

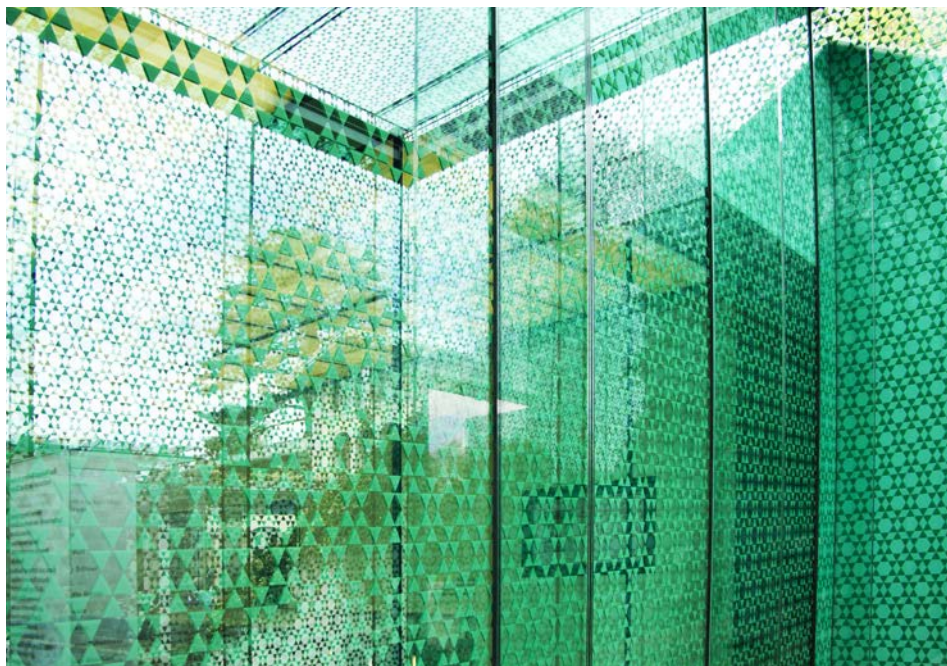
realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Anreiz oder Verbot?

Die Klimaseniorinnen setzten letzte Woche beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte ein Zeichen – auch für die Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft. Doch bei der Regulierung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wird im Bau- und Immobilienbereich hierzulande bereits viel getan. Nun geht es darum, die Balance zwischen Verboten und Anreizen zu finden.

Von Remi Buchschacher



Die Schweiz mache zu wenig für den Klimaschutz: Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) hat der Klage des Vereins Klimaseniorinnen recht gegeben. Stark betroffen von diesem Urteil wird auch die Immobilienwirtschaft und Städteplanung sein. Nach wie vor werden 56 Prozent aller bestehenden Wohngebäude mit den fossilen Energieträgern Öl oder Gas beheizt sowie 8 Prozent mit Elektroheizungen. Hingegen wächst der Anteil Wärmepumpen und derjenige von Fernwärme. Der Absatz von Wärmepumpen und Fotovoltaikmodulen erhöhte sich in den letzten Jahren trotz sinkender Neubautätigkeit massiv. Die Anzahl verkaufter Wärmepumpen stieg 2023 um 6 Prozent von gut 41 000 auf 43 500, die installierte Leistung von Fotovoltaikanlagen sogar

[weiter auf Seite 2](#)

«Die Einkommensrendite ist der wahre Gradmesser eines stabilen Immobilienportfolios»

*Martin Strub,
Fund Manager UBS «Sima»*

INHALTSVERZEICHNIS

«Bestand muss zwingend saniert werden, um ESG-Ziele zu erreichen» 5

UBS «Sima»: «Enorm grosses Wachstumspotenzial aus dem Bestand» 9

«Aufwärtsdruck auf Diskontierungssätze nimmt ab» 13

«Fonds der kurzen Wege» gefordert 17

Erfolgsmodell ohne «Regulierungsmonster» 20

Der Zinsentscheid der SNB: Einordnung und Ausblick 23

Impressum 25

um schätzungsweise 32 Prozent, wie die UBS in der neusten Immobilienstudie vorrechnet. Um das Netto-Null-Ziel 2050 erreichen zu können, ist hier auch in den kommenden Jahren ein starkes Wachstum nötig. Denn soll der Wohnungsbestand 2050 tatsächlich klimaneutral sein, müssten pro Jahr mehr als 38 000 Wohngebäude saniert werden – also deutlich mehr als die derzeit geschätzten 31 000 Gebäude.

Das Schweizer Stimmvolk hat sich im Juni 2023 für eine klimaneutrale Schweiz bis 2050 ausgesprochen. Regulatorische Eingriffe haben bei der Energiewende lange aber nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Die MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) schrieben beim Ersatz des Wärmeerzeugers nur einen Höchstanteil nicht erneuerbarer Energie von 90 Prozent fest. Auch bei Neubauten waren die Kantone bloss aufgefordert, einen maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie zu erlassen. Auch liegt es in der Hoheit der Kantone, wie weit sie in Bezug auf energetische Richtlinien gehen. Während einzelne Kantone die Marktkräfte spielen lassen, setzen andere auf Verbote. So verlangen Basel-Stadt, Genf, Glarus, Neuenburg, Uri und Zürich beim Heizkesslersatz in Wohnbauten 100 Prozent erneuerbare Energie.

Verbote sind wenig populär

Bisher wurde also mit Anreizen eine Verbesserung der Energiebilanz gesucht, da Verbote wenig populär sind. Doch nur diese können etwas bewirken. Werden nun Verbote, Lenkungsabgaben und Steuern nötig sein? «Nein», sagt David Belart, Head Development & ESG bei der Avobis Advisory AG. Das wirksamste Mittel für einen effektiven Klimaschutz sei die konsequente Umsetzung der Kostenwahrheit. Der Schaden, den die nach wie vor emittierten Treibhausgase verursachen, sei offensichtlich und müsse ein Preisschild erhalten, welches im Bereich von 180–200 Euro pro Tonne CO₂ liegt. Man könne dies als «Lenkungsabgabe» oder «Steuer» bezeichnen, doch das wäre schlechte politische Kommunikation, ist er überzeugt. «Der Bürger muss unter dem Strich profitieren; nicht nur davon, dass der Planet künftig für seine Enkel hoffentlich bewohnbar bleibt, sondern auch gegenwärtig im eigenen Portemonnaie. Deshalb kann die Umsetzung der Kostenwahrheit nur im Kontext einer umfassenden Steuer- und Subventionsreform erfolgreich sein».

Die Vorgaben für die Bau- und Immobilienbranche für die Reduktion der CO₂-Emissionen sind bisher tatsächlich eher zögerlich umgesetzt worden. Das Parlament hat zwar im Rahmen der Revision des Umweltschutzgesetzes ein Gesetz für die Kreislaufwirtschaft verabschiedet, bezieht sich darin aber mehrheitlich auf das Recycling von Siedlungsabfällen und deren stoffliche Verwertung. Eine Verschärfung der Vorgaben für den Treibhaus-Ausstoss des Liegenschaftsparks wären aber durchaus ohne weitere Abstimmung im Parlament vom Bundesrat über Verordnungsanpassungen möglich.

Auswirkungen noch unklar

«Es ist noch schwierig abzuschätzen, wie stark die konkreten Auswirkungen auf diese Bereiche tatsächlich sein werden. Die beim EGMR eingeklagten Rechte, nämlich konkret die Gesundheit der Seniorinnen zu schützen, hängen schliesslich von der globalen Klimaveränderung ab, auf welche die Schweiz angesichts ihrer Grösse wenig Einfluss hat», relativiert David Belart. Es liege jedoch auf der Hand, dass auch kleine, insbesondere wohlhabende Länder wie die Schweiz ihre Hausaufgaben beim Klimaschutz besser lösen sollten.

Da gibt es laut den UBS-Experten aber durchaus Licht am Ende des Tunnels: «Das Netto-Null-Ziel für den Gebäudepark bis 2050 liegt dank der gestiegenen Sanierungsquote mehr denn je im Bereich des Machbaren», schreiben sie in der Immobilienstudie weiter. Kurzfristig dürften Kapazitätsengpässe bei den Fachkräften jedoch das weitere Wachstum hemmen. Auch werde es mit zunehmendem Fortschritt in der Energiewende immer schwieriger werden, das notwendige Tempo zu halten, denn heute werden häufig Objekte energetisch saniert, bei denen keine nennenswerten Hindernisse vorliegen und der finanzielle Nutzen generell gegeben ist. «Es ist jedoch entscheidend, dass auch die Sanierung der übrigen Objekte nicht auf die lange Bank geschoben wird. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für umfassende Sanierungen dürfte am zielführendsten sein».

Nachhaltige Stadtplanung ist ein komplexer Prozess, der das Zusammenspiel von Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft erfordert. Dabei sind allerdings auch die demokratischen

Prozesse zu beachten: Die Ablehnung des CO₂-Gesetzes 2021 und die spätere Annahme des eher zahnlosen Klima- und Innovationsgesetzes 2023 zeigen laut David Belart den langen und umständlichen Weg dieser Meinungsbildungsprozesse. «Das nun genannte Urteil ist derart abstrakt, dass kaum eine direkte Regulierungsfolge für die Bauwirtschaft davon abgeleitet werden kann, zumal auch die Art und Überwachung der Zielerreichung offengelassen wird. Ausserdem ist die Regulierung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz im Bau- und Immobilienbereich bereits auf einem sehr hohen Niveau angelangt und die Bauwirtschaft bringt laufend Innovationen hervor, die klimafreundliches Bauen auch rentabel machen», hält er fest. Mehr Regulierung bringe da wenig bis nichts. «Ich erwarte viel eher konkrete operative Massnahmen zum Beispiel bei der Betreuung und Versorgung der älteren Bevölkerung während Hitzeperioden».

Massnahmen gegen Hitze in Städten

Mit der Bebauungsart in den Städten kann ebenfalls viel zur Treibhausgasreduktion beigetragen werden. Dazu gehören Massnahmen gegen Hitze, vor allem in den städtischen Quartieren. Das bedeutet unter anderem, anders zu bauen und mehr Grünflächen

einzuplanen. Die Vereinigung URBANISTICA zum Beispiel setzt sich für guten Städtebau ein, will Impulse setzen und den öffentlichen Dialog fördern mit dem Ziel, «dass in den Kantonen, Gemeinden und der Schweiz wieder qualitativ hochwertige, nachhaltige und bedürfnisgerechte Stadtplanung betrieben wird», wie sie in einem Mediencommuniqué festhält. Und auch die Vereine Madaster und Circular Hub betreiben erfolgreich kreislaufwirtschaftliche Initiativen. Widerspricht aber eine vergrösserte Grünflächenplanung nicht dem Gebot der raumplanerischen Verdichtung? «Nicht zwingend», betont David Belart, «natürlich ist es anspruchsvoller, im dicht bebauten Kontext ein erträgliches Stadtklima zu bewahren, insbesondere bei innerstädtischen Quartieren mit einem hohen Versiegelungsgrad». Doch die Werkzeuge dafür seien bekannt: kompakte Bauweise, passiver Sonnenschutz, begrünte Dächer, Retention des Regenwassers („Schwammstadt“) und genügend Bäume im Aussenraum, wenn nicht auf der eigenen Parzelle, so doch wenigstens im öffentlichen Raum. Es gibt keine Patentlösung für alle Städte, da die Herausforderungen und Rahmenbedingungen von Stadt zu Stadt variieren. Dennoch gibt es viele Beispiele guter Praxis, die anderen Städten als Inspiration dienen können.





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



«Bestand muss zwingend saniert werden, um ESG-Ziele zu erreichen»



Arno Kneubühler ist CEO der Procimmo SA.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien fällt die Notwendigkeit zum Renovieren und energetisch Sanieren sehr schnell auf. Es gibt zu viele alte Gebäude, die nicht nachhaltig betrieben werden können. Die Procimmo SA strebt einen Anteil von 40 Prozent an alternativen Energien bis 2030 im Portfolio an, wie CEO Arno Kneubühler betont.

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?

Arno Kneubühler: Insbesondere bei Wohnbauten sind Sanierungen oft Verlustgeschäfte. Das Mietrecht blockiert häufig moderate Mietzinserhöhungen, um Investitionen rentabel zu gestalten. Zudem verhindert die Bauordnung in vielen Fällen die Verdichtung. Gesamtsanierungen mit Aufstockungen für zusätzlichen Wohnraum haben einen doppelt positiven Effekt. Sie helfen gegen die Wohnungsknappheit und machen die Investition rentabel. Der Hebel den Sanierungsstau zu lösen, liegt bei den Gesetzgebern.

Procimmo legt grossen Wert auf die Kriterien nach ESG und veröffentlicht einen Nachhaltigkeitsbericht mit vielen Details. Während früher Nachhaltigkeits-Prinzipien bei einem Anlageentscheid weniger in Erwägung gezogen wurden, so sind heute die ESG-Anforderungen nicht mehr wegzudenken. Wie können sich die Investoren überhaupt noch orientieren im Kontext der Nachhaltigkeit?

Es ist tatsächlich ein ziemlich grosses Durcheinander. Verschiedene Initiativen wie REMMS oder SSREI, aber auch die FINMA versuchen Ordnung zu schaffen. Es geht sehr viel am Markt und ich denke, in zwei bis drei Jahren werden sich Standards durchsetzen, welche mit vergleichbaren Indikatoren den Investoren eine klare Sicht geben. Im Moment ist ein grosser Schwerpunkt bei der Analyse des Verbrauchs, beispielsweise CO₂ oder Megajoules pro Quadratmeter, vielfach undifferenziert ob Wohn- oder Kommerzliegenschaft und unabhängig ob Alt- oder Neubau. Das greift natürlich zu kurz, da auch die graue Energie wichtig ist. Es soll ja verhindert werden, dass Investoren Immobilien mit schlechten Energieträgern veräussern und neue Immobilien bauen. Das löst die Probleme nicht. Der Bestand muss zwingend saniert werden, um die Ziele zu erreichen.

Procimmo will sich in der Schweiz als bedeutender Real Estate Asset Manager positionieren, welcher die nachhaltige Stromproduktion (Solarpanels) vorantreibt und einen Anteil von 40 Prozent an alternativen Energien bis 2030 anstrebt. Wie weit ist Procimmo auf diesem Weg?

Wir sind gut unterwegs. Wir haben einen klaren Plan für die nächsten Jahre und setzen diesen um. Wir wechseln jedes Jahr durchschnittlich ca. zehn Heizungen aus und investieren über 100 Millionen Franken in Entwicklungen und Sanierungen jedes Jahr. Damit wir das Ziel erreichen, müssen auch unsere Partner, wie Fernwärmeverbände ihr Versprechen halten, und die Energieträger umstellen.

Laut Nachhaltigkeitsbericht strebt Procimmo eine durchschnittliche Senkung der energiebezogenen CO₂-Emissionen um 40 Prozent pro Quadratmeter bis 2030 im Vergleich zu 2020 an. Ist dieses Ziel realistisch?

Das Ziel ist realistisch und wir sind auf gutem Weg.

Die Ebenen «S» und «G» von ESG werden immer wieder kontrovers diskutiert, vor allem im Vergleich mit «Environment». Wie gewichten Sie «Social» und «Governance»?

Tatsächlich liegt die Aufmerksamkeit sehr stark auf der Umwelt. Die beiden anderen Faktoren sind jedoch auch sehr wichtig. Als FINMA reguliertes Unternehmen liegt die Governance in unserer DNA. Tiefe Mieten für unsere Mieter ist in unserem Businessmodell, was auch eine soziale Komponente hat. Das stellt zudem sicher, dass auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Nachfrage nach Flächen stabil bleibt und die Unternehmen die Mieten bezahlen können. Im Unternehmen achten wir auf Lohngleichheit und Diversität.

Investitionen in Nachhaltigkeit müssen sich rechnen. Besteht eine Zahlungsbereitschaft bei der Mieterschaft für höhere Mieten, um in einem nachhaltig gebauten oder sanierten Gebäude zu wohnen oder zu arbeiten?



