

# realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

## ESG-Aspekte: Transparenz variiert sehr stark

*Die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Investitionen bedeutet für die Immobilienbranche eine grosse Herausforderung. Wie können Nachhaltigkeit und Rendite in Einklang gebracht werden? Investoren stehen oft vor der Frage, ob sich Investitionen in umweltfreundliche Bauweisen und energieeffiziente Lösungen auch finanziell lohnen.*



Nachhaltigkeit beschäftigt die Immobilienbranche intensiv. Für professionelle Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer ist es unerlässlich, ESG-Daten in ihren Portfolios zu erheben und umfassend darüber zu berichten. Ein neues Whitepaper von pom+ untersucht in der Schweiz und in Deutschland, wo die Immobilienfonds heute – zwei Jahre nach der letzten Analyse – stehen, wie transparent sie Nachhaltigkeitsthemen in ihren Jahresberichten darstellen und welche Fortschritte sichtbar sind. Wenig überraschend ist in den Jahresberichten der Immobilienfonds das Thema Nachhaltigkeit zum Standard geworden. Ein wachsender Teil der Schweizer Fonds ist gar dazu übergegangen, einen vom

weiter auf Seite 2

«Gesamtsanierungen können auch im bewohnten Zustand sozialverträglich erfolgen»

Ivo Angehrn  
Drees & Sommer Schweiz AG

### INHALTSVERZEICHNIS

«Das Silo-Denken überwinden» .....	5
«Baurechtliche Vorgaben verteuern energetische Sanierungen» .....	9
«Die grösste Herausforderung ist die Datenqualität» .....	13
«2025 ist mit einer Konsolidierung der Agios zu rechnen» .....	17
Divergierende geldpolitische Pfade. ....	22
Nachrichten. ....	24
Impressum. ....	26

gesetzlich obligatorischen Jahresbericht unabhängigen Nachhaltigkeitsbericht offenzulegen, in welchem detaillierter auf die strategischen ESG-Massnahmen eingegangen wird. Auch wenn die Bereitschaft zur Berichterstattung gestiegen ist, wurde jedoch nur ein geringer Teil dieser Nachhaltigkeitsberichte einer externen Prüfung unterzogen.

In Deutschland zeigt sich ein umgekehrtes Bild: hier sind sämtliche Berichte auditiert, da sie Artikel 8 der europäischen Offenlegungsverordnung unterliegen, welcher die Fonds dazu verpflichtet, bestimmte ESG-Kennzahlen zu veröffentlichen. Im Gegensatz zur Schweiz können die Nachhaltigkeitskennzahlen daher in Deutschland nicht unabhängig vom Jahresbericht betrachtet werden. Entsprechend zurückhaltend gibt man sich in Deutschland mit separaten Nachhaltigkeitsberichten. Bis auf einen Fonds haben alle darauf verzichtet, in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht ausführlicher, beziehungsweise über das gesetzliche Minimum hinausgehend, auf ihre Nachhaltigkeitsziele und -strategien einzugehen. Der häufigste Standard für die Ausweisung von Umweltkennzahlen in der Schweiz ist AMAS/ REI-DA. In Deutschland wird hauptsächlich nach SFDR rapportiert. Es fällt auf, dass über 60 Prozent der Fonds in der Schweiz und 21 Prozent der Fonds in Deutschland an GRESB partizipieren und damit den hinterlegten Standard erfüllen. Dies unterstreicht den steigenden Bedarf an standardisierter Nachhaltigkeits-Berichterstattung.

### *Nachhaltigkeitsdimensionen*

**Schweiz:** Die Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance) sind in der Berichterstattung unterschiedlich vertreten. Die Dimension Umwelt steht mit 91 Prozent quantitativen Nennungen bei nahezu allen Fonds im Fokus. Governance und Gesellschaft werden bei zwei Drittel der Fonds zumindest erwähnt. Die wirtschaftliche Dimension ist in der Nachhaltigkeits-Berichterstattung weniger relevant, sondern wird im Wesentlichen durch die finanzielle Berichterstattung abgedeckt. In den letzten Jahren ist ein zunehmender Fokus auf den sozialen Aspekt (S) von ESG zu beobachten. Dieser Trend spiegelt sich jedoch nicht konsequent in den Nachhaltigkeitsberichten wider: 40 Prozent der Fonds machen weder qualitative noch quantitative Angaben dazu. Von denjenigen, die

genauer auf die gesellschaftliche Dimension eingegangen sind, haben sich verschiedene Themenfelder als relevant herauskristallisiert.

Vor allem die Mieterzufriedenheit scheint von grosser Bedeutung zu sein, was sich durch die vermehrte Durchführung von Mieterumfragen zeigt. Auch häufig genannt werden Massnahmen zur Förderung von E-Mobilität und bezahlbarem Wohnraum. Trotz grosszügiger Nennung von Intention und Massnahmen hat bis anhin noch kein Fond in der Schweiz quantifizierbare Angaben zu gesellschaftlich-/sozialen Massnahmen ausgewiesen.

**Deutschland:** In Deutschland sind die vier Dimensionen der Nachhaltigkeit deutlich ausgeglichener vertreten als in der Schweiz. 30 Prozent bis 40 Prozent der Fonds machen quantitative Angaben zu Gesellschaft, Umwelt und Governance. Die Dimension Wirtschaft ist auch in den Nachhaltigkeitsberichten in Deutschland nicht relevant. Eine hohe Anzahl der Fonds macht in den verschiedenen Dimensionen gar keine Angaben. Die Berichterstattung in der Schweiz ist hier deutlich transparenter, obwohl die Schweizer Fonds nicht direkt der Offenlegungsverordnung unterliegen.

### *Nachhaltigkeitskennzahlen*

**Schweiz:** In der Schweiz weisen nahezu alle Fonds in ihren Nachhaltigkeitskennzahlen den Abdeckungsgrad der Energieverbrauchsdatenerhebung aus. Diese Kennzahl gibt Aufschluss darüber, für welchen Anteil der fertiggestellten Bauten konkrete Energieverbrauchsdaten vorliegen und ermöglicht in Verbindung mit anderen Kennzahlen vergleichende Aussagen zur Nachhaltigkeit. Die Mehrheit der Fonds weist einen äusserst hohen Abdeckungsgrad ihrer Immobilien von über 90 Prozent aus. Rund ein Fünftel der Fonds geben sogar einen Abdeckungsgrad von 100 Prozent an. Lediglich 2 Prozent der Fonds haben einen Abdeckungsgrad von unter 60 bis 70 Prozent und kein einziger Fonds, welcher den Abdeckungsgrad ausweist, weist weniger als 60 Prozent aus.

**Deutschland:** In Deutschland liegt die Angabe vom Abdeckungsgrad verglichen zur Schweiz mit 85 Prozent deutlich tiefer. Von den ausgewiesenen Fonds erreichen nur knapp mehr als die Hälfte einen Abde-

ckungsgrad von über 85 Prozent und fast 20 Prozent der Fonds weisen einen Abdeckungsgrad von unter 60 Prozent auf.

### *Treibhausgasemissionen*

Beim Ausweisen der Treibhausgasemissionen zeigt sich ein erheblicher Unterschied zwischen der Schweiz und Deutschland: Während in der Schweiz lediglich 2 Prozent der Fonds keine Angaben zu den Emissionen machen, sind es in Deutschland über die Hälfte der Fonds. Teilnehmende von GRESB verpflichten sich, Angaben zu Scope 1, Scope 2 und Scope 3 zu machen. So ist es nicht erstaunlich, dass von den 40 Prozent der Fonds, die in der Schweiz Angaben zum Scope 3 gemacht haben, die meisten auch an GRESB teilnehmen. In Deutschland hingegen machen die GRESB Teilnehmenden oftmals keine Angaben zum Scope 3 in ihren Jahresberichten.

### *Energetische Kennzahlen*

**Schweiz:** 88 Prozent der untersuchten Immobilienfonds geben an, sich an den Reportingstandards von AMAS/REIDA zu orientieren. Diese schreiben vor, dass die Zusammensetzung der Energieträger transparent offengelegt werden muss. Dementsprechend geben 90 Prozent der Schweizer Fonds sowohl den Energiemix, also die genaue Zusammensetzung der Energieträger (Öl, Gas, Solarstrom etc.), als auch die Energieintensität an. Der Energiemix setzt sich aus 58 Prozent erneuerbaren Energien und 42 Prozent fossilen Brennstoffen zusammen. Die Energieintensität ist eine weitere relevante Kennzahl. Sie beschreibt den Energieverbrauch eines Gebäudes in kWh pro Quadratmeter und pro Jahr (kWh/qm/Jahr). In der Schweiz machen 95 Prozent der Fonds quantitative Angaben zu dieser Kenngrösse. Zurückhaltender sind die Fonds in den Themen Kreislaufwirtschaft und graue Energie. Nur 15 Prozent der Fonds setzen sich mit dem Thema der Kreislaufwirtschaft auseinander und 23 Prozent erwähnen Massnahmen zur Reduktion der grauen Energie. Diese Zurückhaltung dürfte darauf zurückzuführen sein, dass beides sehr komplexe Themenfelder sind, die viele sehr unterschiedliche Massnahmen und Kontrollen erfordern und häufig die internen Kompetenzen und Ressourcen übersteigen.

**Deutschland:** In Deutschland hat – im deutlichen Gegensatz zur Schweiz – nur ein einziger Fonds die Zusammensetzung der Energieträger im Portfolio angegeben. Daher wurde keine Auswertung zum Energiemix erstellt. Bei der Energieintensität zeigen sich die deutschen Fonds etwas transparenter als beim Energiemix – immerhin knapp 30 Prozent der Fonds weisen den Energieverbrauch in kWh/qm/Jahr aus.

