



Faktoren, die den Marktwert beeinflussen

Lage, Lage, Lage – so kann man die drei wichtigsten Faktoren für die Bestimmung des Marktwerts zusammenfassen. Entscheidend sind dabei Aspekte wie Verkehrserschliessung, Einkaufsangebot, Aussicht, Nachbarschaft. Auch negative Aspekte haben einen Einfluss auf den Wert, etwa eine lärmige Strasse oder eine Schlachtereier mit Geruchsemissionen in der Nähe.

Neben der Lage wird der Wert einer Liegenschaft zudem durch folgende Elemente beeinflusst:

- **Nachfrage:** Je grösser die Nachfrage in einer Region oder einem Quartier, desto höher der Preis, den Käufer für ein Objekt zu zahlen bereit sind.
- **Grundstück:** Bei Einfamilienhäusern hat die Grösse des Grundstücks einen erheblichen Einfluss auf den Preis, insbesondere an gefragten Lagen.
- **Steuerfuss:** In Gemeinden mit einem tiefen Steuerfuss ist die Nachfrage meist höher. Damit steigt auch das Preisniveau für Immobilien.
- **Gebäudezustand:** Ist der Zustand eines Gebäudes so schlecht, dass ein Käufer einiges an Geld in die Erneuerung investieren muss, drückt dies auf den Preis. An extrem gefragten Lagen und bei einem interessanten Grundstück ist der Zustand des Objekts dennoch oft zweitrangig.
- **Potenzial:** Bietet ein Gebäude Ausbaupotenzial oder könnte auf dem Grundstück auch ein grösseres Haus errichtet werden, wirkt sich dies ebenfalls positiv auf den Wert der Liegenschaft aus.
- **Wirtschaftliche Entwicklung:** Steht eine Rezession vor der Tür, sind die Konsumenten generell zurückhaltend – das gilt auch für Eigenheimkäufer. Die erzielbaren Preise sinken tendenziell.
- **Hypothekarzinsen:** In Zeiten tiefer Zinsen sind Käufer eher bereit, einen höheren Preis für eine Liegenschaft zu bezahlen. Steigen die Zinsen, hat das meist einen negativen Einfluss auf die Immobilienpreise.

In Zusammenarbeit mit

Beobachter

© Beobachter-Edition, Mai 2019. Dieser Ratgeber-Inhalt wurde zur Onlinepublikation an Clientis lizenziert. Die Unterlagen sind ausschliesslich zum persönlichen Gebrauch durch private Nutzerinnen und Nutzer der Clientis Website bestimmt und dürfen nicht weiterverbreitet werden.