

realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Potenzial in den Arbeitszonen nutzen

Will man in der Schweiz die zunehmende Zersiedelung bremsen, muss auch in Gewerbe- und Industriezonen dichter gebaut werden. Diese nicht ganz neue Forderung erhält durch die gegenwärtige Wohnungsnot-Debatte neuen Auftrieb. Bisher ist wenig beachtet worden, dass das revidierte Raumplanungsgesetz auch für Arbeitszonen gilt.

Von Remi Buchschacher



Wer durchs Schweizer Mittelland fährt, kennt den Anblick: Die Zersiedelung reiht Gewerbe- und Industriezonen, Wohnsiedlungen und Infrastrukturen aneinander, ohne grosse Zwischenflächen. Die Diskussion darüber wo, wie eng und wie hoch gebaut werden darf, konzentriert sich zurzeit vor allem auf die Städte und Agglomerationen, und weniger auf die ländlichen Gebiete. Doch gerade dort entstanden in den letzten Jahrzehnten Gewerbebezonen, die selten einer geordneten Raumplanungsidee gerecht werden. Zu unübersichtlich präsentieren sie sich und zu kompliziert sind sie erschlossen. Hier geht viel Land verloren, das besser genutzt werden könnte zugunsten einer Wohnbaupolitik, die zurzeit stark unter Druck geraten ist.

[weiter auf Seite 2](#)

«Das Ziel müsste sein, gemeinsam einen möglichst effizienten und nachhaltigen Bau zu erstellen»

*Michael Ulli,
CEO der ICFM AG*

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 4
«Es gibt immer noch viel Klärungsbedarf»

Seite 8
«Wo Daten entstehen, können mobile Applikationen helfen»

Seite 12
Menschen sind wertvolle Sensoren

Seite 15
Mobile, digitale Immobilienbewirtschaftung

Seite 19
Innenentwicklung braucht ein Umdenken

Seite 23
Ein tragfähiges Netzwerk – 10 Jahre wipswiss

Seite 25
Wie sich die Krise auswirkt

Seite 27
Impressum

Forderungen von rechts und links

Der runde Tisch von Bundesrat Parmelin endete letzten Freitag dort, wo viele es erwartet haben: in einer Auflistung der Forderungen von rechts und links zur Bekämpfung der Wohnungsnot. Immerhin gibt es die Ankündigung eines nächsten Treffens in sechs bis neun Monaten. Mehr, das sagen die meisten Akteure, sei im Vorfeld der Diskussion auch nicht zu erwarten gewesen. Hier redeten Exponenten von Behörden, Politik und Verbänden zusammen über ein Thema, das genaugenommen aus der Argumentationsschublade stammt, die bereits 2014 bei der Vorberatung des neuen Raumplanungsgesetzes gefüllt wurde. In der Zwischenzeit hielt uns die Tiefzinspolitik der Nationalbank davon ab, schmerzliche Vorgaben einer zukunftsgerichteten Raumplanung auch umzusetzen, also haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Der Druck auf die Bodenpreise nahm zu, die neuerstellten Wohnungen wurden dadurch (und durch weitere Markteinflüsse) immer teurer. Es geht eigentlich seit fast zehn Jahren vor allem darum, die Auf- und Rückzonungspolitik mit dem 2014 neugeschaffenen Instrument der Mehrwertabgabe schweizweit einheitlich umzusetzen, ohne dazu immer wieder das Bundesgericht anrufen zu müssen. Ein Gesetz, das bisher zwar bereits erfolgreich angewendet wurde, an den Interessen von Landbesitzenden und Gemeinden aber leider immer wieder scheiterte.

Bessere Zusammenarbeit fördern

Doch auch Gewerbe und Industrie könnten ihren Beitrag an eine haushälterische Nutzung des Bodens leisten. Das Potenzial für die Verdichtung ist gross, wie ein Augenschein in den vielen gesichtslosen Gewerbebezonen aufzeigt. Laut der Bauzonenstatistik ist in der Schweiz zwischen einem Drittel und knapp der Hälfte aller Arbeitszonen nicht überbaut. Insbesondere ländliche Gemeinden verfügen über schlecht oder gar nicht genutzte Gewerbe- und Industriezonen. Es überwiegen eingeschossige Gebäude mit grossen Parkplatzflächen. Zudem mangelt es an Begegnungszonen, was den Verkehr vor allem über die Mittagszeit erhöht. Was fehlt, ist eine effiziente Koordination von Baugesuchen für Firmen, die expandieren oder ihre Firmensitze verlegen möchten. Dann könnte beispielsweise mehrgeschossig gebaut und Erschliessungen gemeinsam genutzt werden. Ein regionales Denken durch eine bessere Zusammenarbeit von Behörden, Partnern und Gewerbe ist hier gefordert. Doch meistens ist das Gegenteil der Fall: Gemeinden treten in einen Wettbewerb zur Ansiedlung neuer Firmen, um ihre Steuersituation zu verbessern. Hier endet der Wille zum haushälterischen Umgang mit dem Bauland. Der Runde Tisch von Wirtschaftsminister Guy Parmelin zeigte immerhin einen breiten Wunsch nach einer Vereinfachung von Bauverfahren auf. Dies sollte nicht nur für die Wohnzonen, sondern genauso für die Arbeitszonen gelten.

Lesen Sie dazu auch den Beitrag von Damian Jerien, dem Direktor des Raumplanungsverbandes EspaceSuisse, in dieser Ausgabe auf Seite 19.



GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG
MIT EINER NEUEN SOFTWARE-GENERATION



Durchgängiger, digitaler Prozess für
die Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaften.

WWW.GARAIO-REM.CH

 **GARAIO REM**

«Es gibt immer noch viel Klärungsbedarf»

Die Uneinheitlichkeit bei Erfassen der Gebäude-Verbrauchszahlen ist gross. Die aktuellen Messsysteme können keine Aussage darüber machen für was und für wen die Energie bezogen wurde, sagt Michael Ulli, CEO der ICFM AG. Bevor Klarheit darüber herrscht, stehen noch einige Herausforderungen bevor.



Michael Ulli ist CEO der ICFM AG, der Herausgeberin der CAFM-Plattform Campos. ICFM ist ein inhabergeführtes Schweizer KMU mit Sitz im Kanton Zürich mit rund 20 Mitarbeitenden aus der Schweiz, Italien und Deutschland.

Das Thema Nachhaltigkeit hält auch das Facility Management auf Trab. Die Erhebung der Verbrauchsdaten eines Gebäudes wird in Zukunft ein zentrales Element zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele darstellen. Wie lässt sich eine einheitliche Messregelung erreichen?

Michael Ulli: Das ist leider gar nicht so einfach. Nicht überall sind die Messsysteme ausgelegt, um dafür die Nachhaltigkeit eines Gebäudes zu erfassen. Meistens liegt der Fokus darauf, dass die Nebenkosten korrekt zugeordnet werden können, aber auch dies ist noch nicht bei allen Gebäuden gewährleistet.

Wie könnte diese Situation verbessert werden?

Sehr wahrscheinlich nur über den Regulator der dies einfordert und auch definiert. Der Gebäudepark Schweiz ist historisch gewachsen und beinhaltet unterschiedliche Messsysteme und ist auch von der Anpassbarkeit beschränkt. Da es noch teuer ist ein Gebäude Energie-Autark zu erstellen, wird meistens auf eine 80/20 Lösung gesetzt. Damit ist gemeint, dass bei Spitzen trotzdem noch Energie bezogen wird. Hinzu kommt, dass neu auch Autobatterien als Zwischenspeicher genutzt werden können. So wird der Unterschied zwischen den Verbräuchen einzelner Mieteinheiten noch unterschiedlicher. Die aktuellen Messsysteme können keine Aussage darüber machen für was und wen die Energie bezogen wurde. Bevor wir also Klarheit erhalten, stehen uns noch einige Herausforderungen bevor.

Wie «sauber» sind denn die erhobenen Zahlen überhaupt?

