



Ökonomisch sterben und der Wert von Optionen

Andreas Loepfe FRICS

Managing Director CUREM / Universität Zürich

Geschäftsführer INREIM AG





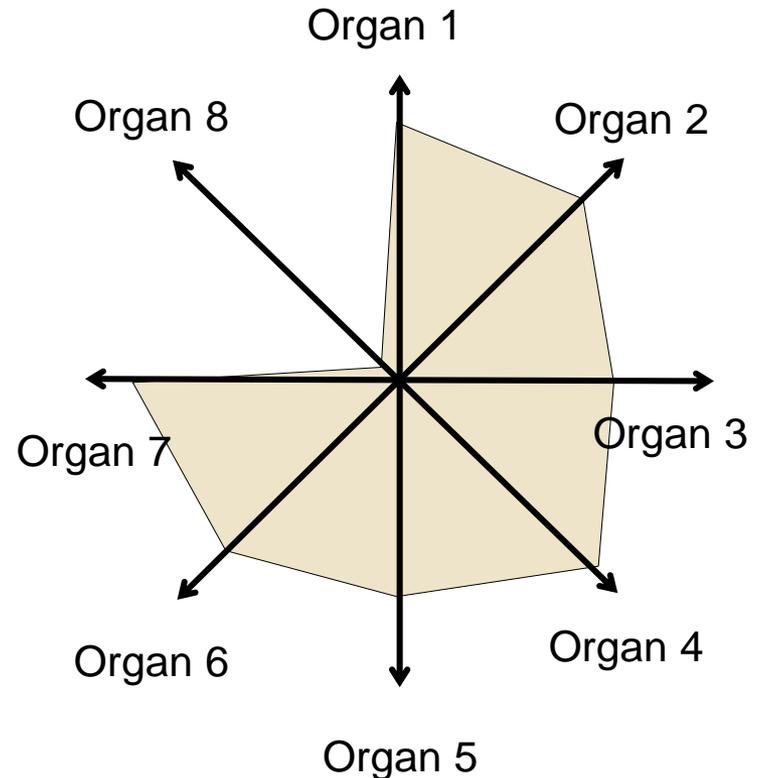
Ein Stimmungsbild

Die Qualität des Bauwerks Schweiz ist im Verhältnis zum europäischen Ausland

1. Besser
2. Etwa gleich
3. Schlechter

The Economic Way to Die

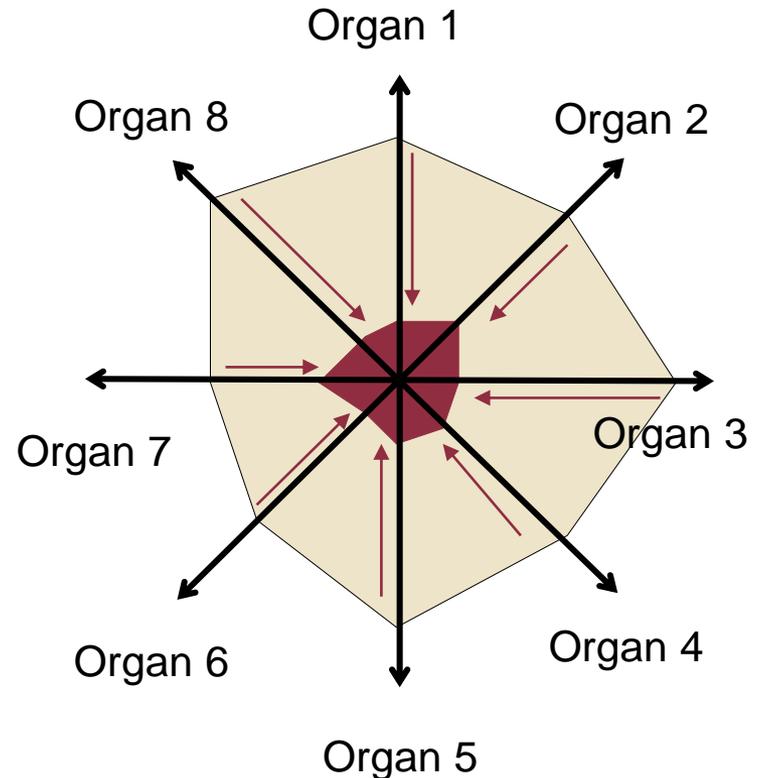
Zum Leben braucht es eine Vielzahl von Organen (Subsysteme). Bricht ein Organ lange vor den andern zusammen, werden Ressourcen vernichtet.



