

Datengestützte Ermittlung von städtischen Wohnlagen

Am Beispiel des Stadtgebiets Stuttgart

Die Bewertung des Wohnlagewerts spielt entscheidende Rollen bei der Verkehrswertermittlung und der Mietspiegelerstellung. Damit wirkt sie sich auch indirekt auf die Preisentwicklung von Grundstücken, Immobilien und Mieten innerhalb einer Stadt aus.

Um qualitativ hochwertige, vergleichbare und nachvollziehbare Wohnlagewerte zu erhalten, wird in der LHS Stuttgart die Umsetzung einer datengestützten Ermittlung von Wohnlagen diskutiert.



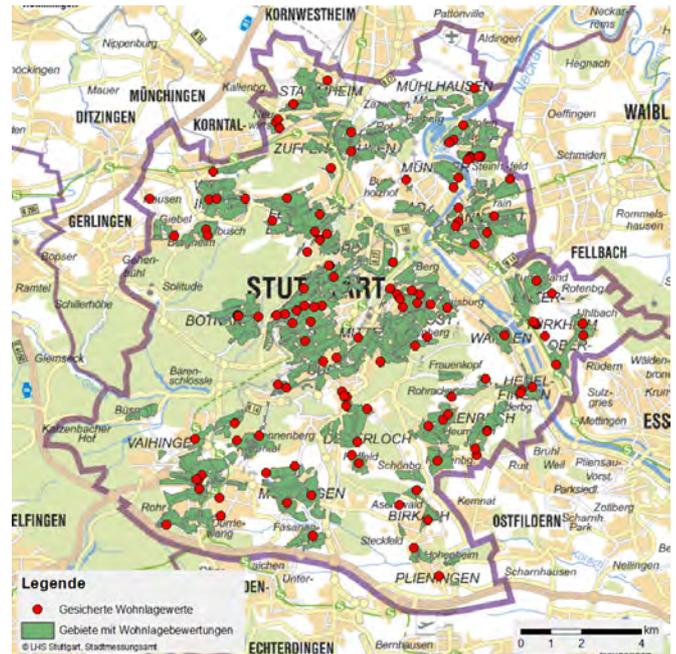
Auszug aus dem generalisierten Wohnlagenatlas der LHS Stuttgart
Quelle: Eigene Darstellung

Als Vorarbeit hierzu ist das Ziel dieser Bachelorarbeit, die wichtigsten Merkmale und deren Einflussstärke bei der Bewertung der Wohnlage zu ermitteln. Dazu wird folgende Forschungsfrage gestellt:

Welche Kriterien nehmen in welchem Maße Einfluss auf die Bewertung einer Wohnlage?

Zur Beantwortung der Forschungsfrage werden durch eine Expertenbefragung zunächst die 13 vermutlich wichtigsten Merkmale der Wohnlagebewertung festgestellt.

Bezogen auf 138 georeferenzierte Wohnlagewerte werden die ausgewählten Merkmale anschließend in flächendeckenden räumlichen Analysen im Stadtgebiet Stuttgart untersucht. Hierzu wird die Spatial ETL Software FME verwendet.



Räumliche Verteilung der Wohnlagewerte im Stadtgebiet Stuttgart
Quelle: Eigene Darstellung

Auf Basis der sich daraus ergebenden Daten wird im letzten Schritt eine statistische Gewichtung der untersuchten Indikatoren mit Regressionsmodellen durchgeführt.

Die angewandte Methode erweist sich als zielführend, da bereits bestimmte Merkmale, wie das Image oder die Hanglage vor Ort, als signifikante Indikatoren des Wohnlagewerts identifiziert werden können.

Letztlich stellt sich aber heraus, dass die Anzahl der untersuchten

Merkmale noch nicht ausreicht, um den Wohnlagewert gänzlich erklären oder vorherzusagen zu können. Die Wohnlagebewertung kann also nicht auf wenige entscheidende Merkmale zurückgeführt werden, sondern ist weitaus vielschichtiger und verlangt so die Einbeziehung möglichst vieler weiterer Teilindikatoren.