

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 deshalb heute etliche Mietpiegel in Deutschland erstellt.

Durch die Analyse eines entsprechenden Datenbestandes lassen sich im IZ-Städtecheck für einzelne Größen oder 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 Basiswertes

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 Gesamtzuschlag von 6%, um den der Basiswert vermindert wird). Das Ergebnis ist der durchschnittliche Marktpreis, zu dem ein Ihrer Immobilie ähnliches 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
Kellerschoss	1
Kellerwohnung	= schwächer
Loggia	1
Maisonette	1
Marmor	1
Marmorbade	1
Marmorboden	7
Möbliert	1
Nachtspeicher	= schwächer
Neubau	1
Offenheizung	= schwächer
Ohne Bad	= schwächer
Panoramablick	1
Parkett	1
Renovierungsbedürftig	= schwächer
Ruhig	1
Saniert	1
Sanierungsbedürftig	= schwächer
Sauna	2
Schwimmbad	2
Stellplatz	2
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	1
Wintergarten	1
Zentralheizung	2



Ø-Kaufpreis Häuser:
von 1.887 auf 1.834 Euro/m²



Ø-Kaufpreis Wohnungen:
von 1.433 auf 1.409 Euro/m²



Ø-Miete Häuser:
von 6,65 auf 6,16 Euro/m²



Ø-Miete Wohnungen:
von 5,65 auf 5,74 Euro/m²

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



Angebotspreise Wohnungsmarkt Bochum

im Zeitraum: 1.4.2006 bis 31.3.2007 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	961	1040			1001							7,04	5,71			6,95						
35 - 49	1215	1120	1127		1015							5,84	5,52			5,73						
50 - 64	1321	1242	1106	1012	1199	1298	1398				1366	5,67	5,41	5,35	5,00	5,42	5,23					5,23
65 - 79	1331	1335	1062	1323	1313	1483	2029				1401	6,21	5,64	5,37	5,12	5,46	5,34					5,34
80 - 94	1654	1539	1465	1553	1723	1539	2256				1931		6,10	5,82	5,46	5,83	5,83	5,64				5,78
95 - 109	2049	1821	1646	1693	2039	1660	1958			2299	2034		6,22	6,35	5,68	6,25	6,27	6,98	6,10			6,40
110 - 124		2284	1801	1703	1638	1942	1758	1876		2141	1875		6,41	5,71	5,84	5,89	6,71	7,63	6,82			7,02
125 - 139			1768	1610	1560	1892	1805	1950		2090	1873			7,31	6,46	6,49	6,91	7,00	7,11			6,97
140 - 154			1690	1580	1519	1903	1616	1916		2061	1847			7,35	5,81	6,11	7,35	6,61	8,17			7,30
155 - 169				1571	1518	1898	1556	1907	1696	2057	1789				5,32	5,32	7,49	7,45	6,32			7,25
170 - 184				1632	1475	1921	1631	1819	1778	2009	1883				7,73	7,73	7,26	5,97	6,45			7,02
185 - 199				1658	1490	1891	1630	1648	1922	1822							7,17		6,89			6,94
200 - 214				1608	1412	1858	1499	1539	1695	1714												
Durchschnitt	1064	1215	1478	1564	1409	1845	1775	1846	1655	2048	1834	6,33	5,52	5,68	5,76	5,74	6,06	6,94	6,42			6,16

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	-37	-36	-33	-31	-33	-33	-22	-21	-28	-32	-28	-8	-8	-9	-15	-10	-17	-26				-20
1921 - 1948	-11	-17	-28	-23	-22	-14	-13	-17	-12	-24	-15	-7	-12	-10	-10	-11	-23					-23
1949 - 1965	-21	-11	-21	-20	-18	-5	-5	-6	-10	-5	-8	-9	-2	-5	-7	-1	-4					-4
1966 - 1982	4	-5	-9	-11	-7	5	6	2	-7	3	5	-6	3	-3	3	-1	1	-7	-9			-3
1983 - 1989	9	15	2	2	7	12	-2	4	8	5	8	2	7	1	4	4	9	3	-5			5
1990 - 1995	15	7	13	6	8	18	16	11	14	6	10	12	10	9	13	12	11					11
1996 - 2001	17	29	23	19	11	7	7	19	19	7	12	15	17	17	20	18	15	7	6			12
ab 2002	32	35	32	28	32	16	13	16	24	15	18	19	23	28	29	25	23	9	10			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	-29	-31	-19	-19	-25	-9	-12	-19	-14	-39	-15	-17	-4	-5	-12	-8	-5					-5
normal	-2	-4	-5	-2	-3	-2	-2	-2	-4			-3	-2	-1	-2	-2	-2	-4	-3			-3
höher	5	11	8	7	9	5	5	4	10			7	6	8	6	4	6	5	3	5		5
Luxus	28	27	28	24	26	30	16	7	26			25	13	29	32	26	27	20				16

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

© Immobilien Zeitung; Quelle: IDN Immodaten.net