



H

E

L

L

O

!



Welcome

to Real Estate & MScRE @ IFZ // HSLU

Introduction to the Master of Science in Real Estate

Dr. Daniel Steffen
Head Master of Science in Real Estate

Wirtschaft



Corinna Körner



Myriam Notz



Nicole Lischer



Head of Administration Master's Programme

Student Services Coordinator:

Master of Science in Real Estate

Master of Science in Banking and Finance

Contact: master.realestate@hslu.ch

Student Services Coordinator:

Master of Science in Real Estate

Master of Science in Banking and Finance

Contact: master.realestate@hslu.ch

Dr. Daniel Steffen



- Co-Head MScRE (as of March 2024)
- Lecturer and Researcher in real estate economics
- Investment Advisor at Implenia AG
- At HSLU since 2021

Professional Experience:

Daniel Steffen studied economics at the Universities of Bern and Madrid (Carlos III) and graduated with a doctorate in economics. He entered the Swiss real estate industry in 2013 as a research economist at Credit Suisse. In his PhD he focused on causal data analysis in development and real estate economics. His teaching and research interests are real estate markets and the (macro-)economy, sustainability & demographics, economic effects of real estate regulations, investment models & valuation, locational & spatial analysis and project development.

dani.steffen@hslu.ch

Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS



Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS is professor of real estate management and investments as well as Co-Head of the Master of Science in Real Estate (MScRE)-program at Lucerne University (HSLU). Furthermore, he was elected president of the RICS in Switzerland in 2020.

He wrote his PhD-Thesis at the University of Regensburg (D) and worked as a professor of real estate management at the University of Kufstein (A) for 5 years (2008–2013). In 2013 he started as a professor of real estate management at Lucerne University of Applied Sciences and Arts (CH).

He organized several conferences and published numerous articles and books in the field of direct and indirect real estate investments and asset management as well as trends/digitalization in the real estate industry.

In 2014, he initiated the annual study on “Real Estate Investments and Asset Management” (in cooperation with the ASIP / Swiss Pension Fund Association) and carried out the world's first tokenization of a property in 2019, the “Hello World” in Baar (CH).

michael.Truebestein@hslu.ch

Prof. Dr. Christian Kraft



- Head Competence Center Real Estate
- Investment Committee Member of Zurich/Vita Investment Foundation
- Investment Advisor at Implenia AG
- At HSLU since 2018

Professional Experience:

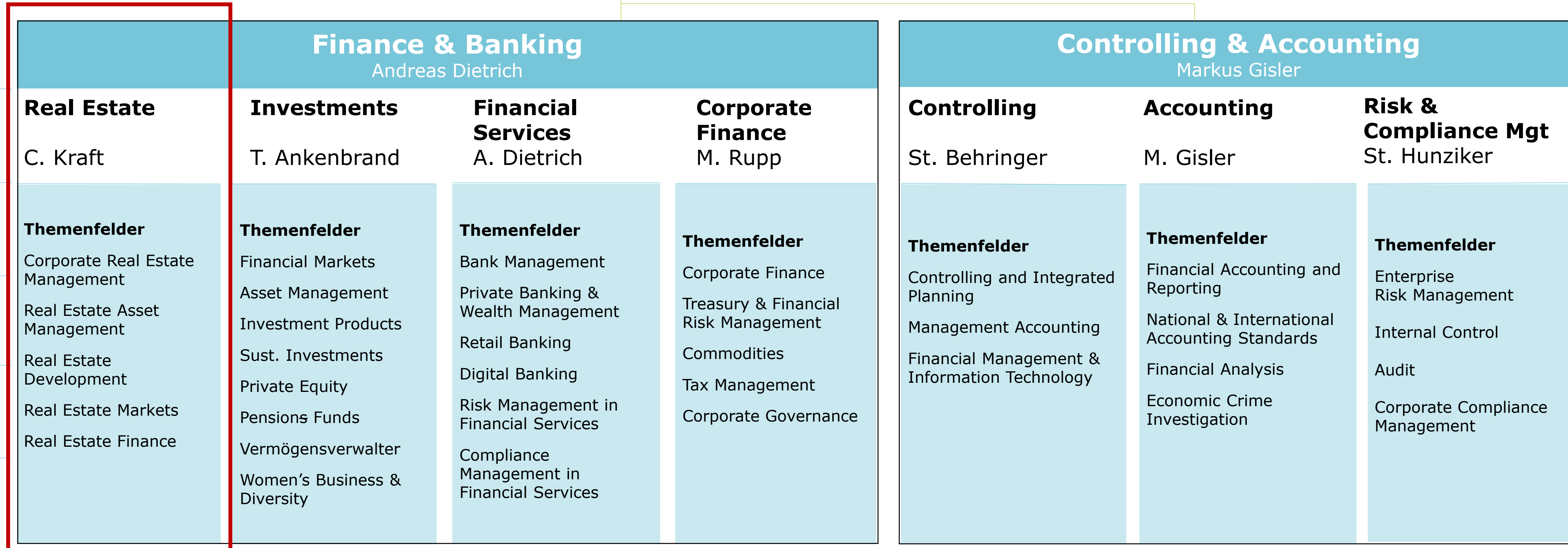
Christian Kraft (1976) studied at the Universities of Constance and Limerick, graduated with a doctorate in international political economy and worked as a research associate at Destatis and the UN. He entered the Swiss real estate industry in 2008 as Senior Economist and Head of Swiss Real Estate Research at Credit Suisse, followed by heading functions in real estate consultancy, project development and land acquisition at Implenia AG. His teaching and research interests are direct value ad investments & refurbishments, sustainability & demographics, investment models & valuation, locational & spatial analysis, digital business models and project development.

christian.kraft@hslu.ch

Institute for Financial Services Zug (IFZ)

Institutsleitung IFZ
 Andreas Dietrich
 Markus Gisler

Stabstellen
 R. Feiss
 C. Gut
 V. Püntener
 M. Safiee
 A. Villiger



Management of Associations and Partners

- **SECA – Swiss Private Equity and Corporate Finance Association**
www.seca.ch
- **Zug Commodity Association – ZCA**
www.zugcommodity.ch
- **CFOs – CFO Forum Schweiz**
www.cfos.ch
- **swissVR**
www.swissvr.ch
- **Verein IFZ / Alumni IFZ**
www.verein-ifz.ch/www.alumni-ifz.ch
- **NPO Finanzforum**
www.npofinanzforum.ch



Strong Cooperation with related Disciplines

Economics
www.hslu.ch/immobilien

Engineering and architecture
www.hslu.ch/architektur

Computer Science
www.hslu.ch/informatik

IFZ - Institute for Financial Services Zug

IBR - Institute for Business and Regional Economics

ITW - Institute for Tourism Economics

IKM - Institute for Communication and Marketing

CC Typology and Planning in Architecture

ZIG Centre for integral building technologies

iHomeLab - Institute for Building Intelligence

CC Integral, intelligent energy systems

CC Material, structure and energy

CC Facades and Metal Construction

Innovationspark Zentralschweiz

Crypto Valley Association

Data Intelligence & AI

Digital Value Creation

www.hslu.ch/immobilien

The first Class in the MScRE in 2017



Hochschule Luzern



Visiting Milano



Real Estate Intensive in Milan in cooperation with Politecnico di Milano

Some more Study Trips and Intensives ...



Site visit of the Novartis Campus in Basel

Discussion of the Real Estate strategy of



Real Estate Intensive in Riga in cooperation with RTU and Lanida



Real Estate Intensive in Vienna in the MScRE

Excursion to Vienna, presentations and ur



Students elaborate ideas for the development of the "Grenzhof" area



Discussion on international real estate investments

Discussion with renowned practitioners in the MScRE >



Delegation from India visiting the MScRE

Discussion about challenges in urban planning and investments at the Lucerne University of Applied Sciences and Arts >



Real Estate Intensive in Milan in cooperation with Politecnico di Milano

Numerous exciting guest lectures by: RICS, Allianz Group, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas RE und GWM Group >

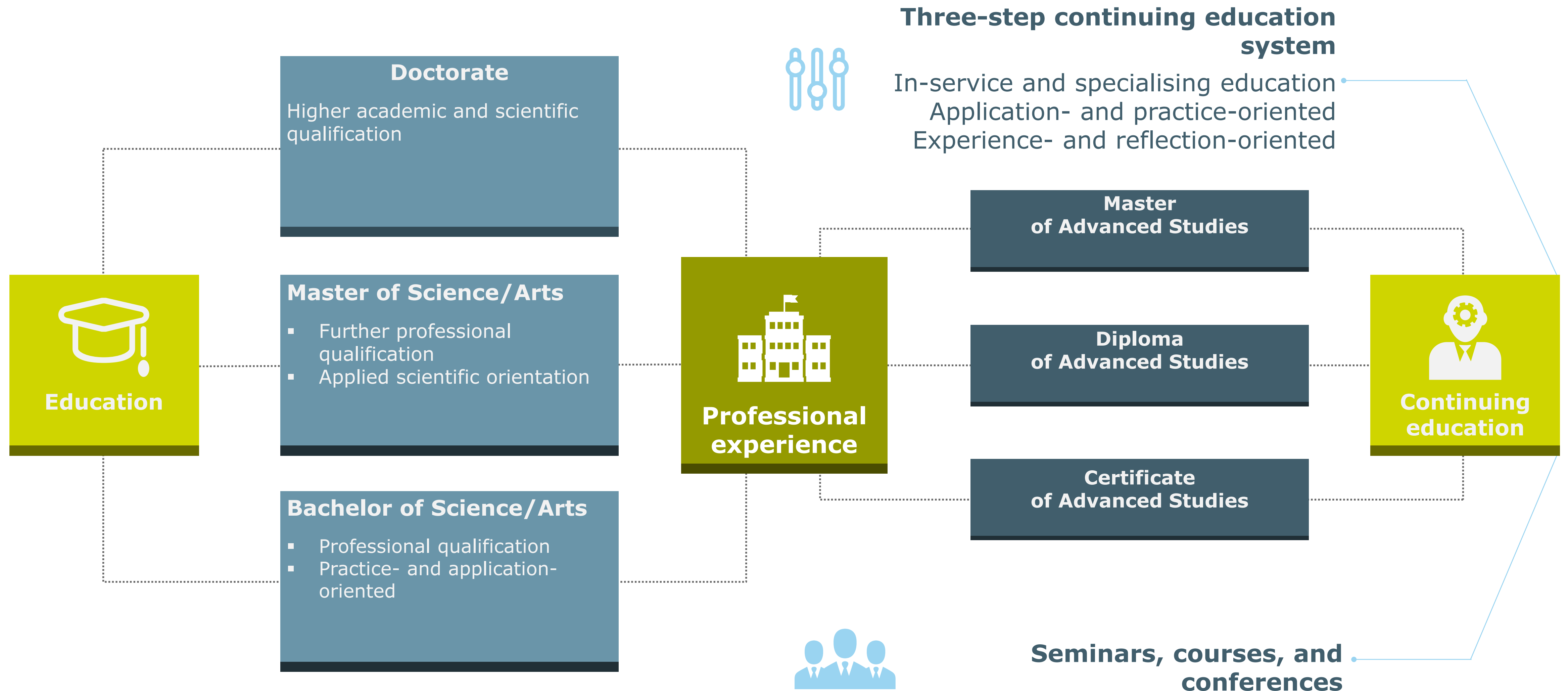
SFP Award for Excellence in Real Estate



Swiss Life Asset Managers Award for the best Investment Product



Education and continuing education



Curriculum MScRE at a glance (90 ECTS)

