

realestate*report*

DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS

Ein Regelwerk mit Folgen

Sorgt das Regulierungswerk Basel III für eine Kreditklemme und ist dadurch mitverantwortlich für die Stagnation im Wohnungsbau? «Zahlreiche Projekte müssen redimensioniert oder mangels ausreichender Fremdfinanzierung ganz aufgegeben werden», liest man in Marktberichten. Grosse Akteure haben sich aber bereits seit einem Jahr oder länger im Gespräch mit den Banken auf die Veränderungen vorbereitet haben und die Kreditlinien gesichert. Von Remi Buchschacher



Wie wenn die Situation auf den Schweizer Wohnimmobilienmärkten nicht bereits genug zu reden gäbe: Zur allgemeinen Wohnbauknappheit kommt nun noch ein kompliziertes internationales Bankenregelwerk dazu, welches die Finanzierung etlicher Wohnbauprojekte zum Stillstand bringt. Basel III, das seit dem 1. Januar 2025 in Kraft ist, führt seit einiger Zeit dazu, dass risikoarme Finanzierungen gegenüber risiko-reichen Finanzierungen im Vorteil sind. «Basel III final ist einer der Gründe für die aktuelle Diskussion um eine mögliche Kreditklemme», schreiben FahrländerPartner im neusten FPReview zum Thema.

weiter auf Seite 2

«Die geopolitischen Spannungen wirken sich auf die Weltwirtschaft aus. Davon bleiben die Immobilienmärkte nicht unberührt»

Daniel Brüllmann
Head of Real Estate DACH
bei UBS Asset Management

«Leere Bürogebäude werden für eine Wohnnutzung interessant» 5

Es muss rascher und effizienter gehen . . 9

Feuer unterm Dach 12

«Eine Frage des risikogewichteten Returns» 16

«Konjunkturabhängige Segmente werden kritischer hinterfragt» 20

«Ungenaue Daten erschweren eine ESG-Bewertung» 24

SNB senkt Leitzins erstmals auf 0.00% – vorerst kein Schritt in den Negativbereich 28

IMPRESSUM 30



Auch das IAZI berichtet seit Monaten in den quartalsweise erscheinenden Marktberichten über das Regelwerk. Zuletzt im April mit Rückblick auf das erste Quartal 2025: «Die bereits in den Vorquartalen beobachtete Zurückhaltung am Markt für Renditeliegenschaften setzt sich fort. Diese dürfte nicht zuletzt mit einer vorsichtigeren Kreditvergabepolitik der Hypothekarinstitute im aktuellen Wirtschaftsumfeld zusammenhängen. Verstärkt wird diese Tendenz durch die seit Jahresbeginn geltenden, höheren Eigenmittelvorschriften im Rahmen des Regulierungswerks Basel III. Darüber hinaus verlangsamt die aktuelle Finanzierungs politik der Banken die Bautätigkeit spürbar. Zahlreiche Projekte müssen re-dimensioniert realisiert oder mangels ausreichender Fremdfinanzierung ganz aufgegeben werden.»

Geschäfte werden verteuert

Kommt es nun also zu dem befürchteten Zweiklassensystem für die Hypothekarschuldner? Jedenfalls könnte sich die umfassende Änderung der Kreditvergabepolitik im Rahmen des Regulierungswerks Basel III negativ auf die Vergabepolitik der Banken auswirken. Unter anderem müssen diese bei Finanzierungen mit erhöhtem Fremdkapitalanteil mehr Eigenkapital hinterlegen, was solche Geschäfte verteuert oder je nach Ausgangslage verunmöglicht. Allfällige Mehrkosten dürften auf Kunden überwälzt

werden: Wer Immobilien und insbesondere Mehrfamilienhäuser als Renditeobjekte erwerben möchte und dafür eine Bankfinanzierung benötigt, muss folglich je nach Ausgangslage mit höheren Hypothekarzinsen rechnen.

Die Idee dahinter: Mit der höheren Hinterlegung von Eigenmitteln soll das Kreditvergaberisiko stark minimiert werden. Ein nachvollziehbares Ansinnen, das die Banken und Schuldner schützen soll. Doch wie hoch ist denn dieses Ausfallrisiko wirklich? Wird mit jedem vergebenen Hypothekarkredit ein Türchen zum Abgrund geöffnet? «In den letzten drei Jahrzehnten gab es in der Schweiz kaum Kreditausfälle im Grundpfandgeschäft. Die wenigen tatsächlichen Kreditverluste betreffen vor allem klar umrissene Felder: Betrugsfälle, Konkurse von General- und Totalunternehmen, Einkommensverluste durch Schicksalsschläge oder bei Luxus- oder Liebhaberobjekten mit geringer Marktgängigkeit», sagt dazu Roger Stettler vom unabhängigen Hypothekar- und Immobilienunternehmen Hyrock. Zusätzlich stelle sich hier die Frage nach den Kosten. «Bei der winzigen Anzahl der Kreditausfälle drängt sich hier aus unserer Sicht keinerlei Handlungsbedarf auf. Die Themen sind vielmehr Teil der Due Diligence bei den Kreditinstituten. Die übrigen Fälle sind häufig auf das Befolgen starrer Regeln, mangelnde Sachkennt-

nis oder fehlende Kontrolle zurückzuführen. Hier könnten empirische Risikomodellierungen und angemessene Prozesse die Risiken mindern», ist Stettler überzeugt. Baupromotoren können neben Banken alternative Kapitalquellen wie Mezzanine-Kapital nutzen, auch ergänzend zur Bankfinanzierung. Diese sind zwar teurer, ermöglichen jedoch Projekte trotz Kreditrationierung umzusetzen und somit einen Mehrwert zu erzielen. Innovative Ansätze wie Gewinnbeteiligungen stossen teils auf steuerliche Hürden. Eine weitere Möglichkeit ist eine stärkere Finanzierung durch Immobilienkäufer, wofür es laut Stettler von Hyrock bereits Marktbeispiele gibt. Sehr kapitalstarke Generalunternehmer könnten sich in Zukunft vermehrt über Eigenkapital finanzieren. Dies bringe aber aus Sicht der Kapitaleffizienz andere Probleme mit sich und werde im Effekt zu einer niedrigeren Bautätigkeit führen.

Direktvergabe von Privaten

Rund 95 Prozent der Hypotheken werden gemäss Statistik der SNB von Banken vergeben, während der Anteil der Versicherungen bei ungefähr 3 Prozent und derjenige von Pensionskasse bei 2 Prozent liegt, rechnen FPRE vor. Eine weitere Möglichkeit ist Real Estate Private Debt, also die Finanzierung über Hypotheken mittels privatem Kapital, entweder als Direktvergabe oder dann organisiert zum Beispiel über Funds. «Während diese Finanzierungsmöglichkeit – neben weiteren Formen wie Verbriefung – im Ausland teilweise stark verbreitet ist, gibt es in der Schweiz bisher nur wenige Real Estate Private Debt Funds, wobei weitere in Entstehung sind», heisst es

im FPREview weiter. Dabei haben sich diese Vehikel momentan eher bei junior loans positioniert, die höhere Renditen abwerfen, aber auch risikoreicher sind als erste Hypotheken (senior loans). Auch hier seien aber Entwicklungen zu verzeichnen und neben dem steigenden Bekanntheitsgrad und damit verbessertem Marktzugang wollen erste Gefässe auch erste Hypotheken oder Gesamtfinanzierungen anbieten.

Mit den neuesten Regulierungen werden die Risiken der Hypothekarvergabe durch die Banken stärker differenziert, was dazu führen kann, dass Finanzierungen mit höheren Risiken eher abgelehnt werden als solche mit tieferen Risiken. Wie viele das sind, ist noch nicht erkennbar, doch es dürften laut Marktbeobachtern und Anbietern von Real Estate Private Debt immer mehr werden. Allerdings scheinen die Autoren des FPREviews die Gemengelage nicht ganz so dramatisch zu sehen: Sie gehen davon aus, dass sich die grossen Akteure bereits seit einem Jahr oder länger im Gespräch mit den Banken auf die Veränderungen vorbereitet haben und die Kreditlinien gesichert sind. «Dass Projekte aber nun unter Umständen auch finanzierungsseitig schwieriger geworden sind, ist in Zeiten von Wohnungsknappheit sicherlich keine erwünschte Entwicklung».

Die neue FPREview beschreibt die Regulierung und die Akteure und geht insbesondere auch auf die jüngsten Rundschreiben der Finma ein, die Vorboten weiterer Regulierungsbestrebungen sein können.

https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q3_2025.pdf

ZugEstates

 **Anmeldung und Programm:**
zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

Mittwoch, 27. August 2025
17.15 Uhr, Hochschule Luzern
Suurstoffi 1, 6343 Rotkreuz

Einladung Nachhaltigkeitsforum
Innovationen und Kooperationen für
zukunftsfähige Energie- und Baukonzepte

Immobilien sind unsere Leidenschaft

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

Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.

www.wincasa.ch



«Leere Bürogebäude werden für eine Wohnnutzung interessant»

Die Wohnungsknappheit führt zu Spannungen in der Bevölkerung und zu politischem Aktivismus. Die wachsende Zahl von Auflagen und Einsprachen zieht die Bewilligungsdauer massiv in die Länge. «Wir müssen den Blick vermehrt auf Zonen richten, die Wohnen und Gewerbe zulassen», sagt Ingo Bofinger, Geschäftsführer der Seraina Invest Anlagestiftung. Dort könne an gut erschlossenen Lagen neuer Wohnraum geschaffen werden.



Ingo Bofinger ist Geschäftsführer der Seraina Invest Anlagestiftung.

Während früher das Einzonieren von Grünflächen ein gängiger Weg war, um neuen Wohnraum zu schaffen, verfolgt die Schweiz heute eine andere Strategie: Verdichtung statt Zersiedelung. Kann das gut gehen?

Ingo Bofinger: Die Strategie der Verdichtung ist absolut richtig. Also dass man dort verdichtet, wo die Leute wohnen wollen und die Infrastruktur vorhanden ist. Mit allen Vorteilen des urbanen Wohnens mit Begegnungszonen und kurzen Anfahrtswegen, um die Verkehrsströme zu reduzieren und so die Zersiedelung der Landschaft aufzuhalten. Das macht Sinn. Nun kommt hier aber der Faktor Mensch dazu und man hört oft den Ausspruch: Not in my backyard! Das macht das ganze Konzept schwierig umzusetzen und besetzt das Thema Verdichtung negativ. Kann das gut gehen? Ja, wenn man den betroffenen Personen die positiven Aspekte aufzeigt mit guten Konzepten, guter Architektur und auch im verdichteten Raum Freiflächen und Grünzonen schafft. Zum Vergleich: Zürich unterscheidet sich mit über 4800 Personen pro Quadratkilometer doch stark von anderen Städten wie zum Beispiel Paris mit über 20'000 Personen pro Quadratkilometer.