### *AutorInnen pom+ Schweiz:*

*Joachim Baldegger, Head of Service Unit Future Lab;  
Nadine England, Consultant; Isabel Gehrler, Head of  
Marketing & Sales.*

### *Autorinnen pom+ Deutschland:*

*Natalie Lerch, Consultant; Rebekka Ruppel, CEO pom+  
Deutschland*

[https://mcusercontent.com/baac02484037eefc240d1aba3/files/7f728b50-c7c9-6a90-ce56-106ba676358a/Whitepaper\\_ESG\\_Analyse\\_von\\_Immobilienfonds\\_DE\\_FINAL.pdf](https://mcusercontent.com/baac02484037eefc240d1aba3/files/7f728b50-c7c9-6a90-ce56-106ba676358a/Whitepaper_ESG_Analyse_von_Immobilienfonds_DE_FINAL.pdf)





# SFP

Swiss Finance & Property Group

## Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

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

[sfp.ch](http://sfp.ch) | [sfurban.ch](http://sfurban.ch) | [sfp-ast.ch](http://sfp-ast.ch)

# «Das Silo-Denken überwinden»

*Projektallianzen als partnerschaftliche Modelle könnten einen signifikanten Beitrag zur Förderung einer nachhaltigen Projektentwicklung leisten, sagt Planungswissenschaftler und Architektursoziologe Joris Van Wezemaal. Durch die frühe Integration aller Beteiligten und die gemeinsame Verantwortung für das gesamte Projekt können solche Modelle dazu beitragen, das traditionelle Silo-Denken zu überwinden und nachhaltigere, kreislauffähige Bauweisen zu fördern.*



Planungswissenschaftler und Architektursoziologe  
Joris Van Wezemaal.

**Die Herausforderungen für eine verbesserte Innenverdichtung sind gross: Strenge Bewilligungspraxis und Lärmschutzvorschriften sowie das wachsende Unbehagen der Bevölkerung behindern das Bauen in den Zentren. Könnte eine Erweiterung der urbanen Dichte in die Agglomerationen Abhilfe schaffen?**

Joris Van Wezemaal: Traditionelle Stadtplanungen legen oft den Fokus auf individuelle Mobilität und Verkehrsinfrastruktur, was zu einer Zersiedelung und monofunktionalen Zonen geführt hat und weiter führt. Eine zeitgemässe Stadtplanung, die auf eine sinnvolle Ausdifferenzierung zwischen Stadt und Landschaft achtet, kann die negativen Effekte dieser Entwicklung umkehren. Durch die Einbeziehung übergeordneter Strukturen und öffentlicher Räume sowie eine bessere Integration von Nutzungen könnte eine Erweiterung der urbanen Dichte in die Agglomerationen nicht nur räumliche, sondern auch soziale und ökonomische Vorteile bieten. Darüber hinaus ermöglicht die gezielte Planung in Agglomerationen auch, den Natur- und Landschaftsschutz stärker zu berücksichtigen. Dies führt zu einer höheren Lebensqualität und kann das Unbehagen der Bevölkerung gegenüber neuen Bauprojekten in den Zentren reduzieren. Indem Raum für gemischte Nutzung und zeitgemässe, mobil-flexible Arbeitsformen geschaffen wird, kann zudem die Abhängigkeit von individueller Mobilität verringert und eine nachhaltigere Stadtentwicklung gefördert werden. Die strategische Entwicklung der Agglomerationen als integraler Bestandteil urbaner Verdichtung ist daher eine Hauptaufgabe zeitgemässer Stadt- und Raumentwicklung.

**Um den komplexen Anforderungen an künftige Gebäude- und Energiesysteme gerecht zu werden, raten EMPA-Forscher zu einem Paradigmenwechsel bei der Planung: einen stärker automatisierten und auf Modellen beruhenden Planungsprozess, wie er in der Computer-Chip- und Autoindustrie längst üblich ist. Wie könnte so ein Paradigmenwechsel aussehen?**

Ein Paradigmenwechsel in der Planung, wie er von EMPA-Forschern empfohlen wird, könnte durch die Einführung von integrierten Projektabwicklungsmodellen wie Design-Build realisiert werden. Diese Modelle fördern eine frühzeitige und enge Zusammenarbeit zwischen allen Schlüsselakteuren eines Bauprojekts, insbesondere von Planenden und Unternehmern. Für nachhaltige Bauprojekte sind effiziente Prozesse



entscheidend. Organisatorische Strukturen in Projekt- abwicklungsmodellen bestimmen, wie Akteure koope- rieren und Entscheidungen treffen. Das traditionelle Phasenmodell unterteilt den Bauprozess in sequen- zielle Schritte, was ganzheitliches Lebenszyklusdenken und Kreislaufwirtschaft behindert, da Synergien und Ressourceneffizienz oft ungenutzt bleiben.

### **Wie könnten die neuen Prozesse und Modelle ausse- hen?**

Integrierte Modelle wie Design-Build fördern die früh- zeitige Zusammenarbeit und sind für Kreislaufwirt- schaft zentral. Sie erlauben Design und Konstruktion mit modularen, wiederverwendbaren Komponenten, die die Lebenszyklusbewertung und Materialnutzung optimieren. Effektive Entscheidungsprozesse und Anreizsysteme sind für die Implementierung kreis- lauffähiger Lösungen unerlässlich und erfordern ein integriertes Informationsmanagement durch alle Pro- jektphasen.

### **Also mit Unterstützung von digitalen Werkzeugen?**

Die Nutzung digitaler Werkzeuge und eines durch- gängigen Datenmodells (also: nicht nur BIM / Building Information Modeling) unterstützt diesen Ansatz durch transparente und effiziente Informationsflüsse, was zu einer Reduzierung von Bauzeiten und -kosten sowie zu einer Erhöhung der Projektqualität führen kann.

**Die EMPA-Forscher weisen in ihrer Studie darauf hin, dass die Planungsprozesse von Gebäude- und Ener- giesystemen trotz der Bemühungen, das «Silo-Den- ken» zu überwinden, noch immer stark nach Diszi- plinen organisiert und zu wenig Interaktion zwischen den Disziplinen herrsche. Teilen Sie diese Ansicht?**

Ja, ich teile die Ansicht der EMPA-Forscher, dass die Planungsprozesse von Gebäude- und Energiesyste- men noch immer stark nach Disziplinen organisiert sind. Es mangelt erstens an ausreichender Interaktion zwischen den Disziplinen. Aber auch, zweitens, wie oben schon ausgeführt, zwischen Unternehmern und Planenden. Der durch den späten Einbezug von Unter- nehmern in den Planungs- und Entwicklungsprozess entstandene Grundsatz, möglichst lange produktneu- tral zu planen, ist aus Sicht kreislauffähigen Bauens zurückzuweisen. Dieses doppelte "Silo-Denken" kann die Effizienz und Innovation innerhalb von Bauprojek- ten beeinträchtigen, da es die Integration von umfas- sendem Wissen und den Austausch von Best Practices zwischen den Fachbereichen behindert.

### **Welche Wege können aus diesem Dilemma heraus- führen?**

Integrierte Projektabwicklungsmodelle bieten Lö- sungsansätze, um diese Herausforderungen zu über- winden. Durch die frühzeitige und durchgängige Einbindung aller relevanten Stakeholder in den Pla-



Integrierte Projektabwicklungsmodelle bieten Lösungsansätze und unterstützen eine ganzheitliche Betrachtung des Projekts, wodurch sich innovative und nachhaltigere Lösungen realisieren lassen.

nungs- und Bauprozess wird eine interdisziplinäre Zusammenarbeit gefördert, die dazu beiträgt, Barrieren zwischen den einzelnen Fachgebieten abzubauen. Solche Modelle unterstützen eine ganzheitliche Betrachtung des Projekts, wodurch sich innovative und nachhaltigere Lösungen realisieren lassen, die sowohl die Energieeffizienz als auch die Gesamtleistung des Gebäudes verbessern können.

**Die in der Konzeptionsphase getroffenen Entscheidungen bestimmen den grössten Teil der konkreten Materialisierung eines Gebäudes. Was braucht es für Kompetenzen für eine effektivere Transformation der Siedlungsräume zu mehr ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit?**

Was bereits bei der Planung und später in der Umsetzung nachhaltig gedacht wird, kann den Lebenszyklus eines Gebäudes erheblich verlängern. Ein in seiner Grundstruktur gut gebautes Gebäude kann über einen langen Zeitraum vielfältig genutzt werden, ohne dass es abgerissen werden muss. Die (Haus-)Technik hingegen hat das Ende des Lebenszyklus natürlich bereits viel vorher erreicht. Sie muss nach einer gewissen Zeit ausgetauscht und saniert werden. Die Kompetenzen der Planer müssen dafür sorgen, dass Materialien verwendet werden, die wiederverwendet werden können. Die Kreislaufwirtschaft hilft, graue Energie zu minimieren. Es braucht aber bereits in der Planungsphase klare Forderungen und Anweisungen der Bauherrschaft – etwa eine Vorgabe zu «Design for Re-Assembly», damit diese kreislauffähigen Konstruktionsweisen und Materialien auch eingesetzt und verbaut werden. Wer also nachhaltig gebaute Immobilien will, muss diese Botschaft früh und klar definieren und ebenso dezidiert einfordern.

