

Vorlesung 05MAR18 03 Renditen

Professur für Architektur
und Bauprozess



Prof. Sacha Menz



03 Renditen

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

03 Renditen

Einstieg



Kauf zur Vermietung birgt Risiken

Der Erwerb von Wohneigentum durch Private, die es gar nicht selbst nutzen wollen, birgt Risiken. Die Käufer werden durch attraktive Renditen angelockt. Von David Strohm

Die Grössenordnung lässt aufhorchen: Beinahe jede fünfte Finanzierung von Wohneigentum, die durch die beiden Grossbanken Credit Suisse (CS) und UBS abgewickelt wird, betrifft inzwischen ein sogenanntes Buy-to-let-Geschäft, den Kauf zur Vermietung. Zwar fehlen flächendeckende Zahlen zu dem Phänomen noch, schreiben die Autoren der diese Woche von der CS veröffentlichten Analyse, «Immobilienmarkt 2015 - Strukturen und Perspektiven». Doch bei den Banken werde man vorsichtiger: Einzelne Institute hätten kürzlich ihre Richtlinien für derartige Geschäfte verschärf't, heisst es in der Studie.

Interesse an laufenden Einnahmen

Verrüft von den rekordtiefen Hypothekarzinse, geleitet von fehlenden Anlagealternativen und angelockt von einem immer grösseren Angebot an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, erwerben private Käufer, die über entsprechendes Eigenkapital verfügen, kleinere Wohnobjekte. In den Apartment-, Villen und Eigenheimen wollen sie gar nicht selbst wohnen. Ihr Interesse gilt den regelässigen Mieteinnahmen und der vermeintlich attraktiven Rendite. Und oft besit-

zen sie schon selbstgenutztes Wohneigentum. Zumindest aus kurzfristiger Perspektive erscheinen derartige Geschäfte «als sehr attraktive Investitionen», sagt Thomas Rieder, der für die CS den Wohneigentumsmarkt in der Schweiz analysiert. «Langerfristig betrachtet ist jedoch nicht klar, ob der gegenwärtig erzielbare Gewinn aus der Vermietung ausreicht, um künftige Wertkorrekturen aufgrund einer Normalisierung der Zinssituation zu kompensieren», sagt der Ökonom. Märkte mit einem hohen Anteil an Buy-to-let-Geschäften gelten generell als volatiler. Sollten sich die Rahmenbedingungen verschlechtern, kommen solche Objekte in der Regel rascher auf den Markt und können so grössere Preis schwankungen auslösen.

Die Vermietung einzelner Wohnliegenschaften durch Private dürfte in den kommenden Jahren anspruchsvoller werden, ist Rieder überzeugt. Als wichtigen Grund nennt er die sich abzeichnenden Überkapazitäten auf dem Markt für Mietwohnungen. Hinzu kommt, dass viele dieser Besitzer über wenig Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung verfügen. «Fehlt das fachspezifische Wissen, werden die Kosten für den Unterhalt gerne zu tief kalkuliert und die in Zukunft möglicherweise wieder steigenden Fremdfinanzierungskosten nur unzureichend antizipiert», sagt Rieder.

Zu ähnlichen Schlüssen ist man auch bei der UBS gekommen. «Die Kosten sind häufig höher als angenommen, und das Mietwachstum wird gerne überschätzt», schreiben Matthias Holzhey und Elias Hafner in einer Untersuchung zum Thema «Buy to let». Die Ökono-

men der UBS haben darin mehrere spezifische Risiken aufgeführt:

- **Liquidität.** Direktanlagen auf dem Immobilienmarkt sind in der Tendenz wenig liquid. Die Mittel wieder in andere Anlagen umzuschichten, braucht Zeit und ist nicht selten mit erheblichen Kosten verbunden. Bei Privatinvestoren ist zudem oftmals der Hauptteil des Vermögens in Immobilien investiert. Sie sind wegen der fehlenden Diversifikation gegenüber Wertveränderungen exponiert.
- **Leerstand:** Temporäre Leerstände und die damit verbundenen Mietausfälle gehören zu dem Geschäft, sei es, weil die Nachfrage

Für Privatanleger ist die Bewirtschaftung einer Mietwohnung nicht einfach: Neubauten am Rand von Zürich.
(18. 6. 2014)

stockt oder fehlt, der Preis nicht stimmt oder die Mieterwechsel nicht zeitgleich erfolgen. Dazu kommt das Risiko, dass Mieter in Verzug geraten oder zahlungsunfähig werden. Schliesslich kann ein neues Wohnprojekt vor der Haustür wegen Baulärm und zusätzlicher Konkurrenz die Ertragsrechnung aus dem Lot bringen.

• **Verantwortung.** Handelt es sich um Stockwerkeigentum, so können Interessenkonflikte mit Miteigentümern des Gebäudes entstehen. Ihnen gegenüber ist der Vermieter für das geordnete Miteinander verantwortlich, nicht nur dessen Mieter. Ein Konfliktfall kann, abgesehen vom Zeitaufwand bei zähen Verhandlungen, nötige Renovationen in dem Objekt verteuern oder hinauszögern.

Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Preise erscheint Wohneigentum für Privatanleger als besonders attraktives Investitionsobjekt und ideales Parkfeld für Erspartes oder Erbtes. Vergessen geht in der Kalkulation gern, dass die zugrundeliegenden Preisindizes die Wertentwicklung nur von Neubauobjekten widerspiegeln und nicht den Wertverlust durch die Alterung der Objekte. Hierfür sind laufende Abschreibungen, Rückstellungen und Erneuerungsinvestitionen nötig.

Bodenpreis vom Objektwert trennen

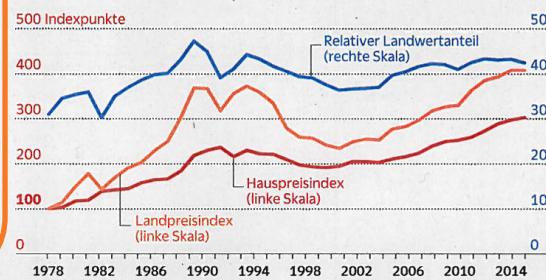
Die CS-Ökonomen raten deshalb, Gebäude und Bauland in der Investitionsrechnung getrennt zu betrachten. Während das Gebäude von seinem Maximalwert im Neuzustand jedes Jahr an Wert verliert, hängen Wert und Wertsteigerungspotenzial des Bodens vor allem vom Standort, aber auch von rechtlichen, konjunkturellen und weiteren Faktoren ab.

Anleger spekulieren beim Kauf auf einen Aufwertungsgewinn. «Dafür muss der Wertzuwachs des Baulandes höher ausfallen als die Abschreibungen auf dem Gebäude», sagt CS-Ökonom Thomas Rieder. Entscheidend hierfür sei der Anteil des Bodens am Gesamtwert der Liegenschaft, der Landwertanteil, der im Durchschnitt bei gut 40% liegt (Grafik).

In den letzten 15 Jahren sind die Bodenpreise bei Einfamilienhäusern in der Schweiz um 74% gestiegen, pro Jahr im Durchschnitt um 4%. Damit dürfte, so die Analyse der CS-Ökonomen, der zentrale Wert der Liegenschaft in der Mehrheit der Fälle überkompenziert worden sein. Eine Garantie für eine analoge Entwicklung in Zukunft gibt es aber nicht.

Wette auf den Wertzuwachs

Einfamilienhaus und Bodenpreise (Index: 1978 = 100) und Landwertanteile (in %)



Quelle: IAIZ, Credit Suisse

03 Renditen

Bieterverfahren



Verkaufsdokumentation



Immobilien-Dienstleistungen

03 Renditen

Bieterverfahren



Ablauf- und Terminplan

Liegenschaft, Bahnhaldenstrasse 2, 8052 Zürich

1. Phase	Besichtigung gegen Voranmeldung unter Telefon 044 292 55 19	am	6.5.2015
	Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufgebotes mit folgenden Angaben:	bis	12.5.2015
	<ul style="list-style-type: none">▪ Name, Adresse und Telefon des Käufers▪ Kaufpreis▪ Übernahmezeitpunkt▪ Vorgesehene Finanzierung		22.5.2015
	Sichten der eingegangenen Angebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid	ab	26.5.2015
2. Phase	Allenfalls Durchführen einer zweiten und letzten Angebotsrunde	ab	29.5.2015
	Abgabe eines zweiten verbindlichen Kaufangebotes	bis	5.6.2015
	Sichten der eingegangenen Angebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid	ab	8.6.2015
Abschlussphase	Kommunikation des Entscheides	ab	10.6.2015
	<ul style="list-style-type: none">▪ Zuschlagsentscheid liegt bei Eigentümerschaft▪ Angebotshöhe stellt wichtige Grösse dar		
	Abschluss des Reservationsvertrages	bis	17.6.2015
	Vollzug des Kaufvertrages	bis	15.7.2015

