

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 1.504 auf 1.503 Euro/m<sup>2</sup>



Ø-Kaufpreis Wohnungen:  
von 1.378 auf 1.421 Euro/m<sup>2</sup>



Ø-Miete Häuser:  
von 6,42 auf 6,59 Euro/m<sup>2</sup>



Ø-Miete Wohnungen:  
von 6,18 auf 6,13 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 Baujahresklasse 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
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

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

## Angebotspreise Wohnungsmarkt Kiel im Zeitraum: 1.10.2009 bis 30.9.2010 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	1209	1091			1173							7,99	8,32			8,11						
35 - 49	1260	1152	1202		1198							6,45	6,19	6,08		6,33						
50 - 64	1495	1299	1017	1000	1234							5,87	5,90	5,71	5,53	5,89						
65 - 79		1520	1263	1115	1305	1579	1282	1318			1354		5,44	5,64	5,57	5,65	5,97	6,27				6,17
80 - 94		1345	1356	1197	1359	1642	1428	1379			1529		5,96	5,94	5,57	5,89	6,23	6,87				6,54
95 - 109		1194	1435	1254	1854	1644	1465	1366			1508		6,09	7,39	5,93	6,58	6,42	7,81	7,85			7,09
110 - 124			1642	1485	2148	1625	1490	1417			1546			7,74	6,55	7,15	7,01	6,82	7,71			7,32
125 - 139			1612	1586	1989	1611	1357	1419			1557				7,07	7,71	7,15	7,13	7,75			7,26
140 - 154				1752	1987	1487	1212	1371			1417				7,12	6,98	7,32	6,19	8,52			7,37
155 - 169				1712	2101	1470	1143	1195			1411				8,12	8,24	7,43	6,11				6,75
170 - 184				1892	2145	1467	1134	1378			1388				8,34	8,58	7,46	6,00				6,69
185 - 199				1932	2185	1524		1258			1478				8,48	8,68						
200 - 214				2103	2241	1545		1254			1455				8,56	8,45						
Durchschnitt	1298	1323	1482	1672	1421	1590	1399	1371			1503	7,04	5,97	5,85	6,21	6,13	6,56	6,75	7,84			6,59

## 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	-7	-8	-21	-6	-13	-7	-6	-4			-6	4	5	5	1	3	4					4
1921 - 1948	-21	-15	-11	-6	-10	-6	-18	-7			-12	-9	-6	-8	-7	-8	-14	-15				-14
1949 - 1965	-17	-18	-28	-14	-17	-12	-15	-8			-6	-11	-8	-5	-4	-8	-10	-8	-8			-9
1966 - 1982	-5	-12	-8	-9	-8	-9	-6	-9			-7	-10	-18	-15	-17	-12	-5	-9				-7
1983 - 1989	6	2	3	1	3	-3	1	-5			-2	0	-1	-4	-3	-2	3		1			2
1990 - 1995	4	5	6	8	0	4	3	2			3	2	2	3	3	3	4	4				4
1996 - 2001	9	10	10	8	9	9	8	9			8	8	9	9	7	8	10	9				9
ab 2002		21	17	18	19	18	15	13			15	21	19	20	21	21	20	21	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	-19	-21	-18	-17	-19	-18	-16	-19			-18	-18	-13	-21	-18	-12	-20	-21				-20
normal	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0				0
höher	9	10	10	9	9	9	10	8			9	9	11	13	11	12	8	9	10			9
Luxus		20	21	19	20	15	21	19			18	21	18	18	17	20	23	18				20

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

© Immobilien Zeitung; Quelle: IDN Immodaten.net