

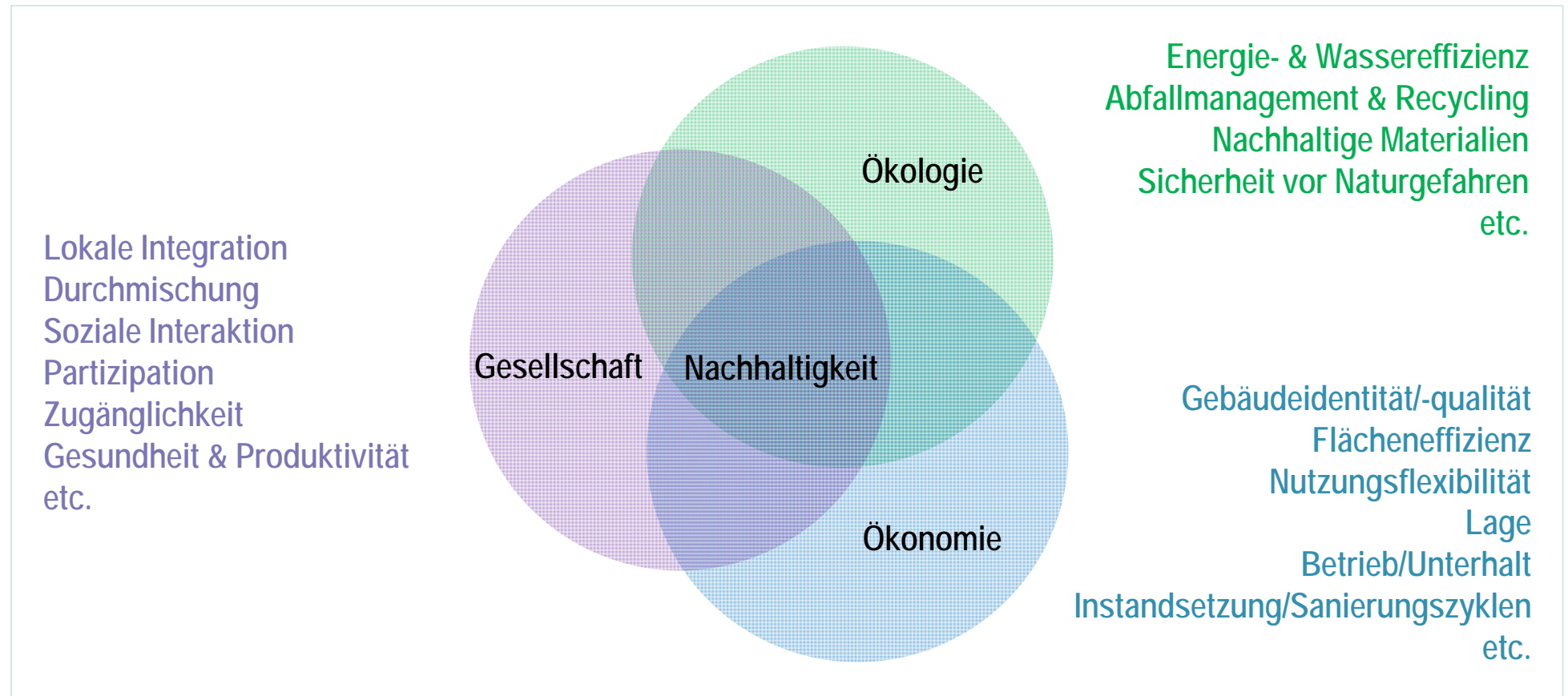
# *Nachhaltigkeit: Investitionskriterium bei Transaktionen?*