03 Renditen

Bieterverfahren

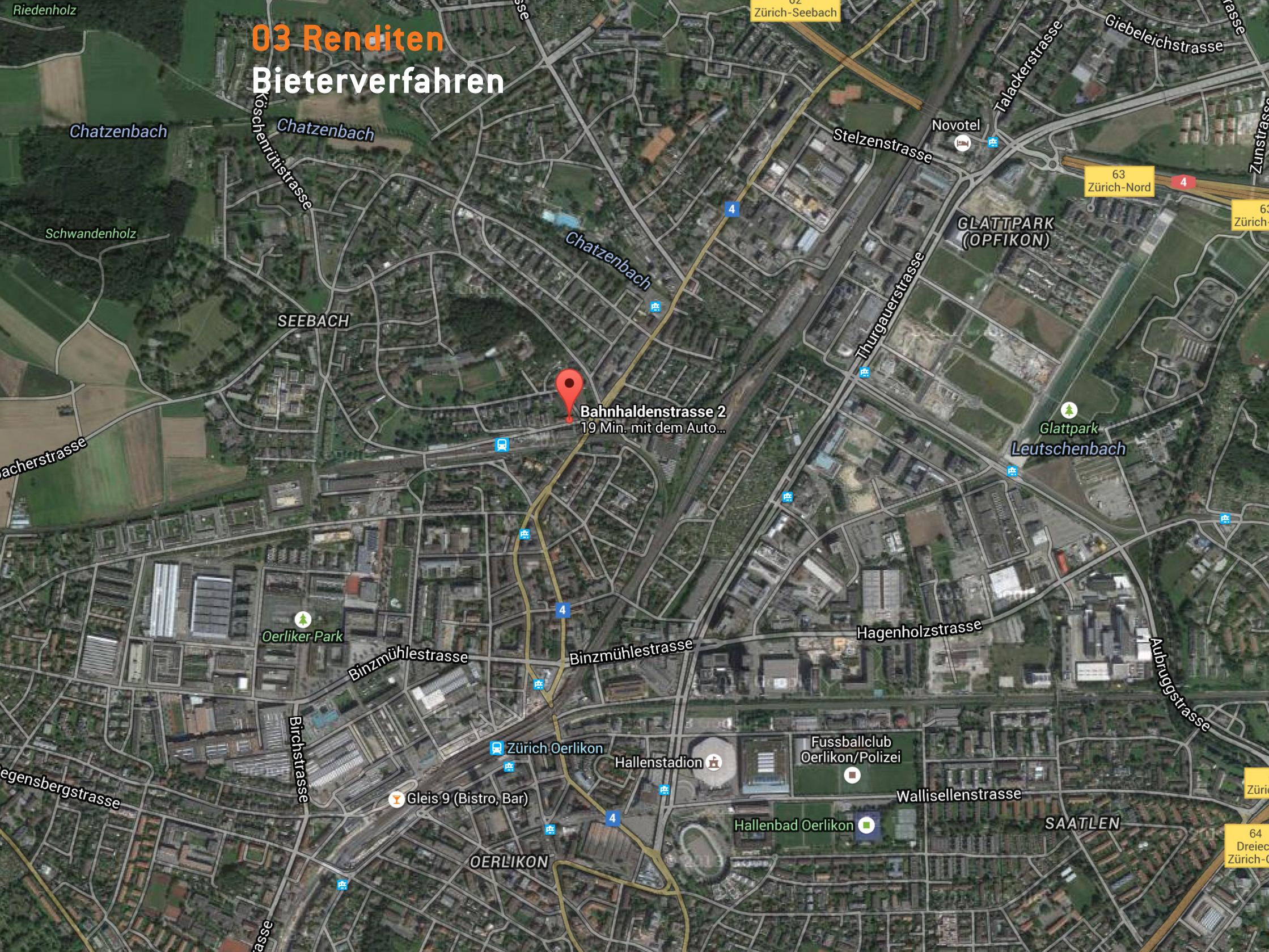


Ablauf- und Terminplan

Liegenschaft, Bahnhaldenstrasse 2, 8052 Zürich

1. Phase	Besichtigung gegen Voranmeldung unter Telefon 044 292 55 19	am	6.5.2015	
	Abgabe eines ersten verbindlichen Kaufgebotes mit folgenden Angaben:	bis	12.5.2015	2 Wo.
	<ul style="list-style-type: none">▪ Name, Adresse und Telefon des Käufers▪ Kaufpreis▪ Übernahmezeitpunkt▪ Vorgesehene Finanzierung		22.5.2015	4 Ta.
	Sichten der eingegangenen Angebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid	ab	26.5.2015	3 Ta.
2. Phase	Allerdings Durchführen einer zweiten und letzten Angebotsrunde	ab	29.5.2015	1 Wo.
	Abgabe eines zweiten verbindlichen Kaufangebotes	bis	5.6.2015	3 Ta.
	Sichten der eingegangenen Angebote und Weiterleitung an die Eigentümerschaft zum Entscheid	ab	8.6.2015	2 Ta.
Abschlussphase	Kommunikation des Entscheides <ul style="list-style-type: none">▪ Zuschlagsentscheid liegt bei Eigentümerschaft▪ Angebotshöhe stellt wichtige Grösse dar	ab	10.6.2015	1 Wo.
	Abschluss des Reservationsvertrages	bis	17.6.2015	
	Vollzug des Kaufvertrages	bis	15.7.2015	

03 Renditen Bieterverfahren



03 Renditen Bieterverfahren

Gemeinde und Infrastruktur

Öffentlicher Verkehr

Gute Erschliessung

Bahnhof Zürich Seebach ca. 250 m entfernt

Tram- / Bushaltestelle "Seebacherplatz" der Tramlinie Nr. 14 mit Verbindung zum Bahnhof Zürich Oerlikon sowie der Buslinien Nr. 29, 75 und 768 mit Verbindungen zum Zürich Flughafen ca. 100 m entfernt

Fahrzeiten nach:

- Baden ca. 28 Minuten
- Zürich HB ca. 13 Minuten
- Zürich Flughafen ca. 12 Minuten

Individualverkehr

Autobahnanschluss der A1 "Zürich-Seebach" ca. 1,5 Kilometer entfernt

Fahrdistanzen nach:

- Baden ca. 24 Kilometer
- Zürich City ca. 6 Kilometer
- Zürich Flughafen ca. 6 Kilometer

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Gehdistanz
- Kindergarten, Primar- und Sekundarschule in Zürich-Seebach
- Mittel- und Berufsschule in der Zürcher City

03 Renditen Bieterverfahren

Ausführung

Konstruktion	Kellerumfassung Aussenwände Decken Innenwände Dach	Massivbauweise Mauerwerk verputzt Beton, teil mit Täfer verkleidet Massiv Steildach mit Ziegeleindeckung
Ausbau	Heizung Warmwasser Küche Nasszellen Bodenbeläge Fenster Storen	Ölheizung (Bj. 1994); Öltank 10'000l erdverlegt Wärmeverteilung mittels Radiatoren Dezentrale Versorgung (Elektro Boiler) Helle, moderne Einbauküchen Schöne, helle Ausstattungen Klinker, Keramikplatten, PVC, Parkett Wohnungen: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung teils Holzfenster mit Isolierverglasung Restaurant: Holzfenster mit Doppelverglasung Rollläden, Jalousieläden
Zustand	In den letzten Jahren wurden in 5 von 6 Wohnungen die Küchen und Nasszellen erneuert.	

03 Renditen

Bieterverfahren

Verwaltung

Bauvorschriften

HEV, Albisstrasse 28, 8038 Zürich

Wohnzone

W3

Nach unseren Abklärungen ist das Objekt im kommunalen Inventar des Natur- und Landschaftsschutzes mit "Landschaftsschutzobjekt Drumlin Buhn" inventarisiert.

Grundbuch

Grundbuchamt Zürich Oerlikon
Stadtquartier Zürich Seebach

Wohn- und Geschäftshaus, Grundbuch Blatt 1858,
Kataster Nr. SE3473, Gebäude Vers.-Nr. 1305
mit 667 m² Gebäudegrundfläche und Umgelände

Altlasten

Nach unseren Abklärungen ist das Objekt nicht in einem der öffentlich zugänglichen Register vermerkt.

Anfragen / Angebote

Zürcher Kantonalbank
Immobilien-Dienstleistungen

Markus Jeker
Postfach
8010 Zürich

Tel: 044 292 54 81
Fax: 044 292 58 14
E-Mail: markus.jeker@zkb.ch

Weitere Unterlagen

Nach erfolgter Besichtigung können wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung stellen:

- Grundbuchauszug



03 Renditen

Bieterverfahren

Mieterspiegel

Mieterschaft	Mietflächen-Bezeichnung	Lage	Mietbeginn	MV-Art/-Dauer	Hypo.-Zins Stand	Miet-Fläche in m ²	MZ netto m ² /Jahr in CHF	MZ netto pro Mt. in CHF	MZ netto pro Jahr in CHF	HK/NK pro Jahr in CHF	MZ brutto pro Jahr in CHF
Bahnhaldenstr. 2											
	Lager (Weltladen)	UG	01.11.2013	unbefristet	2.00%	20	90	150	1'800	0	1'800
	Lager (Züri Kurier)	UG	01.05.2003	unbefristet	3.25%	20	90	150	1'800	0	1'800
	Restaurant, Lager im UG	EG	01.10.2013	fest bis 30.09.2018 unbefristet unbefristet unbefristet	112	402	3'753	45'036	2'340	47'376	
	Laden (Weltladen)	EG	01.06.2013		15	240	300	3'600	240	3'840	
	Take-Away Laden	EG	01.07.2012		73	271	1'650	19'800	1'800	21'600	
	Büro (Fahrsschule)	EG	01.07.2012		52	307	1'330	15'960	840	16'800	
	2½-Zimmerwohnung	1. OG	01.10.2013	unbefristet	2.00%	77	184	1'180	14'160	2'640	16'800
	3½-Zimmerwohnung	1. OG	01.03.2007	unbefristet	3.50%	86	265	1'899	22'788	2'256	25'044
	2½-Zimmerwohnung	2. OG	16.04.2014	unbefristet	2.00%	75	280	1'750	21'000	2'280	23'280
	4-Zimmerwohnung	2. OG	01.09.2014	unbefristet	2.00%	97	230	1'858	22'296	2'532	24'828
	3½-Zimmer-Wohnung	3. OG	16.04.2014	unbefristet	2.00%	75	304	1'900	22'800	3'240	26'040
	4-Zimmerwohnung	3. OG	01.06.2014	unbefristet	2.00%	97	195	1'577	18'924	2'772	21'696
	Parkplatz Nr. 1							60	720		720
	Parkplatz Nr. 2							60	720		720
	Parkplatz Nr. 3							0	0		0
	Parkplatz Nr. 4							75	900		900
	Parkplatz Nr. 5							75	900		900
	Parkplatz Nr. 6							70	840		840
	Parkplatz Nr. 7							60	720		720
	Parkplatz Nr. 8							60	720		720
Mietzinseinnahmen total											
						799	17'957	215'484	20'940	236'424	



03 Renditen

Bieterverfahren

Raumkonzept			Nutzfl.	Wohnfl.
	Untergeschoss	Lager (Weltladen) Lager (Zürich Kurier) Mieterkeller	20 m ² 20 m ²	
	Erdgeschoss	Restaurant mit 50 Sitzplätzen Laden (Weltladen) Take-Away Laden Büro (Fahrsschule)	112 m ² 15 m ² 73 m ² 52 m ²	
	1. Obergeschoss	2½-Zimmer-Wohnung 3½-Zimmer-Wohnung		77 m ² 86 m ²
	2. Obergeschoss	2½-Zimmer-Wohnung 4-Zimmer-Wohnung		75 m ² 97 m ²
	3. Obergeschoss	3½-Zimmer-Wohnung 4-Zimmer-Wohnung		75 m ² 97 m ²
	Total Nutzfläche ca.		292 m ²	
	Total Wohnfläche ca.			507 m ²
Mietwesen	Jährliche Mietzinseinnahmen (Netto) (siehe separate Auflistung im Anhang)		CHF 215'484	
Umaehrung	Heizkosten und Warmwasser werden pauschal abgerechnet			
	Zugangsweg mit Hartholz im Innenhof mit Rasen und Räumen			

03 Renditen Bieterverfahren

Kaufobjekt

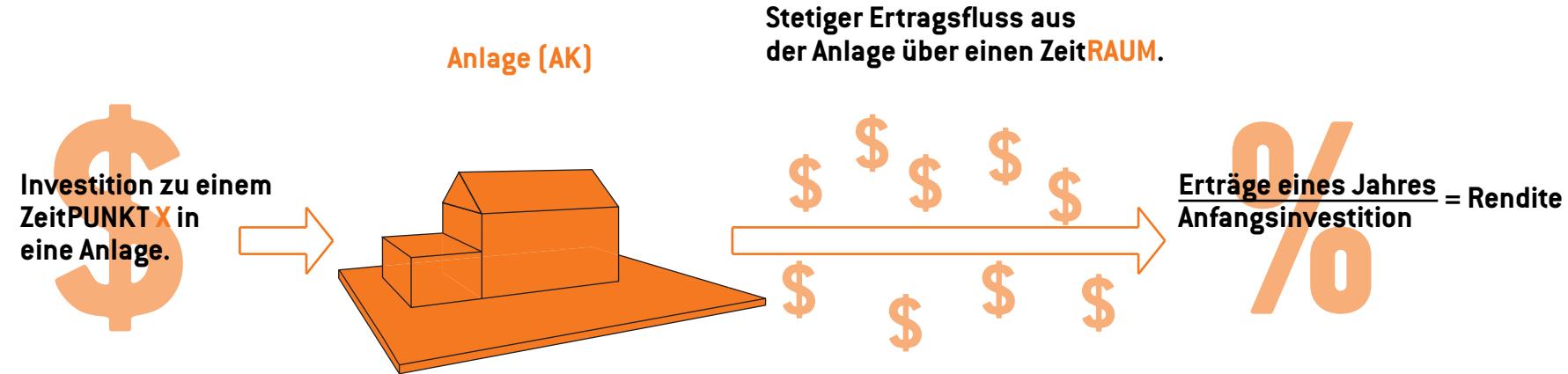
Eckdaten	Art	Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant, 3 Geschäftsläden und 6 Wohnungen
	Parken	8 Aussenparkplätze
	Wohneinheiten	6 Wohnungen
	Baujahr	1946
	Zustand	Gut unterhalten
	Volumen (GVZ)	3'258 m ³
	Nutzfläche ca.	292 m ²
	Wohnfläche ca.	507 m ²
	Grundstückfläche	667 m ²
Verkaufsrichtpreis	CHF 4'240'000,-	zuzüglich der Hälfte der Notariats- und Grundbuchgebühren
Lage	Gute, zentrale Lage	
Raumkonzept	Untergeschoss	Nutzfl. Wohnfl.
		Lager (Weltladen) 20 m ²
		Lager (Zürich Kurier) 20 m ²
		Mieterkeller



03 Renditen

Prinzip Rendite

Prinzip Rendite



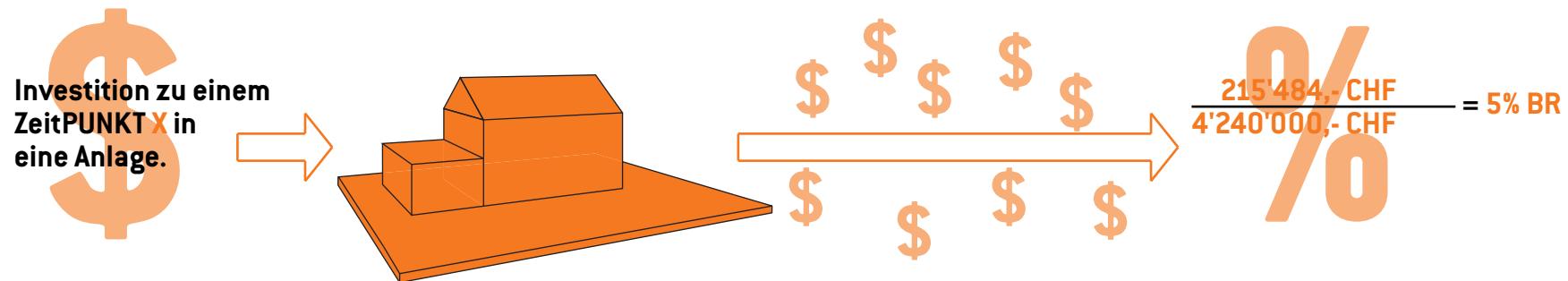
03 Renditen

Bruttorendite Objekt

Bruttorendite Objekt

AK: 4'240'000,- CHF

Stetiger Ertragsfluss aus
der Anlage über einen ZeitRAUM.



5% Rendite...

03 Renditen

Herleitung des Begriffes «Rendite»

I «**Rendite, aus ital. rendita (Einkommen, Rente), zu ital. rendere (einbringen), unter Einfluss von ital. prendere (nehmen) und lat. reddere (wieder zurückgeben).**»

I «**Ertrag einer Kapitalanlage/Investition**»

I «**Verhältnis des Ertrages einer Investition zu dieser Investition.**»

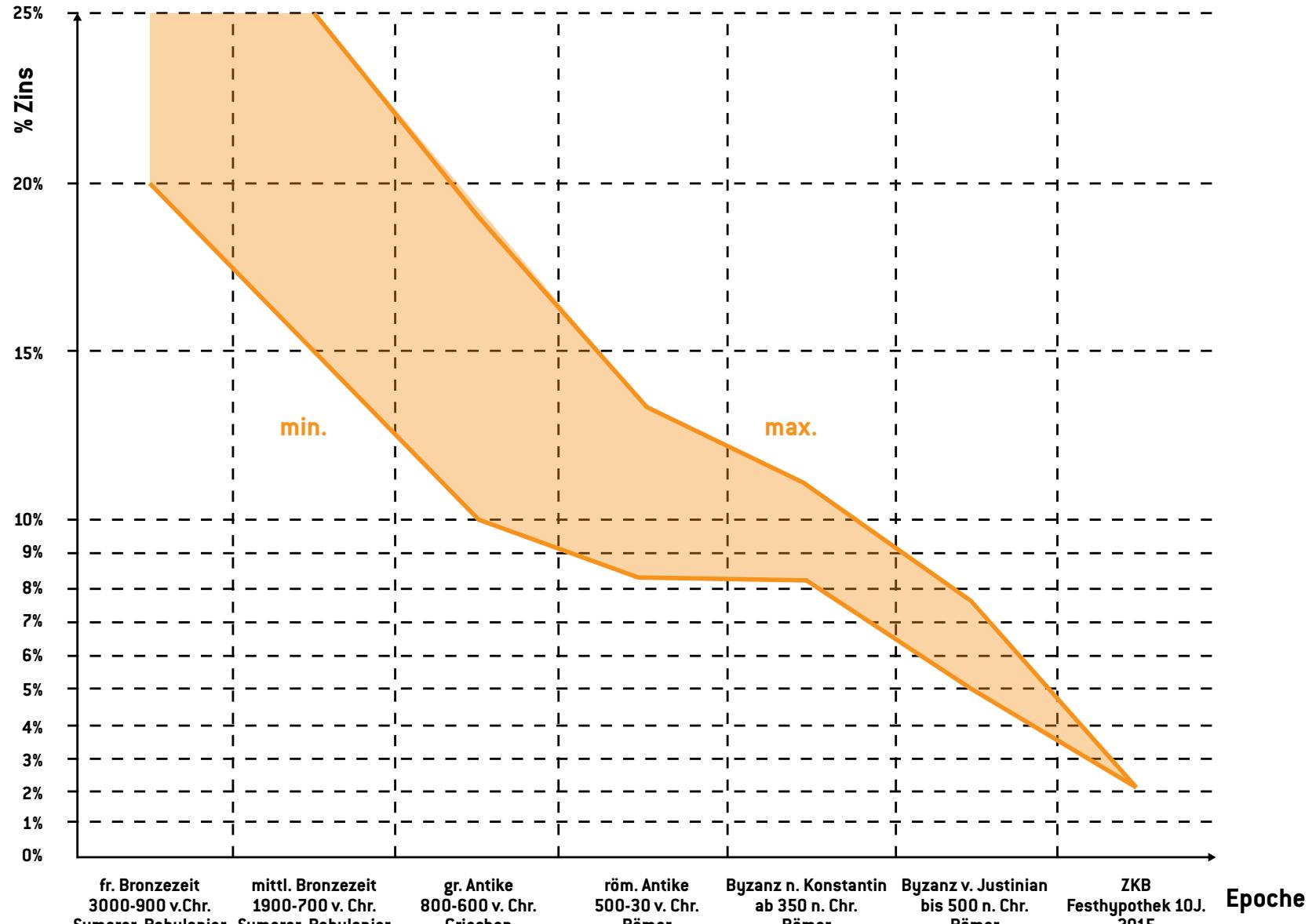
03 Renditen

Alternative Definitionen

- I historisch: «Geldzahlungen, oder Naturallieferungen im Rahmen eines Grundherrschaftssystems.»
- I «Ein Einkommen, welches ohne aktuelle Gegenleistung bezogen wird, z.B. aus angelegtem Kapital.»
- I «...die Teile von Erträgen und Zahlungen, die deren Opportunitätskosten übersteigen.»
- I «...eine regelmässige Zahlung.»

03 Renditen

Historische Renditen



03 Renditen

Renditeformen

Bruttorendite

Zielrendite

Wertänderungsrendite

Gesamtrendite

Anfangsrendite

Fremdkapitalrendite

Nettorendite

Eigenkapitalrendite

Return-on-equity (ROE)

Return-on-investment (ROI)

Netto-Cashflow-Rendite

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

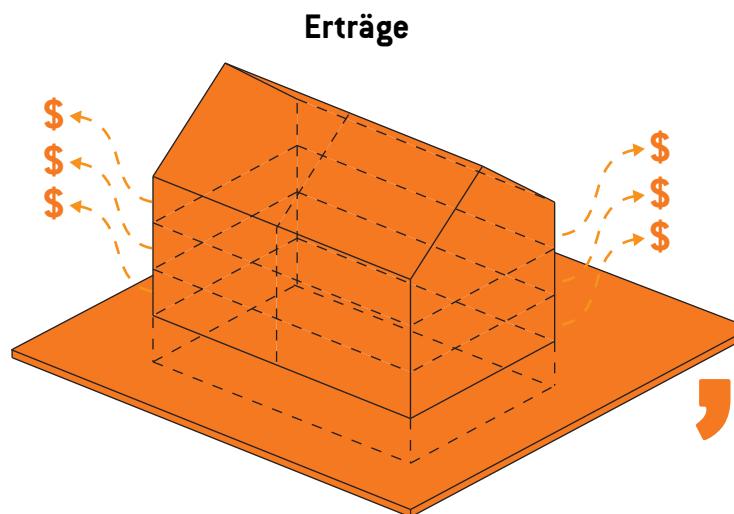
Szenario 1: „Bieterverfahren für ein MFH“

Bekannt:

- I Erträge (tats. Mietspiegel, oder Marktrecherche)
- I Anlagekosten erf. (Mindestgebot)

Unbekannt:

- I Bruttorendite



Anlagekosten erf.



AK mind. = 4'240'000,- CHF

Bruttorendite mögl.
Nettorendite mögl.
Eigenkapitalrendite mögl.?



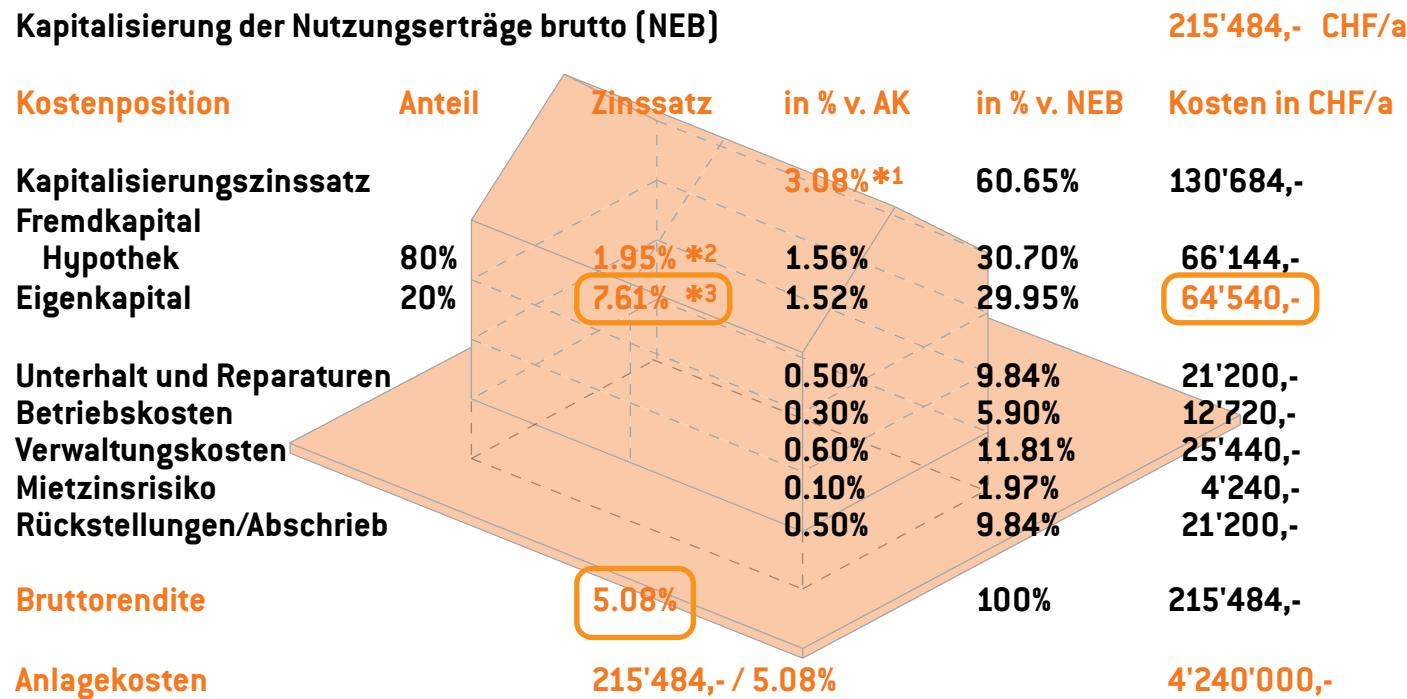
BR = 5%

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 1: „Bieterverfahren für ein MFH“



*1 Nettorendite i. 1. Jahr

*2 aktuelle ZKB Festhypothek m. 10 J. Laufzeit

*3 Eigenkapitalrendite i. 1. Jahr

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 1: „Bieterverfahren für ein MFH“

Evaluation der Renditen basierend auf:

Risiken

| Leerstandsrisiko

| Lage (begehrte, problematische, Lageklasse)

| Mietermix (Saisoniers, Singles, Paare, Familien, Pensionäre)

| Marktsegment (Wohnen, Gewerbe, high- vs. low-price)

| Zustand (Alt-, oder Neubau, Konstruktion, Bauqualität, Unterhalt)

Chancen

| Wertsteigerung, Performance

| Geldwertschutz / Inflationsschutz

| Opportunitäten zur Eigenkapitalrendite

| 10 Jährige CH-Bonds (sog. Eidgenossen) z.Zt. 0.57%

| Performance SMI 2014:+4.35%, 2013:+16.84%, 2012:+13.41%, 2011:-8.59%, ... 2008:-33.47%, ... 1997:+ 59.02%

| sonst eine Anlageform

| individuelle Risikobereitschaft / -aversion

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 1: „Bieterverfahren für ein MFH“

aktuelle Opportunitäten zu 7.61% Eigenkapitalverzinsung

SMI Höchst-/Tiefstände

Die Hoch/Tief-Statistik zum SMI gibt für jedes Jahr seit SMI die höchsten sowie tiefsten Indexstände an. In tabellarischer Form erhalten Sie auf einen Blick den Stand zum Jahresstart sowie zum Jahresende. Zudem ist in der Hoch/Tief-Statistik zum SMI das jeweilige Jahreshoch sowie Jahrestief ersichtlich. Zuletzt runden die Angabe der prozentualen Veränderung des Indexstandes die Hoch/Tief-Statistik zum SMI ab.

DAX	TecDAX	Dow Jones	MDAX	SDAX	S&P 500	NASDAQ 100	ESTOXX	SMI	ATX	CAC 40	Nikkei 225
Jahr	Jahresstart		Jahresende		Jahrestief		Jahreshoch		%		
2014	8.270,46		-		8.057,54		8.840,17		▲ 4,35		
2013	7.020,46		8.202,98		7.020,46		8.407,61		▲ 16,84		
2012	6.050,93		6.862,55		5.713,34		6.973,69		▲ 13,41		
2011	6.493,88		5.936,23		4.791,96		6.717,25		▲ -8,59		
2010	6.578,45		6.436,04		5.950,79		6.966,69		▲ -2,16		
2009	5.756,09		6.606,14		4.296,57		6.608,60		▲ 14,77		
2008	8.318,82		5.534,53		5.144,02		8.339,81		▲ -33,47		
2007	8.920,17		8.484,46		8.125,42		9.531,46		▲ -4,88		
2006	7.628,56		8.785,74		7.154,86		8.835,63		▲ 15,17		
2005	5.768,73		7.583,93		5.669,63		7.619,96		▲ 31,47		
2004	5.582,67		5.693,17		5.309,69		5.934,45		▲ 1,98		
2003	4.899,53		5.487,81		3.675,43		5.487,81		▲ 12,01		
2002	6.372,28		4.630,75		4.435,00		6.694,07		▲ -27,33		
2001	8.118,84		6.417,84		5.110,24		8.118,84		▲ -20,95		
2000	7.268,10		8.135,37		6.781,40		8.377,00		▲ 11,93		
1999	7.441,80		7.570,10		6.616,70		7.668,80		▲ 1,72		
1998	6.397,00		7.160,70		5.126,50		8.412,00		▲ 11,94		
1997	3.940,10		6.265,50		3.922,90		6.267,60		▲ 59,02		
1996	3.384,50		3.942,20		3.191,40		3.948,30		▲ 16,48		
1995	2.612,30		3.299,20		2.450,30		3.317,30		▲ 26,29		
1994	2.997,00		2.629,30		2.460,20		3.178,10		▲ -12,27		
1993	2.117,70		2.956,70		2.046,40		2.972,20		▲ 39,62		
1992	1.704,00		2.105,40		1.690,30		2.105,40		▲ 23,56		
1991	1.372,10		1.670,10		1.287,60		1.740,80		▲ 21,72		
1990	1.824,00		1.383,10		1.351,00		1.860,40		▲ -24,17		

SMI-Performance

Aktuelle Zinssätze und Devisenkurse

Zinssätze

Devisenkurse

ZINSSÄTZE



SNB-“Eidgenossen“

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

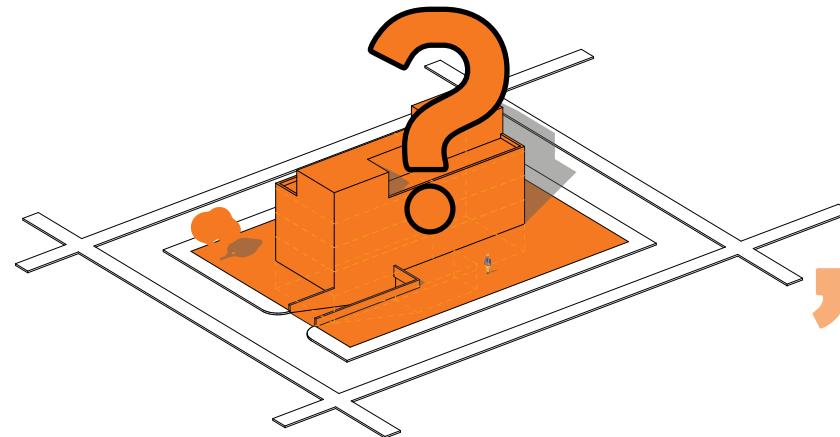
Bekannt:

- | Erträge (Marktrecherche)
- | Bruttorendite (ist zu definieren)

Unbekannt:

- | Anlagekosten (Erstellungs- und Landkosten mögl.)

Baurecht, ertrags- und kostenrelevante Flächen und Volumen?



Bruttorendite erf.?
Nettorendite erf.?
Eigenkapitalrendite erf.?

, % ? →

Anlagekosten mögl.?
Erstellungskosten erf.?
Landkosten mögl.?



03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite



Stadt Zürich

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

BZO 2014

Änderungen der Bauordnung (Synoptische Darstellung)

1. OKTOBER 2014

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich

Bauordnung rechtskräftig (GRB vom 23. Okt. 1991 ¹ mit Änderungen bis 16. Nov. 2011)	Änderungen der Bauordnung (Teilrevision 2014)	Kommentare, Hinweise auf Erläuterungsbericht																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>W2 W3</th><th>W4b W4</th><th>W3 W4</th><th>W4 W5</th><th>W5 W6</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vollgeschosse max.</td><td>2 <u>3</u></td><td><u>4</u></td><td>3 <u>4</u></td><td>4 <u>5</u></td><td>5 <u>6</u></td></tr> <tr> <td>anrechenbares Untergeschoss max.</td><td>4 <u>0</u></td><td><u>0</u></td><td>4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7</td><td>4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7</td><td>4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7</td></tr> <tr> <td>anrechenbares Dachgeschoss max.</td><td>1</td><td><u>1</u></td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Gebäudehöhe max. (m)</td><td>8,5 <u>9,5</u></td><td><u>12,5</u></td><td>11,5 <u>12,5</u></td><td>14,7 <u>15,5</u></td><td>18 <u>18,5</u></td></tr> <tr> <td>Grundgrenz-Abstand min. (m)</td><td>5</td><td><u>5</u></td><td>5</td><td>5</td><td>5</td></tr> <tr> <td>Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Ausnützungsziffer max. (%)</td><td>60 <u>90</u></td><td><u>105</u></td><td>90 <u>120</u></td><td>130 <u>165</u></td><td>170 <u>205</u></td></tr> <tr> <td>Überbauungsziffer <u>Hauptgebäude</u> max. (%)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		W2 W3	W4b W4	W3 W4	W4 W5	W5 W6	Vollgeschosse max.	2 <u>3</u>	<u>4</u>	3 <u>4</u>	4 <u>5</u>	5 <u>6</u>	anrechenbares Untergeschoss max.	4 <u>0</u>	<u>0</u>	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	anrechenbares Dachgeschoss max.	1	<u>1</u>	1	1	1	Gebäudehöhe max. (m)	8,5 <u>9,5</u>	<u>12,5</u>	11,5 <u>12,5</u>	14,7 <u>15,5</u>	18 <u>18,5</u>	Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	<u>5</u>	5	5	5	Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)						Ausnützungsziffer max. (%)	60 <u>90</u>	<u>105</u>	90 <u>120</u>	130 <u>165</u>	170 <u>205</u>	Überbauungsziffer <u>Hauptgebäude</u> max. (%)						chen eine bauliche Entwicklung, die sich an den quartiertypischen Bebauungs- und Freiraumstrukturen orientiert. Somit kann die Qualität dieser Wohnquartiere besser gesichert werden. s. Erläuterungsbericht Kap. 7.3.2
	W2 W3	W4b W4	W3 W4	W4 W5	W5 W6																																																			
Vollgeschosse max.	2 <u>3</u>	<u>4</u>	3 <u>4</u>	4 <u>5</u>	5 <u>6</u>																																																			
anrechenbares Untergeschoss max.	4 <u>0</u>	<u>0</u>	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7	4 <u>0</u> vorbehältlich Art. 8 Abs. 7																																																			
anrechenbares Dachgeschoss max.	1	<u>1</u>	1	1	1																																																			
Gebäudehöhe max. (m)	8,5 <u>9,5</u>	<u>12,5</u>	11,5 <u>12,5</u>	14,7 <u>15,5</u>	18 <u>18,5</u>																																																			
Grundgrenz-Abstand min. (m)	5	<u>5</u>	5	5	5																																																			
Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude max. (m)																																																								
Ausnützungsziffer max. (%)	60 <u>90</u>	<u>105</u>	90 <u>120</u>	130 <u>165</u>	170 <u>205</u>																																																			
Überbauungsziffer <u>Hauptgebäude</u> max. (%)																																																								
2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung gelten:																																																								
a) die kantonalen Abstandsvorschriften b) innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens, gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100%. Eine Übertragung der Mehrausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile ist nicht zulässig.		Abs. 2 lit. b wird präzisiert wegen der – abgesehen von prägnanten Eck- und Platzsituationen – unerwünschten Interpretation in der Praxis, dass die erhöhte Ausnutzung auch seitlich oder gegenüber rückliegenden Erschließungsstrassen gelte und die erhöhte Ausnutzung auf andere Parzellenteile außerhalb des																																																						
2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit erhöhter Ausnützung gelten: a) die kantonalen Abstandsvorschriften, <u>rückwärtig jedoch ausgehend von einem Grundgrenzabstand von 5 m</u> : b) innerhalb eines 12 m breiten Grundstückstreifens <u>entlang den im Zonenplan bezeichneten Strassen</u> , gemessen ab der Baulinie oder der Strassenabstandslinie, eine Ausnützungsziffer nach der Formel: Zahl der zulässigen Vollgeschosse mal 100 %. Eine Übertragung <u>dieser Mehrausnützung auf andere Parzellen oder Parzellenteile</u> ist nicht zu-																																																								

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Baurecht:

Parzelle m. 667 m² GSF (Grundstücksfläche)

Bauzone neu W4, 120% Ausnützungsziffer

Kostenrelevante Flächen und Volumen:

EG/OG: 667 m² GSF x 120% = 800 m² aGF (i. ZH o. Aussenwände), 800 m² aGF / 0.9 = 889 m² GF_{EG/OG} / 4 VG = 222 m² GF_{VG}

UG: ca. 30% v. GF_{EG/OG} = 889 m² GF_{EG/OG} x 30% = 266 m² GF_{UG}

DG: ca. 60% v. VG_{GF} = 222 m² GF_{VG} x 60% = 133 m² GF_{DG}

Bauvolumen: (889 m² GF_{EG/OG} + 266 m² GF_{UG} + 133 m² GF_{DG}) x 2.9 m¹ Geschoss Höhe = 1'288 m² x 2.9 m¹ = 3'735 m³ GV

Ertragsrelevante Flächen:

EG/OG: 889 m² GF_{EG/OG} x 75% = 667 m² HNF_{EG/OG} / 4 VG = 166 m² HNF_{VG}

-> 2-Spänner m. 2 x 3^{1/2}-Zimmerwhng. / VG

UG: ca. 1 PP/Whng. x Auslastung = 9 x 70% = 6 PP.

DG: 133 m² GF_{DG} x 75% = 99 m² HNF_{DG}

Erstellungskosten:

GK_{UG/EG/OG/DG} = 3'735 m³ GV_{UG/EG/OG/DG} x 727 CHF/m³ BKP2 (z.B. ZH-Index d. Wohnbaupreise) = 2'715'345 CHF BKP2
(abzüglich ggf. Abbruchkosten Altbau)

GK -> EK = 2'715'345 CHF/m³ BKP2 / ca. 85% = 3'194'523 CHF (abh. v. Situation)

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Marktrecherche:

Durchschnittlicher Mietzins ca. 330 CHF/m²a: 766 m² HNF_{EG/OG/DG} x 330 CHF/m²a = 252'780 CHF/a

Durchschnittlicher Mietzins ca. 200 CHF/PP_{Monat}: 6 PP x 200 CHF/PP_{Monat} x 12 = 14'400 CHF/a

Nutzungserträge brutto NEB total: 267'180 CHF/a

Anlagekosten:

AK = NEB / BR: 267'180 CHF/a / 5.08% = 5'259'449,- CHF AK_{max.}

LK_{max.} = AK - EK = 5'259'449,- CHF - 3'194'523 CHF = 2'064'926 CHF LK maximales Gebot (“Residualwert”)

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Festlegen der Renditen basierend auf:

Risiken

| Leerstandsrisiko

- | Lage (begehrte, problematische, Lageklasse)
- | zu erwartender Mietermix (Saisoniers, Singles, Paare, Familien, Pensionäre)
- | angestrebtes Marktsegment (Wohnen, Gewerbe, high- vs. low-price)

Chancen

| Wertsteigerung, Performance

| Geldwertschutz / Inflationsschutz

| Opportunitäten zur Eigenkapitalrendite

- | 10 Jährige CH-Bonds (sog. Eidgenossen) z.Zt. 0.57%

| Performance SMI 2014:+4.35%, 2013:+16.84%, 2012:+13.41%, 2011:-8.59%, ... 2008:-33.47%, ... 1997:+ 59.02%

| sonst eine Anlageform

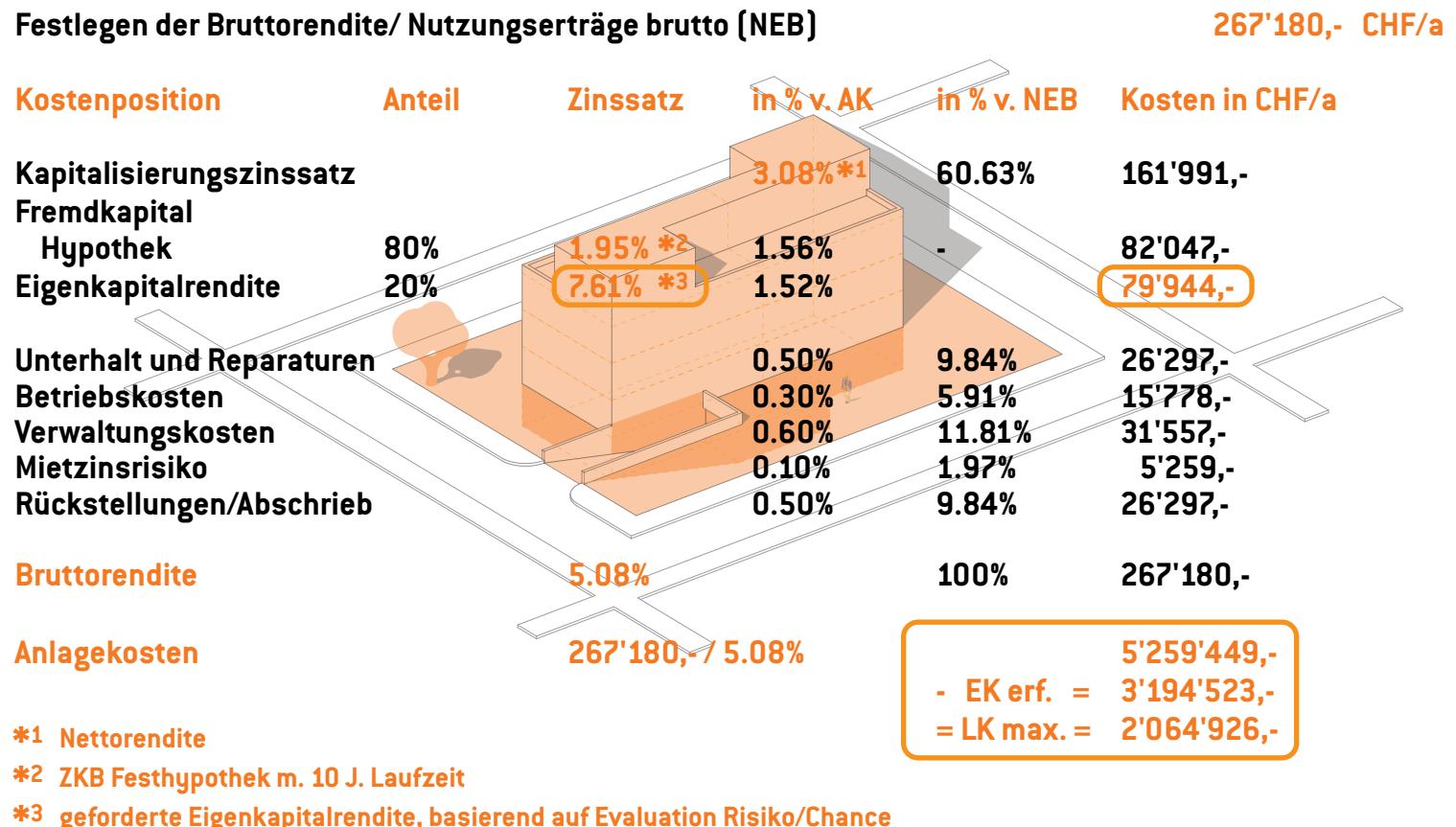
| individuelle Risikobereitschaft / -aversion

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“



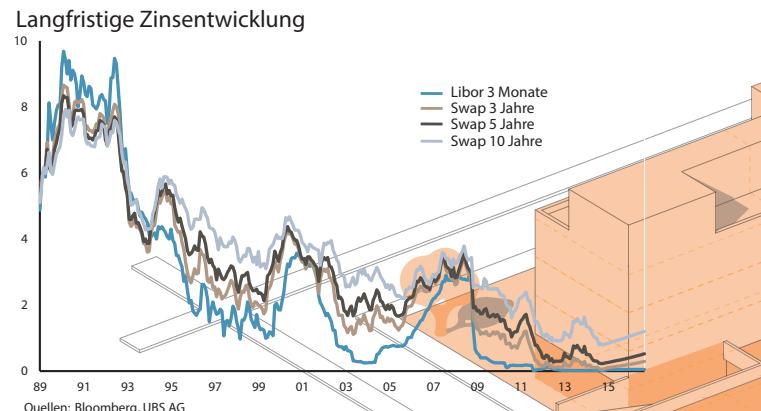
03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Alternative Finanzierung mit 3-Monats-Liborhypothek



Zinsprognose in Zahlen

	23.10.14	03/15	09/15	03/16	09/16
Libor 3 Monate	0.00	0.10	0.10	0.10	0.10
Swap 3 Jahre	0.10	0.10	0.20	0.20	0.30
Swap 5 Jahre	0.20	0.30	0.40	0.40	0.50
Swap 10 Jahre	0.80	0.90	1.00	1.10	1.20

Quellen: Bloomberg, UBS AG

Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem angegebenen Zinssatz teilweise um eine Prognose handelt und dieser sich sowohl nach unten wie oben verändern kann.

Libor Hypothek

Die Libor Hypothek mit variablem Zinssatz und fester Laufzeit.

Hypothek berechnen

Eigenheim finden

Übersicht Details Zinsen

Beispiele Zinssatzberechnung

mit Zinssatzabsicherung

Libor Basis sechs Monate

+ Richtmarge 1.250%

+ Prämienanteil für Zinssatzabsicherung

= Zinssatz

mit Switch

Libor Basis sechs Monate

+ Richtmarge 1.250%

-

= Zinssatz

Mehr Informationen:

- Aktueller Liborzinssatz

Termin vereinbaren
Broschüre bestellen
Filiale suchen
0844 843 823 anrufen

Hypothek berechnen

Eigenheim finden

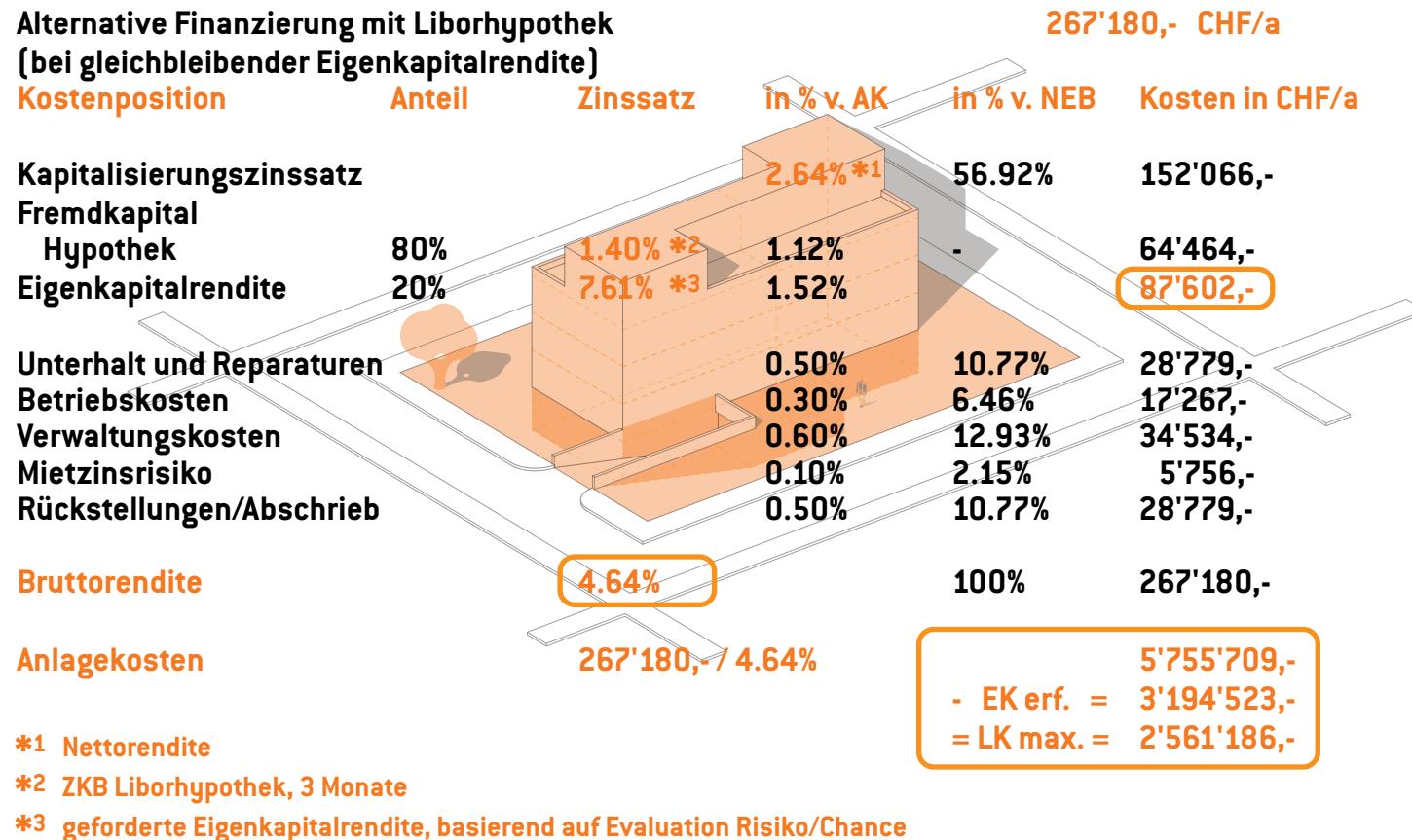
ZKB Liborhypothek, 3 Monate, z.Zt. ca. 1.4%

03 Renditen

Brutto-, Netto-, Eigenkapitalrendite

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“



ca. 500'000,- CHF höheres Gebot möglich.

03 Renditen Prinzip Leverage

I «Hebelwirkung der Kapitalstruktur»

I «Hebelwirkung des Verschuldungsgrades»

I «Hebelwirkung des Fremdkapitals»

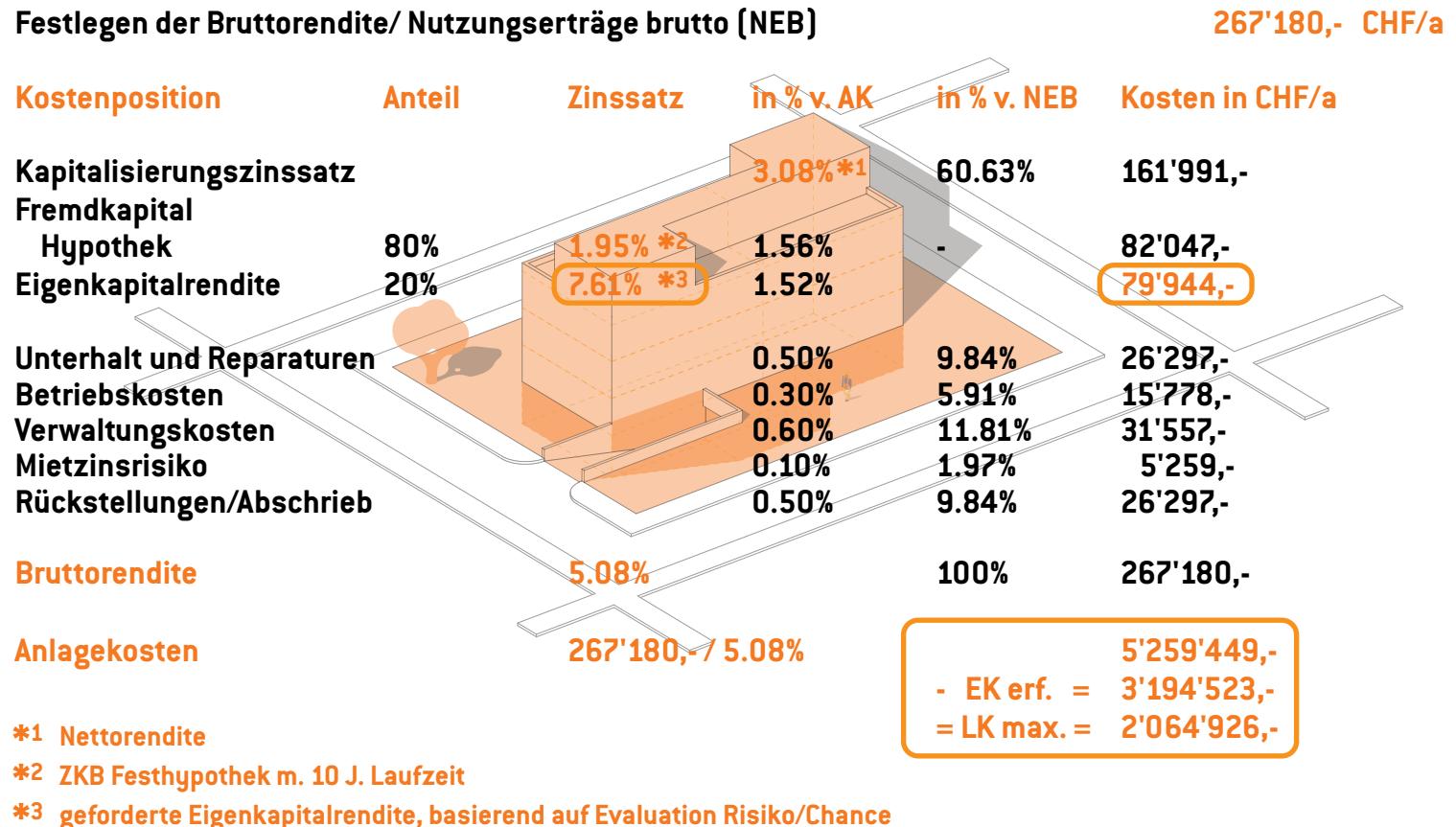
I «Änderung der erwarteten Eigenkapitalrendite aufgrund der Substitution von Eigen- durch Fremdkapital.»

03 Renditen

Beispiel Leverage mit 20% Eigenkapital

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“



03 Renditen

Beispiel Leverage mit 10% Eigenkapital

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Leverage-Effekt mit 10% Eigenkapitalanteil

Nutzungserträge brutto (NEB)

Kostenposition	Anteil	Zinssatz	in % v. AK	in % v. NEB	Kosten in CHF/a
Kapitalisierungszinssatz			3.08%*1		267'180,- CHF/a
Fremdkapital				60.63%	161'991,-
Hypothek	90%	1.95% *2	1.76%	-	92'303,-
Eigenkapitalrendite	10%	13.25%*3	1.32%	-	69'688,-
Unterhalt und Reparaturen			0.50%	9.84%	26'297,-
Betriebskosten			0.30%	5.91%	15'778,-
Verwaltungskosten			0.60%	11.81%	31'557,-
Mietzinsrisiko			0.10%	1.97%	5'259,-
Rückstellungen/Abschrieb			0.50%	9.84%	26'297,-
Bruttorendite		5.08%		100%	267'180,-

Anlagekosten

267'180,- / 5.08%

5'259'449,-

*1 Nettorendite

*2 ZKB Festhypothek m. 10 J. Laufzeit

*3 resultierende Eigenkapitalrendite bei wechselnder Leverage und gleichbleibenden Anlagekosten

03 Renditen

Beispiel Leverage mit 1% Eigenkapital

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Leverage-Effekt mit 1% Eigenkapitalanteil

Nutzungserträge brutto (NEB)

Kostenposition	Anteil	Zinssatz	in % v. AK	in % v. NEB	Kosten in CHF/a
Kapitalisierungszinssatz			3.08%*1		
Fremdkapital				60.63%	161'991,-
Hypothek	99%	1.95%	*2 1.95%		101'534,-
Eigenkapitalrendite	1%	114.95%	*3 1.15%		60'457,-
Unterhalt und Reparaturen			0.50%	9.84%	26'297,-
Betriebskosten			0.30%	5.91%	15'778,-
Verwaltungskosten			0.60%	11.81%	31'557,-
Mietzinsrisiko			0.10%	1.97%	5'259,-
Rückstellungen/Abschrieb			0.50%	9.84%	26'297,-
Bruttorendite		5.08%		100%	267'180,-

Anlagekosten

267'180,- / 5.08%

5'259'449,-

*1 Nettorendite

*2 ZKB Festhypothek m. 10 J. Laufzeit

*3 resultierende Eigenkapitalrendite bei wechselnder Leverage und gleichbleibenden Anlagekosten

03 Renditen

Beispiel Leverage mit 0.1% Eigenkapital

Fokus Bruttorendite, Nettorendite, Eigenkapitalrendite

Szenario 2: „Projektentwicklung für ein MFH“

Leverage-Effekt mit 0.1% Eigenkapitalanteil

Nutzungserträge brutto (NEB)

Kostenposition	Anteil	Zinssatz	in % v. AK	in % v. NEB	Kosten in CHF/a
Kapitalisierungszinssatz			3.08%*1		
Fremdkapital				60.63%	
Hypothek	99.9%	1.95% *2	1.95%		161'991,-
Eigenkapitalrendite	0.1%	1131.95% *3	1.13%		102'457,-
					59'534,-
Unterhalt und Reparaturen			0.50%	9.84%	26'297,-
Betriebskosten			0.30%	5.91%	15'778,-
Verwaltungskosten			0.60%	11.81%	31'557,-
Mietzinsrisiko			0.10%	1.97%	5'259,-
Rückstellungen/Abschrieb			0.50%	9.84%	26'297,-
Bruttorendite		5.08%		100%	267'180,-

Anlagekosten

267'180,- / 5.08%

5'259'449,-

*1 Nettorendite

*2 ZKB Festhypothek m. 10 J. Laufzeit

*3 resultierende Eigenkapitalrendite bei wechselnder Leverage und gleichbleibenden Anlagekosten

