

greenestate *report*

DAS E-MAGAZIN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN ANLAGEN

Das Kürzel ESG präsentiert sich widersprüchlich

Die EU will den Kampf gegen Greenwashing verstärken. Auch in der Schweiz hat der Bundesrat seinen Standpunkt dargelegt, den das Eidgenössische Finanzdepartement bis spätestens Ende August 2024 als Vernehmlassungsvorlage vorlegen will. Allerdings präsentieren sich die ESG-Konzepte in ihrer Grundstruktur widersprüchlich.

Von Remi Buchschacher



Die EU fordert Transparenz bei den Rating-Methoden und will dem Wildwuchs an intransparenten und oftmals als willkürlich empfundenen Bewertungen nun ein Ende setzen. Bereits Mitte Juni legte die EU-Kommission einen Entwurf vor, der fordert, dass die Ratingagenturen ihre Methoden detailliert erläutern müssen. Sie müssen künftig offenlegen, ob ihre Bewertungen mit Unterstützung von künstlicher Intelligenz angefertigt wurden. Ein weiterer Aspekt, der sich indirekt ebenfalls auf die Bewertungskriterien auswirkt: Ratingagenturen, die auch Finanzdienstleistungen anbieten, müssen dieses Geschäft künftig von ihrer Rating-Sparte abspalten, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Allein die Fonds, die ESG-konform ausgerichtet sind, verwalten laut Schätzungen Werte in der Höhe von rund 1,9 Billionen Euro. Das Geschäft mit Ratings ist in den vergangenen Jahren auf mehrere hundert Millionen Euro im Jahr gewachsen.

[weiter auf Seite 2](#)

«Wir müssen in
bevölkerungsreichen
Kantonen mehr
Bauzonen schaffen»

Claude A. Ginesta
CEO Ginesta Immobilien AG

INHALTSVERZEICHNIS

Trotz steigender Zinsen: Fonds mit stabilen Erträgen.	4
«Unschöne» Entwicklung auf dem Mietmarkt	7
Der Preis als Verdichter.	10
Windturbinen reduzieren den Immobilienwert.	13
Einfacher Zugang zu Finanz- und Liegenschaftsdaten.	17
Das Ziel ist es, die CO ₂ -Emissionen zu reduzieren.	20
Diskussionen um Kurswechsel nehmen Fahrt auf.	24
Nachrichten.	26
Impressum.	28



Umsetzung auch in der Schweiz

Nun soll auch in der Schweiz die Vermeidung von Greenwashing angegangen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement (EFD) wird eine Vorlage erarbeiten, um den Standpunkt des Bundesrates zur Vermeidung von Greenwashing umzusetzen. Dieser hat bereits im Dezember 2022 seinen Standpunkt bezüglich Greenwashing-Prävention im Finanzsektor veröffentlicht. Gleichzeitig hat er das EFD beauftragt, zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK), des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA), der Branche und Nichtregierungsorganisationen zu prüfen, wie diese Vorgaben effizient umgesetzt werden können. Der Begriff Greenwashing bezeichnet im Finanzsektor die Täuschung von Kundinnen und Kunden bezüglich nachhaltiger Eigenschaften von Finanzprodukten und -dienstleistungen.

Nach Auswertung der Eingaben der Arbeitsgruppenmitglieder hat das EFD beschlossen, für die Umsetzung des Standpunktes des Bundesrates eine Vorlage für eine prinzipienbasierte staatliche Regulierung auf Verordnungsebene zu erarbeiten. Eine solche Regulierung könnte durch Selbstregulierungen der Branchen ergänzt werden. Das EFD wird dem Bundesrat bis spätestens Ende August 2024 eine Vernehmlassungsvorlage vorlegen. Falls die Finanzbranche doch eine Selbstregulierung präsentiert, die den Standpunkt effektiv umsetzt, wird das EFD auf weitere Regulierungsarbeiten verzichten.

ESG präsentiert sich widersprüchlich

Die Problematik von ESG wird aber noch weitgehend unterschätzt. Denn die drei grundlegenden Konzepte sind nicht nur sehr unterschiedlich, sondern zum Teil sogar widersprüchlich. Eine umweltfreundliche Geschäftspraktik ist gut für das E, kann aber mit Blick auf S und G unter Umständen negativ beurteilt werden. Übertragen auf die Immobilienwirtschaft kann das bedeuten, dass ein Fonds, der zwar die umweltrelevanten Kriterien im Bereich E gut erfüllt, im Bereich S aber eine schlechte Note erhält, weil im Portfolio Ersatzneubauten erstellt und deshalb Mieterinnen und Mieter zum Verlassen der Wohnungen genötigt werden. Ein Unternehmen kann also in einem Bereich sehr gut sein, während es in einem anderen Bereich Verbesserungsbedarf gibt.

Das Kürzel ESG suggeriert im Allgemeinen eine enge Verbundenheit aller drei Nachhaltigkeitsfelder. Das ist aber keineswegs immer der Fall. Eine zusammengefasste ESG-Bewertung erscheint zwar am einfachsten, führt aber zu Informationsverlusten. Separate Bewertungen könnten sicherstellen, dass eine starke Leistung in einem Bereich nicht eine schlechte Leistung in einem anderen Bereich überdeckt. Dadurch erhielten Anlegende und Stakeholder oder die Öffentlichkeit, spezifischere Informationen und könnten je nach ihren Werten, Zielen oder Risikotoleranzen unterschiedliche Aspekte von ESG priorisieren. Investoren, die sich besonders um den Klimawandel sorgen, könnten beispielsweise die E-Bewertung priorisieren, während andere, die sich stärker auf soziale Gerechtigkeit konzentrieren, die S-Bewertung genauer betrachten.



Immobilien Daten im Griff. Von überall.

www.campos.ch



coded with love by icfm

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG
MIT EINER NEUEN SOFTWARE-GENERATION



ALLES AN EINEM
ORT - MOBILE, TABLET
UND DESKTOP

Durchgängiger, digitaler Prozess für
die Bewirtschaftung Ihrer Liegenschaften.

WWW.GARAIO-REM.CH

 **GARAIO REM**

Trotz steigender Zinsen: Fonds mit stabilen Erträgen

*Die kotierten Immobilienfonds haben eine starke Kurskorrektur erfahren und sind nun im Vergleich zum vorherrschenden Zinsumfeld so günstig wie lange nicht mehr. Die hohe Stabilität ihrer Erträge konnten Immobilienfonds bisher auch im neuen Marktumfeld erfolgreich demonstrieren. Könnten potenziell steigende Zinsen dies zukünftig auf die Probe stellen? Von Alfonso Tedeschi**

Für die erfolgsverwöhnten Investoren und Investorinnen in Schweizer Immobilienfonds war das vergangene Jahr mit einem Minus von rund 14% ein Annus horribilis. Auch im laufenden Jahr ist bisher eine negative Performance von rund 5% zu notieren. Die durchschnittlichen Agios der Fonds liegen derzeit mit 6% rund 14 Prozentpunkte unter dem langfristigen Durchschnitt, aber doch immer noch deutlich im positiven Bereich. Die Frage stellt sich, ob diese niedrigen Prämien im historischen Vergleich eine gute Kaufgelegenheit bieten. Hier können verschiedene Aspekte in Betracht gezogen werden:

