«Der Umnutzungs- und Sanierungsmarkt wird das stärkste Wachstum aufweisen»

JENS VOLLMAR IST VIZE-PRÄSIDENT VON ENTWICKLUNG SCHWEIZ UND BEI IMPLENIA ALS HEAD DIVISION BUILDINGS/COUNTRY PRESIDENT SCHWEIZ TÄTIG. IM INTERVIEW ERKLÄRT ER, WIE DIE MITGLIEDER DES BRANCHENVERBANDS ENTWICKLUNG SCHWEIZ BEI WICHTIGEN THEMEN WIE DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT AGIEREN UND WELCHE ZUKUNFT DER VERBAND DEN ERDGESCHOSSNUTZUNGEN VORAUSSAGT.

Interview: Linda von Euw, Bild: zVg.

Zur Person

Dr. Jens Vollmar ist Head Division Buildings/Country President Schweiz sowie Mitglied des Executive Committee bei der Implenia AG. Ausserdem ist er Vize-Präsident von Entwicklung Schweiz und Vorstand des Dachverbands «Bauen Schweiz». Der 37-Jährige hat an der Universität St. Gallen (HSG) und der University of California in Berkeley studiert und einen Doktor in Accounting and Finance. Des Weiteren ist er Lehrbeauftragter in den Bereichen Bau & Immobilienmanagement und Mergers & Acquisitions (Fusionen und Übernahmen) an der HSG.

Welche Faktoren sind für die weitere erfolgreiche Entwicklung des Immobilienmarkts in unserem Land aus Sicht von Entwicklung Schweiz von Bedeutung?
Aus unserer Sicht unterstützen die Marktparameter, also die sogenannten Fundamentaldaten, die positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts kurz- und mittelfristig weiterhin. Wichtige Treiber wie das Bevölkerungswachstum, das Tiefzinsniveau oder etwa die Arbeitslosenquote sehen wir auf einem stabilen und guten Niveau. Für eine gesunde Entwicklung sind jedoch auch die Immobilien selbst von Bedeutung. Ausser der Lage einer Liegenschaft steht die Qualität der Investitionen im Vordergrund. Dabei verstehen wir unter Qualität nicht nur die Materialisierung, sondern vielmehr die optimale Ausbalancierung der Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen. So muss eine Immobilie heute die gewünschte Flexibilität und Adaptierbarkeit für Nutzer und Eigentümer aufweisen. Aber auch die Frist, innert der man eine Liegenschaft auf den Markt bringen kann, ist wichtig. Wir setzen uns als Verband für mehr Planungssicherheit, Beschleunigung der Bewilligungsprozesse sowie Verschlankung und Vereinheitlichung der Planungsgesetzgebung ein. In diesem Zusammenhang bemühen wir uns, die beteiligten Akteure für diese Themen zu sensibilisieren.

Welchen Einfluss hat der Klimawandel und die damit verbundene Erhitzung der Städte auf Bauprojekte?
Die Frequenz und Intensität von Hitzewellen nehmen zu und sind bereits Realität. Dazu verlangt die Raumplanung verstärkt verdichtetes Bauen nach innen, was zur zusätzlichen Erwärmung der Städte beiträgt. Als direkte Folge werden die Temperaturen in den nicht klimatisierten oder nicht gekühlten Innenräumen von Liegenschaften im Sommer steigen. Dieser Herausforderung müssen wir uns stellen. Unsere Mitglieder arbeiten entsprechend an technischen und baulichen Lösungen. Dazu gehören zum Beispiel thermische Simulationen in der frühen Entwicklungsphase oder die Möglichkeiten, eine Bodenheizung zur Kühlung zu aktivieren. Auch verzeichnen wir eine verstärkte Nachfrage nach Begrünung von Gebäuden.

