

# realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

## Die Nervosität wächst

*Die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS verunsichert die Akteure auf den Immobilienmärkten. Die beiden grossen Player verfügen über 19 Gefässe mit einem Nettovermögen von über CHF 40 Mrd. Entstehen nun für Immobilieninvestoren Opportunitäten? Eines ist klar: Es wird zu Bereinigungen im Flächenmanagement kommen.*  
 Von Remi Buchschacher



Drei Themen beherrschen zurzeit die Immobiliendiskussion: Ansteigende Zinsen, Wohnungsnot und die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS. Vor allem die Folgen der Zinswende sind bereits spürbar: Die Renditen sind insgesamt etwas geschmälert, doch Investitionen in Immobilien machen sich immer noch bezahlt, wie das IAZI in der jüngsten Immobilienstudie festhält. Die inländischen Immobiliendirektanlagen (Renditeliegenschaften) erzielten per Ende letztes Jahr eine Performance von 5.2% (gegenüber 6.4% im Vorjahr). Der Performancerückgang ist bei Geschäftsliegenschaften (4.1%; Vorjahr 5.6%) etwas höher als bei Wohnliegenschaften (5.9%; Vorjahr: 7.1%) oder bei gemischt genutzten Liegenschaften (5.5%; Vorjahr: 6.4%).

Der Rückgang erklärt sich laut IAZI durch die verminderte Wertentwicklung. Sie beträgt per Ende letztes Jahr 2.3% (Vorjahr: 3.5%). Die Bewertungsindustrie bewerte vorsichtiger, aber eine Trendwende sei noch nicht erkennbar, denn die Werte sind über alle Nutzungsarten verteilt noch positiv. Rückläufig ist die Wertentwicklung vor allem bei Geschäftsliegenschaften (1.1%; Vorjahr: 2.7%), während die Korrekturen bei Wohnliegenschaften (3.1%; Vorjahr: 4.1%) und gemischt genutzten Liegenschaften (2.6%; Vorjahr: 3.5%) niedriger ausfielen.

[weiter auf Seite 2](#)

«In Zukunft sollte der Fokus darauf liegen, verstärkt den Bestand zu erhalten und allenfalls punktuell zu verdichten»

Regula Küng  
 Fachstellenleiterin  
 Wohnraumentwicklung  
 Kanton Basel-Stadt

### INHALTSVERZEICHNIS

- Seite 3  
«Die Sensibilisierung hat zugenommen»
- Seite 7  
Lässt sich das Ruder noch herumreissen?
- Seite 11  
«Ökonomische und ökologische Massnahmen fördern»
- Seite 15  
Risiken beim Erwerb von schadstoffbelasteten Grundstücken
- Seite 19  
«Shopping-Center werden dort gebaut, wo Menschen sind»
- Seite 23  
Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer
- Seite 24  
«Private Lösungen sind keine Standards»
- Seite 26  
Impressum



### Die Vorsicht dominiert

Doch die Nervosität bei den institutionellen Immobilieninvestoren wächst. Sie sind im ersten Quartal 2023 vorsichtiger geworden und verkauften Immobiliertitel, was zu einer negativen Performance führte. Doch ein Blick auf die Cash-Flow-Rendite im ersten Quartal 2023 zeigt auf, dass diese mit 3.5 Prozent immer noch eine positive Differenz zu den 10-jährigen Bundesobligationen mit 2 Prozent aufweisen. Für viele Marktakteure bedeutet dieser vermehrte Abverkauf der Immobiliertitel aber eine deutliche Überreaktion, gemessen zur fundamentalen Verfassung des Marktes. «Kurzfristiges Denken und Handeln sind schlechte Ratgeber – selbst bei anziehenden Zinskurven bleiben Immobilien verlässliche Realwerte, die mittelfristig gar von inflationären Tendenzen profitieren können», schreibt dazu MV Invest im Monatskommentar. Die Asset Manager investierten zudem laufend in ihren Bestand, was die Bewertungen stütze.

Auch die UBS schätzt Schweizer Immobilienfonds derzeit als attraktiv ein. Sie stützt diese Einschätzung auf die Preise der Fonds, die seit Anfang 2022 eine Korrektur um nahezu 20 Prozent erfahren haben, was zu einer ausgewogenen Bewertung geführt habe. Die Agios liegen bei 20 Prozent und damit leicht unter dem historischen Durchschnitt von 25 Prozent. Zum anderen stehe die Preiskorrektur der Immobilienfonds im Kontrast zur Entwicklung am Transaktionsmarkt, wo die Preisindizes im Jahresvergleich noch im Plus sind. «Aus einer Bewertungsoptik sind Schweizer Immobilienfonds

aktuell attraktiver als Direktanlagen in Immobilien. Immobilienfonds sind auch im Vergleich mit Schweizer Anleihen attraktiv, da sie einen gewissen Inflationsschutz und Ertragswachstum bieten», hält die UBS fest. Schweizer Immobilienfonds dürften deshalb in den nächsten Quartalen von den starken Fundamentaldaten am Wohnimmobilienmarkt profitieren.

### Grosse Akteure am Markt

Für grössere Verunsicherung bei den Investoren sorgt aber die Übernahme der Credit Suisse durch die UBS. Sowohl UBS wie auch CS verfügen über grossen direkten und indirekten Immobilienbesitz und sind wichtige Akteure mit starkem Beziehungsnetz in der Schweizer Immobilienszene. Die beiden Grossbanken sind mit ihren Immobilienfonds Big Player im Markt. Die Alphaprop AG hat nach dem denkwürdigen Wochenende vom 18./19. März mit Blick auf das Universum der indirekten Immobilienanlagen errechnet, dass die 19 Gefässe von UBS und CS ein Nettovermögen von über CHF 40 Mrd. und Liegenschaften im Wert von über CHF 54 Mrd. vereinen. Es wird nun für die Analystenteams wichtig sein Doppelspurigkeiten, Klumpenrisiken und Konkurrenzsituationen bei den Standorten herauszufiltern. Auch Fragen zu den Mietverhältnissen beschäftigen die Anleger. Da geht es zum Beispiel darum, mit welchen Flächen die eine Bank bei der anderen im Mietverhältnis steht. Denn dass es zu Bereinigungen im Mietflächenmanagement kommen wird, ist klar. Die Angst vor Leerständen ist also berechtigt.

## ZugEstates

Wir schaffen attraktive Lebensräume mit vielfältigen Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität

Attraktive Räume für mehr Lebensqualität zum Wohnen, Arbeiten, Studieren und für Freizeitaktivitäten.  
[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) | [www.suurstoffi.ch](http://www.suurstoffi.ch) | [www.metalli.ch](http://www.metalli.ch)

# «Die Sensibilisierung hat zugenommen»

*Die tieferen Nebenkosten von nachhaltigen Liegenschaften ermöglichen es den Eigentümerinnen und Eigentümern eine höhere Nettomiete zu veranschlagen. Für Jörg Schläpfer, Leiter Makroökonomie bei Wüest Partner, bietet das für Investoren den Anreiz, vermehrt in nachhaltige Immobilien zu investieren.*

**Wer in nachhaltige Liegenschaften investiert, muss mit höheren Kosten rechnen. Wüest Partner hat in einer Studie Fragen behandelt, wie Nachhaltigkeitsaspekte mit einem Fokus auf energetische Sanierungen in eine mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommene Bewertung einfließen.**

**Was lautet Ihr Fazit?**



Jörg Schläpfer analysiert seit 2015 als Leiter Makroökonomie von Wüest Partner das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld des Immobilienmarktes. Er organisiert die Wüest Academy (<https://www.wuestpartner.com/ch-de/wuest-academy/>), ein Weiterbildungsprogramm für Immobilienfachwissen und ist Gastdozent an verschiedenen Hochschulen. Er hat in St. Gallen Volkswirtschaft studiert und an der KOF-Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich promoviert.

Jörg Schläpfer: Ja, in eine nachhaltige Liegenschaft wurde typischerweise mehr investiert als in eine Liegenschaft, die beispielsweise fossil geheizt wird. Gleichzeitig weist eine nachhaltig gebaute und betriebene Liegenschaft grundsätzlich einen höheren Marktwert aus als eine ansonsten identische Liegenschaft, die Anforderungen an die Nachhaltigkeit nicht oder nur teilweise erfüllt. Allein diese einfache Gegenüberstellung zeigt, dass der Einfluss von Nachhaltigkeitsaspekten auf den Marktwert von Immobilien vielschichtig ist. In einer DCF-Rechnung sind Mieten, Diskontierung und Kosten betroffen.

**Sie erwähnen in der Studie, dass Investitionen in Nachhaltigkeit einen Einfluss auf der Ertragsseite haben, also auf die Mieten. Wie ist das zu verstehen bei Bestandesmieten?**

Die Kosten für energetische Sanierungen können teilweise auf die Bestandesmieter und -mieterinnen überwältzt werden, was die Miete generell erhöht. Dabei ist der Überwälzungssatz bei Instandsetzungen gemäss Schweizer Wohnungsmietrecht in der Regel höher, wenn in nachhaltige Bauteile investiert wird.

**Für die Mieterinnen und Mieter ist die Bruttomiete (Nettomiete zuzüglich Nebenkosten) entscheidend. Sie halten fest, dass die tieferen Nebenkosten von nachhaltigen Liegenschaften es den Eigentümern ermöglichen, eine höhere Nettomiete zu veranschlagen. Geht diese Gleichung auf?**

Für die Mieterinnen und Mieter ist die Bruttomiete entscheidend. Mit einer Wärmepumpe beheizte Liegenschaften haben in der Regel tiefere Nebenkosten als fossil beheizte Liegenschaften. Die tieferen Nebenkosten von nachhaltigen Liegenschaften ermöglichen es den Eigentümerinnen und Eigentümern eine höhere Nettomiete zu veranschlagen, als wenn die Nebenkosten höher liegen würden.

