

Was beeinflusst den Wert einer Liegenschaft?

Die Bewertung einer Liegenschaft ist ein komplexes Zusammenspiel verschiedener Faktoren. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit oder steigenden Zinsen gewinnt die Frage nach dem Wert einer Immobilie an Bedeutung. Für den Laien ist es jedoch schwierig zu wissen, was den Wert einer Liegenschaft beeinflusst. Folgend werden die wichtigsten Einflussfaktoren beleuchtet.

Lage als zentraler Faktor

Die Lage gilt als das wichtigste Kriterium bei der Immobilienbewertung. Sie beeinflusst nicht nur den aktuellen Marktwert, sondern auch das langfristige Wertsteigerungspotenzial. Dabei wird zwischen Makrolage und Mikrolage unterschieden. Die Makrolage umfasst die Region, Stadt oder Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet. Wirtschaftliche Stabilität, Arbeitsmarkt, Bildungsangebote und kulturelle Infrastruktur spielen hier eine Rolle. Die Mikrolage hingegen bezieht sich auf die unmittelbare Umgebung, also die Nachbarschaft, Ver-

kehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Eine ruhige Wohnstrasse mit guter ÖV-Anbindung und Nähe zu Naherholungsgebieten kann den Wert deutlich steigern. Grössere Lärmquellen oder schlechte Infrastruktur wirken sich negativ aus.

Zustand und Ausstattung

Der bauliche Zustand einer Immobilie ist ein weiterer entscheidender Faktor. Neubauten oder kürzlich sanierte Liegenschaften erzielen in der Regel höhere Verkaufspreise als renovierungsbedürftige Liegenschaften. Dabei zählen nicht nur sichtbare Merkmale wie Fassade oder Dach, sondern auch technische Merkmale wie z. B. Heizung, Dämmung oder Fenster. In Zeiten steigender Energiekosten gewinnt die energetische Sanierung zusätzlich an Bedeutung. Ebenfalls wird der Nachhaltigkeitsgedanke immer präsenter und Käufer achten auf eine nachhaltige Bauweise. Auch die Ausstattung spielt eine Rolle: Ein Balkon, ein Garten, ein Lift

im Mehrfamilienhaus oder moderne Smart-Home-Technik erhöhen die Attraktivität und damit den Marktwert. Hochwertige Materialien wie Parkettböden oder Naturstein wirken sich ebenfalls positiv aus.

Grösse und Raumaufteilung

Neben der Wohnfläche ist auch die Raumaufteilung entscheidend. Ein praktischer und moderner Grundriss mit gut nutzbaren Räumen ist oft wertvoller als eine grössere, aber unpraktisch geschnittene Fläche. Offene Wohnkonzepte, helle Räume und flexible Nutzungsmöglichkeiten sind besonders gefragt. Auch zusätzliche Nutzflächen wie Keller, Garage oder Hobbyräume sowie eine optimale Ausrichtung beeinflussen den Wert.

Marktumfeld und rechtliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienwert wird stark vom wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld beeinflusst. Niedrige Zinsen fördern die Nachfrage und treiben die Preise, während hohe Finan-

zierungskosten den Markt bremsen können. Auch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie steuerliche Vorgaben wirken sich direkt auf die Preisentwicklung aus.

Rechtliche Faktoren wie bestehende Mietverhältnisse, Eigentumsstrukturen oder baurechtliche Einschränkungen beeinflussen ebenfalls den Wert. Eine klare rechtliche Situation schafft Vertrauen und erleichtert die Vermarktung.

Fazit

Der Wert einer Immobilie wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst, von der Lage über den baulichen Zustand bis hin zu rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Wer eine Liegenschaft kaufen, verkaufen oder bewerten möchte, sollte diese Einflussgrössen kennen und professionell einschätzen lassen. Eine fundierte Bewertung schafft Klarheit, schützt vor Fehlentscheidungen und bildet die Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung zum besten Preis.



Noée Züst
Bewertung
Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch

