

Haus und Geld

Lagequalität: Nicht überall zählt das Gleiche

Neben der Wahl der Region und der allgemeinen Zentralität sind die Eigenschaften der Mikrolage, also der Lage innerhalb der Ortschaft bzw. des Stadtquartiers, von zentraler Bedeutung beim Kauf oder bei der Miete einer Wohnung. Diese kleinräumigen Lageeigenschaften führen zu erheblichen kleinräumigen Preisunterschieden. Um zu errechnen, wie die einzelnen Faktoren auf den Preis einwirken, braucht es die Daten zu Transaktionen von Objekten im Wohneigentum und erfolgten Mietabschlüssen. Diese umfassen detaillierte Angaben zur Lage und zu den Objekteigenschaften, die mit kleinräumigen Daten zur sozialen Schichtung, Dienstleistungsqualität, Verkehrsanbindung, Besonnung, Aussicht und Lärmbelastung verknüpft werden können.

ÖV-Anschluss in der Stadt wichtig

Die Analysen zeigen, dass kleinräumige Faktoren nicht überall gleich wirken. Die deutlichsten Unterschiede gibt es erwartungsgemäss zwischen Stadt und Land. Während sich beispielsweise die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in grossen städtischen Zentren positiv auf die Mieten und Preise auswirkt, ist der Effekt in ländlichen Gemeinden genau umgekehrt. Dies hängt damit zusammen, dass Menschen in Abhängigkeit von Lebensstil und Haushaltsstruktur unterschiedliche Präferenzen hinsichtlich ihres Wohnstandorts haben.

In ländlichen Gemeinden finden sich die attraktiveren Wohngegenden oft am Siedlungsrand, also in maximaler Distanz zu Nahversorgern wie Lebensmittelläden oder Postfilialen und ÖV-Haltestellen. In solchen Gemeinden ist die Affinität zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs generell deutlich kleiner als in der Agglomeration oder in städtischen Zentren. Die Folge davon ist, dass die ÖV-Anbindung in Landgemeinden praktisch keinen Einfluss auf das Preisgefüge hat, während in den Städten bereits feine Nuancierungen zwischen verschiedenen ÖV-Güteklassen in den Preisen sichtbar sind. Ähnliches kann hinsichtlich Lärmbelastung festgestellt werden. Während Strassenlärm in Grosszentren praktisch als gegeben betrachtet wird und nur bei einer hohen Belastung ein Preiseffekt besteht, sind die Lärmabschläge in Agglomerationsgemeinden und auf dem Land erheblich. Neben diesen typischen Lagefaktoren, wo Distanzen, Lärmpegel oder Dichtemasse zur Quantifizierung des Preiseinflusses verwendet werden, gibt

es aber auch eine Reihe von Faktoren, welche die Lagequalität praktisch alleine determinieren und andere Qualitäten obsolet werden lassen. Dazu gehört der direkte Seeanstoss, der in der Schweiz ein rares Gut darstellt und selbst bei sonst schlechten Eigenschaften der Lage (z. B. schlechte Erschliessung, Nordexposition) zu sehr hohen Preisen führt.

Aber auch negative Faktoren wie extremer Lärm, Geruchsbelästigung usw. können an gewissen Lagen dominant werden. Dort ist es letztlich irrelevant, ob die Erschliessungsqualität hervorragend ist oder Einkaufsmöglichkeiten direkt um die Ecke bestehen. Weniger gut quantifizierbar, aber nicht minder relevant für das Preisniveau ist das Image eines Quartiers. Ein gutes Image entsteht normalerweise aufgrund einer Kombination von positiven Lageeigenschaften, der Qualität der Bebauung und der daraus resultierenden sozialen Schichtung.

Top-Image trotz mittelmässiger Lage

Solche Top-Quartiere können aber auch historische Wurzeln haben, wie das Berner Brunnadernquartier illustriert (vgl. Abbildung). In der «Brunnadere» sind seit je diverse Botschaften und Konsulate vertreten, was trotz mittelmässigen Eigenschaften der Lage zu einem hervorragenden Quartier-Image und zu entsprechend hohen Preisen im innerstädtischen Vergleich geführt hat.

*Manuel Lehner
Fahrländer Partner*