Unter den aktuell herrschenden Rahmenbedingungen hat die Verdichtung – trotz der mehr als eindeutigen Knappheitssignale – grösste Mühe den Wegfall der klassischen Entwicklungsmöglichkeiten auf der grünen Wiese zu kompensieren. Wo könnte Verdichtung Sinn machen?

In den Innenstädten sind es vor allem ehemalige Industrie- und Gewerbeareale, die sich für Umnutzungen und somit für die den verdichteten Wohnbau eignen. Da gibt es ja in Schweizer Städten einige gute Beispiele. Auch Gebiete, in denen nur eine niedrige Bauweise besteht, kann mit Aufstockung viel Wohnraum geschaffen werden. Aber auch entlang der Infrastruktur-Linien, wie Bahn, Bus und Tram gibt es in Bahnhof- und Haltestellennähe viele Areale, die sich verdichten lassen. Wichtig ist es, dass mit Verdichtung die Pendlerwege verkürzt werden können. Es braucht aber auch eine Bereitschaft der Leute, nicht nur in den Kernstädten wohnen zu wollen, sondern eben auch in gut erschlossenen Aussenbezirken. Eine gute infrastrukturelle Anbindung der Agglomeration ist wichtig, um dem zunehmenden Druck auf die Mieten in den Innenstädten entgegenzuwirken.

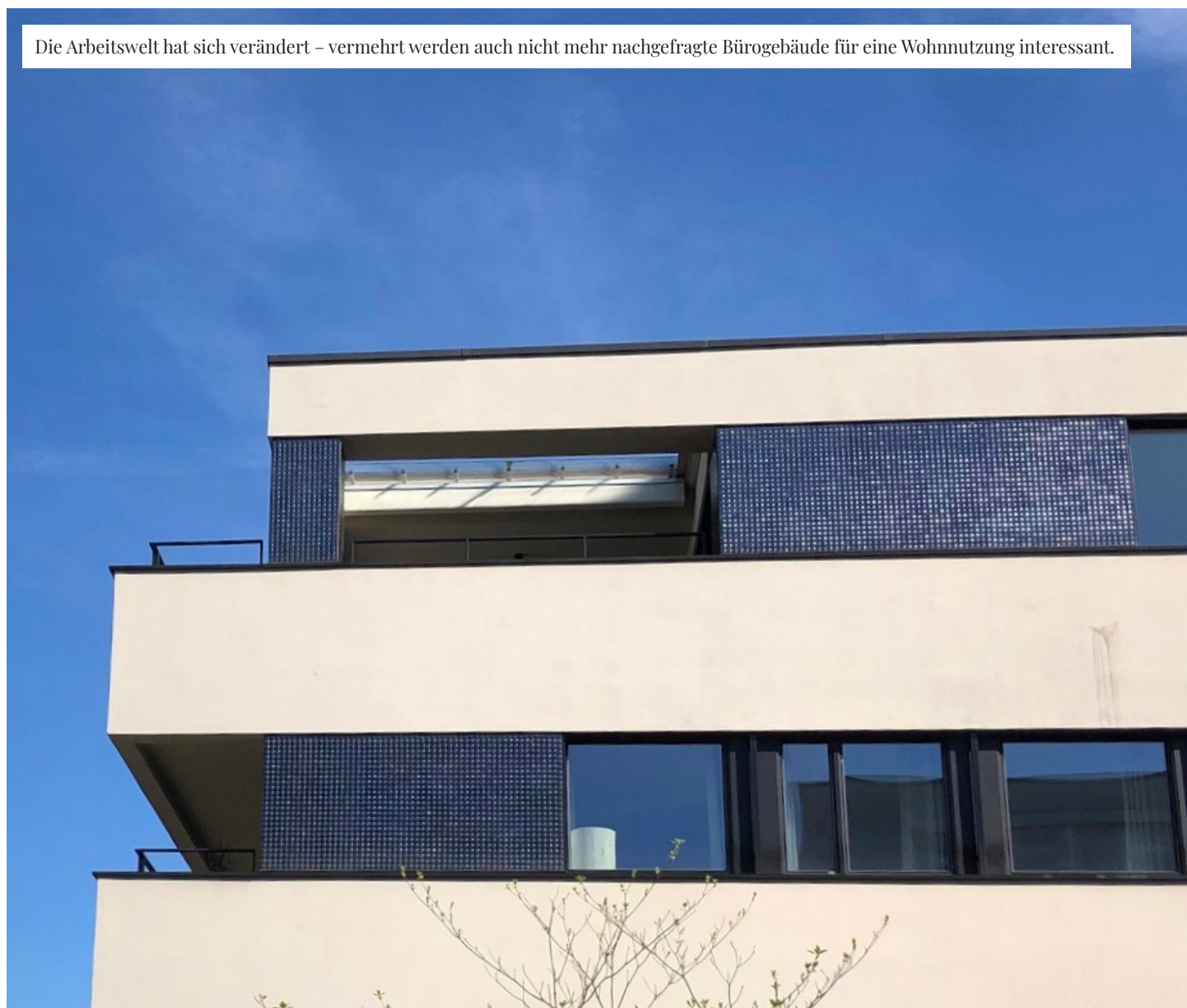
Die unbeliebte Ersatzneubautätigkeit wird immer wichtiger. Im Zuge der Verdichtung der limitierten Bauzonen, müssen bestehende Gebäude aber vermehrt neuen weichen.

Ohne Ersatzneubau geht es nicht. Wenn man sich anschaut, um welche Gebäude es sich in der Regel handelt, sind es meistens Gebäude aus den 50er bis 70er-Jahren, die ersetzt werden, mit oft einfachen und heute nicht mehr geeigneten Grundrissen und Wärme- und Schallschutzdämmungen. Die Konsequenzen sind natürlich höhere Mieten im Neubau, was viel Kritik auslöst.

Der Ersatzneubau steht damit in einem Spannungsfeld zwischen Effizienz, Nachhaltigkeit und sozialer Gerechtigkeit. Wie lässt sich dieser gesellschaftliche Zielkonflikt lösen?

Vielleicht sollte man bei den Grundrissen beginnen, die oft nicht mehr zeitgemäss und für viele Menschen nicht mehr ideal sind. Das Bundesamt für Statistik hat im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2023 aufgezeigt, dass es vor allem Einpersonenhaushalte und Einpersonenhaushalte mit einem minderjährigen Kind sind, die stark zunehmen und für die es nicht genug Wohnungsgrössen gibt. Also fast die Hälfte aller Haushalte bestehen aus ein- oder zwei Personen. Das muss man dem gegenwärtigen Wohnungsangebot gegenüberstellen. Das heisst für die Entwickler, dass hier das Angebot steigen muss. Wieviele dieser Wohnungen dann sozialverträglich angeboten werden müssen, ist ein stark verpolitisiertes Thema. Es werden immer wieder neue Vorstösse lanciert, die eine Übersicht und eine belastbare Orientierung erschweren. Aber ganz wichtig beim Ersatzneubau

Die Arbeitswelt hat sich verändert – vermehrt werden auch nicht mehr nachgefragte Bürogebäude für eine Wohnnutzung interessant.



ist, dass der Vorlauf der Kündigung möglichst lang ist. Das hilft vielen Mieterinnen und Mietern bei der Suche nach neuen Wohnungen, falls sie nicht bleiben wollen. Wir reden in diesem Zusammenhang meist nur über Wohngebäude, aber aufgrund der sich verändernden Arbeitswelt im Bürobereich werden vermehrt auch nicht mehr nachgefragte Bürogebäude für eine Wohnnutzung interessant!

Oft bleibt nichts anderes übrig, als den Einzelfall zu betrachten. Wären aber nicht gerade verlässliche Richtlinien für die Immobilienwirtschaft ein Vorteil?

Es wäre natürlich wünschenswert, wenn die Genehmigungs- und Bauzeiten verkürzt werden könnten, auch um Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können. Einer unserer Kernkompetenzen bei Seraina Invest ist der Entwicklungsbereich und oft stehen wir vor der Frage, ob wir die Areale zugunsten einer schnelleren Abwicklungszeit nicht bis zum letzten Quadrat- oder Höhenmeter ausnutzen wollen. Also eine Orientierung an dem was bereits vorhanden ist und nicht an neuen Volumina, die das Entwicklungsrisiko deutlich erhöhen, obschon sie genehmigungsfähig wären. Hier kann man anmerken, dass das im Einzelfall in Ordnung ist, gesamtwirtschaftlich ist es aber kontraproduktiv, weil die Zonen und Areale viel besser ausgenutzt werden könnten.

Sie haben sich jahrelang mit Investments im Ausland beschäftigt. Wie gehen andere Länder mit dem raumplanerischen Druck auf die Innenstädte um?

Wenn wir den Blick gezielt nach New York-Manhattan richten, sehen wir natürlich grosse Unterschiede zu uns. Während der Corona-Zeit sind dort viele Menschen aufs Land gezogen und nach der Krise entstand ein Sog zurück ins Zentrum, was zu grossem Wohnraummangel geführt hat. Die Behörden fördern dort nun mit einer raschen und kulantem Vorgehensweise die Schaffung von neuem Wohnraum, indem sie innert kurzer Frist die Genehmigung für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum bewilligen, und das sogar noch mit einem Benefit. Die üblicherweise 12-stöckigen Gebäude zum Beispiel im Quartier Chelsea, dürfen dort um nochmals sechs Stockwerke erhöht werden. Das geht dort relativ schnell und zügig und die Stadt erhält dadurch wieder Steuereinnahmen.

Es besteht also ein viel geringeres Erhaltungsbewusstsein gegenüber bestehenden Bauten?

Ja und nein. Am oben erwähnten Beispiel Manhattan zeigt sich, dass die bestehende Struktur erhalten und diese dann mit neuen Etagen ergänzt wird. Wir müssen in der Schweiz unseren eigenen Weg finden, um die Verdichtung sozialverträglich zu gestalten. Aber es muss ein Umdenken erfolgen, das ist wichtig, sonst werden wir den Wohnbedarf nicht erfüllen können.

Kommen wir zu den Umnutzungsmöglichkeiten zum Beispiel in Gewerbeazonen, um damit den Druck auf die Kernzonen zu mindern, ohne neues Bauland einzuziehen zu müssen. Seraina Invest erprobt das gerade in Lenzburg. Was sind Ihre Erfahrungen?

