

PROPERTY ONE

10 Jahre – 10 Punkte

«Lebensphase und Immobilienzyklus»

Weiterverwenden oder erneuern? Diese Frage stellt sich auch bei Liegenschaften. Immobilien durchlaufen bestimmte Entwicklungs- und Lebensphasen innerhalb des Immobilienlebenszyklus. In die Jahre gekommene Objekte weichen oft Neubauten. Es gibt aber auch Liegenschaften, bei denen sich eine sorgfältige Sanierung lohnt.

Unser 10-Punkte-Leitfaden für Immobilienbesitzer:

1. Due Diligence und Potenzialanalyse sowie die Marktanalyse führen oft zu zwei Grundsatzzentscheiden bei in die Jahre gekommenen Objekten: Die Liegenschaft besitzt Potenzial und sie lässt sich nachhaltig sanieren.
2. Dabei erfolgt in einem ersten Schritt eine Inaugenscheinnahme vor Ort und ein eingehender Check der Gebäudesubstanz.
3. Ebenfalls sind die Grundrisse zu analysieren und zu optimieren (z. B. Erweiterung der Aussenräume, Küchenzeilen der Wohnungen in einem offenen Grundriss integrieren, versteckte Reserven in Nebenräumen in vermietbare Flächen umwandeln usw.)
4. Zu jeder seriösen Analyse gehört die Einschätzung der Marktlage. Welche Mieten lassen sich an dieser Mikrolage erzielen? Wird es genügend Nachfrage auf Mieterseite geben? Die Schätzung künftiger Erträge fliesst in die Wertermittlung ein.
5. Zu diesem Zeitpunkt sollte auf Grundlage all dieser Informationen auch eine erste Kostenschätzung der nötigen Sanierungsmassnahmen und die Skizzierung von Ausbauvarianten erfolgen.
6. Sind die Due Diligence, Potenzial- und Marktanalyse und die Kostenschätzung abgeschlossen, wird mittels Modulanalyse für jedes einzelne Bauteil abgeklärt, welche Elemente noch nicht das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben.
7. Eine pragmatische Kosten-Nutzen-Abwägung zeigt dann auf, ob sich die Weiterverwendung der Bauteile lohnt oder eine Erneuerung vorzuziehen ist.
8. Bei der Detailarbeit und Umsetzung der Sanierung gehören von Beginn an auch eine proaktive, offene Kommunikation sowie eine menschlich-professionelle Haltung gegenüber der Mieterschaft dazu.
9. Um eine Sanierung in diesem Umfang realisieren zu können, braucht es auch bei der Finanzierung Experten. Die Spezialisten entwickeln massgeschneiderte Finanzierungslösungen, schlagen Modelle für eine Zusammenarbeit vor und organisieren das bestmögliche Set-up für die Kreditaufnahme.
10. Im Idealfall begleitet Sie bei einem solch umfangreichen Projekt ein Immobilienexperte, welcher alle Kompetenzen bündeln kann und ein breites Know-how unter einem Dach vereint – für erfolgreiche Liegenschaftstransaktionen, massgeschneiderte Finanzierungslösungen, für Projektierung, Sanierung und Umbau sowie für die Neupositionierung und Vermarktung.

► Erfahren Sie mehr zum Sanierungs- und Umbauprojekt **«Isola»**