

Kurzzusammenfassung

Die Wohnlage wird häufig als der preisbestimmende Faktor am Immobilienmarkt angesehen. Aussagen zur Lagequalität lassen sich häufig in Wohnlagenkarten finden, die zur Erstellung eines Mietspiegels genutzt werden. Über die Vorgehensweise zur Bewertung der Wohnlage besteht allerdings kein Konsens. Auch bei den verwendeten Indikatoren sowie deren Datengrundlagen unterscheiden sich die Wohnlagenmodelle, wodurch eine Vergleichbarkeit eingeschränkt wird. In dieser Arbeit wird die Wohnlage anhand einer Nutzwertanalyse auf der Basis von offenen Daten modelliert. Einen Schwerpunkt bei der Modellierung der Wohnlage bildet die Recherche nach geeigneten Daten und deren anschließende Aufbereitung in einem Geoinformationssystem. Dazu werden unter anderem Erreichbarkeitsanalysen genutzt. Es werden Indikatoren zu ÖPNV-, Bildungs- und Nahversorgungsinfrastrukturen, Grün- und Erholungsflächen, Lärmbelastungen sowie Siedlungs- und Sozialstrukturen ermittelt. Diese werden durch Bewertung und Gewichtung in eine Modellstruktur überführt. Daraus resultiert ein Wohnlageindex, der in drei unterschiedliche Wohnlageklassen eingeteilt werden kann. Die Bewertung der Wohnlage wird sowohl an Baublöcken, Blockseiten als auch in adressscharfer Form an Wohngebäuden erprobt. Aus deren Vergleich ergeben sich die Blockseiten als am besten geeignete Bezugsgeometrie. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Bewertung mittels offener Daten möglich ist, die nötigen Verarbeitungsschritte allerdings komplex und oftmals rechenintensiv sind. Auch wird die Übertragbarkeit des Modells auf eine Gemeinde mit abweichender Struktur untersucht. Dieser Validierungsversuch zeigt, dass die gewählte Methodik auch in anderen Gebieten anwendbar ist, die Modellstruktur hingegen auf das jeweilige Untersuchungsgebiet angepasst werden sollte. Das in dieser Arbeit entwickelte Wohnlagenmodell kann als Basis für weitere Bewertungen genutzt und je nach Bedarf erweitert werden.

Schlagwörter: Wohnlage, Bewertung, Nutzwertanalyse, Open Data, Indikatoren, Erreichbarkeitsanalyse