

Immobilien-Summit 2024

# Wege aus der Bauflaute

Die zehnte Ausgabe des Immobilien-Summit der Flughafenregion Zürich widmete sich dem Menschen als zentralem Faktor der Branche. Und der drängenden Frage, wie dem mangelnden Wohnungsbau und der daraus resultierenden Preisinflation begegnet werden kann.

Von Ben Kron



Unter dem Leitthema «Human Power: Mensch. Netzwerk. Erfolg.» fand die zehnte Ausgabe des Immobilien-Summit der FRZ Flughafenregion Zürich statt.

Welches sind die aktuellen Trends und künftigen Entwicklungen der Immobilienbranche? Unter dem Thema «Human Power: Mensch. Netzwerk. Erfolg.» widmete sich der Immobilien-Summit des Vereins FRZ Flughafenregion Zürich der Aufgabe, innovative Ansätze vorzustellen und eine breit angelegte Diskussion innerhalb der Branche anzuregen.

Der Event der Immobilienbranche Immobilien-Summit feierte heuer mit der zehnten Ausgabe ein kleines Jubiläum und ist ein Treffpunkt der Player der dynamischen und rasch wachsenden Wirtschaftsregion: Allein im Innovationspark Zürich in Dübendorf sollen langfristig 12 000 bis 15 000 hoch qualifizierte Arbeitsplätze

entstehen, wie der Dübendorfer Stadtpräsident und zugleich FRZ-Präsident André Ingold eingangs betonte.

## Erfolg nur gemeinsam möglich

Auch FRZ-Geschäftsführerin Rahel Kindermann Leuthard würdigte das Jubiläum der Flughafenregion und wies darauf hin, dass die FRZ nicht nur ein Wirtschaftsnetzwerk, sondern auch eine treibende Kraft für die Standortentwicklung sei. Das Thema des Summits umriss Kindermann wie folgt: «In allen Bereichen unseres Lebens hat die Komplexität längst ein Ausmass erreicht, in der Erfolg nur noch gemeinsam mit anderen möglich ist.»

Komplex ist auch das Aufgabengebiet von Lydia Naef: Als Chief Real Estate Of-

ficer verantwortet sie das Immobilienmanagement der Flughafen Zürich AG, wobei sie umfangreiche und höchst unterschiedliche Projekt betreuen muss. Naef hat den Posten vor rund zwei Jahren übernommen und trägt die Verantwortung für alle Immobilien des Flughafens über den gesamten Lebenszyklus. Das Portfolio reicht dabei von den Terminalgebäuden, Bürozentren, Logistik- und Wertgebäuden bis hin zum Grossprojekt The Circle, das zusammen mit Swiss Life 2020 abgeschlossen wurde.

## BIM, IoT, AI und VR

Naef unterstrich in ihrem Referat die Bedeutung der menschlichen Leistung und die Integration digitaler Technologien zur Optimierung von solchen Immobilien-



Der Dirigent, Produzent und Coach Christian Gansch zieht Parallelen zwischen einem Orchester und einem Unternehmen – und spielt fürs Publikum die Luftgeige.

projekten. So nutzt die Flughafen AG Building Information Modeling (BIM), Internet of Things (IoT), künstliche Intelligenz (AI) und Virtual Reality (VR), um den gesamten Lebenszyklus von Immobilienprojekten zu verwalten. «Ohne digitale Technologien wäre das Verwalten eines Immobilienportfolios heute nicht mehr möglich. Sie Diese Technologien tragen dazu bei, Prozesse zu optimieren, Kosten zu senken und die Effizienz zu steigern.» Paradebeispiel hierfür ist die Entwicklung des neuen Dock A, bei dem mittels digitalen Tools eine nahtlose Integration von Planung, Bau und Betrieb dieses hoch komplexen Projekts erreicht werden soll. Komplex präsentiert sich auch die Lage auf

dem Immobilienmarkt, wie Claudio Saputelli ausführte, der Chief Investment Officer Global Real Estate bei UBS Switzerland AG. Denn während die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz in der ersten Jahreshälfte 2024 die 9-Millionengrenze überschritten hat, kommt die Bautätigkeit dem Wachstum der Wohnbevölkerung nicht nach. Folge: ein anhaltender Inflationsdruck auf die Immobilienpreise.

## Frustrierender Spiessrutenlauf 10 000 Wohnungen Angebotslücke

Saputelli spricht von einer veritablen «Bauflaute»: «Die Angebotslücke beträgt aktuell rund 10 000 Wohnungen pro Jahr.» Als Gründe sieht er einen zu hohen Leer-

stand bis zur Pandemie, hindernde regulatorische Vorschriften, ausufernde Einsparungen im verdichteten Bauen, ineffiziente Bewilligungsprozesse und nicht zuletzt gestiegene Bau- und Finanzierungskosten. «Vielversprechende Bauvorhaben mutieren so schnell zu einem teuren und frustrierenden Spiessrutenlauf.»

Saputelli nennt auch einige Stellschrauben, mit denen die Wohnungsknappheit entschärft werden könnte. Gefragt sei wirtschaftlicher Pragmatismus seitens der Entscheidungsträger, wie aber in den Fängen unterschiedlicher Ideologien und Interessen der politischen Parteien verstrickt seien. «Die Folge sind gebetsmühlenartige Schuldzuweisungen, die gleichzeitig Orientierungslosigkeit offenbaren.»

## Zuhören, Lernen, Handeln

Einen konstruktiven Ansatz präsentierte zum Schluss der Veranstaltung Christian Gansch, Dirigent, Produzent und Coach: Er vergleicht die Struktur und Dynamik von Orchestern mit denen von Unternehmen und sieht in beiden Bereichen dieselben komplexen Kommunikations- und Führungsprozesse am wirken.

Gansch plädiert für eine orchestrale Geisteshaltung, die auf gegenseitigem Zuhören, Lernen und Handeln basiert, und die nicht nur in Unternehmen, sondern auch in der Gesellschaft insgesamt angewendet werden kann. «Durch die Betonung von Teamarbeit und individueller Verantwortung schaffen wir ein Modell, das sowohl die individuelle als auch die kollektive Leistung fördert.» ■



Rund 650 Teilnehmende kamen zur Jubiläumsausgabe des Summit in die Mehrzweckhalle «The Hall» in Dübendorf ZH.