

Die Wohnmarktanalyse – Ihr entscheidender Wissensvorsprung



Ein Produkt von **iib** dr. hettenbach institut

www.iib-institut.de

Wohnmarktanalyse zum Stichtag

28.09.2017

ID 16085

Objekt

Wohnung | Wiederverkauf | Etagenwohnung
Musterstraße 1
68723 Schwetzingen

Erstellt für

Herr Max Mustermann
123456
mustermann@muster.de



**Kurzfassung für
Interessenten**

Diese Wohnmarktanalyse enthält den **iib Immobilien-Richtwert** unter besonderer Berücksichtigung von Wohnlage, Grundstück, Modernisierungsgrad, aktuellen Vergleichsangeboten und der Marktgängigkeit des Objekts.

Details erläutert Ihnen gerne unser Netzwerk-Experte anhand einer Langfassung.

Analysiertes Objekt



Lage des Objekts

Musterstraße 1
68723 Schwetzingen

Das Objekt wurde anhand der iib Wohnlagenkarte mit „---“ bewertet.

Objektdaten

Bauweise: Etagenwohnung
Baujahr: 1975
Objektzustand: gepflegt
Wohnfläche: 70 m²
Zimmeranzahl: 3,0

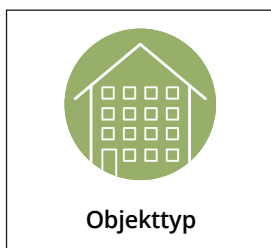
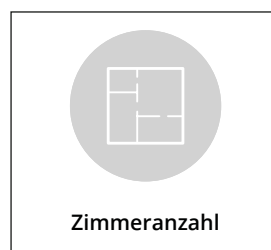
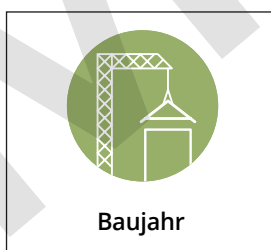
Sonstige Ausstattungen


Objektzustand

Der genaue Objektzustand ist elementar wichtig für die Ermittlung des Marktwertes der Immobilie. Auf Basis der getätigten Eingaben haben wir den Objektzustand wie folgt ermittelt:



Ihre Eingaben



 **Gut zu wissen:** Grundlage für die Auswertung sind die eingegebenen Daten. Für die Richtigkeit und Genauigkeit erfolgt keine Gewähr. Es gilt: **je genauer die Angaben, desto genauer der Wert.**

Wohnmarktanalyse

Beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist es für Sie entscheidend, den genauen Wert des Objektes zu kennen. Das iib Dr. Hettenbach Institut hat eine **Wohnmarktanalyse** entwickelt, die anhand der **spezifischen Lage** den **iib Immobilien-Richtwert** ermittelt: **ein Wert, der Ihnen und allen anderen Marktteilnehmern eine sichere Entscheidungsgrundlage bietet.**



Als Resultat der Wohnmarktanalyse ist der **iib Immobilien-Richtwert**:

- empirisch gesichert
- tagesaktuell
- wohnlagenbasiert

Die Abweichung des iib Immobilien-Richtwerts vom tatsächlichen Marktwert beträgt bei richtiger Einschätzung des Modernisierungsgrads $\pm 5\%$!

Die Wohnmarktanalyse – Ihr entscheidender Wissensvorsprung

Die Preise für Immobilien unterliegen extremen regionalen Marktschwankungen, während sich ihre Bau- und Planungskosten deutschlandweit auf gleichem Niveau bewegen. Deshalb gewinnt die lokale und **tagesgenaue Analyse des Wohnmarktes** unter besonderer Berücksichtigung des **Grundstückswerts** zunehmend an Bedeutung, um einen realistischen Marktpreis für eine Immobilie ermitteln zu können.

Die Wohnmarktanalyse liefert Ihnen mit dem **iib Immobilien-Richtwert** eine qualifizierte Schätzung des tagesaktuellen Marktwertes Ihrer Immobilie. In dynamischen Märkten mit schnellen Preisschwankungen oder in Regionen mit mangelnder Nachfrage und sinkenden Preisen wird die Wohnmarktanalyse für Immobilien-Interessenten und -Experten damit **zum entscheidenden Wissensvorsprung.**

In 2 Schritten zum Ertrags- oder Vergleichswert für Ihre Immobilie

Vor der detaillierten Bewertung eines Objektes (z.B. durch einen unabhängigen Gutachter oder Sachverständigen) ist die **Analyse des Wohnmarktes** in der näheren Umgebung unverzichtbar. Sie bildet die Basis für einen verlässlichen Sachwert für die Immobilie.

Schritt 1

Analyse des Wohnmarktes

- Empirische Betrachtung von Vergleichsangeboten
- **Ergebnis:** iib Immobilien-Richtwert


Ohne Grundbucheinsicht
Ohne Ortsbesichtigung

Schritt 2

Bewertung des Objekts

- Objektbewertung durch einen unabhängigen Gutachter
- **Ergebnis:** Sachwert für eine Immobilie

Mit Grundbucheinsicht
Mit Ortsbesichtigung

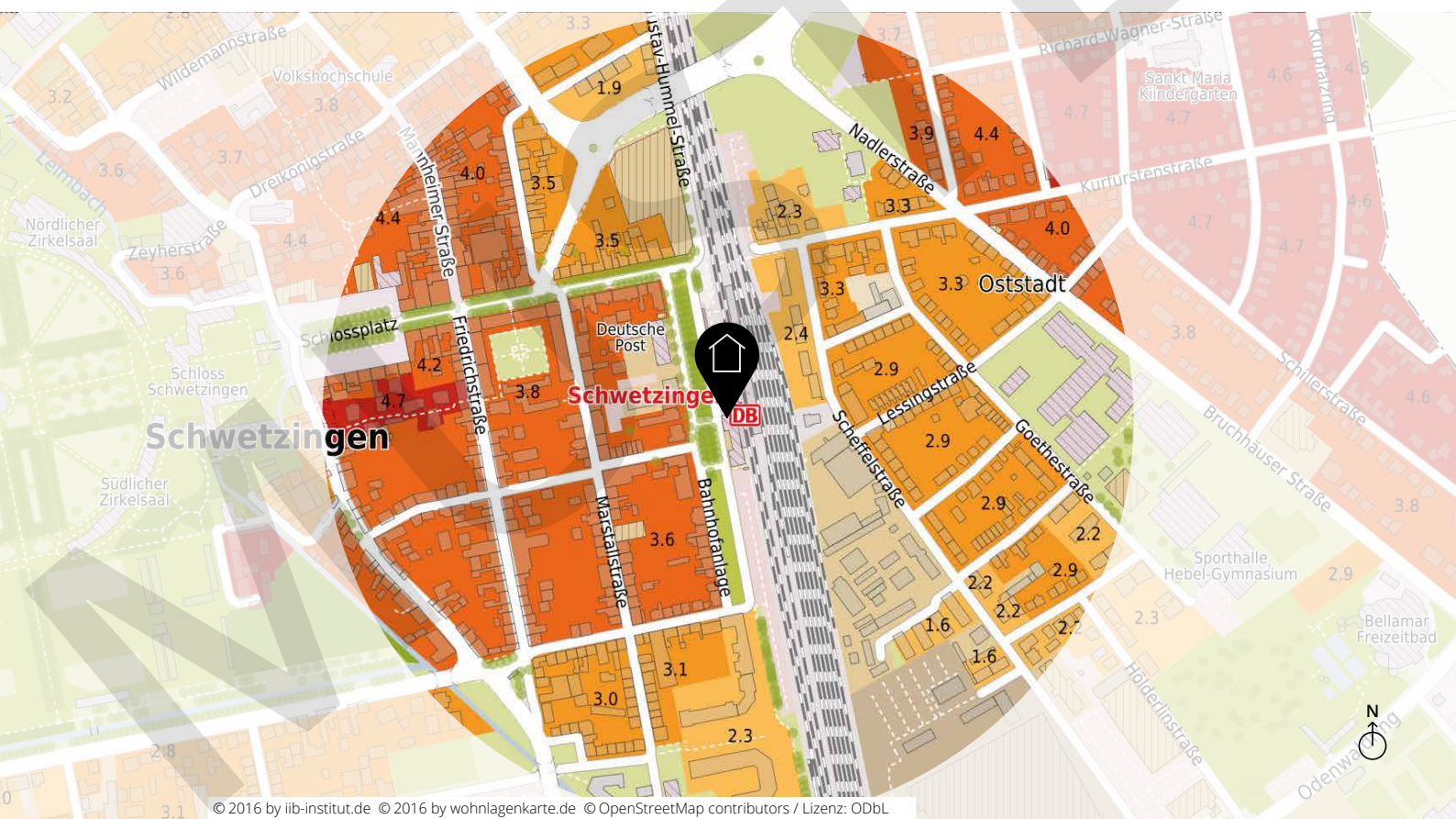
 **Wie war das noch mal?** Die wichtigsten Fachbegriffe aus dieser Wohnmarktanalyse haben wir zum Nachschlagen am Ende des Dokumentes für Sie zusammengefasst.
FAQs | Was ist die Wohnmarktanalyse?

Bewertung der Wohnlage

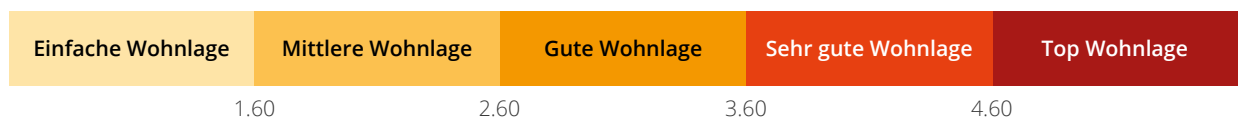
Die Wohnlage ist der zentrale Faktor für die Berechnung des **iib Immobilien-Richtwerts**. Die Bewertung der Lage erfolgt auf Basis der **iib Wohnlagenkarte**, die systematisch und flächendeckend in ganz Deutschland Wohnlagen analysiert. Sie ist der erste Schritt zur Ermittlung des **iib Immobilien-Richtwerts**. Die verschiedenen Wohnlagenqualitäten werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht. Diese Bewertungsgrundlage zur Ermittlung eines Sachwerts für eine Immobilie ist im Markt **einzigartig!**

So funktioniert die Bewertung von Wohnlagen

Im Rahmen der **iib Wohnlagenkarte** werden Wohnlagen auf Basis bestimmter Kriterien mit Punkten von 1 (einfach) bis 5 (top) bewertet. Die Einzelergebnisse werden im Anschluss mathematisch zu einer **Gesamtbewertung für eine Wohnlage** erfasst.



Die Bewertung nach Punkten



i **Mitmachen und mitbestimmen!** Den umfassenden Kriterienkatalog, welcher der Bewertung zugrunde liegt, können Sie hier einsehen und aktiv mitgestalten: www.iib-wohnlagenkarte.de.
FAQs | Was ist die iib Wohnlagenkarte?

