

DIE WOHNLAGEN KARTE.

iib Immobilien-Richtwert®
iib Wohnmarktanalyse



AGENDA

Die Wohnlagenkarte

Wie wird die Lage bewertet?

Anleitung: Kartenfehler melden

Anleitung: Bewertungen auf wohnlagenkarte.de eintragen

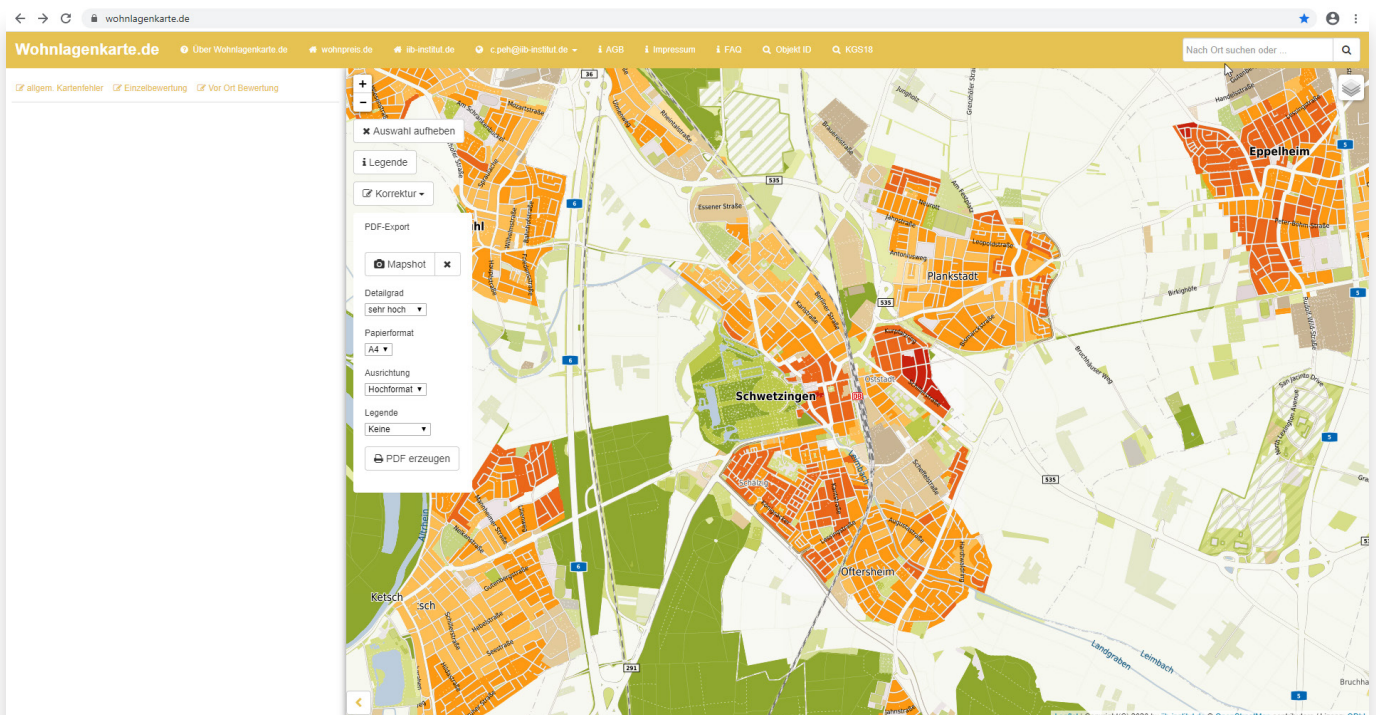
I. DIE WOHNLAGENKARTE.

Die ultralokale, dynamische Wohnlagenkarte des IIB Instituts Dr. Hettenbach ist deutschlandweit einzigartig. Sie wird nach einer qualifizierten Methode flächendeckend und kleinräumig ausgewertet und konstant aktualisiert. Als Basis dient hierfür die aktuelle Open Street Maps Karte, aus der sowohl Verkehrsnetze als auch Flächennutzungskategorien (z.B. Wald, Grünflächen, Gewerbegebiete) bezogen werden.

Doch was ist überhaupt eine Wohnlage? Bei iib handelt es sich hierbei um kleinräumige Gebiete, die in der Regel entlang von Straßenachsen gebildet werden und ähnlich strukturierte Objekte in Quartieren zusammenfassen. Durch Luftbild- und Preisauswertungen sowie lokale Standortgutachten sind deutschlandweit mittlerweile knapp 1,5 Mio. Wohnbau-Teilflächen auf der Wohnlagenkarte entstanden.

Um einen umfassenden Überblick über die gesamte Bundesrepublik bieten zu können, wurden viele Flächen unter Zuhilfenahme von Automatisierungsverfahren gebildet. Hierbei können z. T. Gebiete entstehen, die zu groß oder zu grob zusammengefasst sind. Die Überprüfung und Nachkorrektur solcher Gebiete erfolgt kontinuierlich durch unsere Mitarbeiter und die Wohnlagenkarten-Community, die aus lokalen Experten besteht.

