

NACHHALTIGKEIT BEEINFLUSST MARKTWERT

Die Bedeutung der Nachhaltigkeitsanforderungen für Immobilien nimmt zu. Für ausgewiesene Makler ist es demnach eine Notwendigkeit, die mit ESG verbundenen Aspekte zu verstehen, auch in enger Zusammenarbeit mit den vier weiteren Fachkammern der SVIT five. TEXT – Ruedi Tanner*



Im Immobilienmarkt der Zukunft werden die Fragen nach den Nachhaltigkeitsrisiken und Energieleistungsfaktoren immer bedeutsamer. BILD: ZVG

► NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

Im Kampf gegen den Klimawandel und für das Erreichen von Umweltzielen ist das Streben nach Nachhaltigkeit auch in der Immobilienbranche zu einem immer bedeutenderen Faktor geworden. Gerade auf europäischer Ebene setzt sich die Haltung durch, dass ohne Miteinbezug der Immobilienwirtschaft und des Gebäudebestandes in die Klimaschutzbemühungen sich die politisch gewollten CO₂-Minderungsziele nicht erreichen lassen. Immer mehr Vorschriften zielen daher dezidiert auf Immobilien ab.

Die Basis dazu bietet das Regelwerk ESG, das für Environmental, Social und Governance, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, steht. Die Bedeutung der ESG-Anforderungen für Immobilien wird zunehmen. Die Politik schafft laufend Anreize und wirtschaftliche Vorteile. Ziele, wie den Energieverbrauch zu senken und die CO₂-Emissionen zu minimieren, betreffen Immobilienverkäufer genauso wie Immobilienkäufer und sind damit integraler Bestandteil einer auf die Qualitätsberatung ausgerichteten Immobilien-

vermarktung. Doch was verlangt ESG von der heutigen Immobilienvermarktung? Und mit welchen Entwicklungen und Einflüssen für die Maklerinnen und Makler ist zu rechnen?

WIE LÄSSTE SICH ESG-KONFORMITÄT ERREICHEN?

Vordergründig: Die technische Nachhaltigkeit einer Immobilie, vor allem mit Bezug auf die Energieeffizienz, ist zu berücksichtigen, ebenso die anstehenden Kosten für notwendige Nach- und Aufrüstungen. Realität ist: ESG-Konformität lässt sich vor allem mit Neubauten annähernd erzielen. Damit verbunden sind Kostensteigerungen bei Neubauprojekten. Und gleichzeitig können nicht-ESG-konforme Bestandsimmobilien kontinuierlich an Wert verlieren. Dieser Effekt könnte sich weiter verstärken, wenn dereinst bei einem Abriss und Neubau die grauen Emissionen – Emissionen, die bei der Herstellung von Baustoffen und der Konstruktion anfallen und immerhin bis zu 80% aller Emissionen im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ausmachen – in die Bewertung eines Objekts miteinfließen.

POLITIK SCHAFFT ANREIZE

Für ausgewiesene Maklerinnen und Makler ist es demnach eine Notwendigkeit, die mit ESG verbundenen Aspekte und ihre Auswirkung zu verstehen, insbesondere in allen Fragen der Energieeffizienz. Dabei können die ausgewiesenen Maklerinnen und Makler der Schweizerischen Maklerkammer auch auf das Kompetenz- und Wissensnetzwerk der SVIT five mit der Bewertungsexperten-Kammer (SVIT Bewerter), der Facility-Management-Kammer (SVIT FM Schweiz), der Fachkammer Stockwerkeigentum (SVIT STWE Schweiz) und der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater (SVIT KUB Schweiz) zurückgreifen. Im Verbund kann gerade in Bezug auf die ESG-Kriterien ein umfassendes Leistungsspektrum angeboten werden, das den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu begleiten vermag.

AUSWIRKUNGEN AUF MARKTWERT

Niedrigere Betriebskosten und ein verbesserter Wohnkomfort gehören zur Bewertung einer Immobilie. Anhand von Energieleistungsindikatoren und -kenn-

zahlen wie dem Energieverbrauch pro Quadratmeter oder der Energieeffizienz können Immobilienmaklerinnen und -makler den Grad der Nachhaltigkeit und die Ökobilanz eines Gebäudes beurteilen – und damit die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken und Energieleistungsfaktoren auf den aktuellen und zukünftigen Marktwert eruieren. Die Integration von ESG-Daten in die Bewertungsmodelle und die Berücksichtigung von sich ändernden Energiekennzahlen werden an Bedeutung gewinnen. Zwei entscheidende Faktoren sind für die Auswirkungen von ESG auf die Immobilienpreise verantwortlich: Die steigenden Energiekosten werden sich auf die Ausgaben für die Nutzung von Energie und insbesondere für die Wärmeversorgung auswirken. Und die laufenden Ände-

rungen bei den Vorschriften werden sich auf die Investitionen auswirken, weil der Erwerb von Immobilien mit schlechteren Energiebilanzen weitere Kosten nach dem Kauf nach sich zieht.

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIALE AUSSCHÖPFEN

Die Kernfragen lauten: Wie kann die Immobilie in Zukunft bestehen, und welche Wertsteigerungspotenziale hat das Objekt? Welche Massnahmen sind erforderlich, um diese Potenziale auszuschöpfen, und in welcher Reihenfolge sollen sie ausgeführt werden? Können mit der Immobilie regenerative Energien gewonnen werden über Photovoltaikanlagen, Solarthermie oder Erdwärme und der Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes dienen? Welche Gelder können hierfür wo beantragt und erhalten werden?

Immobilien, die energieeffizienter sind, werden – davon ist auszugehen – einen höheren Preis erzielen und in naher Zukunft weiter an Wert gewinnen, verglichen mit ineffizienten Immobilien, denen gar ein Wertverlust drohen kann. Ein kluger Umgang mit Bestandsimmobilien ist wichtig, ebenso die Minimierung von grauen Emissionen und der Erhalt von Grünflächen und Biodiversität bei gleichzeitig verdichtetem Bauen. ■



*RUEDI TANNER

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG.

ANZEIGE



EINE FÜR ALLE

SikaRoof® AT-25

HYBRID FPO-KUNSTSTOFF-DICHTUNGSBAHN FÜR ALLE SYSTEMAUFBAUTEN

- Abgestimmte ökologische Systemlösungen (C2C, Eco1)
- Rezyklierbare Abdichtungsbahnen
- Garantien von bis zu 15 Jahren
- Höchste Widerstandsfähigkeit
- Effiziente Verarbeitung
- Widerstand gegen Wurzeleinwuchs
- In Kombination mit einem Dachmonitoring "SikaRoof® SmartControl" ausführbar
- Technische Beratung und DEVIS-Erstellung



Endlich nachhaltig bauen:
www.sikadach.ch/oekorechner

BUILDING TRUST

