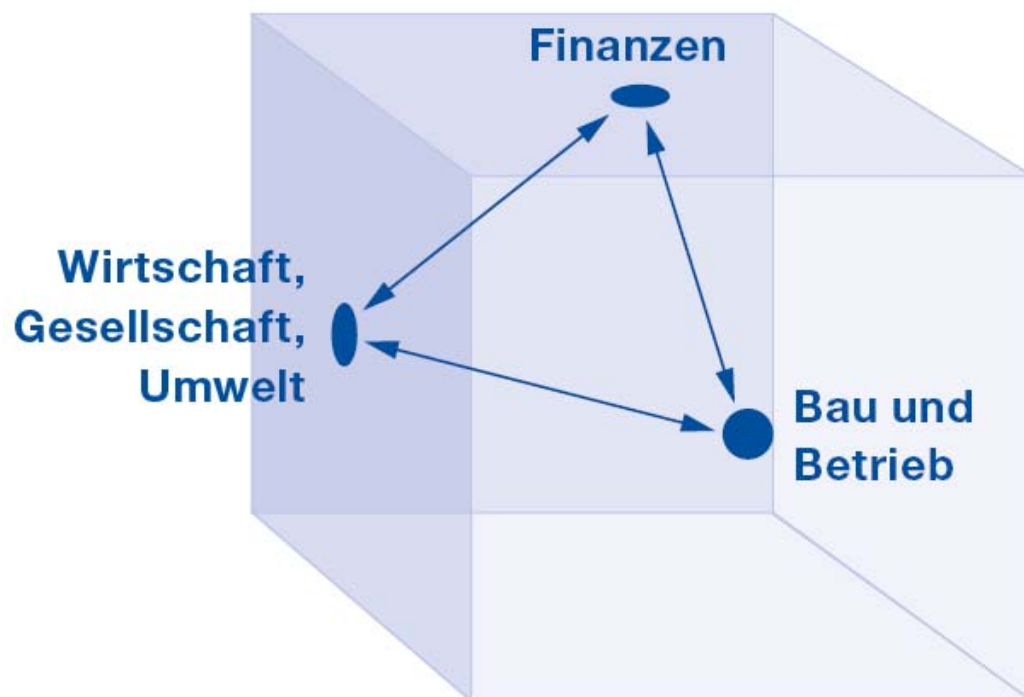


# Swiss Real Estate Institute

## Tätigkeitsbericht 2010

12. April 2011



Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière  
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare  
**Forschung für die Praxis**



**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich

## Swiss Real Estate Institute Tätigkeitsbericht 2010

Das Swiss Real Estate Institute kann nun auf das 2. Jahr seines Bestehens zurückblicken. Nach Abschluss der Institutsgründung standen 2010 inhaltliche Themen im Vordergrund. In diesem Sinne wurden die drei Bereiche „Integriertes Risk-Management in der Immobilienwirtschaft“, „Anreize für Ersatzneubauten“ und „Steuerung der Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio“ als Kernthemen des Instituts deklariert.

Weitere Schwerpunkte stellten die praxisorientierte Lehre, Publikationen in der Tages- und Fachpresse sowie das Eingehen von Kooperation mit Partnern aus der Wirtschaft dar. Der Fokus lag dabei auf der Erschliessung neuer Wege bei der Vermittlung von Erkenntnissen sowie dem Transfer zwischen Forschung und Praxis. Insbesondere wurde verstärkte Unterstützung des Institut-Engagements von aussen angestrebt.

**Organisation.** Die organisatorische Struktur des Swiss Real Estate Institut blieb im vergangenen Jahr konstant. Nach wie vor setzt sich der Stiftungsrat durch U. Gribi (Präsident, SVIT), U. Marti (Vizepräsident, HWZ), Dr. P. Burkhalter (SVIT) und Prof. Dr. J. Bischoff (HWZ) zusammen. Die Geschäftsführung erfolgt durch F. Swoboda als Geschäftsführer und M. Wipf als Assistentin. Als Präsident des Beirates ist Dr. Chr. Stutz (Büro Dr. Stutz) gewählt worden. Die weiteren Mitglieder sind A. Dürr (Staiger, Schwald & Partner), M. Feusi (Wüest & Partner), R. Lindner (CCTM AG), P. Mettler (Mettlerzweinvest AG), M. Müller (Rubus AG) Dr. Ch. Spierer (CGI Immobilier) und Prof. Dr. J-B Zufferey (Universität Fribourg).

Neu entstanden ist eine Forschungspartnerschaft mit dem **Verein „Green Building Schweiz“** für nachhaltigen Hochbau, sowie ein starkes Engagement mit dem Verein **Real Estate Investment Association REIDA**, der eine gesamtschweizerische Datenbank für Immobilien-Anlageprojekte anstrebt.

**Journal.** Ein Meilenstein im Rahmen der Profilierung des Swiss Real Estate Institutes wurde mit dem Erscheinen des **Swiss Real Estate Journal / No 1** im September 2010 gesetzt, welches in Zukunft zweimal jährlich erscheinen soll. Für die Erstausgabe konnten namhafte Autoren, wie beispielsweise W. Grüninger (ZKB), Dr. Maria Lezzi (Bundesamt für Raumentwicklung), Dr. Peter Burkhalter (Hodler&Emmenegger) und viele andere Wirtschaftsexperten, gewonnen werden. Den ersten Themenschwerpunkt des Journals bildet das Thema «Finanzen» mit



Beiträgen zum «risikoorientierten» Immobilien-Management». Der zweite Schwerpunkt beschäftigt sich mit «Ersatzneubauten und baulichen Verdichtungen».

**Veranstaltungen.** Weitere Elemente, welche massgeblich zur Reputation des Institutes beitragen, sind die, ebenfalls halbjährlich stattfindenden, Podiumsveranstaltungen zu aktuellen Themen und mit hochkarätigen Referenten. 2010 fand die erste Veranstaltung im Januar zum Thema „**Wirtschaft in der Krise – Immobilien auf dem Höhenflug**“ statt. Moderiert wurde die Veranstaltung von Filippo Leutenegger, welcher die unterschiedlichen Sichtweisen und Einschätzungen der Podiumsteilnehmer Prof. em. Dr. Heinz Rehkugler (Universität Freiburg), Karl Theiler (Swisscanto-Gruppe) und Dr. Urs Hausmann (Wüst & Partner) geschickt und pointiert moderierte. Die zweite Veranstaltung im September setzte sich mit dem Thema „**Sanieren oder Abreissen: Wie gelingt bauliche Verdichtung mit Qualität?**“ auseinander, indem Filippo Leutenegger die unterschiedlichen Positionen der Podiumsteilnehmer Martin Vollenwyder (Finanzvorstand Zürich), Martin Neff (Credit Suisse) und Peter Schmid (Präsident Verband Wohnbaugenossenschaften) versiert und unterhaltend moderierte. Beiden Veranstaltungen widmete homegate TV eine Sondersendung. Die Teilnehmerzahlen lagen weit über den Erwartungen. Weiter erwähnenswert sind das mehrtägige **Forum Wohnraum Innenstadtquartiere** der Stadt Zürich, sowie das **Forum nachhaltige Geldanlagen „Green Real Estate“**, an denen Fredy Swoboda als Referent, Experte und Panel-Teilnehmer mitwirkte.

**Transfer.** Die hohe Praxisorientierung des Instituts bildet die Grundlage für die Wechselwirkung zwischen Forschung, Lehre und Dienstleistung. Die jeweiligen Fachinhalte stiften auf diese Weise neuen Nutzen für die beteiligten Akteure in der Immobilienwirtschaft. Aus den wirtschaftlich turbulenten Entwicklungen der letzten Jahre sind offene Fragestellungen abgeleitet und ins Blickfeld gerückt worden. Im vergangenen Jahr schaffte es insbesondere die Master-These der Studierenden C. Eberle, S. Schatt und P. Schmid zum Thema „**Risikomanagement für börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaften**“ diesem Anspruch Genüge zu tragen. Durch die gelungene Kombination aus wissenschaftlicher Innovation und hohem Praxisbezug bestand reges Interesse an den Erkenntnisse der Arbeit, auch von Seiten der befragten Unternehmen. Dies bildet einen ausgezeichneten Anknüpfungspunkt für das Swiss Real Estate Institut um im Bereich „Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft“ weitere Forschung zu betreiben um den Transfer zwischen Praxis und Forschung voranzutreiben. Diese Arbeit ist als vertraulich eingestuft.

Eine weitere Master-These, die im vergangenen Jahr brillierte, stammt von M. Pfister, V. Zedi und S. Zimmermann mit dem Titel „**Ersatzneubau – Hemmnisse und Anreize**“. D. Strohm, NZZ am Sonntag, zeigte in seinem Artikel „Abbrechen oder Sanieren?“ vom 12. Dezember 2010 mit dem Fokus auf diese MREM-Master-



Thesis, wie das vom Institut angestrebte Transfer-Konzept in exemplarischer Weise zur Anwendung gelangt.

Weitere Masterthesen stammen von C. Blessing, M. Imboden und J. Zophoniasson mit dem Titel „**Nachhaltige Werte schaffen**“, J. Erdin, O. Naula, U. Schlachter-Habermann und C. Studer zum Thema „**Alternative Finanzierungsmodelle für Immobilieninvestitionen der ETH Zürich**“ (vertraulich) sowie eine Arbeit zum Thema „**Innovative Immobilienbeschaffungsstrategien für institutionelle Anleger**“ von R. Gort, H. Schatt, M. Suter und A. Tschopp. Der Transfer dieser, ebenfalls innovativen Arbeiten, wird für das Jahr 2011 angestrebt.

**Publikationen.** In der Fachpresse sind etliche Artikel des Institutsleiters erschienen. Über das Institut und den Lehrgang sind Artikel in Sonntags-, Tages- und Fachpresse erschienen. Die Artikel finden sich auf der Webseite des Institutes:

- „Abbrechen oder sanieren“, in NZZ am Sonntag, 12.12.2010, D. Strohm
- „Erfolgreicher Abschluss“, in Immobilia, November 2010, F. Swoboda
- „Bauliche Verdichtung“, in Immobilia, Oktober 2010, F. Swoboda
- „Wir reissen zu wenig ab“, in Baublatt, 17. 9. 2010, M. Müller
- „Kommen nun die neuen Büro-Lofts?“, in NZZ, 6. 9. 2010
- Swiss Real Estate Journal No 1, September 2010
- „Jurieren ist ein Prozess des Auswählens in Schritten – Interview mit Fredy Swoboda“, M. Binder in „Ausgezeichnete Lehre – Lehrpreis an Universitäten“, P. Tremp, August 2010
- „Sanieren oder abreißen“, in Immobilia, August 2010, F. Swoboda
- „Praxisnahe Weiterbildung“, in Immobilia, Mai 2010, F. Swoboda
- „Investoren realisieren, dass diese Art zu bauen wirtschaftlicher ist“, in Immobilia, Mai 2010, M. Ziegler
- „Immobilienwirtschaft abgekoppelt?“, in Immobilia, März 2010, F. Swoboda
- „HWZ-Masterstudien – anwendungsorientiert, modern und wertschöpfend“, in HWZ-Newsletter, Februar 2010, F. Swoboda

Rückblickend lässt sich zusammenfassen, dass das im letzten Jahr festgelegte Ziel der Definition von Schwerpunkten für das Swissrei Institut erfolgreich umgesetzt wurde.

Dieser Erfolg gilt jedoch nicht für das angestrebte Fundraising mit externen Partnern.

U. Gribi

U. Marti

Präsident Swiss Real Estate Institute

Vizepräsident Swiss Real Estate Institute



Swiss Real Estate Institute  
Institut der Schweizer Immobilienwirtschaft  
L'Institut Suisse de l'Economie Immobilière  
Istituto Svizzero dell'Economia Immobiliare  
Forschung für die Praxis



**HWZ** Hochschule für  
Wirtschaft Zürich