Bauforum Zürich 2016

Jan Eckert  
CEO Schweiz  
25. August 2016

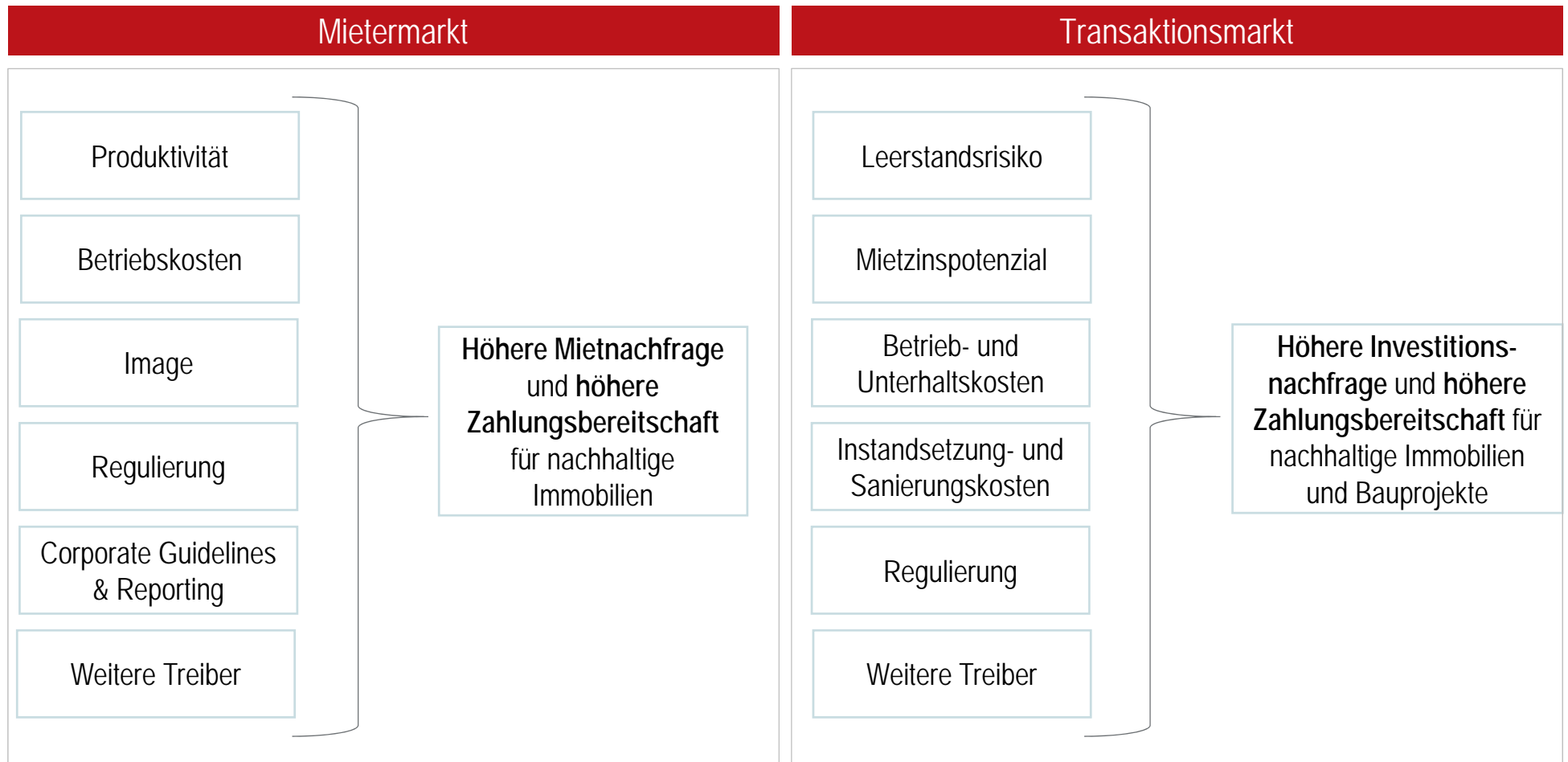
# Nachhaltigkeit bei Immobilien hat ökologische, ökonomische und soziale Dimensionen

JLL Ansatz





# Nachhaltigkeit am Mieter- und Transaktionsmarkt in Theorie



# Transaktionsmarkt aktuell: Knappheit an Anlageobjekten zwingt zu Kompromissen

## Nachfrage nach Anlageobjekten

27 Neuemissionen oder EK-Erhöhungen über insgesamt CHF 4 Mrd. in den letzten 12 Mo. von Schweizer Anlageprodukten

Swiss Life: «Pro Jahr ca. CHF 1 Mrd. in CH-Immobilien»

Anlagebedarf direkte Immobilien von PKs: ca. CHF 2.5 Mrd p.a.

Weitere Investorengruppen

JLL schätzt, dass ca. **CHF 10 Mrd.** frisches Kapital pro Jahr in Schweizer Renditeliegenschaften drängt.

## Angebot von Anlageobjekten

Reinvestitionsproblematik

Buy-and-Hold-Käufer

Rigide Bauordnungen

Weitere Beschränkungen

**Knappes Angebot an nachhaltigen Bestandsimmobilien am Anlagemarkt**

→ **Investoren müssen bei Käufen von Bestandsobjekten Kompromisse bei den Nachhaltigkeitskriterien eingehen und/oder auf Neubauprojekte ausweichen.**

# Weitere aktuelle Beobachtungen

## Diskussionspunkte

- Mietermarkt:
  - Im Gegensatz zum Transaktionsmarkt hat auf dem Mietermarkt für kommerzielle Immobilien ein *Paradigmenwechsel* von knapp und restriktiv hin *zu offen und expansiv* stattgefunden.
  - Das höhere Angebot ermöglicht den Mietern, ihre *Präferenz* hinsichtlich der Nachhaltigkeit *besser umzusetzen*.
  - Das *Preis-Primat* diktiert aber im Moment bei vielen Mietergruppen die Nachfrage.
- Bausektor:
  - Die ökonomische Nachhaltigkeit ist bei gewissen *Wohnbauprojekten an peripheren Lagen* fragwürdig.
  - *Prinzipal/Agent-Problem*: Wer baut für wen?
- Transaktionsmarkt:
  - Die *ökologische Nachhaltigkeit* wird in Bieterverfahren *nur vereinzelt gemessen* (meist von spezialisierten Themenfonds) und ist noch kein standardisiertes Bewertungskriterium.
  - *Ausblick*: Mit der zunehmenden Standardisierung von Nachhaltigkeitskriterien und deren Messung werden diese auch *vermehrt standardmässig in den Akquisitionsprozess* eingehen. Aufgrund dieser weiteren Verbreitung wird die Nachhaltigkeit immer mehr als gegeben betrachtet und als *positives Abgrenzungsmerkmal an Wert verlieren*.

# Kontakt

## Jan Eckert

CEO Schweiz

Zürich

+ 41 (0)44 215 75 10

jan.eckert@eu.jll.com

This publication is the sole property of **Jones Lang LaSalle IP, Inc.** and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.