

**Abo** KEIN PREISRUTSCH

## «Bauland bleibt ein knappes Gut»

🕒 Lesezeit: 4 Minuten

Daniel Kusio baut Gebäude für soziale Institutionen. Der Immobilienexperte über bezahlbaren Wohnraum, rigide Lärmvorschriften – und grüne Bauten.

Veröffentlicht am 06.01.2023 - 06:16 Uhr , aktualisiert vor 1 Stunde

**D**ie «Handelszeitung» stellt die Immobilienwirtschaft ins Schaufenster: Jeden Freitag kommt eine spannende Persönlichkeit aus der Branche zu Wort und schildert ihre Sicht auf den Markt. Diese Woche lesen Sie die Einschätzungen von **Daniel Kusio**. Er leitet die Berner Immobiliengesellschaft **Impact Immobilien**.

**Mit Ihrer Organisation Impact Immobilien entwickeln Sie bezahlbaren Wohnraum. Wie stark wird Ihre Arbeit durch die steigenden Baupreise und den Mangel an Handwerkern erschwert?**

Wir hatten glücklicherweise bisher keine grösseren Probleme, auch dank unserem Design-to-Cost-Vorgehen. Wir optimieren Projekte und starten mit dem Bau nur, wenn von Beginn an klar ist, dass sich Sozialinstitutionen die Miete auch leisten können.

## **Strenge Lärmvorschriften erweisen sich zunehmend als Hürde für grössere Bauvorhaben in Städten. Begrüssen Sie die vom Bundesrat geplanten Lockerungen beim Lärmschutz?**

Natürlich begrüssen wir diese Lockerung, denn die Schweiz hat bereits sehr hohe Standards. Wir plädieren grundsätzlich für flexible Regelungen, die Innovationen zulassen.

Was bei solchen Diskussionen manchmal vergessen geht, ist die zukünftige Entwicklung. Der langfristige Trend zur Elektromobilität wird deutlich weniger CO<sub>2</sub>, Lärm und Staub bringen und die Verkehrssituation nachhaltig verändern.

Auch smarte City-Logistik-Konzepte werden Verbesserungen bringen. In Bern möchten wir im Wankdorf einen solchen City Hub mit nachhaltiger E-Mobilität testen und gleichzeitig einen sozialen Nutzen schaffen, indem Menschen über spezielle Ausbildungs- und Arbeitsplätze wieder in den Arbeitsmarkt integriert werden können.



Daniel Kusio ist Geschäftsführer von Impact Immobilien. Die Berner Gesellschaft ist auf den Bau von Immobilien für soziale und öffentliche Institutionen spezialisiert.

Quelle: ZVG

## **Welche vier Punkte gilt es besonders zu beachten, damit die Baukosten nicht zu stark steigen?**

Einen der wichtigsten Punkte habe ich bereits genannt: Design to Cost. Mit diesem Ansatz fokussieren wir uns bereits bei der Projektentwicklung auf bezahlbare und langfristig tragbare Mieten.

Zweitens ist bei der Optimierung des Raumprogramms viel herauszuholen: also die Frage, welche Räume braucht es wirklich, wie gross müssen diese sein, welche Flächen werden wann und wie genutzt, wie können sie mehrfach genutzt werden und so weiter.

Als dritten Punkt sehe ich die Fokussierung auf Funktionalität. Es gibt sehr günstige und doch hochwertige und funktionale Lösungen. Diese gemeinsam mit den Planern und Architektinnen zu entwickeln, ist eine Herausforderung, macht aber auch viel Spass.

Und als vierten Punkt sehe ich die Betrachtung über den ganzen Lebenszyklus. Was nützen uns billige Lösungen heute, die später zu Mehrkosten im Betrieb oder bereits nach wenigen Jahren zu teuren Instandsetzungen führen? Hier gilt es, die richtige Balance zu finden.

### **Sie sind auf preiswertes Bauland angewiesen – kommt es häufig vor, dass Sie nicht zum Zuschlag kommen, weil institutionelle Investoren höhere Preise bieten?**

Im Gegenteil, wir machen bei solchen Bieterverfahren gar nicht mit, sondern konzentrieren uns auf bezahlbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für Menschen, die sozial benachteiligt sind. Sozialinstitutionen, die sich um diese Menschen kümmern, erfüllen einen öffentlichen Zweck, und damit können wir auf Land in Zonen für öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzung bauen.

