

Neue ESG Research-Publikation von Swiss Life Asset Managers zeigt Einfluss von Naturgefahren auf Mietpreise

18. Juli 2023

Die Zusammenfassung der Studie zeigt:

- Das Risiko von Naturgefahren spiegelt sich in Wohnungsmieten wider.
- Überschwemmungs- und Oberflächenabflussgefahren sind mit 1,4% bzw. 3,5% tieferen Mieten in der Schweiz verbunden, allerdings nur ausserhalb der städtischen Gebiete.
- MINERGIE®-zertifizierte Gebäude mittleren Gebäudestandards weisen höhere Mieten aus. Die Prämie für eine solche Immobilie wird durchschnittlich auf 4,1% geschätzt.
- Keiner der Preisabschläge für die einzelnen Naturgefahren (max. 4,1%) übersteigt die Prämie für ein MINERGIE-zertifiziertes Gebäude mittleren Standards (4,1%).

Im Rahmen ihrer neuen Research-Publikation «Thematic ESG Research» hat Swiss Life Asset Managers in Zusammenarbeit mit der University of Cambridge und Wüest Partner AG rund 18'000 anonymisierte Datenpunkte zu Nettowohnmieten in der Schweiz untersucht. Dabei wurde in erster Linie der Einfluss von zehn Naturgefahren, wie beispielsweise Überschwemmungen, Murgänge, Erdbeben, Steinschläge, Lawinen, Hagel, Stürme oder Hitze auf die Mietpreise analysiert. Gleichzeitig wurde auch der Einfluss von Minergie®-Ratings auf die Mieten untersucht. Es handelt sich um eine der umfangreichsten Studien, die im Rahmen von Mietpreisauswirkungen von Naturgefahren durchgeführt wurde, bei der auch Standards und Labels für nachhaltiges Bauen miteinbezogen worden sind.

Resultate

Sowohl erhöhte Risiken durch Naturgefahren als auch die Zertifizierung von Gebäuden auf Energieeffizienz wirken sich auf die Wohnmietpreise von Immobilien aus. Die Studie zeigt, dass Wohnungen in der Schweiz,

die der Gefahr von Hangmuren oder häufigen Stürmen exponiert sind, signifikant tiefere Mieten ausweisen. Überschwemmungs- und Oberflächenabflussrisiken resultieren in der Schweiz mit 1.4% bzw. 3.5% niedrigeren Mieten, allerdings nur ausserhalb der städtischen Gebiete. Innerhalb der städtischen Gebiete zeigt sich kein eindeutiges Muster. Die Anzahl der durchschnittlichen Hitzetage einer Umgebung ist in der Schweiz jedoch mit höheren Mieten verbunden, was teils durch Hitzeinseleffekte¹ und weitere Standorteffekte von urbanen Lagen bedingt sein könnte. Die Resultate zu den Auswirkungen von Lawinen, Murgängen, Erdbeben, Hagel und Steinschlag auf die Mieten sind nicht eindeutig.

Minergie zertifizierte Gebäude mittleren Standards sind mit signifikant höheren Mieten von durchschnittlich 4.1% verbunden.

«Naturgefahren können für Immobilieninvestoren nicht nur mögliche Wertverluste durch allfällige physische Schäden, sondern auch geringere Mieteinnahmen

¹ Eine urbane Hitzeinsel (UHI) entsteht in städtischem Gebiet, in der die Temperaturen höher sind als in den umliegenden ländlichen Flächen.

zur Folge haben. Die Zertifizierung von Gebäuden mit Umweltstandards kann helfen, mögliche Mieteinbussen abzufangen», sagt Ante Basic, ESG Research Studies & Innovation Manager bei Swiss Life Asset Managers.

«Direkte gehaltene Immobilien sind physische und materielle Vermögenswerte und Naturgefahren können die Mittelflüsse und den Wert von entsprechenden Anlagen beeinträchtigen. Internationale Erkenntnisse zeigen, wie diese Gefahren bewertet werden. Diese Erkenntnisse weisen jedoch noch Lücken auf. Unsere Studie versucht, ein umfassendes Bild der Bewertung von Naturgefahren und der Risikominderung via Zertifizierung auf Energieeffizienz zu zeichnen. Die Erkenntnisse unterstreichen den strategischen Wert dieser Überlegungen bei Anlageentscheidungen im Bereich Immobilien», sagt Prof. Franz Fuerst, Real Estate & Urban Economics bei University of Cambridge.

Über die neue Research-Publikation

In ihrer neue Research-Publikation «Thematic ESG Research» beleuchtet Swiss Life Asset Managers in Zusammenarbeit mit Research-Partnern aktuelle Trends zum Thema Nachhaltigkeit und greift innovative ESG-Forschungsfragen auf. Mit der Lancierung der neuen Research-Serie unterstreicht Swiss Life Asset Managers die Wichtigkeit von ESG in ihrer Unternehmensstrategie. Die neue Serie soll es zudem ermöglichen, bei Marktforschungen zum Thema Nachhaltigkeit eine Schlüsselrolle einzunehmen und durch die Zusammenarbeit mit Universitäten und Forschungsinstituten über aktuelle Trends informiert zu bleiben.

Die Publikation wird in regelmässigen Abständen veröffentlicht und ist in Englisch verfügbar.

Auskunft

Media Relations

Telefon +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

www.swisslife-am.com



Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2022 verwaltete Swiss Life Asset Managers CHF 250,1 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über CHF 105,4 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager¹ in Europa. Von den insgesamt CHF 250,1 Milliarden verwalteten Vermögen, sind CHF 88,9 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt CHF 21,9 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2022 somit verwaltete Immobilien im Wert von CHF 110,8 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2100 Mitarbeitende in Europa.

Selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kunden, damit sie langfristig planen und selbstbestimmt handeln können.

¹ INREV Fondsmanager-Umfrage 2022 (verwaltete Vermögen per 31.12.2021)