	Real Estate Modules		Finance Modules	Research Modules
1. Semester	Module 1 (6 ECTS)* Real Estate Asset Management	Module 2 (3 ECTS)* Swiss Real Estate Markets	Module 3 (6 ECTS)* Financial Environment in International Markets	Module 4 (9 ECTS)* Scientific Research
2. Semester	Module 5 (6 ECTS)* Real Estate Investment and Finance	Module 6 (3 ECTS)* Leadership, Ethics & Sustainability	Module 7 (6 ECTS)* Investments	Module 8 (9 ECTS)* Practical Exercises in Research Methods in Real Estate
3. Semester	Module 9 (6 ECTS)* Real Estate Development	Module 10 (9 ECTS)* Applied Research Projects: Inter-disciplinary Project in Real Estate	Module 11 (6 ECTS)* Alternative Investments	Module 13a (3 ECTS)* Preliminary study for the Master Thesis
4. Semester			Module 12 (6 ECTS)* Corporate Finance	Module 13b (12 ECTS)* Master Thesis in Real Estate

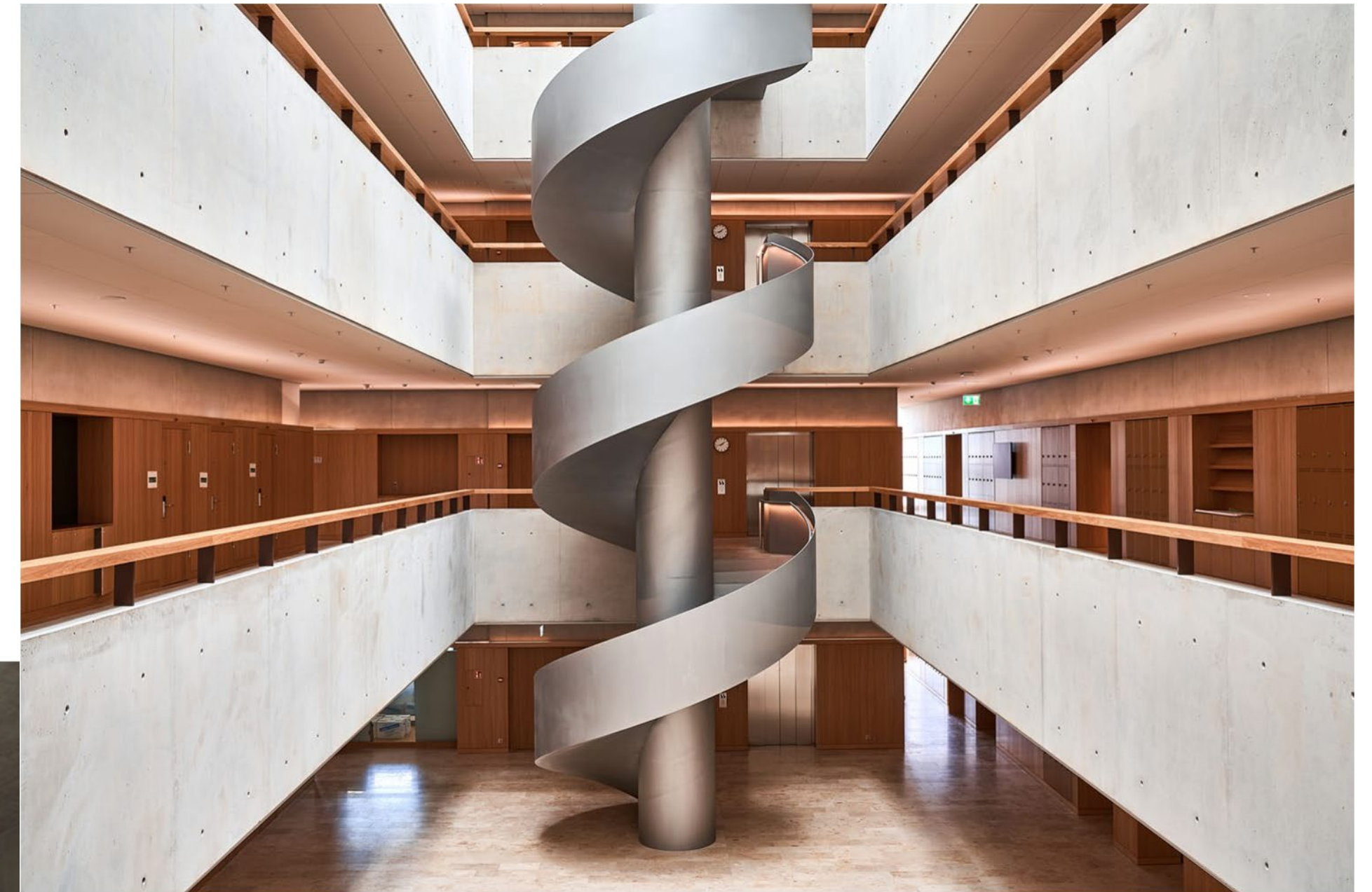
* Credits = ECTS Credits (1 Credit = 30 hours workload for students)

MScRE in a Nutshell

- **Focus:** Scientifically sound education combined with high practical relevance
- **Scope:** 90 ECTS points (workload of 2,700 working hours)
- **Duration:** 2 years
- **Tuition fees** CHF 800/semester
- **Part-time work:** Possible to the extent to max. 50 %
- **Possibility of a Second Degree:** With Lignang University Hong Kong
- **Admission:** Bachelor's degree in a relevant discipline (24 ECTS)
- **Location:** New Campus Zug-Rotkreuz, located at the railway station
- **Start date:** September



Campus Zug-Rotkreuz



Virtual Tour: <https://dock.hslu.ch/rundgang/index.html?startscene=i>

MScRE – Terms of admission

- **Bachelor's degree**
- At least **24 ECTS** related to **Real Estate, Economics, Management or Finance**
- **Online courses** offer the possibility to achieve **missing credits**
- Ability to follow lectures **in English**
- **High motivation** and **performance**
- Positive result of the **admission interview**
- If the required entry **competences are not obtained** at the start of the programme, **admission to the programme can be granted** under the condition that the missing entry competences are completed **in the first semester of the programme**

Research and development

Application- and practice-oriented

Research activity

- **Research projects**
in cooperation with business partners and with the support from external institutions
- **Studies**
for companies and associations
- **Own research**
for publications and competence development

Student projects

- Projects and assignments from Bachelor-, Master- and MAS students for companies
- Supervised by research assistants/lecturers
- **Practical solutions at acceptable costs.**

Books and publications

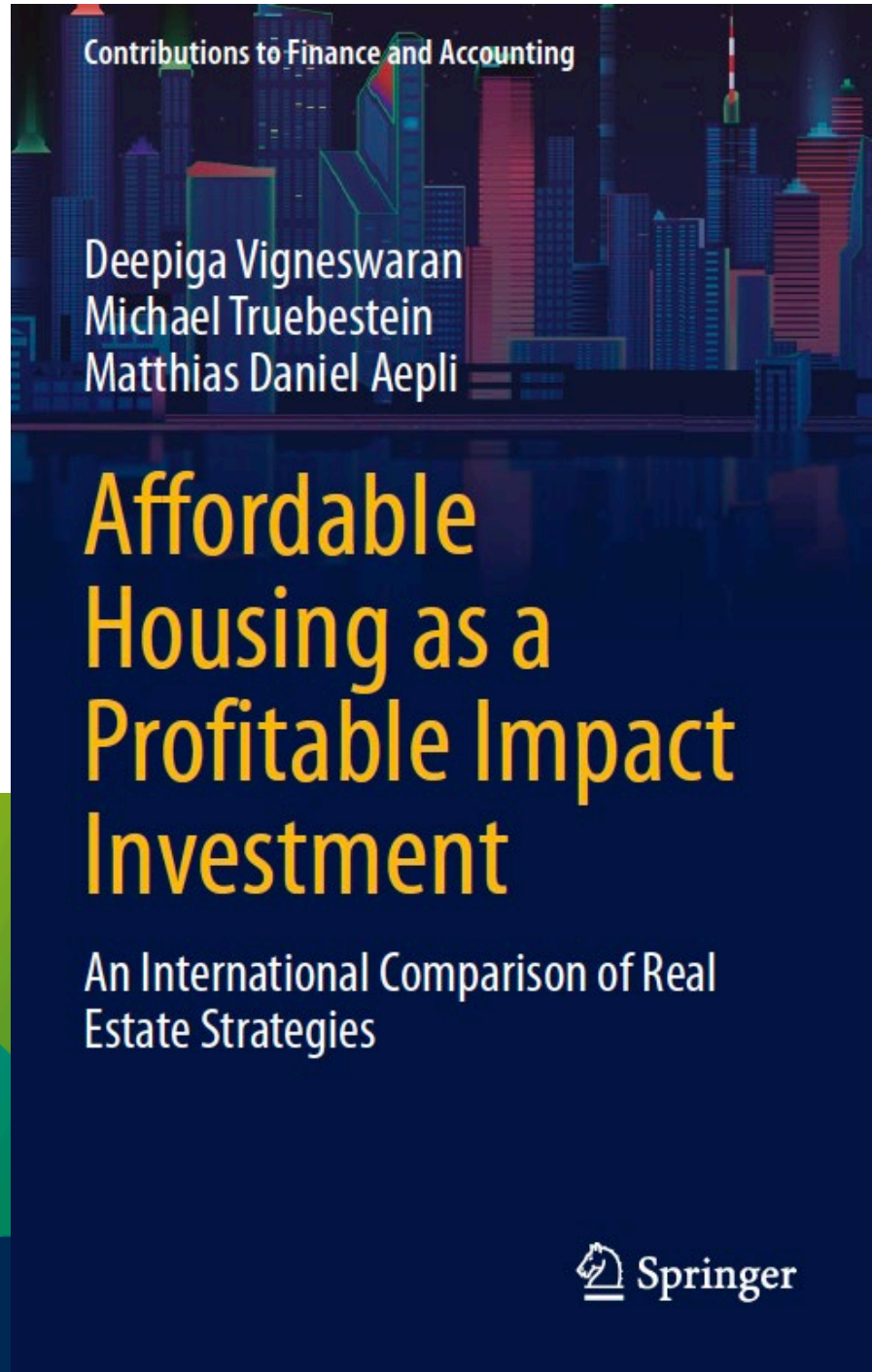
- Teaching materials, textbooks, and practice-oriented publications

Goal



Transfer scientific findings into practice, as well as practical experience into theory.

Supporting Students' Publications



22 Bau, Betrieb

Regionalisierte Analyse der Erschwinglichkeit von angebotenen Mietwohnungen in der Schweiz und Identifikation von Regionen mit Überhitzungserscheinungen

Von Adrian Kröpfl, Michael Trübstein, Matthias Aepli und Jörg Schläpfer

Eine neue Cluster-Typologisierung sämtlicher Schweizer Gemeinden in Kombination mit einem Kaufkraftmodell ermöglicht erstmalig eine schweizweite Analyse der Erschwinglichkeit von Mietwohnungen auf einheitlicher Berechnungsbasis und erlaubt die Identifikation von Regionen mit Überhitzungserscheinungen im Immobilienmarkt.

In der Schweiz, einem Land von Mietern, sind in diesem Jahrtausend nicht nur die Wohneigentumspreise, sondern auch die Wohnungsmieten überdurchschnittlich stark angestiegen, auch wenn inzwischen wieder leicht rückläufige Angebotsmieten für die gesamte Schweiz seit 2015 zu beobachten sind. Währenddessen verzeichnete die Entwicklung der (verfügbaren) Einkommen ein tieferes Wachstum als die Angebotspreise von Mietwohnungen, weshalb die Frage auftaucht, inwieweit die heutigen Mietpreise der auf dem Markt angebotenen Wohnungen für die ansässige Bevölkerung überhaupt noch tragbar sind.

Zu dieser Frage gibt es Unterschiede nach Segment. Einerseits nach Einkommensklassen, da der Anteil der Wohnkosten am Einkommen für das unterste Einkommensquintil schon immer am höchsten war und zuletzt nochmals angestiegen ist (BFS, o.J., a.). Andererseits sind die Unterschiede von deutlichen regionalen Unterschieden geprägt. Vor diesem Hintergrund kommt es nicht von ungefähr, dass der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum in den vergangenen Jahren immer lauter wurde und die (politischen) Diskussionen diesbezüglich intensiver geführt werden.

Die folgenden Ausarbeitungen zeigen erstmalig ein gesamtschweizerisches und regionalisiertes Porträt über die Erschwinglichkeit von angebotenen Mietwohnungen für Einzelpersonenhaushalte.

KAUFKRAFTMODELL

Das Kaufkraftmodell nach A. Parianos / Wiest Partner (2020) basiert auf Daten der Strukturerhebung (SE). Seit 2010 werden im Rahmen der SE jährlich rund 200 000 Personen der ständigen Wohnbevölkerung ab 15 Jahren durch das Bundesamt für Statistik (BFS) befragt. Die SE erfasst für jede Einzelperson 284 Variablen und liefert so Informationen zu deren Wohnort, Sprache, Religion, Ausbildung, Arbeit, Pendlermobilität, Haushalts- und Familientypen, Bewohnertyp und Wohnkosten (BFS, o.J., b.).

Anhand der detaillierten personenbezogenen Angaben in der SE, welche für die Jahre 2014 bis 2018 vorliegen, konnten Parianos / Wiest Partner (2020) die effektiven Einkommen von 942 750 Personen sowie deren Kaufkraft nach Abzug der personenbezogenen Fixkosten (Einkommenssteuern, Krankenkassenprämien und Pendlerkosten) berechnen. Die Berechnungen des Einkommens und der Kaufkraft erfolgten hierbei auf Stufe Einzelpersonen, nicht auf Stufe Haushalt. Die Berechnung der Variablen des Kaufkraftmodells basiert auf den Angaben aus der SE und umfasst u.a. (1) ein modelliertes Bruttoeinkommen aufgrund personenbezogener, sozioökonomischer Indikatoren; (2) Pendlerkosten kalkuliert auf Basis der Pendeldistanz zwischen Wohn- und Arbeitsort, der Anzahl Pendelbewegungen pro Woche sowie dem von der befragten Person angegebenen Transporttyp (ÖV, MIV, Velo, zu Fuss, andere); (3) Krankenkassenprämien basierend auf den mittleren Prämien der grössten zugelassenen Krankenversicherer, der Prämienregion sowie dem Alter der Einzelpersonen sowie einem Mittelwert der Franchise; (4) Einkommenssteuern unter Berücksichtigung von pauschalen steuerlichen Abzügen (bspw. Berufskosten, Versicherungsprämien).

Der Begriff der *Kaufkraft* wird demnach wie folgt definiert und weiterverwendet:

Bruttoeinkommen p.a.
- Pendlerkosten p.a.
- Krankenkassenprämien p.a.
- Einkommenssteuern p.a.
= **Kaufkraft p.a.**

22

12 Bau, Betrieb

Auswirkungen der erhöhten Neubauaktivität von Mietwohnungen auf die Mietzinsentwicklung in der Schweiz

Von Marc Biedermann, Prof. Dr. Michael Trübstein und Dr. Stefan Kull

Durch das jahrelange Tiefzinsumfeld sowie fehlende Anlagealternativen gewann der Immobilienmarkt in den letzten Jahren bei Investoren weiter an Bedeutung, was zu einer teilweise überhöhten Bautätigkeit von Mietwohnungen führte. Die vorliegende Studie analysiert, wie sich dieser Bauboom auf die Mietzinsentwicklung ausgewirkt hat und welche zukünftigen Herausforderungen bestehen.

EINLEITUNG

Der Schweizer Immobilienmarkt befand sich vom Jahr 2013 bis 2017 in einer Phase mit überhöhter Bautätigkeit im Wohnungsbau: Verschiedene Marktberichte zeigen, dass das Angebot die Nachfrage in vielen Regionen der Schweiz schon länger übersteigt. Die Konsequenz in einem funktionierenden Markt sind fallende Mietpreise. Die reale Marktsituation gestaltet sich jedoch anspruchsvoller und differenzierter und fallende Mietpreise sind nicht flächendeckend zu beobachten (Credit Suisse 2020, PWC 2020, UBS 2020, ZKB 2019).

Die vorliegende quantitative Studie legt den Schwerpunkt auf die Auswirkungen der erhöhten Bautätigkeit von Mietwohnungen und zeigt regionale Entwicklungsmuster sowie die Entwicklung zwischen den Segmenten Alt- und Neubauwohnungen theoretisch und empirisch auf.

Die Bautätigkeit von Wohnungen wird nach Nastansky (2017) wesentlich durch die Baukosten, die Verfügbarkeit von Bauland und die Renditeerwartungen bestimmt. Auf der Nachfrageseite sind es die verfügbaren Vermögen der Wirtschaftssubjekte, das gesetzliche Umfeld, das Hypothekenzinssniveau und die demogra-

fische Entwicklung, welche die Nachfrage und damit verbunden die Immobilienpreise bestimmen. Insbesondere die Lockerung der Kredit- und Hypothekarmärkte anhand einer expansiven Geldpolitik führte in den vergangenen Jahren zu einer höheren Attraktivität von Fremdkapital und Immobilien als Anlageklasse (Nastansky, 2017, 164–171).

Die Auswirkungen der erhöhten Neubautätigkeit lassen sich – basierend auf der Literatur – in folgende theoretisch abgeleitete Schlussfolgerungen zusammenfassen (Credit Suisse, 2020):

- Überproduktion von Mietwohnungen in ländlichen und peripheren Regionen, wo Leerwohnungen bereits hoch sind
- Zu geringe Bautätigkeit in Grosszentren aufgrund tiefer Baulandreserven
- Ansteigende Leerstände im Neubau-Segment und anspruchsvollere Vermarktung von Neubauwohnungen
- Hohe Leerstandsquoten erhöhen generell den Druck auf Wohnungsmieten
- Hohe Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmietniveau

Eine hohe Bautätigkeit führt zu mangelnden Investitionsmöglichkeiten in den Städten, was Investoren auf der Suche nach Rendite in Agglomerations- und ländliche Regionen zieht, wo gleichzeitig das Potenzial für neue Mieter und Mieterinnen geringer ist. In Grosszentren wie Zürich und Genf hingegen ist die Tendenz gegenläufig und fehlende Baulandreserven bewirken eine Wohnungsknappheit. Diese Ausgangslage widerspiegelt, dass das Stadt-Land-Gefälle auf dem Mietwohnungsmarkt weiter zunimmt (Credit Suisse, 2020).

Weitere Marktberichte thematisieren die Fragestellung, dass ein erhöhter Druck auf die Angebotsmieten aufgrund der steigenden Leerstände erkennbar ist. Insbesondere bei den Neubaumieten seien die Korrekturen besonders hoch und die Bestandsmieten bis anhin weniger stark betroffen. Gemäss Prognose der UBS dürfte sich dies jedoch ändern, da die sinkenden Angebotsmieten bei Neubauten auch auf die Bestandsmieten übertragen werden (UBS Switzerland, 2020).

METHODIK UND DATEN

Im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitungen wurden ausgewählte wissenschaftliche Quellen und Immobilienmarktberichte thematisiert. Ferner erfolgte insbesondere eine empirische Analyse anhand von mehreren Datensätzen:

12



?

Stay tuned and connected!

Newsletter [abonnieren](#): QR-Code scannen →

blog.hslu.ch/ifz

blog.hslu.ch/immobilienblog

blog.hslu.ch/retailbanking

blog.hslu.ch/financialmanagement

blog.hslu.ch/investments

blog.hslu.ch/digitalcontrolling

blog.hslu.ch/economiccrime

linkedin.com/company/ifz-zug

facebook.com/ifz.zug

twitter.com/IFZ_Zug

Hochschule Luzern – Wirtschaft, IFZ

Campus Zug-Rotkreuz

Suurstoffi 1, 6343 Rotkreuz

+41 41 757 67 67, www.hslu.ch/ifz, ifz@hslu.ch



SCAN ME!