**Wie gut ist ökologisch nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen in den bestehenden Aus- und Weiterbildungen für Architektur- und Ingenieurwesen in der Schweiz bereits verankert?**

Ökologisch nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen erfordert eine Integration von Lebenszyklusdenken und Ressourceneffizienz in allen Phasen eines Bauprojekts. Obwohl kreislauffähige Lösungen und die Notwendigkeit eines durchgängigen Informationsmanagements von allen Seiten gefordert werden, dominiert auch in der Lehre weiterhin die traditionelle Herangehensweise, die den Bauprozess in sequenzielle Schritte unterteilt, ganzheitliches Lebenszyklusden-

ken und Kreislaufwirtschaft behindert und Synergien und Ressourceneffizienz verpasst. Fortschrittlichere, integrierte Modelle wie Design-Build, die eine frühe und enge Zusammenarbeit aller Akteure fördern und Lebenszyklusbewertungen sowie die Optimierung von nachhaltigen Materialien von der Planung bis zum Rückbau ermöglichen, müssen stärker in den Lehrplänen verankert werden. Entsprechende Initiativen laufen derzeit in einem Dialog zwischen verschiedenen Hochschulen.

**Wichtig an integrierten Abwicklungsmodellen ist auch die ökonomische Seite. Wird dadurch das Bauen günstiger?**

Integrierte Abwicklungsmodelle unterstützen nicht nur eine nachhaltigere Bauweise, sondern auch eine kostengünstigere Projektabwicklung, indem sie die Effizienz steigern und durch frühzeitige Fehlervermeidung und optimierte Prozessabläufe Kosten einsparen. Integrierte Projektabwicklungsmodelle wie Design-Build verbessern die Kosteneffizienz durch die frühe Integration aller Beteiligten und die effiziente Nutzung von Ressourcen. Indem Planer, Bauunternehmen und Auftraggeber von Anfang an zusammenarbeiten, können Doppelarbeiten vermieden und Planungsänderungen, die später im Prozess teuer zu stehen kommen könnten, reduziert werden. Damit steigt auch die Terminalsicherheit. Durch die gemeinsame Verantwortung und die Transparenz innerhalb integrierter Projektteams sinkt die Wahrscheinlichkeit von Konflikten und teuren Nachtragsforderungen. Diese Zusammenarbeit führt zu einer genaueren Kostenvorhersage und -kontrolle. Darüber hinaus ermöglicht die Anwendung von Lean-Management-Prinzipien eine weitere Optimierung der Bauprozesse, was zu einer Reduktion der Gesamtbaukosten beitragen kann.

*Interview: Remi Buchschacher*

*Joris Van Wezemaal ist Dr. sc. nat. und Inhaber der deplek GmbH in Zürich. Als Raumplaner und Strategieberater verfügt er über verschiedene Mandate in Verwaltungsräten und strategischen Gremien. Zudem ist er Privatdozent an der ETH Zürich. Nach Abschluss seiner akademischen Bildung in Wirtschaftsgeographie / Raumentwicklung hat er sich kontinuierlich weitergebildet in den Bereichen Verhandlung/Vermittlung, Digitalisierung und Finanzen.*



# 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](http://www.wincasa.ch)





## «Baurechtliche Vorgaben verteuern energetische Sanierungen»

*In der Summe nimmt der CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Gebäude in der Schweiz, trotz wachsender Bevölkerung und zunehmender beheizter Fläche, kontinuierlich ab und der Ersatz fossiler Heizungen schreitet voran. Das Ziel ist aber bei Weitem noch nicht erreicht, sagt Ivo Angehrn, Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung bei der Drees & Sommer Schweiz AG. Ein Hindernis für energetische Sanierungen sind zum Teil aber die aktuellen baurechtlichen Vorgaben.*



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

Am 18. Juni 2023 wurde von der Schweizer Stimmbevölkerung das Klima- und Innovationsgesetz angenommen. Die Schweiz hat sich in dieser Abstimmung mehrheitlich zum Netto-Null-Ziel 2050 bekannt. Für den Gebäudesektor bedeuten dies zusätzliche Fördermassnahmen in Höhe von 3.2 Mrd. CHF zur Dekarbonisierung des Gebäudebetriebes, 2 Mrd. davon zum Ersatz von fossilen Heizungen, sowie ineffizienten Elektroheizungen. Lässt sich auf dem Weg zu Netto-Null bereits eine positive Entwicklung beobachten?

Ivo Angehrn: Ja, sicherlich. Neubauten werden fast ausschliesslich mit erneuerbaren Heizungen gebaut und der Ersatz fossiler Heizungen schreitet voran. Neben Fördermassnahmen sind hier auch vielerorts kantonale Vorschriften in Kraft, welche bei Heizungssanierungen eine Umstellung auf erneuerbare Energien fordern. In der Summe nimmt der CO<sub>2</sub>-Ausstoss der Gebäude in der Schweiz, trotz wachsender Bevölkerung und zunehmender beheizter Fläche, kontinuierlich ab. Dies ist im Hinblick auf Netto-Null eine gute Nachricht, aber wir sind bei weitem noch nicht am Ziel.

**Werden Potenziale bestehender Immobilien zum richtigen Zeitpunkt entdeckt, können durch standort- und marktgerechte Umnutzungen Mehrwerte geschaffen werden. Der klassische Use Case ist hier die Umwandlung von Bürogebäuden zu Wohnungen. Gibt es noch weitere Anwendungsbeispiele?**

Auch die Umnutzung von Wohnungen in Kleinbüros, Gesundheitspraxen, etc. ist seit langem üblich und dient dazu, Angebot und Nachfrage lokal auszugleichen. Umgekehrt wurden in den letzten Jahrzehnten auch sehr viele Industriehallen für andere Nutzungen ausgebaut, seien das Co-Working-Spaces, Wohnungen, Retailflächen, oder gar Schulen. Grundsätzlich gibt es – ausserhalb der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften – kaum Einschränkungen für Umnutzungen. Es ist aber schwierig, den Bedarf für mögliche Umnutzungen in 10-20 Jahren abzuschätzen. Daher gilt es, die primäre Struktur – also Tragwerk, Decken und Böden – eines Neubaus wenn immer möglich nutzungsunabhängig zu planen. Ausreichende Geschosshöhen, eine grosszügige Rasterung und intelligent geplante Versorgungswege sind notwendige Voraussetzungen für spätere Umnutzungen. Falls dies beachtet wird, haben spätere Umbauten für veränderten Nutzungen eine geringere Eingriffstiefe, kosten sehr viel weniger und sind auch noch ökologischer.

**Im Rahmen einer Studie des IAZI im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen wurden die Auswirkungen energetischer Sanierungen und unterschiedlicher Nebenkostenregimes auf die Liegenschaftskosten untersucht. Es zeigt sich, dass energetische Sanierungen zu sinkenden Heiz- und Nebenkosten führen, die Betriebs- und Unterhaltskosten jedoch kaum beeinflussen. Woran liegt das?**

Die primäre Zielsetzung von energetischen Sanierungen ist die Reduktion der Energieverbräuche, welche sich positiv auf die Heiz- und Nebenkosten auswirken. Meine Hypothese wäre, dass energetische Sanierungen oft mit einem Wechsel des Energieerzeugers einhergehen, beispielsweise wird ein Öl- oder Gasbrenner durch Wärmepumpen ersetzt. Die neue Technologie ist dabei komplexer und kann zu erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten führen. Auch Fassadensanierungen mit verstärkter Dämmung können – falls nicht fachgerecht geplant und ausgeführt – zu erhöhten Unterhaltskosten führen, zum Beispiel bei Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung oder ähnlichem.

**Die Wohnfläche pro Kopf hat einen grossen Einfluss auf den Endenergieverbrauch und die Emissionen im Betrieb von Wohngebäuden. Eine Reduktion der Wohnfläche pro Person erhöht die Effizienz von Wohngebäuden. Weniger Wohnfläche pro Person bedeuten weniger Emissionen pro Person, bezogen auf betriebliche, sowie graue Treibhausgasemissionen. Warum werden nicht deutlich mehr kleine Zimmergrössen gebaut?**

Das ist meines Erachtens eine Frage der Nachfrage und nicht des Angebots. Kleinere Flächen, Wohnungen und Häuser (Stichwort «Tiny House») scheinen zwar zumindest medial im Trend zu sein und kosten auch weniger. Gleichzeitig ist aber die Grösse der Wohnung ein Statussymbol, für welches man gerne so viel ausgibt, wie man sich leisten kann. Daher sind die steigenden Flächen pro Kopf primär ein Wohlstandsindikator, was ja ein positives Zeichen für die Schweiz ist.

**Möchte man Eigentümer von Gebäuden dazu motivieren, im Sinne der Allgemeinheit zu agieren, müssten Sanierungen nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch rentabel sein. Kann dies erreicht werden, indem das Nicht-Handeln unattraktiv wird durch Erhöhung der Kosten für Energieträger mit hohen Treibhausgasemissionen?**

Grundsätzlich könnte zum Beispiel eine erhöhte CO<sub>2</sub>-Steuer auf Energieträger sicherlich eine zusätzliche Lenkungswirkung haben. Diese träfe aber die Mieter und nicht die Eigentümer und letztere wären damit kaum motiviert, schneller zu sanieren. Ein anderes Hindernis für energetische Sanierungen sind die aktuellen baurechtlichen Vorgaben, welche bezüglich Brandschutz, Lärmschutz, Erdbebensicherheit, Hindernisfreiheit etc. überall die Einhaltung der neuesten Normen verlangen. Dies verteuert Sanierungen, welche aus klimapolitischer Sicht Sinn machen würden, so sehr, dass viele Eigentümer lieber gar nichts machen. Dies wiederum zu Lasten der Mieter und der Allgemeinheit. Um also Ökonomie und Ökologie in Über-



Wohngebäude mit mehr als sechs Geschossen gibt es nur sehr selten, sie repräsentieren laut Bundesamt für Statistik einen Anteil von 2,3 Prozent aller Wohngebäude in der Schweiz.



einstimmung zu bringen, braucht es nicht einfach nur eine neue Steuer oder mehr Fördergelder.

