

Editorial

Investitionen in Nischen

Von Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute

Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrter Leser

In diesem Heft widmen wir uns auf den Ebenen «**Bau und Betrieb**» sowie «**Finanzen**» zwei besonders aktuellen Immobilienthemen: der Investition in

Nischen und dem strategischen Controlling an dynamischen Märkten.

Die Anlageklasse «**Immobilien**» hat sich in den letzten zehn Jahren gegenüber Aktien und Obligationen vom Nebenschauplatz zum «flavor of the day» entwickelt. Entsprechend schwierig ist es, Investitionen mit attraktiven Risiko-Rendite-Profilen zu finden. Eine Nische, die sich aufgrund neuer gesetzlicher Rahmenbedingungen öffnet, wird von Christian Elsener und Sven Schaltegger in ihrem Artikel «Spitalimmobilien: Neuland für Investoren» beschrieben. Die Autoren rechnen damit, dass in den nächsten zehn Jahren CHF 20 Mrd. in Spitalinfrastruktur verbauen wird.

Die **Masterarbeit** des Autorenteamts Amenitsch, Pelzer und Stängle zeigt im folgenden Artikel die Potenziale und Anforderungen des Nischenmarktes «Student Housing» auf. Die Autoren sind der Ansicht, dass entsprechende Wohnräume an guten Lagen für CHF 400/m² und Jahr vermietet werden könnten. Ein attraktiver Preis, der auch die Kosten von einigen Mehraufwänden abdeckt.

Ebenfalls basierend auf ihrer Masterarbeit veröffentlichen Herren, Kaufmann, Wirth und Zubler ihre **SWOT-Analyse** zu Bau und Investition in Mietwohnungs-Hochhäusern, basierend auf einer Literaturanalyse und qualitativen Befragungen.

Auf der Ebene «**Finanzen**» wird anhand von zwei Beispielen gezeigt, wie die «Balanced Scorecard» für das strategische Controlling von Immobilien an dynamischen Märkten genutzt werden kann. Mit der Messung dieser Immobilienmärkte befasst sich auch der Beitrag zu den **Immobilienpreis-Indices** – und zwar insbesondere mit dem Problem, dass die Entwicklungen dieser Indices oft sehr unterschiedlich sind, obwohl sie scheinbar das Gleiche messen.

Der letzte Beitrag schliesst den Kreis zu dem Thema **Investitionen in Spitalimmobilien** und zeigt anhand eines Fallbeispiels, wie eine der ersten privaten Finanzierungen unter den neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgreich durchgeführt wurde.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre interessanten und vielseitigen Beiträge. Bedanken möchte ich mich auch bei Annette Eberle vom Schulthess Verlag und dem Redaktor Ivo Cathomen für die stetige gute Zusammenarbeit.

Peter Ilg