

**Make  
You  
Best**

# WOHNMARKTANALYSE EINFACH ERKLÄRT

S-ImmoPreisfinder



# AGENDA

Was Sie heute erwartet

- I. Akquise-Prozess
- II. Aufbau der Wohnmarktanalyse
- III. Richtwert – Was nun?



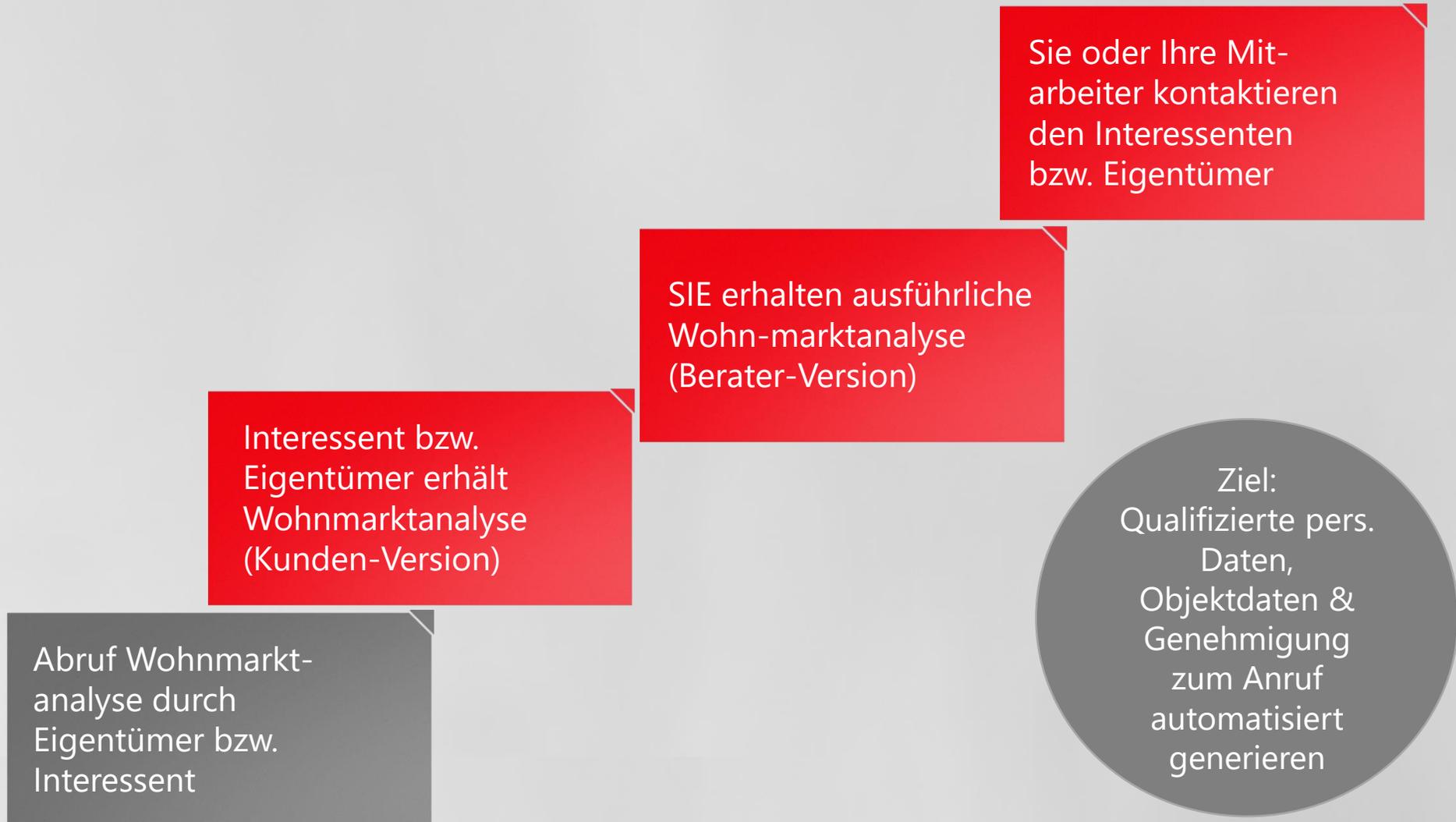
# I. AKQUISE-PROZESS

Prinzip | Aufbau S-ImmoPreisfinder



# I. AKQUISE-PROZESS

Prinzip | Aufbau S-ImmoPreisfinder



# I. AKQUISE-PROZESS

Prinzip | **Aufbau S-ImmoPreisfinder**



## Fast geschafft!

Bitte geben Sie Ihre persönlichen Daten ein, damit wir Ihnen die Wohnmarktanalyse mit Ihrem iib Immobilien-Richtwert per E-Mail zusenden können. In den nächsten 30 bis 60 Minuten erhalten Sie bequem und kostenlos Ihre Wohnmarktanalyse.

Anrede\*  Frau  Herr

Vorname\*

Nachname\*

E-Mail\*

Telefon\*

Ja, ich habe die **Datenschutzbestimmungen** sowie die **Einwilligungserklärung** gelesen und stimme zu.\*

