

Immobilienmarkt

Angebot und Nachfrage bestimmen den Immobilienpreis

Eines der wesentlichen Merkmale des Immobilienmarktes besteht darin, dass wenn ein Angebot auf den Markt kommt, dieses meist nicht einer laufenden Produktion, neben hunderten oder tausenden gleichen Angeboten, entstammt. Es handelt sich um Investitionsgüter und nicht um Konsumgüter die täglich oder in einem bestimmten Zeitfenster neu verbraucht werden. Die Nachfrage bestimmt den Preis, steigende Nachfrage führt zu anziehenden Preisen, umgekehrt führt eine schwache Nachfrage zu sinkenden Preisen.

Eine Eigenheit der Immobilienmärkte ist bei Renditeobjekten festzustellen. Da die Nachfrage von Ertragsüberlegungen abhängt, ändert sich die Angebotsmenge durch Eigennachfrage als auch durch Neunachfrage. Einfacher gesagt, Eigentümer von solchen Liegenschaften verkaufen nicht oder nicht mehr (Eigennachfrage), weil die Rendite für sie interessant oder wieder interessanter ist, Neunachfrager hingegen wollen aus den gleichen Gründen kaufen. Anders ausgedrückt, die interessanten Renditen führen zu Neunachfragern bzw. Käufern auf der einen Seite, auf der anderen Seite werden von Eigentümern weniger Angebote gemacht, es entsteht eindeutig eine Nachfrageüberhang mit steigenden Preisen. Dies ist eine der ganz wichtigen Eigenheiten der Immobilienmärkte, die sie von praktisch allen anderen Märkten unterscheidet.

Aus der langjährigen Erfahrung kann ich Eigentümern von Renditeobjekten nur empfehlen dann zu verkaufen wenn das Halten der Liegenschaft für ihn oder einen Käufer ertragsmässig interessant ist, denn nur dann ist es auch ein Geschäft für den Neunachfrager bzw. Käufer. Heute ist der Zeitpunkt einmalig ideal gute Verkaufspreise zu erzielen. Ermöglicht wird dies durch die langjährigen günstigen Finanzierungen der Banken. Für Verkäufer wie auch Käufer ist es ein gutes Geschäft, es entsteht eine win win Situation.

Immobilienwert und Immobilienpreis

Wert und Preis sind nicht dasselbe. **Der Wert einer Liegenschaft hängt von den Nutzenerwartungen der Marktteilnehmer ab.** Der Preis hingegen ist das Ergebnis von Verhandlungen in dem die Wertvorstellungen des Verkäufers mit denjenigen des Käufers zur Übereinstimmung gebracht wurden.

Da die Immobilienmärkte äusserst heterogen sind, befinden sich auf einem ganz bestimmten Markt meist nur wenig Marktteilnehmer. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, kommen Immobilienpreise durch Verhandlungen zustande und nicht durch einen anonymen Anpassungsprozess. Daher können bei Immobilien zwischen Preis und Wert ganz erhebliche Unterschiede bestehen. Grosse Differenzen bestehen immer dann, wenn die Märkte nicht im Gleichgewicht sind, sei es durch eine Überhitzung oder durch eine Flaute.

Der Verkehrswert ist nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks oder der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wert- bzw. Preisermittlung für Grundstücke und Liegenschaften ist zu einer komplexen Aufgabe geworden, für die es Schätzungsexperten und ausgewiesene Makler gibt. In unserer Unternehmung verfügen wir über ausgewiesene Schätzung- und Verkaufsteams. Diese erfahrenen Berufsleute kennen die Immobilienpreise in Ihrer Region.