

09:30 - 09:55

Aula

„Sustainability analysis of the Ticino residential rental market“

The availability of affordable rental housing represents nowadays a topical issue in both urban planning and social policy. In the Canton Ticino, the residential rental market has been going through a critical phase in recent years, with an increase in the number of vacant apartments and a contraction in the households purchasing power. The proposed data-driven methodology aims to identify those realities of the Ticino rental market that fail to meet the demand for lower rents from the most disadvantaged segments of the population. This is made possible by the adoption of a probabilistic model for the analysis of supply and demand based in part on income data as a descriptive parameter of the economic capacity of an inhabited area.

English

Dr. Domenico Altieri

University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland (SUPSI). Department for Environment Construction and Design (DACD). Institute for Applied Sustainability to the Built Environment (ISAAC)

Dr. Domenico Altieri is a Researcher at the University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland. His interests focus on uncertainty quantification and risk management with applications in the field of machine learning and data analysis. In recent years, he has been mainly involved in the optimization of real estate management according to energy and economic criteria, as well as in the analysis of the residential rental market

09:30 - 09:55

Room 411

„Wohneigentum: Was macht den Traum der eigenen vier Wände aus?“

Knapp 40% der Schweizer Bevölkerung sind Wohneigentümer und ein Grossteil der Mieter möchte Wohneigentum erwerben. Wohneigentum betrifft somit die Mehrheit der Bevölkerung. Doch was macht den Traum der eigenen vier Wände aus? Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden Interviews sowie eine Befragung mit 1002 Personen in der Deutschschweiz und Romandie durchgeführt. Es zeigt sich, dass insbesondere 30- bis 49-jährige Personen auf der Suche nach Wohneigentum sind. Diese Lebensphase zeichnet sich durch Stabilität aus, da beispielsweise die Familiengründung eintritt. Entsprechend äussert sich dies auch im Wunsch nach Wohneigentum: 9 von 10 Personen wünschen sich ein langfristiges Zuhause und rund 72 Prozent möchten in etwas finanziell Stabiles investieren. Renditeabsichten spielen im Gegensatz zum nicht-finanziellen Nutzen (u.a. Gestaltungsfreiheit) nur begrenzt eine Rolle. Barrieren werden dagegen speziell im finanziellen Bereich eruiert (z.B. hohe Immobilienpreise, geringes Vermögen).

Deutsch

Dr. Holger Hohgardt

ZHAW School of Management and Law, Fachstelle für Personal Finance & Wealth Management

Dr. Holger Hohgardt lehrt als Dozent an der ZHAW School of Management and Law (SML). Er beschäftigt sich mit Innovationen an der Schnittstelle Kunde–Finanzdienstleister. Zudem ist er als selbständiger Berater für Kundeninnovation im Finanzbereich tätig.

10:00 - 10:25

Aula

Deutsch

„Bestimmungsfaktoren der Preisveränderung von Wohnimmobilien in zehn Industrienationen von 1981 bis 2017“

Dieser Beitrag untersucht empirisch eine Reihe von Preisbestimmungsfaktoren der Transaktionspreisen von Wohnimmobilien. Die Untersuchung konzentrierte sich auf zehn Industrienationen für den Zeitraum von 1981 bis 2017. Trotz Unterschieden zwischen den Ländern zeigen die Ergebnisse, dass es gemeinsame Faktoren gibt, welche die Immobilienpreise beeinflussen. Interessanterweise ist der Erklärungsgehalt der fünf untersuchten Faktoren auf Stufe der einzelnen Länder geringer als für die Gesamtheit der Länder. Die Einflussstärke der Faktoren ist insbesondere für die Schweiz ausgeprägter als in den anderen untersuchten Industrienationen. Ob dies an der gewählten Untersuchungsmethode liegt, oder ob die Schweiz auch bei der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise ein Sonderfall darstellt, gilt es in zukünftigen Untersuchungen zu klären.

Michaela Tanner, MSc Banking & Finance, CAIA. Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Wealth und Asset Management der ZHAW

Michaela Tanner forscht und lehrt als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Wealth & Asset Management der ZHAW School of Management and Law. Ihr Forschungsschwerpunkt fokussiert auf unterschiedliche Finanzentscheidungen privater Haushalte. Davor arbeitete sie über 17 Jahren bei der UBS in diversen Funktionen innerhalb des Investment Banking und Wealth & Asset Management.

Nora Mahrer, BSc International Management. Junior Projektleiterin Hypotheken bei Swiss Life

Nora Mahrer schloss 2020 erfolgreich den BSc in International Management an der ZHAW School of Management and Law ab. Seit Sommer 2021 arbeitet sie bei Swiss Life AG als Junior Projektleiterin Hypotheken mit Schwerpunkt der «Grünen Hypothek». Berufsbegleitend besucht sie an der Berner Fachhochschule den MSc in Digital Business Administration.

10:00 - 10:25

Room 411

English

„Planning for social sustainability: mechanisms of social exclusion in densification through large-scale redevelopment projects in Swiss cities.“

Urban densification is a key strategy to combat urban sprawl. However, densification is a contested process because of its redistributive effects. Next to potential environmental advantages, it produces both benefits and losses for different individuals and households. The redistributive effects are an expression of conflicts between environmental, economic, and social dimensions of sustainability. We show that the latter is heavily impacted: if densification projects are not designed to the needs of people who are actually supposed to benefit from it – the residents – low-income groups are at risk of social displacement. By using a neo-institutional approach and comparative case study methodology conducted in Switzerland, we analyze the institutional rules and the involved actors' strategies when dealing with densification projects. We explain the mechanisms leading to the loss of social qualities when competing with economic interests of investors and authorities.

Prof. Jean-David Gerber

Institute of Geography and Center for Regional Economic Development (CRED), University of Bern

Jean-David Gerber is an associate professor at the Institute of Geography of the University of Bern. He holds a PhD in Public Administration (2005) from the Swiss Graduate School of Public Administration (IDHEAP). His current research focuses on land policy, housing policy and social sustainability with a special emphasis on commons.

11:00 - 11:25

Aula

Deutsch

„Examining the vintage effect in hedonic pricing using spatially varying coefficients models: a case study of single-family houses in the Canton of Zurich.“

Das Paper untersucht die räumlich unterschiedlichen Auswirkungen des Gebäudealters auf die Preise von Einfamilienhäusern (EFH) im Kanton Zürich. Das Gebäudealter ist nachweislich ein wichtiger Faktor für die Wertminderung von Immobilien und wird normalerweise mit einem negativen Preiseffekt in Verbindung gebracht. In der Praxis gibt es jedoch Abweichungen von diesem Verhalten, die als Vintage-Effekte bezeichnet werden. Wir schätzen ein Modell mit räumlich variierenden Koeffizienten (SVC), um die räumlichen Strukturen von Alterseffekten auf die Preisbildung von EFH zu untersuchen. Für EFH im Kanton Zürich finden wir erhebliche räumliche Variationen des Alterseffekts. Mithilfe von Kreuzvalidierung bewerten wir die potenzielle Verbesserung der Vorhersagegenauigkeit durch die Einbeziehung räumlich variierender Alterseffekte in hedonische Modelle. Wir stellen fest, dass die Vorhersagegenauigkeit von SVC-Modellen im Vergleich zu klassischen räumlichen hedonischen Modellen erheblich verbessert wird.

Manuel Lehner. MSc ETH, Partner, Fahrländer Partner AG. Manuel Lehner schliesst 2011 sein Studium an der ETH Zürich ab. Danach nimmt er seine Tätigkeit bei FPRE auf, wo er seit 2015 Partner und Mitglied des VR ist. Er unterrichtet an der ETH Zürich sowie an verschiedenen Fachhochschulen zu statistischen Methoden in der Immobilienbewertung und Standort- und Projektentwicklung. Manuel Lehner ist Dozent beim Swiss Institute of Real Estate Appraisal SIREA.

Dr. Jakob Dambon. Data Scientist bei Swiss Re und externer Lehrbeauftragter an der Hochschule Luzern. Jakob Dambon schloss 2016 sein Studium der Mathematik an der ETH Zürich ab. In einer Forschungs-kooperation zwischen der Hochschule Luzern (HSLU) und Fahrländer Partner AG erarbeitete er statistische Methoden zur Analyse von räumlichen Daten und promovierte 2021 an der Universität Zürich. Heute arbeitet er als Data Scientist bei Swiss Re und ist externer Lehrbeauftragter an der HSLU.

11:00 - 11:25

Room 411

Deutsch

„Wohneigentum im Alter“

Der Traum vieler Schweizerinnen und Schweizer ist es, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Betrachtet man jedoch die Wohneigentumsquote je Alterskategorien, zeigt sich ein anderes Bild. Die tiefe Wohneigentumsquote besteht insbesondere bei den jüngeren Menschen. Wohneigentum im Alter hingegen ist jedoch nicht selten mit verschiedenen Problemen verbunden. Neben Aspekten im Zusammenhang wie z.B. für das Alter ungeeignete bauliche Eigenschaften der Wohnung, dem Unterhalt von oft zu gross gewordenen Häusern, der Lage und damit dem Zugang zu notwendigen Infrastrukturen und Dienstleistungen auch ohne eigenes Auto, stellen insbesondere auch finanzielle Aspekte Seniorenhaushalte nicht selten vor grössere Herausforderungen. Wohneigentum auf Zeit ist eine neue Wohneigentumsform, welche das Eigentum auf eine zeitliche Periode, welche im Einklang mit den Lebensphasen steht, beschränkt und deswegen insbesondere auch für ältere Personen eine sinnvolle Lösung darstellt. Im Artikel wird das Konzept Wohneigentum auf Zeit im Detail erklärt.

Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried

Professeure ordinaire en finance, Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud, Hochschule Westschweiz HES-SO

Gabrielle Wanzenried, Dr. rer. pol., Prof. FH, ist seit 2019 ordentliche Professorin für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der HEIG-VD. Sie lehrt und forscht in den Bereichen Corporate Finance, Immobilien und Altersökonomie. Sie studierte an der Universität Bern, der London School of Economics und der UC Berkeley. Vor ihrem Eintritt in die HEIG-VD war sie als Professorin für Banking und Finance an der Hochschule Luzern tätig.

11:30 - 11:55

Aula

„The local effects of relaxing land use regulation on housing supply and rents.“

We examine the effect of relaxing land-use regulation on housing supply and rents at the local intra-city level. Constructing a theoretical framework, we obtain theoretical predictions on these effects. Our framework shows that relaxing floor-to-area restrictions lead to higher local housing supply and lower rents across the entire city, with no difference in rents between treated and non-treated areas. To bring our conceptual framework to the data, we use detailed geo-coded data from the Canton of Zurich in Switzerland from 1995 to 2020. We apply a staggered difference-in-difference model. We find that upzoning a parcel by 20% or more leads to a 13% increase in housing supply on the treated parcel in the subsequent ten years. Furthermore, upzoning does not significantly increase or lower rents on the treated parcels compared to the untreated parcels. Thus, we show that upzoning is an effective policy for increasing the housing supply without increasing rents at the local level.

English

Elena Lutz, ETH Zurich und LSE

Elena Lutz promoviert in Urban Economics und erforscht, wie Raumplanungsinstrumente und Housing Policies zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können.

11:30 - 11:55

Room 411

„Intentions to move and actual moving behavior –Empirical Evidence for Switzerland“

The study explores the relationship between the moving intentions and moving behavior for a sample of Swiss households over the period from 2008 to 2020. We model the moving behavior conditional on moving intentions and compare the triggers of intended and not intended moving as a function of socioeconomic characteristics, life-course events and of housing-specific characteristics. We extend previous research in the following ways. First, we explore the importance of subjective crowding as a trigger for conditional moving conditional on intentions. Second, we investigate how the subjective perception of living in a too large accommodation impacts conditional moving behavior. Third, we analyze whether the attachment to the current residential location influences the conditional moving decision. Our results confirm findings from former studies, namely the relevant impact of moving intentions, age, ownership and expected and unexpected life-course events, and provide additional insights with respect to the perception of housing size.

Deutsch

Prof. Dr. Katia Delbiaggio

Dozentin für Volkswirtschaft, Hochschule Luzern Wirtschaft

Katia Delbiaggio, Dr. rer. pol. Prof. FH, ist seit 2002 Dozentin für Volkswirtschaft an der Hochschule Luzern Wirtschaft mit Schwerpunkt in den Bereichen Regionalökonomie, residentielle Ökonomie und Energieökonomik. Sie ist Präsidentin der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW und Mitglied der Eidgenössischen Elektrizitätskommission ElCom.

15:00 - 15:25

Aula

„Construction costs and initial yield effects of MINERGIE certification and sustainable construction measures in new multi-family houses in Switzerland.“

In this study, the influence of MINERGIE certifications, sustainable building measures that lead to certification, and further amenities and quality measures not compulsory for certification on the construction costs and net initial rents of building projects in Switzerland are investigated. The hedonic regression results show construction cost premiums of 1.6.–5.1 % for MINERGIE-certified apartments. These cost premiums yield higher net initial rents of approximately 2.6–6.6* % (*not significant). In contrast, most specific sustainable building measures such as district heating, heat pumps, or solar energy show significant cost premiums, without higher net initial rents in the market. Whereas MINERGIE certification can transfer construction costs to higher net initial rents, single sustainable construction measures do not. Such an adverse cost-benefit ratio could impede specific green investments in the short term, whereas a favorable ratio of the MINERGIE standard could help spread certified buildings.

English

Constantin Kempf

Institute of Financial Services Zug IFZ, Lucerne University of Applied Sciences and Arts.

Senior Research Associate at HSLU, PhD student at University of Basel, Dissertation topic: “Financial Implications of Green Buildings”.

15:00 - 15:25

Room 411

„Künstliche Neuronale Netzwerke versus hedonische Bewertungsmethoden von Schweizer Wohnimmobilien“

Ziel der Studie ist ein Prognosefehler-Vergleich eines hedonisches Modelles mit einem künstlichen Neuronalen Netzwerk (ANN) mittels Schweizer Wohnimmobilienpreisen. Bei diesen handelt es sich um die Transaktionspreise von ca. 120'000 Einfamilienhäusern und 160'000 Eigentumswohnungen sowie deren Objektmerkmale (Quelle: SRED-Datenbank). Wie bei den Resultaten anderer Studien zeigt sich auch in dieser Untersuchung eine Überlegenheit des ANN-Verfahrens verglichen mit einem log-linearen hedonischen Bewertungsmodell.

Deutsch

Dr. Rudolf Marty

Senior Researcher, Swiss Real Estate Institute.

Studium der Volkswirtschaftslehre Universität Zürich, Abschluss mit Dissertation 1991, Anstellungen bei KOF/ETH, Credit Suisse, Rothschildbank Zürich, Balser Versicherung (Basel), seit 2019 als Senior Researcher am Swiss Real Estate Institute zuständig für Marktstudien und hedonisches Bewertungsmodell.

15:30 - 15:55

Aula

„Nachhaltigkeit und Marktwerte von Renditeliegenschaften“

Wie verhält sich der Marktwert von zwei Wohnliegenschaften, deren einziger Unterschied darin besteht, dass die eine mit Öl oder Gas beheizt wird und demnach CO₂ ausstösst und die andere dank einer Wärmepumpe ohne fossiles CO₂ betrieben werden kann? Zu diesem Zweck haben wir rund 2400 Wohnobjekte mit insgesamt knapp 40'000 Mietverträgen, die zwischen 2015 und 2020 abgeschlossen wurden, untersucht. Zudem wurden 432 seit 2017 durchgeführte Transaktionen von Wohnliegenschaften analysiert. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt interpretieren: Wohnliegenschaften, bei deren Betrieb kein CO₂ aus fossilen Energieträgern ausgestossen wird, sind aufgrund der höheren Ertragspotenziale und der leicht tieferen Renditeerwartungen im Durchschnitt wertvoller als mit einem fossilen Energieträger beheizte Wohnliegenschaften, und dass selbst unter Berücksichtigung der höheren Investitionskosten.

Deutsch

Dr. Jörg Schläpfer

Leiter Makroökonomie Wüest Partner

Jörg Schläpfer (38) kommentiert seit 2015 als Leiter Makroökonomie von Wüest Partner das wirtschaftliche Umfeld des Immobilienmarktes. Er leitet die Wüest Academy und ist Gastdozent an verschiedenen Hochschulen. Er hat an der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich promoviert und davor in St. Gallen, London und Melbourne Volkswirtschaft studiert.

