

Energetische Sanierung und Klimaneutralität bis 2050

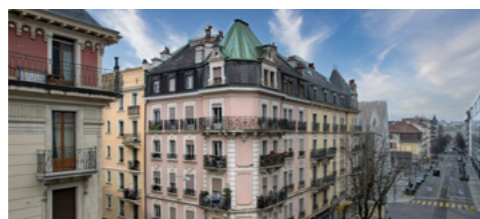
Die Schweiz hat sich verpflichtet, bis 2050 klimaneutral zu werden. Die energetische Sanierung von Gebäuden ist dafür unerlässlich. Für Eigentümer von Mehrfamilienhäusern bedeutet dies, dass sie ihre Liegenschaften modernisieren müssen, um die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen und den Wert ihrer Immobilie zu erhalten.



Komplexität beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern ist anspruchsvoller als der Verkauf von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Von der Bewertung der Immobilie über bestehende Mietverhältnisse bis hin zu steuerlichen Aspekten gibt es viel zu beachten. Wir helfen Ihnen dabei, das Potenzial Ihres Mehrfamilienhauses voll auszuschöpfen.

Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir individuelle Strategien, die nicht nur die Sanierung vereinfachen, sondern auch sicherstellen, dass die Immobilie optimal am Markt positioniert wird, um den bestmöglichen Ertrag zu erzielen.



Ihre Anlageimmobilie in guten Händen

Ob fundierte Bewertung, diskreter Verkauf oder direkte Vermittlung an Investoren – ich begleite Sie persönlich durch den gesamten Verkaufsprozess. Dabei kann ich je nach Fragestellung auf ein eingespieltes Team aus Spezialisten in den Bereichen Finanzen, Recht und Architektur zurückgreifen.

Grundstück zu verkaufen?

- ➔ Lassen Sie den Marktwert kostenlos und realistisch einschätzen – als Grundlage für einen erfolgreichen Verkauf. So wissen Sie genau, wo Sie stehen, bevor Sie entscheiden, wie es weitergeht.

Verkauf mit Fingerspitzengefühl

- ➔ Nicht jeder Verkauf gehört in die breite Öffentlichkeit. Gerade bei Anlageobjekten setzen wir bewusst auf diskrete Vermarktung – direkt, gezielt und nur an geprüfte, seriöse Investoren.

Angebot für unsere Investorenbasis?

- ➔ Wir sind laufend auf der Suche nach hochwertigen Anlageimmobilien und Grundstücken. Sie möchten verkaufen oder denken darüber nach? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. In einem unverbindlichen Erstgespräch klären wir gemeinsam Ihre Wünsche und Möglichkeiten.

TRÖNDLE
& PARTNER
IMMOBILIEN



Neue Regeln, neue Risiken:

Was Eigentümer jetzt beachten sollten

SANIEREN, HALTEN, VERKAUFEN? SO BEEINFLUSST DIE WOHSCHUTZ-INITIATIVE IHRE IMMOBILIE.

TRÖNDLE
& PARTNER
IMMOBILIEN

Tröndle & Partner
Immobilien GmbH
Weinbergstrasse 148
8006 Zürich

Telefon: +41 44 300 20 20
Mobile: +41 79 704 20 20
E-Mail: info@troendle-partner.ch



troendle-partner.ch

Die Wohnschutz-Initiative und ihre Folgen

Die kantonale Initiative wird Anfang 2026 zur Abstimmung kommen. Bei einer Annahme ist mit einer Umsetzung bereits ab 2027 zu rechnen. Doch was würde das konkret für Sie als Eigentümer eines Mehrfamilienhauses bedeuten?

- Nach einer Sanierung, einer Aufstockung oder einem Ersatzneubau könnten die Mietzinsen je nach Art und Umfang der Bauarbeiten für mehrere Jahre staatlich begrenzt werden.
- Zudem würde die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum einem aufwendigen Bewilligungsverfahren unterstellt.
- Weiter sieht die Initiative ein kantonales Vorkaufsrecht für Liegenschaften vor.
- Ein weiteres Risiko ist ein möglicher Sanierungszwang, wie es zum Beispiel im Kanton Genf bereits der Fall ist. Das bedeutet, Eigentümer von Mehrfamilienhäusern müssen ihr Objekt vollständig sanieren, dürfen jedoch die Miete nicht erhöhen. Die Folge: starker Wertverlust.



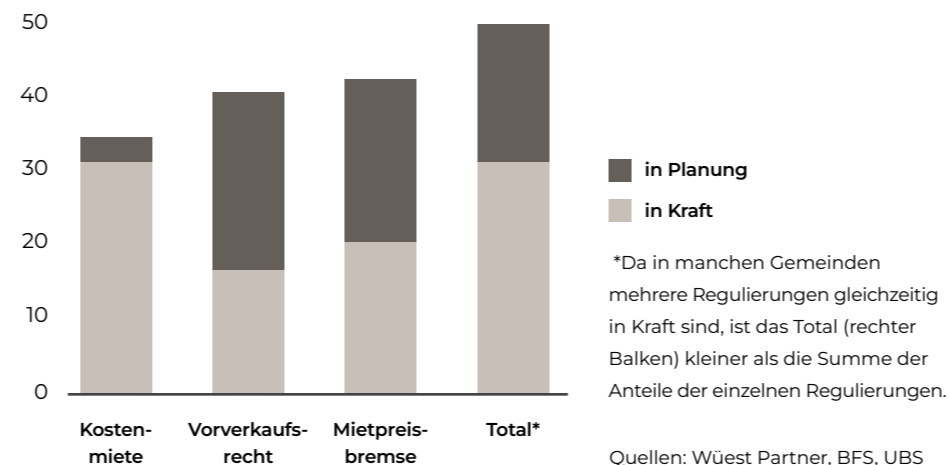
Wer ein Mehrfamilienhaus besitzt und vermietet, sollte sich daher frühzeitig Gedanken machen: Lohnt es sich, anstehende Sanierungsprojekte vorzuziehen? Oder eine spätere Umnutzung in Stockwerkeigentum jetzt schon strategisch zu planen? Auch im Hinblick auf einen Verkauf oder eine künftige Erbschaftsregelung kann es sinnvoll sein, mögliche Auswirkungen der Wohnschutz-Initiative rechtzeitig in die Überlegungen einzubeziehen.



Mehr Informationen zur kantonalen Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» finden Sie auf:
www.wohnraum-schuetzen.ch

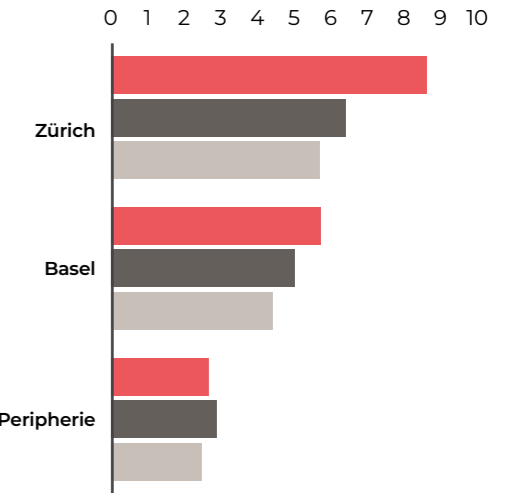
Regulierung - Mögliche Verschärfung als Risiko

Anteil des Mietwohnungsbestands mit kantonaler und/oder kommunaler Regulierung aus den Bereichen Kostenmiete, Vorkaufsrecht und Mietpreisbremse* am gesamten Wohnungsbestand, in Prozent:



Geschätzter aktueller Wert eines Mehrfamilienhauses mit 1000 Quadratmetern Hauptnutzfläche, nach Strategie* in Millionen Franken

- Aktive Strategie (umfassende Sanierung) ohne Mietpreisbremse
- Passive Strategie (nötigster Unterhalt) mit Mietpreisbremse
- Aktive Strategie (umfassende Sanierung) mit Mietpreisbremse (z.B. aufgrund Sanierungszwangs)



*Bei den aktiven Strategien wurde bei der Wertberechnung eine Risikoprämie von 10 Prozent abgezogen

Quellen: Wüest Partner, BFS, UBS

Diese regulatorischen Massnahmen können dazu führen, dass mehr Mehrfamilienhäuser zum Verkauf angeboten werden. Das grössere Angebot bei gleichzeitig sinkender Nachfrage drückt wiederum auf die Preise. Aufgrund der Marktwertkorrekturen werden die Banken die Fremdfinanzierungsquote der von ihnen finanzierten Liegenschaften überprüfen und allenfalls zusätzliches Eigenkapital von den Eigentümern verlangen.

Wir helfen Ihnen, den Überblick zu behalten und die richtige Entscheidung zu treffen. **Gerne geben wir Ihnen eine Einschätzung der möglichen Auswirkungen auf Ihre Immobilie und zeigen Ihnen Lösungswege auf.**

