

RIWIS Steckbrief Wohnen: Gelsenkirchen

Abfrage für: Werdener Straße, Gelsenkirchen



Abruf: bulwiengesa AG 2020-05-18

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.

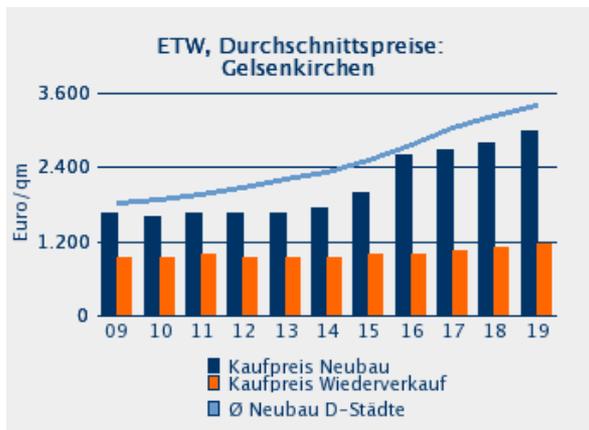
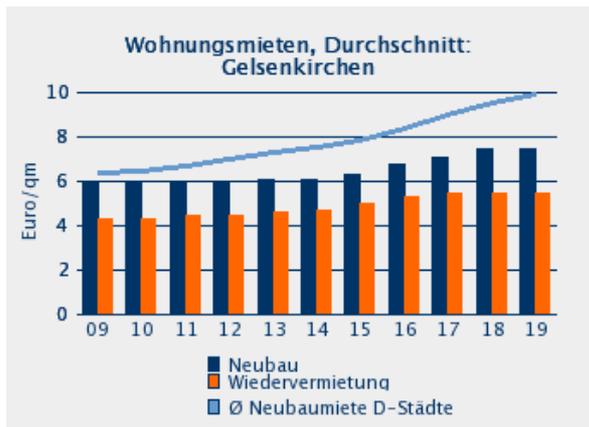
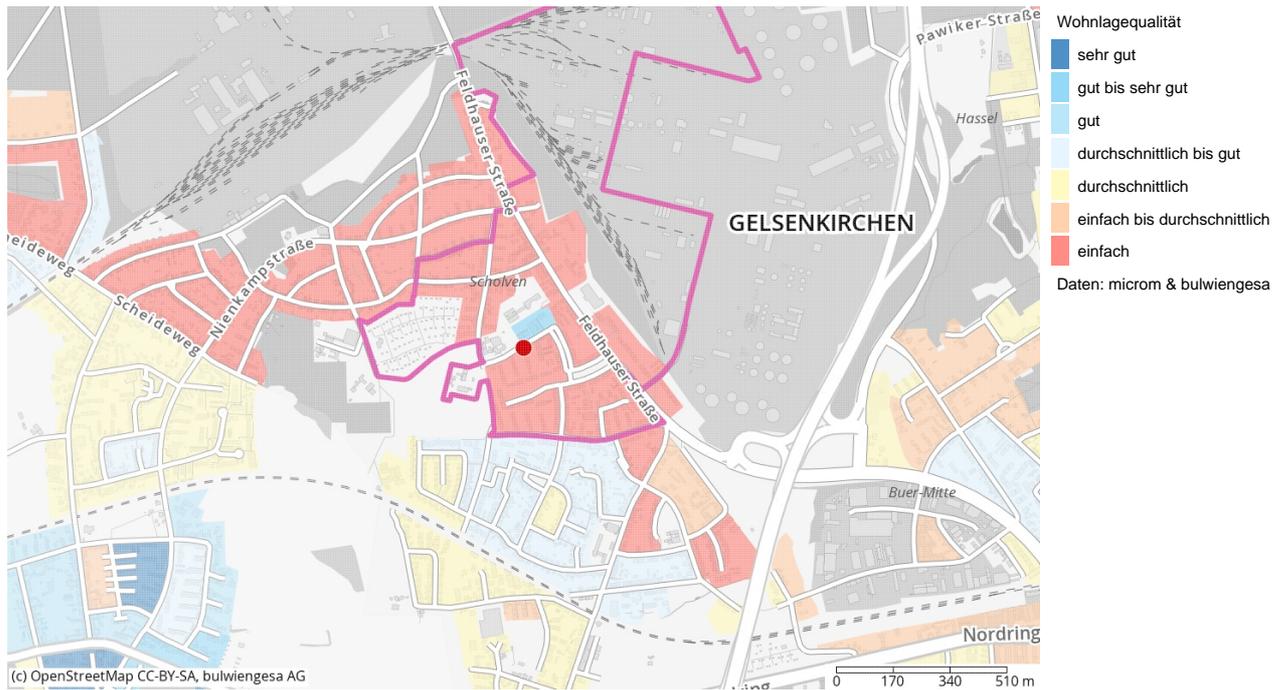
Personenbezogene Daten werden nur erhoben, wenn Sie uns diese von sich aus, zum Beispiel zur Durchführung eines Vertrages, einer Umfrage oder bei der Registrierung für personalisierte Dienste mitteilen. Im Rahmen der personalisierten Dienste der bulwiengesa AG (RIWIS-Inhalte mit Kunden-Login), werden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

Profil	Gelsenkirchen liegt im nördlichen Ruhrgebiet und gehört zum Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie zum Regionalverband Ruhr. Die Stadt in ihren heutigen Grenzen ist aus mehreren Gebietsreformen und Eingemeindungen im Umfeld entstanden. Die einst stark von der Montanindustrie geprägte Stadt – sie galt als Europas führender Steinkohlestandort – hat sich im Zuge des Strukturwandels zu einem Zentrum für zukunftsweisende Technologien mit Schwerpunkt bei der Solartechnologie entwickelt. Auch der Dienstleistungssektor spielt eine wichtige Rolle. Mit dem Sitz regional bedeutender Forschungseinrichtungen sowie zahlreicher Bildungseinrichtungen (darunter Fachhochschulen) haben auch Forschung und Bildung eine hohe Bedeutung. Gelsenkirchen galt wegen seiner zahlreichen Zechen einst als Stadt der 1.000 Feuer.
Demographie	Seit Mitte der 1990er Jahre weist Gelsenkirchen als Folge des Strukturwandels in der Kohle- und Stahlindustrie einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang auf. Sowohl zurückgehende Geburtenziffern als auch ein über Jahre negativer Wanderungssaldo kommen darin zum Ausdruck. Seit 2011 kommt es zu einer kleinen Trendwende, da Gelsenkirchen wieder Wanderungsgewinne verbuchen kann, allerdings bei anhaltend negativem natürlichen Bevölkerungssaldo. Die Zahl der Zuzüge war vor allem in den Jahren 2015/2016 aufgrund der Flüchtlingszahlen hoch. Aktuell fluktuiert die Einwohnerzahl um die 260.000 Einwohnermarke. Die Altersstruktur entspricht weitestgehend der Altersstruktur von Nordrhein-Westfalen, mit einem leichten Plus bei der jüngsten Bevölkerungsgruppe unter 15 Jahren. Perspektivisch muss in Gelsenkirchen bis 2030 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang um ca. 4 % (Basis 2016) gerechnet werden. Dieses entspricht einem überproportionalen Rückgang im landes- und bundesweiten Vergleich.
Wirtschaftsstruktur	Bis in die achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts war Gelsenkirchen stark von der Montanindustrie geprägt und in Europa führender Standort des Steinkohlebergbaus. Im Zuge des Strukturwandels verringert sich der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes an den SVP-Beschäftigten nun von Jahr zu Jahr auf mittlerweile ca. 15,0 %, bleibt aber einer der stärksten Wirtschaftszweige. Im Gegenzug stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten insgesamt beständig auf über 80.700 Beschäftigte, eine Entwicklung, die über den steigenden Anteil bei Unternehmensdienstleistungen, dem Erziehungs- und Gesundheitswesen oder auch dem Handel getragen wird. Die Stadt Gelsenkirchen hat sich der Entwicklung moderner, zukunftsweisender Technologien verschrieben und investiert in die wichtige Säule der Forschung. Dabei ist sie Standort zahlreicher namhafter Forschungseinrichtungen (u. a. Wissenschaftspark, Institut für Arbeit und Technik, Hygieneinstitut Ruhrgebiet, Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme). Die Ziele des Strukturwandels und die positiven Ansätze können jedoch nicht über die sehr hohe Arbeitslosenquote von über 14 % hinwegsehen.
Wohnen	Geprägt aus der industriellen Vorgeschichte bietet Gelsenkirchen einen relativ alten Wohnungsbestand, der mit erhöhten Leerstandswerten aufwartet. So herrscht auf dem Markt insgesamt ein Angebotsüberhang. Die angespannte wirtschaftliche Situation wirkt sich zusätzlich hemmend auf das Marktgeschehen aus. Insgesamt liegt die Fertigstellungszahl neuer Wohnungen je Einwohner deutlich unter dem durchschnittlichen D-Stadt Niveau. Im Jahr 2017 konnte mit einem Fertigstellungspeak, der die Zahlen der letzten Dekade deutlich übertrifft, erstmals der Durchschnitt der D-Städte erreicht werden. Trotz leicht anziehender Mieten und Kaufpreise im Erstbezug bleiben diese deutlich hinter dem Niveau anderer D-Städte zurück. Da ist das aktuell noch in der Umsetzungsphase befindliche Wohnbauprojekt Graf Bismarck mit seinen Einfamilienhaus-Grundstücken am Rhein-Herne-Kanal ein sehr gelungenes Gegenbeispiel wie die Ausweisung ehemaliger Brachflächen zu hochwertigem Baugrund mit hoher Akzeptanz in der Käuferschicht umgesetzt werden kann. Zusammenfassend lässt sich sagen: Durch die gute immobilienwirtschaftliche Situation in Deutschland und damit verbundene Preissteigerungen in Gelsenkirchen, werden substantielle Schwierigkeiten am Markt aktuell überdeckt.

Stand: Q1/2020

Wohnlagequalität

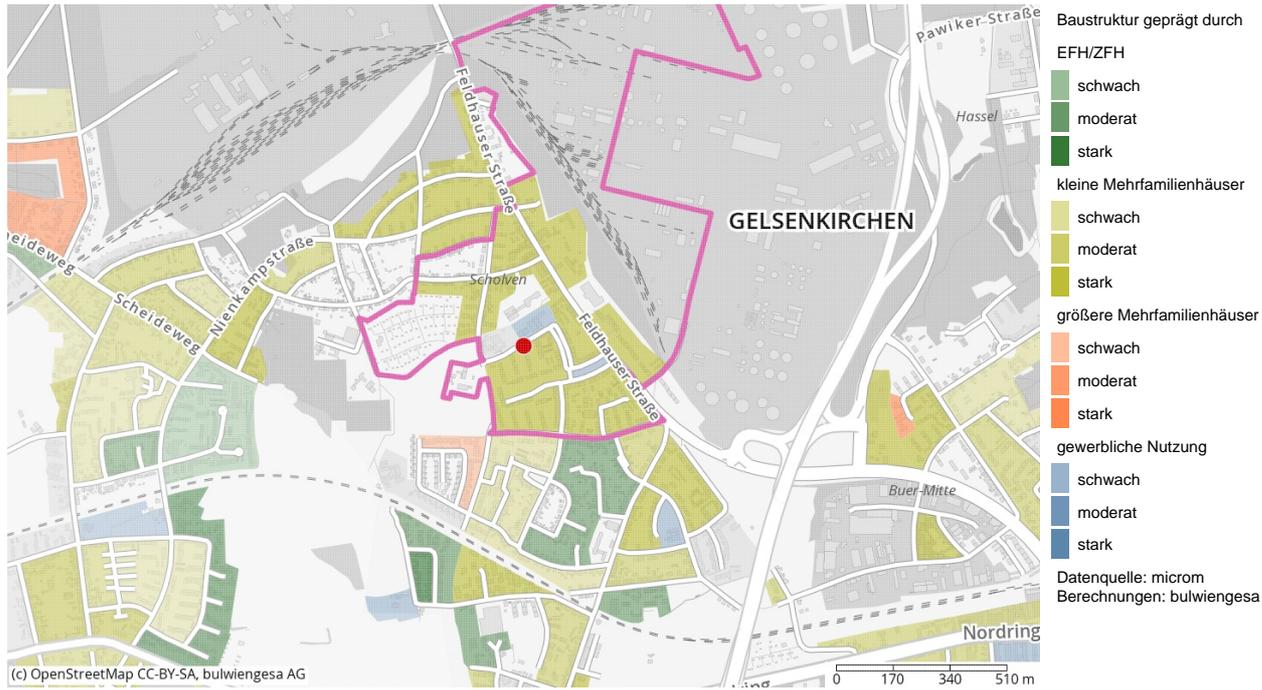


© bulwiengesa AG; RIWIS 2020

Wohnungsmieten und Vervielfacher: Gelsenkirchen									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Wohnungsmieten Neubau: Euro / qm									
von ...	5,00	5,00	5,00	5,20	5,50	5,50	5,80	6,00	20,0%
... bis	7,00	7,30	7,30	7,60	8,00	9,00	9,60	10,00	37,0%
Durchschnitt	6,00	6,10	6,10	6,30	6,80	7,10	7,50	7,50	23,0%
Wohnungsmieten Wiedervermietung: Euro / qm									
von ...	3,50	3,50	3,50	3,70	4,00	4,30	4,50	4,90	40,0%
... bis	5,10	5,30	5,60	6,20	7,00	7,50	7,60	7,70	37,5%
Durchschnitt	4,50	4,60	4,70	5,00	5,30	5,50	5,50	5,50	17,0%
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser (Bestand)									
von ...	6,5	6,5	6,5	7,5	8,5	10,0	10,0	10,0	3,5
... bis	12,0	12,5	14,0	15,2	17,0	18,0	18,5	18,5	4,5
Durchschnitt	10,0	10,3	10,0	10,5	11,5	13,0	13,0	13,0	3,0

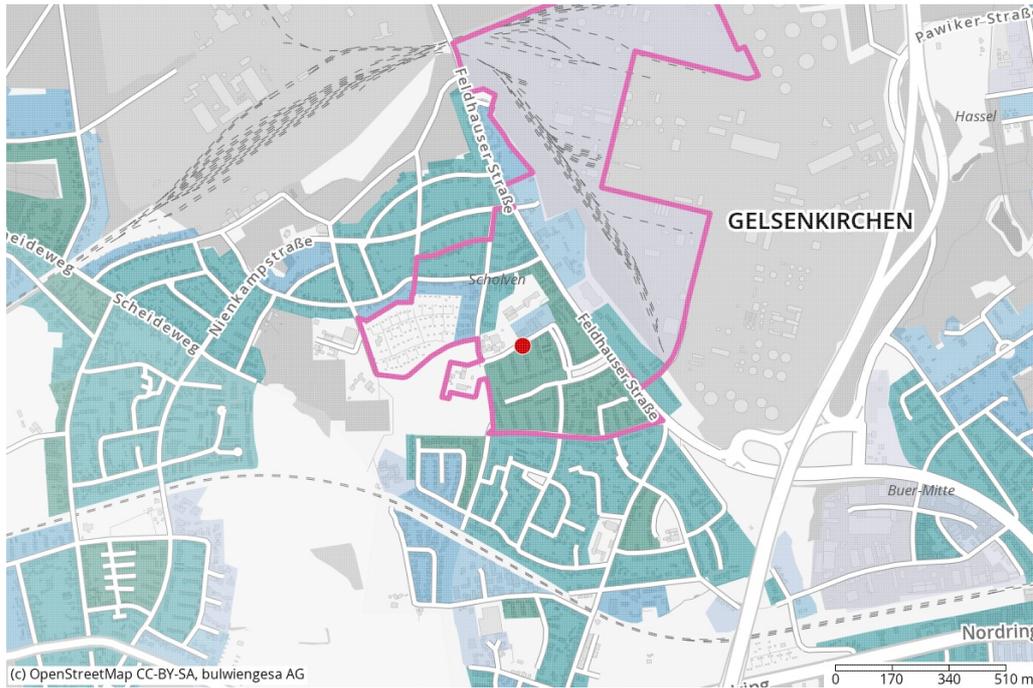
Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Gelsenkirchen									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14-19
Neubau: Euro / qm									
von ...	1.350	1.350	1.350	1.500	1.700	1.900	2.200	2.400	77,8%
... bis	2.150	2.350	2.500	2.600	2.800	3.000	3.200	3.400	36,0%
Durchschnitt	1.650	1.650	1.750	2.000	2.600	2.700	2.800	3.000	71,4%
Wiederverkauf: Euro / qm									
von ...	600	600	600	620	620	650	700	800	33,3%
... bis	1.400	1.400	1.400	1.600	1.800	2.000	2.100	2.100	50,0%
Durchschnitt	950	950	950	1.000	1.000	1.050	1.100	1.150	21,1%

Gebäudenutzung



	Nachbarschaft (farbig umrandet)	PLZ 45896	Gelsenkirchen
Einwohner	2.171	24.066	262.248
Haushalte	1.000	11.868	129.673
Kaufkraftkennziffer	63,7	78,4	80,3
Lebensphasen (Anteil an Haushalten)			
Junge Singles	7,7%	6,4%	7,0%
Singles	19,5%	17,3%	18,2%
Alleinstehende Senioren	20,7%	23,5%	21,7%
Junge Paare	3,3%	3,0%	3,5%
Paare	7,5%	9,7%	9,5%
Ältere Paare	8,4%	12,4%	11,6%
Junge Familien	5,0%	3,7%	4,2%
Familien	24,5%	21,1%	21,4%
Ältere Familien	3,3%	2,9%	2,9%
Gebäudestruktur			
1-/2-Familienhäuser	58	2.485	20.099
Mehrfamilienhäuser	198	1.918	20.222
überwiegend gewerblich genutzte Gebäude	7	83	1.278
Anteil Gebäude nach Anzahl der Wohneinheiten			
mit 1 und 2 WE	22,1%	55,4%	48,3%
mit 3 bis 5 WE	47,1%	31,6%	29,3%
mit 6 bis 9 WE	26,2%	9,3%	15,2%
mit 10 bis 19 WE	1,9%	1,3%	3,5%
mit mehr als 20 WE	0,0%	0,5%	0,5%
Datenquelle: microm, Berechnungen: bulwiengesa			

