



Gesamtstrategie statt «Pflasterlipolitik»

Planung Eine Immobilie verlangt von seinem Besitzer unternehmerisches Bewusstsein. Angesichts des Wettbewerbs auf dem hiesigen Wohnungsmarkt und der Leerstände sind Immobilienbesitzer gefordert. Falsche, verpasste oder verfrühte Entscheide vernichten Werte.

VON DOROTHEA ALBER

Sinkende Erträge, steigende Kosten und ein verschärfter Wettbewerb stellen den Immobilienmarkt Liechtensteins vor neue Herausforderungen. Der Leerstand an Wohnungen ist hoch – gerade bei älteren Wohnungen. Laut Gebäude- und Wohnungstatistik aus dem Jahr 2016 stehen über 800 Wohnungen im Land leer. Wer heute in Liechtenstein eine Wohnung sucht, hat demnach die Qual der Wahl. Angesichts des Wettbewerbs auf dem Wohnungsmarkt sind Immobilienbesitzer gefordert. «Es besteht ein grosses Angebot», sagt Armando Frick, Immobilienfachmann bei der Confida in Vaduz.

Strategisches Facility Management

Je besser eine Immobilie in Schuss ist, desto grösser sind auch die Chancen, einen neuen Mieter zu finden. Laut Frick gibt es sehr viele Altbauten aus den 70er- und 80er-Jahren, bei denen jetzt eine Sanierung ansteht. In Liechtenstein gebe es laut Frick einen Nachholbedarf bei Sanierungen. Gut die Hälfte aller Wohnungen im Land wurden laut Statistik vor 1981 erbaut. Nur 30 Prozent davon wurden seither renoviert.

Es empfiehlt sich ganz allgemein, ohne ein Gesamtkonzept keine grösseren Investitionen zu tätigen. Davon ist Armando Frick von der Confida Immo-



Armando Frick erklärt, warum eine Gesamtstrategie wichtig ist.

bilien AG überzeugt. Hier setzt strategisches Immobilienmanagement mit einer Mehrjahresplanung an. Die oft beschriebene «Pflasterlipolitik» im breiten Angebot der Bauwirtschaft könnten das Gewissen des Gebäudeeigentümers und der Mieter kurzfristig beruhigen, aber sie zeigten laut Frick keine langfristige Wirkung. «So macht beispielsweise ein frisch gestrichenes Haus zwar wieder einen guten Eindruck, ein Leitbild fehlt jedoch und wird in der Regel vom Markt und dem Fachmann erkannt», sagt der Immobilienexperte. Erst eine strategische Beurteilung der Liegenschaft eröffne den Blick auf das Ganze.

Viele ältere Wohngebäude

Der Immobilienmarkt, das allgemeine Umfeld, der Zustand der Gebäude oder die baugesetzlichen Rahmenbedingungen ändern sich laufend und müssen in regelmässigen Abständen überprüft werden. «Deshalb empfehlen wir auch, in regelmässigen Abständen eine Standortbestimmung der Immobilien vorzunehmen», erklärt Frick. Ein strategischer Bericht, mit möglichen weiteren Bausteinen, in dem die Diagnose beschrieben und die zu wählende Strategie festgelegt wird, sei Voraussetzung für eine wirtschaftliche und langfristige Immobilienzukunft.

Circa zwei Drittel der Wohngebäude im FL sind älter als 30 Jahre. Gerade

bei älteren Wohngebäuden steht die Frage im Raum, ob es sich lohnt, das Gebäude zu erhalten, ob es sinnvoller wäre zu sanieren, abzubauen und neu zu bauen oder sich gleich davon zu trennen.

Verkaufen, erhalten oder sanieren

Der Grundriss, die Architektur, eine Bauteilanalyse, Umwelt, Gesundheit, Gebäudesicherheit und die Kosten sind ebenfalls Teil der Analyse. So geschehen bei zwei Hochhausbauten in der Schwefelstrasse in Vaduz. Mit einem Grundlagenbericht zeigte die Confida den Istzustand auf und gab Empfehlungen, welche Sofortmassnahmen der Eigentümer ergreifen muss. Dazu zählten etwa der Ersatz des Wärmegeräts, die Sanierung der Heizung und der Sanitärleitungen. Dann wurden eine Objektstrategie und der Zeitraum für die Umsetzung festgelegt, der in diesem Praxisbeispiel bei zwei bis sechs Jahren lag. Die Objektstrategie lautete: weiterbetreiben und instandsetzen.

Wenn das Gebäude irgendwann von Grund auf saniert werden muss, dann kommen hohe Kosten auf den Eigentümer zu. Dabei sieht fest, dass Mieter heutzutage immer anspruchsvoller werden. «Mehrbesichtigungen stehen heute an der Tagesordnung», erklärt Immobilienfachmann Frick. Umso wichtiger ist es, dass auch Altbauten gut in Schuss sind.

LLB FACHBEITRAG

Eigenheimtraum? Was ist zu beachten?

Realisierung Lässt man Kinder ein Haus auf ein Blatt Papier zeichnen, entsteht meist ein freistehendes Einfamilienhaus, umgeben von einem grossen Garten. Egal wie das persönliche Traumeigenheim aussieht: Wichtig ist, die Verwirklichung planmässig anzugehen.

VON ANDREAS HABER*

Was ist zu beachten, bevor man einen Architekten mit der Planung des Traumhauses beauftragt oder sich auf ein bestimmtes angebotenes Wohnobjekt festlegt? Zuerst gilt es, die eigenen Bedürfnisse und anschliessend die finanziellen Möglichkeiten abzuklären. So können nicht nur viel Zeit und Geld gespart, sondern es kann auch ganz gezielt an der Verwirklichung des Traumes gearbeitet werden. Aber der Reihe nach.

