Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

MSc Programm
Immobilienmanagement & Bewertung

Lageklassifizierung von Standorten in Wien - Erstellung eines Systems für ein Standortrating

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS

Astrid Ritschel

01328558

Wien, 08.04.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ASTRID RITSCHEL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "LAGEKLASSIFIZIERUNG VON STANDORTEN IN WIEN - ERSTELLUNG EINES SYSTEMS FÜR EIN STANDORTRATING", 102 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.04.2018

_____

Unterschrift

Kurzfassung

Im Rahmen dieser Masterthese werden die zentralen Forschungsfragen, zur Erstellung eines einheitlichen, nachvollziehbaren Systems für ein Standortrating und der Lageklassifizierung von Standorten in Wien, behandelt. Es soll den Fragen nachgegangen werden welche Faktoren bzw. Parameter im Zuge eines Standortratings für die Beurteilung eines Standortes, unter Berücksichtigung der Nutzungsart der Immobilie, ausschlaggebend sind und wie eine mögliche Einteilung zur Lageklassifizierung erfolgen kann. Zu Beginn dieser Masterthese werden grundlegende Begriffe, welche zum wesentlichen Verständnis dieser Masterthese für den Leser erforderlich sind, definiert. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Forschungsfragen werden auszugsweise vorhandene Bewertungsmethoden, Analysen und Ratingsysteme dem Leser näher erläutert. Diese Arbeit geht auf den Aufbau und die Ausführung des Objekt- und Marktratings näher ein, um in Anlehnung an das System des Objekt- und Marktratings eine mögliche Form des Standortratings für Wohnimmobilien in Wien zu erstellen. Die Methode eines Standortratings wird, mit Hilfe einer genauen Definition der Kriteriengruppen und wie sich diese aus den Teilkriterien zusammenstellen und welche wertrelevanten Faktoren in die Beurteilung eines Standortes miteinfließen, deskriptiv dargestellt. In einem weiteren Schritt der Vorstellung der Standortratingmethode wird eine Grundgewichtung der Kriteriengruppen sowie der Teilkriterien durchgeführt. Im Anschluss werden die Messstandards der Ratingnoten festgelegt, welche ein einheitliches und objektives Rating eines Standortes gewährleisten sollen. Um Abweichungen der Kriterien-Bewertungen weit über oder weit unter dem Durchschnitt widerspiegeln zu können, wird diesen im Zuge der dynamischen Gewichtung unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors Rechnung getragen. Mit Hilfe des Ergebnisses eines Standortratings soll eine objektive und einheitliche Lageklassifizierung ermöglicht werden. In einem weiteren Schritt der Arbeit werden die Lage-Klassen beschreibend dargestellt und ihre Klassenabgrenzungen in Form von Zahlen, anhand des Standortratings, definiert. Anschließend werden für den empirischen Teil dieser Masterthese zwei Fallbeispiele eines Standortratings durchgeführt. Abschließend erfolgt mit der Durchführung der Fallbeispiele des Standortratings eine daraus abgeleitete Lageklassifizierung, für zwei ausgewählte Standorte in zwei unterschiedlichen Bezirken Wiens.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1
1.1 Problemdefinition 1
1.2 Zentrale Fragestellung 2
1.3 Abgrenzung 3
1.4 Ziel der Arbeit 3
1.5 Aufbau der Arbeit 4
2 Definition von Begriffen und Einsatzmöglichkeiten des Standortratings 5
2.1 Definition von Begriffen 5
2.2 Einsatzmöglichkeiten des Standortratings 9
3 Auszug aus vorhandenen Bewertungsmethoden, Analysen und Ratingsystemen 11
3.1 Standortanalyse 11
3.1.1 Stärken-Schwäche-Analyse 12
3.1.2 Harte Standortfaktoren 14
3.1.3 Weiche Standortfaktoren 14
3.1.4 Makrostandort 15
3.1.5 Mikrostandort 16
3.2 Rating in der Finanz- und Immobilienwirtschaft 16
3.2.1 Europäisches Objekt- und Marktrating 17
3.2.2 Aufbau des Objekt- und Marktratings 17
3.2.3 Definition der Kriteriengruppen im Zuge des Objekt- und Marktratings 20
3.2.4 Beschreibung der Messstandards 24
3.2.5 Gewichtung der Kriteriengruppen und deren Teilkriterien 25
3.2.6 Das Ratingergebnis 28
4 Modell eines möglichen Standortratings 30
4.1 Standortbeschreibung 30
4.2 Auswahl von Kriteriengruppen, Teilkriterien und deren Grundgewichtung 31
4.2.1 Infrastruktur 31
4.2.2 Soziodemographische Entwicklung im Bezirk 32
4.2.3 Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe 32
4.2.4 Höhere Gewalt 32
4.3 Festlegung der Messstandards 34
4.4 Ratingergebnis und mögliche Einteilung einer Lageklassifizierung 42
4.4.1 Lage – Klasse A 43
4.4.2 Lage – Klasse B 43

4.4.3 Lage – Klasse C 43
4.4.4 Lage – Klasse D 44
5 Anwendung des Standortratings an zwei unterschiedlichen Liegenschaften zu Wohnzwecken 45
5.1 Bezirksportrait „Mariahilf“ - 6. Wiener Gemeindebezirk 45
5.1.1 „1060 Wien, Mariahilfer Straße 95“ – Standortbeschreibung...47
5.1.2 Beurteilung der Kriteriengruppen und Teilkriterien 51
5.1.3 Standortratingergebnis und mögliche Lageklassifizierung....53
5.2 Bezirksportrait „Rudolfsheim-Fünfhaus“ - 15. Wiener Gemeindebezirk 53
5.2.1 „1150 Wien, Mariahilfer Straße 192“ – Standortbeschreibung.56
5.2.2 Beurteilung der Kriteriengruppen und Teilkriterien 59
5.2.3 Standortratingergebnis und mögliche Lageklassifizierung....62
6 Schlussfolgerung 63
Literaturverzeichnis 66
Internetquellen 68
Abkürzungsverzeichnis 69
Abbildungsverzeichnis 70
Tabellenverzeichnis 71
Anhang 72

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit darauf verzichtet geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise.

1 Einleitung

Die Motivation für diese Arbeit waren die Lagevielfalt in den 23 Wiener Gemeindebezirken und deren Entwicklung, sowie die Wandlung mancher Bezirksgrätzeln[1] vom „unliebsamen Fleck“ zum „coolen, urbanen“ Stadtteil. Der Bevölkerungszuwachs aus aller Welt und die sich daraus ergebende Verdichtung der Stadt Wien tragen wesentlich zur Veränderung und Wichtigkeit der Lage einzelner Wohnobjekte bzw. gewerblich genutzter Objekte bei.

Aufgrund der Vielfalt von Faktoren (wie z.B. den harten und weichen Standortfaktoren, auf die im Lauf dieser Arbeit näher eingegangen wird), welche für die Bewertung der Lage einer Immobilie wesentlich sind, hat es sich die Verfasserin dieser Arbeit zum Ziel gesetzt, ein System zur Beurteilung bzw. Gewichtung zu erstellen, um in weiterer Folge eine mögliche Klassifizierung eines Standortes zu schaffen. Grundlage für diese Masterthese bildet die bisher zu diesem Thema veröffentlichte Literatur.

Diese Arbeit soll eine mögliche Hilfestellung zur einfachen Klassifizierung darstellen. Bestehende Klassifizierungsmodelle sowie Lagemerkmale werden dargestellt und hinterfragt.

1.1 Problemdefinition

Objekte, unabhängig ob diese gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, sollen entsprechend ihrer Lage angemessen bewertet werden. Dabei spielen viele Faktoren eine große Rolle. Folgende Faktoren fließen wesentlich in die Bewertung der Qualität eines Standortes ein: die Lage (als Überbegriff), die Marktabhängigkeit (der „Markt an sich“, Angebot und Nachfrage) und die Individualität des Objektes.

Diese Arbeit widmet sich im Besonderen den Lagekriterien, die in der Bewertung einer Immobilie oftmals ungeahnt starke Auswirkung haben. Somit ist nicht nur ein Bezirk in Wien als Ganzes oberflächlich zu beurteilen, sondern es muss auch der Standort innerhalb seiner Lage, d.h. innerhalb eines Bezirkes, eines Straßenzuges oder eines Grätzels, bewertet werden.

[1] Zur Definition von „Grätzel“ siehe Kapitel 2.1, S. 5

In dieser Arbeit wird die Bundeshauptstadt Wien behandelt, die wie viele andere österreichische Städte wie zum Beispiel Graz, Linz etc., durch ihre vielfältige Bevölkerungsstruktur geprägt wird. Eine Form dieser bevölkerungstechnischen Prägung sind die sogenannten „Wiener Grätzel“, die im Lauf der Zeit entstanden sind. Sie haben sich, unabhängig von den Bezirksgrenzen durch das Lebensgefühl oder die unterschiedliche Lebensstruktur der ansässigen Bevölkerung gebildet. (vgl. Wikipedia, Grätzl 2017).

Das Objekt mit all seinen Ausstattungsmerkmalen ist nicht mehr der einzige Anreiz für potenzielle Mieter oder Käufer, sondern der Standort und das nähere Umfeld gewinnen immer mehr an Bedeutung. Aufgrund der Vielfältigkeit der Wohn- und gewerblich genutzten Immobilien sowie der umgebenden Bedingungen der jeweiligen Immobilien (wie z.B. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Standortimage u.dgl.) ergibt sich die Problematik einer möglichen einheitlichen, objektiven Bewertung. Um die einzelnen Lagekriterien eines Standortes qualitativ und quantitativ messen zu können, müssen diese in einem einheitlichen System durch definierte Maßstäbe festgelegt werden. Folgende Methoden finden bereits Anwendung: Standortanalyse, Objekt- und Marktrating der TEGoVA (The European Group of Valuers‘ Associations) sowie Scoring Analysen.

1.2 Zentrale Fragestellung

Anhand der angeführten Problematik der Bewertung eines Standortes innerhalb einer Lage, unter Berücksichtigung der Nutzungsart der Immobilie und der verschiedenen beeinflussenden Faktoren, ergeben sich folgende zentrale Fragen:

- Welche Faktoren der Mikro- und Makrolage sind relevant für die Beurteilung eines Standortes und in weiterer Folge für das Standortrating?

- Welche Faktoren zeichnen eine gute bzw. schlechte Lage eines Immobilienstandortes aus? Wie kann sich unter Berücksichtigung der Wechselwirkung von Standort und der Art der Immobiliennutzung die Gewichtung der Faktoren verändern?

- Wie kann ein einheitliches, nachvollziehbares System für ein Standortrating aufgebaut werden?

- Inwieweit dient das Standortrating einem Käufer/Investor bei der De- bzw. Investitionsentscheidung einer Immobilie und dem Sachverständigen in der Bewertung einer Immobilie?

1.3 Abgrenzung

Diese Arbeit behandelt das angeführte Thema in Bezug auf die Stadt Wien. Im Rahmen der vorliegenden Masterthese können aber nicht alle 23 Wiener Gemeindebezirke beleuchtet werden, da dies den Umfang der Arbeit sprengen würde. Zu berücksichtigen ist des weiteren, dass die Faktoren zur Gewichtung und Bewertung einer Lage je nach Örtlichkeit bzw. Region (z.B. Stadt/Land) sehr stark variieren können.

Die Gewichtung der Kriterien in Ballungszentren ist anders als in ländlicheren Gegenden, da sich die örtlichen Bedürfnisse der Bevölkerung stark voneinander unterscheiden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Kriterien ländlicher Gebiete in dieser Arbeit nicht behandelt werden, um den Umfang der Masterthese nicht zu sehr zu vergrößern. Dies wäre aber ein Thema, welches möglicherweise von anderen Kollegen in weiteren Arbeiten behandelt werden könnte.

Aufgrund des begrenzten Umfanges dieser Arbeit wird der Fokus auf Wohnimmobilien gelegt. Gewerblich genutzte Immobilien wie beispielsweise Einkaufscenter, Logistik-, Sonder- und Spezialimmobilien wie bspw. Schwimmbäder, Freizeitimmobilien, Krankenhäuser, Parkierungsanlagen oder Tankstellen werden in dieser Arbeit nicht behandelt. Dies wäre aber ein Thema, welches möglicherweise von anderen Kollegen in weiteren Arbeiten behandelt werden könnte.

Die Autorin dieser Masterthese beschreibt die Qualitätsermittlung des Standortes einer bestehenden Immobilie und stellt keine Form der Wertermittlung der Immobilie dar. Die Ermittlungen beziehen sich auf tatsächliche Bestandsobjekte und nicht auf Projekte in Schwebe (fiktiv). Mittels dieser Arbeit soll jedoch auch die Projektierung in der Zukunft vereinfacht werden.

1.4 Ziel der Arbeit

Das Ergebnis der vorliegenden Masterthese soll eine Ergänzung sowie Hilfestellung für Gutachter bei der Bewertung des Standortes einer Wohnimmobilie, neben den

etablierten Bewertungsverfahren, darstellen. Einer nicht fachkundigen Person soll diese Arbeit zum leichteren Verständnis eines Bewertungsgutachtens verhelfen.

Aufbauend auf das europäische Objekt- und Marktrating von TEGoVa[2] wird ein Standortrating mit einem entsprechenden Kriterienkatalog erstellt.

Mit dieser Arbeit möchte die Verfasserin zur Thematik „Lageklassifizierung eines Standortes“ einen fundierten Diskussionsbeitrag leisten.

1.5 Aufbau der Arbeit

Zur Bearbeitung der zentralen Fragestellung gliedert sich diese Arbeit in folgende Abschnitte:

- Literaturrecherche
- Beleuchtung bestehender Analyse- und Ratingmodelle
- Erweiterung eines bestehenden Ratingmodells zur Bewertung/Klassifizierung eines Standortes
- Durchführung von zwei Fallbeispielen

Den Schwerpunkt dieser Arbeit bilden die Ermittlung sowie der Aufbau eines einheitlichen Systems zur Bewertung eines Standortes und die Durchführung eines entsprechenden Standortratings anhand einer Wohnimmobilie. Aus diesem Grund wird dem Aufbau eines Standortratings und dem Fallbeispiel jeweils ein eigenes Kapitel gewidmet. In der Schlussfolgerung, in Kapitel 6, werden die Ergebnisse der oben angeführten relevanten Arbeitsabschnitte dieser Arbeit zusammengefasst und die wichtigsten Ergebnisse aus den jeweiligen Kapiteln interpretiert.

[2] Zum Europäischen Objekt- und Marktrating siehe Kapitel 3.2.1, S. 17

2 Definition von Begriffen und Einsatzmöglichkeiten des Standortratings

Zum besseren Verständnis werden im Folgenden jene Begriffe, die wesentlicher Bestandteil dieser Arbeit sind, definiert und erläutert.

2.1 Definition von Begriffen

Lage

Die Lage wird in der Immobilienwirtschaft als eines der wichtigsten Qualitätskriterien für eine Immobilie genannt. Was genau definiert jedoch die Lage? Darunter wird das Umfeld einer Immobilie verstanden, welches sich in die Mikro- und Makrolage gliedert. Dies bedeutet eine Abhängigkeit vom Nutzungspotenzial der Immobilie zur weiteren Beurteilung der Makro- und Mikrolage. Eine weitere Erörterung der Makro- und Mikrolage erfolgt in den Kapiteln 3.1.4 und 3.1.5. „*Jede Lage hat einen Standort.*“ (Muncke et al. 2008: 140)

Ein Standort kann sich sowohl zu einer „guten“ als auch zu einer „schlechten“ Lage, im Zuge von wandelbaren Marktgegebenheiten, der Nutzungsart der Immobilie (wie bspw. Wohn- oder Einzelhandelsimmobilie) und der damit einhergehenden variablen Umfeldbedingungen und Anforderungen entwickeln. (vgl. Muncke et al. 2008: 140)

Standort

Der Standort stellt einen geographisch festgelegten Punkt dar, welcher durch bestimmte Faktoren, wie durch Verkehrsanbindung, Ausrichtung der baulichen Anlage, Topografie und Umfeldstruktur beeinflusst wird. Ein Standort an sich ist nicht nur gut oder nur schlecht. Der Standort steht im direkten Zusammenhang mit dem vorhandenen oder geplanten Nutzungspotential der Immobilie und des Umfeldes. (vgl. Muncke et al. 2008: 140)

Wohnimmobilie

Der Begriff Wohnimmobilie bezeichnet Immobilien, welche zur Gänze oder Teile des Gebäudes dem Wohnzweck dienen. Eine Wohnimmobilie kann aus mehreren Wohneinheiten bestehen. Als Wohneinheit wird eine einzelne Wohnung bezeichnet. Unter Wohnimmobilien können verschiedene Arten verstanden werden, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnanlagen etc. (vgl. Arens 2016: 86)

Gewerbeimmobilie

Der Begriff Gewerbeimmobilie bezeichnet Immobilien, welche nicht zur wohnwirtschaftlichen Nutzung dienen. Darunter können Büro- und Verwaltungsgebäude, Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäftslokale, Einkaufscenter, Lagerhäuser, Freizeitcenter bzw. –bäder etc. verstanden werden. (vgl. Sailer & Grabener, 2007: 278)

Faktoren

Verschiedene Faktoren stellen Einflussgrößen für eine Standortbewertung dar. Die Bedeutung der einzelnen Faktoren bzw. Einflussgrößen, wie z.B. in der Standortanalyse, variiert je nach ihrer Gewichtung für den Standort und der Nutzungsart der Immobilie. Unter Standortfaktoren können folgende Faktoren beispielhaft verstanden werden: Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Image des Bezirks, Kaufkraft, Arbeitskräfte, Bildungsangebot etc. Zu beachten ist, dass die Faktoren in messbare und nicht messbare Faktoren unterschieden werden. Zu den messbaren Faktoren zählen z.B. die Parameter Passantenfrequenz, Erwerbstätigkeit oder Arbeitslosigkeit. Zu den nicht messbaren Faktoren gehören die Parameter, welche auf der subjektiven und emotionalen Bewertung basieren, diese sind z.B. Image eines Bezirks bzw. Standortes, Wohn- und Freizeitqualität.

Parameter

Parameter stellen eine Abhängigkeit von gewissen, außerhalb des betrachteten Objektes liegenden, Gegebenheiten dar. Parameter sind Kennziffern, wie etwa durchschnittliches Nettojahreseinkommen, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft oder Passantenfrequenz, die zahlenmäßig charakteristisch für eine Gewichtung sind. Diese werden unter anderem für die Weiterentwicklung, das Weiterbestehen und die eventuelle Alternativnutzung von Immobilien benötigt. Nehmen die Passantenfrequenz und die Kaufkraft in einem bestimmten Gebiet vehement ab, sind vom Betreiber/Besitzer/Investor eines Einkaufscenters weitere Überlegungen hinsichtlich der Weiterführung anzustellen. Durch das Sinken der o.a. Frequenz kann sich die Geschäfts- und Bewohnerstruktur schnell verändern und es ist mit einer Entwertung des Gebietes zu rechnen, was sich wiederum negativ auf die „Lage“ auswirkt und ein Gebiet unattraktiv wirken lassen kann. Parameter, welche in ihrer Eigenschaft korrelieren, werden zu Faktoren zusammengefasst.

Rating

Der Begriff Rating wird häufig in der Finanz- und Immobilienwirtschaft verwendet. Ein Rating basiert auf einer empirischen Beobachtung und ist abhängig von der Gewichtung der beeinflussenden Faktoren und Parameter. Das Rating ist eine mögliche Methode zum objektiven Vergleich und zur Einstufung von Objekten, von Finanz- und Wirtschaftslagen, von Qualität etc. Das Rating ist eine ergänzende Form zur klassischen Bewertung, nach den etablierten Verfahren, einer Immobilie.

Die grundlegenden allgemeingültigen Charakteristika eines Ratings definieren sich wie folgt (vgl. Jedem, 2005, zitiert nach Heymann, 2007):

- Ein Rating ermöglicht eine vergleichbare Beurteilung.
- Einheitliche Merkmale sind wesentlich für eine Beurteilung.
- Die Beurteilungen werden mittels Symbolen in einer Ratingskala eingetragen.
- Ziel des Ratings ist eine Ratingnote zur relativen und absoluten Beurteilung.

Standortrating

Das Standortrating ist ein einheitliches, standardisiertes Verfahren zur Beurteilung der Qualität des Standortes entsprechend der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie (zu wohn- oder gewerblichen Zwecken), welches als Ergebnis eine Ratingnote hat. (vgl. Roth 2008: 3)

Klassifizierung

Für die Durchführung einer Klassifizierung sind vorrangig Klassengrenzen (Merkmale) zu erstellen. Anhand der Bedingungen der entsprechenden Klassen wird eine Einteilung, von bspw. Ergebnissen in Form von Zahlen, durchgeführt. Eine Klasse umfasst somit Werte, die in ihren Rahmenbedingungen gleich oder ähnlich sind. (vgl. Wikipedia, Klassifizierung 2017)

Image des Standortes

Im Zuge der Recherche hat sich gezeigt, dass es in der Literatur zu dem Begriff Image, Standortimage bzw. Stadtimage unterschiedliche Auslegungen gibt.

Es soll für diese Arbeit folgende Definition festgelegt werden:

> *„Unter dem Image verstehen wir die Meinungen und Einstellungen, die sich gegenüber einer Stadt oder Region innerhalb dieser Stadt oder Region wie auch von außen durchgesetzt und entwickelt haben. Es beruht auf objektiven und subjektiven, eventuell auch falschen und stark emotional gefärbten Vorstellungen, Ideen und Gefühlen, Erfahrungen sowie Kenntnissen und stabilisiert sich im Zeitablauf."* (Meissner 1995: 26)

Aus der oben angeführten Definition kann folgende Schlussfolgerung gezogen werden.

> *„Das Stadtimage setzt sich dabei aus drei wesentlichen Komponenten zusammen – dem sozialräumlichen Image (Identität stiftende Personen in Bezug zum Raum [Maria-Theresien-Platz], dem funktionsräumlichen Image (bedeutsame Funktionen in Bezug zum Raum, wie zum Beispiel Universitätsstadt) und dem physiognomischen Image (raumstrukturelle oder architektonische Merkmale in Bezug zum Raum, wie zum Beispiel Barockstadt). Dabei bilden die Bewohner durch ihre Wahrnehmung ein Selbstimage und die Besucher der Stadt ein Fremdimage aus – beides muss nicht deckungsgleich sein."* (Weidner/Schulte 2009: 64)

Wiener Gemeindebezirke – Grätzel im Bezirk

Die Einteilung der heutigen 23 Wiener Gemeindebezirke nahm ihren Lauf mit der Einbeziehung der Wiener Vorstädte im Jahr 1850. Es kam in der Vergangenheit zu immer wiederkehrenden Veränderungen in der Nummerierung der Bezirke sowie zu Grenzverschiebungen innerhalb der Bezirke. Im Jahr 1861 entstand der 5. Wiener Gemeindebezirk „Margareten" und in weiterer Folge verschoben sich die Nummerierungen des 6. bis 9. Gemeindebezirkes. Ab dem Jahr 1873/1874 wurde ungefähr auf dem Gebiet des abgebrochenen Linienwalls, welcher Anfang des 18. Jahrhunderts vom Donaukanal bei St. Marx bis zur Vorstadt Lichtental (im Gebiet des heutigen 9. Wiener Gemeindebezirkes) reichte, die Gürtelstraße errichtet. Zwei weitere Meilensteine in der Stadterweiterung waren zum einen die Entstehung des 19. Wiener Gemeindebezirkes „Döbling" in den Jahren 1890-1892 durch die Eingemeindung der Wiener Vororte Ober- und Unterdöbling, Grinzing, Heiligenstadt, Kahlenbergerdorf, Nußdorf (sic!), Sievering und Josefsdorf sowie die Schaffung des 20. Wiener Gemeindebezirkes „Brigittenau" im März 1900 im Zuge der Abspaltung

vom 2. Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“. Im Dezember 1904 wurden mehrere Orte jenseits des Donaustromes zum 21. Wiener Gemeindebezirk „Floridsdorf“ zusammengefasst. Im Lauf der Zeit, ab 1938, kam es zu weiteren Veränderungen in den Bezirken (es gab zwischenzeitig bis zu 26 Bezirke), so wurden z.B. Teile des 14. und 15. Bezirkes unter dem Namen „Fünfhaus“ zusammengelegt und im Jahr 1955 auf den bis heute gültigen Bezirksnamen „Rudolfsheim-Fünfhaus“ umbenannt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden viele der eingemeindeten Gebiete wieder an Niederösterreich zurückgegliedert. Aus den damals nicht zurückgegliederten niederösterreichischen Gemeinden wurden der 22. Wiener Gemeindebezirk „Donaustadt“ und der 23. Wiener Gemeindebezirk „Liesing“. (vgl. Wien Geschichte Wiki, Bezirke 2017).

„*Wien ist zwar in Bezirke geteilt, aber die wahre Kultur findet in den Grätzeln statt.* […] *Sie ziehen sich über Häuserblöcke, erstrecken sich oft über diverse Bezirke und bilden doch eine Einheit, die zusammenpasst. Und auch, wenn es keine offizielle Grenzziehung für die Wiener Grätzel gibt, kennt sie doch jeder Wiener.*“ (Stadtbekannt, Wiener Grätzel 2017) Solche Wiener Grätzel sind beispielsweise Freihausviertel, Stuwerviertel, Siebensternviertel, Servitenviertel, Brunnenviertel, Nibelungenviertel. Ein Grätzel stellt somit einen Teil eines Wohngebiets dar (vgl. Duden 1996: 324). Jedes Grätzel hat seinen eigenen Charme und Charakter, hervorgerufen durch den Unterschied zu den benachbarten Gebieten oder einem eigenen Lebensgefühl. So sind viele der „Wiener Grätzel“ aus unterschiedlichen Teilen der Vorstadtdörfer entstanden. Diese sind im Lauf der Zeit durch die Eingemeindung der Vorstädte mit dem heutigen Wien verwachsen. Aber noch heute ist in manchen Stadtteilen, den „Wiener Grätzeln“, der ursprüngliche Dorfcharakter vorhanden, sichtbar z.B. anhand enger Gassen, niedriger Verbauung, kleinen Plätzen oder Märkten. Durch den allgemeinen Sprachgebrauch werden nicht nur historisch gewachsene Gebiete als Grätzel bezeichnet, sondern auch Gebiete, welche erst in der jüngsten Zeit durch soziale, kreative und alltägliche Verbundenheit zu einem Grätzel geworden sind, wie z.B. das Grätzel „Reindorfgasse“. (vgl. Wikipedia, Grätzl 2017)

2.2 Einsatzmöglichkeiten des Standortratings

Das Rating in der Immobilienwirtschaft wird für Investoren sowie Projektentwickler immer bedeutender. Der Bedarf nach einer möglichen Methode eine Liegenschaft in Bezug auf den Standort und der sie beeinflussenden Lage einheitlich vergleichen zu

können, wächst stetig an. Ein so genanntes Rating kann keineswegs ein Bewertungsgutachten ersetzen, es soll ein zusätzliches Hilfsmittel zur besseren Abbildung der Wertigkeit darstellen.

3 Auszug aus vorhandenen Bewertungsmethoden, Analysen und Ratingsystemen

Zur Wertermittlung einer Liegenschaft ist es die Aufgabe eines jeden Sachverständigen, unabhängig ob es sich um ein gerichtliches Verfahren oder um ein Privatgutachten handelt, ein an die Anforderungen der Liegenschaft angepasstes Bewertungsverfahren auszuwählen. Bei einem gerichtlichen Verfahren sind von einem allgemein beeidigten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) Wertermittlungsverfahren, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, anzuwenden. Für die laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz erwähnten Bewertungsverfahren kommen das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

Neben den drei normierten Wertermittlungsverfahren laut dem § 3 LBG, können auch Verfahren wie die Discounted-Cash-Flow-Methode oder das Residualwertverfahren zur Anwendung kommen. Dies setzt jedoch eine ausführliche Begründung gemäß § 7 LBG des Sachverständigen voraus, weil diese beiden Verfahren nicht im Liegenschaftsbewertungsgesetz angeführt und geregelt sind. Häufig werden unterschiedlichste Analysen oder Ratings, wie die Markt- und Standortanalyse, Nutzwertanalyse, Scoring Analyse oder das Objekt- und Marktrating zur Beurteilung einer Immobilie und ihrer wirtschaftlichen sowie infrastrukturellen Umgebung verwendet.

In der folgenden Ausführung der vorliegenden Arbeit wird aufgrund der thematischen Abgrenzung näher auf die Standortanalyse und das Objekt- und Marktrating eingegangen.

3.1 Standortanalyse

Die Standortanalyse stellt in Zusammenhang mit der Nutzwert-, der Grundstücks-, der Markt-, der Angebots- und der Wettbewerbsanalyse ein wesentliches Fundament zur Beurteilung einer Immobilie sowie des direkten Umfeldes einer Immobilie dar. In weiterer Folge ist es eine Entscheidungshilfe beim Erwerb einer Immobilie. Es wird im Zuge dieser Arbeit speziell auf die Standortanalyse eingegangen.

Unterschiedliche Nutzungsformen einer Immobilie weisen abweichende Standortanforderungen auf. Während beispielsweise die Passantenfrequenz bei Einzelhandelsimmobilien einen wichtigen Faktor darstellt, spielen bei Wohnimmobilien die Faktoren Qualität und Quantität von Kindergärten und Schulen eine große Rolle. Der Grundsatz der Standortanalyse besagt, dass z.B. bei einem Fachmarktzentrum auf der „grünen Wiese“ vorrangig ausreichend Pkw-Stellplätze und ein großes Einzugsgebiet für ein wirtschaftliches Fortbestehen benötigt werden. Gegensätzlich verhält es sich bei Einzelhandelsimmobilien (z.B. ein Geschäftslokal in einer Einkaufsstraße) in der Innenstadt. Bei diesen ist eine ausreichende Stellplatzverfügbarkeit nachrangig gegenüber der Passantenfrequenz oder der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Je nach Branche kann die Konkurrenz in unmittelbarer Nähe für die Betreiber von Geschäften in einer Einkaufsstraße von Vorteil sein, da der Konsument bei Konsumgütern, welche er nur selten benötigt, vor allem jene Standorte aufsucht, bei denen er dicht beieinander vielfältige Auswahl vorfindet. Hingegen ist bei einer Wohnimmobilie vorrangig zu vermerken, dass Faktoren wie z.B. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Infrastruktur, Nahversorgung (Einkaufsmöglichkeiten), Image, Freizeit- und kulturelle Einrichtungen im Nahbereich einen hohen Stellenwert einnehmen. (vgl. Schneider/Völker 2007:103)

Bei der Beurteilung eines Standortes darf daher nicht außer Acht gelassen werden, um welche Nutzungsart der Immobilie es sich handelt. Die Nutzungsart einer Immobilie beeinflusst dementsprechend die objektiv zu beurteilenden und zu gewichtenden ausschlaggebenden Faktoren. Eine fundierte Recherche sowie Analyse zu Beginn eines jeden Gutachtens sowie Ratings ist essentiell für eine professionelle, objektive und aussagekräftige Bewertung eines Immobilienstandortes.

Die Standortanalyse dient als Entscheidungshilfe unterschiedlicher Interessensgruppen (z.B. Projektentwickler, Investoren, Gutachter, etc.). Zweck der Standortanalyse ist es, Chancen und Risiken eines Standortes aufzuzeigen.

3.1.1 Stärken-Schwäche-Analyse

Im Rahmen der Standortanalyse wird i.d.R. abschließend eine Stärken-Schwäche-Analyse für den betreffenden Immobilienstandort durchgeführt. Diese Analyse dient einerseits einer zusammenfassenden Bewertung der Standortfaktoren und andererseits der Prüfung der Standorteignung bei feststehender Nutzungsart eines

Immobilienstandortes. Das Ergebnis der Stärken-Schwäche-Analyse kann in einem Profil folgendermaßen dargestellt werden: In der Kopfzeile wird eine fünfteilige Bewertungsskala, z.B. ähnlich dem Schulnotensystem von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“ ausgewiesen. Links davon werden in einer weiteren Spalte die Standortfaktoren, welche in weiterer Folge bewertet werden sollen, aufgelistet. Je nach Nutzungsart (z.B. Wohn- oder Einzelhandelsimmobilie) können die zu bewertenden Standortfaktoren, welche unterteilt sind in Makro- und Mikrostandortfaktoren, variieren. Die zur Bewertung eingetragenen Symbole werden mittels einer Linie verbunden und es wird dadurch eine Tendenz der Standorteignung sichtbar. Verläuft die Linie überwiegend im linken Bereich des Profils, kann daraus eine gute Standorteignung interpretiert werden. Verläuft die Linie jedoch überwiegend im rechten Bereich des Analyseprofils, so steht dies für eine geringere Eignung des Standortes. Würde die Linie eine Gerade darstellen, so wäre dies ein eindeutiges Ergebnis der Standorteignung.

Der Abbildung 1 ist ein Stärken-Schwäche-Analyseprofil zu entnehmen. Abschließend ist der Stärken-Schwäche-Analyse eine Interpretation des Ergebnisses, zur abschließenden Bewertung der Standorteignung, anzufügen. (vgl. Schneider & Völker 2007: 112)

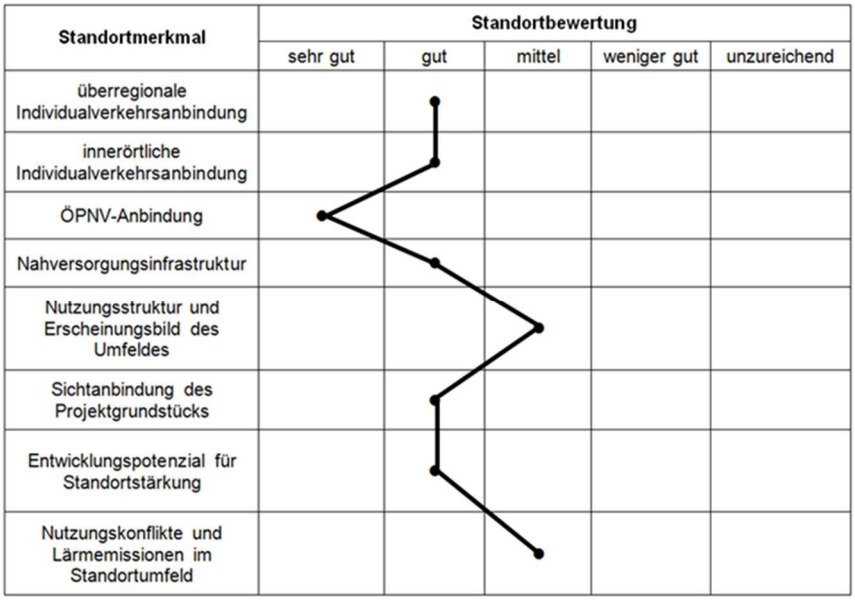


Abbildung 1: Stärken-Schwäche-Analysenprofil (Schneider & Völker 2007: 115)

Die Ergebnisinterpretation der Abbildung 1 ergibt, aufgrund der im linken Bereich ersichtlichen Linienführung, eine gute Standorteignung.

3.1.2 Harte Standortfaktoren

> *„Grundsätzlich unterscheidet man bei harten Standortfaktoren zwischen physischen und sozioökonomischen Faktoren. Zu den physischen Faktoren zählt dabei in erster Linie die vorhandene infrastrukturelle Situation in unterschiedlichen Bereichen, wohingegen die sozioökonomischen Faktoren die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen widerspiegeln.“* (Schneider & Völker 2007: 104)

Im Verfahren der Standortanalyse stehen meist die harten Standortfaktoren im Vordergrund, da diese im Gegensatz zu den weichen Standortfaktoren wesentlich besser erfassbar und messbar sind. Den harten Standortfaktoren wird dementsprechend ein hoher Stellenwert in der Standortanalyse eingeräumt, jedoch ist es essentiell für das Ergebnis der Analyse die „richtigen“ Faktoren zu analysieren und zu interpretieren. (vgl. Schneider & Völker: 2007: 105)

Zu den harten Standortfaktoren zählen unter anderen (vgl. Overfeld & Jahn 2009: 424):

- Infrastruktur
- Subventionen, Steuern
- Grundstückspreise/ Mietkosten
- Arbeitskräfte
- Arbeitskosten, Lohnkosten
- Kaufkraft
- gesetzliche und tarifliche Rahmenbedingungen wie Arbeitszeiten und Genehmigungsverfahren
- Umweltschutzauflagen
- Passantenfrequenz, Stellplatzsituation

3.1.3 Weiche Standortfaktoren

Weiche Standortfaktoren nehmen in der Standortanalyse neben den harten Standortfaktoren ebenso einen hohen Stellenwert ein, obwohl sie in den meisten Fällen nicht oder nur sehr bedingt messbar sind. Die Bewertung dieser Faktoren erfordert ein hohes Maß an Erfahrung des Gutachters. Eine zusätzliche Hilfestellung zur Gewichtung der weichen Standortfaktoren können persönliche Fachgespräche mit Maklern, Projektentwicklern und Mitarbeitern der „Gebietsbetreuung/Stadterneuerung der Stadt Wien“ oder Begehungen vor Ort sein.

Standortentscheidungen werden aufgrund ihrer emotionalen Komponente sehr stark durch die weichen Standortfaktoren beeinflusst. Diese Faktoren können der Grund sein, warum Immobilienstandorte bei z.B. einer Wohn- oder Einzelhandelsnutzung von den Kunden, trotz aller realen Vorteile, aufgrund von Imageaspekten nicht angenommen werden. Oft reichen schon historische Hintergründe aus, um das Image eines Standortes zu prägen. Bei der Beurteilung von weichen Standortfaktoren ist jedoch zu beachten, dass diese extrem stabil sind. Das schlechte Image eines Standortes ist daher sehr schwierig wieder abzustreifen. (vgl. Schneider & Völker: 2007: 105)

Zu den weichen Standortfaktoren zählen unter anderem (vgl. Overfeld & Jahn 2009: 427):

- Image des Mikrostandortes
- Umfeldcharakter
- Mentalität der ansässigen Bevölkerung
- Akademiker- und Ausländeranteil
- Rotlichtmilieu
- Zustand von angrenzenden Objekten z.B. baulicher Zustand, insbesondere Instandhaltungsrückstau
- historische Nutzungen von Standorten (neg. Bsp.: Deponie, Kontaminierung)
- politische Verhältnisse
- Wirtschaftsklima
- Sichtbarkeit des Projektes
- Wohn- und Freizeitqualität im Umfeld
- Bildungsangebot und -niveau
- Erholungs-, Kultur- und Freizeitangebot

3.1.4 Makrostandort

In Folge der Analyse des Standortes wird bei dem Makrostandort das großräumige Verflechtungsgebiet (Stadt, Gemeinde/Bezirk, Region oder Ballungsraum), in dem sich die relevante Immobilie befindet, betrachtet. Die Ausweitung des zu beurteilenden Gebietes ist abhängig von der Art, der Größe und dem Potenzial der angestrebten Nutzung des Objektes. (vgl. Bienert & Funk 2014: 208)

3.1.5 Mikrostandort

Im Zuge der Standortanalyse wird beim Mikrostandort die unmittelbare Umgebung des Projektstandortes (nahes Umfeld z.B. Nachbarliegenschaft, Stadtteil, Entwicklungsgebiete etc.) begutachtet. Die Erfassung der Standortfaktoren erfolgt in der Regel mithilfe eines zweistufigen Systems - zum einen auf der Makroebene und zum anderen auf der Mikroebene. Zur besseren Veranschaulichung kann vereinfacht gesagt werden, die Makroebene ist die Betrachtung des Standortes als distanzierte Gesamtansicht und die Mikroebene ist eine detaillierte Ausschnittsbetrachtung. (vgl. Kyrein 2002: 209) Um das Nutzungspotenzial des zu beurteilenden Standortes zu ermitteln, werden bei der Analyse des Mikrostandortes vorrangig die Lage und Beschaffenheit des Grundstückes genauer beleuchtet (vgl. Väth & Hoberg 2005: 365).

3.2 Rating in der Finanz- und Immobilienwirtschaft

> *„Für die geforderte Transparenz ist ein System, mit dem zum einen der Immobilienmarkt und zum anderen die Immobilie, mit all ihren technischen und wirtschaftlichen Eigenschaften erfasst und beurteilt werden, von hoher Wertigkeit. Diese grundsätzliche Forderung, die letztendlich von vielen Beteiligten der Immobilienbranche gestellt wird, war ausschlaggebend für die Arbeit an der Neuentwicklung eines entsprechenden Rating-Systems.“* (Trotz 2004: 16)

Entscheidend war die Tatsache, dass allgemeine Darstellungen über die Lage, den Markt, das Objekt und die Konkurrenz nicht immer ausreichten, um aussagekräftige Chancen- und Risikoprofile von Immobilien zu erstellen bzw. um den Anforderungen in Bezug auf die Bonität zur Kreditgewährung nach Basel II gerecht zu werden. Die zu bewertende Immobilie wird seither hinsichtlich der objekt- und marktspezifischen Risiken in Bezug auf ihre wertrelevanten Bestandteile analysiert. Das Ergebnis des Rating-Systems ist eine Ratingnote, welche eine Aussage zur Beurteilung über die Qualität der Immobilie zulässt. (vgl. Trotz 2004: 16)

Um einer europaweiten Harmonisierung des Rating-Systems gerecht zu werden, wurde in einem international besetzten Arbeitskreis der TEGoVA (The European Group of Valuers‘ Associations) das Property and Market Rating (PaM) entwickelt. Das PaM wurde 2003 veröffentlicht und ist seitdem Bestandteil der europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standard) und dient als Leitfaden für

Gutachter. (vgl. Trotz 2004: 16) Dieser Rating-Leitfaden von TEGoVA wurde in unterschiedlichen Formen weiter adaptiert, wie z.B. durch den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), durch den Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) sowie durch eine weitere Form des FERI Rating- und Bewertungssystems vorrangig zur Wertermittlung eines Shopping-Centers.
Aufgrund des begrenzten Umfanges dieser Arbeit wird auf das Rating von Projekten in Schwebe sowie gewerblich genutzten Immobilien im Rahmen dieser Arbeit nicht näher eingegangen.

3.2.1 Europäisches Objekt- und Marktrating

Definition des Objekt- und Marktratings:

> *„Das Objekt- und Marktrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Markt- und Objektratings.“* (TEGoVA 2003: 26)

Das Property and Market Rating (PaM) ist ein vielfältiges Instrument mit einem breiten Einsatzgebiet zur Qualitätsbeurteilung einer Immobilie. So können einzelne Tools des PaM zur Beurteilung des Objektes oder des Cash-Flows herangezogen werden, ebenso wie das gesamte Rating für eine interne und/oder externe Bewertung betreffend einer Investitions- oder Desinvestitionsentscheidung. Das Gesamtrating und das Rating einzelner Merkmale von Immobilien ermöglicht eine detaillierte Untersuchung der Chancen und Risiken von Portfolios. (vgl. TEGoVA 2003: 22)

3.2.2 Aufbau des Objekt- und Marktratings

Im Bestreben vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, müssen standardisierte Anforderungen erfüllt werden. Grundsätzlich sind die verschiedenen Objektarten nach ihrer Nutzungsform in Gruppen zu gliedern, um diese in weiterer Folge in Objektkategorien zusammenzufassen. Folgende Objektkategorien stehen für das standardisierte Verfahren nach derzeitigem Stand zur Verfügung:

- Wohnen,
- Handel,

- Lager/Logistik/Produktion,
- Büro.

Jede dieser Objektkategorien enthält viele weitere Unterteilungen von Objektarten, wie in der folgenden Abbildung ersichtlich. (vgl. Trotz 2004: 38)

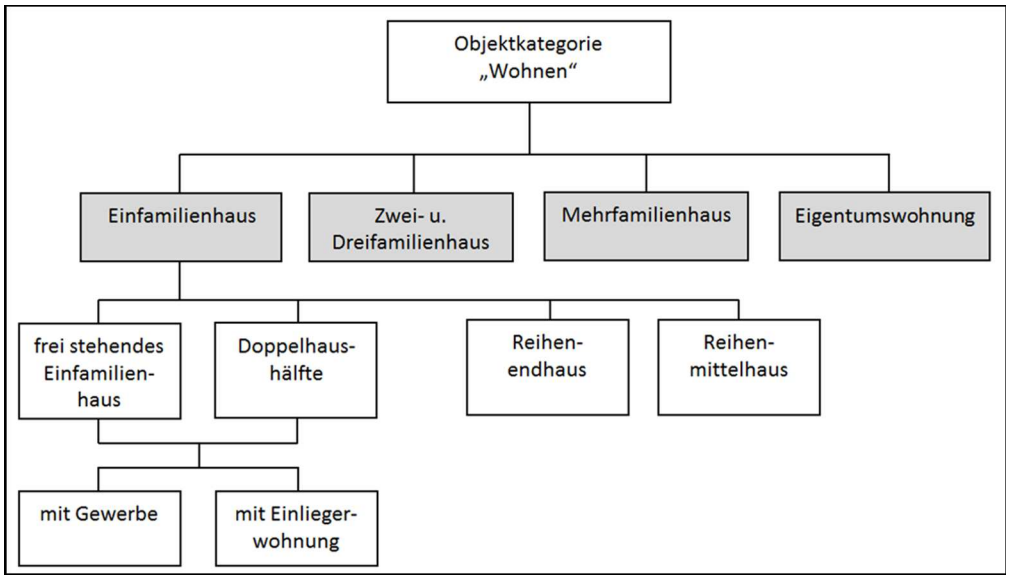


Abbildung 2: *Gliederungsmöglichkeit für die Objektkategorie „Wohnen“* (Trotz 2004: 39)

Einen wesentlichen Bestandteil eines Ratings in all seinen Einsatzgebieten, zu denen auch das Objekt- und Marktrating gehört, macht die Rating-Skala aus.

Rating Skala:

> *„Eine Skala ist die Einteilung eines Maßstabes zur Abbildung von beispielsweise Messergebnissen oder Benotungen. Die Aussage ist umso genauer, je feiner ihre Differenzierung ist. Beim Markt- und Objektrating werden Immobilien und ihre relevanten Märkte beurteilt. Die Rating-Skala dient in erster Linie der strukturierten Differenzierung von Urteilen und deren übereinstimmender Darstellung bzw. Vergleichbarkeit bei mehreren Anwendern.*“ (Trotz, 2004:41)

Im Zuge der Beurteilung einer Immobilie wird anhand der aktuellen Faktoren und Gegebenheiten eine Kennziffer eruiert. Diese Kennziffer kann in einer Art Schulnoten-System von 1 bis 10 oder vereinfacht von 1 bis 6 in der Rating-Skala symbolisch eingetragen werden. Für eine bessere und verständlichere Lesbarkeit der Rating-

Skala, ist der numerische Wert verbal definiert. Für den leichteren Umgang bei der Verwendung der Objekt- und Markt-Rating-Skala, wurde auf bestehende Skalen von Rating-Agenturen zurückgegriffen, wie die nachfolgende Abbildung 3 zeigt:

Aaa	Aa1 Aa2	Aa3 A1	A2 A3	Baa1 to Baa3	Ba1 to Ba3	B1 to B3	Caa1 to Ca	C			Moody's
AAA	AA+ AA	AA- A+	A A-	BBB+ to BBB-	BB+ to BB-	B+ to B-	CCC CC	SD/D			S & P's
excellent	very good	good	above average	average	below average	poor/ special mentioned	very poor/ sub- standard	doubtful	loss		Bank
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
exzellent	sehr gut	gut	leicht über- durch- schnittlich	durch- schnittlich	leicht unter- durch- schnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal		Markt- und Objekt-rating

Abbildung 3: Ratingskalen im Vergleich (Trotz 2004: 41)

Die Einteilung der Kennziffern, wie aus der oben angeführten Abbildung ersichtlich, reicht von 1 („exzellent“) bis 10 („katastrophal“). Die Kennziffer bzw. Note 10 („katastrophal“) wird nur bei vollkommener Ungeeignetheit des zu beurteilenden Objektes vergeben. Es ist daher vom Gutachter besonderes Augenmerk auf die Entscheidung zwischen der Note „sehr schlecht“ bzw. „katastrophal“ zu legen. Die Beurteilung mit der Kennziffer 10 („katastrophal“) im jeweiligen Kriterium des Objektes, ist aber so gut wie nie der Fall, wodurch die 10 außer Acht gelassen werden kann. Daraus ergibt sich folgender Schluss: Jede vergebene Note des Gutachters, welche sich rechts der Note 5 („durchschnittlich“) befindet ist schlechter als der Durchschnitt und jede Note, die sich links der Note 5 befindet, ist besser als der Durchschnitt. (vgl. Trotz 2004: 41)

Wie schon erwähnt, kann die Rating-Skala zusammengefasst und vereinfacht von 1 bis 6 dargestellt werden, wie die folgende Tabelle zeigt.

zehnstufige Skala	**sechsstufige Skala**
1 und 2 (exzellent/sehr gut)	1 (sehr gut)
3 und 4 (gut/leicht überdurchschnittlich)	2 (gut)
5 (durchschnittlich)	3 (durchschnittlich)
6 und 7 (leicht unterdurchschnittlich/mäßig)	4 (mäßig)
8 und 9 (schlecht/sehr schlecht)	5 (schlecht)
10 (katastrophal)	6 (katastrophal)

Tabelle 1: Ratingskala-Transfertabelle (Trotz 2004: 42)

3.2.3 Definition der Kriteriengruppen im Zuge des Objekt- und Marktratings

In Expertengesprächen haben sich vier Kriteriengruppen für das standardisierte Markt- und Objektrating herauskristallisiert, welche eine ausreichende Einteilung und Abdeckung aller relevanten Parameter ermöglichen. Diese sind: Markt, Standort, das Objekt und die Qualität des Objekt-Cashflows. (vgl. Trotz 2004: 45)

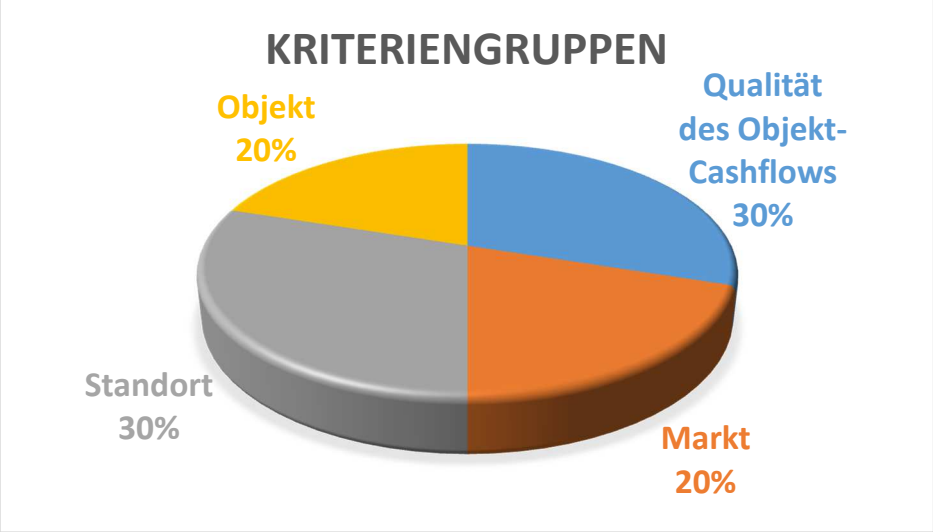


Abbildung 4: Die Kriteriengruppen für die Bewertung von Bestandsobjekten (Trotz 2004: 45)

> *„Jede Kriteriengruppe setzt sich aus mehreren Teilkriterien zusammen, die hinsichtlich ihres Einflusses auf die mittelfristige Verkäuflichkeit des individuellen Objektes in seinem relevanten Markt gewichtet sind. Objektive oder messbare Teilkriterien sind beispielsweise Angaben zur Kaufkraft oder Effizienz in der Raumnutzung. Bei den subjektiven Teilkriterien handelt es sich beispielsweise um die Architektur bzw. Bauweise oder die Lage des Grundstückes. Die Gewichtung der einzelnen Teilkriterien kann je nach Objektart unterschiedlich sein.“* (TEGoVA 2012: 257)

Jedes Teilkriterium wird für sich geratet. Weicht die Beurteilung des Teilkriteriums weit vom Durchschnitt ab – unabhängig davon, ob die Beurteilung in das Positive oder Negative ausgeprägt ist - beeinflusst dies umso stärker das Ratingergebnis der jeweiligen Kriteriengruppe. Dieser Einfluss der Beurteilung des Teilkriteriums wird im Rating, durch die Abhängigkeit der Kriterien-Ratingnote von der Zweitgewichtung des Teilkriteriums über den Korrekturfaktor (siehe Kapitel 3.2.5) veranschaulicht. Dies führt zu einer dynamischen Anpassung der prozentuellen Gewichtungsverhältnisse in der jeweiligen Kriteriengruppe. (vgl. TEGoVA 2003: 28)

Die vier Kriteriengruppen (Markt, Standort, Objekt und Qualität des Objekt-Cashflows) werden laut dem TEGoVa-Leitfaden für europäisches Objekt- und Marktrating 2003 in folgende Teilkriterien unterteilt:

Kriteriengruppe „Markt“:

Die Kriteriengruppe „Markt“ wurde, um eine bessere bzw. vergleichbarere Veranschaulichung des Markt-Ratings durchführen zu können, einer Differenzierung von „national“ und „regional“ unterworfen. Durch diese Betrachtung des Kriteriums „Markt“ ist es möglich, den Markt eines Standortes mit anderen regionalen Märkten zu vergleichen und im gleichen Vorgang einen Vergleich von wesentlichen internationalen Immobilienmärkten unter Beachtung regionaler Strukturen zu ermöglichen. (vgl. Trotz 2004: 47)

Kriteriengruppe - "Markt"		
Teilkriterien	national	regional
Höhere Gewalt	X	X
Soziodemographische Entwicklung	X	X
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität	X	
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität		X
Politische, rechtliche, steuerliche und monetäre Bedingungen	X	
Immobilienmarkt: Handel	X	X

Tabelle 2: Unterteilung Kriteriengruppe „Markt“ in National und Regional (Trotz 2004: 48)

