

traumhaus

Das Schweizer Magazin für Planen, Bauen, Wohnen

**Home-
office**

Tipps von Profis
für das Büro
zu Hause

Häuser mit Aussicht...

*... auf die Donau, den Thunersee
und den Monte Tamaro*

Badtrends

Alles für den frischen Look

Am Wasser

*Die Badesaison ist eröffnet: Umweltfreundliche
Poolanlagen mit Wow-Faktor*

Wohnstandort: Zuerst prüfen dann kaufen

Wohneigentum bindet – den Standort Ihrer Traumimmobilie sollten Sie daher auf Herz und Nieren prüfen. Es kommt aber auch auf Ihre eigenen Wünsche und Lebensziele an: Sind Sie eher ein City-Mensch, oder zieht es Sie aufs Land?

Text Dr. Roman Timm



Dr. Roman Timm –
Co-CEO des
Schweizer Immobilien-
portals Newhome
newhome.ch

Die meisten Menschen werden nur einmal im Leben ein Haus kaufen oder bauen. Dabei ist vieles zu entscheiden, vom Baustil über den Innenausbau bis zur Finanzierung. Umso wichtiger ist es, dass die angehenden Eigentümer zuerst diejenigen Dinge klären, die sich langfristig auswirken. Gewisse bauliche Schwächen lassen sich später wieder ausbügeln und durch Renovationen beheben. Am Standortentscheid lässt sich aber nicht mehr rütteln. Es gilt, sorgfältig abzuwägen – was ist Ihnen eine gute Lage wert? Kein Mensch träumt davon, frühmorgens von Fluglärm geweckt zu werden. Und niemand empfindet Glücksgefühle, wenn die Aussicht gerade bis zum Schornstein einer Fabrik vis-à-vis reicht.

Warum gibt es teure und günstige Orte?

Wenn Sie in einen falsch gewählten Standort Hunderttausende von Franken investieren,

werden Sie sich noch lange darüber ärgern. Die Ökonomen würden noch anfügen: Eigentümer von Immobilien an zweitklassigen Lagen werden wohl auch wirtschaftlich dafür büssen. Obwohl die Trends bei den Einfamilienhaus- und den Wohnungspreisen in der Schweiz in den letzten Jahren positiv waren, gibt es je nach Standort doch recht grosse Unterschiede. Während zum Beispiel die Grundstückspreise an B-Lagen über 10 oder 15 Jahre stagnierten, verzeichneten A-Lagen respektive Topstandorte eine Verdoppelung des Verkehrs- beziehungsweise des Wiederverkaufswerts. Logisch, wo viele Menschen gern leben möchten, schiessen die Preise in die Höhe. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Stichwort Wiederverkäuflichkeit: Während sich für gute Lagen meist Dutzende von Kaufinteressenten melden, sind Objekte an zweitklassigen Lagen schwer verkäuflich.

12 wichtige Lagefaktoren

Um die Suche nach dem passenden Objekt effizient zu gestalten, sollten Sie systematisch vorgehen. Am besten legen Sie aufgrund folgender Kriterien Prioritäten fest und haken bei konkreten Angeboten ab, was erfüllt ist:

- Wirtschafts- und Finanzkraft der Region (Beschäftigung, Angebot an Arbeitsplätzen, Investitionen in Infrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, wirtschaftliche Dynamik)
- Prestige und Bekanntheit des Standorts
- Steuerbelastung – der Umzug aus einer Stadt in eine steuergünstige Gemeinde wird sich im Budget niederschlagen.
- Ruhe, Umgebung, Nachbarschaft
- Aussicht
- Besonnung
- Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche usw.)
- Erschliessung durch öffentlichen Verkehr (dichtes Fahrplannetz, wenn möglich auch am Wochenende)
- Erschliessung durch Privatverkehr (Pendlerdistanz zur Arbeit, Autobahnanschluss)
- Distanzen zu Kindergarten, Primar-, Mittelschulen, Gymnasium
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Infrastruktur der Gemeinde (Kultur-, Sport- und Freizeitangebot)

Stadt Nähe: Nach wie vor gesucht

Eine statistische Auswertung für den Kanton Zürich hat gezeigt, dass die Erreichbarkeit eines Grundstücks als wichtigster Einflussfaktor gilt. Die Entfernung zum nächstgrösseren städtischen Zentrum, die Nähe zu Arbeitsplätzen, die Distanz zu Läden beziehungsweise Einkaufsmöglichkeiten und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sind wichtige Einflussfaktoren. Diese Eigenschaften sind entscheidend, ob zum Beispiel ein Quadratmeter Bauland am fraglichen Standort 1500 oder nur 300 Franken kostet. Neben der Erreichbarkeit und der Zentralität folgen an zweiter Stelle die Eigenschaften des Terrains: See- oder Bergsicht, eine kurze Distanz zu einem Seeufer, aber auch die Besonnung und die Exposition des Grundstücks sind ebenfalls entscheidende Lagefaktoren.

Makro- und Mikrolage

Wenn Sie sich mit den Lageklassen und der Wertentwicklung von Grundstücken befassen, sollten Sie genau zwischen Makro- und Mikrolage unterscheiden. Zürich, Basel, Bern Bümpliz oder das Puschlav im Kanton Graubünden? Mit dem Begriff Makrolage ist die grossräumige Region gemeint, aber auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und die Infrastruktur rundherum. Die Makrolage trägt – zumindest im Urteil vieler Experten und Schätzer – massgeblich dazu bei, ob eine Investition auf einem soliden Fundament ruht oder nicht.

Die sogenannte Mikrolage ist grundsätzlich etwas anderes. Hier geht es um die unmittelbare nähere Umgebung eines Grundstücks: Wie wohnlich und einladend wirken das Quartier und die Nachbarschaft? Welcher Bau- und Siedlungsstil herrscht vor? Wie ist es um den Zustand der Gebäude und der öffentlichen Freiräume in der Nachbarschaft bestellt? Hierzu gehören auch allfällige Immissionen, allenfalls Geruchs- oder Lärmbelästigungen, die das Wohngefühl trüben könnten.

Dennoch gibt es keine pauschale Antwort auf die Frage, welches die «richtige» Lage für ein Haus ist. Freunde dörflicher Idylle haben andere Träume als City-Liebhaber. Junge Familien mit Kindern wiederum haben andere Bedürfnisse als Rentnerinnen und Rentner. Vielleicht ist es Ihr sehnlichster Wunsch, ein stilvolles Wohnhaus auf dem Land zu kaufen und selbst umzubauen? Wenn Ihnen Waldsicht wichtiger als Seesicht ist, können Sie Ihr ganz persönliches «Schnäppchen» machen.

Steuerrechner: swisstaxcalculator.estv.admin.ch

Besonnung nach Standort: sunday.ch

Lärm, Umwelt, Naturgefahren, Strahlung usw.: map.geo.admin.ch oder geocat.admin.ch

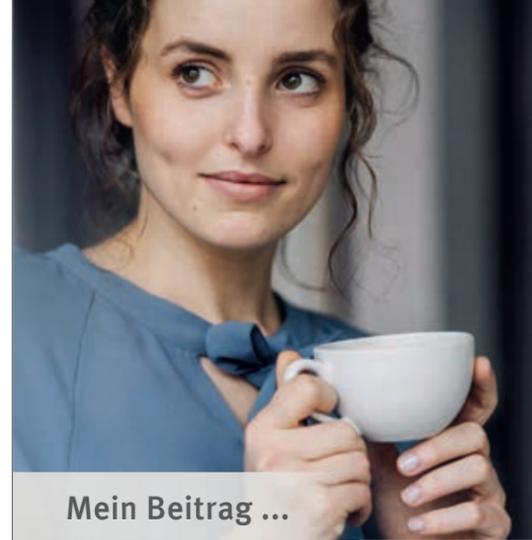
Stadt oder Land?

Der Standort und das damit verbundene Pendleraufkommen spielen ebenfalls eine wesentliche Rolle. Vielleicht gefällt Ihnen ein hübsches Haus weitab im Grünen. Dann werden Sie täglich viele Autokilometer fürs Pendeln zurücklegen müssen; je nachdem kommen noch Taxidienste für die Kinder hinzu. In diesem Kontext sähe die Bilanz sowohl finanziell als auch ökologisch nicht rosig aus. Einen Standort auf Herz und Nieren zu prüfen, heisst auch, in Szenarien zu denken: Wie wird sich die Lage in den nächsten Jahren verändern? Wenn zum Beispiel ein Ausbau des öffentlichen Verkehrs geplant ist, verbessert das die Erschliessung. Und eine gute Anbindung ans Verkehrsnetz trägt meist zur Aufwertung und zu einem positiven Trend bei. Oder sieht die lokale Bau- und Zonenordnung zahlreiche Neubauten und Verdichtungen vor? Steht das Quartier im Brennpunkt weiterer Projekte?

Es wäre wirklich sehr ärgerlich, wenn Ihnen schon kurze Zeit nach dem Bezug des neuen Heims die schöne Aussicht verbaut würde. Vergewissern Sie sich, das es sich um ein reines Wohnquartier handelt. Zonen mit gemischter Nutzung – Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen – weisen oft einen ganz anderen Charakter auf als Quartiere, die zu 100 Prozent aus Wohnhäusern bestehen. Fazit: Nicht jede grüne Wiese und nicht jedes Baugrundstück eignet sich längerfristig als Wohnstandort. Bevor Sie definitiv entscheiden, sollten Sie die Lage und die nähere Umgebung sorgfältig prüfen.

Tipps für die Praxis

- Besichtigungen: Jedes Grundstück wirkt je nach Tageszeit, Lichteinfall und Wochentag sehr unterschiedlich. Bevor Sie etwas kaufen, sollten Sie den Ort mehrmals besuchen, zu unterschiedlichen Tageszeiten und auch an einem Wochenende.
- Checkliste: Am besten erstellen Sie Ihre eigene Checkliste – wie lauten Ihre Prioritäten bei der Standortwahl? Bedenken Sie aber, dass es den «perfekten» Ort nicht gibt. Meist lassen sich nur 70 bis 80 Prozent der Wünsche verwirklichen.
- Internet, Daten: Öffentlich zugängliche Informationen tragen zur Transparenz bei. Sehr oft finden Sie ähnliche Vergleichsobjekte, die ausgeschrieben sind. Wichtig sind auch Details zu Steuern, Zonenordnung, Lärm und Emissionen. Unten stehende Portale können dabei hilfreich sein. <<



Mein Beitrag ...

... zum Klimaschutz.



Nachhaltig leben. In rundum ökologischen und energieeffizienten Häusern, in denen man gut, gern und gesünder wohnt. weberhaus.ch

WeberHaus
Die Zukunft leben