NZZ Konferenz | REAL ESTATE DAYS

BUILDING BETTER SITES
Die Innovation als Periskop für Zukunftsbilder.
Seite 2

ÜBERZOGENER STANDARD
Vittorio Magnago Lampugnani erklärt die Tendenzen der heutigen Architektur.
Seite 5

NACHHALTIGE IMMOBILIEN
Die Nachhaltigkeitsthematik etabliert sich zunehmend in der Immobilienindustrie.
Seite 6

TREND-RADAR 2019
Die Teilnehmenden der NZZ Real Estate Days haben ihren Anlagefavoriten gewählt.
Seite 8

Klimawandel, Biodiversität und das Altern der Gesellschaft – diese und weitere Themen beschäftigen den Reichsbaumeister Floris Alkemade bei seiner täglichen Arbeit. F. Alkemade

Notwendigkeit einer wirklichen Revolution

Die Niederlande und die Schweiz haben vergleichbare raumplanerische Probleme. *Interview von Felix E. Müller*

Wie der Reichsbaumeister Floris Alkemade die raumplanerischen Probleme in den Niederlanden lösen will, erzählt er im Interview.

Floris Alkemade, Sie sind Reichsbaumeister der Niederlande. Sind Sie mehr Architekt oder mehr Vordenker für Fragen von Städtebau und Raumplanung?
Ich bin beides. Ich bin der starken Überzeugung, dass die Denkweise von Architekten über deren eigentliches Tätigkeitsgebiet hinaus wirken sollte. Es geht darum, Veränderungen zu organisieren. Die Funktion des Reichsbaumeisters ist einmalig, weil sich in ihr Architektur und Politik treffen. Das ist interessant, weil Architekten ja immer Lösungen erarbeiten. Als Reichsbaumeister kann ich auch schon die Fragen definieren. Es ist dieselbe Art des kreativen Denkens, nur in einer früheren und vermutlich wichtigeren Phase. Als Reichsbaumeister bin ich Berater der staatlichen Liegenschaftenabteilung für Architektur und Umgebungsgestaltung von staatlichem Besitz. Darüber hinaus berate ich die Regierung in Fragen der architektonischen Qualität sowie der Raumplanung ganz allgemein. Diese Tätigkeit kombiniere ich mit der Arbeit für meine eigenen Architekturbüros FAA und Bau+, wobei ich mit diesem vor allem in Frankreich tätig bin. Zuvor war ich während achtzehn Jahren für das Büro OMA von Rem Koolhaas tätig, die letzten sieben Jahre als Partner. Um zusammenzufassen: Ich bin in der Tat beides, Architekt und Vordenker. In letzterer Rolle bin ich bestrebt, die kreative Denkweise des Architekten in den Bereich der Politik zu tragen. Es ist dies eine interessante, aber leider zu selten eingesetzte Strategie.

Die Schweiz und die Niederlande kennen ähnliche Probleme: starkes Wachstum und zu wenig freie Flächen. Wo soll denn in Zukunft die wachsende Bevölkerung wohnen? Welche Auswirkungen hat dieses Wachstum auf die Städte?
Wir zählen in den Niederlanden 7,8 Millionen Häuser. In den nächsten zwei Jahrzehnten müssen wir zusätzlich eine Million neuer Häuser erstellen. Für die Suche nach Lösungen ist es von zentraler Bedeutung, die demografischen Trends zu verstehen, welche diese Nachfrage erzeugen. Auf der einen Seite wächst die Zahl der sogenannten Wissensarbeitenden, für die etwa eine halbe Million Häuser benötigt werden. Die anderen 500 000 Häuser brauchen wir, um mit den ständig kleiner werdenden Haushalten umzugehen. Fast 40 Prozent der Haushalte werden Einpersonenhaushalte sein. Das ist eine grosse Veränderung, die auch mit dem Altern der Bevölkerung zusammenhängt.
Die gegenwärtige Wohnbaustrategie ist primär auf die Erstellung neuer Häuser ausgerichtet. Wir sollten uns vor allem mit den bestehenden Quartieren beschäftigen. Diese stehen vor einem noch grösseren Umbruch, verursacht durch die sozialen und baulichen Folgen einer alternden Bevölkerung. Deswegen muss man die Qualität der öffentlichen Räume überdenken, die Adaption an neue Energieformen, die Anpassung an den Klimawandel und ganz allgemein an den Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft. Es müssen Massnahmen gegen die Gefahr einer sozialen Segregation getroffen werden. Diese Probleme können nicht einzeln angegangen werden. Notwendig wird ein völlig anderer Blick auf die Entwicklung der Städte sein. Wir müssen in die bestehenden Wohngebiete investieren und den Stellenwert der Agglomerationen stärken, um die Mobilität zu reduzieren. Meiner Meinung nach sollten wir möglichst viele der zusätzlich nötigen Wohnbauten in den bereits überbauten Gebieten erstellen, verbunden gleichzeitig mit der Absicht, diese Gebiete zu erneuern und zu verjüngen.

In der Schweiz wird immer noch viel grünes Land überbaut. Sollte man dies nicht stoppen?
In den Niederlanden werden jeden Tag durchschnittlich acht Hektaren landwirtschaftliche Fläche neu überbaut. Riesige Verteilzentren und Datazentren wurden in den letzten Jahren neu erstellt. Es schmerzt zuzuschauen, wie rücksichtslos hier vorgegangen wird, wie wenn Land unbegrenzt zur Verfügung stehen würde. Wir müssen hier ein ethisches Empfinden entwickeln. Unser Land, unser Boden, unsere Landschaft haben viel mehr Wert als bloss einen Anlagewert. Es ist nötig, dass wir mehr Sorge tragen zur Qualität unseres Bodens und der damit verbundenen Ökosysteme. Auch muss die Landwirtschaft nachhaltig sein, so dass die Produktion von Nahrungsmitteln nicht zulasten der Natur geht.

In der Schweiz wie in den Niederlanden gibt es in den Städten einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Was lässt sich dagegen tun?
Kurzfristig betrachtet scheint es logisch zu sein, möglichst rasch neuen Wohnraum rund um die Städte zu erstellen. Aber es gibt so viel Wohnraum, der von älteren Menschen belegt ist, die allein leben. Viele dieser Menschen würden gerne in kleinere Wohnungen umziehen, können jedoch nichts Passendes in ihrem Quartier finden oder nichts mit einem genügenden Angebot an Betreuung und Pflege. Deshalb gilt es, die Logik des gesamten Angebots zu überdenken. Ich bin der Meinung, dass wir im Kern der bestehenden Quartiere ein neues Angebot von flexiblem Wohnraum schaffen müssen. So fördern wir die Mobilität der Bevölkerung, die in jeweils passende Domizile umziehen kann. Dadurch entsteht kein Zwang zu einer weiteren Ausdehnung unserer Städte.

Der Klimawandel steht gegenwärtig im Zentrum der politischen Debatte. Wie werden sich die Städte verändern, wenn sie sich an den Klimawandel anpassen?
Klimawandel ist ein wichtiges, aber nicht das einzige Thema. Wir müssen auch an die schrumpfende Biodiversität denken, an das Altern der Gesellschaft, an den Übergang zu erneuerbaren Energien, an den Mangel an Wohnraum und an die Nachhaltigkeit der Landwirtschaft. Wir stehen somit vor Herausforderungen, welche unsere Gesellschaft fundamental verändern werden. Das ist gleichzeitig bedrohlich und aufregend. Wir stehen vor der Notwendigkeit einer wirklichen Revolution. Dabei sind wir als Menschen so programmiert, dass wir Veränderungen soweit wie möglich vermeiden. Das ist normalerweise eine kluge Verhaltensweise, jedoch nicht angesichts der globalen Herausforderungen, vor denen wir heute stehen.
Im letzten Jahr legte ich als Reichsbaumeister eine Zukunftsperspektive für die Raumplanung der Niederlande vor. Darin zeigte ich, wie die grossen sozialen Fragen der Gegenwart als Schlüssel für eine positive Einstellung zu künftigen strukturellen Verbesserungen wirken können. Die generelle Furcht vor Veränderungen lässt sich überwinden, indem man auf die Vorteile fokussiert, die wir schaffen werden. Der stärkste Antrieb für Anpassungen ensteht durch das Verlangen nach Änderungen. Wir setzen die Macht der Imagination ein im Bestreben, diese Lust für Veränderungen herbeizuführen.

Floris Alkemade konnte dank der Niederländischen Botschaft in Bern für die Real Estate Days gewonnen werden.

NZZ REAL ESTATE DAYS

Die NZZ Real Estate Days 2019 fanden am 31. Oktober und 1. November in Interlaken statt. Rund 300 Führungspersönlichkeiten des Schweizer Immobiliensektors nahmen die Aussenperspektive ein – ganz nach dem Motto «Periscope». Schwerpunkte der Konferenz waren aktuelle immobilienpolitische Themen sowie gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Fragestellungen zur Immobilienwirtschaft. Zudem warfen die NZZ Real Estate Days einen Blick auf den internationalen Immobilienmarkt sowie auf Trends von morgen.
▸ **www.nzz-red.com**
▸ **Twitter: @nzz_konferenzen | #RED19**

Herausgeber NZZ Konferenzen & Services, C.F.L. Lohnerstrasse 24, 3645 Gwatt (Thun); **Redaktion und Anzeigen** Seraina Branschi; **Gestaltung** Gina Höchner, EGGER AG, Print und Dialog, 3714 Frutigen; **Rückmeldungen** konferenzen@nzz.ch

Platinpartner
CREDIT SUISSE · Implenia · Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank · SWISS PRIME SITE · UBS
Goldpartner
Bauknecht Für mich und mein Zuhause · ENGIE · wüestpartner

Innovation und Projektentwicklung im Dialog

Verschiedene Facetten der Innovation in der Lebensraumgestaltung. *Von Dr. Alexandra Bay*

Immobilien sollen nachhaltig sein und Quartiere lebendig. Die Städte der Zukunft sind nicht nur technologisch smart, sondern auch sozial durchmischter und grüner. Welche Rolle spielt Innovation in der erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung von Lebensräumen?

