



Auf dem Weg vom «Hidden Champion» zum «Digitalen Vorreiter» der globalen Immobilienentwicklung

Warum der Gegenwind, den die Baubranche in der aktuellen Wirtschaftslage deutlich spürt, aus Sicht der Swiss Property AG die grösste Innovations- und Wachstumschance darstellt, die die Immobilienindustrie seit Jahrzehnten erlebt hat.

Interview mit Johannes May, Mitgründer und CEO der Swiss Property AG, Zürich

Johannes May
Mitgründer & CEO
Swiss Property AG



Herr Johannes May, ihr seid auf Holzbau spezialisiert und entwickelt hierfür auch eigene Technologie. Wie kam es dazu?

Wir haben bereits vor acht Jahren im Holzbau begonnen, als noch kaum jemand in der Branche von Schlagworten wie Nachhaltigkeit und Klima gehört, geschweige denn geredet hat. Natürlich gab es auch damals Erkenntnisse und Studien zu den bauphysikalischen und gesundheitlichen Vorteilen von Holz als Baustoff. Das Hauptargument war für uns aber von Anfang an das ökonomische Potential der Vorfertigung, für das sich Holz in besonderem Masse anbietet und die bis dahin ungenutzten technologischen Möglichkeiten. Wer nicht nur Materialpreise vergleicht, sondern auch Transport- und Fertigungskosten sowie die immer schärfer werdenden CO₂-Gesetze in die Kostenrechnung miteinbezieht, erkennt schnell, wie konkurrenzfähig moderner Holzbau heute bereits sein kann.

Besonders wichtig ist für uns natürlich auch die Wohnqualität. In den letzten zwanzig Jahren wurde weltweit in mehr als hundert wissenschaftlichen Untersuchungen gezeigt, dass sich Holz positiv auf die Raumbehaglichkeit und das Wohlbefinden der Bewohner auswirkt. Sowohl Gesundheits- als auch Nachhaltigkeitsargumente werden mittlerweile in vielen Branchen von immer mehr Konsumenten als wesentliche Kaufentscheidungskriterien gesehen. Diese Faktoren werden in den Märkten der Zukunft eine immer grössere Rolle spielen.

Wie unterscheidet sich Ihr Ansatz von dem, was andere Immobilienentwickler tun?

Wenn die Branche ihre ambitionierten Ziele bezüglich Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und Produktivitätssteigerung tatsächlich erreichen will, müssen Prozesse digitalisiert und die hierfür notwendigen technologischen Voraussetzungen geschaffen werden. Planung und Bau wird sich in Zukunft immer weniger von Technologie trennen lassen. Als Konsequenz aus dieser Erkenntnis haben wir schon vor fünf Jahren begonnen, eigene Ansätze für systematischeres Bauen zu entwickeln und parallel dazu eine webbasierte Planungsplattform aufzubauen, die die notwendigen Prozesse für alle Beteiligten vereinfacht. Wir bieten also nicht nur hocheffizientes sowie nachhaltiges Bauen mit Holz, sondern sind ausserdem in der vorteilhaften Lage, mit unserer Technologie-Sparte, die wir gerade über unsere Tochtergesellschaft «vyn» für den Drittmarkt öffnen, auch «Software as a Service» (SaaS) für die Baubranche abzudecken. Dass wir hierauf von Anfang an einen starken Fokus gelegt haben, macht uns natürlich gerade auch für Investor:innen interessant.

Wir haben mit unseren Projekten in Andermatt im Luxussegment gestartet und die hieraus generierten Erträge vor allem in Research & Development

investiert, um auch preisgünstigere Wohnungen anbieten und damit auf dem Mietmarkt aktiv sein zu können. Dass wir den Zuschlag für die Arbeiterwohnungen des 2. Gotthardtunnels erhalten haben, zeigt, dass wir selbst bei staatlichen Ausschreibungen mit unseren Angeboten durchsetzungsfähig sind. In Zukunft werden wir mit unserer Systematik nun auch in Deutschland vermehrt aktiv werden, wo der Bedarf an nachhaltigem und bezahlbarem Wohnraum extrem gross ist. Der Schweizer Holzbau kann hier auf einige Jahre Erfahrungsvorsprung verweisen, da etliche, den Baustoff Holz betreffende und inzwischen nicht mehr zeitgemässe, EU-Regelungen gerade erst Schritt für Schritt an den heutigen bauphysikalischen Erkenntnisstand angepasst werden.

Eine unserer grössten und auch offensichtlichsten Stärken ist unsere Flexibilität. Mit unserer systematischen Herangehensweise sind wir in der Lage, vom Hochpreissegment bis zum bezahlbaren Mietwohnungsbau alles zu bedienen. Mit einem Volumen von derzeit etwa CHF 500'000'000 entwickeln wir die nachhaltigste Wohnbaupipeline der Schweiz und halten zudem einen Bestand an eigenen Mietwohnungen, der in den nächsten Jahren stetig wachsen wird.

Welche Konsequenzen sind aus Ihrer Sicht durch die zunehmende Digitalisierung der Baubranche zu erwarten?

