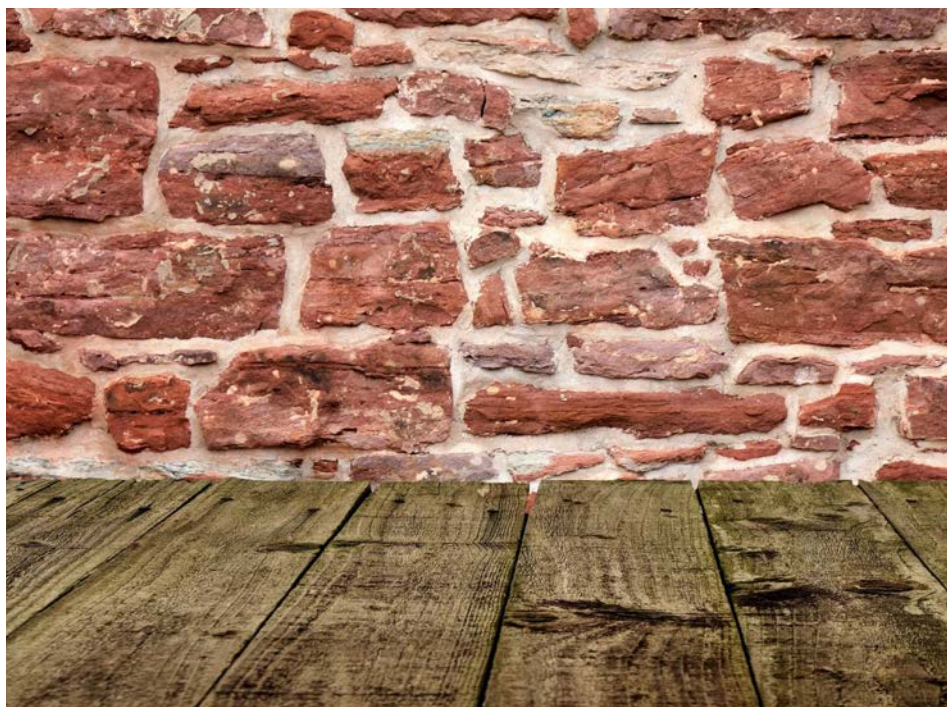


# greenestate *report*

DAS E-MAGAZIN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN ANLAGEN

## Bestellerkompetenz für Materialpässe

*red. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung sind zu zentralen Themen im Bau- und Immobilienwesen geworden. Immobilieneigentümer stehen vor der Herausforderung, den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck ihrer Gebäude zu reduzieren und zirkuläre Ansätze umzusetzen.*



Die Kenntnis des zirkulären Werts eines Immobilienportfolios wird ein massgebender Kennwert im Controlling und der Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Auch bei der Liegenschaftsbewertung und im Transaktionsmarkt wird dies zentral sein. Um Gebäude langfristig optimal zu planen, zu bauen, zu betreiben und die erforderlichen baulichen Anpassungen im Lebenszyklus der Immobilie vorzunehmen, sind Kriterien wie die Rückbaubarkeit und Zustände von verbauten Materialien unverzichtbar. Der Verein Madaster Schweiz hat mit dem Dokument «Madaster Materialpass für die Bauherrschaft - Prozessleitfaden für Planung, Bau & Betrieb» eine Handlungsempfehlung vorgelegt. Diese wurde speziell für Immobilieneigentümer in der Schweiz entwickelt und bietet praxisnahe Unterstützung bei der

[weiter auf Seite 2](#)

«Von Kostenwahrheit kann erst dann gesprochen werden, wenn sämtliche Umwelt- und Klimaschäden verursachergerecht internalisiert sind».

David Belart  
Head Development & ESG bei der Avobis Group

### INHALTSVERZEICHNIS

- [Seite 3](#)  
«Röstigraben» beim Thema Sanierung
- [Seite 8](#)  
Aufwändige Messung und Aufbereitung von ESG-Daten
- [Seite 11](#)  
«Langfristiges Denken ist der Schlüssel zur Nachhaltigkeit»
- [Seite 15](#)  
«Wer zuerst kommt, mahlt zuerst»
- [Seite 20](#)  
SNB tendiert zu weiterem intensiven Zinsschritt
- [Seite 22](#)  
Nachrichten
- [Seite 24](#)  
Impressum



Umsetzung von Materialpässen. Der Prozessleitfaden erklärt den Zweck und die Vorteile des Materialpasses und enthält detaillierte Anforderungen für den Planungsprozess und die Bestellung eines Materialpasses. Zudem enthält er einen konkreten Ausschreibungstext, der den Immobilieneigentümern und ihren Dienstleistern klare Leitlinien gibt.

### *Daten für alle Elemente*

Mit der Erstellung eines Materialpasses für jede Liegenschaft beziehungsweise in jedem Bauprojekt können die richtigen Daten für alle Elemente in Bauwerken zur Verfügung gestellt und etwa eine phasenweise Auswertung der Kreislauffähigkeit als Steuerungselement für die Planung angewendet werden. Für eine zirkuläre Bauwirtschaft und Transaktion von Liegenschaften ist es unerlässlich, digitale Darstellungen von Objekten im Bauwesen vergleichen und austauschen zu können. Materialpässe müssen daher objektiv vergleichbar sein und dieselben Kennwerte zugrunde legen. Ohne einen «Common Sense» zwischen allen Beteiligten der Wertschöpfungskette besteht die Gefahr, dass sich dies nicht von selbst ergibt. Durch eine verbesserte Transparenz der Daten können Einsparpotenziale in den Bereichen Bau, Betrieb, Unterhalt und Rückbau identifiziert werden. Die Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen führt zu geringeren Abfallmengen und reduziert den Bedarf an neuen Ressourcen. Zudem erleichtert der Materialpass eine bessere Erfüllung von Nachhaltigkeitsberichterstattungspflichten und unterstützt Immobilieneigentümer bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsziele.

### *Digitales Abbild beschreiben*

Damit die beschriebenen Ziele und KPIs (Schlüsselkennzahlen) tatsächlich eingefordert werden können, muss eine neue digitale «Bestellerkompetenz» aufgebaut werden. Dabei geht es insbesondere darum, nicht nur physische Bauteile zu bestellen, zu planen und zu bauen, sondern auch das entsprechende digitale Abbild so zu beschreiben und zu bestellen, wie man später in allen Bau- und Betriebsphasen die Daten auch auswerten und nutzen will. Immer öfter – und das empfehlen die Autoren des Materialpasses explizit – werden dazu die «BIM Bestellungen ISO Norm 19650» genutzt. Eine gut umgesetzte Bestellung beschreibt den Bedarf und den Mehrwert anhand von Handlungsfeldern oder BIM Use-Cases und fordert im Detail die dazu nötigen strukturierten Daten ein. Zwar ist auch ein Datenimport via Excel möglich, jedoch haben die Erfahrungen gezeigt, dass dies aufwändiger und für eine schnelle Zwischenauswertung zur Überprüfung der Zirkularität des aktuellen Planungsstandes limitierend ist.

Die Erfahrung zeigt zudem, dass es wichtig ist, alle Objekte und Elemente früh oder standardmässig zu identifizieren und auch digital zu bestellen. Zu definieren ist, welche Bedeutung etwa Radiatoren, Armaturen oder Scheiben für die Wiederverwendung und damit den Abbruch haben. Diese werden aktuell in einer klassischen Planungs- oder Ausführung nicht digital bestellt. Dies sollte aber im Detail geschehen, um Nutzungen in weiteren Zyklen zu ermöglichen.