\* Pflichtangaben

Kundenversion

Beraterversion

Wohnmarktanalyse kostenlos bestellen

## II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | Beraterfassung



# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | Beraterfassung

## Kunden Fassung

## Berater Fassung

### Vorspann

Grundsätzliche Informationen und Werbung

### Kurzfassung

Gibt dem Eigentümer einen ersten Einblick auf den Wert seiner Immobilie

### Langfassung

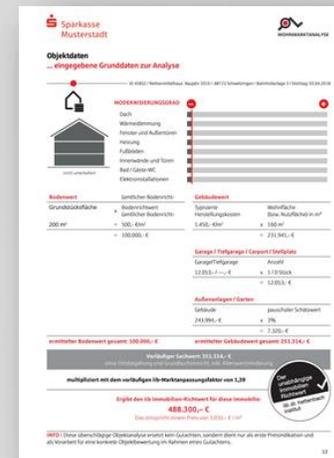
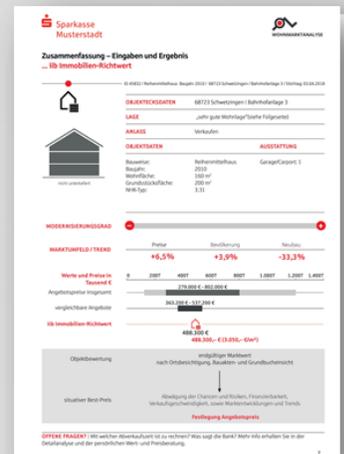
Liefert dem Makler alle nötigen Informationen um das Objekt richtig zu vermarkten

### Schluss

Kontaktaten der Bank und des iib Instituts



Für 590€ Individualisierbar





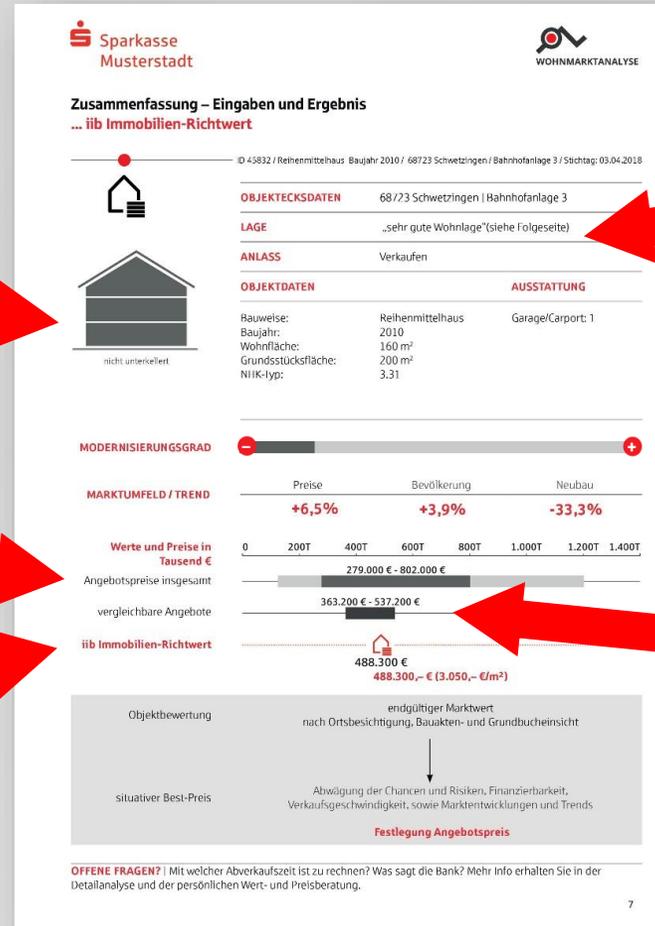
# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | **Kundenfassung** | Beraterfassung

Grundsätzliche Angaben über das Objekt und dessen Ausstattung

Angebotspreise In der Umgebung

Gerechneter iib Immobilien-Richtwert (Siehe Langfassung)



Informationen über Adresse, Lage und Anlass der Bewertung

Modernisierungsmaßnahmen die an dem Objekt vorgenommen wurden

Vergleichbare Angebote zum angegebenen Objekt

Genaue Einwertung des Objektes durch eine Besichtigung und Akteneinsicht



Festlegung des Preises

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

Ausführliche Herleitung des Richtwerts zur Argumentation

Sparkasse Musterstadt **WOHNMARKTANALYSE**

**Objektdaten**  
... eingegebene Grunddaten zur Analyse

ID: 45832 / Reihenmittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

**MODERNISIERUNG**

Dach			
Wärmedämmung			
Fenster und Außen			
Heizung			
Fußböden			
Innenwände und Bad / Gäste-WC			
Elektroinstallatio			

nicht unterkellert

<b>Bodenwert</b>	(amtlicher Bodenricht-	<b>Gebäudewert</b>	
Grundstücksfläche	x Bodenrichtwert (amtlicher Bodenricht-	Typisierte Herstellungskosten	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m <sup>2</sup>
200 m <sup>2</sup>	= 500,- €/m <sup>2</sup>	1.450,- €/m <sup>2</sup>	x 160 m <sup>2</sup>
	= 100.000,- €		= 231.941,- €

<b>Garage / Tiefgarage / Carport / Stellplatz</b>	
Garage/Tiefgarage	Anzahl
12.053,- / ----,- €	x 1 / 0 Stück
	= 12.053,- €

<b>Außenanlagen / Garten</b>	
Gebäude	pauschaler Schätzwert
243.994,- €	x 3%
	= 7.320,- €

**ermittelter Bodenwert gesamt: 100.000,- €**      **ermittelter Gebäudewert gesamt: 251.314,- €**

Vorläufiger Sachwert: 351.314,- €  
ohne Ortsbegehung und Grundbucheinricht. inkl. Alterswertminderung

multipliziert mit dem vorläufigen iib-Marktanpassungsfaktor von 1,39

**Der unabhängige Immobilien Richtwert**  
iib dr. hottenbach institut

**Ergibt den iib Immobilien-Richtwert für diese Immobilie:**  
**488.300,- €**  
Das entspricht einem Preis von 3.050,- €/m<sup>2</sup>

INFO | Diese übersichtliche Objektanalyse ersetzt kein Gutachten, sondern dient nur als erste Preisindikation und als Vorarbeit für eine konkrete Objektbewertung im Rahmen eines Gutachtens.

12

**Berater Fassung**

Sparkasse Musterstadt **WOHNMARKTANALYSE**

**Zusammenfassung – Eingaben und Ergebnis**  
... iib Immobilien-Richtwert

ID: 45832 / Reihenmittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

**OBJEKTECKSDATEN** 68/73 Schwetzingen | Bahnhofanlage 3

**LAGE** ..sehr gute Wohnlage (siehe Folgeseite)

**ANLASS** Verkauften

<b>OBJEKTDATEN</b>	<b>AUSSTATTUNG</b>
Bauweise: Reihenmittelhaus	Garage/Carport: 1
Baujahr: 2010	
Wohnfläche: 160 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche: 200 m <sup>2</sup>	
NIK-Iyp: 3.31	

nicht unterkellert

**MODERNISIERUNGSGRAD**

**MARKTUMFELD / TREND**

Preise	Bevölkerung	Neubau
+6,5%	+3,9%	-33,3%

**Werte und Preise in Tausend €**

Angebotspreise insgesamt: 279.000 € - 802.000 €

vergleichbare Angebote: 363.200 € - 537.200 €

**iib Immobilien-Richtwert**  
488.300 €  
488.300,- € (3.050,- €/m<sup>2</sup>)

Objektbewertung → endgültiger Marktwert nach Ortsbegehung, Bauakten- und Grundbucheinsicht

situativer Best-Preis → Abwägung der Chancen und Risiken, Finanzierbarkeit, Verkaufsgeschwindigkeit, sowie Marktentwicklungen und Trends

**Festlegung Angebotspreis**

**OFFENE FRAGEN?** | Mit welcher Averkaufszeit ist zu rechnen? Was sagt die Bank? Mehr Info erhalten Sie in der Detailanalyse und der persönlichen Wert- und Preisberatung.

7

Gerechneter iib Immobilien-Richtwert als Vorab Information

**Kunden Fassung**

### 1. Haustyp überprüfen

→ Extreme Auswirkung auf  $m^2 / m^3$

Am Telefon klären & neue WMA fertigen & zum Termin mitbringen

### Berechnung ... iib Immobilien-Richtwert

ID 61732 / Einfamilienhaus Baujahr 1950 / 56072 Koblenz, Stadt / Neugasse 19 / Stichtag: 20.06.2018



#### MODERNISIERUNGSGRAD

	vor mehr als 20 Jahren	vor mehr als 10 Jahren	in den letzten 10 Jahren
Dach	Dark	Dark	Dark
Wärmedämmung	Dark	Dark	Dark
Fenster und Außentüren	Dark	Dark	Dark
Heizung	Dark	Dark	Dark
Fußböden	Dark	Dark	Dark
Innenwände und Türen	Dark	Dark	Dark
Bad / Gäste-WC	Dark	Dark	Dark
Elektroinstallationen	Dark	Dark	Dark

Bodenwert	(amtlicher Bodenrichtwert)
Grundstücksfläche	x Bodenrichtwert (amtlicher Bodenrichtwert)
300 m <sup>2</sup>	= 250,- €/m <sup>2</sup>
	= 75.000,- €

Gebäudewert	
Typisierte Herstellungskosten	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m <sup>2</sup>
1.566,- €/m <sup>2</sup>	x 120 m <sup>2</sup>
	= 187.919,- €

#### Garage / Tiefgarage / Carport / Stellplatz

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

#### Außenanlagen / Garten

Gebäude	pauschaler Schätzwert
187.919,- €	x 3%
	= 5.638,- €

ermittelter Bodenwert gesamt: 75.000,- €

ermittelter Gebäudewert gesamt: 193.557,- €

Vorläufiger Sachwert: 268.557,- €  
ohne Ortsbegehung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung

multipliziert mit dem vorläufigen iib-Marktanpassungsfaktor von 1,26

Ergibt den iib Immobilien-Richtwert für diese Immobilie:

**338.400,- €**

Das entspricht einem Preis von 2.820,- €/m<sup>2</sup>



### 2. Modernisierungsgrad

Faustformel:  
Abnutzung in 4 Stufen  
→ jede Stufe minimiert den Gebäudewert um 25%

### 4. Wohnfläche

Ggf. mit dem Taschenrechner korrigieren

### 5. Parken & Garten

Vor Ort mit dem Kunden begehen

### 6. Besonderheiten?

Zu-/ Abschlag (z.B Sauna, Schäden, etc.)

### 3. Grundstück überprüfen

Ggf. mit dem Taschenrechner korrigieren

### 7. Marktanpassung

Lokale Expertise einbringen  
→ Best-Preis finden!

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | **Kundenfassung** | Beraterfassung

Beschreibung der iib  
Wohnlagenkarte



**Sparkasse Musterstadt** **WOHNMARKTANALYSE**

### Die Wohnlage

... Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

ID 43832 / Rehenmitzhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

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.

