

zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 01|22

Schwerpunkt

DSCHUNGEL

Von fiebrigen Bewertern, wertigen Häusern und findigen Investoren

11
Nachhaltigkeit bewerten:
Kriterien der grossen
Beratungs- und Bewertungsfirmen

14
Wildwuchs bei Umbauten
Brenno Borradori über die Werterhaltung

30
Grün ist die Hoffnung – schön wär's!



IMPRESSUM

Herausgeber



Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Oberer Graben 8, 9000 St.Gallen
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partner



Swiss Institute of
Real Estate Appraisal



Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung

Silvan Mohler
Präsident SIV
silvan.mohler@siv.ch, www.siv.ch

Chefredaktion

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Redaktionsteam

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Carmen Püntener, Felix Thurnheer,
Urs-Peter Zwingli

Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Silvan Mohler

Konzept und Umsetzung

Pur Kommunikation AG, St.Gallen
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2 x jährlich

Cover

Das Titelbild zeigt einen Ausschnitt
aus «Der Traum» von
Henri Rousseau (1844–1910)



RESPEKT

Liebe Bewerberin

Lieber Bewerber

Ich weiss nicht, wie es Ihnen geht. Wenn ich «Dschungel» höre, denke ich an Tarzan, sehe Lianen und suche gedanklich nach einer Machete, mit der man sie durchschneiden kann. Ich erlebe das feuchte Klima, fühl mich von Mücken gestochen, bin ob all der anderen Unbekannten, die im Busch lauern, adrenalindurchtränkt. Und gleichzeitig fasziniert. Die Lust auf Abenteuer ist aktiviert. Ich will mehr davon. So weit das Kopfkino ... Wenn ich den Transfer in den Alltag mache, sehne ich mich weniger nach Dschungel und den versteckten Abenteuern. So geht's auch Kolleginnen und Kollegen, die ich mit dem Dschungelthema konfrontierte. Häufigste Reaktion? Fragezeichen, Augenrollen, bloss nicht ...

Weshalb nur ist Dschungel derart negativ konnotiert? Und: Weshalb produzieren wir Menschen so viel davon? Als Bewerberin und Bewerber bewegen Sie sich in vielerlei Hinsicht wie in einem Dschungel. Schon allein wenn ich an die Daten denke, die es zu verarbeiten gilt. Oder die Menschen und deren Bedürfnisse, die alle berücksichtigt werden wollen. Weiter die Vorschriften, die Reglementierung, die Labels. Ziemlich viel Dickicht. Alles Alltag, werden Sie sagen. Sich hier nicht zu verlaufen und auf Kurs zu bleiben, hat viel Respekt verdient. Ich zieh meinen Hut ...

Sibylle Jung

WETT-
BEWERB

Zu cool ist diese Uhr, als dass wir sie nicht verlosen könnten.

Das machen wir. Schreiben Sie uns via zoom@siv.ch, welche Assoziation Sie mit «Dschungel» haben. Mit etwas Glück sind Sie die:der neue Besitzer:in der Swatch The Dream by Henri Rousseau.

Einsendeschluss für den Wettbewerb ist der 15. Mai 2022. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Eine Barauszahlung ist nicht möglich. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



FOCUS



06

AUS DEM LABELWALD

Wie sich Bewerber durch den Dschungel kämpfen

08

DAS DICKICHT DURCHDRINGEN

Zahlen und Fakten rund um die Nachhaltigkeit von Immobilien



NACHHALTIGKEIT BEWERTEN

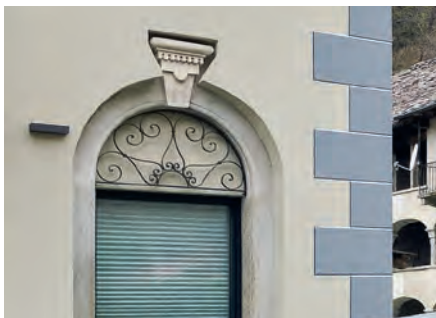
Welche Kriterien bei grossen Beratungs- und Bewertungsfirmen zählen

11

14

WILDWUCHS BEI UMBAUTEN

SIREA-Dozent Brenno Borradori über die Werterhaltung



27

BEKENNTNIS DER INVESTOREN

Nachhaltigkeit ist die einzige Alternative, sagt der Experte von der BVK.



- 05 INTRO**
Geschätzt #8 mit Caroline Schuppli, Orang-Utan-Forscherin
- 18 MARKTREPORT**
Die aktuellen Marktzahlen im Überblick
- 22 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE**
Welche Zahlen sich hinter «Urban Farming»-Projekten verbergen
- 24 ENERGIEGESETZ**
Der Kanton Zürich sagt fossilen Heizungen den Kampf an
- 26 AUS- UND WEITERBILDUNG**
Die aktuellen Lehrgänge an den Fachhochschulen
- 30 DAS PRÜFSOFA**
Grün ist die Farbe der Hoffnung – schön wär's!
- 32 VERBANDSINFOS**
Aus der Welt des SIV
- 34 SIV-KOPF**
Sieben Fragen an Thomas Koch

VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung

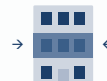
FP RE

0%

Typ der Immobilie



Einfamilienhaus



Eigentumswohnung

Neues iFrame-Tool «Schnellbewertung für Wohneigentum» für die automatisierte Lead-Gewinnung.

Das übersichtlich gestaltete Tool kann Ihrem CI angeglichen und unkompliziert in Ihre Webseite eingebunden werden.



GESCHÄTZT #8

Caroline Schuppli lebt mehrere Monate im Jahr im Dschungel von Sumatra, Indonesien. Dort forscht sie über Orang-Utans. Caroline Schuppli studierte evolutionäre Biologie und setzt sich seit Jahren mit ihrem SUAQ-Projekt für den Schutz der vom Aussterben bedrohten Menschenaffen ein.

Zoom verrät sie ihre drei Lieblingsplätze.

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

#1 REGENWALD

In unserem Camp mitten im Regenwald bin ich dicht von der Natur und seinen Bewohnern umgeben. Das Leben im Camp ist einfach. Und doch gibt es abgesehen von meinem Zuhause wohl keinen Ort, an dem ich mich wohler fühle. Die ruhigen Momente auf der Terrasse geniesse ich am meisten, obwohl es mit der imposanten Geräuschkulisse eigentlich nie ruhig ist.



Die Schweizerin Caroline Schuppli leitet auf Sumatra das Orang-Utan-Forschungsprojekt SUAQ. www.suaq.org

#3 IRCHEL

Am Standort Irchel der Universität Zürich habe ich studiert, am Anthropologischen Institut den Dokortitel erlangt und danach bis 2019 als Postdoc gearbeitet. Mit den grauen Gebäuden musste ich mich zuerst anfreunden. Doch beim Irchelpark war es Liebe auf den ersten Blick.

#2 REFUGIUM

Seit meiner Kindheit ist die Leglerhütte ein oft besuchtes Ziel oder Zwischenstopp auf Berg-, Ski- und Schneeschuhtouren. Nirgendwo bekomme ich den Kopf so frei wie in den Bergen. Hier konzentriere ich mich ganz auf die körperliche Aktivität und schalte andere Gedanken ab. Diese Pausen schaffen Raum für Ideen.



GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzertypisch – und trotzdem lesenswert.



DEN DURCHBLICK IM LABELWALD BEHALTEN

Im Immobilienmarkt wird Nachhaltigkeit immer wichtiger. Das zeigt sich auch im Labelwald, der in der Schweiz und international gewachsen ist. Wie können Bewerter mit dieser Vielfalt umgehen?

Text: Urs-Peter Zwingli

13 nationale und internationale Ansätze zur Nachhaltigkeit zählt die Swiss Valuation Standard (SVS) auf – und das sind nur jene, die in der Schweiz am häufigsten angewandt werden.¹ Der Trend zur Nachhaltigkeit ist an diesem Labelwald sichtbar, er hat aber auch Einfluss auf den Immobilienmarkt. So spielen Nachhaltigkeitskriterien bei Kaufentscheidungen institutioneller Investoren eine entscheidende Rolle. Das schreibt der Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022 von EY Schweiz.² 75 Prozent der für die Studie befragten 63 Investoren beobachten zudem Preisaufschläge bei ESG-konformen Immobilien.³ Das heisst:

1 Swiss Valuation Standard (2017). Das Kapitel 7 der SVS befasst sich im Detail mit Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung.

2 https://www.ey.com/de_ch/news/2022-press-releases/01/sustainability-and-pandemic-shape-the-real-estate-market

3 ESG steht für die Bewertung der Nachhaltigkeitsaspekte Umweltschutz (E – environment), soziale Verantwortung (S – social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (G – governance).

Bewerterinnen und Bewerter müssen Fragen der Nachhaltigkeit berücksichtigen. Doch wie können sie mit der Komplexität des Themas umgehen?

Spezialisierung bringt Wettbewerbsvorteile

«Tatsächlich macht es die Vielfalt an Zertifizierungen, Standards und Labels für Bewerter, Bauherren und Berater schwierig, den Überblick zu behalten», sagt Stefan Schrader, Inhaber des Büros für Nachhaltigkeit am Bau. Er ist ETH-Umweltingenieur, berät Bauherren und plant und koordiniert die Zertifizierung von Neu- und Umbauten. Es gebe auch für ihn als Spezialisten nur eine Lösung, sagt Schrader: Die Konzentration auf jene Ansätze, die er als wichtig und spannend einschätze. «Bewerter sollten sich in wenigen ausgesuchten Labels gut auskennen. Das bietet ihnen einen Wettbewerbsvorteil. Und sie bilden sich in einem am Markt stark nachgefragten Thema weiter.»

Eine Entscheidungshilfe kann die «Landkarte Standards und Labels

nachhaltiges Bauen Schweiz» sein. Dieser vom Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) herausgegebene Leitfaden zeigt auf, wie die verschiedenen Ansätze die Aspekte der Nachhaltigkeit (Energieeffizienz, Raumklima, Mobilität usw.) unterschiedlich gewichten. Er weist zudem aus, für welche Nutzung und welche Objektgrösse sich welcher Ansatz eignet – gerade für Bewerter interessant, die sich auf eine Gebäudekategorie spezialisiert haben.

Der Einfluss auf den Wert

«Ein Beleg der Nachhaltigkeit, also ein Label oder Zertifikat, erhöht klar den Wert einer Immobilie», sagt Schrader. Diesen Zuwachs in harten Zahlen zu berechnen sei allerdings schwierig, entsprechendes Feedback erhalte er von Bauherren. «Die Frage ist unter anderem, wie Nachhaltigkeit gewichtet wird im Vergleich zum nach wie vor dominierenden Wertfaktor der Lage.»

Es werde allerdings immer wichtiger, die Risiken einer Immobilie zu bewer-

In der aktuellen Nachhaltigkeitsdiskussion führen die Meinungen in unterschiedliche Richtungen. Das macht es schwierig, den Überblick zu behalten.

ten. «Da zähle ich nachhaltige Aspekte dazu. Dazu gehören etwa die CO₂-Bilanz eines Gebäudes, dessen Erschliessung auch mit nachhaltiger Mobilität oder die Flexibilität der Baustruktur für spätere Umnutzungen.»

Stossen aktuelle Bewertungsmethoden an ihre Grenzen, wenn es um ein derart vielseitiges Thema wie Nachhaltigkeit geht? Ja, sagt der SIREA-Dozent Beat Salzmann (siehe Interview). Die Bewertung der Nachhaltigkeit erfordere einen längeren Zeithorizont als jener der heutigen Methoden, so Salzmann. Er sitzt beim Swiss Institute for Real Estate Appraisal (SIREA) in der Methodikgruppe, die regelmässig über mögliche Weiterentwicklungen diskutiert.