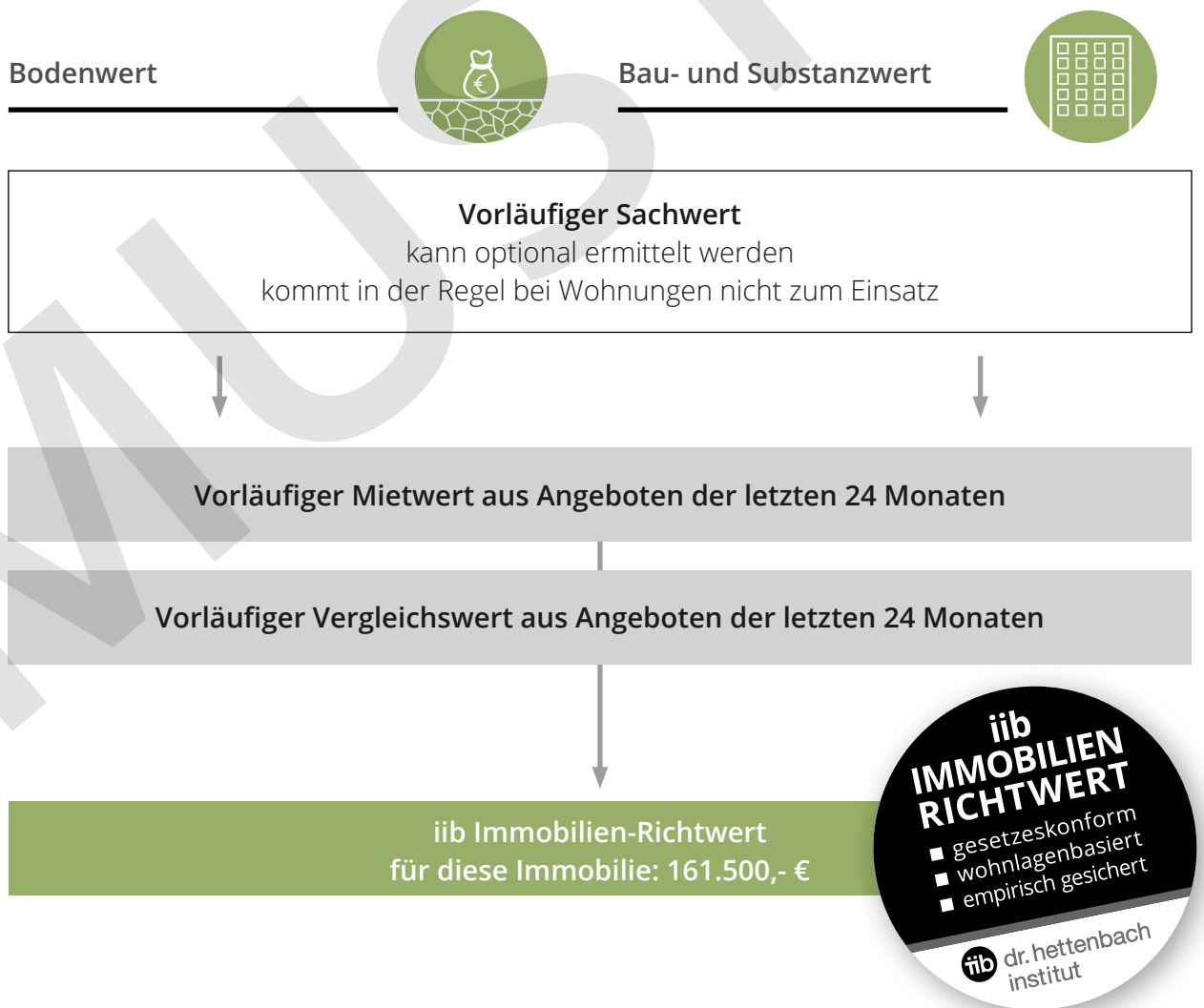
Methodik des iib Immobilien-Richtwerts


Der **iib Immobilien-Richtwert** ist der geschätzte Marktwert, der zum Stichtag für eine Immobilie, z.B. von einer Bank, angesetzt wird. Er definiert sich demnach als stichtagsbezogener, qualifiziert geschätzter und marktangepasster Sachwert, der vorläufig ist, weil er **ohne Grundbucheinsicht und Ortsbegehung** ermittelt wird.

iib Immobilien-Richtwert – der Wert, auf den Sie sich verlassen können

Der **iib Immobilien-Richtwert** entspricht den Parametern, die von der **ImmoWertV** vorgegeben sind. Er ist anerkannter Standard der Branche und bietet allen Marktteilnehmern einen verlässlichen Wert, der empirisch gesichert ist. Da die Lage den **entscheidenden Wertbildner** einer Immobilie ausmacht, ist die Eingabe der genauen Adresse zur Ermittlung des **iib Immobilien-Richtwerts** erforderlich.

Die Berechnung des **iib Immobilien-Richtwerts** erfolgt nach einer **wissenschaftlichen Methode**, die das iib Dr. Hettenbach Institut auf Basis der Erkenntnisse aus **25 Jahren Marktwertforschung** entwickelt hat.



 **FAQs** | Was ist die Sachwertrichtlinie? | Was ist der Bodenrichtwert? | Was sind Normalherstellungskosten?
Was ist der Ertragswert? | Was ist der Vergleichswert?

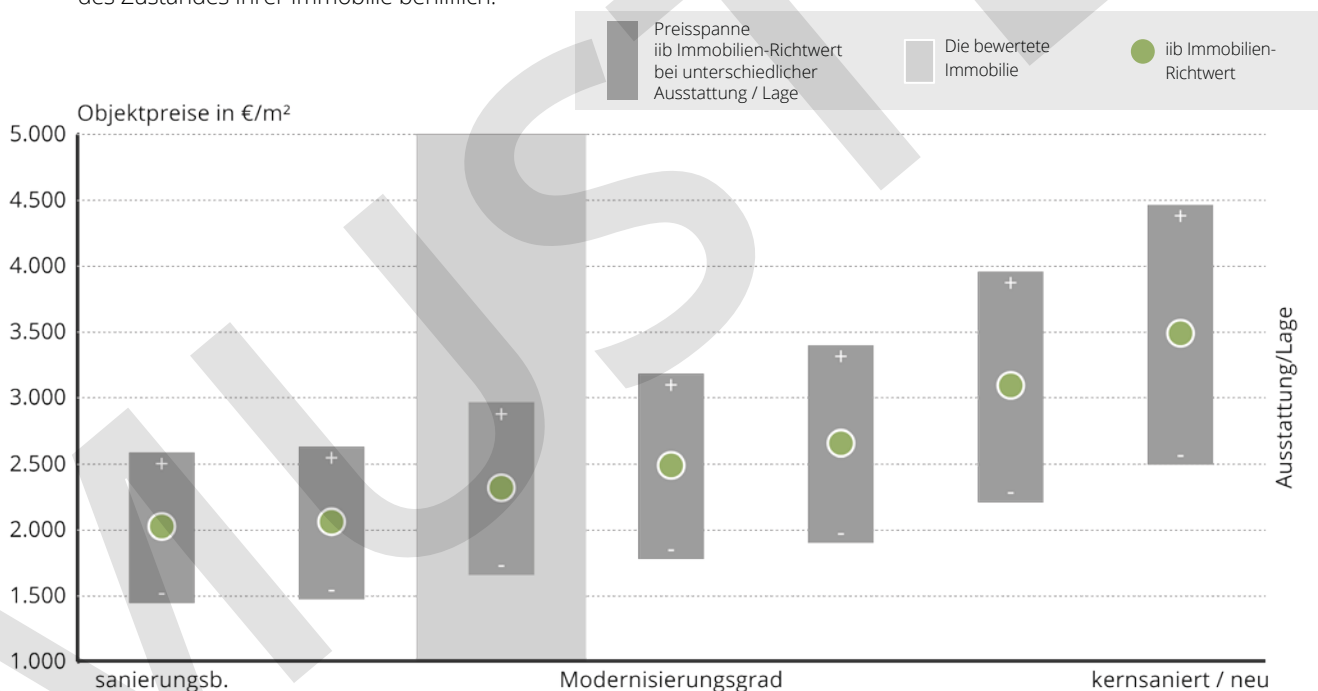
iib Immobilien-Richtwert: Objektzustand

Objektdaten: Wohnung | Wiederverkauf, Etagenwohnung, Musterstraße 1, 68723 Schwetzingen, Baujahr: 1975, Wohnfläche: 70 m², Zustand: gepflegt, Wohnlage: ---

Der **iib Immobilien-Richtwert** für die analysierte Immobilie wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäudeaufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein **vereinfachtes Verfahren** zur Verkehrswertermittlung zugrunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht.

Minimal- und Maximalpreisspanne, gemessen am Objektzustand

Neben der Wohnlage sind für die Ermittlung des **iib Immobilien-Richtwerts** auch der Modernisierungsgrad des Objekts und seine Ausstattung **entscheidende Faktoren**. Beide Werte werden auf Basis der Eingaben in der Eingabemaske geschätzt – der Immobilien-Partner Ihrer Wahl ist Ihnen gerne bei der **genauen Klassifizierung** des Zustandes Ihrer Immobilie behilflich.



Die Bedeutung des Objektzustandes für die Wertermittlung

Der Wert des Objektes ist **abhängig vom Zustand**, der in der Eingabemaske für die Immobilie eingegeben wurde. Für eine Vereinheitlichung innerhalb des Marktes wurden 7 verbindliche Objektzustände definiert, die den Wert entscheidend beeinflussen – der Preis für ein falsch klassifiziertes Objekt kann bis zu **30 % vom tatsächlichen Marktwert abweichen!**

Definierte Objektzustände, die für die Wertermittlung herangezogen werden

Sanierungsbedürftig: Die Grundausstattung (z.B. Heizung, Bad, Fenster/Türen) muss erneuert werden.

Renovierungsbedürftig: Der Innenausbau (z.B. Tapeten, Rahmenfarben, Wände) muss erneuert werden.

Gepflegt: Das Objekt entspricht einem seinem Alter angemessenen Zustand.

Renoviert: Der Innenausbau wurde vor kurzem (maximal 3 Jahre zurückliegend) erneuert.

Teilsaniert: Teile der Grundausstattung und/oder des Innenausbau wurden in den letzten 10 bis 15 Jahren erneuert.

Vollsanziert: Die Grundausstattung und der Innenausbau wurden in den letzten 10 bis 15 Jahren erneuert.

Neu/kernsaniert: Das Objekt ist maximal 3 bis 4 Jahre alt oder wurde entkernt und von Grund auf neu gebaut.

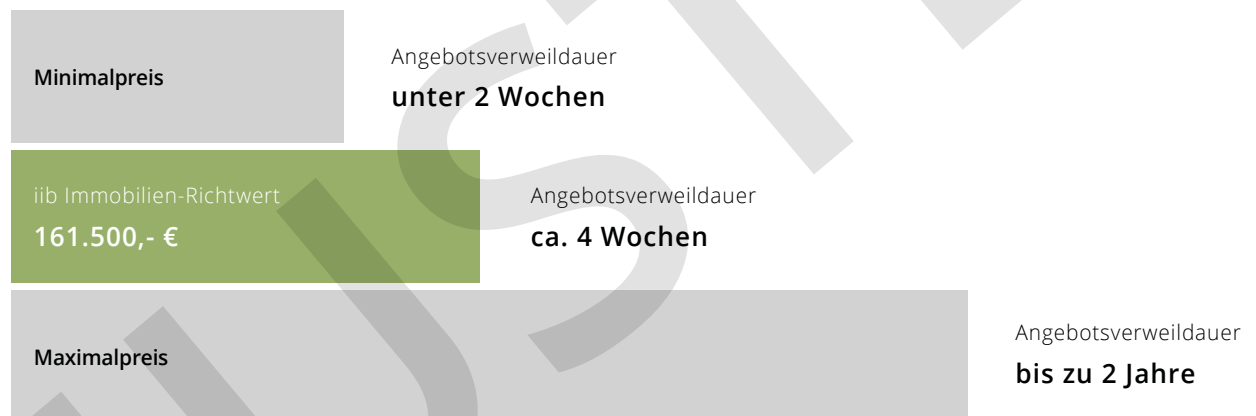
Zum Stichtag: 28.09.2017

iib Immobilien-Richtwert: Verweildauer

Objektdaten: Wohnung | Wiederverkauf, Etagenwohnung, Musterstraße 1, 68723 Schwetzingen, Baujahr: 1975, Wohnfläche: 70 m², Zustand: gepflegt, Wohnlage: ---

Der **iib Immobilien-Richtwert** setzt den Zeitaufwand und Ertrag beim Verkauf einer Immobilie in das **best-mögliche Verhältnis**. Die ermittelten Verweildauern sind grobe Orientierungswerte, die als Anhaltspunkt für die Vertriebszeit des Objektes dienen. Die durchschnittliche Angebotsverweildauer wurde auf Basis von Vergleichsangeboten ermittelt.

Grundsätzlich gilt: Geht man mit einem zu hohen Preis an den Markt, verlängert sich die Vertriebszeit enorm. Gleichzeitig reduziert sich oftmals am Ende auch der Erlös für die Immobilie, da der Preis nach einer bestimmten Zeit unter dem **iib Immobilien-Richtwert** angesetzt wird, um die Immobilie dann doch kurzfristig zu verkaufen.



Individuelle, situative oder besondere Vermarktungsumstände führen in der Regel zu erheblichen Abweichungen.

Der Ansprechpartner in Ihrer Nähe – Ihr kompetenter Experte für ein erfolgreiches Immobilien-Geschäft

Das iib Dr. Hettenbach Institut arbeitet eng mit einem **Experten-Netzwerk für Immobilien** zusammen, das Ihnen für Ihre **kostenlose Wohnmarktanalyse** zur Verfügung steht. Ganz gleich, ob Sie sich für einen **regionalen oder überregionalen** Immobilien-Partner entscheiden, der Ansprechpartner Ihrer Wahl hält eine **Vielzahl wichtiger Informationen** rund um Ihr Objekt für Sie bereit.

Von der **umfangreichen Kompetenz** des Immobilien-Experten können Sie nur profitieren, denn er **unterstützt Sie engagiert** bei der:

- exakten Klassifizierung des Immobilienzustands vor Ort
- professionellen Vermarktung Ihres Objekts
- effizienten, schnellen Interessentenvermittlung
- Einschätzung der voraussichtlichen Vermarktungsdauer

Mit der professionellen Beratungsleistung Ihres Immobilien-Partners sichern Sie sich ein **Plus an Insider-Wissen, Erfahrung, Kompetenz** und damit mehr **Sicherheit – Ihr entscheidender Wettbewerbsvorteil**.

Zum Stichtag: 28.09.2017

FAQs: häufig gestellte Fragen

Was ist die Wohnmarktanalyse?

Die Wohnmarktanalyse liefert eine objektbezogene, qualifizierte Schätzung des tagesaktuellen Marktwertes für eine Immobilie unter besonderer Berücksichtigung der Wohnlage, des Grundstückswertes sowie aktuell und empirisch ausgewerteter Vergleichsobjekte. Der qualifiziert geschätzte Marktwert ist der objektbezogene iib Immobilien-Richtwert.

Was ist die iib Wohnlagenkarte?

Die iib Wohnlagenkarte ist eine flächendeckende und bundesweit einheitliche Online-Karte, die Wohnlagen in Deutschland anhand eines festgelegten Kriterienkataloges bewertet. Die Bewertung erfolgt tagesaktuell und dynamisch, sodass die ausgegebenen Werte jederzeit den aktuellen Stand des Immobilienmarktes abbilden. Mehr Informationen: www.iib-wohnlagenkarte.de.

Was ist die Sachwertrichtlinie?

In der Wertermittlungsverordnung sind die Grundsätze bestimmt, nach denen der Verkehrswert bzw. Marktwert von Immobilien zu ermitteln ist. Damit dient sie vor allem Sachverständigen, Gutachterausschüssen, Versicherungen und Banken als praxisorientierte und moderne Grundlage für die Bewertung von Immobilien. 2010 wurde die Wertermittlungsverordnung durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) abgelöst.

Was ist der Bodenrichtwert?

Der Bodenrichtwert ist ein Hilfwert für die Ermittlung des Wertes von Immobilien. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte bundesweit geführt werden. Da der Bodenrichtwert nur ein Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen ist, muss der Marktwert eines einzelnen Grundstücks anhand der Besonderheiten des Bewertungsobjektes geschätzt werden.

Was sind Normalherstellungskosten?

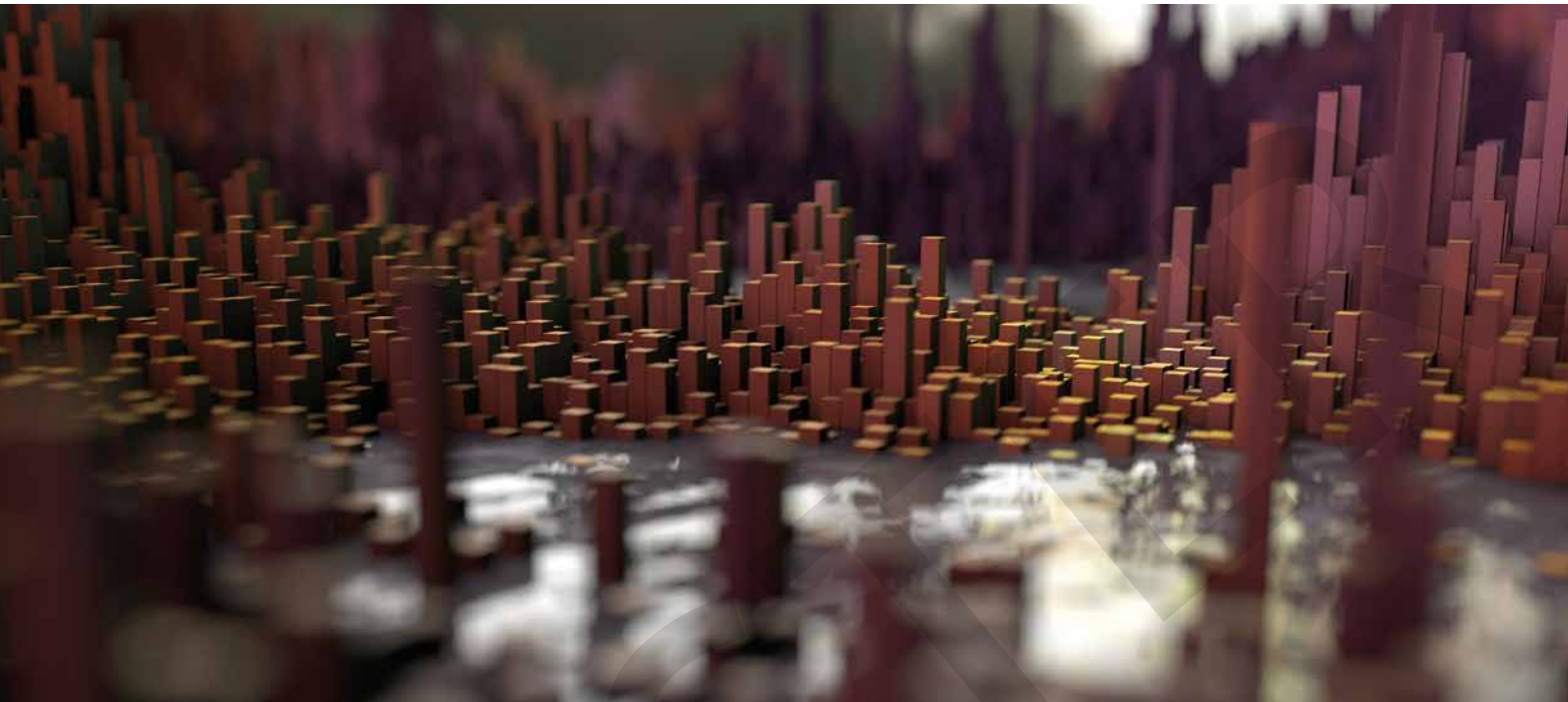
Normalherstellungskosten (NHK) oder gewöhnliche Herstellungskosten werden zur Ermittlung des Sachwertes eines Gebäudes benötigt. Diese Herstellungskosten können im Normalfall aus den Projektunterlagen entnommen werden. Sind sie nicht mehr bekannt, müssen die historischen Normalherstellungskosten ermittelt werden. Dafür gibt es Baukostentabellen („Normalherstellungskostentabellen“) mit durchschnittlichen Baukosten, die für einen bestimmten Gebäudetyp pro m² Fläche anzusetzen sind.

Was ist der Ertragswert?

Beim Ertragswertverfahren wird der Marktwert einer Immobilie aus den Mieteinnahmen abgeleitet. Im Vordergrund steht die Frage, wie viel Gewinn ein Käufer mit der Immobilie erzielen kann. Das Ertragswertverfahren wird vor allem bei vermieteten Wohnimmobilien angewendet.

Was ist der Vergleichswert?

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet, die in ihren Merkmalen (beispielsweise Wohnlage, und Objektdaten) mit dem analysierten Objekt übereinstimmen.



dr. hettenbach institut

iib dr. hettenbach institut

Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen
Tel. +49 (0) 6202-95049-10
Mail. info@iib-institut.de
www.iib-institut.de

Bitte senden Sie uns bei inhaltlichen Fragen zur Wohnmarktanalyse immer die Objekt-ID Ihrer Analyse mit. Ihre Anfrage wird dann schnellstmöglich bearbeitet.

Haftungsausschluss

Das iib Dr. Hettenbach Institut übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die Angaben aus dieser Veröffentlichung sind freibleibend und unverbindlich. Das iib Dr. Hettenbach Institut behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Vervielfältigung

Die Wohnmarktanalyse ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) dürfen nur mit Genehmigung des Anbieters vorgenommen werden. Abdrucke (auch Auszüge) sind nur mit Quellenangabe gestattet.