*Weitere Informationen: <https://madasterfoundation.org/wp-content/uploads/2023/06/Handlungsempfehlungen-Madaster-Materialpass-fur-die-Bauherrschaft.pdf>*

ZugEstates

**Save the Date: 6. September 2023**  
17.15 Uhr, Hochschule Luzern,  
Campus Zug-Rotkreuz, 6343 Rotkreuz

**Nachhaltigkeitsforum**  
**Wie gelingt Innenverdichtung?**

Weitere Informationen:  
[zugestates.ch](https://zugestates.ch)



# «Röstigraben» beim Thema Sanierung

*Die institutionellen Anleger – im Besonderen die Anbieter von Kollektivanlagen – stehen im Wettbewerbsdruck, ihre Nachhaltigkeitsziele offen zu legen und auch umzusetzen, sagt Johannes Schwab, Portfolio Manager Indirect Real Estate Switzerland bei der Swiss Finance & Property Group. Doch bei den Wohnfonds sind die Unterschiede betreffend der Unterhalts- und Reparatur-Kostenquote gegenüber den Mieteinnahmen noch zu gross.*

**Die Sanierungsquote in der Schweiz 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 gehen die institutionellen Portfoliobesitzer mit diesem Sanierungsstau und den damit entstehenden Kosten um?**

Johannes Schwab: Wir dürfen feststellen, dass die institutionellen Investoren – welche gegenüber Privatinvestoren am Gebäudepark Schweiz aber eine Minderheit darstellen – sehr diszipliniert in Unterhalt und Erneuerung investieren. So erheben wir allein für Wohnimmobilienfonds eine durchschnittliche Unterhaltsquote von etwa 10 Prozent gemessen an den Mieteinnahmen, welche jährlich in ihren Gebäudepark investiert werden. Weiter können wir beobachten, dass die Investitionen der letzten Jahre zur jeweiligen Portfolioentwicklung mehrheitlich in Neubauprojekte und neuere Anlagen geflossen sind, was zu einer weiteren Verjüngung der Portfolioanlagen gemessen an ihrem wirtschaftlichen Alter geführt hat. Schliesslich sind die institutionellen Anleger – im Besonderen die Anbieter von Kollektivanlagen – im Wettbewerbsdruck, ihre Nachhaltigkeitsziele offen zu legen und auch umzusetzen. Dazu zählt, im Rahmen ihrer Sanierungsprogramme bis 2050 auch das Emissionsziel Null Treibhausgase zu erreichen. Allein eine ungenügende Rentabi-

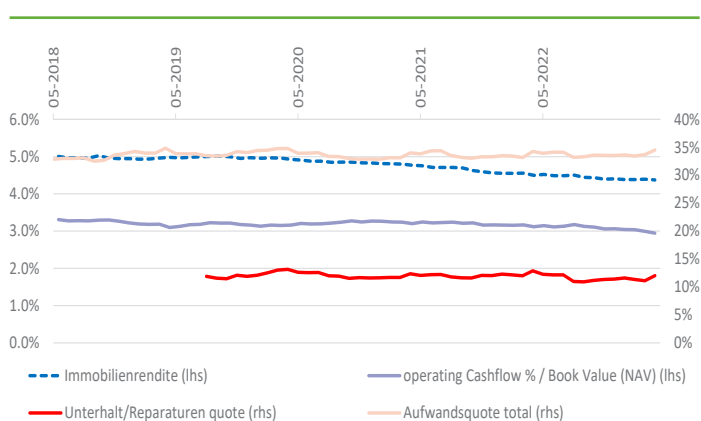


Johannes Schwab ist Portfolio Manager Indirect Real Estate Switzerland bei der Swiss Finance & Property Group.

lisierung wie auch behördliche Restriktionen zur zeitnahen Umwälzung solcher Sanierungsausgaben auf die Mieten mögen weitere Investitionen dieser Art blockieren.

### **Institutionelle Anleger verlagern ihre Portfolios zunehmend von den Direktanlagen in Fonds gebundene Anlagen und verlieren daher den Einfluss auf die weitere Entwicklung ihrer Anlagen. den Substanz-, Werterhalt der Anlagen. Wieso gehen sie diesen Weg?**

Mit der Revision der Anlagevorschriften gemäss BVV 2 (Verordnung über die Berufliche Altersvorsorge, Art. 54 b, Ziff 1), eingeführt in 2008, wurden die Pensionskassen im Halten einzelner Immobilienanlagen auf fünf Prozent des Gesamtvermögens der Vorsorgeeinrichtung beschränkt. Die hier gemäss Verordnung verschärfte Anforderung zur Diversifikation bringt seither auch die Schweizer Vorsorgewerke dazu, ihren konzentrierten Bestand an direkt gehaltenen Liegenschaften breiter zu streuen. Der Übertritt ihrer einzelnen direkten Immobilienanlagen hin zu breit diversifizierten Kollektivanlagen – Stiftungen wie auch Fonds – ermöglicht ihnen die Umsetzung dieser verschärften Anlagerestriktion. Schliesslich gilt es festzuhalten, dass mit dem Übertritt zu Kollektivanlagen – also zu den fondsgebundenen Anlagen – nicht nur die Diversifikation



Quelle: sfp

Entwicklung der Aufwandsquote: Unterhalts-/Rep.Quote und Aufwandsquote total im 5-Jahres Rückblick der Gruppe Wohnfonds. Die Aufwandsquoten über die ganze Gruppe kumuliert, verlaufen über die letzten 5 Jahre vergleichsweise gleichförmig. Sinkende Immobilienrenditen (infolge marktbedingter Aufwertungen) werden durch sinkende Finanzierungskosten kompensiert. Operating Cashflow Renditen zu NAV bleiben vergleichsweise robust bei ca. 3 Prozent.

der Erträge gesteigert wird, sondern auch die Fungibilität und Liquidität. Für Pensionskassen, deren Rentner-Anteil gegenüber Aktiven sich weiter erhöht, gewinnen diese Kriterien zunehmend an Bedeutung.

### **Die Immobilienfonds gehen unterschiedlich mit den Themen Sanierung und Renovation um. Sie haben die Gruppe Wohnfonds auf die Sanierungstätigkeit hin analysiert. Wie lautet Ihr Fazit?**

In der Querschnitts Analyse stellen wir fest, dass allein die zuletzt ausgewiesene Unterhalts- und Reparatur-Kostenquote gegenüber Mieteinnahmen in der Gruppe Wohnfonds von 3.4 Prozent bis 21 Prozent eine grosse Spannbreite ausweist. Dabei vergleichen wir die Kostenquoten auch mit den jeweils erzielten Immobilien-Bruttorenditen vor Kosten. Es lässt sich hier kein signifikanter Zusammenhang feststellen zwischen Immobilienrendite und dieser Kostenquote. Entsprechend müssen Kollektivanlagen mit unterdurchschnittlicher Immobilienrendite aber überdurchschnittlicher Kostenquote als wenig attraktiv eingestuft werden. In einer zweiten Untersuchung beobachten wir diese Immobilienrenditen und Kostenquoten im Zeitverlauf. Fonds mit regelmässig hoher Kostenquote aber auch verbleibend hoher Immobilienrendite lassen erkennen, dass viel für die Sanierung ausgegeben wird, davon aber nur wenig aktiviert wird und schliesslich trotz der erhöhten Ausgabenquote eine überdurchschnittliche Cashflow Rendite von jeweils deutlich über 3 Prozent auf den Inventarwert der Anlage erzielt wird. Auch lassen sich Fonds mit regelmässigen Sanierungszyklen identifizieren, nach denen diese Ausgaben im Jahresvergleich zwischen 10 Prozent und 20 Prozent variieren.

### **Wie ordnen Sie das ein?**

Als aktiver, ertragsorientierter Investor bleibt es unser Fazit, sich in der Selektion auf diejenigen Anlagen zu fokussieren, welche auch bei erhöhten Ausgaben zur Erneuerung ihres Immobilienbestandes eine hohe Cashflow Rendite erzielen können; dies wird ermöglicht durch eine überdurchschnittliche Immobilienrendite. Im Rückblick der letzten Jahre konnte diese oft nur noch aus eigener Projektentwicklung erreicht werden – nur selten durch Einkauf am Transaktionsmarkt.



