



Roland Kiener

VR-Präsident und Geschäftsleiter
Immoschwab AG

Bewertung und Verkauf von Immobilien in der Praxis

- Wie wird eine Liegenschaft richtig bewertet?
- Was ist der Unterschied zwischen Wert und Preis?
- Wie ist die Preisentwicklung bei Liegenschaften in der Region?
- Lohnt es sich noch, eine Liegenschaft zu kaufen?



newhome
Das Immobilienportal

immobilier.ch

Immo
Scout24

 **homegate.ch**

 **tutti.ch**

Wie wird eine Liegenschaft richtig bewertet?

- Kaufpreis + Investitionen + Gewinn
- Hedonisch
- Potenzialanalyse
- Beizug Schätzungsexperte



Schätzungsmethoden

Realwert

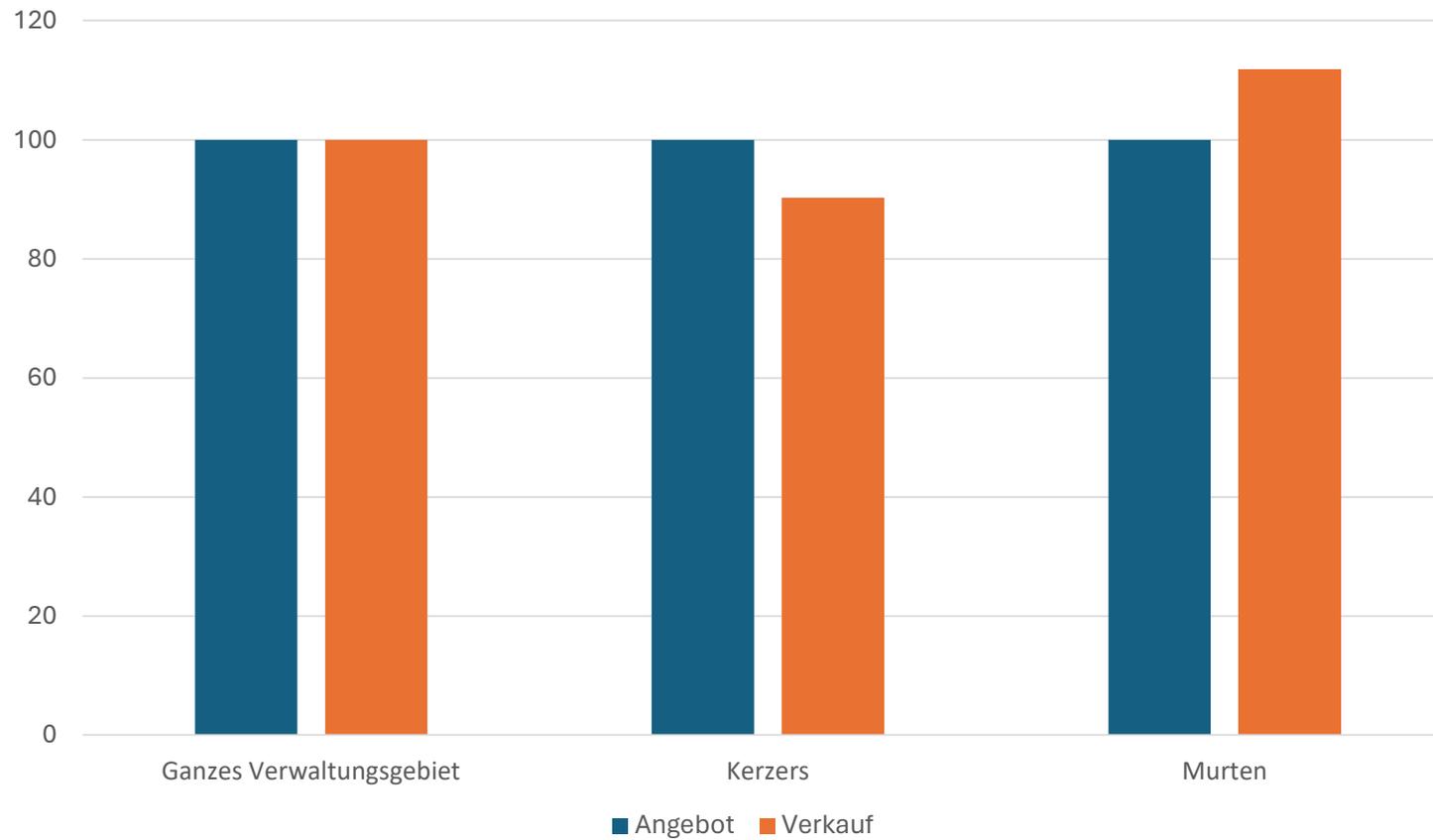
- Ausgangswert Baukosten
- Entwertung

Barwert / Ertragswert

- Mietzinseinnahme
- Blick in die Zukunft



Durchschnittliche Abweichung Schätzungspreis – Verkaufspreis der letzten 3 Jahre in Prozent



Finanzierung nach dem Niederstwertprinzip

Verkehrswert CHF 1'000'000, Kaufpreis CHF 1'100'000

- Basis für Berechnung Hypothek CHF 1'000'000
- Finanzierung CHF 800'000 (80%)
- Eigenkapital CHF 300'000

Verkehrswert CHF 1'000'000, Kaufpreis CHF 900'000

- Basis für Berechnung Hypothek CHF 900'000
- Finanzierung CHF 720'000 (80%)
- Eigenkapital CHF 180'000

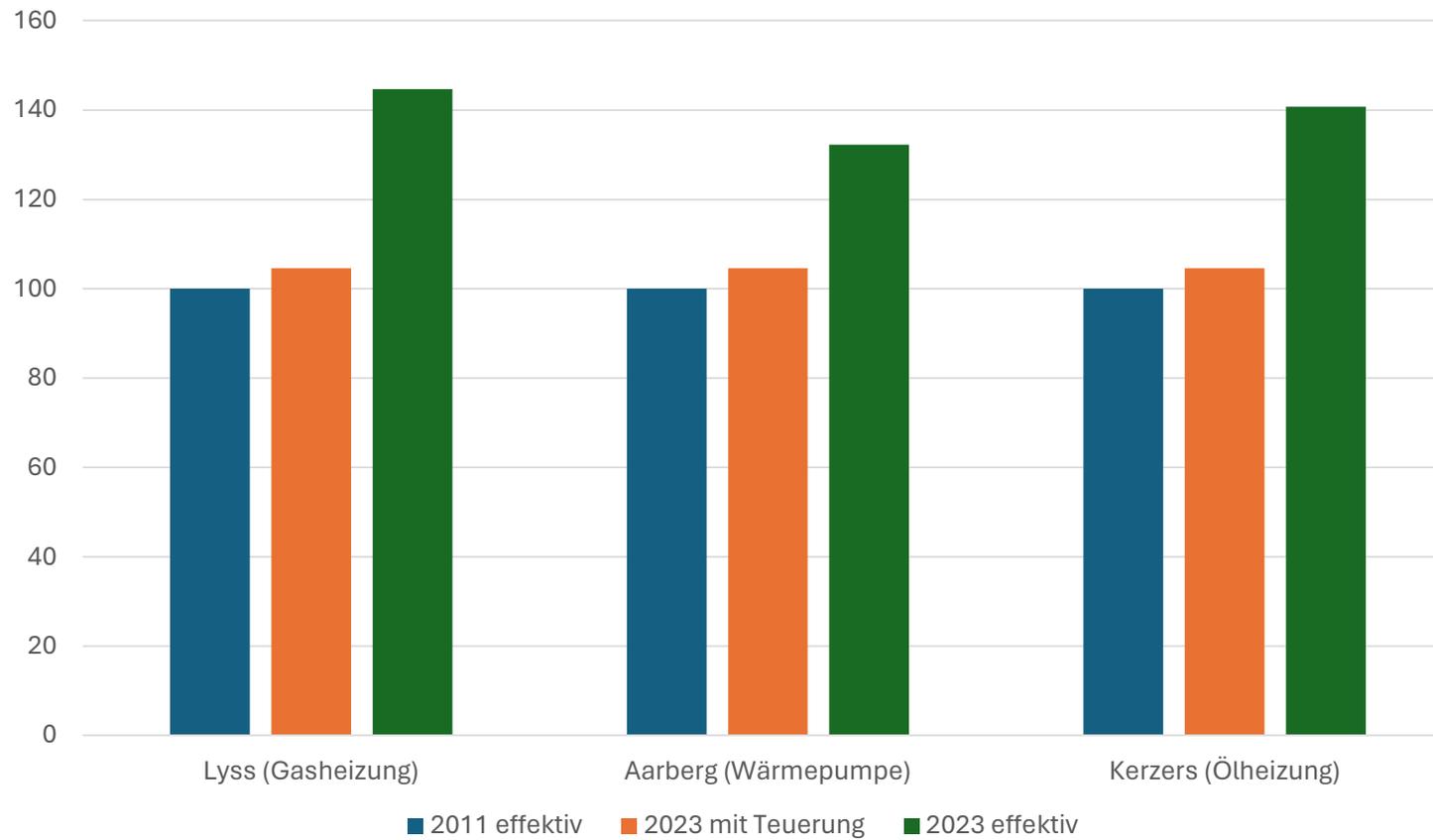
Entwicklung Betriebskosten Stockwerkeigentum

Betriebskosten

- Hauswartung
- Strom allgemein
- Wasser / ARA
- Lift (Serviceabonnemente)
- Versicherungen (Gebäude)
- Verwaltungskosten
- Erneuerungsfonds
- Heizkosten



Veränderung Betriebskosten Stockwerkeigentum 2011 – 2023 in Prozent (ohne Unterhalt)



Lohnt sich der Kauf einer Liegenschaft?

Ja!

Neben der Finanzierung gut abklären / abwägen:

- Entwicklung Nebenkosten (wertvermehrende Investitionen)
- Vor- und Nachteile Stockwerkeigentum

Nicht vergessen: Ein Liegenschafts Kauf ist ein freudiges Ereignis!

Infoanlass Immobilienmarkt im Wandel
Herausforderungen und Perspektiven





Potenzialanalyse

- Ertrag und Rendite optimieren
- Marktgerechte Mietzinse
- Marktwertberechnung
- Budgetplanung STEG
- Entscheidungsgrundlage Vermietung/Verkauf