

MISDIHEI

DAS MAGAZIN FÜR HAUSBESITZER UND ZUKÜNFTIGE EIGENTÜMER | Nr. 3 | 2023

TIPPS DIREKT VOM PROFI

Wohnen in der Schweiz: Kaufen oder mieten?



Bauland in der Schweiz

Chancen und Herausforderungen S. 10

Aktuelle Verkaufsobjekte

Die aktuellen Angebote aus Ihrer Region S. 14

Pleiten Pech und Pannen

Weshalb sich die ideale Aufbereitung einer Immobilie lohnt. S. 19

RAIFFEISEN

Steffen Kauschka
Geschäftsstellenleiter
Kölliken

Aida Osmanovic
Finanzplanerin

Clemens Hochreuter
Firmenkundenberater

Dario Muscia
Senior Kreditberater
Privatkunden

Amira Halidi
Senior Kreditberaterin
Privatkunden

Yannick Wilden
Geschäftsstellenleiter
Oberentfelden



Hobby-Sportler und erstklassiges Beratungsteam

Die Bank, die Sie mit umfassender Expertise
und der passenden Finanzlösung weiterbringt.

begegnungsbank.ch

**Raiffeisenbank
Aarau-Lenzburg**
Hauptstrasse 56
5742 Kölliken
T +41 62 888 83 83
begegnungsbank@raiffeisen.ch
begegnungsbank.ch

EDITORIAL

Der Wunsch vom eigenen Zuhause

Die Vorstellung der eigens erbauten vier Wände zaubert so manchem ein Lächeln ins Gesicht. Mit sorgfältigen Vorabklärungen kann dieser Traum tatsächlich Wirklichkeit werden.



Freiheit, Unabhängigkeit, Selbstverwirklichung – auf emotionaler Ebene bietet ein Eigenheim ein enormes Potenzial zur Entfaltung. Bevor dieser Traum jedoch wahr werden kann, ist eine gründliche Überprüfung unerlässlich. Sie müssen klären, ob Sie sich überhaupt eine Immobilie leisten können oder ob Sie trotz aller Träume möglicherweise besser in einer Mietwohnung aufgehoben sind.

Die Unterstützung eines Immobilien-Profis kann dabei helfen, ein Gesamtbild zu schaffen und dieses neutral zu bewerten. Auf diese Weise erhalten Sie eine realistische Situationsanalyse, die Ihnen hilft, die für Sie richtige Entscheidung zu treffen.

Bauen, aber wo?

Sobald Sie sich entschieden haben, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, beginnt die grosse Suche. Ein passendes Grundstück für das Vorhaben zu finden, kann eine Herausforderung sein. Immerhin zeigt sich der Immobilienmarkt langsam stabilisierend, wenn auch auf einem hohen Niveau.

Die Marktsituation hat einen erheblichen Einfluss auf die Möglichkeiten, ein Eigenheim zu erwerben, geschweige denn den richtigen Bauplatz für ein Bauprojekt zu finden. Ein erfahrener Immobilienmakler kann in dieser Situation äusserst hilfreich sein, um das richtige Grundstück zu finden und Sie im Bürokratie-Dschungel rund um Bauvorschriften, Erschliessung und Dienstbarkeiten zu unterstützen.

Profi-Tipps aus dem Magazin

Je rationaler Sie gewisse Entscheide rund um Ihren Immobilienraum fällen, desto entspannter wird das Vorhaben. Die dritte Ausgabe des «Mis Dihei»-Magazins setzt genau hier an: Aus meinem Erfahrungsschatz gebe ich Ihnen einfache Tipps und Tricks auf den Weg, damit Sie die für Sie passende Wohnoption finden.

Marco Brivio,

Herausgeber und Immobilienfachmann

INHALT

- 04 Eigentum oder Miete:** Welche Wohnoption passt zu Ihnen?
- 06** Die richtigen Partner für eine **stressfreie Renovation**
- 09** Die beste Wahl für **sauberes, weiches Wasser**
- 10 Bauland in der Schweiz:** Chancen & Herausforderungen
- 13 Schweizer Immobilienmarkt:** Der Aufwärtstrend hält an
- 14** Aktuelle **Verkaufsobjekten**
- 17** Aktuelle **Mietobjekte**
- 18** Was geschieht mit meiner Immobilie im **Scheidungs- oder im Erbfall?**
- 19 Pleiten, Pech und Pannen**

Eigentum oder Miete: Welche Wohnoption passt zu Ihnen?

■ «Der Kauf eines Eigenheims ist definitiv günstiger als das Mieten einer Wohnung!»

Diesen Satz hört man oft in Gesprächen mit Bekannten, wenn es um das Thema Immobilieneigentum geht. Aber ist es in der Schweiz wirklich wirtschaftlicher, eine Immobilie zu erwerben?

Um diese Frage zu beantworten, müssen Sie zuerst den Schweizer Immobilienmarkt verstehen. Trotz der deutlichen Preisanstiege in den letzten Jahren bleibt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch. Dies ist vor allem auf die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und den steigenden Bevölkerungsdruck in einigen Regionen der Schweiz zurückzuführen. Die aktuelle Marktsituation lässt aber vermuten, dass die Zeiten des rasanten Preiswachstums vorbei sind, nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen.

Um eine umfassende und objektive Perspektive zu gewinnen, empfehlen wir Ihnen, die folgenden vier Aspekte sorgfältig zu prüfen:

1. Laufende Kosten

Nebst den Immobilienpreisen sind die Hypothekenzinsen, die Betriebskosten und die Instandhaltungskosten entscheidende Kostenträger. Die Immobilienpreise können je nach Standort stark variieren, insbesondere in Ballungszentren wie Zürich, Genf oder Basel. Unser Tipp: Führen Sie eine gründliche Marktanalyse durch, um realistische Preisvorstellungen zu entwickeln. Die Hypothekenzinsen sind in der Schweiz trotz jüngster Erhöhungen im internationalen Vergleich niedrig. Dennoch sollten Sie die aktuellen Zinssätze berücksichtigen, da sie die monatlichen Hypothekenzahlungen erheblich beeinflussen und eine entscheidende Rolle in Ihrer Kalkulation spielen. Gemeinschaftsgebühren, Versicherungen sowie Reparatur- und Wartungskosten sollten ebenfalls sorgfältig berücksichtigt werden, um ein realistisches Bild Ihrer langfristigen finanziellen Verpflichtungen zu erhalten.

