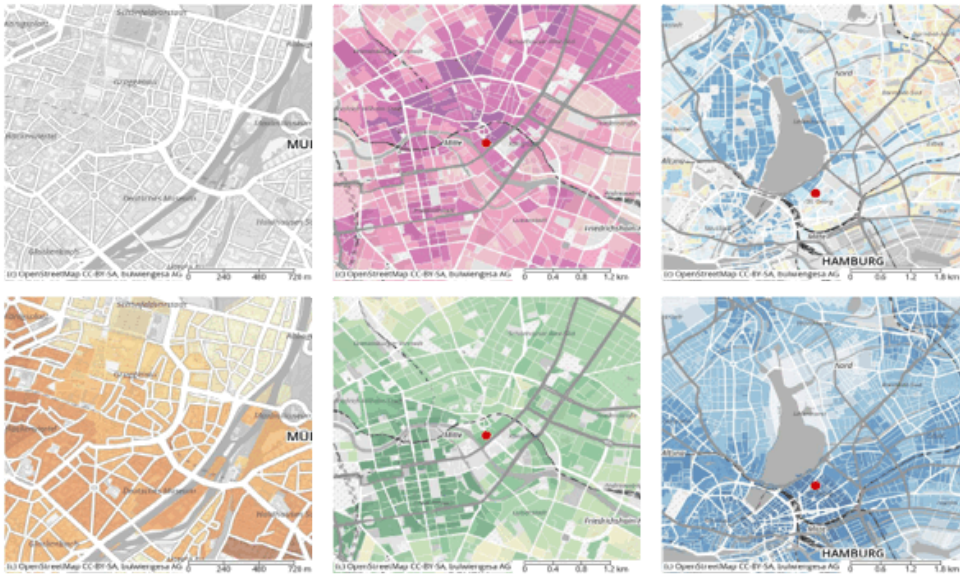


RIWIS Steckbrief Wohnen: Herne

Abfrage für: • ROTTSTRASSE 40 a-c in 44653 Herne



Abruf: bmg-group 2020-03-09

Weitere Daten auf Anfrage

Weitere Daten stehen möglicherweise ebenfalls zur Verfügung. Bitte richten Sie Ihre Anfrage an riwis@bulwiengesa.de. Wir senden Ihnen gerne ein Angebot zu.

Marktdaten, keine objekt- oder lagegenauen Daten

Die in diesem RIWIS Auszug dargestellten Daten sind markttypische Durchschnittswerte für die angegebene regionale Einheit und nicht objekt- oder lagegenaue Daten für die gesuchte Adresse. Eine Einschätzung oder gar Bewertung auf Objektebene bedarf einer genaueren Analyse und weiterer Detailinformationen.

Wir können Ihnen diesbezüglich gerne ein Angebot erstellen. Nehmen Sie bitte unter riwis@bulwiengesa.de mit uns Kontakt auf oder rufen Sie uns an.

bulwiengesa AG
Nymphenburger Str. 5
80335 München
Tel: +49 89 232376-0

Rechtlicher Hinweis

Eine Veräußerung – auch in Teilen – ist nicht erlaubt. Veröffentlichungen innerhalb des üblichen Rahmens für immobilienwirtschaftliche Analysen und Bewertungen einschließlich von Präsentationen des Kunden sind erlaubt. Veröffentlichungen im Rahmen von Internet-Auftritten oder Datendokumentationen sind nur nach Abstimmung mit der bulwiengesa AG möglich; das unternehmensinterne Internet / Intranet ist davon ausgeschlossen. Es ist jeweils der Quellenverweis RIWIS und bulwiengesa anzugeben.

Die bulwiengesa AG sichert zu, dass die Daten und der Marktdatenreport mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt wurden und üblichen Qualitätsanforderungen entsprechen. Die bulwiengesa AG übernimmt keine, wie auch immer geartete Haftung oder Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit, dauernde Verfügbarkeit, Rechtmäßigkeit, zeitliche Korrektheit und Richtigkeit der in dem Report verwendeten Informationen, Daten und Angaben, welche auch auf öffentlich zugänglichen Materialien beruhen und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt werden und auf Richtigkeit nicht geprüft werden können. Diese Quellen werden jedoch als zuverlässig angesehen. bulwiengesa haftet darüber hinaus weder für direkte noch indirekte Schäden, einschließlich entgangenen Gewinns, die durch die Nutzung der in diesem Report zu findenden Informationen oder Daten oder deren Mangel entstehen. Ausgeschlossen sind auch Rechte und Pflichten zwischen der bulwiengesa AG und dem Nutzer oder Dritten.

bulwiengesa behält sich vor, ohne vorherige Ankündigung Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten jederzeit vorzunehmen.

Sämtliche Informationen oder Daten, ihre Nutzung und die Anmeldung zur RIWIS Webseite sowie sämtliches mit der Webseite zusammenhängendes Tun, Dulden oder Unterlassen unterliegen ausschließlich deutschem Recht. Erfüllungsort und ausschließlicher Gerichtsstand ist Berlin.

