

Projekt «Objektanalyse
Lehrmittel und Unterricht
SVIT School»

Standorte

Zürich, Bern, Luzern

Entwicklungsphasen

- 1965 Gründung
- 1975 Umwandlung in Aktiengesellschaft
- 1993 Tochterunternehmen Zschokke AG
- 2003 Übernahme aller Aktien durch MA
- 2015 50-jähriges Bestehen Unternehmen

Personalbestand

Rund 40 Mitarbeiter, davon 30 Berater
ETH / FH grösstenteils mit Immobilien-
oder / und mit BWL-Weiterbildung

Firma

Pionierfirma im Bereich Projektmanagement (PM)

Dipl. Architekt ETH FH – MBA HSG,
Immobilien-Projektentwickler EBS
Abteilungsleiter Immobilien- & Unternehmensberatung

Haupttätigkeit:

Geschäftsführer Projektgesellschaften
Mandats- und Projektleitungen im Hochbau
Projekt- und Immobilienentwicklung
Prozessgestaltung und Organisationsentwicklung

Nebentätigkeiten:

Fachrichter am Obergericht des Kantons Zürich
Member Advisory Board Michelgroup GmbH, Zürich/ Ulm

Unsere Dienstleistungen im gesamten Lebenszyklus





Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Ausgangslage



Eigentümerschaft: Erbengemeinschaft (privat)
Liegenschaftentart: Wohngebäude, Mietwohnungen

Standort Objekt:
Brendenbachweg 5, 9450 Altstätten SG

Baujahr: 1972

Grundstücksfläche: 1'576 m²
Gebäudevolumen: 2'570 m³ / 216 m³

Raumprogramm Mietobjekte
(4 Geschosse, EG - 3.OG)
6 Whg. 4.5 Zi à 95 m²; 1 Whg. 2.5 Zi à 55 m²
3 Einzelgaragen im Hauptgebäude
6 Garagenboxen als Nebengebäude
4 Aussenparkplätze

Verkehrswert: CHF 1'780'000.-
(Schätzungsdatum: 19.02.2013)

Erträge: ca. CHF 120'000.- p.a.
Investitionen (2019-2021): CHF 457'903.- (IHS/ ISS)
Finanzierung: Variable Hypothek CHF 1'100'000.-

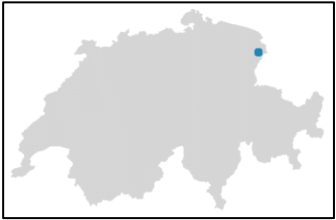
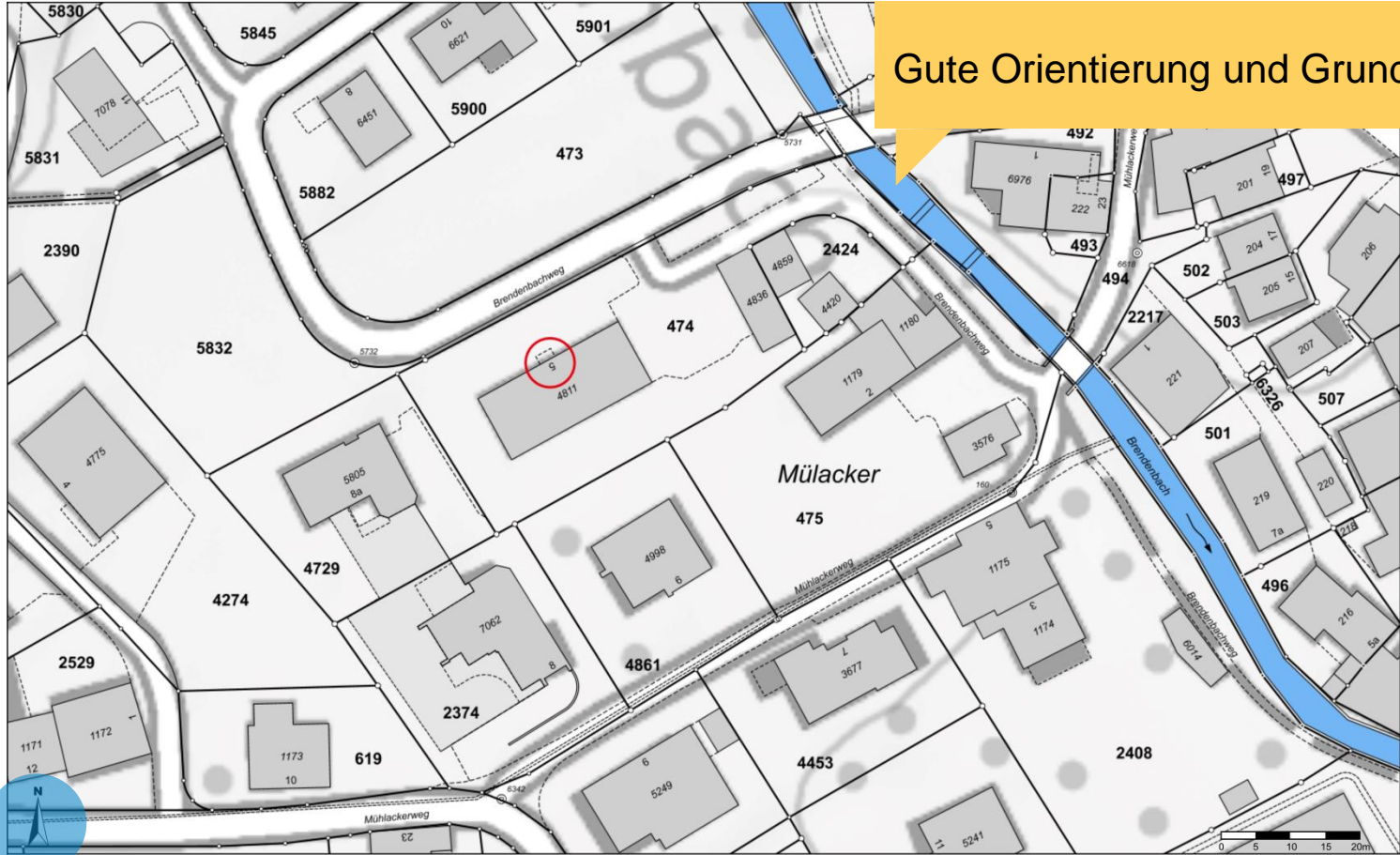
Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Standort / Situation

Amtliche Vermessung

GIS

Gute Orientierung und Grundstückaufteilung!

