

Schub für Logistik und Hightech

Der Wirtschaftsraum Mittelland ist derzeit vor allem im Fokus von Logistikdienstleistern. Die Dynamik der Mech-Tech-Branche und des Technologiesektors gewinnt weiter an Schwung.



MITTELLAND

Text: Jörg Zulliger

Der Raum Mittelland und speziell Ortschaften wie Otten, Oensingen und Solothurn haben ihre Position letztes und dieses Jahr gefestigt. Nehmen wir als Beispiel Solothurn: Die Wirtschaftsförderung des Kantons erfasste für das Jahr 2020 insgesamt 193 weggezogene Unternehmen und 222 zugezogene. Viele in den Vorjahren verzeichneten wir wieder einen positiven Wanderungssaldo für den Kanton Solothurn, erläutert Sarah Koch, Leiterin der Wirtschaftsförderung. Die neuen Anschlüsse decken ganz unterschiedliche Branchen ab: Darunter sind Unternehmen aus dem Maschinenbau, Handel, Engineering und Logistik. Die Unternehmen, die sich für den Kanton Solothurn entschieden haben, sind ganz unterschiedlicher Herkunft, sie stammen aus anderen Kantonen, aus dem europäischen Raum und auch China.

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage zwischen Zürich, Bern und Basel ist der Bereich Logistik ausgesprochen dynamisch. Im Bereich der Industriebauten sei ein klarer Trend hin zur Logistik auszumachen, sagt Koch.

Grossflächige Logistikbauten Der boomenden Online-Handel und die immer höheren Standards mit kurzen Lieferzeiten erfordern neue und oft auch grosse Logistikzentren. Das Mittelland – mit der Kreuzung der Hauptverkehrsachsen A1 und A2 – ist dabei ganz klar im Fokus von Investoren und Logistikdienstleistern. Doch die Anisierungen erweisen sich in der Praxis als anspruchsvoll – grossflächige Areale mit einer optimalen Anbindung an die Hauptverkehrsachsen sind dann doch nicht unbegrenzt vorhanden. Das stellt Anforderungen an die Raumplanung und die Ur-

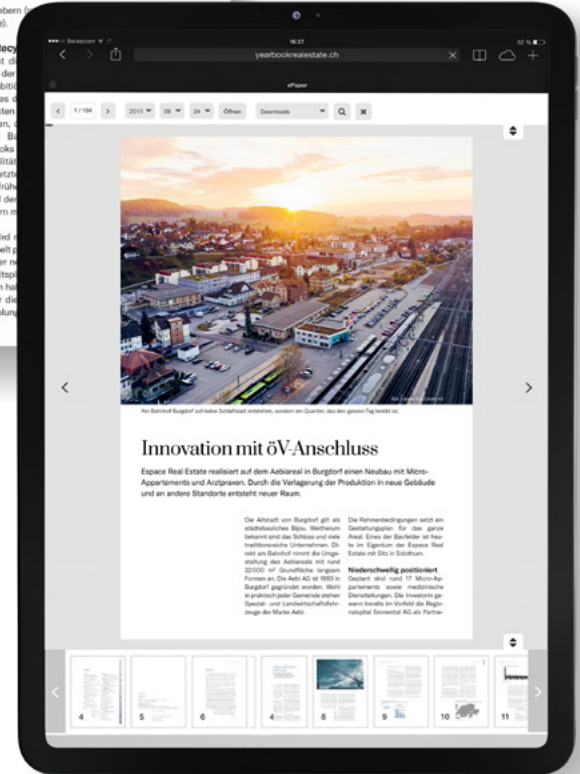
weltverträglichkeit. So plant Migros Aare in Utznendorf ein grosses Verteilzentrum für den Online-Handel (Digitac Galaxus); gleich nebenan will die Post ein neues Verteilzentrum realisieren. Der so generierte Verkehr wirft allerdings Fragen auf und führt zu Einsparungen.

Auf unzähligen Arealen sind die Umrisse von Umgestaltungen deutlich erkennbar oder längst Realität. Wo früher Maschinenbau, Nahrungsmittel- oder Papierfabriken das Bild prägten, sind heute immer öfters neue und sehr zukunftsorientierte Unternehmen tätig. Bestens bekannt ist der Cluster mit zahlreichen Grössen aus der Med-Tech-Branche. Darunter finden sich viele renommierte Unternehmen wie DaPuy Synthes, Mathys AG, Sensile Medical AG, Siers, Stryker, Thommen Medical AG oder Ypsomed AG. Die Medizintechnik ist im Raum Solothurn

zu den grossen Arbeitgebern (mit 2600 Vollzeitäquivalenten).

