

Special Immobilienwirtschaft



Hunziker-Areal in Zürich: Das 2015 eröffnete Areal wurde konsequent nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft geplant.

Lieber zeitlos als trendy

Weshalb Modetrends und starre Strukturen die Vermarktung von Wohnungen stark beeinträchtigen.

SEITE 31

Die digitalen Referenzen

Diese zehn digitalen Lösungen sorgen in der Immobilien- und Bauwirtschaft für Furore.

SEITE 32

Zankapfel Tragbarkeit

Am kalkulatorischen Zinssatz wird nach wie vor nicht gerüttelt. Dabei gibt es Gründe für eine massvolle Senkung.

SEITE 34

Mehr Bürokratie, wenig Wirkung

Weshalb die verschärfte Lex Koller auf die Mietpreise in der Schweiz kaum einen Einfluss haben wird.

SEITE 35

Investor als Betreiber

Derzeit sind alternative Immobilieninvestments stark gefragt. Doch diese Anlageklasse hat ihre Tücken.

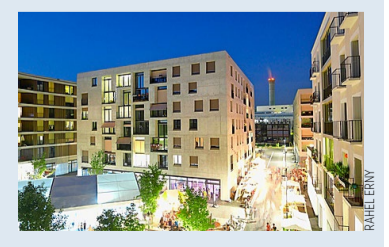
SEITE 36

VERANTWORTLICH FÜR DIESEN
SPECIAL: ROBERTO STEFANO

FOTO-PORTFOLIO

Seit Anfang 2015 bietet das Hunziker-Areal im Norden Zürichs Wohnraum für 1200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze. Das Projekt ist eines von fünf zertifizierten «2000-Watt-Areale in Betrieb» der Schweiz.

Fotos: ZVG



Impressum Der Special «Immobilienwirtschaft» ist eine redaktionelle Eigenbeilage der «Handelszeitung» und Bestandteil der aktuellen Ausgabe. Herausgeber: Redaktion und Verlag, «Handelszeitung», Ringier Axel Springer Schweiz, 8021 Zürich.

Branche in Bewegung

Digitalisierung Die neuen Technologien erhöhen die Effizienz in der gesamten Immobilienwirtschaft. Die Branche ist aus dem Dornröschenschlaf erwacht und präsentiert nun zahlreiche interessante Lösungsansätze.

ROBERTO STEFANO

Es war ein eindrückliches Bild, das sich vor gut einem Jahr beim ersten Besichtigungstermin der Siedlung Kronenwiese in der Stadt Zürich bot, als 99 günstige städtische Wohnungen zur Miete ausgeschrieben waren. Tausende Interessierte – Senioren, junge Paare, Mütter mit Kindern – bildeten eine Menschenschlange, die sich über mehrere hundert Meter um den neu erstellten Gebäudekomplex zog. Die ersten hatten ihre Position bereits um 10 Uhr 30 Uhr bezogen – für eine Wohnungsbesichtigung, die mehr als fünf Stunden später starten sollte. Und auch der Ansturm an den beiden Folgeterminen blieb gross.

In einer digitalen Immobilienwirtschaft hätten sich die Wohnungssuchenden und die Vermieter viele Mühen sparen können. Statt sich für die Besichtigung und ein Bewerbungsformular mehrere Stunden die Füsse in den Bauch zu stehen, hätte der Rundgang virtuell im 3D-Modell stattgefunden, gefolgt vom Download der Bewerbungsunterlagen und der anschließenden Prüfung der Kreditfähigkeit. Der Vermieter auf der anderen Seite hätte sich die Wohnungsbesichtigungen an drei Tagen schenken können und stattdessen die Beispielwohnung nur mit einer entsprechenden Kamera aufzeichnen müssen. Zur besseren Vermarktung hätte er sie digital auch gleich möblieren können.

Das Beispiel zeigt die enormen Möglichkeiten, welche die Digitalisierung alleine in der Vermarktung von Wohnimmobilien bietet. Die neuen digitalen Lösungen durchdringen aber die ganze Immobilienwirtschaft, von der Planung der Objekt mithilfe von Building Information Modeling, wo sämtliche Ingenieure und Architekten an einem Modell im virtuellen Raum arbeiten, über den roboterunterstützten Bau bis hin zur Vermarktung und dem Facility Management. Immer mehr PropTechs, sprich Startup-Firmen im Bereich Real Estate, bieten alleine oder in Zusammenarbeit mit etablierten Akteuren, digitale Lösungen an und treiben damit den Wandel in der Branche voran.

Während die Immobilienwirtschaft laut mehreren Experten bis vor wenigen Jahren die Digitalisierung verschlafen hat, nimmt der digitale Wandel in der Zwischenzeit auch in dieser Branche immer mehr Fahrt auf. Welche wegweisenden Lösungen bereits auf dem Markt sind, hat Redaktor Jürg Zulliger mit Unterstützung des Beratungsunternehmens Pom+ ausgemacht und zehn Referenzprojekte vorgestellt (Seite 32).

Das Spektrum reicht von der verbesserten Baustellenlogistik über den digitalen Wohnungskonfigurator bis hin zum Dächer bauenden Roboter. Was vor kurzem noch Science Fiction war, ist inzwischen bereits Realität.



Mischnutzungsquartier: Das Areal bietet Platz für 1200 Personen in 370 Wohnungen sowie für 150 Arbeitende in mehr als 30 Gewerben.

«Zertifizierte Objekte haben höheren Marktwert»

Ronald Schlegel Der Präsident der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft erläutert den Stellenwert des nachhaltigen Bauens in der Schweiz

INTERVIEW: OSKAR E. AEBERLI

In der Schweiz herrscht eine rege Bautätigkeit. Wird in der Regel nachhaltig gebaut?

Ronald Schlegel: Ja, im internationalen Vergleich auf jeden Fall. In der Schweiz bestehen bei Neubauten auf gesetzlicher Ebene hohe Anforderungen an Energieeffizienz, Brandschutz, Erdbebensicherheit und Ähnliches. Im Wohnungsbau beispielsweise sind heutige Neubauten durchschnittlich viermal energieeffizienter als noch vor wenigen Jahrzehnten. In vielen neuen Immobilienentwicklungen spielen neben energetischen Optimierungen auch andere Nachhaltigkeitsaspekte wie Mobilität, tiefe Lebenszykluskosten oder bauliche und technische Flexibilität eine zunehmend grössere Rolle.

Nachhaltiges Bauen ist eine zentrale Komponente in der nachhaltigen Entwicklung der Schweiz. Teilen Sie diese Meinung?

Ja. Für eine nachhaltige Entwicklung muss aber die Immobilienwirtschaft insgesamt nachhaltiger werden. Dabei muss der Fokus auf den Lebenszyklus der Objekte gelegt werden und die Betrachtung darf sich nicht auf das Bauen beschränken.

In welchem Ausmass kann das nachhaltige Bauen die künftige Entwicklung der Schweiz effektiv beeinflussen?

Ein optimierter und nachhaltiger Betrieb spart Energie und reduziert den CO₂-Ausstoss über die ganze Nutzungsdauer. Ein Beispiel: Umfangreiche Untersuchungen durch das Institut für Facility-Management der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften zeigen, dass sich der durchschnittliche Energieverbrauch von Gebäuden durch die richtige Inbetriebnahme und Optimierungen im Betrieb ohne zusätzliche Investitionen und ohne Komforteinbussen um bis zu 20 Prozent oder mehr senken lässt. Bei einem Anteil von 40 Prozent am Gesamtenergieverbrauch der Schweiz bedeutet das eine Reduktion von 8 Prozent!

Welche wesentlichen Kriterien prägen heutzutage das nachhaltige Bauen?

Neben Energie- und Mobilitätsthemen gewinnen folgende Themen zunehmend an Bedeutung: Modernes Workplace-Management reduziert den Flächenbedarf massgeblich und hat einen bedeutenden Einfluss auf die Mobilitätsthemen. Weiter senkt verdichtetes Bauen in den urbanen Zentren einerseits den Flächenbedarf im

Wohnbereich und beeinflusst gleichzeitig das Mobilitätsthema. Die demografische Entwicklung sorgt andererseits durch die Belegung grosser Wohneinheiten durch Ein- oder Zweipersonenhaushalte für eine gegenläufige Entwicklung bezüglich des Flächenbedarfs. Schliesslich beschleunigt die Digitalisierung die Entwicklung hin zu einem nachhaltigen Betrieb bei Neubauten und bestehenden Immobilien.

Welche wesentlichen Instrumente stehen den Bauschaffenden zur Verfügung?

Neben den gängigen Normen, insbesondere dem SIA-Normenwerk, kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zunehmend zur Anwendung. Seit einigen Jahren werden aber auch internationale Nachhaltigkeitszertifikate in der Schweiz nachgefragt. Hier hat die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) Pionierarbeit geleistet, indem sie die umfassende Systematik der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für die Schweiz adaptiert hat und deren Zertifizierungsprozess der Schweizer Immobilienwirtschaft zur Verfügung stellt. Bis heute wurden über 600 000 Quadratmeter Wohn-, Gewerbe-

und Büroflächen bis zu Sondernutzungen wie Laborgebäude mit dem SGNI/DGNB-System zertifiziert oder befinden sich noch in Zertifizierung. Neu können Gebäude nun auch für den nachhaltigen Betrieb zertifiziert werden.

Welchen Einfluss haben die Anlagentechnik und die Energieträger?

Es ist naheliegend, dass fossile Energieträger durch die Emission von CO₂ nicht nachhaltig sein können. Die Nutzung von Umweltquellen und -senken zur Gewinn-

«Die Immobilienwirtschaft muss für eine nachhaltige Entwicklung insgesamt nachhaltiger werden.»

nung von Wärme oder Kälte hat einen grossen und positiven Einfluss auf die Nachhaltigkeit der Wärme- und Kälteversorgung. Je weniger fossile Energieträger für die Produktion des dazu notwendigen elektrischen Stroms verwendet werden, desto nachhaltiger sind solche Systeme.

Was sind die primären Ziele der SGNI?

Die SGNI hat das Ziel, die Nachhaltigkeit von Immobilien und der gebauten Umwelt in der Schweiz entlang des gesamten Lebenszyklus bei Planung, Konstruktion, Betrieb und Nutzung zu fördern wie auch sichtbar und messbar zu machen. Ziel ist die Schaffung von attraktiven und vielfältigen Lebensräumen, welche in ökologischer, ökonomischer und soziokultureller sowie funktionaler Hinsicht vorbildlich sind und die Bedürfnisse aller Beteiligten gleichberechtigt berücksichtigen.

Mit welchen Instrumenten bemüht sich die SGNI, die umfassende Mehrwertkette des Bauens zu steigern?

Die Gebäudezertifizierung bildet ein Basisinstrumentarium zur Optimierung von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus. Ein Netz von zertifizierten Beratern unterstützt die Bauherren, Planer und Ersteller im Prozess, um das nachhaltige SGNI/DGNB-System umzusetzen. Der Prozess beginnt beim Start der Planungsphase. Die Integration des Zertifizierungsprozesses in den gesamten Planungs- und Bauprozess ergänzt den Qualitätsmanagementprozess und ersetzt ihn zum Teil.

Wie ist der Zertifizierungsprozess aufgebaut?

Er ist mehrstufig aufgebaut. Der Planungsprozess wird mit dem Vorzertifikat, der Bauprozess mit dem Zertifikat in Silber, Gold oder Platin abgeschlossen. Für den nachhaltigen Betrieb steht das Zertifikat «Gebäude im Betrieb» zur Verfügung. In Zukunft werden aber auch weitere digitale Management- und Unterstützungsinstrumente in den Vordergrund gerückt.

Welche Rolle spielen dabei Ausbildung und Weiterbildung?

Die SGNI führt Ausbildungskurse für Berater und Anwender in verschiedenen Stufen durch. Für alle Anwender finden regelmässig Workshops statt. Die verschiedenen Anwendungsprofile werden mittels Arbeitsgruppen weiterentwickelt und so auch der regelmässige Austausch zwischen den Anwendern und den Experten gepflegt. Gut ausgebildete Auditoren sind ein Schlüssel für den Erfolg in der praktischen Anwendung und Umsetzung.

Und welchen Stellenwert haben die Zertifizierung und die Labels?

Das SGNI/DGNB-Zertifikat hat in Europa einen hohen Stellenwert und geniesst bezüglich Nachhaltigkeit grosse Anerkennung. Untersuchungen im internationalen Immobilienmarkt zeigen, dass Immobilien, die ein Nachhaltigkeitszertifikat wie jenes von SGNI/DGNB aufweisen, einen grösseren Marktwert aufweisen. Im Vergleich zu nicht zertifizierten Objekten sind Mieter auch immer mehr bereit, höhere Mieten zu bezahlen, wenn durch ein Zertifikat eine hohe Gebäudequalität ganzheitlich ausgewiesen werden kann.

Welchen Stellenwert hat der Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) inzwischen im Immobilienbereich erlangt?

Er bildet eine sehr gute Basis, um das nachhaltige Bauen zu unterstützen. Für Bauten, die den SNBS anwenden, gibt es einen SGNI/DGNB-Prozess, der dies für den Zertifizierungsprozess berücksichtigt und der es vereinfacht, das SGNI/DGNB-Zertifikat zu erlangen. Mit dem Hauptsitz der Schweizer Post, EspacePost, gibt es bereits ein erstes Gebäude, das den SNBS angewendet und das international etablierte SGNI/DGNB-Zertifikat erlangt hat.

Wie effektiv wird die SIA-Empfehlung 112-1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» von Fachleuten in der Planung umgesetzt? Sie wird derzeit überarbeitet, ist aber ein Instrument, das sich für die Festlegung der

individuellen Nachhaltigkeitsziele der Bauherrschaft in frühen Planungsphasen etablieren und bewähren konnte. Für die standardisierte Sicherstellung und Messung von detaillierten Nachhaltigkeitsanforderungen eignen sich Zertifizierungssysteme jedoch besser.

Sind auf Basis von Nachhaltigkeitskriterien erstellte Gebäude vergleichbar?

Gebäude, die dieselben Zertifikate aufweisen, sind bezüglich Nachhaltigkeit sicherlich vergleichbar. Unterschiedliche Labels basieren auf unterschiedlichen Kriterien beziehungsweise Bandbreiten, Betrachtungstiefen und insbesondere unterschiedlichen Gewichtungen der verschiedenen Kriterien. Sie sind deshalb nicht direkt vergleichbar.

Genügen dazu die verfügbaren Standards und Zertifikate?

Unseres Erachtens sind keine weiteren neuen Labels nötig. Der Wert von Immobilien wird in der Schweiz in einem internationalen Markt bestimmt. Falls Nachhaltigkeitslabel sich positiv auf den Wert auswirken sollen, müssen sie auch international bekannt und anerkannt sein.

KONFERENZ

Gebäudetechnik-Kongress 2017

Plattform Mit dem jährlich stattfindenden Gebäudetechnik-Kongress soll eine neue nationale Plattform für die Branche geschaffen werden. Der Event will eine Brücke zwischen Forschung und Praxis schlagen und dabei den interdisziplinären Austausch unter allen am Bau Beteiligten ermöglichen. Zudem möchte der Kongress Antworten auf Fragen zur Gebäudetechnik in allen Lebenszyklusphasen geben.

Themen Zu den diesjährigen Fokusthemen «Innovation und Performance Gap» werden Planer, Unternehmer sowie Betreiber von Gebäuden eingeladen, sich im KKL Luzern auszutauschen.

Termin Donnerstag, 5. Oktober 2017, KKL Luzern.

Zeitlos in der Vergangenheit

Innenausbau Grelle Modetrends und starre Strukturen können Objekte unattraktiv machen. Das Problem aber geht tiefer.

JOHANNES J. SCHRANER

Der Trend ist eindeutig. Die Leerwohnungsziffern steigen an. Auch die neueste Untersuchung der UBS zu den Ferienwohnungsmärkten Schweiz, Österreich und Frankreich bestätigt den Trend. Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative führe zu einem Bauboom in den Schweizer Alpen, sodass sich die durchschnittliche Leerstandsquote in den letzten Jahren jeweils fast verdoppelt habe, so die Schweizer Grossbank. Die jährliche vom Bundesamt für Statistik im September veröffentlichte nationale Leerwohnungsziffer zeigt einen eindeutigen Trend. In der Schweiz standen im Herbst letzten Jahres 56518 Wohnungen oder Einfamilienhäuser leer. Das sind 1,3 Prozent des Bestandes – so viele wie seit 16 Jahren nicht mehr.

Was aber sind die konkreten Folgen des steigenden Überangebots auf den Märkten – abgesehen von fallenden Objektpreisen? «Die Interessenten sind anspruchsvoller geworden, weil das Angebot immer grösser wird», stellt Ulrike Zendler fest. Die Geschäftsführerin des Vermarktungsdienstleisters Swiss Home Staging weist auf die zunehmende Schwierigkeit hin, dass sehr modern eingerichtete Wohnungen für Interessenten schnell nicht mehr trendy sind und deshalb auf dem Markt einen relativ schweren Stand haben können.

Nicht mehr marktfähiger Ausbau

Eine Überbauung im Kanton Zürich beispielsweise sei vor zehn Jahren mit einem durchgehend schwarzen Boden und weissen Wänden ausgestattet worden. Sie müsse möglicherweise komplett renoviert werden, weil der Schwarz-Weiss-Kontrast nicht mehr marktfähig sei. Vor fünf Jahren seien offene Steinwände angesagt gewesen, nennt Zendler ein weiteres Beispiel. Jetzt seien es mit langen Holzdielen verkleidete Wände, auch für Böden seien breite Dielen trendy. Fischgrätparkett indes sei auch in zehn Jahren noch zeitlos. Die Liste liesse sich beliebig verlängern.

«Die Kurzfristigkeit ist schon immer da gewesen, aber sie hat sich in den letzten Jahren noch verstärkt», sagt Zendler. Allerdings verhalte es sich ein wenig wie mit der Kleidermode: Wenn sie länger halten solle, müsse man verschiedene Stücke sinnvoll miteinander kombinieren können. Deshalb widmete sich wohl nicht ganz zufällig auch das ETH Forum Wohnungsbau im März dem ganzheitlichen Thema «Die Qualität des Konventionellen». Am Forum bezog sich Monika Kritzmöller vom Forschungs- und Beratungsinstitut Trends + Positionen ebenfalls auf die Mode. Deren Erneuerungszyklen seien zwar saisonal und somit wesentlich kürzer als jene des Bauens. Kritzmöller wies anhand der Bau- und Modegeschichte der Stadt St. Gallen indes nach, wie sich

Durch den offenen Wohn-Ess-Koch-Bereich ist fast die Hälfte der Wohnfläche fest funktionalisiert.

Trends in Mode und Architektur in grundsätzlichen Punkten der Ästhetik immer entsprechen haben.

Einen interessanten Hinweis, welche veränderten Rahmenbedingungen der Innenausbau von Objekten heute antrifft, lieferte Kritzmöller mit dem direkten Vergleich von Grundrissen einer 100-Quadratmeter-Wohnung von 1910 und von 2010. Der Unterschied ist frappant: Während der Grundriss von 1910 vier oder fünf fast ähnlich grosse Räume aufwies, die sich je nach Lebenslage und Bedarf in ein Büro, ein Schlafzimmer oder ein Esszimmer umwandeln liessen, wies der moderne Grundriss von 2010 eine deutlich niedrigere Flexibilität auf. Durch den offenen Wohn-Ess-Koch-Bereich ist fast die Hälfte der Wohnfläche fest funktionalisiert und das offene Wellness-Bad lässt sich ebenfalls schwerlich in ein Büro umfunktionieren. Fazit von Kritzmöller: Modernes Bauen macht kurzfristige Reaktionen auf Veränderungen der Lebensform und deren Bedürfnisse praktisch unmöglich.

Vielleicht sind also die immer kürzeren Zyklen der Einrichtungstrends nicht unbedingt ein Spiegel allgemeiner Kurzatmigkeit, sondern ganz einfach eine Reaktion der Bewohner auf die zwar grosszügige, aber sehr starre und deshalb tote Raumteilung in Objekten des 21. Jahrhunderts. Die immer wiederkehrenden Versuche, diese unnatürliche Starre durch trendige Einrichtungen aufzubrechen, sind zum Scheitern verurteilt, solange die starre Innenstatik in den Köpfen der Architekten verharret.

Sehnsucht nach Geborgenheit

Einen anderen Ausdruck der versuchten Neunutzung von starren Strukturen stellt Maximilian Grieger vom Stilhaus in Rothrist fest. «Die Küche war früher der Raum zum Kochen, heute wird er immer mehr zum Gästeraum. Das Wohnzimmer dagegen wird immer mehr zum Privatraum.» Mit anderen Worten: Bisherige Rückzugsorte werden Gästerräume und umgekehrt. In diese Umpolungen werde derzeit kräftig investiert, so Grieger. Über hundert Fachgeschäfte für Bauen, Wohnen, Garten und Design stellen im Stilhaus permanent aus. Sprecher Maximilian Grieger erkennt ein ergänzendes Phänomen: Derzeit kombinierten viele Kunden moderne Architektur mit der Innenausstattung aus scheinbar zeitlosen Vintage-Möbeln der fünfziger und sechziger Jahre. Vielleicht sei das ein Versuch in unruhigen Zeiten, eine Art Andenken aus vermeintlich ruhigeren Zeiten der Kindheit um sich zu haben und sich geistig daran zu orientieren.

Das Phänomen ist nicht neu: In unruhigen Zeiten haben Gegenstände mit beruhigend hohem Alter schon immer die Suche nach einer heilen Welt bedeutet und die Sehnsucht nach Geborgenheit erfüllt. «Tauche ein in den Raum für Design und entdecke immer wieder neue, innovative Produkte am Puls der Zeit», heisst es auf einer Schautafel im Parterre des Rothrister Stilhauses. Dass sich der Puls der Zeit wiederholt, ist vielleicht der eigentliche Trend des modernen Wohnens – auch auf dem Immobilienmarkt Schweiz 2017.

Sonnenenergie für über 2300 Haushalte

Photovoltaik Vor kurzem ist in Onnens-Bonvillars am Neuenburgersee die grösste Anlage der Schweiz ans Netz gegangen.

PATRICK DJIZMEDJIAN

Die Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 50 000 Quadratmetern, welche ungefähr sieben Fussballfeldern entspricht, versorgt mit ihrer Leistung von über 8,3 Megawatt durchschnittlich 2300 Haushalte pro Jahr. Installiert wurde die Anlage auf den Dächern einer Liegenschaft, die im Besitz der Firma Procimmo ist. Das Unternehmen ist ein Schweizer Real-Estate Asset-Manager, der über seine fünf Immobilienfonds zahlreiche Liegenschaften im Gewerbe- und Industriebereich hält. Die Firma Soleol, die auf die Realisierung und Nutzung von Photovoltaikanlagen spezialisiert ist, führte die Montage in den letzten Monaten aus und wird die südliche Umgebung am Neuenburgersee mit Strom versorgen. Vorgesehen ist bei dieser Anlage eine Stromnutzung über die nächsten dreissig Jahre.

Das Photovoltaikprojekt am Neuenburgersee ist nicht das einzige von Procimmo, da die Firma diverse und für Installationen geeignete Gewerbe- und Industrieimmobilien besitzt, die sich ins-

besondere in der französischsprachigen Schweiz, aber auch in der Deutschschweiz befinden. Gesamthaft verfügt der Immobilienfondsanbieter derzeit über bedachte Flächen von über 100 000 Quadratmetern, die mit Solarpanels ausgestattet sind. Mit der Leistung auf diesen Dächern können rund 4500 Haushalte pro Jahr mit Strom versorgt werden.

Neben der grössten Photovoltaikanlage in Onnens-Bonvillars hat das Unternehmen bislang in verschiedenen Gemeinden in den Kantonen Waadt, Neuenburg, Freiburg und Wallis Solarpanels auf den Dächern ihrer Liegenschaften installiert. Weitere Standorte werden noch folgen – auch in anderen Kantonen. Es handelt sich vor allem um Orte, die sich in peripheren, aber wirtschaftsaktiven Lagen befinden – vorzugsweise mit Industriezone – und die durch wichtige Verkehrsachsen gut erschlossen sind.

Auf KMU ausgerichtete Gebäude

Die Gebäude, auf denen Solarpanels installiert werden, zeichnen sich dadurch aus, dass sie günstige Mieten aufweisen und sich insbesondere an KMU richten, zumal diese in der Regel erschwingerliche und flexible Arbeitsflächen benötigen. Mit sogenannten «nutzerflexiblen» Mietflächen und der Möglichkeit, Anpassungen am Nutzungskonzept vorzunehmen, soll möglichst individuell auf die Bedürfnisse der Mieter eingegangen werden.

Denn oft entscheiden bei Mietern eine sinnvolle Raumaufteilung, belastbare Geschosse, die direkte Zufahrt, die Existenz einer Rampe und Ähnliches darüber, ob sie sich angesprochen fühlen.

Die Montage von Solarpanels wird nicht nur auf Dächern von Bestandesliegenschaften vorgenommen, sondern auch auf Dächern von Gebäuden, die erst noch entstehen. Das sind beispielsweise die sogenannten Streetboxen: Dabei handelt es sich um modulare und standardisierte Lagerhallen mit Nutzungsflächen ab rund 60 Quadratmetern, die günstig gekauft oder gemietet werden können. Sie bieten viel Flexibilität, gerade was die Bedürfnisse von KMU respektive Gewerbetreibenden angeht. Dieser Gebäudetyp, der in der Romandie an rund zwanzig Standorten existiert, ist seit Frühling 2017 auch in der Deutschschweiz neu vertreten.

Mit der Installation von Solarpanels nimmt der Immobilienbesitzer Procimmo eine ökologische Verantwortung wahr. Statt Dächer ungenutzt zu lassen, wird auf eine umweltverträgliche Art erneuerbare Energie erzeugt. Als Anbieter von Immobilienfonds arbeitet der Real-Estate-Asset-Manager bei dieser Form der Stromnutzung vertraglich mit verschiedenen Partnern zusammen, die auf die Umsetzung und Nutzung von Photovoltaikanlagen spezialisiert sind.

Patrick Djizmedjian, Procimmo SA, Zürich.



Lausen, «Tonwerk»

Ohne Ab2gung ans Ziel.



Spreitenbach, Überbauung «LimmatSpot»

Auf der Ideen-Autobahn der Mettler2Invest fahren Bauherren, Partner, Investoren geradewegs zum Projekterfolg. Angetrieben von Branchenkenntnis, Leidenschaft und Teamspirit übernimmt jeder Mitarbeiter die Verantwortung dafür. Das Vertrauen in unsere Arbeit bildet das Fundament für wertvolle langjährige Beziehungen. Sie gibt unseren Kunden die Gewissheit, mit Sicherheit gut anzukommen. Für die Entwicklung, Umsetzung und Finanzierung von mittleren bis komplexen Projekten empfehlen sie Mettler2Invest als kompetenten Partner für perfekt strukturierte, effiziente Konzepte.

Überzeugen Sie sich selbst und vertrauen Sie bei Ihrem nächsten Immobilienprojekt auf unseren wertvollen Erfahrungsschatz.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

mettler2invest

Wir erden Ideen.

Mettler2Invest AG
Nachhaltige
Projektentwicklung

Schönbüelpark 10
CH-9016 St. Gallen
Telefon +41 (0)71 791 91 91
www.mettler2invest.ch

_St. Gallen _Zürich _Basel

Frischer Wind für die Branche

Digitalisierung In der Bau- und Immobilienwirtschaft setzt man sich intensiv mit dem digitalen Wandel auseinander. Die exklusive Auswertung «Top 10 Digital Real Estate» zeigt Referenzprojekte.

JÜRIG ZULLIGER

Mit der Digitalisierung blüht wohl fast jedem Wirtschaftszweig eine echte Herausforderung. Der damit verbundene technologische Wandel bringt komplett neue Geschäftsmodelle hervor und stellt damit viele Branchen innerhalb kürzester Zeit auf den Kopf. Die prominentesten Beispiele sind Uber im Taxigewerbe oder Airbnb, das bei den Hotels den Markt neu aufmischt. In der Automobilherstellung oder in anderen Industriezweigen haben Automation und Robotik schon vor Jahren grosse Produktivitätsfortschritte möglich gemacht.

Viele Exponenten in der Bau- und Immobilienszene reagierten zunächst vorsichtig. Immerhin stellen Gebäude sehr langfristige Investitionen dar. Und wer will schon auf völlig neue Technologien umstellen, wenn beispielsweise für Software und Applikationen alle paar Monate neue Updates eingespielt werden müssen? Trotzdem kommt man heute kaum darum herum, sich sehr gründlich mit der Digitalisierung auseinanderzusetzen.

Martin Vesper, Chef des schweizerisch-deutschen Unternehmens Digitalstrom, stellt ein grundsätzliches Umdenken fest: «Früher begegneten wir Einwänden wie «Braucht die Welt das wirklich?», nennt er ein Beispiel. Insbesondere bei grösseren Bauinvestitionen sei es inzwischen jedoch selbstverständlich, sich mit Digitalisierung auseinanderzusetzen. Die entscheidende Wende sieht er darin, dass nach und nach sämtliche Teile von Gebäuden mit einer digitalen Infrastruktur ausgestattet werden:

- Consumer Electronic: Audio- und TV-Geräte sind schon heute weitgehend digital und vernetzt.
- Haushaltgeräte: Bei neuen Geräten ist der Trend zur Digitalisierung und Vernetzung schon weiter fortgeschritten.
- Gebäudetechnik (Wassersteuerung, Heizung, Klima, Beschattung, Türöffnungen): Die Gebäudetechnik ist heute eine Kombination aus analogen und digitalen Elementen.

Für Martin Vesper liegt es auf der Hand, dass nach und nach eine vollständige digi-

tales Infrastruktur im Gebäudebereich realisiert wird. «Denn sind einmal alle Elemente und Geräte digital und vernetzt, bringt dies für die Nutzer und im Betrieb unglaubliche Vorteile», so Vesper. Durch

Cloud Services ermöglichen im Gebäudebereich neue Anwendungen.

Cloud Services werden ähnlich wie beim Smartphone mit zusätzlichen Apps und neuen Entwicklungen auch im Gebäudebereich laufend neue Anwendungen möglich – und dies de facto zu extrem niedrigen Kosten und mit wenig Aufwand. Die Digitalisierung verändert aber auch die Arbeitsweise und das Grundwissen, das im Bau- und Gebäudebereich künftig erforderlich ist: «Grundwissen über die Digitalisierung wird in Zukunft Teil der Schulausbildung sein müssen», so Vesper. Und natürlich

brauche es künftig weiter gute Spezialisten für Wassertechnik und Gebäudestruktur. Sie werden dieses Wissen mit der Digitalisierung in Gebäuden verbinden. Ein Grundverständnis für Digitalisierung sei künftig so elementar wie die Anforderung, dass jeder Handwerker einen Bauplan lesen kann.

Bau auf den hinteren Plätzen

«Die Digitalisierung wird die Baubranche genauso wie andere Wirtschaftszweige evolutionieren», sagt Markus Weber, Präsident von Bauen digital Schweiz. Über viele Jahre ging in Sachen Technologie und Innovation auf dem Bau allerdings wenig. «Im Vergleich zu anderen Branchen wie etwa Automobilindustrie oder Telekommunikation liegt die Bauwirtschaft noch sehr weit

hinten», so Weber. Nach seiner Prognose werden sich vor allem zwei Bereiche beim Bau fundamental ändern: die Planung und die Vorfertigung. Entscheidend ist für den Experten Weber einerseits, dass man zurzeit viele Versuchsfelder hat und in der Praxis erprobt: etwa Apps in der Bewirtschaftung, Informationsmodelle in der Planung oder effizientere Abläufe in der Bauleitung. Für ihn heisst eine digitale Wende aber wesentlich mehr, nämlich dass der ganze Prozess von der Planung bis zur Montage auf dem Bau künftig digital und mithilfe von strukturierten Daten erfolgen wird. Konkret heisst dies zum Beispiel, dass die Ergebnisse der Planung bereits digital und strukturiert vorliegen und genau diese Daten als Input an die nachgelagerten Prozesse weitergegeben werden –



Areal: Auf einer Grundstücksfläche von 41 000 Quadratmetern wurden von 2013 bis 2015 dreizehn Gebäude im Minergie-

DIE TOP-REFERENZPROJEKTE



Roboter fertigt Holzdach

ETH Zürich / Erne AG Holzbau Ein Blick in die doppelstöckige Halle des Arch-Tec-Lab an der ETH Hönggerberg genügt: Die komplexe Deckenform kann nur ein Computer designt haben (digitales 3D-Modell). Das Holzdach spannt sich wie ein Baldachin über die Halle. Rund 50 000 handelsübliche Holzlatten formen ein 2300 Quadratmeter grosses Gewebe mit Linien, die sich leicht wellen. Das Holzdach ruht auf Stahlträgern. Ein Roboter hat das Dach vorgefertigt: Er hat sich in der Vorfabrikationshalle die Holzlatten geschnappt, sie auf dem Boden ausgelegt und zu Trägern aufgebaut.



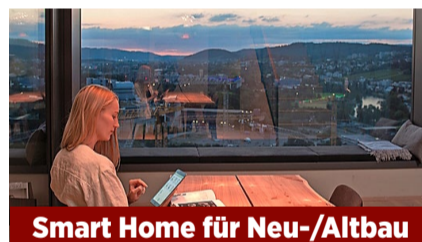
Mehr Tempo auf Baustelle

Andreasturm, Zürich Direkt am Bahnhof Oerlikon ist der 80 Meter hohe Andreasturm im Bau. Die Lage zwischen den Gleisanlagen stellt hohe Anforderungen an die Bauleitung. Während früher der Baumeister den Bedarf an Beton oder sonstigen Materialien geschätzt hat, stützt er sich hier auf BIM: Dank der Digitalisierung sind die pro Tag nötigen Lieferungen und Lastwagenfahrten leicht zu simulieren und präzise planbar. Dies lässt sich mit Informationen über das Verkehrsaufkommen kombinieren, weil die Anfahrtszeit bei Stosszeiten länger dauert als zu den übrigen Tageszeiten.



Cleveres Energie-Monitoring

Greencity, Zürich Greencity wird 731 Wohnungen sowie Gewerbe- und Bürogebäude für 3000 Arbeitsplätze umfassen. Dank einem digitalen Energie-Monitoring sehen die Nutzer in Realtime den laufenden Energieverbrauch. Die von der Firma Allthings entwickelte Greencity-App stellt die Daten dar. Sie dient zugleich der Vernetzung der Einwohner, bietet eine Tauschplattform, informiert über den ÖV, ist eine Datenbank mit wohnungsspezifischen Bedienungsanleitungen und erleichtert die Kommunikation zwischen Einwohnern, Nutzern und der Liegenschaftsbewirtschaftung.



Smart Home für Neu-/Altbau

Digitalstrom Hinter der schweizerisch-deutschen Firma steht der Zürcher Bauunternehmer Balz Halter. Digitalstrom ist eine in der Praxis bereits oft eingesetzte Vernetzung verschiedener Geräte und Gebäudeteile. Die Geräte werden über ein Element im Sicherungskasten angesteuert. In Neubauten kann diese digitale Infrastruktur von vornherein verbaut werden, so gehört sie im Hard Turm Park Zürich (Bild) von Halter von Anfang an dazu. Die Wohnungen stellen sich auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner ein und integrieren technische Neuerungen wie Sonos-Audioanlagen oder Alexa.