**Mit der Energiekrise sind Mieter und Mieterinnen stärker auf die Nebenkosten sensibilisiert. Wie hoch ist deren Zahlungsbereitschaft, in einem nachhaltig gebauten oder sanierten Haus zu leben?**

Der letzte Winter zeigte die Vorteile einer nicht fossil geheizten Liegenschaft, da sie eine stärkere Planbarkeit bei den Nebenkosten bringt und die CO<sub>2</sub>-Abgabe vermieden wird. Der Preisaufschlag ist aber limitiert. Wir untersuchten die Nettomieten von 40'000 zwi-

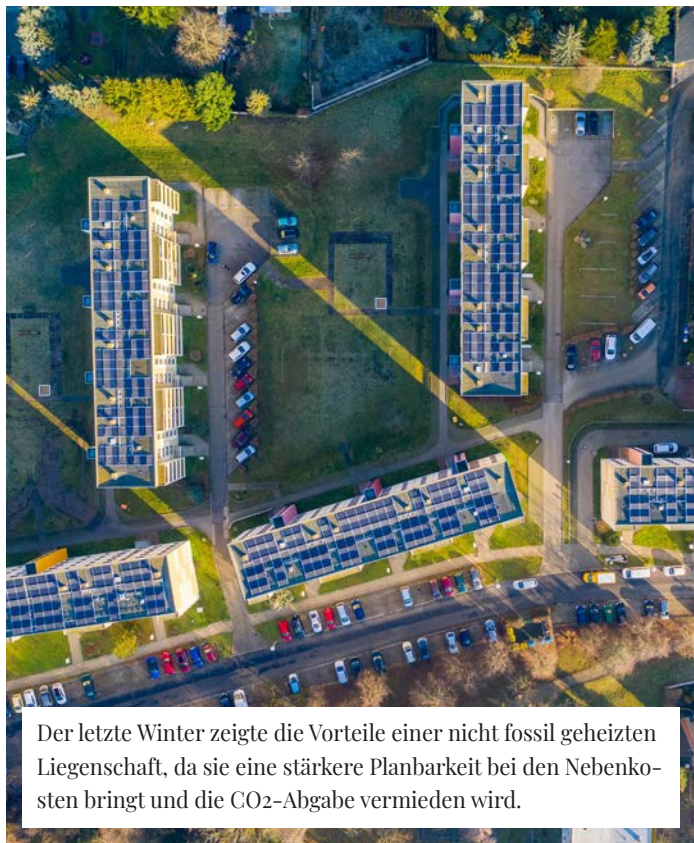
schen 2015 und 2020 abgeschlossenen Mietverträgen. Bei zwei identischen Mehrfamilienhäusern, welche sich lediglich durch den Heizträger unterschieden, resultiert im Durchschnitt eine um 3.1 Prozent höhere Nettomiete für die Liegenschaft mit Wärmepumpe gegenüber einer Liegenschaft mit einer Öl- oder Gasheizung.

### Wie kommt das bei den Mieterinnen und Mietern an?

Bei einer Neuvermietung einer Wohnung fällt die Monatsmiete in regenerativen Mehrfamilienhäusern um 45 Franken höher aus als bei fossilen Mehrfamilienhäusern, die abgesehen vom Heizträger identisch sind. Der Grund für die höhere Zahlungsbereitschaft der Mieter könnte in einer höheren Präferenz der Nutzer liegen. Allerdings gibt es bisher kaum empirische Belege, dass die Nachhaltigkeit kausal die Zahlungsbereitschaft der Wohnungsmieter in der Schweiz deutlich erhöht.

### Wie sieht es bei den Nebenkosten aus?

Die Nebenkosten fallen tiefer aus bei Liegenschaften mit einer Wärmepumpe oder Erdsonde als bei einer Liegenschaft mit einer Öl- oder Gasheizung. Für 90'000 Wohnungen in den betrachteten Portfoliobewertungen kennen wir die Nebenkosten der



Der letzte Winter zeigte die Vorteile einer nicht fossil geheizten Liegenschaft, da sie eine stärkere Planbarkeit bei den Nebenkosten bringt und die CO<sub>2</sub>-Abgabe vermieden wird.

Liegenschaften, welche die Mieter dem Eigentümer überweisen. Bei den Liegenschaften mit fossilen Wärmeerzeuger liegen die Nebenkosten im Mittelwert bei 34.1 Franken pro Quadratmeter und Jahr, bei den Liegenschaften ohne fossile Wärmeerzeugung bei 29.1 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die Differenz von 5 Franken pro Quadratmeter und Jahr bedeutet für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern 33 Franken höhere Nebenkosten pro Monat respektive 400 Franken pro Jahr.

### Hat sich diese Zahlungsbereitschaft in den letzten Jahren verändert?

Die Sensibilisierung hat auf jeden Fall zugenommen. Preisaufschläge sind nach Segmenten unterschiedlich. Eine höhere Zahlungsbereitschaft bei der Bruttomiete ist in der Schweiz primär bei Mieterinnen von Geschäftsliegenschaften zu beobachten, deren Nachhaltigkeitsverhalten unter Beobachtung steht.

### Für Investoren ist es wichtig, dass ihr Besitz nicht als «stranded asset» endet. Wie hoch schätzen Sie die Akzeptanz der Investorinnen und Investoren ein, für nachhaltige Liegenschaften eine tiefere Rendite zu erwirtschaften?

Käufer von Liegenschaften zeigen eine gewisse Präferenz für nachhaltige Liegenschaften und damit eine tiefere Renditeerwartung. Dafür gibt es mehrere Gründe.

### Zum Beispiel?

Investoren präferieren nachhaltige Liegenschaften, dafür nehmen sie auch eine etwas tiefere Anfangsrendite in Kauf. Nachhaltigere Liegenschaften weisen zudem weniger Risiken auf, etwa im Bereich der Vermietung oder Regulierungsveränderungen. Entsprechend sind die erwarteten Cashflows mit weniger Unsicherheiten verbunden, die sich etwa aufgrund von Regulierungsveränderungen ergeben können, wie etwa die kantonale Umsetzung der Mustervorschriften der Kantone (MuKE) im Energiebereich. Liegenschaften mit fossilem Wärmeerzeuger weisen ein gewisses Risiko auf, ein «Stranded Asset» zu werden. Dies weil es bei gewissen Objekten nur unter hohem Aufwand möglich ist, die MuKE zu erfüllen, wie dies teilweise bei denkmalgeschätzten Liegenschaften der Fall ist. Nachhaltige Liegenschaften können zudem eine günstigere Finanzierung erhalten als Liegenschaften mit fossilen Wärmeerzeugern.

## Wie gross ist dieser Effekt?

Wir haben die Renditeerwartungen bei 350 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern zwischen 2017 und 2020 statistisch untersucht: Die damit einhergehende tiefere Renditeerwartung erhöht den Marktwert von regenerativen Mehrfamilienhäusern um 2.5 Prozent gegenüber fossilen Mehrfamilienhäusern, die ansonsten identisch sind. Das ist ein spürbarer Effekt. Gleichzeitig gilt es festzuhalten: Nachhaltigkeit ist einer von vielen Faktoren, welche die Renditeerwartung bestimmen. Gerade bei institutionellen Investoren welche einen Nachhaltigkeitsreport verfassen, nimmt die Zahlungsbereitschaft tendenziell zu.

## Die Sanierungsquote ist in der Schweiz mit einem Prozent sehr tief. Immobilienbesitzer scheuen oft die teuren Sanierungskosten. Fördermassnahmen der öffentlichen Hand tragen zu deren Reduktion bei. Doch wie gross ist die Anreizwirkung?

Fördermassnahmen sind oftmals daraus ausgerichtet, dass sie das Zünglein an der Waage spielen, also mit ihnen lohnt sich die Investition in die nachhaltige Technologie, und ohne die Fördergelder ist es nicht wirtschaftlich. Bei der Heizungssubstitution oder auch bei Photovoltaikanlagen sind die Fördergelder substantiell.

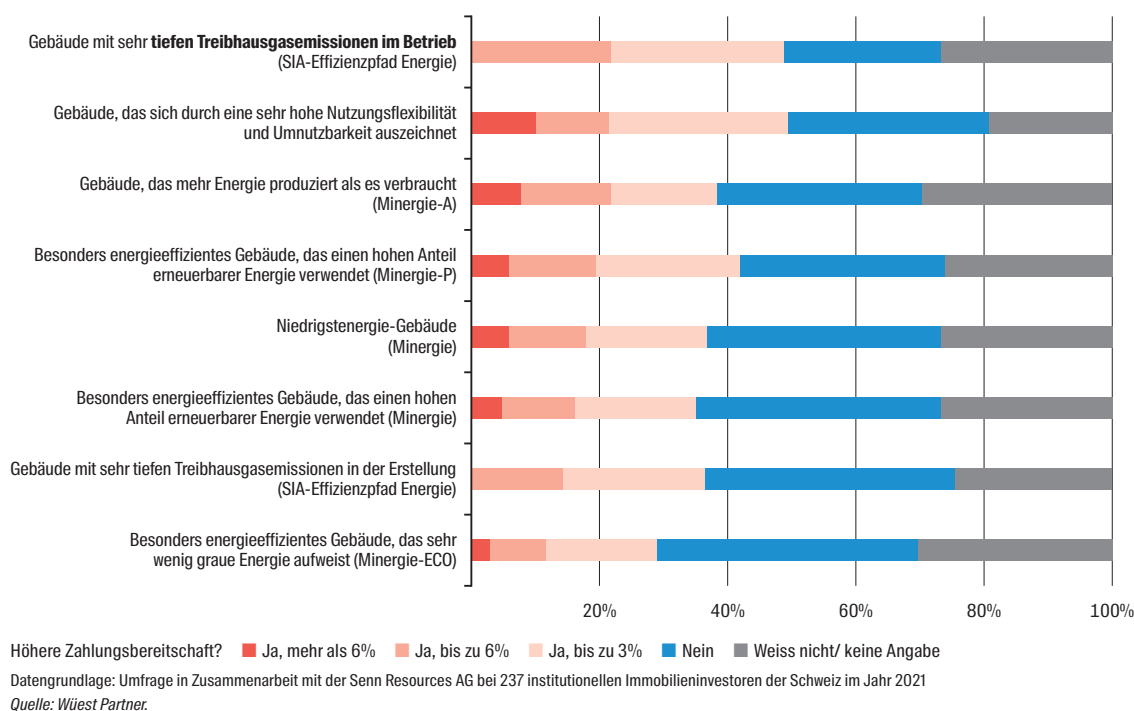
## Aktuell sind die meisten Bauteile so verbaut und verklebt, dass sie kaum wiederverwendet werden können. Gibt es Exit-Werte von nachhaltigen Bauteilen im Sinne der Kreislaufwirtschaft und wie werden sich diese auf die Bau- und Sanierungskosten auswirken?

Exit-Werte von wiederverwertbaren Bauteilen aus dem heutigen Gebäudebestand werden auch in absehbarer Zeit ein Nischendasein frönen, wenn man sich die schiere Grösse des Gebäudebestands vor Augen hält. Relevanter ist das Umdenken das stattfindet bei heutigen Bautätigkeiten. Vermehrt wird ein Augenmerk darauf gelegt, wie die heute eingebauten Baumaterialien im Sinne von «cradle to cradle» später einmal wiederverwendet werden können. Allgemein wird das Thema Kreislaufwirtschaft ganz bestimmt an Bedeutung gewinnen. Stellvertretend dafür stehen das Aufkommen von Gebäudepässen oder die aktuellen Verhandlungen in Bundesbern, Zielvorgaben für die grauen Emissionen vorzugeben.

*Interview: Remi Buchschacher*

Die Studie von Wüest Partner ist hier abrufbar:

[https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/abfall/externe-studien-berichte/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf.download.pdf/Marktwert\\_Nachhaltigkeit.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/abfall/externe-studien-berichte/die-wirkung-von-nachhaltigkeit-auf-immobilienwerte.pdf.download.pdf/Marktwert_Nachhaltigkeit.pdf)



Umfrage bei institutionellen Immobilieninvestoren. Die Frage lautete: Haben Sie eine höhere Zahlungsbereitschaft für...?



# SFP

Swiss Finance & Property Group

## Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

Nachhaltig in Immobilien investieren bei  
der Swiss Finance & Property Group.

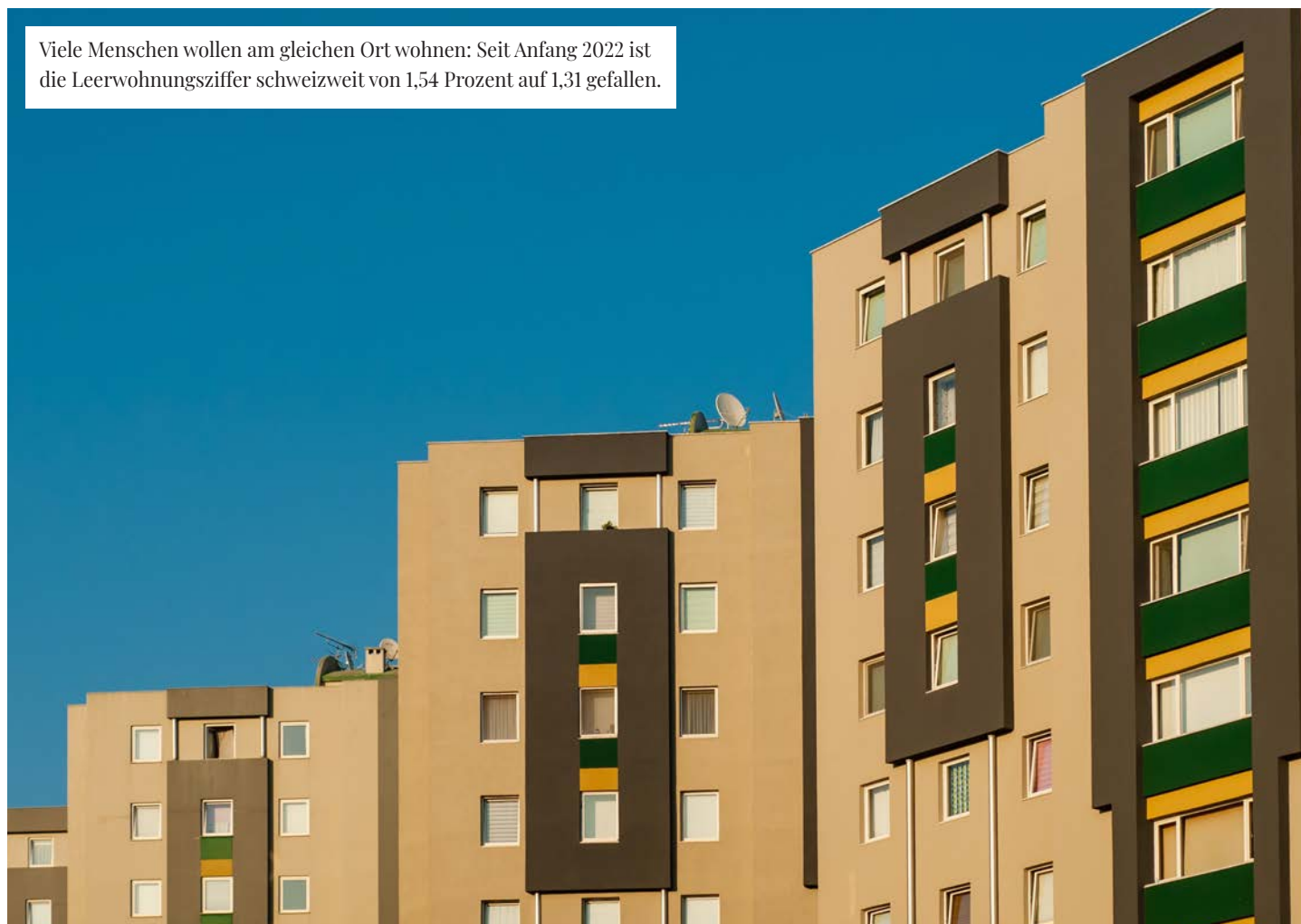
[sfp.ch](http://sfp.ch) | [sfurban.ch](http://sfurban.ch) | [sfp-ast.ch](http://sfp-ast.ch)

# Lässt sich das Ruder noch herumreissen?

«Die sich akut abzeichnende Wohnungsnot, mit all ihren unschönen Folgen, wird sich kaum noch gänzlich abwenden lassen», schrieb Raiffeisen Schweiz im November 2022 und löste damit eine Diskussion aus, die sich längst von der Sachlichkeit verabschiedet hat. Dabei gäbe es Lösungen, die seit langem auf dem Tisch liegen. Von Remi Buchschacher

Es war die «berüchtigte» und vielzitierte Studie der Raiffeisen Schweiz im November 2022, die eine Diskussion zum Thema Wohnungsnot entfachte und die bis heute zum Teil absurde Formen angenommen hat. Viel zu tiefe Leerwohnungsziffer, viel zu wenig verfügbare Wohnungen, viel zu tiefe Bautätigkeit und vor allem: viel zu teure Wohnungsmieten. Der Plafond der irrationalen Diskussionsargumente scheint dabei immer noch nicht ganz erreicht. Es werden Modelle zur Lösung des Problems präsen-

Viele Menschen wollen am gleichen Ort wohnen: Seit Anfang 2022 ist die Leerwohnungsziffer schweizweit von 1,54 Prozent auf 1,31 gefallen.



tiert, die vor allem etwas erreicht haben: die politische Bühne. Und dort geht nicht nur die Post ab wie im Film «Käserei in der Vehfreude», sondern die Diskussion entkoppelt sich zusehends von einer mit Argumenten unterlegten Lösungssuche. Und zwar parteipolitisch hüben wie drüben.

«Unaufhaltsam in Richtung Wohnungsnot», titelte Raiffeisen die Studie im November 2022. «Mit Vollgas in die Wohnungsnot. Die Wohnbautätigkeit hat mittlerweile ein bedenklich tiefes Niveau erreicht. Gleichzeitig wächst die Schweizer Bevölkerung dynamisch und benötigt pro Kopf immer mehr Wohnraum. Die Leerstände sinken rapide, das Angebot wird immer knapper und damit steigen neben den Eigenheimpreisen jetzt auch die Mieten», heisst es darin weiter. Und dann der Hammer: «Es ist höchste Zeit für eine öffentliche Grundsatzdiskussion über die künftige Wohnraumversorgung, um das Ruder noch herumzureissen. Die sich akut abzeichnende Wohnungsnot, mit all ihren unschönen Folgen, wird sich aber kaum noch gänzlich abwenden lassen.»

### *Diskussion koppelt sich ab*

Worte und Sätze, die eine sich schon lange Zeit abzeichnende Situation exakt zusammenfassten. Und die eine hervorragende Grundlage bieten, um über das Thema sachlich zu diskutieren. Doch das Gegenteil ist eingetreten: Umverteilungsgelüste und Regulierungswut von linker Seite und Forderungen zum Abbau von Bauvorschriften von den bürgerlichen Parteien sorgen für eine Abkopplung des Themas von einer sachlichen Lösungsfindung. Es entstand innert kürzester Frist eine Vielzahl neuer «Bau- und Immobiliensachverständiger», welche die Deutungshoheit an sich rissen.

Vor allem in den Städten und den Agglomerationen übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot. Seit Anfang 2022 ist die Leerwohnungsziffer schweizweit von 1,54 Prozent auf 1,31 gefallen. Damit war die Leerwohnungsquote per 1. Juni 2022 so tief wie letztmals vor 20 Jahren, wie aus einer Medienmitteilung des Bundesamtes für Statistik BFS vom September 2022 hervorgeht. Der Luzerner FDP-Ständerat Damian Müller will deshalb den Bundesrat beauftragen, in einem Bericht die Gründe für die tiefe Leerwohnungsquote der Schweiz zu evaluieren und darzustellen und Massnahmen aufzuzeigen,

wie die tiefe Leerwohnungsquote entschärft werden kann – sowohl mittelfristig als auch langfristig.

