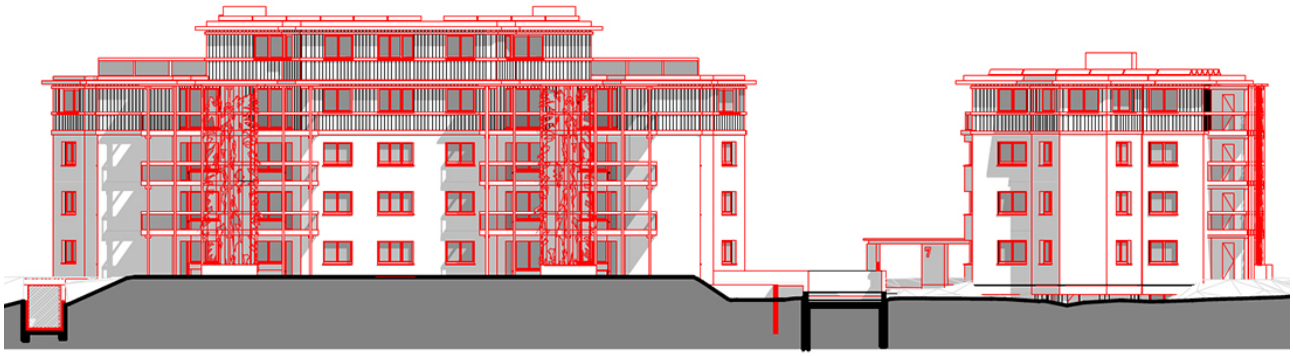

# IMMOFONDS suburban: Mehrwert durch Sanierung und Verdichtung in Aarau

02-04-2024

Der IMMOFONDS suburban besitzt am Heuweg 3-7 im Aarauer Ortsteil Rohr zwei Mehrfamilienhäuser. Die dreigeschossigen Gebäude mit Baujahr 1989 verfügen über 18 Wohnungen und 23 Einstellplätze. Sie befinden sich im Originalzustand, einzig der Brenner der Heizung wurde ersetzt.

Die Überbauung liegt in einer dreigeschossigen Wohnzone. Ein Arealbonus ermöglicht es, die bestehende Überbauung zu verdichten. Erlaubt sind die Aufstockung um ein Vollgeschoss sowie ein zusätzliches Attikageschoss.

**Pinselrenovation oder umfassend sanieren und verdichten?**

Als Option für die Sanierung der Bauten in einem ruhigen Wohnquartier standen zwei Varianten zur Diskussion:

1. Eine einfache Renovation, bei der Küche, Bad sowie Fenster ersetzt und die Häuser an

das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.
2. Verdichtung mittels Aufstockung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung der Gebäudehülle inkl. Fernwärmeanschluss sowie Einbau grösserer Balkone, neuer Küchen und Bäder.

Die Fondsleitung hat sich für die zweite Variante entschieden. Die Investitionssumme beträgt CHF 8.5 Mio. Als Ziel der Sanierung wird nebst der Verbesserung des Wohnkomforts und der ESG-Transformation der zusätzliche Ertrag mit einer damit verbundenen Steigerung der Bruttorendite um rund 30 Basispunkte angestrebt.

**ESG konkret**

Das Baugesuch wird 2024 eingereicht, die eigentlichen Bauarbeiten sollen 2025 starten und bis Ende 2026 abgeschlossen sein. Die umsichtige ESG-Transformation hat in der Sanierung oberste Priorität.

Environmental:

- Die Liegenschaft wird im Bestand verdichtet. Sie wird an das Fernwärmenetz AEW angeschlossen, die fossile Heizung fällt weg. Installiert wird zudem eine Photovoltaikanlage zur Energiegewinnung. Die Gebäudehülle wird energetisch verbessert.

Social:

- Die Sanierung erfolgt in bewohntem Zustand, die Mieter können in ihren Wohnungen bleiben. Der Zugang zu den Wohnungen wird mit dem neuen Lift hindernisfrei. Moderne Küchen und Bäder bringen mehr Wohnqualität. Mieterinnen und Mieter können auch von aufgewerteten Aussenräumen und geringeren Heizkosten profitieren.

Governance:

- Die Wohnungen sind wegen der neuen Qualitäten langfristig besser vermietbar. Die Sanierung der Liegenschaft leistet einen positiven Renditebeitrag.