

# Risiken und Potenziale sanierungsbedürftiger Rendite-Wohnliegenschaften

## Lösungsansatz zur Bestimmung von Revitalisierungsmassnahmen

Von Christian Geser, Adimmo AG\*

**Welche Möglichkeiten stehen Privaten, KMU und institutionellen Anlegern zur Verfügung, um Potenziale und Risiken ihrer Bestandesliegenschaften frühzeitig zu erkennen und Entwicklungsalternativen mit vertretbarem Aufwand zu beurteilen?**

### Überalterung des Wohnungsbestandes – Wandel der Nachfragepräferenzen

Ausgehend von einem Wohnungsbestand von rund 3.0 Mio. im Jahr 2000, dem BfS-Trendszenario der Bevölkerungsentwicklung und einem weiterhin zunehmenden Wohnflächenkonsum ist bis 2050 mit einer Ausdehnung um «nur» ca. 0.7 Mio. Wohneinheiten zu rechnen. Zeitgemässer Wohnraum muss deshalb künftig zum Grossteil durch Revitalisierungen bereitgestellt werden.

Die Mehrzahl der Rendite-Wohnliegenschaften in der Schweiz findet sich im Besitz privater Eigentümer und wurde seit durchschnittlich 25 Jahren nicht saniert. Viele dieser Objekte weisen Mängel an der Nutzungsstruktur, den Grundrissen, dem Innenausbau und im Komfort auf, haben zu kleine Balkone und sind ungenügend wärmedämmend. Im Lichte des tiefgreifenden Wandels der Haushaltstrukturen und der stetig steigenden und immer differenzierteren Ansprüche an Wohnraum nimmt die Marktkonformität vieler Objekte ab; häufige Mieterwechsel, Leerstände und Mietpreiserosion sind die Folge.

### Notwendigkeit einer ganzheitlichen Beurteilung

Eine an der langfristigen Sicherung der Ertragslage orientierte Massnahmenplanung bedingt die Beurteilung aller, die heutige und die künftige Marktkonformität beeinflussenden Chancen und Risiken des Marktes und des Objektes. Eigentümer

von sanierungsbedürftigen und/oder nicht marktkonformen Liegenschaften tun gut daran, sich folgender Kernfrage zu stellen:

Mit welcher **Eigentümer- & Objektstrategie** soll für welche **Zielgruppen**, mit welchen **Massnahmen**, welchen **Kosten** und zu welchem **Zeitpunkt** revitalisiert werden?

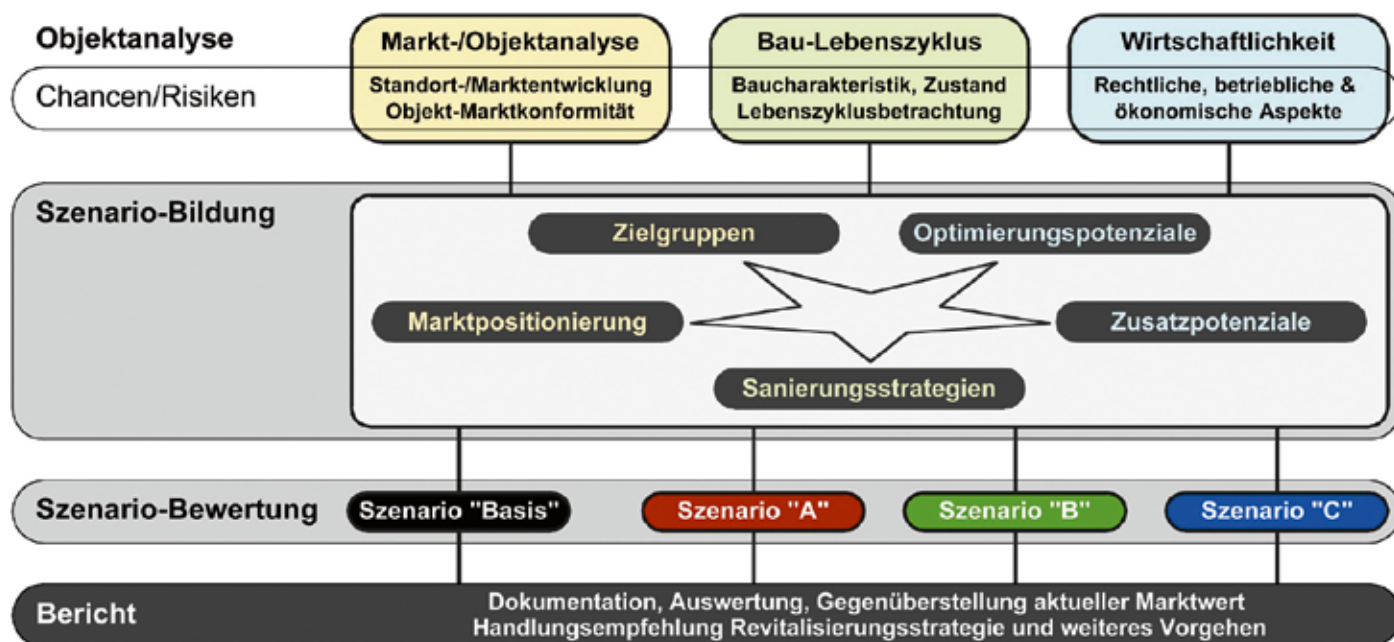
Grundlage für eine ganzheitliche Beurteilung ist die sorgfältige Untersuchung der 3 «Dimensionen» einer Immobilie:

#### 1. Markt-/Standortentwicklung

Entscheidend für die Marktkonformität eines Objektes ist die Schlüsselfrage: Welche Zielgruppen zahlen wieviel Miete für welche Wohnformen an diesem Standort – heute und in Zukunft?

#### 2. Bautechnischer Lebenszyklus

Ziel der Lebenszyklusanalyse ist die grobe technische und wirtschaftliche Beurteilung



Grafik Übersicht Methodik: Adimmo AG

des Bauzustandes und der Flexibilität für Veränderungen. Welche «typischen» Sanierungsstrategien mit welchen Sanierungszeitpunkten kommen für das Objekt in Betracht?

### 3. Wirtschaftlichkeit

Ziel der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist das Erfassen der rechtlichen, betrieblichen und ökonomischen Rahmenbedingungen und Eigenschaften des Objektes sowie die Prüfung von Zusatzpotenzialen (Verdichtung, Umnutzung, Umwandlung zu STWE).

#### Szenario-Bildung

Die gewonnenen Erkenntnisse ermöglichen in einem 2. Arbeitsschritt die «qualitative» Bildung von Szenarios: Das «Basisszenario» bildet dabei die Fortführung des heutigen Objektes ab. Mittels Kombination der Bausteine aus der vorhergehenden Untersuchung werden erfolgsversprechende Handlungsalternativen entworfen:

- Welche Marktpositionierung spricht am Objektstandort welche Zielgruppen an?

- Welche Sanierungsstrategie ermöglicht welche Marktpositionierung und erschliesst welche Optimierungs- & Zusatzpotenziale?

#### Szenario-Bewertung

Im 3. Arbeitsschritt werden die gewählten Szenarios soweit konkretisiert, dass sie «quantitativ» bewertet und mit dem aktuellen Marktwert verglichen werden können. Dabei kommt die Discounted Cash Flow-Methode zum Einsatz, da diese eine detaillierte Abbildung der Erträge, der Aufwendungen und der Wertentwicklung über einen bestimmten Zeitraum erlaubt und damit folgende Aussagen ermöglicht:

- Vergleich mit aktuellem Marktwert (Mehr-/Minderwert) und Wertentwicklung
- Bestimmung wirtschaftlich optimaler Zeitpunkt der Umsetzung jedes Szenarios
- Bestimmung der Objektkennzahlen zum Zeitpunkt nach der Sanierung

#### Konkrete Handlungsempfehlung

Unter Berücksichtigung der besonderen Ausgangslage und Möglichkeiten des Eigentümers werden abschliessend eine oder mehrere Objektstrategien sowie die für das weitere Vorgehen erforderlichen Massnahmen empfohlen. Das «ideale» Revitalisierungs-Szenario weist einen hohen Gegenwartswert und gleichzeitig eine anhaltende Wertsteigerung auf.

#### Eigentümersnutzen

Ein solches Vorgehen bietet eine solide Entscheidungsgrundlage für weiterführende, kostenintensive Massnahmen (Zustands- & Marktanalysen, rechtliche Schritte, bauliche Planungen usw.). Eine Erstbeurteilung ist schnell und mit bescheidenem Aufwand möglich; diese kann stufen- und bedarfsgerecht zum umfassenden und detailliert hinterlegten Strategiepapier erweitert werden.

\* Christian Geser (dipl. Arch. ETH SIA) ist Immobilienberater und -bewerter bei der Adimmo AG, Basel.

Quelle Statistik: Volkszählung 2000, Bundesamt für Statistik Econcept; CEPE; BFE: «Mobilisierung energetische Erneuerungspotenziale im Wohnbaubestand» Zürich 2005