Einwohnerdichte



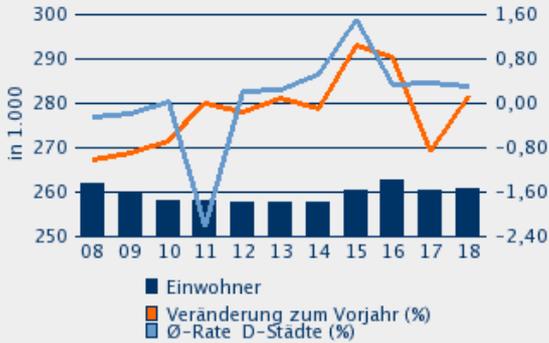
Einwohner je qkm

- 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

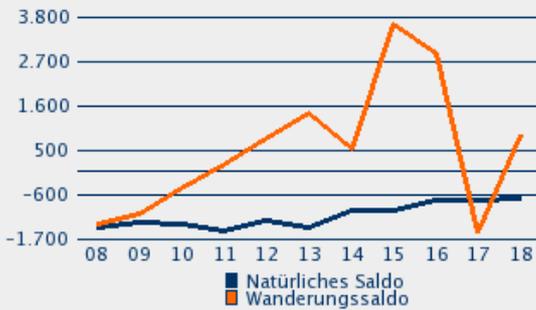
Datenquelle: microm
Berechnungen: bulwiengesa

(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Einwohnerentwicklung: Gelsenkirchen



Bevölkerungssaldo: Gelsenkirchen



Demographie: Gelsenkirchen

	2014	2015	2016	2017	2018	14-18
Einwohner						
Gelsenkirchen	257.651	260.368	262.528	260.305	260.654	1,2 %
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	16,4	16,8	17,2	17,4	17,6	
18 bis unter 29	13,4	13,7	13,8	13,4	13,3	
30 bis unter 65	48,3	47,8	47,4	47,4	47,2	
65 Jahre und älter	21,9	21,7	21,6	21,8	21,9	
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	45,5	45,6	45,8	45,9	46,1	
mit 2 Personen	31,2	31,4	31,5	31,7	31,8	
mit 3 Personen	11,4	11,3	11,2	11,1	10,9	
mit 4 und mehr	11,9	11,6	11,5	11,4	11,2	
Ø Personen je Haushalt	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	

Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Gelsenkirchen

	2014	2015	2016	2017	2018
Geburten	2.289	2.469	2.617	2.725	2.811
Sterbefälle	3.268	3.448	3.341	3.465	3.486
Natürliches Bevölkerungssaldo	-979	-979	-724	-740	-675
Zuzüge	12.893	15.193	17.089	10.860	12.540
Fortzüge	12.343	11.564	14.175	12.403	11.651
Wanderungssaldo	550	3.629	2.914	-1.543	889

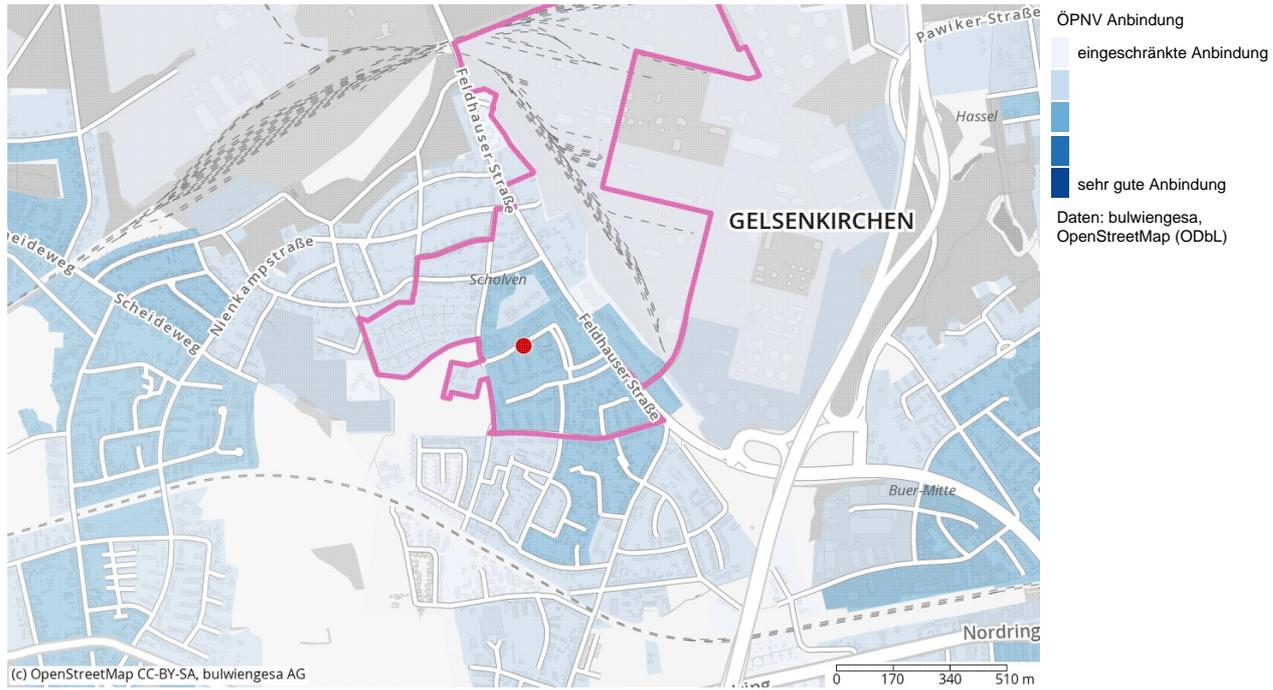
Kaufkraftkennziffer



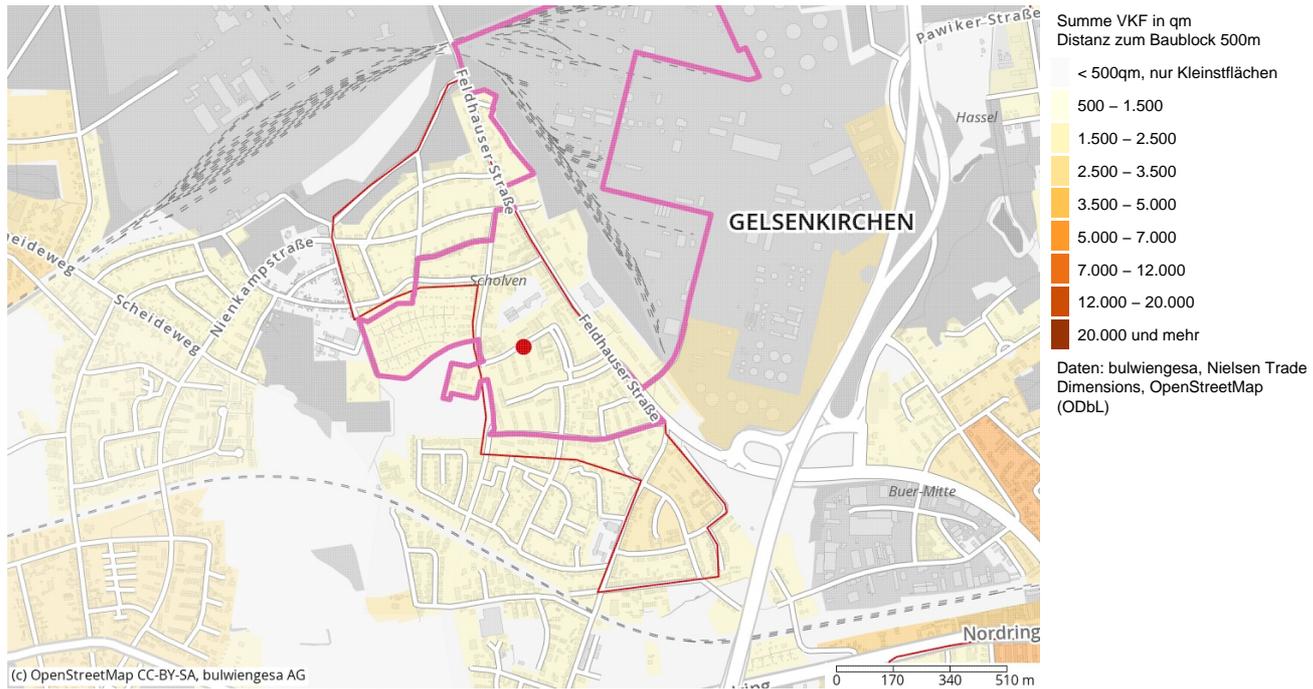
Kaufkraftkennziffer und Kaufkraft in Euro je Einwohner							
Index: BRD = 100	2014	2015	2016	2017	2018	2019	14–19
PLZ 45896							
Kaufkraftkennziffer	80,5	79,9	78,7	79,2	78,5	78,2	-2,3
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	17.173	17.307	17.358	17.805	18.299	18.768	9,3%
Gelsenkirchen							
Kaufkraftkennziffer	80,1	79,8	79,1	79,3	79,3	79,8	-0,3
Kaufkraft je Einwohner (Euro)	16.964	17.252	17.401	17.976	18.503	19.164	13,0%
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