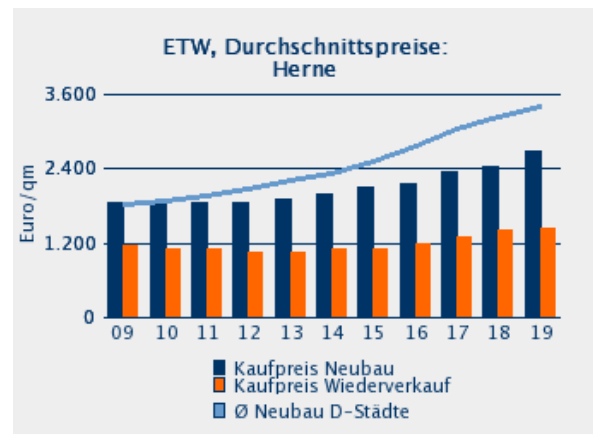
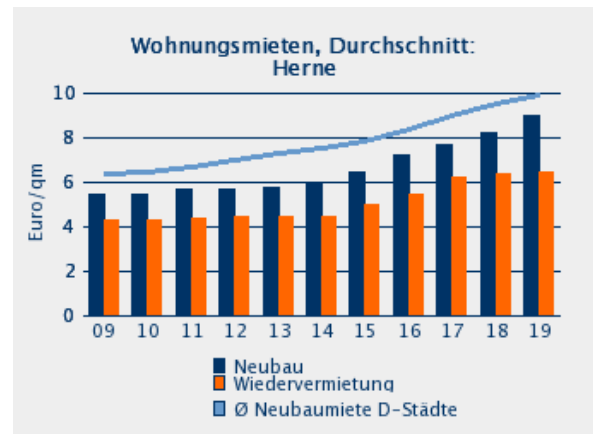
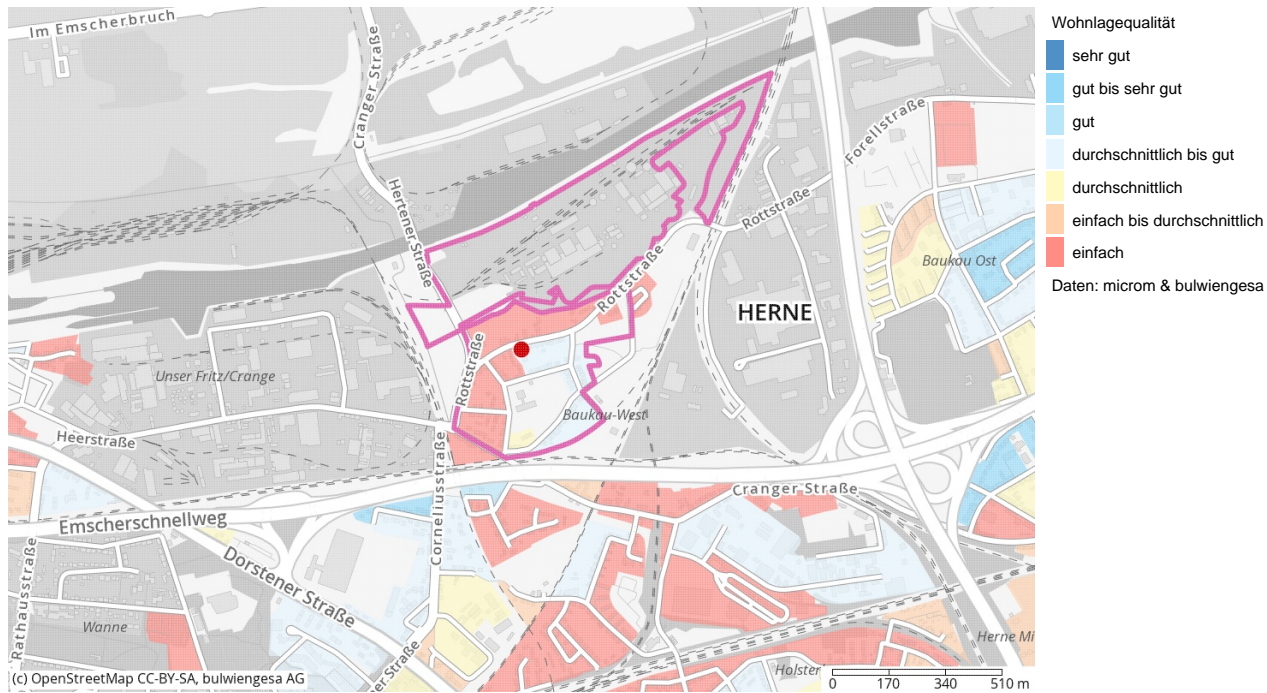
Personenbezogene Daten werden nur erhoben, wenn Sie uns diese von sich aus, zum Beispiel zur Durchführung eines Vertrages, einer Umfrage oder bei der Registrierung für personalisierte Dienste mitteilen. Im Rahmen der personalisierten Dienste der bulwiengesa AG (RIWIS-Inhalte mit Kunden-Login), werden Ihre Registrierungsdaten unter der Voraussetzung Ihrer Einwilligung zum Zwecke der bedarfsgerechten Gestaltung elektronischer Dienste verarbeitet. Die im Rahmen der Webseiten von der bulwiengesa AG erhobenen personenbezogenen Daten werden ohne Ihre Einwilligung nur zur Vertragsabwicklung und Bearbeitung Ihrer Anfragen genutzt. Darüber hinaus erfolgt eine Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der bedarfsgerechten Gestaltung der elektronischen Dienste der bulwiengesa AG. Im Übrigen findet keine Weitergabe an sonstige Dritte statt.

