

Brauchen sozial nachhaltige Immobilienportfolios Kennzahlen für «preisgünstige» oder «bezahlbare» Wohnungen?

Von Christian Brütsch und Joëlle Zimmerli

Der Artikel zeigt auf, wie renditeorientierte Anbieter ihren Beitrag an die sozial nachhaltige Wohnraumversorgung nachweisen können. Er vergleicht, wie ein Musterportfolio mit unterschiedlichen Kennzahlen bewertet wird, und empfiehlt einen Standard für den Nachweis des Anteils «bezahlbarer» Wohnungen.

1 EINFÜHRUNG

Öffentliche Debatten um preisgünstigen oder bezahlbaren Wohnraum entfachen sich häufig an ungewöhnlich hohen Angebotsmieten an historisch günstigen städtischen Lagen: Eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse «für happige 5350 Franken» im Zürcher Kreis 4 sorgt genauso für Schlagzeilen wie «Dreieinhalb Zimmer für 3890 Franken» im Basler St.-Johann-Quartier.¹

In der Empörung schwingt die Sorge mit, dass sich der Mittelstand bald keine Mieten mehr leisten kann. Kritiker unterstellen der Wohnungswirtschaft Preistreiberei und einen Appetit auf überhöhte Renditen. Wirtschaftsnahe Kreise argumentieren mit immer komplexeren und kostspieligeren Auflagen, unsicheren Planungsprozessen und dem fehlenden politischen Willen, einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit einer dezidierten Ausweitung des Angebots zu begegnen.

¹ – Sachs, Lynn: «Hochgradig überteuert» – 2-Zimmer-Wohnung kostet monatlich 5350 Fr., 20 Minuten online, 20.9.2022, <<https://www.20min.ch/story/hochgradig-ueberteuert-2-zimmer-wohnung-kostet-monatlich-5350-fr-576386640055>>; Hauser, Katrin: «Dreieinhalb Zimmer für 3890 Franken: Willkommen im Maison Johann», BaZ online, 2.3.2024, <<https://www.bazonline.ch/wo-einst-das-da-gianni-war-drei-zimmer-fuer-3890-franken-willkommen-im-maison-johann-314680615710>>, abgerufen am 10.3.2024.

Im Spannungsfeld von Nachfrageüberhang und politischem Aktivismus stellt sich institutionellen Eigentümern die Frage, wie sie die wirtschaftlichen Interessen ihrer Anleger am besten schützen können. Portfolioverantwortliche müssen abwägen, wie weit sie Renditen optimieren können, bis politische Auflagen die Anlageklasse Renditeimmobilien unattraktiv machen.

Wer auf Nachhaltigkeit setzt, muss – ähnlich wie im Umgang mit langfristigen Klimarisiken – abschätzen, ob sich Investitionen in eine gute soziale Mischung lohnen und wie Beiträge an den sozialen Zusammenhalt im Rahmen der ESG-Berichterstattung dokumentiert werden können.

Im vorliegenden Artikel untersuchen wir, wie die soziale Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios mit Blick auf «preisgünstige» und «bezahlbare» Wohnungen gemessen werden kann. Nach einem kurzen Überblick über die Literatur und die Fragestellungen operationalisieren wir unterschiedliche Kennzahlen und prüfen, wie sich die Kennzahlen auf die «soziale Performance» eines Musterportfolios auswirken. Wir schliessen mit der Empfehlung, Bezahlbarkeit als Standard für die Berichterstattung zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilien-direktanlagen zu definieren.

2 LITERATUR UND FRAGESTELLUNG

Für die meisten institutionellen Eigentümer gehören Nachhaltigkeitsberichte zum Tagesgeschäft. Dank Initiativen wie REIDA sind Portfolio- und Asset-Manager heute in der Lage, Kennzahlen zu wesentlichen Themen der Klimaberichterstattung zu operationalisieren und Portfolios über Akquisitionen, Investitionen und Veräusserungen zu optimieren.

Bei gesellschaftlichen Themen fehlt ein vergleichbarer Fokus. Führende internationale Benchmarks wie GRESB messen die soziale Nachhaltigkeit direkter Immobilienanlagen an 17 Indikatoren, die von «Tenant health and well-being measures» bis zu «Community engagement programs» reichen. Die in der Öffentlichkeit und Politik kontrovers diskutierte Frage nach der «Housing affordability» wird unter dem unverbindlichen «Monitoring impact on community» abgehakt.²

Wie zielführend die Bewirtschaftung von Nebenschauplätzen vor dem Hintergrund der Kontroversen um die Wohnpolitik ist, ist fragwürdig. Nicht finanzielle Unter-

² – GRESB: «Real Estate Assessment 2024», 2024; GRESB: «Real Estate Standard and Reference Guide 2024», 2024.