



# Wohnmarktanalyse für diese Immobilie

## Objekt:

Haus-Wiederverkauf  
Reihenmittelhaus  
12345 Musterhausen  
Musterstraße 12

Zum Stichtag: 20.07.2017

Diese Wohnmarktanalyse enthält den qualifizierten iib Immobilien-Richtwert unter Berücksichtigung des amtlichen Bodenrichtwerts und einer Detaillierung gemäß Sachwertrichtlinie NHK 2010.



Erstellt für:

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

**ID 1234**

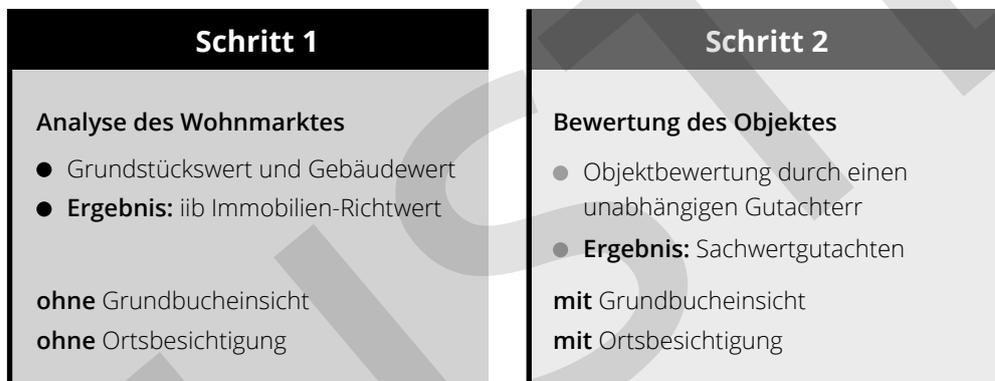


# Ihr Weg zur präzisen Ermittlung des Marktwertes

## 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**. Durch ihre Aktualität und kleinräumliche Darstellung kann sie sogar veraltete oder fehlende Grundstücksmarktberichte ersetzen. Zudem enthält sie statistische Informationen zu **Lagequalität, Preisentwicklung, Vergleichsangeboten und zur Angebotsverweildauer im Markt**.



# Objektdaten



### Lage:

Musterstraße 12  
12345 Musterhausen

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

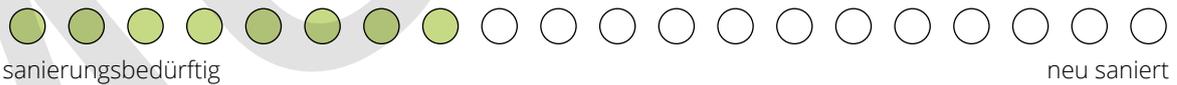
### Eckdaten:

Bauweise:	Reihenmittelhaus
Geschossanzahl:	---
Flachdach:	---
Keller:	---
Baujahr:	1952
Objektzustand:	---
Grundstücksfläche:	210 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	100 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	---

### Ausstattungskriterien:

---

### Zustand:



### Vollständigkeit der Dateneingabe

In der Abfrage wurden vom Kunden 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



Geschossanzahl



Bodenwert



Ausstattung



Modernisierung



Stellplätze



**Gut zu wissen:** Auswertungsgrundlage sind die Eingaben des Kunden. 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:

