



# Ihre Wohnmarktanalyse mit iib Immobilien-Richtwert

Objekt:  
Wohnung-Wiederverkauf  
Etagenwohnung  
12345 Musterhausen  
Musterstraße 12

Zum Stichtag: 21.07.2017

Diese Wohnmarktanalyse enthält den iib Immobilien-Richtwert unter Berücksichtigung von Vergleichsangeboten, einer Schätzung des Gebäude- und Anlagenwertes und der eingegebenen Objektdaten. Der Bodenrichtwert und der Miteigentumsanteil am Gebäude wurden auf Basis der Daten in unserer Datenbank geschätzt.

Für den qualifizierten iib Immobilien-Richtwert fehlen weitere Details zur Immobilie. Bitte kontaktieren Sie Ihren Ansprechpartner, um die fehlenden Angaben zu ergänzen.



Erstellt für:  
Frau Erika Mustermann  
0123-456-789  
e.mustermann@musterpostfach.de

**ID 1234**

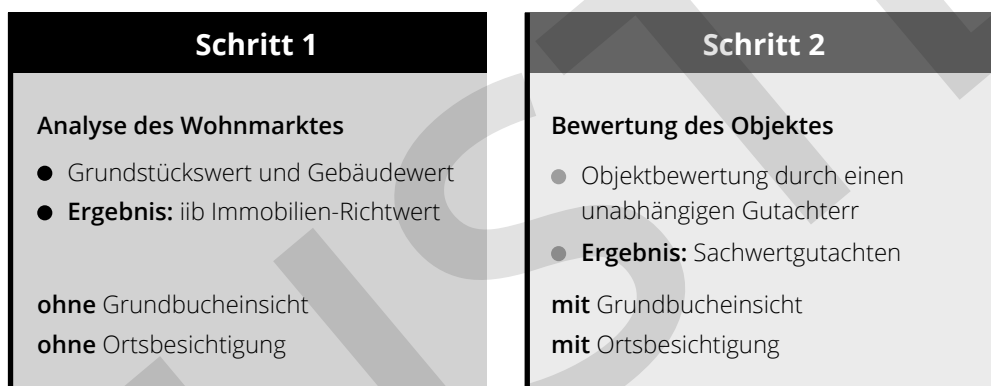


# Ihr Weg zur präzisen Ermittlung des Marktwertes

## In zwei Schritten zum Sachwertgutachten:

Immobilienpreise unterliegen zunehmend extremen regionalen Marktschwankungen, die durch Anstieg und Fall von Grundstückspreisen beeinflusst werden. Vor diesem Hintergrund wird die lokale, tagesgenaue Analyse des Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung des Grundstückswerts noch vor der detaillierten Bewertung des Objektes unverzichtbar.

## Diese zweistufige Vorgehensweise veranschaulicht die nachfolgende Abbildung:



### Wie war das nochmal?

Die wichtigsten Fachbegriffe haben wir zum Nachschlagen für Sie zusammengefasst. Sie finden die **FAQs** am Ende des Dokuments.

### FAQs

Was ist die Wohnmarktanalyse?

## Die Wohnmarktanalyse – Ihr entscheidender Wissensvorsprung

Die Wohnmarktanalyse liefert Ihnen eine qualifizierte Schätzung des tagesaktuellen Marktwertes einer Immobilie unter Einbeziehung folgender (angegebenen) Faktoren:

- **Lage:** Adresse
- **Eckdaten:** Bauweise und Größe
- **Qualität:** Ausstattung und Zustand

Dieser objektbezogene Wert ist der **iib Immobilien-Richtwert**. Seine Präzision nimmt mit der Genauigkeit und Detaillierung der Eingaben zu. In der höchsten Genauigkeitsstufe berücksichtigt er den amtlichen Bodenrichtwert und eine Detaillierung gemäß amtlicher Sachwertrichtlinie. Hierbei handelt es sich dann um den **qualifizierten iib Immobilien-Richtwert**.

In dynamischen Märkten mit schnellen Preisschwankungen oder in Regionen mit mangelnder Nachfrage und sinkenden Preisen wird die Wohnmarktanalyse für Immobilien-Kunden und -Experten zum **entscheidenden Wissensvorsprung**.



# Objektdaten



### Lage:

Musterstraße 12  
12345 Musterhausen

*Das Objekt wurde anhand der iib Wohnlagenkarte auf der Folgeseite bewertet.*

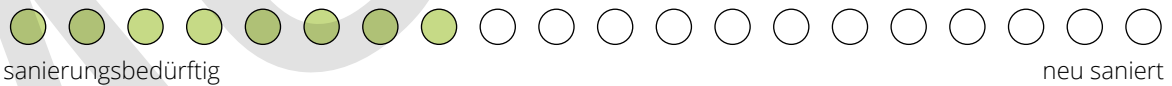
### Eckdaten:

Bauweise:	Etagenwohnung
Etage:	2
Wohneinheiten:	---
Baujahr:	2008
Objektzustand	---
Wohnfläche:	76 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	---
Grundstücksfläche:	---
Eigentumsanteil:	---