Neues Zentrum für Recy Im Bereich Hightech ist die Region noch zu ergänzen mit der AG, die in Oensingen amtierende verlor: Hier soll eines der modernsten und effizientesten Recyclingwerke gebaut werden. Kreislaufwirtschaft bei Autos, LKWs und Lokomotiven stellt. Wenn die E-Mobilität zulegt wie dieses und letztes Jahr wird sich die Schweiz früher als andere Länder um Recycling-Akkus kümmern müssen.

Die Region Solothurn wird immer Initiative gleich doppelt profitieren. Zum einen bringt der neue Arbeitgeber weitere Arbeitsplätze in die Region. Zum anderen hat die Pilsner der Libeck AG für die Region grosse Ausstrahlung



Inhaltsverzeichnis



3 Einleitung

4 Ihr Auftritt

5 Was ist besonders?

6 Unser Angebot

7 Ihr Nutzen

8 Zielgruppe / Inhalt

9 Eckdaten 2023

10 Ihr Auftritt

11 Inserat und Portrait

Beratung und Verkauf

Neue Zürcher Zeitung AG
Zweigniederlassung NZZ Connect
Telefon +41 31 334 88 88
connect@nzz.ch

Redaktion

Zern & Partner GmbH
Telefon +41 31 381 90 90
info@zernpartner.ch

Projektleitung / Organisation

Susanne Hupfer
Telefon +41 31 334 88 88
susanne.hupfer@nzz.ch

NZZ yearbook Real Estate

Neue Zürcher Zeitung AG
Zweigniederlassung NZZ Connect
Viktoriastrasse 72
3013 Bern

Telefon +41 31 334 88 88
connect@nzz.ch
www.yearbookrealestate.ch

Einleitung



Das jährlich erscheinende NZZ Yearbook Real Estate ist das führende Nachschlagewerk im Schweizer Immobilienmarkt. Es beinhaltet Top-Interviews, Leitartikel, Trends und Entwicklungen, Analysen sowie die wichtigsten Immobilien-Grossprojekte.

Im November 2023 erscheint es bereits zum vierzehnten Mal. Mit Ihrem Inserat, Ihrem Unternehmensporträt, Ihrer Projektpräsentation oder Ihrem Fachbeitrag erreichen Sie die Entscheidungsträger aus der Immobilienwirtschaft, Schweizer und ausländische Investoren sowie Unternehmen auf Standortsuche.





Wir heben Sie aufs Podest

Präsentieren Sie sich im NZZ Yearbook Real Estate 2023/24

Das Nachschlagewerk für mehr Transparenz im Schweizer Immobilienmarkt

Maag Areal wird urban

Das Projekt Maag Areal in Zürich West soll nach dem Plan der Berliner Architekturfirma SusseVollbrecht Future ein Hochhaus sowie ein Kulturhaus entstehen. Manag.

Die Idee zum Projekt Maag Areal entstand im Jahr 2017. Das Areal ist ein urbanes Quartier mit Wohn-, Gewerbe- und Kulturflächen. Die Fläche umfasst ca. 100.000 m². Die Entwicklung des Areal ist ein Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt. Die Entwicklung des Areal ist ein Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt.

Wohn- und Kulturkomplex

Das Projekt Maag Areal ist ein urbanes Quartier mit Wohn-, Gewerbe- und Kulturflächen. Die Fläche umfasst ca. 100.000 m². Die Entwicklung des Areal ist ein Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt.

Wohn- und Kulturkomplex

Das Projekt Maag Areal ist ein urbanes Quartier mit Wohn-, Gewerbe- und Kulturflächen. Die Fläche umfasst ca. 100.000 m². Die Entwicklung des Areal ist ein Prozess, der sich über mehrere Jahre erstreckt.

Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie Sie Ihre Rendite steigern und gleichzeitig Ihre Umweltbelastung reduzieren können. Mit energie360°.

energie360°

ERNE AG Holzbau

Planung in der Entwicklung und Realisierung von Holzbauprojekten. Wir bieten Ihnen die besten Lösungen für Ihre Holzbauprojekte.

Die Holz-Industrie-Technologie der ERNE AG ist ein innovatives System für die Herstellung von Holzbauteilen. Es ermöglicht die Herstellung von Holzbauteilen in einer industriellen Umgebung.

ERNE AG Holzbau

Planung in der Entwicklung und Realisierung von Holzbauprojekten. Wir bieten Ihnen die besten Lösungen für Ihre Holzbauprojekte.

Die Holz-Industrie-Technologie der ERNE AG ist ein innovatives System für die Herstellung von Holzbauteilen. Es ermöglicht die Herstellung von Holzbauteilen in einer industriellen Umgebung.

Was ist besonders?



Das **NZZ Yearbook Real Estate** gibt es als **Printausgabe** und **E-Paper** auf www.yearbookrealestate.ch.



Unser Angebot



Was unser Angebot auszeichnet?

- **Erste und einzige Übersicht** über die wichtigsten Regionen, Projekte, Entwicklungen und Player der Schweizer Immobilienbranche
- Kompetente Publikation **aus der NZZ-Mediengruppe**
→ Sie profitieren vom Imagetransfer
- Nachhaltige Präsenz und Wirkung durch **wertvolle Hardcover-Bindung**
- **Top-Unternehmen der Immobilienbranche** nehmen seit Jahren als Partner und Inserenten teil, um sich auf dieser Plattform zu präsentieren
- Etabliertes und erfolgreiches Format
- Attraktive und individuelle Präsentationsmöglichkeiten

Ihr Nutzen



Ihr Nutzen aus einer Präsenz: Fallen Sie auf!

- Mit Ihrem Unternehmensporträt, Ihrer Projektpräsentation, Ihrem Inserat oder Ihrem Fachbeitrag erreichen Sie die Entscheidungsträger aus der Immobilienwirtschaft, Schweizer und ausländische Investoren sowie Unternehmen auf Standortsuche.
- Nutzen Sie die Gelegenheit und inserieren Sie in einem branchenfokussierten Umfeld.
- Möglichkeit, Ihre Zielgruppe auf weiterführende Informationen zu leiten.

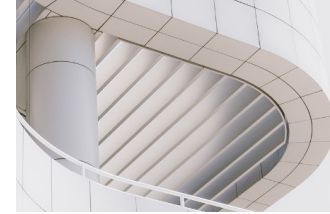


Zielgruppe



- Professionals aus der Immobilienwirtschaft
- Ausländische und Schweizer Immobilieninvestoren
- General- und Grossbauunternehmungen
- Immobiliengesellschaften
- Architekten und Projektentwickler
- Vermögensverwalter, Anwälte und Treuhänder
- Pensionskassenmanager
- In- und ausländische Unternehmen auf Standortsuche
- Finanzdienstleister

Inhalt



- Editorial
- Regionen: Zürich, Bern, Basel, Genf, Tessin, Luzern, Ostschweiz, Mittelland
- Projekte
- Trends und Entwicklungen
- Unternehmen (z. B. Immobilien-AGs, General- und Grossbauunternehmungen, Projektentwickler, Finanzdienstleister)
- Karten und Index

Fokusthema



«Zinswende. Wohnungsknappheit. Kreislaufwirtschaft.»

Niedrige Zinsen waren ein Jahrzehnt lang der Treiber des Schweizer Immobilienmarktes. Gewachsen ist die Nachfrage nach Wohnraum auch durch die stetige Zuwanderung. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine hat steigende Energiepreise, eine rasch anziehende Inflation und in der Folge Verwerfungen an den Finanzmärkten nach sich gezogen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, trifft in vielen Regionen aber auf einen ausgetrockneten Markt. Die Bauwirtschaft ist dennoch zurückhaltend. Zudem hat die Angst vor einer Energiemangellage den Fokus bei Neubauten und Sanierungen noch stärker auf Energieeffizienz gerichtet. Im Trend liegen Mehrfachnutzung und Wiederverwertung von Baumaterialien sowie alternative Konstruktionsmethoden.

Das NZZ yearbook Real Estate 2023/24 nimmt diese Themen auf, skizziert die aktuelle Lage in den grössten Wirtschaftsräumen und zeigt in Projektportraits und Expertenbeiträgen Lösungen für die Herausforderungen auf.