The Economic Way to Die

Zum Leben braucht es eine Vielzahl von Organen (Subsysteme). Bricht ein Organ lange vor den andern zusammen, werden Ressourcen vernichtet.

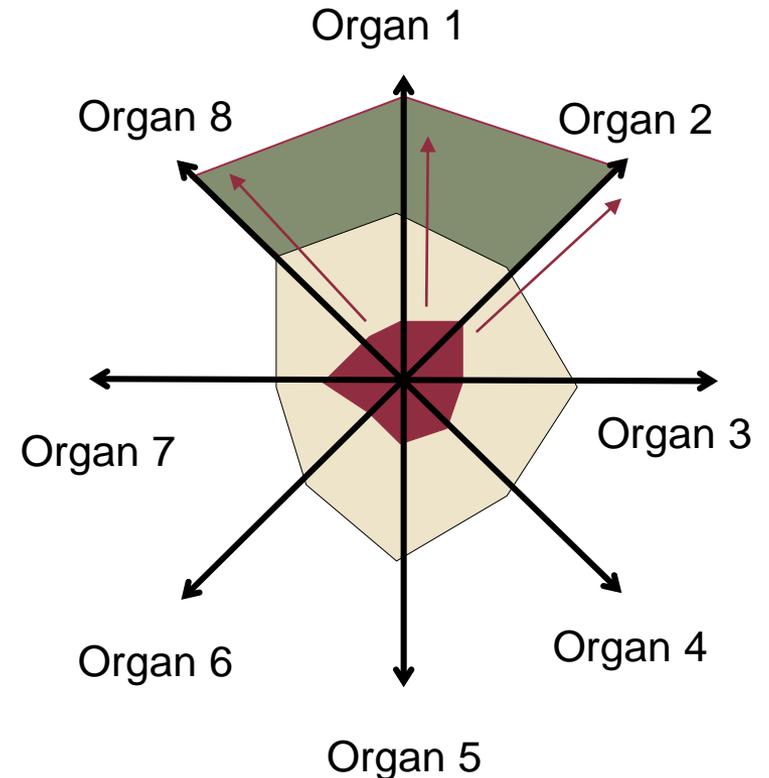
Lebe so, dass möglichst alle Organe gleichzeitig ein Ende finden.



The Economic Way to Die

Implikationen Immobilienmanagement:

- 1) Regelmässiges Instandsetzen verunmöglicht ein sinnvolles „Zu-Endebrauchen“ von noch funktionsfähigen Bauteilen.
- 2) Eine einseitige Verbesserung einiger Merkmale einer „zweifelhaften Struktur“ verzögert den sinnvollen Ersatz.



Auszeichnung für's Nichtstun?

Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren»

Die Stadt Zürich prämiert sozialverträgliche Wohngebäudesanierungen

Die Stadt Zürich lanciert die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» für sozialverträgliche Wohnbausanierungen. Prämiert werden Sanierungen, die neben ökonomischen und ökologischen Aspekten auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit berücksichtigen.



Mythos Sanierungsstau

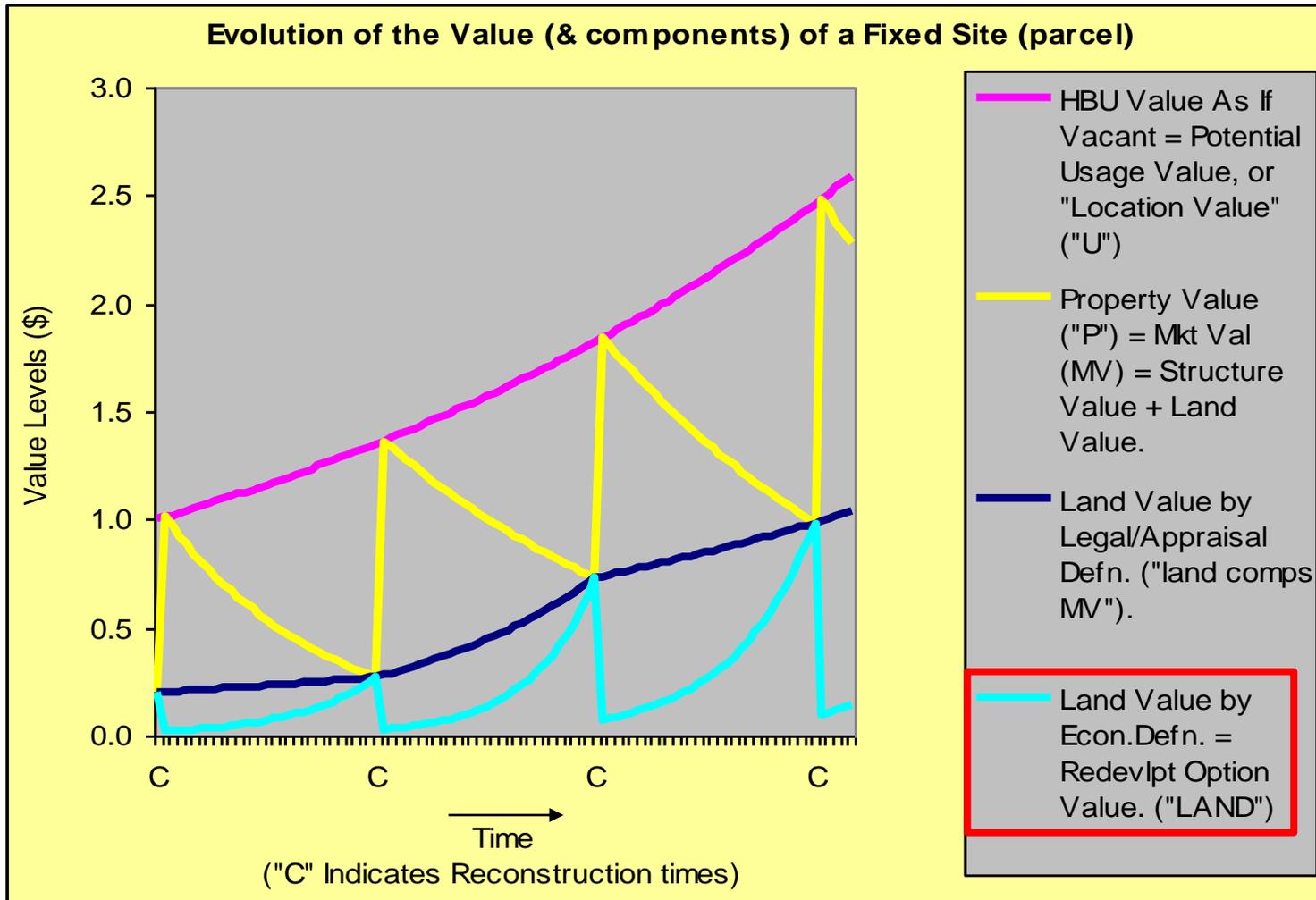
Vorgeschobene Sachzwänge behindern ökonomische und nachhaltige Optimierungen

Aus Portfoliosicht ist es irrelevant, ob die Wertentwicklung durch Sanierung im Bestand oder durch Neubauten erzielt wird.

Selbst wenn der Wert des Schweizer Altbestandes um das ermittelte Unterhaltsdefizit von jährlich 11 Mrd. Fr. sinkt, so steigt der Wert des Gebäudeparks Schweiz bei einer Neubautätigkeit von rund 40 Mrd. Fr. um netto 1,5% pro Jahr.

→ Das Nicht-Sanieren ist die wichtigste Massnahme zur Förderung von günstigem Wohnraum.

Optionswerte im Zeitablauf: Bauen vernichtet Optionswerte



Quelle: Geltner, MIT, *The Real Options Model of Land Value*, 2009

Hot Topic: Valuation of options in real estate and infrastructure



Keynot 2017: Real Estate Price Dynamics and the Value of Flexibility

David Geltner, MIT Center for Real Estate

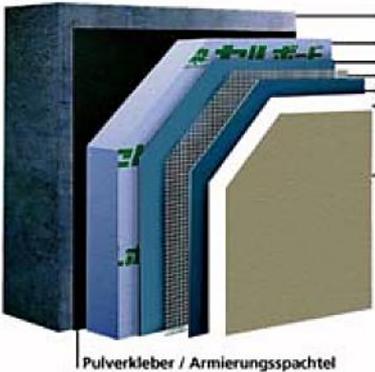
Flexibility

- Adds 13-34% to project value (land bid-price)
- Timing & product options are additive
- Modular production delay option add significantly value

Nachher ist vorher ...

Vom Lebenszyklus-Denken zum lebenszyklusübergreifenden Denken

Status Quo:

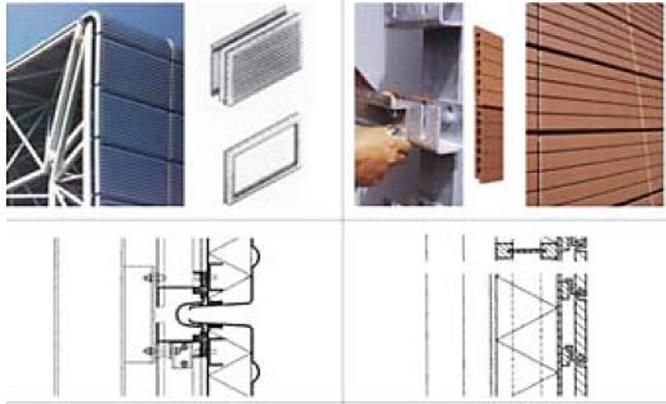


Problemstellung:

- bis zu 20 untrennbare Materialschichten
- nicht verwertbarer Sondermüll
- hohe Schadstoffbelastung



Cradle to Cradle® Alternative:



Lösungsansatz:

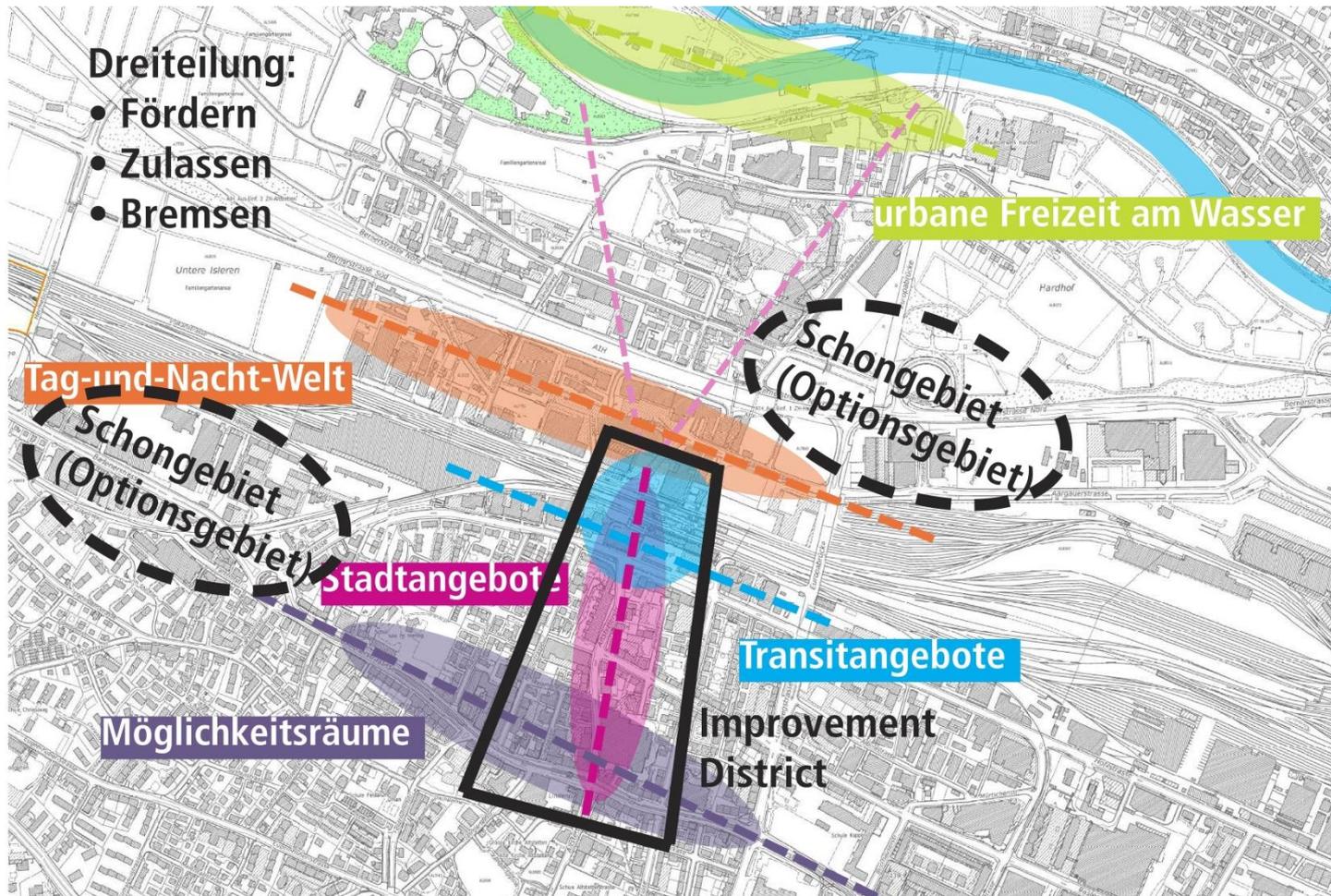
- Demontierbare Konstruktion
- Trennbare Materialverbünde
- Funktionstrennung = Anpassungsflexibilität
- z.B. Vorhangfassade, Elementfassade,...

Gebäude-Recycling: aktueller Stand, Trends, Herausforderungen | CUREM horizonte: Never Forever | 17.09.2014, Zürich

**DREES &
SOMMER**

- Die im Kanton **Zürich** in den letzten 20 Jahren abgebrochenen Gebäude waren im Durchschnitt (Median) **60 Jahre** alt (Gebäudeversicherung Kanton Zürich)
- Durchschnittliche Lebensdauer eines Hauses in **Tokyo** beträgt **26 Jahre**

Beispiel Altstetten



Beispiel Altstetten



«Knochen»

Förderung der Querverbindung
Altstetter Strasse (Knochen) mit
Gelenken Bereich Lindenplatz und
Bereich Bahnhofplatz



Verdichten

Altstetter Strasse: Anreiz zum Wan-
del durch zusätzliche Ausnutzung

Planung in unterschiedlichen Verbindlichkeitsgraden

Nukleus

- Verbindlich geplant
- In ca. 5 Jahren gebaut
- Vollständiger, autarker Mikrokosmos
- Angebunden an angrenzende Areale

Entwicklungsgebiet

- „Bebauungsplan“ mit Varianten
- Zwischennutzungen und Inszenierungen
- In 5 bis 20 Jahren gebaut

Optionsgebiet

- Keine Bauplanung i.e.S.
- Festlegung von „Bildern“ in Abhängigkeit von bestimmten Entwicklungen
- Keine grösseren Investitionen in den nächsten 10 Jahren



„Rollende Planung“: Planungen 5 bis 10 Jahre



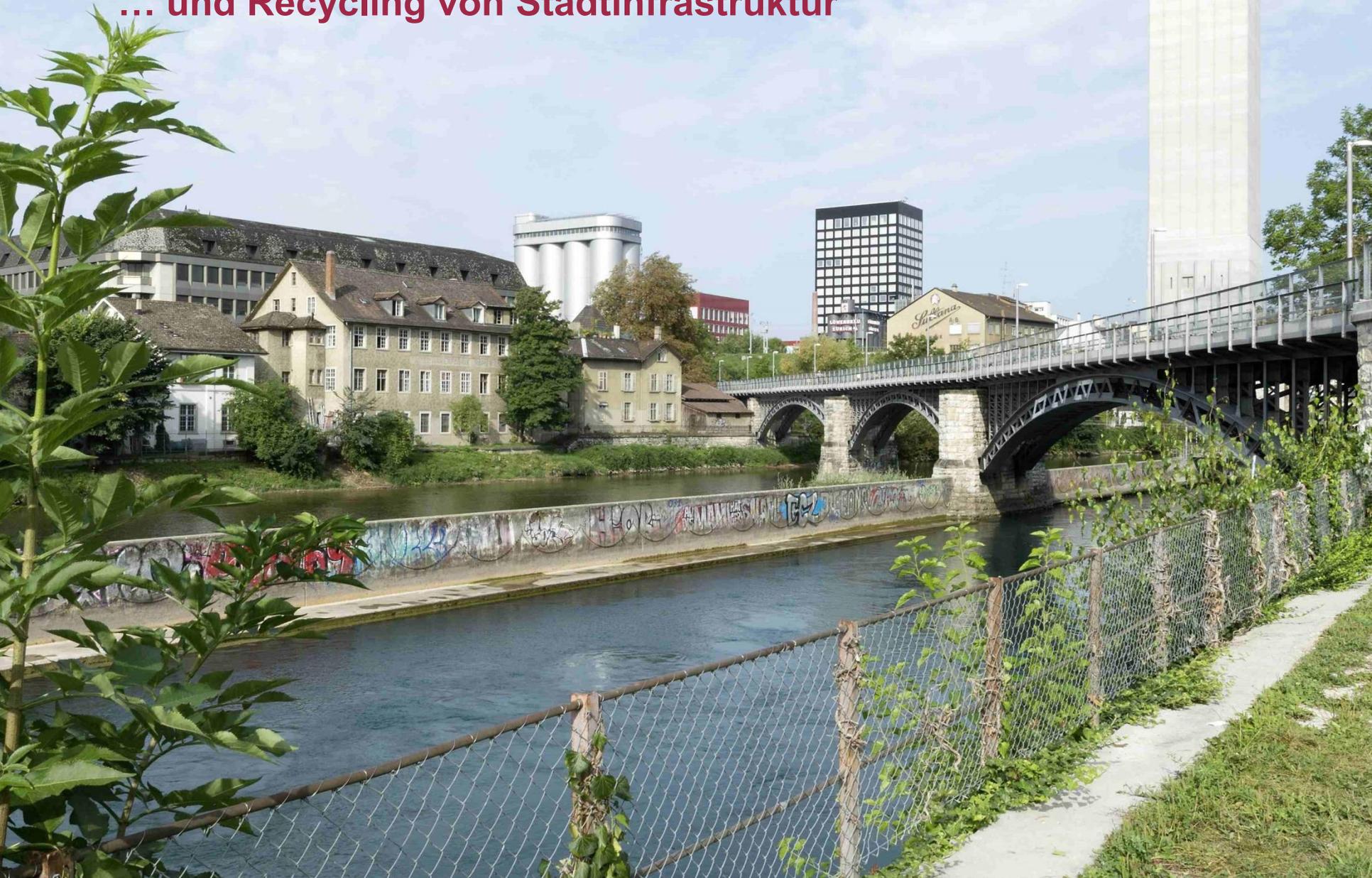
„Rollende Planung“: Planungen 10 bis 20 Jahre



Würdig sterben ... lassen



... und Recycling von Stadtinfrastruktur



FINDET MICH DAS
GLÜCK?