JED gibt der Innovationskraft Raum – in vielen Facetten. Nightnurse Images, Zürich

Die Anforderungen an Lebensräume wandeln sich. Technologische, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen führen dazu. Die Entwicklung von Immobilien, Arealen, Quartieren und Städten bedingt eine Vision, wie wir morgen als Gesellschaft leben wollen. Die Vielschichtigkeit der Themen, die Unterschiede in den Bedürfnissen und der oft sehr lange Entwicklungshorizont können die Vorstellungskraft in Bezug auf die Zukunft beeinträchtigen; gefragt ist also eine gute «Sehhilfe».

Innovation als Periskop

Das Fremdwörterbuch Duden beschreibt ein Periskop als ein ausfahr- und drehbares 360-Grad-Fernrohr für Unterwasserfahrzeuge; diesem ist eigen, dass es die Realität nur indirekt über Spiegelungen wiedergibt.

Innovationsmanagement kann eine solche «Sehhilfe für Zukunftsbilder» sein. Die Innovationsstrategie mit dem dazugehörigen Prozess ist bei Swiss Prime Site in die Unternehmens- beziehungsweise Nachhaltigkeitsstrategie eingebettet. Darin eingeschlossen sind die Identifikation von relevanten wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und wissenschaftlichen Entwicklungen und die Übersetzung in umsetzbare und differenzierbare innovative Massnahmen. Der Prozess besteht aus fünf Schritten: Informationsmanagement, Themenmanagement, Innovationsmethodik, Projektmanagement und Wissensmanagement.

Das Informationsmanagement dient der Früherkennung von Signalen und Trends. Aus deren Analyse entstehen Trendlandkarten, Trend-Navigationssysteme oder – im Fall von Swiss Prime Site – das «House of Trends». Das Themenmanagement beurteilt und bewertet diese Entwicklungen und Strömungen nach deren Relevanz für das Unternehmen, das Geschäftsmodell sowie für die Immobilien-Projektentwicklung.

Screening und Update zu Trends und Innovationsfeldern finden regelmässig – meist jährlich – statt. Mehrmals im Jahr führt das Innovationsteam von Swiss Prime Site, das Future Board, Innovations- und Accelerator-Workshops durch. Als Bestandteil der Innovationsmethodik sind diese der Nukleus von Neuentwicklungen und Prozessverbesserungen. Zudem professionalisiert das Future Board das Ideenmanagement. Der stete Abgleich von (technischen) Potenzialen mit den Marktbedürfnissen ist dabei zentral und hilft, das Zukunftsbild zu schärfen.

Ähnlich wie ein Periskop erlauben gerade die Innovations- und Accelerator-Workshops ein Auftauchen aus den «Untiefen des Tagesgeschäftes» und bieten eine 360-Grad-Sicht auf ein Thema oder Innovationsfeld. Intensiv beschäftigen sich die Workshopteilnehmenden an ein- oder mehrtägigen Veranstaltungen mit einem Thema, entwerfen erste Geschäftsideen und prüfen mögliche Anwendungen. Das Projektmanagement begleitet dann erfolgsversprechende Ideen als Pilotprojekte («Proofs of Concept») in Praxisanwendungen. Das Periskop richtet sich auf verschiedene Innovationsfelder sowie auf alle Phasen des Lebenszyklus von Immobilien – besonders aber auf die spezifischen Fragestellungen aus der Immobilien-Projektentwicklung.

Building Better Sites

Innovation in der Projektentwicklung kann ferner bedeuten, dass traditionelle Bauweisen neu interpretiert werden. Das visionäre Gebäudekonzept «2226» von JED, das neue Zentrum für Wissenstransfer, Innovation und Unternehmertum in Schlieren sieht einen Neubau vor, der ohne technische Heizung, Kühlung und Lüftung auskommt. Dennoch erfüllt er die Anforderungen an komfortable Arbeitsumgebungen und angenehme Raumtemperaturen zwischen 22 und 26 Grad. Innovationspotenzial ergibt sich zudem in der Farb- und Materialwahl. Den ökologischen Nachhaltigkeitsansprüchen können beispielsweise intelligente (Fenster-)Verdunkelungssysteme oder neuartige Wandanstriche gerecht werden.

In einem anderen Projekt wurde das Bedürfnis nach Flexibilität in der Raumgestaltung ins Zentrum gestellt. Im YOND in Zürich Albisrieden wird Flexibilität zum Prinzip. Die innovative Gestaltung mit Zwischenböden in überhohen Räumen erlaubt den Mietern die auf ihre Bedürfnisse abgestimmte Durchmischung von hybriden Arbeitsplätzen, Meetingräumen, Aufenthalts- und Begegnungszonen bis hin zu gewerblichen Produktionsflächen.

Fertigungstechnologien, das Dienstleistungsverständnis wie auch Unternehmenskulturen wandeln sich. Das Innovationsmanagement unterstützt nicht nur das Potenzial im eigenen Unternehmen, sondern hilft des Weiteren, die Bedürfnisse von (potenziellen) Mietern zu antizipieren.

Nachhaltige Lebensräume bilden

«Lyon macht es besser. Frankreich zeigt, wie nachhaltiger Städtebau aussieht. Ein lebendiges Quartier entsteht nur, wenn Architekten, Investoren und Behörden zusammenspannen», titelte die «NZZ am Sonntag» vom 26. Mai 2019.

Der Artikel betont die Wichtigkeit des Dialogs in der Lebensraumgestaltung. Hier wäre einzig zu ergänzen, dass auch die potenziellen Nutzenden – die Geschäftsflächen- oder Wohnungsmietenden – frühzeitig in die Gestaltung miteinbezogen werden. Diese verstehen am besten, wie sich ganze Branchen, Unternehmen oder Lebensformen verändern und welche Anforderungen und Chancen daraus entstehen. Innovation in der Arealentwicklung kann in Zukunft vermehrt heissen, früher in den Dialog zu treten und anstatt ein «Produkt» dann gemeinsam ebendiesen «Lebensraum» zu gestalten. Innerhalb dieses Innovationsfelds könnten moderne Technologien engeres Zusammenspiel, Mitentscheiden und Mitgestalten aller involvierten Parteien vorantreiben.

In erfolgreich entwickelten, lebendigen Quartieren identifiziert sich die Bevölkerung mit der Umgebung. Die gelebte Gemeinschaft wird dadurch spürbar. Gemeinschaft entsteht insbesondere, wenn sich jeder zu einem gewissen Masse einbringt und seinen Beitrag leistet. Durchdachte (Landschafts-)Architektur, Wegführungen und Signaletik sowie Sichtbezüge können den Austausch fördern – wie auch gastronomische Zusatzangebote und eigentliche Kommunikationszonen. Grosse Projektentwicklungen sollten deshalb zunächst mit der gemeinsamen Definition des öffentlichen Raumes starten, denn Entwickler geben diesen faktisch der Bevölkerung wieder zurück.

Dr. Alexandra Bay ist Head Group Research bei Swiss Prime Site. Sie beschäftigt sich mit den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen und Trends.

«Der grösste Unterschied ist die Denkweise»

Xi Zhang kämpfte zu Beginn gegen das traditionelle Image der Architekten. *Interview von Seraina Branschi*

Mit dem Bachelor in Architektur in der Tasche kam die Chinesin Xi Zhang 2002 in die Schweiz und absolvierte hier den Master an der ETH Zürich. Seither arbeitet die ambitionierte Architektin in beiden Ländern und leitet ein internationales Architekturbüro mit Sitz in Shanghai und Zürich. Über die Unterschiede zwischen der Schweiz und China als Architektin spricht Xi Zhang im Interview.

Was haben Sie als den grössten Unterschied zwischen China und der Schweiz empfunden?
Es gibt viele Unterschiede. China ist gross, die Schweiz ist klein, China ist chaotisch, und die Schweiz ist sauber sowie organisiert. Der grösste Unterschied ist die Denkweise, jedoch gilt dies wohl für alle Kulturen.

Inwieweit beeinflusst die Regierung in China die Wirtschaft?
Die chinesische Regierung steuert die Wirtschaft des gesamten Landes.

Welche Möglichkeiten bietet dies jungen Unternehmenden?
China ist ein grossartiges Land für Jungunternehmende. Die Möglichkeiten sind endlos. Vorhaben lassen sich schnell und günstig umsetzen, was viel Spielraum zum Ausprobieren schafft. Wenn Sie ein Muster bestellen, wird es Ihnen in einer Stunde direkt vor die Tür geliefert! Alle sind flexibel und neuen Ideen und Änderungen gegenüber offen! Sie arbeiten hart, um etwas zu erreichen. Dies sind die besten Voraussetzungen für Start-ups.

Wurden Sie als chinesische Architektin von Beginn an in der Schweiz – und in China – anerkannt? Machte es einen Unterschied, dass Sie eine Frau sind?
Am Anfang war es schwierig. Ich habe Tag für Tag hart daran gearbeitet, an den Punkt zu gelangen, an dem ich jetzt stehe. Als Ausländerin, Frau und mit fehlender beruflicher Seniorität entspreche ich nicht dem traditionellen Bild eines Architekten. Aber es ist gut für mich. Ich gehe gern zu Besprechungen, in denen die anderen Teilnehmenden geringe Erwartungen haben, um sie dann mit dem Gegenteil zu beeindrucken. Am Ende ist es ein Kompetenzwettbewerb, es geht darum, was du den anderen bieten kannst, wie du herausstichst. Dabei spielt es keine Rolle, ob du gross oder klein, ein Mann oder eine Frau bist.

Welche Projekte reizen Sie am meisten?
Jedes Projekt ist wie ein Baby. In jedem einzelnen Projekt steckt viel Liebe und das gesamte Engagement. Zu jedem Projekt hat man eine ganz besondere Beziehung, deshalb spricht mich auch jedes Projekt auf eine andere Art an.

Gestalten Sie lieber Entwürfe für Privatpersonen oder für Institutionen?
Ich arbeite für beide sehr gern! Natürlich sind Privatpersonen viel schwieriger und oft weniger professionell als Unternehmen. Jedoch sind sie bereit, Grenzen zu sprengen, mit verrückten Ideen zu spielen und über das Rationale hinauszugehen. So habe ich und mein Team beispielsweise ein vollständig integriertes Garagentor entworfen, das wie ein Teil eines Hügels aussieht. Ein anderes Mal wurde die Landschaft um ein Gebäude herum mit Bauschutt neu gestaltet.

Xi Zhang fühlt sich in der Schweiz und in China gleichermassen wohl. Xi Zhang

Als Geschäftsführerin eines internationalen Architekturbüros sind bei Ihnen nicht nur Kreativität und Konzeptionsstärke gefragt, sondern auch unternehmerisches Denken. Welcher dieser beiden Bereiche inspiriert Sie mehr?
Hindernisse vermeiden, Potenziale maximieren, Misserfolge in Chancen verwandeln – Architekten und Unternehmende haben den gleichen Ansatz. Beide brauchen viel kreatives Denken, Fantasie, Erfahrung und Mut. Oft ist die beste Lösung nicht die naheliegendste. Architektur erfordert auch viel praktische Erfahrung, wie zum Beispiel Massnahmen zur Energie- und Arbeitskräfteeinsparung. Es ist ein Bereich, in dem Inspirationen wie beim Unternehmertum geerdet werden müssen!

Sie führen seit 13 Jahren ihr Architekturbüro in Shanghai. Inwieweit hat sich die Architektur in China in den vergangenen Jahren verändert? Welchen Einflüssen unterliegt sie? Geht es eher um designorientierte Projekte oder um Arealentwicklung?
Die Lebensqualität hat sich erheblich verbessert. Als ich anfing, war der Markt verrückt. Für die meisten Bauunternehmenden war Qualität «Nebensache». Aber jetzt ist es für Bauunternehmende schwierig, ohne Qualität im Wettbewerb zu bestehen, denn sie rückt immer mehr ins Zentrum. Das Tempo bleibt nach wie vor sehr hoch und dies ist gut, denn endlich werden Überzeugungen und das, worauf man besteht, von den Kunden und dem Markt bestätigt und anerkannt.

Und wie sind Ihre Beobachtungen dazu in der Schweiz?
In der Schweiz dürfte das Qualitätsbewusstsein weltweit am höchsten sein. Es ist grossartig für Chinesen wie mich, das in der Schweiz zu lernen. Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten zehn Jahren in der Schweiz so heiss gelaufen wie in erstklassigen chinesischen Städten. Ich habe festgestellt, dass die meisten Architekten hier in der Schweiz nicht die Verantwortung für das Bauen oder die Kosten übernehmen. Oftmals können Generalunternehmende selbst keine hohe Entwurfsqualität garantieren. Deshalb geht man den Weg eines designorientierten Totalunternehmenden. Das heisst, es wird schlüsselfertig geplant und gebaut, es gibt nur einen Vertrag, einen Preis und einen Zeitplan. Alle Architekten sind jeweils für den Zeit- und Kostenaufwand der Gesamtplanung und die ganzen Bauten verantwortlich. Sämtliche involvierten Parteien sind zuständig dafür, den Erfolg eines Projektes zu erreichen. Den Effekt des Designs merkt man erst am Schluss. Design ist ein Nebenprodukt des Services.

Planungs- und Rechtsunsicherheiten

Es braucht sicherere und einfachere Verfahren, trotz erhöhten Anforderungen. *Von Franziska Bürki und Maurice Lindgren*

Fehlende Planungssicherheit bei komplexen Bauprojekten nimmt in der Diskussion um aktuelle Herausforderungen rund um die innere Siedlungsentwicklung und die «neue» Raumplanung eine zentrale Rolle ein. Die Verbindlichkeit behördlicher Entscheide ist dabei ein wichtiger Faktor.

Die Planungssicherheit nimmt in der Raumplanung eine zentrale Rolle ein. Entwicklung Schweiz

Die vielen Ansprüche unserer Gesellschaft machen sich insbesondere im Planungsprozess sowie in (Bewilligungs-) Verfahren von Bauprojekten bemerkbar. Verschiedenste Interessen und Anforderungen in städtebaulicher, gesellschaftlicher, sozialer, nutzungstechnischer, wirtschaftlicher, energetischer, klimapolitischer und auch denkmalpflegerischer Hinsicht sind im Fokus und verlangen danach, in eine angemessene Balance gebracht zu werden.

Gestaltungsspielraum schwindet

Viele der gegenwärtig gesellschaftlichen Ansprüche manifestieren sich in Gesetzen, Verordnungen, Normen, Zertifizierungen und Labels. So existieren heute energetische Vorgaben, Schattenwurfregeln, Ortsbild- und Denkmalschutz, Brandschutzregeln, Behindertengesetze, Lärmschutzvorgaben, Raumplanung, Naturschutz, Artenschutz, Einbezug öffentlicher Räume und viele weitere. Sie alle haben im Einzelfall ihre Berechtigung und wollen Klarheit und Sicherheit schaffen für die Erreichung eines bestimmten Ziels. Zusammengenommen passiert aber das Gegenteil: Es entsteht Unklarheit über die Gewichtung und die Vereinbarkeit von widersprüchlichen Zielen oder Vorgaben und gleichzeitig erstickt der Gestaltungsspielraum für Innovationen.

Qualitätssichernde Verfahren

Um den beschriebenen hohen Ansprüchen Rechnung zu tragen, werden in der Projektentwicklung oft aufwendige qualitätssichernde Planungsverfahren, unter Einbezug aller Interessengruppen, durchgeführt. Diese verfolgen das übergeordnete Ziel, eine hohe und nachhaltige Lebensqualität sicherzustellen. Dabei werden aber rechtsstaatlich und demokratiepolitisch problematische Entwicklungen festgestellt. So zum Beispiel, wenn trotz qualitätssichernden Verfahren das Planungsergebnis noch einmal vor eine Orts- und Denkmalschutzkommission gezogen und wiederholt beurteilt wird. Kommt die Kommission entgegen eines gemeinsamen, jedoch nicht rechtsverbindlichen Ergebnisses aus einem früheren Planungsstadium zum Schluss, die Anforderungen seien nicht erfüllt, ist das ganze Projekt gefährdet und viele andere Interessen müssen trotz der früheren gemeinsamen Lösungsfindung wieder zurückgestellt werden. Ein solches Verfahren ist schliesslich für alle Beteiligten ganz und gar nicht zufriedenstellend.

Verbindlichkeit schaffen

Um eine echte und ausgewogene Interessen- sowie Güterabwägung sicherzustellen, sollten Interessengruppierungen, Vertreter von Fachkommissionen sowie auch die zuständigen Behörden verpflichtet werden können, verbindlich mitzuwirken. Wie Verantwortung die Kehrseite der Medaille der Freiheit ist, so gehören auch Partizipation und Verbindlichkeit zusammen. Das Schaffen von Verbindlichkeit bei der Zusammenarbeit in frühen Planungsphasen wäre daher ein zentraler Faktor für mehr Planungs- und Rechtssicherheit. Denn schliesslich sollte das aus der gemeinsamen Abwägung resultierende Projekt von Entscheidungsbehörden und Gerichten gestützt anstatt in Frage gestellt werden.

Lichtblick im Kanton Bern

Im Kanton Bern gibt es eine interessante Entwicklung, die davon zeugt, dass die Problematik sowohl in der Politik wie auch bei den Behörden Gehör gefunden hat. In der Herbstsession 2019 des Grossen Rates des Kantons Bern wurde eine Motion mit grosser Mehrheit angenommen, welche bei qualitativen Verfahren das nachträgliche Anrufen der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder zugunsten der Planungssicherheit verhindert. Das ist ein erster entscheidender Schritt in die richtige Richtung.

Einsprachen – was tun?

Auf der Ebene der individuell betroffenen oder beteiligten Personen ist die momentan praktizierte Form der Partizipation ebenfalls problembehaftet: Obwohl ein hoher Aufwand betrieben wird, ist danach ein reibungsloser Ablauf des Bauprojekts nicht gewährleistet. Trotz sorgfältig abgewogenen Kompromissen können Projekte scheitern, weil unser Justizsystem die Rechte Einzelner sehr hoch gewichtet. Bei berechtigten Anliegen ist dies richtig und wichtig. Oft werden Rekurse aber einfach aufgrund von Partikularinteressen (Aussicht, Durchgangsverkehr, Missgunst, Neid und so weiter) als Verzögerungstaktik bei unerwünschten Objekten eingesetzt. Längere zeitliche Verzögerungen haben für Bauherren und Unternehmen hohe Kostenfolgen, weshalb diese unter Druck geraten und «erpressbar» werden. Die Frage stellt sich daher, inwiefern durch eine Justizreform und eine Beschleunigung der Verfahren von vornherein aussichtslose bzw. missbräuchliche Einsprachen verhindert werden könnten. Das Ziel muss sein, dass die Erarbeitung gemeinsamer Lösungen vielversprechender wird und der Aufwand dafür gerechtfertigt werden kann.

Für die Ziele der Raumplanung

Die Herausforderungen verschärfen sich mit der Umsetzung des übergeordneten Ziels der Siedlungsentwicklung nach Innen weiter, da auf engerem Raum automatisch noch mehr Reibungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Interessen entstehen: Es ist dringender Handlungsbedarf vorhanden. Das Schaffen von Problembewusstsein ist wichtig, um in einem nächsten Schritt – wie im Falle des Kantons Bern – Lösungs- und Reformansätze mehrheitsfähig machen zu können.

Entwicklung Schweiz vertritt Unternehmen, welche Gesamtleistungen in der Entwicklung, Planung und Realisierung von Bau- und Immobilienprojekten anbieten: www.entwicklung-schweiz.ch.

Vorausschauend.

Seit über 75 Jahren verantwortungsvolles Immobilienmanagement.
Wir leben Immobilien.

Durch Wertschätzung von Menschen, Ideen und Potenzialen schaffen wir mit Leidenschaft attraktive Anlegerperspektiven sowie wertvolle Lebens-, Arbeits- und Wohnräume. Zum Nutzen der Gesellschaft und der Umwelt.

ubs.com/immobilienfonds-schweiz

UBS

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

«Ich glaube, unser Standard ist überzogen»

Vittorio Magnago Lampugnani erzählt über die Veränderungen in der Architektur. *Interview von Felix E. Müller*

Vittorio Magnago Lampugnani, emeritierter ETH-Professor für Städtebau, erzählt im Interview über Wachstum, Verdichtung sowie den vorbildlichen Städtebau des 19. Jahrhunderts. Ausserdem erklärt er die verfehlte Begeisterung für Hochhäuser.

Gemäss Vittorio Magnago Lampugnani müssen Planungen vermehrt grossflächig erfolgen. Studio di Architettura

Herr Professor Lampugnani, wir erleben in der Schweiz gerade einen grossen Wachstumsschub. Es wird in den grossen Städten enorm viel gebaut. Erfolgt Stadtwachstum, historisch betrachtet, eigentlich stets in solchen Schüben?
Ja, wobei die Schübe mal grösser, mal kleiner ausfallen. Einflussfaktoren sind die demografische Entwicklung, die Zuwanderung oder auch die wirtschaftliche Lage. Stadtwachstum erfolgt nie stetig und gleichmässig.

Sie sind ja einer der bekanntesten Kenner der Geschichte des Städtebaus. Erkennen Sie in der Vergangenheit eine Epoche, die mit der jetzigen vergleichbar ist?
In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts gab es in Europa eine Wachstumsintensität, die historisch gesehen vielleicht einmalig ist. Die Gründe dafür waren die Industrialisierung, die Migration der Landbevölkerung in die Städte auf der Suche nach Arbeitsplätzen und vor allem der starke Bevölkerungszuwachs wegen der grossen Fortschritte der Medizin. Innert weniger Jahre ging die Sterblichkeit der Bevölkerung deutlich zurück.

Erfolgte dieses Stadtwachstum in einer organisierten Weise, also auf der Basis einer Planung? Oder wurde einfach wild drauflosgebaut?
Es erfolgte weitgehend geplant. Natürlich herrschte anfänglich ein Wildwuchs. Doch auf den Notstand, dass es zu wenig Wohnraum für die Menschen gab, die in die Städte strömten, haben diese erstaunlich schnell und mit erstaunlich grossen Wohnbauprogrammen reagiert. Ein eindrückliches Beispiel für ein solch organisiertes Wachstum ist Berlin. Der damalige Stadtbaumeister James Hober ging bei seiner Planung im Jahr 1862 von der Perspektive aus, dass die Stadt von etwa 500 000 Bewohnern auf vier Millionen anwachsen würde. Er plante Ausfallachsen und Ringstrassen, Grünanlagen und Quartierplätze und eine moderne städtische Infrastruktur. Vor allem: Er entwickelte die kompakte Stadt weiter.

Was haben die damaligen Politiker und Planer gut gemacht? Und was nicht so gut?
Die Planung war gut, übergreifend, grosszügig, weitblickend. Was aber daraus konkret gemacht wurde, ist eine andere Geschichte. Es gibt den Begriff der Mietskaserne, der sich auf diese Zeit bezieht. Vor unseren Augen entsteht das Bild von engen, ungesunden, düsteren Wohnverhältnissen. Doch das Problem lag nicht in der Planung, sondern in der Architektur und vor allem in der Art und Weise, wie diese Häuser vermarktet und bewohnt wurden. Das Übel des 19. Jahrhunderts waren nicht schlechte Wohnungen, sonst wären diese heute nicht so begehrt. Das Übel war die Überbelegung der Wohnungen. Wo eigentlich eine Familie hätte leben sollen, lebten oft deren drei oder vier.

Wie bewältigen wir denn das heutige Wachstum im Vergleich zum 19. Jahrhundert? Gut, besser oder schlechter? Welches sind die Unterschiede?
Die Idee des Wohnens im Grünen, am liebsten im eigenen Einfamilienhaus mitten in der Stadt, schwirrt immer noch herum. Es ist ein Ideal, das der Schriftsteller Kurt Tucholsky einmal ironisch als den Wunsch beschrieben hat, vor dem Haus den Kurfürstendamm zu haben und hinten die Zugspitze. Was heute gar nicht gut läuft, ist, dass in den meisten Städten die Planung immer dort aufhört, wo die Eigentumsgrenzen verlaufen. Wo es keine ausgeschiedenen Bauparzellen gibt, ist keine Planung vorhanden. Die Pläne etwa der Stadt Berlin im 19. Jahrhundert, aber auch von Barcelona oder Mailand, haben jedoch nur funktioniert, weil es sich um eine grossflächige und übergreifende Planung handelte, in die sich dann die einzelnen Bauherren mit ihren individuellen Bebauungsplänen einfügen mussten. Heute dagegen scheint die öffentliche Hand unwillig oder unfähig, eine übergreifende Planung vorzulegen und durchzusetzen.

Man wartet also, dass ein Investor kommt und sagt, ich habe hier ein konkretes Areal und ich möchte das so und so überbauen?
So ungefähr. Erst dann kommen die städtischen Behörden ins Spiel und sagen Ja oder Nein oder Vielleicht. Dieses Vorgehen ist der Grund für den unglücklichen Patchwork-Charakter heutiger Stadterweiterungen. Jede Parzelle wird als Einzelfall betrachtet und architektonisch anders gestaltet. Jeder Bauherr hat die Möglichkeit, mit nur geringen Einschränkungen auf einer Parzelle das zu bauen, was ihm gefällt. Die heutige Architektur zeichnet sich durch die Tendenz aus, nur auf das Einzelobjekt zu schauen, nicht darauf, wie es sich zu seinem Nachbarn verhält. Die Architekturpublizistik tut es ihr gleich und beurteilt nur das einzelne Gebäude. Doch eine Ansammlung guter Architektur macht noch keine gute Stadt.

Was müsste man denn besser machen?
Man müsste so vorgehen wie im 19. Jahrhundert in Berlin oder im 18. Jahrhundert in Lissabon: Geplant wurden zuerst die Strassen und die Plätze, also der öffentliche Raum. Erst danach erfolgte eine Aufteilung in Bauparzellen. Das läuft heute in der Regel umgekehrt. Und am Ende kommt noch ein Landschaftsarchitekt und schaut, was sich aus den entstandenen Resträumen noch machen lässt. Verloren gegangen scheint die Fähigkeit, über die Einzelparzelle hinauszuschauen, Häuser oder Einzelüberbauungen zusammenzufassen und als Einheit zu sehen, als urbanes Quartier.

Der heutige Städtebau wird von ganz anderen Kriterien dominiert. Es dominiert nur ein Begriff: Verdichtung. Ist das denn sinnvoll?
Der Begriff selbst hat durchaus seine Berechtigung. Wir haben ja keinen Platz mehr auf unserer Erde, also sollten wir mit dem wenigen Platz sorgfältig umgehen und möglichst wenig Landschaft neu überbauen. Zudem trägt Dichte zur urbanen Qualität einer Stadt bei. Allerdings ist nicht zu übersehen, dass sich Investoren diesen Begriff nicht ungern zu eigen machen, weil Verdichtung schliesslich auch höhere Renditen verspricht. Das muss nicht nur negativ sein. In den Städten waren Investoren immer ein Treiber der Entwicklung. Das konnte durchaus positive Folgen haben. Entscheidend war und ist, dass am Ende etwas herauskommt, das der Allgemeinheit dient und die Stadt bereichert.

Welche anderen Faktoren sehen Sie noch, welche das Wachstum antreiben?
Die Ansprüche der Menschen an den Wohnraum sind gestiegen. Das führt zum paradoxen Ergebnis, dass Wohnsiedlungen abgerissen und verdichtet neu gebaut werden, am Ende dort aber gleich viele Menschen wohnen wie vorher. Im Durchschnitt lebt jeder von uns auf doppelt so viel Fläche wie vor einem knappen Jahrhundert. Das ist ein grosser Luxus. Ich glaube, unser Standard ist überzogen.

Heute gilt weitherum das Hochhaus als Idealrezept für Verdichtung. Teilen Sie diese Auffassung?
Ich lehne Hochhäuser nicht grundsätzlich ab, dennoch halte ich sie nicht für ein Idealrezept. Wenn man Abstände, Schattenwurfregelungen und Erschliessungen ernst nimmt, dann bringt man in Hochhäusern nicht wirklich mehr Menschen unter als in einem ganz normalen, fünf- bis achtstöckigen verdichteten Wohnungsbau. Vor allem aber: Ich kenne ausser dem Rockefeller Center in New York keinen Hochhaus-Komplex, dem es gelungen ist, gute öffentliche Räume zu schaffen. Freiräume um Hochhäuser sind schwierig. Manhattan ist da kein Gegenbeispiel, sondern schlicht eine Ausnahme. Le Corbusier nannte Manhattan ja eine «wunderbare Katastrophe». Hochhäuser sollten nur dort gebaut werden, wo sie zum Organismus Stadt einen Beitrag leisten und nicht einfach irgendwie zufällig in der Landschaft stehen.

Diese Kritik haben Sie einmal folgendermassen illustriert: Ein Sonntagsspaziergang durch Zürich-West sei eines Ihrer städtebaulichen Schlüsselerlebnisse gewesen. «Da zieht es einem die Schuhe aus.» Weshalb?
Weil das, was sich an der Pfingstweidstrasse aneinanderreiht, ein Sammelsurium von Bauten ist, die grösstenteils qualitätvoll sind, sich aber beharrlich weigern, miteinander in Beziehung zu treten. Und so faszinierend der Prime Tower auch ist: Der Grund, warum er dort steht, wo er steht, ist ganz bestimmt kein städtebaulicher.

bonainvest

Zukunft inklusive

Immobilienanlagegesellschaft mit wegweisender Strategie, einzigartigem Konzept für vernetztes Wohnen und nachhaltigen Erfolgsaussichten.

bonainvest.ch | bonacasa.ch

bonacasa

Immobilien und Nachhaltigkeit

Eine ganzheitliche Betrachtung schafft Werte für die Zukunft. *Von Brice Hoffer und Daniela Jorio*

Der strukturelle Nachhaltigkeitstrend stellt die Immobilienbranche vor neue Herausforderungen.

Die Nachhaltigkeitsthematik hat an Bedeutung gewonnen und etabliert sich zunehmend bei allen Interessengruppen der Immobilienindustrie. Effekte des Klimawandels und des menschlichen Einflusses auf die Umwelt werden spürbarer und haben die Herausforderungen in den Mittelpunkt der gesellschaftlichen und politischen Debatte gerückt.

Holistische Betrachtung

Mit dem Pariser Abkommen von 2015 wurde ein internationales Ziel zur CO_2-Reduktion beschlossen. Damit sämtliche Staaten ihre Zieleingaben erreichen können, werden Energie- und Klimagesetze laufend verschärft. Immobilien stehen klar im Fokus, da sie gemäss gemäss dem Weltklimarat (IPCC) circa 30 Prozent der globalen CO_2-Emissionen verantworten. In der Schweiz wurden schon viele Gesetze zu den Themen Energie und CO_2-Reduktion beschlossen. Weitere Vorgaben durch die Totalrevision des CO_2-Gesetzes und der kantonalen Energiegesetze sind absehbar. Die Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung gehen jedoch über die Treibhausgas- und Umweltthematik hinaus. Das unterstreichen nicht zuletzt die 17 Nachhaltigkeitsziele der UNO. Berücksichtigt man auch gesellschaftliche und ökonomische Herausforderungen, so führt dies zu einer gesamtheitlichen Betrachtung der Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit heisst Robustheit

Der gesellschaftliche, aber auch rechtliche Nachhaltigkeitstrend wirkt sich auch auf die Wirtschaft aus. Proaktive Akteure sind im Vorteil, was auch für Immobilienanlagen gilt. Eine effektive Nachhaltigkeitsstrategie trägt dazu bei, Leerstandsrisiken zu senken und den Wert eines verwalteten Gebäudeparks zu erhalten. Davon profitieren schliesslich die Robustheit der Portfoliostruktur und die Ertragsqualität.

Der Klimawandel hat auch Effekte auf die Immobilienbranche. UBS AG / Fotograf Martin Rütschi

Obwohl der Trend zu einer holistischen Betrachtung der Nachhaltigkeitsaspekte in der Schweizer Immobilienindustrie bereits fortgeschritten ist, können viele Themenfelder noch weiter ausgebaut werden. Im Bereich der Energieeffizienz wird stark auf den Verbrauch im Betrieb fokussiert. Insgesamt ist aber der gesamte Energieverbrauch im Lebenszyklus einer Immobilie massgebend. So sind Themen wie die graue Energie von Materialien und Baustoffen oder deren Rezyklierbarkeit in der Abrissphase noch kaum in die Entscheidungsprozesse integriert.

Ausserdem dürften künftige Impact-Analysen über das Gebäude als solches hinausgehen. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig auch für Mietende Anreize zu umweltfreundlichem Nutzungsverhalten geschaffen werden, um den Ressourcenverbrauch im Betrieb zu optimieren. Zudem ist eine Nachhaltigkeitsbewertung für kommerzielle Mietende denkbar. Die Mieterträge würden so in eine vollumfängliche Nachhaltigkeitsanalyse integriert.

Immobilien tragen nicht nur zur Umweltbelastung bei, sondern sind auch aufgrund ihrer physischen Existenz direkt von deren Konsequenzen betroffen. Küstenregionen sind vor allem dem Risiko ausgesetzt, dass die globale Erwärmung einen Anstieg des Meeresspiegels zur Folge hat. In der Schweiz ist vermehrt mit trockenen Sommermonaten, heftigen Niederschlägen und mehr Hitzetagen zu rechnen (CH2018 – Klimaszenarien für die Schweiz. National Centre for Climate Services [2018]). Die Effekte extremer Wetterereignisse wie Hochwasser oder sommerliche Hitzeinseln in urbanen Gebieten dürften die Ansprüche an Gebäude ebenfalls verändern.

Digitalisierung als Weichensteller

Für ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsmanagement im Immobilienbereich sind verlässliche Informationen und Datengrundlagen zentral. Dies betrifft sowohl betriebliche Kennzahlen als auch zusätzliche Informationen über die Mieterschaft, die Baumaterialien sowie potenzielle Umweltrisiken am jeweiligen Standort. Mögliche Gefahren und Performancekennzahlen müssen möglichst effizient und holistisch erfasst und analysiert werden. Nachhaltigkeitsbewertungen wie zum Beispiel die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) beziehen bereits heute neue Themenfelder breiter und spezifischer in ihre Analysen ein. Dazu gehören unter anderem auch das Wohlbefinden und die Kooperation mit der Mieterschaft.

Die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards wird also nicht zuletzt von einem professionellen Datenmanagement abhängig sein. Das bedingt die Implementierung digitaler Technologien. Am wirkungsvollsten ist eine Digitalisierungsstrategie, wenn die Immobilienbranche sie für die ganze Wertschöpfungskette entwickelt und angewendet. Diese Wechselwirkung ist entscheidend, damit die Immobilienindustrie auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet ist.

Brice Hoffer ist Analyst bei Real Estate Research & Strategy, UBS Asset Management. Daniela Jorio ist Nachhaltigkeitsbeauftragte bei Real Estate Switzerland, UBS Asset Management.

NACHHALTIGES ANLEGEN

Nachhaltiges Investieren schafft Werte und wirkt sich langfristig positiv auf die Performance aus. Auch bei Immobilien sollten deshalb gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Kriterien in die Anlageentscheidungen einbezogen werden. Dazu gehören zum Beispiel die Reduktion der CO_2-Emissionen, der Ausbau erneuerbarer Energien, die Förderung der Energieeffizienz, die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie die Optimierung der Lebenszykluskosten von Immobilien. Seit 2017 publiziert das Schweizer Immobiliengeschäft von UBS Asset Management einmal jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht und erfüllt damit die Transparenzstandards der Global Reporting Initiative (GRI). Die Bewertungsplattform Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) hat die Nachhaltigkeitsstrategie von UBS Real Estate Switzerland dieses Jahr mehrfach ausgezeichnet.

Zurückhaltung ist besser

Warum Investitionskontrollen keinen Mehrwert bringen. *Von Dr. iur. Daniel Fässler*

Die Schweiz als traditionell offenes Land verzichtet bisher auf Investitionskontrollen zur Beschränkung ausländischer Investitionen. Die Forderung nach Investitionskontrollen verkennt, dass solche staatlichen Interventionen dem Markt und der Volkswirtschaft mitunter mehr schaden als nutzen.

Nach Jahrzehnten der offenen Wirtschaftspolitik scheint viele Länder ein gegensätzlicher Trend zu erfassen: Protektionistische Massnahmen wie Zölle und verstärkte Grenzkontrollen prägen nicht nur den Wirtschaftskrieg zwischen den USA und China. Auch europäische Länder beginnen, ihre bisher liberale Wirtschaftspolitik teilweise einzuschränken. Die Schweiz als traditionell offenes Land hat bisher darauf verzichtet. Doch der Ruf nach staatlichen Eingriffen hat nun auch die eidgenössische Politik erreicht. Konkret werden Investitionskontrollen, das heisst Kontrollen bei ausländischen Direktinvestitionen, gefordert. Mit Blick auf die Investitionstätigkeit von chinesischen Firmen wird nach Massnahmen zur Sicherstellung der «nationalen Sicherheit» gerufen. Allein diese Forderung verkennt, dass solche staatlichen Interventionen dem Markt und der Volkswirtschaft mitunter mehr schaden als nutzen.

Investitionen bringen Vorteile

Aktuelle Zahlen belegen: Die ausländischen Direktinvestitionen in Schweizer Unternehmen beliefen sich im Jahr 2017 auf 1088 Milliarden Schweizer Franken. Davon wurde die grosse Mehrheit aus westeuropäischen Ländern sowie den USA getätigt (siehe Grafik). Diese Investitionen bringen viele Vorteile: Sie sichern oder schaffen Arbeitsplätze, generieren Wissen und Fähigkeiten für Unternehmen wie auch für Arbeitnehmende, treiben Bildung und Forschung voran und erhöhen den Wettbewerb. Letzteres ist entscheidend, um die Innovationen quantitativ und qualitativ hochzuhalten. Nicht zuletzt deswegen befindet sich die Schweiz seit Jahren auf dem ersten Platz des Global Innovation Index der Vereinten Nationen. Schränkt man Direktinvestitionen ein, würde der eigentliche Motor des Wirtschaftsstandortes Schweiz ins Stottern geraten.

Dr. iur. Daniel Fässler. www.parlament.ch

Kosten und Nutzen abwägen

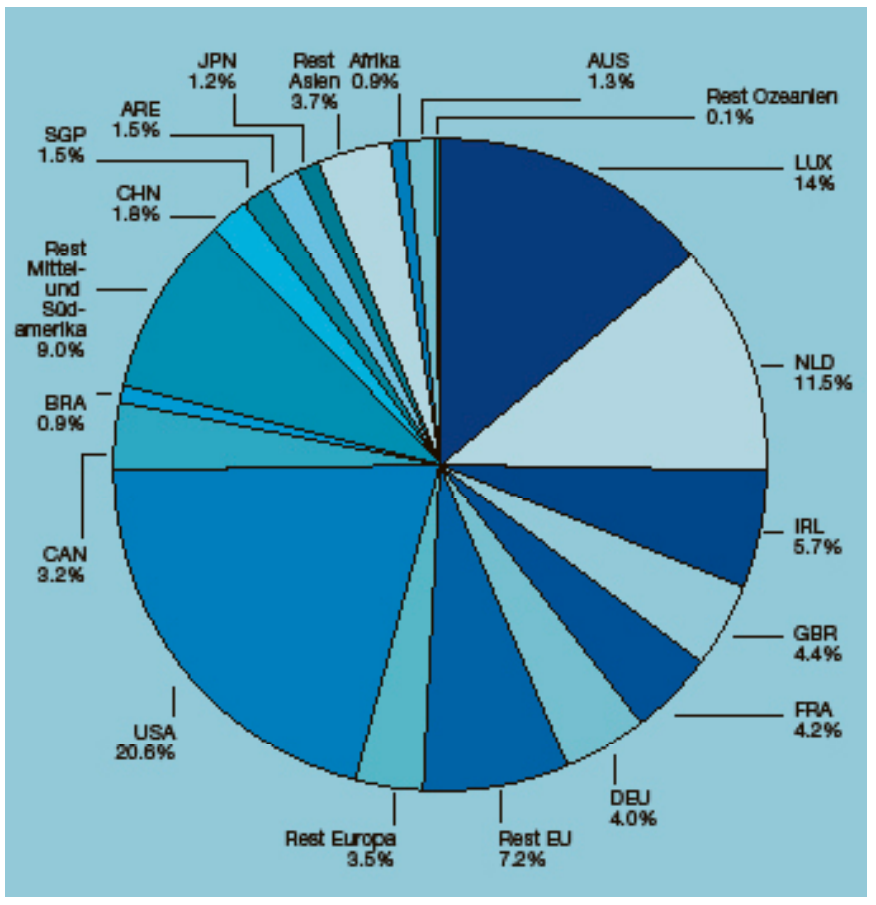
Befürworter von Investitionskontrollen sehen in ausländischen Investitionen in private und staatsnahe Unternehmen eine mögliche Gefahr für die nationale Sicherheit. Dabei verkennen sie: Die Schweiz pflegt bereits sehr restriktive Regulierungen. Gerade im Immobilienbereich gibt es mit der Lex Koller strikte Vorschriften, die kein anderes Industrieland in dieser Form kennt. Ebenso wichtig ist die Tatsache, dass sich Schweizer Unternehmen, die in kritischen Bereichen der öffentlichen Leistungserbringung tätig sind, bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder spezialgesetzlich geregelt und somit stark kontrolliert sind.

Selbstverständlich dürfen die Gefahr von Industriespionage und die mögliche Verletzung von Eigentumsrechten nicht ignoriert werden. Aus den Besitzverhältnissen an Unternehmen alleine lässt sich jedoch keine direkte Bedrohung ableiten. Folglich erhöht die Einführung staatlicher Kontrollinstrumente die heute gewährleistete nationale Sicherheit nicht. Investitionskontrollen würden eine «nationale Investitionspolitik» bedingen. Eine solche wäre hochpolitisch, in der Praxis schwierig umzusetzen und würde mehr Kosten als Nutzen generieren. Auch der Blick ins Ausland zeigt eindeutig: Kontrollgremien kosten viel, bringen aber nicht den gewünschten Mehrwert und Erfolg.

Monitoring statt Kontrollen

In seinem Bericht zu grenzüberschreitenden Investitionen und Investitionskontrollen vom Februar 2019 spricht sich deshalb der Bundesrat gegen die Einführung von Investitionskontrollen aus. Er will aber ein Monitoring durchführen und die Situation in vier Jahren neu beurteilen. Dies ist der richtige Ansatz. Der Ständerat will jedoch mehr. Es wird Sache des neu gewählten und verjüngten Parlamentes sein, die heikle Frage abschliessend – und mit Augenmass – zu beurteilen.

Dr. iur. Daniel Fässler ist Ständerat und Präsident des Verbandes Immobilien Schweiz VIS.



Schweizerische Direktinvestitionen im Ausland, 2017. Schweizerische Nationalbank

Eine saubere Sache

Traditionsunternehmen aus Oberarth SZ gewinnt den Family Business Award 2019. *Von Madeleine Nufer*

Die Wilhelm Schmidlin AG verbindet Schweizer Präzision mit fernöstlicher Philosophie, um Kundinnen und Kunden auf der ganzen Welt das Bad ihrer Träume zu ermöglichen. Mit dem Gewinn des Family Business Award 2019 wurde das Familienunternehmen für nachhaltiges und unternehmerisches Handeln ausgezeichnet.

Die 1947 ins Leben gerufene, erste und bis dato einzige Stahlwannenfabrik der Schweiz schreibt Innovation seit jeher gross. Dem Gründer Wilhelm Schmidlin gelang es 1962, als weltweit erster Anbieter, die Stahlbadewannen durch ein ausgeklügeltes 3-Zug-Verfahren 45 Zentimeter tief zu ziehen. 1985 übernahmen seine Tochter Margrit und deren Ehemann Eduard Wullschleger-Schmidlin den Familienbetrieb und die gelebte Unternehmenskultur als Inhaber.

Effizient und sozial

Heute beschäftigt die Firma rund 80 Mitarbeitende und wird in der dritten Generation von Urs und Beat Wullschleger geführt. Als die beiden Brüder 2007 das Geschäft übernahmen, entwickelten sie die von der japanischen Kaizen-Philosophie abgeleitete «SchmidLEAN»-Firmenphilosophie, welche seit 2010 im Betrieb angewandt wird. «Kaizen» bedeutet soviel wie «Veränderung zum Besseren». Effizienzsteigerung, Prozessoptimierungen und Mitarbeiterförderung stehen im Zentrum und haben das Geschäft nach Aussagen der Brüder Schmidlin revolutioniert. Die Methode verkürzte nicht nur die Durchlaufzeiten und ermöglichte somit speditivere Auslieferungen, die gestiegene Produkt- und Prozessqualität sei auch bei der Kundenzufriedenheit spürbar. Für alle Interessierten bietet sich zweimal jährlich die Gelegenheit, an einem Inhouse-Workshop Einblicke in die Umsetzung der Firmenkultur zu erhalten.

Die Delegation der Wilhelm Schmidlin AG bei der Preisverleihung im Kursaal Bern. FBA

Der Standort Schweiz

Die sanitären Produkte sind längst auf der ganzen Welt bekannt; die aus glasiertem Titanstahl gefertigten Wannen und Duschflächen werden heute bis nach Nordamerika und China vertrieben. Der Produktkatalog reicht von genormten Waschbecken über Duschwannen bis hin zu massgefertigten, freistehenden Badewannen mit eingebauten Whirlsystemen.

Doch auch mit internationalem Erfolg bekennt sich die Wilhelm Schmidlin AG noch immer zum Standort Schweiz in Oberarth im Kanton Schwyz. Nach über 70 Jahren im Sanitärgeschäft befinden sich nach wie vor noch sämtliche Produktionshallen sowie eine eigene Ausstellhalle in der Ortschaft, in der alles angefangen hat. Im 2008 errichteten Baulabor werden zudem kontinuierlich Produkttests und Schallprüfungen durchgeführt. So werden die hohen Qualitätsstandards der Fabrikate, ob handgefertigt für den Endverbraucher oder serienmässig für den Sanitärgrosshandel produziert, sichergestellt und weiterentwickelt.

Ausgezeichnete Belegschaft

Im Rennen um den Family Business Award standen in diesem Jahr auch die Antistress AG (Burgerstein Vitamine) sowie die Vipa Group SA. Das engagierte Team der Wilhelm Schmidlin AG konnte sich gegen die starke Konkurrenz durchsetzen und durfte die begehrte Auszeichnung im Berner Kursaal von der Jurypräsidentin, Dr. Karin Lenzlinger, vor über 250 geladenen Gästen in Empfang nehmen.

FAMILY BUSINESS AWARD

Der Family Business Award zeichnet seit 2012 jährlich ein vorbildliches Schweizer oder Liechtensteiner Familienunternehmen aus, das sich durch mehrjähriges überdurchschnittliches und nachhaltiges unternehmerisches Handeln profiliert. Mit dem Family Business Award werden verantwortungsbewusstes Wirken und eine werteorientierte Unternehmensführung gefördert und in der Öffentlichkeit kommuniziert. Die AMAG Group AG hat den Family Business Award zu Ehren ihres Gründers Walter Haefner ins Leben gerufen. Dieser setzte sich für eine echte und gelebte Firmenkultur ein. Der Award soll auf die volkswirtschaftliche Bedeutung von Familienunternehmen in der Schweiz aufmerksam machen. Als Familienunternehmen werden Firmen bezeichnet, deren Mehrheit bezüglich Kapital im Familieneigentum steht. Zudem ist entweder das Verwaltungsratspräsidium oder die operative Geschäftsleitung durch ein Familienmitglied besetzt. Dies trifft auf 88 Prozent aller Firmen in der Schweiz zu. Fast zwei Drittel der Schweizer Erwerbstätigen arbeiten für ein Familienunternehmen.

Universität Zürich[UZH]

Ihr Weg zum gefragten Entscheidungsträger
Master of Advanced Studies in Real Estate

Anmeldeschluss: 15. Januar 2020

CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft
Center for Urban & Real Estate Management
Telefon 044 208 99 99 oder www.curem.uzh.ch

Keine Garantie für hohe Bodenpreise

Selbstfahrende Fahrzeuge haben Einfluss auf Preise und Mobilität. *Von Myra Rotermund*

Autonome Fahrzeuge haben das Potenzial, unser zukünftiges Mobilitätsverhalten grundlegend zu verändern. Die Reisezeit ist keine verlorene Zeit mehr und die Nutzung steht allen offen.

Autonome Fahrzeuge gelten als Personentransport der Zukunft. shutterstock

Mit selbstfahrenden Fahrzeugen wird die Gesellschaft mobiler und die Abhängigkeit vom getakteten ÖV-Netz nimmt ab. Dies führt zu einer Verschiebung der Präferenzen in der Standortwahl für Wohnen und Arbeiten und damit zu einer Veränderung der Bodenpreise. Auch für die Auswirkungen der höheren Mobilitätsnachfrage gibt es Lösungen.

Einfluss autonomer Fahrzeuge

Es ist keine Frage mehr, ob selbstfahrende Fahrzeuge das Mobilitätsangebot erweitern werden. In der Landwirtschaft finden Nutzfahrzeuge ohne Fahrzeuglenkende bereits vielseitige Anwendung. Auch wenn sich die komplexere Beförderung von Personen langsamer entwickelt, werden sich auch hier autonome Fahrzeuge durchsetzen. Sie sind sicherer, effizienter und günstiger.

Sie sind sicherer, weil der Mensch als lenkende Fehlerquelle entfällt. Heute sind übersetzte Geschwindigkeit, Unaufmerksamkeit und der körperliche Zustand des Fahrzeuglenkenden die drei häufigsten Ursachen für tödliche Unfälle im Strassenverkehr (TCS). Selbstfahrende Fahrzeuge sind effizienter und die Kosten für einen Fahrer entfallen – auch Elterntaxis werden unnötig. Ausserdem bieten sie mehr als herkömmliche Fahrzeuge bei ähnlichen Kosten (durchschnittlich 50 Rp./km), wie Studien des Instituts für Verkehrsplanung und Transportsysteme der ETH zeigen konnten. Bei geteilter Nutzung der Fahrzeuge (wie Mobility) sinken die Kosten gar auf 38 Rappen pro Kilometer.

Ohne Führerscheinpflicht kann zukünftig die Mobilitäts- und Transportnachfrage weitgehend mittels einer autonomen Fahrzeugflotte mit verschiedenen Fahrzeugtypen (gross, klein, geteilt, privat gehalten, Cargo und so weiter) erbracht werden. Die beiden Systeme, öffentlicher Verkehr und Individualverkehr, nähern sich einander an. Insbesondere in weniger dicht besiedelten Gebieten und zu Randzeiten können selbstfahrende Fahrzeuge eine interessante Alternative zum heutigen öffentlichen Verkehr (öV) mit wenig ausgelasteten Grossfahrzeugen, hohen Fixkosten und einer geringen Taktung sein. Das Potenzial ist gross: Für den Kanton Zürich wurde ermittelt, dass nur 26 der insgesamt 396 ZVV-Linien rentabel sind (Zürcher Regierungsrat, 2015).

Die Benutzung von Fahrzeugen ohne Lenker steht allen offen. Davon profitieren sowohl Kinder als auch Ältere und Menschen mit Beeinträchtigung. Die Bedeutung fussläufiger Distanzen und der Erschliessungsgüte mit dem öV werden unwichtiger. Auch Einkäufe können mittels Kleinstfahrzeug emissionsarm geliefert werden. Die Notwendigkeit, ein eigenes Fahrzeug zu besitzen, wird so für viele hinfällig. Die Reisezeit im Fahrzeug kann produktiv oder zur Erholung genutzt werden. Damit nimmt die Bedeutung der Reisezeit als verlorene Zeit ab.

Alle diese Veränderungen werden berücksichtigt, wenn es um die Wahl des Wohn- oder Geschäftsstandorts geht. Die Kehrseite ist eine erhöhte Mobilitätsnachfrage aufgrund der höheren Attraktivität des Reisens, neuer Nutzergruppen und der Leerfahrten.

Einfluss auf den Bodenpreis

Im Kanton Zürich sind heute rund 32 Prozent der Bodenpreisunterschiede auf die Erschliessung zurückzuführen. Für den grössten Unterschied der Bodenpreise ist die Reisezeit nach Zürich verantwortlich (18 %), gefolgt von der Nähe zu Arbeitsplätzen (5 %), der Erschliessung mit dem öV (4 %) sowie der Nähe zu Geschäften (3 %), zur Autobahn (1 %) oder zu Grundschulen (1 %). Andere Faktoren, die den Bodenpreis massgeblich beeinflussen, sind beispielsweise das Gemeindesteuerniveau oder die Nähe zum Zürichsee (Statistisches Amt Kanton Zürich, statistik.info 2017 / 05).

Mit selbstfahrenden Fahrzeugen sinkt die Bedeutung aller Erschliessungsfaktoren für den Bodenpreis. Vom Potenzial autonomer Fahrzeuge profitieren Standorte, die heute zwar relativ schlecht erschlossen sind, bei anderen Faktoren wie Lärmemissionen, Landschaft, Steuerfuss, Besonnung und so weiter aber punkten könnten. Im Gegenzug ist ein S-Bahnhof allein zukünftig kein Garant mehr für hohe Bodenpreise.

Generell ist aber nicht mit sinkenden Preisen zu rechnen, wahrscheinlicher ist eine Kompensation durch die anderen Faktoren oder durch einen generellen Mehrkonsum von Fläche. In der Ökonomie spricht man von einem Rebound-Effekt. Er besagt, dass Einsparpotenziale nicht oder nur teilweise verwirklicht werden, weil sie durch eine höhere Nachfrage kompensiert werden.

Ausblick

Zusammengefasst bergen autonome Fahrzeuge viel Potenzial. Insbesondere Menschen, die heute wenig mobil sind, können profitieren. Sie können länger in den eigenen vier Wänden wohnen. Wir alle werden unabhängiger in unserer Standortwahl für Wohnen und Arbeiten und können den individuellen Bedürfnissen jenseits der Erreichbarkeit mehr Gewicht geben. Autonome Fahrzeuge können den öV dort ergänzen, wo die Rentabilität heute gering ist. Davon profitieren die Nutzenden und die Allgemeinheit gleichermassen. Auf der anderen Seite wird aufgrund der neuen Nutzergruppen, der Leerfahrten und des gestiegenen Reisekomforts mit mehr und längeren Fahrten und damit einer Nachfragezunahme gerechnet. Diese Entwicklung wird uns vor raumplanerische und gesetzgeberische Herausforderungen stellen. Sie bietet aber auch viele Chancen. Gemeinden und Grundeigentümer können sich vorbereiten, indem sie den Fokus auf die Entwicklung eines attraktiven Angebots jenseits der Erreichbarkeitsfaktoren legen.

Neue Preispolitik für Mobilität

Der Individualverkehr und der öffentliche Verkehr werden heute unterschiedlich bepreist. Der öV wird aus politischen Gründen subventioniert und ist zudem in den seltensten Fällen rentabel – die Kosten trägt die Gesellschaft. Der Individualverkehr wird sowohl subventioniert als auch besteuert. An der Schnittstelle der Systeme haben geteilt genutzte, selbstfahrende Fahrzeuge das Potenzial, das öffentliche Angebot profitabler zu machen und die Qualität zu verbessern.

Statt einer getrennten Betrachtung von zwei Mobilitätssystemen – Individualverkehr und öffentlichem Verkehr – bietet sich zukünftig die Inanspruchnahme der öffentlichen Ressourcen als Mass für die Bepreisung an. Diese kann an der Fahrzeuggrösse (Grundfläche), der tatsächlichen Auslastung des Fahrzeugs und der Umweltbelastung ermittelt werden, unabhängig davon, ob es sich um ein privat gehaltenes Fahrzeug oder um ein Fahrzeug des öffentlichen Verkehrs handelt. Die Höhe des Preises und die Gewichtung der Faktoren können empirisch begründet sein und/oder auf eine lenkende Wirkung abzielen. Einzig die Grundversorgung aller Landesteile wird nötigenfalls mittels Subventionen sichergestellt. Ein solches System führt zur Kostenwahrheit und damit zu einer effizienten Nutzung begrenzter Ressourcen und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, bei Bedarf lenkend einzugreifen.

Grundlage dieses Artikels bildet die Abschlussarbeit «Der Einfluss autonomer Fahrzeuge auf die Bevölkerungsverteilung zwischen Stadt und Peripherie: Fallbeispiel Schweiz» entstanden im Rahmen des MAS in Real Estate am CUREM der Universität Zürich. Die Arbeit wurde mit dem CUREM Forschungspreis und dem Wüest-Partner-Förderpreis ausgezeichnet. Weitere Recherchen stammen aus der beruflichen Tätigkeit Myra Rotermunds in der Unternehmensberatung bei KPMG Schweiz.

Mit Hybridbausystem zum Sieg

Zum fünften Mal wurde die innovativste Anlageidee gewählt. *Von Andrea Martel*

Seit fünf Jahren findet an den NZZ Real Estate Days jeweils der Wettbewerb «Trend Radar» statt, bei dem interessante neue Immobilien-Investment-Ideen vorgestellt werden. Drei von einer Jury ausgewählte Favoriten präsentieren sich jeweils dem anwesenden Branchenpublikum, das dann seinen Investment-Favoriten kürt. Das Rennen gemacht hat dieses Jahr die Axa-Versicherung mit dem Projekt «Hello Lenzburg».

«Hello Lenzburg»

Beim Projekt «Hello Lenzburg» der Axa-Versicherung geht es darum, wie preiswerter Wohnraum erneuert und erhalten werden kann. Wie viele institutionelle Investoren hat auch Axa in ihrem Portfolio viele kleine Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren. Diese Liegenschaften kommen nun in ein Alter, in dem sich – wenn man sie nicht verkaufen will – die Frage stellt: sanieren oder abbrechen und neu bauen? Kernsanieren ist zwar eine Option, aber oft bringt das im Fall von strukturschwachen Gebäuden (mit alten Grundrissen, ohne Lift) wenig Mehrwert. Abbrechen und konventionell neu bauen ist umgekehrt nur schon wegen der hohen Planungskosten so teuer, dass die Menschen, die bisher in dem Haus gelebt haben, sich das Wohnen dort nachher nicht mehr leisten können.

Das Mehrfamilienhaus «Hello Lenzburg» beziehungsweise das dort erstmals umgesetzte Hybridbausystem, welches im Rahmen eines Innovationsprojekts von Innosuisse mit der Firma Renggli und der Berner Fachhochschule entwickelt worden ist, bietet eine Antwort auf die Frage, ob moderne Wohnungen nicht günstig erstellt werden können, ohne dass jedes Mal von Grund auf neu geplant werden muss. Das Gebäude kombiniert eine konventionelle Unterkellerung aus Beton mit vorgefertigten Modulen, die ihrerseits nicht einfach aufeinandergestapelt, sondern in eine Stahlkonstruktion eingefügt werden. Dank diesem Tragwerk sind höhere Gebäude möglich, und der Lärmpegel innerhalb des Gebäudes wird deutlich reduziert. Erschlossen werden die Wohnungen über einen Laubengang mit vorgesetztem Treppen- und Liftturm. Durch die Vorfertigung, die Standardisierung der Immobilien und die resultierende Skalierung können die Kosten pro Wohnung in Zukunft deutlich gesenkt werden, so die Hoffnung. Die Liegenschaft in Lenzburg hat Pioniercharakter, und die Erfahrungen daraus dienen weiteren Projekten als Grundlage.

Simon Haus nimmt den «Investor's Choice» Award für das Projekt «Hello Lenzburg» entgegen. NZZ RED 2019

Realitim

Ebenfalls in die Reihen der Finalisten geschafft hat es Realitim, ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht reguliertes Anlagegefäss, das es qualifizierten Anlegern erlaubt, über einen im Voraus definierten Zeitraum gezielt in die Immobilienentwicklung und den daraus generierten Mehrwert zu investieren. Dieser Fokus rein auf die Wertsteigerung von Entwicklungen ist in der Schweiz eine Seltenheit; üblich ist es, Liegenschaften langfristig im Portfolio zu halten. Organisiert als KmGK (Kommanditgesellschaften für kollektive Kapitalanlagen), sammelt Realitim Geld, das dann über einen Zeitraum von rund neun Jahren in die Entwicklung von Wohnbauprojekten investiert wird. Am Ende der Laufzeit sind alle Projekte oder Liegenschaften verkauft, und die Gesellschaft wird aufgelöst. Die Strategie von Realitim besteht darin, Grundstücke in Entwicklungsgebieten oder Industriebrachen zu erwerben, bei denen noch nicht klar ist, was überhaupt darauf gebaut werden kann. Dann geht es darum, in Kontakt mit den Behörden zügig ein Bauprojekt zu entwickeln und genehmigen zu lassen. Dieser Mehrwert, der dank Baurecht und/oder Baugenehmigung oder durch die Umstrukturierung eines Gebäudes entsteht, kommt dann den Realitim-Investoren zugute. Teilweise werden die Projekte bereits in diesem Stadium verkauft, teilweise kümmert sich Realitim aber auch um die Realisierung der Gebäude, vor allem im Fall von Stockwerkeigentum. Derzeit existieren zwei Realitim-Gesellschaften. Realitim I, die ausschliesslich in der Romandie angelegt ist, wurde 2011 gegründet und dürfte im Lauf des kommenden Jahres geschlossen werden. Die 2016 gegründete Realitim II, die mit einem Sprung über den «Röstigraben» liebäugelt, ist derzeit in der Investitionsphase.

Archilyse

Beim dritten Finalisten, Archilyse – der Name ist eine Kombination von Architektur und Analyse –, handelt es sich um ein PropTech-Unternehmen durch und durch. Das 1997 gegründete ETH-Spinoff macht die Qualität von Architektur und Liegenschaften messbar, vergleichbar und für jeden verständlich. Die Daten der Immobilie – es genügt die Adresse und ein Grundrissplan als PDF, im Optimalfall noch ein Schnitt des Gebäudes – werden verknüpft mit unzähligen anderen Daten, hinzu kommt künstliche Intelligenz: Das gibt dann Simulationen und Analysen zur Aussicht aus einer Immobilie, zur möglichen Innenausstattung, zur verkehrstechnischen Erschliessung sowie zu den statischen, thermischen und akustischen Eigenschaften. Die Software, die den Kunden als Service zur Verfügung gestellt wird, misst die Charakteristika von Immobilien und stellt diese über eine Schnittstelle Projektentwicklern, Architekten und Investoren zur Verfügung. So braucht es zum Beispiel nur noch einen Knopfdruck, um zu sehen, ob ein geplantes Gebäude bauzonenkonform ist oder ob tatsächlich jeder Raum das Kriterium der Barrierefreiheit erfüllt. Auch BIM-Files lassen sich mit der Software überprüfen. Archilyse erkennt allfällige Fehler, benennt die Bauteile und Flächen richtig nach Baukostenplan sowie SIA-Normen und liefert ein völlig standardisiertes BIM-Modell zurück.

Die Tools von Archilyse können Eigentümern auch Anregungen zur Mietpreisoptimierung geben. So zeigt sich vielleicht, dass die Wohnung, die ständig leer steht, sehr dunkel ist und deshalb günstiger vermietet werden sollte, während andernorts die gemessene Qualität der Wohnung eine höhere Miete rechtfertigen würde. Auch die Endnutzer, die punkto Information immer am kürzeren Hebel sitzen, sollen demnächst in den Genuss von Archilyse-Daten kommen, und zwar über die Plattform ImmoScout24. Das erlaubt dann ganz neue Möglichkeiten bei der Wohnungssuche.

Andrea Martel ist Wirtschaftsredaktorin der NZZ mit Schwerpunkt Immobilien und Mitglied der Jury des Trend-Radars.

Gipfeltreffen mit Tradition

Die Immobilienbranche traf sich auch dieses Jahr wieder an den NZZ Real Estate Days 2019 in Interlaken.

Bettina C. Stach, Gründerin / CEO ImmoYou AG; Dr. Roman H. Bolliger, CEO Swiss Circle AG

Peter Wullschleger, Delegierter des Verwaltungsrates Deal Estate AG; Anja Meyer, Inhaberin / Delegierte des Verwaltungsrates smeyers Holding AG; Reto Bernasconi, Inhaber / CEO Bernasconi AG

Adrian Sidler, Leiter Immobilien und Portfolio bonainvest AG / bonacasa AG; Hans Fischer, CEO bonacasa AG; Dr. Alain Benz, Leiter Unternehmensentwicklung bonainvest AG / bonacasa AG

Susanne Zenker, Leiterin Development SBB Immobilien; Markus H. Walser, Gründer / Unternehmensführung Schreiner48 AG; Claudia R. Walser-Romer, Gesamtleitung Administration und Finanzen, Programmierung und Entwicklung ERP Schreiner48 AG

Dr. Sara Luzón, Executive Director Realstone SA; Beatrice Landolt, Bereichsleiterin Construction & Facility Management Wincasa AG; Marie Seiler, Head Advisory Real Estate PwC; Karin Voigt, Head Portfolio Management Swiss Prime Site AG; Swetlana Kaufmann, Leiterin Portfolio Management Immobilien Helvetia Versicherungen

Roman Grädel, Head of Home Appliances Samsung Electronics Switzerland; Alfred Suter, Geschäftsleitung Suter Inox AG

Maurus Mueller, Senior Development Manager NEWPORT RE AG; Boris Zeller, Head of Regional Sales Switzerland Bauknecht AG; Sandy Oppliger, CEO Bauknecht AG; Michel Molinari, Chief Investment Officer Helvetia Asset Management AG; Roger Weidmann, Head of Sales Switzerland Bauknecht AG

Giacomo Balzarini, CEO PSP Swiss Property AG; Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Präsident VR Swiss Prime Site AG

NZZ RED19

TAKE-AWAYS

Alexander Knapp
Chief Investment Officer Europe, Hines

» Wir haben in den letzten Jahren oft etwas schlauer ausgesehen, als wir tatsächlich sind. Der Immobilienmarkt hat sich von der grossen Krise erholt und die Preise sind deshalb stetig gestiegen. Man darf sich von dieser scheinbar komfortablen Lage jedoch nicht täuschen lassen, die Immobilienbranche steht vor mannigfaltigen Herausforderungen. Wir müssen zusätzlich zu den Immobilien auch immer mehr Services anbieten, um attraktiv zu bleiben. »

Lord William Hague
Politiker und ehemaliger britischer Aussenminister

» Die zentrale Streitfrage der Briten beim Brexit ist, ob sich das Königreich weiterhin eng an die EU binden oder einen komplett eigenständigen Weg auf dem Weltmarkt gehen will. Grossbritannien hat eine wachsende Bevölkerung und wird deshalb zukünftig viele neue Wohnhäuser und weitere Infrastruktur benötigen. Es wird bei uns deshalb nach wie vor zahlreiche Investitionsmöglichkeiten auch für internationale Firmen – wie die Ihrigen – geben. »

Matthias Hollwich
Principal, Hollwich Kushner

» Gute Architektur ist die Balance zwischen dem Bekannten und dem Aussergewöhnlichen. Alle Gebäude und Räume, in denen wir uns bewegen, lösen Emotionen in uns aus. Ich will den Leuten mit jedem meiner Gebäude ein besonderes Erlebnis bieten. Bei meinen Projekten lege ich Wert darauf, den Menschen genügend und einladenden Raum zur Verfügung zu stellen, in dem sie sich begegnen und austauschen können. Es ist wichtig, dass eine gute Balance zwischen dem schon Bekannten, dem Gewohnten und dem Neuen, Kreativen, Aussergewöhnlichen besteht. »

Renditeliegenschaftsfinanzierungsvergleich.

Leichter getan als gesagt.
Mit UBS Atrium: unkompliziert mehrere Angebote mit Laufzeiten bis 20 Jahre einholen und vergleichen.

ubs.com/atrium

© UBS 2019. Alle Rechte vorbehalten.

UBS

SWISS PRIME SITE

WIR GESTALTEN ZUKUNFT

Als führende kotierte Schweizer Immobilien-
gesellschaft investiert Swiss Prime Site in zukunfts-
weisende Immobilien und Projekte. Damit
schaffen wir neue Lebensräume mit attraktiven
Nutzungsmöglichkeiten.

Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 17 | www.sps.swiss