### Ausstattungskriterien:

Terrasse

### Zustand:



### Vollständigkeit der Dateneingabe

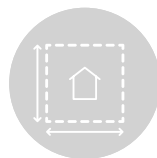
Sie haben in der Abfragemaske nicht alle Eingaben getätigt. Die fehlenden Angaben sind mit Standardwerten aus der Datenbank des iib Dr. Hettenbach Instituts in die Analyse eingegangen:



Baujahr



Objektzustand



Grundstücksfläche



Wohnfläche



Zimmeranzahl



Eigentumsanteil



Bodenwert



Ausstattung



Modernisierung



Stellplätze



**Gut zu wissen:** Auswertungsgrundlage sind Ihre Eingabedaten. Für die Richtigkeit und Genauigkeit erfolgt keine Gewähr. Hier gilt: **Je konkreter die Angaben, desto genauer der Wert.**



## Bewertung der Wohnlage

Die Bewertung der Wohnlage erfolgt auf Basis der **iib Wohnlagenkarte**. Sie ist der erste Schritt zur Ermittlung des (qualifizierten) iib Immobilien-Richtwertes. Die **verschiedenen Wohnlagenqualitäten** werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht.

### So funktioniert die Bewertung von Wohnlagen:

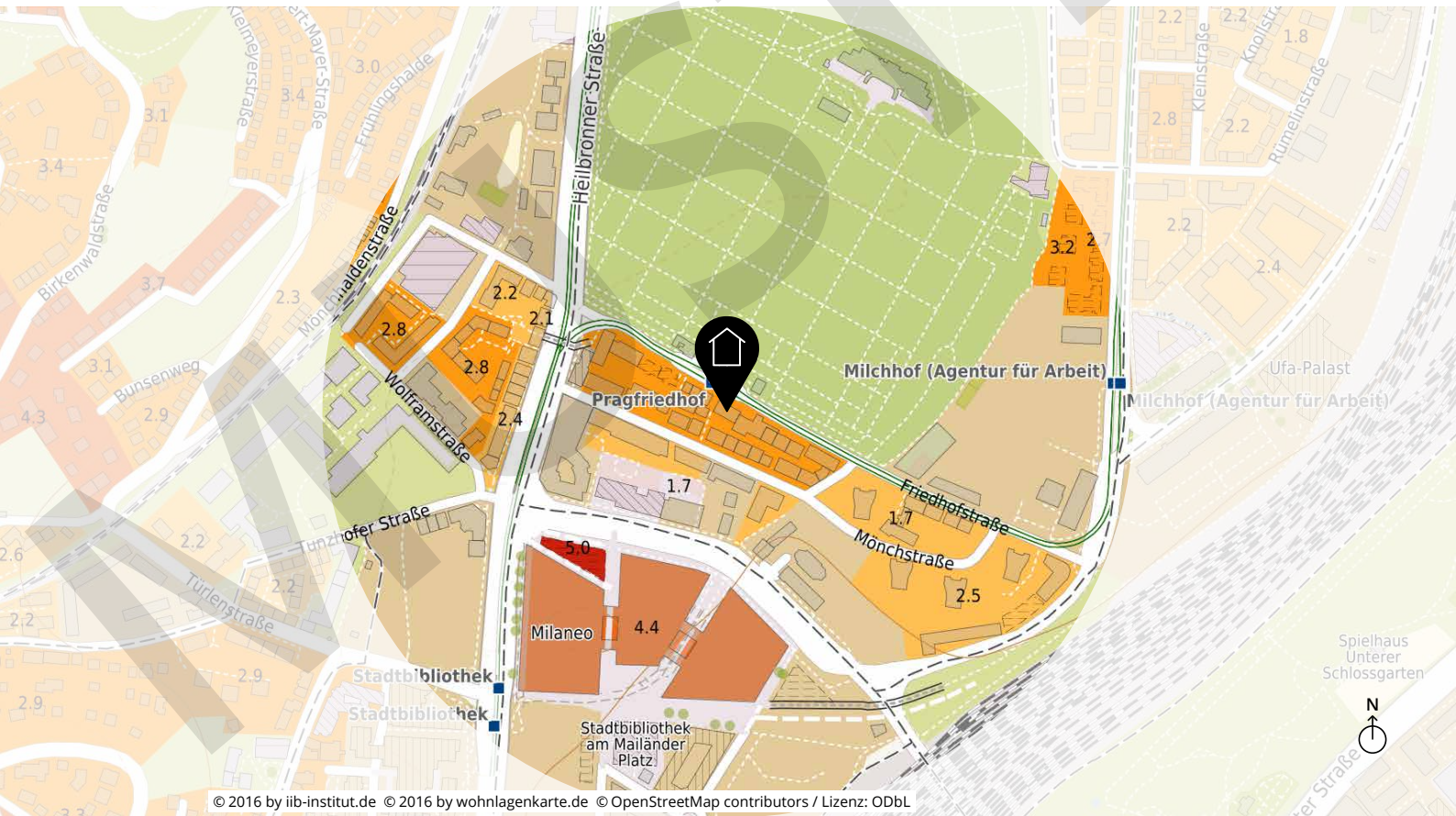
Im Rahmen der iib Wohnlagenkarte werden Wohnlagen mit Punkten von 1 (einfach) bis 5 (top) bewertet. Die Einzelergebnisse werden im Anschluss mathematisch zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst.



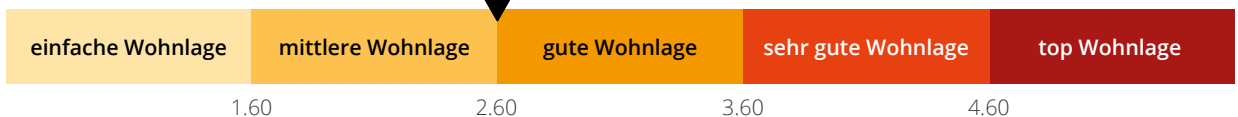
Den umfassenden Kriterienkatalog, der der Bewertung zugrunde liegt, können Sie hier einsehen und aktiv mitgestalten:  
[www.iib-wohnlagenkarte.de](http://www.iib-wohnlagenkarte.de)

### FAQs

Was ist die iib Wohnlagenkarte?



© 2016 by iib-institut.de © 2016 by wohnlagenkarte.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL





# Der iib Immobilien-Richtwert\* für Ihre Immobilie

Die **Sachwertrichtlinie** gibt die Parameter vor, nach denen der iib Immobilien-Richtwert errechnet wird. Es handelt sich um einen **punktgenauen Wert mit einer fairen Preisspanne**. Der iib Immobilien-Richtwert definiert sich als stichtagsbezogener, qualifiziert geschätzter und marktangepasster Sachwert, der vorläufig ist, weil er ohne Grundbucheinsicht und Ortsbegehung ermittelt wird.

Einfacher ausgedrückt: **Der iib Immobilien-Richtwert ist der geschätzte Marktwert, der zum Stichtag zum Beispiel von einer Bank angesetzt wird.**

Höchstpreise, die unter anderem durch Details, Besonderheiten und spezielle Finanzierungsformen erzielbar sind, können durch den iib Immobilien-Richtwert ebenso wenig abgebildet werden wie Minderpreise aufgrund von beispielweise Mängeln, Grundbuchbelastungen und Erbbaurechten. Deshalb ersetzt der iib Immobilien-Richtwert keinesfalls den Blick auf die Details und Besonderheiten. Hier gilt: **Kein Verkauf ohne eine Vor-Ort-Begutachtung und Beratung!**

Der iib Immobilien-Richtwert wird nach folgender Methode ermittelt:



Mit dem qualifizierten iib Immobilien-Richtwert haben Sie die besten Chancen im Markt, um das Objekt in einem angemessenen Zeitraum zu einem fairen Preis zu verkaufen.

#### FAQs

Was ist die Sachwertrichtlinie?

Was ist der Bodenrichtwert?

Was sind typisierte Herstellungskosten?

\*Stichtag 21.07.2017

## Bodenwert



Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert herangezogen. Er ist ein Hilfswert für die Wertermittlung von Immobilien, der auf Basis von amtlichen Kaufpreissammlungen errechnet wird.

## Bau- und Substanzwert



Es werden Normalherstellungskosten (falls möglich) für das Gebäude und eine baulichen Anlagen herangezogen.

## vorläufiger Sachwert

(ohne Ortsbegehung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung)



## iib Marktanpassungsfaktor

Anpassung der genormten Sachkosten an die aktuellen und lokalen iib Wohnlagenpreise



iib Immobilien-Richtwert für diese Immobilie:

# 344.400,- €



Die genaue Berechnung für den qualifizierten iib Immobilien-Richtwert hält ihr Ansprechpartner für Sie bereit.



## FAQs

---

### Was ist die Wohnmarktanalyse?

Diese Wohnmarktanalyse liefert eine objektbezogene, qualifizierte Schätzung des tagesaktuellen Immobilien-Marktwerts unter besonderer Berücksichtigung der Wohnlage, des Grundstückswerts sowie aktuell und empirisch ausgewerteter Vergleichsobjekte. Der so qualifiziert für eine konkrete Immobilie geschätzte Marktwert ist der objektbezogener 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](http://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 Wertermittlung 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 Grundstückes anhand der Besonderheiten des Bewertungsobjektes geschätzt werden.

---



## Herausgeber

 **dr. hettenbach institut**

**iib Institut für innovatives Bauen Dr. Hettenbach**  
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen  
Tel. +49 (0) 6202-95049-10  
[www.iib-institut.de](http://www.iib-institut.de)

Mail: [info@iib-institut.de](mailto:info@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.

 **FLOWFACT**  
Relations. Apps.

**FLOWFACT GmbH**  
Holweider Straße 2a, 51065 Köln  
Tel. +49 221 995 90-0  
[www.flowfact.de](http://www.flowfact.de)

## Haftungsausschluss

iib übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen iib, welche 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. iib 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) darf nur mit Genehmigung des Anbieters vorgenommen werden. Abdruck (auch Auszüge) sind nur mit Quellenangabe gestattet.