



# Immobilienstrategie 2050

11.09.2023

# 0. Inhaltsverzeichnis



# Danksagung

Zuerst möchte ich, als Koordinator der IMMOSTRA-2050, mich beim Strategieteam bedanken.

Dieses hat in mehreren Workshops und mit grossem, beharrlichem Einsatz beim Erarbeiten der vorliegenden Immobilien-Strategie **IMMOSTRA-2050** tatkräftig, dynamisch und entschlossen mitgearbeitet.

## **Es sind dies insbesondere:**

- **Michael Stalder**                    **Präsident der Kirchenpflege**
- **Edwin Brunner**                   **Mitglied der Kirchenpflege und Verantwortlicher Immobilien**
- **Yvonne Koch**                     **Finanzen, Kirchengutsverwalterin**
- **Nicole Schriber**                  **Jugendleiterin**
- **Pierre Dind**                       **Mitglied Immobilienkommission**
- **Rudolf Jost**                       **Mitglied Immobilienkommission**
- **Ursus Zweifel**                   **Mitglied Immobilienkommission**
- **Josef Baur**                       **Mitglied Kirchgemeinde**
- **Thomas Burkard**                 **Mitglied Kirchgemeinde**
- **Monika Knoblauch**             **Mitglied Kirchgemeinde**

Einen ganz besonderen Dank geht an Herrn **Joël Buntschu** von der BDO-Aarau.

Er hat es verstanden das Strategieteam mit seinem grossen Fachwissen und mit zahlreichen, hilfreichen Anregungen sowie mit konstruktiver Kritik sicher durch den ganzen Prozess zu leiten.



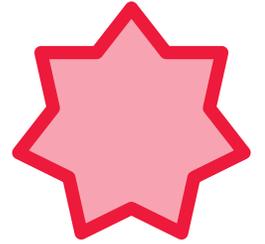
# Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage .....	04
2. Ziele .....	07
3. Nutzungen und Prioritäten .....	10
4. Variantenstudium .....	12
5. Bewertung .....	14
6. Portfoliostrategie .....	16
7. Objektstrategien .....	19

# 1. Ausgangslage



# Fazit (1/2)



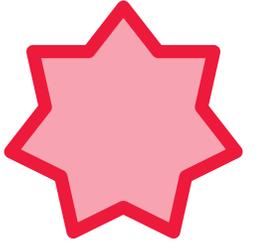
Das Immobilienportfolio der Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen ist suboptimal strukturiert. Bei den meisten Gebäuden sind 50 - 60 Jahre seit ihrer Erstellung/ letzten grundlegenden Sanierung vergangen. Nach dieser Zeitspanne sind typischerweise viele Bauteile, insbesondere technische, am Ende ihrer Lebensdauer angelangt (z.B. Sanitär- und Elektroinstallationen, Leitungen, Dächer/ Fassaden). Der Finanzbedarf, um alle aufgelaufenen Instandsetzungsarbeiten an allen Gebäuden vorzunehmen, beträgt rund CHF 1'650'000.

Gleichzeitig sind die Gebäude energetisch schlecht aufgestellt. Um sie auf einen akzeptablen Stand bzgl. Energie-/ CO2-verbrauch zu bringen, müssen Gebäude isoliert und Heizungssysteme erneuert werden. Der Finanzbedarf für diese energetischen Sanierungen beläuft sich gemäss Xaver Meyer auf rund CHF 2'200'000.

Da sich die Bedürfnisse und Anforderungen an Gebäude mit den Jahrzehnten ändern, sind auch Umbauten, technische Erneuerungen und zusätzliche Ausstattungen wünschenswert. Wenn das Volumen der Gebäude gleich bleibt (keine Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten), ist alleine für solche Arbeiten in den nächsten 10 - 15 Jahren ein Finanzbedarf von rund CHF 5'000'000 einzustellen.

**Die Ausgaben, um das bestehende Portfolio für die nächsten 30-40 Jahre zu ertüchtigen, summieren sich demnach auf fast CHF 9'000'000 über die nächsten 15 Jahre oder rund CHF 600'000 pro Jahr.**

## Fazit (2/2)



Leider sind die Liegenschaften der Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen auch im Betrieb sehr kostenaufwändig. Gemäss den Rechnungen der letzten Jahre der Kirchgemeinde werden jährlich rund CHF 200'000 für den Betrieb und einfachen Unterhalt ausgegeben. Diesen Ausgaben stehen Mieteinnahmen von knapp CHF 70'000 gegenüber. Das strukturelle Defizit beträgt somit jedes Jahr CHF 130'000. Selbst wenn alle Liegenschaften marktgerecht vermietet und nicht (nur) selbstgenutzt würden, könnten die Mieteinnahmen wohl maximal auf CHF 170'000 gesteigert werden. Die Liegenschaften sind also immer noch defizitär, selbst wenn nichts für anstehende oder künftige Sanierungen beiseite gelegt wird.

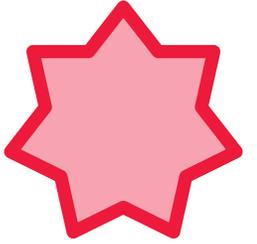
**Zusammengefasst müsste die Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen in Zukunft ein Finanzbedarf von CHF 630'000 bis 730'000 pro Jahr zum Erhalt ihres Immobilienportfolios budgetieren.**

**Die Arbeitsgruppe kommt einstimmig zum Entscheid, dass dies mit Blick auf die künftigen Entwicklung betr. Mitgliederzahlen und Steuereinnahmen aber auch der Bedürfnisse und Kernaufgaben der Kirche weder zielführend noch tragbar ist und auf jeden Fall Handlungsbedarf besteht.**

## 2. Ziele



# Ziele (1/2)



## ▶ Nutzung

- Die KG Wohlen-Villmergen nutzt ihre Liegenschaften vielseitig und kombiniert Nutzungen wo möglich. Sie stellt diese auch Dritten zur Verfügung.

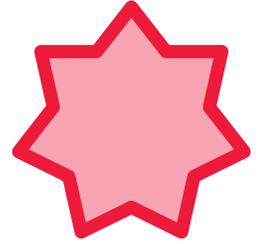
## ▶ Portfolio

- Die KG Wohlen-Villmergen reduziert bis 2030 ihren Gebäudebestand auf die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen.
- Liegenschaften im Finanzvermögen erreichen eine positive Nettorendite

## ▶ Finanzierung

- Die KG Wohlen-Villmergen definiert den mittelfristigen Finanzrahmen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften und hält sich an die Vorgaben bezüglich Unterhalt, Ausbaustandard und Steigerung der Mieteinnahmen auf ein marktgerechtes Niveau.

# Ziele (2/2)



## ▶ Nachhaltigkeit

- Die Liegenschaften der KG Wohlen-Villmergen werden modernisiert und den dannzumal geltenden energetischen Anforderungen angepasst.

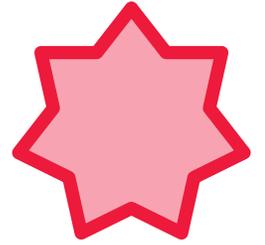
## ▶ Sichtbares Zentrum

- Die Kirchengebäude Wohlen und Villmergen bilden die kulturellen Zentren der KG Wohlen-Villmergen und bleiben mind. für die nächsten 15 Jahre erhalten.

### 3. Nutzungen und Prioritäten



# Nutzungen und Prioritäten

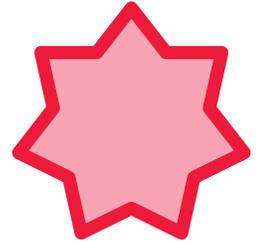


Priorität	Nutzung	Gebäude / Raum
Sehr hoch	Gottesdienst	Kirche
hoch	Seminare / Sitzungen / Senioren	KG-Haus / Multifunktionsraum
hoch	Büro/ Verwaltung	KG-Haus / Büro
hoch	Jugendtreff / Begegnungsraum	KG-Haus / Multifunktionsraum
mittel	Multimedia / Konzert	Kirche
mittel	Küche / Verpflegung	KG-Haus / Küche
mittel	Spielflächen / Spielplatz	Umschwung
gering	Garten, Parkierung	Umschwung
gering	Garderobe / Dusche	offen
gering	Wohnen	Pfarrhaus / Sigristenwohnung

## 4. Variantenstudium



# Vorgehen



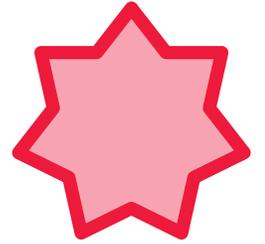
Die zu prüfenden Varianten wurden durch die Prozessbegleitung methodisch hergeleitet und gruppiert:

- **Variante 0      Status Quo**  
Basisvariante, bei der die bisherige «Strategie» und das bestehende Portfolio weitergeführt werden
- **Varianten 1      1-Standort-Strategie**  
Lösungen, bei der alle kirchlichen Nutzungen (ab mittlerer Priorität) und Liegenschaften auf einen Standort (Wohlen oder Villmergen) konzentriert und die übrigen veräußert werden
- **Varianten 2      2-Kirchen-Strategie**  
Lösungen, bei der beide Kirchen erhalten bleiben, alle übrigen Nutzungen (mittlere und hohe Priorität) jedoch auf einen Standort konzentriert werden
- **Variante 3      Konzentration auf Kirchen - Externe Anmietung für Sekundärnutzungen**  
Lösungen, bei der einzig die beiden Kirchen im Portfolio verbleiben und die übrigen Gebäude veräußert werden. Für die Nutzungen mittlerer/ hoher Priorität werden Räumlichkeiten angemietet
- **Variante 4      Portfolioentwicklung**  
Lösung, bei der die Liegenschaften im Sinne eines Investments entwickelt und vermarktet werden

## 5. Bewertung



# Resultat Gesamtbewertung

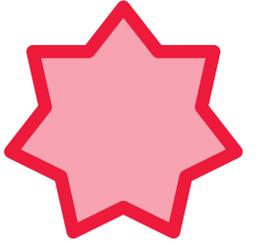


Variante	Ge- wicht	0 - Status quo	1a - Konzentration Wohlen	1b - Konzentration Villmergen	2a- Wohlen + Kirche Villmergen	2b - Villm. + Kirche Wohlen	2c - Zwei vollwertige Standorte	3 - Extern einmieten	4 - Portfolio selber entwickeln
Akzeptanz- kriterien	40%	1.04	0.74	0.69	1.62	1.25	1.27	1.15	1.33
Finanz- kriterien	30%	0.3	0.8	0.98	0.5	0.72	0.24	0.8	0.9
Qualitäts- kriterien	30%	0.80	0.91	0.87	1.17	0.94	1.03	1.10	1.07
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>2.13</b>	<b>2.44</b>	<b>2.54</b>	<b>3.29</b>	<b>2.90</b>	<b>2.54</b>	<b>3.06</b>	<b>3.30</b>
<b>Rang</b>		<b>8</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

## 6. Portfoliostrategie



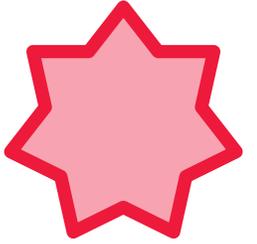
# Portfoliostrategie



Die Portfoliostrategie der Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen sieht vor:

- Das Immobilienportfolio wird verkleinert
- Mittelfristig werden beide Kirchen erhalten (Horizont 15 - 20 Jahre)
- Spätestens in 20 Jahren wird entschieden, ob der Kirchenstandort Villmergen erhalten oder aufgegeben wird
- Die weiteren Nutzungen werden in Wohlen konzentriert
- Liegenschaften mit Nutzungen von geringer Bedeutung werden umgezont und anschliessend veräussert

# Portfoliostrategie



Die Anfrage eines Interessenten, das Kirchgemeindehaus Wohlen an diese zu veräussern, bedingt in Varianten zu denken:

