

E-Mail nicht korrekt dargestellt? Klicken Sie bitte [hier](#).



# NEWSLETTER

VEREIN GREEN BUILDING SCHWEIZ  
NEWSLETTER 02/2018

## AKTUELLES AUS DEM BAU- UND IMMOBILIENMARKT – WEM GEHÖREN DIE SCHWEIZER IMMOBILIEN?

Eine Recherche des Schweizer Hauseigentümergebietes zeigt, dass die Wohneigentumsquote in der Schweiz nun auf 38% gestiegen ist. Weiter wird festgestellt, dass die Hälfte aller Mietwohnungen Privatpersonen gehören, die sich ihrerseits wiederum Gedanken zur weiteren Entwicklung ihrer Immobilien machen. Daraus ergibt sich für uns die Erkenntnis, dass dies genau der Kreis ist, der für energietechnische Sanierungen und Ersatzneubauten angesprochen werden sollte. Solche Investitionen werden zunehmend wichtig, da sich eine Abkühlung im Wohnungsmarkt abzeichnet. Wir gehen davon aus, dass sich mehr und mehr eine Konkurrenzsituation zwischen den Mietobjekten ergeben wird, wobei ein wichtiges Differenzierungsmerkmal auch die tiefen Nebenkosten sein werden bzw.

ein Angebot über eine Bruttomiete ins Auge gefasst werden sollte, welche für die Eigentümer eine transparente und planbare Grundlage schaffen würde.

(aus: Der Schweizerische Hauseigentümer, Ausgabe Nr. 3 vom 15. Februar 2018, S. 3)

## **ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES**

Die Meinungen zur Abschaffung des Eigenmietwertes sind gemacht, einerseits beim Schweizerischen Hauseigentümerverband und andererseits bei bauenschweiz. Die lange geführte Diskussion, ob die Abzugsfähigkeit von Sanierungen und von Fremdkapitalzinsen wirtschaftsfördernd ist oder nicht kann nun endlich abgeschlossen werden. Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist der Meinung, dass der Eigenmietwert abgeschafft werden soll, insbesondere werden dabei die älteren und nicht mehr arbeitstätigen Grundeigentümer wirtschaftlich entlastet. Als Ergebnis der Diskussionen hat die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) die parlamentarische Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» eingereicht. Das Ziel bestünde darin, dass die Besteuerung des Eigenmietwertes bei selbstbewohntem Wohneigentum am Hauptwohnsitz entfallen und gleichzeitig der Schuldzinsabzug aufgehoben würde. Um dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung genügend Rechnung zu tragen, könnte die Einführung eines Ersterwerberabzugs Abhilfe leisten. So wäre das Entstehen von Wohneigentum auch für junge Leute besser tragbar. Die ständerätliche Kommission ist nun gehalten, innert zweier Jahre einen konkreten Gesetzesentwurf auszuarbeiten. Anlässlich der Sitzung vom 15. Februar 2018 befasste sich die WAK-S zum ersten Mal mit dem entsprechenden Geschäft.

## **DIGITALISIERUNG IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

Bei den Spitzenverbänden der Schweizer Immobilienwirtschaft sind Digitalisierungsprojekte ganz weit oben auf der Agenda. Interessante Ansätze gibt es beispielsweise bei digitalen Wohnungsabnahmen mittels App. Mit der von W&W Immo Informatik AG entwickelten App, die im Microsoft-Store heruntergeladen werden kann, müssen nur noch die Daten aus der Immobiliensoftware ImmoTop2 exportiert und mit der App auf dem Tablet synchronisiert werden. Während der laufenden Wohnungsabnahme führt die App durch die zu prüfenden Bauteile. Beanstandungen können direkt bildlich und mit dem vom Mieter dafür geschuldeten Kostenanteil hinterlegt werden. Ist die Abnahme abgeschlossen, unterschreiben alle Parteien auf dem Tablet und das Protokoll kann als PDF verschickt oder auf dem Server des Bewirtschaftungsunternehmens hochgeladen werden. Durch die digitale Wohnungsabnahme kann die Qualität gesteigert, die Arbeitsprozesse optimiert und dadurch die Effizienz insgesamt erhöht werden. Dies gilt für den Fall, wenn sich die Parteien über die festgestellten Mängel im Wohnungsabnahmezeitpunkt einig sind. Sind sich die Parteien bezüglich der Mängel jedoch uneinig (strittiger Fall), bedarf es eines handschriftlich unterzeichneten Wohnungsabnahmeprotokolls, damit die Voraussetzungen einer beweiskräftigen Schuldanererkennung vorliegen.

(aus: Der Schweizerische Hauseigentümer, Ausgabe Nr. 4 vom 1. März 2018, S. 15)

## **WIE NACHHALTIG IST NACHHALTIG?**

Eine Studie des Bundesamts für Energie (BFE) belegt, dass in unseren Gebäuden zu viel Energie durch geöffnete Fenster

verpufft wird. Interessant ist dabei, dass auch Minergie-zertifizierte Häuser mehr Energie als erwartet verbrauchen. Dabei wurden die Planungswerte bei Einfamilienhäusern noch eher eingehalten als bei Mehrfamilienhäusern. Die Erklärung dafür ist naheliegend: Der Eigentümer eines Einfamilienhauses hat eine höhere Eigenverantwortung, weil er diese selber und besser wahrnehmen kann als dies der Mieter kann. Die Studie zeigte auf, dass die schlechten Luftverhältnisse und die trockene Luft im Winter die Nutzer dazu bringen, die Fenster zu öffnen. Von Seiten der Ingenieure und Eigentümer wurden schlecht funktionierende Komfortlüftungen angeführt.

Mit der heutigen Bauweise lässt sich zwar planerisch Energie einsparen, tatsächlich stellt sich aber keine wesentliche Verbesserung ein, da die Nutzer ihr Verhalten nicht anpassen. Und selbst wenn der Mieter oder Nutzer sein Verhalten entsprechend anpasst und die Vorteile einer Komfortlüftung richtig nutzt, wird diese nachhaltige Wohnweise wieder dadurch geschmälert, dass der Nutzer alleine in der grossen Wohnung wohnt und zweimal im Jahr mit dem Flugzeug in die Ferien verreist. Herr und Frau Schweizer sind durchaus bereit, für den Klimaschutz auf bestimmte Dinge zu verzichten, aber nur so weit, dass die Gewohnheiten und der Lebensstil nicht zu sehr eingeschränkt werden! Genau damit geht dann die Schlussrechnung nicht auf.

Viele Pensionskassen und Versicherungen legen vordergründig sehr viel Wert auf ihre Nachhaltigkeit. Eine im Auftrag des Bundesamts für Umwelt (BAFU) durchgeführte Studie zeigt aber, dass genau diese Pensionskassen und Versicherungen vorzugsweise in klimaschädliche Unternehmen investieren. Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den Schweizer Banken ab, wie eine Forschungsarbeit der Hochschule Luzern zeigt.

Als wären die Widersprüche nicht schon gross genug, ist die Nachfrage nach «grünen» Bauten ungebrochen hoch. Viele institutionelle Immobilieneigentümer haben sich die Leitlinie gesetzt, nur noch nachhaltige Gebäude zu erwerben oder zu erstellen, da nachhaltige Bauten ein tieferes Vermietungsrisiko aufweisen und ein besseres Image haben. Zudem erhalten zertifizierte Gebäude oft eine bessere Finanzierung.

Schliesslich kämpfen wir in der Schweiz noch mit einem weiteren Problem: Minergie ist das wichtigste Label in der Schweiz, leider ist dieses Zertifikat international nicht anerkannt. Folglich sind viele Investoren zu einer Doppelzertifizierung gezwungen, um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können.

Zusammenfassend lässt sich ernüchternd festhalten: Wir sind noch lange nicht am Ziel und es bleibt noch viel zu tun!

## **VERDICHTEN – BEST IN CLASS**

Die Marazzi + Paul Architekten AG mit Hauptsitz in Zürich entwickeln und realisieren seit 2005 Projekte für private und öffentliche Auftraggeber sowie für institutionelle Projektentwickler in der ganzen Schweiz und in Europa.

An einem Südhang in Langnau im Emmental entstand nun die Wohnsiedlung «Sonnenarena». Die politische Gemeinde im Zentrum des oberen Emmentals ist bekannt als Ort mit den meisten Sonnenstunden in der Schweiz. Die neun Häuser sind arenaförmig angeordnet und auf maximale Sonneneinstrahlung ausgerichtet. Das städtebauliche Konzept auf die anspruchsvolle Hanglage auszurichten stellte eine planerische Herausforderung dar. Herausgekommen ist ein interessanter Mix aus Verdichtung und Freiräumen im Grünen mit atemberaubender Weit- und Aussicht auf

die umliegenden Berge und das schöne Emmental.