Kriteriengruppe „Standort“:

Für die Kriteriengruppe „Standort“ wurde, in der vergangenen Zeit in der Immobilienbranche, die Frage nach den ausschlaggebendsten drei Kriterien zur Beurteilung einer Immobilie, wie folgt beantwortet: „Lage, Lage, Lage“. Ohne Zweifel ist der Standort eines Bestandsobjektes abhängig von seiner Nutzungsart, eines der wichtigsten Kriterien in jeder Form der Beurteilung des Potenzials einer Liegenschaft. Der wesentlichste Faktor des Kriteriums „Standort“ ist, dass dieser nicht duplizierbar ist. Das bedeutet, ein Standort existiert nur einmal und kann kein weiteres Mal rekonstruiert werden. Für eine bestmögliche Beurteilung des Standortes wird das Kriterium „Standort“ in Makro- und Mikrolage unterteilt, um eine individuelle Beurteilung der jeweiligen Standortkriterien durchführen zu können. Daraus ergibt

sich die Schlussfolgerung, dass die Qualität des Standortes direkt anhand der Vor- und Nachteile, je nach Standortanforderung der Nutzungsart des Bestandsobjektes, hergeleitet werden kann. (vgl. Trotz 2004: 48) In den vorangegangenen Kapiteln 3.1.4 und 3.1.5 wurde im Detail auf die Aufgliederung in Makro- und Mikrostandort eingegangen. Nach dem europäischen Objekt- und Marktrating von TEGoVA, Leitfaden für Gutachter 2003 sind folgende Teilkriterien des Kriteriums „Standort“ relevant:

- Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe
- Image/Ruf des Quartiers und der Adresse
- Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier
- Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe
- Höhere Gewalt

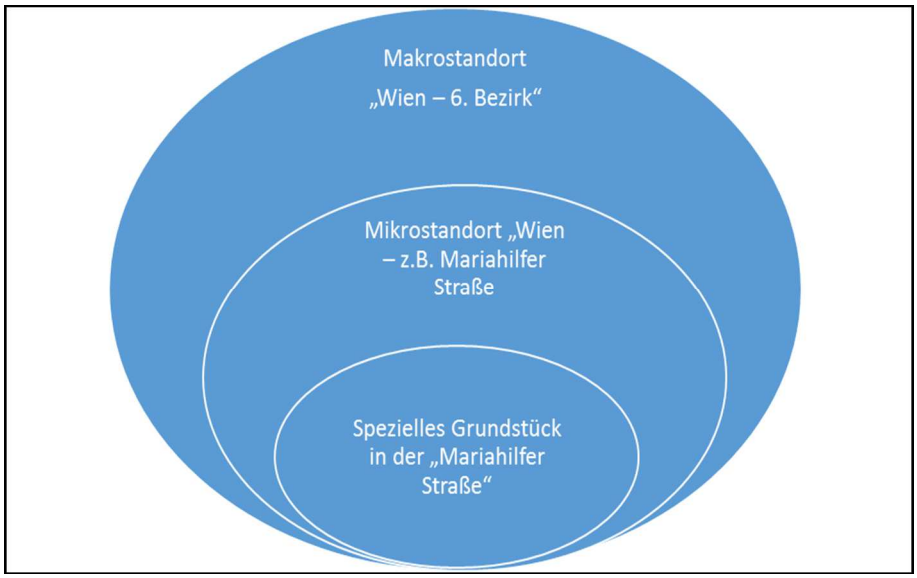


Abbildung 5: Standort – Mikro- und Makrolage (Trotz 2004: 49)

Kriteriengruppe „Objekt“:

Die Kriteriengruppe „Objekt“ ist ebenso ein wesentlicher Bestandteil wie die zuvor angeführten Kriteriengruppen, in der Beurteilung der Verkäuflichkeit einer Liegenschaft mit einem Bestandsobjekt. Das Rating der Kriteriengruppe „Objekt“ verhält sich ähnlich dem des „Standortes“. Aufgrund der Gegebenheit, dass eine Immobilie, i.d.R. durch ihre individuelle und einzigartige Ausführung, unterschiedlichste Objekteigenschaften mit all den verbundenen Vor- und Nachteilen aufweist, wäre ein überschaubares, akzeptables und transparentes Rating nicht

möglich. Deshalb sind für das Objektrating in erster Linie die technischen Eigenschaften einer Immobilie (z.B. Bauweise, Ausstattung und Zustand), die Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption (z.B. Grundrisslösung und Achsenraster) und die Architektur relevant. (vgl. Trotz 2004: 50) Nach dem europäischen Objekt- und Marktrating von TEGoVA, Leitfaden für Gutachter 2003 sind folgende Teilkriterien des Kriteriums „Objekt“ relevant:

- Architektur/ Bauweise
- Ausstattung
- Baulicher Zustand
- Grundstückssituation
- Umweltverträglichkeit
- Rentabilität des Gebäudekonzepts

Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“:

In Anbetracht der immer größer werdenden Rolle, welche der Renditenorientierung von den Immobilieninvestoren zugesprochen wird, stellt die Kriteriengruppe „Qualität des Objekt-Cashflows“ eine zentrale Rolle im Objekt- und Marktrating dar. Immobilieninvestments werden in Bezug auf die Risiko-Rendite-Relation gemessen und konkurrieren mit dem Hintergrund der Renditeorientierung mit anderen Anlageformen. Der Handel mit Immobilien ist im Gegensatz zum Handel mit beispielsweise Wertpapieren an der Börse, die i.d.R. mit der Absicht zur kurzfristigen Weiterveräußerung erworben werden, ein Investment, welches als Langzeitanlage getätigt wird. Der bezeichnende Begriff „Cashflow“, der oben erwähnten Kriteriengruppe, findet seinen Ursprung in der finanzwirtschaftlichen Unternehmensanalyse bzw. im internen Rechnungswesen (Kosten- und Erfolgsrechnung). Daraus ergibt sich, dass der Cashflow die Differenz von Einzahlungen und Auszahlungen darstellt. Mit dem Cashflow werden verschiedene Kostenfaktoren bedient, wie z.B. Schuldentilgung, Investitionen oder Dividendenzahlungen. Im Hinblick auf eine einzelne Immobilie bedeutet dies, dass der Objekt-Cashflow eine Differenz aus den gesamten Einzahlungsgrößen, wie den Mieterlösen eines Objektes, und den Auszahlungsgrößen, wie den gesamten Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten der Immobilie, Betriebskosten, Instandhaltungskosten etc.) eines Bestandsobjektes, darstellt.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung des Objekt-Cashflows (Ist-Zustand) wird auch die Qualität der nachhaltigen Objekteinzahlungen und -auszahlungen, sowie deren positives und negatives Entwicklungspotenzial geratet. Folglich wäre es nicht ausreichend nur den Cashflow eines Bestandsobjektes zu betrachten, da die Qualität der Nachhaltigkeit des Cashflows als essentieller Bestandteil der Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit zu sehen ist. In diese Beurteilung der Nachhaltigkeit für die „Qualität des Objekt-Cashflows" fließen Faktoren wie die Qualität der Mieter, die Vertragsgestaltung, die Wiedervermietungschancen und –risiken nach möglichem Auszug von Mieter etc. ein. (vgl. Trotz 2004: 52-54)
Nach dem europäischen Objekt- und Marktrating von TEGoVA, Leitfaden für Gutachter 2003 sind folgende Teilkriterien des Kriteriums „Qualität des Objekt-Cashflows" relevant:

- Mieter-/ Nutzersituation
- Mietsteigerungspotential/ Wertsteigerungspotential
- Vermietbarkeit
- Leerstand/ Vermietungsstand
- Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
- Drittverwendungsfähigkeit

3.2.4 Beschreibung der Messstandards

> *„Von entscheidender Bedeutung beim Objekt- und Marktrating ist ein einheitliches Verständnis der Immobiliengutachter in Bezug auf das Rating der subjektiven Teilkriterien, während die messbaren Teilkriterien auf Basis einer standardisierten Vergleichsbasis leicht zu klassifizieren sind. Um dieses einheitliche Verständnis zu erreichen, sind für jedes Teilkriterium, getrennt nach Objektarten, Messstandards definiert. Dabei ist immer festgelegt, welcher Grad der Kriterienerfüllung für das betreffende Objekt Durchschnitt im relevanten Markt ist, ab wann es den Durchschnitt über- bzw. unterschreitet und welche Wirkung dies auf seine mittelfristige Verkäuflichkeit hat (...)."* (TEGoVA VAP 08 2003: 29)

Für die Kriteriengruppe „Standort" lauten beispielsweise die bereits erläuterten Messstandards für ein Büroobjekt, anhand des Teilkriteriums „Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier", wie in der folgenden Abbildung 6 ersichtlich.

Allgemeine Definition des Durchschnitts für Rating 5: Die nutzerspezifische Verkehrsanbindung entspricht den standorttypischen Anforderungen von Bürogebäuden.
Rating 1-2
Unmittelbare Vernetzung aller Verkehrsträger/-mittel am Standort. Der Standort ist für Individualverkehr hervorragend erreichbar. Parkplätze sind in ausreichender Anzahl verhanden.
Rating 3-4
Öffentlicher Nahverkehr in fußläufiger Entfernung oder unmittelbarer Nähe. Der Standort ist für Individualverkehr leicht erreichbar. Parkplätze sind überwiegend vorhanden.
Rating 5
Bürogebäude mit öffentlichem Nahverkehr in fußläufiger Entfernung. Der Standort ist mit dem PKW durchschnittlich erreichbar (mittlere Parkplatzsituation). Überregionale Verkehrsmittel sind in angemessener Zeit zu erreichen.
Rating 6-7
Eingeschränkte Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr. Der Standort ist bspw. durch häufigen Stau oder Verkehrsüberlastung für den Individualverkehr eher mäßig erreichbar. Es sind nicht ausreichend Parkplätze vorhanden.
Rating 8-9
Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig nicht erreichbar. Der Standort ist durch ständige Staus bzw. Verkehrsüberlastung für Individualverkehr schlecht erreichbar. Es sind annähernd keine Parkplätze vorhanden.

Abbildung 6: Messstandards Verkehrsanbindung für ein Büroobjekt (Europäisches Objekt- und Marktrating: Ein Leitfaden für Gutachter der TEGoVA 2003: 35)

3.2.5 Gewichtung der Kriteriengruppen und deren Teilkriterien

Für das Ratingverfahren, zur Ermittlung eines Ratingergebnisses, wurde in Expertengesprächen sowie durch empirische Tests eine Grundgewichtung für die Kriterien entsprechend ihrer Objektkategorie (Wohnen, Handel, Lager/Logistik/Produktion und Büro) festgelegt. Ergeben sich im Ratingverfahren bei einzelnen Kriterien-Bewertungen Werte (Rating-Noten: 1-10 bzw. 1-6) weit über oder weit unter dem Durchschnitt, so würden diese Abweichungen bei einer Grundgewichtungsverteilung im Ratingergebnis nicht widergespiegelt werden können. Der Notwendigkeit eine Abweichung weit über dem Durchschnitt einzelner Kriterien-Bewertungen in das Ratingergebnis miteinfließen lassen zu können, wird durch die dynamische Gewichtung Rechnung getragen. Bei der dynamischen Gewichtung wird die Abweichung über oder unter den Durchschnitt durch die

Überlagerung der Grundgewichtung durch einen von der Ratingnote abhängigen Korrekturfaktor berücksichtigt. (vgl. Trotz 2004: 121-125)

Folglich lässt sich der Korrekturfaktor, wie in der unten angeführten Abbildung ersichtlich, von der Höhe des Ratingergebnisses ableiten. Dies bedeutet beispielsweise bei einer Ratingnote 8 einen Korrekturfaktor 6.

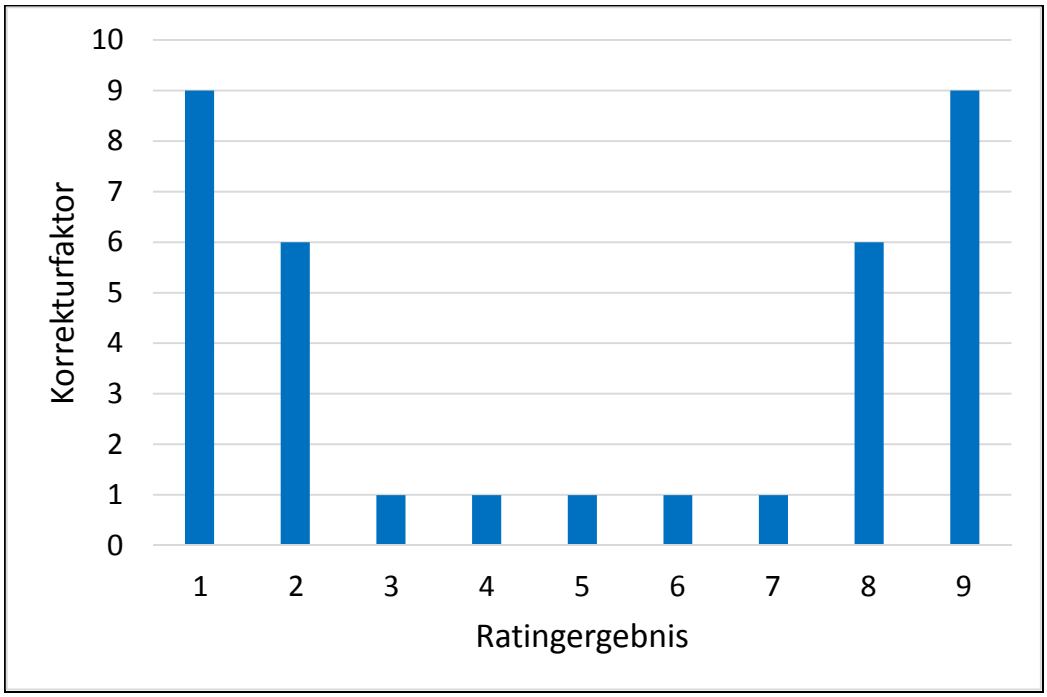


Abbildung 7: Gewichtung – Korrekturfaktor (Trotz 2004: 125)

Zur Veranschaulichung des Berechnungsvorganges wird dies in der weiteren beispielhaften Ermittlung einer Ratingnote (Tabelle 3 bis 6) für die Kriteriengruppe „Standort“ – Objektkategorie Büro, beschrieben. Im folgenden Beispiel handelt es sich um eine Büroimmobilie, deren Standort durch soziale Spannungen beeinträchtigt ist. Dieser Faktor findet im Rating der Teilkriterien „Image des Quartieres und der Adresse“ und „Höhere Gewalt“ Berücksichtigung. (vgl. Roth 2014: 849)

Objekt											Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gerundet
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe					5						25%
Image des Quartiers und der Adresse					5						15%
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						25%
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe					5						15%
Höhere Gewalt					5						20%
Rating der Kriteriengruppe (2) "Standort"					**5**						**30%**

Tabelle 3: Grundgewichtung für das Standortrating einer Büroimmobilie (Roth 2014: 850)

Objekt											Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gerundet
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe					5						9%
Image des Quartiers und der Adresse								8			33%
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier					5						9%
Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe					5						5%
Höhere Gewalt								8			44%
Rating der Kriteriengruppe (2) "Standort"							**7**				**30%**

Tabelle 4: Dynamische Änderung der Gewichtung für das Standortrating einer Büroimmobilie (Roth 2014: 850)

Kriterium	**Rating-note (RN)**	**Gewichtung**				**Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)**
		Grundge-wichtung (W1)	**Korrektur-faktor (W2)**	**Berechnung (W1 x W2)**	**Kriteriienge-wichtung (WK)**	
Eignung	5	25%	1	0,25	0,25 / 1 = 25%	5 x 25% = 1,25
Image	5	15%	1	0,15	0,15 / 1 = 15%	5 x 15% = 0,75
Verkehr	5	25%	1	0,25	0,25 / 1 = 25%	5 x 25% = 1,25
Versorgung	5	15%	1	0,15	0,15 / 1 = 15%	5 x 15% = 0,75
Höhere Gewalt	5	20%	1	0,2	0,20 / 1 = 20%	5 x 20% = 1,00
		100%		1	**Rating der Kriteriengruppe: 5**	

Tabelle 5: Berechnungsverfahren mit Grundgewichtung (Roth 2014: 851)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Eignung	5	25%	1	0,25	0,25 / 2,75 = 9%	5 x 9% = 0,45
Image	8	15%	6	0,90	0,90 / 2,75 = 33%	8 x 33% = 2,62
Verkehr	5	25%	1	0,25	0,25 / 2,75 = 9%	5 x 9% = 0,45
Versorgung	5	15%	1	0,15	0,15 / 2,75 = 5%	5 x 5% = 0,27
Höhere Gewalt	8	20%	6	1,20	1,20 / 2,75 = 44%	8 x 44% = 3,49
		100%		2,75		7,29
					Rating der Kriteriengruppe: 7	

Tabelle 6: Berechnungsverfahren mit dynamischer Gewichtung (Roth 2014: 851)

Extremfall „katastrophales Rating“

> „*Im Extremfall kann ein Kriterium zum alleinigen Entscheidungsmerkmal für die gesamte Kriteriengruppe werden. Liegt z.B. der Standort eines Objektes im Lawinenstrich eines Alpentales, so sind die anderen Beurteilungskriterien für den Standort irrelevant. Die Kritriengruppe Standort wird mit der Rating-Note 10 (…)* [„Anmerkung der Autorin“ wie in Tabelle 7 ersichtlich] *belegt.“* (Trotz 2004: 127)

Objekt											Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	gerundet
Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und für die Nutzerzielgruppe			3								0%
Image des Quartiers und der Adresse		2									0%
Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier							7				0%
Qualität der Nahversorgung von Grund-stück und Quartier für die Nutzerziel-gruppe						6					0%
Höhere Gewalt										10	100%
Rating der Kriteriengruppe (2) "Standort"										**10**	**30%**

Tabelle 7: Standortrating für ein Objekt im Lawinenstrich (Trotz 2004: 127)

3.2.6 Das Ratingergebnis

Aus den vorangegangenen Kapiteln 3.2.4 und 3.2.5 und der angeführten Tabelle 6 (dynamische Gewichtung) lässt sich folglich das Ratingergebnis ableiten. Ein Bestandsobjekt wird in seinen entsprechenden Kriteriengruppen und Teilkriterien begutachtet sowie eingeteilt und mit einer Ratingnote nach den Definitionen der Messstandards versehen. Durch die individuellen und teils einzigartigen sowie nicht

duplizierbaren Faktoren eines jeden Bestandsobjektes (wie im Kapitel 3.2.3 näher erörtert) sind die Abweichungen vom Durchschnitt der jeweiligen Ratingnoten, mittels der dynamischen Gewichtung durch den Korrekturfaktor, zu berücksichtigen.

Diese Veränderung der Ratingnote im Zuge der dynamischen Gewichtung wird, in Tabelle 6 dynamische Gewichtung, veranschaulicht. Die prozentuelle Grundgewichtung W1 wird zuerst jeweils mit ihrem Korrekturfaktor W2 multipliziert. Zur Ermittlung der jeweiligen Kriteriengewichtung wird jedes dieser Produkte durch die Summe aller dieser ermittelten Produkte W1 x W2 dividiert. Im letzten Schritt wird die Ratingnote mit der neuen Prozent-Gewichtung multipliziert. Die Summe aller Ergebnisse dieser Multiplikationen ergibt, kaufmännisch gerundet, die dynamisch gewichtete Ratingnote der Kriteriengruppe. Dieser Vorgang wird für jede Kriteriengruppe durchgeführt.
Durch die Multiplikation der Kriteriengruppen-Ratingnote mit der prozentuellen Gewichtung der jeweiligen Kriteriengruppe, ergibt sich nach der Summierung der Ergebnisse die Ratingnote des Bestandsobjektes, welche wieder kaufmännisch zu runden ist. Dieser Vorgang zur Ermittlung der Objekt- und Marktrating-Note eines Bestandsobjektes, wird in der unterhalb angeführten Abbildung 8 dargestellt und ergibt für dieses Beispiel die Berechnung: 5 x 0,20 + 4 x 0,30 + 7 x 0,20 + 5 x 0,30 = 5,1 ~ 5.

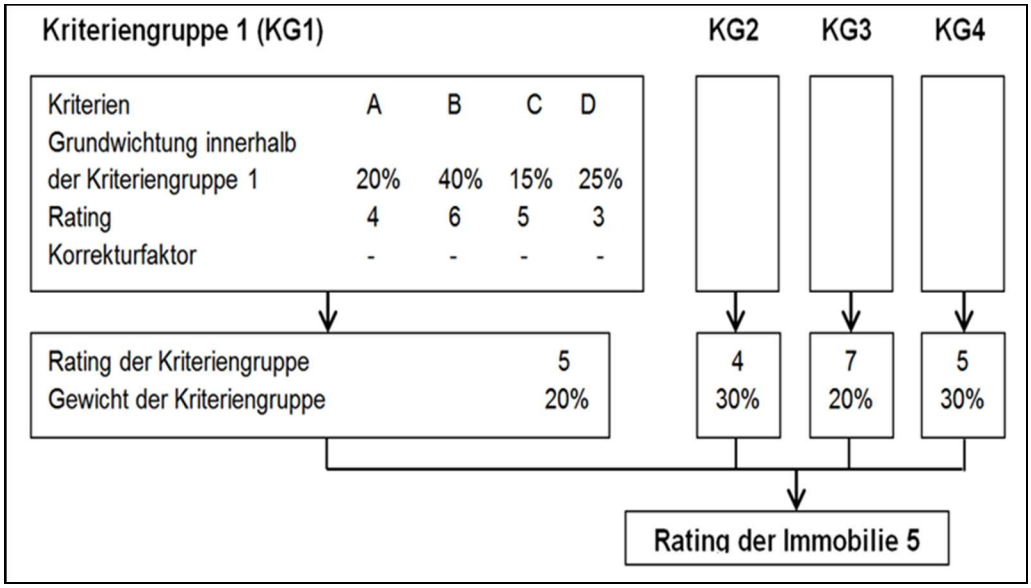


Abbildung 8: Ermittlung des Ratingergebnisses (Roth 2014: 852)

4 Modell eines möglichen Standortratings

Der folgende empirische Teil der vorliegenden Arbeit beinhaltet die Darstellung der Methodik sowie im Kapitel 5 zwei Fallbeispiele, in welche die Erkenntnisse aus dem Theorieteil einfließen sollen. Abschließend werden die Ergebnisse aus den Fallbeispielen im Kapitel 6 zusammengefasst und kritisch beleuchtet.

Bei der Ausarbeitung des Verfahrens ist darauf zu achten, dass die Bewertung keine zu hohe Komplexität erfährt, da das Verfahren einen leichten und schnell anzuwendenden Aufbau haben soll. Eine zu komplexe und zeitaufwändige Recherche und Auswertung könnte dazu führen, dass das Verfahren aus Zeit- und Kostengründen unattraktiv für die Anwendung in der Praxis wird.

Der Aufbau, die Kriteriengruppen und die Messstandards des Standortratings werden, ähnlich wie in den Kapiteln 3.2.2, 3.2.3 und 3.2.4 beschriebenen Objekt- und Marktrating, erörtert. Es ist ein Kriterienkatalog mit den entsprechend ausformulierten Messstandards zu den jeweiligen Ratingnoten zu erstellen. Ein Korrekturfaktor, in Anlehnung an das Objekt- und Marktrating, wird ebenfalls im Standortrating zur Anwendung kommen. Für eine leichtere Einsetzbarkeit des Verfahrens wird auf eine sechsstufige Ratingskala[3] zurückgegriffen. Die Beurteilung der einzelnen Kriteriengruppen und Teilkriterien unterliegt teilweise der persönlichen und subjektiven Ansicht des Bewerters. Es wird jedoch erkennbar sein, dass bei Einhaltung der Einteilung der jeweiligen Kriterien-Messstandards eine objektive, vergleichbare Bewertung von Standorten möglich ist.

4.1 Standortbeschreibung

Für die Durchführung des Standortratings ist eine detaillierte Beschreibung von allen relevanten Faktoren (bspw. Adresse, Lage bzw. Umfeld der Liegenschaft wie Verkehrsanbindungen, Gesundheits- und Nahversorgung etc.) für die Beurteilung des Standortes erforderlich.

Eine genaue Recherche nach den wertbeeinflussenden Faktoren bzw. Parametern ist ein wesentlicher Bestandteil für die präzise Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten und stellt in weiterer Folge die Begründung für das Rating der

[3] Zur Definition von „Rating Skala“ siehe Kapitel 3.2.2, S.17, Tabelle 1, S. 19

jeweiligen Teilkriterien dar. Diese wertrelevanten Faktoren bzw. Parameter der Kriteriengruppe und deren Teilkriterien werden im Kapitel 4.2 näher erläutert.

4.2 Auswahl von Kriteriengruppen, Teilkriterien und deren Grundgewichtung

Aus den Erkenntnissen der vorangegangenen Kapiteln werden für das Standortrating die folgenden Kriteriengruppen mit den jeweiligen Teilkriterien herangezogen. Für die Kriteriengruppen werden Annahmen zur prozentuellen Grundgewichtung getroffen und angeführt. Für die Durchführung der dynamischen Gewichtung, wie im Kapitel 3.2.5, ist der Korrekturfaktor in Abhängigkeit von der Ratingnote wesentlich.

Für das Standortrating kommen folgende Kriteriengruppen zur Anwendung:

- Infrastruktur (30 % Grundgewichtung)
- Soziodemographische Entwicklung im Bezirk (20 % Grundgewichtung)
- Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe (30 % Grundgewichtung)
- Höhere Gewalt (20 % Grundgewichtung)

4.2.1 Infrastruktur

Durch die Teilkriterien der Kriteriengruppe „Infrastruktur“ ist eine qualifizierte Abbildung der relevanten Faktoren, welche sich positiv oder negativ auf das Rating auswirken, möglich. Bei der Objektart „Wohnimmobilie“ sind entsprechend der Nutzerzielgruppe die Standortanforderungen zu berücksichtigen. Darunter ist bspw. bei der „Qualität der Verkehrsanbindung“ zu verstehen, dass die fußläufige Erreichbarkeit eines U-Bahn-Anschlusses zu einem Wohnobjekt wesentlich ist. Nachteilig ist jedoch bei einem Standort einer Wohnimmobilie, wenn er an einer stark befahrenen Straße liegt und somit einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt ist. Ähnlich verhalten sich die Anforderungen an die „Qualität der Nahversorgung“ sowie an die „Gesundheitsversorgung“, da die Bewohner einer Wohnimmobilie keine großen Distanzen zu den Einkaufsstätten des täglichen Bedarfes oder zu Ärzten der Allgemeinmedizin bzw. Fach- und Zahnärzten zurücklegen möchten und daher die Fußläufigkeit sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gefragt sind.

4.2.2 Soziodemographische Entwicklung im Bezirk

Bei der Kriteriengruppe „Soziodemographische Entwicklung im Bezirk“ wird im Besonderen auf die Einwohnerentwicklung in Bezug auf die Erwerbstätigkeit, auf die Arbeitslosigkeit und die höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen geachtet. Bei der Beurteilung der angeführten Teilkriterien ist der gesamte Bezirk bzw. die Region zu betrachten, wie im Kapitel 3.1.4 unter „Makrostandort“ erläutert wurde. *„Da die Erwerbsmöglichkeiten ein wesentlicher Indikator für die Attraktivität einer Region und damit auch für den Immobilienmarkt sind, ist es leicht nachzuvollziehen, warum Regionen mit niedriger Arbeitslosigkeit in aller Regel eine deutlich bessere Immobilienmarktentwicklung zeigen als Regionen, die durch eine hohe Unterbeschäftigung gekennzeichnet sind.“* (Trotz 2004: 62)

4.2.3 Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe

Die Beurteilung der o.a. Kriteriengruppe erfolgt im Wesentlichen im Hinblick auf die Lage bzw. das Umfeld des Standortes. Hinsichtlich der Objektart (in dieser Arbeit betrifft dies eine Wohnimmobilie) sind für die Nutzerzielgruppe die Faktoren „Image des Bezirkes“, „Naherholungsgebiet“, „Bildungsangebot“ sowie „Freizeit- und Kulturangebot“ für das Rating der Kriteriengruppe entscheidend. Im Wesentlichen ist durch den Gutachter zu prüfen, inwieweit die Anforderungen an den Standort durch die Objektart für die entsprechende Nutzerzielgruppe durch die Teilkriterien erfüllt werden.

4.2.4 Höhere Gewalt

Die Qualität eines Immobilienstandortes wird auch von unterschiedlichen, oft nicht steuerbaren, Umwelteinflüssen und dem Faktor Sicherheit bzw. Kriminalität geprägt. Unter den Umwelteinflüssen sind bspw. Naturkatastrophen wie Hochwasser, Erdbeben oder Sturm zu verstehen. Ebenfalls sind Immissionen, wie z.B. Schall (durch Flug-, Bahn- oder Straßenverkehr) oder Geruch (durch Deponie oder Verkehr), die das direkte Umfeld des Standortes beeinträchtigen, bestimmend für die Beurteilung der Qualität des Standortes. In Bezug auf die Sicherheit des Standortes muss die Gefährdung durch bspw. terroristische Anschläge bzw. Kriminalität (d.h. strafbare Handlungen gegen Leib und Leben, fremdes Vermögen sowie gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung) in die Beurteilung mit einfließen.

Die Teilkriterien der angeführten Kriteriengruppen stellen sich wie folgt zusammen:

- **Infrastruktur:** (30 %):
    - Qualität der Verkehrsanbindung (25 %)
    - Qualität der Nahversorgung (25 %)
    - Nähe zur City/Innenstadt (30 %)
    - Gesundheitsversorgung (20 %)

- **Soziodemographische Entwicklung im Bezirk** (20 %):
    - Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen (30 %)
    - Erwerbstätigkeit bzw. Arbeitslosigkeit (35 %)
    - Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer (35 %)

- **Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe** (30 %):
    - Image des Bezirkes (30 %)
    - Naherholungsgebiet (30 %)
    - Bildungsangebot (25 %)
    - Freizeit- und Kulturangebot (15 %)

- **Höhere Gewalt** (20 %):
    - Naturkatastrophen (25 %)
    - Immissionen (35 %)
    - Kriminalität im Bezirk (40 %)

Der Korrekturfaktor wird wie in der nachfolgenden Abbildung 9 für die dynamische Gewichtung angewendet.

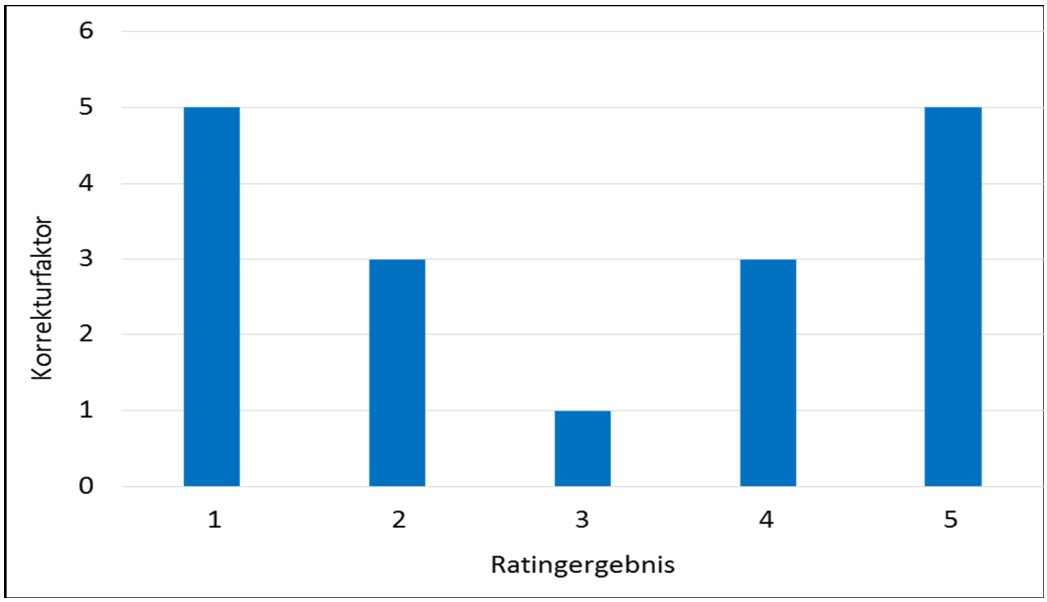


Abbildung 9: Korrekturfaktor für das angewandte Standortrating

4.3 Festlegung der Messstandards

Durch die Definition der jeweiligen Messstandards für ein Wohnobjekt wird der Gewährleistung von vergleichbaren Standortbeurteilungen, durch ein einheitliches Verständnis der Gutachter betreffend der subjektiven Teilkriterien, Rechnung getragen. Für ein leichteres und besseres Verständnis wird nachfolgend eine Definition der Messstandards jeder Ratingstufe eines jeden Teilkriteriums ausformuliert. Für eine leichte und rasche Umsetzbarkeit werden die Ratingstufe 1 - 2 und 4 - 5 in der Definition jeweils zusammengefasst. Im angewandten Modell steht die Ratingstufe 6 für „katastrophal“. Aufgrund der Tatsache, dass diese Note so gut wie außer Acht gelassen werden kann, stellt die Ratingnote 3 den Durchschnitt dar.

Infrastruktur – Qualität der Verkehrsanbindung

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 88):

Ratingnote 1 - 2:

Der öffentliche Personennahverkehr ist in fußläufiger oder unmittelbarer Nähe. Der Standort ist für den Individualverkehr hervorragend bis leicht erreichbar. Die Parkplatzmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Ratingnote 3:

Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist in fußläufiger Entfernung in angemessener Zeit erreichbar. Der Standort ist für den Individualverkehr durchschnittlich erreichbar. Die Parkplatzsituation entspricht dem Durchschnitt.

Ratingnote 4 - 5:

Eingeschränkter bis kein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Standort ist durch bspw. Stau oder andere verkehrsbedingte Behinderungen für den Individualverkehr mäßig bis schwierig erreichbar. Es sind am Standort begrenzt bis annähernd keine Parkplatzmöglichkeiten vorhanden.

Infrastruktur – Qualität der Nahversorgung

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 90):

Ratingnote 1 - 2:

Der Standort ist hervorragend durch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister wie bspw. Schönheitssalons, Friseur, Reinigung, Bäckerei etc. sowie mit allen relevanten nutzerspezifischen Nahversorgern und Behörden in fußläufiger oder unmittelbarer Nähe versorgt.

Ratingnote 3:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister wie bspw. Friseur, Kfz-Werkstatt etc. sind in angemessener fußläufiger bzw. mit geringem Zeitaufwand mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder dem Pkw erreichbar. Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind in ausreichendem bis durchschnittlichem Ausmaß im nahen Umfeld des Standortes vorhanden.

Ratingnote 4 - 5:

Unzureichende Versorgung durch die Geschäfte des täglichen Bedarfs. Nutzerspezifische Nahversorgung, Dienstleister, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Umfeld des Standortes kaum bis nicht vorhanden. Für diese Wege muss der Bewohner einen unangemessenen Zeitaufwand in Kauf nehmen.

Infrastruktur – Nähe zur City/Innenstadt

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Der Standort zeichnet sich durch die exklusive bzw. direkte Lage in der Innenstadt oder der hervorragenden Nähe zur Innenstadt, mit sehr guter Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw, aus.

Ratingnote 3:

Die Innenstadt ist vom Standort aus in durchschnittlicher Entfernung mit geringem Zeitaufwand mittels öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw erreichbar.

Ratingnote 4 - 5:

Für die Bewohner ist die Innenstadt vom Standort aus schwierig und nur mit großem Zeitaufwand erreichbar.

Infrastruktur - Gesundheitsversorgung

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 90):

Ratingnote 1 - 2:

Der Standort bietet eine erstklassige Versorgung durch Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sowie Apotheken in fußläufiger oder unmittelbarer Nähe. Krankenhäuser bzw. Privatkliniken können in angemessener Zeit fußläufig erreicht werden.

Ratingnote 3:

Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sowie Apotheken sind in angemessener fußläufiger bzw. mit geringem Zeitaufwand mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder dem Pkw erreichbar. Krankenhäuser bzw. Privatkliniken sind mit durchschnittlichem Zeitaufwand mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw erreichbar.

Ratingnote 4 - 5:

Unzureichende Versorgung des Standortes durch Allgemeinmediziner, Zahn- und Fachärzte sowie Apotheken. Krankenhäuser bzw. Privatkliniken sind im Umfeld des Standortes nicht vorhanden. Für diese Wege muss der Bewohner einen unangemessenen Zeitaufwand in Kauf nehmen.

Soziodemographische Entwicklung im Bezirk – Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Das Bildungsniveau der im Bezirk ansässigen Bevölkerung weist, in Bezug auf die erwerbsfähigen Personen, ein überdurchschnittlich hohes Maß an Qualifikation auf. Unter überdurchschnittlich hoher Qualifikation ist ein Abschluss an einer Universität oder an einer Fachhochschule zu verstehen.

Ratingnote 3:

Die im Bezirk ansässige Bevölkerung weist, in Bezug auf die erwerbsfähigen Personen, ein durchschnittliches Bildungsniveau auf. Unter einer durchschnittlichen Qualifikation ist der Abschluss einer Allgemeinbildenden höheren Schule (AHS) oder einer berufsbildenden höheren Schule (BHS) mit abschließender Reifeprüfung, eine Lehre mit Matura oder eine Lehre mit Lehrabschlussprüfung zu verstehen

Ratingnote 4 - 5:

Das Bildungsniveau der im Bezirk ansässigen Bevölkerung weist, in Bezug auf die erwerbsfähigen Personen, ein unterdurchschnittliches bis schlechtes Maß an Qualifikation auf, d.h. maximal Pflichtschulabschluss oder Lehre ohne Lehrabschlussprüfung.

Soziodemographische Entwicklung im Bezirk – Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Der Anteil der Erwerbstätigen im zu beurteilenden Bezirk liegt über bis weit über dem Durchschnitt von ganz Wien. Es wird hierfür keine Unterteilung von Voll- oder Teilzeitbeschäftigungen vorgenommen. Der Anteil der arbeitslosen Personen im zu beurteilenden Bezirk ist unter bis weit unter dem Durchschnitt von Wien.

Ratingnote 3:

Der Anteil der Erwerbstätigen sowie der der Arbeitslosen im zu beurteilenden Bezirk ist nahezu ident mit dem Durchschnitt von Wien. Es wird hierfür keine Unterteilung von Voll- oder Teilzeitbeschäftigungen vorgenommen.

Ratingnote 4 - 5:

Der Anteil der Erwerbstätigen im zu beurteilenden Bezirk ist wesentlich niedriger als der von ganz Wien. Es wird hierfür keine Unterteilung von Voll- oder Teilzeitbeschäftigungen vorgenommen. Der Anteil der arbeitslosen Personen im zu beurteilenden Bezirk ist weit über dem Durchschnitt von Wien.

Soziodemographische Entwicklung im Bezirk – Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer des gesamten Bezirkes, unter Einbeziehung aller erwerbstätigen Personen, ist höher als das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer von ganz Wien.

Ratingnote 3:

Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer von ganz Wien und das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer im Bezirk, unter Einbeziehung aller erwerbstätigen Personen, sind nahezu ident.

Ratingnote 4 - 5:

Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer des gesamten Bezirkes, unter Einbeziehung aller erwerbstätigen Personen, ist niedriger als das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer von ganz Wien.

Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe – Image des Bezirkes

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 86):

Ratingnote 1 - 2:

Der Standort gilt als hervorragende und exklusive Wohnlage und wird auch als „die Adressen“ in der Stadt bezeichnet. Eine weitere positive Entwicklung wird prognostiziert. Die Bewohner des Bezirkes sind überwiegend vermögende Personen oder Spitzenverdiener bzw. durch eine hohe Ausbildung zu charakterisieren.

Ratingnote 3:

Der Standort sowie das Umfeld zeichnen sich durch ein ausgeglichenes Verhältnis der Bewohner in ihren sozialen Strukturen aus. Der Standort gilt als Wohnlage ohne negative Auffälligkeiten.

Ratingnote 4 - 5:

Die Wohnlage ist durch negative Imagefaktoren wie vielfachen Wohnungsleerstand, mangelhaftes bauliches Umfeld, soziale Spannungen, negative historische Prägung oder Störfaktoren wie Produktionsstätten geprägt und weist geringe bis keine Tendenz für eine Trendwende auf.

Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe - Naherholungsgebiet

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Naherholungsgebiete bzw. Parkanlagen sind in fußläufiger oder unmittelbarer Nähe des Standortes. Durch die überdurchschnittliche Größe der Park- und Grünanlagen stellen diese für die Bewohner aus der unmittelbaren Umgebung einen qualitativ hohen Beitrag für die Lebensqualität dar.

Ratingnote 3:

Park- und Grünanlagen, in einer durchschnittlichen Größenordnung für eine Stadt, sind in fußläufiger Entfernung in angemessener Zeit erreichbar. Naherholungsgebiete sind vom Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw mit geringem Zeitaufwand erreichbar.

Ratingnote 4 - 5:

Naherholungsgebiete sind vom Standort aus mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw nur mit großem Zeitaufwand erreichbar. Park- und Grünanlagen sind in begrenztem Ausmaß in der Nähe des Standortes verfügbar und bieten aufgrund ihrer mäßigen Größe einen geringen Erholungswert.

Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe - Bildungsangebot

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

Der Standort ist hervorragend durch eine ausreichende Anzahl von Kleinkindbetreuungen wie Krabbelstuben oder Kindergärten und den verschiedensten Schulen (Volksschule, Neue Mittelschule, Allgemeinbildende höhere Schule und Hochschule) in fußläufiger oder unmittelbarer Nähe versorgt.

Ratingnote 3:

Betreuungsstätten für Kleinkinder wie Kindergärten sowie Volksschulen sind in fußläufiger Entfernung mit angemessenem Zeitaufwand erreichbar. Mittlere bzw. höhere Schulen und Hochschulen sind mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw mit geringem Zeitaufwand erreichbar.

Ratingnote 4 - 5:

Der Standort ist mit Kindergärten und Volksschulen unterdurchschnittlich versorgt bzw. sind diese vom Standort aus nur mit unangemessenem Zeitaufwand erreichbar. Mittlere und höhere Schulen sind in der unmittelbaren Umgebung ungenügend vorhanden bzw. mit dem öffentlichen Personennahverkehr oder Pkw nur mit hohem Zeitaufwand erreichbar.

Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe – Freizeit- und Kulturangebot

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt:

Ratingnote 1 - 2:

In direkter bzw. unmittelbarer Umgebung des Standortes ist ein hervorragendes Angebot an verschiedensten Kulturstätten wie bspw. Oper, Theater, Museen etc. gegeben. Freizeitanlagen wie z.B. Kinos, Sportcenter, Veranstaltungs- bzw. Eventhallen, Gastronomie oder Grätzelfeste bieten in direkter Umgebung des Standortes ein reichhaltiges Unterhaltungsangebot.

Ratingnote 3:

Der Standort zeichnet sich durch ein durchschnittliches Angebot an Freizeit- und Kulturveranstaltungen aus. Diese sind mit angemessenem Zeitaufwand fußläufig oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr bzw. Pkw leicht erreichbar.

Ratingnote 4 - 5:

Unzureichendes Angebot an Freizeitanlagen in der nahen Umgebung des Standortes. Für die Bewohner sind die verschiedensten Kulturstätten nur sehr umständlich und mit großem Zeitaufwand erreichbar.

Höhere Gewalt - Naturkatastrophen

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 82):

Ratingnote 1 - 2:

Die Lage ist nicht durch Naturkatastrophen wie Hochwasser oder Erdbeben gefährdet.

Ratingnote 3:

Der Standort unterliegt in Bezug auf bspw. Hochwasser bzw. Erdbeben einer für die Region typischen Beeinträchtigung, ist jedoch durch bauliche Maßnahmen wie Hochwasserschutz vor möglichen Unsicherheiten geschützt.

Ratingnote 4 - 5:

Unsicherer Standort, welcher in einem bspw. durch Hochwasser gefährdeten Gebiet liegt und unzureichend bis keine Schutzmaßnahmen aufweist.

Höhere Gewalt - Immissionen

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 82):

Ratingnote 1 - 2:

Die Wohnlage ist nicht durch Immissionen beeinträchtigt und bietet eine sehr gute Wohnqualität.

Ratingnote 3:

Der Standort unterliegt in Bezug auf Immissionen für die Region typischen und angemessenen Einwirkungen.

Ratingnote 4 - 5:

Der Standort ist überdurchschnittlich stark durch Immissionen beeinträchtigt.

Höhere Gewalt – Kriminalität im Bezirk

Es werden folgende Messstandards für das Rating festgelegt (vgl. vdp 2005: 82):

Ratingnote 1 - 2:

Die Wohnlage gilt als ein sicherer Standort in Bezug auf gewalttätige oder kriminelle Einwirkungen bzw. terroristische Anschläge.

Ratingnote 3:

Der Standort weist kaum Indikatoren für eine unsichere Wohnlage in Bezug auf gewalttätige bzw. kriminelle Einwirkungen oder terroristische Anschläge auf.

Ratingnote 4 - 5:

Das Umfeld des Standortes ist gekennzeichnet durch gewalttätige bzw. kriminelle Einwirkungen.

4.4 Ratingergebnis und mögliche Einteilung einer Lageklassifizierung

Das Ratingergebnis des Standortes leitet sich von den einzelnen Ratingnoten der Kriteriengruppen unter Berücksichtigung der dynamischen Gewichtung, wie im Kapitel 3.2.6 „Das Ratingergebnis“ veranschaulicht, ab. Das Standortrating mit seinem Ratingergebnis ermöglicht einen transparenten und objektiven Vergleich von verschiedenen Wohnlagen in den unterschiedlichsten Wiener Gemeindebezirken.

Die Autorin der vorliegenden Arbeit hat sich in weiterer Folge zum Ziel gesetzt, eine Lageklassifizierung, basierend auf dem Ergebnis des Standortratings, auszuarbeiten. Eine mögliche Einteilung der Lage wird in vier verschiedene Klassen empfohlen. Um einer möglichen Verwechslung entgegenzuwirken, werden die Klassen nicht mit Ziffern sondern mittels Buchstaben ausgewiesen. Die Einteilung der Lage in die Klassen A, B, C und D wird, wie unterhalb ersichtlich, durch das Standortrating bestimmt.

Einteilung des Standort - Ratingergebnisses in die Klassen A, B, C und D:

Klasse A: Standortrating 1 - 2

Klasse B: Standortrating 3

Klasse C: Standortrating 4 - 5

Klasse D: Standortrating 6

4.4.1 Lage – Klasse A

Hierbei handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem hohen Standortwert. Es ist ein hohes Maß an Einklang bei der Wechselwirkung zwischen Standort, Objektart und Nutzerzielgruppe gegeben. Es handelt sich um eine attraktive Wohnlage mit einer hervorragenden bis guten Wohnqualität und ausreichenden Erholungsmöglichkeiten. Die Lage im Straßennetz, zum ÖPNV sowie die Parkplatzsituation können als sehr gut bis gut bezeichnet werden. Das Gebiet ist durch ein ausgezeichnetes bzw. sehr positives Image sowie hohes Sicherheitsgefühl geprägt. Am Standort ist eine sehr gute bis gute infrastrukturelle Versorgung durch Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung vorhanden. Wichtige Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in direkter bis näheren Umgebung.

4.4.2 Lage – Klasse B

Diese Lage wird als eine durchschnittliche Wohnlage bezeichnet. Es handelt sich hier um eine Lage in gering bis dicht besiedelten Wohngebieten, welche partiell mit bspw. einzelnen Einzelhandelsbetrieben und kleineren bis mittleren Bürogebäuden durchmischt ist. Die Wohnqualität in dieser Lage ist mittelmäßig und wird in geringem bis angemessenem Ausmaß durch unterschiedliche Immissionen, wie Lärm, Geruch oder Staub, beeinträchtigt. Die Lage im Straßenverkehrsnetz kann als ausreichend beschrieben werden. Die Parkplatzmöglichkeiten sind in diesem Gebiet in begrenztem Ausmaß verfügbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist in einem ausreichenden Rahmen vorhanden und mit geringem Zeitaufwand erreichbar. Erholungsmöglichkeiten sind im näheren Umfeld bis mittlerer Entfernung erreichbar. Das Image der Region unterliegt mittelmäßigen Akzenten bzw. weist eine Tendenz für eine positive Trendwende auf. Die Innenstadt ist aus dieser Lage mit dem ÖPNV leicht, jedoch mittels Individualverkehr nur mit erhöhtem Zeitaufwand, erreichbar. Wichtige Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk bzw. in angrenzenden Bezirken verfügbar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gesundheitsversorgung sowie Kindergärten und Schulen sind in angemessener Entfernung erreichbar.

4.4.3 Lage – Klasse C

Hierbei handelt es sich um eine unterdurchschnittliche Wohnlage, welche eine geringe Wohnqualität aufweist. Das dicht besiedelte Wohngebiet ist teilweise durch instandzusetzendes bzw. leerstehendes bauliches Umfeld geprägt. Das Gebiet ist mit

mittleren bis größeren Gewerbebetrieben wie bspw. Kfz-Werkstätten durchmischt. In der näheren bzw. angrenzenden Umgebung können Industriegebiete vorhanden sein. Die Lage ist durch Immissionen überdurchschnittlich stark belastet. Die verkehrstechnische Verbindung, mittels Individualverkehr oder ÖPNV, zur Innenstadt sowie zu Erholungsmöglichkeiten ist schlecht und mit einem hohen Zeitaufwand verbunden. Die Lage ist bspw. geprägt durch soziale Spannungen, einem mäßigen Sicherheitsgefühl bzw. einem negativen Image. In der Umgebung ist eine geringe Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die Gesundheitsversorgung sowie die Versorgung durch Bildungseinrichtungen sind in einem mäßigen Ausmaß gegeben.

4.4.4 Lage – Klasse D

Diese Lage wird als eine unzureichende Wohnlage bezeichnet, welche durch eine schlechte Wohnqualität gekennzeichnet ist. Sowohl das direkte als auch das umliegende bauliche Umfeld sind stark durch instandzusetzende bzw. leerstehende Gebäude geprägt. In dem Gebiet befinden sich sehr viele gewerbliche Betriebe, wie z.B. Kfz-Werkstätten, Tischlerei etc. In direkter Umgebung befinden sich bspw. Industriegebiete sowie z.B. Energiekraftwerke. Die Lage wird durch unterschiedliche Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch oder Staub sehr stark beeinträchtigt. Der Standort selbst und die Innenstadt sind mittels dem ÖPNV sehr schlecht und nur mit sehr hohem Zeitaufwand bzw. mittels Individualverkehr umständlich und mit erhöhtem Zeitaufwand erreichbar. Soziale Spannungen, geringes Sicherheitsgefühl und negatives Image mindern die Wohnqualität stark. Bildungseinrichtungen fehlen im direkten Umfeld und die gesundheitliche Versorgung ist unzureichend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ungenügender Anzahl im Umfeld und nur mit hohem Zeitaufwand zu erreichen.

5 Anwendung des Standortratings an zwei unterschiedlichen Liegenschaften zu Wohnzwecken

Für die Anwendung des Standortratings werden im folgenden Kapitel zwei unterschiedliche Standorte aus verschiedenen Wiener Gemeindebezirken, herangezogen und geratet. Es wird je eine Adresse aus dem 6. und 15. Bezirk ausgewählt. Die Bezirke zeichnen sich speziell durch ihre historische Entwicklung und Lage innerhalb bzw. außerhalb des Gürtels aus. Wie kaum bei anderen Bezirken gegeben, sind diese Bezirke durch eine für Wien sehr bedeutende Straße – der Mariahilfer Straße - verbunden. Jedoch muss hier zwischen der äußeren und der inneren Mariahilfer Straße, getrennt durch den Gürtel (ehemals der Linienwall), unterschieden werden. Im allgemeinen Sprachgebrauch ist mit der Bezeichnung „Mariahilfer Straße“ die innere Mariahilfer Straße gemeint. Obwohl der 15. Wiener Gemeindebezirk ein Außenbezirk ist, zeichnet ihn eine gute Verkehrsanbindung in die Innere Stadt aus. Aus diesen Gründen bieten sich die beiden Bezirke für ein Standortrating an. In weiterer Folge wird eine Klassifizierung auf der Grundlage des Ratingergebnisses durchgeführt.

5.1 Bezirksportrait „Mariahilf“ - 6. Wiener Gemeindebezirk

Der Wandel von den Vorstädten zum 6. Wiener Gemeindebezirk „Mariahilf“, begann im Jahr 1850. Durch die Vereinigung der Vorstädte Gumpendorf, Laimgrube, Windmühle, Mariahilf und Magdalenengrund entstand der fünfte von acht Bezirken, mit dem Namen „Mariahilf“. Im Jahr 1861 wurde der Bezirk Wieden geteilt, wodurch der Bezirk „Margareten“ entstand. In Folge einer neuen Nummerierung und der Bezirksgrenzenverschiebung, wurde „Mariahilf“ zum 6. Bezirk. Im Zuge der Grenzverschiebung verlor der Bezirk „Mariahilf“ erhebliche Anteile der damaligen Vorstädte Laimgrube und Mariahilf an den 7. Bezirk, da die Mariahilfer Straße zur neuen Bezirksgrenze erklärt wurde. (vgl. Stadt Wien [1] o.D.)

Hunderte Jahre dominierte die Landwirtschaft das Gebiet des heutigen 6. Bezirks. Im Laufe des 18. Jahrhunderts wandelten sich die dörflichen Siedlungen zu dichter verbauten Vorstädten um. Damit einher gingen auch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur sowie eine Reduktion der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Zuge der starken Bautätigkeit siedelten sich immer mehr Gewerbetreibende und Handwerker an. Der Handel sowie das Gewerbe florierten im 18. Jahrhundert. Durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert wurden die alten Handwerksbetriebe des 6. Wiener Gemeindebezirkes jedoch stark zurückgedrängt.

Aufgrund der Revolution im Jahr 1848 kam die Industrialisierung kurz zum Stillstand, jedoch erfolgte danach eine rasche Weiterentwicklung. „Mariahilf“ war Ende des 19. Jahrhunderts einer der wichtigsten Geschäftsbezirke und die Mariahilfer Straße war, und ist es bis heute, eine der bedeutendsten Geschäftsstraßen Wiens. Der Vorstadtcharakter rückte immer mehr in den Hintergrund und mehrstöckige Häuser mit größeren Geschäftsportalen traten an die Stelle der ursprünglichen Ladengeschäfte. (vgl. Stadt Wien [2] o.D.)

Der 6. Wiener Gemeindebezirk wird auch, aufgrund seiner steilen Geländebeschaffenheit zwischen der Mariahilfer Straße und der Linken Wienzeile, welche bis zu 30 Meter Höhenunterschied aufweist, der Bezirk der Treppen genannt. Die abfallende Geländebeschaffenheit wird zum Beispiel beim Flakturm an der Gumpendorfer Straße, der Rahlstiege und der Fillgraderstiege ersichtlich. Der dicht besiedelte Bezirk ist der zweitkleinste Bezirk und umfasst rd. 1,5 km² Fläche. Der heutige 6. Wiener Gemeindebezirk ist geprägt durch ein buntes Treiben angesichts der unterschiedlichsten Einflüsse wie Kaffeehausklassiker, der größten Einkaufsstraße Wiens, dem Raimund Theater und dem Theater an der Wien, sowie bspw. dem Apollo Kino und dem Haydn Kino bis hin zum Naschmarkt, welcher bis über die Grenzen Wiens hinaus bekannt ist. (vgl. Taxacher & Lebhart 2016: 26)

Der Naschmarkt steht unter dem Motto „*Was es am Naschmarkt nicht gibt, brauchen Sie nicht.*“ Das Flanieren durch die 123 fixen Markstände ähnelt einer Weltreise durch die kulinarische Welt. Neben der klassischen Wiener Küche gibt es italienische und japanische Köstlichkeiten, Fische und Meeresfrüchte bis hin zu frischem Obst und Gemüse sowie den verschiedensten Gewürzen. (vgl. Stadt Wien [3] o.D.)

„Mariahilf“ grenzt an den 1. Bezirk „Innere Stadt“, 4. Bezirk „Wieden“, 5. Bezirk „Margareten“, 7. Bezirk „Neubau“, 12. Bezirk „Meidling“ und den 15. Bezirk „Rudolfsheim-Fünfhaus“. Der 6. Bezirk wird umschlossen von den Straßen Getreidemarkt, Linke Wienzeile, Gürtel und der Mariahilfer Straße.

5.1.1 „1060 Wien, Mariahilfer Straße 95“ – Standortbeschreibung

Abbildung 10: Foto des ausgewählten Standorts im 6. Bezirk „Mariahilf“

Der ausgewählte Standort befindet sich in der inneren Mariahilfer Straße, stadteinwärts auf der rechten Seite. Die innere Mariahilfer Straße ist eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens und stellt gleichzeitig die Grenze zum 7. Bezirk dar. Der Standort befindet sich in einem Abschnitt der Begegnungszone sowie in unmittelbarer Nähe eines Fußgängerzonenabschnittes, ab Höhe der Seitengassen Otto-Bauer-Gasse bzw. Andreasgasse. Aufgrund der Begegnungs- bzw. Fußgängerzone ist der Standort frei von Lärm- bzw. Straßenlärmbelastungen. Die U-Bahnstation Zieglergasse, der U-Bahnlinie 3, ist in direkter Umgebung wenige Meter vom Standort entfernt. In ca. 5 - 7 Gehminuten sind jeweils die Straßenbahnlinien 6, 9, 18, 52 und 60 (Haltestelle Westbahnhof) die Straßenbahnlinie 5 (Haltestelle Kaiserstraße) sowie die U-Bahnlinien 3 und 6 (Station Westbahnhof) erreichbar. Im direkten Umfeld des Standortes befinden sich die Haltestellen Neubaugasse der Buslinien 13A und 14A und die Haltestelle Esterházygasse der Buslinie 57A, welche ebenfalls in ca. 5 - 7 Gehminuten erreichbar sind. Weiters befinden sich in fußläufiger Entfernung drei „Citybike-Stationen“. Der Standort „Mariahilfer Straße 95“ ist für den Individualverkehr aufgrund der Begegnungszone durchschnittlich erreichbar. Das Parken im 6. Bezirk unterliegt der Parkraumbewirtschaftung und ist daher kostenpflichtig. In fußläufiger Entfernung, mit angemessenem Zeitaufwand

erreichbar, befinden sich mehrere Parkgaragen. Die Innenstadt (Stephansplatz) ist durch die U-Bahnlinie 3 leicht und mit geringem Zeitaufwand erreichbar.

Der Standort ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb der inneren Mariahilfer Straße durch mehrere Filialen des Lebensmitteleinzelhandels (Billa, Eurospar, Hofer und Merkur Markt) in unmittelbarer Nähe mit geringem Zeitaufwand versorgt. Innerhalb von 5 - 7 Gehminuten, ca. 550 Meter vom Standort entfernt, befindet sich der temporäre Markt „Maria Hilf“ am Vorplatz der Kirche Mariahilf, welcher sich als Nahversorger etabliert hat. Er bietet ein reichhaltiges Angebot von nachhaltigen Produkten wie bspw. Fleisch, Wurst, Käse, Brot, Obst und Gemüse sowie vielen weiteren Produkten. Der Naschmarkt, welcher sich an der Grenze zum 4. Bezirk „Wieden“ entlang des Wienflusses befindet, ist in ca. 20 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs, für sonstige Konsumgüter und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer bis angemessener Entfernung vom Standort.

Die Gesundheitsversorgung ist am Standort durch ein sehr gutes und vielfältiges Angebot von Apotheken, Allgemeinmediziner, Fach- und Zahnärzte gewährleistet. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Krankenhausanstalt, welche in ca. 7-10 Gehminuten erreichbar ist. Dies ist das Krankhaus Barmherzige Schwestern Wien in der Stumpergasse 13.

Der Stadtpark als Naherholungsgebiet ist mit angemessenem durchschnittlichen Zeitaufwand (ca. 10 Minuten) mittels der U-Bahnlinie 3 erreichbar. Der Volks- und Burggarten ist mittels der U-Bahnlinie 3 leicht erreichbar. Der Esterházypark befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet auf einer Fläche von 10.620m² ein reichhaltiges Angebot an verschiedensten Freizeit- und Sportangeboten.

Der urbane 6. Bezirk hat ein durchwegs positives Image, beeinflusst aufgrund der Vielfältigkeit im Bezirk. Dies reicht von Kunst und Kultur über kulinarischen Genuss bis hin zum kulturellen Angebot im Theater an der Wien und im Raimund Theater. Bestärkt wird dies durch die zentrale Lage, durch die Tatsache von 4 der 5 U-Bahnlinien entlang der Bezirksgrenze erschlossen zu sein und durch das vielfältige kommerzielle Angebot. Die Umgestaltung der inneren Mariahilfer Straße (Begegnungs- und Fußgängerzone) bewirkte einen zusätzlichen nachhaltigen positiven Einfluss auf die Wohnqualität des Standortes.

Kleinkinderbetreuung sowie Volksschule, Neue Mittelschule und Allgemeinbildende höhere Schule sind in fußläufiger Entfernung vorhanden und mit geringem Zeitaufwand (5 - 9 Minuten) erreichbar. Der Campus Getreidemarkt der Technischen

Universität Wien befindet sich im 6. Bezirk in angemessener Entfernung zum Standort. Berufsschulen und Hochschulen sind mittels öffentlichen Personennahverkehr mit geringem Zeitaufwand gut erreichbar.

In fußläufiger Entfernung vom Standort befinden sich die Museen: das Flakturmmuseum, das Foltermuseum, das Condomi-Museum, das Bezirksmuseum sowie das Haydnhaus. Das Haus des Meeres, welches sich im Flakturm des Esterhásyparks befindet, ist ebenfalls mit geringem Zeitaufwand erreichbar. Der Park selbst bietet seinen Besuchern ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot. Weitere Kulturangebote in den angrenzenden Bezirken wie z.B. das Museumsquartier, das Kunsthistorische und Naturhistorische Museum, sind mit geringem Zeitaufwand erreichbar. Das Raimund Theater befindet sich in der direkten Umgebung des Standortes und ist fußläufig bzw. mit den U-Bahnlinien 3 und 6 sehr leicht erreichbar. Das Theater an der Wien ist mittels öffentlichen Personennahverkehrs in ca. 20 Minuten erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei geschichtsträchtige Kinos, einerseits Apollo – das Kino Wien und andererseits das English Cinema Haydn. Zwei weitere Kinos, welche ein abwechslungsreiches Programm zu den üblichen Hollywood Blockbuster bieten, sind das Top Kino und das HTU Cinestudio (letzteres ist jedoch derzeit wegen Umbau geschlossen).

Betreffend der Kriteriengruppe Soziodemographische Entwicklung im Bezirk setzt sich die Ratingnote dieser KG 2 aus den relevanten Daten der nachfolgenden Tabellen zusammen. Diese Daten stammen vom Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik.

Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen (in Prozent) im 6. Bezirk					
15,6%	14,2%	8,0%	13,6%	8,5%	40,0%
	Pflichtschule				
	Lehre				
	Berufsbildende mittlere Schulen (BMS)				
	Allgemein bildende höhere Schulen (AHS)				
	Berufsbildende höhere Schulen (BHS)				
	Hochschule, Kolleg				

Tabelle 8: Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen, 6. Bezirk (Taxacher & Lebhart 2016: 27)

	6. Bezirk	gesamt Wien
in Zahlen:		
Erwerbstätige	15.277	792.922
Arbeitslose	1.588	101.873
in Prozent:		
Erwerbstätige	50,7%	45,5%
Arbeitslose	5,3%	5,9%

Tabelle 9: Erwerbstätige und Arbeitslose im 6. Bezirk (Taxacher & Lebhart 2016: 29)

Duchschnittl. Jahresnettoeinkommen/Arbeitnehmer		
	6. Bezirk	gesamt Wien
in Euro	22.133	20.956

Tabelle 10: Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer im 6. Bezirk (Taxacher & Lebhart 2016: 29)

Betreffend der Kriteriengruppe Höhere Gewalt setzt sich die Ratingnote dieser KG 4 aus den relevanten Daten der nachfolgenden Tabellen, für das Teilkriterium „Kriminalität“ zusammen. Diese Daten stammen vom Bundesministerium für Inneres – Polizeiliche Kriminalstatistik Österreichs.

Polizeiliche Kriminalstatistik - Strafbare Handlungen gegen:	gesamt Wien	6. Bezirk "Mariahilf"
Leib und Leben	24.646	529
Fremdes Vermögen	142.340	3.930
die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung	1.491	30
Gesamt:	168.477	4.489
Gesamt in Prozent:	100,0%	2,7%

Tabelle 11: Polizeiliche Kriminalstatistik für Wien, 6. Bezirk (Bundesministerium für Inneres 2018)

Sehr sichere bis sehr unsichere Lage in Prozent:					
1	2	3	4	5	6
sehr sicher	sicher	relativ sicher	mäßig sicher	unsicher	sehr unsicher
1 - 2 %	3 - 4 %	5 - 7 %	8 - 11 %	12 - 17 %	18 % und mehr

Tabelle 12: Sehr sichere bis sehr unsichere Lage

Der Standort ist vor eventuellem Hochwasser durch den Wienfluss durch eine Hochwasserschutz-Anlage geschützt. Der Hochwasserschutz ist für die Wienfluss-Außenstrecke zum Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasser und für die Wienfluss-Innenstrecke zum Schutz vor einem 1000-jährigen Hochwasser vorgesehen. Durch die Verkehrsberuhigung entlang der inneren Mariahilfer Straße ist keine Lärmbeeinträchtigung am Standort gegeben. Die Lärmkarte für den Standort ist im Anhang angeführt.

5.1.2 Beurteilung der Kriteriengruppen und Teilkriterien

Im folgenden Kapitel wird das Standortrating für die einzelnen Kriteriengruppen und deren Teilkriterien, für den ausgewählten zu beurteilenden Standort, durchgeführt. Für die jeweilige Ratingnote wird auf den Korrekturfaktor, in der Abbildung 9 - Seite 34, für die dynamische Gewichtung verwiesen.

Standortrating – Infrastruktur (KG 1)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Qualität der Verkehrsanbindung	3	25%	1	0,25	0,25 / 3,60 = 7%	3 x 7% = 0,21
Qualität der Nahversorgung	1	25%	5	1,25	1,25 / 3,60 = 35%	1 x 35% = 0,35
Nähe zur City/Innenstadt	2	20%	3	0,60	0,60 / 3,60 = 17%	2 x 16% = 0,34
Gesundheitsversorgung	1	30%	5	1,50	1,50 / 3,60 = 42%	1 x 42% = 0,42
		100%		3,60		1,32
				Rating der Kriteriengruppe 1:		**1**

Tabelle 13: Standortrating – KG 1 – 6. Bezirk

Standortrating – Soziodemographische Entwicklung im Bezirk (KG 2)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen	2	30%	3	0,90	0,90 / 2,3 = 39%	2 x 39% = 0,78
Erwerbstätigkeit bzw. Arbeitslosigkeit	2	35%	3	1,05	1,05 / 2,3 = 46%	2 x 46% = 0,92
Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer	3	35%	1	0,35	0,35 / 2,3 = 15%	3 x 15% = 0,45
		100%		2,3		2,15
				Rating der Kriteriengruppe 2:		**2**

Tabelle 14: Standortrating – KG 2 – 6. Bezirk

Standortrating – Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe (KG 3)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Image des Bezirkes	2	30%	3	0,90	0,90 / 2,4 = 38%	2 x 38% = 0,76
Naherholungsgebiet	3	30%	1	0,30	0,30 / 2,4 = 13%	3 x 13% = 0,39
Bildungsangebot	2	25%	3	0,75	0,75 / 2,4 = 31%	2 x 31% = 0,62
Freizeit- und Kulturangebot	2	15%	3	0,45	0,45 / 2,4 = 19%	2 x 19% = 0,38
		100%		2,40		2,15
				Rating der Kriteriengruppe 3:		**2**

Tabelle 15: Standortrating – KG 3 – 6. Bezirk

Standortrating – Höhere Gewalt (KG 4)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Naturkatastrophen	2	25%	3	0,75	0,75 / 3 = 25%	2 x 25% = 0,50
Immissionen	2	35%	3	1,05	1,05 / 3 = 35%	2 x 35% = 0,70
Kriminalität	2	40%	3	1,20	1,20 / 3 = 40%	2 x 40% = 0,80
		100%		3,00		2,00
				Rating der Kriteriengruppe 4:		**2**

Tabelle 16: Standortrating – KG 4 – 6. Bezirk

5.1.3 Standortratingergebnis und mögliche Lageklassifizierung

Das Ratingergebnis für den Standort „1060 Wien, Mariahilfer Straße 95“ ergibt sich aus den Ratingergebnissen der jeweiligen Kriteriengruppen „Infrastruktur“ (KG 1), „Soziodemographische Entwicklung im Bezirk“ (KG 2), „Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe“ (KG 3) sowie „Höhere Gewalt“ (KG 4).

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Kriteriengruppe 1	1	30%	5	1,50	1,50 / 3,60 = 42%	1 x 42% = 0,42
Kriteriengruppe 2	2	20%	3	0,60	0,60 / 3,60 = 17%	2 x 17% = 0,34
Kriteriengruppe 3	2	30%	3	0,90	0,90 / 3,60 = 25%	2 x 25% = 0,50
Kriteriengruppe 4	2	20%	3	0,60	0,60 / 3,60 = 17%	2 x 17% = 0,34
		100%		3,60		1,60
Rating des Standortes 1060 Wien, Mariahilfer Straße 95:						**2**

Tabelle 17: Ratingergebnis für den Standort im 6. Bezirk

Das Rating für den o.a. Standort kommt zu dem gesamt Ratingergebnis 2, wie in der Tabelle 17 angeführt.

Lageklassifizierung:

Durch das vorangegangene Standortrating mit dem Ratingergebnis 2, kann eine entsprechende Lageklassifizierung durchgeführt werden. Wie im Kapitel 4.4 erläutert, ist eine Einteilung des Standortes in die entsprechende Lageklasse möglich. Der Standort 1060 Wien, Mariahilfer Straße 95 mit dem Standortrating 2, entspricht der Lage - Klasse A laut der Definition von Kapitel 4.4.1.

5.2 Bezirksportrait „Rudolfsheim-Fünfhaus“ - 15. Wiener Gemeindebezirk

Der 15. Wiener Gemeindebezirk findet seinen Ursprung in den damals selbstständigen Vororten Wiens: „Fünfhaus“, „Sechshaus“, „Braunhirschen“, „Reindorf“, „Rustendorf“ und „Rudolfsheim“. Jeder dieser damaligen Vororte Wiens hat seine eigene Entstehungsgeschichte.

Der Vorort „Fünfhaus“ lag im Bereich der heutigen Clementinengasse und erhielt seinen Namen durch die fünf ansässigen Winzerhäuser. Südlich der heutigen Sechshauser Straße entstand eine Zeile mit sechs Häusern, die dem Vorort ihren Namen verlieh. Für den Vorort „Braunhirschen“ war das ortsansässige Wirtshaus

„Zum braunen Hirschen“ namengebend. Die Entstehungsgeschichte des Vororts „Reindorf“ lässt sich bis 1411 zurückverfolgen. Die Siedlung verlor jedoch im Lauf der Zeit an Bedeutung und blühte erst im 18. Jahrhundert wieder auf. Entlang der damaligen „Linzer Poststraße“, der heutigen Mariahilfer Straße, welche eine wichtige Verkehrsstrecke direkt von der Stadt über Schloss Schönbrunn bis nach Linz darstellte, entstand die Siedlung „Rustendorf“ mit zahlreichen Einkehrhöfen für die Reisenden. Der jüngste Bezirksteil „Rudolfsheim“ wurde durch die Zusammenlegung von „Braunhirschen“, „Reindorf“ und „Rustendorf“ gebildet und zu Ehren des Kronprinzen Rudolf „Rudolfsheim“ genannt. (vgl. Stadt Wien [4] o.D.) Im Jahr 1938 wurden die Bezirke „Rudolfsheim“ (14. Bezirk) und „Fünfhaus“ (15. Bezirk) zum heutigen 15. Gemeindebezirk zusammengefasst. (vgl. Wien Geschichte Wiki, Bezirke 2017)

Der 15. Wiener Gemeindebezirk wurde durch zwei wesentliche Begebenheiten in der Vergangenheit geprägt. Zum einen war dies Ende des 17. Jahrhunderts der Baubeginn von Schloss Schönbrunn (nach der zweiten Türkenbelagerung) und zum anderen die Errichtung des Linienwalls im Jahr 1704. (vgl. Bezirksmuseum o.D.) Der 15. Bezirk wurde durch den Linienwall von der Innenstadt abgegrenzt. Dieser diente vorrangig zur Verteidigung der Stadt und in weiterer Folge als Steuergrenze, zur Einhebung einer Verzehrungssteuer bei den Linienämtern, für in die Innenstadt eingeführte Lebensmittel. Sozial schwächere Bevölkerungsschichten siedelten sich durch die niedrigeren Lebenshaltungskosten in den Vorortgemeinden des Linienwalls an. Diese Entwicklung ist bis in die heutige Zeit spürbar. (vgl. Wien Geschichte Wiki, Linienwall 2017)

Durch die Industrialisierung Ende des 18. Jahrhunderts/Anfang des 19. Jahrhunderts verloren die Vorstadtgemeinden ihren ländlichen Charakter und es entstanden verschiedenste Fabriken sowie das damalige Gaswerk der englischen Imperial-Continental-Gas-Association. (vgl. Wien Geschichte Wiki, Bezirke 2017) 1952 wurde der Grundstein für die Errichtung einer Mehrzweckhalle, der heutigen Stadthalle, für verschiedenste Veranstaltungszwecke gelegt. (vgl. Wien Geschichte Wiki, Stadthalle 2017) Der Song Contest im Jahr 2015 fand bspw. in der Wiener Stadthalle statt. (vgl. Taxacher & Lebhart 2016: 62)

Der heutige 15. Wiener Gemeindebezirk wird durch den Westbahnhof und seine Trassenführung in ein Süd- und Nordgebiet getrennt. Diese werden lediglich durch die Schmelzbrücke und den Rustensteg verbunden. Der Bezirk bietet seinen Bewohnern ein vielfältiges Angebot durch seine verschiedensten Grätzeln wie dem Nibelungenviertel oder der Reindorfgasse, dem Meiselmarkt (an der Ecke

Meiselstraße/Johnstraße) und dem Schwendermarkt (zwischen äußerer Mariahilfer Straße und Schwendergasse), dem Einkaufscenter „Lugner City“, der Wiener Wasserwelt (bestehend aus sieben Brunnenanlagen zwischen der Johnstraße und dem Kardinal-Rauscher-Platz), der Stadthalle und Parkanlagen wie z.B. Auer-Welsbach-Park, Märzpark, Vogelweidpark.

Der Auer-Welsbach-Park, welcher im 19. Jahrhundert als „Schönbrunner Vorpark“ errichtet wurde, bietet seinen Besuchern eine Fläche von 110.000 m². Der heutige 15. Wiener Gemeindebezirk umfasst eine Fläche von rd. 3,9 km² und ist der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels. (vgl. Taxacher & Lebhart 2016: 62)

„Rudolfsheim-Fünfhaus“ grenzt an folgende Bezirke: 6. Bezirk „Mariahilf“, 7. Bezirk „Neubau“, 12. Bezirk „Meidling“, 13. Bezirk „Hietzing“, 14. Bezirk „Penzing“ und 16. Bezirk „Ottakring“. Der 15. Bezirk wird von den Straßen Gablenzgasse, Neubaugürtel, Mariahilfer Gürtel, Linke Wienzeile, Schloßallee, Fenzlgasse, Beckmanngasse, Hütteldorfer Straße und Schanzstraße umschlossen.

5.2.1 „1150 Wien, Mariahilfer Straße 192“ – Standortbeschreibung

Abbildung 11: Fotos des ausgewählten Standorts im 15. Bezirk „Rudolfsheim-Fünfhaus“

Der ausgewählte Standort befindet sich in der äußeren Mariahilfer Straße, stadteinwärts an der linken Straßenseite. Die Straßenbahnlinien 52 und 60 führen entlang der äußeren Mariahilfer Straße am Standort vorbei und haben eine Haltestelle direkt vor der Liegenschaft. Diese Straßenbahnlinien stellen eine direkte Verbindung zu den U-Bahnlinien 3 und 6 (Station Westbahnhof) dar. In sehr geringer Entfernung vom Standort, ca. 2 - 3 Gehminuten, befinden sich eine Haltestelle der Buslinie 12A und ein „Citybike-Station“. Die äußere Mariahilfer Straße ist aufgrund der guten Straßenverkehrsanbindung eine stark befahrene Straße. Für den Individualverkehr ist der zu beurteilende Standort leicht erreichbar. Das Parken im 15. Bezirk unterliegt der Parkraumbewirtschaftung (mit wahlweise zwei Varianten des Parkpickerls) und ist daher kostenpflichtig. Von der generellen Kurzparkzonenregelung sind Teilabschnitte der folgenden Geschäftsstraßen ausgenommen: Sechshauser Straße, (äußere) Mariahilfer Straße und Hütteldorferstraße. Die Innenstadt (Stephansplatz) ist vom Standort aus in ca. 15 Minuten mit dem öffentlichen Personennahverkehr leicht und gut erreichbar.

Der Schwendermarkt sowie je eine Filiale des Lebensmitteleinzelhandels Billa und Spar befinden sich im direkten Umfeld des Standorts. Die Haltestelle der Buslinie 12A ist nur wenige Gehminuten vom Standort entfernt und stellt eine direkte Verbindung zum Meiselmarkt dar, welcher ein gut besuchtes Einkaufscenter, mit einem Marktbereich in der unteren Ebene, ist. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für die

Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich in angemessener Entfernung vom Standort.

Die Gesundheitsversorgung ist am Standort durch Apotheken, Allgemeinmediziner, Fach- und Zahnärzte gewährleistet. Krankenhausanstalten sind in den angrenzenden Bezirken vorhanden. Das Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern Wien in der Stumpergasse 13 (im 6. Bezirk) ist mit der Straßenbahnlinie 52 oder 60, in ca. 15 - 17 Minuten direkt erreichbar.

Das Naherholungsgebiet „Auer-Welsbach-Park“ befindet sich in fußläufiger Entfernung, ca. 7 Gehminuten, vom ausgewählten Standort. Ein weiteres Naherholungsgebiet ist der Schönbrunner Schlosspark, welcher mit der Straßenbahnlinie 60 innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar ist.

Das Image der Lage ist geprägt durch die historische Entwicklung sowie einerseits der Tatsache, dass der Bezirk lange als Arbeiterbezirk mit hohem Migrationsanteil bezeichnet wurde und andererseits durch die, in der Vergangenheit, dort praktizierte Straßenprostitution.

Kleinkinderbetreuung sowie Volksschule, Neue Mittelschule und Allgemeinbildende höhere Schule sind in fußläufiger Entfernung vorhanden und mit geringem bis durchschnittlichem Zeitaufwand (4 - 7 Minuten) erreichbar. Berufsschulen und Hochschulen sind mittels öffentlichen Personennahverkehr mit durchschnittlichem Zeitaufwand (12 - 20 Minuten) gut erreichbar.

In der nahen Umgebung im angrenzenden Bezirk befinden sich das Technische Museum sowie das Schloss Schönbrunn. Mit angemessenem Zeitaufwand sind die Museen im Bezirk (Bezirksmuseum, Billardmuseum Weingarten, Pfadfindermuseum und das Museum für Verhütung und Schwangerschaftsabbruch) erreichbar. Das Kino im Einkaufscenter „Lugner City“ sowie die Stadthalle sind mittels der Straßenbahnlinie 52 oder 60 sowie der U-Bahnlinie 6 mit durchschnittlichem Zeitaufwand (10 - 12 Minuten) leicht erreichbar. Das Schutzhaus Zukunft auf der Schmelz bietet zusätzlich Konzerte und Kabaretts an und ist innerhalb von 15 - 20 Minuten mittels öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Betreffend der Kriteriengruppe Soziodemographischen Entwicklung im Bezirk setzt sich die Ratingnote dieser KG 2 aus den relevanten Daten der nachfolgenden Tabellen zusammen. Diese Daten stammen vom Magistrat der Stadt Wien MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik.

Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen (in Prozent) im 15. Bezirk					
31,1%	22,0%	9,0%	9,3%	7,0%	21,0%

Pflichtschule	
Lehre	
Berufsbildende mittlere Schulen (BMS)	
Allgemein bildende höhere Schulen (AHS)	
Berufsbildende höhere Schulen (BHS)	
Hochschule, Kolleg	

Tabelle 18: Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen, 15. Bezirk. (Taxacher & Lebhart 2016: 63).

	15. Bezirk	gesamt Wien
in Zahlen:		
Erwerbstätige	33.849	792.922
Arbeitslose	5.423	101.873
in Prozent:		
Erwerbstätige	46,0%	45,5%
Arbeitslose	7,4%	5,9%

Tabelle 19: Erwerbstätige und Arbeitslose im 15. Bezirk. (Taxacher & Lebhart 2016: 65).

Duchschnittl. Jahresnettoeinkommen/Arbeitnehmer		
	15. Bezirk	gesamt Wien
in Euro	16.766	20.956

Tabelle 20: Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer im 15. Bezirk. (Taxacher & Lebhart 2016: 65).

Betreffend der Kriteriengruppe Höhere Gewalt setzt sich die Ratingnote dieser KG 4 aus den relevanten Daten der nachfolgenden Tabellen, für das Teilkriterium „Kriminalität“ zusammen. Diese Daten stammen vom Bundesministerium für Inneres – Polizeiliche Kriminalstatistik Österreichs.

Polizeiliche Kriminalstatistik - Strafbare Handlungen gegen:	**gesamt Wien**	**15. Bezirk "Rudolfsheim-Fünfhaus"**
Leib und Leben	24.646	1.355
Fremdes Vermögen	142.340	8.428
die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung	1.491	102
Gesamt:	168.477	9.885
Gesamt in Prozent:	100,0%	5,9%

Tabelle 21: Polizeiliche Kriminalstatistik für Wien, 15. Bezirk (Bundesministerium für Inneres 2018)

Sehr sichere bis sehr unsichere Lage in Prozent:					
1	2	3	4	5	6
sehr sicher	sicher	relativ sicher	mäßig sicher	unsicher	sehr unsicher
1 - 2 %	3 - 4 %	5 - 7 %	8 - 11 %	12 - 17 %	18 % und mehr

Tabelle 22: Sehr sichere bis sehr unsichere Lage

Der Standort ist vor eventuellem Hochwasser durch den Wienfluss durch eine Hochwasserschutz-Anlage geschützt. Der Hochwasserschutz ist für die Wienfluss-Außenstrecke zum Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasser und für die Wienfluss-Innenstrecke zum Schutz vor einem 1000-jährigen Hochwasser vorgesehen. Der Standort ist durch erhöhten Straßenverkehrslärm (70 - 75dB) beeinträchtigt. Die Lärmkarte für den Standort ist im Anhang angeführt.

5.2.2 Beurteilung der Kriteriengruppen und Teilkriterien

Im folgenden Kapitel wird das Standortrating für die einzelnen Kriteriengruppen und deren Teilkriterien, für den ausgewählten zu beurteilenden Standort, durchgeführt.

Für die jeweilige Ratingnote wird auf den Korrekturfaktor, in der Abbildung 9 - Seite 34, für die dynamische Gewichtung verwiesen.

Standortrating – Infrastruktur (KG 1)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Qualität der Verkehrsanbindung	2	25%	3	0,75	0,75 / 1,50 = 50%	2 x 50% = 1,00
Qualität der Nahversorgung	3	25%	1	0,25	0,25 / 1,50 = 17%	3 x 17% = 0,51
Nähe zur City/Innenstadt	3	20%	1	0,20	0,20 / 1,50 = 13%	3 x 13% = 0,39
Gesundheitsversorgung	3	30%	1	0,30	0,30 / 1,50 = 20%	3 x 20% = 0,60
		100%		1,50		2,50
				Rating der Kriteriengruppe 1:		**3**

Tabelle 23: Standortrating – KG 1 – 15. Bezirk

Standortrating – Soziodemographische Entwicklung im Bezirk (KG 2)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen	4	30%	3	0,90	0,90 / 2,3 = 39%	4 x 39% = 1,56
Erwerbstätigkeit bzw. Arbeitslosigkeit	3	35%	1	0,35	0,35 / 2,3 = 15%	3 x 15% = 0,45
Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer	4	35%	3	1,05	1,05 / 2,3 = 46%	4 x 46% = 1,84
		100%		2,3		3,85
				Rating der Kriteriengruppe 2:		**4**

Tabelle 24: Standortrating – KG 2 – 15. Bezirk

Standortrating – Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe (KG 3)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Image des Bezirkes	4	30%	3	0,90	0,90 / 2,8 = 32%	4 x 32% = 1,28
Naherholungsgebiet	1	30%	5	1,50	1,50 / 2,8 = 54%	1 x 54% = 0,54
Bildungsangebot	3	25%	1	0,25	0,25 / 2,8 = 9%	3 x 9% = 0,27
Freizeit- und Kulturangebot	3	15%	1	0,15	0,15 / 2,8 = 5%	3 x 5% = 0,15
		100%		2,8		2,24
				Rating der Kriteriengruppe 3:		**2**

Tabelle 25: Standortrating - KG 3 - 15. Bezirk

Standortrating – Höhere Gewalt (KG 4)

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Naturkatastrophen	2	25%	3	0,75	0,75 / 2,2 = 34%	2 x 34% = 0,68
Immissionen	4	35%	3	1,05	1,05 / 2,2 = 48%	4 x 48% = 1,92
Kriminalität	3	40%	1	0,40	0,40 / 2,2 = 18%	3 x 18% = 0,54
		100%		2,2		3,14
				Rating der Kriteriengruppe 4:		**3**

Tabelle 26: Standortrating – KG 4 – 15. Bezirk

5.2.3 Standortratingergebnis und mögliche Lageklassifizierung

Das Ratingergebnis für den Standort „1150 Wien, Mariahilfer Straße 192“ ergibt sich aus den Ratingergebnissen der jeweiligen Kriteriengruppen „Infrastruktur“ (KG 1), „Soziodemographische Entwicklung im Bezirk“ (KG 2), „Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe“ (KG 3) sowie „Höhere Gewalt“ (KG 4).

Kriterium	Rating-note (RN)	Gewichtung				Ermittlung der Ratingnote (RN x WK)
		Grundge-wichtung (W1)	Korrektur-faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriterienge-wichtung (WK)	
Kriteriengruppe 1	3	30%	1	0,30	0,30 / 2,0 = 15%	3 x 15% = 0,45
Kriteriengruppe 2	4	20%	3	0,60	0,60 / 2,0 = 30%	4 x 30% = 1,20
Kriteriengruppe 3	2	30%	3	0,90	0,90 / 2,0 = 45%	2 x 45% = 0,90
Kriteriengruppe 4	3	20%	1	0,20	0,20 / 2,0 = 10%	3 x 10% = 0,30
		100%		2,00		2,85
Rating des Standortes 1150 Wien, Mariahilfer Straße 192:						**3**

Tabelle 27: Ratingergebnis für den Standort im 15. Bezirk

Das Rating für den o.a. Standort kommt zu dem gesamt Ratingergebnis 3, wie in der Tabelle 27 angeführt.

Lageklassifizierung:

Durch das vorangegangene Standortrating mit dem Ratingergebnis 3, kann eine entsprechende Lageklassifizierung durchgeführt werden. Wie im Kapitel 4.4 erläutert, ist eine Einteilung des Standortes in die entsprechende Lageklasse möglich. Der Standort 1150 Wien, Mariahilfer Straße 192 mit dem Standortrating 3, entspricht der Lage - Klasse B laut der Definition von Kapitel 4.4.2.

6 Schlussfolgerung

Ein Ziel dieser Arbeit war, herauszufinden, welche Faktoren bzw. Parameter der harten und weichen Standortfaktoren sowie der Makro- und Mikrolage, unter Berücksichtigung der Objektart (in dieser Arbeit Wohnimmobilie) und Nutzerzielgruppe, für die Durchführung eines Standortratings geeignet sind, um in weiterer Folge eine Lageklassifizierung aus dem Ergebnis des Ratings ableiten zu können. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Arbeit lag darauf, die Wechselwirkung zwischen den Faktoren der Kriteriengruppen, den Standort, die Objektart und die Nutzerzielgruppe betreffend zu berücksichtigen sowie ihre relevante Gewichtung herauszufinden.

Im Rahmen der Literaturrecherche wurde im Kapitel 3 ein Auszug aus vorhandenen Bewertungsmethoden, Analysen und Ratingsystemen dargestellt. Dabei konnte festgestellt werden, dass der grundsätzliche Aufbau des Objekt- und Marktratings eine ideale Grundvoraussetzung für den weiteren Verwendungszweck, zur Erstellung eines möglichen Standortrating-Modells, bietet.

Es galt in dieser Arbeit herauszufinden, welche Parameter zu wertrelevanten Faktoren zusammengefasst werden können. Im Zuge dieser Erkenntnis konnten aus den relevanten Faktoren in weiterer Folge Kriteriengruppen für das Standortrating gebildet werden.

Im Kapitel 4 wurden aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse, vier Kriteriengruppen für das Standortrating entwickelt. Ziel der Arbeit war es, eine Methode mit einheitlichen Messstandards zur Beurteilung eines Standortes zu erstellen, um eine weitere Einteilung der Lage in definierte Klassen durchführen zu können. Es wurde daher eine Standortratingmöglichkeit mit einer Lageklassifizierung ausgearbeitet, die alle wesentlichen Faktoren enthält und für z.B. einen Gutachter, einen Investor oder einen Projektentwickler ein leicht zu bedienendes Hilfsmittel bei der Klassifizierung eines Standortes darstellt.

Durch die Definitionen der Messstandards für die jeweiligen Ratings der Teilkriterien, wurde versucht dem subjektiven Einfluss, welcher ein wesentlicher menschlicher Faktor ist, so gut wie möglich entgegen zu wirken, um eine objektive und einheitliche Beurteilung des Standortes gewährleisten zu können.

In einem weiteren Schritt stellte sich heraus, dass sowohl die Lage des Standortes als auch der Standort selbst durch vier wesentliche Kriteriengruppen beeinflusst wird. Diese Kriteriengruppen (Infrastruktur, Soziodemographische Entwicklung im Bezirk, Eignung der Lage für die Objektart und Nutzerzielgruppe, Höhere Gewalt) wurden aufgrund ihres Einflusses auf den Wert eines Standortes prozentuell gewichtet und in ausschlaggebende Teilkriterien unterteilt. Diese Teilkriterien wurden ebenfalls, unter Berücksichtigung der Wechselwirkung des Standortes und der Art der Immobiliennutzung, nach ihrem Einfluss prozentuell gewichtet.

In Anbetracht des Standortes als geographisch festgelegten Punkt, stellte sich bei der Erforschung der Zusammenstellung der Teilkriterien der jeweiligen Kriteriengruppen, eine starke Durchmischung der Mikro- und Makrolage, d.h. der unmittelbaren Umgebung sowie des großräumigen Verflechtungsgebietes des zu beurteilenden Standortes, dar. Die Verfasserin dieser Arbeit ist von einem häufigeren Vorkommen der Mikrolage im Standortrating ausgegangen.

Bei der Kriteriengruppe 2 (Soziodemographische Entwicklung im Bezirk) wäre noch zu hinterfragen, inwieweit die sogenannte Stadterneuerung bzw. Gentrifizierung als Teilkriterium erforscht und als ein zusätzliches Teilkriterium im Rating mit eingebunden werden sollte. Der Begriff Stadterneuerung bzw. Gentrifizierung bedeutet die Wandlung bspw. eines Standortes oder Grätzels bzw. den Aufwertungsprozess, den dieses Gebiet durchläuft. Diese Stadterneuerung hat positive aber auch negative Auswirkungen auf den Standort bzw. das Grätzel. Durch diesen Wandel kann es einerseits zu einer Aufwertung der Lage kommen, was in weiterer Folge zu einem Zuzug von statushöheren und kaufkräftigeren Bewohnern führt. Andererseits ist eine der Auswirkungen die Verdrängung von statusniedrigeren bzw. sozial schwächeren Bewohnern. Einen Ausgleich dazu bietet mitunter der soziale Wohnbau der Stadt Wien.

Bei der Durchführung der Fallbeispiele im Kapitel 5 wurden zwei Standorte ausgewählt, um die unterschiedlichen wertbeeinflussenden Faktoren eines Standortes zu untersuchen. Die Verfasserin dieser Arbeit ging dabei von einem wesentlich stärkeren Unterschied der Ergebnisse der Standortratings und der weiteren Lageklassifizierungen, in die zuvor definierten Lageklassen, aus, als die objektiv ermittelten Ergebnisse letztlich gezeigt haben. Diese Erkenntnis bestärkt die

Verfasserin dieser Arbeit in ihrer Annahme einen Beitrag zur einheitlichen und objektiven Lageklassifizierung eines Standortes geleistet zu haben.

Literaturverzeichnis

Arens Jenny (2016): *Unterscheidung nach Immobilienarten.* In: Karl-Werner Schulte (Hrsg.), Stephan Bone-Winkel (Hrsg.) & Wolfgang Schäfers (Hrsg.): *Immobilien-Ökonomie I.* 5. Auflage, Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston

Drosdowski Günther, Müller Wolfgang, Scholz-Stubenrecht Werner, Wermke Matthias (1996): *Duden Rechtschreibung der deutschen Sprache.* 21. Auflage, Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim

Funk Margret, Hattinger Hubert, Hubner Gerald, Stocker Gerald (2014): *Standardverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes*. In: Bienert (Hrsg.) & Funk (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich.* 3. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, S. 147 - 569

Heymann Astrid (2007): *Nachhaltigkeit im Management von Wohnimmobilien.* Veröffentlichte Masterthesis, Center for Urban & Real Estate Management – Zürich, Zürich

Holm Andrej (2010): *Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung,* UNRAST-Verlag, Münster

Kyrein Rolf (2002): *Immobilien Projektmanagement Projektentwicklung und –steuerung.* 2. Auflage, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln

Meissner Hans-Günther (1995): *Theoretische Grundlagen des Stadtmarketings.* In: Beyer Rolf (Hrsg.) & Kuron Irene (Hrsg.): *Stadt- und Regionalmarketing – Irrweg oder Stein der Weisen?* Kuron, Bonn, S. 19 - 38

Muncke Günter, Dziomba Maike, Walther Monika (2008): *Standort- und Marktanalysen in der Immobilienwirtschaft – Ziele, Gegenstand, methodische Grundlagen und Informationsbeschaffung.* In: Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS CRE (Hrsg.) & Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung.* 3. Auflage, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln, S. 133 - 206

Overfeld Katharina & Jahn Olaf (2009): *Standortfaktoren für das Rating von Einzelhandelsimmobilien*. In: Oliver Everling (Hrsg.), Olaf Jahn (Hrsg.) & Elisabeth Kammermeier (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien*. Gabler, Wiesbaden, S. 423 - 438

Repuplik Österreich – Bundesministerium für Inneres (2018): *Polizeiliche Kriminalstatistik Österreich,* Wien

Roth Martin Dipl.-Ing. (2014): *Immobilien im Rahmen der Finanzierung und Bewertung aus Sicht des Kapitalmarktes*. In: Bienert (Hrsg.) & Funk (Hrsg.): *Immobilienbewertung Österreich*. 3. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, S. 815 - 864

Sailer Erwin & Grabener Henning J. (2007): *Immobilien-Fachwissen von A - Z.* 8. Auflage, Grabener Verlag, Kiel

Schneider Wolfgang & Völker Andreas (2007): *Grundstücks-, Standort- und Marktanalyse*. In: Dr. Jürgen Schäfer (Hrsg.) & Dr. Georg Conzen (Hrsg.): *Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung.* 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, S. 101 - 120

Taxacher Ina & Lebhart Gustav (2016): *Wien – Bezirke im Fokus*. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA 23. Wien

TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations (2003): *Europäisches Objekt- und Marktrating: Ein Leitfaden für Gutachter/Valuation Advisory Paper.* London

TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations (2012): *Europäische Bewertungsstandards.* London

Trotz Raymond (2004): *Immobilien – Markt- und Objektrating.* Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln

Väth Arno & Hoberg Wenzel (2005): *Immobilienanalyse – die Beurteilung von Standort, Markt, Gebäude und Vermietung*. In: *Handbuch Immobilien-Investition.* 2. Auflage, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln

vdp - Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (2005): *Objekt- und Marktrating.* Berlin

Weidner Silke & Schulte Karl-Werner (2009): *Aus- und Wechselwirkungen innerstädtischer Shopping-Center – Bewertungsansätze für eine Wirkungsanalyse.* In: Oliver Everling (Hrsg.), Olaf Jahn (Hrsg.) & Elisabeth Kammermeier (Hrsg.): *Rating von Einzelhandelsimmobilien.* Gabler, Wiesbaden, S. 59 - 92

Internetquellen

Bezirksmuseum, 15. Rudolfsheim-Fünfhaus, Autor unbekannt (o.D.): Bezirksgeschichte. http://www.bezirksmuseum.at/de/bezirksmuseum_15/bezirksgeschichte/geschichte/ - abgerufen am 19. Dezember 2017

Roth Martin (2008): Immobilienqualität auf dem Prüfstand. http://www.irg.at/documents/Immobilienrating_001.pdf - abgerufen am 10. November 2017

Stadtbekannt Medien GmbH, Autor unbekannt (2017): Wiener Grätzl. http://www.stadtbekannt.at/wiener-graetzl/ - abgerufen am 10. November 2017

Stadt Wien [1], Autor unbekannt (o.D.): Mariahilf - Von den Vorstädten zum Bezirk. https://www.wien.gv.at/mariahilf/geschichte-kultur/geschichte/vorstaedtezumbezirk.html - abgerufen am 19. Dezember 2017

Stadt Wien [2], Autor unbekannt (o.D.): Mariahilf - Die wirtschaftliche Entwicklung. https://www.wien.gv.at/mariahilf/geschichte-kultur/geschichte/wirtschaftsentwicklung.html - abgerufen am 19. Dezember 2017

Stadt Wien [3] - Marktservice & Lebensmittelsicherheit MA 59, Autor unbekannt (o.D.): Naschmarkt – Angebot, Lage, Öffnungszeiten, Kontakt. https://www.wien.gv.at/freizeit/einkaufen/maerkte/lebensmittel/naschmarkt/details.html - abgerufen am 27. Juli 2017

Stad Wien [4], Autor unbekannt (o.D.): Geschichte des 15. Bezirks. https://www.wien.gv.at/bezirke/rudolfsheim-fuenfhaus/geschichte-kultur/bezirksgeschichte.html - abgerufen am 27. Juli 2017

Wikipedia, Autor unbekannt (2017): Grätzl. https://de.wikipedia.org/wiki/Gr%C3%A4tzl – abgerufen am 10. Februar 2018

Wikipedia, Autor unbekannt (2017): Klassifizierung. https://de.wikipedia.org/wiki/Klassifizierung - abgerufen am 10. Februar 2018

Wien Geschichte Wiki, Autor unbekannt (2017): Bezirke. https://www.wien.gv.at/wiki/index.php/Bezirke - abgerufen am 19. Dezember 2017

Wien Geschichte Wiki, Autor unbekannt (2017): Linienwall. https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Linienwall – abgerufen am 19. Dezember 2017

Wien Geschichte Wiki, Autor unbekannt (2017): Stadthalle. https://www.wien.gv.at/wiki/index.php/Stadthalle - abgerufen am 14. Jänner 2018

Abkürzungsverzeichnis

bspw.	beispielsweise
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
neg. Besp.	negatives Beispiel
o.a.	oben angeführt
o.D.	ohne Datum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PaM	Property and Market Rating
Pkw	Personenkraftwagen
Rd	rund
TEGoVA	The European Group of Valuers‘ Associations
u.dgl.	und dergleichen
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Nummer	Titel	Seite
Abbildung 1:	Stärken-Schwäche-Analysenprofil	13
Abbildung 2:	Gliederungsmöglichkeit für die Objektkategorie „Wohnen“	18
Abbildung 3:	Ratingskalen im Vergleich	19
Abbildung 4:	Die Kriteriengruppen für die Bewertung von Bestandsobjekten	20
Abbildung 5:	Standort – Mikro- und Makrolage	22
Abbildung 6:	Messstandards Verkehrsanbindung für ein Büroobjekt	25
Abbildung 7:	Gewichtung – Korrekturfaktor	26
Abbildung 8:	Ermittlung des Ratingergebnisses	29
Abbildung 9:	Korrekturfaktor für das angewandte Standortrating	34
Abbildung 10:	Foto des ausgewählten Standorts im 6. Bezirk „Mariahilf“	47
Abbildung 11:	Foto des ausgewählten Standorts im 15. Bezirk „Rudolfsheim –Fünfhaus“	56

Tabellenverzeichnis

Nummer	Titel	Seite
Tabelle 1:	Ratingskala-Transfertabelle	19
Tabelle 2:	Unterteilung Kriteriengruppe „Markt“ in National und Regional	21
Tabelle 3:	Grundgewichtung für das Standortrating einer Büroimmobilie	27
Tabelle 4:	Dynamische Änderung der Gewichtung für das Standortrating einer Büroimmobilie	27
Tabelle 5:	Berechnungsverfahren mit Grundgewichtung	27
Tabelle 6:	Berechnungsverfahren mit dynamischer Gewichtung	28
Tabelle 7:	Standortrating für ein Objekt im Lawinenstrich	28
Tabelle 8:	Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen im 6. Bezirk	49
Tabelle 9:	Erwerbstätige und Arbeitslose im 6. Bezirk	50
Tabelle 10:	Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer im 6. Bezirk	50
Tabelle 11:	Polizeiliche Kriminalstatistik für Wien, 6. Bezirk	50
Tabelle 12:	Sehr sichere bis sehr unsichere Lage	51
Tabelle 13:	Standortrating – KG 1 – 6. Bezirk	51
Tabelle 14:	Standortrating – KG 2 – 6. Bezirk	52
Tabelle 15:	Standortrating – KG 3 – 6. Bezirk	52
Tabelle 16:	Standortrating – KG 4 – 6. Bezirk	52
Tabelle 17:	Ratingergebnis für den Standort im 6. Bezirk	53
Tabelle 18:	Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen im 15. Bezirk	58
Tabelle 19:	Erwerbstätige und Arbeitslose im 15. Bezirk	58
Tabelle 20:	Durchschnittliches Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer im 15. Bezirk	58
Tabelle 21:	Polizeiliche Kriminalstatistik für Wien, 15. Bezirk	59
Tabelle 22:	Sehr sichere bis sehr unsichere Lage	59
Tabelle 23:	Standortrating – KG 1 – 15. Bezirk	60
Tabelle 24:	Standortrating – KG 2 – 15. Bezirk	60
Tabelle 25:	Standortrating – KG 3 – 15. Bezirk	61
Tabelle 26:	Standortrating – KG 4 – 15. Bezirk	61
Tabelle 27:	Ratingergebnis für den Standort im 15. Bezirk	62

Anhang

- Lärmkarte – Straßenverkehr der ausgewählten Standorte im Fallbeispiel

- Stadtplan Wien – für das Teilkriterium Gesundheit für die ausgewählten Standorte im Fallbeispiel

- Stadtplan Wien – für das Teilkriterium Verkehrsanbindung (ÖPNV) für die ausgewählten Standorte im Fallbeispiel

- Stadtplan Wien – für das Teilkriterium Bildungsangebot für die ausgewählten Standorte im Fallbeispiel

- Polizeiliche Kriminalstatistik Österreich – Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben, fremdes Vermögen und gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung

- Wien Bezirke im Fokus (Statistiken und Kennzahlen) der MA 23 – Auszug 6. Bezirk „Mariahilf“ und 15. Bezirk „Rudolfsheim-Fünfhaus“

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

Lärmkarte Straßenverkehr

BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS

2017 Landesstraßen
24h-Durchschnitt 4m

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2017.

Koordinaten:
48.19708° N
16.34660° E

Maßstab:
1 : 6.300

LEGENDE

2017 Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4m

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

01.03.2018 | Copyright © 2018 bmnt.gv.at, Alle Rechte vorbehalten

>> Online-Ansicht

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

Lärmkarte Straßenverkehr

BUNDESMINISTERIUM FÜR NACHHALTIGKEIT UND TOURISMUS

2017 Landesstraßen
24h-Durchschnitt 4m

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst. Berichtsjahr 2017.

