

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	xi
Tabellenverzeichnis	xv
Abkürzungsverzeichnis	xix
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung und Relevanz der Arbeit	6
1.3 Literatur- und Datenquellen	7
1.4 Methodik und Aufbau der Arbeit	8
1.5 Theoretische Einordnung und Abgrenzung der Arbeit	10
2 Grundlagen	13
2.1 Einfluss der Nahmobilität auf Immobilienpreise	13
2.1.1 Bedeutung des Fußverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl im Alltag	13
2.1.2 Stand der Forschung	14
2.1.3 Fazit	19
2.2 Theorie und Praxis von Erreichbarkeitsindikatoren und -modellen	20
2.2.1 Definition von Erreichbarkeit und Erreichbarkeitsmodelle	20
2.2.2 Theoretische Grundlagen der Aktivitäts- und Distanzfunktion bei Gravitationsmodellen	22
2.2.2.1 Distanzfunktion	22
2.2.2.2 Aktivitätsfunktion	23
2.2.3 Fazit	24
2.3 Konzeption des Nahmobilitätsindikators	25
2.3.1 Beschreibung des Nahmobilitätsindikators „Walk Score“	26
2.3.2 Distanzfunktion	27
2.3.2.1 Einflussfaktoren auf die Verkehrsmittelwahl <i>Gehen</i>	27
2.3.2.1.1 Eigenschaften des Fußgängers	27
2.3.2.1.2 Umfeldbedingungen	28
2.3.2.1.3 Begleitumstände	31
2.3.2.2 Herleitung und Beschreibung der Distanzfunktion	33
2.3.2.3 Konzeption der Distanzfunktion	34
2.3.3 Aktivitätsfunktion	35
2.3.3.1 Relevante Aktivitätsziele aus Sicht von Bewohnern, Maklern, Kaufinteressenten und der Politik	35
2.3.3.1.1 Bewohnerbefragungen – Wunsch und Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit von Aktivitätszielen in Abhängigkeit vom Gebietstyp	35
2.3.3.1.2 Makler- und Kaufinteressentenbefragungen	43

2.3.3.1.3	Normative Festlegungen zur Erreichbarkeit von Zielen der Daseinsvorsorge	44
2.3.3.2	Auswahl und Beschreibung der Aktivitätsziele	46
2.3.3.3	Konzeption der Aktivitätsfunktion	51
2.3.4	Berechnung und praktische Umsetzung des Nahmobilitätsindikators	54
2.4	Theoretische Grundlagen und Konzeption der Sozialraumanalyse	56
2.4.1	Ziel der Sozialraumanalyse	56
2.4.2	Methodik der Sozialraumanalyse	57
2.4.3	Administrative Gebietsabgrenzungen und das Problem der veränderbaren Gebietseinheit	59
2.5	Theoriebasierte Auswahl ökonomischer Modelle	60
2.5.1	Theoretischer Prozess bei der Angebotspreisfestsetzung von Immobilien	60
2.5.2	Methodenübersicht in der immobilienwirtschaftlichen Forschung .	62
2.5.2.1	Taxonomie ökonomischer Modelle	65
2.5.2.2	Räumliche Gewichtungsmatrix W	67
2.5.2.3	Interpretation der Koeffizienten	67
2.5.2.4	Kritik an räumlichen Modellen	69
2.5.3	Theoriebasierte Auswahl räumlich autoregressiver Modelle	70
2.5.3.1	OLS-Modell	71
2.5.3.2	GWR-Modell	71
2.5.3.3	SDM-Modell	74
2.5.4	Statistische Tests und Kennzahlen	77
2.5.5	Fazit	81
2.6	Hypothesen	81
3	Datenquellen und Konzeption der ökonomischen Modelle	85
3.1	Datenquellen und Variablenauswahl	85
3.1.1	Datenquellen und Datenaufbereitung	85
3.1.2	Theoriebasierte Variablenauswahl	89
3.1.3	Theoretische Herleitung der ökonomischen Modelle	92
3.1.3.1	Auswahl der abhängigen Variablen	93
3.1.3.2	Auswahl der unabhängigen Variablen	94
3.1.3.2.1	Objektmerkmale	94
3.1.3.2.2	Lagemerkmale	99
3.1.3.2.3	Marktbedingungen	103
3.1.4	Fazit	104
3.2	Modellbildung und Konzeption der ökonomischen Modelle	104
3.2.1	Modellbildung und Gang der Untersuchung	104
3.2.2	Konzeption der ökonomischen Modelle	105
4	Deskriptive und ökonomische Analyse	111
4.1	Auswahl und Beschreibung der Untersuchungsräume	111
4.1.1	Auswahl und Stadtprofil der Untersuchungsstädte	111
4.1.2	Darstellung der administrativen Gebietsabgrenzungen in den Untersuchungsstädten	114
4.2	Ergebnisse der Nahmobilitätsindikatoren	118
4.2.1	Darstellung und Beschreibung des allgemeinen Nahmobilitätsindikators in den Untersuchungsstädten	118

4.2.2	Zielgruppenspezifische Unterschiede der Nahmobilitätsindikatoren basierend auf den Aktivitätsfunktionen „Familie“ und „Freizeit“	123
4.2.3	Korrelation der Nahmobilitätsindikatoren	124
4.2.4	Durchschnittliches Nahmobilitätsniveau in den Gebietstypen . . .	128
4.2.5	Plausibilität der Ergebnisse	130
4.2.6	Fazit	132
4.3	Ergebnisse der Sozialraumanalyse	132
4.3.1	Synoptische Darstellung der Sozialraumtypen in den jeweiligen Untersuchungsstädten	140
4.3.2	Räumliche Verteilung von Wohnungen und Häusern in den Gebietstypen	141
4.3.3	Fazit	142
4.4	Deskriptive Statistik und ESDA	143
4.4.1	Deskriptive Statistik	143
4.4.1.1	Deskriptive Analyse Häuser	143
4.4.1.2	Deskriptive Analyse Wohnungen	150
4.4.1.3	Zwischenfazit deskriptive Statistik	157
4.4.2	Explorative räumliche Datenanalyse	158
4.4.2.1	Lokale Angebotspreisniveaus in den Untersuchungsstädten	158
4.4.2.2	Räumliche Autokorrelation der Variablen	169
4.4.3	Linearitätstest	171
4.5	Ökonometrische Analyse	172
4.5.1	Plausibilität und Reliabilität der ökonometrischen Modelle . . .	172
4.5.1.1	Residuenanalyse	172
4.5.1.2	Statistische Kennzahlen und Gütekriterien der ökonometrischen Modelle	173
4.5.2	Interpretation der ökonometrischen Ergebnisse bei Wohnungen .	176
4.5.2.1	Ökonometrische Analyse – SDM_WK_W10 und SDM_WK_W15	176
4.5.2.2	Ökonometrische Analyse – SDM_W_W15	181
4.5.2.3	Fazit der ökonometrischen Analyse bei Wohnungen . . .	185
4.5.3	Interpretation der ökonometrischen Ergebnisse bei Häusern . . .	187
4.5.3.1	Ökonometrische Analyse – SDM_HK_W15	187
4.5.3.2	Ökonometrische Analyse – SDM_H_W15	190
4.5.3.3	Zwischenfazit der ökonometrischen Analyse bei Häusern	194
4.5.4	Fazit	197
4.5.5	Plausibilisierung der Forschungsergebnisse	199
5	Schlussteil	201
5.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	201
5.2	Empfehlungen für die Praxis	208
Anhang		215
Quellenverzeichnis		277