

Datum Zürich, 19. Dezember 2019/mlr
Bearbeiter/in Geschäftsleitung
Direktwahl 044 456 56 56
E-Mail info@schaepi.ch
Ref.Nr.

Gedanken zum Jahreswechsel

Sehr geehrte Damen und Herren

«Es gehört oft mehr Mut dazu, seine Meinung zu ändern, als ihr treu zu bleiben.»

(Friedrich Hebbel, deutscher Dramatiker und Lyriker)

Dieses Jahr leiten wir mit diesem Zitat unsere Gedanken zum Jahresende ein, weil wir doch in mancher Hinsicht unsere Meinung ändern mussten.

Wirtschaft und Zinsen

Höhere Zölle beeinträchtigen die globalen Handelsvolumen und die Unsicherheit bezüglich des zusehends eskalierenden Handelsdisputes USA – China sowie weiterer Vergeltungsmassnahmen bleibt hoch und belastet die Investitionen. Auch die Ausschreitungen in Hongkong und der düstere Ausblick für die argentinische Wirtschaft trüben die Stimmung. Die Wirren um den Brexit in Grossbritannien stabilisieren trotz der kürzlichen Neuwahlen die Wirtschaft nicht. Das Wirtschaftswachstum gestaltet sich durchs Band verhalten. Auch die Schweizer Wirtschaft hat klar an Dynamik verloren.

Im Rahmen der verhaltenen Wachstumsdynamik wollen die Zentralbanken ihre Konjunktur stützen. Die Zentralbanken der Schwellenländer haben alle begonnen die Zinsen zu senken. Auch das FED machte weitere Zinssenkungen. Dies führte dazu, dass auch die EZB eine Zinssenkung durchgeführt hat. Die Schweizerische Nationalbank belässt ihre Geldpolitik bislang unverändert, hat jedoch ihre Bereitschaft signalisiert, bei Bedarf weiter am Devisenmarkt zu intervenieren. Anpassungen der Freibeträge führten dazu, dass auf mehr Sichteinlagen der Banken keine Negativzinsen gezahlt werden müssen.

All diese Faktoren zeigen auf, dass besonders in der Eurozone und damit auch in der Schweiz keine Erholungstendenz sichtbar ist. Entgegen unserer Aussage von letztem Jahr, werden die Zinsen sich nicht langsam erholen, sondern dürften entlang aller Laufzeiten länger tief bleiben.

Immobilienmarkt 2019/2020 mit Fokus Kanton Zürich

Auch im zu Ende gehenden Jahr mussten wir einen weiteren Rückgang der Mietzinse verzeichnen, dies insbesondere im Hochpreissegment und an peripheren Lagen. Dies ist nach wie vor der Konjunkturlage und dem sehr tiefen Zinsniveau zuzuschreiben. Die Neubautätigkeit hat etwas nachgelassen, was langfristig zu einer Stabilisierung der Mietzinse führen dürfte. Es ist immer noch so, dass zu wenig verdichtet wird und zum Teil Wohnungen und Wohnungstypen an Lagen gebaut werden, an denen derzeit keine oder ganz andere Wohneinheiten gesucht werden. Erfreulich ist hingegen, dass sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen leicht erholt hat. Dies allerdings auf einem tieferen Mietzinsniveau.

Am 1. Juni 2019 betrug die Anzahl leerstehender Wohnungen in der gesamten Schweiz rund 75'000 Einheiten – ein Negativrekordwert. Das sind 1.66 % des gesamt Wohnungsbestandes (inkl. Einfamilienhäuser). Im Vergleich zum Vorjahr standen über 3000 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg von 4,2 % entspricht. Die regionalen Unterschiede sind markant. Zürich blieb unter der Ein-Prozent-Marke, wohingegen der Kanton Solothurn die schweizweit höchste Leerwohnungsziffer aufweist und die Drei-Prozent-Marke überschritten hat (von 2,98 % auf 3,40 %).

Die Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen hat im 2019 weiter angezogen. Wodurch der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, die Negativzinsen auf dem bisherigen Stand von -0.75 % zu belassen, natürlich insbesondere bei den institutionellen Anlegern dazu führen wird, dass sie ihre Gelder zu noch tieferen Renditen in den Immobilienmarkt investieren. Dies wird die Nachfrage weiter steigern.

Interna

Viele Jahre waren wir stolz auf unsere eigene durch die Immodata AG entwickelte Bewirtschaftungssoftware «propKIT», mit der eine umfangreiche und professionelle Betreuung Ihrer Mandate sichergestellt werden konnte. Dieses Jahr mussten wir jedoch den Entscheid fällen «propKIT» einzustellen und mittelfristig auf eine Branchenlösung umzusteigen. Dieser Entscheid ist uns nicht leichtgefallen, hatte Schaeppi Grundstücke seit den 1960er Jahren immer eine eigenständige EDV/IT-Lösung eingesetzt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass uns die Anforderungen von Seiten unserer Kunden und auch dem sich ständig ändernden juristischen wie reglementarischen Umfeld in der Schweiz, vor grosse Herausforderungen stellt, deren Umsetzung uns zusätzliche Ressourcen gekostet hätten. Nachdem wir seit Anfang 2019 bereits ein kleines Pilotprojekt mit der neuen Branchensoftware GARAIO REM – der Nachfolger-Software vom bewährten REM – mit einigen Liegenschaften aus dem Schaeppi Portfolio gestartet hatten, haben wir uns nun definitiv für GARAIO REM entschieden. Ein grösseres Mandat migrieren wir nun per 1. Januar 2020 auf die neue Software. Per wann wir eine Gesamtmigration in Betracht ziehen können, ist derzeit noch offen. Sobald der Termin definitiv feststeht, werden wir Sie wieder informieren.

Wir sind uns bewusst, dass ein solcher Systemwechsel sehr viel Zusatzaufwand verursacht und auch für Sie eine Veränderung darstellen wird. Sie sind sich unsere Abrechnungen und unsere Dokumente gewohnt und werden sich zukünftig an neue Unterlagen gewöhnen müssen. Ihre Ansprechpersonen in der Bewirtschaftung werden Sie zur gegebenen Zeit mit umfassenden Informationen versorgen. Wir sind überzeugt, dass wir mit GARAIO REM eine sehr gute Lösung gefunden haben, die Sie ebenfalls überzeugen wird.

Der Wechsel auf eine neue Bewirtschaftungssoftware hat zur Folge, dass wir sämtliche Digitalisierungsprojekte vorläufig zurückstellen. Es macht keinen Sinn die Digitalisierung anzupacken, solange die Migration auf GARAIO REM nicht abgeschlossen ist. Entsprechend werden die Kreditorenrechnungen auch im Verlaufe des nächsten Jahres noch nicht digital verarbeitet.

In diesem Jahr haben wir einen Strategie-Workshop mit den Mitgliedern der Direktion sowie den Stabsstellen Marketing und Recht durchgeführt. Dieser war sehr befruchtend und hat diverse neue Projekte ausgelöst. So haben wir in diesem Jahr ein internes Schaeppi Training aufgebaut, das nächstes Jahr erstmals durchgeführt wird. Unser Ziel ist es, unsere Mitarbeitenden laufend weiterzubilden und ihnen zusätzliches und aktuelles Fachwissen zu vermitteln. Es werden aber auch weitere Themenfelder wie Führung, Kundenorientierung, Kommunikation usw. geschult. Davon versprechen wir uns u.a. eine weitere Steigerung unserer Dienstleistungsqualität.

Ein weiteres Projekt, das wir lanciert haben, ist das Projekt FAN, welches für Fairness, Aufmerksamkeit und Nachhaltigkeit steht. Wir durchleuchten unsere Betriebsprozesse und sensibilisieren auch unsere Mitarbeitenden für den Umweltschutz. Es laufen viele Aktionen, die dazu führen, dass wir als Firma mit unseren Mitarbeitenden den ökologischen Fussabdruck verringern können. So haben wir zum Beispiel Plastikbecher abgeschafft und jedem Mitarbeitenden ein Trinkglas aus recycelten Glasflaschen, versehen mit einem unserer Leitsätze, geschenkt. Ferner halten wir Bauherrensitzungen mittlerweile beinahe papierlos ab und konnten so bereits zahlreiche Ausdrücke von grossen Plänen vermeiden und diese gemeinsam an unserem grossen Digital Screen besprechen. Dies nur zwei von vielen Beispielen.

Dank und alles Gute

Nun verbleibt uns wie jedes Jahr, Ihnen von Herzen für die gute Zusammenarbeit und das in uns gesetzte Vertrauen zu danken. Sollten Sie Wünsche, Anliegen und Anregungen haben, nehmen wir diese sehr gerne entgegen. Auf die weitere Zusammenarbeit in Zürich, Basel und St. Gallen freuen wir uns. Ihnen und Ihren Liebsten wünschen wir schöne, genussvolle und auch erholsame Festtage sowie das Allerbeste für das neue Jahr.

Beste Grüsse
SCHAEPPPI GRUNDSTÜCKE



Martin Schaeppi



Béatrice Schaeppi