

# Verkauf als Mehrfamilienhaus oder Stockwerkeigentum?



## Was macht sich bezahlt und welche Form ist für welche Situation am besten?

Wenn ein Mehrfamilienhaus verkauft werden soll, stellt sich die grosse Frage, ob es sinnvoller ist die Wohnungen einzeln zu verkaufen oder ob es die bessere Variante ist, das gesamte Mehrfamilienhaus zu veräussern.

Je nach Lage, Grundriss und Zustand der Wohnungen kann dies abgeschätzt werden.

### Verkauf als Stockwerkeinheit:

- Höhere Notarkosten und Aufwand
  - Da zuerst das Stockwerkeigentum begründet werden und die Reglemente geschrieben werden müssen.
- Längere Vermarktungsdauer oder das «sitzenbleiben» auf einer Wohnung
  - da nicht alle Wohnungen gleich beliebt sind oder es eventuell sogar einige gibt, die vom Ausbaustandard und Grundriss her nicht auf dem Eigentumsstandard-Niveau sind.
- + Bei Erfolg höherer Verkaufspreis
  - Bei einem Verkauf als Stockwerkeinheit wird jede Wohnung aufgrund der Nettowohnfläche mit dem Realwert berechnet. Dadurch kann ein höherer Verkaufspreis erzielt werden.
  - Es besteht aber auch das Risiko, dass eine Wohnung nicht oder nur für einen tieferen Preis verkauft werden kann.
  - Bereits abgeschlossene Verkäufe von Wohnungen können nicht mehr rückgängig gemacht werden, womit man im «worst case scenario» auf einer Wohnung sitzen bleibt.

### Verkauf als Mehrfamilienhaus:

- + Tieferer Aufwand und Notarkosten
- + Vermarktungsdauer ist kürzer
  - Es muss nur ein Käufer gefunden werden.
- + Kein Risiko
  - Alles wird verkauft, die Gefahr auf einer Wohnung «sitzenzubleiben» besteht nicht.
- Tieferer Verkaufspreis
  - Im Gegensatz zum Stockwerkeigentum wird ein Mehrfamilienhaus mit dem Ertragswert bewertet. Das heisst, der Preis wird abgestützt auf Mietzinseinnahmen und Rendite festgelegt. Hier wird ein tieferer Wert resultieren als bei dem Stockwerkeigentum.

## **Was würden wir als Immobilienprofis empfehlen?**

Es muss genau geprüft werden, ob die Lage der Liegenschaft Erfolg verspricht. Wenn die Grundrisse stimmen und auch die Lage (Bspw. Seesicht) ideal ist sowie die Zeitdauer der Vermarktung nicht von grosser Bedeutung ist, kann ein Verkauf als Stockwerkeinheiten empfohlen werden.

Haben Sie Fragen zu diesem Thema?

**Kontaktieren Sie uns.** Wir freuen uns auf Sie!

### **Zollinger Immobilien**

Postfach

3073 Gümligen

031 954 12 12

[Zollinger Immobilien - Kontakt](#)