Berufsverbände tragen neue Ansätze mit

Anregungen zur Methodik liegen bereits vor: So gibt es den Leitfaden «Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien» (NUWEL), der vom SIV, von der Bewertungsexpertenkammer des SVIT sowie von der RICS mitgetragen wird. Verantwortlich dafür war das Center for Corporate Responsibility and Sustainability der Universität Zürich. Dieses hat auch den Economic Sustainability Indicator (ESI) entwickelt. Dieser fokussiert im Unterschied zu Labels, welche die im weitesten Sinne technischen Aspekte einer Immobilie abdecken, auf finanzielle Aspekte. Der Indikator beschreibt das Risiko oder die Chance, dass eine Immobilie aufgrund externer Entwicklungen (Energiepreise, Klimaveränderung, demografischer Wandel usw.) an Wert verliert oder gewinnt. Allerdings liegt die Entwicklung von NUWEL wie auch ESI schon einige Jahre zurück.

«VIELE LABELS DIENEN VOR ALLEM DER VERMARKTUNG»

Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienwirtschaft immer wichtiger. Herr Salzmann, Sie setzten sich intensiv mit Bewertungsmethoden auseinander – inwiefern ist das Thema in diesem Bereich der Immobilienwelt angekommen?

Beat Salzmann: Das Verständnis, was Nachhaltigkeit bedeutet, nehme ich in der Immobilienbewertung noch zu wenig wahr. Wenn wir heute ein Gebäude bauen, wird dieses 80 bis 100 Jahre genutzt. Um dessen Wirtschaftlichkeit zu berechnen, müsste man eine echte Vollkostenrechnung anstellen. Dazu zähle ich zum Beispiel auch die Kosten, die irgendwann beim Abbruch und Recycling anfallen werden. Oder die Kosten der grauen Energie, die in die Baustoffe gesteckt wird. Nachhaltigkeit bedeutet bei so einer Rechnung weit gefasst, dass der Aufwand im Verhältnis zur Nutzungsdauer möglichst tief ist – egal ob wir diesen in Franken oder CO₂ messen. Die Immobilienwirtschaft ist aber nach wie vor auf den aktuellen Wert oder zu kurze Zeithorizonte fokussiert. Die DCF-Methode etwa schaut gerade mal zehn Jahre voraus.

Allerdings gibt es bereits viele Labels und Zertifikate, die die Nachhaltigkeit einer Immobilie ausweisen.

Das stimmt, aber dass ein Label heute einen erheblichen Einfluss auf die Bewertung hat, würde ich bezweifeln. Viele Labels sind vor allem ein Vehikel für die Vermarktung. Damit will ich diese nicht schlechtreden, hinter vielen Labels stehen ernsthafte Bemühungen. Aber natürlich gibt es grosse Unterschiede zwischen den verschiedenen Ansätzen. Als Bauherr muss man diese genau prüfen, bevor man sich für ein Label oder Zertifikat entscheidet. Ein nachhaltiges Label muss aus meiner Sicht zum Beispiel die Kosten für die spätere Entsorgung einberechnen. Das machen heute die wenigsten Angebote.

Welche Entwicklungen sehen Sie im Bereich nachhaltiger Immobilien?

Heute werden exorbitante Preise für Objekte bezahlt, die vielleicht erst 30 oder 40 Jahre alt sind. Dann reisst man diese ab und erstellt einen Neubau. Das funktioniert aber nur aufgrund explodierender Bodenpreise. Aktuell ist das rentabel, doch langfristig wird dieser Ansatz nicht aufgehen. Wie gesagt, verlangt echte Nachhaltigkeit mit tiefen Kosten in finanziellen und ökologischen Bereichen, dass man eine Immobilie viel länger nutzt.



Beat Salzmann ist Architekt ETH und hat dort zum Wertveränderungsprozess von Immobilien doktriert. Salzmann arbeitete während 20 Jahren als Berater und Bewerter, u. a. für die IAZI AG. Er ist Dozent an verschiedenen Fachhochschulen und am SIREA.

DAS DICKICHT DURCHDRINGEN

Wer sich durch den Wertedschungel kämpft und dabei die Nachhaltigkeit sucht, verliert schnell die Orientierung. Denn «grüne» Kriterien können nicht separat betrachtet werden, wenn es um die Wertermittlung von Liegenschaften geht. Zoom hat Kennzahlen und Fakten zusammengetragen.

Text und Recherche: Carmen Püntener



Weit akzeptierter Standard

Der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) bildet das Grundgerüst für die Einordnung verschiedener Nachhaltigkeitskriterien von Immobilien. Die SNBS-Kriterien sind auf den drei Säulen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt aufgebaut.¹



kg CO₂/m²

Vorlage zum CO₂-Gesetz

Die neue Vorlage zum CO₂-Gesetz befindet sich zurzeit in der Vernehmlassung. Sie will die Treibhausgasemissionen in der Schweiz bis 2030 gegenüber 1990 halbieren. Im Bereich der Gebäude möchte das Parlament, dass die CO₂-Emissionen bis 2030 noch maximal 20 kg CO₂/m² betragen dürfen. Dieser Wert soll danach alle fünf Jahre um zusätzliche 5 kg CO₂/m² reduziert werden.²

Nachhaltig bauen ist heute praktisch Standard. Sowohl die Kriterien für den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz als auch diejenigen von Minergie sind breit akzeptiert und werden bei Neubauten fast immer integriert. Trotzdem ist das Bundesziel Netto-Null bis 2050 kein einfaches Unterfangen. 57% der Wohnbauten in der Schweiz befinden sich in Privatbesitz und 1,5 Millionen Gebäude in der Schweiz sind bezüglich ihrer CO₂-Emissionen sanierungsbedürftig. Es scheint unwahrscheinlich, dass alle Bauten bis 2050 klimaneutral sein werden. Genauso in den Sternen steht die Frage nach der Wertsteigerung von nachhaltigen Liegenschaften. Die aktuellen Zeichen deuten eher auf eine Stagnation, während die Werte von nicht nachhaltigen Liegenschaften sinken.



3x

mehr Wasser

Tropische Regendusche

Oft wird bei tropischen Regenduschen das Wasser mit Sauerstoff angereichert, damit das Wasser beim Duschen weicher wahrgenommen wird. Aber gut zu Wissen: Eine grosse Regendusche verbraucht rund dreimal so viel Wasser wie ein sparsamer normaler Duschkopf.

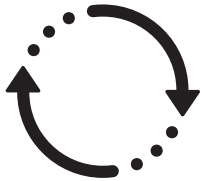


51 302

Minergie-zertifizierte Gebäude

Label für viele Neu- und Umbauten

Von allen Minergie-zertifizierten Gebäuden sind 41 887 Wohn- und 5528 Zweckbauten. 8 Prozent davon sind sanierte Altbauten. Dies zeigt auf, dass bei Altbauten ein riesiger Nachholbedarf besteht.³



360°

Rundumblick

Wertveränderung

Ohne Rundumblick kann keine Aussage zur Wertveränderung von nachhaltigen Liegenschaften gemacht werden.

Zu viele Faktoren sind involviert und Experten gehen von unterschiedlichen Szenarien für die Zukunft aus.

Wichtig ist: Die verbesserte Energiebilanz allein führt noch nicht zum Mehrwert. Kriterien wie Baumaterialien, Raumklima, Wasserverbrauch, ÖV-Anschluss und – nach wie vor zentral – die Lage haben entscheidenden Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft.

Eine bereits recht gut belegbare Theorie ist die Wertminderung von nicht nachhaltigen Gebäuden.⁴

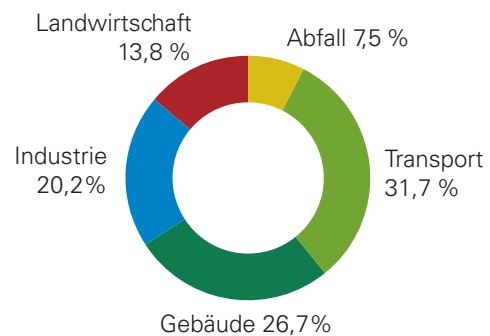


<1%

Sanierungsrate

Langsamer Wechsel

1,5 Millionen Gebäude sind in der Schweiz sanierungsbedürftig. Die jährliche Sanierungsrate liegt jedoch unter einem Prozent. Trotz staatlicher Anreize und der Notwendigkeit, die Auswirkungen auf das Klima zu reduzieren, schreitet die energieeffiziente Renovierung von Häusern und Gebäuden nur langsam voran.⁵



Treibhausgas-Emissionen in der Schweiz nach Sektoren

in % der Gesamtmenge, 2017

Quellen

- 1 Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS), <https://www.snbs-hochbau.ch>
- 2 Entwurf des Bundesgesetzes über die CO₂-Emissionen: <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/69727.pdf>
- 3 <https://geschaeftsbericht2020.minergie.ch/zahlen-und-fakten/zertifizierungen-nach-baustandards/>
- 4 z.B. PwC/Urban Land Institute: Emerging Trends in Real Estate: Europe
- 5 Bundesamt für Umwelt/Schweizerischer Nationalfonds



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

 **as immobilien**
stark in Liegenschaften

as-immo.ch



VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Achtung definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

NACHHALTIGKEIT RICHTIG BEWERTEN

Was bedeutet Nachhaltigkeit für den Wert einer Immobilie? Grosse Immobilien-, Beratungs- und Bewertungsunternehmen setzen sich aktuell intensiv damit auseinander. Welche Kriterien in die Bewertungen einfließen sollten, haben wir mit drei Vertretern diskutiert.

Interview: Jürg Aegerter



Christine Eugster

ist Partnerin beim Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner in der Division «Data, Analytics & Technology».



Dr. Stefan Fahrländer

ist Gründer von Fahrländer Partner Raumentwicklung und Präsident des Verwaltungsrats des Schweizerischen Instituts für Immobilienbewertung SIREA.



Roman Ballmer

ist stellvertretender CEO bei IAZI und leitet seit 2013 den Bereich der hedonischen Produkte.

Gleich zu Beginn eine private Frage: Wie nachhaltig leben Sie?

Christine Eugster: Ich versuche, mich saisonal und regional zu ernähren und esse viel weniger Fleisch als früher. Wenn ein Ziel mit dem Zug gut erreichbar ist, lasse ich das Auto stehen. Ob wir mit dem Flugzeug in die Ferien reisen, wird mit der ganzen Familie diskutiert und abgewägt.

Roman Ballmer: Als Mieter in einer Minergie-Liegenschaft und reger ÖV-Nutzer sieht mein ökologischer Fussabdruck vermutlich in Ordnung aus, wobei die Wahl des Fortbewegungsmittels mitunter auf unseren zentralen Bürostandort zurückzuführen ist. Mein Bewusstsein für Nachhaltigkeitsthemen hat in den letzten Jahren klar zugenommen.

Stefan Fahrländer: Wahrscheinlich bin ich etwa Schweizer Durchschnitt: Mein Wohnflächenkonsum ist zu gross, mein Energieträger noch schmutzig, die Grundsubstanz aber 250 Jahre alt. Ich habe keine Ferienwohnung, dafür eigenen Wald, in dem ich CO₂ binde. Ich esse weniger und nur einheimisches Fleisch, achte auf lokale Handwerker und Baustoffe und fliege in die Ferien. Die Thematik ist auf dem Radar. Meine Kinder erinnern mich praktisch täglich daran.

Die Nachhaltigkeit ist auch in Bewerterkreisen zum grossen Thema geworden.

Wo zeigt sich das?

Roman Ballmer: Das Thema ist in der gesamten Immobilienbranche omnipräsent, vom Entwickler über den Anleger bis hin zu Hypothekarinstituten. Entsprechend treffen viele Kundenanfragen dazu ein. Auf der einen Seite ist dies positiv zu werten, es scheint sich nun tatsächlich etwas zu bewegen. Auf der anderen Seite gilt jedoch festzuhalten, dass vielfach erst die Bestandesaufnahme erfolgt.

Christine Eugster: In unseren Geschäftsstellen in Deutschland ist das Thema durch die EU-Taxonomie und die Offenlegungspflichten sogar zentraler als bei uns. Doch auch wenn der regulatorische Druck in der Schweiz noch weniger gross ist, gewinnt das Thema bei unseren Kunden enorm an Bedeutung. Die Nachfrage nach unseren CO₂-Modellierungen oder ESG-Ratings hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

Stefan Fahrländer: Nachhaltigkeit war bei uns immer ein grosses Thema und ist immer in die Bewertungen eingeflossen; im ökonomischen und sozialen Sinn sowieso. Und auch die Ökologie hat seit den 1980er-Jahren ihren Stellenwert, wobei dieser auch mit den jeweiligen Energiepreisen korreliert.



