

The logo for '21st' is displayed in a white, angular shape on the left side of the page. The number '21' is in a bold, black font, and the 'st' is in a smaller, regular black font. The background of the entire page is a cityscape at dusk, with a network of glowing blue lines and dots overlaid on the buildings, suggesting a data or location analysis theme.

**21st**

## LOCATION ANALYTICS REPORT

Jaspertstraße 85  
60435 Frankfurt am Main

Erstellt am: 2023-02-23

# Inhaltsverzeichnis

Die folgenden Inhalte sind exemplarisch und können von jedem Nutzer individuell zusammengestellt werden.

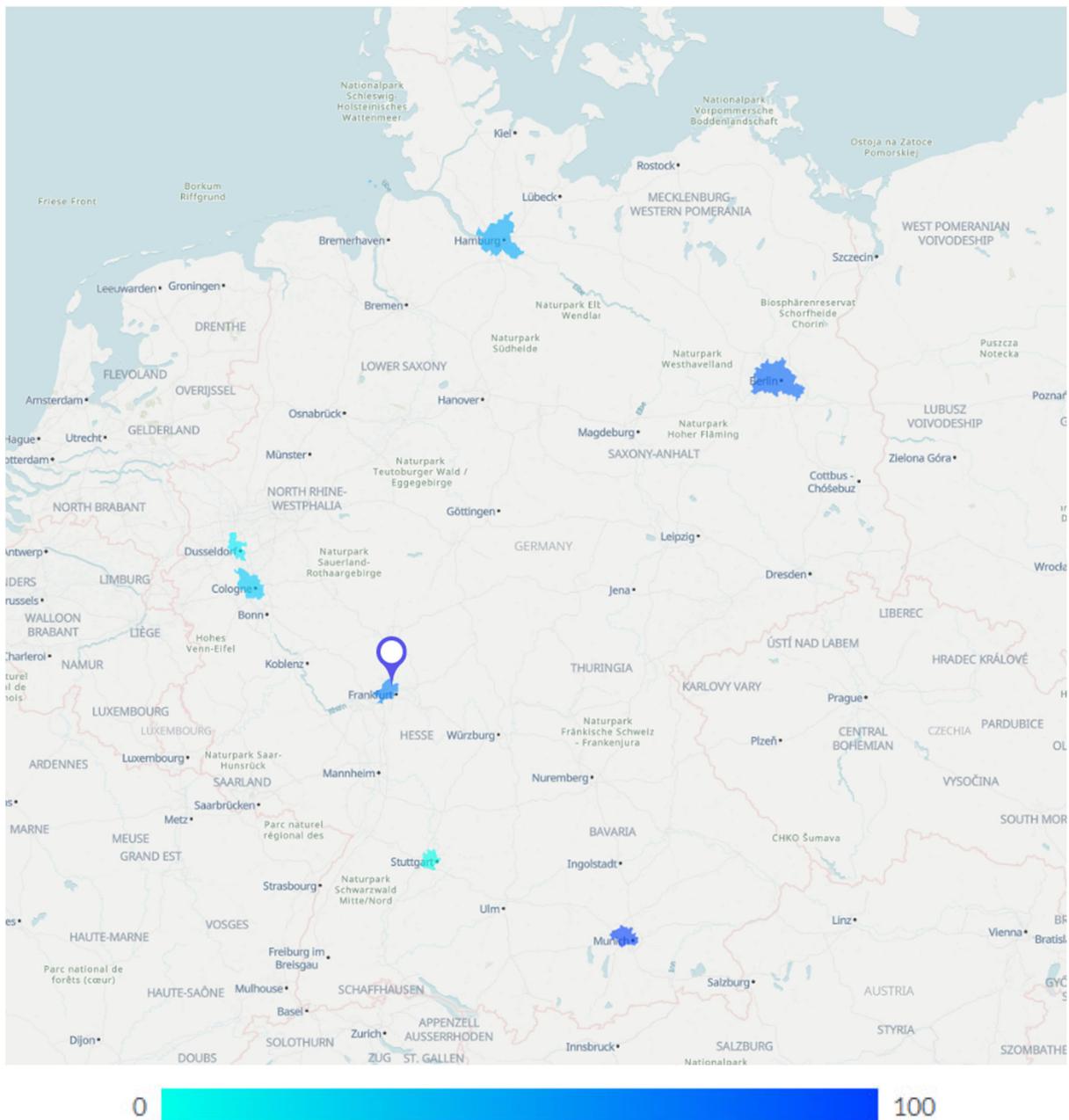
Makrolage	3
Mikrolage	7
Rating	9
Machine-Learning-Preise	10
Comparables	11
Preistrends	13
Mietspiegel	14
Points of Interest	15
Sonderkarten	16
Erklärungen und Hinweise	17

# MAKROLAGE

## Kontext: A-Städte

Der Kontext kann von jedem Nutzer individuell erstellt werden, um ähnliche Lagen besser untereinander zu vergleichen. Je nach Auswahl des Kontextes werden die Scorings von 0 bis 100 neu berechnet.

Das Scoring ermöglicht es wiederum, Daten besser im Kontext zu verstehen und hilft bei der Analyse, wie hoch oder gering der Rohwert einzuschätzen ist.



Ein Profil besteht aus einzelnen Lageindikatoren, die untereinander gewichtet werden, um starke Eigenschaften für einer Assetklasse oder einer Investmentstrategie hervorzuheben.

Der Profilscore und die Einzelscores, werden für den ausgewählten Kontext berechnet und ermöglichen somit eine hilfreiche Beurteilung der Daten.

<b>21st Expert: Wohn-Profil für den Kontext A-Städte</b>			Profil Score <b>67</b>
<b>Gewicht</b>	<b>Score Name</b>	<b>Data</b>	<b>Score</b>
8,5 %	Bahnhöfe (Alle Kategorien)	30	33
0,7 %	Bahnhöfe (Alle Kategorien) (30 Min.)	142	83
1,0 %	Bahnhöfe (Kategorien 1 bis 5)	29	50
0,3 %	Bahnhöfe (Kategorien 1 bis 5) (30 Min.)	102	83
0,4 %	Bahnhöfe (Kategorien 1 bis 6) (30 Min.)	139	83
1,0 %	Bahnhöfe (Kategorien 1 bis 6)	30	33
1,0 %	Autobahnausfahrten	67	33
2,0 %	Autobahnausfahrten (30 Min.)	296	83
1,0 %	Autobahnausfahrten (60 Min.)	799	67
1,0 %	Autobahnausfahrten (90 Min.)	1.347	67
2,8 %	Arbeitslosenquote	5,90 %	33
2,8 %	Arbeitslosenquote: Letzte 12 Monate	5,82 %	33
1,4 %	Arbeitslosenquote: Letzte 3 Monate	5,77 %	33
1,2 %	Wohnen: Leerstandsrate	0,20 %	0
1,7 %	Bevölkerung: 2-jähriges Wachstum	-0,54 %	33
1,7 %	Bevölkerung: 5-jähriges Wachstum	3,10 %	100
2,4 %	Bevölkerungsprognose 2025	106,03 %	100
0,7 %	Bevölkerungsprognose 2025 (30 Min.)	103,72 %	83
0,3 %	Bevölkerungsprognose 2025 (60 Min.)	102,16 %	67
3,5 %	Durchschnittsalter der Bevölkerung	41 Jahre	0
2,4 %	Durchschnittsalter der Bevölkerung: 2-jährige Veränderung	0,49 %	67

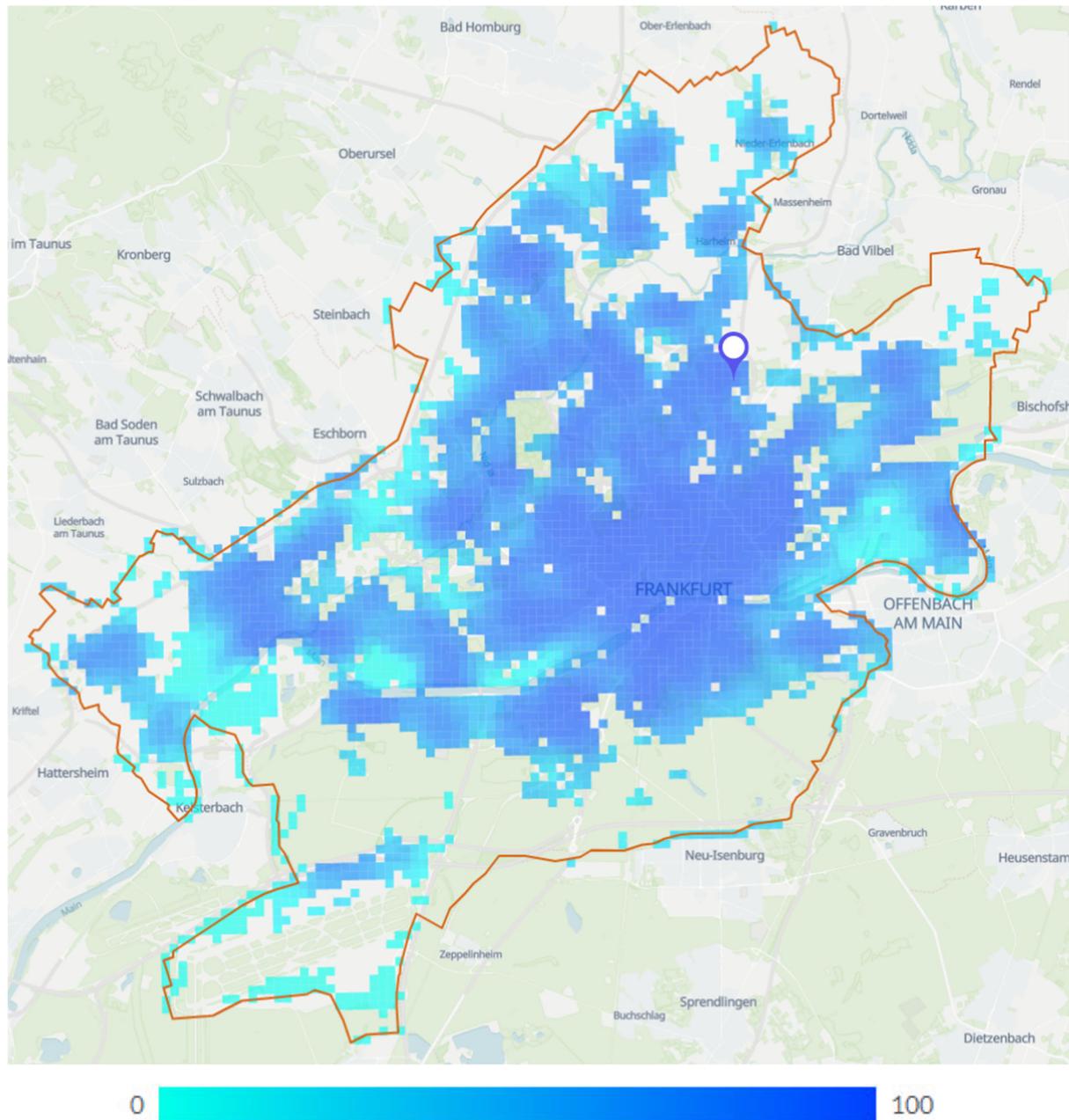
1,6 % 	Durchschnittsalter der Bevölkerung: 5-jährige Veränderung	0,49 %	67
0,4 % 	Durchschnittsalter der Bevölkerung (30 Min.)	43 Jahre	50
0,1 % 	Durchschnittsalter der Bevölkerung (60 Min.)	44 Jahre	50
2,6 % 	Einwohner der Altersgruppe Ü-65: Anteil	15,86 %	0
1,4 % 	Einwohner der Altersgruppe Ü-65: Anteil (30 Min.)	18,98 %	17
2,0 %	Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner	2.939	67
2,0 %	Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner	4.796	83
1,2 %	Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner (30 Min.)	2.204	67
1,2 %	Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner (30 Min.)	3.813	33
0,8 %	Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner (60 Min.)	1.883	67
0,8 %	Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner (60 Min.)	3.340	50
2,4 %	Wohnen: Durchschnittliches Mietniveau	15 €/m <sup>2</sup>	67
0,9 %	Wohnen: 2-jähriges Mietwachstum	3,70 %	17
1,2 %	Wohnen: 5-jähriges Mietwachstum	21,01 %	17
0,9 %	Wohnen: 8-jähriges Mietwachstum	40,56 %	33
2,4 %	Wohnen: Durchschnittliches Preisniveau	6.483 €/m <sup>2</sup>	83
0,9 %	Wohnen: 2-jähriges Preiswachstum	18,37 %	17
1,2 %	Wohnen: 5-jähriges Preiswachstum	57,63 %	33
0,9 %	Wohnen: 8-jähriges Preiswachstum	111,04 %	83
0,8 %	Kaufkraftmasse	20.844.519.426 €	33
0,8 %	Kaufkraftmasse (30 Min.)	66.689.446.299 €	33
1,2 %	Kaufkraft pro Haushalt	51.712 €	67
1,2 %	Kaufkraft pro Kopf	27.455 €	50
1,2 %	Kaufkraft pro Kopf (30 Min.)	27.537 €	67

1,2 %	Bruttowertschöpfung	63.707.500.902 €	50
1,2 %	Bruttowertschöpfung (30 Min.)	133.869.612.275 €	67
1,2 %	Bruttowertschöpfung pro Kopf	83.455 €	100
1,2 %	Bruttowertschöpfung pro Kopf (30 Min.)	55.337 €	67
2,4 % 	Alle Straftaten pro 10.000 Einwohner	1.355	83
2,1 %	Krankenhäuser	19	17
1,6 %	Krankenhäuser (30 Min.)	51	33
1,1 %	Krankenhäuser (60 Min.)	171	67
0,2 %	Krankenhäuser (90 Min.)	288	67
2,1 %	Universitäten	30	67
0,7 %	Universitäten (30 Min.)	49	83
0,1 %	Universitäten (60 Min.)	131	67
0,1 %	Universitäten (90 Min.)	196	67
0,4 %	Grundschulen (30 Min.)	332	33
0,4 %	Gymnasien (30 Min.)	54	0
0,4 %	Sekundarschulen (30 Min.)	121	0
0,4 %	Shopping Center (30 Min.)	23	50
0,3 %	Shopping Center	6	0
0,3 %	Shopping Center (60 Min.)	60	50

 Ist ein Indikator invertiert, bedeutet es, dass das Scoring für den Lageindikator möglichst niedrig sein soll. Das ist sinnvoll, wenn man Gegenden mit einer geringen Arbeitslosenquote oder wenig Lärm sucht.

# MIKROLAGE

Für die Bewertung der Mikrolage ist der Kontext entweder die Stadt oder der Landkreis. Über ein Kachelsystem, berechnen die Scores die Erreichbarkeitspotentiale zu ausgewählten Indikatoren. Das Scoring ermöglicht eine erste Einschätzung der Stärken und Schwächen des Standortes, um tiefer in die Investmentanalyse einzusteigen.



<b>21st Expert: Wohnen</b>		Profil Score <b>88</b>
<b>Gewicht</b>	<b>Score Name</b>	<b>Score</b>
25,0 %	ÖPNV-Anbindung	58
15,0 %	Nahversorgung	70
10,0 % 	Industrieflächen	14
10,0 %	Status	68
7,0 %	Kitas	83
7,0 % 	Lärm	33
7,0 %	Natur	32
7,0 %	Schulen	77
5,0 %	Medizinische Versorgung	63
2,5 %	Bäckereien	75
2,5 %	Supermärkte	43
2,0 %	Spielplätze	46

 Ist ein Indikator invertiert, bedeutet es, dass das Scoring für den Lageindikator möglichst niedrig sein soll. Das ist sinnvoll, wenn man Gegenden mit einer geringen Arbeitslosenquote oder wenig Lärm sucht.

# RATINGS

Mit Ratings können standardisierte Vorgaben erstellt werden, um die Investmentstrategie abzubilden. Somit können alle Anwender in einem Unternehmen einen Pre-Check der Lagequalität vornehmen, um Objekte weiterzubewerten oder abzusagen.

## Ratings – Makro

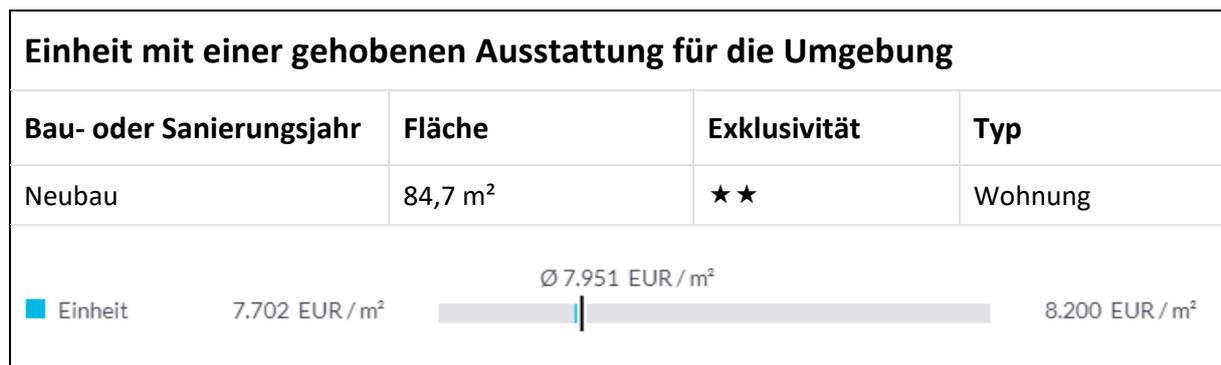
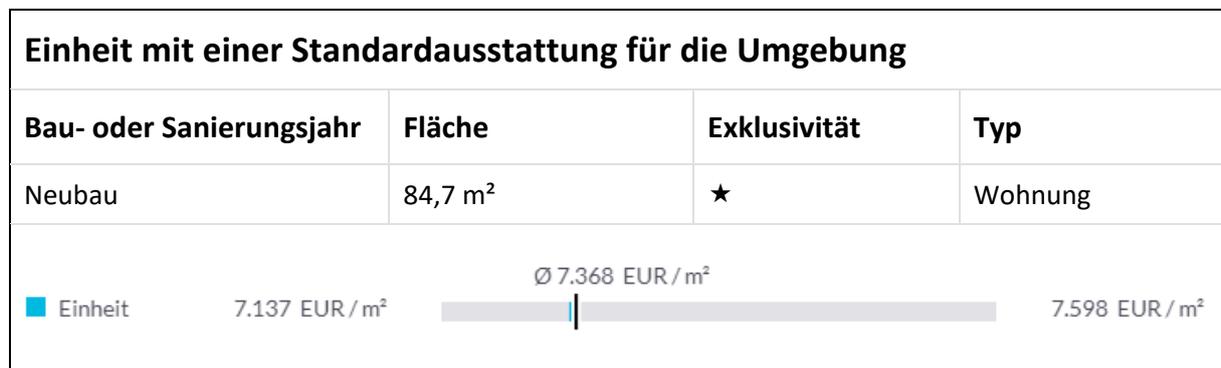
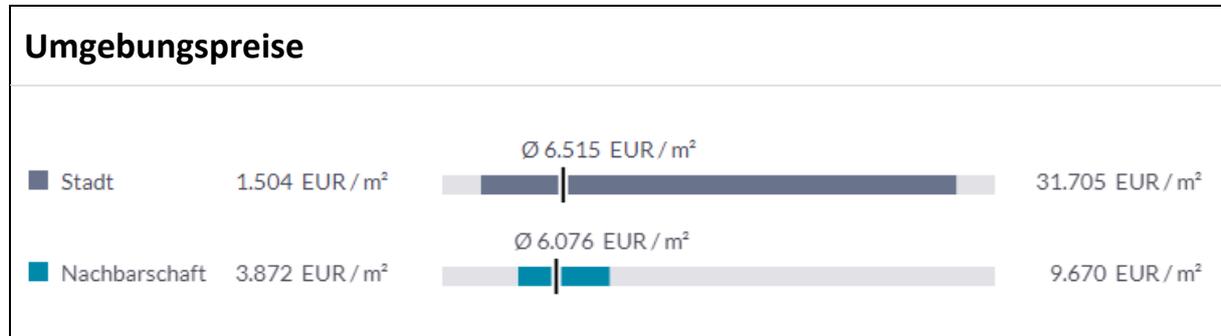
Bezeichnung	Note	
21st Expert: Family Living	B	
21st Expert: Hotel	B	
21st Expert: Office	B	
21st Expert: Retail	B	
21st Expert: Senior Living	D	
21st Expert: Wohnen	B	
ESG Rating	C	
Rating Einzelhandel	D	
Rating Luftverschmutzung	D	

## Ratings – Mikro

Bezeichnung	Note	
21st Expert: Family Living	D	
21st Expert: Hotel	C	
21st Expert: Office	D	
21st Expert: Retail	B	
21st Expert: Senior Living	E	
21st Expert: Wohnen	D	
Hochwasserrisiko	Geringes Risiko	
Lärmbelastung	Lärmbelastete Lage	
Nahversorgung	Nur wenige Nahversorger	
ÖPNV-Erreichbarkeit	ÖPNV Fußläufig	
Status	Mittel	

# MACHINE-LEARNING-PREISE

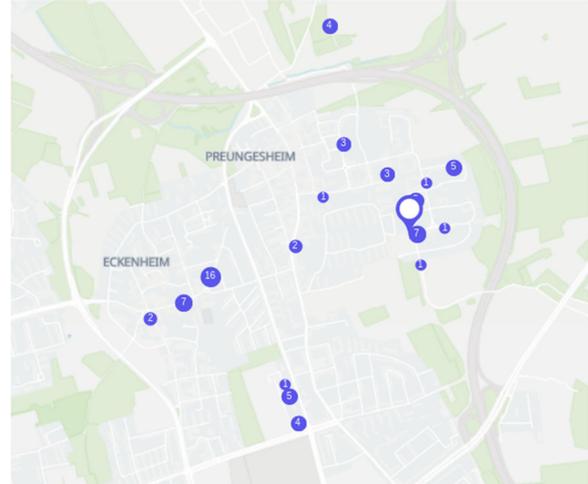
## Kaufpreise – Wohnen



# COMPARABLES

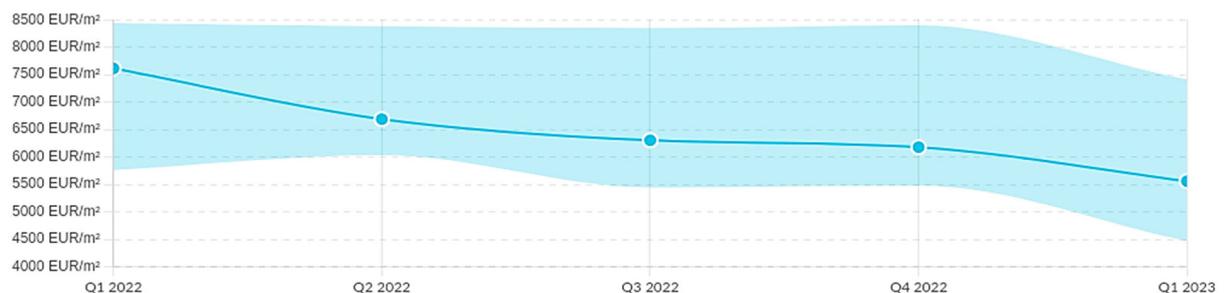
## Kaufpreise – Wohnen

Filterungen	
PLZ	60435
Typ	Wohnung
Fläche	
Räume	
Möbliert	Nein
Baujahr	2008 - 2024
Veröffentlichungsdatum	Q1 2022 - Q1 2023



10 neueste Comparables					
Adresse	Baujahr	Fläche m <sup>2</sup>	Räume	Veröff.-datum	Preis €/m <sup>2</sup>
Am Borsdorfer 25	2013	88	3	2023-02-09	4.943,18
Weilbrunnstraße 12	2012	50	2	2023-02-09	4.000,00
Homburger Landstraße 148	2012	92	3	2023-02-09	8.260,87
Huswertstraße 16-18	2013	105	4	2023-02-09	5.340,08
Anneliese-Hoevel-Str. 7	2012	95	3	2023-02-09	5.789,47
Annelise-Hoevel-Straße 7	2012	76	2	2023-02-09	6.578,77
Goldpeppingstraße 28	2010	108	4	2022-12-31	5.416,67
Renettenstraße 11	2013	105	4	2022-12-31	5.704,76
Am Borsdorfer 57	2013	135	5	2022-12-31	6.185,19
Homburger Landstraße 148	2012	92	3	2022-12-31	8.260,87

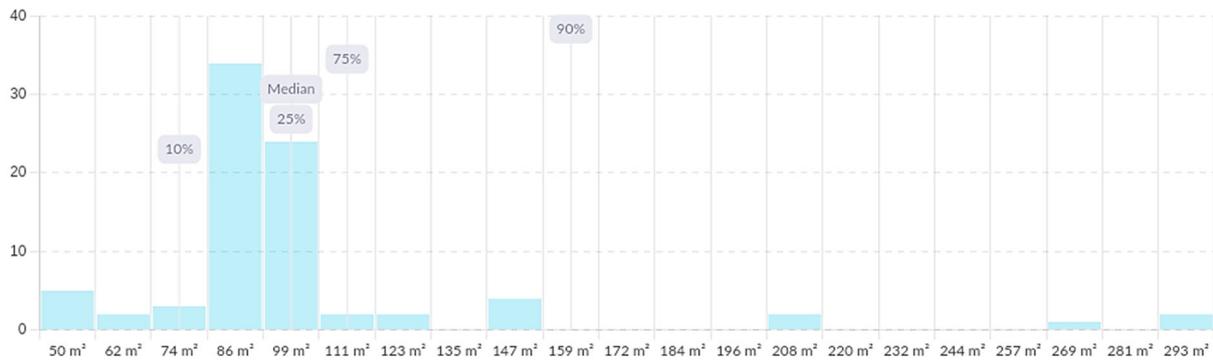
## Trends – Preise



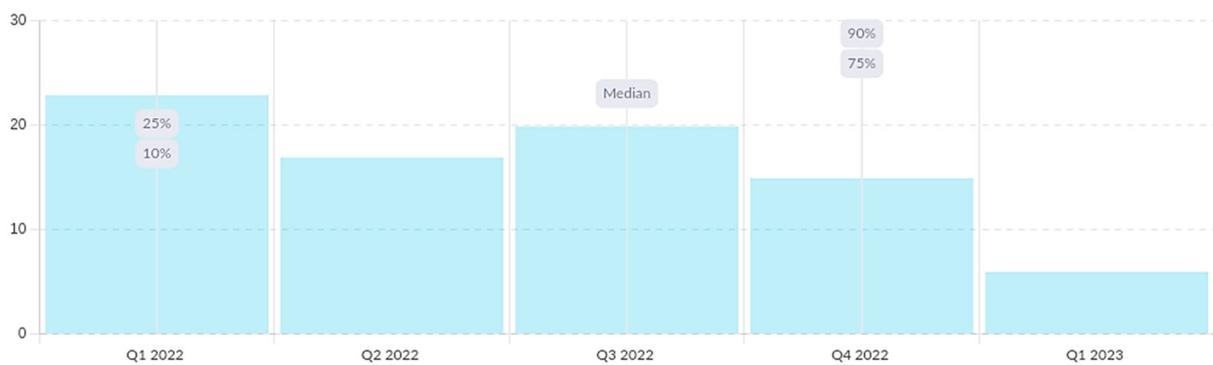
### Verteilung – Preise



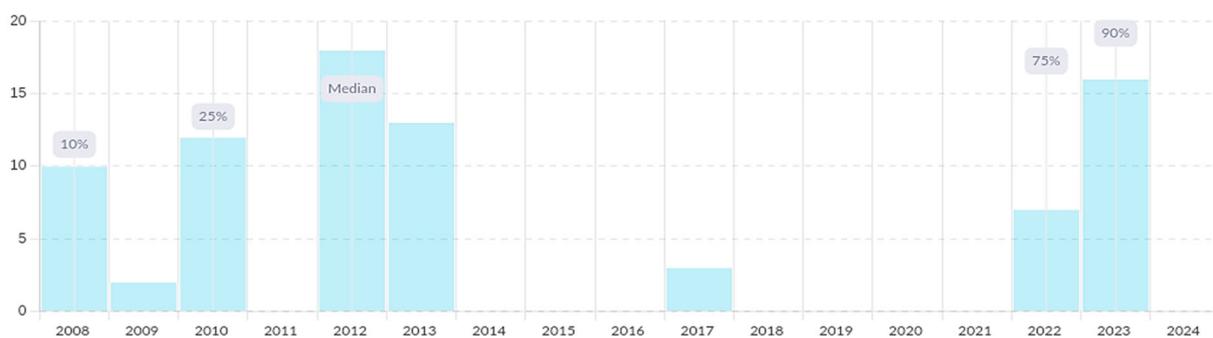
### Verteilung – Fläche



### Verteilung – Angebote pro Quartal

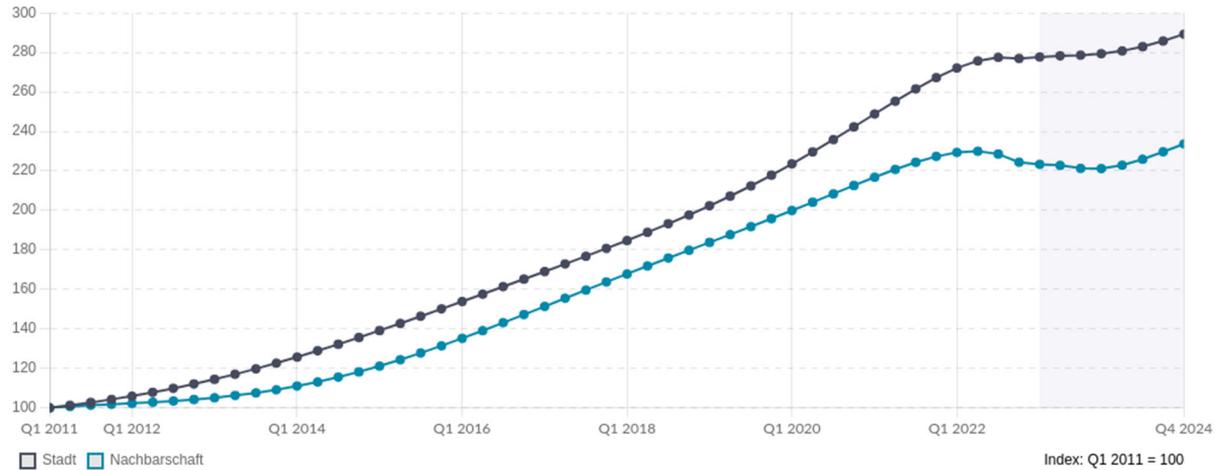


### Verteilung – Baujahr



# PREISE – TRENDS

## Kaufpreise – Wohnen



Quartal / Jahr	Stadt		Nachbarschaft	
Q1 2017	169 %	3.975,83 EUR / m <sup>2</sup>	151 %	3.951,46 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2017	172 %	4.066,47 EUR / m <sup>2</sup>	155 %	4.059,65 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2017	176 %	4.158,09 EUR / m <sup>2</sup>	159 %	4.167,61 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2017	180 %	4.251,13 EUR / m <sup>2</sup>	163 %	4.274,90 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2018	184 %	4.346,12 EUR / m <sup>2</sup>	167 %	4.381,26 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2018	188 %	4.443,70 EUR / m <sup>2</sup>	171 %	4.486,62 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2018	193 %	4.544,60 EUR / m <sup>2</sup>	175 %	4.591,07 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2018	197 %	4.649,57 EUR / m <sup>2</sup>	179 %	4.694,87 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2019	202 %	4.759,40 EUR / m <sup>2</sup>	183 %	4.798,44 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2019	207 %	4.874,80 EUR / m <sup>2</sup>	187 %	4.902,28 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2019	212 %	4.996,39 EUR / m <sup>2</sup>	191 %	5.006,94 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2019	217 %	5.124,61 EUR / m <sup>2</sup>	195 %	5.112,92 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2020	223 %	5.259,59 EUR / m <sup>2</sup>	199 %	5.220,56 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2020	229 %	5.401,10 EUR / m <sup>2</sup>	204 %	5.329,90 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2020	235 %	5.548,36 EUR / m <sup>2</sup>	208 %	5.440,52 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2020	242 %	5.699,92 EUR / m <sup>2</sup>	212 %	5.551,32 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2021	248 %	5.853,52 EUR / m <sup>2</sup>	216 %	5.660,31 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2021	255 %	6.005,81 EUR / m <sup>2</sup>	220 %	5.764,27 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2021	261 %	6.152,25 EUR / m <sup>2</sup>	224 %	5.858,49 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2021	267 %	6.286,74 EUR / m <sup>2</sup>	227 %	5.936,34 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2022	272 %	6.401,46 EUR / m <sup>2</sup>	229 %	5.988,88 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2022	275 %	6.486,48 EUR / m <sup>2</sup>	229 %	6.004,33 EUR / m <sup>2</sup>

Q3 2022	277 %	6.529,48 EUR / m <sup>2</sup>	228 %	5.967,59 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2022	276 %	6.515,35 EUR / m <sup>2</sup>	224 %	5.859,56 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2023	277 %	6.533,15 EUR / m <sup>2</sup>	223 %	5.830,46 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2023	278 %	6.545,88 EUR / m <sup>2</sup>	222 %	5.818,12 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2023	278 %	6.554,81 EUR / m <sup>2</sup>	221 %	5.777,67 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2023	279 %	6.572,25 EUR / m <sup>2</sup>	221 %	5.774,58 EUR / m <sup>2</sup>
Q1 2024	280 %	6.605,18 EUR / m <sup>2</sup>	222 %	5.819,39 EUR / m <sup>2</sup>
Q2 2024	282 %	6.655,96 EUR / m <sup>2</sup>	225 %	5.899,40 EUR / m <sup>2</sup>
Q3 2024	285 %	6.723,54 EUR / m <sup>2</sup>	229 %	5.997,40 EUR / m <sup>2</sup>
Q4 2024	289 %	6.804,89 EUR / m <sup>2</sup>	233 %	6.101,03 EUR / m <sup>2</sup>

## MIETSPIEGEL

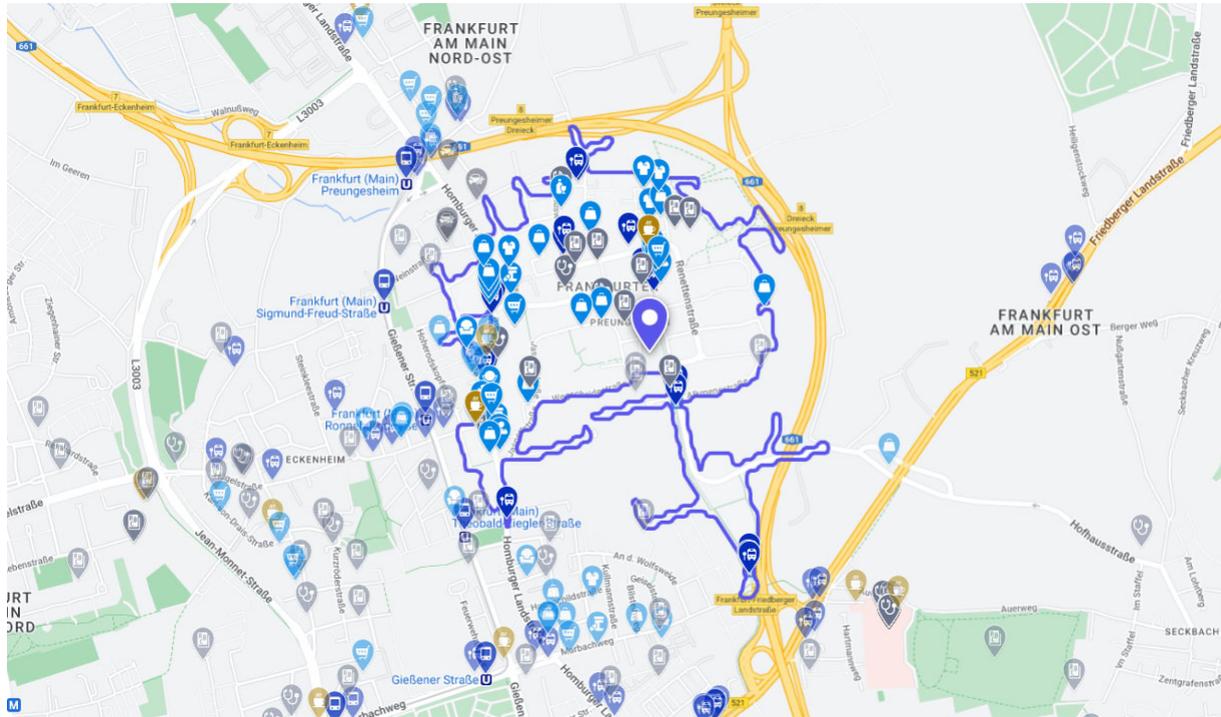
Die Mietspiegelindikation ermöglicht eine Prüfung, ob eine Mieterhöhung vorgenommen werden kann. Im ersten Schritt erhält man die Ergebnisse der Initialberechnung. Nachdem man den jeweiligen Fragenkatalog ausgefüllt hat, wird die finale Mietspiegelspanne ausgewiesen.

Bau- oder Sanierungsjahr	Fläche
2021	84 m <sup>2</sup>

### Mietspiegel (Min-Ø-Max)

7,58      9,36      11,13  
 (Alle Werte in €/m<sup>2</sup>)

# POINTS OF INTEREST



(Isochrone: Fußgänger / 15 min)

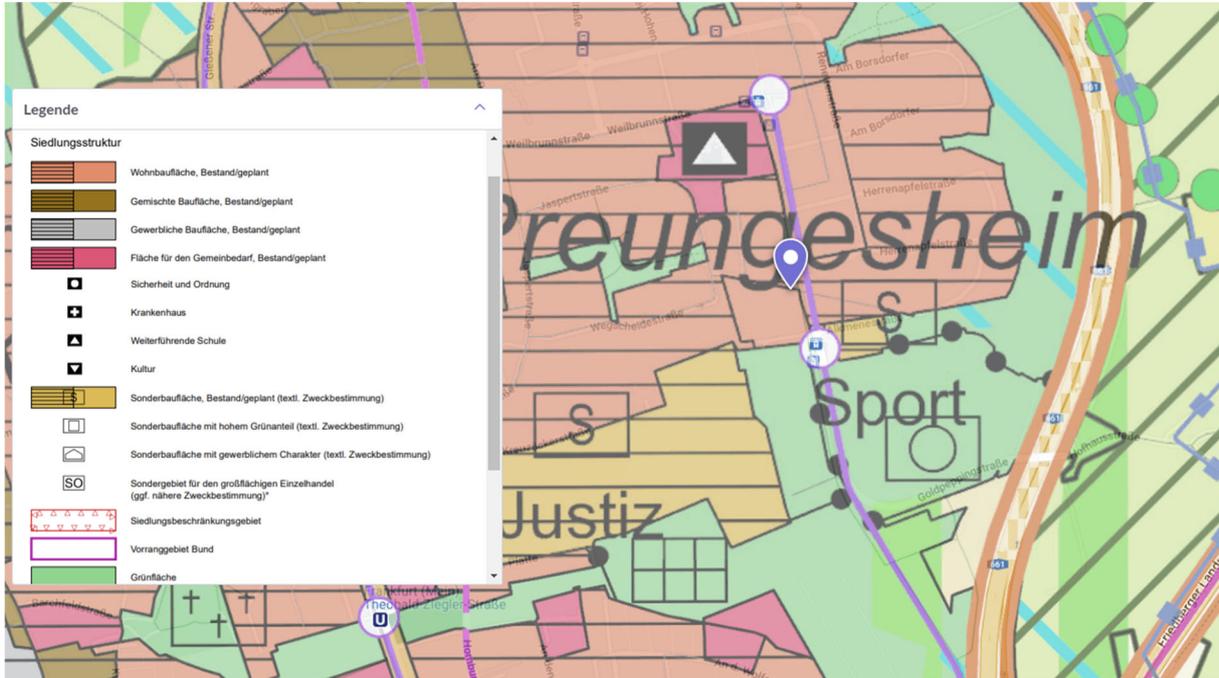
Nächste Erreichbarkeit	
Bushaltestelle	240 m
U-Bahn	734 m
Internationaler Flughafen	14.6 km

Points of interest (für Isochrone: Fußgänger / 15 min)	Anzahl	Nächste
Arzt	6	208 m 351 m 500 m
Cafe	3	273 m 347 m 537 m
Drogerie	1	282 m 1.4 km 1.5 km
Geschäft	35	191 m 234 m 241 m
Bus & Transit	22	
Schule	8	116 m 128 m 135 m
Supermarkt	3	281 m 452 m 561 m

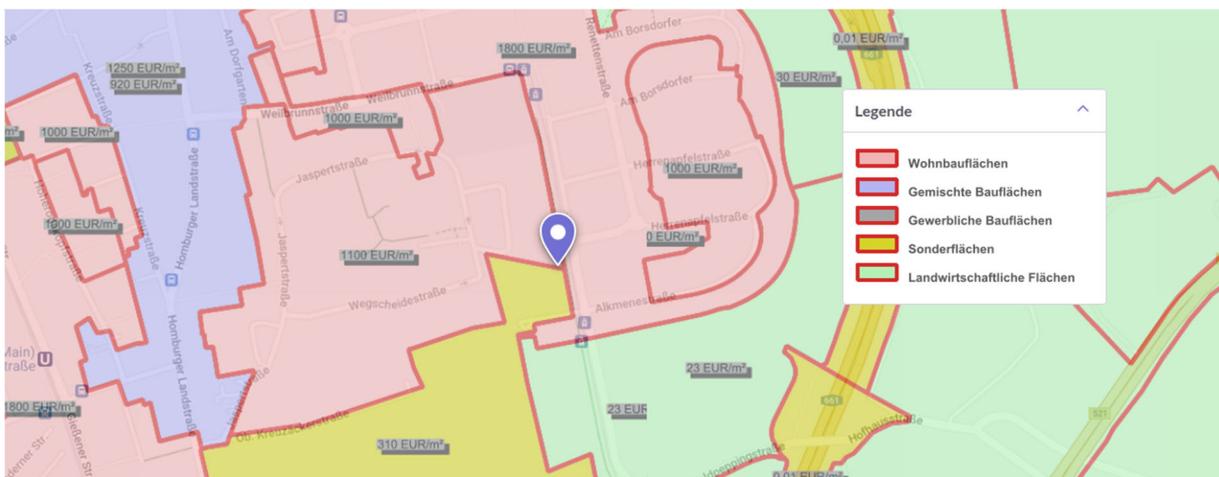
(Diese Daten stammen vom Drittanbieter Google)

# SONDERKARTEN

## Flächennutzungsplan



## Bodenrichtwertkarte



**Erstellung und Verwendung**

Dieser Report wurde vom Nutzer im Rahmen eines Location Assessments erstellt und enthält die durch den Nutzer ausgewählten Scores, Profile, Ratings und Preisdaten. Sämtliche Informationen beziehen sich auf die auf der Titelseite angegebene Adresse.

