

realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

«Vom Labelsalat zur Labelfamilie»

DGNB, SNBS, GEAK, Minergie: Die bekannten Gebäudelabels erweitern und schärfen ihr Zertifizierungsangebot. Während DGNB vor allem auf die Aussenraumgestaltung fokussiert, rücken GEAK, Minergie und SNBS die Themen Sanierung und Kreislaufwirtschaft in den Mittelpunkt.



rb. Die Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK) definiert im Rahmen der GEAK-Normierung die Methodik für die Bilanzierung von Energie, CO₂ und Treibhausgasen für den Betrieb von Gebäuden. Diese wird anschliessend von Minergie und SNBS in allen Produkten übernommen. Neben den Skalen zur Gesamtenergie und Gebäudehüllenqualität wurde bereits 2022 eine Skalierung der CO₂-Emissionen ergänzt, die im Einklang mit dem Schweizer Treibhausgasinventar steht.

weiter auf Seite 2

«Der heutige Baustandard ist noch immer stark von Kleben, Schäumen und Beschichten geprägt»

*Ivo Angehrn,
Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei der
Drees & Sommer Schweiz AG*

INHALTSVERZEICHNIS

«Schnittstellen bleiben anspruchsvoll»... 4	4
Prinzip «weglassen» konsequent anwenden..... 7	7
Ineffizienzen am Markt ausnutzen . . . 11	11
Know your buildings! 15	15
Höhere Anforderungen an die Umwelttransparenz..... 18	18
Stabilität im Schweizer Zinsmarkt trotz globaler Unruhe 21	21
Nachrichten..... 23	23
Impressum..... 25	25

Im März 2023 wurde zusätzlich eine Methode für die Bilanzierung der vorgelagerten Emissionen (Elektrizitätsproduktion, Fernwärme) ergänzt, so dass jetzt die gesamten in der Betriebsphase verursachten Treibhausgasemissionen ausgewiesen werden können. Nach zwei Jahren Verhandlungen und einem Jahr inhaltlicher Arbeiten stehen die erneuerten und harmonisierten Schweizer Gebäude- und Arealstandards nun ab sofort zur Verfügung. Die Gebäudelabels sind klar positioniert und aufeinander abgestimmt:

- Der GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) fokussiert auf die Sanierung. Er erlaubt eine umfassende Beurteilung des energetischen Zustands eines Gebäudes in drei Skalen von A-G und mithilfe des GEAK Plus die Planung einer Sanierung.
- Die Minergie-Standards definieren auf derselben Methodik anspruchsvolle Anforderungen zu Energie- und Treibhausgasemissionen an Gebäude und Areale. Und ergänzen diese um Komfortaspekte wie Raumluft und Hitzeschutz und eine umfassende Qualitätssicherung. Mit dem ECO-Zusatz werden die Themen Bauökologie, Gesundheit und Kreislaufwirtschaft weiter vertieft.
- Das Label SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) steht für Gebäude und Areale, welche in allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft) hohen Anforderungen genügen.

In drei Aspekten verschärft

Im Wesentlichen verschärft Minergie die Standards in drei Aspekten. Erstens werden bei Neubauten Grenzwerte für die Treibhausgasemissionen in der Erstellung eingeführt, bei allen Minergie-Standards und Gebäudekategorien. Der Nachweis kann rechnerisch geschehen oder mit einem vereinfachten Verfahren. Zweitens muss die ganze nutzbare Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen belegt sein, in Neubau und Sanierung. «Und wir künden bereits an, dass die minimale installierte Leistung auf 20W/qm Energiebezugsfläche erhöht wird, sobald die Unsicherheiten bei Fassaden-Photovoltaik-Anlagen beseitigt sind», sagt Andreas Meier Primavesi, Geschäftsführer von Minergie. Drittens ist der Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes neu mit

Zukunftsdaten zu erbringen. Man beurteilt also, ob ein Gebäude die Komfortanforderungen auch in 20 Jahren noch erfüllen kann, wenn es gerade auch in Städten wohl noch wärmer ist als heute.

«Die letzte grosse Anpassung geschah 2017, als die Eigenstromproduktion und das Monitoring zur Pflicht wurden und die Minergie-Kennzahl zu einer Gesamtbilanz analog GEAK wurde. Seither haben sich viele Technologien weiterentwickelt, namentlich die Photovoltaik. Und der Klimaschutz wurde noch dringlicher, der Klimawandel noch spürbarer. Es ist an der Zeit, dass Minergie als Wegbereiter der Energie- und Klimapolitik im Gebäudebereich wieder einen grossen Schritt voran geht», hält Meier Primavesi fest. Ausserdem wird die Anforderung an die Gebäudehülle (bei Minergie- und Minergie-A-Bauten) erhöht. Ebenso müssen zur Erfüllung der Minergie-Kennzahl beispielsweise effizientere Geräte und Beleuchtungen (in Zweckbauten) eingesetzt werden – für einen möglichst effizienten und fossilfreien Betrieb. Zur Sicherstellung eines optimalen Betriebs wird die Monitoring-Pflicht auf Gebäude ab 1000 Quadratmeter Energiebezugsfläche ausgeweitet. Zudem sind Minergie-Gebäude für die Elektromobilität bereit (und überwiegend mit Strom ausgerüstet).

Der SNBS-Hochbau: Umfassend nachhaltig

Mit dem SNBS-Hochbau werden Gebäude in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) geprüft und zertifiziert. Mit der aktuellen Anpassung wird die Anzahl Kriterien und Messgrössen um rund ein Viertel auf 35 Kriterien respektive 98 Messgrössen reduziert. Dies vor allem durch Weglassen, was in Normen und rechtlichen Grundlagen bereits ausreichend geregelt ist. Verschärft und ergänzt werden hingegen die Anforderungen für klimaangepasstes und CO₂-armes Bauen. So wird beispielsweise das Denken in Kreisläufen geschärft, die Wiederverwendung von Bauteilen geregelt oder der Einbezug rückzubauender Gebäudeteile in die Bewertung der Treibhausgasemissionen von Neubauten integriert. Ein weiteres neues Thema ist das Mikroklima, also die Begrünung von Aussenräumen, Beschattung von Aufenthaltsbereichen oder Gestaltung von Eigenschaften von Oberflächen im Aussenraum.

Genau in diesen Bereichen erweitert nun auch DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ihre Zertifizierungspalette. Das neue DGNB-System für biodiversitätsfördernde Aussenräume hilft Unternehmen, Gemeinden und Quartiersentwickelnden dabei, Flächen auf bebauten Grundstücken, an Fassaden und auf Dächern so zu gestalten und zu pflegen, dass diese die Bewahrung der Arten- und Ökosystemvielfalt unterstützen. «Mit der Entwicklung der neuen Variante der DGNB-Zertifizierung für biodiversitätsfördernde Aussenräume verfolgen wir verschiedene Zielsetzungen», sagt Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der DGNB. «Ganz übergeordnet möchten wir mehr Aufmerksamkeit für das Thema Biodiversitätsverlust generieren. Gleichzeitig wollen wir praxisnahe Bewertungsmethoden anbieten, die auf effektive Weise dazu beitragen, dass mehr Aussenräume im ganzheitlichen Sinne nachhaltig und biodiversitätsfördernd gestaltet werden».

Weitere Informationen:

<https://realestatemove.ch/2023/09/15/schweizer-gebaeude-und-arealstandards-werden-erneuert/>

<https://realestatemove.ch/2023/10/05/dgnb-mit-neuer-zertifizierung-fuer-biodiversitaetsfoerdernde-aussenraeume/>



GARAIO REM
NÄHER AN DER
IMMOBILIE

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG
MIT EINER NEUEN SOFTWARE-GENERATION

WWW.GARAIO-REM.CH



ALLES AN EINEM
ORT - MOBILE, TABLET
UND DESKTOP

«Schnittstellen bleiben anspruchsvoll»

Der Ton zwischen der Mieter- und der Vermieterseite hat sich in den letzten Monaten verschärft. Das zeigte sich deutlich in der Herbstsession der Eidgenössischen Räte. Weder mehr Kontrolle von Seiten des Regulators, noch die Forderung nach mehr Effizienz seien zielführend, sondern die Wirksamkeit der Massnahmen, sagt Immobilienspezialist und Strategieberater Urs Hausmann. Die Schnittstellen zwischen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft seien anspruchsvoll und widersprüchlich.



Urs Hausmann studierte an Universität St. Gallen Volkswirtschaftslehre und Recht. Er war langjähriger Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident der Wüest Partner AG. Seit 2016 wirkt er als selbstständiger Unternehmensberater, Sachbuchautor und Gastdozent. Daneben hat er Verwaltungsrats- und Stiftungsratsmandate inne.
(www.kaori.ch)

Eine Studie des Think-Tank Avenir Suisse zeigt auf, dass drastische Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus ökonomischer Sicht ineffizient sind, ungezielt wirken und die Volkswirtschaft belasten. Allerdings häufen sich zurzeit genau diese Forderungen. Wie viel Neus steckt darin?

Urs Hausmann: Ich habe das fragliche Dokument gelesen. Nein, aus meiner Wahrnehmung findet sich darin nichts Neues. Bekanntes wird solide abermals hergeleitet und erklärt. Marco Salvi von Avenir Suisse hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder entsprechend geäußert, unter anderem in einem Interview in der NZZ im ersten Halbjahr 2023.

Vor dem Hintergrund der sinkenden Leerstände wird das politische Seilziehen zurzeit immer stärker: Die einen wollen mit neuen Regulierungen Mietanpassungen zusätzlich erschweren – etwa nach einer Sanierung –, die anderen wollen im Mietrecht eine strikte Kostenmiete durchsetzen. Wie effizient sind diese Forderungen?

Unklar bleibt – unabhängig der Herkunft der jeweiligen Forderungen – was die Probleme sind, und welche Grössen zu verändern sind. Nicht das Kriterium der Effizienz interessiert im Grundsatz, sondern dasjenige der Wirksamkeit. Nüchtern und im multinationalen Vergleich betrachtet, dürfte die hiesige Bereitstellung von Wohnraum (Neubau und Wiedervermietung) sehr gut funktionieren. Insbesondere muss die öffentliche Hand nur wenig knappe Mittel (unter anderem mittels Subventionen oder eigenem finanziellen Engagement) in die Hand nehmen. Schliesslich bestehen immer Zielkonflikte. So existieren weder ein Gleichgewicht oder eine ideale Welt. Die Schnittstellen zwischen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft (soziales) sind und bleiben anspruchsvoll und eben auch widersprüchlich.

Forderungen nach mehr Regulierung im Wohnungsmarkt führen nicht automatisch zu besserer Wohnqualität und mehr Wohnungen. So hat Genf als Folge der Wohnungsknappheit der 1980er Jahre genau festgelegt, wie teuer die Mieten nach einem Umbau sein dürfen. Das Ergebnis: Investoren scheuen Renovationen, und der Kanton hat heute qualitätsmässig den schlechtesten Wohnungsbestand der Schweiz.

Dafür aber die höchsten Mietzinsen im Bestand einerseits und im Angebot andererseits. Die dortigen Eigentümer freuts.

Das Eidgenössische Parlament beschäftigt sich immer wieder mit Vorstössen, die darauf abzielen, Mieterhöhungen zu verhindern. Diese zielen regelmässig darauf ab, es Kantonen und Gemeinden zu erlauben, Mietpreiskontrollen einzuführen. Periodisch und punktuell sollen Kontrolleure prüfen, ob Mietzinse missbräuchlich seien, weil übersetzte Erträge daraus erzielt werden. Kann mehr Kontrolle zu mehr Mietgerechtigkeit führen?

Nein, das ist definitiv ein Holzweg. Zumal sowohl die Datengrundlagen als auch die Vorgaben zur Berechnung von einschlägigen Kennziffern (unter anderem Renditen) komplett hanebüchen sind. Damit würde mutmasslich einer Willkür Tür und Tor geöffnet.

Hintergrund der Forderung nach Mietkontrollen ist die These, wonach Mieterinnen und Mieter seit Jahren zu viel bezahlen. Sind die Renditen der Liegenschaftsbesitzer zu hoch?

Nein, die Renditen sind nicht zu hoch, wenn die Kennziffern ökonomisch nach Lehrbuch korrekt berechnet würden. Und mindestens so wichtig: Eine statische Betrachtung auf einen Zeitpunkt wird weder der ökonomischen noch der baulichen Realität gerecht. Dabei geht es weniger um das sogenannte Risiko beziehungsweise dessen Entschädigung als vielmehr darum, zukünftige Investitionen überhaupt finanzieren zu können. Viele Eigentümer täuschen sich diesbezüglich selbst.

Das Gesetz beschränkt die Höhe von Renditen, die mit dem Vermieten von Wohnungen erzielt werden dürfen. Laut einem Bundesgerichtsentscheid darf sie zwei Prozentpunkte über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen. Heute liegt dieser bei 1.5 Prozent, also ist eine Rendite von 3.5 Prozent zulässig. Immobilien werden aber immer wieder mit höheren Renditen gehandelt.

Hier werden Äpfel mit Birnen verglichen. Diese Vergleiche sind falsch und in keiner Art und Weise zielführend. Ein drohenreiches Feld.

Wer über seinen Besitz, für den er zum Teil viel Geld und Arbeit investiert hat, nicht mehr selber verfügen kann, wird sich früher oder später aus diesem Markt

zurückziehen. Extreme Forderungen zielen schon fast auf Enteignung im Wohnungsmarkt hin.

Was kann hier der Staat besser lösen?

Alles hat seinen Preis. Wie sich die Akteure in solchen oder ähnlichen Szenarien verhalten werden, hängt massgeblich auch von ihren sonstigen Alternativen ab. Sie vergleichen und wägen ab. Wenn sich effektive Alternativen (vielleicht noch risikogerecht) noch mehr verschlechtern, bleibt die Investitionsneigung wahrscheinlich doch erhalten. Alles hängt mit Allem zusammen.

Städte und Gemeinden sollen mehr Immobilieneigentum besitzen, damit mehr gemeinnütziger Wohnraum entsteht, wird oft gefordert. Die Zuteilung von Besitz, der der Öffentlichkeit gehört, hat aber immer den Beigeschmack von Nepotismus. Wer bestimmt dann, wer welche Wohnung erhält? Wie realistisch ist ein Staatsapparat, der alles kontrollieren kann?

Die Erfahrungen der letzten 100 Jahren in der Schweiz belegen eindrücklich, dass private Initiativen und Unternehmertum die besten Garanten für einen zeitgemässen Immobilienbestand sind. Das heisst aber nicht, dass die Verteilung von knappen Gütern nicht deutlich verbessert werden könnte. Aber das ist eine andere Geschichte.

Interview: Remi Buchschacher

Falsche Kennziffer

Einer der Kardinalfehler des geltenden Schweizer Mietrechts mit Blick auf die Herleitung der Rendite besteht darin, dass die Kosten erstens nur zeitpunktbezogen berücksichtigt; zweitens die Opportunitätskosten und drittens die Abschreibungen ausgeblendet werden. Die ausschliessliche Fokussierung auf das tatsächlich investierte Eigenkapital blendet aus, dass das gesamte Kapital sowohl notwendig als auch risikoexponiert ist. Zudem fallen grosszyklische Instandsetzungen nur alle 20 bis 30 Jahre an. Gleichwohl müssten sie bei einer integralen Renditeberechnung miteinbezogen werden. Fazit: Das Abstellen auf eine statische Rendite als Kriterium für missbräuchliche Mietzinsen ist letztlich nicht zielführend aus Sicht des Mieterschutzes.

Alternative Sichtweise: Nicht die Rendite des Vermieters, sondern ein Missverhältnis zwischen der Leistung und der Gegenleistung im Vertragsverhältnis sollte die ausschliessliche Referenz zur Beurteilung eines allfälligen Missbrauchs bilden. (Vgl. Übervorteilung gemäss Art. 21 Abs. 1 OR).

Urs Hausmann

AVOBIS SWISS RESIDENTIAL FUND

**NEUWERTIGE WOHNIMMOBILIEN?
JETZT INVESTIEREN.**

Avobis lanciert ihren Schweizer Wohnimmobilienfonds mit Fokus auf neuwertigen Bestandsimmobilien.

Der Fonds ermöglicht qualifizierten Anlegern eine Partizipation am Aufbau eines Portfolios von vollvermieteten, neuwertigen Wohn-Bestandsimmobilien mit einer stabilen und nachhaltigen Ausschüttung.

Investment Highlights

Neuwertig
Nachhaltig
Zukunftsorientiert
Wertbeständig
Ertragsstark



Mit Sanierung statt Neubau CO₂ einsparen



Ivo Angehrn ist Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei Drees & Sommer Schweiz.

Für die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft im Immobiliensektor ist der Innovationsbedarf sehr gross. Der heutige Baustandard ist noch immer stark von «Kleben, Schäumen, Beschichten» geprägt, sagt Ivo Angehrn, Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei der Drees & Sommer Schweiz. Wichtig sei es zu verstehen, dass die grössten Hebel zur Reduktion des CO₂-Ausstosses von Gebäuden in den frühen Planungsphasen entschieden werden.

Volle Deponien, ambitionierte Klimaziele: Bis 2050 möchte die Europäische Union die umfassende Kreislaufwirtschaft einführen, das Konzept «Abfall» soll überwunden werden. Woher kommen die CO₂-Emissionen in der Baubranche?

Ivo Angehrn: Die CO₂-Emissionen stammen einerseits aus dem Betrieb der Gebäude. Der Anteil fossiler Heizungen ist in der Schweiz immer noch sehr hoch. Die Ablösung durch erneuerbare Energien läuft aber und wird gefördert. Ein weniger bekannter Teil der Emissionen stammt aus den Bautätigkeiten selbst, aus Neubau und Sanierungen. Die Ressourcengewinnung, die Produktion von Baustoffen sowie der Transport beruhen noch stark auf fossilen Energien. Die Zementproduktion verursacht zusätzliche CO₂-Emissionen. In Summe sind diese Emissionen ebenso relevant wie die Emissionen aus dem Betrieb. Bei einem heutigen Neubau werden über den gesamten Lebenszyklus sogar mehr Emissionen beim Bau verursacht als im Betrieb über 60 Jahre.

Für eine Wende im Bauwesen müssen also künftig Materialressourcen in vollem Umfang wiederverwendet und -verwertet werden können?

Das ist die Vision. Allerdings ist eine hundertprozentige Wiederverwendung weder ökonomisch sinnvoll noch notwendig. Heute stehen wir noch ganz am Anfang. Es wird nur ein sehr geringer Anteil der im Bausektor vorhandenen Materialressourcen wiederverwendet. Global gesehen beträgt die Quote an wiederverwendeten Ressourcen nur um die elf Prozent. In der Schweiz ist dieser Anteil ähnlich tief, obwohl wir uns «Recyclingweltmeister» nennen.

Eine Grundvoraussetzung für das kreislaufgerechte Konstruieren von Gebäuden sind sortenreine und schadstoffarme Baustoffe. Die Baustoffherstellung ist aber noch weit davon entfernt. Wie müssten Neubauten gestaltet werden, damit die Komponenten Jahrzehnte später wiederverwendet werden können?

Bereits heute sind viele Ansätze für das kreislaufgerechte Bauen bekannt und etabliert. Bei der Auswahl von Baustoffen und Bauteilen kann der Fokus auf Schadstoffminimierung gelegt werden, beispielsweise mit dem Minergie-ECO-Standard. Wenn Materialien möglichst sortenrein ausgewählt und trennbar – das heisst weder verklebt, verleimt noch beschichtet – verbaut werden, ist schon ein sehr grosser Schritt vollbracht. Diese Entwicklung braucht sowohl die Bauprodukt-Industrie wie auch die Bauherren und Planer – Angebot und Nachfrage müssen steigen, damit der Markt die notwendige Grösse, Skaleneffekte und Effizienzgewinne erzielt.

Welche Hebel zur Reduktion des CO₂-Ausstosses bestehen bereits in der Erstellung?

Auch hier sind viele Prinzipien bekannt. Es ist wichtig zu verstehen, dass die grössten Hebel in den frühen strategischen und konzeptionellen Planungsphasen entschieden werden. Zunächst einmal gilt es zu hinterfragen, wie gross der Bedarf, beispielsweise an Flächen, überhaupt ist. Gerade Büroflächen sind heute dank neuer Arbeitsformen, wie Home und Mobile Office, oft überdimensioniert. Als nächstes sollte immer die Frage «Bestandserhalt oder Neubau» gestellt werden. Durch die Sanierung eines Bestandsgebäudes können bis zu 70 Prozent der CO₂-Emissionen gegenüber einem gleich grossen Neubau eingespart werden. Ein weiterer Hebel ist die Flächeneffizienz. In dem auf Untergeschosse oder komplexe Fassadenstrukturen verzichtet wird oder die Nebenflächen reduziert werden, können Emissionen vermieden werden. Das Prinzip «weglassen» soll auch beim Ausbau konsequent angewandt werden. Zum Beispiel, wenn auf abgehängte Decken, Wandverkleidungen oder komplexe technische Installationen verzichtet wird. All diesen Hebeln ist gemeinsam, dass nicht nur Emissionen, sondern auch Kosten gespart werden. Zuletzt kann durch die Auswahl von emissionsarmen Materialien oder dem Einsatz von wiederverwendeten Materialien der CO₂-Fussabdruck eines Gebäudes nochmals minimiert werden.

Um das Prinzip Cradle to Cradle anwenden zu können, braucht es auch reversible Bauteilverbindungen. Wie gehen die Entwickler und Architekten damit um?

In diesem Bereich ist der Innovationsbedarf sicherlich am grössten. Der heutige Baustandard ist nun

einmal stark von «Kleben, Schäumen, Beschichten» geprägt. Ein Blick zurück in die Baugeschichte lohnt sich. Historisch wurden Bauten nämlich immer reversibel erstellt und bestehende Gebäude wurden als Bauteil- und Materiallager für Neubauten verwendet.

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

Der Markt ist sowohl anbieter- wie auch nachfrageseitig noch in den Kinderschuhen. Darum fallen Mehrkosten oft nur darum an, weil die Suche nach Alternativen aufwändig ist und viele neue Fragen auftauchen. Mittelfristig ist das kreislaufwirtschaftliche Bauen allerdings alternativlos – aus Sicht der Klimakrise wie auch aufgrund der endlichen Ressourcen. Darum lohnt es sich jetzt, in Wissensaufbau, neue Methoden, Prozesse und Technologien zu investieren. Die First Mover von heute werden die Gewinner von morgen sein.

Die Labels der Schweizer Gebäude- und Arealstandards wurden in den letzten zwei Jahren erneuert und vereinheitlicht. In welchen Bereichen in Bezug auf Kreislaufwirtschaft würden Sie die Schweizer Baubranche als fortschrittlich bezeichnen?

Hier würde ich aus persönlicher Sicht zwei Punkte hervorheben. Der Minergie-ECO-Standard ist schon seit vielen Jahren etabliert und bietet eine sehr gute Grundlage für schadstoffarmes Bauen. Zweitens das Grundprinzip bei den Arealstandards, dass für vorzeitig rückgebaute Bestandsgebäude die «verlorenen» CO₂-Emissionen negativ angerechnet werden. Dies ist sehr innovativ und kann dazu führen, dass die Entscheidung «Neubau oder Sanierung» neu bewertet wird.

Für eine funktionierende Kreislaufwirtschaft braucht es auch einen Innen- und Mieterausbau, bei dem die eingesetzten Materialien hohe Anforderungen an die Zirkularität erfüllen. Wie wichtig ist das Augenmerk auf die Materialisierung und die Innenraumhygiene?

Beim Innenausbau spielt nicht nur die Kreislaufwirtschaft eine Rolle, sondern insbesondere die Gesundheit der Nutzenden. Daher sollte es selbstverständlich sein, auf Schadstoffe zu verzichten, Emissionen im Innenraum zu reduzieren und intelligente, also nicht immer hoch-technisierte, Lösungen für die Regulierung der Luftqualität anzuwenden. Es ist für



mich unverständlich, dass die Mieter, welche das direkte Interesse der Nutzenden vertreten und den Mieterausbau auch bezahlen, auf diese Aspekte so wenig Wert legen.

Ist deshalb Kreislaufwirtschaft im Innenausbau weniger relevant?

Im Gegenteil. Da die Nutzungsdauer von Mieterausbauten (oft nur 5-10 Jahre) viel kürzer ist als bei den Gebäuden selbst, ist das kreislaufwirtschaftliche Bauen umso wichtiger. Noch zu oft werden Mieterausbauten, welche noch voll funktionstüchtig sind, bei einem Mieterwechsel ausgetauscht und damit zu Abfall. Als positives Beispiel möchte ich die Firma Globetrotter nennen, die in Bonn bei der Übernahme einer neuen Ladenfläche vom Vormieter fast das gesamte Inventar übernommen hat. So konnten rund 97 Prozent CO₂-Einsparungen gegenüber einem «normalen» Ladenausbau erzielt werden. EPEA – part of Drees&Sommer hat das Projekt begleitet und die positiven Effekte mit dem «Circularity Passport Interiors» bewertet und ausgewiesen.

Wo ansonsten verklebte Materialien als Bauschutt anfallen, können die Materialien also wiederverwendet oder verkauft werden. Über den Lebens- oder Mieterzyklus gesehen, bleibt damit ein finanzieller Restwert, der nach abgeschlossenem Zyklus wieder ausgelöst werden kann. Besteht hier bereits ein Markt?

Bei den Innenausbauten gibt es erste Anbieter mit Geschäftsmodellen zum Leasing und der Rücknahme von Bauteilen und Apparaten. Bei ganzen Gebäuden kann man noch nicht von einem Markt sprechen. Fortschrittliche Eigentümer und Investoren wollen jedoch mehr Transparenz über die in den Gebäuden enthaltenen Materialwerte, beispielsweise über Gebäudematerialpässe wie Madaster. Der Markt muss sich noch entwickeln, aber die Werte sind schon da. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung werden diese Werte generiert, vermehrt oder vernichtet. Darum lohnt es sich auch finanziell, heute mit kreislaufwirtschaftlichem Bauen anzufangen.

Interview: Remi Buchschacher

Charta kreislaufforientiertes Bauen

Zwölf der grössten öffentlichen und privaten Bauauftraggeber in der Schweiz haben die «Charta kreislaufforientiertes Bauen» unterzeichnet und 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. Sie sind entschlossen, die Kreislaufwirtschaft in der Schweizer Bauwirtschaft entscheidende Schritte voranzubringen. Gemeinsam möchten sie lernen und laden weitere Bauherrschaften ein, der Charta beizutreten. Im Vordergrund steht das auf Freiwilligkeit basierende Zusammenwirken und Vernetzen und das gemeinsame Lernen mit dem Ziel, konkrete Schritte in Richtung kreislaufforientiertes Bauen auszulösen.

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.



SFP

Swiss Finance & Property Group

Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

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

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

Ineffizienzen am Markt ausnutzen

Marktineffizienzen zu nutzen ist eine Königsdisziplin im Asset Management. Wer die Märkte versteht und beobachtet, kann gute Erfolge bei der Immobilienfinanzierung erzielen. Ein Weg dazu stellen die Cross Currency Swaps dar, wie Burak Er und Alkmene Maglaras von Avobis aufzeigen.

Der Vergleich von Marktkonditionen und das Finden der optimalen Immobilienfinanzierung ist in der aktuellen Zeit von steigenden Zinsen noch herausfordernder geworden. Avobis möchte dank Marktineffizienzen Immobilienfinanzierungen optimieren. Wie kann das gelingen?

Alkmene Maglaras: Wer ein grösseres Immobilienportfolio finanziert hat, tut gut daran, dieses ständig zu überprüfen. Denn es eröffnen sich immer wieder Möglichkeiten, dieses zu optimieren und Chancen am Markt auszunutzen. Wichtig ist, dass man den Markt versteht und beobachtet. Ineffizienzen gibt es immer wieder – aber man muss sie erkennen und verstehen, um sie in einem ersten Schritt theoretisch durchrechnen zu können. Erst danach kann man entscheiden, ob es in Bezug auf Rentabilität und Risiko Sinn macht und es möglich ist, die Ineffizienz auszunutzen. In einem zweiten Schritt gilt es zu prüfen, ob die Theorie auch praktisch angewendet werden kann, ob es sich finanziell – inklusive aller Margen und Kommissionen von Banken – lohnt und welche Kundengruppe hierfür in Frage kommt.

In der Theorie gibt es den perfekten Markt, die Realität sieht aber anders aus. Wie entstehen bleibende Marktineffizienzen, die man ausnutzen kann?



Alkmene Maglaras, M. Sc. Economics, Head Finanzierungen bei Avobis;
Burak Er, CFA und M. Sc. Oec, Head Research und Senior Consultant Financing bei Avobis.

Burak Er: Am Markt entstehen immer wieder Ineffizienzen; diese werden jedoch üblicherweise sofort, also innert Bruchteilen von Sekunden, erkannt und ausgenutzt, wodurch sie wieder ausgeglichen werden. Es gibt nun aber Ineffizienzen, welche über Tage, Monate, ja sogar Jahre bestehen bleiben und dadurch systematisch werden. Dies kann geschehen, weil Marktfriktionen existieren, welche Marktteilnehmer daran hindern, diese Ineffizienz profitabel auszunutzen. Diese Einschränkungen können verschiedenster Natur sein: Eingeführte Kapitalrestriktionen, keinen freien Zugang für alle Marktteilnehmer zu allen Märkten, Risiken, die aufgrund regulatorischer Vorschriften auftreten, oder generell eine Dysbalance zwischen Angebot und Nachfrage.

Es gibt aber immer wieder Wege, trotzdem einen profitablen Weg zu finden. Welche Ineffizienzen hat man denn in der Vergangenheit ausnutzen können?

Burak Er: Banken haben im Negativzinsumfeld aus diversen Gründen den Negativzins nicht an ihre Kreditnehmer weitergeben können oder wollen. Durch die 0-Prozent-Untergrenze bei LIBOR- respektive SARON-Hypotheken haben Banken in ihren Kreditverträgen eine künstliche Untergrenze eingebaut, die nicht marktgegeben war. Dies bildete eine Ineffizienz, die man durch gewisse Instrumente ausnutzen konnte.

Sie sprechen vom Einsatz von arbitragefreien Instrumenten. Was ist damit gemeint?

Burak Er: Bei der Bepreisung von Finanzderivaten geht man von der Prämisse der Arbitragefreiheit aus. Das bedeutet, dass durch eine geschickte Kombination von Positionen im Basiswert und den zugehörigen Derivaten keine Möglichkeit besteht, einen risikolosen Gewinn zu erzielen. Ein konkreter Fall für den Einsatz von diesen Instrumenten im Rahmen einer Immobilienfinanzierung ist die Nulluntergrenze, die von Schweizer Banken bei Hypothekenzinsen festgelegt wurde. In einem solchen Fall wurden Finanzinstrumente wie Währungsderivate weiterhin unter Berücksichtigung der tatsächlichen Zinsdifferenz zwischen den beiden Währungen bepreist, ohne die künstliche Zinsuntergrenze zu berücksichtigen. Im Kontext eines 0-Prozent-Floors konnte man daher einen Kredit in USD aufnehmen, CHF erwerben und mittels Derivate den zukünftigen Rückkauf des USD-Betrags bereits im Voraus festlegen. Dies hat zu

einem synthetischen Kredit in CHF ohne 0-Prozent-Floor geführt. Bei einer guten Bonität konnte dies sogar annähernd zu einem Kredit zu Marktkonditionen ohne Aufschlag und ohne künstliche Untergrenze führen.

Das Negativzinsumfeld ist aber nun vorbei.

Burak Er: Obwohl wir uns heute nicht mehr in einem Negativzinsumfeld befinden, existieren nach wie vor Ineffizienzen zwischen Währungspaaren, die bei (Immobilien-)Krediten ausgenutzt werden können. Es ist keine Seltenheit, dass internationale Unternehmen, die Zugang zu verschiedenen Kapitalmärkten haben, solche Gelegenheiten nutzen, um Kapital zu vorteilhafteren Konditionen zu beschaffen.

Was haben die Marktteilnehmer für Möglichkeiten?

Burak Er: Die Möglichkeiten für Marktteilnehmer, die Divergenz durch Arbitrage zu nutzen, sind durch verschiedene Entwicklungen seit der Finanzkrise begrenzt. Zum einen hat sich das Risikoverständnis im Umgang mit Derivaten verändert, wodurch viele Akteure vorsichtiger geworden sind. Zum anderen haben regulatorische Eingriffe den Kapitalfluss eingeschränkt und die Rahmenbedingungen für Arbitragemöglichkeiten verändert. Dadurch entsteht Raum für Ineffizienzen, sofern die notwendigen Bedingungen erfüllt sind. Diese Änderungen im Marktverhalten und in der Regulierung haben gemeinsam zur Aufrechterhaltung dieser Marktineffizienz beigetragen, trotz der theoretischen Erwartung, dass die gedeckte Zinsparität ein arbitragefreies Gleichgewicht herstellen sollte.

Wie lässt sich dies von Kreditnehmern für vorteilhaftere Immobilienfinanzierungen nutzen?

Alkmene Maglaras: Man kann diese Situation nutzen, indem man die Finanzierung in einer anderen Währung aufnimmt, dieses Kapital in Schweizer Franken wechselt und zeitgleich das Fremdwährungsrisiko durch eine Absicherung eliminiert. Richtig angewendet kommen die Gesamtkosten der Finanzierung günstiger als bei einer reinen Finanzierung in Schweizer Franken.

Bestehen keine Risiken bei einer solchen Transaktion?

Alkmene Maglaras: Wird dieses Paket – also der Kredit in einer fremden Währung sowie die Absicherung

– in einem geschlossenen Produkt abgeschlossen, entsteht kein Fremdwährungsrisiko. Werden aber beide Abschlüsse separat abgeschlossen, können Bewertungsrisiken auftreten, da das Derivat zum Marktwert verbucht werden muss und während der Laufzeit schwanken kann. Daher bieten die meisten Banken nur geschlossene Produkte an, oft nicht länger als mit einer Laufzeit von zwei Jahren. Was schade ist, denn die Basis in diesem Spektrum ist nicht sehr hoch und auch volatil, weshalb diese Finanzierungsform nicht zwangsläufig zu einer günstigeren Option führen muss. Die Basis nimmt ab zwei Jahren deutlich zu – der Laufzeit, die Schweizer Banken grundsätzlich nicht oder nur für sehr grosse Volumina im Rahmen von Portfoliofinanzierungen anbieten.

Der Zugang zu solchen Instrumenten ist also nicht für alle gewährleistet?

Alkmene Maglaras: Das stimmt, aktuell bieten nur wenige Banken diese Option für längere Laufzeiten an – und hauptsächlich für Kunden mit einem Mindestjahresumsatz von mehreren hundert Millionen Franken. Das liegt daran, dass viele Bedingungen erfüllt sein müssen, damit sich eine solche Transaktion für den Kunden und schlussendlich auch für die Bank lohnt: Das Risikoprofil muss stimmen, das Volumen muss eine gewisse Grösse haben, meist muss auch eine vertrauensvolle Kundenbeziehung bestehen. Zudem ist es nichts, das eine Bank ihren Kunden proaktiv anbietet, da Derivate stark reguliert sind. Zudem bevorzugen Banken das geschlossene Produkt für kürzere Laufzeiten, um den Kreditnehmer vor Risiken zu schützen, welche bei einem geöffneten Produkt entstehen können.

Das tönt doch recht kompliziert. Lohnt sich der Aufwand überhaupt?

Alkmene Maglaras: Eine Prüfung solcher Möglichkeiten lohnt sich auf jeden Fall. Ist es nicht eine solche Art der Finanzierung, gibt es allenfalls andere Marktineffizienzen oder Möglichkeiten, die Finanzierung zu optimieren. Wir analysieren regelmässig Portfolios unserer Kunden und schlagen Optimierungen vor, die Zinseinsparungen ermöglichen. Wichtig ist, die Augen offen zu halten und den Markt zu beobachten – oder Experten beizuziehen, die es für einen tun.

Interview: Remi Buchschacher

Cross Currency Swaps

Die Theorie der ungedeckten Zinsparität besagt, dass eine Geldanlage in einer ausländischen Währung mit einer höheren Verzinsung im Laufe der Zeit die gleiche Rendite erzielen sollte wie eine vergleichbare Anlage in der heimischen Währung, selbst ohne eine Währungsabsicherung. Die Idee dahinter ist, dass die Unterschiede in den Zinssätzen durch die Schwankungen im Wechselkurs ausgeglichen werden. Dies ist jedoch eine Theorie, die nicht hält und auch nicht eine zwingende Kondition für die Markteffizienz bildet. Währungskurse werden durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst und bringen ein Fremdwährungsrisiko für Investoren mit sich, die in ausländische Geldanlagen investieren, wenn sie sich nicht gegen dieses Risiko absichern. Um das Risiko zu minimieren, können Investoren Währungsderivate nutzen, um sich gegen mögliche Verluste durch Wechselkursschwankungen abzusichern.

Wenn also Investoren in ausländische Anlagen investieren und sich gleichzeitig gegen das Wechselkursrisiko absichern, wird erwartet, dass die Renditen von inländischen und ausländischen Anlagen am Ende der Laufzeit ähnlich sind, unabhängig von den Unterschieden in den Zinssätzen zwischen den beiden Ländern.

Dieser Zustand wird als gedeckte Zinsparität bezeichnet. Die Theorie der gedeckten Zinsparität impliziert, dass der Markt effizient arbeitet, wenn die Kosten für die Absicherung des Wechselkursrisikos die Differenz in den Zinssätzen zwischen den beiden Ländern ausgleichen. Dadurch wird sichergestellt, dass Investoren keine Arbitragemöglichkeiten haben, um risikofreie Gewinne zu erzielen. Diese Bedingung ist wesentlich für die Preisbildung von Währungsderivaten, da sie die Beziehung zwischen den Zinssätzen und den Wechselkursen klar definiert.

Die gedeckte Zinsparität hält seit der globalen Finanzkrise 2007/2008 nicht mehr und manifestiert sich in Form einer Divergenz, bekannt als Cross Currency Swap Basis. Theoretisch sollte diese Basis null sein, jedoch hat sie aufgrund verschiedener Faktoren eine signifikante Abweichung erfahren. Die Hauptursache für diese Divergenz liegt in einer Ungleichheit zwischen Angebot und Nachfrage, insbesondere bezüglich der Währungsabsicherung in US-Dollar. Konkret übersteigt die Nachfrage nach Währungsabsicherungen in Dollar das Angebot der gegenüberliegenden Parteien. Dadurch wird die Absicherung in Dollar teurer, und die Gegenpartei, die die Absicherung anbietet, wird durch die Basis belohnt. *Burak Er*

PROVIS

SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

Die Vorteile von PROVIS & smino im Überblick:

VOLLINTEGRIERTE BAUPROJEKTMANAGEMENT-GESAMTLÖSUNG INKLUSIVE BIM

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

TECHNISCH UND FUNKTIONAL AUF DEM NEUESTEN STAND

SKALIERBAR UND FLEXIBEL AN DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ANPASSBAR

MODERNE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

EINFACHE INTEGRATION

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

axept.ch/provis



Axept Business Software AG

Grubenstrasse 109
CH-3322 Schönbühl

Telefon 058 871 94 10

Gallenweg 19
CH-4133 Pratteln

Telefon 058 871 94 33

Kemptpark 12
CH-8310 Kemptthal

Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St. Gallen

Telefon 058 871 94 30



Know your buildings!

Die strukturierte Erfassung von ESG-Daten und deren automatisierte Plausibilisierung ist nach wie vor ein Painpoint, sagt Niklas Naehrig, Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa. In Zusammenarbeit mit Novalytica entstand eine Plattform zum Management von ESG-Daten. Die Reportings sollen im nächsten Jahr automatisiert ausgeliefert werden können.



Niklas Naehrig ist Leiter Strategie & Nachhaltigkeit bei Wincasa. (Bild: Clara Tuma)

Für Immobilien-Eigentümer ist Nachhaltigkeit ein bedeutender Bestandteil der Unternehmensstrategie. Wincasa und Novalytica entwickelten zusammen eine Plattform zum Management von ESG-Daten. Was ist das Ziel?

Niklas Naehrig: Die Anforderungen an das Reporting von ESG-Kennzahlen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Für grosse Publikumsgesellschaften ist die Klimaberichterstattung ab dem 1. Januar 2024 obligatorisch. Allerdings haben sich bereits zuvor die Manager von Immobilienfonds (Asset Management Association Switzerland) sowie Anlagestiftungen (KGAST) selbst dazu verpflichtet, über gewisse grundlegende Kennzahlen hinsichtlich Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen in den von ihnen gemanagten Portfolios zu berichten. Transparenz ist sozusagen ein Megatrend in der Immobilienwirtschaft – und eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung der Klimaziele.

Was können Sie dafür tun?

Als Partner der Immobilieneigentümer ist es unser Ziel, die für die jeweiligen Reportings notwendigen Daten effizient und vor allem in der bestmöglichen Qualität erfassen und bereitstellen zu können. Dabei unterstützt uns die neue Plattform. Für den Kunden bietet sie zudem den Vorteil, dass die Daten in einem nachvollziehbaren und auditierten Prozess erfasst und dargestellt werden.

Investoren und Politik fordern die Formulierung von Absenkungszielen und die nachvollziehbare Berichterstattung über deren Erreichung. Doch die Quantifizierung und das Reporting von Nachhaltigkeitsthemen ist aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Datenquellen sehr komplex.

Das ist korrekt. Je nach Reporting müssen nicht nur dynamische Verbrauchsdaten (Energy, Water, Waste), sondern eine Vielzahl weiterer Datenfelder integriert werden. Zum Teil kommen die Daten aus Systemen und können über Schnittstellen bezogen werden. Teilweise müssen sie zunächst manuell erfasst werden.

Eine weitere grosse Herausforderung ist zudem die Qualität der Daten und der manuelle Aufwand, der zu ihrer Überprüfung und Verbesserung erforderlich ist. Wie lässt sich dies vereinfachen?

Oft sind die Datensätze fehlerhaft oder unvollständig, so dass sie umfangreichen Plausibilitäts- und Integritätschecks unterzogen werden müssen. Hier setzen

wir in der Zusammenarbeit mit den Datenexperten von Noalytica an und entwickeln Prozesse, die uns mit einer Kombination aus menschlicher und künstlicher Intelligenz die Qualitätssicherung erleichtern. Dies ist ein Kernbestandteil unserer Plattform und ein enormer Mehrwert für unsere Kunden.

Es existieren verschiedene ESG-Frameworks und Berichtstandards, die den Überblick erschweren. Diese Herausforderungen machen es für die Kundinnen und Kunden von Wincasa schwierig, die gestiegenen Anforderungen an die Nachhaltigkeit und deren transparente Berichterstattung zu erfüllen. Wie können Sie hier einen vereinfachenden Überblick verschaffen?

Global gesehen schreitet die Regulierung des ESG-Bereichs voran und auch in der Schweiz steigt die Anzahl der vorhandenen Standards und Benchmarkings. Welches im Einzelfall das richtige Rahmenwerk für den jeweiligen Eigentümer ist, lässt sich tatsächlich nicht immer auf den ersten Blick sagen. Wir empfehlen immer den Vergleich unterschiedlicher Initiativen – natürlich kommt es auch auf die eigenen Schwerpunkte an. Geht es beispielsweise um Transparenz und den nationalen oder internationalen Vergleich mit anderen Immobilieneigentümern, kommen andere Initiativen infrage als wenn man eher darauf abzielt, direkt Massnahmenempfehlungen für die CO₂-Reduktion im Portfolio abzuleiten.

Grundsätzlich gilt aber: Bevor man sich Gedanken über die Teilnahme an einem Benchmark macht, sollte man sicherstellen, dass die dafür notwendigen Daten, vor allem zu den Flächen und Energieverbräuchen, in der erforderlichen Qualität und Granularität vorliegen.

Derzeit wird die von Wincasa und Noalytica entwickelte Lösung als Pilotprojekt im Portfolio eines namhaften Schweizer Immobilieneigentümers erprobt. Gibt es bereits erste Erkenntnisse?

Wir sind mit der Entwicklung voll auf Kurs und werden die Reportings für unseren Pilotkunden bereits im nächsten Jahr automatisiert ausliefern können. Eine wesentliche Erkenntnis aus dem Projekt ist für uns bereits jetzt das grosse Interesse am Produkt. Offenbar ist die strukturierte Erfassung von ESG-Daten und deren automatisierte Plausibilisierung ein Painpoint – nicht nur bei Kunden, sondern auch bei Konkurrenten. Wichtig ist zudem, dass die Datensammlung nicht situativ erfolgt, sondern in eine Strategie eingebettet ist. Eigentümer sollten sich darüber Gedanken machen, dass alles, was messbar ist – dazu zählen neben Verbräuchen zum Beispiel auch Materialien – früher oder später auch abgefragt wird. Bisher wird der Wert einer Immobilie massgeblich über den Ertrag ermittelt. Wir gehen davon aus, dass hier in Zukunft vermehrt auch die qualitativen Eigenschaften der Immobilie eine Rolle spielen werden. Deshalb: Know your buildings!

Interview: Remi Buchschacher



Oft sind die Datensätze fehlerhaft oder unvollständig, so dass sie umfangreichen Plausibilitäts- und Integritätschecks unterzogen werden müssen.



Immobilien­daten im Griff. Von überall.

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

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

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

www.campos.ch

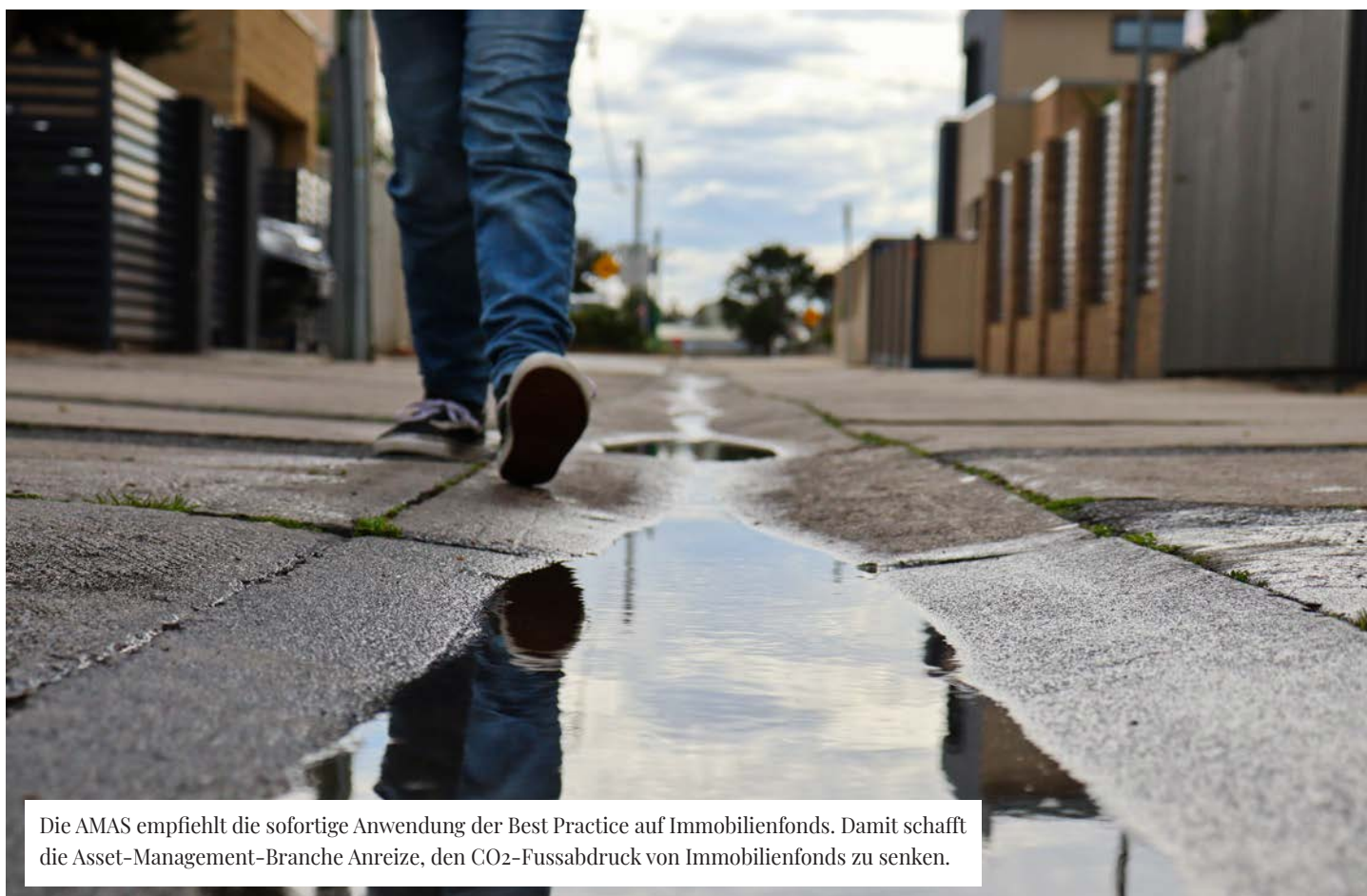


coded with love by icfm

Höhere Anforderungen an die Umwelttransparenz

Schweizer Immobilienfonds werden künftig ihre umweltrelevanten Kennzahlen auf einheitlichen und breit abgestützten Datenstandards ausweisen. Die Asset Management Association Switzerland hat die entsprechende Best Practice erweitert und schafft somit eine stärkere Standardisierung und bessere Vergleichbarkeit von Immobilienfonds in Bezug auf die Umwelt- und Klimaverträglichkeit.

Red. Die umweltrelevanten Kennzahlen sind Teil der freien Selbstregulierung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) im Bereich Nachhaltigkeit, welche am 30. September 2023 in Kraft tritt und für die Mitgliedsinstitute der AMAS sowie weitere beigetretene Institute verpflichtend ist. Mit der ersten Veröffentlichung der umweltrelevanten Kennzahlen für sämtliche Schweizer Immobilienfonds am 31. Mai 2022 bezweckte die AMAS, die Transparenz gegenüber Investorinnen und Investoren zu erhöhen sowie eine Vergleichbarkeit über die verschiedenen Produkte zu schaffen.



Die AMAS empfiehlt die sofortige Anwendung der Best Practice auf Immobilienfonds. Damit schafft die Asset-Management-Branche Anreize, den CO₂-Fussabdruck von Immobilienfonds zu senken.

Damit schafft die Asset-Management-Branche auch Anreize, den CO₂-Fussabdruck von Immobilienfonds zu senken und Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz zu ergreifen. Als Teil der AMAS-Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug dienen die umweltrelevanten Kennzahlen zudem dem Ziel, die Schweiz als führenden Hub für Sustainable Finance zu etablieren.

Erläuterungen erweitert

Zu diesem Zweck hat die AMAS die entsprechenden Erläuterungen im Sinne einer Best Practice erweitert und schafft damit einheitliche und stärkere Standards für die Umwelttransparenz sowie eine bessere Vergleichbarkeit der entsprechenden Kennzahlen. Die AMAS empfiehlt Anbietern von Schweizer Immobilienfonds, sich stets am aktuellen CO₂-Report «Methodische Grundlagen» der REIDA (Real Estate Investment Data Association) zu orientieren. Die Grundlagen von REIDA sind in der Schweizer Immobilienbranche breit abgestützt und gelten als einheitliche Methodik für eine standardisierte Datenerhebung und Vergleichbarkeit. «Das Klimagesetz schreibt bis 2040 eine Senkung der CO₂-Emissionen in der Schweiz um 82 Prozent vor. Schweizer Immobilien sind für etwas mehr als ein Viertel der gesamten CO₂-Emissionen der Schweiz verantwortlich. Eine standardisierte Datenerhebung ist eine unerlässliche Grundlage, um die Umwelt- und Klimaverträglichkeit von Immobilienfonds vergleichbar darzustellen», sagt Adrian Schatzmann, CEO der AMAS. «Die anzuwendenden methodischen Grundlagen sollen für den Vergleich der Energieverbrauchsdaten und der CO₂-Emissionen möglichst homogen sein und sich deshalb an einem einheitlichen Standard orientieren», sagt Stephan Artus, Senior Business Counsel bei der AMAS.

Dynamik hat zugenommen

Die Umsetzung der umweltrelevanten Kennzahlen als Teil der Selbstregulierung hat in den vergangenen zwölf Monaten an Dynamik angenommen. Erstmals zu publizieren sind die umweltrelevanten Kennzahlen von Immobilienportfolios in allen Jahresberichten mit Abschlussdatum am oder nach dem 31. Dezember 2023. Einige Fondsleitungen haben die umweltrelevanten Kennzahlen bereits in den Jahresberichten ihrer Immobilienfonds publiziert. Das hieraus erhaltene Feedback hat die AMAS zum Anlass genommen, die Bestimmungen vom 31. Mai 2022 mit einer Best Practice zu ergänzen. Die AMAS empfiehlt die sofortige Anwendung dieser Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen auf Immobilienfonds. Ab dem 31. Dezember 2024 ist die Anwendung in allen Jahresberichten verpflichtend.



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

Stabilität im Schweizer Zinsmarkt trotz globaler Unruhe

Die SNB könnte den Leitzins auf seinem aktuellen Stand belassen, während die globalen Märkte eine erhöhte Volatilität zeigen.

Während viele Marktteilnehmer eine Zinserhöhung der SNB antizipierten, hat diese den Leitzins – wie von uns prognostiziert – unverändert bei 1,75% belassen. Dieser Schritt betont nicht nur die Unabhängigkeit der SNB von anderen Zentralbanken wie der EZB, sondern deutet auch darauf hin, dass dies der Zinsgipfel für das laufende Jahr sein könnte. Eine Betrachtung des vergangenen Jahres zeigt einen Zinsanstieg von -0,75% auf 1,75%. Trotz dieses aggressiven Vorgehens bleibt das aktuelle Zinsumfeld unter dem langjährigen Durchschnitt.

Das erwartete Wirtschaftswachstum für dieses und nächstes Jahr dürfte positiv, aber gemässiger als zuvor sein. Die Inflationsrate für den Monat September betrug 1,70% und könnte bis Jahresende an die 2.00%-Marke heranführen. Zusätzliche Zinserhöhungen könnten der Wirtschaft in der aktuellen Lage mehr schaden als eine inflationsmindernde Wirkung entfalten, da insbesondere die Mehrrundeneffekte wie etwa Mietpreiserhöhungen, die durch die Zinssteigerungen nun die Preissteigerung anfachen, aus geldpolitischer Perspektive toleriert werden müssen.

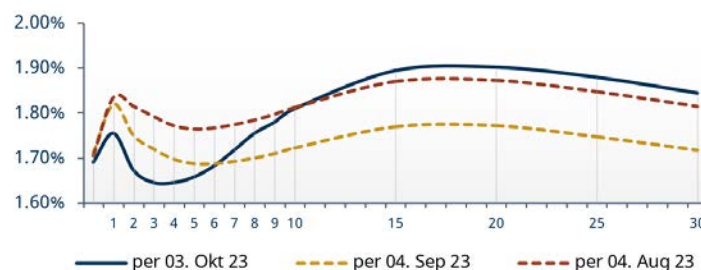
Daher sehen wir dieses Jahr keine weiteren Zinserhöhungen und sind zuversichtlich, dass die SNB einer importierten Inflation weiterhin durch Stärkung des Franken begegnen wird.

Obwohl die Fed keine Zinserhöhung vorsah, zeigen sich deutliche Anstiege bei den langfristigen Zinsen. Dieser Anstieg geht nicht auf Inflation zurück, sondern beruht grösstenteils auf einer realen Zinserhöhung. Als möglichen Grund könnten das gestiegene Risiko durch wachsende Schulden und Zinskosten des US-Haushalts und ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bei US-Staatsanleihen gelten. Höhere Renditen könnten nicht nur in den USA, sondern auch global zu steigenden Zinsen und Marktinstabilitäten führen. Wir erwarten für die Fed und für die EZB einen Zinsschritt um je 25 Bps in den kommenden Sitzungen. Langfristige Zinsabsicherungen können im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch werden Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert.

Historische Zinsentwicklung der 10Y und 3M Referenzzinssätze



Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



SNB Fremdwährungsreserven und importierte Inflation



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG

Solides Fundament.

Gebaut auf **80 Jahren** Erfahrung.
Real Estate Switzerland

Gestern. Heute. Morgen.



Avenue Dapples in Lausanne, Erstellt 1905

ubs.com/rech80jahre





Nachrichten

Hintergrundwissen über Holzbau

Wüest Partner hat im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt und Lignum ab 2020 ökonomische und ökologische Kennzahlen für grosse neue Wohn- und Bürobauten mit Holz erhoben. Jetzt ist die neue Plattform www.bauenmitholz.info online. Sie verknüpft erstmals alle bisher vorliegenden Ergebnisse und ermöglicht Investoren gezielte Abfragen und Vergleiche. Der Online-Kennwerte-Fundus soll weiter wachsen. Neben den Fallbeispielen finden Investoren kompaktes Hintergrundwissen zu Themen wie Kosten und Rendite von Holzbauten, Ausschreibungen mit Holz, Brand- und Schallschutz, Verfügbarkeit von Holz, Nachhaltiges Bauen, Graue Energie, Kreislaufwirtschaft oder Schweizer Holz, aber auch etwa Darstellungen von Best-Practice-Beispielen. Die Agenda verzeichnet Anlässe, an denen Real Estate Professionals Holzbauten unter sich in Augenschein nehmen können und Informationen aus erster Hand zum Bauen mit Holz bekommen. Wer sich in der Community einschreibt, wird laufend über das aktuelle Programm informiert. Eine LinkedIn-Gruppe bietet ein Forum für den Erfahrungsaustausch.

<http://www.bauenmitholz.info>

RPG2 unter Dach und Fach

Die Eidgenössischen Räte haben in der Schlussabstimmung der zweiten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) zugestimmt – der Nationalrat mit 196 zu 0 Stimmen und der Ständerat mit 43 zu 0 Stimmen. RPG2 ist der indirekte Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative und regelt das Bauen ausserhalb von Baugebieten neu. Herzstück ist das Stabilisierungsziel. Die Kantone müssen im Richtplan festlegen, wie sie ausserhalb der Bauzone die Zahl der Gebäude und das Ausmass der Versiegelung stabil halten wollen. Sie müssen dem Bund regelmässig Bericht erstatten und falls nötig Anpassungen vornehmen. Dass nicht mehr genutzte Bauten aus der Landschaft verschwinden, wollen die Räte mit Anreizen erreichen. Neu sollen die Kantone unter gewissen Voraussetzungen Abbruchprämien für solche Gebäude bezahlen.

Aneecy hilft in der Planungsphase

Seit neuestem zählt ein weiteres Mitglied zur Halter Gruppe: Die Aneecy AG wurde Ende September lanciert. Aneecy will eine fundierte und bewusste Immobilien-Bestellung auf Grundlage von best-in-class Benchmarks und Business-Intelligenz ermöglichen. Basierend auf Gebäudefunktionen und quantitativen sowie qualitativen Nutzflächenanforderungen. Aneecy soll eine Plattform für Investoren, Bauherrschaften und Besteller bieten, mit der sie die Nutzung und Erstellungskosten ihrer Ideen in der allerersten Projektphase eigenständig abbilden können, mit einer Genauigkeit von ± 5 Prozent für die Baukosten. Besteller erhalten damit eine datenbasierte Grundlage für ihre Investitionsentscheide – damit sie wissen, was ein Bau kostet, noch bevor ein Projekt besteht. Ab Ende 2023 werde Aneecy neben den Baukosten auch Benchmarks für die Erstellungsemissionen (CO₂-Werte) bereitstellen, schreibt die Halter AG in einer Medienmitteilung.



Messerli
INFORMATIK

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.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

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS