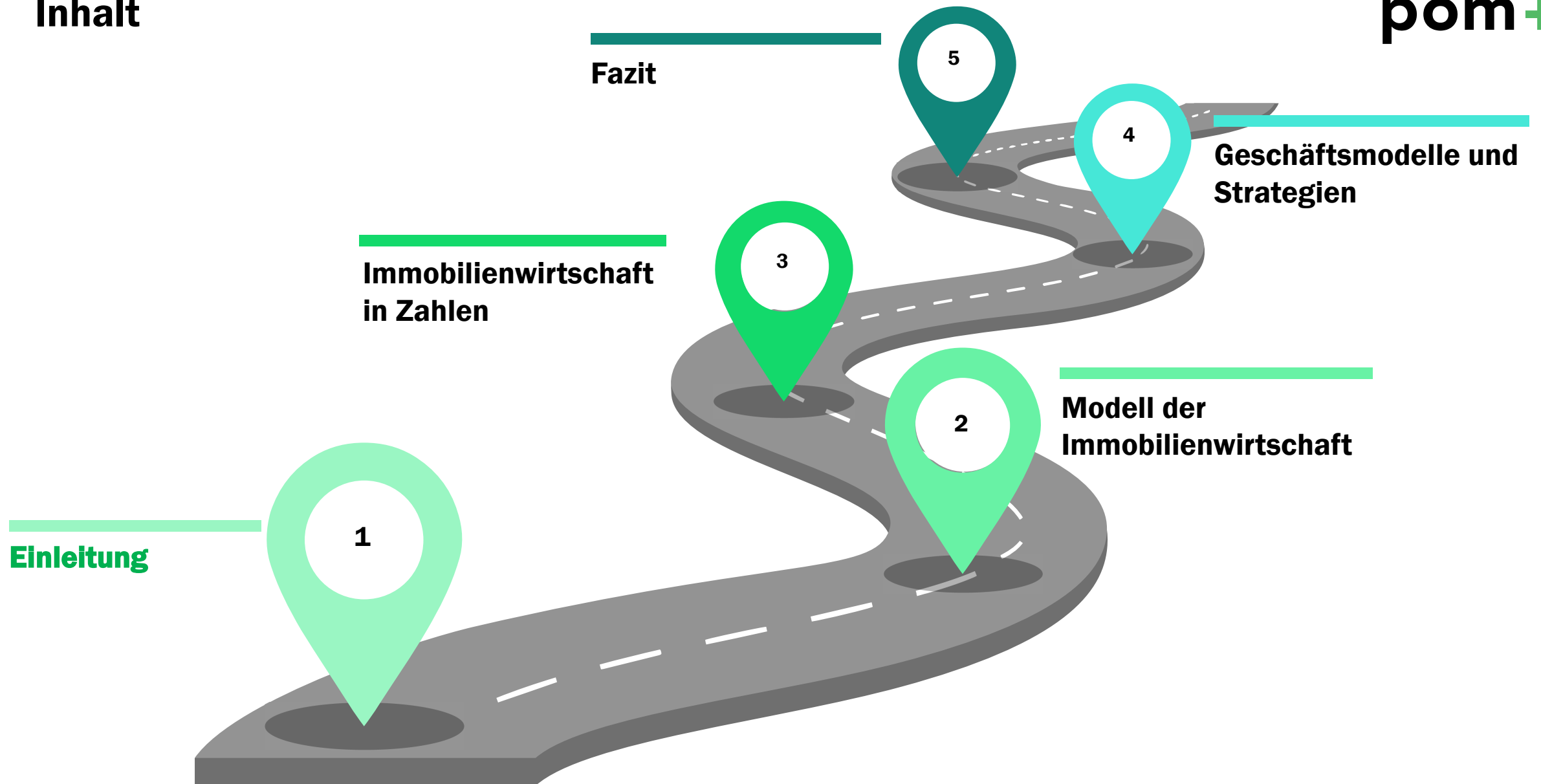




Immobilienwirtschaft Schweiz - Akteure, Prozesse & Geschäftsmodelle

Grenchner Wohntage 2019





Einleitung

Grundlage 2014 & 2019

pom+

2014

2019

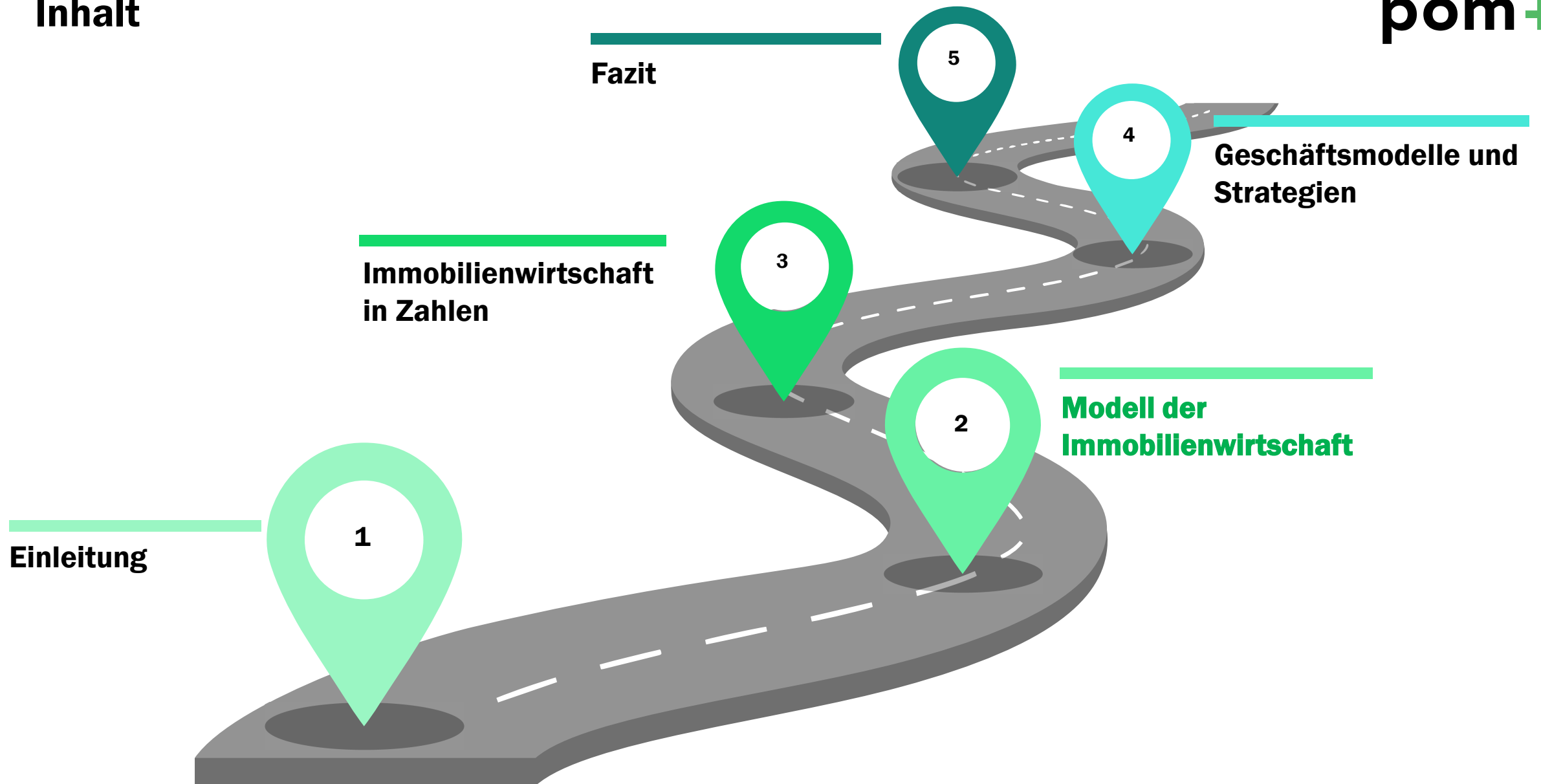


Einleitung

Grundlage

- Uneinheitliches Verständnis über die Immobilienwirtschaft
- Stark fragmentierte Branche
 - Erstellungsphase vs. Nutzungsphase
 - Bauwirtschaft vs. Immobilienwirtschaft
- Viele Daten über Bestand vorhanden, Daten über Akteure wenig
- NOGA-Gliederung trägt der Branche nicht Rechnung
 - Immobilienwirtschaft ist eine Querschnittsbranche
- wenig Transparenz
 - obwohl: **70 Mrd. Wertschöpfung = 10% BIP !**





