

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

Jede Immobilie braucht Strategie

Immobilien als Anlageobjekte zu halten kann eine komplexe Aufgabe sein: Wann ist der geeignete Zeitpunkt einer Sanierung, soll überhaupt saniert werden oder wäre

MARKUS HUWILER

Immobilienbewerter mit eidg. FA

ein Ersatzneubau zu prüfen? 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. Nachfolgend ein Überblick über die Faktoren, die direkten Einfluss auf die Strategie einer Immobilie haben.

Baulicher Zustand

Der Gebäudezustand ändert sich laufend. Die Alterung der einzelnen Bauteile, Umwelteinflüsse, aber auch die eigentliche Nutzung tragen ihren Beitrag zur Abnutzung bei. Eine vorausschauende Sanierungspolitik gibt 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.

Baurecht, Ausnützung

Die raumplanerischen Absichten fordern vermehrt verdichtetes Bauen und die bessere Ausnützung in bestehenden Bauzonen. Dadurch können Ausnutzungspotenziale entstehen. Gerade bei älteren Bauten sind aber häufig bereits Ausnüt-

zungsreserven vorhanden. Das Ausmass und die Möglichkeiten der Ausschöpfung dieser Ausnutzungspotenziale sind zu klären. Je nach baulichem Zustand können diese Potenziale zum Beispiel im Zuge einer grösseren Sanierung ausgeschöpft werden und somit Synergien im Bauablauf genutzt werden.

Erträge

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

Marktumfeld

Einzelne Quartiere, aber auch ganze Regionen sind einem steten Wandel ausgesetzt. Faktoren wie die Infrastruktur, Arbeitsplatzangebote, soziale Strukturen etc. haben direkten Einfluss darauf, welche Objekte gefragt sind und in welcher Höhe die Miet- und Verkaufswerte liegen.

Strukturelle Eigenschaften

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



Quartiere und Regionen verändern sich, was Einfluss auf die Immobilienpreise haben kann.

FOTO SHUTTERSTOCK

HEV-Immo AG – die richtigen Fachleute

Die HEV-Immo AG Luzern bietet Beratung und Begleitung in Immobilienfragen durch ausgewiesene Fachleute. Umfassende Analysen von Immobilien und Empfehlungen zur Immobilienstrategie werden kompetent durchgeführt. Daneben unterstützen und beraten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Kundschaft in rechtlichen Fragen, in der Immobilienbewer-

tung sowie der Immobilienvermittlung. Das Team der HEV Immo AG freut sich auf Anfragen, um im persönlichen Gespräch die Dienstleistungen und Möglichkeiten aufzuzeigen.

HEV Immo AG Luzern
Hallwilerweg 5, 6003 Luzern
041 210 92 92, hev-immoag.ch
info@hev-immoag.ch
hev-immoag.ch

Zischtigs-Club – Kurz, klar, kompetent sind die Informationen, die zwischen Arbeitsschluss und dem «Znacht» zu Immobilienthemen vermittelt werden: Immer Anfang Monat ist Zischtigs-Club.

Infos zwischen Feierabend und Nachtesen

Viele Mitglieder des HEV Luzern und des HEV Kriens schätzen ihn: Den Zischtigs-Club, der am ersten oder zweiten Dienstag eines Monats immer um 17.30 Uhr auf der Geschäftsstelle des HEV Luzern am Hallwilerweg 5 stattfindet.

Es handelt sich um ein niederschwelliges Angebot mit einer Informationsfülle, die man am Vorabend zu verkraften mag, und es werden wertvolle Inputs für das eigene Haus vermittelt. Nach einem Kurzreferat besteht immer die Möglichkeit Fragen zu beantworten und bei einem kleinen Apéro kann das Gehörte vertieft oder mit anderen

Themen aufgelockert werden.