Marktbeschreibung Herne

Profil	Herne liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes zwischen den Städten Bochum und Recklinghausen und ist zudem Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie dem Regionalverband Ruhr. Die Stadt in ihren heutigen Grenzen ist das Ergebnis mehrerer Gebietsreformen Anfang der 1970er Jahre, durch die umliegenden Gemeinden, darunter die ehemalige Großstadt Wanne-Eickel, eingegliedert wurden. Heute weist Herne mit ca. 3.000 Einwohner/qkm die höchste Einwohnerdichte unter den Großstädten in Nordrhein-Westfalen auf. In der lange vom Bergbau geprägten Stadt sind momentan neben der öffentlichen Verwaltung, der Dienstleistungssektor und das Handwerk prägend. Darüber hinaus verfügt Herne über einen guten Anschluss an die nationale Verkehrsinfrastruktur. Die Bundesautobahnen A42 und A43 führen in das Stadtgebiet und kreuzen sich am Autobahnkreuz Herne. Am Hauptbahnhof im Stadtbezirk Wanne besteht Anbindung an den IC-Fernverkehr. Der Flughafen Dortmund ist ca. 31 km entfernt.
Demographie	Herne verzeichnete, wie die meisten Städte im Ruhrgebiet, seit Mitte der 1990er Jahre einen signifikanten Bevölkerungsrückgang. Dieser resultierte sowohl aus Sterbeüberschüssen als auch negativen Wanderungsbewegungen. Seit 2010 konnte ein verstärkter Zuzug die Folgen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung schmälern. Nach Jahren des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs stieg die Einwohnerzahl seit 2013 wieder leicht an, was auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen ist. Dennoch wird laut Prognosen ein deutlicher Einwohnerrückgang bis 2030 erwartet. Die Altersstruktur zeigt deutliche Tendenzen zur Überalterung mit einem zunehmenden Anteil der Altersgruppe der über 65-jährigen auf.
Wirtschaftsstruktur	Hernes Wirtschaft war über viele Jahrzehnte vom Bergbau und der Chemischen Industrie geprägt. Im Zuge des Strukturwandels hat sich Herne seit den 1970er Jahren zu einem modernen Dienstleistungsstandort entwickelt. Der Sitz der Hauptverwaltung der RAG Deutschen Steinkohle AG als Relikt dieser Zeit wurde jedoch 2018 nach Essen verlegt. Die Bereiche Gesundheit/Erziehung, unternehmensbezogene Dienstleistungen mit Schwerpunkt Finanz- und Beratungsberufen sowie Handel gehören zu den wachsenden Branchen. Zudem nimmt die öffentliche Verwaltung mit dem Sitz von zwei Amtsgerichten in Herne eine bedeutende Rolle ein. Im industriellen Sektor sind die Branchen Maschinenbau, Logistik, Engineering und Recycling dominierend. Neben Evonik Industries (Energiekonzern) gehören Vulkan (Getriebebau), Sanacorp (Pharmahandel), Schwing GmbH (Herstellung von Betonpumpen) und Anton Graf Reisen (Reisebusunternehmen) zu den wichtigsten Arbeitgebern in der Stadt.
Wohnen	Der Wohnungsmarkt in Herne ist vor dem Hintergrund der Geschichte als Arbeiterstadt durch eine geringe Eigentumsquote (rd. 30 %), allerdings auch durch einen nur mäßigen Anteil von Wohnungsgesellschaften gekennzeichnet. Aufgrund der dichten Besiedlung des Stadtgebietes sind Baulandflächen nur in geringem Maße vorhanden. Neubaumaßnahmen sind daher kleinteilig angelegt und beschränken sich in den meisten Fällen auf Arrondierungsmaßnahmen oder die Nachnutzung von Industriebrachen. Seit 2007 wird in Herne eine konstant niedrige Bauaktivität registriert, die sowohl den Eigenheim- als auch den Geschosswohnungsbau betrifft. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt bei Eigenheimen, insbesondere Reihen- sowie Zechenhäusern. Neben dem Eigenheimmarkt bildet der Bestands- wie auch der Mietwohnungsmarkt eine wichtige Bezugsgröße im Wohnungsmarktgeschehen. Schwerpunktmäßig bilden Familien und in jüngster Vergangenheit auch in zunehmendem Maße die Generation 50plus die Nachfrageklientel. Die Nachfrage ist als stabil anzusehen, ein Angebotsüberhang mit Leerständen bleibt dennoch bestehen. Daraus resultieren konstante Kauf- und Mietpreise über die Jahre hinweg, die im aktuellen Marktzyklus leicht aufstrebende Tendenz aufweisen.

Stand: Q1/2020

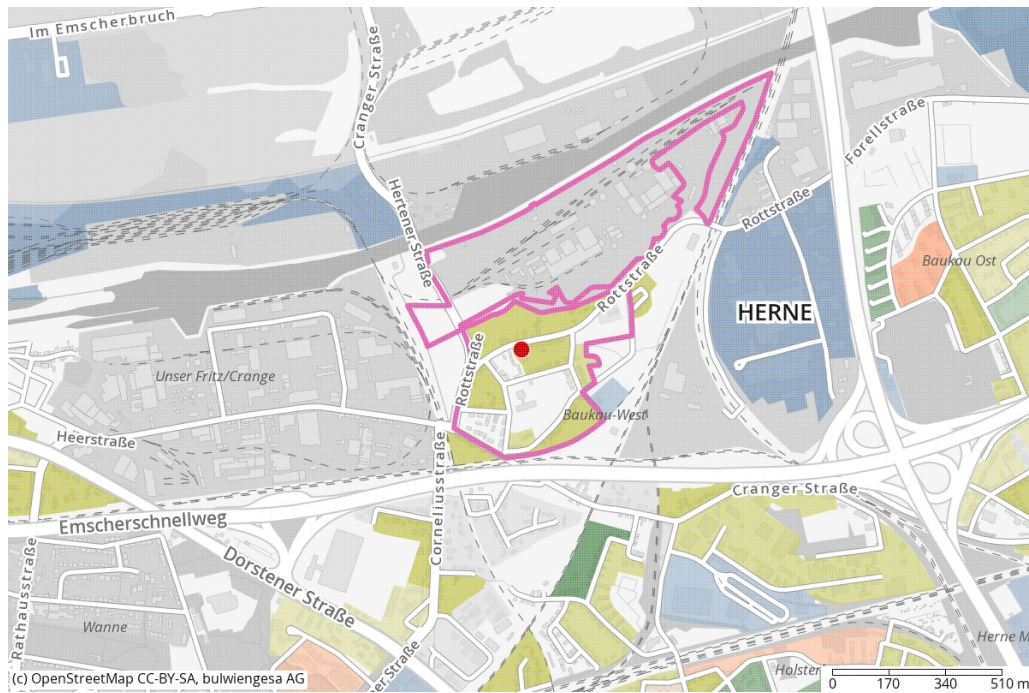
Wohnlagequalität



© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Wohnungsmieten und Vervielfacher: Herne									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm									
von ...	5,10	5,10	5,10	5,20	5,50	5,90	6,20	6,70	31,4%
... bis	6,50	6,70	7,00	7,80	8,70	9,30	9,80	10,50	50,0%
Durchschnitt	5,70	5,80	5,90	6,50	7,20	7,70	8,20	9,00	52,5%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm									
von ...	3,80	3,80	3,80	3,90	4,30	5,00	5,30	5,50	44,7%
... bis	5,40	5,40	5,50	6,10	6,80	7,50	7,80	7,90	43,6%
Durchschnitt	4,50	4,50	4,50	5,00	5,50	6,20	6,40	6,50	44,4%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)									
von ...	8,0	8,0	9,0	9,5	10,7	12,0	13,0	13,0	4,0
... bis	11,0	11,5	12,0	13,5	15,0	16,5	17,0	17,5	5,5
Durchschnitt	10,0	10,0	10,0	11,2	12,5	14,0	15,0	15,0	5,0
Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Herne									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Neubau: Euro / qm									
von ...	1.600	1.600	1.650	1.750	1.750	1.800	2.000	2.200	33,3%
... bis	2.250	2.350	2.450	2.600	2.800	2.800	2.900	3.000	22,4%
Durchschnitt	1.850	1.900	2.000	2.100	2.150	2.350	2.450	2.700	35,0%
Wiederverkauf: Euro / qm									
von ...	700	700	700	750	850	950	1.000	1.050	50,0%
... bis	1.500	1.550	1.600	1.650	1.750	1.900	2.000	2.050	28,1%
Durchschnitt	1.050	1.050	1.100	1.100	1.200	1.300	1.400	1.450	31,8%

Gebäudenutzung

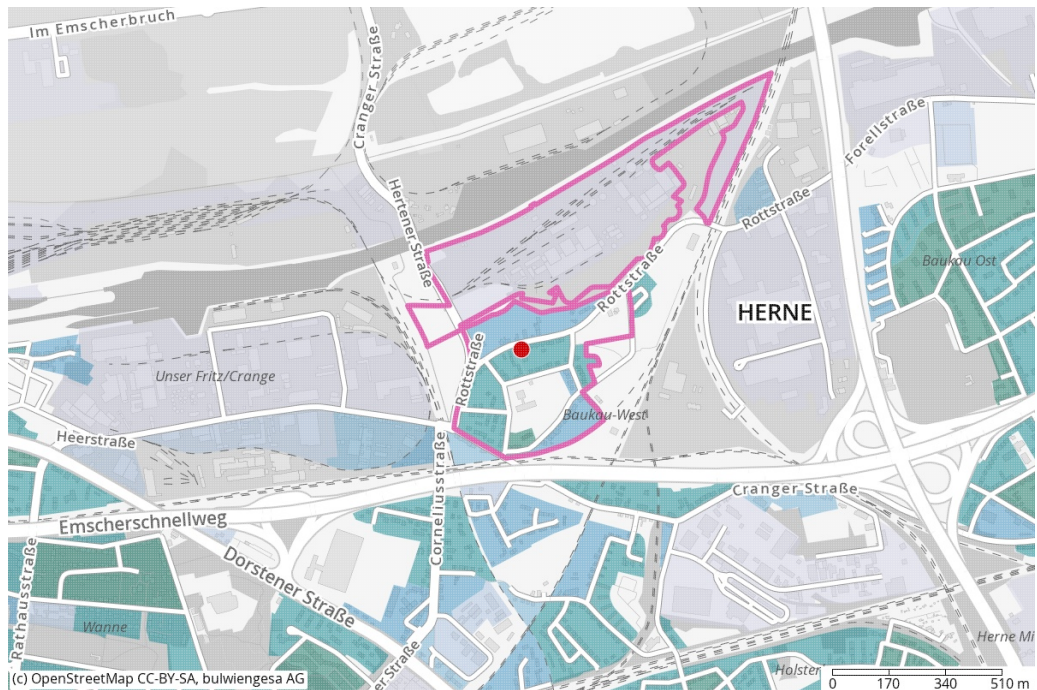


- Baustruktur geprägt durch
- EFH/ZFH
 - schwach
 - moderat
 - stark
 - kleine Mehrfamilienhäuser
 - schwach
 - moderat
 - stark
 - größere Mehrfamilienhäuser
 - schwach
 - moderat
 - stark
 - gewerbliche Nutzung
 - schwach
 - moderat
 - stark
- Datenquelle: microm
Berechnungen: bulwiengesa

	Nachbarschaft (farbig umrandet)	PLZ 44653	Herne
Einwohner	730	10.824	156.701
Haushalte	367	5.555	80.975
Kaufkraftkennziffer	84,6	82,9	84,0
Lebensphasen (Anteil an Haushalten)			
Junge Singles	5,8%	7,2%	6,8%
Singles	17,2%	17,5%	18,1%
Alleinstehende Senioren	20,6%	18,2%	21,0%
Junge Paare	3,1%	3,5%	3,6%
Paare	10,2%	12,4%	10,7%
Ältere Paare	13,5%	12,6%	13,1%
Junge Familien	3,1%	4,1%	3,9%
Familien	23,1%	21,5%	20,0%
Ältere Familien	3,4%	3,1%	2,9%
Gebäudestruktur			
1-/2-Familienhäuser	43	1.104	13.248
Mehrfamilienhäuser	63	750	10.995
überwiegend gewerblich genutzte Gebäude	5	137	942
Anteil Gebäude nach Anzahl der Wohneinheiten			
mit 1 und 2 WE	38,7%	55,4%	52,6%
mit 3 bis 5 WE	41,4%	25,0%	25,4%
mit 6 bis 9 WE	15,3%	10,2%	14,4%
mit 10 bis 19 WE	0,0%	2,0%	3,3%
mit mehr als 20 WE	0,0%	0,4%	0,6%
Datenquelle: microm, Berechnungen: bulwiengesa			

© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

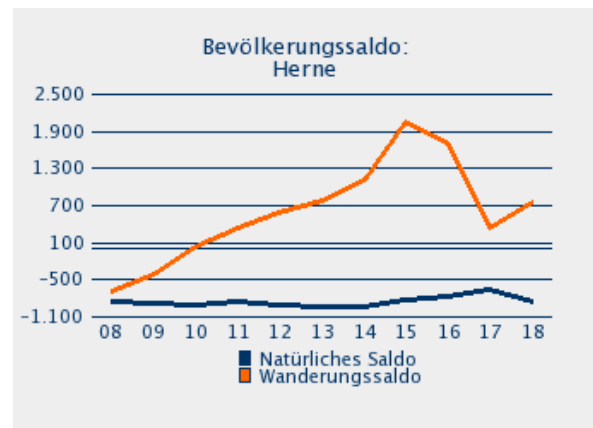
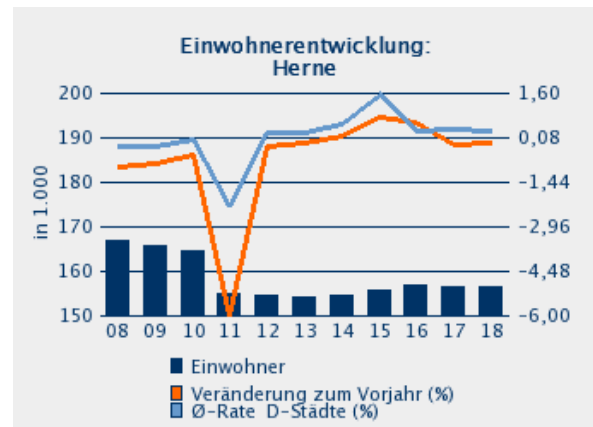
Einwohnerdichte



Einwohner je qkm

- unter 1.000
- 1.000 bis unter 2.000
- 2.000 bis unter 3.000
- 5.000 bis unter 9.000
- 9.000 bis unter 18.000
- 18.000 und mehr

Datenquelle: microm
Berechnungen: bulwiengesa

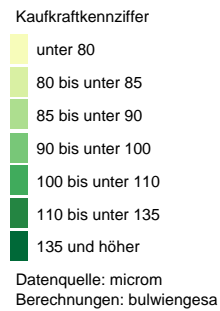
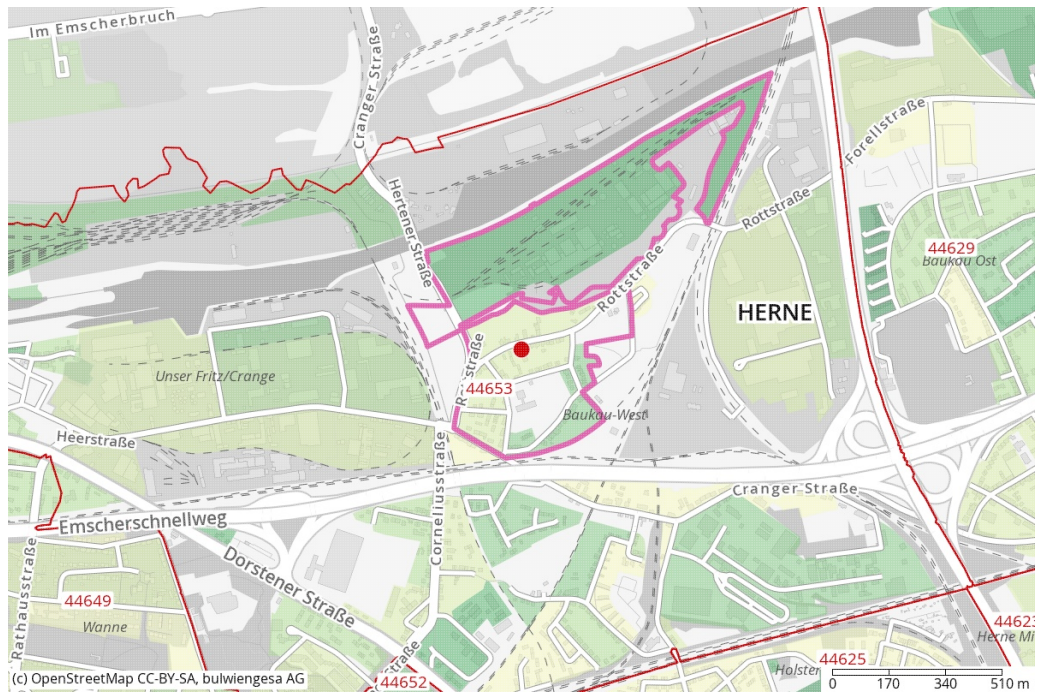


Demographie: Herne						
	2014	2015	2016	2017	2018	14-18
Einwohner						
Herne	154.608	155.851	156.774	156.490	156.374	1,1 %
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	15,7	15,9	16,0	16,1	16,1	
18 bis unter 29	12,9	13,1	13,4	13,2	13,3	
30 bis unter 65	48,1	47,9	47,7	47,6	47,5	
65 Jahre und älter	23,3	23,1	23,0	23,1	23,1	
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	47,2	47,3	47,4	47,4	47,6	
mit 2 Personen	31,7	31,9	32,1	32,2	32,4	
mit 3 Personen	10,8	10,7	10,6	10,5	10,3	
mit 4 und mehr	10,4	10,2	9,9	9,9	9,8	
Ø Personen je Haushalt	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	

Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Herne					
	2014	2015	2016	2017	2018
Geburten	1.215	1.305	1.388	1.502	1.430
Sterbefälle	2.149	2.126	2.142	2.169	2.291
Natürliches Bevölkerungssaldo	-934	-821	-754	-667	-861
Zuzüge	7.739	10.339	10.691	8.135	7.833
Fortzüge	6.637	8.279	8.990	7.800	7.084
Wanderungssaldo	1.102	2.060	1.701	335	749

© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

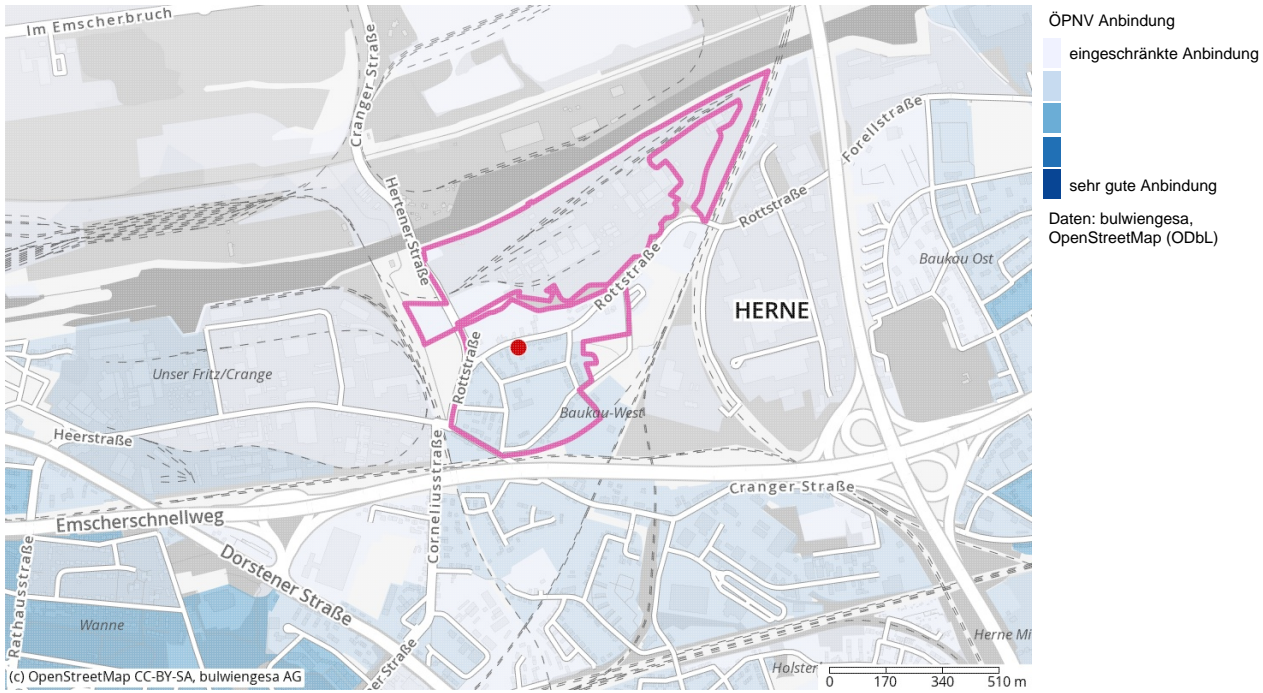
Kaufkraftkennziffer



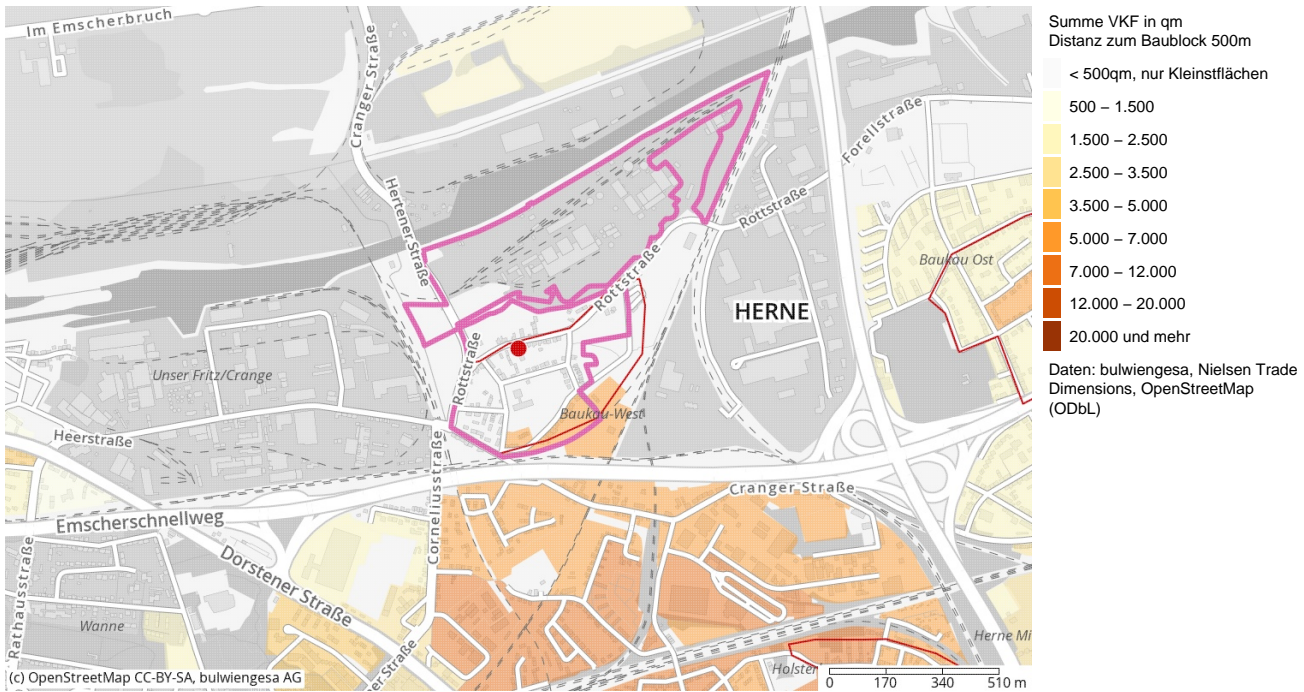
Kaufkraftkennziffer und Kaufkraft in Euro je Einwohner							
Index: BRD = 100	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14–19
PLZ 44653							
Kaufkraftkennziffer	86,8	85,4	83,5	83,6	83,0	82,8	-4,0
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	18.502	18.488	18.419	18.778	19.360	19.861	7,3%
Herne							
Kaufkraftkennziffer	83,5	83,2	83,0	83,0	83,5	83,6	0,1
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	17.702	17.983	18.267	18.811	19.466	20.066	13,4%
Nordrhein–Westfalen							
Kaufkraftkennziffer	99,5	99,1	99,0	98,9	98,9	99,0	-0,5
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	21.083	21.427	21.773	22.408	23.066	23.749	12,6%
Deutschland							
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	21.188	21.616	21.998	22.658	23.321	24.000	13,3%
Datenquelle: MB Research							

© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Anbindung ÖPNV

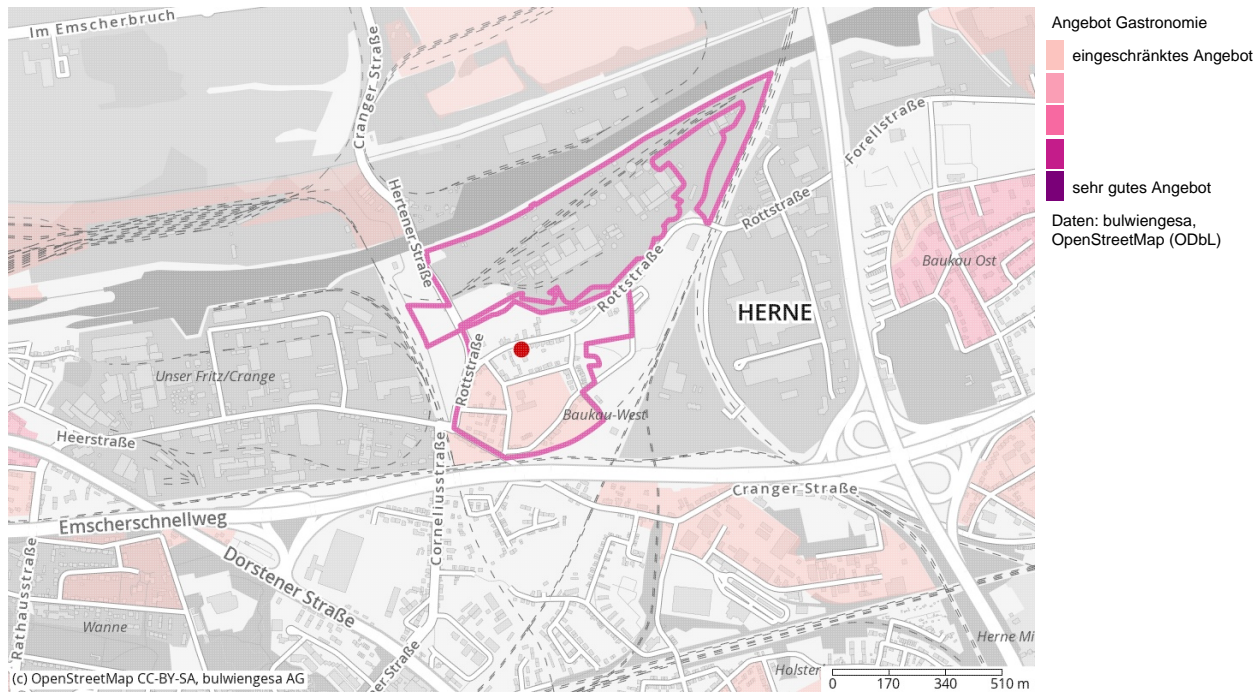


Versorgungsgrad Lebensmittel



© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Angebot Gastronomie



© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Definitionen zum Wohnungsmarkt

Mieten

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Vervielfacher

Der **Vervielfacher** entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettomieteinnahmen zum Kaufpreis, ohne Berücksichtigung von Nebenkosten (Instandhaltung, Erwerbsnebenkosten, Steuern und erkennbare nicht umlagefähige Kosten). Die Miete ist die erzielbare Miete im 1. Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt).

Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mind. 6 Parteien, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug/Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort aber auch vom Vermietungsstand (gemäß der aktuellen Situation) beeinflusste Variationsbreite dar.

Es wird ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Die Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht den absoluten Top-Vervielfachern (als Ausreißer definiert). Der durchschnittliche Vervielfacher stellt den mittleren umgesetzten Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Vervielfacher sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Stand: gemittelter Jahreswert

Quelle: bulwiengesa AG

Kaufpreise ETW

Kaufpreise für **Eigentumswohnungen** werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauewert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Lagedefinitionen

Allgemein können die Lageklassifizierungen wie folgt definiert werden.

sehr gute, bevorzugte Wohnlage:

Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen

gute Wohnlage:

Traditionell gefragte Innenstadt- und Innenstadtrandlagen mit überwiegend gewachsener Gebietsstruktur und überdurchschnittlichem Anteil denkmalgeschützter Gebäude, urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image.

durchschnittliche Wohnlage:

Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage

einfache Wohnlage:

Abgelegene Gebiete mit unzureichender Infrastruktur (= Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsanbindung, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder ihre Nähe zu größeren Gewerbegebieten und Industriegebieten, Entsorgungs- und militärischen Anlagen geprägte Wohngebiete.

Weitere Definitionen unter https://www.riwis.de/online_test/info.php3

Kleinräumige Karten – Stadtstrukturen

Anzahl Büromietangebote im Baublock, nur für kleinere Standorte

Die auf ImmobilienScout24 eingestellten Mietangebote werden von bulwiengesa soweit möglich um Doubletten bereinigt; sofern das Angebot länger als ein Jahr eingestellt ist wird das Angebot erneut gezählt. Die Angebote liegen geocodiert vor und werden mit einem Buffer von 20m ohne weitere Gewichtung in die Baublöcke verortet. In dieser Analyse werden Angebote seit 2010 berücksichtigt, da hier v.a. die räumliche Konzentration dargestellt werden soll, zu beachten ist, dass hier insbesondere eigennutzerorientierte oder langfristig voll vermietete Gebäude durchs Raster fallen.

Dominante Gebäudestruktur

Der Haustyp gibt die Größe des einzelnen Hauses an und basiert auf der Summe der Haushalte und der Anzahl der Firmen pro Haus. Bei besonders vielen gewerblichen Adressen im Haus wird der Haustyp als extrem gewerblich genutztes Haus eingestuft. Ein- bis Zweifamilienhäuser werden zusätzlich danach unterschieden, ob die Bebauung in der Straße bzw. dem Straßenabschnitt homogen ist oder nicht.

Basierend auf den microm Haustypen wird jedem Baublock unter Berücksichtigung bestimmter Annahmen eine prägende Gebäudestruktur zugewiesen. Ziel ist die Darstellung der dominanten Gebäudestruktur, um einen Erklärwert für die städtebauliche Struktur abzuleiten.

Vorwiegend **gewerbliche** Prägung bei:

- Haushalte / (Haushalte + Gewerbebetriebe) <= 60%
- Haushalte / (Haushalte + Gewerbebetriebe) > 60% und Haustyp "rein gewerbliche Nutzung" >= 50%

Vorwiegend **wohnliche** Prägung bei:

- >10 Haushalte pro Baublock
- Haushalte pro ha > 1
- Haustyp "rein gewerbliche Nutzung" < 50%
- Haushalte / (Haushalte + gemeldete Gewerbebetriebe) > 60%

Kartographische Darstellung

4 Klassen mit Intensitätsstufen schwach, moderat, stark:

- Ein- und Zweifamilienhäuser (1–2 Haushalte)
- kleinere Mehrfamilienhäuser (3–9 Haushalte)
- größere Mehrfamilienhäuser (10+ Haushalte)
- gewerbliche Nutzung

Wohnlage auf Baublockebene

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- microm Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzu-reichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

Quelle: bulwiengesa AG, microm Micromarketing-Systeme und Consult GmbH, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

Anbindung ÖPNV

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine **Distanzkomponente** für die fußläufige Erreichbarkeit und ein **Gewichtungsfaktor** nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene.

In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Angebotsdichte Gastronomie

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsgrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.