Der Online-Handel boomt, was Auswirkungen auf gewerbliche Erdgeschossnutzungen haben dürfte. Wie beurteilen Sie die Zukunft dieser Nutzungen?
Die Erdgeschossnutzungen stellen Gemeinde, Stadtplaner, Investoren und Projektentwickler tatsächlich vor grosse soziale und städtebauliche Herausforderungen. Verschiedene Nutzungen wachsen immer stärker zusammen: So sind heute Arbeiten, Wohnen und Freizeit praktisch nicht mehr voneinander zu trennen. Die bislang in Zonenplänen und in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungstrennungen lassen sich mit diesem Trend nur schwer in Einklang bringen. Neue, flexible Zonierungen auf Basis alternativer Kriterien sind aus unserer Sicht prüfenswert – damit könnten Erdgeschossnutzungen wieder attraktiver werden.

Zeichnen sich denn bereits Veränderungen ab?
Ja, wir registrieren das Vorantreiben von innovativen Erdgeschossformaten wie Showrooms oder Paket-Pick-up-Stellen. In Zukunft dürften auch die immer häufiger geforderten Beschränkungen des motorisierten Individualverkehrs oder die Schaffung von Fussgängerzonen sowie die Diskussion um breitere Trottoirs die Aussenräume von Liegenschaften und Quartieren nachhaltig verändern und damit auch die Erdgeschossnutzungen beeinflussen. Letztere sollte aber unserer Ansicht nach bedürfnisorientiert und unter Berücksichtigung von Nutzung und Umgebung festgelegt werden und nicht starren gesetzlichen Vorgaben folgen müssen. Flexibilität dürfte langfristig auch bei den Erdgeschossnutzungen ein entscheidender Punkt sein.

Welche Faktoren haben Einfluss auf die Entscheidung für eine Umnutzung/Sanierung oder einen Neubau?
In der Vergangenheit waren Ersatzbauten ein grosses Thema. Wir glauben aber, dass der Umnutzungs-und Sanierungsmarkt in Zukunft das stärkste Wachstum aufweisen wird. Gerade in Hinblick auf die zunehmenden Nachhaltigkeitsüberlegungen.

Hier spielen Energie- und Flächeneffizienz sowie regulatorische Anforderungen eine wichtige Rolle. Für eine Entscheidung über Neu- oder Umbauten oder auch einer Umnutzung sind verschiedene Faktoren relevant: Die Erfassung des Gebäudezustands und wo im Lebenszyklus sich eine Immobilie befindet, über Analysen zur Standort- und lokalen Marktentwicklung bis hin zu finanziellen/wirtschaftlichen Parametern oder auch die Betrachtung der Ausnutzungsreserven.

«

UNFLEXIBLE REGULIERUNGEN ERSCHWEREN DAS BAUEN AM BESTAND

»

Welche Anstrengungen unternimmt Entwicklung Schweiz bei der Digitalisierung?

Die Planung und Realisierung von Gebäuden und Infrastruktur weisen auch heute noch einen starken Unikats-Charakter auf. Dabei sind Themen wie Industrialisierung, Produktivität und Digitalisierung für die Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz im Bereich der Entwicklung unabdingbar. Dank dem Einsatz von BIM und 3D-Druckern, der digitalen Baufortschrittskontrolle oder Anwendung von Drohnen- oder Robotik-Technologie kann die Planungssicherheit hinsichtlich Kosten, Qualität und Terminen stark optimiert werden. Unserer Ansicht nach sind hier die Vereinheitlichung und Standardisierung sowie die Vereinfachung in der Anwendung sehr wichtig. Entwicklung Schweiz prüft zusammen mit den Mitgliederfirmen mögliche Beiträge zur Förderung und Verbesserung von Standards und deren Anwendung. Wir erwarten ein Jahrzehnt, das unsere Industrie im Bereich der Digitalisierung und Produktivität wie noch keines zuvor verändern wird.

Heute müssen Neubauten energieeffizient und bevorzugt komplett recyclingfähig gebaut werden. Wie werden diese Aspekte bei Entwicklung Schweiz berücksichtigt?

