



# Immobilienwirtschaft aktuell 2016

Beiträge zur immobilienwirtschaftlichen Forschung

## **Governance**

- Interessenvertretung der Immobilieninvestoren in der Schweizer Politik
- Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz

## **Immobilieninvestments**

- Veränderung der Total Returns, Cashflow- und Wertänderungsrenditen bei Wohnliegenschaften
- Herausforderungen und Erfolgsfaktoren beim Betreiben von Office Parks

## **Immobilienmanagement**

- Immobilien am Ende des Lebenszyklus: Realoptionen als Entscheidungshilfe
- Corporate Real Estate Management bei Schweizer Life-Science-Unternehmen
- Umwandlung leer stehender Büroflächen in Wohnraum
- Untersuchung spezifischer Faktoren bei der Transformation von Industriearealen und ihr Einfluss auf den Erfolg

## **Urban Management**

- Die privaten Wohneigentümer in der Stadt Basel
- Erfolgsfaktoren für die Verdichtung unternutzter Wohnzonen

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© 2016, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

ISBN 978-3-7281-3753-1 (Printausgabe)

ISBN 978-3-7281-3754-8 (E-Book)

DOI 10.3218/3754-8

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

[www.vdf.ethz.ch](http://www.vdf.ethz.ch)

[verlag@vdf.ethz.ch](mailto:verlag@vdf.ethz.ch)

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XV

## **GOVERNANCE** **1**

### **Interessenvertretung der Immobilieninvestoren in der Schweizer**

<b>Politik – Analyse und Erfolgsfaktoren – Matthias Peter</b>	<b>3</b>
1 Einleitung	3
2 Forschungsstand	4
3 Methodik	6
4 Ergebnisse und Ansatzpunkte zur Verbesserung	8
4.1 Fehlendes Profil, problematisches Image der Immobilienbranche	8
4.2 Ungedecktes Grundlagenwissen, fehlende zeitgerechte Wissensvermittlung entlang der politischen Aktualität	9
4.3 Fehlendes Bewusstsein zu den relevanten Arenen der Entscheidungsfindung	11
4.4 Fragmentierung der Interessenvertretung der Immobilienbranche	14
5 Schlussbetrachtung	16
6 Literaturverzeichnis	17

### **Der Mehrwertausgleich im revidierten Raumplanungsgesetz. Umsetzung im Kanton Zürich – unter spezieller**

<b>Berücksichtigung vertraglicher Regelungen – Marco Schweiger</b>	<b>19</b>
1 Abstract	19
2 Problemstellung	20
3 Methoden	21
4 Mehrwertausgleich nach Art. 5 RPG	22
4.1 Zweck des Mehrwertausgleichs	23
4.2 Mindestregelungen und konkreter Regelungsbedarf	24
4.2.1 Abgabesatz	24
4.2.2 Abgabetatbestand	25
4.2.3 Berechnungszeitpunkt und Fälligkeit	25

4.2.4	Verwendung der Erträge	26
4.2.5	Weitere zu klärende Fragen	26
5	Vertragliche Regelungen	27
6	Empirische Untersuchung	29
6.1	Interviews Gemeinden	29
6.2	Interviews Grundeigentümer und Investoren	29
7	Schlussfolgerung	30
8	Literaturverzeichnis	31
9	Materialienverzeichnis	33

## **IMMOBILIENINVESTMENTS** **35**

<b>Veränderung von Total Returns, Cashflow- und Wertänderungsrenditen bei Wohnliegenschaften über die Jahre von 2010 bis 2014 von Schweizer Städten und deren Agglomerationen –</b>		
	Robin Neuhaus	<b>37</b>
1	Einleitung	37
2	Wissenschaftliche Fragestellungen und Definitionen	38
2.1	Forschungsfragen	38
2.2	Hypothesen	38
2.3	Definitionen	38
2.3.1	Total Return und dessen Komponenten	38
2.3.2	Städte und Agglomerationen	40
3	Empirische Datenanalyse zum Total Return	42
3.1	Basel: Stadt & Agglomeration	42
3.2	Bern: Stadt & Agglomeration	42
3.3	Genf: Stadt & Agglomeration	43
3.4	Lausanne: Stadt & Agglomeration	43
3.5	Luzern: Stadt & Agglomeration	44
3.6	Schaffhausen: Stadt & Agglomeration	44
3.7	St. Gallen: Stadt & Agglomeration	45
3.8	Winterthur: Stadt & Agglomeration	45
3.9	Zug: Stadt & Agglomeration	46
3.10	Zürich: Stadt & Agglomeration	46
3.11	Zusammenfassung der Ergebnisse	47
4	Beantwortung der Hypothesen	47
4.1	Die Cashflow-Rendite ist stabiler in der Agglomeration als in der Stadt.	47

4.2	Die Wertänderungsrendite hat in der Stadt einen höheren Anteil am Total Return als in der Agglomeration.	48
4.3	Die Grösse der Stadt bzw. des Marktes ist ein wichtiger Treiber für den Total Return.	49
4.4	Die Zentralität ist ein wichtiger Treiber für den Total Return.	51
5	Kritische Würdigung	52
6	Literaturverzeichnis	52

## **Herausforderungen und Erfolgsfaktoren beim Betreiben von Office**

	<b>Parks aus Investorensicht – Adrian Bamert</b>	<b>55</b>
1	Abstract	55
2	Theoretische Grundlagen	56
2.1	Von Weber zum Standortfaktorenkatalog	56
2.2	Kritik an den harten und weichen Standortfaktoren	57
2.3	Relationale Wirtschaftsgeografie	58
2.3.1	Agglomerationseffekte	59
2.3.2	Netzwerkeffekte	60
2.4	Fazit zu den theoretischen Grundlagen	60
3	Fallstudien	61
4	Schlussbetrachtung und Ausblick	65
5	Literaturverzeichnis	67

## **IMMOBILIENMANAGEMENT**

**69**

### **Immobilien am Ende des Lebenszyklus:**

	<b>Realoptionen als Entscheidungshilfe – Nicolai Grüter</b>	<b>71</b>
1	Executive Summary	71
2	Einleitung	72
3	Lebenszyklus von Immobilienanlagen	72
4	Realoptionen	74
4.1	Klassifizierung von Handlungsmöglichkeiten	74
4.2	Verwendetes Optionsbewertungsmodell: Binomialmodell	74
4.3	Realoptionsbewertung bei Immobilienfragestellungen	75
5	Wertmodellierung anhand von Fallbeispielen	76
5.1	Vorgehensleitfaden	77
5.2	Modellierung	77
5.3	Fallbeispiel – Büro- und Gewerbegebäude aus den 1960er-Jahren	78

5.4	Fallbeispiel – Geschäftshaus aus den 1930er-Jahren	81
5.5	Fallbeispiel – Mehrfamilienhaus aus den 1950er-Jahren	85
6	Schlussbetrachtung	85
6.1	Fazit	85
6.2	Kritische Würdigung	86
6.3	Ausblick	86
7	Literaturverzeichnis	87

## **Schweizer Life-Science-Unternehmen – Branchenspezifische**

### **Strategien zur Immobilienbereitstellung – Kenzo Krüger-Heyden 89**

1	Abstract	89
2	Problemstellung und Ausgangslage	89
3	Grundlagen	90
3.1	Corporate Real Estate Management	90
3.2	Life-Science-Wirtschaft	91
4	Untersuchungsmethode	92
5	Empirische Analyse	93
5.1	Ergebnisse	93
5.1.1	Anteil der betriebsnotwendigen Flächen	93
5.1.2	Bereitstellungsformen der betriebsnotwendigen Immobilien	94
5.1.3	Bereitstellungsformen abhängig von der Gebäudefunktion	95
5.1.4	Bereitstellungsformen abhängig vom Standort	98
5.2	Diskussion und Interpretation der Ergebnisse	100
5.3	Veränderungspotenziale in der Strategiewahl	103
6	Schlussbetrachtung und Ausblick	104
7	Literaturverzeichnis	105

## **Umwandlung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum –**

### **Herausforderungen und Chancen bei Umnutzungsprojekten**

#### **in Basel-Stadt – Yvonne Turi-Hodel**

**107**

1	Abstract	107
2	Einleitung	108
2.1	Ausgangslage	108
2.2	Problemstellung	108
2.3	Zielsetzung	109
2.4	Vorgehen	109

3	Ergebnisse	110
3.1	Aktuelle Potenzialerhebung	110
3.2	Auswertung der Fragebögen nicht umgenutzter Objekte	113
3.2.1	Generelle Stimmungslage bei den Befragten	113
3.2.2	Hemmnisse	114
3.2.3	Mögliche Anreize	115
3.3	Auswertung der Fragebögen umgenutzter Objekte	115
3.3.1	Generelle Stimmungslage bei den Befragten	115
3.3.2	Motivation und Herausforderungen	116
3.3.3	Chancen trotz fehlender Anreize	117
3.4	Handlungsempfehlung	118
3.4.1	Eigentümer: Prüfen und bewerten	118
3.4.2	Kanton Basel-Stadt: Projektkoordinationsstelle und Anreize schaffen	118
4	Fazit und Ausblick	119
5	Literaturverzeichnis	121

### **Untersuchung von spezifischen Faktoren bei der Transformation von Industriearealen und von ihrem Einfluss auf den Erfolg –**

	Tobias Rotermund	<b>123</b>
1	Einleitung	123
2	Grundlagen	124
2.1	Typologie der Industrieareale	124
2.2	Typologie der Industriearealentwicklungen	124
2.2.1	Eigentümerschaft	125
2.2.2	Industriearealentwickler	125
2.2.3	Transformationsprozess	125
2.2.4	Marktpotenzial Schweiz	126
2.2.5	Fazit	126
3	Spezifitäten der Transformation von Industriearealen	127
3.1	Industriearealspezifische Themen	127
3.2	Einflussfaktoren	127
4	Modellrechnungen	128
4.1	Modell	129
4.2	Fazit Modellrechnung	129
5	Empirische Untersuchung	130
5.1	Diskussion der spezifischen Einflussfaktoren	130
5.2	Zusammenfassung der Diskussion	131

5.2.1	Charakter der Industriearealentwicklung	131
5.2.2	Spezifische Einflussfaktoren	131
6	Schlussbetrachtung	132
6.1	Fazit	132
6.2	Handlungsempfehlung	133
6.3	Ausblick	134
7	Literaturverzeichnis (Auswahl)	135

## **URBAN MANAGEMENT** **137**

<b>Die privaten Wohneigentümer in der Stadt Basel. Eine empirische Analyse über zehn Jahre Stadtentwicklung am Beispiel ausgewählter Quartierstrassen – Peter Kaufmann</b>		<b>139</b>
1	Zusammenfassung	139
2	Die Rückkehr in die Städte vor dem Hintergrund des sozialen Wandels	140
2.1	Räumliche Entwicklungen in den vergangenen Jahrzehnten	141
2.2	Die räumliche Entwicklung in der Schweiz seit den 1980er-Jahren	141
3	Das Wissen über Eigentümerstrukturen	142
3.1	Der Mythos des «Mietervolkes»	142
3.2	Die Forschung zu den Eigentümerstrukturen in der Schweiz	143
3.2.1	Die Privaten in der Akteursstruktur des Immobilienmarktes	144
3.2.2	Die Eigentümer von Wohnbauten in der Schweiz	144
3.2.3	Die Rolle der Eigentümer in Raumentwicklungsfragen	145
3.3	Fazit	145
4	Methode und Vorgehen	146
4.1	Hypothesen	146
4.2	Methode	146
4.3	Die schwierige Kategorisierung der privaten Eigentümer	146
5	Analyse und Ergebnisse	147
5.1	Der Wohnimmobilienmarkt des Kantons Basel-Stadt	147
5.2	Das Stockwerkeigentum im Kanton Basel-Stadt	147
5.3	Fallstudien: Handänderungen in den beiden Wohnvierteln St. Johann und St. Alban	149
5.3.1	Die beiden Wohnviertel St. Alban und St. Johann	149
5.3.2	Stockwerkeigentum an der Vogesenstrasse	150
5.3.3	Stockwerkeigentum an der Gellertstrasse	151
5.3.4	Mehrfamilienhäuser an der Vogesenstrasse und an der Gellertstrasse	151



6	Diskussion der Hypothesen	152
6.1	Soziale Struktur und Eigentümerstruktur	152
6.2	Bedeutung des Stockwerkeigentums	153
6.3	Schlüsse für die Wohnbauförderung und Stadtentwicklung	153
7	Schlussbetrachtung	153
8	Literaturverzeichnis	154

**Erfolgsfaktoren für die Verdichtung in unternutzten Wohnzonen  
unter besonderer Berücksichtigung der Investorensicht –**

	Stefan Leuenberger	<b>157</b>
1	Einleitung	157
2	Theoretische Grundlagen	158
2.1	Dimensionen der Verdichtung	158
2.2	Stakeholder-Management/Multirationales Management	160
2.3	Theoretisches Modell	161
3	Methode und Vorgehen	163
3.1	Auswahl der Fallstudien	163
3.2	Auswahl der Experten	165
4	Ergebnisse	166
5	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	168
6	Literaturverzeichnis	169

**Autorenverzeichnis 171**



# Abbildungsverzeichnis

## **Veränderung von Total Returns, Cashflow- und Wertänderungsrenditen bei Wohnliegenschaften über die Jahre von 2010 bis 2014 von Schweizer Städten und deren Agglomerationen**

Abb. 1:	Auswertung Total Returns in Basel	42
Abb. 2:	Auswertung Total Returns in Bern	42
Abb. 3:	Auswertung Total Returns in Genf	43
Abb. 4:	Auswertung Total Returns in Lausanne	43
Abb. 5:	Auswertung Total Returns in Luzern	44
Abb. 6:	Auswertung Total Returns in Schaffhausen	44
Abb. 7:	Auswertung Total Returns in St. Gallen	45
Abb. 8:	Auswertung Total Returns in Winterthur	45
Abb. 9:	Auswertung Total Returns in Zug	46
Abb. 10:	Auswertung Total Returns in Zürich	46
Abb. 11:	Standardabweichungen der Cashflow-Renditen	48
Abb. 12:	Übersicht der prozentualen Anteile der Cashflow- und Wertänderungsrendite am Total Return	49
Abb. 13:	Statistische Auswertung der Rangkorrelationsanalyse zu Einwohnern und Total Return der Städte	50
Abb. 14:	Rangkorrelationsanalyse zu Einwohnern und Total Return der Städte	50
Abb. 15:	Übersicht der Mittelwerte des Total Returns über die letzten 5 Jahre	51

## **Herausforderungen und Erfolgsfaktoren beim Betreiben von Office Parks aus Investorensicht**

Abb. 1:	Expertenbefragung betreffend Guildford Business Park, Grossbritannien	61
Abb. 2:	Expertenbefragung betreffend Stockley Park, Grossbritannien	62
Abb. 3:	Expertenbefragung betreffend Talavera Corporate Centre, Australien	62
Abb. 4:	Expertenbefragung betreffend der relevanten Standortfaktoren im Allgemeinen	63

## **Immobilien am Ende des Lebenszyklus: Realoptionen als Entscheidungshilfe**

Abb. 1: Entscheidungsdiagramm Objektstrategie 73

## **Schweizer Life-Science-Unternehmen – Branchenspezifische Strategien zur Immobilienbereitstellung**

Abb. 1: Abgrenzung der Life-Science-Wirtschaft 92

Abb. 2: Anteile gesamter Immobilienbestand, betriebsnotwendige und nicht betriebsnotwendige Flächen 93

Abb. 3: Anteile der Bereitstellungsformen bei betriebsnotwendigen Flächen in der Schweiz 94

Abb. 4: Anteil der Bereitstellungsformen bei Flächen für die Produktion 96

Abb. 5: Anteil der Bereitstellungsformen bei Flächen für Forschung und Entwicklung 97

Abb. 6: Anteil der Bereitstellungsformen bei Flächen für Büro, Verwaltung und Administration 98

Abb. 7: Anteil der Bereitstellungsformen bei Flächen in den Hauptniederlassungen 99

Abb. 8: Unternehmenstyp I – Eigenschaften, Strategiewahl und Bereitstellungsform 101

Abb. 9: Unternehmenstyp II – Eigenschaften, Strategiewahl und Bereitstellungsform 102

Abb. 10: Unternehmenstyp III – Eigenschaften, Strategiewahl und Bereitstellungsform 103

## **Umwandlung von leer stehenden Büroflächen in Wohnraum – Herausforderungen und Chancen bei Umnutzungsprojekten in Basel-Stadt**

Abb. 1: Potenzialbereinigung des Leerstands an Büroflächen in Basel-Stadt 113

## **Die privaten Wohneigentümer in der Stadt Basel. Eine empirische Analyse über zehn Jahre Stadtentwicklung am Beispiel ausgewählter Quartierstrassen**

Abb. 1: Entwicklung vermietetes STWE in Basel 2004–2015. Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, eigene Darstellung 147

Abb. 2:	Entwicklung Hypothekarzinsforderungen und Rendite Bundesobligationen 1996–2012. Datenquelle: BFS, 2015, eigene Darstellung	148
Abb. 3:	Die Basler Postleitzahlkreise. Bildquelle: <a href="http://www.ed-bs.ch">http://www.ed-bs.ch</a> , nachgeschlagen 23.07.2015	148
Abb. 4:	Anteil vermietete STWEP an allen steuerrelevant gehandelten STWEP in Basel 2004–2015 nach PLZ, Datenquelle: Steuerverwaltung Basel-Stadt, 2015, eigene Darstellung	149

**Erfolgsfaktoren für die Verdichtung in unternutzten Wohnzonen unter besonderer Berücksichtigung der Investorensicht**

Abb. 1:	Theoretischer Bezugsrahmen	158
Abb. 2:	Steuerungsdimensionen der Verdichtung	159
Abb. 3:	Partizipationsparadox, vgl. Breitenmoser, 2012, S. 665 ff.	161
Abb. 4:	Zielbaum mögl. Stakeholder-Interessen, vgl. Wiegand, 2013, S. 39	162
Abb. 5:	Theoretisches Modell	162
Abb. 6:	Grundstrategien der baul. Verdichtung, Kanton Zürich, 2014, S. 9	164
Abb. 7:	Quartiertypologien, Fachhochschule Nordwestschweiz, 2012	165



# Tabellenverzeichnis

## **Immobilien am Ende des Lebenszyklus:**

### **Realoptionen als Entscheidungshilfe**

Tab. 1:	Hergeleitete Inputfaktoren	80
Tab. 2:	Optimaler Ausübungszeitpunkt der Objektstrategien	81
Tab. 3:	Hergeleitete Inputfaktoren	83
Tab. 4:	Optimaler Ausübungszeitpunkt der Objektstrategien	84

## **Untersuchung von spezifischen Faktoren bei der Transformation von Industriearealen und von ihrem Einfluss auf den Erfolg**

Tab. 1:	Industriearealspezifische Einflussfaktoren gruppiert	128
---------	--	-----

## **Erfolgsfaktoren für die Verdichtung in unternutzten Wohnzonen unter besonderer Berücksichtigung der Investorensicht**

Tab. 1:	Einflussfaktoren und ihre Wirkung	166
---------	-----------------------------------	-----





# GOVERNANCE



# Interessenvertretung der Immobilieninvestoren in der Schweizer Politik – Analyse und Erfolgsfaktoren

Matthias Peter

## 1 Einleitung

Die Immobilienbranche nimmt eine bedeutende volkswirtschaftliche Stellung ein. Regulierungen sind in der Branche ein wesentlicher Kostentreiber und können bis zu einer Aushebelung von Geschäftsmodellen wirken. Regulierungen sinnvoll zu halten oder eindämmen zu wollen, verlangt nach einer funktionierenden Zusammenarbeit mit der Politik, um letztendlich Mehrheiten erzielen zu können. Zur Interessenvertretung braucht die Branche ein bewusstes Vorgehen und Management. Mit der Lancierung der «Motionen Badran» wurde der Ruf nach einer besseren Vertretung und Einflussnahme auf der Ebene der Bundespolitik laut.

Die vorliegende Studie geht der Frage nach, wie effektiv die Immobilieninvestoren Einfluss auf die politischen Prozesse nehmen, und versucht Ansatzpunkte zur Verbesserung dieses Interessenaustausches zu identifizieren. Da zu dieser Fragestellung in der Literatur noch keine Ergebnisse vorliegen, wurde ein exploratives Forschungsdesign gewählt, auf Interviews basierend. Relevante Aspekte der Politik sollen ausgeleuchtet, ein besseres Verständnis zu den Erfolgsfaktoren sichtbar gemacht werden. Der Branche soll eine verwertbare Grundlage in der Weiterentwicklung ihrer Interessenvertretung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Analysen zeigen, dass die Branche heute in der Politik wenig wahrgenommen wird. Die Themen sind grossenteils von anderen Akteuren besetzt. Anliegen der Investoren sind wenig bekannt. Den Politikern und Ämtern fehlt grundsätzliches Immobilienwissen. Abgesehen von der isolierten Initiative «Lex Koller bleibt modern», sind keine koordinierten Interessenvertretungen erfolgt.

Die Investoren können mit einem Wissensaufbau in der Politik die Sensibilität zu ihren Themen schaffen, aber auch das Image ihrer Branche verbessern. Der Austausch sollte mit den Ämtern aktiv gesucht werden, um Regulierungskostenfolgen zu erklären und zu Hearings beigezogen zu werden. Ein starker Verband etabliert ein gezieltes Monitoring und entwickelt ein Dienstleistungsverhalten, um dem Politiker in der Detailverhandlung starke Argumente und konkrete Anpassungsvorschläge mitzugeben. Beziehungen zu den Mehrheitsführern der Fraktionen sind aufzubauen,