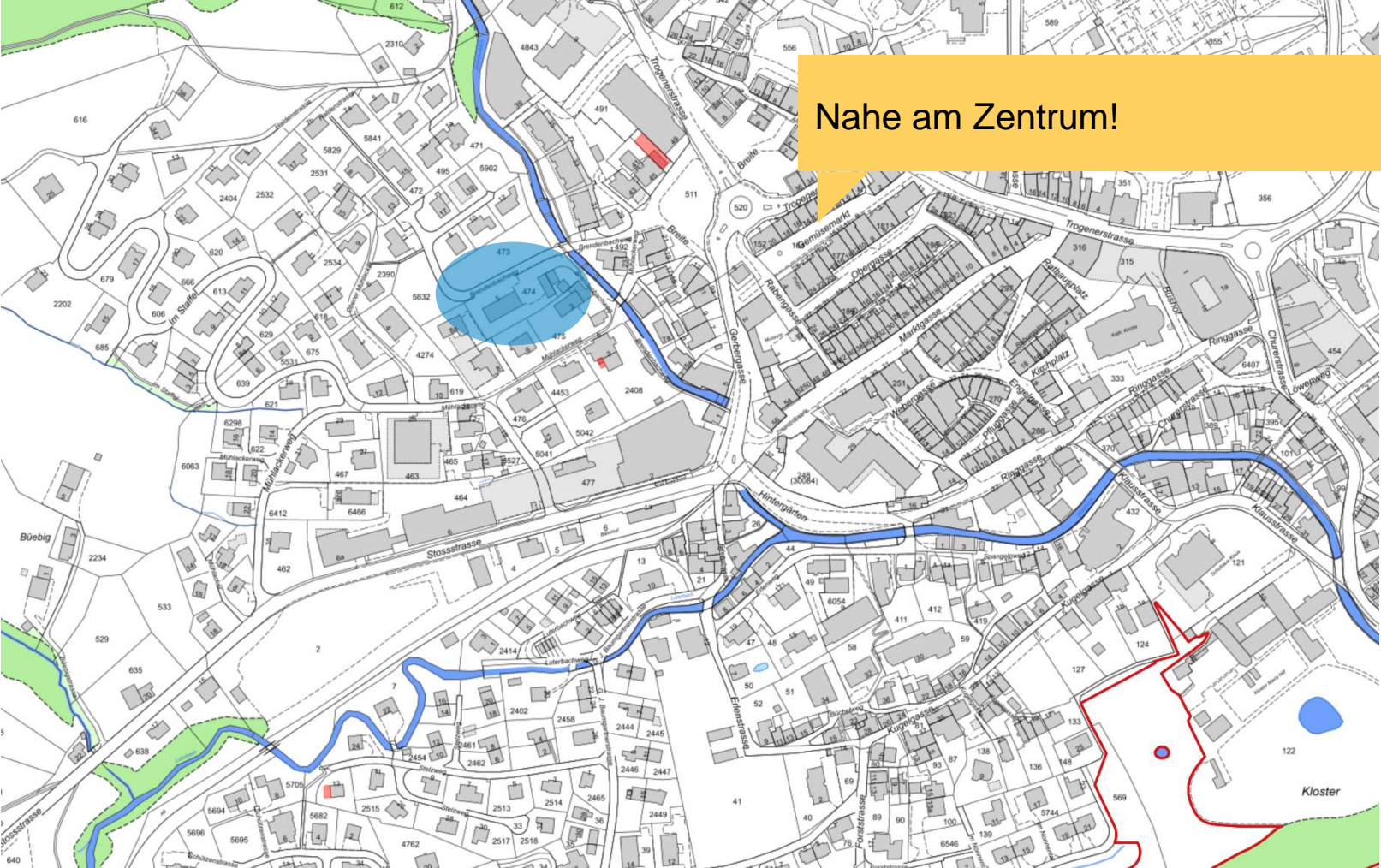


Masstab 1: 500
Koordinaten 2°75'421, 1°249'583

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
12.04.2021

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

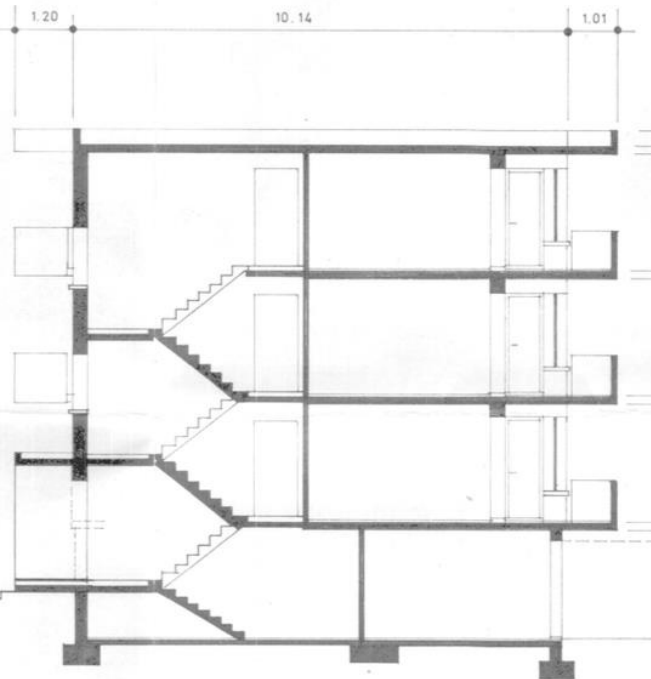
Standort / Situation



Nahe am Zentrum!