Solche Umnutzungen sind überall dort sinnvoll, wo die Wohn- und Gewerbeazonen bereits nahe beieinander liegen und die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Das ist in vielen Fällen bereits der Fall. Es gibt durchaus Bürostandorte – wir erleben das gerade auch in Dübendorf – die sich für eine Umnutzung eignen. Doch oft sind es die Zonenpläne, die das nicht zulassen. Da wäre natürlich von Vorteil, wenn die Gemeinden erkennen, dass eine Umzonung besser ist als eine nicht ausgenutzte Gewerbezone. Es ist richtig, dass die Wohn- vor der Arbeitszone geschützt werden soll, doch die Art wie wir arbeiten hat sich in den letzten Jahren stark geändert – sie ist heutzutage nicht mehr so emissionsbelastet wie früher. Also Wohnen und Arbeiten lässt sich oft gut kombinieren. Da entsteht zur Schaffung von neuem Wohnraum noch viel Potenzial, welches die Gemeinden prüfen sollten.

Fehlt der Mut der Planungsbehörden, in diesen Zonen weitere Umnutzungen zuzulassen?

Im Ausland ist es oft der Finanzverantwortliche der Gemeinden, der die Behörden dazu auffordert, Potenziale für Mehreinnahmen zu erkennen. Vielleicht fehlt es bei uns noch etwas an der Vernetzung der Behörden, in diesem Bereich zu mehr Erfahrung zu gelangen. Es gibt bei uns allerdings bereits hervorragende Beispiele für die Erkennung dieser Potenziale. Vor allem die Holzbauweise zeigt Möglichkeiten auf, wo Aufstockungen auch in Gewerbeazonen Sinn machen und eine grosse Nachfrage nach Wohnraum befriedigen können.

Interview: Remi Buchschacher

pom+



SUPPORTER
ESAF 2025
GLARNERLAND+

Mir bringed's ufde Bode!

Für eine vernetzte, nachhaltige Immobilienwirtschaft.

www.pom.ch

Es muss rascher und effizienter gehen

Einsprachen und Rekurse sind die wichtigsten Ursachen von verhinderten Wohnbauprojekten. Zu diesem Resultat kommt eine Studie, die von von Zimraum, einem ein sozialwissenschaftlichen Planungs- und Entwicklungsbüro, und verschiedenen Fachleuten im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) erstellt worden ist.

rb. Wenn in der Schweiz neue Wohnungen nicht oder verzögert gebaut werden, sind dafür in erster Linie Einsprachen und Rekurse gegen die Projekte verantwortlich. Zu diesem Schluss kommt eine Studie im Auftrag der Bundesämter für Raumentwicklung ARE und Wohnungswesen BWO. Die Studienautoren schlagen als Massnahmen unter anderem vor, den Kreis der Einspracheberechtigten zu begrenzen und die Verfahren zu straffen. Im Rahmen der Studie wurden rund 440 Personen aus den Bereichen Bauherrschaft, Entwicklung, Architektur sowie Juristinnen und Juristen aus Anwaltskanzleien, der Verwaltung, Hochschulen und Gerichten befragt. Einsprachen sind für 60 Prozent von ihnen und Rekurse für 61 Prozent eine grosse Hürde für die Realisierung von Wohnbauprojekten. Raumplanerische Vorgaben sehen 37 Prozent der Befragten als grosse Hürde an.

Rascher und effizienter

Am meisten Sorgen bereiten den Befragten sogenannte missbräuchliche Einsprachen und Rekurse. Sie dienen dazu, Bauprojekte zu blockieren oder zu verzögern oder gar die Bauherrschaft zu nötigen oder zu erpressen. Laut der externen Studie besteht ein breiter Konsens unter den befragten Fachleuten,

dass die Planungs- und Bewilligungsprozesse rascher und effizienter durchgeführt werden können und besser vor missbräuchlichen oder opportunistischen Einsprachen und Rekursen geschützt werden müssen. Es sei heute zu leicht, Wohnbauprojekte über Rechtsmittel zu verhindern oder zu verzögern. Folgen hat dies auch für die Wohnungssuchenden. 80 Prozent der befragten Wohnbauproduzenten geben an, dass Einsprachen und Rekurse dazu führen, dass die Wohnungen später auf den Markt kommen. 71 Prozent sagten, dass die Wohnungen teurer werden.

Die externen Studienautoren empfehlen verschiedene Massnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden, um die Planungs- und Bewilligungsprozesse zu beschleunigen. Eine Möglichkeit wäre, den Kreis der Rechtsmittelberechtigten zu begrenzen. Legitimiert wären nicht mehr alle, die in einem bestimmten Umfeld zum Projekt wohnen, sondern nur noch, wer direkt und besonders betroffen wäre. Zudem sollen die zulässigen Rügen auf konkrete, individuelle Interessen beschränkt bleiben. Ausserdem sollen die Beschwerden im Baurecht grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung mehr haben. Weiter wird empfohlen, Rekursinstanzen zu reduzieren und die Koordination zwischen Behörden, die sich mit der Baubewilligung befassen, zu verbessern. Es könnten Verfahrensabläufe gestrafft und Fristen für die Rechtsmittelinstanzen gesetzt werden. Ausserdem wird vorgeschlagen, die Behörden mit genügend Ressourcen auszustatten.

Unterschiedliche Ansätze

Aus Sicht der Befragten gibt es laut der Studie unterschiedliche Ansätze, mit denen die Abwicklung von Einsprachen und Rekursen «deutlich» beschleunigt werden könnte. Besonders wichtig und wirkungsvoll wäre eine höhere Wertschätzung und Gewichtung der (oft sehr aufwändigen) Abklärungen, Güterabwägungen und Aushandlungen, die in qualitätssichernden Verfahren vorgenommen werden: es bräuchte höhere Hürden für Einsprachen und Rekurse, die Themen aufgreifen, die in qualitätssichernden Verfahren schon geprüft wurden. Hilfreich wäre aus Sicht der Befragten auch eine Einschränkung der Einsprachelegitimation. Auf der Prozessebene könnten Triage-Mechanismen und «Fast Track»-Verfahren für Einsprachen und Rekurse eingeführt werden, die keine komplexen Abklärungen erfordern.

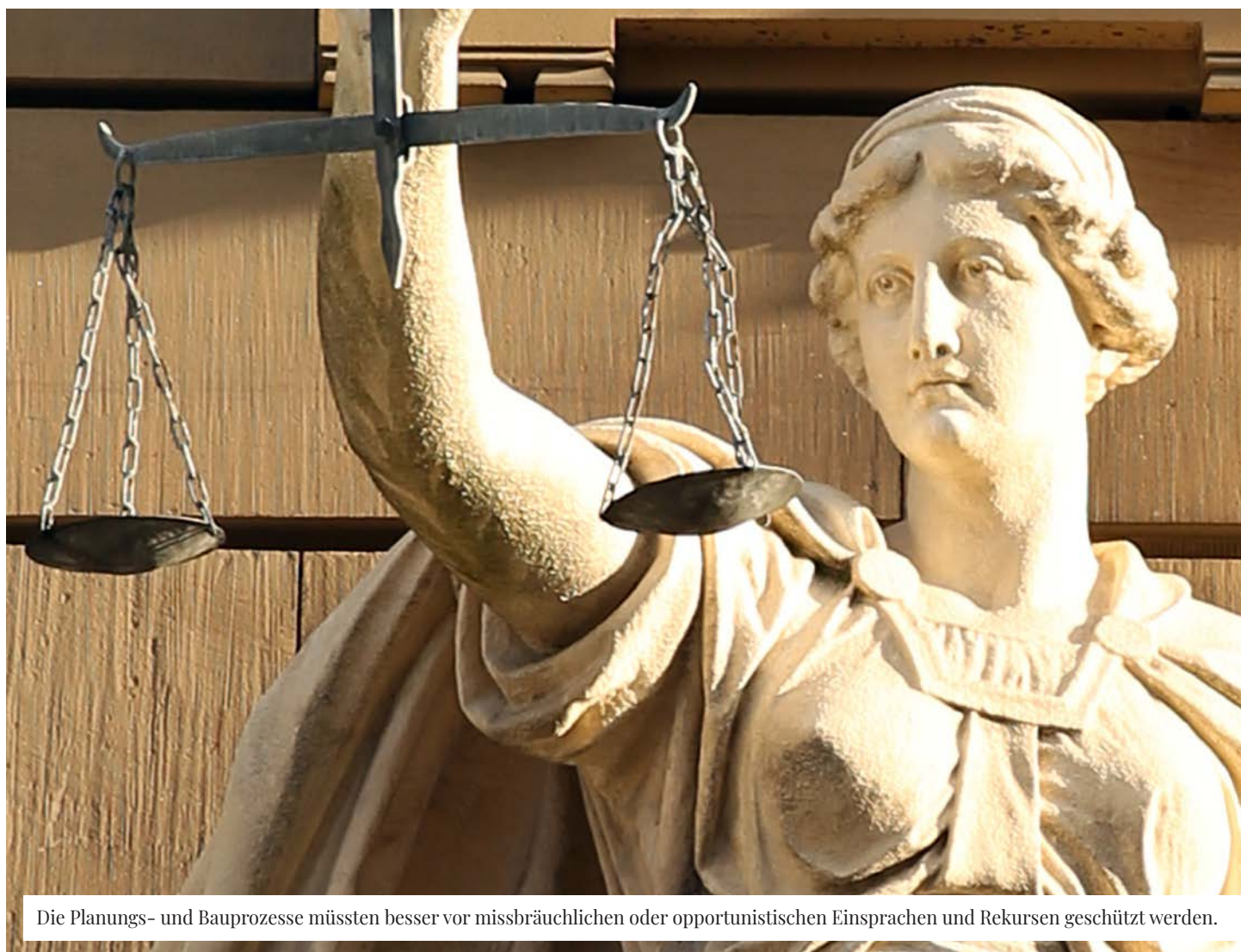
Hilfreich wäre schliesslich auch eine Reduktion der Rekursinstanzen und die Einführung automatischer Bewilligungen nach Ablauf der verbindlich festgesetzten Fristen

Um Hemmnisse für den Wohnungsbau abzubauen, reicht es nicht, die Abwicklung von Einsprachen zu beschleunigen; es gilt auch, Einsprachen zu verhindern, die primär darauf abzielen, Projekte zu verhindern oder zu verzögern. Bauherrschaften und Entwickler wünschen sich eine (Bundes-) Gesetzgebung, welche die finanziellen Risiken von Einsprachen neu verteilt, die Einsprachelegitimation einschränkt und die Innenverdichtung stärker legitimiert. Die grosse Mehrheit geht davon aus, dass es deutlich weniger «missbräuchliche» Einsprachen gäbe, wenn unterlegene Parteien mit Schadenersatzforderungen wegen Bauverzögerung (73%) oder mit der Auferlegung von (substanziellen) Kosten (70%) rechnen müssten.

