iib dr. hettenbach institut

Begleitheft

iib Immobilien-Richtwert
iib Wohnmarktanalyse

V1/2018

Dr. Peter Hettenbach

1 Einführung

In Märkten gibt es immer wieder statische und im Unterschied dazu vergleichsweise dynamische Phasen. In den dynamischen Phasen ist es für alle marktbeteiligten Akteure, nämlich

- Käufer
- Verkäufer
- Makler
- Händler
- Finanzierer
- Versicherer
- Medien
- Mieter
- Vermieter

besonders wichtig, ultralokal und stichtagsbezogen über ein neutrales und unabhängiges Preiswissen zu verfügen.

Als nach dem Zweiten Weltkrieg, mit dem Wirtschaftswunder der Automobilmarkt in Deutschland boomte war es kaum mehr möglich sich einen Preisüberblick über den Automobilmarkt zu verschaffen. In diesem Zusammenhang entstand die unabhängige Schwacke Preisliste für Fahrzeuge, die sich bis heute als Standard für alle Profis und Verbraucher etabliert hat. Grundlage war und ist die Auswertung von Angeboten und Kaufverträgen. Dieser unabhängige Standard hat dazu geführt, dass sich seit nun mehr ca. 70 Jahren die Bewertung stark vereinfacht, der Handel schneller vollzogen und sichere Entscheidungen getroffen werden können. Wichtig ist in diesem Zusammenhang zwischen der Marktanalyse (der Auswertung von Angeboten und Kaufverträgen) und der eigentlichen, objektbezogenen Bewertung zu unterscheiden. Es wird in der Fahrzeugbranche also zweistufig vorgegangen. Mit den Erkenntnissen aus dem Markt erfolgt dann die konkrete, gutachterliche Bewertung des Objekts mit seiner Ausstattung, dem Zustand etc.

Die Schwacke Liste ersetzt somit nicht die Tätigkeit des Gutachters sondern unterstützt ihn mit den stichtagsbezogenen und ultralokalen Preisinformationen zum Markt.

Das iib Institut sieht seine Aufgabe darin, einen vergleichbaren Standard für die Immobilienbranche zu bieten.

Dies erscheint besonders wichtig, da es im Web mittlerweile viele kostenlose Tools gibt, mit denen Preiseinschätzungen/Wertermittlungen online vorgenommen werden können. Diese verfolgen im Regelfall jedoch das Interesse einer der beteiligten Parteien und muss somit vom Verbraucher hinsichtlich der Neutralität und Unabhängigkeit kritisch abgewogen und in der Regel aufwendig verglichen werden.

Die wichtigsten Grundzüge unserer unabhängigen Methode stellen wir Ihnen nachfolgend kurz vor.

Viel Spaß beim Lesen.

Sollten Sie Fragen haben sprechen Sie uns an unter info@iib-institut.de

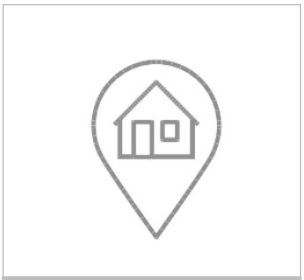
Mit freundlichem Gruß,

Dr. Peter Hettenbach und das iib Team

2 Zweistufige Vorgehensweise

dr. hettenbach institut

Schritt 1
Wohnmarkt analysieren
(unabhängige autom. Wohnmarktanalyse)



Berücksichtigung des Bodenwerts auf Basis von Grundstücksgröße und Wohnlage

Berücksichtigung von Vergleichsangeboten aus der näheren Umgebung

Ergebnis:

qualifiziert geschätzter
vorläufiger Marktwert (Durchschnitts- preis)

Ohne Grundbucheinsicht
Ohne Ortsbesichtigung

Schritt 2
Objekt bewerten
(Gutachter / Sachverständiger)

Bewertung des Gebäudes inkl. Zustand und Modernisierungsgrad

Bewertung der baulichen Anlagen wie Garage und Außenanlage

Ergebnis

endgültiger Marktwert (Verkehrswert)

Mit Grundbucheinsicht
Mit Ortsbesichtigung

Grundsätzlich gilt:
Preis und Wert sind nicht identisch. In dynamisch wachsenden Märkten werden oft Preise über dem Wert bezahlt.

