

Aus der Literatur

Neuerscheinungen und Standardwerke

dst. Immobilienökonomie. Bereits in 6. Auflage, aber wertvoll wie eh und je, liegt das Grundlagenwerk von Kaspar Fierz vor. Seine umfassende Darstellung der Immobilienbewertungslehre enthält anhand von 46 Beispielen das theoretische Fundament des Immobilienwertes sowie 68 konkrete Aufgaben und 114 Fallbeispiele aus der Praxis, die alle im Zusammenhang mit Immobilien auftretenden Bewertungs- und Wirtschaftlichkeitsfragen beantworten.
Kaspar Fierz: Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften. Schulthess-Verlag, Zürich, 6. Auflage 2011. 870 S., Fr. 198.–.

Bauen als Prozess. Anspruchsvoll und komplex, so nehmen Bauherren, Planer, Bauunternehmer, Banken und Behörden den Vorgang des Bauens wahr. Die Beteiligten sind aufeinander angewiesen und verfolgen doch unterschiedliche Interessen. Das im Dike-Verlag erschienene Handbuch zeigt praxisorientiert die zahlreichen Risiken, die mit dem Bauen verbunden sind, auf. Die Autoren erläutern anschaulich, wie sich diese minimieren und bewältigen lassen.
Martin Kurer, Cornel Quinto, Walter Maffioletti (Hrsg.): Handbuch zum Bauwesen. Dike-Verlag, Zürich 2011. 350 S., Fr. 98.–.

Gute Grundrisse. Wo Menschen leben, braucht es Platz. Wenn Platz begrenzt ist, braucht es gute Ideen. Gute Beispiele helfen bei der richtigen Aufteilung des knappen Gutes. Eine Sammlung von vorbildlichen Entwürfen der letzten 50 Jahre enthält der «Grundrissatlas für den Wohnungsbau». Anschaulich werde diese mit Steckbriefen und Abbildungen im Massstab 1:200 beschrieben und bewertet.
Oliver Heckmann, Friederike Schneider (Hrsg.): Grundrissatlas Wohnungsbau. Birkhäuser-Architektur-Verlag, Basel 2011. 335 S., Fr. 86.–.

Hommage an die Garage. Wer schöne Autos mag, will diese auch zeigen. Statt in der dunklen Ecke der Tiefgarage lassen sie sich auch anständig unterbringen. 40 innovative Lösungen für die fahrbaren Schmuckstücke designbewusster Architektur- und Autoliebhaber sind in einem Buch vereint. Es zeigt in vielen Bildern, wie Einfamilienhaus und Garage sich zu einer ästhetischen Einheit verbinden lassen.
Andreas Vetter: Haus und Auto. Callwey-Verlag, München 2011. 176 S., Fr. 89.–.

Hoch hinaus. Das Zürcher Architekturbüro von Annette Gigon und Mike Guyer hat zahlreiche Projekte konzipiert und realisiert, darunter Museumsbauten, Wohnbauprojekte und Bürohäuser wie den Prime Tower. Der Begleitband zur Ausstellung in der ETH Zürich zeigt sie in dieser Werkdokumentation.
Gigon / Guyer Architekten – Arbeiten 2001 bis 2011. Lars Müller Publishers, Baden 2011. 607 S., Fr. 83.–.

Aus der Praxis

Präferenz für grüne Büros

Unternehmen achten bei der Wahl von Büroflächen vermehrt auf nachhaltige Aspekte

Der Schweizer Immobilienmarkt für Betriebsliegenschaften ist nach wie vor von einer hohen Dynamik geprägt. Eine neue Studie von CBRE und dem Center for Corporate Responsibility and Sustainability der Universität Zürich (CCRS), die auf einer Umfrage bei Akteuren aus der Immobilienwirtschaft basiert, zeigt den hohen Stellenwert, den diese der Nachhaltigkeit beimessen. Demnach beträgt das Potenzial für Investitionen in nachhaltige Gebäude mindestens 2 Mrd. Fr.

