

Der IZ-Städtecheck ist eine Wohnungsmarktanalyse, die auf der Basispreismethode beruht. Damit lässt sich der konkrete Einfluss bestimmter Immobilienmerkmale wie Ausstattung, Baujahr, Größe etc. auf den Miet- oder Kaufpreis feststellen. In einem ersten Schritt wird dazu ein Basispreis ermittelt, der sich auf das Merkmal mit der größten preisbildenden Wirkung bezieht. Entgegen landläufiger Meinung ist dies nicht die Lage, sondern die Objektgröße. Bereits Anfang der 90er Jahre haben Wissenschaftler an der Universität Regensburg nachgewiesen, dass das Merkmal „Wohnfläche“ zwischen 40% und 60% zur Erklärung des Mietpreises und bis zu 75% zur Erklärung des Verkaufspreises beiträgt. Nach dieser Methodik werden etliche Mietspiegel erstellt.

Durch die Analyse eines entsprechenden Datenbestands lassen sich im IZ-Städtecheck für einzelne Größenklassen durchschnittliche Basispreise bilden. Die Analyse gibt zudem Aufschluss darüber, wie sich dieser Basispreis bei Vorhandensein oder Fehlen einzelner Merkmale nach oben oder unten verändert. Durch die Addition der Zu- und Abschläge und anschließende Anwendung auf den Basispreis erhält man dann einen mit eigenen Angeboten vergleichbaren Endwert. Die Menge der hier in Ansatz gebrachten Merkmale lässt sich beliebig erweitern, im IZ-Städtecheck findet eine Beschränkung auf die Merkmale Baujahr und Qualität statt. Letzteres setzt sich aus diversen, mit Punkten versehenen Einzelmerkmalen zusammen.

Als Datenbasis dienen die von der IDN Immodaten erhobenen und um Doppler bereinigten Angebotspreise von etwa 100 Online-Quellen. Dazu zählen neben den großen Immobilienbörsen auch die ins Internet gestellten Rubrikenmärkte von Tageszeitungen; das sind insgesamt monatlich etwa 1,8 Mio. Anzeigen.

Das Merkmal „Lage“ spielt im Städtecheck als Einzelkriterium keine Rolle, zum einen aufgrund des höheren Einflusses der Größe, zum anderen aufgrund der Tatsache, dass im größten Teil der Offerten die Lage nicht eindeutig benannt wird. Zu beachten ist ferner, dass es sich um Angebotspreise handelt, mithin in der Tabelle das oberste Ende der Preisforderungen markiert wird.

So lesen Sie die Tabelle

Mit Hilfe der Tabelle können Sie ermitteln, zu welchem Preis Wohnimmobilien in einer bestimmten Region im genannten Zeitraum angeboten worden sind. Als Basis dient die umfassende Datenbank der IDN Immodaten aus Berlin. In ihr werden die online veröffentlichten Inserate von Tageszeitungen und Internetplattformen gesammelt und um Doppler bereinigt. Der Input stammt aus ca. 100 Quellen, die laufend erweitert werden sollen. Um den Angebotspreis zu ermitteln, ist ein schrittweises Vorgehen notwendig, welches ausgehend von einem Basiswert über Zu- und Abschläge zu einem Referenzpreis führt, mit dem Sie dann ähnliche Objekte vergleichen können. Eine Aussage über den tatsächlich realisierten Preis kann mit Hilfe der Tabelle nicht getroffen werden, vielmehr markieren die Werte die am Markt geforderten Preise.

Schritt 1: Ermittlung des Basiswerts

Ausgangspunkt für die Preisermittlung ist immer die Größe der Immobilie. Ordnen Sie Ihre Immobilie zunächst also einer der genannten Größenklassen zu. Dann erhalten Sie in den Spalten, denen Ihre Immobilie entspricht, den so genannten Basiswert in Euro.

Schritt 2: Ermittlung der Zu- und Abschläge

Ordnen Sie nun Ihr Haus oder Ihre Wohnung einem Baujahr zu und vergleichen Sie, ob in dieser Baujahrsklasse der jeweiligen Immobilienkategorie ein prozentualer Zuschlag oder Abschlag in der Tabelle aufgeführt ist.

Schritt 3: Ermittlung der Marktforderung

Addieren Sie die Zu- und Abschläge für Baujahr und Qualitätsstufe und wenden Sie das Ergebnis auf den Basiswert an (Bsp.: Abschlag von 10% wegen des Baujahres, Zuschlag von 4% wegen der Qualitätsstufe ergibt einen Gesamtabschlag von 6%, um den der Basiswert vermindert wird). Das Ergebnis ist der durchschnittliche Marktpreis, zu dem ein Ihrer Immobilie ähnelndes Objekt von anderen Anbietern annonciert worden ist. Dieser Wert ist aufgrund der spezifischen Merkmale jedes Objekts (weitere Ausstattungsmerkmale, Lage etc.) weiter anzupassen, gibt aber einen guten Überblick über die aktuellen Preisvorstellungen von Vermietern und Verkäufern.

Die Qualitätsklassen

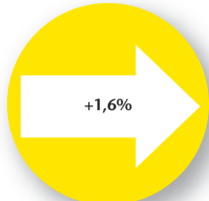
Die Einordnung der Immobilien erfolgt anhand eines Punktesystems in vier Qualitätsklassen. Dazu werden die Punkte, die einzelnen Merkmalen zugeordnet sind, addiert. Die als „schwächer“ bezeichneten Merkmale gelten als K.o.-Kriterium: Unabhängig von der übrigen Punktezahl erfolgt die Zuordnung der Immobilien in die Qualitätsklasse „schwächer“.

Es gilt folgende Einteilung:

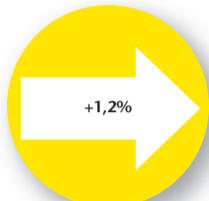
- 0 Punkte = schwächer
- 1-6 Punkte = normal
- 7-18 Punkte = höher
- >18 = Luxus

Die Merkmale und ihre Punkte:

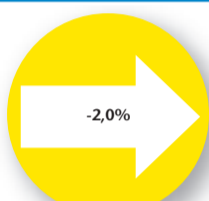
Abstellkammer	1
Alarmanlage	2
Aufzug	1
Außen-WC	= schwächer
Balkon	2
Dachgeschoss	1
Einbauküche	1
Erstbezug	1
Etagenheizung	1
Externes Bad	= schwächer
Fußbodenheizung	2
Garage	1
Garten	1
Gasheizung	2
Hell	2
Im Grünen gelegen	1
Kamin	2
Keller	1
Kellergeschoss	1
Kellerwohnung	= schwächer
Loggia	1
Maisonette	1
Marmor	1
Marmorbad	1
Marmorboden	7
Möbliert	1
Nachtspeicher	= schwächer
Neubau	1
Ofenheizung	= schwächer
Ohne Bad	= schwächer
Panoramablick	1
Parkett	1
Renovierungsbedürftig	= schwächer
Ruhig	2
Saniert	1
Sanierungsbedürftig	= schwächer
Sauna	2
Schwimmbad	2
Stellplatz	1
Südlage	2
Terrasse	3
Villa	= Luxus
<i>(wenn eines der K.o.-Kriterien zugeordnet werden kann, keine Zuordnung zu Luxus mehr)</i>	
Weinkeller	3
Whirlpool	2
Wintergarten	1
Zentralheizung	2



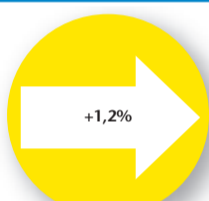
Ø-Kaufpreis Häuser:
von 1.607 auf 1.632 Euro/m²



Ø-Kaufpreis Wohnungen:
von 1.561 auf 1.580 Euro/m²



Ø-Miete Häuser:
von 6,52 auf 6,39 Euro/m²



Ø-Miete Wohnungen:
von 5,62 auf 5,69 Euro/m²

Anmerkung:
Verglichen wird in der Tabelle genannte Zeitraum mit den zwölf Monaten zuvor. Abweichungen von +/-2% gelten als stabil.

Sie interessieren sich für die bisher erschienenen Folgen des IZ-Städtecheck? Die ersten 100 Analysen können Sie nachbestellen unter www.immobiliens-zeitung.de (Bücher).

Angebotspreise Wohnungsmarkt Ortenaukreis Offenburg

im Zeitraum: 1.1.2009 bis 31.12.2009 in Euro/m²*

Wohnfläche in m ²	Basiswert Kauf										Basiswert Miete											
	Wohnungen					Häuser**					Wohnungen					Häuser**						
	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle
20 - 34	1215				1215							7,11				7,11						
35 - 49	1284	1429			1331							6,49	6,31			6,40						
50 - 64	1289	1568	1131		1496							5,30	6,00	5,36		5,91						
65 - 79		1627	1501	1342	1522	1589	1423	1890		1615			5,71	5,67	5,19	5,69	5,83	6,22				5,95
80 - 94		1685	1578	1567	1636	1686	1542	1812		1615			5,49	5,71	5,46	5,62	5,92	6,02				5,85
95 - 109		1722	1643	1656	1667	1721	1876	1964		1925			5,13	5,67	5,66	5,57	6,81	5,93	7,86			6,87
110 - 124		1734	1724	1693	1743	1771	1800	1857		1790			4,77	5,61	5,39	5,41	7,07	5,87	6,51			6,75
125 - 139			1621	1811	1782	1703	1765	1721		1621				5,05	5,33	5,29	6,60	7,10	6,37			6,75
140 - 154			1618	1631	1619	1701	1574	1690		1987	1696			4,35	5,36	5,12	6,38	6,52	6,45			6,24
155 - 169				1666	1629	1574	1429	1615		1954	1445				5,41	5,32	6,34	5,85	6,92			6,23
170 - 184				1480	1486	1562	1359	1450	1372	1921	1544				5,45	5,48	6,33	5,59	5,51			6,28
185 - 199				1412	1419	1542	1276	1432	1367	1883	1533				5,49	5,47	5,68	4,63	5,45			5,05
200 - 214				1415	1421	1474	1127	1522	1398	1835	1424				5,78	5,42	5,59		5,40			5,48
Durchschnitt	1259	1573	1579	1645	1580	1623	1683	1717	1382	1892	1632	6,44	5,87	5,60	5,44	5,69	6,37	6,50	6,50			6,39

Abschläge und Zuschläge für das Baujahr in %

Baujahr	Kauf										Miete											
	Wohnungen					Häuser**					Wohnungen					Häuser**						
	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle
bis 1920	-12	-15	-5	-21	-16	-21	-27	-24	-23	-13	-20		-12	-9	-8	-9	-9					-10
1921 - 1948		-12	-10	-12	-11	-21	-12	-22	-13	-8	-17		-6	-5	-4	-5	-8		-10			-9
1949 - 1965	-18	-20	-22	-20	-20	-7	-12	-16	-3	-5	-10	-18	-16	-7	-13	-12	-3	-5	-4			-4
1966 - 1982	-18	-17	-16	-18	-17	-8	-5	-4	-5	0	-4	-4	-6	-8	-7	-7	-1	-3				-2
1983 - 1989	-2	-3	-8	-3	-4	-2	-1	2	1	1	8	1	0	-2	-3	-1	0	1	1			1
1990 - 1995	2	3	3	4	3	4	3	4	8	10	7	3	5	4	2	4	3	2	3			3
1996 - 2001	9	10	11	8	10	9	8	10	11		10	6	7	7	6	7	7	8	7			8
ab 2002	26	20	23	26	23	19	18	21	23	20	20	17	16	18	18	17	18	20	17			18

Abschläge und Zuschläge für die Gesamtqualität in %

Qualität	Kauf										Miete											
	Wohnungen					Häuser**					Wohnungen					Häuser**						
	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle	1 Zi	2 Zi	3 Zi	ab 4 Zi	alle	EFH	RH	DHH	MFH	Villa	alle
schwächer	-22	-16	-26	-26	-23	-17	-21	-16	-14	-17	-17	-20	-17	-13	-15	-17	-17	-18	-20			-18
normal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0			0
höher	9	9	10	8	9	7	9	8	8	8	8	10	8	7	8	8	8	7	9			8
Luxus	23	27	25	23	25	29	23	20	21		24	19	19	23	21	21	18	18	16			17

* Lücken in der Tabelle bedeuten zu geringer Datenbestand. ** EFH: Einfamilienhaus; RH: Reihenhäuser; DHH: Doppelhaushälfte; MFH: Mehrfamilienhaus