

Grundlagen für Renovationen und Umbauten

Rahmenbedingungen

Sanierungsentscheid

Im Hinblick auf einen Sanierungsentscheid ist es besonders wichtig, das gesamte Umfeld der betroffenen Liegenschaft auszuleuchten.

Durch Renovationen werden Liegenschaften zwar attraktiver, aber auch teurer. Gestatten es die erzielbaren Fremdmieten oder Eigenmieten, die getätigten Investitionen zu verzinsen und zu amortisieren?

Spezialisten

Der Architekt oder Umbauplaner muss als «Generalist» die Fäden einer Umbauplanung zusammenhalten. Er ist dazu da, die einzelnen Fachspezialisten frühzeitig zu Rate zu ziehen und zu koordinieren. Nicht nur bei Grossprojekten sind die Dienste solcher Fachleute wertvoll. Es zeugt von Ehrlichkeit und Weitsichtigkeit sowie richtiger Einschätzung der eigenen Möglichkeiten, wenn Architekten für komplexe Arbeiten Spezialisten einzelner Fachgebiete zum Nutzen der Bauherrschaft beiziehen. Trotz dem Einbezug von Beratern sollte der Architekt zu keiner Zeit den Überblick verlieren. Er trägt für die Durchführung eines Bauwerkes im Hochbau die Gesamtverantwortung. Werden durch den Eigentümer Direktaufträge erteilt, ohne eine neutrale Leitung und Überprüfung durch einen unabhängigen Bauleiter, ist der Bauherr auf die unternehmerische Redlichkeit des einzelnen Unternehmers angewiesen und dessen fachlicher Kompetenz ausgeliefert. Der Architekt als Fachmann und Koordinator kann bei Sanierungen und Renovationen dank seinem breiten Fachwissen die Spezialisten zu gemeinsamen Höchstleistungen anspornen.

Marktsituation

Übersicht Marktsituation

Wird beabsichtigt, Liegenschaften zu vermieten, Gebäude nach Sanierungen allenfalls zu verkaufen oder nicht ausschliesslich selbst zu nutzen, so ist eine genaue Abklärung der Marktsituation vor einer neuen Investition unumgänglich. Abklärungen insbesondere zu folgenden Punkten sind zu treffen:

- Verfügbarkeit der Zielgruppe
- Ansprüche der Zielgruppe
- Branchenabhängige Leerstände
- Überkapazitäten im Bausektor
- Subventionstätigkeit der Öffentlichkeit
- Projektierte Bauten im Umfeld
- Demographische Faktoren
- Antizyklisches Verhalten
- Finanzierungsbedingungen
- Energiepreise
- Konjunkturelle Bedingungen
- Weltpolitische Lage

Standard

Auf dem Immobilienmarkt wird kein einheitliches, standardisiertes Gut gehandelt. Es gibt vielmehr eine grosse Durchmischung, eine ganze Bandbreite von Liegenschaftentypen. Es ist deshalb unabdingbar, den Markt genau zu analysieren. Es können selten generelle verbindliche Aussagen gemacht werden. Dem institutionellen Mietwohnungsanbieter können aus verschiedenen Gründen Konkurrenten erwachsen, die es ihm erschweren, die Wohnungen am Markt unterzubringen.

Kriterien

Im Wohnungsbau beispielsweise können folgende Kriterien für eine Marktbeurteilung massgebend sein:

- Lage
- Standort
- Mietpreis
- Umfeld
- Verkehrsmittel
- Erholungsgebiet
- Freizeitangebot
- Soziale Umgebung
- Wohnungsgrösse
- Zimmerzahl
- Wohnungsfläche
- Nebenräume
- Komfort/Ausstattung
- Alter der Liegenschaft
- Zustand

Teilmarkt

Da auf dem Immobilienmarkt unterschiedlichste Liegenschaften angeboten werden, die selten einheitlichen Charakter aufweisen und die sich selten standardisieren lassen, sind meistens ausschliesslich Teilmärkte von Engpässen oder Überschussangeboten betroffen, wie z.B.:

- Gewerbe
- Büro
- Wohnungen

Es ist zu beachten, dass potentielle Anleger sich nach dem bestehenden Markt ausrichten und deshalb bei Überangebot und Leerständen eine Pendelbewegung ablesbar ist. Dieser Entwicklung ist bei Renovationen und Sanierungen vermehrt Beachtung zu schenken, und es gilt, diesen Faktoren im Entscheid entsprechendes Gewicht beizumessen.

