

Vorlesung 23APR18 07 Projektentwicklung

Professur für Architektur
und Bauprozess



Prof. Sacha Menz



07 Projektentwicklung

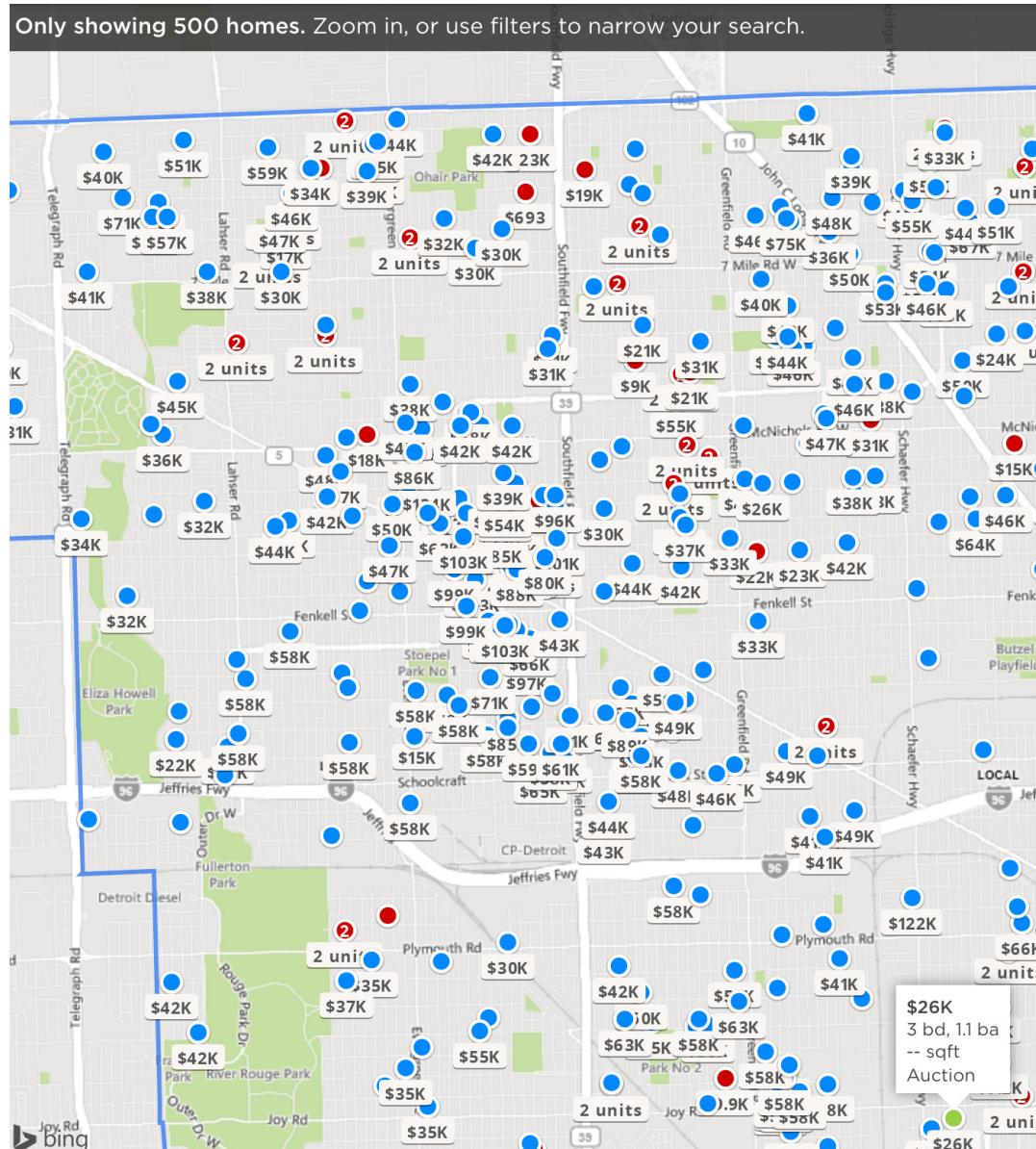
Semesterprogramm FS18

19FEB18	01	Editorial
26FEB18	02	Die Ökonomie der Stadt
05MAR18	03	Renditen
12MAR18	04	Chancen & Risiken
19MAR18	-	Seminarwoche
26MAR18	05	benotete Übung I
09APR18	06	Kosten
16APR18	-	Sechseläuten
23APR18	07	Projektentwicklung
30APR18	08	Die Genossenschaft
07MAI18	09	benotete Übung II
14MAI18	10	Wrap-Up/Case Study

07 Projektentwicklung

Aufhänger

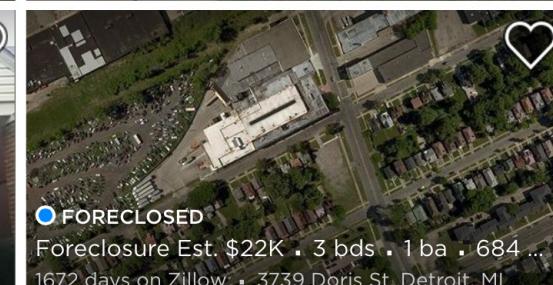
Only showing 500 homes. Zoom in, or use filters to narrow your search.



\$15,100 3 bds . 1 ba . 1,447 sqft
\$2,500 (Apr 11) • 14211 Hubbell St, Detroit, MI



5 bds . 1 ba . 1,446 sqft
715 days on Zillow • Hubbell St, Detroit, MI



07 Projektentwicklung

Aufhänger



Quelle: Business Insider, One Hyde Park,
London-Knightsbridge by Rogers Stirk
Harbour + Partners Architects

07 Projektentwicklung

Aufhänger

the guardian

sport football opinion culture business lifestyle fashion environment tech travel

≡ browse all sections

scotland wales northern ireland education media

Poor doors: the segregation of London's inner-city flat dwellers

Poorer residents in capital's developments forced to use different entrances and facilities



Left, the luxury lobby of One Commercial Street, marketed to wealthy City workers. Right, the side-alley entrance reserved for affordable housing tenants. Photographs: Sarah Lee for the Guardian

Quelle: the guardian

07 Projektentwicklung

Lesetipp



'Architecture is now a tool of capital, complicit in a purpose antithetical to its social mission'

24 April 2015 | By Reinier de Graaf

07 Projektentwicklung

Lesetipp

«Architektur ist nun ein Werkzeug des Kapitalismus und in Komplizenschaft zu einem Zwecke, der ihrer sozialen Mission antiethisch entgegensteht.»

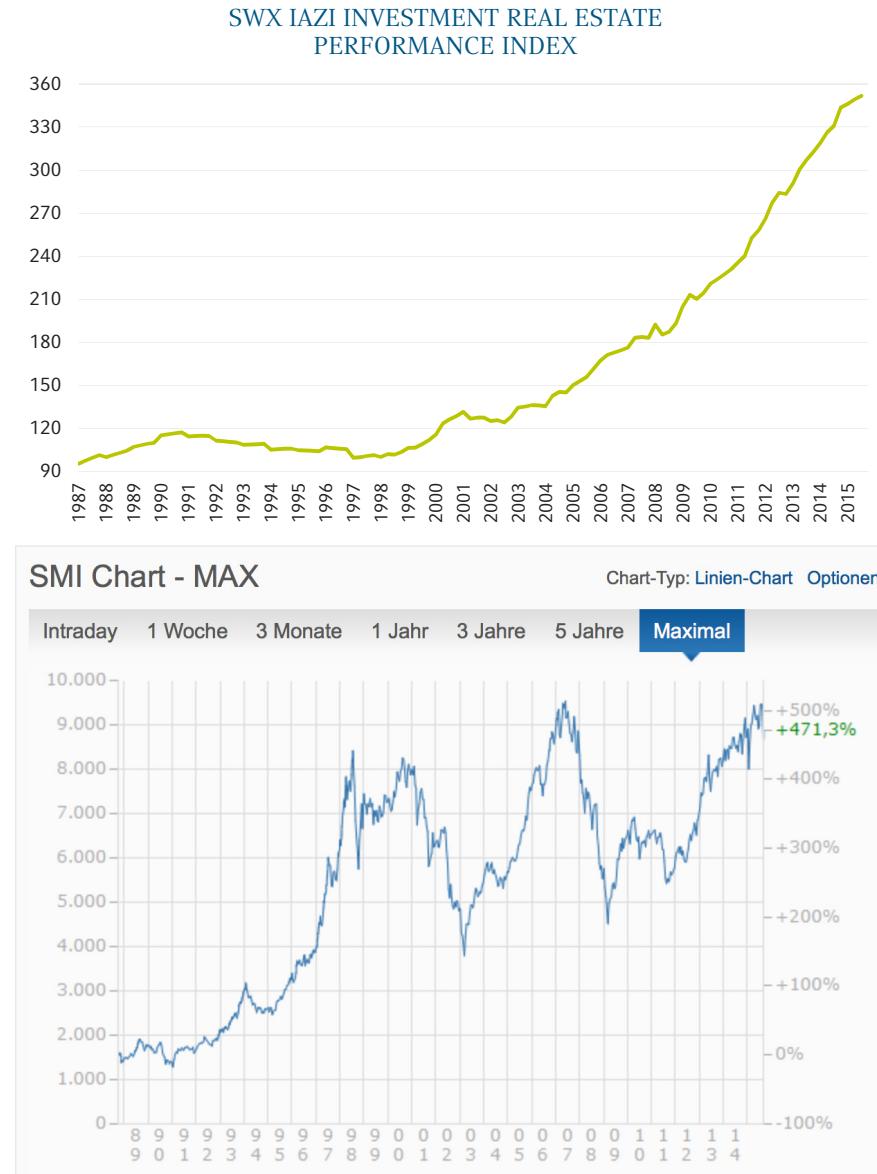
«Einmal entdeckt als eine Form von Kapital, gibt es keine Wahl für Gebäude, als nach der Logik des Kapitals zu funktionieren. In diesem Sinne gibt es vielleicht gar keine Moderne und Postmoderne, sondern einfach Architektur vor und nach ihrer Annexion durch das Kapital.»

«Durch die generelle Verwendung des Begriffs „Immobilie“ wird die Definition des Architekten ersetzt durch die des Ökonomen.»

«Eine seltsame Umkehrung der Prozesse folgte: Computer-Renderings gehen Zeichnungen voraus, der Verkauf von Appartements der Gestaltung des Gebäudes und der Verkäufer den Architekten.»

07 Projektentwicklung

Motivation smi vs. Immobilienindex



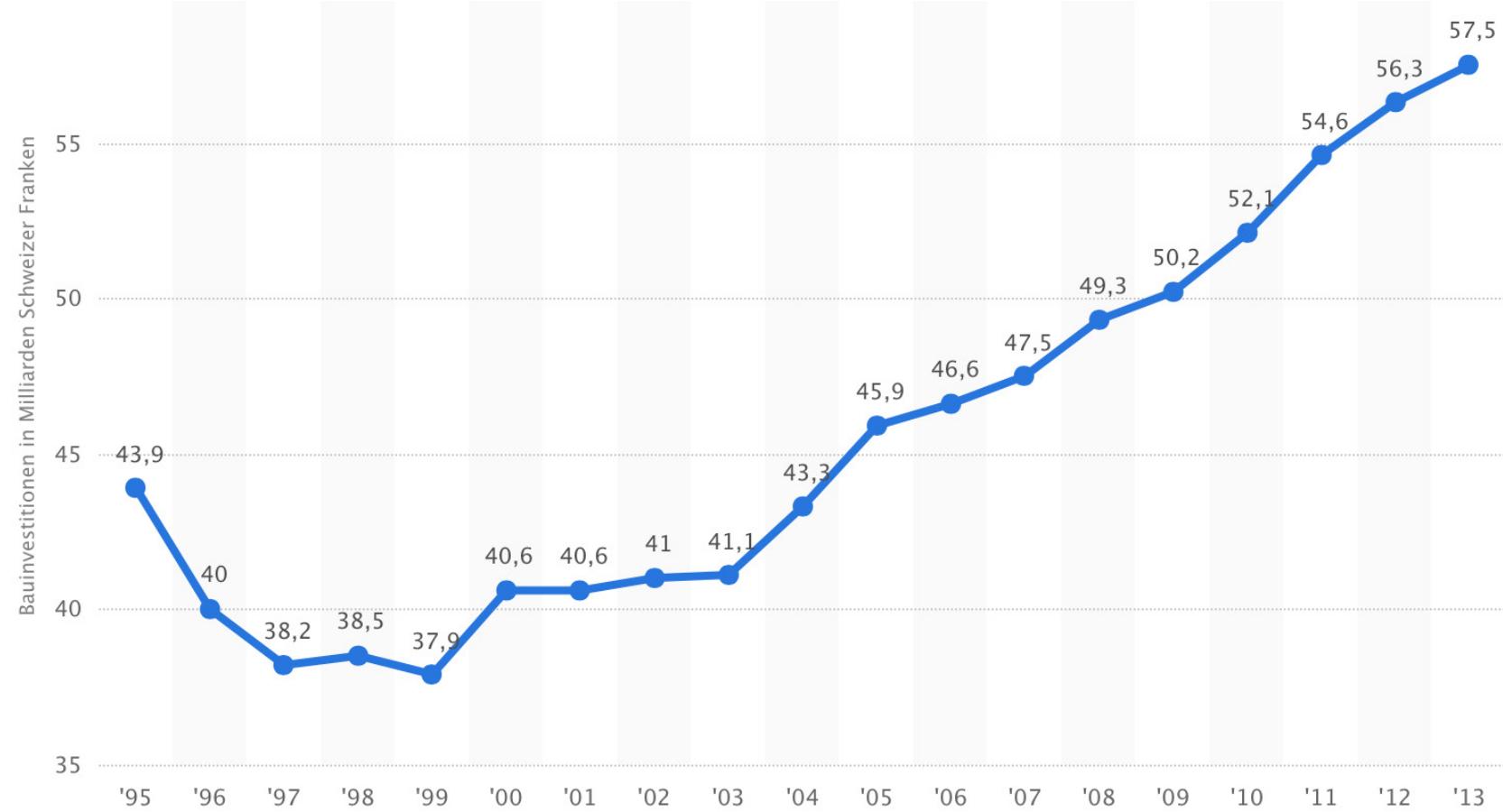
Quelle: six-swiss-exchange.com

07 Projektentwicklung

Umfang der Bauinvestitionen (Hoch-, Tiefbau, Infrastruktur,...)

Höhe der Bauinvestitionen* in der Schweiz in den Jahren 1995 bis 2012 (in Milliarden Schweizer Franken)

Die Statistik zeigt die Entwicklung der Bauinvestitionen in der Schweiz in den Jahren 1995 bis 2013. Im Jahr 2007 investierten private und öffentliche Auftraggeber rund 47,5 Milliarden Schweizer Franken in Neu- und Umbauprojekte in der Schweiz.



Quelle: statista

07 Projektentwicklung

Umfang der Investitionen in den Wohnungsbau

Bau- und Wohnungswesen - Die wichtigsten Zahlen

Die wichtigsten Zahlen

Gebäude mit Wohnnutzung (GWS2013)	1'683'307
Davon Einfamilienhäuser (GWS2013)	57.5%
Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen (2013)	14'176
Davon Einfamilienhäuser (2013)	60.0%
Wohnungsbestand (GWS2013)	4'234'906
Davon 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (GWS2013)	54.4%
Leerwohnungsziffer (2014)	1.08%
Neu erstellte Wohnungen (2013)	50'166
Davon 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (2013)	30'062
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäuser (GWS2013)	5.4
Durchschnittliche Fläche pro Wohnung (GWS2013)	99 m ²
Wohnfläche pro Person (GWS2013)	45 m ²
Durchschnittlicher Mietpreis (SE2013) ¹⁾	1332 Fr.
Bewohner pro Wohnung (Belegungsdichte, GWS2013)	2.3
Bewohner pro Zimmer (Wohndichte, GWS2013)	0.60
Wohneigentumsquote (SE2013) ²⁾	37.5%

07 Projektentwicklung

Akteure: Investoren (Nachfrage)

Investoren- Kategorien					
Eigenschaften	Banken, Pensionskassen, Versicherungen	Genossenschaften	Private	Immobilien- gesellschaften	Öffentliche Hand
Anforderungen	Zielrendite, Cashflows, Risikominimierung	Nachhaltige Entwicklungen, günstige Mieten	Opportunistische Investoren, teilweise kleine Anlageobjekte	Renditeerträge, Kapitalanlage	Eigene Grundstücke, PPP. Modelle
Charakteristik	Anlagedruck (Opportunitäten), Risikoscheu	hohe Bautätigkeit, tiefe Rendite- erwartung (Kostenmiete)	Unsicherheit, Risikoscheu	Professionell, hohe Konkurrenz (nur wenige grosse Objekte)	tiefe Rendite- erwartung/ Eigennutzung

nach: Th. Stauber, mobimo holding ag

07 Projektentwicklung

Akteure: Investoren, Sonderfall Crowd-Investing

50 % DER WOHNINHEITEN DES PROJEKTS "RIEHLUFER" VERKAUFT
ODER RESERVIERT



Hilfe

PROJEKTE

SO FUNKTIONIERT'S

NETZWERK

ÜBER UNS

MAGAZIN ▾

Anmelden

Registrieren



Direkt am Ufer des innerstädtischen Lietzensees im Berliner Ortsteil Charlottenburg wird unter dem Projektnamen "[Riehluf](#)" eine bestehende Immobilie aus dem Jahr 1900 umgebaut und aufgewertet ([Revitalisierung](#)).

Ende 2015 konnten sich **Exporo-Investoren** mit einer Verzinsung von 5,5 % im Jahr und einer kurzen Laufzeit bis zum 30.05.2017 an dem Berliner Immobilienprojekt beteiligen - heute wollen wir Ihnen einen kurzen Überblick zum aktuellen Stand der Immobilie geben.

Nach nur 6 Monaten Vertriebszeit konnten 50 % der im Vertrieb befindlichen Wohnungen veräußert bzw. reserviert werden. Laut des verantwortlichen Projektentwicklers, der [Fortis Wohnwert GmbH](#), herrscht allgemein ein hoher Andrang, sodass der **Vertrieb der Wohnungen schon jetzt als Erfolg gewertet werden kann**. Wir werden Sie in den

Quelle: [exporo.de](#)

07 Projektentwicklung

Akteure: Entwickler (Angebot)

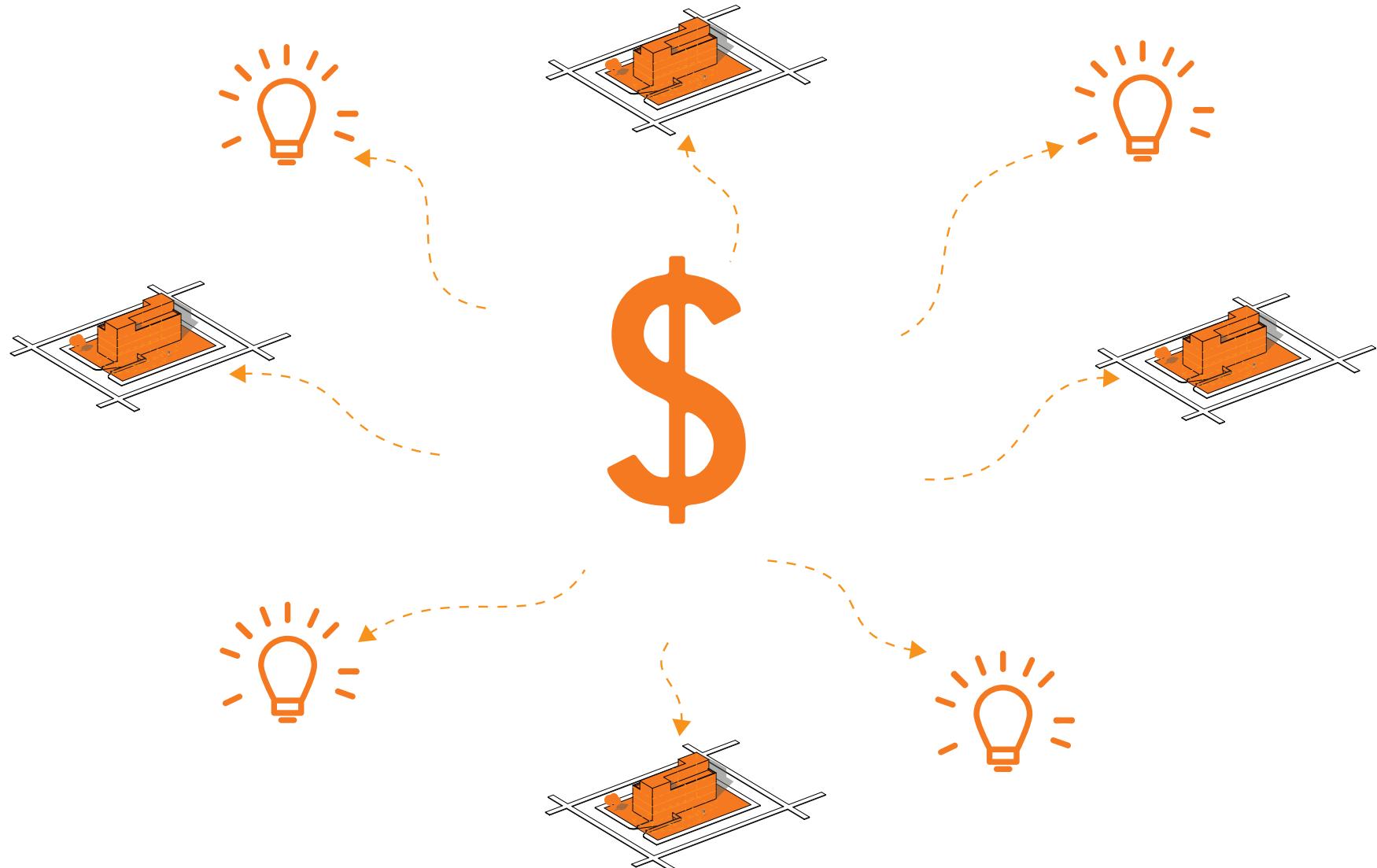
Entwickler- Kategorien

Eigenschaften	Investoren-entwickler	Entwicklungs-gesellschaften	GU-/TU-Entwickler	Entwickler ohne Kapital	Vermittler
Anforderungen	Nachhaltige, renditestarke Anlageobjekte	Abschöpfen v. PE-Gewinnen, Kapitalerträge	Akq.-Instrument für Bauunternehmung, Abschüpfen v. PE-Gewinnen	Dienstleister, Akq.-Instrument für Kerngeschäft	Vermitteln v. Grundstücken und PE-Projekte, Marktfree
Charakteristik	Hohe Finanzkraft Unabhängigkeit	Hohe Risikobereitschaft, beschränkte Finanzkraft	Teilw. hohe Risikobereitschaft, beschr. Finanzkraft	Kein Risikokapital, Honorarerträge	Einzelpersonen, oder Professionelle
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> - Mobimo - Allreal - Swisscanto Anlagest. - Helvetia Vers. - Genossenschaften - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettler2Invest - Odinga - Immokonzept AG - Fincasa - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Steiner - Allreal - Implenia - HRS - Losinger Marazzi - Priora - Halter Entw. - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - Nüesch Developm. - Colliers - Architekten - ... 	<ul style="list-style-type: none"> - div. Einzelpersonen - PWC - JLL - ...