WOHNLAGENKARTE.DE



II. WIE WIRD DIE LAGE BEWERTET?

Bewertet wird eine Lage stets im bundesweiten Vergleich, sprich in Bezug auf ganz Deutschland. Hierfür wird ein einheitliches dreistufiges Verfahren angewandt, bei dem für jedes Wohnquartier Punkte auf einer Skala von 1 (gelb, einfache Lage) bis 5 (dunkelrot, top Lage) vergeben werden können.



DAS DREISTUFIGE VERFAHREN

STUFE 1 Preislagenermittlung

Im ersten Schritt werden sogenannte Preislagen ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. Die örtlichen Preise auf Basis bereinigter Angebote von verschiedenen Immobilienportalen. Liegen keine oder zu wenige Angebote vor, werden den die Preise aus vergleichbaren, benachbarten Lagen herangezogen.
2. Die Arbeitslosenquote im jeweiligen Stimmbezirk.
3. Die durchschnittliche Gehaltsklasse der Anwohner.
4. Der Wohnwert der Gebäude, der anhand von Typ- und Baujahresklassen ermittelt wird.

STUFE 2 Kriterienkatalog

Im zweiten Schritt prüft das IIB Instituts Dr. Hettenbach jede Preislage nach einem umfangreichen Kriterienkatalog. Hierbei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

Städtebauliche Faktoren: Bebauung, Alter, Zustand, Straßenbild)

Anbindung: öffentlicher Nahverkehr, Parkplätze

Versorgung: Schulen, Geschäfte,

Umwelt: Lärm- und Geruchsbelastung, Grünflächen

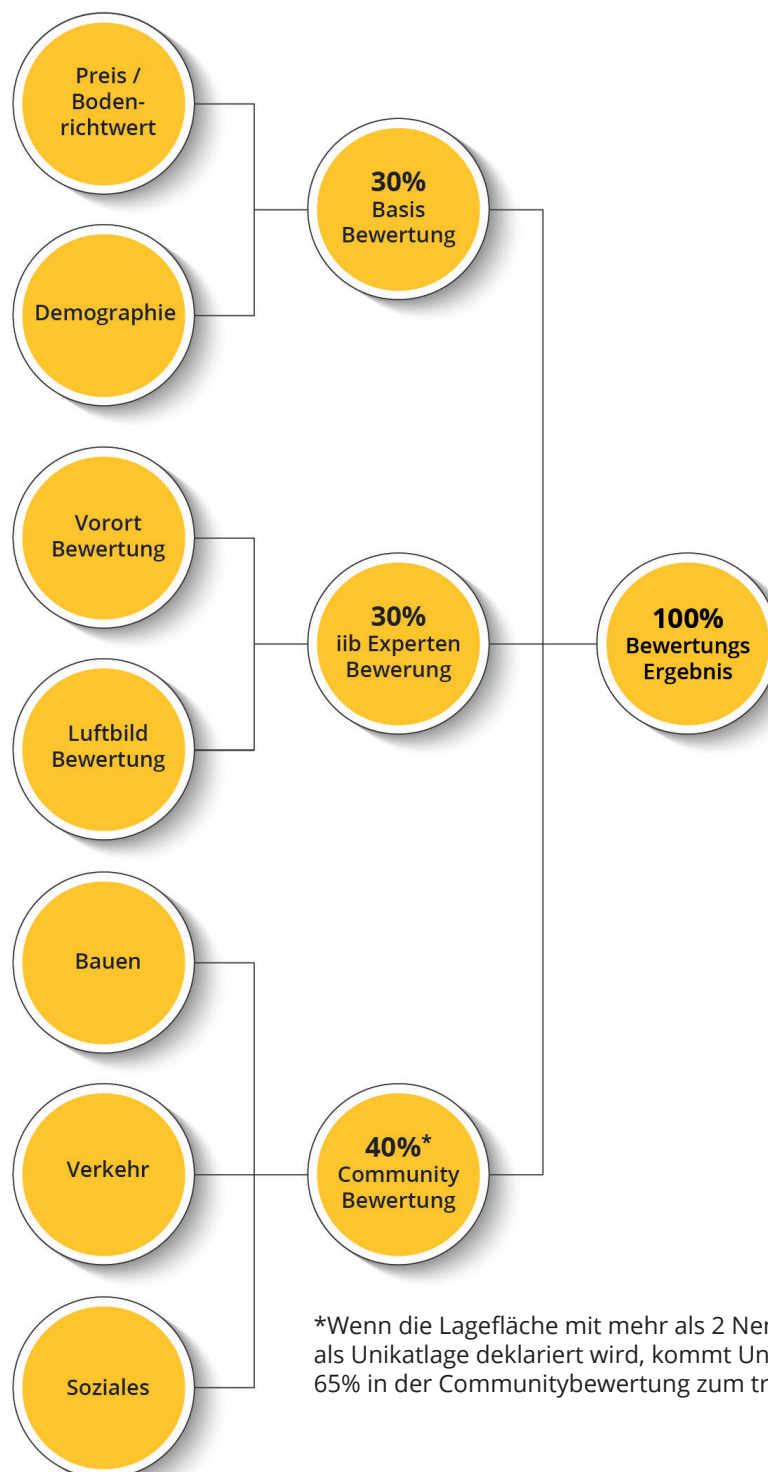
Soziales: Leerstand, gemeldete Straftaten-wenn verfügbar

Die Qualifizierung erfolgt aus Datenbanken, Luftbildern, aus Vor-Ort-Bewertungen und durch Community Meldungen (siehe Lernendes System).

STUFE 3 Sonderfälle

In einem dritten Schritt werden Sonderfälle geprüft. Dazu zählen Unikatlagen am Hang oder Wasser, architektonisch sehr hochwertige Viertel, Denkmalschutzquartiere und historische Altstadtlagen.

DIE ZUSAMMENSETZUNG DER BEWERTUNGSKRITERIEN



*Wenn die Lagefläche mit mehr als 2 Nennungen als Unikatlage deklariert wird, kommt Unikat mit 65% in der Communitybewertung zum tragen

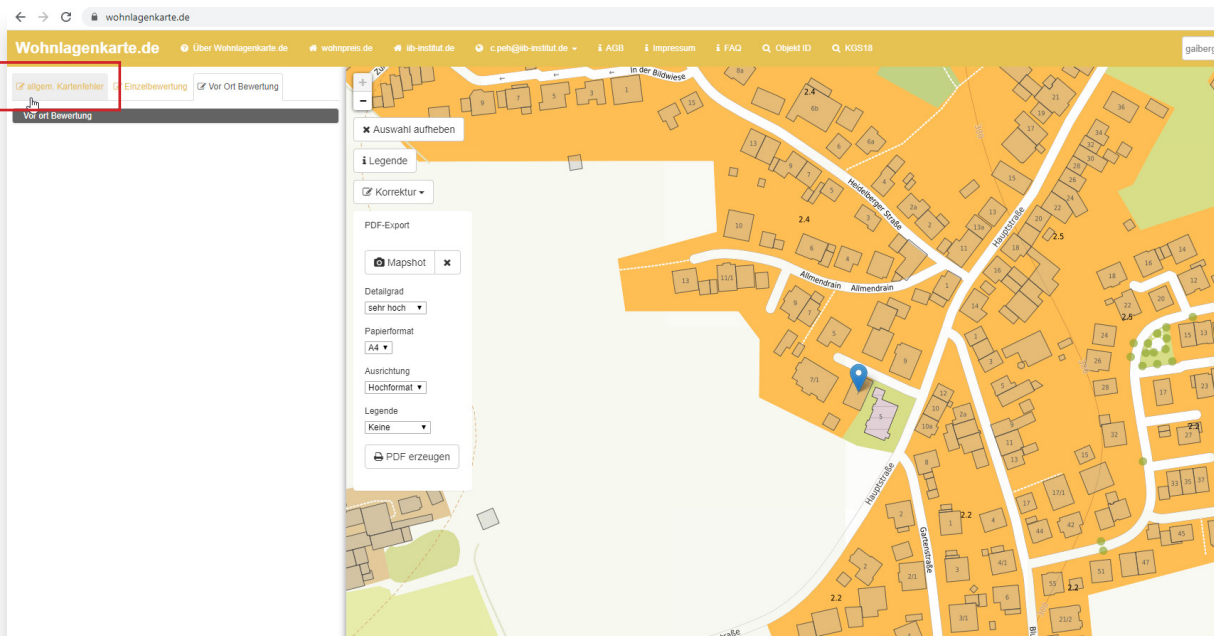
BITTE BEACHTEN SIE:

Es werden **KEINE** Einzelobjekte an einer Adresse bewertet, sondern Wohnlagen eines gesamten Quartiers. Adressspezifische Besonderheiten wie 2. Baureihe und Aussicht einzelner Objekte können in der Lagebewertung entsprechend nicht gesondert berücksichtigt werden.

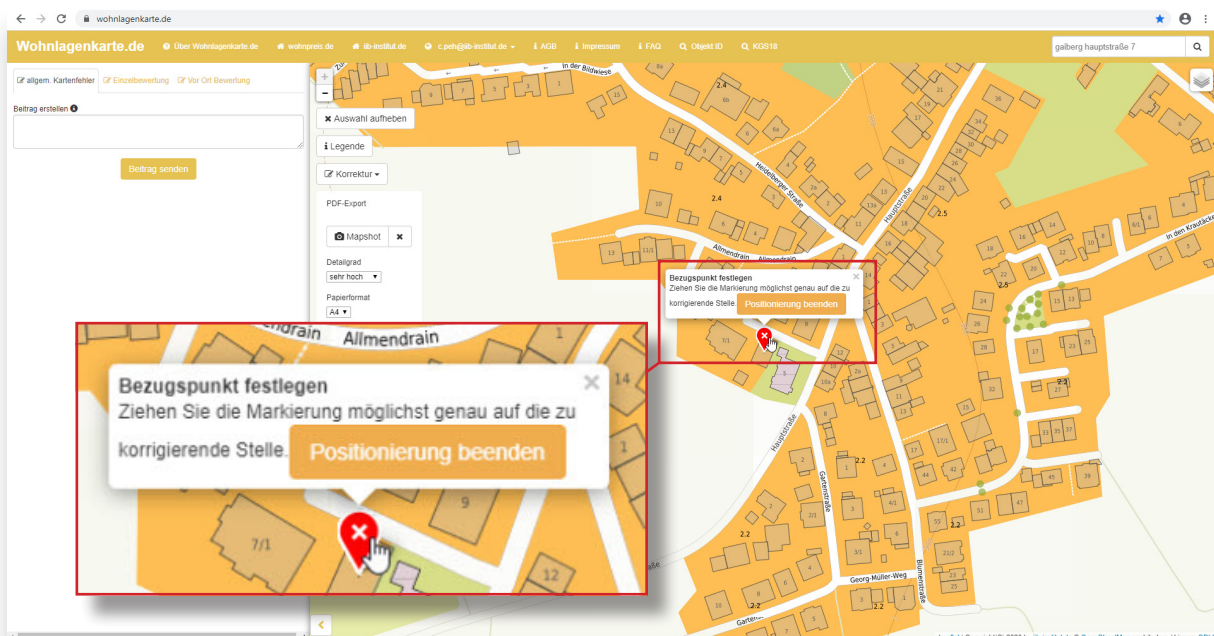
III. KARTENFEHLER MELDEN.

Ist Ihnen ein Fehler in der Karte aufgefallen, freuen wir uns über Ihre Korrekturen und Anregungen. Zum Beispiel: Sie halten die Wohnlagenbewertung für nicht korrekt, ein neu gebautes Gebäude liegt noch nicht im Bewertungsfeld oder ein Gewerbegebiet ist fälschlicherweise eingetragen etc.

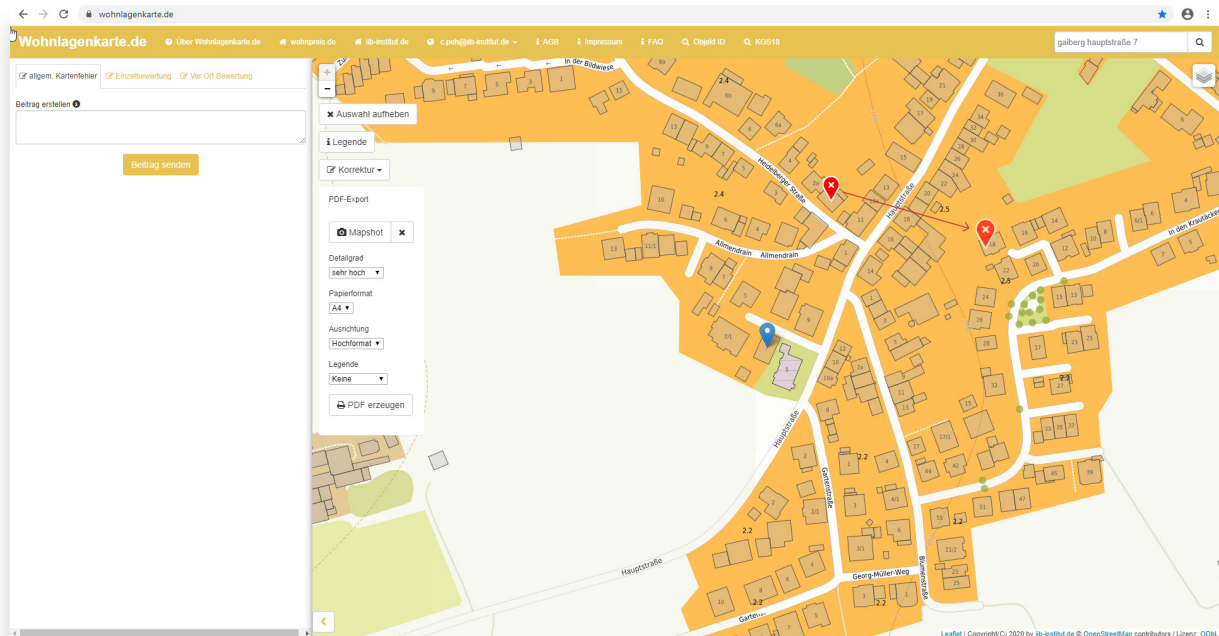
1. Im Kartenfeld links in der Leiste auf **Allgemeiner Kartenfehler** klicken.



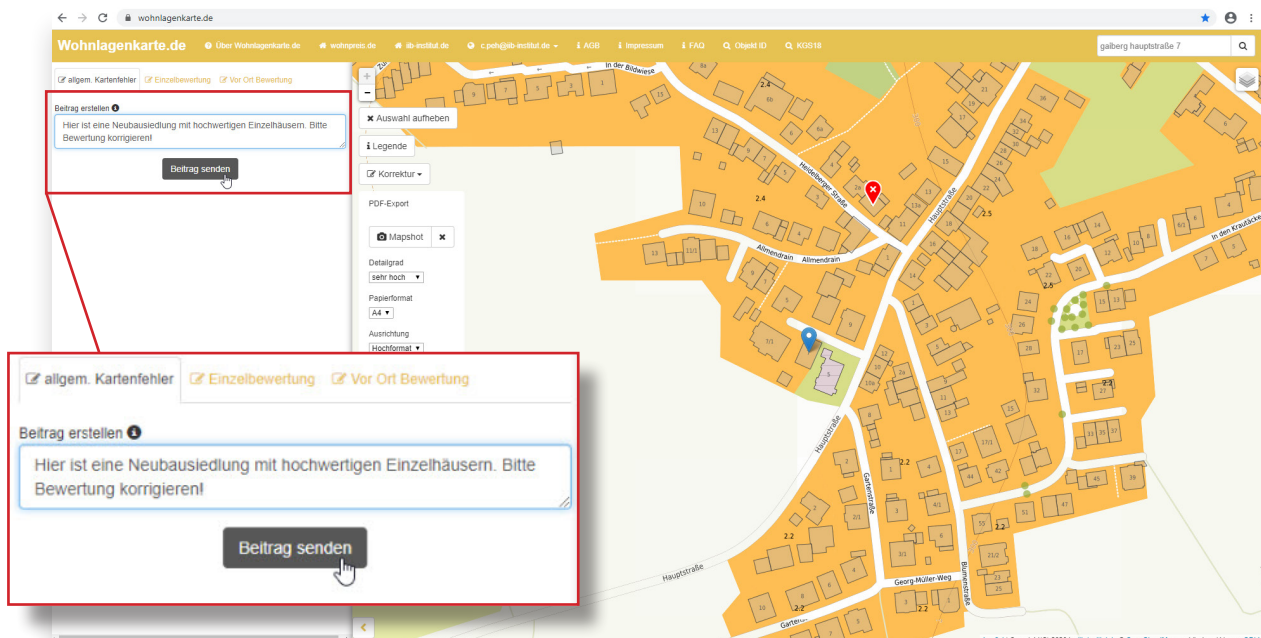
2. Es öffnet sich im Kartenfeld ein Fenster, das sich automatisch in die Mitte des sichtbaren Kartenfeldes setzt. (Sie wollen doch keine Korrektur melden? Mit **Positionierung beenden** wird der Vorgang geschlossen, es geht keine Meldung bei uns ein.)



3. Die Lage der Markierung kann auch noch verändert werden. Dafür die rote Markierung mit gedrückter Maustaste an die gewünschte Stelle schieben.

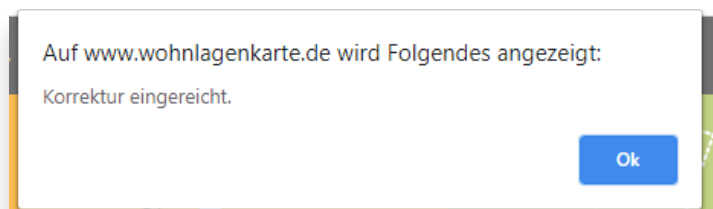


4. Nun bitte im **Kartenfenster links** möglichst genau die Korrektur und die Begründung für diese eintragen.

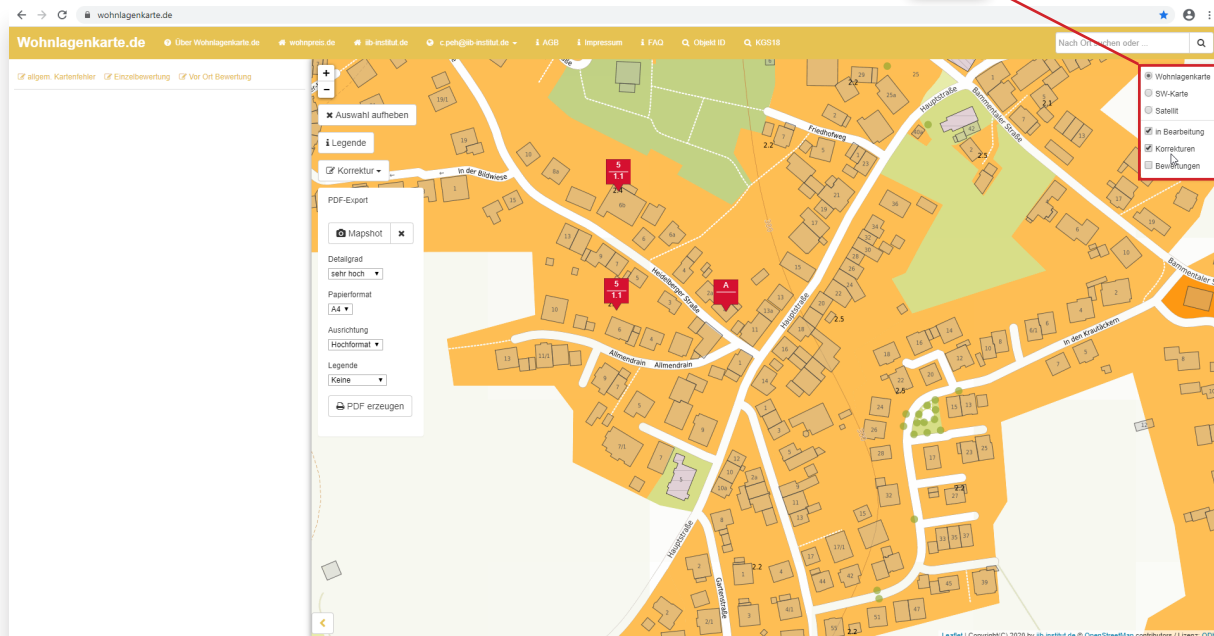


Auf **Beitrag senden** klicken.

Es erscheint ein Fenster, welches bestätigt, dass Ihre Korrektur bei uns eingegangen ist. Bitte auf ok klicken zur Bestätigung.



5. Ihre gesetzte **Korrekturmarkierung anzeigen** lassen:
Auf das Symbol im Kartenfeld rechts oben klicken.
Die Palette öffnet sich, hier Korrekturen anklicken



IV. WOHNLAGE BEWERTEN.

Wenn die Zusatzberechtigung zur Vor-Ort-Bewertung besitzen, haben Sie die Möglichkeit, einzelne Lagen mit Bewertungsmarkierungen zu versehen. Diese Bewertung fließt zu

15 % in die Gesamtbewertung der Lage ein. Das kann die Gesamtbewertung einer Wohnlage nicht grundsätzlich verändern, gibt uns aber oft entscheidende Zusatzinformationen für die Gesamtbewertung und bietet Ihnen die Möglichkeit schnell kleinere Korrekturen selbst vorzunehmen.

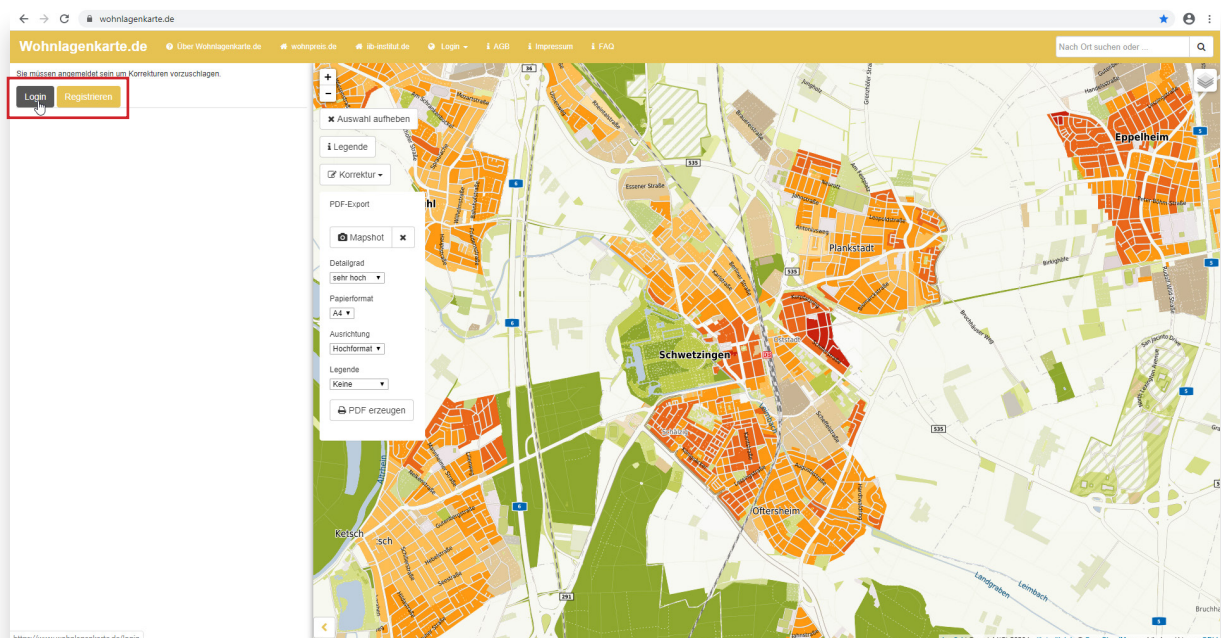
SO BEKOMMEN SIE DIE ZUSATZBERECHTIGUNG:

Wenn Sie Vor-Ort-Bewertungen auf wohnlagen.de einpflegen wollen, schreiben sie einfach eine Mail an: info@iib-institut.de oder rufen Sie uns an: **06202 / 95 049 - 10**.

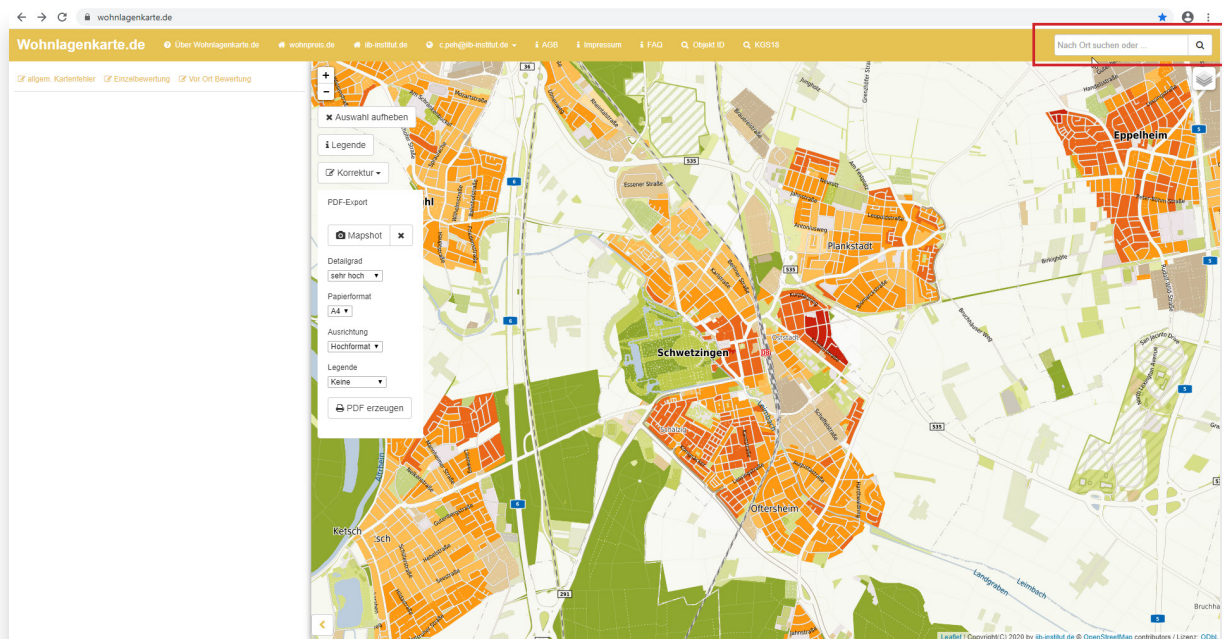
Danach werden die Zusatzfunktionen für Sie freigeschaltet.

SO GEBEN SIE EINE BEWERTUNG AB

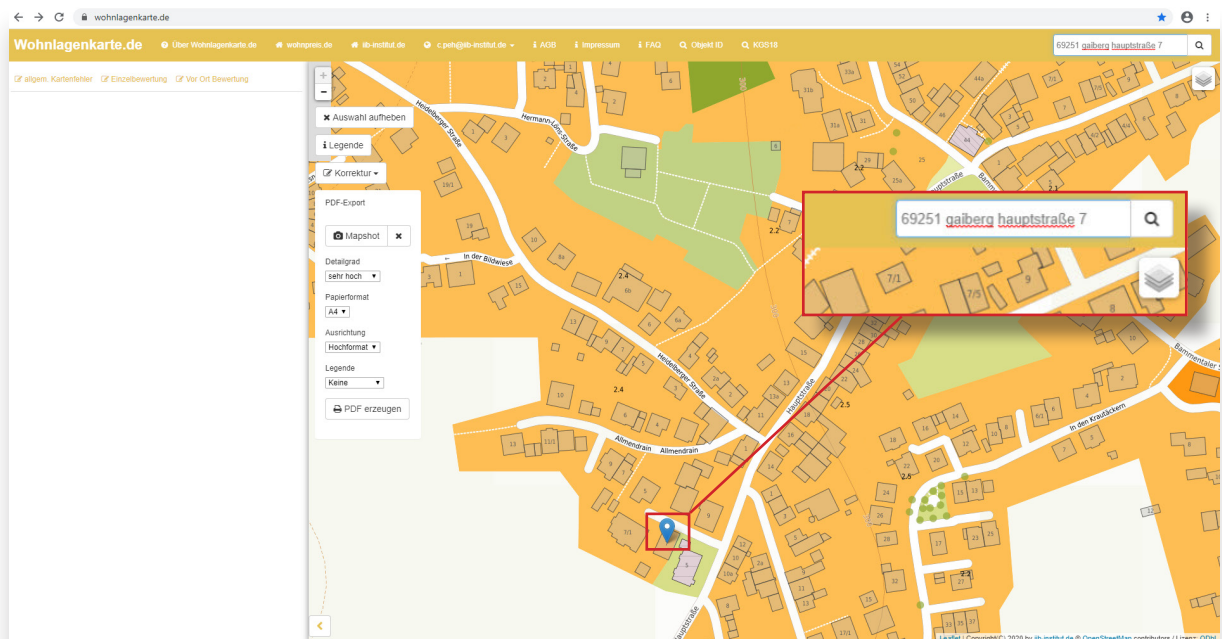
1. Auf wohnlage.de einloggen.