**Mit der Gültigkeit der MuKEn auf kantonaler Ebene bleiben die Energievorschriften für Gebäude kantonal verschieden. Die Situation für Planende, Unternehmerinnen und Eigentümer ist durch die kantonalen Unterschiede sehr unübersichtlich und führt zu Mehrkosten.**

Ja, das ist ein ewiges Ärgernis. Die MuKEn 2025 wird bald fertiggestellt sein und die Umsetzung der MuKEn 2014 (!) ist noch nicht in allen Kantonen abgeschlossen. Dabei sind nicht nur Unübersichtlichkeit und Mehrkosten die Folge. Sondern vor allem geht es nicht vorwärts mit dem Klimaschutz. Das ist ein echtes Problem. Mein Wunschtraum wäre es, wenn wenige Zielgrössen, zum Beispiel CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb und für Neubauten, national festgelegt würden und dafür ein ganzer Wirrwarr von Regularien, Bewilligungsverfahren, Fördermitteln und so weiter auf Ebene der Kantone und Gemeinden abgeschafft würde. Leider lässt sich der bürokratische Föderalismus nicht so einfach aushebeln, weshalb das wohl ein Wunschtraum bleiben wird.

**Die Fördermittel für energetische Sanierungen sind begrenzt. Würde eine Aufhebung der Deckelung der Fördermittel, sowie eine differenzierte Überprüfung der technischen Vorgaben für Sanierungen die Eigentümerschaften von selbst genutzten Einfamilienhäusern und vermieteten Mehrfamilienhäusern dazu motivieren, energetisch zu sanieren?**

Vor allem die Überprüfung der technischen Vorgaben für Sanierungen sind unbedingt zu überprüfen. Damit würden sehr viele energetische Sanierungen plötzlich ökonomisch attraktiv, ganz ohne zusätzliche Fördermittel.

**Die Schweiz hat wenig verdichteten Wohnraum. Wohngebäude mit mehr als sechs Geschossen gibt es folglich nur sehr selten, sie repräsentieren laut Bundesamt für Statistik einen Anteil von 2,3 Prozent aller Wohngebäude. Wären Aufstockungen das probate Mittel?**

Auch bei Aufstockungen gilt Ähnliches wie bei energetischen Sanierungen. Wenn die geltenden technischen Vorgaben das Bauprojekt so teuer machen, dass die zusätzlichen Mieteinnahmen die Amortisationskosten nicht decken, dann passiert nichts. Oder es wird das bestehende Gebäude abgerissen und ein Ersatzneubau

erstellt, was die gewünschte Verdichtung bringt, aber ein ökologischer Nonsens ist.

**Ein wichtiges Thema sind gegenwärtig die Leerkündigungen, die bei Sanierungen entstehen können. Viele Eigentümer verzichten deshalb auf Gesamtsanierungen, um nicht in die Schlagzeilen zu geraten. Gibt es andere Lösungen?**

Natürlich. Gesamtsanierungen können auch im bewohnten Zustand und sozialverträglich erfolgen, wie das Beispiel Telli in Aarau zeigt. Dafür ist eine sorgfältige Planung und eine sehr gut organisierte Bauausführung erforderlich. Bei kleineren Bauten lohnt sich das nicht immer, aber dort ist auch die Gefahr von Schlagzeilen geringer. *Interview: Remi Buchschacher*

### Immobilien in der Nutzungsphase: Was müssen Portfoliohalter beachten?

Unser nächstes Fachforum findet am 13. März 2025 im Gebäude YOND bei VebeGO AG, Albisriederstrasse 253, in 8047 Zürich statt. Beginn um 16 Uhr.

Immobilien-Bewirtschaftung und Facility Management sind komplexe Prozesse. Zahlreiche Herausforderungen können eine erfolgreiche Umsetzung erschweren. Schnelle Veränderungen im Markt und im Verhalten der Nutzer machen es zudem schwierig, eine langfristige Strategie aufrechtzuerhalten. Immobilien-Besitzer müssen auf diese Aufgaben vorbereitet sein und eigene Strategien entwickeln. Wir zeigen am Fachforum Lösungen auf:

- Was sind die grössten Herausforderungen?
- Wie lassen sich die Kosten in der Nutzungsphase senken?
- Was kann die Bewirtschaftung und das Facility Management zur nachhaltigen Entwicklung beitragen?
- Wird von der Branche den Lebenszykluskosten genügend Beachtung entgegengebracht?
- Welche Digitalisierungsmassnahmen machen Sinn?

Wir beleuchten am Podium die aktuelle Praxis und zeigen Wege auf.

Auf dem Podium: **Philipp Schoch**, Bereichsleiter Bewirtschaftung und Mitglied der GL, Wincasa; **Ivo Angehrn**, Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung, Drees & Sommer Schweiz AG; **Rayco Gutierrez**, Leiter Business Unit PROVIS und Mitglied der Geschäftsleitung der Acept Business Software AG; **Marc Capeder**, Managing Director Facility Management, VebeGO AG; **Rahel Nägeli**, Leiterin Technik TECTON Management AG. **Moderation:** Remi Buchschacher, RealEstateReport

Melden Sie sich hier an:  
<https://realestatemove.ch/anmelden/>

# SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT



PROVIS

 **smino**

Ihre Vorteile:

- **Über 30 Jahre Erfahrung im Bauprojektmanagement**
- **Lösung für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie**
- **Technisch und funktional auf dem neuesten Stand**
- **Volle Integration in bestehende Systemlandschaft**
- **Skalierbar und flexibel**



**Axcept Business Software AG**

Kemptpark 12  
8310 Kemptthal



## «Die grösste Herausforderung ist die Datenqualität»

*Auf dem Weg zur Klimaneutralität kann KI einen bedeutenden Beitrag leisten. Sie hat ein riesiges Potenzial im Facility Management, da unglaublich viele Immobiliendaten verfügbar sind, die noch nicht genutzt werden, sagt Michael Ulli, Geschäftsführer der ICFM AG in Urdorf. Vor allem auch Gemeinden können mit einer aktuellen Datenstrategie den Umbau ihrer Energieversorgung vorantreiben und optimieren.*

**Die klimaneutrale Energieversorgung ist eine der grössten Herausforderungen unserer Zeit. Eine grosse Rolle spielen dabei die Gemeinden. Auf dem Weg zur Klimaneutralität müssen viele Gemeinden und Städte ihre Energieversorgung umbauen. Doch wie sieht es mit der Datenqualität aus?**

Michael Ulli: Die Gemeinden sind immer auch Immobilien- und Grundstücksbesitzer. Damit haben sie die ideale Ausgangslage, um die nachhaltige Versorgung innerhalb ihres Portfolios und auf dem gesamten Gemeindegebiet voranzutreiben. Auf strategischer Ebene sind viele Daten bereits vorhanden oder können mit öffentlich verfügbaren Daten ergänzt werden. Spezifische Daten zu einzelnen Gebäuden sind oft noch nicht im ganzen Umfang oder in verarbeitbarer Form vorhanden. Ich sehe jedoch derzeit vielerorts Bestrebungen dies zu ändern, um bessere Entscheidungsgrundlagen zu erhalten.

**Oft fehlen also die nötigen Daten. Wie können Gemeinden, Städte und Kantone ihre Verwaltungsgebäude, Schulhäuser oder Gebäude im Finanzvermögen effizienter und professioneller bewirtschaften?**



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

Dafür braucht es neben der Immobilienstrategie auch eine Datenstrategie. Welche Daten werden in welchen Tools mit welchen Prozessen erfasst und unterhalten. Vielfach sind schon verschiedene Tools im Einsatz aber da keine Datenstrategie existiert, können die nicht zusammengefasst werden, um ein Gesamtbild der Immobilie zu erhalten. Ein zentrales Tool ist dabei die CAFM-Lösung die sowohl die operativen Leute vor Ort bei ihren Tätigkeiten unterstützt und Daten erarbeitet, welche wieder in die strategischen Entscheidungen einfließen können.

**Viele Gemeinden stehen vor der Aufgabe, einen Energierichtplan zu erstellen. Das ist eine Herausforderung, weil die öffentlichen Daten, die es dazu braucht, oft schlecht nachgeführt sind. Wie wird geheizt? Wie hoch ist der Wärmebedarf und wie hoch der Stromverbrauch? Wie viele Elektroautos sind in der Gemeinde gemeldet?**

Die existierenden Daten sind sicherlich noch nicht in der nötigen Qualität vorhanden. Sie werden aber von verschiedensten Akteuren kontinuierlich verbessert. So entstehen immer bessere Entscheidungsgrundlagen, die dann im Energierichtplan berücksichtigt werden können.

