

Trends in der Schweiz

ESG Kreislaufwirtschaft und soziale Aspekte rücken in den Vordergrund.

Daniel Lüchinger

Faktoren, wie die hohe Nachfrage nach Immobilien, die positive wirtschaftliche Entwicklung und die tiefen Zinsen haben die Immobilienpreisentwicklung in der Schweiz in den letzten Jahren befeuert. Im Vergleich zu anderen Anlageklassen haben Immobilien dank regelmässigem Ertrag und weniger starken Schwankungen ein vorteilhaftes Rendite-Risiko-Profil und eignen sich als Bestandteil eines gemischten Anlageportfolios.

Betrachtet man den Schweizer Immobilienmarkt, sind zahlreiche Trends zu erkennen. Steigende Finanzierungskosten, höhere Energiekosten, höhere Materialpreise aufgrund gestörter Lieferketten und steigende Mieten sind finanzielle Treiber. Die starke Zuwanderung, die Überalterung der Gesellschaft und die steigende Zahl an Einpersonenhaushalten sind Beispiele gesellschaftlicher und demografischer Einflussfaktoren. Verdichtetes Bauen und die nachlassende Neubauaktivität sind dem Platzmangel und dem fehlenden Bauland geschuldet. Schliesslich ist auch der Trend hin zu einer gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsbetrachtung bei Immobilien zu beobachten.

ENORMES POTENZIAL

ESG-Kriterien (ESG steht für Environment, Social und Governance) spielen bei der Immobilienbewertung eine immer wichtigere Rolle. Nebst den viel beachteten ökologischen Kriterien, wie beispielsweise der Energieeffizienz eines Gebäudes, werden soziale Aspekte, wie das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, oder die Diversität der Wohngemeinschaft detaillierter betrachtet.

Enormes Potenzial birgt insbesondere der Trend hin zu einer ökologischen Bauweise. Denn der Gebäudesektor ist in der Schweiz für mehr als ein Viertel der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Zwar ist der Ausbaustandard des Schweizer Gebäudeparks laut Experten insgesamt in einem guten Zustand, der Druck auf die Renovationstätigkeiten dürfte in

den kommenden Jahren aber zunehmen. Einerseits werden die Immobilien von Jahr zu Jahr älter, andererseits erfordert die Verfolgung der Klimaziele zeitnahe und umfangreiche Sanierungen.

Laut Experteneinschätzungen hat eine fossil beheizte Liegenschaft im Durchschnitt weniger Wert als eine mit erneuerbarer Energie betriebene. Es ist davon auszugehen, dass diese Wertdifferenz zwischen ökologisch nachhaltigen und nicht-nachhaltigen Objekten zunehmen wird. Entsprechend liegt es im Interesse der Immobilienbesitzer, darauf zu achten, dass ihre Immobilie den ökologischen Bau-standards entspricht, damit diese marktfähig bleibt und nicht an Wert verliert.

Die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien wird in Zukunft also weiter steigen. Das bedeutet auch aus ökonomischer Sicht eine positive Entwicklung: Die Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien steigt und die bessere Vermietbarkeit führt zu tieferen Leerständen und gleichzeitig höheren Mieteinnahmen. Auch aus Bewertungssicht sind die objekt-spezifischen Risiken von nachhaltigen Immobilien tiefer. Daraus ergibt sich eine entsprechend höhere Liegenschaftsbewertung. Die Richtung scheint klar: Wer den ESG-Kriterien bei Immobilien Rechnung trägt, wird langfristig profitieren.

Welche Chancen ergeben sich aus diesem Trend hin zu nachhaltigem Bauen und Wohnen nun für Anleger? Immobilieninvestments sind aus verschiede-

nen Gründen attraktiv. Grundsätzlich gilt es bei der Anlage in Immobilien zuerst zu entscheiden, wie die Investition getätigt werden soll. Möchte man eine Immobilie direkt erwerben, Aktien von Immobilien-gesellschaften kaufen oder in Immobili-fondsfonds investieren? Zudem ist es wichtig, neben fundamentalen Faktoren wie der Lage und Qualität der Liegenschaften ein Augenmerk auf die Nachhaltigkeits-kriterien der jeweiligen Anlage zu legen.

Eine weitere Opportunität ergibt sich bei Unternehmen, die Produkte für eine effiziente Gebäudetechnik in den Bereichen Heizung, Kühlung, Lüftung, Fenster und Türen sowie der Energiegewinnung anbieten. Unternehmen mit Fokus auf die Energieeffizienz dürften vom Trend der ökologischen Bauweise profitieren. Dazu gehören zum Beispiel Schweizer Betriebe aus dem Industriesektor, wie die auf Heizung und Lüftungen spezialisierte Firma Burkhalter, der Klimatechniker Belimo oder ABB mit ihren Lösungen zur Effizienzsteigerung beim Bauen.

AUCH BAUKONZERNE PUNKTEN

Einen wesentlichen Beitrag können aber auch Bauunternehmen wie beispielsweise Implenia erzielen, indem vermehrt Werkstoffe wie Holz eingesetzt werden. Diese sind weniger emissionsintensiv. Besonders gefragt sind Baustoffkonzerne wie Holcim – Zement ist der grösste Verursacher von CO₂-Emissionen – und Sika, aber auch Energiekonzerne wie BKW. Sie alle können mit ihren Produkten einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen leisten.

Die Bewertung von Nachhaltigkeit bei Immobilien steckt noch in den Kinderschuhen. Aktuell liegt der Fokus stark auf dem Faktor «Environment» und dem Energieverbrauch von Immobilien. Künftig werden aber weitere Themen, wie etwa die Kreislaufwirtschaft oder soziale und gesellschaftliche Aspekte, in den Vordergrund rücken. Das grösste Potenzial liegt darin, diesen Prozess aktiv zu gestalten.

Daniel Lüchinger, Chief Investment Officer, Graubündner Kantonalbank

ESG-Kriterien im Immobilienmarkt

Environmental

- Energieeffizienz
- Erneuerbare Energien
- Baustandards
- CO₂-Absenkungspfad
- Wassermanagement
- Mobilitätsstrategie
- Biodiversität

Social

- Diversität
- Gemeinschaftsbildung
- Mieterdialog
- Arbeitsbedingungen
- Gesundheit
- Aus- und Weiterbildung
- Preisgestaltung

Governance

- Berichterstattung
- Funktionstrennung
- Nachhaltigkeitsstrategie
- Einhaltung von Gesetzen

Quelle: Swiss Finance & Property