

Können Mondhäuser die Welt retten?

Wie natürliche Materialien und altes Wissen die Baubranche nachhaltiger machen können. *Von Rachel Fassbind*

In der Schweiz verursacht das Bauwesen laut Bundesamt für Umwelt 84 Prozent des Abfalls, höchstens ein Fünftel wird wiederverwertet. Ex-Skiprofi Dani Albrecht hat sich dieser Problematik angenommen. Seine Lösung: Mondhäuser.

Bis klimaneutrale, rezyklierbare Baumaterialien verfügbar sind, dauert es noch rund 30 Jahre. Das ist kritisch, denn Rohstoffe wie Sand sind begrenzt und werden aktuell stärker abgebaut denn je. Daraus entsteht Bauschutt, sogenannter Sondermüll, welcher selten Wiederverwertung findet.

Rückbauanleitungen für Gebäude

«Die Baubranche ist einer der weltweit größten und emissionsreichsten Sektoren», erklärt Harald Professner, Head Business Development der Rhombert Holding GmbH, in seinem Keynote-Referat an der Konferenz «Circular Economy Entrepreneurs». Während in der Automobilindustrie die Bauteile längst rezyklierbar sind, lege fast kein Bauherr eine Rückbauanleitung bei der Baueingabe vor. Argumentiert würde oft mit der langen Lebensdauer von rund 60 Jahren, aber in der Realität seien die Lebenszyklen der Einzelteile viel kürzer.

Um die Klimaziele zu erreichen, bedarf es laut Professner einer radikalen Veränderung der Bauprozesse. «Es braucht ein fundamentales Umdenken in der Baubranche – bei den Bauherren, Planern, Ausführenden und Betreibern», so der gelernte Handwerker sowie studierte Bau- und Wirtschaftsingenieur. Über die verwendeten Materialien, den Ressourcenverbrauch bei der Herstel-



Setzt auf Nachhaltigkeit beim Bauen: Ex-Skiprofi Dani Albrecht.

Rob Lewis

lung, den Austausch und die Wiederverwertung müsse man sich vor Baubeginn Gedanken machen. Ein enormes Optimierungspotenzial bei der Ressourcenverschwendung liegt in der Verlagerung der Wertschöpfung von der Baustelle in umliegende Betriebsstätten. Dadurch gestaltet sich auch der Montageprozess um einiges effizienter. «Es braucht ein fundamentales Umdenken in der Baubranche.»

Alternativen existieren

Hier kommen die Mondhäuser ins Spiel. Der effektive Zusammenbau eines Einfamilienhauses dauert nur fünf Tage, die verwendeten Ressourcen stammen aus lokalen Produktionen und das Holz aus der Region. Dabei wird auf naturfremde Stoffe wie Farben, Klebstoffe und Isolationsmaterial verzichtet. Was Ex-Skiprofi Dani Albrecht damit zu tun hat, lesen Sie im Interview.

«Es braucht ein fundamentales Umdenken in der Baubranche.»

Was inspiriert einen ehemaligen Weltmeister, Mondhäuser zu bauen?

Da ich durch den Spitzensport gewohnt bin, Extreme zu erreichen, wollte ich dies auch mit meinem Zuhause schaffen – es sollte für meine Familie, die Umwelt und mich so gesund sein wie möglich. Also setzte ich mich mit den Optionen auseinander. Bald kam Holz ins Spiel, im Wallis eine wichtige Ressource. Daraus wuchs eine Faszination und je mehr ich mich darüber informierte, desto grösser wurde der Wunsch, dieses Wissen mit anderen zu teilen.

Das Prinzip eines Mondhauses erinnert an den «Demeter»-Standard bei Lebensmitteln. Wie funktioniert das genau?

Das Mondholz wird nur an drei bis vier Tagen im Jahr gefällt, meist während der Wintermonate. Damit folgt man dem natürlichen Zyklus der Natur. Denn zu diesem Zeitpunkt haben die Bäume viel weniger Wasser im Stamm, weshalb sie trockener sind und nicht direkt verarbeitet werden müssen. Ausserdem verzichtet sich das Holz so weit aus weniger, besonders beim Bauen ist dies ein relevanter Faktor.

Ein solches Haus kostet rund 15 Prozent mehr als ein herkömmliches Haus. Warum lohnt sich die Investition?

Dieser Preisaufschlag ist gleichzusetzen mit einem zusätzlichen Zimmer oder einem ausgebauten Keller, jedoch erhält man hierfür ein Haus aus unbehandeltem Holz vom einheimischen Tal. Nicht nur beim Bau, sondern auch während der Wohnzeit werden Ressourcen eingespart, denn es verursacht kaum Unterhaltskosten. Ausserdem bleibt das Material länger in stand – dadurch verliert das Mondhaus weniger schnell an Wert.

Weshalb ist es für Sie so wichtig, auf natürliche Materialien zu setzen?

50–60 Prozent der Zeit verbringen wir zu Hause. Es ist nachgewiesen, dass Holzhäuser über ein besseres Raumklima verfügen und sich dadurch auch die Schlafqualität steigert. Das wirkt sich direkt auf das Wohlbefinden aller Bewohner aus, indirekt profitiert die Umwelt. Denn Farben, Lack und Leim gelten als Wohngift für Tiere und geben chemische Stoffe an die Umgebung ab. Weniger messbar hingegen ist der Einfluss auf die Ressourcenverschwen-

dung. Durch die Benutzung alternativer Energiesysteme und nachhaltiger Rohstoffe produzieren wir weitaus weniger Abfall. Die meisten Häuser sind ein grosser Haufen Sondermüll. Das wollten wir nicht.

«Die meisten Häuser sind ein grosser Haufen Sondermüll.»

Holzvorkommen in der Schweiz

Wäre es denn überhaupt möglich, alle Häuser aus Holz zu bauen? Laut Bundesamt für Umwelt können in der Schweiz jährlich rund sieben Millionen Kubikmeter Holz geerntet werden, ein durchschnittliches Einfamilienhaus in Holzbauweise benötigt rund 40 Kubikmeter. Damit könnten mindestens 175 000 Gebäude errichtet werden. Bei etwas mehr als einer Million Einfamilienhäusern schweizweit könnte man so in Zukunft gut jedes Gebäude aus Holz bauen. Eine weitere Herausforderung stellt das Bauen in die Höhe dar, was aber aktuell im Kanton Zug angegangen wird. Da entsteht am Bahnhof Rotkreuz das höchste Holzhochhaus der Schweiz, es ist 80 Meter hoch und umfasst 27 Geschosse.

Der Marktanteil bei Neubauten mit einer Tragkonstruktion aus Holz liegt seit über zehn Jahren bei fünf bis acht Prozent, jedoch wächst das Interesse. Für eine komplette Umstellung auf Holzbauten sind wir laut Professner noch nicht gerüstet, es fehlen Fachkräfte und Experten, die sich mit zirkulären Bauweisen auskennen. Erst mit einem enormen Anstieg der Nachfrage oder einer Änderung der Gesetzeslage wird sich dies wohl ändern.

Im Tiefzinsumfeld fit bleiben

Wie Covid-19 die Negativzinspolitik befestigt und was für Anleger wichtig ist. *Von Brice Hoffer*

Der Ausbruch von Covid-19 deutet auf eine längere Fortsetzung der Tiefzinsen hin, welche die Attraktivität der Immobilieninvestitionen unterstützen dürften. Dieses Umfeld birgt aber auch Nebeneffekte, die im Rahmen des Investitionsansatzes berücksichtigt werden müssen. Ein professionelles Investitionsmanagement wird dabei zentral, um von den positiven Aussichten für Immobilienanlagen erfolgreich profitieren zu können.