Gesamtsanierungen mit Aufstockungen für zusätzlichen Wohnraum haben einen doppelt positiven Effekt. Sie helfen gegen die Wohnungsknappheit und machen die Investition rentabel.



Bei nachhaltigen Gebäuden sehe ich das eher nicht. Sanierte Immobilien können jedoch höher Wohnmieten erzielen, wenn es dann die Gesetze zulassen. Bei gewerblichen Liegenschaften kommt es stark auf die Nutzung an.

Die Leerstände bei den Büro- und Gewerbeimmobilien nehmen zu. Homeoffice hat sich etabliert. Wie stark ist Procimmo von dieser Tendenz betroffen?

Produktionsstandorte kann man nicht gut ins Homeoffice verlegen. Deshalb sind wir nicht davon betroffen. Unsere Büroflächen sind immer mit einer gewerblichen Nutzung verbunden. Im Gegenteil. Die Nachfrage an Lager- und Logistikflächen ist in den letzten Jahren stark gestiegen.

Ein Bild begegnet uns bei einer Fahrt durch die Schweiz immer wieder: schlecht geplante und hässliche Gewerbe- und Industriezonen sowie Büroquartiere, die anonym und teilweise abweisend wirken. Sollte sich die Raumplanung vermehrt mit diesen Zonen auseinandersetzen?

Unbedingt. In vielen Gemeinden und Kantonen fehlt es an klaren Visionen und Strategien. Die Raumplanung nimmt ihre strategische Rolle viel zu wenig wahr und ist vielfach zu technokratisch aufgestellt. Eine verpasste Chance, da sehr viel Geld investiert wird und Quartiere komplett verändert und weiterentwickelt werden könnten. Mehr Mut täte hier sehr gut.

Interview: Remi Buchschacher

Vor allem im Gewerbebereich tätig

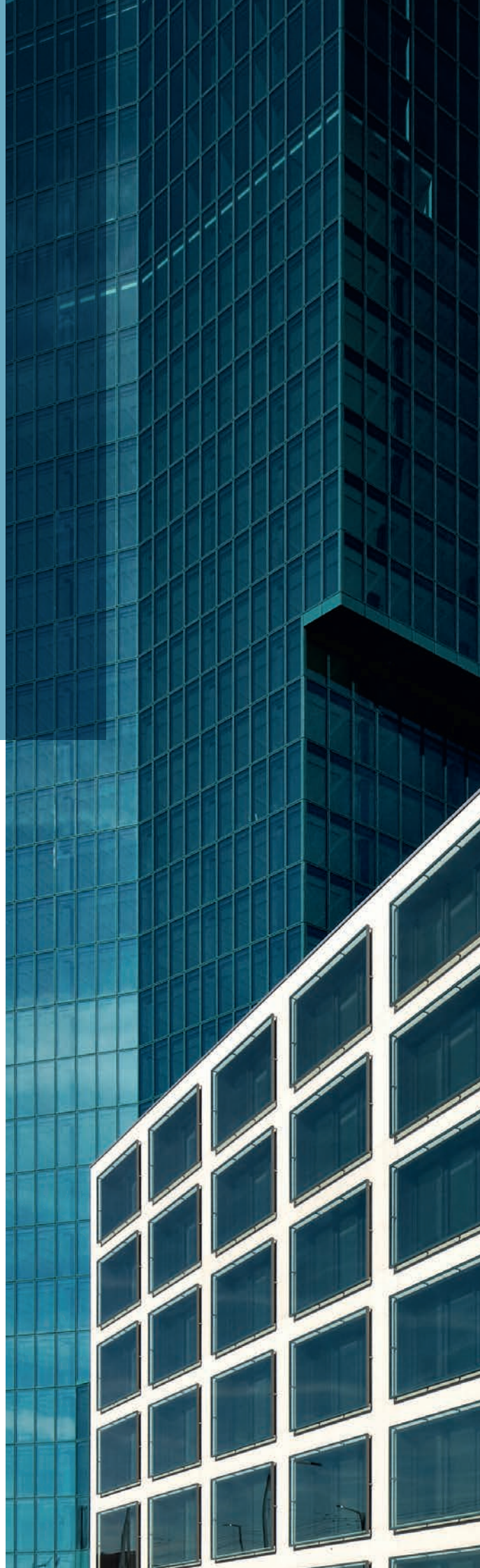
Die Procimmo SA verwaltet derzeit rund CHF 4.0 Mrd. Immobilienvermögen, verteilt auf sechs Fonds: Procimmo Real Estate SICAV, Procimmo Swiss Commercial Fund II, Immobilier-CH pour Institutionnels 56j, Procimmo Swiss Commercial Fund 56, Procimmo Residential Lemanic Fund und Streetbox Real Estate Fund. Die meisten Fonds investieren rund zwei Drittel ihres Vermögens in Gewerbe-, Industrie- und Logistikimmobilien.

Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir begleiten Immobilien entlang ihres gesamten Lebenszyklus. Von der Planung, über den Bau, die Bewirtschaftung oder Revitalisierung und Repositionierung. Eigentümern, Mietern und Besuchern geben wir das gute Gefühl, bei uns in besten Händen zu sein.

Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.

www.wincasa.ch



UBS «Sima»: «Enorm grosses Wachstumspotenzial aus dem Bestand»

«Wir müssen zusammensitzen, einander zuhören und gemeinsam zu konstruktiven Lösungen gelangen. Anders können wir die Problematik der Wohnungsknappheit nicht bewältigen», sagt Martin Strub, Fund Manager des Immobilienfonds UBS «Sima». Der grösste Schweizer Immobilienfonds führt in Kürze eine Kapitalerhöhung durch.

Die Immobilienmärkte sind investitionsseitig durch die veränderten Kapitalmarktkonditionen unter Druck gekommen. UBS «Sima» kündigt nun aber in diesem veränderten Umfeld eine Kapitalerhöhung um 200 Mio. CHF an. Warum gerade jetzt? Martin Strub: Als breit diversifizierter Immobilienfonds mit Liegenschaften an besten Lagen haben wir historisch ein enorm grosses Potenzial an Wachstum aus dem Bestand. Nur schon unser Projekt «Turicum» – welches verschiedene Projektentwicklungen, die sich mehrheitlich auf Wohnen konzentrieren, mit einem Bruttowertpotenzial von über CHF 1 Mrd. vorsieht – rechtfertigt die Kapitalerhöhung. Wir investieren also in die Zukunft einer nachgefragten Nutzung.

Wofür soll das neue Kapital verwendet werden?

Wir werden das Kapital für unsere grosse Projektpipeline sowie für die Rückführung von Fremdkapital verwenden.



Martin Strub ist Fund Manager beim UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima». Der Fonds ist in Wohnbauten und in kommerzielle Bauten (Bürohäuser und Gewerbebauten) in der Schweiz investiert. Er ist der grösste Immobilienfonds der Schweiz.

Der Kapitalzuwachs dürfte aufgrund des starken Zinsanstiegs kurzfristig nicht positiv zur Gesamtrendite beitragen. Wie sehen Sie das?

Durch den vergangenen Zinsanstieg sind die Immobilienrenditen in den Bewertungen, vor allem im kommerziellen Bereich, wieder leicht gestiegen. Durch all unsere geplanten Projekte, welche über mehrere Jahre ausgeführt werden, und den jüngsten Zinsentscheid sehe ich hier keinen Nachteil. Gerade der jüngste Zinsentscheid der SNB wirkt diesem Thema wieder entgegen und ebenfalls die Steuereffekte helfen bei einem Ausgleich.

Die Grenzen zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit werden sich noch stärker aufweichen. Sollte eine gesunde Mischung zwischen Wohn-, Geschäfts- und Spezialnutzungen weiterhin Berücksichtigung finden?

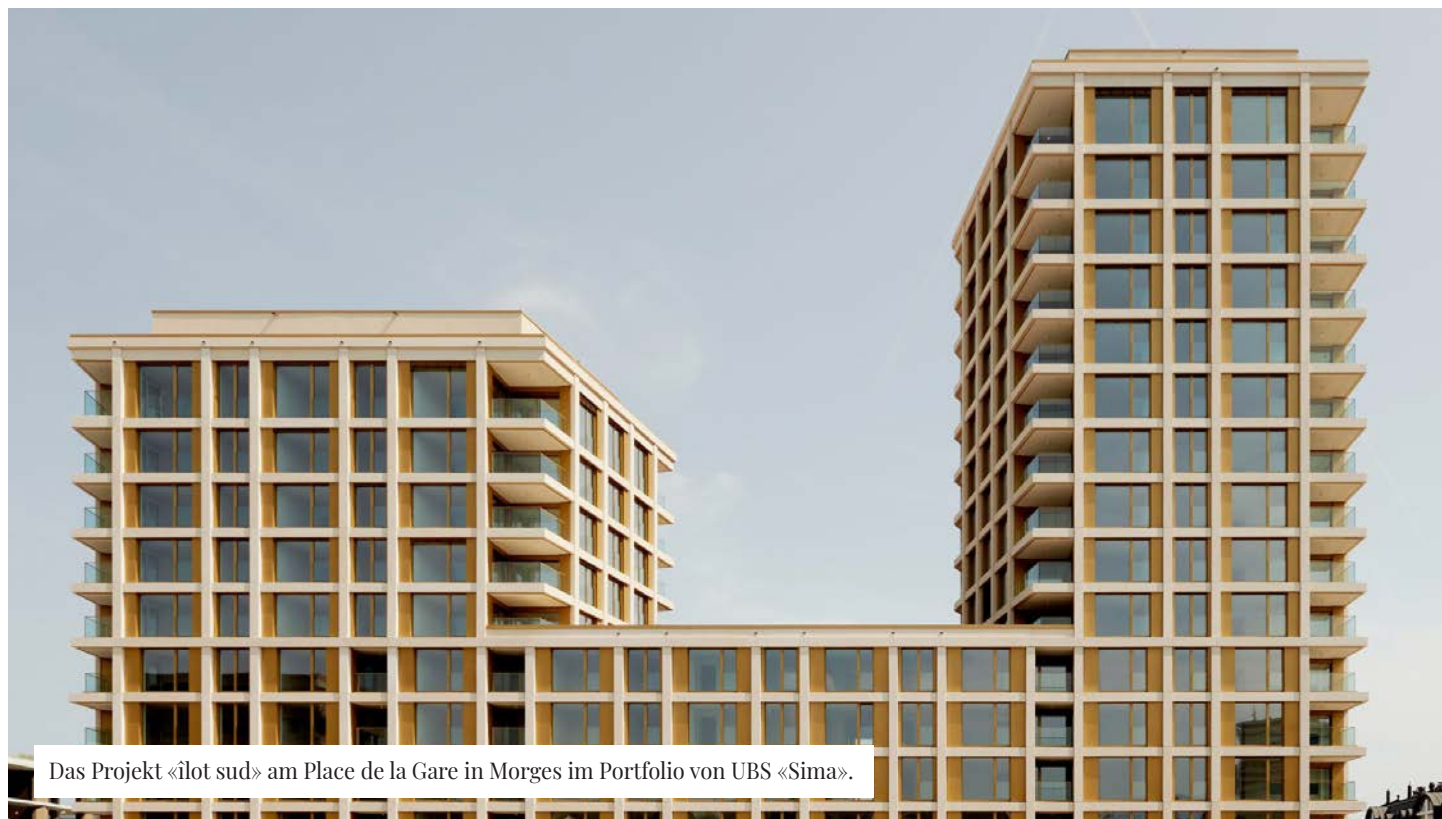
Eine gesunde Mischverhältnis ist immer gut und trägt auch zur Risikominimierung bei. Als historischer Immobilienfonds mit Lancierungsjahr 1950 ist dies seit Beginn an die strategische Zielrichtung von UBS «Sima». Im aktuellen und wohl auch zukünftigen Marktumfeld sehe ich hier einen klaren Trend in Richtung Wohnen. Mit unseren bereits erwähnten Projekten investieren wir denn auch genau in diese Nutzung.

Bei kommerziellen Liegenschaften zeigt sich, dass die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Flächen an guten Lagen anhaltend stark ist und die Spitzenmieten sich entsprechend erhöhen, während der übrige Markt durch Konsolidierungen mehr Druck verspürt.

Ja, das ist so. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie, welche wir seit 2012 intensiv und beharrlich umsetzen, befriedigen wir auch diese Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Liegenschaften. Unser CO₂-Absenkpfad sowie das ESG-Rating helfen uns dabei, die richtigen Priorisierungen vorzunehmen. So gehen wir auch die übrigen Märkte an.

Regulierungen, Lärmschutzvorgaben und immer länger werdende Bewilligungszeiten mit Einspruchsmöglichkeiten hemmen die Wohnungsproduktion. Wie findet die Immobilienwirtschaft aus diesem Dilemma heraus?

Es ist in der Tat ein Dilemma. Die Konsequenz dieser Hürden ist, dass sich Investoren aus Wohnneubauprojekten, vor allem an innerstädtischen Lagen, wo nach wie vor ein riesiges Potenzial für sinnvolle Nachverdichtungen und neuen Wohnraum besteht, zurückziehen. Dies resultiert schlussendlich in einer sinkenden Wohnbauaktivität und einer damit verbundenen, sinkenden Leerwohnungsziffer. Das



Das Projekt «îlot sud» am Place de la Gare in Morges im Portfolio von UBS «Sima».

Problem der Wohnungsknappheit wird so nur verschärft. Ein geringeres Mass an Regulierungen wäre für das Investitionsumfeld und für die Entwicklung des Wohnungsmarktes förderlich. Wir müssen zusammensitzen, einander zuhören und gemeinsam zu konstruktiven Lösungen gelangen. Anders können wir die Problematik nicht bewältigen.

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

Ich sehe hier mehr Chancen als Risiken. Ältere Liegenschaften werden bei professionellen Bauherren zyklisch immer wieder auf den neusten Stand gebracht, das ist auch unser Auftrag. Ebenfalls orientieren wir uns an unserem Umsetzungsplan, welcher vorsieht, das Portfolio bis 2050 fossilfrei zu machen.

Die Nachhaltigkeit beziehungsweise Konformität mit ESG-Kriterien der Immobilien gewinnt immer mehr an Bedeutung. Wie gehen Sie bei UBS «Sima» damit um?

Als grösster Schweizer Immobilienfonds ist es uns wichtig, hier mit gutem Beispiel voran zu gehen und auch eine Vorreiterrolle wahrzunehmen. Wir richten uns seit 2012 strikt nach unseren Nachhaltigkeitszielen. Ebenfalls tragen unser CO₂-Absenkpfad und der darauf basierende ESG-Massnahmenplan dazu bei, dass wir die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele konsequent vorantreiben, und dies für jede einzelne Liegenschaft. Alle Massnahmen sind dabei in unserer Mehrjahresplanung integriert und so sind auch die Kosten bereits eingerechnet. Beim ESG-Rating waren wir zusammen mit Wüst Partner Entwicklungspartner. Ich persönlich interessiere mich sehr für diese Umsetzung, welche glaubwürdig und nicht oberflächlich angegangen werden muss.

Schweizer Immobilienanlagen erweisen sich insgesamt als widerstandsfähig. Dabei erhält die Einkommensrendite eine immer grösser werdende Bedeutung. Wie stark gewichten Sie diese bei UBS «Sima»?

Die Einkommensrendite ist der wahre Gradmesser eines stabilen Immobilienportfolios. Durch unsere breite Diversifikation sowie hervorragende Positionierung an Top-Lagen in den Hotspots der Schweiz können wir diese sicherstellen. Damit kann auch in Zukunft eine nachhaltige Ausschüttung zuhanden der Anleger erwirtschaftet werden.

Interview: Remi Buchschacher

Kapitalerhöhung geplant

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» (Valor 1442087) plant, vom 2. Bis 10. Mai eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht in der Grössenordnung von rund CHF 200 Mio. durchzuführen. Der Fonds investiert in Wohnbauten wie auch kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Schwergewicht der Anlagen bilden die grossen Städte und deren Agglomerationen. UBS «Sima» ist der grösste börsenkotierte Immobilienfonds der Schweiz mit 361 Liegenschaften (Ende 2022). Er wurde 1950 gegründet und verfügt über einen Verkehrswert von rund 11,5 Mrd. CHF. Er investiert in Wohn- und Geschäftsimmobilen in der ganzen Schweiz mit folgenden Anteilen: Wohnen 51.9 Prozent, Büro 16.8 Prozent, Verkauf 12.4 Prozent, Gewerbe 10.6 Prozent, Parken 4.8 Prozent und Sonstiges 3.5 Prozent. Die Anlagerendite betrug Ende 2022 4.4 Prozent. (Daten per Ende Geschäftsjahr 2022)

avobis

Building success together.



MASSGESCHNEIDERTE IMMOBILIEN- FINANZIERUNGEN

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

Alles rund um Immobilien

Investitionen
Entwicklungen
Finanzierungen
Bewirtschaftung
Transaktionen
Innovationen
ESG

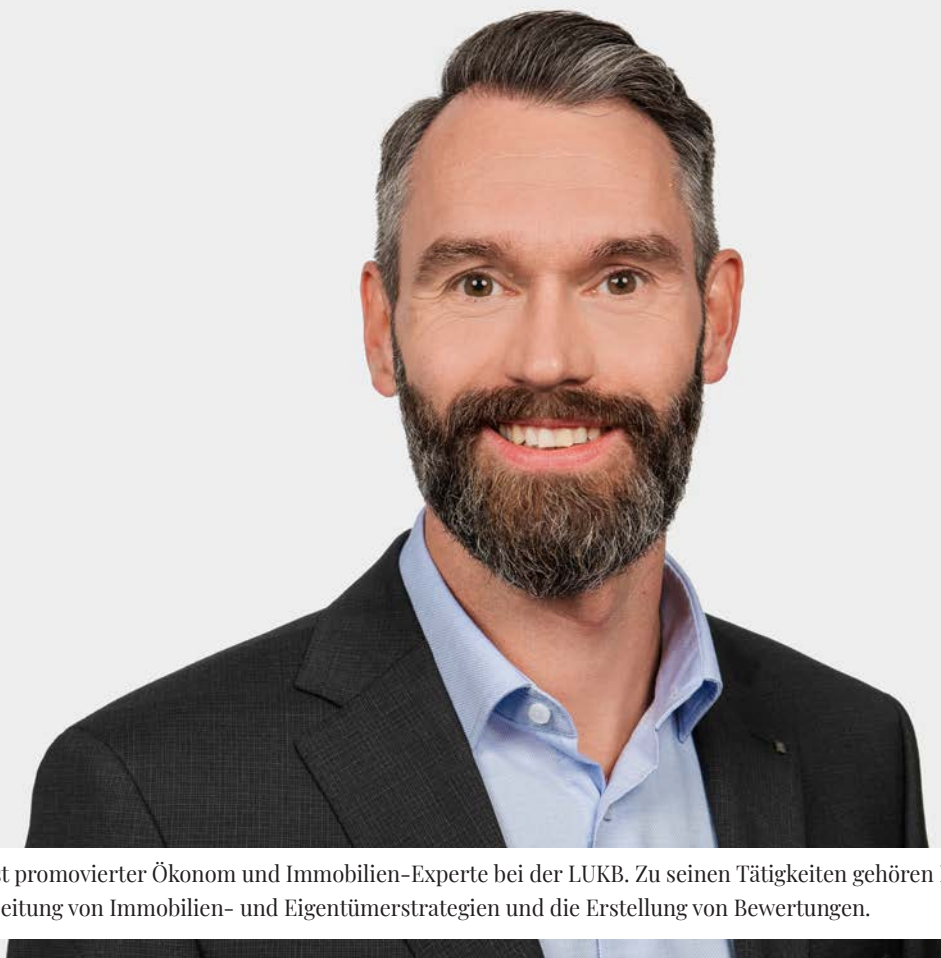


«Aufwärtsdruck auf Diskontierungssätze nimmt ab»

Es werde sehr spannend zu beobachten sein, wie die Akquisitionsbewertungen von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2024 ausfallen werden, sagt Stefan Jönsson, Immobilien-Experte bei der Luzerner Kantonalbank AG (LUKB). «Wir können beobachten, dass nicht nur die Anzahl Transaktionen in den letzten Monaten rückläufig war, sondern auch die Anzahl Interessenten pro Objekt». Von einem Käufermarkt würde er allerdings nicht sprechen.

In den Portfolios institutioneller Anleger sind Renditeimmobilien 2023 auf breiter Front abgewertet worden. Damit ist eine rund 20-jährige Ära kontinuierlicher Aufwertungsgewinne bei Immobilienanlagen zu Ende gegangen. Wie werden sich die Bewertungen im 2024 bewegen?

Stefan Jönsson: Die Bewertung von Renditeimmobilien setzt sich grundsätzlich aus den drei Komponenten "Erträge", "Kosten/Investitionen" und "Diskontierung" zusammen. Die von Ihnen angesprochene Abwertung per Ende 2023 ist hauptsächlich auf höhere Diskontierungssätze zurückzuführen. Die Schweizerische Nationalbank hat - zur Überraschung von vielen - im März 2024 den Leitzins bereits jetzt wieder gesenkt, was den Aufwärtsdruck auf die Diskontierungssätze verkleinern dürfte. Zusätzlich sind die Wirtschaftsperspektiven in der Schweiz gut. Stand heute gehe ich davon aus, dass die Werte im Jahr 2024 stabil bleiben oder wieder leicht steigen dürften.



Stefan Jönsson ist promovierter Ökonom und Immobilien-Experte bei der LUKB. Zu seinen Tätigkeiten gehören Marktanalysen sowie die Ausarbeitung von Immobilien- und Eigentümerstrategien und die Erstellung von Bewertungen.

Die grössten Wertberichtigungen mussten Investoren dabei auf ihren Büro- und Verkaufsflächen verbuchen. Aber auch Liegenschaften mit Wohnnutzungen mussten infolge der Zinswende erstmals leicht tiefer bilanziert werden.

Insbesondere in den Zeiten der Negativzinsen nach 2015 haben viele institutionelle und private Investoren Wohnimmobilien als attraktive Anlagemöglichkeiten gesucht. Dafür nahmen sie auch tiefere Renditeerwartungen in Kauf. Die Folge war ein sehr hohes Preiswachstum. Im aktuellen Zinsumfeld sind die Renditeerwartungen nun wieder gestiegen. Bei Geschäftsliegenschaften war dies übrigens bereits früher zu beobachten.

Preiskorrekturen sind also möglich?

Vereinzelt kam es bisher auch bei Wohnimmobilien zu Preiskorrekturen. Dies bedeutet aber nicht, dass es zu einem Preiszerfall kommen wird. Insbesondere gut unterhaltene und bewirtschaftete Wohnliegenschaften sind und bleiben sehr attraktive Anlagemöglichkeiten.

Auch wenn diese Bewertungskorrekturen nach den «fetten» beiden Jahrzehnten eine Zäsur darstellen, sind die Bewertungsabschläge angesichts der abrupten und heftigen Zinswende bislang recht bescheiden ausgefallen. Woran liegt das?

Bei Bilanzbewertungen schwingt immer die Bewertungshistorie mit. Somit werden aktuelle Markttrends tendenziell nicht in vollem Umfang abgebildet. Liegenschaften werden zu Bilanzzwecken im Vergleich zu Akquisitionen generell eher defensiv bewertet mit einem Fokus auf Kontinuität. Dies bedeutet unter anderem, dass die Diskontierungssätze auch immer leicht dem Markt hinterherhinken. Dank diesem Puffer fielen die Wertschwankungen bescheiden aus. Gleichzeitig ist anzufügen, dass die tendenziell rückläufigen Leerstände sowie steigenden Bestandes- und Angebotsmieten im Jahr 2023 wertsteigernd gewirkt haben.

Werden die aktuell sinkenden Zinsen wieder für höhere Liegenschaftsbewertungen sorgen?

Es wird sehr spannend zu beobachten sein, wie die



Sind nach wie vor gefragt: Entwicklungen «an der grünen Wiese».

Akquisitionsbewertungen von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2024 ausfallen werden, das heisst mit dem bereits gesenkten Leitzins. Diese Dynamik dürfte massgeblich die Bilanzbewertungen per Jahresende 2024 beeinflussen, welche in der Regel im Herbst geschätzt werden. Es ist aber wichtig zu betonen, dass für die Wertermittlung neben der Diskontierung auch die Erträge und Kosten beziehungsweise Investitionen entscheidend sind. Und diese Parameter werden durch viele Faktoren bestimmt, wie beispielsweise die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung oder auch die Neubautätigkeit. Aktuell sind die Aussichten für den Immobilienmarkt positiv.

Nachdem die Verkäufer in den Verhandlungen jahrelang am deutlich längeren Hebel sassen, verbesserte sich zuletzt die Verhandlungsposition der Käufer immer mehr.

Wir können beobachten, dass nicht nur die Anzahl Transaktionen in den letzten Monaten rückläufig war, sondern auch die Anzahl Interessenten pro Objekt. Viele Investoren sind weiterhin an Immobilien interessiert. Sie warten aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung einfach ab oder investieren in alternative Anlagemöglichkeiten oder -klassen. Entsprechend dauert die Vermarktungszeit auch etwas länger. Trotzdem funktioniert der Markt weiterhin. Und von einem Käufermarkt kann man aktuell nicht sprechen, obwohl die Zeiten vorbei sind, als Käufer alle Preisvorstellungen einfach akzeptiert haben. Ferner sind – trotz deutlicher Zunahme von Einsparungen – Entwicklungen auf der grünen Wiese weiterhin wie bisher gefragt.

Auch Erwartungen über die künftige Zinsentwicklung beeinflussen die Agios. Noch im November 2023 waren die Immobilienfonds klar unterbewertet. Wie wird sich diese Situation 2024 entwickeln?

Im Vergleich zu November 2023 sind die Zinsen tendenziell gesunken und die Agios gestiegen. Es ist schwierig abzuschätzen, ob hier die Zinserwartungen bereits vollständig eingepreist sind. Aktuell liegt das durchschnittliche Agio nahe am historischen Durchschnitt, wobei Gewerbeimmobilienfonds im Vergleich zu Wohnimmobilienfonds noch Aufholpotenzial haben.

Ein Blick zurück auf die letzten zehn bis zwölf Jahre zeigt auf, dass die immer wieder angekündigten Immobilienblasen nie zum Platzen gekommen sind. Wurde hier übertrieben?

Rückblickend ist man immer schlauer! Aber ich finde es richtig und wichtig, dass diese Diskussion geführt wird. Es ist sicherlich so, dass die Immobilienkrise der 1990er-Jahre noch immer mitschwingt, obwohl die Ausgangslage damals eine andere war. In den letzten zehn Jahren waren die Kernindikatoren für den Immobilienmarkt sehr positiv – unter anderem das Wirtschaftswachstum, die Kaufkraft, die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung oder das Zinsumfeld.

Erstaunlich ist dabei auch, dass die Renditeerwartungen immer mehr zurück gingen und zum Teil bei unter drei Prozent zu liegen gekommen sind. Und trotz der Zinswende kam es nun bei diesen knappen Margen zu keinen unkontrollierten Auswirkungen auf die Immobilienanlagegefässe. Woran liegt das?

Regulatorisch bedingt ist die Fremdfinanzierungsquote bei institutionellen Investoren tief. Das gilt speziell für Anlagestiftungen. Entsprechend schmerzen die höheren Kapitalkosten in der Cashflowbetrachtung weniger als den bei privaten Investoren. Ferner haben institutionelle Investoren auch in Zeiten der tiefen Zinsen langfristige Hypotheken abgeschlossen.

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



«Fonds der kurzen Wege» gefordert

In der Schweiz wird Wohnraum knapp. Zentrumsnahe Baulandreserven sind weitgehend überbaut. Das führt zu Wohnungsknappheit, ungebremst steigenden Wohnungspreisen und immer grösseren Pendlerströmen. Fachleute der Vereinigung URBANISTICA fordern nun in einer Resolution einen Paradigmenwechsel: Statt die Verkehrsinfrastruktur immer weiter auszubauen, soll zuerst eine innere Siedlungsentwicklung an jenen Orten erfolgen, die mobilitätsmässig bereits sehr gut erschlossen sind.



Innere Siedlungsentwicklung durch Städtebau an verkehrlich gut erschlossenen und vernetzten Orten führt zu ausreichendem Wohnraum, höherer Siedlungsqualität, nachhaltigem Wirtschaftswachstum und geringerer Mobilität.

Red. Die Resolution der Vereinigung für guten Städtebau URBANISTICA – www.urbanistica.ch/de/resolution/ – richtet sich an Politik und Behörden auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene. Sie wurde von 20 Personen namentlich unterzeichnet und umfasst drei Punkte: Erstens soll die im Raumplanungsgesetz postulierte innere Siedlungsentwicklung an jenen Orten erfolgt, die bereits heute mobilitätsmässig ausgezeichnet vernetzt sind. Neben den Kernstädten sind dies vor allem die Sub- und Mittelzentren in den Agglomerationen sowie die Regionalzentren in den Randregionen. «Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist grundsätzlich ausreichend, um ein Bevölkerungswachstum auf bis zu 10 Millionen Einwohner und die damit einhergehende wirtschaftliche Entwicklung aufzunehmen», schreibt URBANISTICA. Es gelte nun, Klein- und Mittelstädte wieder zu interessanten Arbeitsorten mit attraktiver Versorgung und Freizeitqualität zu machen. Innere Siedlungsentwicklung durch Städtebau an verkehrlich gut erschlossenen und vernetzten Orten führt nach Einschätzung der Fachleute zu ausreichendem Wohnraum, höherer Siedlungsqualität, nachhaltigem Wirtschaftswachstum und geringerer Mobilität, aber auch zu weniger Druck auf die Natur.

Erarbeitung des Städtetetzes Schweiz 2.0

Zweitens fordert die Resolution die Erarbeitung eines Städtetetzes Schweiz 2.0. Die Raumplanung soll auf allen drei Staatsebenen konsequent auf eine polyzentrische, vernetzte, städtisch geprägte Siedlungsstruktur ausgerichtet und die von Bund, Kantonen und Gemeinden schon im Raumkonzept Schweiz vorgesehene Strategie des polyzentrischen Netzes von Städten und Gemeinden weiterentwickelt werden. Ziel sei, verbindliche quantitative Vorgaben für die Verdichtung und Stärkung vorhandener, gut erschlossener Zentren zu machen, schreibt URBANISTICA. Dafür seien Gemeinden und Planungsregionen in die Pflicht zu nehmen, aber auch zu unterstützen.

Schliesslich fordert URBANISTICA für die Planung und Umsetzung dieser inneren Siedlungsentwicklung nach den Vorgaben eines Städtetetzes Schweiz 2.0, jährlich 500 Millionen Franken respektive ein Viertel der Ausgaben für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in einen «Fonds der kurzen Wege» zu leiten. Mit ihm sollen auf Gemeindeebene und in den Planungsregionen die notwendigen Strategie- und Planungsmaßnahmen finanziert und die angestrebte städtebauliche Verdichtung realisiert werden.

Rund 1500 unterzeichnende Personen

Die Vereinigung URBANISTICA wurde im Juni 2023 ins Leben gerufen. Sie setzt sich für guten Städtebau ein, will Impulse setzen und den öffentlichen Dialog fördern mit dem Ziel, dass in den Kantonen, Gemeinden und der Schweiz wieder qualitativ hochwertige, nachhaltige und bedürfnisgerechte Stadtplanung betrieben wird. Getragen wird die Vereinigung von namhaften Vertretern und Vertreterinnen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Ihr Manifest für eine nachhaltige, qualitätssichernde Raumplanung und die Schaffung von genügend bezahlbarem Wohnraum wurde mittlerweile bereits von rund 1500 Personen unterzeichnet.

www.urbanistica.ch/de/manifest/

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



Erfolgsmodell ohne «Regulierungsmonster»

Vorsorgeeinrichtungen können sich anhand der Empfehlungen des Pensionskassenverbands ASIP ein strukturiertes ESG-Reporting aufbauen. Dies werde auch genutzt, sagt Thomas Spycher, Partner und Mitgründer der Novalytica AG. Die Akzeptanz sei gross, doch die Heterogenität der erfassten Werte lasse noch keine Qualitätsvergleiche zu.

Der Pensionskassenverband ASIP hat eine ESG-Reporting-Empfehlung herausgegeben. Was wird konkret von den Pensionskassen verlangt?

Thomas Spycher: Pensionskassen sollen verstärkt gegenüber ihren Versicherten offenlegen, wie sie die ESG-Kriterien in ihren Anlageprozess integrieren. Durch regelmässiges Reporting soll die Transparenz bezüglich der Umsetzung von ESG-Kriterien verbessert werden. Der Fokus liegt auf einer klaren Offenlegung von ESG-Informationen, die es allen Beteiligten ermöglicht, nachzuvollziehen, wie eine Pensionskasse investiert und welche Schritte in Bezug auf Nachhaltigkeit unternommen werden. Das Reporting umfasst qualitative Angaben zur Herangehensweise der Pensionskassen an das Thema sowie quantitative Informationen zu einzelnen Anlagen.

Mit welchen Auswirkungen auf indirekte Anlagen?

In Bezug auf indirekte Immobilienanlagen wurde im



Thomas Spycher ist Partner und Mitgründer der Novalytica AG. Das Unternehmen ist unter anderem im Bereich des ESG-Datenmanagements tätig und betreibt das Datenportal Alpha-prop, rund um den Markt der indirekten Immobilienanlagen.

quantitativen Teil aufbauend auf dem AMAS-Zirkular zu umweltrelevanten Kennzahlen, Kennzahlen zu CO₂-/Energie-Intensität und Energieträgermix definiert. Der Fokus liegt somit klar auf dem Teil «Environment».

Wie spürbar ist der Einfluss dieser Empfehlung auf die Anlagestrategien von Pensionskassen?

Wir sehen, dass die Empfehlung als Anker von einer Vielzahl von Vorsorgeinstitutionen verwendet wird und dass gerade auch Organisationen, die in Bezug auf ESG nicht zu den First-movers gehört haben, sich nun anhand der Empfehlung ein strukturiertes Reporting aufbauen. Entsprechend sieht man, dass ESG als wesentlicher Faktor in den Investitionsprozess integriert wird.

Unter Einbezug der Risiken?

Wie die ASIP-Empfehlung schön ausführt, wird die nachhaltige Bewirtschaftung des Vermögens verstärkt als Teil der treuhänderischen Verantwortung einer Vorsorgeinstitution gesehen. ESG-Risiken gilt es somit im Rahmen dieser Verantwortung miteinzubeziehen mit dem Ziel unter Einbezug der Risiken eine marktkonforme Rendite zu erwirtschaften.

Wie hoch ist die bisherige Akzeptanz und Umsetzung dieser ESG-Reporting-Empfehlung bei den Pensionskassen?

Es ist schwierig, die Akzeptanz final zu beurteilen. In Bezug auf indirekte Immobilienanlagen stellen wir fest, dass das Interesse stark zugenommen hat, eine Akzeptanz in Bezug auf die Kennzahlen besteht und man mindestens die Basis-Anforderungen der ASIP-Empfehlung abdecken möchte. Auch bei den direkten Anlagen scheinen Pensionskassen auf diese Kennzahlen zu setzen, um sich mit Vergleichswerten wie dem KGAST Immo Index benchmarken zu können. Da sich die ASIP-Empfehlung zu weiten Teilen am AMAS-Zirkular für Immobilienfonds orientiert, entsprechen die Kriterien dem bisher Bekannten.

Der Bundesrat hat empfohlen, Methoden und Strategien zur Berücksichtigung von Klima- und Umweltrisiken offen zu legen. Wie sieht es mit der Umsetzung dieser Empfehlung aus?

In Bezug auf indirekte Immobilienanlagen wurden mit dem Zirkular der AMAS zu umweltrelevanten Kennzahlen und auch Initiativen wie dem REIDA CO₂-Benchmark methodische Grundsätze geschaffen, die Vergleiche ermöglichen. Derzeit besteht noch eine Heterogenität im

Bereich der Methoden zwischen Anlageprodukten. Nicht alle Produkte machen zudem klare Angaben, welche methodischen Annahmen getroffen wurden. Dank Initiativen wie den Grundlagen des REIDA CO₂-Benchmarks, dürften sich die Unterschiede aber fortlaufend reduzieren und die Vergleichbarkeit erhöht werden.

Also wird eine Anpassung der Methoden immer wichtiger?

Ja, gleichzeitig haben bereits viele Anlageprodukte Absenkungspfade publiziert an denen sie zukünftig gemessen werden. Da Portfolios teilweise sehr unterschiedlich zusammengesetzt sind und entsprechende Unterschiede zum Beispiel im Niveau der Emissionen bestehen, ist der Fortschritt über die Zeit sehr zentral. Solange eine methodische Konsistenz über die Jahre vorliegt, kann man die Umsetzung der Massnahmen als Investor prüfen.

Eine grosse Herausforderung liegt in der Verfügbarkeit der benötigten Daten für die relevanten Anlageklassen und Anlageprodukte, in die Pensionskassen investieren. Wie sollen Pensionskassen mit den Herausforderungen umgehen, die mit der Verfügbarkeit von Kennzahlen entstehen?

Eine saubere und methodisch konsistente Datenbasis steht im Zentrum, um eine Standortbestimmung vornehmen zu können, die Entwicklung im Portfolio zu prüfen und bei Bedarf über Anpassungen zu diskutieren. Ob man die Daten selbst erfasst, einen Datenprovider wie unser Datenportal Alphaprop zu indirekten Immobilienanlagen hat, oder gar das Reporting als Ganzes extern erstellen lässt, hängt von den Kapazitäten und Kompetenzen der Organisation ab. Es geht aber nicht nur darum, die Reporting-Anforderungen zu erfüllen. Die interne Expertise zum Thema kann nur gesteigert werden, wenn sich die Organisation damit auseinandersetzt.

Die Zukunft wird zeigen, ob der Kompromiss der Freiwilligkeit zu einem Erfolgsmodell ohne «Regulierungsmonster» wird.



Die Werte liegen also vor?

Im Bereich der indirekten Immobilienanlagen liegen für die Mehrheit der Anlageprodukte Werte vor. Wir gehen davon aus, dass sich die verbleibenden Lücken mit den Publikationen der kommenden Monate schliessen werden. Gleichzeitig gibt es dank Leitlinien wie zum Beispiel von REIDA auch eine methodische Konvergenz, die die Vergleichbarkeit erhöhen.

Die Erhebung umweltrelevanter Daten, wie zum Beispiel CO₂-Emissionen, erfordert Lizenzen von spezialisierten ESG-Datenanbietern, die mit hohen Kosten verbunden sind. Wer stellt den Pensionskassen die Informationen zur Berechnung der Kennzahlen gemäss ASIP ESG-Reporting-Empfehlung zur Verfügung?

Der Set-up hängt von der Organisation ab. Für grössere Organisationen, die einen Hauptteil der Prozesse in der Organisation haben, lohnt sich eine eigene Infrastruktur und der Zugriff zu Tools. Gerade wenn die Investitionsentscheidungen getroffen werden, ist es zentral, über eine saubere Datenbasis zu verfügen. Wenn das Asset Management über Mandate eingekauft wird, dürften diese in den meisten Fällen auch die Kennzahlen liefern. Auch Custodians decken vermehrt diese Leistung ab.

Besonders in den USA hat sich die politische Debatte rund um ESG stark zugespitzt. ESG wird als zu teuer und als «ideologisch vergiftet» bezeichnet. Die EU hingegen, hat mit der Taxonomie ein grosses «Regulierungsmonster» geschaffen. Kann sich die Schweiz hier einen eigenen Weg bahnen?