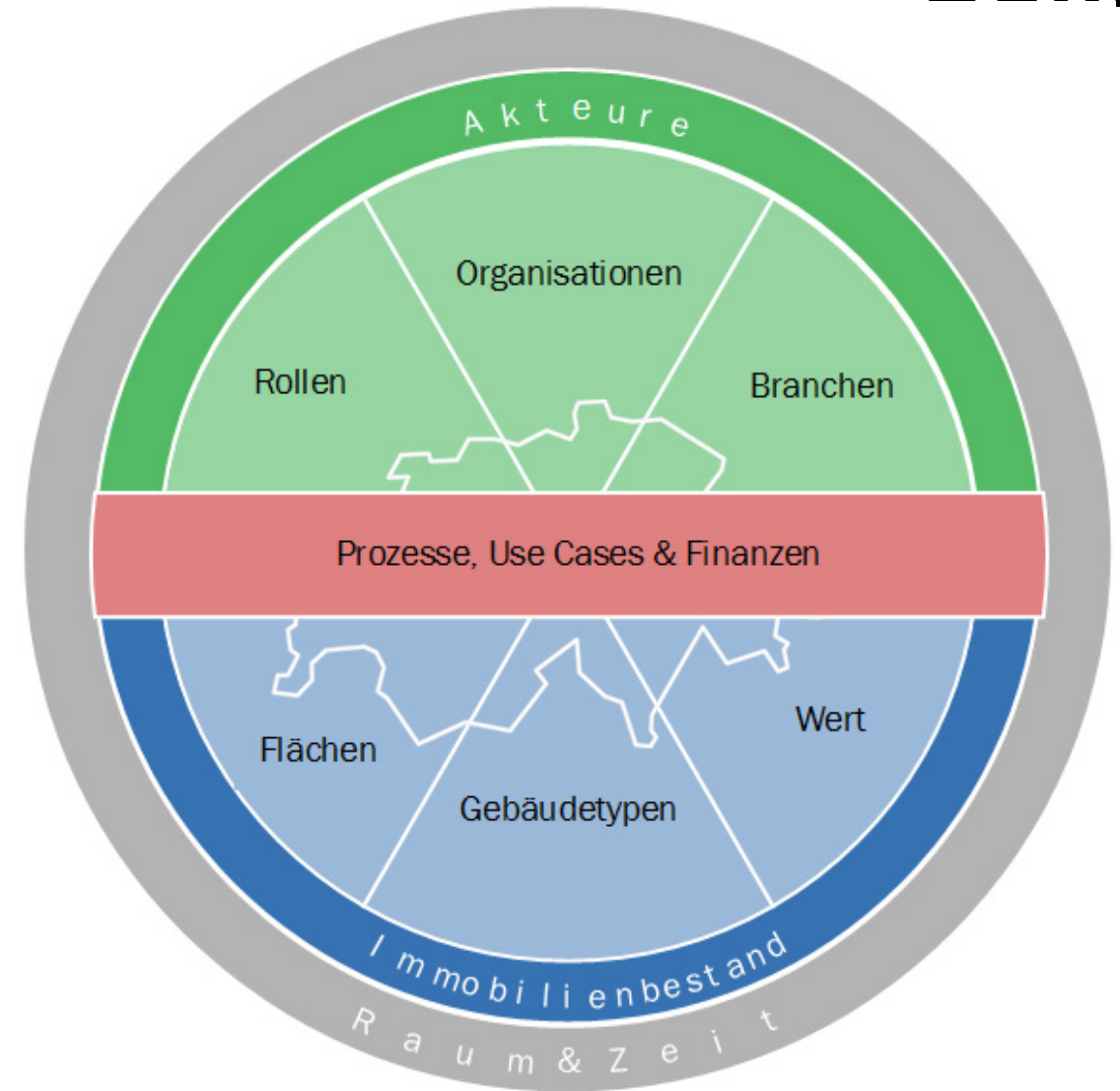
Modell der Immobilienwirtschaft

Strukturmodell der Immobilienwirtschaft

Neuer Ansatz: Lebenszyklus !

Die Immobilienwirtschaft ist ein Wirtschaftszweig, der sich mit **Entwicklung, Finanzierung, Produktion, Vermarktung, Bewirtschaftung und Wiederverwertung von Grundstücken und Gebäuden** (Immobilien) beschäftigt.

Charakterisierung der Immobilienwirtschaft in **Immobilienbestand** (Flächen, Gebäudetypen, Wert) und **Akteure** (Rollen, Organisationen und Branchen) sowie Raum und Zeit (Lebenszyklus) und Technologien.



Modell der Immobilienwirtschaft

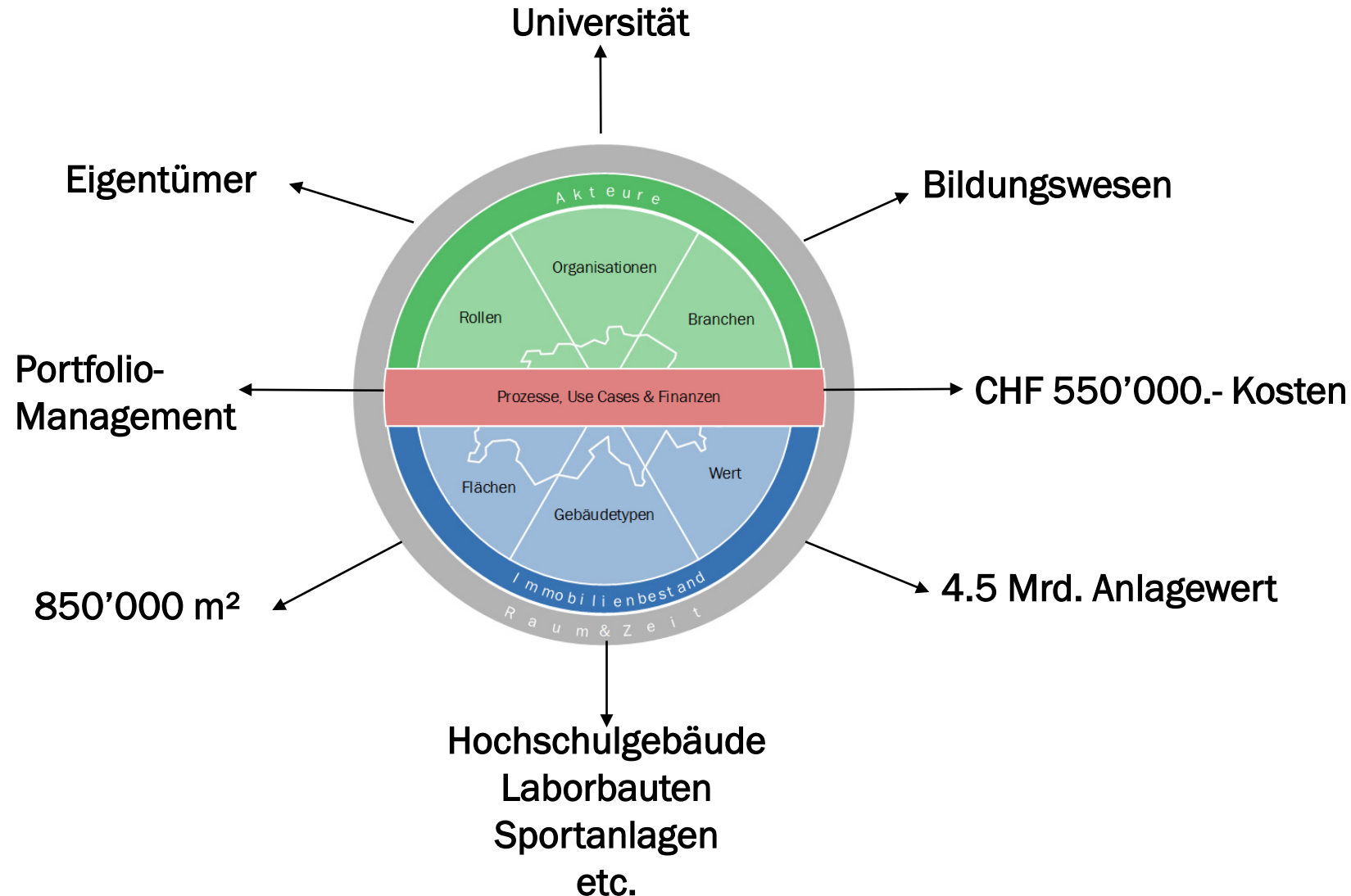
Strukturmodell der Immobilienwirtschaft

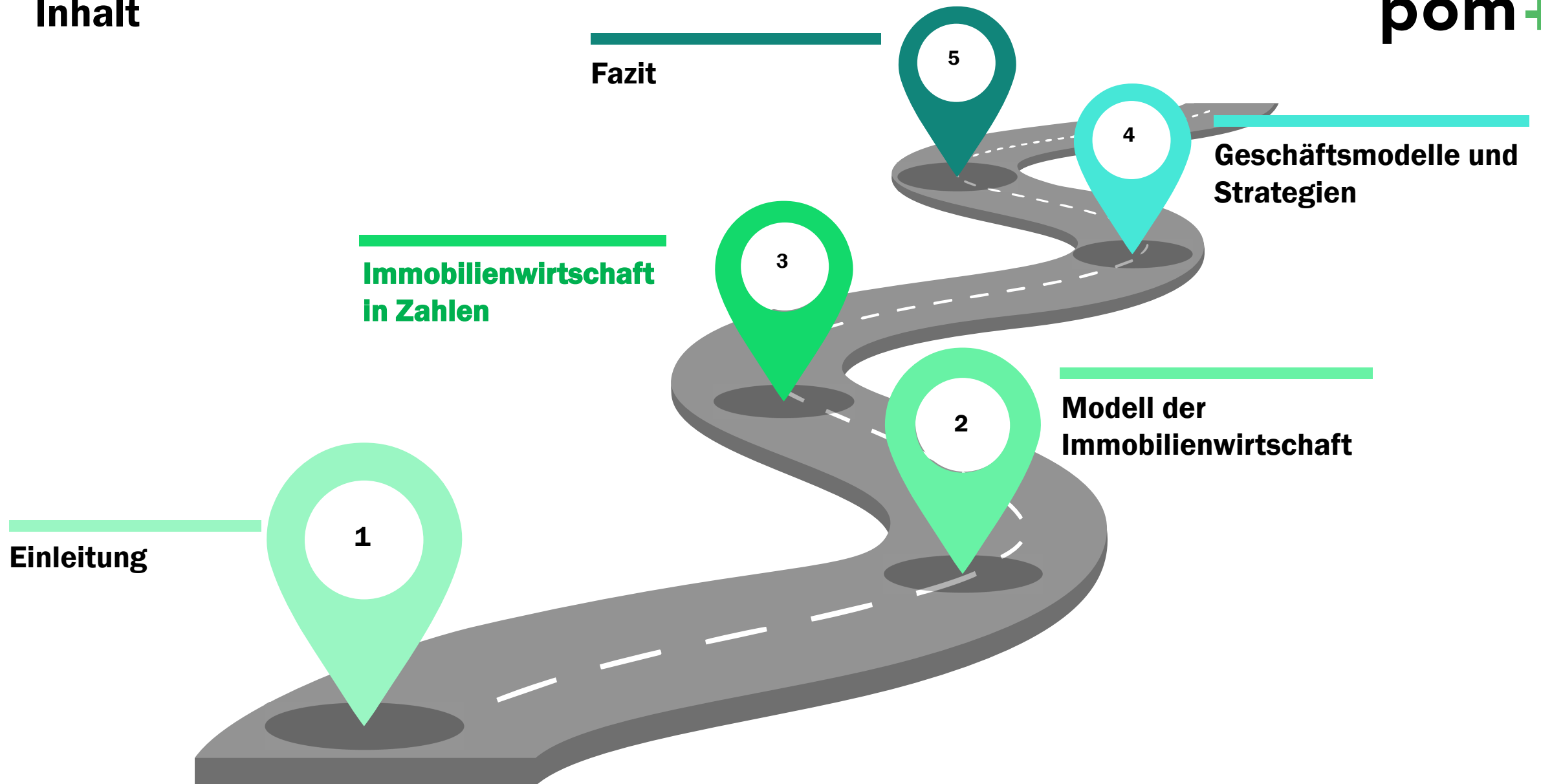
Ausschnitt aus der Schweizer Immobilienwirtschaft:

Eine Schweizer Universität besitzt einen Bestand von verschiedenen Hochschulbauten im Wert von CHF 4.5 Mrd.

Der Bestand setzt sich aus verschiedenen Gebäudetypen zusammen und umfasst eine Geschossfläche

In ihrer Eigentümerrolle stellt die Universität das Management des Portfolios sicher. Daraus resultieren Kosten von CHF 550'000.-

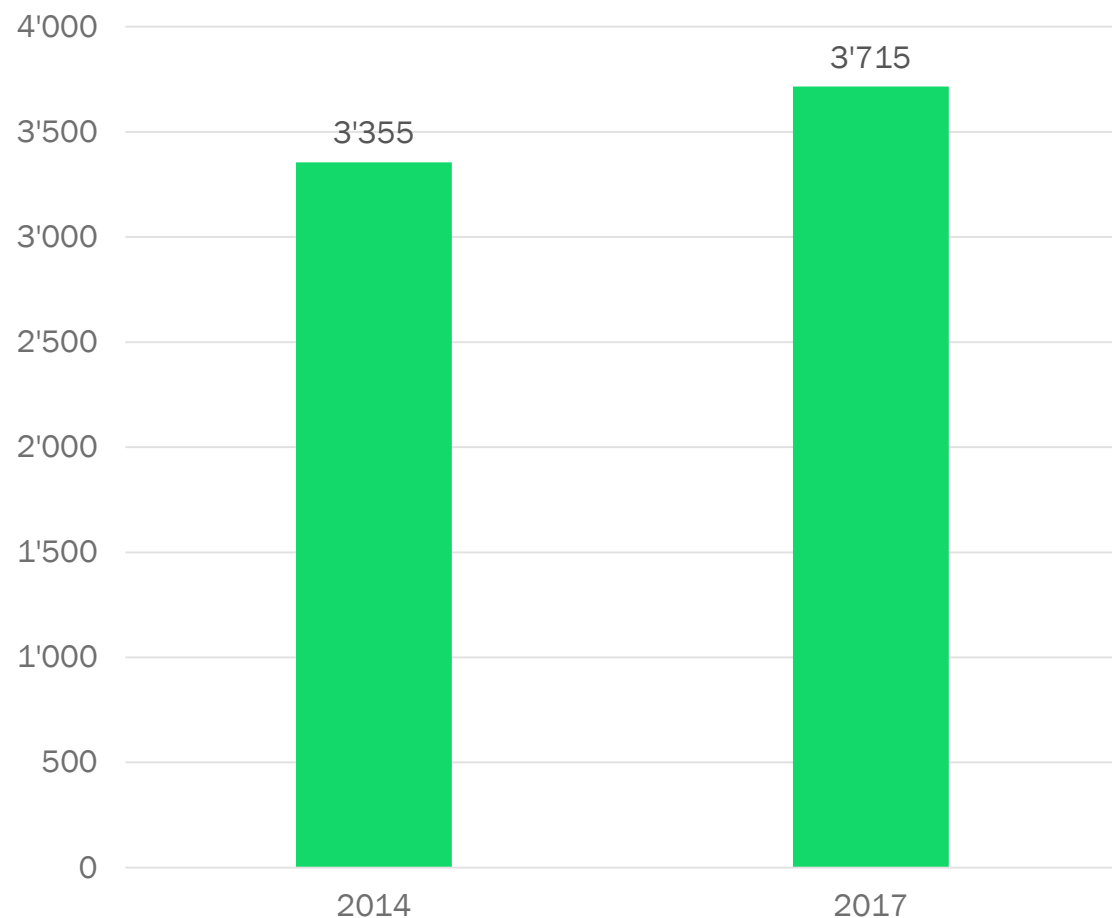




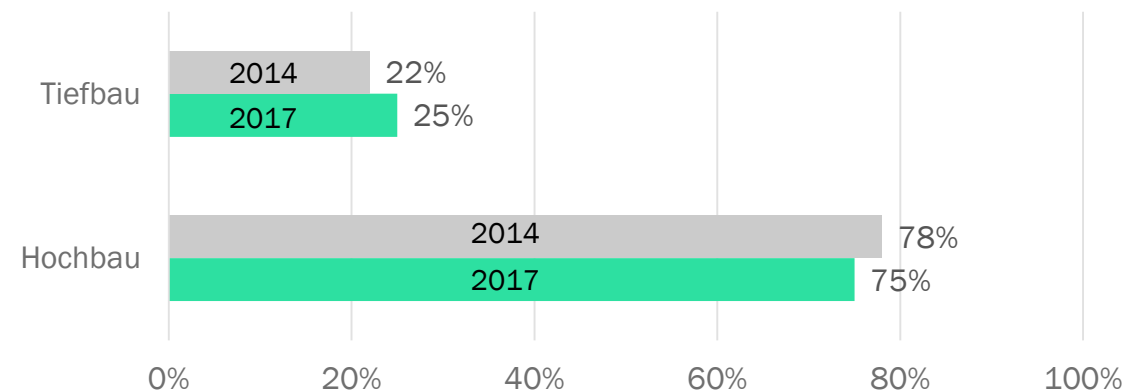
Immobilienwirtschaft in Zahlen

Bestand

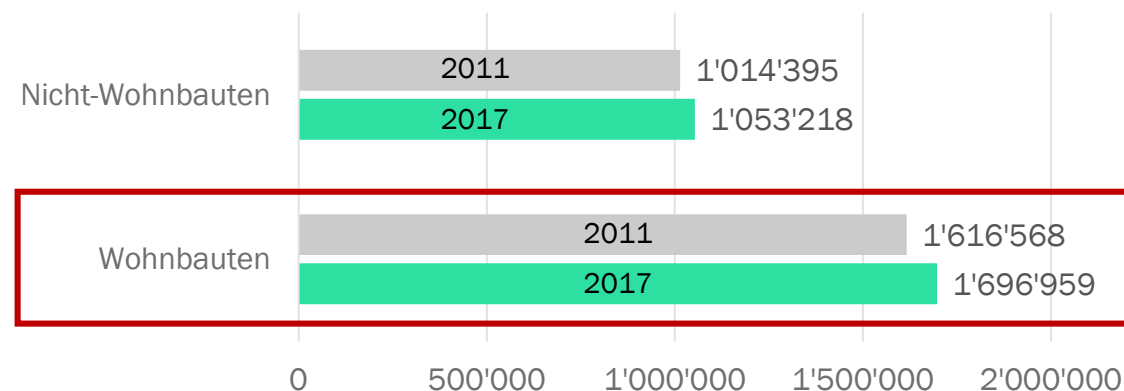
Erstellungswert Bauwerk Schweiz (in Mia. CHF)



Erstellungswert Bauwerk Schweiz (in %)



Gebäudeanzahl Hochbauten



Quelle: Berechnungen pom+ auf Basis Arealstatistik BFS, div. Kantonalen Gebäudeversicherungen, div. Netzzustandsberichten Schienenverkehr, InfraSuisse, NFP 54, NFP 61

Immobilienwirtschaft in Zahlen

Geschossflächen

Gebäudetypen	GF 2011 (Mio. m ²)	% von Total	GF 2017 (Mio. m ²)	% von Total	Veränderung in %
Total	940.0		1'068.3		+13.65%
Wohngebäude	620.5	66%	745.2	70%	+20.10%
EFH	202.7	22%	239.8	22%	+18.30%
MFH	417.8	44%	505.4	47%	+20.97%
Nichtwohngebäude	319.4	33%	323.1	30%	+1.15%
Unterricht, Bildung & Forschung	32.6	3%	33.6	3%	+3.07%
Industrie und Gewerbe	110.6	12%	117.9	11%	+6.60%
Land- und Forstwirtschaft	9.3	1%	8.2	1%	-11.83%
Handels-, Büro- & Verwaltungsbauten	75.4	8%	80.7	8%	+7.03%
Fürsorge & Gesundheit	25.6	3%	23.8	2%	-7.03%
Gastgewerbe und Fremdenverkehr	17.8	2%	15.7	1%	-11.80%
Verkehrsanlagen	12.9	1%	9.8	1%	-24.03%
Sonstige*	35.3	3%	33.4	3%	-5.38%

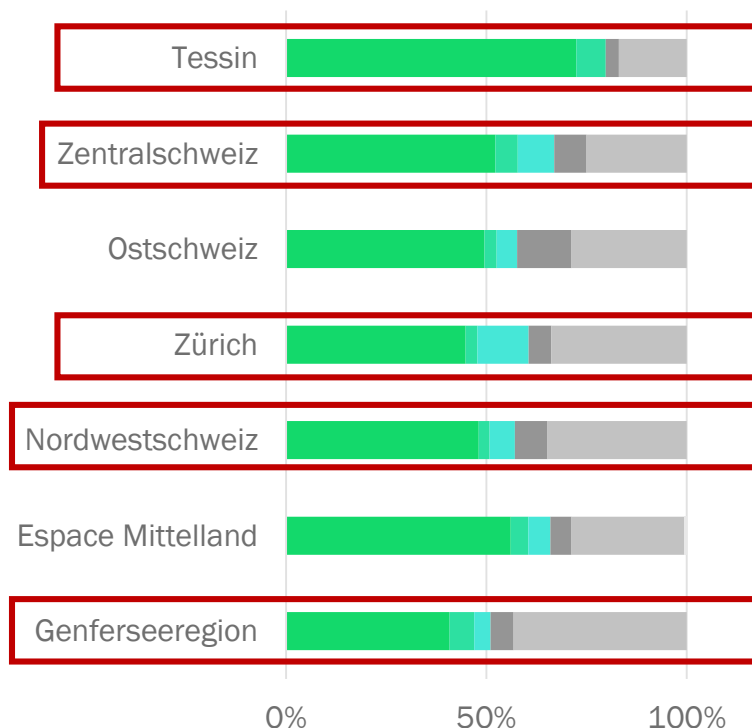
*Justiz & Polizei, Kultus, Kultur & Geselligkeit, Freizeit, Sport & Erholung, technische Anlagen

Quelle: Berechnungen pom+ auf Basis EBF von BFE

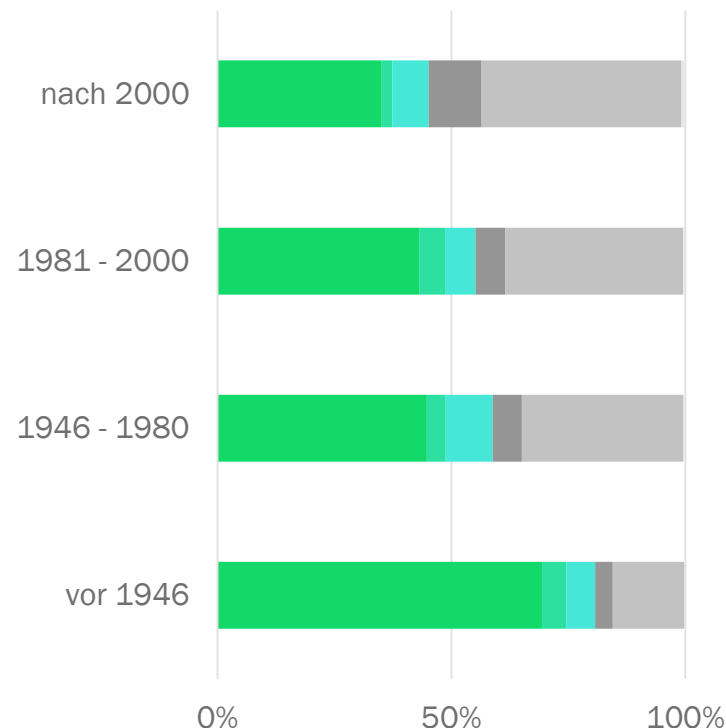
Immobilienwirtschaft in Zahlen

Eigentümertypen der Mietwohnungen

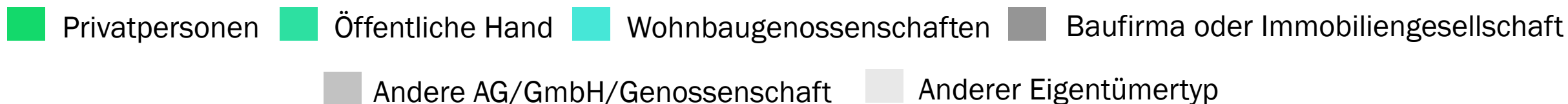
Nach Grossregion



Nach Baujahreskategorie



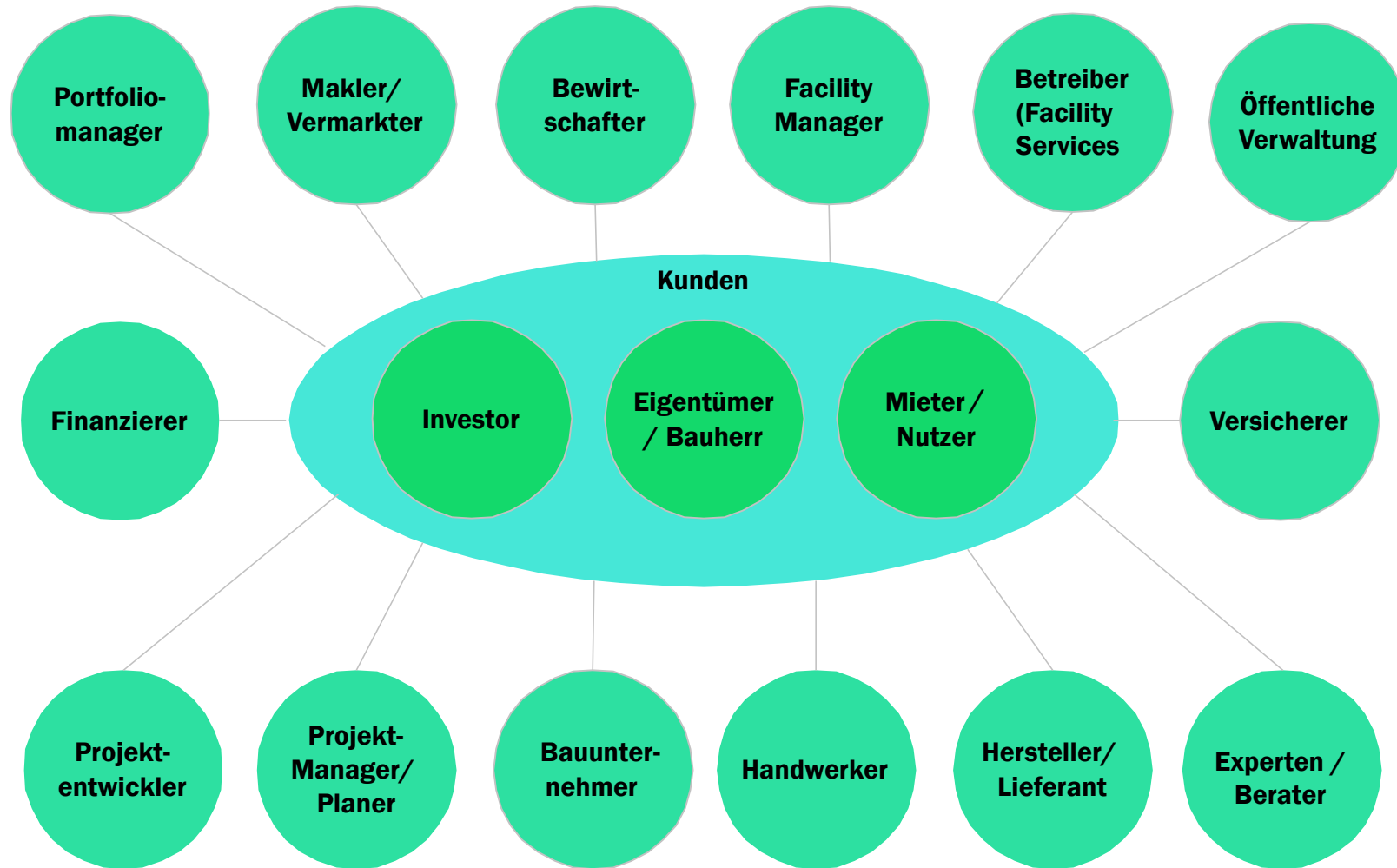
- Im **Tessin** ist der grösster Anteil der Mietwohnungen in **privater Hand**, die **öffentliche Hand** hält hier im Vergleich zu anderen Grossregionen am meisten Gebäude
- **Institutionelle Investoren** sind in der Genferseeregion, Nordwestschweiz und Zürich investiert
- **Wohnbaugenossenschaften** halten am meisten in Zürich und der Zentralschweiz Wohnliegenschaften
- **Altbauten** vor 1946 werden mehrheitlich von Privatpersonen, **Neubauten** nach 2000 werden von Institutionellen gehalten



Quelle: BFS, 2018

Immobilienwirtschaft Schweiz - Akteure, Prozesse & Geschäftsmodelle

Rollen



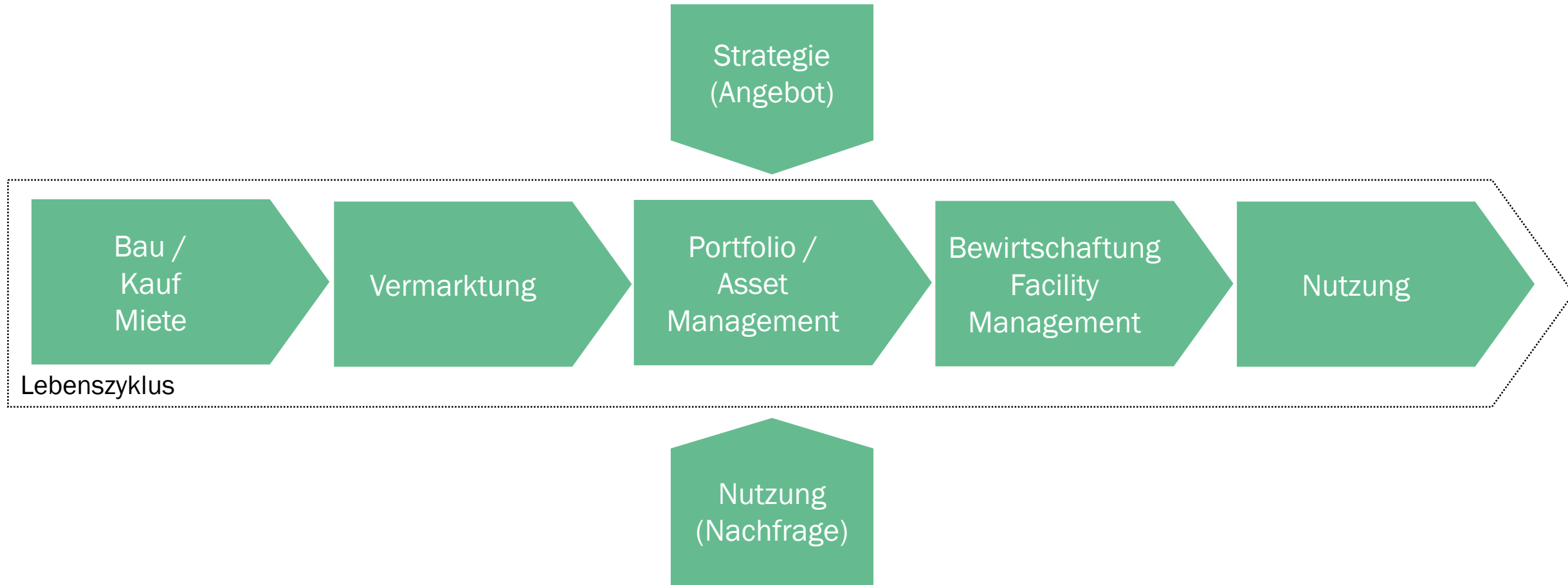
Immobilienwirtschaft in Zahlen

Beschäftigung der Immobilienwirtschaft (2016)

- **Total 560'880 VZA**
- **Entspricht 14.6% der VZA Schweiz**

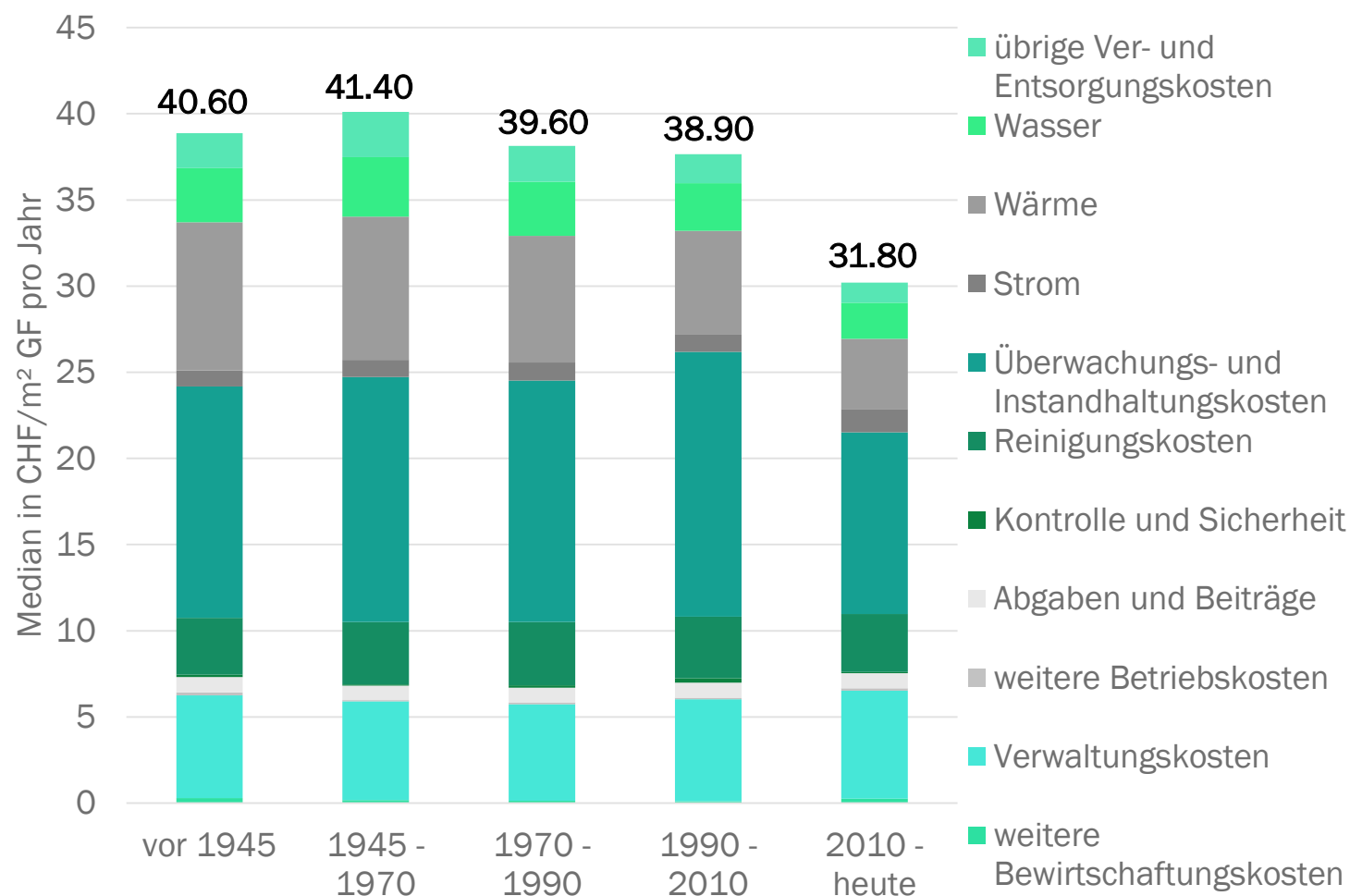


Quelle: Berechnungen Rütter Soceco auf Basis STATENT, Produktionskonto BFS



Immobilienwirtschaft in Zahlen

Kosten im Bestand



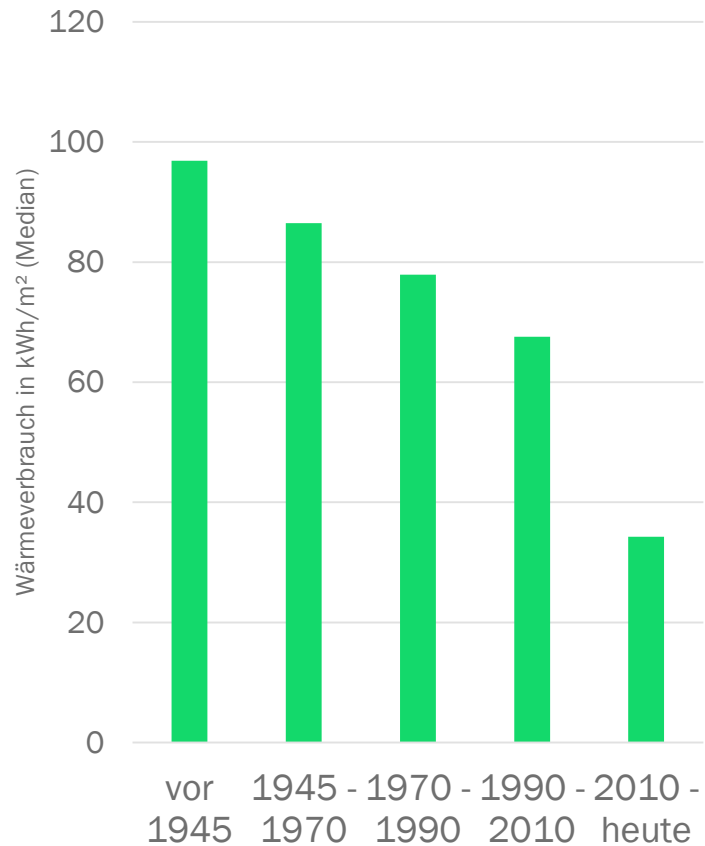
- Neubauten zwischen 18 – 23% günstiger als ältere Bauten
- Deutlich tiefere **Wärmekosten** mit zunehmender Baujahresklasse
- Höhere **Stromkosten** mit zunehmender Baujahresklasse
- Neubauten mit deutlich tieferen **Überwachungs- und Instandhaltungskosten**

Quelle: FM Monitor 2019

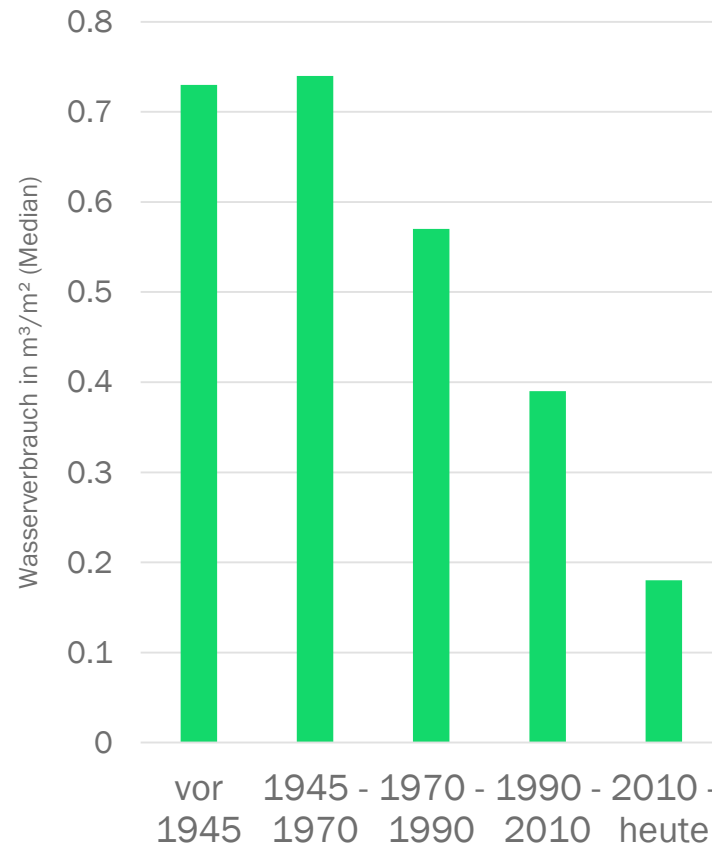
Immobilienwirtschaft in Zahlen

Kosten im Bestand

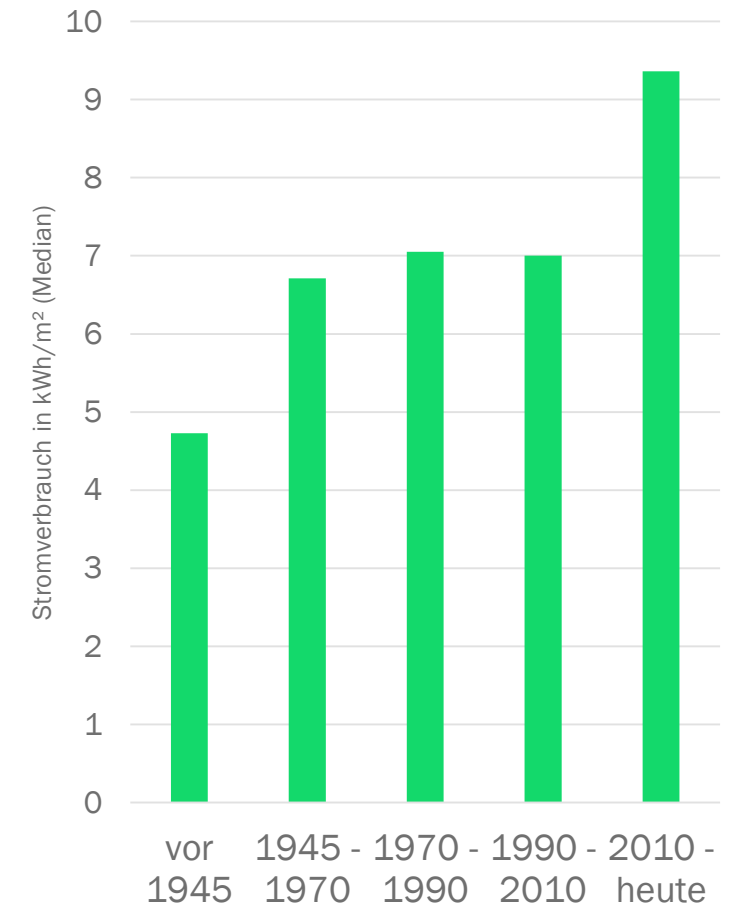
Höherer **Wärmeverbrauch** in Altbauten



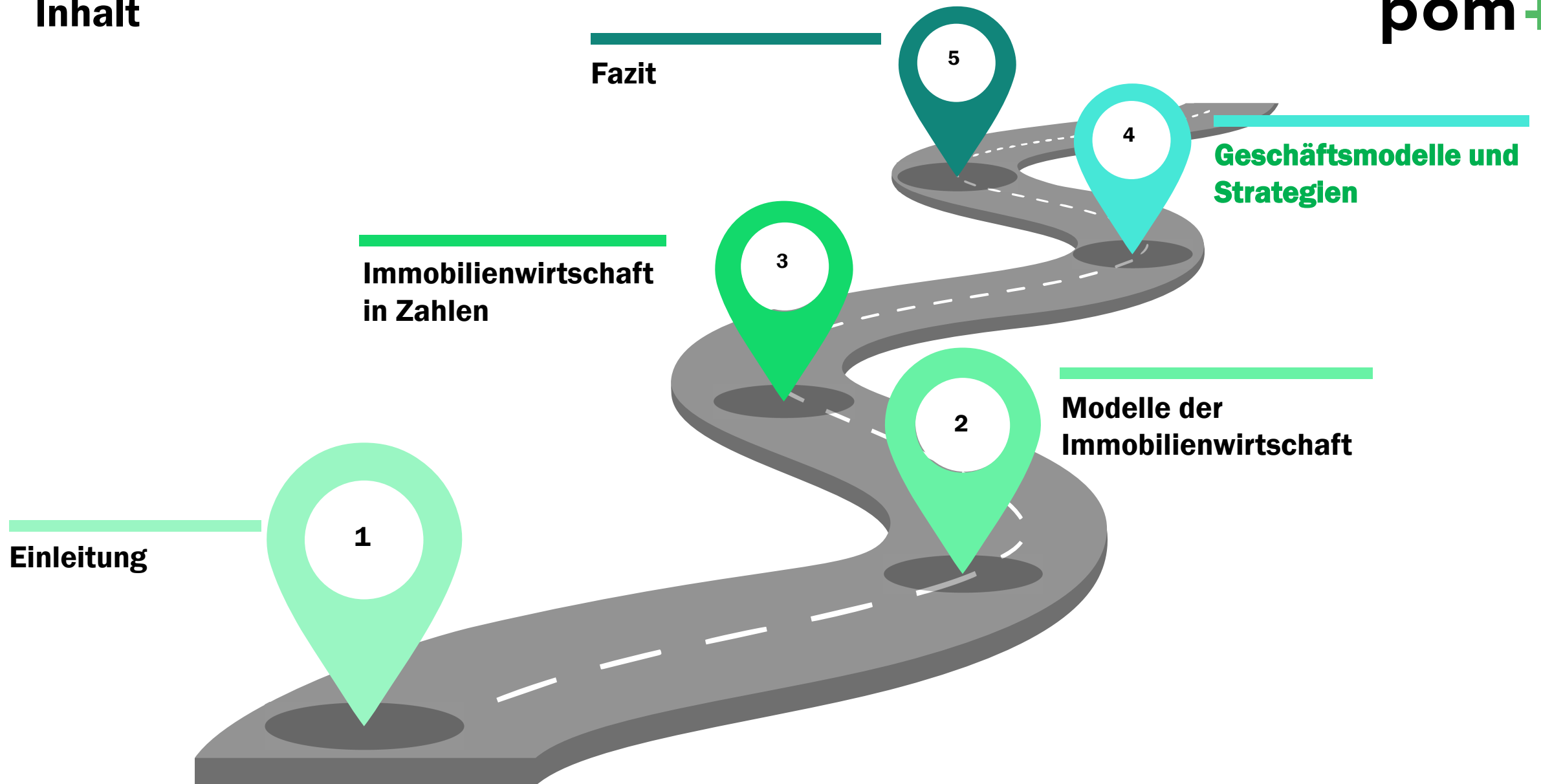
Höherer **Wasserverbrauch** in Altbauten



Tieferer **Stromverbrauch** in Altbauten

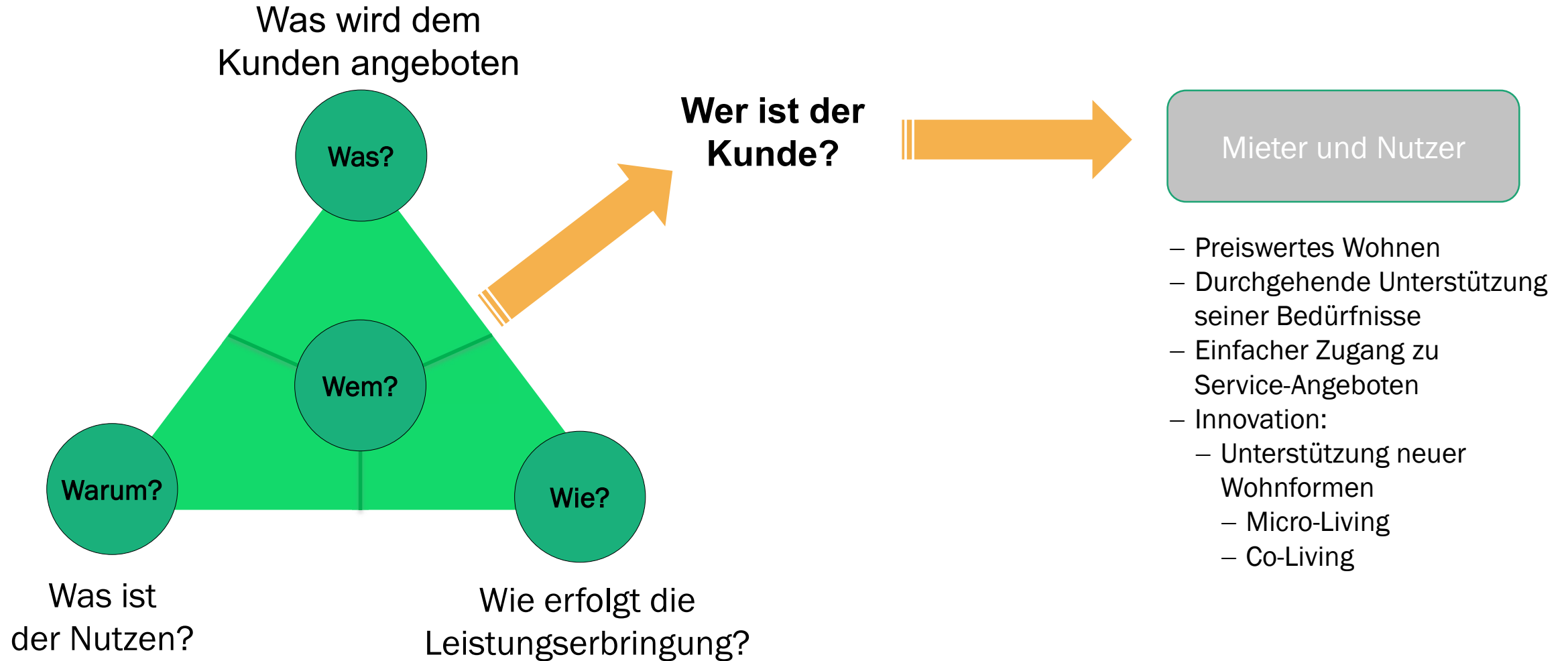


Quelle: FM Monitor 2019



Geschäftsmodelle & Strategie

Modell Gassmann

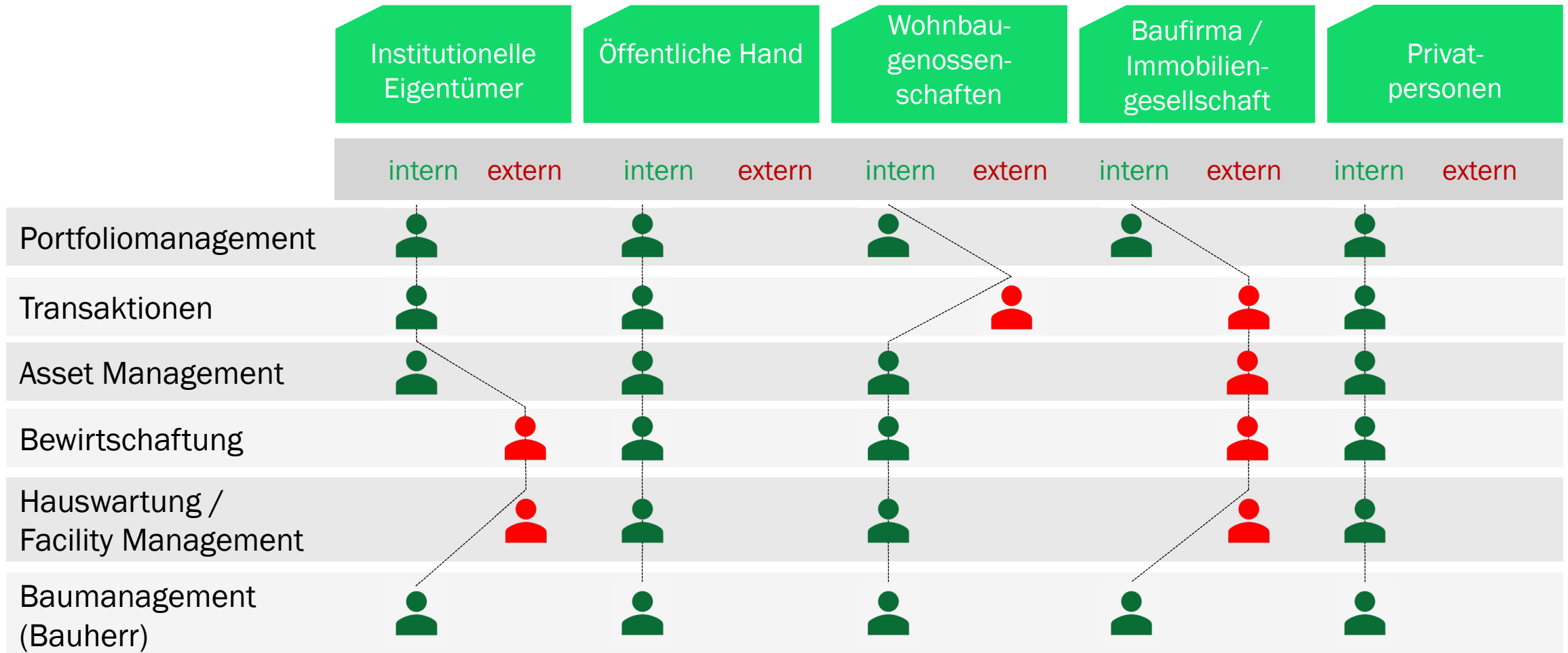


Quelle: St. Galler Business Modell Navigator

Geschäftsmodelle & Strategien

Was & Wie

pom+

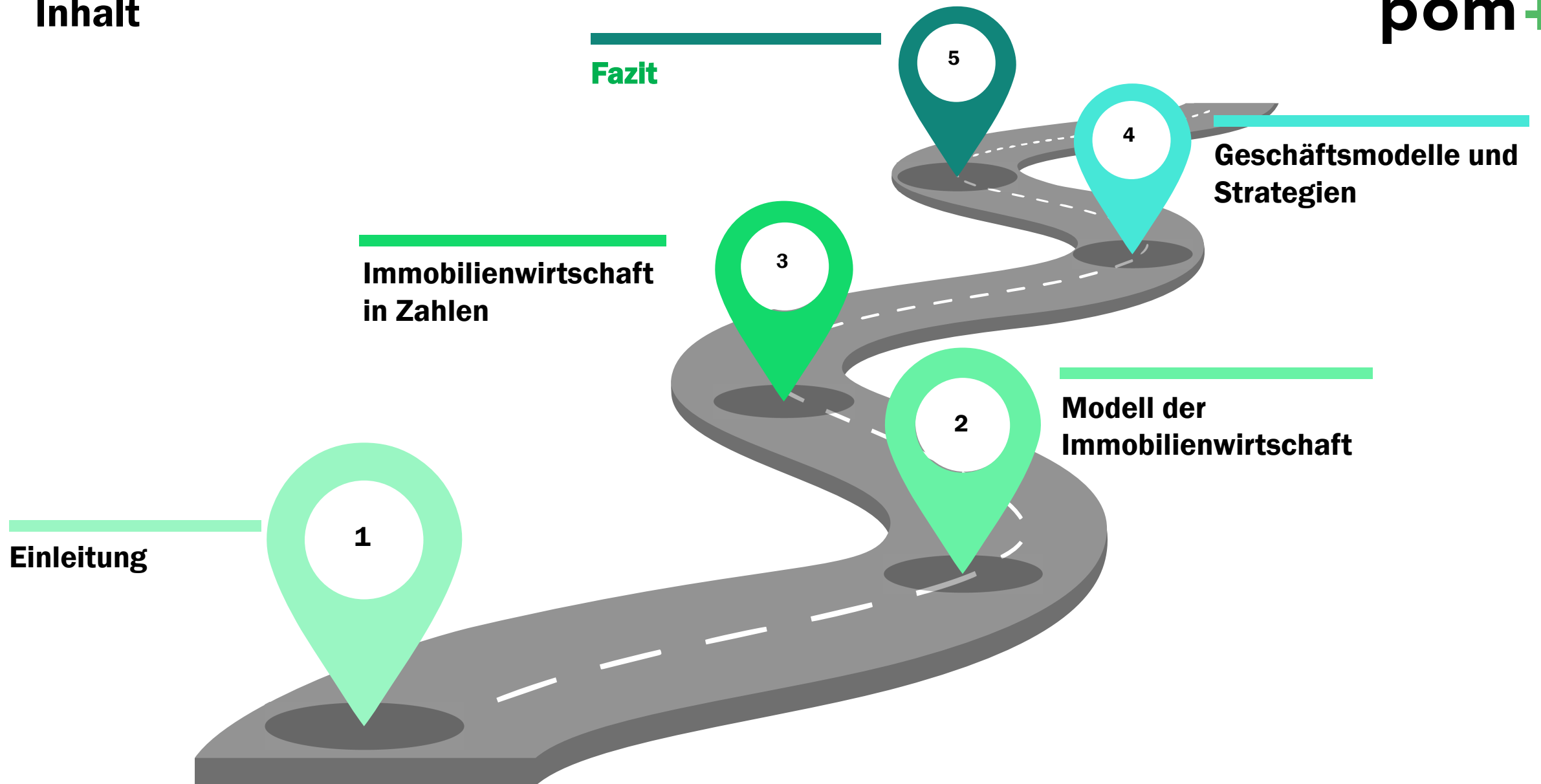


Geschäftsmodelle & Strategien

Was & Wie

+ Bedeutung

	Andere AG/ GmbH/ Genossenschaft	Öffentliche Hand	Wohnbau- genossen- schaften	Baufirma / Immobilien- gesellschaft	Privat- personen
Neubau / Ersatzbau	+++	++	++	++	+
Instandhaltung / -setzung	+	++	++	++	++
Umnutzungsstrategie	+			++	
Verdichtung	++	++	++	++	
Neue Wohnformen	+	+	+		
Kostensenkung	++	+		+	
Internationale Investment	++				
Investment zentrale Lagen	+			+	
Digitalisierung					



**Eine funktionierende
Immobilienwirtschaft
ist entscheidend
für eine gesunde Schweiz**



**Nachhaltigkeit &
Betriebskosten gewinnen
an Bedeutung**



**Verdichtung
erhöht Rendite**



**Potenzial zur
Kostenoptimierung bei
Altbauten am höchsten**



**Trends erzwingen
neue Geschäftsmodelle**



**Digitalisierung noch im
Dornröschenschlaf**



**Eierlegende
Wollmilchsau
stirbt aus**



**Private Eigentümer werden
von institutionellen
Investoren vom Markt
verdrängt**





making innovation real