nach: Th. Stauber, mobimo holding ag

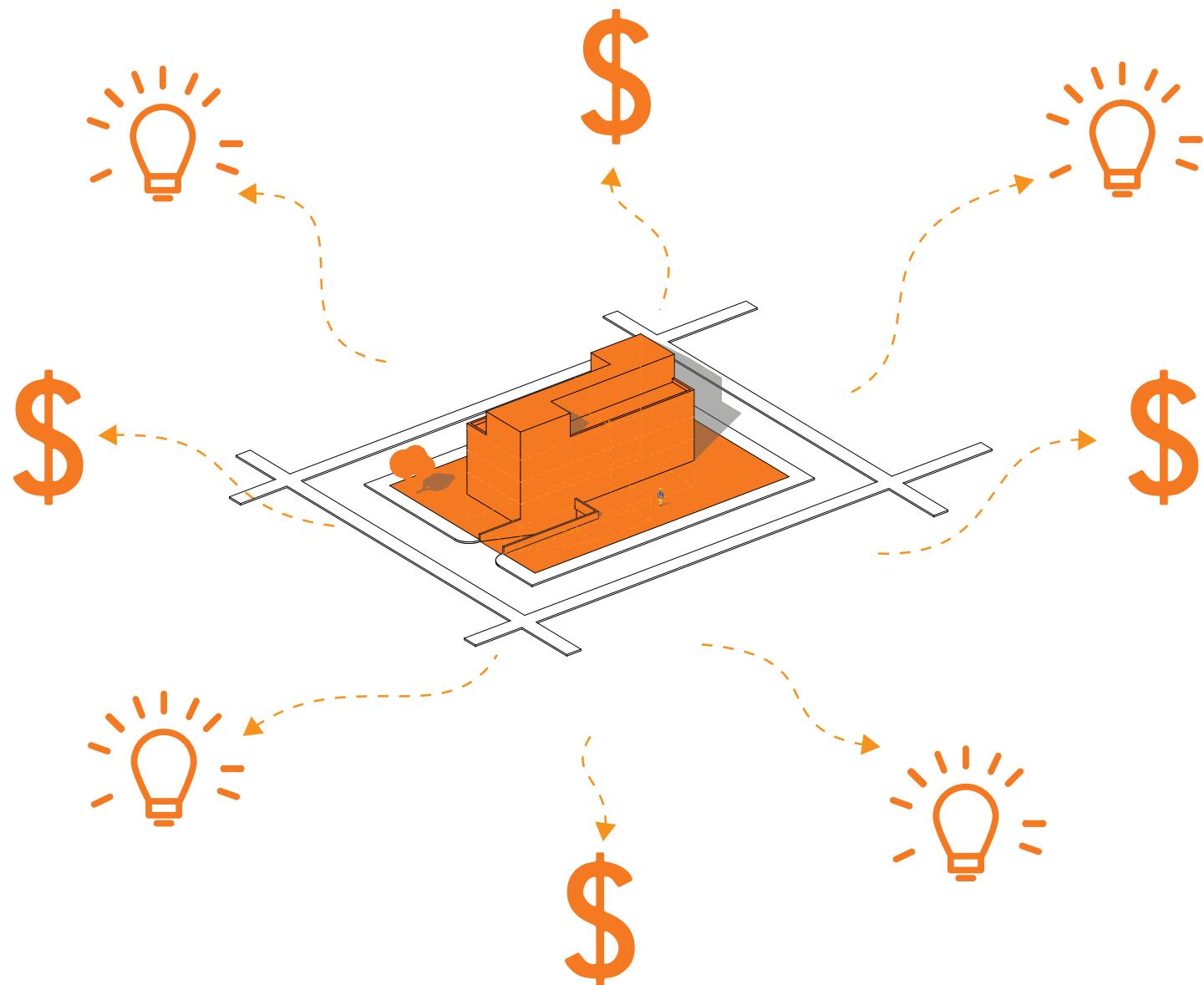
07 Projektentwicklung

Ansätze: Kapital sucht Standort und Idee



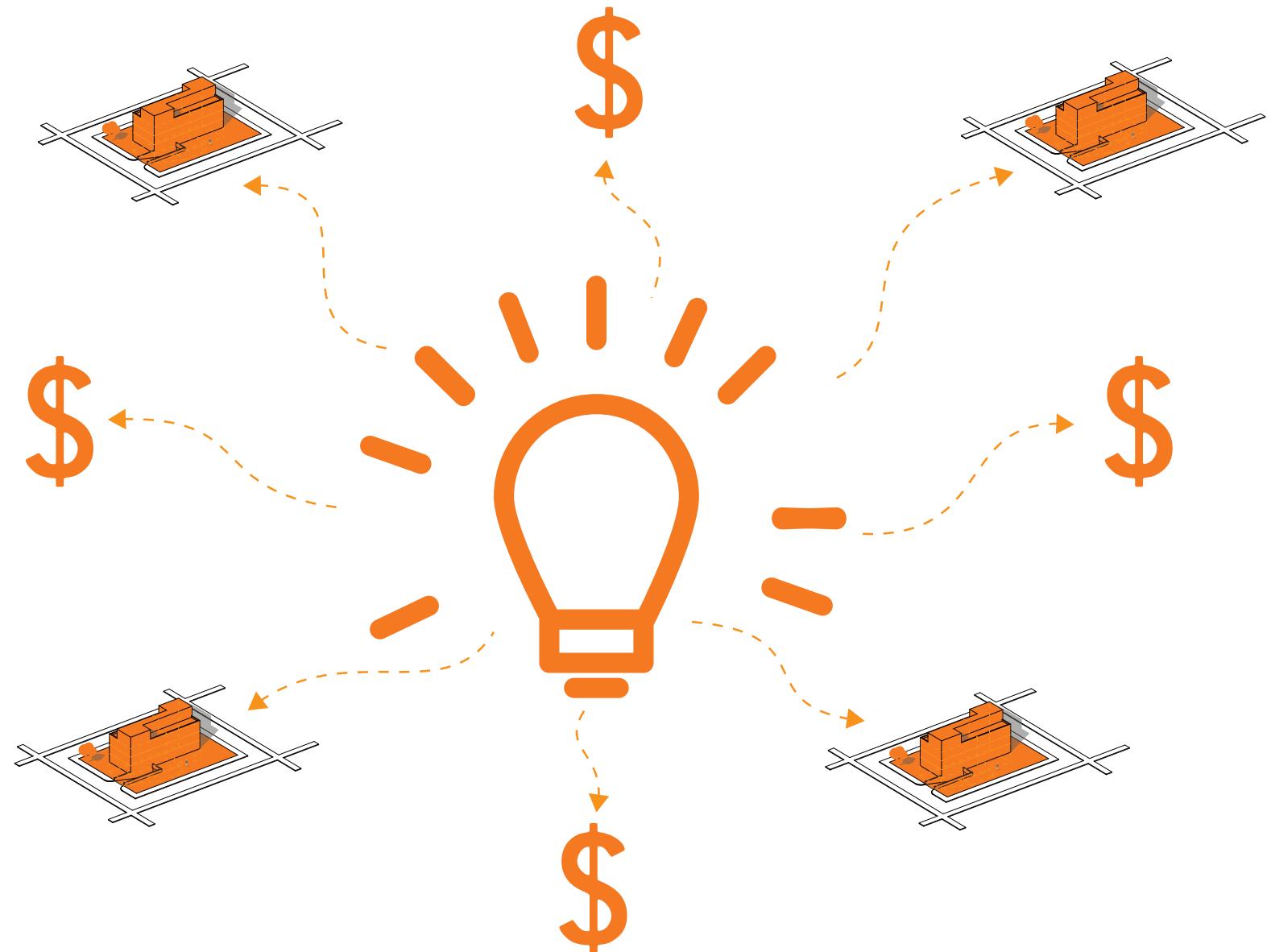
07 Projektentwicklung

Ansätze: Standort sucht Idee und Kapital



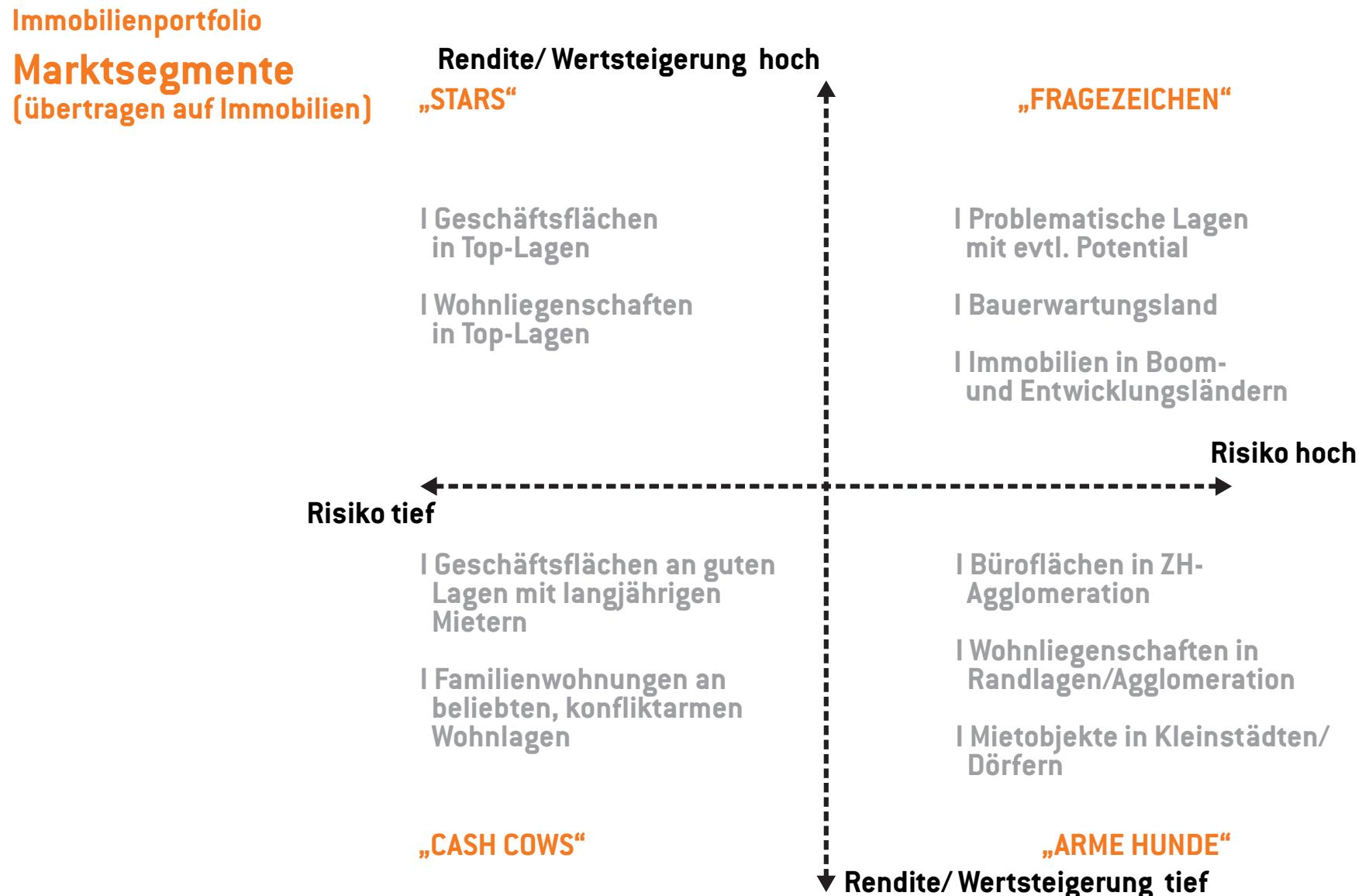
07 Projektentwicklung

Ansätze: Idee sucht Standort und Kapital



07 Projektentwicklung

Marktsegmente- Risiko und Rendite



07 Projektentwicklung

Portfoliostrategien

Portfoliostrategie

„Core-Strategie“

Strategie:

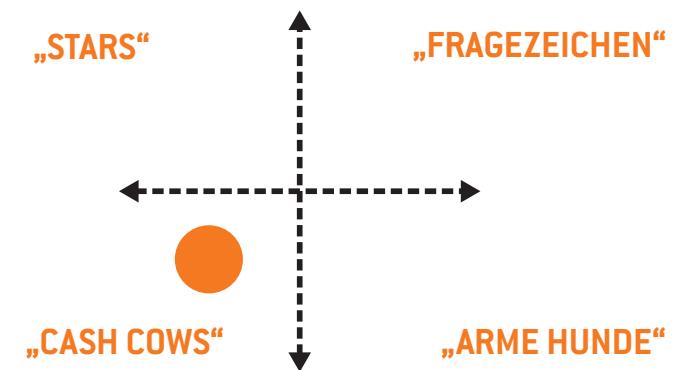
- | langfristiges Investment
- | stabile Renditen
- | geringes Risiko
- | hoher Eigenkapitalanteil

Investitionsfelder:

- | Einzelhandelsobjekte
- | Wohnungen (Miete) mit bonitätsstarken Miatern (DINKS, Familien)
- | Büros an guten Lagen mit bonitätsstarken Miatern

Beispielhafte Akteure:

- | Pensionskassen
- | Projektentwickler
- | Banken, Versicherungen



07 Projektentwicklung

Portfoliostrategien

Portfoliostrategie

„Value Added Strategie“

Strategie:

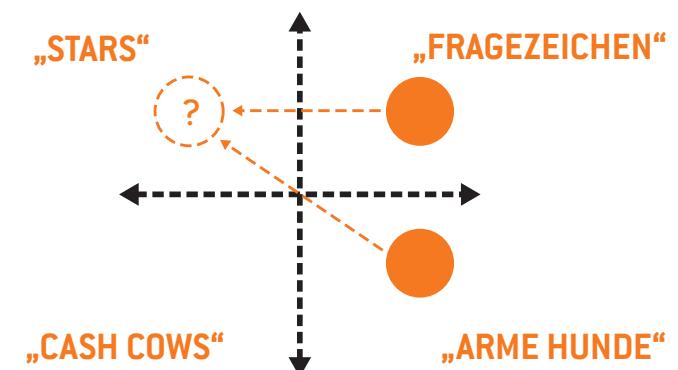
- | setzt auf Performance (Wertsteigerung vor Rendite)
- | spekuliert auf steigende Preise
- | hohe Renditen, oder moderate Renditen zugunsten Wertsteigerung
- | hohes Wertschöpfungspotential der Investition
- | Einsatz von Leverage / Fremdkapital

Investitionsfelder:

- | Problemliegenschaften (z.B. ehem. Weststrasse) m. möglichem Veränderungspotential
- | Liegenschaften m. Gentrifizierungsaussichten (Langstrasse, etc.)
- | Knonauer Amt vor Uetlibergtunnel, ZH-West vor Entwicklung
- | Liegenschaften an Bahngleisen (z.B. EM2N a. Langstrasse)
- | jetzige „arme Hunde“

Beispielhafte Akteure:

- | Private Investoren
- | Projektentwickler



07 Projektentwicklung

Portfoliostrategien

Portfoliostrategie

„Opportunistische Strategie“

Strategie:

