

SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

LAGE

Der Wohnmarktbericht wird vom iib Dr. Hettenbach Institut (iib-Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
 2. die Arbeitslosenquote,
 3. das Einkommen der Anwohner,
 4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahrsklassen).
- Die Preislagen gehen mit **30 Prozent** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das iib Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 Prozent** der Gesamtwertung aus.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Dr. Hettenbach Institut | OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL

Wohnlagen

- top Wohnlage
- sehr gute Wohnlage
- gute Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- einfache Wohnlage

Linien

- Ortsteilgrenzen
- Bahnlinien

Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

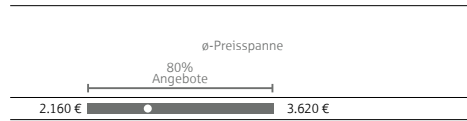
DATENANALYSE

Das iib-Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben.

Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate der vergangenen 24 Monate.

Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite, also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Der weiße Punkt im Balken stellt den **gewichteten Mittelpunkt** dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen, der Stelle an der ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt wird (50% aller Datensätze liegen über und 50% liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind **80% aller Angebote** zu finden; hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Die jeweils günstigsten und teuersten 10% aller Angebote wurden abgeschnitten um Verfälschungen zu vermeiden.

QUELLEN

Alle Karten, Tabellen und Grafiken stammen vom iib Dr. Hettenbach Institut, Stand 01.02.2019.

DER IIB IMMOBILIEN-RICHTWERT

... die Schwacke-Liste für Immobilien

GRUNDSÄTZLICH GILT:

Preis und Wert sind nicht identisch. In dynamisch wachsenden Märkten werden oft Preise über dem Wert bezahlt.

Mit dem Wohnmarktbericht wird der vorläufige Marktwert (ohne Orts- und Objektbesichtigung, ohne Grundbucheinsicht) bestimmt. Es ist vereinfacht ausgedrückt der Durchschnittspreis, wie er beispielsweise von Banken bei der Beleihung genutzt wird. Der Verkaufspreis kann je nach Angebot und Nachfrage (Markt) davon abweichen.

Grundsätzlich sind die Verfahren zur Wertermittlung in Deutschland mit Gesetzen und Richtlinien normiert. Das Problem liegt in der Verfügbarkeit und Aktualität der dazu notwendigen Eingabedaten, die zunächst auf Kaufpreisen und Abschlussdaten basieren sollen.

Diese Kaufpreisdaten sollen von den sogenannten Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden anhand der notariellen Kaufverträge ermittelt werden. In der Praxis zeigt sich zum einen, dass dies in vielen Gemeinden aufgrund knapper Ressourcen nur noch sehr rudimentär, partiell und/oder mit einem starken Zeitverzerrung möglich ist.

Da zum zweiten auch noch starke räumliche Disparitäten entstehen (Ballungsräume entwickeln sich zu Preis Hotspots und periphere Räume zu Preis Coldplaces) fehlen den Normverfahren und den Gutachtern oftmals valide Marktdaten.

Eine 2016 im Bundesanzeiger veröffentlichte Studie hat zum Beispiel gezeigt, dass Marktwertgutachten deshalb bis zu plus/minus 20-30 % vom erzielten Kaufpreis abweichen. Solche Abweichungen sind für die Marktakteure natürlich wenig zufriedenstellend. Das iib Institut hat aus diesem Grund bereits vor 20 Jahren begonnen entsprechende Datengrundlagen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang entstand auch die iib **Wohnlagenkarte** für Deutschland, die aktuell im Markt die einzige

- **wissenschaftlich qualifizierte**
- **deutschlandweit einheitliche**
- **und flächendeckende**

Methode darstellt, die als Zeitreihe bis ins Jahr 1999 zurückgeführt werden kann und seit vielen Jahren sowohl in der Fachwelt (zum Beispiel Immobilienzeitung) als auch in der Verbraucherwelt (Wirtschaftsmagazin Capital) etabliert ist.

Dieser Schritt war besonders wichtig, da nach dem Prinzip „Lage, Lage, Lage“ in der Immobilienwirtschaft einfache statistische Verfahren nicht geeignet sind und durch geostatistische Verfahren ersetzt werden müssen.

Analog der Schwacke-Liste haben wir den iib Immobilien-Richtwert ermittelt.

Er kombiniert die normierten, gesetzlichen Verfahren mit einer geostatistischen Methode und liefert letztlich einen verlässlichen, sogenannten stichtagsbezogenen, qualifiziert geschätzten, vorläufigen und marktangepassten Durchschnittswert. Der Wert einer Immobilie wird objektweise wie folgt berechnet:

Ein- und Zweifamilienhäuser: Sachwertverfahren
Mehrfamilienhäuser: Ertragswertverfahren
Wohnungen: Vergleichswertverfahren

Ein Gutachten ersetzt der Richtwert nicht, da z.B. keine Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht vorgenommen wird. Der iib Immobilien-Richtwert entspricht stichtagsbezogen dem marktangepassten und qualifiziert geschätzten Marktwert. Die tagesaktuelle Marktanpassung erfolgt dabei nach einer vom iib Institut entwickelten Methode, die auf tagesaktuellen und historischen, normierten Angebotsanalysen beruht.

ZUSATZINFORMOS

Mit der iib Immobilien-Richtwert Methode können auch bestehende Angebote überprüft werden. Wir haben dazu ein Ampelsystem (rot / gelb / grün) entwickelt.

Angebote mit Abweichungen +/- 10 % liegen im grünen Bereich
Angebote mit Abweichungen +/- 20 % liegen im gelben Bereich
Angebote mit Abweichungen >= 30 % liegen im roten Bereich

iib Referenzobjekte

Finden Sie z.B. in unseren Marktberichten mit dem iib Richtwert-Siegel. Für eine ausgewählte Region wird die Größe von Immobilienobjekten vereinheitlicht und damit ein direkter Vergleich untereinander möglich.

Mit dem Richtwert kann für lokal-, regional-, landes- und/oder bundestypisch standardisierte Objekte ein Marktwert geschätzt werden. Direkte Vergleiche und eine Überprüfung anhand vieler amtlicher Grundstücksmarktberichte schaffen somit Sicherheit und Transparenz.

