



Wohnmarktanalyse für diese Immobilie

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.



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

ID 1234

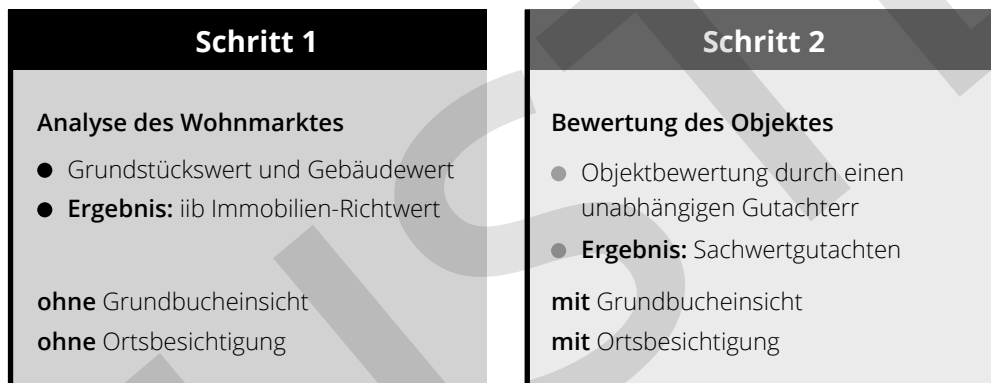


Ihr Weg zur präzisen Ermittlung des Marktwertes

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.

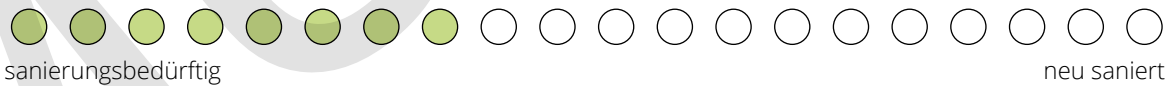
Eckdaten:

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

Ausstattungskriterien:

Terrasse

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



Eigentumsanteil



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 Immobilienrichtwertes. Die **verschiedenen Wohnlagenqualitäten** werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht.

So funktioniert die Bewertung von Wohnlagen:

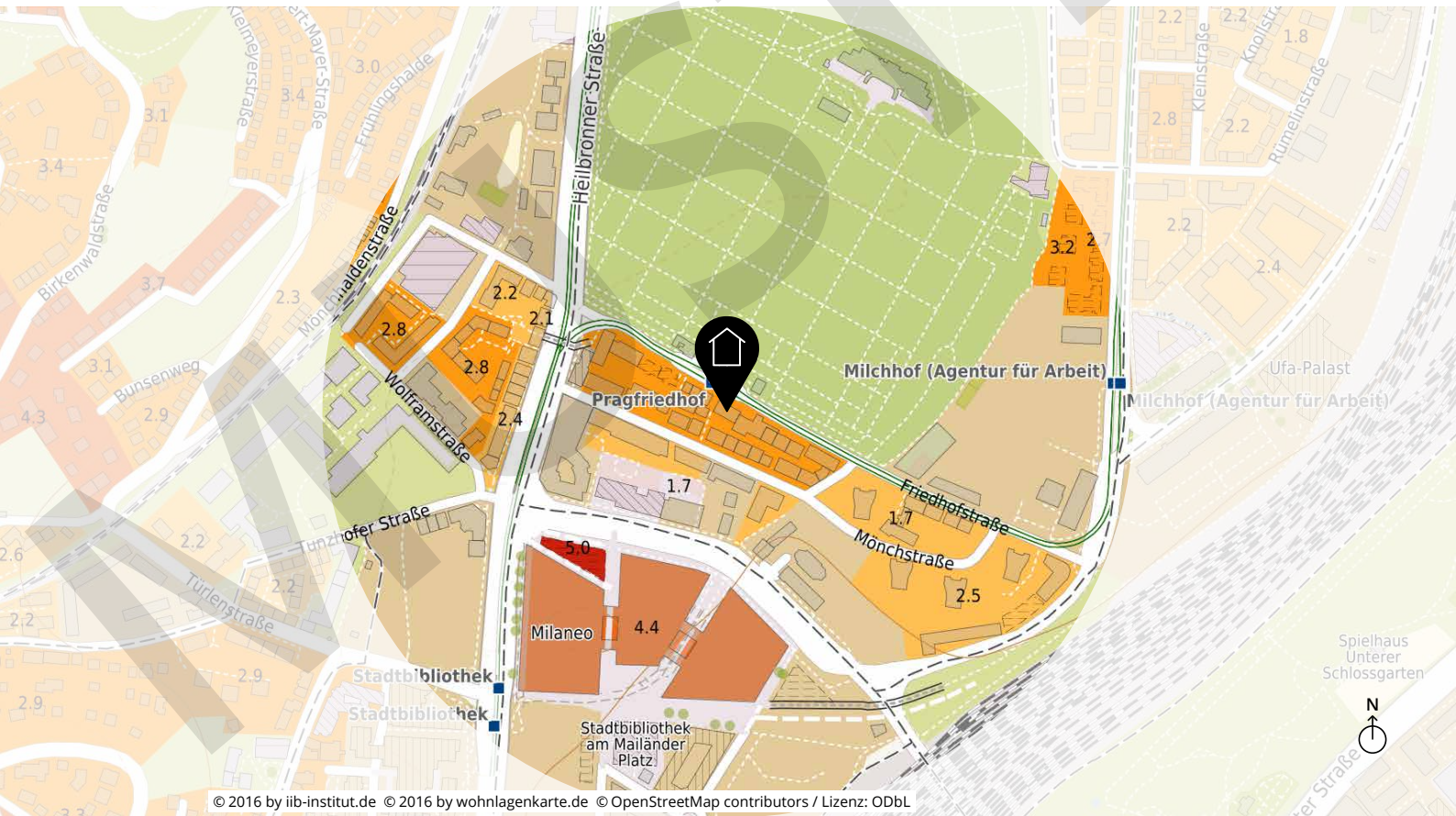
Im Rahmen der iib Wohnlagenkarte werden Wohnlagen mit Punkten von 1 (einfach) bis 5 (top) bewertet. Die Einzelergebnisse werden im Anschluss mathematisch zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst.



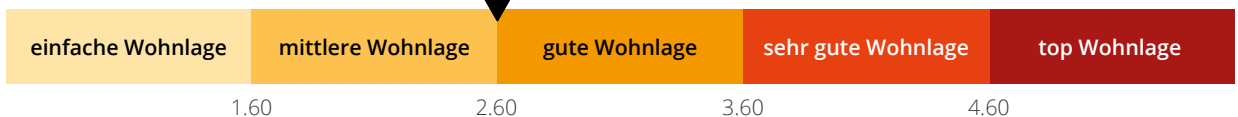
Den umfassenden Kriterienkatalog, der der Bewertung zugrunde liegt, können Sie hier einsehen und aktiv mitgestalten:
www.iib-wohnlagenkarte.de

FAQs

Was ist die iib Wohnlagenkarte?



