

Leidenschaft und Leidensdruck

Nachhaltig werthaltig ist das durch die vier SVIT-Fachkammern organisierte Real Estate Symposium 2011. Über 150 Teilnehmer erleben im Trafo Baden engagierte und brillante Referenten samt spannender Podiumsdiskussion zum Thema «Mit Nachhaltigkeit zur Werthaltigkeit».



Kultur- und Kongresszentrum TRAF0 Baden – ideale Plattform für inhaltlich und kulinarisch nachhaltige und werthaltige Veranstaltungen.

THOMAS KASAHARA •

EINS GETOPPT. Das Real Estate-Symposium vom 1. Februar 2011 im Kultur- und Kongresszentrum TRAF0 in Baden setzt bleibende Akzente zum Thema «Mit Nachhaltigkeit zur Werthaltigkeit». Dr. Andreas Meister, Präsident SVIT FM Schweiz, moderiert den Anlass gekonnt. Sechs erstklassigen Einzelreferenten folgt eine engagierte Podiumsdiskussion unter versierter Leitung von Nationalrat Filippo Leutenegger, Präsident von Haus Club Schweiz, Gebäude-Klima Schweiz und Verband für Energieeffizienz. Zwischenverpflegungen, Mittagessen-Stehlunch, und Apéro mit Get-Together lassen die Teilnehmer auch kulinarisch nachhaltig gestärkt heimkehren. Auch Dank der Sponsoren V-Zug, HRS, Sto und Wincasa wird die Symposiumspremiere von 2010 getoppt.

SALVE VON SALVI. Dr. Marco Salvi, Zürcher Kantonalbank, stellt zwei Studien vor und definiert den Begriff Nachhaltigkeit bewusst weit. «Aufgrund des technischen Fortschritts und Wandels wird Gesichertes obsolet, was z.B. die Industrie in Baden bildhaft zeigt. Als Ökonom ist bei mir nicht das Dauerhafte im Zentrum, sondern die Internalisierung der externen Effekte. Wir müssen spüren, was die Kosten unseres Handelns sind. Nachhaltigkeit heisst, Kosten zu tragen, die wir z.B. als Eigentümer/Vermieter und als Mieter verursachen».

Er beleuchtet die Minergielabel-Entwicklung bei Immobilieninvestitionen: Sind Eigentümer/Vermieter und Mieter bereit, den Aufpreis zu bezahlen? Die erste Studie zeigt bei Wohnbauten: Nur 20% der Neubauten sind im Minergiestandard erstellt. Der Weg zur Energieeffizienz ist beim Immobilienbestand sehr lang: Der Lebenszyklus einer Immobilie mehr als 40 bis 50 Jahre. Jährlich werden nur 1,5% des Bestandes umfassend saniert. Im Minergiestandard bauen vor allem private Investoren. Regional wird primär in der Deutschschweiz nach Minergiestandard gebaut: In der Westschweiz sind es unter 5%. Im Oberwallis gibt es aber eine sehr hohe Minergiedichte. Typologisch wird Minergie eher an besseren Lagen gebaut.

TREIBER. Gemäss ZKB-Studie sind die zwei wichtigsten Treiber der Minergiedichte: Einkommen und Sprachregion. Salvi interpretiert Letzteres als Mentalität und Kultur. Für ihn ist klar: «Die Idee ist falsch, dass Minergie etwas für umweltpolitisch interessierte Leute ist». Die Höhe der Subvention spielt keine entscheidende Rolle.

ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR MINERGIE? Werden Minergieinvestitionen vom Markt honoriert? Mit der hedonischen Methode wird gemessen, ob Minergie berücksichtigt wird oder nicht. Alle «homegate»-Daten seit 2002 werden geprüft. Bei Stockwerk-

eigentum ist die bereinigte Preisdifferenz mit 3,5% gross, beim Einfamilienhaus mit 7,5% noch grösser. Gemäss Salvi wird Minergie vom Markt honoriert, d.h. man verliert damit kein Geld. Salvi betont jedoch: Der Ölpreis müsste über 200 CHF für 100 Liter liegen, um – bei angenommenem Zinssatz von 2% – zusätzlichen Kosten von Minergie über 30 Jahre zu amortisieren.



» Es gibt klar einen Minergie-Röstigraben.«

Dr. Marco Salvi, Zürcher Kantonalbank

TUE GUTES. Für Salvi ist klar: «Es muss einen zusätzlichen Nutzen geben, damit die Menschen freiwillig in Minergie bauen. Wichtigster Treiber ist die Bereitschaft, etwas für die Umwelt zu tun. Dabei handelt es sich um existierende, spürbare Anreize».

MINERGIE UND MIETE. In der 2. ZKB-Studie werden die durchschnittlichen Mieten der auf «homegate» inserierten Wohnungen verglichen. Bereinigt liegt in der Schweiz die Bruttomiete von Minergie-Wohnungen um 4,9% höher, für Salvi erstaunlich.



Die kontroversen Themen lösen – selbst in den Pausen – engagierte und hochstehende Diskussionen aus, dies mit wechselnden Gesprächspartnern.

QUINTESSENZ. Energieeffiziente Investitionen bei Wohnbauten lohnen sich und bewirken – im Durchschnitt – keine Verminderung der Rendite. Es gibt Lageunterschiede. Allein bezogen auf die Heizkostensparnis lohnt sich Minergie nicht. Es bräuchte jährliche reale Preisanstiege von über 4%. Der Mietwohnungsmarkt honoriert energieeffiziente Investitionen. Die Schweiz steht international sehr gut da: Nirgendwo gibt es so viele Wohn-Neubauten, die als Greenbuilding gelten können (+20%). Bei Bürogebäuden in der Schweiz wird gemäss Salvi weniger in Minergie gebaut (daher zu wenig statistisches Material). Internationale Studien aber belegen: Branchen mit schlechtem Image bauen vermehrt energieeffizient.

NACHHALTIGKEIT AUS NUTZERSICHT. Jean-Claude Maissen, Fondsleiter des Immobilienfonds CS REF Property Plus und Verantwortlicher des CS REF Green Property, erwähnt beim Referat «Nachhaltigkeit als Anlageklasse», dass das von CS Real Asset Management Schweiz verwaltete Vermögen Ende 2010 27,2 Mrd. CHF beträgt. Seit 1999 wird ein jährliches Wachstum von durchschnittlich 2,5 Mrd. CHF mit innovativen Produkten erzielt. In den letzten Jahren wurde Nachhaltigkeit zum Wertfaktor. Deshalb hat die CS 2009 den Real Estate Fund Green Property implementiert. Laut CS ist die finanzielle Tragbarkeit ge-

geben. Gemäss RICS-Studie wurde in den USA eine Preisdifferenz von +16% ermittelt. Rund 50% der Unternehmen sind gewillt, für Betriebsimmobilien einen Aufpreis für Nachhaltigkeit zu zahlen. Maissen verweist auch auf Wüest & Partner-Immo-Monitoring 2011, wonach für eine «grüne Liegenschaft» ein Aufschlag von 6,5% auf die Nettomiete möglich ist. Alle Kosten werden bei Planung und Erstellung ausgelöst, aber 80% der Lebenszykluskosten fallen erst in der Nutzungsphase des Gebäudes an. Als Architekt ist Maissen überzeugt: «Je höher die Nebenkosten, desto weniger kompetitiv bin ich im Markt».



„Wichtig unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sind Gebäude mit hoher Nutzungsflexibilität.“

Jean-Claude Maissen, Credit Suisse

GREENPROPERTY-GÜTESIEGEL. Die Gebäude bewertet CS mit dem greenproperty-Gütesiegel, das ökologische, ökonomische und soziale Aspekte abdeckt. Maissen: «Zertifikate haben einen kommunizierbaren Standard. Werthaltigkeit bei grünen Gebäuden ist gewährleistet, auch wenn dies der Markt manchmal anders sehen möchte».

THE TRUTH OF KNUF. Holger Knuf, Geschäftsführer von i²fm, geht das Thema «Nachhaltigkeit einer Immobilie in der Retrospektive» erfrischend an: Was hat Nachhaltigkeit – unter dem Aspekt der drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie – Ökologie – Soziales) mit der Immobilienwirtschaft zu tun? Knuf folgert, dass unter Aspekt der Wirtschaftlichkeit und Kostensenkung bei den Betriebskosten nur 1,2% eingespart werden können. Bei energetischer Sanierung (Dach/Fassade/Fenster/Keller) eines Bürogebäudes mit 10 000 m² BGF und 8000 EUR Energiekosten ergeben sich jährliche Folgekosten von 150 000 EUR. Gemäss Knuf gibt es nur eine wirksame Lösung: Einsparung von m². Der Trend geht in die andere Richtung: Der Flächenbedarf in Deutschland ist gestiegen. Ökonomisch funktioniert es also nicht. Unternehmen machen gemäss Knuf aus marketingtechnischen Überlegungen mit, konzentrieren sich aber auf die Organisation. In Deutschland sind Unternehmen, die Greenbuildings abnehmen, in aller Munde: Prominentes Beispiel ist die Deutsche Bank.

VISIONÄR MIT LEIDENSCHAFT. Pionier Walter Schmid, Bau- und Generalunternehmer sowie Präsident der Umwelt Arena AG, zeigt seine Beweggründe authentisch auf. Schmid investiert seit Jahrzehnten Teile des Gewinns in umweltentlastende Projekte (z.B. Tiefenwasserbohrungen für



» 2012 ist die Eröffnung der Umwelt Arena in Spreitenbach.«

Walter Schmid, Pionier und Unternehmer



Das Podium unter der Leitung von Filippo Leutenegger.

ANZEIGE

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | **Sonnenenergie-Systeme** | Beratung und Service



Ein Glücksfaktor, der lange währt.

Sonnenkollektoren von Schweizer nutzen die Energiequelle der Zukunft.

Ästhetisch, flexibel in der Anwendung, unabhängig von anderen Energiesystemen: Mit Sonnenkollektoren von Schweizer treffen Sie die richtige Wahl. Unsere Sonnenkollektoren passen zu jedem Architekturstil und glänzen mit hervorragendem Energieertrag und erstklassiger Qualität. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch



» **Menschliche Trägheit im Erfolg ist ein Problem. Es braucht Leidenschaft, Leidenschaft und Pioniere.**

Dr. David Bosshart



Martin Hitz, David Bosshart, Filippo Leutenegger und Walter Schmid (v.l.n.r.).

Wohnüberbauungen, Kompogas, Elektroautos, usw.). Schmid ist überzeugt: Nur wenn neben der Ökologie auch die Ökonomie stimmt, machen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Sinn und haben langfristig Erfolg. Zudem braucht es Kommunikation und Aufklärung. Nach Verkauf seiner Kompogas AG Ende 2010 an die Axpo hat Schmid Kapazität für sein nächstes Grossprojekt: Die Umwelt Arena in Spreitenbach: Ein zentrales Kompetenzzentrum für Umwelttechnik mit erlebnisorientierten Ausstellungen und vergleichbar präsentierten Produkten anhand von Qualitätsinfos unabhängiger Organisationen. Schmid hat die ZKB als Hauptpartner im Boot. Die Bauarbeiten sind seit April 2010 im Gang. Die Eröffnung ist bereits 2012. Dank Energiebündel Walter Schmid wird auch die Umweltarena erfolgreich realisiert werden (www.umweltarena.ch).

HEAT OF THE MOMENT. Martin Hitz, Arch. ETH, Leiter Bauwesen/Liegenschaften der Genossenschaft Migros Ostschweiz, legt die «Aspekte der Nachhaltigkeit aus Sicht des Eigennutzers» dar. Eine Flächenreduktion ist für Migros aufgrund der Wettbewerbssituation kein Thema. Das Investitionsvolumen von Migros Ostschweiz beträgt für die nächsten drei Jahre allein 700 Mio. CHF. Obwohl standardisierte Unternehmensvorgaben bestehen, ist es jedes Mal ein Prototyp. Hitz pointiert: «Der Ölpreis ist mir egal. Wir haben ein Strom-

problem bzw. Wärme/Abwärme. Minerergie ist für Wohnbauten standardisiert und nicht für grosse Detailhandelsobjekte». Hitz hält fest: «Nachhaltigkeit aus rein ökonomischen Gründen ist nicht immer sinnvoll. Man muss eine Mischrechnung machen. Vorzeigobjekt ist Winterthur Nord, das hervorragende Gebäudewerte hat».



» **Nachhaltig zählt nur der vermiedene m²: Weniger, aber schön mehr.**

Holger Knuf, iffm

BACK TO THE FUTURE. Dr. David Bosshart, CEO des Gottlieb Duttweiler Instituts, beleuchtet «Wie die Schweizer wohnen: Klischees und Realität. Zukunft und Vergangenheit». Ausgangspunkt ist die Umfrage: Wo würden sie leben, wenn sie ihr Leben ändern könnten. Die Antwort darauf: In Ländern, die klein, reich, sozial sicher und klimatisch kühl sind. Im Nationen-Ranking ist die Schweiz top, ausser Politisch (Rang 11), da patzt der Bundesrat. Wohnen hat gemäss Bosshart einen wichtigen Stellenwert, obwohl wir in einer zunehmend globalisierten Welt leben. Er ist überzeugt, dass die Schweizer lernen müssen, abzustiegen oder den Lebensstandard zu halten,

auch im Wohnbereich. Wo wohnen und arbeiten wir in Zukunft? In der Schweiz haben wir viele «Places of spaces» (Orte mit historisch schönem Anteil, Rückzugsorte, Romantik des Ländlichen). Zudem haben wir arbeitsgeneralisierende Orte: «Places of Flow» (urbanisierter Lebensstil/Abenteuer). Zuckerberg hat die virtuelle Welt transparent gemacht. Beschleunigung und Transparenz sind nicht mehr wegdenkbar. Das gilt auch für den Immobilienmarkt. Die Immobilie der Zukunft wird ein «Commodity», das wir kaufen wie einen Laib Brot. Wie wird sich die Schweiz entwickeln - urban/kosmopolitisch oder ländlich/touristisch? Wohnen orientiert sich an der Tradition: «Wir bleiben Höhlenbewohner - unsere zentralen Wohnbedürfnisse unterscheiden sich wenig von unseren Vorfahren». Retro ist somit auch bei Immobilien ein sicherer Wert. Zu beachten sind der Trend vom Erfahrungs- zum Beschaffungswissen und die Nutzung neuer Konstellationen. Der Mensch versucht vermehrt, die persönliche Note einzubringen. Nutzräume werden zunehmend zu Wohnräumen. ●

HINWEISE

6 Einzelreferenten-Präsentationen, zurzeit abrufbar - unter Rubrik Real Estate Symposium 2011 - auf: www.svit.ch/svit-fm-schweiz/events
 ZKB-Studien «Der Minerergie-Boom unter der Lupe» (2010) und «Minergie macht sich bezahlt» (2008) abrufbar auf: www.zkb.ch/de/center_worlds/ueber_uns/publikationen/studien0/aktuelle_ausgabe.html
 Infos zu Umwelt Arena Spreitenbach: www.umweltarena.ch