

SANIERUNGEN IM FOKUS

Am diesjährigen Fachseminar der Bewertungsexperten-Kammer SVIT diskutierten die Teilnehmenden Werteinflüsse aus Erneuerungen im Bestand, gestiegene Baukosten und Renditen. **TEXT – MATHIAS RINKA***

► HÖHERE BAUKOSTEN

Bei der Immobilienbewertung nimmt die korrekte Einschätzung von Baukosten eine wesentliche Rolle ein. Ohne valide Kennzahlen ist es oftmals schwierig, die Kosten korrekt einzuschätzen. Erschwerend kommt hinzu, dass sich das Bauen aufgrund der globalen Verwerfungen teils stark verteuert hat. Dies schlägt sich auch bei Umbauten und Sanierungen nieder.

Am Fachseminar Ende August in den Räumen der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) nahmen über 30 Mitglieder und Gäste der Fachkammer teil, einschliesslich dem Co-Präsidium aus Gunnar Gärtner und Monika Bürgi Geng. Sie diskutierten, woher wichtige Kennwerte bezogen werden und wie auch die Digitalisierung mit umfassenden Datenbanken sowie Building Information Modeling (BIM) und künstlicher Intelligenz (KI) unterstützen können. Dabei wurde besonders auf Sanierungskosten für grosszyklische Erneuerungen im Bestand fokussiert, weil hierzu deutlich weniger Informationen verfügbar sind als über Neubaukosten.

WICHTIGE STANDARDS

David Erny, Immobilienbewertungsspezialist bei der Hecht Immo Consult AG in Basel und seit dem Frühjahr Mitglied im Vorstand der Bewertungsexperten-Kammer SVIT, erklärte, dass die Baupreisentwicklung zuletzt eine starke Dynamik aufgrund externer Faktoren erfahren habe. «Seit dem Jahr 2020 haben wir mit etwa 14% einen sehr starken Anstieg gesehen. Dieses Jahr ist hier eine Beruhigung festzustellen. Doch es gilt, wachsam zu bleiben und den Markt weiter genau zu beobachten.» Erny erwartet, dass die Bau-

BILD: DEPOSITPHOTOS

Sanierungsmassnahmen von Mehrfamilienhäusern werden teurer.



preise nicht mehr auf das Niveau von vor der Coronapandemie zurückkehren werden. «Beim Vergleich mit den späten 1990er-Jahren tendierten die Kosten für Um- und Neubauten derzeit etwa 45% höher», so der Experte.

Simone Beck, Projektleiterin digitale Standards bei CRB-Standards für das Bauwesen, hob bei ihrer Präsentation hervor, wie wichtig die einheitliche Berechnung von Baukosten und Standards zur Kostenermittlung ist – auch bei Sanierungsprojekten. CRB entwickelt in enger Zusammenarbeit mit den Fachverbänden und im Auftrag der schweizerischen Bauwirtschaft Standards für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. «Eine einheitliche Systematik und Sprachregelung erleichtern die Zusammenarbeit von Bauherren, Planern, Unternehmern sowie Zulieferern und bilden die Basis für die Digitalisierung im Bauwesen», so Beck. Die bekanntesten CRB-Arbeits-

mittel sind etwa der Normpositionen-Katalog (NPK) und die Baukostenpläne (BKP und eBKP).

KERNSANIERUNGSKOSTEN

Anhand dreier Beispiele von Gesamtsanierungen im Mehrfamilienhausbereich erläuterte im Anschluss Kostenplaner Alain Kraus das Vorgehen bei Kostenschätzungen. «Die Kostenkontrolle wird dabei immer wichtiger», sagte er mit Blick auf die aktuellen Preisentwicklungen. Bei den drei Beispielsanierungen aus dem Raum Basel lagen die Kosten im Durchschnitt bei rund 260 000 CHF pro Wohnung, davon entfielen rund 180 000 CHF auf die Innensanierung sowie rund 175 000 CHF pro Quadratmeter Fassadenflächen auf die Erneuerung der Gebäudehülle.

Im Schnitt würde in der Regel deutlich kostengünstiger saniert werden, so der Tenor beim Seminar. In der Regel sei für eine Gesamtsanierung (in-

nen und aussen) mit 160 000 bis 180 000 CHF Investitionssumme pro Wohnungseinheit zu rechnen. Institutionelle Anleger können bei der Kernsanierung von grösseren Arealüberbauung aufgrund von Skalierungseffekten durchaus kostengünstiger sanieren.

Alain Kraus erwähnte noch einige weitere Beispiele und Kostenbenchmarks, welche er aus seiner über 20-jährigen Erfahrung als Leiter Architektur und Planung mit den Seminargästen teilen konnte. «Das Kompendium an Informationen seines Beitrages war ein förderliches Give-away und wird den Teilnehmern als wertvolles Nachschlagewerk dienen. Wir bedanken uns für diesen wichtigen Beitrag», so das Co-Präsidium.

ESG-EINFLÜSSE

Heutzutage kämen aber auch vor allem bei institutionellen Anlegern verstärkt ESG-Themen dazu, also allen voran die energetischen Sanierungen, ergänzte Seminar-

Moderator David Erny. «Die Nachhaltigkeitsthemen machen die Berechnung komplizierter und die Endsumme natürlich auch beim Sanieren im Bestand teurer.» Eigentümer älterer und noch nicht sanierter Wohnimmobilien müssten sich in den kommenden Jahren verstärkt darauf einstellen, Abwertungen hinzunehmen.

Generell sei es im aktuellen Marktumfeld ratsam, so Erny, Gebäude oder ganze Portfolios genau auf ihre Sanierungsfähigkeit zu überprüfen. Hierbei müssten beispielsweise Kosten für eine umfassende energetische Modernisierung allfälligen späteren Mietmehreinnahmen gegenübergestellt werden. «Auch der Vergleich

zwischen Sanierung und Ersatzneubau gehört beim Einzelobjekt zum Pflichtenheft vorausschauender Immobilienbesitzer», sagte Erny.

DIGITALE HILFE

Schnellere und präzisere Baukostenberechnungen dank KI versprach Stefan Cadosch, CEO von Keevalue AG. Er sieht die Unwägbarkeiten vor allem bei Ungenauigkeiten von Kostenschätzungen, welche zum Grossteil noch ohne digitale Hilfen erfolgen würden. «Noch nicht bekannte Rahmenbedingungen führen beim Menschen zu falschen oder zu optimistischen Annahmen», so Cadosch. Ein weiterer, meist gar menschlicher Fehler sei es, aus psychologischen oder auch taktischen Gründen zu geringe Kosten anzugeben.

Er legte darüber hinaus dar, dass in den frühen Planungsphasen Baupreisannahmen mit Schwankungen von bis zu 25% mittels KI auf lediglich drei bis zehn Prozent reduziert werden könnten. Es gebe Werkzeuge, mit denen sich sogar Sanierungskosten recht präzise und einfach rechnen liessen. Dies stelle ein Novum gegenüber den vielen zur Verfügung stehenden Baukostenrechnern dar.

DER BIM-FAKTOR

Nathalie Bonalumi, CEO von BN Partners SA und Mitglied des Kammervorstands, hob schliesslich die Vorteile von BIM hervor. Der «digitale Zwilling» werde sich auch

bei vielen Sanierungsprojekten durchsetzen und helfen, effizienter und kostengenauer zu planen und zu bauen. Das gemeinsam genutzte Datenmodell erlaube sektorenübergreifendes Arbeiten von der Planung über den Bau bis in den Gebäudebetrieb. «Wichtig ist dabei auch die Rollenverteilung in einem BIM-Team», sagte Bonalumi. Ein Fazit des Fachseminars: Die zunehmend intelligenteren Rechenmaschinen könnten die Arbeit der Experten erleichtern, diese jedoch nicht ersetzen. ■



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Immobilienjournalist und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

CREDIWEB

VERLUSTE
VERMEIDET
MAN ONLINE

Basel

info@basel.creditreform.ch

Bern

info@bern.creditreform.ch

Lugano

info@lugano.creditreform.ch

St. Gallen

info@st.gallen.creditreform.ch

Zürich

info@zuerich.creditreform.ch

Dank Bonität- und Wirtschaftsauskünften wissen Sie immer, mit wem Sie es zu tun haben. Sie erkennen Risiken, bevor sie überhaupt entstehen. Sie vermeiden Verluste. Doch das ist nur eine kleine Auswahl der Vorteile – mehr erfahren Sie auf www.creditweb.ch

Creditreform