

## Infoblatt

# Wie viel ist die Liegenschaft wert?

Der wichtigste Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises ist die **Lage**. Entscheidend sind dabei Faktoren wie Verkehrserschliessung, Einkaufsangebot, Aussicht, Nachbarschaft. Nicht zu vernachlässigen sind auch negative Einflüsse, etwa eine lärmige Strasse oder eine Fabrik mit Geruchsemissionen in der Nähe. Neben der Lage wird der Wert einer Liegenschaft noch durch weitere 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 und damit auch das Preisniveau für Immobilien.
- **Gebäudezustand**  
Je schlechter der Zustand eines Gebäudes, desto tiefer ist in der Regel der Preis, den potenzielle Käufer zu zahlen bereit sind – müssen sie doch nach dem Kauf noch Geld in die Erneuerung des Gebäudes investieren. Dennoch ist der Zustand des Objekts an extrem gefragten Lagen oft zweitrangig.
- **Potenzial**  
Bietet ein Gebäude Ausbaupotenzial oder könnte auf dem Grundstück auch ein grösseres Haus errichtet werden, wirkt sich das ebenfalls positiv auf den Wert der Liegenschaft aus.
- **Wirtschaftliche Entwicklung**  
Steht eine Rezession vor der Tür, sind Eigenheimkäufer eher zurückhaltend, 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.

Es gibt zwei Methoden, um den aktuellen Wert einer Liegenschaft zu ermitteln:

- **Substanzwertschätzung**  
Dabei besichtigt ein Schätzer Ihre Immobilie. Er berechnet den Wert des Grundstücks sowie des Gebäudes und reduziert den Gebäudewert um die Altersentwertung. Dazu stützt er sich auf Grundstückspreise, die für andere Objekte in derselben Region bezahlt wurden, und auch auf Berechnungen, die zeigen, was ein Neubau des Gebäudes kosten würde. Eine solche Substanzwertschätzung kostet je nach Grösse der Liegenschaft zwischen 1000 und 3000 Franken.
- **Hedonische Bewertung**  
Diese basiert auf Datenbanken, in denen die Eckdaten und Preise Tausender Immobilien hinterlegt sind, sowie auf einem Katalog von Bewertungskriterien wie Wohnfläche, Zimmerzahl, Grösse des Grundstücks, Lage, baulicher Zustand. Die Daten Ihrer Liegenschaft werden mit denjenigen ähnlicher Objekte verglichen. Dank der grossen Zahl an aktuellen Daten lässt sich auf diese Weise der Wert einer Immobilie relativ genau festlegen. Eine hedonische Bewertung können Sie bei verschiedenen Anbietern selber online durchführen (etwa unter [www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch)). Sie kostet zwischen 350 und 700 Franken.

---

### Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2024 Beobachter-Edition, Zürich

## **Beobachter**

**EDITION**

### **Beobachter-Ratgeber**

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber  
«Das Eigenheim verkaufen, vererben oder vermieten», den Sie  
unter folgendem Link finden

<https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

## **GUIDER**

**Beobachter**

### **Rechtliche Beratung**

Noch Fragen? Erhalten Sie persönliche Rechtsberatung durch einen  
Fachexperten des Beobachters

[www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best](http://www.guider.ch/subscriptions/detail/guider-best)