



# Wie weiter mit meiner Altbauwohnung?

Die Lebenszyklus-Frage von Altbauwohnungen steht heute bei vielen Eigentümern im Raum. Fragen zum allgemeinen Angebot an Wohnungen in Liechtenstein, zu einem möglichen Sanierungsbedarf oder künftigen Renditen stellen sich oft. Mit den gut ausgebildeten Immobilienfachleuten, der nötigen Fach- und Sachkompetenz und einer über 50-jährigen Erfahrung in allen Lebenszyklen einer Immobilie verhilft die CONFIDA Ihrer Altbauwohnung zum langfristigen Erfolg.

Interview: Johannes Kaiser

**Herr Beck, wie können Leerstände von 30 bis 45-jährigen Altbauwohnungen vermieden werden und wie finden diese wieder auf die Erfolgsstrasse zurück?**

Grundsätzlich gibt es kein Patentrezept, aber eine richtige Herangehensweise. Immobilien sind so individuell wie wir alle. Die Frage nur mit baulichen Massnahmen zu beantworten, sprich Sanierungen und Umbauten vorzunehmen, führt oft in eine Sackgasse. Fragen des Wohnungsmarktes, der Nachfrage, der Lage, der Grundrissgestaltung, der Bausubstanz, der Wirtschaftlichkeit, einem möglichen Verkauf, einer möglichen Umfinanzierung oder der Lebenszykluskosten stehen dabei im Mittelpunkt. Auch juristische Fragen, wie mögliche Erbteilungsfragen oder Fragen zum Liegenschaftswert stellen sich oft. Da Immobilien häufig 70 bis 90 Jahre Bestand haben, sind kurzfristige, isolierte, verpasste oder verfrühte Investitionen zu vermeiden. Wir empfehlen, die Beantwortung dieser Frage mit einem Vertrauenspartner vor-

zunehmen, welcher über einen praxisbezogenen und ganzheitlichen Immobilienblickwinkel verfügt.

**Ganz konkret: Wie beraten Sie den Besitzer einer Altbauwohnung, wenn sich dieser über die künftige Positionierung, mögliche Sanierungsarbeiten oder Renditen seiner Immobilie Sorgen macht?**

Wir empfehlen den Blick auf das Ganze zu richten und die



**Harald Beck, +423 235 84 44**  
BScArch, dipl.Immobiliënökonom  
harald.beck@confida.li

Erarbeitung eines strategischen Liegenschaftsberichtes ins Auge zu fassen. Diese Vorgehensweise eröffnet den Blick auf die wirtschaftlichen Seiten der Immobilie, den Immobilienmarkt, die Markt- und Lageeinschätzung, ein gebäudetechnischer Blickwinkel mit Grundrissanalysen, Umbauszenarien, Investitionskosten und mögliche Entwicklungsszenarien der Renditen. Die gebündelte Empfehlung zur Liegenschaftsstrategie, sei dies die Strategie Sanieren/Erneuern (1), Unterhalt/Weiterbetreiben (2), Unterhalt/Abschöpfen (3) oder Abbrechen/Verkauf (4), können somit zielgenau umgesetzt werden. Somit erhält der Eigentümer einen Kompass und einen umfassenden Blickwinkel seiner Immobilie. Diese ersten Überlegungen und Investitionen können häufig über einen Erfolg oder Nichterfolg von Altbauwohnungen entscheiden.

**So zahlt es sich aus, in der Umbauplanung, Realisierung oder in der Bewirtschaftung von Altbauwohnungen die CONFIDA beizuziehen?**

Ja. Wer den Blick für das Ganze hat und in der Lebenszyklus-Planung einer Liegenschaft nichts dem Zufall überlässt, wird dafür in wirtschaftlicher Hinsicht langfristig auf der Erfolgsspur bleiben. So sind wir von der CONFIDA mit unseren Immobiliendienstleistungen bei allen Immobilienfragen und in allen Lebenszyklen, seien diese gegenwartsbezogen oder in die Zukunft gerichtet, ein wertvoller Ansprechpartner für unsere Kunden.



**Baugrundstück**  
Eschen-Mauren, Fallsgass  
An leichter Hanglage, 359 Klafter  
Kaufpreis auf Anfrage



**3.5-Zimmerwohnung**  
Erstbezug  
Triesen, Unterfeld 2  
Erdgeschoss, 87 m<sup>2</sup>  
CHF 1'890 inkl. HK+NK akonto



**4.5-Zimmerwohnung**  
Gamprin-Bendern, Stelzagass 17  
Erdgeschoss, 146 m<sup>2</sup>  
CHF 2'700 inkl. HK+NK akonto



**Büroräumlichkeiten**  
Vaduz, Städtle 17  
2. OG, DG und Turmbüro, 600 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis auf Anfrage

## Mit der Zeit geht es ins Geld

**Beispielrechnung für Kostenentwicklung**  
Neubau 1 Mio. Fr., 80 Jahre, ohne Teuerung

