

10 Tips für Renovationen

1. Langfristige Nutzungsabsicht

Was ist Ihre Absicht, wie die Liegenschaft mittel- bis langfristig genutzt werden soll? Eigennutzung durch Wohnen, Arbeiten oder als Mehrgenerationenhaus? Oder wollen Sie fremdvermieten mit Wohnen, Büro, Gewerbe?

2. Potenzial der Liegenschaft

Sind die Liegenschaft und das Grundstück bereits voll ausgelastet? Gibt es noch Reserve bezüglich Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Gebäudehöhe, Dachstock- und Kellerausbau? Wie sind die Grenzabstände? Kann durch einen Umbau die Liegenschaft vergrössert und im Wert gesteigert werden?

3. Potenzial der Umgebung

Eine Immobilie soll in der Nutzung und Attraktivität einigermaßen der Umgebung entsprechen und sollte nach Möglichkeit leicht über dem qualitativen Durchschnitt der Umgebung liegen. Die Vermietbarkeit zum gewünschten Preis soll jederzeit möglich sein. Es nützt nichts, eine Liegenschaft teuer zu renovieren, wenn das Objekt in einem abgewirtschafteten Umfeld dann nicht vermietet werden kann.

4. Gesamtüberblick

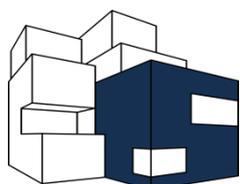
Verschaffen Sie sich einen Gesamtüberblick über alle Gewerke, welche in den kommenden 20 Jahren erneuert werden müssen. Die einzelnen Bestandteile einer Liegenschaft haben ganz unterschiedliche Lebensdauer; daher ist es wichtig zu wissen, welche Investitionen auch langfristig auf Sie zu kommen, damit Sie diese planen können.

5. Fachliche Beratung

Eine Liegenschaft sollte meist auch energetisch saniert werden: Aussenisolation gegen winterliche Kälte und gegen sommerliche Hitze, Wärmedämmung des Daches, oft kombiniert mit einer Umnutzung oder Ausbau des Dachstocks, Vermeidung von Kältebrücken, Vermeidung von Feuchtigkeit und Kondenswasser und so weiter. Nichts Schlimmeres, als toll renovierte, luftdichte Wohnungen und trotzdem Schimmelpilz an den Wänden, weil die Wohnung nicht mehr atmen kann. Lassen Sie sich lieber durch einen Fachmann beraten.

6. Brauche ich einen Architekten?

Für Um- und Anbauten benötigen Sie in der Regel einen Architekten, der für Sie alles plant und rechnet, die Baubewilligung beantragt und danach die Bauausführung überwacht. Wenn Sie die Liegenschaft lediglich renovieren lassen wollen, dann können Sie auch auf einen Bauleiter vertrauen, der die Bau-Ausschreibungen macht und die Renovationsarbeiten koordiniert und bezüglich Termin und Qualität überwacht.



RENOPLANER.CH
079 374 11 11
KUBUS IMMO.CH



7. Auswahl der Baufirmen und Handwerker

Das billigste Angebot ist meist nicht das günstigste. Reden Sie mit den Baufirmen! Verschaffen Sie sich einen Eindruck und beauftragen Sie jene Firmen, in welche Sie am meisten Vertrauen haben. Wollen Sie sich auf Ihre Handwerker verlassen können, dass Termin, Fachwissen, Qualität und Sorgfalt stimmen, dann müssen Sie Vertrauen haben. Haben Sie irgendwelche Zweifel an einer Firma, dann lassen Sie die Finger davon!

8. Subventionen

Für energetische Sanierungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie können Subventionen beantragt werden. Auch hier kennen die Energieberater die Vorgaben, die zu erfüllen sind.

9. Finanzierung

Sprechen Sie genügend früh mit Ihrer Bank, respektive mit Ihrem Geldgeber. Zeigen Sie auf, dass durch die Renovation der Wert der Liegenschaft gesteigert wird und dass bei Anlageliegenschaften auch der Ertrag verbessert wird. Machen Sie sich schon heute Gedanken über die Rückzahlung und lassen Sie sich von mehreren Finanzinstituten eine Finanzierungsofferte geben. Nicht nur Banken, sondern auch Versicherungen oder sogar Pensionskassen gewähren Hypotheken. Und noch was: Eine grössere Finanzierung kann auch auf mehrere Finanzinstitute „verteilt“ werden, auch wenn es diese Institute nicht besonders mögen.

10. Steuern

Bei Renovationen und Umbauten gibt es auch immer steuerliche Aspekte. Die Anteile von werterhaltenden und wertvermehrenden Ausgaben werden steuerlich ganz anders behandelt und dabei spielt es auch noch eine Rolle, ob solche Ausgaben in einem einzigen Jahr anfallen oder ob diese über mehrere Jahre verteilt sind. Eine steuerkundige Person kann Ihnen bei der Planung helfen.

Und noch etwas: behalten Sie sämtliche Rechnungen für wertvermehrende Ausgaben und Umbauten länger als die sonst üblichen 10 Jahr auf, nämlich für IMMER, bis die Liegenschaft verkauft wird. Diese benötigen Sie oder Ihre Nachkommen nämlich bei einem allfälligen Verkauf zur Deklaration der Grundstückgewinnsteuer. Es kommt immer wieder vor, dass solche alte Dokumente fehlen und dann bezahlen Sie unnötig Grundstückgewinnsteuer.



RENOPLANER.CH
079 374 11 11
KUBUS IMMO.CH