Altersvorsorge für Eigentümer

Der nächste Zischtigs-Club findet am Dienstag, 7. April 2015, statt. Roger Gabathuler informiert über die Altersvorsorge für Hauseigentümer. Die umfassende Planung der nachberuflichen Zeit bedingt den Einbezug aller Facetten wie Ein- und Ausgabenströme, steuerliche Möglichkeiten, zielgerichtete Vermögensorganisation und die langfristige finanzielle Sicherstellung von Immobilien.

Umgang mit eigenem Strom

Um ein ganz anderes Thema geht



Infos und Begegnungen am Zischtigs-Club – neu beim HEV Luzern.

es am Dienstag, 5. Mai 2015, 17.30 Uhr: optimierter Eigengebrauch von Strom aus Photovoltaikanlagen. Referent ist Raymond Studer, Leiter Energietechnik bei CKW Conex. Das Referat ist eine Einführung für Hauseigentümer, Vermieter und Verwalter, die ihre Stromkosten nachhaltig senken wollen und sich bereits heute auf die höheren Energiepreise einstellen möchten.

Der Besuch der Veranstaltungen mit Apéro kostet nur 20 Franken pro Person, für zwei Personen 30 Franken.

Anmeldung ist erwünscht unter info@hev-luzern.ch oder Telefon 0900 99 33 00. Bi

KURS

Stockwerkeigentum

Im Kurs «Verwaltung von Stockwerkeigentum» werden privaten Verwaltern von Stockwerkeinheiten oder Neueinsteigern im «Verwaltungsbusiness» Grundkenntnisse für die Verwaltung von Stockwerkeigentum vermittelt. Der erfahrene Immobilien-Treuhänder Christian Marbet von Marbet Immobilien AG Luzern wird Fragen aus dem Verwalteralltag aufgreifen und beantworten. Die Themen im Einzelnen: Rechtliche Grundlagen im Stockwerkeigentum, Aufgaben des Verwalters, Jahresabrechnung, Eigentümerversammlung. Der Kurs findet am Dienstag, 28. April, 2015 um 14.00 Uhr in Luzern statt. Mitglieder zahlen pro Person 160 Franken, als Paar 280 Franken. Für Nicht-Mitglieder kostet der Kurs 190 beziehungsweise 360 Franken. Anmeldung und weitere Informationen: www.hev-luzern.ch/home/kurse-seminare/oder telefonisch 0900 99 33 00. Bi

Spezialanlass

Info Abstimmung

Erbschaftssteuer

In der Volksabstimmung vom 14. Juni 2015 geht es für Wohnungseigentümer um viel.

Bitte vormerken

**Mittwoch,
29. April 2015,
19.30 Uhr
Universität
Luzern**

Es informieren:

Leo Müller
Nationalrat CVP

Felix Müri
Nationalrat SVP

Alber Vitali
Nationalrat FDP



Umwelt und Energie uwe.lu.ch

Energieberatung mit GEAK und GEAK Plus

Seit 1.1.2015 setzt die Luzerner Energieberatung mit deutlich erhöhten Förderbeiträgen auf die Gebäudeenergieausweise der Kantone, GEAK und GEAK Plus.

Als Hauseigentümer und -eigentümerin erhalten Sie mit dem **GEAK** eine Beurteilung Ihres Gebäudes in Form einer Energieetikette sowie allgemeine Hinweise für energetische Verbesserungen.

Der **GEAK Plus** enthält ebenfalls eine Energieetikette, geht aber deutlich weiter. Er bietet Hauseigentümern und -eigentümerinnen einen Leitfaden für eine Gebäudesanierung inkl. Wirkungs- und Kostenabschätzung für Sanierungsvarianten.

Energieberatung Kanton Luzern • Tel. 041 412 32 32 • www.energie.lu.ch

Förderbeiträge im Kanton Luzern 2015

	GEAK	GEAK Plus
Einfamilienhaus	CHF 200	CHF 800
Mehrfamilienhaus	CHF 300	CHF 1100
Einfache Verwaltungs- und Schulgebäude	CHF 300	CHF 1100

Preisempfehlung der Kantone:
www.geak.ch > Weitere Informationen > FAQ