Die Zahlen sind sehr unterschiedlich. Da nicht abschliessend definiert ist, wie der Verbrauch eines Gebäudes genau zu messen ist und die Gebäude auch nicht dafür optimiert sind, versuchen alle die Daten so gut wie möglich und so wie sie es interpretieren zu erfassen. Bei institutionellen Anlegern liegt der Allgemeinverbrauch im Fokus, da sie keinen Einfluss auf den Verbrauch der Mieteinheiten haben. Bei kommunalen Eigentümern steht vielfach der Gebäudepark als Ganzes im Fokus. Wobei auch dort nicht klar ist, welche Gebäude überhaupt und dann noch wie zu erfassen sind. Wenn zu Beispiel ein Werkhof ein Feuerwehrdepot hat und einen Proberaum für eine Band extern vermietet ist, dann wird jede Gemeinde die Fläche des Proberaums unterschiedlich erfassen.

Die Energiebezugsfläche (EBF) ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für die ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. So lautet die Definition nach SIA 380. Doch es herrscht grosse Unklarheit darüber, was zur EBF gehört und was nicht.

Die revidierte Norm hat dies zwar etwas verbessert, aber es gibt immer noch viel Klärungsbedarf. Wenn zum Beispiel in einer Mietfläche im UG ausserhalb der thermischen Gebäudehülle ein Serverraum eingebaut wird, werde ich dies als institutioneller Eigentümer nicht als EBF führen. Wenn ich aber eine CREM-Organisation bin, dann werde ich sie wohl erfassen, da sie zur konditionierten Fläche gehört. Vielfach wird die EBF anhand der geplanten Nutzung erfasst und bei Veränderungen nicht mehr angepasst. Bei älteren Gebäuden ist nicht immer klar, wo die thermische Gebäudehülle entlang geht. Ist das Treppenhaus noch drin oder nicht?

Wer erhebt die Daten eines Gebäudes? Das Facility Management gelangt immer wieder in den Clinch darüber, wem die Gebäudedaten überhaupt gehören.

Die Grunddaten müssen vom Eigentümer erfasst werden. Nur er hat die Infos was, wo und wie gebaut und auch gemessen wird. Bei der Erfassung der

Verbrauchsdaten kann das Facility Management aber sehr gut unterstützen

Eigentümer sollten ihre Verantwortung besser wahrnehmen und mehr Bestellerkompetenz einbringen, wird von Seiten des FM immer wieder verlangt. Doch das geschieht offenbar nur zögerlich. Woran liegt das?

An den technischen Herausforderungen der neuen Gebäude und dem Fachwissen der Eigentümer. Ein nachhaltiges Gebäude hat heute einen sehr hohen Technologisierungsgrad und dessen optimaler Betrieb ist auch für die FM-Provider eine grosse Herausforderung. Auf Seiten Eigentümer ist vielfach das Verständnis der Komplexität der Systeme und der Vernetzung dieser untereinander nicht gewährleistet. Sie haben einen anderen Fokus. Wenn dann Einzelleistungen ausgeschrieben werden, welche aber zu einem komplexen System gehören, kann dies vom FM-Provider nicht korrekt bepreist und somit dann auch nicht optimal betrieben werden. Wir sehen aber bei Sanierungen bereits Verbesserungen. Dort wird nun vielfach mit den Fachplanern und dem bestehenden FM-Provider eine optimale Lösung gesucht für die Umbaumaassnahmen. Nicht dass zum Beispiel die neu gewonnene Dichtigkeit des Gebäudes zu Schimmelbefall oder zu weiteren negativen Effekten führt.



Mit den aktuellen Messsystemen können über den Gebäudepark Schweiz noch keine einheitlich gültigen Aussagen darüber gemacht werden, für was und wen die Energie bezogen wurde.

Oft wissen die am Bau Beteiligten aber nicht, dass die Nachhaltigkeit einer Managementlösung beim baubegleiteten Aufbau liegt und sie erstellen ihre eigenen Flächenmanagementlösungen zur Dokumentation ihres Leistungsauftrages. Fehlt es an der Kommunikation zwischen Architekten und Bauherren?

Es fehlt an allem. Es fehlt am gegenseitigen Verständnis, an nötigen Fachwissen, an einheitlichen Definitionen, an klaren Anforderungen, technischen Hürden etc. Ich sehe das Hauptproblem immer noch in der Art der Zusammenarbeit. Die Verträge werden in einem sehr frühen Stadium des Projektes endgültig fixiert, um die Risiken für alle Beteiligten möglichst gering zu halten. Das hat meist zur Folge, dass Anpassungen anhand von gewonnen Erkenntnissen gar nicht oder nur mit hohen Kostenfolgen möglich sind. Die Kultur, die daraus entsteht, sorgt dafür, dass jeder versucht sich so gut wie möglich abzugrenzen, um seinen Vertrag optimal erfüllen zu können. Das Ziel müsste aber sein, gemeinsam einen möglichst effizienten und nachhaltigen Bau zu erstellen.

Auf Stufe Portfolio wird vom Abdeckungsgrad gesprochen. Das ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in Quadratmeter im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in Quadratmeter. Die Berechnung des Abdeckungsgrads hängt davon ab, dass Daten von Liegenschaften oder Informationen auch zu gewerblichen Mietern verfügbar sind. Wie schätzen Sie die Situation ein, wie weit sind diese bereits vorhanden?

Aus unserer Sicht betrachtet, wird ein sehr hoher Abdeckungsgrad erreicht. Das liegt aber sehr wahrscheinlich daran, dass wir nur mit Eigentümern zu tun haben, die sich mit dem Flächenmanagement auseinandersetzen. Sobald sie das Thema Nachhaltigkeit in Angriff nehmen, werden einheitliche Erfassungsregeln für die gesamten Portfolios definiert und auch Prozesse installiert, um die notwendigen Verbrauchszahlen korrekt zu erfassen. Natürlich werden einzelne Liegenschaften, wo ein Umbauprojekt oder ähnliches ansteht, nicht erfasst, aber dies beeinflusst den Abdeckungsgrad nur minimal.

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) verlangt seit Anfang Jahr von den Immobilienfonds die Offenlegung der Kennzahlen auf Ebene Portfolio im Jahres- und Halbjahresbericht. Könnte sich die FM-Branche hier als Innovationstreiber einbringen?

Ich denke nicht. Das FM kann die Eigentümer bei der Datenerfassung unterstützen, aber es ist unrealistisch, dass die FM-Branche mit ihren Margen noch Datenmanager beschäftigen kann, die alle notwendigen Aufnahmen machen, die Daten bewirtschaften, auswerten und dann noch Handlungsempfehlungen herausgeben.

Bei Neubauten ist die Erhebung der Daten also ein Muss. Der grösste Teil der Schweizer Immobilien ist aber älter als 40 Jahre, rund 1.5 Millionen Gebäude sind energetisch dringend sanierungsbedürftig.

Genau dies wird vielfach vergessen in der Diskussion. Nicht bei jeder dieser Liegenschaften ist eine Sanierung nachhaltig. Wenn die Gebäudesubstanz gut erhalten ist, aber nicht dafür ausgelegt ist den heutigen energetischen Anforderungen zu genügen, dann macht es meist auch aus Nachhaltigkeitsgründen keinen Sinn diese zu sanieren, da der Bedarf an Grauenergie nicht innert nützlicher Frist wieder kompensiert werden kann. Auch hat nicht jeder Eigentümer dieser Liegenschaften die finanziellen Mittel dazu, eine notwendige Sanierung in einem entsprechenden Mass zu finanzieren. Ich denke auch hier ist es wichtig, Schritt für Schritt in die richtige Richtung zu gehen und bei jedem Detail zu überlegen, wie das Endziel sein müsste und was ich heute schon dafür tun kann.

Das geplante Klimaschutzgesetz, welches am 18. Juni 2023 zur Abstimmung kommt, möchte die Sanierungsquote stark anheben. Durch eine jährliche Unterstützung des Gebäudeprogramms von 200 Millionen Franken über zehn Jahre hinweg soll der Heizungsersatz gefördert und der Wärmeverbrauch durch Effizienzmassnahmen insgesamt gesenkt werden. Wird das ausreichen, um die Ziele zu erreichen?