Attraktive reale Ausschüttungsrendite

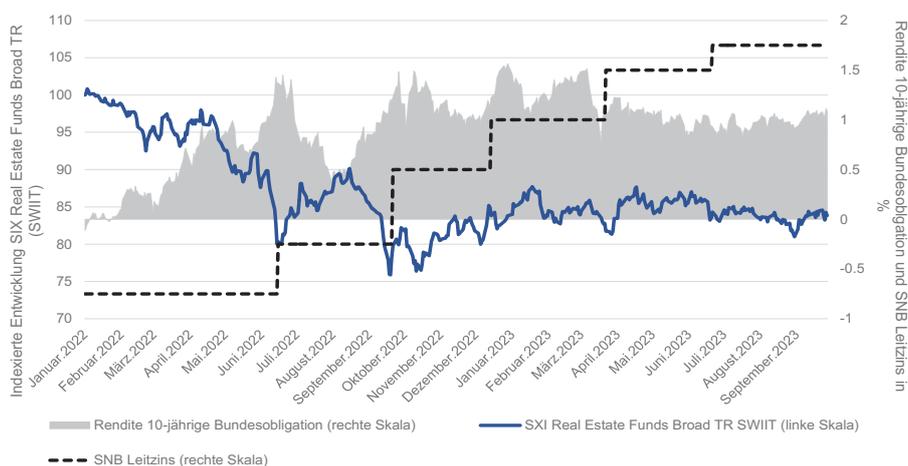
Stellt man die durchschnittliche Ausschüttungsrendite der kotierten Schweizer Immobilienfonds (aktuell ca. 2.9%) der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen (ca. 1.0%) entgegen, ergibt sich ein 'Renditespread' von knapp 1.9%. Der nominelle Renditeaufschlag ist wegen der gestiegenen Zinsen deutlich von seinem Hoch von über 3.5% abgeschmolzen. Im aktuellen inflationären Marktumfeld kommen nun aber zwei inhärente Vorteile von Immobilienanlagen wieder zum Tragen. Zum einen der Inflationsschutz bei gewerblichen Immobilien und zum anderen der Zinsschutz durch den Referenzzinssatz bei Wohnimmobilien. Diese einzigartigen Eigenschaften von Immobilienanlagen, welche fast in Vergessenheit geraten sind, wirken sich positiv auf die Erträge aus.

Auftrieb aus den Mietermärkten

Die aktuell publizierten Geschäftsberichte bestätigen die weitgehend solide Ertragslage als Basis für stabile Ausschüttungen. Zuträglich ist die intakte Nachfrage auf den Mietermärkten. Der angespannte Wohnungsmarkt dürfte hierzulande kein kurz-, sondern eher ein mittelfristiges Phänomen sein. Mehrere Gründe sprechen dafür: Vielfältige Hindernisse bei innerstädtischen Verdichtungen, hohe Baukosten und langwierige Baubewilligungsverfahren. Diese Herausforderungen wirken sich allesamt bremsend auf die Neubautätigkeit aus. Angesichts der ungebrochen starken Nachfrage nach Wohnungen dürften die Leerstände weiter sinken. Dies wird steigende Angebotsmieten begünstigen (Prognose Wüest Partner für 2023: >3%). Zudem können auch die Bestandsmieten aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes angehoben werden (allein im Juni 2023 rund +3%). Eine weitere Runde ist bereits

Total Return Immobilienfonds (SWIIT), Rendite 10-jährige Bundesanleihen und SNB Leitzins

Quelle: SIX, SNB und Helvetia Asset Management AG





im Dezember wahrscheinlich. Der massgebliche Durchschnittszinssatz ist zum 1. September 2023 auf 1,59% gestiegen, weshalb ein Überschreiten des nächsten Schwellenwertes von 1,62% bei der nächsten Publikation absehbar ist. Auch bei den Büroflächen dürften die Angebotsmieten im laufenden Jahr gesamtschweizerisch eine Aufwärtstendenz zeigen (Prognose: +1.0%). Weiterhin wenig rosig sind hingegen die Ertragsaussichten für Verkaufsflächen. Dieses Segment steht wegen struktureller Herausforderungen unter Druck.

Positive Ertragsaussichten federn Abwertungen ab

Per Ende Juni sind in der Mehrheit der Portfolios, welche Zahlen publiziert haben, Abwertungen festzustellen. Diese liegen jedoch im tiefen Prozentbereich. Aufgrund der gestiegenen Zinsen sind zwar folgerichtig die Diskontierungssätze der Immobilienbewertungen angehoben worden. Diese negativen Bewertungseffekte werden aber durch die höheren Ertragsaussichten – insbesondere im Wohnsegment, teilweise kompensiert.

Neben dem Druck auf die Bewertungen, welcher die Anlageperformance schmälert, haben sich auch die Finanzierungskosten deutlich verteuert. Wegen der konservativen Verschuldung der hiesigen Immobilienfonds hat dies insgesamt nur einen beschränkten Einfluss auf die Ausschüttungen. Das Gesamtsegment der kotierten Immobilienfonds hat eine durchschnittliche Fremdfinanzierungsquote von 25% und dies bei einer maximal regulatorisch zulässigen Fremdfinanzierung von 30%. Vergleicht man die einzelnen Immobilienfonds, bestehen allerdings grosse Unterschiede. Hier sollte das Augenmerk auf die effektive Verschuldung sowie auf die Laufzeitstruktur gelegt werden.

Hohe steuerliche Effizienz

Nicht zu vernachlässigen sind steuerliche Vorteile. Insbesondere als Baustein in der privaten Vorsorge können Immobilienfonds sehr attraktiv sein. Nebst den stabilen Erträgen und damit auch Ausschüttungen, bieten sie einen partiellen Schutz vor Inflation. Zudem geniessen Privatanlegerinnen und -anleger steuerliche Vorteile. Privatanleger mit Wohnsitz in der Schweiz zahlen bei Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz weitgehend keine Steuern auf die Ausschüttung und ihr investiertes Vermögen. Hierbei

handelt es sich meist um jüngere Schweizer Immobilienfonds, welche nach der KAG-Revision im Jahr 2007 lanciert wurden. Diese Nachsteuer-Betrachtung gewinnt insbesondere auch im aktuellen Zinsumfeld an Bedeutung.

Absehbares Ende dieses Zinszyklus?

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihrer letzten geldpolitischen Sitzung im September 2023 den Leitzins unverändert bei 1.75% belassen. Sie hat damit auf die zuletzt deutlich niedrigeren Inflationswerte reagiert. Die global und auch in der Schweiz eher schwache Konjunktorentwicklung deuten auf ein Ende dieses Zinszyklus hin. Die börsennotierten Immobilienfonds sind derzeit günstig bewertet und ihre Agios sind im historischen Vergleich für das aktuelle Zinsniveau niedrig. Ein absehbares Ende der Zinserhöhungen würde dem Segment zusätzlichen Auftrieb verleihen.

Das aktuelle Preisniveau von Immobilienfonds bietet daher einen guten Einstiegszeitpunkt für nachhaltige Investitionen – natürlich unter der Voraussetzung einer sorgfältigen Auswahl des Produkts hinsichtlich Nutzungssegment, Portfolioqualität und Verschuldungsmodalitäten.

**Alfonso Tedeschi ist Senior Portfolio Manager Real Estate und GL-Mitglied bei der Helvetia Asset Management AG.*





Wie schaffen wir das **1.5**° Klimaziel?

Um die Netto-Null-Emissionsziele zu erreichen und der Rohstoffknappheit entgegenzuwirken, muss der Gebäudesektor den Übergang zur Kreislaufwirtschaft vollziehen – das Cradle to Cradle®-Designprinzip bildet dafür die Grundlage.

Ob Neubau- oder Sanierungsprojekt: Die Experten von Drees & Sommer Schweiz bieten Hilfestellung bei allen relevanten Fragen der Nachhaltigkeit und unterstützen Sie mit einem ganzheitlichen 360°-Ansatz.

Wir bieten „Green Building“-Zertifizierungen, Cradle to Cradle-Beratung, Urban Mining, „Zero-Carbon“-Beratung, Gebäudematerialpässe, Portfoliostrategieberatung und mehr ...

Kontaktieren Sie uns:



**DREES &
SOMMER**



«Unschöne» Entwicklung auf dem Mietmarkt

In den bevölkerungsreichsten Kantonen müssten neue Bauzonen geschaffen werden, um den Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen, sagt Claude Ginesta, CEO der Ginesta Immobilien AG in Küsnacht. Kantone, die wachsen, können nicht mehr einzonen und in peripheren Kantonen werde das Bauland durch den Staat rar gemacht.



Claude A. Ginesta ist Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder und CEO der Ginesta Immobilien AG in Küsnacht.

Die Herausforderungen im Schweizer Immobilien- und Baumarkt nehmen rasant zu. Steigende Erstellungskosten, höhere Finanzierungskosten, hohe Regulierungsdichte und viele Einzeleinsprachen bremsen die Bautätigkeit. Bei hohem Bevölkerungswachstum wird Wohnraum knapp und teuer.

Wie geht es 2024 weiter?

Claude Ginesta: Die angesprochenen Strukturprobleme werden nicht «Hokuspokus» verschwinden. Die starke Einwanderung wird die Situation weiter verschärfen, das heisst wir werden anhaltend zu wenig Wohnobjekte auf dem Markt haben. Die Mieten werden infolge Nachfrageerhöhung und Finanzierungskosten zunehmend teurer. Einige Mieter werden daher wieder auf den Wohneigentumsmarkt ausweichen, soweit sich die Finanzierungskosten nicht nochmals deutlich erhöhen.

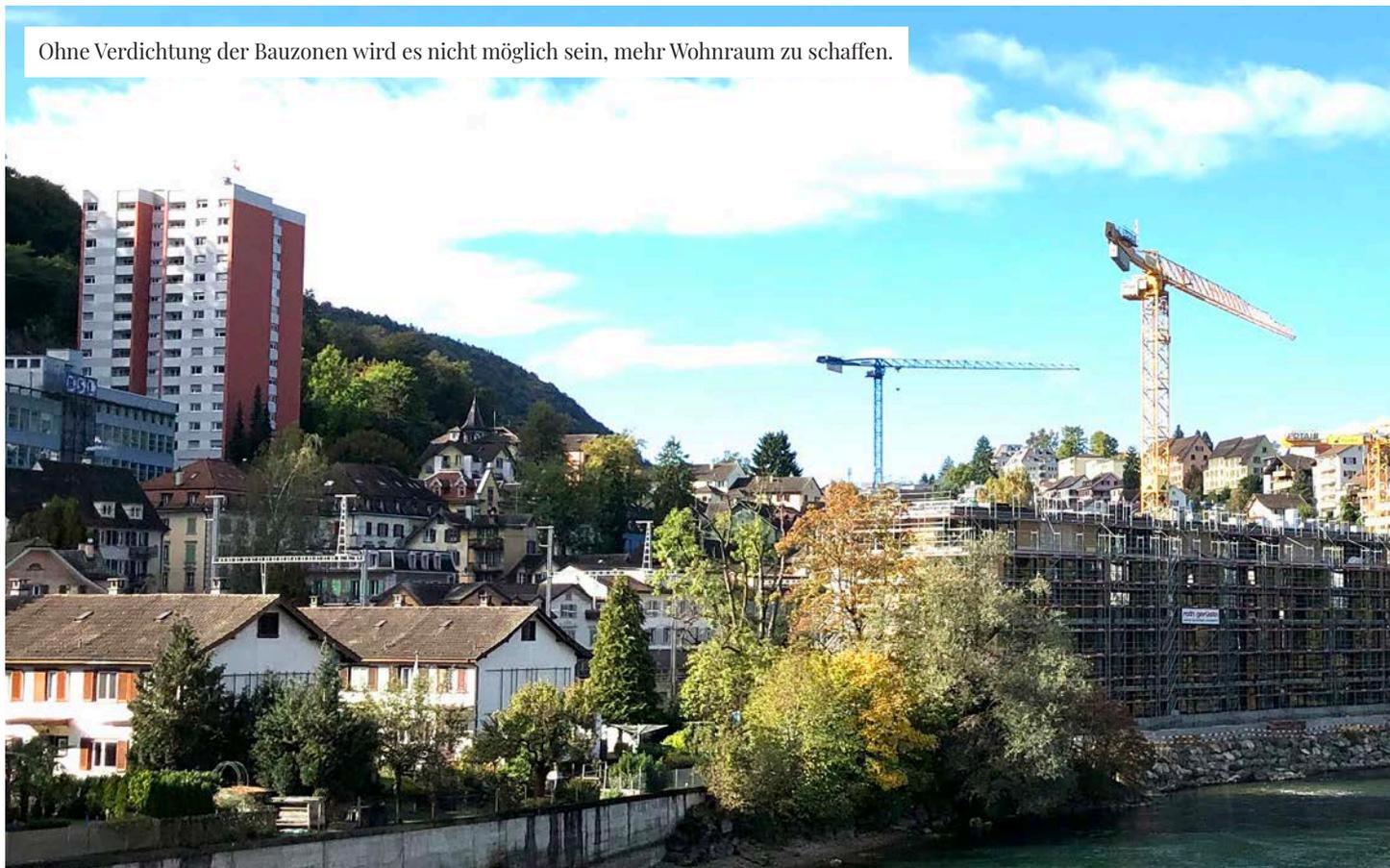
Ohne neue Wohnungen wird sich die Lage nicht entspannen. Worin sähen Sie die effizienteste Methode, um den Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen?

Obschon es niemand hören möchte: Wir müssen in bevölkerungsreichen Kantonen mehr Bauzonen schaffen. Weiter müsste man aufhören, in Kantonen mit wenig Bevölkerungswachstum, wie zum Beispiel Glarus, Graubünden, Thurgau, Wallis, Auszonungen vorzunehmen. Aktuell ist es unglaublich: Kantone welche wachsen, können nicht einzonen, wie zum Beispiel der Kanton Zürich infolge fehlender Bestimmungen der Gemeinden über Mehrwertabgaben, und in peripheren Kantonen wird das Bauland durch den Staat rar gemacht. Die Zweitwohnungsinitiative hat gezeigt, was staatliche Verknappung des Angebots für enorme Auswirkungen auf die Preise hat.

Durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes ist bei Wohnliegenschaften mit Mietzinssteigerungen von 4 bis 8 Prozent zu rechnen. Wird das die gestiegenen Finanzierungskosten kompensieren können?

Bis vor wenigen Jahren haben 90 Prozent der Kunden ihre Hypotheken fest auf 10-25 Jahre abgeschlossen. Daher sind viele Eigentümer in einer komfortablen Lage. Für Neubesitzer von Renditeliegenschaften sind die Finanzierungskosten jedoch stark gestiegen.

Ohne Verdichtung der Bauzonen wird es nicht möglich sein, mehr Wohnraum zu schaffen.



Im Moment sind sehr viele Projekte blockiert oder sistiert. Die Betrachtung der dringendsten Probleme könnte sich dabei etwas verschieben. Rücken jetzt die Nachhaltigkeitsaspekte in den Hintergrund?

Wir stellen fest, dass viele institutionelle Kunden Nachhaltigkeit bei Neu- und Umbauten zuoberst auf ihre Agenda gesetzt haben. Weiter werden auch im öffentlichen Sektor viele Projekte nur unter Nachhaltigkeitsaspekten gebaut. Wir können nicht bestätigen, dass diese (negative) Entwicklung eingesetzt hat oder droht. Die Bewertungen von Renditeliegenschaften und Portfolios sinken auf breiter Front, die Diskontierungssätze werden nach oben angepasst und die Finanzierungskosten steigen.

Wird es für private Immobilienbesitzer 2024 eng?

Die Bewertungen von Portfolios sind erstaunlicherweise noch nicht auf breiter Front gesunken. Die Bewerter argumentieren, dass die Portfolios teilweise langfristig mit günstigen Konditionen finanziert sind und man so rasch die Kapitalisierungssätze aufgrund Zinsentwicklungen anpassen könne. Wir gehen davon aus, dass die Bewertungen aufgrund des Nachfragerückgangs nach Renditeliegenschaften, der möglichen attraktiven Alternativen im festverzinslichen Umfeld und gestiegenen Finanzierungskosten zurück gehen werden. Wer einen zu hohen Leverage hat, könnte von der Bank gedrängt werden, mehr Eigenkapital einzuschiessen.

Wie werden sich die Mieten entwickeln?

Die erwähnte Übernachfrage und das reduzierte Angebot heizen die Mietpreise an. Die erhöhten Finanzierungskosten (Erhöhung des Referenzzinssatzes) wirken nun wie ein Katalysator, was zu einer unschönen Entwicklung auf dem Mietmarkt führt. Dieser Effekt unterstützt nun den Eigenheimmarkt, welcher für einige Mieter eine Alternative darstellt – obschon auch dieser Markt höhere Kosten hat.

Interview: Remi Buchschacher

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



Der Preis als Verdichter

Die Knappheit am Schweizer Mietwohnungsmarkt verschärft sich praktisch im ganzen Land weiter. Sogar bisher verschmähte Ladenhüter finden mittlerweile Mieter, schreibt Raiffeisen in der neusten Immobilienstudie. Der Mangel an Wohnungen ist bald so gross, dass er den Megatrend der Individualisierung zu stoppen vermag. Verdichtet wird nun mangels Planung und wegen ausgebremsten Angebots zwangsweise – über den Preis.



Der Platz wird knapp: Sogar bisher verschmähte Ladenhüter finden mittlerweile Mieter.

Die Leerstände im Schweizer Wohnungsmarkt schmelzen weiter in hohem Tempo dahin. 2023 ist die schweizweite Leerstandsquote von 1.31 Prozent auf 1.15 Prozent gesunken. Sie notiert damit nun unter ihrem Mittelwert der letzten 25 Jahre. Angebotsseitige Impulse sind für die nächsten Jahre noch immer nicht abzusehen, wie sich an den auf tiefem Niveau stagnierenden Baugesuchen für Wohnungen ablesen lässt. Die Nachfrage nach Wohnungen wird derzeit hauptsächlich durch die sehr hohe Zuwanderung getrieben. Und diese strotzt vor Stärke trotz eingetrübter Wirtschaftsaussichten, da der Hunger der Schweizer Wirtschaft nach ausländischen Arbeitskräften nach wie vor ungestillt ist. Sogar ein Übertreffen des bisherigen Rekordjahres 2008 bleibt weiterhin möglich, sollte sich die Migrationsdynamik gegen Ende Jahr nicht spürbar abschwächen.

Selbst letzte Ladenhüter werden vermietet

Angeführt wird das unaufhaltsam voranschreitende Abdriften in Richtung Wohnungsknappheit von den Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt. Der Mangel an Mietwohnungen ist mittlerweile so gross, dass ausgeschriebene Wohnungen innert kurzer Zeit einen Mieter finden. Die mittlere Vermarktungsdauer von Mietwohnungen ist mit 27 Tagen auf tiefem Niveau weiter rückläufig. Vor einem Jahr mussten Mietwohnungen im Mittel noch eine Woche länger inseriert werden, um einen Abnehmer zu finden. Der Markt ist meistens bereits derart ausgetrocknet, dass sogar bisher nicht marktfähige Wohnungen Mieter finden. So hat die Zahl der Mietwohnungen, die mehr als 180 Tage auf Onlineportalen ausgeschaltet sind, innert Jahresfrist um mehr als zwei Drittel abgenommen. Deren Anteil hat sich von 17.5 auf 7.9 Prozent massiv reduziert.

Knappheit breitet sich aus

Einzig in strukturschwachen Randregionen der Schweiz, insbesondere im Jura, bleiben die Leerstände hartnäckig hoch, ja haben hier teilweise sogar zugenommen. Ansonsten geht die Zahl der leerstehenden Wohnungen in fast allen Regionen der Schweiz deutlich zurück. Am stärksten ist diese Dynamik derzeit in den Grossregionen Zürich und Ostschweiz. Dabei fällt auf, dass kein Zusammenhang zwischen der Höhe der grossregionalen Leerstands-niveaus und dem Rückgang der Zahl der leerstehenden Wohnungen besteht. Die Menschen



ziehen in die Regionen, in denen sie einen Job finden. Innerhalb dieser Regionen lässt man sicher eher dort nieder, wo noch ein etwas flüssigeres Angebot verfügbar ist. Nicht ganz freiwillig zwar, denn in den begehrten Städten ist der Wohnungsmarkt meist stark ausgetrocknet. Man wird dort als Wohnungssuchender schon länger nur noch mit sehr viel Glück, Geduld oder «Vitamin B» fündig. Dies gilt insbesondere für die Grosszentren Zürich, Bern, Genf und Lausanne. Aber auch in vielen kleineren Zentren wie Chur, Thun, Wädenswil, Wettingen, Winterthur und Zug liegt die Leerstandsziffer deutlich unter einem halben Prozent. Ausgehend von ihren wirtschaftlichen Zentren frisst sich die Wohnknappheit in der ganzen Schweiz immer weiter und breiter in die Peripherie hinein.

Dass Knappheit und Preis nun zum Verdichter werden, ist eine Nebenwirkung der ungenügend umgesetzten Raumplanung, welche keine angemessenen Rahmenbedingungen für die gebotene Siedlungsentwicklung nach innen zur Verfügung stellt. Verdichtung ist zwar das Ziel, aber geplant war das natürlich nicht auf diesem Weg. Vorgestellt hat man sich, dass vermehrt in die Höhe und dichter gebaut wird und nicht, dass wir für weniger Wohnraum immer mehr bezahlen. Damit künftig wieder das Angebot auf die Nachfrage und nicht wie heute die Nachfrage auf das Angebot reagiert, müssen bestehende Grundsätze in den Bau- und Zonenordnungen dringend hinterfragt werden und Anreize für den Bau von zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Denn sonst drohen weitere unnötige Wohlstandsverluste und immer grössere Härten in den weniger privilegierten Bevölkerungsschichten.

Verdichtung stockt weiter

Bis es so weit ist, muss weiter unter den bestehenden Rahmenbedingungen gebaut werden. Die neusten Zahlen zeigen hier zwar, dass die Verdichtung zunimmt. Die Zahl der Abbrüche von Wohnungen, ein Indikator für Ersatzneubauten, sowie der bauliche Zugang an Wohnungen durch Umbauten steigt kontinuierlich an. Aber diese immer noch sehr verhaltenen Verdichtungstendenzen reichen bei weitem nicht aus, um genügend Wohnraum zur Deckung der hohen Nachfrage zu schaffen.

Da aufgrund der herrschenden Knappheit derzeit praktisch jede gebaute Wohnung auch Mieter anzieht, dürfte die Bautätigkeit der nächsten Jahre die künftige regionale Bevölkerungsentwicklung zu einem grossen Teil bestimmen. Der Blick auf die aktuelle Projektpipeline zeigt, wo in den nächsten 1-2 Jahren am meisten gebaut wird. Über diese kurze Frist hinaus dürfte bis auf weiteres die Verfügbarkeit von unbebautem Bauland mit guter Erschliessung die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklungen bestimmen.

Autoren: Fredy Hasenmaile, Michel Fleury, Francis Schwartz, Alexander Koch von Raiffeisen Economic Research

Mehrwertausgleich

Das Parlament hat im Rahmen der Differenzbereinigung zur zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) am 29. September einen Einzelantrag des St. Galler Mitte-Ständerats Benedikt Würth angenommen. Damit soll die Praxis des Bundesgerichts gekippt werden, das in den letzten Jahren eine klare Linie vorgezeichnet hat: Kantone und Gemeinden müssen dafür sorgen, dass erhebliche Mehrwerte infolge Um- und Aufzonungen angemessen ausgeglichen werden. Neu sollen die Kantone von Bundesrechts wegen nur noch zur Umsetzung der Minimalregelung (20 Prozent bei Einzonungen) verpflichtet werden. Den Ausgleich von Mehrwerten bei Um- und Aufzonungen regelt das kantonale Recht. Wie eine Übersicht des Verbandes EspaceSuisse zu den kantonalen Ausführungsbestimmungen zeigt, ist es heute den Gemeinden in den meisten Kantonen erlaubt, über die Minimalregelung hinauszugehen und auch Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen zu erfassen. Es sei zu hoffen, dass dies so bleibe, schreibt EspaceSuisse. Sollten aber die Gemeinden auf den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen generell verzichten (müssen), werde dies die qualitätsvolle Innenentwicklung nicht fördern, sondern behindern, befürchtet EspaceSuisse. Die Bevölkerung werde deutlich weniger bereit sein, Verdichtungen mitzutragen, wenn das Geld für mehr Lebensqualität fehlt. Denn ohne gleichzeitig erfolgende Massnahmen, die den individuellen Wohnwert und den unmittelbaren Lebensraum im Quartier aufwerten, lassen sich für Innentwicklungs- und Verdichtungsvorlagen keine politischen Mehrheiten finden.



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

Windturbinen reduzieren den Immobilienwert

*Windenergieanlagen haben einen Einfluss auf den Immobilienwert. Bei grösseren Windturbinen beträgt die Wertminderung bei einem Abstand von 300 Metern zur Liegenschaft rund 25 Prozent, bei 1000 Metern 8 Prozent und bei 2000 Metern 5 Prozent.
Von Ralph Bauert**

Mehrere Studien belegen, dass Windenergieanlagen durch ihre Immissionen den Immobilienwert betroffener Liegenschaften beeinträchtigen. Das Ausmass der Wertminderung ist abhängig vom Abstand zur Liegenschaft sowie der Leistung, Höhe und Lage der Windturbine. Die im Kanton Zürich im einfachen Gebiet geplanten Windturbinen haben eine Leistung von 5,5 Megawatt, einen maximalen Schallleistungspegel von 106,8 dB(A), eine Nabenhöhe von 140 Metern, einen Rotordurchmesser von 160 Metern und einen Gesamthöhe von 220 Metern. Bei diesen Windenergieanlagen wirken verschiedene Immissionen auf Liegenschaften ein.



Wertminderung von Liegenschaften in Abhängigkeit zum Abstand zur Windenergieanlage.



Die Sichtbarkeit ist von der Entfernung abhängig. Die optische Wahrnehmung reduziert sich ab 300 Metern. Bei 600 Metern beträgt die Sichtbarkeit noch circa 90 Prozent, bei 750 Metern 80 Prozent, bei 1100 Metern 70 Prozent und bei 2000 Metern 60 Prozent. Ab zehn Kilometern ist die Sichtbarkeit nicht mehr relevant. Beim Schattenwurf ist der periodische Schattenwurf durch die sich drehenden Rotorblätter störender wie der statische Schattenwurf. Die Grenze für störenden Schattenwurf liegt im Osten und Westen bei circa 1500 Meter Abstand. In nördlicher Richtung ist dieser Abstand geringer, im Süden der Windenergieanlage fällt der Schattenwurf weg.

Bei Wohnzonen müssen Windkraftanlagen in der Nacht Planungswerte von 45 dB(A) einhalten. Bei einem maximalen Schalleistungspegel der Anlagen von 106,8 dB(A) wird dieser Planungswert ab 500 bis 1000 Meter Abstand zu Windenergieanlagen eingehalten. Bei tiefen Temperaturen können sich Eisablagerungen an den Rotorblättern bilden. Die Gefahr von Eiswurf besteht bis 450 Metern. Zur Minimierung des Risikos von Eiswurf kann die Windenergieanlage bei Eisbildung abgeschaltet oder die Rotorblätter mit einer Heizung ausgestattet werden.

Bisherige Studienergebnisse

In verschiedenen Studien wurden die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf die Immobilienpreise untersucht. Eine Studie aus Deutschland kommt zum Schluss, dass es einen Abschlag von 10 bis 17 Prozent bei den Immobilienpreisen gibt, wenn Windenergieanlagen dominant im Sichtfeld auftreten. Eine weitere Studie aus Deutschland beziffert den Wertverlust von Liegenschaften auf 7,1 Prozent, wenn im Abstand von bis zu einem Kilometer davon Windenergieanlagen errichtet werden. Bei älteren Häusern in ländlicher Umgebung kann der Wertverlust sogar 23 Prozent betragen.

Eine Studie aus Dänemark kommt auf ähnliche Werte, die Wissenschaftler der Universität Kopenhagen kommen zum Schluss, dass Windenergieanlagen die Immobilienpreise in ihrem Einwirkungsbereich um 7 bis 14 Prozent senken. Eine Studie aus England zeigt, dass innerhalb von einem Abstand von zwei Kilometern zu den Windenergieanlagen die Immobilienpreise um fünf bis sechs Prozent sinken.

Im Bereich von zwei bis vier Kilometern betragen die Auswirkungen weniger als zwei Prozent bei den Immobilienwerten. Bei einem Abstand von 14 Kilometern sinken die Preise um weniger als ein Prozent. Kleine Windparks haben ab einem Abstand von vier Kilometern keine Auswirkungen mehr auf die Immobilienpreise. Grosse Windparks, mit 20 oder mehr Turbinen, reduzieren den Immobilienpreis um zwölf Prozent bis zu einem Abstand von zwei Kilometern, bei einem Abstand von 14 Kilometern beträgt der Wertverlust noch eineinhalb Prozent.

In den Niederlanden zeigt eine Studie der Universität Amsterdam, dass eine Windturbine ab 150 Meter Höhe die Immobilienpreise im Umkreis von zwei Kilometern um 5,4 Prozent senkt. Eine kleine Windturbine von weniger als 50 Meter Höhe hat einen Effekt von maximal zwei Prozent und der Effekt lässt nach einem Kilometer nach. In den Niederlanden gibt es ein Gesetz, welches die Grundsteuer reduziert, wenn das Grundstück durch eine Windenergieanlage an Wert verliert. Dabei gab es bei einem Abstand von 158 bis 200 Meter eine Reduktion um 50 Prozent, bei 260 Meter 30 Prozent und bei einem Abstand von 850 Metern wurde die Grundsteuer um 11 Prozent reduziert.

In der Schweiz hat Wüest Partner 2019 die Preiswirkung von Windenergieanlagen auf Einfamilienhäuser untersucht. Dafür wurden mit einem GIS-basierten hedonischen Modell die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Einfamilienhäuser im Umkreis von bis zehn Kilometern ausgewertet. Im Fazit kommt Wüest Partner zum Ergebnis, dass mit den zur Verfügung stehenden Daten keine abschliessende Aussage möglich ist.

Wertminderung bei Liegenschaften

Die wertbeeinflussenden Immissionen einer Windenergieanlage auf Liegenschaften nehmen mit grösserem Abstand der Liegenschaft zur Windturbine ab. Das Risiko für Eiswurf besteht nur nahe der Windenergieanlage, der Lärm reduziert sich mit grösserem Abstand überproportional und der Schattenwurf stört ab einer gewissen Distanz nicht mehr. Aus diesen Gründen verläuft die Wertminderung einer Liegenschaft nicht linear zum Abstand zur Windenergieanlage.



Die im Kanton Zürich im einfachen Gebiet geplanten Windturbinen haben diese Auswirkungen auf Liegenschaften. Ab 450 Meter Abstand entfällt die Gefahr von Eiswurf. Ab 500 bis 1000 Meter Abstand wird der Planungswert der Lärmschutzverordnung für Wohnzonen eingehalten. Beim Schattenwurf besteht ab 1'500 Metern keine störende Wirkung mehr und die Sichtbarkeit ist ab zehn Kilometern nicht mehr relevant.

Bei Liegenschaften, welche durch die Immissionen einer Windenergieanlage beeinträchtigt werden, sind in Abhängigkeit vom Abstand zur Windenergieanlage folgende Wertminderungen zu erwarten.

Diese Wertminderungen gelten bei Wohnliegenschaften, welche durch die Immissionen einer Windenergieanlage beeinträchtigt sind. Werden in der Nähe der Liegenschaft mehrere Windturbinen betrieben, erhöht dies den Wertverlust, da die Lärmbelastung grösser und der Schattenwurf störender ist. Mit einem grösseren Wertverlust ist zudem bei älteren Liegenschaften zu rechnen, oder bei Liegenschaften im ländlichen Raum.

Eine reduzierte Wertminderung wird dagegen bei Liegenschaften auftreten, welche im Süden der Windenergieanlage stehen, da bei diesen der Schattenwurf wegfällt. Die Wertminderung wird ebenfalls reduziert, wenn die Sichtbarkeit der Windenergieanlage eingeschränkt ist oder im urbanen Siedlungsraum.

Fazit zur Wertminderung

Die Wertminderung von Immobilien ist abhängig von deren Abstand zur Windenergieanlage. Bei einem Abstand von 300 Metern beträgt die durchschnittliche Wertminderung rund 25 Prozent, bei 1000 Meter Entfernung 8 Prozent. Die Wertminderung beträgt bei einem Abstand von zwei Kilometern noch 5 Prozent und wird sich weiter reduzieren, solange die Windenergieanlage sichtbar ist. Ab einer Distanz von zehn Kilometern haben Windenergieanlagen keinen Einfluss mehr auf die Immobilienpreise.

**Ralph Bauert ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Executive MBA FH*

Link zur ausführlichen Studie:

<https://www.hev-winterthur.ch/ratgeber/einfluss-von-windenergieanlagen-auf-immobilienpreise/>

avobis

Building success together.

Transaction Management
Beratung & Bauherrenvertretung
Realisation
Modernisierungen
Bewirtschaftung
Asset Management

SORGENFREIES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Wir erarbeiten massgeschneiderte Strategien für Ihr nachhaltig gewinnbringendes Immobilienportfolio. Seit über 25 Jahren unabhängig – damit Sie es auch sind.

Alles rund um Immobilien

- Transaction Management
- Beratung & Bauherrenvertretung
- Realisation
- Modernisierungen
- Bewirtschaftung
- Asset Management

Einfacher Zugang zu Finanz- und Liegenschaftsdaten

Mit dem Eigentümerportal will GARAIO REM den Alltag der Immobilienverwaltungen und der Eigentümerschaft vereinfachen, sagt René Gertsch, Leiter Business Development der GARAIO REM AG. Die online Applikation will beiden Parteien einen einfachen Zugang zu wichtigen Objektdaten bieten und automatisiert die Prozesse.



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

Wir befinden uns in der jährlichen Budgetzeit im Herbst. Das Eigentümerportal von GARAIO REM will den Alltag der Immobilienverwaltungen und Eigentümerschaft vereinfachen. Was ist vorgesehen?

René Gertsch: Unser Eigentümerportal ist eine Plattform, welche Eigentümern den einfachen Zugang zu Finanz-, Mieter- und Objektdaten ermöglicht. Das Portal richtet sich sowohl an Eigentümer von Mietliegenschaften wie auch an Stockwerkeigentümer. Neben dem Informativen Charakter mit zentralen Finanz- und Liegenschaftsdaten ist es unser Ziel, die Interaktion zwischen Eigentümern und Immobilienverwaltungen zu vereinfachen und manuelle Schritte zu eliminieren und zu digitalisieren – dies dank dem engen Zusammenspiel mit unserem ERP. Das Geschäft mit Immobilien ist und bleibt ein persönliches und der direkte Kontakt wird immer wichtig sein. Zentral ist hier aber, dass sich die Verwaltungen bei der Interaktion mit ihren Kunden, den Immobilien-Eigentümern, auf die relevanten Punkte fokussieren können. Unser Portal soll dieses Zielbild mit durchgängigen Prozessen ermöglichen.

Wie wird das Eigentümerportal in die GARAIO REM-Plattform integriert und wie genau wird es die Interaktion zwischen Bewirtschafter und Eigentümer vereinfachen?

Unser Eigentümerportal ist nahtlos mit unserem Immobilien-ERP, GARAIO REM, verbunden, was eine automatische und effiziente Verarbeitung der Daten für die Bewirtschaftung ermöglicht. Relevante Dokumente und Rechnungen werden direkt und automatisiert aus dem GARAIO REM auf das Portal exportiert. Die Verwaltung kann weitere Dokumente mit Bezug zu einer Liegenschaft oder einem Eigentümer, sehr einfach hochladen und für den Eigentümer gut nachvollziehbar ablegen. Ausserdem können auf dem Portal relevante Reports und Finanzinformationen zu Liegenschaften mit wenigen Klicks eingesehen werden. Neben dem Abbilden von Revisionsprozessen werden wir in Zukunft auch weitere Arbeitsprozesse digitalisieren, wie beispielsweise die Freigabe eines Handwerksauftrags, falls eine bestimmte vom Eigentümer definierte Limite überschritten wird.

Damit Investitionen für Immobilienbesitzer effektiv geplant werden können, braucht es Übersicht und Strategie. Wie wird das Eigentümerportal den Immobilien-Eigentümern helfen?



Das Portal bietet Eigentümern einen einfachen Zugang zu wichtigen Informationen über ihre Immobilien. Mit unserem Release im Frühjahr 2024 wird es beispielsweise möglich sein, die Abschlüsse dynamisch einsehen zu können – bis auf die Budgetpositionen und mit Einsicht der einzelnen Kreditorenrechnung. Viele Verwaltungen nutzen zudem unsere Lösung zur Erstellung periodischer Liegenschafts-Checks, wie strukturiertes Erfassen einer Zustandsbeschreibung der Immobilie sowie Handlungsempfehlungen für die Eigentümer. Mit dem Eigentümerportal stehen diese Berichte nun noch komfortabler digital zur Verfügung. Diese Informationen sollen auch dabei helfen, den Budgetprozess zu vereinfachen. Wichtig zu erwähnen ist aber auch, dass wir uns mit unserem Portal insbesondere auf die Bewirtschaftung und Buchhaltungsinformation fokussieren. Wir bieten keine Portfolio-Management-Funktionen. Wenn es zum Beispiel um die Investitionsplanung der nächsten fünf Jahre oder um die Wertentwicklung des Portfolios geht, haben wir sehr gute Partnerangebote, welche sich insbesondere an institutionelle Eigentümer richten.

Wie wird das Eigentümerportal in Zukunft weiterentwickelt?

Wie bereits erwähnt, werden wir zukünftig noch aktuellere und detailliertere Finanzinformationen direkt auf dem Portal anzeigen. Auch wird der Eigentümer die Möglichkeit haben, sich online bis zur einzelnen Buchung zu bewegen und die PDF-Dokumente zu Rechnungen mit einem Klick anzuschauen. Zudem werden wir die Möglichkeit anbieten, Revisoren oder Treuhänder dazwischenzuschalten, damit die Finanzdaten im ersten Schritt von einem versierten Spezialisten geprüft werden können. Seitens Stockwerkeigentum haben wir uns entschieden, ein Versammlungsmodul für Stockwerkeigentümergemeinschaften zu entwickeln. Auch dies soll die Zusammenarbeit vereinfachen und die Effizienz erhöhen. Neben solchen grösseren Modulen entwickeln wir das Portal mit unserem eigenen Entwicklungsteam stetig weiter. Wir haben noch sehr viel vor.

GARAIO REM wurde mit dem Ziel geschaffen, eine neue Software-Generation für die professionelle Immobilienbewirtschaftung zu entwickeln. Wie stark gewichten Sie das Thema Künstliche Intelligenz für die zukünftige Entwicklung?

Selbstverständlich sind wir nah am Thema künstliche Intelligenz dran und analysieren unsere Möglichkeiten. Lösungen für Text- oder Bilderkennung werden immer besser. Bei Schäden könnte in Zukunft ein Bild ausreichen, um die Schadenserkennung inklusive des vorgeschlagenen Handwerkers, eine Schätzung der Schadenssumme oder die buchhalterische Kontierung automatisiert zu selektieren. Auch beim Thema Capturing von Rechnungsinformationen oder Automatisierungen in Buchhaltungsprozessen sehen wir Möglichkeiten. Wir sind hier aber erst am Beginn einer langfristigen Entwicklung. Aktuell ist es hier noch schwer, genaue Prognosen abzugeben.

Das Thema Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienbewirtschaftung immer wichtiger.

Was für einen Beitrag kann das neue Eigentümerportal dazu leisten?

Beim Thema Nachhaltigkeit ist es unser Ziel, dass Verbrauchsinformationen zu Energie oder auch Wasser optimaler in unserem ERP abgebildet werden können. Hier führen wir aktuell Gespräche und definieren zusammen mit unseren Kunden und Partnern ein Zielbild. In einem weiteren Schritt wäre unser Eigentümerportal prädestiniert, diese Informationen dem Eigentümer anzuzeigen und mit Referenzwerten zu vergleichen. Dies soll der Eigentümerschaft in Zukunft die Möglichkeit geben, die Nachhaltigkeitsstrategie und damit Verbunden den Co2-Absenkungspfad im Auge zu behalten.

Interview: Remi Buchschacher

Verbindung von Innovation, Technologie und Expertise

GARAIO REM AG entwickelt seit über 15 Jahren Business Software. Als führender Technologiepartner der Immobilienverwaltungen in der Schweiz steht dabei der Einsatz digitaler Lösungen im Vordergrund. Als Nachfolger der Bewirtschaftungssoftware REM hat das Unternehmen im Jahr 2016 mit GARAIO REM die modernste Immobilienverwaltungssoftware auf den Markt gebracht. Heute werden mit den Produkten aus dem Hause der GARAIO REM AG mit vollständig webbasierter Technologie rund 1,5 Millionen Mietobjekte in der Schweiz verwaltet. Sie bieten unter anderem Unterstützung bei Routineprozessen in der Buchhaltung und Bewirtschaftung sowie beim Arbeiten vor Ort auf der Liegenschaft.

www.garaiio-rem.ch

Solides Fundament.

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

Gestern. Heute. Morgen.



Avenue Dapples in Lausanne, Erstellt 1905

ubs.com/rech80jahre



Das Ziel ist es, die CO₂-Emissionen zu reduzieren

Das Nachhaltigkeitsmanagement von Portfolien, die Liegenschaften in verschiedenen Kantonen haben, ist nicht einfach. Wenn keine ausländischen Regulatorien berücksichtigt werden müssen, empfiehlt sich die Erfassung der Energiebezugsfläche und der Verbrauchszahlen, um einen GEAK erstellen zu können, als die einfachste Methode, sagt Michael Ulli, CEO der ICFM AG.

In der Energiewirtschaft herrscht eine Dynamik, die wir lange nicht mehr so sahen. Die gegenwärtigen Herausforderungen sind vielfältig und die Energiewirtschaft ist für jedes Unternehmen eine Schlüsselposition. Was kann das FM hier tun?

Michael Ulli: Das FM hat die primäre Aufgaben Transparenz und Handlungsempfehlungen zu erarbeiten. Nur wenn die notwendigen Daten vorhanden sind können auch nachhaltige Entscheide getroffen werden die zu Optimierung des Energieverbrauches im Interesse aller sind.

Nachhaltigkeit gilt als Wettbewerbsvorteil. Wir tun gut daran, zumindest im nationalen Kontext ein gemeinsames Verständnis und eine einheitliche Sprache zur Bilanzierung von Treibhausgasen zu entwickeln. Gelingt dies?

Von mir aus gesehen bewegen wir uns dort in einem einheitlichen Verständnis. Die Schweiz orientiert sich an der UNO-Klimakonvention und versucht die Daten auf Basis dieser einheitlich zu erfassen. Es kann aber durchaus sein, dass es dort im Detail wieder ähnliche Probleme gibt, aber dies ist sicherlich nicht meine Kernkompetenz.



Michael Ulli ist CEO der ICFM AG in Urdorf und Vorstandsmitglied der FM-Kammer des SVIT.

Der Flächenkonsum pro Person in einer Liegenschaft ist ein Problem bei der Erfassung und Vergleichbarkeit von CO₂-Reduktionszielen bei Gebäuden.



Die zu betrachtenden Zeiträume und Perimeter können sich je nach Bilanzierungsgegenstand grundlegend unterscheiden: Während für eine Stadt die Jahresbilanz sinnvoll ist, kann bei einer Immobilie die Lebenszyklusbetrachtung besser geeignet sein.

Das ist eines der Hauptprobleme. Was kurz- oder mittelfristig sinnvoll ist, muss langfristig nicht sinnvoll sein für die Gesamtenergiebilanz. Es ist schwierig, die richtigen Betrachtungsperimeter zu wählen, die man auch beeinflussen kann.

Regulatorische Anforderungen nehmen zu und werden auch in Zukunft vermehrt an Bedeutung gewinnen. Wird damit das FM komplizierter?

Ja klar. Alle regulatorischen Anforderungen bedingen das Erfassen und Bewirtschaften von zusätzlichen Daten. Die meisten Immobilieneigentümer sind sich aber dessen bewusst und versuchen bereits heute die relevanten Daten zu erfassen. Ob diese dann den steigenden regulatorischen Anforderungen entsprechen, wird sich noch zeigen.

Eine Eigentümerin eines Immobilienportfolios will die Emissionen ihrer Immobilien über unterschiedliche Gemeinden hinweg analysieren. Wie kann sie das erreichen?

Dafür gibt es diverse Nachhaltigkeitsbenchmarks (DGNB, Energistadt, Minergie...) die verwendet werden können. Als reiner Schweizer Eigentümer, der keine ausländischen Regulatorien berücksichtigen muss, würde ich mich an hier geltenden Normen beziehungsweise Anbieter von Benchmarks orientieren und zum Beispiel mit der Erfassung der Energiebezugsfläche und den Verbrauchszahlen beginnen um einen GEAK erstellen zu können. So können die Gebäude am effizientesten auf allfällige zukünftige Regulatorien bereits erfasst und analysiert werden.

Der Energiewandel und das Energiesparen haben gerade im Gebäudesektor grosses Potenzial. Könnte dieses durch Künstliche Intelligenz KI noch besser ausgeschöpft werden?

Die KI kann diesen Bereich sehr gut unterstützen. Zum Beispiel dann, wenn Licht in einem Büroge-



bäude die ganze Nacht brennt. Das ist sinnlos. Hier alle versteckten Verbraucher zu identifizieren, die keinen Mehrwert genießen ist eine Super-Aufgabe für eine KI. Voraussetzung dafür sind aber Daten. Für diesen Fall müsste mindestens ein Gebäudeleitsystem vorhanden sein. KI kann sehr gut verstecktes Potenzial aufdecken durch kontinuierliches Analysieren der zu Verfügung gestellten Daten. Am einfachsten ist es, anhand des Gebäudetyps, Grösse und Vergleichsdaten der Ausreisser zu erkennen. Das sind dann die einfachen Optimierungen. Im Detail der einzelnen Liegenschaft wird es aber etwas schwieriger und sie muss vielfach im Gesamtkontext der Lebensdauer betrachtet werden, um sinnvolle Massnahmen dazu abzuleiten. Die KI kann anfänglich nur Grundprobleme und Standard-Massnahmen automatisch erarbeiten. Sie wird sich aber auch in diesem Bereich immer stärker etablieren und uns das Leben einfacher machen.

Die Flächendefinitionen in Gebäuden sind aber noch immer nicht ganz eindeutig. In welchem Perimeter gelten die Reduktionsvorgaben?

In meinem Verständnis – dort fängt das Problem aber wohl schon an – betrifft dies grundsätzlich jedes Gebäude unabhängig der EBF/GF oder auch der GEAK-Klassierung. Ziel ist es dabei primär die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Wie dies konkret umgesetzt werden soll, ist mehrheitlich den Kantonen überlassen. Das führt wie immer in der Schweiz zu sehr unterschiedlichen Interpretationen, die aber immer das gleiche Ziel verfolgen. Bei Neubauten ist dies dabei wesentlich einfacher umzusetzen. Mittels Vorschriften oder Gesetzen können fossile Energieträger in Neubauten ausgeschlossen werden, der Wärmeverlust minimiert und der Bedarf an Energie stark reguliert und nachhaltig ausgelegt werden. Bei Bestandsbauten kann man primär bei Sanierungen Einfluss nehmen oder über Lenkungsabgaben den Umstieg auf Nachhaltige Lösungen fördern. Ob dabei aber die Flächendefinition mitberücksichtigt wird oder nicht, ist mir nicht bekannt. Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass der Flächenkonsum pro Person das Problem ist und nicht die Definition der Flächen. Die Flächendefinition ist mehr ein Problem der Vergleichbarkeit einzelner Liegenschaften miteinander.

Interview: Remi Buchschacher



Ihre Immobilien - unsere Leidenschaft

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

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



Diskussionen um Kurswechsel nehmen Fahrt auf

Globale Zinsdynamiken am Wendepunkt: Die USA hält an der Maxime «Higher for Longer» fest, während in der Schweiz und im Euroraum Signale für anstehende Zinssenkungen die geldpolitischen Weichen neu stellen könnten.

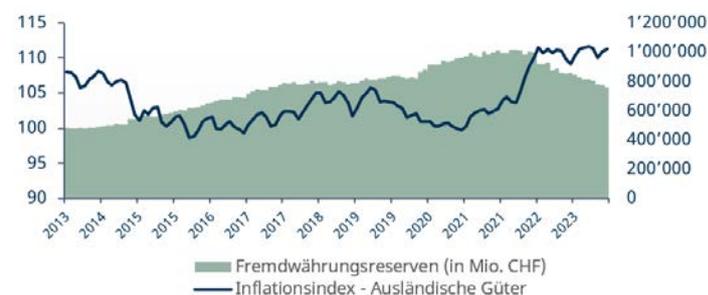
Am Schweizer Zinsmarkt breitet sich Optimismus aus, dass im nächsten Jahr mit mehreren Zinssenkungen gerechnet werden kann. Noch bis zum Zinsentscheid im September galt ein Leitzins von 2.0 Prozent als feste Grösse, und man nahm an, dass er für eine beträchtliche Zeit Bestand haben würde. Mit den aktuellen Entwicklungen hat sich dieses Bild jedoch gewandelt: Der SARON-Leitzins positioniert sich nun an der Spitze der Zinskurve und markiert damit eine vollständige Inversion ebendieser Kurve. Aus dieser Konstellation lässt sich derzeit eine signifikante Wahrscheinlichkeit für eine Reduzierung des Leitzinses in der ersten Sitzung des Jahres 2024 ableiten.

Die konsequente Stärkung des Schweizer Frankens als geldpolitische Massnahme zur Inflationssteuerung zeigt weiterhin Erfolg, und die Inflationsentwicklung bleibt trotz eines moderaten Anstiegs im Oktober innerhalb des Zielbereichs. Es scheint, als würden wir nun die letzten Höhepunkte der Zinsentwicklung durchleben. Dennoch wäre es zu voreilig, den Leitzins in der letzten Sitzung des Jahres nach unten zu korrigieren. Nach dem Jahreswechsel dürften Zinsreduktionen aber zu einer legitimen Debatte werden.

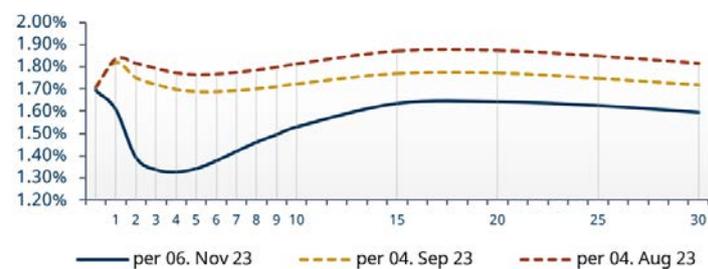
Die Wirtschaftsaktivität in der EU und in den USA divergiert weiter voneinander, was den geldpolitischen Kurs beider Währungshüter nach einer gemeinsamen Zinspause vor eine erneute Trennung stellt. Die USA konnten im dritten Quartal mit einer überraschend hohen Wachstumsrate aufwarten, was die bereits etablierte Maxime «Higher for Longer» untermauert. Im Gegensatz dazu hat der Euroraum eine leichte Schrumpfung erfahren, begleitet von einem spürbaren Rückgang der Inflationsrate. Die zunehmende Sorge um eine möglicherweise schwerwiegende Rezession könnte die EZB im nächsten Jahr dazu veranlassen, mit Zinssenkungen gegensteuernd einzugreifen. Parallel dazu lässt sich die Fed die Tür für weitere Zinserhöhungen offen, sollte sie diese als notwendig erachten.

Wir erwarten für die SNB, die Fed und die EZB in diesem Jahr keine weiteren Zinserhöhungen. Langfristige Zinsabsicherungen können im aktuellen Marktumfeld Sinn machen. Dadurch werden Zinsrisiken minimiert und die Finanzierungsstruktur optimiert.

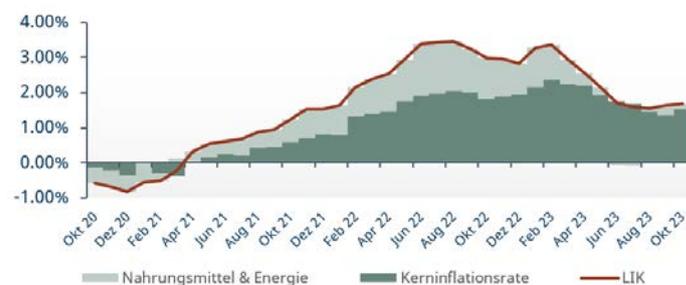
SNB Fremdwährungsreserven und importierte Inflation



Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



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



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG



Messerli
INFORMATIK

Die durchgängige Schweizer
Bausoftware.

www.messerli.ch

Nachrichten

Neuaufgabe des VEWA-Abrechnungsmodells verfügbar

Seit 2017 gilt das Modell zur verbrauchsabhängigen Energie- und Wasserkostenabrechnung (VEWA) von EnergieSchweiz als der Branchenstandard. Das umfassende Dokument wurde überarbeitet und ist nun in der fünften Auflage erschienen. Mit den vorgenommenen Neuerungen gewinnt die Bildung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) weiter an Attraktivität: Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die neue Berechnungsvariante für den ZEV-Eigenverbrauchstarif sowie die Anpassung der Beispielberechnungen an die heutigen Energiekosten. Die neue Berechnungsmethode stellt eine wichtige Vereinfachung in der Abrechnung des eigenen Photovoltaikstroms in Mehrparteienhäusern dar. Für den Eigenverbrauchstarif kann damit auf den jährlichen Nachweis der Gestehungskosten verzichtet und pauschal 80 Prozent des Standard-Netztarifs abgerechnet werden. Im Rahmen der Überarbeitung erhielt das Dokument eine optische Auffrischung und kommt im neuen Design von EnergieSchweiz daher. Die VEWA kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://svw-asc.ch/Portals/0/Dokumente/Downloads/EnergieSchweiz-VEWA-Auflage5-DE.pdf>

EU schwächt Pflicht zur Gebäudesanierung ab

Die EU will alte Gebäude europaweit instand setzen. Ursprünglich sollten die energetisch schlechtesten Häuser saniert werden. Davon sind die EU-Gesetzgeber nun abgerückt. Im ursprünglichen Vorschlag der EU-Kommission war vorgesehen, dass unsanierte Wohngebäude von 2030 an ein Mindestmass an Energieeffizienz haben müssen. Dazu wird es nun nicht kommen. Stattdessen muss der gesamte Immobiliensektor künftig bestimmte Energieziele erreichen. Die Verhandlungen im sogenannten Trilog-Verfahren sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Nach der Einigung müssen noch EU-Parlament und EU-Rat formal zustimmen.

Experten erwarten tiefe Wohnraumproduktion

Der HEV Schweiz befragt jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 250 Experten. Für die Sachverständigen verliert die Preisentwicklung zusätzlich an Dynamik, während die Kosten für Bau und Bauland weiter steigen. Auch die Wohnungsmieten werden in den kommenden 12 Monaten weiter steigen. Zum ersten Mal seit 2016 berichten mehr Teilnehmende über einen Rückgang der Nachfrage für Einfamilienhäuser (26.7%) und Eigentumswohnungen (29.9%) als über ein Wachstum (23.3% EFH; 24.1% EWG). Die Mehrheit der Befragten (50% EFH; 46% EWG) hat eine stabile Nachfrage registriert. Der im Vergleich zum Vorjahr gewachsene Anteil an Experten, die über einen Nachfragerückgang berichtet haben (von 7.1% auf 26.7% EFH; von 10% auf 29.9% EWG), spricht allerdings für eine deutliche Verlangsamung der Nachfrage-Entwicklung. Über die Hälfte der Teilnehmenden (50.2%) haben ein stabiles Einfamilienhaus-Angebot registriert. Anders sieht es beim Eigentumswohnungs-Angebot aus. Hier berichten mehr Experten über ein Wachstum (23.6%) als über einen Rückgang des Angebots (20.8%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (55.6%) haben ein stabiles Eigentumswohnungs-Angebot registriert. Was die Zukunft anbelangt, sind sich die Experten uneinig. Je rund ein Drittel der Befragten prognostiziert sinkende (30%), stabile (33%) und steigende (36%) Einfamilienhaus-Preise. Ähnlich schätzen die Experten die Situation von Eigentumswohnungs-Preisen ein: 31% erwarten sinkende, 41% stabile und 28% steigende Preise. Das deutet darauf hin, dass mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet werden dürften. Wie so oft in der Immobilienbranche, spielt die Lage eine entscheidende Rolle.



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