

RIWIS Steckbrief Wohnen: Recklinghausen (Stadt)

Abfrage für: Merveldtstraße 230, 45663 Recklinghausen



Abruf: bulwiengesa AG 2020-05-08

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.

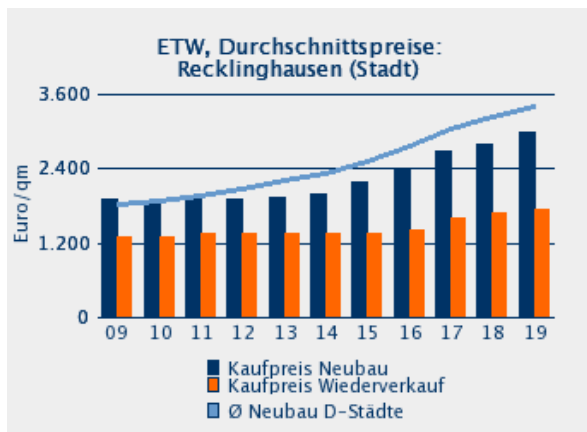
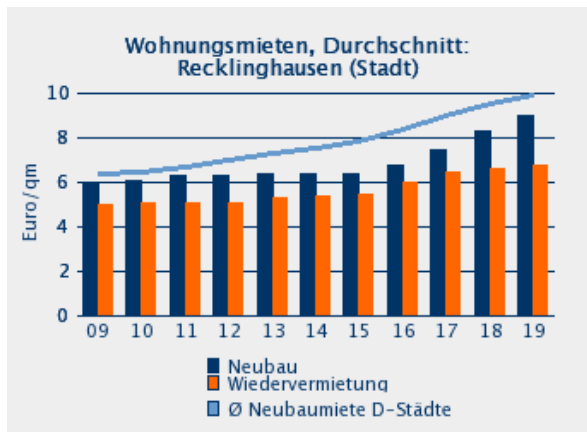
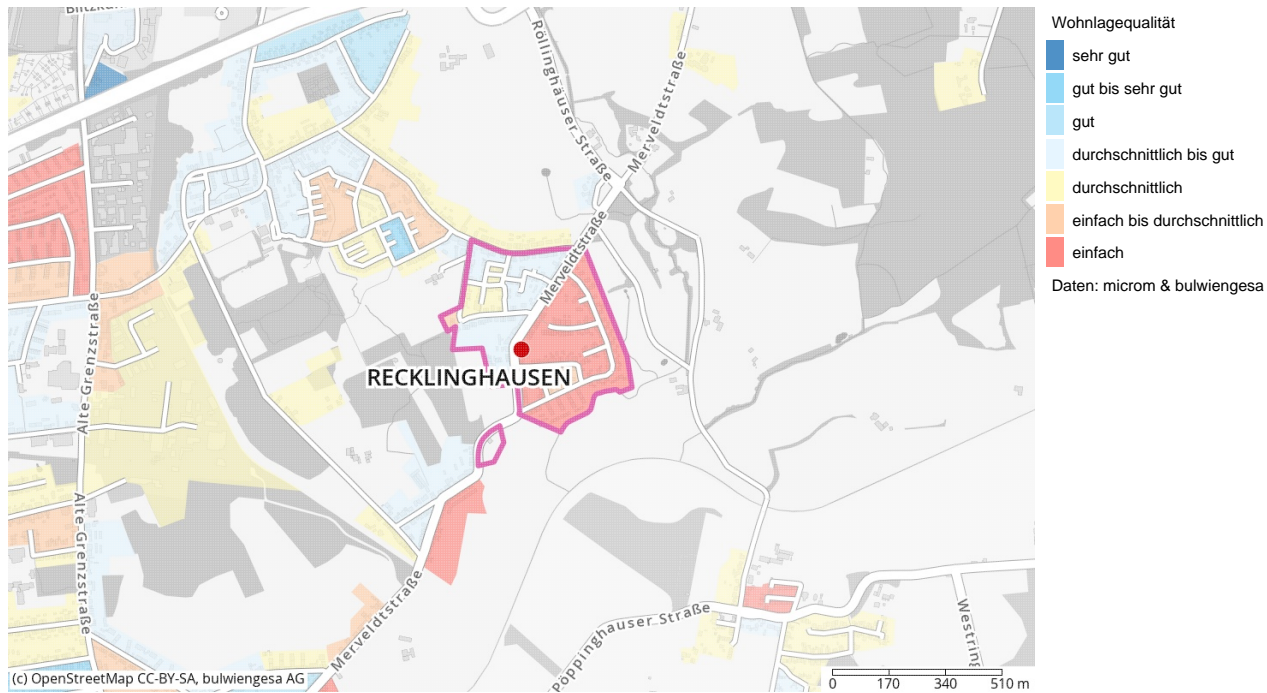
Personenbezogene Daten werden nur erhoben, wenn Sie uns diese von sich aus, zum Beispiel zur Durchführung eines Vertrages, einer Umfrage oder bei der Registrierung für personalisierte Dienste mitteilen. Im Rahmen der personalisierten Dienste der bulwiengesa AG (RIWIS-Inhalte mit Kunden-Login), werden 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 Recklinghausen (Stadt)

