

IMMOBILIENRATGEBER

Sanierung oder Neubau?

In einem konkreten Fall ist der Immobilienratgeber um eine Empfehlung gebeten worden, ob eine bestehende Mietliegenschaft saniert oder besser durch einen Neubau ersetzt werden soll. Wir möchten Ihnen die Erwägungen nicht vorenthalten. Sie gelten in ähnlicher Weise für Gewerbeliegenschaften und Einfamilienhäuser. Das Thema Ersatzneubau wird derzeit heisser denn je diskutiert. Die Gründe sind mannigfaltig – Energieeffizienz, veränderte Wohnbedürfnis-

se und schlechte Vermietbarkeit der Bestandsliegenschaft, anstehende Totalsanierungen, das Marktpotenzial am Standort oder die schlechte Ausnützungsziffer des bestehenden Objekts. Neben den naheliegenden Überlegungen zur Höhe der zu erwartenden Kosten und Rendite gilt es, eine Vielzahl weiterer Aspekte zu berücksichtigen. So zum Beispiel den Zeitbedarf, das Risiko von Einsparungen, der Ausfall von Mietzinseinnahmen oder auch das mit einem

Bauprojekt verbundene Engagement generell. Mit zunehmendem Alter einer Liegenschaft spricht neben ökologischen und gestalterischen Überlegungen oft auch das Einsparungspotenzial bei den Unterhaltskosten für einen Neubau. Betrachtet man andererseits die grundsätzlich hohe Lebensdauer hiesiger Bauten, kann eine umfassende Sanierung oder ein Umbau durchaus eine gleichwertige oder gar bessere, weil risikoärmere Alternative sein. Generell kann ge-

sagt werden, dass gute Lagen höhere Investitionskosten rechtfertigen, unabhängig davon, ob eine Gesamtsanierung oder ein Neubau durchgeführt wird. Wichtig bei dieser Betrachtung ist das langfristige Potenzial einer Wertsteigerung an attraktiven Lagen. Eine Wertsteigerung der Liegenschaft kann auch mit einer verbesserten Ausnutzung erreicht werden, die meistens nur mit einem Neubau sinnvoll erzielt wird.



HUGO STEINER AG
IMMOBILIENRATGEBER

Rorschacher Str. 150 – 9006 St.Gallen
071 243 21 31 – www.hugosteiner.ch

Der Immobilienexperte Robert Mazenauer beantwortet Ihre Fragen zum Kauf und Verkauf von Liegenschaften.

robert.mazenauer@hugosteiner.ch