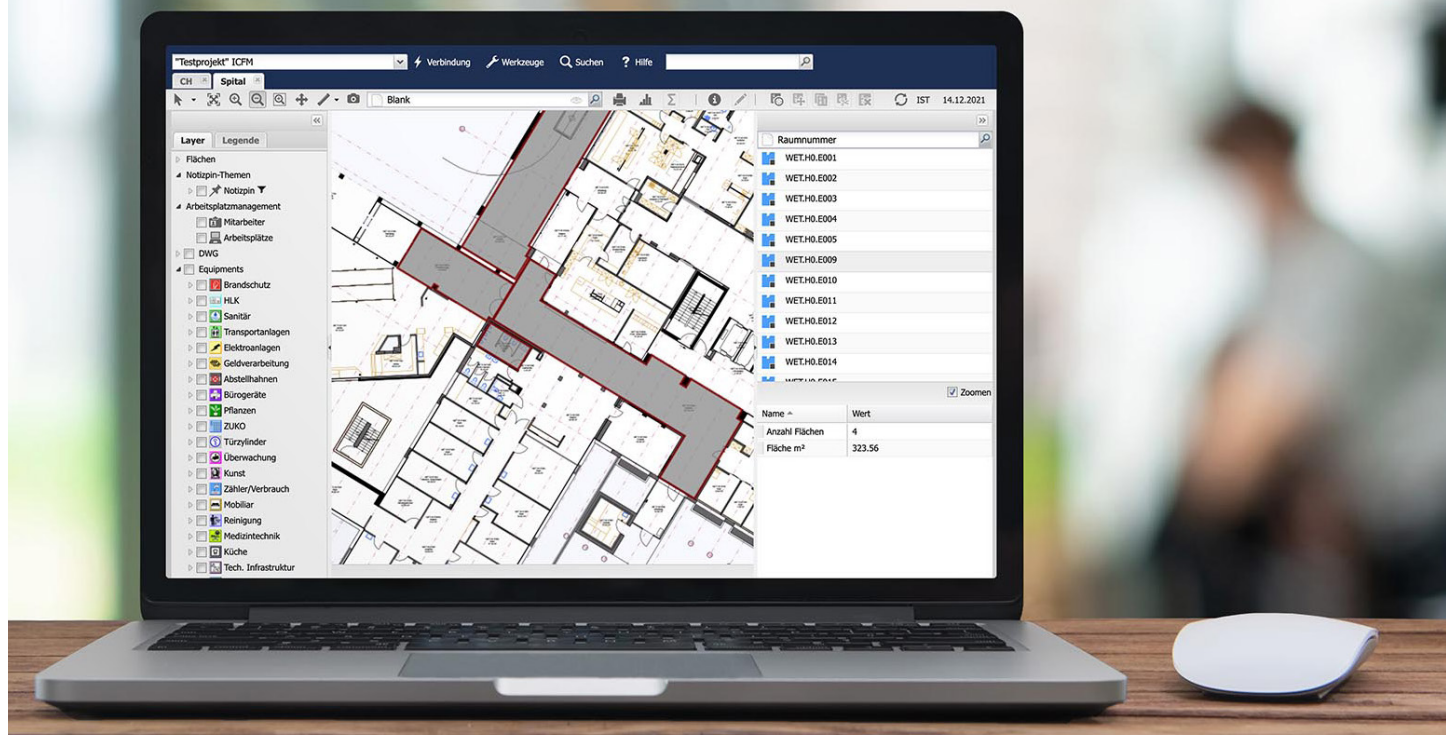
**Ohne nachgeführte Daten ist es schwer zu beurteilen, wo man steht und welches die richtigen Hebel sind, um anzusetzen. Wie weit sind die Gemeinden auf dem Weg zur Beschaffung dieser Daten?**

Das Thema ist schon bei allen angekommen und sie sind dran diese aufzubereiten. Der Stand ist in meiner Wahrnehmung sehr unterschiedlich. Bei vielen sind schon Daten vorhanden, die "nur" noch konsolidiert und nachgebessert werden müssen. Bei den meisten sind sicherlich noch nicht alle Daten vorhanden, aber die werden nun sukzessive intern oder auch extern beschafft. Es bewegt sich zurzeit einiges.

**Auf dem Weg zur Klimaneutralität müssen Schweizer Gemeinden also ihre Energieversorgung umbauen. Kann KI zur Analyse der Immobiliendaten, einer optimalen Steuerung des Facility Managements und der transparenten Budgetierung des Immobilienunterhaltes auf der Basis digitaler Daten Unterstützung bieten?**

KI wird sicherlich unterstützen aber nicht alle Probleme lösen. Auch die KI kann aus falschen oder nicht vorhandenen Daten keine Rückschlüsse ziehen. Sie hat aber sicherlich noch ein riesiges Potenzial in dem Bereich, da unglaublich viele Immobiliendaten verfügbar

ICFM Campos bietet neben der Grundverwaltung von Flächen- und Gebäudedaten eine Verbesserung der Energieeffizienz.





sind, die noch nicht genutzt werden. Solange die Daten aber für die KI nicht verfügbar sind, wird sie auch keinen Nutzen bringen. Die KI wird helfen im Bereich von Datenlücken oder auch im Erkennen von Mustern und Ausreissern. So kann schnell erkannt werden, welches Quartier eine hohe Dichte an Elektroautos besitzt und wie sich der Energieverbrauch entwickelt. Sie kann auch innerhalb eines Gebäudes Optimierungen anstossen, indem sie über das Gebäudeleitsystem Verbraucher erkennt, die optimiert werden können. Wie eine Lüftung in einer Büroliegenschaft die am Wochenende mit der gleichen Leistung läuft wie unter der Woche.

**Mit ICFM Campos sorgen Sie seit Jahren für Datentransparenz. Im technischen Facility Management, speziell im Umgang mit prüf-, wartungs- und inspektionspflichtigen Anlagen, braucht es Spezialisten. Damit rückt das FM auch im Bereich Nachhaltigkeitsbereich immer stärker in den Mittelpunkt. Wird es dieser Aufgabe gerecht?**

In meiner Wahrnehmung nehmen sie die Rolle sehr gut wahr. Sie haben die entsprechende Expertise in dem Bereich und unterstützen gewillte Kunden seit Jahren bei der Nachhaltigkeit. Die Veränderung kommt eher von der Besteller Seite, bei der die Thematik in den letzten Jahren verbessert wurde.

**Die erfolgreiche Instandhaltung von Einrichtungen erfordert mehr als nur das Verwalten von Inventar. Es geht darum, die Effizienz zu maximieren und den Betrieb sicher und zuverlässig zu gestalten. Es entstehen aber auch Risiken. Wie gehen Sie mit diesen um?**

Da kommt man nicht um ein Betriebskonzept herum. Man muss mit den Nutzern klären, welche Betriebsanlagen wie verfügbar sein müssen und dann die Instandhaltungsplanung auf die erkannten Risiken ausrichten. Natürlich kann auch hier Technologie unterstützen. Bei Betriebsmitteln, welche Sensordaten zu Verfügung stellen, können Anomalien bereits erkannt werden bevor die Anlage ausfällt. Bei Immobilien, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, findet dieser Prozess schon lange statt. Sie haben meistens auch eigene FM-Organisationen, die die Verfügbarkeit garantieren.

**Wie beurteilen Sie die Zukunft und Potenziale von KI im Facility Management sowie deren Schattenseiten?**

KI wird das FM in Zukunft noch stärker unterstützen. Momentan ist aber sicherlich noch die grösste Herausforderung die Datenqualität. Das FM muss aufpassen, dass daraus keine falschen Schlüsse gezogen werden. Grosse Mengen an allgemein zu Verfügung gestellten Daten basieren auf Annahmen und entsprechen nicht zwingend der wirklichen Gegebenheit. Statistisch betrachtet muss man davon ausgehen, dass ein Haus, das in den 80er gebaut wurde, wohl mit Öl geheizt wird. Das wird über die ganze Schweiz gesehen in den meisten Fällen auch stimmen. Für die einzelne Liegenschaft muss diese Information aber nicht korrekt sein. Die Summe aller falsch angenommenen Informationen gibt am Schluss für ein spezifisches Objekt eine sehr ungenaue Aussage und führt zu Fehlannahmen. Das sehen wir momentan sehr stark bei den Kunden, welche die Nachhaltigkeit schon lange im Fokus haben und sich nun die zugrundeliegenden Datenkonzepte anschauen. Wegen nichtexistierenden Daten und dem riesigen Aufwand diese aufzuarbeiten, wurde in der Vergangenheit vielfach mit Annäherungen gearbeitet. Die so erstellten Reports wurden wiederum verwendet, um die bestehenden Daten anzureichern. Das führt in der digitalen Welt dazu, dass sich die Algorithmen selbst bestätigen und in Zukunft wiederum die KI mit diesen Daten füttern. Ich denke, zu verstehen wie ein Algorithmus funktioniert oder mit welchen Daten eine KI gefüttert wurde, wird immer wichtiger, um deren Ergebnis zu plausibilisieren und dann die richtigen Schlüsse daraus abzuleiten.

*Interview: Remi Buchschacher*

# 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](https://ubs.com/immobilienfonds-schweiz)



## «2025 ist mit einer Konsolidierung der Agios zu rechnen»

*Nach dem Agio-Niveau von 32,5 Prozent per Ende 2024 ist eher mit einer Konsolidierung im Jahr 2025 zu rechnen, anstatt mit einer ungebremsten Fortsetzung des Agio-Anstiegs. Das erwartet Nicolas Di Maggio, CEO der Swiss Finance & Property AG. Vor allem der nicht börsennotierte Sektor dürfte auch 2025 weiterhin gute Chancen bieten, sagt SFP-Portfoliomanager Benjamin Boakes.*



Nicolas Di Maggio ist CEO der Swiss Finance & Property AG.