15:30 - 15:55

Room 411

„The Impact of Covid-19 on Hotel Transaction Prices: Evidence from Europe“

This study examines the impact of COVID-19 on hotel transaction prices. The European hotel investment market is chosen as a test bed, since European countries and their hotel sectors have been hit particularly hard by the pandemic. The hedonic regression methodology is used to analyze a sample of 1,334 hotel transactions across 26 European countries between 2007 and 2020. To allow for the reliable estimation of year-over-year changes in hotel transaction price levels, 14 control variables are used that capture a hotel's location, building quality, size and operational attributes. The resulting transaction price index reveals an 11% drop in 2020 transaction price levels compared to the prior year, which is significantly less compared to the 30% drop during the 2009 global financial crisis. Additional analyses demonstrate varying price impacts of COVID-19 by region and hotel type.

English

Dr. René-Ojas Woltering

Assistant Professor, EHL Hospitality Business School

René-Ojas Woltering, PhD, is an Assistant Professor of Real Estate Finance at EHL. He holds a doctoral degree in Business Administration from the University of Regensburg. His research interests include real estate investment vehicles, investment strategies, and issues relevant to the hospitality industry. His publications have appeared in scholarly journals such as the Journal of Banking and Finance, Real Estate Economics, and the Journal of Real Estate Finance and Economics. Dr. Woltering has gained valuable experience in the real asset management, investment management, and consulting industry. He is also awardee of several finance & investment competitions.

16:00 - 16:25

Aula

„Optimierungen beim Raumprogramm für die Schule der Zukunft am Beispiel der Stadt Zürich“
Schulraum ist ein zentraler Faktor in der Pädagogik. Angesichts der hohen Kosten sowie der wachsenden Zahl an Schülerinnen und Schülern ist er ein Thema von Relevanz und Aktualität. Die Schulräume sind zeitlich nicht voll ausgelastet und werden exklusiv genutzt. Das Paper analysiert die Einflussfaktoren auf den Flächenbedarf und untersucht Optimierungen des Raumprogrammes, mit dem Ziel Fläche und dadurch Kosten zu sparen. Die vorgeschlagenen Optimierungen betreffen vorwiegend die Nutzung der Klassenzimmer und die Betreuungsräume, welche oft zeitversetzt zueinander genutzt werden. Die Optimierungen bei Neubauten wurden für ein exemplarisches Raumprogramm modelliert und auf ihre Umsetzbarkeit beurteilt. Die Herausforderung liegt bei der Umsetzung solcher Optimierungen: Die alleinige Optimierung nach Infrastrukturkosten ist nicht ausreichend. Um ein ökonomisch sowie pädagogisch optimales Resultat zu erzielen, muss diese unter Berücksichtigung aller Aspekte erfolgen.

Deutsch

Lukas Prestele

MSc ETH Arch., MAS UZH in Real Estate, Projektmanager bei ProjektBeweger GmbH

Lukas Prestele, geboren 1986. Bachelor- und Masterstudium in Architektur an der ETH Zürich mit Austausch an der NUS in Singapur, Diplom 2010 bzw. 2012. Master of Advanced Studies UZH in Real Estate, Diplom 2021. Architekt in verschiedenen Architekturbüros in Zürich und Singapur. Projektleiter im Amt für Hochbauten der Stadt Zürich. Projektmanager Bauherrenvertretung und -beratung bei der ProjektBeweger GmbH in Zürich seit 2019.

16:00 - 16:25

Room 411

„Land Valuation in the Metaverse: Location Matters“

We analyze locational preferences of investors in the metaverse. The setting allows us to compile a unique data set with parcel- and investor-specific observations. We find strong evidence that location matters even in a virtual world with negligible transportation costs. Locational preferences come in two distinct forms. Investors are willing to pay substantial premiums for (1) land in close proximity to popular landmarks, and (2), for parcels with more memorable addresses. Virtual land incorporates characteristics from real estate and domain name markets. We argue that these effects are primarily driven by commercial land use and visitor density expectations.

English

Prof. Dr. Fabian Schär

Professor for Distributed Ledger Technology (Blockchain) and Fintech at the Faculty of Business and Economics at the University of Basel, Managing Director at the Center for Innovative Finance
Fabian Schär ist Professor für DLT (Blockchain) und Fintech an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel und Geschäftsleiter der Forschungsstelle Center for Innovative Finance. Er ist Koautor des Bestseller Buches "Bitcoin, Blockchain and Cryptoassets", welches bei MIT Press erschien und berät Zentralbanken und Regulierungsbehörden auf der ganzen Welt.

CANCELLED DUE TO ILLNESS