

UWPSAMMELSTIFTUNG
FÜR BERUFLICHE VORSORGE

Clever vorsorgen.



**Knacknuss – Modernisierung, Umbau oder Verkauf
eines Mehrfamilienhauses im Anlagevermögen**

Dieter Sutter, Vizepräsident Stiftungsrat, Mitglied Immobilienkommission

Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

Baujahr 1986

Kaufjahr 1999 durch UWP

Situation 2013/14

Buchwert Fr. 6.3 Mio.

Bruttorendite 6.7 %

Nettorendite 5.2 %

Leerstandsquote 5 % stetig

Attraktive Lage mit Aussicht

Auffälligkeiten

- Vermietungs-Probleme
- Konstante Leerstandsquote
- Steigender Unterhaltsbedarf
- Auflage **Heizungssanierung**



Clever vorsorgen

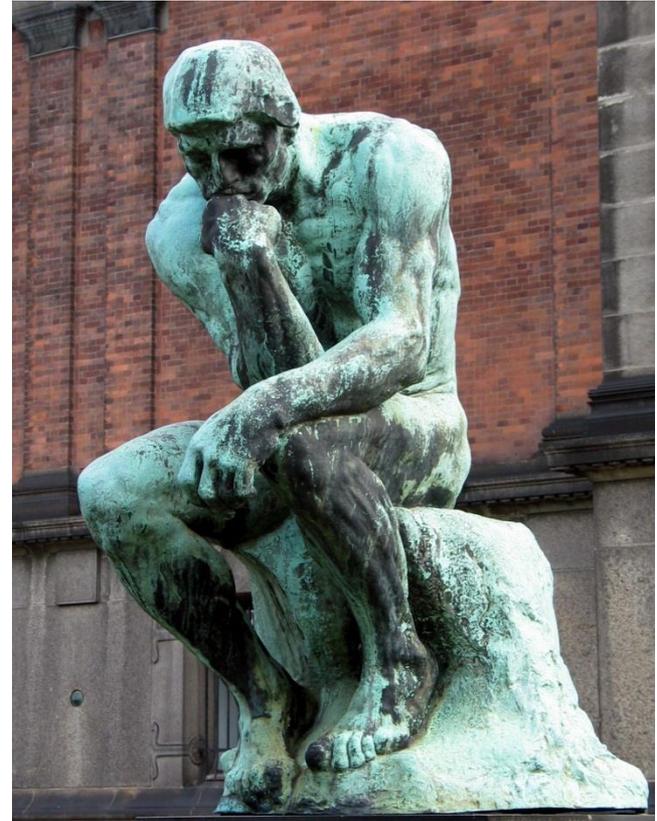


Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

Was tun?

- Wechsel der Verwaltung, da zu wenig Engagement und Ideen
- Anbieten der 4.5 Zimmerwohnungen als 3.5 Zimmer mit Reduit / Büro
- Durch neue Verwaltung Zustandsanalyse erstellen lassen
- Beurteilung der Zustandsanalyse und weiteres Vorgehen durch die Immobilienkommission

→ Orientierung des Stiftungsrates



Clever vorsorgen



Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

Die Zustandsanalyse und eine Besichtigung von Ort ergaben:

- Dunkle Räume, da kleine Fenster
- Küchen / Bäder aus Baujahr
- Grundrisse verschachtelt
- Kleine Wohn- und Schlafzimmer
- Kleine Balkone
- Böden uneinheitlich und alt
- Alte, z.T. defekte Fenster
- Fassade braucht Anstrich
- Thermoisolierung nicht zeitgemäss
- Ungenutzter Aufenthaltsraum im EG
- Auflage **Heizungssanierung**

Unterhaltsbedarf > Fr. 4 Mio. in 1-10 J.
und die Haupt-Probleme noch nicht gelöst!

Also was tun?