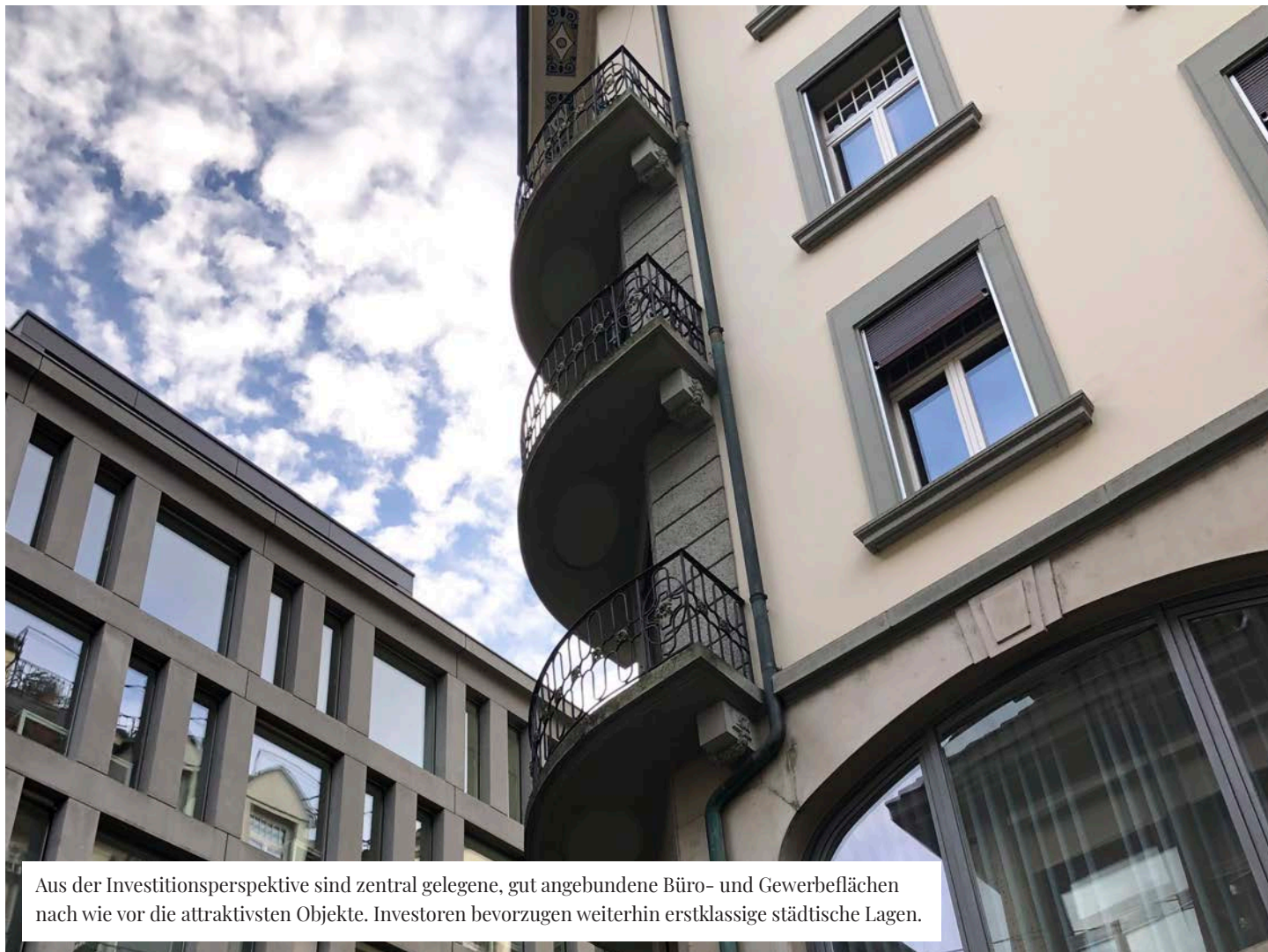
Die geopolitischen Spannungen und die wirtschaftliche Unsicherheit nach der Wahl von Donald Trump zum amerikanischen Präsidenten und natürlich auch die klimatischen und ökologischen Probleme sorgen für Unruhe zum Start ins Immobilienjahr 2025. Wie werden sich die Investoren nun verhalten?

Nicolas Di Maggio: Trotz der geopolitischen Verwerfungen und der Herausforderungen in punkto Nachhaltigkeit zeichnet sich eine Erholung der Märkte ab. In den USA und Europa hat der Inflationsdruck nachgelassen, auch wenn er noch nicht endgültig unter die Zwei-Prozent-Marke zurückgekehrt ist. Zudem lässt die Wiederaufnahme der Transaktionen auf internationaler Ebene darauf schliessen, dass der Tiefpunkt der Märkte erreicht sein könnte und sich die Situation im Laufe des Jahres 2025 allmählich verbessern dürfte.



Benjamin Boakes ist Senior Portfolio Manager SFP AST Global Core Property bei der Swiss Finance & Property Group.





Aus der Investitionsperspektive sind zentral gelegene, gut angebundene Büro- und Gewerbeflächen nach wie vor die attraktivsten Objekte. Investoren bevorzugen weiterhin erstklassige städtische Lagen.

Benjamin Boakes: Die erwarteten, wenn auch moderaten und langsamen Zinssenkungen der US-Notenbank FED in den letzten Monaten des Jahres 2024 haben insbesondere bei börsennotierten Anlagen Wirkung gezeigt und sind weitgehend in den Märkten eingepreist. In der Schweiz hat der Markt eine starke Entwicklung verzeichnet, sodass das Potenzial insbesondere bei börsennotierten Anlagen begrenzter erscheint. Der nicht börsennotierte Sektor dürfte hingegen auch 2025 weiterhin gute Chancen bieten.

### **Welche Investitionsschwerpunkte im Markt nach Segmenten und Nutzungsarten sehen Sie in den nächsten Monaten im Fokus?**

Benjamin Boakes: Wir sehen derzeit attraktive Investitionsmöglichkeiten im Ausland. Nach einer starken Korrekturphase befinden sich viele Immobilienmärkte wieder im Aufschwung. Strukturelle Nachfragetrends und ein rückläufiges Neubauangebot stützen mehrere Sektoren. Die Bautätigkeit in den Logistik- und Wohnimmobilienmärkten ist stark zurückgegangen,

während die fundamentalen Wachstumstreiber intakt bleiben. Logistik profitiert weiterhin von E-Commerce und Onshoring, während der Wohnungsmarkt unter chronischem Angebotsmangel und niedriger Erschwinglichkeit leidet. In Europa, insbesondere in Südeuropa, treibt der akute Mangel an Studentenwohnungen die Mieten stark nach oben – steigende Studierendenzahlen treffen auf ein äusserst begrenztes Angebot an speziell errichteten Unterkünften. In den USA und Australien steigt die Nachfrage nach medizinischen Büroflächen und seniorenrechtlichem Wohnraum, da die Bevölkerung über 65 Jahren rasant wächst. Zudem nimmt der Bedarf an Rechenzentren zu, getrieben durch Künstliche Intelligenz und Cloud Computing, wobei technologische Risiken bestehen. Steigende Finanzierungskosten dämpfen die Bautätigkeit, wodurch das Angebot in vielen Märkten trotz stabiler Nachfrage begrenzt bleibt. Diese Dynamik schafft attraktive Investitionsmöglichkeiten in mehreren Segmenten.

### **Die Unterschiede in der Nachfrage nach Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien sind also gross. Wie sehen Sie die künftige Entwicklung der Immobilienpreise im Lichte strengerer Vorschriften?**

Nicolas Di Maggio: Der Markt für Gewerbeimmobilien in der Schweiz bietet ein gemischtes Bild. Während sich erstklassige Bürostandorte in den Grossstädten weiterhin einer starken Nachfrage erfreuen, sehen sich die Büromärkte in den Vororten und in der Peripherie – insbesondere in den Aussenbezirken von Basel und Lausanne – mit steigenden Leerstandsdaten konfrontiert. Die fortgesetzte Einführung hybrider Arbeitsmodelle hat zu einer Konsolidierung von Büroflächen geführt, wodurch die Verfügbarkeit älterer Büroflächen in weniger zentralen Lagen zunimmt. Trotz dieser Herausforderungen bleibt das Beschäftigungswachstum ein stabilisierender Faktor, mit einem Anstieg von +26 900 Vollzeitäquivalenten in der ersten Hälfte des Jahres 2024 – eine Verlangsamung gegenüber 2023, aber immer noch positiv.

Benjamin Boakes: Im Gegensatz dazu profitieren Logistik- und Einzelhandelsimmobilien weiterhin vom Strukturwandel. Die anhaltende Expansion des E-Commerce hat die Nachfrage nach modernen Lager- und Vertriebszentren angeheizt, insbesondere in gut angebundenen städtischen Zentren. Die Unternehmen legen zunehmend Wert auf einen effizienten Zugang zur Lieferkette, um die Lieferfähigkeit auf der letzten Meile zu verbessern, was die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Logistikimmobilien unterstützt.

### **In den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – erhöhte sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr um 9 Prozent und beträgt per Ende 2024 neu 995'500 Quadratmeter, wie Jones Lang LaSalle ausrechnete. Damit nahm in den letzten Jahren das Büroangebot nahezu stetig zu. Welche Auswirkungen wird diese Entwicklung auf die Immobilienaktiengesellschaften haben?**

Nicolas Di Maggio: Aus der Investitionsperspektive sind zentral gelegene, gut angebundene Büro- und Gewerbeflächen nach wie vor die attraktivsten Objekte. Investoren bevorzugen weiterhin erstklassige städtische Lagen, da Unternehmen moderne, hochwertige Flächen mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur suchen. Der Einfluss auf Immobilienaktiengesellschaften dürfte daher minimal bleiben, da der Grossteil ihrer

Investitionen auf erstklassige Objekte in zentralen Lagen konzentriert ist. Rund 60 Prozent ihrer Bestände befinden sich in den Kreisen der genannten Städte und über 80 Prozent in stadtangrenzenden Gemeinden.

### **Die Attraktivität der verschiedenen Märkte und Regionen in der Schweiz ist sehr unterschiedlich. Wo sehen Sie zurzeit die besten Marktchancen?**

Nicolas Di Maggio: In der Schweiz sehen wir weiterhin ein gutes Potenzial für gut gelegene Wohnimmobilienportfolios, auch wenn diese tendenziell mit einem hohen Agio bewertet sind. Die laufenden und bevorstehenden Kapitalerhöhungen bieten zudem die Möglichkeit, sich auf erstklassige Produkte neu zu positionieren, die aufgrund des durch Emissionen induzierten zusätzlichen Angebots vorübergehend unter Druck geraten sind. So konnten wir zwischen Ende 2024 und Anfang 2025 eine Konsolidierung von über 10 Prozent beim Fonds Schroder ImmoPlus beobachten – ein Effekt, der sich aus diesen Marktdynamiken ergibt.

Benjamin Boakes: Im globalen Bereich setzt unser indirektes Produkt auf taktische Allokationsverschiebungen, um von zyklischen Erholungen und strukturellem Wachstum zu profitieren. 2024 haben wir unser Europa-Engagement erheblich ausgebaut und anschliessend unser Portfolio verstärkt in Richtung USA verlagert, wo unsere Allokation nun bei etwas über 45 Prozent liegt. Wir erwarten, dass der US-Markt Ende 2024 seinen Tiefpunkt erreicht, und halten an unserer Übergewichtung fest – gestützt durch starke Wachstumsprognosen, robustes Bevölkerungswachstum und die führende Innovationskraft der USA. In Asien-Pazifik meiden wir China und setzen gezielt auf Australien, das mit überdurchschnittlichen Wachstums- und Bevölkerungsprognosen sowie einer im internationalen Vergleich noch geringen E-Commerce-Durchdringung attraktive Chancen bietet. Insgesamt resultiert daraus eine hohe Allokation in den USA, eine Untergewichtung Europas und ein selektiv wachsendes Engagement in Asien-Pazifik.

### **Die Schweizer Immobilienindizes standen Ende 2024 auf einem Rekordhoch. Obwohl die Prognosen für eine positive Performance der Immobilienanlagen im Jahr 2025 vielversprechend sind: wird das so weitergehen oder ist Vorsicht geboten?**

Nicolas Di Maggio: Abgesehen von der Post-COVID-Phase, in der die Agios über mehrere Jahre hinweg über

30 Prozent lagen, hat der Markt diesen Prämienlevel selten für längere Zeit überschritten. Ein solch hohes Niveau führt erfahrungsgemäss dazu, dass Fondsmanager Kapitalerhöhungen durchführen und ihre Wachstumsprogramme beschleunigen. Dadurch entsteht ein zusätzliches Angebot, das die Nachfrage bedient und oft zu Phasen der Marktkonsolidierung führt. Mit einem Agio-Niveau von 32,5 Prozent per Ende 2024 ist daher eher mit einer solchen Konsolidierung im Jahr 2025 zu rechnen, anstatt mit einer ungebremsten Fortsetzung des Agio-Anstiegs.

**Viele Fonds und Anlagestiftungen führten in der zweiten Jahreshälfte 2024 Kapitalerhöhungen durch und werden gut ausgestattet ins neue Jahr starten. Wo werden diese das neue Geld investieren?**

Benjamin Boakes: Nach zwei schwierigen Jahren hat der Kapitalmarkt seit Mitte 2024 wieder angezogen. Ein Teil der aufgenommenen Mittel wird daher voraussichtlich zur Reduzierung des Verschuldungsgrads verwendet, der in den letzten Jahren tendenziell angestiegen ist. Zudem wird Kapital in die Fertigstellung von Renovierungszyklen fliessen, die mit den ambitionierten Zielen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in Verbindung stehen. Darüber hinaus sind gezielte Akquisitionen dort möglich, wo sich noch attraktive Gelegenheiten bieten: der Transaktionsmarkt hat seit mehreren Monaten deutlich an Dynamik gewonnen.

**Der Investitionsschwerpunkt bei den etablierten Produkteanbietern dürfte sich auf Core-Immobilien konzentrieren, welche im Einzugsgebiet der urbanen Zentren liegen, keinen Sanierungsbedarf haben und die benötigten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Doch es drängen auch neue Anlagevehikel auf den Markt. Wo sehen Sie Chancen für diese neuen Anbieter?**

Nicolas Di Maggio: Der Raum für neue Akteure ist begrenzt, da die Anzahl der verfügbaren Produkte in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Neue Anlagevehikel können sich vor allem in Phasen etablieren, in denen der indirekte, börsennotierte Markt hohe Bewertungsniveaus erreicht. In solchen Fällen bietet ein neues direktes Anlagevehikel eine ausreichende Renditeprämie, um das anfängliche Risiko für Investoren zu kompensieren.

Benjamin Boakes: Die grösste Herausforderung bleibt jedoch, ein ausreichend breit diversifiziertes Portfolio zu wettbewerbsfähigen Kosten aufzubauen, um genügend Kapital anzuziehen. Einige Nischenmärkte im Nicht-Wohnsegment bieten weiterhin Potenzial, oder alternativ kann der Fokus auf Immobilienentwicklungsstrategien gelegt werden. Diese ermöglichen interessante Ergänzungen zu den bereits etablierten Marktstrategien und eröffnen neue Investitionsmöglichkeiten.

**In den letzten Wochen war seitens der Investoren eine höhere Zahlungsbereitschaft und ein grosses Interesse spürbar. Dies und die tieferen Zinsen dürften in diesem Jahr zu einer Renditekompression und höheren Transaktionsvolumen führen. Werden wir wieder Renditen von weit unter drei Prozent sehen?**

Nicolas Di Maggio: Die anfänglichen Netto Renditen liegen im Wohnsektor erneut unter der Drei-Prozent-Marke. Auf der anderen Seite sinken die Finanzierungskosten weiter und sind im Durchschnitt wieder unter 1.5 Prozent gefallen. Der Spread bleibt somit auf einem komfortablen Niveau und unterstützt die anhaltende Nachfrage der Investoren nach Immobilienanlagen.

*Interview: Remi Buchschacher*





# Energieeffizienz optimieren mit präzisen Flächendaten

**Effiziente Gebäude brauchen präzise Daten.** Campos liefert Ihnen eine umfassende Übersicht über Energie- und Medienverbräuche in direktem Zusammenhang mit der Energiebezugsfläche. Treffen Sie datenbasierte Entscheidungen zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Optimierung Ihrer Betriebskosten – alles auf einer Plattform, jederzeit abrufbar.

[www.campos.ch/nachhaltigkeit](http://www.campos.ch/nachhaltigkeit)

[campos.ch](http://campos.ch)

coded with love by icfm

## Divergierende geldpolitische Pfade

*Inflation und Konjunktur setzen die Richtung: Warum sich die geldpolitischen Strategien der Zentralbanken zunehmend unterscheiden.*

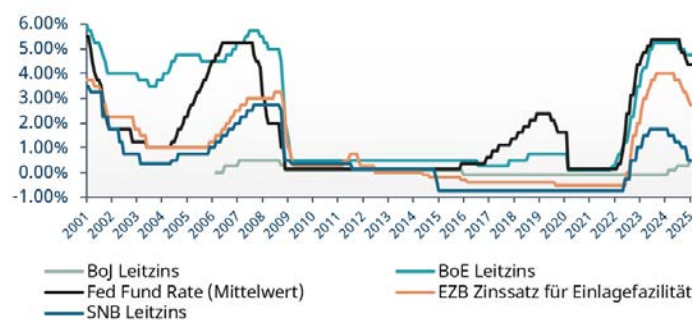
Die ersten Sitzungen der Fed und EZB im Jahr 2025 verliefen ohne Überraschungen. Die Fed pausierte ihre Zinsschritte, während die EZB zum fünften Mal in Folge um 25 Bps senkte. Damit liegt der Fed Funds Rate bei 4.25–4.50%, der Einlagezins der EZB bei 2.75%. Die geldpolitische Divergenz spiegelt die jeweilige Inflations- und Konjunkturlage wider. In den USA bleibt die Inflation hartnäckig und könnte erneut steigen, während die Wirtschaft weiter robust läuft – beides begrenzt den Spielraum für Zinssenkungen. Zudem erhöhen bereits umgesetzte und angekündigte Trump-Policies, etwa durch Zölle oder Migrationspolitik, den Inflationsdruck. Die Fed verharnt daher in einer abwartenden Haltung. Auch die Markterwartungen für Zinssenkungen wurden entsprechend zurückgeschraubt. Angesichts der Inflationsdynamik halten wir eine erste Senkung vor dem Sommer für unwahrscheinlich.

Auch im europäischen Wirtschaftsraum gibt es Hinweise auf eine hartnäckige Inflation oder sogar einen erneuten Anstieg – allen voran das hohe Lohnwachstum. Dennoch sprechen die schwache Konjunktur und der wirtschaftliche Unterstützungsbedarf für weitere Lockerungen. Die EZB dürfte daher in den kommenden Sitzungen weiter senken. Der Markt rechnet aktuell mit Zinssenkungen von insgesamt 75 Bps für dieses Jahr. Allerdings sehen wir ein potenzielles Inflationsrisiko, das sich durch einen konjunkturellen Aufschwung verstärken könnte. Deshalb erwarten wir, dass die EZB nach zwei weiteren Zinsschritten zunächst eine Pause einlegt. Sollte sich die Inflation wie gewünscht abschwächen, wären weitere konjunkturbedingte Senkungen möglich.

