



# Der Schweizer Mietimmobilienmarkt belohnt andere Nachhaltigkeitsmerkmale als Energieeffizienz

Von Rudolf Marty und Erika Meins

**Analysiert wird der Einfluss von Nachhaltigkeitsmerkmalen auf die Bestandesmieten von 3120 Wohnungen. Im Ergebnis zeigen sich substantielle Mietprämien für Tageslicht, geringe Strahlenbelastung und ökologische Baumaterialien sowie ÖV-Anschluss. Ein schwach signifikanter Mietpreisabschlag wird für Flexibilität sowie Heizwärmebedarf ermittelt.**

## 1 EINLEITUNG UND FRAGESTELLUNG

Immer wieder stellt sich Vermietern, Bauherren und Marktbeobachtern die Frage, wie stark einzelne Immobilienmerkmale wie Lage, Aussicht, Balkon oder Ausbaustandard die Höhe der Miete beeinflussen. Aus Investitionssicht ist von besonderem Interesse, ob der Markt Nachhaltigkeit honoriert, d.h., ob der Schweizer Immobilienmarkt nachhaltigkeitsrelevante Immobilienattribute in Form von Miet- bzw. Preisprämien entschädigt und sich damit Investitionen in Nachhaltigkeit lohnen. Schon die Beantwortung der Frage, wie stark «klassische» Immobilienmerkmale (wie Alter, Grösse und Lage) Preise beeinflussen, ist aufgrund der Datenlage nicht ganz einfach. Die Herausforderung bei Nachhaltigkeitsmerkmalen ist ungleich grösser: Was ist überhaupt eine nachhaltige Immobilie und wie kann sie gemessen werden? Zudem wird für robuste empirische Aussagen eine genügend grosse Zahl von Liegenschaften mit Daten zu den klassischen Immobilienkennzahlen und Nachhaltigkeitskennzahlen benötigt.

Erste Studien konnten dank der relativ starken Verbreitung des Minergie-Labels den Einfluss von Energieeffizienz auf Miet- und Transaktionspreise messen. So konnten Salvi et al. (2008) mit Schweizer Daten (total

9000 Eigenheime) die Preisprämien von Minergie<sup>1</sup>-zertifizierten Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen quantifizieren. Mittels hedonischer Modelle stellten sie Aufpreise von 7% bzw. 3,5% für Minergie-Einfamilienhäuser (EFH) bzw. Stockwerkeigentumswohnungen (STWE) im Vergleich zu ähnlichen EFH bzw. STWE fest, die nicht über dieses Energieeffizienz-Label verfügen. In einer Nachfolgestudie wurde für Wohnungen mit Minergie-Zertifikat eine Prämie in der Höhe von 6% des Mietpreises ermittelt (Salvi et al., 2010). Den Einfluss von Lärm auf die Preise, Mieten und Kosten von Wohnliegenschaften untersuchten Rapp, Brühl und Müri-Leupp (2011) sowie Fahrlander et al. (2015) und sie fanden signifikante Aufpreise mit jedem Dezibel weniger Lärmbelastung.

Das Ziel der vorliegenden Studie ist einerseits, aus einem breiten Spektrum von nachhaltigkeitsrelevanten Liegenschaftsmerkmalen diejenigen zu identifizieren, für die auf dem Schweizer Immobilienmarkt substantielle Zahlungsbereitschaften in Form von Mietprämien bestehen. Weiter sollen die Aufpreise derjenigen Nachhaltigkeitsmerkmale, für die bereits in früheren Studien signifikante Prämien geschätzt wurden, miteinander verglichen werden, um abzuklären, ob die Präferenzen für die Nachhaltigkeitsmerkmale im Zeitablauf stabil sind.

## 2 DATENGRUNDLAGE UND METHODIK

### 2.1 Die Stichprobe

Die Auswertung stützt sich insbesondere auf die Bestandesmieten und weiteren Daten von 3120 Wohnungen ab. Diese stammen aus 260 Mehrfamilienhäusern (MFH), von denen vier eine gemischte Nutzung aufweisen, d.h., je zwei MFH-Liegenschaften werden auch als Büro- bzw. Verkaufsliegenschaften genutzt. Alle 260 Immobilien befinden sich im Portfolio von zwei Schweizer institutionellen Investoren und werden zu Renditezwecken gehalten<sup>2</sup>.

Von jeder Immobilie liegen einerseits die klassischen preisrelevanten Merkmale wie Alter, vermietete Fläche, Lage (Quelle: Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich) und die finanziellen Kennzahlen (Brutto-, Netto-Mietertrag pro m<sup>2</sup>, Cashflow pro m<sup>2</sup>, Marktwert) sowie je ein Makro- und ein Mikro-Lagering vor (Quelle: Real Estate Invest-

<sup>1</sup> – Minergie ist ein 1994 eingeführter Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude. <sup>2</sup> – Die Daten wurden im Rahmen des Projektes «Nachhaltigkeitsrisiken in Immobilienportfolios» vom CCRS an der Universität Zürich erhoben.