

Welches Potenzial birgt Ihre Immobilie?

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt kontinuierlich, während gleichzeitig nicht genügend neue Wohnungen gebaut werden. Um der Wohnungsnot entgegenzuwirken, wird die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete angestrebt. Ziel ist es, mehr Wohnraum auf derselben Fläche zu schaffen. In diesem Kontext gewinnt die Potenzialanalyse für Immobilien an Bedeutung, sei es für den Verkauf oder um langfristig von dem Eigentum profitieren zu können.

Potenzialanalyse bei Liegenschaften

Der erste Schritt ist die Analyse des Potenzials eines Gebäudes. In einer Potenzialanalyse wird untersucht, ob und wie das Gebäude erweitert oder aufgestockt werden kann. Dabei werden verschiedene Faktoren berücksichtigt.

Baujahr und Gebäudestruktur: Das Baujahr und die Gebäudestruktur geben Aufschluss über die statische Belastbarkeit und die Möglichkeit, zusätzliche Etagen oder Anbauten zu realisieren. Diese technischen Details sind entscheidend, um die Machbarkeit einer Aufstockung oder Erweiterung zu beurteilen.

Grundstücksfläche und Ausnützungsziffer: Die Grundstücksfläche und die Ausnützungsziffer (AZ) spielen eine zentrale Rolle bei der Planung. Sie bestimmen, inwieweit das Grundstück bebaut werden darf und setzen damit den Rahmen für mögliche Erweiterungen. Eine genaue Kenntnis der lokalen Bauordnung ist hier unerlässlich und unterscheidet sich je nach Kanton.

Berechnung der Nettofläche: Die Nettofläche ist ein wichtiger Faktor bei der Planung und Genehmigung eines Bauvorhabens. Sie beschreibt die gesamte Grundfläche eines Gebäudes, die für Wohnzwecke genutzt werden kann.

$NF = \text{Bruttogeschossfläche} - \text{Verkehrsfläche}$

Die Bruttogeschossfläche (BGF) ist die gesamte Grundfläche eines Gebäudes, einschliesslich der Aussenwände. Die Nebenflächen umfassen alle Flächen, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden können, wie beispielsweise Treppenhäuser, Balkone, Aufzüge und Kellerräume.



Energetische Bilanz und Wirtschaftlichkeit: Die energetische Bilanz eines Gebäudes hat direkten Einfluss auf dessen Nachhaltigkeit und die laufenden Kosten. Die Potenzialanalyse bewertet Möglichkeiten zur Optimierung des Energieverbrauchs, was wiederum die Wirtschaftlichkeit einer Erweiterung beeinflusst.

Wertermittlung: Den aktuellen Wert der Immobilie berechnen, um fundierte Entscheidungen über Verkauf oder Erweiterungen wie Aufstockung oder Anbau zu treffen. Diese Bewertung dient als Basis für die Planung von Investitionen und die Optimierung des Immobilienwerts.

Rendite: Im Zuge einer Potenzialanalyse für Renditeimmobilien wird untersucht, welchen Ertragswert etwa ein Mehrfamilienhaus besitzt und ob die Mietpreise dem Markt entsprechen oder im Vergleich zu niedrig angesetzt sind. Diese Untersuchung legt dar, welche Investitionen rentabel erscheinen und welche Mietpreise nach Durchführung von Renovierungsarbeiten angemessen wären.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse dienen als Entscheidungsgrundlage für Investitionen.

Formen der Erweiterung von Liegenschaften

Die Erweiterung umfasst verschiedene Ansätze, um den bestehenden Gebäudebestand zu nutzen und neuen Wohnraum zu schaffen. Bitte berücksichtigen Sie die unterschiedlichen Vorschriften, die in jedem Kanton gelten.

Die Aufstockung von Gebäuden ist eine Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Durch die Aufstockung von Wohnhäusern oder Gewerbeimmobilien können zusätzliche Stockwerke hinzugefügt werden, die neuen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bieten.

Der Anbau von Gebäuden erweitert die bestehende Wohnfläche und kann so den Platzbedarf einer wachsenden Familie decken. Anbauten können in Form von zusätzlichen Räumen, Balkonen oder Terrassen realisiert werden und die Wohnqualität deutlich verbessern.

Umnutzung von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser mit separaten Wohnungen umwandeln, um zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Vorteile der Erweiterung von Liegenschaften

Nebst der Werterhöhung und der Schaffung von Wohnraum ist eine Erweiterung der Immobilie umweltschonender als ein Neubau. Der CO₂-Ausstoss wird deutlich reduziert, da die energieintensive Herstellung von Baumaterialien und der Transport von Baustoffen entfällt. Erweiterungen sind oft kostengünstiger als neu zu bauen, da die Baukosten und die Kosten für das Bauland entfallen.

Fazit

Die Erweiterung einer Immobilie kann eine interessante Investition sein und eröffnet eine Vielzahl von Möglichkeiten, neuen Wohnraum zu schaffen und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Erlauben es die Gebäudestruktur und die Ausnützungsziffer, so kann weitere Fläche durch Aufstockung oder Anbau von Gebäuden gewonnen werden. Dies schont gleichzeitig die Ressourcen und kann der Wohnungsknappheit entgegenwirken, da auf gleicher Fläche mehr Platz geschaffen wird. Eine Potenzialanalyse bietet Eigentümer:innen eine Grundlage für die Umsetzungsmöglichkeiten und Planung.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1