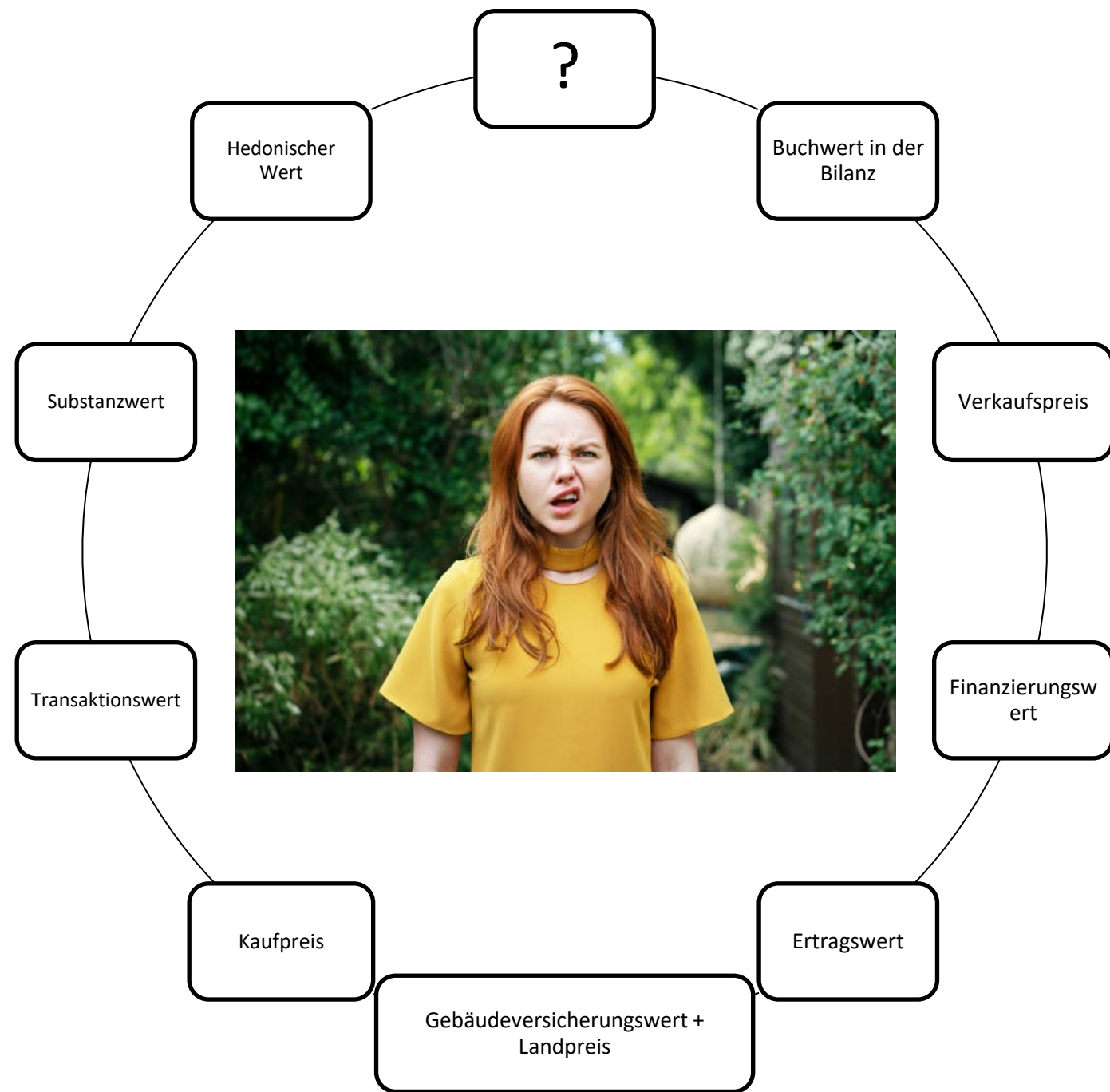


# Der Liegenschaftswert

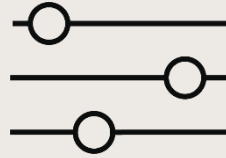






# Preis vs. Wert einer Liegenschaft

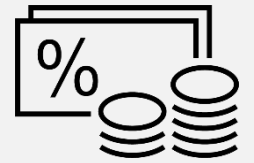
## Marktpreis



### Preis, welcher effektiv bezahlt wird

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

## Verkehrswert



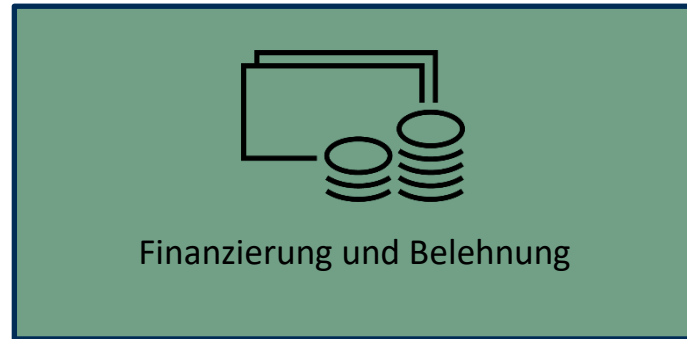
### Schätzung anhand von Daten

- Erträge sind massgebend
- objektiver Wert



Niederstwertprinzip: Für die Finanzierung gilt der niedrigere von beiden Werten

# Warum ist der Liegenschaftswert wichtig?



- 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

=



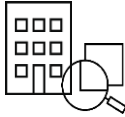


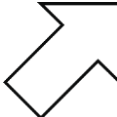


Ertragswert

## 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	
<b>Gute Lage</b>		Je zentraler die Lage desto tiefer	
<b>Sanierter Zustand</b>		Je neuwertiger die Liegenschaft desto tiefer	
<b>Schlechter Grundriss</b>		Je kleiner die Zimmer sind desto höher	
<b>Gewerbe</b>		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


**neho** Anbieter Neho

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

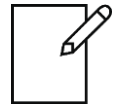
Kaufpreis  
**CHF 4'290'000.-**

Anbieter kontaktieren

Vorname  Name



## Take aways



Es gibt verschiedene Methoden eine Liegenschaft zu bewerten. Am Markt hat sich die Ertragswertmethode und die hedonische Schätzung 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