Die Bautätigkeit von neuem Wohneigentum und von Mietliegenschaften befindet sich tatsächlich auf einem Rekordtief. Baugesuche und Bewilligungen sind rückläufig, die Akteure rechnen deshalb in diesem Jahr mit einer anhaltenden Knappheit von Wohneigentum und Renditeliegenschaften, dies trotz einer leicht sinkenden Nachfrage. Ein aktueller Vergleich von inserierten Eigentums- und Mietwohnungen zeigt die Angebotsknappheit auf. Auf eine inserierte Eigentumswohnung kommen laut dem Maklernetzwerk Maklando derzeit 5,9 inserierte Mietwohnungen. Auch in absoluten Zahlen zeigt sich die Veränderung: 2022 wurden Neubauprojekte im Umfang von 38'000 Wohnungen bewilligt – der tiefste Wert seit 20 Jahren.

Doch ab wann herrscht denn wirklich Wohnungsnot? Denn tiefe Leerstände sind in funktionierenden Märkten kein Dauerzustand und kommen auch immer wieder vor. Planung, Bewilligung und Realisierung von Neubauten sind mehrjährige Prozesse und können nur schwer beschleunigt werden. Die Einschätzung der Marktakteure über die Qualität ihres Investments ist dabei entscheidend. Die Dauer von Bewilligungsverfahren, die Einschränkung von Einsprachemöglichkeiten oder die Anpassung der Ausnutzungsziffern sind nur sekundär ausschlaggebend. Was aber der Leerstand nur schwer zeigen könne, ist das Ausmass des Mangels, schreiben Therese Egli und Daniel Sager von der Meta Sys AG in einem Artikel in der NZZ. Sie schlagen darin das Konzept des sogenannten Gleichgewichtsleerstandes vor. Dieser misst dasjenige Niveau des Leerstandes, auf dem die Mieten stabil bleiben. Unterschreite der Leerstand diese Quote, dann herrscht ein Nachfrageüberhang und die Mieten steigen. Das Bundesgericht legt dieses Niveau laut einem Entscheid auf ein Prozent fest. Doch eine genaue Definition darüber, wie konsistent die Leerstandsquote vom Bundesamt für Statistik erhoben wird, gibt es nicht. Im Gegenteil: Es bestehen erhebliche Zweifel darüber wie verlässlich die Zahlen sind und es werden immer wieder gravierende Qualitätsmängel festgestellt. Die beiden Autoren schlagen deshalb vor, den Begriff «Wohnungsnot» einmal genauer zu definieren.



### *Sanierungsquote ist zu tief*

Abhilfe könnte auch eine gesteigerte Sanierungsquote bieten. Der grösste Teil der Schweizer Immobilien ist älter als 40 Jahre, rund 1.5 Millionen Gebäude sind energetisch dringend sanierungsbedürftig. Ein beträchtlicher Teil stammt sogar aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Die Sanierungsquote hingegen ist tief: Aktuell liegt sie bei nur rund einem Prozent jährlich. Es würde also 100 Jahre dauern, bis in der Schweiz alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen Standard erreicht hätten. Auch genügen viele Immobilien den heutigen energetischen Standards bei weitem nicht mehr.

Allerdings ist im Wohnungsmarkt ein starker Anstieg der Sanierungs- und Umbauaktivitäten zu verzeichnen, schreibt Wüest Partner im neusten Markttrends-Newsletter. Dabei seien Investitionen in die ökologische Nachhaltigkeit ein Hauptgrund für diese Entwicklung. Fördermittel für energetische Sanierungen spielen in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle. Die Bestimmungen für solche Gelder unterscheiden sich jedoch erheblich zwischen den Kantonen und Gemeinden. Die Datenbank von Wüest Partner erfasst die Fördergelder, die von Bund, Kantonen und Gemeinden im Rahmen des «Harmonisierten Fördermodells der Kantone» bereitgestellt werden. Im Bereich der Einfamilienhäuser zeigen sich die Kantone Zug, Basel-Stadt und Waadt als besonders grosszügig, während bei Mehrfamilienhäusern die Kantone Wallis, Graubünden und Zug am meisten Unterstützung bieten.

Wüest Partner hat zudem analysiert, inwieweit ausgewählte kantonale Nachhaltigkeitsvorschriften gemäss den MuKE (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) umgesetzt werden. Die Auswertung verdeutlicht: Basel-Stadt, Luzern, Jura und Freiburg richten ihre Energiegesetzgebung in hohem Masse an den Mustervorschriften aus und übertreffen diese teilweise sogar. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich Aargau, Uri und Zug, in denen entsprechende Umsetzungen noch geplant sind, sowie Solothurn, das in absehbarer Zeit über die geringste Anzahl an Regelungen verfügen wird.

### *Grosse kantonale Unterschiede*

Doch eines lässt sich nicht wegdiskutieren: Das Bevölkerungswachstum und damit verbunden die Nachfrage nach Wohnungen ist geografisch ungleich verteilt. Laut der NZZ, welche Zeitreihen des BFS sowohl für die Kantone als auch für die Gemeinden ausgewertet hat, wuchsen die Kantone Freiburg, Zug und Schwyz besonders stark. Die Einwohnerzahl im Kanton Freiburg nahm zwischen 1981 und 2021 etwa um 77 Prozent zu, im Kanton Zug um 70 Prozent. Etwas bescheidener nehmen sich da die Zuwächse im Kanton Zürich (plus 30 Prozent) aus. Auf kantonaler Ebene hat lediglich Basel-Stadt leicht Einwohner verloren (minus 3 Prozent). «In den nächsten dreissig Jahren werden sich die Gewinner und die Verlierer gemäss dem Szenario für das Bevölkerungswachstum etwas anders verteilen. Bis 2050 könnten die Kantone Graubünden und Tessin 5 Prozent ihrer Bevölkerung einbüssen, während für die Kantone Zürich, Waadt, Aargau, Genf und Zug ein weiterhin hohes Wachstum von bis zu 30 Prozent erwartet wird», blickt die NZZ voraus.

#### **Mieten mit neuem Höchststand**

Nach einem kurzzeitigen Rückgang im Vormonat sind die Schweizer Angebotsmieten im März bereits wieder gestiegen. Damit erreichen sie einen neuen Höchststand seit Beginn der Erhebung im Jahr 2009. Dies zeigen die aktuellen Zahlen vom Homegate-Mietindex. Allen voran mussten Wohnungssuchende im Kanton Nidwalden (+1.3 Prozent) und Kanton Solothurn (+1 Prozent) mehr für ihre neue Wohnung einberechnen. Bei den untersuchten Städten sticht bei der Entwicklung der Angebotsmieten insbesondere Zürich hervor, wo sich diese gegenüber dem Vormonat um +2.1 Prozent erhöht haben. Aber auch in der Stadt Bern haben die Mieten mit einer Zunahme von +0.6 Prozent einen neuen Index-Höchststand erreicht. Ebenfalls gestiegen sind die Angebotsmieten in Genf (+1 Prozent) sowie Luzern und St. Gallen (je +0.4 Prozent), gesunken sind sie im März hingegen in Basel (-0.6 Prozent), Lausanne (-0.4 Prozent) und Lugano (-0.3 Prozent).

# avobis

Building success together.

**INNOVATIVE  
IMMOBILIEN-  
LÖSUNGEN**

Mit massgeschneiderten Dienstleistungen und digitalen Innovationen entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette verhelfen wir institutionellen und privaten Investoren sowie Immobilieneigentümern zu mehr Sicherheit und Erfolg mit Immobilien. Innovativ. Seit 25 Jahren.

- Immobilien & Bewirtschaftung
- Entwicklung & Modernisierung
- Invest & Finance
- Innovations

Avobis Group AG | Brandschenkestrasse 38 | 8001 Zürich | Tel. 058 958 90 00 | [info@avobis.ch](mailto:info@avobis.ch) | [www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)

## «Ökonomische und ökologische Massnahmen fördern»

*Den Bestand erhalten und sanieren, allenfalls erweitern und umbauen – in Zukunft sollte der Fokus darauf liegen, verstärkt den Bestand zu erhalten und allenfalls punktuell zu verdichten und fit für die Zukunft zu machen, sagt Regula Küng, Fachstellenleiterin Wohnraumentwicklung Kanton Basel-Stadt. Der Kanton plant dafür begleitende Massnahmen für ältere Menschen beim Umzug in kleinere Wohnungen.*

**Der grösste Teil der Schweizer Immobilien ist älter als 40 Jahre, rund 1.5 Millionen Gebäude sind energetisch dringend sanierungsbedürftig. Wie hoch ist der Sanierungsbedarf bei Schweizer Immobilien wirklich?**



Regula Küng ist Fachstellenleiterin Wohnraumentwicklung Kanton Basel-Stadt.

Regula Küng: Der Gebäudebestand ist in der Tat in die Jahre gekommen. Besonders vor dem Hintergrund der Klimakrise kann man davon ausgehen, dass etwa zwei Drittel der Bestandsgebäude saniert werden müssten. Sanierungen sind vor allem in energetischer Hinsicht, aber auch zur Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse nötig. Ich denke da vor allem an den demografischen Wandel und die Bedürfnisse älterer Menschen.

### **Sind Ersatzneubauten nachhaltiger, als der Erhalt bestehender Gebäude?**

Vom ökologischen Standpunkt gesehen ist das Gegenteil der Fall. Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, wird der Grossteil der Energie für das Bauen aufgewendet und nicht für den Betrieb, es handelt sich dabei um die sogenannte Graue Energie. Wir sollten also vor allem den Bestand erhalten und sanieren, allenfalls erweitern und umbauen.

**Die Sanierungsquote ist tief: Aktuell liegt sie bei nur rund einem Prozent jährlich. Es würde also 100 Jahre dauern, bis in der Schweiz alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen Standard erreicht hätten.**

### **Wie kann der Sanierungsstau gelöst werden?**

In der Tat wird bislang noch zu wenig – energetisch – saniert. Der Gebäudebestand, den das betrifft, ist enorm gross. Grundsätzlich gibt es eine Vielfalt an Massnahmen, wie finanzielle Anreize, Steuervergünstigungen, Kredite und Beratungsangebote, die denkbar wären und teilweise auch bereits existieren. Letztere könnten vor allem bei kleinen privaten Eigentümern das Fachwissen um die ökologischen und auch ökonomisch effizientesten Massnahmen fördern.

### **Wie geht die öffentliche Hand mit diesem Sanierungsstau und den damit entstehenden Kosten um?**

Es gibt bereits eine Reihe wirksamer Massnahmen, um Sanierungen im Bestand zu fördern. Der Bund fördert beispielsweise den Bau von Photovoltaikanlagen mit Einmalvergütungen und unterstützt die Senkung des Stromverbrauchs. Im Kanton Basel-Stadt werden weitere Energiesparmassnahmen im Gebäudebereich zusätzlich unterstützt: Es können bis zu 40 Prozent der Investitionskosten für Energieeffizienzmassnahmen übernommen werden. Zusätzlich sind steuerliche Abzüge für energetische Sanierungen möglich.

### Wie kommt das in der Bevölkerung an?

Im vergangenen Jahr hat sich die Stimmbevölkerung in Basel-Stadt für ein Netto-Null-Ziel bis 2037 ausgesprochen. Um das Ziel zu erreichen, erarbeitet der Kanton gegenwärtig eine Klimaschutzstrategie. Wo nötig, werden bestehende Massnahmen ergänzt oder verschärft, um die Klimaneutralität bis 2037 zu erreichen. Gleichzeitig wurden im Kanton Basel-Stadt die maximalen Mietzinsaufschläge nach baulichen Massnahmen für die Dauer von fünf Jahren begrenzt, um hohen Mietzinsaufschlägen entgegenzuwirken. In den gesetzlichen Bestimmungen zum Wohnraumschutz ist festgelegt, in welchem Umfang bauliche Massnahmen auf die Miete umgelegt werden dürfen. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Nachhaltigkeit der Investitionen gelegt.

**Der Druck auf die Städte nimmt zu. Um diesem gerecht zu werden, wird ein grosser Teil des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahrzehnten durch Neubauten ersetzt. Viele Menschen goutieren das nur schlecht oder gar nicht mehr. Was kann die Stadtentwicklung tun, um diesem Druck entgegenzuwirken?**

Dass Ersatzneubauten von der Bevölkerung nicht begrüsst werden, ist nachvollziehbar. Damit geht doch meistens eine deutliche Erhöhung der Mietzinse einher, da erst einmal bestehende Bausubstanz zerstört und danach teuer neu gebaut wird. Die ehemaligen Mieterinnen und Mieter müssen sich auch deshalb eine andere Bleibe suchen und oftmals das gewohnte Umfeld verlassen. Zudem verändert

sich das vertraute Stadtbild auch für die nicht direkt durch den Abbruch betroffene Quartierbevölkerung.

### Welche Massnahmen können wirken?

Wie schon erwähnt sollte der Fokus in Zukunft darauf liegen, verstärkt den Bestand zu erhalten und allenfalls punktuell zu verdichten und fit für die Zukunft zu machen. Wo vorhanden, sollen Industriebrachen für das Wohnen erschlossen werden. Dies ist aktuell in Basel der Fall, wo rund 120 Hektaren Transformationsareale für das Wohnen geöffnet werden sollen. Auch hier sollen bestehende Bauten möglichst umgenutzt werden. Daneben besteht jedoch ein grosses Potenzial für Neubauten.

**Das Thema Lebensqualität spielt in der Planung und im Betrieb von Arealen eine zunehmend wichtige Rolle. Wo stehen die öffentlichen und privaten Akteure in Bezug auf das Thema Lebensqualität in Arealen?**

Für die Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt steht die nachhaltige Lebensqualität der Bevölkerung in der Tat an erster Stelle. So wurde für ein bedeutendes Transformationsareal in Basel kürzlich ein Städtebauliches Leitbild erarbeitet. Dabei waren die Planungsbehörden, die Eigentümer und nicht zuletzt auch die Bevölkerung bei verschiedenen Mitwirkungsanlässen aktiv involviert. Allen Akteuren ist es ein grosses Anliegen, eine hohe Lebensqualität bei der Planung von Arealen zu berücksichtigen. Die Partizipation von und der Dialog zwischen allen Beteiligten ist dabei von besonderer Bedeutung.



Im Kanton Basel-Stadt können Mieterinnen und Mieter, die das Alter von 65 Jahren erreicht haben, in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt umziehen und damit ihren Mietzins reduzieren.

**Wenn es um die Verdichtung geht, haben viele Menschen in den Städten Mühe. «Not in my backyard», heisst es oft. Wo liegen die Potenziale, um den Bedürfnissen dieses Themas in einzelnen Arealen gerecht zu werden?**

Jede Verdichtung sollte auch mit einem Mehrwert für die Nachbarschaft verbunden sein, sei es eine begrünte Fassade, der neue Baum im Hinterhof, ein neuer Spielplatz für alle Kinder oder ein bedürfnisgerechtes neues Geschäft im Erdgeschoss. Wer das berücksichtigt und das neue Bauvorhaben offen im Vorfeld und während der Bauzeit kommuniziert, hat gute Chancen, dass das Vorhaben positiv aufgenommen wird.

**Der Abriss von Bestandsbauten geht nicht selten mit dem Verlust preisgünstigen Wohnraums und einer Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung einher. Unter den Folgen leiden insbesondere ältere Menschen, kinderreiche Familien und Personen mit geringem Einkommen. Wäre es ein Lösungsansatz, der Privatwirtschaft Anreize für eine höhere Dichte zu bieten, um damit sozialen Wohnungsbau mit Luxusprojekten zu finanzieren?**

Sicher wäre das theoretisch denkbar. Ein ähnlicher Ansatz wird bereits in anderen Städten praktiziert, in denen bei preisgünstiger Vermietung des Gebäudes in Kostenmiete ein Ausnützungsbonus zugestanden wird. In Basel-Stadt wird jedoch von solchen Zusatzdichten abgesehen, weil bereits mit hohen Dichten geplant wird und noch höhere Dichten städtebaulich nicht verträglich wären. Deshalb ergreift der Kanton andere Massnahmen, um sicherzustellen, dass auch preisgünstiger gewinnstrebigere Wohnraum entsteht.

**Was sind das für Massnahmen?**

So wurde im Jahr 2018 der Richtplan um eine Bestimmung, dass bei neuen Wohnrauarrealen mindestens ein Drittel der Wohnfläche für preisgünstigen Wohnraum vorgesehen werden soll, ergänzt. Darüber hinaus fördert der Kanton auf vielfältige Weise den gemeinnützigen Wohnungsbau, der langfristig preisgünstige Mietzinse sichert. Zudem wird wie erwähnt in Basel-Stadt der bestehende Wohnraum stärker geschützt, ist doch der Abbruch von Wohnraum einer zusätzlichen Bewilligungspflicht unterstellt und wird die Höhe der Mietzinsaufschläge auch bei Neubauten in den ersten fünf Jahren begrenzt.

**Für viele Menschen ist das Altersheim keine Option – zu teuer, zu einsam. Dadurch werden Wohnungen gehalten, anstatt weiterzugeben.**

In der Tat möchten viele ältere Menschen aus vielfältigen Gründen möglichst selbständig in ihrer gewohnten Umgebung alt werden. Dabei ist oftmals die angestammte Wohnung bezüglich Hindernisfreiheit oder Grösse nicht mehr optimal. Es zeigt sich jedoch, dass ältere Personen mit langjährigen Mietverträgen oft eine sehr günstige monatliche Miete bezahlen. Dies führt in einigen Fällen dazu, dass ältere Personen, die ihre langjährige Mietwohnung verlassen möchten oder müssen, dies nur schwerlich umsetzen können. In der Regel lassen sich nämlich im heutigen Marktumfeld wenig vergleichbare Wohnungen finden, die sich in ihrem gewohnten Mietzinsbereich bewegen.

**Sollten hier Angebote geschaffen werden?**

Basel-Stadt hat für alle Mieterinnen und Mieter, die das Alter von 65 Jahren erreicht haben, in kantonseigenen Wohnungen seit 2017 folgendes Angebot: Sie können in eine kleinere Wohnung aus dem Liegenschafts-Portfolio von Immobilien Basel-Stadt umziehen und damit ihren Mietzins reduzieren. Das Modell «Sicheres Wohnen im Alter» bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die leer werdenden grösseren Wohnungen wieder an Familien vermietet werden können. Zudem befindet sich ein Angebot des Kantons im Aufbau, das ältere Personen zusätzlich bei der Wohnungssuche bei Bedarf unterstützen soll.

*Interview: Remi Buchschacher*

**PROVIS** **smino**

# SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

Die Vorteile von PROVIS & smino im Überblick:

VOLLINTEGRIERTE BAUPROJEKTMANAGEMENT-GESAMTLÖSUNG INKLUSIVE BIM

MASSGESCHNEIDERTE SOFTWARE FÜR GU/TU, BAUHERRSCHAFT, BAUHERRENVERTRETUNG, ARCHITEKTEN UND PLANER, SPITÄLER UND ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

TECHNISCH UND FUNKTIONAL AUF DEM NEUESTEN STAND

SKALIERBAR UND FLEXIBEL AN DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ANPASSBAR

MODERNE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

EINFACHE INTEGRATION

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

[axept.ch/provis](http://axept.ch/provis)



Axept Business Software AG

Grubenstrasse 109  
CH-3322 Schönbühl

Telefon 058 871 94 10

Gallenweg 19  
CH-4133 Pratteln

Telefon 058 871 94 33

Kemptpark 12  
CH-8310 Kemptthal

Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5  
CH-9008 St. Gallen

Telefon 058 871 94 30



# Risiken beim Erwerb von schadstoffbelasteten Grundstücken

*In der Schweiz gibt es derzeit rund 38'000 belastete Standorte, wobei die Gesamtfläche aller belasteten Standorte rund 225 Quadratkilometer beträgt (was in etwa der Fläche des Kantons Zug entspricht). Belastete Standorte sind Orte, deren Belastung von Abfällen stammt und die eine beschränkte Ausdehnung aufweisen. Die Kantone haben die belasteten Standorte im öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu erfassen.*  
Von Regula Fellner\*

Aufgrund der getroffenen Vorabklärungen unterteilt die zuständige kantonale Behörde die belasteten Standorte in solche, bei denen schädliche oder lästige Einwirkungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten sind, und solche, bei denen zu prüfen ist, ob sie überwachungs- oder sanierungsbedürftig sind. Von der Sanierungsbedürftigkeit eines belasteten Standorts ist dann auszugehen, wenn der belastete Standort zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führt oder die konkrete



Die Fläche der belasteten Grundstücke in der Schweiz entspricht etwa der Fläche des Kantons Zug. Bei der Realisierung von Bauprojekten sind Mehraufwand und Verzögerungen einzurechnen.

Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Sanierungsbedürftige belastete Standorte stellen Altlasten dar. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass sanierungsbedürftige belastete Standorte saniert werden (Art. 32c Abs. 1 USG).

## *Realleistungs- und Kostentragungspflicht*

Grundsätzlich obliegt es dem Inhaber des belasteten Standorts, die erforderlichen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung eines belasteten Standorts durchzuführen und die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten vorzufinanzieren (sog. Realleistungspflicht). In vielen Fällen gilt der Grundeigentümer als Standortinhaber, es kann aber auch eine am Grundstück dinglich oder obligatorisch berechnigte Person (z.B. ein Mieter oder Baurechtsnehmer) als Standortinhaber herangezogen werden.

Wer die vom Standortinhaber vorfinanzierten Kosten endgültig zu übernehmen hat (sog. Kostentragungspflicht), entscheidet sich nach dem Verursacherprinzip. Demzufolge haben die Verursacher die Kosten für die notwendigen Massnahmen zur Untersuchung, Überwachung und Sanierung von belasteten Standorten zu tragen (Art. 32d Abs. 1 USG). Unter den Verursacherbegriff fällt zum einen der Verhaltensverursacher, d.h. derjenige, der den Schaden oder die Gefahr selbst oder durch das unter seiner Verantwortung erfolgende Verhalten Dritter unmittelbar (mit)verursacht. Zum andern gilt als Verursacher der Standortinhaber beziehungsweise Zustandsverursacher, also derjenige, der über die Sache, die den ordnungswidrigen Zustand verursacht, rechtliche oder tatsächliche Gewalt hat. Mithin hat nicht nur der Verhaltensverursacher Kosten zu tragen, sondern auch derjenige, der im Zeitpunkt der Durchführung von altlastenrechtlichen Massnahmen Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist.

Der gegenwärtige Standortinhaber kann von der Kostentragungspflicht nur befreit werden, wenn er bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt von der Belastung keine Kenntnis haben konnte (Art. 32d Abs. 2 Satz 3 USG). Auf diese Exzeptionsklausel kann sich der Inhaber des Standorts allerdings nur berufen, wenn im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs keine Anhaltspunkte bestanden, die ihm bekannt waren

oder hätten bekannt sein müssen und aufgrund derer nach der Verkehrsanschauung mit der Möglichkeit einer Belastung zu rechnen war. Derartige Anhaltspunkte können sich beispielsweise aus dem Nutzungsplan, dem Grundbuch oder aus dem KbS, aber auch aufgrund der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks durch Rechtsvorgänger ergeben. Demzufolge können sich nach dem Willen des Gesetzgebers nur «ahnungslose» Zustandsverursachende von der Kostentragungspflicht befreien, weshalb die Exzeptionsklausel nur in Ausnahmefällen zur Anwendung gelangen dürfte.

Daneben kann der Kanton von den Verursachern verlangen, die Deckung ihres voraussichtlichen Anteils an den Kosten für die Untersuchung, Überwachung und Sanierung in geeigneter Form sicherzustellen, sofern vom betreffenden Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind (Art. 32dbis Abs. 1 USG). Die Kantone haben zudem die Möglichkeit, für ihre Forderungen gesetzliche Grundpfandrechte im Grundbuch eintragen zu lassen (Art. 836 ZGB).

### *Übergang der Kostentragungspflicht*

Überträgt der bisherige Grundeigentümer das vom belasteten Standort betroffene Grundstück durch Rechtsgeschäft auf einen Rechtsnachfolger, so endet damit seine bisherige Haftung als Zustandsverursacher und er untersteht damit nicht (mehr) der Kostenverteilung nach Art. 32d USG (sofern er nicht gleichzeitig als Verhaltensverursacher zur Verantwortung zu ziehen ist). Vielmehr wird der neue Grundeigentümer mit dem Übergang des Rechts am Grundstück originär zum (neuen) Zustandsverursacher.

Demgegenüber bleibt der Verhaltensverursacher grundsätzlich auch nach einer Grundstücksveräusserung für die Kosten notwendiger altlastenrechtlicher Massnahmen haftbar. Anders verhält es sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Falle der (partiellen) Universalsukzession. So kann unter anderem in Fällen der Fusion oder Vermögensübertragung die öffentlich-rechtliche Kostentragungspflicht des Verhaltensverursachers auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Die von der realleistungspflichtigen Person vorfinanzierten Kosten werden behördlich mittels einer sogenannten Kostenverteilungsverfügung verteilt, wenn ein Verursacher dies verlangt oder die zuständige kantonale Behörde die altlastenrechtlichen Massnahmen selbst durchführt. Bei der Verteilung der Kosten steht den Behörden ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu. Neben dem Mass der Verantwortung, im Rahmen derer sowohl der Art als auch dem Gewicht der Verursachung Rechnung getragen wird, können bei der Bemessung der Kostenanteile auch Billigkeitsgesichtspunkte (wie die wirtschaftliche Interessenlage und Zumutbarkeit) berücksichtigt werden.

Nach der Praxis im Kanton Zürich wird die Kostenquote für den Verhaltensverursacher in der Regel auf insgesamt 70 bis 90 Prozent festgelegt und dem Zustandsverursacher ein Kostenanteil von 10-30 Prozent auferlegt. Ein solcher Kostenanteil des Zustandsverursachers ergibt sich allerdings nicht allein aus der Eigentümerstellung, sondern ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann gerechtfertigt, wenn weitere Umstände hinzutreten, zum Beispiel wenn die betroffene Person durch die Sanierung einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt.

Die verschiedenen Verursacher haften einzig im Umfang ihrer Verursachungsquote. Es besteht keine Solidarhaftung zwischen den einzelnen Verursachern. Folglich werden Kostenanteile von Verursachern, die nicht ermittelt werden können oder zahlungsunfähig sind, nicht auf die übrigen Verursacher verteilt, sondern als Ausfallkosten vom Gemeinwesen getragen. Dies gilt nach der (umstrittenen) Rechtsprechung des Bundesgerichts allerdings dann nicht, wenn sich der Zustandsverursacher unter Berufung auf die Exzeptionsklausel von der Kostentragungspflicht befreien kann. Diesfalls wird der Kostenanteil des Zustandsverursachers auf die übrigen Verhaltensverursacher verteilt.

### *Mehraufwand und Verzögerungen einrechnen*

Nebst dem, dass den Grundeigentümer eines schadstoffbelasteten Grundstücks eine Realleistungs- und Kostentragungspflicht trifft, kann die Nutzung eines schadstoffbelasteten Grundstücks insoweit eingeschränkt sein, als belastete Standorte nur unter bestimmten Voraussetzungen durch Bauten oder



Umbauten verändert werden dürfen (vgl. Art. 3 AltIV). Bei der Realisierung von Bauprojekten auf belasteten Standorten sind zudem Mehraufwand und Verzögerungen einzurechnen. Hinzu kommt, dass auch der Aushub und die Ablagerung von belastetem Material im Rahmen von Bautätigkeiten erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen können.

Sodann ist zu beachten, dass die Veräusserung eines Grundstücks, auf dem sich ein im KbS eingetragener Standort befindet, einer Bewilligung bedarf (Art. 32dbis Abs. 3 USG). Diese Bewilligung wird erteilt, wenn vom belasteten Standort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Für solche Fälle haben einige Kantone eine Allgemeinverfügung erlassen, womit den Grundeigentümern von darunterfallenden Grundstücken die Bewilligung zur Veräusserung generell erteilt wird. Bei überwachungs- oder sanierungsbedürftigen Standorten erfolgt die Erteilung der Bewilligung, wenn die Kosten der zu erwartenden Massnahmen sichergestellt sind oder wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Veräusserung des Grundstücks besteht. Hierbei ist zu beachten, dass nicht nur der Verkauf, der Tausch und die Schenkung unter den Begriff der Veräusserung im Sinne dieser Bestimmung fallen, sondern auch weitere Rechtsgeschäfte wie Sacheinlagen, die Veräusserung von Miteigentumsanteilen sowie die Ausübung von Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechten vom Anwendungsbereich der Bewilligungspflicht erfasst werden können.

Den möglichen Altlastenrisiken wird bei der Veräusserung eines Grundstücks in aller Regel durch Gewährleistungsklauseln im Grundstückkaufvertrag oder im Rahmen von anderen privatrechtlichen Rechtsverhältnissen Rechnung getragen. Dem Interesse des Verkäufers, das Grundstück nur mit einer vollständigen Wegbedingung oder mit einer möglichst weitreichenden Haftungsbeschränkung verkaufen zu wollen, steht das Interesse des Käufers gegenüber, den Kauf nur bei weitgehenden Zusicherungen oder bei vollständiger Haftungsübernahme des Verkäufers anzustreben. Dieses Spannungsverhältnis kann sich insbesondere bei fehlenden Informationen und mangelhaften Kenntnissen der Vertragsparteien über die tatsächlichen Belastungen auf dem Grundstück und den damit verbundenen Risiken akzentuieren.

### *Verursacherprinzip nach Umweltschutzgesetz*

Eine vom Altlastenrecht abweichende Risikoverteilung zwischen den Vertragsparteien vermag nichts an den Kostenanteilen, wie sie im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Kostenverteilungsverfahrens nach Art. 32d USG auferlegt werden, zu ändern. Vielmehr bestimmen sich die altlastenrechtlichen Verursacherquoten allein nach den Grundsätzen des Umweltschutzgesetzes und dem darin enthaltenen Verursacherprinzip. Zwar ist die vorfrageweise Prüfung von zivil-rechtlichen Fragen durch Verwaltungsbehörden zulässig, doch haben sich diese hierbei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen und es soll die Auslegung eines privatrechtlichen Vertrags nur erfolgen, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt.

Dennoch ist nicht zu empfehlen, sich bei der Vertragsgestaltung (nur) auf die umweltrechtlichen Bestimmungen beziehungsweise die öffentlich-rechtliche Kostentragungspflicht zu verlassen oder auf diese zu verweisen. Denn die altlastenrechtlichen Vorschriften sind weder auf die Zuordnung von privaten Rechten und Pflichten ausgelegt noch auf die Veräusserung von Grundstücken ausgerichtet. Wichtig ist also, dass vertraglich Klarheit geschaffen wird, welche Kostenverteilung nach Durchführung des öffentlich-rechtlichen Kostenverteilungsverfahrens zwischen den Vertragsparteien gelten soll. Durch die dadurch vertraglich begründeten Ausgleichansprüche können die Kosten letztlich entsprechend der privatrechtlichen Risikoallokation verteilt und gegebenenfalls die öffentlich-rechtliche Kostenauflegung im Innenverhältnis zwischen den Parteien «angepasst» werden.

*\*Regula Fellner ist lic. iur., Rechtsanwältin, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht und Managing Associate bei Walder Wyss AG, Rechtsanwältin in Zürich.*



# Immobilien­daten im Griff. Von überall.

**Campos ist die erste, webbasierte und führende CAFM-Plattform der Schweiz.**

Die Welt des Immobilienmanagements wird immer komplexer. Campos reduziert Komplexität und macht die digitalen Daten einfach zugänglich. Mit Campos können Sie Ihre Immobilienprozesse einfach und effektiv verwalten und automatisieren, sodass Sie Zeit und Ressourcen sparen können.

Der digitale Hub liefert relevante Immobilien­daten und vernetzt alle Personen, die mit der Immobilie arbeiten – auch von unterwegs.

[www.campos.ch](http://www.campos.ch)



coded with love by icfm

# «Shopping-Center werden dort gebaut, wo Menschen sind»

*Einkaufszentren werden immer öfter ausserhalb der Ortskerne geschaffen – eine Tendenz, die sich in den letzten Jahren vermehrt abzeichnet. Darunter leiden die Innenstädte, wie das Beispiel der Zürcher Bahnhofstrasse zeigt. Grundeigentümer in den Ortszentren könnten aber etwas dagegen tun, sagt Michel Keller, Geschäftsführer der Centerio AG. Anstelle des Leerstandes in den Erdgeschossen sollten sie günstigere Mieten in Kauf nehmen und damit lokalen Anbietern eine Chance geben.*



Michel Keller ist Geschäftsführer der auf die Vermarktung und Bewirtschaftung von Gewerbe- und Detailhandelsimmobilien spezialisierten Centerio AG. Centerio ist seit September 2021 Teil der Avobis Gruppe.

**Eine schwindende Zahl an Retailern, wachsende Online-Konkurrenz und die Teuerung machen neue Konzepte in Shopping-Center gefragter denn je. Wie sehen vor diesem Hintergrund die Perspektiven für das Jahr 2023 aus?**

Michel Keller: Auch wenn in der Welt der Shopping-Center ein etwas rauerer Wind weht, haben wir in den ersten Monaten dieses Jahres einen soliden Start gesehen. Vor allem die kleineren und mittelgrossen Shopping-Center ausserhalb der Städte machen sich gut. Es braucht immer bessere und ausgeklügeltere Kundenerlebnisse, um sich vom Online-Shopping abheben zu können. Gewinner sind hier ganz klar jene Marken, die in ihre Filialen investieren. Wir rechnen damit, dass «unsere» Center das Vorjahresniveau halten werden.

**Eine durchdachte Nutzungsmischung macht Shopping-Center und deren Umgebung attraktiver, denn nur zum Einkaufen kommen die Besucher in Zeiten wachsender Online-Umsätze nicht mehr. Wie lässt sich diese erreichen?**

Es braucht ein relevantes Angebot für die Menschen, die in der Umgebung wohnen. Relevanz erreichen wir nicht nur durch ein Shopping-Angebot, sondern auch durch das Anbieten von Dienstleistungen für das tägliche Leben. Das können Angebote für die Gesundheit sein mit Ärzten, Physiotherapien oder Fitness-Centern, das können Angebote für Familien mit Kindern sein wie zum Beispiel Spielmöglichkeiten oder es können auch verschiedene Formen von Verpflegung sein wie Restaurants, Fast und Convenience Food. Zudem sollte im Center immer etwas laufen – seien das saisonale Aktivitäten oder wechselnde «Schnäppchen»-Angebote der Detailhändler.

**Wir sehen in Zürichs Innenstadt mit dem Wegfall von Manor und Jelmoli eine erhebliche Veränderung der Retailflächen und auch der Vielfalt des Angebotes. Bedeutet das nun ein Revival für die Shopping-Center in der Agglomeration oder in kleineren Städten?**

Es führen immer verschiedene Faktoren dazu, dass ein Shopping-Center nicht (mehr) rentiert. Grössere Einkäufe wie beispielsweise Möbel wurden schon immer gerne an Orten getätigt, wo man einfach mit dem Auto hinfahren kann – das ist üblicherweise nicht im Stadtzentrum. Aber es stimmt natürlich:

In den letzten Jahren sind wieder mehr Menschen aufs Land gezogen. Mit der Möglichkeit zum Home-Office bleiben sie dann auch gleich in der näheren Umgebung, wenn es ums Einkaufen geht. Einfach gesagt werden Shopping-Center dort gebaut, wo Menschen sind – also durchaus auch ausserhalb von grossen Stadtkernen.

**Unter dem Strich verringerte sich die Anzahl der Filialen der Retailketten über alle Branchen hinweg in den Ortszentren seit 2019 um 2,9 Prozent. Gleichzeitig nahm die Anzahl Filialen ausserhalb der Ortszentren um 3,7 Prozent zu. Führt diese Verschiebung weg von den Ortszentren nicht zu grossen Herausforderungen?**

Effektiv werden immer öfter Zentren etwas ausserhalb der Ortskerne geschaffen – häufig am Stadtrand, in einer Industriezone, aber nicht weit weg vom Zentrum. Das hat den Vorteil, dass alles zusammen an einem Ort eingekauft werden kann. Für viele Menschen ist das komfortabler, hat aber auch den Nachteil, dass man ÖV, Fahrrad oder Auto braucht, und dass dadurch die Ortszentren konkurrenziert werden und tendenziell veröden. Für die Ortszentren brauchen wir neue Konzepte, beispielsweise eine koordinierte Bewirtschaftung aller Erdgeschossflächen in einer bestimmten Zone. Mit solchen «kuratierten Konzepten» im Sinne der «15-Minuten-Stadt»

können Zentren von kleineren und mittleren Städten wieder an Attraktivität gewinnen. Diese Gemeinden müssen sich aber auch überlegen, welche Retail-Nutzungen sie im Zonenplan im gewerblichen Bereich ansiedeln wollen, weil damit auch das Kleingewerbe konkurrenziert wird. Die Grundeigentümer in den Ortszentren können ihren Beitrag leisten, indem sie von der fixen Idee des umsatzstarken Erdgeschosses wegkommen und anstelle des Leerstandes günstigere Mieten in Kauf nehmen und damit lokalen Anbietern eine Chance geben.

**Der Onlinehandel konnte 2022 die hohen Wachstumsraten der beiden Vorjahre nicht übertreffen, die Umsätze blieben jedoch auf hohem Niveau. Wie stark konkurrenziert er den stationären Handel noch?**

Es gibt beides: den typischen Online-Kunden und den, der gerne in den Laden geht. Ich erwarte hier künftig keine grossen Verschiebungen mehr und bin überzeugt, dass sich das Verhältnis zwischen on- und offline auf dem heutigen Niveau einpendeln wird. Einige Menschen wollen weiterhin etwas erleben beim Einkaufen und sie schätzen den Kontakt mit anderen Menschen, weshalb sie auch künftig in den Laden gehen. Andere wollen möglichst alles schnell und von zu Hause aus erledigen. Für beide hat es Platz und für beide hat es Angebot.



Im Shopping-Center sollte immer etwas laufen: Kunden verlangen ein Entertainment-Angebot, deshalb sind Investoren offener für zusätzliche Flächen, die saisonale Aktivitäten oder Events ermöglichen.

**Überraschend ist, dass den Retail-Immobilien in der Schweiz bisher in der öffentlichen Diskussion nur wenig Aufmerksamkeit zum Thema ESG geschenkt wird. Die Shopping-Center in der Schweiz sind im Durchschnitt rund 30 Jahre alt und nur wenige wurden bisher umfassend saniert.**

Das stimmt nur zum Teil. In den letzten Jahren wurde durchaus einiges in Shopping-Center investiert, sowohl von den Eigentümern wie auch von den Retailern. LED-Beleuchtung, Photovoltaik auf dem Dach oder auch effizientere Heizungen gehören inzwischen fast überall zum Standard. Allerdings ist es nicht von der Hand zu weisen, dass die Retail-Branche in den letzten Jahren ziemlich unter Druck stand. Dadurch war die Investitionsbereitschaft etwas weniger ausgeprägt, als sie das hätte sein sollen. Mit dem zunehmenden Druck auf die Energiepreise wird sich das in Zukunft rascher zum Positiven entwickeln.

**Die Buchstaben «S für Social» und «G für Governance» (verantwortungsvolle Unternehmensführung) werden bisher eher stiefmütterlich in Bezug auf Retail-Immobilien diskutiert. Woran liegt das?**

Es ist tatsächlich nicht nur bei Retail-Immobilien, sondern bei Immobilien generell so, dass das «E» meistens im Vordergrund steht. Das hängt damit zusammen, dass dieser Aspekt viel einfacher messbar ist, zum Beispiel anhand des Energieverbrauchs und der grauen Energie der Baumassnahmen. Die anderen beiden Aspekte sind etwas schwieriger messbar. Aber es ist klar, in welche Richtung es gehen muss, beispielsweise im gesellschaftlichen Bereich: Retail-Immobilien müssen ein gut auch fussläufig erreichbares, breites Angebot für viele Zielgruppen bieten. Viel diskutiert wird das aktuell noch nicht, das stimmt. Ich glaube, dass das mit der Umbruchsituation der ganzen Branche zusammenhängt. Der Mix von online und stationärem Angebot muss sich erst etablieren. Wieviel Fläche braucht es in Zukunft, wo und wie ausgebaut und mit welchen Anbietern – das entwickelt sich aktuell schnell. Ich bin überzeugt, dass die ESG-Themen vermehrt in den Vordergrund rücken, sobald sich der tatsächliche Bedarf an Retail-Immobilien klarer herauskristallisiert hat. Aus Sicht von Centerio und Avobis setzen wir alles daran, das «S» und das «G» in der Zusammenarbeit umzusetzen: mit fairen Verträgen und einer guten Leistung für unsere Partner. Das prüfen wir auch mit regelmässigen Umfragen.

**Die Nutzungen im Gebäude und im Aussenbereich sollten räumlich und inhaltlich miteinander strategisch kombiniert und verbunden werden, damit attraktive Konzepte entstehen, die voneinander profitieren. Oftmals sind die Flächen seitens der Immobilieninvestoren dafür allerdings nicht entsprechend ausgelegt worden. Woran liegt das?**

Ja, das ist wahr – oftmals wurde einer aktiven Begegnungszone oder einer individuell einsetzbaren Fläche beim Bau keine oder nur wenig Beachtung geschenkt. Seit es für Einkaufszentren jedoch nicht mehr reicht, nur noch Shopping anzubieten und die Kundinnen und Kunden nach einem kompletten Entertainment-Angebot verlangen, sind Investoren offener für solche – ich nenne es mal – Marketingangebote, welche die Menschen anziehen. In unseren Centern organisieren wir immer wieder Events, es braucht immer wieder etwas Neues. Im Lenzopark in Staufen beispielsweise machen wir jährlich ein grosses Herbstfest mit Coca-Cola-Truck, im Centre Cristal in Martigny kommt Harry Potter mit einem grossen Auftritt, beim Hornbach in Sirnach haben wir zur Eröffnung einen Rettungstag mit Polizei, Feuerwehr, Samariternverein und Kinderaktivitäten angeboten. So schaffen wir es, Kundinnen und Kunden in unsere Center zu bringen.

**Für 2023 planen 80 Prozent der Unternehmensleiter eine Ausdehnung der Verkaufsflächen, wie eine Umfrage von Fuhrer & Hotz ergab. Damit liegt dieser Wert zum dritten Mal in Folge auf einem sehr hohen Niveau. Wie ordnen Sie das ein?**

Viele Retailer glauben an den stationären Handel. Sie waren zwar in den letzten rund drei Jahren auf einer Achterbahnfahrt, was die Umsätze betrifft, aber diese Situation hat sich jetzt etwas beruhigt. Der Online-Handel stagniert und die Anteile verschieben sich nicht mehr so dramatisch in eine Richtung. Der Ausblick ist also durchaus positiv für den stationären Handel.

*Interview: Remi Buchschacher*



# WIR BAUEN NACHHALTIGE DÄCHER

**IHRE SPEZIALISTEN FÜR:**

**FLACHDÄCHER**

**DACHSERVICE**

**BAUSPENGLEREI**

**BAUTENSCHUTZ**

**DACHBEGRÜNUNGEN**

TECTON Kundendienst, Industriestrasse 3, 5432 Neuenhof | [dachservice@tecton.ch](mailto:dachservice@tecton.ch) | 056 416 00 16 | [tecton.ch](http://tecton.ch)

# Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer

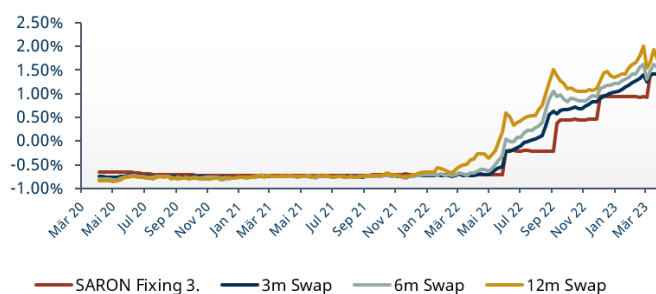
## Die Inflation droht weiter zu entkoppeln.

Im vergangenen Monat schürten Liquiditätsschwierigkeiten bei US-Regionalbanken und später bei der Credit Suisse Befürchtungen über eine potenzielle Bankenkrise. Dies führte dazu, dass die Marktzinsen drastisch fielen und die Inflationsproblematik in den Hintergrund trat. Nachdem globale Liquiditätsspritzen ins Bankensystem die Sorgen teilweise abmilderten, trat die Inflation wieder in den Fokus. Die SNB zeigte sich standhaft und unterstrich mit ihrer Erhöhung des Leitzinses um 50 Bps während der März-Sitzung, dass sie Inflation und Finanzstabilität klar voneinander trennt.

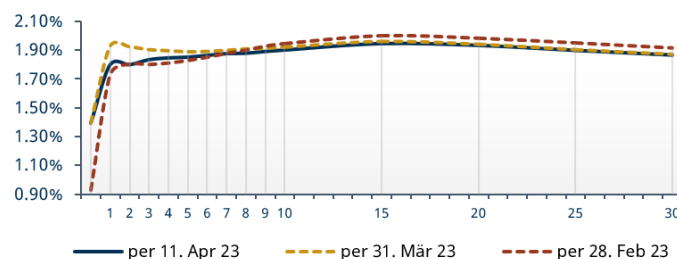
Die Inflationsrate sank leicht von 3.4% im Februar auf 2.9% im März. Allerdings lässt sich daraus keine endgültige Entspannung der Inflationsproblematik ableiten, da die Preise für Inlandsgüter weiterhin steigen und der bevorstehende Anstieg der Mietpreise durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes die Inflation weiter befeuern wird. Die Inflation droht, weiter von den üblichen Faktoren zu entkoppeln und erfordert trotz der jüngsten Ereignisse eine anhaltend restriktive Geldpolitik. Der Zinsgipfel rückt dennoch näher, da die Bankensituation unter anderem ebenfalls zu restriktiven Finanzierungsbedingungen führt und somit auch zur Abkühlung der Teuerung beitragen kann.

Im vergangenen Monat war die Zinsswap-Kurve einer beispiellosen Volatilität unterworfen. Am kurzen Ende der Kurve liegt sie nun jedoch flacher als zum Ende des letzten Monats und signalisiert eine geringere Entwicklung der Leitzinsen. Die kurzfristigen Sätze deuten auf eine Zinserhöhung von etwa 25 Bps für die kommende Sitzung im Juni hin und prognostizieren einen endgültigen SARON-Satz von unter 2.0% für das laufende Jahr. Wir erwarten, dass die SNB mindestens um 25 Bps erhöhen wird, werden jedoch die Situation in Bezug auf die Finanzstabilität und Inflationsentwicklung weiterhin beobachten. Eine Umsetzung von langfristigen Zinsabsicherungen kann im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch können Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

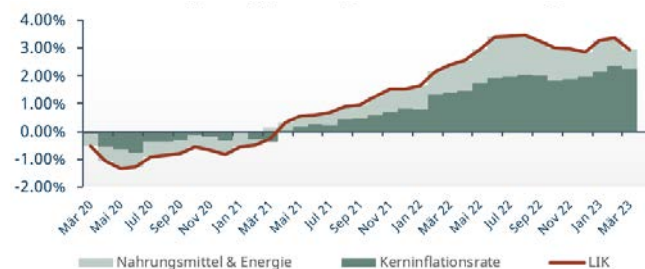
## Entwicklung der kurzfristigen CHF Zinssätze



## Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



## Entwicklung Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) - Veränderungsrate ggü. dem gleichen Monat im Vorjahr



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG



**Podiumsgespräch am 19. April 2023, Beginn um 16 Uhr in Zürich.**

Was geschieht in einer Branche, die noch nicht weiss, was sie wirklich ausweisen soll? In den letzten Jahren hat das Thema Nachhaltigkeit für Investoren stark an Bedeutung gewonnen. Doch was wird genau verlangt? Welche Kennzahlen sind wichtig? Lassen sich diese überhaupt vergleichen?

Wir zeigen am Podium die Wege zu mehr Transparenz auf und beleuchten den aktuellen Stand der Dinge bezüglich Standardisierung und Vergleichbarkeit der Anlageprodukte.

**Referent/innen:**

David Belart, Head Development & ESG Avobis Group AG; Daniela Jorio, Team Lead ESG Real Estate DACH bei der UBS; Antonios Koumbarakis, Head Sustainability & Strategic Regulatory bei PWC Schweiz AG

Begrüssung: Sandro Sulcis, Co-CEO Avobis Group AG

**Moderation:**

Remi Buchschacher, Redaktionsleiter GreenEstateReport

Das Podium findet in der Alprausch Fabrik an der Eibenstrasse 9 in 8045 Zürich statt. Versteckt in einem Hinterhof im Kreis 3, in der Nähe der Station Giesshübel der S4, befindet sich die Alprausch Fabrik. Die alte Bettfedernwerkstatt wurde zur Event-Location umgenutzt und auch die Kollektionen des Schweizer Kultlabels Alprausch werden in der Fabrik gestaltet.

Das Podium wird von der Avobis Group AG organisiert.  
Melden Sie sich hier an, wir freuen uns, Sie begrüßen zu dürfen:

[www.realestatemove.ch/anmelden](http://www.realestatemove.ch/anmelden)



## IMPRESSUM

### Redaktion

Real Estate Move AG  
Mühlemattstrasse 19  
CH 6004 Luzern  
TEL 041 210 22 72  
info@realestatemove.ch  
www.realestatemove.ch

Remi Buchschacher  
Sabine Steiger Buchschacher

### Grafik

Manuel Battagello  
Visuelle Kommunikation  
Ahornsteig 2  
CH 6047 Kastanienbaum  
TEL 041 501 47 47  
manuel@battagello.ch  
www.battagello.ch



Jeden Freitag: Interessante  
Immobilien-News. Nur auf  
LinkedIn.

powered by

**realestaterreport**  
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS