



## Steigerung der Liegenschaftsrendite mit Dachaufstockungen

---

**Was in den pulsierenden Städten Europas längst üblich ist, findet immer mehr auch in der Schweiz Einzug: Das Schaffen zusätzlichen Wohnraumes bei gleichbleibender Grundstückfläche durch Dachaufbauten. Der politische Druck gegen die Zersiedelung, die Überarbeitung und Optimierung der Zonenpläne sowie der Mangel an Bauland fördern diese Entwicklung deutlich.**

### **Der Markt verändert sich**

Immobilien gelten immer noch als begehrte und sichere Anlagemöglichkeit. Der Markt geht davon aus, dass dies in den nächsten Jahren so bleiben wird. Jedoch gelten für die Schaffung von neuen Wohnflächen besondere Anforderungen, was das Angebot an geeigneter Grundstücke einschränkt. Kein Wunder also, wird der Optimierung der bestehenden Liegenschaften mehr Aufmerksamkeit geschenkt. Eine dieser Optimierungsmöglichkeiten liegt in der Erweiterung des Raumangebotes durch Dachaufbauten in Holzsystembauweise. Mit dieser bisher zu wenig beachteten Möglichkeit können Ertrag und Rendite erheblich gesteigert werden, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Gerade für Pensionskassen ist es aber, angesichts der volatilen Finanzmärkte wichtig, ein gesundes und rentables Immobilienportfeuille zu haben, um die

gesetzten Zielsetzungen erreichen zu können.

### **Innovation Leichtbau**

Wohl keine andere Technologie im Bausektor hat in den letzten Jahren so viel Innovation gebracht wie der Holzsystembau. Während dem vor 20 Jahren Holzsystembauten noch kritisch betrachtet wurden und auch seitens der Banken vorsichtig bewertet wurden, überzeugen heute die Vorteile dieser Bauart nicht nur Bewohner sondern auch Banken und Unternehmen. Aufgrund der Erfahrungen in den letzten Jahren wurden auch die Vorschriften entsprechend angepasst. So sind heute Bauten mit einer unbegrenzten Anzahl Stockwerke in Holzsystembauweise möglich. Auch bezüglich den Schall- und Feuerschutzwerten sind optimale Lösungen auf dem Markt.

Die Vorteile dieser Technologie liegen auf der Hand: Industrielle Produktion bei



gleichbleibenden Bedingungen, sehr viel kürzere Bauzeit dank Vorfertigung ganzer Wandelemente, hervorragende Wärmedämmwerte dank Wärmedämmebene im statischen Teil der Holzkonstruktion, mehr Nettowohnfläche dank schlankeren Wandaufbauten, geringere statische Anforderungen durch Leichtbauweise etc..



Millimetergenaue Produktion

### **Dachaufbauten zur Steigerung der Liegenschaftsrendite**

Wenn in der Vergangenheit schon bereits häufig die zonenspezifischen Möglichkeiten bezüglich der Parzellenausnutzung nicht ausgeschöpft wurden, so begünstigen die gegenwärtigen Bemühungen zur Optimierung der bestehenden Wohnflächen mit den damit verbundenen Zonenplanänderungen zusätzlich eine Erweiterung des Wohnraumes auf bestehenden Parzellen.

Dieser Umstand, sowie die zur Verfügung stehende Technologie der

Holzsystembauweise bringen gute Chancen für die Anleger mit sich. Je nach Situation lässt sich der Ertrag einer Liegenschaft deutlich steigern.

Interessant ist dabei, dass die für den zusätzlichen Wohnraum benötigte Investition keine Baulandanteile beinhaltet. Im Gegenteil, durch den höheren Liegenschaftsertrag steigt auch der Baulandwert, was die Verkäuflichkeit und Attraktivität der Liegenschaft verbessert. Häufig kann dadurch die Investition zu 100% über günstiges Fremdkapital finanziert werden.



Dachaufbauten in Holzsystembauweise

### **Dachaufbauten nur im Rahmen von Gesamtanierungen?**

Natürlich gibt es Faktoren welche eher dafür sprechen, dass solche Projekte im Rahmen von Gesamtanierungen stattfinden sollten. So kann z. B. eine Fassadenrenovation sinnvoll sein, wenn schon das Gebäude eingerüstet werden muss.



Andererseits gibt es auch Gründe, welche dafür sprechen, den zusätzlichen Wohnraum unabhängig vom Sanierungsplan zu erstellen: Zum einen kann es sich durchaus auch finanziell lohnen, den zusätzlichen Wohnraum mit einer separaten Gebäudetechnik zu versorgen, da diese heute derart kompakt ausgelegt werden kann, dass ein kleiner technischer Raum ausreicht, um Heizung und Warmwasser z. B. für 4 zusätzliche Wohnungen sicher zu stellen.