Hilfreich wäre auch, wenn der Gesetzgeber den Kreis der Einsprache- und Beschwerdeberechtigten stärker eingrenzen (72%) und besonders einsprachefördernde Bundesgerichtsentscheide korrigieren würde (52%), zum Beispiel mit der Wiedereinführung der rügespezifischen Legitimation und einer sinnvollen Definition des praktischen Nutzens.

Öffentliches Interesse

Um den Wohnungsbau voranzubringen, müsste die Bundesversammlung das öffentliche Interesse an der Innenverdichtung aber auch konkretisieren und Güterabwägungen zugunsten von Baugesuchstellerinnen erleichtern (69%). Dazu gehört die Bereitschaft, den Bestandsschutz zu überdenken: 61% der Befragten sind der Ansicht, dass die Anforderungen an den Ortsbildschutz und ISOS gelockert und konkretisiert werden müssten, 42% sehen auch beim Umwelt- und Landschaftsschutz Handlungsbedarf.



Die Planungs- und Bauprozesse müssten besser vor missbräuchlichen oder opportunistischen Einsprachen und Rekursen geschützt werden.



Swiss Finance & Property Group

Das unabhängige Kompetenzzentrum für Immobilieninvestments.

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

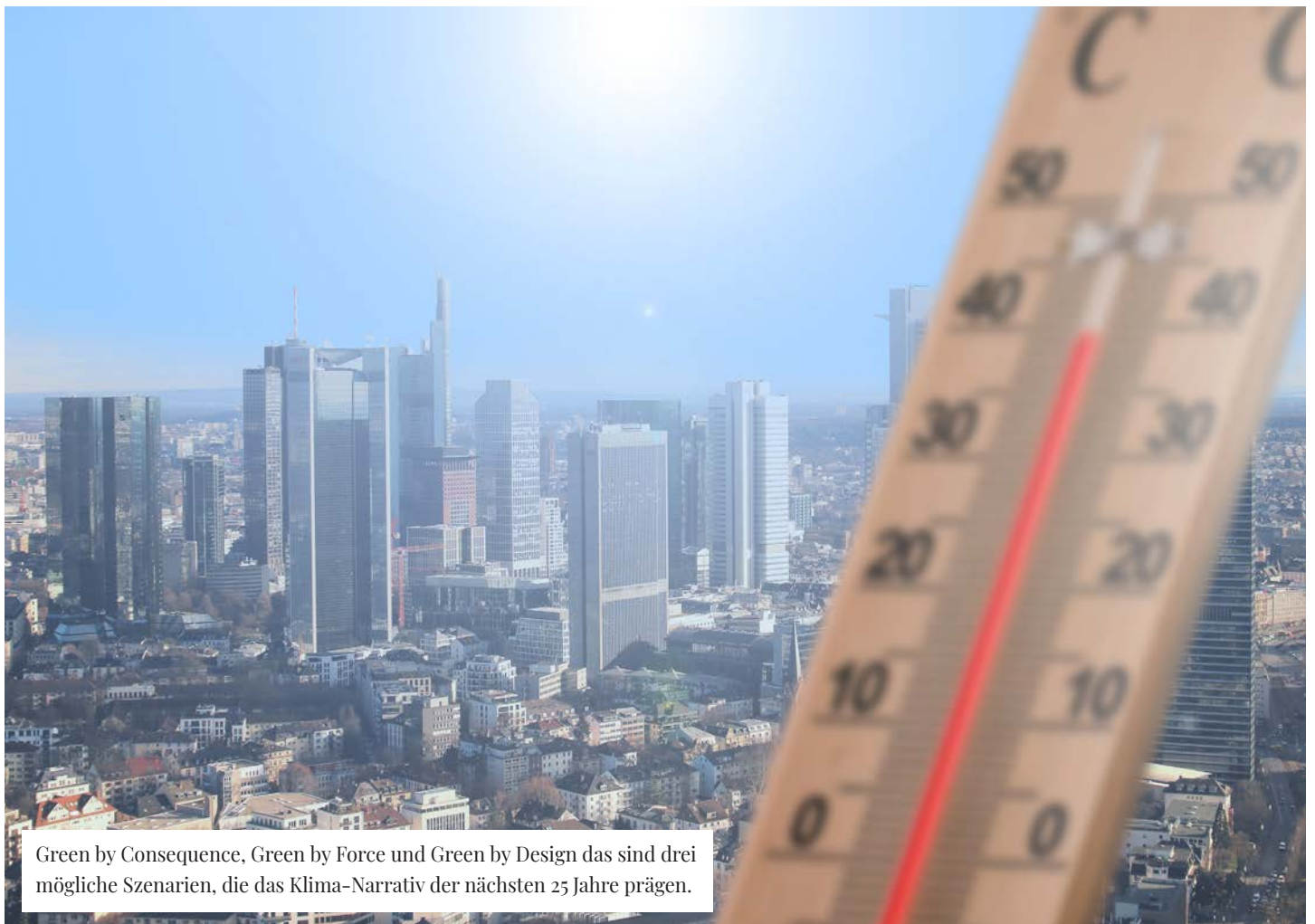
sfp.ch | sfurban.ch | sfp-ast.ch

Feuer unterm Dach

Nachhaltigkeit droht gerade zur Randnotiz zu verkommen. Denn im Trubel rund um Zölle, Aktienkurse und bezahlbaren Wohnraum richtet sich der Blick auf das Dringliche, nicht auf das Notwendige. Dabei wäre genau jetzt der richtige Moment, um Immobilienportfolios zukunftsfähig aufzustellen und Nachhaltigkeit im Risikomanagement zu verankern.

*Von Johannes Gantner und Isabel Gehrer**

Während globale Krisen den unternehmerischen Fokus zusehends verschieben, entwickelt sich Nachhaltigkeit still und leise vom strategischen Hygienefaktor zum zentralen Hebel im Risikomanagement. Unter diesem Aspekt erhält "Lage, Lage, Lage" eine gänzlich neue Bedeutung: Immobilien müssen künftig nicht nur effizient, sondern auch widerstandsfähig gegenüber Hitze, Starkwind, Überflutung oder sozialen Spannungen sein. Drei Klimaszenarien bis 2050 skizzieren, wie sich die Rahmenbedingungen für Immobilienstrategien verändern könnten – und verdeutlichen den Bedarf an systematischer Bewertung hinsichtlich Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, physischer Risiken und sozialer Resilienz, um daraus massgeschneiderte Massnahmen für unterschiedliche Nutzungen, Standorte und Strategien abzuleiten.



Green by Consequence, Green by Force und Green by Design das sind drei mögliche Szenarien, die das Klima-Narrativ der nächsten 25 Jahre prägen.

«Drill, baby, drill», liess US-Präsident Donald Trump in seiner Antrittsrede Anfang Jahr verlauten. Er kündigte umgehend das Pariser Klimaabkommen (zum zweiten Mal) und rief an seinem ersten Tag im Weissen Haus den nationalen Energienotstand aus. Rund einen Monat später gab die Europäische Kommission bekannt, dass verschiedene EU-Vorschriften vereinfacht werden sollen zur Schaffung eines «günstigeren Unternehmensumfelds». Betroffen sind die Berichterstattung über nachhaltige Finanzen, die Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit, die EU-Taxonomie, der Mechanismus zur Anpassung der Kohlenstoffgrenzen und europäische Investitionsprogramme. Angesichts dieser Entwicklungen scheint es lange her, seit der erzürnte Ausruf von Greta Thunberg ("I want you to panic!") am WEF die Welt in Aufruf versetzte und die Fridays for Future auf den Plan rief.

Was zur Norm wird, wird leise

Ja, es ist leise(r) geworden um die Nachhaltigkeit. Nachdem sie zuerst als strategisches Kernthema und Differenzierungsmerkmal an Relevanz gewann, hat sie sich heute vielerorts als Standard etabliert. Doch Routine arbeitet still, erregt wenig Aufsehen. Was zur Selbstverständlichkeit wird, verschwindet aus dem Rampenlicht. Zudem wirkt Klimaneutralität im politischen Getöse um Zölle, Kriege und Aktienkurse wie ein Nebenschauplatz. Das ist bedenklich. Denn gerade Katastrophen wie der Bergsturz in Blatten zeigen traurig und eindrücklich, dass die einstmalige Panik nicht komplett unbegründet ist und wir syste-

matistische Nachhaltigkeitsbemühungen als essenzielle Form von Risikomanagement begreifen sollten.

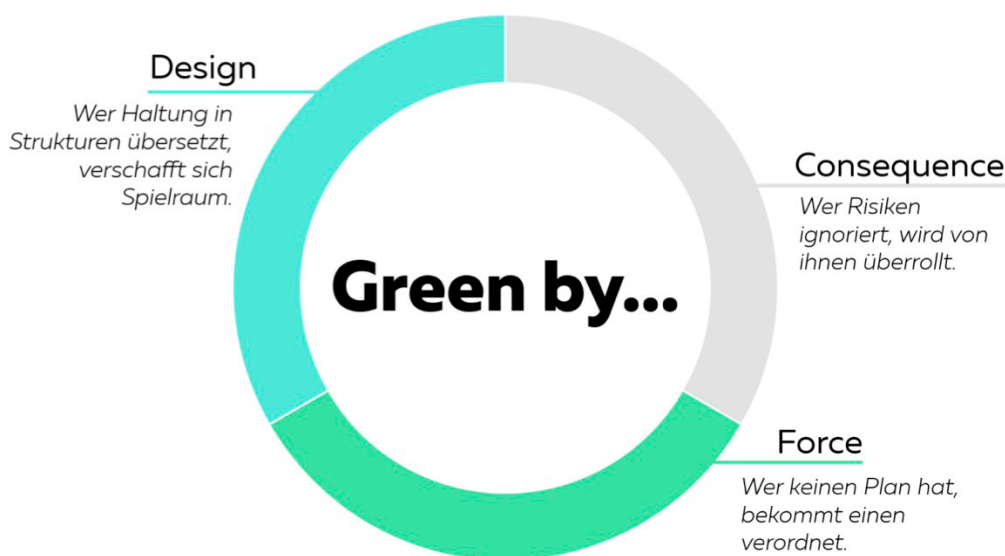
Irgendwann ist heute

Denn eines ist klar: Die Uhr tickt. 2050 soll Netto-Null erreicht sein – ein Ziel, das heute wie eine ferne Deadline wirkt, aber faktisch wenig Spielraum erlaubt für Immobilienorganisationen. Denn wenn wir in Immobilienzyklen denken, kann der Grossteil der heutigen Bestandsliegenschaften innert 25 Jahren nur noch einmal richtig instandgesetzt oder totalsaniert werden.

Doch die geopolitische Grosswetterlage, unklare Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Unsicherheiten machen belastbare Klimaabsenkpfade schwer kalkulierbar. Die Folge: Entscheide werden aufgeschoben, Risiken ausgeblendet, Kosten minimiert. Dabei sollten Themen wie Graue Energie, Klimarisiken oder Lebenszykluskosten heute aktiv in Planungsprozesse einfliessen, um eine klimaneutrale Zukunft wirtschaftlich effizient möglich zu machen.

Drei Zukunftsszenarien für 2050

Wir sehen drei mögliche Zukunftsszenarien, welche das Klima-Narrativ der nächsten 25 Jahre prägen und auf Unternehmen einwirken könnten. Alle drei Szenarien erfordern massgeschneiderte Massnahmen, abgestimmt auf Portfolio, Standort und Nutzung. Und sie verlangen ein Denken in Lebenszyklen statt in Quartalszahlen.



Mögliche Klima-Narrative für die nächsten 25 Jahre

1. Green by Consequence: Der Klimawandel wird weitgehend ignoriert, das 1,5-Grad-Ziel als unrealistisch abgeschrieben. Politische Massnahmen bleiben zahnlos, der wirtschaftliche Druck für Wandel gering. Im Fokus steht die Symptombekämpfung, Nachhaltigkeit wird zur Frage der Schadensbegrenzung. Die Folgen sind drastisch, insbesondere für dicht besiedelte Räume. Wasserknappheit, Extremwetterereignisse und Hungersnöte nehmen zu. Das führt zu physischen Schäden an Immobilien und Infrastruktur – und hohen Folgekosten für Unternehmen und Gesellschaft.

2. Green by Force: Netto-Null wird zur Maxime – koste es, was es wolle. Regulierungen werden drastisch verschärft, Subventionen grosszügig verteilt, fossile Energieträger radikal verteuert, CO₂-Emissionen besteuert. Unternehmen und Gesellschaft stehen unter massivem Transformationsdruck. Wer sich nicht anpasst, verliert Marktzugang, Finanzierung oder gesellschaftliche Akzeptanz. Der Weg ist schmerzhaft, aber klar.

3. Green by Design: Das Netto-Null-Ziel bleibt bestehen, wird aber flexibler und ohne ideologischen Überbau interpretiert. Nachhaltigkeit wird angestrebt, aber Investoren vermeiden Überinvestitionen, solange sich Nutzen und Risiko nicht klar kalkulieren lassen. Marktbasierte Anreize, technologische Innovationen und datenbasierte Steuerung rücken in den Vordergrund. Regulierungen werden gezielt ausgebaut und die europäischen Standards vereinheitlicht. ESG etabliert sich als Teilaspekt von belastbaren Unternehmens-, Immobilien- und Portfoliostrategien.

Gefragt ist also kein Aktivismus, sondern vorausschauendes Risikomanagement: mit belastbaren Szenarien, der Berücksichtigung unerwarteter Ereignisse ("Wild Cards") und klaren Handlungsoptionen. Wer so plant, gewinnt nicht nur Zeit im Ernstfall, sondern auch die Sicherheit, vorbereitet zu sein. Denn ob man dem Sturm standhält, entscheidet sich nicht, wenn er tobt, sondern in der Stille davor.

Risikodenken statt Reportingdruck

In der Praxis ist zu beobachten, dass BestandhalterInnen Nachhaltigkeit zunehmend differenzierter betrachten und entsprechend organisieren. Während CSR-Initiativen das unternehmerische Verantwortungsbewusstsein gegenüber Gesellschaft und Umwelt betonen, etabliert sich parallel ein risikoorientierter Zugang. Im Zentrum stehen hier die systematische Erhebung von Zuständen, Verbrauchsdaten und Emissionen sowie die Entwicklung belastbarer Risikoprofile pro Gebäude. Ziel ist es, ESG-Risiken frühzeitig zu identifizieren und als Steuerungsgrößen in die Portfoliostrategie zu integrieren.

Besonders der Standort gewinnt dabei an Bedeutung, da Immobilien künftig nicht nur effizient, sondern auch widerstandsfähig gegenüber klimatischen und gesellschaftlichen Belastungen sein müssen. Eine differenzierte Bewertung von Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Klimarisiken und sozialer Resilienz bildet die Grundlage, um für verschiedene Klimaszenarien gezielte Massnahmenprofile zu erstellen. Entweder beginnen wir, Nachhaltigkeit als Risiko zu begreifen und aktiv zu managen – oder kämpfen später mit den Konsequenzen.

** Isabel Gehrer ist Head of Marketing & Sales, Johannes Gantner ist Partner und Mitglied der Geschäftsleitung bei pom+.*

SOFTWARE FÜRS BAUPROJEKTMANAGEMENT



PR@VIS

Ihre Vorteile:

 smino

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



Axept Business Software AG

Kemptpark 12
8310 Kemptthal

«Eine Frage des risikogewichteten Returns»

Die Immobilienbranche in der Schweiz steht vor der Herausforderung, Nachhaltigkeit und Rendite in Einklang zu bringen. Während umweltfreundliche Bauweisen und energieeffiziente Lösungen zunehmend an Bedeutung gewinnen, stehen Investoren oft vor der Frage, ob sich diese Massnahmen auch finanziell lohnen. «Letztlich bleibt es eine Frage des risikogewichteten Returns», sagt Thomas Spycher, Partner und Mitgründer der Alphaprop AG.



Thomas Spycher ist Mitgründer und Partner der Alphaprop AG.

Aktuell zeigt sich in vielen Regionen der Schweiz ein Nachfrageüberhang, der dazu führt, dass Nachhaltigkeit als Differenzierungsmerkmal in den Hintergrund tritt. Zählt für die Investoren nun primär die Rendite, solange Wohnraum generell knapp ist?

Thomas Spycher: Das Erzielen einer angemessenen Rendite auf das investierte Kapital stand stets im Zentrum und muss es auch bleiben. Im Rahmen der treuhänderischen Sorgfaltspflicht ist die Nachhaltigkeit jedoch keineswegs in den Hintergrund gerückt – im Gegenteil: In den vergangenen fünf Jahren wurden Prozesse etabliert und eine transparente Kommunikation ist zum Standard geworden. Durch Normierung und Standardisierung wurden in der Branche breit anwendbare Methodiken geschaffen.

Worauf achten Investoren?

Das Vorliegen umweltrelevanter Kennzahlen für ein Portfolio sowie eine Strategie zur Emissionsreduktion werden heute bei Kapitalerhöhungen als selbstverständlich vorausgesetzt. Nachhaltigkeit ist somit kein Alleinstellungsmerkmal mehr und erhält folglich weniger Aufmerksamkeit. Das bedeutet keineswegs, dass nur noch Minergie-Objekte ins Portfolio gehören. Gerade durch eine effiziente Transformation können sich Asset Manager profilieren und gleichzeitig attraktive Renditen für die Investoren erzielen. Letztlich bleibt es eine Frage des risikogewichteten Returns.

Zwar schonen nachhaltige Immobilienprojekte die Umwelt, senken Energiekosten und reduzieren den CO₂-Ausstoss. Die Weltlage rund um die Themen Zölle, Aktienkurse und verdichteter Wohnraum führen bei vielen Immobilieninvestoren nun aber zu einem Umdenken und zu einer neuen Prioritätensetzung. Droht die Nachhaltigkeit gerade zur Randnotiz zu verkommen?

Die definierten Kennzahlen zu Energieeffizienz und Emissionen haben sich im institutionellen Immobilienumfeld etabliert – dort ist eine Abkehr von nachhaltigen Grundsätzen derzeit nicht erkennbar. Mit veränderten politischen und gesellschaftlichen Prioritäten kann sich jedoch die Einschätzung regulatorischer Risiken durchaus verschieben. Dass der Fokus aktuell stärker auf gesellschaftliche Themen wie die Bereitstellung von Wohnraum gerichtet ist, werde ich nicht als Rückschritt in der Nachhaltigkeit, sondern als eine notwendige Anpassung an ein verändertes Umfeld.

AMAS hat mit der Verpflichtung, die umweltrelevanten Kennzahlen im Bereich Nachhaltigkeit auszuweisen, den Immobilienfonds den Weg aufgezeigt die Transparenz gegenüber Investorinnen und Investoren zu erhöhen sowie eine Vergleichbarkeit über die verschiedenen Produkte zu schaffen. Nun richtet sich der Blick auf das Dringliche, nicht auf das Notwendige. Mit welchen Konsequenzen?

Mit der kürzlich kommunizierten Selbstregulierung in Version 2.1 führt die AMAS den eingeschlagenen Weg konsequent weiter. Die bestehenden Prozesse und Anforderungen werden dabei weiter präzisiert. So ist ab 2028 eine Prüfung der ausgewiesenen Kennzahlen vorgesehen und beispielsweise wurde ein entsprechendes Prüfprogramm publiziert.

Die Europäische Kommission gab kürzlich bekannt, dass verschiedene EU-Vorschriften vereinfacht werden sollen zur Schaffung eines «günstigeren Unternehmensumfelds». Betroffen sind die Berichterstattung über nachhaltige Finanzen, die Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit, die EU-Taxonomie, der Mechanismus zur Anpassung der Kohlenstoffgrenzen und europäische Investitionsprogramme. Was bedeutet das für die Berichterstattung über die Nachhaltigkeitsbemühungen?

Die angestrebte Vereinfachung durch die Europäische Kommission deutet auf eine politische Neugewichtung hin – hin zu mehr Praxisnähe, Umsetzbarkeit und Reduktion der administrativen Kosten. Für die Berichterstattung über Nachhaltigkeitsbemühungen bedeutet das potenziell weniger Komplexität und



Die definierten Kennzahlen zu Energieeffizienz haben sich im institutionellen Immobilienumfeld etabliert – eine Abkehr von nachhaltigen Grundsätzen ist derzeit nicht erkennbar.

administrative Entlastung, insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen.

Es ist also leiser geworden um die Nachhaltigkeit. Vom deutlichen strategischen Differenzierungsmerkmal mutiert sie zum etablierten Standard. Verschwindet sie nun aus dem Rampenlicht?

Eine Reduktion des Rampenlichts muss nicht zwingend als negativ gesehen werden. Es entspricht eher einer Etablierung von Prozessen und Methodiken, die zum Standard werden. Wenn sich Investoren und Asset Manager an Standards orientieren können, erhöht dies die Transparenz und steigert die Effizienz in der Branche.

Immobilienorganisationen haben aber faktisch wenig Spielraum, denn 2050 soll Netto-Null erreicht sein. Ist das Ziel noch erreichbar, oder zählt für viele Investoren nun primär die Rendite, was nachhaltige Projekte finanziell oft weniger attraktiv macht?

Mit den inzwischen vorliegenden Zeitreihen zu einzelnen Portfolios lässt sich feststellen, dass viele Organisationen konkrete Fortschritte bei der Dekarbonisierung erzielen. Auch die weiterentwickelte Selbstregulierung der AMAS trägt dazu bei, indem sie eine regelmässige Berichterstattung zum Fortschritt gegenüber definierten Zielen vorsieht. Aber die marginalen Kosten der Emissionsreduktion dürften steigen, je tiefer das Niveau bereits ist – das macht weitere Schritte anspruchsvoller. Ob Netto-Null tatsächlich entlang der definierten Absenkpfade erreicht werden kann, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilen. Klar ist jedoch: Der bisherige Fortschritt ist beachtlich und zeigt, dass Investitionen in nachhaltige Projekte nicht zwingend im Widerspruch zur Rendite stehen müssen.

Die geopolitische Grosswetterlage, unklare Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Unsicherheiten machen belastbare Klimaabsenkpfade schwer kalkulierbar. Die Folge: Entscheide werden aufgeschoben, Risiken ausgeblendet, Kosten minimiert. Sollten Themen wie Graue Energie, Klimarisiken oder Lebenszykluskosten heute nicht vermehrt aktiv in Planungsprozesse und ins Risikomanagement einfließen?

Das Bewusstsein für nachhaltiges Bauen und einen effizienten Betrieb ist in der Branche bereits stark ausgeprägt und fliesst in vielen Fällen aktiv in Pla-

nungsprozesse ein. Auch auf methodischer Ebene entwickelt sich viel: So arbeitet beispielsweise der Pilot von REIDA gemeinsam mit Immobilienorganisationen daran, praktikable Ansätze zur Messung der grauen Energie zu vergleichen und weiterzuentwickeln.

Interview: Remi Buchschacher

Helvetia (CH) Swiss Property Fund

helvetia-am.ch/hspf

Wohnimmobilien. Anhaltende Nachfrage. Stabile Erträge.

Investieren Sie in die Stabilität und das Wachstumspotenzial von Schweizer Wohnimmobilien mit dem **Helvetia (CH) Swiss Property Fund**.

helvetia 
Asset Management AG

Weitere
Informationen:



Rechtliche Hinweise: Der in diesem Inserat erwähnte Immobilienfonds Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG»). Der Immobilienfonds wird ausschliesslich in der Schweiz vertrieben. Die vorliegenden Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (w.o. im Sinne von Regulation S des US Securities Act) abgegeben werden. Die Informationen dienen ausschliesslich Werbezwecken und stellen weder eine Anlageberatung noch eine anderweitige rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar, sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion oder sonstiger Finanzdienstleistungen dar. Die Informationen repräsentieren die Sicht von Helvetia Asset Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Allein verbindliche Grundlage für den Erwerb oder für die Zeichnung von Fondsanteilen ist der aktuelle Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie der jeweils aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Diese Dokumente können bei der Fondsleitung, der Helvetia Asset Management AG, St. Alban-Anlage 26, 4002 Basel, oder bei der Depotbank, der Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich, kostenlos bezogen werden. Copyright © Helvetia Asset Management AG. Alle Rechte vorbehalten.

«Konjunkturabhängige Segmente werden kritischer hinterfragt»

Schweizer Immobilieninvestoren agieren zunehmend vorsichtig, analysieren Risiken sorgfältig und bevorzugen stabile, ertragsorientierte Anlagen gegenüber spekulativeren Projekten, sagt Daniel Brüllmann, Head of Real Estate DACH bei UBS Asset Management. Die anhaltenden geopolitischen Spannungen wirken sich spürbar auf die Weltwirtschaft aus, davon bleiben auch die Immobilienmärkte nicht unberührt.



Daniel Brüllmann ist Head of Real Estate DACH bei UBS Asset Management.

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

Daniel Brüllmann: Die anhaltenden geopolitischen Spannungen wirken sich spürbar auf die Weltwirtschaft aus. Davon bleiben auch die Immobilienmärkte nicht unberührt. Die hohe Unsicherheit führt dazu, dass Investoren zunehmend vorsichtig agieren. Nachdem sich im zweiten Halbjahr 2024 eine gewisse Erholung abzeichnete, ist nun wieder ein rückläufiger Trend bei den globalen Immobilientransaktionsvolumina zu beobachten. Für die Schweiz ergibt sich ein differenziertes Bild. Einerseits belasten die globalen Unsicherheiten auch die heimischen Wachstumsperspektiven. Andererseits gewinnt die Schweiz als sicherer Anlagehafen weiter an Bedeutung. Dies hat zu einer deutlichen Aufwertung des Schweizer Frankens beigetragen und die Schweizerische Nationalbank zu einer expansiveren Geldpolitik veranlasst. Das tiefere Zinsumfeld steigert die Attraktivität von Immobilieninvestitionen in der Schweiz erheblich.

Die kontroverse Diskussion um die amerikanischen Zölle führt zu grosser Unsicherheit in der Schweizer Wirtschaft. Wie wirkt sich das auf die Immobilien-Investoren aus?

Handelskonflikte beeinträchtigen das Vertrauen in die globale Konjunktur. Die Diskussionen rund um Zölle und protektionistische Massnahmen verstärken die Unsicherheit zusätzlich und wirken insbesondere investitionshemmend – vor allem in der stark exportorientierten Industrie. Diese Zurückhaltung spiegelt sich in einer rückläufigen Nachfrage nach konjunktursensiblen Immobilien wider, etwa im Logistik- oder Gewerbesektor. Gleichzeitig richtet sich der Fokus der Investoren zunehmend auf Immobilien mit langfristig stabilen Mieterträgen, die auch in einem volatilen Umfeld als verlässliche Anlage gelten.

Könnte das zu Strategieänderungen bei einzelnen Investoren führen?

Ja, durchaus. Schweizer Immobilieninvestoren agieren zunehmend vorsichtig, analysieren Risiken sorgfältig und bevorzugen stabile, ertragsorientierte Anlagen gegenüber spekulativeren Projekten. Konjunkturabhängige Segmente wie Büro-, Verkaufs- oder Logistikimmobilien werden dabei kritischer

hinterfragt. Im Gegenzug gewinnen Immobilien mit langfristigen Mietverträgen an Attraktivität – insbesondere solche, deren Mieter auf den Binnenmarkt ausgerichtet sind und in weniger wachstumssensiblen Branchen tätig sind. Inländische Core-Immobilien sowie defensive Anlagesegmente wie Wohn- oder Gesundheitsimmobilien rücken daher verstärkt in den Fokus der Investoren.

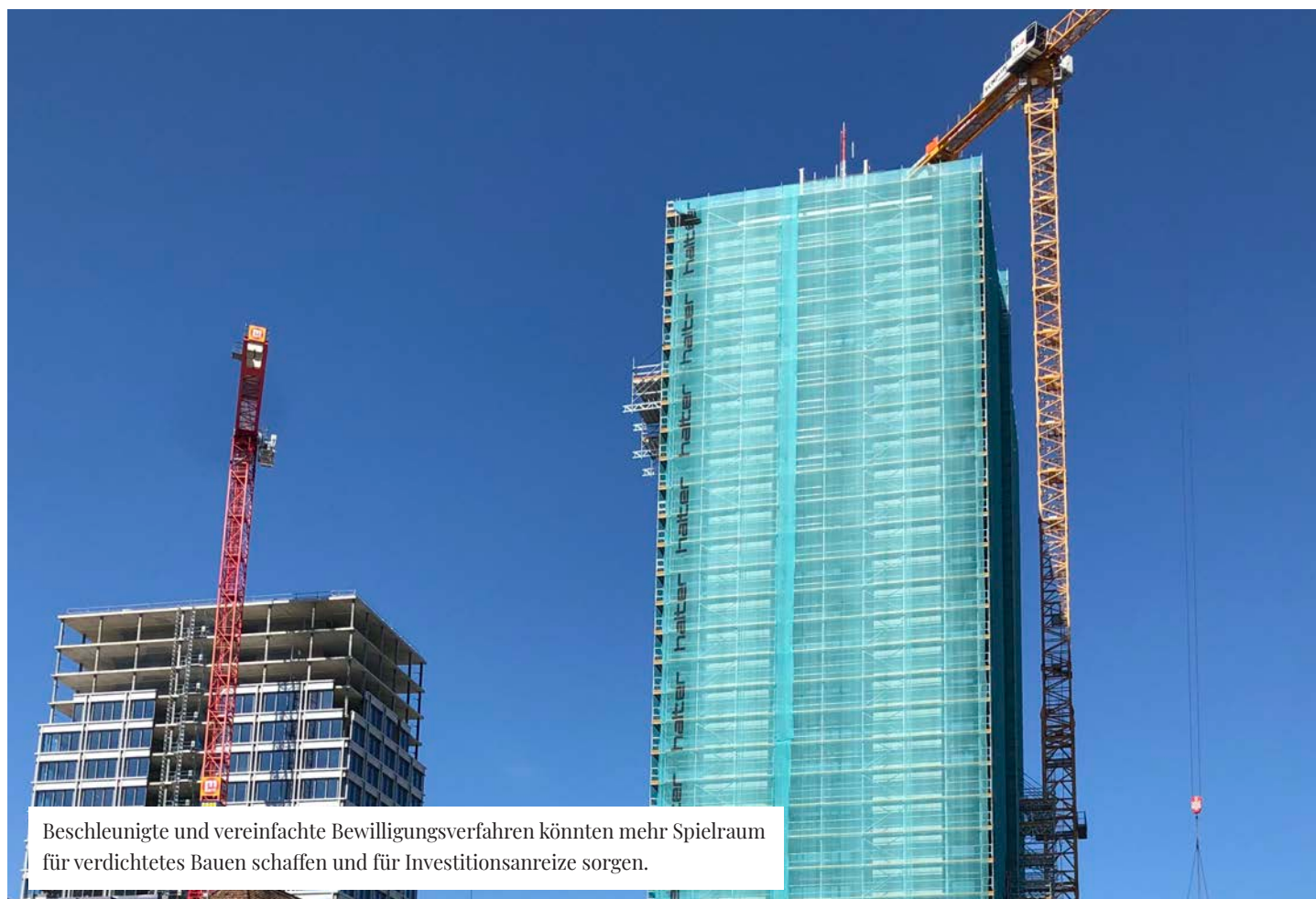
Aufgrund der durch Basel III erhöhten Eigenkapitalanforderungen für Banken verändert sich das Umfeld auch von einer weiteren Seite massiv. Wie reagieren institutionelle Investoren auf diese Situation?