Mit der Wohnmarktanalyse wird der vorläufige Marktwert (ohne Orts- und Objektbesichtigung, ohne Grundbucheinsicht) bestimmt. Es ist vereinfacht ausgedrückt der Durchnittspreis, wie er beispielsweise von Banken bei der Beleihung genutzt wird. Der Verkaufspreis kann je nach Angebot und Nachfrage (Markt) davon abweichen.

Grundsätzlich sind die Verfahren zur Wertermittlung in Deutschland mit Gesetzen und Richtlinien normiert. Das Problem liegt in der Verfügbarkeit und Aktualität der dazu notwendigen Eingabedaten, die zunächst auf Kaufpreisen und Abschlussdaten basieren sollen.

Diese Kaufpreisdaten sollen von den sogenannten Gutachterausschüssen der Städte und Gemeinden anhand der notariellen Kaufverträge ermittelt werden. In der Praxis zeigt sich zum einen, dass dies in vielen Gemeinden aufgrund knapper Ressourcen nur noch sehr rudimentär, partiell und/oder mit einem starken Zeitversatz möglich ist.

Da zum zweiten auch noch starke räumliche Disparitäten entstehen (Ballungsräume entwickeln sich zu Preis Hotspots und periphere Räume zu Preis Coldplaces) fehlen den Normverfahren und den Gutachtern oftmals valide Marktdaten.

Eine 2016 im Bundesanzeiger veröffentlichte Studie hat zum Beispiel gezeigt, dass Marktwertgutachten deshalb bis zu plus/minus 20-30 % vom erzielten Kaufpreis abweichen. Solche Abweichungen sind für die Marktakteure natürlich wenig zufriedenstellend. Das iib Institut hat aus diesem Grund bereits vor 20 Jahren begonnen entsprechende Datengrundlagen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang entstand auch die iib Wohnlagenkarte für Deutschland, die aktuell im Markt die einzige

- wissenschaftlich qualifizierte
- deutschlandweit einheitliche
- und flächendeckende

Methode darstellt, die als Zeitreihe bis ins Jahr 1999 zurückgeführt werden kann und seit vielen Jahren sowohl in der Fachwelt (zum Beispiel Immobilienzeitung) als auch in der Verbraucherwelt (Wirtschaftsmagazin Capital) etabliert ist.

