«Auf allen Ebenen politisch Einfluss nehmen»

Seit Mitte 2015 sind rund 20 Gesamtdienstleister im neuen Verband Entwicklung Schweiz zusammengeschlossen. Präsident Martin Schmid möchte, dass sich die Bau- und Immobilienbranche mit positiven Lösungsansätzen in der Politik stärker einbringt. Obwohl Schmid derzeit ein Abflauen des Immobilienbooms sieht, bleibt er optimistisch für die Entwicklung der Schweiz.

Björn Zern aus NZZ yearbook Real Estate 2015/2016

Zur Person

FDP-Ständerat Dr. Martin Schmid (47) ist seit Mitte 2014 Präsident des Branchenverbandes Entwicklung Schweiz. Der Rechtsanwalt ist u. a. Mitglied der Urek sowie von zahlreichen Verwaltungs- und Stiftungsräten.

Herr Schmid, es wird viel von Überhitzung des Immobilienmarktes gesprochen. In welcher Verfassung befindet sich die Branche wirklich?
Wir kommen aus einer Boomphase. Zudem haben sich die politischen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren verändert. Daher wird unsere Branche in Zukunft wohl kleinere Brötchen backen müssen. Dies darf die Gesamtdienstleister jedoch nicht beunruhigen, da sie einen langfristigen Planungshorizont haben. Auch sind die Abläufe und Verfahren bei Bauprojekten sehr anspruchsvoll und komplex. Für unsere Mitgliedsfirmen steht nicht das Bauen allein, sondern der Lebenszyklus eines Gebäudes im Fokus.

Was verstehen Sie darunter genau?
In der Regel wurde beim Bau einer Immobilie bisher vor allen Dingen an die reinen Baukosten und die am Anfang zu tätigenden Investitionen gedacht. Dies spiegelt sich auch in der Submissionsgesetzgebung wider. Unser Verband ist überzeugt, dass künftig auch die Unterhalts- und Betriebskosten bei einer Ausschreibung berücksichtigt werden müssen. Dies kann dazu führen, dass die reinen Baukosten zwar teurer sind, die gesamten Kosten über den Lebenszyklus einer Immobilie jedoch sinken. Es ist wichtig, dass hier das beste und nicht das billigste Angebot zum Zuge kommt.

In den letzten Jahren wurde die Regulierung auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft verschärft. Wie stark behindert diese Tendenz Ihre Branche?

Die Bauwirtschaft ist nach der Lebensmittelbranche die am stärksten regulierte Branche in der Schweiz, wie Umfragen zeigen. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten bei Bund, Kantonen und Gemeinden verkomplizieren dies nochmals. Mit «Entwicklung Schweiz» wollen wir auf allen Ebenen politisch Einfluss auf die Regulierung nehmen und mit unserer Kompetenz positive Lösungsansätze einbringen.

Immer wieder kippen die Bürger selbst interessante Projekte. Ist die direkte Demokratie ein Hemmnis für die Entwicklung der Schweiz?

Die Schweiz ist ja trotz – oder gerade wegen – der direkten Demokratie ein Erfolgsmodell. Unsere Mitglieder haben gelernt, mit diesen Herausforderungen umzugehen. Natürlich ist die Enttäuschung gross, wenn ein Projekt nach einer Abstimmung nicht realisiert werden kann. Allerdings nehmen unsere Mitgliedsfirmen die Herausforderungen an und damit auch die Bedürfnisse der Bevölkerung ernst. So können vielfach Konfrontationen vermieden werden, die sowieso nicht zum Erfolg führen würden. Dennoch sind die Risiken für Gesamtdienstleister und Investoren recht hoch. Das ist nicht zu bestreiten.

Wie könnte hier gerade für Investoren mehr Rechtssicherheit geschaffen werden?

Die öffentliche Hand könnte schon sehr früh verlässliche Planungsunterlagen zur Verfügung stellen, um die Planungs- und Investitionskosten gering zu halten. Ausserdem sollten die Einspracheverfahren verkürzt und die Einsprachemöglichkeiten ans Bundesgericht beschränkt werden. Oft geht es bei den Einsprachen nur um die Verzögerung von Projekten, aber nicht um berechtigte Anliegen. Ein Missbrauch der Verfahren sollte verhindert werden, besonders wenn es nur darum geht, finanzielle Zahlungen zu erwirken.

Wie stark wird sich «Entwicklung Schweiz» in politische Prozesse einbringen und wo sehen Sie weitere Betätigungsfelder?

Wir versuchen nicht, uns mit medialem Getöse Aufmerksamkeit zu verschaffen. Es geht uns vielmehr darum, der Bundesverwaltung und den anderen Entscheidungsträgern auf Stufe Kantone und Städte mit unserer Sachkompetenz rund um Bauen und Investieren in Immobilien Lösungen vorzuschlagen.
Als ich vor zwei Jahren das Amt als neutraler Präsident von «Entwicklung Schweiz» übernommen habe, war es wichtig, intern die Reihen zu schliessen. Nach der internen Konsolidierung steht nun die verstärkte Aussenwirkung auf dem Programm. Dazu gehört es auch, neue Themen wie beispielsweise den Ersatzneubau verstärkt ins Gespräch zu bringen. Im Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050 und der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung müssen hier kluge Lösungen, beispielsweise im energetischen Bereich, gefunden werden. Auch die Entwicklung von alten Industriearealen ist ein wichtiges Thema, wo unsere Mitglieder eine hohe Kompetenz aufweisen. Insbesondere in Städten hat der Ersatzneubau grosses Potenzial. Denn der Wiederaufbau eines Projektes ist oft die bessere Lösung als die Sanierung.

Welche Hemmnisse gilt es bei den Ersatzneubauten zu beseitigen?

Auch hier hat die Regulierung einen erheblichen Einfluss. Wenn eine höhere Ausnutzungsziffer erreicht werden soll, die das Projekt für einen Investor attraktiver macht, muss in der Regel ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden. Wichtig wäre es, den Entwicklern weniger Vorschriften zu machen, sondern Anreize zu schaffen und Gestaltungsspielräume offenzulassen. Nur so entstehen auch echte Innovationen. Zwang ist immer ein schlechter Ratgeber.

Die Bau- und Immobilienbranche profitiert sehr stark von der Zuwanderung. Welche Szenarien sehen Sie für die Schweiz in 20 Jahren?

Die Schweiz ist und bleibt ein attraktiver Standort mit all ihren bekannten Vorteilen: der Stabilität des politischen und wirtschaftlichen Systems, einem hervorragenden Bildungssystem, einer intakten Natur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und vielem mehr. Daher wird die Schweiz auch in den kommenden Jahren Zuwanderer anziehen und – davon bin ich überzeugt – weiter wachsen. ■

Entwicklung Schweiz

Entwicklung Schweiz repräsentiert als Branchenverband Unternehmen, die Gesamtdienstleistungen im Bau- und Immobilienmarkt anbieten. Die Mitglieder übernehmen Leistungen wie die Entwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Sie tragen unternehmerische Risiken, gesellschaftliche Verantwortung und zeichnen sich durch innovative und ökologische Lösungen aus.
Der Verband zählt zurzeit 20 Mitgliedsfirmen mit rund 80 Niederlassungen im In- und Ausland, die rund 50 Prozent des schweizerischen Gesamtdienstleistungsvolumens erbringen. Die angeschlossenen Unternehmen beschäftigen weit über 10'000 Mitarbeitende und erzielen mit Gesamtdienstleistungen einen Umsatz von über zehn Milliarden Schweizer Franken.

Präsident
Dr. iur. Martin Schmid,
Rechtsanwalt/Ständerat
Kunz Schmid,
Rechtsanwälte und Notare
7000 Chur
Telefon 081 286 05 00

Geschäftsführer
Bernhard Büchler
Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Telefon 031 382 93 82

www.entwicklung-schweiz.ch

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse