

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Modernisierung statt (Ersatz-)Neubau



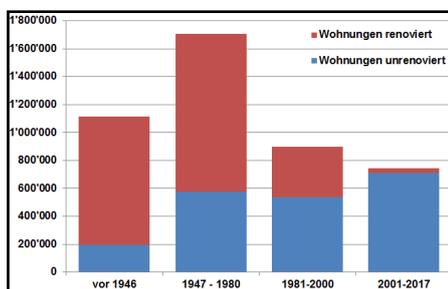
**Daniel Strasser**  
Dipl. Architekt FH  
Projektleiter

### Umbauinvestitionen nehmen zu

Bis Mitte dieses Jahres werden laut Bundesamt für Statistik ca. 79'000 Wohnungen leer stehen. Trotzdem wird weiter gebaut, doch scheint die Bauwut vorerst gezügelt zu sein: Seit dem dritten Quartal 2017 sind die Baugesuche für Mehrfamilienhäuser rückläufig und seit dem dritten Quartal 2018 nehmen Baubewilligungen ebenfalls ab. Als Alternative entdecken Investoren die Sanierung, Nutzungserhöhungen sowie den Ersatz von bestehenden Gebäuden, da dazu die jährlichen Ausgaben zwischen 2007 und 2016 um fast 37 % gestiegen sind und damit schneller als die in den Neubau geflossenen Mittel.

### Hoher Renovationsbedarf

62 % aller Wohnungen, d.h. ca. 2,7 Mio. sind in der Schweiz vor mehr als dreissig Jahren gebaut worden. Etwa 900'000 Wohnungen gelten heute als nicht saniert oder renoviert, bei einem Ge-



Renovierte und unrenovierte Wohnungen nach Bauperioden

samtbestand von 4.47 Mio. Wohnungen. Die links unten stehende Grafik zeigt, in welchen Bauperioden wie viele Wohnungen erstellt wurden und wie hoch die Anteile an bereits renovierten sind. Fachleute gehen von einem Wert aller Gebäude in der Schweiz von CHF 3.9 Bio. aus. Wird die Lebensdauer der einzelnen Gebäude auf 100 Jahre geschätzt, so wäre um diese auf einen bezüglich Energieverbrauch und Komfort zeitgemässen Stand zu

### *Ideen werden Realität; auch in steuerlichen und energetischen Fragen*

bringen, eine Renovationsquote auf dem Bestand von 1 % nötig, d.h. pro Jahr CHF 39 Mrd. Tatsächlich wird nur rund die Hälfte in Sanierungen und Renovationen investiert, wobei zu beachten ist, dass nicht alle Umbauten bewilligungspflichtig sind und daher in den Zahlen nicht auftauchen.

### **Einflussfaktoren auf die Modernisierung von Liegenschaften**

Jeder Eigentümer einer Liegenschaft ist verschiedenen Marktkräften ausgesetzt, er kann aber auch Chancen wahrnehmen. Wie die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt, sind in diesem Zusammenhang v.a. vier Faktoren

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe März 2019



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Modernisierung statt (Ersatz-)Neubau

massgebend. Der gesetzliche Rahmen umfasst die folgenden Hauptpunkte:

- **Baugesetze:** Zonenbestimmungen legen fest, ob Ausnutzungspotentiale vorhanden sind.
- **Steuergesetze:** Hauseigentümer profitieren ab 2020 von neuen Abzügen, wenn sie bei Sanierung und Neubau die Energieeffizienz ihrer Liegenschaften steigern.
- **Mietrecht:** Werden mehrere Teile der Hülle oder des Innern des Gebäudes saniert, so können 50–70 % als wertvermehrender Anteil auf den Mietzins überwältigt werden. Ebenso werden gewisse energetische Verbesserungen als Mehrleistungen qualifiziert.

Eigentümer	Finanzierung
Eigentübertyp	Hypothekarmarkt
Strategie	Baukosten
Entscheidungsfähigkeit	
Know-how	
Gesetzlicher Rahmen	Renditeerwartung
Steuerrecht	nach Sanierung
Baurecht	
Mietrecht	
Umweltschutzrecht	

Beeinflussende Faktoren beim Umgang mit dem Bestand

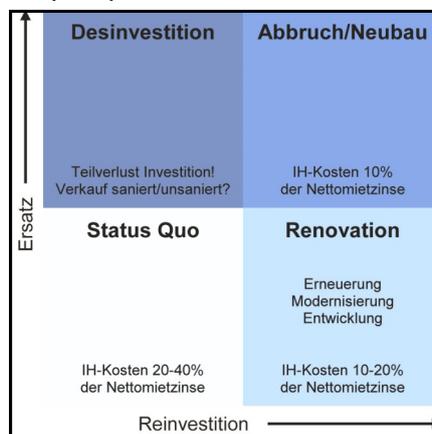
### Ziele der Energiestrategie am Bsp. der Gebäudeheizungen

Mit der Energiewende 2050 soll der Energieverbrauch bezogen auf 2000 um 13 % bis 2035, der CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis 2030 um 50 % reduziert werden (Pariser Klimaabkommen). Gebäudehüllen sind allgemein in der Schweiz in gutem Zustand, weshalb Investitionen in die Gebäudetechnik vorgesehen werden. Vor allem die Wärmepumpentechnik leistet einen relevanten Beitrag zu Erreichung der erwähnten Klimaziele. In der Schweiz sind die Gebäudeheizungen für 40 % des CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich, weshalb eine Reduktion anzustreben ist. Die regelmässige Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgaben wird die Brennstoffe schrittweise verteuern. Der höhere Ertrag aus diesen Abgaben bewirkt eine Ausweitung des

Programms der energetischen Gebäudesanierung.

### Ersatzinvestitionen in Towers aus den 70-er Jahren

Unsere Abteilung Gebäudeoptimierung ist aktuell beauftragt, drei Hochhäuser zu sanieren. In der Liegenschaft in Luzern werden zur Komfortsteigerung u.a. Küchen und Bäder ersetzt. Das Flachdach und die Gebäudehülle werden erstmals wärmetechnisch gedämmt. Isolierglasfenster sorgen für einen besseren k-Wert und vermindern somit die Heizkosten. Die bisherige Ölheizung wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt. Zudem wird



Immobilienstrategie

neu eine 2-geschossige Einstellhalle gebaut. In einer in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft in Spreitenbach werden die Wasser- und Abwasserleitungen, die alle rostig und brüchig sind, entfernt und anschliessend wird das ganze Leitungssystem inklusive den Garnituren neu erstellt. Dadurch wird der Wasserverbrauch optimiert und durch die verbesserten Leitungen werden die bisherigen Strömungsgeräusche massgeblich reduziert. In einem zweiten Hochhaus in Spreitenbach schlägt die Realit Bautreuhand der Eigentümerin eine umfassende Innen- und Aussensanierung vor, die den Energieverbrauch umfassend optimieren wird.

Unsere Bauspezialisten unterstützen Sie gerne vorab bei der vertieften Analyse aller Einflüsse auf Ihre Renovationsvorhaben.



Fluhmühlerain 12, Luzern

Längackerstr 15, Spreitenbach



Poststr. 180, Spreitenbach



realit

REALIT TREUHAND AG  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: info@realit.ch  
Web: www.realit.ch