

Arbeit lohnt sich wieder



Zinserhöhungen, Anpassungen der Allokationen auf Seite institutioneller Investoren aufgrund von teilweise vorhandenen Über-Allokationen; Bewerber, die um eine Haltung zum Markt und zu künftigen Wertfindungen ringen, da vielerorts die Evidenz am Markt fehlt; massiv notwendige Investitionen in das «E» von ESG, Bemühungen das «S» und das «G» mit sinnvollen Kriterien zu versehen und vor allem messbar zu machen sowie kaum erfolgreiche Kapitalerhöhungen und Renditen, die nach jahrelanger Konvergenz sich endlich wieder nach Zuständen, Sektoren und Lagen auseinander entwickeln. Alles Zeichen der Zeit.

Investoren realisieren, dass es zwei unabhängig voneinander agierende Märkte gibt, die jedoch in Wert- und Kaufpreisfindung miteinander verbunden sind: Nutzer- und Kapitalmarkt. In Zeiten, in denen beide Märkte parallel laufen, nimmt der Markt die Unterschiede nicht wahr. Jetzt, wo sich Zinsstrukturen signifikant geändert haben, Wert- und Preisadjustierungen allerorten stattfinden und in vielen Sektoren und Standorten die Nachfrage intakt ist, fällt es wieder auf: Mietsteigerungen und Vermietungserfolge haben zwar einen positiven Einfluss auf Wert- und Preisfindung, können den Hebel auf der Zinsseite jedoch in der Regel nicht kompensieren.

Die Luft entweicht aus dem System und die Herausforderungen der Zukunft werden uns eine Weile beschäftigen. Also sind kreative Ideen in Kombination mit einer effektiven Umsetzung gefragt. Ein «weiter so» kann und wird es nicht geben. In den nächsten Jahren wird es um operative Exzellenz gehen: Schlanke und effektive Prozesse, im kommerziellen Bereich Kundenkontakt zur Gewinnung und Bindung, kreative Ideen im Bereich der Transaktion und eine IT-seitige Unterstützung, die all dies unterstützt und möglichst nicht mehr, sondern weniger Reibung produziert.

Freuen Sie sich auf diese Zeit - eine, in der sich die eigene Arbeit wieder lohnt. Arbeit auf der Ertrags- und Kostenseite – also auf dem Nutzermarkt - macht wieder den Unterschied: bei Mietern und bei Investoren, und damit auch bei Wert und Preis.

Bleiben Sie diskursfähig und seien sie herzlich gegrüsst.
Stephan Kloess