



advisory services
portfolio management
corporate finance

IMMOBRIEF DER ITAG IMMOBILIEN SERVICES AG

März 2009

„DAS WICHTIGE ERKENNEN – DAS RICHTIGE TUN“

von Edith Lauber-Staub, Immobilienbewirtschafterin
itag Immobilien Services AG



*advisory services
portfolio management
corporate finance*

„DAS WICHTIGE ERKENNEN – DAS RICHTIGE TUN“

Es liegt uns fern, das Thema Wirtschaftskrise aufzuwärmen. Ebenso möchten wir nicht zur allgemeinen Schwarzmalerei auf dem Finanzmarkt beitragen. Wir richten unser Augenmerk vielmehr auf die bestehenden, reellen Anlagen wie Grundstücke und Liegenschaften, die hierzulande noch nichts von ihrem Wert eingebüsst haben. Glücklicherweise ist derjenige, der rechtzeitig in Wohn- und Geschäftshäuser investiert hat. Es gilt nunmehr, deren Wert zu erhalten oder gar zu vermehren und in angebrachtem Masse Kapital zu binden.

Noch nie waren die Hypothekenzinsen derart tief. Die Banken locken mit günstigen Renovations-Hypotheken (z.B. Basler Kantonalbank) und empfehlen gleichzeitig, sinnvolle jährliche Rückstellungen auf einem Sparkonto anzulegen. Im Kanton Basel-Stadt wirbt das Amt für Umwelt und Energie (AUE) mit einem drei Jahre dauernden Gebäudesanierungsprogramm und stellt einen Fonds über 12 Millionen Franken in Form von Förderbeiträgen zur Verfügung für energiesparende Massnahmen am Gebäude (Fenster, Fassadendämmung, Dach- und Kellersanierungen).

Wenn mit einer Investition in der Höhe eines Viertels vom Neupreis einer Liegenschaft die Gebäudehülle energetisch für die nächsten 40 Jahre gerüstet ist, kann die Frage der Amortisation ausgespart werden. Dass der Wert der Liegenschaft damit langfristig auf einem höheren Niveau gehalten werden kann, versteht sich von selbst. Dabei sollte ebenfalls berücksichtigt werden, dass in absehbarer Zeit neue Energievorschriften in Form von einer Sanierungspflicht auf uns zukommen werden.

Sollte sich die Frage nach einer neuen Heizung stellen, empfehlen wir den Liegenschaftseigentümern, das Konzept „Heatbox“ der Industriellen Werke Basel (IWB) zu prüfen. Der Heatboxkunde braucht für die Investition der neuen Heizanlage kein eigenes Kapital, vielmehr mietet er die Anlage von den IWB für die Dauer von 15 Jahren, während welcher der Betrieb

von den IWB vollumfänglich garantiert wird. Danach geht die Anlage in den Besitz des Liegenschaftseigentümers über.

Es ist unbestritten, dass eine gut unterhaltene, gepflegte Liegenschaft eine angenehmere Mieterschaft anzieht, als ein vernachlässigtes Gebäude. Eine Liegenschaft ist ausserdem auch die Visitenkarte des Eigentümers. Deshalb ist jetzt, da es keine echten Alternativen gibt, der richtige Zeitpunkt für ein Investment in Ihre Liegenschaft. Wir empfehlen grundsätzlich, der Werterhaltung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Wenn lange nichts unternommen, bzw. investiert wird, kommt später eine Totalsanierung deutlich teurer zu stehen. Sinnvoll wäre auch, die Fördermöglichkeiten auszuschöpfen und damit gleichzeitig die Betriebskosten zu senken und den Liegenschaftswert zu erhöhen.

Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite und übernehmen für Sie auch die Abklärungen mit den Ämtern, Behörden und Banken. Zögern Sie nicht, uns diesbezüglich zu kontaktieren, Ihre Liegenschaft wird es Ihnen danken:

itag Immobilien Services AG

Wartenbergstrasse 40, CH-4052 Basel

Telefon: +41 (0)61 319 51 82 (Edith Lauber)

+41 (0)61 319 52 58 (Susanne Frei)

Email: immo@itag.ch (www.itagimmo.ch)