

## Abstract

Ein fundiertes Fachwissen und eine ausgereifte Strategie können Ihnen bei der Abwicklung von Immobilien-Projektentwicklungen einen wertvollen Wettbewerbsvorteil verschaffen.

In der Schweiz gibt es für die Immobilien-Projektentwicklung immer noch kein vorbildliches Sachbuch aus der Praxis für die Praxis. Unsere Masterthesis vermittelt erstmals umfassend die wichtigsten Aspekte einer Projektentwicklung von Wohnimmobilien in der Schweiz.

Bei jeder Immobilien-Projektentwicklung steht zu Beginn die Grundstückssicherung im Fokus. Solange das Grundstück nicht grundbuchrechtlich gesichert ist, ist der Projektentwickler den Launen des Grundeigentümers ausgesetzt. Ziel muss es sein dieses Risiko so rasch als möglich zu eliminieren. Die Phase der Projektinitiierung mit abschliessender einfacher Projektentwicklungsrechnung geht dem Grundstückskauf vor. Die einfache Projektentwicklungsrechnung stellt die aus Kennwerten abgeleiteten erwarteten Gesamtprojektkosten den zu erwartenden Gesamterträgen gegenüber. Dies gibt Aufschluss darüber, wieviel für ein Grundstück bezahlt werden darf. Das parallel zur Masterthesis entwickelte Projektentwicklungs-Tool ist ein Hilfsmittel, um in kurzer Zeit hinreichende Sicherheit über die Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit des zu bebauenden Grundstücks zu erhalten. Dem Tool-Anwender wird das mögliche Potential eines Grundstücks hinsichtlich Nutzung, Wirtschaftlichkeit, Nachfrage und Nachhaltigkeit aufgezeigt.

Die anschliessende Projektkonzeption hat zur Aufgabe die Umsetzung des bis zu diesem Zeitpunkt grob umrissenen Projekts in die Tiefe zu prüfen. Wir befassen uns mit den Chancen und Risiken, den unzähligen Bauvorschriften und den damit verbundenen Hindernissen.

Mit der Durchführung verschiedener Analysen, wie zum Beispiel der Markt-/ Standort- oder Kostenanalyse oder der Analyse des Nutzungskonzepts, lässt sich die weitere Vorgehensweise für die Umsetzung des Projekts abschliessend klären. Ergebnis einer vertieften Prüfung kann auch sein, dass ein vermeintlich interessantes Projekt doch noch abgebrochen wird.

Folgerichtig entscheidet das Objekt am richtigen Ort mit dem richtigen Nutzen über Erfolg und Misserfolg eines Immobilien-Projektes. Diese Erkenntnis ist die Geburtsstunde der professionellen Immobilien-Projektentwicklung und kann für Sie als Leser der erfolgreiche Beginn von profitablen Immobilienprojekten sein.

Bei der Literaturrecherche sind die folgenden beiden Bücher mit elementaren Bestandteilen aufgefallen:

Das von Björn Isenhöfer (1999) veröffentlichte Sachbuch zum Thema „Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen“ veranschaulicht die Komplexität der Prozesse und zeigt anhand eines vierstufigen Phasenmodells strukturiert die Aufgabenfelder des Projektentwicklers auf. Das Buch nimmt hauptsächlich Bezug auf Gewerbeimmobilien. Die meisten Inhalte sind immer noch aktuell und können auch auf Wohnimmobilien adaptiert werden.

Das von Schäfer und Conzen (2013) in der 3. Auflage veröffentlichte und inzwischen zu den Standardwerken gehörende Buch mit dem Titel „Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung“ behandelt die wichtigsten Aspekte der Immobilien-Projektentwicklung. Von der erfolgsversprechenden Akquisition eines Grundstücks bis beispielsweise zum Verkauf eines vollvermieteten Objekts.

Die genannte Kernliteratur konzentriert sich auf die Immobilien-Projektentwicklung in Deutschland. Wir beziehen uns auf die für die Schweiz konvergierenden Themen.

Die Masterthesis ist in Form eines praxisnahen Sachbuchs mit anschaulichen Beispielen geschrieben. Der Schwerpunkt liegt auf der wohl wichtigsten Phase, der Projektinitiierung. Die Projektkonzeption mit den verschiedenen Analysen wird ebenfalls detailliert beschrieben. Die umfassende Behandlung der beiden Phasen Projektmanagement und Projektvermarktung bilden nicht Bestandteil dieser Arbeit.

Die Masterthesis ist folgendermassen gegliedert:

Im ersten Teil werden die Grundlagen, wie die Entstehung, Definition des Begriffs, Akteure und die Phasen der Immobilien-Projektentwicklung, beschrieben.

Darauf aufbauend wird im zweiten Teil die Projektinitiierung vertieft beschrieben. Das Zusammenführen von Idee, Standort und Kapital mit dem Ziel, eine rentable Investition zu tätigen. Ebenso im zweiten Teil beschäftigen wir uns mit der Projektkonzeption in Verbindung mit dem Projektentwicklungs-Tool.

Goldach, im September 2018	Remo Fässler
Waldkirch, im September 2018	Marcel Graf
Oberriet, im September 2018	Andreas Zäch