2. Hypotheken und Zinsen

In der Schweiz erfolgt die Finanzierung des Immobilienerwerbs oft durch Hypotheken. Es gibt verschiedene Hypothekenoptionen, wie

Festhypotheken oder variable Hypotheken. Die Höhe der Zinssätze variiert je nach Angebot und kann die monatlichen Hypothekenzahlungen erheblich beeinflussen. Unser Tipp: Vergleichen Sie verschiedene Angebote und besprechen Sie die Vor- und Nachteile dieser Möglichkeiten am besten bei einer individuellen Beratung bei einer Bank oder einem Experten, um einen umfassenden Einblick in das Thema zu erhalten.

3. Steuerliche Aspekte

Der Kauf einer Immobilie kann mit potenziellen steuerlichen Vorteilen einhergehen, wie beispielsweise Hypothekarzinsabzüge oder steuerliche Anreize für Renovierungen. Die steuerlichen Auswirkungen variieren je nach Kanton und persönlicher Situation. Unser Tipp: Holen Sie sich Rat von einem Fachexperten, um die genauen steuerlichen Auswirkungen auf Ihre persönliche Situation zu verstehen.

4. Langfristige Wertsteigerung

Ein entscheidender Vorteil des Immobilieneigentums in der Schweiz ist das Potenzial für langfristige Wertsteigerung. Historisch gesehen haben sich Immobilien in der Schweiz als solide Investition erwiesen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, und die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland trägt dazu bei, dass der Immobilienmarkt stabil bleibt.

Eigenheim oder Miete? Auf diese Frage gibt es weder eine falsche, noch eine richtige Antwort. Die Entscheidung ist individuell und hängt von persönlichen Umständen und Zielen ab. Sind Sie an einem Eigenheim interessiert, lohnt es sich, diese vier genannten Faktoren eingehend zu analysieren, um einen fundierten Überblick über die Kosten zu erhalten. Das Team von Brivio Immobilien steht Ihnen gerne zur Seite und bietet Ihnen weitere Informationen sowie eine umfassende Beratung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.





Die richtigen Partner für eine stressfreie Renovation

■ Umbaustress? Nicht mit den richtigen Handwerkern! Mit den Bodenbelags-
experten der H. Frey AG und den Ausbauprofis der A. Friedli AG setzen Sie auf
Partner, mit denen eine Renovation sogar richtig Spass macht.

Selbst Familie Krenger war überrascht: Die neue Küche übertraf
ihre eigenen Vorstellungen! Aber von vorne: Der Küchen- und
Essbereich der Familie Krenger war in die Jahre gekommen. Kratzer
auf den Oberflächen, Türen, die nicht mehr ordentlich schlossen,
und auch optisch waren der Küche die Jahre anzusehen. Die Familie
hatte klare Vorstellungen, ein ansprechender Boden und eine mo-
derne, platzsparende und idealerweise offene Küche sollte es wer-
den. Dafür brauchten sie ein durchdachtes Konzept.

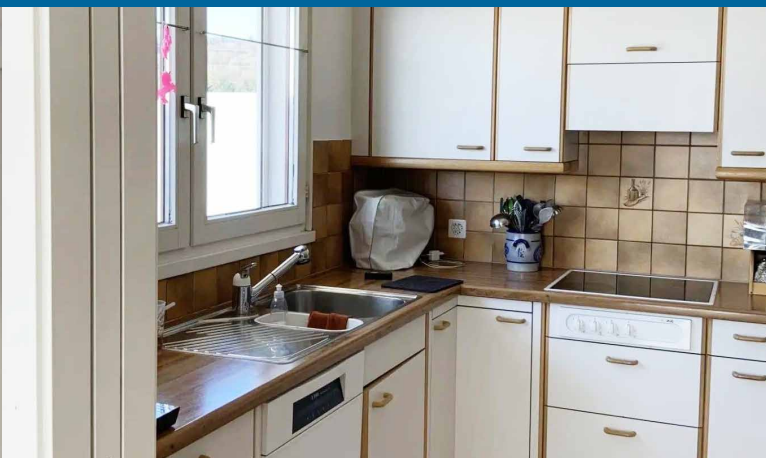
Stephan Krenger ist Geschäftsführer der Frey Bodenbeläge AG.
Klar, dass sich seine eigene Firma um den neuen Boden kümmer-
te. Mit der Schreinerei Friedli AUSBAU setzte er auf einen Partner,
den er aus vielen gemeinsam realisierten Kundenprojekten bes-
tens kennt. Die saubere Arbeit, die verlässliche Planung und die
partnerschaftliche Zusammenarbeit haben ihn überzeugt, sein
eigenes Umbauprojekt gemeinsam zu realisieren.

Von unten nach oben

Wenn das Fundament steht, kann man darauf aufbauen. In diesem
Fall bedeutet das: Die Wahl des Bodenbelags bildet die Grundla-
ge für die Küchengestaltung. Als Bodenbelagsprofi ist Stephan
Krenger bestens vertraut mit den vielfältigen Möglichkeiten sowie
den Vor- und Nachteilen der einzelnen Materialien. Die Familie
entschied sich für einen edlen, langlebigen und strapazierfähigen
Parkettboden – der Grundstein für das zukünftige Küchenprojekt.

Viele Bedürfnisse, noch bessere Umsetzungsideen

Auf die Firma Friedli als Partner zu setzen hat sich für Familie
Krenger gelohnt. Nach der Erstbesichtigung kreiert Simon Steiner
von Friedli AUSBAU einen Projektentwurf basierend auf der Ma-
terialisierung des Bodens. Und Familie Krenger konnte nur noch
staunen. Das Konzept berücksichtigte all ihre Bedürfnisse und
brachte zusätzliche praktische Ideen und ästhetische Highlights



Die Küche vor dem Umbau

mit sich. Nebst viel Stauraum und einer grosszügigen Kochinsel
beinhaltete das Konzept sogar eine Schiebetüre in den Garten.
«Das Team von Friedli versteht es, das Haus als Ganzes zu betrach-
ten und die individuellen Bedürfnisse in ein Gesamtkonzept um-
zumünzen», betont Krenger.

Reibungslos und stressfrei

Auf die detaillierte Planung folgte die millimetergenaue Ausführung.
Mit dem Presslufthammer ging es ans Rausspitzen. Der gesamte Ess-
und Küchenbereich wurde bis auf die Bodenbeläge entfernt. Krenger
nutzte diese Gelegenheit gleichzeitig, um sein Team aus Kundensicht
auf Herz und Nieren zu prüfen. Diese arbeiteten einmal mehr auf
höchstem Standard. «Die Zusammenarbeit mit dem Team von Ste-
phan Krenger ist sehr professionell und gleichzeitig unkompliziert.
Wir können uns auf eine sorgfältige und termingerechte Ausführung
verlassen», bestätigt Simon Steiner von Friedli. Aber auch Friedli AUS-
BAU hat abgeliefert. Die Küche wurde in der hochmodernen Schrei-
nerei individuell, massgeschneidert und in perfekter Handwerksqua-
lität hergestellt. Der Einbau erfolgte unter minutiöser Planung und
Koordination aller beteiligten Handwerkern.

Das Tüpfchen auf dem i

Vor der grossen Kücheneinweihung gilt es, den restlichen Bau-
staub auszureiben, um die Schränke einzuräumen. Und schon
wieder staunte Familie Krenger: Es gab keinen Schmutz. Das Team
von Friedli AUSBAU hatte die Küche einsatzbereit hinterlassen.
Ein Projektabschluss, der der Bauherrschaft ein Lächeln ins Ge-
sicht zaubert und in freudiger Erinnerung bleibt. Genau so macht
renovieren Spass!

Perfekte Organisation

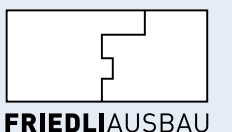
Egal welcher Raum aufgefrischt werden soll, alle Kunden, die sich
für ein Projekt gemeinsam mit Friedli und Frey entscheiden, pro-
fitieren von dieser eingespielten Zusammenarbeit. Es ist zwar
keine Pflicht, aber definitiv ein Vorteil für jeden Bauherren. Jahre-
lange Expertise und viele gemeinsam realisierte Projekte garan-
tieren einen reibungslosen Ablauf sowie eine koordinierte und
gut durchdachte Projektplanung. Damit auch Ihre Renovation zu
einem vergnüglichen Erlebnis wird.

Individuelle Einrichtung nach Mass

Die A. Friedli AG aus Kölliken hat über 50 Jahre Erfah-
rung in der Gestaltung kreativer Inneneinrichtungs-
konzepte für Küchen, Bäder, Ankleiden sowie in der
Herstellung massgeschneiderter Möbel und Tische.
Mit Leidenschaft entwickeln sie einzigartige Einrich-
tungsgegenstände, die individuelle Wünsche und Vor-
stellungen verwirklichen und persönliche Rückzugs-
orte schaffen. Sie produzieren die Inneneinrichtungen
in ihrer hochmodernen Schreinerei und organisieren
gleichzeitig den kompletten Einbau, koordinieren
die beteiligten Handwerker und gewährleisten einen
reibungslosen Ablauf bis Projektabschluss.

A. FRIEDLI AG

Risigasse 7 | 5742 Kölliken
T 062 723 07 22
info@friedliausbau.ch
www.friedliausbau.ch



FRIEDLIAUSBAU

Inspirierende Bodenvielfalt

Die H. Frey AG in Kölliken ist seit über 45 Jahren ein ge-
schätzter Partner für Bodenbeläge: Von der ersten Be-
ratung über die sorgfältige Planung bis hin zur profession-
ellen Ausführung. Firmeninhaber Stephan Krenger und
sein Team nehmen sich für ihre Kunden Zeit und prä-
sentieren in ihrem Ausstellungsraum eine inspirierende
Bodenvielfalt. Egal ob Parkett, Teppich, Linoleum, Vinyl,
PVC, Kautschuk, Kork oder Holzterrassen, alles wird pro-
fessionell und fachmännisch verlegt oder restauriert.
Das Team der H. Frey AG stellt dafür ihre Fähigkeiten und
ihr Qualitätsbewusstsein täglich unter Beweis.

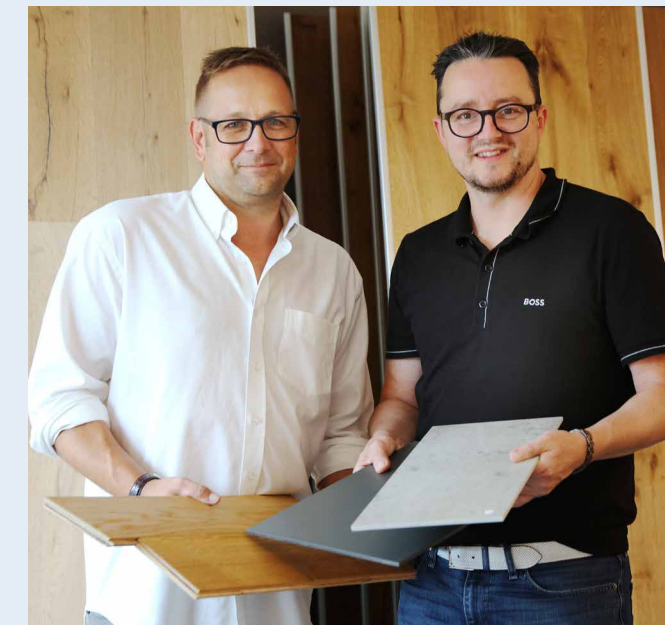
H. Frey AG

Hauptstrasse 60 | 5742 Kölliken
T 062 723 65 33
info@frey-bodenbelaege.ch
www.frey-bodenbelaege.ch



Ihr Fachmann für Bodenbeläge
h.frey ag

links: Stephan Krenger, rechts: Simon Steiner



BESCHATTUNG IST LIFESTYLE

WIR BIETEN KOMFORTABLE UND ENERGIEEFFIZIENTE
LÖSUNGEN AM FENSTER ODER AUF DER TERRASSE!



UND GARANTIEREN EINEN PERFEKTEN,
SCHNELLEN REPARATUR-SERVICE.

Storen und Rolladen
Reparatur SRR GmbH
Flurweg 3
5035 Unterentfelden
062 724 01 29
storen.rolladen@bluewin.ch



Die beste Wahl für sauberes, weiches Wasser



Wasser kann nicht weich genug sein?

Wasserablauf von hartem Wasser, Wasserzulauf von weichem Wasser. Die Wasserenthärter von Jalewy Solutions sorgen wieder für mehr Glanz in Ihrem Leben.

Ihre ganze Familie wird sich über weichere Haut, seidigeres Haar und luxuriöse Wäsche freuen. Die Wasserenthärter verhindern Kalkablagerungen, die für hartes Wasser berüchtigt sind. Das wird nicht nur Ihre Wasserleitungen und Geräte erfreuen, sondern auch Ihren Geldbeutel!

Die 3 wichtigsten Gründe, die dafür sprechen, Ihr Wasser zu enthärten

1. Weichwasser fühlt sich anders an

Sie werden den Unterschied auf Ihrer Haut und an Ihrem Haar deutlich bemerken. Das Rasieren ist mit weichem Wasser ein Kinderspiel; zudem ist die Rasur kürzer und schärfer. Ihr Haar wird nach dem Duschen glänzen und sich seidig weich anfühlen.

2. Durch die Enthärtung Ihres Wasser können Sie Geld Sparen

Sie werden bis zu 50 Prozent bei verschiedenen Produkten einsparen: Waschmittel, Weich-spüler, Shampoos ...

Weichwasser erhöht die Lebensdauer und Effizienz Ihrer Warmwasserbereitungsanlage und senkt Ihre Energierechnung.

3. Sie sparen Zeit beim reinigen dank Enthärteten Wassers

Der größte Vorteil überhaupt – mehr Zeit – ist unbezahlbar: Sie müssen weniger Freizeit mit dem Schrubben und Abkratzen von Kalkablagerungen verbringen. Die Reinigung ist viel schneller und einfacher.

SUTER+HAEFELIAG
Heizung | Lüftung | Klima | Sanitär

Suter+Haefeli AG
Tannacker 30 | 5037 Muhlen
T 062 723 02 63
info@suter-haefeli.ch
www.suter-haefeli.ch

**Wir sorgen uns auch um Ihre Lufthygiene:
Wir reinigen auch Ihre Komfortlüft**



Bauland in der Schweiz:

Chancen & Herausforderungen



■ In der Schweiz ist Bauland ein knappes Gut von wachsender Bedeutung. Kein Wunder also, dass die Preise für Baugrundstücke in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind.

DAls Beispiel: Im Jahr 2021 belief sich der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnbauland im Kanton Aargau auf 1375 Schweizer Franken. Lediglich in weniger gut erschlossenen und steuerlich weniger attraktiven Gemeinden sind noch preisgünstige Parzellen verfügbar. Besonders in begehrten Gegenden hat sich Bauland zu einer kostbaren Ressource entwickelt.

Ein Blick auf die Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung zeigt, dass die Fläche der Bauzonen in den letzten fünf Jahren nahezu konstant geblieben ist. Dennoch hat sich der Anteil der noch unbebauten Bauzonen verringert. Aktuell entfällt etwa die Hälfte der unbebauten Flächen auf städtische Gemeinden, während etwas mehr als ein Viertel in Gemeinden in Stadtnähe und auf dem Land zu finden sind. Es gibt einerseits dem Holz seine wunderbare Farbe und Elastizität zurück. Andererseits schützt es vor dem Ausbleichen und hemmt den Wuchs von Pilz, Algen, Moos und Flechten.

Wie teuer ist Bauland?

Unbebauter Grund und Boden mag zwar auf den ersten Blick keine direkten Einnahmen generieren. Jedoch birgt er ein beträchtliches Potenzial für Wertsteigerung. Laut einer Untersuchung des Bundesamts für Statistik (BFS) stieg der Preis für Bauland im Zeitraum von 2010 bis 2020 durchschnittlich um 2,5 Prozent pro Jahr. Diese kontinuierliche Steigerung kann auf das anhaltende Bevölkerungswachstum und den anhaltenden Bedarf an Wohnraum zurückgeführt werden. Dieser Faktor deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Bauland hoch bleiben wird, was wiederum zu weiteren Preisanstiegen für dieses knappe Gut führen könnte.

Neben dem Bevölkerungswachstum spielen vier weitere Faktoren eine entscheidende Rolle bei der Preisbildung von Bauland:

1. Lage und Infrastruktur

Die geografische Lage eines Grundstücks und seine Anbindung an die Infrastruktur haben einen entscheidenden Einfluss auf den Baulandpreis. Je näher ein Grundstück an städtischen Zentren und wichtigen Einrichtungen wie Schulen und Einkaufszentren liegt und an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist, desto höher ist in der Regel sein Verkaufspreis.

2. Steuerbelastung

Die Höhe der Steuerbelastung in einer Gemeinde hat ebenfalls Einfluss auf den Preis von Bauland. In der Regel weisen Gemeinden mit niedrigeren Steuersätzen tendenziell höhere Baulandpreise auf.

3. Ausblick und Umgebung

Ein attraktiver Ausblick, die Nähe zu Gewässern wie Seen oder Flüssen und die Qualität der umliegenden Umgebung können den Wert von Bauland erheblich steigern. Die ästhetische Qualität des Standorts spielt eine wichtige Rolle bei der Preisbildung.

4. Bebaubarkeit und Ausnutzungsziffer

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks sowie die zulässige Ausnutzungsziffer, die angibt, wie viel Fläche bebaut werden kann, beeinflussen den Preis massgeblich. Grundstücke mit höheren Ausnutzungsziffern und einem grösseren Baupotenzial weisen oft höhere Preise auf.

Bauland ist nicht gleich Bauland

Im alltäglichen Sprachgebrauch verwenden wir oft den Begriff «Bauland». Auf dem Immobilienmarkt hingegen gibt es drei verschiedene Kategorien von Baugrundstücken. Die Unterscheidung zwischen diesen Baulandtypen spielt eine entscheidende Rolle für Bauherren, Investoren und die räumliche Planung.

Die 3 Baulandtypen im Überblick:

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland bezeichnet unbebautes Land, für das keine Garantie besteht, dass es in absehbarer Zeit bebaut werden darf. Diese Grundstücke sind in der Regel preisgünstig.

Bauland

Bauland ist bereits als bebaubar ausgewiesen und verfügt über einen rechtsgültigen Bebauungsplan. Es fehlen jedoch die erforderlichen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser.

Baugrundstück

Ein Baugrundstück ist vollständig erschlossen und verfügt über sämtliche erforderliche Anschlüsse sowie Zugang zu Versorgungssystemen. Baugrundstücke erzielen in der Regel die höchsten Preise.

Die Herausforderungen beim Kauf und Verkauf von Bauland

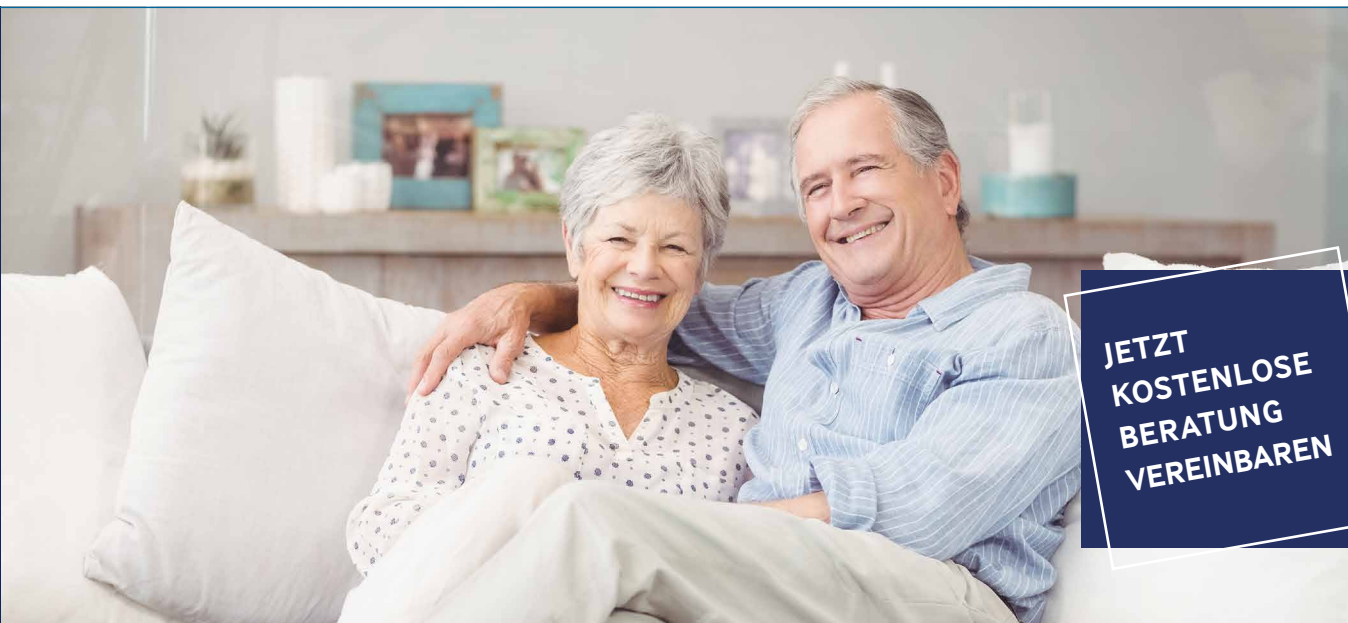
Der Kauf wie auch der Verkauf von Bauland erfordert Fachwissen und Verhandlungsgeschick. Als Immobilieneigentümer muss Ihnen bewusst sein, dass ungenutztes Bauland laufende Kosten verursacht. Die Behörden ermutigen Eigentümer daher, Projekte zu realisieren, um mögliche Wertverluste durch potenzielle Umzonungen zu verhindern.

Kaufinteressenten sollten sich auf eine gründliche Prüfung vorbereiten, bevor sie Bauland erwerben. Dabei spielen verschiedene Faktoren wie Bauvorschriften, Erschliessung, Dienstbarkeiten, maximale Wohnfläche und finanzielle Aspekte, einschliesslich Maklergebühren und Steuern wie Grundstückgewinnsteuer und Handänderungssteuer, eine entscheidende Rolle.

Tipp vom Experten

Wir raten Interessenten, eine umfassende Informationsstrategie zu verfolgen. Dies umfasst sowohl den direkten Kontakt mit den Gemeinden, um Informationen über geplante Bauprojekte und die städtebauliche Planung einzuholen, als auch die Nutzung der Dienste eines erfahrenen, örtlichen Immobilienmaklers. Der Zugang zu Insiderwissen und die Pflege von frühzeitigen Kontakten können von entscheidender Bedeutung sein, um kostengünstiges Bauland zu finden. Als Alternative empfehlen wir zudem, die Suche nach älteren Wohnhäusern zu starten. Durch eine umfassende Renovierung oder einen Neubau können bestehende Strukturen genutzt und das Grundstück nach eigenen Bedürfnissen gestaltet werden.





Wohnen im Alter.

Seniorengerechtes Wohnen ist eine Sache der guten Planung.

Lesen Sie jetzt in unserem kompakten Ratgeber:

- ✓ Welche Möglichkeiten Sie mit Ihrer Immobilie im Alter haben.
- ✓ Wie Sie Ihre Immobilie fit für den nächsten Lebensabschnitt machen.
- ✓ Was Sie beim altersgerechten Umbau Ihrer Immobilie beachten müssen.

Informieren Sie sich in unserem kostenfreien Ratgeber! Jetzt herunterladen unter:



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und Ratgeber herunterladen.



Marco Brivio
Geschäftsführer



Brivio Immobilien GmbH
Suhrgasse 2, 5037 Muhen
Telefon 062 723 03 03
info@brivio-immobilien.ch

brivio-immobilien.ch

Wir übernehmen die Betreuung Ihrer Liegenschaft

Daueraufträge für Reinigung von Treppenhäusern, Einstellhallen usw. Rasen mähen, Hecken schneiden, allgemeine Reinigungen um Ihre Liegenschaft.

- Maschinenpark vorhanden
- Privatkunden (Haus-Sitting) mit fairen Konditionen
- und vieles Mehr

Wir freuen uns auf Ihren Anruf
Telefon 078 870 75 37



A. GAUTSCHI Hauswartungen

Schweizer Immobilienmarkt: Der Aufwärtstrend hält an

■ Experten weltweit rechnen in den kommenden zehn Jahren einen starken Anstieg der Immobilienpreise.

Die aktuelle Umfrage des Ifo-Instituts in München in Zusammenarbeit mit dem Institut für Schweizer Wirtschaftspolitik prognostiziert, dass die Immobilienpreise weltweit pro Jahr um durchschnittlich weitere 9 Prozent steigen. Auch in der Schweiz zeichnet sich ein ähnlicher Trend ab, obwohl die Steigerung mit 4,8 Prozent unter dem globalen Durchschnitt bleibt. Aber was sind die Gründe für diesen Preisanstieg?

Die treibenden Faktoren

In der Wirtschaft gilt: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Während die Nachfrage nach eigenen Immobilien stetig zu nimmt, bleibt das Immobilienangebot begrenzt. Wir haben die treibenden Faktoren für Sie zusammengetragen.

1. Höhere Einkommen und gestiegener Lebensstandard:

Die wachsende Wirtschaft und steigende Einkommen führen dazu, dass immer mehr Menschen in hochwertige Wohnungen und Häuser investieren, um ihren Lebensstandard zu verbessern.

2. Mehr Wohnfläche:

Homeoffice und flexible Arbeitsmodelle haben dazu geführt, dass viele Menschen grössere Wohnungen oder Häuser suchen, um Arbeits- und Lebensbereiche besser zu kombinieren.

3. Bevölkerungswachstum:

Die steigende Bevölkerungszahl erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, besonders in städtischen Zentren.

4. Trend zu mehr Homeoffice:

Die Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten, beeinflusst die Standortpräferenzen der Käufer. Viele suchen vermehrt auch ausserhalb von Ballungszentren nach Immobilien.

5. Produktionskapazitäten und Baumaterialien:

Dem gegenüber kämpft die Immobilienbranche mit begrenzten Produktionskapazitäten und steigenden Preisen für Baumaterialien, was die Baukosten zusätzlich erhöht.

6. Mangel an Baugrund:

In einigen Regionen der Schweiz gestaltet sich die Suche nach geeignetem Baugrund schwierig, was die Angebotssituation zusätzlich erschwert.

7. Geldpolitik der Zentralbanken und Inflation:

Die Geldpolitik der Zentralbanken und die Inflation beeinflussen die Finanzierungskosten und können indirekt die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Angebot und Nachfrage

Der Schweizer Immobilienmarkt wird voraussichtlich in den kommenden Jahren einen moderaten Anstieg der Immobilienpreise erleben. Während Eigentümerinnen und Eigentümer möglicherweise von diesen steigenden Preisen profitieren können, sollten potenzielle Käufer sich auf eine weiterhin anspruchsvolle Preislandschaft einstellen und ihre Finanzierung sorgfältig planen.



Aktuelle Verkaufsobjekte

MEHR INFOS &
OBJEKTE UNTER
brivio-immobilien.ch



Modernes Wohnen in ruhigem Quartier

Gassenacherweg 8, 4914 Roggwil
3.5 Zimmer, NWF 98 m², Neubau, gedeckter Sitzplatz, Photovoltaikanlage

Bezug ab Frühling 2024

CHF
580 000.-
Kaufpreis



Herrliche Eigentumswohnung

Baumgartenweg 1, 5036 Oberentfelden
3.5 Zimmer, NWF 80 m², zentrale Lage, exzellente Verkehrsanbindung

Bezug nach Vereinbarung

CHF
530 000.-
Kaufpreis



Ihr perfektes Zuhause erwartet Sie

Untere Rainstrasse 11, 5042 Hirschtal
6.5 Zimmer, NWF 200 m², Grundstück 890 m², 2 Garagen, Pool

Bezug ab sofort

CHF
1 270 000.-
Kaufpreis



5.5 Zi.-Haus im Laudhausstil, Doppelfamilienhaus

Rynetelstrasse 5A, 5722 Gränichen
5.5 Zimmer, NWF 110 m², Grundstück 228 m²

Bezug ab sofort

CHF
820 000.-
Kaufpreis



Stillvolles Wohnen in historischem Gebäude

Kirchweg 23
5 Zimmerwohnung
NWF 155 m²

5614 Sarmenstorf
1. OG,
2 Balkone

Bezug ab sofort

CHF
750 000.-
Kaufpreis



Traumhafte Eigentumswohnung an harmonischer Lage

Burghalde 7C, 5722 Gränichen
3.5 Zimmer, NWF 80 m², MINERGIE, kontr. Lüftung, Weinkeller

Bezug ab sofort

CHF
590 000.-
Kaufpreis



5.5 Zimmer Einfamilienhaus mit Garagen

Panoramaweg 20
5.5 Zimmer
Grundstück 585 m²

5035 Unterentfelden
NWF 144 m²
Schopf und überdachtem Sitzplatz

Bezug nach Vereinbarung

CHF
1 200 000.-
Kaufpreis



Wohnen einmal anders

Sonnenbergweg 1036, 5728 Gontenschwil
3.5 Zimmer-Haus, NWF 130 m², Grundstück 352 m², offener und heller Grundriss mit Weitsicht

Bezug ab sofort

CHF
840 000.-
Kaufpreis



Im Grünen am Waldrand

Unterfeldstrasse 31, 5722 Gränichen
3.5 Zi.-Dach-Maisonette-Wohnung, NWF 100 m², Hobbyraum, TG-Platz

Bezug nach Vereinbarung

CHF
540 000.-
Kaufpreis



Willkommen in Ihrer herrlichen Gartenwohnung

Lindenweg 2, 5040 Schöftland
4.5 Zimmer, 2016 komplett renoviert
NWF 120 m²

Bezug nach Vereinbarung

CHF
695 000.-
Kaufpreis



Grosse Wohnung an optimaler Lage

Muhenstrasse 25, 5036 Oberentfelden
5.5 Zimmerwohnung, 1. OG, TG-Platz

Bezug nach Vereinbarung

CHF
570 000.-
Kaufpreis



An bester Lage im Herzen von Schöftland

Dorfstrasse 27, 5040 Schöftland
4.5 Zimmer, NWF 106 m², 3. OG, 2 Balkone, 2 TG-Plätze

Bezug ab sofort

CHF
595 000.-
Kaufpreis



Traumhafte Dach-Maisonette-Wohnung

Oberer Burghaldenweg 19, 4410 Liestal
5.5 Zimmer, NWF 152 m², herrliche Weitsicht,
grosse Terrasse

Bezug nach Vereinbarung

990 000.-
CHF
Kaufpreis



Terrassenhaus an sehr ruhiger Lage

Juchstrasse 34, 5726 Unterkulm
5.5 Zimmer, NWF 130 m²,
grosse Terrasse, Hallenbad, Sauna

Bezug ab sofort

740 000.-
CHF
Kaufpreis



Familienfreundliches, schmuckes Reihen-Haus

Sattenthalstrasse 14, 5723 Teufenthal
5.5 Zimmer, NWF 110 m²,
Grundstück 246 m²

Bezug nach Vereinbarung

595 000.-
CHF
Kaufpreis



Charmantes Haus im idyllischen Walde

Stockacher 438, 5046 Schmiedrued Walde
4.5 Zimmer, NWF 80 m²,
Grundstück 139 m²

Bezug nach Vereinbarung

475 000.-
CHF
Kaufpreis



Knallerangebot mit bestehender Festhypothek

Weingartackerweg 12
5.5 Zimmerwohnung
Grundstück 337 m²

Bezug nach Vereinbarung

5040 Schöftland
NWF 195 m²
ruhiges Wohnquartier, Sackgasse

1 090 000.-
CHF
Kaufpreis

Hier könnte Ihre
Werbung stehen!

info@brivio-immobilien.ch
oder 062 723 03 03



Aktuelle Mietobjekte

MEHR INFOS &
OBJEKTE UNTER
brivio-immobilien.ch



Einfamilienhaus an ruhiger Lage

Wallisweg 15 5742 Kölliken 6,5 Zimmer EHF
NWF 265 m² Grundstück 1996 m² Potential: Wohnen, Büro, Praxis

Bezugsbereit ab sofort

4100.-
CHF
Miete /Mt.



Haus mit schönem Garten

Kirchbergstr. 45 5000 Aarau
5.5 Zimmer REFH NWF 113 m²
Grundstück 306 m² ✓ Balkon

Bezugsbereit ab sofort

2950.-
CHF
Miete /Mt.



Erstvermietung Dachwohnung

Im Winkel 326 5054 Moosleerau
4.5 Zimmer NWF 125 m²
Sitzplatz 38 m²

Bezug nach Vereinbarung

2250.-
CHF
Miete /Mt.



Energie sparen? GEAK® Plus macht's möglich!

Ihre Entscheidungshilfe für die Gebäudesanierung: eniwa.ch/geakplus



Eniwa AG · Industriestrasse 25 · CH-5033 Buchs AG
T +41 62 835 00 10 · info@eniwa.ch · www.eniwa.ch

eniwa

Was geschieht mit meiner Immobilie im **Scheidungs-** oder im **Erbfall?**

■ Sowohl Scheidungen als auch Erbfälle sind nicht selten mit Streitigkeiten verbunden. Im Zentrum solcher Streitigkeiten stehen oft die Finanzen, wobei die grösste Vermögensposition meist eine Immobilie ist. Was Sie unternehmen können, um Streitigkeiten vorzubeugen, und wie Sie vorgehen können, wenn sich solche Probleme anbahnen, zeigen wir Ihnen hiermit gerne auf.

Was geschieht mit Ihrer Immobilie, wenn Sie versterben? Wer übernimmt Ihre Liegenschaft, wenn Sie sich trennen oder scheiden lassen? Gerade bei solchen Fragen lohnt es sich, sich frühzeitig Gedanken zu machen und Regelungen zu treffen, um unnötige Konflikte zu vermeiden.

Erbvertrag oder Testament

Der Erbfall und das damit verbundene Schicksal Ihrer Liegenschaft kann in einem Erbvertrag oder in einem Testament geregelt werden. So kann beispielsweise sichergestellt werden, dass das Grundeigentum im Todesfall dem überlebenden Ehegatten zugeteilt oder auf andere Weise erreicht wird, dass der überlebende Ehegatte weiterhin in seinem Zuhause bleiben kann (bspw. Wohnrecht oder Nutzniessung). Ebenso kann in einem Testament oder in einem Erbvertrag angeordnet werden, dass eine Immobilie als Sachvermächtnis an eine bestimmte Person (z.B. Patenkind oder sonstige nahestehende Person) ausgerichtet wird.

Ehevertrag

In einem Ehevertrag können Sie bestimmen, was mit Ihrer Immobilie im Scheidungsfall

geschieht. Für den Scheidungsfall kann in einem Ehevertrag festgehalten werden, wie sich die finanzielle Beteiligung am gemeinsamen Wohneigentum zusammensetzt und wie bei einer Scheidung vorzugehen ist.

Ehe- und Erbvertrag

Mit einem kombinierten Ehe- und Erbvertrag können Sie sowohl den Scheidungs- als auch den Erbfall regeln. Generell vorbehalten bleiben bei erbrechtlichen Verfügungen die Pflichtteilsansprüche und im Scheidungsfall die richterliche Genehmigung.

Aussergerichtliche Einigung

Für den Fall, dass eine Scheidung kurz bevorsteht, kann die Aufteilung von Vermögenswerten auch ausserge-

richtlich erfolgen. Dies bedingt natürlich, dass der Konflikt noch nicht eskaliert ist. So kann beispielsweise der Güterstand der Gütertrennung vereinbart und die Vermögenswerte unter den Ehegatten aufgeteilt werden. Diese Vermögenswerte sind später nicht mehr Gegenstand des gerichtlichen Scheidungsverfahrens.

In Anbetracht der vielen möglichen Konstellationen lohnt es sich, sich frühzeitig über solche Themen Gedanken zu machen und die entsprechenden Regelungen zu treffen. Sie – und Ihre Angehörigen – werden Ihnen im Ernstfall dankbar sein.

Merki & Partner
Zelglistrasse 15, 5000 Aarau
062 834 90 00

lic. iur. Thomas Käser
kaeser@advooarau.ch

MLaw Jael Schmid
schmid@advooarau.ch



STATT PLEITEN, PECH UND PANNEN

Weshalb sich die ideale **Aufbereitung** einer **Immobilie lohnt.**

■ 5 Tipps, wie Sie die Verkaufschancen erhöhen.

01 Finden Sie die richtige Zielgruppe für Ihre Immobilie. Auf welche Personengruppe zielt Ihre Immobilie ab? Liegt sie in einer ruhigen Wohngegend mit Spielplätzen für Familien? Gibt es Ausgehmöglichkeiten für junge Paare? Oder ist Ihre Wohnung barrierefrei und somit für Senioren besonders interessant?

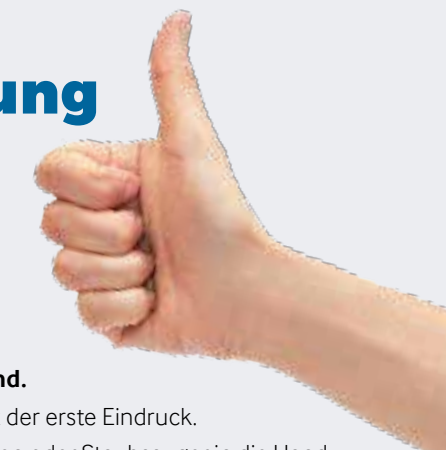
02 Mit kleinen Handgriffen Grosses bewirken. Jede Immobilie kommt irgendwann in die Jahre. Mit einem neuen Wandanstrich, kleinen Schönheitsreparaturen der Böden oder der Aussortierung alter Möbelstücke werten Sie Ihre Immobilie auf und steigern so die Verkaufschancen.

03 Haben Sie wichtige Unterlagen immer zur Hand. Informieren Sie sich frühzeitig, welche Unterlagen für den Immobilienverkauf nötig sind. Das gibt Ihnen eine Übersicht, die Sie für den Verkauf benötigen.

04 Machen Sie die Immobilie einladend.

Wie in vielen Lebenslagen zählt der erste Eindruck. Nehmen Sie für diesen den Besen oder Staubsauger in die Hand und säubern Sie die Räume so, dass sich Interessenten wohl fühlen. Auch persönliche Gegenstände wie Familienfotos oder die Wäsche sollten Sie nicht sichtbar verstauen. Das Objekt sollte ordentlich aufgeräumt und bei guten Lichtverhältnissen gezeigt werden.

05 Setzen Sie Ihre Immobilie in Szene. Verlassen Sie sich nicht auf Ihre Handykamera. Diese macht zwar gute Fotos, für eine professionelle Ausschreibung gelten diese aber als ungeeignet. Sie werden eine wesentlich bessere Präsentation erstellen können, wenn Sie einen professionellen Fotografen beiziehen. Am Ende ist dies sinnvoll investiertes Geld.



BRIVOS HAUSNUMMER

Die Brivio Immobilien GmbH in Muhen feiert 2024 stolz ihr 15-jähriges Jubiläum. In dieser beeindruckenden Zeitspanne haben wir unzählige Erfolge erzielt, Hindernisse überwunden und uns zu einem verlässlichen Namen in der Immobilienbranche entwickelt. Wir sind zutiefst dankbar für die Unterstützung unserer geschätzten Kunden und Partner, die dieses grossartige Kapitel möglich gemacht haben. Wenn wir im Jahr 2024 feiern, blicken wir auch voller Zuversicht und Moti-

vation in die Zukunft. Die kommenden Jahre versprechen aufregende Herausforderungen und Chancen, und wir sind entschlossen, weiterhin innovative Lösungen anzubieten, die die Erwartungen unserer Kunden übertreffen.

Mit einem starken Team und unserer Leidenschaft für Immobilien sind wir zuversichtlich, dass die Brivio Immobilien GmbH auch in Zukunft grossartiges erreichen wird. Vielen Dank, dass Sie ein Teil unserer Reise sind!

IMPRESSUM

Herausgabe: Brivio Immobilien GmbH, Marco Brivio, Suhrgasse 2, 5037 Muhen, T 062 723 03 03, info@brivio-immobilien.ch | **Redaktion:** interpunkt.ag, Metzgergasse 6b, 5034 Suhr, info@interpunkt.ch, T 062 531 32 32 | **Auflage:** 73000 Exemplare, erscheint jährlich.

Der Immobilienverkäufer in Ihrer Region.

**Laufend neue
Objekte unter
brivio-immobilien.ch**



Brivio
Immobilien

«immer be de Lüüt»

Brivio Immobilien GmbH
Suhrgasse 2, 5037 Muhen
Telefon 062 723 03 03
info@brivio-immobilien.ch