

Wandel birgt Risiken und Chancen für Innovationen

Das diesjährige Real Estate Symposium in Baden zeigte praxisnah, welchen Trends die Branche Rechnung tragen sollte und welche Innovationen nachhaltigen Erfolg versprechen. Dabei wurde eines deutlich: Wenn die Zinsen steigen, wird die Immobilienwirtschaft in schwierige Zeiten geraten.

Das diesjährige Real Estate Symposium im Trafo in Baden stand ganz im Zeichen des Ausblickes in eine nahe Zukunft aus immobilienwirtschaftlicher Sicht. Welchen Trends sollte die Branche praxisnah Rechnung tragen und welche Innovationen werden nachhaltigen Erfolg versprechen? Fragen, die aufgrund des sich immer schneller verändernden wirtschaftlichen Umfelds und den Spekulationen um die Zinswende nicht einfach zu beantworten sind.

Das zeigte sich deutlich am Podiumsgespräch der Präsidenten der Fachkammern des SVIT, welche darüber diskutierten, wie sich die Immobilienwirtschaft in 10 Jahren darstellen wird. Zusätzlich wurde das Publikum mittels elektronischem Fragebogen anonym darüber befragt. Die Antworten aus dem Plenum überraschten: Der Glaube daran, dass in 10 Jahren umfassendes und vernetztes Wissen rund um Immobilien kostenlos erhältlich sein werden, überwog. «Euch braucht es in 10 Jahren nicht mehr», kommentierte Moderatorin Sonja Hasler daraufhin das Resultat der Einschätzung. Allerdings liess sich aus der Frage nicht direkt ableiten, ob das zukünftig kostenlos zur Verfügung stehende Immobilienwissen auch ohne professionelle Begleitung für Laien interessant oder anwendbar sein wird. Denn schon jetzt zeichnet sich ein Google-Wissen ab, welches sehr unübersichtlich ist und deshalb Raum für Fehlinterpretationen gibt. Für Gunnar Gärtner, Präsident der Schätzungsexpertenkammer des SVIT ist es deshalb klar: «Wir müssen die Jungen fördern und ihnen den Einstieg in die Immobilienberufe vereinfachen.» Eine Einschätzung, die von den anderen Fachkammer-Präsidenten unterstützt wurde. Für Christian Hofmann, Präsident der FM-Kammer des SVIT, bedeutet kostenlose Zugänglichkeit von Informationen aber nicht, dass auch die Qualität dieser Informationen gut ist. Im Gegenteil: «Die Ausbildung und das Know-how von Fachkräften wird immer nachgefragt und honoriert werden». Auch wenn sich die Werte im Wandel befinden.

Grosse Gefahren drohen

Nach Jahren eines kontinuierlichen Aufschwungs wird die Frage drängender, wie lange der Boom noch anhält. Zunehmende weltpolitische Unsicherheiten, der Handelsstreit mit den USA, eine hohe internationale Verschuldung – das alles droht, die Wirtschaft negativ zu beeinflussen. Doch trotz der dunklen Wolken am Horizont geht es der Immobilienwirtschaft in der Schweiz weiterhin gut. «Dennoch sind sich alle Player in der Immobilienwirtschaft

bewusst, dass die gesamtwirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, neue Technologien und der digitale Wandel Veränderungen innerhalb der Branche mit sich bringen werden», schrieb Martina Reinholz, Vizepräsidentin der FM-Kammer des SVIT ins Vorwort der Veranstaltung im Badener Trafo.

«Viel Optimismus», brachte Prof. Dr. Klaus Wellershoff in seinem Vortrag mit. Seine sarkastische Definition von Optimismus bezog sich aber darauf, dass eine Zinserhöhung in den nächsten Monaten nicht zu erwarten sei, «wenn sie aber kommt, dann wird dies mit der vorgängigen Inflation zu einer massiven Erhöhung führen». Damit sei sein Optimismus bereits erschöpft. Denn obschon Prognosen im Wirtschaftsbereich immer sehr unsicher seien, liess er durchblicken, dass der Immobilienwirtschaft schwierigen Zeiten bevorstehen, wenn die Zinssituation kehrt. «Wir wissen wenig, aber das wenige ist mächtig», sagte er denn auch resümierend, «und wir geben uns viel Mühe, das nicht wahr haben zu wollen». Seine Aussagen waren aber deutlich: Die langfristigen Wachstumstrends weisen abwärts, die Anlagepreisinflation nähert sich dem Ende und das Potential der nächsten Finanzkrise ist gewaltig. Mit der Zinssituation beschäftigte sich in seinem Vortrag auch Peter Kugler, Professor Emeritus an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel. Er veranschaulichte eloquent die Zusammenhänge zwischen niedrigen Zinsen in der Schweiz und der Rolle von Demographie, Geldpolitik und des internationalen Umfelds. Er setzte diese Erkenntnis in den Zusammenhang mit der Bedeutung für das Heute und was aus der Historie gelernt werden kann.

Wer bremst verliert

Um die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft – von BIM, Sharing und PropTechs ging es im ersten Teil der Tagung im Trafo. Tobias Wagner, Unternehmer und Verwaltungsrat (u.a. Real Estate Innovation Network) ging auf die Wichtigkeit der Digitalisierung ein: Immobilien repräsentieren mit über 50 Prozent den Löwenanteil am globalen Wert aller Assetklassen. Verglichen mit anderen Industrien stehe die Digitalisierung der Real Estate Welt erst am Anfang und verändere diese jetzt mit Macht. «Wer bremst verliert – Digitale Gewinner in der Immobilienwirtschaft», hiess das Thema von Richard Bachems Vortrag, Senior Advisor unter anderem bei der TerminAPP GmbH in München. «Wir müssen die Kundenbedürfnisse digital abholen ohne den Makler zu vergessen», hielt er fest. Weniger Papier und mehr Effizienz in der Objektvermarktung seien gefragt. «Und mehr Qualität durch intelligente Terminbuchung». Auch die Bauwirtschaft wird sich der Digitalisierung nicht verschliessen können, sagte Alar Jost, Head of BIM, Implenia Schweiz AG, Vorstand Bauen digital Schweiz (BdCH) und Vice Chair buildingSMART Chapter Switzerland. «Die Herausforderungen der Digitalen Transformation und der damit verbundenen Mehrwerte für alle Beteiligten ist gross».

Remi Buchschacher