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





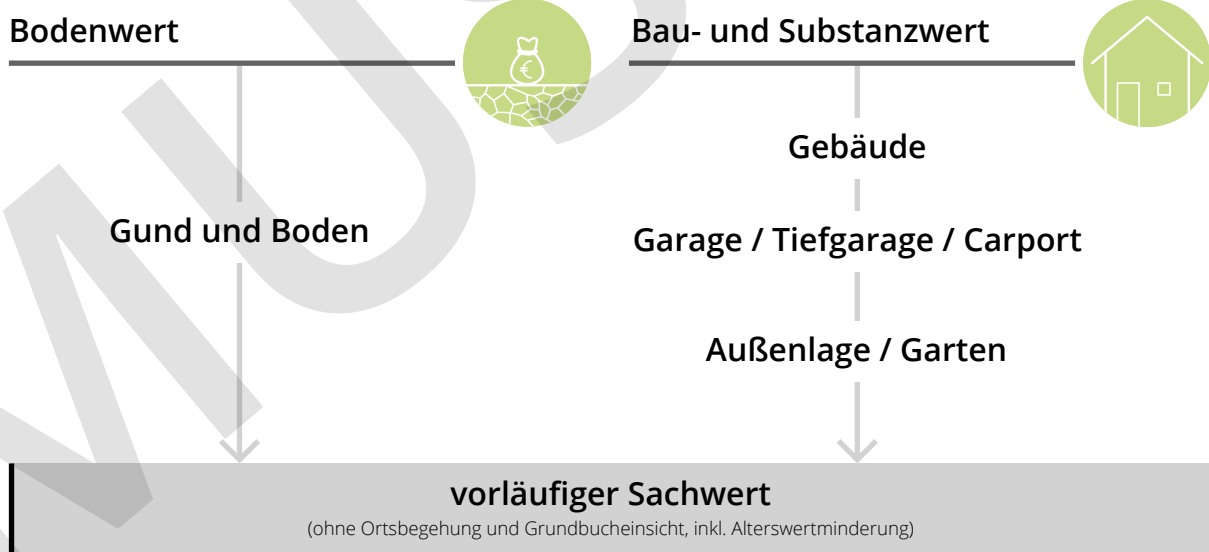
Die Zusammensetzung des iib Immobilien-Richtwerts

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?

iib
IMMOBILIEN
RICHTWERT

- gesetzeskonform
- wohnlagenbasiert
- empirisch gesichert

iib dr. hettenbach
institut



Der iib Immobilien-Richtwert

Stichtag 21.07.2017

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 (geschätzt)	Bodenrichtwert (berechnet)	
135 m ²	x 947,- €/m ²	= 127.845,- €

Bau- und Substanzwert



Gebäude

Typisierte Herstellungskosten	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m ²	
1.933,- €/m ²	x 76 m ²	= 151.332,- €

Garage / Tiefgarage / Carport

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

Außenanlagen / Garten

Gebäude	pauschaler Schätzwert	
151.332,- €	x 3%	= 4.542,- €

geschätzter Bodenwert: 127.845,- €

geschätzter Gebäudewert: 151.392,- €

Modernisierungsgrad

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

vorläufiger Sachwert: 279.237,- €

(ohne Ortsbegehung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung)

1,20

iib Marktanpassungsfaktor

iib Immobilien-Richtwert
für diese Immobilie:

344.400,- €



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

258.400,- €
oder weniger

< 2 Wochen
verkauft

iib Immobilien-Richtwert

344.400,- €

ca. 3 Wochen
verkauft

Maximalpreis

433.200,- €
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

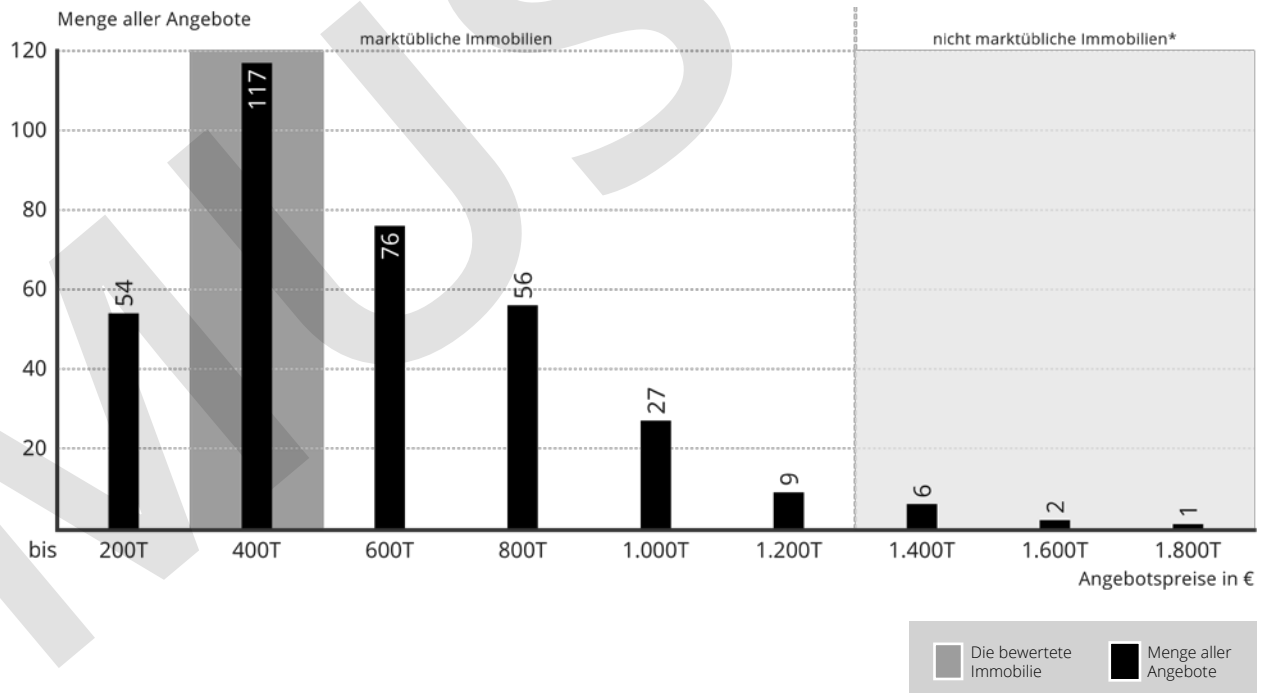
Die untenstehende Grafik zeigt für den Analyseraum die Häufigkeitsverteilung der Angebote nach absoluten Angebotspreisen. Als „marktübliche Immobilien“ werden diejenigen erfasst, deren absoluter Verkaufspreis typisch für ihren Wert ist und sehr häufig vorkommt. Besonders hochpreisige Objekte, die typischerweise 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 Stuttgart Nord:

348 auswertbare Angebote in den letzten 24 Monaten



Die wichtigsten Informationen:

- Die bewertete Immobilie ist eine marktübliche Immobilie
- In Stuttgart Nord 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

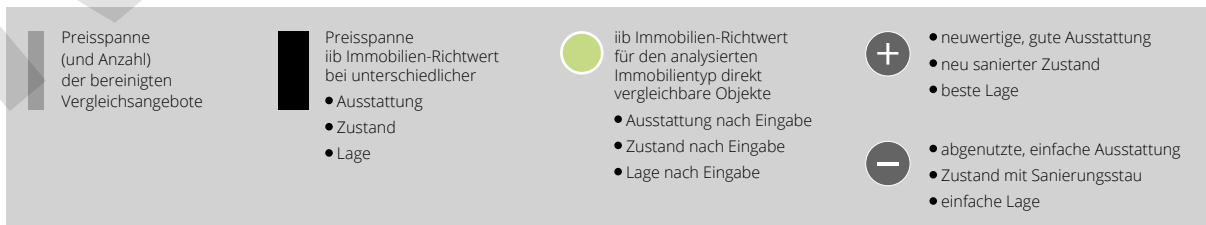
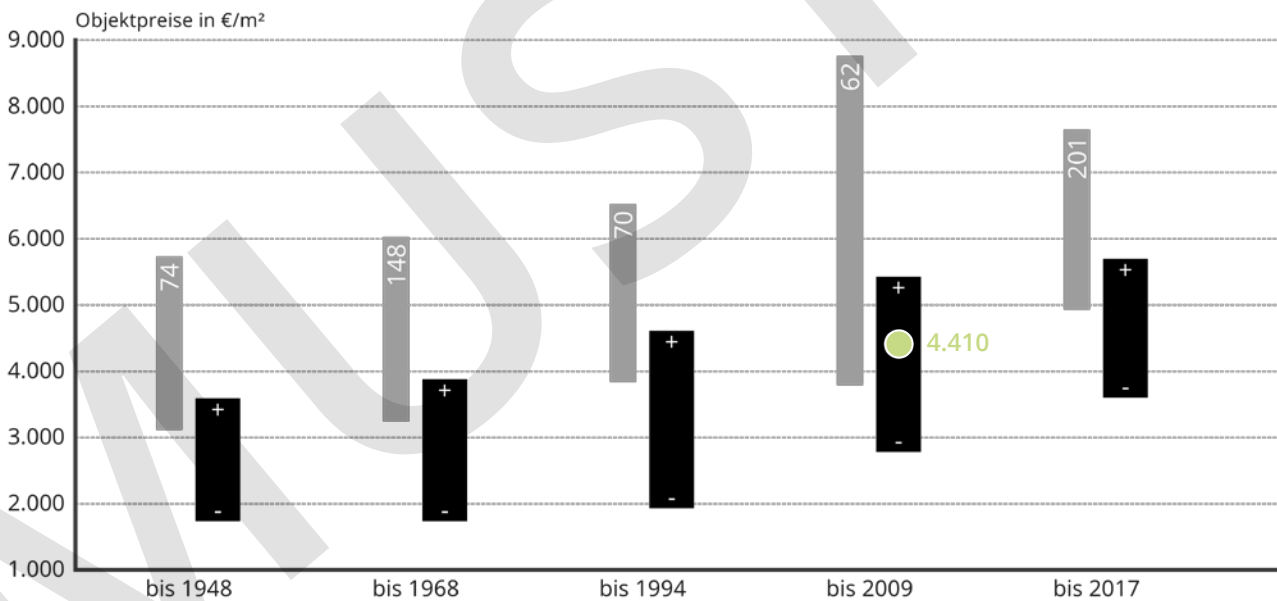
Die aktuelle Wettbewerbssituation

