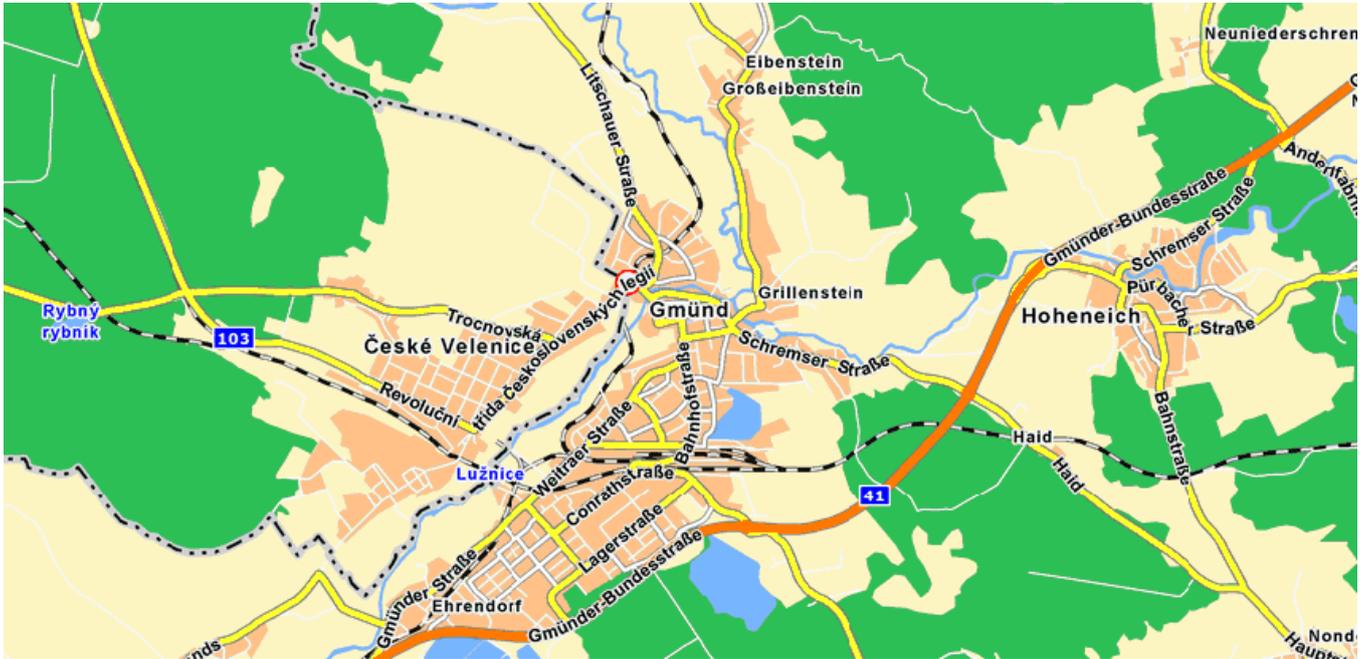


# Lageexposé Bürofläche zu Mieten



**Wild**  
IMMOBILIEN



LAGEPROFI

terravistor

# Inhalt:

Lageprofil .....	B 04
Erwerbsquote .....	B 07
Arbeitslosenquote .....	B 08
Erwerbstätige in Dienstleistung, Industrie und Landwirtschaft .....	B 09
Arbeitsplatzdichte .....	B 10
Pendlerquote .....	B 11
Anteil unter 15 Jähriger .....	B 12
Anteil 25-44 Jährige .....	B 13
Anteil 45-64 Jährige .....	B 14
Anteil über 64 Jähriger .....	B 15
Bevölkerungsprognose, -entwicklung und -dichte .....	B 16
Inländeranteil .....	B 17
Ausländeranteil .....	B 18
Familiendichte .....	B 19
Akademikeranteil .....	B 20
Grünflächen .....	B 21
Bebauungsdichte im Bezirk .....	B 22
Wohnfläche im Bezirk .....	B 23
Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln .....	B 24
Wegzeit zum Arbeitsplatz .....	B 25
Umweltfreundlich zur Arbeit .....	B 26
Nahversorger .....	B 27
Gastronomie und Ausgehen .....	B 28
Erwerbstätige in der Gastronomie .....	B 29
Singles .....	B 30
Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen .....	B 31
Kultureinrichtungen .....	B 32
Freizeiteinrichtungen .....	B 33
Ärzte .....	B 34
Sonstige medizinische Versorgung .....	B 35
Heizgradtage .....	B 36
Anteil an Neubauten .....	B 37
Anteil an Altbauten .....	B 38

Regenerative Brennstoffe und Arten der Gebäudeheizungen .....	B 39
Sonnenstunden .....	B 40
Durchschnittstemperatur .....	B 41
Tage ohne Niederschlag .....	B 42
Sommertage und heiße Tage .....	B 43
Frostfreie Tage .....	B 44
Schneedeckenhöhe .....	B 45
Schneedeckendauer .....	B 46
Prognose Wertentwicklung .....	B 47

# Lageprofil

Erwerbsquote



Arbeitslosenquote



Erwerbstätige in Dienstleistung, Industrie und Landwirtschaft



Arbeitsplatzdichte



Pendlerquote



Anteil unter 15 Jähriger



Anteil 25-44 Jährige



Anteil 45-64 Jährige



Anteil über 64 Jähriger



Bevölkerungsprognose, -entwicklung und -dichte



Inländeranteil



Ausländeranteil



Familiendichte



Akademikeranteil



Grünflächen



Bebauungsdichte im Bezirk



Wohnfläche im Bezirk



Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln



Wegzeit zum Arbeitsplatz



Umweltfreundlich zur Arbeit



Nahversorger



Gastronomie und Ausgehen



Erwerbstätige in der Gastronomie



Singles



Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen



Kultureinrichtungen



Freizeiteinrichtungen



Ärzte



Sonstige medizinische Versorgung



Heizgradtage



Anteil an Neubauten



Anteil an Altbauten



Regenerative Brennstoffe und Arten der Gebäudeheizungen



Sonnenstunden



Durchschnittstemperatur



Tage ohne Niederschlag



Sommertage und heiße Tage



Frostfreie Tage



Schneedeckenhöhe



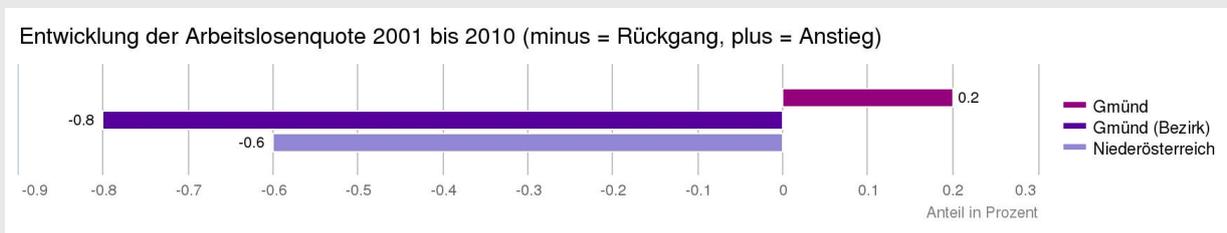
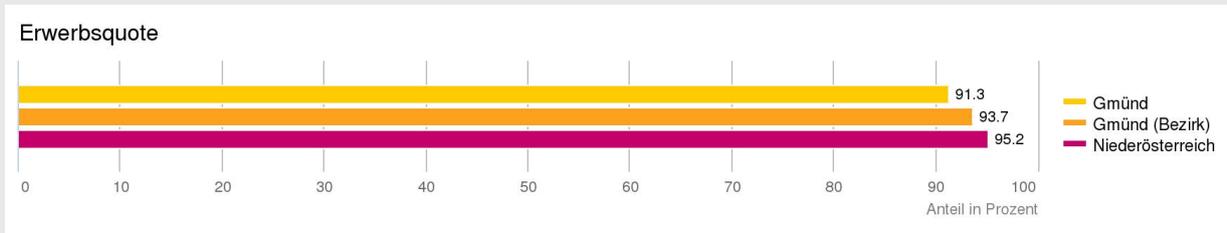
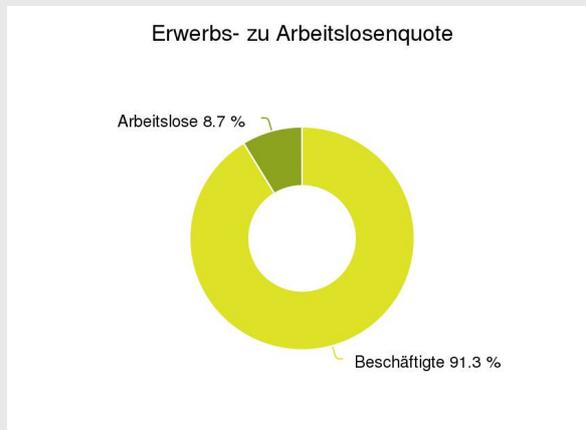
Schneedeckendauer



Prognose Wertentwicklung



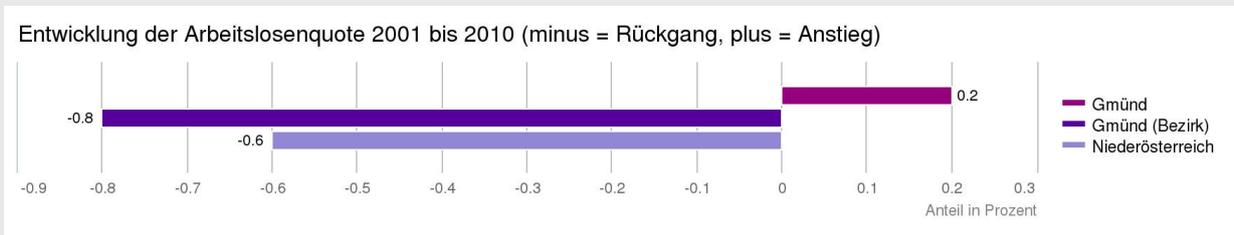
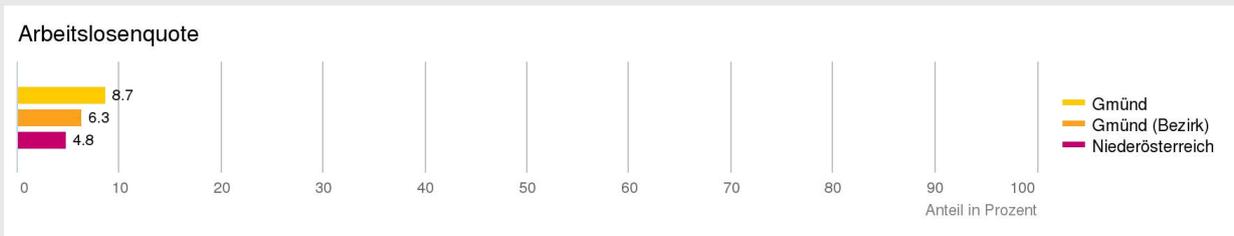
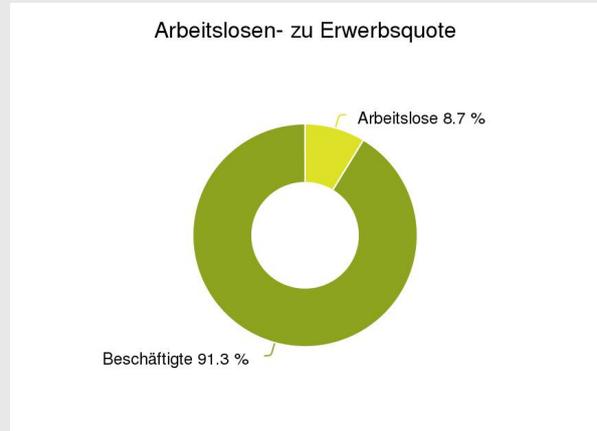
Die Erwerbsquote bezieht sich auf die Erwerbstätigen im Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Eine hohe Erwerbsquote spricht für eine günstige wirtschaftliche Struktur. Zudem wird die Entwicklung der Arbeitslosenquote im Zeitraum 2001 - 2010 dargestellt. Ein negativer Wert bedeutet einen Rückgang der Arbeitslosigkeit.



© terravistor



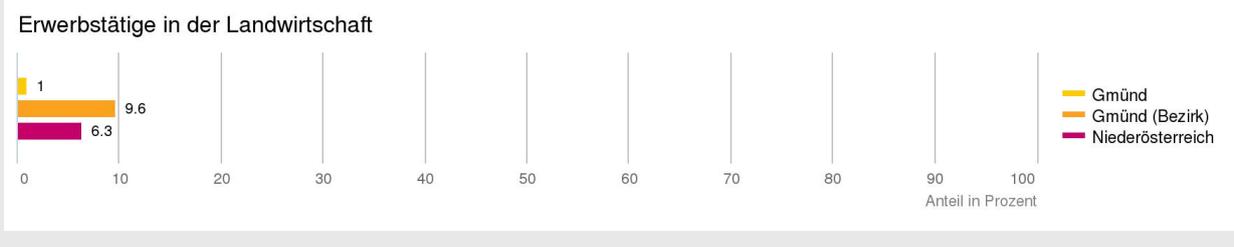
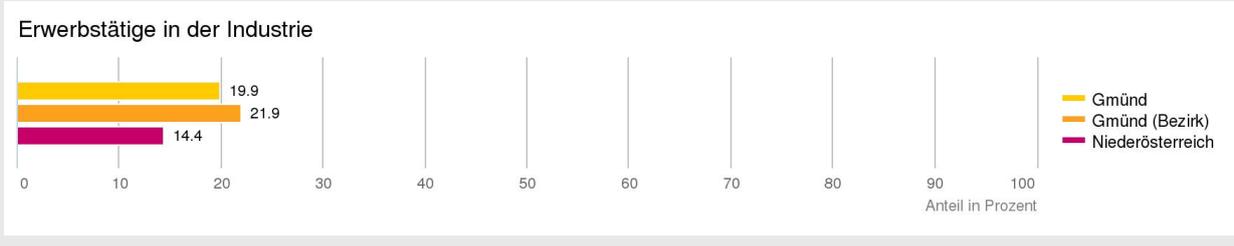
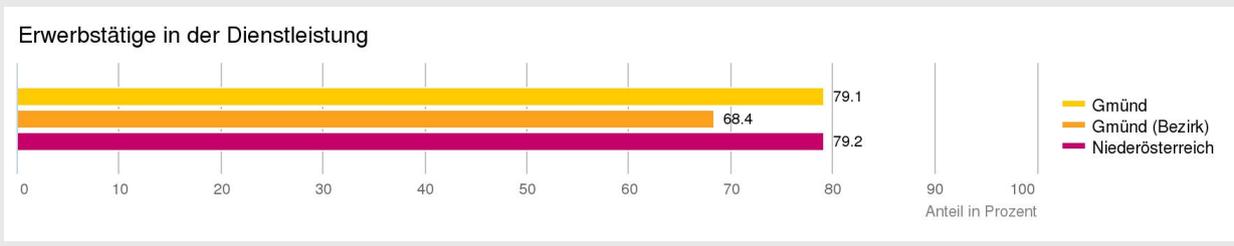
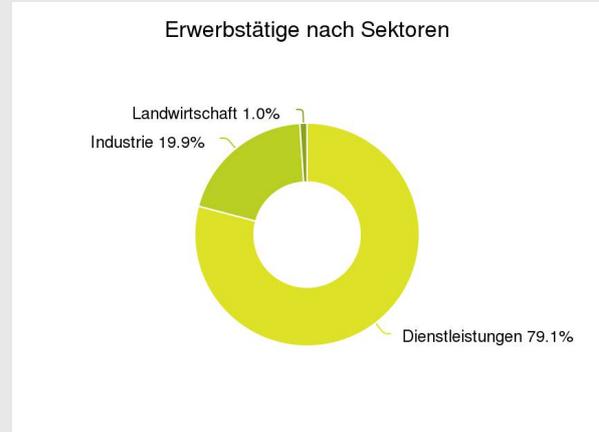
Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf die Arbeitslosen im Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Zudem wird die Entwicklung der Arbeitslosenquote im Zeitraum 2001 - 2010 dargestellt. Ein negativer Wert bedeutet einen Rückgang der Arbeitslosigkeit. Die Erwerbsquote bezieht sich auf die Erwerbstätigen im Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Eine hohe Erwerbsquote spricht für eine günstige wirtschaftliche Struktur.



© terravistor



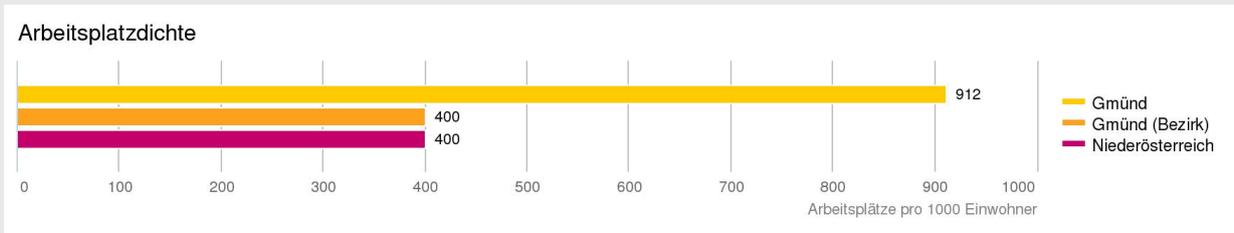
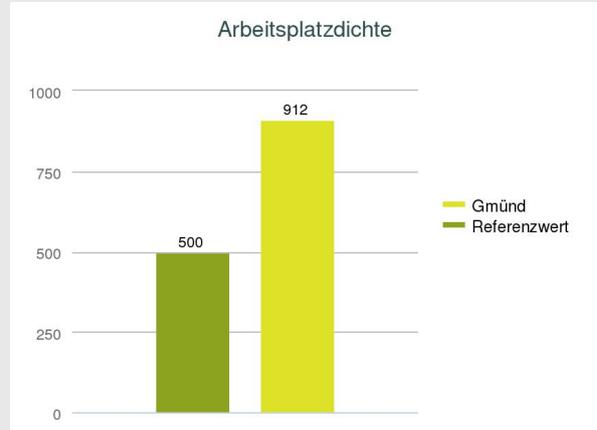
Hier wird die Zugehörigkeit der Arbeitsplätze zu den drei Wirtschaftssektoren (Dienstleistung, Industrie und Landwirtschaft) dargestellt.



© terravistor



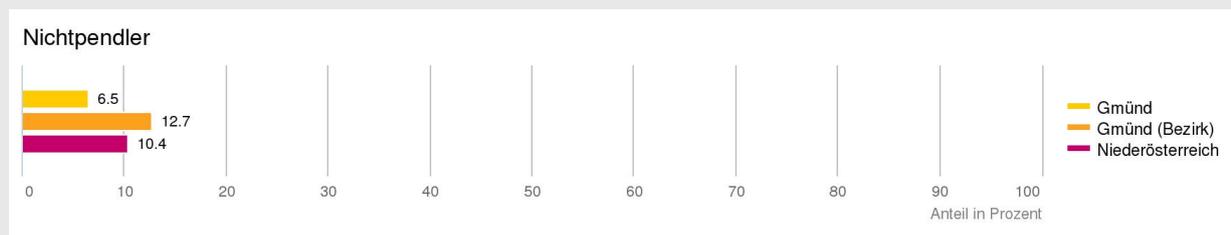
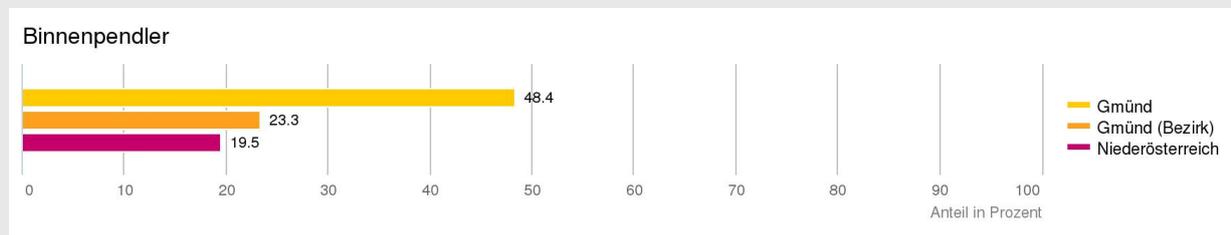
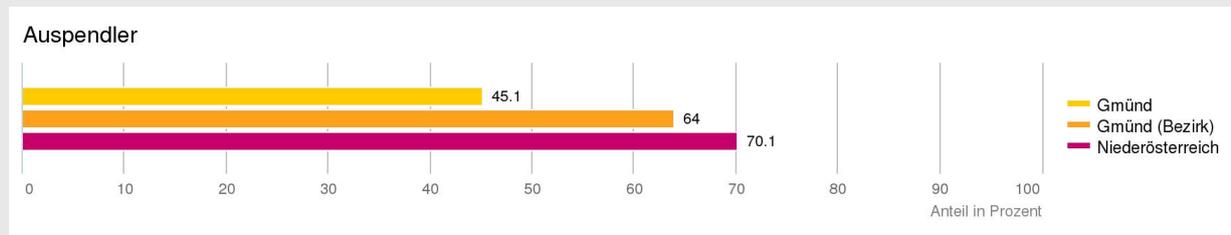
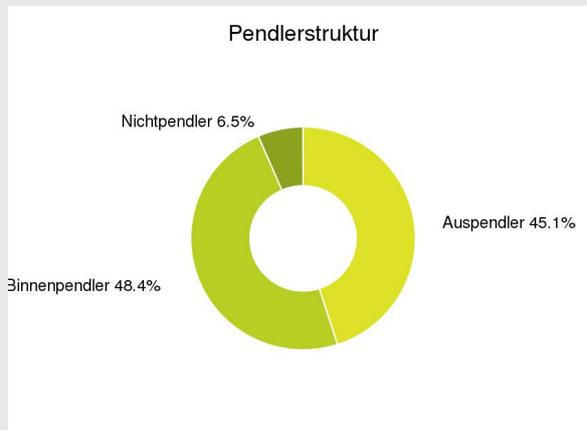
Die Arbeitsplatzdichte gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Werte über 500 deuten auf ein großes Angebot an Arbeitsplätzen hin. Städte weisen in der Regel höhere Werte und damit ein breiteres Arbeitsplatzangebot als Gemeinden auf.



© terravistor

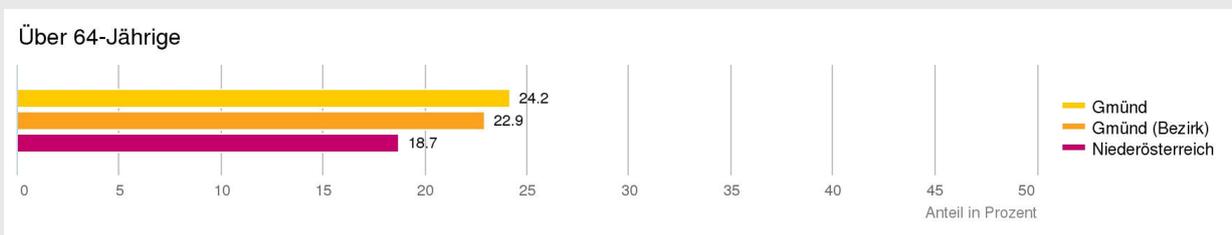
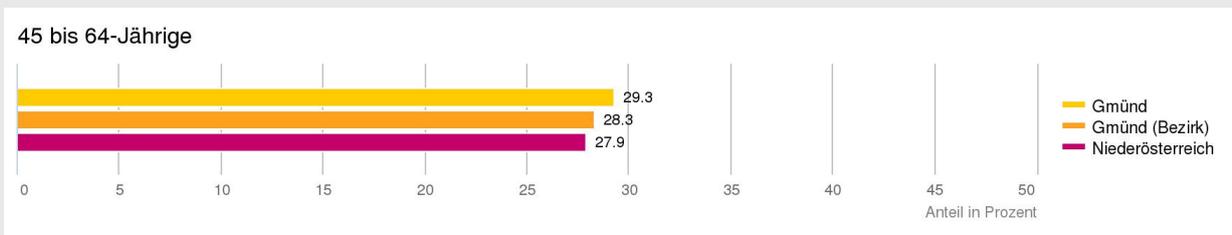
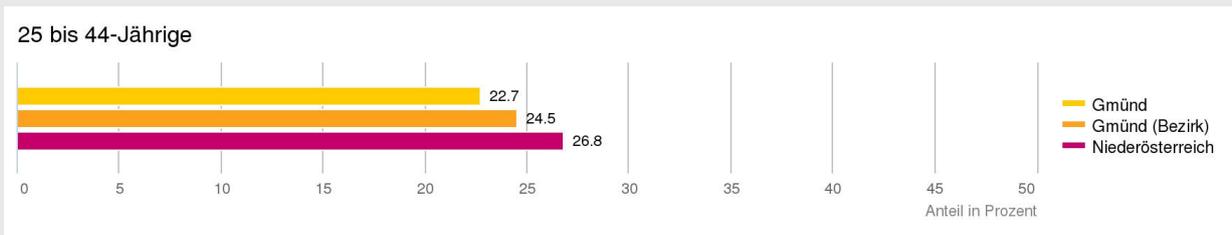
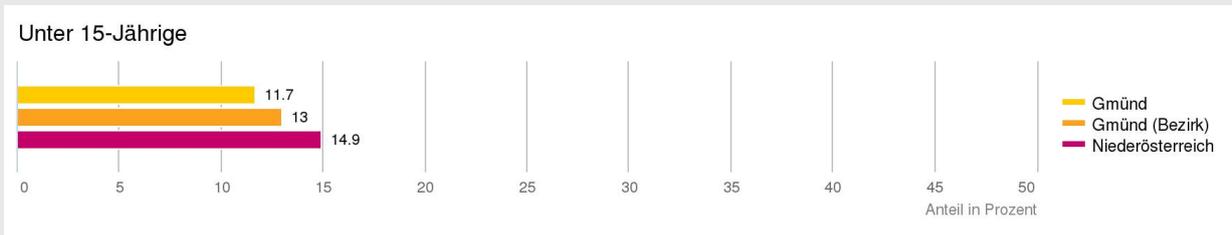
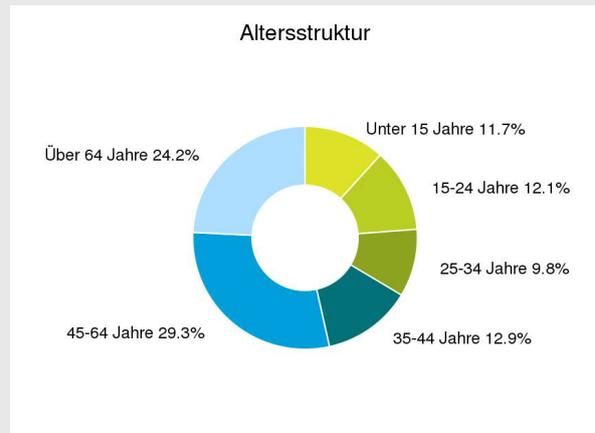


Auspendler sind Personen, die zur Arbeit in eine andere Gemeinde pendeln. Binnenpendler sind Personen, die ihren Arbeitsplatz in der Wohngemeinde haben. Nichtpendler haben ihren Arbeitsplatz an ihrer Wohnadresse. Ein hoher Anteil an Auspendlern lässt auf eine Wohngemeinde schließen, die im Umland eines Arbeitsplatzzentrums liegt.



