

Veränderte Rahmenbedingungen bringen Innovationen hervor

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



«Wer stillstehen bleibt, verliert.» Auf diese radikale Formel lässt sich die Wirkungsweise von Märkten – zumindest langfristig betrachtet – reduzieren. Märkte fordern alle Akteure, und insbesondere deren Fitness, permanent und unerbittlich heraus. Verschnaufpausen stehen per definitionem nicht auf dem Programm. Um die Wettbewerbsfähigkeit eines Unternehmens oder auch eines Immobilienportfolios zu festigen, stehen verschiedene Ansatzpunkte zur Verfügung: Kostensenkungsprogramme, Steigerung der Produktivität, Erschliessung von neuen Märkten sowie die Lancierung von Innovationen. Mit der Umsetzung oder Nichtumsetzung jeder dieser Optionen verbinden sich naturgemäss Chancen und Gefahren.

Immobilien sind als Produkte fast wie Natels zu sehen

Durch die oftmals langfristigen Anlagehorizonte bei Immobilien kann – fälschlicherweise – der Eindruck entstehen, dass die Uhren bei entsprechenden Engagements anders, sprich langsamer, ticken. Damit geht weiter auch die Einschätzung einher, dass man sehr viel Zeit besitzt und Entscheidungen auf die lange Bank geschoben werden können. Neue Rahmenbedingungen (u.a. Bilaterale Verträge), der technische Fortschritt sowie die zunehmende Internationalisierung von Arbeits- und Kapitalströmen stellen jedoch althergebrachte Denkmuster zunehmend in Frage. Ein Streifzug im Schweizer Immobilienmarkt zeigt erfreulicherweise, dass die Zeichen der Zeit vielerorts erkannt wurden und dass unabhängig vom konjunkturellen Verlauf viel Dynamik vor und hinter den Kulissen auszumachen

ist. Noch sind die Lebenszyklen von Immobilien nicht mit jenen von Natels vergleichbar, aber eine allgemeine Beschleunigung im schweizerischen Immobilienmarkt ist offensichtlich.

Erschliessen von neuen Immobilientypen im Vormarsch

Bereits haben wir uns durch die Berichterstattung in den Medien daran gewöhnt, dass Immobilienprojekte mit einem Kaliber von «Sihlcity» in der Schweiz lanciert und auch erfolgreich realisiert werden. Weitere Entwicklungsprojekte wie «Ebisquare» in der Agglomeration Luzern oder das Berner Einkaufs- und Freizeitzentrum «Westside» zeigen auf, dass das Repertoire im nationalen Anlageuniversum eine namhafte Ausdehnung erfährt. Wurde in der Schweiz über Jahrzehnte hinweg mehrheitlich konservativ in Mehrfamilienhäuser investiert, ist die wachsende Vielfalt der getätigten oder geplanten Investitionen nicht zu übersehen. Beispiele für die skizzierte Veränderung des Anlageuniversums sind Engagements in Hotels, in Logistikzentren oder auch in Wellnessanlagen (u.a. Bäderlandschaften). Die Avantgarde der Investoren geht gar noch einen Schritt weiter und beschäftigt sich mit der Anlage in klassische Infrastrukturbauten wie Brücken, Spitäler, Kraftwerke oder auch Schulhäuser. Das Realisieren und Finanzieren dieser Infrastruktur war und ist bis heute eine Domäne der öffentlichen Hand. Ob dieses Muster auch in Zukunft Gültigkeit besitzen wird, wird sich noch weisen.

Technische Möglichkeiten im Portfoliomanagement ausschöpfen

Eine zweite unternehmerische Stossrichtung besteht in der Mobilisierung von technologischen Innovationen. Institutionelle Investoren setzen heute durchs Band weg professionelle, massgeschneiderte Software im Bereich des Immobilienportfoliomanagements ein. Damit sollen sowohl die Kosten- als auch die Ertragstreiber im eigenen Portfolio erkannt und aktiv beeinflusst werden. Während vor gut zehn Jahren das entsprechende Wissen bei den Akteuren in der Branche noch weitestgehend fehlte, agieren heute gut ausgebildete Portfoliomanager. Sie sind mit ihrem Portfolio nicht mehr im Blindflug unterwegs, sondern begegnen den herausfordernden Aufgaben auf der Höhe der Zeit. Das in der Schweiz deutlich gestiegene Aus- und Weiterbildungsniveau im Umfeld von Immobilien begünstigte hier ein zügiges Umdenken. Technische Fortschritte im Bereich von elektronischen Datenräumen, der Digitalisierung von Plänen (CAD) und von Mietspiegeln und immer stärker auch der bezahlbare und operativ brauchbare Einsatz von geographischen Informationssystemen (GIS) haben dazu geführt, dass seit geraumer Zeit Nägel mit Köpfen gemacht werden und das blosses Dreschen von Schlagwörtern ein Ende hat. Es wird gehandelt. Noch herrschen in der Schweiz nicht fernöstliche Marktverhältnisse wie in Shanghai oder in Singapur. Trotzdem kann festgestellt werden, dass auch in der schweizerischen Immobilienwelt das einzig Stetige der Wandel ist. ●