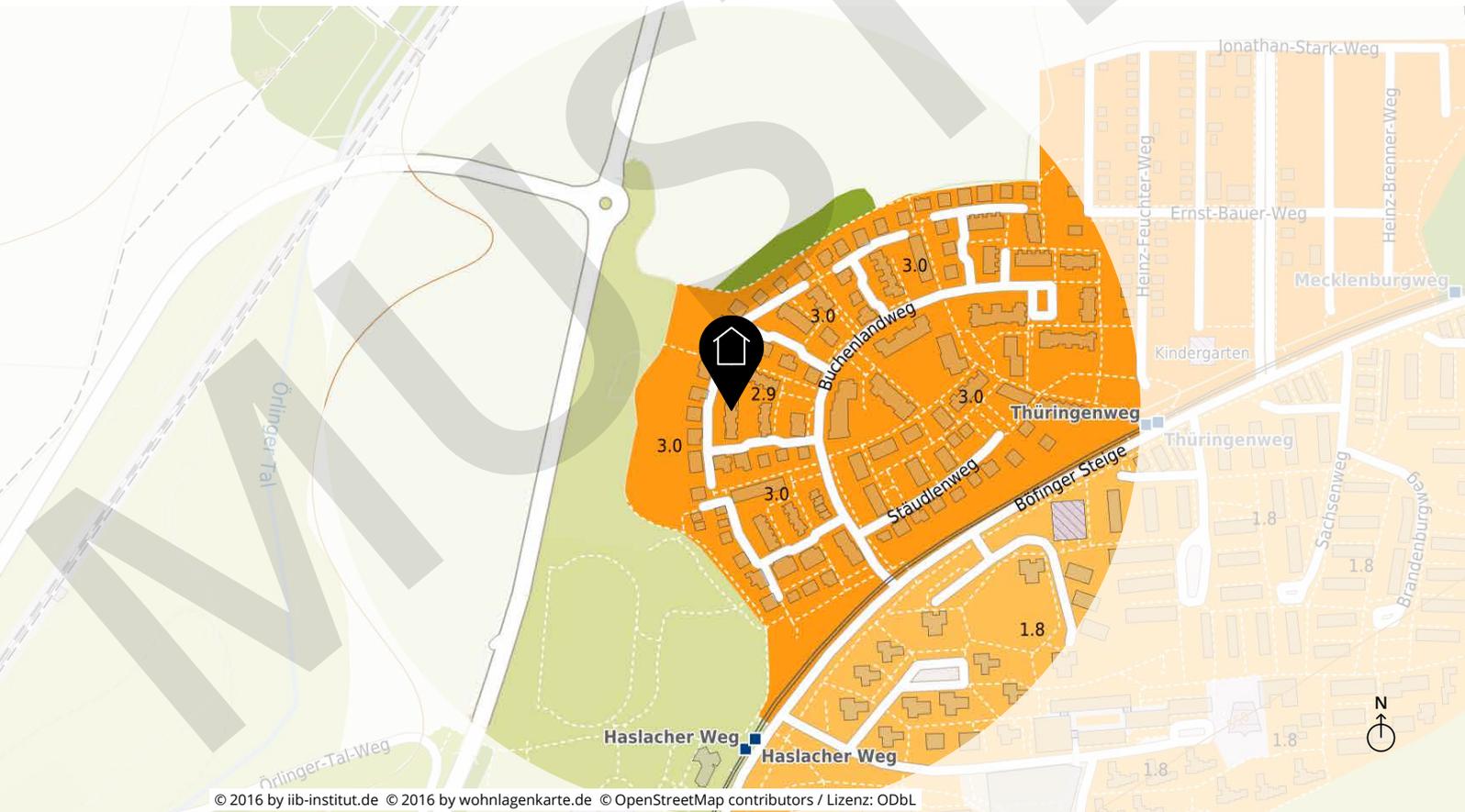
Im Rahmen der iib Wohnlagenkarte werden Wohnlagen mit Punkten von 1 (einfach) bis 5 (top) bewertet. Die Einzelergebnisse werden im Anschluss mathematisch zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst.



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





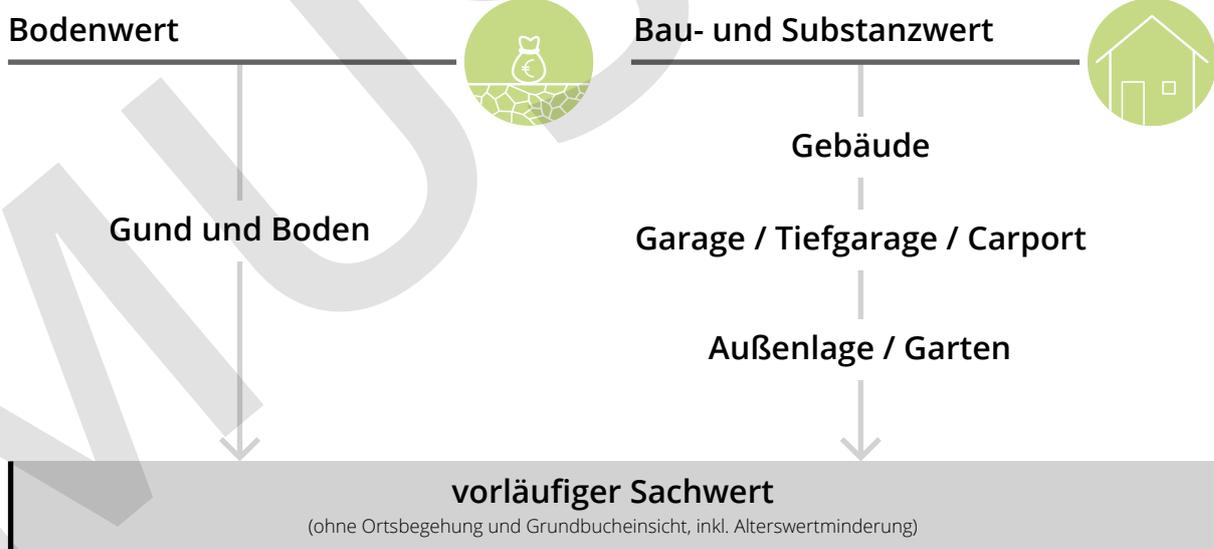
# Die Zusammensetzung des iib Immobilien-Richtwerts

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:



## iib Marktanpassungsfaktor

Anpassung der genormten Sachkosten an die aktuellen und lokalen iib Wohnlagenpreise

**Methode zur Errechnung des iib Immobilien-Richtwert!**

Die Rechnung der oben beschriebenen Methode für Ihre Immobilie finden Sie auf der nächsten Seite.



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?





