

Grundbegriffe und Denkweisen der Immobilienökonomie

Dr. Stefan Fahrländer

Zur Person

Dr. Stefan Fahrländer

FPRE, REMMS, SIREA, diverse Gremien

Frühere Stationen

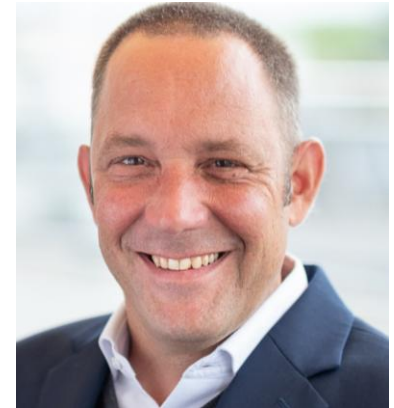
- 2006 bis 2025 Gründer und Partner bei FPRE
- 2001 bis 2002 UNO-Militärbeobachter im Nahen Osten
- 1998 bis 2005 Wüest & Partner, Zürich
- 1998 DIW, Berlin
- Ausbildung: Volkswirt, Ökonometriker, Landwirt

Fachliche Schwerpunktthemen

- Regionalökonomie, Soziodemographie, Immobilienökonomie, (hedonische) Immobilienbewertung

<https://fpre.ch/>, sf@fpre.ch

<https://stefanfahrlaender.ch/>, sf@stefanfahrlaender.ch



Verein Gemeingut Boden

Ökonomische Begriffe und Zusammenhänge verstehen



<https://valuation.swiss/fachbuch-immobilienoekonomie/>

SIV 

Agenda

1 Einige Grundüberlegungen

2 Was passiert da draussen und was sind die Gründe?

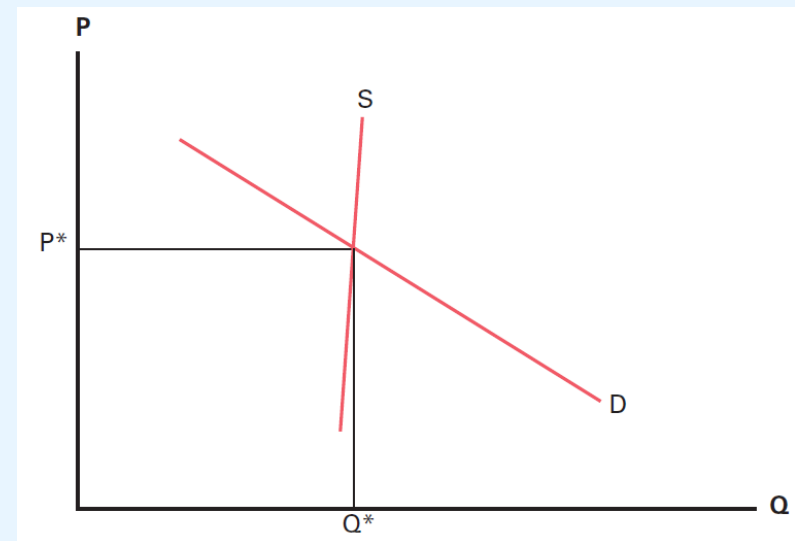
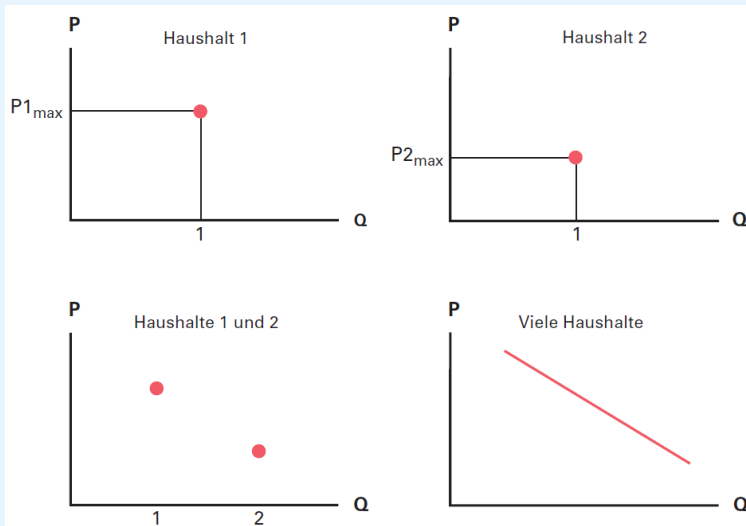
3 Überlegungen zur Bewertung von Immobilien

4 Markt versus Modell(e) der Kostenmiete

1.1 Vorbemerkungen

- Die Schweiz hat als Grundsystem die «soziale Marktwirtschaft»
- Preise werden im Grundsatz auf Märkten gebildet und hängen von Angebot und Nachfrage ab; Eigentumsrechte sind gewährleistet; sozial Schwachen wird mittels Ausgleichsmechanismen geholfen (z.B. Steuersystem, Subventionen, gemeinnütziger Wohnungsbau, Sozialhilfe, etc.)
- In einem föderalistischen Bund wie der Schweiz gibt es neben dem Rahmenwerk BV auch ordnungspolitische Fragestellungen (insbesondere Aufgabenteilung Bund und Kantone und wiederum zwischen Kanton und Gemeinden) sowie einen umfassenden Interessensausgleich zwischen den Kantonen aber auch innerhalb der Kantone.
- Diese Mechanismen sind für das gute Funktionieren der Schweiz zentral, führen aber aus individueller und auch aus ökonomischer Sicht zu teilweise suboptimalen Ergebnissen und die Prozesse dauern teilweise sehr lange
- Dies muss man auszuhalten

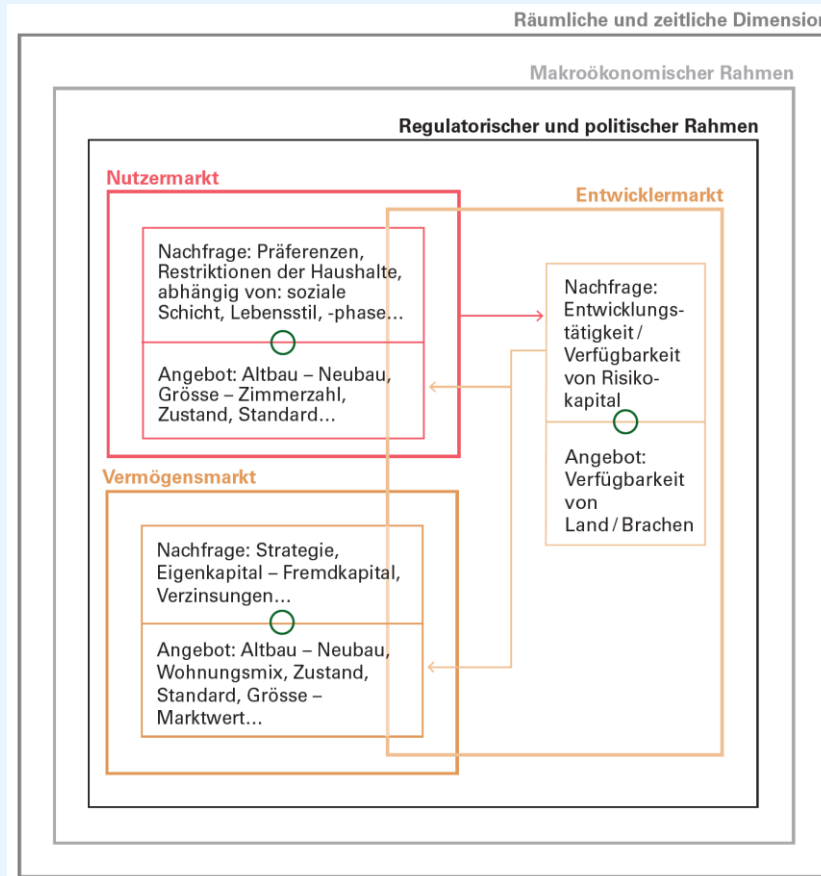
1.2 Preisbildung auf dem Nutzer- und Flächenmarkt



kurzfristig ist das Angebot an Wohnungen praktisch fix bzw. sehr unelastisch

die Nachfrage an Wohnungen an einem zentralen Ort ist elastisch

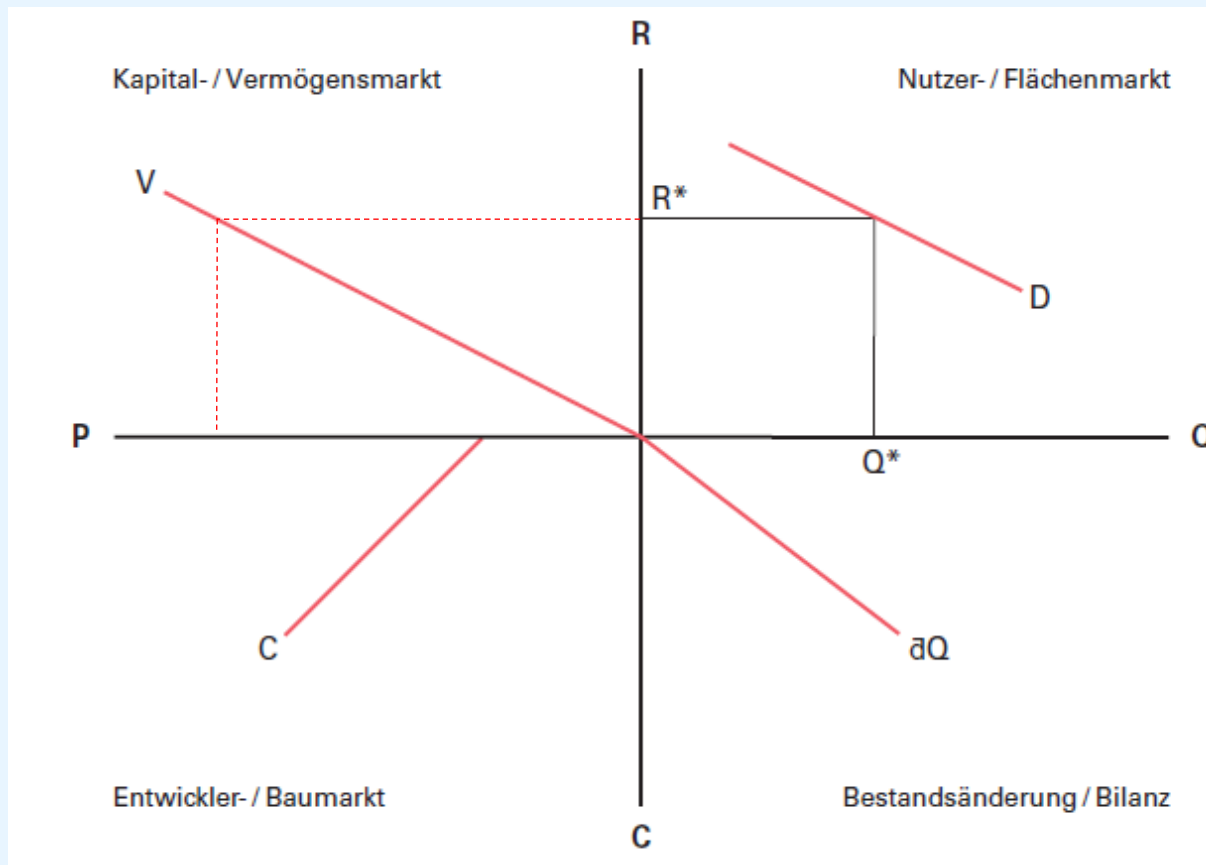
1.3 Drei Märkte und Rahmenbedingungen



Die Preisbildung am Nutzermarkt hängt stärker vom Entwicklermarkt ab, als vom Vermögensmarkt

Die Preisbildung auf dem Vermögensmarkt hängt vom Zinsumfeld und damit der Inflation bzw. Inflationserwartung ab

1.4 Drei Märkte im Wheaton-Modell



Modell: Di Pasquale, D. und W.C. Wheaton (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Siehe auch: Fahrländer, Kloess (2024).

1.5 Bestandsmiete und Miete bei Neuvermietung

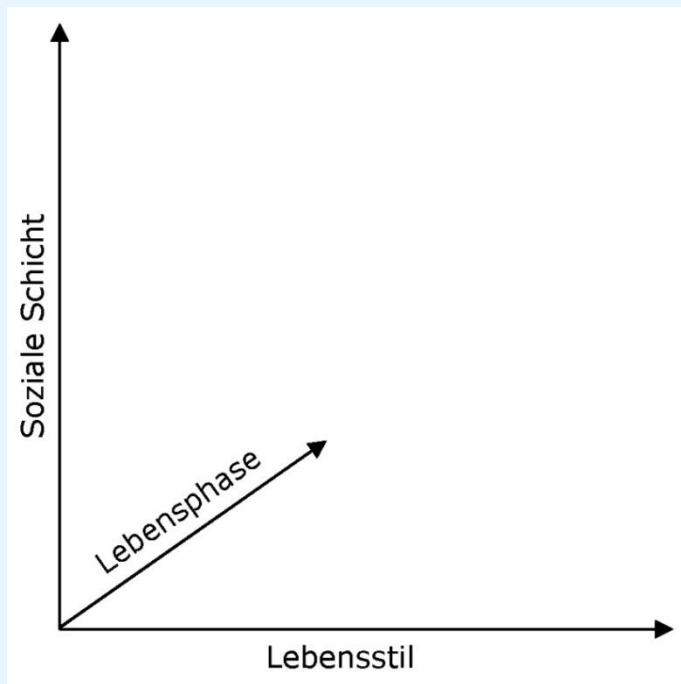
- Die vorgängigen Aussagen gelten im Grundsatz bei der Neuvermietung von Wohnungen, wobei das Mietrecht Restriktionen enthält (Orts- und Quartierüblichkeit, zulässige Rendite)
- Bestehende Mietverhältnisse geniessen einen starken Schutz und die bestehende Miete kann nur anhand der Veränderung des hypothekarischen Referenzzinssatzes sowie ggf. der Überwälzung von Kostensteigerungen nach unten und nach oben angepasst werden
- Bei sinkendem Referenzzinssatz müssen die Haushalte die Senkung der Bestandsmiete verlangen, bei steigendem Referenzzinssatz können die Vermieter nur erhöhen, sofern sie vorher gesenkt haben
- Institutionelle Eigentümer (AG, Fonds, PK, AST etc.) verhalten sich nach Gesetz, Private weichen teilweise ab – im Schlechten wie im Guten
- Im berühmten Fall «Sugushäuser» spricht man nur von einem Eigentümer, der sich «schlecht» verhalten hat. Die anderen Eigentümer haben sich «anständig» verhalten
- «schlechtes» Verhalten wird durch das Mietrecht verhindert bzw. stark abgemindert

1.6 Wer baut für wen und weshalb?

- Wohnen ist ein Grundbedürfnis: Eine Wohnung pro Haushalt, wobei sich die Haushalte selbst konstituieren
- Je nach Präferenzen und Zahlungsbereitschaft erwerben Haushalte Wohneigentum oder wohnen zur Miete
- Wohnen sie zur Miete, dann stellt der Eigentümer (Privater, Institutioneller, öffentliche Hand, Genossenschaft) die Wohnung bereit und verlangt einen Mietzins. Weshalb?
- Der Eigentümer will über die Miete das investierte Kapital zurückerhalten. Dazu kommen künftige Kosten für Betrieb, Unterhalt & Reparaturen sowie Erneuerung
- Der Eigentümer will zudem eine Verzinsung des investierten Kapitals. Darauf kommen wir noch zurück

1.7 Segmentierte Nachfrage

- > Grundsätzlich hat jeder Haushalt unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten... z.B. älteres, reiches Paar versus junge, urbane Familie mit Kindern
- > eine sinnvolle Operationalisierung ist notwendig

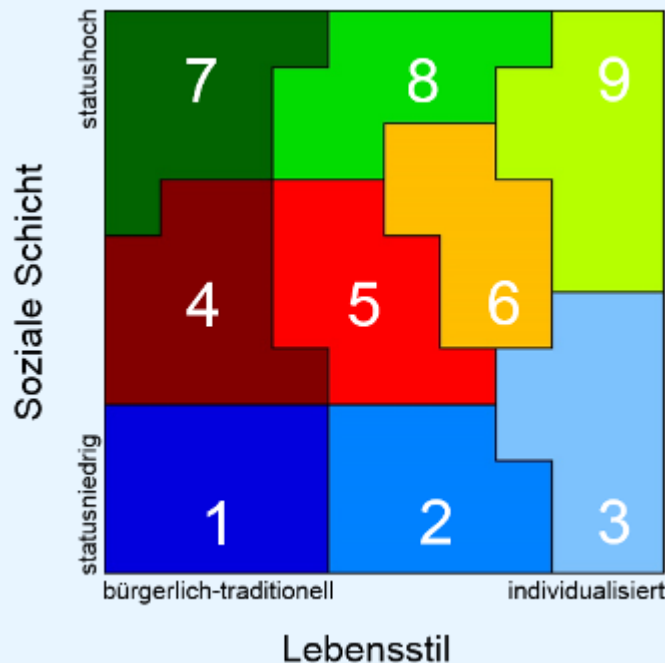


Soziale Schicht (10 Klassen)
(statusniedrig - statushoch)

Lebensphase (9 Klassen)
(junger Single – junges Paar –
Familie m. Kindern etc.)

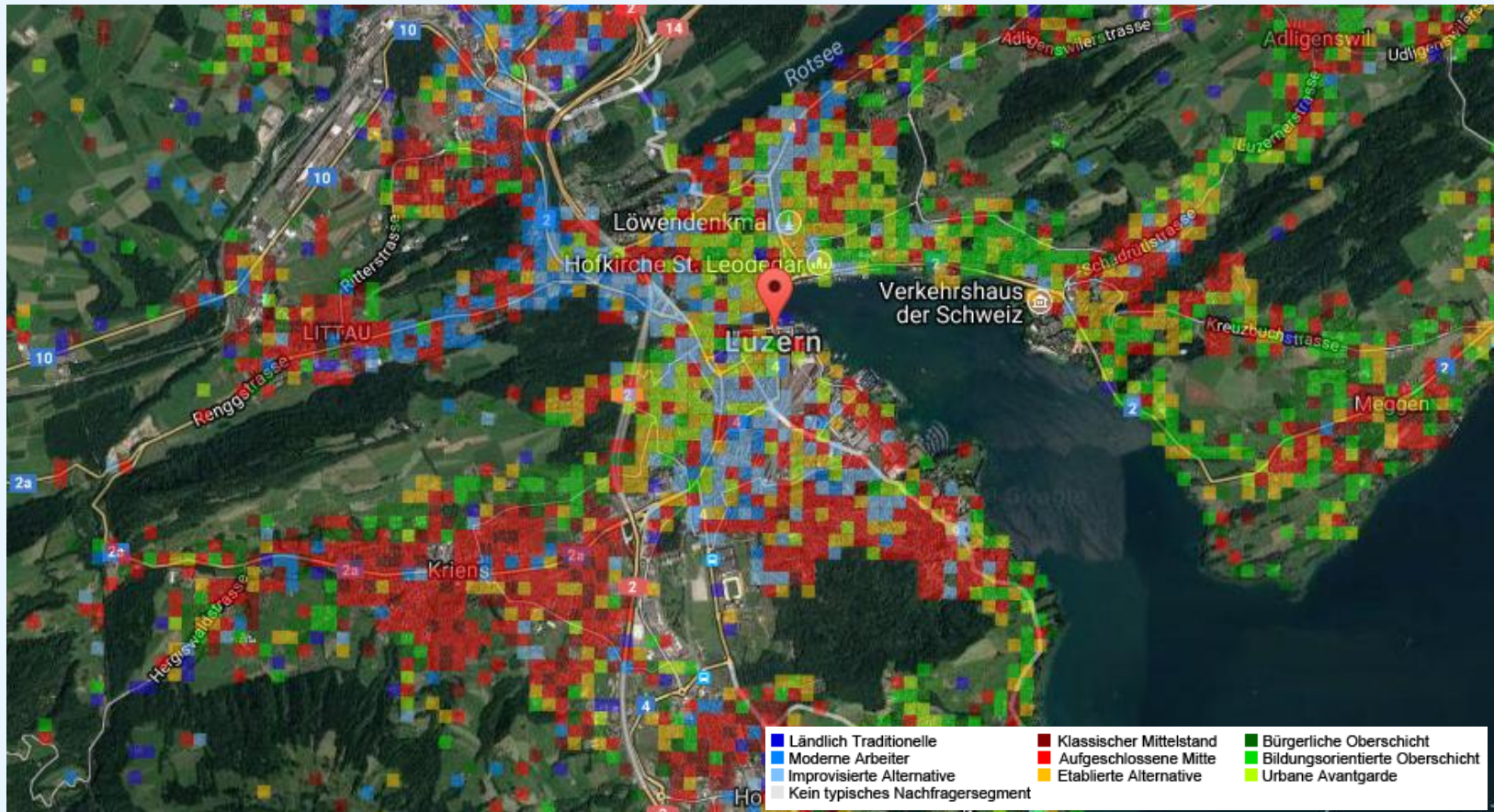
Lebensstil (10 Klassen)
(von bürgerlich traditionell bis
individualisiert)

1.8 Neun Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt



- 1: Ländlich Traditionelle
- 2: Moderne Arbeiter
- 3: Improvisierte Alternative
- 4: Klassischer Mittelstand
- 5: Aufgeschlossene Mitte
- 6: Etablierte Alternative
- 7: Bürgerliche Oberschicht
- 8: Bildungsorientierte Oberschicht
- 9: Urbane Avantgarde

1.9 Kleinräumige Analysen als Ausgangspunkt



Quelle: Google Maps, Fahrländer Partner & sotomo.

Agenda

1 Einige Grundüberlegungen

2 Was passiert da draussen und was sind die Gründe?

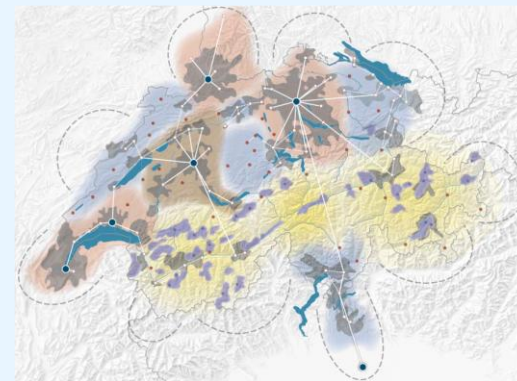
3 Überlegungen zur Bewertung von Immobilien

4 Markt versus Modell(e) der Kostenmiete

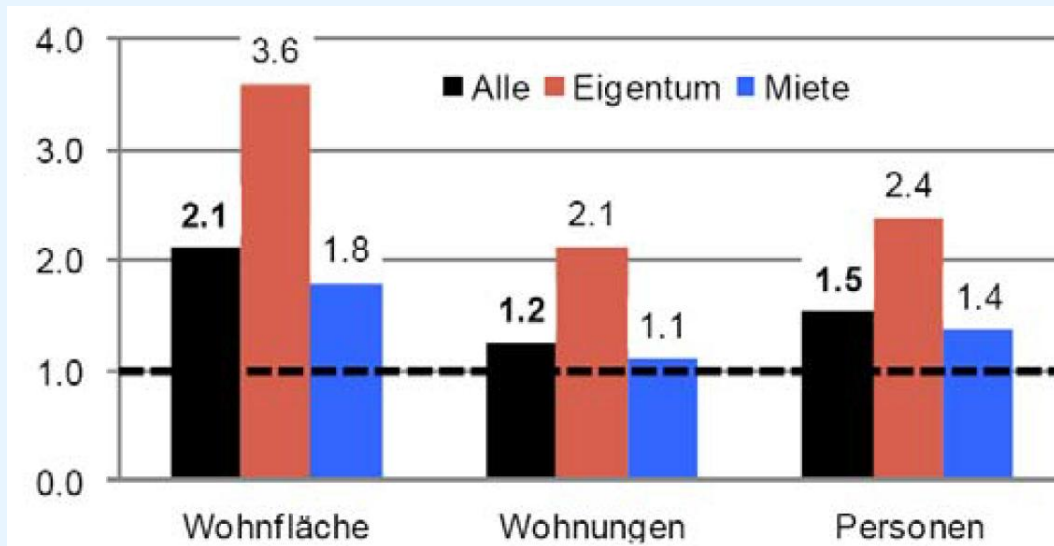
2.1 Was geschah bisher?

- 25 Jahre Wachstum - nahe an Hochkonjunktur
- sinkende Inflation, sinkende Realzinsen
- Vollbeschäftigung, Immigration, Wohlstand
- Fokusstudie NFP 54 (Schalcher et al.): Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür? -> Findet einen Sanierungsstau(?)
- «Seefeldisierung» wirft hohe Wellen
- Agenda 2030
- Raumkonzept Schweiz
- RPG1: Redimensionierung der Bauzonen
- Die Zeit war – und ist – sehr dynamisch;
zu dynamisch für die Schweiz?

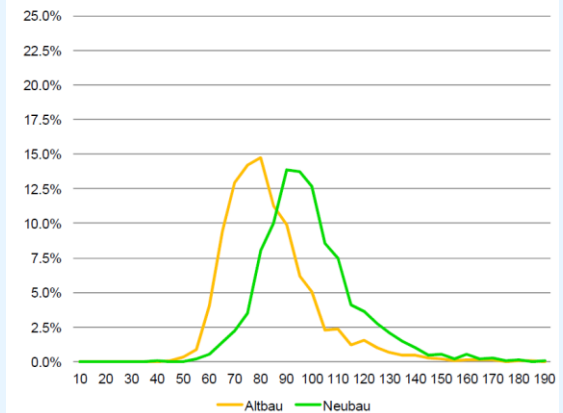
Städtenetz
(Föderalismus)



2.2 Wurde verdichtet?



3 Zimmer-Mietwohnungen



Anmerkungen: Altbau: Objekte mit Baujahr bis 2005, N=84'057; Neubau: Objekte ab Baujahr 2006, N=37'124. Quelle: FP RE.

Anmerkung: Stadt Zürich, Verhältnis Bestand 2000/2009 auf Abbrucharealen 2003-2007 (nur abgebrochene Wohnbauten).

Lesehilfe: Auf dem Areal von abgebrochenen Wohnbauten wurde für Ersatzneubauten in Eigentumsform (Neubau als EWG oder EFH) eine Verdichtung von 3.6 bezüglich der Wohnfläche (Anstieg von 18'000m² (2000) auf 65'000m² (2009)) also 360% des Anfangsbestandes, von 2.1 bezüglich Wohneinheiten und 2.4 bezüglich Einwohnerzahl erzielt.

Die fett gestrichelte Linie bezeichnet den Faktor 1.0, d.h. keine Verdichtung.

Quelle: Rey (2011).

2.3 Generelle Erwartungen

- Steigende Wohnbevölkerung bis 2052
- Peak gemäss Uno im Jahr 2054 zu erwarten, anschliessend nur leichter Rückgang bis ins Jahr 2100
- Im BFS-Referenzszenario 9.97 Mio. bis 2040
- Weitere Erwartungen:
 - Wanderungssaldo von 45-60'000 Personen pro Jahr (bis 2040)
 - Anhaltende Individualisierung der Gesellschaft
 - Wachstum der wertschöpfungsstarken Branchen mit Zentrumspräferenz
 - Konzentration der natürlichen Wohnungsnachfrage auf die Grosszentren sowie die kantonalen Zentren und deren jeweilige Agglomerationen

2.4 Seit 2008 erkannte Fragestellungen

Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz?



Jahr

2008

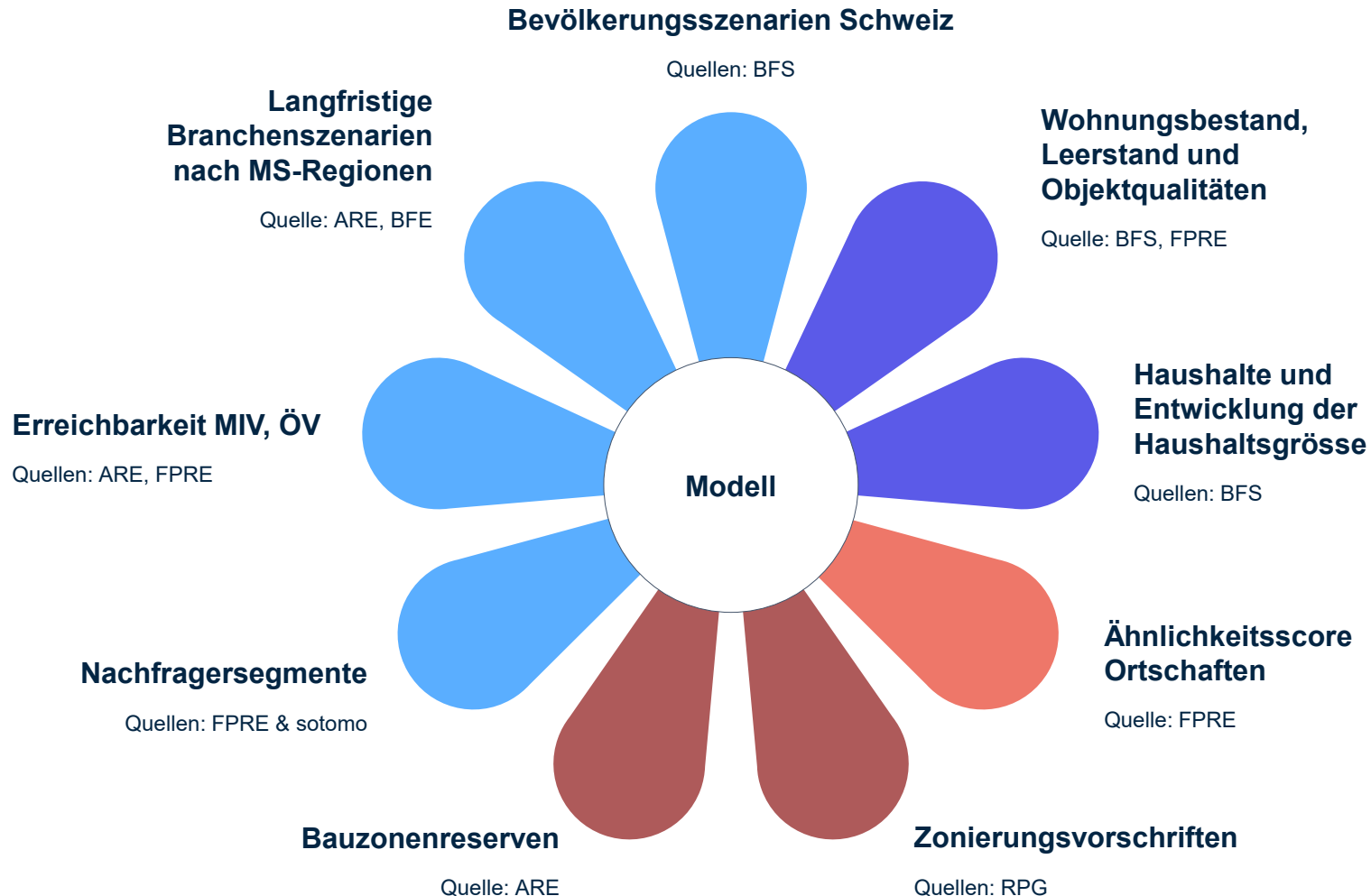
Das ARE hat Fahrländer Partner damit beauftragt, im Rahmen einer Studie vier Leitfragen zu beantworten: Sind die Bauzonen in der Schweiz zu gross? Sind die Bauzonen am richtigen Ort? Wie gross müssten die Bauzonen in der Schweiz sein? Wo müssten die Bauzonen sein? Mit dem Prospektivmodell verfügt Fahrländer Partner über ein Instrument, mit dem sich die zukünftige Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen szenariobasiert auf Stufe der Gemeinden modellieren lässt. Damit lässt sich auch die zukünftige Nachfrage nach Bauzonenfläche abbilden.

Auf Basis der Bevölkerungsszenarien BFS gab es 2008 (!) genügend Bauzonen, aber teilweise am falschen Ort

Durch Umzonung von Arbeits- in Wohn- bzw. gemischt genutzte Zonen konnte seit damals einiges erreicht werden

Die Bevölkerungsszenarien des BFS stellten sich als massiv zu tief heraus und wurden alle fünf Jahre nach oben korrigiert

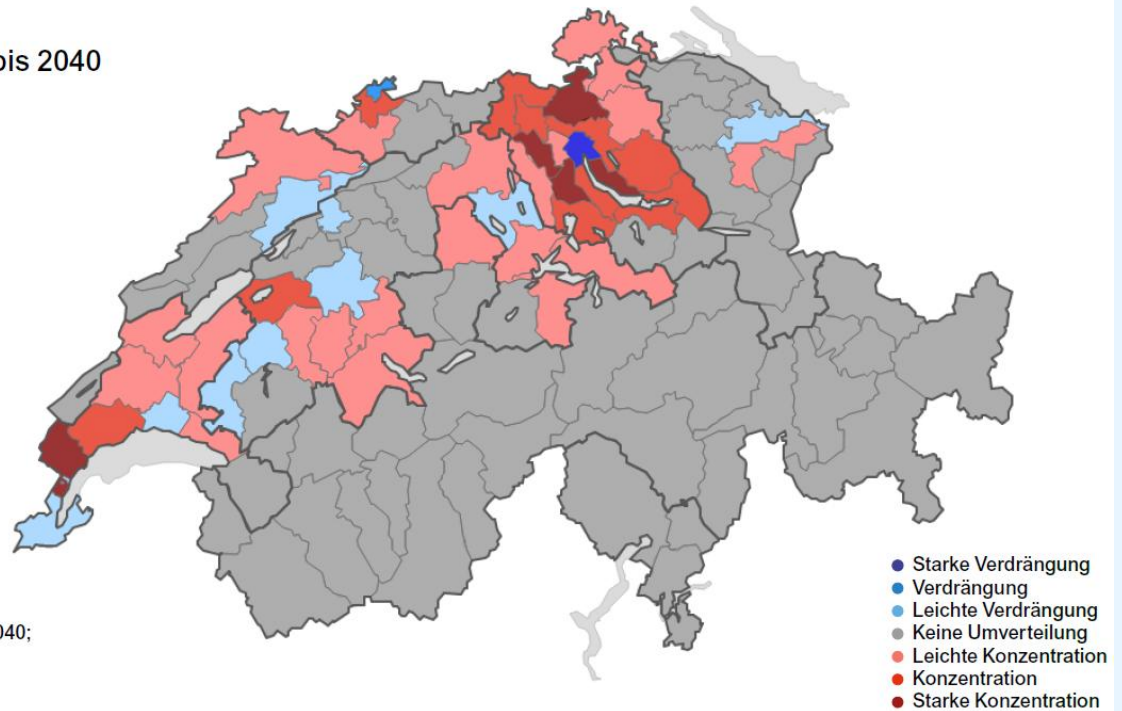
2.5 Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage im Raum



2.6 Verdrängung der Nachfrage

Abb. 5.1.1

Umverteilung der Nachfrage «Trend» bis 2040



Anmerkung: Umverteilung der Wohnungsnachfrage bis 2040;
Szenario «Trend» / «Momentane Raumplanungspraxis».
Quelle: Prospektivmodell FPRE 2025;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

-> Knappheit führt zu Verdrängung, steigenden Mieten in Zentren und politischen Risiken.

Quelle: FPRE, https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q2_2026.pdf.

2.7 Einfluss der Bauzonenreserven auf die Modelle

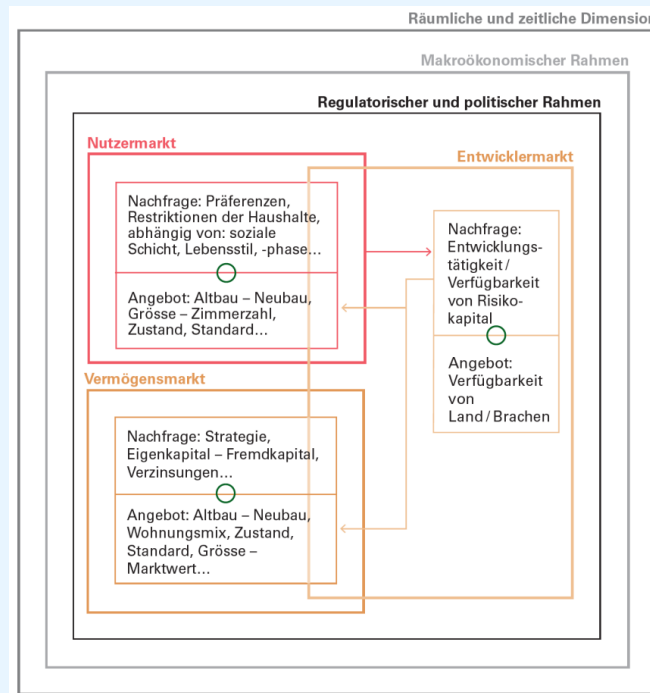
- In den Prognosemodellen des BFS haben die bestehenden Bauzonenreserven Einfluss auf die Bevölkerungsprognosen im Raum
- Der Kanton Basel-Stadt beispielsweise hatte in den früheren Prognosen oftmals ein negatives Bevölkerungswachstum (wenig Reserven, sinkende Haushaltsgrössen auch in den Beständen etc.)
- Auch in Basel-Stadt konnte durch Entwicklung grosser Industriebrachen einiges erreicht werden
- In den aktuellen Prognosen wären die «effektive» Bevölkerungsentwicklung sowie Wohnungsnachfrage im Kanton Basel-Stadt grösser, als dies die Raumplanung zulässt

2.8 Erwartungen z.B. für den Kanton Basel-Stadt bis 2040

Zusatznachfrage					Nicht realisierbar bzw. Verdrängung
	realisierbar		"effektiv"		
Bevölkerung	23'903	11.9%	31'081	17.5%	7'178
Haushalte / Wohnungen	11'581	11.5%	15'277	16.9%	3'696
MWG	9'567	11.2%	12'913	16.5%	3'346
Unteres Segment		24.6%			
Mittleres Segment		35.5%			
Gehobenes Segment		39.9%			
Wohneigentum	2'014	12.9%	2'364	19.8%	350
Unteres Segment		11.1%			
Mittleres Segment		31.9%			
Gehobenes Segment		57.0%			

Knappheit führt zu Verschiebungen der Zusatznachfrage, allenfalls auch Verdrängung und Verlagerung von Arbeitsplätzen in den Kanton Basel-Landschaft sowie ins Schwarzbubenland und ins Fricktal

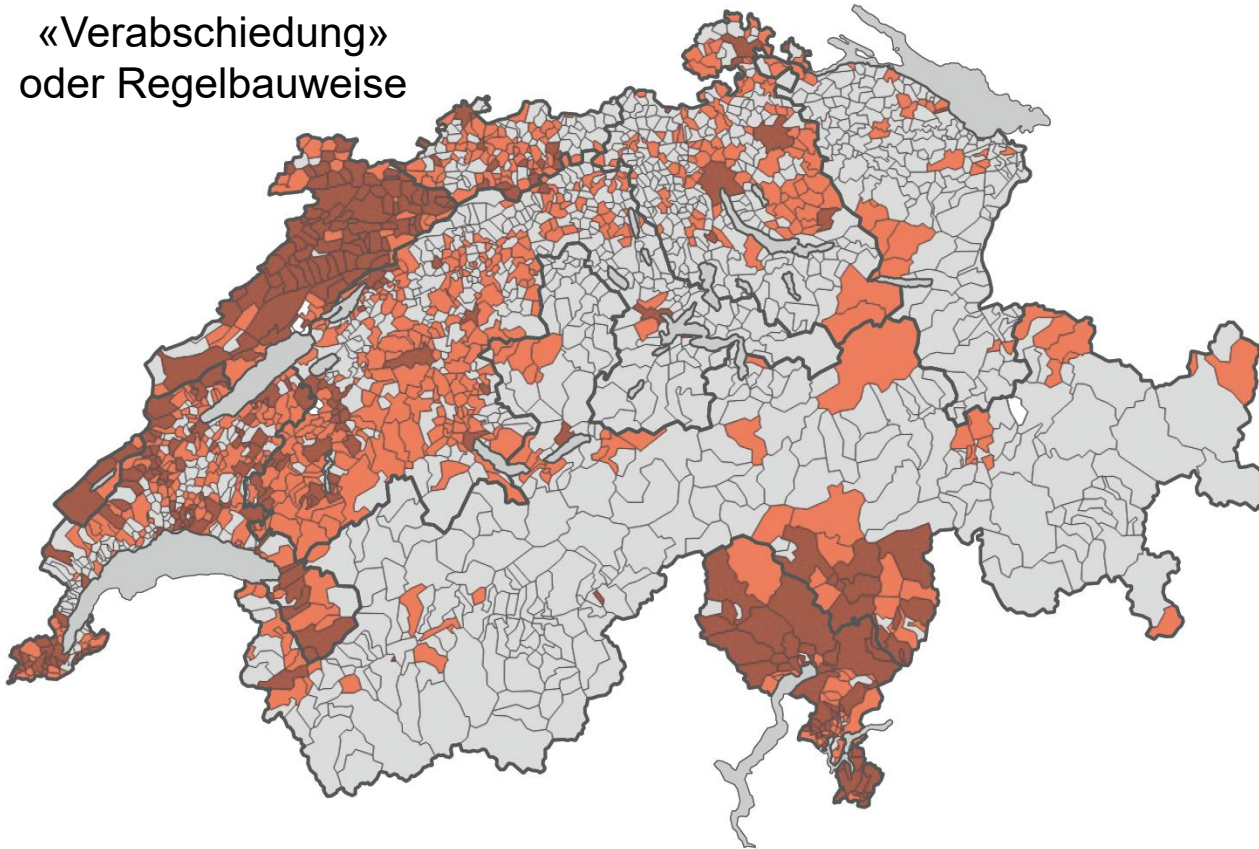
2.9 Kumulation von Problemen



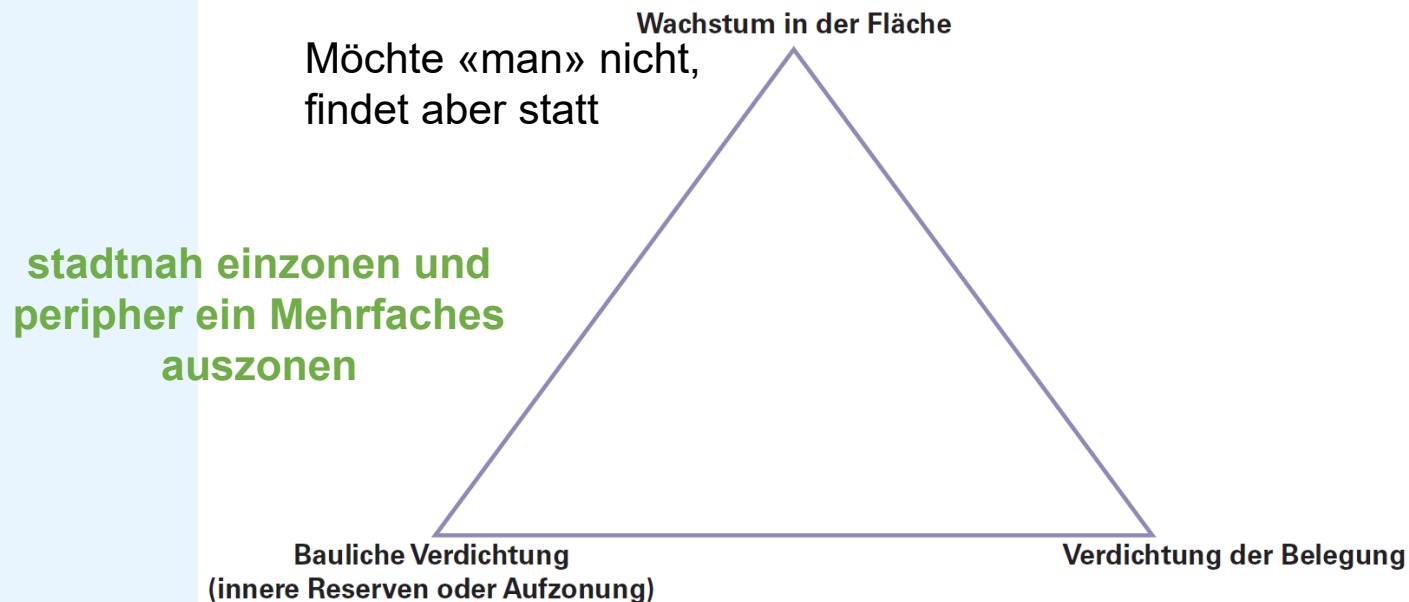
- **Räumlich**, weil Bauzonen am falschen Ort (wenn überhaupt vorhanden)
- **Zeitlich**, weil zu spät, wegen (bau)rechtlichem und politischem Hin und Her
- **Ökologisch**: Vorwärts machen
- **Sozial**: Verteilungskämpfe verhindern mengenmässige Entschärfung des Problems
- **Insider – Outsider – Problem**
- **Ökonomisch** aufgrund steigender Risiken durch kurzfristige regulatorische Änderungen und politische Eingriffe

2.10 Politische Risiken aus Investorensicht

«Verabschiedung»
oder Regelbauweise



2.11 Es geht zu langsam vorwärts: Lösungsansätze



- einfach Realisierbares wurde umgesetzt
- «not in my backyard»
- **Probleme auf der Zeitachse**
- **«Weisse Zonen» prüfen**

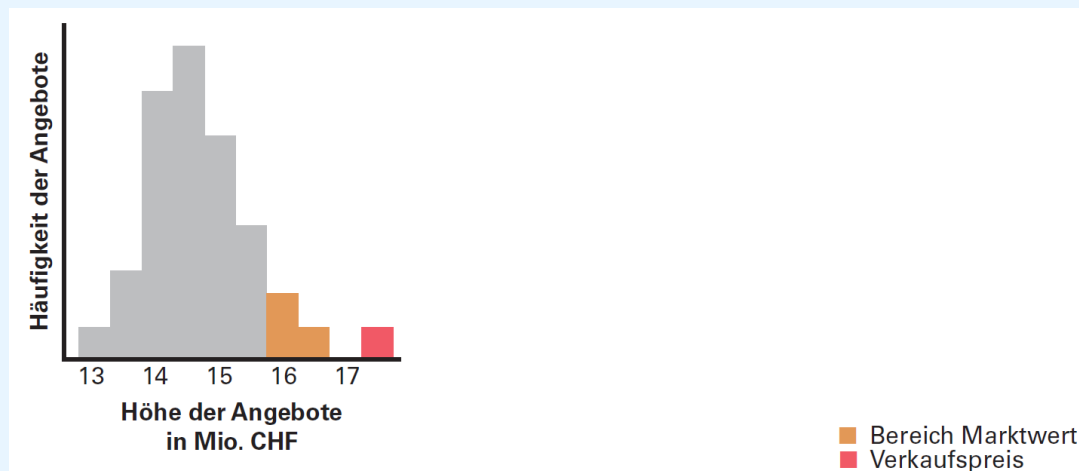
- Mietrecht gibt Mietern ein Zuhause
- natürliche Belegungszyklen
- im Neubau, ggf. in der Erneuerung

Agenda

- 1 Einige Grundüberlegungen
- 2 Was passiert da draussen und was sind die Gründe?
- 3 Überlegungen zur Bewertung von Immobilien
- 4 Markt versus Modell(e) der Kostenmiete

3.1 Marktwert

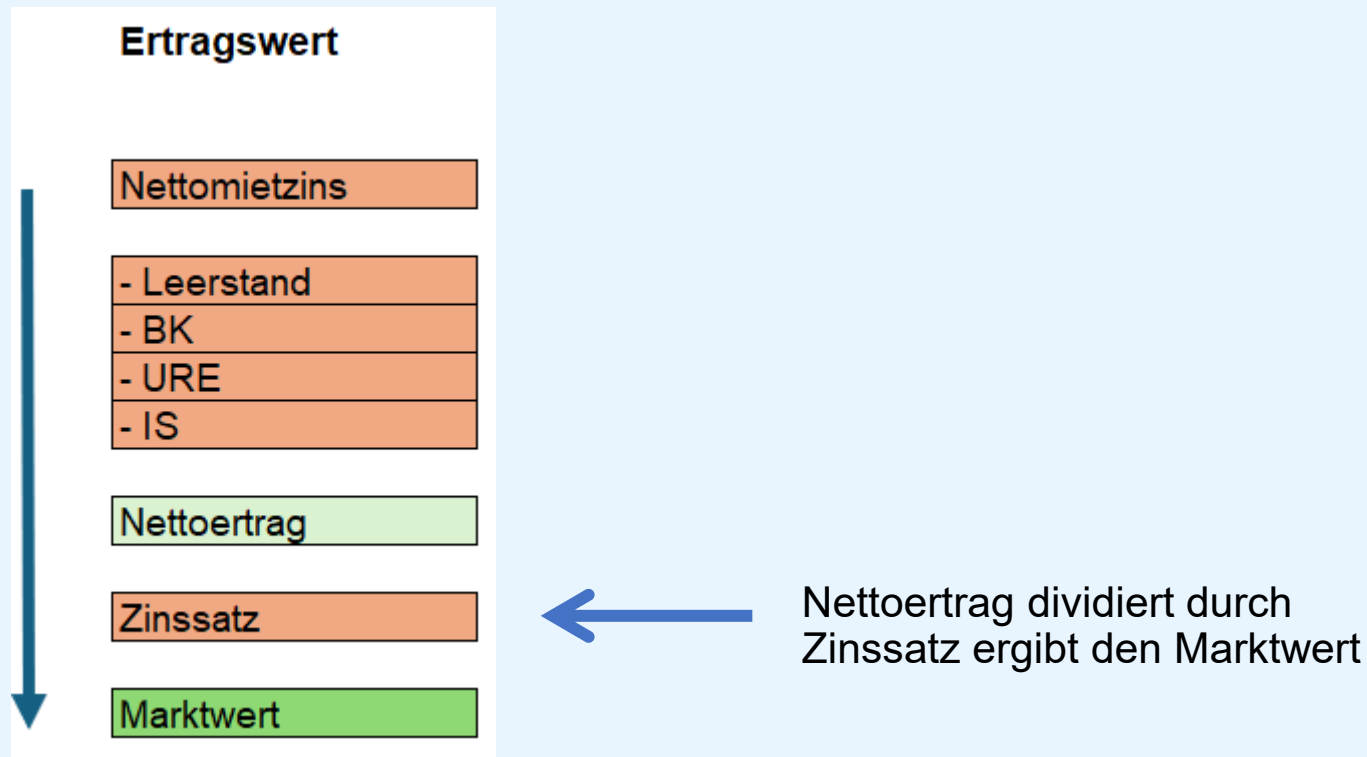
«Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kauf bereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»



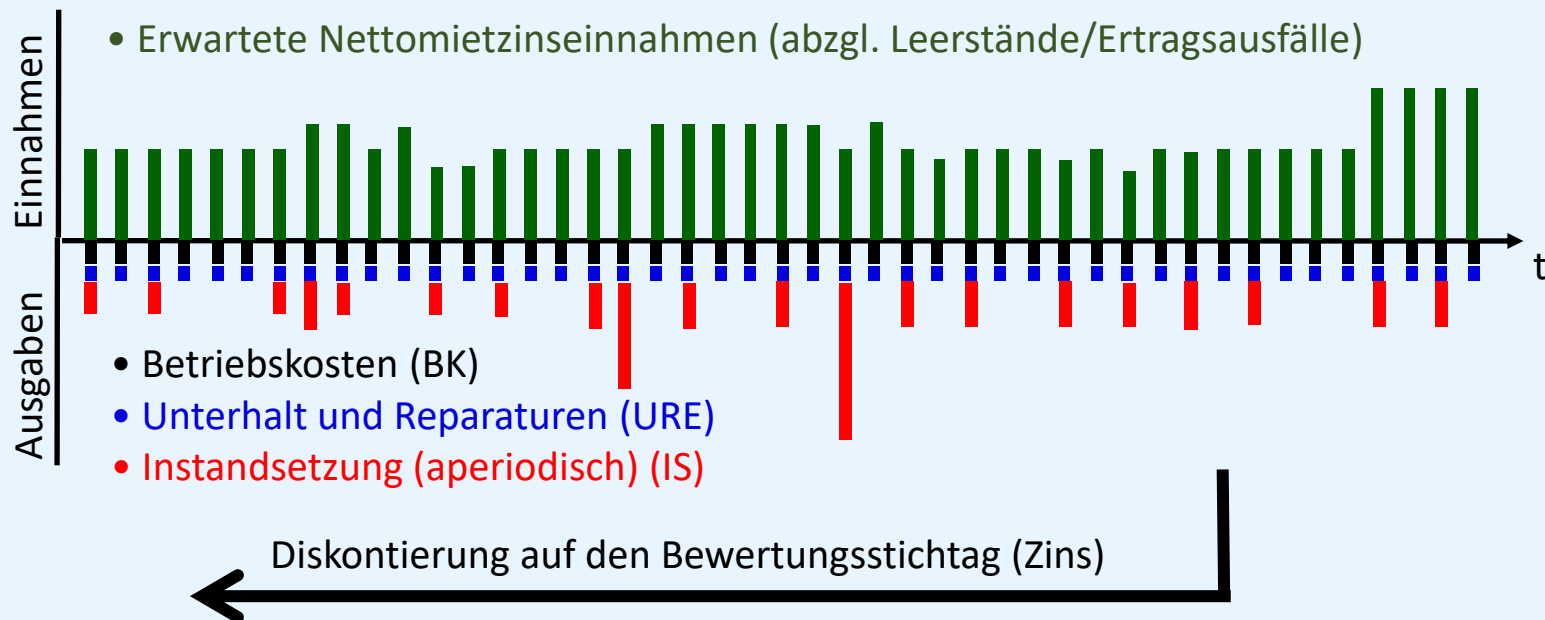
3.2 Drei Klassen von Bewertungsmethoden

Sachwert (Cost Approach)	Vergleichswert (Market Approach)	Ertragswert (Income Approach)
Marktwert = Erstellungskosten ./. Altersentwertung + Landwert	Marktwert = Transaktionspreis ähnlicher Liegenschaften Korrektur für Unähnlichkeiten (Hedonisch)	Marktwert = Summe der Barwerte der künftigen Nettoerträge (Kapitalisierung, DCF)

3.3 Ertragswert



3.4 Ertragswertidee auf der Zeitachse (hier: DCF)



3.5 Zins und Zinseszins

Vergibt ein Investor heute einen Kredit von 150'000 CHF, der mit 5% verzinst wird, so hat er nach einem Jahr einen so genannten Zukunftswert⁴⁸ von

$$\text{Zukunftswert}_1 = \text{Kredit} \times (1 + 5\%) = 157'500 \text{ CHF}$$

Formel 1

Im zweiten Jahr erhält er wiederum einen Zins, so dass sein neuer Zukunftswert

$$\text{Zukunftswert}_2 = \text{Zukunftswert}_1 \times (1 + 5\%) = 165'375 \text{ CHF}$$

Formel 2

beträgt. Der Zukunftswert 2 kann auch direkt berechnet werden, nämlich

$$\text{Zukunftswert}_2 = \text{Kredit} \times (1 + 5\%)^2 = 165'375 \text{ CHF}$$

Formel 3

3.6 Barwert

Diese Rechnung kann umgedreht werden, indem beispielsweise gefragt wird: Wie viel Geld muss ich heute als Kredit geben, wenn ich nach einem Jahr 157'500 CHF zurückerhalten möchte und der Kredit mit 5% verzinst wird? Dazu wird Formel 1 umgeformt, indem beide Seiten der Gleichung durch $(1 + 5\%)$ dividiert werden.

$$\text{Zukunftswert}_1 / (1 + 5\%) = \text{Kredit} = 150'000 \text{ CHF}$$

Formel 4

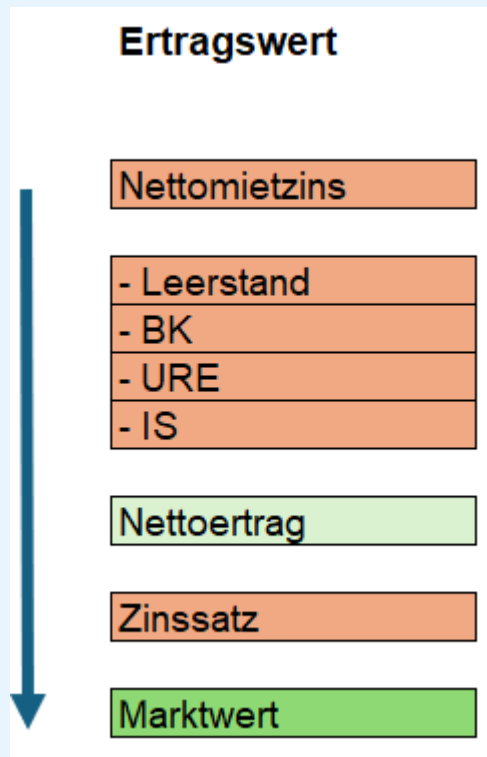
Diese Berechnung wird Abzinsung oder Diskontierung genannt und ist die Grundlage sämtlicher Ertragswertmethoden.

In der allgemeinen Form wird der Begriff Kredit durch Barwert⁴⁹ (BW) ersetzt. Anstelle eines konkreten Zinssatzes wird «r» verwendet und als Zähler für die Anzahl Jahre wird «i» eingesetzt. Die Formel lautet allgemein

$$\text{BW}_i = \text{Zukunftswert}_i / (1 + r)^i$$

Formel 5

3.7 Ertragswert (Nettokapitalisierung)



Der Marktwert ist die Summe der Barwerte aller Zukunftswerte

Bei konstanten Zukunftswerten und einer sehr langen Betrachtungszeit entspricht der Marktwert der

Division des Nettoertrags durch den Zinssatz

3.8 Risiko, Verzinsung, Inflationsschutz

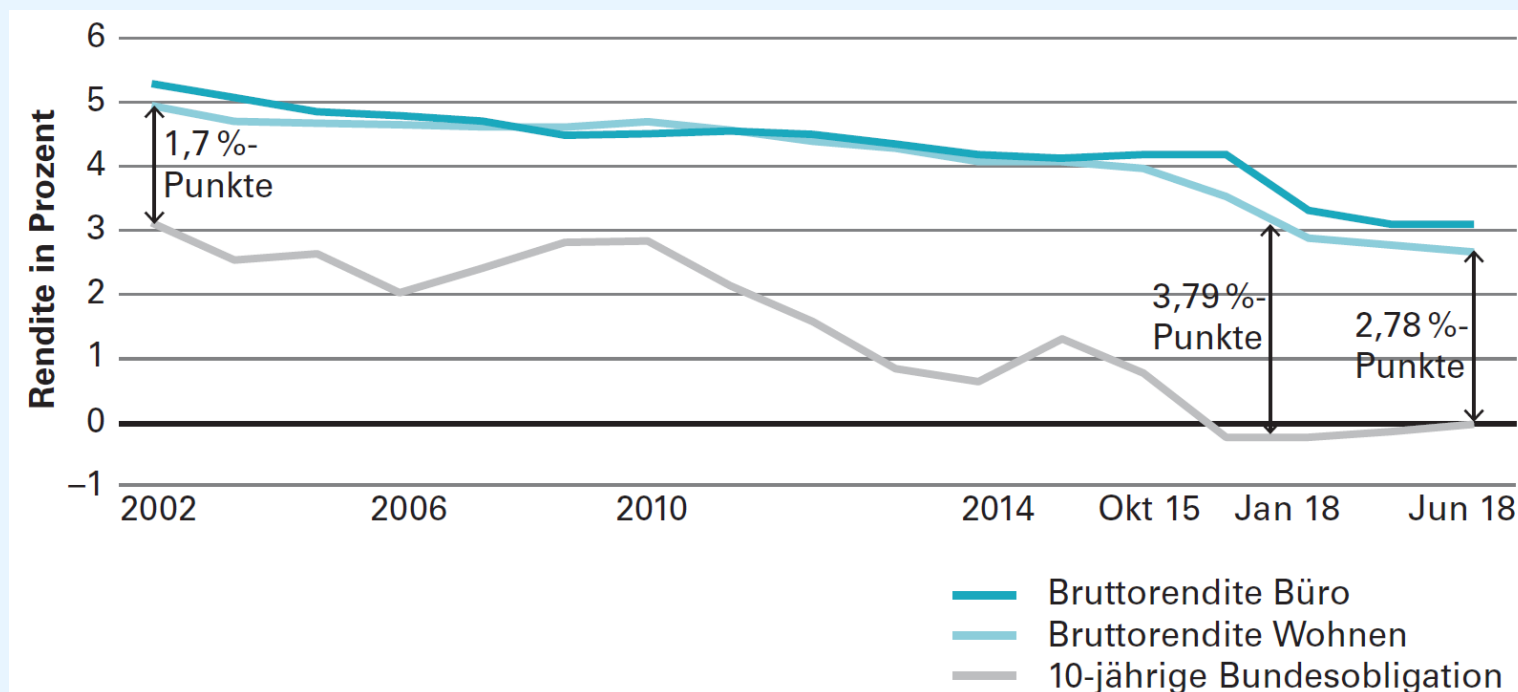
Anlage	Laufzeit	Direkte Rendite	Wert- änderungs- rendite	Inflations- schutz*	Risiko Totalverlust
Bargeld	Unbegrenzt	Null	Null	Nein	Gering
Sparbuch	Unbegrenzt	Bekannt	Null	Ja	Gering
Bundesobligation**	Begrenzt	Bekannt	Bekannt	Nein	Gering
Immobilie	Unbegrenzt	Unbekannt	Unbekannt	Ja***	Gering
Aktie	Unbegrenzt	Unbekannt	Unbekannt	Ja	Hoch

* Potentiell vorhanden, zumindest teilweise oder verzögert.

** Obligationen anderer Emittenten haben teilweise unterschiedliche Eigenschaften (z. B. Zero Bonds ohne Coupon) und andere Risiken.

*** Ist ein bedingtes Ja und wird weiter unten im Detail erklärt.

3.9 Korrespondierende Gefässe



Quelle: SNB, HEV Schweiz in Fahrländer, Kloess (2024, S. 231).

3.10 Ermittlung von Landwerten

«the price of land equals the discounted present value of expected future rent on the land»

Wertigkeit	Nutzung
Tief	Wald
	Wies- und Weideland
	Ackerfähiges Land
	Gewerbe
	Geschäftsflächen
	Mietwohnungen
Hoch	Wohneigentum

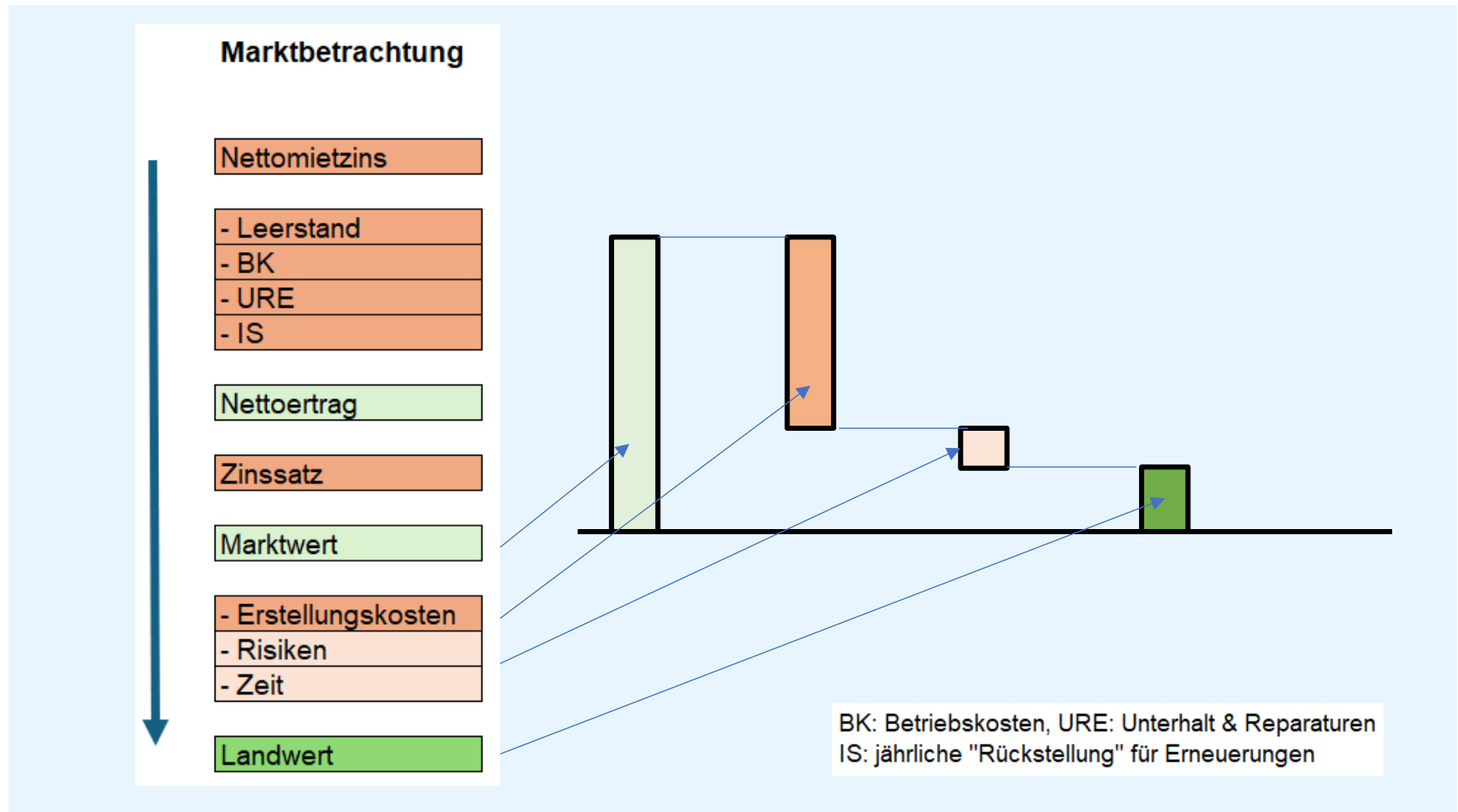
Quellen: Petty, W. (1690): Political Arithmetick or a Discourse Concerning, The Extent and Value of Lands, People, Buildings: Husbandry, Manufacture, Commerce, Fishery, Artizans, Seamen, Soldiers; Publick Revenues, Interest, Taxes, Superlucration, Registries, Banks, Valuation of Men, Increasing of Seamen, of Militia's, Harbours, Situation, Shipping, Power at Sea, &c. As the same relates to every Country in general, but more particularly to the Territories of His Majesty of Great Britain, and his Neighbours of Holland, Zealand, and France, London. Britannica (2022): about W. Petty, <https://www.britannica.com/biography/William-Petty>.
Fahrländer and Kloess (2024, p. 401).

3.11 Drei Klassen von Bewertungsmethoden

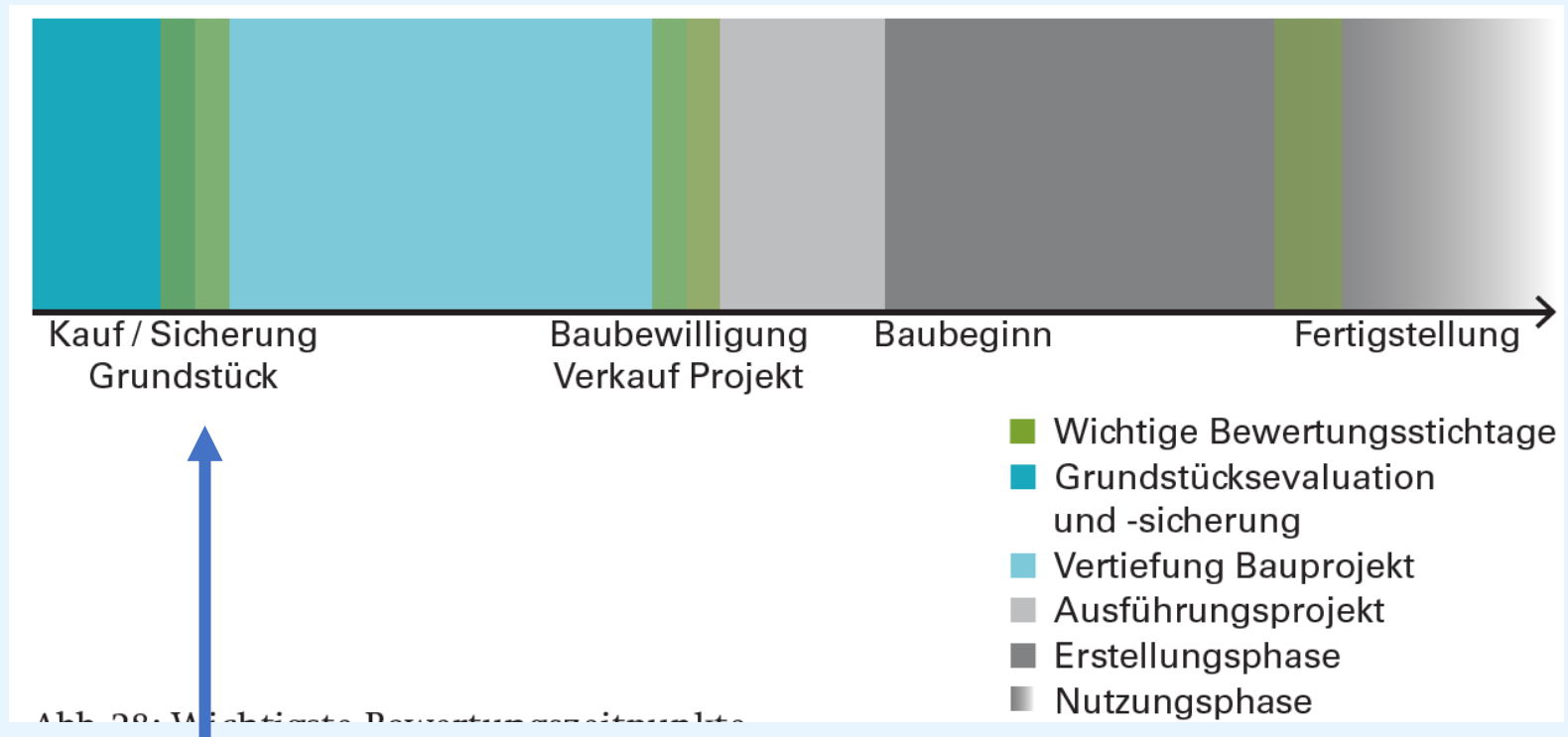
Sachwert (Cost Approach)	Vergleichswert (Market Approach)	Ertragswert (Income Approach)
 Marktwert = Erstellungskosten ./.. Alterswertung + Landwert 	Marktwert = Transaktionspreis ähnlicher Liegenschaften Korrektur für Unähnlichkeiten (Hedonisch)	Marktwert = Summe der Barwerte der künftigen Nettoerträge (Kapitalisierung, DCF)

Bei grossen Grundstücken und bei hoher Ausnützungsziffer wird der Landwert typischerweise vom Ertragswert abgeleitet

3.12 Statischer Residualwert



3.13 «The proof of the pudding is in the eating»

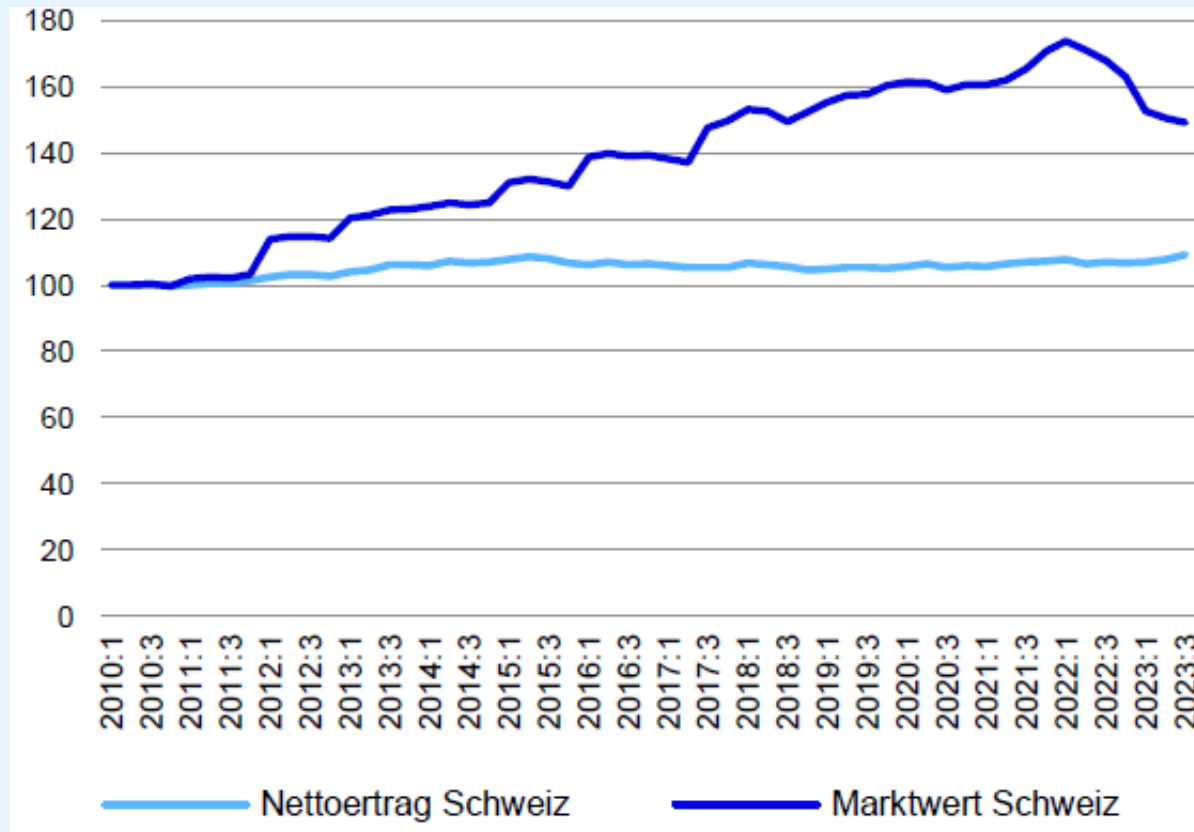


Beim Kauf des Grundstücks muss der Marktpreis geboten werden. Vieles ist dann noch vage und muss in der Zeitachse umgesetzt werden

3.14 Zeitachse und Umstieg Businessplan

- Bis Ist der Preis des Grundstücks fixiert, wird der Teil «Risiko / Zeit» (Sicherheitsmarge) zum Residuum
- Es erfolgt der Umstieg auf den Businessplan. Die Sicherheitsmarge beinhaltet neben Zeit und Risiken auf Kosten, Ertrag sowie Wert bei Fertigstellung / Verkaufspreis auch eigene Vorleistungen und Leistungen, Finanzierungskosten etc.
- Die Sicherheitsmarge aus der Bewertung wird zum Projektgewinn in der Buchhaltung. Dieser kann steigen, sinken und auch negativ werden

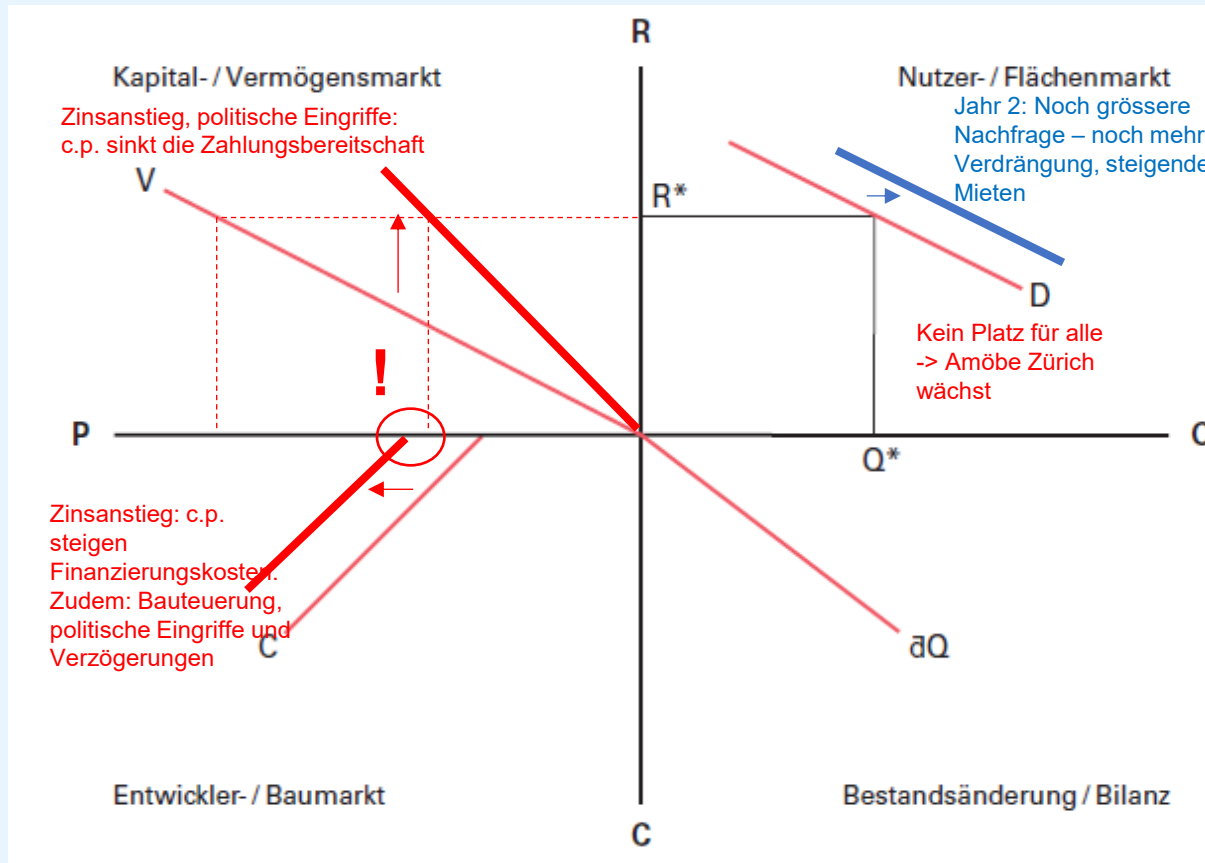
3.15 Zinswende 2022: Einfluss auf Transaktionen (neue MFH)



Index (1.Q. 2010 = 100).

Quelle: FPRE.

3.16 Zinswende 2022: Einfluss auf Entwicklungen



Modell: Di Pasquale, D. und W.C. Wheaton (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Siehe auch: Fahrländer, Kloess (2024).

Agenda

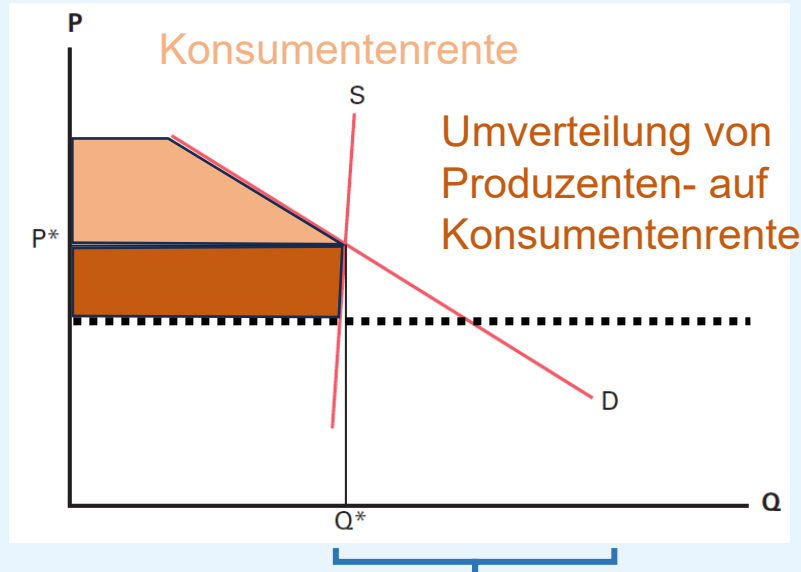
1 Einige Grundüberlegungen

2 Was passiert da draussen und was sind die Gründe?

3 Überlegungen zur Bewertung von Immobilien

4 Markt versus Modell(e) der Kostenmiete

4.1 Mietdeckel, Kostenmiete und Konsumentenrente



Ist diesen Haushalten geholfen?

Kommentar zum Berliner Mietendeckel in den sozialen Medien:

«Jetzt sparen wir demnächst 6 Euro / m², das sind 720 Euro netto. Das ist besser als jede Steuersenkung. Unser Vermieter hat die Wohnung als Altersvorsorge gekauft und muss jetzt damit klarkommen, dass die Wohnung ca. ein Drittel weniger wert und das Eigenkapital damit weg ist. Pech gehabt. Aber er spart wenigstens bei der neuen Vermögenssteuer. Wir suchen jetzt eine 300-m²-Altbauwohnung, Umkreis Kurfürstendamm, für 6 Euro / m², also 1'800 Euro kalt. Liebe FDP, liebe CDU, warum seid ihr nicht auf den Mietendeckel gekommen? Liebe Linke, wenn ihr jetzt noch den Höchstpreis für den Porsche auf 30'000 Euro festlegt, werde ich euch bis an mein Lebensende wählen.»

Wird das Signal «Preis» ausgeschaltet, entstehen oftmals Verzerrungen, wobei das eigentliche Problem nicht gelöst wird, sondern tendentiell verschärft.

Im genossenschaftlichen Wohnungsbau wird über Mieterauswahl, Mietzu- und -abschlägen sowie Belegungsvorschriften einiges erreicht

4.2 «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich

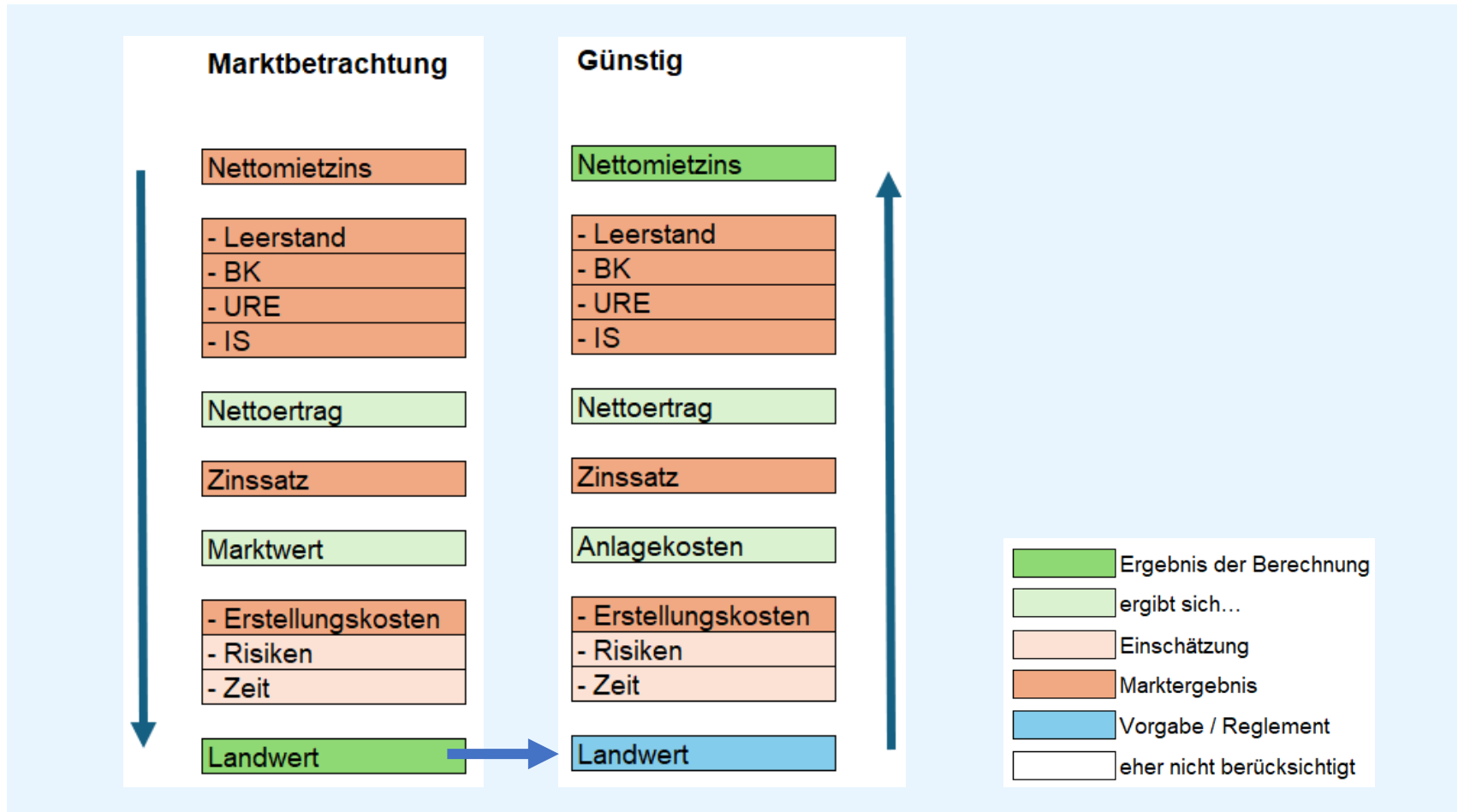
- Schnitt der Wohnungen und Materialisierung haben an einem gegebenen Standort den grössten Hebel bei der Miete
- Idee: optimierte Gebäude und Wohnungen sowie notwendige Miete, so dass der identische Marktwert entsteht wie im «gängigen» Projekt

		«gängig»	«günstig»
Gebäudevolumen / Geschossfläche ¹	(tieferer Wert = höhere Effizienz)	3.00	2.84
Aussenwandfläche / Geschossfläche ¹	(tieferer Wert = höhere Effizienz)	0.72	0.55
Dachfläche / Geschossfläche ¹	(tieferer Wert = höhere Effizienz)	0.30	0.34
Gebäudevolumen / Gebäudegrundfläche	(höherer Wert = höhere Effizienz)	14.01	15.70
Hauptnutzfläche / Geschossfläche ¹	(höherer Wert = höhere Effizienz)	0.56	0.65
Hauptnutzfläche / Geschossfläche (oberirdisch)	(höherer Wert = höhere Effizienz)	0.76	0.84
Geschossfläche / Wohnung *)	(tieferer Wert = höhere Dichte)	151	107
Geschossfläche / Zimmer *)	(tieferer Wert = höhere Dichte)	51	28

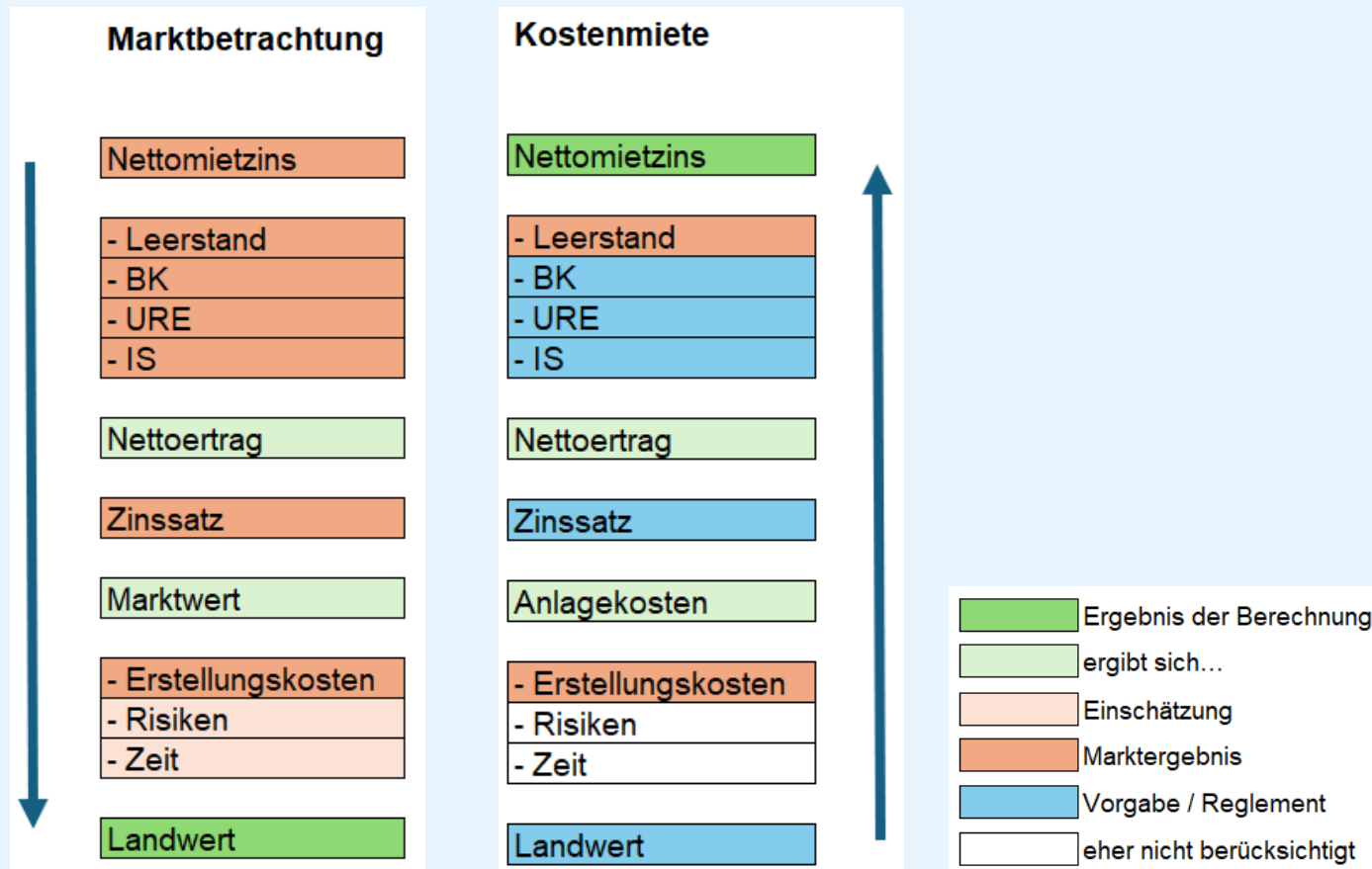
Anmerkungen: ¹ ober- und unterirdische Geschossfläche. Der jeweils kursiv gedruckte Wert ist der Effizientere.

Quelle: «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich: Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte. Hrsg.: *Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Halter Unternehmungen, Pensimo Management.*

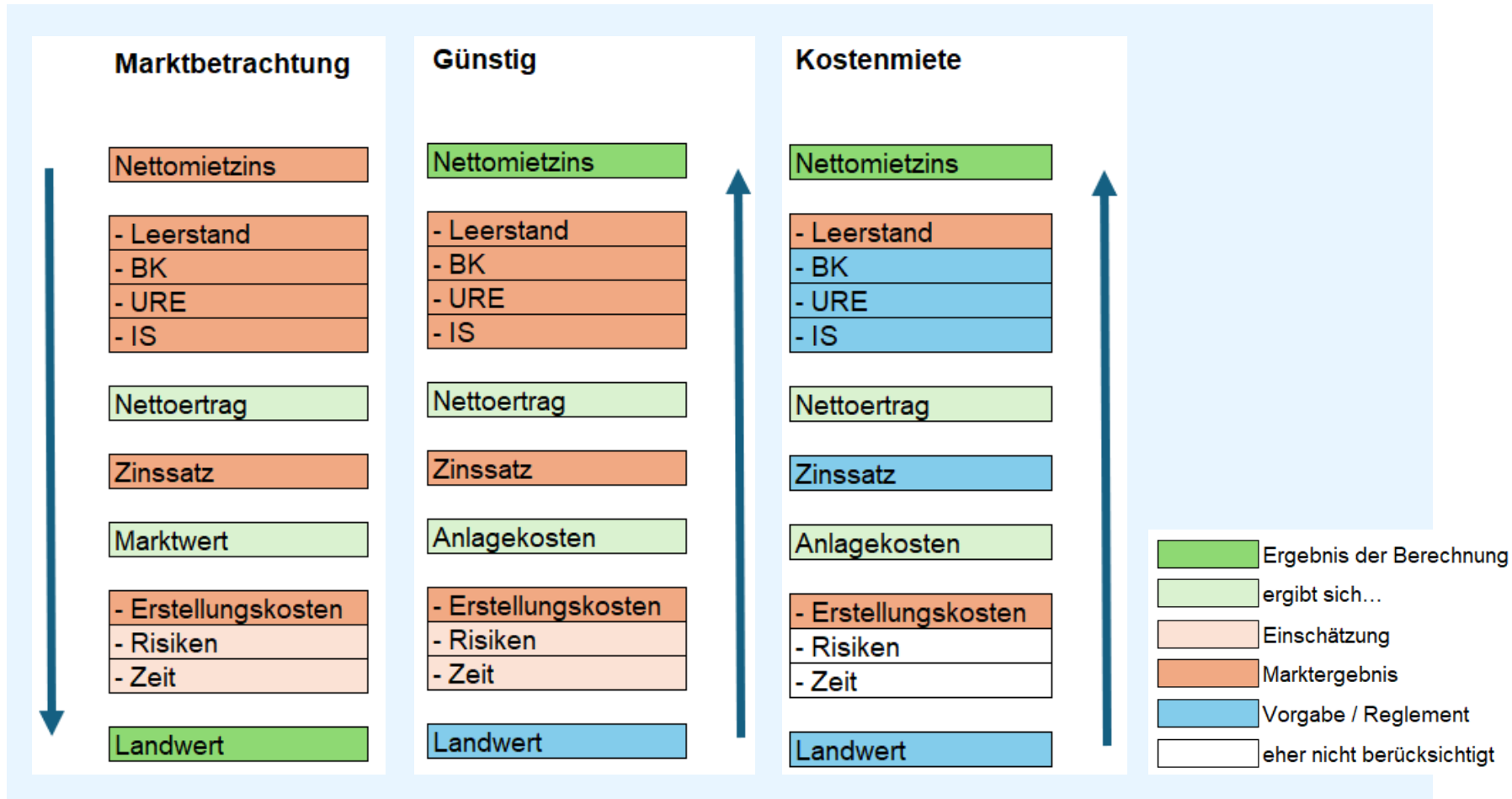
4.3 «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich



4.4 Marktbetrachtung vs Modell Kostenmiete



4.5 Gegenüberstellung der Modelle



Vorgängig erhaltene Fragen

- Entstehung und Verbleib der Bodenrente (wer profitiert)
- Die verschiedenen Bewertungs- bzw. Schätzungsmethoden und deren Zusammenhang mit dem Bodenpreis
- Einfluss des Bodenwerts bzw. der Bodenbewertung auf die Mietpreise?
- Bezahlbarer Wohnraum
- Was sind ortsübliche Preise oder Mietzinse? Wer definiert die auf welche Art und Weise
- Gesetzliche Renditebeschränkung
- Wie werden erwartete Renditen durch hohe Bodenwerte über Mietpreiserhöhungen/Sanierungen realisiert?
- Wie sprechen institutionelle Immobilienentwickler über die zu erwartenden Aufwertungsgewinne durch steigende Bodenpreise? Ist diese ein soll/muss in deren Berechnung oder jeweils eine willkommene aber nicht angenommene positive Überraschung?
- Mehrwertabschöpfung: Wird diese in der Projektentwicklung miteinberechnet?
- Was würde passieren, wenn alle so wie die Genossenschaften nur noch den Einkaufspreis in ihren Büchern haben

Herzlichen Dank für das Interesse und
die Diskussion!

Dr. Stefan Fahrländer
sf@fpre.ch
+41 44 466 70 00



Immobilienökonomie: Lehrbuch in zwei Bänden, 2., erweiterte Auflage

1: Grundlagen der Immobilienökonomie: Basis, Nutzermarkt, Kapital- und Vermögensmarkt

2: Angewandte Immobilienökonomie: Bewertung, Immobilien-Management, Projektentwicklung

<https://valuation.swiss/fachbuch-immobilienoekonomie/>

