

Die Lage zählt: ÖPNV-Anschluss wichtiger als Parkplatz

Lage, Lage, Lage lautet das Credo aller Fachleute, wenn es um den Wert von Immobilien geht. Doch was macht eine gute Lage aus? Und haben sich die Schwerpunkte bei der Beurteilung der Lage einer Immobilie in den letzten Jahren nicht verändert, zum Beispiel in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)?

Die Lage einer Immobilie wird nach verschiedenen Kriterien bewertet. Man unterscheidet zwischen der Makrolage wie Region, Stadt, Stadtteil und der Mikrolage vor Ort, also Bevölkerungsstruktur, Straßenlärm, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur. Natürlich spielt auch die Nutzung eine entscheidende Rolle. Denn es macht einen Unterschied, ob es sich um ein Wohngebäude, ein Bürogebäude oder ein Geschäftshaus handelt.

Seit der Corona-Pandemie legen die Menschen wieder mehr Wert auf ein ruhiges und grünes Wohn- und Arbeitsumfeld. Auch die hohen Immobilienpreise bzw. Mieten in der Stadt und die Möglichkeit, von zu Hause aus zu arbeiten, haben die Ansprüche an die Wohnqualität verändert.

Daher hat die Bedeutung der Mobilität in den letzten Jahren stark zugenommen. Welche wichtigen Einrichtungen können zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden? Wo ist das Auto noch unverzichtbar? Welche Auswirkungen hat der Straßenverkehr?

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) hat gemeinsam mit der Technischen Universität Dortmund in einer Studie untersucht, wie das Mobilitätsangebot am Wohnort die Alltagsmobilität beeinflusst und welche Kriterien die Wahl des Wohnstandortes bestimmen. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass entgegen der landläufigen Meinung eine gute Anbindung an den ÖPNV für die Wahl des Wohnstandortes wichtiger ist als die Verfügbarkeit von Stellplätzen für den Pkw. Dem ÖPNV kommt damit eine Schlüsselrolle in der Siedlungsentwicklung zu.

Viele Haushalte wollen nachhaltig mobil sein. Ein gutes ÖPNV-Angebot ist dafür eine unabdingbare Voraussetzung. Für Haushalte, die einem Umzug ins Umland, etwa von Hamburg nach Schleswig-Holstein, aufgeschlossen gegenüberstehen, ist das Homeoffice ein zusätzliches Argument, die Wohnungssuche auf eine größere Entfernung zum Arbeitsplatz auszudehnen. Für Haushalte, die das urbane Leben bevorzugen, aber auch im Homeoffice arbeiten wollen, stellt die unzureichende Wohnungsgröße – das fehlende Arbeitszimmer – ein zunehmendes Problem dar.

Insgesamt gesehen können durch die Zunahme der Arbeit im Homeoffice auf dem Land zwar Wege eingespart werden. Gleichzeitig führt dies jedoch zu einer Zunahme des Pendlerverkehrs bzw. der insgesamt zurückgelegten Distanzen. Zudem führt der Wunsch nach mehr Homeoffice in den Städten zu einem steigenden Flächenbedarf in den Privatwohnungen.

Veränderungen im individuellen Mobilitätsverhalten vollziehen sich nur sehr langsam. Attraktive Mobilitätsangebote und eine Entkoppelung von Wohn- und Stellplatzkosten können ein Umdenken bewirken, das sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt. Die bestehende Stellplatzpflicht setzt nach Ansicht der Forscher falsche Anreize und sollte durch verbesserte Mobilitätsmodelle ersetzt werden.

Der Mobilitätswandel ist ein Prozess, der noch lange nicht abgeschlossen ist. Angesichts der Nutzungsdauer von Gebäuden sind Immobilieninteressenten aber

schon heute gut beraten, vorausschauend zu denken.

Haben Sie Fragen dazu, wo es sich in Schleswig-Holstein gut leben lässt und wo der ÖPNV gut funktioniert?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wohnwünsche: Gute Verkehrsanbindung und ruhige Lage