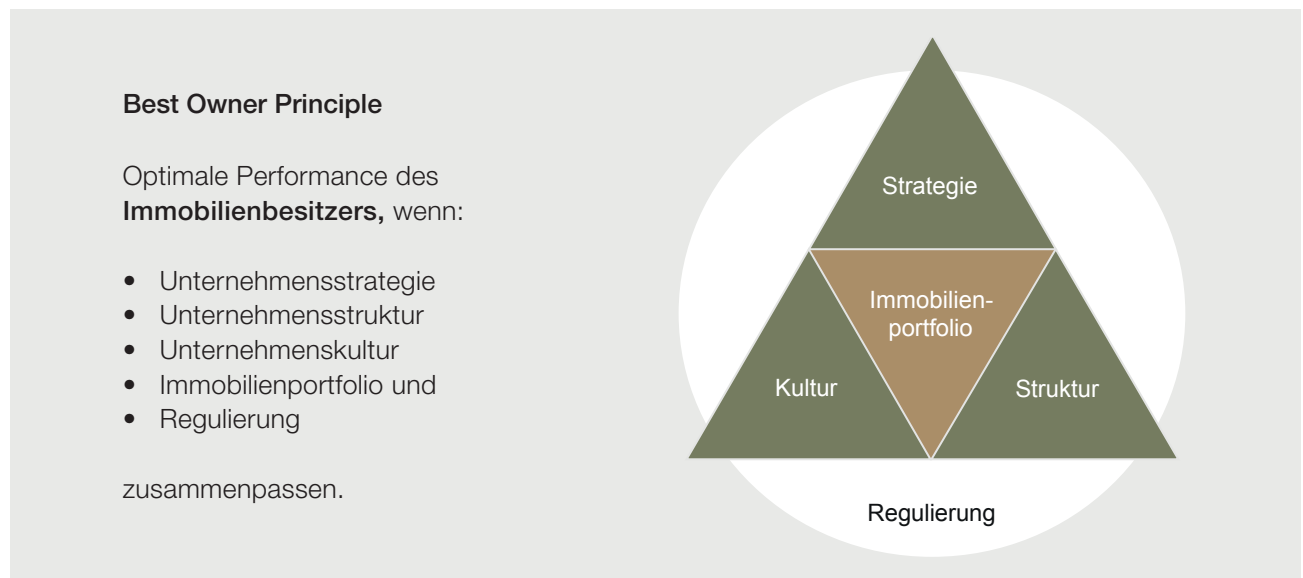


Nr. 10: Zwanzig Jahre Best Owner Principle – ein persönlicher Review

Am 5. Juni 2004 stellte ich das Best Owner Principle am Jahreskongress der European Real Estate Society ERES in Mailand vor. Die Kernbotschaft des Papers: Investoren sollten nur Liegenschaften kaufen, denen Sie einen signifikanten Mehrwert hinzufügen können.

Der Applaus hielt sich in Grenzen, was auch daran lag, dass der Vortrag am unbeliebten Samstagmorgen stattfand und keinerlei Empirie beinhaltete. Verschiedene daraufhin publizierte Artikel fanden dann aber doch eine gewisse Resonanz, so dass ich mich 2006 entschloss das «Best Owner Principle» als Marke in der Schweiz registrieren zu lassen. Der Schutz gilt bis heute; auch die graphische Darstellung hat sich nicht verändert.



2007 griff McKinsey das Thema auf und propagierte, dass nicht die absolute Höhe der Rendite «sondern der Unterschied, den ein Eigentümer für ein Unternehmen bewirken kann», entscheidend für ein Investment ist. Ab 2010 löste auch McKinsey den ursprünglich verwendeten Begriff des Natural Owner durch den Begriff Best Owner ab. Seither gilt das Konzept als eines der Eckpfeiler von Corporate Finance.

Auch in der Schweizer Immobilien-Branche wurde das Best Owner Prinzip zum festen Bestandteil des immobilienökonomischen Basiswissens. Eine Vielzahl von Publikationen zu spezifischen Fragen von Best Owner-Qualitäten konkretisiert mittlerweile das Grundprinzip. Einige Beispiele:

- Best Owner im Public & Corporate Real Estate Management
- Best Owner von denkmalpflegerisch geschützten Liegenschaften
- Family Offices als Best Owner

Nach über zwei Dekaden sinkender Zinsen und somit «automatisch» steigender Preise sind 2023 die Preise von Renditeliegenschaften nun erstmals auch in der Schweiz wieder gesunken. Vielleicht markiert das Ende der «ewig» sinkenden Zinsen den Anfang einer Ära, in der eine konsequente Umsetzung des Best Owner Prinzips unausweichlich wird. - Andreas Loepfe