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 Institute statistische Daten aus den amtlich registrierten Immobilien-Transaktionen der letzten 24 Monate heran.

Angebotspreise nach Baujahresklassen bezogen auf die räumliche Verteilung

Stadt Stuttgart, Landeshauptstadt

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Anzahl
2002 - 2007	3.276 - 5.993 €	4.207 €	99 m ²	437
2008 - 2009	3.400 - 6.172 €	4.381 €	106 m ²	153
2010 - 2014	3.773 - 6.863 €	5.018 €	106 m ²	198
Altbau gesamt	2.477 - 4.946 €	3.456 €	83 m ²	12.258

PLZ 70191

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Anzahl
2002 - 2007	3.861 - 6.123 €	4.841 €	77 m ²	51
2008 - 2009	4.572 - 4.632 €	4.632 €	77 m ²	3
2010 - 2014	3.843 - 6.017 €	5.256 €	103 m ²	6
Altbau gesamt	3.220 - 6.525 €	4.349 €	83 m ²	347

Stadtbezirk Nord

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Anzahl
2002 - 2007	3.871 - 8.764 €	4.921 €	85 m ²	46
2008 - 2009	4.632 - 8.197 €	5.300 €	132 m ²	6
2010 - 2014	4.453 - 10.320 €	7.540 €	130 m ²	16
Altbau gesamt	3.291 - 6.984 €	4.667 €	96 m ²	403

Stadtteil Am Pragfriedhof

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Anzahl
2002 - 2007	-	-	-	-
2008 - 2009	4.632 - 4.632 €	4.632 €	76 m ²	2
2010 - 2014	5.609 - 5.609 €	5.609 €	117 m ²	1
Altbau gesamt	4.632 - 5.414 €	4.632 €	90 m ²	3

Wohnquartier

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Anzahl
2002 - 2007	-	-	-	-
2008 - 2009	4.632 - 4.632 €	4.632 €	76 m ²	2
2010 - 2014	5.609 - 5.609 €	5.609 €	117 m ²	1
Altbau gesamt	4.632 - 5.414 €	4.632 €	90 m ²	3



FAQ Was ist der Median?

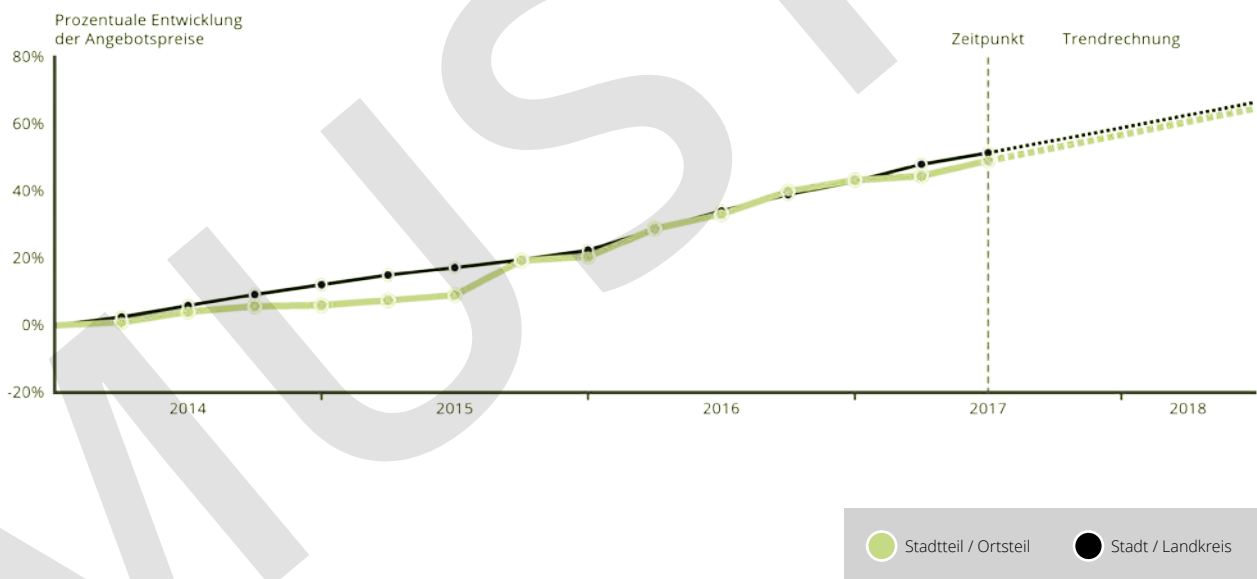


Detaillierte Analyse

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.