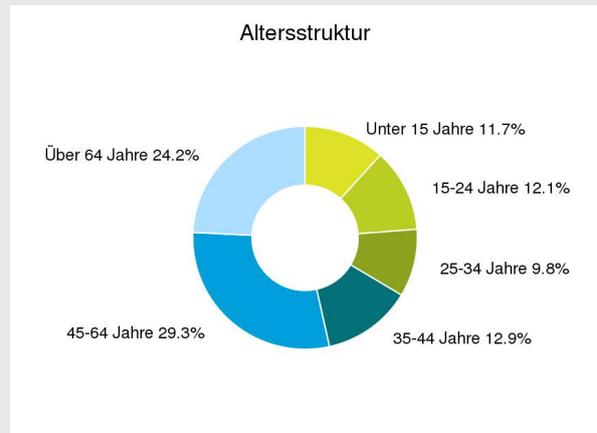
© terravistor



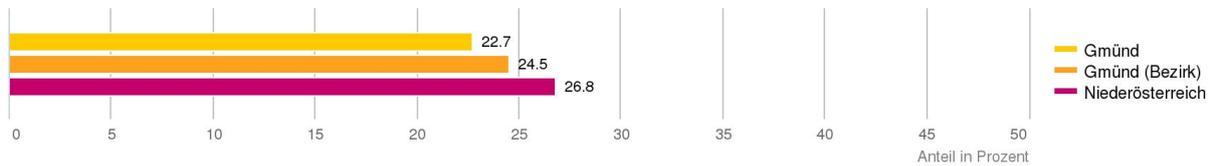


© terravistor

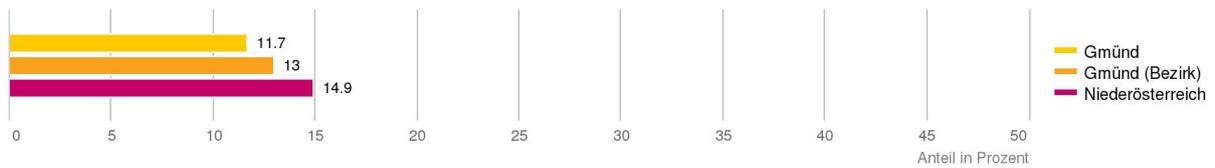




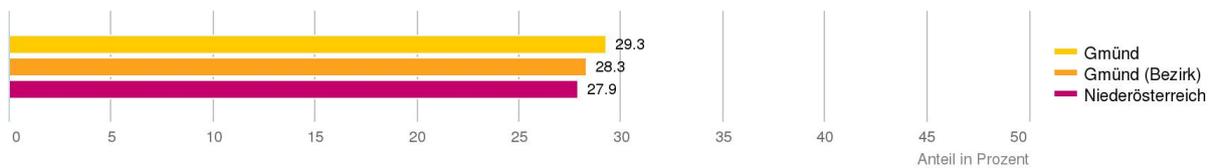
## 25 bis 44-Jährige



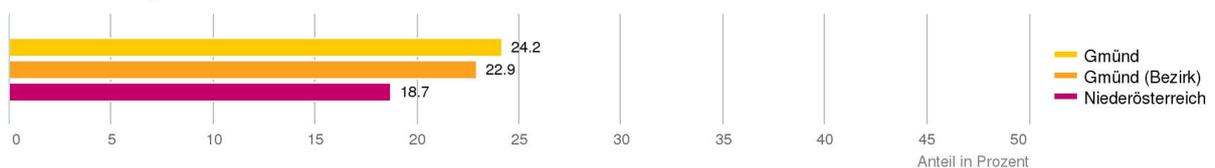
## Unter 15-Jährige



## 45 bis 64-Jährige

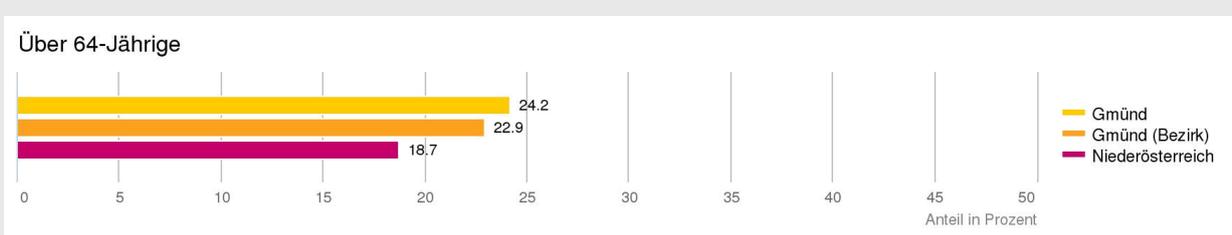
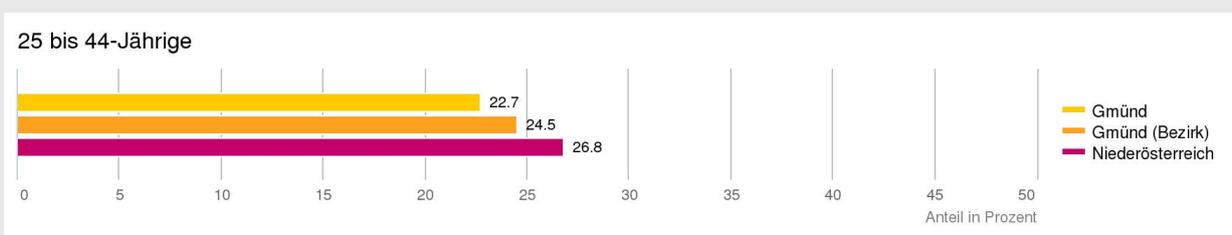
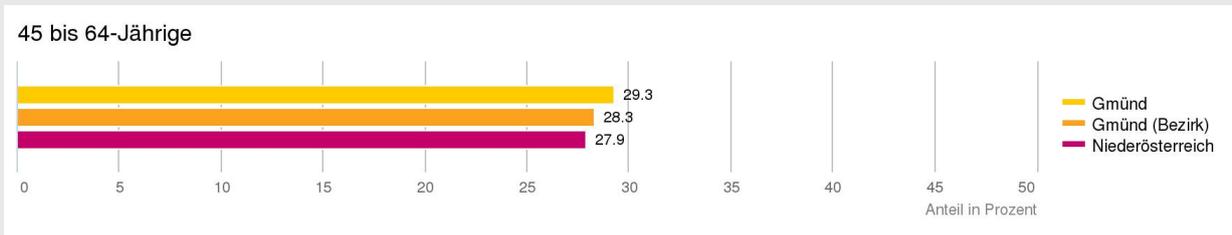
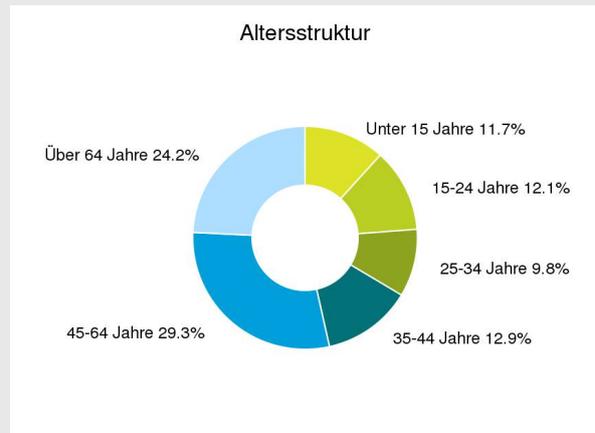
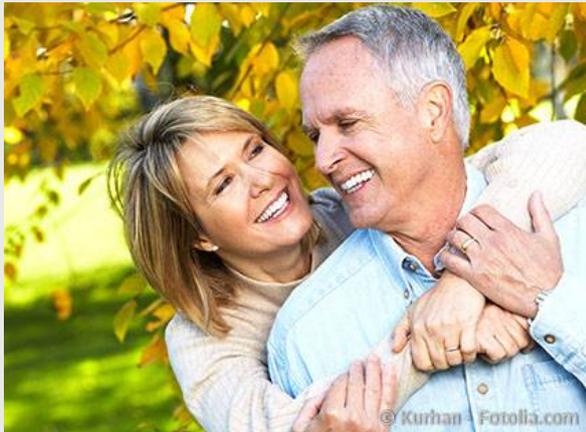


## Über 64-Jährige



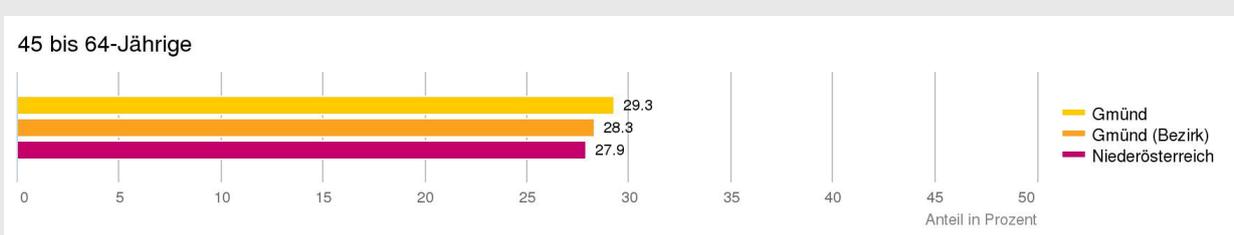
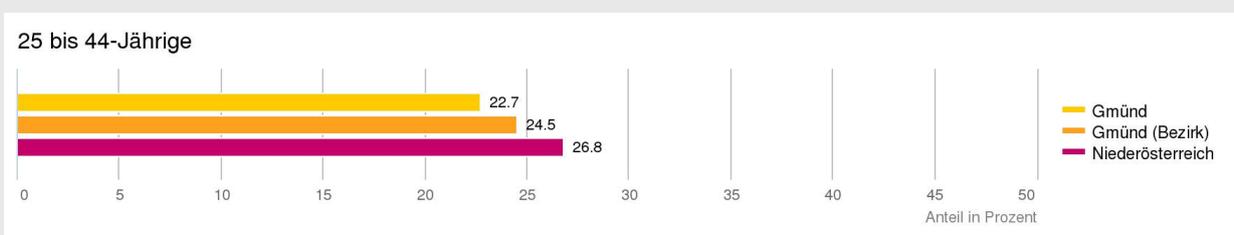
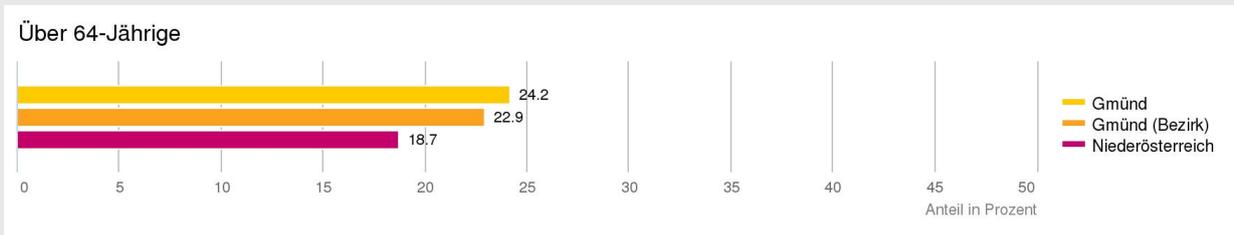
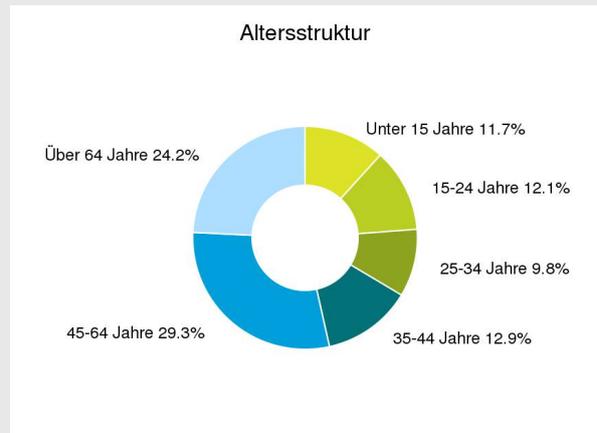
© terravistor





© terravistor

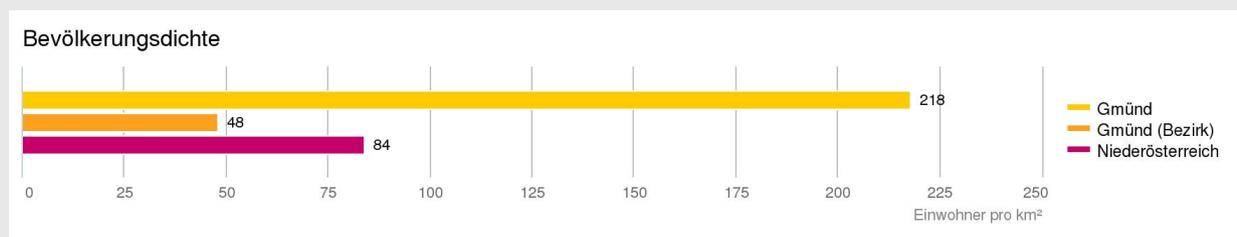
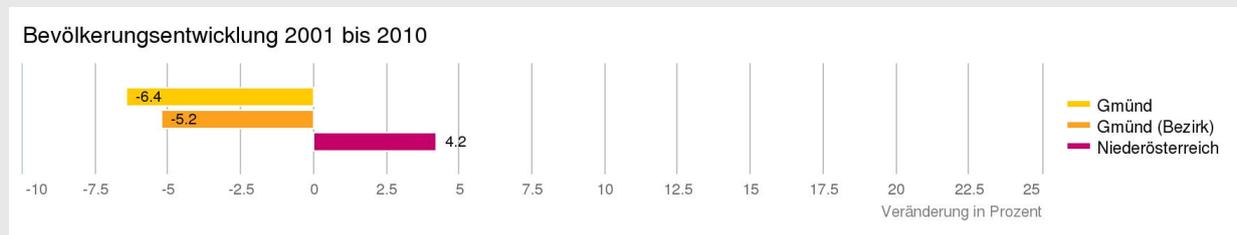
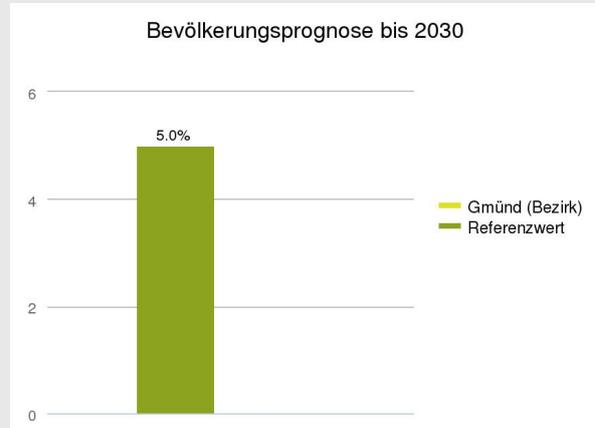




