

Symposium für Eigentümer und Bewirtschafter von Immobilien

Führen des Immobilienvermögens im Wandel

Neuer Markt braucht neues Denken

Hotel Schweizerhof, Luzern
Donnerstag, 29. Juni 2000
08.30–17.20 Uhr

Energie 2000 – Gebäudesanierung
■ wirtschaftlich interessant
■ technisch innovativ
■ ökologisch vorbildlich

Tagungsleiter:



Stephan Klapproth
Moderator 10 vor 10, DRS SF,
Zürich



Rolf Hegetschweiler
Nationalrat, Direktor
HEV Hauseigentümerverband Zürich,
Zürich



Matthias Horx
Trend- und Zukunftsforscher
Das Zukunftsinstitut,
Frankfurt, Wien, London



Dr. Stephan Kloess
St. Gallen Consulting Group,
St. Gallen



Tania Messerli
Karl Steiner AG,
Zürich



Markus Mettler
Karl Steiner AG,
Zürich



Tony Ronchi
UBS Fund Management
(Switzerland) AG,
Basel



Bruno Schweinzer
ABB Vorsorge AG,
Baden



Georges Theiler
Nationalrat,
Luzern



Peter R. Wittwer
Wittwer Marketing & Immobilien,
Bern



Prof. Alexander Zehnder
Präsident novatlantis –
Nachhaltigkeit im ETH Bereich,
Zürich

- **Die zweitausend(x)-Gesellschaft:
Trends – Märkte – Strategien**
- **Aktives Immobilien-Management institutioneller
Investoren in sich wandelnden Märkten**
- **Portfeuillemanagement in der Praxis –
die Erfolgsfaktoren dazu!**
- **Top Performance dank professionellem
Facility Management**
- **Weshalb steht bei der Professionalität des
Immobilienmanagements ein Quantensprung bevor?**

Sponsoren:

Sarnafil

STEINER
TOTAL SERVICES CONTRACTOR

TOBLER
Haustechniksysteme

Patronat: **SVIT** Schweiz. Verband für Immobilien-Treuhänder; **HEV** Hauseigentümerverband Schweiz;
STV Schweiz. Technischer Verband, Fachgruppe Architektur und Bau FAB-Schweiz; **IFMA** International
Facility Management Association Schweiz; **VIV** Verband der Immobilien-Investoren und -Verwaltungen

2000
Energie 2000
Ressort Wohnbauten

Neuer Markt braucht neues Denken

Mit Reorganisations-, Reengineering- und Business-Change-Programmen halten sich Unternehmungen fit. Doch bei der Führung des Immobilienvermögens hapert es oft – wegen mangelndem Ansporn zu Höchstleistungen. Gefordert sind deshalb ein aktives Immobilien-Management und die Übernahme der entsprechenden Führungsrolle. Dies ist die stringente Forderung des Neuen Marktes an alle Akteure.

Der Marktwert der Renditeliegenschaften im Wohnungssektor entspricht dem mehrfachen des Bruttoinlandproduktes des Landes. Doch trotz dieses riesigen Anlagewertes findet das Immobilienvermögen auf Managerebene offensichtlich kein genügend grosses Interesse – und scheint auch keine Lobby zu mobilisieren. Dies führt zur Frage, wie sich in absehbarer Zukunft die Immobilie als Anlageobjekt behaupten wird. Nach fast zehn Jahre dauerndem, teilweise beträchtlichem Wertezwischenfall und stagnierenden Investitionen erholt sich zwar der Immobilienmarkt – zumindest in einzelnen Wirtschaftsregionen und Teilmärkten. Mit einer Wiederholung der «automatischen Wertsteigerungshysterie» früherer Jahrzehnte ist allerdings kaum zu rechnen.

Steigender Professionalitätsgrad

Trotz limitiertem Wertwachstumspotenzial gewinnt die Immobilie im diversifizierten Anlageportefeuille wieder an Bedeutung. Das grosse Engagement namhafter, sehr professionell geführter Immobilienanlagefonds ist Indikator einer zunehmenden Dynamik im Immobilienanlagemarkt. Untersuchungen belegen denn auch die Tendenz, dass sich dieser in seinen Strukturen und Dienstleistungen dem Professionalitätsgrad des klassischen Kapitalmarktes annähern wird.