Ein weiterer Aspekt liegt darin, dass Dachaufbauten in der Regel in Niedrigenergie-Technologie, also wärmetechnisch mindestens auf Minergie-Level, realisiert werden. Bedenkt man, dass bei älteren Liegenschaften bis zu 40% des Wärmeverlustes über das Dach entweicht, hat man mit einem Dachaufbau auch bereits die wärmetechnische Dachsanierung realisiert - und dies als rentable Investition und nicht mit reinen Kosten zur Sanierung.



## Eine attraktive und gewinnbringende Investition

Bedenkt man all diese Aspekte, resultieren für den Eigentümer auch beachtliche finanzielle Vorteile und zusätzliche Gewinne:

- Investition für Wohnraum ohne teure Landanteile
- Finanzierbarkeit in der Regel durch günstiges Fremdkapital
- Deutliche höhere Nettoendite
- Erheblicher Mehrwert der Liegenschaft (Gebäude und Landwert)
- Eine Dachsanierung erübrigt sich
- Auch bestehende Mieter profitieren

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht das Potential aufgrund einer konkreten Liegenschaft:

	Vorher	Nachher	Veränderung
Anzahl Wohnungen	12	16	+33%
Mietertrag	151'200	247'680	+64%
Anlagekosten (EK 600K)	2'400'000	4'025'000	+67%
Aufwand	69'700	109'300	+56%
Bruttorendite in %	6.3%	6.1%	-0.3%
<b>Nettorendite in Fr.</b>	<b>81'500</b>	<b>138'380</b>	<b>+70%</b>
<b>Rendite auf EK</b>	<b>13.5%</b>	<b>23%</b>	<b>+70%</b>

## Anforderungen an die Realisierung

Sind einmal die Voraussetzungen für eine Realisierung abgeklärt, geht es darum, das Vorhaben detailliert zu planen. Je höher der Vorfertigungsgrad der Wand- und Dachelemente ist, desto wichtiger ist es, dass bei der vorgängigen Planung keine Fehler gemacht wurden. Es empfiehlt sich



deshalb, für die Umsetzung des Projektes eine Firma zu wählen, welche das notwendige Knowhow sowohl im Massivbau, wie auch im Holzsystembau besitzt. Die Thurgauer Firma Bijouhaus AG ([www.bijouhaus.ch](http://www.bijouhaus.ch)) bringt diese Voraussetzungen beispielsweise mit.



#### **Gute Planung ist Voraussetzung**

Ein besonderes Augenmerk sollte auch auf die Systemwahl fallen. Es empfiehlt sich eine Systembauweise zu wählen, bei welcher die komplette Wand inkl. eingebauter Fenster und Elektroinstallationen auf der Baustelle montiert wird. Ihre Mieter werden es Ihnen danken, denn die gesamte Bauzeit reduziert sich dadurch um mehrere Monate. So kann ein zweigeschossiger Dachaufbau mit 4 Wohnungen in zwei bis drei Tagen montiert werden. Danach kann die Fassade komplettiert, das Dach eingedeckt und mit dem Innenausbau begonnen werden.

#### **Und wie sieht das Potential bei Einfamilienhäuser aus?**

Auch im Bereich der Einfamilienhäuser setzt man immer häufiger auf die Holzsystembauweise. Dies, da die erwähnten Vorteile ja auch bei Neubauten spielen. Zudem ist man durch das immer knapper werdende Bauland für Neubauten gezwungen, bestehende Liegenschaften zu erwerben. Es stellt sich dann die Frage, welche Neu- oder Ausbaumöglichkeiten mit dem Altbestand bestehen. Nicht immer muss die bestehende Liegenschaft ganz abgerissen und deren Wert vernichtet werden. Häufig gibt es Möglichkeiten nur einen Teilrückbau zu machen und auf Bestehendem wieder aufzubauen. Entscheidend ist, dass sich das investierte Kapital letztendlich im Wert der Liegenschaft niederschlägt.



Egal ob bei Mehrfamilienhäuser oder im Bereich der Einfamilienhäuser, die Firma Bijouhaus AG berät sie gerne über die vielfältigen Möglichkeiten des Holzsystembau und über die clevere Art der Liegenschaftsoptimierung.



**IM KASTEN HINTERLEGT:**



Als eines der wenigen GU-Unternehmen verfügen wir über Knowhow im Bereich der Holzsystembauweise wie auch im Massivbau.

Spezialisierungen sind:

- Architektur
- Neubau / Ausbau
- Dachaufbauten
- Machbarkeitsanalysen
- Holzsystembau
- Massivbau

Gerne beraten wir Sie bei einem unverbindlichen Gespräch.

Kontaktadresse:

Bijouhaus AG

Bruggackerstr. 17

8552 Felben-Wellhausen

Tel. 052 765 35 65

[www.bijouhaus.ch](http://www.bijouhaus.ch)