

realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Das ISOS im Kreuzfeuer der Kritik

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) rückt immer wieder ins Zentrum wilder Auseinandersetzungen. Während die einen die Schutzwürdigkeit ganzer Ortsteile in den Mittelpunkt rücken, sehen andere darin eine Verhinderungstaktik für einsprachewillige Nachbarn. Von Remi Buchschacher



Das Beispiel in Zürich Brunau bringt die Gemüter wieder einmal zum Kochen: «Schon wieder verhindern Nachbarn eine Grosssiedlung in der Stadt Zürich – dieses Mal nicht wegen des Lärms, sondern wegen des Heimatschutzes», titelte letzte Woche die Neue Zürcher Zeitung. Die Gerichte verweigern dem Neubauprojekt in der Brunau mit 500 Wohnungen die Genehmigung. Dies, obschon die Schweizer Bevölkerung wächst und die Wohnbautätigkeit stagniert. Ein Paradox, das die Menschen bewegt.

[weiter auf Seite 2](#)

«Die aktuelle Wohnungsnot wird uns noch eine Weile beschäftigen»

Adrian Murer
CEO Swiss Finance & Property Gruppe

INHALTSVERZEICHNIS

«Wir sind aufgefordert, effizienter zu bauen»	4
Ein fortlaufender Optimierungsprozess ..	7
«Die Objektqualität steht im Fokus»	10
«Das FM bietet gute Perspektiven»	13
Zirkularität in der Bau- und Immobilienbranche wird messbar	17
Wird die SNB ihre Unabhängigkeit beibehalten und den Leitzins senken? ..	20
Neue Impulse für eine nachhaltige Baukultur	22
Impressum	24

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 Auseinandersetzungen führt. Die Immobilienwirtschaft ist vor allem mit einem grossen Problem konfrontiert: «Not in My Backyard». Der Widerstand gegen das Wohnungswachstum vor der eigenen Haustür nimmt zu, die Einsprachenflut 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, wie die Zürcher Kantonalbank vorrechnet.

Die Frage lautet also, wie und wo neue Wohnungen geschaffen werden. Das Raumplanungsgesetz schreibt ein Siedlungswachstum nach innen vor, propagiert also die Verdichtung. Dies ist aus ökologischer Sicht sinnvoll, da unbebaute Landschaften geschützt und CO₂-Emissionen durch Mobilität eingespart werden können. Zudem lassen sich Verdichtungsmassnahmen mit klimafreundlichen Bauweisen gut verknüpfen, wie zum Beispiel mit klimafitem Holz-Lehm-Hybridbau (lesen Sie dazu den Artikel der Berner Fachhochschule in dieser Ausgabe).

Quartiervereine organisieren sich

Doch immer wieder stossen grosse Bauprojekte auf Widerstand der Nachbarn und der Quartiervereine. Letztere werden zunehmend aktiv und organisieren sich gegen Bauprojekte, aber auch gegen Verkehrsinfrastrukturen. Nicht selten beziehen sich die Einsprachen auch auf das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. So auch in der Zürcher Brunau, wo die CS-Pensionskasse seit Jahren versucht, ein Bauprojekt mit 500 Wohnungen zu realisieren. Gegen das bereits angepasste und überarbeitete Projekt legten die Nachbarn Beschwerde ein. Ihnen kommt zupass, dass sie in einer Siedlung leben, die im ISOS aufgeführt ist. Die Nachbarn führten ins Feld, dass die Siedlung durch den Neubau in der Nachbarschaft «beeinträchtigt» sein könnte. Eine Argumentation, die das Verwaltungsgericht in seinem Urteil nun gutgeheissen hat.

Das Inventar rückt dadurch stark in den Mittelpunkt der Betrachtung durch die Marktakteure. Claude Ginesta von der Ginesta Immobilien AG kritisierte schon vor zwei Jahren in einem Blog-Beitrag das ISOS, das ursprünglich nur für Bundesbauten vorgesehen war und nun für ganze Städte als verbindlich bei Neubauten erklärt werde. «Es werden einfach Ortsbilder und damit Altbauten geschützt und nie hatte oder hat jemand die Gelegenheit, zu diesen Schutzziele Stellung zu beziehen. Es gab auch nie eine Abstimmung über ISOS. Hier hat der Bund ein Bauverhinderungskonstrukt ohne das Volk geschaffen. Trotzdem haben die Gerichte die Idee von ISOS aufgenommen und so mit fragwürdigen Entscheidungen viele Neubauten verhindert. Denn viele Einsprecher versuchen heute Einsprachen mit ISOS zu begründen und diesen wird leider allzu häufig stattgegeben», hält er fest. Die gewünschte Verdichtung in den Städten könne daher nicht wie geplant stattfinden.

Wichtiges Instrument

Tatsächlich ist das ISOS ein wichtiges Instrument für einen qualitativen Umgang mit historisch gewachsenen Orten und Umgebungen, in der Regel Dauersiedlungen mit mindestens zehn Hauptbauten. In der Stadt Zürich sind rund drei Viertel sämtlicher Bauzonen mit Erhaltungszielen belegt. Über die Aufnahme in das Inventar, die Abänderung oder die Streichung von Objekten entscheidet der Bundesrat. Es findet also keine öffentliche Diskussion darüber statt, nur eine Expertenanhörung. Dies wird nun immer öfter kritisiert mit dem Argument, das Schutzinventar stehe diametral zum revidierten Raumplanungsgesetz, welches einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine Verdichtung gegen innen verlangt. Doch Verdichtung bedeutet auch Verdrängung. Hierzu zitiert das IAZI in einem Blogbeitrag eine Studie, welche die ETH für den Kanton Zürich veröffentlicht hat. Die Ergebnisse legen nahe, dass Verdichtung aktuell wesentlich häufiger durch Abbruch und Ersatzneubau geschieht als durch Aufstockung. Gemäss der Studie 6,5-mal so oft. Dadurch erfährt das ISOS nun eine Politisierung und einer damit einhergehenden Polemisierung.

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

helvetia-am.ch/hspf

Wohnimmobilien. Anhaltende Nachfrage. Stabile Erträge.

Investieren Sie in die Stabilität und das Wachstumspotenzial von Schweizer Wohnimmobilien mit dem **Helvetia (CH) Swiss Property Fund**.

helvetia 
Asset Management AG

Weitere
Informationen:



Rechtliche Hinweise: Der in diesem Inserat erwähnte Immobilienfonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein Anlagenschein schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter des KAG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3–5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Finanzdienstleistungsgesetzes («FIDLEG») mit Wohnsitz in der Schweiz. Der Immobilienfonds wird nur in der Schweiz vertrieben. Die vorliegenden Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (u.a. im Sinne von Regulation S des US Securities Act) abgegeben werden. Die Informationen dienen ausschliesslich Werbezwecken und stellen weder eine Anlageberatung noch eine anderweitige rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar, sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion oder sonstiger Finanzdienstleistungen dar. Die Informationen repräsentieren die Sicht von Helvetia Asset Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb oder für die Zeichnung von Fondsanteilen ist der aktuelle Fondsvertrag inkl. Anhang und der letzte Jahresbericht. Diese Dokumente können bei der Fondsleitung, der Helvetia Asset Management AG, Steinengraben 41, 4002 Basel, oder bei der Depotbank, der Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, kostenlos bezogen werden. Copyright © Helvetia Asset Management AG. Alle Rechte vorbehalten.