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!**

Bewertungsskala nach Punkten

1.60	2.60	3.60	4.50	
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Top Wohnlage

3.67

**INFO** | Eine ausführliche Erläuterung finden Sie in der Detailfassung. Haben Sie Anregungen und Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 400 Personen. Mehr Info? Mitarbeit? [www.iib-wohnlagenkarte.de](http://www.iib-wohnlagenkarte.de)



Lageneinwertung des Objektes

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | **Kundenfassung** | Beraterfassung

Informiert den  
Eigentümer über die  
benötigten Unterlagen  
beim Treffen mit einem  
Makler

 Sparkasse  
Musterstadt 

**Die Checkliste**  
... erforderliche Unterlagen zur Immobilienvermarktung

 ID 43832 / Rehenmittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

- 1. Immobilie inserieren und Interessenten finden**  
**Das benötigen Sie dafür**
  - Hochwertige Fotos von der Immobilie (innen und außen)
  - Grundriße / Baupläne
  - Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
  - Baubeschreibung
  - gültiger Energieausweis
  - Optional: Verkehrswertgutachten
- 2. Besichtigungstermine mit Interessenten und Sachverständigen vorbereiten**  
**Das benötigen Sie dafür**
  - Grundriße / Baupläne / Baugenehmigung
  - Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
  - Baubeschreibung
  - gültiger Energieausweis
  - Amtliche Flurkarte
  - Grundbuchauszug
- 3. Für vermietete Objekte**
  - Aktuelle Mietverträge
  - Nebenkostenabrechnung der vergangenen 3 Jahre
  - Aktueller Wirtschaftsplan mit Nachweis der Modernisierungen und Sanierungen
  - Bei nicht selbst verwalteten Immobilien: Verwaltervertrag
  - Bei Mehrfamilienhäusern: Nachweis der Feuerversicherung
- 4. Notartermin vereinbaren**
  - Die Vorbereitung des Notartermins ist umfangreich, da sie rechtlich wichtige und haftungsrelevante Einzelunterlagen erforderlich macht.
  - Hierzu ist es ratsam, professionelle Unterstützung zu nutzen.

HINWEIS | Kein Anspruch auf Vollständigkeit

10

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | **Kundenfassung** | Beraterfassung

Informiert den  
Eigentümer über die  
Kontaktaufnahme eines  
Beraters.

**Sparkasse  
Musterstadt**

**WOHNMARKTANALYSE**

**Anhang**  
**... Ergebnis und was nun?**

ID 45832 / Reihennittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018



**Wie geht es weiter?**  
Zu der vorliegenden Zusammenfassung gibt es auch eine Detailanalyse. Diese erhalten Sie von Ihrem lokalen Experten.

Insbesondere haben wir typische Vergleichsobjekte in der Umgebung für Sie zusammengestellt.

**Im nächsten Schritt müssen jetzt ...**

- Chancen und Risiken
- Finanzierbarkeit
- Verkaufsgeschwindigkeit

... objektspezifisch abgewogen und ein Angebots-Preis festgelegt werden.

Viel Erfolg.

**HINWEIS** | Hat Ihnen die Wohnmarktanalyse geholfen? Dann empfehlen Sie uns bitte weiter. Haben Sie Anregungen und Bedenken? Dann schreiben Sie uns bitte eine E-Mail an [info@iib-institut.de](mailto:info@iib-institut.de) Besten Dank !!

11



# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

**Sparkasse**  
Musterstadt

**WOHNMARKTANALYSE**

### Vermarktungsdauer ... und Verweildauer von Anzeigen

ID 45832 / Reihemittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.01.2018

**Verweildauer von Anzeigen**  
Für die nachfolgende Grafik wurden für die letzten 24 Monate die datenbereinigten Anzeigen aller gängigen Immobilienportale ausgewertet. Vom Grundsatz ist erkennbar, dass mit Zunahme des Preises auch die Verweildauer der Anzeigen und damit die Vermarktungsdauer zunimmt.

Preis (€)	Verweildauer (Tage)
2.600	~15
3.100	ca. 30
3.500	~45
4.000	max. 420

**Grobe Schätzung**  
Die dargestellten Zahlen sind als allgemeine, begründete Schätzung zu verstehen. In der Praxis können die konkreten Einzelfälle sehr stark von den hier dargestellten Durchschnittswerten abweichen.

