IZ-STÄDTECHECK Wohnungsmarktanalyse mit www.immodaten.net

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.

-3,2%

Ø-Kaufpreis Häuser:
von 1.294 auf 1.253 Euro/m²

+2,5%

Ø-Kaufpreis Wohnungen:
von 1.182 auf 1.211 Euro/m²

-1,4%

Ø-Miete Häuser:
von 5,78 auf 5,70 Euro/m²

+1,6%

Ø-Miete Wohnungen:
von 5,55 auf 5,64 Euro/m²

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 Baualtersklasse 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 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
(wenn eines der K.o.-Kriterien zugeordnet werden kann, keine Zuordnung zu Luxus mehr)	
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.immobilien-zeitung.de (Bücher).

Angebotspreise Wohnungsmarkt Landkreis Saarbrücken

im Zeitraum: 1.10.2009 bis 30.9.2010 in Euro/m²*

	Basiswert Kauf											Basiswert Miete										
	Wohnungen					Häuser**						Wohnungen					Häuser**					
Wohnfläche in m²	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	934				934							7,89				7,89						
35 – 49	887	1099			1025							6,44	6,46			6,45						
50 – 64	1129	1040	957		1056							5,88	5,80	5,48		5,73						
65 – 79		1224	1042	943	1102								5,49	5,47	5,17	5,43	5,40	5,11				5,36
80 – 94		1276	1292	1012	1188	1283	1191	1243			1233		5,48	5,33	5,19	5,26	5,13	6,01	5,00			5,21
95 – 109		1354	1348	1235	1265	1247	1234	1375			1262		5,25	5,29	5,12	5,24	5,23	6,18	5,80			5,79
110 – 124		1146	1489	1355	1448	1362	1242	1318			1355		5,10	5,24	4,99	5,07	5,63	6,07	5,81			5,69
125 – 139			1508	1387	1478	1245	1143	1283			1290			5,17	5,34	5,46	5,69	6,00	5,83			5,89
140 – 154			1543	1477	1434	1290	1123	1436		1821	1276			5,12	5,16	5,15	5,74	5,84	6,13			5,88
155 – 169				1487	1323	1287	1102	1095	807	1903	1116			4,86	5,73	5,23	6,78		6,03			6,29
170 – 184				1461	1297	1266	1074	1209	913	1878	1199			4,78	5,78	5,33	5,43		5,23			5,39
185 – 199				1457	1257	1223	1036	1208	854	1857	1126				5,98	6,12	4,91					4,91
200 – 214				1381	1378	1217	1017	1074	850	1801	1176				4,63	4,63						
Durchschnitt	924	1111	1243	1298	1211	1287	1126	1284	867	1827	1253	7,17	5,78	5,35	5,24	5,64	5,66	6,03	5,77			5,70

Abschläge und Zuschläge für das Baujahr in %

	Kauf											Miete										
	Wohnungen					Häuser**						Wohnungen					Häuser**					
Baujahr	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	-6	-18	-16	-27	-20	-25	-23	-21	-21	-17	-20	-18	-16	-18	-14	-12				-13
1921 – 1948		-17	-19	-19	-19	-15	-19	-20	-9	-10	-14	-4	-9	-10	-12	-9	-9		-13			-11
1949 – 1965	-9	-8	-23	-26	-18	-11	-7	-3	-8	-6	-8	-9	-12	-8	-8	-10	-6	-4	-8			-6
1966 – 1982	-8	-16	-11	-12	-13	-2	-4	0	-7	0	-3	-3	-4	-5	-5	-3	-1		-1			-1
1983 – 1989	-1	-1	-2	-2	-2	-1	0	-3	-5	3	-5	1	-2	0	-1	-1	2					2
1990 – 1995	2	3	4	3	3	7	3	4	5	4	4	5	5	4	4	5	3	3	2			3
1996 – 2001	11	10	9	8	10	10	9	9	10	8	8	8	9	10	9	8	9	10	11			10
ab 2002	21	19	20	21	20	23	21	22	20	18	20	16	16	19	18	17	19	19	20			19

Abschläge und Zuschläge für die Gesamtqualität in %

	Kauf											Miete										
	Wohnungen					Häuser**						Wohnungen					Häuser**					
Qualität	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	-17	-20	-17	-19	-19	-20	-19	-20	-22	-21	-20	-20	-19	-22	-23	-22	-18		-22			-20
normal	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0			-6
höher	10	11	12	10	11	9	12	10	10		10	9	9	10	9	9	10	7	8			8
Luxus		23	20	19	21	19	21	20	22		22	21	20	24	23	22	21					21

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

© Immobilien Zeitung; Quelle: IDN Immodaten.net