Nein sicherlich nicht. Aber es motiviert einen Schritt in die richtige Richtung zu gehen. Dass wir unsere Ziele erreichen, erachte ich mit der aktuellen Politik als unmöglich. Man versucht immer noch sich gegenseitig zu neutralisieren und den Schuldigen auf der anderen Seite zu suchen. Wenn man etwas Grundlegendes ändern wollte, müsste man zusammen mit der Forschung an einem Tisch die Lösungen mit realistischen Zukunftsszenarien erarbeiten. Die müssten dann mit der Veränderungsbereitschaft der Gesellschaft und der finanziellen Bereitschaft abgeglichen werden.

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



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



«Wo Daten entstehen, können mobile Applikationen helfen»

Je einfacher und intuitiver die Daten über den jeweiligen Prozess entstehen, desto bessere Qualität in den Resultaten erfolgt daraus, sagt Thomas Melliger, Mitglied der Geschäftsleitung und Partner bei der Asept Business Software AG. Aus seiner Sicht sollte aber die Technologie nie die persönliche Kommunikation ersetzen.

Im Facility Management wird seit Jahren gefordert, dass die zur Immobilie gehörenden Daten beim Bauherrn bleiben sollen, damit sie dem Bewirtschafter, dem Mieter oder Hauswart über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zur Verfügung stehen. Kann diese Forderung erfüllt werden?

Thomas Melliger: Die heutigen technologischen Möglichkeiten lassen eine solche Forderung zu. Wir sind in Kontakt mit Startup's, welche genau solche Objekt-zentrierte Plattformen aufgebaut haben und nun erste Markterfolge erzielen. Im Gegensatz dazu stehen heutige klassische Systeme, welche meistens beim Bewirtschafter installiert sind und kaum Austausch von Informationen zulassen. Hier sehen wir punktuelle Use Cases, welche den Mieter, den Hauswart mit den Lieferanten, wie zum Beispiel Haustechnik, verbinden – dieser Trend wird nicht abreißen.



Thomas Melliger ist Mitglied der Geschäftsleitung und Partner bei der Asept Business Software AG.

Um die richtigen Entscheidungen bezüglich einem nachhaltigen Portfolio Management treffen zu können, müssen die relevanten Informationen zugänglich sein. Wie lässt sich das erreichen?

Auch hier denke ich, dass die heutigen Technologien eine Vernetzung von Daten gut zulassen und dank Business Intelligence aussagekräftige Kennzahlen-Cockpits oder Kennzahlen-Dashboards erstellt werden können. Solche Lösungen sind mittlerweile für KMU erschwinglich und unterstützen deren Digitalisierungsstrategie bei der Vernetzung von Systemen.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit können Daten einen wesentlichen Beitrag leisten – zum Beispiel kann aufgrund von erfassten und gut gepflegten Daten frühzeitig der Sanierungsbedarf einer Immobilie erkannt und damit ein Investitionsstau oder grössere Schäden am Objekt verhindert werden. Welche Erfahrungen haben Sie bei Asept in diesem Bereich gemacht?

Sie kommen bei der Einleitung der Frage bereits auf den Kernpunkt. Die Daten müssen sauber erfasst und gut gepflegt werden. Wir haben dabei sehr

unterschiedliche Erfahrungen gemacht. Je einfacher und intuitiver die Daten über den jeweiligen Prozess entstehen, desto bessere Qualität in den Resultaten erfolgt daraus. Hier gilt es insbesondere die Einfachheit der Datenerfassung und Pflege im Auge zu halten – in der Konzeption neigt man oft dazu, dass die gewünschten Ziele zu hoch gesteckt werden und der Anwender nicht miteinbezogen wird.

Besitzer von grossen Portfolios halten in ihrem Bestand auch viele ältere Liegenschaften. Sind da überhaupt noch entsprechende Dokumente vorhanden?

Mit den heutigen Archivierungslösungen, welche über hervorragende Schnittstellen zu Bewirtschaftungs- und ERP-Systemen verfügen, kann eine digitale Aufbereitung historischer Daten erleichtert werden. Wenn es sich aber um Bewegungs- oder Stammdaten aus vorgängigen Systemen handelt, empfehlen wir auf den beschwerlichen Weg einer Datenmigration zu verzichten. Kosten und Nutzen lassen sich hier kaum in ein gutes Verhältnis bringen.



Die Daten müssen sauber erfasst und gut gepflegt werden. Je einfacher und intuitiver die Daten über den jeweiligen Prozess entstehen, desto bessere Qualität in den Resultaten erfolgt daraus.

Eine wichtige Frage stellt sich überall, wo mehr Technologie zum Einsatz kommen soll: Wo bringt mehr Technologie einen Mehrwert?

Durch die Vernetzung von Systemen und der Anreicherung von Daten können die Aussagekraft sowie die Steuerung von Entscheiden stark verbessert werden. Überall dort wo Daten entstehen, können mobile Applikationen helfen, dass qualifizierte Informationen ins System zurückfließen.

Technologie macht also dort Sinn, wo verschiedene Parteien effizient zusammenarbeiten müssen – können Sie Beispiele nennen?

Dank BIM wäre eine ganzheitliche Verkettung der Prozesse von der Planung zur Realisierung zur Bewirtschaftung denkbar. Der Planer erstellt sein 3D-Modell, der Unternehmer realisiert das Objekt und der Bewirtschafter übernimmt das fertige Objekt ins Portfolio – dies wäre eine lückenlose Dokumentation für den Bauherren – auch bei einer allfälligen Handänderung.

Bisher war es der Griff zum Telefon und zum Mail, wenn es um die Kommunikation von relevanten Daten ging. Werden digitale Plattformen den persönlichen Austausch ersetzen?

Aus unserer Sicht sollte die Technologie nie die persönliche Kommunikation ersetzen. Was allerdings im Fokus einer solchen Plattform sein sollte, ist die gemeinsame Bearbeitung von Daten (z.B. Ticket für Störungen) oder Erinnerungsfunktionen, damit die Wartung verbessert oder die Prozesse (z.B. Wohnungsabnahme und -übergabe) vereinfacht werden können.

Ein Projektentwickler möchte seine Projekte jederzeit im Griff haben – die Kosten, die Termine und die Qualität. Ein Investor möchte gerne wissen, ob sich sein Investment lohnt – er interessiert sich also mehr für die Auswertung und Analyse der generierten Daten. Kann Asept diese beiden Pole zusammenbringen?

Ja, aus unserer Sicht ist dies heute mit derselben Datenbasis möglich, es sind allerdings unterschiedliche Darstellungen oder Berechnungen je Anspruchsgruppe. Die Daten sind je nach Zweck und Prozess in detaillierter oder in verdichteter Form zu erfassen und lassen sich visualisieren.

Künstliche Intelligenz beherrscht seit Monaten nahezu alle Branchen. Wird sie in der Immobilienbranche ebenfalls Einzug halten?

Ich bin überzeugt, das KI in allen Branchen aufzutauchen wird. In erste Linie werden wir KI bei Themen finden, wo das sogenannte Maschine-Learning gut passt. Zum Beispiel alle Fremdleistungen werden aufgrund der vergangenen Trainingsdaten am richtigen Ort verbucht. Konto, Kostenstelle und Mehrwertsteuer sind korrekt hinterlegt.

Interview: Remi Buchschacher



Messerli
INFORMATIK

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.ch

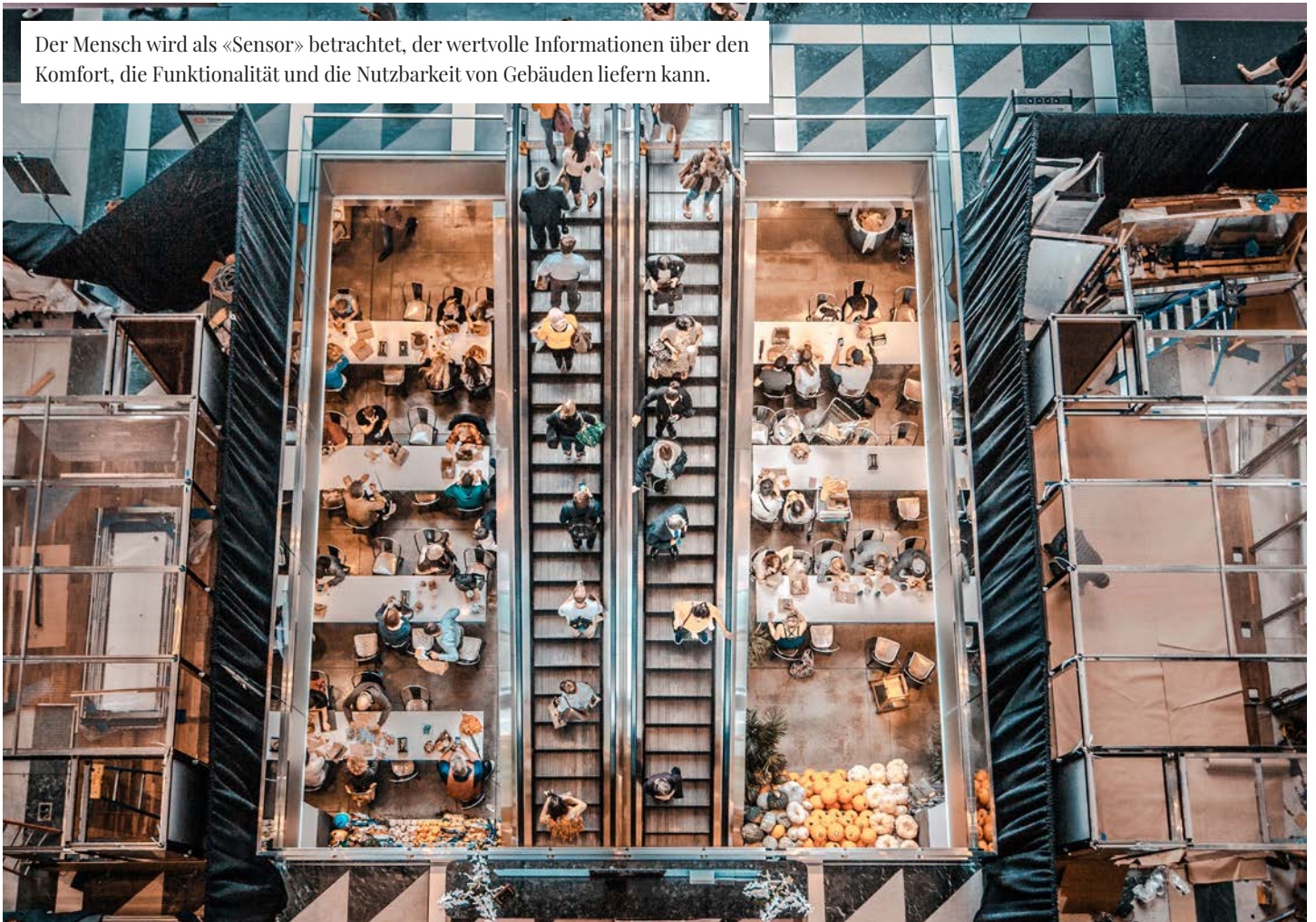
Menschen sind wertvolle Sensoren

Der Mensch als Bewohnerin und Bewohner des Gebäudes spielt eine wichtige Rolle bei der Verwaltung, Kommunikation und Analyse. Bevor ein IoT-Netzwerk oder Sensoren installiert werden, sollten die Bewohner als Informationslieferanten aktiviert werden. Sie kennen das Gebäude besser.

*Von Deniz Karahan**

Der Begriff «Mensch als Sensor» bezieht sich auf das Konzept, menschliche Wahrnehmung und Feedback zu nutzen, um Daten über Gebäude und deren Leistung zu sammeln. Der Mensch wird in diesem Zusammenhang als «Sensor» betrachtet, der wertvolle Informationen über den Komfort, die Funktionalität und die Nutzbarkeit von Gebäuden liefern kann. Beispielsweise können Gebäudenutzer Feedback zu Temperatur, Beleuchtung, Luftqualität und anderen Faktoren geben, die sich auf ihren Komfort

Der Mensch wird als «Sensor» betrachtet, der wertvolle Informationen über den Komfort, die Funktionalität und die Nutzbarkeit von Gebäuden liefern kann.



und ihre Produktivität auswirken. Dieses Feedback kann durch Umfragen, Interviews oder andere Methoden gesammelt und als Grundlage für Gebäudeplanungs- und Betriebsentscheidungen verwendet werden. Darüber hinaus können Gebäudenutzer auch wertvolle Informationen über die Funktionalität und Nutzbarkeit von Gebäuden liefern. Dazu gehören die Benutzerfreundlichkeit von Gebäudesystemen oder die Zugänglichkeit und die Gesamtleistung des Gebäudes.

Mensch-Maschine-Interaktion beachten

Traditionelle Arbeiten zu intelligenten Gebäudesystemen konzentrieren sich hauptsächlich auf Fragen der automatischen Steuerung und Energieeffizienz, lassen jedoch das Problem der Mensch-Maschine-Interaktion ausser Acht. In einem Raum kommt es häufig vor, dass eine Person bei einer bestimmten Temperatur der Klimaanlage friert, während eine andere Person schwitzt. Es ist sehr schwierig, die Temperatur in Büroräumen durch ein HVAC-System (Heating, Ventilation and Air Conditioning, «Heizung, Lüftung, Klimatechnik») zu regulieren, da mehrere Faktoren eine Rolle spielen, wie die Anzahl der Personen an diesem Ort, die Anzahl und Position der Fenster und die Position und Menge des Sonnenlichts. Es führt zu Unzufriedenheit bei den Mitarbeitern und beeinträchtigt somit deren Produktivität. Dieses Problem kann gelöst werden, wenn jeder Bewohner als ein Sensor für den wahrgenommenen Komfort betrachtet werden kann und somit jede Bewohnerin in das HVAC-System einbezogen wird. Beispielsweise können Bewohner über ein Smartphone eine individuelle Anfrage nach warmer oder kalter Luft entsprechend ihrem Komfortbedürfnis einstellen. Dieses System ermöglicht die Integration sowohl menschlicher Interaktion als auch maschineller Intelligenz in der Cloud, um die Raumtemperatur passend einzustellen.

Bewohner als aktive Teilnehmer der Verwaltung

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, die Bewohner in die Verwaltung intelligenter Gebäude einzubeziehen. Beispielsweise können sie durch Umfragen oder andere Feedback-Mechanismen, wie Smartphone Applikationen, Zugriff auf Echtzeitdaten zum Energieverbrauch, zur Raumluftqualität und anderen Gebäudeleistungskennzahlen erhalten, die ihnen dabei helfen können, fundiertere Entscheidungen über die Nutzung des Gebäudes zu treffen. Die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner liefert nicht nur wertvolle Informationen, sondern kann auch dazu beitragen, ein Gefühl der Eigenverantwortung und Verantwortung für das Gebäude zu schaffen, was zu nachhaltigerem und effizienterem Verhalten führen kann. Beispielsweise neigen Bewohner, die sich des Energieverbrauchs des Gebäudes bewusst sind, eher dazu Lichter und Geräte auszuschalten, wenn sie nicht genutzt werden, oder ihr Verhalten anzupassen, um den Energieverbrauch in Spitzenlastzeiten zu senken. Durch das Sammeln solcher Informationen von Bewohnern können Gebäudeeigentümer und -betreiber wertvolle Erkenntnisse darüber gewinnen, wie Bewohner mit Gebäuden interagieren und wie die Gebäudeleistung optimiert werden kann, um ihren Bedürfnissen gerecht zu werden. Diese Informationen können verwendet werden, um Gebäudeplanungsentscheidungen, Wartungsaktivitäten und Strategien für den laufenden Gebäudebetrieb zu unterstützen.