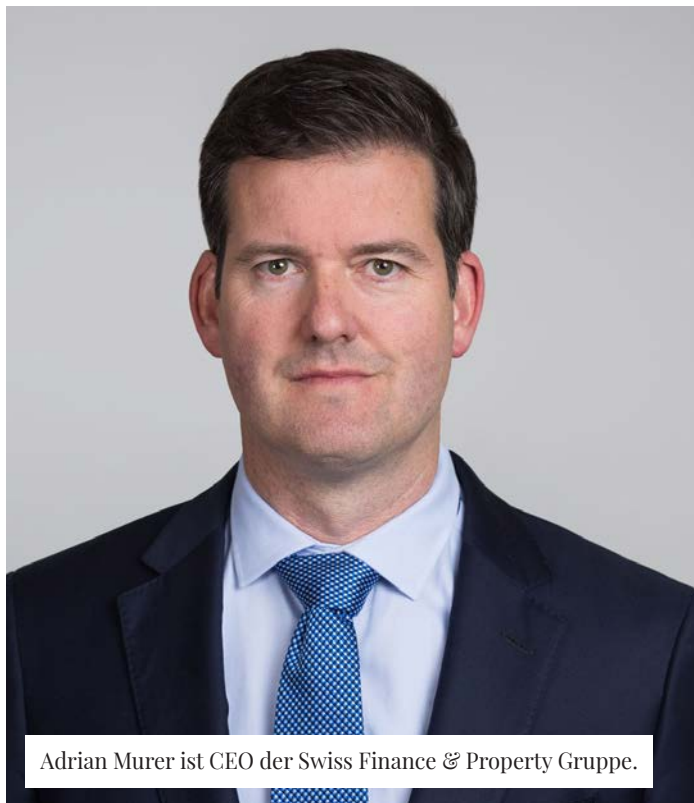


«Wir sind aufgefordert, effizienter zu bauen»

Der Investitionsappetit der Anleger ist zurückgekehrt. Der Anstieg der Aktienmärkte und der Rückgang der langfristigen Zinsen in den letzten zwölf Monaten haben dazu beigetragen, sagt Adrian Murer, CEO der Swiss Finance & Property Gruppe. Der Markt werde jedoch voraussichtlich nicht die gleichen hohen Volumina wie in den Jahren, als die Zinsen extrem tief oder negativ waren, absorbieren können.

Das deutlich schwierigere wirtschaftliche Umfeld hat Auswirkungen auf die Immobilienmärkte in der Schweiz. Vor allem die Büromärkte in der Peripherie leiden. Wird das zu weiteren Bewertungsverlusten führen?

Adrian Murer: Der Büromarkt konzentriert sich seit einigen Jahren zusehends auf erstklassige Lagen mit einer vorzüglichen Verkehrsanbindung. Seit der Covid-Pandemie werden zudem vermehrt die Belegungskonzepte und Quoten geprüft, was die Flächennachfrage dämpft. Eine Erholung der Nachfrage für periphere Lagen ist nicht absehbar und Bewertungskorrekturen – vor allem für schlechter erschlossene Büroliegenschaften – sind gut möglich.



Adrian Murer ist CEO der Swiss Finance & Property Gruppe.

Nach der teilweisen Erholung bei den Immobilienfonds denken einige Asset Manager bereits wieder an Kapitalerhöhungen. Als wie nachhaltig betrachten Sie diese?

Es ist richtig, dass die Agios mit durchschnittlich knapp 20 Prozent wieder leicht über dem langfristigen Durchschnitt liegen, was einem Anstieg von über 10 Prozent in den letzten Monaten entspricht. Allerdings befinden sich einige Produkte immer noch im Disagio – somit bleibt der Kapitalmarkt für sie verschlossen. Generell ist der Investitionsappetit der Anleger jedoch teilweise zurückgekehrt. Der Anstieg der Aktienmärkte und der Rückgang der langfristigen Zinsen in den letzten zwölf Monaten haben dazu beigetragen. Es ist daher zu erwarten, dass im Laufe des Jahres eine Reihe von Kapitalerhöhungen möglich sein werden. Der Markt wird jedoch voraussichtlich nicht die gleichen hohen Volumina wie in den Jahren, als die Zinsen extrem tief oder negativ waren, absorbieren können. Zu viele Kapitalerhöhungen der Immobilienfonds würden somit die weitere Erholung der Kurse auf alle Fälle trüben.

Die Vorgaben betreffend den Nachhaltigkeitsstandards bei Anlageprodukten wurden in den letzten beiden Jahren deutlich verschärft. Wie sind die Reaktionen des Marktes und der Investoren auf diese neuen Regularien?

Man kann die «Verschärfung» auch als Erleichterung sehen. Dank einheitlichen Kennzahlen, welche durch die methodischen Grundlagen von REIDA verfeinert wurden, können sich die Anbieter von Anlagelösungen nun auf die Umsetzung konzentrieren. Jetzt gilt es, weitere Anbieter in allen Landesteilen ebenfalls noch stärker in diese Vereinheitlichung einzubinden. Diese Umsetzung soll zeitnah erfolgen. Wir erwarten ungeduldig auf vernünftige und vergleichbare Kennzahlen.

Werden aus Ihrer Sicht die Aspekte zum Sozialen und zur Unternehmensführung von ESG genügend berücksichtigt?

Diese Aspekte geniessen durchaus hohe Aufmerksamkeit. Im Vergleich zu «Umwelt» werden sie jedoch noch nicht in allgemeingültig definierten Zielen abgebildet. Weder die EU noch die Schweiz haben sich bislang an eine solche Definition gewagt. Diese Betrachtungsweisen stehen daher auch weniger im allgemeinen Fokus, meiner Meinung auf-

grund der Höhe des CO₂-Ausstosses der Branche auch zu Recht. Dennoch, Gebäude werden für die unterschiedlichsten Nutzungsbedürfnisse erstellt und individuelle Nutzer und die Gesellschaft haben wohl noch nie zuvor so stark Einfluss auf die Gestaltung unserer Lebensräume genommen. Eine sorgfältige Unternehmensführung ist zudem ohnehin unabdingbar.

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

In einer stark individualisierten Gesellschaft braucht es auch zukünftig ein vielfältiges Angebot an Wohnraum. Mit der demografischen Entwicklung werden die Ansprüche an Mobilitätsmöglichkeiten und Austausch, aber auch an Service-Dienstleistungen, weiter steigen. Unter Mobilität verstehe ich nicht bloss eine gute Verkehrsinfrastruktur, sondern auch die Möglichkeit, den Wohnraum flexibel an die sich ändernden Raumbedürfnisse anzupassen.

Also sollte eine gesunde Mischung zwischen Wohn-, Geschäfts- und Spezialeinrichtungen weiterhin Berücksichtigung finden?

Ja. Hinzu kommt, dass sich die Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit noch stärker aufweichen werden. Eine gesunde Mischung und ein diversifiziertes Angebot werden daher auch zukünftig ausschlaggebend sein, um als Immobiliengesellschaft erfolgreich zu sein. Wohnformen werden sich weiterentwickeln. Während wir im letzten Jahrzehnt stark auf Betreutes Wohnen und Wohnen mit einem «Auffangnetz für Pflege» gesetzt haben, wird es zukünftig auch darum gehen, Lebens- und Wohnräume für Alt und Jung zu kombinieren, das Servicespektrum zu erweitern und effiziente Wohnkonzepte in Städten anzubieten.

Einerseits hemmen Regulierungen, Lärmschutzvorgaben und immer länger werdende Bewilligungszeiten mit Einsprachemöglichkeiten die Produktion an Wohnungen. Andererseits hat klar auch die konjunkturelle Lage mit erhöhter Inflation oder steigenden Zinsen einen Einfluss auf die Bautätigkeit. Wo können wir noch bauen?

Es scheint erkannt, dass die überhöhte Regulierung eine Verdichtung oft verunmöglicht. Allerdings sehe

ich wenig Deregulierungstendenzen. Die aktuelle Wohnungsnot wird uns noch eine Weile beschäftigen. Verdichtung scheint für viele generell gut, aber nur nicht da, wo man selbst wohnt. Die Schweiz wächst somit dort, wo Platz ist – das sind die Agglomerationen. Dort ist die Anzahl an Vorschriften und Einsprachen oft auch geringer als in den Städten.

Nicht nur das Bauen per se wird aufwändiger, sondern immer mehr auch die Vorarbeit. Die Evaluation von Bauvorhaben nimmt bedeutend mehr Ressourcen in Anspruch. Wie lässt sich dieses Risiko einpreisen?

Wir sind aufgefordert, effizienter zu bauen. Hier gibt es Ideenansätze wie das Design Building. Aber, um ehrlich zu sein: Ohne eine Vereinfachung der Verfahren und mehr Sicherheit, wann und was gebaut werden kann, wird es schwierig.

Letztlich wird auch das steigende Risiko des wertmindernden Effekts bei schlecht isolierten Objekten – also von «brown-discounts» bis hin zu «Stranded Assets» immer grösser. Wie lässt sich der Sanierungsstau lösen?

Man muss die Bauqualität durchschnittlicher Gebäude in der Schweiz mit denen des europäischen Auslands vergleichen. Dann wird klar, dass der Durchschnitt des Liegenschaftsbestandes bei uns von guter Qualität ist. «Stranded Assets» gibt und gab es auch in der Vergangenheit, in der Schweiz allerdings auch aufgrund der Dichte und der Bodenpreise viel seltener als beispielsweise in den USA. Der Einsatz von zielgerichteten, zeitgerechten und effizienten Sanierungsmassnahmen kann solche negativen Effekte verhindern.

Interview: Remi Buchschacher



Die Schweiz wächst dort, wo Platz ist – in den Agglomerationen, im Bild Zürich Oerlikon

avobis

Building success together.



SORGENFREIE IMMOBILIEN- TRANSAKTIONEN

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

Alles rund um Immobilien

- Investitionen
- Entwicklungen
- Finanzierungen
- Bewirtschaftung
- Transaktionen
- Innovationen
- ESG



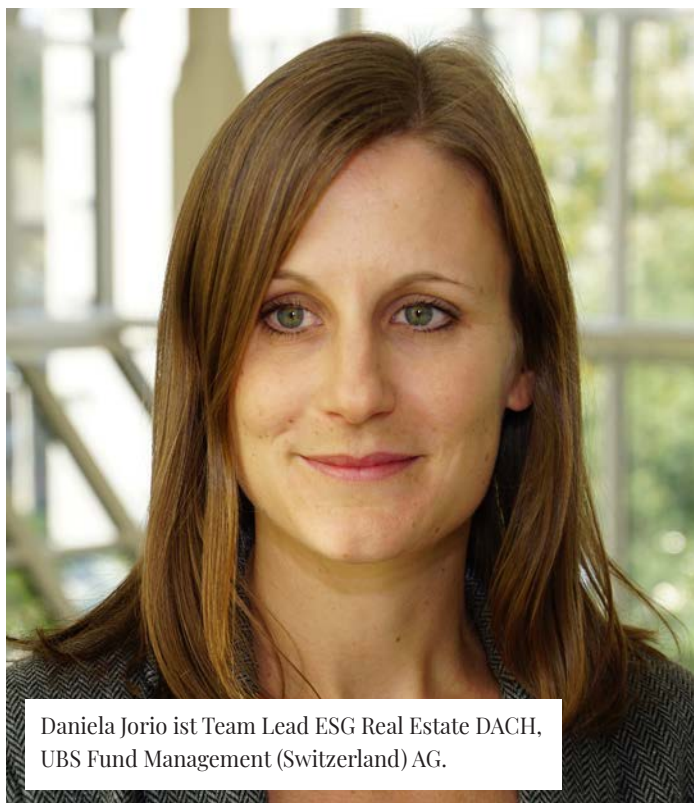


Ein fortlaufender Optimierungsprozess

Nachhaltigkeit sei keine Einmalmassnahme, sondern verstehe sich als fortlaufender Optimierungsprozess am gesamten Immobilienbestand und an dessen Lebenszyklus, sagen Daniela Jorio und Isabel Müller. Die Arbeitsgruppe «Swiss Sustainable Real Estate» hat deshalb bereits 2022 einen standardisierten Fragebogen entwickelt, um Anfragen von Investoren rund um das Thema Nachhaltigkeit einheitlich und vergleichbar beantworten zu können. Nun wurde der Fragebogen aktualisiert.

Das Thema Nachhaltigkeit steht in der Immobilienbranche immer mehr im Fokus, und das Informationsbedürfnis ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wie will die Arbeitsgruppe «Swiss Sustainable Real Estate», kurz SSREG, hier Transparenz schaffen?

Daniela Jorio: Wir sind eine informelle Arbeitsgruppe, die sich regelmässig trifft. In unseren offenen Gesprächen tauschen wir uns über Nachhaltigkeitsthemen aus und engagieren uns, Lösungen zu entwickeln, die unserer Branche zugutekommen.



Daniela Jorio ist Team Lead ESG Real Estate DACH, UBS Fund Management (Switzerland) AG.

Isabel Müller: In der Vergangenheit haben wir uns vor allem mit Marktentwicklungen und den Bedürfnissen von Investoren auseinandergesetzt. Ein Beispiel dafür ist unsere Nachhaltigkeitsklausel für Mietverträge, die von vielen genutzt wird. Ausserdem haben wir uns aktiv an der Entwicklung der REIDA-Methodik beteiligt, um Energie- und CO₂-Kennzahlen einheitlich zu berechnen und vergleichbar zu machen. Unser Hauptziel ist es, Transparenz zu schaffen, indem wir einheitliche Standards etablieren, die von allen gleichermassen angewendet werden. Nur so ist ein fairer Vergleich möglich, bei dem Äpfel mit Äpfeln verglichen werden

Wer ist in der SSREG vertreten?

Isabel Müller: In unserer Gruppe treffen sich Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten sowie Personen, die das Thema im Rahmen ihrer Tätigkeit bearbeiten und bei grösseren institutionellen Investoren arbeiten. Die Interessen rund um die Implementierung sind ziemlich deckungsgleich. Wir alle haben das Ziel, den Gebäudepark voranzubringen und nachhaltig zu optimieren.

Daniela Jorio: Allerdings unterscheiden wir uns, wenn es um das Thema Reporting und Benchmarking geht. Die Mitglieder vertreten Immobilien-



Isabel Müller ist Head Sustainability & ESG Real Estate Switzerland, Swiss Life Asset Management AG.



portfolios von Pensionskassen, Anlagestiftungen, Versicherungen und Immobilienfonds oder Immobiliengesellschaften. Die Anforderungen und Bedürfnisse in Bezug auf Transparenz und Offenlegung variieren je nach Institution.

Die SSREG hat bereits 2022 einen standardisierten Fragebogen entwickelt, um Anfragen von Investoren rund um das Thema Nachhaltigkeit einheitlich und vergleichbar beantworten zu können. Für wen und weshalb ist dieser Fragebogen relevant?

Isabel Müller: Dieser Fragebogen ist nicht für alle Mitglieder der SSREG relevant. Er ist vor allem für Fondsleitungen und Anlagestiftungen von Interesse, da die jeweiligen Investoren ein zunehmendes Informationsbedürfnis haben.

Daniela Jorio: In den letzten Jahren hat das Interesse an Nachhaltigkeitsinformationen und -kennzahlen stark zugenommen. Viele Investoren oder auch Anbieter von indirekten Immobilienprodukten möchten mit eigenen Ratings die Nachhaltigkeit ihrer Investitionen beurteilen. Die nötigen Informationen und Daten werden mittels Fragebogen erhoben. Der Aufwand für die Beantwortung der Fragen ist stetig angestiegen. Synergien konnten nur begrenzt genutzt werden, da sich die Fragen thematisch zwar stark überschneiden, aber sich in ihrer Formulierung doch leicht unterscheiden. Viele Nachhaltigkeitsfachpersonen haben unzählige Stunden darin investiert diese Fragebogen individuell auszufüllen.

Isabel Müller: Wir haben zudem sehr viel in die Aufbereitung von Nachhaltigkeitsberichten investiert, dann aber festgestellt, dass die Informationen und Daten meistens in der eigenen Vorlage gewünscht sind. Wir haben uns zum Ziel gesetzt dieses Vorgehen zu vereinfachen und einheitliche Informationen und Daten zur Verfügung zu stellen. Deshalb haben wir den Fragebogen lanciert. Er wird stets aktuell gehalten und kann für alle Anfragen verwendet werden. Zudem erhalten die Investoren eine Übersicht relevanter Themen und können diese für interne Ratings verwenden. Die Investoren sind auf der Suche nach Vergleichbarkeit und Einheitlichkeit. Wir suchen effiziente Lösungen für das Reporting, da wir uns vor allem der Umsetzung von Nachhaltigkeits-themen widmen möchten.

Nun wurde der Fragebogen aktualisiert. Was ist neu?

Daniela Jorio: Der Fragebogen wird stets aktuell gehalten, indem neue relevante Angaben integriert oder spezifiziert werden. Kennzahlen zu Energie und CO₂ bleiben bestehen, aber es gibt neue Vorgaben, wie diese genau ausgewiesen werden müssen. Bei der Aktualisierung haben wir die Anforderungen der AMAS-Umweltrelevanten Kennzahlen integriert, die Frage nach der Teilnahme am REIDA-Benchmark berücksichtigt sowie eine detaillierte Aufstellung der GRESB-Resultate hinzugefügt. All dies möchten die Investoren vermehrt erheben.

Auf welcher Stufe ist der Fragebogen angesiedelt? Auf Portfolioebene oder wird jede Immobilie einzeln abgefragt?

Isabel Müller: Die Fragen decken einerseits die Organisationsebene ab, wenn es um das Thema Governance geht. Andererseits, und das ist der Fokus des Fragebogens, werden die Nachhaltigkeitskennzahlen auf Portfolioebene ausgewiesen.

Interview: Remi Buchschacher

Daniela Jorio ist Team Lead ESG Real Estate DACH, UBS Fund Management (Switzerland) AG. Isabel Müller ist Head Sustainability & ESG Real Estate Switzerland, Swiss Life Asset Management AG.

Gemeinsam für eine Branchenlösung

Die Immobiliengesellschaften AXA Investment Managers Schweiz AG, Credit Suisse Asset Management (Switzerland) Ltd., Pensimo, Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Swiss Finance & Property Group AG, Swiss Life Asset Management AG, Swiss Prime Site AG, and UBS Fund Management (Switzerland) AG haben sich in einer Arbeitsgruppe als Teil der «Swiss Sustainable Real Estate Group» zusammengeschlossen. Ziel war die Entwicklung eines Standardfragebogens, welcher die wichtigsten Informationen zum Thema Nachhaltigkeit und ESG (Environmental, Social, Governance) für direkte Immobilienanlageprodukte möglichst einheitlich und damit für Investoren und Beratende besser vergleichbar zur Verfügung stellt. Der Fragebogen wurde 2022 lanciert und soeben aktualisiert. Der Fragebogen wird laufend an die aktuellen Marktentwicklungen angepasst.



Guido Estermann
Immobilien-Experte LUKB

Pirmin Jung
Geschäftsführer PIRMIN JUNG Schweiz AG



Die Zukunft mitbauen – mit der LUKB Immobilienbank.

Nachhaltigkeit am Bau. Wohin geht die Entwicklung? Unsere Immobilien-Experten stehen im Dialog mit Investoren und liefern wertvolle Expertisen, Denkanstösse und Impulse. lukb.ch/immobilienthemen

«Die Objektqualität steht im Fokus»

Mit der Lancierung des Swiss Residential Fund will Avobis den Bereich der Anlageprodukte ausbauen. Die Rückmeldungen zur Anlagestrategie und zum Produkt als Ganzes seien durchwegs positiv, sagt Ramon Scussel, Head Investment Products bei Avobis.



Ramon Scussel ist Head Investment Products bei Avobis.

Die Avobis Invest AG bringt mit dem Avobis Swiss Residential Fund einen Schweizer Wohnimmobilienfonds auf den Markt. Was hat zu dieser Entscheidung geführt?

Ramon Scussel: Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung am Schweizer Immobilienmarkt sehen wir uns gut gewappnet, um für unsere Kundinnen und Kunden nicht nur mit unserer breiten Dienstleistungspalette Mehrwert zu schaffen, sondern auch mit der Avobis eigenen Investmentplattform langfristig für gute Renditen zu sorgen. Wir möchten den Bereich der Anlageprodukte ausbauen und unseren Kundinnen und Kunden interessante und nachhaltige Anlageprodukte bieten.

Wie präsentiert sich der Markt gegenwärtig für neue Anlageprodukte?

Marktbedingt sehen wir es an der Zeit ein Produkt zu lancieren, das komplett neu aufgebaut, unabhängig betreut und für den Kunden auf die Zukunft ausgerichtet ist. Zudem haben die gesunkenen Transaktionspreise für Renditeobjekte ausserhalb der grossen Zentren und die zunehmende Nachfrage nach ESG-konformen Liegenschaften unsere Anlageidee weiter gestützt.

Doch die Zurückhaltung ist spürbar?

Aktuell haben neue Produkte einen sehr schweren Stand. Die Investoren sind momentan sehr vorsichtig und eher konservativ unterwegs. Sie setzen tendenziell eher auf bewährte Produkte, und scheuen das Risiko von neuen. Zudem sind die Immobilienquoten bei etwa einem Drittel der Pensionskassen nach wie vor über den internen Grenzwerten, was die Nachfrage nach indirekten Immobilienprodukten im Allgemeinen reduziert. Neue Produkte werden in diesem Umfeld deshalb noch weniger berücksichtigt als noch vor der Zinswende. Wir sehen aber aktuell an der Zunahme bei den angekündigten Kapitalmarkttransaktionen, dass auch andere Anbieter eine Verbesserung des Marktes für indirekte Immobilienanlagen sehen. Aus dem Research von anderen Marktteilnehmenden lesen wir, dass auch sie mit sinkenden Zinsen rechnen und eine erneute Belebung am Immobilienmarkt erwarten.

Wie reagieren die Investoren auf das neue Produkt?

Die Rückmeldungen zur Anlagestrategie und zum Produkt als Ganzes sind durchwegs positiv. Unsere Investoren wie auch wir sind überzeugt, dass es

unser Produkt am Markt braucht und dass dadurch das Bedürfnis von stabilen Ausschüttungen bei tiefen CAPEX- und ESG-Risiken gestillt werden kann.

Der Avobis Swiss Residential Fund ist Teil einer SICAV-Struktur schweizerischen Rechts. Warum haben Sie sich für eine SICAV entschieden?

Die Grundstrukturen einer SICAV entsprechen denen einer Aktiengesellschaft gemäss dem Schweizerischen Obligationenrecht. Somit gibt es, im Gegensatz zu den vertraglichen Anlagefonds (FCP), eine Generalversammlung, bei der die Investoren teilnehmen und auch abstimmen können. Dadurch haben sie mehr Mitspracherecht, was dazu führt, dass die Anleger in Bezug auf die Governance – das G von ESG – mehr Verantwortung übernehmen können.

Die Investoren haben also mehr Mitspracherecht. Welche Anlagestrategie verfolgen Sie?

Der Avobis Swiss Residential Fund SICAV fährt eine «buy and hold»-Strategie. Dabei sollen ausschliesslich neuwertige, ESG-konforme Bestandesimmobilien ausserhalb der grossen urbanen Zentren, aber an sehr guten Mikrolagen gekauft werden. Die Objektqualität steht im Fokus. Die Hauptfragen, die wir uns stellen sind: Passt dieses Objekt an diesen Standort? Wo ist das Mietzinsniveau angesiedelt? Besteht ein gewisses Potenzial und ist dadurch die Vermietbarkeit gegeben? Durch diese Faktoren können langfristig gute Cash-Flows sichergestellt und eine attraktive Ausschüttungsrendite generiert werden.

Warum gerade Wohnimmobilien? Institutionelle Anleger verfügen in diesem Sektor über eine grosse Auswahl an Anlageprodukten.

In der Tat gibt es zahlreiche Anlagemöglichkeiten. Schaut man sich aber die einzelnen Produkte genauer an, gibt es nur wenige reine Wohnfonds mit einer Wohnquote von über 80 Prozent. In den meisten grösseren Immobilienfonds sind, historisch bedingt,



Beim SICAV haben Anleger mehr Mitspracherecht, sie können in Bezug auf die Governance – das G von ESG – mehr Verantwortung übernehmen.

auch andere Nutzungen enthalten. Zudem ist es unser Ziel, dem Anleger ein Portfolio zu bieten, das neu aufgebaut wird, deshalb keine Altlasten enthält und so die Risiken in Bezug auf CAPEX und ESG sehr gering ausfallen. Hält das Bevölkerungswachstum durch die Zuwanderung weiter an und bleibt die Bautätigkeit aufgrund strenger werdender Regulierungen tief, entsteht in den nächsten Jahren ein noch grösserer Angebotsengpass. Dies wiederum führt zu höheren Preisen und zur Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern in andere Regionen ausserhalb der grossen Zentren auszuweichen, die aktuell möglicherweise als weniger attraktiv erscheinen.

Haben Sie geografische Präferenzen?

Wir fokussieren uns auf die Marktregionen Ostschweiz, Innerschweiz, Nordwestschweiz, Bern und Westschweiz. Sollten sich in der Marktregion Zürich spannende Opportunitäten mit den passenden Renditen ergeben, werden diese selbstredend ebenfalls berücksichtigt. Die Region Genfersee und die Stadt Basel erscheinen uns aktuell weniger spannend.

Mit welchen Renditen rechnen Sie?

Wir peilen eine Ausschüttungsrendite von über drei Prozent an.

Ein immer wieder kontrovers diskutiertes Thema bei Fonds ist die Total Expense Ratio TER. Wie hoch werden Sie diese ansetzen?

Üblicherweise ist die TER in der Aufbauphase höher. Wir rechnen in den ersten fünf Jahren mit einer TER von ca. 0.80 Prozent und gehen davon aus, dass diese durch die Skaleneffekte langfristig auf ca. 0.70 Prozent gesenkt werden kann.

Wie stark gewichten Sie das Thema Nachhaltigkeit?

Auf der Objektebene ist die Nachhaltigkeit ein zentraler Aspekt. Es werden nur Gebäude akquiriert, die einem gewissen Nachhaltigkeitsstandard entsprechen und gut auf die Zukunft ausgerichtet sind. Die SICAV selber hat kein ESG-Label und ist auch nicht als ESG-Produkt bei der Finma registriert. Je nach Entwicklung des Portfolios kann dies aber nachgeholt werden. Darüber könnten zu einem bestimmten Zeitpunkt auch die Anleger an der Generalversammlung mitentscheiden.

Interview: Remi Buchschacher



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

«Das FM bietet gute Perspektiven»

Kluge Lösungen sind meistens nicht viel teurer und helfen der Kostenvermeidung, sagt Christian Hofmann, Präsident von SVIT FM Schweiz. In den Bestandesbauten sind deshalb kluge Zwischenlösungen gefragt, die auch mit kleinen Schritten zu erreichen sind. Ein Problem im Facility Management sieht er im Fachkräftemangel.



Christian Hofmann ist Leiter Betrieb, Mitglied der Geschäftsleitung bei ewl energie wasser luzern und Präsident von SVIT FM Schweiz.

Oft sind es vermeidbare Planungsfehler, die die Lebenszykluskosten verteuern. Schon bei der Planung und Projektierung sollte deshalb also den Lebenszykluskosten hohe Beachtung zukommen. Aber oft stehen die Investitionskosten im Vordergrund. Wie macht man diese Zusammenhänge den Bauherren und Investoren klar?

Christian Hofmann: Steter Tropfen höhlt den Stein... Es gibt aber immer mehr gute Gründe, sich nicht von tieferen Investitionskosten leiten zu lassen:

- Energieeffiziente Bauweise erhöht zwar die Investitionskosten, bringt aber auch für den zukünftigen Nutzer einen Mehrwert, den er bereit ist zu zahlen.
- Oekologische und oekonomische Handlungsprämissen von Investoren schliessen sich immer weniger aus. Immobilienfonds, welche auf ESG-Kriterien setzen, erfahren eine grössere Nachfrage, ergo Performance.

Oder um es deutlich zu formulieren: Wer diese Zusammenhänge heute nicht erkennt oder ignoriert, plant am Markt vorbei. Und in der frühzeitigen Optimierung der Lebenszykluskosten leistet die FM-Branche gute Dienste – das ist unser Business und unsere Branche berät Bauherrschaften professionell bezüglich der Lebenszykluskosten.

Die Verwaltung und der Unterhalt eines Gebäudes machen ein Mehrfaches der Investitionskosten aus. Oder anders ausgedrückt: Fast vier Fünftel der im Laufe eines Gebäudelebens anfallenden Kosten sind Nutzungskosten. Was ist zu tun, damit diese Kosten nicht aus dem Ruder laufen?

Durch weitsichtige Planung und genaues Hinschauen. Welche Materialisierung verursacht welche Kosten im Unterhalt. Wie werden Betriebsmittel im Gebäude zukünftig ver- und entsorgt. Stichworte sind Materiallogistik, Zugänglichkeit, Verfügbarkeit von Strom und Wasser, etc. Ausserdem ist es wichtig, das Nutzerverhalten zu verstehen. Denn kluge Lösungen sind meistens nicht viel teurer und helfen der Kostenvermeidung.

Die Sanierungsquote in der Schweiz ist tief: Aktuell liegt sie bei nur rund einem Prozent jährlich. Es würde also 100 Jahre dauern, bis in der Schweiz alle Gebäude einen langfristig nachhaltigen Standard erreicht hätten. Wie kann der Sanierungsstau gelöst werden?

Das ist strukturell kaum möglich, selbst wenn alle Finanzierungsfragen gelöst wären. Die Schweizer Bauwirtschaft ist voll beschäftigt und kann nicht über Nacht ihr Volumen verdreifachen, um die Klimaziele 2050 zu erreichen. In den Bestandsbauten sind deshalb kluge Zwischenlösungen gefragt: energetische Optimierungen bedingen nicht immer eine Gesamtanierung. Mit einem Energieträgerwechsel, hydraulischen Anpassungen und intelligenten Steuerungen sind kleine Schritte möglich und sinnvoll.

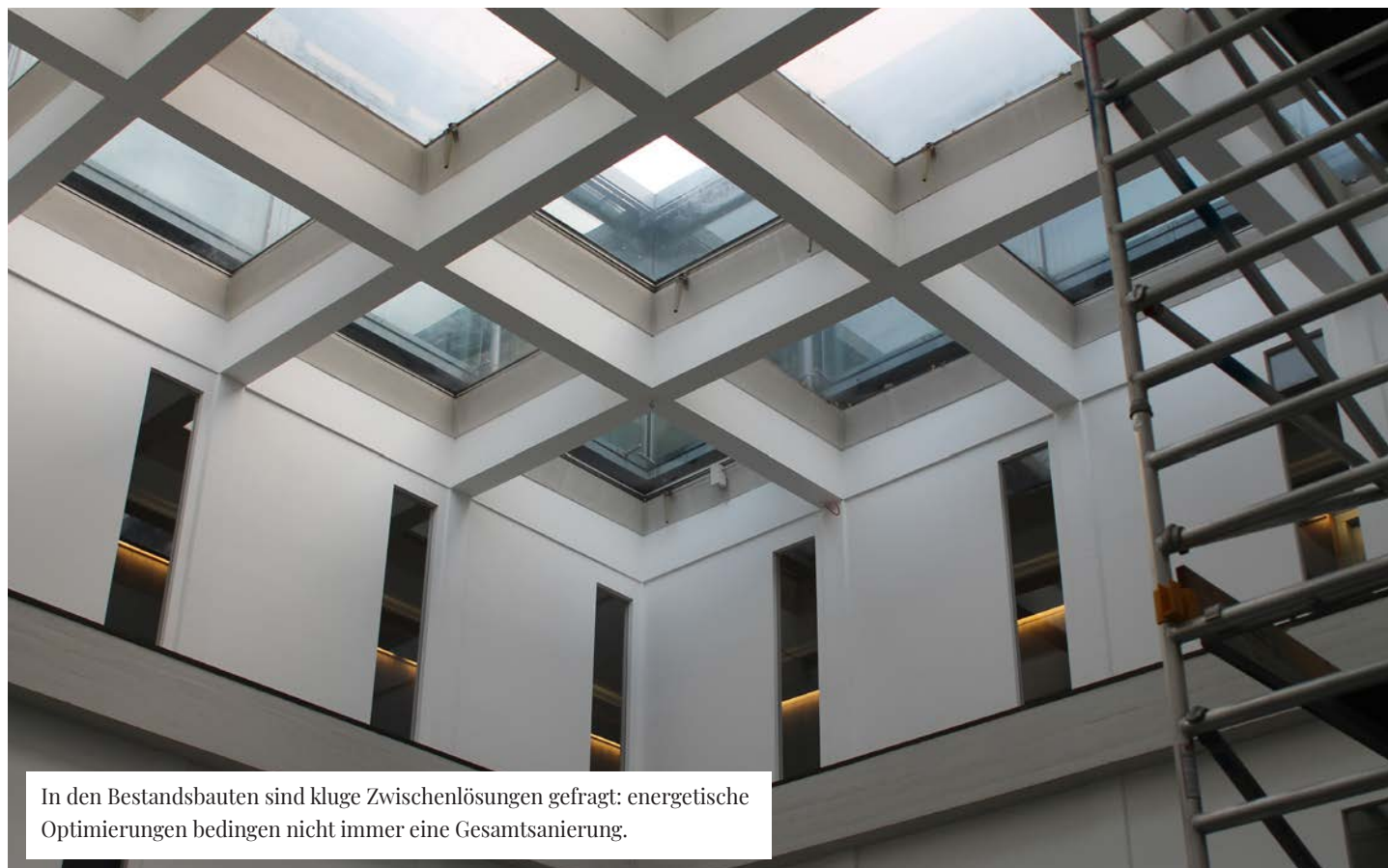
Das Konzept der Verdichtung der bereits besiedelten Fläche gelangt an seine Grenzen. Rund 10 Prozent der Bauprojekte werden trotz Baubewilligung nicht realisiert, weil sie durch Einsprachen verhindert werden. Sollten bauverzögernde Einsprachen in Zukunft etwas kosten?

Die aktuelle Situation ist sicher nicht akzeptabel für die Zielerreichung bezüglich der Verfügbarkeit von neuem und energieeffizientem Wohnraum. Ob Kostenbeteiligungen oder gar Schadensminderungen zielführend sind, ist schwer abzuschätzen. Persönlich bin ich überzeugt, dass partizipative Wege schneller zum Ziel führen, aber eindeutige Blockadehaltungen sind nicht tragbar und müssen verhindert werden.

Dem Facility- und Property Management wird grosses Potenzial durch Digitalisierung zugeschrieben. Die Geschäftsprozessoptimierung, die Generierung nützlicher Daten, die Standardisierung und die Nutzung von Daten und Informationen sind nur einige der möglichen Nutzeneffekte. Wie sollte eine Digitalisierungsmassnahme richtig angegangen werden?

Oha, jetzt machen wir aber ein Fass auf... Es gibt in dieser Thematik oft einen spannenden Zielkonflikt: Aus Sicht des Betreibers/Eigentümers möchte ich standardisieren, mit Blick auf den Nutzer aber individualisieren. Wie kriege ich das unter einen Hut? Was mache ich konkret mit den vielen möglichen Daten? Bewegungs- oder Belegungsdaten sind heute einfach zu erfassen, daraus aber Erkenntnisse und Prozesse abzuleiten ist komplex. Das Ziel soll sein, Kosten zu sparen und Nutzen zu steigern. Sonst verkommen die Projekte zur technischen Spielerei...

Der Fachkräftemangel ist Realität. Und gehört zu den grössten Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft. Denn nur qualifizierte Mitarbeitende bringen den entscheidenden Vorsprung. Aber die Rekrutierung von geeignetem Personal wird immer schwieriger. Was ist zu tun?



In den Bestandsbauten sind kluge Zwischenlösungen gefragt: energetische Optimierungen bedingen nicht immer eine Gesamtanierung.

Die Frage aller Fragen! Ich bin überzeugt, dass unsere Branche eine höhere Resilienz ausweist als andere. Das Branchenwachstum, Kundennähe, Vielseitigkeit, auch Energie- und Prozesseffizienz ergeben insgesamt Sinnhaftigkeit, den «Purpose», den viele suchen. Entscheidend ist, dass wir bestehende und zukünftige Fachleute entsprechend befähigen und ausbilden, und die daraus entstehenden Perspektiven richtig aufzeigen. Das können nicht alle Sektoren gleichermaßen leisten. Wir thematisieren dieses Fragen sowohl am SVIT Real Estate Symposium am 26. März als auch am SVIT FM Day am 6. Juni. So viel sei verraten: Wir haben einen Unternehmer im Line-up, welcher Wartelisten für neue Mitarbeitende pflegt – es gibt also durchaus konkrete Antworten auf diese Frage.

Mehr Verantwortung, mehr Arbeit, mehr Lohn: gilt diese Gleichung noch?

Fehlt nur noch das Dienstalder... Nein, diese Gleichung greift schon lange viel zu kurz. Moderne Arbeitsprozesse und -landschaften lassen sich nicht mehr mit derart einfachen Rastern beschreiben. Die heutige Arbeitswelt ist viel dynamischer und vielseitiger. Eine moderne Salärstruktur orientiert sich idealerweise an Fach-, Methoden-, Führungs- und Sozialkompetenz. Ausserdem verändern sich auch unsere Berufsbilder laufend, die Bildungslandschaft wird durchgängiger, und durch Arbeitsmigration auch vielseitiger.

Interview: Remi Buchschacher

Wer sind unsere Fachkräfte von morgen?

Der Fachkräftemangel ist Realität. Und gehört zu den grössten Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft. Denn nur qualifizierte Mitarbeitende bringen den entscheidenden Vorsprung. Aber die Rekrutierung von geeignetem Personal wird immer schwieriger. Was können wir tun? Gemeinsam mit spannenden Referenten sucht SVIT five beim Real Estate Symposium 2024 nach intelligenten Lösungen für die Zukunft der FM-Branche. Jan-Egbert Sturm ist Professor für Angewandte Wirtschaftsforschung und blickt als Direktor der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich in die Zukunft. Markus Streckeisen sucht als Unternehmer, Verwaltungsrat, Strategieberater und Studienleiter Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft Zürich immer den Fortschritt und die Optimierung. Und Yannick Blättler ist Unternehmer, Kreativkopf, Podcaster und Speaker und kennt die Ansprüche der Generation Z wie kaum ein anderer. Das Real Estate Symposium findet am Dienstag, 26. März 2024, von 12 bis 19 Uhr, im Kongresshaus in Zürich statt.

<https://realestatesymposium.ch/anmeldung/>

PROVIS

SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT

Die Vorteile von PROVIS & smino im Überblick:

VOLLINTEGRIERTE BAUPROJEKTMANAGEMENT-GESAMTLÖSUNG INKLUSIVE BIM

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

TECHNISCH UND FUNKTIONAL AUF DEM NEUESTEN STAND

SKALIERBAR UND FLEXIBEL AN DIE KUNDENBEDÜRFNISSE ANPASSBAR

MODERNE SCHNITTSTELLEN FÜR DEN DATENAUSTAUSCH

EINFACHE INTEGRATION

MEHR ALS 30 JAHRE ERFAHRUNG IM BAUPROJEKTMANAGEMENT

axept.ch/provis



Axept Business Software AG

Grubenstrasse 109
CH-3322 Schönbühl

Telefon 058 871 94 10

Gallenweg 19
CH-4133 Pratteln

Telefon 058 871 94 33

Kemptpark 12
CH-8310 Kemptthal

Telefon 058 871 94 11

Heiligkreuzstrasse 5
CH-9008 St. Gallen

Telefon 058 871 94 30



Zirkularität in der Bau- und Immobilienbranche wird messbar

Mit dem Ziel, die Umsetzung von Kreislaufwirtschaft in der Bau- und Immobilienbranche der Schweiz zu fördern, haben Unternehmen und Organisationen den Leitfaden «Zirkularität messbar machen: ein Schweizer Zirkularitäts-Indikator» veröffentlicht. Erstmals kann die Zirkularität in Bauprojekten bewertet werden.

red. Kreislaufwirtschaft minimiert den Einsatz von Ressourcen sowie die Erzeugung von Abfall und Emissionen. Dies wird durch den zirkulären Einsatz von Materialien erreicht. Voraussetzung für die Umsetzung des Ansatzes in der Baubranche ist die Messbarkeit der Zirkularität von Gebäuden. Der Leitfaden «Zirkularität messbar machen: ein Schweizer Zirkularitäts-Indikator» bietet eine Methodik, um die Zirkularität in Bauprojekten bezüglich der Materialmasse zu bewerten. Er ist für Neubauten als auch für Sanierungen anwendbar. Die vorgelegte Version des Leitfadens unterstützt insbesondere Planer, kreislauffähig zu bauen. Der Leitfaden ist konzipiert, um eine praxisnahe und pragmatische Abschätzung der Zirkularität von Bauprojekten zu ermöglichen. Er nimmt dabei sowohl auf europäische Standards als auch auf die spezifischen Bedingungen der Schweizer Baubranche Rücksicht.





Mehrwert für die Baubranche

In ersten Pilotprojekten wurde der Leitfaden bereits angewendet. Dabei wurden Daten basierend auf dem Umweltchemie-Bericht des Bundesamt für Umwelt (BAFU) benutzt. Dies hat eine realistische Darstellung von Materialflüssen im Rückbau ermöglicht und aufgezeigt, wo künftig Entsorgungswege bereits im Bau optimiert werden können. Auf Basis des Leitfadens kann die Bauherrschaft quantifizierbare Spezifikationen in eine Ausschreibung aufnehmen. Architekten und Planern ermöglicht er den Variantenvergleich und hilft Unternehmen, sich für mehr Nachhaltigkeit zu entscheiden. Behörden und Gesetzgeber können jetzt ihre Vorgaben zur Kreislaufwirtschaft im Bau-sektor quantifizieren und somit systematisch einfordern.

Weiterentwicklung der Leitlinien

Der Leitfaden wurde auf Initiative des Vereins Madaster Schweiz unter Beteiligung vom Bundesamt für Umwelt (BAFU), von Eigentümerschaften (ETH Engineering and Systeme, SBB, Stadt Zürich, Swiss Prime Site), von Normierungs-, Standardisierungs- und Zertifizierungsorganisationen (NNBS, CRB, SGNI, SIA), von Immobilienentwicklern und Totalunternehmern (Losinger Marazzi), von Fachexpertinnen und -experten im Bereich nachhaltiges Bauen (pom+) und Expertinnen und Experten aus der Forschung (ETH CEA Lab, FHNW) etabliert. Für die Berechnung der Zirkularität und deren Auswertung von effektiven Objektdaten wird in diesem Projekt die Plattform Madaster verwendet.

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) beteiligt sich an der Unterstützung eines vertiefenden Forschungsantrages der Fachhochschule Nordwest-Schweiz (FHNW), der die Weiterentwicklung des Leitfadens wissenschaftlich begleitet. Ziel ist, basierend auf diesen und praktischen Erkenntnissen aus der Anwendung des Leitfadens eine zweite Version zu erstellen. Der vorliegende Leitfaden basiert auf dem «Material Circularity Indicator» der Ellen MacArthur Foundation und ermöglicht perspektivisch auch die Erfassung von Daten in der Planungs- und Bauphase sowie die Detaillierung von unterschiedlichen Längen der Produktlebensdauer. Der Leitfaden kann auf der Webseite des Projekts heruntergeladen werden:

<https://www.zirkularitaetsindikator-bau-schweiz.ch/>



Immobilien­daten im Griff. Von überall.

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

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

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

www.campos.ch



coded with love by icfm

Wird die SNB ihre Unabhängigkeit beibehalten und den Leitzins senken?

Zinssenkungen werden bei der Fed und der EZB frühestens im Juni erwartet. Die SNB könnte jedoch bereits im März die Zinsen senken.

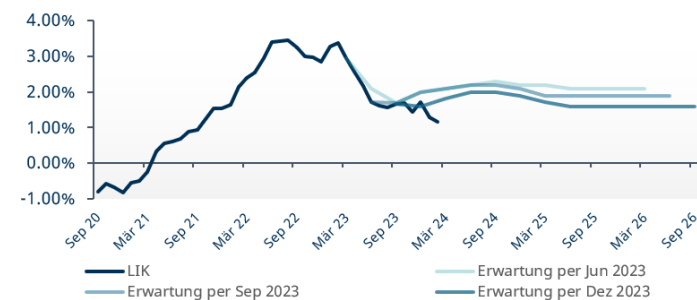
Am letzten Donnerstag führte die EZB ihre geldpolitische Sitzung durch und entschied sich erneut gegen eine Änderung der Zinssätze. Obwohl die Inflationsraten in Europa zurückgegangen sind, hält die Inlandspreissteigerung weiterhin an. Die EZB sucht nach klareren Beweisen für eine dauerhafte Abschwächung der Inflation, bevor sie eine mögliche Änderung der Zinspolitik erwägt. Bis zur Junisitzung werden genügend Daten vorliegen, die dann bestimmen werden, ob die Inflationssituation eine Senkung der Leitzinsen begünstigt.

Die EZB hat Löhne und Gehälter als entscheidende Faktoren für die Möglichkeit einer Zinssenkung und für die Beendigung ihres Kampfes gegen die Inflation identifiziert. Im letzten Quartal des vorherigen Jahres verlangsamte sich das Wachstum der ausgehandelten Löhne leicht auf 4.46 Prozent von zuvor 4.69 Prozent. Diese geringfügige Veränderung scheint jedoch nicht ausreichend, um eine Senkung der Zinsen zu rechtfertigen. Sollten die Daten für das aktuelle Quartal, die im Mai erwartet werden, den Trend einer Verlangsamung bestätigen, könnte eine Senkung des Leitzinses im Juni, parallel zur Fed, in Betracht gezogen werden.

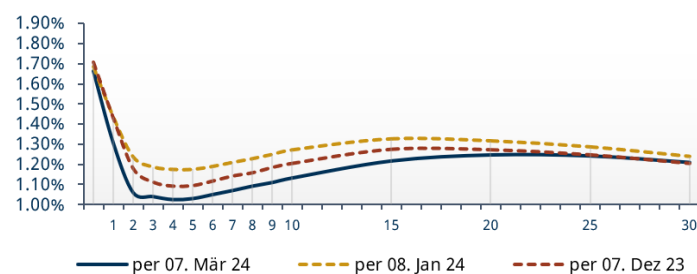
Die Inflation in der Schweiz setzte im Februar ihren Abwärtstrend fort, wobei die tatsächlichen Werte erneut unter den Prognosen der SNB lagen. Die Berücksichtigung von Mehrrendeneffekten, darunter Preisanstiege durch erhöhte Mietkosten, zeigt keine Anzeichen für eine zunehmende Inflationsdynamik. Der von der SNB für das laufende Jahr antizipierte Inflationsschub ist bislang ausgeblieben, was das Risiko einer Inflationsbeschleunigung als gering erscheinen lässt.

Diese Situation bietet der SNB die Gelegenheit, bereits im März eine Reduktion des Leitzinses in Betracht zu ziehen. Die Märkte haben darauf mit einer Abschwächung des Frankens reagiert, wobei gleichzeitig die Swap-Sätze sowie die Anleiherenditen sanken. Der Markt nimmt eine höhere Wahrscheinlichkeit für eine Zinssenkung im Vergleich zu einer Zinspause an. Wir erwarten, dass die SNB unabhängig von der EZB und der Fed bereits im März den Leitzins um 25 Bps senken wird und erwarten bis Jahresende einen Leitzins von 1.0 Prozent.

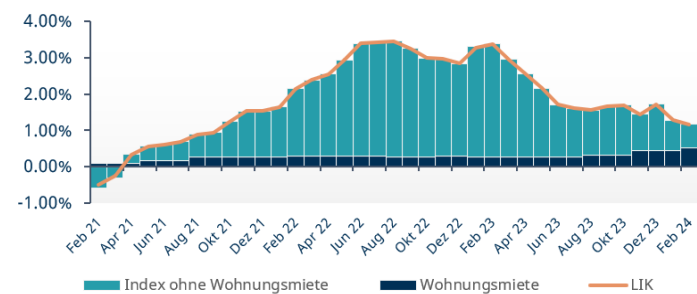
Tatsächliche Inflationsentwicklung vs. Inflationserwartung SNB



Entwicklung der CHF Swap-Kurve



Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG



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

Neue Impulse für eine nachhaltige Baukultur

Bauen muss umweltverträglicher werden, damit die Klima- und Nachhaltigkeitsziele erreichbar bleiben. Wer Holz und Lehm an Stelle von Beton und Stahl verwendet und alte Industriebrachen umnutzt anstatt abreisst, leistet einen wichtigen Beitrag. Im Rahmen von zwei Innosuisse-Flagship-Projekten entwickelt die BFH neue Lösungen für den Gebäudesektor.

BFH. Während Jahrtausenden baute die Menschheit mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Lehm. Häuser wurden immer wieder umgebaut und den Bedürfnissen angepasst. Abreißen und neu bauen blieb die Ausnahme. Dies änderte sich erst in der Neuzeit mit dem rasanten Bevölkerungswachstum, der modernen Stadtplanung sowie dem Aufkommen neuer Baumaterialien grundlegend. Über den ökologischen Fussabdruck der vermeintlich unbeschränkt vorhandenen Baumaterialien Beton und Stahl machte sich lange niemand Gedanken.

Heute ist der Gebäudesektor als einer der Hauptverursacher von CO₂-Emissionen stark gefordert. Mit dem Klimawandel und der zunehmenden Ressourcenknappheit erhalten traditionelle Baumethoden und -stoffe wieder mehr Aufmerksamkeit. Bauen im Bestand sowie vermehrter Einsatz von natürlichen Baumaterialien tragen dazu bei, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und Ressourcen zu schonen. Gefragt sind nun Technologien und Geschäftsmodelle, um den Wandel zu beschleunigen. Hier setzen die zwei von der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung In-



«Heute wird fast alles Altholz zu Spanplatten verarbeitet. Interessant wäre eine Verarbeitung zu Vollholzplatten oder sogar die Wiederverwendung von ganzen Balken.» Dr. Heiko Thömen, BFH.

nosuisse finanzierten Flagship-Projekte «Think Earth – Regeneratives Bauen» und «SwissRenov» an. Dabei arbeiten jeweils mehrere akademische Institutionen mit Partnern aus der Wirtschaft zusammen. Mit dabei ist auch das Departement Architektur, Holz und Bau der Berner Fachhochschule BFH.

Gesucht: klimafitter Holz-Lehm-Hybridbau

Holz wächst nach und bindet CO₂, lässt sich zu stabilen Konstruktionen zusammenbauen, hat aber beschränkte Qualitäten als thermische Speichermasse. Lehm ist weltweit im Überfluss vorhanden, wirkt temperatur- und feuchtigkeitsausgleichend, eignet sich aber kaum für tragende Gebäudeelemente. Warum also nicht die Stärken beider Materialien kombinieren, damit sich ihre Schwächen aufheben? Genau das ist die Absicht von «Think Earth». Gesucht wird ein Verfahren, um zeitgemässe Holz-Lehm-Hybridbauten zu ermöglichen, die punkto Nachhaltigkeit der Massivbauweise mit Beton und Stahl überlegen sind. Dazu müssten noch zahlreiche Fragen geklärt werden, sagt Heiko Thömen vom Institut für Baustoffe und biobasierte Materialien der BFH: «Das Vorhaben ist in zehn Teilprojekte aufgeteilt, in denen die beteiligten Institutionen in ihren jeweiligen Fachgebieten arbeiten – einige im Bereich Lehmbau, andere wie die BFH im Bereich Holz und dritte im Hybridbau. Entscheidend ist, dass sich alle Partner austauschen und die Puzzleteile zu einem grossen Ganzen zusammenfügen.»

Die BFH ist insbesondere in zwei Teilprojekten aktiv. Das Team von Steffen Franke, Professor für Holzbau und Statik, befasst sich mit der Frage, wie man heute mit Holz und Lehm bauen soll, damit das Holz beim späteren Rückbau des Hauses möglichst einfach stofflich wiederverwendet werden kann. Heiko Thömen seinerseits leitet ein Teilprojekt mit dem Ziel, Altholzbestände sinnvoller zu nutzen: «Heute wird fast alles Altholz zu Spanplatten verarbeitet. Interessant wäre eine Verarbeitung zu Vollholzplatten oder sogar die Wiederverwendung von ganzen Balken.» Dazu muss der ganze Recycling- und Re-use-Prozess optimiert werden, insbesondere die Vorsortierung des Holzes beim Rückbau, die Transportwege, die Altholzsortierung und die Wiederverwendung.

Industriebrachen mit neuem Leben füllen

Auch «SwissRenov» verfolgt einen innovativen Ansatz. Das Projekt soll einen Prozess für den nachhaltigen Umgang mit Industriebrachen hervorbringen. «Es geht darum, bestehende Gebäude nicht einfach abzureissen, sondern zu erhalten, weiterzuentwickeln und mit neuem Leben zu füllen», erklärt Christoph Renfer, Professor für Brandschutz und Holzbau an der BFH und Leiter eines Teilprojekts von «SwissRenov». Um die vorhandene Bausubstanz und lokale Ressourcen besser nutzen zu können, müssen die Lebenszyklen von Materialien untersucht und angepasst werden. Ebenso wichtig für eine nachhaltige Wiederbelebung von Industriebrachen ist die Analyse der örtlichen Bedürfnisse und der Nutzungspotenziale. «Das Ziel ist, alle Aspekte – umweltrelevante, wirtschaftliche, gesellschaftliche – zu vernetzen», sagt Christoph Renfer.

In ihrem Teilprojekt hat die BFH die Aufgabe, die gewonnenen Erkenntnisse zu testen und die Wirksamkeit von umgesetzten Massnahmen zu messen. Dazu ist «SwissRenov» eine Partnerschaft mit drei Eigentümern von früheren Industriebauten im Kanton Jura eingegangen, die für ihre Immobilien eine neue Bestimmung suchen. «Im wissenschaftlich begleiteten Praxistest werden wir sehen, ob unsere Methode wirtschaftlich ist, ob sie die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter verbessert und ob wir tatsächlich Ressourcen sparen», erläutert Christoph Renfer. «Unser Modell soll letztlich für alle Eigentümer*innen, Investoren und Planer*innen nützlich sein, die einer Industriebrache eine nachhaltige Zukunft sichern wollen.»

Dieser Text ist im Newsletter Architektur, Holz und Bau der Berner Fachhochschule BFH erschienen.

<https://www.bfh.ch/ahb/de/>

IMPRESSUM

Redaktion

Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
CH 6004 Luzern
TEL 041 210 22 72
info@realestatemove.ch
www.realestatemove.ch

Remi Buchschacher
Sabine Steiger Buchschacher

Grafik

Manuel Battagello
Visuelle Kommunikation
Ahornsteig 2
CH 6047 Kastanienbaum
TEL 041 501 47 47
manuel@battagello.ch
www.battagello.ch



**Jeden Freitag: Interessante
Immobilien-News. Nur auf
LinkedIn.**

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS