

BASISDATEN – VORÜBERLEGUNG

Je besser die Lage, desto wertbeständiger die Immobilie - Die Lage ist kaum veränderbar, der Zustand eines Hauses oder der Wohnung sehr wohl. Dieser kann jederzeit durch eine Renovierung oder umfassende Sanierung verbessert werden.

Straße

PLZ ORT

Objektart Grundstücksgröße

Vollgeschosse Teilflächen

Bauweise:

einseitig angebaut offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Lageart:

Wohngebiet Mischgebiet

Kerngebiet

Bodenwert Bodenwert plausibel

GFZ Bewertungsgrundstück GFZ Bewertungsgrundstück

Bebaubarkeit gem.:

§ 30 BauBG § 34 BauBG

§ 35 BauBG

Lage (gem. Marktbericht / Mietspiegel):

Bestlage gute Lage

durchschnittliche Lage einfache Lage

ELEMENTARGEFAHREN

Hochwasser: Risiken gem. Hochwassergefahrenkarten

Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit

Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)

Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit

Erdbeben:

Zone 1 (niedrig)

Zone 2 (mittel)

Zone 3 (hoch)

sonstige Risiken:

Erdfall

Erdrutsch

Schneedruck

Lawinen

Vulkanausbruch

Sturm

Hagelschauer

KRITERIEN FÜR EINE GUTE LAGE

Da Image nicht eindeutig mess- oder nachweisbar ist, sind einige Positive Merkmale zu beachten.

Standort:

- zentral als auch ruhig
- ruhige Seitenstraßen oder Sackgasse
- wenig oder keinen Durchgangsverkehr
- verkehrsberuhigt z.B. 30-km/h-Zone
- gute Anbindung an Bundesstraßen u. Autobahnen
- die Nähe eines Bahnhofs (U- oder S-Bahn)
- die geringe Entfernung zur Arbeitsstelle

Infrastruktur:

- Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Bus- und Bahntakt (in Randlagen)
- Flughafen in direkter Nähe liegt, (jedoch nicht zu hören)
- wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- gute Anbindung an Bundesstraßen u. Autobahnen
- Kultur- und Freizeitangebote in gut erreichbaren Umgebung
- Nähe zu Kindergarten und Schulen
- ist die medizinische Versorgung sichergestellt

Nachbarschaft:

- Uneinsehbarkeit
- liegt das Haus an einem begrünten Platz
- Blick ins Grüne? (oder auf das gegenüberliegende Hauses)
- reine Wohngegend (oder Mischgebiet?)
- Geruchs- oder Lärmbelästigungen durch Gewerbebetriebe
- altes, gewachsenes Wohnviertel wertiger als Neubaugebiet

KRITERIEN KEINER GUTEN LAGE

Die Ausschlussfaktoren eines Standortes sind eindeutig mess- oder nachweisbar. Folgende Faktoren können die Wertentwicklung der Immobilie sowie die Lebensqualität der Bewohner in verschiedener Hinsicht negativ beeinflussen:

Lärmquellen:

- Kläranlagen
- Gewerbebetriebe, Fabrik, landwirtschaftliche Betrieb
- Feuerwehren oder Polizeistationen oder Krankenhäuser
- Tierheime
- Sportanlagen, Freibad, Modell- oder Flugplätze,
- in Hörweite gelegene Bundesstraßen / Autobahnen
- am Rand von Bahn- oder S-Bahnstrecken
- Eckkneipe (mit Außenanlage oder Bestuhlung vor der Tür)
- Diskotheken, größere Ausflugslokale oder Spielhallen
- die Nähe eines Supermarktes
- Gewerbeinheit mit Anlieferzeiten in den Morgenstunden
- ein größerer Parkplatz
- eine Tankstelle mit 24-Stunden-Öffnung

Gesundheitsschädliche Einflüsse - Nähe zu:

- einem Industriebetrieb mit Lärm- und Geruchsbelästigungen
- zu einer Windkraftanlage (Schlagschatten)
- auch einem einzelnen Windrad (dauerhaftes Drehgeräusch)
- Umspannwerk, Hochspannungsleitungen, Mobilfunkantennen
- Müllverbrennungsanlage

Bebauung / sozialer Brennpunkt:

- enge Straßen
- schlechte oder zu geringe Parkmöglichkeiten
- zu beengte Hofsituationen
- große Baulücken
- zerrissene Bebauung
- in der Nähe von großen Wohnlagen
- im Umfeld sozialer Brennpunkte

GRUND & BODEN LAGE-CHECK

Version 1.01

UMGEBUNG			
Image des Stadtteils / Bekanntheitsgrad			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">hoch</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">mittel</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">niedrig</td> </tr> </table>	hoch	mittel	niedrig
hoch	mittel	niedrig	
Entwicklung des Quartiers (z.B.Trendviertel)			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">verbessert</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">gleich geblieben</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">verschlechtert</td> </tr> </table>	verbessert	gleich geblieben	verschlechtert
verbessert	gleich geblieben	verschlechtert	
Erhaltungszustand der alten Bausubstanz im Viertel			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">hoch</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">mittel</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">niedrig</td> </tr> </table>	hoch	mittel	niedrig
hoch	mittel	niedrig	
Entwicklung der Gewerbeeinheiten (ein kleiner Lebensmittelladen wird zur einer trendigen Werbeagentur)			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">verbessert</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">gleich geblieben</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">verschlechtert</td> </tr> </table>	verbessert	gleich geblieben	verschlechtert
verbessert	gleich geblieben	verschlechtert	
Umwandlung von Bürgerhäusern in Eigentumswohnungen			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">hoch</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">mittel</td> <td style="width: 33%; border-top: 1px solid black;">niedrig</td> </tr> </table>	hoch	mittel	niedrig
hoch	mittel	niedrig	
Bewusstsein vorhanden, dass zum gestalteten Stadtraum auch Grün gehört			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">ja</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">nein</td> </tr> </table>	ja	nein	
ja	nein		
Bewohnerstruktur der Nachbarschaft			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">homogen</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">heterogen</td> </tr> </table>	homogen	heterogen	
homogen	heterogen		

BEWOHNERSTRUKTUR								
Bewohnerstruktur relativ hohe Homogenität der Bewohnerstruktur:								
Alter								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">homogen</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">heterogen</td> </tr> </table>	homogen	heterogen						
homogen	heterogen							
soziale Schicht								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">homogen</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">heterogen</td> </tr> </table>	homogen	heterogen						
homogen	heterogen							
Lebensstile / Lebensentwürfe								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">homogen</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">heterogen</td> </tr> </table>	homogen	heterogen						
homogen	heterogen							
kulturelle Homogenität								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">homogen</td> <td style="width: 50%; border-top: 1px solid black;">heterogen</td> </tr> </table>	homogen	heterogen						
homogen	heterogen							
in der Regel ergibt sich die Bewohnerschaft eines Mehrfamilienhauses durch Marktprozesse								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 30%;">Privatisierung</td> <td style="width: 10%;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="width: 30%;">Kernsanierung</td> <td style="width: 10%;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Neubau</td> <td><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td></td> <td><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> </table>	Privatisierung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Kernsanierung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Neubau	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>		<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>
Privatisierung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Kernsanierung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>					
Neubau	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>		<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>					
<p>Im Normalfall des Wohnens in einem Mehrfamilienhaus werden die Bewohner und Bewohnerinnen allzu enge Vertrautheit und Gemeinschaftlichkeit eher vermeiden, um den damit immer auch verbundenen Kontrollen zu entgehen (Herlyn 1970). Verlässliche Distanz und Rücksichtnahme unter tendenziell Gleichen ist eher die Umgangsnorm, die das Zusammenleben im Normalfall des Mehrfamilienwohnhauses bestimmt.</p>								

<p>Eine Investition in Immobilien ist langfristig, und deshalb ist es entscheidend, nicht nur ein Gefühl für die Lage zu haben, wie sie sich im Moment darstellt, sondern auch dafür, wie sie sich in den nächsten Monaten oder Jahren entwickeln könnte oder wird.</p>								
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">planungsrechtliche Situation</td> <td style="width: 10%;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td style="width: 30%;">Potential zur Nachverdichtung</td> <td style="width: 10%;"><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> <td></td> <td><input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/></td> </tr> </table>	planungsrechtliche Situation	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Potential zur Nachverdichtung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>		<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>		<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>
planungsrechtliche Situation	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>	Potential zur Nachverdichtung	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>					
	<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>		<input style="width: 30px; height: 15px;" type="text"/>					