

Marktpreise, Marktpreisschätzungen und Marktpreisregulierungen: Ein facettenreiches Thema in der Immobilienbranche

Von Prof. Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule
für Wirtschaft Zürich und des SVIT

Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrter Leser

In dieser Ausgabe werden Immobilienpublikationen auf den beiden Ebenen «Finanzen» und «Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt» vorgestellt.

Auf der Ebene «**Finanzen**» sind vier Artikel zum Themenschwerpunkt

Investitionen in Eigenheim- und Rendite-Liegenschaften publiziert.

Bislang wusste in der Schweiz kaum jemand, ob Eigenheime zu den inse-rierten Preisen verkauft oder – wie die Gerüchteküche vermutet – zu viel höheren Preisen gehandelt werden. Die beiden Autorinnen Horehájová und Würth stellen einen quantitativen Ansatz vor, mit dem sie die Frage fundiert beantworten, sodass zukünftig mehr mit Fakten und weniger mit Gerüchten argumentiert werden kann. Institutionelle Investoren wie börsenkotierte Immobilienfirmen oder Investment Funds sind seit Jahren verpflichtet, ihre Liegenschaften regelmässig zu Marktwerten zu bewerten. Entsprechend ausgereift sind die Bewertungsmethoden. Dominik Matter untersucht, ob diese Marktwertschätzungen den erzielten Verkaufspreisen von veräusserten Objekten entsprechen oder ob die Immobilien-Portefeuilles dieser grossen Anlagegefässe allenfalls systematisch unter- oder überbewertet sind. Es gibt viele Hypothesen, was ohne staatliche Subventionierung notwendig wäre, damit günstigere Mietwohnungen gebaut werden könnten, ohne dass dabei die Investoren auf eine angemessene Rendite verzichten müssen. Das Autorenteam Cavegn, Denfeld-Hahn, Spillmann und Tobler hat diese Hypothesen systematisch gesammelt und an zwei Bauprojekten durchgerechnet. Sie konnten damit zeigen, welche Hypothesen zutreffen und welche keine oder nur marginal tiefere Baukosten und tiefere Mieten bei neu gebauten Mietwohnungen bringen.

Oft wird behauptet, direkte Investitionen in Immobilien hätten geringere Wertschwankungen als indirekte Immobilieninvestitionen – wie beispielsweise Investitionen in Aktien kotierter Immobilienaktiengesellschaften. Einzelne Pensionskassen stellen sich auch die Frage, ob direkte Immobilieninvestitionen gar ein Ersatz für Obligationen seien. Kunkel und Skaanes geben aufgrund ihrer quantitativen Untersuchungen fundierte Antworten auf diese Fragen.

Auf der thematisch relativ breiten Ebene «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» sind uns im letzten halben Jahr drei besonders interessante Arbeiten aufgefallen: Die Digitalisierung in Immobilien ist zurzeit eines der meist diskutierten und facettenreichsten Themen der Branche. Fiorilli, Lutz und Stucki haben ihre Masterarbeit dazu geschrieben und geben im Artikel nicht nur einen Überblick über die derzeit vorhandenen digitalen Anwendungen im Betrieb und in der Nutzung von Immobilien, sondern zeigen auch, welche Bedürfnisse diese bei den einzelnen Anspruchsgruppen befriedigen.

Ein zweites nach wie vor sehr aktuelles Thema in der Schweiz ist die Frage, wie bezahlbare Mietwohnungen in Städten bereitgestellt werden können. Während die eine Seite ein strengeres Mietrecht fordert, indem versucht wird, mittels Regelungen die Preise unter den Marktpreisen zu halten, verlangt die andere Seite eine Deregulierung im Bereich Wohnungsmieten, damit mehr Mietwohnungen produziert werden und dadurch die Mieten sinken. Wölfle stellt in seinem Artikel einen internationalen Vergleich an, indem er Länder analysiert, die den einen oder den anderen Weg eingeschlagen haben, um herauszufinden, welcher Weg der zielführende ist.

In der Schweiz gibt es eine Vielzahl von Immobilienindizes, die teilweise sehr unterschiedliche Aussagen machen, sodass eine Beurteilung des Marktes oft nicht einfacher, sondern verwirrender wird. Das Bundesamt für Statistik entwickelt nun einen Immobilien-Index, der das Mass der Dinge sein soll. Carpy und Fischbach zeigen in ihrem Artikel, wie sie dieses anspruchsvolle Ziel erreichen wollen und wo sie im Projekt stehen.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre interessanten und vielseitigen Beiträge. Mein Dank geht auch an Annette Eberle von der Schulthess Juristische Medien AG für die gute Zusammenarbeit.

Peter Ilg