**Deniz Karahan ist Autor und Präsident der PropTech Academy.*

Quelle: The Inception of Property Technology, Deniz Karahan, Mai 2023. Das Buch ist hier erhältlich:

<https://www.proptechacademy.ch/downloads/the-inception-of-property-technology/>



SFP

Swiss Finance & Property Group

Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

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

sfp.ch | sfurban.ch | sfp-ast.ch

Mobile, digitale Immobilienbewirtschaftung

Mit der Applikation OnSite will GARAIO REM den Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglichen, sagt René Gertsch, Leiter Business Development. Die Arbeitsprozesse für Immobilienbewirtschafter sollen damit vollständig digitalisiert werden.



René Gertsch ist Leiter Business Development bei der GARAIO REM AG.

Der digitale Bewirtschaftungsprozess wird immer wichtiger für die seit Jahren angestrebte Optimierung in der Immobilienbewirtschaftung durch digitale Lösungen. Dazu gehören auch mobile Anwendungen. Wie kann sich hier GARAIO REM einbringen?

René Gertsch: Die GARAIO REM AG ist bestrebt, die Bewirtschaftung über den ganzen Prozess zu digitalisieren. Aus diesem Grund entwickelten wir die Applikation OnSite, die Immobilienbewirtschaftern den Zugriff auf relevante Liegenschaftsdaten von überall aus ermöglicht. Neben allgemeinen Informationen zur Liegenschaft bietet OnSite dabei aktuell zwei spezifische Module: das Schadensmeldungs-Modul und das Liegenschaftscheck-Modul.

Wie funktioniert die Applikation OnSite?

OnSite ist die mobile Ergänzung zu unserer führenden ERP-Lösung, GARAIO REM. In der Vergangenheit wurde für jedes Bedürfnis eine separate Applikation entwickelt – oft sogar spezifisch für einzelne Bewirtschaftungsfirmen. Demgegenüber soll OnSite nun die zentrale mobile Applikation für Immobilienbewirtschafter werden. Sie soll es unseren Kunden ermöglichen, auf relevante Daten ihrer Liegenschaften zuzugreifen und ihre Arbeiten digital durchzuführen. Dabei ist es egal, wo sie sich gerade befinden, solange sie ein Mobile oder Tablet mit einer Internetverbindung dabei haben. Üblicherweise wird die Applikation direkt vor Ort beim Besuch auf der Liegenschaft genutzt.

Welchen konkreten Mehrwert erhalten Bewirtschafter mit der Applikation?

In der Kernapplikation von OnSite können Bewirtschafter essenzielle Liegenschaftsinformationen und Informationen zur Mieterschaft einsehen. Weiter ist OnSite intuitiv in der Handhabung und modular aufgebaut. Aktuell haben wir zwei Module integriert: Einerseits haben wir die «Schadensmeldung» entwickelt, mit welcher Bewirtschafter Schäden dokumentieren und diese zur direkten Handwerkerbeauftragung in unser ERP übermitteln können. Das zweite und neuere Modul ist der «Liegenschaftscheck». Dieses Modul macht es möglich, die Liegenschaft gemäss vordefinierten Checkpoints mittels Text, Fotos und einem Rating, jährlich oder auf Wunsch öfter, zu beurteilen. Auch hier werden

die Daten direkt an unser Kernsystem, GARAIO REM, übermittelt. Innerhalb GARAIO REM kann der Bewirtschafter den Bericht falls nötig weiterbearbeiten und per Knopfdruck einen professionellen und übersichtlichen Report zuhanden der Eigentümerschaft erstellen. Mit dem Bericht können nötige Investitionen identifiziert werden, welche direkt in den Budgetprozess für das darauffolgende Jahr einfließen.

Dazu sind intelligente Datenmanagement-Lösungen und auch Lösungen für die Datenvisualisierung notwendig. Somit verschwinden also die lästigen Notizzettel und die langwierige Nachbearbeitung im Büro?

Ja durchaus. Wir streben bei GARAIO REM an, Arbeitsprozesse für den Immobilienbewirtschafter vollständig zu digitalisieren. Mit OnSite und auch unserer etablierten Applikation DAP «Digitales Abnahmeprotokoll» wollen wir den Bewirtschaftungsprozess vereinfachen und professionalisieren. Unsere Immobilien-Software GARAIO REM ist das wichtigste Arbeitsinstrument für die Verwaltungen im Büro oder beim Remote-Arbeiten. OnSite und auch DAP soll den Bewirtschafter bei den Tätigkeiten auf der Liegenschaft unterstützen.

Die Webapplikation «Digitales Abnahmeprotokoll» (DAP) ist etabliert und wird in der Bewirtschaftungsbranche rege genutzt. Wie geht es damit weiter?

DAP, das digitale Abnahmeprotokoll, ist eine bewährte Applikation, welche bald 100 Bewirtschaftungsunternehmen bei uns nutzen. Seit der Lancierung wurden bereits rund 350'000 Abnahmeprotokolle mit unserem DAP abgeschlossen. Mittelfristig planen wir, auch DAP in OnSite zu integrieren. DAP wird somit zu einem weiteren Modul in unserer zentralen mobilen Applikation OnSite. Dies ist aber ein Ausblick – wir werden diesen Wechsel sehr sorgfältig angehen, da DAP im Markt bereits etabliert ist.

Der stark umkämpfte Immobilienmarkt fordert die Dienstleister. Wie wird OnSite von den Nutzern aufgenommen?

Die Resonanz von unseren Pilotkunden war bisher sehr positiv. Unsere Kunden freuen sich darauf, dass die Prozesse durchgängiger werden und sie mit OnSite verschiedene Funktionen in einer Applikation erhalten. Heute sind viele Prozesse noch manuell, papierbasiert oder es bestehen Insellösungen ohne direkte Anbindungen. Insbesondere das neu entwickelte Modul zum Liegenschaftscheck weckt sehr viel Interesse.



OnSite ist eine zentrale mobile Applikation für Immobilienbewirtschafter, die es von jedem Standort aus ermöglicht, auf relevante Daten von Liegenschaften zuzugreifen und Arbeiten digital durchzuführen.

Das Digital Property Management wird in der Immobilienbewirtschaftung immer wichtiger. Die Branche hatte lange Zeit Mühe mit der Umsetzung. Wie digital schätzen Sie die Schweizer Immobilienwirtschaft heute ein?

Die Immobilienbranche war lange Zeit sehr träge, bevor sich über die letzten 10 Jahre ein wahrer Digitalisierungsschub einstellte. Die vielen innovativen PropTech-Start-ups und die stetig wachsende PropTech-Szene, versinnbildlichen diesen Wandel deutlich. Sieht man sich jedoch den digitalen Reifegrad der Immobilienbranche Schweiz an, besteht noch Luft nach oben. Nun ist es an der Zeit anhand der Werkzeuge und Möglichkeiten, welche der Digitalisierungsschub mit sich brachte, die Prozesse neu zu denken und Lösungen umzusetzen. Auch bei GARAIO REM haben wir mittlerweile viele Prozesse die bereits End-zu-End durchgängig digitalisiert wurden. Diese Prozesse sind generisch und funktionieren mit unterschiedlichen Partnern. Erst kürzlich haben wir den Prozess «Anliegenmanagement» realisiert, in welchem Mieteranliegen aus Drittsystemen wie Flatfox, Imofix oder Jarowa direkt in unser System fliessen. Dieser Wandel ist anhaltend und wird sich in den folgenden Jahren noch intensivieren.

Die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ist ein wichtiges Thema geworden. Welchen Beitrag können hier digitale Lösungen zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Property Management leisten?

Digitale Lösungen sind bereits heute elementar, um die hoch gesteckten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Die Eigentümerschaft soll aufgrund zugrunde liegender Daten wie Materialisierung, Energieverbrauch oder Lebenserwartungstabellen die richtigen Entscheide treffen, damit der gesetzte CO₂-Absenkungspfad – üblicherweise über ein Gesamtportfolio – erreicht werden kann. Betreffend Datenhaltung, Arbeitsprozesse und Automatisierung besteht hier am Markt noch ein Nachholbedarf. Bereits heute liefert GARAIO REM Daten an gängige Portfoliomanagement-Tools, mit welchen institutionelle Eigentümer die langfristige Investitions- und Sanierungsplanung durchführen. Wir spüren am Markt auch ein Bedürfnis der privaten Eigentümer und Stockwerkgemeinschaften, die Sanierungsplanung einfacher durchzuführen. Die mehrheitlich manuelle Datenerhebung in der Vergangenheit hatte

seine Schwächen. Aus diesem Grund sind genau solche Entwicklungen, wie der Liegenschaftscheck wichtig, damit aufgrund der Rahmenbedingungen unsere Kunden ein effizientes Arbeitsmittel erhalten, welches sie unterstützt, einen akuten Sanierungsbedarf datengestützt zu erkennen. Das Thema Nachhaltigkeit ist bei GARAIO REM ein wichtiges Thema, welches wir verstärkt in unserer Strategie verfolgen. Im Sinne des «Best-of-breed-Ansatzes» werden wir uns immer mit unseren Partnern und weiteren Marktteilnehmern austauschen, damit innovative Lösungen entstehen, die Kundenbedürfnisse abdecken.

Interview: Remi Buchschacher

Verbindung von Innovation, Technologie und Expertise

GARAIO REM AG entwickelt seit über 15 Jahren durchdachte Business Software. Als führender Technologiepartner der Immobilienverwaltungen in der Schweiz steht dabei der Einsatz digitaler Lösungen im Vordergrund. Als Nachfolger der Bewirtschaftungssoftware REM hat das Unternehmen im Jahr 2016 mit GARAIO REM die modernste Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt gebracht. Heute werden mit den Produkten aus dem Hause der GARAIO REM AG rund 1,5 Millionen Mietobjekte in der Schweiz verwaltet. Die GARAIO REM AG beschäftigt heute an ihren Standorten in Bern, Lausanne und Zürich 55 Mitarbeitende (unter Berücksichtigung von Teilzeitangestellten und freien Mitarbeitenden).

www.garaio-rem.ch



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



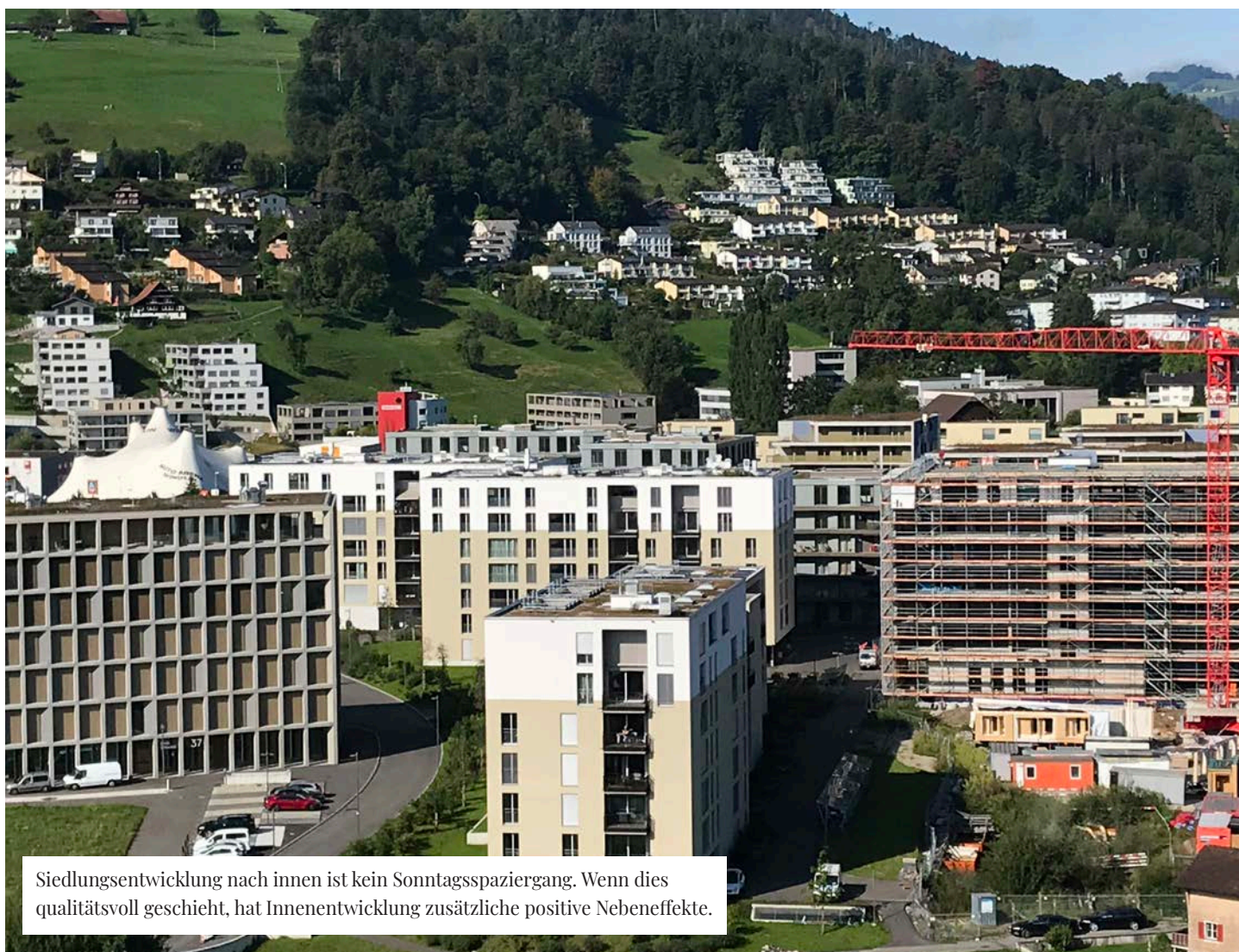
coded with love by icfm

Innenentwicklung braucht ein Umdenken

Es droht eine Wohnungsknappheit. Die Botschaft ist mittlerweile angekommen. Nachdem in den letzten Wochen vor allem Vertreter der Bankenbranche in den Medien zu Wort kamen, ist es an der Zeit für eine etwas differenziertere Sicht.

*Von Damian Jerien**

Während die Banker das Hauptproblem bei der Raumplanung verorten, kommen Immobilienprofis zu einem etwas differenzierteren Schluss. Ein Blick auf die aktuellen Analysen von Wüest & Partner (Immo Monitoring 2023/2) oder Fahrländer Partner AG zeigt: Die Ursachen für die geringe Neubautätigkeit liegen sowohl bei rechtlichen Hürden, komplizierten Vorschriften und der liberalen Einsprachepraxis in der Schweiz als auch beim Finanzmarkt. Siehe da! Aufgrund der langen Tiefzinsperiode



Siedlungsentwicklung nach innen ist kein Sonntagsspaziergang. Wenn dies qualitativ geschieht, hat Innenentwicklung zusätzliche positive Nebeneffekte.

waren Immobilien lange Zeit rentable Investitionsanlagen. Vor einigen Jahren wurde angesichts der hohen Leerwohnquoten gar von einem «Bauen auf Vorrat» gesprochen. Das Hypothekengeschäft der Banken boomte. Doch dann drehte der Wind. Die Zinsen stiegen, gleichzeitig auch die Finanzierungskosten für Neubauten: Das Bauen wurde teurer. Mit dem Wind wendete auch das Boot. Weg vom Immobilien- und damit vom Wohnungsmarkt, hin zu den Aktienmärkten und anderen Anlagen. Auch deshalb droht eine Wohnungsknappheit. Also was ist nun genau los? Der Reihe nach.

Wir haben genug Platz

2013 hat das Schweizer Stimmvolk mit einer klaren Mehrheit beschlossen, die Zersiedlung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung in Zukunft nach innen zu lenken. In den letzten zehn Jahren haben die Kantone und Gemeinden diesen Paradigmenwechsel von RPG 1 (1. Revisionsetappe des Raumplanungsgesetzes) umgesetzt. In den kantonalen Richtplänen wurden die Spielregeln für die Gemeinden festgelegt und in den Gesetzen die Grundlagen für die notwendigen Instrumente definiert, etwa zur Abschöpfung von Mehrwerten, die bei Um- und Aufzonungen entstehen. RPG 1 forcierte ausserdem die Mobilisierung von vorhandenem, aber ungenutztem Bauland.