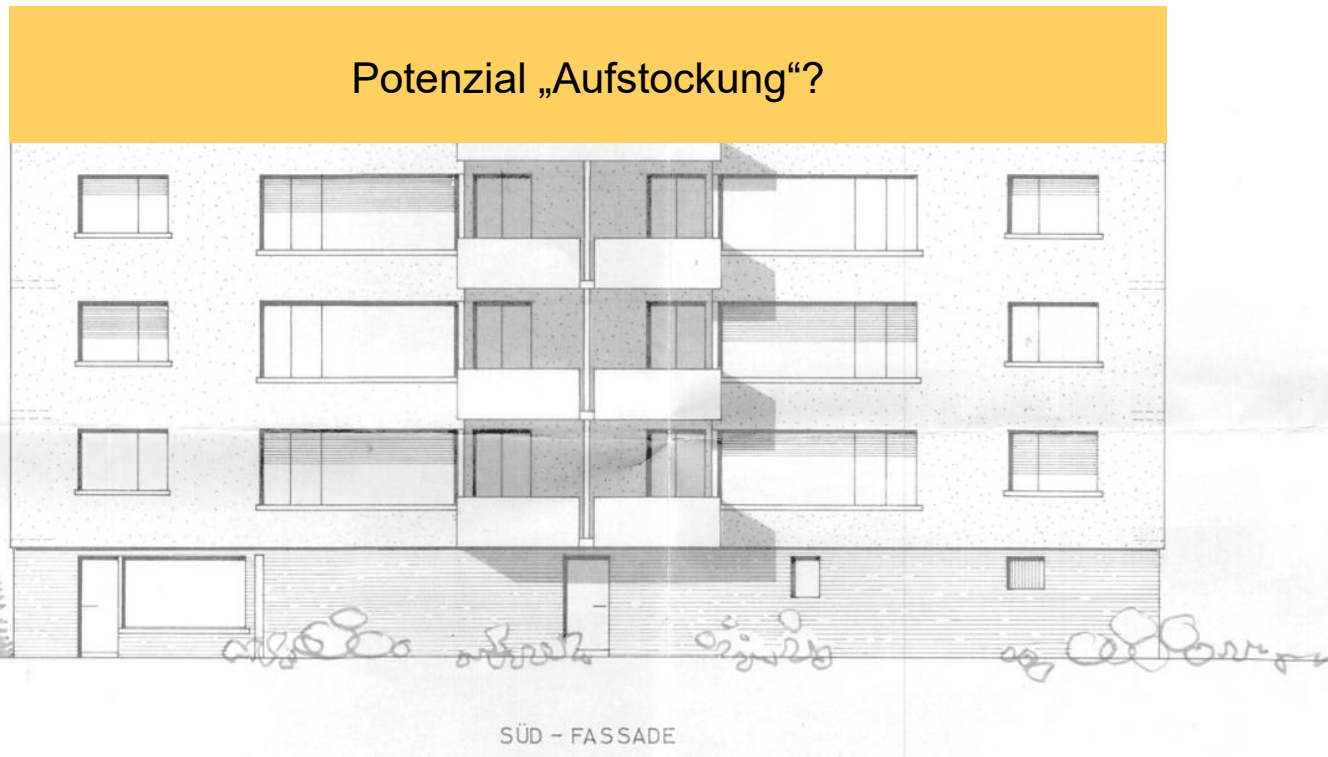
Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Objektpläne



QUERSCHNITT

Leichte Südhanglage!



Potenzial „Aufstockung“?

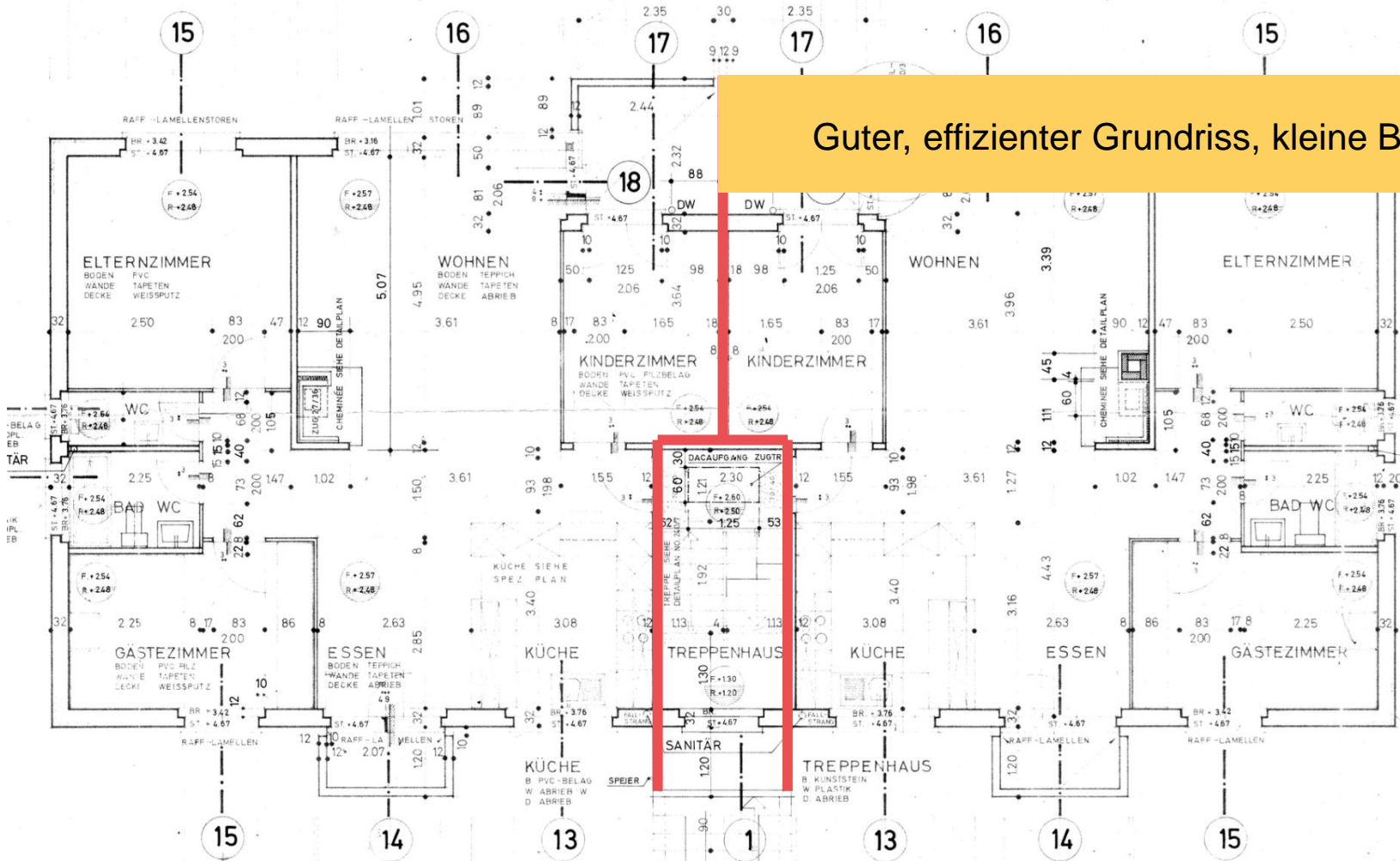
SÜD - FASSADE

Schöne Sicht und Aussicht!

