

Swiss Real Estate Institute

Tätigkeitsbericht 2024

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 2024 die Ausgaben Nr. 28 und Nr. 29 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 geprüft.

Im Jahr 2024 wurden an der HWZ im Rahmen des Master-Studiums Real Estate Management (MAS REM) die folgenden Masterarbeiten fertiggestellt:

| | |
|--|--|
| Trepp, Martin; Be Kascho, Ahrun; Sporrer, Marco | Gemeinschaftsfördernde Initiativen durch institutionelle Investoren im Schweizer Mietwohnungsmarkt: Eine Untersuchung der organisatorischen und ökonomischen Erfolgsfaktoren |
| Cavelti, Patrick; Marti, Till; Rellstab, Stefan | Praktische Anwendungsmöglichkeiten von KI in der Immobilienwirtschaft. Eine Untersuchung des Potentials von Large Language Models zur Unterstützung der Hauseigentümer |
| Principe, Patrick; Cangero, Patrik; König, Tim | Wohnungsknappheit in der Schweiz eine Hysterie oder Tatsache? Eine Betrachtung der Ausgangslagen und Ursachen im Vergleich mit Zentral-Europa. |
| Prekazi, Tomor; Freundlieb, Philipp; Ackermann, Nino; Hügli, Andrea Marcel | Zwischen Einzelbüro und Workation - Wie arbeiten wir in der Zukunft |
| Siegrist, Sandra; Abdelrahim, Nadja; Hotz, Raphael | Die Rolle von Mehrgenerationenhäusern in Zukunft: Chancen, Herausforderungen und Entwicklungsperspektiven |
| Wenger, Beat; Hagmann, Daniel; Kamm Nadja-Juliette; De Lucia-Di Meo, Antonella | Angebot und Nachfrage von Gewerbe-, Büro und Verkaufsflächen |
| Michel, Stefan; Lingg Melchior; Bergius, Lisa; Blum, Philipp | Alternativen zum klassischen Wohneigentum. Eine Analyse eigentumsähnlicher Wohnmodelle im Kontext von Finanzierbarkeit und Rendite |

| | |
|--|---|
| Rebmann, Nadine; de Oliveira-Pipic, Marta Sofia; Wiesmann, Philipp; Bernert Rayk, Benjamin | Neue Wohnform des studentischen Wohnens in der Stadt und Agglomeration Zürich |
|--|---|

Publikationen

| | |
|---|---|
| Marty, Rudolf; Ilg, Peter | Wohnimmobilienbewertung mit Methoden des Maschinellen Lernens. Wissenschaftlicher Schlussbericht zu Innovation Scheck (Application Number: 68795.1 INNO-SBM). Januar 2024 |
| Ilg, Peter | Steigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen absorbierte das höhere Angebot national und in Winterthur gut. HEV Winterthur, 5-2024. |
| Bürlimann, Martin Ilg, Peter | Eigentumswohnungen: Gestiegene Nachfrage und grösseres Angebot. OHMA-Studie. HEV der Stadt Zürich, 5-2024. |
| Spiess, Adrian; Korn, Fabian; Ilg, Peter Marty, Rudolf | Eigentumswohnungen bleiben gefragt. Der Schweizerische Hauseigentümer, Ausgabe Nr.8, 1. Mai 2024 |
| Ilg, Peter | Mehr subventionierte Genossenschaften lösen das Problem nicht. Sonntagszeitung, 7. Juli 2024 |
| Spiess, Adrian; Ilg Peter; Marty, Rudolf | Steigende Marktmieten und sinkendes Angebot hemmen Wohnungswechsel, Der Schweizerische Hauseigentümer, 8.8.2024. |
| Bürlimann, Martin; Ilg, Peter | Stabile Nachfrage nach Eigentumswohnungen, aber längere Insertionszeiten in Basel und der Region Nordwestschweiz. HEV-Basel, 5-2024 |
| Bürlimann, Martin; Ilg, Peter | In Solothurn finden sich schneller Käufer für eine Eigentumswohnung als im nationalen Schnitt . HEV Kanton Solothurn, 8-2024. |
| Ilg, Peter; Bürlimann, Martin; Ralph Bauert; | Ungebremste Nachfrage nach Einfamilienhäusern, Hauseigentümerverband Basel-Stadt, Nr. 10-2024. |
| Bürlimann, Martin; Ilg, Peter | Einfamilienhäuser bleiben gefragt, HEV Winterthur, 10-2024 |
| Bürlimann, Martin; Ilg Peter | Einfamilienhäuser bleiben schweizweit gefragt – auch in Zürich und Agglomeration, HEV Stadt Zürich, 10-2024 |
| Spiess, Adrian, Marty, Rudolf, Korn, Fabian. | Einfamilienhäuser: Zunahme bei Angebot und Nachfrage, Der schweizerische Hauseigentümer, 10.10.2024 |

Podiumsveranstaltungen und Konferenzen

Am 1. Februar 2024 fand das Podiumsgespräch zum Thema: **«Mietzinsdeckel für Zürcher Wohnungen: Wer würde gewinnen, wer würde verlieren?»** organisiert durch das Swiss Real Estate Institute, statt.

Podiumsteilnehmende:

- Walter Angst, Co-Geschäftsführer und Leiter Kommunikation, Mieterinnen- und Mieterverband Zürich
- Daniel Petitjean, Chief Executive Officer, Warteck Invest AG
- Christoph Ryter, Geschäftsleiter, Migros-Pensionskasse

Einstiegsreferat: Patrick Schnell, Senior Researcher, Avenir Suisse

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

Am 12. September 2024 fand das Podiumsgespräch zum Thema: **«Mehr Wohnraum durch mehr Deregulierung? Probleme und Lösungen im Bereich Baubewilligungen und Baueinsparungen»**, statt.

Podiumsteilnehmende:

- Anne-Kathleen von der Heyde, Direktorin, Amt für Baubewilligungen
- Markus Mettler, Delegierter des VR Halter Gruppe AG und VRP Halter AG
- Martin Tschirren, Direktor, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Rolf Weber, Kanzleigründer und Partner, Weber & Partner Rechtsanwälte AG

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

Am 7. November 2024 hat die Fachtagung **«Best of Research»: «Neun Schweizer Hochschulen präsentieren ihre spannendsten Forschungsbeiträge für die Praxis»** stattgefunden.

Das Einführungsreferat zum Thema **«Schweizerische Industrie: Innovation als Überlebensstrategie – Erkenntnisse für die Schweizerische Immobilienbranche»** wurde durch Martin Hirzel, Präsident von Swissmem, gehalten.

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

Übrige Anlässe

| | |
|--------------------|---|
| 11. Juni 2024 | Mittagessen für die Autoren/innen der Ausgabe Nr.28 des Swiss Real Estate Journal. |
| 26. September 2024 | Institutspartnernachessen mit dem Referat: 10-Minuten-Nachbarschaften: Chancen für eine haushälterische Bodennutzung Dr. sc. Sibylle Wälty. |
| 24. Oktober 2024 | Swiss Real Estate Datapool-Herbstanlass. |
| 20. November 2024 | Mittagessen für die Autoren/innen der Ausgabe Nr.29 des Swiss Real Estate Journal. |

Beratungen und Dienstleistungen

Über einen Webseitenzugriff zum hedonischen Modell, können die Marktpreise von Eigentumswohnung und Einfamilienhäusern geschätzt werden.

Zudem wurden zahlreiche 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 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 newhome.ch erstellt und publiziert. Darin wird die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in 6 Grossregionen aufgrund der SRED-Transaktionspreise analysiert. Zusätzlich wurde die HoMPA-Studie im Rahmen eines halbstündigen online Business-Talks einem Fachpublikum (d.h. Immobilienmaklern) vorgestellt.

Fernsehen und Printmedien

Raumkultur TV Beitrag vom 26. Februar 2024 zum SwissREI Podium vom 1. Februar 2024.

Raumkultur TV Beitrag vom 16. September 2024 zum SwissREI Podium vom 12. September 2024.

Über Studien des SwissREI wurde in den Zeitungen und Onlinemedien im Jahr 2024 über 152 Mal berichtet.

Institutspartnerschaften

Im Jahr 2024 hatte das SwissREI folgende Institutspartner:

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

Goldpartner: energie360, PRIVERA, Salto Systems AG.

Silberpartner: Assepro Gruppe, Avobis Group AG, Bär-Gerber Immobilien, Crowdhouse 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) bis September 2024
- Prof. Dr. Brian P. Rüeger (Rektor HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich) ab Oktober 2024.

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)
- Kurt Ritz (diverse Verwaltungsratsmandate u. a bei Wartec Invest und Intershop)
- Prof. Matthias Rüegg, ehemaliger Rektor, HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich.
- Dr. Giuseppe Santagada (CEO ERNE Gruppe).

Zürich, 16. Mai 2025

Sascha M. Burkhalter



Präsident des Stiftungsrates

Prof. Dr. Peter Ilg



Institutsleiter