Der Obstgarten in Widnau ist die erste im Kanton St.Gallen realisierte Siedlung nach Minergie-P-Eco-Standard. Ein Elektroauto kann von allen Mietern genutzt werden und auch die Ernte der Obstbäume wird geteilt.

Liegenschaften verursachen in der Schweiz 30 % des CO₂-Ausstosses – wie präsent ist diese Zahl in Ihrem Alltag?

Stefan Fahrländer: Gar nicht, die Thematik hingegen sehr.

Roman Ballmer: Der Fokus wird leider häufig auf die Emissionen im Betrieb gelegt, womit Neubauobjekte als Heilsbringer erscheinen. Dabei wären die grössten CO₂-Reduktionen mit geeigneten Massnahmen im bestehenden Gebäudepark zu erzielen. In diesem sind bereits gewaltige Mengen grauer Energie gebunden, die für Herstellung der Baustoffe, Transport und Bau eingesetzt wurden.

Christine Eugster: Das sehe ich auch so. Neubauten haben aufgrund guter Dämmung einen viel tieferen Wärmebedarf und werden vorwiegend mit erneuerbarer Energie beheizt. Wenn aber auch die graue Energie von Ersatzneubauten berücksichtigt wird, schneiden diese gegenüber Sanierungen bezüglich CO₂-Bilanz häufig weniger gut ab.

Wo fließen Aspekte der Nachhaltigkeit bereits heute schon in Ihre Bewertung ein?

Stefan Fahrländer: Bei sämtlichen Parametern fließen die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) mit ein. Schon immer.

Christine Eugster: Bei unseren hedonischen Modellen für Wohneigentum sehen wir, dass die Qualität der Gebäudehülle einer Immobilie heute preisrelevanter ist als noch vor einigen Jahren. Umgekehrt hat der Preiseffekt von Minergie-Zertifikaten abgenommen. Dies hängt damit zusammen, dass mittlerweile auch konventionelle Neubauten viele Aspekte der Minergie-Anforderungen erfüllen.

Roman Ballmer: Seit jeher fließen zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte ein. Neben dem Objekt selber betrifft dies auch Lagefaktoren wie die Nähe zum ÖV oder soziale Dimensionen wie die Sicherheit oder ein attraktives Wohnumfeld.

«Ein Haus mit einer fossilen Heizung ist in Zukunft klar weniger Wert als ein Gebäude mit nachhaltiger Technik». Das sagt der Zürcher Regierungsrat Martin Neukom. Sind Sie gleicher Meinung?

Christine Eugster: Dieser Aussage würde ich zustimmen. Bei Häusern mit alten Ölheizungen müssen Kosten für den Systemwechsel eingepreist werden. Dadurch, dass viele institutionelle Immobilieneigentümer Nachhaltigkeitsziele zu erreichen haben, können «nicht nachhaltige» Objekte zunehmend zu «Stranded Assets» werden, die man nicht im Portfolio haben möchte. Damit sinkt die Zahlungsbereitschaft für solche Immobilien.

Stefan Fahrländer: Das stimmt. Allgemein geht es um Wertminderung von nicht nachhaltigen Gebäuden und nicht um eine Wertsteigerung von nachhaltigen Liegenschaften. Letzteres ist schon eingepreist.

Roman Ballmer: Es ist tatsächlich davon auszugehen, dass sich das Käuferverhalten in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen in den kommenden Jahren verändern wird. Während aktuell vor allem die energieeffizienten Gebäude hochgelobt werden, erwarte ich ebenfalls eher eine Abstrafung von Objekten mit Sanierungsstau.

Mit der Nachhaltigkeitsdiskussion gewinnt das Thema «Environmental, Social and Corporate Governance» (ESG, siehe Box) an Bedeutung. Wie stark verändert sich die Bewertung von Immobilien durch diese Faktoren?

Christine Eugster: Grundsätzlich waren Nachhaltigkeitsaspekte schon immer Bestandteil einer Bewertung, jedoch wird der Wert einer Immobilie heute noch umfassender beurteilt. Wir stellen eine starke Nachfrage nach ESG-Due-Diligence fest. So wird die Nachhaltigkeit im Rahmen einer Immobilien-Akquisition im Detail geprüft und wir nehmen deutlich mehr GEAK-Zertifizierungen (Gebäudeenergieausweis der Kantone), CO₂-Berechnungen oder ESG-Beurteilungen vor als vor ein paar Jahren.

Stefan Fahrländer: Naja, da werden gerne Dinge vermischt. E und S ergeben die fehlenden Säulen des umfassenden Nachhaltigkeitsreportings und G betrifft die kommerziellen Akteure. In der Berichterstattung werden insbesondere E und S künftig zusätzlich beziehungsweise verstärkt ausgewiesen.

Roman Ballmer: Neu ist lediglich das Bedürfnis, eine Vielzahl von Faktoren explizit auszuweisen, was insbesondere bei Portfolio-Analysen einen beträchtlichen Aufwand bei der Erfassung auslösen kann. Mit dem reinen Messen ist jedoch noch nichts bewirkt. Gleichzeitig stellt sich die Frage der Standardisierung und die Sicherstellung der Vergleichbarkeit. Am Auftrag einer Immobilienbewertung, nämlich der Einschätzung der Zahlungsbereitschaft im Markt, ändert sich nichts.

Auch bei ESG gilt das Bewertergeheimnis: Daten, Daten, Daten. Wie stellen Sie sicher, auf den richtigen und relevanten Daten aufzubauen?

Christine Eugster: Wir pflegen selbst umfassende Datensätze, etwa Angaben zu Immobilienpreisen, -mieten und -kosten sowie Gebäudemerkmalen. Daneben beziehen wir öffentlich verfügbare Daten, so zum Beispiel Informationen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Informationen zu Naturgefahren oder kleinräumliche Daten zur Vegetationshöhe. Open-data-Quellen werden glücklicherweise kontinuierlich ausgebaut.

Roman Ballmer: Auch wir haben zahlreiche Datenpools selber, mithilfe unserer Kunden oder externer Quellen aufgebaut. Die Verwendung robuster Analysekonzepte und statistischer Verfahren erlaubt uns, die Qualität und Relevanz der Daten laufend zu prüfen.

Stefan Fahrländer: Die Themen sind ja bekannt und man gibt sich Mühe, die relevanten Daten flächendeckend bereitzustellen, seit 2006. Teilweise sind dies einfache Messdaten, teilweise Ergebnisse komplexer Modelle. Es ist aber zu bedenken: Mit Datenerfassung wird noch kein einziges Kilo CO₂ eingespart; Pragmatismus ist gefordert.

Zum Schluss: Welchen Einfluss werden zukünftige politische Entscheide auf die Bewertung von Immobilien haben?

Roman Ballmer: Die politischen Rahmenbedingungen spielen eine entscheidende Rolle und die Geschwindigkeit des Wandels wird stark an das monetäre Anreizsystem gekoppelt sein.

Christine Eugster: Nachhaltig betriebene Liegenschaften sind weniger den politischen Risiken ausgesetzt, die sich als Folge von veränderten Regulierungen ergeben können.

Stefan Fahrländer: Ganz klar: Nicht-Nachhaltigkeit wird künftig stärker bestraft.



ESG

Der Begriff ESG bezeichnet die betrieblichen Standards in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. In anderen Worten, den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. 2006 riefen die Vereinten Nationen die Wirtschaft zu einer solchen freiwilligen Selbstverpflichtung bezüglich der Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen auf. Diesem Aufruf sind viele gefolgt: Gemäss einer Studie der UBS (2021) betrachten drei Viertel der weltweiten Investoren ESG-Faktoren heute als wichtige Markttreiber.

Die Primarschule
Al Burio in Gordola TI,
1971. Architekten:
Augusto Jaeggli und
Marco Bernasconi



ES HERRSCHT WILDWUCHS

Wo alte Bausubstanz steht, wird in der Regel Energie verschleudert. Bereits 30-jährige Gebäude genügen den heutigen Ansprüchen für eine nachhaltige Nutzung nicht mehr. So ist es üblich, die Immobilien auf die heutigen Standards aufzurüsten. Aber Achtung: Das Gebäude behält seinen Wert nur dann, wenn beim Umbau ästhetische und soziokulturelle Aspekte berücksichtigt werden.

Text: Brenno Borradori

1,5

Mio. sanierungsbedürftige Gebäude

80

% Wohngebäude vor 1990 gebaut

Die Zeit drängt: Wir müssen uns differenzierte Überlegungen zur Nachhaltigkeit unserer Immobilien machen. Das heisst, wir müssen besser verstehen, welche Komponenten sich in welcher Weise auf die Nachhaltigkeit auswirken. Das Bewusstsein der Bauherrschaften und Planer für die Nachhaltigkeit ist zwar grösser als noch vor ein paar Jahren, allerdings beschränkt es sich hauptsächlich auf Energieeinsparungen. Beim Umbauen und Renovieren neigen wir dazu, den Einfluss gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und kultureller Aspekte auf die Nachhaltigkeit zu unterschätzen.

Bauen ist eine kulturelle Handlung. Auch der Bund will in der Schweiz eine qualitativ hochstehende Baukul-

tur langfristig und proaktiv fördern. In seiner Strategie «Nachhaltige Entwicklung» (SNE) betont er, dass das umfassende Verständnis von Nachhaltigkeit die Baukultur als wesentlichen Faktor mit einschliesse. Architektonische Massnahmen betreffen demnach nicht nur das einzelne Objekt und dessen Benutzer; die Handlung hat einen viel weiteren Einflussradius.

Qualitäten beurteilen – nicht nur Mängel

Um die ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Verträglichkeit eines Gebäudes über die ganze Lebensdauer zu erreichen und zu erhalten, müssen regelmässig strategische Entscheidungen getroffen werden.



Die Primarschule Al Burio in Gordola, 1. Bauetappe 2021. Verfälschung der Architektur durch die Renovation, trotz der ausdrücklichen Absicht des Bauherrn, den historisch-architektonischen Wert des Gebäudes zu erhalten.

SIREA plant zum Thema
«Wechselbeziehung zwischen
Architektur und Immobilienwert»
Kurse auf Italienisch und Deutsch.
Weitere Informationen:
www.sirea.ch/kurse



Foto eines historischen Gebäudes mit Wärmedämmung im Maggia-Tal.

Diese sollen entweder dessen Lebensdauer verlängern oder dazu dienen, den Bau an neue, veränderte Anforderungen anzupassen. Grundvoraussetzung dafür ist die Fähigkeit, alle Qualitäten und Mängel des Gebäudes zum betreffenden Zeitpunkt zu erkennen und zu beurteilen. Obwohl eine enge Wechselbeziehung zwischen der Architektur und dem Wert einer Immobilie besteht, wird diese nicht immer so angemessen analysiert, wie es eigentlich nötig wäre. Damit ein Objekt einen zukunftsicheren Wert darstellt, müsste es jedoch anhand eines architektonischen Profils beurteilt werden. Für die zuverlässige Bewertung und Verwaltung eines Gebäudes und das Treffen der richtigen Entscheide für

seine Zukunft gilt es, die grundlegende Rolle der Architektur beim Bau von Immobilien zu analysieren und zu beurteilen. Dies unter Einbezug der Bedingungen, Anforderungen und Erwartungen heutiger und künftiger Benutzer. Grundsätzliche Überlegungen zur Rolle, zur Bedeutung und zum Umfang der Architektur haben zum Ziel, eine qualitativ hochstehende Baukultur zu verstehen, aufzubauen und zu erhalten.

Gebäudequalität, Ort und Zweck berücksichtigen

Das Thema lässt sich mithilfe der wohl eindrucklichsten und eigenwilligsten Definition der Architektur von Adolf Loos (1870–1933) besser begreifen: «Wer im Wald einen sechs Fuss lan-

gen und drei Fuss breiten Hügel findet, der offensichtlich mit einer Schaufel zur Pyramide geformt wurde, wird ernst und etwas in ihm sagt: Hier liegt jemand begraben. Das ist Architektur.» Die Definition zeigt mehrere Ebenen auf: den Geist des Ortes (genius loci), in diesem Fall des Waldes, der unsere Seele auf eine ganz bestimmte Art beeinflusst und prägt, die von der Atmosphäre einer bebauten Umgebung etwa sehr verschieden ist. Dazu kommt das künstlich erschaffene Element: der Hügel, der sich von der natürlichen Umgebung des Waldes abhebt, zusammen mit einer präzisen Beschreibung seiner Machart (vom Menschen mit einem Werkzeug, nämlich einer Schaufel geschaffen), sowie die exakte



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22
info@moessinger.ch | www.moessinger.ch



EXPERTVALUE
REAL ESTATE ASSESSMENT

Einfachheit ist die höchste
Stufe der Vollendung.
Leonardo da Vinci

Das Tool für unabhängige Bewertungsexperten

Sonderangebot für die Version 1.0

expert-value.ch



Die Anpassung eines Gebäudes an energiespartechnische Anforderungen sollte nicht der rein technischen Problemlösung dienen.



symbolische Form (eine Pyramide) mit den entsprechenden Abmessungen und deren Hinweis auf die Grösse eines menschlichen Körpers (6×3 Fuss). All diese Eindrücke erzeugen Gefühle zu dem, was uns bevorsteht: Die Form zeigt dem Menschen Wesen und Zweck des Bauwerks auf. Die Beobachtung oder Beschreibung führt in uns zum Erkennen des Objekts und zu einer beinahe unbewussten Identifizierung.

Kein rein technisches Problem

Folglich geht die Rolle der Architektur weit über eine rein technisch-funktionale Lösung hinaus – neben ästhetischen Überlegungen umfasst sie auch die soziokulturellen und sprachlichen Qualitäten sowie die gewohnheitsmässige Nutzung eines Ortes, einer Umgebung oder einer Stadt. Deshalb sollte auch der einfachste Eingriff in die Architektur, etwa die Anpassung eines Gebäudes an energiespartechnische Anforderungen, nicht nur der rein technischen Problemlösung dienen. Jede Massnahme muss ins künstlerische Konzept der strukturellen, funktionalen und ästhetischen Elemente eines Baus sowie in dessen geografische und historische Lage integriert werden. Werden diese Aspekte vernachlässigt oder gar beeinträchtigt, verringert dies die Attraktivität eines Objekts. Ein einfaches, aber frappantes Bei-

spiel sind der Einbau neuer Fenster und Türen, die Wärmedämmung der Fassade und die Installation neuer technischer Anlagen, sofern all diese Massnahmen ohne den Einbezug architektonischer Kriterien erfolgen (siehe Beispiel Schule in Gordola TI). Durch den Einsatz von Profilen verschiedener Grössen und der damit verbundenen heterogenen Verteilung der Fensterfronten, mit der wahllosen Montage dicker Isolationsschichten direkt auf die Fassade, die vielleicht noch nach dem Geschmack des Bauleiters gestrichen werden, und durch den unkoordinierten Einbau eines Haufens technischer Anlagen erreicht man häufig eine komplette Verfälschung der ursprünglichen Eigenschaften eines Gebäudes. Auch der oft praktizierte Abriss nicht tragender Wände in bestehenden Bauten mit der Absicht, in alten Gebäuden grosszügige, moderne Räume zu schaffen, führt oft zur vollständigen Zerstörung der Atmosphäre, ohne jedoch dasselbe Resultat wie bei Neubauten zu erzielen.

Nachhaltigkeit ja, aber werterhaltend

Deshalb muss künftig mehr in die Nachhaltigkeit investiert werden. Das heisst, in die schrittweise Anpassung bestehender Gebäude an die heutigen Standards. Das ist mitunter sogar nachhaltiger, gerade im Hinblick auf die bereits verbrauchte graue Energie,

als neu zu bauen. Erfolg verspricht dieser Ansatz jedoch nur, wenn das Objekt über einen architektonischen Wert verfügt, der erhalten oder verbessert statt zerstört oder vermindert wird. Jede Immobilienschätzung, jede strategische Planung und jede Massnahme erfordert daher eine genaue Bewertung des Niveaus und der Qualität der Architektur. So muss der Immobilienschätzer oder die Immobilienschätzerin – bei Bedarf mithilfe qualifizierter Fachleute – die Qualitäten und Möglichkeiten analysieren, die das Gebäude in architektonischer Hinsicht bietet. Um dessen Vorzüge, Chancen, Risiken, doch vor allem auch die Grenzen der baulichen Massnahmen zu ermitteln.

Brenno Borradori
Architekt dipl.ETHZ
aus Gordola TI, Immobilienschätzer und
Inhaber von Atelier
d'Architettura sowie
Dozent beim SIREA

AUFSCHWUNG IM BÜROLIEGENSCHAFTSMARKT

Die vielversprechende Wirtschaftsentwicklung führte zu einer Trendwende im Büroliegenschaftsmarkt: Erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise ist die Anfangsrendite für Büroliegenschaften wieder gesunken. Ganz anders bei den gemischt genutzten Liegenschaften, wo die negative Wertentwicklung weiter anhält.

Text: Felix Thurnheer

3,1

% Nettoanfangsrendite Büro

3,2

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Im zweiten Pandemiejahr gab es im Gegensatz zum Vorjahr einige erfolgsversprechende Indikatoren für die Schweizer Wirtschaft. Nachdem die Bauinvestitionen aufgrund des Coronaschocks stark eingebrochen waren, stehen die Zeichen nun auf Wachstum. Gemäss dem Baublatt lag die im Jahr 2021 auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme im Hochbau 10,4% über dem Wert von 2020. Auch der Schweizer Detailhandel hat 2021 mehr umgesetzt als im Vorjahr. Die provisorischen Ergebnisse des Bundesamtes für Statistik zeigen einen nominalen Umsatzanstieg von 4,2% gegenüber dem Vorjahr an. Alle Branchen konnten die im Vorjahr teilweise durch die Covid-19-Pandemie erlittenen Verluste weitgehend wieder wettmachen. Der Arbeitsmarkt war 2021 immer noch durch Covid-19

geprägt. Dennoch nahm die Arbeitslosenquote, die 2021 im Jahresmittel bei 3,0% lag, gegenüber dem Vorjahr (3,1%) leicht ab und die Anzahl der Stellensuchenden nahm um 0,5% ab. Verglichen mit dem Stand vor Ausbruch von Covid-19 ist die Zahl der Arbeitslosen und Stellensuchenden jedoch immer noch markant höher.

Büroliegenschaftsmarkt im Aufwärtstrend

Erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise ist die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften wieder gesunken: von 3,7% im Vorsemester auf 3,1% im zweiten Semester 2021. Dementsprechend ist auch der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft um 15,0% von CHF 11,3 Mio. auf 13,0 Mio. gestiegen. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Mittel- und Kleinzentren sind wie bereits im Vorsemester gestiegen, einzig in den Grosszentren ist eine abnehmende Entwicklung zu verzeichnen.

Gemischt genutzte Liegenschaften mit sinkenden Werten

Wie schon im Vorsemester sinken die Werte weiterhin. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft sank gegenüber dem letzten Semester stark, nämlich um 18,8% von CHF 11,0 Mio. auf CHF 8,9 Mio. Die Nettoanfangsrendite nahm im selben Zeitraum von 2,8% auf 3,5%

zu, womit den gemischt genutzten Liegenschaften das höhere Risiko als den Büroliegenschaften beigemessen wird. Weiterhin sinkend sind auch die Marktmieten sowohl in den Gross-, Mittel- als auch in Kleinzentren.

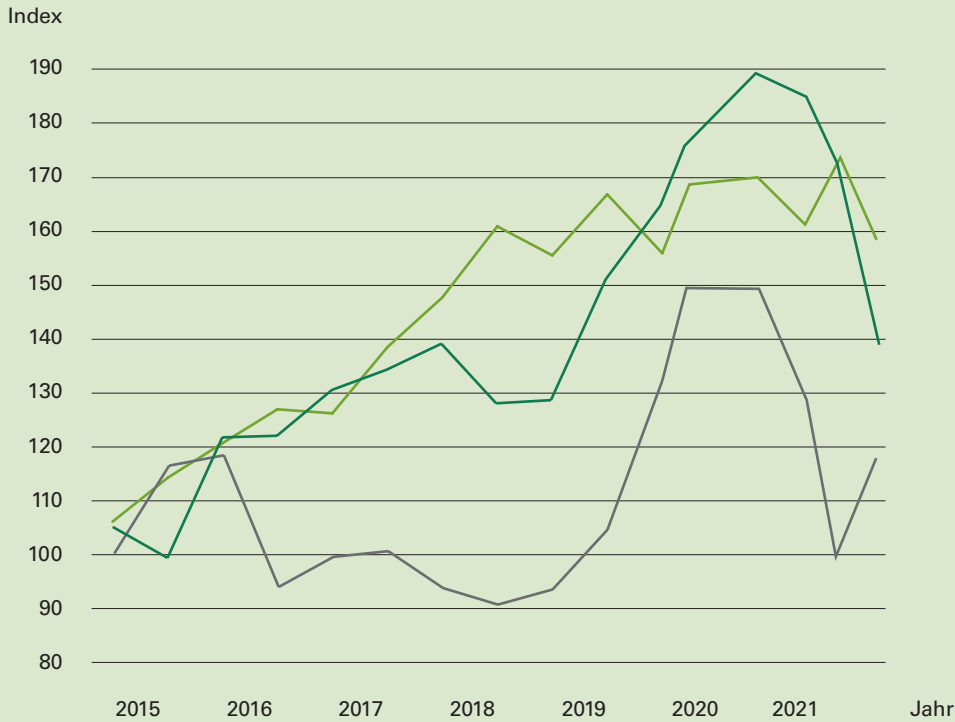
Stabiler Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt konnte sich bereits im ersten Semester 2021 von der allgemein negativen Wertentwicklung erholen und zeigt sich auch im zweiten Semester 2021 insgesamt stabil. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 6,0 Mio. auf CHF 5,5 Mio. gesunken, das entspricht einer Abnahme von 9%. Die Nettoanfangsrendite ist leicht gestiegen: von 2,9% im letzten Semester zu 3,2% im aktuellen Semester. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar.



Felix Thurnheer
MBA, Internationales Immobilienmanagement;
Geschäftsführer Immo-Compass AG, Zürich

WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



WOHNEN



BÜRO



GEMISCHT

SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem objektiver verglichen werden – von Schätzern, aber auch von der breiten Öffentlichkeit. Der Bericht basiert auf Daten des unabhängigen Vereins REIDA, die situativ mit regionalen Daten ergänzt werden.

GLOSSAR

Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen entsprechen dem «Swiss Valuation Standard», auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

Alle Werte werden, wenn möglich, auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d_0165 normiert.

Die Mehrwertsteuer-optierung wird nicht berücksichtigt.

Die Ertragswert-berechnung erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswert-berechnung mit Nettokapitalisierung. Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

Extremwerte wurden entfernt.

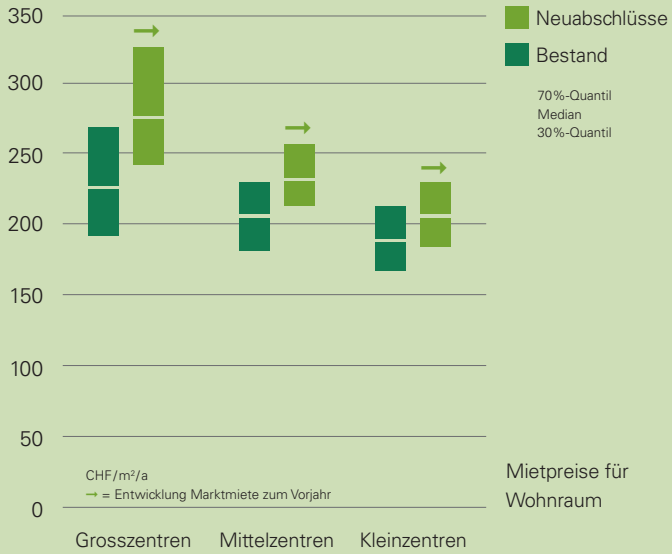
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum wurden auf der Basis eines schweizweiten Lage-ratings bestimmt.

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT/REFERENZLIEGENSCHAFT	WERT
 <p>WOHNEN</p> <p>1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 234000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 228000 CHF/a – Betriebskosten 16000 CHF/a – Unterhaltskosten 30000 CHF/a – Investitionen 7000 CHF/a Nettomiettertrag 176000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,20 % Marktwerte 5502000 CHF Ertragsausfallsquote 2,65 % Wertänderung –9,09 %</p>
 <p>BÜRO</p> <p>Gewerbe 4 × 200 m² Gewerbe 2 × 400 m² Gewerbe 1 × 800 m² Lager 1 × 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 778000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 714000 CHF/a – Betriebskosten 94000 CHF/a – Unterhaltskosten 188000 CHF/a – Investitionen 23000 CHF/a Nettomiettertrag 409000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,14 % Marktwerte 13034000 CHF Ertragsausfallsquote 8,19 % Wertänderung 15,13 %</p>
 <p>GEMISCHT</p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 × 200 m² 1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 447000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 431000 CHF/a – Betriebskosten 38000 CHF/a – Unterhaltskosten 67000 CHF/a – Investitionen 12000 CHF/a Nettomiettertrag 313000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,51 % Marktwerte 8919000 CHF Ertragsausfallsquote 3,57 % Wertänderung –18,78 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

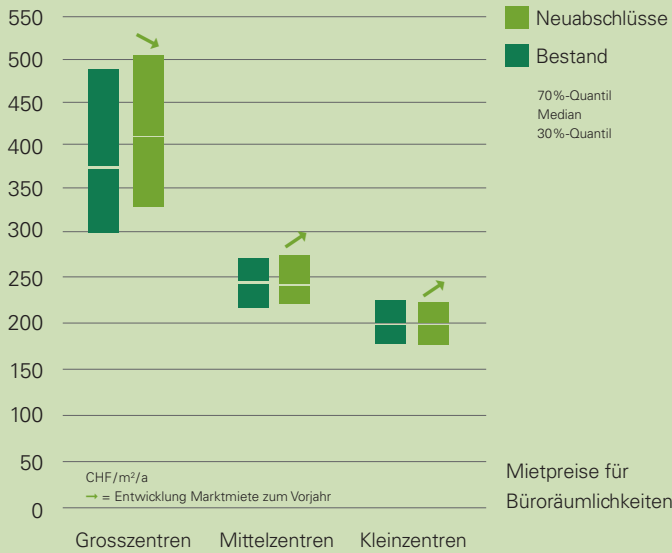
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,1	4,7
Nettorendite	3,0	3,4	3,7
Cashflow	2,9	3,3	3,7
Wertänderung	1,9	3,5	5,2

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,0	4,3
Nettorendite	2,8	3,2	3,6

Kosten Eigentümer

	CHF/m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	27.–	13%	22.–
Instandhaltung	18.–	9%	17.–
Instandsetzung	16.–	7%	11.–



Laufende Renditen

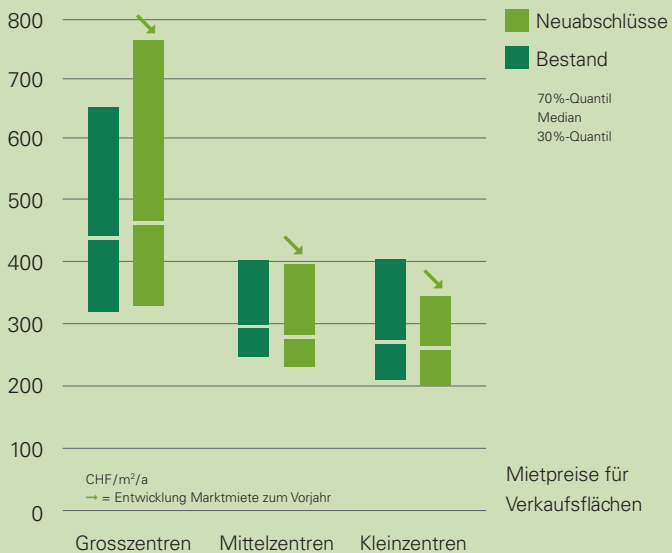
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,8	4,2	5,1
Nettorendite	3,1	3,6	4,0
Cashflow	2,8	3,5	3,9
Wertänderung	0,5	1,3	4,4

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,0	4,9
Nettorendite	2,9	3,5	4,2

Kosten Eigentümer

	CHF/m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	37.–	14%	32.–
Instandhaltung	8.–	3%	11.–
Instandsetzung	27.–	10%	15.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,2	4,9
Nettorendite	3,0	3,4	3,9
Cashflow	2,9	3,3	3,8
Wertänderung	1,5	3,3	4,9

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,3	3,7	4,4
Nettorendite	2,6	3,1	3,6

Kosten Eigentümer

	CHF/m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	30.–	11%	25.–
Instandhaltung	17.–	6%	16.–
Instandsetzung	14.–	5%	13.–

EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

Willkommen im Dschungel – mitten in der Stadt. Die Urban Farmer erobern den städtischen Raum. Ihr Ziel: Lebensmittelproduktion für den Eigenbedarf. Mitunter pflanzen sie ihr Gemüse und Obst vertikal an. Zoom hat fünf Projekte herausgepickt und stellt je eine Schätzfrage.

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



1 KRÄUTER AUS DEM LUFTSCHUTZBUNKER

33 Meter unter der Erde werden in London in einem ehemaligen Luftschutzbunker Kräuter und Salat angebaut. Die Betreiber von Zero Carbon Farms Ltd. behaupten von sich, die Welt des Anbaus auf den Kopf zu stellen: Sie produzieren CO₂-neutral und extrem lokal. Das Grünzeug wächst mithilfe von LED-Lampen. Der Ertrag wird unter dem Label «Growing Underground» an Restaurants und Detailhändler verkauft.

Wie viel Wasser spart die Anlage unter der Erde im Vergleich zum konventionellen Anbau auf dem Acker?

2 TRAUBENSAFT VOM KEHRICHTHEIZKRAFTWERK

Direkt neben der Rauchgasreinigung und oberhalb der Abfallbewirtschaftung hat Entsorgung St.Gallen auf einer Dachfläche von 1700 m² Orchideen- und Magerwiesen gepflanzt – und 156 Rebstöcke. Daraus entsteht kein St.Galler Wein, sondern rund 30 Liter Traubensaft. Das Projekt ist schweizweit einzigartig und dient der Biodiversität.

Wie viel kostete die begrünte Dachfläche inklusive Rebberg?



3 GEMÜSETÜRME IN SINGAPUR

Der dicht bebaute asiatische Stadtstaat Singapur macht aus seiner Platznot eine Tugend. In Glastürmen befinden sich vertikal aufgebaute Gemüsebeete, die zudem rotieren, damit alle Pflanzen genügend Sonnenlicht erhalten. Die Anlage wird hydraulisch, mit minimalem Einsatz von Wasser und Energie betrieben. Das Projekt «Sky Greens» startete mit 100 Türmen und befindet sich im Ausbau.

Wie viele weitere Gemüsetürme sind geplant?



5 FISCH UND SALAT VOM DACH

In Bad Ragaz betreibt ein Gemüsegrosshändler im Gewerbegebiet eine Fisch- und Pflanzenzucht. Das Wasser der Anlage fliesst in einem geschlossenen System und wird durch die Abwärme des Kühlhauses des Gemüsegrosshändlers geheizt. In einer 200 m² grossen Aquakultur schwimmen Buntbarsche. Das durch die Fische verunreinigte – und gedüngte – Wasser wird später für die Zucht von Kräutern und Salaten genutzt. Die Pflanzen stehen im Wasser und reinigen dieses wiederum.

Wie gross ist die Fläche der Dachfarm auf dem Gewerbegebäude der Firma Ecco-Jäger?

4 OBST UND GEMÜSE AUS PARIS

In Sichtweite des Eiffelturms steht auf dem Dach des Kongresszentrums Paris Expo Porte de Versailles die grösste urbane Farm der Welt. Seit 2020 nutzen die Firma Agripolis und Cultures en Ville dort über 15000 m² für die Landwirtschaft. Ein Teil der Gemüseproduktion wird direkt in den Restaurants der Expo konsumiert. Besucher können die Erträge zudem direkt vor Ort kaufen – in Bioqualität.

Wie viele Kilogramm Obst und Gemüse werden hier täglich geerntet?



Lösung: 1 bis zu 90% 2 CHF 170000.– 3 bis zu 2000 Türme 4 900 Kilogramm 5 1000 m²

«DER VOLKSENTSCHEID IST SEHR MOTIVIEREND»

Der Kanton Zürich sagt den fossilen Heizsystemen den Kampf an.¹ Bis im Jahr 2040 müssen die meisten fossilen Heizungen durch klimaneutrale Alternativen ersetzt werden – ein deutliches Signal. Die treibende Kraft hinter dem neuen Gesetz und seiner Umsetzung ist Regierungsrat Martin Neukom. Zoom hat ihm den Puls gefühlt.

Interview: Jürg Aegerter

60

% fossile Heizungen bei Wohnbauten

25

% Bereitschaft zur Erneuerung

Herr Regierungsrat Neukom, es ist ein paar Monate her seit dem Entscheid des Zürcher Stimmvolks für das neue Energiegesetz.

Wie gross ist der Enthusiasmus in Ihrer Direktion?

Ein so deutlicher Volksentscheid ist sehr motivierend und stützt unsere Arbeit in den Bereichen Energiewende und Klimaschutz. Unser Ziel ist es, das geänderte Gesetz jetzt schnellstmöglich in Kraft zu setzen. Bis Mitte Jahr sollten wir das schaffen.

Macht ein deutliches Ja die Umsetzung einfacher?

Nun, grundsätzlich gilt: Ein Ja ist ein Ja – egal wie hoch es ausfällt. Aber natürlich fällt es leichter, ein Gesetz umzusetzen, das so breiten Rückhalt in der Bevölkerung geniesst.

Kritiker sagen, das neue Gesetz sei viel zu bürokratisch. Wie nehmen Sie ihnen den Wind aus den Segeln?

Die Verordnung zum Gesetz liegt bereits vor. Sie zeigt, dass der Regierungsrat das Gesetz mit Augenmass anwenden will. Umsetzen werden es die Gemeinden. Und da bin ich zuversichtlich, dass sie dies bürgerfreundlich tun werden. Zudem: Für all jene, die sowieso auf eine klimaneutrale Heizung umsteigen wollen, gibt es keinen Mehraufwand. Im Gegenteil: Mit einer zusätzlichen kleinen Verordnungsänderung plane ich, den Einbau von Wärmepumpen zu vereinfachen, indem sie anstatt der Bewilligungspflicht nur noch der Meldepflicht unterstellt werden.

Aus dem Gewerbeumfeld hört man, dass im Kanton Zürich zurzeit – Zitat: «überproportional viele» – Offerten für fossile Heizungen und Brennkessel nachgefragt werden. Befürchteten Sie eine solche Reaktion und was halten Sie davon?

Solche Übergangseffekte gibt es häufig bei der Einführung von neuen Regelungen. Jenen, die jetzt noch schnell eine Ölheizung einbauen möchten, rate ich, eine Kostenrechnung über 20 Jahre anzustellen. In vielen Fällen ist die Ölheizung auf lange Frist nicht günstiger. Zudem ist in Zukunft ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als

ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung. Auch aus dieser Perspektive ist es also nicht empfehlenswert.

Sie sagen, dass ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert ist als ein Haus mit einer nachhaltigen Heizung. Weshalb ist das so?

Über kurz oder lang müssen in allen Bauten die Öl- und Gasheizungen durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Wer also heute ein Gebäude mit einer Öl- oder Gasheizung kauft, der weiss, dass hier Aufwand und Investitionen auf ihn zukommen. Daher wird ein Objekt mit fossiler Heizung weniger attraktiv sein als ein Objekt mit

«

In Zukunft ist ein Haus mit einer Ölheizung klar weniger wert als ein Haus mit moderner, klimaneutraler Heizung.

»



ZUR PERSON

Martin Neukom (1986) ist seit 2019 Zürcher Regierungsrat (Grüne Partei) und gilt als wichtige Stimme des Gremiums. Nach einer Lehre als Maschinenzeichner studierte Neukom an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW Mechatronik und doktorierte später an der Universität Augsburg über Solarzellen. Zum Ausgleich geht Martin Neukom regelmässig Joggen und fährt Mountainbike.

klimateutraler Heizung. Kommt hinzu, dass die Betriebskosten eines Hauses mit Öl- oder Gasheizung höher sind im Vergleich zu den Kosten einer Wärmepumpe. Dies alles drückt auf den Wert der Immobilie.

Heisst das folglich: Je nachhaltiger ein Gebäude ist, je mehr Wert hat es?

Ganz so einfach ist es sicherlich nicht. Der wichtigste Faktor für den Wert einer Liegenschaft wird nach wie vor die Lage sein. Aber grundsätzlich kann Nachhaltigkeit den Gebäudewert positiv beeinflussen.

Heute sind im Kanton Zürich rund 120 000 Öl- und Gasheizungen in Betrieb, die rund 40 Prozent der klimabelastenden CO₂-Emissionen verursachen. Das Gesetz verlangt, dass sie am Ende ihrer Lebensdauer ersetzt werden. Wie lange dauert das?

Sobald das Energiegesetz in Kraft ist, werden im Kanton Zürich voraussichtlich nur noch in wenigen Fällen neue Öl- oder Gasheizungen installiert. Die Lebensdauer einer Öl- oder Gasheizung beträgt rund 20 Jahre. Folglich dürfte der Gebäudebereich im Kanton Zürich bis etwa 2045 nahezu klimaneutral sein. Und dann ist es auch höchste Zeit dafür, um die Klimaziele von Paris zu erreichen.

Perspektivenwechsel: Stellen Sie sich vor, Sie seien ein Immobilienbewerter. Wie würden Sie nachhaltige Bauweisen und Lösungen in Ihre Bewertung einfließen lassen?

Zuerst würde ich rechnerisch die Heizkosten über 20 oder 30 Jahre betrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Preis für CO₂-Emissionen in diesem Zeitraum vermutlich steigen wird. Wenn ein Objekt eine fossile Heizung hat und bald ein Heizungsersatz ansteht, würde ich einen Teil der Investitionskosten in Abzug bringen. Hinzu kommen weitere Faktoren: Ich gehe davon aus, dass (zukünftige) Immobilienbesitzer – ähnlich wie bei Bioprodukten – auch bei nachhaltigen Gebäuden bereit sind, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen.

Man sprach immer wieder davon, das Zürcher Energiegesetz habe Signalwirkung für andere Kantone. Spüren Sie das?

Ja. Nach dem Dämpfer des Nein zum nationalen CO₂-Gesetz im Juni 2021 war das Ja zum Zürcher Energiegesetz für viele sehr motivierend. Es sind aktuell acht Kantone, die noch keine Regelung zum Heizungsersatz haben. Ich hoffe, dass es da nun auch vorwärts geht.











¹ Im November 2021 wurde über das neue Energiegesetz abgestimmt. Die Zürcher Bevölkerung sagte mit 62,6 Prozent deutlich Ja dazu.

NEUES ENERGIEGESETZ

In der Schweiz verursachen Öl- und Gasheizungen rund 40 Prozent der CO₂-Emissionen. Die vom Zürcher Kantonsrat am 19. April 2021 beschlossene Änderung des Energiegesetzes bezweckt die Förderung einer umweltschonenden, wirtschaftlichen und sicheren Energieversorgung. Die Gesetzesänderung sieht vor, dass Öl- und Gasheizungen von bestehenden Bauten am Ende ihrer Lebensdauer durch ein klimaneutrales Heizsystem ersetzt werden müssen. Elektroheizungen und -boiler müssen bis 2030 ersetzt werden. Als klimaneutrale Heizsysteme kommen meistens Wärmepumpen, Fernwärme oder Holzheizungen zum Einsatz. Auch Biogas-Lösungen sind zulässig.

JETZT WEITERBILDEN

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.

Hochschule	 CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG	 CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	 MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
MASTER IN REAL ESTATE				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag Donnerstag	August 2022 – Januar 2023	Januar 2023 – Juli 2023	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage Freitag/Samstag			
 Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage Freitag/Samstag	August 2022 – Dezember 2023 Schultage Freitag/Samstag	Februar 2023 – Juli 2023 Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola martedì	Inizio: settembre 2023 giorno di scuola venerdì/sabato	Inizio: settembre 2022 fino: marzo 2023 venerdì/sabato	
 School of Management and Law				26. August 2022 – September 2024 siehe www.sirea.ch .

INFOABENDE?
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch.

Unsere Fachhochschulen

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St. Gallen** (vormals FHS)
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

ALLE INFOS zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: www.sirea.ch.



Weiterbildungskurse bis Sommer 2022

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Mietrecht
- Lageklassen
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
- Spezialobjekte: Landwirtschaft / Industrie / Gastro
- Refresher: Steuern / Grundbuch / Versicherungen / Vertragsarten
- Refresher: Bau- und Haustechnik
- Refresher: Übersicht Bewertungsmethoden
- Correlazioni tra architettura e valore immobiliare
- Tassi d’interesse nella valutazione immobiliare



Das neue Sozialversicherungsgebäude in Luzern kommt ganz ohne Heizung aus.

WO STEUERN WIR HIN?

Nachhaltigkeit ist Trend – schön und gut. Sind «grüne» Gebäude aber wirklich gefragt auf dem Markt? Wie verhalten sich Investoren, wenn es um dieses Thema geht? Es gibt nur eine Richtung, sagt Stefan Schädle, Leiter Real Estate Management bei der BVK: «Wer im Immobiliensektor nicht in die Nachhaltigkeit investiert, sitzt über kurz oder lang am kürzeren Hebel.»

Text: Carmen Püntener

50 000

neue Wohnungen pro Jahr

1

% Neubauquote

«Wir haben die Ziele klar definiert», sagt Stefan Schädle, Leiter Real Estate Management bei der grössten Pensionskasse der Schweiz, der BVK. «Ein Neubau, in den wir investieren, darf mittelfristig den Wert von drei Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter nicht überschreiten.»

Gemäss Schädle hat die BVK den Absenkpfad schon länger aufgegleist. Die CO₂-Emissionen der BVK-Immobilien wurden im Zeitraum von 1990 bis 2019 bereits halbiert, von 25 auf heute 12,5

Kilogramm pro Quadratmeter. Bis 2030 will die Pensionskasse auf unter 5,5 Kilogramm pro Quadratmeter reduzieren.

Wer neu bauen oder sanieren will, muss die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einhalten. Und diese führen sowohl in der Schweiz als auch europaweit in Richtung Klimaziel Netto-Null 2050. Das Schweizer Stimmvolk hat zwar das revidierte CO₂-Gesetz 2021 abgelehnt, trotzdem ist zu erwarten, dass die Vorgaben im Gebäude-sektor in Zukunft eher strikter werden,

sei dies durch weitere Bauvorschriften oder Lenkungsabgaben. Bereits jetzt ist praktisch jede Sanierung auch mit wärmetechnischen Verbesserungen verbunden. «Dieser Prozess wird durch die politischen Ziele klar beschleunigt», sagt Schädle.

Gesamtpaket muss stimmen

Bei den Immobilieninvestoren werden die ökologischen Komponenten vor allem über zwei Aspekte gemessen: Als nachhaltig gelten Immobilien, die minimale CO₂-Emissionen und weniger Abfall generieren. Und dies im ganzen Lebenszyklus. Vom Bau über den Betrieb bis hin zur Renovation oder Abbruch des Gebäudes. Dazu kommen die Faktoren Ökonomie und Soziales. «Für uns muss das Gesamtpaket stimmen», sagt Schädle. «Dazu rechnen wir sowohl den Wasserverbrauch als auch die graue Energie mit ein. Und wir setzen auf nachhaltige Baumaterialien und Bauweisen.» Die BVK richtet ihren Kriterienkatalog auf den Standard

Die BVK ist mit über 130 300 Versicherten die grösste Pensionskasse der Schweiz. Rund 60 Prozent der Kundinnen und Kunden sind von angeschlossenen Arbeitgebern aus den Branchen Gesundheit, Bildung und Verwaltung. Die übrigen 40 Prozent sind Angestellte des Kantons Zürich. Rund 440 Arbeitgeber sind angeschlossenen. Das Anlagevermögen der Pensionskasse beträgt 41,4 Milliarden Franken. Die BVK verfügt über ein grosses Portfolio an direkt gehaltenen Liegenschaften, vermietet über 5300 Wohnungen sowie rund 320 000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen und vergibt auch Hypotheken.

für nachhaltiges Bauen in der Schweiz (SNBS) aus. Zum Gesamtpaket dazu gehöre nach wie vor auch die Lage, betont Schädle: «Es nützt nichts, ein Minergiehaus auf dem Land ohne Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu bauen.»

Wirtschaftlichkeit ist noch immer entscheidend

Investoren handeln nicht in erster Linie aus altruistischen Gründen, sondern erwarten mittel- bis langfristig eine Rendite. «Als Pensionskasse sind wir gegenüber unseren Destinatären verpflichtet. Mit dem uns anvertrauten Geld muss also zwingend treuhänderisch umgegangen werden», bestätigt Schädle. Das eine schliesse das andere aber nicht aus: «Wenn man alle Anforderungen an die Nachhaltigkeit erfüllt, ist der Mehrpreis beim Bauen relativ bescheiden.» Dazu komme, dass die Energiepreise steigen. Somit seien nachhaltige Gebäude in der Gesamtrechnung wirtschaftlicher.

Eine aktuelle Studie von PWC und dem Urban Land Institute zeigt auf, dass der Trend europaweit zu spüren ist. Gemäss der Studie sehen Investoren die Auswirkungen der Nachhaltigkeit auf Immobilieninvestitionen bereits jetzt. Die Studie zeigt zudem auf, dass sich viele Investoren von sogenannt «gestrandeten» Vermögenswerten fernhalten. Damit gemeint sind Liegenschaften, bei denen eine Sanierung sehr aufwändig und teuer wäre. Dies resultiert im sogenannten Brown Discount, einem «Ausverkauf» von weniger nachhaltigen Objekten. Damit ist klar, wer jetzt nicht in die Nachhaltigkeit investiert, steht über kurz oder lang am kürzeren Hebel. «Wer nicht bereit ist, aufzurüsten, stösst seine nicht nachhaltigen Gebäude ab», sagt Schädle. «Da dies alle tun, wird es immer schwieriger werden, eine Ener-

gieschleuder zu verkaufen. Nachhaltige Immobilien entwickeln sich langfristig besser», ist Schädle überzeugt.

Intelligente Lösungen gefragt

Welche Lösung aber macht das Rennen, wenn es um die Energie geht? Sind es Wärmepumpen, Solarzellen, die thermische Seewassernutzung? «Man muss immer weiter denken», sagt Schädle. So sieht der Immobilienexperte zum Beispiel auch grosses Potenzial in der sogenannten «Low-Tech»-Bauweise bei Neubauten. «Der Verbund aller Möglichkeiten ist der optimale Ansatz», sagt Schädle. Die BVK investiert aktuell zusammen mit dem WAS (Wirtschaft, Arbeit, Soziales) in Luzern in ein solches Projekt. Das neue Sozialversicherungszentrum auf dem Eichhofareal wird ganz ohne Heizung auskommen. Dies funktioniert über dicke Mauern, welche die Wärme speichern, und über eine intelligente Lüftung. Die Solarfassade und -dächer liefern den Strom und Wärmepumpen liefern die Heiz- und Kühlleistung für die Wohnbauten.

«Ich glaube, dass solche neuen Lösungen einen wichtigen Anteil an der Energiewende haben werden», sagt Schädle. Bei nachhaltigen Immobilien scheint die Rechnung also für alle aufzugehen. Investoren können weiterhin Gewinne erzielen, die Mehrkosten werden mehrheitlich durch tiefere Nebenkosten kompensiert, was auch die Mieter freut. Bleiben die Privatbesitzer. In der Schweiz befinden sich gemäss Bundesamt für Statistik 57 Prozent aller Wohneinheiten in Privatbesitz. «Man kann Hauseigentümer aufgrund des Eigentumsrechts nicht zwingen, Sanierungen vorzunehmen», sagt Schädle. «Es ziehen aber auch hier bereits viele mit.» Als Gründe nennt Schädle, dass das Bewusstsein um den globalen Klimawandel in der Bevölke-

rung gestiegen ist. Ausserdem rechnet sich die Nachhaltigkeit auf Dauer auch für Privatbesitzer: Die Energiekosten sind tiefer, man muss weniger Lenkungsabgaben bezahlen, die Kosten für wärmetechnische Sanierungen können von den Steuern abgezogen werden und Bund und Kantone unterstützen Hausbesitzer bei Sanierungen finanziell. Ein weiterer Anreiz sind vorteilhafte Finanzierungsmöglichkeiten. Um energetische Sanierungen zu unterstützen, vergibt beispielsweise die BVK derzeit die «0,0%-Ökohypothek» – eine Hypothek über CHF 50 000 ohne Zinskosten.

Rückt also das Klimaziel 2050 schon bald in greifbare Nähe? Stefan Schädle ist eher skeptisch: «Wir können nur mit grosser Masse eine grosse Wirkung erzielen. Ganz Null wird es wahrscheinlich nicht geben, dafür müsste politisch noch viel mehr passieren.»



ZUR PERSON

Stefan Schädle (1963) ist dipl. Architekt ETH/SIA, MRICS. Zudem absolvierte er ein Nachdiplomstudium in Wirtschaftswissenschaften an der Kaderschule St. Gallen. Stefan Schädle ist Leiter Real Estate Management und Mitglied der Geschäftsleitung der BVK, Personalvorsorge des Kantons Zürich. Zudem ist er Dozent an verschiedenen Masterstudiengängen.

WISSENSCHAFTLICHE PUBLIKATIONEN ZUMTHEMA

Publikation Dr. Thomas Richter et al., ZHAW

Green Building und Corporate Real Estate Verbreitung, Transparenz und Treiber

Die Bau- und Immobilienbranche in Industrieländern ist für schätzungsweise 40 Prozent des Treibhausgasausstosses verantwortlich. Neue Regulierungen und Klimaziele setzen die Branche zunehmend unter Druck, nachhaltiger zu werden. Damit Unternehmen tatsächlich in «grüne» Gebäude investieren, muss aber Geld, Kosteneinsparungspotenzial und Fachwissen vorhanden sein. Dies sind einige der Erkenntnisse von Dr. Thomas Richter und seinen Ko-Autoren im Journal of Corporate Real Estate.

Masterarbeit Elena Berta

Klimawandel und Digitalisierung

Verbreitung und Anwendbarkeit von Megatrends bei Bauprojekten in der Schweiz

Die Masterarbeit zeigt die Bedeutung des Megatrends Klimawandel für die Projektentwicklung von Bauvorhaben in der Schweiz auf und hat zum Ziel, Entscheidungsgrundlagen für zukünftige Bauprojekte zu liefern. Bertas Recherchen zeigen: Einzelne Themenfelder innerhalb des Megatrends Kreislaufwirtschaft, wie zum Beispiel die Wiederverwendung von Baumaterialien, sind kaum erforscht und viele nachhaltige Konzepte in der Schweizer Bauwirtschaft sind entsprechend wenig verbreitet.

Masterarbeit Tino Edelmann

Stellenwert und Werteinfluss von Nachhaltigkeit bei Schweizer Immobilien

Die Masterarbeit befasst sich mit den aktuellen Treibern für nachhaltige Immobilieninvestitionen und mit der Frage, welche Rolle ökonomische Faktoren dabei spielen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass Nachhaltigkeit aus rein ökonomischen Gesichtspunkten noch nicht als tragendes Kriterium bei Investitionsentscheidungen herangezogen wird. Dies, obwohl entsprechende Ansätze bei der Risiko- und Wertermittlung von Immobilien vorhanden sind. Es ist denkbar, dass von Investoren künftig präzisere Aussagen zur Entwicklung von Anlagewert und -risiken in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte verlangt werden. Dies auch im Hinblick auf zunehmende Forderungen nach Transparenz und die Einführung neuer Regularien.



**Hier können Sie
die akademischen
Publikationen
downloaden.**



GRÜN UND GRÜNER

Ich denk, mich tritt ein Pferd! Das schoss dem einfachen Bewerber durch den Kopf, als er an der Redaktionssitzung die Themenidee «Grün» hörte. Und – oh Wunder – reihum Begeisterung. Bis auf einen eben. Der tat sein Missfallen kund mit dem Hinweis, ein abgelutschteres Thema als «Grün» wäre wirklich kaum zu finden. Doch gemacht, Freunde. Legen wir doch den gewählten Ansatz einmal in aller Sorgfalt, con cura e calma, wie der Italiener sagt, auf das Prüfsofa. Ärmel hochkrepeln. An die Arbeit!

Zum wirklichen Verständnis: Aus «Grün» haben die Hauptmacherinnen des Zoom – nach der Redaktionssitzung – das Thema «Dschungel» gemacht. Sie haben das anfängliche «Grün» auf schlaue Art getarnt. Wurde ihnen selbst übel ob soviel Grün-Kohl? Kam ihnen gar die politische Dimension des Wortes in den Sinn, so in der Wahl- und Abstimmungshochsaison?

Rot ist die Liebe, Grün ist die Hoffnung. Schön wär's. Die Grünen sind gemäss eigener Darstellung «eine Sammelbewegung der grünen Parteien mit den Resten der progressiven und sozialistischen Organisationen in der Schweiz».¹ Rot und Grün gesellt sich gern.

Bäume in der Stadtplanung

Sprechen wir lieber über Bäume, die nun bald wieder grünen. Als Zürcher liegen für den einfachen Bewerber Bäume, Rote und Grüne nahe zusammen. Wir werden ja hier seit Jahrzehnten von Roten und Grünen in Legislative und Exekutive regiert und diszipliniert. Bäume sind auf den in den letzten Jahren erstellten Vorzeigepätzen der Stadt wie Münsterhof oder Sechseläutenplatz eine Rarität. Nun ist im November 2021 plötzlich zu lesen, dass eine städtische «Fachplanung Hitzeminderung» gemerkt haben soll, dass Bäume Schatten spenden, Wasser

verdunsten und für das lokale Klima nützlich sind. Hurra! Oder Heureka?

Genug der Politik. Man kommt bei der grünen Thematik oder der Klimasache fast nicht an ihr vorbei. Zu sprechen ist aber über Aspekte, die von Freunden des Grünen lieber nicht behandelt werden. Nein, nicht über Gaskraftwerke, welche nun die Schweizer Stromversorgung vor einem ansehbaren Blackout retten sollen. Und die beim besten Willen nicht klimaneutral sind. Opfer der Grünen werden mit schöner Regelmässigkeit Erweiterungen bestehender oder der Bau neuer Wasserkraftwerke, neue Leitungen zur Elektrizitätsversorgung oder die Schliessung von noch vorhandenen Lücken in Strassenprojekten.

Eine Subventionsmaschine

Grün ist nicht zuletzt wegen der Klima- und Energiediskussion eine gewaltige Wirtschaftsangelegenheit und staatliche Subventionsmaschine geworden. Unter der Fahne des Energiesparens ist in den vergangenen Jahren eine Unzahl von gesetzlichen Eingriffen erfolgt. Wo die ab Mitte der neunziger Jahre fast schon revolutionären schweizerischen Vorgaben für Minergie aus privater Initiative eines Vereins hervorgingen und entsprechende Massnahmen bei Neubauten freiwillig erfolgten, ist inzwischen in vermutlich allen Kantonen das Einhalten energetischer Mass-

nahmen bei Neu- und Umbauten eine Pflicht. Das ist trotz Subventionierungen auch mit erheblichen Kosten für Bauwillige verbunden. Wir sprechen hier vorerst nur von Baukosten. Lange wurde gehofft, dass die höheren Baukosten auch zu höheren Gebäudewerten führen würden. Das Autorenteam der Publikation «NUWEL, Nachhaltigkeit und Wertermittlung von Immobilien» zeigte 2011 erstmals, dass in der Schweiz Minergie-Einfamilienhäuser eine höhere Zahlungsbereitschaft als übliche Einfamilienhäuser erzielten. Spätere Untersuchungen sprechen von baulichen Mehrkosten von etwa 10 Prozent, aber nach Statistiken von Fahrländer Partner würden die Nettomietzinse trotz dieser höheren Investitionen im Durchschnitt nur um 1 bis 1,5 Prozent ansteigen, was mit tieferen Betriebs- und Nebenkosten kompensiert wird und den Bruttomietzins wieder ausgleicht oder gar reduziert.² Die Mehrwerttendenz dürfte weiter abnehmen, weil eben die gesetzlichen Vorgaben für Wärmedämmungen bald flächendeckender Normalfall sind.

Energiemonster Lüftung

Ins gleiche Kapitel von euphorischen Blasen gehören die kontrollierten Lüftungen, lange als ein weiteres Heilmittel gepriesen, ausser von Bewohnern von Wohnungen mit ebensolchen. Eine 2018 publizierte Untersuchung eines

Spin Offs der ETH hat bei einer 2011 bezogenen Siedlung mit 300 Wohnungen in Zürich Affoltern den mit zentraler Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung (KWL) und den mit Abluft in Küche und Bad nebst konventioneller Fensterlüftung erstellten Wohnungen der Siedlung miteinander verglichen.³ Das Ergebnis ist ernüchternd. Den theoretischen Energieeinsparungen von über 24 Prozent steht ein Mehrverbrauch von 63 Prozent Allgemeinstrom im Siedlungsteil mit Komfortlüftung gegenüber. Beim ökologischen Vergleich mittels Ökobilanzen schneidet die KWL schlechter ab, wobei die totale Umweltbelastung – ermittelt mit der Schweizer Methode der ökologischen Knappheit – fast 250 Prozent höher ist als diejenige der Fensterlüftung mit Abluft. Finanziell über den gesamten Lebenszyklus betrachtet verursacht die KWL 380 Prozent höhere Kosten, was auf die hohen Investitionskosten (Lüftungskomponenten und zusätzlichen Betonarbeiten), die höheren Stromkosten sowie die Kosten für Unterhalt und Wartung zurückzuführen ist.

Der Hype um ISO 9001

Erinnern Sie sich an die Zeit um das Jahr 2000? Bald jedes Lieferwägeli eines kleinen Gipserbüdelis liess sich auf die hintere Türe des Laderaums aufspritzen, dass es ISO-9001-zertifiziert sei. Zertifizierungen waren plötzlich der Riesenhype. Ansteckend wie später Covid-19. Was es dem Dorf-gipser ausser Spesen gebracht hat, ist nicht bekannt. Aber bekannt ist, dass jene, die Zertifizierungen und deren Verleihungen als Geschäft betreiben, nicht schlecht davon leben. Selbst das Bewertungswesen ist ja von diesem Zertifikatsrausch betroffen. Bei Immobilien hat er, ausgehend von angelsächsischen Ländern, ebenfalls viele Akteure in Erregung versetzt. Auch

hier wird regelmässig mit Studien zu belegen versucht, was für einen Mehrwert ein grünes Gebäudelabel mit sich bringe. Auch hier ist zu sagen, dass die behördlichen Vorschriften, etwa in der Schweiz, zumindest im energetischen Bereich, auf vergleichbarem Niveau sind, wie dies für ein Gebäudelabel erwartet wird.



Opfer der Grünen werden mit schöner Regelmässigkeit Erweiterungen bestehender oder der Bau neuer Wasserkraftwerke.