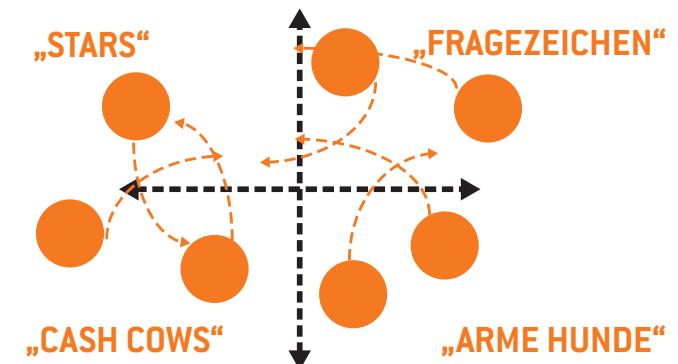
- | antizyklischer Investmentansatz
- | ausnutzen v. Marktineffizienzen u. wirtschaftlichen Notlagen
- | kurzfristiges Engagement
- | hohes Wertschöpfungspotential der Investition nach Entwicklung
- | Einsatz von Leverage / Fremdkapital
- | hohe Eigenkapitalrendite

Investitionsfelder:

- | Investition bei wandelnden politischen, oder wirtschaftlichen Voraussetzungen
- | „Zweitwohnungsinitiative“

Beispielhafte Akteure:

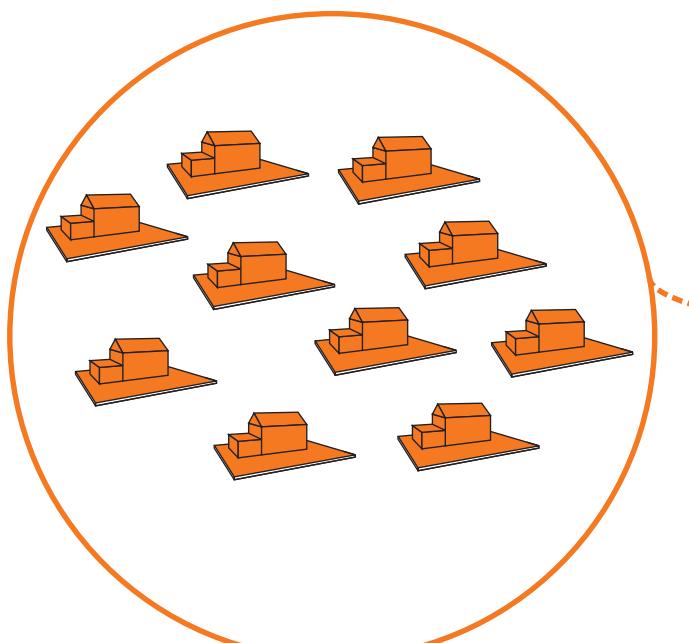
- | Internationale Investoren/Staatsfonds
- | Anlage in gewissen Immobilienfonds
- | div. Hedgefonds, private-Equity-Gesellschaften



07 Projektentwicklung

Portfoliostrategie -> Objektstrategie

Portfoliostrategie Objektstrategie



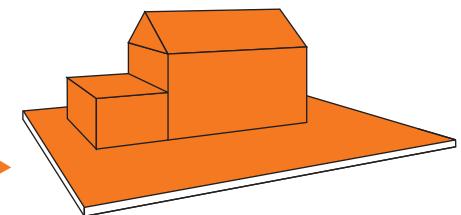
Portfolio-Objekte in verschiedenen Segmenten

Klumpenrisiken:

- | Branchenkonzentration vermeiden / gleiche Mietergruppe
- | Bei Kippen eines bestimmten Marktes entsteht so kein hoher Leerstand

| Regionale Konzentration vermeiden

- | Immobilienmärkte sind lokale Märkte, schwache mit starken Märkten kompensieren



Einzelobjekt

| homogene Baualtersklassen vermeiden

- | Erneuerungszyklen verlaufen in ähnlich langen Wellen
- | Massierung von Sanierungskosten vermeiden

| Urbanisationsrisiko vermeiden

- | Tendenz zu Landflucht, keine Massierung von Liegenschaften in der ländlichen Peripherie

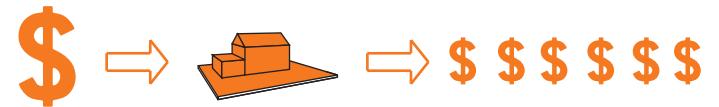
07 Projektentwicklung

Immobilien-Investment-Strategien

Investment-Strategien

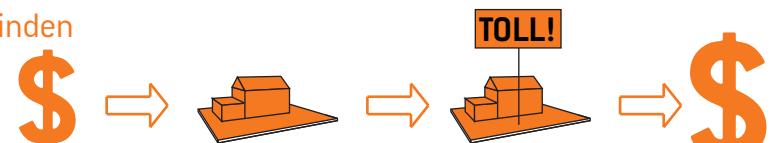
I Kaufen & Halten

| Optimieren von Kosten- und Kapitalstruktur



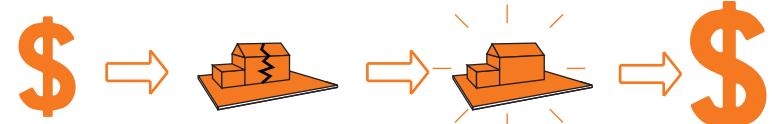
I Kaufen, neu Positionieren & Verkaufen

| Neue Nutzungs-, oder Vermarktungsidee für Immobilie finden



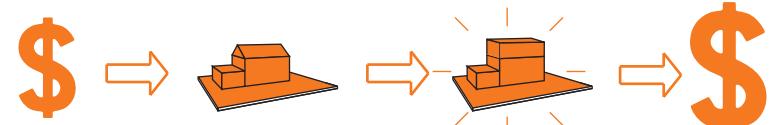
I Kaufen, Renovieren, Verkaufen

| Mieterhöhung nach Sanierung, Neubewertung, Verkauf



I Kaufen, Umbauen & Verkaufen

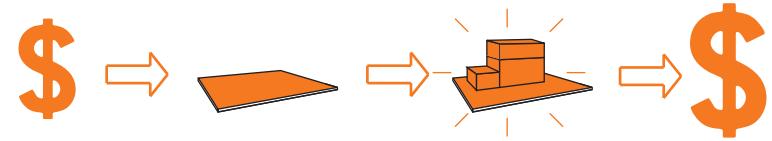
| Nutzungsart und/oder Struktur anpassen/modernisieren



I Bauen, Vermieten & Verkaufen

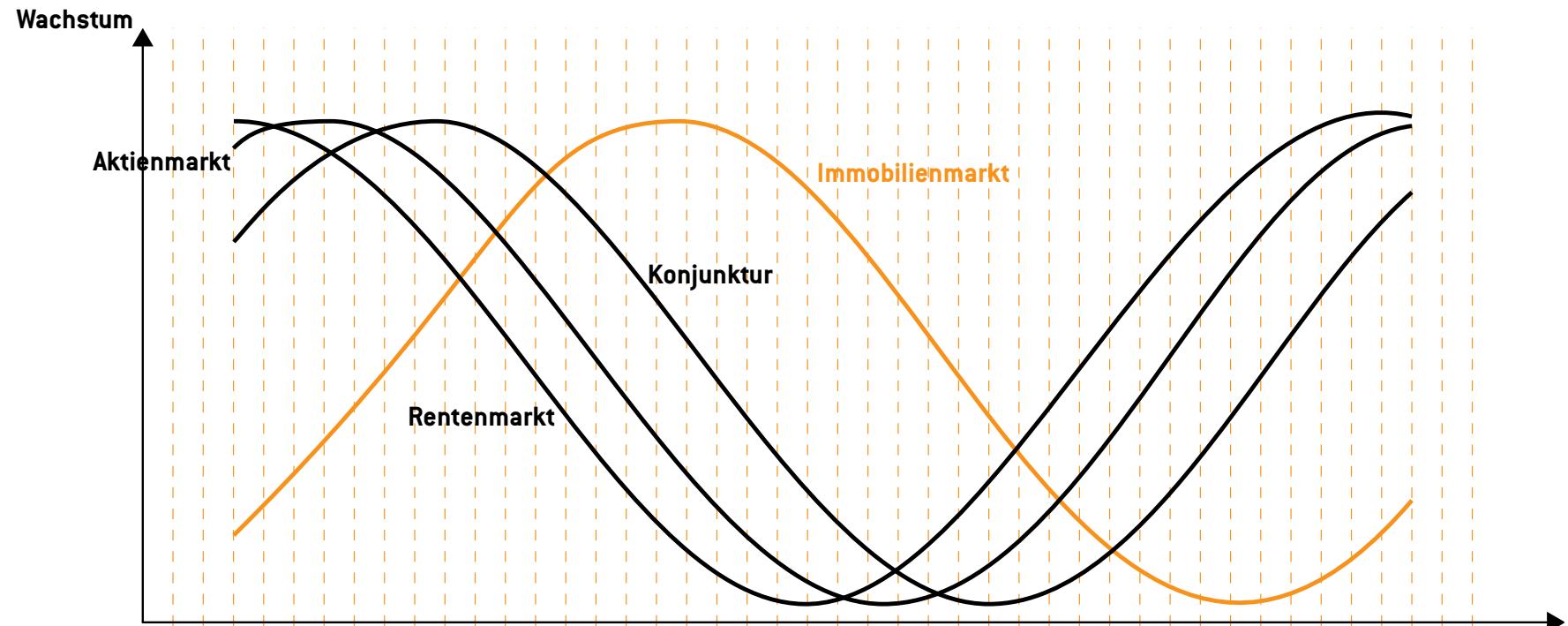
| Immobilien-Produktentwicklung

| z.B. Bauen, 5 Jahre vermieten, um Steuern zu senken und dann Verkaufen



07 Projektentwicklung

Der „Schweinezyklus“*



* die grundsätzlich richtige Entscheidung zu vieler Marktteilnehmer

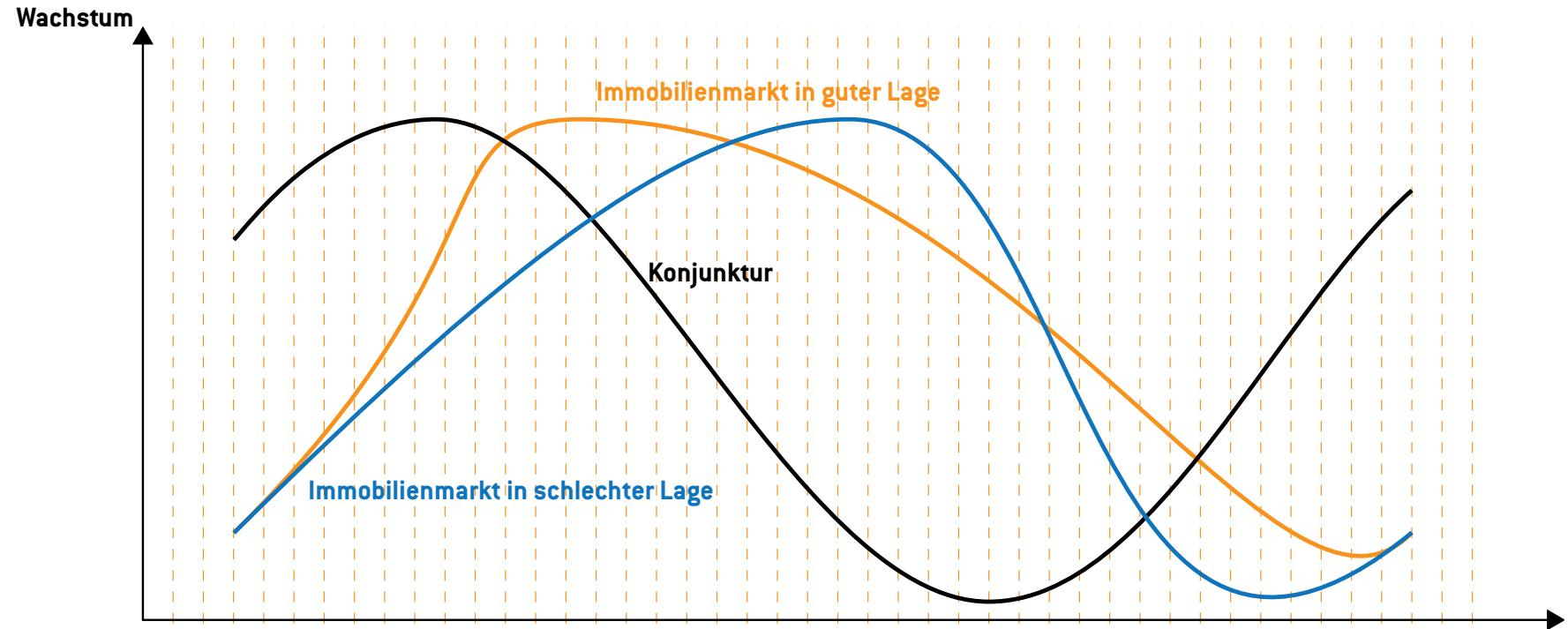
In der Vergangenheit ist die Immobilienkonjunktur der allgemeinen Konjunktur i.d.R. in zeitlichem Abstand von zwei bis fünf Jahren gefolgt.

nach: L.-W. Schleiter, Historische, gesellschaftlich und ökonomische Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung

07 Projektentwicklung

Lage- und Konjunkturreagibilität

Hohe Aufschwungsreagibilität- und Abschwungresistenz
für gute Lagen



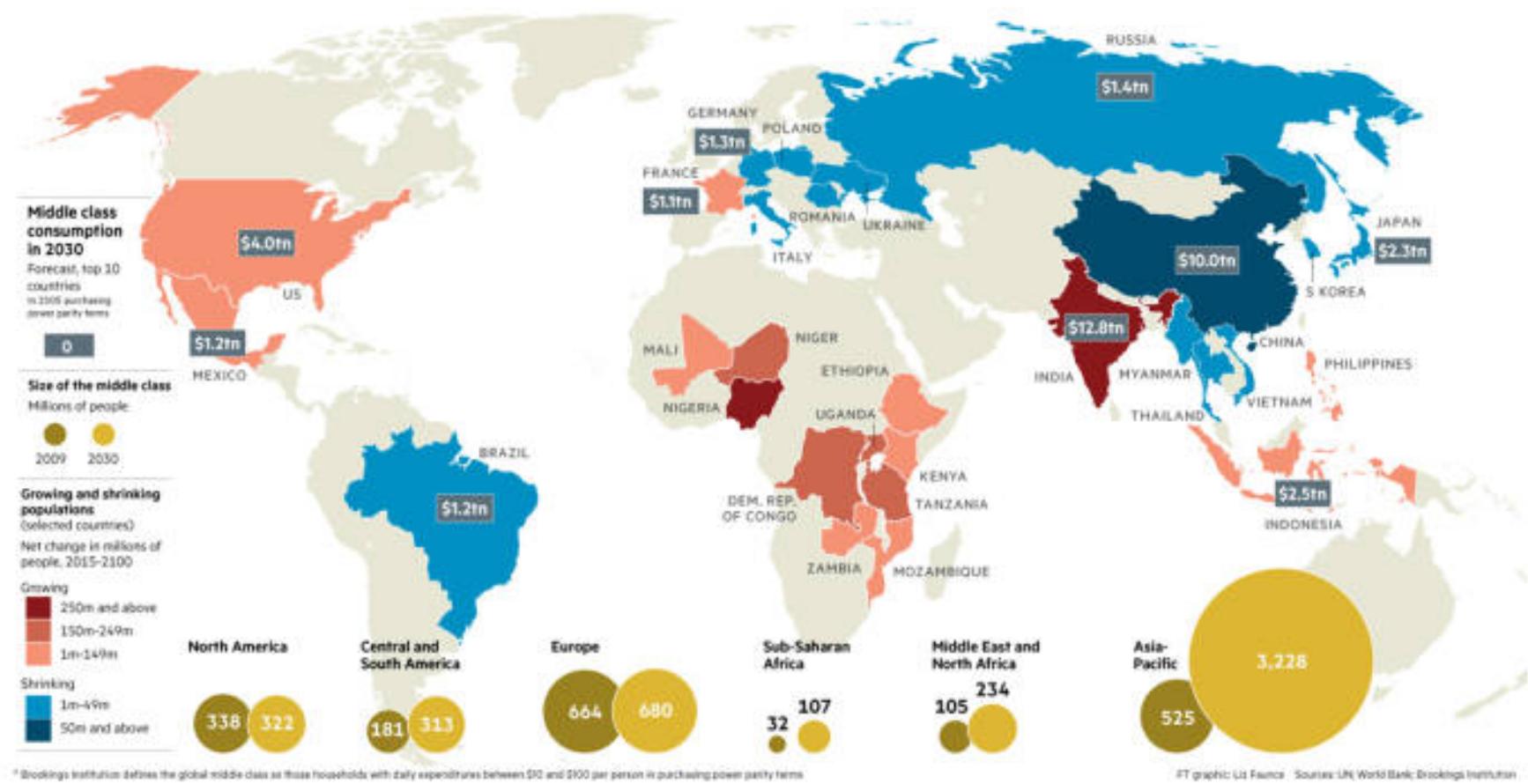
Gute Lagen geben später (oder nie) nach, legen früher wieder los.
Schlechte Lagen geben zuerst nach und legen später wieder los.

Gründe hierfür?

nach: L.-W. Schleiter, Historische, gesellschaftlich und ökonomische Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung

07 Projektentwicklung

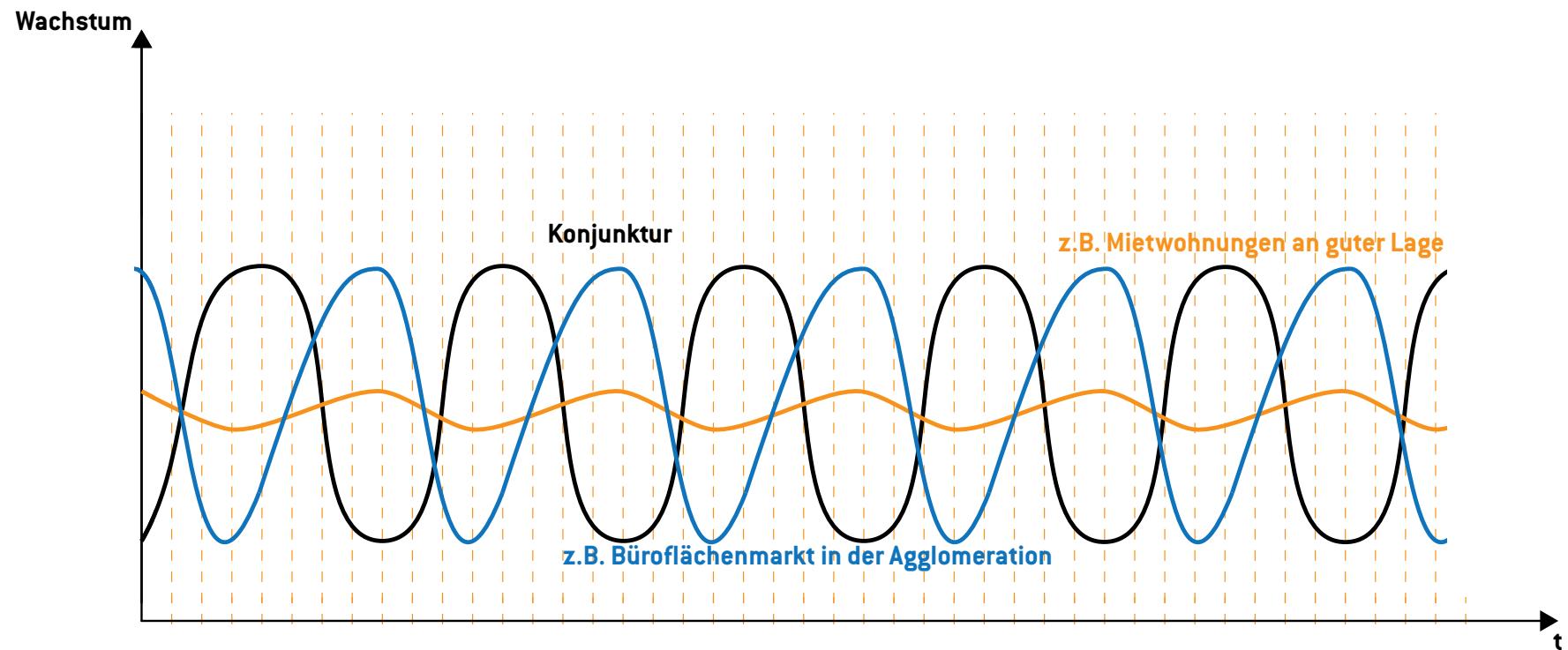
Lage- und Konjunkturreagibilität Ausweichen auf (zukünftige) Wachstumsmärkte



Financial Times v. 20.04.2015, Kate Allen:
„Why real estate investors should follow
global population trends“

07 Projektentwicklung

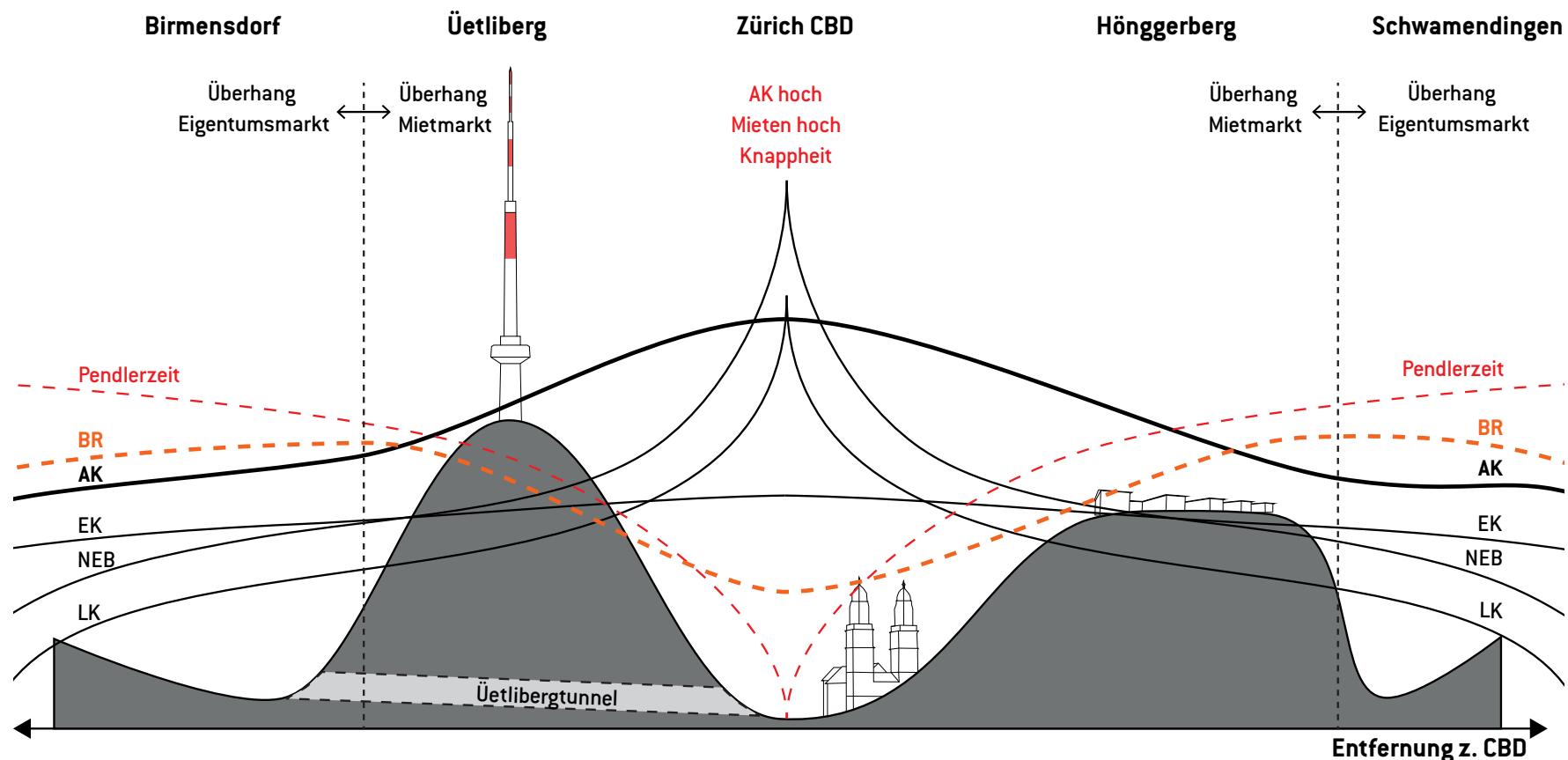
Konjunkturreagibilität nach Nutzung



nach: L.-W. Schleiter, Historische, gesellschaftlich und ökonomische Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung

07 Projektentwicklung

Rentabilität und Lage



Darstellung qualitativ

07 Projektentwicklung

Mischrechnung in „schwachen“ Marktlagen 1. Versuch: reines Renditeobjekt

LK Landkosten (unbebaute „grüne Wiese“)

Kaufpreis: 2'600 m² à 1'150,- CHF/m² = ca. 3 Mio. CHF

GK Gebäudekosten BKP 2

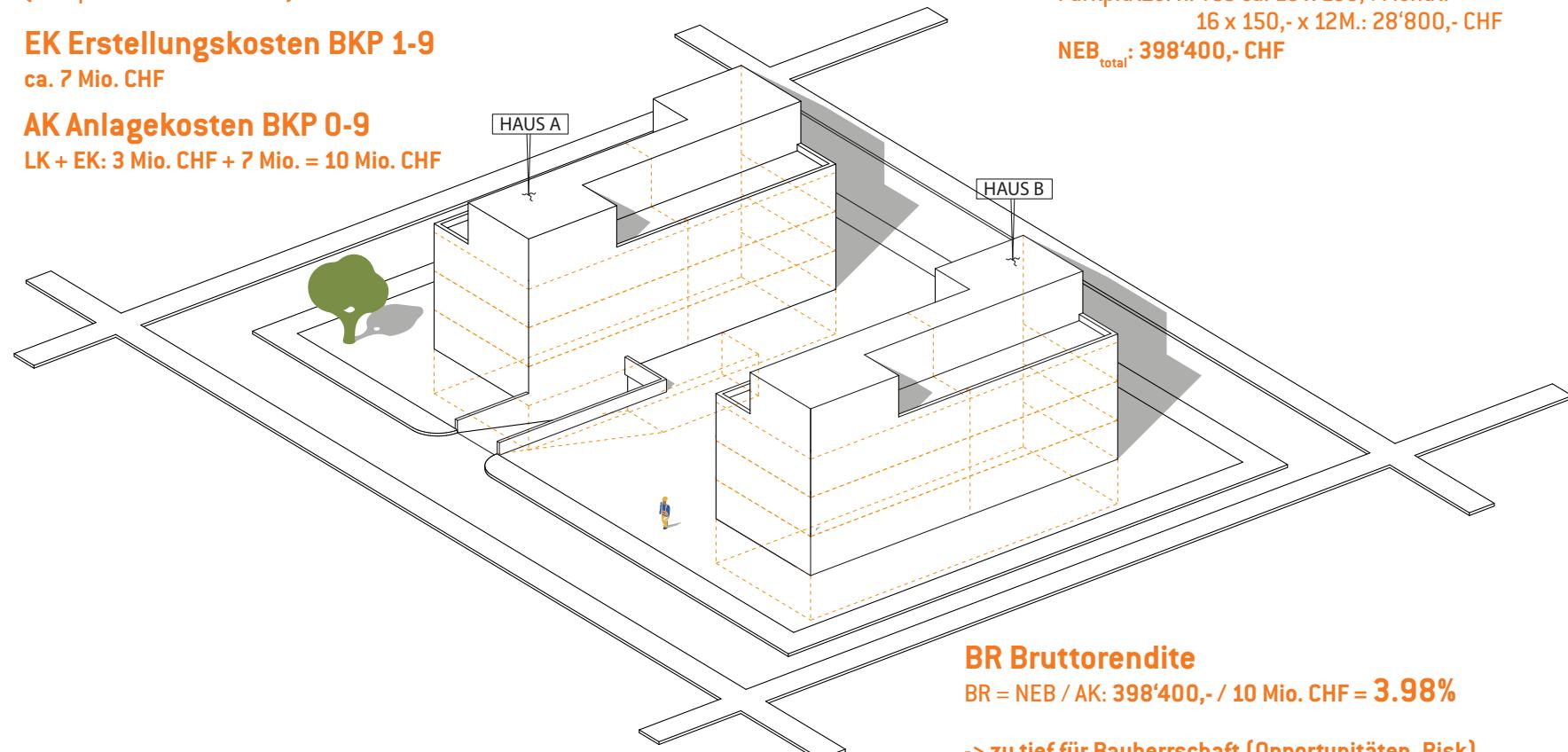
für beide Bauten, Tiefgarage ca. 6 Mio. CHF
(entspricht ca. 85% der EK)

EK Erstellungskosten BKP 1-9

ca. 7 Mio. CHF

AK Anlagekosten BKP 0-9

LK + EK: 3 Mio. CHF + 7 Mio. = 10 Mio. CHF



Der Markt

Lage: Reusstal b. Bremgarten

Mieterträge:

Wohnungen: 16 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:
220,- CHF/m²: 369'600,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 16 x 150,-/Monat:
16 x 150,- x 12M.: 28'800,- CHF

NEB_{total}: 398'400,- CHF

BR Bruttorendite

BR = NEB / AK: 398'400,- / 10 Mio. CHF = **3.98%**

- > zu tief für Bauherrschaft (Opportunitäten, Risk)
- > zu tief für Banken (Risk)

07 Projektentwicklung

Mischrechnung in „schwachen“ Marktlagen

2. Versuch: Mischobjekt 50% Rendite, 50% Verkauf

LK Landkosten (unbebaute „grüne Wiese“)

Kaufpreis: 2'600 m² à 1'150,- CHF/m² = ca. 3 Mio. CHF

GK Gebäudekosten BKP 2

für beide Bauten, Tiefgarage ca. 6 Mio. CHF
(entspricht ca. 85% der EK)

EK Erstellungskosten BKP 1-9

ca. 7 Mio. CHF

AK Anlagekosten BKP 0-9

LK + EK: 3 Mio. CHF + 7 Mio. = 10 Mio. CHF

AK_{red} Anlagekosten reduziert BKP 0-9

AK_{red} = AK_{alt} - [VEN - ca. 15% Risiko/Gewinn_{VEN}]

AK_{red} = 10 Mio. - (7'168'000,- / 1'075'200,- CHF)

AK_{red} = 3'907'200,- CHF

Der Markt

Lage: Reusstal b. Bremgarten

Mieterträge Haus A:

Wohnungen: 8 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:

220,- CHF/m²: 184'800,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 8 x 150,-/Monat:

8 x 150,- x 12M.: 14'400,- CHF

NEB_{neu}: 199'200,- CHF

Verkaufserlöse Haus B:

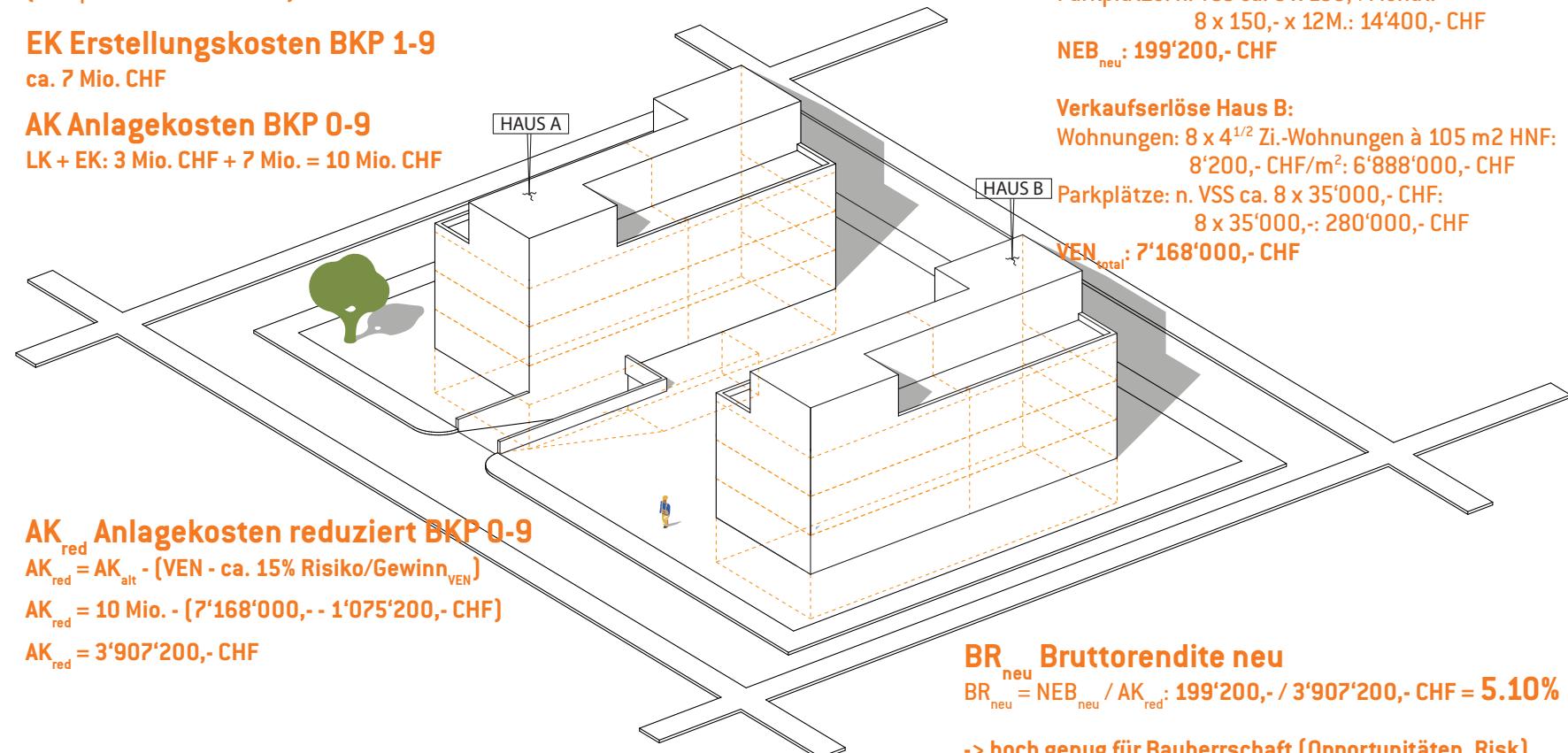
Wohnungen: 8 x 4^{1/2} Zi.-Wohnungen à 105 m² HNF:

8'200,- CHF/m²: 6'888'000,- CHF

Parkplätze: n. VSS ca. 8 x 35'000,- CHF:

8 x 35'000,-: 280'000,- CHF

VEN_{total}: 7'168'000,- CHF



BR_{neu} Bruttorendite neu

BR_{neu} = NEB_{neu} / AK_{red}: 199'200,- / 3'907'200,- CHF = 5.10%

-> hoch genug für Bauherrschaft (Opportunitäten, Risk)

-> hoch genug für Banken (Risk)



Quelle: ABZ

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



**BS+
EMI**
Architekten-
partner AG

Quelle: ABZ, Präsentation Projekt
Toblerstrasse

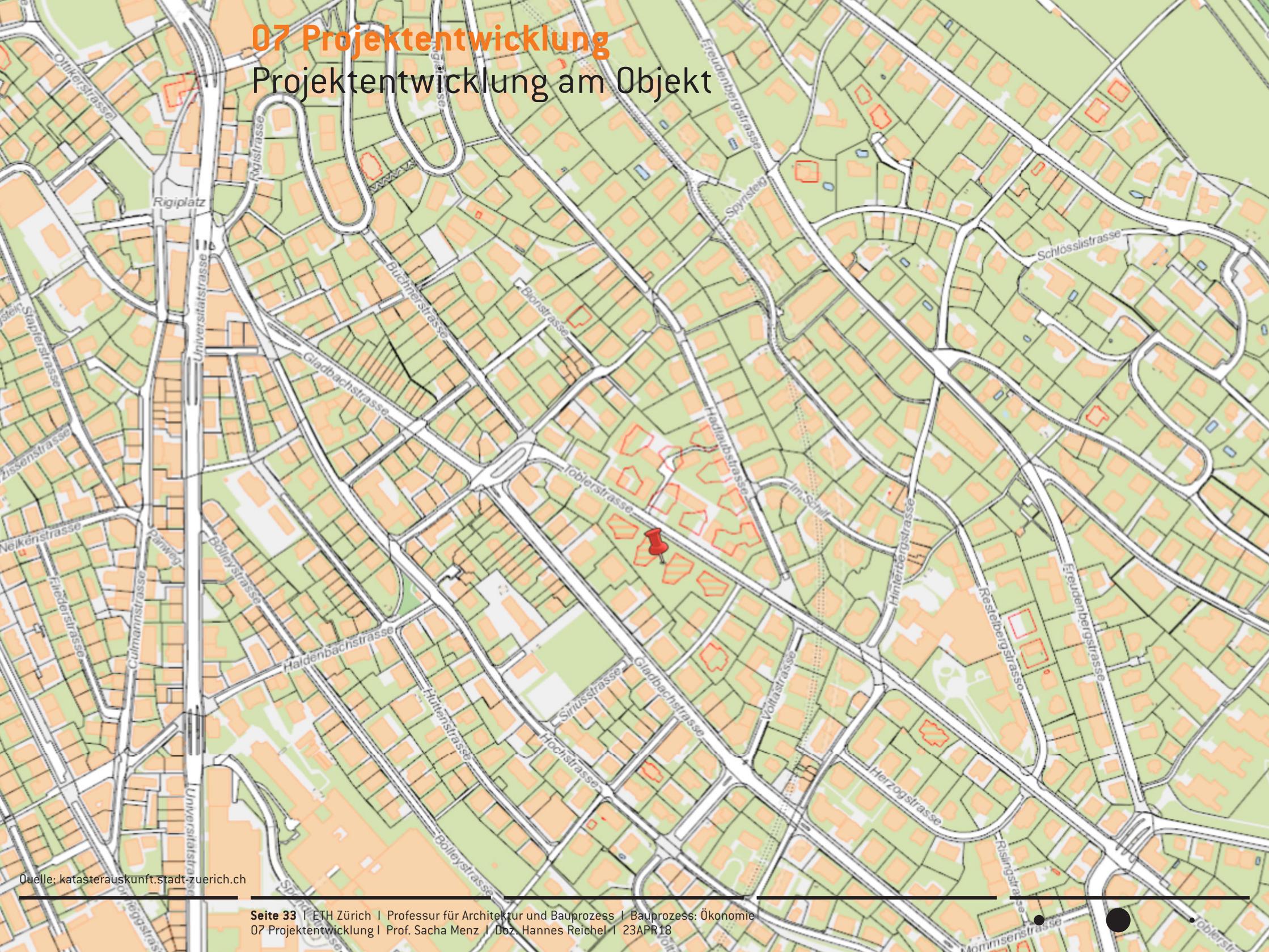
07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



07 Projektentwicklung

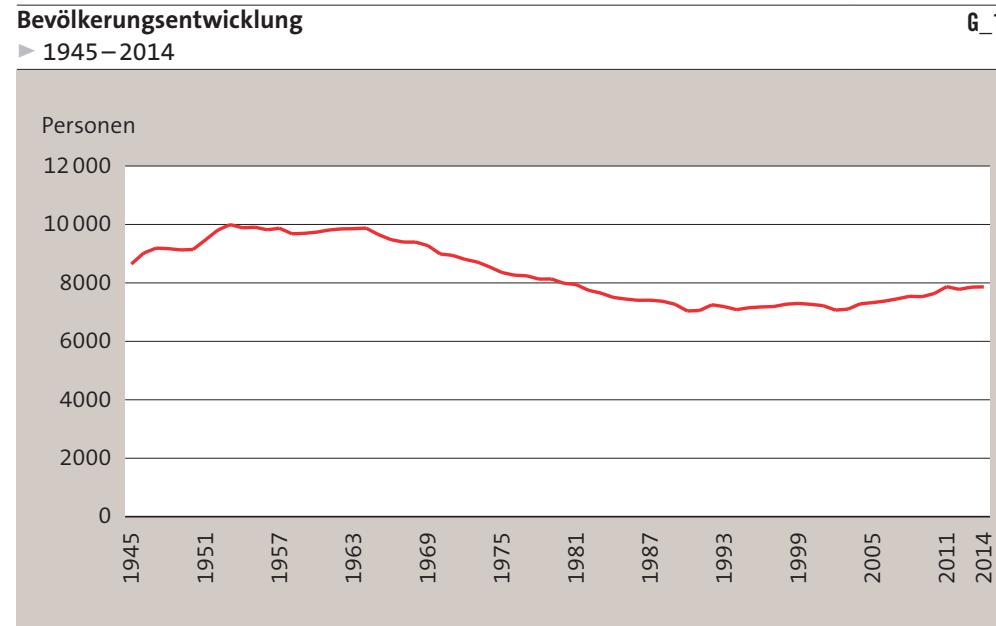
Projektentwicklung am Objekt



Quelle: katasterauskunft.stadt-zuerich.ch

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



Bis Anfang der 1950er-Jahre wuchs die Bevölkerung im Quartier Fluntern stetig und erreichte im Jahr 1953 ihr Maximum mit 9996 Personen. Ab Mitte der 1960er-Jahre nahm die Bevölkerung des Quartiers bis Anfang der 1990er-Jahre kontinuierlich ab und hat sich seitdem zwischen 7000 und 8000 Personen eingependelt.

Wohnbevölkerung

► nach Herkunft, Geschlecht und statistischer Zone, 2014

T_1

	Total	Schweizerinnen und Schweizer		Ausländerinnen und Ausländer		Ausländer-(innen)-anteil (%)	
		zusammen	Frauen	Männer	zusammen	Frauen	Männer
Ganze Stadt	404 783	275 649	143 848	131 801	129 134	59 841	69 293
Kreis 7	36 556	26 326	14 522	11 804	10 230	5 044	5 186
Fluntern	7 865	5 384	2 929	2 455	2 481	1 202	1 279
Heuberrieweg	1 725	1 141	627	514	584	290	294
Sonnenbad	1 019	740	414	326	279	142	137
Bethanien	1 991	1 353	728	625	638	324	314
Universitätsspital	1 275	941	530	411	334	149	185
Platte	1 557	975	504	471	582	269	313
Zoo	298	234	126	108	64	28	36
							21,5

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt

Beschäftigte

T_19

► nach Wirtschaftszweig (Top 5) und statistischer Zone, 2012

	Total	Wirtschaftszweig							Übrige
		Gesundheitswesen	Erziehung und Unterricht	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	Architektur- und Ingenieurbüros, technische, physikalische und chemische Untersuchung	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)			
Fluntern	15 724	7 594	5 060	528	339	320	1 883		
Anteil der Beschäftigten im Quartier (%)	100,0	48,3	32,2	3,4	2,2	2,0	12,0		
Heubeeriweg	390	13	66	57	45	7	202		
Sonnenbad	1 017	166	43	222	238	20	328		
Bethanien	638	195	37	175	11	24	196		
Universitätsspital	8 719	7 138	978	42	32	139	390		
Platte	4 601	()	3 930	32	()	102	444		
Zoo	359	()	6	—	()	28	323		

Arbeitslose und Arbeitslosenquote

T_20

► 2014 und 2010

	Arbeitslose			Arbeitslosenquote (%)		
	2014	2010	+/-	2014	2010	+/-
Stadt Zürich	8 835	8 564	271	4,0	3,9	0,1
Kreis 7	460	454	6	2,4	2,3	0,1
Fluntern	86	81	5	2,1	1,9	0,2