Die im Rahmen von Basel III verschärften Eigenkapitalanforderungen wirken sich spürbar auf das Finanzierungsumfeld von Anlageprodukten aus. Wir beobachten am Markt nicht nur eine selektive Kreditvergabe, sondern auch tendenziell höhere Hypothekarkosten sowie strengere Anforderungen an Belehnung und Objektqualität – insbesondere im Bereich kommerzieller Immobilien. Unsere Immobilienportfolios sind bewusst auf langfristige Stabilität und eine solide Eigenkapitalbasis ausgerichtet. Für

Anlegerinnen und Anleger sind das nun umso wichtigere Kriterien.

Internationale Investoren setzen weiterhin auf stabile Titel in der Schweiz. Nun soll aber die Lex Koller deutlich verschärft werden. Was bedeutet das für die kotierten Titel?

Unsere Immobilienanlagelösungen bestehen primär aus Schweizer Immobilienfonds sowie aus Anlagegruppen von Anlagestiftungen. Letztere stehen ausschliesslich steuerbefreiten Schweizer Vorsorgeeinrichtungen offen und sind somit grundsätzlich nicht für ausländische Investoren zugänglich. Unsere Erfahrung mit Schweizer Immobilienfonds zeigt, dass der Anteil ausländischer Investoren in der Regel im tiefen einstelligen Prozentbereich liegt. Vor diesem Hintergrund erachten wir eine Ausweitung der Lex Koller auf Immobilienfonds als wenig zielführend. Zudem stellt sich die grundsätzliche Frage, wie eine solche Einschränkung auf inländische Investoren im Rahmen des Börsenhandels überhaupt umgesetzt werden könnte.



Beschleunigte und vereinfachte Bewilligungsverfahren könnten mehr Spielraum für verdichtetes Bauen schaffen und für Investitionsanreize sorgen.

Die Fusionen der UBS/CS-Immobilienfonds sowie die Fusion von Helvetia und Baloise führen zu einer veränderten Fondslandschaft. Wie sieht die Situation bei den UBS/CS-Fonds aus?

Die Schweizer Immobilienfondslandschaft hat in den vergangenen zehn Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung und Professionalisierung durchlaufen. Während Ende Mai 2015 noch 27 Immobilienfonds mit einer Börsenkapitalisierung von 33,8 Milliarden Franken an der Schweizer Börse kotiert waren, sind es heute 45 Fonds mit einer Marktkapitalisierung von 72,2 Milliarden Franken. Bereits in den letzten Quartalen zeichnete sich eine zunehmende Marktkonsolidierung ab, die zuletzt weiter an Dynamik gewonnen hat. Für unser kombiniertes Angebot haben wir infolge der Integration von Credit Suisse im November 2024 angekündigt, Immobilienfonds mit vergleichbaren Anlagestrategien zusammenzuführen. Ziel ist eine Straffung unseres Produktportfolios, das aktuell 14 Immobilienfonds umfasst. Grössere Fondsstrukturen ermöglichen eine breitere Diversifikation für Anlegerinnen und Anleger, fördern die Liquidität im Sekundärmarkt und stärken die Resilienz der Produkte – ganz im Sinne unserer Investoren.

UBS AST-KIS investiert landesweit in kommerzielle Immobilien und legt grossen Wert auf ein effektives Flächenmanagement in enger Zusammenarbeit mit den Mieterinnen und Mietern. Hat sich dieses Konzept auch in Zeiten rückläufiger Büronachfrage bewährt?

Die kommerziellen Immobilienmärkte präsentieren sich derzeit auch in der Schweiz anspruchsvoller als der Wohnimmobilienbereich. Eine anhaltend starke Nachfrage verzeichnen wir insbesondere bei nachhaltigen Büroimmobilien in guten bis sehr guten Innenstadtlagen, bei Logistikliegenschaften, Verkaufsflächen an dominanten Einkaufsstrassen in urbanen Zentren sowie bei Nahversorgungsläden. Mit einem sorgfältig abgestimmten Immobilienmix lässt sich auch im kommerziellen Segment weiterhin ein hoher Vermietungsstand erzielen.

Es wird zu wenig gebaut, die Nachfrage nach Wohnungen übersteigt das Angebot deutlich. Wenn es aber darum geht, die bestehende Siedlungsstruktur zu verdichten, hagelt es Einsprachen. Wie finden wir aus dieser Blockade heraus?

Noch vor weniger als sieben Jahren sorgte die Gemeinde Huttwil mit einer Leerstandsquote von fast

15 Prozent für Schlagzeilen in den Schweizer Medien. Damals war von einem stetig wachsenden Wohnungsangebot in der Agglomeration die Rede, dem es an Nachfrage mangelte. Der Wohnimmobilienmarkt folgt einem ausgeprägten Zyklus: Auf Phasen erhöhter Nachfrage mit entsprechend steigenden Mietpreisen folgt in der Regel eine verstärkte Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Diese Projekte gelangen jedoch zeitverzögert auf den Markt und wirken über die Angebotsausweitung dann meist preisdämpfend. Aktuell bleibt dieser ausgleichende Effekt aus – zahlreiche Einsprachen verzögern oder verhindern die Realisierung geplanter Bauvorhaben. Um diese Blockade zu überwinden, braucht es politisch tragfähige Kompromisse: etwa beschleunigte und vereinfachte Bewilligungsverfahren, mehr Spielraum für verdichtetes Bauen und Investitionsanreize.

Mit dem «Limited Qualified Investor Fund» (L-QIF) erhalten Schweizer Investoren eine neue Produktkategorie, die mit deutlich geringeren Regulatorien behaftet ist. Ein erfolgreiches Beispiel hierfür ist der Luxemburger RAIF (Reserved Alternative Investment Fund), der auch bei Schweizer institutionellen Kunden als Anlageform anerkannt und geschätzt wird. Könnte diese Art der Immobilienverbriefung in Zukunft eine wichtige Rolle einnehmen?

Da der L-QIF im Gegensatz zu traditionellen kollektiven Kapitalanlagen weder der Genehmigung noch der laufenden Aufsicht durch die FINMA unterliegt, ermöglicht er eine deutlich schnellere und flexiblere Lancierung von Anlagelösungen – auch im Immobilienbereich. Gleichzeitig ist diese Fondsstruktur ausschliesslich qualifizierten Anlegern vorbehalten, was den potenziellen Investorenkreis klar begrenzt. Seit seiner Einführung in der Schweiz im Jahr 2024 eröffnet der L-QIF jedoch interessante Perspektiven, etwa für Club-Deals oder individuell ausgestaltete Immobilienstrategien für institutionelle Investoren. Für viele Anleger bleibt jedoch gerade die FINMA-Aufsicht ein zentrales Qualitätsmerkmal, das weiterhin für etablierte Strukturen wie vertragliche Immobilienfonds oder Immobilien-SICAVs spricht.»

Interview: Remi Buchschacher



Energieeffizienz optimieren mit präzisen Flächendaten

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

www.campos.ch/nachhaltigkeit

campos.ch

coded with love by icfm

«Ungenauere Daten erschweren eine ESG-Bewertung»



Boris Jaus ist Mitglied der Geschäftsleitung der TECTON Management AG.

40 Prozent des Energieverbrauchs und 33 Prozent der CO₂ Emissionen entstehen durch Gebäude. Ein wichtiger Faktor zur Reduktion der Emissionen ist das Dach. Dieses entwickelt sich zunehmend zur multifunktionalen Fläche, sagt Boris Jaus, Mitglied der Geschäftsleitung bei der TECTON Management AG. Eine ungenaue Datengrundlage bei Bestandesbauten erschweren eine ESG-Bewertung von Immobilienportfolios.

Wenn Flächen knapper werden, wird das Dach immer wichtiger. Welche Nutzungen sind auf dem Dach möglich?

Boris Jaus: Das Dach entwickelt sich zunehmend zur multifunktionalen Fläche. Neben der klassischen Schutzfunktion können Dächer heute energetisch – zum Beispiel durch Photovoltaik –, ökologisch – durch Begrünung – und sozial genutzt werden, etwa als Dachgarten, Aufenthaltsfläche oder Urban-Farming-Standort. Auch technische Infrastruktur wie Lüftungsanlagen oder Regenwassermanagementsysteme findet dort Platz.

Auf dem Dach entstehen Solaranlagen, die zur Energiewende beitragen. Es entstehen auf dem Dach aber auch Nutzungskonflikte, wenn zum Beispiel begrünt wird und die Pflanzen die volle Sonneneinstrahlung behindern. Was gibt es für Lösungen?

Die Kombination aus PV und Begrünung ist kein Widerspruch – im Gegenteil: sogenannte "Solargründächer" kombinieren extensiv begrünte Flächen mit aufgeständerten PV-Modulen. Die Pflanzen fördern durch Kühlung sogar die Effizienz der Module. Wichtig ist die sorgfältige Planung (SIA2062), etwa durch richtige Aufständigung mit entsprechendem Abstand zur Begrünung, geeignete Pflanzenarten und dem Einplanen des regelmässigen Unterhalts.

Bei den im Bau eingesetzten Materialien wird heute grosser Wert auf Langlebigkeit gelegt, um die Lebenszykluskosten positiv zu beeinflussen. Mit welchen Materialien erreichen sie diese Ziele

Wir setzen auf Materialien mit langer Lebensdauer, hoher Widerstandsfähigkeit und guter Recyclingfähigkeit. Dazu gehören hochwertige Kunststoff-Dichtungsbahnen, die sogar aus Materialverbünden mit recycelten Anteilen möglich sind. Entscheidend ist auch die fachgerechte Verarbeitung – sie beeinflusst die Lebensdauer massgeblich.

Werden also Kunststoff-Dichtungsbahnen vom Markt unberechtigterweise verkannt?

Leider werden Kunststoffdichtungsbahnen oft unterschätzt. Dabei bieten sie eine hohe Lebensdauer, sind wartungsarm und recyclingfähig. Die modernsten Kunststoffdichtungsbahnen sind bituminösen Abdichtungen in verschiedenen Bereichen überlegen. Wichtig ist, auf hochwertige Produkte mit Umweltzertifikaten und eine dokumentierte Rohstoffherkunft zu achten. Eine pauschale Ablehnung ist aus unserer Sicht nicht sach- und zeitgerecht.