Koordinaten:
48.19133° N
16.32515° E

Maßstab:
1 : 5.100

LEGENDE

2017 Landesstraßen: 24h-Durchschnitt 4m

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

02.03.2016 | Copyright © 2016 bmnt.gv.at, Alle Rechte vorbehalten

>> Online-Ansicht

Stadt Wien

Stadtplan Wien

Mariahilfer Straße 95, 6. Bezirk

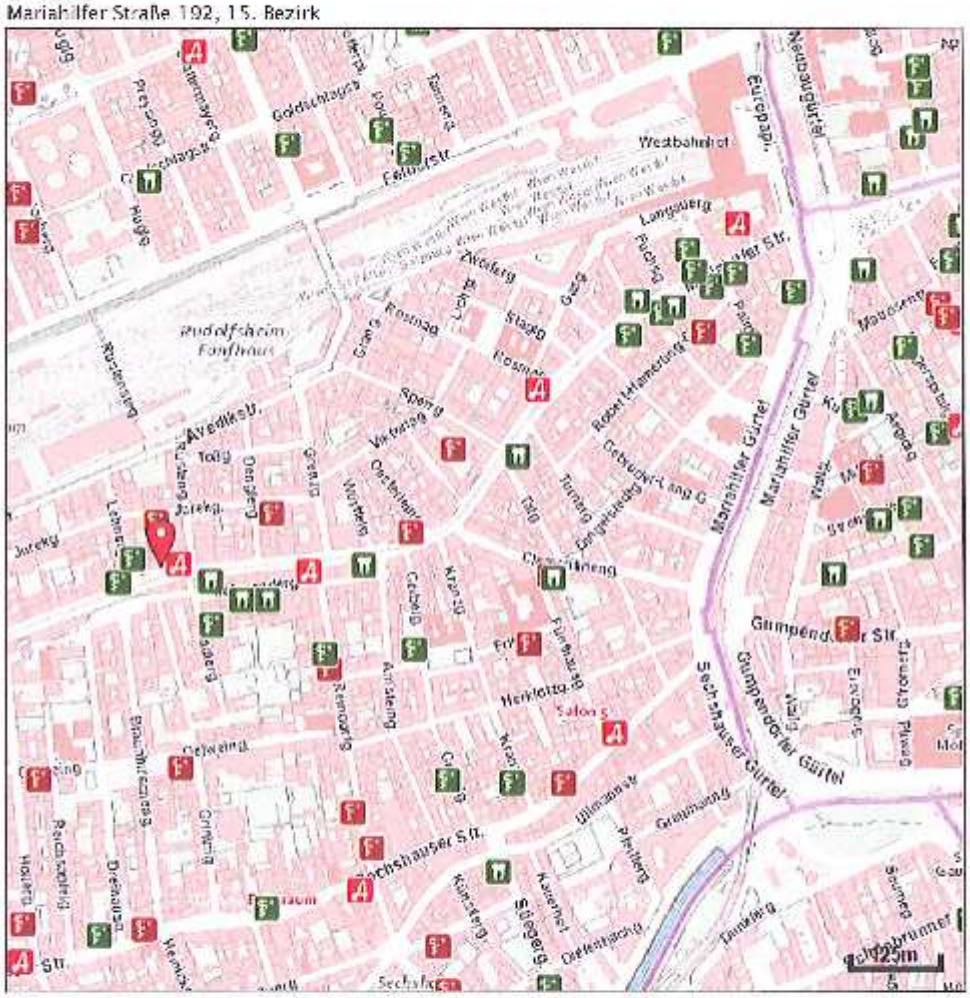
https://www.wien.gv.at/stadtplan/

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Stadt Wien

Stadtplan Wien

Mariahilfer Straße 192, 15. Bezirk

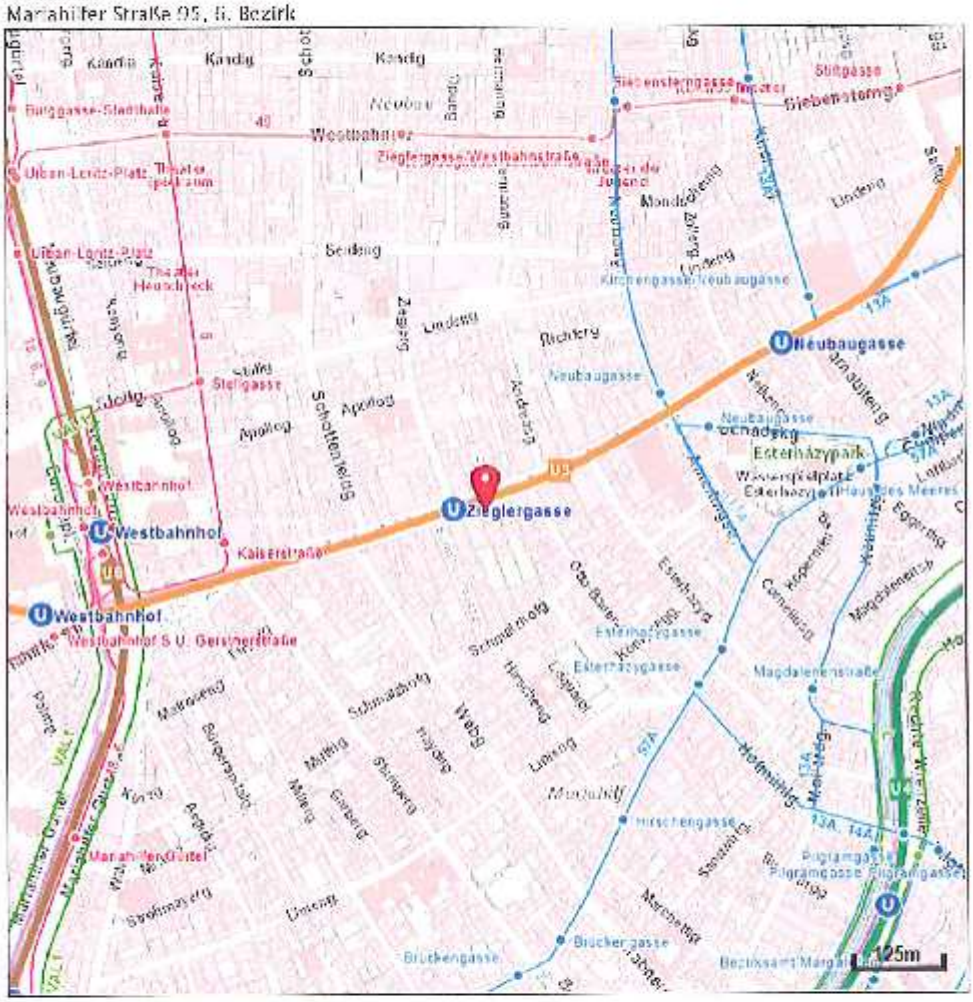


https://www.wien.gv.at/stadtplan/

Quelle: Stadt Wien ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Stadtplan Wien

Mariahilfer Straße 05, 6. Bezirk



https://www.wien.gv.at/stadtplan/

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Stadtplan Wien

Mariahilfer Straße 192, 15. Bezirk

https://www.wien.gv.at/stadtplan/

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Stadt Wien

Stadtplan Wien

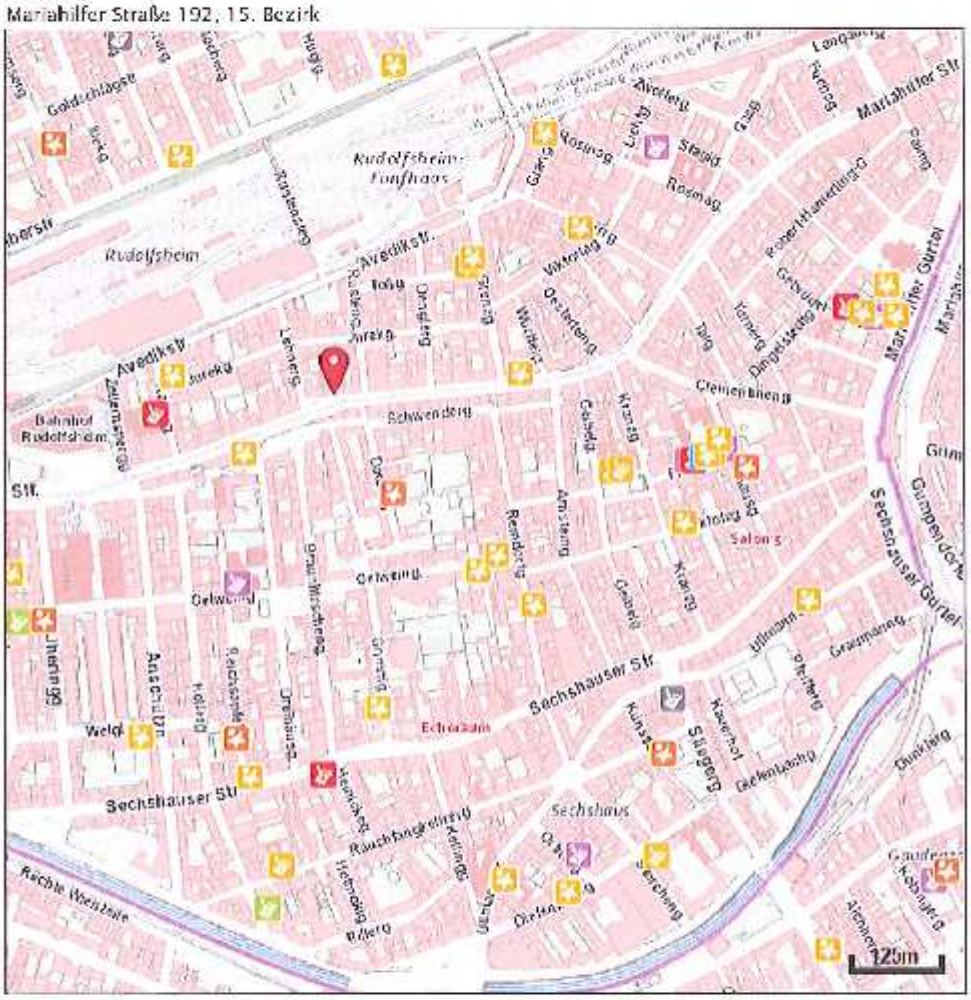
Mariahilfer Straße 95, 6. Bezirk

https://www.wien.gv.at/stadtplan/
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

Stadt Wien

Stadtplan Wien

Mariahilfer Straße 192, 15. Bezirk



https://www.wien.gv.at/stadtplan/

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS http://www.wien.gv.at/viennagis

.BK REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR INNERES
BUNDESKRIMINALAMT

POLIZEILICHE KRIMINALSTATISTIK ÖSTERREICHS

Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben, fremdes Vermögen und gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung

Wien

Jänner bis Dezember
2014 - 2016

Bundesministerium für Inneres
Bundeskriminalamt - Büro 4.3
16. Februar 2018

POLIZEILICHE KRIMINALSTATISTIK ÖSTERREICHS
Angezeigte Fälle in Wien 2014 bis 2016

Abschnitt	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016
Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben	22.947	24.689	24.646
davon Körperverletzung	14.373	15.248	15.862
Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen	149.035	137.392	142.340
Strafbare Handlungen gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung	1.136	1.224	1.491

.BK REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM FÜR INNERES
BUNDESKRIMINALAMT

POLIZEILICHE KRIMINALSTATISTIK ÖSTERREICHS

Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben, fremdes Vermögen und gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung

Wien, 6. und 15. Bezirk

Jänner bis Dezember
2014 - 2016

Bundesministerium für Inneres
Bundeskriminalamt - Büro 4.3
13. Februar 2018

POLIZEILICHE KRIMINALSTATISTIK ÖSTERREICHS
Angezeigte Fälle für den 6. und 15. Bezirk in Wien 2014 bis 2016

Bezirk	Abschnitt	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016
Mariahilf	Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben	512	497	529
	davon Körperverletzung	348	309	343
	Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen	4.267	3.768	3.930
	Strafbare Handlungen gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung	23	18	30
Rudolfsheim-Fünfhaus	Strafbare Handlungen gegen Leib und Leben	1.211	1.466	1.355
	davon Körperverletzung	881	903	984
	Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen	9.656	8.825	8.428
	Strafbare Handlungen gegen die sexuelle Integrität und Selbstbestimmung	66	74	102

MARIAHILF

6. Wiener Gemeindebezirk

Ein Bezirk der Treppen liegt zwischen Wienzeile und Österreichs größter Einkaufsstraße. Mariahilf weist eine der steilsten Geländebeschaffenheiten Wiens auf. Dicht besiedelt, wie für einen innerstädtischen Bezirk charakteristisch, wurde der Niveau-Unterschied von rund 30 Metern zwischen den zumeist Altbauten mit Stiegen ausgeglichen. Passenderweise liegt die Stiegengasse in diesem Stadtteil, an deren Ende die Amonstiege 13 Meter emporsteigt. Aufgrund ihrer Architektur bekannter sind die im secessionistischen Stil gehaltene Tillgraderstiege oder die Rahlstiege mit ihrer dreiarmigen Freitreppe, die zur Mariahilfer Straße führt.

DIE MARIAHILFERINNEN UND MARIAHILFER...

Der 6. Wiener Gemeindebezirk ist mit 145,5 Hektar der zweitdeinste der Stadt. In ihm wohnen 31.000 Menschen. Das bedeutet, dass auf nur 0,4 % der Stadtfläche 1,7 % aller Wienerinnen und Wiener leben. Im Bezirksvergleich liegen die Wohnungen, ihre Größe betreffend, trotzdem im oberen Mittelmaß: Eine Wohnung hat im Schnitt 78 Quadratmeter, damit stehen rechnerisch einer Mariahilferin beziehungsweise einem Mariahilfer 44 Quadratmeter zur Verfügung, sechs mehr als im Wiener Durchschnitt. 51 % der Wohnungen werden alleine bewohnt, das sind knapp 5 % mehr Singlehaushalte als im Wiener Mittel. In lediglich 21 % der Domizile leben drei oder mehr Personen. Das Netto-Jahreseinkommen der Bezirksbewohnerinnen und Bezirksbewohner ist mit 22.133 Euro vergleichsweise noch und beträgt 106 % eines Wiener Durchschnittsgehaltes. Das mag darauf zurückzuführen sein, dass rund 61 % der Mariahilferinnen und Mariahilfer zumindest über Matura als höchste abgeschlossene Ausbildung verfügen, wienweit sind es 42 %.

BESONDERE ATMOSPHÄRE MIT BLICK IN DIE VERGANGENHEIT

Im Bezirk herrscht vor allem eines: buntes Treiben. Kaffeehausklassiker, in Wien nie out, neben neuen Lokalen deren Einrichtungen und Gäste je nach „Hipheitsgrad" wechseln. Für Cineastinnen und Cineasten, die ein Blockbuster-Kino normalerweise meiden, mag ein Besuch des Labyrinths im Apollo dennoch spannend sein. Ansonsten sorgen Top- und Haydn Kino für Programm. Auch bekommt man in Mariahilf so viel Obst wie wahrscheinlich in ganz Wien kein zweites Mal. Mit dem Naschmarkt beherbergt der 6. Bezirk den größten innerstädtischen Markt, und das seit 2009 zur Gänze. Denn in diesem Jahr fiel ein kleiner Teil des 4. Bezirks an Mariahilf. Das spezielle Flair des Naschmarkts, die belebte Mariahilfer Straße, kleine Gassen und geschäftige Durchgänge verleihen dem Bezirk einen besonderen Charme. Nicht nur beliebt unter Wienerinnen und Wienern, auch Touristinnen und Touristen dürften die Atmosphäre schätzen. So logierten im Jahr 2014 mit 295.005 Gästen rund 5 % aller Wienbesucherinnen und Wienbesucher in Mariahilf.

Die abfallende Geländebeschaffenheit des Bezirkes ist besonders gut an jener Stelle der Gumpendorfer Straße sichtbar, wo nebenan der einschüchternde Stahlbetonbau eines Flakturmes die Wirkung des Höhenunterschiedes noch verstärkt. Die Türme für Flugabwehrkanonen (Flak) wurden während des Zweiten Weltkrieges errichtet. Das gefährlichste jedoch, das heute in diesem Feuerleitturm anzutreffen ist, sind Panzerechsen, wie Krokodile auch gerne bezeichnet werden, Piranhas und Giftschlangen. Denn seit 1957 zeigt dort das Haus des Meeres Ozeanbegeisterten Geheimnisse der Unterwasserwelt. Auch die Außenseite des Gemäuers wird inzwischen „unsachgemäß", dafür sinnvoll, genutzt:

Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Statistik des Bevölkerungsstandes; MA 21: Bevölkerungsprognose Wien

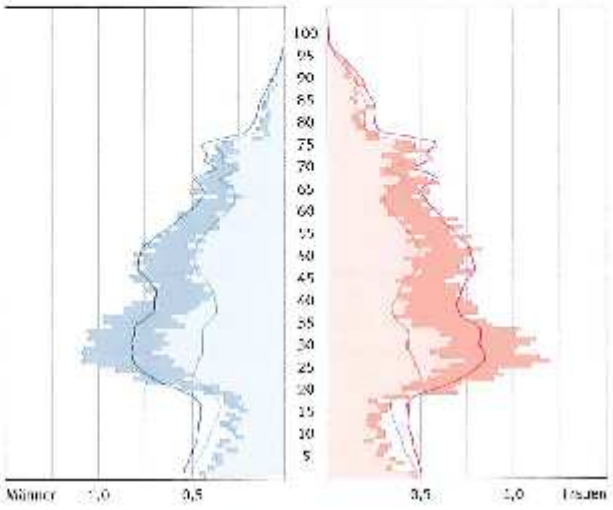
Über 4.000 Griffe wurden angebracht und in der warmen Jahreszeit können große Kletterinnen und Kletterer die Aussicht der 24 Meter hohen Kletterwand genießen. Eingeschlossen wird der Platz vom Esterhazypark, einer der aufgrund der dichten Verbauung raren Grünflächen im Sechsten, die ausschließlich aus kleineren Parkanlagen bestehen. Demnach nehmen 0,39 % der Bezirksfläche Spielplätze ein, prozentuell hat nur die Brigittenau und Meidling mehr. Einer dieser insgesamt 22 Spielplätze befindet sich ebenfalls im Esterhazypark.

INTERNATIONALER FLECK MIT DICHTER BESIEDELUNG

Schon immer dicht besiedelt, zählte Mariahilf auch vor 100 Jahren doppelt so viele Einwohnerinnen und Einwohner wie heute. Zwischen 1951 und 2001 war Mariahilf ein demographischer Hotspot innerhalb der Bundeshauptstadt und die Einwohnerzahl sank von etwa 41.000 auf unter 29.000 Personen. Doch die Zukunft hat viel von 1951 dem Stadtbezirk und sieht ein sehr starkes Bevölkerungswachstum von bis zu 20 % voraus. Im Jahr 2034 könnten wieder über 36.000 Menschen ihren Wohnsitz im 6. Gemeindebezirk haben. Die Geburten- und Sterbebilanzentwicklung dürfte bis 2034 zu Geburtenüberschüssen führen. Aber die Zuwanderung aus dem In- und Ausland dürfte jedoch um ein Vielfaches höher liegen und stark demographische Akzente setzen.

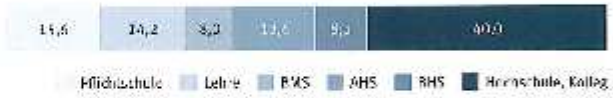
Die demographische Entwicklung wird zukünftig auch die Bevölkerungsstruktur in Mariahilf stimulieren. Bis zum Jahr 2034 könnte die Zahl der Kinder und Jugendlichen von 3.230 (2015) auf bis zu 5.000 Personen steigen. Auch wenn in der Zukunft günstigere Werte hinsichtlich der demographischen Faktoren realisiert werden können, wird der Anteil der über 60-Jährigen an der Bezirksbevölkerung von 20 auf 25 % deutlich ansteigen.

Altersstruktur der Bevölkerung im Bezirk und in Wien (in %)



Bauperiode der Gebäude (in %)

Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen (in %)



Erwerbsstatus der Bevölkerung (in %)

MARIAHILF

6. Wiener Gemeindebezirk

BEVÖLKERUNGSSTAND UND -STRUKTUR

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Bevölkerungsstand 1910 (Stichtag 31.12.)	1910	2.085.630	64.670	3,1
Bevölkerungsstand 1961 (Stichtag 21.05.)	1961	1.627.566	41.216	2,5
Bevölkerungsstand 2011 (Stichtag 31.10.)	2011	1.714.927	29.375	1,7
Bevölkerungsstand 2015 (Stichtag 01.01.)	2015	1.797.337	31.009	1,7
Männer	2015	867.633	15.070	1,7
Frauen	2015	929.704	15.939	1,7
Nationalität | Österreich	2015	1.537.179	22.611	1,7
Nationalität | EU	2015	199.417	4.171	2,1
Nationalität | Nicht-EU	2015	260.746	4.226	1,6
Geburtsland | Österreich	2015	1.201.671	20.261	1,7
Geburtsland | EU	2015	229.197	5.214	2,3
Geburtsland | Nicht-EU	2015	366.267	5.533	1,5
Migrationshintergrund | Ohne	2015	1.136.199	19.395	1,7
Migrationshintergrund | EU	2015	266.787	5.959	2,2
Migrationshintergrund | Nicht-EU	2015	394.355	5.656	1,4
Altersgruppen | 0 bis 19 Jahre	2015	348.687	6.389	1,8
Altersgruppen | 20 bis 64 Jahre	2015	1.249.518	21.031	1,7
Altersgruppen | 65 bis 79 Jahre	2015	127.159	3.518	2,8
Altersgruppen | 80 Jahre und älter	2015	72.031	1.120	1,6
Durchschnittsalter	2015	40,5	40,6	–
Familienstruktur | Personen in Familien ohne Kinder	2013	268.734	6.470	2,4
Familienstruktur | Personen in Familien mit Kindern	2013	656.306	9.310	1,4
Familienstruktur | Personen in Ein-Eltern-Familie	2013	220.036	3.570	1,6
Familienstruktur | Keine Kernfamilie oder kein Privathaushalt	2013	570.830	12.126	2,1

BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Lebendgeborene	2014	19.200	309	1,6
Gestorbene	2014	16.014	267	1,7
Geburtenbilanz	2014	3.246	42	1,3
Zuzüge, insgesamt	2014	100.138	5.016	5,0
Zuzüge von den übrigen Bezirken Wiens	2014	–	2.771	
Zuzüge von den übrigen Bundesländern	2014	33.764	835	2,5
Zuzüge aus dem Ausland	2014	66.374	1.442	2,2
Wegzüge	2014	73.446	4.722	6,4
Wegzüge in die übrigen Bezirke Wiens	2014	–	2.859	–
Wegzüge in die übrigen Bundesländer	2014	32.741	644	2,0
Wegzüge in das Ausland	2014	40.705	1.219	3,0
Wanderungssaldo, insgesamt	2014	26.692	294	1,1
Bezirkswanderungssaldo	2014	–	-288	
Binnenwanderungssaldo gegenüber den Bundesländern	2014	1.023	179	17,5
Außenwanderungssaldo	2014	25.669	443	1,7
Umzüge innerhalb des Bezirks	2014	44.839	966	0,8

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Bevölkerungsprognose	2025	1.964.306	34.910	1,8
Geburtsland | Österreich	2025	1.255.409	23.561	1,9
Geburtsland | Ausland	2025	708.896	11.385	1,6

STADT-, VERKEHRS- UND WOHNRAUM

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Gesamtfläche (in ha)	2014	41.492	146	0,3
Baufläche (in ha)	2014	14.843	96	0,6
Grünfläche (in ha)	2014	18.692	3	0,0
Gewässer (in ha)	2014	1.952	3	0,1
Verkehrsfläche (in ha)	2014	5.979	44	0,7
Gebäude	2011	164.746	1.039	0,9
davon mit Wohngebäude	2011	149.126	1.139	0,8
davon Bauperiode vor 1919	2011	32.442	907	3,0
davon Bauperiode nach 1991	2011	33.287	117	0,4
davon Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	2011	89.829	23	0,0
Wohnungen	2011	987.849	18.046	1,9
davon mit Hauptwohnsitzfall	2011	979.767	7.742	2,0
Durchschnittliche Nutzfläche je Wohnung (in m²)	2011	72	78	–
Durchschnittliche Nutzfläche je Bewohnerin (in m²)	2011	35	42	–
Fahrbahnen (in ha)	2014	3.358	24	1,0
Kraftfahrzeuge, insgesamt	2014	846.911	13.637	1,6
darunter PKW	2014	683.258	11.035	1,6
Jahreskarten der Wiener Linien (Stk.)	2014	580.343	11.050	1,9
Gehsteige (in ha)	2014	1.086	14	1,3
Fußgängerzonen (in ha)	2014	35	1,3	3,7
Radwege (in km)	2014	1.270	13	1,0
städtische Parkanlagen	2014	852	10	1,2
Schwimmbäder	2014	856	22	2,6

BILDUNG UND GESUNDHEIT

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Kindergärten, Kindergärten, Horte, Sonstige (Gruppen)	2014/15	4.898	99	2,0
Volksschulen (Klassen)	2013/14	3.005	42	1,4
Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Sonstige (Klassen)	2013/14	1.807	31	1,7
Allgemeinbildende höhere Schulen, Sonstige (Klassen)	2013/14	3.899	80	2,0
Berufsbildende Schulen (Klassen)	2013/14	3.751	220	5,9
Allgemeinmedizinische Praxen	2014	1.474	48	3,3
Fachärztliche Praxen	2014	3.597	118	3,3
Zahnmedizinische Praxen	2014	939	32	3,4
Öffentliche Apotheken	2014	318	7	2,2
Gemeindeeigene und nichtgemeindeeigene Krankenanstalten	2013	49	1	

ARBEIT UND BESCHÄFTIGUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Unternehmen	2013	134.964	4.500	3,6
Arbeitsstätten	2013	177.778	6.053	3,2
Erwerbstätige	2013	722.922	13.277	1,9
darunter Teilzeit	2013	204.991	4.123	2,0
Arbeitslose	2013	101.873	1.588	1,6
Nicht-Erwerbspersonen	2013	866.043	13.667	1,6
Einpendlerinnen aus anderen Bundesländern	2013	302.771	6.757	2,2
Auspendlerinnen in andere Bundesländer	2013	90.619	1.687	1,8
durchschnittlicher Jahresbezug pro Arbeitnehmerin, netto (in Euro)	2014	20.956	22.133	
durchschnittlicher Jahresbezug pro Pensionistin, netto (in Euro)	2014	19.063	19.591	

ERLÄUTERUNGEN UND GLOSSAR
QUELLENANGABEN

ERLÄUTERUNGEN UND GLOSSAR

AHS, Sonstige; Allgemeinbildende höhere Schulen (Unter- und Oberstufe) sowie allgemeinbildende Statutschulen.

Arbeitslose; Als arbeitslos gilt, wer im Sinne des Labour-Force-Konzepts (ILO) nicht erwerbstätig ist, aktive Schritte zur Arbeitssuche getätigt hat und kurzfristig zu arbeiten beginnen kann.

Arbeitsstätte; Örtliche Arbeitsgelegenheit, die auf Dauer eingerichtet und in der im Regelfall mindestens eine Person erwerbstätig ist.

Außenwanderungssaldo; Differenz aus der Zahl der Zuzüge in das und der Wegzüge aus dem Ausland innerhalb eines Jahres.

Baufläche; Wohngebiete, sehr dichtbebaute, Kur-, Sport-, mittlere, öffentliche Einrichtungen gemäß Wiener Bauordnung sowie Nutzungsarten gemäß Nutzungsarten 2014. Die Flächen inkludieren direkt auch die Gebäudeerschließung und auch dazugehörige Grünflächen und Gärten (z. B. Einfamilienhausgebiet). Nicht ausgewiesen sind Bauflächen und unproduktive Flächen.

Bebaute Flächen; Bauflächen gemäß Nutzungsarten lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011. Gebäudeflächen ohne Innenhöfe, Grünflächen, Gärten, etc.

Berufsbildende Schulen; Berufsschulen, berufsbildende mittlere Schulen, berufsbildende höhere Schulen, sonstige berufsbildende Statutschulen, lehrerausbildende mittlere und höhere Schulen, Schul- und Akademien für Gesundheitswesen.

Bevölkerungsprognose; Schätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung aufgrund möglichst realistischer Annahmen über die Entwicklung der Fertilität, Mortalität und Wanderung. Für Wien: MA 23, Bevölkerungsprognose und -projektion 2014; für Österreich: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015.

Bevölkerungsstand; Anzahl der hauptgemeldeten Personen (inkl. Obdachlosenmeldungen), die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Region leben. Der Bevölkerungsstand wurde bis 2001 im Rahmen einer Vollzählung alle zehn Jahre ermittelt. Seit 2002 führt die Statistik Austria ein Bevölkerungsregister, in dem Daten aus dem Zentralen Melderegister (ZMR des Bundesministeriums für Inneres) verarbeitet werden.

Bewohnte Wohnungen; Anzahl Wohnungen im Wiener Bevölkerungsregister mit mindestens einer Hauptwohnsitzmeldung.

BHS; Berufsbildende höhere Schulen, die mit Reife- oder Diplomprüfung abschließen (höhere technische Lehranstalten, Handelsakademien, Bildungsanstalten für Kindergartenpädagogik, Höhere Lehranstalten für Wirtschaftliche Berufe und Höhere Bundeslehranstalten, etc.)

Binnenwanderungssaldo; Differenz aus der Zahl der Zuzüge in die und der Wegzüge aus den Bundesländern Österreichs (ohne Wien) innerhalb eines Jahres.

BMS; Berufsbildende mittlere Schulen, vermitteln je nach Dauer eine vollständige oder teilweise Berufsausbildung.

Eingetragene Partnerschaften; Seit dem 1. 1. 2010 besteht die gesetzliche Möglichkeit zur Begründung einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft bei den Bezirksverwaltungsbehörden.

Erwerbspersonen; Die Zahl der Erwerbspersonen ergibt sich aus der Summe der Erwerbstätigen und der Arbeitslosen.

Erwerbstätige; Nach dem Labour Force Konzept (ILO) gelten Personen als erwerbstätig, wenn sie in der Referenzwoche – die Woche vor dem Befragungszeitpunkt – mindestens eine Stunde gearbeitet oder wegen Urlaub, Krankheit, usw. nicht gearbeitet haben, aber normalerweise einer Beschäftigung nachgehen.

Familienstand; Der Familienstand wird hier durch Personen mit A für verheiratet oder mehr jenen ausgedrückt.

Gebäude; Gebäude sind mit Hilfe der Luftbildinterpretation – bei Reihenhäusern der Firstlinie – klar gegeneinander abgegrenzte Baukörper, deren Grundfläche mindestens 20 m² beträgt. In Wohnhausanlagen gilt jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude.

