



SMK FACHSEMINAR 2026

ERST DIE BILDER. DANN DIE WERKZEUGE.

Teil 1: Real Estate Media von der Digitalkamera bis zum AI-Video

Teil 2: Wie wir Claude im Alltag einsetzen

MICHAEL RACLE · VISUALISTA · 17. SEPTEMBER 2026



AUFLÖSUNG

DAS WAR NATÜRLICH NICHT ICH.

Das war mein Avatar: erstellt mit der HeyGen-App aus 15 Sekunden Video und einem Skript, ohne Kamera und ohne Studio. Ein Anwendungsfall für Schulungen, Präsentationen und Begrüssungen, in jeder Sprache.



DER AVATAR · AUS 15 SEKUNDEN VIDEO

ZUR PERSON

MICHAEL RACLE

Verheiratet, 2 Kinder

Kein Fotografie-Background:
12+ Jahre bei Grossbanken

Seit 10 Jahren selbstständig unterwegs

Leidenschaftlicher Läufer



WAS AI BEI UNS VERÄNDERT HAT. UND WOZU WIR ES NUTZEN.

Kein weiterer Theorie-Vortrag, sondern unser Alltag.



GEGRÜNDET 2020

12

Fotografen

5

im Backoffice

16

?

1'200+

Shootings pro Jahr

Dazu ein festes Team von Bildeditoren · Tätigkeitsgebiet: ganze Schweiz

WIR SIND KEINE IMMOBILIENFOTOGRAFIE-FIRMA.

**Wir sind dein Partner für alles,
was die visuelle Vermarktung angeht.**

TEMPO UND UMFANG

UNSER VERSPRECHEN

-
- 01 Bilder am nächsten Arbeitstag
 - 02 Anpassungen meist innert Stunden
 - 03 Kurzfristige Termine dank vieler (fest angestellten) Fotografen
 - 04 Keine fixe Anzahl Bilder: so viele wie nötig, meist mehr
-

NICHT WEIL ER SCHLECHT IST. WEIL ER ALLEIN IST.

Wenn du deinen Fotografen hast und zufrieden bist: perfekt!

Ein Backup lohnt sich trotzdem. Für Ferien, Krankheit, Eiliges,
und für alles, was er oder sie nicht anbietet.

Wir helfen gerne!

**ES FREUT UNS, DASS IMMER MEHR VON
EUCH MIT UNS ZUSAMMENARBEITEN.**



EINKAUF, NICHT NUR VERKAUF

PROFESSIONELLE MEDIEN GEWINNEN MANDATE

Marktkennntnis: für 95 Prozent der Eigentümer wichtig

Der Eindruck im Erstgespräch: 94 Prozent

Ein grosses Netzwerk, das viele Interessenten erreicht: 76 Prozent

Aussagekräftige Fotos: 96 Prozent, 360-Grad-Bilder: 65 Prozent

Bei welchem Makler verkauft der Eigentümer? Bei dem mit ein paar Fotos,
oder bei dem mit Social-Media-Video, virtuellem Rundgang und professionellen Bildern?

1

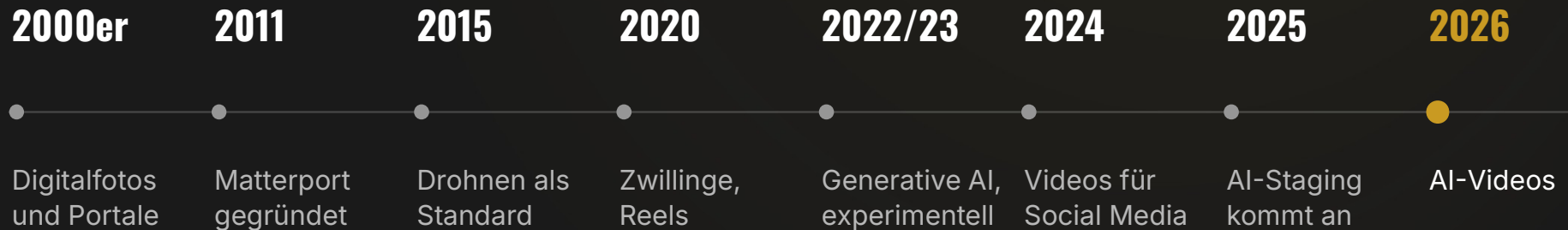
TEIL 1 · BLOCK 1

25 JAHRE REAL ESTATE MEDIA

Acht Wellen bis heute

BLOCK 1

25 JAHRE REAL ESTATE MEDIA



Quellen: eigene Auftragsdaten Visualista · Branchenberichte, im Faktenblatt



2000ER

DIGITALFOTOGRAFIE UND PORTALE

Digitalfotos und Online-Portale ersetzen das Zeitungsinserat, «virtuelle Touren» sind Foto-Slideshows.

In der Schweiz: ImmoScout24 ab 1997, Homegate ab 2001.



2011

MATTERPORT WIRD GEGRÜNDET

Neu war nicht die begehbare Tour, sondern der vermessbare Zwilling der ganzen Wohnung.
Erste Kamera im Handel: 2014.



AB 2015

DROHNEN WERDEN STANDARD

Abgelöst wurde nicht das Flugzeug, sondern das 7-Meter-Hochstativ, die Hebebühne und die Leiter. Drohnenbilder gehören je länger je mehr zum Standard.



2020

DER DIGITALE ZWILLING

Corona macht den digitalen Zwilling zur Branchenerwartung, parallel startet die Kurzvideo-Ära.



2022/23

GENERATIVE AI, NOCH EXPERIMENTELL

Bilder und Texte per Prompt. AI-Staging existiert, ist aber unzuverlässig und im Kundeneinsatz kaum brauchbar.



2024

VIDEO WIRD SOCIAL MEDIA

Immobilienvideos wandern in Reels und TikTok: kürzer, hochformatig, für den Feed gedacht.



2025

AI-STAGING KOMMT AN

Aus dem Experiment wird Produktion: verlässlich, schnell, im Kundenalltag angekommen.



2026

AI-VIDEOS

Aus Fotos werden Videos, Avatare sprechen unendlich viele Sprachen.
Die Kosten fallen drastisch. Die nächste Welle läuft gerade.

WAS WIR HEUTE SCHON MACHEN

KAMERA UND AI IM SELBEN FILM



WAS ALS NÄCHSTES KOMMT

DIE PERSON KOMMT INS BILD

Drei Clips, erstellt im Mai 2026: 5 Fotos von mir, unsere fertigen Fotos, Videoclips daraus.
Keine Kamera, kein Dreh, kein Model.



MITMACHEN

ECHT ODER AI?

echt-oder-ai.vercel.app

AUFLÖSUNG

WER HATTE ALLE ACHT KORREKT?

2

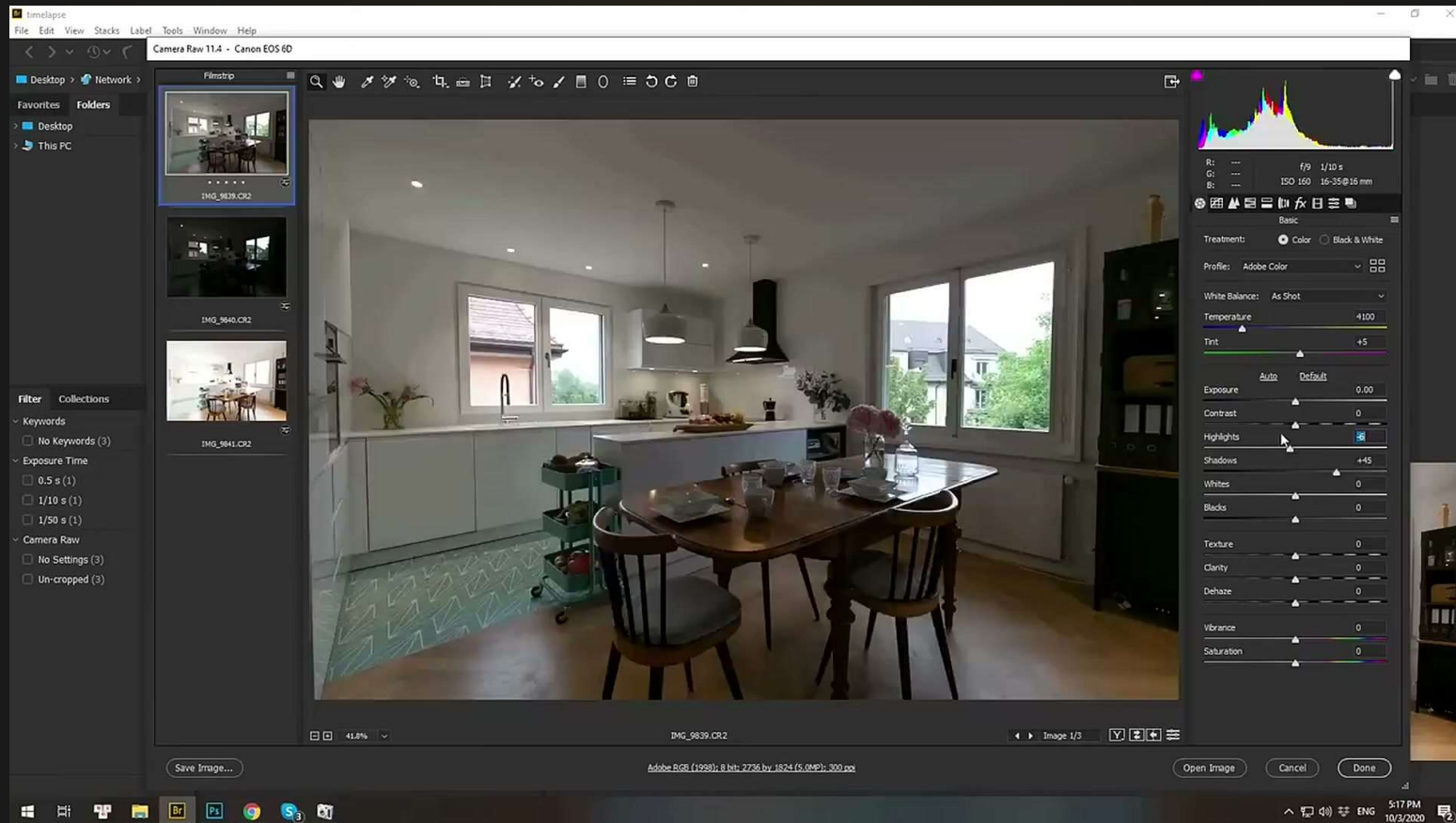
TEIL 1 · BLOCK 2

VIER AI-REVOLUTIONEN BEI VISUALISTA

und die ehrliche Rechnung

VIDEO

BILDBEARBEITUNG, WIE SIE FRÜHER WAR



Photoshop, 7 Minuten für 1 Foto. Ebene für Ebene, Bild für Bild, ohne AI.

AI SCHUFTET, MENSCHEN ÜBERPRÜFEN.

FRÜHER

PHOTOSHOP, BILD FÜR BILD

Jedes Bild einzeln von Hand.

Bearbeitungszeit je Bild: 5-10 Minuten

HEUTE

45 MINUTEN MIT UNSERER AI

Danach manuelles Finish gemäss einheitlichem Standard und zusätzliche Qualitätskontrolle.

WARUM WIR NICHT ÜBERALL GÜNSTIGER GEWORDEN SIND

Mehr Bilder pro Shooting
als früher

Retuschen, die früher extra
kosteten, sind heute
inklusive

Gesparte Zeit wird in die
Entwicklung von AI-Tools
investiert.

Alle anderen Kosten steigen
trotzdem

REVOLUTION 2 · VIRTUELLES RÄUMEN

RÄUMEN PER AI



Ein Klick, und der Raum ist leer. Früher eine bis zwei Stunden Handarbeit pro Bild.

REVOLUTION 2 · AI-STAGING

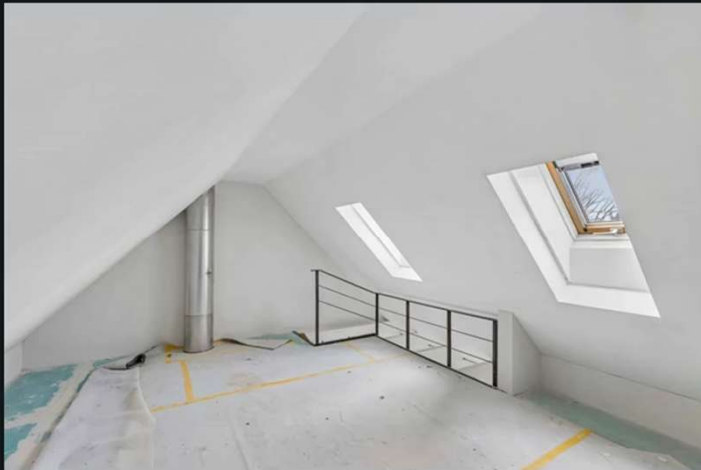
LEERER RAUM, EINGERICHTET



Derselbe leere Raum, eingerichtet. Staging erhöht Gebote um 1 bis 5 Prozent und verkürzt die Verkaufsdauer.

REVOLUTION 3 · RENOVATION

VOM ROHBAU ZUM FERTIGEN RAUM



Aus dem Rohzustand wird der fertige Raum.

REVOLUTION 3 · RENOVATION, GEWERBE

EIN ROHBAU, SECHS VARIANTEN



DORF HYYSER VERMIETUNG

Für den Vermieter, bevor der erste Mieter unterschreibt:
jeder Interessent sieht seinen eigenen Laden im selben Rohbau.

DIE RECHNUNG · RÄUMEN UND MÖBLIEREN

RÄUMEN UND MÖBLIEREN

01 · VIRTUELLE LEERUNG

FRÜHER

1 BIS 2 STUNDEN, CHF 100+

Pro Bild, von Hand retuschiert.

HEUTE

EINFACH UND (FAST) KOSTENLOS

Manchmal braucht es ein paar Versuche, bis es sitzt.

02 · VIRTUELLE MÖBLIERUNG

FRÜHER

CHF 150 PRO BILD

Pro gestagtes Bild, einzeln beauftragt.

HEUTE

3 BIS 4 BILDER GRATIS

... für unsere Kunden: Bei leeren Objekten automatisch mitgeliefert, innert 24 Stunden.
(Ansonsten 4 Bilder für CHF 99)

REVOLUTION 4 · SOCIAL MEDIA VIDEOS

US-Makler, gefragt nach dem besten Kanal für Qualitäts-Leads:

39%

sagen: Social Media liefert die besten Leads

NAR REALTORS Technology Survey 2025, 1'241 Antworten

IMMER KÜRZER, IMMER GÜNSTIGER

2020

IMMOBILIENVIDEO

3 Minuten lang

CHF 1'000+

2024

IMMOBILIENVIDEO

1 bis 2 Minuten lang

CHF 500+

2026

SOCIAL MEDIA AI-VIDEO-BOOST

20 Sekunden lang
inkl. 15 zusätzliche Fotos für noch
mehr Social-Media-Posts

CHF 169

Du willst weiterhin ein echtes Video? Auch dort sind die Preise gefallen: echte Immobilienvideos gibt es bei uns ab CHF 249.

SOCIAL MEDIA AI-VIDEO-BOOST

15 FOTOS AUS EINEM SHOOTING



**AI MACHT VIELES GÜNSTIGER.
ABER NICHT AUTOMATISCH BESSER.**

DIE LETZTEN 20 PROZENT

DREI TYPISCHE AI-FAILS



GEOMETRIE

Zusätzliche Fenster, schiefe Wände



KONTEXT

Gartenstühle im Wohnzimmer,
schwebende Möbel



INHALT

Wegretuschierte Mängel,
rechtlich heikel

DIE NEUE GEFAHR: AI-SLOP



AUSTAUSCHBAR

Gleiches Layout,
gleiche Generator-Bilder.



SOFORT ERKENNBAR

Unter 0815-AI-Posts kippen die
Kommentare ins Negative.



DAS PUBLIKUM MERKT ES

Typische AI-Ästhetik von Chat-GPT

Der Ausweg: Mit Claude Design ein eigenes Design-System aufbauen, wiedererkennbar statt beliebig.

DIE EHRliche RECHNUNG

WARUM DANN NOCH VISUALISTA?

DIE LETZTEN 20 PROZENT

DA HÖRT MAN AUF

Du kommst selbst auf 70 bis 80 Prozent. Fotos auswählen, hochladen, anordnen, probieren, verwerfen. Dann stimmt das Ergebnis doch nicht ganz, und es bleibt liegen.

UNSER TEIL

WIR KOMMEN AUF 100%

Bessere Werkzeuge, bessere Prompts, Erfahrung aus 1'200 Objekten pro Jahr. Du lässt die Aufträge direkt durch uns erstellen und kannst dich aufs Verkaufen und Akquirieren konzentrieren. Dafür kostet es ein bisschen mehr. Das ist der Deal.

Niemand zahlt mehr 150 Franken für eine einfache Bildbearbeitung, wenn ein Werkzeug es auch kann. Fotografen braucht es weiterhin. Uns und AI für alles, was danach kommt.

Vieles braucht in der Summe trotzdem noch viel Zeit (und Kontrolle!):

Zum Beispiel in diesem Sommer: Wir haben wohl weit über 1'000 Rasenflächen wieder grün gemacht.

WO DIE GRENZE LIEGT

BEWEGLICHES JA, GEBAUTES JEIN

UNPROBLEMATISCH

Möbel in den leeren Raum stellen.
Unordnung entfernen. Die Möbel
massstabsgetreu, sonst wird aus
Staging eine Flächentäuschung.

NUR ALS VORSCHLAG

Wand neu streichen, Boden ersetzen.
Am besten mit Vorher-Bild und dem
Wort Renovationsvisualisierung.

TÄUSCHUNG

Wasserfleck entfernen. Fenster
hinzufügen. Aussicht verändern.
Nachbargebäude entfernen.

Der Test: Kann der Käufer es selber ändern, oder wird es ihm mit dem Objekt aufgezwungen?

KENNZEICHNUNG VON AI-BILDERN

KEINE PFLICHT, TROTZDEM DEIN RISIKO

SCHWEIZ

Keine Kennzeichnungspflicht.
Kein KI-Gesetz, keine Norm im UWG.
Vernehmlassung frühestens Ende 2026, in Kraft kaum vor 2028.

EU AI ACT

Artikel 50 gilt seit dem 2. August 2026.
Für ein Schweizer Objekt auf einem Schweizer Portal greift er nicht: es zählt die Ausrichtung auf den EU-Markt, nicht die Abrufbarkeit.

WAS TROTZDEM GILT

UWG Artikel 3: irreführende Angaben, und ein Bild ist eine Angabe. OR Artikel 199: dein Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag fällt, wenn ein Mangel arglistig verschwiegen wurde.

Die Kennzeichnung war nie das Risiko. Der Bildinhalt ist es.

Ich bin kein Jurist: das ist mein Verständnis der Lage, keine Rechtsauskunft.

3

TEIL 1 · BLOCK 3

GAUSSIAN SPLATTING

Millionen Farbpunkte, fotorealistisch begehbar.
Unser laufendes Experiment.

WAS IST GAUSSIAN SPLATTING

DU LÄUFST DURCH, DER RAUM BLEIBT.

SO ENTSTEHT ES

01 EINMAL DURCH DIE WOHNUNG

Kein Stativ, keine Standpunkte. Man läuft einmal durch und filmt dabei. Rund 100 Quadratmeter in etwa 15 Minuten.

02 MILLIONEN FARBWÖLKCHEN

Die Software rechnet aus, wo die Kamera jeweils stand, und füllt den Raum mit winzigen, halbdurchsichtigen Farbwölkchen. Das dauert Stunden, nicht Minuten.

03 JEDES WÖLKCHEN KENNT DEN BLICKWINKEL

Darum stimmen Glas, Chrom und Lichtstimmung. Läuft im normalen Browser, ohne App und ohne Brille.

Aufnahmegerät dieser Kategorie: XGRIDS PortalCam, LiDAR plus vier Kameras, rund USD 5'000.

VIDEO + PUNKTWOLKE = BEGEHBARER RAUM

1 · VIDEO-RUNDGANG



Einmal durchlaufen und filmen

2 · PUNKTWOLKE



Millionen Farbpunkte, berechnet in Stunden

+

=

3 · BEGEHBARER RAUM



Frei begehbar im Browser, ohne App und ohne Brille

WO ES HEUTE STEHT

INNEN MATTERPORT, AUSSEN DIE DROHNE

INNENRAUM

MATTERPORT FÜHRT

Vermessbar, mit Dollhouse und Grundriss.
Gaussian Splatting ist innen noch Experiment:
das Einrichten fehlt.

AUSSENRAUM

DIE DROHNE GEWINNT

Matterport ist aussen nicht gut genug, gerade nach oben. Die Drohne ist besser und einfacher.
Zillow und Apartments.com liefern dort schon Splatting aus.

In der Schweiz ist Splatting auf den Plattformen (noch) nicht zu finden.
Es läuft über den Link oder die eigene Objektseite. Darum testen wir es und machen uns ready für die Zukunft.

WARUM WIR ES ERNST NEHMEN

- 01 Im Bau schon Alltag: Baustellen dokumentieren, Fortschritt erfassen.
- 02 Zillow und Apartments.com liefern es aus, seit 2025. Bisher nur aussen.
- 03 Über 65% unserer Aufträge beinhalten Matterport-Rundgänge. Tendenz: steigend
- 04 Das Potenzial: AI-Staging im begehbaren Raum. Leeren, renovieren, einrichten.

Für die Vermarktung von Verkaufsliegenschaften innen setzt es heute noch niemand im grossen Stil ein. Genau das testen wir.

Quellen: Bentley iTwin Capture, Autodesk ReCap und Revit, Khronos glTF-Standard (Februar 2026), Zillow (Juli 2025), CoStar und Apartments.com (November 2025).

4

TEIL 1 · BLOCK 4

MEINE SIEBEN MONATE MIT CLAUDE

Ein Wechselbad der Gefühle mit glücklichem Ende.

 Claude BY
ANTHROPIC

CLAUDE, UND WIE JUNG DAS ALLES IST

NEUER ALS MEIN ERSTER VERSUCH

Es gibt keinen besseren Zeitpunkt zum Starten als **jetzt**. Die Entwicklung geht schnell, aber die Lernkurve genauso. Und der wichtigste Rat: bleib bei einem Werkzeug. Es kommt täglich ein neues und besseres heraus.

Feb 26

Ich starte,
scheitere und
gebe fast auf

Mär 26

Erste eigene App
im Einsatz
(App für Jassverein)

Apr 26

Claude Design
kommt dazu

Mai 26

Word, Excel,
PowerPoint direkt.
Higgsfield: Bilder
und Videos

Jul 26

Opus 5 erscheint

Sep 26

Fable 5.1,
Spitzenmodell

Nichts davon ist acht Monate alt.

Anthropic ist das Unternehmen hinter Claude. OpenAI bietet mit Codex und ChatGPT Work etwas Vergleichbares.
Quellen: Anthropic-Ankündigungen 2026, Higgsfield-Dokumentation.

WOMIT ICH ARBEITE

VIER WERKZEUGE, EIN EINSTIEG

01

CLAUDE CHAT

Exposé-Text in drei Minuten statt einer Stunde. Der Einstieg, direkt im Browser.

02

CLAUDE COWORK

Du gibst eine Aufgabe ab, statt eine Frage zu stellen: dein Ordner mit vierzig Verträgen wird durchsuchbar.

03

CLAUDE DESIGN

Dein Inserat und dein Flyer im eigenen Design, nicht im Vorlagen-Einheitsbrei.

04

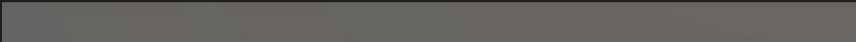
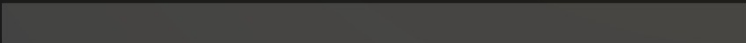
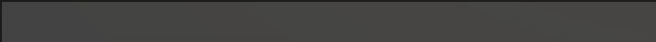
CLAUDE CODE

Damit sind unsere Apps entstanden. Die Crew-App, die du nach der Pause siehst.

EINSTIEG: CHAT · COWORK · DESIGN · CODE

MODELL-RANKING · STAND 13. SEPTEMBER 2026

WER HEUTE VORNE LIEGT

		INDEX	\$/MIO TOKENS
Claude Fable 5.1		53	10.00
GPT-6 Astra		53	10.00
Claude Opus 5		51	5.00
GPT-5.6 Sol		47	2.00
Kimi K3		44	2.65
Gemini 3.8 Flash		41	0.75
DeepSeek V4 Pro		36	1.60

Artificial Analysis Intelligence Index v4.3 · Abruf 13. September 2026 · Skala 0 bis 60, Median aller Modelle: 24 · Preis: Eingabe über die Schnittstelle, US-Dollar pro Million Tokens, Quelle modelgrip.com

ZEHN ANWENDUNGSFÄLLE

01

Exposé-Texte
entwerfen

CLAUDE CHAT

02

Inserate übersetzen:
FR, IT, EN

CLAUDE CHAT

03

E-Mail-Antworten
vorbereiten

CLAUDE CHAT

04

Protokollberge
befragen

CLAUDE COWORK

05

Anfragedaten
auswerten

CLAUDE COWORK

06

Verträge durchsuchen

CLAUDE COWORK

07

Präsentation fürs
Verkaufsmandat

CLAUDE DESIGN

08

Flyer und Webseiten-
Entwurf

CLAUDE DESIGN

09

Tragbarkeitsrechner
als eigene App

CLAUDE CODE

10

Objektseite mit
Kontaktformular

CLAUDE CODE

DIESELBE FRAGE, ZWEI ANTWORTEN

OHNE FIRMENWISSEN

GENERISCHE ANTWORT

Frage eines bestehenden Kunden: Könnt ihr morgen in Aarau fotografieren?

Vielen Dank für Ihre Anfrage. Gerne prüfen wir die Verfügbarkeit und melden uns so bald wie möglich mit einem passenden Angebot. Bitte teilen Sie uns Ihre Wünsche mit.

MIT FIRMENWISSEN

ANTWORT IM EIGENEN TON

Frage eines bestehenden Kunden: Könnt ihr morgen in Aarau fotografieren?

Ja, morgen geht. Aarau liegt in unserem Gebiet, eine Fotografin ist frei. Möchtest du wie immer Fotos plus Drohne und Grundriss haben? Die Bilder hast du dann am nächsten Werktag bis Mittag im Portal. Soll ich 10 Uhr eintragen?

ES KOMMT AUF DIE KONTOART AN

CONSUMER · FREE, PRO, MAX

CHATS JE NACH EINSTELLUNG FÜRS TRAINING

Nutzung zur Modellverbesserung ist einstellungsabhängig.

CLAUDE FOR WORK · TEAM, ENTERPRISE

DIE FIRMA BLEIBT HERRIN IHRER DATEN

Anthropic ist Auftragsbearbeiter und nutzt die Daten nicht zum Training.

Was es kostet: Free 0, Pro 20, Max ab 100 Dollar pro Monat. Der Unterschied ist nur das Nutzungslimit, Modelle und Werkzeuge sind dieselben. Alles, was ich dir heute zeige, läuft mit Pro. Preise in US-Dollar, ohne Steuer, Stand 13. September 2026.

DREI REGELN FÜR DEN ALLTAG

-
- 01 Die richtige Kontoart wählen
 - 02 Gesundheitsdaten und Personaldossiers bleiben draussen
 - 03 Ergebnisse immer menschlich prüfen
-

UNSER WERKZEUGKASTEN

WAS WIR TÄGLICH NUTZEN

AI UND ABLÄUFE

CLAUDE

Apps, Auswertungen, Präsentationen, Design. Damit ist alles entstanden, was du heute siehst.

HIGGSFIELD

Bilder und Videos. Hängt als Connector direkt in Claude, braucht ein eigenes Abo.

N8N

Der Ablauf hinter den 16 Agenten. Kein AI-Modell, sondern der Klebstoff dazwischen.

WO UNSERE APPS LAUFEN

VERCEL

Wo unsere eigenen Apps liegen. Deploy per Klick, kein Server, keine Wartung, kein IT-Vertrag.

SUPABASE

Die Datenbank und der Login dahinter. Das Quiz von heute Morgen läuft auf diesen beiden.

Wir nutzen nicht ein Modell, sondern pro Aufgabe das passende: Claude, ChatGPT, Gemini, Kimi K3. Und die Modelle kontrollieren sich gegenseitig: was das eine schreibt, prüft das andere.

AI IST BEI UNS KEIN NICE-TO-HAVE. SIE IST PFLICHT.

Wer Claude nutzt, liefert mehr und fragt weniger.
Darum werden bei uns alle zu Profis.

UNSER AI-TEAM · MENSCH + 16 AGENTEN

EINE BELEGSCHAFT, ZWEI WELTEN



UNSER AI-TEAM

ZEHN USE-CASES

01	02	03	04	05
Recherche und Entwurf für den Newsletter	Ideen für Social-Media-Posts	Kontrolle von Zeiterfassung der Fotografen	Offerterstellung bei Spezialprojekten	Markupdates
06	07	08	09	10
HR-Support	Grill-Me: widerspricht mir, wenn es sonst niemand tut	Vorbereitung auf Kundenmeetings (Recherche)	371 Bausteine Firmenwissen, jeder liest mit	App-Programmierung: unsere zehn eigenen Apps

Ein Agent ist nur so gut wie sein Wissen und sein Training. Wir sind in der Aufbauphase, und vieles im Netz ist Clickbait.

ABSCHLUSS

FRAGEN?

01 Ein bis zwei Fragen jetzt

02 Alles Weitere in der Pause, über den Lunch, oder beim Apéro



PAUSE BIS 11.00 UHR

SCHON MAL REINSCHAUEN

visualista.ch

Unsere Arbeiten, die Referenzen und die Tools.
Nach der Pause zeige ich dir, was du selbst bauen kannst,
ohne eine Zeile Code zu verstehen.

Michael Racle · 079 775 97 23



TEIL 2 · BLOCK A

DIE CREW-APP

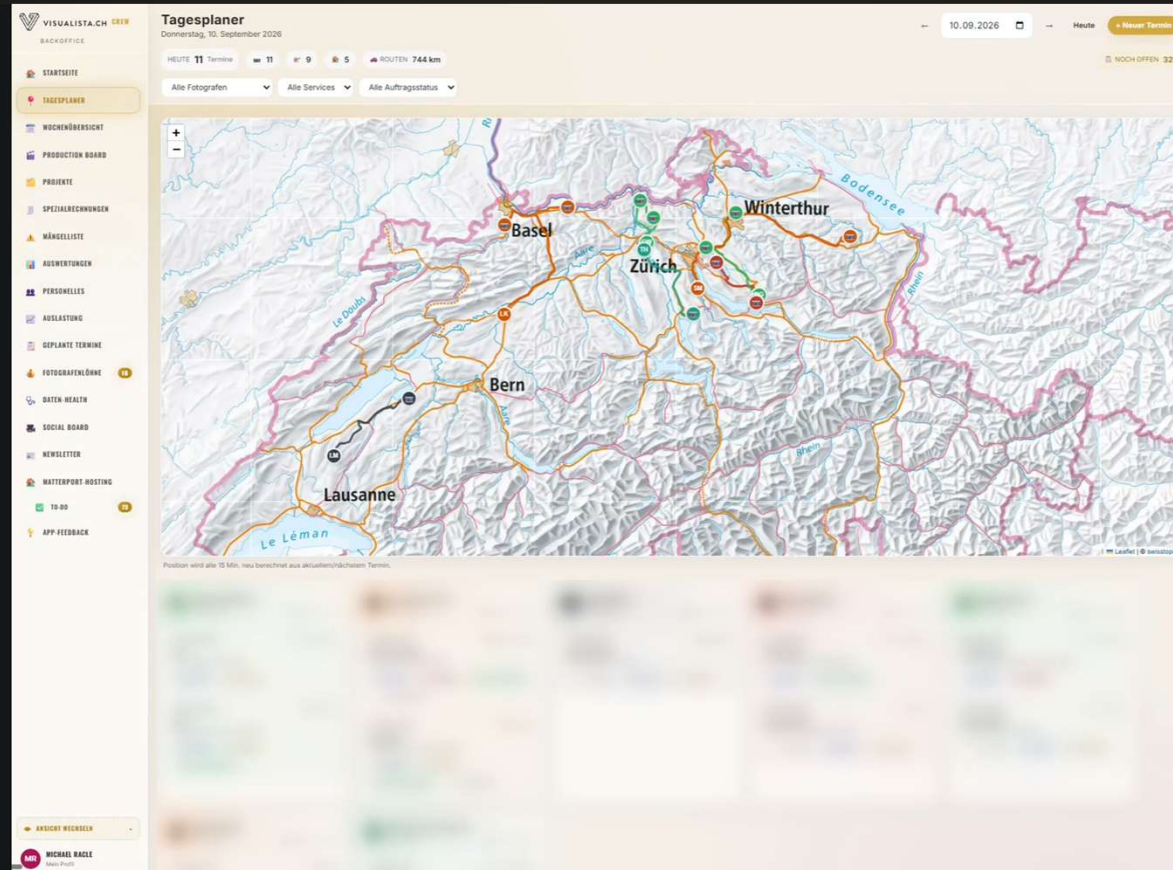
Was du selbst bauen kannst, ohne eine Zeile Code

DIE FOLGENDE APP HABE ICH MIT CLAUDE GEBAUT.

Ohne IT-Hintergrund.

VIDEO

DIE CREW-APP



Tagesplan, Wochenübersicht, Auswertung, Löhne, Auslastung, Daten-Health. Damit arbeiten wir jeden Tag.

TEIL 2 · BLOCK B

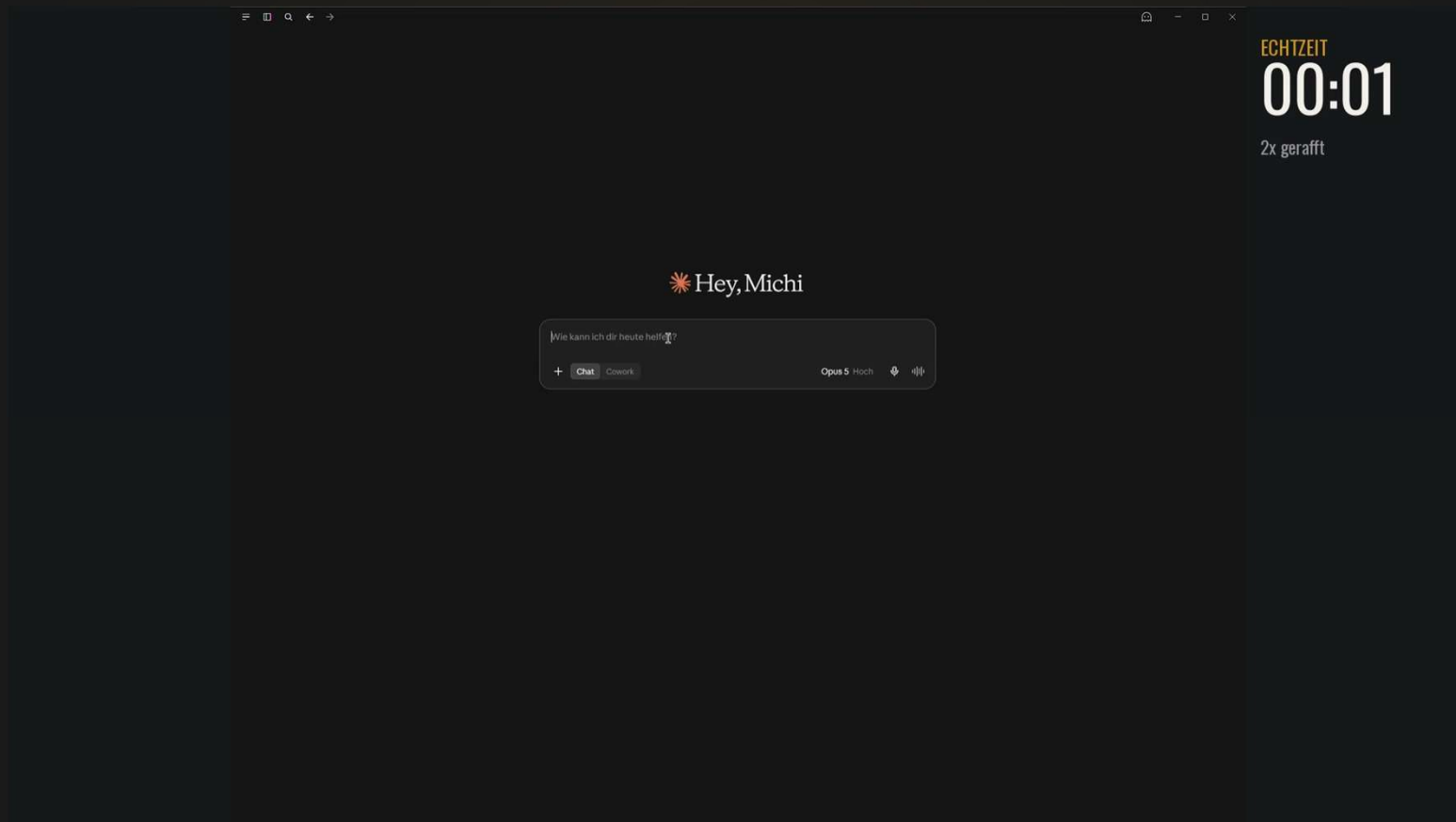
B

JEDER KANN DAS

Vom ersten Versuch zur eigenen App

**DAS AI-QUIZ VON HEUTE MORGEN?
30 MINUTEN, MIT CLAUDE CODE.**

CLAUDE BAUT EINE APP



Ein Tragbarkeitsrechner entsteht. Die Uhr rechts zeigt die echte Zeit: gut vier Minuten, keine Zeile Code.

DAS DESIGN ÄNDERN

App für Tragbarkeitsberechnungen

Erstell mir eine App mit welcher ich Tragbarkeitsberechnungen durchführen kann.

Planning Eingaben und Ausgaben für den Tragbarkeitsrechner. >

Ich schaue kurz die Design-Guidelines an und baue dir dann den Rechner.

Datei lesen, Datei erstellt, Dateien geteilt >

Der Rechner arbeitet nach gängiger Schweizer Bankenpraxis: 5 % kalkulatorischer Zins, 1 % Unterhalt und Nebenkosten, Amortisation der 2. Hypothek auf 66.67 % innert 15 Jahren oder bis zur Pensionierung, Grenze bei einem Drittel des Bruttoeinkommens.

Was drin ist:

- Ampel mit Skala und Markierung bei der Tragbarkeitsgrenze
- Aufteilung in 1. und 2. Hypothek, Belehnung, kalkulatorische Jahreskosten
- Höchster tragbarer Kaufpreis, inklusive Angabe, welche Schranke bindet (Tragbarkeit, Eigenmittel oder harte Eigenmittel ohne PK-Gelder), plus Knopf, um ihn direkt als Kaufpreis zu übernehmen
- Prüfpunkte für die 20/10-Regel
- Tatsächliche Monatsbelastung zum echten Zinssatz, getrennt von der Tragbarkeitsrechnung
- Szenarien lassen sich benennen und sichern, auch über Sitzungen hinweg

Alle Annahmen sind editierbar, falls eine Bank mit 4.5 % oder 0.7 % Unterhalt rechnet. Sag Bescheid, wenn du eine Variante mit Schätzwert statt Kaufpreis, Mietvergleich oder PDF-Export für Kunden brauchst.

Tragbarkeitsrechner
Code - JSX

Herunterladen

Opus 5 Hoch

Claude ist eine KI und kann Fehler machen. Bitte überprüfe die Antworten.

Tragbarkeitsrechner - JSX

Kopieren

Tragbarkeitsrechner

Prüft eine Finanzierung nach den üblichen Schweizer Bankenregeln: kalkulatorischer Zins, Amortisation der 2. Hypothek, Unterhalt und Nebenkosten gegen das Bruttoeinkommen.

Objekt

Kaufpreis

Eigenmittel

Eigenmittel total
Sparen, Staats- u. Schenkung, Erbverbezug, Vorsorgegelder

Davon aus der Pensionskasse
Bezug oder Verrentung der 2. Säule, Zahlte nicht zu den harten Eigenmitteln

Kaufnebenkosten
Notariat, Grundbuch, Handänderung, Kartenzahlung und 0.5 %, Macht CHF 7'000 zusätzlich

Einkommen und Verpflichtungen

Bruttoeinkommen Person 1
pro Jahr

Bruttoeinkommen Person 2
pro Jahr

Weitere Einkünfte
Bonus, Renten, Mieteerträge, pro Jahr

Laufende Verpflichtungen
Leasing, Kredite, Alimente, pro Jahr

Annahmen der Bank

Kalkulatorischer Zins
Standard 5.0 %

Unterhalt und Nebenkosten
Anteil vom Kaufpreis, Standard 1.0 %

Tragbarkeitsgrenze
Anteil vom Bruttoeinkommen, Standard 33 %

ECHTZEIT

00:03

2x gerafft

ZEHN IDEEN, UNGEFRAGT

App für Tragbarkeitsberechnungen

9 Befehle ausgeführt, 3 Dateien gelesen und 3 weitere Tools

Der PDF-Export ist drin. Neues Feld "Bezeichnung" beim Objekt, der Knopf sitzt unter dem Ergebnis. Das PDF wird direkt im Browser erzeugt, ohne Druckdialog und ohne externe Bibliothek. A4, eine Seite, dunkles Kopfband mit Wortmarke, Goldlinien als Sektionstrenner, Ergebnisbox, Prüfpunkte und Footer mit euren Kontaktdaten. Ich habe es gerendert und geprüft, Umlaute und Schweizer Tausendertrennung stimmen.

Zehn Punkte, mit denen die App deutlich stärker würde:

- Mietvergleich. Eine Zeile "Kaufen gegenüber Mieten": aktuelle Monatsmiete eingeben, Gegenüberstellung mit der tatsächlichen Belastung inklusive Opportunitätskosten auf den Eigenmitteln. Das ist das Argument, das Makler im Gespräch wirklich brauchen.
- Sensitivitätsanalyse. Kleine Tabelle, was bei 3, 4, 5 und 6 Prozent kalkulatorischem Zins passiert, und ab welchem Einkommen es kippt. Zeigt sofort, wie stabil eine Finanzierung ist.
- Amortisationsverlauf. Kurve über die nächsten 15 Jahre mit Restschuld, Belehnung und Zinskosten, inklusive Punkt, an dem die 2. Hypothek getilgt ist.
- Schätzwert statt Kaufpreis. Banken rechnen auf dem tieferen von beiden. Ein zweites Feld für den Schätzwert plus Warnung, wenn der Kaufpreis darüber liegt, weil dann Eigenmittel fehlen.
- Steuerwirkung. Eigenmietwert, abzugsfähige Schuldzinsen und Unterhaltspauschale ergeben die Belastung nach Steuern. Grob, aber mit Kantonsauswahl für Zürich, Zug, Schwyz und Aargau bereits sehr nützlich.
- Mehrere Objekte nebeneinander. Drei Szenarien in einer Spaltenansicht vergleichen statt nacheinander laden. Passt gut zur bestehenden Szenarien-Funktion.
- Handänderungs- und Notariatskosten pro Kanton hinterlegen, statt einen Prozentsatz von Hand einzutippen. Zürich, Zug und Schwyz unterscheiden sich stark.
- Teilbarer Link. Alle Werte in die URL kodieren, dann kann ein Makler ein fertig ausgefülltes Szenario an den Kunden schicken. Kostet wenig Aufwand, macht aus dem Tool ein Marketinginstrument.
- Einbettung auf visualista.ch oder im Exposé-Tool, mit optionalem Kontaktformular am Ende. Das wäre echte Leadgenerierung und passt zur zweiten Säule AI-Tools, die ihr gerade aufbaut.
- Umgekehrter Modus als eigener Einstieg: "Was kann ich mir leisten?" mit nur drei Feldern, danach Wechsel in die Detailansicht. Senkt die Einstiegshürde für Privatkunden erheblich.

Punkt 1, 2 und 8 würde ich zuerst machen, die bringen pro Aufwand am meisten. Sag welche, dann baue ich sie ein.

Tragbarkeitsrechner

Code - JSX

Herunterladen

2 / 2

Nachricht schreiben...

Opus 5 Hoch

Claude ist eine KI und kann Fehler machen. Bitte überprüfe die Antworten.

Tragbarkeitsrechner - JSX

Kopieren

Rechner für Immobilienprofs

Tragbarkeit

Prüft eine Finanzierung nach den üblichen Schweizer Bankenregeln: kalkulatorischer Zins, Amortisation der 2. Hypothek, Unterhalt und Nebenkosten gegen das Bruttoeinkommen.

Objekt

Bezeichnung

Erscheint als Titel im PDF

z. B. Wohnung Seefeld

Kaufpreis

CHF

1'200'000

Eigenmittel

Eigenmittel total

Sparen, Säule 3a, Schenkung, Erbschaft, Vorsorgegelder

CHF

300'000

Davon aus der Pensionskasse

Bezug oder Verfallleistung der 2. Säule, zählt nicht zu den eigenen Eigenmitteln

CHF

80'000

Kaufnebenkosten

Notariat, Grundbuch, Handänderung, Kanton Zürich rund 0.5 %, Macht CHF 6'000 zusätzlich

0.5 %

Einkommen und Verpflichtungen

Bruttoeinkommen Person 1

pro Jahr

CHF

140'000

Bruttoeinkommen Person 2

pro Jahr

CHF

75'000

Weitere Einkünfte

Bonus, Renten, Minderträge, pro Jahr

CHF

0

Laufende Verpflichtungen

Leasing, Kredite, Alimente, pro Jahr

CHF

0

Annahmen der Bank

Kalkulatorischer Zins

Standard 5.0 %

5 %

ECHTZEIT
02:29

«Punkt 1, 2 und 8 würde ich zuerst machen, die bringen pro Aufwand am meisten. Sag welche, dann baue ich sie ein.»
Das hat Claude ungefragt vorgeschlagen.

SELBER BAUEN

ABOS ERSETZEN, IDEEN UMSETZEN

BISHER

MONATSABOS ZAHLEN

Zeiterfassung und Ferienplan, Bilddatenbank und mehr.

EIN NACHMITTAG

SELBST GEBAUT

Abnahmeprotokoll mit Foto und Unterschrift, Besichtigungs-Checklisten, Wartungszyklen mit QR-Code.

Was du selbst baust, gehört dir. Und du zahlst kein Monatsabo mehr dafür.

C

TEIL 2 · BLOCK C

ai.visualista.ch

Tools für unsere Kunden

VIDEO

GRUNDRISS SELBST ANPASSEN

The screenshot displays the Visualista.CH Grundriss-Editor interface. The main area shows a floor plan with various rooms labeled with their names and areas in square meters (m²). The rooms include: Balkon (27 m²), Wohnzimmer (46 m²), Küche (8 m²), Aufzug (5 m²), Korridor (10 m²), Wäsche (7 m²), Sauna (3 m²), Bad (5 m²), Essbereich (10 m²), Büro (15 m²), Korridor (4 m²), Bad (9 m²), Zimmer (15 m²), Zimmer (21 m²), Terrasse (40 m²), and Beheizter Wintergarten (14 m²). The text 'ANGABEN OHNE GEWÄHR' is visible at the bottom of the plan.

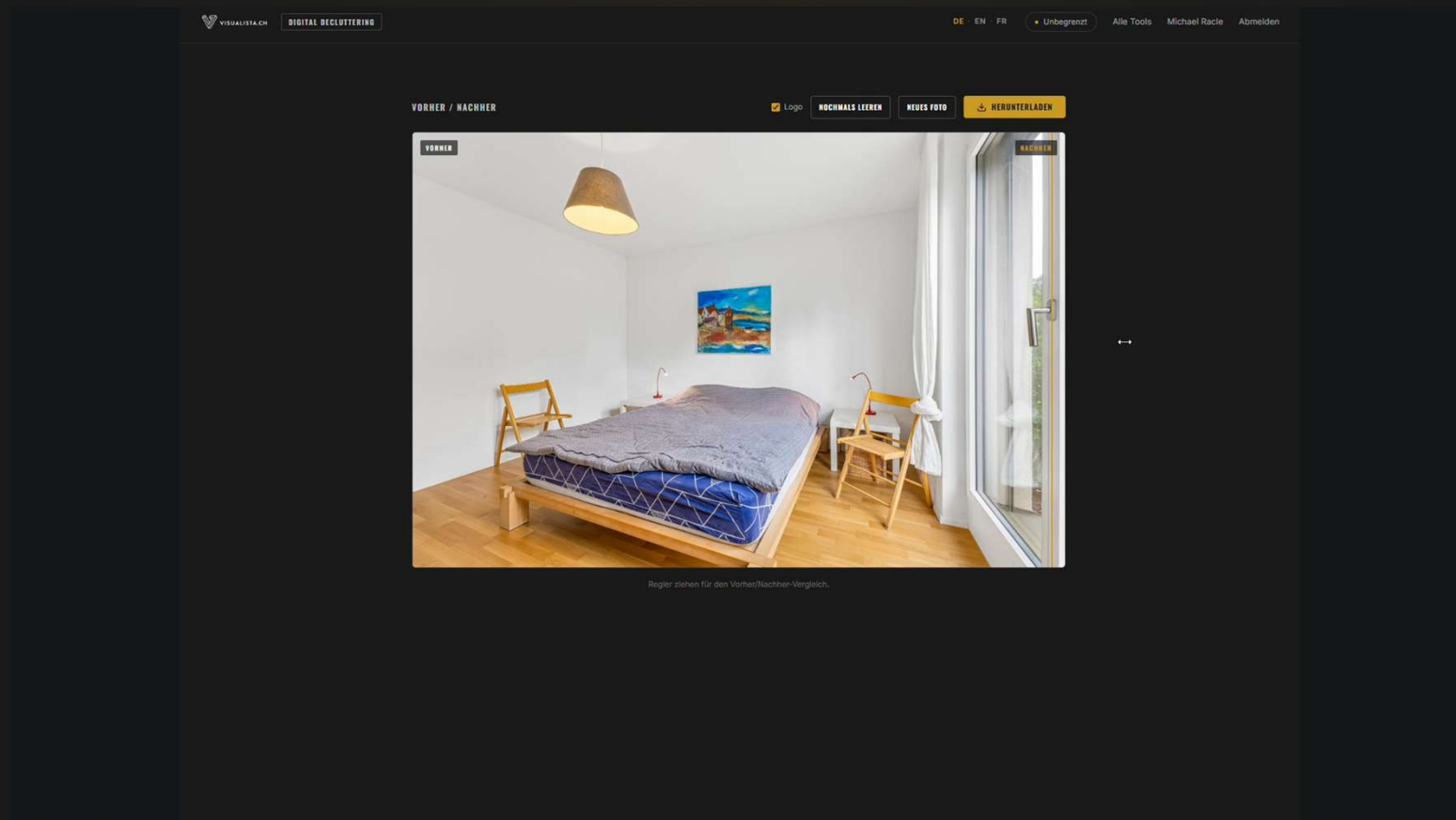
On the right side, there is a sidebar with a 'RÄUME' (Rooms) section. It contains a 'RAUMNAMEN ÄNDERN' (Change Room Names) button and a list of rooms with their current area values. Below this is a 'CHAT' section with a message input field and a 'SENDEN' button.

The top of the interface features a navigation bar with language options (DE, EN, FR, IT), a 'Unbegrenzt' (Unlimited) status, a 'NEUER UPLOAD' (New Upload) button, and user information (Alle Tools, Michael Racle, Abmelden).

Zwei Werte in Sekunden ändern, statt E-Mail-Ping-Pong.

VIDEO

STÖRENDES SELBST ENTFERNEN



Gegenstände markieren, das Bild kommt ohne sie zurück.

FÜR UNSERE KUNDEN KOSTENLOS.

Weitere Tools sind in Arbeit.

Komm auf uns zu, wenn du eine Idee hast. Wir sind dein Partner, nicht einfach ein Dienstleister.

**JEDER INTERESSENT BEKOMMT HEUTE
DASSELBE EXPOSÉ.**

DAS EXPOSÉ BAUT SICH UM

DEINE ANGABEN

HAUSHALT

Familie, Paar oder Single

KINDER

Anzahl und Alter

ARBEITSORT

Pendeln mit Auto, ÖV oder Velo

HEUTIGER WOHNORT

Als Vergleich zum neuen Weg

HOBBYS

Sport, Freizeit, Kultur

IM HINTERGRUND

- Pendelzeit mit Auto, ÖV und Velo aus SBB Open Data und Strassenrouten
- Derselbe Weg vom heutigen Wohnort, als Vergleich
- Schulen, Kitas und Schulweg, passend zum Alter der Kinder
- Vereine, Sport und Freizeit für die Hobbys
- Ein Text, der genau diesen Haushalt anspricht

DEIN EXPOSÉ

Ihr Pendelweg

Berechnet via SBB-Open-Data / OSRM

ARBEITSORT 1

Zug, Schweiz

157 Min. · ÖV

Murtten, Hauptgasse 39 @575547197565 → Zug, Kollplatz @681647224471 · 3 Umstiege

ARBEITSORT 2

Bern, Schweiz

30 Min. · Auto

31 km · Auto

Für Ihre Hobbys

Sport, Freizeit und Lifestyle-Spots in der Nähe

Golf

Golf & Country Club Wallenried

✓ Match

6.5 km

Aus dem Exposé Hauptgasse 39, Murtten: zwei Arbeitsorte, ein Hobby, zwei Kinder. Berechnet, nicht getippt.

PERSONALISIERTES EXPOSÉ · STUFE 2

ZUKUNFTSMUSIK: DIE BILDER PASSEN SICH AN

KLEINES ZIMMER · LEER



MÄDCHEN, 8 JAHRE: KINDERZIMMER



PAAR OHNE KINDER: HOME-OFFICE



WOHNZIMMER · LEER



FAMILIE MIT KLEINKIND: WOHNZIMMER MIT SPIELECKE



PAAR OHNE KINDER: WOHNZIMMER FÜR ZWEI



Dieselben Fotos, je nach Angaben anders eingerichtet. Heute eine Idee, noch kein Werkzeug.

LEAD-MECHANIK

BEIDE GEWINNEN

INTERESSENT

FÜHLT SICH VERSTANDEN

Erhält das PDF gegen Name und E-Mail.
Einwilligung transparent, nicht vorangekreuzt.

MAKLER

DATEN IN NEUER QUALITÄT

Interessenten-Daten mit echtem Kontext statt
anonymer Downloads.

Dieses Werkzeug ist noch in Entwicklung, wie viele andere bei uns. Sie entstehen aus Kundengesprächen.

TEIL 2 · BLOCK D

D

BEZIEHUNGSPFLEGE, SKALIERT

Vom Roboter geschrieben, persönlich gemeint

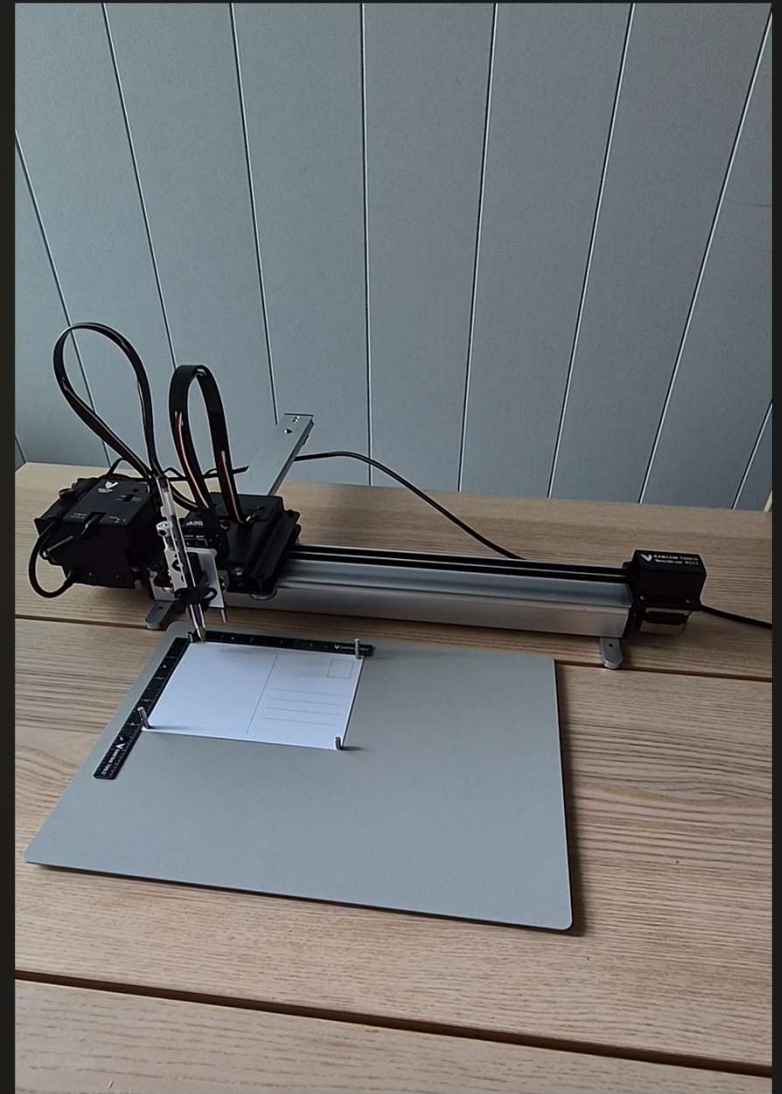
SMK FACHSEMINAR · BLOCK D · **BEZIEHUNGSPFLEGE, SKALIERT**

VOM SLACK-BEFEHL ZUR HANDGESCHRIEBENEN KARTE

VIDEO

VON HAND. FAST.

Vier Minuten in 30 Sekunden. Echte Handschrift-Schrift mit 308 Buchstabenvarianten, kein Buchstabe sieht zweimal gleich aus.



WIE WEITER FÜR DICH?

FANG MIT ETWAS UNWICHTIGEM AN

01 Eine Rechnungs-App für meine Kinder

02 Eine App für den Jassverein

03 Mein Marathon-Trainingsplan

Meine ersten drei Projekte. Keines davon war Business, und genau darum habe ich sie fertig gebracht. Nimm dir etwas, bei dem es nicht schlimm ist, wenn es scheitert.

ZUM MITNEHMEN

DREI TAKE-AWAYS

- 01 AI liefert mehr fürs gleiche Geld
- 02 Selber machen geht, machen lassen spart die letzten 20 Prozent
- 03 Einfach mal beginnen

Ich habe inzwischen mehrere Kollegen angesteckt. Was die in kurzer Zeit gebaut haben, überrascht mich selbst. Und meine Frau, die früher die Augen verdreht hat wenn ich wieder von Claude erzählt habe, baut heute ihre eigenen Apps.



ZUM MITNEHMEN

ALLES AUF EINER SEITE

smk2026.visualista.ch

Die Folien, das Playbook für deinen Start mit Claude und das Ideen-Formular.
Dazu ein Dankeschön für Neukunden: **Der erste Auftrag geht auf uns.**

DIESE PRÄSENTATION WURDE IN 14 ITERATIONEN IN ZUSAMMENARBEIT MIT CLAUDE KONZIPIERT UND GESTALTET.

IDEEN	mit Claude Chat ausgearbeitet
DESIGN	von Claude Design erstellt, ein eigenes Design-System
VIDEOS	via Higgsfield direkt von Claude erstellt und geschnitten
FOTOS	via Higgsfield erstellt und bearbeitet
APPS	von Claude Code geschrieben
BILDAUSWAHL	Fotos herausgesucht von Claude Cowork
FEEDBACK	von Michi ;-)