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Objektpläne

Guter, effizienter Grundriss, kleine Balkone!



Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Objektbilder Innenräume

Renovierte Wohnungen. Investitionsschutz!



Frehner-9



Frehner-10



Frehner-13



Frehner-14



Frehner-16



Frehner-17



Frehner-18



Frehner-19



Frehner-20

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Fragestellung

Kernfrage

WAS will die Eigentümerin mit der Liegenschaft?

Zielsetzung

Die Eigentümerschaft will ein Verständnis dafür gewinnen,
WIE sie die Zukunft der Liegenschaft gestalten kann.

Vorgehen

Objektstrategie* erstellen!

(*) Verwandte Begriffe: Objektüberprüfung, Objektanalyse, Objektpotenzial

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Fragekatalog für Objektstrategien

B+R führt / moderiert das Vorgehen und berät den Kunden bei der Entscheidungsfindung. Als Zielsetzung liegen Lösungsvarianten und Machbarkeitsnachweise vor. Mögliche Fragen *:

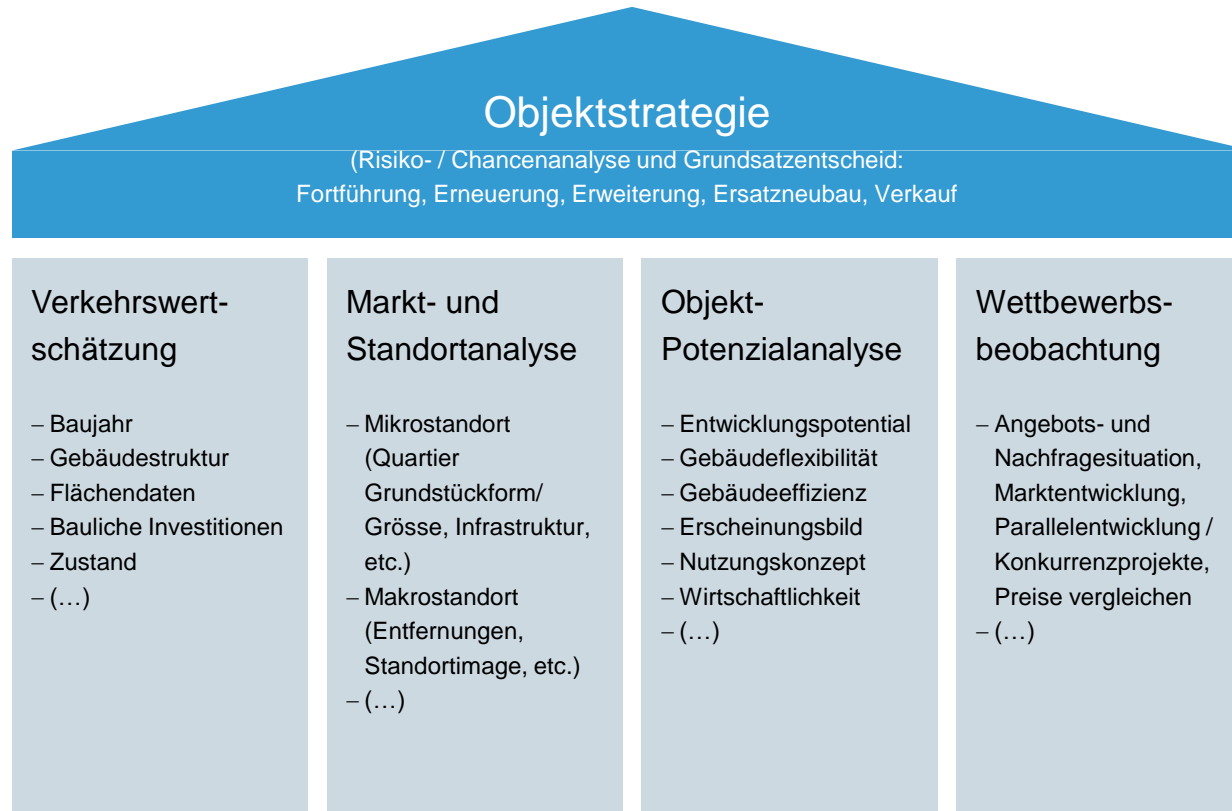
1. Erfüllt das Gebäude in seinem aktuellen Ausbau und an seinem Standort seinen Zweck?
2. Liegt eine Zustandsanalyse oder eine Verkehrswertschätzung vor?
3. Bestehen ein optimaler Nutzwert, tiefe Lebenszykluskosten und eine langfristige Werterhaltung?
4. Ist die Ertragsseite marktgerecht? Bestehen Leerstände oder lange Insertionsdauern?
5. Welche Chancen und Risiken existieren bei diesem Objekt?
6. Welche Investitionen wurden wann getätigt?
7. Wie entwickelt sich das Umfeld, der Markt, der Standort und die Region?
8. Stimmt die Rendite mit den Kriterien der Eigentümerschaft überein?
9. Gibt es geeignete Akquisitionsobjekte oder Neubauprojekte als Alternativen?
10. Was bedeutet das Objekt am Standort (rational / emotional) für die Eigentümerschaft?
11. Welche Wünsche und Ziele verfolgt die Eigentümerschaft?
12. Welche Investitionsmöglichkeiten hat die Eigentümerschaft?

* Aufbau Fragekatalog:

- Qualität, Kosten, Termine (klassischer Dreiklang im Management von Immobilien)
- Harte und weiche Faktoren sollen abgefragt werden!
- Strategische und operative Fragestellungen sind relevant!

