

Zustandsanalyse einer Immobilie

Kennen Sie den Zustand Ihrer Immobilie und wissen Sie welches Potenzial dahintersteckt? Warum es Sinn macht, den Zustand einer Immobilie zu analysieren.

Eine Immobilie ist heute nicht nur Zuhause oder Arbeitsort, sondern auch ein relevanter Wirtschaftsfaktor. Immobilien sind oft Bestandteil eines ausgewogenen Portfolios. Zur langfristigen Wert- und Ertragsicherung sind daher ökonomische und ökologische Aspekte wichtige, tragende Pfeiler einer zukunftsorientierten Entwicklung.

Damit eine Strategie für die nachhaltige Entwicklung einer Immobilie erarbeitet werden kann, gilt es vielfältige Kundenbedürfnisse zu analysieren. Von hohem Nutzen für den Kunden ist hier langjährige fachliche Beratungserfahrung eines Immobilienspezialisten. Die gesamtheitliche Betrachtungsweise sowie Berücksichtigung des Lebenszyklus einer Immobilie ermöglichen die Erarbeitung einer praxisorientierten Lösung.

Bei Immobiliengeschäften müssen Risiken frühzeitig erkannt werden. So steht am Anfang eine sorgfältige Analyse, welche alle relevanten Aspekte im Umfeld berücksichtigt. Für eine nachhaltige Projektentwicklung spielen viele Faktoren eine Rolle. Im Folgenden zwei Beispiele, welche durch eine Beratung geprüft werden:

Zustandsanalyse

Eine sorgfältige Analyse des IST-Zustandes einer Immobilie ist unabdingbare Grundlage am Anfang jedes Projekts. Hier werden die Weichen gestellt welche weiteren Schritte zur Projektentwicklung ausgelöst werden müssen. Bei Zustandsanalysen ist der Betrachtungszeitraum längerfristig ausgelegt. Es gilt kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen zu eruieren und Inves-

tionen zu berechnen. Fragen in Zusammenhang mit energetischen Massnahmen, wie beispielsweise Optimierung des Energieverbrauchs, Einsatz alternativer Energien und Amortisation, haben stark an Bedeutung gewonnen. Wird das Projekt in mehreren Etappen realisiert, spielen steuertechnische Überlegungen eine wichtige Rolle. Bei älteren Liegenschaften, welche nur mit unverhältnismässigem Aufwand saniert werden könnten, machen Abbruch und Neubau möglicherweise Sinn. Mit einer dichteren Bauweise kann so mehr Raum geschaffen werden. In der Regel erhöhen sich die Erträge, was den Renditeerwartungen entgegen kommt.

Markt-, Nutzungs- und Standortanalysen

Fundierte Marktkenntnisse spielen hier eine zentrale Rolle. Ist die bestehende Immobilie im Markt richtig positioniert und das mögliche Potenzial ausgeschöpft? Welches sind die Nutzungsmöglichkeiten bei Geschäfts- oder Gewerbeliegenschaften? Eignet sich der Standort für das vorgesehene Projekt und welche Risiken oder Chancen sind damit verbunden? Die gesamte Palette der Bauberatung rund um die Immobilie ist sehr vielfältig. Damit eine Projektentwicklung zum Erfolg führt, ist die frühzeitige Beratung sinnvoll – sie optimiert Ihre Projektideen und spart vor allem Kosten!

*Jürg Probst, dipl. Bauleiter
Leiter Beratung
Von Graffenried AG Liegenschaften*

