H E L L O !

HSLU Hochschule Luzern

Welcome

to Real Estate & MScRE @ IFZ / HSLU

Introduction to the Master of Science in Real Estae

Prof. Dr. Christian Kraft
Head Real Estate Competence Center

Wirtschaft

30. November 2022

FH Zentralschweiz

AACSB ACCREDITED

Please contact us

michael.truebestein@hslu.ch
christian.kraft@hslu.ch
chiara.forster@hslu.ch

Come and visit us

Institute for Financial Services Zug IFZ
Campus Zug-Rotkreuz
Suurstoffi 1
6343 Rotkreuz

Call us on the phone

+41 41 757 67 44

Follow and like us

@IFZ_Zug

https://blog.hslu.ch/immobilien

Chiara Forster

Administrative Supervisor MSc

Prof. Dr. Christian Kraft

Head Competence Center Real Estate
Co-Head MScRE

Prof. Dr. Michael Trübestein

Head MScRE

Competence Center Real Estate

Hochschule Luzern
Business

Corinna Körner
Head Administration Master

Constantin Kempf
Senior Researcher, Ph.D. Candidate,
Specialist for Sustainable Investments

Dr. Leonard Fister
Lecturer, Project Manager, Specialist for Data Science

Dr. Daniel Steffen
Lecturer, Project Manager, Specialist for Data Analytics and Regulatory Effects

Prof. Dr. John Davidson
Head Major Real Estate in BSc BA
Co-Head Master of Advanced Studies (MAS)

Prof. Dr. Markus Schmidiger
Head Master of Advanced Studies (MAS)

Chiara Forster
Administrative Supervisor MSc

Jonas Illi
Research Assistant, Student in MSc B&F

Steven Rowntree
Researcher, Ph.D. Candidate,
Specialist for Spatial Economics and Regulation

Simona De Luca
Administrative Supervisor MAS

Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS
Head MSc Real Estate

Lucas Casillo
Research Assistant, Student in MSc B&F

Prof. Dr. Christian Kraft
Head CC Real Estate
Co-Head MSc Real Estate

Strong Cooperation with related Disciplines

Economics
www.hslu.ch/immobilien

IFZ - Institute for Financial Services Zug

IBR - Institute for Business and Regional Economics

ITW - Institute for Tourism Economics

IKM - Institute for Communication and Marketing

Engineering and architecture
www.hslu.ch/architektur

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

Computer Science
www.hslu.ch/informatik

Innovationspark Zentralschweiz

Crypto Valley Association

Data Intelligence & Big Data

Digital Value Creation

www.hslu.ch/immobilien

Education and continuing education

Education

Doctorate

Higher academic and scientific qualification

Master of Science/Arts

- Further professional qualification
- Applied scientific orientation

Bachelor of Science/Arts

- Professional qualification
- Practice- and application-oriented

Professional experience

Three-step continuing education system

In-service and specialising education
Application- and practice-oriented
Experience- and reflection-oriented

Master of Advanced Studies

Diploma of Advanced Studies

Certificate of Advanced Studies

Continuing education

Seminars, courses, and conferences

Education in Real Estate
Occupational fields

Hochschule Luzern
Business

Market participants	Real Estate Owners	Investors	Project Developers	Property Manager	Real Estate Agents	Audit / Accounting	Analysts: economics and politics	Valuators	Lawyers	Consultants

- Investment funds/real estate private equity funds
- Listed real estate companies/real estate investment trusts
- Pension funds/insurance companies/family offices
- Real estate asset managers/asset management providers
- Real estate banking; Real estate investment banking
- Financial services companies; Real estate and financial consultancies
- Real estate and finance departments of companies across all sectors
- Real estate development

The first Class in the MScRE in 2017

The sixth Class startet in 2022

Visiting Milano

Real Estate Intensive in Milan in cooperation with Politecnico di Milano

HSLU

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 practitioneers 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

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)

HSLU

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
- **Part-time work:** Possible to the extent to max. 50 %
- **Possibility of a Double 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 2023
- **Registration:** Latest by the end of July 2023

AACSB Business Education Alliance Member

MScRE – Facts and Figures 1

- The degree "MScRE" is **internationally approved** and represents the **highest level** of **professional qualification** in the real estate sector.

- The master's programme is **unique in Switzerland** and is designed for future **specialists and managers** in the real estate industry. It provides an **ideal foundation** for a **successful career** in the fields of real estate investment, real estate asset management, real estate development or real estate finance.

- The **internationally oriented** Master's programme in the field of "Real Estate" (MScRE) focuses on **economic and financial aspects** and is **taught in English.**

- Clear **focus on the real estate** sector.

- **Excellent combination** of **scientifically sound** education and **practice-oriented** case studies.

MScRE – Facts and Figures 2

- **MScRE** can be completed **directly after the Bachelor's degree.**
- **2 years** of part-time study
- Lectures take place from **monday to wednesday noon.**
- Possibility of **working part-time** (50% for 4-semester courses).
- Studies are held at the **new campus "Zug-Rotkreuz".**
- **International study trips** as part of the curriculum.
- Acquisition of **analytical skills**, **conceptual thinking** and **in-depth, specialised and research-based knowledge.**
- **Applied scientific approach** with **high significance.**
- Tuition fees: **CHF 800/semester**

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 year 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.**

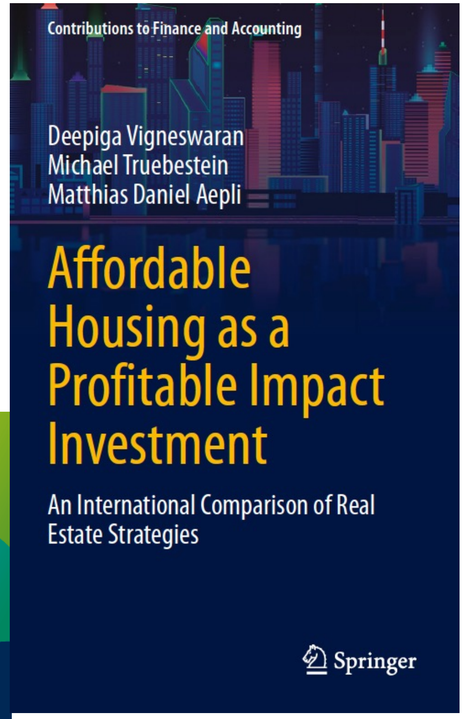
Books and publications

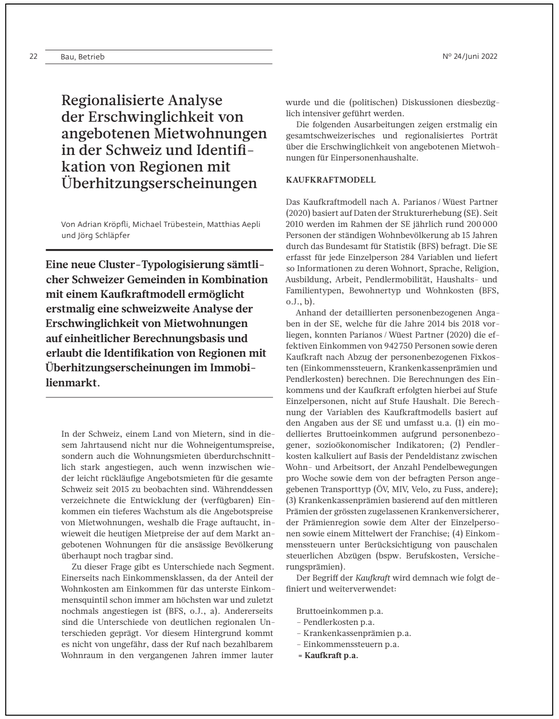
- Teaching materials, textbooks, and practice-oriented publications

Goal

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

Supporting Students´ Publications





22 Bau, Betrieb Nº 24/Juni 2022

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

Von Adrian Kröpfli, Michael Trübestein, 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 Einpersonenhaushalte.

KAUFKRAFTMODELL

Das Kaufkraftmodell nach A. Parianos / Wüest 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 / Wüest 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.**

12 Bau, Betrieb Nº 25/November 2022

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

Von Marc Biedermann, Prof. Dr. Michael Trübestein 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 Hypothekarzinsniveau und die demografische 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):

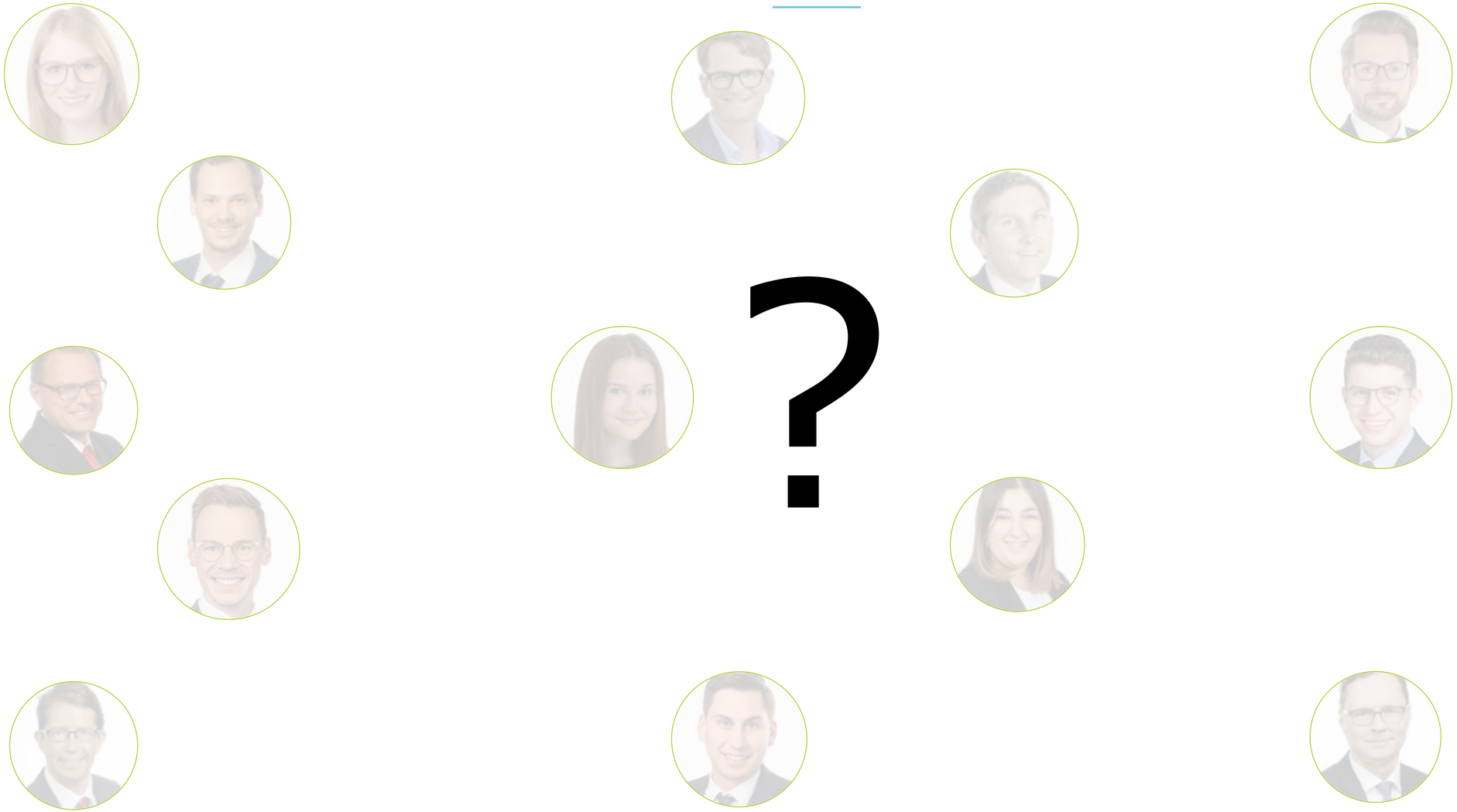
- Überproduktion von Mietwohnungen in ländlichen und periurbanen Regionen, wo Leerwohnungen bereits hoch sind
- Zu geringe Bautätigkeit in Grosszentren aufgrund tiefer Baulandreserven
- Ansteigende Leerstände im Neubau-Segment und anspruchsvollere Vermarktung von Neubauwohnungen
- Hohe Leerstandsquoten 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 Agglomerationen 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 Bestandesmieten bis anhin weniger stark betroffen. Gemäss Prognose der UBS dürfte sich dies jedoch ändern, da die sinkenden Angebotsmieten bei Neubauten auch auf die Bestandesmieten überschwappen 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:



?

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

SCAN ME!

Hochschule Luzern – Wirtschaft, IFZ
Campus Zug-Rotkreuz
Suurstoffi 1, 6343 Rotkreuz
+41 41 757 67 67, www.hslu.ch/ifz, ifz@hslu.ch