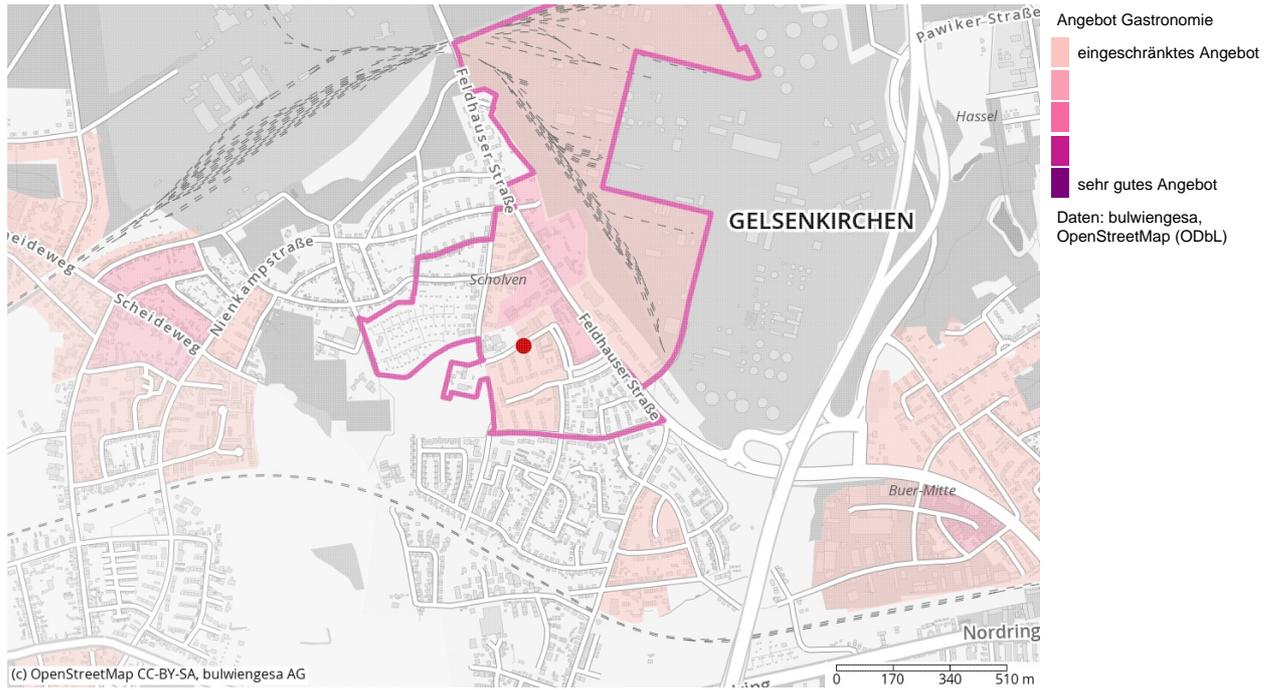


Versorgungsgrad Lebensmittel



© 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 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 Mietpreinsniveau. 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.