Bei Mietern läuft es in dem Sinne ähnlich, dass von Gutmenschen beseelte, häufig, aber nicht nur, amerikanische Unternehmen, in «green buildings» Mieter werden, um den selbst gesetzten Compliance-Ansprüchen zu genügen. Glatt für alle, kann man da sagen. Auch Migros kündigt an, demnächst klimaneutrale Läden zu haben. Das Methan, das die Milchkühe als Mitproduzenten des Warensortiments gerülpt und gefurzt haben, bleibt ja beim Bauern.

Knapp am Fegefeuer vorbei

Nachhaltigkeit ist ein kräftiger Begriff, passend zu Grün. Man trifft ihn heute auf Schritt und Tritt. Es gehört zum guten Ton, als Unternehmen, das modern und gut dastehen will, immer wieder etwas

dazu zum Besten zu geben. Da greifen natürlich auch Banken gerne zu. Besser von Klimaneutralität zu reden, als von Millionenverlusten und Millionenbussen wegen schmutzigen Geschäften im grossen Stil. Mit «Sustainable Investments» werden auch sonst nicht zimperliche Investoren ermuntert, Ablass zu tun und sich einen kühleren Platz im Jenseits zu sichern, als gerade neben dem Ofentürlü des Fegefeuers.

Wer «grün» sagt, sagt auch bald «Klima». Dass sich das Klima verändert und verändert hat, will wohl kein denkender Mensch leugnen. Nun ist aber die Geschichte der Erde die Geschichte einer andauernden Veränderung. Der CO₂-Gehalt der Luft lag in der späteren Kreidezeit, vor etwa 60, 70 Millionen Jahren, als noch Dinosaurier herumspazierten, auf dem vier- bis fünffachen des heutigen Wertes. Und bekanntlich haben die damaligen Lebewesen weder Öl- und Gasheizungen oder benzingetriebene Autos benutzt. Das Thema des Heftes ist ja «Dschungel». Und solcher wuchs zu selbiger Zeit im Gebiet des heutigen Südpols.

Grün, grüner: Am grünsten muss es wohl im Dschungel sein. Ein schönes Thema für das SIV-Heftli. So richtig zum Dampf ablassen. Nur Wasserdampf, garantiert ohne CO₂ oder Lachgas.

- 1 Geschichte der Grünen. www.gruene.ch/geschichte-der-gruenen, 2022
- 2 <https://hub.hslu.ch/immobilien-blog/2021/05/03/die-schweiz-hat-den-mehrwert-im-nachhaltigen-wohnungsbau-erkannt/>
- 3 Vergleich Lüftungskonzepte der Siedlung Klee, Zürich-Affoltern, 2018, s3-engineering



Martin Frei
MSc ETH in Architektur/
SIA, MAS ETH in
Management, Techno-
logy and Econo-
mics/BWI, Zürich



Silvan Mohler
Präsident SIV

GRÜEZI MITENAND

Liebes SIV-Mitglied

Liebes Mitglied der CEI

Guten Tag, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

Grüner Albtraum?

Ich stecke mittendrin im Urwald. Alles ist nur noch grün, grün, grün. Schweissgebadet schrecke ich auf. Zum Glück war es nur ein Traum. Oder doch nicht? Tatsächlich ist das Thema «Nachhaltigkeit» omnipräsent und kann bedrohlich wirken. Vor lauter Grün verliert man schnell die Übersicht und es fehlt an Struktur und Einordnung, auch in der Bewertung.

Vor über zehn Jahren erschien der Leitfaden «NUWEL», der erklärte, wie man Nachhaltigkeit in der Wertermittlung von Immobilien berücksichtigen kann. Eine wichtige Grundlage. Trotzdem begegnete mir «NUWEL» in meinem beruflichen Alltag in den letzten Jahren nur selten. Offensichtlich war die Zeit noch nicht reif dafür.

Aktuell stehen die Chancen weit besser, den Aspekt Nachhaltigkeit in die Bewertung zu integrieren. Das Thema ist bei den Akteur:innen inzwischen breiter abgestützt und wird kaum mehr bestritten, man sieht auch die Chancen. Aber auch nachhaltiges Bauen mit einem kleinen ökologischen Fussabdruck gilt es richtig einzuschätzen. Wenn man nicht selbst im Dschungel drin steckt, sondern diesen mit etwas Abstand betrachtet, sieht man viele Farben – und bei Weitem nicht nur Grün. Bei der Bewertung von nachhaltigen Immobilien gilt es also, Übersicht zu gewinnen. Perspektivenwechsel schaffen dabei einen Blick fürs Ganze und halten uns wach. Beim SIV bilden wir uns in der Thematik ständig weiter, lernen gemeinsam und bleiben aufmerksam. Alpträume treten schliesslich nur auf, wenn man schläft.

Herzlich

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst per
31. Dezember 2021 diese neuen
Mitglieder:

Einzelmitglieder

Doris Berka, Pfäffikon
Otto Camenzind, Meilen
Laura Colombo, Chiasso
René Felix, Dümten
Thomas Gebhard, Lenzburg
Basil Hänssler, Wollerau
Carlo Hirt, Interlaken
Dr. Sibylle Jeker, Büsserach
Anian Kohler, Engelberg
Bernhard Krebs, Kleinböisingen
Christoph Meier, Richterswil
Nicola Membrini, Chur
Stefano Napoli, Mendrisio
Francesco Petringa, Lugano
Marc-Andrea Roth, Gossau
Timo Rothmund, Bühler
Mathias Rusch, Waldkirch
Marco Salm, Berikon
Cornelia Schneebeli, Affoltern a. A.
Jonathan Schwarz, Cureglia
Dr. Gabriele Soland, Twann
Gianmaria Stefanini, Lugano
Reto Weyeneth, Biel
Marco Williner, St. Niklaus
Thomas Wolfer, Weinfelden

Firmenmitglieder

as immobilien ag, Mühleberg
Hochbauamt des Kantons
Basel-Landschaft, Liestal
Raiffeisen Schweiz Genossenschaft,
St. Gallen
RHYMO Immobilien AG, Buchs

PUBLIKATION

Themenhefte für Immobilienbewerter

Seit 2018 erstellt SIREA in Zusammenarbeit mit dem SIV eine neue fachliche Publikationsreihe für Immobilienbewerter. Die Themenheftserie umfasst bisher:

- Anforderungen an Bewertungsgutachten
- Zinssätze in der Immobilienbewertung (deutsch und italienisch)
- Mietrecht
- Lageklassen (deutsch und italienisch)

Für das erste Halbjahr 2022 ist eine weitere Publikation mit dem Titel «Bewertungsmethoden» in Vorbereitung.

Die Themenhefte können Sie über den SIV-Shop beziehen: siv.ch/siv-shop.



TERMINE

Die Mitgliederversammlung findet am Donnerstag, 5. Mai 2022, im Hotel Quellenhof in Bad Ragaz, 10.30 bis ca. 16.00 Uhr, statt.

An der Versammlung wird Dr. Petra Gerlach von der Schweizerischen Nationalbank ein Referat zum Thema «Inflation und Immobilien» halten. Dr. Petra Gerlach ist bei der Schweizerischen Nationalbank Leiterin der Organisationseinheit Geldpolitische Analysen und stellvertretende Leiterin des Bereichs Volkswirtschaft.

ERFA-Ostschweiz: Gemeinsamer Erfahrungsaustausch von SVIT-Bewerter:innen und SIV

Am Nachmittag des 9. Juni 2022 findet in St. Gallen ein zweiter gemeinsamer Erfahrungsaustausch mit dem Thema «ISOS» (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) statt. Das Inputreferat wird von Christof Helbling gehalten, Amtsleiter und Stadtbaumeister von Frauenfeld. Anschliessend findet ein Apéro statt. Weitere Informationen folgen per News-Mail.

SIV Live

Am 23. Juni 2022 findet ein weiterer SIV-Life-Anlass statt. Auf dem Programm steht eine Bahnhofsführung durch den Zürcher Hauptbahnhof. Die Tour mit Schwerpunkt auf Infrastruktur, Technik und Architektur startet um 15.30 Uhr und dauert rund zwei Stunden. Anschliessend werden wir einen gemeinsamen Apéro geniessen. Die Führung ist auf insgesamt 20 Teilnehmer:innen beschränkt. Weitere Informationen und Anmeldung folgen per E-Mail.



Thomas Koch ist seit Mai 2021 im SIV-Vorstand für den Bereich Finanzen und Controlling zuständig. Seit fünf Jahren ist er bei der Urner Kantonalbank verantwortlich für die Marktbeobachtung, die bankeigenen Liegenschaften sowie für die Bewertung von Immobilien.

Thomas Koch ist Ingenieur FH Fachrichtung Raum- und Siedlungsplanung, Immobilienökonom MAS und SVIT-Bewerter.



Was raten Sie dem Branchennachwuchs?

Offen durch die Welt zu gehen und sich breit und laufend aus- und weiterzubilden. Die Randbedingungen der Bau- und Immobilienbranche verändern sich stetig. So wird etwa hardwareseitig die Nachhaltigkeit immer wichtiger. Softwareseitig werden im Wohnungsbau die Wohnformen und -bedürfnisse vielfältiger und im gewerblich-industriellen Bereich die Prozesszyklen kürzer.

Ein Blick in die Zukunft: Wo steht die Schweizer Immobilienbranche in zehn Jahren?

Aktuelle Themen wie Digitalisierung, BIM, Datenanalysen und die dadurch erhöhte Markttransparenz werden vermehrt in die Bewertung einfließen. Die Plausibilisierung von Auswertungen wird wichtiger. Die Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus von Immobilien wird ebenfalls zu neuen Gewichtungen führen. Der grauen Energie in der Herstellung und im Rückbau wurde bis anhin noch wenig Gewicht beigemessen. Mir gefällt, dass in der sich stark wandelnden Welt die werthaltigen, sorgfältig geplanten Gebäude etwas ziemlich Beständiges sind. Persönlich hoffe ich, dass die Regionalität und Identität trotz der «Normenverdichtung» erhalten bleiben, die Gebäude stiften. Sie sind ein prägender Teil unserer Landschaften und unserer Kultur.

THOMAS KOCH

Worüber können Sie herzlich lachen?

Über Mr. Bean sowie über kleinere und grössere Alltagsdummheiten meinerseits.

Und was bringt Sie so richtig auf die Palme?

Gärtlidenken – obwohl Gartenarbeit eine meiner grossen Leidenschaften ist. In meiner Freizeit arbeite ich gerne im eigenen Kräuter-, Gemüse- und Obstgarten.

Ein Leben im Kloster – könnten Sie sich das vorstellen?

Das geerdete, demütige Leben und die Zeit, Gedanken nachzugehen und Bücher zu lesen würde mir sehr gefallen. Keine Familie zu haben und alle weiteren Entbehnungen wären mir jedoch zuviel. Also nein.

Wenn Sie sich eine Superkraft aussuchen könnten, welche wäre das?

Ich würde gerne über schöne, ursprüngliche Landschaften schweben können – also die Schwerkraft abschalten.

Was bedeutet Schätzen für Sie?

Eine Auseinandersetzung mit der Hard- und Software einer Immobilie. Bei der Hardware geht es primär um die technischen, funktionellen und strukturellen Themen einer Liegenschaft. Unter der Software verstehe ich, aktuelle oder künftige Nutzer sowie ihre heutigen und künftigen Bedürfnisse zu verstehen oder einzuschätzen. All die Gedanken sind dann zu strukturieren und zu gewichten, damit eine aussagekräftige und schlüssige Bewertung entsteht.



Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

Besuchen Sie
unseren Online-
Infoanlass

Jetzt weiterbilden.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Daten ohne Ende? Muss das sein?

Nicht mit dem ImmoDataCockpit!

immodatacockpit

raumrelevante Daten – illustrativ – einfach verständlich – in wenigen Klicks

- ▶ Standortbeurteilung
- ▶ Gemeinde Steckbrief
- ▶ Baubewilligungen
- ▶ Immobilieninserate
- ▶ Preis und Insertionsdauer
- ▶ Objektbeschreibung und -bilder
- ▶ Grafiken und Diagramme
- ▶ Wertermittlung