E-Concierge ist Realität

Axa Winterthur Bis im November ist der Neubau Obstgarten in Gattikon bei Thalwil (Bild) mit 41 neuen Mietwohnungen fertiggestellt. Die neue Obstgarten-App läuft auf verschiedenen Plattformen und Smartphones. Sie dient der Vernetzung, verkürzt die Kommunikationswege und umfasst auch ein 3D-Modell der Wohnungen. Gewisse Anliegen können nun rund um die Uhr deponiert werden. Die vom ETH-Spin-off Allthings entwickelte App nutzt die neueste Technologie, um aus der Interaktion mit Kunden zu lernen und den Service zu verbessern. Die App ist als «E-Concierge» definiert.

ANZEIGE

Ihr Türöffner zur Romandie

| PROPERTY | SALES | ADVISORY

m-3.com

Genf
Place de Cornavin 3
CH-1211 Genève 1
T +41 22 809 09 09

Zürich
Bahnhofplatz 4
CH-8001 Zürich
T +41 41 711 70 90

m3

REAL ESTATE



P-Eco-Standard erstellt.

etwa für die Herstellung, Montage und Unterhalt einer Fassade. «Wenn alles durchgängig digital ist, eröffnet dies völlig neue Möglichkeiten», betont Weber.

Computer in der Architektur

Sowohl in der Planung, auf der Baustelle als auch im Betrieb können Präzision, Tempo und Effizienz wesentlich verbessert werden, wenn sämtliche Abläufe, aber auch Materialeigenschaften und Ähnliches vollständig digital erfasst sind. Dies wird in Zukunft entscheidend dazu beitragen, dass der Bau deutlich an Produktivität zulegen kann. Zugleich wird der Wandel erheblich zu einer höheren Qualität auf dem Bau beitragen.

Für den Architekten Steffen Lemmerz von Slik Architekten in Zürich ist das Potenzial der Digitalisierung in der Pla-

nung und in der Bauindustrie noch bei weitem nicht ausgeschöpft. Er sieht die Digitalisierung und den Einsatz von Computern als wesentlichen Beitrag, dass sich Architekten wieder mehr auf ihre kreative Tätigkeit konzentrieren können. Lemmerz arbeitet seit über 15 Jahren im Spannungsfeld zwischen konventioneller und computerbasierter architektonischer Gestaltung. Im Lauf der letzten Jahre hat er verschiedene Arbeiten mit parametrischer und später mit generativer Gestaltung vorgelegt. Während manche Leute glauben, computerbasiertes Gestalten bewege sich im Bereich der Theorie und der Akademiker, setzt Lemmerz diese Methoden auch wirklich praktisch ein, sei es für Wettbewerbsbeiträge oder für tatsächlich realisierte Bauvorhaben.

Bei einem Apartment-Komplex in den Niederlanden stellte sich zum Beispiel das Problem geringer Gebäudeabstände. Um die schwierige Aufgabe zu lösen, entwarf man ein parametrisches Fassadenteil, das seine Masse ändern, sich nach allen Seiten hin kippen und unterschiedlich weit auskragen kann (siehe Übersicht Top 10 Digital Real Estate). So erscheint es nur folgerichtig, nach dem parametrischen Entwerfen auch das generative Entwerfen anzuwenden. Etwas vereinfacht gesagt: Aufgrund vorgegebener Anforderungen errechnet ein Computer mit Algorithmen mögliche Lösungen. Interessant ist so auch der Wettbewerbsbeitrag von Steffen Lemmerz und seinem Team von Slik

Architekten zum Projekt «Kalkbreite» in Zürich: Mit vergleichsweise wenig Aufwand an geleisteten Arbeitsstunden konnte eine komplette Wettbewerbsaufgabe realisiert werden. Zwei Personen, die zwei Wochen dafür arbeiteten, kamen mithilfe der generativen Gestaltung zu einer Lösung für die gestellte Wettbewerbsaufgabe. Mittels generativer Gestaltung fand Slik Architekten eine ähnliche städtebauliche Setzung für die Kalkbreite wie die Hälfte der Wettbewerbsteilnehmer. Für Lemmerz leistet die Digitalisierung einen wesentlichen Beitrag dazu, mit der enormen Fülle an Informationen besser zurecht zu kommen. So können sich die Architekten wieder mehr auf ihre Kernaufgaben konzentrieren, anstatt sehr viele Stunden unnützlich damit zu verbringen, Informationen von A nach B zu übertragen.

Beispiel Post Immobilien

In der Bewirtschaftung und im Facility Management dürfte sich im Zuge der Digitalisierung ebenfalls einiges ändern. Wenn zum Beispiel Materialien und technische Installationen digital erfasst sind, verschafft dies den Spezialisten in der Bewirtschaftung viele Vorteile: Sie haben wesentlich mehr Daten und Informationen zur Hand. Müssen bestimmte Teile und Materialien ersetzt werden, ist es um einiges einfacher, entsprechende Ersatzteile direkt vor Ort mit einem 3D-Drucker herzustellen. Zu den grösseren Playern, die bereits mehrere Projekte der Digitalisierung entwickelt und erprobt haben, zählt Post Immobilien: Die Software Locatee bietet zum Beispiel eine laufende Information über die Belegung von Arbeitsplätzen in den Gebäuden. In Bürowelten

mit Desksharing stellt dies eine grosse Hilfe dar, weil sich die Mitarbeitenden im Gebäude orientieren können und rasch freie Büroplätze finden. Für den Betreiber und Eigentümer fallen mit den Daten noch viele weitere positive Effekte an: Man er-

Digitalisierung bringt die Architekten zurück zu ihren Kernaufgaben.

BIM

Erst fertig planen, dann bauen

Building Information Modeling Die Idee hinter dem Begriff ist, dass ein Bauvorhaben erst komplett digital geplant wird, bevor die Baumaschinen und Bagger auffahren. So werden alle relevanten Informationen eines Gebäudes und seiner Elemente digital modelliert und erfasst.

Top 10 Digital Real Estate

Recherche, Auswertung und Auswahl der Top 10 entstand in einer Zusammenarbeit zwischen der «Handelszeitung» und dem Beratungsunternehmen pom+. Die Auswahl stützt sich auf Angaben von Investoren und Dienstleistern der Branche. Die Ergebnisse werden regelmässig in der «Handelszeitung» und am Digital Real Estate Summit publiziert. www.digitalrealestate.ch

hält zum Beispiel genaueren Aufschluss über die tatsächliche Nutzung und Auslastung verschiedener Geschosse und Arbeitsbereiche.

Dies lässt Rückschlüsse auf die Akzeptanz verschiedener «Bürowelten» zu und ist zugleich Grundlage für die längerfristige Planung von Gebäuden. Welche Objekte offensichtlich untergenutzt sind, kommt so rasch ans Tageslicht. Darüber hinaus lässt sich die Steuerung der Technik (etwa Klima, Lüftung, Beschattung), aber auch die Reinigung deutlich besser auf die tatsächlichen Bedürfnisse abstimmen. Die verstärkte Vernetzung und die Digitalisierung dienen letztlich allen Beteiligten im Bau- und Immobilienbereich: den Eigentümern und Investoren, den Betreibern, aber auch den Menschen in den Gebäuden.

DIE TOP-REFERENZPROJEKTE



Entwerfen mit Computern

Slik Architekten Bei einem Apartment-Komplex in den Niederlanden stellte sich zum Beispiel das Problem geringer Gebäudeabstände. Um die Aufgabe zu lösen, entwarf Steffen Lemmerz von Slik Architekten in Zürich ein parametrisches beziehungsweise geometrisches Fassadenteil, das seine Masse ändern, sich nach allen Seiten hin kippen und unterschiedlich weit auskragen kann. Damit errechnete der Computer Lösungsvarianten für die komplexe Aufgabe anhand der vorgegebenen Bedingungen. Ein neueres Referenzbeispiel ist das Parkhaus PIO für den Flughafen Zürich (Bild).



Smarte Raumbellegung

Locatee Die Schweizerische Post mit Post Immobilien M&S ist Eigentümerin und Betreiberin von rund 1000 Immobilien. Im neuen Hauptsitz in Bern ermittelte die Software Locatee praktisch in Echtzeit die Belegung der Arbeitsplätze im ganzen Gebäude. Auf einem Dashboard am Eingang ist der aktuelle Status der Belegung sichtbar. Die Belegungsdaten tragen massgeblich zu einer effizienteren Nutzung der Arbeitsplätze im Desk Sharing bei. Zugleich werden die Daten an das Personalrestaurant weitergemeldet, was die Planung von Menüs und benötigten Mengen erheblich verbessert.



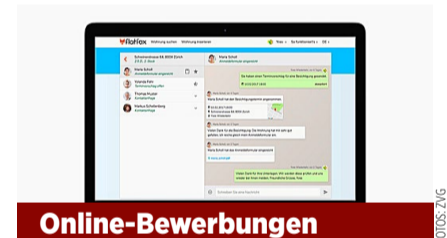
Durchgängiger BIM-Prozess

Werk 1, Winterthur Implemia entwickelt auf einem fünf Hektar grossen ehemaligen Industrieareal, Werk 1, einen neuen, nachhaltigen Stadtteil (2000-Watt-Areal). Im Rahmen des Architektur-Konkurrenzverfahrens hatten die beteiligten Büros auch ein BIM-Modell einzureichen. Die Jury nutzte dies zur Bewertung der Wettbewerbsbeiträge, es war aber zugleich der Grundstein für einen durchgängigen BIM-Prozess. Dank BIM können die hohen Anforderungen an das Raumprogramm, die Kosten und die Nachhaltigkeit während des Planungs- und Realisierungsprozesses sichergestellt werden.



Der Wohnungskonfigurator

Aglaya, Rotkreuz Auf dem Suurstoffi-Areal von Zug Estates stehen derzeit 85 Eigentumswohnungen ab Plan zum Verkauf. Mithilfe des digitalen Wohnungskonfigurators lassen sich Varianten der Wohnungen durchspielen: die gleiche Wohneinheit etwa als Loft oder als klassische 4,5-Zimmer-Wohnung. Weiter stehen verschiedene Stile und Interieurs für den Innenausbau zur Auswahl. Damit hat der Kunde quasi eine Dienstleistung, die der Beratung eines Innenarchitekten und eines Lichtplaners entspricht. Die Wohnungsvariante kann exportiert und mit der Gebäudeplanung verknüpft werden.



Online-Bewerbungen

Privera Im November 2016 hat Privera ein Pilotprojekt lanciert: den digitalen Bewerbungsprozess für Mietwohnungen. Im Rahmen des Pilotversuchs in einigen ausgewählten Regionen sind bis jetzt rund 600 Wohnungsbewerbungen digital eingegangen. In rund 100 Fällen wurde der Prozess bis hin zur Wohnungsvergabe vollständig über diesen Kanal abgewickelt. Über einen Reiter im Online-Inserat gelangen Interessenten auf die Plattform. Das Projekt entstand aus einer Kooperation mit der Berner Softwareanbieterin Garaio und dem Jungunternehmen flatfox.

ANZEIGE

ANDREAS
TURM



Zeit für höhere
Ansprüche
andreasturm.ch

Kontakt:

SBB AG, Immobilien Development, Christian Toso
Telefon: +41 79 652 83 00, E-Mail: christian.toso@sbb.ch



Wohnbaugenossenschaft: Die Trägerin des Hunziker-Areals ist die Genossenschaft «mehr als wohnen». Mit dem Projekt wurden neue Formen des Zusammenlebens und bauliche Innovation umgesetzt.

Die nächsten digitalen Innovationssprünge

Online-Plattformen Moderne Vermarktungs-, Vermietungs- und Verkaufsprozesse bringen zielgenaue Effizienzsteigerungen.

MARTIN WAEBER

Die Digitalisierung führt, richtig auf- und eingesetzt, zu einer Effizienzsteigerung in der Vermarktung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeobjekten. Sie hat eine strategische, technische und organisatorische Komponente. Ihr Zusammenspiel ist elementar für den Erfolg. Im Vordergrund stehen nicht neue singuläre Features, sondern das systematische Lösen von realen und zentralen Herausforderungen mittels digitaler Möglichkeiten.

Unter dem Druck der Digitalisierung verändern sich die Märkte rasant. Als Folge davon werden sich schätzungsweise 40 Prozent der Firmen in den kommenden fünf Jahren in einem völlig veränderten Wettbewerbsumfeld befinden. Gerade das Immobilienumfeld wandelt sich grundlegend. In Kombination mit Prozessänderungen und organisatorischen Innovationen schafft die Digitalisierung die Chance der Markttransparenz und einer markanten Produktivitäts- und Effektivsteigerung. Zahlreiche Errungenschaften der Digitalisierung treiben den technologischen Wandel voran – von digitalem Bauen, Building Information Modeling über Smart Homes bis zu Virtual Reality, Internet der Dinge, Artificial Intelligence, Smart Data, Robotik und 3D-Drucker.

Starke Treiber der Veränderungen im Immobiliengeschäft sind auch Online-Marktplätze für Immobilien mit ihren Dienstleistungspaletten. Weiterentwickelt werden diese immer öfter nach einem hypothesengetriebenen Ansatz. Dabei stehen die Bedürfnisse der Nutzer im Zentrum. Die ersten Schritte zur Umsetzung neuer Funktionen werden sofort anhand des Nutzungsverhaltens validiert. Nur was genutzt wird und Gefallen findet, wird weiterverfolgt und vorangetrieben. Die Kunden und Nutzer der Plattform sehen also nicht nach monatelanger Arbeit im stillen Kämmerlein das fixfertige Pro-

dukt, sondern stetig kleine Anpassungen und Neuerungen. Damit kann die Reaktionszeit gesenkt, die Risiken minimiert und Markttrends schneller implementiert werden. Dieses sogenannte Build-Measure-Learn-Prinzip bedingt ein Umdenken in den Innovationsteams und eine Abkehr vom herkömmlichen Wasserfallprinzip.

Mit wenigen Klicks zum Mietvertrag

Die exakt abgestimmten Insertionsmöglichkeiten und präzisen Auswertungstools der Marktplatzanbieter optimieren die Online-Bewirtschaftung der Immobilien. Der gesamte Prozess von der Suche bis zur Miete oder zum Kauf wird enorm beschleunigt. Und eingebettet in ein Ökosystem von Dienstleistungen, die ein gesamtes Leistungsportfolio abdecken und digital angeboten, verglichen und gebucht werden können. Dazu gehört die Organisation des Umzugs genauso wie der Abschluss einer Hausratversicherung oder die Aufnahme einer Hypothek.

Die baldige Zukunft kann wie folgt funktionieren: Mietinteressenten schauen sich das Objekt ihres Wunsches bei einer virtuellen Besichtigung auf dem Online-Immobilienmarktplatz an. Sie füllen die Anmeldung aus, geben mit einem Klick das Einverständnis zur Bonitätsprüfung. Sofort werden im Hintergrund die Solvenzdaten geprüft. Der Immobilienbewirtschafter erhält eine Empfehlung, auf deren Basis er entscheiden kann. Bei einem positiven Entscheid löst er sofort den digital bereits ausgefüllten Mietvertrag aus. Mittels elektronischer Unterschrift retourniert der künftige Mieter den Vertrag – und freut sich schon auf seine neue Wohnung.

So werden Online-Immobilienplattformen vom reinen Marktplatz zum Intermediär zwischen Partnern und Nutzern, zum Berater und Begleiter, auf deren Portal interagiert und kommuniziert wird.

Martin Waeber, Direktor, ImmoScout24, Zürich.

Eingriff mit Mass

Tragbarkeit Weshalb eine gemässigte Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes für den hiesigen Immobilienmarkt interessant sein kann.

JAKOB GATTIKER

Gegenwärtig findet eine breite Diskussion über die Tragbarkeit von Immobilien statt. Diese wird durch die Banken anhand einer rechnerischen Sicherheitsgrösse, des sogenannten kalkulatorischen Zinssatzes von in der Regel 5 Prozent, ermittelt. Im heutigen Zinsumfeld von Libor-Hypotheken zu 0,8 Prozent und von zehnjährigen Festhypotheken zu 1,25 Prozent erweist sich die Tragbarkeit als grosse Hürde für viele Käufer. Die Diskussion um die Tragbarkeit wird oft im Schwarz-Weiss-Schema geführt. Die heutige Tragbarkeitsregel von rund 5 Prozent plus 1 Prozent Unterhalt und Amortisation/Rückzahlung widerspiegelt nicht mehr die Realität am Markt.

Eine Senkung auf 3 Prozent, wird argumentiert, würde zu einem massiven Preisanstieg und Gefahren für die Banken und

olkswirtschaft führen. Andererseits wären vermutlich bei einem Zinsanstieg von 2 bis 3 Prozent viele Haushalte in Schwierigkeiten und hätten Mühe, die höheren Zinsen zu bezahlen. Diese kommen aber nicht über Nacht, sondern wohl langsam im schwach wachsenden europäischen Wirtschaftsumfeld.

Keine grossen Preisexzesse erwartet

Die strengere Kreditvergabe hat merklich zu einer Beruhigung der Immobilienpreise beigetragen. Auf der anderen Seite weist die Schweiz eine der tiefsten Eigenheimquoten Europas auf und der Wunsch nach dem eigenen Heim ist gross.

Eine moderate Anpassung der Tragbarkeitsregel auf eine Bandbreite von 4 bis 4,25 Prozent würde keine grossen Preisexzesse auslösen, aber insbesondere jüngeren und älteren Käufern den Traum vom Eigenheim ermöglichen. Die Selbstregulierungsmassnahmen der Banken zeigen ihre Wirkung – und das ist recht so. Trotzdem sollten massvolle Anpassungen der Tragbarkeitsregel möglich sein.

In diesem Tiefzinsumfeld ist es für die Konsumenten schwierig, auf ihrem Ersparnis einen Ertrag zu erwirtschaften. Da bietet sich das Eigenheim als realer Wert an. Es gibt verschiedene Möglichkeiten,

sich vor steigenden Zinsen und der Untragbarkeit zu schützen. Dies sind unter anderem langfristige Festhypotheken und höhere Amortisationen auf 66 Prozent des Belehnungswertes. Andererseits können die Eigenmittel durch ein höheres Einkommen, Zweit- und Dritteinkommen, Schenkung, Erbschaft oder andere Erträge gestärkt werden, was bei der Tragbarkeitsberechnung auch zu berücksichtigen ist.

Der Bund hat einen Verfassungsauftrag, das Wohneigentum zu fördern. Daher ist es wichtig, dass die Rahmenbedingungen im Immobilienmarkt gut sind. Dazu gehört die Abschaffung des Eigenmietwertes, dies in Verbindung mit der Abschaffung des Hypothekarzinsabzugs zum Ausgleich. Die Wahlmöglichkeit mit oder ohne Eigenmietwert/Hypothekarzinsabzug würde zwangsläufig die Verschuldung reduzieren. Das heutige System mit den Abzügen fördert die Verschuldung und Anfälligkeit der Volkswirtschaft.

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden entspricht einem grossen Bedürfnis und führt zu zufriedenen, verwurzelten und verantwortungsvollen Menschen sowie zu mehr Wohlstand.

Jakob Gattiker, Inhaber Etzel Immobilien, Pfäffikon SZ.

TIPPS UND TRICKS

So schliessen Sie attraktive Hypotheken ab

- ▶ Offerten einholen und vergleichen. Offerten bei mindestens drei Anbietern einholen und dabei Banken wie auch Versicherungen berücksichtigen.
- ▶ Die Wahl der richtigen Strategie hängt stark von der persönlichen Situation sowie von den Zinssichten ab. Libor-Hypotheken bieten sich in sinkendem oder stabilem Zinsumfeld an, während Festhypotheken über Jahre vor steigenden Zinsen schützen.
- ▶ Die ideale Belehnungshöhe ist sehr individuell. Einerseits kann man sagen, dass im aktuellen Tiefzinsumfeld aus steuerlicher Optik eine zu tiefe Belehnung wenig Sinn hat, da die tieferen Zinskosten durch die steuerlichen Nachteile aufgewogen werden. Andererseits sind die Zinskosten bei einer hohen Belehnung höher als bei einer tiefen. Der Einsatz von Pensionskassenguthaben bei der Aufnahme einer Hypothek ergibt insbesondere dann Sinn, wenn Sie zwar über ein hohes Einkommen, jedoch über ein tiefes Vermögen verfügen.
- ▶ Hypothekarverträge sind komplex, darum sollten alle darin enthaltenen Punkte vom Hypothekennehmer vollständig verstanden werden.

- ▶ Hypothek sinnvoll tranchieren. Liegen die Tranchen bezüglich ihrer Laufzeit mehrere Jahre auseinander, besteht kaum die Möglichkeit, zwischenzeitlich zu einem womöglich günstigeren Anbieter zu wechseln.
- ▶ Bei einem Hypothekarkredit dient die Immobilie als Sicherheit für das Finanzinstitut. Soll die Hypothek gesplittet werden, sollte die Hypothek, die zuerst ausläuft, im letzten Rang sein und die, die zuletzt ausläuft, im ersten Rang.
- ▶ Direkt oder indirekt amortisieren? Tendenziell lohnt sich in einer Tiefzinsphase eher eine indirekte Amortisation.

ANZEIGE



Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- Verwaltung von Mietliegenschaften und Stockwerkeigentümergeinschaften
- Prozessorientierte Programmassistenten
- Individuell gestaltbare Masken
- Elektronische Ablage sämtlicher Dokumente
- Mobile Wohnungsübergabe inkl. Abnahmeprotokoll auf iPad

ABACUS
Business Software

www.abacus.ch

Verschärfte Lex Koller hat Mängel

Politik In der aktuellen Vernehmlassung wird die Teilrevision des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland diskutiert.

ULRICH PRIEN

Noch im Jahr 2017 sollte die Lex Koller aufgehoben werden. Die Kehrtwende beruht auf der infolge der Tiefzinsphase hohen Nachfrage nach Immobilien und der hohen Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte in den letzten Jahren. Eine Verschärfung soll den Druck auf den Immobilienmarkt dämpfen und Inländer beim Erwerb bevorzugen. Nebst verschiedenen punktuellen Erneuerungen werden zwei wichtige Änderungen durch den Bundesrat zur Diskussion gestellt. Es sind dies die Wiederunterstellung von Geschäftsliegenschaften (inklusive Ausnahmen für das Hotelgewerbe) und die Aufhebung der Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen an börsenkotierten Immobiliengesellschaften sowie Einschränkungen beim Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds.

Der Bundesrat nimmt damit zu diesem populistischen Zankapfel keine Stellung, sondern überlässt die Debatte der Legislative. Während das geltende Gesetz den Fokus auf die Wohnliegenschaften legt, soll nun die Ausweitung der Regulierung auf betrieblich genutzte Geschäftsliegenschaften, sogenannte Betriebsstättengrundstücke, und auf durch Fonds und Unternehmen gehaltene Renditeliegenschaften diskutiert werden. Es handelt sich dabei jeweils um sehr unterschiedliche Segmente des Immobilienmarktes.

Eingeschränkte Standortattraktivität

Geschäftsliegenschaften wurden 1997 von der Bewilligungspflicht ausgenommen, um die Schaffung neuer Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu ermöglichen. Personen im Ausland könnten im Falle der Wiederunterstellung unter die Lex Koller in der Schweiz keine Betriebsstättengrundstücke mehr erwerben. Einzig im Falle, dass ein Unternehmen eine Liegenschaft zur Selbstnutzung, das heisst für seinen eigenen Betrieb, erwirbt und nicht an Dritte vermietet, wäre ausnahmsweise eine Bewilligung erhältlich.

Unternehmen, ob ausländisch beherrscht oder nicht, müssen sich laufend an sich ändernde Marktbedingungen anpassen können. Eine Wiederunterstellung von Geschäftsliegenschaften schränkt die

Standortattraktivität für Unternehmen stark ein, da der freie Handel für ausländische Firmen unterbunden wird. Diese Unternehmen wollen in der Schweiz vor allem produktiv tätig sein und sind nicht am Liegenschaftshandel interessiert. Entsprechend klein ist auch deren Einfluss auf die Immobilienpreise. Wichtig ist aber wie bei den Unternehmenssteuern eine liberale Grundhaltung, welche die unternehmerische Tätigkeit nicht unnötig einschränkt. Schliesslich haben auch grössere Schweizer Unternehmen einen hohen Anteil an ausländischen Aktionä-

Die Geldpolitik und nicht das ausländische Kapital ist im Falle des Immobilienmarktes die treibende Kraft.

ren, sodass die Abgrenzung wohl zu einer Herausforderung werden dürfte. Dies insbesondere, falls die Lex Koller wie vorgesehen in Bezug auf den Ausländeranteil bei den geschäftsführenden Organen eingeführt werden sollte.

Immobilienunternehmen und -fonds investieren wie Pensionskassen und Versicherungen aus Gründen der Kapitalanlage in Liegenschaften. Es geht dabei in keiner Weise um Spekulation, sondern darum, ein Liegenschaftsportfolio aufzubauen und nachhaltig zu pflegen, mit dem jene Erträge erzielt werden können, die zur Deckung von Renten, Versicherungsleistungen und Dividenden notwendig sind.

Negative Folgen für die Vorsorgewerke

Die Unternehmen und Vorsorgewerke bilden die Eckpfeiler des institutionellen Immobilienmarktes und leisten auf diese Weise einen wichtigen Beitrag in der Raumplanung und im Städtebau. Ein Verbot des Aktienwerbes durch Personen im Ausland und Einschränkungen bei Fonds werden kaum etwas an deren Verhalten auf dem Immobilienmarkt ändern. Es würde einzig die Möglichkeit der Kapitalbeschaffung im Ausland unterbunden, die Wachstumsmöglichkeiten dieser Firmen eingeschränkt und der Aktienhandel reguliert.

Da sich die Nationalität des Erwerbers im Börsenhandel nicht feststellen lässt,

könnte dies letztlich zur Konsequenz haben, dass sich börsenkotierte Wohnimmobilienunternehmen dekotieren lassen müssten. Dies hätte entsprechend negative Folgen für die Anleger, zu denen auch die Vorsorgewerke gehören. Die hohen Immobilienpreise haben wenig mit ausländischen Investoren zu tun, sondern lassen sich vielmehr mit dem Anlagenotstand im aktuellen Zinsumfeld begründen und sind damit hausgemacht.

Schliesslich soll die Lex Koller in Bezug auf den privaten Liegenschaftenmarkt revidiert werden, um die Überfremdung des einheimischen Bodens besser zu verhindern. Die vorgesehenen Verschärfungen sind primär politische Fragestellungen im Sinne einer liberalen oder nationalen Grundhaltung. Seit 1997 ist es Ausländern mit Wohnsitz in der Schweiz erlaubt, die Hauptwohnung zu kaufen. Das neue Verbot für Drittstaatenangehörige ausserhalb der EU- und EFTA-Staaten zielt einseitig auf ausländische Fachkräfte, deren Know-how andererseits gezielt gesucht wird. Aufgrund der bilateralen Verträge bleiben unsere Nachbarn und damit die zentralen Nachfrager von dieser Regelung ausgeschlossen.

Geldpolitik als treibende Kraft

Nach der Ablehnung der Unternehmenssteuerreform III würde eine Verschärfung der Lex Koller ausländische Unternehmen zusätzlich verunsichern, und das Verbot des Aktienwerbes durch Personen im Ausland und die Einschränkungen bei Fonds wären auf dem Börsenparkett eine Einmaligkeit. Man kann alles regulieren, aber im Falle des Immobilienmarktes ist die Geldpolitik derzeit die treibende Kraft und nicht das ausländische Kapital. Solange der Kauf einer Liegenschaft wirtschaftlich interessanter ist als ein Mietverhältnis, werden sich auch die Preise nicht massiv verändern. Gegenläufig wirken einzig die eingeschränkte respektive selbstregulierte Kreditvergabe durch die Finanzierungsinstitute und die Ausweitung des Wohnungsangebotes durch eine regional hohe Bautätigkeit – auch hier findet man kaum ausländische Namen auf den Bautafeln der Neubauprojekte.

Ulrich Prien, Leiter Immobilien, KPMG Schweiz, Zürich.



Zusammenleben: Das breite Angebot vom Studio bis hin zur Cluster-Wohnung mit grosszügigen Gemeinschaftsbereichen ermöglicht eine hohe Durchmischung.

ANZEIGE

Büro-/Gewerbehäuser Goldäcker in Frauenfeld

GOLDÄCKER

JETZT RESERVIEREN!

- Mietflächen total 8'688 m², ab 140 m²
- Am Kreisel Oststrasse/Langfeldstrasse
- Bedürfnisorientierte Ausbauvarianten
- Bezug ab Dezember 2018

Vermietung

Rimaplan AG

m.hedrich@rimaplan.ch

Telefon 043 343 88 32



►► www.goldäcker.ch ◀◀

Vom Reiz alternativer Investments

Anlegen Die starke Nachfrage nach Top-Immobilien führt zu tiefen Renditeerwartungen. Daher sind heute neue Ideen gefragt. Das gilt es zu beachten.

ERNST SCHAUFELBERGER

Eine Top-Büro- oder -Wohnliegenschaft mitten in der City, voll vermietet und in technisch einwandfreiem Zustand: Solche Investments sind Musik in den Ohren vieler Investoren, die in Zeiten tiefer Zinsen in Grund und Boden investieren wollen. Doch der Run auf Ia-Liegenschaften an besten Lagen, sogenannte Core-Immobilien, hat naturgemäss steigende Preise zur Konsequenz. In den letzten Jahren waren daher nicht allein die Cashflows aus Immobilien von Interesse, sondern auch die positive Wertveränderung in den Portfolios. De facto sind die Cashflows respektive Renditen von Core-Immobilien gesunken: Beim heutigen Preisniveau für solche Anlageimmobilien liegen die Renditen in einer Grössenordnung von vielleicht 2 oder 3 Prozent. Gute Kaufmöglichkeiten sind rar. Auf der Suche nach vergleichsweise attraktiven Cashflows sind Alternativen gesucht, etwa im Bereich Alterswohnen und Gesundheit, aber auch Logistik- oder Infrastrukturimmobilien.

Neue Angebotspalette bei Investments

Im angelsächsischen Raum sind Gebäude für Data Center en vogue. Je nach Gesetzgebung eines Landes kommt auch die öffentliche Infrastruktur infrage (Strassen, Brücken, Tunnel, öffentliche Verwaltungsgebäude und Ähnliches). In der Schweiz war diese Entwicklung von einer Neuausrichtung oder Bündelung auf be-



Beteiligung: Die Partizipation der Bewohner war bereits in der Planung ein bestimmender Faktor und spielt auch im Zusammenleben eine wichtige Rolle.

stimmte Themen begleitet: Während früher aufgrund von an sich richtigen Diversifikationsüberlegungen grosse, gemischte Immobilienfonds weit verbreitet waren, sind die verschiedenen Fonds und Anlagegefässe heute meist auf ganz bestimmte Nutzungen oder Anlagebereiche fokussiert: zum Beispiel Wohnliegenschaften in der Romandie, Hotel- oder Logistikimmo-

bilien oder speziell «grüne» Liegenschaften und Projekte.

Wer sich als privater oder institutioneller Investor damit auseinandersetzt, muss sich der Unterschiede zu Core-Immobilien von klassischen Büro- oder Wohnimmobilien bewusst sein. Der Investor nimmt zusätzliche Betreiberrisiken in Kauf. Anleger, die in Hotels investieren,

werden ein Stück weit selbst Unternehmer dieser Branche. Vielfach betreibt ja ein Hotelier oder ein dafür spezialisierter Betreiber das Hotel letztlich auf Rechnung des Investors. Handelt es sich um eine Altersresidenz und Immobilien im Gesundheitssektor, stellt dies kein reines Immobilieninvestment mehr dar. Oft ist in grösserem Umfang Personal auf der «Payroll» des Investors, und der Pflege- und Gesundheitsbereich unterliegt erst noch staatlichen Regulierungen. Im Logistikbereich dasselbe: Der Logistikmarkt folgt seinen eigenen Gesetzmässigkeiten. Wer in diesem Sektor Erfolg haben will, muss sich mit diesen Besonderheiten auseinandersetzen. Für Logistik gelten ganz andere Lagekriterien und die Liegenschaften müssen oft für ganz bestimmte Zwecke ausgebaut werden (etwa Lebensmittelbereich, Pharmazie, Baubranche).

Kompetitives Umfeld

Kommt hinzu, dass der Logistikbereich sehr kompetitiv und ein grosses Mass an Flexibilität nötig ist. Ein Beispiel: Wer Logistikflächen nachfragt, sucht sich nicht zwingend einen attraktiven Neubau zu einem relativ hohen Mietniveau. Und der Raumbedarf besteht auch nicht dauernd, sondern für ein zeitlich befristetes Projekt. Vielleicht findet der potenzielle Mieter für seine Bedürfnisse leerstehende Fabriken und Produktionshallen, die seinen Zwecken genauso gut dienen wie ein Neubau. Bloss ist die Miete bei solchen Umnutzungen wohl viel tiefer, als was ein Investor für sein eigenes Gebäude erwarten würde. Wer als Investor in solchen Themenbereichen tätig ist, muss sich also immer mit folgenden Hauptfragen befassen: Was wäre, wenn der aktuelle Betreiber wegfällt oder der Mietvertrag aus was für Gründen

auch immer gekündigt wird? Der Investor muss sich schon im Voraus Gedanken machen, wie und zu welchen Kosten er sein Gebäude anpassen müsste, um wieder Erträge generieren zu können. Für Gesundheits- oder Hotelimmobilien gilt im Grunde genommen dasselbe. Entscheidend ist auch immer die Frage, was die Immobilie im Falle einer solchen Veränderung tatsächlich für einen Wert im eigenen Portfolio darstellt.

Bei alternativen Anlagen nimmt der Investor Betreiberrisiken in Kauf.

Bei der Wahl bestimmter Anlagemöglichkeiten ist weiter zu bedenken, welche Anlageformen überhaupt zugelassen sind. Während Privatanleger grundsätzlich in die verschiedensten Gefässe auf dem Markt investieren können, gelten für Versicherungen oder auch für Immobilienfonds engere Grenzen. Je nach Regulierung ist es zum Beispiel nicht möglich, in alternative Bereiche zu investieren oder neue Projekte zu finanzieren, die nicht baubewilligt sind.

Fazit: Mit alternativen Anlagen sind in Relation zu den hohen Preisen für Büro- und Wohnimmobilien an guten Lagen tatsächlich interessante Cashflows möglich. Als Faustregel lässt sich zum Beispiel sagen, dass im Logistikbereich Renditen von 6 Prozent möglich sind – also deutlich mehr als mit Core-Immobilien. Nur sind die höheren Renditen immer auch Spiegelbild höherer Risiken. Sachlich wäre es fragwürdig, wenn der Investor zusätzliche finanzielle oder sonstige Risiken eines Betreibers oder Unternehmers trägt, ohne dafür entschädigt zu werden. «Alternative» Investments ergeben also Sinn, wenn man sich der Risiken im Klaren ist und wenn die erwartete Rendite höher ausfällt als mit Core-Immobilien.

Ernst Schaufelberger, Head Real Assets, Axia Investment Managers, Zürich.

ANZEIGE

Wenn Qualität ganz oben stehen soll – für Mieter und Investoren.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz.

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Aktionäre und Mieter. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

p|s|p
Swiss Property