



greenestate *report*

DAS E-MAGAZIN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN ANLAGEN

Ein Bauprojekt ist auch ein IT-Projekt

Moderne Bauprojekte erfordern die digitale Erhebung, Verwaltung und den automatischen Austausch von dynamischen Projektdaten mit allen Beteiligten. Eine Marktübersicht bietet erstmalig Vergleichswerte zwischen 18 gängigen Common Data Environments (CDE) und zeigt, dass es grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Lösungen gibt.



Die Ansprüche an Immobilien sind heute ganz anders als noch vor 100 Jahren. Während es früher ausreichte, dass ein Gebäude physiologische Bedürfnisse erfüllte und vor Einbruch und Witterungseinflüssen schützte, werden heute hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit, Sicherheit, Energieeffizienz, Atmosphäre, Funktionalität, Flexibilität und das Design gestellt. Moderne Immobilien sind hochkomplexe, technologische Gebilde mit einer überdurchschnittlich langen Lebensdauer. Insofern ist heute jedes Bauprojekt im Ansatz auch ein IT-Projekt.

Die vernetzte Welt erfordert immer mehr Spezialistinnen und Fachexperten, die an der Entwicklung eines Immobilienprojekts mitwirken und ihre Kompetenzen frühzeitig einbringen. Die zunehmende Spezialisierung führt zu einer hohen Fragmentierung der Prozesse, grossen Mengen an zusätzlichen Daten und einem dynamischen Informationsfluss. All das erschwert die Kommunikation im Projektteam. Ein Common Data Environment CDE kann hier Abhilfe schaffen. Doch die Auswahl der passenden Lösungen hängt von den individuellen Anforderungen und Anwen-

[weiter auf Seite 2](#)

«Die Berechnung von Kennzahlen steckt noch in den Kinderschuhen und es könnte Jahre dauern bis sich eine einheitliche Praxis herausbildet».

Fredy Hasenmaile
Vizepräsident REIDA

INHALTSVERZEICHNIS

«Berechnung steckt noch in den Kinderschuhen»	3
«Eine regulatorische Herkulesaufgabe» ...	7
Neue Herausforderungen am Kapitalmarkt	12
«Fenster, Türen, Holz oder Beton zu vermieten»	15
Graue Energie – unsichtbar aber verhängnisvoll	19
Mehr Nachhaltigkeit durch gezielten Substanzerhalt	21
Haben wir den Zinsgipfel nun erreicht? ..	24
Nachrichten	26
Impressum	28



dungsfällen im Bauprojekt ab. Das CDE ist der Ausgangspunkt für ein durchgängiges Datenmanagement. Es liegt im Interesse der Immobilieneigentümerin oder des Bestandhalters, jederzeit Zugriff auf die aktuellen Projektinformationen zu haben, Inkompatibilitäten zu vermeiden und Zugriffsrechte ändern zu können. Umso erstaunlicher ist es, dass der Wert von Daten noch immer nicht vollumfänglich verstanden wird. Zu oft werden sie einzig aus der IT-Perspektive betrachtet und auf die Funktion als Messinstrumente reduziert.

Markt verändert sich rasch

Der Markt an CDE-Lösungen ist schnelllebig und divers. Insgesamt ist ein Trend zur Spezialisierung erkennbar, was eine hohe Integrationsfähigkeit bedingt. Häufig werden unabhängige Tools von grossen Technologieanbietern aufgekauft oder in bestehende Lösungen eingebaut. Das führt zu Problemen bei der Übernahme von bereits abgeschlossenen Projekten. Um einen reibungslosen Datenaustausch zu gewährleisten, ist die möglichst konsistente Anwendung einer Plattform zu empfehlen. pom+ hat erstmals 18 gängige Common Data Environments (CDE) analysiert. Dabei wird klar: Das Verständnis für den Wert von Daten fehlt in der Bau- und Immobilienwirtschaft noch immer.

Die Konkurrenz unter den Anbietern ist gross. Kontinuierlich drängen neue Tools auf den Markt, Funktionalitäten werden laufend weiterentwickelt. Die Folge ist eine grosse Verunsicherung bei vielen Bauherren und Betreiberinnen sowohl bei der Auswahl als auch bei der Anwendung. Die eher langsame Bau- und Immobilienwirtschaft trifft hier auf die kurzen Innovationszyklen der Technologiebranche. Anwendungsfälle, Prozessabläufe und Verantwortlichkeiten müssen deshalb bereits vor der Systemauswahl klar definiert werden, um Enttäuschungen zu vermeiden.

Und wem gehören die Daten?

Zentral ist die Frage nach der Datenhoheit: Wem gehören die Daten im CDE und wer hat Anspruch darauf, wenn das Bauprojekt beendet ist und das Gebäude in den Betrieb übergeben wird? Die heutige Praxis zeigt, dass diese Frage häufig vernachlässigt wird. Es ist daher essenziell, dass die Bauherrschaft das Set-up vorgibt, das CDE nach den eigenen Vorstellungen bestellt und das Eigentum an den Daten frühzeitig regelt.

Die von pom+ untersuchten Projekt-CDE-Lösungen lassen sich grob in zwei Gruppen einteilen: Entweder handelt es sich um Expertentools mit umfangreichen Funktionen oder um einfache Anwendungen mit beschränkten Möglichkeiten. Beiden Gruppen gemeinsam ist die mangelnde Usability. Knapp 45 Prozent der untersuchten Tools wurden auf der Fünfpunkteskala mit drei oder weniger bewertet. Das Problem dabei: CDEs werden nicht nur von technologieaffinen Personen benutzt – sie müssen das ganze Team adressieren. Darauf sollten die Herstellerfirmen bei der Weiterentwicklung vermehrt achten. Joachim Baldegger, Studienleiter und Head of Service Unit Future Lab bei pom+, fasst zusammen: «Modernes Bauen heisst bereits im Bauprojekt an den Betrieb zu denken und die richtigen Daten zu bestellen. Common Data Environments spielen dabei eine zentrale Rolle. Allerdings ist der Weg noch ein weiter, denn viele Tools haben Lücken im Funktionsumfang und können nur bedingt mit Daten umgehen beziehungsweise diese strukturiert erfassen. Erst wenn dies sichergestellt ist, können Daten aus dem Projekt effizient in die Zielsysteme der Immobilieneigentümer übergeben und Mehrwerte generiert werden.»

Das Whitepaper wurde verfasst von Joachim Baldegger, Isabel Gehrler, Susan Matscheroth-Hefti, Patrick Pick und Christian Studerus. Die ganze Studie von pom+ finden Sie hier:

https://www.pom.ch/fileadmin/user_upload/CDE-Whitepaper_2023-06.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



«Berechnung steckt noch in den Kinderschuhen»

Die Verbände AMAS und KGAST haben ihre Mitglieder zur Veröffentlichung der wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen in den Jahresberichten aufgefordert. Wie diese Kennzahlen zu berechnen sind, ist allerdings noch unklar. REIDA versuche nun, diese Lücke mit einem Best-Practice-Standard zu füllen, sagt REIDA-Vizepräsident Fredy Hasenmaile.



Fredy Hasenmaile ist Vizepräsident der Real Estate Investment Data Association REIDA.

Die Agios der Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften schmelzen aufgrund des Zinsanstiegs zurzeit schnell dahin. Um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, werden aber zusätzliche Investitionen im Portfolio unumgänglich sein. Stellen Sie bei den Gefässen überhaupt noch genügend Willen für «Impact Investing» fest?

Fredy Hasenmaile: Absolut, den Managern der Immobiliengefässe ist bewusst, dass zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele Investitionen erforderlich sind. Die Klimakrise ist noch längst nicht gelöst und man kann als Investor das Problem nicht aussitzen. Entsprechend gross ist das Interesse der Investoren am Thema der Nachhaltigkeit. Sie wollen jedoch die nötigen Investitionen möglichst effizient und kostenschonend umsetzen.

Die Angst vor steigenden Mietzinsen durch die Erhöhung des Referenzzinsatzes ist bei vielen Mieterinnen und Mietern das grosse Thema. Wie hoch schätzen Sie deren Bereitschaft ein, zu den höheren Mieten noch Aufschläge für nachhaltig gebaute oder renovierte Wohnungen zu akzeptieren?

Die stark gestiegenen Nebenkosten haben auch die Mieter für das Thema sensibilisiert. Eine gewisse Zahlungsbereitschaft ist daher vorhanden. Sobald die Mehrkosten jedoch einige Prozentpunkte übersteigen, wird es harzig. Mit künftig verschärfter Wohnungsknappheit werden die Mieter aber weniger Ausweichmöglichkeiten haben und damit eher geneigt sein, solche Aufschläge zu akzeptieren.

Der Trend geht auch im Immobilienbereich in Richtung einer Offenlegung wichtiger Umweltkennzahlen. REIDA unterstützt diese Stossrichtung. Welche Kennzahlen weist der Standard aus?

REIDA liefert Besitzern von Immobilienportfolios eine Bilanzierung nach modernster Methodik und das Ausweisen der wichtigsten sechs Umweltkennzahlen, darunter der Energieverbrauch sowie der CO₂-Fussabdruck.

Im letzten Jahr haben die Verbände AMAS (Asset Management Association Switzerland) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) ihre Mitglieder zur Veröffentlichung der wichtigsten Kennzahlen in den Jahresberichten von Immobilienfonds und Immobilien-Anlagestiftungen mit Abschlussdatum ab Ende 2023 verpflichtet. Wozu braucht es nun noch den REIDA Standard?

Anstelle von wenig ausskräftigen Labels setzt REIDA auf das transparente Ausweisen derjenigen Kennzahlen, die für die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien am wichtigsten sind.



Die Aufforderung zur Veröffentlichung der wichtigsten Umweltkennzahlen von AMAS und KGAST war ein zentraler Schritt. Wie diese Kennzahlen zu berechnen sind, darüber schweigen sich die beiden Verbände jedoch aus. REIDA versucht, diese Lücke zu füllen mit einem Best-Practice-Standard. Dies ist insofern zentral, weil nur bei identischer Berechnungsweise die Kennzahlen der verschiedenen Anlagegefässe miteinander verglichen werden können. Die Berechnung dieser Kennzahlen steckt noch in den Kinderschuhen und es könnte Jahre dauern bis sich eine einheitliche Praxis herausbildet. REIDA möchte mit dem Standard diesen Prozess beschleunigen.

Die Vielfalt von Labels und Initiativen im Nachhaltigkeitsbereich überfordert viele Marktteilnehmer. Zudem lassen sich die einzelnen Ratings kaum miteinander vergleichen. Etliche Ratings umfassen mehrere Dutzend Indikatoren, so dass letztlich nicht mehr klar ist, was sie überhaupt ausdrücken wollen.

Kann REIDA hier für Transparenz sorgen?

Ich verspreche mir dank dem REIDA-Standard einen grossen Schritt in Richtung Transparenz für die Anleger. Denn anstelle von wenig ausskräftigen Labels

setzt REIDA auf das transparente Ausweisen derjenigen Kennzahlen, die für die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien am wichtigsten sind. Ein Verstecken hinter Labels ist dann nicht mehr möglich und die Immobilienbesitzer müssen quasi die Hosen runterlassen.

Viele Anlagegefässe im Immobilienbereich sind heute zudem als nachhaltig etikettiert und wenden ESG-Kriterien an, ohne dass jedoch Klarheit besteht, wie nachhaltig die jeweiligen Immobilien sind. Wie nahe sind wir hier an Greenwashing?

Für Anleger ist es bei vielen nachhaltig etikettierten Immobiliengefässen schwierig bis unmöglich herauszufinden, wie nachhaltig die Immobilien in Tat und Wahrheit sind. Es gibt diesbezüglich grosse Unterschiede im Markt. Wollen sich die Immobiliengefässe nicht dem Vorwurf des Greenwashing aussetzen sind sie in der Bringschuld, über die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien zu informieren.

Eine wichtige Pendenz ist die Abbildung nicht nur der Betriebsphase von Immobilien, sondern ihres gesamten Lebenszyklus. Wie stark berücksichtigt REIDA das Thema der grauen Energie?



Noch gar nicht. REIDA hat bewusst den Fokus auf die wichtigsten Kennzahlen der Betriebsphase von Immobilien gelegt und will schrittweise vorgehen. Frustriert aufgrund des geringen Fortschritts in den letzten Jahren lädt REIDA die Immobilieninvestoren ein, bei den Schlüsselgrössen einen Gang höher zu schalten. Weniger ist oftmals mehr. Mit diesem Motto setzt REIDA hohe Standards bei wenigen Kennzahlen und will dann schrittweise weitere Themen angehen. Dazu gehört mit Sicherheit die graue Energie, die ebenfalls eine Schlüsselgrösse ist.

Neben den Aspekten Capex, Kreditkonditionen und Kaufpreisanpassungen gibt es einen weiteren Aspekt, von dem ausgegangen werden muss, dass er im Laufe der Zeit immer relevanter werden wird. Das ist der Aspekt der «Stranded Assets». Als wie hoch schätzen Sie diese Gefahr ein?

Auf dem Schweizer Transaktionsmarkt werden aktuell viele Immobilienobjekte angeboten, die eine schlechte Energiebilanz aufweisen. Allein das deutet bereits darauf hin, dass mit Abschlägen gerechnet werden muss. In Europa kennen verschiedene Länder bereits eingeschränkte Verkaufs- oder Vermietungsrechte für Immobilien mit zu tiefen Ratingwerten. Weit ist der Weg dort nicht mehr bis zu «Stranded Assets». In der Schweiz ist diese Gefahr geringer, da solche Gesetze nicht ohne weiteres erlassen werden können.

Der Anstieg der Finanzierungskosten beginnt sich in den Ergebnissen der Immobiliengefässe bemerkbar zu machen und wird sich 2023 noch stärker auswirken. Nach Jahren der marktbedingten Aufwertungen kommen die Operating-Cashflow-Renditen nun unter Druck. Wird ein Ausgleich zulasten der Renovierungstätigkeit stattfinden?

Sparen auf Kosten der Substanz ist eine schlechte Idee. Daher rechnen wir nicht mit einem Verzicht auf Instandsetzungen. In der Tat ist die Sanierungsquote aktuell deutlich angestiegen. Richtig ist allerdings, dass die Renditen aufgrund der Zinswende in den nächsten Jahren kleiner ausfallen dürften. Wir rechnen daher mit vermehrten Anstrengungen zur Reduktion der laufenden Kosten oder zur Erzielung von zusätzlichen Erträgen, um die Renditen zu stützen.

Interview: Remi Buchschacher

Berechnung auf realen Verbrauchswerten

Die Berechnung der Umweltkennzahlen ist alles andere als einfach. Für dieselben Liegenschaften können unterschiedliche Werte resultieren, je nach Berechnungsmethodik. Eine Standardisierung ist daher nötig. Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat sich dieser Aufgabe angenommen und einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2022 ein Benchmarking mit 3984 Bestandsliegenschaften beziehungsweise 36 Immobilienportfolios durchgeführt, die total über knapp 23 Mio. Quadratmeter Energiebezugsfläche verfügen. Erfasst und bilanziert werden nur real gemessene Verbrauchswerte. Dies stellt einen grossen Unterschied zu anderen Erhebungen dar, bei denen vielfach keine Verbrauchsdaten vorliegen und die daher zumeist mit berechneten Werten (Schätzungen auf Basis von Richtgrössen) operieren. Für jedes der Immobilienportfolios wird zusammen mit den Ergebnissen auch der Abdeckungsgrad ausgewiesen. Dieser beschreibt den Anteil der Liegenschaften im Portfolio, für welche gemessene Energieverbrauchsdaten vorliegen.

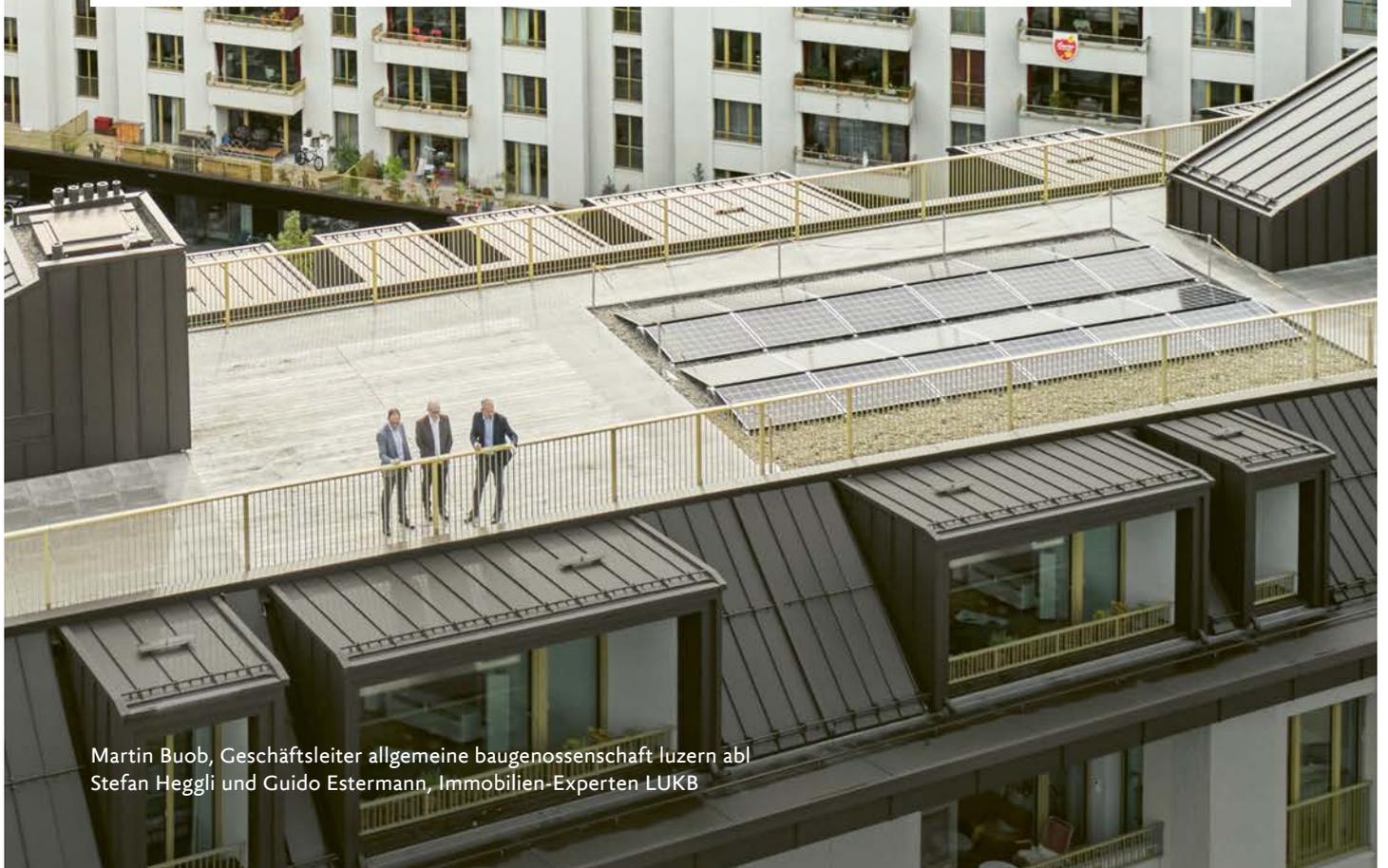


Luzerner
Kantonalbank

Sie haben Ziele. Wir ebnen Wege.

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.

lukb.ch/immobilienmanagement



Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Stefan Heggli und Guido Estermann, Immobilien-Experten LUKB



«Eine regulatorische Herkulesaufgabe»

Die Auswirkungen der EU-Taxonomie-Verordnung auf die Schweizer Immobilienwirtschaft sind gross, auch wenn derzeit noch einige Fragen bei der Auslegung des Regelwerks offen sind und noch weitere Rechtsakte folgen werden, ist Antonios Koumbarakis, Head Sustainability & Strategic Regulatory bei der PricewaterhouseCoopers AG, überzeugt

Nachhaltigkeit war lange ein Marketingschwerpunkt. Inzwischen ist sie fester Bestandteil des unternehmerischen Handelns und damit ein Offenlegungsthema, auch für indirekte Immobilienanlagen in der Schweiz. Beim Blick über die Landesgrenzen: Was bewirken die EU-Offenlegungsverordnung EU-Taxonomie oder die Green-Building-Zertifizierung?

Antonios Koumbarakis: Die EU-Taxonomie zielt darauf ab, Unternehmens- und Produktangaben mit klaren Definitionen und Standards zu verbinden, um ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten und zusätzliche Kriterien zu definieren. So hat die EU-Taxonomie beispielsweise Offenlegungspflichten für Kreditinstitute eingeführt, die grosse Finanzinstitute dazu verpflichten, ihre «Green Asset Ratio» GAR für die Kreditvergabe offenzulegen. Diese misst, inwieweit die Finanzierungs- und Kreditvergabeaktivitäten (inkl. grüne Hypotheken) und somit die Immobilienanlagen mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen. In dieser komplexen Landschaft helfen grüne Zertifizierungen bei der Identifizierung von Immobilien und Investitionen



Antonios Koumbarakis ist Head Sustainability & Strategic Regulatory bei der PricewaterhouseCoopers AG.

Die Auswirkungen der EU-Taxonomie-Verordnung auf die Schweizer Immobilienwirtschaft sind gross, auch wenn noch Fragen bei der Auslegung des Regelwerks offen sind und Rechtsakte folgen werden.



auf dem gesamten EU-Kontinent, welche den anerkannten energetischen und baulichen Standards entsprechen. Die Standards in der Schweiz und Bewertungsstufen können in den verschiedenen Zertifizierungsrahmen variieren, zum Beispiel Minergie, GEAK und andere. Im Weiteren gilt es weitere Schlüsselkennzahlen in der Immobilienbranche zu berücksichtigen: Abdeckungsgrad, Energieträgermix für Heizung, Kühlung und Strom, Energieverbrauch und Energieintensität.

Die EU passt also derzeit diverse Richtlinien an: Mit der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden strebt sie die totale Dekarbonisierung des Immobiliensektors an. Was sind die Auswirkungen auf die Schweiz?

Mit der Schweizer Net-Zero-Strategie ist absehbar, dass auch die Schweiz bald Pläne und Massnahmen zur Dekarbonisierung des Immobiliensektors umsetzen wird, da dieser für rund ein Drittel der gesamten Treibhausgasemissionen und für 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs des Landes verantwortlich ist. Da die EU bereits eine Strategie zur Verringerung der Auswirkungen von Immobilien auf die Umwelt und zur Dekarbonisierung des Sektors umsetzt,

ist absehbar, dass EU-Investoren, die in Schweizer Immobilien investieren möchten, bei ihren Investitionsentscheidungen auch Umweltstandards berücksichtigen werden. Umgekehrt werden sich Schweizer Investoren, die in der EU nach Immobilieninvestitionen suchen, auf die neuen Standards und damit auch auf die daraus resultierenden Preisunterschiede einstellen müssen. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Richtlinie in Verbindung mit anderen im Rahmen des europäischen Green Deals erlassenen Richtlinien auch die Energieausstattung der Europäischen Union für Gebäude verändern wird, indem umweltfreundlichere Energiequellen gegenüber traditionellem Öl und Gas bevorzugt werden. Dies könnte sich auf die Handelsverträge zwischen der Schweiz und der EU in Energiefragen auswirken, zum Beispiel durch die Erhöhung der Nachfrage nach erneuerbaren Energiequellen oder durch den Bau neuer Infrastrukturen zur Versorgung mit bestimmten Energiemixen. Die Auswirkungen der EU-Taxonomie-Verordnung auf die Schweizer Immobilienwirtschaft sind also gross, auch wenn derzeit noch einige Fragen bei der Auslegung des Regelwerks offen sind und noch weitere Rechtsakte folgen werden.



Die aktuellen Entwicklungen weisen darauf hin, dass Europa die ESG-Offenlegung auf das Niveau der Finanzberichterstattung heben will. Was wird hier noch auf die Schweiz zukommen?

Der Bundestrat schaut sich aktuell an, die ESG-Offenlegung des Gegenvorschlags der Konzernverantwortungsinitiative (welcher auf der NFRD beruht) auf die Corporate Sustainability Reporting Directive CSRD anzupassen, da 60 Prozent der Exporte in der EU anfallen und somit die Schweizer Wirtschaft von CSRD betroffen ist. Und hier ist zu erwähnen: CSRD ist eine regulatorische Herkulesaufgabe für den Finanzsektor und die Schweizer Unternehmenslandschaft.

Seit 2015 bietet die Energy Efficient Mortgage Initiative einen Bewertungsrahmen für Immobilienvermögen an. Sie ist eine globale, marktgeführte Initiative mit dem Ziel, Kapitalmärkte zu mobilisieren und ESG-Best Practices im Finanzsektor umzusetzen, um die Ziele des EU Green Deal und der Renovation Wave-Strategie zu unterstützen. Worauf konzentriert sie sich dabei?

Der Schwerpunkt der Initiative für energieeffiziente Hypotheken liegt auf der Bereitstellung von Forschung und Material, um die Verbreitung umweltfreundlicher Hypothekenslösungen zu fördern. Es wurden verschiedene nationale Zentren eingerichtet, die lokale Forschungsarbeiten durchführen und Finanzinstitute dazu ermutigen, weitere Verbesserungen im Bereich der Energieeffizienzhypotheken zu fördern. Die EEMi bietet auch einen prinzipienbasierten Leitfaden für die Bewertung von Immobilien und Leistungsindikatoren. Die Idee hinter den Initiativen ist, dass der Finanzsektor durch transparentere Daten und Instrumente zur Bewertung der Energieeffizienz von Immobilien dazu ermutigt wird, den Markt für grüne Hypotheken zu erweitern und Anreize für Kreditnehmer zu schaffen, damit diese energieeffiziente Bauprojekte in Betracht ziehen.

In der Schweiz verpflichtet die Schweizerische Bankiervereinigung ihre Mitglieder, bei der Beratung zur Immobilienfinanzierung Energieeffizienzaspekte einzubinden. Welchen Effekt kann man daraus erwarten?

pom+

We empower the real estate industry to maximize impact and minimize its footprint in a connected world. Let's make it real.

www.pom.ch



Die Mitglieder der Schweizerischen Bankiervereinigung, die die Leitlinien umsetzen, müssen die Energieeffizienz unabhängig von den Präferenzen der Kunden fördern. Wenn der Kunde interessiert ist, kann die Diskussion weitergehen. Dies setzt voraus, dass auch die Finanzinstitute bereit sind, bestimmte Lösungen anzubieten, ihr Wissen über das Thema zu erweitern und spezifische Lösungen für Kunden auszuarbeiten, welche die Umweltaspekte bei ihren Immobilienprojekten berücksichtigen. In gewissem Sinne bietet der Leitfaden einen Ausgangspunkt, von dem aus sich der Markt entwickeln soll. Dies kann eine Reihe von Vorteilen mit sich bringen, zum Beispiel eine Verstärkung des Wettbewerbs, eine Erhöhung des Fachwissens auf dem Markt und hoffentlich auch der Kundennachfrage.

Interview: Remi Buchschacher

Glossar:

- Die Green Asset Ratio ist eine finanzielle Kennzahl zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Unternehmens oder Anlageportfolios. Er wird berechnet, indem der Gesamtwert der umweltfreundlichen Vermögenswerte eines Unternehmens oder Portfolios durch den Gesamtwert aller seiner Vermögenswerte geteilt wird.
- Die Non-Financial Reporting Directive NFRD ist Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Sie verpflichtet zur Berichterstattung bezüglich Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen, der Korruptionsbekämpfung sowie Massnahmen zur Achtung der Menschenrechte.
- Die Corporate Sustainability Reporting Directive CSRD soll bestehende Lücken bei den Berichtsvorschriften schliessen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung insgesamt ausweiten. Ziel ist es, die Rechenschaftspflicht europäischer Unternehmen über Nachhaltigkeitsaspekte zu erhöhen und erstmals verbindliche Berichtsstandards auf Ebene der EU einzuführen.
- Key Performance Indicators (KPIs, dt. Schlüsselkennzahlen) werden in der Betriebswirtschaftslehre als Kennzahlen definiert, die sich auf den Erfolg, die Leistung oder Auslastung des Betriebs, seiner einzelnen organisatorischen Einheiten oder einer Maschine beziehen.
- Mit der «Renovation Wave»-Strategie will die EU-Kommission die Schlagzahl an energetischen Sanierungen in den nächsten zehn Jahren verdoppeln – und gleichzeitig die Wohnqualität verbessern und neue Arbeitsplätze schaffen. Die Umsetzung dieser Renovierungswelle liegt in der Hand der Mitgliedsstaaten.
- Die Energy Efficient Mortgages Initiative ist eine globale, marktgeführte Initiative mit dem Ziel, Kapitalmärkte zu mobilisieren und ESG-Best Practices im Finanzsektor umzusetzen, um die Ziele des EU Green Deal und der Renovation Wave-Strategie zu unterstützen. Die Initiative konzentriert sich auf die Gestaltung eines neuen Multi-Stakeholder-Ökosystems und eines makroprudenziellen Rahmens, um private Finanzmittel in Investitionen in energieeffiziente Gebäude und energiesparende Renovierungen zu lenken.)
- Der europäische Green Deal ist die Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wirtschaftsmodells. Alle 27 EU-Mitgliedstaaten haben sich verpflichtet, die EU bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Sie vereinbarten hierzu, die Emissionen bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Die Europäische Kommission schlägt deshalb einen Mechanismus vor, der sicherstellt, dass Unternehmen aus Ländern mit weniger strengen Klimavorschriften, die ihre Produkte in die EU einführen möchten, ebenfalls einen CO²-Preis entrichten müssen.

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



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

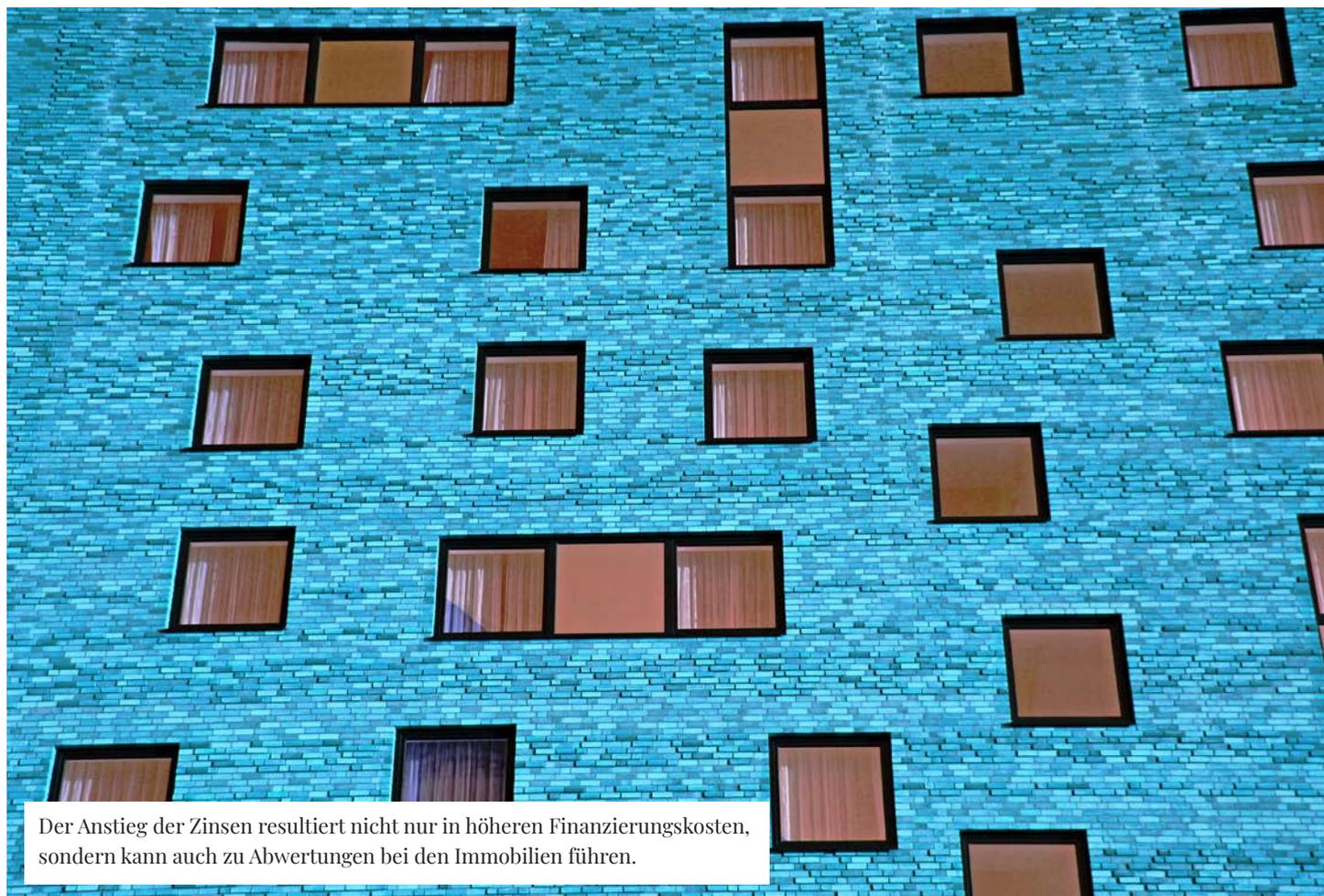
Telefon 058 871 94 30



Neue Herausforderungen am Kapitalmarkt

*Die Kapitalmarkt-Transaktionen von Schweizer Immobiliengesellschaften stellen aufgrund des schwierigen Marktumfelds und der sich ändernden Rahmenbedingungen eine Herausforderung dar. Eine gründliche Vorbereitung und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Kapitalmarktspezialisten sowie eine klare Mehrwertstrategie sind entscheidend für den Erfolg solcher Transaktionen. Von Florian Lemberger**

Der Schweizer Kapitalmarkt hat in den letzten Monaten erhebliche Veränderungen erfahren. Die veränderte Zinssituation stellt eine neue Herausforderung für Schweizer Immobiliengesellschaften dar. Angesichts der aktuellen Marktbedingungen erfordern anstehende Finanzierungen eine klar definierte Strategie. Die Erneuerung von auslaufenden Anleihen und Krediten ist nur zu höheren Konditionen möglich. Im September 2022 beendete die Schweizerische Nationalbank die seit 2014 andauernde Niedrigzinsphase mit einer Erhöhung des Leitzinses um 75 Basispunkte. Bis dahin konnten Schweizer Immobiliengesellschaften Fremdkapital noch bequem und entsprechend günstig beschaffen. Langfristige Anleihen grosser Immobiliengesellschaften wurden in Milliardenhöhe mit Coupons knapp über 0 Prozent platziert. Heute werden neu ausgegebene Anleihen mit einem Coupon zwischen 1.54 Prozent (3-Monats-Anleihe) und 3.13 Prozent (Laufzeit 6 Jahre) begeben. Auffällig ist, dass in den letzten beiden Jahren die Laufzeiten der neuen Anleihen deutlich kürzer ausfallen als in den Jahren zuvor. Der Anstieg der Zinsen resultiert nicht nur in



Der Anstieg der Zinsen resultiert nicht nur in höheren Finanzierungskosten, sondern kann auch zu Abwertungen bei den Immobilien führen.



höheren Finanzierungskosten, sondern kann auch zu Abwertungen bei den Immobilien führen. Ein Blick auf die Kursentwicklung der gelisteten Immobilienaktien zeigt deutlich, dass Investoren äusserst vorsichtig agieren: die Performance des REAL Index (Index für kotierte Immobilienaktien Schweiz) beläuft sich in den ersten 5 Monaten des Jahres auf -0.4 Prozent (Total Return). Im gleichen Zeitraum verzeichnet der Swiss Performance Index (SPI) ein Plus von 7.7 Prozent.

Refinanzierungen im Fokus

In den letzten Monaten haben kotierte Unternehmen wie PSP, HIAG, Allreal, Mobimo und Peach Property ein beträchtliches Volumen an Anleihen ausgegeben. Insgesamt haben diese Immobiliengesellschaften Anleihen im Wert von über CHF 1.1 Milliarden platziert. Damit wurde beinahe das Niveau des gesamten Vorjahres (CHF 1.4 Milliarden) erreicht. Angesichts der bevorstehenden Fälligkeiten steht bis zum Jahresende eine weitere Runde von Refinanzierung an. Es werden Anleihen in Höhe von über CHF 1.5 Milliarden fällig, wobei ein grosser Teil aus der Niedrigzinsphase stammt. Unter den aktuellen Marktbedingungen ist eine Neuemission nur zu höheren Konditionen möglich. Daher sollten Unternehmen ihre Finanzierungsoptionen sorgfältig prüfen.

Schwieriges Marktumfeld benötigt Vorbereitung

Mit dem Ende der Niedrigzinsphase ist das Volumen der Kapitalmarkttransaktionen von Schweizer Immobiliengesellschaften deutlich zurückgegangen. Im Frühjahr 2022 konnten Unternehmen wie EPIC Suisse AG (mit Swiss Finance & Property AG als Co-Manager), Ina Invest AG und Mobimo Holding AG noch erfolgreich neue Aktien im Wert von insgesamt CHF 374 Millionen am Markt platzieren. Im ersten Halbjahr 2023 gelang dies nur dem internationalen Projektentwickler Orascom Development Holding AG. Swiss Finance & Property AG konnte diese Transaktion erstmals in der Funktion des Sole Lead Managers unterstützen, zusammen mit Helvetischer Bank als Settlement Agent. Die niedrige Anzahl von Emissionen zeigt einmal mehr, wie anspruchsvoll der Primärmarkt geworden ist. Lediglich bei NAV-basierten Anlagevehikeln mit einem Investorenkreis von steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen ist noch eine gesunde Nachfrage vorhanden. Das geplante

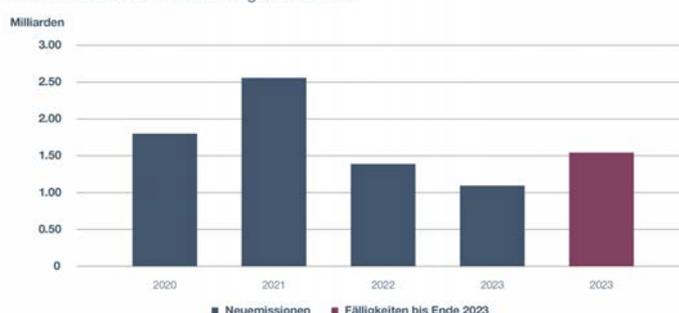
Emissionsvolumen für diese Anlagekategorie belief sich Ende Mai 2023 auf über CHF 1.3 Milliarden. Im Gegensatz dazu betrug das anvisierte Emissionsvolumen von Immobilienfonds und Aktiengesellschaften lediglich CHF 527 Millionen.

Ausblick zweites Halbjahr 2023

Neben dem Refinanzierungsbedarf der kotierten Aktiengesellschaften stehen im zweiten Halbjahr mehrere Kotierungen von Schweizer Immobilienfonds an. Der Börsengang des Credit Suisse IA Immo PK steht noch aus, bedingt durch die Verschiebung im vergangenen Jahr. Zudem zeichnet sich die Publikumsöffnung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz ab. Mit einer Marktkapitalisierung von CHF 3.3 Milliarden (CS) beziehungsweise CHF 1.1 Milliarden (ZIF) sind diese beiden Fonds keine Leichtgewichte. Allein diese beiden potenziellen Kotierungen an der SIX Swiss Exchange schränken den Handlungsspielraum anderer Immobilienfonds für eigene Emissionen erheblich ein. Aufgrund ihrer beachtlichen Grösse führen die Indexaufnahmen auch zu umfangreicheren Portfolioumschichtungen indexnaher Investoren. Das bedeutet, dass Anteile bestehender Indexmitglieder während der Indexaufnahme neuer Fonds unter erhöhtem Abgabedruck stehen. Neben dem richtigen Timing müssen für eine erfolgreiche Emission viele weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Um die unverzichtbare Unterstützung bestehender Investoren zu gewinnen, wird unter anderem erwartet, dass die neuen Gelder einen qualitativen Mehrwert für das Portfolio schaffen. Eine Verwässerung wird nicht gerne gesehen. Zudem muss das Pricing der Transaktion attraktiv sein, und im Gegensatz zu Aktien müssen die Fondsanteile über ein gesundes Agio verfügen.

**Florian Lemberger ist Head Corporate Finance & Capital Markets bei der Swiss Finance & Property AG.*

Anleihen Schweizer Immobiliengesellschaften



Quelle: Bloomberg

avobis

Building success together.



MASSGESCHNEIDERTE IMMOBILIEN- FINANZIERUNGEN

Wir begleiten institutionelle und private Immobilieneigentümer bei der Sicherstellung und Strukturierung komplexer Finanzierungen. Gemeinsam definieren wir die optimale Finanzierungsstruktur, minimieren Zinsrisiken und finden flexible Speziallösungen. Massgeschneidert. Seit 25 Jahren.

Alles rund um Immobilien

Investitionen
Entwicklungen
Finanzierungen
Bewirtschaftung
Transaktionen
Innovationen
ESG





«Fenster, Türen, Holz oder Beton zu vermieten»

*Material wiederverwenden anstatt wegwerfen – so lautet das Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Die Baubranche ist besonders materialintensiv. Deshalb kann hier viel Müll reduziert und Energie eingespart werden. HSLU-Experte Stephen Wittkopf weiss, wie das geschehen kann und auch, wo noch Potenzial brachliegt. Von Senta van de Weetering**



Prof. Dr. Stephen Wittkopf ist Leiter WIT (Wissens- und Innovationstransfer) am Departement Technik & Architektur an der Hochschule Luzern.

Herr Wittkopf, wie findet man eine Wohnung, die nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gebaut ist?

Stephen Wittkopf: Das wäre im Moment sehr schwierig. In der Schweiz gibt es erst einige wenige Wohnhäuser, die nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gebaut wurden, in Winterthur zum Beispiel. In der Industrie und bei Bürogebäuden ist man schon etwas weiter.

Die Idee des Wiederverwendens ist sehr einleuchtend. Warum wird sie nur zögerlich umgesetzt?

Weil sich nicht alles, was heute verbaut ist, für die Wiederverwendung eignet. In vielen Gebäuden gibt es so genannte Verbundmaterialien. Das heisst, verschiedene Materialien wie Beton, Holz oder Stahl wurden verklebt. Die kann man nicht einfach trennen. Dadurch entsteht enorm viel Bauschutt. Von all dem Material, das in die Schweiz importiert wird, also Kleider, Computer, Nahrungsmittel und sonstige Gebrauchsgegenstände, ist der weitaus grösste Teil für den Bausektor bestimmt. Das heisst, für Strassen, Brücken und Gebäude. Das ist alles enorm gewichtsintensiv. In der Baubranche besteht deshalb eindeutig am meisten Potential um Material und Energie durch Wiederverwendung einzusparen.

Geht es in der Kreislaufwirtschaft nur um das Wiederverwenden, oder auch um das Umbauen oder Weiterbauen?

Der Begriff der Kreislaufwirtschaft lässt sich tatsächlich so weit fassen, dass er jegliche Wiederverwendung einschliesst. Die Frage, wie man bestehende Gebäude erhalten und umnutzen kann, ist die erste Ebene der Kreislaufwirtschaft. Die zweite Ebene ist die Wiederverwendung von Bauteilen und auf der dritten Ebene geht es um das Rezyklieren und die Wiederaufbereitung von Material.

Wie müssten Neubauten gestaltet werden, damit die Komponenten Jahrzehnte später wiederverwendet werden können?

Die Materialien müssen trennbar und die Bauteile reparierbar sein. Das bedeutet, dass möglichst reine Materialien zentral sind, die nicht zusammenklebt werden, sondern mit Stecken und Schrauben für Stabilität sorgen. Reparierbarkeit ist für die Langlebigkeit der einzelnen Bauteile wichtig. Es darf nicht sein, dass man ein ganzes Fenster wegwerfen



Gebäude, die heute abgerissen werden, sind oft nicht kreislauffähig gebaut. Dafür müssten die einzelnen Materialien getrennt werden können.

muss, nur weil der Fenstergriff nicht mehr funktioniert. Und zuletzt ist eine akribische Dokumentation wichtig, damit später nachvollziehbar ist, welche Materialien sich wo befinden. Im Moment wird das noch nicht genügend festgehalten.

Bauteile werden kontinuierlich weiterentwickelt; meine Grossmutter hatte Vorfenster, die man abnehmen konnte, heute gibt es Dreifachverglasung. Ist da eine Wiederverwendung in 50 Jahren überhaupt realistisch?

Viele Produkte sind heute so gut, dass eine spürbare Verbesserung nur mit deutlich grösserem Aufwand erreicht wird. Und man muss Bauteile ja auch nicht eins zu eins wiederverwenden. Bei Fenstern gibt es ein schönes Beispiel aus dem Kanton Zürich: Ältere, doppelt verglaste Fenster wurden mit einer dritten Verglasung ergänzt; dadurch konnten die so verbesserten Fenster in einem neuen Gebäude wiederverwendet werden.

Das klingt, als ob die Wiederverwendung von Materialien die Arbeit für Architektinnen und Architekten komplett umstellt.

Ja, das bedingt einen radikalen Wandel. Die Arbeit der Architektinnen beginnt nicht mehr auf der grünen Wiese. Sie müssen vorhandene Materialien und die Verfügbarkeit von Produkten in ihr Konzept einbauen. Doch dieser Paradigmenwechsel muss nicht zum gestalterischen oder wirtschaftlichen

Hindernis werden; er kann zu einer neuen Formensprache führen.

Also muss auch die Bauherrschaft im Boot sein.

Genau, sie spielt eine mindestens genauso wichtige Rolle. Die Bauherrschaft kann den Auftrag anders gestalten, und beispielsweise vorgeben, dass nur Gebrauchsmaterialien gesucht werden und auf dieser Grundlage geplant werden soll. Es wird sicherlich ein komplexes Puzzle – aber andere Branchen arbeiten auch mit komplexen und flexiblen Lieferketten. Die Bauwirtschaft hinkt da hinterher.

Wie sieht es punkto Wirtschaftlichkeit aus? Kann Kreislaufwirtschaft im Bau rentabel sein?

Das kann sie, aber nicht ohne Aufwand und nicht von heute auf morgen. Es braucht neue Geschäftsmodelle aber auch finanzielle Förderung, da es sich aktuell um einen Nischenmarkt handelt. Ich bin jedoch fest davon überzeugt, dass sich das ändern wird.

Und wie könnten die neuen Geschäftsmodelle aussehen?

Vielleicht mieten wir irgendwann wiederverwertbare Materialien – also Fenster, Türen, Holz oder Beton – anstatt sie zu kaufen. Oder wir konzipieren ein neues Gebäude von Anfang an als Materiallager für spätere Bauten. Das ergibt eine ganz neue Berechnungsgrundlage, weil die Materialkosten



nicht gesamthaft amortisiert werden müssen. Die Materialien könnten an Materialbörsen gehandelt werden – das wird in anderen Ländern wie Dänemark übrigens schon gemacht. Vielleicht entstehen dadurch sogar neue Berufe, wie zum Beispiel Bauteiljäger.

Das klingt spannend. Es verändert also die gesamte Konzeption von Neubauten?

Eindeutig. Wird die Zukunft eines Gebäudes mitgedacht, wird es so gebaut, dass es mit möglichst geringem Aufwand umgenutzt werden kann. Die Gesellschaft verändert sich, und mit ihr die Bedürfnisse für Wohnraum. Ein Quartier, das einst für Familien konzipiert wurde, passt Jahrzehnte später eventuell nicht mehr für die Bedürfnisse der mittlerweile alten Generation. Können die Familienwohnungen mit relativ geringem Aufwand in kleinere umgebaut werden, spart man Geld, Material und Energie.

In welchen Bereichen der Baubranche würden Sie die Schweiz als fortschrittlich bezeichnen?

Die Schweiz ist bei der Wiederverwendung von Beton schon recht weit. Heute wird Naturstein oder Kies durch aufbereiteten Bauschutt ersetzt, der ansonsten auf der Deponie landen würde. Nebst Wiederverwendung bringt das den Vorteil, dass Deponiegebühren eingespart werden. Bei grossen Neubauprojekten werden die Baukonzepte zudem immer flexibler. Generell beobachte ich bei den Bauherrschaften ein wachsendes Interesse für Kreislaufwirtschaft. In der Schweiz hat der Kanton Zürich eine Vorreiterrolle. Und wir als Hochschule forschen natürlich zum Thema und haben den Auftrag, eine junge Generation für das Thema zu sensibilisieren, indem wir in unseren Aus- und Weiterbildungen gebrauchten Materialien einen hohen Stellenwert einräumen.

**Das Interview führte Senta van de Weetering für den Blog der Hochschule Luzern HSLU. Sie ist Projektleiterin Newsroom & Unternehmenskommunikation.*

In der Politik angekommen

«Jede Sekunde werden in der Schweiz über 500 Kilogramm Bauabfälle durch den Abriss von Bauten produziert. Damit ist die Baubranche für über 80 Prozent des Abfalls in der Schweiz verantwortlich», sagte der Geschäftsführer des Schweizer Heimatschutz (SHS), Stefan Kunz, gegenüber der NZZ. Trotz Anstrengungen beim Rezyklieren sei der Verlust von grauer Energie zu hoch. Der klimaschonende Weiterbau im Bestand müsse deshalb mehr Gewicht erhalten. Das sieht auch die Umweltkommission des Nationalrats (Urek) so. So sollen die Kantone künftig dazu verpflichtet werden, einen Grenzwert für die graue Energie vorzusehen, der bei der Errichtung eines Gebäudes einzuhalten ist. Für die Umsetzung zuständig sein sollen die Kantone im Rahmen der Mustervorschriften im Energiebereich (Mukn). Der Bundesrat unterstütze zwar das Ziel, graue Energie und Treibhausgasemissionen beim Bauen zu reduzieren, schreibt die Landesregierung in einer Stellungnahme, allerdings geht ihr die landesweite Einführung von Grenzwerten zu weit. Der Bundesrat beantragt deshalb, die Bestimmung in der parlamentarischen Vorlage zu streichen. Er will es den Kantonen selber überlassen, solche Grenzwerte einzuführen oder nicht. Ganz im Sinne des Schweizerischen Baumeisterverbandes SBV: «Die korrekte Erfassung der grauen Energie bei Neubauten und Erneuerungen kommt in der Praxis einer Herkulesaufgabe gleich», lässt der Verbandssprecher Matthias Engel gegenüber der NZZ verlauten. Letztlich drohe damit eine «immense Verteuerung» der Bauwerke. Der SBV lehnt die Einführung von Grenzwerten für graue Energie grundsätzlich ab.



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



Kolumne

Graue Energie – unsichtbar aber verhängnisvoll

Sie steckt in jedem Produkt, ob Kommode, Käse oder Kühlschrank: graue Energie. Sie entsteht bei der Gewinnung der Rohstoffe, bei der Herstellung, beim Transport und bei der Verpackung eines Produkts. Von Philipp Hodel

Bei vielen Produkten macht die graue Energie einen Grossteil der CO₂-Emissionen aus. Die Messung dieser Emissionen ist deutlich komplexer als beispielsweise der Emissionen, die bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern durchs Autofahren oder Fliegen anfallen. Studien zeigen, dass die Immobilienbranche für rund 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich ist. Rund die Hälfte dieser Emissionen fallen in der Herstellungs- und Errichtungsphase, sprich als graue Energie,



Philipp Hodel ist Leiter Kommunikation bei der Zug Estates AG.

an. Die Nutzungsphase, gemeint ist damit der langjährige Betrieb eines Gebäudes durch Heizen, Warmwasser und Kühlung, macht die andere Hälfte der Emissionen aus. Während es für den CO₂-freien Betrieb von Gebäuden bereits Lösungen wie Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder Fernwärmesysteme (z.B. Circulago in der Metalli in Zug) gibt, gestaltet sich die Reduktion von Grauenergie wesentlich schwieriger. Zum einen ist die Berechnung und Steuerung komplex. Zum anderen müssen die Konzepte zur Vermeidung von Grauenergie bereits früh in der Planungsphase angewandt werden.

Holz als CO₂-Speicher

Zug Estates macht sich seit vielen Jahren Gedanken, wie Emissionen beim Bau von Gebäuden reduziert werden können. Bereits seit 2010 fördert Zug Estates den Holzbau und spielt dabei eine Vorreiterrolle. So entstanden auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz sowohl das erste Holzhochhaus der Schweiz als auch das aktuell höchste Holzhochhaus der Schweiz. Die Vorteile von Holz als nachwachsendem Rohstoff sind eindeutig: Zum einen bindet verbautes Holz viel CO₂, zum anderen fällt bei Herstellung und Transport von Holzelementen weniger CO₂ an als bei anderen Baumaterialien. Trotzdem ist klar: Der Holzbau ist nur einer von vielen Puzzlesteinen bei der Reduktion der grauen Energie im Bau von Gebäuden. In einer Studie in Zusammenarbeit mit der HSLU und Erne Holzbau konnte Zug Estates nachweisen, dass sich mit der Holz-Hybrid-Konstruktion zwischen 10 und 15 Prozent CO₂ einsparen liessen. Relevant zeigen sich dabei vor allem die Deckenkonstruktionen. Aber auch die Fassadenmaterialisierung bietet ein grosses Potenzial, den Grauenergieverbrauch zu minimieren.

Planungsphase ist richtungsweisend

Die Weichen für mehr oder weniger graue Energie werden bereits im Planungsprozess gestellt. Genau hier setzt Zug Estates bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli an. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, diese zu messen und entsprechende Vorgaben für den bevorstehenden Architekturwettbewerb zu machen. Eine Entscheidung, die massgeblich zur Reduktion von Grauenergie führen wird, hat Zug Estates indes bereits getroffen: So wird der Eingriff in der Metalli möglichst klein gehalten. An diversen Stellen wird aufgestockt statt abgerissen. Und nicht zuletzt bestehen bereits Ideen, wie gewisse Materialien im Neubau wiederverwertet werden können. Es wird spannend sein zu sehen, mit welchen Konzepten die Planerteams aufwarten.

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**

Mehr Nachhaltigkeit durch gezielten Substanzerhalt

*«Substanzerhalt» ist das Wort der Stunde. Je länger der Lebenszyklus eines Bauteils dauert, umso weniger Abfall wird dieses in Zukunft produzieren. Eigentümer und Eigentümerinnen sollten zudem beachten, dass Versicherungen damit begonnen haben Leistungen im Schadensfall zu kürzen, wenn diese durch einen zumutbaren Unterhalt hätten vermieden werden können. Von Georg Böhme**

In der Schweiz fallen alleine in der Bauwirtschaft jährlich 74 Millionen Tonnen Abfall an. Davon sind rund 17 Millionen Tonnen Rückbaumaterial, während sich der Rest aus Aushubmaterial zusammensetzt. Offiziell werden 75 Prozent dieser Bauabfälle heutzutage wiederverwertet. Zwar gehen die geleisteten Anstrengungen diesbezüglich in die richtige Richtung, jedoch ist eine Wiederverwertung des Abfalls nicht zu verwechseln mit einer Aufhebung des eigentlichen Problems. Der Abfall in seiner ganzen Fülle ist immer noch vorhanden, wenn auch in einer anderen Form. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass durch Wiederverwertungsprozesse hergestellte Sekundärrohstoffe nicht zwangsläufig attraktiver sein müssen als Primärrohstoffe. So ist deren Aufbereitung eher kostspielig, weshalb der erhoffte Preisvorteil gegenüber Primärrohstoffen meist marginal ausfällt. Zudem können sich neue Problemstellungen bemerkbar machen, auf die wir aktuell noch keine passende Antwort haben. Als Beispiel hierzu soll der Recycling-Beton dienen. Wird bei dessen Herstellung Altbeton mit einem hohen



«Substanzerhalt» ist das Wort der Stunde. Je länger der Lebenszyklus eines Bauteils dauert, umso weniger Abfall wird dieses in Zukunft produzieren.



Karbonatisierungsgrad verwendet, kann der durchschnittliche pH-Wert tiefer ausfallen als bei einem Beton mit Primärrohstoffen. Dort liegt dieser bei ca. 12 bis 13. Wird der Wert unterschritten, erhöht sich aufgrund chemischer Prozesse die Korrosionsgefahr der darin enthaltenen Bewehrung.

Fokus auf die Sanierung richten

Vor dem Hintergrund der politisch und gesellschaftlich angestrebten ökologischen Nachhaltigkeit ist deshalb der Fokus auf die Sanierung von Bauteilen und Bauwerken zu legen; «Substanzerhalt» ist das Wort der Stunde. Je länger der Lebenszyklus eines Bauteils dauert, umso weniger Abfall wird dieses in Zukunft produzieren. Werden die vorbeugenden Instandsetzungsarbeiten zudem noch rechtzeitig angegangen, lassen sich bei einem Bauteil sogar mehrere Lebenszyklen realisieren. Auch wenn der Gedanke der Nachhaltigkeit mittlerweile im Vordergrund steht, soll hier nicht unerwähnt bleiben, dass diese Vorgehensweise des konsequenten Substanzerhalts über die Gesamtlebensdauer eines Bauwerks für die Eigentümerschaft durchaus finanzielle Vorteile mit sich bringt, da ein Neubau fast immer teurer zu stehen kommt; ein Faktor, welchen es besonders bei Renditeobjekten zu berücksichtigen gilt. Erleichtert wird dies durch eine grosse Palette an Bauprodukten und Verfahren, wodurch für eine Vielzahl von Problemen in den allermeisten Fällen eine passende Lösung gefunden werden kann.

Jedes Bauteil ein Unikat

Trotz dieser zahlreichen Möglichkeiten darf nicht vergessen werden, dass es im Instandsetzungsbereich nur selten ein Standardproblem und eine dazugehörige Universallösung gibt. Jedes Bauteil ist in gewisser Weise ein Unikat und muss individuell analysiert werden. Wie auch beim menschlichen Körper empfiehlt es sich bei Bauwerken mit der Intervention nicht bis zuletzt zu warten, da sich mit fortgeschrittener Schädigung der Bausubstanz die Anzahl der Freiheitsgrade von Sanierungsmöglichkeiten reduziert und in den meisten Fällen auch mit höheren Instandsetzungskosten zu rechnen ist. Ebenso sollten Eigentümer und Eigentümerinnen beachten, dass Versicherungen damit begonnen haben Leistungen im Schadensfall zu kürzen, wenn diese durch einen zumutbaren Unterhalt hätten vermieden werden können. Dieser Sachverhalt hat

dazu geführt, dass Bauunternehmen – wie zum Beispiel die TECTON-Gruppe – damit begonnen haben, sogenannte Service- und Inspektionsverträge anzubieten. Dabei werden in einem festgelegten Turnus bestimmte Bauteile auf ihre Unversehrtheit überprüft und die Analysen dokumentiert. Der Kunde erhält nach Abschluss der Untersuchung einen detaillierten Bericht und kann – bei Bedarf – anhand der darin enthaltenen Informationen kontinuierlich wert- und substanzerhaltende Massnahmen einleiten und somit die Gesamtlebensdauer eines Objekts bedeutsam verlängern.

Beispiel Tiefgarage

Selbst bei Vorhandensein grösserer Schadstellen muss dies nicht zwangsläufig das Ende eines Bauwerks bedeuten. Als Beispiel sei hier der Fall einer Tiefgarage im Kanton Obwalden erwähnt. Die ganze Liegenschaft wurde in relativ steilem Terrain erstellt, wobei es nachträglich zu Erdbewegungen kam, welche dazu führten, dass der ganze Boden der Tiefgarage mit Rissen überzogen war. Abgesehen von der unvorteilhaften Optik, war es im Interesse der Eigentümerschaft diesen Mangel beheben zu lassen, da ein Eintrag von Wasser und Streusalz über längere Zeit irreparable Folgeschäden mit sich gebracht hätte. Als Alternative zum Teilabbruch mit anschliessendem Neubau hat man sich in diesem Falle für die Applikation eines Oberflächenschutzsystems gemäss SN EN 1504-2 entschieden, wobei zur Verhinderung weiterer Rissbildung ein Glasgittergewebe in die Epoxidharzschicht eingelegt wurde. Einzelne unsichere Stellen wurden vorgängig mittels Injektionen abgedichtet. Die fertige Oberflächenschutzschicht dient zugleich als Nutzschiicht, welche infolge Abrasion durch entsprechend langjährige Einwirkung am Ende ihrer Nutzungsdauer abgeschliffen und nochmals erneuert werden kann. Der Nachhaltigkeit im Sinne der Abfallvermeidung ist somit Rechnung getragen, indem das Abfallvolumen über den Gesamtlebenszyklus des Gebäudes tief gehalten wird. Und das Portemonnaie freut's ebenfalls!

**Georg Böhme ist Mitglied der Geschäftsleitung der TECTON Spezialbau 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





Haben wir den Zinsgipfel nun erreicht?

Der milde Schritt der SNB von 25 Bps führte am Swap-Markt zu tieferen langfristigen Zinsen.

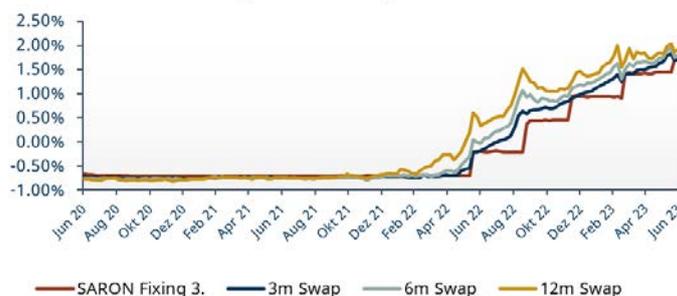
Im fünften Durchgang ihrer restriktiven Geldpolitik hat die SNB ihren Leitzins erneut von 1.50% auf 1.75% angehoben. Trotz der allgemeinen Erwartung unter den Ökonomen, die eine moderate Anhebung von 25 Bps vorhergesehen und teils sogar das Ende des aktuellen Zinserhöhungszyklus prognostiziert hatten, legte die Dynamik am Swap-Markt einen entschlosseneren Kurs der SNB nahe. Die SNB, die in den vergangenen zwei Sitzungen dazu tendierte, den Markt durch eine aggressivere Zinspolitik zu überraschen, das heisst, die Zinsen stärker anzuheben, als vom Markt erwartet wurde, scheint nun ihren Fokus stärker auf andere Risikofaktoren zu legen und nicht nur auf die Inflation.

Grosse Zinsveränderungen in kurzer Zeit können Banken Probleme bereiten, besonders bei Inkongruenzen in der Duration ihrer Aktiva und Passiva. Diese Zinsänderungsrisiken führten dieses Jahr bei einigen US-Banken zu Krisen und Insolvenzen. Parallel dazu beeinflussen steigende Zinsen den Immobiliensektor, wobei sich die Übergangseffekte eher ineffizient und glättend auf Preisbildung und Marktdynamiken auswirken. Nach dem jüngsten Zinsentscheid dürften nun auch SARON-Hypothekendarlehende vollständig die Konsequenzen des aktuellen Zinserhöhungszyklus zu spüren bekommen. Angesichts dieser Risiken und deren zeitverzögertem Eintreten entschied sich die SNB, ihre Zinserhöhung zu verlangsamen und diese Faktoren zu beobachten. Dennoch sind weitere Zinsschritte nicht auszuschliessen.

Die Zinsswap-Kurve hat auf den jüngsten Zinsentscheid der SNB positiv reagiert und der zehnjährige Swapsatz lag für eine kurze Zeit geringfügig unter dem neuen Leitzins von 1,75%. Sollten die Inflationsdaten für Juni eine anhaltend positive Entwicklung zeigen, könnten sich die langfristigen Zinssätze potenziell weiter nach unten bewegen. Allerdings ist stark anzunehmen, dass die langfristigen Zinssätze auf ihrem derzeitigen Niveau verharren werden, da die Inflation weiterhin eine langfristige Herausforderung darstellt.

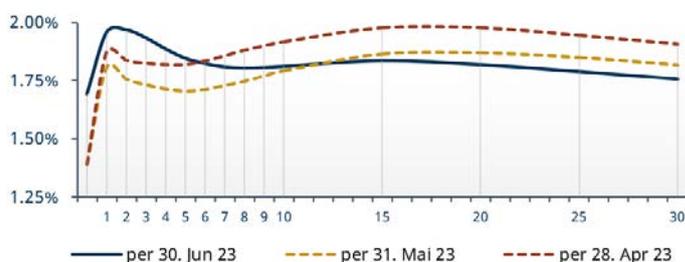
Eine Umsetzung von langfristigen Zinsabsicherungen kann im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch können Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert werden.

Entwicklung der kurzfristigen CHF Zinssätze



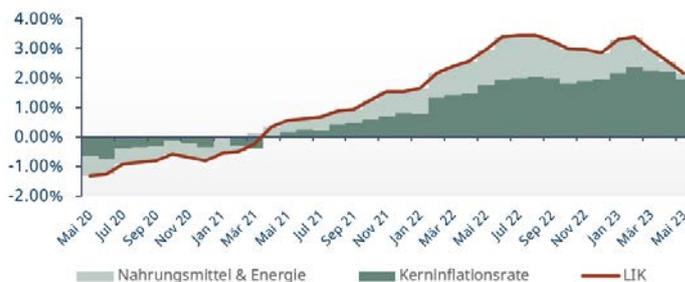
Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 30.06.2023

Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 30.06.2023

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



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 30.06.2023



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG



Messerli
INFORMATIK

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.ch

Nachrichten

Zwölf Grosse machen vorwärts

Zwölf der grössten öffentlichen und privaten Bauauftraggeber in der Schweiz machen sich auf den Weg Richtung Kreislaufwirtschaft. Sie zeichnen zusammen für rund 4 Milliarden Franken Hochbauinvestitionen pro Jahr verantwortlich. Mit dem Unterzeichnen der «Charta kreislauffähiges Bauen» bekennen sie sich zu einer gemeinsamen Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und stark zu verbessern. Beim Bau und Unterhalt ihrer Liegenschaften sollen innovative Lösungen zur Erreichung dieser Ziele entwickelt werden: sanieren statt neu bauen, langfristig bauen, Materialeinsatz reduzieren, wiederverwenden. Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu erfassen und stark zu verbessern. Die Erstunterzeichner der Charta sind: Allreal; AXA Investment Managers Schweiz AG; Baudirektion Kanton Zürich; Bundesamt für Bauten und Logistik BBL; Empa; Hochbaudepartement Stadt Zürich; Post Immobilien Management und Services AG; Swiss Prime Site; Swiss Life Asset Management AG; UBS Fund Management (Switzerland) AG; Zug Estates; Zurich Invest AG.



Hohe Immobilienquoten bei Pensionskassen

Die Pensionskassen haben das Jahr 2022 im Mittel mit einer durchschnittlichen Anlagerendite von -8,8% abgeschlossen. 2022 ist damit der schlechteste Jahrgang seit der Finanzkrise 2008 (-12,6%). Was gegenüber anderen Jahren auffällt: Die Negativperformance des Jahres 2022 geht mit einer hohen Streuung der Renditen einher. Die beste und die schlechteste Performance klaffen hier mit -1,0% bis -16,2% weit auseinander. Dies ist die breiteste Streuung der Renditen seit der Finanzkrise von 2008, wie aus der neuen Swisscanto Pensionskassenstudie hervorgeht. Die Pensionskassen messen dem Nachhaltigkeitsthema zunehmend Relevanz bei. Über ein Drittel der Pensionskassen haben mittlerweile Kriterien für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung

(ESG) in ihren Anlagereglementen verankert. In den vergangenen drei Jahren ist dieser Wert von 25% auf 37% gestiegen, wobei öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtungen bereits bei über 71% liegen, deutlich vor den privatrechtlichen Kassen mit 32%. Bei der Messung des CO₂-Ausstosses sind die grösseren Pensionskassen mit Vermögen über 500 Millionen mit 50% weiter fortgeschritten als die kleineren mit 14%. Es sei laut Swisscanto nicht zu erwarten, dass sich die Verhältnisse in der näheren Zukunft gross ändern werden. Lediglich fünf Prozent der kleineren und acht Prozent der grösseren Kassen stellen dazu aktuell Überlegungen an.

PropTechs: Grosse Bandbreite an Nachhaltigkeitsprodukten

Bereits heute bieten PropTechs eine grosse Bandbreite an Produkten an, welche die Nachhaltigkeitsbestrebungen in der Immobilienbranche unterstützen. Bis zum Netto-Null-Ziel im Schweizer Immobiliensektor ist es aber noch ein weiter Weg, weshalb PropTechs mit nachhaltigen Produkten in den kommenden Jahren weiterhin grosses Wachstumspotenzial aufweisen. Das geht aus dem neusten Swiss PropTech-Report der Credit Suisse hervor. Obschon die Beschäftigungs- und Umsatzzahlen von Schweizer PropTechs weiterhin stark wachsen, führt der Fachkräftemangel teils zu tieferem Wachstum und einer schwächeren Innovationsfähigkeit. Das hat Auswirkungen auf die Gründungstätigkeit. Seit Juni 2022 sind zwar nochmals 24 neue PropTechs hinzugekommen – die Gesamtzahl beläuft sich neu auf 384. Allerdings ist dies ein Rückgang von 40 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von Juni 2021 bis Juni 2022.

Neuer Leitfaden schafft Abhilfe

Das Interesse des Immobiliensektors am Thema Nachhaltigkeit ist gross. Als gewichtiger CO₂-Emittent und Energiekonsument steht die Branche denn auch in der Verantwortung und somit vor der dringend notwendigen, nachhaltigen Transformation. An Instrumenten, mit welchen die verschiedenen Herausforderungen angegangen werden können, mangelt es hingegen nicht. Im Gegenteil, die Auswahl an entsprechenden Standards ist äusserst divers. Hierbei die Übersicht zu behalten ist nicht immer einfach, sodass eine zielführende Einordnung dieser Standards besonders wichtig ist. Mit dem Leitfaden «Standards für Bestandsgebäude», der Co-Autoren Prof. Dr. Michael Trübstein und Elvira Bieri, soll hier nun Abhilfe geschaffen werden. Mittels einer Gegenüberstellung der gängigsten Nachhaltigkeitsstandards für den Schweizer Immobilienmarkt, wird den Akteuren eine wichtige Orientierungs- und Entscheidungshilfe in die Hand gegeben. Die Einordnung erfolgt dabei in Bezug auf den Zweck, das Konzept sowie auch bezüglich dem Aufwand respektive den Kosten. Mit der «Landkarte Standards und Labels» existiert zudem bereits ein analoges Papier für die nachhaltigen Bau-Standards. Der Leitfaden für Bestandsgebäude führt Immobilieneigentümer durch den Entscheidungsprozess und unterstützt, in Abhängigkeit der spezifischen Ausgangslage und Zielsetzung, bei der Wahl des richtigen Instruments. Ausschlaggebend für die Wahl des geeigneten Standards ist dabei stets die individuelle Nachhaltigkeitsstrategie: sie schafft den Rahmen für die Bestandsanalyse, aus welcher schliesslich die Immobilienstrategie abgeleitet wird. Der Leitfaden ist erhältlich unter info@ssrei.ch



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



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