Für uns besteht absolut kein Zweifel, dass der Entwicklungsschub der Tech- und IT-Branche, der seit Beginn der 90er-Jahre weltweit zu unzähligen Innovationen geführt hat, derzeit auch die Bau-, Architektur- und Ingenieurbranche (AEC) endgültig erreicht. Als Türöffner fungiert dabei das kollaborative Arbeiten im Browser, aber auch die Verbreitung von Open Source Anwendungen für die Bauindustrie. Browser sind erst seit etwa vier Jahren in der Lage, wirklich grosse Datenmengen zu verarbeiten, so dass sie sich als Schnittstelle zur Immobilienplanung und -entwicklung eignen. Wesentliche Sprünge in der Softwareentwicklung können ausserdem nur mit der Unterstützung durch Open Source Software erreicht werden, weshalb wir in der von uns entwickelten Plattform zu grossen

Teilen Open Source nutzen. Und wir werden Schritt für Schritt unsere Modelle, Pläne und Bauteile unter einer Open Source Lizenz veröffentlichen. Wir haben dabei keine Angst, kopiert zu werden. Einerseits natürlich aufgrund unseres Technologie- und Erfahrungsvorsprungs, aber vor allem auch, weil «Kopiert-werden» Teil unseres Geschäftsmodells ist. Wir werden unmittelbar davon profitieren, wenn andere Unternehmen eigene Ressourcen in Projekte zur Weiterentwicklung unserer Software stecken, was in anderen Branchen ja auch bereits seit Jahren gängige Praxis ist.

Unsere Tochtergesellschaft «vyn» entwickelt die erste Software am Markt, die dank fortschrittlicher Algorithmen und smartem Informationsmanagement in der Lage ist, die Energieperformance, die Ökobilanz sowie individuelle Mengengerüste für eine beliebige Anzahl an Projektvarianten automatisch zu ermitteln und auf diese Weise die optimale Lösung für individuell gestaltete und maximal ressourceneffiziente Gebäude zu finden. Dadurch können nicht nur Kosten reduziert, sondern auch Planungsteams deutlich entlastet und Fehler, die beim herkömmlichen, manuellen Datenübertrag immer wieder passieren, durch Automatisierung vermieden werden. Unser proprietärer Ansatz zur Gebäudeoptimierung ist heute bereits im Einsatz und soll mittelfristig, mit Hilfe von Machine Learning und künstlicher Intelligenz, die Planungsteams bei der digitalen Projektabwicklung noch umfassender unterstützen. Wir arbeiten mit Hochdruck daran, mit Hilfe der von uns entwickelten Technologien die Baubranche, als eine der umweltbelastendsten Industrien der Welt, ein erhebliches Stück sauberer zu machen.

Die Bauindustrie steht momentan spürbar unter Druck. Was bedeutet das für Sie als Immobilienentwickler?

Einerseits steigt der Bedarf an Wohnraum kontinuierlich, andererseits kämpft die gesamte Branche mit inflationsbedingten Kostenentwicklungen, steigenden Zinsen und fallenden Landpreisen. Hinzu kommt, dass Bauen und Wohnen für derzeit etwa 39 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstosses verantwortlich sind. Eine solche Situation birgt Risiken, nicht nur

für Entwickler, sondern auch für Mieter und Käufer. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die Branche technologisch letztlich nur deshalb in so vielen Hinsichten so weit zurückliegt, weil in den letzten 15 Jahren der Rückenwind für die Unternehmen enorm stark war. Die für disruptive Innovationen notwendigen Anstösse wurden schlichtweg durch die herrschenden Rahmenbedingungen nicht geliefert.

Die Swiss Property AG definiert sich selbst als Teil und Wegbereiter einer Bewegung, die Technologie nutzt, um die Baubranche zukunftsfähig zu machen. Für die kommenden Bedingungen und Herausforderungen des Marktes sehen wir uns mit unseren Anlagen und Produkten damit bereits heute extrem gut aufgestellt.

Wo seht Ihr Euch in zehn Jahren?

Unsere Zukunftsformel lautet: 2030=0. Im Jahr 2030 bauen wir 20 Prozent effektiver, 30 Prozent schneller und mit 0 Prozent CO₂-Emissionen. Wir wollen zu einem der wichtigsten Technologieführer und Zugpferde einer Industrie werden, die, aus gutem Grund, lange als Nachzügler sowohl der digitalen Revolution als auch des Nachhaltigkeitsgedankens galt. Uns ist bewusst, dass wir dieses Ziel nicht allein erreichen können. Mit unseren Mitarbeitern haben wir das notwendige Kompetenzspektrum gebündelt, um eine derartige Vision umzusetzen. Um jedoch weltweit Veränderungen anstossen und mitgestalten zu können, benötigen wir die richtigen Partner und natürlich, zum richtigen Zeitpunkt, auch noch weitere Unterstützung durch Investoren, um kontrolliert wachsen und unsere Stärken am Markt strategisch ausspielen zu können.

Über die Swiss Property AG

Die Swiss Property AG ist als Immobilienentwickler spezialisiert auf nachhaltigen, mehrgeschossigen, vorgefertigten und dabei hochflexiblen Holzbau in allen Kategorien des Wohnungsmarktes (von preismoderaten Mietobjekten bis hin zum Luxussegment). Das Unternehmen nutzt neueste Planungs- und Fabrikationstechnologien, um hochwertige Immobilien im DACH-Raum zu realisieren. Um ökonomisch attraktive und ökologisch gesunde Lebensräume schaffen zu können, entwickelt Swiss Property seit Jahren eigene Softwareanwendungen, die, unter anderem durch eine automatisierte Berechnung der Energieperformance, der Ökobilanzierung und der Materialkosten, den Planungsprozess erheblich beschleunigen sowie die Bauzeit verkürzen und damit das Potential bieten, einen wesentlichen Beitrag zur Digitalisierung der Baubranche zu leisten. Swiss Property hält einen stetig wachsenden Bestand an Mietwohnungen und positioniert sich auf dem Markt als Entwickler und Bauherr der nachhaltigsten Wohnbaupipeline der Schweiz mit einem Volumen von derzeit ca. 500 Millionen Schweizer Franken.

www.swiss-property.ch



Algorithmisch erzeugte Analysemodelle und smartes Informationsmanagement ermöglichen individuelle und maximal ressourceneffiziente Gebäude. Mehr Infos: www.vynz.tech

swiss property 
Inspiring better living