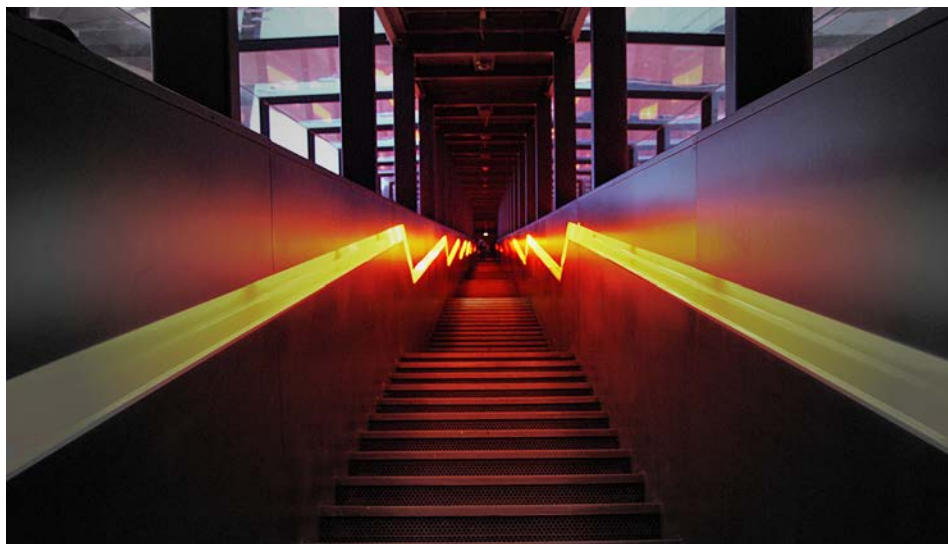


# realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

## Kritische Einschätzungen nehmen zu

*Die digitale Reife der Branche steht unter Druck – eine Erkenntnis, welche aus der neusten Digital Real Estate Umfrage von pom+ abgeleitet werden kann. Das Image der Digitalisierung hat sich im letzten Jahrzehnt in der Bau- und Immobilienwirtschaft gewandelt: Standen vor zehn Jahren noch die tollen Möglichkeiten und coolen Apps im Fokus, wird Digitalisierung heute oft als mühsam empfunden.*



rb/pom. Der Holzbau ist Vorreiter in der digitalen Ausführungsplanung und Vorfertigung, schreibt Lignum, die Dachorganisation der Schweizer Wald- und Holzwirtschaft. Rund 90 Prozent der Holzbauten in der Schweiz werden vorgefertigt, wodurch sich die Bauzeit verkürzt und eine hohe Präzision gewährleistet werden kann. BIM soll eine durchgängige Nutzung von Informationen über alle Planungs- und Bauphasen hinweg ermöglichen – von der ersten Idee bis zur Wiederverwendung der Baumaterialien. Damit bildet die BIM-Methode auch eine wichtige Grundlage für die Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Bauen. Durch die Kombination von digital gestützter Planung und industrieller Fertigung könne der Holzbau seine Effizienz weiter steigern, heisst es weiter. Während aktuell 18 Prozent der Bauwerke in der Schweiz mit Holztragwerken realisiert werden, setzt die restliche Bauwirtschaft grösstenteils weiterhin auf konventionelle Ortsbauweisen.

[weiter auf Seite 2](#)

«Eine gut durchdachte ESG-Strategie und eine gute Unterhaltsstrategie sind kein Widerspruch»

Niklas Naehrig  
Leiter Consulting & Sustainability bei Wincasa

### INHALTSVERZEICHNIS

«Agglomerationen sind weniger von Regulierungsrisiken betroffen» .....	5
Immobilienrenditen und Referenzzinssatz .....	9
«Daten interpretieren und gezielt Massnahmen ableiten» .....	13
Nachhaltige Mehrjahresplanung ist unverzichtbar .....	18
Deutschlands finanzpolitische Zeitenwende treibt die Zinsen nach oben .....	21
Nachrichten .....	23
Impressum .....	24

Eine Tatsache, die durch die neuste Digital Real Estate Umfrage von pom+ bestätigt wird. Vor zehn Jahren war die digitale Transformation in der Bau- und Immobilienwirtschaft ein Nischenthema für Techies und IT-Cracks. Auch wenn in der Zwischenzeit viel passiert ist – die Digitalisierung hat noch immer nicht richtig Fahrt aufgenommen. Nachdem der Digital Real Estate Index von pom+ im letzten Jahr zum ersten Mal seit 2020 gesunken ist, fällt er 2025 erneut um 0,6 Punkte und beträgt somit noch 4,0 Punkte. Der Rückgang ist vor allem auf die Rollen Planung und Bauunternehmung sowie Eigentümerin und Investor zurückzuführen. Die aktuelle Umfrage vom pom+ basiert auf den Einschätzungen von 172 Führungs- und Fachkräften aus der Bau- und Immobilienbranche in der DACH-Region. Sie untersucht den Einsatz relevanter Technologien und bewertet die digitale Reife verschiedener Rollen. Doch warum ist der Digital Real Estate Index (DRE-i) im vergangenen Jahr um 0,6 Punkte gesunken?

### *Grosse Unterschiede*

Der Rückgang in der digitalen Reife betrifft die verschiedenen Rollen der Branche sehr unterschiedlich. Bewirtschafterinnen und FM-Dienstleister konnten ihren Index im vergangenen Jahr leicht steigern. Der Rückgang des Gesamtindex ist daher auf die Rollen Eigentümer/Investorin, Planerin/Bauunternehmer und Nutzende/Mietende zurückzuführen.

- Der Index von Bewirtschaftern steigt über alle Teilnehmende in der DACH Region leicht um 0,1 Punkte auf 4,0 Punkte. In der Schweiz wird für diese Rolle aber ein Rückgang um 0,2 Punkte gemessen.
- Für Eigentümer und Investorinnen sinkt der Index in diesem Jahr deutlich um 0,6 Punkte auf 3,8 Punkte. Dies, nachdem diese Gruppe in den vergangenen Jahren klar aufholen konnte. Diese Rolle delegiert gewisse Digitalthemen oft an vorgelagerte Dienstleister wie Facility oder Property Manager.
- FM-Dienstleistende können den DRE-i um 0,2 Punkte erhöhen. Sie haben mit 4,6 Punkten nach wie vor den höchsten Index von den klassischen Rollen der Branche.

- Den deutlichsten Rückgang im vergangenen Jahr verzeichnen die Planerinnen und Bauunternehmer: minus 1,1 Punkte. Die positive Entwicklung dieser Rolle in den Vorjahren wird damit abrupt ausgebremst. Hier könnte eine gewisse Ernüchterung eingetreten sein, da die Durchgängigkeit von BIM-Ansätzen über sämtliche Lebenszyklus-Phasen hinweg noch immer eine grosse Herausforderung darstellt.
- Auch Nutzerinnen und Mieter wiesen dieses Jahr einen um 0,9 Punkte tieferen Index aus und beurteilen somit ihre digitale Reife deutlich schlechter als im Vorjahr.

### *Rückgang wahrgenommen*

Nachdem bereits im Vorjahr eine Zunahme der kritischen Einschätzungen zu beobachten war, verdichtet sich in diesem Jahr das Bild weiter: Der Anteil derjenigen, die eine Stagnation oder gar einen Rückgang wahrnehmen, steigt von 27 Prozent auf 36 Prozent. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Stimmen ab, die eine starke Zunahme des Digitalisierungsgrads sehen (von 8 Prozent auf 3 Prozent). Zwar wird die Entwicklung der digitalen Reife insgesamt etwas positiver eingeschätzt als der im DRE-i gemessene Wert, doch der Trend bleibt derselbe: Die digitale Reife der Branche steht unter Druck. Der Blick auf die Unternehmensgrösse bestätigt die mit dem Index festgestellte Entwicklung: Vor allem mittelgrosse Unternehmen haben im vergangenen Jahr digitale Fortschritte gemacht. Die Befragten aus diesen Firmen beurteilen die Entwicklung am positivsten. Am kritischsten äussern sich mittlere Unternehmen.

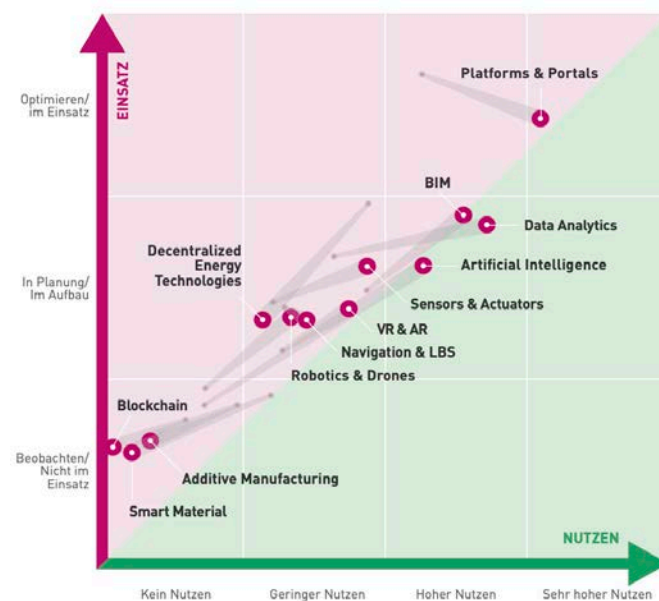
Digitalisierung kostet – und das nicht zu knapp. Eine Studie aus Deutschland beziffert den Investitionsbedarf allein für AI auf bis zu 5,7 Prozent des Umsatzes. Doch wie sieht die Realität aus? Die Hälfte der Unternehmen (51 Prozent) investiert zwischen 1 und 5 Prozent des Umsatzes in Innovation und Digitalisierung und ist damit noch weit von obiger Grösse entfernt. Jede fünfte Firma ist bei diesen Investitionen gar noch zurückhaltender und wendet weniger als 1 Prozent des Umsatzes für die digitale Transformation auf. Der Anteil der Unternehmen, die mehr als 5 Prozent des Umsatzes aufwenden, ist seit zwei Jahren rückläufig (2023: 28 Prozent; 2024: 20 Prozent; 2025: 13 Prozent).

### «Digital Divide» zeichnet sich ab

Deutliche Unterschiede sind vor allem bei mittleren Unternehmen feststellbar: Hier nehmen die beiden Extreme zu und es scheint sich in Bezug auf die Investitionen ein «Digital Divide» zu bilden. In dieser Grössenkategorie hat sich die Anzahl derjenigen, die weniger als 1 Prozent investieren, deutlich erhöht (+20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr). Gleichzeitig steigt auch die Zahl der Unternehmen, die mehr als 5 Prozent des Umsatzes für die Digitalisierung aufwenden (+5 Prozent). Bei der Rollensicht ist auffällig, dass die FM-Dienstleistenden wieder stärker investieren. Der Investitionsrückgang der letzten beiden Jahre scheint sich zu erholen. Sie investieren aber immer noch deutlich weniger als die anderen Rollen.

Noch vor zwei Jahren wurde Artificial Intelligence (AI) & Machine Learning von 55 Prozent der Befragten als nützlich oder sehr nützlich eingeschätzt. Inzwischen attestieren 75 Prozent der Befragten AI einen hohen bis sehr hohen Nutzen. Angesichts der rasanten Entwicklung und der mittlerweile enormen Präsenz von AI ist der Sprung auf Platz drei der nützlichsten Technologien wenig überraschend. Bezüglich des Einsatzes von AI zeigt sich aber noch ein anderes Bild: Die Technologie ist bei lediglich 16 Prozent der Befragten im Einsatz. Immerhin fast jeder Dritte (30 Prozent) gibt an, dass die Technologie sich im Unternehmen im Aufbau befindet. Hohes Entwicklungspotenzial wird in der pom-Umfrage nachhaltigen Energiemanagement-Lösungen und Green Building Standards (11 %) zugeschrieben, was die steigende Bedeutung regulatorischer Anforderungen und ESG-Strategien unterstreicht.

### Gegenüberstellung Einsatz und Nutzen (2025 vs. 2019). Grafik: pom+



# ZÄHLT FÜR SIE, WAS SIE ZÄHLEN?

Für uns schon. Denn vermeintlich gute ökonomische Kennzahlen sind wenig wert, wenn ihnen die ökologische Basis fehlt. Und umgekehrt. Wir bei Drees & Sommer denken Ökonomie und Ökologie daher immer zusammen – und richten unsere Projekte nach diesem Grundsatz aus.

Grosse Wohnkomplexe energetisch sanieren – sozialverträglich und lean. Innenausbau profitabel gestalten – flexibel, wiederverwendbar und rückbaubar.

Material, CO<sub>2</sub> und Kosten einsparen – mit Cradle to Cradle®-inspirierten Ansätzen.

Sie möchten, dass wir diese Mehrwerte mit Beratung, Projektmanagement, Baumanagement oder Generalplanung auch für Sie realisieren?

[www.dreso.ch](http://www.dreso.ch)



**DREES &  
SOMMER**

# «Agglomerationen sind weniger von Regulierungsrisiken betroffen»

*Noch bis am 19. März 2025 läuft die Kapitalerhöhung für den Helvetia (CH) Swiss Property Fund. Die kurz- bis mittelfristigen Vorzeichen für den Schweizer Immobilienmarkt seien wieder positiv, sagt Alfonso Tedeschi, Senior Portfolio Manager Real Estate und Mitglied der Geschäftsleitung bei der Helvetia Asset Management AG. Die favorisierten Anlagen sind Wohnimmobilien in den Agglomerationen und den Mittelzentren.*



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

**Die Fondsleitung Helvetia Asset Management AG führt im März 2025 eine Kapitalerhöhung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund (HSPF) mit einem Volumen von rund CHF 166 Mio. durch, zwecks Erwerbs eines Liegenschaftsportfolios mit einem Marktwert von rund CHF 252 Mio. Woraus besteht das vorgesehene Portfolio?**

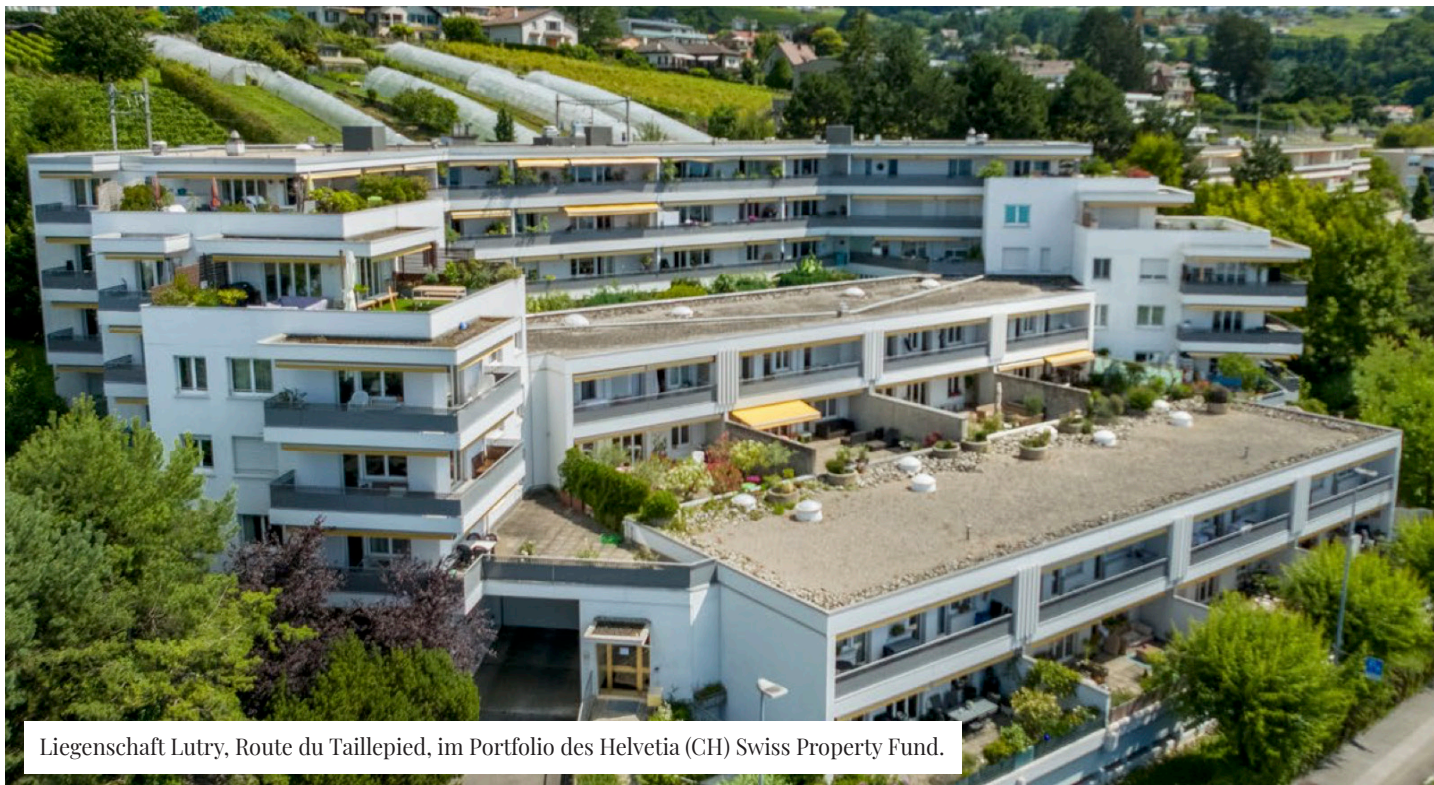
Alfonso Tedeschi: Das Portfolio besteht aus sieben attraktiven Core/Core plus-Objekten mit einem Wohnanteil von über 85 Prozent. Es verteilt sich über die vier Kantone Zürich (48 Prozent des Marktwerts des Zugangsportfolios), St. Gallen (36 Prozent), Basel (8 Prozent) und Neuenburg (8 Prozent), und zeichnet sich durch eine auf das Bestandsportfolio abgestimmte hohe Objekt- und Lagequalität mit entsprechender Ertrags- und Wertstabilität sowie einem Marktmietpotenzial von rund 16 Prozent aus. Die Leerstandsquote liegt bei sehr tiefen 0.9 Prozent und reflektiert die Güte der Liegenschaften.

**Welche Kategorien von Immobilien bevorzugen Sie im aktuellen Umfeld?**

Unsere favorisierten Anlagen sind Wohnimmobilien in den Agglomerationen und den Mittelzentren. Es handelt sich hierbei um die Regionen, welche gemäss Bevölkerungswachstumsprognosen über die besten Wachstumsaussichten verfügen. Die Agglomerationen profitieren auch von einer günstigen Konstellation aus höheren Nettoanfangsrenditen, steigendem Mietzinspotenzial und sinkenden Vermietungsrisiken sowie einer langfristigen Attraktivitätssteigerung der Makro- und Mikrolagen. Gleichzeitig sind diese Regionen weniger von allfälligen Regulierungsrisiken betroffen. Weitere Chancen sehen wir bei erstklassigen Geschäftsliegenschaften. Bei Büro- und Retail-Immobilien wird die Polarisierung zwischen Lagen, Qualität der Flächen sowie ESG-Kriterien weiter voranschreiten und für die Performance zunehmend entscheidend sein.

**Sie akquirieren nun ein Portfolio, welches sich bereits im Besitz von Helvetia Versicherung befindet. Werden Sie bei zukünftigen Opportunitäten ausserhalb des Liegenschaftsbesitzes der Helvetia Versicherung ebenfalls akquirieren?**

Das eine tun und das andere nicht lassen. Wir verfügen bei Helvetia Versicherung über ein starkes Akquisitionsteam aus drei Mitarbeitenden, welche tagtäglich



Liegenschaft Lutry, Route du Tailleped, im Portfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

lich Akquisitionsmöglichkeiten prüfen. Beim Ausbau des Portfolios des HSPF wird abgewogen, ob bessere Opportunitäten aus Freihandtransaktionen oder aus der Übernahme eines Bestandesportfolios der Helvetia Versicherung bestehen. Die Übernahme von Liegenschaften aus der Versicherung bieten den Vorteil, dass diese ab dem ersten Tag nach Abschluss einer Kapitalerhöhung Ertrag abwerfen und man Liegenschaften übernimmt, welche unserer internen Bewirtschaftung bestens vertraut sind. Die Bedeutung einer guten Bewirtschaftung wird im Real Estate Management teilweise unterschätzt und leider als reine "Commodity" angesehen. Wir bei Helvetia vertreten den Ansatz, dass die Integration der gesamten Immobilienwertschöpfungskette eines unserer Alleinstellungsmerkmale ist. Die Wichtigkeit der Bewirtschaftung wird zudem durch Trends wie steigende Anforderungen im Bereich ESG oder einer verschärften Mietzinsregulierung erhöht.

**Die letzten zweieinhalb, drei Jahre waren eine echte Herausforderung für die Anlageklasse Immobilien, da sich die Bewertungen an ein neues und höheres Zinsumfeld angepasst haben. Wie sehen Sie die Situation in den nächsten Jahren?**

Ja – die erfolgsverwöhnte Branche sah sich nach einem fast 25 Jahren dauernden Zyklus erstmals flächendeckend mit negativen Wertveränderungen konfrontiert. Im internationalen Vergleich sind diese Korrekturen

jedoch sehr moderat ausgefallen. Die kurz- bis mittelfristigen Vorzeichen für den Schweizer Immobilienmarkt sind wieder positiv. Wir erwarten, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser ansteigen werden. Die stabile Ertragslage bei anhaltend niedrigen Leerstandsquoten sowie die hohe Nachfrage im Wohnsektor stützen diese Prognose. Der wichtigste Treiber bleibt aber die Zinsentwicklung. Die derzeit sehr tiefen Renditen für Schweizer Bundesanleihen (0.6 Prozent) sorgen dafür, dass (Wohn-)Immobilien mit einer hohen relativen Attraktivität punkten und daher bei Multi-Asset-Investoren fast wieder alternativlos sind.

**Wie wirken sich die geopolitischen Spannungen auf die Immobilienmärkte aus - und welchen Einfluss hat das auf die Schweiz?**

Auch der hiesige Immobilienmarkt ist nicht autark und vor exogenen Schocks nicht gefeit. Die derzeitigen geopolitischen Spannungen mit Stichwort Protektionismus haben einen Einfluss auf die globalen Inflationserwartungen und damit auch auf die Schweizer Geldpolitik. Mit wieder steigenden Zinsen und höheren Fremdkapitalkosten würden Immobilienanlagen ihren Nimbus der Alternativlosigkeit verlieren. Dieses Risiko wird partiell durch die Safe-Haven-Funktion der Schweiz wettgemacht. In unsicheren Zeiten profitiert auch häufig das Schweizer Betongold, welches weniger volatil als andere Anlageklassen reagiert.

## **Eine immer wieder auftauchende Frage bei Immobilienfonds betrifft die Ausrichtung – also direkter oder indirekter Immobilienbesitz. Warum hat sich die Fondsleitung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund für direkten Immobilienbesitz entschieden?**

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz sind in der Schweiz für Privatinvestoren steuerlich bevorteilt. Wenn ein Immobilienfonds seine Immobilien als direkter Grundbesitz hält, zahlt er auf die Erträge und das Kapital aus dem direkten Grundbesitz auf Fondsebene Steuern zum Satz von juristischen Personen. Die so auf Stufe des Immobilienfonds bereits besteuerten Erträge und Kapitalgewinne aus direkten Immobilienanlage sind bei der Ausschüttung mit separatem Coupon nicht verrechnungssteuerpflichtig. Ausserdem unterliegen sie für Privatpersonen mit Steueransässigkeit in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer. Steuerbar sind nur noch ein kleiner Teil der übrigen Erträge und des übrigen Kapitals. Dieser Steuervorteil hat man nur mit Immobilienfonds, welche die Liegenschaften im direkten Grundbesitz halten, nicht aber mit jenen, welche die Liegenschaften indirekt halten. Möglich wurde die steuereffiziente Strukturierung von Schweizer Immobilienfonds auf der Basis des Bundesgesetzes für Kollektive Kapitalanlagen erst seit rund 15 Jahren. Es sind daher jüngere Gefässe, welche von dieser neuen Gesetzgebung profitieren. Wir bei Helvetia sind der Ansicht, dass direkte Immobilienfonds mit steuerlicher Privilegierung aufgrund ihres stabilen Cashflow-Ertrags und des inhärenten Inflationsschutzes einen idealen Baustein in der Vorsorge bilden und mit attraktiven Renditen nach Steuern punkten.

## **Die Beschreibung und Messung der Nachhaltigkeitskriterien nach Vorschrift der AMAS sind für Fonds sehr wichtig. Wie beeinflussen die neuakquirierten Liegenschaften die ESG-Quote des Fonds?**

Die sieben Akquisitionsobjekte haben einen positiven Einfluss auf die ESG-Kennzahlen wie CO<sub>2</sub>-Intensität, Energieintensität und Anteil erneuerbarer Energien. Vier von sieben Liegenschaften verfügen über Fernwärme und zwei Liegenschaften haben ein Minergie-Zertifikat. Bei der Auswahl der Liegenschaften wurde darauf geachtet, dass diese auch bezüglich Nachhaltigkeit mit der Anlagepolitik des HSPF einhergehen.

*Interview: Remi Buchschacher*

## **Kapitalerhöhung bis am 19. März 2025**

Die Fondsleitung Helvetia Asset Management AG führt noch bis am 19. März 2025 eine Kapitalerhöhung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund durch mit einem Volumen von rund CHF 166 Mio. zwecks Erwerbs eines Liegenschaftsportfolios mit einem Marktwert von rund CHF 252 Mio. Die Kapitalerhöhung erfolgt kommissionsweise («best-effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz. Das für den Erwerb vorgesehene Portfolio besteht aus sieben Core/Core plus-Objekten mit hohem Wohnfokus, verteilt über vier Kantone. Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds. Der Fonds wurde per 3. Juni 2020 lanciert und per 25. Juni 2024 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Fonds verfügt per 30.09.2024 über 46 Liegenschaften. Das Liegenschaftsportfolio hat per 30. September 2024 einen Marktwert von CHF 1'081 Mio. Nach der Kapitalerhöhung wird der Marktwert des Liegenschaftsportfolios des Fonds voraussichtlich bei rund CHF 1.3 Mrd. notieren.

Mehr Informationen:

<https://www.helvetia.com/ch/asset-management/de/home/produktinformationen.html>

# SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT



PR@VIS

 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



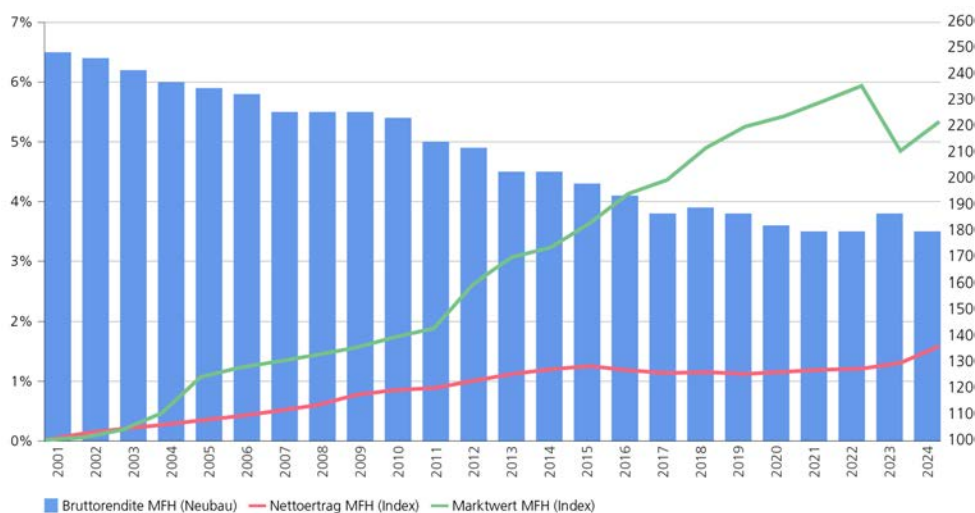
# Immobilienrenditen und Referenzzinssatz

*Wird mit der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt, muss der Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduziert werden. Bei neueren Mehrfamilienhäusern, sowie bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, liegt die Rendite oft unter der mietrechtlich zulässigen Höhe und der Mietzins muss nicht reduziert werden.*

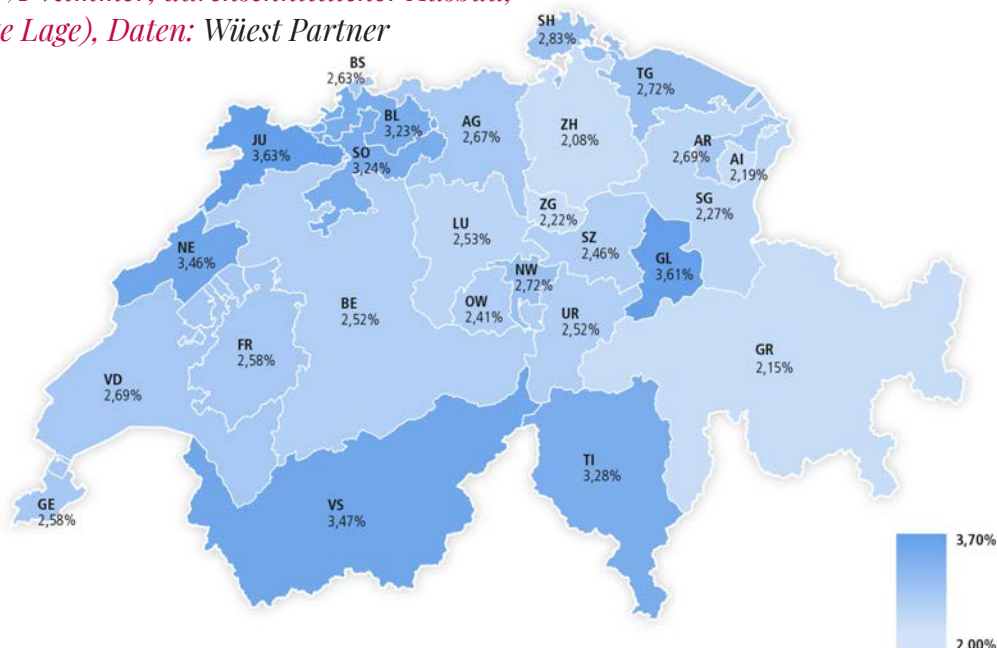
Von Ralph Bauert\*

Bei neuerstellten Mehrfamilienhäusern gingen die Bruttorenditen seit der Jahrtausendwende kontinuierlich zurück, wie die jährliche Umfrage des Schweizerischen Hauseigentümergeverbands bei 500 bis 1000 Immobilienexperten ergab. Mit einem Rückgang von 6,5 Prozent im Jahr 2001 auf aktuell durchschnittlich 3,5 Prozent hat sich die Rendite beinahe halbiert. Stellt man der erzielten Bruttorendite die mietrechtlich zulässige Rendite gegenüber, welche 3,5 Prozent über dem Referenzzinssatz betragen darf, lag die Bruttorendite seit 2008 jedes unter der mietrechtlich erlaubten Rendite. Im Durchschnitt war die Bruttorendite 1,14 Prozent unter der zulässigen Rendite, im Jahr 2024 betrug die Differenz 1,75 Prozent.

Bruttorenditen (Neubau), Marktwerte und Nettoerträge Mehrfamilienhaus, Daten: FPRE



Bruttorenditen Einfamilienhaus bei Kauf und Vermietung 2025 (Baujahr 2015, Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>, Kubatur 800 m<sup>3</sup>, 6 ½-Zimmer, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage), Daten: Wüest Partner



### *Renditen bei Einfamilienhäusern*

Wird ein durchschnittliches Einfamilienhaus (Baujahr 2015, Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>, Kubatur 800 m<sup>3</sup>, 6 ½-Zimmer, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage), vermietet liegen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich zulässigen Höhe. Gesamtschweizerisch liegen die Nettorenditen bei 1,72 Prozent (zulässig 3,5 %) und die Bruttorenditen bei 2,74 Prozent (zulässig 5 %). Auch in vorherigen Jahren lagen die Renditen deutlich unter der mietrechtlichen Maximalrendite. Wurde ein Einfamilienhaus in Pfäffikon ZH zum Marktwert gekauft und vermietet, betragen die Bruttorenditen seit 2016 durchschnittlich 2,71 Prozent und die Nettorenditen 1,66 Prozent.

Wenn das gleiche Einfamilienhaus 2016 gekauft und vermietet wurde, resultierte bei Mietbeginn eine Bruttorendite von 2,73 Prozent. Erfolgte kein Mieterwechsel und wurden alle Mietzinsanpassungen korrekt weitergegeben, beträgt die aktuelle Bruttorendite 2,66 Prozent. Damit wird aus dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt und der Mietzins muss trotz sinkendem Referenzzinssatz nicht reduziert werden.

### *Renditen bei Eigentumswohnungen*

Auch bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich erlaubten Obergrenze. Bei der Vermietung einer durchschnittlichen Eigentumswohnung (Baujahr 2015, Wohnfläche 80 qm, 3 Zimmer, Balkon 10 qm, durchschnittlicher Ausbau, guter Zustand, gute Lage) liegen gesamtschweizerisch die Nettorenditen bei 1,59 Prozent und die Bruttorenditen bei 2,69 Prozent. Nimmt man die konkreten Marktwerte in Winterthur, zeigen sich die tiefen Renditen. Aktuell bezahlt man für diese Eigentumswohnungen rund eine Million Franken und sie lassen sich für rund 2000 Franken vermieten. Die Bruttorendite beträgt damit 2,4 Prozent – erlaubt wären 5 Prozent, was eine Monatsmiete von mehr als 4000 Franken bedeuten würde. Wurde diese Eigentumswohnung 2016 für 700'000 Franken gekauft und zur damaligen Marktmiete von 1725 Franken vermietet, liegt die heutige Nettorendite bei 2,27 Prozent (zulässig 3,5 %) und die Bruttorendite bei 2,88 Prozent (zulässig 5 %), wenn dem Mieter alle Mietzinsanpassungen infolge Referenzzinssatz weitergegeben wurden.



Mit einem Rückgang von 6,5 Prozent im Jahr 2001 auf aktuell durchschnittlich 3,5 Prozent hat sich die Rendite bei Mehrfamilienhäusern beinahe halbiert.

### *Mietzinsanpassungen und Rendite*

Im Artikel 269 OR regelt das Mietrecht, dass Mietzinse missbräuchlich sind, wenn daraus ein übersetzter Ertrag erzielt wird. Gemäss Bundesgericht ist ein Mietzins zu hoch, wenn bei neueren Liegenschaften die Bruttorendite mehr als 3,5 Prozent und bei älteren Liegenschaften die Nettorendite mehr als 2 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen. Mit dem am 3. März 2025 auf 1,5 Prozent gesenkten Referenzzinssatz darf somit eine Nettorendite von 3,5 Prozent beziehungsweise eine Bruttorendite von 5 Prozent erzielt werden. Liegt die effektiv erzielte Rendite darunter, muss der Vermieter den Mietzins trotz gesunkenem Referenzzinssatz nicht reduzieren. Wird eine Liegenschaft mit laufendem Mietverhältnis erworben oder im Rahmen einer Erbteilung übertragen, kann der neue Eigentümer den Mietzins gestützt auf den Erwerbspreis erhöhen, soweit dieser nicht offensichtlich übersetzt war. Dabei gilt auch der Grundsatz, dass aus der Vermietung kein übersetzter Ertrag erzielt werden darf.

### *Ungenügende Rendite*

Bei neuerstellten Mehrfamilienhäusern liegt die aktuelle Bruttorendite durchschnittlich bei 3,5 Prozent und damit 1,5 Prozentpunkte unter der zulässigen Rendite bei einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent. Damit ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass zumindest bei neueren oder neu erworbenen Mehrfamilienhäusern kein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes besteht, bei dieser und auch bei allfälligen weiteren Senkungen.

Bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen resultieren in der Regel tiefere Renditen als bei Mehrfamilienhäusern. Damit werden auch bei älteren Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die Renditen deutlich unter der mietrechtlich zulässigen Grösse liegen. Ein Mietzinssenkungsbegehren des Mieters wegen eines gesunkenen Referenzzinssatzes kann damit häufig durch den Einwand abgelehnt werden, dass mit dem aktuellen Mietzins kein übersetzter Ertrag erzielt wird. Aufgrund der tiefen Rendite bei der Vermietung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann der Einwand der ungenügenden Rendite auch bei weiteren Senkungen des Referenzzinssatzes häufig gerechtfertigt sein. Für Liegenschaftskäufer, welche ein laufendes Mietverhältnis übernehmen, resultiert insbesondere bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in viele Fällen mit dem hohen

Kaufpreis und dem bestehenden Mietzins eine Rendite unter der mietrechtlichen Obergrenze. Das berechtigt den neuen Eigentümer zu einer Mietzinserhöhung, auch wenn der Referenzzinssatz unverändert bleibt oder sogar gesenkt wird.

*\*Ralph Bauert ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Executive MBA FH. Er ist Geschäftsführer des HEV Region Winterthur und Mietrichter am Mietgericht.*

*Weitere Fakten, Informationen und Grafiken zu Immobilienrenditen gibt es im ausführlichen Artikel «Fakten zu Immobilienrenditen, Referenzzinssatz und Mietzinsanpassungen»:*

*[www.hev-winterthur.ch/fakten-mietrendite/](http://www.hev-winterthur.ch/fakten-mietrendite/)*



# 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

## «Daten interpretieren und gezielt Massnahmen ableiten»

*Institutionelle Eigentümer stehen unter wachsendem Druck, transparente und belastbare ESG-Daten zu liefern, sagt Niklas Naehrig, Leiter des Bereichs Consulting & Sustainability bei Wincasa. Eine solide ESG-Datenverwaltung ist deshalb ein unverzichtbarer Bestandteil einer erfolgreichen ESG-Strategie und unterstützt Immobilienunternehmen dabei, Risiken frühzeitig zu erkennen.*



Niklas Naehrig ist Leiter Consulting & Sustainability bei Wincasa.

**Die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit wird immer komplexer. Verschiedene Benchmarks, Standards und Zertifikate verlangen eine Vielzahl an Daten und Kennzahlen. Wincasa, als führender Immobilien-Dienstleister der Schweiz, bewirtschaftet die Portfolios mehrerer grosser institutioneller Eigentümer, die direkt von diesen Herausforderungen betroffen sind. Wie kann die Bewirtschaftung dieser Rolle gerecht werden?**

Niklas Naehrig: Die ESG-Berichterstattung hat sich in den letzten Jahren enorm weiterentwickelt – von freiwilligen Offenlegungen hin zu klaren regulatorischen Anforderungen. Institutionelle Eigentümer stehen unter wachsendem Druck, transparente und belastbare ESG-Daten zu liefern. Als Bewirtschafter sind wir an der Quelle dieser Informationen und tragen eine Schlüsselrolle bei der Erfassung und Verarbeitung dieser Daten. Unser Nachhaltigkeitsteam unterstützt unsere Kunden, indem wir die ESG-relevanten Kennzahlen strukturiert erfassen, aufbereiten und für Geschäftsberichte, Zertifikate und Benchmarks zur Verfügung stellen. Gemeinsam mit Noalytica haben wir technische Lösungen entwickelt, um Datenflüsse weitgehend zu automatisieren und die Datenqualität sicherzustellen.

**Die Bewirtschaftung rückt nun also in eine neue und äusserst wichtige Position im Property- und Portfoliomanagement. Die Erfassung von Verbrauchsdaten spielt eine zentrale Rolle im ESG-Reporting. Wie geht Wincasa dabei vor?**

Wir konzentrieren uns insbesondere auf die Verbrauchsdaten in den Bereichen Energie, Wasser und Abfall. Die Herausforderung liegt in der Heterogenität der Datenquellen: Viele Informationen sind in unstrukturierten Formaten wie PDF-Rechnungen verfügbar. Um diesen Prozess effizienter zu gestalten, setzen wir KI-gestützte Lösungen ein. Unsere Technologie kann Verbrauchsabrechnungen automatisch auslesen und strukturieren. Anschliessend plausibilisieren wir die Daten, um Fehler zu minimieren. Automatisierte Qualitätsprüfungen sorgen dafür, dass Abweichungen erkannt und gegebenenfalls korrigiert werden.

**FM- und Bewirtschaftungsfachkräfte müssen sich mit neuen Technologien wie IoT, Big Data und KI vertraut machen und diese einsetzen können, um Gebäude und Anlagen effizient zu managen. Auch die Samm-**

**lung und Analyse von Gebäudedaten werden immer wichtiger, um die Effizienz zu optimieren und die Entscheidungsfindung zu verbessern. Kann die Bewirtschaftung diesen Bedarf abdecken?**

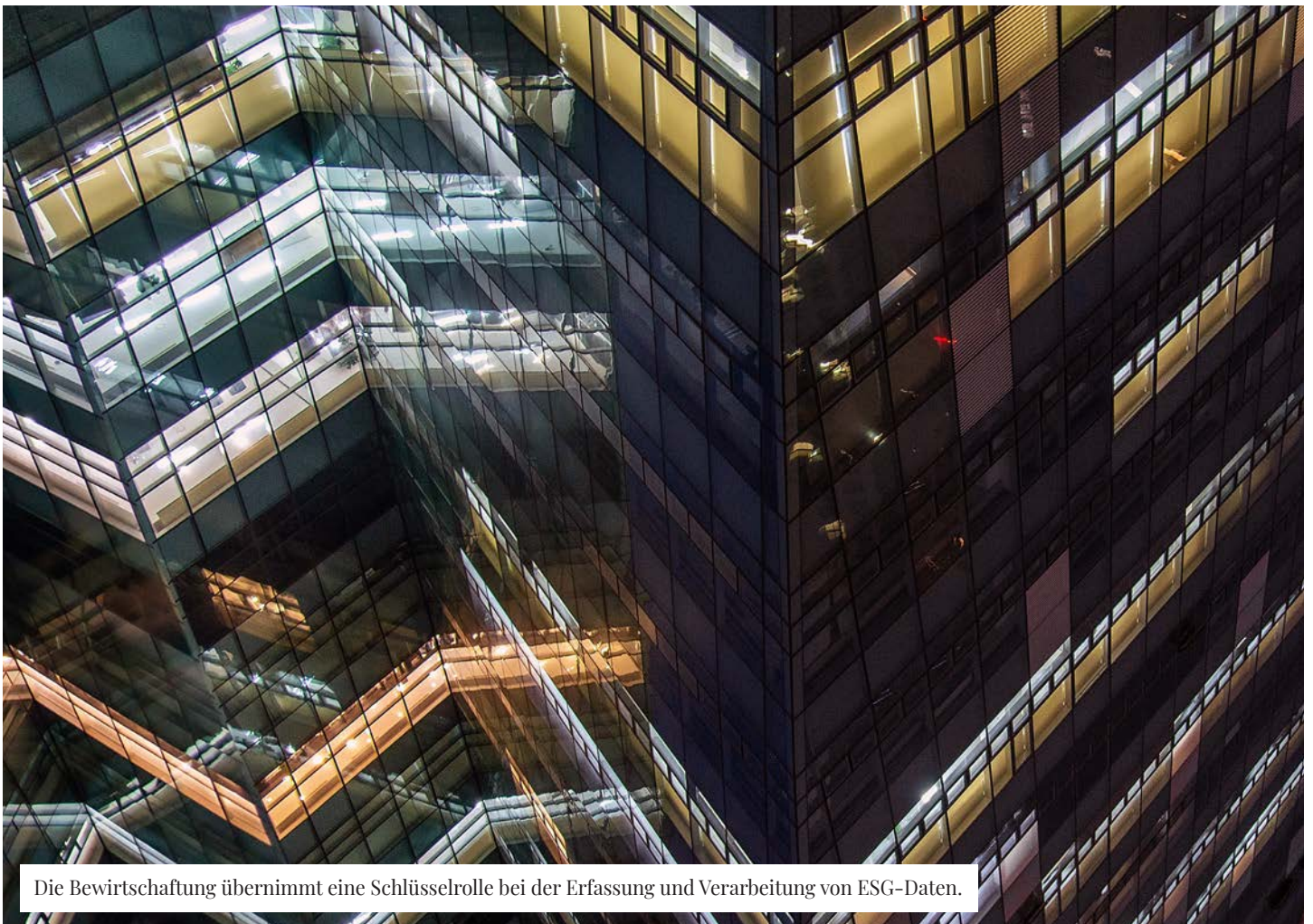
Das Berufsbild der Bewirtschafterin ebenso wie das des Facility Managers entwickelt sich stetig weiter. Neben klassischen Aufgaben wird die digitale Kompetenz wichtiger. Die Implementierung von IoT-Lösungen, automatisierte Datenerfassung und KI-gestützte Analysen sind essenziell, um Gebäude effizient zu bewirtschaften. Nicht zu vergessen ist hierbei jedoch, dass diese Lösungen selbst auch wieder einen Unterhaltsaufwand verursachen. Unsere Aufgabe als Immobiliendienstleister ist es, unsere Fachkräfte in diesen Bereichen zu schulen und gleichzeitig Lösungen bereitzustellen, die den Umgang mit komplexen Daten erleichtern. Der Bewirtschafter oder die Bewirtschafterin spielt dabei eine Schlüsselrolle, da sie oder er als Schnittstelle zwischen Eigentümer, Mietenden und den eingesetzten Technologien fungiert. Er oder sie muss nicht nur mit diesen Systemen arbeiten, sondern auch die Daten interpretieren und gezielt Massnahmen ableiten.

**ESG-Berichtsstandards ermöglichen zwar eine strukturierte Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung, jedoch fehlt es häufig an Best Practices für die Umsetzung. Wie werden daraus Kennzahlen, wie sie von Standards wie AMAS verlangt werden, berechnet?**

Der erste Schritt ist die systematische Erfassung aller relevanten Rohdaten. Anschliessend werden diese mit weiteren Faktoren wie Flächendaten und Emissionsfaktoren verknüpft. Beispielsweise berechnen wir die CO<sub>2</sub>-Intensität einer Immobilie, indem wir den Energieverbrauch mit spezifischen Emissionsfaktoren multiplizieren und anschliessend auf die Gesamtfläche der Immobilie beziehen. Durch automatisierte Prozesse stellen wir sicher, dass diese Berechnungen konsistent und nachvollziehbar bleiben.

**Die Resultate müssen aber auch richtig interpretiert werden.**

Tatsächlich ist mit der ESG-Berichterstattung in Hinblick auf Performance-Verbesserung noch nichts erreicht. Es geht darum, die Ergebnisse richtig zu interpretieren und in konkrete Massnahmen umzusetzen.



Die Bewirtschaftung übernimmt eine Schlüsselrolle bei der Erfassung und Verarbeitung von ESG-Daten.

Deshalb sind wir davon überzeugt, dass wir mit unseren Nachhaltigkeitsservices an der Schnittstelle zwischen Property Management und Asset Management eine wichtige Lücke schliessen.

**Um an einem Benchmark wie GRESB teilzunehmen, aber auch für andere Reporting-Standards, braucht es neben Verbräuchen noch weitere Daten. Diese sind oft in verschiedenen Systemen erfasst. Wie lassen sich diese Datenflüsse zusammenführen?**

Genau hier setzen wir mit unserer Datenstrategie an. Wir empfehlen unseren Kunden, frühzeitig eine klare Strategie für das ESG-Reporting zu definieren: Welche Benchmarks und Zertifikate sind relevant? Welche Daten müssen dafür erfasst werden? Häufig müssen Daten aus sehr unterschiedlichen Quellen konsolidiert werden, um die Komplexität des Erfassungsprozesses zu reduzieren. Gemeinsam mit Novalytica haben wir eine zentrale ESG-Datenplattform entwickelt, die relevante Informationen aus verschiedenen Systemen zusammenführt und aufbereitet. Durch eine konsistente Datenstruktur können wir die notwendigen Reporting-Formate dann schlussendlich auf Knopfdruck generieren.

**Der gesamte Prozess von der Datenerhebung bis zur Berechnung der relevanten Kennzahlen muss transparent und nachvollziehbar ausgewiesen werden. Was aufzeigt, wie zentral ein effizientes, gut durchdachtes Datenmanagement für die ESG-Berichterstattung ist. Wer garantiert über die Richtigkeit der angegebenen Informationen?**

Die Qualitätssicherung erfolgt über mehrere Ebenen. Einerseits setzen wir auf moderne Technologien, die automatisch Unstimmigkeiten in den Daten erkennen. Jede berechnete Kennzahl muss in jedem Bearbeitungsschritt bis zurück zur Quelle nachvollziehbar sein. Zudem gibt es zunehmend externe Auditierungsanforderungen: Benchmarks wie GRESB oder regulatorische Standards verlangen, dass die Berichterstattung durch Dritte nachvollziehbar und überprüfbar ist. Unsere Datenerfassungsprozesse entsprechen deshalb den Anforderungen des International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000).

**Die Erfassung der meisten Daten rund um eine Immobilie erfolgt manuell. Insbesondere bei Verbrauchsdaten (Strom, Wasser, Abfall) bestehen oftmals noch keine automatisierten Möglichkeiten zur**

**Erfassung, oder der direkten Datenanbindung via Schnittstellen zu den Versorgungsunternehmen. Wie lässt sich trotz dieser Heterogenität die Erhebung der Daten automatisieren?**

Smart Metering ist eine zentrale Lösung für dieses Problem, aber die Abdeckung in der Schweiz ist noch begrenzt. Bei der manuellen Datenerfassung wäre eine Standardisierung der Abrechnungsformate und -formatierungen hilfreich und auch im Interesse der Verbraucher. Denn selbst KI kommt bei der Auswertung der unterschiedlichen Formate an Grenzen. Wir setzen auf eine Kombination aus digitalen Schnittstellen und KI-gestützter Datenerfassung. Unsere Systeme können Verbrauchsdaten aus Abrechnungen extrahieren und in eine standardisierte Struktur überführen. Langfristig ist das Ziel, direkte Schnittstellen zu Versorgungsunternehmen zu etablieren, um Echtzeitdaten zu erhalten. **Eine solide ESG-Datenverwaltung ist also ein unverzichtbarer Bestandteil einer erfolgreichen ESG-Strategie und unterstützt Immobilienunternehmen dabei, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen zu nutzen und ihre Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. Doch wirkt sich das auch positiv auf die Rendite aus?**

Absolut. Eine gut durchdachte ESG-Strategie und eine gute Unterhaltsstrategie sind kein Widerspruch. Sie erhöhen nicht nur die regulatorische Compliance, sondern steigern auch die Attraktivität einer Immobilie. Investoren achten zunehmend auf ESG-Kriterien, und gut dokumentierte Nachhaltigkeitsmassnahmen können sich positiv auf den Wert einer Immobilie auswirken. Zudem führen optimierte Verbrauchs- und Wartungskosten langfristig zu einer besseren finanziellen Performance.

**Wir sprachen hier bisher nur über das E von ESG. Wie stark muss sich die Bewirtschaftung in Zukunft auch auf die beiden Buchstaben S (Social) und G (Governance) konzentrieren?**

Nachhaltigkeitsmanagement wird an Bedeutung gewinnen. Faktoren wie Mietermix, Inklusion und soziale Verantwortung spielen zunehmend eine Rolle in der Immobilienbewirtschaftung. Ein Beispiel dafür ist das Siedlungscoaching von Wincasa, das gezielt auf soziale Nachhaltigkeit in Wohnsiedlungen ausgerichtet ist. Dabei geht es darum, Nachbarschaften aktiv zu stärken, Konflikte frühzeitig zu erkennen und gemeinschaftliche Aktivitäten zu fördern – mit dem Ziel, die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Auch im Bereich Governance nimmt die

Bedeutung von Transparenz in der Datenverwaltung und der Einhaltung regulatorischer Vorgaben weiter zu. Immobilienbewirtschaftung wird sich daher nicht nur mit Energieverbrauch, sondern auch mit sozialen und governance-relevanten Themen intensiver auseinandersetzen müssen, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

**Das Berufsbild des Bewirtschafters verändert sich zurzeit sehr stark. Die Fachkräfte stehen bei der Erhebung der Daten im Gebäude ganz zuvorderst und müssen mit den neuen Technologien umgehen können. Wie sehr macht sich hier der Fachkräftemangel bemerkbar?**

Der Wandel in der Bewirtschaftung erfordert Spezialisierung und neue Kompetenzen. Die Nachfrage nach Fachkräften mit technischem Know-how steigt, während das klassische, generalistisch geprägte Berufsbild des Bewirtschafters im Wandel begriffen ist. Ein gutes Beispiel dafür ist unser Target Operating Model (TOM), mit dem wir die Strukturen in der Bewirtschaftung neu ausrichten. Durch die Spezialisierung der Rollen – etwa die Trennung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie eine klarere Aufgabenteilung zwischen operativen und administrativen Tätigkeiten – schaffen wir effizientere Prozesse und gleichzeitig attraktivere, zukunfts-sichere Berufsbilder.

**Wie wollen Sie diese Attraktivitätssteigerung erreichen?**

Wir setzen verstärkt auf Schulungen und Weiterbildungen für unsere Mitarbeitenden. Gleichzeitig müssen digitale Lösungen so gestaltet sein, dass sie die Arbeit erleichtern und nicht zusätzlich erschweren. Durch die Kombination aus moderner Technologie, klaren Rollenprofilen und gezielter Qualifizierung wollen wir dem Fachkräftemangel entgegenwirken und das Berufsbild des Bewirtschafters weiterentwickeln. Das zahlt schlussendlich auch auf die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit ein.

*Interview: Remi Buchschacher*

*Niklas Nachrig leitet den Bereich Consulting & Sustainability bei Wincasa und bringt umfangreiche Erfahrung in der Architektur und der Immobilienwirtschaft mit. Mit einem Doktorat der ETH Zürich und Weiterbildungen in strategischem Bau- und Asset-Management ist er ein Experte in der Entwicklung von nachhaltigen Immobilienstrategien. Seine Schwerpunkte liegen in der ESG-Integration und im Energiemanagement, wo er Zertifizierungsprozesse wie GRESB und BREEAM begleitet. Seit 2017 ist er in verschiedenen Funktionen für Wincasa tätig. Der Immobilien-Dienstleister: Wincasa ist der führende integrale Immobilien-Dienstleister der Schweiz und bietet ein breites Dienstleistungsportfolio entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien: Von der Planung über den Bau und die Bewirtschaftung bis hin zur Revitalisierung und Repositionierung einer Liegenschaft. Die 1999 gegründete Aktiengesellschaft ist in allen Landesteilen präsent und gehört seit Mai 2023 zu Implenia.*

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





Swiss Finance & Property Group

# Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

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

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

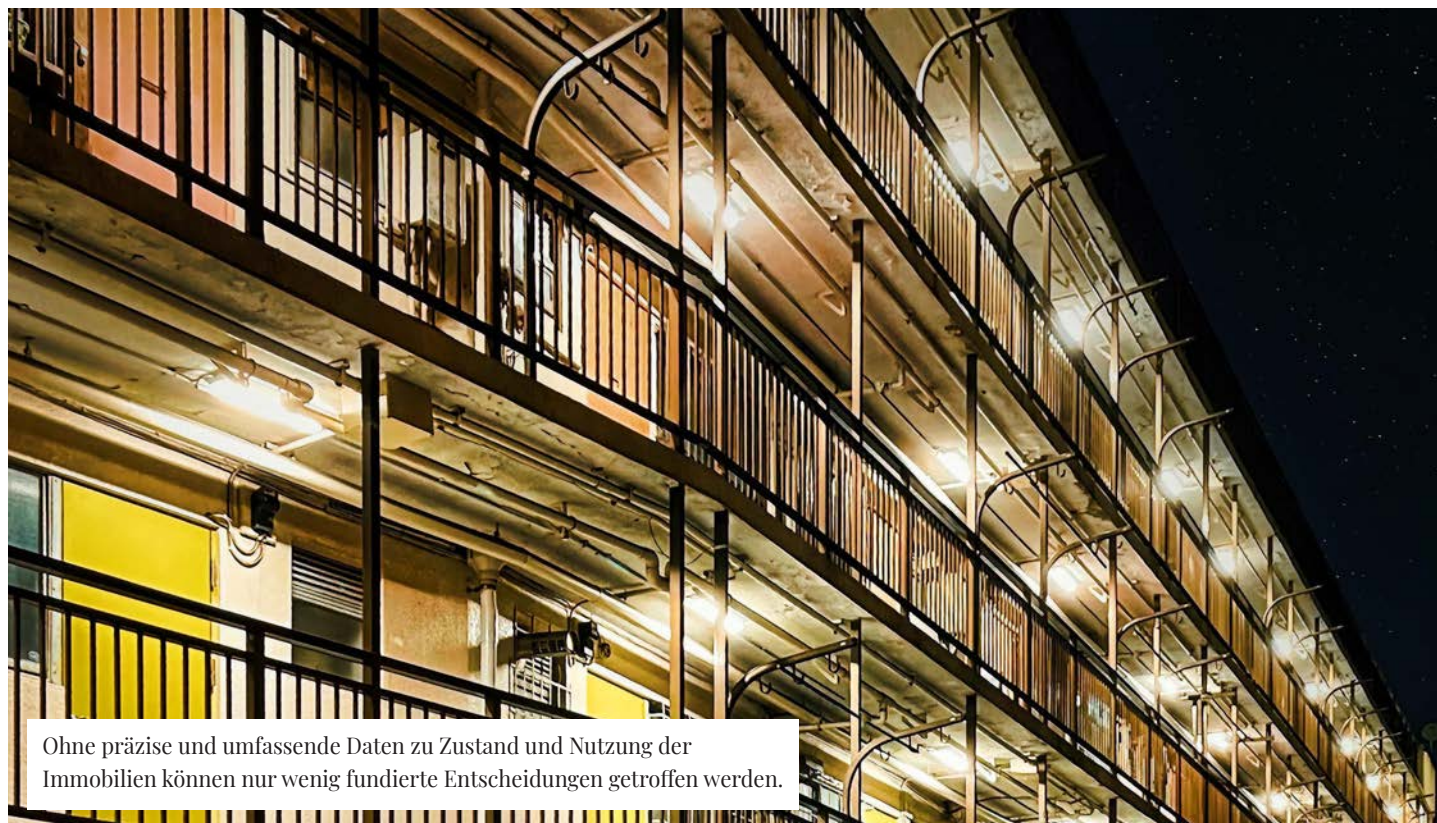
# Nachhaltige Mehrjahresplanung ist unverzichtbar

*Die Betrachtung der Lebenszykluskosten rückt immer stärker in den Mittelpunkt des Portfoliomanagements. Immobilien müssen in allen Lebensphasen umfassend und effizient betreut werden. Die Integration wesentlicher Prozesse wie die Mehrjahresplanung sowie die Bauwerksdokumentation nach Abschluss eines Projekts rücken dabei stark in den Fokus. Von Rayco Gutierrez\**

Der Lebenszyklus einer Immobilie gliedert sich grob in drei Phasen. Entwicklung, Planung und Realisation sowie den nachfolgenden Betrieb (FM). Alle drei Phasen sind unterschiedliche Disziplinen und stellen hohe inhaltliche und fachliche Anforderungen an die involvierten Akteure. Gleichzeitig besteht zwischen den einzelnen Phasen und Disziplinen eine Abhängigkeit indem getroffene Entscheide direkt oder indirekt Auswirkungen auf die nachfolgenden Phasen und Disziplinen haben. In sich entsteht dadurch ein sehr komplexes und vielschichtiges interdisziplinäres Projekt. Das Bedürfnis die unterschiedlichen Leistungen und die anfallenden Kosten zentral zu steuern und zu verwalten liegt nahe.

## *Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement*

Nachhaltigkeit spielt dabei eine zentrale Rolle im modernen Immobilienmanagement und gewinnt zunehmend an Bedeutung. Neben ökologischen Aspekten geht es dabei auch um die langfristige Werterhaltung und betriebswirtschaftliche Effizienz einer Immobilie. Diese ganzheitliche Herangehensweise erlaubt es den Kundinnen und Kunden von Asept, Immobilienprojekte nicht nur in der Bauphase, sondern auch langfristig effizient zu managen. Die Integration wesentlicher Prozesse wie die Mehrjahresplanung sowie Bauwerks-



Ohne präzise und umfassende Daten zu Zustand und Nutzung der Immobilien können nur wenig fundierte Entscheidungen getroffen werden.

dokumentation nach Abschluss eines Projekts rücken dabei stark in den Fokus. Diese Prozesse sind entscheidend für den nachhaltigen und langfristigen Betrieb von Immobilien, da sie helfen, den Wert eines Gebäudes zu erhalten und gleichzeitig Betriebskosten zu minimieren.

Eine strukturierte und langfristige Mehrjahresplanung ist unverzichtbar, um Immobilien nachhaltig zu bewirtschaften. Durch eine detaillierte Planung von Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen lassen sich wertvolle Ressourcen effizient und vor allem gewinnbringend einsetzen und ökologische sowie ökonomische Ziele erreichen. Diese Planungen helfen, unvorhergesehene Kosten zu vermeiden und die Betriebskosten langfristig zu reduzieren. Gleichzeitig tragen sie dazu bei, die Betriebseffizienz zu steigern und Investitionen vorausschauend zu tätigen.

### *Zentraler Erfolgsfaktor*

Ein zentraler Erfolgsfaktor im nachhaltigen Immobilienmanagement ist das strukturierte Datenmanagement. Ohne präzise und umfassende Daten zu Zustand und Nutzung der Immobilien können wenig fundierte Entscheidungen getroffen werden. Daher hilft das Datenmanagement nicht nur bei der strategischen Planung, sondern auch bei der Erstellung von Liegenschaftsstrategien und Berichten, die immer häufiger gefordert werden. Hier bieten verschiedene Systemanbieter Lösungen die von den Marktteilnehmern im Rahmen ihrer Disziplinen genutzt werden. Der Ruf nach dem Management der Kosten-Interdependenz und die bessere Vernetzung der Leistungserbringer, Informationen und Daten werden zukünftig einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Motivation dieser nachhaltigen Sichtweise auf die Kosten ist primär die optimierte Wirtschaftlichkeit über den gesamten Lebenszyklus.

Eine präzise Baukostenplanung ist besonders in Zeiten steigender Bau- und Materialkosten essenziell, um Projekte wirtschaftlich rentabel zu gestalten. Die Lösung PROVIS bietet eine umfassende Planung und ein effektives Kostencontrolling, das es Bauherren und Investoren ermöglicht, potenzielle Kostenrisiken frühzeitig zu erkennen und Gegenmassnahmen zu ergreifen. So können Budgets optimal genutzt und die langfristige Rentabilität von Immobilienprojekten gesichert werden. Die Acept Business Software AG, als

Digitalisierungspartner mit beinahe 20 Jahren Erfahrung und einem Team von mehr als 180 Expertinnen und Experten, bietet umfassende Lösungen, um diese Anforderungen erfolgreich zu erfüllen. Damit wird die Kommunikation zwischen allen involvierten Akteuren vereinfacht und die Kostenkalkulation, -Kontrolle und -Verwaltung über den Lebenszyklus transparent und eher beherrschbar.

*\* Rayco Gutierrez ist Leiter Business Unit PROVIS und Mitglied der Geschäftsleitung der Acept Business Software AG. Mehr Informationen:*

*PROVIS – Software fürs Objekt- und Bauprojektmanagement*

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

Unser nächstes Fachforum findet am **13. März 2025 im Gebäude YOND bei Vebeo 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, Vebeo AG; **Rahel Nägeli**, Leiterin Technik TECTON Management AG. **Moderation:** Remi Buchschacher, RealEstateReport

Melden Sie sich hier an:

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



# 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)

## Deutschlands finanzpolitische Zeitenwende treibt die Zinsen nach oben

*Der Kurswechsel in der deutschen Haushaltspolitik hin zu mehr Ausgaben setzt die Zinsen unter Druck – mit spürbaren Auswirkungen auch in der Schweiz.*

Friedrich Merz, der voraussichtlich Deutschlands nächster Bundeskanzler wird, hat ein politisches Paket angekündigt, das hunderte Milliarden Euro für Verteidigung und Infrastruktur mobilisieren soll. Deutschland hielt jahrzehntelang an strikter Haushaltsdisziplin fest, doch die unklare Haltung von US-Präsident Donald Trump zur Ukraine und seine Forderung nach höheren europäischen Verteidigungsausgaben haben ein Umdenken ausgelöst. Mit einem 500-Milliarden-Euro-Infrastrukturfonds und deutlich steigenden Verteidigungsausgaben plant Deutschland einen historischen finanzpolitischen Kurswechsel – vorbei an der strengen Schuldenbremse. Allerdings muss Merz bis spätestens 25. März einen politischen Konsens erzielen, da eine neue Mehrheitskonstellation im Bundestag spätere Reformen erheblich erschweren könnte.

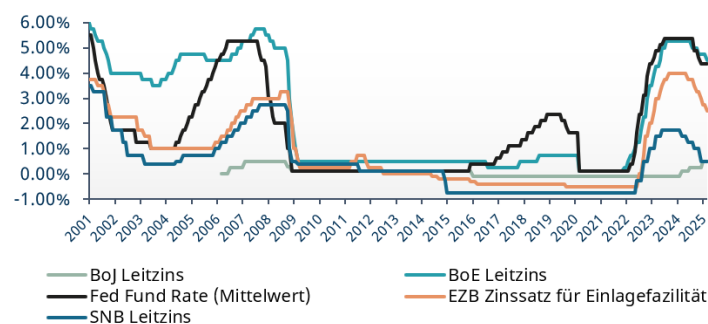
Das Umdenken in der deutschen Haushaltspolitik hin zu einer wachstumsorientierten Strategie hat bereits deutliche Marktreaktionen ausgelöst, insbesondere an den Devisen- und Zinsmärkten. Der Euro hat spürbar an Wert gewonnen, während die Renditen für 10-jährige deutsche Staatsanleihen um fast 50 Bps gestiegen sind – ein Trend, der sich auch auf andere europäische und Schweizer Anleihemärkte ausgeweitet hat.

Sollte die Reform erfolgreich umgesetzt werden, könnten weitere EU-Mitgliedstaaten folgen, was das makroökonomische Umfeld in Europa grundlegend verändern würde. In diesem neuen Kontext ist der geldpolitische Kurs der EZB ungewisser als noch vor wenigen Wochen. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen erscheint eine Zinspause bei der nächsten Sitzung zunehmend wahrscheinlich.

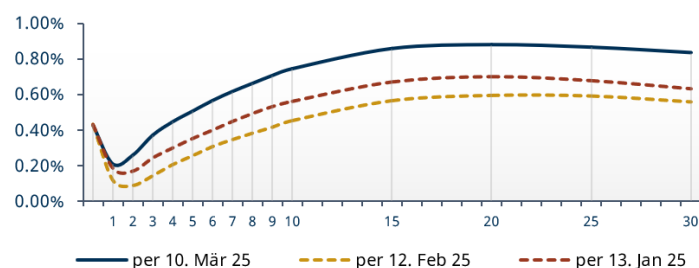
Auch für die SNB haben sich die Argumente für weitere Zinssenkungen abgeschwächt. Der Franken hat gegenüber dem Euro deutlich an Wert verloren, und die Inflation bewegt sich – trotz weiterhin niedriger Werte – im Rahmen der SNB-Prognose. Dies hat dazu geführt, dass Zinssenkungserwartungen zurückgeschraubt wurden. Die geldpolitische Lagebeurteilung der SNB am 20. März dürfte daher eine knappe Entscheidung werden.

Burak Er, CFA, Head Research bei Avobis

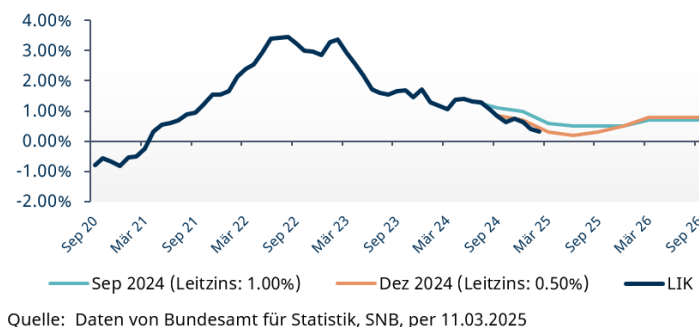
### Entwicklung der globalen Leitzinsen



### Entwicklung der CHF Swap-Kurve



### Tatsächliche Inflationsentwicklung und Inflationserwartung SNB





## 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**



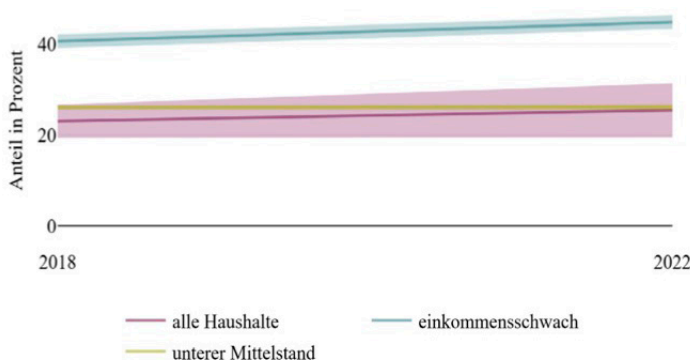
# Nachrichten

## Aktuelle Situation sorgt für Besorgnis

Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt gibt weiterhin zu Besorgnis Anlass, schreibt das Bundesamt für Wohnungswesen im neusten Wohnmonitor. Zwar hat sich die Situation auf dem Markt im Vergleich zum Vorjahr etwas entspannt. Der Preis dafür sind allerdings deutliche Mietpreissteigerungen, sowie auch ein Anstieg der Nutzungskosten beim Wohneigentum. Diese Reduktion der Nachfrage durch höhere Preise geht zu Lasten sich verändernder grösserer Haushalte, die rund 22 Prozent der umziehenden Haushalte ausmachen (Familien, Mehrpersonenhaushalte). Die Versorgung aller Haushalte insgesamt ist aber weiterhin intakt, allerdings sind die Wohnkostenbelastungen seit 2018 sowohl bei Miete als auch bei Kauf angestiegen und für tiefere Einkommen ist die Situation durchaus anspruchsvoll. Zumindest sind die Wirkungen der Zinswende nun praktisch vollends absorbiert. Im Bestand ist für 2025 nur mit einem geringen Anstieg der Wohnkosten zu rechnen. Die Situation wird sich nicht schnell ändern. 2025 ist ein sehr tiefes Bestandeswachstum zu erwarten, das auch dadurch beeinträchtigt wird, dass im urbanen Raum der Neubau häufig ein Ersatzneubau ohne grosse Mengenwirkung ist. Die ansteigenden Baubewilligungen und -gesuche lassen aber zumindest ab 2026 wieder stärkere Zuwachsraten erwarten. Dies soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass mittelfristig bei anhaltendem Haushaltswachstum grosser Handlungsbedarf besteht, da die Mengenausdehnung der Wohnungszahl zunehmend im überbauten Raum stattfinden muss. Eine kurzzeitige Entspannung wie im letzten Jahr, die auch durch tiefere Zuwanderungszahlen begünstigt werden kann, darf nicht von den langfristigen Herausforderungen ablenken.

## Ist die Energiewende bedroht?

Im Rahmen der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung soll unter anderem der Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum abgeschafft werden (sowohl für Erst- und Zweitwohnsitz), während er bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften bestehen bleibt. Auf Bundesebene ist zudem kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten mehr vorgesehen. Verstärkt sich damit bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts der Sanierungsstau bei Schweizer Einfamilienhäusern und gefährdet die Reform damit die Netto-null-Ziele des Gebäudesektors? Die Abschaffung der steuerlichen Abzugsmöglichkeiten gefährdet das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität nicht grundsätzlich, bremst aber eine Beschleunigung der energetischen Sanierungen, schreibt dazu die UBS. So ist der reine Ersatz fossiler Heizungen durch eine Wärmepumpe bei Einfamilienhäusern bei den aktuellen Energiepreisen auch ohne Steuerabzug finanziell attraktiv. Dementsprechend besteht auch kein ausgeprägter Zusammenhang zwischen der Subventionshöhe und der Ersatzquote für den Heizungsersatz, was auch die Bedeutung des Steuerabzugs für den Investitionsentscheid relativiert. Zusatzinvestitionen in die Energieeffizienz dürften allerdings aus Kostengründen vermehrt auf die lange Bank geschoben werden.



Mietkostenanteil am Bruttohaushaltseinkommen

## 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