

# Der Minergie-Boom unter der Lupe

Hauptergebnisse der  
ZKB-Marktanalyse

Dr. Marco Salvi  
Leiter Immobilien- und Kreditrisiken  
Zürcher Kantonalbank

Zürich  
10. März 2010



# Agenda

## Unsere Studie im Überblick

### Die Entwicklung des Minergie-Labels im Wohnbereich

... Sprint oder Marathon?

### Minergie im internationalen Vergleich

... We are the champions

### Wer fragt Minergie nach?

... Warum bestehen grosse regionale Unterschiede?

### Die Zahlungsbereitschaft für Minergie

... Sind die Mieter bereit, den Aufpreis zu zahlen?

# Rasante Entwicklung

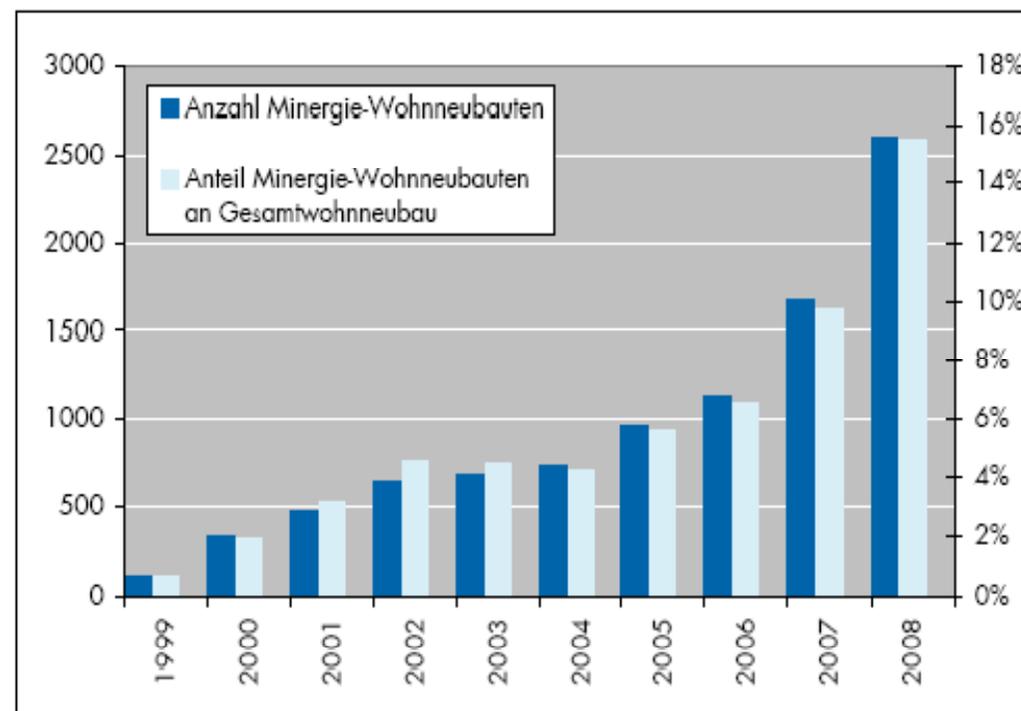
## Signifikante Marktanteile im Neubau

Minergie als Beispiel eines freiwilligen, individuellen Beitrags zur Lösung eines kollektiven Problems.

Der Minergie-Standard ist seit Lancierung auf erfolgreichem Kurs.

Insgesamt wurden bereits 15'000 Gebäude im Minergie-Standard gebaut.

Der Anteil von Minergie am Neubau liegt bei gut 15 Prozent (2008).



Quelle: Der Minergie-Boom unter der Lupe, Marktstudie ZKB 2010 (Verein Minergie, BFS)

# Sprint oder Marathon?

## Der lange Weg zum energieeffizienten Bestand

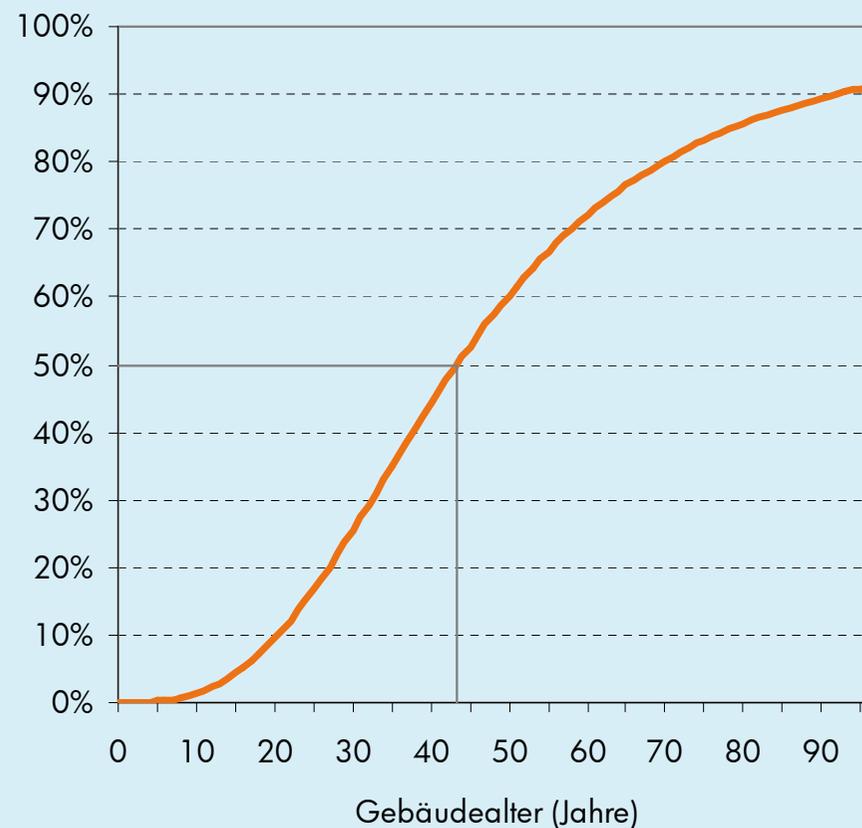
Der Weg zum energieeffizienten Bestand ist lang: Immobilien sind langlebige Investitionen.

Die Zuwachsrates des Bestandes liegt bei ca. 1,5%. Der Anteil der umfassenden Sanierungen ist in etwa gleich hoch.

Die "Halbwertzeit" eines Wohngebäudes beträgt fast 45 Jahre.

Der Anteil der Minergie-Sanierungen liegt im Promille-Bereich.

Anteil der renovierten Gebäude nach Alter



Quelle: BFS, eigene Berechnungen

# Exkurs: Minergie im internationalen Vergleich

## We are the champions!

Weltweit wurden zahlreiche «green-building»-Labels oder Nachhaltigkeitslabels entwickelt.

Nur BREEAM und LEED haben einen nennenswerten Marktanteil erreicht. Schätzungsweise 0,4 Prozent des UK-Gebäudebestandes ist BREEAM-zertifiziert.

Damit hat Minergie mit einem Anteil von 1 Prozent weltweit wohl die höchste Umsetzungsrate der Welt.



# Regionale Tempounterschiede

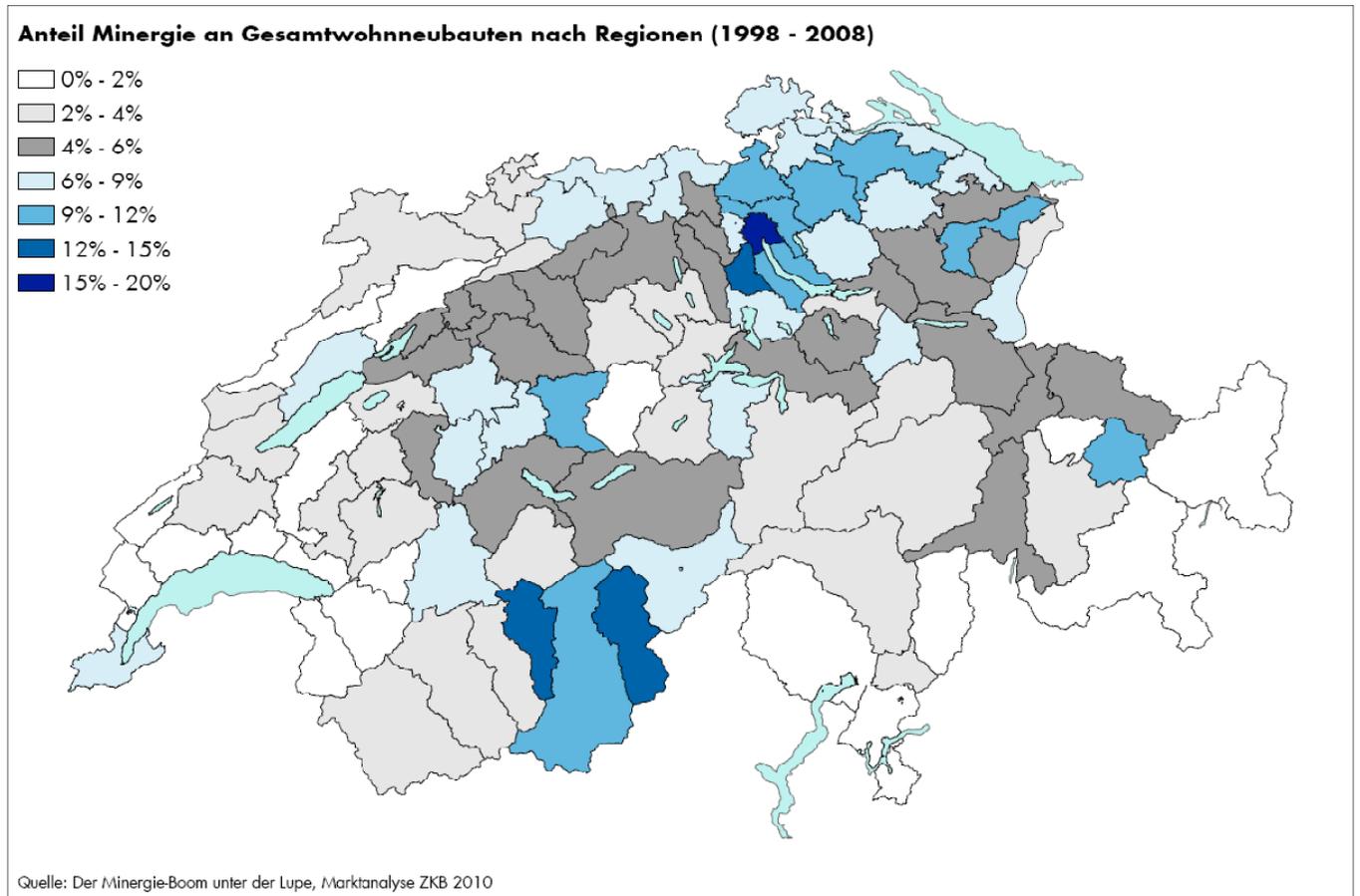
## Wie sagt man "Minergie" auf Französisch?

Der Minergie-Anteil ist im Raum Zürich am höchsten.

Tourismusgebiete: jeder zehnte Neubau in der letzten Dekade war ein Minergie-Bau.

Minergie-Röstigraben?

Genf, Zürich, Bern und Winterthur sind die Top-Minergie-Städte.



# Die stärksten Treiber der Minergie-Bautätigkeit

## Mögliche Erklärungen der unterschiedlichen Minergie-Dichte

Welches sind die Treiber der Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden?

Mögliche Erklärungen

- Ökologische Einstellung
- Einkommenselastische Nachfrage
- Kulturelle Unterschiede
- Demografie
- Weitere (Förderbeiträge, Marketing usw.)

Um diese Hypothesen zu testen, wurden entsprechende Daten für alle Schweizer Gemeinden gesammelt.

### Die "grünsten" Gemeinden

Rang	Gemeinde	Kanton
1	Bern	BE
2	Zürich	ZH
3	Basel	BS
4	Arlesheim	BL
5	Dornach	BL
6	Carouge	GE
7	Sissach	BL
8	Lausanne	VD
9	Genève	GE
10	Luzern	LU

Bemerkung: Gemessen am Grün-Index. Nur Gemeinden > 5000 Einwohner (Quelle: Eigene Berechnungen)

# Deutschsprachig, urban -- nicht nur grün

## Einkommen wichtiger als ökologische Einstellung

Die Minergie-Dichte lässt sich systematisch auf wenige Faktoren zurückführen.

