



30/06/2016

## **Agility – fail fast, learn fast, fix fast!**

Im Juni diesen Jahres traf man in der Ferienregion Interlaken - neben zahlreichen Touristen - wieder auf ein eher untypisches Publikum: Die wichtigsten Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft versammelten sich zum alljährlichen Swiss Economic Forum – kurz SEF - welches diesmal unter dem Motto „Agility – der Erfolgsfaktor in Zeiten des Wandels“ genügend Zündstoff für Diskussionen zu aktuellen Schwerpunkten wie Volatilität, Disruption, Unsicherheit und Dynamik gab.

Krisen und Konflikte führen zu Isolation und Veränderung von politischen Landschaften, globale Märkte sind instabil und weisen kaum Wachstum auf. Digitalisierung, Technologien und Big Data stellen innert kürzester Zeit bestehende Geschäftsmodelle in Frage und führen zu neuen gesellschaftlichen Herausforderungen. Für Unternehmer steigt die Notwendigkeit, Agilität in den Mittelpunkt zu stellen, um auf Veränderungen so rasch wie möglich zu reagieren und den neuen Herausforderungen mit Innovation entgegenzutreten. Agilität scheint die beste Medizin dagegen zu sein, ganz nach dem Motto „fail fast, learn fast, fix fast“.

Nur was bedeutet das für den einzelnen Unternehmer? CEO des Swiss Economic Forum, Dr. Dominik Isler, kann kein Patentrezept ausstellen. Unterschiedlich gross sieht er die Kluft zwischen dem was Unternehmen wissen, und schlussendlich umsetzen. Folgende Fragen müssen sich allerdings alle Marktteilnehmer stellen: Schaffen wir es aus unserer Komfortzone? Haben wir sowieso Erfolg – und bremst uns dieser? Wollen wir den Wandel als Chance und nicht als Gefahr sehen? Letztlich muss es Entscheidern gelingen, genügend Raum und Abstand zu ihren individuellen Herausforderungen zu gewinnen und so einen Anstoss von aussen zuzulassen.

Der Schweizer Bundespräsident und Wirtschaftsminister Johann-Schneider-Ammann sieht in der Agilität eine unverzichtbare Qualität in dieser dynamischen, digitalisierten und vernetzten Zeit, in der die 4. industrielle Revolution schon lange Einzug gehalten hat. Er sieht in der Agilität aber auch die Gefahr, dass sie zu inkonstanten Identitäten, austauschbaren Kulturen und beliebig rotierenden Identifikationen ohne Rahmenbedingungen führt. Der Agile kann – wenn man es schlecht mit ihm meint – schnell ein opportunistischer Lebenskünstler ohne Verantwortungsgefühl sein.

Dennoch, für die gesamte Schweiz gesprochen, ist Agilität laut Schneider-Ammann in stürmischen Zeiten nötig, aber auch riskant. Schneider-Ammann stellt fest, dass die Schweizer Wirtschaft trotz Frankenstärke, Europäischer Konjunktur und Protektionismus „gut unterwegs ist“. Eine rekordtiefe Arbeitslosigkeit und eine hohe Beschäftigungsquote



von 84%, das sind 13% über dem OECD Schnitt und 20% über der Quote Frankreichs, belegen dies.

Philipp Hildebrandt, ehemaliger Präsident der SNB und heutiger Vice Chairman von BlackRock sieht vor allem in der engen Zusammenarbeit zwischen SNB und Regierung sowie in der herausragenden Schweizer Exportwirtschaft die Begründung, dass es der Schweiz als erstes Land gelungen ist, das Vorkrisenniveau an Gesamtwirtschaftsleistung bereits 2010 wieder zu erreichen. Gleichzeitig zeige das aber auch, dass die Schweiz als Exportnation von globalen Wirtschaftsentwicklungen stark abhängig ist. Seit der Finanzmarktkrise befindet sich das globale Wirtschaftsumfeld in einer tiefgreifenden Wandlung und stellt auch für die Schweiz grosse Herausforderungen dar. Zum einen stehen die Globalisierung und der globale Handel vermehrt unter Beschuss, zum anderen unterliegt der Schweizer Franken weiterhin dem stetigen Aufwärtsdruck – gerade wegen der bisherigen Wirtschaftsleistung des Landes. Die Europäischen Nachbarn straucheln von einer Krise in die nächste, die EZB war und ist zu weitgehenden geldpolitischen Massnahmen gezwungen, die damit verbundenen grossen Verzerrungen auf den Finanzmärkten führen zu weiteren Unsicherheiten, während die Schweiz weiterhin ein sicherer Hafen zu sein scheint.

Agilität ist derzeit auch am Schweizerischen Immobilienmarkt gefragt, aber mit einer gesunden Portion Nachhaltigkeit. Ein fragiler Aktienmarkt, Negativzinsen, langfristig tiefe Hypothekarzinsen lassen die bereits bestehende Alternativlosigkeit der Investoren weiter wachsen, der Appetit nach Direktanlagen in einem bisher vergleichsweise stabilen Schweizer Wirtschaftsumfeld ist ungebremst. Auf diesen Zug scheint die Eigentümerseite ebenfalls aufgesprungen zu sein. Auf dem Schweizer Investmentmarkt sind zahlreiche Immobilienangebote vorhanden, breit gefächert - von vollvermieteten Wohnimmobilien bis zu leerstehenden Produktions- und Logistikimmobilien.

Während viele Investoren auch dieses Jahr erneut die Bereitschaft zeigen, bei risikoloserem „core und core+“ Immobilien etwas tiefere Renditen in Kauf zu nehmen, scheut sich immer noch ein Grossteil der Investoren, im Bereich „value added und opportunistic“ Agilität zu zeigen. Dabei sieht man bei genauerer Betrachtung (zumindest bei einigen Angeboten), dass derzeit das Kapital in solchen Nischenprodukten wie Produktions- und Logistikimmobilien - langfristig gesehen oft attraktiver investiert werden kann als in vollvermietete Wohn- und Geschäftsimmobilen an guten bis sehr guten Lagen. Chancen nutzen kann derjenige, der die auf die jeweilige Immobilie bezogene Unternehmerlandschaft und deren subjektive Anforderungen an den Markt langfristig verfolgt. Branche, Exportanteil, Hauptabsatzmärkte, Auslagerung Arbeitskräfte, Innovationskraft und Wachstumsraten sind hierfür einige Beispiele.



SWISS  
COMMERCIAL  
INVEST

Erst nach Gewichtung dieser dann lässt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit abschätzen, wie sehr ein Mieter an seine Immobilie gebunden oder wie die Suche nach einem Ersatzmieter – unter Einbezug der jeweiligen Gebäudespezifikationen und des Standort- und Entwicklungspotentials - einzupreisen ist.

Agilität – ja. Wir sollten unseren Blick für Alternativen öffnen und Veränderungen als Chancen und nicht als Gefahr sehen, ohne dabei unsere Identifikation in Frage zu stellen. Dabei aufkommende Unsicherheiten werden wir nie ganz beseitigen können. Wie der Schweizer Philosoph Henri-Frederic Amiel sagte: „Wer darauf besteht, alle Faktoren zu überblicken, bevor er entscheidet, entscheidet sich nie“.

Mit freundlichen Grüßen,

Philipp Mandl  
Managing Director