In Bezug auf indirekte Immobilienanlagen sind wir der Ansicht, dass es sich gelohnt hat, dass Branchenorganisationen wie die AMAS und auch REIDA die Diskussion mitprägen. Somit ergeben sich pragmatische und umsetzbare Lösungen, die sowohl die vom Bundesrat definierten Ziele als auch die Bedürfnisse der Asset Manager in Einklang bringen. Entsprechend nehmen wir bisher keine Bewegung wahr, die sich wie im US-Beispiel klar vom Vorgehen distanziert. Neue Reporting Anforderungen bedeuten gerade im Aufbau Mehrarbeit. Mittelfristig wird es aber ein normaler Teil des Risikomanagements. Die Zukunft wird zeigen, ob der gutschweizerische Kompromiss der Freiwilligkeit in Sachen Offenlegung der Nachhaltigkeitsbemühungen zu einem Erfolgsmodell ohne «Regulierungsmonster» wird.

Interview: Remi Buchschacher



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

Der Zinsentscheid der SNB: Einordnung und Ausblick

Aufgrund des starken Frankens sind nebst Devisenkäufen auch weitere Zinssenkungen unabdingbar.

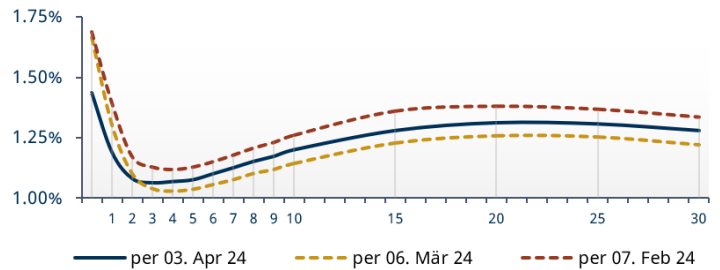
Wie wir bereits vergangenes Jahr prognostizierten, hat die SNB den Leitzins um 25 Bps auf neu 1.50% gesenkt. Dieser Schritt erfolgte trotz verbreiteter Ansichten, dass eine solche Massnahme zu diesem Zeitpunkt verfrüht sei, insbesondere da weder die Fed noch die EZB bislang eine Zinssenkung vorgenommen haben. Die Inflation kann nun offiziell als eingedämmt betrachtet werden, was massgeblich dem starken Schweizer Franken zu verdanken ist.

In Reaktion auf diese Entwicklungen hat die SNB eine Kehrtwende in ihrer Politik vollzogen, indem sie begonnen hat, ihre Devisenreserven durch den Verkauf heimischer Währung erneut aufzubauen. Zudem führt auch die gestiegene Zinsdifferenz zu den Währungspaaren des Dollars und Euros seit dem März-Entscheid zu einem weiteren Kursverfall. Trotzdem bleibt der Franken im Vergleich zu diesen Währungspaaren, insbesondere im Verhältnis zum Niveau vor der Pandemie, stark. Auf realer, also inflationsbereinigter Basis befindet sich der Franken auf einem Niveau, das zuletzt im Jahr 2015 verzeichnet wurde. Der Franken hat folglich nichts von seiner Attraktivität eingebüsst und behält seine hohe Kaufkraft bei.

Um der Aufwertung des Frankens entgegenzuwirken, sind neben Devisenkäufen auch zusätzliche Zinssenkungen notwendig. Hierbei ist das Handeln der anderen Notenbanken, insbesondere der EZB, von entscheidender Bedeutung. Eine erhöhte Zinsdifferenz würde wesentlich zur Abwertung des Frankens beitragen. Wenn die EZB und das Fed bis zum Sommer zu Zinssenkungen übergehen, wird die SNB im Juni sicherlich ebenfalls ihre Zinsen senken. Sollte die Inflationsentwicklung und das Zinssenkungstempo der EZB es nahelegen, könnte in der Juni-Sitzung sogar eine Senkung um 50 Bps in Erwägung gezogen werden.

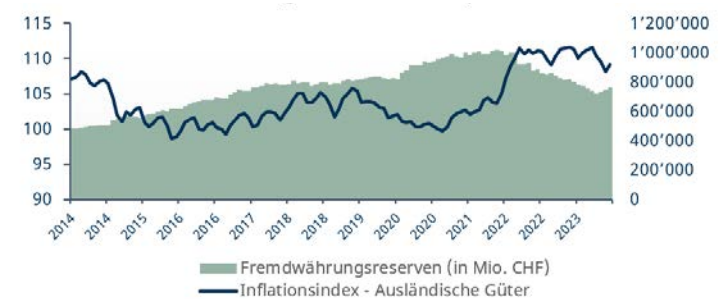
Nach dem Entscheid im März zeigte die Zinskurve keine bedeutende Veränderung. Für die Juni-Sitzung wird zwar eine hohe Wahrscheinlichkeit einer Zinssenkung signalisiert, ein vollständiger Schritt ist jedoch noch nicht eingepreist. Diese Zurückhaltung der Zinskurve erscheint uns als zu konservativ. Wir erwarten, dass die SNB im Laufe des Jahres den Leitzins bei jeder Sitzung senken wird, wobei wir bis zum Jahresende einen Leitzins von 1.00% als am wahrscheinlichsten sehen.

Entwicklung der CHF Swap-Kurve



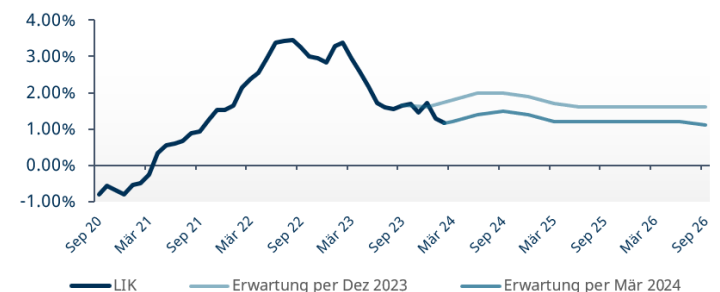
Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 04.04.2024

SNB Fremdwährungsreserven und importierte Inflation



Quelle: Daten von Bundesamt für Statistik, SNB, per 04.04.2024

Tatsächliche Inflationsentwicklung und Inflationserwartung SNB



Quelle: Daten von Bundesamt für Statistik, SNB, per 04.04.2024



Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis Group AG

«SANIERUNGSTAU UND EINSPRACHEFLUT – WIE PASST DAS ZUSAMMEN?»

realestatemove

3. Juli 2024



Fachforum am 3. Juli 2024 bei ewl energie wasser luzern. Beginn um 17 Uhr.

Unser nächstes Fachforum findet am 3. Juli bei ewl energie wasser luzern statt zum Thema «Sanierungstau und Einspracheflut – wie passt das zusammen?». Gerne laden wir Sie dazu ein. Hören Sie Referate von **Arno Kneubühler, CEO Procimmo SA; Marcel Hurschler, CFO Luzerner Kantonalbank, Ivo Angehrn, Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei Drees & Sommer Schweiz AG und Martin Strub, Fund Manager UBS SIMA**. Einführung und Begrüssung: **Christian Hofmann, GL-Mitglied ewl und Präsident SVIT FM**. Der Anlass beginnt um 17 Uhr im 6. Stock des ewl-Gebäudes an der Industriestrasse 6 in Luzern. Anschliessend Apéro.

Der grösste Teil der Schweizer Immobilien ist älter als 40 Jahre, rund 1.5 Millionen Gebäude sind energetisch dringend sanierungsbedürftig. Ein beträchtlicher Teil stammt sogar aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Die Sanierungsquote hingegen 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. Auch genügen viele Immobilien den heutigen energetischen Standards bei weitem nicht mehr. 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. Sollen Einsprachen in Zukunft etwas kosten? Wie kann der Sanierungstau gelöst werden? Wie gehen die öffentliche Hand und die grossen Portfoliobesitzer mit diesem Sanierungstau und den damit entstehenden Kosten um?

Sie sind herzlich eingeladen, am Podium mitzudiskutieren. Hier geht's zur Anmeldung:

<https://realestatemove.ch/anmelden/>

Sie finden Infos zur Anreise unter diesem Link:

https://www.ewl-luzern.ch/privatkunden/kundencenter/kontakt/?gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIw0jO0bv4hAMVlQYGAB0aOANsEAAYASADEgLxC_D_BwE



**DREES &
SOMMER**



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