1. Im Suchfeld die Adresse des Gebiets eingeben, das bewertet werden soll.



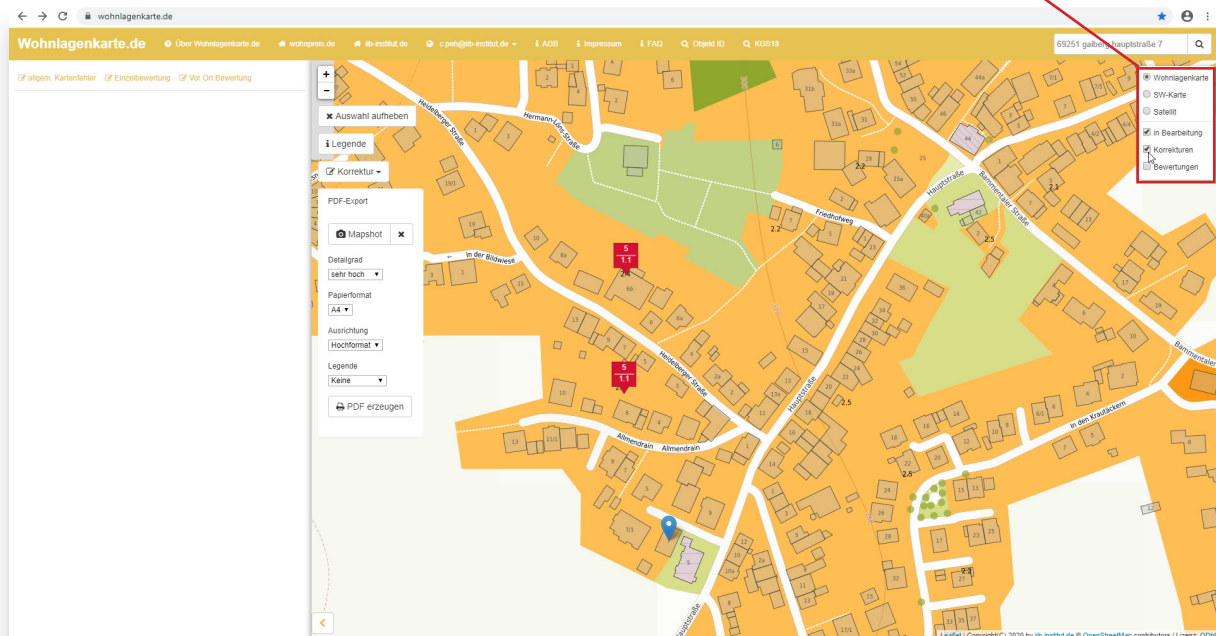
Der gesuchte Ort wird mit Markierung im Kartenfeld dargestellt.



4. Auf das Symbol im Kartenfeld rechts oben klicken.



Die Palette öffnet sich, hier **Korrekturen** anklicken, um den Bewertungs-Pin oder Korrektur-Pin anzeigen zu lassen.

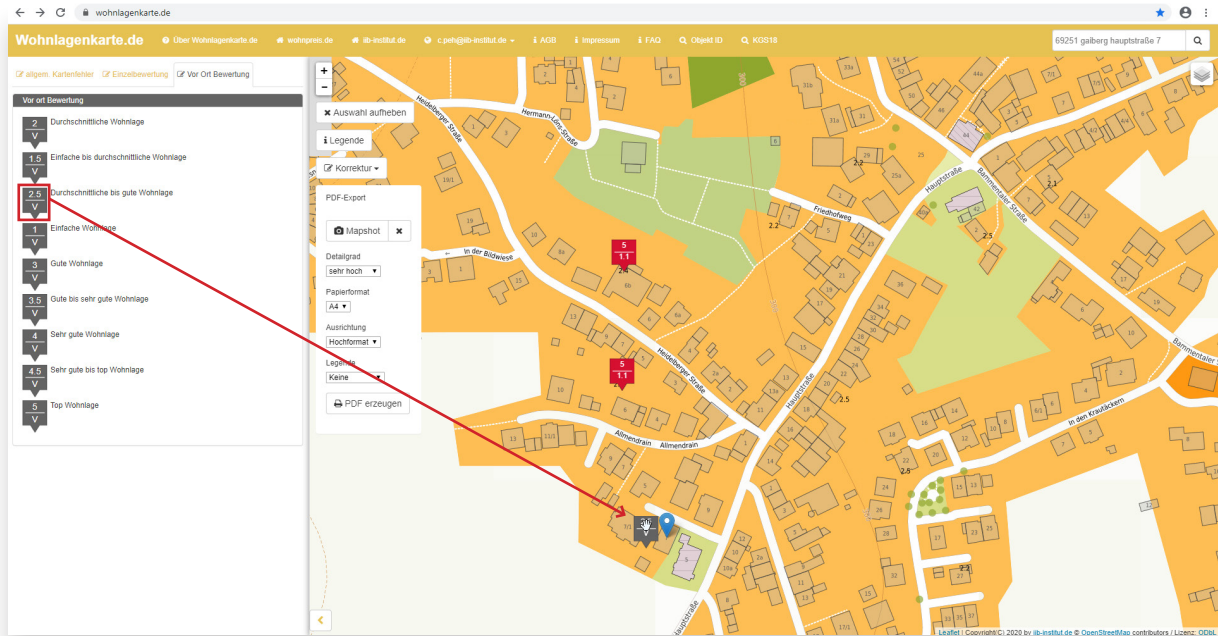


Falls im sichtbaren Bereich schon Bewertungen vorliegen, erscheinen diese nun.

5. Auf dem Kartenfeld links in der Leiste auf **Vor Ort Bewertung** klicken, dann auf den grauen Balken **Vor Ort Bewertung** klicken: es öffnet sich eine Übersicht der Pins, mit denen bewertet werden kann



5. Mit **gedrückter Maustaste** kann der gewünschte Pin auf das zu bewertende Objekt bzw. die Wohnlage gezogen werden.



Der Bewertungs-Pin ist nun blau.

IMPRESSUM.

Herausgeber

iib Institut Dr. Hettenbach

Kontakt

Web: info@iib-institut.de

Phone: 06202 / 95 049 - 10

**Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen**

iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3 - 68723 Schwetzingen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Peter Hettenbach
Amtsgericht Mannheim - HRB 421792
Finanzamt-Nr. 2843 - Steuer-Nummer 43039/03987
tragen