungen umzugehen. Sie haben damit im Vergleich zu anderen Immobilien ein tieferes Risiko, aufgrund von Entwicklungen wie dem Klimawandel oder dem demografischem Wandel an Wert zu verlieren bzw. eine höhere Chance, an Wert zu gewinnen. Weitere Informationen unter www.esiweb.ch.



***DR. RUDOLF MARTY**

Der Autor ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am «Center for Corporate Responsibility and Sustainability» im Bereich Nachhaltige Immobilien an der Universität Zürich.



Livit Bewirtschaftung
Betreut Ihre Liegenschaft mit Freude.

Livit Real Estate Management

Experten für Bewirtschaftung, Vermietungsmanagement und Baumanagement

www.livit.ch

Livit

Real Estate Management