07 Projektentwicklung

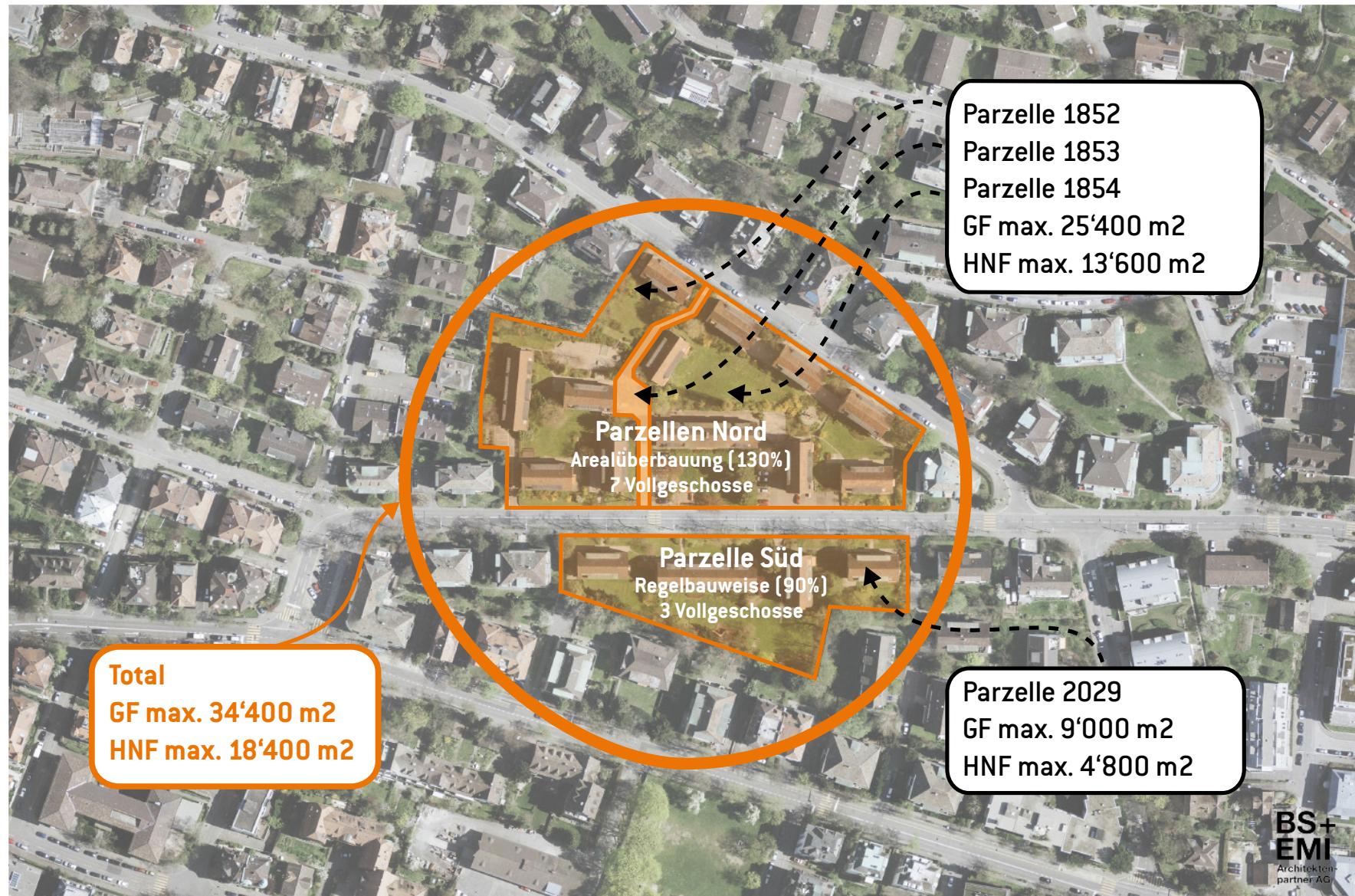
Projektentwicklung am Objekt



Berechnung max. aGF

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt

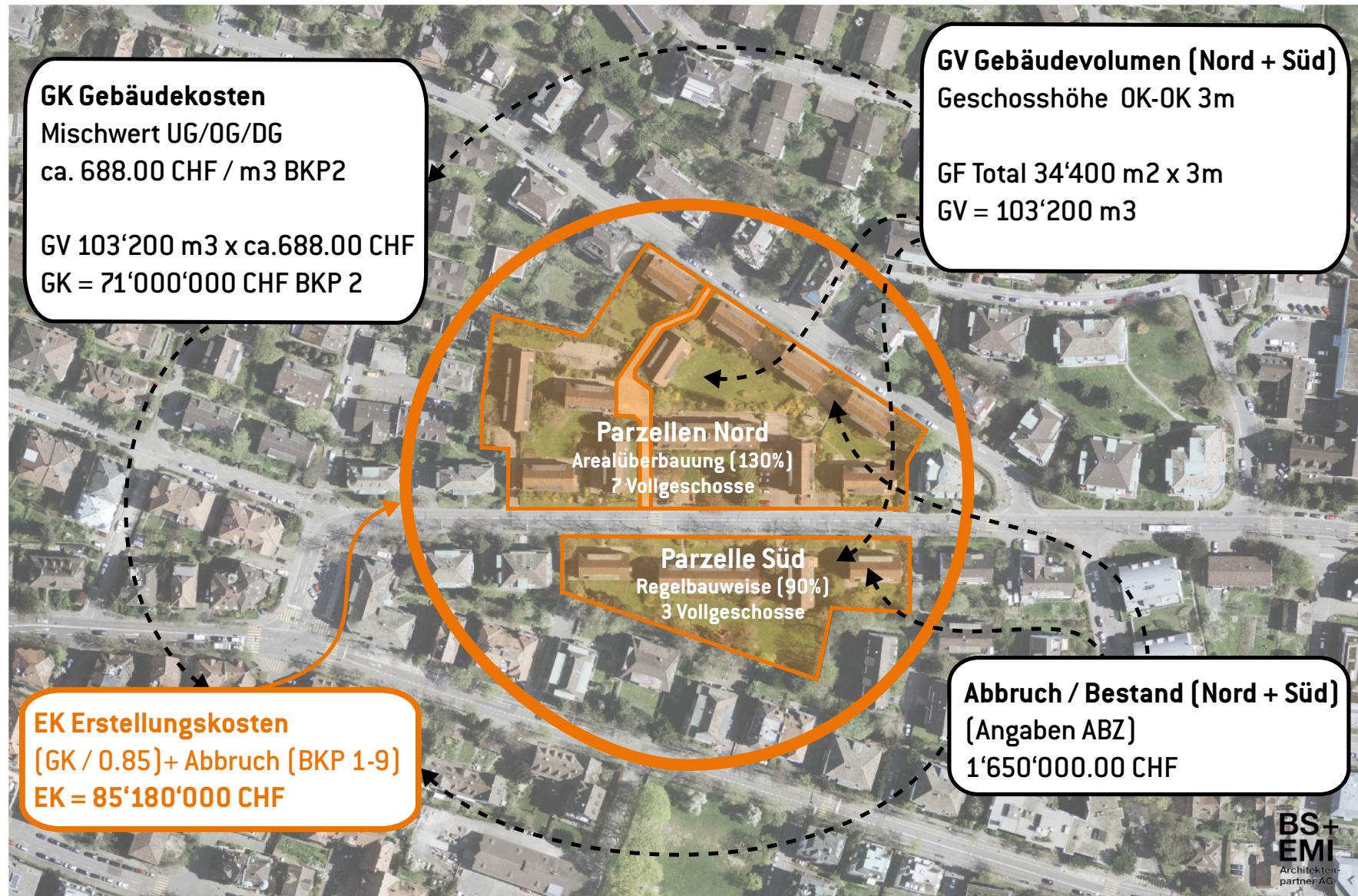


BS+
EMI
Architekten-
partner AG

Berechnung max. GF und HNF

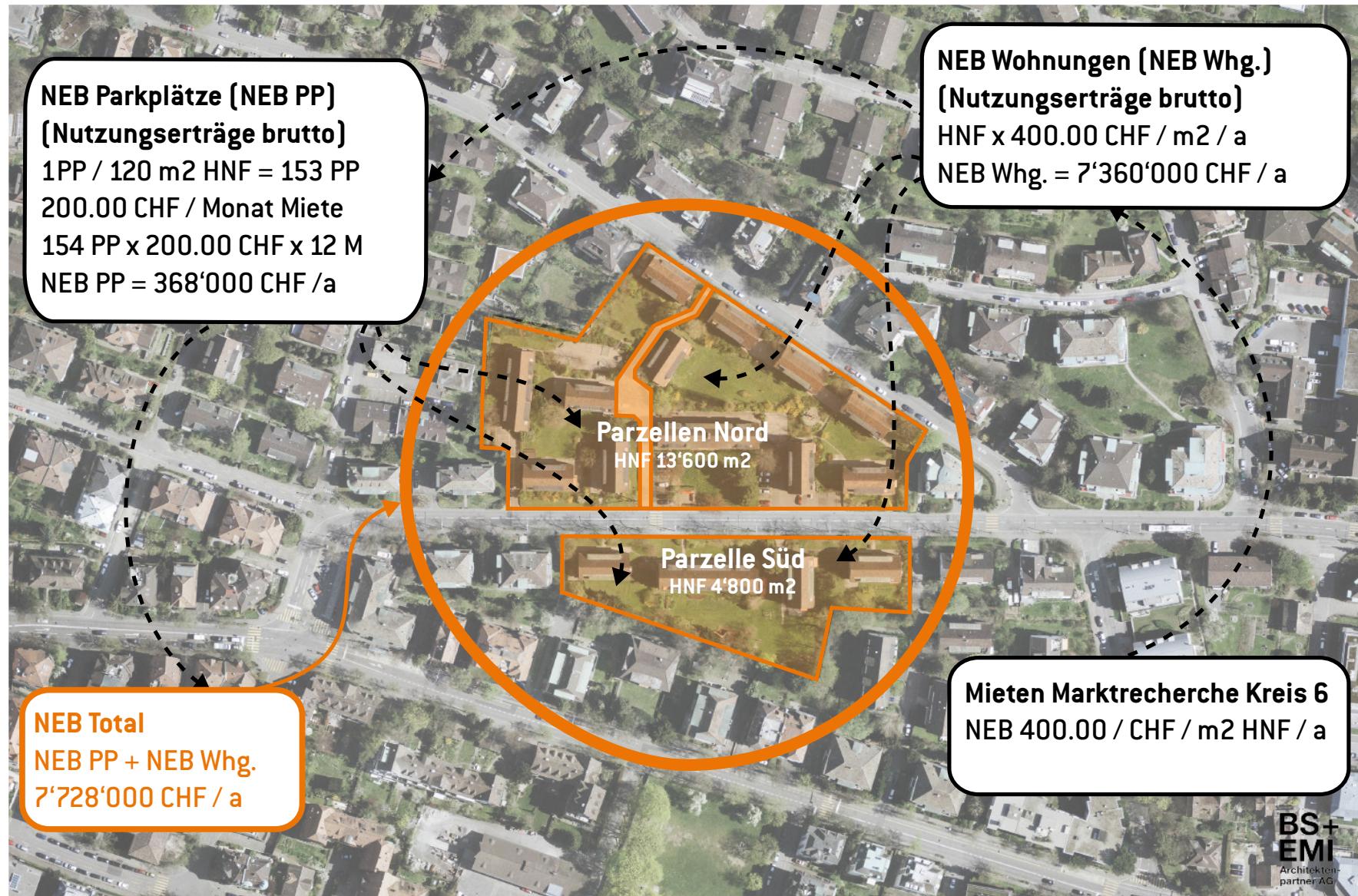
07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



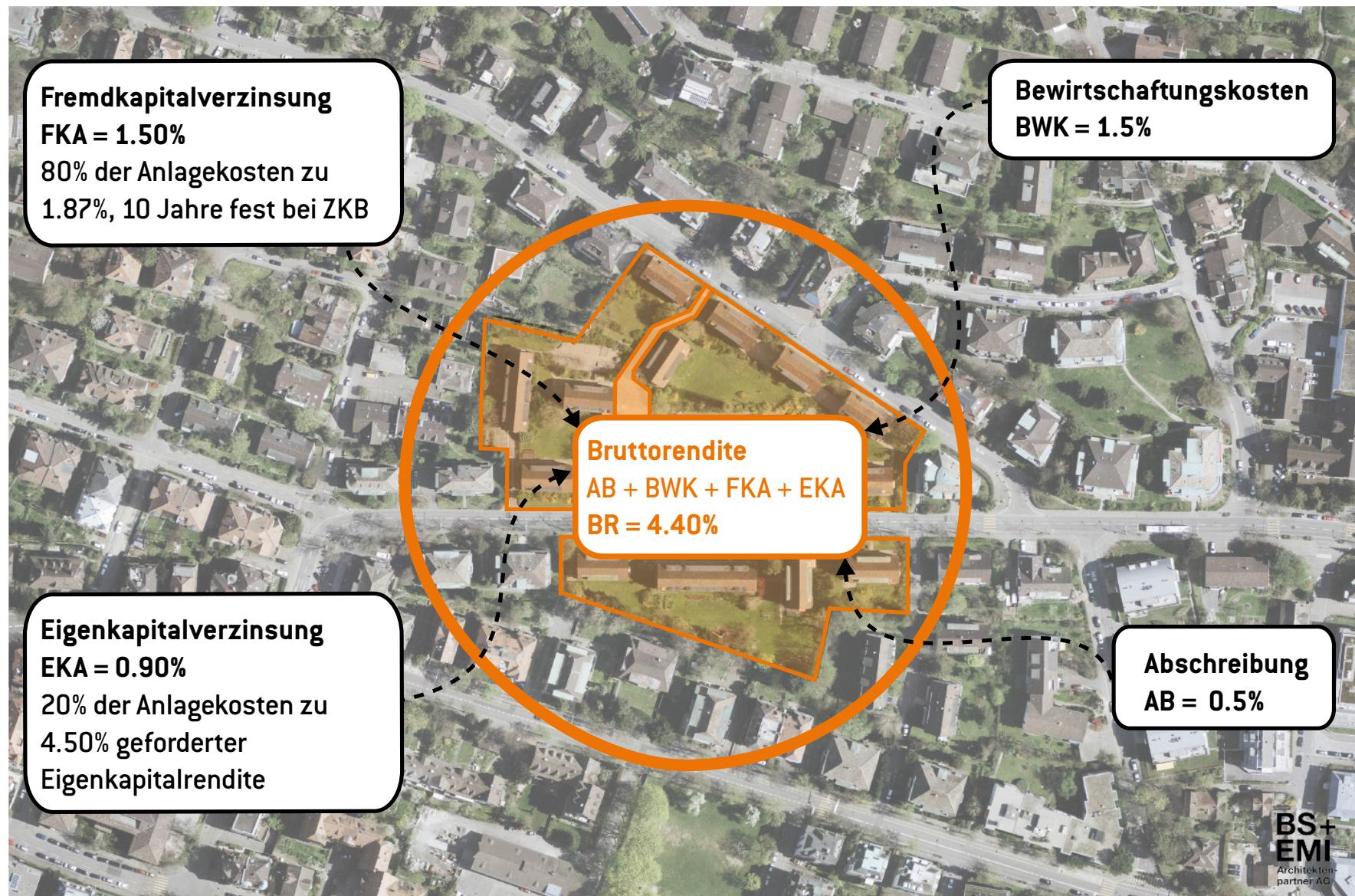
07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



07 Projektentwicklung

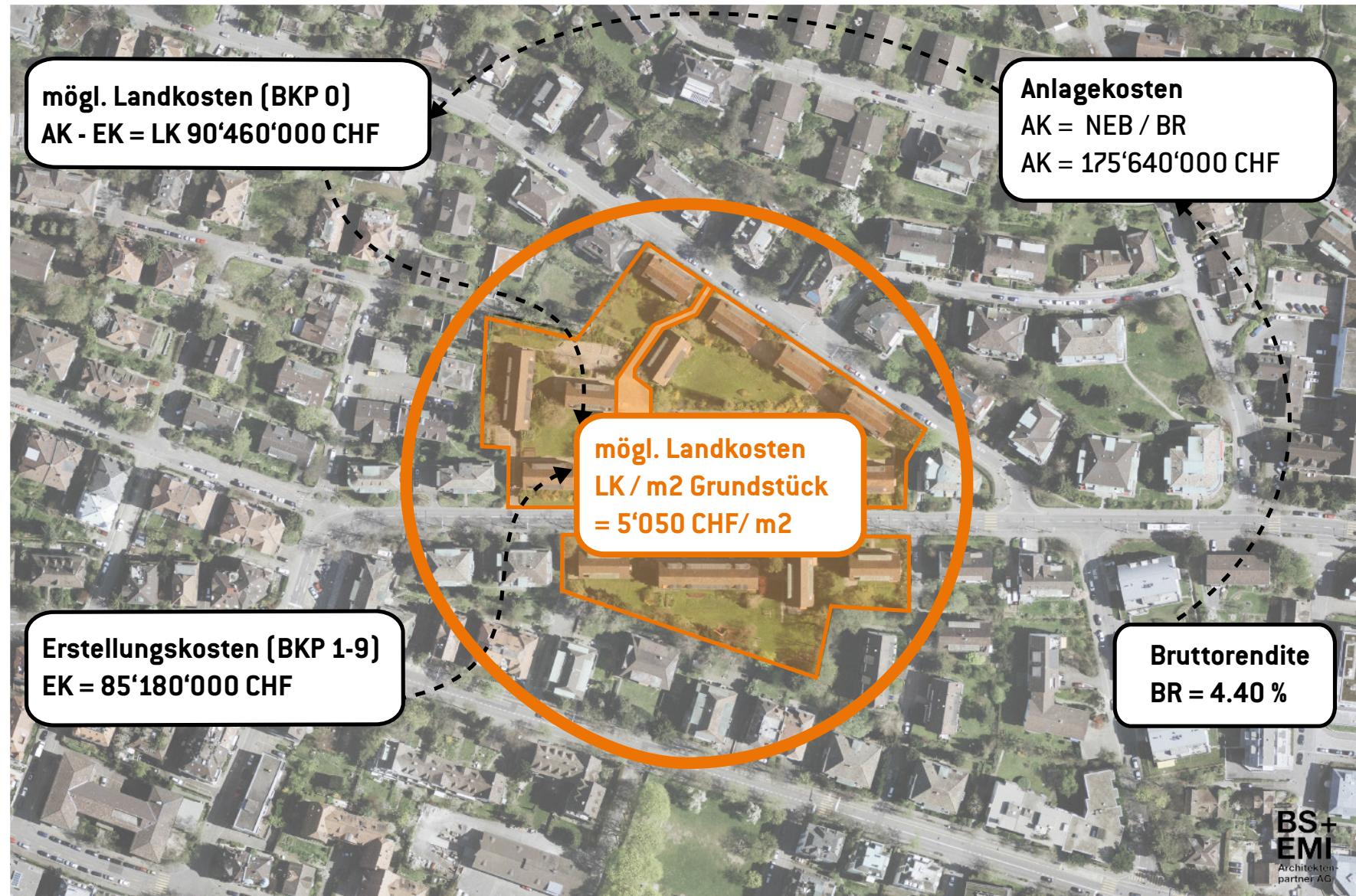
Projektentwicklung am Objekt



Berechnung BR Bruttorendite

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt



Berechnung Landpreis pro m²

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt

Mietpreise / Investorenprojekt

Wohnungsgrösse	Investorenmieten (exkl. NK)
2.5 - Zimmer (ca. 70m ²)	2'400.- CHF
3.5 - Zimmer (ca. 80m ²)	2'700.- CHF
4.5 - Zimmer (ca. 103m ²)	3'400.- CHF
5.5 - Zimmer (ca. 120m ²)	4'000.- CHF
6.5 - Zimmer (ca. 129m ²)	4'300.- CHF

07 Projektentwicklung

Projektentwicklung am Objekt

Belastbarkeit Mietszenario

Notwendiges Haushaltseinkommen für eine Standard- 4^{1/2}-Zi.-Neubauwohnung an der Toblerstrasse

Mietzins Toblerstrasse
4 1/2 Zimmer-Wohnung
3'400,- / Monat
+ 200,- NK ca. 3'600,- / Monat

Median-Bruttoeinkommen
125'000,- / Jahr
ca. 10'400,- / Monat

Erforderliches Bruttoeinkommen
lt. 25% - 30%-Regel
144'000,- bis 172'800,- / Jahr
12'000,- bis 14'400,- / Monat
14'400,-

