

«Bei Planung und Bau gilt: Zeit sparen heisst Geld sparen»

NZZ-Domizil: *Auf welchem Weg kamen Sie in die Immobilienbranche?*

Peter Ilg: Beruflich kam ich vor etwas weniger als zehn Jahren über die Stelle als Finanzchef bei Allreal in die Immobilienbranche. Bei den folgenden Stellen waren mir Liegenschaften von international tätigen Gruppen unterstellt. Über die Jahre habe ich eine Leidenschaft für Liegenschaften entwickelt. Als Leiter des Swiss Real Estate Institute kann ich mich ideal dieser Leidenschaft widmen.

Welches sind Ihre Haupttätigkeiten?

Die Leitung des Swiss Real Estate Institute umfasst vor allem drei Bereiche: erstens die Forschungstätigkeit, die hilft, dass unsere Immobilienlehrgänge auf dem neusten Stand sind, Vorlesungen in den Lehrgängen sowie Beratertätigkeit; zweitens die Publikation des «Swiss Real Estate Journal» und drittens die Durchführung von öffentlichen Anlässen zu aktuellen Branchenthemen.

Was machen Sie gerne selbst, was delegieren Sie lieber?

Bei Podiumsveranstaltungen führe ich gerne durch den Abend. Ich freue mich jedoch immer, wenn ich dabei das Wort an bekannte Persönlichkeiten und Experten aus der Praxis für die Gesprächsleitung und Diskussion übergeben kann. Bei den Publikationen im Journal mag ich es, wenn wir hervorragende Masterarbeiten unserer Studenten verwenden oder weltweit führende Experten für Beiträge gewinnen können.

Es geht um Häuser: Menschen wohnen und arbeiten in Häusern – welche Eigenschaften müssen gute Gebäude haben?

Die Menschen müssen sich darin wohl fühlen, und sie sollten die Umwelt möglichst wenig belasten. Dies bedeutet zum Beispiel, dass Wohnen und Arbeiten räumlich nahe zusammenliegen sollte. Im Bereich des umweltverträglichen Bauens ist die Schweiz im internationalen Vergleich auf einem guten Niveau. Wenn ich das Niveau der Kundenorientierung mit anderen Branchen vergleiche, ist sie, auch getrieben durch einen relativ starken Überhang der Nachfrage nach Wohnraum, nicht so weit entwickelt wie in anderen Branchen. Gesättigte Märkte z. B. im Wohnungsbau würden die Kundenorientierung bestimmt stärker fördern und somit den Wohlfühlfaktor der Gebäudenutzer erhöhen. Wichtig scheint mir auch, dass dem Preis-Leistungs-Verhältnis mehr Beachtung geschenkt wird. Hier laufen wir besonders in den Ballungsräumen in erhebliche Probleme.

Wie sieht Ihr Traumhaus aus?

Wir sind gerade in ein neu gebautes, energieeffizientes Haus gezogen. Es

Zur Person



Dr. Peter Ilg (46) ist seit Anfang 2012 Leiter des Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich und des SVIT. Zuvor er als CFO bei Mikron, als Controller und stellvertretender CFO von SR Technics, als CFO von Allreal sowie als Leiter des

Group-Controllings der Zurich Financial Services tätig. Begonnen hatte Ilg seine Laufbahn als Wirtschaftsprüfer und Berater bei PwC. Sein Studium der Betriebswirtschaft an der Universität Zürich hatte Ilg mit dem Doktorat abgeschlossen.

Das Swiss Real Estate Institute ist in Forschung, Lehre und Dienstleistungen sowie Beratung im Bereich Immobilienwirtschaft tätig. Seit 2010 gibt das Institut das «Swiss Real Estate Journal» heraus. (dst.)

hat einen hellen, grossen gemeinsamen Raum. Jeder von uns hat ein eigenes Zimmer, in das er sich zurückziehen kann. Unsere Arbeitswege sind nicht länger als 15 Minuten. Wenn es fertig eingerichtet ist, kommt es wahrscheinlich unserem Traumhaus sehr nahe.

Ein schönes Büro ist wie eine Visitenkarte – wie sieht Ihr Arbeitsplatz aus?

Leider ist es so. Bei uns im Gemeinschaftsbüro ist oft viel los, was Spuren hinterlässt. Deshalb empfangen wir Gäste in einem separaten Sitzungszimmer.

Haben Sie in der Branche Vorbilder?

In der akademischen Welt gibt es einige Professoren, die global hervorragend vernetzt sind und dadurch weltweit gute Ideen und Umsetzungen in der Branche kennenlernen und diese in ihrem Land einbringen können.

Wenn Sie nicht in dieser Branche gelandet wären, wo sähen Sie sich sonst noch?

Ich baue gerne mit guten Leuten zusammen etwas auf und mag Herausforderungen, bei denen ich etwas dazulernen kann. Solche Möglichkeiten gibt es in vielen Branchen. Das Schöne an Immobilien ist, dass es sehr viele Leute interessiert, dass die Endprodukte greifbar sind und über viele Jahre bestehen bleiben.

Warum sind Ihrer Meinung nach Immobilien in der Schweiz so teuer?

Qualitativ gut und energieeffizient zu bauen, ist primär nicht billig. Hinzu kommt, dass Bauland in der Schweiz knapp und die Kaufkraft relativ hoch ist. Andererseits habe ich auch den Eindruck, dass ausländische Produkte in der Schweiz oft teurer verkauft werden. Dies ist leider auch zum Teil in der Immobilienbranche der Fall, was wiederum Erstellungskosten verteuert.

Sollten wir künftig günstiger bauen und, wenn ja, wie?

Bei der Energieeffizienz und CO₂-Neutralität sollte meines Erachtens nicht gespart werden. Bei der Langlebigkeit der Gebäude kann jedoch gespart werden: Gerade in der Stadt Zürich sieht man zurzeit häufig, dass ganze Siedlungen mit Mietwohnungen nach gut 50 Jahren abgerissen und neu bebaut werden. Etwas Ähnliches passiert in Quartieren mit Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Ich bin nicht sicher, ob die Hochpreisinsel Schweiz bestehen bleibt. Wenn auf Importen der Preiszuschlag wegfallen würde, könnten die Herstellungskosten für künftige Bauten reduziert werden.

Wenn es eng wird in unserem Land, weil der Flächenkonsum weiter zunimmt und weil die Bevölkerung wächst: Welche Lösungen halten Sie für machbar, um Platz zu schaffen?

Neue Marktstudien in der Stadt Zürich zeigen, dass ein grosser Anteil von Singles nicht allein wohnen möchte; ein Viertel der befragten Mieter wäre bereit, auf 15 m² Wohnraum zu verzichten, wenn Wohnen nicht mehr teurer würde. Eine stärkere Kundenorientierung könnte somit bei der Verdichtung helfen. Ein zweiter Ansatz besteht darin, in die Höhe zu bauen. Den Problemen mit den teureren Produktionskosten und somit höheren Mieten könnte mit Lösungsansätzen aus Übersee begegnet werden, bei denen nicht der ganze Gewinn aus der höheren Ausnutzung dem Eigentümer zufällt, sondern er muss einen Teil davon abgeben, indem er im Hochhaus einen gewissen Anteil günstige Wohnungen anbietet. Ein dritter Ansatz ist ein altes Postulat, von dem viele sprechen, bei dem wir aber noch weit von der Realisierung weg sind: die Beschleunigung der Planungs- und Bauprozesse auf allen Ebenen. Auch hier gilt: Zeit sparen heisst Geld sparen.

Womit befassen Sie sich, wenn es nicht um Immobilien geht?

Mit meiner Familie; mit Sport, vor allem Joggen und Segeln, und mit Reisen, bei denen wir gerne Freunde in anderen Teilen der Welt besuchen.

Interview: David Strohm