© terravistor



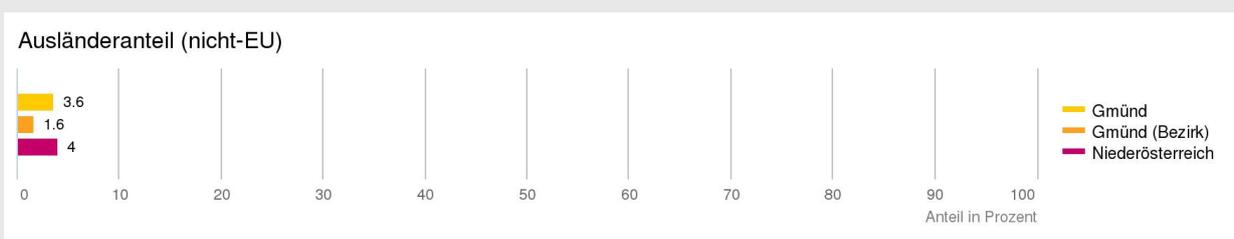
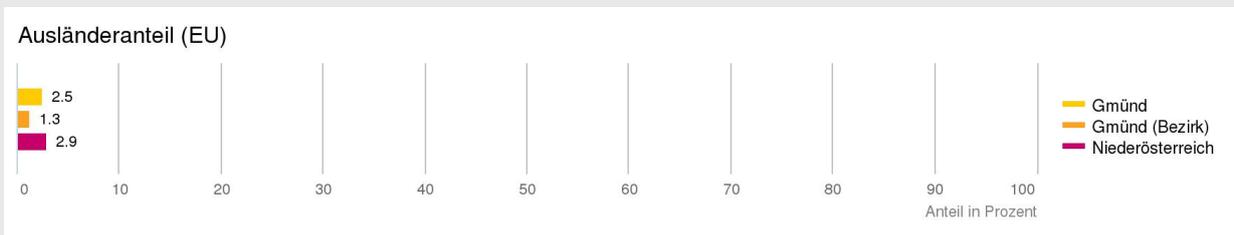
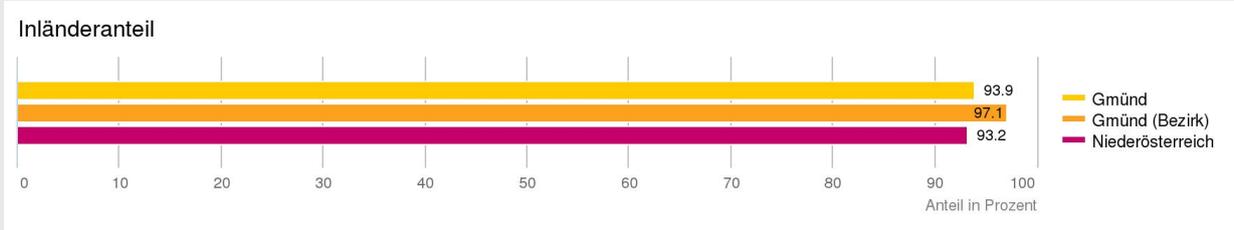
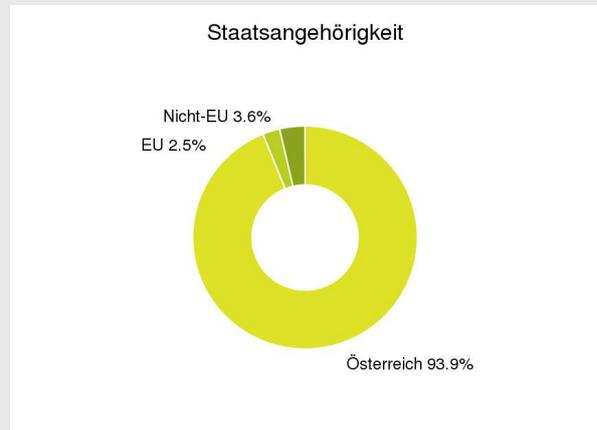
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters werden die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2010 und die Bevölkerungsdichte angegeben.



© terravistor



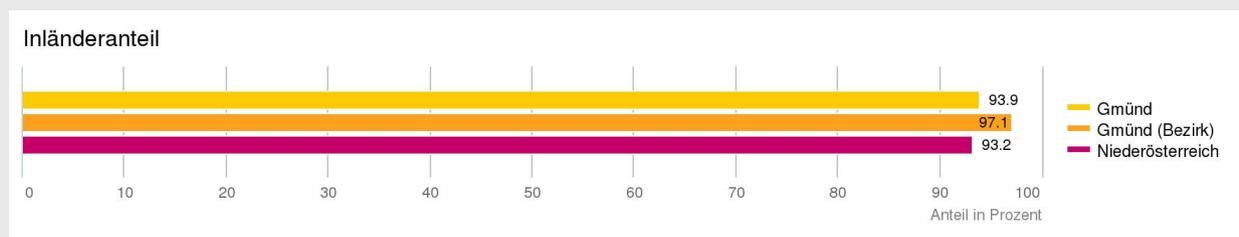
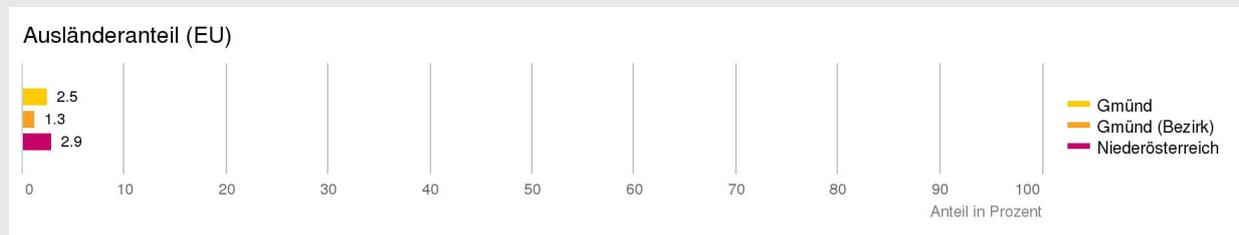
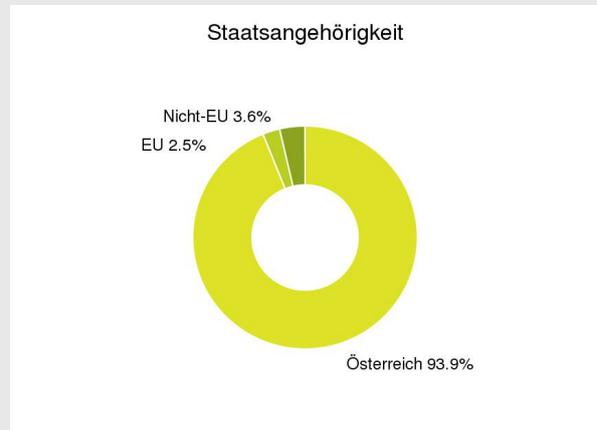
Anteil von Inländern, EU-Ausländern und Anteil von Nicht-EU-Ausländern an der Gesamtbevölkerung: Die Nationalität entspricht dabei der Staatsbürgerschaft. Hohe Werte bei den Nicht-EU-Ausländern deuten auf einen multikulturellen Charakter der Gesellschaft hin.



© terravistor



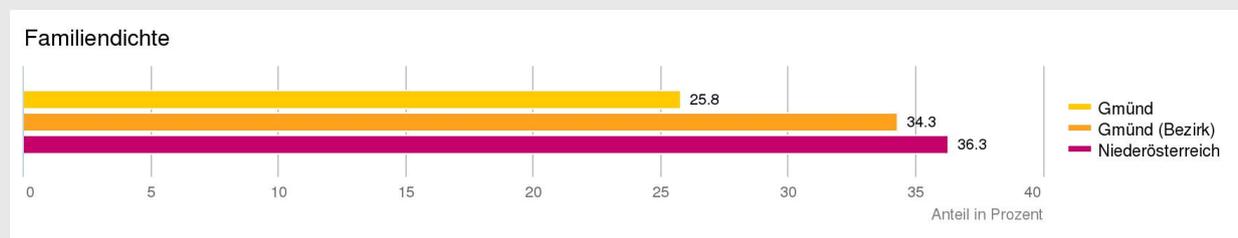
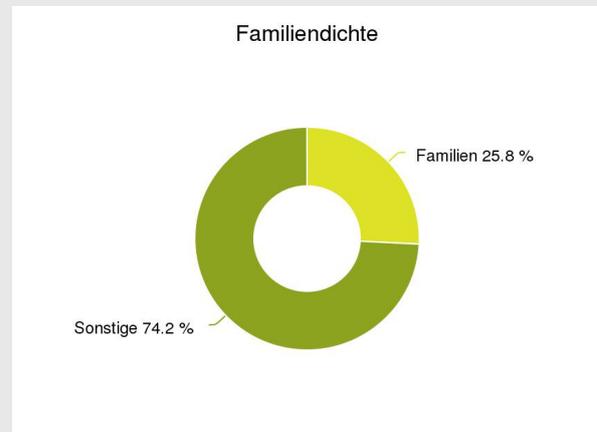
Anteil von EU-Ausländern, Nicht-EU-Ausländern und Inländern an der Gesamtbevölkerung: Die Nationalität entspricht dabei der Staatsbürgerschaft. Hohe Werte bei den Nicht-EU-Ausländern deuten auf einen multikulturellen Charakter der Gesellschaft hin.



© terravistor



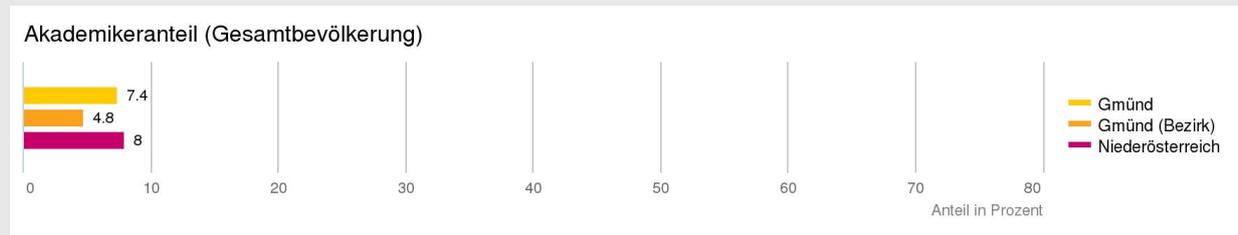
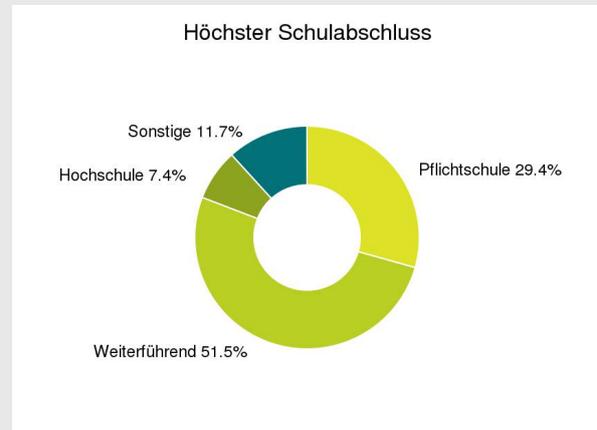
Die Familiendichte ist der Anteil der Drei-und-mehr-Personen-Haushalte an allen Haushalten. Ein hoher Wert kann auf ein familienfreundliches Umfeld mit entsprechender Infrastruktur hindeuten.



© terravistor



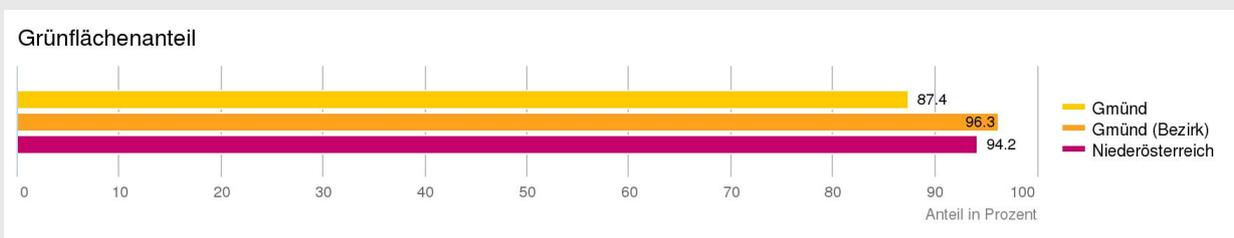
Personen mit Hochschulabschluss im Verhältnis zu allen Einwohnern bzw. im Verhältnis zu allen Erwerbsspersonen. Der Akademikeranteil gibt Aufschluss über die Bildungs- und Gesellschaftsstruktur im Umfeld.



© terravistor



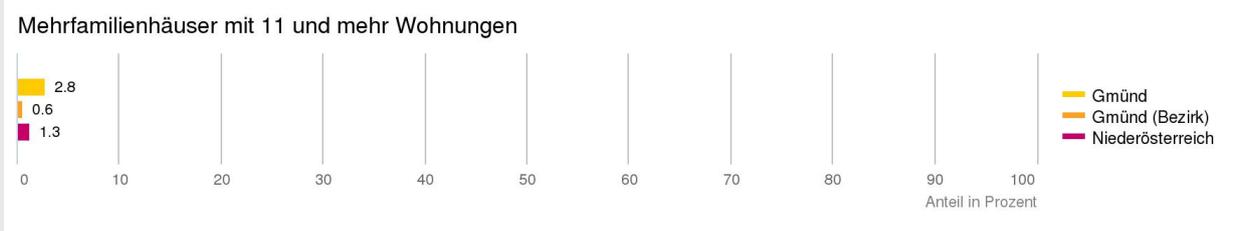
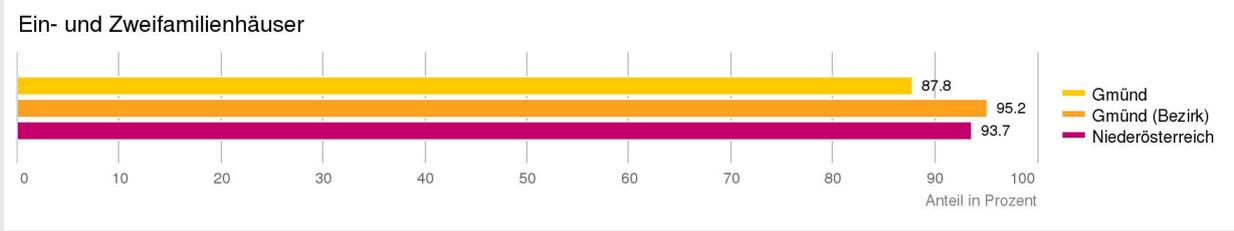
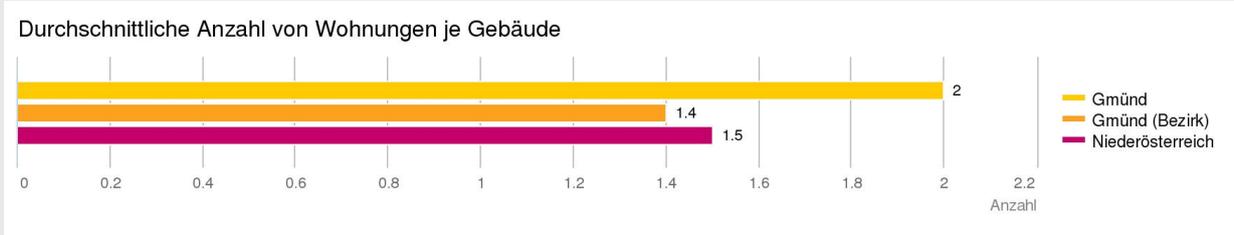
Grünflächen umfassen Wälder, Wiesen und Seen genauso wie innerstädtische Grünanlagen. Ländliche Gemeinden weisen in der Regel deutlich höhere Grünflächenanteile auf.



© terravistor



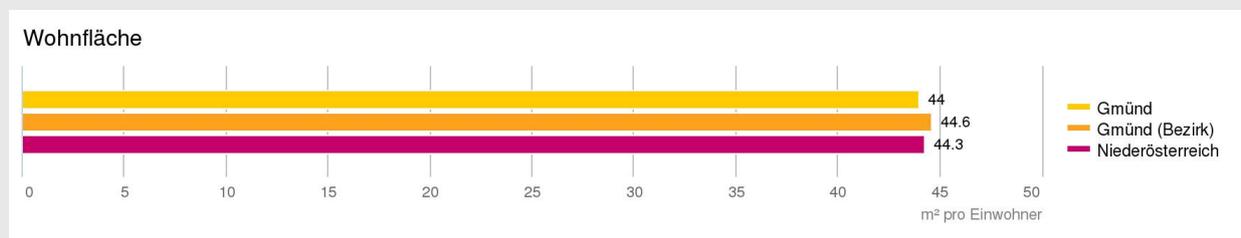
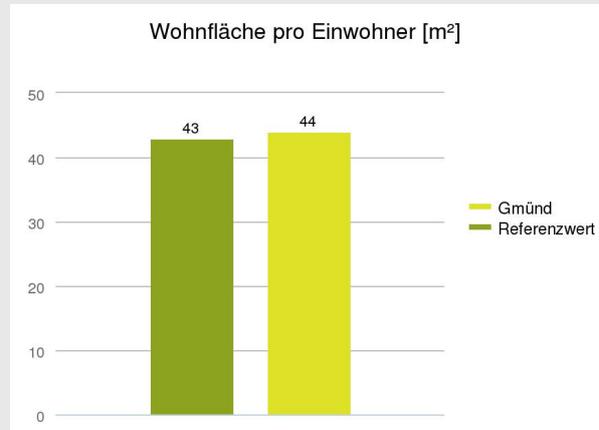
Bebauungsdichte entspricht der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude. Ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern (eine Wohnung je Gebäude) deutet auf einen grundsätzlich anderen Charakter hin als ein hoher Mehrfamilienhausanteil (Geschoßwohnbau).



© terravistor



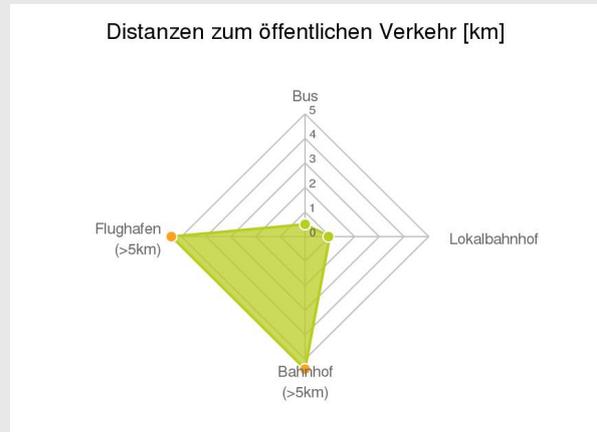
Die Wohnfläche gibt an wie viel Wohnraum ein Einwohner durchschnittlich zur Verfügung hat. Der Referenzwert von 43m<sup>2</sup> bezieht sich auf den Wert für Österreich.



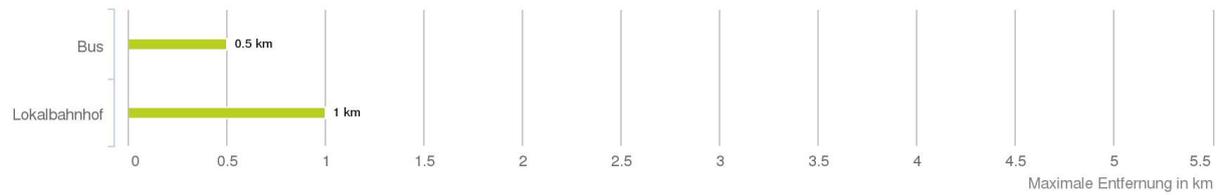
© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zum jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel.



### Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



#### bis 0,5 km:

- Bus

#### 0,6 bis 2 km:

- Lokalbahnhof

#### über 2 km:

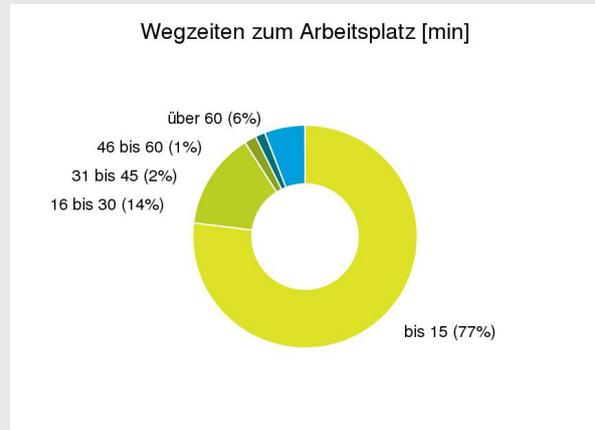
- U-Bahn: >2,5 km
- Straßenbahn: >2,5 km
- Bahnhof: >2,5 km
- Flughafen: >2,5 km

[www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

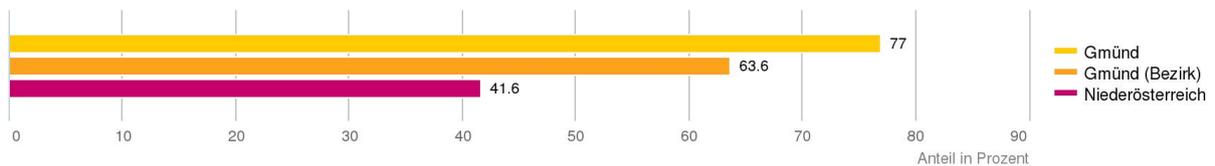
© terravistor



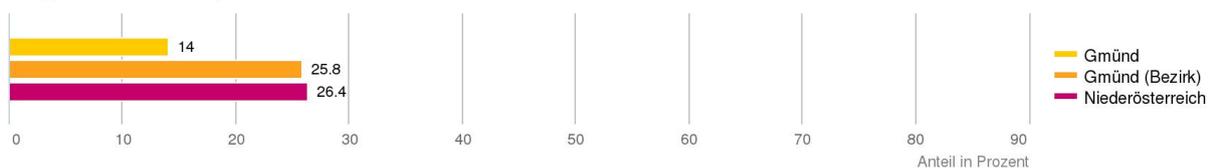
Die Wegzeiten zum Arbeitsplatz geben an wie lange Erwerbstätige durchschnittlich zum Arbeitsplatz unterwegs sind.



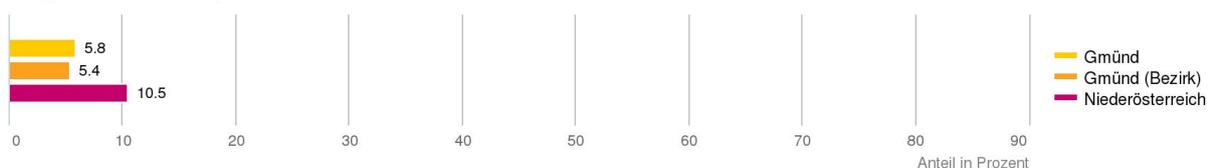
#### Wegzeit zum Arbeitsplatz bis 15 Minuten



#### Wegzeit zum Arbeitsplatz 16 bis 30 Minuten



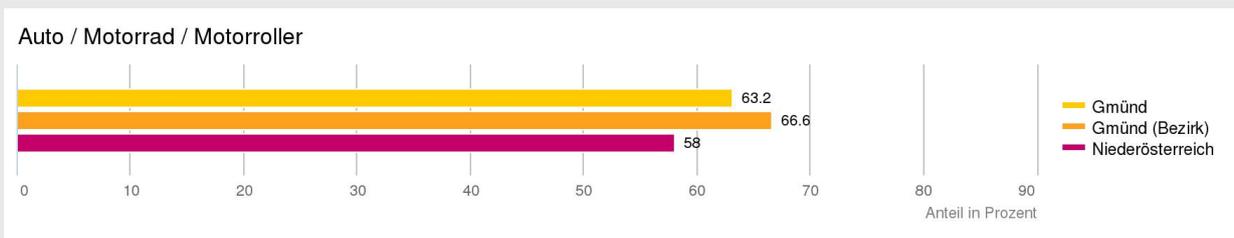
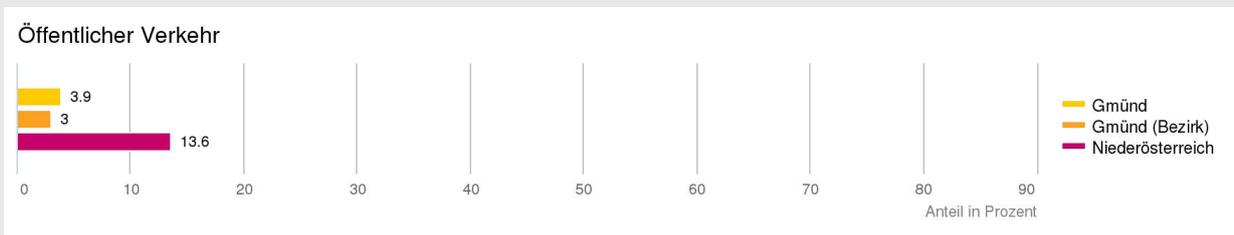
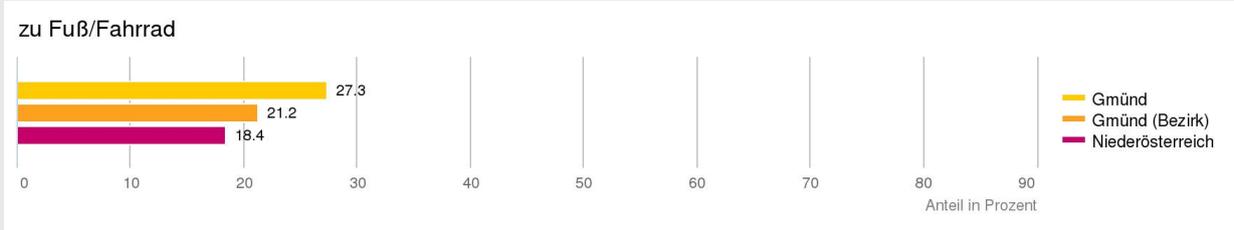
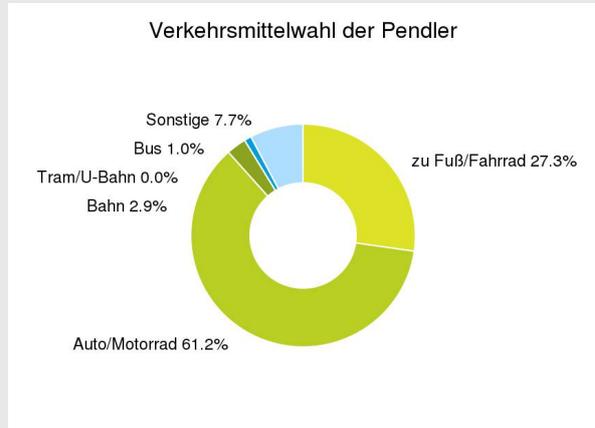
#### Wegzeit zum Arbeitsplatz über 60 Minuten



© terravistor



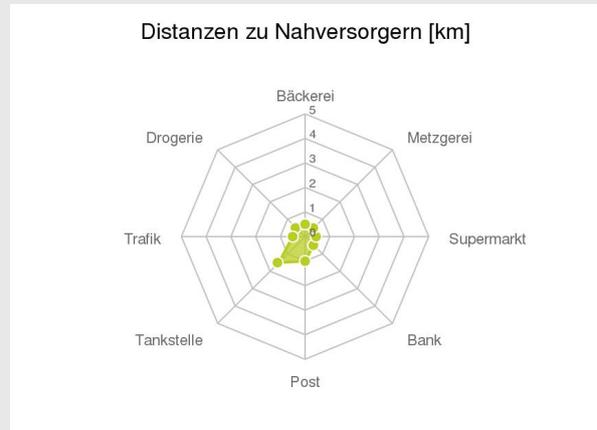
Dargestellt wird das von Erwerbstätigen für ihren täglichen Arbeitsweg hauptsächlich verwendete Verkehrsmittel. „Umweltfreundlich zur Arbeit“ umfasst alle Verkehrsmittel bzw. Möglichkeiten ohne Auto/Motorrad.



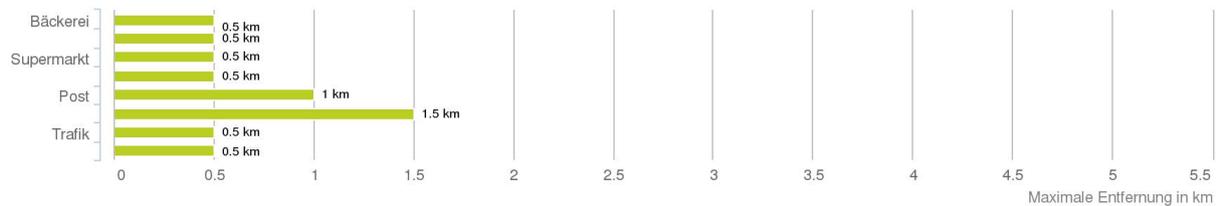
© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zum jeweils nächstgelegenen Nahversorger.



### Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



#### bis 0,5 km:

- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt
- Bank
- Trafik
- Drogerie

#### 0,6 bis 2 km:

- Post
- Tankstelle

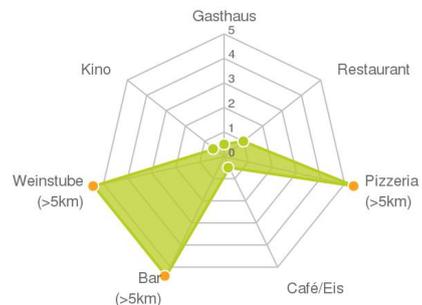
© terravistor



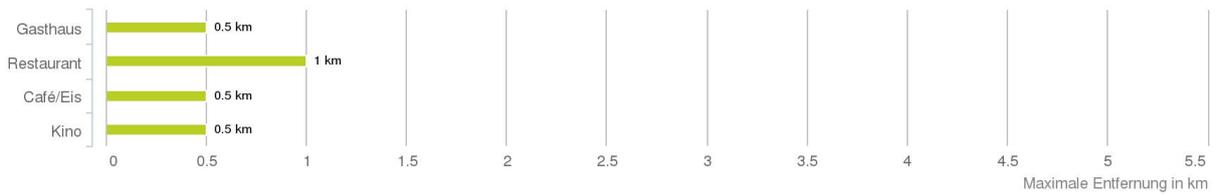
Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung.



Distanzen zu Ausgeheleinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheleinrichtungen



**bis 0,5 km:**

- Gasthaus
- Café/Eis
- Kino

**0,6 bis 2 km:**

- Restaurant

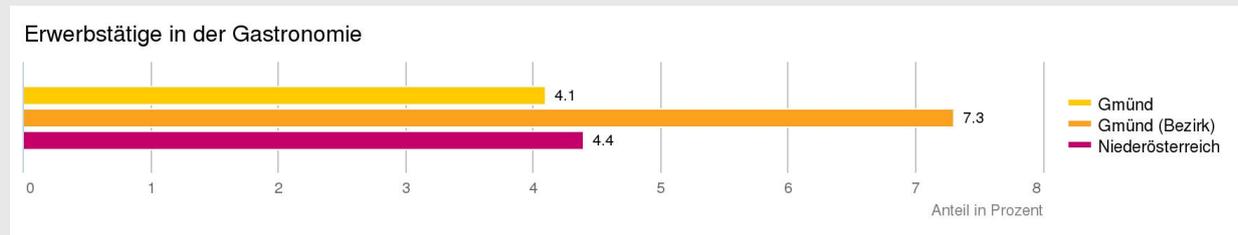
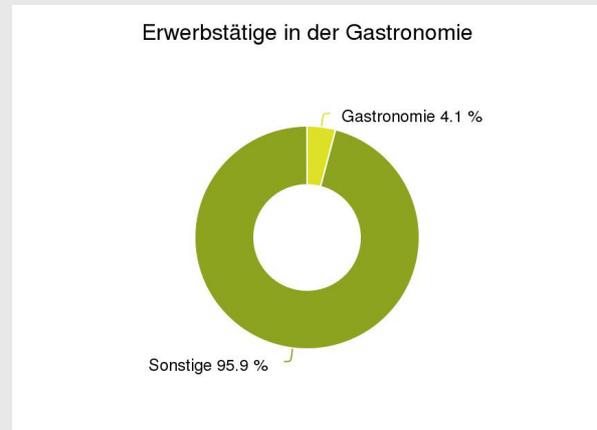
**über 2 km:**

- Pizzeria: >2,5 km
- Bar: >2,5 km
- Weinstube: >2,5 km

© terravistor



Anteil der Erwerbstätigen im Beherbergungs- und Gastronomiegewerbe mit Arbeitsort in dieser Gemeinde: Ein hoher Wert kann auf ein breites Angebot an Gasthäusern, Restaurants, Bars und ähnlichen Einrichtungen für die genussvolle Freizeitgestaltung hindeuten.



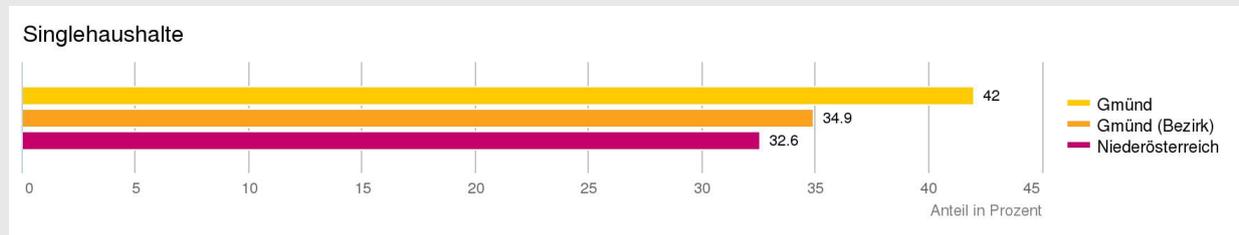
© terravistor



Singles sind definiert als Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten.



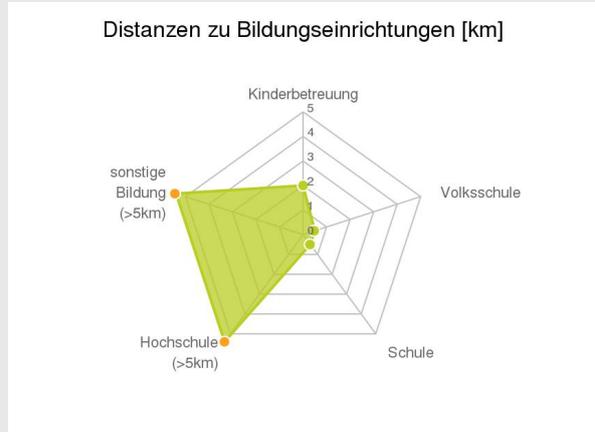
© Lichtmeister - Fotolia.com



© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung.



## Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



### bis 0,5 km:

- Volksschule
- Schule

### 0,6 bis 2 km:

- Kinderbetreuung

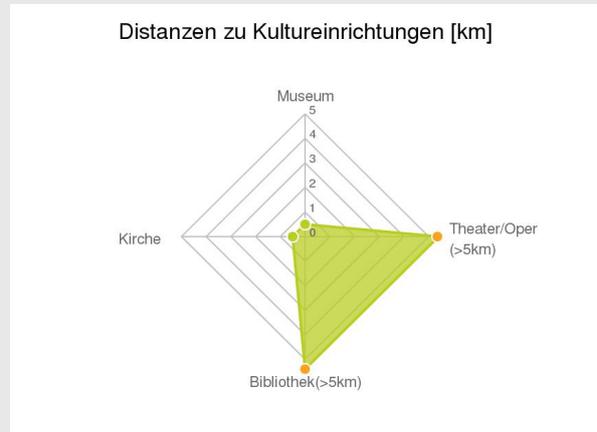
### über 2 km:

- Hochschule: >2,5 km
- sonstige Bildung: >2,5 km

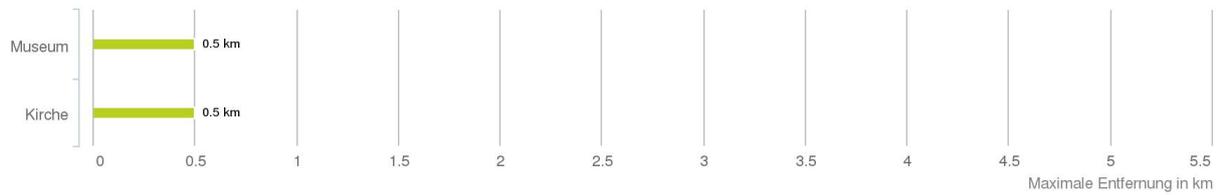
© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung.



### Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Museum
- Kirche

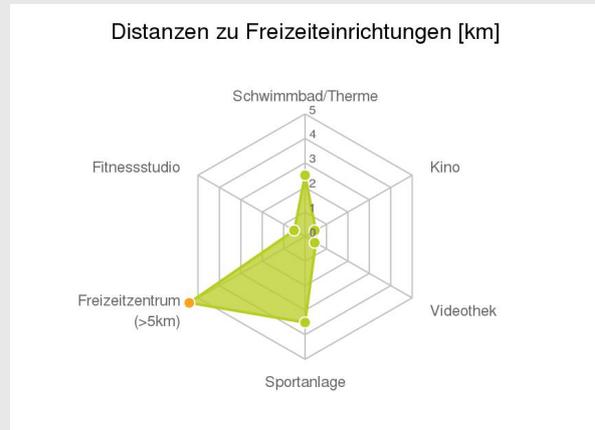
über 2 km:

- Theater/Oper: >2,5 km
- Bibliothek: >2,5 km

© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung.



## Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



### bis 0,5 km:

- Kino
- Videothek
- Fitnessstudio

### 0,6 bis 2 km:

- Schwimmbad/Therme

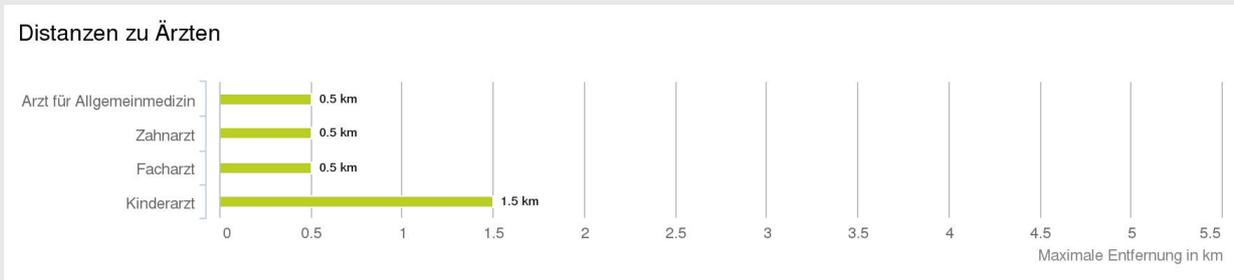
### über 2 km:

- Sportanlage: 2,8 km
- Freizeitzentrum: >2,5 km

© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zum jeweils nächstgelegenen Arzt.



bis 0,5 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt

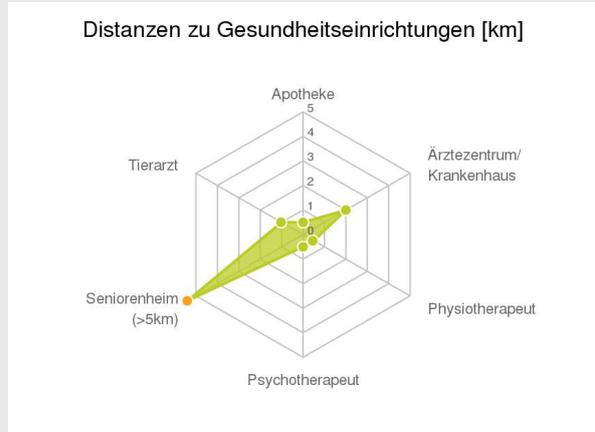
0,6 bis 2 km:

- Kinderarzt

© terravistor



Die Werte werden auf Basis des Straßennetzwerks errechnet. Sie entsprechen daher den tatsächlichen Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung.



#### bis 0,5 km:

- Apotheke
- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Tierarzt

#### 0,6 bis 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus

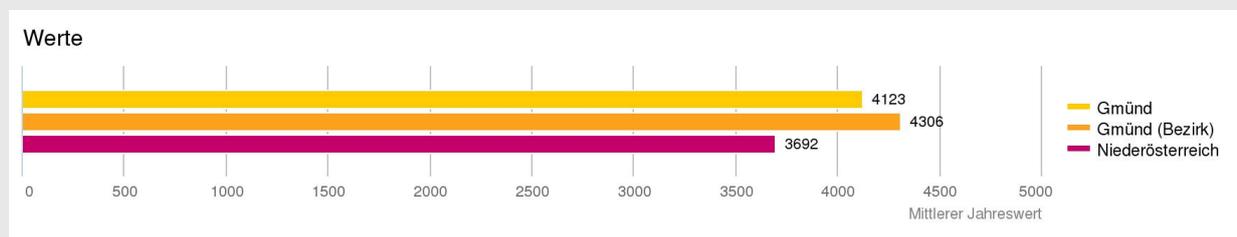
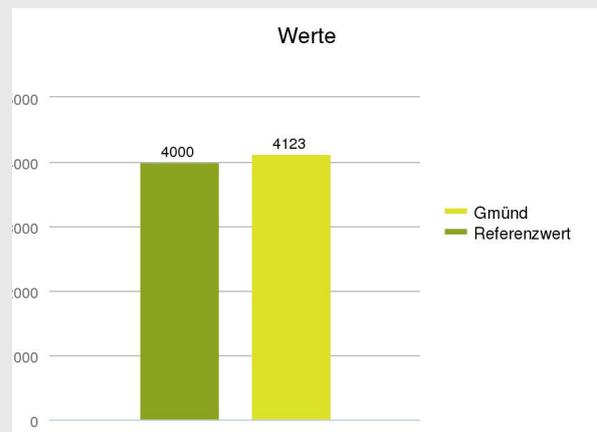
#### über 2 km:

- Seniorenheim: >2,5 km

© terravistor



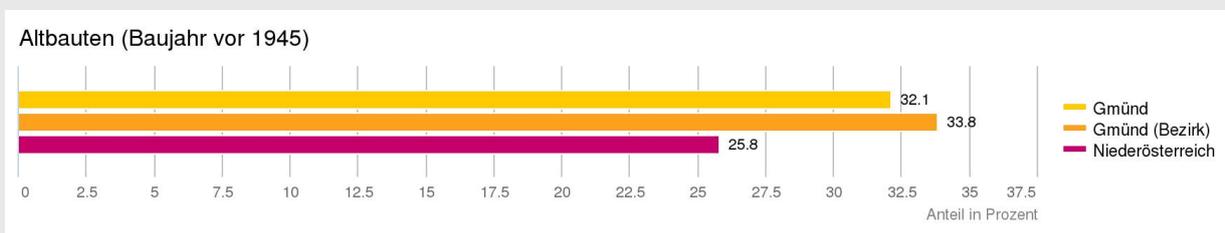
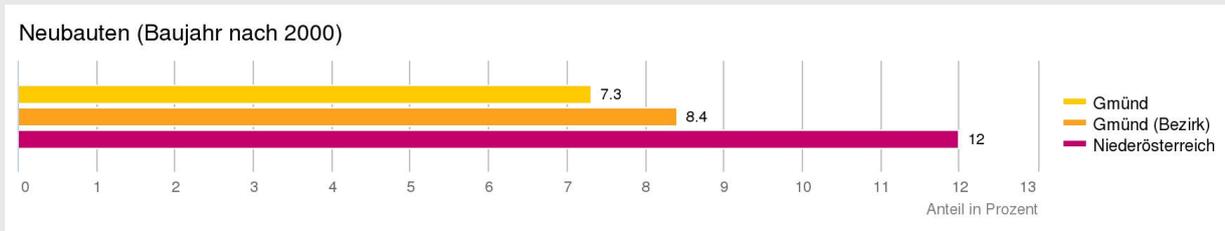
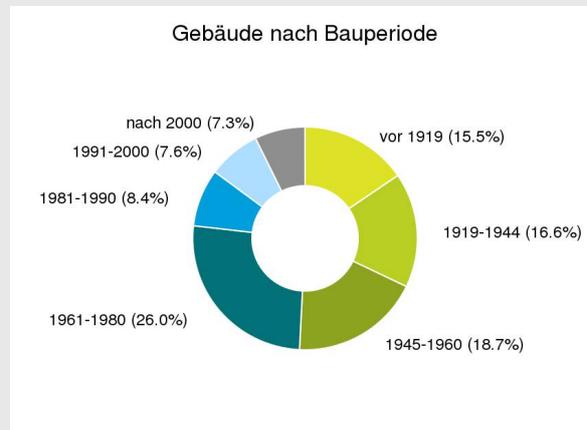
Die Werte können regional sehr unterschiedlich ausfallen und liegen in Österreich etwa zwischen 3000 und 6000. Ein niedriger Wert weist auf warme äußere Bedingungen am Standort und demzufolge einen geringen Heizbedarf hin. Beispiel: Die Außentemperatur an einem Wintertag beträgt durchschnittlich 2°C. Die Differenz zur normierten Raumtemperatur von 20°C beträgt 18°C. An diesem Tag fallen 18 Heizgradtage an. Der Jahreswert entspricht einfach der Summe der Heizgradtage pro Jahr. Begriffserklärung: Heizgradtage sind eine wichtige Kennzahl für die Berechnung des Heizwärmebedarfs eines Gebäudes. Zur Bestimmung der Heizgradtage wird die mittlere Tagestemperatur betrachtet. Unter 12°C Außentemperatur fällt ein Heizgradtag an. Berechnung der Werte: Normierte durchschnittliche Raumtemperatur von 20°C abzüglich durchschnittliche Außentemperatur an diesem Tag = Anzahl der Heizgradtage an diesem Tag.



© terravistor



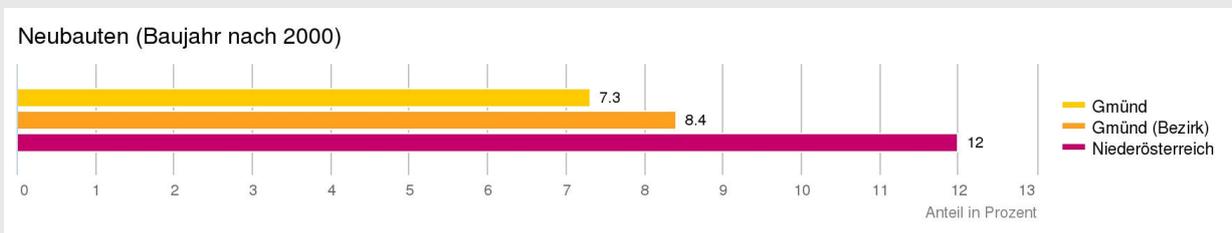
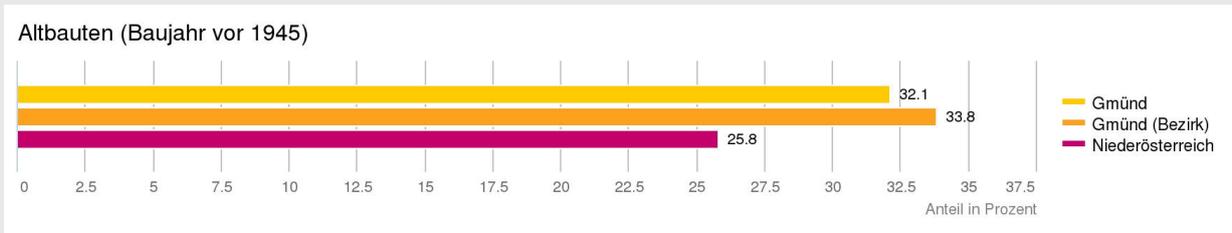
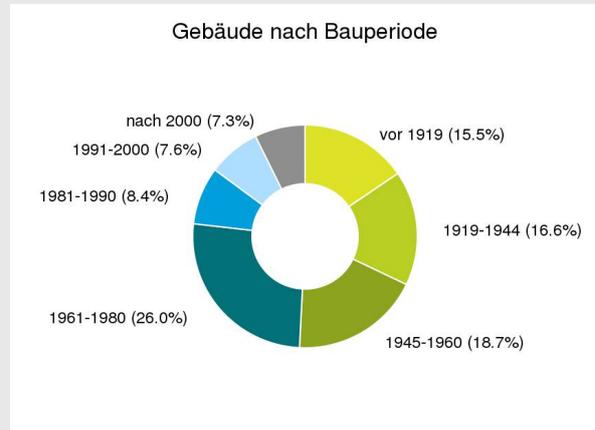
Als Neubauten werden Gebäude bezeichnet, die nach 2000 errichtet wurden. Die Bauperiode von Gebäuden spiegelt in der Regel bauliche Standards und Stile der jeweiligen Zeit wider. Naturgemäß kann über den gegenwärtigen Zustand des Gebäudes aufgrund von Renovierungen etc. keine verlässliche Aussage getroffen werden.



© terravistor



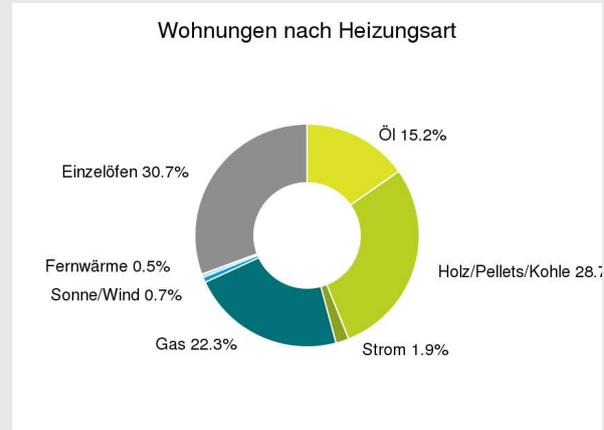
Als Altbauten werden Gebäude bezeichnet, die vor 1945 errichtet wurden. Die Bauperiode von Gebäuden spiegelt in der Regel bauliche Standards und Stile der jeweiligen Zeit wider. Naturgemäß kann über den gegenwärtigen Zustand des Gebäudes aufgrund von Renovierungen etc. keine verlässliche Aussage getroffen werden.



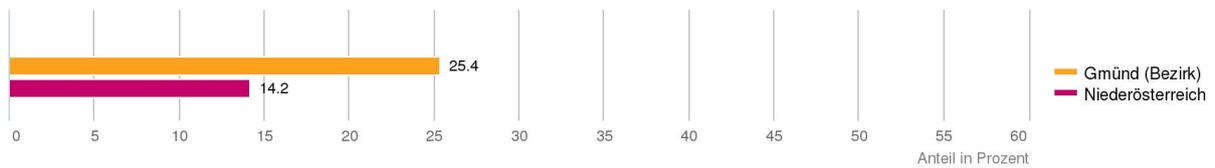
© terravistor



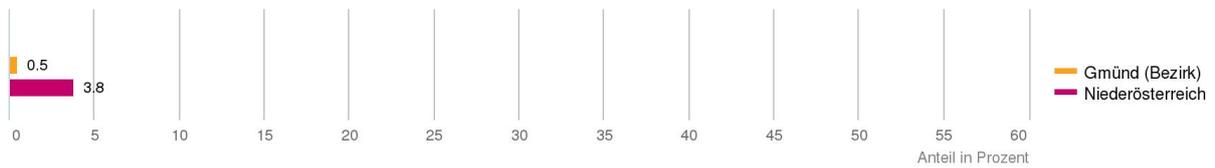
Dargestellt ist der Anteil der Wohnungen nach ihrer Heizungsart. Ein hoher Anteil an Fernwärme und regenerativen Brennstoffen kennzeichnet die mögliche Nutzung moderner und nachhaltiger Energieversorgungssysteme.



### Wohnungsheizungen mit regenerativen Brennstoffen



### Wohnungen mit Fernwärmeanschluss



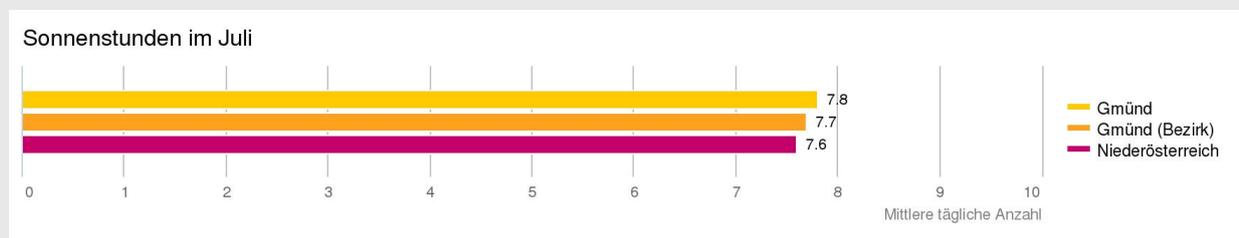
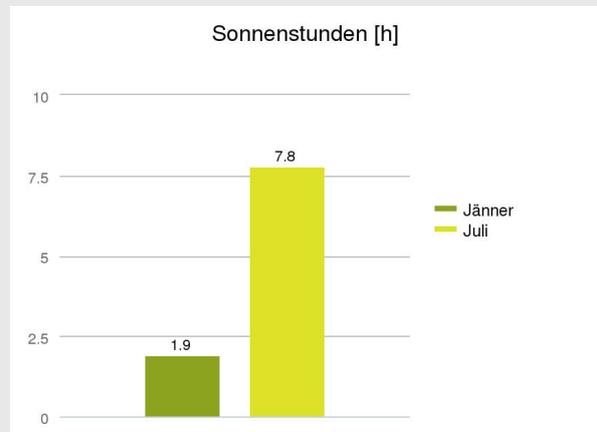
© terravistor



Hier sind die mittleren täglichen Sonnenstunden im Jänner und Juli dargestellt. Sie können je nach Lage des Standorts lokal und regional stark variieren, speziell im Alpenraum.



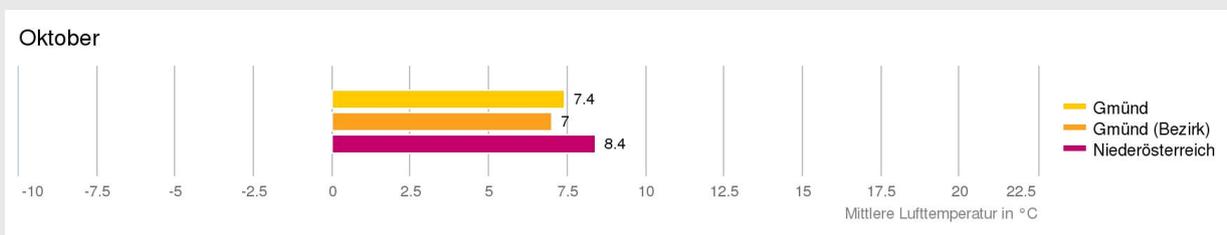
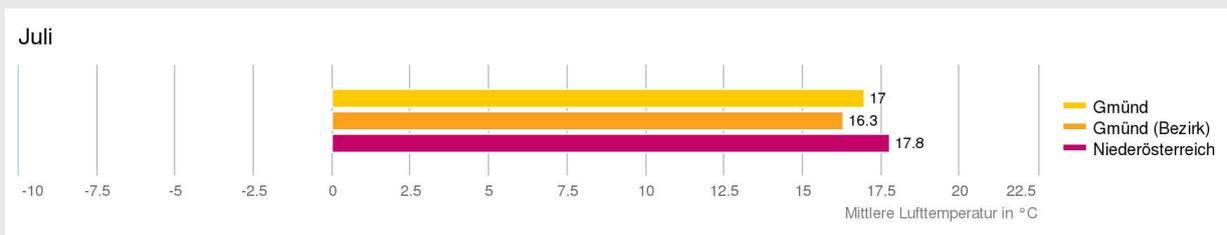
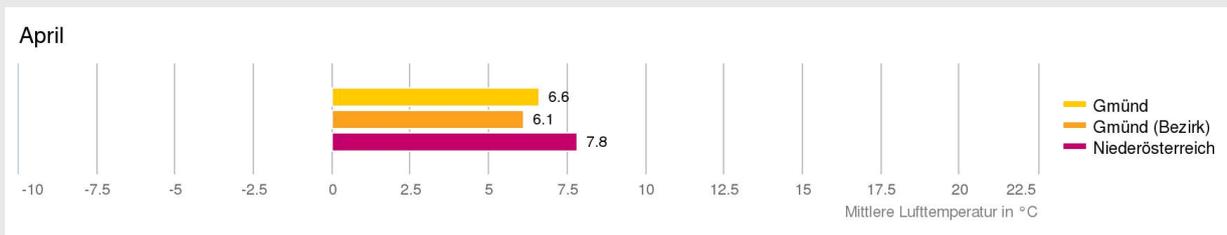
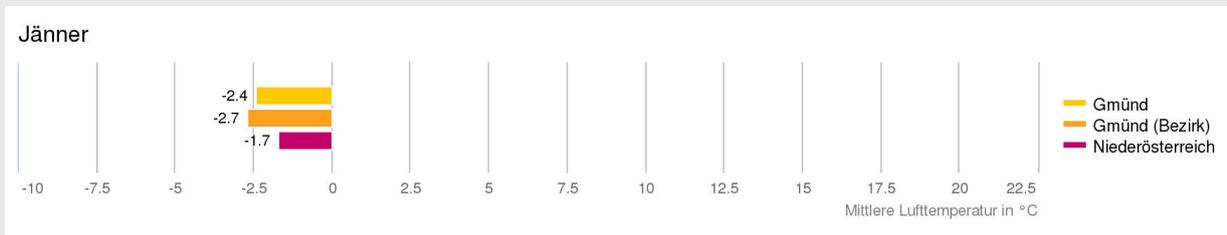
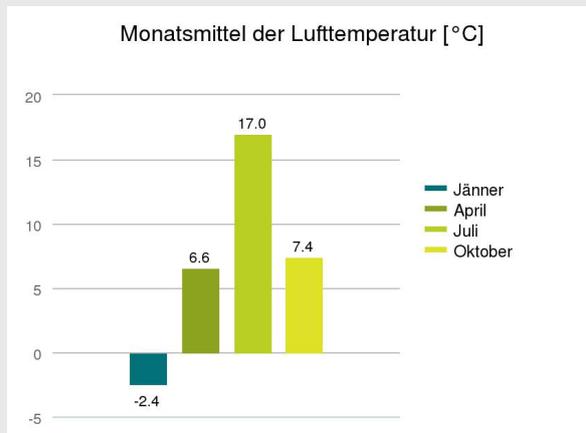
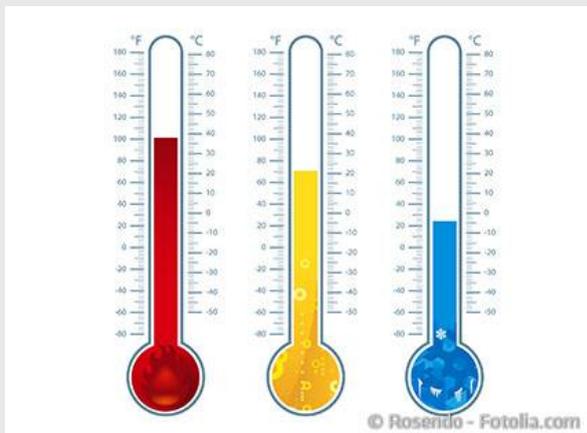
© NDTeam - Fotolia.com



© terravistor



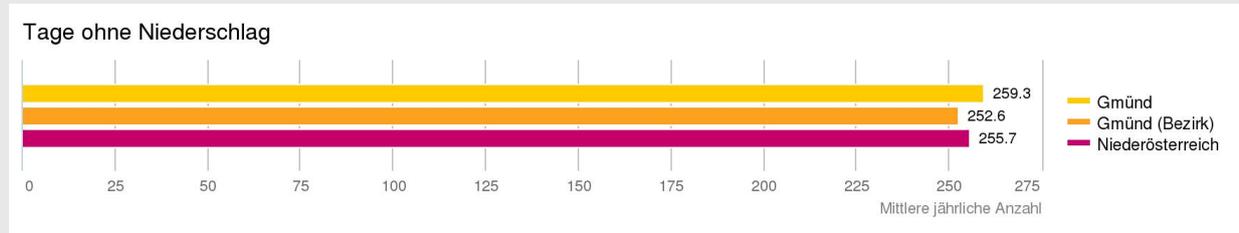
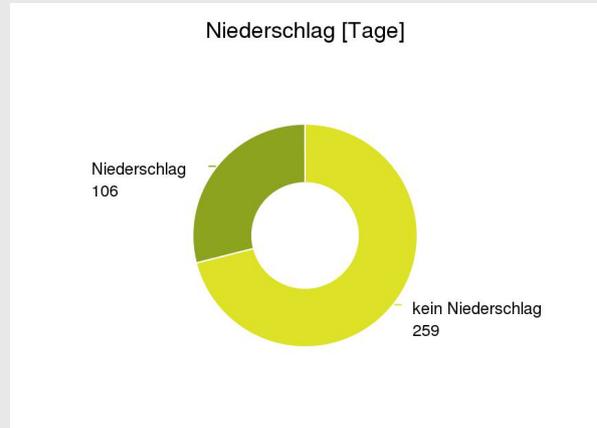
Hier ist die Durchschnittstemperatur für die Monate, Jänner, April, Juli und Oktober dargestellt.



© terravistor



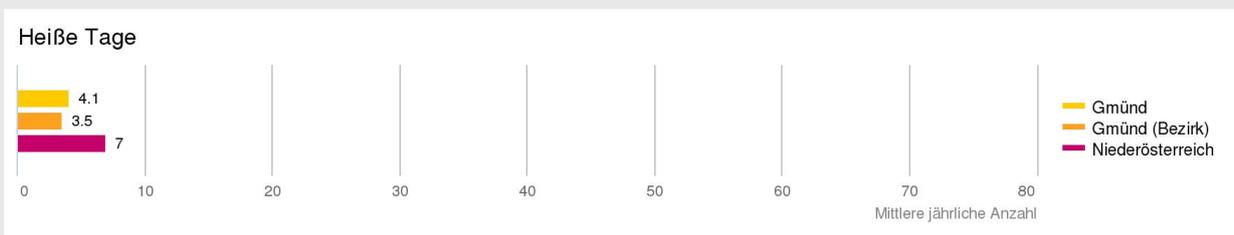
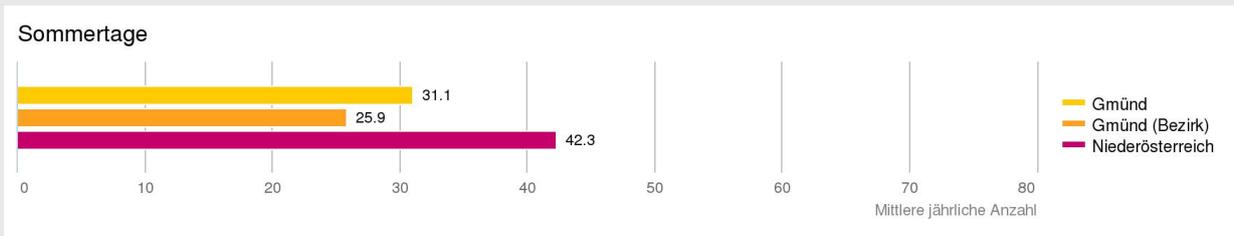
Tage ohne Niederschlag sind Tage, an denen weniger als 1mm Niederschlag in Form von Regen, Schnee oder Hagel fällt. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 252 Tage ohne Niederschlag pro Jahr. In alpinen Regionen fällt in der Regel mehr Niederschlag als im östlichen Flachland.



© terravistor



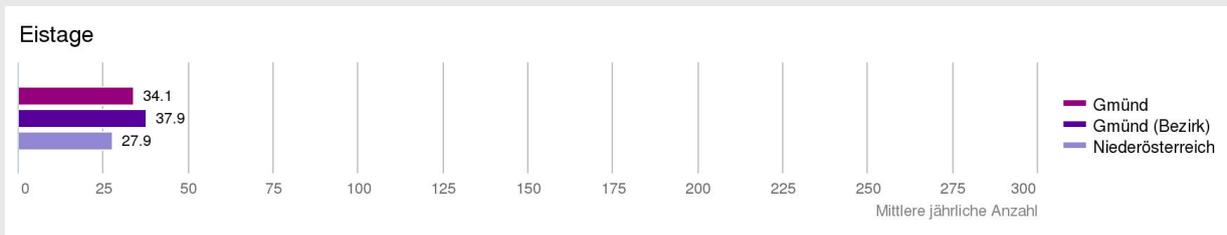
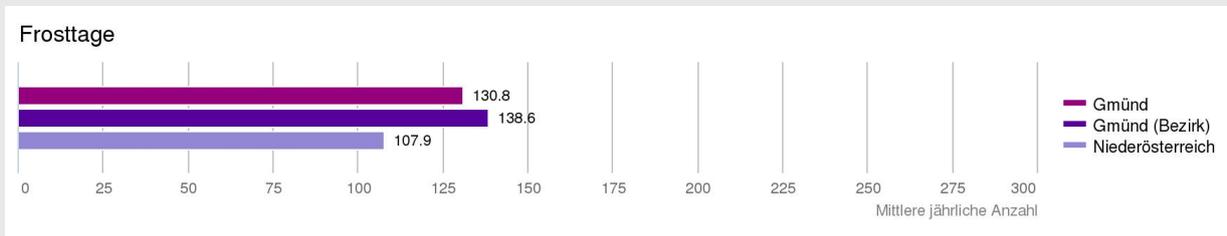
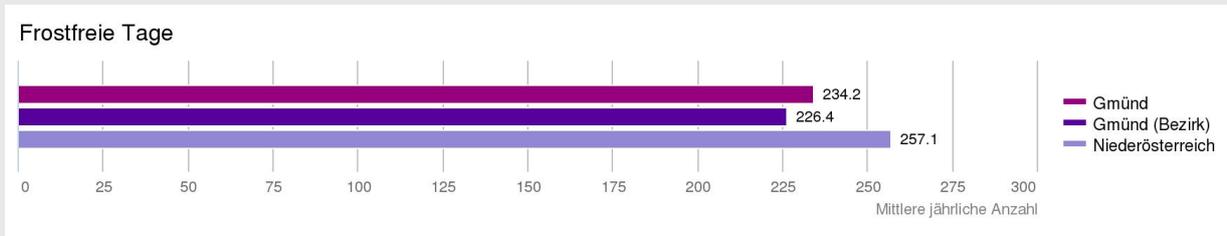
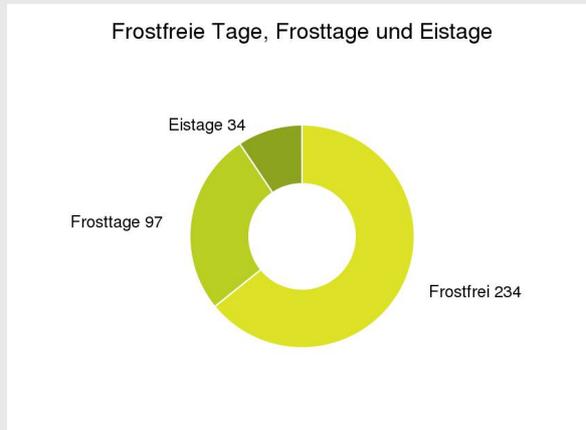
Tage mit einer Höchsttemperatur von mindestens 25°C werden als Sommertage, Tage mit einer Höchsttemperatur von mindestens 30°C als heiße Tage bezeichnet. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 37 Sommertage und 5 heiße Tage pro Jahr, d.h. 42 Tage an denen die Höchsttemperatur über 25°C liegt. Im Diagramm sind die heißen Tage extra ausgewiesen und nicht in den Sommertagen enthalten.



© terravistor



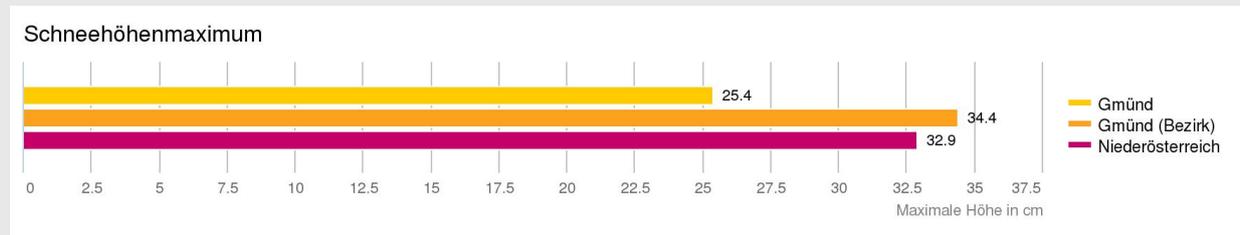
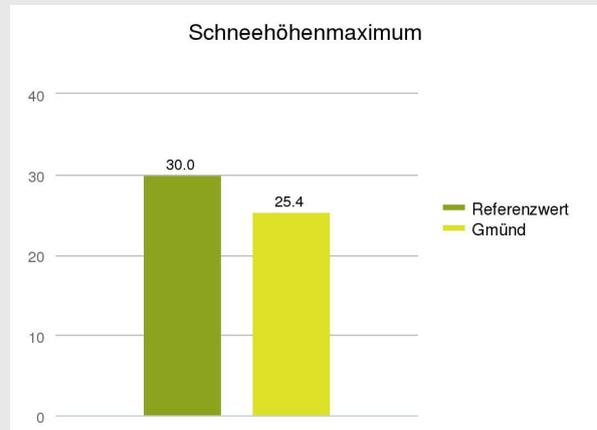
Frostfreie Tage sind Tage, an denen die Lufttemperatur immer über 0°C liegt. Im Durchschnitt gibt es in Österreich 209 frostfreie Tage pro Jahr. Frosttage sind Tage, an denen die Lufttemperatur unter 0°C sinkt. An Eistagen bleibt die Temperatur den ganzen Tag unter 0°C. Im Diagramm sind die Eistage extra ausgewiesen und nicht in den Frosttagen enthalten.



© terravistor



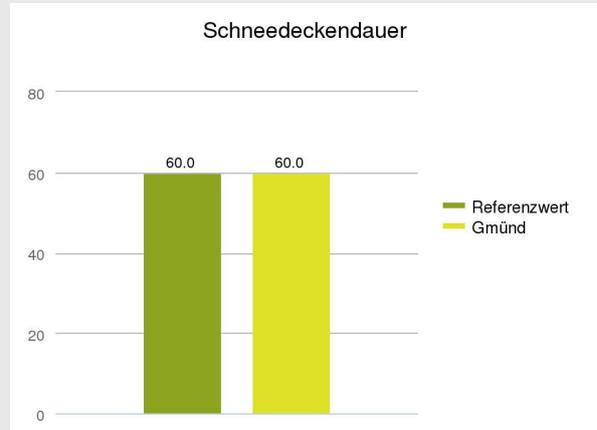
Das Schneehöhenmaximum ist die maximale Höhe der Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckendauer liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.



© terravistor



Die Schneedeckendauer bezeichnet Anzahl der Tage mit mindestens 1 cm Schneedecke. Zusammen mit der Schneedeckenhöhe liefern diese Indikatoren Entscheidungsgrundlagen für die Bewertung des Wintersportpotenzials eines Standortes.



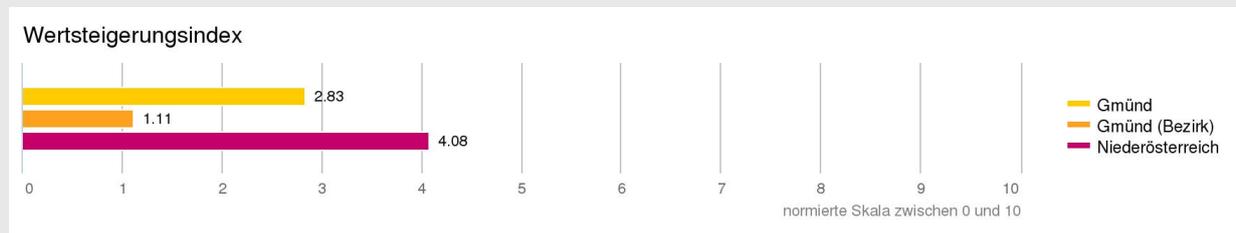
© terravistor



Die Prognose der Wertentwicklung von Immobilienstandorten beruht auf dem statistischen Zusammenhang zwischen den von terravistor verwendeten Indikatoren und den zurückliegenden Preisentwicklungen auf Gemeindeebene. Alle verwendeten Indikatoren wurden mit Methoden der Geostatistik auf einen signifikanten Zusammenhang geprüft und ein positiver oder negativer Einfluss auf die Wertentwicklung ermittelt. Dadurch wurden Parameter identifiziert, welche die Wertentwicklung steuern. Diese wurden zusammen mit Expertenmeinungen in ein Gewichtungsmodell aufgenommen und schließlich ein Indexwert zwischen 0 und 10 für jede Raumeinheit errechnet. Relevante Einflussfaktoren auf die Wertentwicklung sind u. a. Bevölkerungsprognose, Bebauungsdichte, Akademikeranteil und Arbeitsplatzdichte.



## Prognose Wertentwicklung



© terravistor