Auch im Sinne eines Zersiedlungsstopps: Kantone mit zu grossen Bauzonen müssen diese reduzieren. Aber: Solche Bauzonen liegen nicht etwa in Gemeinden mit knappem Wohnungsangebot, sondern dort, wo die Bevölkerung nicht oder kaum wächst. Auch mit den Rückzonungen: Bauland für die erwartete Bevölkerungsentwicklung gibt es grundsätzlich genug. Gemäss Wüest & Partner verfügen die Kantone heute gar über mehr Baulandreserven für den Wohnungsbau als 2012 – also vor der Revision des Raumplanungsgesetzes. Die bestehenden unbebauten Bauzonen bieten Wohnraum für 1,6 Millionen Personen – bei gleichbleibender Dichte notabene. Hinzu kommt ein Potenzial von 1,1 Millionen Personen auf bereits bebauten Flächen. Zum Vergleich: Das Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik geht von einem anhaltenden Wachstum der Wohnbevölkerung aus, die 2050 voraussichtlich etwa 10,4 Millionen Personen umfassen wird. Im Vergleich zu heute sind das rund 1,5 Millionen Personen zusätz-

lich. Die vorhandenen Baulandreserven reichen also für das erwartete Bevölkerungswachstum.

Die Komplexität steigt

Mit dem Auftrag, die Entwicklung nach innen zu lenken, hat sich die Art und Weise, wie gebaut wird, geändert. Siedlungsentwicklung nach innen ist kein Sonntagsspaziergang. Das ist seit Langem bekannt. Dieses «Bauen und Gestalten im Bestand» ist komplexer als auf der grünen Wiese. Im «Bestand» leben schon Menschen, die in die Entwicklung des Gebiets einbezogen werden wollen und müssen. Innenentwicklung bedeutet konkret: Baulücken auffüllen, unternutzte Gebiete aufzonen, Siedlungen und Ortskerne erneuern, umzonen, verdichten und dabei Freiräume schaffen. Wenn dies qualitativ geschieht, hat Innenentwicklung zusätzliche positive Nebeneffekte: Sie fördert kurze Wege zwischen Wohnen, Freizeit und Einkauf, belebt Quartiere und senkt die Kosten für die Erschliessung.

Klar, Verdichtung ist teuer. Aber überall dort, wo verdichtet wird, entstehen auch Mehrwerte durch Um- oder Aufzonungen. In den meisten Kantonen geht der gesamte Mehrwert – oder zumindest der grösste Teil – an die Eigentümerschaft und deckt damit die Mehrkosten. Was von der öffentlichen Hand mit dem Mehrwertausgleich abgeschöpft wird, sollte wiederum in die Siedlungsqualität investiert werden, beispielsweise für hochwertige Grünräume wie dies in Basel mit dem Erlentpark der Fall ist.

Verdichtung funktioniert

In den letzten Jahren haben bereits viele Gemeinden ihre Ortsplanungen an die neuen Anforderungen des Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Richtpläne angepasst und Erfahrungen bei Verdichtungsprojekten gesammelt. Verdichtung funktioniert. Dies zeigen auch die aktuellen Resultate der Arealstatistik. Zwischen 2009 und 2018 ist die Siedlungsfläche zum ersten Mal weniger stark gewachsen als die Bevölkerung. Auch die Raiffeisenbank kommt in ihrer Studie Immobilien Schweiz 3/22 zum Schluss, dass Verdichtung funktioniert, identifiziert aber ein grundlegendes Problem: Obwohl weniger Einfamilienhäuser gebaut und die Wohnungen kleiner werden, wird die Fläche immer noch ineffizient genutzt – Stichwort: Wohnfläche pro Person.

Dass Verdichtung funktioniert, zeigen auch zahlreiche gute Beispiele. Mittlerweile über 70 davon hat EspaceSuisse aufbereitet und auf densipedia.ch – der Schweizer Plattform für Innenentwicklung und Verdichtung – zur Verfügung gestellt. Ein Blick in diese Sammlung zeigt: Oft findet man gelungene Projekte in aktiven und vorausschauenden Gemeinden. Gemeinden, die sich kontinuierlich mit der eigenen Entwicklung auseinandersetzen, fundierte Kenntnisse der Ausgangslage besitzen und sich die notwendigen Kompetenzen holen. Die diesjährige Wakkerpreis-Gewinnerin Lichtensteig (SG) beispielsweise legt viel Gewicht auf die Mitwirkung und hat gemeinsam mit der Bevölkerung eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet. In Lichtensteig waren – wie so oft – Schlüsselpersonen die wesentlichen Treiber und Erfolgsfaktoren.

Mit Menschen Raum für Menschen schaffen

Für eine erfolgreiche Innenentwicklung braucht es ein Umdenken und die notwendigen Kompetenzen (Know-How) und Ressourcen (personelle und finanzielle). Wenn Bund, Kantone, Gemeinden und Städte aktiv und zusammen mit den Akteuren der Bauwirtschaft am selben Strick ziehen, gewinnt die Innenentwicklung. Letztlich geht es darum, qualitätsvolle Räume für Menschen zu schaffen und dafür müssen wir uns in erster Linie mit Menschen befassen. Anstatt Deregulierung zu fordern, müssen wir lernen, gemeinsam mit der zunehmenden Komplexität umzugehen. Dabei ist nicht die Raumplanung das Problem, sondern der knappe Raum. Vielmehr bietet die Raumplanung Lösungen und Instrumente. Bei der letzten RPG-Revision zurück zu buchstabieren, ist keine Lösung. Im Gegenteil: Die Rechtsunsicherheiten würden zunehmen. Und das hilft nicht, die aktuellen Probleme zu lösen.

Auch der Jahreskongress von EspaceSuisse nimmt sich dem Wachstum an. Auch die Raumplanung ist in der Verantwortung und muss neu gedacht werden, um die grossen Herausforderungen wie den Klimawandel zu meistern. Mehr zum Programm des Kongresses «Raumplanung und die Grenzen des Wachstums» vom 1. Juli 2023 in Solothurn finden Sie hier.

<https://www.espacesuisse.ch/de/veranstaltung/jahreskongress-2023-raumplanung-und-die-grenzen-des-wachstums>

**Damian Jerien, Ökonom und Raumplaner,
Direktor EspaceSuisse*



WIR BAUEN NACHHALTIGE DÄCHER

IHRE SPEZIALISTEN FÜR:

FLACHDÄCHER

DACHSERVICE

BAUSPENGLEREI

BAUTENSCHUTZ

DACHBEGRÜNUNGEN

TECTON Kundendienst, Industriestrasse 3, 5432 Neuenhof | dachservice@tecton.ch | 056 416 00 16 | tecton.ch



Kolumne

Ein tragfähiges Netzwerk – 10 Jahre wipswiss

«vernetzen, sichtbar machen und integrieren»– mit diesem Credo wurde wipswiss, das einzigartige Netzwerk der Immobilienkader-Ladies der Schweiz im Jahr 2013 gegründet und zählt heute bereits über 300 Mitglieder aus der gesamten Schweiz. Von Miriam Dippe-Nistor*

«vernetzen, sichtbar machen und integrieren»– mit diesem Credo wurde wipswiss, das einzigartige Netzwerk der Immobilienkader-Ladies der Schweiz im Jahr 2013 gegründet und zählt heute bereits über 300 Mitglieder aus der gesamten Schweiz. Von Miriam Dippe-Nistor*

Mehr denn je wird über Inklusion, Diversität und Chancengleichheit diskutiert. Denn es braucht nach wie vor mehr Weiblichkeit in der Wirtschaft, mehr Visibilität von Frauen auf allen Ebenen und mehr Chancengerechtigkeit. Solange die nicht erreicht ist, sind Netzwerke wichtige Vehikel, um sich noch besser zu vernetzen, Vorbilder zu finden, neue Ideen zu generieren und den Austausch zu pflegen. Zudem dienen sie als Sparringspartner für Unternehmen, um sich chancengerechter aufzustellen und fungieren als Impulsgeber und Talentpool für die Wirtschaft. Das Bedürfnis der Immobilienfrauen, sich unter-



Miriam Dippe-Nistor

einander auszutauschen und von der Öffentlichkeit auch wahrgenommen zu werden, ist enorm. Das war es vor 10 Jahre und das ist es heute ebenso. Durch unsere Vereinsaktivitäten möchten wir Frauen in der Immobilienbranche sichtbar und als Gruppe ansprechbar machen – und freuen uns, wie viel Agilität und Ideen, wie viel Energie und Engagement das Netzwerk in den letzten 10 Jahren zu dem gemacht hat, das es heute ist.

