

Immobilien werden in der Regel als langfristige Anlagen gehalten und unterliegen einem Alterungsprozess. Während Rohbau-Elemente wie die Fundation oder das Mauerwerk praktisch keine Abnützungserscheinungen aufweisen, sind beispielsweise der Innenausbau oder die Gebäudeinstallationen periodisch zu ersetzen.

## AUTOREN



Marc Läubli

**marc.laeubli@truvag.ch**  
Leiter Baumanagement/  
Bauberatung  
dipl. Bauleiter Hochbau



Adelina Bürgler

**adelina.buergler@truvag.ch**  
Projektleiterin Baumanagement  
Innenarchitektin HF  
CAS Innenarchitektur

## Lebenszyklus einer Immobilie

Eigentümer von selbst bewohnten Liegenschaften (z. B. Einfamilienhäuser) sind in der Regel aufgrund der permanenten Präsenz vor Ort über den Zustand ihrer Liegenschaft relativ gut im Bild. Besitzer von Renditeliegenschaften haben diesbezüglich viel mehr Distanz, da sie die Liegenschaft nicht selber bewohnen und somit gar nicht die Chance haben, allfällige Probleme zu erkennen. Als Eigentümer einer Liegenschaft ist es jedoch elementar zu wissen, in welchem Zustand sich die Immobilie befindet. Dies einerseits, um allfällige Mängel frühzeitig zu erkennen und entsprechende Folgeschäden zu vermeiden. Andererseits weisen viele Liegenschaften aus baulicher, energetischer Sicht oder im Rahmen von aktuell laufenden Ortsplanungsrevisionen interessante Potenziale auf, welche es zu erkennen gilt und welche allenfalls auf die Lebensdauer und die Rendite der Immobilie einen wesentlichen Einfluss haben können.

Als Eigentümer einer Liegenschaft ist es elementar, den Zustand der Immobilie zu kennen.

## INVESTITIONSDIAGRAMM



8%	Rohbau 2	14%	Ausbau 1
43%	Elektro-, Sanitärinstallationen	7%	Ausbau 2
21%	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	7%	Umgebung

## Beurteilung mittels Zustandsanalyse

Bei einem Augenschein wird der aktuelle Liegenschaftszustand aufgenommen. Abhängig vom Alter des Gebäudes, respektive dessen Bauteilen, den letzten Renovationen sowie dem Allgemeinzustand werden die für den Werterhalt zu tätigen Investitionen für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre geschätzt. Die erwarteten Kosten werden in einer Grobkosten-schätzung zusammengetragen und nach dem Baukostenplan (BKP) gegliedert.

In der Analyse unterscheiden wir zwischen kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Investitionen. Oft stellen wir bei Liegenschaftsbesichtigungen Mängel fest, welche dem Eigentümer nicht bekannt, jedoch unmittelbar zu beheben sind. Dies, um kostspielige Folgeschäden am Ausbau oder der Baubsubstanz zu vermeiden. Auch im Gespräch mit Mietern werden teilweise Probleme erkannt, welche mit einem relativ kleinen Aufwand behoben werden können, jedoch die Zufriedenheit der Mieter und den Wert der Immobilie langfristig steigern.

Die Investitionskosten werden basierend auf Erfahrungswerten abgeleitet und geben Ihnen als Eigentümer eine Grobübersicht des zu erwartenden Liegenschaftsunterhaltes. Die Zustandsanalyse liefert so die Basis für eine mittel- bis langfristige Investitionsplanung und hilft, strategische Entscheide frühzeitig zu fällen. Wird beispielsweise aufgrund der Zustandsanalyse deutlich, dass mittelfristig eine grössere Renovation ansteht, können die involvierten Stakeholder (Mieter, Nachbarn, Bank, Architekt, Handwerker, Behörden etc.) von Anfang an informiert und mit eingebunden werden. Das hilft im Zeitpunkt der Renovation, unnötige Verzögerungen mit entsprechenden Kostenfolgen zu vermeiden.

## ZUSAMMENFASSUNG MASSNAHMENPLAN

BKP	Bauteile	Kommentar	Dringend sofort	Kurzfristig 1-2 Jahre	Mittelfristig 3-6 Jahre	Langfristig 7-15 Jahre
22	Rohbau 2	Ersatz Haupttüre, Sonnenschutz	—	25'000	30'000	—
23/25	Elektro-, Sanitärinstallationen	Elektroverteilung, Sonnerie, Ersatz Bad/Küche 2 Whg.	—	80'000	10'000	50'000
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	Ersatz Heizungsanlage, Lüfter in Nassräumen	38'000	—	30'000	—
27	Ausbau 1	Erhöhung Treppengeländer, Ersatz Garagentore	—	—	20'000	25'000
28	Ausbau 2	Ersatz Bodenbeläge 2 Wohnungen	—	25'000	—	—
4	Umgebung	Unterhalt Plätze, Ersatz Spielgeräte, Rasenfläche	5'000	10'000	10'000	—
Investitionskosten			43'000	140'000	100'000	75'000

**Total Investitionskosten CHF 358'000**



## FAZIT

Durch eine Zustandsanalyse wird der Zustand Ihrer Immobilie transparent abgebildet. Handlungsfelder und Mängel werden erkannt und bilden die Grundlage für Ihre Kostenplanung sowie für die notwendigen baulichen Massnahmen. Die Analyse dient als Basis für ein späteres Sanierungskonzept und gibt Ihnen zudem Sicherheit im Hinblick auf den Werterhalt der Liegenschaft. Zu erwartende kurz-, mittel- und langfristige Investitionen können Sie mit Ihren Rückstellungen abgleichen und die Prognose gibt Ihnen zudem Planungssicherheit bei der Finanzierung Ihrer Liegenschaft.

Kennen Sie den Zustand Ihrer Liegenschaft? Wissen Sie, welche Investitionen in den nächsten Jahren auf Sie zukommen? Gerne beantworten wir Ihnen diese und weitere Fragen, auch in Bezug auf steuerliche und rechtliche Folgen. ●