Das Projekt «Sonnenarena» zeigt vorbildlich auf, wie verdichtetes Bauen auf dem Land umgesetzt werden sollte.

## **SOLIDES BAUJAHR 2017, ABER WARNUNGEN VOR RISIKEN NEHMEN ZU!**

Der Schweizerische Baumeisterverband qualifizierte das Baujahr 2017 als solide. Festgestellt wurden jedoch rückläufige Backstein- und Zementlieferungen. Zudem warnte der Baumeisterverband vor den bestehenden Risiken und den zunehmenden Leerständen im Wohnungsbau und hielt fest, dass das Umfeld für die Bauunternehmen weiterhin eine Herausforderung bleibt.

Bei den Planern fällt das Urteil über die Geschäftsjahr 2017 durchwegs positiv aus. Die tiefen Zinsen begünstigten weiterhin die Baufreude, gleichzeitig warnte die SIA aber auch von den damit verbundenen Risiken im Immobilien- und Wohnungsmarkt.

Zur weiteren Ankurbelung des Wohnungsbaus bleibt die Fokussierung auf Ersatzneubauten und Verdichtung von zentraler Bedeutung.

Die Mehrzahl der Verbände aus den Ausbau-Branchen beurteilt die Marktlage 2017 ebenfalls als weitgehend gut. Angekurbelt durch die Energiestrategie 2050 nahmen Investitionen in die Gebäudehülle zu.

## **NATIONALE UND INTERNATIONALE EVENTS**

### ***REMINDER: GREENBUILD Europe International Conference***

Diese wird vom 17. bis 18. April 2018 im Radisson Blu Hotel and Meeting Center in Berlin stattfinden.

Im 2016 war seitens des Vereins Christoph Dewald, Amstein + Walthert AG vor Ort vertreten und hat seine Erkenntnisse in der Ausgabe 03/2016 unseres ehemaligen Fachmagazins «Green Building Schweiz» zusammengefasst.

Wir hoffen, dass wir auch dieses Jahr wieder eine Delegation stellen können.

***SAVE THE DATE: Green Building zu Gast beim Berner Stadtpräsidenten***

Am 20. Juni 2018 organisiert der Club Politique de Berne ab ca. 18.00 Uhr zusammen mit unserem Vorstandsmitglied Alec von Graffenried und weiteren hochkarätigen Podiumsgästen eine Sommerversammlung zum Thema «Smart City – Chancen und Herausforderungen» im Erlacherhof in Bern.

Bitte reservieren Sie sich schon mal diesen Termin. Wir halten Sie auf dem Laufenden.

**AUS UNSEREM MITGLIEDERKREIS**

***Smart City Veranstaltung der AMSTEIN + WALTHERT AG***

Unser Mitglied Amstein + Walthert kümmert sich intensiv um Smart City Bestrebungen und für eine vernetzte Zukunft. Zu dieser Thematik führte Amstein + Walthert im März 2018 verschiedene Veranstaltungen durch.

Smart City steht für den vernetzten Lebensraum der Zukunft. Die Lebensräume der Zukunft sind vernetzt und denken mit: Sie werden sicherer, bieten mehr Komfort, verbrauchen weniger Ressourcen und Energie und emittieren weniger CO<sub>2</sub>. Gleichzeitig werden Abläufe optimiert und Ausgaben reduziert. Lesen Sie dazu mehr [hier](#).



***Neumitglied: Berner Fachhochschule***

Wir freuen uns sehr darüber, dass wir die Berner Fachhochschule, Institut für Siedlungsentwicklung und Infrastruktur, als Neumitglied in unserem Kreise willkommen heissen dürfen. Wir arbeiten schon seit längerer Zeit sehr gut mit der Berner Fachhochschule in einem gemeinsamen Projekt zusammen und nun haben wir mit unserem Neumitglied einen überaus kompetenten und wirtschaftsnahen Forschungspartner gewonnen. Wir freuen uns sehr auf die weitere gute Zusammenarbeit.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre und einen schönen Frühlingsbeginn.

Beste Grüsse

Sibylle Brunner, Office Manager & Legal Advisor

Sie erhalten diese Mitteilung, weil Sie sich bei unserem Newsletter-Service angemeldet haben.

[Um diesen Newsletter nicht mehr zu erhalten, können Sie sich hier abmelden.](#)

Verein Green Building Schweiz, Elfenstrasse 19, CH-3006  
Bern, Tel +41 (0) 31 356 57 70