Bedürfnisse eruieren

Allem voran stellt sich die Frage, ob ein Eigenheim in die mittel- bis langfristige Lebensplanung passt beziehungsweise ob man in der Lage ist, langfristig finanzielle Belastungen in beträchtlicher Höhe zu schultern. Sofern man diese Fragen mit Ja beantworten kann, gilt es nun, die Vor- und Nachteile eines Eigenheimes für sich abzuwägen und die Anforderungen an das zukünftige Wohneigentum zu definieren. Was spricht für und was gegen ein Eigenheim?

Pro: Was dafür spricht

Ein Eigenheim ist eine solide Geldanlage und bietet Inflationsschutz. Aktuell bieten sich zudem günstige Finanzierungskosten dank historisch tiefer Hypothekenzinsen. Bei einem Eigenheim hat man mehr Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit als bei einem Mietobjekt. Und im Pensionsalter können Eigenheimbesitzer von tiefen Wohnkosten profitieren – voraus-



Mit der Liechtensteinischen Landesbank zum stabilen Eigenheim.

Bild: pd

gesetzt, die Hypotheken werden während der Erwerbsphase bis auf ein gut tragbares Niveau zurückbezahlt.

Contra: Was dagegen spricht

Ein Eigenheim ist meist mit langfristigen finanziellen Verpflichtungen verbunden. Liquide Mittel werden gebunden und sind für andere Zwecke nicht verfügbar. Es besteht weiter ein finanzielles Risiko, dass eine Hypothekenerneuerung in eine Hochzinsphase fällt. Und ein Eigenheim bindet: Bei Veränderungen der Lebenssituation, zum Beispiel aufgrund von Nachwuchs, Scheidung, Auszug der Kinder oder Jobwechsel, ist ein Immobilienbesitzer weniger flexibel als ein Mieter. Das Eigenheim verpflichtet und verlangt Eigeninitiative und Arbeitseinsatz, und auch die Nebenkosten mit

korrekten Rückstellungen sind höher als bei einem Mietobjekt.

Anforderungen an das Eigenheim

Wie soll das eigene Wohnobjekt aussehen? Was soll es bieten? Im Folgenden eine Liste mit möglichen Fragen zur Definition des Wohntraums.

Objekt

- Welchen Eigentumstyp bevorzugt man? (zum Beispiel Einfamilienhaus, Reihenhaus, Eigentumswohnung)
- Welchen Baustil bevorzugt man? (zum Beispiel klassisch, modern, ökologisch)

Raumbedarf

- Wie viel Wohnfläche/Zimmer benötigt die Familie?
- Wie viele Personen werden das Ob-

jekt zum Zeitpunkt des Einzuges und in rund 10 Jahren bewohnen?

(Sind Kinder geplant? Werden Kinder ausziehen?)

- Wie viele Badezimmer/Toiletten sind gewünscht?
- Wie viele Parkplätze werden benötigt?

Ausbaustandard

- Welche Kücheneinrichtungen sollten vorhanden sein?
- Über welche Ausstattungen sollte das Badezimmer verfügen?
- Bevorzugt man ein bestimmtes Heizsystem?

Umschwung

Möchte man einen eigenen Garten haben oder genügt vielleicht ein Balkon? Wie gross soll der Garten oder der Balkon sein?

Lage

- Bevorzugt man bestimmte Gemeinden?
- Ist man auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen?
- Auf welche Infrastruktur im Ort legt man besonders Wert? (Schulen, einkaufen, medizinische Versorgung, Kultur, Sport)
- Wie wichtig sind Aussicht, Besonnung und Lage?
- Besteht eine Lärm- oder Geruchsempfindlichkeit?

Finanzielle Möglichkeiten abklären

Für ein Eigenheim sind Eigenmittel notwendig. Es gilt abzuklären, welchen Betrag man dafür aufbringen kann. Mindestens drei Monatsgehälter sollte

man als Rücklage für den Lebensunterhalt weiterhin zur freien Verfügung haben. Diese Summe ist somit nicht zu den Eigenmitteln zu rechnen. Als Eigenmittel eignen sich Spargelder, Wertpapierdepots, Grundbesitz und für in der Schweiz Steuerpflichtige oder Arbeitende zudem Vorsorgegelder aus der 2. Säule beziehungsweise aus der Säule 3a. Und wie sieht es mit der Tragbarkeit aus? Die Bedürfnisse wurden schon eruiert und man hat sich auch Gedanken zum Eigenkapital gemacht. Jetzt stellt sich die Frage, ob der Wunschobjekt langfristig finanziert beziehungsweise die Gesamtwohnkosten «getragen» werden können. Entscheidend dabei ist, in welchem Verhältnis der Gesamtaufwand zum eigenen Einkommen und den weiteren Vermögenswerten steht.

Wir helfen dabei, die Frage der Tragbarkeit und noch viele weitere zu beantworten, ganz individuell auf die Situation und Bedürfnisse abgestimmt. Dank unseres umfassenden Angebotes «LLB Kompass – 360-Grad-Beratung für die Zukunft» stellen wir sicher, dass der Wohntraum erbaulich, stabil und nachhaltig finanzierbar ist. Für ein persönliches Gespräch sind die Kundenberater der Liechtensteinischen Landesbank AG gerne für Interessierte da.

Weitere Informationen:
www.llb.li/wohntraum



*Andreas Haber
Stv. Leiter
Finanzierungen
Privatkunden
Liechtensteinische
Landesbank AG