Eckdaten 2023



Erscheinung	3. November 2023
Fokusthema	«Zinswende. Wohnungsknappheit. Kreislaufwirtschaft.»
Auflage	ca. 1400 Exemplare in Deutsch
Format	170x243 mm
Umfang	ca. 200 Seiten, in Farbe
Online	www.yearbookrealestate.ch
Vertrieb	Verkaufspreis CHF 39.50 (inkl. MwSt.) über den Buchhandel; über die Website: yearbookrealestate.ch Präsenz bei den Real Estate Days.
Vermarktung	Über die NZZ-eigenen Medienkanäle und über Kooperationspartner

Ihr Auftritt



Produkte und Inserate im NZZ Yearbook 2023/24

Inserat Umschlagseite U2	20% Spezial-Rabatt für Swiss Circle Member	CHF 6 750 (*5 400)
Inserat Umschlagseite U3		CHF 6 210 (*4 968)
Inserat Umschlagseite U4		CHF 12 500 (*10 000)
Inserat 1/1 Seite		CHF 5 400 (*4 300)
Inserat 1/2 Seite		CHF 3 300 (*2 600)
Unternehmensportrait 1/1 Seite		CHF 6 600 (*5 200)
Projektpräsentation 2/1 Seiten (Panorama-Seite)		CHF 9 600 (*7 600)
Projektpräsentation 4/1 Seiten (3 Seiten + 1 Seite Interview)		CHF 12 000 (*9 600)
Fachbeitrag 2/1 Seiten		CHF 9 600 (*7 600)

Zusatzbuchungen für die NZZ Verlagsbeilage (Real Estate Days 2023)

**Inserat 1/1 Seite plus
1/2 Seite kostenloser
redaktioneller Beitrag**
CHF 15 600

Inserat 1/2 Seite quer
CHF 9 360

Inserat 1/4 Seite
CHF 4 880

Der Rabatt von 20% ist bei den oben erwähnten Preisen bereits eingerechnet. Alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt., Stand: Mai 2023 Preisänderungen vorbehalten.

Die NZZ Verlagsbeilage erscheint mit einer Auflage von ca. 70 000 Expl. und wird am 08.11.2023 veröffentlicht.

Alle Preise verstehen sich zzgl. MwSt., Stand: Mai 2023, Preisänderungen vorbehalten

Anmeldeschluss: 8. September 2023

Generell gilt bei Buchung:

- Adresseintrag inkludiert (sofern gewünscht)
- *20% für Swiss Circle Member

Termine



Annahmeschluss Bestellungen
Inserate und Beiträge

8. September 2023

Druckdatenschluss

15. September 2023

Erscheinung

3. November 2023

Inserat und Portrait



Mit nachhaltiger Energie Rendite erzielen? Einfacher als Sie denken.

Wir zeigen Ihnen, wie's geht: Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige und finanziell attraktive Energielösungen für die Zukunft. Energie ist überall. Nutzen wir sie.



e360.ag/energieloesungen **energie360°**

Beispiel
Inserat Print 1/1 Seite

182 NZZ yearbook Real Estate 2021/22

PSP Swiss Property

Investor | Entwickler

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von ca. 9.0 Milliarden Schweizer Franken. Dabei handelt es sich grösstenteils um Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren der Schweiz.

Investitionsprofil
Die PSP Swiss Property investiert ausschliesslich in Schweizer Liegenschaften und verfolgt dabei eine langfristige und nachhaltige Investitionsstrategie. Der Fokus liegt auf direkte Investitionen in diversifizierte, qualitativ hochstehende Geschäftsliegenschaften und -portfolios an Top-Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren der Schweiz.

Referenzen & Projekte
Basel, Grosspeter Areal | www.grosspeter-areal.ch
Bern, Bärenplatz | www.baerenplatz-bern.ch
Genf, Hôtel de Banque | www.hoteldebanque.ch
Zürich, Globus am Bellevue | www.the-12.ch

Logo: p|s|p Swiss Property

Address: PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
6300 Zug
www.psp.info
info@psp.info



Person: Reto Grunder
Chief Investment Officer
Tel. +41 (0)44 625 50 72
reto.grunder@psp.info

KURZPROFIL UNTERNEHMEN & DIENSTLEISTUNGEN

Gründungsjahr: 1999	Unternehmen Die PSP Swiss Property AG wurde 1999 gegründet und ist seit 2000 eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien seit März 2000 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Sie	bewirtschaftet, unterhält und vermarktet das eigene Portfolio hauptsächlich selbst und zieht externe Experten bei wo benötigt. Diese Aufgabe erfüllt sie mit ca. 120 Mitarbeitern an den drei Standorten Zürich, Basel und Genf.
Anzahl Mitarbeitende: ca. 120		
Standorte Zürich Basel Genf Zug		

Beispiel
Portrait 1/1 Seite

Projektpräsentation



Zentrales Element beim Maaglive-Projekt: der mit hochstämmigen Bäumen bepflanzte und begrünte Quartierplatz.

Maag Areal wird urban

Auf dem Maag Areal in Zürich West sollen nach den Plänen des Berliner Architekturbüros Sauerbruch Hutton ein Hochhaus sowie ein Kulturhaus entstehen: Maaglive.

Der Name ist Programm: Mit dem Projekt Maaglive soll das Maag Areal urbaner werden – ein «belebtes, grünes Quartier mit Gebäuden polyvalenter Nutzung», wie die Grundstückseigentümerin Swiss Prime Site AG mittelt.

Vom Industrieareal ...

Seit die Swiss Prime Site das Areal der Zahnrad Maag AG an der Hardbrücke im Jahr 2004 von der früheren Eigentümerin Maag Holding AG erwarb, hat sich viel getan – seither durchläuft das im dynamischen Zürich West gelegene

ehemalige Industrieareal einen Transformationsprozess, der seinen bisherigen Höhepunkt – im Wortsinn – im Jahr 2011 erreicht hat.

Seither ragt der Primetower 126 Meter in die Höhe und prägt mit seiner farblich je nach Lichteinfall changierenden Glasfassade Zürichs Skyline. Daneben entstand mit «Plattform» ein modernes Bürogebäude, das ebenfalls 2011 eröffnet wurde und seither der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft EY mit ihren 1000 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen als Standort dient.

Für anspruchsvolle Unternehmen bietet das Prime Tower Areal im dynamischen Zürich West ideale Standortbedingungen, u.a. aufgrund der erstklassigen Verkehrsanbindung am Bahnhof Hardbrücke. Tram- und Busstationen liegen nah; der nächste Autobahnzubringer ist gleich um die Ecke und Parkplätze bieten die zweigeschossige Tiefgarage des Primetower sowie benachbarte Parkhäuser. Richtig «urban» ist der Standort bisher indes nicht – doch das soll sich in den kommenden Jahren ändern.

... zum bel(l)iebten Quartier

Mit der Realisierung des Projekts Maaglive will die SPS das bislang geschlossene Quartier öffnen und die heute prägenden Bürorutzungen mit Wohnen sowie mit Kultur und Gastronomie ergänzen: Das Projekt Maaglive soll den «Schlusspunkt» setzen bei der Transformation vom Industrieareal zum urbanen Quartier. Geplant ist die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen, die über den ganzen Tag verteilt das Areal beleben und einen Ort mitten in Zürich West schaffen, an dem man sich gerne aufhält.

Zum Projekt zählen zwei Neubauten – ein Wohnhochhaus und ein längliches Kulturhaus. Das südwestliche, unter Denkmalschutz stehende Eckgebäude, in dem sich aktuell ein Restaurant befindet, bleibt als «Gebäude K» erhalten. Ein weiteres unter städtebaulichen Aspekten wichtiges Element ist der geplante baumbestandene Quartierplatz, um den sich die drei Gebäude anordnen und der mit weiteren Grünflächen zur Hitzeminderung der direkten Umgebung wie von ganz Zürich West beiträgt.

Realisiert wird Maaglive nach Plänen des Berliner Architekturbüros

NZZ yearbook Real Estate 2021/22 27



Wohnen und Kultur komplettieren die Transformation des Maag Areals.

Sauerbruch Hutton, das die Jury des Studienwettbewerbs mit seinem Entwurf überzeugen konnte.

In Sachen Nachhaltigkeit verfolgt Sauerbruch Hutton ein ehrgeiziges Programm: Sowohl das Kulturhaus als auch das Hochhaus sollen als CO₂-arme Holzhybridkonstruktionen nach Minergie-Plus-Standard errichtet werden. Alle neuen Gebäudestrukturen sind ebenso flexibel wie das historische «Gebäude K» und erlauben damit fließende Nutzungswechsel während des gesamten Lebenszyklus. Baustart für die beiden Neubauten soll 2023, Bezugstermin 2025 sein. (bw)

FACTS & FIGURES

Projekt: Maaglive
Bauherrschaft: Swiss Prime Site AG
Architekten: Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten GmbH
Nutzung: Wohnen, Gewerbe
Investitionsvol: 116 Mio. CHF
www.maaglive.ch

ZÜRICH

Beispiel
Projektpräsentation 2/1 Seite



Intelligente Gebäudetechnik dank Shared Innovation

Smart Buildings versprechen Energieeffizienz und nachhaltige Komfortsteigerung. Bouygues Energies & Services in der Schweiz engagiert sich stark in der Entwicklung solcher intelligenter, vernetzter Gebäude. Die Forschungseinrichtung Empa des ETH-Bereichs liefert dabei Daten und Erkenntnisse und bietet mit dem NEST ein einmaliges Testgelände für innovative Tools und Methoden.

Text: Robert Sigrist

Immobilien müssen heute einer Vielzahl von Anforderungen genügen. Als bedeutende Treiber des diesjährigen CO₂-Ausstosses spielen sie in der Schweizer Klima- und Energiepolitik eine zentrale Rolle. Entsprechend hoch sind die Vorgaben bezüglich sparsamer und effizienter Energienutzung in Gebäuden. Demgegenüber stehen immer höhere Ansprüche an Sicherheit und Komfort seitens der Nutzenden – bei gleichzeitiger Reduktion der Komplexität in der Anwendung.

Eine Komponente zur Lösung dieser bisweilen widersprüchlich anmutenden Anforderungen liegt in der digitalen Vernetzung von Sensoren und Geräten in Gebäuden. Bouygues Energies & Services in der Schweiz sieht sich als führendes Unternehmen in den Bereichen Gebäudetechnik, Facility Management, Prozessautomation, Photovoltaik und E-Mobilität in der Pflicht, eine Vorreiterrolle bei der Entwicklung smarter Gebäude einzunehmen. Gestützt durch die neue strategische Ausrichtung, welche sich explizit der Entwicklung intelligenter und nachhaltiger Gebäudesysteme verpflichtet, treibt Bouygues Energies & Services gemeinsam mit

Partnern die Entwicklung kommunikationsfähiger, bedarfsgerechter Smart Buildings voran.

Wertvolle Partnerschaften als Innovationstreiber

Als äusserst wertvolle und im Hinblick auf die Entwicklung intelligenter und nachhaltiger Gebäude fruchtbare Partnerschaft gestaltet sich dabei die Kooperation mit der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) in Dübendorf. Im modularen Forschungs- und Innovationsgebäude (NEST) entwickelt und testet die Empa gemeinsam mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und öffentlicher Hand Technologien, Systeme und Materialien. Bouygues Energies & Services ist dabei gleich in mehreren wegweisenden Projekten involviert.

Im Rahmen der NEST-Unit HiLo («High Performance – Low Emissions») lieferte Bouygues Energies & Services vorgefertigte HLKS-Komponenten. Mittels Building Information Modeling (BIM) wurde eine Werks- und Montageplanung inkl. Herstellerangaben erstellt, die es erlaubt, Materialien direkt aus dem Modell zu bestellen. In der

NEST-Unit «Sprint» testet die Empa unter Beteiligung von Bouygues Energies & Services kreislaufgerechtes Bauen sowie «Urban Mining». Dank der Wiederverwendung von Materialien und Bauteilen können somit innerhalb kürzester Zeit ressourcenschonend flexible Räumlichkeiten geschaffen werden. Ebenfalls profitiert Bouygues Energies & Services von Forschungen im Bereich der künstlichen Intelligenz. Im Bereich der vorausschauenden Steuerung («predictive control») ermöglichen lernende Algorithmen gegenüber konventionellen, regelbasierten Kontroll-Algorithmen eine erhebliche Einsparung von Energie bei gleichzeitiger Steigerung des Komforts sowie der Benutzerfreundlichkeit der Gebäudesysteme.

Nutzerdaten als Indikator

Welche Bedeutung solchen «living labs» im Hinblick auf die Entwicklung innovativer Gebäudelösungen bei Bouygues Energies & Services zukommt, lässt sich in der neuen Filiale in der Stadt Zürich ableiten. An der Buckhauerstrasse 22 in Zürich-Altstetten sind neben den klassischen HLKSE-Gewerken auch die Bereiche ICT sowie Security & Automation einquartiert. Die hellen, offenen Räumlichkeiten fördern den interdisziplinären Austausch und das vernetzte, integrale Denken der unterschiedlichen Abteilungen und Spezialisten. Gleichzeitig tragen Labore und eine Fülle von Sensoren im Gebäude dazu bei, dass eine Vielzahl von Nutzerdaten gesammelt wird, die wiederum Aufschluss geben für die Weiterentwicklung der Building Operating Systems (BOS). Diese evolutiven digitalen Softwareplattformen bilden die Voraussetzung für die Realisierung von Smart Buildings. BOS rationalisieren, vereinheitlichen und strukturieren Daten aus verschie-



denen Automationssystemen und ermöglichen einer bestimmten Anwendung die Interaktion mit Akteuren des Gebäudes.