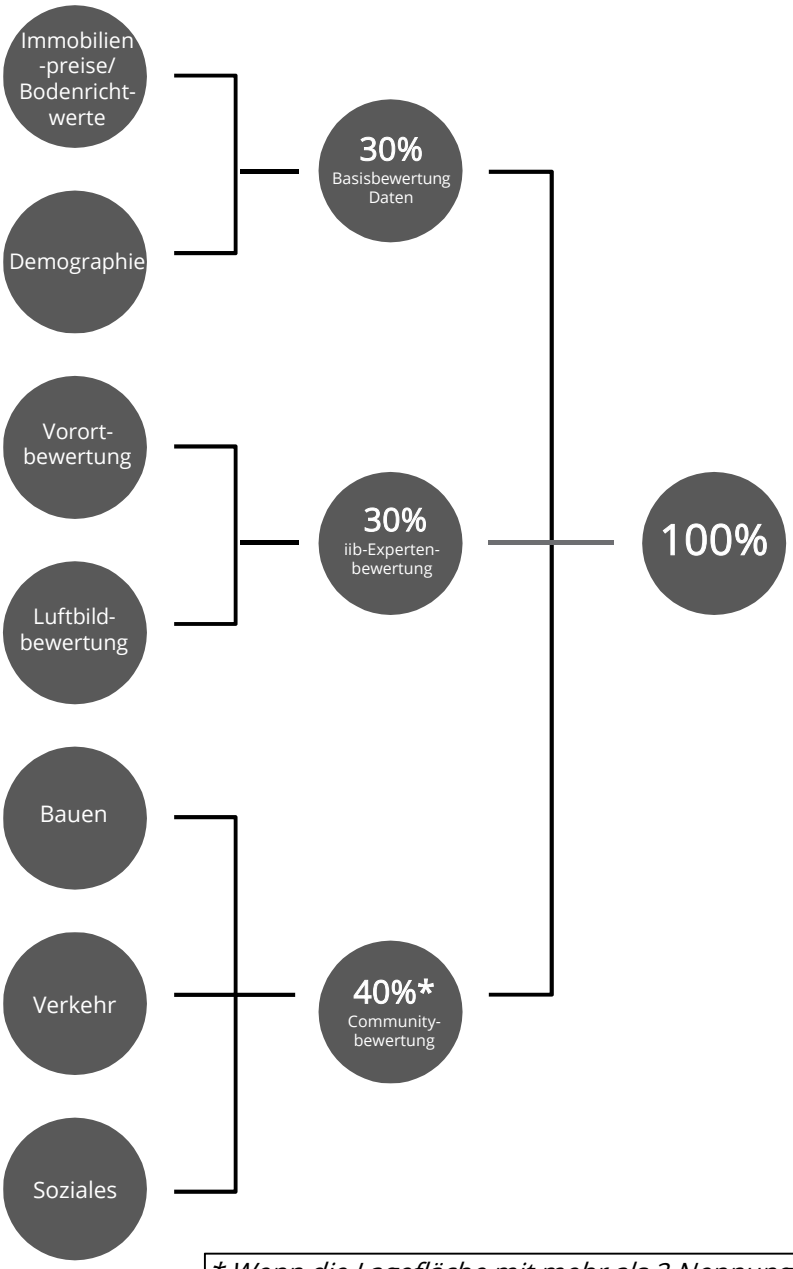
Dieser Schritt war besonders wichtig, da nach dem Prinzip „Lage, Lage, Lage“ in der Immobilienwirtschaft einfache statistische Verfahren nicht geeignet sind und durch geostatistische Verfahren ersetzt werden müssen.

Auf der nachfolgenden Seite finden sie eine kurze Einführung zum Thema Wohnlage.

In der Wohnmarktanalyse finden Sie eine Einführung zum Thema Wohnlage. Nachfolgend wird aufgezeigt wie die Wohnlagen

- qualifiziert
- aktualisiert

werden. Wichtig ist für Sie, dass Wohnlagen ganze Quartiere und keine einzelnen Gebäude, Adressen oder Standorte beschreiben. Diese Genauigkeit wäre fachlich falsch und darf auch graphisch nicht suggeriert werden. Die Objektbewertung erfordert eine Vor-Ort-Begehung und die Einsicht in einen aktuellen Grundbuchauszug.



Wohnlagen

- Einfache Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Top Wohnlage

Flächennutzung

- Landwirtschaft
- Sandflächen
- Grün, Wiesen, Feuchtwiesen
- Parkanlangen
- Friedhof
- Grün-Sondernkulturen
- Wald
- Wasser

** Wenn die Lagefläche mit mehr als 2 Nennungen als Unikat-Lage deklariert wird, kommt Unikat mit 65% in der Communitybewertung zum tragen.*

5 Angebote als Datengrundlage ausreichend?

Wie bereits ausgeführt stellen valide, ultralokale und aktuelle Preisdaten eine große Herausforderung für die Marktteilnehmer und die Wissenschaftler dar. Da Kaufpreise oftmals nicht in der benötigten Form vorliegen, muss zunehmend auf Angebotsdaten zurückgegriffen werden. Gerade die Immobilienmarktplätze und Plattformen im Internet sowie die Preis- und Wertfinder-Tools nutzen diesen einfachen Ansatz.

Sind ausreichend und repräsentative Angebote zum entsprechenden Immobilientyp vorhanden, funktioniert dies im Regelfall auch recht gut. Das Problem für den Verbraucher entsteht aber dadurch, dass er im Regelfall die Datengrundlage und damit die Vertrauenswürdigkeit der ausgegebenen Preise nicht einschätzen kann. Bedenkt man, dass für den Verbraucher der Erwerb einer Immobilie im Regelfall eine große, wenn nicht die größte, Lebensentscheidung ist, zeigt sich wie wichtig eine unabhängige Schwacke Liste, ein Preis TÜV, für den Verbraucher ist.

Gleiches gilt übrigens auch für die Ermittlung von Zinssätzen bei Immobilienfinanzierungen. Nachfolgend haben wir für Sie exemplarisch einige der typischen Marktprobleme von Angebotspreisen zusammengestellt. Ist der Markt leergefegt, sind nur noch Fragment- und Restangebote im Markt, die nicht als repräsentativ angesehen werden können. In überhitzten Märkten, wie wir sie in den Ballungsräumen vorliegen haben, gibt es sogenannte Preisanomalien. Damit ist gemeint, dass aufgrund der Knappheit des Angebots auch Objekte in einfachsten Lagen sehr teuer angeboten werden. Die Knappheit des Angebots führt zudem dazu, dass viele Angebote gar nicht mehr in den Portalen und Immobilienmarktplätzen auftauchen.
Dies erschwert die Marktübersicht.

Das Angebot an Gebrauchthäusern ist gerade in den Zentralräumen klein und stark gespreizt. Angebote sind nicht vergleichbar und empirische Methoden funktionieren in dieser Situation nicht mehr. Individuell gebaute Architektenhäuser fehlen im Regelfall im Neubauangebot der Marktplätze völlig. Da diese wesentlich höhere Herstellungskosten haben als Bauträgerobjekte, entstehen bei deren Wiederverkauf höhere Gebraucht- als Neubaupreise.

Im Haus-Neubausegment gibt es in dynamischen Märkten verstärkt Lockangebote bei denen diverse Kostenblöcke fehlen (Nebenkosten, Kosten für Wand und Bodenbeläge, Hausanschlusskosten, reale Grundstückskosten etc.). Bei größeren Objekten werden oftmals nur die günstigen Wohnungen inseriert, auch wenn diese schon längst verkauft sind und nur die teuren, größeren Wohnungen noch verfügbar sind. Grundsätzlich zeigt sich, dass viele Probleme entstehen können, die dem Verbraucher zunächst verborgen bleiben. Hier möchte das iib mit seinen Partnern mehr Transparenz und mehr Vertrauen im Markt schaffen.

Analog der Schwacke Liste haben wir deshalb den **iib Immobilienrichtwert** ermittelt. Er kombiniert die normierten gesetzlichen Verfahren mit einer geostatistischen Methode und liefert letztlich einen verlässlichen, sogenannten stichtagsbezogenen, qualifiziert geschätzten, vorläufigen und marktangepassten Durchschnittswert.

Die Grundzüge erläutern wir auf der folgenden Seite.

6 Woher kommen die Daten, wie wird gerechnet?

iib dr. hettenbach institut

1

Auswertung von Immobilien-Marktplätzen und Immobilien-Plattformen

Immobilienscout 24
sparkassen-Immobilien.de
immobilien.vr.de

Immonet.de
immowelt.de
(kalaydo.de)

McMakler.de
Homeday.de
Maklaro.de

ohne-makler.net
atHome.de
1A-immobilienmarkt.de
SalzundBrot.com
LocaBerlin.de

süddeutsche.de
wunschgrundstück.de
wohnungjetzt.de
immopool.de
etc.

2

Bereinigung der Angebote nach Immobilientypen entsprechend der normierten NHK2010

Entfernung von:
- Falsch-Angeboten
- unvollständigen
- Fehlverortungen
- Dubletten

Manuelle Nacharbeit

Mathematische Bereinigung der Ausreißer

Ableitung von stichtagsbezogenen iib Markt-Anpassungsfaktoren aus Angeboten (prozentuale Abweichung des Marktes im Bezug auf die NHK2010)

3

eventuell Nachkalibrierung

der iib Markt-Anpassungsfaktoren aus Angeboten

mit

amtlichen Grundstücks-Marktberichten

Kaufpreissammlungen

Abschlussdaten der iib Kunden

Stichtags- und objektbezogene Marktanpassung

mit dem iib Marktanpassungsfaktor aus Angeboten

inkl. Vorschlag von Vergleichsobjekten

qualifizierte Schätzung des vorläufigen Marktwerts

mittels konkreten Objektangaben auf der Grundlage der Normverfahren der Immobilien Wertermittlung

(noch nicht marktangepasst)

berechneter

stichtagsbezogen, qualifiziert geschätzter

mit aktuellen Angeboten marktangepasster

vorläufiger Marktwert

(d.h. ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht)

Analog der Schwacke Liste haben wir deshalb den iib Immobilienrichtwert ermittelt.

Er kombiniert die normierten, gesetzlichen Verfahren mit einer geostatistischen Methode und liefert letztlich einen verlässlichen, sogenannten stichtagsbezogenen, qualifiziert geschätzten, vorläufigen und marktangepassten Durchschnittswert.
Der Wert einer Immobilie wird objektweise wie folgt berechnet:

- Ein- und Zweifamilienhäuser: Sachwertverfahren
- Mehrfamilienhäuser: Ertragswertverfahren*
- Wohnungen: Vergleichswertverfahren*

Ein Gutachten ersetzt der Richtwert nicht, da z.B. keine Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht vorgenommen wird.
Der iib-Immobilien-Richtwert entspricht stichtagsbezogen dem marktangepassten und qualifiziert geschätzten Marktwert. Die tagesaktuelle Marktanpassung erfolgt dabei nach einer vom iib Institut entwickelten Methode, die auf tagesaktuellen und historischen, normierten Angebotsanalysen beruht.

Zusatzinfos
Mit der iib Immobilien-Richtwert Methode können auch bestehende Angebote überprüft werden. Wir haben dazu ein Ampelsystem (rot / gelb / grün) entwickelt.

Angebote mit Abweichungen +/- 10 % liegen im grünen Bereich
Angebote mit Abweichungen +/- 20 % liegen im gelben Bereich
Angebote mit Abweichungen >= 30 % liegen im roten Bereich

iib Referenzobjekte
Finden Sie z.B. in unseren Markberichten mit dem iib Richtwert-Siegel. Für eine ausgewählte Region wird die Größe von Immobilienobjekten vereinheitlicht und damit ein direkter Vergleich untereinander möglich.

Mit dem Richtwerte kann für lokal-, regional-, landes- und/oder bundestypisch standardisierte Objekte ein Marktwert geschätzt werden. Direkte Vergleiche und eine Überprüfung anhand vieler amtlicher Grundstücksmarktberichte schaffen somit Sicherheit und Transparenz.

** Hinweis zum Ertrags- und Vergleichswert: Im ersten Schritt werden mit einem mathematischen Normierungsverfahren möglichst viele Ange- bots-Fälle beschafft und ein Min./Max. Wert abgeleitet. Im Fol- ge-Schritt erfolgt dann eine statistische Preisdifferenzierung nach Lage, Ausstattung und Zustand. Auch wenn lokal und aktuell nicht aus- reichend / keine Angebote vorliegen kann somit ein Richtwert ermittelt werden.*

Der unabhängige Immobilien Richtwert
iib dr. hettenbach institut

Um dem Verbraucher unseren Richtwert auch qualifiziert „nachweisen" zu können detaillieren wir unsere Ausarbeitung nach Grundstück. Gebäude, Stellplatz- / Garagenlösung und Außenlage. Unser Prüfbericht, die Wohnmarktanalyse in der Langfassung, erhält auch eine Übersicht über alle zuordenbare Vergleichsangebote. Wie Sie in der Abbildung unten sehen können, werden da sehr fachspezifische Inhalte gezeigt, die einer Erläuterung bedürfen.

