

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.

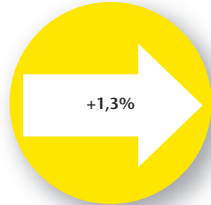
Als Datenbasis dienen die von der IDN Immodaten erhobenen und um Doppler bereinigten Angebotspreise von etwa 100 Online-Quellen. Dazu zählen neben den großen Immobilienbörsen auch die ins Internet gestellten Rubrikenmärkte von Tageszeitungen; das sind insgesamt monatlich etwa 1,8 Mio. Anzeigen. Das Merkmal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



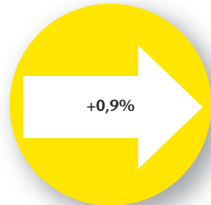
**Ø-Kaufpreis Häuser:**  
von 2.286 auf 2.342 Euro/m<sup>2</sup>



**Ø-Kaufpreis Wohnungen:**  
von 1.863 auf 1.912 Euro/m<sup>2</sup>



**Ø-Miete Häuser:**  
von 8,40 auf 8,51 Euro/m<sup>2</sup>



**Ø-Miete Wohnungen:**  
von 8,10 auf 8,17 Euro/m<sup>2</sup>

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



## 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 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 Punktzahl 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
Marmorboden	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

Sie interessieren sich für die bisher erschienenen Folgen des IZ-Städtecheck? Die ersten 150 Analysen können Sie nachbestellen unter [www.immobilienzzeitung.de](http://www.immobilienzzeitung.de) (Bücher).

## Angebotspreise Wohnungsmarkt Karlsruhe

im Zeitraum: 1.7.2009 bis 30.6.2010 in Euro/m<sup>2</sup>\*

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	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	1812	1595			1733							9,25	9,36			9,31						
35 – 49	1585	1924	1521		1769							8,85	8,99			8,94						
50 – 64	1337	1920	1584		1843							8,40	7,98	7,65		7,96						
65 – 79		1916	1692	1665	1766							7,77	7,67	7,37	7,68	8,37	7,36					8,12
80 – 94		1968	1965	1767	1937	1908	2217	1950			1975	7,75	7,69	7,28	7,61	8,29	7,45	8,77				8,27
95 – 109		2012	2067	1967	2028	2305	2279	2023			2366	7,43	7,47	7,66	7,57	8,53	7,61	8,34				8,23
110 – 124		2016	2356	2045	2206	2328	2267	2352			2412	7,03	8,12	7,88	8,00	8,88	8,14	8,12				8,34
125 – 139			2414	2094	2260	2547	2232	2309	1998	2912	2442		8,01	7,57	7,87	8,94	8,56	7,11				8,23
140 – 154			2454	2145	2243	2532	2009	2301	2002	2752	2395		6,77	8,54	8,41	9,41	8,01	7,08				8,60
155 – 169				2098	2078	2512	2003	2312	2031	2869	2396			8,15	8,17	9,01	7,53					8,34
170 – 184				2093	2093	2465	1969	2244	2027	2806	2594			8,12	8,28	9,23	7,49					8,34
185 – 199				2049	2048	2415	1934	2205	1934	2819	2425			7,67	7,67	9,24	7,45					8,23
200 – 214				1920	1873	2249	1844	1826	1846		2122			7,13	7,77	7,95	7,25					7,35
Durchschnitt	1722	1926	1946	200	1912	2476	2174	2364	1937	2841	2342	10,00	8,13	7,70	7,80	8,17	9,06	8,08	8,50			8,51

### 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	-5	-4	-6	-3	-4	-18	-18	-15	-11	-17	-15	-12	-7	-9	-9	-8	-8			-10		-9
1921 – 1948	-8	-7	-10	-6	-8	-13	-8	-16	-10	-9	-12	-18	-10	-6	2	-8	-2					-2
1949 – 1965	-16	-19	-17	-15	-17	-5	-4	-17	-14	-9	-6	-15	-6	-5	-8	-9	-7	-10	-9			-8
1966 – 1982	-9	-6	-9	-13	-12	-2	-12	-2	-2	1	-6	-4	-2	-8	-7	-5	-5	-6	-8			-7
1983 – 1989	1	1	-1	-2	0	0	-1		-2		-1	-2	0	-1	-3	-1	-1	-2	-3			-2
1990 – 1995	4	4	5	7	6	5	5	5	3		4	3	5	1	4	3	3	2	3			3
1996 – 2001	9	10	11	10	10	10	9	9	8	10	9	10	8	9	10	9	9	10	11			10
ab 2002	19	20	23	20	22	21	18	18	24	17	19	21	19	18	21	20	20	21	16			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	-20	-22	-23	-24	-23	-12	-13	-14	-16	-15	-13	-19	-21	-20	-21	-20	-18	-22	-18			-20
normal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
höher	9	8	10	11	10	9	8	10	11	10	10	8	9	8	10	9	7	8	10			9
Luxus	21	25	23	19	23	19	20	17	21	18	18	21	19	18	18	19	19	21	18			19

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

© Immobilien Zeitung; Quelle: IDN Immodaten.net