Clever vorsorgen



Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

Die Immobilienkommission startet einen **Studien-Wettbewerb**:

- Optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Geschossflächen
- Integration der bestehenden Bausubstanz – kein Abriss
- Bessere Nutzung der Räume im EG (2 Waschküchen, Trocknungsraum und allgemeiner Aufenthaltsraum)
- Attraktivere Gestaltung der Innen- und Aussenerscheinung
- Entschädigung Fr. 8'000.- pro TN
- Jury bestehend aus Fachleuten und dem Stiftungsrat



Clever vorsorgen



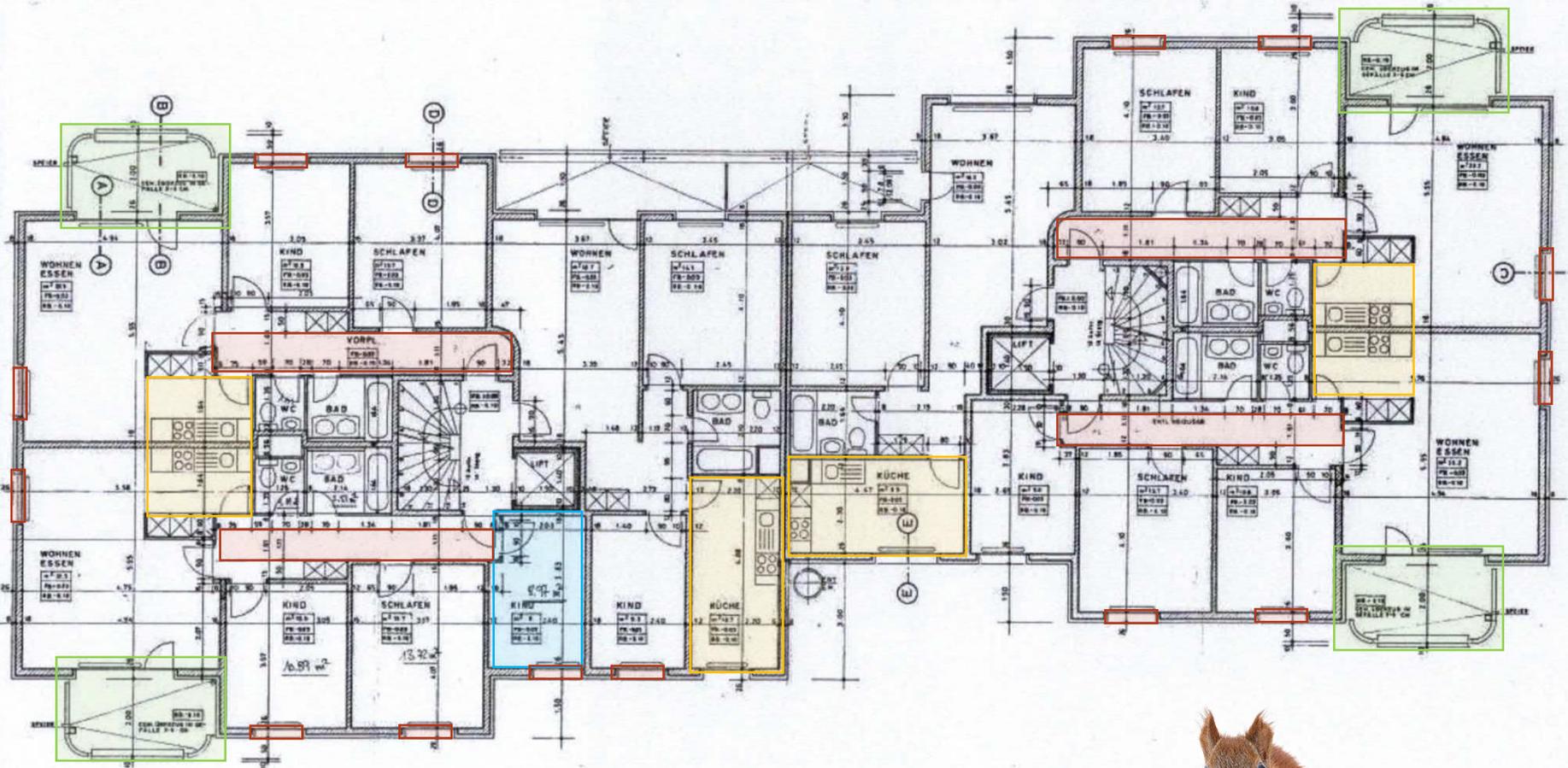
Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

Beurteilungskriterien:

- Raumprogramm
- Umbau-Grobkostenschätzung
- Betriebskostenschätzung
- Funktionalität, konzeptionelle Überlegungen zur Raumanordnung
- Wirtschaftlichkeit Bau- und Betriebskosten / Ertragsmöglichkeit
- Materialisierung, Ökologie, Nachhaltigkeit
- Gesamteindruck



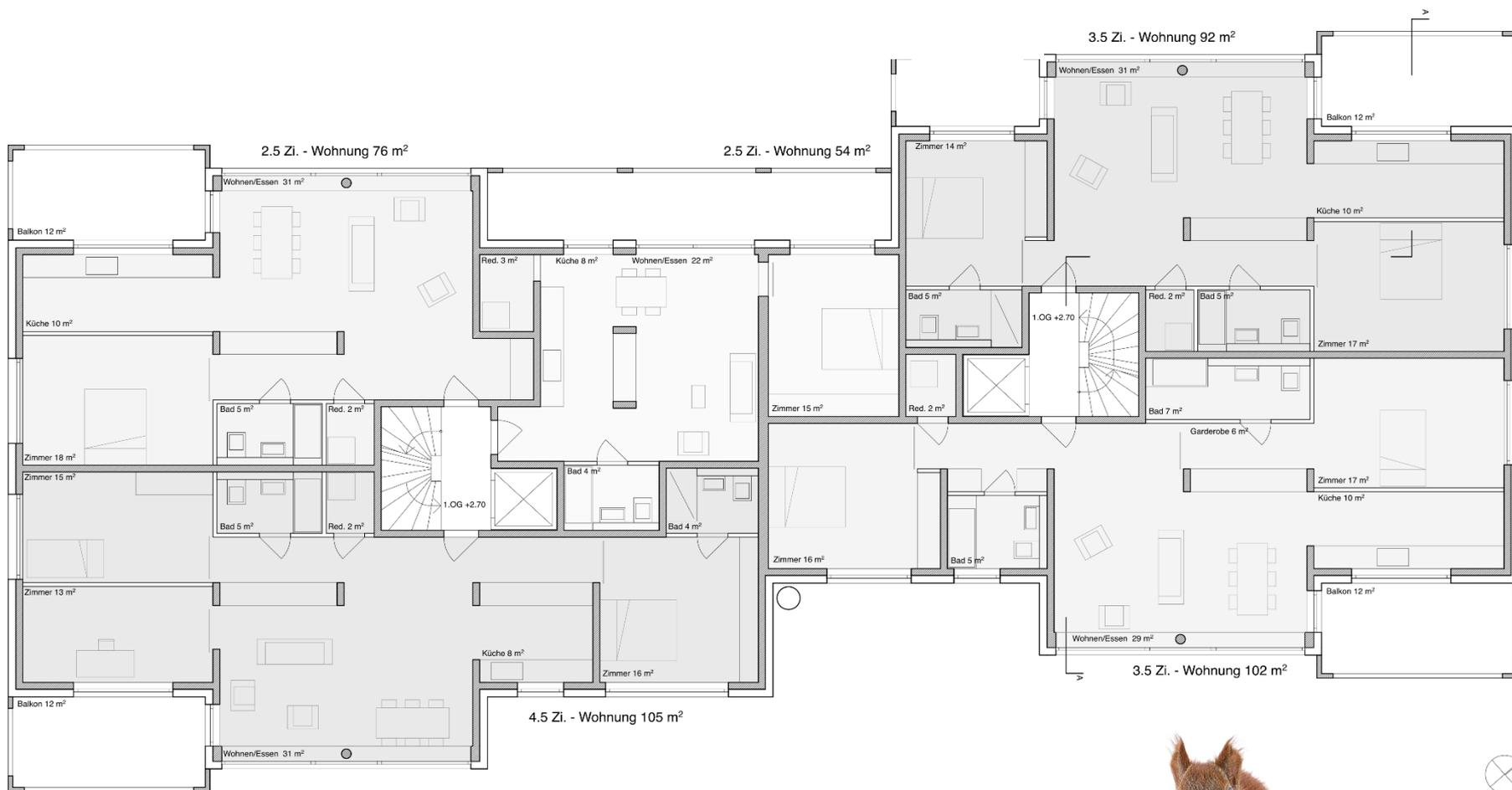
Offensichtliche Mängel an den Grundrissen



Clever vorsorgen



Und hier der Sieger des Studien-Wettbewerbs ...



... aber es gibt einiges zu tun!



Schwarz = bleibt
Gelb = Abbruch
Rot = Neubau

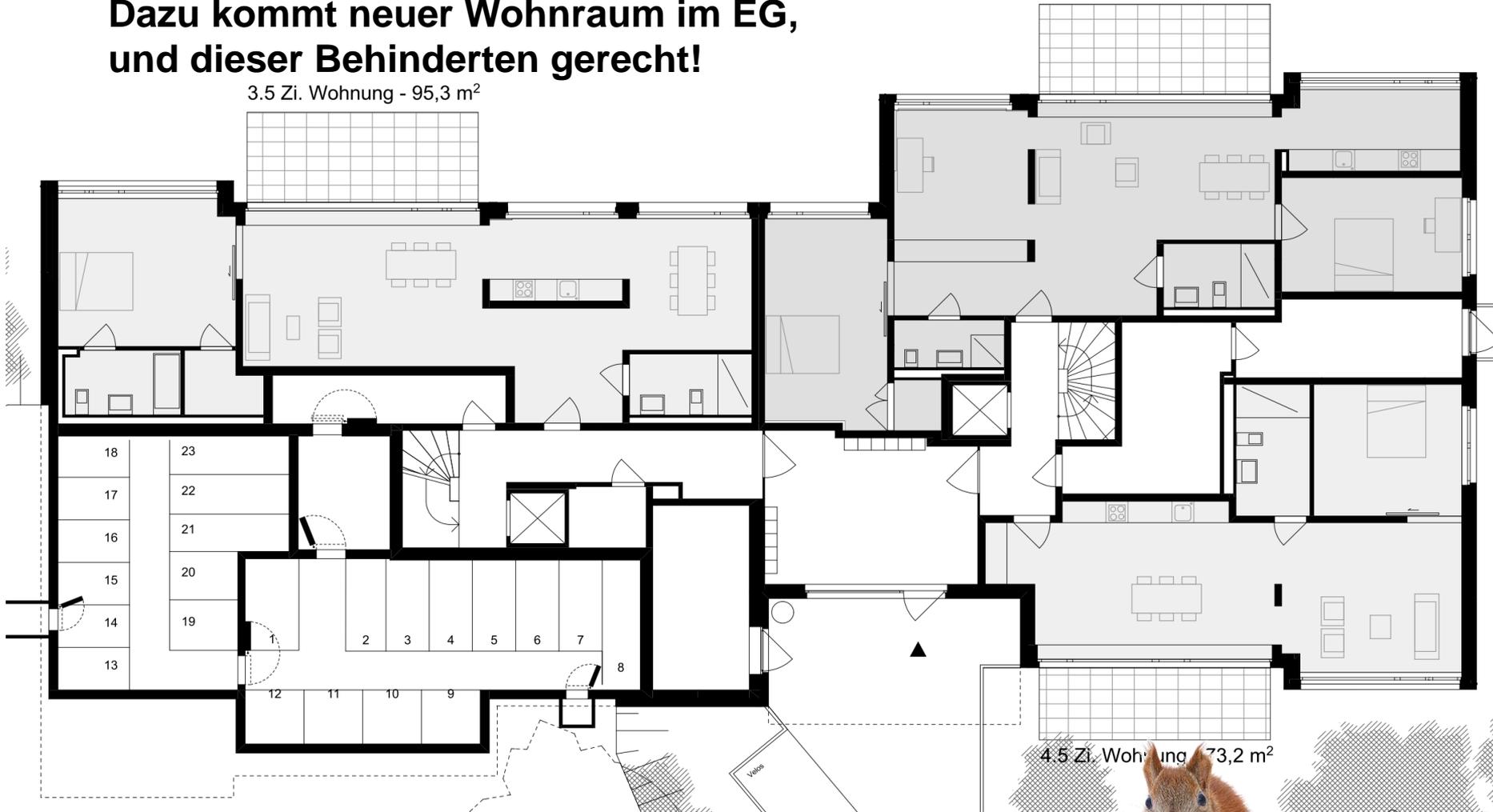


Liegenschaft Im Thal 1, Oberwil

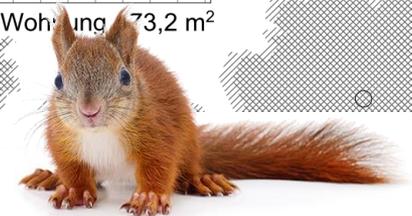
Dazu kommt neuer Wohnraum im EG,
und dieser Behinderten gerecht!

3.5 Zi. Wohnung - 95,3 m²

4.5 Zi. Wohnung - 111,1 m²



Durch Fassadenerweiterung und Nutzung EG konnte
+ 20 % vermietbare Wohnfläche geschaffen werden



Und wat kost dat Janze?

Der Gewinner aus dem **Studien-
Wettbewerb** schafft Mehrwert:

Buchwert	CHF 6.3 Mio.
<u>Grobkostenschätzung</u>	<u>+ CHF 6.9 Mio.</u>
<u>Kostenvoranschlag</u>	<u>+ CHF 6.65 Mio.</u>
<u>def. Bauabrechnung</u>	<u>+ CHF 6.26 Mio.</u>
Anlagekosten	CHF 12.6 Mio.
Mieten vor Umbau	TCHF 410/-
Schätzmieten	TCHF 591/-
effektive Mieten 2018	TCHF 583/-
Bruttorendite	4.6% (6.7%)
Nettorendite	4.1 % (5.2%)



STRAG Im Thal 1 in Oberwil

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Piotr Brzoza Architekten G



Dat hat sich jeloht!



- **Beste Ausschöpfung der Nutzungsziffer**
- **Durch konsequente Kostenkontrolle Einsparungen erzielt**
- **Rasche Vermietung dank moderner Grundrisse**
- **Problemlose Liegenschaft für die kommenden 30 Jahre**
- **Nachhaltige Rendite durch beste Lage**
- **Energieeffizienz-Optimierung spart Nebenkosten**

TRAG Im Thal 1 in Oberwil

GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Piotr Brzoza Architekten G

Clever vorsorgen



Die Immobilienkommission

der UWP Sammelstiftung für berufliche Vorsorge

Als Immobilienkommission der UWP Sammelstiftung verwalten ein Bau fachmann, ein Bewirtschaftungsexperte sowie ein Jurist das bestehende Immobilienportefeuille und «tauchen» im Auftrag der UWP unermüdlich nach geeigneten Perlen im weiten Meer der Immobilienangebote.

Daniel Peter

Inhaber dp immobilienberatung gmbh

Rolf Eigenmann

selbständiger Bauökonom

Dieter Sutter

Jurist und Financial Planner

Clever vorsorgen