- Das Kirchgemeindehaus wird an den Interessenten veräussert, gleichzeitig wird die Umzonung von ca. 1'030m<sup>2</sup> des heutigen Pfarrhauses in die Kernzone 5-7 bei der Gemeinde Wohlen beantragt, welche abparzelliert wird. Das Pfarrhaus wird durch einen Neubau mit den Räumlichkeiten für die Kirchgemeinde sowie Büro- und/oder Wohnnutzung ersetzt. Die kirchgemeindlichen Nutzungen werden wenn möglich temporär/ bis zum Bezug des Neubaus ins Sigristenhaus Villmergen verlagert.
- Kann das Kirchgemeindehaus nicht veräussert werden, wird dieses für die künftigen Bedürfnisse der Kirchgemeinde optimiert und selbst genutzt. Eine Teilfläche von ca. 1'030m<sup>2</sup> des heutigen Pfarrhauseses wird abparzelliert und eine Umzonung in die Kernzone 5-7 angestossen. Sobald die Umzonung erfolgt ist, wird diese veräussert.

## 7. Objektstrategien



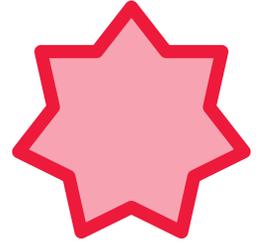
SAK-VII/002

© Kantonale Denkmalpflege Aargau

# Übersicht Objektstrategien gemäss Strategie

Variante	Kirche V	SH V	PH V	Kirche W	KGH W	PH W
Kirche und PH Wohlen + Kirche Villmergen	Selektiv investieren	Selektiv investieren	Veräussern	Halten	Veräussern	Entwickeln (Neubau- projekt)

# Objektstrategie Kirche Villmergen (1/2)



**Objektadresse:** Waagmattenweg 1, 5612 Villmergen

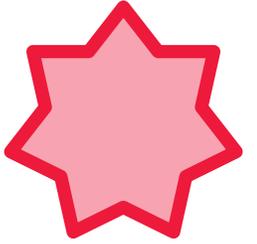
**Parzelle:** Nr. 4879

**Objektstrategie:** Selektiv Investieren

Die Kirche Villmergen wird als Gotteshaus und Zentrum der Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen erhalten. Sie bietet den Raum für Gottesdienste und gemeinschaftliche Anlässe und ist für diesen Zweck ausgestattet. Da die langjährigen Entwicklungen der Mitgliederzahlen darauf hindeuten, dass der Bedarf und die finanziellen Möglichkeiten die Kirchgemeinde dazu zwingen, sich auf eine Kirche zu konzentrieren, soll spätestens in 20 Jahren entschieden werden, wie mit der Kirche Villmergen umgegangen werden soll.

Die Objektstrategie hat deshalb das primäre Ziel, die Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 20 Jahre sicherzustellen. Auf planungsrechtlicher Ebene ist im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Villmergen eine Umzonung der Parzelle 4879 in eine Wohnzone zu beantragen.

# Objektstrategie Kirche Villmergen (2/2)

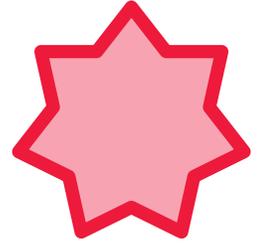


Investitionen in Bauteile/ Ausstattungen sind vor diesem Hintergrund zu tätigen, d.h. nur noch, wenn diese bis zu diesem Horizont sinnvoll abgeschrieben werden können. Ansonsten ist mit einfachen Erhaltungsmaßnahmen die Nutzbarkeit sicherzustellen.

Der Betrieb und Unterhalt sind mittelfristig auszurichten. So ist beispielsweise die Erneuerung oder der Ersatz von kurzlebigen Elementen wie Beleuchtungen, Oberflächen oder einfachen Möbeln weiterhin angezeigt. Auf strukturelle Investitionen ist jedoch zu verzichten.

Es wird bewusst in Kauf genommen, dass der Betrieb sowohl personell wie auch finanziell aufwändiger wird, da mehr Betriebsmittel und Reparaturen nötig werden. Die Strategie soll aber v.a. verhindern, dass substanziell Werte vernichtet werden und ausserordentliche Abschreibungen vorgenommen werden müssen, sollte sich die Kirchgemeinde entscheiden, die Kirche zu veräussern oder durch einen Neubau mit anderer Nutzung zu ersetzen.