Bouygues Energies & Services ist überzeugt, dass Kooperationen mit Partnern wie zum Beispiel der Empa den Schlüssel zur Realisierung von Smart Buildings darstellen. Getreu dem Unternehmens-Claim «Shared Innovation» integriert Bouygues Energies & Services wissenschaftliche Erkenntnisse in die Realwirtschaft und spielt Nutzerdaten aus der Realanwendung der Forschung zurück. Dieser symbiotische Kreislauf ermöglicht letztlich echte Fortschritte im Hinblick auf die drängenden Herausforderungen im Bereich nachhaltiger Gebäudeinfrastruktur.



ZUR PERSON



Robert Sigrist ist Leiter Business Innovation & Development bei Bouygues E&S InTec und befasst sich dabei insbesondere mit digitaler Transformation. Er arbeitet seit 20 Jahren in verschiedenen Funktionen in den Bereichen Gebäudetechnik, Bau- und Energiewirtschaft. Er ist Gebäudetechnik-Ingenieur FH HSLU und besitzt einen Executive MBA der HSG.



«Wir streben mit unseren Gebäuden Klimaneutralität bis 2040 an»

Die Immobilienbranche stehe als eine der grossen Emittenten von CO₂-Emissionen in einer besonderen Verantwortung, sagt Raymond Rüttimann, Leiter Global Real Estate und Real Estate Schweiz bei Credit Suisse Asset Management. Es gelte, in den Portfolios sämtliche Gebäude klimaneutral zu machen.

INTERVIEW: DAVID STROHM



Raymond Rüttimann
Leiter Global Real Estate und Real Estate Schweiz bei Credit Suisse Asset Management

Die Anforderungen an Gebäude verändern sich. Immobilien müssen heute zukunftsfähig, flexibel und adaptionsfähig sein. Sie sollen nachhaltig gebaut und betrieben werden können. Wie erkennen Sie, ob das auf eine bestimmte Liegenschaft zutrifft?

Raymond Rüttimann: Einer Immobilie sieht man die Nachhaltigkeit nicht auf den ersten Blick an. Es braucht hierfür Transparenz. Klarheit schaffen unter anderem anerkannte Gebäudelabel, Benchmarks und die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Hilfreich sind zudem Energiekennzahlen, insbesondere wenn diese für einen längeren Zeitraum vorliegen. Solche Daten lassen sich mit einem Benchmark vergleichen. Zudem erfolgt heute beim Erwerb einer Liegenschaft standardmässig eine Gebäude-Due-Diligence. Auch hier wird die Nachhaltigkeit der Immobilie geprüft.

In Ihrer Tätigkeit haben Sie es mit Tausenden von Gebäuden zu tun. Wie lassen sich solche Angaben auf ganze Portfolios übertragen?

Basierend auf der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie, die wir bei Credit Suisse Asset Management bereits im Jahr 2008 definiert haben, leitet sich die Objektstrategie ab. Diese ziehen wir für jede einzelne Liegenschaft heran und aggregieren die Resultate für ganze Portfolios.

Credit Suisse Asset Management ist mit einem eigenen grünen Label, «greenproperty», vorangegangen. Dieses Label, das es bereits seit mehr als zwölf Jahren gibt, wurde auf der Grundlage unserer Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt und umfasst mehr als 50 sogenannten

ESG-Kriterien. In einem unabhängigen und zertifizierten Prüfprozess werden ökologische und soziale Aspekte sowie die Art der Unternehmensführung bewertet. Seit 2009 wenden wir dieses ganzheitliche Label für alle unsere Produkte bei Neubauten verbindlich an. greenproperty lehnt sich an andere Label aus dem Gebäudesektor an, darunter Minergie aus der Schweiz oder der im angelsächsischen Raum weit verbreitete LEED-Standard. Eingeflossen sind dabei auch die einschlägigen SIA-Normen.

Wo stehen Sie beim Umsetzen?

