

Nachhaltigkeit und Marktwerte von Renditeliegenschaften

Swiss Real Estate Research Congress
20. Mai 2022
Zürich

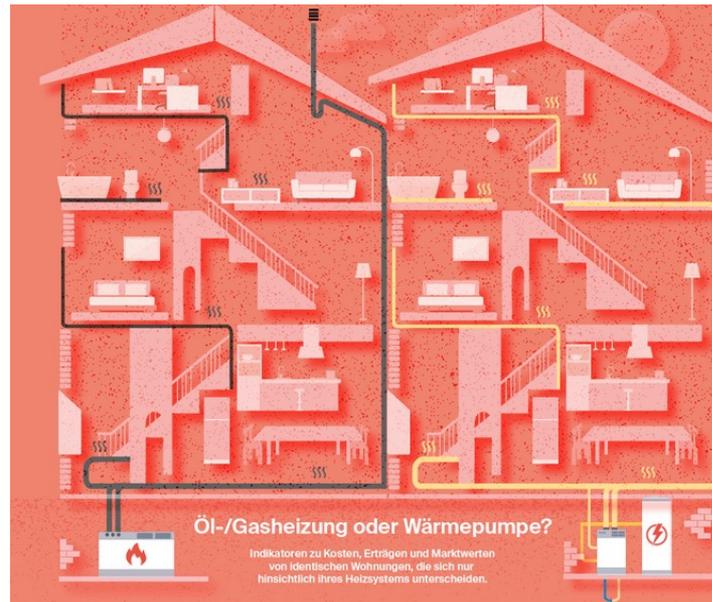
Dr. Jörg Schläpfer
Leiter Makroökonomie Wüest Partner AG



BAFU Auftragsstudie

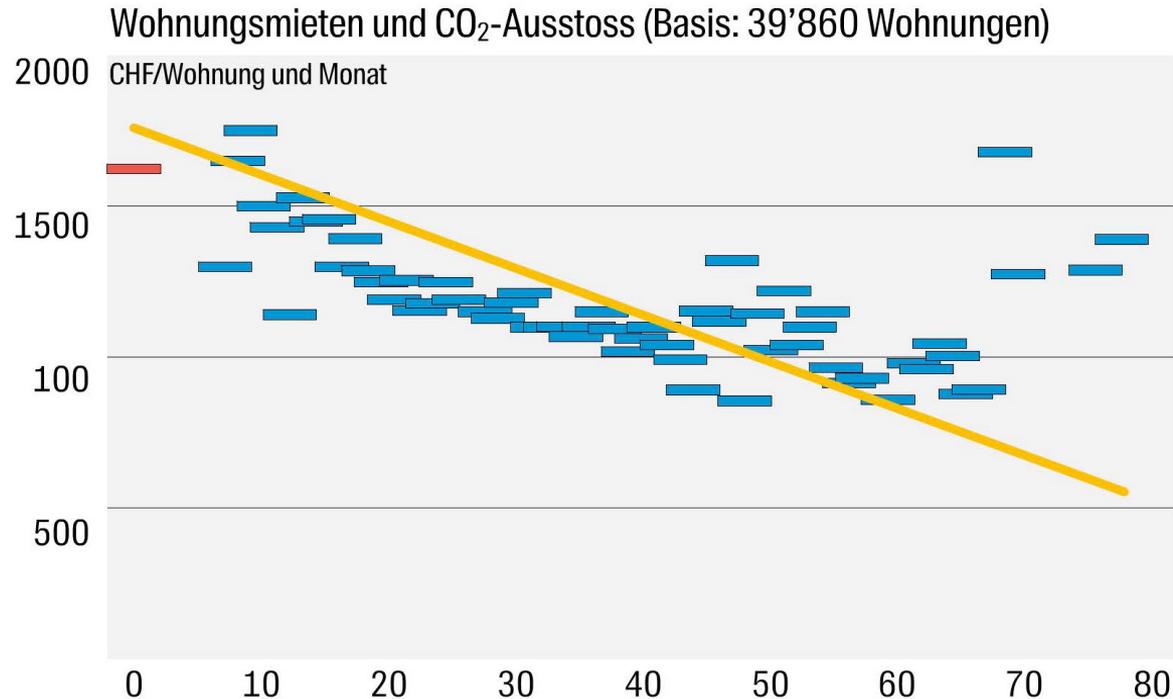
Publikation ist hier: <https://bit.ly/3ETDAK2>

Vergleich von Erträgen, Kosten und Diskontierung von zwei identischen Wohnliegenschaften, ausser dass die eine mit einer Wärmepumpe und die andere fossil geheizt wird.



Höhere Nettomieten durch tiefere Heizkosten

Marktwert: Erträge



Regressionsergebnis Wohnungsmiete

Logarithmus der Nettomiete (CHF pro Monat)	Koeffizient	t-Wert
CO ₂ -Emissionen in kg pro m ² EBF und Jahr	-0.001247	11.66
Wohnfläche	0.0132	63.38
Wohnfläche im Quadrat	-0.0000361	-33.99
Anzahl Einheiten	-0.00014	-13.71
Medianmiete der Gemeinde	0.00324	152.66
Mikrolage	-0.0226	14.30
Standard	0.0485	18.64
Nutzbarkeit	0.0097	4.59
Zustand ohne Nachhaltigkeit	0.0800	43.17

Zusätzlich zur Konstante sowie zur Anzahl Zimmer und Geschossen wurde mit Dummy-Variablen für das Abschlussjahr und mit 8 Regionen-Dummys für die erste Ziffer der Postleitzahl kontrolliert.

Das R² für den Erklärungsgehalt beträgt 0.84

Basis: 39'860 von 2015 bis 2020 abgeschlossene Mietverträge

Quelle: Wüest Partner

CO₂-Reduktion um 1 kg/m²a
→ Erhöhung der Miete um **0.125%**



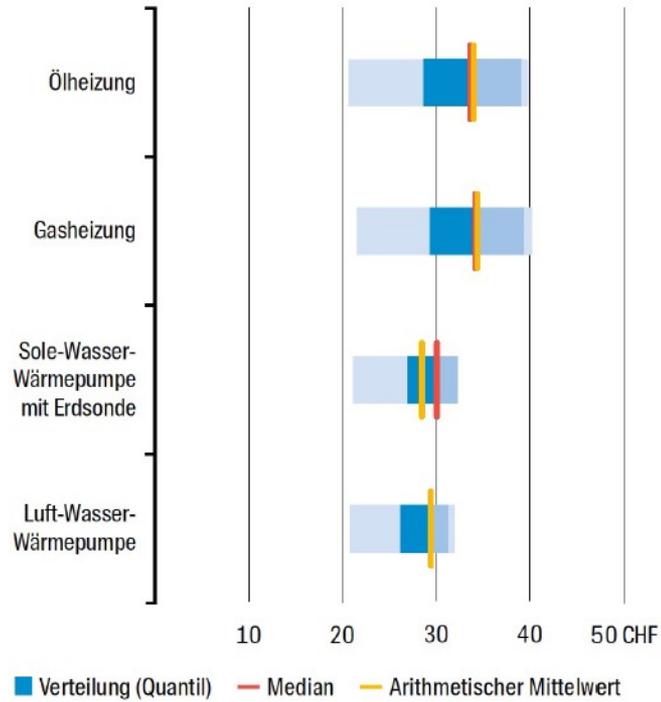
CO₂-Reduktion um 25 kg/m²a
→ Anstieg der Miete um rund **3.1%**



Durchschnittliche Miete: 1460 CHF
→ Anstieg der Miete um rund **40 CHF**

Höhere Nebenkosten als Haupterklärung

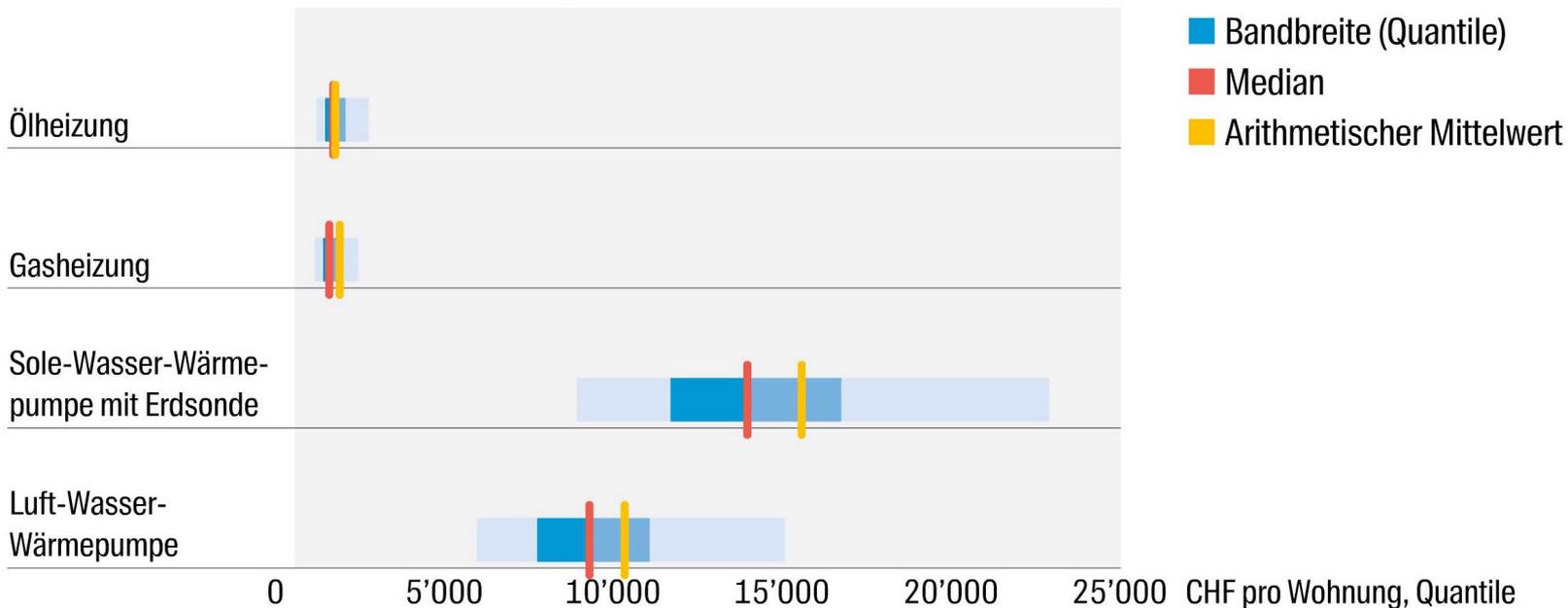
Nebenkosten in CHF / m2a



Höhere Amortisationskosten bei Wärmepumpe

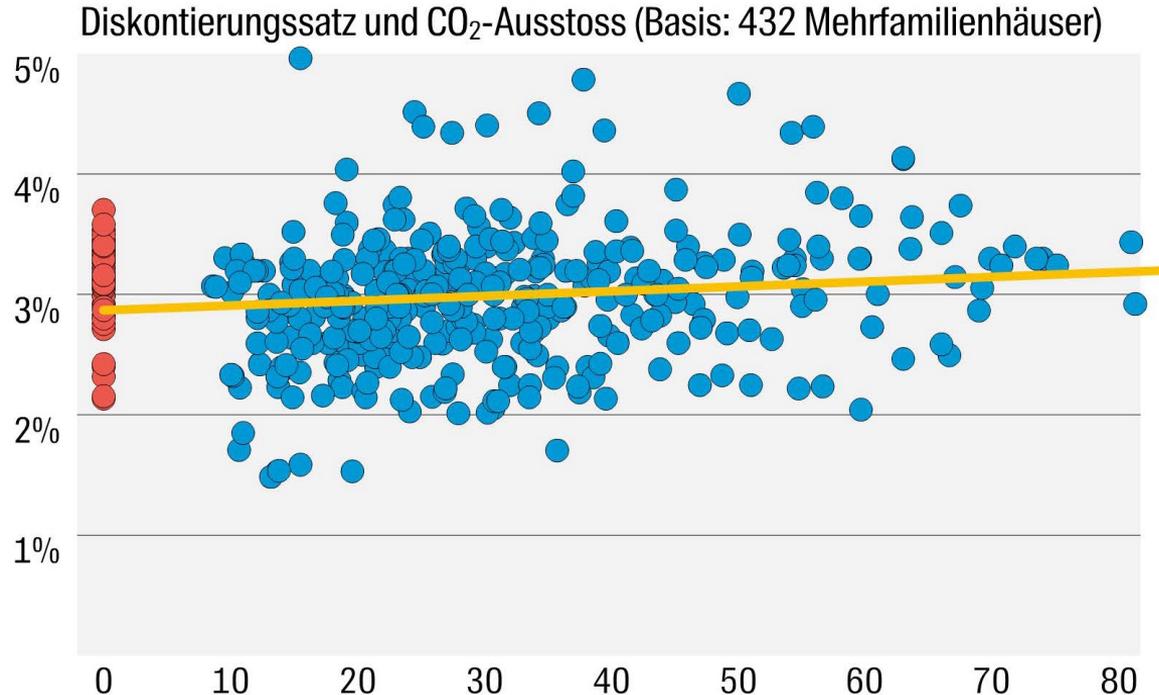
Marktwert: **Kosten**

Anschaffungskosten für eine neue Heizung (Basis 2'438 Mehrfamilienhäuser)



CO₂-Reduktion und tiefere Diskontierung

Marktwert: **Diskontierungssatz**



CO₂-Reduktion um 1 kg/m²a
→ Diskontierungssatz sinkt um **0.4 bps**



CO₂-Reduktion um 25 kg/m²a
→ Diskontierungssatz sinkt um **10 bps**



Durchschnittliche Diskontierung: 3.0%
→ Marktwert steigt um **3.3%**

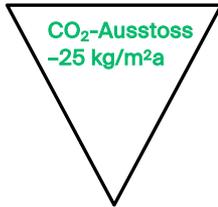
Marktwert: f(Erträge, Kosten, Diskontierung)

Vergleich von Erträge, Kosten und Diskontierung von zwei identischen Wohnliegenschaften, ausser dass die eine mit einer Wärmepumpe und die andere fossil geheizt wird.

pro Monat und Wohnung

+CHF 40 Erträge

Kosten +31 CHF

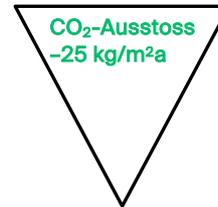


Diskontierungssatz -10

pro m2 und Jahr

+ CHF 6.2 Erträge

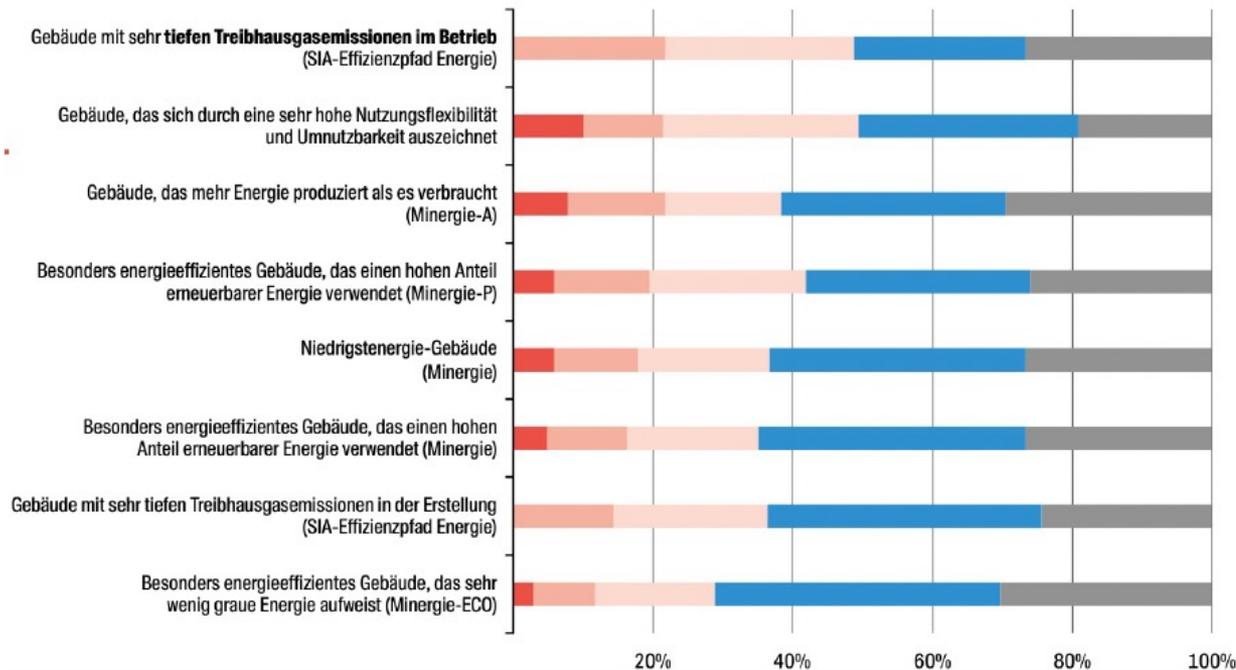
Kosten + CHF 4.8



Diskontierungssatz -10

Marktwertunterschied: 4%

Haben Sie eine höhere Zahlungsbereitschaft für



Höhere Zahlungsbereitschaft? ■ Ja, mehr als 6% ■ Ja, bis zu 6% ■ Ja, bis zu 3% ■ Nein ■ Weiss nicht/ keine Angabe

Datengrundlage: Umfrage in Zusammenarbeit mit der Senn Resources AG bei 237 institutionellen Immobilieninvestoren der Schweiz im Jahr 2021.

Einzelfallbetrachtung

Durchschnittswerte: im Einzelfall abhängig u.a. von:

- Begleitmassnahmen*
- Fördergelder*
- technische Möglichkeiten*

Segmente

Effekt ist stärker bei

- kürzlichen Transaktionsdaten*
- an guten Makrolagen*
- alten Liegenschaften*
- bei Geschäftsliegenschaften*

Conclusion

Diskussion

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Dr. Jörg Schläpfer

T 044 289 90 34

joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

Wüest Academy AG

<https://www.wuestpartner.com/ch-de/wuest-academy/fachkurse/>

