

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Die Wahl der Immobilienstrategie bei Bauten aus den 60er und 70er-Jahren



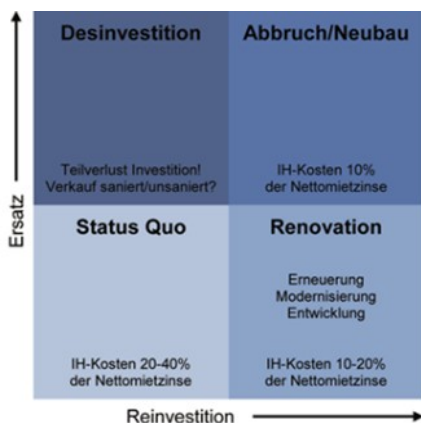
**Jeronimo Zulauf**  
Projekt- / Bauleiter

Die Schweiz erlebte in den 1960er und 1970er Jahren einen gewaltigen Bauboom und das Gebäudevolumen wurde in dieser Zeit nahezu verdoppelt. Entlang der Autobahn A1 in Richtung Zürich wurden z.B. in der Gemeinde Spreitenbach Hochhäuser gebaut, wie man sie nur aus den USA kannte und 1970 wurde das erste grosse Einkaufszentrum der Schweiz eröffnet sowie zwei Jahre später die Autobahnraststätte in Würenlos. Die ab 1974 einsetzende Ölkrise stoppte den Bauboom ziemlich abrupt und es folgte ein fast jahrzehntelanger Stillstand. Viele dieser Bauten, deren Bestand heute oft als Fehlplanung oder nicht zeitgemäss wahrgenommen wird, stehen vor ihrer ersten, grosszyklischen Erneuerung (Totalsanierung).

scheidend für die finanziellen Konsequenzen. Wir kennen uns in folgenden vier Szenarien in der vorherigen Grafik detailliert aus und setzen diese auch gerne im Auftrag unserer Kunden um.

Entscheidungsrelevante Faktoren für die Art der Erneuerung:

- Bautechnische Probleme
- Funktionelle und strukturelle Defizite
- Energetische und ökologische Aspekte
- Ausnutzungsreserven
- Lage des Objektes
- Mietrecht, Überwälzungsmechanismus
- Steuerrechtliche Rahmenbedingungen
- Finanzierungssituation
- Schutzwürdigkeit



Die richtige Wahl der Erneuerungsstrategie ist in dieser Phase ent-

**Höhere Ausnutzung ermöglicht die Abbruch-/Neubaustrategie.**

Auf den ersten Blick mag eine sanfte, kosmetische Renovation der Liegenschaft durchaus sinnvoll erscheinen. Die Investitionskosten sind überblickbar und können oftmals aus der laufenden Rechnung finanziert werden. Befindet sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand, ist die Sanierung oft keine Option und bei baufälligen, energetisch überholten oder von Schad-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2023



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

stoffen belasteten Bauteilen bleibt den Besitzern oft nur der Abbruch.

In Anbetracht der aktuellen Marktsituation sind die Eigentümer gut beraten, bei der Festlegung der Immobilienstrategie von Altbauten die Vorteile eines Neubaus im direkten Vergleich zur eigenen Liegenschaft zu berücksichtigen. Viele kommunale Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) wurden in den letzten Jahren angepasst und erlauben oftmals eine höhere Ausnutzung bzw. verdichtetes Bauen auf einer Bauparzelle.

### Vorteile eines Neubaus

- Wohnungsgrößen / -mix
- Moderne Grundrisse mit bodenebenen Duschen in den Nasszellen
- Zeitgemässe Bodenbeläge und Reduits mit WM/TU in den Wohnungen
- Heizen mit erneuerbaren Energien / Solarenergie
- Rollstuhlgängige Liftanlage / Zugang via Tiefgarage in die Wohnungen
- Behindertengerechtes Wohnen
- Brandschutz und Erdbebensicherheit etc.

### Beispiel aus der Praxis

Die Realit durfte im Auftrag ein Renditeobjekt aus der Agglomeration Zürich einem umfassenden Gebäudecheck unterziehen. Das Mehrfamilienhaus mit 18 Mietwohnungen an zentraler und ruhiger Lage wurde 1954 erbaut und zur Werterhaltung und Beibehaltung einer marktkonformer Gebrauchstauglichkeit in einem Instandsetzungszyklus von ca. 25 Jahren im-

mer wieder in bewohntem Zustand renoviert (Küchen, Badezimmer, Steigleitungen, Fassaden, Balkone und Heizung).

Mit der Gebäudeanalyse vor Ort erhalten die Eigentümer sowie potentielle Käufer fundierte Aussagen sowohl über den aktuellen technischen Zustand als auch eine approximative Kostenschätzung für notwendige, wertvermehrende Investitionen und zur Bestimmung der kalkulatorischen Höhe des Erneuerungsfonds zur Sicherstellung einer stetigen, nachhaltigen Rendite.

Anhand der Resultate der Gebäudeanalyse und der ermittelten Baukosten hat die Realit mit ihren ausgewiesenen Immobilienexperten die Strategie «Abbruch/Neubau» mittels einer Retourrechnung und mit einem Renditenvergleich analysiert und unter Beizug der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) mit höherer und verdichteter Ausnutzung ein Neubauprojekt simuliert (siehe Tabelle unten).

### Fazit

Durch den geplanten Neubau lassen sich wesentliche Qualitäts- und Komfortsteigerungen realisieren, welche von der Mieterschaft heute am Markt nachgefragt werden. Die Realisierung eines modernen und nachhaltigen Ersatzneubaus führt zu einer wesentlichen Senkung der Betriebs- und Unterhaltskosten, was sich letztendlich auch in höheren Nettomietzinseinnahmen niederschlägt. All diese Punkte führen unter dem Strich zu einer Renditeoptimierung und sprechen für die Realisierung eines Neubaus als valable Alternative zur Sanierung.

Für die Planung und Entwicklung eines Ersatzneubaus empfehlen wir die Durchführung eines Studienauftrages mit ausgewählten Architektenteams. Die Realit verfügt über eine hohe technische Expertise und viel Erfahrung im Bereich der Entwicklungsplanung. Im Rahmen eines Studienauftrages können somit mit klaren Vorgaben unserer Auftraggeber die Rendite, Bau- und Raumqualität des Anlageproduktes frühzeitig aufgegleist werden.

Gerne beraten Sie unsere interdisziplinär arbeitenden Teams bei der Wahl der bestmöglichen Immobilienstrategie Ihrer Liegenschaft oder Ihres Immobilienportfolios sowie unterstützen Sie tatkräftig bei Ihrem Bauvorhaben.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



**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

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

Liegenschaft	XYZ	Wüst Partner (WP)		Realit		Realit			
	Historischer Buchwert	Marktwert per 01.01.2022	Geplante Investitionen	Marktwert nach Sanierung	Geplante Investitionen	Marktwert nach Sanierung	Grundstück Neubau Retourrechnung	Baukosten Neubau Retourrechnung	Ertragswert Neubau Retourrechnung
MFH "Beispiel" Agglomeration Zürich									
Wert vor Sanierung [CHF]	6'800'000	4'730'000					+ CHF 101'000		4'831'000
Investitionen [CHF]			2'778'000		1'900'000			5'686'000	
Wert nach Sanierung [CHF]				7'423'000		6'630'000			10'993'000
Soll-Mietzins [CHF]		309'275		323'057		348'120		+ CHF 83'000 / -29%	431'132
Bruttorendite		6.54%		4.35%		5.25%			3.92%

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss Wüst Partner (WP) CHF 4'730'000.- und liegt rund CHF 100'000.- unter dem diskontierten Landwert von CHF 4'831'000.- gemäss Retourrechnung. Wir schätzen somit den Landwert höher ein als der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft. Mit anderen Worten findet heute bei einem allfälligen Rückbau der bestehenden Liegenschaft keine Wertvernichtung statt.