Festzustellen ist auch, dass die Zahlungsbereitschaft bei nachhaltigen Betriebsflächen im Vergleich zu den Vorjahren weiter zunimmt. Die Unternehmen sind bereit, gegenüber herkömmlichen Liegenschaften einen Aufpreis von rund 7% zu bezahlen. Dies ist ein wichtiger Hinweis für die Anbieter dieser Flächen. Wir schliessen daraus, dass hier eine bedeutende Nachfrage aus allen Segmenten – wie die Studie zeigt – auf ein Angebot trifft, das Nachhaltigkeit im umfassenderen Wortsinn oft nicht erfüllt. Dies bietet gerade in einem stagnierenden Markt für Gewerbeimmobilien Opportunitäten.

Sodann zeigt sich ein positiver Zusammenhang zwischen nachhaltigen Betriebsliegenschaften und der Arbeitsleistung von Mitarbeitenden. 43% der befragten Unternehmen sind der Meinung, dass die Produktivität ihrer Beschäftigten durch nachhaltig ausgelegt Betriebsliegenschaften positiv beeinflusst wird.

Für den Bericht «CRESS 2011/12» wurden grosse und mittlere Unternehmen befragt, die zusammen über rund 25 km² Betriebsflächen verfügen. Die hochgerechnete Nachfrage nach zusätzlichen Flächen für die nächsten zwei Jahre wird auf rund 5,4 Mio. m² geschätzt, von denen 2,3 Mio. m² explizit nachhaltig sein sollen. Letztere entsprechen dem erwähnten Investitionspotenzial von etwa 2 Mrd. Fr.

Stetig steigende Nachfrage

Die Zusatznachfrage geht vor allem von grossen Unternehmen sowie von Industriebetrieben aus. Das waren Be-



Gute Lage, guter Ausbau: Swisscom-Hochhaus in Winterthur.

GAETAN BALLY / KEYSTONE

triebe, die in den letzten Jahren eher vorsichtig expandierten oder konsolidierten. Sie haben trotz sich verdüsternden Wirtschaftsaussichten 2011 offenbar Zuversicht geschöpft. Gerne wird vergessen, dass es auch 2011 wieder rund 30 000 zusätzliche Beschäftigte in der Schweiz gab, davon 10 000 im Industriesektor. Diese Personen und die dazugehörigen Betriebseinheiten benötigen offensichtlich mehr Fläche.

Auch wenn die Befragung stattfand, bevor die Stärke des Schweizerfrankens im Sommer 2011 einen Höhepunkt erreichte und die Unsicherheit der Märkte ausreichend ihren Niederschlag fand, dürfte die Nachfrage aufgrund dieser Fakten nicht komplett einbrechen.

Für Investoren ist vor allem der Aufpreis von nachhaltigen Betriebsimmobilien gegenüber herkömmlichen Liegenschaften von Interesse. Verglichen mit den Ergebnissen der vergangenen drei Jahre, zeigt sich in der jüngsten Studie, dass die Anzahl der Unternehmen mit Zahlungsbereitschaft für nach-

haltige Betriebsliegenschaften von etwa 41% (2009) auf 51% (2011) deutlich zugenommen hat.

Die Zahlungsbereitschaft ist bei eher langfristigen Kauf- gegenüber eher kurzfristig orientierten Mietentscheidungen höher. Während bei Kaufentscheidungen im Jahr 2009 noch etwa 43% der befragten Unternehmen bereit waren, für nachhaltige Betriebsflächen einen Aufpreis zu zahlen, sind es 2011 bereits 65%. Bei repräsentativen Nutzflächen, etwa für Büros, ist die Zahlungsbereitschaft am grössten, und zwar unabhängig von Kauf oder Miete. Auch bei Verkaufsflächen ist eine erhöhte Zahlungsbereitschaft vorhanden (38% der Unternehmen). Die Anteile liegen damit deutlich über jenen für Lager- und Gewerbeflächen.

Höhere Produktivität

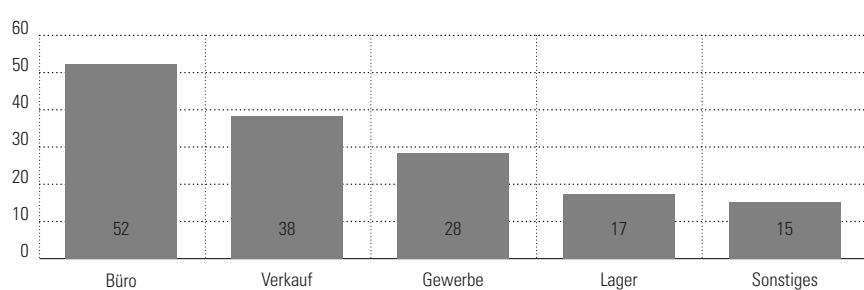
Dass nachhaltige Betriebsimmobilien einen positiven Nutzen stiften, zeigt sich auch im Zusammenhang mit der Arbeitsleistung der Mitarbeitenden. 43% der Unternehmen sehen eine positive Wirkung insbesondere von Tageslichtbedingungen, der Qualität von Raumluft und der Raumgestaltung. 86% führen die höhere Produktivität auf eine gesteigerte Motivation der Mitarbeitenden und weniger krankheitsbedingte Abwesenheiten zurück.

Erika Meins

Erika Meins ist wissenschaftliche Mitarbeiterin am Center für Nachhaltigkeit und unternehmerische Verantwortung der Universität Zürich (CCRS) und Co-Autorin der von CCRS und CBRE veröffentlichten Studie «Corporate Real Estate and Sustainability Survey – Betriebsimmobilien und Nachhaltigkeit in der Schweiz». Download der Studie: <http://nzz.to/A58qVs>.

Wertschätzung für nachhaltige Liegenschaften

Anteil von Unternehmen mit höherer Zahlungsbereitschaft für gute Objekte (Kauf/Miete) in %

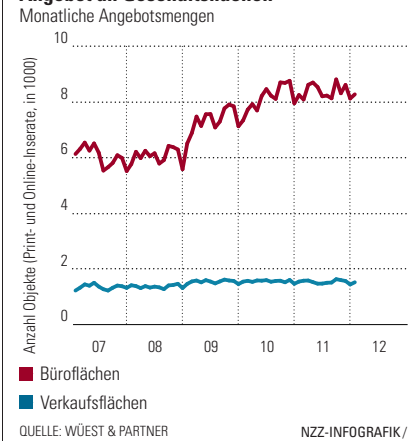


QUELLE: CBRE/CCRS – STUDIE CRESS 2011/2012

NZZ-INFOGRAFIK / saf.

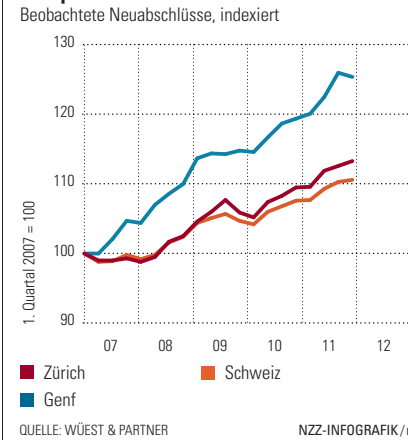
Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen

Angebot an Geschäftsflächen



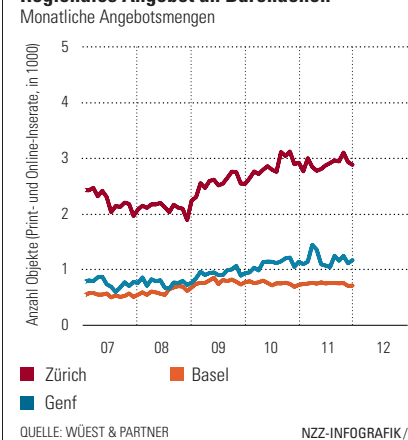
QUELLE: WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK / cke.

Mietpreise Büroflächen



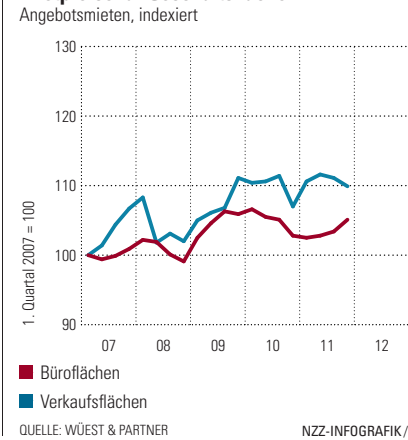
QUELLE: WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK / mfe.

Regionales Angebot an Büroflächen



QUELLE: WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK / cke.

Mietpreise für Geschäftsflächen



QUELLE: WÜEST & PARTNER NZZ-INFOGRAFIK / cke.



Entdecken Sie das Neueste aus der Welt der Immobilien.

Täglich auf www.rhombus.ch