# Der iib Immobilien-Richtwert

Stichtag 20.07.2017

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

## Bodenwert



### Grund und Boden

Fläche	Bodenrichtwert (amtlicher Bodenrichtwert 2017)	
210 m <sup>2</sup>	x 340,- €/m <sup>2</sup>	= 71.400,- €

## Bau- und Substanzwert



### Gebäude

Typisierte Herstellungskosten	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m <sup>2</sup>	
509,- €/m <sup>2</sup>	x 100 m <sup>2</sup>	= 52.384,- €

### Garage / Tiefgarage / Carport

Garage/Tiefgarage	Anzahl	
---,- / ---,- €	x 0 / 0 Stück	= 0,- €

### Außenanlagen / Garten

Gebäude	pauschaler Schätzwert	
52.384,- €	x 3%	= 1.572,- €

geschätzter Bodenwert: 71.400,- €

geschätzter Gebäudewert: 52.400,- €

## Modernisierungsgrad

Innenausbau	Dach	Leitungen	Heizung	Wärmedämmung	Bad / Gäste-WC	Grundrissgestaltung	Fenster und Türen
-	-	-	-	-	-	-	-

**vorläufiger Sachwert: 123.800,- €**

(ohne Ortsbegehung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung)

**1,94**

iib Marktanpassungsfaktor

Qualifizierter iib Immobilien-Richtwert  
für diese Immobilie:

**240.200,- €**



## Preisspanne und Verkaufsgeschwindigkeit

Diese Wohnmarktanalyse liefert Ihnen eine objektbezogene, qualifizierte Schätzung des tagesaktuellen Marktwertes für diese Immobilie unter Einbeziehung folgender Faktoren:

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

Nachfolgend wird die faire, d.h. die um extreme und nichtaussagekräftige Angebote bereinigte Preisspanne für typische Vergleichsobjekte aufgezeigt. Im Regelfall gilt:

**hoher Preis = längere Vermarktungsdauer / günstiger Preis = kürzere Vermarktungsdauer.**

### Minimal- und Maximalpreis für diese Immobilie

Der iib Immobilien-Richtwert setzt den Zeitaufwand und Ertrag beim Verkauf einer Immobilie in das bestmögliche Verhältnis. Angegeben sind dabei grobe Orientierungswerte. Individuelle Umstände und besondere Details können die geschätzte Verkaufszeit im Einzelfall maßgeblich beeinträchtigen.



#### Gut zu wissen:

Kunden, die an einem schnellen Verkauf interessiert sind, sollten darüber aufgeklärt werden, dass sie mit einem günstigeren Immobilienpreis voraussichtlich eine geringere Angebotsverweildauer im Markt erzielen können. Deshalb ist es sinnvoll, vor der Preisentscheidung den potenziellen Gewinn immer mit dem zu erwartendem Zeitaufwand in Relation zu stellen.

Minimalpreis

**204.400,- €**  
oder weniger

**< 2 Wochen**  
verkauft

iib Immobilien-Richtwert

**240.200,- €**

**ca. 3 Wochen**  
verkauft

Maximalpreis

**306.600,- €**  
oder mehr

**bis zu 2 Jahre**  
verkauft

Der iib Immobilien-Richtwert setzt den Zeitaufwand und Ertrag beim Verkauf einer Immobilie in das bestmögliche Verhältnis. Sie erhalten dabei den höchstmöglichen Preis, der in einem für die Immobilie angemessenen Zeitraum zu erzielen ist.



## Detaillierte Analyse

### Häufigkeitsverteilung der Angebote

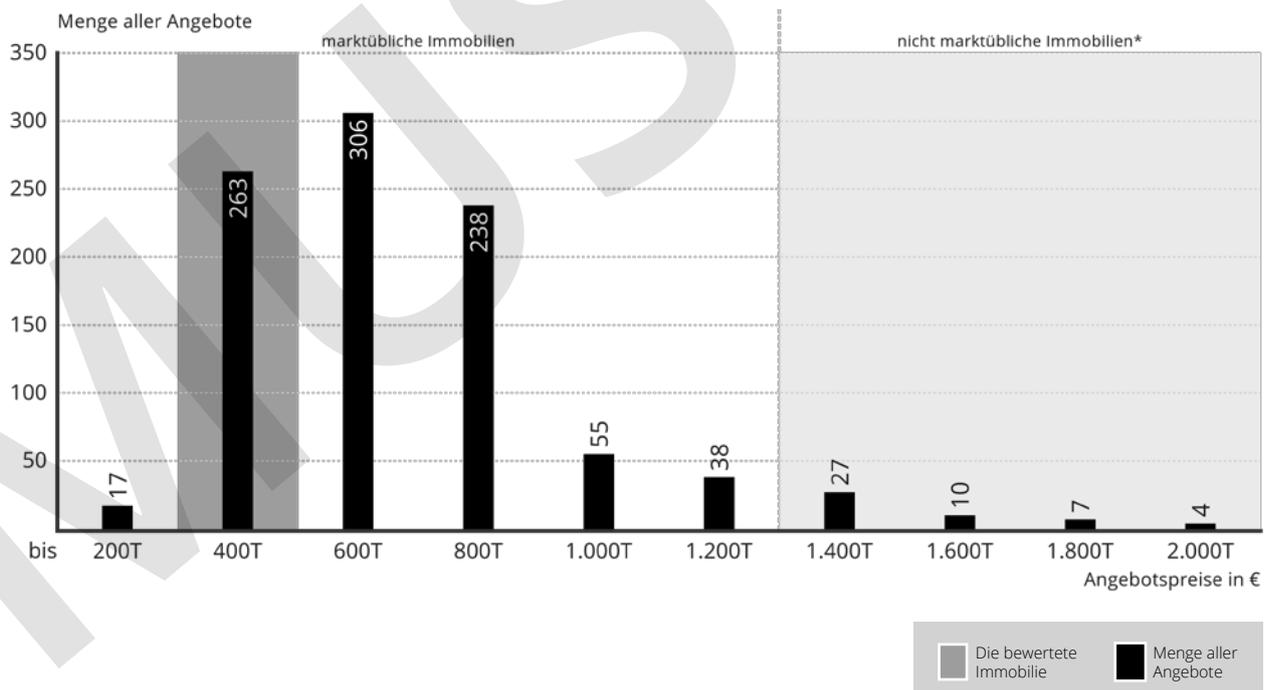
Die untenstehende Grafik zeigt für den Analysezeitraum die Häufigkeitsverteilung der Angebote nach absoluten Angebotspreisen. Als „marktübliche Immobilien“ werden diejenigen erfasst, deren absoluter Verkaufspreis typisch für ihren Wert ist und sehr häufig vorkommt. Besonders hochpreisige Objekte, die typischerweise selten vorkommen, werden als „nicht marktübliche Immobilien“ dargestellt.

Jedes derzeit am Markt erhältliche Objekt fließt nur einmal in die Bewertung ein – unabhängig davon wie oft es angeboten wird.

Für die Angebotspreis-Entwicklung zieht das iib Dr. Hettenbach Institut statistische Daten aus den amtlich registrierten Immobilien-Transaktionen der letzten 24 Monate heran.

#### Menge aller Angebote in Ulm:

**965** auswertbare Angebote in den letzten 24 Monaten



#### Die wichtigsten Informationen:

- Die bewertete Immobilie ist eine marktübliche Immobilie
- In Ulm endet der Markt für marktübliche Immobilien bei 1.200.000,-€

\* Eine nicht marktübliche Immobilie ist zum Beispiel ein besonders großes und gut ausgestattetes Anwesen. Unter diese Kategorie fallen auch Architektur-Unikate, Sonderimmobilien wie etwa denkmalgeschützte Leucht- und Wassertürme sowie Herrenhäuser mit Nebengebäuden und großem Park. Der absolute Verkaufspreis liegt bei diesen Objekten wesentlich höher als bei marktüblichen Objekten.



**Gut zu wissen:** Bei nicht marktüblichen Immobilien ist die Nachfrage wesentlich geringer als bei den Marktüblichen. Findet man keinen zahlungskräftigen Liebhaber, führt dies in der Regel zu einer langen Vermarktungsdauer mit mehrfachen Preisreduzierungen. Der absolute Verkaufspreis nähert sich in diesem Prozess dann oftmals an die Obergrenze der lokal marktüblichen Immobilien.



