



Immobilienwirtschaft Schweiz: Akteure, Prozesse und Geschäftsmodelle

Dr. Peter Staub, CEO pom+Consulting AG

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Schweizer Immobilienwirtschaft ist unbestritten. Sie macht rund 10% des BIP aus und beschäftigt aktuell über 560'000 Vollzeitangestellte (rund 15% aller VZA). Eine funktionierende Immobilienwirtschaft ist also entscheidend für eine gesunde Schweiz. Umso relevanter ist, dass sie sich frühzeitig auf Veränderungen einstellt und eine marktübergreifende Transparenz geschaffen wird.

Angesichts der jährlich erwirtschafteten Wertschöpfung von 70 Mia. Franken ist es erstaunlich, dass bis heute umfassende und konsolidierte Daten über die Immobilienbranche kaum vorhanden sind. Bis vor wenigen Jahren war einzig der Wohnungsbestand dank dem Bundesamt für Statistik gut dokumentiert, während über die Branchenakteure und deren Prozesse entlang des Lebenszyklus von Immobilien (Entwicklung, Finanzierung, Produktion, Vermarktung, Bewirtschaftung und Wiederverwertung) und deren Wertschöpfung kaum Daten vorhanden waren.

Diese Lücke wurde 2014 durch pom+ und Rütter & Partner in Kooperation mit dem BWO, ARE, HEV und weiteren Partnern aus der Wirtschaft mit der Studie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz geschlossen und erstmals Aussagen über das Bauwerk Schweiz, deren Akteure, Prozesse über den ganzen Lebenszyklus & Wertschöpfung erhoben. Bis Ende 2019 wird diese Studie erneuert und mit neusten Daten aktualisiert. So umfasste 2017 der Schweizer Gebäudepark 2.7 Mio. Gebäude mit einem Erstellungswert von rund CHF 3.7 Bio. (75% davon im Hochbau, 25% Tiefbau) und verfügte per Ende 2017 über 1 Mia. m² Geschossfläche. Knapp zwei Drittel davon entfallen auf Wohngebäude, die mit einer Zunahme von rund 14% der Flächen zwischen 2011 und 2017 auch die grösste Veränderung erfahren.

Fläche wird zunehmend zu einem knappen (und teuren) Gut in der Schweiz. Speziell in den grossen Städten wie Genf, Zürich und Basel führt das Platzproblem zu sozialen und umweltspezifischen Herausforderungen. Der Verdichtungsdruck und die Anzahl Einpersonenhaushalte fördern zunehmend neue Wohnformen wie Micro-Living und Co-/Cluster Living. Solche Trends haben Auswirkungen auf die Rollen und Prozesse der Akteure und erfordern neue Geschäftsmodelle, in deren Zentrum die Kundenbedürfnisse – in der Regel die Bedürfnisse der Mieter / Nutzer und der Eigentümer – stehen, sowie natürlich die Wertschöpfung, resp. die Kosten.

Bei den Kosten steht zunehmend die Lebenszyklusbetrachtung im Fokus und nicht mehr nur auf die Konzentration auf Baukosten! So gewinnen Nachhaltigkeit und Betriebskosten an erheblicher Bedeutung. Spannend bei dieser Betrachtung ist, dass Betriebskosten bei neueren Wohngebäuden zwischen 18-23% tiefer sind als bei Bestandsgebäuden mit Baujahr vor 2010. Dafür sind bei neueren Bauten die Stromkosten aufgrund der stärkeren Technologisierung höher, Wärme- und Wasserverbrauch jedoch massiv tiefer. So ist das Potenzial zur Kostenoptimierung bei Altbauten am höchsten.

Das hindert allerdings private Immobilienbesitzer nicht daran, ihre Gebäude bis in die Ewigkeit zu renovieren, während professionelle Eigentümer eher auf Neubauten setzen. Nicht zuletzt auch unter dem Aspekt der zunehmenden Bedeutung und Potenzial der Digitalisierung! Private Eigentümer sind hier weiter im Dornröschenschlaf.

Referenz: Staub Peter, Rütter Heinz & al. (2014). *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz*. Zürich: pom+, HEV Schweiz.