# Objektstrategie Sigristenhaus Villmergen (1/2)



**Objektadresse:** Waagmattenweg 3, 5612 Villmergen

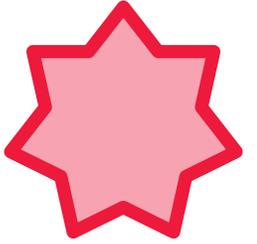
**Parzelle:** Nr. 4879

**Objektstrategie:** Selektiv Investieren

Das Sigristenhaus Villmergen ist baulich mit der Kirche Villmergen verbunden und besitzt gemeinsame technische Einrichtungen. Sie bietet auf rund 120m<sup>2</sup> Raum für diverse Nebennutzungen wie Küche, Aufenthalts-/ Gemeinschaftsräume oder, ursprünglich abgetrennt als Wohnung. Die Objektstrategie ist derjenigen der Kirche Villmergen anzulehnen. So soll in 20 Jahren darüber entschieden werden, wie mit der Kirche und dem Sigristenhaus Villmergen umgegangen werden soll.

Die Objektstrategie hat deshalb das primäre Ziel, die Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 20 Jahre sicherzustellen. Auf planungsrechtlicher Ebene ist im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Villmergen eine Umzonung der Parzelle 4879 in eine Wohnzone zu beantragen, um einen möglichen späteren Verkauf zu erleichtern.

# Objektstrategie Sigristenhaus Villmergen (2/2)

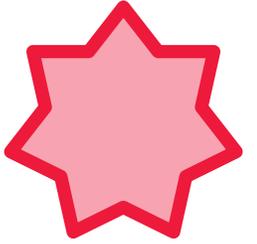


Investitionen in Bauteile/ Ausstattungen sind vor diesem Hintergrund zu tätigen, d.h. nur noch, wenn diese bis zu diesem Horizont sinnvoll abgeschrieben werden können. Ansonsten ist mit einfachen Erhaltungsmaßnahmen die Nutzbarkeit sicherzustellen.

Der Betrieb und Unterhalt sind mittelfristig auszurichten. So ist beispielsweise die Erneuerung oder der Ersatz von kurzlebigen Elementen wie Beleuchtungen, Oberflächen oder einfachen Möbeln weiterhin angezeigt. Auf strukturelle Investitionen ist jedoch zu verzichten.

Aufgrund umfassender Erneuerungen nach dem Brand 2020 ist der Zustand des Objektes relativ gut, sodass in den nächsten 20 Jahren nicht mit stark steigenden Betriebs- und Unterhaltskosten gerechnet werden muss. Betrieb und Unterhalt sind analog der Kirche zu betreiben. Auch hier gilt es sicherzustellen, dass nicht substanziell Werte vernichtet werden und ausserordentliche Abschreibungen vorgenommen werden müssen, sollte sich die Kirchgemeinde später entscheiden, die Kirche und das Sigristenhaus zu veräußern oder durch einen Neubau mit anderer Nutzung zu ersetzen.

# Objektstrategie Pfarrhaus mit Garage, Villmergen



Objektadresse: Bachstrasse 16, 5612 Villmergen

Parzelle: Nr. 3762

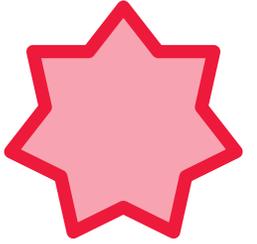
Objektstrategie: Veräussern

Die Funktion und Nutzung der Liegenschaft erfüllt gemäss Immobilienstrategie keinen strategischen Nutzen und geniesst keine Priorität, weshalb die Liegenschaft im Finanzvermögen veräussert werden soll.

Die Parzelle 3762 soll im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die Wohnzone umgezont werden. Sobald diese Umzonung rechtskräftig ist, ist die Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu veräussern. Die Vermarktungsaktivitäten sind nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung zu starten, da für die Auftragsvergabe und Aufbereitung mehrere Monate benötigt werden.

Da es sich um ein potenzielles Entwicklungsgrundstück handelt (Abbruch wahrscheinlich), sind Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft sind auf ein Minimum zu reduzieren. Erhaltungsmassnahmen sind auf optische Auffrischungen zu beschränken.

# Objektstrategie Reformierte Kirche Wohlen (1/2)



Objektadresse: Bahnhofstrasse 27 , 5610 Wohlen

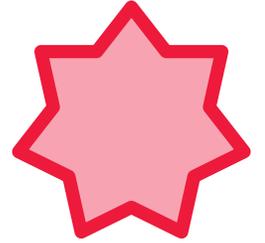
Parzelle: Nr. 3320

Objektstrategie: Halten - Optimierung betr. Nutzbarkeit

Die Kirche Wohlen wird als Gotteshaus und Zentrum der Kirchgemeinde Wohlen-Villmergen erhalten. Sie bietet den Raum für Gottesdienste, soll darüber hinaus aber auch für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen. Ziel ist es, die Kirche auch an Dritte zu vermieten und so intensiver zu nutzen. Dafür ist die Kirche mit einer multifunktionalen Multimedia-Einrichtung und einem grösseren Gastronomie-/ Foyerbereich auszustatten.

Die Objektstrategie Halten umfasst eine langfristig ausgerichtete Investitionsstrategie. Die Kirche Wohlen steht als das nach aussen wirkende Gebäude für die Kirchgemeinde, macht stets einen gepflegten Eindruck und erfüllt zeitgemässe und nachhaltige Standards.

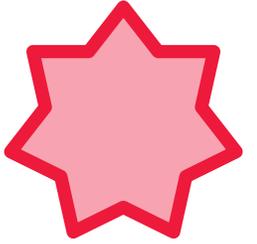
# Objektstrategie Reformierte Kirche Wohlen (2/2)



Der Zustand des Objektes ist grundsätzlich gut. Kurz- bis mittelfristig ist das Gebäude energetisch zu ertüchtigen. Dies umfasst die Erneuerung der Gebäudehülle (Fassadendämmung, Ersatz von Fenstern, Dämmung von Estrichböden und Dach), Optimierungen von Steuerungen sowie Ersatz der Elektroheizung durch eine umweltschonende Heizung. Im Innern sind Umbauten zur Optimierung der Nutzbarkeit vorgesehen (Multimedia-Ausstattung, Erweiterung Gastro-/ Foyerbereich).

Betrieb und Unterhalt der Kirche Wohlen werden langfristig ausgerichtet. Dies umfasst eine präventive Unterhaltsstrategie, wo Bauteile/ Elemente gemäss einer Unterhaltsplanung ersetzt werden, bevor sie ausfallen. Ertüchtigung und Erneuerung von Bauteilen geschehen auf Basis einer Instandsetzungsplanung aufeinander abgestimmt. Bei Investitionen stehen langlebige, qualitativ hochwertige Lösungen im Vordergrund, welche stets dem Stand der Technik entsprechen.

# Objektstrategie Kirchgemeindehaus Wohlen (1/2)



Objektadresse: Alte Bahnhofstrasse 13, 5610 Wohlen

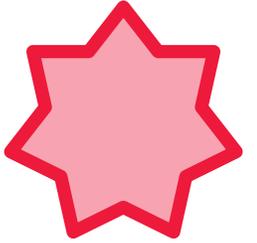
Parzelle: Nr. 1927

Objektstrategie: Veräussern

Die baulichen Massnahmen um den Nutzungen und Bedürfnissen der Kirchgemeinde in Zukunft stets zu genügen, können im Kirchgemeindehaus aufgrund des hohen denkmalpflegerischen Schutzstatus (Substanzschutz) nur mit aufwändigen Genehmigungsverfahren und mit teuren Lösungen umgesetzt werden. Eine Erweiterung der Gesamtfläche ist wohl ausgeschlossen. Der Erhalt der geschützten Liegenschaft bedeutet einen grossen Aufwand in Betrieb und Unterhalt und damit hohe Kosten.

Um sich von diesen konzeptionellen Einschränkungen und den finanziellen Bürden zu lösen, wird das Kirchgemeindehaus Wohlen bestmöglich veräussert.

## Objektstrategie Kirchengemeindehaus Wohlen (2/2)

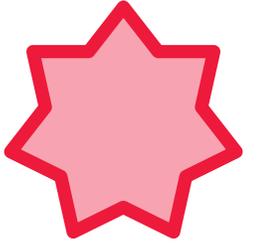


Da sich die Parzelle 1927 an einer hochwertigen und bestens erschlossenen Lage in Fussdistanz zur Kirche Wohlen befindet, ist sie für die Nutzungen der Kirchengemeinde ideal gelegen. Daher soll ein Teil von ca. 1'030m<sup>2</sup> der Parzelle 1927 abparzelliert werden, auf welche mit grösserer Freiheit und mit langfristig weniger finanziellen Mitteln ein Neubau (Begegnungs- und Verwaltungszentrum) erreicht wird, welches für die heutigen und künftigen Nutzungen der Kirchengemeinde mehr Flexibilität bietet.

Gleichzeitig soll mit der Gemeinde Wohlen die Umzonung dieser abparzellierten Fläche des Pfarrhauses in die Kernzone 5-7 umgesetzt werden. Dadurch erhält die Kirchengemeinde die Möglichkeit, darauf neben ihren Nutzungen weitere gewinnbringende Drittflächen zu realisieren und zu vermieten. Diese Drittflächen können je nach den Bedürfnissen der Kirchengemeinde einfach vergrössert oder verkleinert werden.

Das Pfarrhaus wird durch einen Neubau (Begegnungs- und Verwaltungszentrum) mit den Räumlichkeiten für die Kirchengemeinde sowie Büro- und/oder Wohnnutzung ersetzt. Die kirchengemeindlichen Nutzungen werden wenn möglich temporär/ bis zum Bezug des Neubaus ins Sigristenhaus Villmergen verlagert.

# Objektstrategie Pfarrhaus Wohlen (1/2)



Objektadresse: Alte Bahnhofstrasse 13, 5610 Wohlen

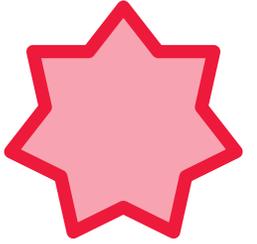
Parzelle: Nr. 1927

Objektstrategie: Entwickeln

Wird das Kirchgemeindehaus Wohlen veräussert, lautet die Objektstrategie für das Pfarrhaus Wohlen «Entwickeln».

Da sich die Parzelle 1927 an einer hochwertigen und bestens erschlossenen Lage in Fussdistanz zur Kirche Wohlen befindet, ist sie für die Nutzungen der Kirchgemeinde ideal gelegen. Daher soll ein Teil von ca. 1'030m<sup>2</sup> der Parzelle 1927 abparzelliert und in die Kernzone 5-7 umgezont werden. Dadurch erhält die Kirchgemeinde die Möglichkeit, darauf neben ihren Nutzungen weitere gewinnbringende Drittflächen zu realisieren und zu vermieten. Diese Drittflächen können je nach den Bedürfnissen der Kirchgemeinde einfach vergrössert oder verkleinert werden.

## Objektstrategie Pfarrhaus Wohlen (2/2)



Das Pfarrhaus wird durch einen Neubau mit den Räumlichkeiten für die Kirchgemeinde sowie Büro- und/oder Wohnnutzung ersetzt. Hierfür ist zeitnah eine Vorstudie/ Machbarkeitsstudie durchzuführen, um einen Business Case zu definieren. Zeichnet sich die Umsetzbarkeit ab, ist die Finanzierung des Entwicklungsvorhabens sicherzustellen.

Die Verwaltung hat sicherzustellen, dass der Mietvertrag mit dem Kinderhaus auf den geplanten Realisierungszeitpunkt hin terminiert wird. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Liegenschaft bis dahin genutzt bleibt, um Mieteinnahmen zu generieren.

Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft sind auf das Minimum zu reduzieren das nötig ist, um die Vermietbarkeit bis zum Abbruch aufrecht zu erhalten. Investitionen sind grundsätzlich keine mehr zu tätigen, ausser diese sind für die Nutzbarkeit oder aus gesetzlichen Gründen zwingend und sie sind finanziell sinnvoll. Im Zweifel ist auf eine Investition zu verzichten und die Liegenschaft leer zu künden.

BDO Immobilien  
Joël Buntschu  
Biberiststrasse 16, 4500 Solothurn  
Tel. 032 624 64 82  
[joel.buntschu@bdo.ch](mailto:joel.buntschu@bdo.ch)

