

# Wettbewerb schafft Wert

## Plädoyer zur Förderung der kollektiven Intelligenz der Immobilienwirtschaft

Von Andreas Loepfe\*

Die gebaute Umwelt repräsentiert immense kulturelle und wirtschaftliche Werte. Der Marktwert der Schweizer Immobilien ohne Infrastrukturbauten übersteigt die Kapitalisierung der an der Schweizer Börse gehandelten Aktien und Obligationen bei weitem. Eine Analyse der Schweizer Immobilienwirtschaft zeigt, dass dieser Wert noch besser gepflegt und gemehrt werden kann.

Der Wert einer Liegenschaft bestimmt sich durch den subjektiv empfundenen Nutzen und damit durch die Zahlungsbereitschaft der Nutzer. Die Bedürfnisse der Nutzer werden aber oft zu wenig berücksichtigt, denn die Hauptakteure – Politiker und Raumplaner, öffentliche und private Investoren sowie Architekten – handeln nach ihren eigenen Mustern und häufig gegeneinander: Die Raumplanung erfolgte bis anhin technokratisch, Architekten hegen oft einen dogmatischen Führungsanspruch, und die Investoren verspüren häufig zu wenig Druck, sich an den echten Nutzerbedürfnissen zu orientieren.

### Nachholbedarf in Sachen Transparenz

Diese Situation dauert an: Mangels Transparenz ist die ökonomische Wertschöpfung der Akteure kaum messbar. Der fehlende Wettbewerbsdruck hemmt Innovationen und damit die Entwicklung der Branche. Weshalb etwas Ungewohntes versuchen, wenn damit nichts zu gewinnen ist? Durch die Verbesserung der Transparenz und des Wettbewerbs und durch eine verstärkte institutionelle Pflege des kollektiven Wissens könnten deshalb enorme ideelle und monetäre Wertsteigerungen dieses wichtigsten Vermögensteiles der Schweizer Volkswirtschaft bewirkt werden.

Je besser entwickelt der Immobilienmarkt, desto grösser ist auch die Transparenz. Die angelsächsischen Länder sind auf diesem Gebiet dem Rest der Welt voraus, wie sich exemplarisch an der Einführung von öffentlich zugänglichen Benchmarks für direkte Immobilienanlagen zeigt: Diese fand in Grossbritannien 1971 statt, in den USA 1982, in Australien 1984, in den Niederlanden 1995, in Deutschland 1996 und in der Schweiz schliesslich 2002. Dass es hierzulande mit der Transparenz noch nicht so weit her ist, zeigt sich auch im Bereich des Public Real Estate Management: Eine Studie der Universität St. Gallen ergab im Jahr 2006, dass 60% der Gemeinden ihre Immobilien-Kennzahlen nicht mit externen Referenzwerten vergleichen.

### Einheitliche Standards

Die Schweizer Immobilienwirtschaft holt allerdings mächtig auf: Seit 2005 gibt es eine Dokumentation des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) betreffend Finanzkennzahlen für Immobilien (sia d0213). Im gleichen Jahr wurde ein Performance-Index für die Immobilienvermögen der Anlagestiftungen eingeführt. Unter der Führung der RICS, der Royal Institution of Chartered Surveyors (Switzerland), entsteht zurzeit in Zusammenarbeit

mit der Schweizerischen Schätzungsexpertenkammer (SEK/Svit) und dem Schweizerischen Immobilienschätzerverband (SIV) eine einheitliche und mit internationalen Standards kompatible Immobilien-Bewertungsnorm. Die Veröffentlichung dieser Swiss Valuation Standards (SVS) ist für Mai 2007 geplant. Zugleich nimmt die Bedeutung der «true and fair view» in der privaten und öffentlichen Rechnungslegung zu. Dadurch wird der ökonomische Leistungsausweis zunehmend auch für externe Interessengruppen sichtbar.

### Universitäten als Wissensträger

Die an einem Benchmark gemessene relative Performance wird den Wettbewerb um die am stärksten wertschöpfende Nutzung und den besten Eigentümer von Immobilien («Best Owner») anregen. Performance-Zeitreihen ermöglichen zudem eine fundierte Beurteilung der Risiko-Rendite-Struktur von Anlage-Segmenten. Dadurch werden immer mehr Immobilien «investierbar». Ein Blick auf hochentwickelte Märkte zeigt, dass dort der Anteil von in Immobiliengesellschaften gehaltenen Liegenschaften erheblich höher ist: In Europa betrug er im Jahr 2004 im Schnitt 4%, in den USA hingegen erreichte er 12%, in Grossbritannien 17% und in Australien gar 52%.

Der Leistungswettbewerb fördert wiederum die kontinuierliche Verbesserung der relevanten Kenntnisse und Methoden. Für die Sammlung, Aufbereitung und Weiterentwicklung des kollektiven Wissens braucht es allerdings auch die entsprechenden Einrichtungen, wie Universitäten oder Forschungsstellen – ein Faktor, der in der Schweiz lange Zeit vernachlässigt wurde. So kennt das MIT in Cambridge, Massachusetts, beispielsweise schon seit 1983 ein Real Estate Center, und die Immobilienakademie der European Business School bietet in Deutschland seit 1990 ihr Kontaktstudium Immobilienökonomie an. Seit 2004 werden nun auch in der Schweiz mehrere Studiengänge auf Hochschulniveau angeboten; seit 2006 ist einer davon sogar beim international führenden Branchenverband RICS akkreditiert. Zudem wurde die von den Verbänden getragene immobilienwirtschaftliche Grundausbildung massiv verbessert.

Zur Entwicklung einer kollektiven Intelligenz der Immobilienwirtschaft mangelt es aber nach wie vor an einem wissenschaftlich fundierten, umfassenden Verständnis der Immobilienmärkte und an interdisziplinären Fähigkeiten. Beides könnte Raum schaffen für eine bessere Interaktion der Beteiligten und damit für schnellere und hochwertigere Lösungen. Ein Beispiel dafür, wie wichtig eine intelligente Planung ist, liefern die Grossprojekte um den Zürcher Hauptbahnhof. Unter den Titeln HB Südwest und später Eurogate wurde seit den 1970er Jahren ein komplexes Grossprojekt über den SBB-Gleisen geplant. Im Mai 2001 wurde Eurogate definitiv gestoppt; 60 Mio. Fr. Planungskosten mussten abgeschrieben werden.

### Fortschritte in Zürich

Im Jahr 2003 begannen die SBB gemeinsam mit der Post und der Stadt Zürich unter dem Titel

Stadtraum HB ein neues Projekt zu entwickeln. Anders als beim Vorprojekt, wo bildlich gesprochen der Kuchen bereits verteilt war, bevor er gebacken wurde, stand hier zunächst die Wertschöpfung des Gesamtprojektes im Vordergrund. Dank einem frühem Einbezug der Ansprüche, aber auch der Intelligenz entscheidender Interessengruppen und dem Verzicht auf Dominanzansprüche einzelner Beteiligter kommt das Projekt nun gut voran. Es setzt sich die Erkenntnis durch, dass fundiertes Wissen Diskussionen versachlicht und Feindbilder abbaut. Die Zusammenarbeit – besonders auch zwischen öffentlichen und privaten Akteuren – gewinnt dadurch an Qualität und Effizienz. Das Potenzial ist enorm: Eine 1%ige Wertsteigerung der gebauten Umwelt entspricht betragsmässig einer etwa 5%igen Erhöhung der jährlichen volkswirtschaftlichen Wertschöpfung der Schweiz. Da lohnt es sich doch, etwas vertiefter darüber nachzudenken.

\* Andreas Loepfe MRICS ist Leiter Real Estate Research & Strategies der Zurich, Senior Portfolio Manager der Immobilienvermögen der Zürich-Anlagestiftung und VR-Präsident des Center for Urban and Real Estate Management (CUREM).