Am 15. Januar 2015 überraschte die Schweizerische Nationalbank die globale Finanzwelt mit der Einführung eines negativen Leitzinssatzes auf -0,75 Prozent. Zweck dieses geldpolitischen Entscheides war, der stetigen Aufwertung des Schweizer Frankens entgegenzuwirken und die damit wachsende Last für die Schweizer Exportwirtschaft zu verringern. Diese unkonventionelle Geldpolitik hat nun schon seit sechs Jahren Bestand und dürfte durch den Ausbruch von Covid-19 weiter gefestigt werden. Die Lockerung der Geld- und Fiskalpolitik rund um die Welt als Antwort auf den Pandemieschock, die unverändert teure Schweizer Währung sowie die ausbleibende Inflationsdynamik sind starke Argumente, die auf eine längere Beibehaltung der Schweizer Negativzinsen hindeuten.

Stützendes Umfeld für Immobilien

Das Niedrigzinsumfeld fordert die Anleger bei der Suche nach Investitionsoportunitäten heraus. Gerade Immobilien haben sich in diesem Umfeld in den

letzten Jahren als robuste Renditeträger bei diversifizierten Investitionsstrategien gezeigt. Ausser von stabilen Mietinnahmen profitierten Immobilienanleger auch von einem Aufwärtsdruck auf die Liegenschaftswerte, die durch das tiefe Niveau der risikofreien Renditen und die entstehende Kompression der Diskontsätze gestützt wurden. Gemäss Daten von MSCI und Wüest Partner erzielte ein diversifiziertes Bestandesportfolio im Schweizer Immobilienmarkt zwischen 2015 und 2019 im Schnitt eine Gesamtrendite von 6,2 Prozent p.a., wobei etwa 2,3 Prozent auf Wertsteigerung zurückzuführen waren. Die erwartete Fortsetzung der Tiefzinsen stützt also zunächst weiterhin die Perspektiven für Immobilienanlagen.

Nebeneffekte zu berücksichtigen

Gleichzeitig ist es bei anhaltenden Tiefzinsen aber auch umso wichtiger, auf die Robustheit und Diversifikation der Immobilienallokation zu achten. Niedrige Kreditzinsen tendieren dazu, die Bautätigkeit zu stimulieren, was in gewissen Teilmärkten und Sektoren zu einem Überangebot führen kann. Daraus entsteht eine Abschwächung der lokalen Marktstabilität, sodass zum Beispiel in gewissen peripheren Regionen und schwachen Mikrolagen des Schweizer Immobilienmarktes die Zuverlässigkeit regelmässiger Mietinnahmen sinkt. Ausserdem erschweren die wachsenden Transaktionspreise den Zugang zum direkten Investitionsmarkt. Ohne die entscheidende Portfoliogröße führt das zu einer Erhöhung der Risiken bei stark konzentrierten Positionen, wenn zum Beispiel nur eine oder sehr wenige Liegenschaften im Portfolio liegen. Trotz dieser Nebeneffekte dürften Immobilienanlagen im Tiefzinsumfeld als stabile Renditeträger sowohl bei kleineren als

auch grösseren Investoren im Fokus bleiben. In dem Umfeld steigt jedoch die Bedeutung eines professionellen Portfoliomanagements. Die Selektion der richtigen Lagen und Liegenschaften wird zunehmend zum Schlüsselfaktor, um von den guten Aussichten für die Anlageklasse profitieren zu können.

Investitionsmanagement im Fokus

Das stetige Wachstum der Immobilientransaktionspreise sowie die Zunahme des Wettbewerbs am Mietmarkt bedingen vermehrt ein intensives und professionelles Investitionsmanagement für die Akquisitionstätigkeit, die Liegenschaftsverwaltung sowie die Portfoliostrategie. Ausserdem nimmt die Komplexität direkter Immobilieninvestitionen durch laufend neue strategische

und operationelle Entwicklungen, wie zum Beispiel die ganzheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeit sowie die Integration digitaler Technologien, zu. Bei vielen Investoren, die eine zu geringe Grösse des direkt gehaltenen Immobilienportfolios aufweisen, dürfte die Bewältigung der erwähnten Herausforderungen entweder ausser Reichweite sein oder sonst zu hohen Kosten und zusätzlichen Risiken führen.

Je nach Komplexität und Grösse des erwünschten Immobilienengagements können bestehende Fondslösungen oder ein auf das Portfolio des Kunden massgeschneidertes Mandat bei einem grösseren Anbieter einen Mehrwert bieten. Dies ermöglicht interessante Effizienzsteigerungen sowie den Zugang zum Know-how eines breiten Experten-

teams und zu etablierten Investitionsprozessen. Von der Marktanalyse, in der Wachstumsregionen und -sektoren identifiziert werden, bis hin zur Pflege und Weiterentwicklung der einzelnen Liegenschaften anhand der übergeordneten Portfoliostrategie tragen diese verschiedenen Kompetenzen zur langfristigen Stabilität der Immobilienallokation bei. Die professionelle Abdeckung dieser vielfältigen strategischen Themen wird bei Investoren in naher Zukunft zentral sein, um in einer weiterhin vielversprechenden, aber zunehmend anspruchsvollen Immobilienanlagewelt fit zu bleiben.

Brice Hoffer ist Head of Real Estate Research & Strategy – DACH bei UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets.



Gerade bei anhaltenden Tiefzinsen ist es wichtig, auf Robustheit und Diversifikation der Immobilienallokation zu achten. *zvg*

Innovation: Der rote Faden zum Erfolg

Wie ein Sankt Galler Textilunternehmen nach 100 Jahren noch Awards gewinnt. *Von Rachel Fassbind*

Auch dieses Jahr wurde der Family Business Award wieder durch die AMAG vergeben, aufgrund der Covid-19-Sicherheitsmassnahmen aber im kleineren Rahmen. Die Gewinner stehen für Fortschritt und Qualität.

Anstatt im Kursaal Bern fand die neunte Ausgabe am Hauptsitz der AMAG in Cham statt. Unter Einhaltung der Sicherheitsvorgaben nahmen eine kleine Delegation der AMAG sowie Vertreterinnen und Vertreter der im Finale stehenden Unternehmungen teil. Die familiäre Stimmung passte ganz gut zur Vergabe des Preises, welcher jeweils ein vorbildliches Unternehmen in Familienbesitz auszeichnet. Damit sollen Schweizer und Liechtensteiner Firmen hervorgehoben werden, die besonders innovativ, nachhaltig und fortschrittlich handeln. Sind fleckenresistente Textilien und dehnbare Hemdkragen originell genug? Ja, befand die Jury und zeichnete die Metzler & Co. AG aus.

Geruchs- und fleckenresistent

Seit 2018 ist das Unternehmen in der vierten Generation in Familienbesitz. 1911 gründete Gebhard Metzler die Metzler & Co. AG, mehr als ein Jahrhundert später übernahmen nun die Zwillinge Alessia und Sandro Mastroberardino. Werden sie ebenso kreativ sein wie ihre Vorfahren? Diese haben unter anderem mit «Stretchcol» einen dehnbaren Hemdkragen entwickelt, der das Tragen von Krawatten erleichtert, und mit «Smellproof Plus» einen Stoff, der

schlechte Gerüche aufnimmt und erst beim Waschen wieder freigibt. Ausserdem schützt die neuartige Technologie vor Flecken. Ob Rotwein, Saucen, Ketchup oder Öl, die Flüssigkeiten perlen ganz einfach ab. Trotzdem bleibt der Stoff atmungsaktiv – ein optimales Produkt für kleckernde Buschauffeure oder schwitzende Banker.

Am Anfang war das Stickkissen

Sankt Gallen galt vom Mittelalter bis ins 19. Jahrhundert als Hochburg für Stickerei. Daher ist es kein Zufall, dass die Metzler & Co. AG ihren Hauptsitz in Balgach hat, von wo aus sie 1911 ihre Geschäftstätigkeiten gestartet hat. Nach und nach wurde die Produktion ausgeweitet, eine Umstellung auf Textilien erfolgte zum richtigen Zeitpunkt. Noch heute beeinflusst Sankt Gallen den Markt, ein halbes Prozent der weltweit verkauften Stickereien wird in der Ostschweiz hergestellt. Besonders High-Fashion-Brands schätzen die Qualität. Gerade die wird bei der Metzler & Co. AG grossgeschrieben, die Produktionsbetriebe sind nach STeP by OEKO-TEX® zertifiziert.

Global und vielseitig einsetzbar

Die Herstellung der Textilien findet inzwischen im Ausland statt, eine Reaktion auf die fortschreitende Globalisierung. Am Standort in der Slowakei werden mehr als 60 Mitarbeitende beschäftigt, welche jährlich rund 150 000 Hemden, Blusen, Poloshirts und ähnliche Textilien herstellen. Zu den Abnehmern gehören prominente Kunden wie etwa die Polizei, Rettungsdienste oder das Personal der SBB. Damit positioniert



Die Delegation der Metzler & Co. AG am AMAG-Hauptsitz in Cham.

AMAG

sich die Metzler & Co. AG als Marktführer im Bereich Corporate Fashion.

Nachhaltig die Zukunft sichern

Vorhersehbar ist der nächste Trend der Textilbranche, die Implementierung des zirkulären Wirtschaftsmodells und der Wandel zu ressourcenschonenden Verfahren. Darauf reagiert das Unternehmen mit seiner neusten Technologie Smellproof Plus wieder rechtzeitig. Denn dadurch können Ressourcen eingespart werden – pro Waschgang wer-

den je nach Modell rund 35 bis 70 Liter Wasser verschleudert, weniger häufig waschen lohnt sich also. Ausserdem kann so die Langlebigkeit der Kleidungsstücke verlängert werden. Eine Untersuchung von Greenpeace zeigt, dass 92 Prozent der Textilien weggeworfen werden, weil sie kaputt sind, ausgewaschen oder Flecken haben. Und eine Studie der Christlichen Initiative Romero zeigt: Inzwischen tragen wir unsere Kleidung nur noch halb so lange wie vor 15 Jahren.

FAMILY BUSINESS AWARD

Seit 2012 wird jährlich ein vorbildliches Schweizer oder Liechtensteiner Familienunternehmen ausgezeichnet, welches sich durch mehrjähriges überdurchschnittliches und nachhaltiges unternehmerisches Handeln positioniert hat. Mit dem Family Business Award sollen verantwortungsbewusstes Wirken und eine werteorientierte Unternehmensführung gefördert werden. Ausserdem erhalten diese Unternehmen so eine Plattform. Im Gegenzug wird die Öffentlichkeit auf die volkswirtschaftliche Bedeutung von Familienunternehmen in der Schweiz aufmerksam gemacht. Der Definition nach gelten als Familienunternehmen Firmen, deren Kapitalmehrheit im Familienbesitz ist. Zudem ist entweder das Verwaltungsratspräsidium oder die operative Geschäftsleitung durch ein Familienmitglied besetzt. Dies trifft auf beinahe 90 Prozent aller Firmen in der Schweiz zu, fast zwei Drittel der Erwerbstätigen arbeiten für ein Familienunternehmen. Die AMAG Group AG hat den Family Business Award zu Ehren ihres Gründers Walter Haefner ins Leben gerufen, der sich für eine echte und gelebte Firmenkultur eingesetzt hat.

Das will die Metzler & Co. AG ändern und setzt sich mit ihren 77 Mitarbeitenden für Innovation und Fortschritt ein. Damit fördern sie nicht nur das Wohlergehen der Unternehmung, sondern auch das der Umwelt.

Wir investieren in die Energieeffizienz unserer Liegenschaften. Davon profitieren unsere Mieter und unsere Aktionäre.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Mieter und Aktionäre. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

psp
Swiss Property