Profil	Die Stadt Recklinghausen liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes an der Grenze zum Münsterland. Sie markiert den Verwaltungssitz und die größte Stadt des gleichnamigen Kreises mit oberzentraler Funktion für die Region. Die Stadt liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr und ist in das nationale Verkehrsnetz durch zwei Autobahnen A 2 (Oberhausen–Hannover) und A 43 (Wuppertal–Münster) sowie die Bahnlinie Hamburg – Recklinghausen – Köln – München, die durch das Stadtgebiet verlaufen in das nationale Verkehrsnetz eingebunden. Des Weiteren gibt es einen lokalen Flugplatz und Stadthafen im Süden der Stadt. Über viele Jahrzehnte prägte der Bergbau die Stadt. Im Zuge des Strukturwandels wurden Flächen zur Konversion verfügbar und Recklinghausen hat sich zu einem modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort mit einem breiten Branchenmix entwickelt. Die Stadt verfügt zudem über zahlreiche Sehenswürdigkeiten, kulturelle Einrichtungen und einen Campus der Westfälischen Hochschule. Bekannt ist Recklinghausen über die Stadtgrenzen hinaus durch die Ruhrfestspiele.
Demographie	Die Stadt Recklinghausen ist bereits seit Anfang der 2000er von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung geprägt. Nachdem das positive Wanderungssaldo der letzten Jahre den deutlichen Sterbeüberschuss abfedern konnte, ist auch die Wanderungsbilanz in den letzten zwei Jahren negativ. Gemäß dem allgemeinen Trend in der Raumordnungsregion Emscher-Lippe, wird auch für die Stadt Recklinghausen ein anhaltender Bevölkerungsrückgang bis 2030 prognostiziert. Die Altersstruktur wird über die Jahre hinweg von der Altersgruppe der 30- bis 64-Jährigen bestimmt, deren Anteile seit 2011 konstant geblieben sind. Die konstante Entwicklung der Einwohner im erwerbsfähigen Alter verweist auf eine insgesamt stabile Beschäftigtenentwicklung. Die Anzahl der Studierenden an der Westfälischen Hochschule am Standort Recklinghausen hat seit 2010 stetig zugenommen. Die Stadt kennzeichnet seit 2011 eine positive Haushaltsentwicklung, was auf die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte zurückzuführen ist. Bis 2025 wird bei einer abnehmenden Haushaltszahl, eine weitere Zunahme der Haushalte bis zu zwei Personen prognostiziert. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt allerdings unter dem Durchschnitt der D-Städte.
Wirtschaftsstruktur	Über viele Jahrzehnte war in Recklinghausen der Bergbau der prägende Wirtschaftszweig. Im Zuge des Strukturwandels hat sich Recklinghausen zu einem modernen Industrie- und Dienstleistungsstandort mit überwiegend kleinen Unternehmen entwickelt. Die Zahl der SVP-Beschäftigten ist seit 2011 stetig gewachsen und die Arbeitslosenquote entwickelt sich rückläufig. Das verarbeitende Gewerbe spielt mit nahezu einem Fünftel der Beschäftigten auch nach dem Strukturwandel eine wichtige Rolle. Elektrotechnik, Metallindustrie, Textil und Kunststoffe zählen zu den wichtigsten Branchen. Namhafte Unternehmen wie der Technologiekonzern Hella, Wallstein, KUS Licht und Kunststofftechnik sitzen in Recklinghausen. Im Dienstleistungssektor stellen der Handel, das Kredit- und Versicherungswesen- sowie der Bereich Gesundheitswesen/Soziales die wichtigsten Beschäftigungsbereiche. Darüber hinaus kommt mit dem Sitz der Kreisregierung auch der öffentlichen Verwaltung eine hohe Bedeutung zu, die Bürobeschäftigung beschränkt sich überwiegend auf diesen Bereich und die technischen Berufe. Trotz steigender Tendenz seit 2010, liegt die Bürobeschäftigungsquote deutlich unter dem Durchschnitt der D-Städte.
Wohnen	Durch seinen gewachsenen historischen Stadtkern und die gute verkehrliche Anbindung bringt Recklinghausen günstige Voraussetzungen für einen nachgefragten Wohnstandort mit sich. Seit der Jahrtausendwende ist die Bautätigkeit insgesamt allerdings stetig gesunken. In den letzten Jahren gab es einen deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen sowohl bei Einfamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau. Um der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu begegnen, wurden in Recklinghausen neue Wohnraumpotenziale erschlossen. In den nächsten Jahren werden einige großflächige Neubauprojekte fertiggestellt bzw. sind in Planung, was eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in Recklinghausen belegt. In Hillerheide beispielsweise entsteht in den nächsten Jahren ein großflächiges Wohnquartier mit Reihenhäusern- und Doppelhaushälften. Miet- und Kaufpreise im Neubau sind von einer steigenden Tendenz gekennzeichnet, liegen allerdings weiterhin unter den Durchschnittswerten der deutschen D-Städte.

