

Kolumne

# Simplify real estate

*Für Anleger zeigt sich, wer sein Immobilien-Portfolio zukunftstauglich gemacht hat. Klare Strategie, gute Diversifizierung – solche Portfolios kommen besser durch die Krise. Doch welche Immobilien-Assetklasse ist zukunftsfähig?*

Von Beate Lichner



Beate Lichner, MRICS und Mitglied bei wipswiss, ist Inhaberin von Lichner Projects. Wipswiss ist die Plattform für Frauen in der Schweizer Immobilienwirtschaft.

In Zeiten von Covid-19 divergieren die Analysen für die einzelnen Marktsegmente massiv. Wem soll man glauben? Wer hat den besten Algorithmus? Da Algorithmen auf vergangenheitsbezogenen Daten basieren, tun sie sich schwer mit Disruption. Um Trends aufzuspüren sind Intuition, Unternehmergeist und Kreativität gefragt.

Beispiel Büro: Brauchen wir zukünftig weniger Büroflächen, weil mehr Menschen im Home Office arbeiten? Doch jene im Büro müssen mehr Abstand halten. Bedingt dies – für eine gewisse Zeit – einen höheren Flächenverbrauch? Ja, aber gebraucht werden flexibel nutzbare Flächen. Eine grosse Rolle wird die Erfassung digitaler Daten zur Gebäudenutzung spielen. Weiss man, wie sich die Menschen im Gebäude bewegen, kann man die Nutzung optimieren und auch Konzepte entwickeln, die helfen, Distanz zu wahren. Covid-19 wird der digitalen Gebäudeautomatisierung einen Schub geben. Ein zentrales Thema für die Akzeptanz ist der Datenschutz. Dies bedingt Vertrauen in Betreiber und Anbieter der Systeme. Auch die Kosten stehen in diesen Zeiten im Fokus. Pffiffige Produkte mit günstigen Mietpreisen sind gefragt. Einfache Strukturen, modulare Bauweise, ökologisch nachhaltig. Simplify real estate!

## *Light Industrial mit Investitionspotenzial*

Investitionschancen wird es auch im Bereich Light Industrial geben. Der Trend von Unternehmen zur Bilanzverkürzung durch Verkauf der Immobilien wird anhalten. Sale & Lease back setzt Kapital frei. Auch KMU sind bereit, auf Eigentum zu verzichten und stattdessen Flächen anzumieten. Dies erhöht ihre Flexibilität und ist oft günstiger. Neue Betreiberkonzepte, bieten die Gewerbeflächen – gut gemanagt – zur Miete an. Für Anleger ergeben sich hier neue Möglichkeiten, sowohl zur Diversifizierung als auch zur Rendite-Optimierung.

Spannend ist, ob Covid-19 den Trend zu kleineren Wohnungen, bis hin zu Microliving Konzepten, verlangsamt. Die Zahl der Single Haushalte steigt. Doch derzeit bewohnt ein Single doppelt so viel Wohnfläche wie der Durchschnitt. Knappere Budgets und hohe Mietpreise in den Zentren könnten dazu führen, dass sich der Trend «Wohnen in der Stadt» umkehrt. «Back to the Countryside»

könnte mit der Dezentralisierung der Arbeitsplätze ein neues, stimmiges Lebenskonzept werden. Effizienzgewinn durch weniger Zeit im Verkehr. Die neue Tendenz zu dezentralem Arbeiten ist eine Chance für Standorte ausserhalb der Zentren.

### *Immobilienbewertungen aktuell*

Eine Herausforderung, insbesondere für institutionelle Investoren, sind aktuell die Immobilien Bewertungen. Zuweilen fallen diese bei zwei Gutachtern für dasselbe Objekt deutlich auseinander. Nachfrageschock, Angebotsschock und Unsicherheitsschock? Wie kann man dies einpreisen?

Was machen Sie als Investor also in diesen Zeiten? Wahrscheinlich folgen Sie jenen Analysten, die Sie in Ihrer Meinung bestätigen. Dies ist menschlich und muss nicht falsch sein. Sie nutzen Ihren Instinkt als «internen Algorithmus», den sie über viele Jahre Berufserfahrung mit Daten gefüttert haben. Sie kennen den Hintergrund und die Herkunft der Analysten und können deren Ergebnisse werten. Deshalb sind Sie auch nicht durch künstliche Intelligenz ersetzbar. Und die absolute Objektivität gibt es ohnehin nicht. Als Kunde/Investor hilft Ihnen Vertrauen. Vertrauen in die eigene Einsichtsfähigkeit, aber auch Vertrauen zu ihren Mitarbeitern und Geschäftspartnern. Vertrauen in die Intelligenz des Menschen, unterstützt durch Systeme, aber nicht ersetzt durch sie. Die Corona Krise wird uns Effizienzgewinne bringen.



**In wenigen Schritten  
in Ihr neues Zuhause!**



Admicasa ist Ihr Partner für sämtliche Bereiche des Immobilienwesens. Das im Raum Thurgau ansässige Unternehmen ist eine bekannte Grösse im Bereich Mietliegenschaften. Weit über die Kantonsgrenze hinaus erfüllt Admicasa auch Ihre Immobilien-Träume.

**Kontaktieren Sie uns!  
Wir freuen uns auf Sie.**