Geburtenbilanz; Zahl der Lebendgeborenen abzüglich der Zahl der Sterbefälle.

Grünflächen; Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Parkanlagen, Wälder, Wiesen, Sport- und Freizeitflächen.

Landwirtschaftliche Nutzung; Benützungsart lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011. Inkludiert Äcker, Wiesen und Weiden, Dauerkulturen und Erwerbsgärten, verbuschte Flächen.

Migrationshintergrund; Als Bewohner/innen mit Migrationshintergrund werden hier jene Personen bezeichnet, die entweder nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder außerhalb Österreichs geboren wurden.

Natürliche Bevölkerungsbewegung; Geburten, Sterbefälle, Eheschließungen und Scheidungen werden von den für den Ereignisort zuständigen Standesämtern beurkundet und an die Statistik Austria gemeldet. Für die Bevölkerungsstatistik erfolgt die regionale Zuordnung nach dem Wohnsitzprinzip.

Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Sonstige; Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Kooperative Mittelschulen, Polytechnische Schulen, Sonderschulen.

Nicht Erwerbspersonen; Personen, die weder als erwerbstätig noch als erwerbslos gelten, weil sie schulpflichtig oder pensioniert oder arbeitsunfähig sind.

Sonstige Flächen; Benützungsart lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011. Inkludiert Straßenwerkanlagen, Parkplätze, Betriebsflächen, etc.

Umzüge innerhalb des Bezirks; In Wien sind die Umzüge innerhalb der Bezirke summiert.

Universität, Fachhochschule, etc.; Universitäten, Hochschulen, Akademien, Fachhochschulen, inklusive die Lehramtsstudien.

Unternehmen; Räumliche Einheit aus dem organisatorischen Wirtschaftsbereich, die aus einem/einer oder mehreren Betrieben bzw. Arbeitsstätten besteht.

Verkehrsflächen; Straßenraum inkl. Fußgängerzonen, Bahnhöfe, Bahnanlagen, Transport- und Logistikinfrastruktur.

Wanderung; Die Wanderungsstatistik ist Teil des Bevölkerungsregisters (POPREG) der Statistik Austria, und basiert auf den Abmeldedaten (Wegzüge) aller Gemeinden des Zentralen Melderegisters (ZMR). Ein/e Wegzügler/in ist eine Person, die sich mit Hauptwohnsitz mehr als drei Monate in Österreich aufgehalten hat.

Wanderungssaldo; Differenz aus der Zahl aller Zuzüge nach und aller Wegzüge von Wien innerhalb eines Jahres.

Wohnungen; Wohnungsgebäudebestand gemäß Registerzählung 2011.

QUELLENANGABEN

Ärzte-, Landeszahnärzte-, Apothekerkammer; MA 10; MA 23; MA 28; MA 41; MA 42; MA 46; Dunc ssanstalt Statistik Austria; Bundesministerium für Gesundheit; Wiener Linien.

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber
Magistrat der Stadt Wien
MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik
Molkereistraße 7 – Sector B, A-1030 Wien
www.wien.gv.at/kontakte/ma23

Redaktion
MA 23 – Referat Statistik Wien

Projektteam der MA 23
Mag. Christian Fendt
Mag.ª Gerlinde Hayek
Michaela Lukacsy

AutorInnen der Textbeiträge
Mag. Dr. Gustav Leibhart und Ina Taxacher

Zitierweise
Taxacher, Ina/Leibhart, Gustav (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen. Online Broschüre. Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA 23, Wien.

Gestaltung, Herstellung, Satz
MEDIAPROJECTS., DI Gernot Stelzhammer, A-2061 Trausdorf a. d. Wulka

Bilder und Illustrationen
Covermotiv: © J'Sign – Fotolia.com

Offenlegung
Statistische Analysen, welche die Stadt Wien betreffen.

Rechtlicher Hinweis
Die enthaltenen Daten, Tabellen, Grafiken, Bilder etc. sind urheberrechtlich geschützt.
Haftungsausschluss: Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhaltes.
Vervielfältigung nur mit Quellenangabe.

ISBN 978-3-903045-23-6

Wien, im April 2016.

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

15. Wiener Gemeindebezirk

Brunhildengasse, Gunthersstraße, Kriemhildplatz – wer vergessenes Schulwissen aus dem Nibelungenlied auffrischen möchte, sollte den 15. Bezirk besuchen. Dort ist zwischen 1911 und 1926 auf dem östlichen Teil der Schmelz ein Wohngebiet errichtet worden, dessen Straßen hauptsächlich nach Figuren der Sage benannt wurden. Im Volksmund hat sich deshalb auch die Bezeichnung „Nibelungenviertel" eingebürgert. Das Zentrum des Nibelungenviertels bilden der mit Pappeln bestandene Kriemhildplatz und die Allee der Markgraf-Rüdiger-Straße. Die genannten sind als Protagonistinnen vielleicht noch gut bekannt. Aber wie steht es mit der Alberichgasse, benannt nach dem Zwerg Alberich, oder der Dankwartgasse, nach einem burgundischen Ritter, der mit einem Tankwart wenig gemein hat, und der Pilgerlingasse, benannt nach der Sagengestalt eines Bischofs Pilgrim? Das sind aber nur einige der rund 190 Gemeindestraßen des Bezirks, der zu 35 % von Verkehrsflächen eingenommen wird – und das, obwohl die Rudolfsheim-Fünfhauserinnen mit 0,29 Autos pro Person die wenigsten Pkw in ganz Wien besitzen. Die Straßen werden von 2.380 Straßenbäumen gesäumt.

EIN EHER UNTYPISCHER AUSSENBEZIRK

Rudolfsheim-Fünfhaus umfasst mit einer Fläche von 392 Hektar lediglich 0,9 % des Wiener Stadtgebietes und ist damit der kleinste Bezirk außerhalb des Gürtels, und rangiert im Bezirksvergleich auf Rang 16. Für einen Außenbezirk untypisch, ist er dicht besiedelt und hat einen Grünflächenanteil von lediglich 9 %. Knapp ein Drittel davon entfällt auf die Kleingärten der Schmelz. Diese war übrigens zu Kaisers Zeiten ein Parade- und Exerzierplatz. Die Bezeichnung Schmelz wird heute hauptsächlich für das durch Schrebergärten und Sportanlagen geprägte Gebiet gebraucht. Der größte Park ist mit 110.000 Quadratmetern der Auer-Welsbach-Park. Errichtet wurde er Ende des 19. Jahrhunderts als „Schönbrunner Vorpark". In ihm befindet sich heute auch eine Jugendsportanlage für jeglichen Ballsport und mit Weitsprunganlage, 100-Meter-Laufbahn und Kinderspielgeräten.

STADTHALLE, WESTBAHNHOF UND SHOPPING

2015 war Wien Austragungsort des Eurovision Song Contests. Vom 19. bis 23. Mai 2015 war Rudolfsheim-Fünfhaus als Heimatbezirk der Wiener Stadthalle Austragungsort des größten TV-Unterhaltungsevents der Welt. Die Stadthalle und auch die Zentrumsnähe machen den Umstand wenig überraschend, dass der 15. mit 927.511 Gästenächtigungen auf Platz 7 im Bezirksvergleich liegt.

Geprägt wird das Bezirksbild auch vom Wiener Westbahnhof und seinen dazugehörigen Bahngleisen. Nach dem Umbau vor einigen Jahren hat sich hier mit der Bahnhof City ein richtiges Einkaufszentrum entwickelt. Ebenso lockt die Äußere Mariahilfer Straße oder der Meiselmarkt viele Shoppinglaus in den 15. Bezirk. Der Markt wurde 1905 als Provisorium errichtet, 1995 abgetragen und als neuer Meiselmarkt in einen ehemaligen Wasserbehälter der Wiener Wasserversorgung hineingebaut. Er ist somit der einzige Markt in Wien, der in einer Halle abgehalten wird.

DER „JÜNGSTE" BEZIRK WIENS

48 % der Bezirksfläche nehmen Wohnbaugebiete ein, auf denen sich 38.569 bewohnte Wohnungen befinden, die wiederum von 76.320 Menschen bewohnt werden. Prozentuell gesprochen bedeutet das, dass auf nicht ganz 1 % der Wiener Stadtfläche über 4 % der Wienerinnen leben. Eine Wohnung hat durchschnittlich etwa 61 Quadratmeter, damit liegt der 15. Wiener Gemeindebezirk 16 % unter dem Mittelwert. Mit 49,9 zu 50,1 % herrscht ein fast ausgeglichenes Verhältnis zwischen Männern und Frauen, der Wien-Schnitt liegt bei 48 zu 52 %. Das Durchschnittsalter

Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen, Statistik des Bevölkerungsstandes; MA 23, Bevölkerungsprognose Wien.

vor 38,6 Jahren macht Rudolfsheim-Fünfhaus zum jüngsten aller Bezirke. Nach Gemeindebezirken gereiht ist das Netto-Jahreseinkommen der Einwohnerinnen mit 16.766 Euro am niedrigsten und beträgt nur 80 % eines Wiener Durchschnittseinkommens.

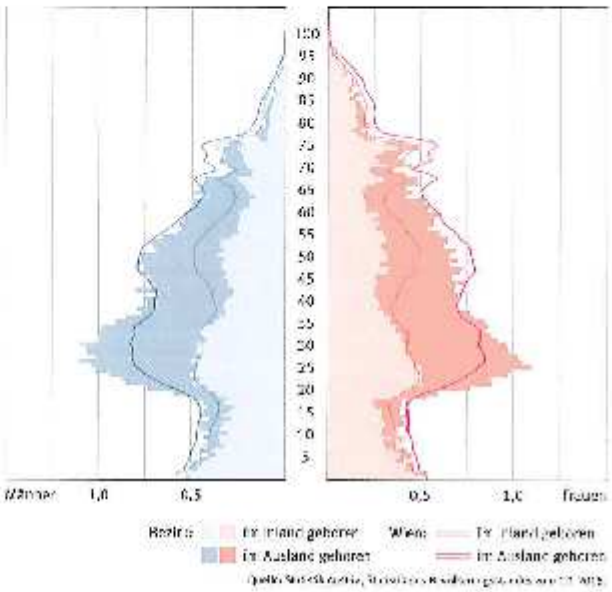
DEMOGRAPHISCHE DIVERSITÄT IM 15TEN

Der Stadtteil verzeichnete im 20. Jahrhundert konstant Bevölkerungsverluste. Allein zwischen 1961 und 2001 ist die Einwohnerzahl um 31 % gesunken. Das vergangene Jahrzehnt war jedoch von einer positiven Bevölkerungsentwicklung geprägt, die sich in Zukunft fortsetzen könnte. Zwischen 2014 und 2034 wird das Bevölkerungswachstum aber dennoch deutlich unter dem Wien Durchschnitt von 15 % liegen. Mit plus 4 % könnte die Einwohnerzahl im Jahr 2034 nur um etwa 3.000 Personen höher liegen als heute.

Anders als in vielen anderen Gemeindebezirken wird das Bevölkerungsplus zu gleichen Teilen von Geburten und Wanderungsüberschüssen getragen. Eine derartige demographische Komposition führt auch zu einem höheren Anteil an Personen mit einer Migrationsgeschichte. Im Bezirksvergleich ist der Anteil der im Ausland Geborenen mit 47 % relativ stark ausgeprägt. Dieses Bevölkerungsgewicht dürfte in den kommenden Jahren beinahe unverändert bleiben.

Bis Mitte der 2030er-Jahre wird ein Rückgang für die Altersgruppe der 15- bis 44-Jährigen prognostiziert, der durch Wanderungsgewinne junger Familien begründet werden kann. In allen anderen Altersgruppen nimmt die Einwohnerzahl zu, wobei der stärkste Anstieg mit 76 % in der Gruppe der über 75-Jährigen zu erwarten sein wird. Diese demographische Alterung bewirkt, dass der noch relativ niedrige Altersquotient von 19 auf 31 ansteigen wird.

Altersstruktur der Bevölkerung im Bezirk und in Wien (in %)



Bauperiode der Gebäude (in %)

Höchste abgeschlossene Ausbildung der 25 bis 64-Jährigen (in %)

Erwerbsstatus der Bevölkerung (in %)

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

15. Wiener Gemeindebezirk

BEVÖLKERUNGSSTAND UND -STRUKTUR

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Bevölkerungsstand 1910 (Stichtag 31.12.)	1910	2.083.630	145.609	7,0
Bevölkerungsstand 1961 (Stichtag 22.03.)	1961	1.627.566	94.103	5,8
Bevölkerungsstand 2011 (Stichtag 31.10.)	2011	1.714.227	71.286	4,2
Bevölkerungsstand 2015 (Stichtag 01.01.)	2015	1.797.337	76.329	4,2
Männer	2015	867.633	38.069	4,4
Frauen	2015	929.704	38.260	4,1
Nationalität | Österreich	2015	1.331.174	46.901	3,5
Nationalität | EU	2015	195.417	12.317	6,3
Nationalität | Nicht EU	2015	260.746	17.102	6,6
Geburtsland | Österreich	2015	1.381.077	41.493	3,0
Geburtsland | EU	2015	229.337	12.246	5,3
Geburtsland | Nicht EU	2015	186.267	12.587	6,7
Migrationshintergrund | Ohne	2015	1.136.795	37.660	3,3
Migrationshintergrund | EU	2015	266.787	14.589	5,5
Migrationshintergrund | Nicht EU	2015	394.355	24.081	6,1
Altersgruppen | 0 bis 19 Jahre	2015	343.687	14.791	4,3
Altersgruppen | 20 bis 64 Jahre	2015	1.169.519	52.640	4,5
Altersgruppen | 65 bis 79 Jahre	2015	197.159	7.609	3,9
Altersgruppen | 80 Jahre und älter	2015	76.981	2.429	3,1
Durchschnittsalter	2015	40,1	38,6	–
Familienstruktur | Personen in Haushalten ohne Kinder	2011	368.184	14.580	4,0
Familienstruktur | Personen in Haushalten mit Kindern	2011	626.096	21.217	3,4
Familienstruktur | Personen in einer Elternfamilie	2011	220.316	8.334	3,8
Familienstruktur | Keine Kernfamilie oder kein Privathaushalt	2011	500.810	26.955	5,4

BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Lebendgeborene	2014	19.760	859	4,4
Gestorbene	2014	16.014	538	3,4
Geburtensaldo	2014	3.746	321	9,7
Zuzüge, insgesamt	2014	130.138	13.078	10,1
Zuzüge von den übrigen Bezirken Wiens	2014	–	6.311	–
Zuzüge von den übrigen Bundesländern	2014	33.764	1.886	5,6
Zuzüge aus dem Ausland	2014	96.374	4.877	5,1
Wegzüge	2014	73.446	11.927	16,2
Wegzüge in die übrigen Bezirke Wiens	2014	–	7.383	–
Wegzüge in die übrigen Bundesländer	2014	32.741	1.560	4,7
Wegzüge in das Ausland	2014	40.705	2.994	7,6
Wanderungssaldo, insgesamt	2014	26.692	1.151	4,3
Bezirkswanderungssaldo	2014		1.068	–
Binnenwanderungssaldo gegenüber den Bundesländern	2014	1.023	336	32,8
Außenwanderungssaldo	2014	25.669	1.383	5,3
Umzüge innerhalb des Bezirks	2014	44.839	1.723	3,8

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Bevölkerungsprognose	2025	1.964.306	77.332	3,9
Geburtsland | Österreich	2025	1.253.409	41.474	3,3
Geburtsland | Ausland	2025	709.896	35.028	4,9

STADT-, VERKEHRS- UND WOHNRAUM

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Gesamtfläche (in ha)	2014	41.487	393	0,9
Baufläche (in ha)	2014	14.363	218	1,5
Grünflächen (in ha)	2014	18.592	34	0,2
Gewässer (in ha)	2014	1.962	4	0,2
Verkehrsflächen (in ha)	2014	5.970	136	2,3
Gebäude	2011	164.746	3.117	1,9
darunter nur Wohngebäude	2011	149.126	2.699	1,8
darunter Bauperiode vor 1919	2011	32.442	1.720	5,3
darunter Bauperiode nach 1981	2011	33.287	274	0,8
darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	2011	89.829	115	0,1
Wohnungen	2011	983.840	41.465	4,2
darunter Einpersonenhaushalte	2011	379.767	17.289	4,6
Durchschnittliche Nutzfläche je Wohnung (in m²)	2011	72	61	–
Durchschnittliche Nutzfläche je Bewohnerin (in m²)	2011	35	31	–
Fahrbahnen (in ha)	2014	2.350	61	2,6
Kraftfahrzeuge, insgesamt	2014	844.911	27.494	3,3
darunter PKW	2014	683.258	22.171	3,2
Jahreskarten der Wiener Linien (31.12.)	2014	580.343	27.219	4,7
Gehsteige (in ha)	2014	1.086	32	2,9
Fußgängerzonen (in ha)	2014	35	2	5,9
Radwege (in km)	2014	1.270	26	2,0
Städtische Parkanlagen	2014	852	32	3,7
Spielplätze	2014	856	38	4,4

BILDUNG UND GESUNDHEIT

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Kinderkrippen, Kindergärten, Horte, Sonstige (Gruppen)	2014/15	4.808	197	4,1
Volksschulen (Klassen)	2013/14	3.005	116	3,9
Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Sonstige (Klassen)	2013/14	1.807	95	5,3
Allgemein bildende höhere Schulen, Sonstige (Klassen)	2013/14	2.809	175	6,2
Berufsbildende Schulen (Klassen)	2013/14	2.751	290	10,5
Allgemeinmedizinische Praxen	2014	1.474	52	3,5
Fachärztliche Praxen	2014	3.597	71	2,0
Zahnmedizinische Praxen	2014	939	28	3,0
Öffentliche Apotheken	2014	319	13	4,1
Gemeinnützige und nicht-gemeinnützige Krankenanstalten	2013	42	0	–

ARBEIT UND BESCHÄFTIGUNG

	Jahr	Wien	Bezirk	in %
Unternehmen	2013	124.954	4.776	3,8
Arbeitsstätten	2013	137.738	5.313	3,9
Erwerbstätige	2013	792.932	33.849	4,3
darunter: Arbeit	2013	204.991	9.560	4,7
Arbeitslose	2013	101.875	5.423	5,3
Nicht-Erwerbspersonen	2013	866.945	35.024	4,0
Einpendlerinnen aus anderen Bundesländern	2013	202.221	6.709	2,2
Auspendlerinnen in andere Bundesländer	2013	90.619	3.840	4,2
Durchschnittlicher Jahresbezug pro Arbeitnehmerin, netto (in Euro)	2014	20.936	16.766	–
Durchschnittlicher Jahresbezug pro Pensionistin, netto (in Euro)	2014	19.363	16.364	–

ERLÄUTERUNGEN UND GLOSSAR QUELLENANGABEN

ERLÄUTERUNGEN UND GLOSSAR

AHS, Sonstige; Allgemein bildende höhere Schulen (Unter- und Oberstufe) sowie allgemein bildende Statutschulen.

Arbeitslose; Als arbeitslos gilt, wer im Sinne des Labour Force-Konzepts (ILO) nicht erwerbstätig ist, aktive Schritte zur Arbeitssuche getätigt und kurzfristig zur Arbeit beginnen kann.

Arbeitsstätten; Örtliche Beobachtungseinheit, die auf Dauer eingerichtet und in der in der Regel mindestens eine Person erwerbstätig ist.

Außenwanderungssaldo; Differenz aus der Zahl der Zuzüge in die und der Wegzüge aus dem Ausland innerhalb eines Jahres.

Bauflächen; Wohnungsgebiete, Betriebsgebiete, Kultur-, Sport-, religiöse, öffentliche Einrichtungen gemäß Wiener Bauordnungsnovelle 2014. Die Flächen inkludieren hierbei auch die Gebäudegrundfläche und zudem dazugehörige Schulflächen und Gärten (z. B. Flächenwidmungsgebiet). Nicht ausgewiesen sind Baulücken und unproduktive Flächen.

Bebaute Flächen; Flächen gemäß Benutzungsart lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011. Gebäudeflächen, Hofräume, Grünflächen, Gärten, etc.

Berufsbildende Schulen; Berufsschulen, berufsbildende mittlere Schulen, berufsbildende höhere Schulen, sonstige berufsbildende Statutschulen, lehrerbildende mittlere und höhere Schulen, Schulen und Akademien im Gesundheitswesen.

Bevölkerungsprognose; Schätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung aufgrund möglichst realistischer Annahmen über die Entwicklung der Fertilität, Mortalität und Wanderung. Für Wien: MA 23, Bevölkerungsprognose und -projektion 2014; für Österreich: Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2015.

Bevölkerungsstand; Anzahl der hauptgemeldeten Personen (inkl. Obdachlosenmeldungen), die zu einem bestimmten Zeitpunkt in einer bestimmten Region leben. Der Bevölkerungsstand wurde bis 2001 im Rahmen einer Volkszählung alle zehn Jahre ermittelt. Seit 2002 führt die Statistik Austria ein Bevölkerungsregister, in dem Daten aus dem Zentralen Melderegister (ZMR des Bundesministeriums für Inneres) verarbeitet werden.

Bewohnte Wohnungen; Anzahl Wohnungen lt. Wiener Bevölkerungsstatistik, mindestens einer Hauptwohnsitzmeldung.

BHS; Den Abschluss bildende Höhere Schulen (z. B. Kolleg- oder Diplomprüfung) sind Berufsbildende höhere Schulen, Bildungsanstalten für Kindergartenpädagogik, Höhere Lehranstalten für Wirtschaftliche Berufe und Höhere Bundeslehranstalten, etc.)

Binnenwanderungssaldo; Differenz aus der Zahl der Zuzüge in die und der Wegzüge aus den Bundesländern Österreichs (ohne Wien) innerhalb eines Jahres.

BMS; Berufsbildende mittlere Schulen, vermitteln berufl. Dauer eine vollständige oder teilweise Berufsausbildung.

Eingetragene Partnerschaften; Seit dem 1. 1. 2010 besteht die gesetzliche Möglichkeit zur Begründung einer gleichgeschlechtlichen Partnerschaft bei den Bezirksverwaltungsbehörden.

Erwerbspersonen; Die Zahl der Erwerbspersonen ergibt sich aus der Summe der Erwerbstätigen und der Arbeitslosen.

Erwerbstätige; Nach dem Labour Force Concept (LFK) gelten Personen als erwerbstätig, wenn sie in der Referenzwoche – die Woche vor dem Befragungszeitpunkt – mindestens eine Stunde gearbeitet oder wegen Urlaub, Krankheit, usw. nicht gearbeitet haben, aber normalerweise einer Beschäftigung nachgehen.

Familienstand; Der Familienstand wird hier für die Personen im Alter von 15 oder mehr Jahren angewendet.

Gebäude; Gebäude sind frei stehende oder zusammengebaute Bauwerke, die gegeneinander abgegrenzte Räumlichkeiten, deren umbaute Fläche mindestens 20 m² beträgt. In Wien hat ein Gebäude jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude.

Geburtenbilanz; Zahl der Lebendgeborenen abzüglich der Zahl der Sterbefälle.

Grünflächen; Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Parkanlagen, Wälder, Wiesen, Sport- und Freizeitflächen.

Landwirtschaftliche Nutzung; Benützungsart lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011. Inkludiert Äcker, Wiesen und Weiden, Dauerkulturen und Obstgärten, verbuschte Flächen.

Migrationshintergrund; Als Bewohnerinnen mit Migrationshintergrund werden hier jene Personen bezeichnet, die entweder nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder außerhalb Österreichs geboren wurden.

Natürliche Bevölkerungsbewegung; Geburten, Sterbefälle, Eheschließungen und Scheidungen werden von den für den Ereignisort zuständigen Standesämtern bekannt gegeben und an die Statistik Austria geleitet. Für die Bevölkerungsstatistik erfolgt die regionale Zuordnung nach dem Wohnsitzprinzip.

Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Sonstige; Neue Mittelschulen, Hauptschulen, Kooperative Mittelschulen, Polytechnische Schulen, Sonderschulen.

Nicht-Erwerbspersonen; Personen, die weder als Erwerbstätige noch als Erwerbslose gelten, weil sie sich tatsächlich oder persönlich-rechtlich nicht am Arbeitsmarkt beteiligen.

Sonstige Flächen; Benützungsart lt. Kataster des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen 2011, inkludiert Straßenverkehrsanlagen, Parkplätze, befestigte Flächen, etc.

Umzüge innerhalb des Bezirks; Für Wien sind die Umzüge innerhalb der Bezirke summiert.

Universität, Fachhochschule, etc.; Universitäten, Fachhochschulen, Akademien, Fachhochschulen, hochschulverwandte Lehranstalten.

Unternehmen; Rechtliche Einheit aus dem organisatorisch-wirtschaftlichen, die aus einem/einer oder mehreren Betrieben bzw. Arbeitsstätten besteht.

Verkehrsflächen; Straßenverkehrsanlagen, Parkplätze, Parkhäuser, Bahnhöfe, Schienenanlagen, Transport- und Logistikindustrie-Lager.

Wanderung; Die Wanderungsstatistik ist Teil des Bevölkerungsregisters (POPREG) der Statistik Austria, und berichtet auf einem Datensatz basierend über alle An- und Abmeldeereignisse im Zentralen Melderegister (ZMR). Ein Melderegister (Einwohnerregister) ist ein amtliches Verzeichnis, das innerhalb von mehr als drei Monaten in Österreich verbunden ist.

Wanderungssaldo; Differenz aus der Zahl aller Zuzüge nach und aller Wegzüge von Wien innerhalb eines Jahres.

Wohnungen; Wohnungsbestand gemäß Registerzählung 2011.

QUELLENANGABEN

Ärzte-, Landesgesundheitsfonds-, Apotheken-Kammern; MA 10; MA 23; MA 28; MA 41; MA 42; MA 46; Bundesanstalt Statistik Austria; Bundesministerium für Gesundheit; Wiener Linien.

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber
Magistrat der Stadt Wien
MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik
Meiereistraße 7 – Sektor B, A-1020 Wien
www.wien.gv.at/kontakte/ma23

Redaktion
MA 23 – Dezernat Statistik Wien

Projektteam der MA 23
Mag. Christian Fendt
Mag.ª Gerlinde Haydn
Michaela Lukacsy

Autorinnen der Textbeiträge
Mag. Dr. Gustav Lebhart und Ina Taxacher

Zitierweise
Taxacher, Ina/Lebhart, Gustav (2016): Wien – Bezirke im Fokus. Statistiken und Kennzahlen.
Online Broschüre, Hrsg. Magistrat der Stadt Wien, MA 23, Wien.

Gestaltung, Herstellung, Satz
MEDIAPROJECTS., DI Gernot Steindorfer, A-7061 Trausdorf a. d. Wulka

Bilder und Illustrationen
Covermotiv: © jiSign - Fotolia.com

Offenlegung
Statistische Analysen, welche die Stadt Wien beheffen.

Rechtlicher Hinweis
Die enthaltenen Daten, Tabellen, Grafiken, Bilder etc. sind urheberrechtlich geschützt.
Haftungsausschluss: Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Inhaltes.
Vervielfältigung nur mit Quellenangabe.

ISBN 978-3-901945-23-6

Wien, im April 2016.