

Qualität und Quantität: Immobilien-Aufwertungen mit Gefühl und Kalkül

Wenn für grosse Liegenschaften umfassende Sanierungen anstehen, bietet sich gleichzeitig auch die Gelegenheit nachzudenken, ob die vorhandenen Flächen optimal als vermietbarer Raum genutzt werden. Mit spitzem Bleistift, grossem persönlichen Engagement und viel Gefühl für Details machen die Immobilien-Experten der Helvetia ihre Häuser fit für die nächste Mieter-Generation.

Drei verschiedene Aktivitäten

Der Zahn der Zeit nagte unerbittlich an Dach und Wänden: Fenster wurden undicht, die Fassade grau und die Leitungen altersschwach. Die vier Gebäude der Helvetia an der Giacomettistrasse in Chur waren 35 Jahre nach ihrer Errichtung stark sanierungsbedürftig. Mit einem neuen Dach, frischer Farbe und neuen Fenstern sei es allerdings nicht getan, erläutert René Müller, Projektleiter des 28,4 Millionen Franken teuren Sanierungsvorhabens: «Wir können nicht einfach Bestehendes umbauen, sondern müssen uns an den Bedürfnissen der Mieter in den nächsten 30 Jahren orientieren. Langfristig erzielt nur diejenige Immobilie eine gute Rendite, die modernen Standards entspricht und alle vorhandenen Ressourcen ausnutzt - wirtschaftlich, strukturell und ästhetisch.»

Auf drei verschiedenen Wegen und in mehreren Etappen wird die Liegenschaft an der Giacomettistrasse in Chur modernisiert und aufgewertet: Im Rahmen der Totalsanierung werden die Wohnungsgrundrisse den heutigen und den zukünftigen Bedürfnissen angepasst; die Wohnungen erhalten grosse sonnige Balkone, welche teilweise verglast sind. Zwei der vier bestehenden Häuser werden zusätzlich mit einem Attikageschoss aufgestockt. Mit einem fünften, neu errichteten Gebäude wird das vorhandene Bauland besser genutzt, ein städtebaulicher Akzent gesetzt und Raum für zehn zusätzliche Wohnungen geschaffen.

Steigerung der Qualität und Quantität

Das Projekt in Chur zeigt also neben der herkömmlichen Qualitätsverbesserung weitere Möglichkeiten, Investitionen renditeorientiert zu tätigen. Durch Wohnraumverdichtung lässt sich sowohl der Ertrag einer Liegenschaft steigern als auch das Angebot erweitern. In der Giacomettistrasse geschieht dies durch den Aufbau von zusätzlichen Attika-Geschossen und der Errichtung eines modernen neuen Zwischenbaus. Idealerweise bietet eine Liegenschaft unterschiedliche Wohnungsgrössen und verschiedene Wohnungstypen (die gestylte Neubauwohnung neben der klassischen Familienwohnung in den sanierten Bauten). Auf diese Weise spricht sie Mieter aus allen Alters- und Bevölkerungsgruppen an. Hier kommt es auf genaue Preiskalkulation genauso an wie auf das Fingerspitzengefühl bei der Auswahl der richtigen Mieter.