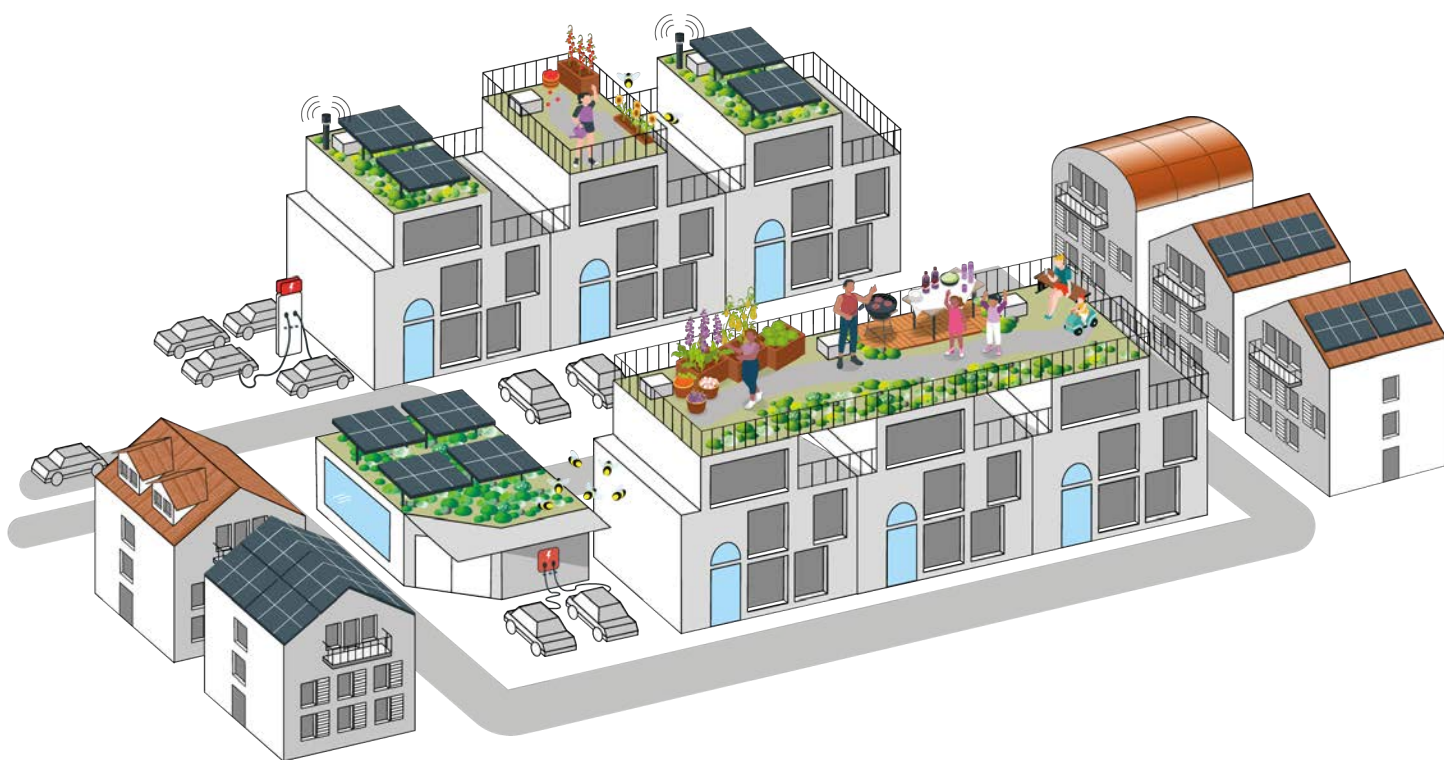
Stichwort Materialkreislauf: Wird das Dach zum Rohstofflager für die Zukunft?

Das ist ein realistisches Ziel – Stichwort „Urban Mining“. Voraussetzung dafür ist ein sortenreiner, rückbaufreundlicher Aufbau und eine systematische Dokumentation der eingesetzten Materialien. So

können Materialien später gezielt wiederverwertet werden. Gehen wir einen Schritt weiter: Warum soll ein Dach in Zukunft nicht mit einem digitalen Gebäudepass helfen, das Dach als "Materialbank" der Zukunft zu etablieren.

Die Energieverluste durch das Dach eines Gebäudes sind gross. Vor allem sanierungsbedürftige Gebäude verlieren viel Energie. Wie hoch schätzen Sie das Einsparpotenzial bei Dachsanierungen ein?

Gerade bei Altbauten / Bestandesimmobilien ist das Einsparpotenzial erheblich – je nach Zustand und Baujahr kann der Energieverlust über das Dach 20–30 % der Gesamtverluste ausmachen. Eine energetische Dachsanierung kann den Heizwärmebedarf drastisch senken und zahlt sich mittelfristig wirtschaftlich aus – sowohl für Eigentümer als auch für das Klima.



Das Dach der Zukunft ist multifunktional. Doch ungenaue Daten erschweren eine ESG-Bewertung von Immobilienportfolios.

Rolle des Dachs in der Nachhaltigkeitsbewertung – gibt es zuverlässige Daten?

Daten zur Dachperformance werden zunehmend besser, insbesondere durch die Integration in Nachhaltigkeitszertifizierungssysteme wie DGNB, LEED oder BREEAM. Es existieren anerkannte Indikatoren wie Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert), CO₂-Footprint der Materialien oder Rückbaupotenzial. Dennoch bleibt Spielraum für Verbesserung, besonders bei Bestandsgebäuden.

Kommen wir zur Messbarkeit: Bei der Nachhaltigkeitsbewertung eines Gebäudes spielt es eine grosse Rolle, wie dicht das Dach ist. Gibt es hier zuverlässige Daten?

Die Datenerhebung erfolgt meist über Gebäudeenergieausweise, Thermografien, Lebenszyklusanalyse-Tools. Auch Herstellerdatenblätter und digitale Planungstools liefern zunehmend standardisierte Angaben. In der Regel werden die Daten nach Statistiken erhoben, welche oft nicht der Realität entsprechen.

Es bestehen also Ungenauigkeiten – stimmen die Daten nicht ganz?

Bei Bestandsgebäuden ist die Datengrundlage oft lückenhaft, weil Planunterlagen fehlen oder Sanierungen nicht dokumentiert sind. Ist-Aufnahmen und Dachanalysen mit genauer Berechnung des Dachaufbaues und dessen U-Wert können hier Abhilfe schaffen.

Welche Auswirkungen hat diese Ungenauigkeit auf die Portfoliobewertung bezüglich Nachhaltigkeit für den Jahresbericht?

Ungenauere Daten erschweren eine ESG-Bewertung von Immobilienportfolios. Sie können zu fehlerhaften Investitionsentscheidungen oder ungenauen CO₂-Bilanzen führen. Für Investoren werden die Qualität und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitskennzahlen daher immer wichtiger – auch im Hinblick auf regulatorische Anforderungen.

Interview: Remi Buchschacher

Wir gestalten Investitionsmöglichkeiten.

Unsere kotierten Anlagefonds bieten Ihnen die Möglichkeit, in ein breit diversifiziertes Immobilien-Portfolio zu investieren – Fokus Gewerbe, Industrie und Logistik.



Entdecken Sie unsere Anlageprodukte und profitieren Sie von spannenden Renditen!
www.procimmo.ch



procimmo BUILDING
INVESTMENTS

SNB senkt Leitzins erstmals auf 0.00% – vorerst kein Schritt in den Negativbereich

Die SNB sorgt diesmal für keine Überraschungen, senkt den Leitzins von 0.25% auf 0.00% und verzichtet vorerst auf Negativzinsen. Der nachlassende Inflationsdruck, der in den nächsten Monaten weiter zunehmen dürfte, könnte den Weg für einen negativen Leitzins im September ebnen.

Die SNB verzichtet vorerst auf Negativzinsen und senkt den Leitzins in ihrer jüngsten Lagebeurteilung zum ersten Mal auf 0.00%. Die Zinsswapkurve zeigt sich seither weitgehend normalisiert. Dies lässt sich als doppeltes Signal interpretieren, zum einen für die glaubwürdige Umsetzung der geldpolitischen Strategie, zum anderen für das Vertrauen in eine anhaltend positive Konjunktur-entwicklung. Von rezessiven Tendenzen ist aus Sicht der Märkte derzeit wenig zu spüren.

Die Leitzinssenkung ist primär eine Reaktion auf den nachlassenden Inflationsdruck, der nicht nur dem starken Franken, sondern auch dem zunehmend schwierigen globalen Konjunkturmilieu zuzuschreiben ist. Die SNB hat ihre bedingte Inflationsprognose trotz tieferem Leitzins weiter gesenkt und verweist zugleich auf eine trübere wirtschaftliche Gesamtsicht. Auch die aktuellen Prognosen des SECO bestätigen diesen Befund. Für die Jahre 2025 und 2026 wird mit einem geringeren BIP-Wachstum und einer deutlicheren Abschwächung am Arbeitsmarkt gerechnet als noch im März.

Ob die SNB im September erneut zu einem negativen Leitzins greifen wird, hängt wesentlich von der weiteren Inflationsentwicklung ab und aus unserer Sicht spricht einiges dafür, dass der Druck weiter nachlassen wird. Zum einen erscheint die aktuelle Inflationsprognose zu optimistisch: Sie unterstellt durchgehend positive Quartalswerte, obwohl die Teuerung im Mai im Jahresvergleich bei minus 0,10% lag. Zum anderen dürfte die Frankenstärke anhalten, ebenso wie das fragile konjunkturelle Umfeld. Die strukturelle Schwäche des Dollars und die erratische Zollpolitik unter Trump scheinen sich zunehmend zu verstetigen und stellen die internationale Wirtschaft unter Dauerstress.

Die Fed dürfte im Juli pausieren und eine Zinssenkung frühestens im September einleiten – sofern der Arbeitsmarkt nicht vorzeitig einknickt. Die Zollpolitik spricht für steigenden Inflationsdruck, wobei die Juni- und Juli-Daten entscheidend sein werden. Zeigen die Arbeitsmarktzahlen jedoch frühzeitig Schwächen, könnte eine Senkung bereits im Juli erfolgen.

Avobis Advisory AG

Entwicklung der kurzfristigen Swapsätze



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 26.06.2025

Entwicklung der CHF Swap-Kurve



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 26.06.2025

Tatsächliche Inflationsentwicklung und Inflationserwartung SNB



Quelle: Daten von Bundesamt für Statistik, SNB, per 26.06.2025



WIR BAUEN NACHHALTIGE DÄCHER

IHRE SPEZIALISTEN FÜR:

FLACHDÄCHER

DACHSERVICE

BAUSPENGLEREI

BAUTENSCHUTZ

DACHBEGRÜNUNGEN

TECTON Kundendienst, Industriestrasse 3, 5432 Neuenhof | dachservice@tecton.ch | 056 416 00 16 | tecton.ch

IMPRESSUM

Redaktion

Real Estate Move AG
Mühlemattstrasse 19
CH 6004 Luzern
TEL 041 210 22 72
info@realestatemove.ch
www.realestatemove.ch

Remi Buchschacher
Sabine Steiger Buchschacher

Grafik

Manuel Battagello
Visuelle Kommunikation
Ahornsteig 2
CH 6047 Kastanienbaum
TEL 041 501 47 47
manuel@battagello.ch
www.battagello.ch



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

powered by

realestatereport
DAS IMMOBILIEN E-MAGAZIN FÜR ANLAGEN & PROPERTY PROFESSIONALS