## Detaillierte Analyse

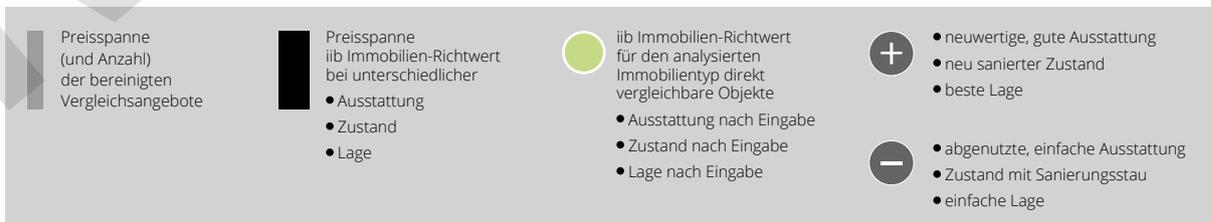
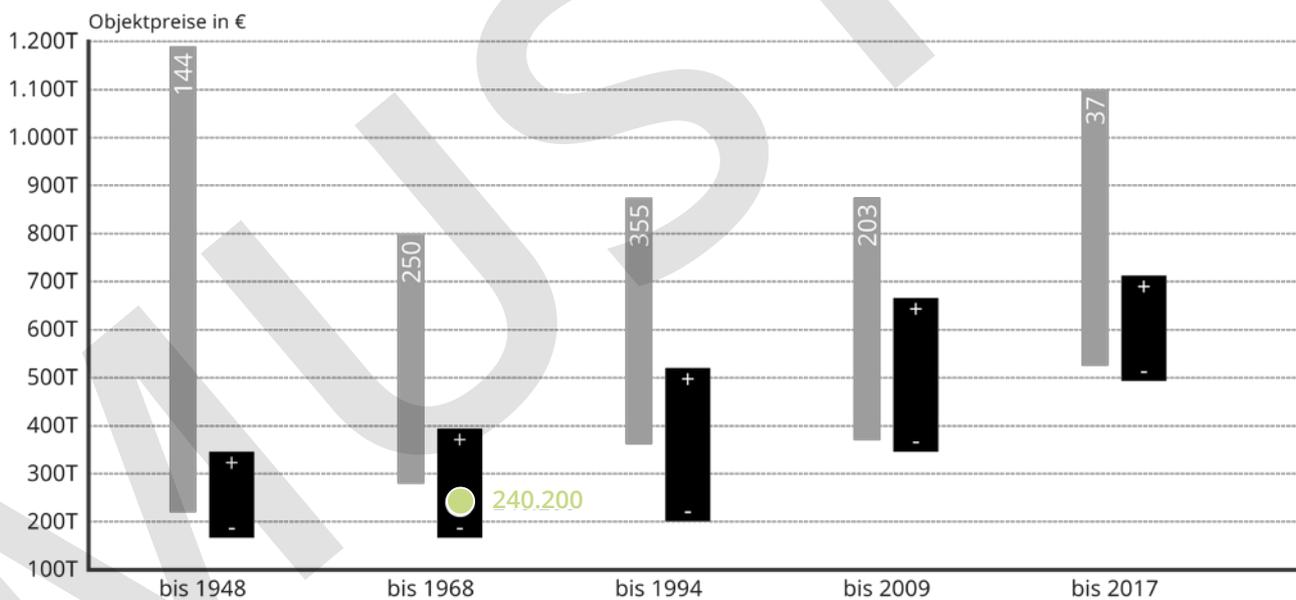
### Die aktuelle Wettbewerbssituation

Durch die nachfolgende Gegenüberstellung von bereinigten Angeboten und iib-Immobilien-Richtwert können Wettbewerbssituation, Angebotslücken sowie Sonder-, Über- oder Unterbewertung im Markt schnell und einfach erkannt werden.

Dargestellt wird immer der analysierte Immobilientyp (nach Bauweise und Größe), jedoch differenziert nach unterschiedlichen Ursprungsbaujahren. Die +/- Preisspannen beinhalten die Preis-Varianten, die den unterschiedlichen Lage- und Objektqualitäten (Ausstattung/Zustand) entsprechen.

Die direkt vergleichbaren Objekte mit gleichem Baujahr sind mit der grünen Fläche hinterlegt.

Für die Angebotspreis-Entwicklung zieht das iib Dr. Hettenbach Institut statistische Daten aus den amtlich registrierten Immobilien-Transaktionen der letzten 24 Monate heran.





## Detaillierte Analyse

Die nachfolgende Tabelle wertet den analysierten Immobilientyp für die letzten 24 Monate aus. (Die Angebote wurden bereinigt, d.h. extreme und nichtaussagekräftigen Angebote, 10% der teuersten und günstigsten Angebote sowie Anfangsangebote etc. fließen nicht ein). Bei der Wohnfläche handelt es sich um Durchschnittswerte.

Für die Angebotspreis-Entwicklung zieht das iib Dr. Hettenbach Institut statistische Daten aus den amtlich registrierten Immobilien-Transaktionen der letzten 24 Monate heran.

### Angebotspreise nach Baujahresklassen bezogen auf die räumliche Verteilung

#### Stadt Ulm, Universitätsstadt

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
1919 - 1948	1.770 - 4.892 €	2.933 €	178 m <sup>2</sup>	621 m <sup>2</sup>	57
1949 - 1957	1.888 - 3.864 €	2.742 €	163 m <sup>2</sup>	346 m <sup>2</sup>	80
1958 - 1968	1.980 - 3.580 €	2.995 €	222 m <sup>2</sup>	627 m <sup>2</sup>	170
Altbau gesamt	1.919 - 4.137 €	2.933 €	208 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>	1.003

#### PLZ 89081

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
1919 - 1948	1.626 - 3.672 €	2.283 €	161 m <sup>2</sup>	1.088 m <sup>2</sup>	13
1949 - 1957	2.053 - 2.872 €	2.513 €	144 m <sup>2</sup>	667 m <sup>2</sup>	7
1958 - 1968	2.019 - 3.580 €	2.636 €	224 m <sup>2</sup>	1.015 m <sup>2</sup>	21
Altbau gesamt	1.799 - 4.136 €	2.743 €	222 m <sup>2</sup>	673 m <sup>2</sup>	221

#### Stadtteil Böfingen

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
1919 - 1948	-	-	-	-	-
1949 - 1957	-	-	-	-	-
1958 - 1968	2.409 - 3.580 €	3.023 €	217 m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>	31
Altbau gesamt	2.330 - 3.853 €	2.962 €	206 m <sup>2</sup>	492 m <sup>2</sup>	74

#### Wohnquartier

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
1919 - 1948	-	-	-	-	-
1949 - 1957	-	-	-	-	-
1958 - 1968	-	-	-	-	-
Altbau gesamt	-	-	-	-	-



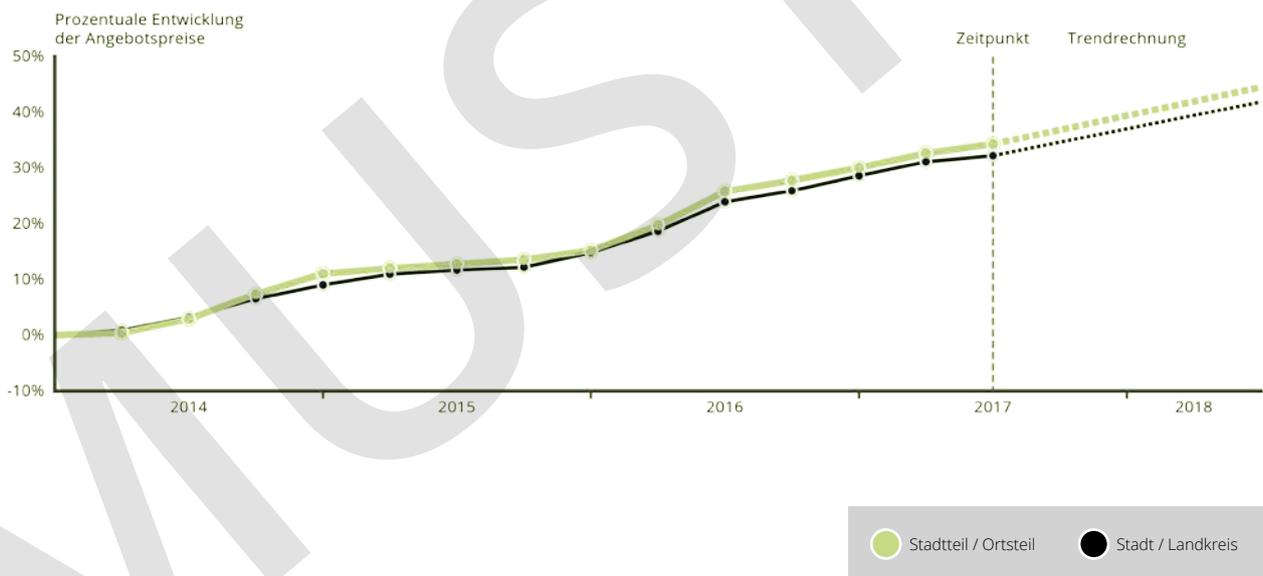


## Detaillierte Analyse

### Preisentwicklung von Angeboten

Der Wohnimmobilienmarkt ist extrem lokal geprägt, sodass Preisentwicklungen auf kleinsten Räumen oftmals sehr unterschiedlich ausfallen. Steigenden Preisen im Gesamtgebiet stehen manchmal fallende Preise in der unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber und umgekehrt. Ein Mangel an kleinräumiger Marktkennntnis ist damit ebenso irreführend wie das Marktwissen aus dem Vorjahr. Die nachfolgende Grafik visualisiert diesen Effekt und unterstützt Sie bei der kleinräumigen Beurteilung von Verkaufschancen und -risiken.

*Für die Angebotspreis-Entwicklung zieht das iib Dr. Hettenbach Institut statistische Daten aus den amtlich registrierten Immobilien-Transaktionen der letzten 24 Monate heran.*





