

# **Die Wirkung von Baukosten auf das Ausüben von Renovationsoptionen**

Bachelorarbeit

in

REAL ESTATE FINANCE

am

**Institut für schweizerisches Bankwesen  
der Universität Zürich**

bei

PROF. DR. THORSTEN HENS

MIHNEA CONSTANTINESCU

Verfasser: ROSSIER JOËL

## **Executive Summary**

Das Renovieren von Gebäuden ist keine Seltenheit. Oft gehen wir an Gebäuden vorbei welche gerade ein neues Gesicht verpasst bekommen. Dabei wird aber selten an den wirtschaftlichen Aspekt der hinter der Aktion steht gedacht. Wieso wird renoviert? Was könnte der Grund dafür sein? In der vorliegenden Arbeit soll aufgezeigt werden wann eine Renovation aus finanzieller Sicht für den Liegenschaftsbesitzer Sinn macht. Zudem wird betrachtet welchen Wert eine „Option auf Erneuerung“ haben kann und wie dieser Wert berechnet wird.

Im ersten Teil der Arbeit wird auf die Situation in der Schweiz und im Speziellen auf die Kantone Zürich sowie Genf hingewiesen. Die historische Entwicklung von Baukosten und Mietpreisen wird betrachtet, wie auch einige Erläuterungen zum Renovationsverhalten in der Schweiz gemacht werden.

Im mittleren Teil wird das Thema der Option kurz angeschnitten und parallelen zwischen Finanzoptionen und Realooptionen im weiteren Sinne aufgezeigt. Mit Bezug auf den letzten Teil der Arbeit wird dann auch fortlaufend dem spezifischen Fall der Renovationsoption mehr Gewichtung geschenkt.

Anschliessend an die theoretischen Ansätze folgt ein praktisches Beispiel welches die Daten aus dem ersten Teil in die Berechnung einbezieht. Das für die Analyse erstellte Excelfile ist so ausgerichtet, dass alleine mit der Änderung der Eingabedaten ein völlig neues Szenario berechnet wird.

Zuletzt folgen im Fazit einige Erkenntnisse welche im Verlauf der Arbeit gewonnen wurde, so wie einige Hinweise wo die Schwachstellen einer Bewertung wie jener aus dem Kapitel 5 liegen.