Wir tun dies häufig auch im Baurecht, denn unsere Investoren streben mit ihrer Investition sowohl eine positive soziale Wirkung wie auch eine finanzielle Rendite an, ohne dabei eine Profitmaximierung zu verfolgen. Mit einem Baurecht lässt sich auch Land bebauen, welches der Sozialinstitution selbst gehört.

Die Institution bleibt Grundeigentümerin, hat aber mit Impact Immobilien einen kompetenten und finanzstarken Partner, um in diesem anspruchsvollen Umfeld mit steigenden Zinsen und höheren Baukosten dennoch einen bezahlbaren Neubau zu realisieren.

### **Die Preise für Renditeimmobilien sind am Sinken. Wie tief werden sie nach Ihrer Einschätzung fallen?**

Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wo die Preise auch im Jahr 2022 nochmals deutlich angestiegen sind, gibt es bei Mehrfamilienhäusern schon Anzeichen, dass nicht mehr beliebig hohe Preise bezahlt werden. Diese Korrektur halte ich für gesund, denn es gab in den letzten Jahren tatsächlich Übertreibungen im Bereich von Renditeliegenschaften.

Dies war während der Phase mit Negativzinsen auf eine gewisse «Alternativlosigkeit» bei Geldanlagen zurückzuführen. Hier hat sich die Situation mit den steigenden Zinsen nun rasch geändert. Institutionelle Investoren können mit Anleihen wieder vergleichbare Nettorenditen wie mit Immobilien erzielen, was zu einer entsprechenden Umschichtung innerhalb der Asset-Allokation führt. Entsprechend dämpfend wirkt sich dies auf die Preise von Mehrfamilienhäusern aus.

### **Droht ein Preisrutsch bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen?**

Nein, das sehe ich nicht. Der Grund liegt in den fundamentalen Faktoren, die den Preis von Wohneigentum beeinflussen. In der Schweiz ist und bleibt Bauland ein knappes Gut, die Bevölkerung wächst weiter, die Wirtschaft ist immer noch in einer robusten Verfassung und die Arbeitslosenrate weiterhin extrem tief. Zudem hinkt die Bautätigkeit und damit das Angebot der Nachfrage hinterher.

Mit den höheren und wohl noch etwas steigenden Hypothekarzinsen wird sich aber die Nachfrage von Privaten sicher etwas abschwächen und vielleicht für eine gewisse Entspannung sorgen. Die Preise dürften weiter steigen, wenn auch moderater als in der Vergangenheit.

### **Beim Bauen wird stärker auf den Klimaschutz geachtet – eine gute Wärmedämmung und klimafreundliche Heizsysteme werden zur Pflicht. Ist das für Sie als Entwickler von preisgünstigen Immobilien ein Problem – führt der Klimaschutz zu einem teureren Bauen?**

Die Bauwirtschaft und der Gebäudepark verursachen in der Schweiz rund einen Viertel der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Wir berechnen den CO<sub>2</sub>-Ausstoss für unser Portfolio, und dieser lag im Jahr 2022 bei durchschnittlich 9,2 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche und damit sowohl unter dem schweizerischen Durchschnitt von 15,7 kg/m<sup>2</sup> als auch unterhalb der Klimaziele.

Es ist wichtig, den Immobilienbestand energietechnisch zu sanieren und bei Neubauprojekten ökologische Massnahmen zu treffen. Wir haben bereits einige Neubauten aus Holz erfolgreich realisiert und bauen wenn immer möglich Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern.

Energiesparende Gebäude führen zu tieferen Heiz- und Nebenkosten, was im Interesse der Mieterinnen und Mieter ist, aber auch der Investoren, denn energieeffiziente Immobilien erzielen eine höhere Bewertung. Um Verbesserungen beim Klima zu realisieren, braucht es aber nicht nur Gesetze und Vorschriften, sondern vor allem Innovation und unternehmerisches Handeln.

*Daniel Kusio beantwortete die Fragen schriftlich.*