Wohlhabendere Gemeinden weisen eine markant höhere Rate an Minergie-Bauten auf.

In der 25-Prozent «grünsten» Gemeinde wurden nur 8 Prozent mehr Minergie-Objekte gebaut als in der Mediengemeinde.

Zugehörigkeit zu einer Sprachregion übt den stärksten Einfluss aus.

### Determinanten der Minergie-Nachfrage

Variable	Wirkung	Effektstärke
Einkommen	Positiv	Stark
Kernagglomeration	Positiv	Stark
Sprachregion D	Positiv	Stark
Bautätigkeit	Positiv	Stark
"Grün-Index"	Positiv	Schwach
Demografie	Positiv	Schwach

Quelle: Eigene Berechnungen

# Die Zahlungsbereitschaft für Minergie

## Quantifizierung mittels hedonischer Methode

Wird der Minergiestandard vom Markt honoriert?

Unsere Analyse stützt sich auf die hedonische Methode.

Wir gehen davon aus, dass die Haushalte über einen Entscheidungsspielraum bei der Wahl des Wohnortes verfügen.

Ein allfälliger Aufpreis für Minergie wird als Zahlungsbereitschaft der Mieter für die Energieeffizienz interpretiert.



# Datengrundlage

## Angebotsdaten aus homegate.ch

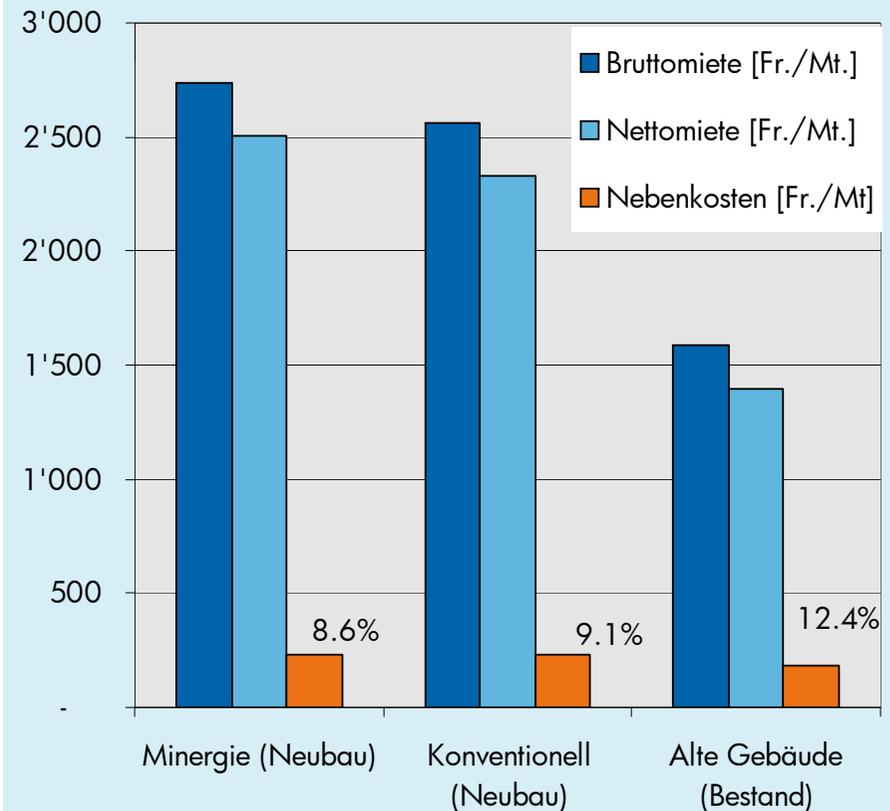
Wir verfügen über einen einmaligen Datensatz

Die Adressen sämtlicher Minergie-Wohnbauten wurden mit den Inseraten aus homegate.ch verknüpft.

Stichprobe von fast 13 000 Mietangaben von neu erstellten Wohnungen aus der ganzen Schweiz (Erstvermietungen).

Angaben zu den Bruttomieten, Nebenkosten und Merkmalen der Wohnungen vorhanden.

Durchschnittliche Mieten und Nebenkosten



# Hauptergebnisse der Studie

## Minergie wird auf dem Mietermarkt honoriert

Zahlungsbereitschaft für Minergie-Wohnbauten				
	Schweiz		Kanton Zürich	
	In Prozent	in Fr./Mt	In Prozent	in Fr./Mt
Bruttomiete	4.9%	117	5.3%	136
Nettomiete (exkl. NK)	6.0%	132	6.1%	143
Nebenkosten	-6.1%	-14	-2.5%	-6

Minergie-Mieter sind bereit, eine um 4,9% höhere Bruttomiete zu zahlen.

Die Prämie wurde für gegebene Lagemerkmale, Grösse, Alter und Wohnungstyp berechnet. Demgegenüber stehen um 6,1% tiefere Nebenkosten.

Die Prämie ist im Kanton Zürich in etwa gleich gross wie in der übrigen Schweiz.

# Entwicklung der Minergieprämie

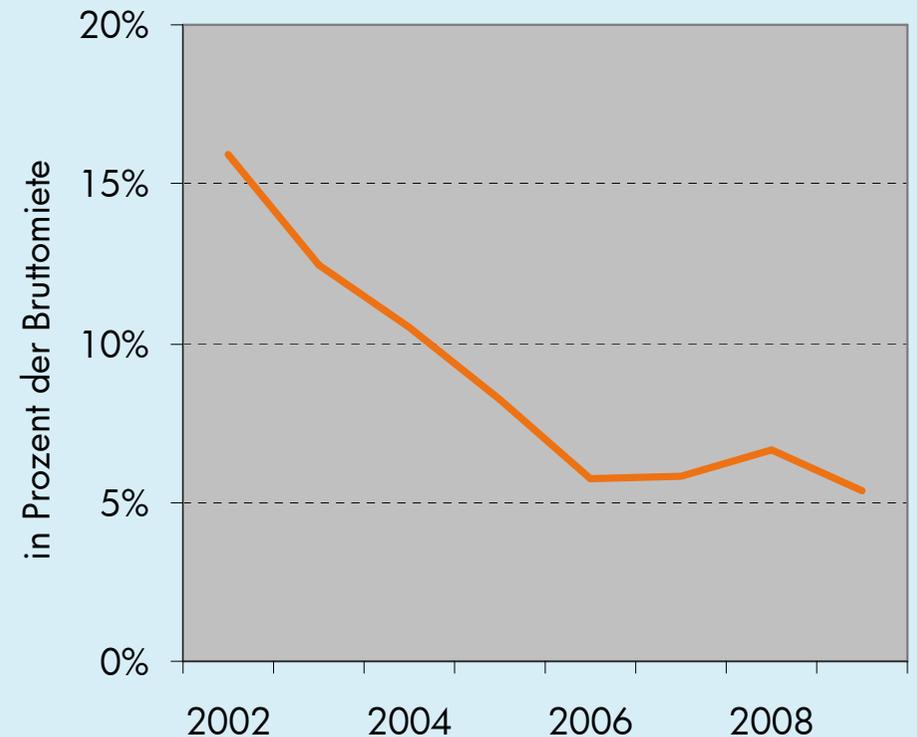
## Trend zur Angleichung der Mieterträge

Die Analyse wurde separat für jedes Jahr von 2002 bis 2009 wiederholt.

Es besteht ein klarer Trend zur Angleichung der Mieten von neuen konventionellen und neuen Minergiegebäuden.

Die Unterschiede zwischen konventionellen Neubauten und Minergie-Wohnbauten nehmen zusehends ab.

Entwicklung der Minergieprämie (2002-2009)



# Fazit

Der Mietwohnungsmarkt honoriert energieeffiziente Investitionen.

Damit werden die Ergebnisse unserer ersten Studie zum Eigenheimmarkt bestätigt.

Die immer geringeren Unterschiede zwischen Minergie-Neubauten und konventionellen Gebäuden müssen auch als Erfolg des Labels betrachtet werden.

Der Weg zum energieeffizienten Bestand ist noch lang. Weitere Aspekte der Nachhaltigkeit (Mobilität, Dichte) sind nicht aus den Augen zu verlieren.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!