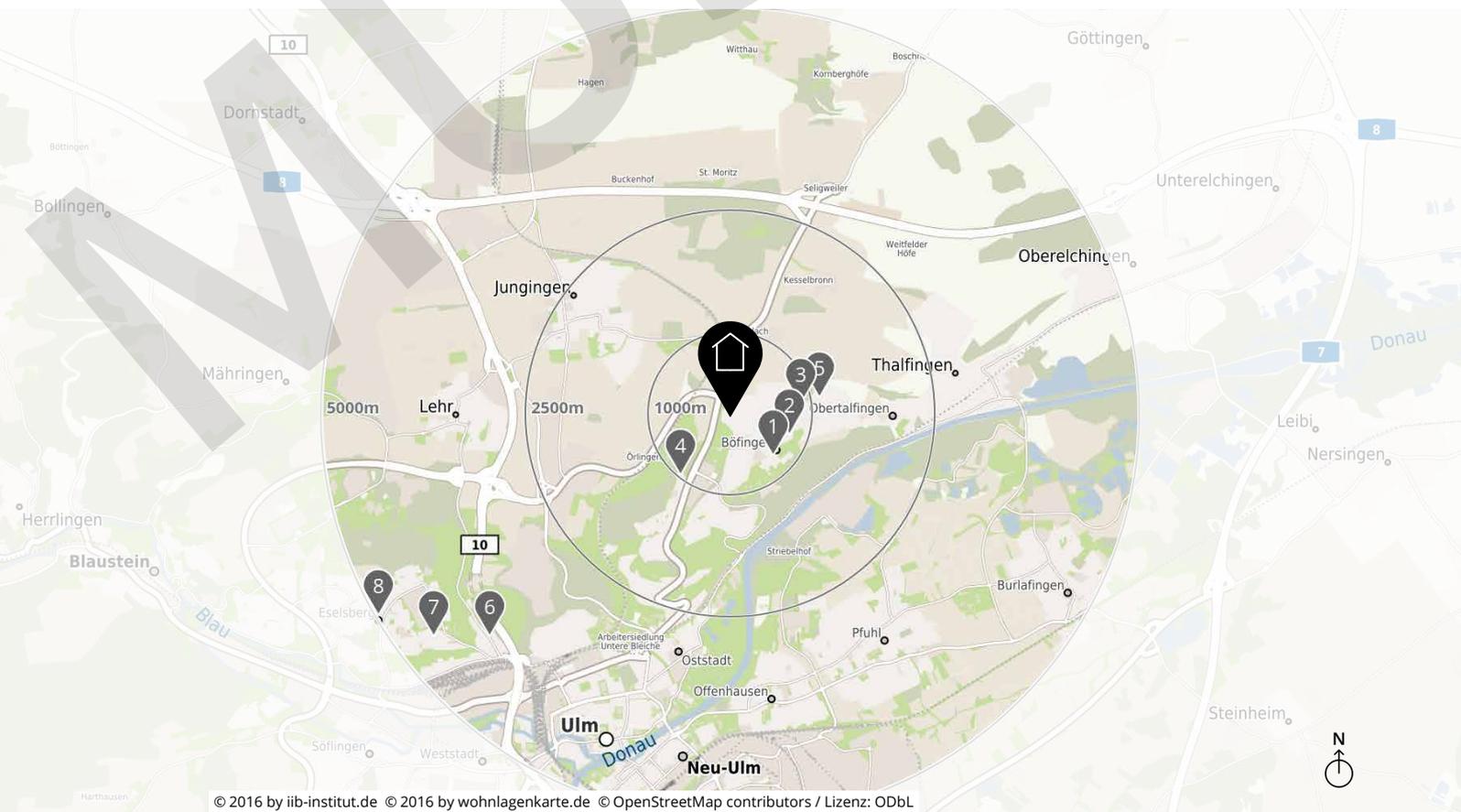
# Übersicht der Vergleichsobjekte

Die Vergleichsobjekte zeigen, in welchem Wettbewerb die analysierte Immobilie innerhalb einer Stadt steht. Sie werden in zwei Kategorien unterteilt: diejenigen Objekte, die dem analysierten Objekt räumlich am nächsten sind und diejenigen, die ihm in ihren Merkmalen am nächsten sind, aber nicht verortet werden können. Auf den folgenden Seiten werden die ausgewählten Vergleichsobjekte detaillierter dargestellt.

Übereinstimmung nach Objektmerkmalen			
Grad der Übereinstimmung	Wohnfläche	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Gesamtpreis
1* ●●●●●	110 m <sup>2</sup>	2.482,- €	273.000,- €
2* ●●●●●	119 m <sup>2</sup>	3.008,- €	358.000,- €
3* ●●●●●	97 m <sup>2</sup>	2.160,- €	209.000,- €
4* ●●●●●	115 m <sup>2</sup>	2.478,- €	285.000,- €
5* ●●●●●	113 m <sup>2</sup>	1.726,- €	195.000,- €
6* ●●●●●	120 m <sup>2</sup>	3.000,- €	360.000,- €
7* ●●●●●	103 m <sup>2</sup>	2.709,- €	279.000,- €
8* ●●●●●	80 m <sup>2</sup>	2.238,- €	179.000,- €

Übereinstimmung nach Objektnähe			
Grad der Übereinstimmung	Wohnfläche	Angebotspreis pro m <sup>2</sup>	Gesamtpreis
1 ●●●●○	150 m <sup>2</sup>	2.733,- €	410.000,- €
2 ●●●○●	211 m <sup>2</sup>	1.796,- €	379.000,- €
3 ●●●●○	125 m <sup>2</sup>	2.239,- €	279.900,- €
4 ●●●●○	126 m <sup>2</sup>	2.639,- €	332.500,- €
5 ●●●●○	150 m <sup>2</sup>	2.900,- €	435.000,- €
6 ●●●●●	110 m <sup>2</sup>	1.682,- €	185.000,- €
7 ●●●●●	80 m <sup>2</sup>	2.188,- €	175.000,- €
8 ●●●●●	130 m <sup>2</sup>	3.454,- €	449.000,- €

\* Adresse liegt nicht vor, daher ohne Verortung



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



## Vergleichsobjekte nach Objektmerkmalen

**Legende:**

- volle Übereinstimmung
- annähernde Übereinstimmung



	Objekt 1	Objekt 2
	12345 Musterhausen	12345 Musterhausen
<b>Merkmale</b>	---	---
Kaufpreis gesamt	273.000 €	358.000 €
Wohnfläche   Nutzfläche	● 110,00 m <sup>2</sup>   ---	● 119,00 m <sup>2</sup>   ---
Grundstücksgröße	202,00 m <sup>2</sup>	258,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.482 €	3.008 €
Angebotsdauer   eingestellt	● 7 Wochen   Juli 2017	1 Woche   Mai 2016
Anbieter	Profi	Privat
Hautyp	● Reihenhaus	● Reihenhaus
Baujahr   Modernisierungsjahr	● 1967   ---	● 1963   2016
Etagenanzahl   WE	2   ---	3   ---
Provision für Käufer	3 % vom notariellen Kaufpreis	Provisionsfrei
Garage-/Stellplatz   Anzahl	---   ---	---   ---
Garage-/Stellplatzkaufpreis	---	---
Vermietet   Mieteinnahmen	---	---
Erbpacht	---	---
Zustand	renovierungsbedürftig	saniert
Ausstattungsqualität	---	---
Wohnlage	---	---
Entfernung zum Objekt	PLZ	PLZ
Zimmer   Schlaf-   Badezimmer	4   ---   ---	5   ---   ---
Gäste-WC	---	---
Einbauküche	---	---
Bodenbelag	---	---
Balkon/Terrasse   Ausrichtung	ja   ---	ja   ---
Keller	ja	ja
Gartennutzung	---	---
Heizungsart	Zentralheizung	Zentralheizung
Befeuerungsart	Fernwärme	Öl
Energieausweis	---	---
Energieklasse   -verbrauch	G   220 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	E   1.448 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Quelle	Quelle: <a href="https://www.immonet.de/angebot/31057057">https://www.immonet.de/angebot/31057057</a>	Quelle: <a href="http://www.immonet.de/angebot/28185564">http://www.immonet.de/angebot/28185564</a>



# Vergleichsobjekte nach Nähe

**Legende:**

- volle Übereinstimmung
- annähernde Übereinstimmung



	Objekt 1	Objekt 2
	12345 Musterhausen	12345 Musterhausen
<b>Merkmale</b>	Musterstraße 12	Musterstraße 34
Kaufpreis gesamt	410.000 €	379.000 €
Wohnfläche   Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>   40,00 m <sup>2</sup>	211,00 m <sup>2</sup>   40,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	190,00 m <sup>2</sup>	643,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.733 €	1.796 €
Angebotsdauer   eingestellt	1 Woche   Februar 2015	4 Wochen   März 2014
Anbieter	Privat	Privat
Hautyp	● Reihenhaus	● Reihenhaus
Baujahr   Modernisierungsjahr	2000   ---	1   ---
Etagenanzahl   WE	4   ---	2   ---
Provision für Käufer	Nein	Nein
Garage-/Stellplatz   Anzahl	Tiefgarage   2	---   2
Garage-/Stellplatzkaufpreis	---	19.000 €
Vermietet   Mieteinnahmen	Gehoben	Normal
Erbpacht	---	---
Zustand	neuwertig	gepflegt
Ausstattungsqualität	Gehoben	Normal
Wohnlage	---	---
Entfernung zum Objekt	● 0.75 km	● 0.78 km
Zimmer   Schlaf-   Badezimmer	10   ---   ---	7,5000   ---   ---
Gäste-WC	ja	---
Einbauküche	---	---
Bodenbelag	---	---
Balkon/Terrasse   Ausrichtung	---   ---	---   ---
Keller	ja	---
Gartennutzung	---	---
Heizungsart	Gas Heizung	Zentralheizung
Befeuerungsart	---	Fernwärme
Energieausweis	---	---
Energieklasse   -verbrauch	---   ---	---   ---
Quelle	Quelle: <a href="http://www.immobilienscout24.de/expose/79436750">http://www.immobilienscout24.de/expose/79436750</a>	Quelle: <a href="http://www.immobilienscout24.de/expose/73251521">http://www.immobilienscout24.de/expose/73251521</a>



## 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 Hilfswert 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.

---

### Was sind typisierte Herstellungskosten?

Wenn es bei einer Immobilienbewertung aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich ist, Normalherstellungskosten (NHK) in Ansatz zu bringen, so werden alternativ typisierte Herstellungskosten (THK) zugrunde gelegt. Auch diese werden auf der Grundlage der NHK 2010 mit der Annahme durchschnittlicher Ausstattungsstandards, Gebäudestrukturen sowie einer im üblichen Rahmen laufend erfolgten Sanierung des Gebäudes ermittelt. Die Preise werden dann entsprechend des Herstellungsjahres indiziert.

---

### Was ist der Median?

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen innerhalb einer Statistik. Es ist die Zahl, die in der Mitte aller Werte steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Das heißt 50% aller Angebote liegen jeweils darüber und darunter. Gibt es eine gerade Zahl als Grundlage, wird das arithmetische Mittel berechnet.

---



## 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.