Hausbesitzer sollten schon früh über die Erhaltung und Steigerung des Marktwerts ihres Heims nachdenken

Wert der Liegenschaft steigern

Es ist äusserst sinnvoll, nicht nur den Marktwert des geliebten Eigenheims zu erhalten, sondern diesen Wert mit Investitionen und einem allfälligen Anbau zu steigern. Ein Beispiel und Tipps zum Vorgehen helfen Hausbesitzern weiter.

VON MARIANO MOTTOLA,
GESCHÄFTSINHABER FIMMOT FINANZ & IMMOBILIEN GMBH

Wie kann man den Verkehrswert (Marktwert) des Eigenheims steigern? Diese Frage ist grundsätzlich für jeden Eigenheimbesitzer von grosser Bedeutung, sie ist wichtig für den allfälligen Schuldner einer Bank oder beispielsweise für den Liegenschaftsverkäufer. Beide haben aus einleuchtenden Gründen grösstes Interesse daran, dass der Verkehrswert (Marktwert) gehalten oder gar gesteigert werden kann. Deshalb lautet die Kernfrage: Wie kann man bei Eigenheimen den Wert erhalten, ja sogar steigern?

Beispiel und Empfehlung
Dies möchten wir an einem einfachen und üblichen Beispiel darlegen: Frau und Herr Eigenheimmuster besitzen ein über 20-jähriges Einfamilienhaus mit cirka 700 m³ Bauvolumen, cirka 150 m² Hauptnutzfläche (HNF) oder cirka 200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und einem Grundstück von 1000 m² an einer mässigen Makro-, aber guten Mikrolage. Das Grundstück liegt in einer W30-Zone, das heisst, dass 30 Prozent der Gesamtgrundstückfläche in Bruttogeschossfläche ausgenutzt werden kann. In den letzten 20 Jahren wurden keine Renovationen oder Erneuerungen getätigt. Wir empfehlen und wenden den folgenden Prozess an:

1. Bewertung des heutigen Wertes des Grundstücks
Zuerst muss eine Immobilienbewertung zu Fortführungswerten erstellt werden, mit heutiger Nutzung und heutigem Zustand. Darin wären aber die Ausnützungsreserven beziehungsweise der zusätzliche Umschwung noch nicht eingeschlossen. In diesem Falle wäre der ermittelte heutige Wert cirka 650 000 Franken, was aber noch nicht dem endgültigen Verkehrs- beziehungsweis Marktwert entspricht.

2. Analyse der Qualitäten und Nachteile des Grundstücks
Das Grundstück wird auf dessen Vor- und Nachteile überprüft und beurteilt. Konkret wird eine Makro- und Mikrolagebeurteilung vorgenommen. Dies kann in Form eines Ratings oder mit einfachem Wortraster wie «sehr gut», «gut», «mässig» und so weiter vollzogen werden.

3. Wie wirken sich die Ausgaben für Aus-, Um- und Anbauten auf den Verkehrswert aus?
Im Zuge der Gesamtbewertung des Grundstückes wird auch die «Technische Entwertung» oder der «Altersabzug» ermittelt, was gleichbedeutend ist, mit dem Geldbetrag, der aufgewendet werden muss, um einen qualitätsgleichen und neuwertigen Zustand der Liegenschaft zu erhalten. Dieser Abzug wäre geschätzt heute nach 20 Jahren etwa 200 000 Franken, wovon cirka 150 000 rein werterhaltend und nicht wertvermehrend sind.
Das würde bedeuten, dass nach Investition dieser 200 000 Franken eine Marktwertsteigerung von 50 000 Franken resultiert. Der Gesamtwert des Grundstückes erhöht sich somit auf 700 000 Franken. Bis hierhin erscheinen die Investitionen natürlich noch nicht attraktiv und lohnenswert.

4. Allfällige Ausnutzungsreserven werden überprüft und quantifiziert
Wegen des anfänglich beschriebenen ungenutzten Potentials (Bruttogeschossflächen) von cirka 100 m² (maximale Ausnutzung eines Grundstücks von AZ 30) oder cirka 75 m² Hauptnutzfläche könnte ein An- oder Ausbau der Liegenschaft vollzogen werden.

5. Berechnung der Investitions- beziehungsweise Anbaukosten
Für die oben errechnete theoretische Mehrnutzbarkeit werden nun die Investitions- beziehungsweise Projektkosten approximativ ermittelt. Diese werden auf etwa 250 000 Franken geschätzt und festgelegt.

6. Berechnung des Projektwertes nach Anbau und Instandsetzung
Wenn dies vorliegt wird eine Projektschätzung durchgeführt, welche die Instandsetzungskosten von 200 000 Franken und die Ausbaukosten von 250 000 Franken beinhalten. Dies soll den Verkehr- respektive Marktwert nach den getätigten Investitionen darstellen. Diesen bewerten oder beziffern wir auf neu realistische 1,2 Millionen Franken, so dass eine Wertvermehrung von 550 000 Franken stattgefunden hätte.

7. Bewertung und Quantifizierung der möglichen Szenarienauswahl
Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 450 000 Franken. Daraus wird aber ein Mehrwert von 550 000 Franken generiert, was einen realistischen Nettomehrwert von 100 000 Franken bedeutet. Wie man aus diesen Berechnungen sieht, wird nicht nur die Liegenschaft auf einen neuwertigen Zustand gebracht, sondern es wird durch die Potenzialausnutzung ein erheblicher Mehrwert geschaffen. Wenn Sie eine Return- und Investment-Berechnung anstellen (ROI), dann würde eine Rendite von etwa 22 Prozent herausschauen, was bei den heutigen fast «Nullverzinsungen» der flüssigen Mittel attraktiv und prüfenswert ist.

8. Entscheid und Auftragserteilung des Bauvorhabens
Aufgrund dieses realistischen und durchaus nicht utopischen Berechnungsbeispiels lässt sich ersehen, dass man in ungenutzte Potentiale und Ausnutzungsreserven investieren muss, damit sich das Investment nach genauer Prüfung und Bewertung lohnt. Selbstverständlich verhält sich Berechnung und Bewertung nicht immer gleich und muss durch den Experten individuell und objektbezogen beurteilt werden. In diesem Fall ist die Entscheidungsgrundlage für den Eigenheimbesitzer gegeben. Es ist sinnvoll und lohnenswert einen Betrag von mindestens 2000 Franken in die Prüfung des Vorhabens der Finanz- und Immobilien-Beratungsfirma fimmot zu investieren.

Der Wert des Eigenheims kann Beispielsweise durch einen Anbau oder durch die Nutzung von Ausbaupotenzial erreicht werden. Bild: Petra Schmidt/pixelio.de

Hier ist eine Unterstützung der fimmot-Experten sinnvoll:

- Häuser mit grossem Umschwung
- Liegenschaften mit grossem Investitionsnachholbedarf
- Häuser mit sehr grossem und ungenutztem Volumen
- Liegenschaften, die älter als 20 Jahren sind
- Grundstücke, die umgezont wurden
- Grundstücke an guten Makro- und Mikrolagen
- Grundstücke mit hoher Ausnutzungsmöglichkeit

«Geld & Finanzen»
In unserer Rubrik «Geld & Finanzen» geben wechselnde Experten aus dem Raum Schaffhausen Tipps zu Geldanlangen, Versicherungen, Vorsorge, Steuern und so weiter. Die Rubrik «Geld & Finanzen» im «Schaffhauser Bock» erscheint einmal pro Monat.

Clever und professionell Bewerten, Investieren und Finanzieren.....!
www.fimmot.ch
fimmot
FINANZ & IMMOBILIEN GMBH

KB-EXPERTENTIPP

Lukas Goetz

Mit Vorsorgen 3a sorgen Sie 1a vor

Schon wieder ist es Herbstzeit: Die Tage werden kürzer und die Temperaturen etwas kälter. Die beste Zeit, um sich an einem gemütlichen Abend Gedanken über die Zukunft zu machen. Wer vorsorgt, kann dieser gelassener entgegen sehen. Wenn Sie jetzt ein Vorsorgekonto 3a eröffnen, profitieren Sie gleich dreifach.

- **Mehr Sicherheit:** Sie erhöhen Ihre Vermögensreserve bis zu CHF 6739 jährlich.
- **Doppelt Sparen:** Sie erhalten mehr Zins und sparen bis zu CHF 2000 Steuern.
- **Flexibel:** Sie bestimmen Zeitpunkt und Höhe der Einzahlung.

Ein zusätzlicher Vorteil: Das angesparte Kapital kann auch für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses verwendet werden. Wer bereits früh mit Sparen beginnt, hat dank dem Zinseszinseffekt noch mehr davon. Gerne beraten wir Sie!

Lukas Goetz
Kundenberater
Telefon 052 635 24 21
lukas.goetz@shkb.ch
www.shkb.ch

Schaffhauser Kantonalbank

Später Nachwuchs – frühe Vorsorge

Von Alfred Markovic, Generalagent ZURICH Schweiz in Schaffhausen

Mütter und Väter über 35 sind keine Seltenheit mehr. Auch für den späten Nachwuchs will gesorgt sein. Bezüglich der Vorsorgeplanung stellen sich dabei ganz neue Fragen.

Spätes Kinderglück liegt im Trend. Laut Bundesamt für Statistik ist heute fast jede dritte Mutter älter als 35 – Tendenz steigend. Mit dem Kinderglück eng verknüpft ist auch die Frage nach der Vorsorge. Mit Kindern erhöhen sich die Ausgaben, während das Einkommen sinkt – da in den meisten Fällen ein Elternteil die Erwerbstätigkeit reduziert. Zum Beispiel das Konkubinatspaar Maja B. (42) und Peter K. (48): Beide arbeiten zu 100 Prozent, haben vor zwei Jahren eine Wohnung gekauft und erwarten ihr erstes Kind – Töchterchen Lisa. Was muss das Paar für die Vorsorge bedenken?

Schutz bei Erwerbsunfähigkeit und Tod
Wird einer von beiden erwerbsunfähig, sind sie über die erste und zweite Säule – IV beziehungsweise Pensionskasse - abgesichert. Die Leistungen unterscheiden sich bei Erwerbsunfähigkeit durch Krankheit oder durch Unfall und betragen in der Regel zwischen 60 und 90 Prozent des letzten Bruttolohnes. Darin inbegriffen ist eine Invalidenrente für Lisa. Diese steht ihr auf jeden Fall bis zum 18. Lebensjahr zu. Befindet sie sich dann noch in Erstausbildung, wird die Rente bis zu deren Abschluss ausbezahlt, höchstens bis zum vollendeten 25. Altersjahr. Da Maja B. und Peter K. nicht verheiratet sind, werden im Todesfall – ausser einer Waisenrente für Lisa – in der ersten Säule (AHV) keine weiteren Hinterlassenenleistungen ausgerichtet. Auch in der zweiten Säule ist dies nicht obligatorisch. Je nach Vorsorgereglement der Pensionskasse kann der Partner im Todesfall begünstigt werden. Dies muss häufig vorher deklariert werden. Es lohnt sich daher, sich bei seiner Pensionskasse zu diesem Thema rechtzeitig zu informieren.

Kluge Mischlösung bei der Pensionskasse
Künftig wird hauptsächlich Peter K. für den Lebensunterhalt der Familie aufkommen, da Maja B. nach dem Mutterschaftsurlaub Teilzeit arbeitet. Mit dem niedrigeren Einkommen sinken in der Regel auch die versicherten Leistungen in der ersten und zweiten Säule. Peter K. wird bei seiner ordentlichen Pensionierung die maximale Altersrente beziehen, falls er bei der AHV keine Beitragslücken und das nötige Durchschnittseinkommen aufweist. Dasselbe gilt für seine Partnerin. Würde er Maja B. heiraten, gäbe es statt zwei Maximalrenten nur eine plafonierte Rente (150% einer Maximalrente). Zudem hat Peter K. Anspruch auf eine Kinderrente für Lisa. In der zweiten Säule kann Peter K. in der Regel wählen, ob er sich sein Pensionskassenkapital auszahlen lässt oder es als Rente bezieht. Bewährt haben sich Mischformen. Er kann z.B. die Hälfte des Geldes als Rente beziehen und sich die andere Hälfte auszahlen lassen. So steht genug Geld für die Ausbildung von Lisa oder allfällige Reparaturen am Haus zur Verfügung. Die Pensionskassenrente fällt je nach Höhe des Barbezuges geringer aus. Wenn Peter K. 70 ist, erreicht auch Maja B. das ordentliche Pensionsalter und erhält ihre Rente aus der ersten und zweiten Säule. Später Nachwuchs erfordert eine ganzheitliche und auf den Einzelfall abgestimmte Finanzplanung. Es empfiehlt sich, sich dabei von einer Fachkraft unterstützen zu lassen.

ZURICH
ZURICH
Generalagentur Alfred Markovic
Fulachstr. 10, 8201 Schaffhausen
Telefon +41 52 633 09 33
alfred.markovic@zurich.ch
www.zurich.ch