Nachhaltigkeit und ESG-Strategien sind in der Immobilienbranche aktueller denn je. Unsere Mitglieder haben diese Marktbedürfnisse längst erkannt und diese in ihre Organisation und in ihr Leistungsangebot implementiert. Viele Unternehmen weisen zum Beispiel bereits jetzt Nachhaltigkeitsabteilungen auf. Der grösste Hebel liegt dabei nicht bei den Neubauten, sondern bei räumlichen und energetischen Sanierungen von Bestandsliegenschaften. Entwicklung Schweiz betrachtet die Fragestellung rund um energetische Nachhaltigkeit, Ressourceneffizienz sowie Kreislaufwirtschaft stets ganzheitlich. Das heisst, wir versuchen ökonomische, soziale sowie ökologische Aspekte ausgewogen zu berücksichtigen. Unsere Mitglieder arbeiten mit Startups, Entwicklern und Forschungsinstitutionen zusammen, um eine schnelle Markteinführung innovativer Ideen zu unterstützen und voranzutreiben.

Nach wie vor werden in der Schweiz landwirtschaftliche Flächen überbaut. Ist das aus Ihrer Sicht notwendig?

Nein, der Fokus liegt klar auf einer Siedlungsentwicklung nach innen. Verschiedene gesetzliche Vorstösse, wie zum Beispiel die Revision des Raumplanungsgesetzes von 2013, beschränken die Überbauung von Kulturland zugunsten der Verdichtung. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauzonen ist zudem meist nur noch mittels Flächenkompensation bzw. -abtausch möglich. Generell ist festzuhalten, dass die Ausnutzungsreserven in den Städten und Agglomeration noch sehr hoch sind. Für die Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum sollten vorab diese Nutzungsreserven realisiert werden.

Was ist das Problem hierbei?

Weniger einschränkende gesetzliche Vorgaben wären wünschenswert. Die Mehrwertabgabe etwa erschwert oder verunmöglicht teilweise die Realisie-

rung von Ausnutzungsreserven. Es gibt aber noch viele weitere unflexible Regulierungen, welche das Bauen im Bestand zu fast unüberwindbaren Herausforderungen machen. Entwicklung Schweiz ist gemeinsam mit der Branche bestrebt, die Entscheidungsträger, Behörden und Politik auf diese Thematik zu sensibilisieren. Wir plädieren für mehr Ermessensspielraum, damit gute Lösungen unter Berücksichtigung situativer Gegebenheiten und der Nutzerbedürfnisse erarbeitet werden können.

Halten Sie die immer wieder prognostizierte Immobilienblase in der Schweiz für ein ernstzunehmendes Szenario?
Die anhaltende Tiefzinspolitik der Zentralbanken sowie die Marktentwicklung machen die Investition in Immobilien attraktiv. Es gibt wenige Anlagealternativen, die ein ähnliches Rendite-/Risiko-Profil aufweisen. Die Schweiz hat zudem aus den Fehlern der Vergangenheit gelernt und steht heute – beispielsweise vor dem Hintergrund einer restriktiveren Vergabe von Hypotheken – deutlich besser da als noch zu Beginn der 00er-Jahre. Die spürbar lauter werdenden Forderungen nach einer Rückkehr zu einer normalisierten Geldpolitik zeigen aber, dass sich dieser Zustand auch in der Schweiz ändern kann. Ein zu schnelles Anziehen von Zinssätzen und damit verbundene Refinanzierungshürden könnten zu einem Rückgang der Marktwerte führen, was wiederum einen Einfluss auf die Eigenkapitalanforderungen hätte. Die Schweiz tut entsprechend gut daran, ihre stabile Geld- und Zinspolitik fortzusetzen und in Szenarien zu denken. Je robuster die Geschäftsmodelle und Finanzierungen sind, desto weniger wird unsere Volkswirtschaft Risiken ausgesetzt. Als Verband sehen wir der kurz- und mittelfristigen Zukunft sehr zuversichtlich entgegen.

Anzeige