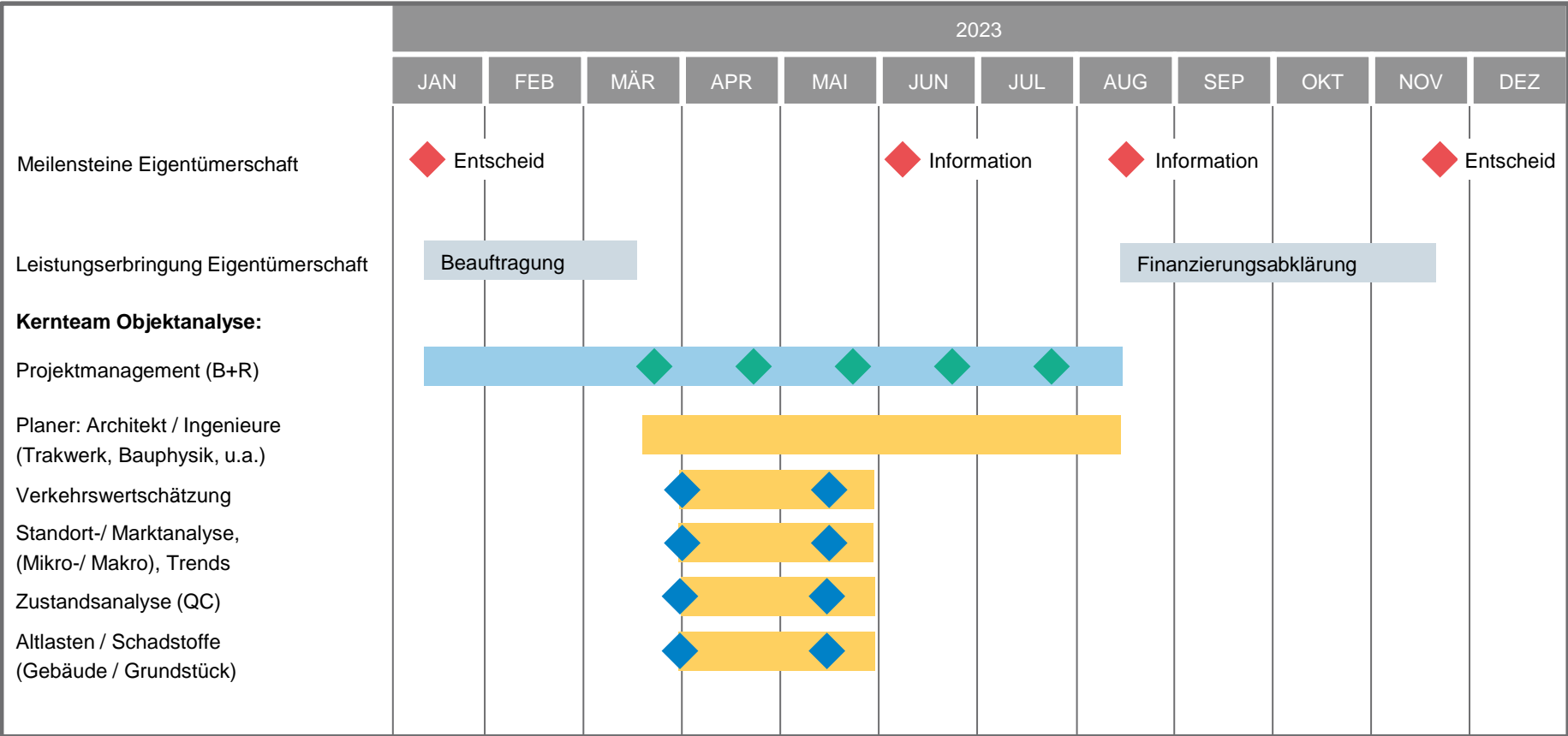
Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Lösungsansatz: Strategie-Haus mit den 4 Säulen der Objektanalyse



Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Zeitplan Erstellung Objektstrategie



Legende: ◆ Meilenstein ◆ Sitzung Kernteam ◆ Sitzung Spezialisten ■ Leistungserbringung Spezialisten unter Führung B+R

Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Zonenplan Stadt Altstätten

INFORMATION

- + Allgemein
- Grundnutzungsfläche SG Zoom | Zeigen | X

CH Code	13
CH Bezeichnung	Mischzonen
Kt Code	1304
Kt Bezeichnung	BauG Wohn Gewerbe Zone
Kt Kürzel	BauG WG
Darstellungscod	13040
Bemerkung (Kt Code)	
Gde Code	1304001
Gde Kürzel	BauG WG2
Gde Bezeichnung	BauG Wohn-Gewerbezone WG2
Gde Planbeschriftung	
Bemerkung (Gde Code)	
Identifikator	101604
Status	rechtskräftig, in Kraft

In welcher Bauzone liegt das Grundstück?

