

Anlageobjekte – Wer Immobilien als Anlageobjekte hält, kommt nicht darum herum, die Strategie jedes einzelnen Objekts zu definieren und periodisch zu überprüfen

Strategien für Luzerner Immobilien

Immobilien als Anlageobjekte zu halten, das kann eine komplexe Aufgabe sein: Wann ist der geeignete Zeitpunkt für eine Sanierung, soll überhaupt saniert werden oder wäre ein Ersatzneubau zu prüfen?



MARKUS HUWILER
Immobilienbewerter
mit eidg. FA

Entspricht das Objekt den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, sind die Erträge marktgerecht und in welche Richtung entwickeln sie sich?

Verschiedene Faktoren beeinflussen die Strategie und können sich im Laufe der Zeit ändern. Daher ist eine periodische Überprüfung ratsam, damit Synergien erkannt und genutzt werden können. Die Umsetzung dieser Erkenntnisse und die ständige Überprüfung ermöglichen es, das Objekt am Puls der Zeit zu halten und damit eine nachhaltig erfolgreiche Anlage zu erzielen. Nachfolgend werden die entscheidenden Faktoren beschrieben.

Baurechtliche Vorgaben

Die raumplanerischen Absichten fordern vermehrt verdichtetes Bauen und eine höhere Ausnutzung in bestehenden Bauzonen. Durch Um- und Aufzonungen oder Anpassungen der Ausnutzungsparameter können Nutzungspotenziale entstehen. Gerade bei Bestandesbauten, die nach älteren baurechtlichen Bestimmungen erstellt wurden, sind häufig Ausnutzungsreserven vorhanden. Das Ausmass dieser Reser-

ven – sowie die Möglichkeiten, um diese sinnvoll auszuschöpfen – sind im Detail für jedes Objekt und Grundstück zu klären. Je nach baulichem Zustand der bestehenden Bauten können diese Potenziale zum Beispiel im Zuge einer grösseren Sanierung ausgeschöpft und somit Synergien im Bauablauf genutzt werden.

Baulicher Zustand

Der Gebäudezustand ändert sich laufend. Die Alterung der einzelnen Bauteile, Umwelteinflüsse, aber auch die Nutzung leisten ihren Beitrag zur Abnutzung. Eine vorausschauende Sanierungspolitik schafft Sicherheit für die Investitionsplanung und ermöglicht, Sanierungen bautechnisch sinnvoll und ökonomisch durchzuführen. Der laufende Unterhalt stellt sicher, dass die Bauteile entsprechend ihrer Lebensdauer altern und nicht schon früher in den Ersatzzyklus geraten. Auch Baunormen, Richtlinien und gesetzliche Vorgaben ändern sich, der Markt stellt Anforderungen an zeigemasse Standards und Designs. Das alles beeinflusst den Zeitpunkt der Massnahmen und Anpassungen in der Erneuerungsstrategie.

Erträge

Eine Beurteilung der aktuellen Mieten zeigt ertragsrelevante Möglichkeiten auf. Allfällige Mietpotenziale müssen im Einklang mit dem Mietrecht umgesetzt werden. Allfällige wertvermehrende Investitionen aus der Sanierungsstrategie können in die Ertragsbewertung einfließen.

Marktumfeld

Einzelne Quartiere, aber auch ganze Regionen sind einem steten



Lohnt sich die Sanierung oder nicht? Die Kernfrage für Anlageprojekte.

BILD ZVG

Wandel ausgesetzt. Faktoren wie Infrastruktur, Arbeitsplatzangebote oder soziale Strukturen haben direkten Einfluss auf die Popularität und die Miet- und Verkaufswerte von Objekten.

Strukturelle Eigenschaften

Die Anforderungen an Wohn- oder Geschäftshäuser verändern sich. Immobilien sollen über mehrere Generationen Bestand haben, entsprechend sind und werden sie gebaut. Diese Tatsache erschwert meist grössere bauliche Eingriffe in die Gebäudestruktur, um neuen Anforderungen gerecht zu werden. Die bautechnischen Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit solcher struk-

turellen Eingriffe müssen in die Gesamtbetrachtung einfließen. Bei Neubauten sollten Konzepte gesucht werden, die zukünftige Veränderungen und Bedürfnisse ohne grössere bauliche Eingriffe erlauben.

Beratung zum Erfolg

Die HEV Immo AG Luzern bietet Beratung und Begleitung in Immobilienfragen durch Fachleute. Umfassende Analysen von Immobilien und Empfehlungen zur Immobilienstrategie werden kompetent durchgeführt.
Weitere Infos: HEV Immo AG, Hallwilerweg 5, 6003 Luzern
markus.huwiler@hev-immoag.ch
041 227 20 70

INFOVERANSTALTUNG

Gut in die Pension

Der HEV Luzern und die Luzerner Kantonalbank informieren an einer kostenlosen Onlineveranstaltung über Themen rund um die Pensionierung. Was sind die Vor- und Nachteile von Kapital- oder Rentenbezug aus der Pensionskasse? Was muss aus finanzieller Perspektive bei einer regulären oder frühzeitigen Pensionierung berücksichtigt werden?

Das Webinar findet am Donnerstag, 29.04.2021, um 18 Uhr statt.

Die Teilnahme am Webinar ist für HEV-Mitglieder kostenlos, es braucht einzig eine Anmeldung direkt unter:

www.lukb.ch/private/events

SB

Ziegel – Steildächer sind bei Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern nach wie vor die Nummer 1. Sie bieten Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit. Und: Tondachziegel kommen aus dem Kanton Luzern.

«Steile» Dachvorteile – und erst noch aus der Region



Der BS Biberschwanziegel verleiht Steildächern Charakter.

BILD ZVG

Steildächer mit Tonziegeln gibt es in der Schweiz seit dem Mittelalter – und sie haben an Modernität nichts eingebüsst. Die gebrannten Ziegel in den unterschiedlichsten Formen, Strukturen und Farben verleihen Gebäuden eine individuelle Note und fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Doch das Dach ist nicht nur der optische Abschluss, sondern schützt Haus, Fassade und Bewohnende vor Witterungseinflüssen und sorgt für ein behagliches Innenklima.

Dächer, die mit traditionellen Tondachziegeln gedeckt wurden, halten viele Jahrzehnte ohne beson-

dere Wartung. Bei Gebäudeanpassungen oder Unwetterschäden können einzelne Ziegel mit wenig Aufwand und geringen Kosten ausgetauscht werden. Auch bleibt die Fassade mit einem Steildach länger intakt.

Wer rechnet, baut schräg

Die durchschnittlichen Baukosten für ein ausgebautes Steildach sind 10 bis 20 Prozent tiefer als für ein Flachdach. Zudem sind Steildächer 100 Prozent wartungsfrei und benötigen weder periodische Abdichtungen noch andere aufwendige Instandhaltungsmassnahmen.

Rohmaterial aus der Region

Steht eine energetische Sanierung, ein Neubau oder ein Ausbau an? Sollen für eine Rückzugsoase, ein Spielparadies für die Kinder oder ein Homeoffice mit dem Ausbau des Dachgeschosses wertvolle Quadratmeter gewonnen werden?

Die Luzerner AGZ Ziegeleien AG setzen auf Ökologie, maximale Qualität und regionales Rohmaterial – und das alles seit über 125 Jahren. Vom traditionellen Biberschwanz über den modernen und eleganten GS37-Glattschiebeziegel bis zum Glasziegel ist alles im Sortiment.

Stark bei Wind und Wetter

Dank des Kopfschlusses und des bewährten seitlichen Doppelfalzes für die Wasserführung bieten die Gettnauer Tondachziegel einen zuverlässigen Witterungsschutz. Zusatzprodukte wie Schneestopp gegen Dachlawinen oder Sturmklammern ergänzen das Sortiment. Ein Steildach steckt auch starke Winde locker weg – vorausgesetzt die Ziegel sind professionell verlegt worden. Das geneigte Dach erledigt die Entwässerung zuverlässig und dauerhaft.

Weitere Infos: www.agz.ch

PD

ANZEIGE

TRÄUMEN

TEL. 0800 99 00 77
WWW.FREGO.SWISS

STAUNEN



SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Frego
SINCE 1947