



# Nachhaltigkeit lohnt sich auch finanziell

Bauher und Bild: Hochtief  
Development Schweiz AG

*Nachhaltigkeit ist heute in aller Munde. Der Trend hat auch die Immobilienbranche erfasst, die in der Schweiz einen eigentlichen Minergie-Boom erlebt. Was aber ist Nachhaltiges Bauen, was eine Nachhaltige Immobilie? Zahlt sich Nachhaltigkeit finanziell aus? Und wie kann Nachhaltigkeit in der Praxis gemessen und bewertet werden?*

Von Erika Meins\*

*Imposant: die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bürogebäudes «Portikon» im Glattpark.*

Der Begriff Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienbranche inflationär und häufig unpräzise verwendet. Die Gründe dafür liegen in der Komplexität des Themas und in der Tatsache, dass ein eigentlicher Standard fehlt. In der Schweiz hat sich im Immobilienbereich zwar das Label Minergie mit Erfolg positioniert. Mit seinem Fokus auf Energieeffizienz und Komfort handelt es sich aber nicht um ein umfassendes Nachhaltigkeitslabel. Bei Nachhaltigkeitskonzepten stehen neben Energie und Umwelt auch die Gesellschaft und die Wirtschaft im Vordergrund. Daraus ergibt sich fürs erste folgende Definition: Eine Immobilie ist dann nachhaltig, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet beziehungsweise entsprechenden Schaden vermeidet.

## **Nachhaltiges Bauen versus Nachhaltige Immobilien**

Bei bisher geläufigen Ansätzen steht das «Nachhaltige Bauen» im Vordergrund. Es geht vereinfacht gesagt zumeist um die Lösung von technischen Fragen aus bauwirtschaftlicher Sicht. Der Fokus liegt vornehmlich

auf Neubauten, etwas nachgelagert auch auf Sanierungen. Implizit steht meist die ökologische Nachhaltigkeit im Vordergrund (siehe u.a. SIA Empfehlung 112/1, Minergie oder auf internationaler Ebene LEED, BREAM etc.). In einer immobilienwirtschaftlichen Betrachtung steht hingegen die «Nachhaltige Immobilie» im Vordergrund. Hier ist die Aufmerksamkeit stärker auf dem Bestand – schliesslich beträgt der Anteil Neubau am Bestand nur rund ein Prozent jährlich – und auf den langfristigen wirtschaftlichen Nutzen gerichtet. In einer dynamischen finanziellen Betrachtung sind Immobilien dann nachhaltig, wenn sie unter gleichen Umständen mit langfristigen Entwicklungen wie steigenden Energiepreisen, demografischen Veränderungen oder Klimawandel gut umgehen können. Dadurch wird das Risiko einer Wertminderung minimiert beziehungsweise die Chance einer Wertsteigerung erhöht.

## **Fünf Nachhaltigkeitsmerkmale aus finanzieller Sicht**

Ausgehend von diesem Ansatz lassen sich fünf Nachhaltigkeitsmerkmale identifizieren<sup>(1)</sup>: Die Energieabhän-

*Immobilienbewertung: Mehrwert dank Nachhaltigkeit nach CCRS Economic Sustainability Indicator ESI am Beispiel einer SUVA-Wohnüberbauung.*

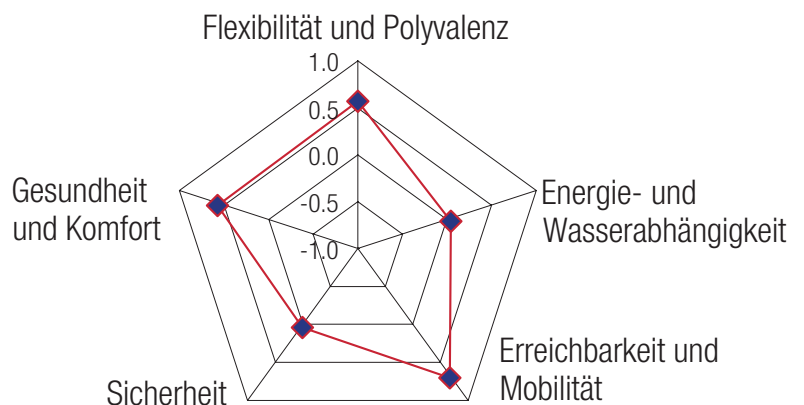
gigkeit eines Gebäudes ist ein zentrales Thema, aber nicht das einzige Kriterium für die finanzielle Nachhaltigkeit einer Immobilie. Aus Investorensicht sind Flexibilität und Polyvalenz eines Objekts ebenfalls ein Nachhaltigkeitskriterium. Aus ökonomischer Sicht spielen auch die Kriterien Mobilität und Erreichbarkeit, Sicherheit bezüglich zukünftiger Naturgefahren aufgrund von Auswirkungen des Klimawandels sowie Gesundheits- und Komfortaspekte wie ausreichend Tageslicht oder gutes Raumklima eine Rolle.

## Steigende Nachfrage nach Nachhaltigkeit

Dass in der Praxis Energieeffizienz an Bedeutung zugenommen hat, zeigt sich an der rasant steigenden Nachfrage nach Minergie-Gebäuden. Insgesamt wurden bisher rund 19 000 Gebäude nach Minergie, Minergie-P oder Minergie-Eco gebaut oder modernisiert. In Städten wie Zürich und Winterthur hat sich Minergie bei Neubauten mit einem Anteil am Neubau von 54 beziehungsweise 44 Prozent im Jahr 2008 beinahe zum Standard entwickelt. Die regionalen Unterschiede innerhalb der Schweiz sind allerdings beträchtlich<sup>(2)</sup>. Die Nachfrage nach anderen Nachhaltigkeitsmerkmalen ist schwieriger zu quantifizieren. Eine schweizweite Befragung von Unternehmen gibt Aufschluss über den Stellenwert von Nachhaltigkeitsmerkmalen bei Betriebsimmobilien (siehe Kas-ten «CRESS» auf der folgenden Seite 14). Bei Kauf- und Miet-Entscheiden spielt erwartungsgemäss der Preis die wichtigste Rolle (99%). Bereits an zweiter und dritter Stelle folgen Immobilienmerkmale mit konkretem Nachhaltigkeitsbezug wie pas-

	MFH Zentralschweiz (SUVA)
Flexibilität und Polyvalenz	0.6
Energie- und Wasserabhängigkeit	0.0
Erreichbarkeit und Mobilität	0.7
Sicherheit	0.0
Gesundheit und Komfort	0.6
<b>CCRS Economic Sustainability Indicator ESI®</b>	<b>0.5</b>

## MFH Zentralschweiz (SUVA)



ESI®-Immobilienbewertung	
Ursprünglich geschätzter Wert	CHF 28 190 000
<b>CCRS Economic Sustainability Indicator ESI®</b>	<b>0.5</b>
Korrekturfaktor	3.30%
Nominalabweichung	CHF 930 270
Geschätzter Wert Nachhaltigkeit inklusive	CHF 29 120 270

sende und flexible Grundrisse sowie Nähe zum öffentlichen Verkehr, gefolgt von allgemeinen Nachhaltigkeitsüberlegungen.

### Markt honoriert Nachhaltigkeit

Mit der steigenden Nachfrage geht eine höhere Zahlungsbereitschaft einher. Ökonometrische Schätzungen, die sich auf eine breite Datengrundlage beziehen, zeigen, dass der Markt in den letzten Jahren bereit war, Minergie-Einfamilienhäuser mit einem Aufpreis von 7 Prozent und Stockwerkeigentum mit einem Aufpreis von 3,5 Prozent zu honorieren<sup>(3)</sup>. Die Analysen zeigen zudem, dass Minergie-Neubauten gegenüber konventionellen Neubauten im Schnitt um 6 Prozent höhere Mieterträge generieren<sup>(4)</sup>.

Aufgrund fehlender Daten ist es schwierig, die Zahlungsbereitschaft für andere Nachhaltigkeitsmerkmale zu überprüfen. Wenn auch weniger aussagekräftig als Marktanalysen, lassen die Ergebnisse der erwähnten Unternehmensbefragung jedoch auf eine gewisse Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeitsmerkmale bei Betriebsimmobilien schliessen. So sind die Unternehmen mehrheitlich der Meinung, dass Nachhaltigkeit keine Mehrkosten verursacht (80%). 34 Prozent glauben sogar, dass Nachhaltigkeit mehr nützt als kostet. 47 Prozent der Unternehmen sind bereit, für Nachhaltigkeit einen Mehrpreis zu zahlen: Dabei ist die Zahlungsbereitschaft bei den folgenden Nachhaltigkeitsmerkmalen am weitesten verbreitet: «Erreichbarkeit und Mobilität», «Flexibilität und Polyvalenz», «Energie- und Wasserabhängigkeit» sowie «Gesundheit und

Komfort» (Komfortlüftung, Lärm, Tageslicht, ökologische Baumaterialien).

Die Nachfrage nach zusätzlichen Flächen in nachhaltigen Liegenschaften wird für die nächsten zwei Jahre auf rund 2 Millionen Quadratmeter geschätzt. Dies entspricht einem mutmasslichen jährlichen Investitionspotenzial von rund 1,7 Milliarden Schweizer Franken für Neubauten. Diese Hochrechnungen wurden auf der Grundlage der Unternehmensbefragung durchgeführt.

### Bedarf an praxistauglichen Instrumenten

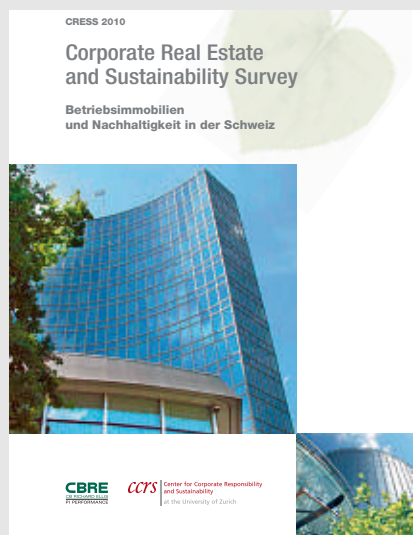
Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage und Zahlungsbereitschaft ist es wenig überraschend, dass das Bedürfnis nach praxistauglichen Rating- und Bewertungsansätzen gross ist. In Zusammenarbeit mit Investoren und Bewertern ist an der Universität Zürich der CCRS-Economic Sustainability Indicator ESI entwickelt worden. Dieser misst das Risiko einer Immobilie, aufgrund zukünftiger Entwicklungen an Wert zu verlieren bzw. die Chance, an Wert zu gewinnen. Der ESI-Indikator kann als Rating für die finanzielle Nachhaltigkeit verwendet oder in die reguläre Immobilienbewertung integriert werden<sup>(5)</sup>.

Für das Portfoliomanagement müssen die verschiedenen Nachhaltigkeitsmerkmale einer Immobilie gegeneinander abgewogen werden. Ein möglicher Denkansatz ist, fehlende Nachhaltigkeit als Risiko zu betrachten. Mit einem entsprechenden Risikomanagement ist es dann möglich, Nachhaltigkeitsrisiken klar zu identifizieren und zu gewichten. Dieses Risiko-Assessment kann als zusätzliches Kriterium bei der Steuerung des Portfolios beziehungsweise der Performanceanalyse berücksichtigt werden. Damit lässt sich der Grundstein für ein nachhaltiges Portfoliomanagement für Immobilien legen. ■

### CRESS: Corporate Real Estate and Sustainability Survey

Grundlage für den Survey ist eine Befragung von grossen und mittleren Unternehmen in der Deutsch- und Westschweiz. Befragt werden die rund 1000 Unternehmen mit 250 oder mehr Mitarbeitern (Vollerhebung). Daneben wird eine Zufallsstichprobe der rund 5500 mittleren Unternehmen (50 bis 249 Mitarbeiter) befragt. An der diesjährigen Befragung nahmen insgesamt 176 (2009: 149) Unternehmen teil. Damit zeichnen die Auswertungen ein recht zuverlässiges Bild der Betriebsimmobilien-Landschaft Schweiz. Der CRESS entstand im letzten Jahr aus der Zusammenarbeit zwischen CB Richard Ellis und dem CCRS und kann kostenlos bezogen werden.

[www.cbre.ch](http://www.cbre.ch) und [www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)



\*Dr. Erika Meins, Center for Corporate Responsibility and Sustainability CCRS, Universität Zürich

<sup>(1)</sup> Eine umfassende Herleitung findet sich in: Meins, Erika, Wallbaum, Holger et al. (2010): «Sustainability and property valuation: A risk-based approach. Building Research & Information», London, Mai 2010, Volume 38, p.

<sup>(2)</sup> Salvi, Marco, Horejčová, Andrea, Neeser, Julie (2010): Der Minergie-Boom unter der Lupe. CCRS und Zürcher Kantonalbank (Hg.). Zürich, März 2010. Abrufbar unter [www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)

<sup>(3)</sup> Salvi, Marco, Horejčová, Andrea, Müri, Ruth (2008): Minergie macht sich bezahlt. CCRS und Zürcher Kantonalbank (Hg.). Zürich, November 2008. Abrufbar unter [www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)

<sup>(4)</sup> Salvi, Marco, Horejčová, Andrea, Neeser, Julie (2010): Der Minergie-Boom unter der Lupe. CCRS und Zürcher Kantonalbank (Hg.). Zürich, März 2010. Abrufbar unter [www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)

<sup>(5)</sup> Meins, Erika, Burkhard, Hans-Peter (2009): ESI Immobilienbewertung – Nachhaltigkeit inklusive. CCRS (Hg.). Zürich, Juni 2009. Abrufbar unter [www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)