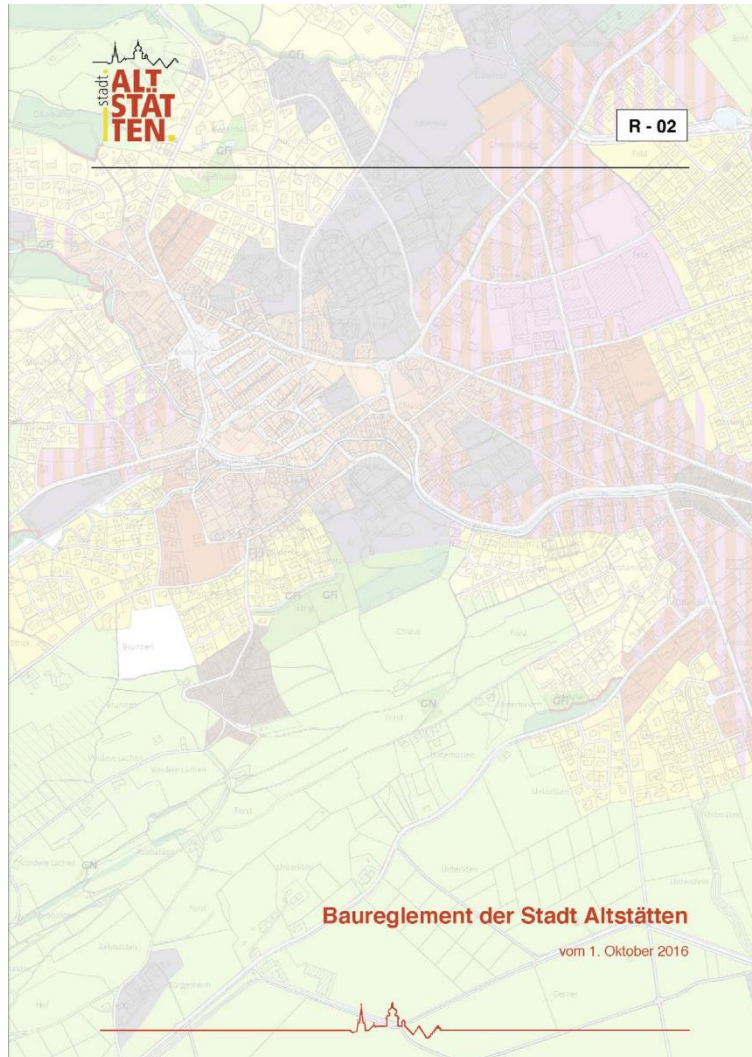
WG2

Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Baureglement Stadt Altstätten

Art. 6 Regelbauweise und Tabelle der Grundmasse

Für nachstehende Zonen gelten folgende Regelbauvorschriften. Ausgenommen sind spezielle Auflagen und Sondernutzungspläne.



Massvorschriften	Grenzabstand		Gebäuelänge max. m	Gebäudehöhe max. m	Firsthöhe max. m	LES	
	klein m	gross m					
W1	4.0	8.0	30.0	6.5	9.5	II	
W2	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	II	
W3	5.0	10.0	40.0	10.0	14.0	II	
W4	6.0	12.0	50.0	13.0	17.0	II	
WG2	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III	
WG3	5.0	10.0	40.0	10.0	14.0	III	
K1 (Altstadt)	A1	-	-	-	-	III	
K2 (Vorstadt)	A1	4.0	4.0	-	-	III	
K3 (Dorfsiedlung)	A1	3.0	3.0	-	-	III	
Weiler	A1	4.0	8.0	-	-	III	
GI	5.0/10.0 A2	5.0/10.0 A2	-	12.0	16.0	III	
I	5.0/10.0 A2	5.0/10.0 A2	-	-	-	IV	
öBA		5.0	5.0	gemäss zwingendem Sondernutzungsplan		II	
IE	B1	4.0	4.0	gemäss zwingendem Sondernutzungsplan		IV	
G	A3	3.0	3.0	-	-	III	
L	A4	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III
IL-T	A6	4.0	8.0	50.0	7.5	11.5	III
IL-G	A6	4.0	8.0	50.0	7.5	11.5	III
ÜG	A4	4.0	8.0	30.0	7.5	11.5	III
Ski	A5	Die Skifahrtszone ist eine überlagernde Zone, die Regelbauvorschriften richten sich nach der Grundnutzung.					

Objekt:
L: 23.14m
H: 10.40m

Fussnoten A

- A1) Siehe Sonderbestimmungen Ortsbildkommission unter Buchstabe F dieses Reglementes
- A2) Gegenüber Kern-, Wohn-, und Wohn-Gewerbe-Zonen ist ein Grenzabstand von 10.0 m einzuhalten.
- A3) Betreffend die Vorschriften für Grünzonen wird auf den Art. 7 dieses Reglements verwiesen.
- A4) Grundmasse gelten nur für Wohnbauten. Grenzabstand für andere Bauten allseitig kleiner Grenzabstand, ausgenommen An- und Nebenbauten.
- A5) Die Zone für Skifahrts- und Skibungsgelände ist von allen skisportbehindernden Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Bepflanzungen freizuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Angebotspreise









The image displays a grid of 30 real estate listings for MFH (Multi-Family Housing) in Altstätten, Switzerland. Each listing includes a small image of the property or an interior view, a brief description of the apartment (number of rooms, floor, area), the location (e.g., Schürstrasse 6, 9450 Altstätten SG), and the monthly rental price in CHF. Some listings also feature a 'Marken' (Brands) icon and a 'Filter (2)' button. The listings are arranged in a grid that is roughly 5 columns wide and 6 rows high, with some listings having more detailed information or images than others.

Objekt-ID	Zimmer	Etage	Fläche (m²)	Preis (CHF/Monat)	Marken	Filter
1	3.5		96	1660	✓	
2	3	3.	62	1165	✓	
3	3	2.			✓	
4	3.5		85		✓	
5	4	3.	84		✓	
6	4	3.	110		✓	Filter (2)
7	2.5		60	1020	✓	
8	3.5	1.	60	1390	✓	
9	4.5	1.	100		✓	
10	2.5		55		✓	
11	3.5		85	1150	✓	
12	3.5		110		✓	Filter (2)
13	2.5	2.			✓	
14	2.5	3.	57		✓	
15	3.5	2.		1190	✓	
16	3		65	1165	✓	Filter (2)
17	1.5	4.	44		✓	
18	6.5				✓	
19	3.5		84	1580	✓	
20	3.5		84	1580	✓	
21	2.5	1.		810	✓	
22	2.5		63	1000	✓	Filter (2)

<https://www.comparis.ch/immobilien>

Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Auswahl Angebotspreise

	<p>Dachwohnung 4.5 Zimmer, 115 m², 3. Etage «Grosszügige, helle Dachwohnung an ruhiger, zentraler Lage» 📍 Brendenbachweg 5, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 1'520 Mietpreis pro Monat</p>		<p>Wohnung 4.5 Zimmer, 83 m², 2. Etage «Moderne 4.5 Zimmer Wohnung mit Balkon» 📍 Feldwiesenstrasse 21, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 1'360 Mietpreis pro Monat</p>
	<p>Wohnung 4.5 Zimmer, 152 m², EG «Moderne 4.5 Zimmer Gartenwohnung» 📍 Bahnhofstrasse 42, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 2'190 Mietpreis pro Monat</p>		<p>Maisonette 4.5 Zimmer, 108 m², 3. Etage «hochwertige Maisonettewohnung im Herzen der Altstadt» 📍 Marktgasse 27, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 2'035 Mietpreis pro Monat</p>
	<p>Wohnung 4.5 Zimmer, 97 m², 2. Etage «Wir vermieten neuwertige 4½ Zi-Wng an wunderschöner und ruhiger Lage» 📍 Alte Stoss-Strasse 2, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 1'695 Mietpreis pro Monat</p>		<p>Wohnung 3 Zimmer, 62 m², 3. Etage «MODERN, IN RUHIGER UMGEBUNG» 📍 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 1'165 Mietpreis pro Monat</p>
	<p>Wohnung 2.5 Zimmer, EG «Moderne Single-Wohnung mit frisch sanierter Küche, Bad, grosszügige...» 📍 Kesselbachstrasse 32, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 1'044 Mietpreis pro Monat</p>		<p>Wohnung 3 Zimmer, 2. Etage «Wunderschöne, neu renovierte 3 Zimmer Wohnung zu vermieten» 📍 Kesselbachstrasse. 24, 9450 Altstätten SG</p> <p>📩 Anfragen ❤️ Merken</p> <p>CHF 930 Mietpreis pro Monat</p> <p>Online seit 2 Wochen</p>