Das Dokument eignet sich für eine Verwendung in der vorliegenden nicht weiterverarbeiteten Form, die Inhalte können darüber hinaus auch einzeln zur weiteren Verwendung genutzt werden. Die einzelnen Elemente lassen sich einfach kopieren und in andere Word Dokumente und andere Anwendungen einfügen und je nach Bedarf weiterverarbeiten.

**Scores & Profile**

Anhand der Scores lassen sich die unterschiedlichsten Merkmale des Marktes und des Standorts beschreiben und klassifizieren, um sie in weiterer Folge für die Bewertung beliebiger Lagen heranzuziehen. Scores übersetzen absolute Werte (wie die Arbeitslosenquote, das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung der Büromieten, usw.) in eine Skala mit gleichverteilten Werten zwischen 0 und 100, die Daten werden also normalisiert.

*Makro-Scores* beziehen sich auf Gemeinden. Die gewählte Gemeinde wird in einem ersten Schritt immer mit allen 10.797 anderen Gemeinden innerhalb Deutschlands verglichen, kann in einem zweiten Schritt aber in einen vom Nutzer definierten Kontext (z.B. nur Gemeinden in Bayern, mit einem 2-jährigen Mietwachstum von größer 2,5%, usw.) gesetzt werden. Die Gemeinde, in der sich die gewählte Adresse befindet, wird hinsichtlich ihrer Eigenschaften mit allen anderen Gemeinden des Kontexts verglichen, normalisiert und erhält so ihren Scorewert (0-100), den Makro-Score.

Die Basis der *Mikro-Scores* ist je nach Lage ein 200 x 200 Meter oder 1000 x 1000 Meter Raster mit insgesamt etwa 2,3 Mio. Kacheln für das gesamte Bundesgebiet. Die Kachel, in der sich die gewählte Adresse befindet, wird hinsichtlich ihrer Eigenschaften mit allen anderen in dieser Gemeinde befindlichen Kacheln verglichen, normalisiert und erhält ebenso ihren Scorewert (0-100), den Mikro-Score. Abgesehen von dieser mathematische Definition kann man sich Kacheln als *Nachbarschaft* vorstellen.

Innerhalb ihres jeweiligen Kontextes sind die Scores miteinander vergleichbar. Ein Makro-Score von 70 zeigt Ihnen, dass das gewählte Merkmal in 30% der Gemeinden noch stärker, in 70% der Gemeinden jedoch schwächer ausgeprägt ist. Gleiches gilt für Mikro-Scores und Kacheln bzw. Nachbarschaften.

In der praktischen Anwendung werden Scores, die für eine Beurteilung des Marktes/des Standorts gewünscht sind, zu Profilen gruppiert, die einzelnen Scores lassen sich dabei gewichten. Das ermöglicht komplexe Vergleiche auf der Basis unterschiedlichster Merkmale anhand einer normierten Zahl: dem *Profil-Score*.

**Explorations - Selections/Ratings**

Der Nutzer hat über das Feature *Selections* die Möglichkeit, Standorte nach von ihm definierten Kriterien

zu suchen und zu bewerten. Dies ist sowohl auf Makroebene (Gemeinden) als auch auf Mikroebene (Nachbarschaften) möglich.

Über das Feature *Ratings* erstellt der Nutzer sein eigenes Schema, welches ihm eine einheitliche Bewertung/ Interpretation von Standorten ermöglicht. Alle Ratings und Noten basieren auf vom Nutzer erstellten Regeln. Diese wiederum können zurückgreifen auf Scores, Profile und sämtliche im RELAS verfügbare Daten. Die Regeln lassen sich im *Rating Manager* erstellen und dort nachvollziehen. Ratings sind sowohl auf der Makro- als auch auf der Mikroebene möglich.

**Preise**

Die Preise werden unter Zuhilfenahme von *Machine-Learning-Algorithmen* und ökonomischen Methoden (u.a. komplexe, nichtlineare Gravitationsmodelle) aus über 65 Millionen Angebotsdaten berechnet.

Verschiedenste Umgebungsdaten, welche die Attraktivität der Wohnlage beschreiben, werden in die Berechnung mit einbezogen. Dadurch werden lageabhängige Preisindikationen generiert, für die umgebende Stadt/Gemeinde sowie für die Nachbarschaft, in der sich die Adresse befindet.

Darüber hinaus kann der Benutzer weiterführende Informationen zur Einheit (Bau- oder Sanierungsjahr, Fläche und Ausstattungsstandard) eingeben. Auf dem Fundament der lageabhängigen Preise entstehen daraus in einer noch tiefer gehenden Berechnung die *Einheit-Preise*.

Zum Einordnen der über Machine Learning generierten Preisindikationen werden die am Markt *beobachteten Angebote* gezeigt, die der Benutzer anhand mehrerer Kriterien filtern kann.

Die lageabhängigen Preise für Stadt und Nachbarschaft gibt es auch als Zeitreihe. Anhand des *Trends* ist sogar auch ein nichtlinearer Blick in die nahe Zukunft möglich. Schließlich wird (sofern relevant und basierend auf den Benutzerangaben zur Einheit) ein grober Indikator für den *Mietspiegel* angezeigt sowie zum Vergleich der ebenfalls auf diesen Angaben beruhende Marktpreis für die Nachbarschaft.

**Disclaimer**

Der vorliegende Report ist ein Ergebnis der Software der 21st Real Estate GmbH im Sinne von § 2 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (abrufbar unter <https://www.21re.de/de/terms>). Der Report wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus dem Real Estate Location Analytics System (RELAS) und den darin enthaltenen Daten von Drittanbietern. Der Empfänger erhält diese Daten als Hilfsmittel und muss seine eigenen, unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Bewertungen von Investitionen treffen. Die 21st Real Estate GmbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Verbindlichkeit der vorliegenden Daten sowie keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in den Daten entstehen.