Dies ist auch dringend notwendig, denn die Denkweise der Immobiliennutzer hat sich grundlegend verändert. Eine weiter zunehmende Internationalisierung und eine sich beschleunigende Dynamik des Wirtschaftsgeschehens prägen zunehmend auch

den schweizerischen Immobilienmarkt. Die Bewirtschaftung von Immobilien-Portefeuilles braucht mehr denn je Profis, denn nur sie sind der steigenden Komplexität des Anforderungsprofils und der Aufgabenfülle gewachsen.

Insbesondere und mit erster Priorität sind die dem Immobilienanlagemarkt inhärenten Schwächen – sie sind durch Intransparenz, Fragmentierung und Informationsineffizienz geprägt – zu beseitigen. Die Professionalisierung des Immobilienmarktes wird alle Akteure, vor allem aber das strategische und operative Management erfassen.

Aktive Führungsrolle des Eigentümers

Der Eigentümer eines Liegenschaftenportefeuilles im heutigen und zukünftigen Marktgeschehen wird ein aktives Immobilienmanagement bereitstellen und damit im Bewirtschaftungsmanagement einer Liegenschaft eine aktive Führungsrolle übernehmen müssen. Dieser Paradigmawechsel reflektiert sich insbesondere im – bereits eingetretenen, immer öfters zu beobachtenden – Switch von «Buy and hold» zu «Buy and trade», indem aktive Portfoliomanager permanente Umschichtungen zum Zwecke der Performancesteigerung oder zumindest -sicherung vornehmen.

Das diesjährige Symposium will Impulse zu neuem Denken und Handeln geben!

Energie 2000 – Leitung Ressort Wohnbauten
vertreten durch
Wittwer Marketing & Immobilien Bern, www.wmi.ch

Peter R. Wittwer

Datum/Zeit Donnerstag, 29. Juni 2000, ab 8.30 Uhr bis 17.20 Uhr

Veranstaltungsort Hotel Schweizerhof, Schweizerhofquai, 6002 Luzern
Tel. 041 410 04 10, Fax 041 410 29 71
e-mail info@schweizerhof-luzern.ch
Internet www.schweizerhof-luzern.ch

Anmeldung Mit beiliegender Antwortkarte an:
E2000 / Ressort Wohnbauten, Stützpunkt Zentralschweiz,
c/o ARGE Baumann Partners GmbH / Bauconsilium AG
Grendelstrasse 5, CH- 6004 Luzern

Auskünfte Rudolf Baumann-Hauser / Indre Laila Harguth
Tel. 041 - 410 57 87, Fax 041 - 410 74 22,
e-mail indre.harguth@bpspm.ch, Internet www.bpspm.ch

Teilnahmegebühr Pro Person Fr. 650.– inkl. Mwst. (Partner Ressort Wohnbauten Fr. 350.– inkl. Mwst.).
Darin sind u.a. inbegriffen: • Begrüssungskaffee • Mittagessen / Pausengetränke • Tagungsunterlagen.

Anmeldeschluss Montag, 5. Juni 2000, mit der beiliegenden Antwortkarte.
Aufgrund Ihrer Anmeldung erhalten Sie die Teilnahmebestätigung mit der Rechnung.
Bezahlung nach Erhalt der Rechnung bis zum 27. Juni 2000.

Annullierung/ Rückerstattung Bei Abmeldung nach Donnerstag, 15. Juni 2000 ist die gesamte Teilnahmegebühr zu bezahlen.
Die Entsendung einer Vertreterin oder eines Vertreters ist jedoch jederzeit möglich.

Tagungsunterlagen Diese werden am Veranstaltungstag abgegeben.



Vormittag

ab 08.30	Empfang der Teilnehmerinnen und Teilnehmer; Begrüßungskaffee mit Gipfeli	
09.15	Eröffnung der Tagung / Einführung in das Thema und das Symposium-Programm	Stephan Klapproth
09.25	Welche Indikatoren sind für den Wandel erkennbar? Die zweitausend(X)-Gesellschaft: Trends – Märkte – Strategie – Ausblick auf das 21. Jahrhundert – Der Beginn der «Neuen Ökonomie» und die Auswirkungen auf Lebensstile, Gesellschaft und globale Entwicklung	Matthias Horx
10.40	Kaffeepause und Gedankenaustausch	
11.10	Die Anlageform Immobilie wird sich bezüglich Erscheinungsform und Charakteristik derjenigen des Kapitalmarktes nähern Aktives Immobilien-Management institutioneller Investoren in sich wandelnden Märkten – Wirkung von Trends und Zyklen der Globalisierung auf die Immobilienwirtschaft – Strategischer Ansatz eines aktiven Immobilienmanagements – Wo liegen die Prämissen, wo liegen die Chancen der Etablierung neuer Dienstleistungsbereiche im Immobilienmanagement?	Stephan Kloess
11.50	Warum professionelles Portfeuillemanagement unverzichtbar wird oder geworden ist Portfeuillemanagement in der Praxis – die Erfolgsfaktoren dazu! – Charakter und Positionierung des Endproduktes als Zielsetzung für das Portfoliomanagement – Anlagestrategien und deren Umsetzung – Führung des Bewirtschaftungsprozesses auf Objektebene – Wertermittlung und Kennzahlen für die Erfolgskontrolle	Toni Ronchi
12.30	Mittagspause/ Gedankenaustausch bei Tisch	

Nachmittag

13.45	Kurze Einführung in den Nachmittag	Stephan Klapproth
13.50	Aspekte der Wohnbaupolitik Wohneigentumsförderung – Entwicklungstendenzen und Wirkungen	Georges Theiler
14.25	Praxisforum A: Kein Know-how-Verlust bei der Realisierung von Neu- und Umbauten dank baubegleitendem FM Top Performance dank professionellem Facility Management – Umfassendes Facility Management in vier Modulen: Beratung und Objektmanagement technisches, kaufmännisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement inkl. Energiemanagement als integrierender Teil – Neue Anforderungen an das Facility Management, wie z. B. Betriebskostensicherheit – Präsentation eines Praxisbeispiels – Diskussion: Drei Thesen zur Bewältigung der Anforderungen des Marktes	Tania Messerli Moderation Markus Mettler
gleichzeitig	Praxisforum B: In der Führungsqualität liegt der Schlüssel Weshalb steht bei der Professionalität des Immobilienmanagements ein Quantensprung bevor? – Welche Bedürfnisse bestehen bei den Investoren (Pensionskassen)? – Wie kann die geforderte Produktqualität erreicht werden? – Ansprüche an die Immobilien-Dienstleister in Zukunft – Zeitgemässe Instrumente/Tools als Erfolgspotenziale – Was bringen die neuen Immobilienmanagement-Methoden, was nicht? – Diskussion: Drei Thesen zur Bewältigung der Anforderungen des Marktes	Bruno Schweinzer Moderation
15.25	Kaffeepause und Gedankenaustausch	
15.55	Podiums-Diskussion Fazit aus Referaten und Thesen aus den Praxisforen A und B bilden Ausgangspunkt für die Podiumsdiskussion ... und jetzt das Ganze umsetzen! – Wo braucht es Veränderungen, um Neues Denken zu ermöglichen? – Wer muss seine bisherigen Entscheide überprüfen? – Chancen von Kennzahlen – Wie kann Professionalität gesteigert werden? – Womit kann der Eigentümer seine Führungsrolle sicherstellen	Stephan Klapproth, Referenten, Plenum, Rolf Hegetschweiler, Alexander Zehnder, Peter R. Wittwer
	Zusammenfassung des Tages Aktives Handeln ist gefragt – neue Ideen im Alltag umsetzen: Die 3 wichtigsten Ansätze für den Erfolg in der Zukunft auf den Punkt gebracht	Stephan Klapproth
17.20	Ende des Symposiums	



Rolf Hegetschweiler

Der Elektroingenieur HTL und Direktor der Hauseigentümergebäude Stadt und Kanton Zürich ist seit 1991 Nationalrat des Kantons Zürich und Mitglied in verschiedensten Gremien wie z.B. Nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (JUREK), Schweiz. Kommission für Immobilienfragen (SKI) und Forum Zürich (Arbeitsgruppe Stadtentwicklung). Er ist Verwaltungsrat der Gebäudeversicherung Kanton Zürich und der Immovista sowie Vorsitzender des Verbandes der Immobilien-Investoren und Verwaltungen (VIV). Seine politischen Schwerpunkte liegen u.a. in der Wohnungs-/Eigentums-/Bodenpolitik und in Bau- und Planungsfragen sowie der Raumplanung.



Matthias Horx

Er studierte Soziologie, bevor er in den Achtzigern eine journalistische Laufbahn als Redaktor und Autor für die ZEIT, das ZEIT Magazin, TEMPO und MERIAN einschlug. 1992 gründete er mit dem Kommunikationsprofessor Peter Wippermann das Beratungsunternehmen Trendbüro Hamburg, das heute grosse Firmen wie Philipp Morris, Unilever, Gruner & Jahr und viele andere in innovativen Marketingprozessen begleitet. Seit 1997 betreibt Matthias Horx ein eigenes Zukunfts-Institut, das sich ganz der Grundlagenforschung widmet. Matthias Horx gilt als einer der einflussreichsten Trend- und Zukunftsforscher und somit Unternehmensberater zum Thema Zukunft im deutschsprachigen Raum. Bevorzugte Themen sind Wertewandel, neue Technologien und Jugendkulturen sowie die grossen Trends der Epoche wie Globalisierung, Individualisierung und Informationsgesellschaft.



Stephan Klapproth

Der Politologe war vor seiner Fernseh-Zeit als Redaktor bei «Radio Genève Information» sowie bei «Schweizer Radio International» in Bern, dann als Redaktionsleiter beim «Echo der Zeit», dem politischen Hintergrund-Magazin vom Schweizer Radio DRS tätig. Als Mitglied der Radio-Auslandredaktion war er als Reporter auf zahlreichen Auslandsreisen. Seit 1993 ist Stephan Klapproth Moderator des Nachrichtenmagazins «10vor10» beim Schweizer Fernsehen DRS. Neben Moderation im Studio ist er auch regelmässig für Sondersendungen im Ausland oder als Reporter unterwegs. Zusätzlich ist er Co-Moderator der Sendung «Sternstunde Philosophie/Kreuzverhör».



Dipl.-Ing. Dr. Stephan G. C. Kloess

Er studierte Wirtschaftsingenieurwesen mit den betriebswirtschaftlichen Schwerpunkten Finanzierung und Marketing. Stephan Kloess wurde an der HSG mit seiner Arbeit im Bereich Immobilien-Management promoviert. Immobilienwirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen erwarb sich Stephan Kloess während den Tätigkeiten für einen grossen deutschen Bauträger und Investor sowie eine Projektentwicklungsgesellschaft. Seit 1995 ist Stephan Kloess für die SCG St. Gallen Consulting Group tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen hier im Bereich Immobilienportfolio- und Gebäudemanagement. In diesem Gebiet konzentriert er sich vor allem auf strategische Portfolioanalysen und -entscheidungen, Kostenanalysen sowie deren Umsetzung.



Tania Messerli

Tania Messerli studierte an der Hochschule St. Gallen Betriebswirtschaft und an der ETH Zürich Raumplanung. Nach 4 Jahren umfassender Beratungserfahrung im Bereich Gebäude- und Facility Management bei namhaften Unternehmen sowie der öffentlichen Hand, wechselte sie zur Firma Karl Steiner AG, Zürich. Sie ist dort verantwortlich für den Aufbau des Bereichs Facility Management als Dienstleistung im Total Services Contractor Konzept von Karl Steiner AG und leitet das Team Deutschschweiz. Der Schwerpunkt bildet zur Zeit vor allem das baubegleitende Facility Management mit anschliessender Übernahme des Objektmanagements.



Markus Mettler

Markus Mettler ist Bauingenieur ETH und Absolvent des Nachdiplomstudiums in Betriebswissenschaften BWI der ETH Zürich. In einem renommierten Ingenieur- und Beratungsunternehmen war er mehrere Jahre im Bereich Erhaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften- und Infrastrukturportfolios tätig. Anschliessend wechselte er als Berater zu einem bekannten Consulting-Unternehmen der Immobilien-Branche, wo er hauptsächlich mit der Analyse, Bewertung und strategischen Ausrichtung von Liegenschaften und Immobilienportfolios von namhaften Kunden beschäftigt war. Bei Karl Steiner AG in Zürich ist er als Projektleiter im Geschäftsbereich Immobilienentwicklung verantwortlich für die Entwicklung von anspruchsvollen Grossprojekten.



Tony Ronchi

Nach langjähriger Praxis als Liegenschaftenverwalter und Projektleiter für Altbausanierungen war Tony Ronchi, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder im Bereich Immobilienfonds und im Portfoliomanagement der Immobilienanlagen der Anlagestiftung für Schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen, bei der Abteilung Anlagefonds und Stiftung der Generaldirektion des Schweizerischen Bankvereins und als Stellvertreter des Abteilungsleiters und Geschäftsführers der Fondsleitungsgesellschaft Interfonds tätig. Seit 1994 ist er Leiter des Bereichs Real Estate Funds bei der UBS Fund Management (Switzerland) AG in Basel.



Bruno Schweinzer

Als Architekt HTL mit dem Ergänzungsstudium Bau und Energie Plus, mit dem Nachdiplomstudium Unternehmensführung und der Höheren Fachschule SVIT erwarb sich Bruno Schweinzer in Architekturbüros Erfahrungen in den Bereichen Entwurf und Planung, Bauleitung, Projektleitung und wärmetechnischer Sanierungs- und Erneuerungskonzepte. In verschiedenen Immobilienfirmen war er in den Bereichen Bauherrenconsulting, Projektmanagement, Projektentwicklung, Vermarktung, Immobilien-Marketing und Aufbau Portfolio-Management, Liegenschaften- und Portfolio-bewertung tätig. Seit 1999 ist er bei der ABB Vorsorge AG, Baden als Head of Real Estate Investments tätig.



Georges Theiler

Der dipl. Betriebsingenieur ETH war über 20 Jahre der Präsident der Geschäftsleitung und Mitglied des Verwaltungsrates der Theiler + Kalbermatter T+K Bau AG in Luzern. 1998 leitete er das Profit-Center Innerschweiz bei der Batigroup AG mit den Firmen T+K Bau AG und Stuaq. Seit 1999 ist er als Key Account Manager bei der Batigroup AG in Luzern tätig. Darüber hinaus hat er mehrere Verwaltungsratsmandate inne und ist Mitglied der Geschäftsleitung der FDP Schweiz. Georges Theiler ist Nationalrat und Mitglied der Kommission für Verkehr und Fernmeldewesen.



Peter Roland Wittwer

Executive MBA, eidg. dipl. Marketing- und Verkaufsleiter, Immobilien-treuhänder, kaufmännische und bautechnische Grundausbildung. Weiterbildung in Unternehmensführung an der ETH/ BWI/HSG. Peter R. Wittwer war während 15 Jahren in namhaften Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig. Etliche Jahre davon in leitender Position, im Bereich der Projektentwicklung, des Marketings, der Vermietung, des Verkaufs und der Bewirtschaftung von Geschäfts- und Wohnhäusern sowie Einkaufszentren. 1993 wechselte er in die Selbständigkeit und gründete die WMI Wittwer Marketing & Immobilien. Das Unternehmen gliedert seine Immobilien-Dienstleistungen für Finanzinstitute, die öffentliche Hand, Unternehmen und Private in drei Geschäftsfelder: Consulting/Studien/Bewertungen, Vermittlung von Liegenschaften und Projektmanagement.



Prof. Alexander Zehnder

Er studierte Naturwissenschaften und schloss mit der Doktorarbeit in der Ökologie der Methanbakterien an der ETH Zürich ab. Nach einem Postdoktorat in den USA wurde er als Assistenzprofessor an das Civil Engineering Department der Universität Stanford berufen. 1982 folgte er dem Ruf als Professor für Mikrobiologie an die Universität Wageningen in Holland. Seit 1992 ist er Direktor der EAWAG und Professor für Umweltbiotechnologie der ETH Zürich. Seine wissenschaftlichen Interessen gelten den biologischen Prozessen in der Umwelt und ihre Anwendung in der Biotechnologie sowie der Entwicklung von Konzepten für die Nachhaltigkeit. Er ist Leiter des Lenkungs Ausschusses der Strategie Nachhaltigkeit des ETH-Bereiches.