



greenestate *report*

DAS E-MAGAZIN FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIEN ANLAGEN

Ein Paradox, das die Menschen bewegt

Die unüberbauten Bauzonen für Wohnraum bieten theoretisch Reserven von 10 bis 18.5 Prozent der bislang überbauten Fläche. Praktisch ist eine Ausnutzung dieser Grössenordnung jedoch höchst unrealistisch.

Es verbleiben somit höchstens 3.5 Prozent an Reserven für nachhaltigen Neubau bei einem erwarteten Bevölkerungswachstum von 18.4 Prozent bis 2050, wie eine Untersuchung der Hochschule Luzern aufzeigt.

Von Remi Buchschacher



Die wachsende Zahl an Auflagen zieht die Bewilligungsdauer massiv in die Länge. In der Schweiz verstreichen zwischen Baugesuch und -bewilligung 140 Tage, wie die Zürcher Kantonalbank berechnet hat. Die Tendenz ist klar steigend. Die Bewilligungsdauer hat seit 2010 um etwa 70 Prozent zugenommen. Je stärker sich die Wohnbautätigkeit auf bereits besiedelte Flächen konzentriert, desto grösser ist der Widerstand und desto langwieriger werden die Bauprozesse.

[weiter auf Seite 2](#)

«Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen kann nicht allein in den Städten aufgefangen werden»

Alfonso Tedeschi,
Helvetia Asset Management AG

INHALTSVERZEICHNIS

- «Wichtig ist es, auch Skeptiker zu erreichen» 5
- «Der Aufwand lohnt sich zu hundert Prozent» 9
- Baukosten:
Konsolidierung auf hohem Niveau 13
- «Die Immobilie steht im Zentrum»..... 16
- Warum die Bauzonen nicht ausreichen . 20
- Geldpolitik im Fokus: Zentralbanken halten an vorsichtiger Linie fest 24
- «Koordinierung bedeutet Beschleunigung» 25
- TECTON Frühlingsanlass 28
- Impressum. 29



In den weitaus meisten Fällen folgt auf ein teures Baugesuch hin ein kostenfreier Rekurs. Eingeschränkte Aussicht vom Balkon aus, die unpassende Fassadenfarbe beim Nachbarn oder Bargeld als Gegengeschäft für den Rückzug des Rekurses: Es gibt viele Motive, Einsprachen gegen Bauvorhaben einzureichen. Doch diese Einsprachen könnten eventuell bald etwas kosten. Der Bundesrat hat vom Ständerat den Auftrag erhalten zu prüfen, ob im Raumplanungsgesetz ein «massvolles Kostenrisiko» bei Einsprachen verankert werden soll. Eine Einsprache einzureichen, kostet bisher laut Bundesrecht nichts. Ein Baubewilligungsverfahren sei hingegen mit hohen Kosten verbunden. Das werde von Gestuchstellern als rechtsungleich wahrgenommen. Das fehlende Kostenrisiko führe dazu, dass oft unbegründete Einsprachen eingereicht würden.

Recht legitimierter Personen

«Es ist das Recht legitimierter Personen eine Bau-einsprache zu erheben. Die zunehmend missbräuchliche Nutzung dieses Rechts sollte aus unserer Sicht aber unterbunden werden», sagt Anica Raichle, Head Development bei der Rimaplan AG. Dies könne zum Beispiel in Form eines «massvollen Kostenrisikos» erfolgen. Auf diese Weise würde genauer überlegt, ob eine Einsprache berechtigt ist. Bewilligungsprozesse könnten dadurch wieder beschleunigt werden und der ursprüngliche Gedanke des Rechts würde wieder hergestellt. «Es wäre ein förderlicher Schritt für den Bau- und Planungsprozess und würde ein positives Signal an Grundstückseigentümer und Investoren senden – ein wichtiger und sinnvoller Schritt gerade in Hinsicht auf die Wohnungsknappheit», so Anica Raichle weiter.

Die unüberbauten Bauzonen für Wohnraum bieten theoretisch Reserven von 10 bis 18.5 Prozent der bislang überbauten Fläche, schreibt die Hochschule Luzern in einem Untersuchungsbericht. Praktisch sei eine Ausnutzung dieser Grössenordnung jedoch höchst unrealistisch. Zudem befinden sich unüberbaute Flächen in schlecht erschlossenen Gebieten mit unzureichender Infrastruktur. An begehrten Lagen erschwert zudem die Fragmentierung der verfügbaren Flächen eine effektive Entwicklung. Daher können diese Gebiete für die zukünftige Entwicklung höchstens eine Nebenrolle spielen. «Es verbleiben somit höchstens 3.5 Prozent an Reserven

für nachhaltigen Neubau bei erwartetem Bevölkerungswachstum von 18.4 Prozent bis 2050», halten die HSLU-Autoren fest. Der Fokus müsse deshalb dringend auf Strategien zur Verdichtung und zur effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraums gelegt werden. Um diese Strategien erfolgreich umsetzen zu können, sei Planungssicherheit essenziell.

Entwicklung im Bestand anspruchsvoll

Es verbleiben also 3.5 Prozent sinnvoll nutzbarer Reserven, die für ein geschätztes Bevölkerungswachstum bis 2050 von 18.4 Prozent zur Verfügung stehen. Der Rest des Wachstums muss vom Bestand aufgenommen werden. «Das ist schwierig, weil die Entwicklung im Bestand anspruchsvoll ist, von Bürokratie und Einsprachen erschwert wird, und Zielkonflikte bestehen – wie zum Beispiel eine Mehrwertabgabe von bis zu 40 Prozent auf Aufstockungen, die als zusätzliche Anlagekosten anfallen», heisst es im HSLU-Bericht weiter. Die Entwicklung im Bestand interagiert zusätzlich eng mit dem Mietrecht und allen Bestrebungen, die Mietzinsentwicklung regulatorisch einzuschränken. Denn erstens sorgt der Lock-In-Effekt dafür, dass viele Menschen im Bestand aus finanziellen Gründen zu viel Wohnraum blockieren. Und zweitens führt jede Initiative, die die Überwälzung faktischer Kosten auf Nutzer einschränkt, zu tieferen oder ungewünschten baulichen Anreizen. Bereits die Ankündigung einschränkender Massnahmen in Kombination mit einer wahrscheinlichen Zustimmung können sich negativ auswirken.

Zu konkretisierende Lösungen aus der Sicht der Hochschule Luzern sind deshalb folgende:

- Die überbordende Bürokratie abbauen
- Zielkonflikte offenlegen und reduzieren
- Einzelinteressen weniger gewichten (Einsprachemöglichkeiten)
- Baurechtliche Vorgaben klar, pragmatisch und verbindlich formulieren und kommunizieren.

Aussichten für Mieter unerfreulich

Trotz der immer sichtbarer werdenden Knappheitserscheinungen sind bauseitig weiterhin keine Reaktionen, sprich ein Anstieg der Wohnungsproduktion, auszumachen. «Offensichtlich sind die Investitionsperspektiven noch immer nicht ausreichend, um die herrschenden strukturellen Probleme der Wohn-



raumversorgung in Form von akuter Baulandknappheit und schleppender Verdichtung zu überwinden», schreibt dazu Raiffeisen in der neusten Immobilienstudie. Die Aussichten seien für Mieter daher alles andere als erfreulich. Das Mietpreiswachstum werde auf absehbare Zeit das allgemeine Preiswachstum übersteigen, obwohl die Zinsen bereits wieder am Sinken sind. «Einzig für die Bestandesmieter gibt es gute Nachrichten. Dank jüngst erklommenem Zinsgipfel und Aussichten auf baldige Leitzinssenkungen dürfte der Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes vom letzten Dezember der vorläufig letzte gewesen sein», schätzt Raiffeisen.

Fachforum zum Thema

Das diesjährige Thema des Frühlingsanlasses der Tecton Management AG bezieht sich auf das aktuelle Spannungsfeld: «Das Land schreit nach Wohnungen – was noch gebaut werden könnte, wird durch Rekurse verhindert».

Es diskutieren darüber am 5. Juni 2024 in der ehemaligen Cellulosefabrik in Attisholz (SO) folgende Referenten: Martin Strub, Managing Director Fundmanager UBS SIMA; Markus Mettler, VR-Delegierter Halter Gruppe, Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland Swisslife; Christoph Neuhaus, Regierungsrat, Bau und Verkehrsdirektor Kanton Bern.

Moderation: Remi Buchschacher, Redaktionsleiter GreenEstateReport.

Informationen und Anmeldung:

<https://realestatemove.ch/naechste-anlaesse-1/>

ALLES AN EINEM ORT - MOBILE, TABLET UND DESKTOP

GARAIO REM NÄHER AN DER IMMOBILIE

ERLEBEN SIE PROFESSIONELLE IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG
MIT EINER NEUEN SOFTWARE-GENERATION

WWW.GARAIO-REM.CH

GARAIO REM



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



«Wichtig ist es, auch Skeptiker zu erreichen»

Mit REMMS (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability) könne jede der rund zwei Millionen Immobilien der Schweiz nach den drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – detailliert und gesamtheitlich beurteilt werden, sagt Geschäftsführer Stefan Fahrländer. Die zentrale Idee hinter der gemeinnützigen Organisation ist die Subsidiarität.



Stefan Fahrländer ist Geschäftsführer von REMMS und Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung.

Sie kündigten im letzten Jahr die Lancierung von REMMS (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability) an. Wie hat sich das Nachhaltigkeitssystem für Immobilien entwickelt?

Stefan Fahrländer: REMMS wurde im August 2023 als gemeinnützige «Selbstregulierung der Branche mit wohlwollender Unterstützung des Bundes» vorgestellt und seit dem Roll Out liegt auch der Methodenbeschrieb vor. Die Expertengremien haben tolle Arbeit geleistet und auch Diskussionen in Gremien und Think Tanks zeigen, dass das System solide gebaut ist. Wir sammeln nun Erfahrungen und werden sehen, ob und in welche Richtung eine zweite Version nachgesteuert werden muss.

Was ist die zentrale Idee dahinter?

Die zentrale Idee ist die Subsidiarität, das heisst, wenn ein Eigentümer Informationen hat – zum Beispiel GEAK, Minergie, REIDA, SNBS, SSREI, Verbrauchszahlen oder Objektbusinesspläne – dann kann er diese verwenden. Bei fehlender Information unterstützt REMMS. Darüber hinaus macht REMMS unterschiedliche Messungen vergleichbar, was ein Anliegen der Endinvestoren ist, die letztlich Besteller der Berichte sind. Schliesslich können sie einen Portfoliobericht erstellen.

Sie wollen Handlungsfelder aufzeigen, damit der CO₂-Absenkpfad unterstützt werden kann.

Wie präsentiert sich die Situation in der Schweizer Immobilienlandschaft?

Wie gesagt: Im Grundsatz ist REMMS subsidiär. Das bedeutet, wenn ein Eigentümer eigene Objektbusinesspläne hat oder mit spezialisierten Tools Absenkpfade berechnet hat, dann können diese verwendet werden. Wenn ein Eigentümer die Information nicht hat, dann unterstützt REMMS. Dies betrifft nicht nur den Absenkpfad, sondern auch andere Aspekte der Nachhaltigkeit. Die Lage ist sehr heterogen und hängt einerseits vom Alter der Immobilien ab, vom Eigentümerverhalten, beispielsweise aber auch von der Verfügbarkeit von Energienetzen.

REMMS beurteilt jede Immobilie der Schweiz objektiv, detailliert und neutral, um die Eigentümer in ihrer Standortbestimmung zu unterstützen, auf Verbesserungspotential hinzuweisen und allfällige



Zielkonflikte aufzuzeigen. Was geschieht anschliessend an das Rating?

Das entscheidet der Eigentümer. Das Ziel ist es, den Eigentümer zu befähigen, anhand der Ausgangslage seine weiteren Überlegungen anzustellen und dann Entscheide zu fällen. Was er entscheidet, ist ihm überlassen.

Die Schweizer Immobilienlandschaft ist zwei- oder sogar dreigeteilt und zwar in neue, bestehende und ganz alte Gebäude. Im Neubau werden die Nachhaltigkeitsziele erreicht, doch bei den älteren Gebäuden herrscht grosser Sanierungsbedarf. Nicht alle Liegenschaftsbesitzer unterstützen die Nachhaltigkeitsziele.

Das ist möglich beziehungsweise wahrscheinlich. Es ist nicht Aufgabe von REMMS, den Eigentümern Vorschriften zu machen. REMMS hat aber schon das Ziel, insbesondere auch Skeptiker zu erreichen und aufzuzeigen, dass beispielsweise energetische Sanierungen gefördert werden, dass steuerliche Abzüge geltend gemacht werden können und dass auch vorteilhafte Auswirkungen bei den Betriebskosten zu erwarten sind.

Mit der Applikation «REMMS 4 ALL» wollen Sie private und kleine institutionelle Eigentümer sowie Gewerbetreibende ansprechen und vom Branchen-Knowhow profitieren lassen. Doch denen fehlt oft das Geld für energetische Sanierungen.

Das ist ein spannender Aspekt. Mit der erfolgten Integration durch die NNH beispielsweise haben 19 Kantonbanken Zugang zu REMMS und da sollten sich Synergien ergeben: Einerseits suchen Eigentümer gegebenenfalls Finanzierung und wenn die Finanzierer auf dem gleichen System arbeiten, dann findet man eher zusammen. Das könnte die Dinge erleichtern und beschleunigen.

REMMS ist gemeinnützig organisiert, so dass für Investoren nur minimale Nutzungsgebühren resultieren und das System für Wohneigentümer und Gewerbetreibende mittels «REMMS 4 ALL» gratis zur Verfügung gestellt werden kann. Wie können Sie das Nachhaltigkeitssystem langfristig finanzieren?

Wir verrechnen momentan 2.50 CHF für Wohneigentum und 15.00 CHF für alle anderen Immobilien, wobei bis zu fünf Immobilien gratis beurteilt wer-



den können. In der digitalen Welt sind vor allem die Vorinvestitionen gross, während der Betrieb günstig ist und skaliert werden kann. Dies bedeutet, dass REMMS über einige Jahre refinanziert werden kann, wenn der Durchlauf durch das System gross ist, weil die Kosten nicht wesentlich steigen und die geringen Gebühren in der Summe einen grossen Beitrag leisten. Wir hoffen – wir sind eine gemeinnützige Organisation – die Nutzungsgebühren gar langfristig senken zu können.

Die Nachhaltigkeitsbetrachtung nach ESG enthält nicht nur die CO₂-Absenkungspfade, sondern auch die Aspekte des «Social» und «Governance». Wie können Sie diese mit REMMS abbilden?

Nachhaltigkeit hat drei Säulen, die die Immobilie betreffen, während ESG eher auf übergeordneter Ebene – bei Immobilienorganisationen – im Fokus steht. So ist insbesondere die «Governance» Thema der Organisation, während der Bereich «Social» sowohl die Organisation – zum Beispiel der Umgang mit Mitarbeitenden, Zulieferern etc. sowie auch die generelle Haltung gegenüber der Mieterschaft – als auch die Immobilie selbst betrifft. Auf Ebene Immobilie analysieren wir die Ebenen Makro- und Mikrolage datengestützt anhand eines Katalogs der OECD; auf Ebene Objekt basieren wir auf Messgrößen und auf Nutzerbefragungen beziehungsweise, sofern noch nicht vorliegend, auf Einschätzungen des Managements.

Um Entwicklungen aufzuzeigen, benötigen Sie eine grosse und repräsentative Anzahl von Investoren- und Hypothekarportfolios. Wie viele Immobilien untersuchten Sie bisher?

Wir haben das gesamte Gebäude- und Wohnregister durch REMMS laufen lassen. Dieses hat allerdings Lücken und auch fehlerhafte Inputs, so dass noch Einschränkungen bei den flächendeckenden Aussagen bestehen. Daneben arbeiten wir mit vielen institutionellen und Hypothekar-Portfolios, bei denen geprüfte Daten vorliegen und entsprechend belastbare Aussagen gemacht werden können. Darüber hinaus verwenden wir auch Benchmarks wie REIDA, denn REMMS will ja nichts neues erfinden, sondern insbesondere auf Bestehendem aufbauen und dieses allen zugänglich machen.

Interview: Remi Buchschacher

Gemeinnütziger Verein

Ziele von REMMS (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability) sind die rasche Erreichung von Flächendeckung und das Monitoring des Gebäudebestands bezüglich Nachhaltigkeit im Zeitverlauf. Damit haben die Eigentümer einen Benchmark und auch die Schweiz weiss, wo sie auf ihrem Weg zur Erreichung der Pariser Klimaziele sowie der UNO SDG steht. Präsident des Vereins REMMS ist Andreas F. Vögeli, Real Estate Partner, Niederer Kraft Frey AG; Geschäftsführer ist Stefan Fahrländer; Systembetreiber im Auftrag des Vereins ist die Fahrländer Partner AG Raumentwicklung.

Weitere Informationen zu REMMS finden Sie unter <https://www.remms.ch>.

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



«Der Aufwand lohnt sich zu hundert Prozent»

Einheitliche ESG-Reportings schaffen Transparenz und sind für Anleger ein wichtiges Hilfsmittel, um verschiedene Anlagegefässe hinsichtlich der ESG-Performance miteinander vergleichen zu können, sagt Alfonso Tedeschi von der Helvetia Asset Management AG. Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 soll der Helvetia (CH) Swiss Property Fund an der Börse SIX kotiert werden.



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

Nach einem schwachen Herbst hat sich der indirekte Markt gegen Ende 2023 teilweise stark erholt, auch bei den kotierten Wohnimmobilienfonds. Wie hat sich der Helvetia (CH) Swiss Property Fund zum Jahresende 2023 entwickelt?

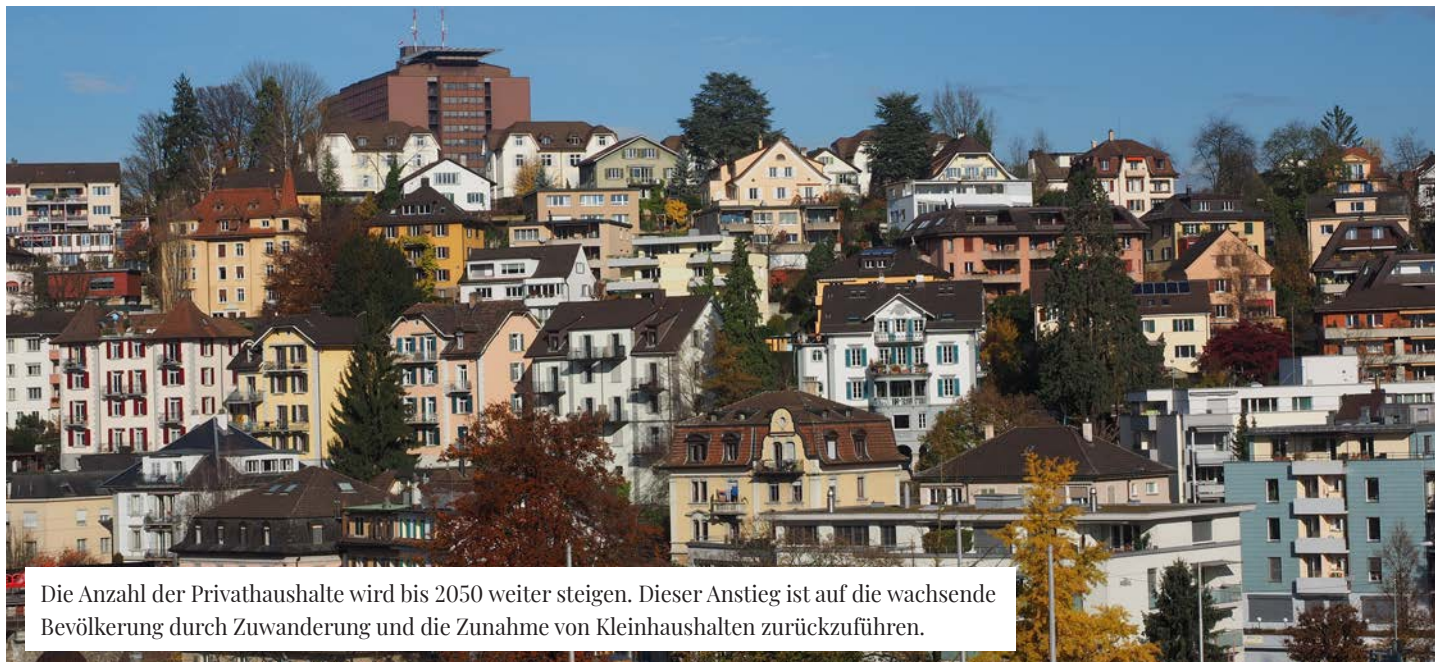
Alfonso Tedeschi: Die Immobilienindizes haben eine kleine Jahresend rally hingelegt. Die durchschnittlichen Agios liegen bei den kotierten Schweizer Immobilienfonds bei rund 10%. Nicht kotierte Immobilienfonds wie der Helvetia (CH) Swiss Property Fund (HSPF) haben von dieser Entwicklung noch nicht vollends profitiert. Erfahrungsgemäss hinkt der nicht kotierte Sektor dem kotierten hinten nach. Allerdings ist investorensseitig bereits eine erhöhte Nachfrage nach dem HSPF zu spüren. So hat sich der OTC-Kurs nach der Ausschüttung der Dividende per Mitte Dezember 2023 von CHF 101 auf CHF 102 erhöht.

Was sind die Gründe für die geplante Kotierung des HSPF und was ändert sich für die bestehenden Anleger?

Die Kotierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund wurde bereits bei dessen Auflegung im Jahr 2020 in Aussicht gestellt. Mit einer Kotierung erweitert sich die Investorenbasis um passive Anleger und Retailinvestoren. Dies verschafft dem Fonds mehr Tiefe und Zugang zu einem breiteren Investorenkreis. Zusätzlich steigt durch die Börsenkotierung auch die Sichtbarkeit im Markt und die Liquidität wird substantiell erhöht. Dies bietet den Anlegern den Vorteil, dass sich Positionen leichter auf- und abbauen lassen.

Die Immobilienfonds haben im letzten Jahr zum Teil deutlich verloren und die Agios sind zurückgegangen. Zudem wird mit dem Anstieg des Referenzzinssatzes die Forderung nach mehr Regulierung auf dem Mietmarkt lauter. Ist noch mehr Regulation der richtige Weg?

Die Schweizer Immobilienfonds haben den Lackmustest bestanden und gezeigt, dass sie auch in einem schwierigen Marktumfeld überzeugen. Sie haben mit einer negativen Performance von über 10 Prozent im Jahr 2022 ein veritables Annus horribilis erlebt. Im letzten Jahr konnten sie jedoch einen Teil dieser Verluste wieder wettmachen. Die Liquidität am Markt ist wieder zurück und nach einer Phase des Stillstands konnten auch zwei Immobilienfonds erfolgreich kotiert werden. Zudem konnten viele



Die Anzahl der Privathaushalte wird bis 2050 weiter steigen. Dieser Anstieg ist auf die wachsende Bevölkerung durch Zuwanderung und die Zunahme von Kleinhaushalten zurückzuführen.

Gefässe operativ gute Ergebnisse ausweisen und ihre Ausschüttung trotz steigenden Fremdkapitalkosten konstant halten. Die Aussichten für das soeben angelaufene Jahr sind aufgrund der rückläufigen Zinserwartungen positiv. Ich glaube nicht, dass mehr Regulierung opportun ist. Ein wichtiger Baustein der heutigen Regulierung ist die konservative Fremdfinanzierung von maximal 33 Prozent. Diese verschafft dem Segment Stabilität.

Und im Mietrecht?

Beim Mietrecht ist die Situation stark politisch geprägt. Seit der Lancierung des Referenzzinssatzes im Jahr 2008 ist es zu neun Senkungen gekommen und lediglich zu zwei Erhöhungen. Fakt ist, dass sich die Bestandesmieten in der Schweiz in den letzten Jahren viel langsamer als das verfügbare Einkommen entwickelt haben. Dies zeigt sich auch daran, dass der Flächenverbrauch pro Kopf in der Schweiz kontinuierlich zugenommen hat.

Blicken wir doch in die Zukunft: Die Schweizer Bevölkerung wächst nicht nur, sie altert vor allem auch. Was für Wohnraum werden wir künftig brauchen?

Die Anzahl der Privathaushalte wird laut dem Referenzszenario des Bundesamts für Statistik bis 2050 weiter steigen. Dieser Anstieg ist auf die wachsende Bevölkerung durch Zuwanderung und die Zunahme von Kleinhaushalten aufgrund sich verändernder Lebensstile und der alternden Bevölkerung zurück-

zuführen. Besonders signifikant ist der geschätzte Anstieg von Einpersonen- und Zweipersonenhaushalten, diese suchen vornehmlich 1-3.5-Zimmerwohnungen. Grössere Haushalte, also Drei- bis Sechspersonenhaushalte, nehmen weniger stark zu. Dies liegt vor allem an der längeren Lebenserwartung der Menschen sowie an der niedrigen Geburtenrate in der Schweiz, die unter anderem auf die lange Ausbildungszeit und die hohe berufliche Mobilität zurückzuführen ist.

Welche Schlüsse lassen sich daraus ziehen?

Diese stark wachsenden Mietersegmente suchen hauptsächlich gut erschlossene kleinere Wohnungstypen. Für ältere Personen ist auch die Nutzung modularer Dienstleistungen wie Pflege und Betreuung, die Nähe zu Alters- und Pflegeheimen und barrierefreie Wohnungen von Bedeutung. Dies ermöglicht es ihnen, möglichst lange selbstbestimmt zu wohnen und trägt damit auch zur Entlastung der Gesundheitskosten bei.

Wo soll dieser zusätzliche Bedarf aufgefangen werden?

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen kann nicht allein in den Städten aufgefangen werden und so gibt es einen Verdrängungseffekt in die Agglomerationen der Gross- und Mittelzentren. Neben Verdichtung von Fläche kann auch modulares Bauen dazu beitragen mehr Wohnfläche zu günstigeren Baukosten zu schaffen.



Oft wird behauptet, auf dem Mietmarkt finde eine Segregation statt: Nur Menschen mit hohem Einkommen können es sich leisten, in Städten oder Tourismusregionen zu wohnen. Woran liegt es, dass zu wenig Wohnungen gebaut werden?

Die Angebotsmieten haben sich in den letzten Jahren in den Städten und Tourismusregionen stark erhöht, bilden aber lediglich die Spitze des Eisbergs. Bei den Bestandesmieten sieht die Situation entspannter aus, da in den Portfolios institutioneller Anleger systembedingt – aufgrund bereits bestehender Mietverträge zu attraktiveren Konditionen – ein hoher Anteil an kostengünstigen Mieten an zentralen Lagen vorzufinden ist. Dies aufgrund bestehender Mietverhältnisse, welche nur unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden können und sich auf tieferem Niveau im Vergleich zur Marktmiete befinden. Zudem wird im städtischen Raum der gemeinnützige Wohnraum stark gefördert. Dies geschieht primär über Baugenossenschaften, Stiftungen und Vereine, die Wohnungen günstig vermieten. Im Dialog von öffentlicher Hand und privaten Bauträgern kann diese Herausforderung angegangen werden.

Kann dies gelingen?

Das Neubauangebot sinkt aktuell aufgrund von gestiegenen Finanzierungskosten, steigenden Baukosten und regulatorischen Anforderungen, welche dazu führen, dass es länger und teurer ist zu bauen. Einige Projektentwicklungen sind unter diesen Voraussetzungen nicht mehr rentabel umsetzbar.

Drei Immobilienanlagegefässe von Helvetia erzielten vergangenes Jahr eine Green- Star-Auszeichnung im Rahmen des GRESB Real Estate Assessments. Wie stark gewichten Sie die ESG-Reportings?

Einheitliche ESG-Reportings schaffen Transparenz und sind für Anleger ein wichtiges Hilfsmittel, um verschiedene Anlagegefässe hinsichtlich der ESG-Performance miteinander vergleichen zu können. Unsere erfreulichen GRESB Resultate untermauern, dass ESG-Überlegungen, mit dem Ziel unser Anlageportfolio bis 2050 schrittweise auf Netto-Null-Emissionen auszurichten, ein wichtiger Bestandteil in unserem Anlageprozess sind. Mit dem GRESB-Rating können wir unsere Nachhaltigkeitsbemühungen offenlegen und so dazu beitragen eine nachhaltige Immobilienindustrie zu schaffen.

Die ESG-Reporting-Empfehlung von ASIP und AMAS gewinnen in der Schweizer Nachhaltigkeitslandschaft zunehmend an Bedeutung. Wie gross schätzen Sie den Einfluss auf die Anlagestrategien von Immobilienanlagegefässen ein?

Die Vereinheitlichung der ESG-Kennzahlen durch den Schweizerischen Pensionskassenverband (ASIP) und die Asset Management Association Switzerland (AMAS) sind wichtig und verdichten die bereits von der Branche erbrachten Bemühungen im Bereich ESG. Eine Nachhaltigkeitsstrategie ist für institutionelle Investoren bereits heute sehr vorteilhaft. So können Immobilienfonds, welche ESG-Kriterien berücksichtigen, eine breitere Anlegerbasis ansprechen. Die grössten Tücken bestehen bei der Datengrundlage, also in der Verfügbarkeit und Qualität der Daten, der operativen Umsetzung sowie der Handhabung der damit verbundenen Kosten.

Als grosse Herausforderung wird also oft die Verfügbarkeit der benötigten zugrundeliegenden Daten für die relevanten Anlageklassen und Anlageprodukte genannt. Die Erhebung umweltrelevanter Daten, wie zum Beispiel CO₂-Emissionen, auf Stufe Einzelanlage oder Emittent, erfordert Lizenzen von spezialisierten ESG-Datenanbietern, die mit hohen Kosten verbunden sind. Lohnt sich dieser Aufwand?

Der Aufwand lohnt sich meines Erachtens zu 100 Prozent. Das Zitat von Peter F. Drucker: «Was man nicht messen kann, kann man nicht lenken», gilt insbesondere auch im Bereich ESG. Die gesamte Branche sieht sich mit Mehranforderungen konfrontiert. Die systematische Auswertung der Verbrauchsdaten ist eine zentrale Voraussetzung, um CO₂- und Energieverbrauch- Absenkungspfade herzuleiten und damit seine eigene Nachhaltigkeitszielsetzung zu monitoren und die gegenüber Anlegern gemachten Versprechen einzulösen. Mittlerweile kann man bei der Aufbereitung der Daten auf ein ganzes Ökosystem von spezialisierten Firmen zurückgreifen. Ich bin optimistisch, dass der technologische Fortschritt – wie generative AI-Systeme – in naher Zukunft zu weiteren Kostensenkungen führen wird und auch die Datengüte verbessern wird.

Interview: Remi Buchschacher



PROVIS

smino

SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

Die Vorteile von PROVIS & smino im Überblick:

VOLLINTEGRIERTE BAUPROJEKTMANAGEMENT-GESAMTLÖSUNG INKLUSIVE BIM

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

TECHNISCH UND FUNKTIONAL AUF DEM NEUESTEN STAND

SKALIERBAR UND FLEXIBEL AN DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ANPASSBAR

MODERNE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

EINFACHE INTEGRATION

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

axept.ch/provis



Axept Business Software AG

Grubenstrasse 109
CH-3322 Schönbühl

Telefon 058 871 94 10

Gallenweg 19
CH-4133 Pratteln

Telefon 058 871 94 33

Kemptpark 12
CH-8310 Kemptthal

Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St. Gallen

Telefon 058 871 94 30



Baukosten: Konsolidierung auf hohem Niveau

*Die überdurchschnittliche Bauteuerung beschäftigt Projektentwickler und Immobilieninvestoren nach wie vor. Ein Preisrückgang ist nicht zu erwarten, aber immerhin eine Beruhigung auf hohem Niveau.
Von David Belart**

Der Anstieg der Baupreise wurde gebremst, wie die neuesten Zahlen des Bundesamtes für Statistik (BfS) zeigen. Das vergangene Jahr stand immer noch im Zeichen der durch die Rohstoffknappheit im Vorjahr emporgeschnellten Baukosten. Nun zeichnet sich eine Stabilisierung ab. Ein Preisrückgang ist nicht zu erwarten, aber immerhin eine Beruhigung auf hohem Niveau. Diese Entwicklung, zusammen mit den günstigeren Finanzierungsbedingungen, macht die Kalkulation von Projektentwicklungen wieder einfacher. Die jedoch nach wie vor hohen Materialpreise gehen einher mit den Anliegen der Nachhaltigkeit und dürften die Kreislaufwirtschaft weiter vorantreiben.

Bauteuerung: Preiseskapade von 2022 gedämpft
Die überdurchschnittliche Bauteuerung beschäftigt Projektentwickler und Immobilieninvestoren nach wie vor. Der durch eine einschneidende Rohstoff-



Das höhere Preisniveau dürfte uns als neue Normalität noch länger begleiten.



knappheit bedingte Schock von 2022 ist aber mittlerweile verdaut und gemäss den jüngsten Auswertungen des Bundesamtes für Statistik (Bfs) beträgt der Preisanstieg zwischen April und Oktober 2023 noch 0.6 resp. 1.4 Prozent auf das Vorjahr bezogen. Somit war die Bauteuerung am kurzen Ende sogar etwas geringer als die allgemeine Teuerung (1.6 %) im selben Zeitraum. 2023 war jedoch nach wie vor geprägt von einer gewissen Lähmung, die sich in verschiedenen Bereichen der Immobilienbranche zeigte: Sowohl bei den Transaktionen, die im Vergleich zu den Vorjahren deutlich geringer an der Zahl waren, wie auch bei den Bauprojekten, die zusätzlich zum gewohnten Einsprachemarathon auch von höheren Finanzierungskosten und dem markant höheren Baupreisniveau gebremst wurden. Die jüngsten Zahlen erlauben der Branche, etwas durchzuatmen. Wie schnell der Investitionsappetit der institutionellen Anleger wieder zurückkehrt, hängt von kaum beeinflussbaren exogenen Faktoren ab, unter anderem von einer hoffentlich baldigen Erholung der Aktienmärkte. Eine Rückkehr ins Schlaraffenland der Negativzinsen und der Nullteuerung ist nicht zu erwarten. Mindestens aber zeigen die aktuellen Indikatoren bezüglich der Zinsentwicklung und der Baupreise eine gewisse Stabilisierung in einer neuen Normalität.

Regionale Unterschiede nach wie vor gering

Ein differenzierter Einblick in die Preisentwicklung zeigt – typisch für Baupreise – keine erheblichen regionalen Unterschiede: Die Genferseeregion und die Nordwestschweiz haben im Hochbau mit 2.0 Prozent die stärkste Jahresbauteuerung erlebt, während diese beispielsweise im Espace Mittelland bei moderaten 0.4 Prozent lag. Dass gerade mit dem grenznahen Ausland stärker verbundene Regionen eine stärkere Bauteuerung aufweisen, könnte darauf hindeuten, dass die Marktdurchdringung von ausländischen Mitbewerbern im Baugewerbe abgenommen hat.

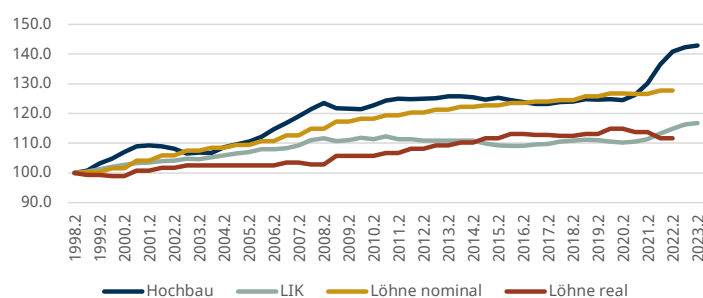
Erhebliche Unterschiede bei den Arbeitsgattungen

Die wichtigsten Preistreiber waren mit Abstand die Finanzierungskosten. Honorare und Haustechnikkosten sind ebenfalls leicht überdurchschnittlich gestiegen, während Rohbau und Ausbau nur geringfügig teurer wurden und Aufzüge sogar günstiger. Dass die Honorare ein überdurchschnittlicher Kostentrei-

ber sind, überrascht angesichts der nominal stagnierenden und real sinkenden Löhne. Die Erklärung dafür dürfte in einer Mischung von Faktoren liegen: im branchenspezifischen Fachkräftemangel, in der gestiegenen Komplexität der Planungsprozesse und auch in den durchschnittlich kleineren Projektvolumen, welche prozentual höhere Honorare zur Folge haben.

Vergleich Teuerungsraten

Index 1998 = 100, Quelle: Bfs



Ausblick: Paradigmenwechsel im Umgang mit Baumaterial

Nachdem die Bauteuerung in den vergangenen beiden Jahrzehnten jeweils nur geringfügig von der allgemeinen Teuerung abwich und insbesondere mit den Nominallöhnen praktisch im Gleichschritt ging, erfolgte nun am kurzen Ende eine Entkopplung. Diese ist massgeblich bedingt durch höhere Materialpreise und es kann angesichts der globalen Lage mit Rohstoffknappheit, höheren Transportkosten und zunehmender CO₂-Bepreisung nicht davon ausgegangen werden, dass diese Schere wieder zugeht. Dieser Paradigmenwechsel wurde bereits 2022 eingeläutet und er ist im wahrsten Sinne des Wortes nachhaltig: Das höhere Preisniveau dürfte uns als neue Normalität noch länger begleiten und es bildet – positiv gesehen – eine Voraussetzung für die Umsetzung des zirkulären Bauens und für einen bewussteren Umgang mit Baumaterialien und der Modernisierung von Bestandsliegenschaften.

Quellen: Bundesamt für Statistik

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

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement.

Durch Wertschätzung und Wertschaffung.

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

ubs.com/immobilienfonds-schweiz





«Die Immobilie steht im Zentrum»



Rayco Gutierrez ist Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Business Unit Provis bei der Asept Business Software AG

«Nachhaltigkeit ist längst kein Nischenthema mehr», sagt Rayco Gutierrez, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Business Unit Provis bei der Asept Business Software AG. Eine solide Mehrjahresplanung könne die Effizienz für einen nachhaltigen Betrieb deutlich steigern. Provis will deshalb neue Lösungen rund um den Lebenszyklus einer Immobilie anbieten können.

Provis ist bekannt geworden für Softwarelösungen im Bauprojektmanagement bei Immobilienfirmen, Architekten, Planern und Generalunternehmen. Sie kündigten an, neue Wege gehen zu wollen.

Was meinen Sie damit?

Rayco Gutierrez: Wir wollen Lösungen rund um den Lebenszyklus einer Immobilie anbieten können. Mit Provis haben wir bereits eine Lösung für das Thema Bauprojektmanagement – sei es für Neubau-, Entwicklungs- oder Unterhaltsprojekte. Für die Prozesse rund um die kaufmännische Bewirtschaftung haben wir die Lösung AXImmo. Es gibt nun aber noch weitere wesentliche Prozesse rund um eine Immobilie wie Mehrjahresplanung, Unterhaltsplanung und Bauwerksdokumentation nach Abschluss des Projekts. Das sind Themen, welche die Basis bilden für einen nachhaltigen Betrieb. Diese Themen werden wir intensivieren und weiterverfolgen. Die Nachhaltigkeitsstrategien in der Bau- und Immobilienwirtschaft sollen mit Provis weiter vorangetrieben werden.

Die Unterhaltsplanung wird angesichts des grossen Sanierungsbedarfs der Schweizer Immobilien immer wichtiger.

Nachhaltigkeit ist längst kein Nischenthema mehr. In den vergangenen Jahren wurden weltweit Klimaziele definiert und Massnahmen ergriffen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Der Gebäudepark in der Schweiz ist für rund 25 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Aktuell werden Schweizweit jährlich gerade mal knapp ein Prozent der Gebäude renoviert. Es braucht demzufolge eine langfristige Erneuerungsstrategie pro Immobilie beziehungsweise Portfolio. Eine solide Mehrjahresplanung kann zu Konsolidierungen im Projektgeschäft führen und Effizienzen generieren. Eine sorgfältige Planung ist der erste Schritt für ein erfolgreiches Projekt



Im Bau- und Immobilienmanagement gewinnt Künstliche Intelligenz an Bedeutung. Für eine vertiefere Anwendung von KI, ist eine solide Grundlage an Gebäudedaten nötig.

Die Betrachtung der Lebenszykluskosten ist ein Anspruch, der seit Jahren an die Immobilienwirtschaft gestellt wird. Zusätzlich wird es immer wichtiger, wie sich das Portfolio aus der Sicht von ESG präsentiert und entwickelt. Wie kann hier ein entsprechendes Datenmanagement unterstützen?

Die Haltung und Pflege von relevanten Daten sowie Dokumente haben an zentraler Bedeutung gewonnen und sind essenziell – sei es für die Zustandsbeurteilung, die Ausarbeitung von Liegenschaftsstrategien oder weitere Berichte. Die Strukturen und inhaltlichen Vorgaben zur Dokumentation müssen jedoch vorgegeben werden. Ansonsten wird man mit unterschiedlichsten Formen und Inhalten konfrontiert, was dazu führt, dass keine digitale Dokumentation strukturiert werden kann. Die rechtzeitige Beschaffung von relevanten Daten und Dokumentationen während des Projektes kann dies verhindern. Denn die Erstellung einer strukturierten Bauwerksdokumentation erst gegen Ende der Fertigstellung eines Bauprojektes kann grossen Mehraufwand und nicht kalkulierte Mehrkosten verursachen.

KI revolutioniert Branchen, von Online-Plattformen bis zu autonomen Fahrzeugen. In der Immobilienwirtschaft ermöglicht sie präzise Kosten- und Lebenszyklusberechnungen.

Im Bau- und Immobilienmanagement gewinnt Künstliche Intelligenz zunehmend an Bedeutung als unterstützende Massnahme. Es eröffnen sich zahlreiche Chancen für die Immobilienwirtschaft. Die Bau- und Immobilienbranche eignet sich besonders für den Einsatz von KI, insbesondere in komplexen Prozessen sowie an Schnittstellen. Derzeit wird KI im Immobilienmanagement vor allem für Simulationen und Datenanalysen eingesetzt. Um jedoch eine vertiefere Anwendung von KI zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine solide Grundlage an Gebäudedaten zu schaffen.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Auf Basis von Gebäudedaten, wie zum Beispiel dem Zustand des Gebäudes, können langfristige Modernisierungspläne entwickelt werden. Das trägt dazu bei, den Lebenszyklus der Immobilie zu optimieren sowie den Wert langfristig zu erhalten oder bestenfalls zu steigern. Unternehmen sollten sich frühzeitig mit den potenziellen Chancen und Risiken dieser Veränderung auseinandersetzen, um sich auf die Zukunft vorzubereiten.

Institutionelle Investoren sind angesichts der Teuerung der Zins- und Baukosten viel kostenbewusster geworden und legen immer grösseren Wert auf die Baukostenplanung.



Diese Entwicklung spiegelt das Bestreben danach, die Rentabilität von Investitionen zu maximieren und die Risiken zu minimieren. Eine sorgfältige Baukostenplanung ermöglicht es Bauherren und Eigentümern, ihre Budgets und Kredite effizient zu planen, potenzielle Kostenüberschreitungen frühzeitig zu erkennen und bestmöglich zu vermeiden. In einer Zeit, in der Kosteneffizienz und finanzielle Transparenz eine immer bedeutendere Rolle spielen, erweist sich eine gründliche Baukostenplanung als entscheidendes Instrument für den Erfolg von Investitionsprojekten. Durch einen sorgfältigen und strukturierten Ansatz können Bauherren und Eigentümer eine solide Grundlage für ihre finanziellen Entscheidungen schaffen und gleichzeitig die langfristige Rentabilität der geplanten Investitionen gewährleisten.

Der Übergang von der Bau- in die Nutzungsphase, also zum Facility Management, gibt immer wieder zu Diskussionen Anlass. Was kann hier ein gutes Datenmanagement zur Verbesserung der Situation beitragen?

Ein strukturiertes Datenmanagement kann in der Bau- und Nutzungsphase, zu einer erheblichen Verbesserung für alle Beteiligten rund um die Immobilie beitragen. Bei der Übergabe vom Projekt in den Betrieb: Eine strukturierte Übergabe ermöglicht hier einen reibungslosen Übergang vom Bauprojekt in den Betrieb. Zudem müssen die notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten terminiert, durchgeführt und dokumentiert werden. Beim Controlling: Durch die Erfassung der Verbräuche (Elektro, Strom, Wasser, Wärme etc.) sowie der Betriebskosten können Trends identifiziert werden und Kosten effektiv kontrolliert und wo nötig optimiert werden.

Also ein früherer Einbezug der Betriebskostenbetrachtung?

Ja, da der Grossteil der wiederkehrenden Kosten in der Betriebsphase anfällt, ist es umso entscheidender, dass bereits in der Bau- oder Projektphase die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Auf diese Art können in der Betriebsphase die Ressourcen effizient und optimiert eingesetzt werden.

Interview: Remi Buchschacher



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**



Warum die Bauzonen nicht ausreichen

Die unüberbauten Bauzonen für Wohnraum bieten theoretisch Reserven von 10 bis 18.5 Prozent der bislang überbauten Fläche. Praktisch ist eine Ausnutzung dieser Grössenordnung jedoch höchst unrealistisch. Es verbleiben höchstens 3.5 Prozent an Reserven für nachhaltigen Neubau bei erwartetem Bevölkerungswachstum von 18.4 Prozent bis 2050. Der Fokus muss deshalb dringend auf Strategien zur Verdichtung und zur effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraums gelegt werden.

Von Leonard Fister, Christian Kraft und Daniel Steffen, Hochschule Luzern

Im Zusammenhang mit der Bauzonenstatistik Schweiz 2022 [1] veröffentlicht das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) Datensätze mit geographischen Details der Bauzonen zum Stand 01.01.2022. Diese Datensätze umfassen einerseits eine Registrierung aller Bauzonen [2], andererseits eine gesonderte Ausweisung der unüberbauten Bauzonen [3], jeweils nach Hauptnutzung der Bauzone. Ziel der folgenden Analyse ist es, die Verteilung und das Potenzial der verfügbaren, noch nicht überbauten Flächen zu betrachten, insbesondere in Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum.

Laut Bundesamt für Statistik BFS betrug die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz im Jahr 2022 rund 8.82 Millionen Menschen [4], wovon rund 95 Prozent innerhalb der Bauzonen leben [1]. Basierend auf dem Referenzszenario des BFS wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2050 auf 10.44 Millionen Menschen erwartet [5], was einem erwarteten Wachstum von 18.4 Prozent entspricht, was grösstenteils inner-



Die Verdichtungsstrategie stösst an ihre Grenzen.



halb der Bauzonen anzusiedeln wäre. Angesichts einer vielerorts bestehenden Wohnungsknappheit ergibt sich die Notwendigkeit einer gezielten städtebaulichen und raumplanerischen Strategie, um den Wohnungsbestand entsprechend der prognostizierten hohen Nachfrage durch Bevölkerungswachstum zu erweitern. Er scheint naheliegend, dass hierfür eine Kombination aus der Entwicklung bisher ungenutzter Flächen und eine Verdichtung bestehender Bebauungsgebiete notwendig ist. Welche Ausmasse die jeweiligen Ansätze liefern können, ist Kern der aktuellen Diskussion.

Ressourcen für freie Böden sind knapp

Betrachtet man alle Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, unabhängig davon, ob sie überbaut oder unüberbaut sind, beläuft sich deren Fläche im Total auf 157'041 Hektar. Der unüberbaute Anteil wird seitens ARE anhand von zwei Annahmen unterschieden. Unter Annahme 1 werden «in erster Linie grössere unüberbaute Flächen am Rand der Bauzonen erfasst», unter Annahme 2 «werden zusätzlich kleinere unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets erfasst (z.B. Baulücken)» [3]. In beiden Annahmen werden unüberbaute Bauzonen bis 600 qm ausgeschlossen [1]. Die freien Flächen der oben genannten 3 Hauptnutzungen bieten nach Annahme 1 noch 13'198 Hektar, nach Annahme 2 noch 24'491 Hektar, was in Bezug auf die überbaute oder nichtnutzbare Fläche (Gesamtfläche aller Bauzonen abzüglich unüberbaute Bauzonen nach Annahme 2) dieser Hauptnutzungen zusätzlichen rund 10 bzw. 18.5 Prozent entspricht. Selbst unter der Hypothese vollständiger Ausnutzung würden die zusätzlichen 10 Prozent an Fläche unter Annahme 1 für das erwartete Bevölkerungswachstum von 18.4 Prozent bis im Jahr 2050 nicht ausreichen. Unter den beiden Annahmen prognostiziert das ARE bei vollständiger Ausnutzung Reserven für 0.9 bis 1.6 Mio. Menschen, unter Annahme gleicher Dichte wie bislang [1].

Es stellt sich die Frage, welcher Anteil der unüberbauten Bauzonen unter den beiden Annahmen effektiv entwickelt werden kann. Die Bauzonenstatistik 2022 des ARE illustriert dies anhand einer Beispiellage in der Gemeinde Schönenwerd im Kanton Solothurn (Abbildung 1) [1]. In diesem Beispiel wären Baulücken unter Annahme 2 nur mit erheblichem Aufwand und unter Einbezug der umliegenden Ge-

bäude nutzbar. Somit erscheint eine signifikante Ausnutzung der zusätzlichen Flächen unter Annahme 2 in grossem Masse in der Praxis unrealistisch. Doch selbst unter Annahme 1 sind Flächen als unüberbaute Bauzonen registriert, welche teilweise am Rand der Bauzonen liegen und wohl oft nicht effektiv genutzt werden können.

Unüberbaute Bauzonen oft an schlechten Lagen

Abgesehen von der Fläche unüberbauter Bauzonen ist zusätzlich deren Lage fundamental für den Planungsprozess, und ob die Standorte förderlich für eine hohe Lebensqualität und nachhaltige Entwicklung aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht wären. Das ARE weist auf dieses Problem in der Bauzonenstatistik 2022 hin: «Dass sich ein hoher Anteil der ungenutzten Bauzonen an wenig geeigneten Lagen befindet, bleibt für Kantone und Gemeinden indes herausfordernd.» [1]. Die Quantifizierung dieser Feststellung steht im Fokus der nachfolgenden Analyse. Die ÖV-Güteklassen des ARE [6] beschreiben die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, welche stark mit guter Infrastruktur für Arbeit, Alltag und Freizeit korreliert [7]. Damit eignet sich die ÖV-Güteklasse eines Standorts als stellvertretende Variable für Lagequalität. Gut erschlossene Lagen bieten tendenziell hohe Lebensqualität mit viel Angebot, kurzen Wegen und geringem Individualverkehr, und sind für eine nachhaltige Entwicklung attraktiv aufgrund erwarteter stabiler Nachfrage.

Unüberbaute Bauzonen an sehr gut angebundene Lagen sind gemäss Annahme 1 in der gesamten Schweiz auf lediglich 288 Hektar verfügbar. Dies entspricht einer Fläche von weniger als 1700 mal 1700 Meter. In ÖV-Güteklassen A, B und C befinden sich insgesamt 4737 Hektar unüberbauter Flächen innerhalb der Bauzonen, was 3.5 Prozent der überbauten Flächen dieser Hauptnutzung entspricht. Faktisch sind jedoch noch weniger Ressourcen zu erwarten, einerseits, da gut angebundene Lagen grösstenteils von bereits überbauten Flächen umgeben sind und die Planung daher grössere Unsicherheiten hinsichtlich Baubewilligung hat, was die Entwicklung erschwert. Andererseits, weil genannte Parzellen tendenziell fragmentierter sind, sich für eine Entwicklung oft aber nur grosse, zusammenhängende Areale rentieren.

Implikationen für die raumplanerische Strategie

In Anbetracht der knappen Verfügbarkeit von Baugrundstücken in Gebieten mit hoher Nachfrage erscheint es wenig realistisch, dass Neubauten auf noch unüberbauten Arealen das Wachstum der Bevölkerung vollständig auffangen können. Sie würden bestenfalls eine ergänzende und wohl eher kleine Rolle spielen.

Eine grössere Wirkung müssen entsprechend Verdichtungsstrategien haben, die es ermöglichen, an bereits überbauten Standorten mehr Menschen unterzubringen, als dort bisher wohnhaft sind. Die Umsetzung solcher Strategien gestaltet sich jedoch aus mehreren Gründen schwieriger als der Bau im Grünen. Zum einen erfordert die Konstruktion dieser Gebäude tendenziell einen höheren Aufwand. Zum anderen bestehen im bereits bebauten Raum grössere Planungsunsicherheiten. Denn wo der Raum bereits bebaut ist, gibt es auch mehr Partikularinteressen von zum Beispiel Nachbarn oder Interessengruppen. Dies mündet in höherem Risiko auf Einsprüche und damit Verzögerungen, aber auch in einer höheren Regulierungsdichte und -komplexität. Dies reicht von immer höheren und komplexeren bürokratischen Hürden zum Beispiel in Bau- und Zonenordnungen über Mehrwertabgaben von bis zu 40 Prozent auf Aufstockungen bis zu regulatorischen Einschränkungen von Mietzinsentwicklungen.

Nicht ohne Nebenwirkungen

Auch wenn hinter diesen Eingriffen (meist) gute Absichten stecken, muss uns bewusst sein, dass diese nicht ohne Nebenwirkungen kommen. Einerseits reagieren Haushalte auf die Regulierungen. Oft kommt es zu einem Lock-In Effekt, der dazu führt, dass Haushalte mehr Fläche konsumieren als sie eigentlich brauchen [8]. Insbesondere in einer Gesellschaft, in der die Zahl der Einpersonenhaushalte zunimmt [9], stellt die Belegung grosser Wohnungen durch einzelne Personen oder kleine Haushalte ein erhebliches Problem dar, dessen Lösung viel Potenzial für eine effizientere Nutzung und damit effektive Schaffung von Wohnraum bietet. Andererseits müssen auch Investoren auf diese Eingriffe reagieren: Jede Verzögerung und jede Erhöhung des Risikos muss in einer seriösen Projektrechnung einkalkuliert werden und beeinflusst das Ergebnis negativ. Einen Teil dieser Kosten der Unsicherheit trägt der Investor, einen

Teil kann er an Mietende überwälzen. Der Effekt sind also steigende Mieten und geringere Bauaktivität. Als Reaktion darauf folgt meist weitere Regulierung, womit die Kaskade weiter ins Rollen kommt.

Der Artikel erschien auf dem Immobilien-Blog der Hochschule Luzern.



Der unüberbaute Anteil wird seitens ARE anhand von zwei Annahmen unterschieden. Unter Annahme 1 werden «in erster Linie grössere unüberbaute Flächen am Rand der Bauzonen erfasst», unter Annahme 2 «werden zusätzlich kleinere unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets erfasst (z.B. Baulücken)».

Quellen

- [1] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bauzonenstatistik Schweiz 2022 – Statistiken und Analysen, 2022.
- [2] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Geodaten Bauzonen Schweiz (harmonisiert), <https://www.kgk-cgc.ch/geodaten/geodaten-bauzonen-schweiz>, 2022 (Zugriff: 01.02.2024).
- [3] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Geodaten Unüberbaute Bauzonen, <https://www.kgk-cgc.ch/geodaten/geodaten-bauzonen-schweiz>, 2022 (Zugriff: 01.02.2024).
- [4] Bundesamt für Statistik BFS, Die Schweiz in Zahlen – Statistisches Jahrbuch 2022/2023, 2023.
- [5] Bundesamt für Statistik BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020-2050, 2020.
- [6] Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Verkehrserschliessung in der Schweiz, <https://www.aren.admin.ch/are/de/home/mobilitaet/grundlagen-und-daten/verkehrserschliessung-in-derschweiz.html>, 2023 (Zugriff am 29.06.2023).
- [7] C. Kraft, L. Fister, Nachhaltige Immobilien Teil 3/3: Ergebnisse eines einfachen Indikatorensets, <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2023/07/26/nachhaltige-immobilien-teil-3-3-ergebnisse-eines-einfachen-indikatorensets/>, 2023 (Zugriff 26.07.2023).
- [8] L. Fister, C. Kraft, D. Steffen, Die Folgen der Mietmarktregulierung: Lock-In-Effekt, ineffiziente Nutzung von Wohnraum und Planungsunsicherheit für neue Wohnungen, <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2023/12/05/die-folgen-der-mietmarktregulierung-lock-in-effekt-ineffiziente-nutzung-von-wohnraum-und-planungsunsicherheit-fuer-neue-wohnungen>, 2023 (Zugriff: 05.12.2023).
- [9] Bundesamt für Statistik BFS, Statistik der Bevölkerung und Haushalte (STATPOP), 2023.
- [10] Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Mietbelastung, <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/mietbelastung.html> (Zugriff: 05.02.2024)



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



Geldpolitik im Fokus: Zentralbanken halten an vorsichtiger Linie fest

Jerome Powell bremst Spekulationen über frühe Zinssenkungen.

Die jüngsten geldpolitischen Sitzungen der EZB und Fed im Januar verliefen gemäss den allgemeinen Markterwartungen und brachten keine Veränderungen der Leitzinsen mit sich. Im Mittelpunkt stand jedoch die Frage nach dem Zeitplan für mögliche Zinssenkungen. Vor den Sitzungen spekulierten viele Marktteilnehmer auf eine Senkung im März, doch die Aussagen der Notenbankchefs, insbesondere von Jerome Powell, signalisierten eine andere Richtung. Sie betonten, dass trotz der positiven Inflationsentwicklung der letzten sechs Monate eine sofortige Zinssenkung verfrüht wäre.

Diese Zurückhaltung der Zentralbanken spiegelt die Sorge wider, dass vorzeitige Zinssenkungen zu Inflationsschüben führen könnten – ein Szenario, das an die wirtschaftlichen Entwicklungen in den 1980er und 1990er Jahren in den USA erinnert. Jerome Powell unterstreicht wiederholt die Bedeutung einer vorsichtigen Geldpolitik, um langfristige Preisstabilität zu sichern. Dennoch deuten sowohl die EZB als auch die Fed darauf hin, dass Zinssenkungen im laufenden Jahr möglich sind, wobei der genaue Zeitpunkt noch unklar bleibt.

Das Zögern der Zentralbanken könnte zu einer Verschärfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen und das Risiko einer Rezession erhöhen. Während die US-Wirtschaft stabil erscheint und momentan keine sofortige geldpolitische Unterstützung benötigt, könnte die stagnierende europäische Wirtschaft von einer Lockerung der Geldpolitik profitieren. Ökonomen erwarten die erste Zinssenkung beider Zentralbanken spätestens bis Juni, wobei die EZB möglicherweise früher aktiv werden muss.

In der Schweiz, wo die Inflation weiterhin unter dem Zielwert liegt und dieser Trend voraussichtlich anhält, hat sich die Wahrscheinlichkeit einer Zinssenkung bei der ersten Jahressitzung im März verringert. Diese Entwicklung scheint eine Reaktion auf die geldpolitischen Entscheidungen von Fed und EZB zu sein. Dennoch wäre eine Senkung des Leitzinses im März vertretbar, da die Inflation im Zielbereich liegt und die Finanzierungsbedingungen entlang der Zinskurve bereits gelockert sind.

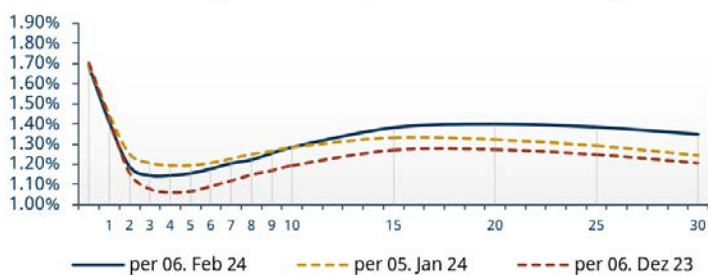
Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG

Marktimplizierte Entwicklung SARON



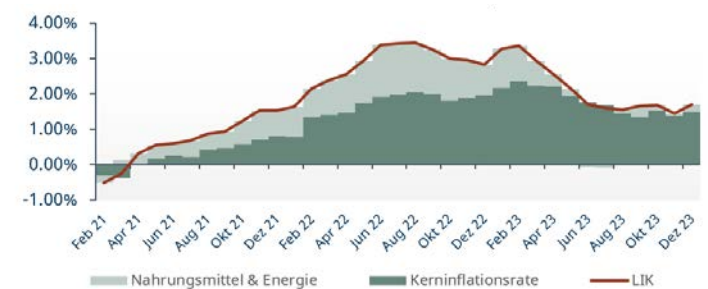
Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 06.02.2024

Entwicklung der CHF Swap-Kurve vs. SARON Fixing 3



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 06.02.2024

Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 06.02.2024





«Koordinierung bedeutet Beschleunigung»

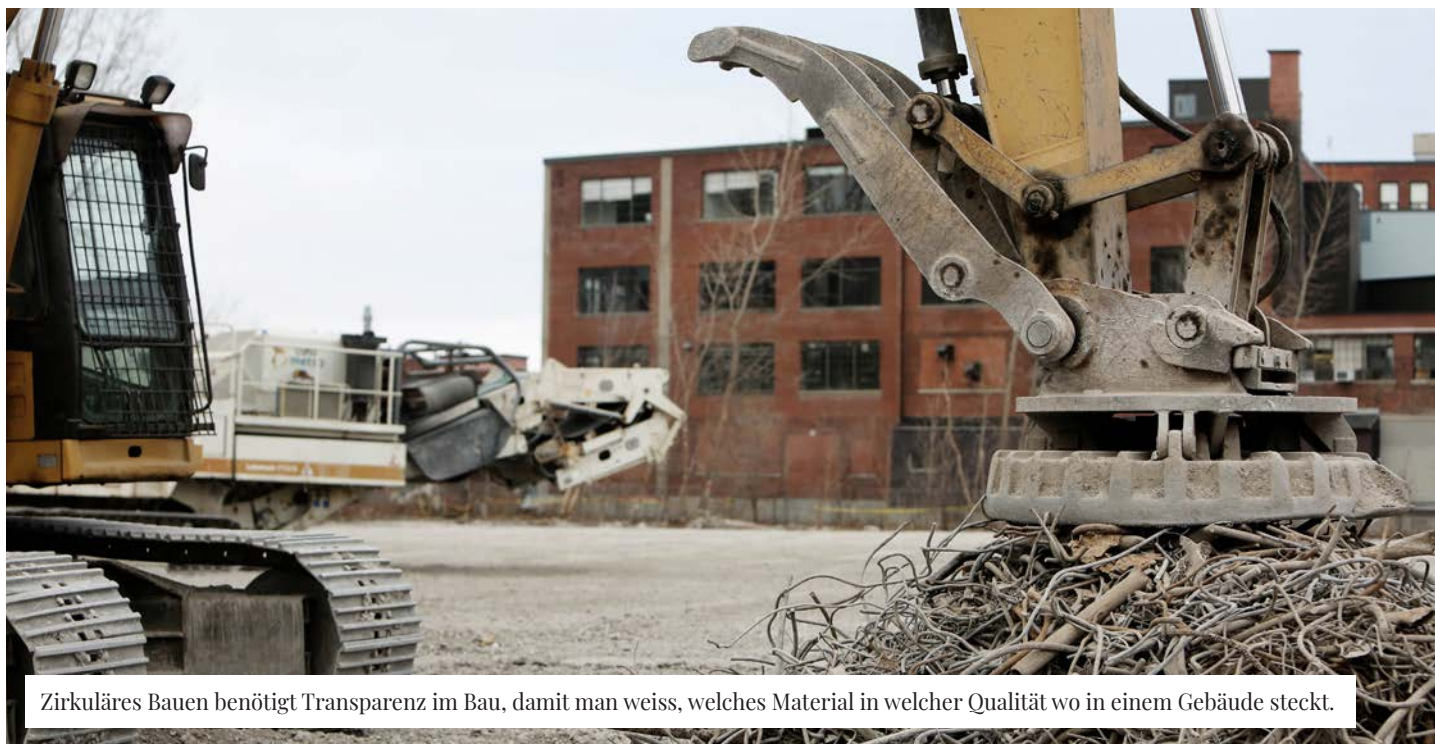
Die Bauindustrie habe es in der Hand, durch die Förderung von Wiederverwendung und -verwertung das Abfallaufkommen signifikant zu reduzieren, sagt Marloes Fischer vom Verein C33. Der «Circular Construction Catalyst 2033» (C33) will die Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen für alle Akteure im Hoch- und Tiefbau werden.

C33 ist die neue Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen für alle Akteure im Hoch- und Tiefbau. Mit C33 wollen Sie einen Beitrag leisten, bis spätestens 2033 zirkuläres Bauen als neues Normal zu etablieren. Was ist darunter zu verstehen?

Marloes Fischer: Zirkuläres Bauen im Sinne von C33 ist die Entwicklung, Nutzung und Wiederverwendung von Gebäuden, Flächen und Infrastrukturen, ohne die natürlichen Ressourcen unnötig zu verbrauchen, die Umwelt zu verschmutzen und die Ökosysteme zu beeinträchtigen. Es wird in einer Art und Weise gebaut, die wirtschaftlich sinnvoll ist und zum Wohlergehen von Menschen und Tieren beiträgt. Das Ziel von C33 ist erreicht, wenn diese Praktiken bis spätestens 2033 in der Schweiz und Liechtenstein gängige Geschäftspraxis und bei grossen Bauherren Standard in ihren Bestellungen sind.



Marloes Fischer ist Mitgründerin von C33 und CEO von Circular Hub. Neben ihr links auf dem Bild ist Michel Bohren, Mitgründer von C33 und Geschäftsführer von CRB Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung.



Zirkuläres Bauen benötigt Transparenz im Bau, damit man weiss, welches Material in welcher Qualität wo in einem Gebäude steckt.

In der Schweiz entfallen laut Bundesamt für Umwelt (BAFU) auf Aushub- und Ausbruchmaterial aus der Bautätigkeit knapp zwei Drittel des gesamten Abfallaufkommens (57 Mio. Tonnen) und auf den Rückbau von Gebäuden, Strassen und Bahntrassen ein Fünftel (17 Mio. Tonnen). Wie kann diese grosse Zahl gesenkt werden?

Das hohe Aufkommen an Aushub-, Ausbruchmaterial und Rückbaumaterial stellt eine Herausforderung und gleichzeitig einen enormen Hebel dar. Die Bauindustrie hat es in der Hand, unter anderem durch die Förderung von Wiederverwendung und -verwertung, den Einsatz und die Ortsbestimmung von nachhaltigen Baumaterialien sowie effizienteren Bauverfahren das Abfallaufkommen signifikant zu reduzieren. Bauprojekt für Bauprojekt. Doch das eigentliche Potenzial liegt in der Kooperation der Akteure entlang der Wertschöpfungskette. Auf Basis eines koordinierten Austauschs kann Wissen und Erfahrung aus der praktischen Umsetzung ausgetauscht und das erforderliche Fachwissen für zirkuläres Bauen aufgebaut werden. Damit fliessen Informationen über Best Practices und innovative Technologien schneller. Koordination bedeutet Beschleunigung – dies fördert C33.

Damit die Bereitschaft und das Engagement der Bauindustrie, die Bewegung in Richtung Zirkularität mitzugestalten, bestmöglich und branchenweit

zur Wirkung gebracht werden kann, gehen sie mit C33 den Weg der Gemeinnützigkeit. Nimmt die Zahlungsbereitschaft der Branche ab?

Durch den gemeinnützigen Ansatz von C33 wird eine neutrale und branchenübergreifende Zusammenarbeit gefördert, die nicht von direkten finanziellen Anreizen abhängig ist. Dennoch ist die finanzielle Unterstützung ein wichtiger Aspekt für die Umsetzung der C33-Initiativen. Die positive Resonanz und das Engagement der Branche zeigen, dass ein starkes Interesse an der Umsetzung von Zirkularität besteht, was eine positive Auswirkung auf die Bereitschaft an der Mitwirkung haben sollte. Über das Gefäss eines Vereins setzt C33 ein klares Zeichen in die Branche, dass es hier um die Erreichung von Zielen geht, die der Branche und der Schweiz helfen, Ressourcen zu schonen und nationale Klimaziele zu realisieren. Diese Message ist bei den Akteuren angekommen und der Verein C33 freut sich nun auf viele Mitglieder.

Welche Haupthebel haben Sie primär für die Förderung des zirkulären Bauens identifiziert?

C33 ist eine Initiative der Branche. So waren es auch Vertreterinnen und Vertreter der Bau- und Immobilienbranche, die im Kickoff-Workshop im Oktober 2023 vier Haupthebel diskutiert haben: (1) Marktentwicklung, (2) Messbarkeit, (3) Gesetzgebung, Normen und Regulierung sowie (4) Sensibilisierung



und Wissensaufbau. Über diese Haupthebel kann ein umfassendes System für zirkuläres Bauen geschaffen werden, damit die Branche ressourcenschonender agieren kann. Damit das möglich wird sind verschiedene Themenfelder von Expert:innen aus der Branche identifiziert worden, die es nun gilt, zu priorisieren und gemeinsam anzugehen. Dazu gehören unter anderem die Definition zirkulärer Beschaffungsprozesse, Zirkularität und ihre Mehrwerte messbar machen, Fragen zur Herstellerverantwortung bis hin zur Entwicklung eines Learning Network.

Nun gibt es bereits weitere Organisationen, die sich mit der Kreislaufwirtschaft in der Schweiz beschäftigen. Wie grenzen Sie sich mit C33 von Madaster und Circular Hub ab?

C33 schafft Transparenz über bestehende Initiativen wie Madaster und Circular Hub und viele andere mehr. C33 ist die neutrale Koordinationsstelle, die Wissen teilt, bestehende Aktivitäten verbindet und so die Resilienz der Branche stärken kann. Im Gegensatz zu Ansätzen und anderen Initiativen von Unternehmen liegt der Fokus von C33 auf der Schaffung einer umfassenden Wissensgrundlage für die Umsetzung des zirkulären Bauens.

Wie hat die Branche bisher reagiert?

Die Reaktion der Branche auf C33 war bislang sehr positiv. In der Setup-Phase letztes Jahr bekamen wir sehr deutliches Feedback der Branche: es braucht eine zentrale und neutrale Anlaufstelle wie C33, die alles daransetzen muss, Doppelspurigkeit und Ineffizienzen zu vermeiden. Wie erreichen wir das? Durch Transparenz von Wissen und Kompetenzen über das Sammeln, Aufbereiten und Teilen von Erfahrungen aus konkreten Projekten. Über 40 Akteure haben ihre Bereitschaft zur Mitarbeit bekundet und aus dem Kickoff-Workshop im Oktober 2023 nehmen wir mit, dass es ein deutliches Interesse und Engagement für die Thematik und den Weg von C33 gibt, gemeinsam das zirkuläre Bauwesen in der Schweiz zu gestalten.

Ohne wissenschaftliche Unterstützungen und Innovationen geht es nicht. Welche Forschungsinstitutionen unterstützen Sie?

C33 steht allen Interessierten offen. Partnerschaften mit der Wissenschaft und Innovationstreibern sind wichtig, um wissenschaftliche Erkenntnisse

und Innovationen in die Praxis zu bringen. Gleichzeitig fördert die Koordinierung von Wissen und Erfahrungen aus der Praxis mit der Wissenschaft die Schaffung von Grundlagen für messbare und sichtbare Fortschritte im Bereich des zirkulären Bauens. Renommierete Forschungsinstitutionen wie das CEA-Lab der ETH Zürich, das sich auf kreislauffähiges Engineering in der Architektur fokussiert, unterstützt C33 seit Anbeginn. Mit weiteren Institutionen sind wir aktuell in der Ausgestaltung konkreter Projektideen und hoffen, darüber in Kürze sprechen zu können.

Für viele Akteure ist die Kreislaufwirtschaft noch nicht fassbar und sie setzen immer noch stark auf erprobtes Baumaterial. Wie kann zirkuläres Bauen in der Praxis messbarer und sichtbarer gemacht werden?

Damit zirkuläres Bauen greifbar wird, gilt es Transparenz zu schaffen. Transparenz im Bau bedeutet genau zu wissen, welches Material in welcher Qualität wo in einem Gebäude steckt und wie es in einem weiteren Nutzungszyklus wiederverwendet werden kann. Mit jedem Bauprojekt, das diese Transparenz aufweist, entsteht Wissen und Erfahrungswerte im zirkulären Bauen und dem Einsatz kreislauffähigen Materials. Wenn ich messe, kann ich die Kreislauffähigkeit meines Gebäudes verbessern. Standards und Indikatoren für Messbarkeit helfen der gesamten Branche schneller in Richtung Zirkularität zu gehen. Durch die Schaffung einer klaren und nachvollziehbaren Datengrundlage sowie der Förderung von Pilotprojekten wird die Praxis des zirkulären Bauens sichtbar und nachweisbar effektiver gemacht. Dies macht C33 transparent.

Interview: Remi Buchschacher

Der «Circular Construction Catalyst 2033» (C33) ist die neue Schweizer Koordinationsstelle für zirkuläres Bauen für alle Akteure im Hoch- und Tiefbau. C33 dient als neutrale Anlaufstelle für Informationsaustausch, Verbindung bestehender Aktivitäten und Teilen von Wissen.

«DAS LAND SCHREIT NACH WOHNUNGEN – DOCH VIELE WERDEN DURCH REKURSE VERHINDERT»

5. Juni 2024



TECTON Frühlingsanlass am 5. Juni in der ehemaligen Cellulosefabrik in Attisholz (SO):

Die Schweizer Bevölkerung wächst, doch die Wohnbautätigkeit stagniert. Ein Paradox, das die Menschen bewegt. Die Wohnungsknappheit führt zu Spannungen in der Bevölkerung und zu politischem Aktivismus. Die wachsende Zahl von Auflagen und Einsprachen zieht die Bewilligungsdauer massiv in die Länge, was zu noch mehr Problemen führt. Die Immobilienwirtschaft ist vor allem mit einem grossen Problem konfrontiert: «Not in My Backyard». Der Widerstand gegen das Wohnungswachstum vor der eignen Haustür nimmt zu, die Einsprache flut wächst. Das Konzept der Verdichtung der bereits besiedelten Fläche gelangt an seine Grenzen. Rund 10 Prozent der Bauprojekte werden trotz Baubewilligung nicht realisiert, weil sie durch Einsprachen verhindert werden. Das sind mindestens 4000 Wohnungen, die verloren gehen.

Das diesjährige Thema des TECTON-Frühlingsanlasses bezieht sich auf das aktuelle Spannungsfeld: «Das Land schreit nach Wohnungen – was noch gebaut werden könnte, wird durch Rekurse verhindert». Wir diskutieren darüber am 5. Juni in der ehemaligen Cellulosefabrik in Attisholz mit folgenden Referenten:

Martin Strub, Managing Director Fundmanager UBS SIMA; Markus Mettler, VR-Delegierter Halter Gruppe; Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland Swiss Life; Christoph Neuhaus, Regierungsrat, Bau und Verkehrsdirektor Kanton Bern. Moderation: Remi Buchschacher, Redaktionsleiter RealEstateReport

Während 130 Jahren wurde auf dem Attisholz-Areal industriell Cellulose produziert. Seit Ende 2016 arbeitet die Halter AG zusammen mit der Standortgemeinde Riedholz und dem Kanton Solothurn daran, das Areal für zukünftige Generationen einer neuen Nutzung zuzuführen. Die beeindruckende Erscheinung der Industrieanlage soll bewahrt werden. Sie erinnert an eine wichtige (Industrie-) Epoche. Auf der grössten Industriebranche der Schweiz ist bereits neues Leben erwacht. Entstehen werden in den nächsten Jahren Wohnungen, Büros, sowie Gewerbe-, Gastro- und Kulturräume. Erleben Sie mit uns einen unvergesslichen Abend im ehemaligen Industrieareal an der Aare. Ein Shuttle-Bus verkehrt ab dem Bahnhof Solothurn und bringt Sie nach Attisholz, falls Sie mit dem ÖV anreisen. Der Zugang zum Eventraum 65A ist gut signalisiert. Sie finden Infos zur Anreise unter

<https://attisholz-areal.ch/informationen/lage-anreise/>

Programm: 16 Uhr: Führung durch das Attisholzareal; 17 Uhr: Apéro; 17.45 Uhr: Podiumsdiskussion; 19 Uhr: Nachtessen

Hier geht's zur Anmeldung: <https://realestatemove.ch/anmelden/>

[realestatemove](https://realestatemove.ch)

TECTON®

MACHT BAUTEN DICHT



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