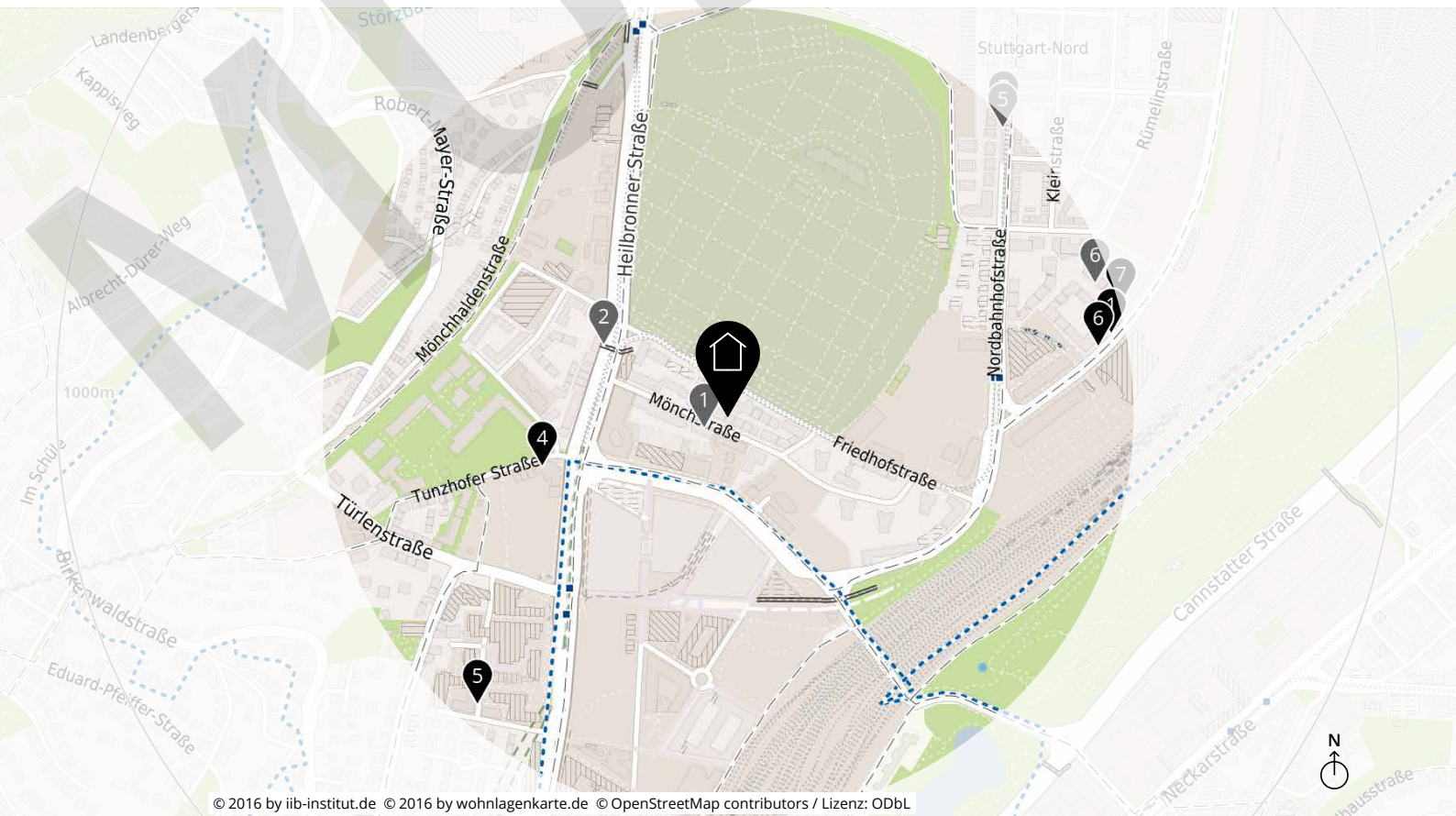
Übersicht der Vergleichsobjekte

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 ²	Gesamtpreis
1 ●●●●●	52 m ²	4.623,- €	240.000,- €
2 ●●●●●	52 m ²	4.989,- €	259.000,- €
3 ●●●●●	87 m ²	4.580,- €	398.500,- €
4 ●●●●●	43 m ²	4.651,- €	200.000,- €
5 ●●●●●	71 m ²	3.739,- €	265.500,- €
6 ●●●●●	59 m ²	5.898,- €	348.000,- €
7 ●●●●●	87 m ²	4.580,- €	398.500,- €
8 ●●●●●	52 m ²	4.797,- €	249.000,- €

Übereinstimmung nach Objektnähe			
Grad der Übereinstimmung	Wohnfläche	Angebotspreis pro m ²	Gesamtpreis
1 ●●●	117 m ²	5.609,- €	653.500,- €
2 ●●●	180 m ²	3.111,- €	560.000,- €
3 ●●●	180 m ²	3.111,- €	560.000,- €
4 ●●●	180 m ²	3.111,- €	560.000,- €
5 ●	28 m ²	2.679,- €	75.000,- €
6 ●	38 m ²	3.850,- €	146.300,- €
7 ●●	59 m ²	3.547,- €	207.500,- €
8 ●●●	60 m ²	4.133,- €	248.000,- €

* 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



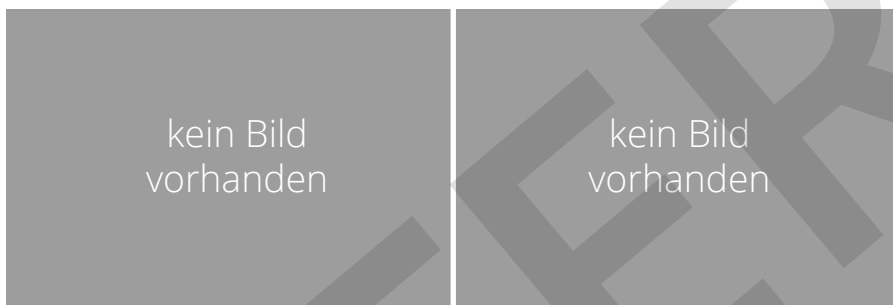
	Objekt 1	Objekt 2
	12345 Musterhausen	12345 Musterhausen
Merkmale	Musterstraße 12	Musterstraße 12
Kaufpreis gesamt	240.000 €	259.000 €
Wohnfläche Nutzfläche	51,91 m² ---	51,91 m² ---
Hausgeld	---	---
Kaufpreis pro m²	4.623 €	4.989 €
Angebotsdauer eingestellt	● 2 Wochen Juni 2017	● 53 Wochen Juni 2017
Anbieter	Privat	Profi
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung	Erdgeschosswohnung
Baujahr Modernisierungsjahr	● 2006 ---	● 2006 ---
Etagenanzahl WE	0 ---	0 ---
Provision für Käufer	4% zzgl. 19% MwSt.	4% zzgl. 19% MwSt.
Garage-/Stellplatz Anzahl	--- 0	--- 0
Garage-/Stellplatzkaufpreis	---	---
Vermietet Mieteinnahmen	Gehoben	Gehoben
Erbpacht	---	---
Zustand	gepflegt	gepflegt
Ausstattungsqualität	Gehoben	Gehoben
Wohnlage	---	---
Entfernung zum Objekt	● 0.58 km	● 0.58 km
Zimmer Schlaf- Badezimmer	2 --- ---	2 --- ---
Gäste-WC	---	---
Einbauküche möbliert	--- ---	--- ---
Bodenbelag	---	---
Balkon/Terrasse Ausrichtung	--- ---	--- ---
Keller Aufzug	ja ja	ja ja
Gartennutzung	---	---
Heizungsart	Fernwärme	Fernwärme
Befeuerungsart	Erdgas leicht	Erdgas leicht
Energieausweis	---	---
Energieklasse -verbrauch	B ---	B ---
Quelle	Quelle: https://www.webseite.de	Quelle: https://www.webseite.de



Vergleichsobjekte nach Nähe

Legende:

- volle Übereinstimmung
- annähernde Übereinstimmung



	Objekt 3	Objekt 4
	12345 Musterhausen	12345 Musterhausen
Merkmale	Musterstraße 12	Musterstraße 12
Kaufpreis gesamt	560.000 €	560.000 €
Wohnfläche Nutzfläche	180,00 m ² ---	180,00 m ² ---
Hausgeld	---	---
Kaufpreis pro m ²	3.111 €	3.111 €
Angebotsdauer eingestellt	● 4 Wochen Juli 2017	● 4 Wochen Juli 2017
Anbieter	Profi	Privat
Wohnungstyp	Etagenwohnung	Etagenwohnung
Baujahr Modernisierungsjahr	1905 ---	1905 2016
Etagenanzahl WE	0 ---	6 ---
Provision für Käufer	keine besondere Angabe	Nein
Garage-/Stellplatz Anzahl	--- ---	--- 0
Garage-/Stellplatzkaufpreis	---	---
Vermietet Mieteinnahmen	---	---
Erbpacht	---	---
Zustand	---	---
Ausstattungsqualität	---	---
Wohnlage	---	---
Entfernung zum Objekt	● 0.20 km	● 0.20 km
Zimmer Schlaf- Badezimmer	6 --- ---	6 --- ---
Gäste-WC	---	---
Einbauküche möbliert	--- ---	--- ---
Bodenbelag	---	---
Balkon/Terrasse Ausrichtung	--- ---	--- ---
Keller Aufzug	--- ---	--- ---
Gartennutzung	---	---
Heizungsart	Etagenheizung	Etagenheizung
Befeuerungsart	---	Erdgas leicht
Energieausweis	---	---
Energieklasse -verbrauch	---	F 1.936 kWh/(m ² *a)
Quelle	Quelle: https://www.webseite.de	Quelle: https://www.webseite.de



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

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

Mail: 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

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.