Diese Langversion erhalten Sie inklusive Beratung nur über die Kontaktaufnahme mit ihrem jeweiligen Berater unseres Partners über den Sie die Wohnmarktanalyse bezogen haben. Persönliche Daten werden nicht verkauft. Die Beratung löst beim Verbraucher keine Kosten aus.

Den gleichen unabhängigen Wert, jedoch ohne ausführliche Detaillierung und Erläuterung, erhalten Sie per Mail binnen einer Stunde.

Grund und Boden

700 m²	x	160,- m²
		= 112.000,- €

Gebäude

Typisierte Herstellungskosten		Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²
375,- €/m²	x	75 m²
		= 28.938,- €

Außenstellplatz / Garage / Carport

Stellplätze		Anzahl
0,- € / 0,- €	x	0 / 0 Stück
		= 0,- €

Außenanlagen / Garten

Gebäude		pauschaler Schätzwert
28.938,- €	x	3%
		= 869,- €

geschätzter Bodenwert: 112.000,- €

geschätzter Gebäudewert: 28.950,- €

vorläufiger Sachwert: 1.234.567,- €
ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung und Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (falls angegeben)

1,7
iib Marktanpassungsfaktor
(Abgleich mit Vergleichsangeboten)

iib Immobilien-Richtwert
für diese Immobilie: 1.123.456,- €

Der unabhängige Immobilien Richtwert
iib dr. hettenbach institut

Dies entspricht einem Preis von 1234,- €/m².

...und Ihre persönlichen Daten schützen

Unternehmen, auch gemeinnützige, sollten zumindest kostendeckend arbeiten. Mit der „für den Verbraucher kostenlos“-Internetkultur muss sich der Verbraucher fragen, wer letztlich die Kosten übernimmt. Nach dem Grundsatz

„Bist du nicht der zahlende Kunde, dann bist du das Produkt, das verkauft wird“,

ist der Zahler im Regelfall natürlich der Verbraucher selbst. Im Normalfall werden persönliche Daten ein-, mehrfach oder dauerhaft verkauft und viele haben das Ergebnis sicherlich schon mal in Ihrem Briefkasten oder E-Mail-Postfach gesehen.

Diesen Weg gehen wir bei iib nicht.

Unser Datenschutz erfüllt Bankenstandard, und der Verkauf von persönlichen Daten kommt für uns nicht in Frage.
Da wir Ihnen den unabhängigen Richtwert kostenlos zur Verfügung stellen, scheiden auf unseren Webseiten und Produkten auch

- Werbung
- Abos
- Download-Gebühren
- etc.

aus. Wir haben uns daher für einen anderen Weg entschieden: Wie der TÜV oder das Institut-Fresenius finanzieren wir den unabhängigen Richtwert/unsere Methode über unsere

unabhängigen, automatisierten und damit objektiven Analyseprozesse, Prüfleistungen und die interne Unterstützung unserer Kunden beim Aufbau digitaler Verfahrensoptimierungen,

die wir der Immo- und Bankenwelt sowie Immobilien- und Finanzvermittlern im Rahmen eines Gesamtsystems zur Verfügung stellen.
Unsere Kunden erhalten dadurch auch den Mehrwert, dass ihre Produkte, ihre Werbung und ihr Marketing mit der „Unabhängigkeit des iib Immobilien-Richtwerts“ aufgewertet wird.

Alle müssen mit Ressourcen sinnvoll umgehen und Arbeit muss nicht zuletzt aus Sicht der Arbeitnehmer fair bezahlt werden.
Wir bitten Sie deshalb mit einem unserer Partner zusammenzuarbeiten, die für die konkrete Immobilienbewertung vor Ort viel besser ausgestattet sind als wir.

Es gibt „online Wertermittlungen“ Angebote im Internet die methodisch und rechtlich fragwürdig sind. Schauen Sie deshalb nach dem iib Immobilien-Richtwert Zertifikat. Alle unsere Kunden kennzeichnen damit Ihre Angebote.

Dr. Hettenbach Institut
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen
fon. +49 (0) 6202-95049-10
fax. +49 (0) 6202-92348-7
Mail. info@iib-institut.de
www.iib-institut.de