### **Die Zeit der permanenten Aufwertungen ist vorbei. Ein wichtiger Teil der Performance bricht nun für Wohnimmobilienfonds dadurch weg. Wie sieht Ihr Ausblick zur weiteren Rentabilität und möglichen Bewertungspuffern aus?**

Mit Blick auf die Performance Entwicklung des IAZI Investment Real Estate Index, repräsentativ für die Renditeentwicklung von Schweizer Wohnanlagen, bestimmen wir im 3-Jahresdurchschnitt zuletzt eine Nettocashflow Rendite von 3.38 Prozent und eine Wertänderungsrendite von 3.66 Prozent. Entsprechend dominant fällt die Aufwertung aus zur Gesamtrendite. Andererseits zeigen unsere Auswertungen zur Entwicklung der Anlagerendite in der Gruppe Wohnfonds, dass hier die Wertänderungsrendite mit durchschnittlich 1.44 Prozent im 3-Jahresrückblick gegenüber 3.2 Prozent Cashflow-Rendite einen geringeren Beitrag hatte auf die Anlagerendite. Eine konservative Aufwertung lässt sich im Besonderen bei Fonds beobachten, welche ihre Liegenschaften schon länger halten, so gemessen an ihrem Erwerbsdatum.

### **Wie lässt sich das zahlenmässig einordnen?**

Wir identifizieren wenigstens für etwa ein Drittel der kotierten Wohnfonds eine konservative Bewertung gegenüber transaktionsbasierter Bewertung. Dementsprechend ist das Abwertungsrisiko hier bei möglichen rückläufigen Transaktionspreisen gering. Die Erwartungen an die weitere Anlagerendite sollen sich an den Cashflow Renditen dieser Fonds orientieren; die Bandbreite der hier zuletzt erzielten Renditen ist gross – und reicht von 2.2 Prozent bis 4.07 Prozent. Im laufenden Geschäftsjahr werden diese Renditen zunächst von steigenden Refinanzierungskosten belastet. Gemessen an der Anlagerendite erwarten wir danach für das Segment der Wohnfonds im Durchschnitt etwa 3 Prozent für dieses Jahr.

### **Der Druck auf die Städte mehr Wohnraum zu schaffen, steigt. Allerdings geht das oft nicht ohne Leerkündigungen und Mietpreisaufschläge, was wiederum für Kritik sorgt.**

Sanierungen haben sich auch an ihrer Wirtschaftlichkeit zu messen und die darauffolgende Mietsteigerung ist auch regulatorischen Einschränkungen unterworfen. So dürfen in Genf und nunmehr auch in Basel nach Gesamtsanierung die Wohnungsmieten

nicht unmittelbar angehoben werden. Daraus leiten sich differenzierte Sanierungsstrategien ab. Die soziale Verantwortung – das S in ESG – können die Immobilieneigentümer dann auch damit tragen, indem sie den betroffenen Mietern bei allfälliger Kündigung helfen, Ersatzmöglichkeiten zu finden. Eine weitere Verantwortung haben die Immobilienbesitzer heute aber auch gegenüber der Umwelt zu erfüllen – so nach dem erklärten Ziel des Bundes bis 2050 einen immissionsfreien Gebäudepark zu betreiben und auch nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes die Ressource Boden haushälterisch zu bewirtschaften. In der Konsequenz fordert hier der Volkswille einen verdichteten und klimaneutralen Wohnungsbau, der abhängig von der gegebenen Baute dann nurmehr durch einen Ersatzneubau auch noch wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Darin sind die Immobilieneigentümer auch ihren Investoren verpflichtet. Es soll hier nicht vergessen werden, dass es oft Vorsorgegelder sind, welche diese Investoren repräsentieren.

### **Gibt es einen «Röstigraben» in der Schweiz bezüglich dem Thema Sanierung?**

Mit unserer Erfassung umweltrelevanter Kennzahlen aller Schweizer indirekten Immobilienanlagen – Fonds, Stiftungen und Aktien – gewinnen wir bereits ein differenziertes Bild zum Gebäudezustand über die Kollektivanlagen hinweg nach Regionen. Tatsächlich erfassen wir für die Wohnfonds mit Fokus Westschweiz mit marktgewichtet 29.6 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Energiebezugsfläche etwa die Hälfte höhere Treibhausgas Immissionswerte gegenüber Portfolios mit Fokus auf Wohnanlagen in der Deutschschweiz (marktgewichtet 17.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>3</sup> EBF). Ein analoges Bild ergibt auch die Auswertung nach Energieintensität – nachdem die Westschweizer Wohnfonds etwa ein Viertel mehr Energie pro Quadratmeter Energiebezugsfläche beanspruchen als Wohnanlagen in der Deutschschweiz. Entsprechend mehr Aufwand ist in der Westschweiz gefordert, um bis 2050 die CO<sub>2</sub> Neutralität aus dem Gebäudepark zu erreichen.

### **Was ist für diese Unterschiede verantwortlich?**

Für die Unterschiede in diesen Immissionswerten nach Regionen identifizieren wir mindestens zwei Ursachen: regional unterschiedliche Gesetzgebungen bei der Umlage von Sanierungsaufwendungen



auf die Mieten und mangelnde Verfügbarkeit von nicht fossilen Energieträgern. So können in Genf wie auch in Lausanne – ein Schwerpunkt diverser Westschweizer Immobilienfonds – die Wohnungsmieten nach Gesamtsanierung nicht unmittelbar angehoben werden, entsprechend die Rentabilisierung nur stark zeitverzögert für den Immobilieninvestor zum Tragen kommt. Energetische Sanierungen gehen üblicherweise mit einer Gesamtsanierung einher, was hier die Investoren in der Umsetzung entsprechend hemmt. Ein Defizit an nicht fossilen Energieträgern erkennen wir wiederum in Genf – es fehlt bis heute ein Fernwärmenetz; ein Ausbau erfolgt erst jetzt – bis 2030.

**Die Aufwandsquoten – Unterhalt und Reparatur gegenüber Mietertrag – der Gruppe Wohnfonds verliefen über die letzten fünf Jahre vergleichsweise gleichförmig. Nun hat sich die Situation geändert. Mit dem erklärten Ziel des Bundes, bis 2050 den Gebäudepark Schweiz frei von Treibhausgasen zu betreiben, werden wohl die Aufwendungen deutlich steigen?**

Der Zeitraum zur Umsetzung dieses Netto Null Zieles von heute 27 Jahren bietet grundsätzlich die Möglichkeit, die daraus erforderlichen Investitionsmassnahmen mit einer entsprechenden Steigerung der Nettomieten und Senkung der Nebenkosten bei den Mietern soweit neutral für die Rendite der Investoren wie auch neutral für die Bruttomiete umzusetzen. Dabei werden auch die weiteren Subventionszahlungen der öffentlichen Hand die Investitionsrechnung für die betroffenen Immobilieneigentümer entscheidend mit beeinflussen. Mit der Abstimmung jetzt zum Klima- und Innovationsgesetz werden danach weitere Fördergelder in Aussicht gestellt. Schliesslich wird auch der Erwerb von CO<sub>2</sub> Zertifikaten den Eigentümern helfen, diese Treibhausgas Bilanz bis 2050 zu neutralisieren. In Summe sind die Eigentümer nunmehr aber stark gefordert, mit einer akuraten Objektstrategie eine möglichst Rendite neutrale Investitionsplanung jetzt auch umzusetzen.

**Die Agios sind stark gesunken, zum Teil dramatisch. Sind dadurch nun neue Opportunitäten entstanden?**

Sinkende Agios und steigende Dividendenrenditen reflektieren die seit letztem Jahr steigenden Kapitalmarktzinsen und damit auch höhere Finanzierungskosten auf diesen Immobilien-Kollektivanlagen. Andererseits kann auch eine erhöhte Unsicherheit in der weiteren Kostenentwicklung – bedingt eben durch die erforderlichen Massnahmen zum immissionsfreien Betrieb der Immobilienanlagen – vermutet werden, welche zu einer tieferen Preissetzung der kotierten Immobilienanlagen führt. Mit Blick auf die Zinsentwicklung stellen die Konsensus Prognosen auf Mitte 2024 erstmals wieder sinkende Leitzinsen und demgegenüber weiter tiefere Kapitalmarktzinsen in Aussicht. Diese Entwicklung – zusammen mit der Aussicht auf steigende Mieterträge aus Bestand wie auch in den Angebotsmieten – lässt steigende Preise für kotierte Immobilienanlagen erwarten. Die Unsicherheiten betreffend der weiteren Entwicklung der Immobilienkosten werden aber Bestand haben; hier ist es von Bedeutung, dass die Bewerter diese weitere Kostenentwicklung jetzt auch in der Immobilienbewertung mit abbilden.

*Interview: Remi Buchschacher*

# avobis

Building success together.



## SORGENFREIE IMMOBILIEN- TRANSAKTIONEN

Vom Immobilien-Verkauf über Asset-, Share- und Forward-Deals, verschiedene Bewertungsmethoden bis hin zur Wiedervermietung unterstützen wir Sie unabhängig und vertrauenswürdig beim Transaktions-Management Ihres Immobilienportfolios. Damit Sie sich sorgenfrei zurücklehnen können.

### Alles rund um Immobilien

Investitionen  
Entwicklungen  
Finanzierungen  
Bewirtschaftung  
Transaktionen  
Innovationen  
ESG



Avobis Advisory AG | Talacker 50 | 8001 Zürich | Tel. 058 255 39 16 | [transactions@avobis.ch](mailto:transactions@avobis.ch) | [www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)

# Aufwändige Messung und Aufbereitung von ESG-Daten

*ESG und die transparente Berichterstattung zur Nachhaltigkeit sind in aller Munde. Insbesondere in Bezug auf «Environment» von ESG stehen Akteure der Immobilienwirtschaft unter Druck, über ihre Nachhaltigkeitsleistung zu berichten. Während die Berichterstattung und die Bestimmung der Absenkpfade viel diskutiert wird, stellt die Verwaltung der benötigten Daten viele Akteure vor eine grosse Herausforderung. Von Massimo Mannino und Marina Schürmann\**

Mit der steigenden Offenlegungspflicht verlangen neue regulatorische Anforderungen eine immer genauere Berechnung der ESG-Kennzahlen in einem klar definierten Format. Schweizer Immobilienfonds und Anlagestiftungen weisen ab Ende 2023 umwelt-

relevante Kennzahlen gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) in einem standardisierten Format aus. Während klare Richtlinien die Transparenz für Investoren erhöhen, gibt es weiterhin Unterschiede in der Erfassung der Datengrundlage und Bestimmung der Werte. Nach AMAS ist die Berechnung/Modellierung anstelle der Messung derzeit noch erlaubt. Der GRESB Benchmark verlangt bereits heute, dass die Daten exakt gemessen werden - ansonsten drohen Abschlüge im Rating. Zudem können nur mit korrekt gemessenen Daten die Fortschritte auf dem Absenkpfad datenbasiert überprüft, Erfolge entsprechend ausgewiesen und Probleme antizipiert werden.

Die detailgetreue Erhebung, Prozessierung und Berechnung von Nachhaltigkeitskennzahlen ist eine beachtliche Herausforderung. Aufgrund einer Vielzahl an unterschiedlichen Datenquellen und der teilweise problematischen Datenqualität, ist die Quantifizierung von Kennzahlen und das ESG-Reporting komplex und zeitintensiv.

Auch die Auditierbarkeit gewinnt an Bedeutung. In der Praxis wird heute noch mehrheitlich die begrenzte Sicherheit bei der Prüfung von Nachhaltigkeitsinformationen angewandt. Mit dem International Standard on Assurance Engagements



Nachhaltigkeitsrelevante Datenquellen müssen an einem Ort einheitlich gesammelt und idealerweise automatisiert aufbereitet werden.





(ISAE 3000) muss dafür gesorgt werden, dass die Datenaufbereitung von ESG-relevanter Information mindestens hinsichtlich Sicherheit und optional in Bezug auf Verfügbarkeit, Vertraulichkeit, Integrität der Verarbeitung und Datenschutz entlang der gesamten Wertschöpfungskette gewährleistet ist. Für Produktanbieter bedeutet dies, dass der gesamte Prozess von der Datenerhebung bis zur Berechnung der relevanten Kennzahlen transparent und nachvollziehbar ausgewiesen werden muss. Dies zeigt, wie zentral ein effizientes, gut durchdachtes Datenmanagement für die ESG-Berichterstattung ist.

Warum aber ist das Management von ESG-Daten so anspruchsvoll? Folgende Herausforderungen erschweren diese Aufgabe besonders:

- Vielzahl von Datenquellen, die miteinander verknüpft werden müssen
- Lückenhafte oder fehlerhafte Daten
- Hohe Datenerhebungskosten
- Unterschiedliche Reporting-Standards und Benchmarks
- Dynamische, sich verändernde Regulierungen
- Komplexität und Heterogenität von Immobilien

### *Daten an einem Ort sammeln*

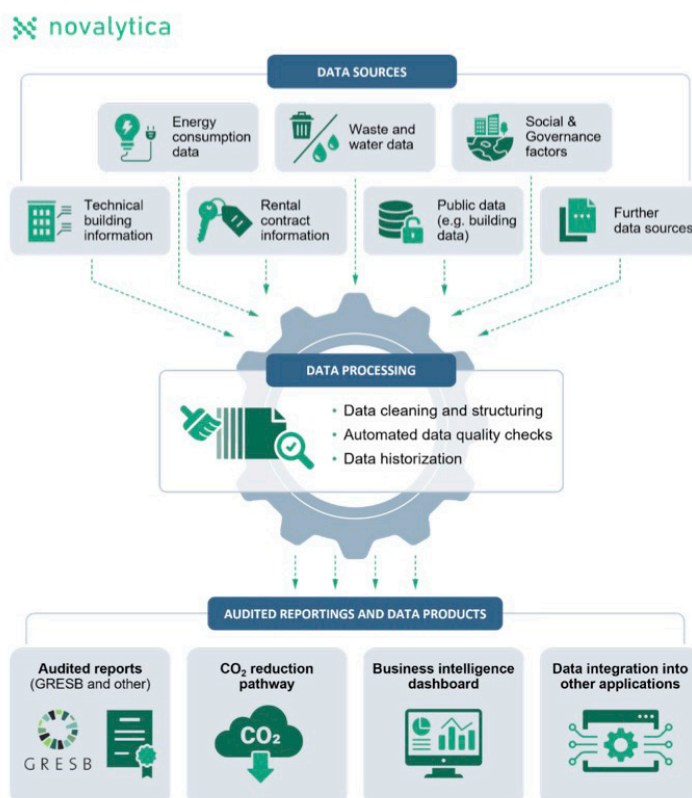
Um diese Herausforderungen zu bewältigen, ist ein effizientes Management von Nachhaltigkeitsdaten notwendig. Nachhaltigkeitsrelevante Datenquellen müssen an einem Ort einheitlich gesammelt und aufbereitet werden – im Idealfall automatisiert. Energiedaten der verschiedenen Energieversorgungsunternehmen, Mietvertragsdaten aus unterschiedlichen Bewirtschaftungen, technische Gebäudeinformation usw. – alle diese Daten müssen standardisiert an einem zentralen Speicherort abgelegt werden, damit eine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Die so entstandene, konsistente Datengrundlage dient als Ausgangspunkt, um alle relevanten Kennzahlen genau und den Vorgaben entsprechend zu berechnen. Nicht nur die steigende Nachfrage nach Offenlegung und Berichterstattung zur Nachhaltigkeit kann so erfüllt werden. Die Daten bieten auch eine wertvolle Grundlage, um die strategische Planung optimal zu unterstützen und gesetzte Nachhaltigkeitsziele in Echtzeit zu überwachen.

### *ESG Data Management als strategische Priorität*

Die Formulierung von Absenkungszielen und die nachvollziehbare Berichterstattung über deren Erreichung wird von Investoren und Politik gefordert. Effektives ESG-Datenmanagement ist für Unternehmen in der Immobilienbranche darum unerlässlich geworden. Mit der Etablierung einer robusten Datenstrategie und dem Einsatz moderner Technologien sowie der Automatisierung von Prozessen, können Unternehmen Risiken im Bereich der Nachhaltigkeit frühzeitig erkennen und Chancen für sich nutzen. Die automatisierte Berechnung von definierten Kennzahlen und das Erstellen von individuellen Reports vereinfacht die transparente Berichterstattung. Ein effizientes ESG-Datenmanagement sollte somit zur strategischen Priorität für jedes Immobilienunternehmen werden.

*\*Massimo Mannino ist Partner und Marina Schürmann ist Business Developer bei der Novalytica AG.*



Ein standardisiertes Management von ESG-Daten bietet viele Vorteile. Insbesondere werden alle relevanten Daten an einem zentralen Ort gebündelt und bilden die Grundlage für eine transparente Berichterstattung. Zusätzlich eingebaute Qualitätschecks garantieren eine hohe Datenqualität und die Auditierbarkeit.

# Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir begleiten Immobilien entlang ihres gesamten Lebenszyklus. Von der Planung, über den Bau, die Bewirtschaftung oder Revitalisierung und Repositionierung. Eigentümern, Mietern und Besuchern geben wir das gute Gefühl, bei uns in besten Händen zu sein.

Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.

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



# «Langfristiges Denken ist der Schlüssel zur Nachhaltigkeit»

*Die meisten heutigen Aktivitäten im Bereich ESG und Nachhaltigkeit zeigten Symptome eines kombinierten Staats- und Marktversagens auf, sagt David Belart, Head Development & ESG bei der Avobis Group. Er plädiert für mehr Suffizienz und warnt vor der Vernachlässigung der sozialen Themen bei der Betrachtung von ESG.*

**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?**

David Belart: Die Anreizwirkung von Fördermassnahmen ist aus meiner Sicht relativ gering. Sie haben meines Erachtens wenig Einfluss auf den eigentlichen Grundsatzentscheid, eine Liegenschaft zu sanieren. Dementsprechend führen sie zum sogenannten Mitnahmeeffekt, nämlich dass diese Subventionen gerne einkassiert werden bei Sanierungen, welche ohnehin stattfinden.

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

Der Sanierungsstau allein ist die kleinere Herausforderung als die Modernisierung des Gebäudeparks im Allgemeinen, welche primär auch eine Ausweitung des Wohnraumangebots umfassen muss. Deshalb muss dafür gesorgt werden, dass mittels effektiver und intelligenter Baumassnahmen nachhaltiger Wohn- und Arbeitsraum erstellt und bewirtschaftet werden kann: in attraktiven Siedlungen mit einer effizienten Infrastruktur. Um dies zu erreichen, sind Normen und Regulatorien, aber auch etablierte Prozesse zu hinterfragen. Der allei-



David Belart ist Head Development & ESG bei der Avobis Group.



Langfristiges Denken ist der Schlüssel zur Nachhaltigkeit. Es basiert auf der Erkenntnis, dass die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Schäden und Kosten von nicht nachhaltigem Handeln grösser sind als Investitionen heute.

nige Fokus auf den Sanierungsstau birgt das Risiko, einer überbordenden Dämmstoff- und Haustechnik-industrie in die Hände zu spielen und betriebliche Optimierungspotenziale im Bestand sowie die Graue Energie der Sanierungsaktivitäten zu vernachlässigen.

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

Beide Arten von Immobilieneigentümern verfügen über ihre eigenen Netto-Null-Strategien, jeweils in unterschiedlichen Ausprägungen. Bei der öffentlichen Hand liegt aufgrund der impliziten gesellschaftlichen Verantwortung und den Schwerpunkt-nutzungen im Bildungs- und Gesundheitsbereich die langfristige Ausrichtung des Portfolios auf der Hand. Auch die institutionellen Anleger verfügen über einen langfristigen Anlagehorizont. Dieses langfristige Denken ist der Schlüssel zur Nachhaltigkeit. Es basiert auf der Erkenntnis, dass die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Schäden respektive Kosten von nicht nachhaltigem Handeln auf lange Sicht grösser sind als die heute notwendigen Investitionen. So sind in der Regel auch die entsprechenden Mittel, wie Steuergelder oder der entsprechende Anlagedruck, zur Genüge vorhanden, um den Sanierungsstau zu bewältigen. Die grösseren Hürden dürften eher mangelnde per-

sonelle Ressourcen und die steigende Komplexität und Regulierung beim Bauen im Bestand darstellen.

### **Besteht eine Zahlungsbereitschaft bei der Mieterschaft für höhere Mieten, um in einem nachhaltig gebauten oder sanierten Gebäude zu wohnen?**

Bei Mietwohnungen kann eine erhöhte Zahlungsbereitschaft empirisch weniger nachgewiesen werden als bei Wohneigentum. Auf der Ebene der Nettomiete ist jedoch offensichtlich, dass angesichts der Einsparungen bei den Nebenkosten durch die Differenz zwischen fossil beheizten oder weniger gut gedämmten Liegenschaften im Vergleich mit modernisierten Liegenschaften eine höhere Zahlungsbereitschaft entsteht.

### **Die Kreislaufwirtschaft könnte viel zum nachhaltigen Bauen beitragen: 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?**

Es gibt einige interessante Ansätze, das zirkuläre Bauen besser mess- und planbar zu machen. Beispielsweise ein Materialpass für Gebäude, welcher die Zusammensetzung und den Wert der verbauten Materialien pro Liegenschaft übersichtlich zusammenfasst. Ebenso entstehen Plattformen und damit



Märkte für gebrauchte Bauteile, welche die Anreize für zirkuläres Bauen steigern.

### **Besteht bei der Entwicklung des Emissions-Zertifikate-Marktes Kostenwahrheit? Im Moment sind es 92 Euro pro Tonne. Ist das zu wenig?**

Ja, es ist zu wenig. Hier liegt der Hund begraben. Von Kostenwahrheit kann dann gesprochen werden, wenn sämtliche Umwelt- und Klimaschäden verursachergerecht internalisiert sind. Laut einer Studie des UBA<sup>1</sup> ist dies bei einem Preis von rund EUR 180 der Fall. Davon sind wir zu weit weg. Eine Preisentwicklung in diese Richtung ist unvermeidbar, zumal in der Verhaltensökonomie auch deren Wirksamkeit für die Erreichung der Klimaziele nachgewiesen wurde<sup>2</sup>. Politisch war dies bisher schwierig umzusetzen, was die Ablehnung des CO<sub>2</sub>-Gesetzes 2021 zeigte, welches lediglich eine Erhöhung auf harmlose CHF 120 pro Tonne vorsah<sup>3</sup>. Die meisten heutigen Aktivitäten im Bereich ESG und Nachhaltigkeit im Sinne von Berichterstattungsbürokratien und Fördermassnahmen, sind nichts anderes als Symptome eines kombinierten Staats- und Marktversagens, das im besten Fall das Umweltbewusstsein fördert und die Konsumenten und Unternehmen für die nahe Zukunft trainiert, die uns mit deutlich höheren CO<sub>2</sub>-Preisen konfrontieren wird. Umgekehrt werden aber auch diejenigen Akteure belohnt werden, welche frühzeitig fossilfrei sind.

### **Bei der Betrachtung der Nachhaltigkeit ESG werden die «S & G»-Themen oft vernachlässigt, da die Messbarkeit schwieriger ist als beim E. Besteht hier die Gefahr des «Gegeneinander-Ausspiels» von ökologischen und sozialen Themen?**

Ja, dieses Risiko besteht und es manifestiert sich in der politisch schwierigen Umsetzbarkeit von höheren CO<sub>2</sub>-Preisen. Global gesehen ist es offensichtlich, dass die Vermeidung von Klima- und Umweltschäden kein Zielkonflikt mit gesellschaftlichen Fragen hervorruft. Auf der lokalen Ebene wird jedoch die berechtigte Frage nach der Erschwinglichkeit der Energiewende für sozial schwache Bevölkerungsschichten gestellt. Auch dieser Zielkonflikt löst sich auf, wenn man die Geschichte an einem anderen Ort zu erzählen beginnt, nämlich bei Steuersenkungen, welche primär dafür sorgen sollen, die gesellschaftlichen Unterschiede zu reduzieren und die Kaufkraft für die bevorstehende Kostenwahrheit zu stärken.

### **Suffizienz als Prinzip zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fussabdruckes: Die reine Effizienzbetrachtung, die leider häufig kompensiert wird durch mehr Konsum. Häuser brauchen zwar weniger Energie, aber der einzelne Mensch will mehr Quadratmeter zum Wohnen. Ist das sinnvoll?**

Suffizienz wird unumgänglich sein. Zum einen stösst dieses Prinzip bei vielen Menschen auf Anklang und nicht nur bei jenen, die postmateriell orientiert sind. Bewusstes Konsumverhalten und die Berücksichtigung von begrenzten Ressourcen sind keine exotischen Nischenphänomene mehr. Zum anderen wird die zukünftige Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises der Suffizienz auch wirtschaftlich ein stärkeres Gewicht verleihen: Suffizient zu agieren wird dann schlicht und einfach bedeuten, dass man Geld spart.

### **Wonach erkundigen sich Investoren beim Thema Nachhaltigkeit am häufigsten und was dürfte noch kommen?**

Aktuell werden viele Fragen im Hinblick auf Messbarkeit, Transparenz und Berichterstattung gestellt. Branchenstandards und regulatorische Vorschriften erfordern dies und wir unterstützen unsere KundInnen dabei. Ebenso wird nachgefragt, welche Szenarien für die Modernisierung von Liegenschaften bestehen und wie diese hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu beurteilen sind. In Zukunft dürfte der Einbezug des zirkulären Bauens in der Modernisierung an Bedeutung gewinnen, nämlich einerseits beim Erhalt von bestehenden Strukturen – wenn man nämlich den Bestand als Ressource sieht – sowie auch bei den konstruktiven Konzepten der neu hinzugefügten Bauteile im Hinblick auf deren Lebenszyklus.

*Interview: Remi Buchschacher*

<sup>1</sup>Quelle: Hohe Kosten durch unterlassenen Umweltschutz | Umweltbundesamt

<sup>2</sup>Quelle: Forschende der Universität Bern haben eine neue verhaltensökonomische Methode entwickelt, um die Wirkung von CO<sub>2</sub>-Preisen und ihrer Folgen für die Umwelt unter kontrollierten Laborbedingungen zu testen: der Carbon Emission Task. Die Ergebnisse ermöglichen eine Erforschung der Wirksamkeit von CO<sub>2</sub>-Steuern, die in der Bekämpfung des Klimawandels als zentrales Lenkungsinstrument gelten. (unibe.ch)

<sup>3</sup>CO<sub>2</sub>-Gesetz (admin.ch)



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)

# «Wer zuerst kommt, mahlt zuerst»

*Thermische Netze spielen eine Schlüsselrolle in der Schweizer Energiewende 2050, da sie eine der Technologien sind, die mehrere verschiedene lokale und erneuerbare Energiequellen erschliessen können. Doch aus rechtlicher Sicht befinden sich diese zahlreichen Projekte in einer eher ungewöhnlichen Situation. Von Matthieu Seydoux\**

Thermische Netze sind Einrichtungen mit drei separaten Teilen: (1) der Ort, an dem die thermische Energie erzeugt wird, (2) der Transport dieser Energie durch ein Rohrsystem (das so genannte Primärnetz) und zum Schluss (3) der tatsächliche Verbrauch dieser Energie durch den Verbraucher, dessen Gebäude über eine Umspannstation angeschlossen ist, die für die Übertragung der Energie vom Primärnetz in das interne Verteilungsnetz des Gebäudes (das so genannte Sekundärnetz) verantwortlich ist.

Diese Netze spielen eine Schlüsselrolle in der Schweizer Energiewende 2050, da sie eine der Technologien sind, die mehrere verschiedene lokale und erneuerbare Energiequellen erschliessen können. Vor diesem Hintergrund nehmen die Investitionen in thermische Netze in der ganzen Schweiz zu und Energieunternehmen bemühen sich



Thermische Energienetze sind für die Energiewende unabdingbar, ihre Gesetzeslage unklar: Die drei Netzbereiche (Energiequelle, Rohrleitung, Eigentümeranschluss) haben jeweils ihre eigene Rechtsordnung und erfordern daher eine eigenständige Überprüfung.



unermüdlich um die ersten Rechte für den Ausbau ihres Netzes in einem bestimmten Gebiet. Dabei gilt das Prinzip «Wer zuerst kommt, mahlt zuerst».

### Öffentliches Baurecht

Aus rechtlicher Sicht befinden sich diese zahlreichen Projekte in einer eher ungewöhnlichen Situation: Im Gegensatz zu anderen Energienetzen, wie zum Beispiel den Gasnetzen, die dem Bundesgesetz über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe unterliegen, oder den Elektrizitätsnetzen, die insbesondere durch das Bundesgesetz über die Stromversorgung geregelt werden, gibt es kein Bundesgesetz, das den Bau oder den Betrieb dieser Infrastrukturen regelt.

Mangels einer Bundesregelung sehen sich die Planer mit einer Vielzahl von Gesetzgebungsebenen (kantonal, kommunal) konfrontiert, von denen jede für einen Ort und eine Region spezifisch ist. Insbesondere werden die drei verschiedenen Teile eines Netzes – Energiequelle, Rohrleitung, Eigentümeranschluss – jeweils ihre eigene Rechtsordnung haben und daher eine eigenständige Überprüfung erfordern.

Das Thema der Energieplanung ist gleich zu Beginn zu erwähnen: Sie soll die Energieversorgung koordinieren und an die Entwicklung einer Gemeinde anpassen. Obwohl sie *stricto sensu* nicht rechtsverbindlich sind, sollten die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (MuKEN 2014) berücksichtigt werden. Deren optionales Modul 10 «Energieplanung» enthält verschiedene Musterbestimmungen, insbesondere zur Aufgabenteilung zwischen Gemeinden und dem Kanton. Zu verweisen ist auch auf das Programm Energie Schweiz, das einen Leitfaden zur territorialen Energieplanung herausgegeben hat.

Aus raumplanerischer Sicht stellt sich die Frage, wie ein thermisches Netzwerkprojekt koordiniert werden soll. Grundsätzlich müssen bestimmte Energieerzeugungsanlagen im kantonalen Richtplan verankert werden (Art. 8b Raumplanungsgesetz, Art. 10 Energiegesetz). Diese Bestimmungen sind jedoch allgemein und abstrakt formuliert und sehen nicht explizit vor, welche Anlagen darin zu verankern sind. Die Rechtsprechung in diesem Bereich ist sehr kasuistisch und damit schwer vorhersehbar. Es ist

festzustellen, dass gemäss der Rechtsprechung nicht alle Energieträger, die thermische Netze versorgen, zwingend im kantonalen Richtplan verankert werden müssen. Vielmehr hat die Abgrenzung von Fall zu Fall zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der in der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung gemachten Vorgaben. In einigen Fällen kann die Annahme eines besonderen Sondernutzungsplans durch die Eigenschaften des Projekts gerechtfertigt sein, zum Beispiel im Falle einer Pumpwasseranlage.

In der Regel sind alle Teile eines thermischen Netzes baubewilligungspflichtig (Art. 22 Raumplanungsgesetz). Eine zu berücksichtigende Besonderheit ist, dass erneuerbare Energieträger hauptsächlich ausserhalb der Bauzone angesiedelt sind, so dass es in der Regel möglich sein sollte, davon zu profitieren, dass die für den Betrieb eines thermischen Netztes erforderlichen Anlagen durch ihren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordern (Art. 24 Bst. a Raumplanungsgesetz). Das Bundesparlament berät derzeit zwei Reformen in diesem Bereich: Zum einen soll die bestehende Regelung für Biomasse (Art. 16a Raumplanungsgesetz) liberalisiert werden, zum anderen soll der Bau und die Verlegung von Leitungen ausserhalb der Bauzone ausdrücklich zugelassen werden.

Bei den meisten erneuerbaren Energiequellen handelt es sich um öffentliches Eigentum, das unmittelbar und dauerhaft öffentlichen Zwecken oder dem Gemeingebrauch zugewiesen, oder sogar herrenlos ist (Art. 664 Abs. 1 ZGB). Ihre Nutzung wird daher hauptsächlich durch eine enge Zusammenarbeit mit den jeweils zuständigen Behörden möglich sein, im Allgemeinen durch eine Konzession, seltener durch eine Bewilligung. In Bezug auf die Einhaltung von Umweltvorschriften ist zu beachten, dass thermische Netze grundsätzlich nicht von der Rechtsvermutung des nationalen Interesses im Sinne von Art. 12 Energiegesetz profitieren können.

### Thermische Rohre und Dienstbarkeiten

Obwohl die Leitungen hauptsächlich unter öffentlichem Eigentum und/oder Gemeindestrassen verlegt werden, ist es unvermeidlich, dass die Leitungen ebenfalls auf dem Grund und Boden von Privateigentümern verlegt werden müssen, was die Frage





der Eigentumsrechte und der Eintragung von Dienstbarkeiten aufwirft.

Nach dem Akzessionsprinzip ist mit dem Eigentum am Grundstück auch das Eigentum an dem darunter liegenden Grund und Boden verbunden, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 ZGB). Liegt er nach aussen nicht sichtbar in der Tiefe des Grundstücks des Privateigentümers, so gehört der Abschnitt eines Leitungsnetzes, der das Grundstück eines anderen quert, diesem (Art. 667 Abs. 2 ZGB). Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, muss der Betreiber des Netzes unzählige Leitungsdienstbarkeiten eintragen (Art. 676 ZGB). Durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch wird der Inhaber der Dienstbarkeit als Eigentümer der Leitung vermutet und übernimmt insbesondere die Haftung des Werkeigentümers (Art. 58 OR).

Weigert sich der Eigentümer, eine Leitungsdienstbarkeit auf seinem Grundstück zu errichten, stehen dem Betreiber zwei Möglichkeiten zur Verfügung: entweder die Enteignung, zu der die kantonalen Rechtsvorschriften grundsätzlich nur den Netzbetreiber berechtigen, oder eine Zivilklage nach Artikel 691 ZGB. Einige Kantone haben die Komplexität dieses Dienstbarkeitsregimes dadurch erleichtert, dass sie eine Duldungspflicht des Eigentümers/Nachbarn für die Verlegung von Leitungen auf dessen Grundstück, manchmal sogar ohne Entschädigung, erlassen haben (vgl. in Zürich § 295 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1972 [PBG/ZH, SR 700.1]).

### *Anschlusspflicht*

In vielen Situationen wird versucht, gestützt auf kommunales Recht eine Anschlusspflicht an thermische Netze durchzusetzen. Während dieses Instrument für die Planer und Promotoren thermischer Netze von offensichtlichem praktischem Interesse ist, da sie auf diese Weise ein angemessenes Anschlussniveau und letztlich die Rentabilität des Projekts sicherstellen können, ist ihre Umsetzung eine Herausforderung. Die Anschlusspflicht schränkt zwei verfassungsmässige Rechte ein, nämlich die Wirtschaftsfreiheit der Konkurrenten (Art. 27 BV), die auf diesem Markt nicht mehr konkurrieren können,

und die Eigentumsgarantie des Grundeigentümers (Art. 26 BV), der verpflichtet ist, auf seinem Grundstück zu bauen.

Während in der Vergangenheit einige Autoren und die Rechtsprechung die Verfassungsmässigkeit dieses Instruments in Frage gestellt haben, ist nun anerkannt, dass es möglich ist, einem Eigentümer eine Anschlusspflicht aufzuerlegen. Allerdings erfordert die Festlegung des Inhalts der Verpflichtung weitergehende Beachtung.

Aus pragmatischen und transparenten Gründen wird die Quelle der Anschlusspflicht im lokalen Nutzungsplan und dessen Vorschriften zu finden sein und nicht in einer gesonderten Verordnung. Hinsichtlich der Definition der Verpflichtung und damit ihres Geltungsbereichs sollten die folgenden Elemente berücksichtigt werden, um das Risiko von Streitigkeiten zu begrenzen:

- Es sollte im Voraus festgelegt werden, ob die Anschlusspflicht nur neue Gebäude – das heisst noch nicht bebaute Grundstücke – oder auch bereits bestehende Gebäude betreffen soll. Im letzteren Fall dürfte die Verpflichtung nur im Falle eines grösseren Umbaus oder einer Renovierung des Gebäudes umgesetzt werden; andernfalls könnte der Grundeigentümer geltend machen, dass die Einschränkung seines Eigentumsrechts nicht zumutbar ist und einer entschädigungspflichtigen Enteignung gleichkommt.
- Das zu errichtende Netz sollte überwiegend aus erneuerbaren Energien gespeist werden ( $\geq 50\%$ ).
- Den Grundeigentümern sollte das Recht gewährt werden, sich dieser Verpflichtung zu entziehen, indem sie entweder auf andere erneuerbare Energien umsteigen oder weil die Investitionen ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigen würden.
- Eine behördliche Preisüberwachung sollte mit entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen eingeführt werden. Da die Anschlusspflicht ein staatliches Monopol schafft, scheint die Preiskontrolle die einzige Massnahme zu sein, um Missbräuche zu begrenzen.



- Schliesslich müssen Sanktionen für Verstösse gegen diese Verpflichtung eingeführt werden, zum Beispiel in Form einer strafrechtlichen Sanktion (vgl. Art. 335 StGB).

Mehrere Gemeinden haben erfolgreich eine Anschlusspflicht durchgesetzt, darunter Winterthur, Fribourg, Monthey und Lignières. Es gibt auch mehrere Beispiele, in denen klare gesetzliche Bestimmungen erlassen wurden, zum Beispiel in der Stadt Bern oder im Kanton Basel-Stadt.

### *Risiko nicht unterschätzen*

Selbst wenn all dies berücksichtigt wird, sollte das erhebliche Risiko von Streitigkeiten nicht unterschätzt werden, das mit einem hohen Personalaufwand für den Projektentwickler, die Behörde und letztlich die Verwaltungsgerichte verbunden ist. Einige Gemeinden haben sich daher für einen konsensorientierten Ansatz entschieden, wie zum Beispiel die Stadt Zürich, die gerade eine neue Verordnung in diesem Bereich (die so genannte Wärmeversorgungsverordnung [WVV]) verabschiedet hat. Gemäss dieser Verordnung vergibt die Stadt Konzessionen oder Versorgungsaufträge für die exklusive Versorgung bestimmter Quartiere (Art. 7 WVV). Das Unternehmen, das die Konzession oder den Versorgungsauftrag erhält, ist dann verpflichtet, allen Grundeigentümern ein konkretes Angebot für den Anschluss zu unterbreiten; insbesondere muss der Preis transparent und frei zugänglich sein (Art. 9 WVV). Diese Transparenz dürfte die Bereitschaft der Eigentümerschaft erhöhen, das Angebot anzunehmen, im Gegensatz zu einer Verpflichtung, die eine Abwehrhaltung hervorrufen könnte.

*\*Matthieu Seydoux, Dr. iur., Rechtsanwalt ist Associate bei Walder Wyss AG Rechtsanwälte.*

### *Hinweise:*

[www.endk.ch](http://www.endk.ch) > *Energiepolitik der Kantone > MuKEN.*

[www.local-energy.swiss](http://www.local-energy.swiss) > *Infobox > «Räumliche Energieplanung» sowie die «Empfehlungen Planung thermische Netze».*

**PROVIS** **smino**

# SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

## Die Vorteile von PROVIS 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 VON SMINO

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

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



# SNB tendiert zu weiterem intensiven Zinsschritt

*Trotz nachlassender Inflation steht eine weitere Zinserhöhung der SNB um 50 Bps vor der Tür.*

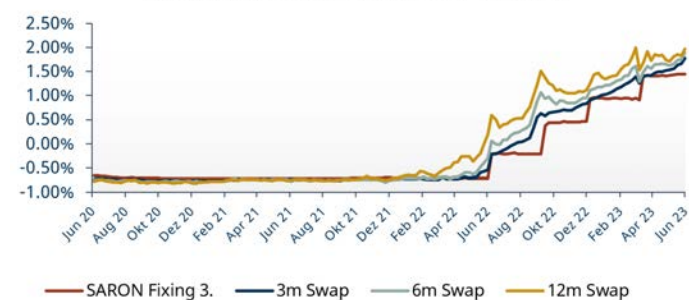
Die Inflationsentwicklung in der Schweiz betrug im Mai 2.2% im Jahresvergleich und 0.3% im Monatsvergleich und nähert sich kontinuierlich an das Inflationsziel der SNB an. Gleichwohl kündigt sich ein potenzielles Risiko von Inflationsschüben an, da die erste Anhebung des Hypothekarreferenzzinssatzes eine Erhöhung der Bestandsmieten um bis zu 3,0% ermöglicht. Diese Situation, gepaart mit einer für schweizerische Verhältnisse ungewöhnlich hohen Inflation seit anderthalb Jahren, weist auf eine aggressivere Haltung der SNB in der kommenden Sitzung am 22. Juni hin. Wir prognostizieren daher einen Zinsschritt von 50 Bps.

Die Swap-Zinsstrukturkurve zeichnet ein Bild erhöhter Zinsen an den kurzen und langen Enden im Vergleich zum mittleren Segment, was die Erwartung weiterer Zinserhöhungen und ein verstärktes Finanzrisiko signalisiert. Dies wird insbesondere durch die steigenden Swap-Margen mit zunehmender Laufzeit bekräftigt. Die Auswirkungen der Bankenunruhen bleiben spürbar, und die restriktive Haltung des Marktes spiegelt sich in den anhaltend hohen Hypothekenzinsen wider. Für Hypothekendarnehmer impliziert dies, dass die Zinssätze für Festhypotheken neben der erwarteten Zinsentwicklung auch beträchtliche Risikoprämien einpreisen, die voraussichtlich bestehen bleiben dürfen.

Die kanadische Zentralbank hat in einer überraschenden Wendung ihre Zinspause unterbrochen, um die Inflation zu bekämpfen, was Fragen hinsichtlich der Politik der US-Notenbank aufwirft. Obwohl eine Zinspause erwartet wird, könnte die Fed aufgrund der Inflationsentwicklung ihre Pläne ändern oder später erneute Zinserhöhungen einleiten. Das deutet darauf hin, dass der Zinshöhepunkt noch nicht erreicht sein könnte. Trotz dieser Unsicherheiten betrachten wir weitere Zinserhöhungen in diesem Jahr als unwahrscheinlich. Im Gegensatz dazu erwarten wir, dass die EZB noch mindestens zwei Zinserhöhungen von je 25 Bps vornehmen wird, bevor sie möglicherweise in eine Zinspause eintritt.

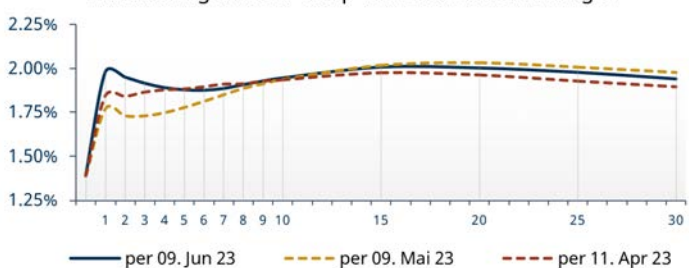
Eine Umsetzung von langfristigen Zinsabsicherungen kann im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch können Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

## Entwicklung der kurzfristigen CHF Zinssätze



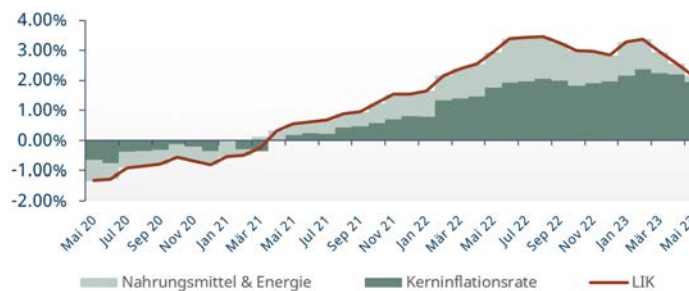
Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 09.06.2023

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



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 09.06.2023

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



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 09.06.2023



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG



# Ihre Immobilien - unsere Leidenschaft

- Bewirtschaftung von Mietobjekten und Stockwerkeigentümergeinschaften
- Systematische Objektanalyse und Massnahmenplanung
- Konsequente Prozessoptimierung und Digitalisierung
- Proaktive Vermarktungsstrategie zur Vermeidung von Leerständen
- Kompetente Betreuung und Verfügbarkeit für Mietende

VERIT Immobilien AG | Klausstrasse 48 | 8034 Zürich | kontakt@verit.ch | www.verit.ch

# Nachrichten

## *Wincasa entwickelt Plattform zum Management von ESG-Daten*

Die Immobilienbranche verursacht rund einen Drittel der globalen Treibhausgasemissionen und steht vor der dringenden Herausforderung, diese zu reduzieren. Wincasa will nun die Kunden proaktiv auf dem Weg hin zu Netto-Null begleiten, heisst es in einer Mitteilung. Unterstützt werden sie mit der gemeinsam von Wincasa und dem Data Science PropTech-Unternehmen Novalytica entwickelten Plattform zum Management von ESG-Daten. Mit dieser wird unter anderem die Erstellung eines GRESB-Reportings deutlich erleichtert. Derzeit werde die von Wincasa und Novalytica entwickelte Lösung als Pilotprojekt im Portfolio eines namhaften Schweizer Immobilieneigentümers erprobt, heisst es weiter. Der Einsatz der Plattform soll den Aufwand zur Erhebung und Auswertung der Nachhaltigkeitsdaten für die verschiedenen Benchmarks und Standards beträchtlich verringern und die Datenqualität signifikant erhöhen. Zugleich ermögliche die Plattform detailliertere Einblicke in das Nachhaltigkeitspotenzial des Portfolios.

## *Grüne Mietvertragsklauseln für verbesserte Partnerschaft*

CBRE hat eine globale ESG-Umfrage erstellt, die zeigt, dass Nutzer, Vermieter und Investoren nicht immer in ihren Prioritäten, ESG-Zielen und Zeithorizonten übereinstimmen. Die Ergebnisse legen nahe, dass Nutzer sich auf eine vielfältigere Palette von ESG-Initiativen konzentrieren und Nachhaltigkeits-themen intensiver berücksichtigen als Vermieter. Es werde entscheidend sein, dass Eigentümer und Investoren frühzeitig das Risiko minimieren, dass ihre Liegenschaften veralten und für Nutzer unattraktiv werden, schreibt CBRE. Grüne Mietvertragsklauseln können dazu beitragen, diese Zusammenarbeit zu erleichtern und betriebliche Verfahren einschliessen, die die Effizienz und Dekarbonisierung von Gebäuden vorantreiben. Mit der Begleitung von internationalen Büronutzern bei der Umsetzung ihrer internen ESG-Kriterien sehe CBRE erhöhte Anforderungen an bestehende Gebäude in Bezug auf Zertifizierungen, Datentransparenz und Energieeffizienz. Daher sei es

von grösster Wichtigkeit, eine gute und langfristige Partnerschaft zwischen dem Vermieter und Mieter herzustellen, sodass die ESG-Ziele beider Parteien erreicht werden können.

## *Gold-Status für Implenla*

Im Nachhaltigkeitsrating von EcoVadis erreicht Implenla 2023 den Gold-Status, schreibt das Unternehmen in einer Mitteilung. Mit 70 Punkten wird der Bau- und Immobiliendienstleister unter den besten fünf Prozent der Branche gewertet und verbesserte das Ergebnis aus dem Vorjahr. EcoVadis ist der weltweit grösste Anbieter von Nachhaltigkeitsratings – mit mehr als 100'000 bewerteten Unternehmen aus über 175 Ländern. Neben dem EcoVadis Gold Rating verfügt Implenla über das Rating AAA von MSCI ESG Research und wird von Sustainalytics als Branchen-Leader in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) geführt.

## *Entwurfshilfe mit Fokus auf Nachhaltigkeit*

ZPF Ingenieure und der Kanton Basel-Stadt haben eine Entwurfshilfe entwickelt, die bereits in der Wettbewerbsphase die Ökobilanz von geplanten Neubauten einschätzen kann. Mit wenigen Angaben zu Standort, Material und Konstruktion lassen sich die Entwürfe in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit beurteilen und vergleichen. Das EcoTool ist webbasiert und kostenlos. Das Planen und Bauen der Zukunft müsse umweltschonender werden, schreiben ZPF Ingenieure dazu. Hierbei sei die Verbesserung der Gesamtbilanz von Gebäuden in Bezug auf Ressourcenverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen entscheidend – und nicht nur einzelner Faktoren wie etwa die Gebäudetechnik oder die Materialwahl und -herstellung. Eine verlässliche Einschätzung der Ökobilanz von Bauvorhaben sei gerade in einer frühen Projektphase wichtig.



# 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)



## 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