

Editorial

Streben nach kontinuierlicher Verbesserung

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

Der Immobilienbranche wird oft nachgesagt, sie sei nicht sehr innovativ. Dabei ist Innovation im internationalen Vergleich einer der zentralen Wettbewerbsvorteile der Schweiz. Einig sind sich viele darin, dass der gute Wissenstransfer von Hoch-

schulen in die Praxis in vielen Branchen mithilft, diesen Wettbewerbsvorteil zu erhalten und weiter auszubauen. Aus diesem Grund werden in diesem Heft auf den Ebenen «**Finanzen**» und «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» Forschungsarbeiten vorgestellt, die zum Grossteil von Masterstudenten in Immobilienlehrgängen erarbeitet wurden. Die Arbeiten geben Anregungen und Inspiration für die Praxis.

Haase stellt auf der Ebene «**Finanzen**» einen theoretisch fundierten Ansatz vor, wie der risikolose Zinssatz bei Immobilienbewertungen sachgerechter festgelegt werden kann. Dabei kommt er zum Schluss, dass dieser zentrale Werttreiber jeder Bewertung von Renditeimmobilien im aktuellen Zinsumfeld bei knapp 2,5% liegt.

Der Risikozuschlag zum risikolosen Zinssatz hängt stark von dem Risiko bzw. der Volatilität der Investition ab. Die Autoren Marti, Meier und Davidson behandeln in ihrer Arbeit das Spektrum der Volatilitäten der zahlreichen Immobilienindizes von direkten und indirekten Immobilien-Anlagen. Die Spannweite der Volatilitäten ist beachtlich und reicht von knapp 2% bis knapp 12%. Die maximal kumulierten Verluste liegen sogar bei 40%. Immobilien sind die mit Abstand grösste Anlageklasse der Schweizer Haushalte. Dabei geraten die Risiken dieser Anlageklasse nach zehn Jahren des Immobilienbooms oft etwas in Vergessenheit.

Die Nettomieteinnahmen sind bei Renditeobjekten ein weiterer zentraler Werttreiber. Für den Mieter sind die Bruttomieten entscheidend. Je tiefer die Nebenkosten sind, desto höhere Nettomieten sind somit möglich. Die Autoren Bär, Baumann, Gatschet und Staub untersuchen die Nebenkosten, bis anhin in Publikationen ein kaum beachteter Kostenblock, der zu einem Zuschlag von bis zu 25% auf die Nettomiete führt. Das von ihnen entwickelte Benchmarking Tool zeigt Möglichkeiten, um die Nebenkosten besser zu verstehen und sie zu optimieren.

Eine spezielle Form von Renditeobjekten sind Shopping-Center. Die Festlegung der Ladenmieten in existierenden oder neu geplanten Einkaufszentren ist anspruchsvoll. Roth gelingt es in ihrer Untersuchung am deutschen Markt, mit 14 Faktoren 66% der unterschiedlichen Ladenmieten in Shopping-Center nachzuweisen. Das Modell bildet somit eine Hilfestellung für Investoren, um beispielsweise Mieterträge von geplanten Einkaufszentren zu prognostizieren.

Auf der Ebene «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» werden Verdichtungspotenziale von Hochhäusern untersucht. Weniger Zersiedelung durch das Bauen in die Höhe wird oft als einzige Lösung gesehen, um mit dem zunehmenden Wohnflächenkonsum pro Kopf und dem Bevölkerungswachstum umzugehen. Die Untersuchungen von Landolt, Lütolf und Schär zeigen jedoch, dass Hochhäuser aufgrund baurechtlicher Restriktionen in den meisten Gemeinden sowie aufgrund ungenügender Wirtschaftlichkeit ausserhalb zentraler Lagen in Städten kaum möglich sind. Auf der Grundlage ihrer Erkenntnisse stellen sie in ihrem Artikel alternative Lösungen vor.

Auch Bauprojekte, die den baurechtlichen Restriktionen entsprechen, werden oft mit für die Bauherren kostspieligen Baueinsparungen verzögert. Angele, Favre und Ischer stellen in ihrer Untersuchung fest, dass 80% der Baueinsparungen als gegenstandslos abgewiesen werden. Sie entwickelten Lösungsansätze, wie vor allem die Anzahl missbräuchlicher Baueinsparungen reduziert werden könnte.

Sidgi präsentiert in seinem Artikel Instrumente, wie eine höhere Zufriedenheit der Mieter, die neu in ein Gebäude einziehen oder bereits darin wohnen, erreicht werden kann. Er untersucht zudem, ob eine höhere Mieterzufriedenheit auch zu höheren Renditen für die Investoren führt. Diese Arbeit wird zum Schluss von Bolliger aus Sicht eines Praktikers beurteilt.

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 vom Schulthess-Verlag und dem Redaktor Ivo Cathomen für die gute Zusammenarbeit.

Peter Ilg