Bestandesaufnahmen

Ist-Zustand, der IMMO-CHECK

Steht ein Entscheid für eine Sanierung an, so soll in einem ersten Schritt der Ist-Zustand aufgenommen werden. Ziel der Bestandesaufnahme ist es, ein möglichst vollständiges Bild der

Situation und Lage, des Objektes, mit dem Zustand der Bausubstanz, Konstruktion, Gebäudehülle, Ausbau und allfälligen Betriebseinrichtungen zu erhalten.

Für die Aufnahme des Zustandes kann folgende Checkliste behilflich sein:

Checkliste Erneuerungskonzept (Grundstück, Gebäudehülle, Konstruktion, Ausbau, Gebäudetechnik)

Anhand dieser Checkliste kann eine objektbezogene, massgeschneiderte Bestandesaufnahme vorbereitet und anschliessend durchgeführt werden. Zu Beginn kann erstmals eine grundlegende Erfassung stattfinden. Sind dann erste Ziele formuliert, so sollten laufend genauere und vertiefere Abklärungen getroffen werden. Die Erfassungen sind dann spezifisch auf die projektierten Sanierungsschritte auszurichten.

So ergibt sich allmählich ein umfassendes Bild einer Liegenschaft. Eine ausführliche Fotodokumentation der Innenräume und der Aussenhülle kann von grossem Nutzen sein. Bildliche Unterlagen und Skizzen bringen bei Nachbearbeitungen im Büro grossen Nutzen. Bereits bei der Aufnahme können Mängel- und Wunschlisten aufgrund von Besprechungen mit dem Bauherrn festgehalten werden. Verwalter, Hauswarte oder Mieter kennen oftmals Schwachstellen von Liegenschaften und können wertvolle Daten zur Bestandesaufnahme beitragen.

Zielsetzung

Die Zielsetzung einer Renovation, von An- oder Umbauten, sollte nach der Analyse der Marktsituation und der Bestandesaufnahme möglich sein. Die Bauherrschaft, allenfalls zusammen mit dem beauftragten Planer, hat das anvisierte Ziel zu formulieren. Diese Zielformulierung bildet die Grundlage für ein weiteres Vorgehen.

Wichtiger Bestandteil der Zielformulierung ist die zukünftige Nutzung der betroffenen Liegenschaft.

Nutzung

Wird ein Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt, so sind schwerwiegende Veränderungen notwendig.

Beispiel:

- Wohnungen werden zu Büros
- Gewerberaum wird zu Wohnungen
- Büros werden zu Wohnungen
- Fabriken werden zu Wohnateliers

Werden Liegenschaften einer anderen Nutzung zugeführt, ist vor allem abzuklären, wieweit die vorhandene Tragkonstruktion einen Umbau und eine allenfalls notwendige Veränderung der inneren Einteilung des bestehenden Grundrisses zulässt.

Zeithorizont

Es ist wichtig, möglichst umfassende Kriterien für die Zielformulierung heranzuziehen. Auch sollte kein zu knapper zeitlichen Horizont zugrunde gelegt werden. Die Anforderungen an Liegenschaften, diktiert vom Benutzer und vom generellen Markt, können in der heutigen Zeit kurzfristig ändern. Deshalb ist es wichtig, dass Liegenschaften mit relativ geringem Aufwand den jeweiligen Anforderungen, den gestellten Bedürfnissen angepasst werden können. Dies sichert dem Eigentümer genügend Flexibilität am Markt.

Im Laufe einer Lebensdauer können die Anforderungen an eine Liegenschaft je nach Standort, Umfeld und Markt des öfteren wechseln.

Grundsätzliches Ziel einer jeden Renovation, eines An- oder Umbaus, ist es den Bauwert zu erhalten und bereits eingetretene Entwertungen wieder rückgängig zu machen. Dadurch wird direkt auf den Ertragswert eingewirkt. Baumassnahmen können direkt keinen Einfluss auf den Landwert einer Parzelle ausüben, jedoch ist es indirekt möglich, über den Ertragswert den Landwert zu beeinflussen.

Gebäudeeignung

Vor jeder Projektierung stehen grundsätzliche Fragen:

- Werden beispielsweise Wohnungsgrundrisse den heutigen Anforderungen noch gerecht?
- Können Installationen und Ausbauten den modernen Ansprüchen angepasst werden?
- Lohnen sich umfassende Instandhaltungsarbeiten und Umbauten, oder ist ein Abbruch und gänzlicher Neubau die richtige Lösung?
- Sind Anbauten und Veränderungen der Nutzungsart sinnvolle Alternativen?

Partner

Entscheidende Weichen werden gestellt durch technische und architektonische Voraussetzungen. Für die Planung und Projektierung sind Architekten, Unternehmer sowie die örtlichen Behörden kompetente Partner. Deren Mithilfe und Beratung ist im Verlaufe eines Projektablaufs fast immer unerlässlich.

Überprüfung

Bei vielen älteren Gebäuden ist eine sorgfältige Prüfung aller Bauteile, insbesondere der tragenden Elemente des Rohbaus notwendig. Eine solche Überprüfung kann zeigen, dass aufwendige Modernisierungen nicht sinnvoll sind, da Kosten und Nutzen in keinem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

Raumhöhen

Grundrisse und Raumaufteilungen geben Anlass zu genauer Analyse. Die Geschoss- und Raumhöhen alter Bauwerke haben oft Ausmasse, die keine vertretbaren Lösungen zulassen. Die heute üblichen Raumhöhen sind oftmals nicht gegeben. In Abstimmung mit den statischen Verhältnissen sind neue vertikale Aufteilungen in Betracht zu ziehen.

Grundriss

Bei umfassenden Modernisierungen kann auf eine neue Grundrisseinteilung Rücksicht genommen werden. Beispielsweise können nutzungsbedingte Anforderungen erfüllt werden.

Technik

Wärme- und Immissionsschutz sind gesondert zu beachten. Neutrale Beratungsingenieure helfen nicht nur, Ärger zu ersparen und Kosten zu senken, sie garantieren auch technisch effiziente Lösungen. Die Ausführung hinsichtlich Art und Qualität der verwendeten Produkte wird mit fachmännischer Hilfe sichergestellt. Ausführungsmängel können nach Fertigstellung der Arbeiten vielfach nicht mehr festgestellt werden. Um eine Erfolgskontrolle sicherzustellen, sollten deshalb für die auszuführenden Arbeiten und für die gestellten Anforderungen

Pflichtenhefte erstellt werden. Anhand dieser Anforderungsprofile kann nach den Renovationen und Sanierungen auch festgestellt werden, ob die gesteckten Ziele erreicht worden sind.

Pflichtenhefte

In diesen Beschrieben sollten alle relevanten Randbedingungen und funktionsabhängigen Kriterien und Bezüge enthalten sein. Anforderungen bezüglich Komfort, Unterhalt, Verbrauch, Energieart und Kosten sind beispielsweise Bestandteile davon.

Es lohnt sich, für derartige Fragen neutrale Experten zuzuziehen. Im Dschungel der vielen Neuerungen und Angebote können diese anhand der vom Benutzer oder Eigentümer formulierte Anforderungen die optimalen Varianten vorschlagen und gemeinsam die besten Lösungen zur Ausführung bringen.

Investitionsrechnung

Einleitung

Immobilien sind besondere Güter. Immobilien setzen Märkte voraus, ansonsten sind sie wertlos! In Grundstücken, Immobilien sind grosse Teile unseres Volksvermögens investiert. Private nebst institutionellen Anlegern spielen nach wie vor eine grosse Rolle im Markt als Eigentümer, Käufer und Verkäufer.

Beim Kauf einer Liegenschaft ist es allerdings vermehrt wichtig und für ein erfolgreiches Liegenschaftsmanagement notwendig, eine sorgfältige Analyse vorzunehmen und zielgerichtet vorzugehen.

Markt

Beteiligte am Marktgeschehen im Bodenmarkt sind Landeigentümer, sowohl als Selbstnutzer als auch als Investoren, die ein Grundstück erworben haben, um es zu veredeln, um es als Bauwerknutzungsgut auf dem Markt anzubieten. Vermesser, Unternehmer, Notare und Finanzinstitute sind mit der Bereitstellung von Baugrund beschäftigt. Der Bauherr als Investor zusammen mit seinem Beauftragten sind Promotoren eines Bauvorhabens. Sie entscheiden aufgrund von Marktanalysen, was wo zu welchem Zeitpunkt realisiert werden soll. Der Markt für Immobilienanlagen in der Schweiz ist sehr beschränkt. Je nach wirtschaftlicher Lage, Zinsentwicklung, Beschäftigungslage und politischer Situation kann sich die Marktsituation innerhalb kurzer Zeit verändern. Angebot und Nachfrage, ein Spiel des Marktes, bewegen sich stetig auf und ab, in Abhängigkeit von Zeit und bestimmenden Kriterien. Gute Objekte an guter Lage verhalten sich ausgeglichener als schlechte Objekte an unvorteilhaften Lagen. Um langfristig kostendeckende Renditen zu erlangen, sollten ausschliesslich Liegenschaften an guten Lagen mit ausgezeichneter Bausubstanz und guter Architektur erstanden werden. Branchenspezifische Entwicklungen in Bürobau, Industriebau oder Wohnungsbau sollten aufmerksam beobachtet werden. Ein Immobilienportefeuille sollte ausgeglichen sein und auf verschiedene Risikogruppen aufgeteilt werden. Mögliche Varianten sind beispielsweise folgende:

- Investitionen in Landreserven (keine Erträge, gebundenes Kapital)
- Abgabe von Land im Baurecht (keine Verfügbarkeit, regelmässiger Ertrag)
- Verwirklichung von Bauvorhaben in eigener Regie (Mitbestimmungsmöglichkeiten, Kapitaleinsatz)
- Realisierung von Bauprojekten mit Dritten (Kapitaleinsatz, Risiko- und Aufwandbeschränkung)
- Kauf bestehender Liegenschaften (Kenntnis des Gebäudes, kein Projektierungsaufwand)
- Kauf von Stockwerkeigentum (Engagement mit kleinerem Aufwand möglich)
- Beteiligung an Miteigentum

Fachkenntnisse in baulicher wie auch kaufmännischer Hinsicht sind notwendig, wenn es darum geht, ein Liegenschaftenportefeuille aufzubauen und zu bewirtschaften. Im Zweifelsfalle sind Spezialisten für Beratung und Projektierung beizuziehen, die Fehlentscheide zu vermeiden helfen. Mit der Hilfe von Fachleuten sollte es gelingen, grosse Risiken und Verluste auszuschliessen.

Die Profis der Branche, die beratenden, vermittelnden und verwaltenden, aber zum Teil auch selbst investierenden Immobilienhändler, die Bauunternehmer, die in eigener Regie Häuser erstellen, die Generalunternehmer mit ihren Grossprojekten, sie leisten alle - zusammen mit den zahllosen kleinen Bauherren und Architekten, die Objekte erstellen, verkaufen oder vermieten - einen Beitrag zum Funktionieren des Marktes. Sie helfen mit, dass er offen und dynamisch bleibt, dass auch von der Qualität her das gebaut wird, was gewünscht wird, dass sich Angebot und Nachfrage finden, aber auch, dass nicht alles schon heute verbaut wird, sondern dass es, dank Spekulation und Hortung, auch noch für spätere Generationen Bauland geben wird. Und zudem gibt die vielfach verteufelte Branche in ihrer Gesamtheit wohl Hunderttausenden von Menschen Arbeit - ein gerade heutzutage nicht zu vernachlässigender Aspekt (vgl. NZZ 1993 Nr. 266).

Es ist deshalb wichtig, und zukünftig nicht zu unterschätzen, dass weiterhin in Neubauten, Renovationen und Sanierungen investiert wird, um einerseits die bestehenden Immobilien zu erhalten und deren Wert zu erhöhen und um andererseits Wohnend Lebensqualität zu erhalten.

Wenn wir wohnen, arbeiten und unsere Freizeit geniessen, so müssen wir uns bewusst sein, dass wir letztlich Dienstleistungen des Immobilienmarktes in Anspruch nehmen. Dahinter steht ein Heer von Dienstleistenden, die aufeinander eingespielt und funktionstüchtig sein müssen. Tragen wir zu diesem Markt Sorge, wir sind auf seine Leistungen angewiesen.