

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.

Tun Sie das Gleiche für die Qualität der Wohnung. Um die für Ihre Immobilie passende Qualitätsstufe zu finden, addieren Sie die in der Auflistung rechts genannten Punkte einzelner Qualitätsmerkmale. Einige Qualitätsmerkmale gelten dabei als K.o.-Kriterium und führen unabhängig von der sonstigen Punktzahl zu einer Einordnung in eine bestimmte Kategorie (findet sich bspw. in der Anzeige der Hinweis „Kellerwohnung“, ist die Immobilie damit automatisch der Qualitätsstufe „schwächer“ zugeordnet).

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 Gesamtzuschlag 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

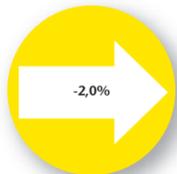
Die Einordnung der Immobilien erfolgt anhand eines Punktesystems in vier Qualitätsklassen. Dazu werden die Punkte, die einzelnen Merkmalen zugeordnet sind, addiert. Die als „schwächer“ bezeichneten Merkmale gelten als K.o.-Kriterium: Unabhängig von der übrigen Punktezahl erfolgt die Zuordnung der Immobilien 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 2.065 auf 2.023 Euro/m²



Ø-Kaufpreis Wohnungen:
von 1.867 auf 1.755 Euro/m²



Ø-Miete Häuser:
von 7,67 auf 7,83 Euro/m²



Ø-Miete Wohnungen:
von 7,23 auf 7,24 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 Rems-Murr-Kreis

im Zeitraum: 1.2.2009 bis 31.1.2010 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	1494	1456			1489							9,72	9,42			9,59						
35 - 49	1491	1640	1364		1558							7,91	8,10	8,15		8,01						
50 - 64	1536	1684	1425	1524	1620							6,44	7,55	7,23	7,10	7,46						
65 - 79		1701	1680	1554	1678	1907	1778	1982			1885		6,98	7,22	7,18	7,13	6,61		7,01			6,81
80 - 94		1339	1793	1804	1788	1721	1913	2005			1800		6,53	6,95	7,03	6,93	6,80	6,57	7,51			6,87
95 - 109		1639	1840	1903	1935	2146	2109	2255			2176		6,63	6,72	6,98	6,85	6,98	7,21	7,78			7,50
110 - 124		1652	1936	1918	1932	2172	2030	2278			2190		5,79	6,87	6,79	6,82	7,59	7,96	7,98			7,79
125 - 139			1824	1917	1900	2101	2050	2305			2122			6,95	6,85	6,62	8,48	7,97	7,99			8,14
140 - 154			1812	1916	1898	2090	1967	2214		2951	2088			7,12	7,81	7,81	8,60	7,90	7,81			7,91
155 - 169				1850	1794	1918	1871	1960	1562	2956	1887				7,42	7,17	7,35	7,97	7,35			7,56
170 - 184				1854	1683	1821	1831	1933	1593	2988	1775				7,37	7,42	7,48	8,29	7,19			7,48
185 - 199				1865	1749	1790	1823	1903	1532	3121	1797				7,33	7,42	7,39	8,19				7,98
200 - 214				1803	1779	1755	1821	1892	1480	3093	1733				7,12	7,08	7,35					7,35
Durchschnitt	1493	1683	1730	1898	1755	2009	1995	2219	1534	3017	2023	8,72	7,48	7,08	7,01	7,24	7,53	7,95	8,17			7,83

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	-9	-6	-9	-19	-12	-10	-9	-14	-19	12	-10												-14
1921 - 1948	-14	-5	-22	-21	-17	-12	-6	-6	-1	8	-14	-8	-6	-1	-12	-7	-6						-6
1949 - 1965	-6	-18	-19	-21	-15	-11	-13	-16	-8	-12	-12	-1	-3	-3	-9	-5	-1	-5	-13				-6
1966 - 1982	-12	-12	-12	-13	-18	-10	-8	-11	-8	-9	-10	1	-7	-7	-9	-6	-8	-9	-9				-9
1983 - 1989	-1	0	-2	0	-1	-1	2	3	-1	0	2	-1	2	0	-1	0	-1	0	-3				-1
1990 - 1995	5	5	3	6	5	3	3	4	4	6	-2	3	4	3	3	3	4	2	3				3
1996 - 2001	10	10	9	9	9	9	5	9	8	7	8	7	8	8	10	8	8	6	10				8
ab 2002	21	20	20	18	28	19	19	15	12	19	15	20	14	16	22	17	24	18	17				19

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	-18	-21	-24	-26	-21	-18	-16	-19	-17	-21	-17	-19	-19	-20	-22	-20	-18	-20	-21				-20
normal	0	0	-7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1				-1
höher	10	9	8	8	9	8	8	7	7	8	8	9	10	8	8	9	8	9	9				9
Luxus	23	20	20	17	20	18	23	19	20	20	20	16	18	21	19	18	18	17	22				19

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