Diskutieren auf Augenhöhe

Über ein grosses Netzwerk zu verfügen, ist gerade auch für Frauen auf Führungsstufe sehr wichtig und für Jungtalente ein wertvoller und nicht zu unterschätzender Anknüpfungspunkt. Der persönliche Kontakt ist die Grundlage für die Vertrauensbildung auf geschäftlicher Ebene. In der breit gefächerten Immobilienbranche ist es auch nützlich, Ansprechpartner aus allen Sparten zu haben. Zudem ist eine stetige Beobachtung der Entwicklungen im Immobilienbereich unerlässlich. Und last but not least bringt wipswiss Frauen in ähnlichen Berufspositionen zusammen, welche auf Augenhöhe miteinander diskutieren können. Das Angebot ist vielfältig und reich an inhaltlichen Referaten, über Besichtigungen von nachhaltigen Arealentwicklungen und Neubauten, digitalen Fachveranstaltungen bis hin zum Jahresanlass, der neben food for thoughts auch genügend Zeit zum Netzwerken bietet. Daneben bieten wir unseren Mitgliedern auch die Möglichkeit, ihre Expertise medial zu teilen und über Fachbeiträge Sichtbarkeit zu erlangen. Gerade auch während Corona, einer herausfordernden Zeit für Netzwerke, die von Treffen und dem gegenseitigen Austausch lebt, haben wir unser Angebot an digitalen Formaten ausgebaut und bieten mit dem #wipswissenergy regelmässig kurze & knackige Lunch-Sessions zu verschiedenen Themen an – etwa das Auftreten im Digitalen, oder aber wie man eine erfolgreiche Verwaltungsrätin wird. Wer möchte, kann auch das Mentoring-Angebot nutzen, um im ganz persönlichen Rahmen mittels eines Austauschs auf Augenhöhe mit einem erfahrenen Mentor zu wachsen, Ziele zu definieren und von der Expertise zu profitieren. Wir freuen uns, dass unsere Mitglieder aus allen Himmelsrichtungen und Regionen zu uns finden – auf die nächsten 10 Jahre und mehr! Und wer möchte, der schaut doch gerne bei unserem Sommeranlass in Zürich vorbei, und überzeugt sich persönlich von den guten wipswiss Vibes und lernt so manche Ecke von Zürich neu kennen – und unsere tollen wipswiss Ladies!

*Miriam Dippe-Nistor ist Medienverantwortliche und Mitglied von wipswiss

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 | www.avobis.ch

Wie sich die Krise auswirkt

Regionale US-Banken kämpfen mit abnehmenden Einlagen.

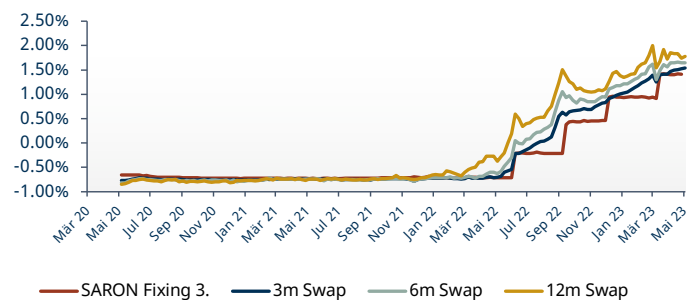
Die fortwährende Bankenkrise in den USA wirkt sich besonders auf Regionalbanken aus, wie an den sinkenden Aktienkursen und abnehmenden Einlagen erkennbar ist. Aufgrund des Vertrauensverlustes fällt es ihnen schwer, ihre Liquidität zu sichern, da ihre unattraktiven Zinssätze für Einlagen im Vergleich zu alternativen Anlageoptionen nicht konkurrenzfähig sind. Diese Situation führt zu einer restriktiveren Kreditvergabe und einer erheblichen Reduzierung der Geldmenge, was sich allmählich auf Inflation und letztendlich auf die Wirtschaft auswirken dürfte. Die Fed beschreibt das Finanzsystem widerstandsfähig und solide, signalisiert jedoch nach der jüngsten Zinserhöhung um 25 Bps eine Zinspause.

Die EZB hingegen ist noch von einer möglichen Zinspause entfernt, verlangsamt jedoch das Zinstempo mit ihrer Entscheidung zur Erhöhung um 25 Bps. Angesichts der anhaltend hohen Inflation im europäischen Raum ist es wahrscheinlich, dass bis zum Ende des Sommers noch zwei weitere Schritte von jeweils 25 Bps erfolgen werden. Dadurch dürften sich die Zinspfade von EZB und Fed, von der erwartet wird, dass spätestens im dritten Quartal Zinssenkungen eingeleitet werden, auseinanderentwickeln.

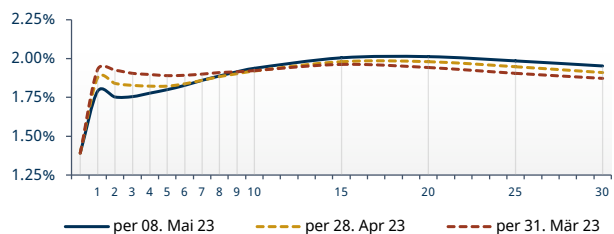
Die Schweizer Zinsswap-Kurve zeigt nach den turbulenten Ereignissen im letzten Monat eine steilere Tendenz, die auf einen weniger restriktiven Leitzinsverlauf hindeutet. Für die Juni-Sitzung ist ein Zinsschritt von 25 Bps eingepreist, während ein weiterer Schritt im September derzeit nicht ausgeschlossen wird. Dies liegt einerseits an der moderaten Inflationsentwicklung im April, aber vor allem an der Bankensituation, die ein restriktiveres Kreditvergabeverhalten zur Folge hat, wie an den gestiegenen Swap- und Hypothekarkreditmargen erkennbar ist. Wir erwarten, dass der Leitzins bis zur September-Sitzung maximal 2.00% erreichen wird, wobei anschließend die wirtschaftliche Lage neu bewertet werden muss.

Eine Umsetzung von langfristigen Zinsabsicherungen kann im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch können Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

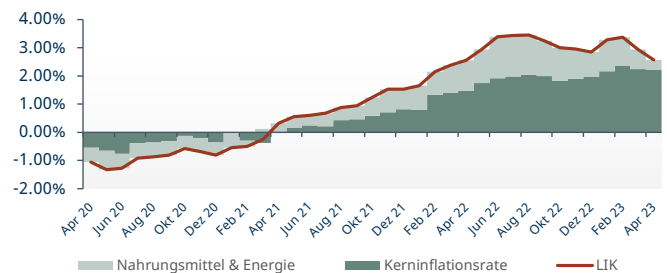
Entwicklung der kurzfristigen CHF Zinssätze



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

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement.

Durch Wertschätzung und Wertschaffung.

Durch Wertschätzung von Menschen, Ideen und Potenzialen schaffen wir mit Leidenschaft attraktive Anlegerperspektiven sowie wertvolle Lebens-, Arbeits- und Wohnräume. Zum Nutzen der Gesellschaft und der Umwelt.

ubs.com/immobilienfonds-schweiz



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