



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Wichtige Standortfaktoren und Wohnimmobilien

- **Großräumige Standortfaktoren**
- **Kleinräumige Standortfaktoren**

Info - Blatt Nr. 1.5

Impressum

Herausgeber:

Kompetenzzentrum der Initiative
„Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ im

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Telefon: 03018/401-3444
Telefax: 03018/401-3449
E-mail: kompetenzzentrum@bbr.bund.de
www.kompetenzzentrum-iemb.de

Konzeption und Bearbeitung

Institut für Erhaltung und Modernisierung
von Bauwerken e.V. an der TU Berlin (IEMB)
Salzufer 14, 10587 Berlin

Grafik

Online Now!
Gesellschaft für elektronisches Marketing mbH
Kastanienallee 26, 14052 Berlin
www.online-now.de

Druck

Druckerei V+V Sofortdruck GmbH
Bunsenstraße 5, 53121 Bonn
www.vuvdruck.de



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Dieses Info-Blatt soll dem breiten Kreis der Eigenheiminteressenten Informationen, Tipps und Anregungen geben. Es will und kann Gesetzestexte nicht ersetzen. Bei Rechtsfragen sollten daher immer die zuständigen Behörden oder die allgemein zur Rechtsauskunft befugten Stellen befragt werden. Dort können Sie z.B. auch Ausführungsbestimmungen erfahren, die nicht immer alle dargestellt werden können und die häufig von Bundesland zu Bundesland verschieden sind.

Stand: Januar 2009

Weitere Merkblätter und Informationen zu aktuellen Themen können auf der Internetseite www.kompetenzzentrum-iemb.de abgerufen und ausgedruckt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Großräumige Standortfaktoren	3
3	Kleinräumige Standortfaktoren	4

1.5 Wichtige Standortfaktoren für Wohnimmobilien

1 Einleitung

Wer sich für den Bau oder den Erwerb einer eigenen Immobilie entscheidet, errichtet oder kauft sie nicht allein für sich und nicht nur für den Moment. Kinder und Enkel werden eines Tages vielleicht auch darin wohnen. Und: Die heutige Gesellschaft ist mobil. Der Strukturwandel der Wirtschaft hat die Lage am Arbeitsmarkt verschärft. Die Mitarbeiter müssen flexibler und räumlich mobiler sein als früher. Arbeitsplatz- und Ortswechsel kommen immer häufiger vor. Zugleich sind manche verunsichert und scheuen die hohen Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum. Umso wichtiger sind kostengünstige und qualitätsbewusste Lösungen, die auch einen dauerhaften Wert der Immobilie ermöglichen.

Die Wirtschaftlichkeit einer Investition wird unter dem Gesichtspunkt der Vermarktungsfähigkeit künftig einen größeren Stellenwert einnehmen und Eigentümer sowie Erwerber vor neue Herausforderungen stellen. Für den Wiederverkauf gewinnt die Werthaltigkeit der Immobilie eine zunehmende Bedeutung. Deshalb muss ein Haus heute zukunftsfähig sein. Angesichts des demografischen Wandels werden für die Werthaltigkeit einer Investition in den Neubau oder in den Bestand auch beim selbst genutzten Wohneigentum die Qualitäten der Lage immer entscheidender.

Wertsteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind nur noch in ausgewählten Regionen und auch nicht für alle Objekte wahrscheinlich.

Der Wert der Immobilien wird neben der Qualität des Gebäudes künftig noch mehr vom **Standort** abhängen als bisher. Gerade diejenigen, die heute kostengünstige Bauflächen in der äußeren Peripherie von Ballungsräumen nutzen, könnten langfristig mit einer ungünstigen Wertentwicklung konfrontiert sein.

Wir werden uns deswegen auf die Entwicklung der inneren Stadtbereiche und die gezielte Stärkung ihrer Angebote für unterschiedlichste Nachfragergruppen im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungspolitik konzentrieren. Die großen Potentiale, die in der Vielfalt unserer Städte, der Dichte ihrer Angebote und ihren zumeist großzügigen Raumstrukturen liegen, werden so weiterentwickelt werden, dass Haushalte, die Eigentum bilden wollen, eine attraktive, lebenswerte und gleichzeitig langfristig werthaltige alternative zu anderen Angeboten finden.

Im Rahmen der Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ will das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung den privaten Bauherren und Erwerbern mit der vorliegenden Auflistung eine Hilfe geben, sich ein Bild von den Zukunftschancen einer Immobilie zu machen und sich systematisch mit den Standortfaktoren auseinanderzusetzen, die diese Chancen beeinflussen. Holen Sie hierzu auch den Rat von Fachleuten ein

Die Auflistung unterscheidet großräumige (Region, weiteres Umfeld) und kleinräumige (unmittelbares Umfeld) Standortfaktoren. Einzelne Merkmale werden unter Sammelbegriffe wie etwa Zentralität, Erreichbarkeit, Versorgungseinrichtungen, Wohnumfeldqualität, soziale Nachbarschaft zusammengefasst. Die Liste enthält alle relevanten Einflussfaktoren, die mittel- bis langfristig die Wertentwicklung von Wohnimmobilien beeinflussen werden.

Die Auflistung soll dem privaten Bauherren oder dem Erwerber als Orientierungshilfe dienen bei der Entscheidung, an welchem Standort eine Immobilie erworben, gekauft oder modernisiert werden sollte. Auch wenn die einzelnen Nutzergruppen je nach Lebensalter, familiärer Situation und persönlichen Vorlieben die jeweiligen Merkmale unterschiedlich gewichten, haben alle Nutzergruppen ein Interesse an einer Werthaltigkeit ihrer Immobilie.

Die Werthaltigkeit einer selbst genutzten Wohnimmobilie kann stark durch öffentlich-rechtliche Planungen und staatliche Förderprogramme beeinflusst werden. Zu den Planungen zählen insbesondere die Bauleitplanung der Gemeinde (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und Planungen für Verkehrswege und –anlagen (Straßen, Eisenbahnen, Wasserstraßen, Flughäfen usw.).

Zu beachten sind ferner auch Maßnahmen der Städtebauförderung mit ihren einzelnen Programmbereichen (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen der Sozialen Stadt, Städtebaulicher Denkmalschutz – in den neuen Ländern – und Stadtumbau).

Die Städtebauförderung kann sich entweder direkt auf die Werthaltigkeit der Immobilie auswirken, wenn das betreffende Grundstück in einem Gebiet liegt, für welches die Gemeinde die Durchführung von Maßnahmen der Städtebauförderung beschlossen bzw. vorbereitet hat, oder indirekte Wirkungen entfalten, wenn die Immobilie in der Nähe eines dieser Gebiete liegt und sich mittelbare Auswirkungen abzeichnen.

Damit man sich ein möglichst realistisches Bild der Auswirkungen von Maßnahmen der öffentlichen Hand auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Werthaltigkeit der Wohnimmobilie machen kann, empfiehlt sich vor dem Erwerb/Bau die Kontaktaufnahme und ein ausführliches Gespräch mit der zuständigen Dienststelle der Gemeinde. In größeren Städten wird dies in aller Regel das Stadtplanungsamt sein.

Die im Einzelnen aufgeführten Standortfaktoren unterliegen je nach Interessenlage der Bauherrschaft bzw. des Erwerbers hinsichtlich Flexibilität und Risikobegrenzung ausschließlich dessen subjektiver Wertung. Die Entwicklung eines Standorts wird hiermit nicht prognostiziert. Da Standortfaktoren einer eigenen Dynamik unterliegen, ermöglicht deren Beurteilung lediglich eine Momentaufnahme. Die Werthaltigkeit einer Immobilie lässt sich im Einzelfall grundsätzlich an der gleichzeitigen Betrachtung von individuell gewichteten Standortfaktoren und Preis darstellen. Es wird deshalb empfohlen, zu Standortfragen bei der Bau-/Kaufentscheidung begleitende Fachberatung einzuholen.

Umfangreiches Informationsmaterial zum kostengünstigen und qualitätvollen Bauen - insbesondere in Informationsblättern hierzu - steht allen Interessierten im Internet unter www.kompetenzzentrum-iemb.de kostenfrei zur Verfügung.

Ergänzende Informationen zum Thema finden Sie vornehmlich in den Informationsblättern

- 1.1 Haus- und Grundstückskauf,
- 1.3 Kauf einer Eigentumswohnung,
- 1.4 Kauf der eigenen Mietwohnung,
- 7.1 Wohngebäudebestand und Nutzungsperspektiven.

2 Großräumige Standortfaktoren:

- Wohnungsmarkteinschätzungen
 - Preis-/ Mietniveau (erste Hinweise geben örtliche Mietspiegel)
 - Preis-/ Mietentwicklung
 - Neubau
 - Erwerbsmöglichkeiten
 - geplante, genehmigte Wohngebiete
 - Wohnungsleerstand
 - Zwangsversteigerungen

- Wirtschaftskraft der Region
 - Strukturstarke Region mit breitem Branchenmix und unterdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit
 - Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
 - günstige wirtschaftliche Zukunftsprognosen (Ansiedlung moderner Branchen), hohe Kaufkraft
 - saubere Umwelt, keine schadstoffträchtige Industrie in der Region (ggf. auch nicht im nahe gelegenen Ausland)

- Infrastruktur
 - Anbindung des Immobilienstandorts an den ÖPNV (regelmäßige/häufige Verbindungen)
 - Vorhandensein eines Bahnhofs mit IC-/ICE-Anschluss
 - nahe gelegener Autobahnanschluss
 - Flughafen mit internationaler Anbindung mit S-Bahn oder PKW gut erreichbar
 - Fahrtkosten

- weitere wesentliche Standortfaktoren
 - Standortsicherheit hinsichtlich Naturkatastrophen (Hochwasser, Sturm, Waldbrände etc.), ökologischen Altlasten im Erdreich und Wasser, technische Katastrophen (Industrie, Lager von Energieproduzenten etc.)
 - Immissionsbeeinträchtigungen durch
 - o Schall (Flug-, Kfz-, Bahnverkehr, Industrie)
 - o Staub (Verkehr, Produktionsstätten, Natur)
 - o Geruch (Landwirtschaft, Deponie, Verkehr)
 - Bebauungs-, Sanierungsvorhaben in der Region
 - Fördermaßnahmen für selbst genutztes Wohneigentum im Neubau und im Bestand
 - Bauvorschriften

3 Kleinräumige Standortfaktoren:

- Soziodemografische Entwicklung
 - Anzahl Einwohner
 - Einwohnerentwicklung
 - Kaufkraft
 - Arbeitslosigkeit

- Wohnumfeld
 - Standortimage (keine Industrie in unmittelbarer Nähe, Grünanlagen/Wälder, in etwa einheitliches Sozialniveau der Anwohner, homogene Altersstruktur, wenig Leerstand, keine Kriminalität, funktionierende Nachbarschaften, vorhandene Neubau- und Sanierungstätigkeit u. ä.)
 - Nähe zum Arbeitsplatz
 - positives Erscheinungsbild der Wohngegend (gepflegte Außenanlagen, keine Graffiti-Malereien an den Wänden usw.)
 - angenehme Aussicht/Sicht von Wohnzimmer/Balkon/Terrasse
 - Angebote für ruhenden Verkehr (Stellplatzangebote, Sammelstellplätze)

- Spielmöglichkeiten in Wohnnähe
 - Nähe zu Bekannten und Verwandten
- Vorhandensein und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen wie
 - Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, kommunale Einrichtungen, Gastronomie
 - Gesundheitseinrichtungen, Arztpraxen, Apotheken, evtl. Betreuungsstätten/Altenheim
 - Schulen, Kinderbetreuungsmöglichkeiten in Wohnnähe
 - Lebensqualität
 - hoher Freizeitwert der Stadt oder Gemeinde (überdurchschnittliche kulturelle und sportliche Angebote)
 - Naherholungsgebiet zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar
 - Lärmbelastung durch Verkehr, Gewerbe, sonstige Einrichtungen
 - Grundstück
 - Größe
 - Lage/Zuschnitt: Gelände, Grundwasserspiegel, Himmelsrichtung, Sonneneinstrahlung, Aussichten, Nachbarschaften, angrenzende Straßen/Verkehrswege
 - Privatsphäre: Einfriedungen, Baumbestand, natürliche Sichtblenden
 - weitergehende Nutzungsmöglichkeiten:
 - Garten,
 - Terrasse,
 - Pkw-Stellplatz, Garage, Carport
 - rechtliche und sonstige Altlasten
 - vorhandene Erschließung (u. a. anliegende Medien, wie Wasser, Gas, Elektro, Telefon, sonst. Medien, Straßen, befestigte Wege)
 - Objekt
 - akzeptable Objektgestaltung
 - bauliche und technische Ausstattung
 - qualitätsvolle Grundrissgestaltung
 - Flächeneffizienz
 - Anpassungsfähigkeit an geändertes Nutzungsverhalten
 - Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen
 - Marktgängigkeit des Objektes