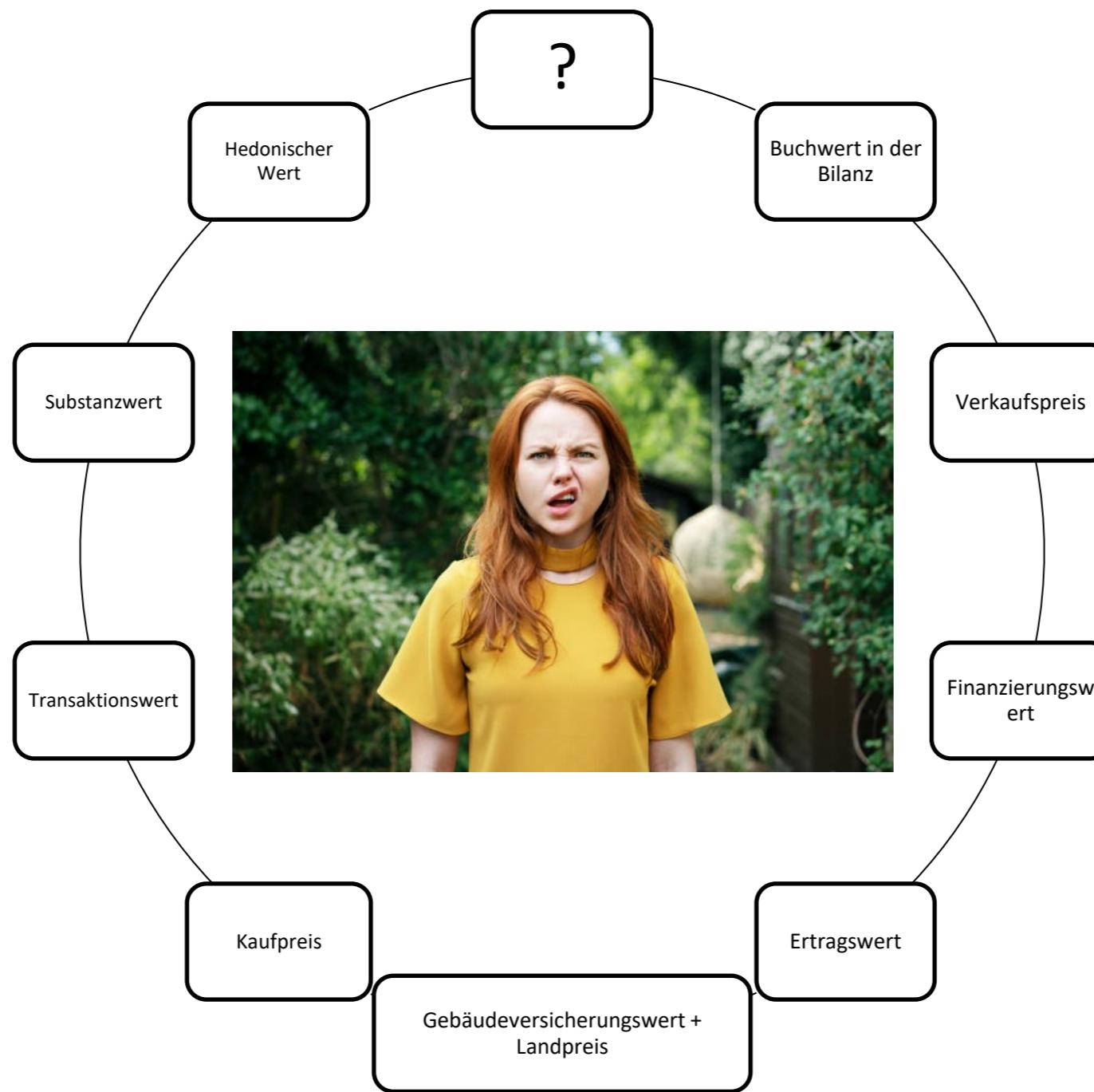


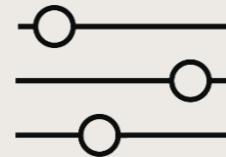
Der Liegenschaftswert





Preis vs. Wert einer Liegenschaft

Marktpreis



Preis, welcher effektiv bezahlt wird

- Abhängig von Angebot und Nachfrage
 - Angebotsüberhang: tiefer als Verkehrswert
 - Nachfrageüberhang: höher als Verkehrswert
- Teilweise subjektiver Wert

Verkehrswert



Schätzung anhand von Daten

- Erträge sind massgebend
- objektiver Wert



Niederstwertprinzip: Für die Finanzierung gilt der niedrigere von beiden Werten

Warum ist der Liegenschaftswert wichtig?



Finanzierung und Belehnung



Strategische Entscheide

- Amortisationspflichtig
- Höhe des Hypothekarzins
- Gesunde Verschuldung

- Sanierung
- Kauf einer zusätzlichen Liegenschaft

Bewertungsformen

Kriterium	Hedonisches Verfahren	Ertragswertverfahren
Ziel	Marktwertschätzung aufgrund beobachteter Transaktionen	Bewertung basierend auf den Erträgen (Mieten)
Typische Anwendung	Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser	Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser, Gewerbeliegenschaften)
Grundprinzip	Preisbildung durch Vergleich ähnlicher Objekte	Kapitalisierung aktueller Erträge

Ertragswertmethode

Mietzinseinnahmen

/

Kaufpreis

=

Kapitalisierungssatz

Nettomietzinseinnahmen

/

Kapitalisierungssatz

X

100

=

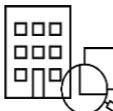
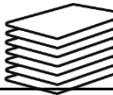
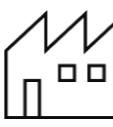
Ertragswert

Aktuelle Kenngrössen für Basel-Stadt

Zustand	Letztmalige Sanierung	Kapitalisierungssatz
Beeinträchtigt	Ab 20 Jahre	4.50%-5.50%
Brauchbarer Zustand	10-20 Jahre	4.50 %
Guter Zustand	5-10 Jahre	4.00-4.50 %
Neuwertig	bis ca. 5 Jahre	3.85%

Kapitalisierungssatz

Definition: Renditeanforderung des Marktes an Immobilien dieser Art und Lage

		Effekt auf den Kapitalisierungssatz	
Gute Lage		Je zentraler die Lage desto tiefer	
Sanierter Zustand		Je neuwertiger die Liegenschaft desto tiefer	
Schlechter Grundriss		Je kleiner die Zimmer sind desto höher	
Gewerbe		Grundsätzlich Aufschlag gegenüber Wohnen	

Beispiel Verkauf Liegenschaft

Kaufpreis: CHF 4.29 Mio

Nettomietzinseinnahmen: CHF 153'540

Geforderter Kaufpreis:

$$153'540 / 4'290'000 = 3.58\%$$

Realistischer Kaufpreis

$$153'540 / 5\% \times 100 = \text{CHF } 3'070'800$$



Finanzierungsbeispiel und Beratungsgutschein



Anbieter
Neho

"Investitionsperle mit Potenzial? 9 Wohnungen mit Terrassen in Basel"

Kaufpreis

CHF 4'290'000.-

Anbieter kontaktieren

Vorname Name



Take aways

- Es gibt verschiedene Methoden eine Liegenschaft zu bewerten. Am Markt hat sich die Ertragswertmethode und die hedonische Schatzung bewährt
- Der Liegenschaftswert kann stark variieren
- Die Kapitalisierungsmethode bietet eine einfache Ersteinschätzung

Ihre Kontakte für die Nordwestschweiz auf einen Blick



Fabrice Lanz
Leiter Immobilienkunden NWCH
T 061 266 22 27
fabrice.lanz@bkb.ch



Marcel Madoerin
Berater Immobilienkunden NWCH
T 061 266 25 29
marcel.madoerin@bkb.ch



Olivier Erni
Berater Immobilienkunden NWCH
T 061 266 25 51
olivier.erni@bkb.ch



Rémy Dillier
Stv. Leiter Immobilienkunden NWCH
T 061 266 30 24
remy.dillier@bkb.ch