Vor rund drei Jahren haben wir den Kriterienkatalog überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht. Dank des ganzheitlichen greenproperty-Ansatzes verbesserten wir den ökologischen Fussabdruck unserer Immobilien stark. Zwischen 2010 und 2020 konnten wir den Verbrauch an Heizöl um 45% reduzieren; der gesamte Energieverbrauch sank um 12%. Gleichzeitig stieg der Bezug von Fernwärme um 50%. Der Rückgang bei den messbaren CO₂-Emissionen beträgt rund ein Fünftel.

Der Klimawandel stellt den Immobiliensektor, der wie andere Bereiche der Wirtschaft einen Beitrag zur CO₂-Vermeidung leisten soll, vor grosse Herausforderungen. Wo sehen Sie aktuell den grössten Handlungsbedarf?

Der Immobiliensektor steht angesichts der grossen Bedeutung für die Wirtschaft, aber auch als ein grosser Verursacher von CO₂-Emissionen zweifellos in einer besonderen Verantwortung. Neben dem klimaneutralen Betrieb der Liegenschaften, der schon weit fortgeschritten ist, gibt es auch beim Umbau und Rückbau alter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz erhebliches Potenzial zur Reduktion des CO₂-Ausstosses. Gefordert sind alle Immobilieneigentümer, insbesondere aber die grossen Marktteilnehmer, zu denen auch wir gehören. Dank einer zunehmenden Professionalisierung der Branche und immer besserer Risiko- und Bewertungsmodelle geht es voran. Das klimaneutrale Immobilienportfolio wird trotz aller Herausforderungen neue Standards setzen und zukünftig die Normalität sein.

Decarbonisierung gilt als ein Top-Thema in der Branche. Welchen Stellenwert hat es innerhalb Ihres Verantwortungsbereichs?

Für uns hat das Thema einen sehr hohen Stellenwert. Seit über 15 Jahren setzen wir auf nachhaltiges Bauen, nachhaltiges Immobilienmanagement und einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen. Wir gehören zu den Vorreitern nachhaltiger Lösungen bei Immobilienanlagen. Mit unseren Gebäuden streben wir bis 2040 Klimaneutralität an – das ist zehn Jahre früher als im Pariser Übereinkommen vorgesehen. Es ist zweifellos ein sehr komplexes und ambitioniertes Ziel, aber umsetzbar.

Was fordern Ihre Mandatskunden?

Unsere Mandatsgeber sind institutionelle Investoren. Diese befassen sich generell mit dem Thema Nachhaltigkeit und verfolgen ähnliche Ziele wie wir. Sie erwarten von uns Transparenz, um eine Entscheidungsgrundlage in Bezug auf die Nachhaltigkeit zu haben. Der transparente und nachvollziehbare Ausweis der Nachhaltigkeit in einem Immobilienportfolio entspricht heute einem Kundenbedürfnis.

Wie ist ein Vergleich von Immobilienprodukten möglich?

Es existieren verschiedene Benchmarks. In der Schweiz beispielsweise entstehen Vergleichsmöglichkeiten dank des sich im Aufbau befindenden Energie- und CO₂-Benchmarks der Branchenvereinigung Real Estate Investment Data Association, kurz REIDA. Dieser Benchmark ermöglicht es Portfoliomanagern, ihre Immobilienportfolios in Bezug auf den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen mit dem REIDA-Universum zu vergleichen. Daraus lassen sich konkrete Massnahmen zur Optimierung des Immobilienbestands im Portfolio ableiten.

Der gegenwärtige Immobilienzyklus in der Schweiz dauert nun schon 20 Jahre. Wann geht er zu Ende und warum?

Ich sehe derzeit kein Ende für den gegenwärtigen Zyklus. Wichtig ist dennoch, sich mit Weitsicht zu bewegen und die Immobilienportfolios entsprechend weiterzuentwickeln. Nachhaltigkeit und Flexibilität der Portfolios werden eine wichtige Rolle einnehmen. Wir haben bei uns die Weichen so gestellt, dass wir auch eine allfällige Abschwächung abfedern können, denn das Immobiliengeschäft hängt stets von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung ab.

ZUR PERSON

Raymond Rüttimann ist seit November 2020 Leiter Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management, zusätzlich zu seiner bisherigen Funktion als Leiter Real Estate Schweiz, die er seit 2016 ausübt. Seine Laufbahn führte ihn über Projektleitungen für Generalunternehmen und die Bauherrenvertretung im Fondsmanagement der UBS vor mehr als 20 Jahren zur Credit Suisse, wo er eidg. dipl. Immobilien-treuhänder seither im Immobilienbereich in verschiedenen Funktionen tätig ist.

FACHBEITRAG