



Liegenschaftserwerb

Fabrice Lanz
Leiter Immobilienkunden NWCH



Basel, 24.10.2024

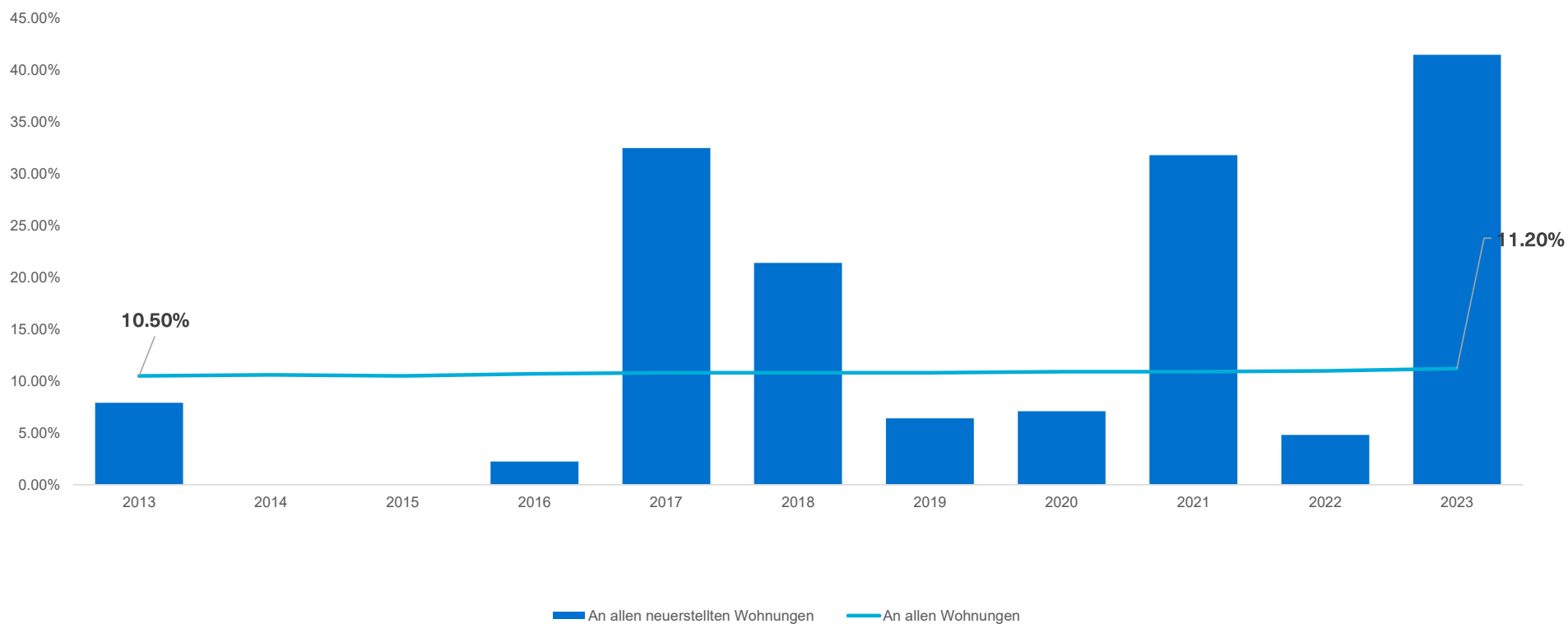
CHF 18.80

CHF 14.80

-20%

Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt

Marktanteil Genossenschaftswohnungen in Basel

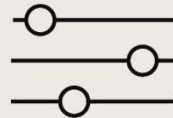


Quelle: Statistisches Amt Basel-Stadt, Baustatistik
Zuletzt geändert: 11.03.2024

Finanzierung

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



Kaufpreis: CHF 4'000'000

Mietzinseinnahmen: 180'000

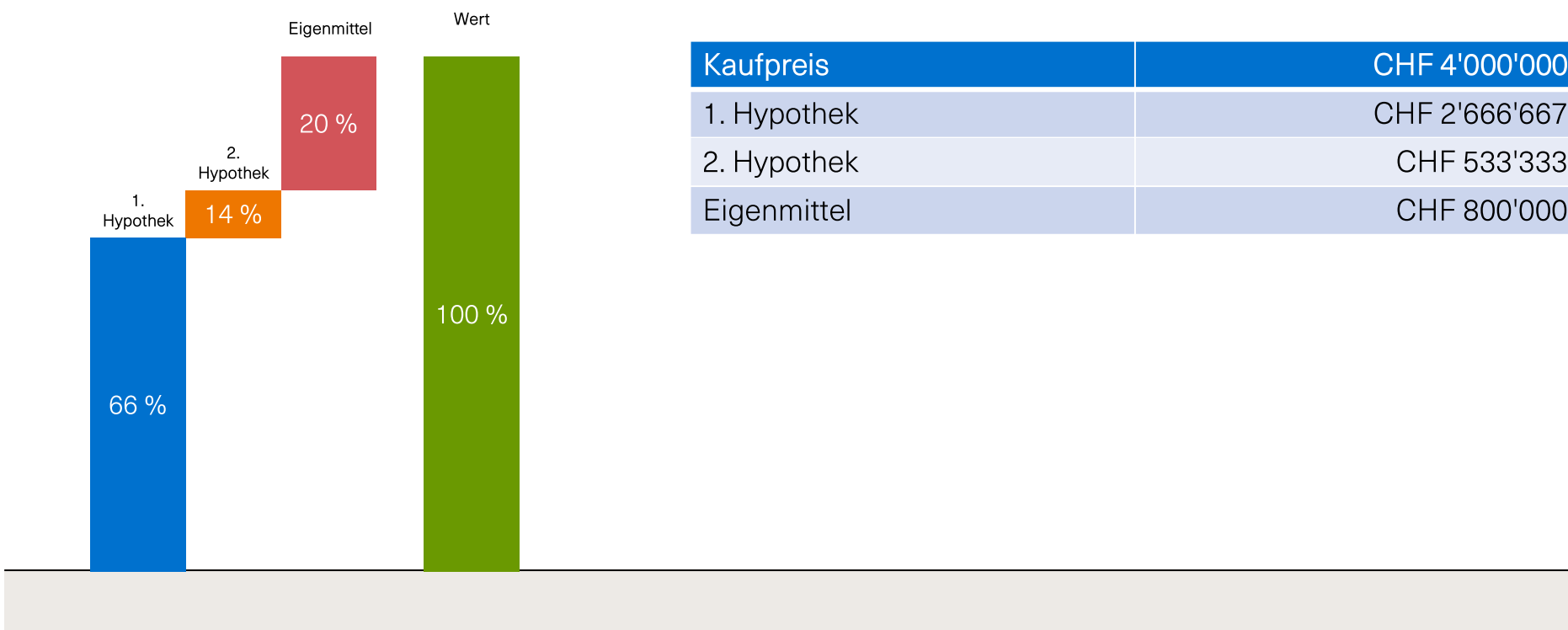
90% Wohnen
2-Zimmerwohnungen
4-Zimmerwohnungen

10% Ladenfläche

Kein Baurecht

Quelle: Google Maps

Wie viel Eigenmittel brauche ich? Beispiel 1



Kaufpreis	CHF 4'000'000
1. Hypothek	CHF 2'666'667
2. Hypothek	CHF 533'333
Eigenmittel	CHF 800'000

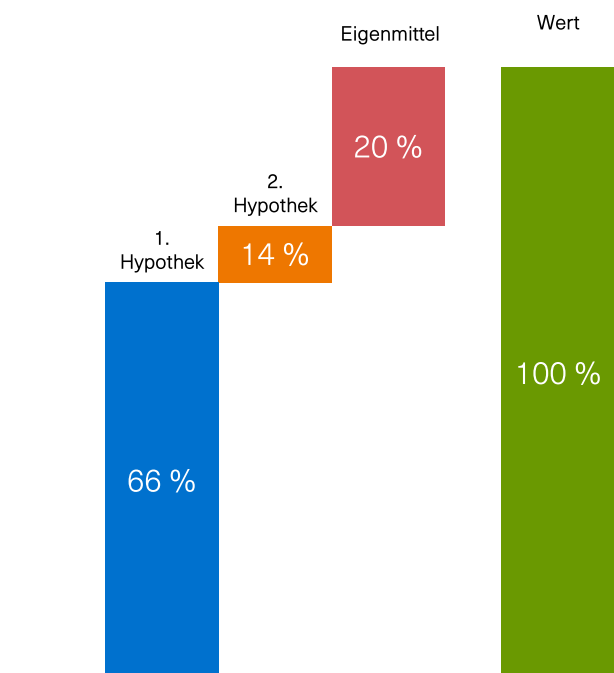
*Selbstbewohntes Wohneigentum ab CHF 2.5 Mio.

Tragbarkeitsberechnung

	1. Hypothek	66%	CHF	2'666'667
	2. Hypothek	14%	CHF	533'333 LF3
	Zins Hypothek	4.5%	CHF	144'500
+	Nebenkosten	1.0%	CHF	40'000
+	Amortisation		CHF	55'000
=	Jährlicher Aufwand		CHF	239'500
	Jährlicher Erträge aus Mietzinseinnahmen		CHF	180'000
-	<u>Jährlicher Aufwand</u>		<u>CHF</u>	<u>239'500</u>
=	Fehlbetrag		CHF	59'500

LF3 Nur eine Zeile. Nicht unterscheiden 1.
Lanz Fabrice; 21.10.2024

Wie viel Eigenmittel brauche ich?



Kaufpreis	CHF 4'000'000
Wert bestehende Liegenschaft	CHF 5'000'000
Bestehende Finanzierung	CHF 1'000'000
1. Hypothek	CHF 2'666'667
Aufstockung bestehende Liegenschaft	CHF 1'333'333
Eigenmittel	0



Für Liegenschaftskäufe können die Eigenmittel bis zur 1. Hypothek über die bestehende Liegenschaft generiert werden

*Selbstbewohntes Wohneigentum ab CHF 2.5 Mio.

Folie 9

LF1 Bsp. Einfügen: 1. Beispiel Liegenschaft 2.5 Mio. kaufen
Lanz Fabrice; 21.10.2024

LF2 2. Beispiel mit bestehender Liegenschaft
Lanz Fabrice; 21.10.2024

Eigenkapital und Tragbarkeitsrechnung

- Rechnerische Tragbarkeit mit 4.5 % dient der Sicherheit
- 2. Hypothek muss innerhalb von 10 Jahren amortisiert werden
- Höhe der Nebenkosten: Alter der Liegenschaft ist entscheidend
- Gesunde Finanzierungshöhe liegt bei <66.67% des Verkehrswertes



**Genossenschaften stehen weitere
Finanzierungsquellen zur Verfügung**

Warum ist es jetzt ein guter Zeitpunkt eine Liegenschaft zu kaufen?

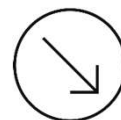
Tiefere Finanzierungskosten:

Der Leitzins wurde von 1.75% auf 1% gesenkt



Tiefere Liegenschaftspreise

Transaktionspreise für Immobilien sind im vergangenen Jahr zurückgegangen



Hohe Nachfrage nach Wohnungen

Leerstandsquote in Basel Stadt ist niedrig



Liegenschaften stehen zum Verkauf

Es stehen gegenüber der Negativzinsphase mehr Liegenschaften zum Verkauf



Sanierungen

Genossenschaften sind vom Wohnschutzgesetz ausgenommen



Do's

- ✓ Prüfung der Statuten: Wer entscheidet über einen Liegenschaftserwerb?
- ✓ Finanzierungspotenzial erkennen
- ✓ Wachstums und Anlagestrategie definieren: Was wollen wir?
- ✓ Zuständigkeiten regeln: Wer prüft die Inserate? Wer besichtigt die Liegenschaften?
- ✓ Umfeld aktivieren: Vorstand, GV, Familie, Nachbarschaft
- ✓ Kontakte mit Immobilienmaklern knüpfen und Suchabos schalten

Don'ts

- Finanzierung auf das Maximum setzen
- Liegenschaftszustand der bestehenden und neuen Liegenschaft nicht kennen -> Gebäudeanalyse
- Kein gemeinsamer Konsens im Vorstand




Jeder Liegenschafts Kauf ist ein individueller Fall


Wir unterstützen Sie



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



Sandro Dürrenberger
Berater Immobilienkunden NWCH
T 061 266 26 91
sandro.duerrenberger@bkb.ch



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