

# Swiss Real Estate Institute

Tätigkeitsbericht 2023

Das Swiss Real Estate Institute (SwissREI) ist eine Stiftung der Hochschule für Wirtschaft Zürich, HWZ und des SVIT Schweiz. Organisatorisch ist das im Jahr 2008 gegründete Institut der HWZ angegliedert.

Das SwissREI ist im Bereich der Lehre tätig, betreibt Forschung für die Praxis der Immobilienbranche und publiziert Studien. Zudem erbringt es Dienstleistungen und Beratungen für die Schweizer Immobilienwirtschaft.

### **Bereich Forschung, Publikation und Lehre**

In Zusammenarbeit mit dem Master Real Estate Lehrgang der HWZ wurden zahlreiche Masterarbeiten zu aktuellen Fragen der Immobilienbranche betreut, sodass Themenvorgaben des wissenschaftlichen Beirates des SwissREI abgearbeitet werden konnten. Im Weiteren wurden verschiedene Artikel publiziert.

In Zusammenarbeit mit dem Schulthess Verlag wurden im Juni und November 2023 die Ausgaben Nr. 26 und Nr. 27 des Swiss Real Estate Journals veröffentlicht. In diesen periodisch erscheinenden Publikationen werden interessante immobilienbezogene Forschungsarbeiten, insbesondere Masterarbeiten und Dissertationen, auf wenigen Seiten prägnant und verständlich für Praktiker zusammengefasst. Dadurch soll der Wissenstransfer von der Forschung in die Praxis gefördert werden. Die Beiträge werden von einem prominent zusammengesetzten Reviewboard verifiziert.

Im Jahr 2023 wurden an der HWZ im Rahmen des Master-Studiums Real Estate Management (MAS REM) die folgenden Masterarbeiten fertiggestellt:

Streuli, Marcel; Kink, Michael; Kägi, Raphael	Berufsbilder im Real Estate Asset- und Portfoliomanagement
Stöckli, Andrea; Fritz, Susanne; Hilty, Joëlle; Apelt, Patrick Steve	ESG-Kriterien als Notwendigkeit für historische Hotelimmobilien
Martina Basso, Erica; Wanzek, Emanuel; Betschart, Ramon; Gassemann, Gabriela	Genossenschaften als dritter Weg zwischen Miete und Eigentum Untersuchung und Weiterentwicklung von Genossenschaftsmodellen ohne Subventionen als Lösungsansatz für alternativen Wohnraum in der Schweiz
Fehr, Martin; Maass, Tobias; Chalverat, Aline; Neeser, Ramona	Umgang mit Mieterlasse in Ausnahmesituationen am Beispiel der Covid-19-Pandemie
Cannistrà, Raffaele; Dietrich, Andreas; Raichle, Anica; Sedlmeyer, Klaus	Kann ein bestehendes Immobilienportfolio unter wirtschaftlichen Aspekten bereits bis 2040 CO2-neutral gestaltet werden?
Blickle, Thomas; In-Albon, Christian; Grütter, Raphael; Cabane, Thomas	Was macht es aus, dass sich die BewohnerInnen im Quartier wohl fühlen?
Balaj, Mirëjet; Ott, Leandra; Hüppi, Rahel	Die Professionalisierung der Führung von Wohnbaugenossenschaften

## Publikationen

Marty, Rudolf	Das Platzen einer Immobilienblase in der Schweiz ist recht unwahrscheinlich, CASH, Februar 2023
Strom, David Ilg, Peter	Eigentumswohnungen wechseln in Zürich weiterhin rasch die Hand, HEV-Zürich, Juni 2023
Bürlimann, Martin Ilg, Peter	Basel: Zusätzliches Angebot an Wohnungen gut absorbiert. HEV-Basel, Juni 2023
Bürlimann, Martin Ilg, Peter	Winterthur: Durchgezogene Entwicklung bei der Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Wohneigentümer, August 2023.
Marty, Rudolf Ilg, Peter Spiess, Adrian Korn, Fabian	EFH: Nachfrage bleibt robust. Ungeachtet allen Gegenwinds: Einfamilienhäuser sind nach wie vor gefragt. Hauseigentümer, Ausgabe Nr. 18, Oktober 2023
Marty, Rudolf, Ilg, Peter	Optimale Vermögensaufteilung von Schweizer Pensionskassen unter Einbezug ihrer Immobilienanlagen und Verpflichtungen, HWZ Working Paper Series, Oktober 2023

## Podiumsveranstaltungen und Konferenzen

Am 2. Februar 2023 fand das Podiumsgespräch zum Thema: **«Mehr günstige Mietwohnungen in Zürich: Lösungen mit und auch ohne staatliche Beiträge möglich?»** organisiert durch das Swiss Real Estate Institute, statt.

Podiumsteilnehmende:

- Carmen Walker Späh, Regierungsrätin, Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich
- Dr. Christian Portmann, Präsident, Wohnbaugenossenschaften Zürich
- Daniel Ducrey, CEO, Mobimo Management AG
- Susanne Zenker, Mitglied der Geschäftsleitung, Leiterin Development, SBB Immobilien

Moderiert wurde das Event von Reto Lipp (Moderator und Redakteur, SRF).

Am 14. September 2023 fand das Podiumsgespräch zum Thema: **«Stärkste Zinserhöhung seit 30 Jahren: Wie hart wurden die Preise von Eigenheim, Renditeliegenschaften und Mieten getroffen?»** organisiert durch das Swiss Real Estate Institute, statt.

Podiumsteilnehmende:

- Urs Fäs, Managing Director, Leiter Immobilienfonds, UBS Fund Management AG

- Fredy Hasenmaile, Chefökonom, Raiffeisen Schweiz
- Oliver Hofmann, CEO, Wincasa AG
- Anja Meyer, Inhaberin und VR-Präsidentin, smeyers Holding AG

Moderiert wurde das Event von Reto Lipp (Moderator und Redakteur, SRF).

Am 28. September 2023 hat die Fachtagung **«Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – worum geht es?»** stattgefunden. An der Fachtagung wurde diskutiert, was das für das Portfolio- und Assetmanagement bedeutet, und erste Erkenntnisse aus einem Pilotprojekt mit einem neuen Kennzahlenset wurden präsentiert.

Am 23. November 2023 hat die Fachtagung **«Best of Research»: «Neun Schweizer Hochschulen präsentieren ihre spannendsten Forschungsbeiträge für die Praxis»** stattgefunden.

Einführungsreferate wurden durch Carmen Walker Späh., Regierungsrätin und Volkswirtschaftsdirektorin vorgestellt.

Mit dieser neu ins Leben gerufenen Fachtagung präsentierten Praktiker/innen kompakt und in verständlicher Form die besten Forschungsbeiträge der führenden Schweizer Hochschulen im Bereich Immobilien.

### Übrige Anlässe

21. Juni 2023	Autorenmittagessen für das Swiss Real Estate Journal Nr. 26
31. August 2023	Institutspartnernachtessen mit dem Referat: Agiles Projektmanagement für Bauprojekte. Können Gebäude wie Software entwickelt werden?
22. November 2023	Autorenmittagessen für das Swiss Real Estate Journal Nr. 27
7. November 2023	SRED-Anlass

### Beratungen und Dienstleistungen

Über einen Webseitenzugriff zum hedonischen Modell, können die Marktpreise von Eigentumswohnung und Einfamilienhäusern geschätzt werden. Im Jahr 2023 wurde von 17 Kunden über die Webseite ein Abonnement genutzt.

Zudem wurden 29 Gutachten zur Feststellung zu Orts- und quartiersüblichen Wohnungsmietzinsen erstellt. Die Gutachten werden vor allem bei mietrechtlichen Schlichtungsverhandlungen eingesetzt.

Es wurden zwei OWI-Marktstudien in zwei Versionen im Auftrag des SVIT und des HEV erstellt. In diesen Studien werden die Insertionszeiten von Mietwohnungen in 9 Regionen und 15 Städten analysiert, ausgewertet und publiziert.

Im Auftrag von Swiss Market Place Group (vormals Homegate) und dem Hauseigentümer-Verband Schweiz (HEV) wurden zwei OHMA-Marktstudien erstellt (Online-Home Market Analyse in zwei Versionen). In der Untersuchung werden einmal pro Jahr die Insertionszeiten von Eigentumswohnungen und einmal pro Jahr die Insertionszeiten von Einfamilienhäusern auf Schweizer Internetplattformen in 9 Regionen und 15 Städten analysiert, ausgewertet und publiziert.

Im Weiteren wurde eine HOMPA Studien im Auftrag von Swiss Marketplace Group (SMG, vormals homegate.ch) erstellt und publiziert. Darin wird die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in 4 Grossregionen aufgrund der SRED-Transaktionspreise analysiert.

### **Fernsehen und Printmedien**

Raumkultur TV Beitrag vom 27. Februar 2023 zum SwissREI Podium vom 2. Februar 2023.

Raumkultur TV Beitrag vom 2. Oktober 2023 zum SwissREI Podium vom 14. September 2023.

Über Studien des SwissREI wurde in den Zeitungen und Onlinemedien im Jahr 2023 über 50 Mal berichtet.

### **Institutspartnerschaften**

Im Jahr 2023 hatte das SwissREI folgende Institutspartner:

Platinumpartner: BE electric, Goldbach NEO, Raiffeisen, Service 7000, SKV Immobilien, SWICA Krankenversicherung AG, Teichmann International AG

Silberpartner: Assepro Gruppe, Avobis Group AG, Bär-Gerber Immobilien, Crowdhouse AG, Privera AG, Schindler Aufzüge AG, Vebego.

Medienpartner: raumkultur TV.

### **Organisation des SwissREI**

Der Stiftungsrat des Swiss Real Estate Institutes setzte sich im Jahr 2023 wie folgt zusammen:

- Sascha M. Burkhalter (Partner Schweizerische Treuhandgesellschaft, Geschäftsführer SKV Immobilien AG)
- Andreas Dürr (Advokat, Notar, Battegay Dürr AG)
- Marcel Hug (Geschäftsführer SVIT Schweiz)
- Prof. Matthias Rüegg (Rektor HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich).

Die Institutsleitung liegt bei Prof. Dr. Peter Ilg.

Als Präsident des wissenschaftlichen Beirates waltete Renato Piffaretti (Head of Real Estate, Swiss Life). Zu den weiteren Mitgliedern zählen:

- Hans-Georg Bächtold (Ehemaliger Geschäftsführer SIA Zürich)
- François Chapuis (Direktor Immobilien und Betrieb Universität Zürich)
- Daniel Ducrey, CEO, Mobimo Management AG
- Andreas Dürr (Advokat, Notar, Mediator SAV, Battegay Dürr AG, Basel)
- Jan Eckert (CEO JLL)
- Balz Halter (Verwaltungsratspräsident und Eigentümer Halter AG)
- Anja Meyer (Geschäftsführerin und Eigentümerin von smeyers Immobilien Management)
- Beat Pahud, Kantonsbaumeister Kanton Zürich, Baudirektion, Hochbauamt
- Milan Prenosil (Präsident des Verwaltungsrates und Teilhaber der Confiserie Sprüngli AG)
- Prof. Matthias Rüegg, Rektor, HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.

#### Fachbeirat (Reviewboard) des Swiss Real Estate Journals

Der Fachbeirat des Swiss Real Estate Journals setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Luciano Gabriel (Verwaltungsratspräsident PSP)
- Prof. Dr. Peter Ilg (Institutsleiter des SwissREI)
- Dr. Rudolf Marty (Leiter der Bereiche Schätzmodelle und Marktanalysen des SwissREI)
- Claudio Müller (Dozent MAS REM der HWZ, Hochschule für Wirtschaft Zürich)
- Prof. Dr. Thomas Rautenstrauch (IFL Institut für Finance und Law Kompetenzzentrum Accounting und Corporate Finance, OST Ostschweizer Fachhochschule)
- Kurt Ritz (diverse Verwaltungsratsmandate u. a bei Wartec Invest und Intershop)
- Dr. Giuseppe Santagada (CEO ERNE Gruppe).

Zürich, 31. Mai 2024

Andreas Dürr

Präsident des Stiftungsrates

Prof. Dr. Peter Ilg

Institutsleiter