Für die SNB werden die Inflationsdaten bis zur März-Sitzung entscheidend sein. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Inflation niedriger ausfällt als in der Dezember-Projektion, ist höher als das Gegenteil. Daher gehen wir mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer weiteren Zinssenkung um 25 Bps auf 0.25% im März aus.

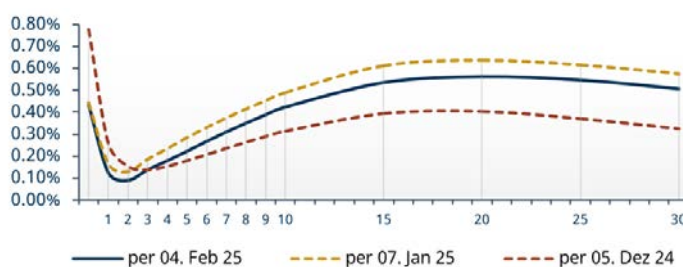
*Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis*

### Entwicklung der globalen Leitzinsen



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 05.02.2025

### Entwicklung der CHF Swap-Kurve



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 05.02.2025

### Landesindex der Konsumentenpreise



Quelle: Daten von Bundesamt für Statistik, per 05.02.2025





# WIR BAUEN NACHHALTIGE DÄCHER

**IHRE SPEZIALISTEN FÜR:**

**FLACHDÄCHER**

**DACHSERVICE**

**BAUSPENGLEREI**

**BAUTENSCHUTZ**

**DACHBEGRÜNUNGEN**

TECTON Kundendienst, Industriestrasse 3, 5432 Neuenhof | [dachservice@tecton.ch](mailto:dachservice@tecton.ch) | 056 416 00 16 | [tecton.ch](http://tecton.ch)





# Nachrichten

## *Neues Siegel für klimafreundlichen Zement*

Die Herstellung von Zement ist energie- und CO<sub>2</sub>-intensiv. Die Hersteller in Deutschland führen nun ein Label für grünen Zement ein – damit auch mehr Kunden mitspielen. Die deutsche Zementindustrie will mit dem neuen Kennzeichen klimafreundlich hergestellten Zement auf einen Blick erkennbar machen. Das soll Kunden motivieren, zu Produkten zu greifen, bei deren Herstellung möglichst wenig Kohlendioxid ausgestossen wurde. Aus Sicht des Vereins Deutscher Zementwerke (VDZ), der das Label entwickelt hat, ist nun entscheidend, dass das Label in Ausschreibungen für Bauaufträge eine wichtige Rolle spielt, damit die Verwendung von CO<sub>2</sub>-reduziertem Zement zum Standard wird. Die Herstellung von Zement ist energie- und CO<sub>2</sub>-intensiv. Auch in der Schweiz wird neuartiger Zement für den Beton verwendet, mit dem die Umweltbelastung deutlich reduziert werden kann. Zum Beispiel beim Tilia Tower in Lausanne, beim Hochhaus Freihofstrasse und bei der Primarschule Halde in Zürich.

## *EY-Trendbarometer: Gute Aussichten 2025*

Auch im Jahr 2025 schätzt die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer am EY-Trendbarometer den Schweizer Immobilienmarkt ausgesprochen attraktiven Markt ein. Die Ergebnisse im Detail: Mehrfamilienhäuser werden weiterhin als sichere Anlagestrategie gesehen, was eine Erhöhung des Investitionsvolumens bedingt. Das Zinsniveau wird im Jahr 2025 weiter sinken. Gleichzeitig wird die Belehnungsgrenze (LTV) für Wohnimmobilien aufgrund verschärfter Vorschriften weiterhin unter Druck bleiben und Immobilienkäufer müssen mehr Eigenkapital einbringen. Die Nachfrage nach energieeffizienten und nachhaltigen Immobilienfinanzierungsmodellen wird weiter zunehmen. Die zukünftige Kaufpreisentwicklung hängt stark vom Immobiliensektor und der jeweiligen Lage ab. Für Wohnliegenschaften erwarten die befragten Investoren stagnierende bis sinkende Preise in 1-b-Lagen. Für 1-a-Lagen werden überwiegend steigende Preise prognostiziert. Für den Detailhandel, speziell Lebensmittelmärkte und Shoppingcenter, werden an 1-a-Lagen stabile Preise mit leichter Tendenz zu sinkenden Preisen erwartet, während in weniger bevorzugten Lagen die Preise voraussichtlich weiter sinken werden. Für Betreiberimmobilien, genauer Life Science-/Health Care- und Data-Center-Immobilien, werden vor allem

für letztere steigende Preise an 1-a-Lagen erwartet. An 1-b-Lagen wird mehrheitlich mit stagnierenden Preisen gerechnet, mit leichter Tendenz zu steigenden Preisen bei Data-Center-Immobilien. Es wird erwartet, dass die Preise für Büroimmobilien in 1-b-Lagen sinken werden, während sie in 1-a-Lagen stabil bleiben oder sogar leicht ansteigen dürften. Für Logistikimmobilien wird erwartet, dass die Preise in 1-b-Lagen sinken werden, mit Tendenz zur Preisstabilität. In 1-a-Lagen werden hingegen stagnierende Preise mit Tendenz zu steigenden Preisen erwartet.

## *Mietpreisanstieg in den Grosszentren*

Die Mietentwicklung in den Grosszentren kann als Vorlaufindikator für die schweizweite Mietentwicklung verwendet werden. Die UBS listet auf, wie sich die Mieten in den Grosszentren entwickelt haben:

- Zürich ist die einzige Grossstadt, in der in den nächsten Jahren neue Wohnungen in erheblichem Umfang auf den Markt kommen werden. Die boomende Nachfrage verhindert jedoch steigende Leerstände.
- Genf verzeichnete in allen Teilmärkten (Spitzenlagen, Angebot, Bestand) den schwächsten Mietanstieg der Grossstädte. Die tiefste Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für den Medianhaushalt im Städtevergleich beschränkt das Potenzial für Mieterhöhungen.
- Basel weist im Städtevergleich die tiefsten Angebots- und Spitzenmieten auf. Doch mit plus 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr haben die Spitzenmieten zur Aufholjagd angesetzt. Die Wohnschutzgesetze bremsen mehr die Bautätigkeit als die Mietpreisentwicklung.
- Spitzen-, Angebots- und Bestandsmieten legten in Bern jeweils um rund 7 Prozent zu gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt verzeichnet Bern damit den stärksten Anstieg der Mieten im Vergleich der Grossstädte. Der Referenzzinssatz diente hier als Katalysator für eine Anpassung der insgesamt relativ günstigen Mieten.
- Die Bestandsmieten sind in Lausanne im Städtevergleich am günstigsten. Der Aufpreis der Angebotsmieten zum Bestand ist jedoch mit fast 40 Prozent sehr hoch. Einerseits macht das Mietrecht Totalansparungen unattraktiv, andererseits gibt es ausserhalb der Stadt vergleichsweise günstigen Wohnraum.



## IMMOBILIEN IN DER NUTZUNGSPHASE: WAS MÜSSEN PORTFOLIOHALTER BEACHTEN?

realestatemove

Unser nächstes Fachforum findet am 13. März 2025 im Gebäude YOND bei Vebegeo AG, Albisriederstrasse 253, in 8047 Zürich statt. Beginn um 16 Uhr.

Immobilien-Bewirtschaftung und Facility Management sind komplexe Prozesse. Zahlreiche Herausforderungen können eine erfolgreiche Umsetzung erschweren. Schnelle Veränderungen im Markt und im Verhalten der Nutzer machen es zudem schwierig, eine langfristige Strategie aufrechtzuerhalten. Immobilien-Besitzer müssen auf diese Aufgaben vorbereitet sein und eigene Strategien entwickeln. Wir zeigen am Fachforum Lösungen auf:

- Was sind die grössten Herausforderungen?
- Wie lassen sich die Kosten in der Nutzungsphase senken?
- Was kann die Bewirtschaftung und das Facility Management zur nachhaltigen Entwicklung beitragen?
- Wird von der Branche den Lebenszykluskosten genügend Beachtung entgegengebracht?
- Welche Digitalisierungsmassnahmen machen Sinn?

Wir beleuchten am Podium die aktuelle Praxis und zeigen Wege auf.

Auf dem Podium: **Philipp Schoch**, Bereichsleiter Bewirtschaftung und Mitglied der GL, Wincasa; **Ivo Angehrn**, Manager Nachhaltigkeit und Digitalisierung, Drees & Sommer Schweiz AG; **Rayco Gutierrez**, Leiter Business Unit PROVIS und Mitglied der Geschäftsleitung der Asept Business Software AG; **Marc Capeder**, Managing Director Facility Management, Vebegeo AG; **Rahel Nägeli**, Leiterin Technik TECTON Management AG. **Moderation:** Remi Buchschacher, RealEstateReport

Melden Sie sich hier an:

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

**Vebegeo**

**PROVIS**  
DIE SCHWEIZ BAUT MIT UNS

**TECTON**  
MACHT BAUTEN DICHT

**DREES &  
SOMMER**

## IMPRESSUM

### Redaktion

Real Estate Move AG  
Mühlemattstrasse 19  
CH 6004 Luzern  
TEL 041 210 22 72  
[info@realestatemove.ch](mailto:info@realestatemove.ch)  
[www.realestatemove.ch](http://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](mailto:manuel@battagello.ch)  
[www.battagello.ch](http://www.battagello.ch)



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

powered by

**realestatereport**  
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS