Interview: Mirko Gentina Fotos: zvg

Weniger rechtliche Hürden – einfachere Prozesse

Ständerat Martin Schmid präsidiert Entwicklung Schweiz. Wir haben uns mit dem Bündner über die Aufgaben des Verbandes, die politischen Herausforderungen und die wirtschaftlichen Aussichten unterhalten.

«In jedem Fall braucht es einen frühzeitigen Einbezug aller Stakeholder.»
Im Bild: Die Umnutzung des ehemaligen Saurer Areals in Arbon durch die HRS Real Estate AG.

Breites Netzwerk
Mit Martin Schmid verfügt Entwicklung Schweiz über einen Präsidenten der das politische Parkett auf nationaler Ebene bestens kennt. Für die FDP vertritt Schmid den Kanton Graubünden in Bern. Der Rechtsanwalt kennt sich aber nicht nur in der nationalen Politik aus. Als ehemaliger Kantons- und Regierungsrat weiss er auch, wie der Hase eine Stufe tiefer unten, auf Kantonsebene läuft. Schmid ist breit vernetzt. So sitzt er unter anderem im Verwaltungsrat der Repower, ist Mitglied des Vorstandes von economiesuisse und Präsident des Verbandes der Schweizerischen Gasindustrie.

«nicht nur beilage»: Vor eineinhalb Jahren wurde «Entwicklung Schweiz» aus der Taufe gehoben. Dies mit dem Ziel, Einfluss auf Politik und Gesellschaft zu nehmen. Wie fällt die Bilanz vor dem Start ins neue Jahr aus?
Martin Schmid: Entwicklung Schweiz ist gut gestartet. Wir versuchen beharrlich, unsere neue Strategie umzusetzen. Wir vernetzten uns noch stärker als in der Vergangenheit und erhalten insbesondere für unsere Netzwerkanlässe und die Positionspapiere eine sehr positive Resonanz. In jedem Fall fokussieren wir uns vermehrt auf die Interessenvertretung und wollen für unsere Mitglieder und die Immobiliengesamtdienstleister mehr positive Kommunikation erreichen.

«Entwicklung Schweiz» möchte die politischen Rahmenbedingungen verbessern. Wie charakterisieren Sie «optimale politische Rahmenbedingungen» für Ihre Branche?
Einfach gesagt ist es so, dass wir generell weniger rechtliche Hürden und einfachere Prozesse und übersichtlichere Verfahren wünschen würden. Wir wissen, dass der Zeitgeist ein anderer ist, aber wir wollen hier entgegenwirken. Die Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren sind zu lange und zu risikoreich. Wir fordern intelligente Regulierung, nicht keine Regulierung. Das ist etwas anderes. Es braucht eine bessere Koordination der Bewilligungsverfahren. Es geht also um formelle und materielle Koordination der Bewilligungsverfahren in Bausachen und insgesamt eine verbesserte formelle und materielle Koordination des Raumplanungsrechts. Wichtig sind uns zudem die vermehrte Anwendung von Gesamtleistungswettbewerben oder Studienwettbewerben mit Einbindung von Gesamtdienstleistern – anstelle von Architektur-Wettbewerben. Wir sind der Überzeugung, dass so auch für die öffentliche Hand bessere Ergebnisse – qualitativ und finanziell über einen Lebenszyklus – möglich sind.

Wie geht der Verband vor, wenn es darum geht politische Geschäfte einzuordnen und dann in der Folge zu begleiten?
Wir sind sehr schlank aufgestellt, gleichen unsere Meinungen ab und diskutieren – wie in anderen Verbänden auch – unsere Meinung im Vorstand. Wir wollen aber auch aktiv Lösungsvorschläge einbringen, dort wo es um unsere Kernthemen geht.

Wo verorten Sie Ihre Verbündeten? Gibt es Stakeholder, welche Ihre Interessen teilen?
Dazu gehören sicher die VII, der HEV sowie der Baumeisterverband. Gerade auch die Finanzbranche müsste grösste Interessen an unseren Ideen haben, weil Immobilien immer mehr zur bevorzugten Anlageklasse geworden sind.

Gerade im urbanen Umfeld, gibt es viele Stakeholder, die eigentlich auf der politischen Gegenseite stehen. Ein Beispiel ist etwa das neue Fussballstadion in Zürich. Ein kostenloses Fussballstadion mit Mantelnutzung oder Wohnung für den freien Markt stösst auf Widerstand. Wie soll man damit umgehen?
Bauprojekte sind komplex. Die Erwartungen sind sehr vielfältig und die „Eierlegende Wollmilchsau“ gibt es auch bei Immobilienprojekten nicht. In jedem Fall braucht es einen frühzeitigen Einbezug aller Stakeholder und vertrauenswürdige Behörden mit Rückhalt in der Bevölkerung, die eine klare Vorstellung entwickeln und sich für ein Projekt stark machen. Es braucht aber auch eine professionelle und stetige Information, denn Veränderungen wecken immer Unsicherheiten.

Wie präsentiert sich die wirtschaftliche Lage Ihrer Mitglieder? Das rasante Wachstum des Immobilienmarktes flacht ja ab.
Die wirtschaftliche Situation ist bis heute stabil. Aufgrund der deutlichen Risiken sowie der sehr geringen Margen im reinen GU-Geschäft ist die Erwirtschaftung eines grösseren finanziellen Polsters sehr anspruchsvoll, obwohl wir jetzt bald eine 15 Jahre dauernde gute Baukonjunktur haben. Deshalb verändern sich viele Mitglieder mit den Bedürfnissen der Marktteilnehmer und suchen Nischen und bieten vermehrt neue Produkte und Dienstleistungen an. Die Gesamtdienstleister sind also gefordert, sich frühzeitig in den Projekten zu engagieren, damit für den Bauherren sowie die späteren Nutzer das beste Produkt resultiert und so ein höherer Mehrwert geschaffen werden kann.

Wir wird sich Ihrer Meinung nach der Immobilienmarkt weiter entwickeln?
Die entscheidenden Treiber sind die Zuwanderung sowie die Zinsentwicklung. Beides ist schwierig zu prognostizieren. Grundsätzlich beurteilen wir die mittelfristige Zukunft für den schweizerischen Immobilienmarkt als intakt. Einmal abgesehen von einigen lokalen Verzerrungen. Dass die USR III abgelehnt und die Masseneinwanderungsinitiative angenommen worden sind, führt kurzfristig zu Verunsicherungen bei Investoren.

Baudienstleister 2017

«Nur mit hoher Qualität können unserer Mitglieder langfristig bestehen.»
Im Bild: Die neue Elefanten-Halle des Zoos Zürich, erstellt durch die Implenia AG.

Welche Strategien stehen Ihren Mitgliedern zur Verfügung, sich in diesem Markt zu behaupten?
Entscheidend ist schlussendlich die Qualität des Produktes und der Dienstleistungen. Nur mit hoher Qualität können unserer Mitglieder langfristig bestehen und sämtliche Bedürfnisse der Stakeholder erfüllen. Zudem ist auch im Immobilienbereich stetig eine Innovation spürbar und notwendig.

Wie unterstützt der Verband «Entwicklung Schweiz» seine Mitglieder in diesen Bestrebungen?
In dem der Verband für gute Rahmenbedingungen für die Mitglieder sorgt. Sei dies beispielsweise beim Abbau von regulatorischen Hürden im Bauprozess oder bei der bei Beschleunigung und Vereinfachung von Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren. Zudem ist es uns wichtig, Plattformen für den Austausch zu bieten und insgesamt sich über die Branche hinaus zu vernetzen.

«Entscheidend ist schlussendlich die Qualität des Produktes und der Dienstleistungen».
Im Bild: Projekt Vulcano in Zürich der Steiner AG.

Zukunft gestalten
«Entwicklung Schweiz» zählt zurzeit 20 Mitgliedfirmen, die über 10 000 Mitarbeitende beschäftigen und einen Umsatz von rund 10 Milliarden Franken erwirtschaften. Der Name ist Programm, denn mit «Entwicklung Schweiz» bringen die Verbandsmitglieder zum Ausdruck, dass sie Verantwortung für die Lebens- und Wohnqualität in der Schweiz übernehmen. Die Mitglieder planen weitsichtig, gesamtheitlich und nachhaltig und leisten so einen Beitrag an eine gesellschaftlich verträgliche sowie ökonomisch und ökologisch sinnvolle Entwicklung der Schweiz.
www.entwicklung-schweiz.ch
■