

BIERIPLANUNG

2025/26

Die Strategie, mit der du dein Haus in ein Renditeobjekt verwandelst

Echte Schweizer Fallstudie – mit echten Zahlen, Bildern und klarer Schritt-für-Schritt-Anleitung



Weiterklicken, um die ganze Geschichte zu erfahren

Inhalt

Einleitung Die Idee hinter Bieriplanung und warum dein Zuhause mehr sein kann.	03
Die Herausforderung Wenn das Eigenheim nicht mehr zum Leben passt.	03
Lösungsansätze Umbauoptionen: Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus, Anbau, Rückbau, Abparzellierung.	05
Fallstudie Hans & Maria Vom Sanierungstau zum Renditeobjekt – Schritt-für-Schritt-Transformation.	06
Wohnungen im Überblick Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss – vorher/nachher mit Grundrissen.	07
Finanzielle Wirkung Einnahmen, Umbaukosten, Rendite, Cashflow – alle Zahlen im Überblick.	19
Machbarkeitsstudie Kostenloses Angebot zur Potenzialanalyse deines Hauses.	24
Fragen & Antworten Was du über Umbau, Vermietung und Planung wissen solltest.	27
Über Bieriplanung Team, Philosophie und Erfahrungswerte.	28
Kundenstimmen & Kontakt Erfahrungen echter Kunden und direkte Kontaktmöglichkeiten.	30

Ist dein Zuhause bereit für die nächste Lebensphase?

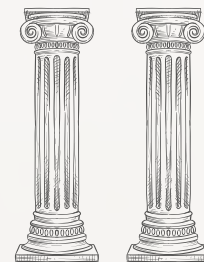
Dein Zuhause war über viele Jahre ein Ort voller Leben. Hier haben die Kinder gespielt, ihr habt gemeinsam gegessen, gefeiert, gestritten, euch versöhnt. Heute ist es stiller geworden. Die Kinder sind längst ausgezogen, ihre Zimmer stehen leer. Du pflegst den Garten allein, das Dach müsste bald saniert werden. Und obwohl dein Haus heute mehr wert ist denn je, trägt es kaum noch zu deiner finanziellen Sicherheit bei.

Gleichzeitig rückt die Pensionierung näher – und mit ihr neue Fragen: Wie soll es weitergehen?



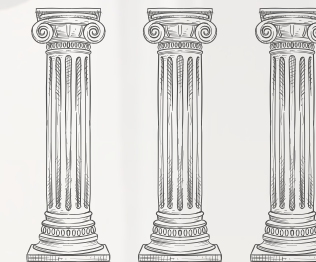
Anpassen

Wie kannst du dein Haus so unterhalten, dass es einfacher, günstiger – und auf deine heutigen Bedürfnisse zugeschnitten ist?



Absichern

Was kannst du tun, wenn dein Einkommen später nicht mehr reicht – du dein Zuhause aber auf keinen Fall verlieren willst?



Vorsorgen

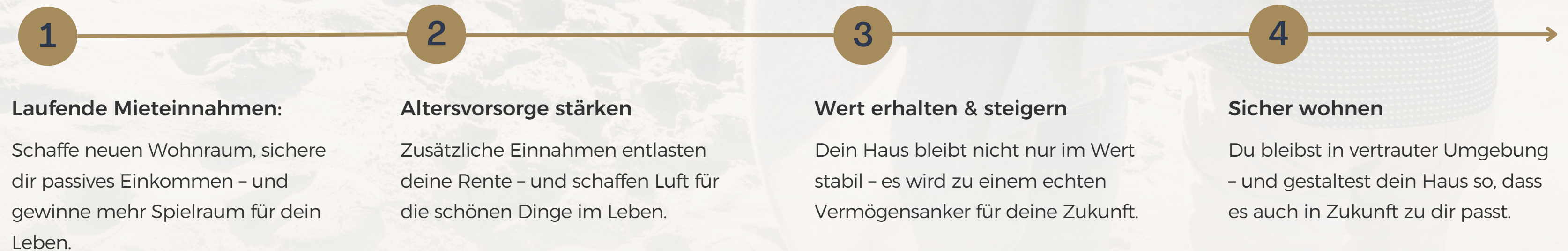
Und was ist, wenn du irgendwann nicht mehr alleine darin wohnen kannst – wenn Treppen zur Hürde werden und Räume leer bleiben?

Dein Haus ist mehr wert, als du denkst.

Hast du schon einmal darüber nachgedacht, dass in deinem Haus vielleicht mehr steckt als nur Erinnerungen? Viele Hausbesitzer merken erst spät, wie viel finanzielle Freiheit in ihren eigenen vier Wänden verborgen liegt. Denn dein Zuhause kann mehr sein – eine stabile Einkommensquelle, die dir Sicherheit gibt.

Und mit dieser Sicherheit entsteht auch mehr Raum: für Reisen, für Zeit mit den Enkeln oder einfach für die Ruhe, die du dir verdient hast.

Klingt unwahrscheinlich? Diese Fallstudie zeigt dir das Gegenteil.



Lies weiter und erfahre, wie du dein Grundstück optimal nutzen kannst.

Deine Möglichkeiten

1 Einliegerwohnung

Kleine, abgetrennte Wohnung im Haus (z. B. im Untergeschoss).

- ✓ Geringer Umbauaufwand
- ✓ Zusatzeinnahmen
- ✓ Ideal für Familie, Gäste oder zur Vermietung

2 Zweifamilienhaus

Zwei vollwertige Wohnungen mit klarer Trennung.

- ✓ Mehr Privatsphäre
- ✓ Gute Vermietbarkeit
- ✓ Wertsteigerung & Flexibilität

3 Mehrfamilienhaus

Drei oder mehr Wohnungen im bestehenden oder erweiterten Gebäude.

- ✓ Maximale Rendite
- ✓ Ideal für Generationenwohnen oder Mietmodelle
- ✓ Deutlicher Wertgewinn

4 Aufstockung / Anbau

Zusätzliche Wohneinheit durch neues Stockwerk oder Anbau.

- ✓ Volle Nutzung der Ausnützungsziffer
- ✓ Neue Mieteinheit schaffen ohne Grundstücksverbrauch
- ✓ Ideal bei Platzmangel im Haus

5 Rückbau & Neubau

Abriss des alten Hauses und Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses.

- ✓ Höchste Renditechance
- ✓ Geeignet für Verkauf oder moderne Selbstnutzung
- ✓ Zukunftssichere Wohnlösung

6 Abparzellierung

Grundstück aufteilen, Neubau auf freier Fläche realisieren.

- ✓ Neue Bauparzelle = Verkaufswert oder Neubaupotenzial
- ✓ Flexible Nutzung: Wohnen oder Investment
- ✓ Perfekt bei grossen Gärten oder Eckgrundstücken

Schau dir an, wie Hans und Maria ihre Lösung gefunden haben.

Fallstudie: Das Zuhause bleibt – doch das Leben verändert sich

Am Nachmittag geht Maria wie jeden Tag die Treppe ins Obergeschoss hoch – langsam, Schritt für Schritt, mit der linken Hand am Geländer.

Im Gästezimmer zieht sie die Vorhänge auf. Die Sonne steht tief. Das Zimmer ist leer. Wie fast alle da oben.

Unten im Garten blüht der Quittenbaum – der, den sie zur Geburt ihrer Tochter gepflanzt haben. Und auf dem Sitzplatz liegen noch immer die alten Steinplatten, leicht schief. „So muss das sein, das gehört dazu“, sagt Hans, wenn er mit der Kaffeetasse in der Hand hinausschaut.

Aber dann, beim Abendessen, sagt Maria leise: „Wir nutzen ja nur noch die Hälfte vom Haus. Aber putzen muss ich alles. Und im Winter ist es oben immer eiskalt.“ Hans nickt.

Sie haben es versucht – weniger zu heizen, nur das Nötigste zu machen. Aber das Haus ist gross – vielleicht zu gross. Und die Vorstellung, eines Tages alles zu räumen, fällt ihnen schwer.

Sie lieben ihr Zuhause. Aber manchmal fragen sie sich, ob es nicht klüger wäre, das Haus an ihr Leben anzupassen – statt umgekehrt.

Ein Haus, das nicht mehr zu deinem Leben passte

1 Vorher

Ein grosses, teils ungenutztes Einfamilienhaus mit hohem Unterhaltsaufwand, hohen Nebenkosten, leeren Zimmern – und vielen kleinen Stolperfallen im Alltag.



2 Während

Aus einer ersten Idee wird ein konkreter Plan. Gemeinsam mit dem Architekten entstand ein Umbaukonzept, das ihr Haus in drei vollwertige Wohnungen verwandelte – Schritt für Schritt, mit klarer Begleitung.



3 Nachher

Ein clever umgebautes Dreifamilienhaus:

- ✓ Eine Hindernissfreie, kompakte Wohnung im Erdgeschoss
- ✓ Eine moderne, separate 3,5 - Zimmer-Wohnung im Obergeschoss
- ✓ Eine moderne, separate 2 -Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss



Vorher

Hans und Maria liebten ihr Haus – aber es wurde teuer, aufwändig und passte nicht mehr zu ihrem Alltag.



Sanierungsstau

Das Dach müsste gemacht werden, die Heizung ist alt, die Fassade braucht Pflege.

Was früher sicher war, wird jetzt zum Unsicherheitsfaktor – mit offenem Preisschild.



Einkommenslücke

Was jeden Monat aufs Konto kam, wird bald kleiner.

AHV und Pensionskasse decken nicht alles – und das Haus kostet Monat für Monat.



Kostenrisiko

Die Ersparnisse reichen – aber nur, wenn nichts dazwischenkommt. Eine Operation, eine Sanierung, ein Pflegefall – und das Polster schmilzt.



Heimatbindung

Verkaufen? Undenkbar.

Dieses Haus war das Leben. Die Kinder sind hier gross geworden. Es soll bleiben.



Veränderungsangst

Staub, Lärm, Papierkram – und wer weiss, was es kostet?

Der Gedanke an einen Umbau oder Umzug löst eher Sorgen als Vorfreude aus.



Unsicherheit

Was ist möglich? Was erlaubt? Was kostet es wirklich – und lohnt es sich überhaupt?

Diese Unsicherheit lähmt – und sorgt dafür, dass nichts passiert.

Schau dir an, wie Hans und Maria ihre Lösung gefunden haben.

Wie aus Unsicherheit ein konkreter Plan wurde

Hans und Maria wussten, dass sich etwas ändern muss - aber wo anfangen? Mit unserer Begleitung wurde aus Unsicherheit ein klarer Plan – Schritt für Schritt zur Lösung.

Möchtest du wissen, wie dieser Prozess im Detail abläuft?

[JETZT ERFOLGSBAUKASTEN ANSEHEN](#)



Erst haben wir über unser Leben gesprochen – nicht über Grundrisse.

Im Workshop ging es nicht um Pläne, sondern um unsere Wünsche. Wie möchten wir wohnen? Was brauchen wir wirklich? Was ist uns wichtig im Alter? Erst danach ging's in die Planung.

Dann haben sie unser Grundstück genau unter die Lupe genommen.

Was ist baulich überhaupt möglich? Wo dürfen wir umbauen, wo anbauen? Wir bekamen einen verständlichen Masterplan – und wussten: Das macht Sinn.

Plötzlich konnten wir unser neues Zuhause sehen.

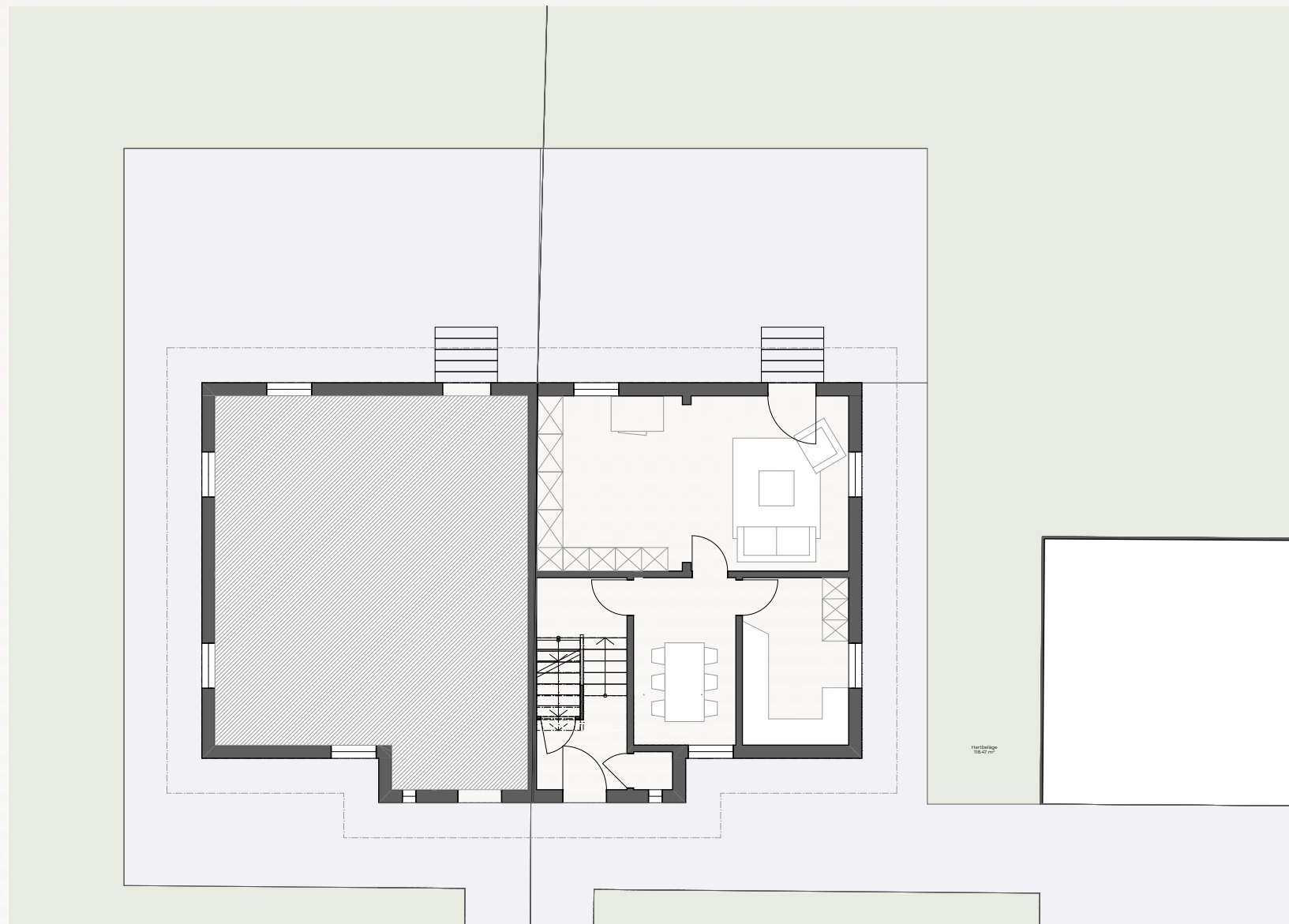
Mit den ersten Entwürfen und 3D-Modellen wurde es real. Wir sahen, wie aus unserem Haus drei durchdachte Wohnungen entstehen – inklusive Budgetrahmen.

Sieh selbst, wie Hans und Maria ihre Lösung gefunden haben.

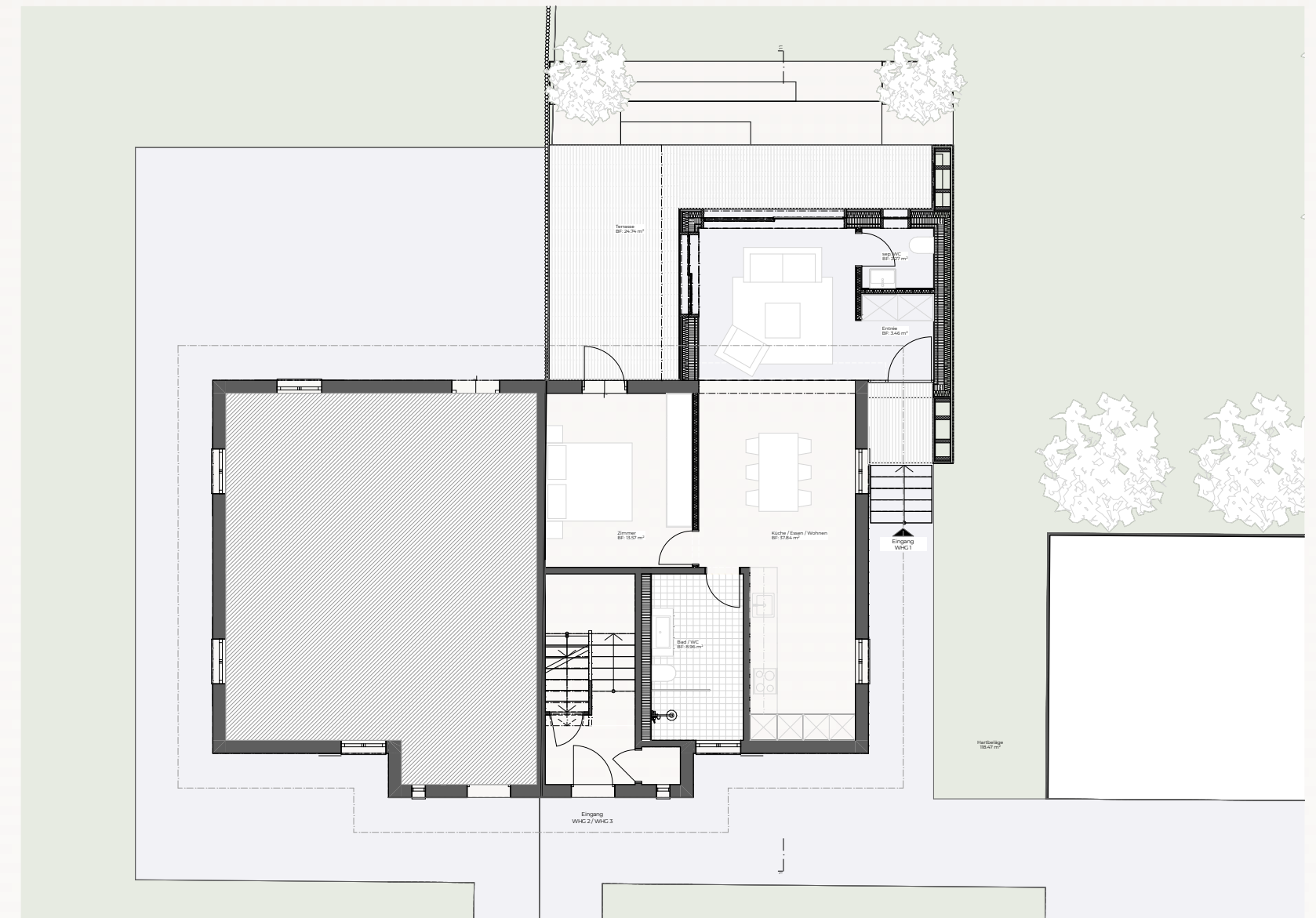
So wurde das Zuhause neu gedacht - Erdgeschoss

Im Erdgeschoss entstand eine grosszügige 3½-Zimmer-Wohnung mit direktem Gartenzugang.

Offene Küche, helles Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer – und ein Bad, das bei Bedarf hindernisfrei angepasst werden kann.



Vorher



Nachher

Auf der nächsten Seite findest du die Transformation in Bildern

Transformation Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss

Wo früher das Wohnzimmer lag, befindet sich heute ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Auch der Eingang wurde separat gestaltet – für maximale Privatsphäre gegenüber den anderen Wohnungen.

Vorher



Nachher



Transformation Schlafzimmer im Erdgeschoss

Wo früher das Wohnzimmer und Büro war, befindet sich heute ein ruhiges Schlafzimmer mit grosser Öffnung und direktem Zugang zum Garten.

Vorher



Nachher



Transformation Bad im Erdgeschoss

Das frühere Esszimmer wurde zum grosszügigen Bad – praktisch und zukunftstauglich.

Vorher



Nachher



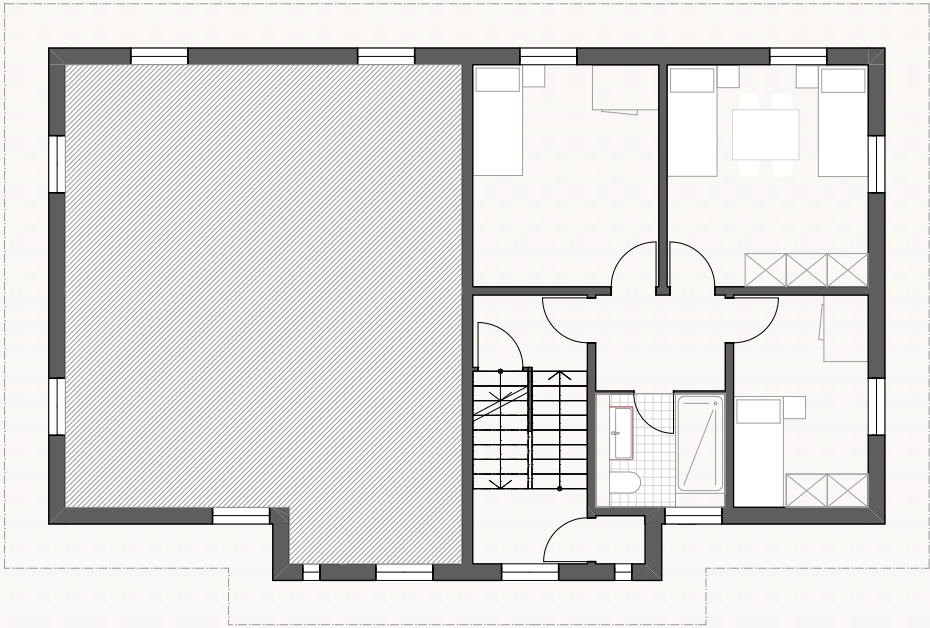
So wurde das Zuhause neu gedacht: 1 - Obergeschoss

Im Obergeschoss entstand eine grosszügige 3½-Zimmer-Wohnung mit eigener Terrasse – ideal für ein Ehepaar mit Anspruch auf Ruhe, Licht und Komfort. Ein durchdachter Grundriss, der die richtigen Mieter anspricht – und den Wert der Immobilie langfristig sichert. Ein besonderes Augenmerk lag bei der gesamten Planung auf der Positionierung der Räume im Haus: Alle Schlafbereiche wurden direkt übereinander angeordnet, ebenso die Wohn- und Aufenthaltsbereiche. Das reduziert Geräusche zwischen den Wohnungen spürbar – und schafft nachhaltigen Wohnkomfort für alle Parteien.

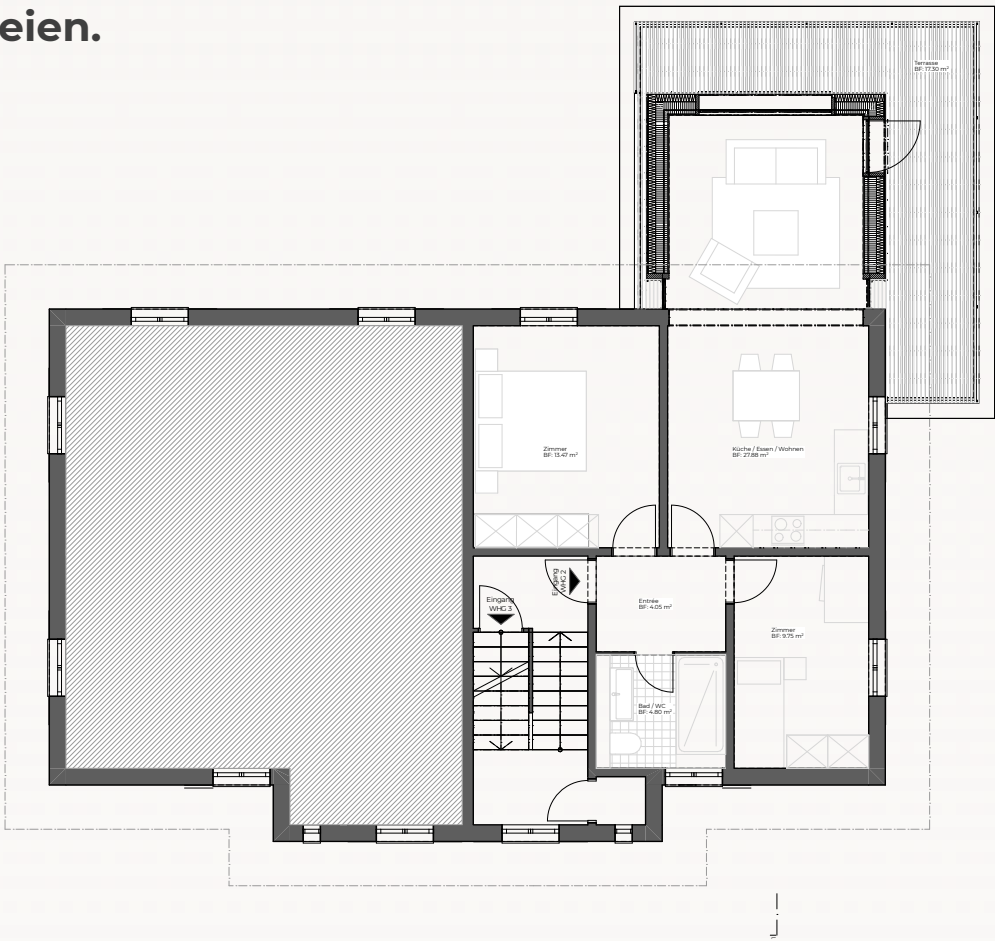
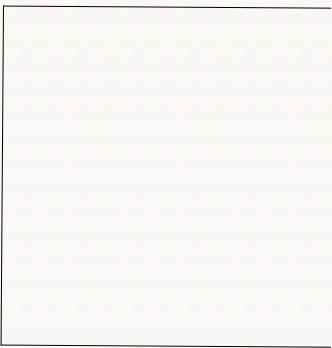


Bruttomiete

CHF
1'590.–/Monat)



Vorher



Nachher

Auf der nächsten Seite findest du die Transformation in Bildern

Wohnraum für finanzielle Sicherheit: Wohnung im 1. OG

Wo früher das Büro im Obergeschoss war, befindet sich heute ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Küche, Essbereich und gemütlichem Wohnbereich.

Vorher



Nachher



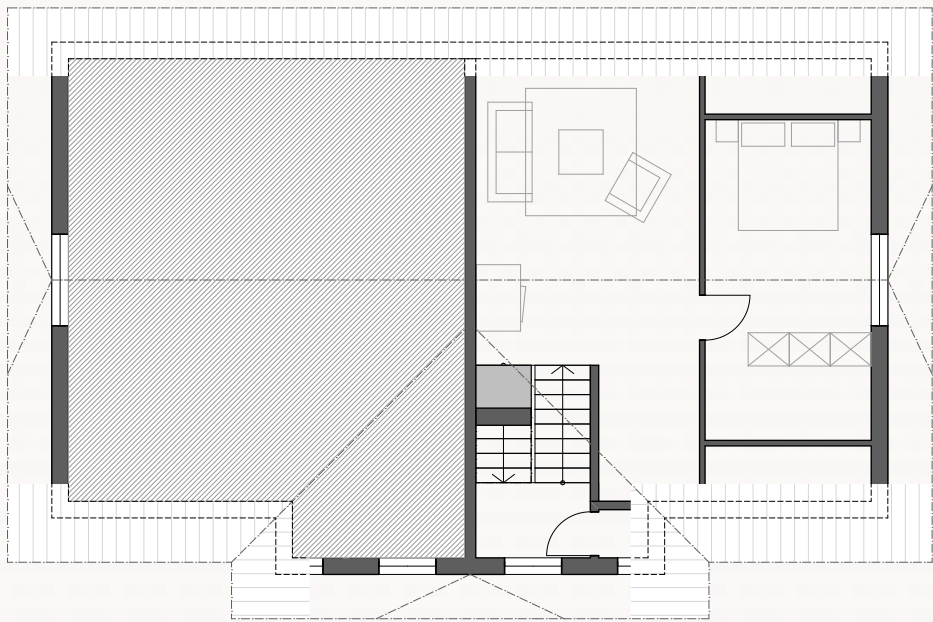
So wurde das Zuhause neu gedacht: Dachgeschoss

Im Dachgeschoss entstand eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung – perfekt für eine ruhige Einzelperson, die Wohnqualität und Rückzug schätzt. Mit viel Tageslicht, einem offenen Wohn-Essbereich und einer klaren Raumstruktur bietet sie modernen Komfort auf kleinem, aber durchdachtem Raum.

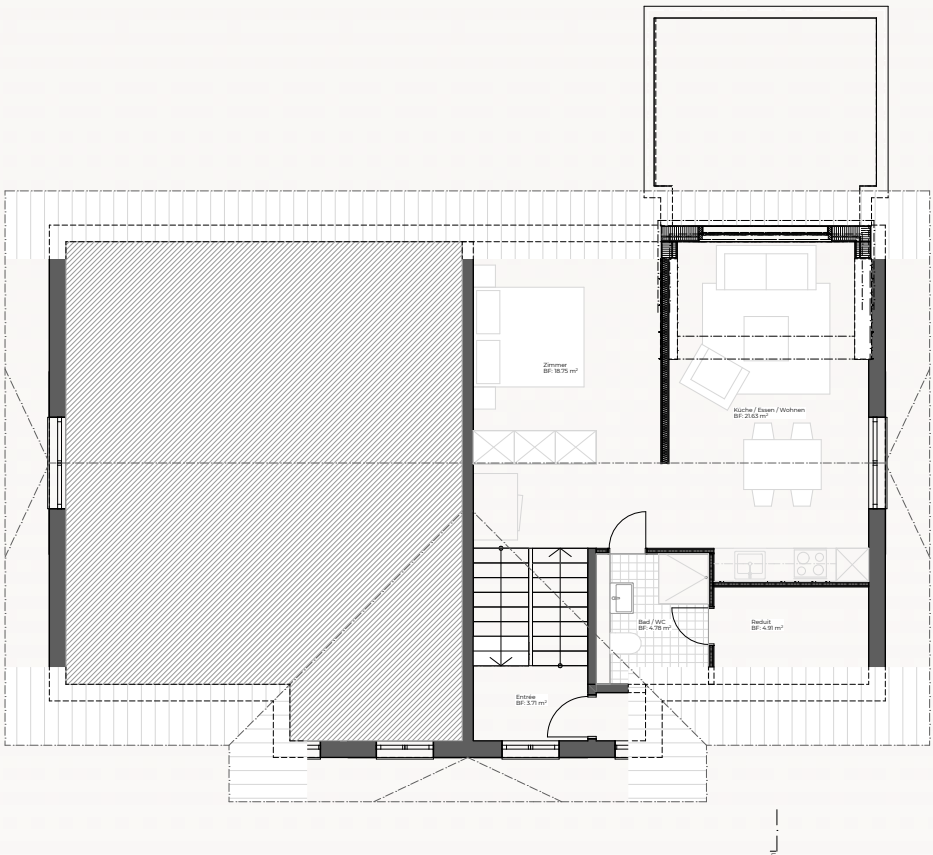
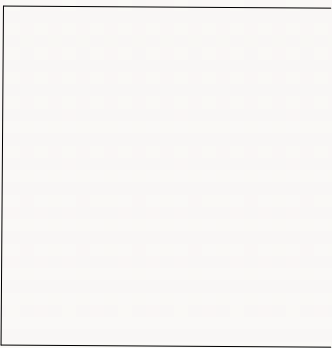


Bruttomiete

CHF
1'190.–/Monat)



Vorher



Nachher



Auf der nächsten Seite findest du die Transformation in Bildern

Wohnraum für finanzielle Sicherheit: Wohnung im DG

Wo früher das Schlafzimmer nur über eine mühsame Treppe erreichbar war, befindet sich heute eine geräumige Dachwohnung – mit wunderschöner Aussicht auf den Solothurner Jura.

Vorher



Nachher



Transformation Aussenraum

Der Umbau macht aus dem verschlossenen Altbau ein modernes, lichtdurchflutetes Zuhause. Klare Linien, grosse Fenster und ein hochwertiger Holzanbau schaffen neue Wohnqualität. Der Garten wurde clever aufgeteilt – mit separaten Bereichen für mehr Privatsphäre und direktem Zugang zur Mietwohnung. So entsteht ein offenes, komfortables und zukunftsfähiges Wohngefühl.

Vorher



Nachher



Mehr Sicherheit, mehr Lebensqualität

Du willst kein Haus, das dich Monat für Monat Geld kostet. Mit dem richtigen Umbau wird aus deinem Einfamilienhaus ein echter Vermögenswert – und du selbst wirst vom Zahler zum Verdiener. Weniger Aufwand, mehr Freiheit, mehr finanzieller Spielraum. Und das Beste daran: Du bleibst in deinem Zuhause wohnen, während andere deine laufenden Kosten übernehmen. Wie das genau funktioniert, zeigen wir dir auf den nächsten Seiten.

Das Beste daran:

Die beiden neuen Mietwohnungen decken Zinsen, Amortisation, Unterhalt und die alte Hypothek – so wohnst du praktisch gratis im eigenen Haus und hast trotzdem jeden Monat mehr als tausend Franken übrig.

1

Einnahmen sichern

Die neuen Wohnungen bringen dir Monat für Monat Mieteinnahmen – ganz ohne Stress. So entsteht ein finanzielles Polster für alles, was dir wichtig ist.

2

Freiraum im Ruhestand

Zusätzliche Einnahmen bedeuten: weniger Druck, mehr Lebensqualität. Du bestimmst, wie du deinen Ruhestand gestaltest – mit mehr Sicherheit und Freiheit.

3

Wert schaffen, nicht nur erhalten

Mit dem Umbau wird dein Haus nicht nur modernisiert – es gewinnt an Wert und bleibt langfristig ein stabiles Fundament deiner Altersvorsorge.

4

Zuhause bleiben – nur besser

Du bleibst, wo du dich wohlfühlst. In vertrauter Umgebung, aber endlich so, wie es zu deinem Leben passt – barrierefrei, praktisch, hell und schön.

Vor dem Anbau - 751 CHF Kosten pro Monat

Aus einem Einfamilienhaus mit Potenzial wurde zum Kostenfaktor.
Statt Einnahmen zu generieren, verursacht das Haus laufende Ausgaben
– monatlich, still und leise.

Die Zahlen:

- Jährliche Ausgaben: CHF 9'012.–
- Monatlich: CHF 751.– ohne Amortisation, ohne Einnahmen, ohne Wertschöpfung. Ohne deine Arbeit im Haushalt eingerechnet.

Das Haus steht grösstenteils leer, verursacht aber trotzdem Zinsen, Unterhalt und steuerlichen Eigenmietwert.

- ✗ Die Fixkosten laufen – auch wenn das Haus nicht mehr zu dir passt.
- ✗ Du bezahlst für Platz, den du kaum brauchst – statt daraus Einnahmen zu machen.
- ✗ Dein Vermögen steckt im Haus – aber es bringt dir keinen Ertrag.

Position	CHF	Erläuterung
Landwert	250'000	Preis für das Grundstück gemäss Bewertung oder Kaufpreis.
Gebäudewert	200'000	Wert des bestehenden Hauses ohne Anbau.
Anlagekosten Verkehrswert	450'000	Totalwert der Immobilie ohne Umbau.
Finanzierung		
1.Hypothek = 47.22%	212'490	Betrag, der mit fixer Hypothek finanziert wird.
2.Hypothek Festhypothek = 0%	0	Nicht verwendet, da keine zweite Hypothek nötig war.
Total Hypothek = 47.22%	212'490	Gesamte Hypothekarsumme für das Objekt.
eingebrachte Eigenmittel	237'510	Eigener Kapitalanteil, aus Ersparnissen oder anderem Vermögen.
Zinsen / Kosten	(pro Jahr)	
Effektiv = 1.7%	3'612	Tatsächlicher Zinsaufwand pro Jahr.
Kalkulatorisch = 5.0%	10'624	Modellwert für Banken zur Tragbarkeitsrechnung.
Nebenkosten = 1.2% vom Verkehrswert	5'400	Pauschale für Unterhalt, Gebühren, Versicherungen usw.
Amortisation		
Amortisation der 2. Hypothek innerhalb von 15J.	0	Keine Amortisation, da keine 2. Hypothek besteht.
Gesamte Kosten Gebäude vor dem Anbau		
Zinsen effektiv	3612	Jährlicher Zinsaufwand auf bestehender Hypothek.
Nebenkosten	5'400	Summe aller Betriebskosten (ohne Hypozinsen).
Amortisation	0	Nicht erforderlich ohne 2. Hypothek.
Mieteinnahmen	0	Keine Einnahmen bei Eigennutzung vor dem Umbau.
Total Kosten	9012	Summe aller jährlichen Ausgaben vor dem Anbau.

Die Baukosten im Überblick

Du willst wissen, wo dein Geld landet? Hier siehst du es aufgeschlüsselt.

Gesamtkosten (inkl. MwSt.): CHF 495'600.-
Kosten pro Quadratmeter: CHF 1'998.- /m² GF

- Die grössten Kostenblöcke:
- Ausbau & Oberflächen: CHF 96'000.-
 - Haustechnik (HLK + Sanitär): CHF 105'000.-
 - Honorare & Planung: CHF 66'000.-
 - Reserve: CHF 40'000.-

Diese Zahlen helfen dir nicht nur bei der Planung – sie zeigen dir auch, wie wichtig es ist, klug zu investieren statt nur oberflächlich zu sanieren.

- 

Eine saubere Kostenschätzung zeigt dir früh, was du dir wirklich leisten kannst.
- 

Du erkennst, wo du Rendite erzielen kannst – und wo Kostenfallen lauern.
- 

Du siehst, wo du mit klugen Entscheiden bereits in der Planung sparen kannst.

Kostenschätzung					
Gliederung nach BKP 1	exkl. MwSt.	inkl. MwSt.	Anteile		Kennwerte
Vorbereitungsarbeiten 2	9'621.-	10'400.-		2.1%	42.- CHF/m² GF
Gebäude	388'714.-	420'200.	100.0%	84.8%	1'694.- CHF/m² GF
20Aushub	0.-	- 0.-	0.0%		0.- CHF/m² GF
21Rohbau 1	70'305.-	76'000.-	18.1%		306.- CHF/m² GF
Konstruktion Gebäude		56'000.-			
Äussere Wandbekleidung		20'000.-			
22Rohbau 2	47'179.-	51'000.-	12.1%		206.- CHF/m² GF
Einbauten zu Aussenwände		17'000.-			
Bedachung Gebäude		34'000.-			
23 Elektroanlage	23'404.-	25'300.-	6.0%		102.- CHF/m² GF
Starkstrom		21'000.-			
Schwachstrom		4'300.-			
24Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	52'729.-	57'000.-	13.6%		230.- CHF/m² GF
Wärmeerzeugung		45'000.-			
Wärmeverteilung		12'000.-			
25 Sanitäranlagen	45'236.-	48'900.-	11.6%		197.- CHF/m² GF
Sanitärapparate		10'000.-			
Sanitärleitungen		12'900.-			
Einbauküche		26'000.-			
27Ausbau 1, 28 Ausbau 2	88'807.-	96'000.-	22.8%		387.- CHF/m² GF
Einbauten		66'000.-			
Oberflächen		30'000.-			
29 Honorare	61'055.-	66'000.-	15.7%		266.- CHF/m² GF
4 Umgebung	7'401.-	8'000.-		1.6%	63.- CHF/m² BUF
5 Baunebenkosten	15'726.-	17'000.-		3.4%	69.- CHF/m² GF
6 Reserve	37'003.-	40'000.-		8.1%	161.- CHF/m² GF
Reserve		20'000.-			
Reserve		20'000.-			
Erstellungskosten CHF	458'464.-	495'600.	100.0%		1'998.- CHF/m² GF

-

Kostenkennwerte BKP 2 inkl. MwSt.		
CHF / m² GF SIA 416	CHF / m³ GV SIA	Bezugsgrösse: 248 m²
416	605.-	Bezugsgrösse: 694 m³

Nach dem Anbau - 796 CHF Cashflow pro Monat

Aus einem Einfamilienhaus wurde ein Renditeobjekt. Statt Kosten zu verursachen, generiert das Haus jetzt Cashflow – Monat für Monat. Und du lebst Mietfrei in deinem Zuhause

Die Zahlen:

- Jährliche Nettoeinnahmen: CHF9'552.–
- Monatlich: CHF796.– nach Abzug aller Kosten, vor Steuern.
- Und das Beste? Du wohnst kostenlos in deinem eigenen Haus.

Ein Teil der Ausgaben ist Amortisation – kein Verlust, sondern Vermögensaufbau. Das Geld bleibt im Haus. Die echte Rendite liegt also noch höher. Mehr dazu auf der nächsten Seite.

- ✓

In wenigen Monaten ist dein Anbau bereit – und beginnt sofort, Geld zu bringen.
- ✓

Du reduzierst deinen Aufwand – und erhöhst deine finanzielle Sicherheit.
- ✓

Mieter übernehmen Zins, Unterhalt und Amortisation. Du bleibst Eigentümer – und frei.

Position	CHF	Erläuterung
Landwert	250'000	Preis für das Grundstück gemäss Bewertung oder Kaufpreis.
Gebäudewert	696'100	Inkl. Anbau- und Ausbaukosten (CHF 495'600).
Anlagekosten Verkehrswert	946'100	Totalwert der Immobilie nach dem Umbau.
Finanzierung		
1. Hypothek = 66.67 %	630'764	Betrag, der mit fixer Hypothek finanziert wird.
2. Hypothek = 13.33 %	77'235	Nicht verwendet, da keine zweite Hypothek nötig war.
Total Hypothek = 80.00 %	708'000	Gesamte Hypothekarsumme für das Objekt.
eingebrachte Eigenmittel	238'100	Eigenmittelanteil aus Ersparnissen oder anderem Vermögen.
Zinsen / Kosten	(pro Jahr)	
Effektivzins = 1.7 %	12'036	Tatsächlicher Zinsaufwand auf CHF 708'000.
Kalkulatorisch = 5.0%	35'400	Modellwert für Banken zur Tragbarkeitsrechnung.
Nebenkosten = 0.7% vom Verkehrswert	6'622	Pauschale für Unterhalt, Gebühren, Versicherungen usw.
Amortisation		
Amortisation der 2. Hypothek innerhalb von 15 Jahren	5'149	Tilgung der 2. Hypothek gemäss Bankvorgaben.
Gesamte Kosten/Einnahmen Gebäude nach dem Anbau	(pro Jahr)	
Zinsen effektiv	-12'036	Jährlicher Zinsaufwand auf bestehender Hypothek.
Nebenkosten	-6'622	Summe aller Betriebskosten (ohne Hypozinsen).
Amortisation	-5'149	Nicht erforderlich ohne 2. Hypothek.
Mieteinnahmen CHF 1'590.00 x 12 für eine neue 3.5Zi Whg	19'080	Beliebte Wohnungsgrösse – einfach und nachhaltig vermietbar.
Mieteinnahmen CHF 1'190.00 x 12 für eine Dachwohnung	14'280	Kompakter Wohnraum mit Charme – geringes Leerstandsrisiko.
Falls Vermietet: Mieteinnahmen CHF 1700 x 12 EG Wohnung	20'400	Optional vermietbar oder als Eigenwohnung mit Garten.
Total Einnahmen	29'952	Einnahmenüberschuss nach Abzug aller Kosten. (vor Steuern).

Rendite auf dein Eigenkapital – 6.6% pro Jahr

Mit dem Umbau wird aus deinem Einfamilienhaus nicht nur ein Einkommen, sondern ein echtes Renditeobjekt.

Die Zahlen:

- Cashflow nach Umbau (netto): CHF9'552.–
- Plus Amortisation: CHF5'149.– (Sie fließt direkt in dein Vermögen)
- Rendite auf Eigenkapital: 6.6% pro Jahr

Die Mieteinnahmen decken nicht nur die laufenden Kosten, sondern erwirtschaften zusätzlich einen soliden Überschuss. Und die Amortisation? Die fließt direkt in dein Eigentum.

- ✓ **Dein Geld arbeitet für dich, nicht umgekehrt.**
- ✓ **Die Rendite entsteht nicht nur durch Miete, sondern auch durch Rückzahlung deiner Schulden.**
- ✓ **Du steigerst deinen Vermögensaufbau – mit einem Konzept, das inflationsgeschützt ist und dir langfristige Sicherheit bietet.**

Warum es sich lohnt, über neue Möglichkeiten nachzudenken

Vielleicht hast du dir diese Fragen auch schon gestellt: Passt unser Zuhause noch zu unserem Alltag? Wie lassen sich künftige Investitionen sinnvoll planen? Und was, wenn es Möglichkeiten gäbe, das Haus besser zu nutzen – ganz ohne den Charakter des Eigenheims zu verlieren?

Denn oft bleibt verborgenes Potenzial einfach ungenutzt:

- ✘ **Mögliche Mieteinnahmen bleiben aus. Über die Jahre summiert sich das zu einem beträchtlichen Betrag.**
- ✘ **Sanierungen von Dach, Heizung oder Bad werden irgendwann nötig – ohne klare Planung sind die Kosten schwer abzuschätzen.**
- ✘ **Steigende Lebenshaltungskosten fordern ihre Aufmerksamkeit – besonders, wenn das Einkommen nach der Pensionierung kleiner wird.**
- ✘ **Und manchmal fragt man sich: Sollte ich früher oder später doch etwas verändern?**

Unsere Erfahrung zeigt: Wer rechtzeitig prüft, was das eigene Haus leisten kann, schafft sich neue Möglichkeiten – ganz ohne Druck und in einem Tempo, das zu dir passt.

Auf der nächsten Seite findest du mehr zur Potenzialanalyse

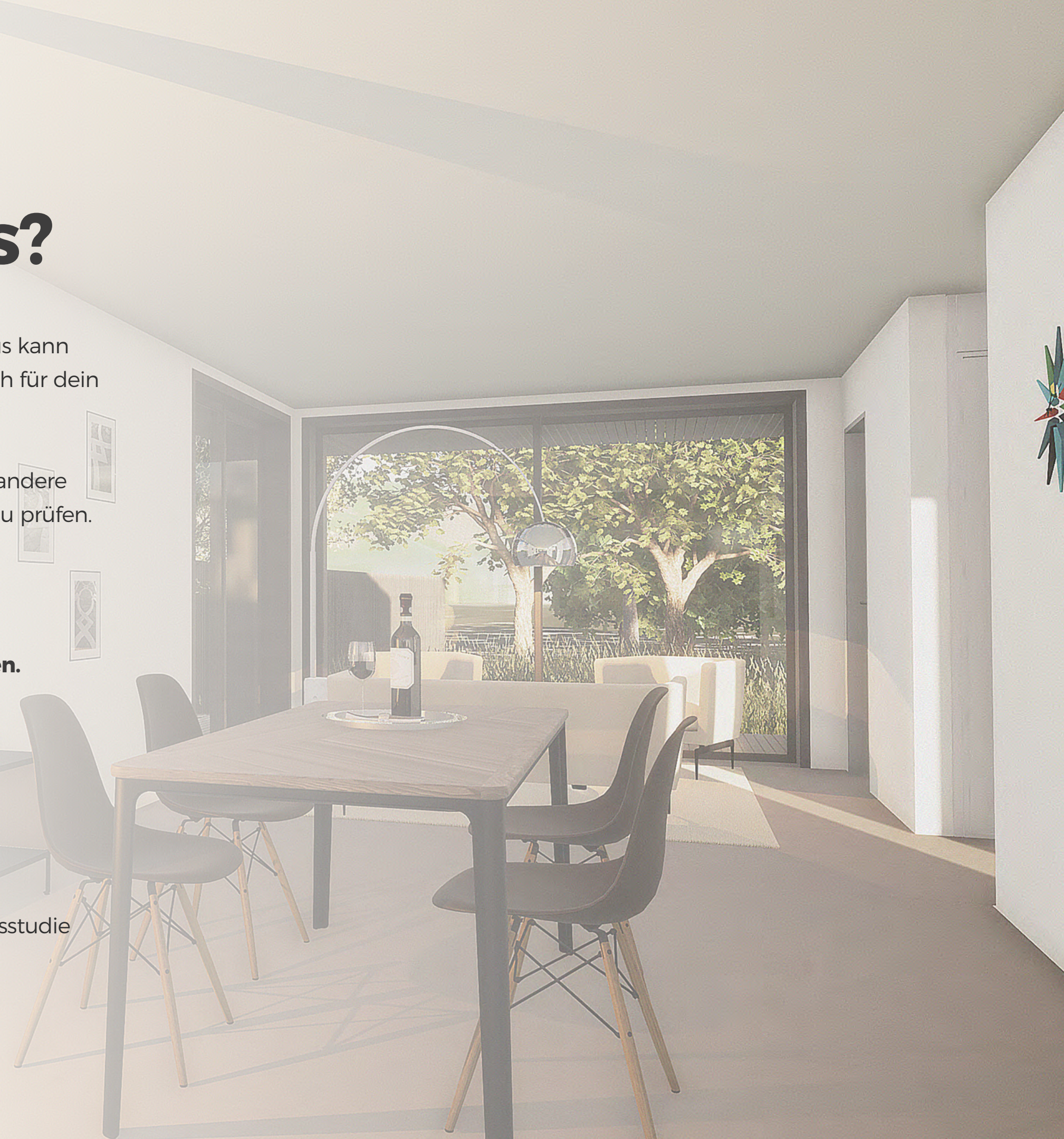
Kennst du das volle Potenzial deines Hauses?

Die Fallstudie zeigt, was möglich sein kann – auch ein bestehendes Einfamilienhaus kann unter den richtigen Voraussetzungen völlig neu gedacht werden. Aber gilt das auch für dein Grundstück?

Nicht jedes Projekt lässt sich übertragen. Manche Gegebenheiten schränken ein – andere eröffnen überraschende Chancen. Entscheidend ist, das frühzeitig und realistisch zu prüfen. Deshalb starten wir mit einer kostenlosen Potenzialanalyse – rechtlich, baulich und wirtschaftlich. Damit du weißt, was wirklich geht – bevor du Geld investierst.

- ✓ **Wir prüfen die gesetzlichen Vorgaben, die auf deinem Grundstück gelten.**
- ✓ **Wir analysieren die Gebäudestruktur und zeigen dir das tatsächliche Potenzial deines Grundstücks.**
- ✓ **Du erhältst eine klare Zahl, wie viel Fläche auf deinem Grundstück realistisch bebaubar ist – und ob sich eine Weiterverfolgung lohnt.**

Neugierig? Auf der nächsten Seite erfährst du, wie du eine kostenlose Machbarkeitsstudie bekommst.



In 3 einfachen Schritten zur Potenzialanalyse

Wir vergeben jeden Monat 3 kostenlose Potenzialanalysen im Wert von 750CHF – damit du kein Geld investieren musst, bevor du weisst, was auf deinem Grundstück wirklich machbar ist.

So funktioniert's:

1 Anfragen

Melde dich ganz einfach per E-Mail oder Telefon. Oder buche direkt online einen Termin – mit nur wenigen Klicks wählst du deinen Wunschtermin aus.

2 Erstgespräch

In einem kurzen Telefonat (ca. 20 Minuten) besprechen wir gemeinsam, wie du dein Haus aktuell nutzt – und ob Potenzial für einen Umbau oder eine Erweiterung besteht. Dabei erfährst du auch, welche Unterlagen wir von dir benötigen, um die Analyse gezielt und erfolgreich umzusetzen.

3 Potenzialanalyse

Wenn dein Projekt geeignet ist, erhältst du eine vollständig kostenlose Potenzialanalyse – inklusive Skizzen deines Grundstücks, sowie Vorschläge und einer realistischen Einschätzung der bebaubaren Fläche.

Du hast eine Frage oder möchtest dich beraten lassen?

Dann melde dich gerne direkt bei uns – per Telefon, WhatsApp oder E-Mail: +41 78 696 31 06 | lukas.bieri@bieriplanung.ch

JETZT TERMIN VEREINBAREN
kostenlos & unverbindlich



Fragen und Antworten

JETZT TERMIN VEREINBAREN
kostenlos & unverbindlich



Mein Haus ist sehr alt oder speziell. Geht das überhaupt?"

Gerade ältere Häuser bieten oft Chancen für Umnutzung. Unsere Experten prüfen Bausubstanz und Möglichkeiten genau. Wenn es wirklich nicht sinnvoll ist, sagen wir das ehrlich. Aber oft lassen sich selbst in älteren Objekten erstaunliche Lösungen finden.

Lohnt sich das finanziell überhaupt?

Die Potenzialanalyse bringt Klarheit: Wir prüfen alle relevanten Gesetze, Strukturen und Rahmenbedingungen und zeigen dir schwarz auf weiss, was mit deinem Grundstück wirklich möglich ist. Auf dieser Basis entscheiden wir gemeinsam, ob sich eine vertiefte Planung lohnt. Ohne dieses Fundament würden wir keinen Umbau empfehlen.

Müsste ich für den Umbau ausziehen?

In vielen Fällen kannst du während des Umbaus im Haus bleiben – vielleicht mit kleinen Einschränkungen. Falls doch ein vorübergehender Auszug nötig sein sollte, unterstützen wir dich bei der Organisation.

Wie sieht die Potenzialanalyse genau aus?

In unserer Potenzialanalyse erhältst du eine fundierte Einschätzung zu deinem Grundstück. Wir prüfen die relevanten gesetzlichen Vorgaben, analysieren die bestehende Grundstücksfläche und ermitteln, welches Entwicklungspotenzial tatsächlich besteht. Dabei zeigen wir dir nicht nur, was machbar ist – sondern auch, welche Risiken und Einschränkungen zu beachten sind. Über den folgenden Link kannst du dir ein Beispiel der Analyse ansehen, damit du genau weisst, womit du rechnen kannst.: So könnte deine Analyse aussehen: [Hier klicken](#)

BIERIPLANUNG

Über Bieriplanung

Ich habe es mir zur Aufgabe gemacht, Einfamilienhäuser in zukunftsfähige Mehrfamilienhäuser zu verwandeln – weil ich überzeugt bin, dass in vielen bestehenden Häusern ungenutztes Potenzial steckt. Mein Ziel: dir eine Lösung zu bieten, die sich langfristig auszahlt – finanziell, praktisch und emotional.

Mit über 15 Jahren Erfahrung auf dem Bau und zusätzlicher Planungserfahrung seit 2019 kenne ich die Herausforderungen, die bei Umbauten entstehen können – von baulichen Details, durchdachten Raumkonzepten und wirtschaftlicher Rendite bis hin zu rechtlichen Rahmenbedingungen. Genau deshalb habe ich mich auf diesen Bereich spezialisiert: Damit du von fundierter, praxiserprobter Expertise profitierst – und dein Haus zur besten Investition deines Lebens wird.

Ich freue mich, wenn ich dich und dein Projekt begleiten darf.

Mit herzlichen Grüßen

Lukas Bieri



**Gründer und Geschäftsführer
Bieriplanung GmbH**



Dein Haus. Deine Zukunft. Dein nächster Schritt.

Sichere dir jetzt deine kostenlose Potenzialanalyse – und entdecke, welche finanzielle Chance wirklich in deinem Zuhause steckt.

Nur für kurze Zeit: Wir vergeben jeden Monat 3 Potenzialanalysen im Wert von 750 CHF – jetzt gratis & unverbindlich.

Fragen? Schreib uns: lukas.bieri@bieriplanung.ch oder ruf uns an: +41 78 696 31 06
Wir melden uns innerhalb von 48 Stunden persönlich bei dir.

JETZT TERMIN VEREINBAREN
kostenlos & unverbindlich





Kundenstimmen

Mit Bieriplanung haben wir unseren Garten samt Pool geplant und umgesetzt. Alles lief reibungslos, termingerecht und professionell – wir fühlten uns rundum bestens betreut.



Paula Eichler

Dank Lukas Bieri lief die Umbauarbeiten schnell, effizient und professionell. Er übernahm alles – das sparte Zeit und Kosten. Innovative Ideen inklusive. Absolute Empfehlung!



Felix Miescher

Offizier der Panzertruppen

Bieriplanung überzeugte mit starker Studie: kluge Grundrisse, realistische Kosten & transparente Wirtschaftlichkeit. Mehr als nur schöne Renderings.



Daniel Roth

kenzelmann roth & partner lyss ag

Unser Büro wurde mit Bieriplanung perfekt neu gestaltet. Der Workshop brachte tolle Ideen, die Umsetzung war top – jetzt haben wir eine Theeküche und echten Raum fürs Team.



Chris Schneider

Alarm und Video Schweiz ag

Ich wohne nun barrierefrei in einer 3-Zimmer-Wohnung. Dank Bieriplanung wurde mein Haus clever umgebaut und bringt Mieteinnahmen, die meine Kosten decken. Die beste Entscheidung.



Markus Bieri

Ehm. Gitarrenlehrer

Innert 2 Wochen lieferte Bieriplanung eine fundierte Machbarkeitsstudie inkl. Konzept, Visualisierungen & ROI-Berechnung. Effizient, präzise & partnerschaftlich!



Oliver O'Grady

Immobilien Treuhänder

BIERIPLANUNG

Phone: +41 78 696 31 06 | Info@bieriplanung.ch | www.bieriplanung.ch

**Entdecke auf unserem YouTube-Kanal Insider-Tipps, DIY-Ideen
und Expertenwissen – einfach erklärt. Klicke auf den Button und
abonniere unseren YouTube-Kanal, damit du nichts verpasst!**

ZUM YOUTUBE KANAL
hier klicken



BIERIPLANUNG

Phone: +41 78 696 31 06 | Info@bieriplanung.ch | www.bieriplanung.ch