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Ergebnisdarstellung mittels Ampelsystem

Themen	Was?	Bemerkungen
Grundstück & Lage	Rechtliche Grundlagen	Bauzone, Bauordnung aktuell z.B. Verkehrsanbindung ÖV
	Standort, Lage	
	Erschliessung	
Gebäude & Umgebung	Zustand Bauqualität	Siehe Bericht Gebäuediagnose
	Gebäudehülle	Siehe Bericht Gebäuediagnose
	Tragwerk	Siehe Bericht Gebäuediagnose
	Heizung / Elektro	Siehe Bericht Gebäuediagnose
	Umgebung, Garten	Siehe Bericht Gebäuediagnose
Nutzung & Potenziale	Grundrisse	Gute Wohnungsgrundrisse
	Nutzungsreserven	z.B. Einbezug Nachbarparzelle
Kosten & Erträge	Instandhaltung / Instandsetzung	Grobkostenschätzungen Erweiterung: Anbau / Aufstockung u. a.
	Erneuerung (Sanierung)	
	Erweiterung / Ersatzneubau	



Kein Handlungsbedarf



Handlungsbedarf mittelfristig angezeigt



Handlungsbedarf kurzfristig angezeigt

Objektstrategie: Beispiel MFH Altstätten

Einschätzung Potenziale, Hausaufgaben Eigentümerschaft

0. Investitionsschutz: Abbruch der Liegenschaft aufgrund erfolgter Innensanierung kein Thema.
1. Die Analyse des geltenden Baurechts zeigt auf, dass ein längsseitiger Anbau sinnvoller Grösse baurechtlich ebenso wenig möglich ist, wie eine vollflächige Aufstockung.
2. Erstellung Attikawohnung (allseitig zurückspringendes Geschoss) durch Behörden vorprüfen lassen.
3. Bei den südlichen Aussenräumen der Geschosswohnungen besteht das Potenzial die Balkone zu vergrössern. Dies fällt im Rahmen der Konkurrenzanalyse am Standort Altstätten deutlich auf.
4. Das Kellergeschoss (ausser Kleinwohnung) und die Gebäudetechnik (HE) sind zu sanieren.
5. Anstelle von Garagen im Gebäude, könnte eine Kleinwohnung oder Lagerräume eingebaut werden.
6. Neubau Garagengebäude mit Wohn- oder Gewerberäume in den Obergeschossen prüfen.
7. Nachbargespräche südlich des bestehenden Garagengebäudes führen über mögliche Zukunftspläne.
8. Klare Zielgruppe von Bewohnern definieren und Bedarf erfassen. (z.B. Familien: Spielplatz erstellen)
9. Aufwertung im Bereich der Aussenflächen mittelfristig anstreben.
10. Anzahl Pflichtparkplätze mit einer Behördenanfrage ermitteln.
11. Wärmeerzeugung mittelfristig auswechseln und durch nachhaltige Alternative ersetzen.
12. Aufwertung der Fassade mittelfristig anstreben.

Fragen & Diskussion



Thomas Andermatt

Dipl. Architekt ETH/FH/SIA - MBA HSG - Immobilien-Projektentwickler EBS

Geschäftsführung Projektgesellschaften

Abteilungsleitung Immobilien-/ Unternehmensberatung

Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung

Brandenberger+Ruosch AG

Emil-Oprecht-Strasse 8

CH-8050 Zürich

Tel. +41 76 803 13 69

ta@brandenbergerruosch.ch

www.brandenbergerruosch.ch

Anhang

Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

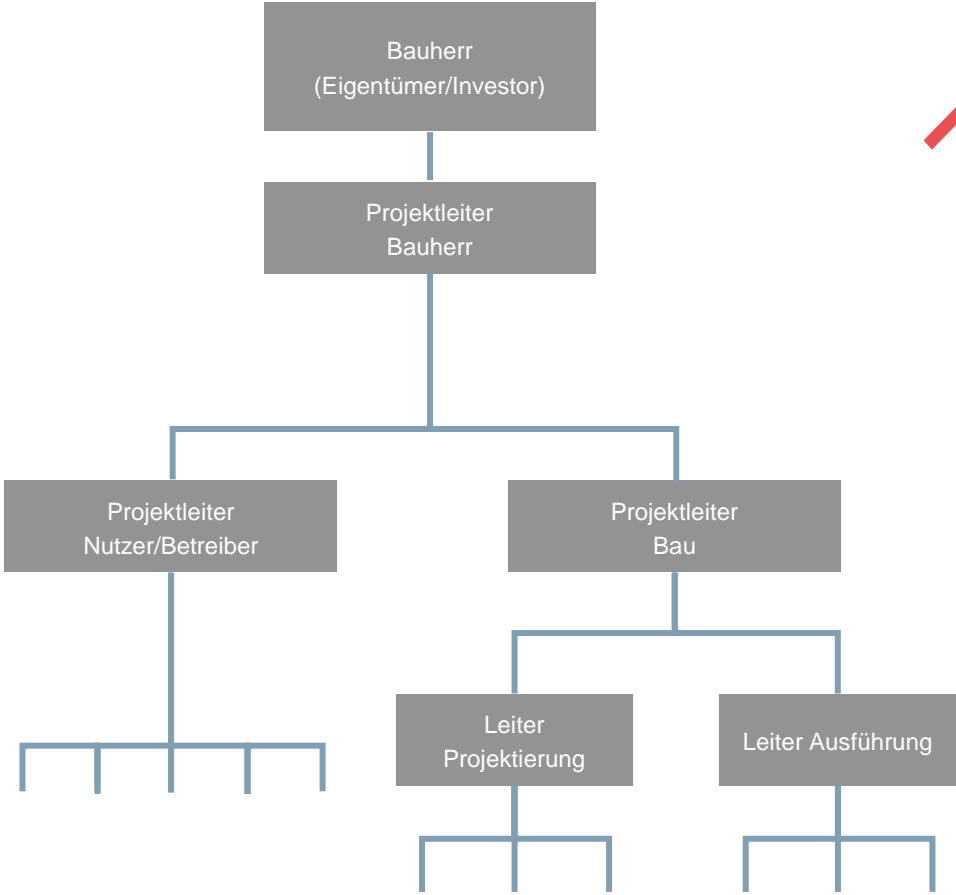
Weiteres Vorgehen nach der Objektanalyse I



- Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Strategieprozess der Stufe Objektstrategie führen zum generellen Entscheid im Immobilienmanagement, wie die Eigentümerschaft mit dem Objekt umgehen will: **Fortführung, Erneuerung, Erweiterung, Ersatzneubau, Verkauf**
- Zieht der Entscheid eine bauliche Aktivität nach sich, sind durch die Eigentümerschaft oder deren Beauftragte die notwendigen Vorbereitungen zu treffen, damit eine **Projektorganisation** arbeiten kann.
- Der Abschluss der Vorplanungsphase steht bevor. Das Ziel der Vorplanungsphase besteht darin, eine treffende **Projektdefinition** zu formulieren und eine Projektorganisation zu beauftragen.

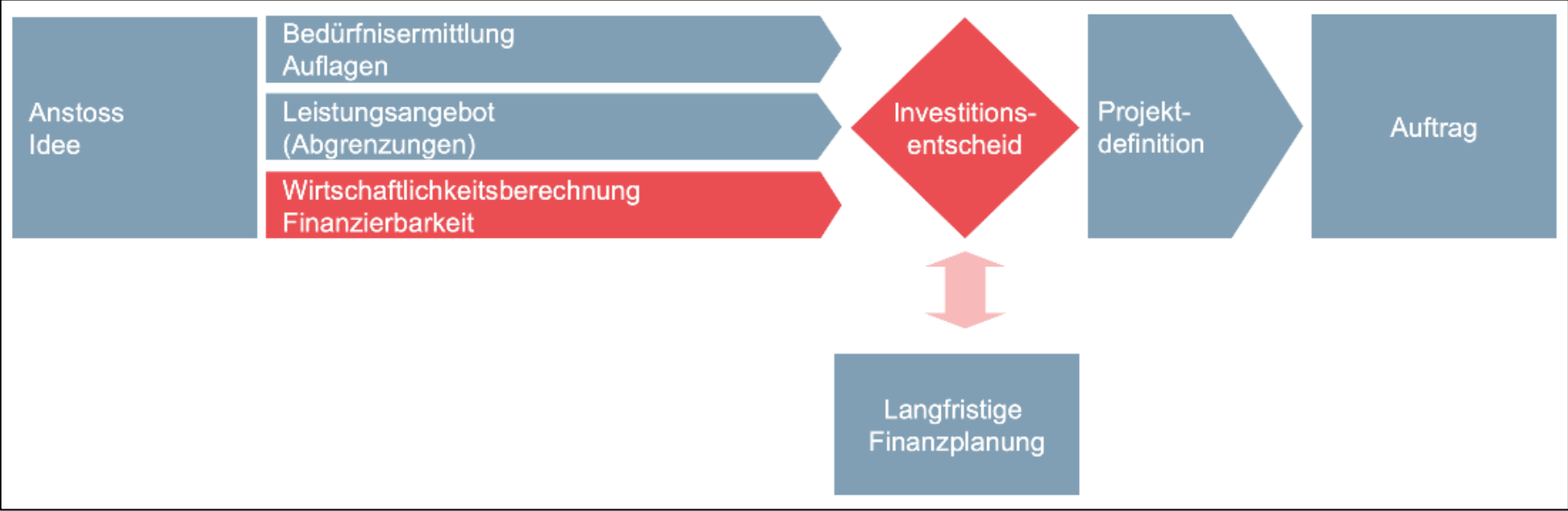
Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Was ist eine Projektorganisation?



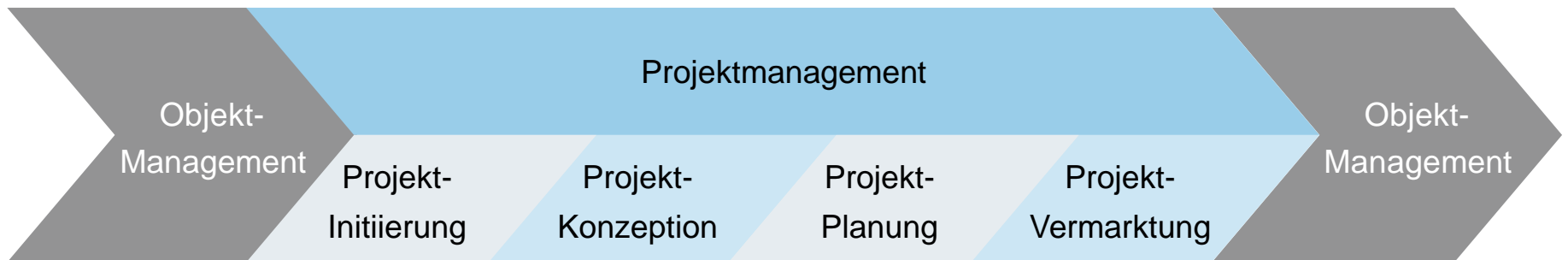
Objektanalyse: Beispiel MFH Altstätten

Weiteres Vorgehen nach der Objektanalyse II



Exkurs I

Begriffe: Objekt- / Projektmanagement



Exkurs II

Strategie-Pyramide

Die Immobilienstrategie ist eingebettet in ein Umfeld
(z. B. politisches Leitbild, rechtliche Grundlagen, Unternehmensstrategie)

Untergeordnet zur Immobilienstrategie können weitere Teil-Strategien folgen
(insbesondere bei grösseren Portfolios)



Exkurs III

Objektstrategie

Vorgehen zur Erarbeitung einer Objektstrategie