Stand: Q1/2020

Wohnlagequalität

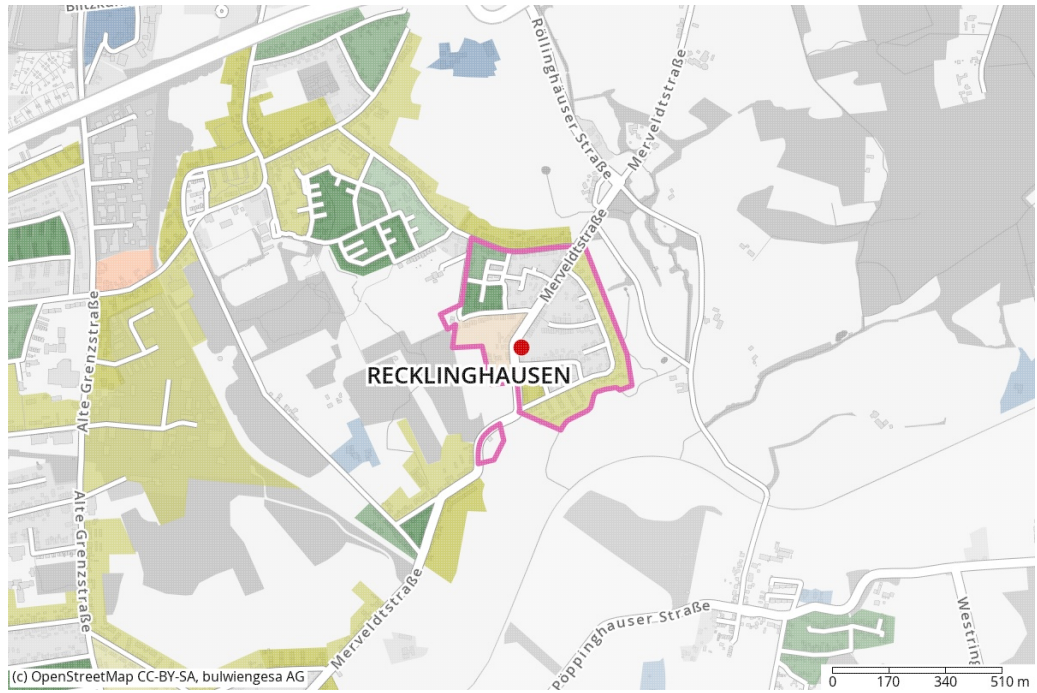


© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Wohnungsmieten und Vervielfacher: Recklinghausen (Stadt)									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm									
von ...	5,20	5,40	5,40	5,50	6,00	7,00	8,00	8,50	57,4%
... bis	7,40	7,80	8,00	8,00	8,40	9,20	9,50	10,00	25,0%
Durchschnitt	6,30	6,40	6,40	6,40	6,80	7,50	8,30	9,00	40,6%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm									
von ...	4,00	4,10	4,20	4,20	5,00	5,50	5,70	5,90	40,5%
... bis	5,90	6,10	6,20	7,00	8,00	8,50	8,60	8,90	43,5%
Durchschnitt	5,10	5,30	5,40	5,50	6,00	6,50	6,60	6,80	25,9%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)									
von ...	8,5	8,5	8,5	9,0	10,0	11,0	12,0	12,0	3,5
... bis	12,0	12,5	13,0	14,0	15,5	17,0	17,5	17,5	4,5
Durchschnitt	10,0	10,0	10,0	11,0	13,0	14,5	15,0	15,5	5,5

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Recklinghausen (Stadt)									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Neubau: Euro / qm									
von ...	1.650	1.725	1.800	1.900	2.000	2.200	2.350	2.400	33,3%
... bis	2.450	2.550	2.550	2.700	2.800	3.100	3.300	3.750	47,1%
Durchschnitt	1.900	1.950	2.000	2.200	2.400	2.700	2.800	3.000	50,0%
Wiederverkauf: Euro / qm									
von ...	900	950	950	950	1.050	1.100	1.250	1.300	36,8%
... bis	1.800	1.800	1.850	1.850	1.900	2.000	2.100	2.200	18,9%
Durchschnitt	1.350	1.350	1.350	1.350	1.400	1.600	1.700	1.750	29,6%

Gebäudenutzung

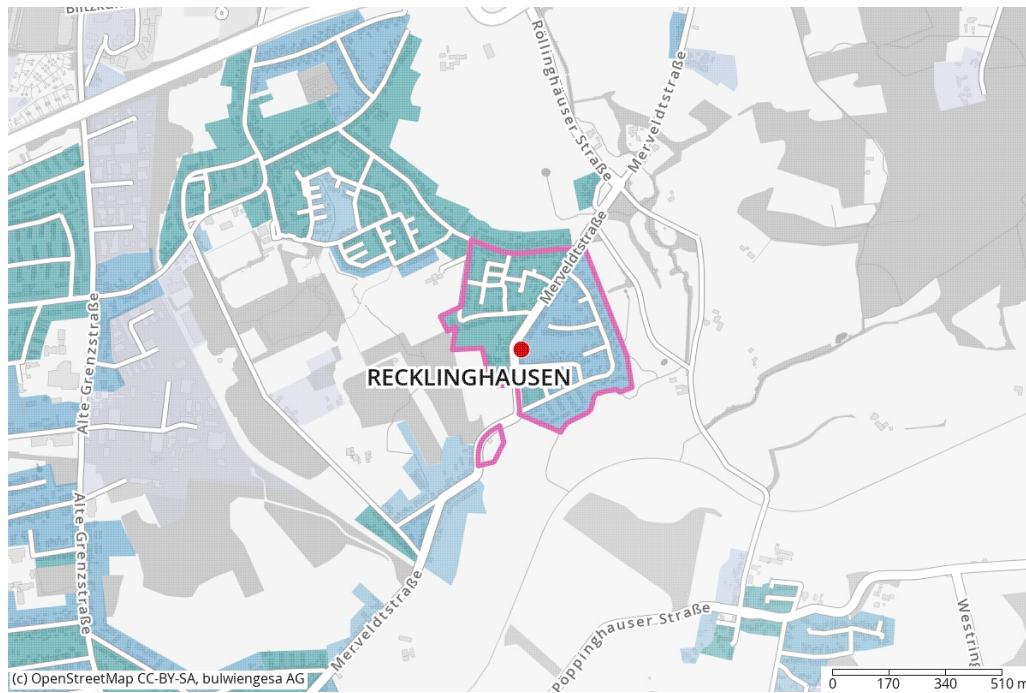


- Baustruktur geprägt durch
- EFH/ZFH
- schwach
 - moderat
 - stark
- kleine Mehrfamilienhäuser
- schwach
 - moderat
 - stark
- größere Mehrfamilienhäuser
- schwach
 - moderat
 - stark
- gewerbliche Nutzung
- schwach
 - moderat
 - stark
- Datenquelle: microm
Berechnungen: bulwiengesa

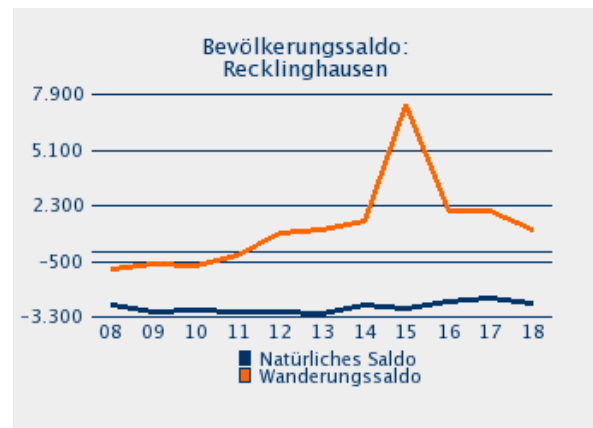
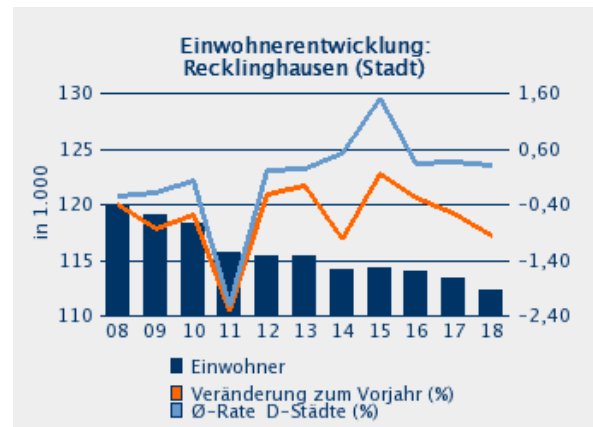
	Nachbarschaft (farbig umrandet)	PLZ 45663	Recklinghausen
Einwohner	959	23.087	114.039
Haushalte	510	11.694	60.457
Kaufkraftkennziffer	95,0	88,4	96,7
Lebensphasen (Anteil an Haushalten)			
Junge Singles	5,9%	6,4%	6,9%
Singles	17,1%	17,7%	19,1%
Alleinstehende Senioren	14,0%	17,7%	18,1%
Junge Paare	3,9%	3,8%	4,3%
Paare	16,9%	11,7%	13,2%
Ältere Paare	17,4%	13,2%	14,4%
Junge Familien	2,7%	4,0%	3,1%
Familien	19,3%	22,2%	18,1%
Ältere Familien	2,8%	3,3%	2,7%
Gebäudestruktur			
1-/2-Familienhäuser	191	2.844	14.545
Mehrfamilienhäuser	62	1.592	8.168
überwiegend gewerblich genutzte Gebäude	0	127	1.061
Anteil Gebäude nach Anzahl der Wohneinheiten			
mit 1 und 2 WE	75,5%	62,3%	61,2%
mit 3 bis 5 WE	20,6%	23,5%	23,3%
mit 6 bis 9 WE	2,8%	9,6%	9,0%
mit 10 bis 19 WE	1,2%	1,6%	1,8%
mit mehr als 20 WE	0,0%	0,1%	0,3%
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

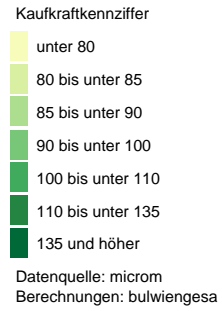


Demographie: Recklinghausen (Stadt) und Recklinghausen (Kreis)						
	2014	2015	2016	2017	2018	14-18
Einwohner						
Recklinghausen (Stadt)	114.147	114.330	114.003	113.360	112.267	-1,7 %
Recklinghausen (Kreis)	613.092	617.807	617.195	616.824	615.261	0,4 %
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	15,8	15,8	15,9	16,0	16,1	
18 bis unter 29	11,8	12,1	11,9	11,8	11,6	
30 bis unter 65	49,2	48,8	48,6	48,3	48,1	
65 Jahre und älter	23,2	23,3	23,6	23,9	24,2	
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	34,8	35,0	35,2	35,3	35,6	
mit 2 Personen	37,7	38,0	38,2	38,4	38,6	
mit 3 Personen	13,1	12,9	12,8	12,6	12,4	
mit 4 und mehr	14,4	14,1	13,8	13,6	13,4	
Ø Personen je Haushalt	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	

Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Recklinghausen (Stadt)					
	2014	2015	2016	2017	2018
Geburten	948	1.009	1.074	1.055	1.034
Sterbefälle	1.409	1.488	1.503	1.499	1.568
Natürliches Bevölkerungssaldo	-461	-479	-429	-444	-534
Zuzüge	4.739	6.157	6.606	4.997	4.885
Fortzüge	5.567	5.530	6.466	5.211	5.448
Wanderungssaldo	-828	627	140	-214	-563

© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

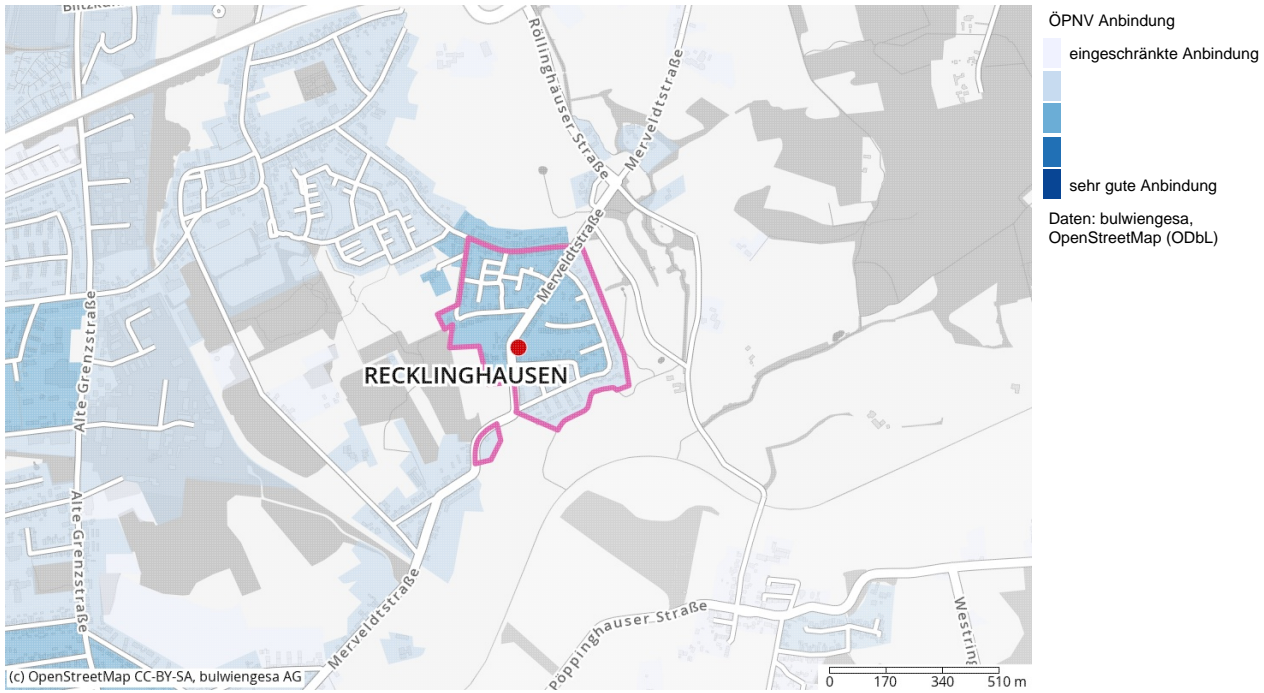
Kaufkraftkennziffer



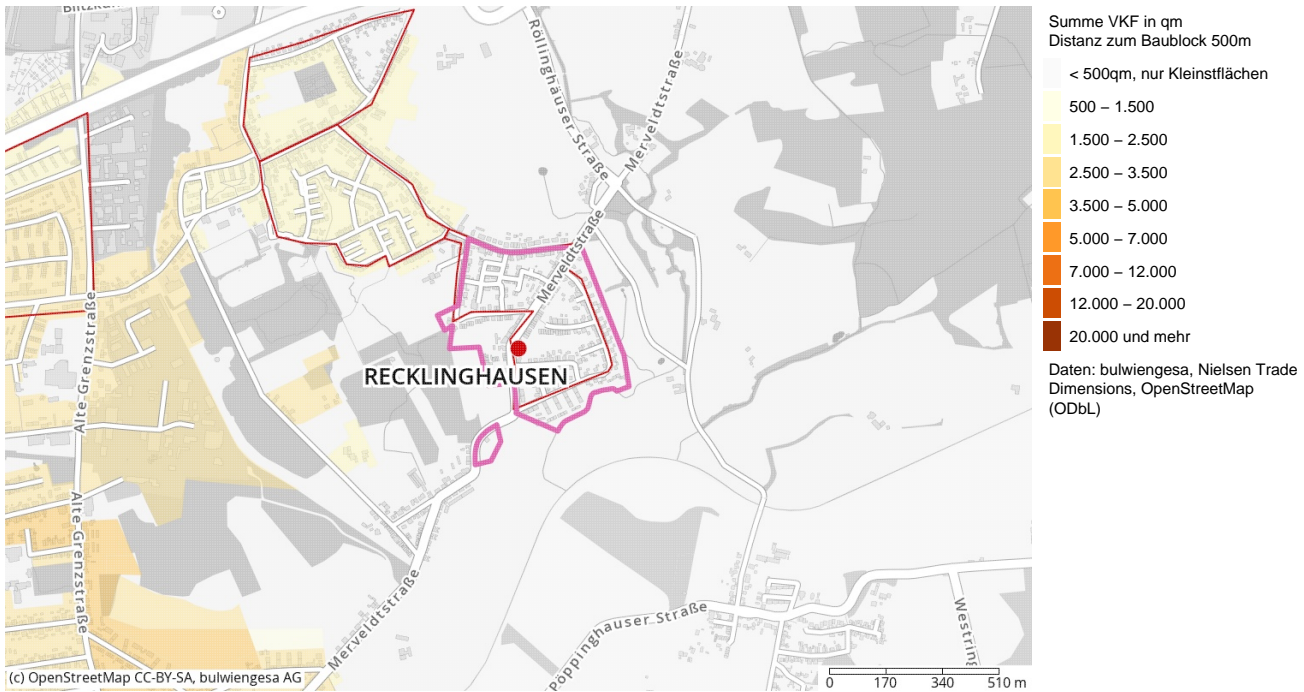
Kaufkraftkennziffer und Kaufkraft in Euro je Einwohner							
Index: BRD = 100	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
PLZ 45663							
Kaufkraftkennziffer	86,6	87,2	88,0	87,9	88,9	89,6	3,0
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	18.461	18.872	19.391	19.752	20.742	21.507	16,5%
Recklinghausen (Stadt)							
Kaufkraftkennziffer	94,9	95,4	95,7	95,7	96,4	97,0	2,1
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	20.116	20.623	21.052	21.682	22.476	23.281	15,7%
Recklinghausen							
Kaufkraftkennziffer	93,5	93,7	93,8	93,5	93,6	94,1	0,6
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	19.821	20.245	20.629	21.185	21.839	22.596	14,0%
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

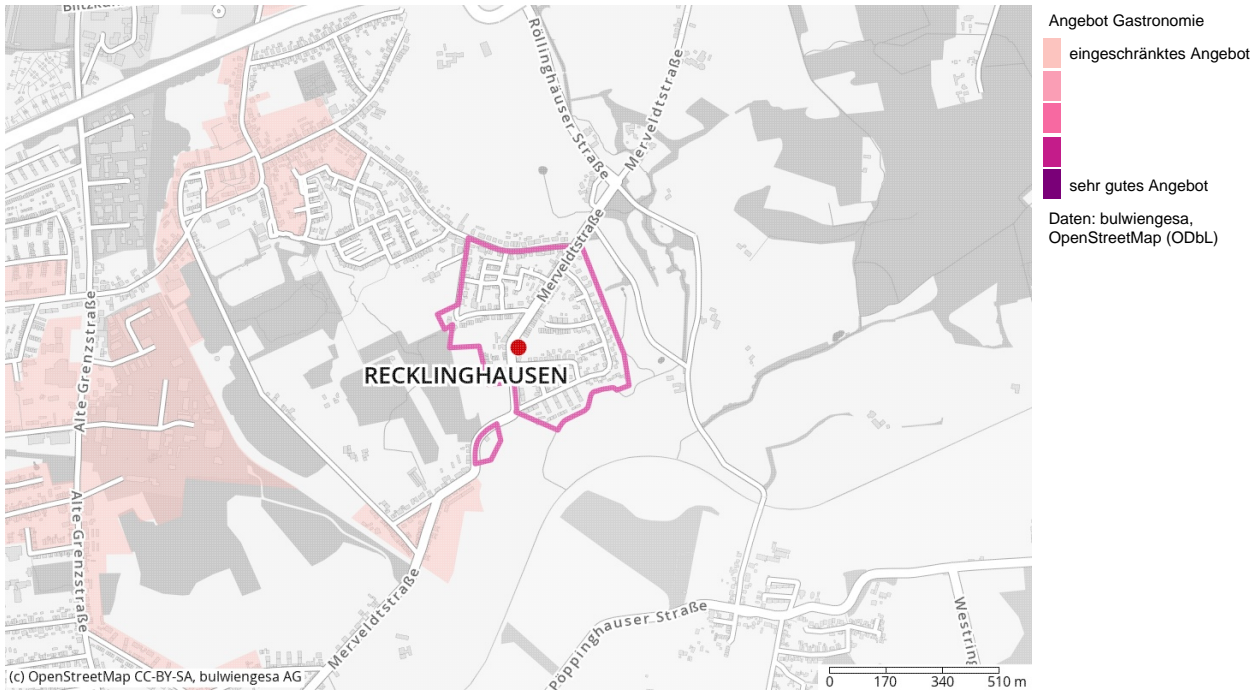


Versorgungsgrad Lebensmittel



© 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 vererbt. 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 immobilien-spezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- 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.