



# 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

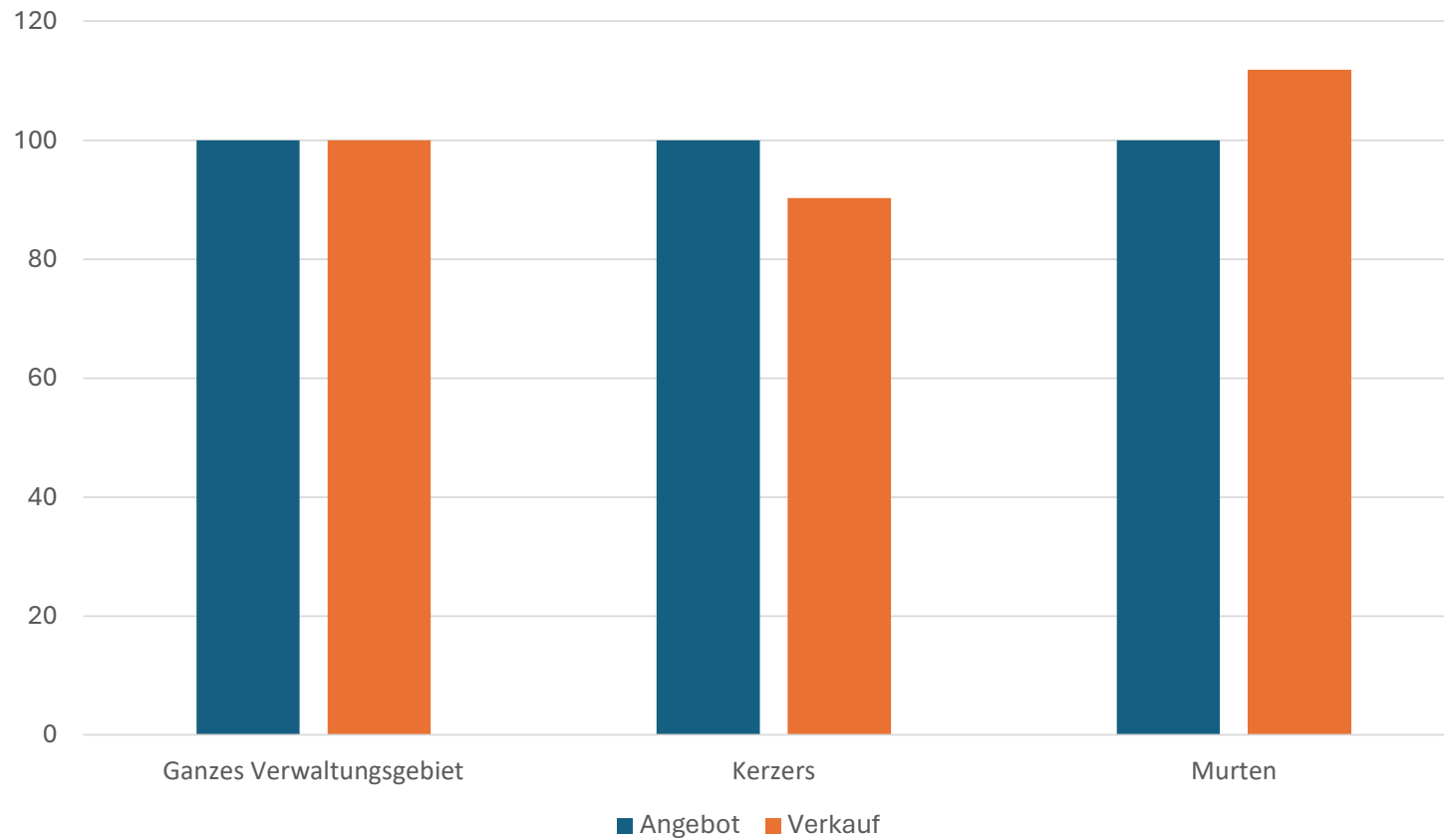
- Ausgangswert Baukosten
- Entwertung

## 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

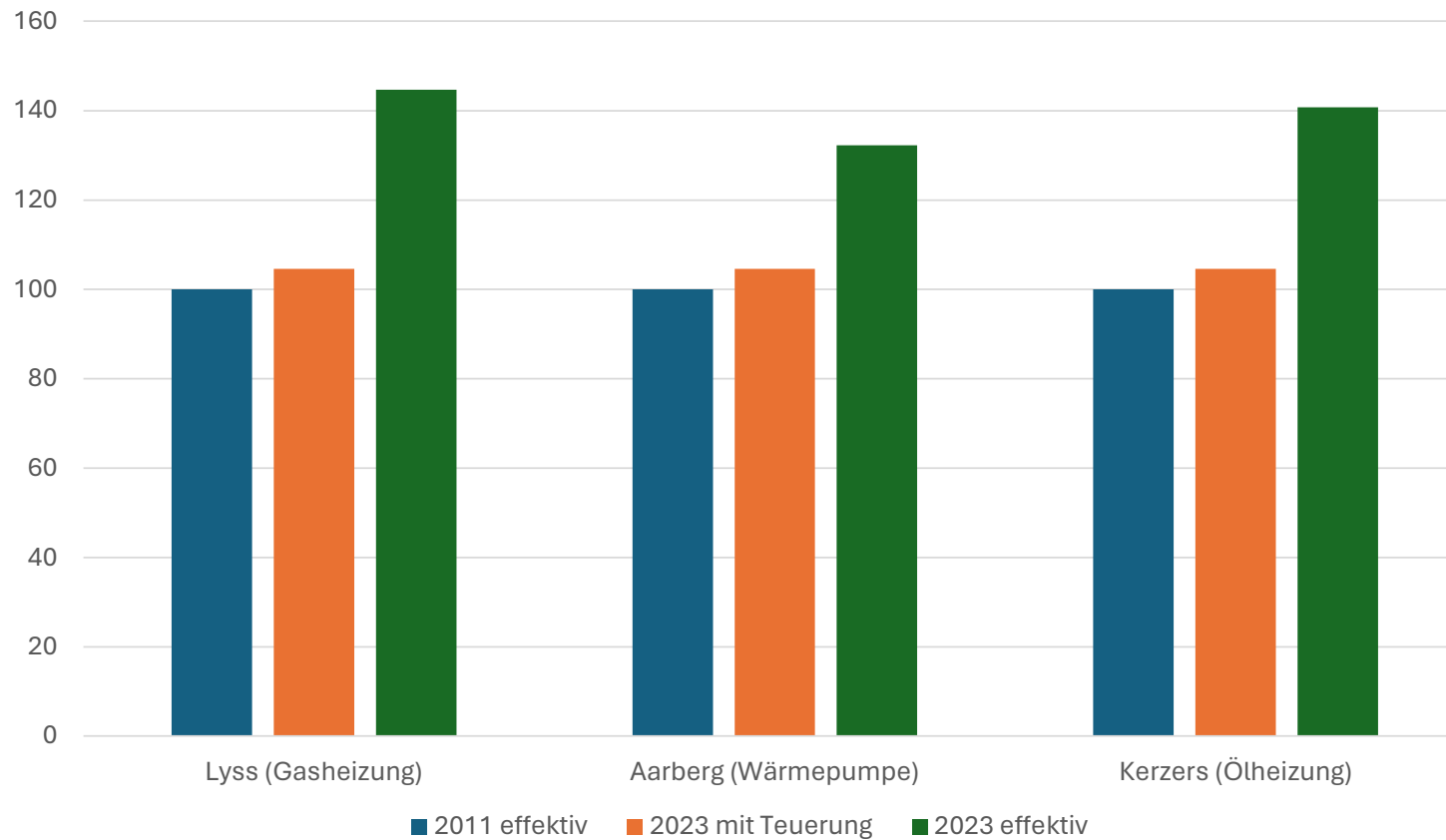
## Betriebskosten

- 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