Ebenso kann angenommen werden, dass die Vermarktungsdauer im Vergleich zur Verweildauer der aktuellen Anzeigen um ca. 6-8 Wochen länger ist.

**HINWEIS** | Die Verweildauer kann als guter, sehr direkter Indikator für die Nachfrage gesehen werden. Die Messung von Klickzahlen ist hingegen nur ein indirekter Indikator, der Verfälschungen enthalten kann.

13

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

## Vergleichsangebote ... nach lokaler Häufigkeit

ID: 45832 / Reihennittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

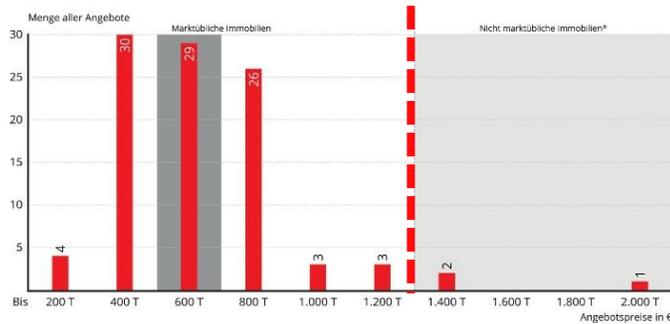
### Lokale Angebotsverteilung

Die untenstehende Grafik zeigt für den lokalen Analyse-  
raum die Häufigkeitsverteilung der Angebote nach absolu-  
ten Angebotspreisen.

### Marktübliche Immobilien

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

### Menge aller Angebote in Schwetzingen: 98 auswertbare Angebote in den letzten 24 Monaten



### Die wichtigsten Informationen:

- Die roten Säulen zeigen die Menge der Angebote. Die Zahlen über den Säulen zeigen die erfasste Stückzahl
- Die roten Säule mit dem grauen Hintergrund zeigt die Angebote, in der die bewertete Immobilie erfasst ist
- Die bewertete Immobilie ist eine marktübliche Immobilie
- In Schwetzingen endet der Markt für marktübliche Immobilien bei 1.200.000,-€

**HINWEIS** | Dargestellt sind Angebotspreise, keine Kaufpreise oder berechnete Sachwerte

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**





### Vergleichsangebote

... Preise der letzten 24 Monate

ID: 45832 / Reihemittelhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

#### Stadt Schwetzingen

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
2008 - 2009	3.442 - 4.167 €/m <sup>2</sup>	4.167 €/m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	4
2010 - 2014	3.559 - 3.869 €/m <sup>2</sup>	3.714 €/m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	2
2015 - 2016	-	-/m <sup>2</sup>	-	-	-
Altbau gesamt	1.896 - 4.167 €/m <sup>2</sup>	2.614 €/m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	336 m <sup>2</sup>	95

#### PLZ 68723

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
2008 - 2009	2.483 - 4.167 €/m <sup>2</sup>	3.649 €/m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	398 m <sup>2</sup>	6
2010 - 2014	2.421 - 4.135 €/m <sup>2</sup>	3.234 €/m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	10
2015 - 2016	2.512 - 2.609 €/m <sup>2</sup>	2.561 €/m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	2
Altbau gesamt	1.618 - 3.744 €/m <sup>2</sup>	2.465 €/m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	395 m <sup>2</sup>	234

#### Wohnquartier

Baujahresklassen	Preisspanne von / bis	Median	Wohnfläche Ø	Grundstücksfläche Ø	Anzahl
2008 - 2009	-	-/m <sup>2</sup>	-	-	-
2010 - 2014	-	-/m <sup>2</sup>	-	-	-
2015 - 2016	-	-/m <sup>2</sup>	-	-	-
Altbau gesamt	-	-/m <sup>2</sup>	-	-	-

15

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

Sparkasse Musterstadt WOHNMARKTANALYSE

**Vergleichs-Angebote**  
... Direkte Vergleichsobjekte nach Objektnähe und Objektmerkmalen

ID 15832 / Reihennmittlhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Sichttag: 03.04.2018

**Angebote nach Merkmalen gefiltert**

**Vergleichsangebote mit Übereinstimmung nach Objektmerkmalen**

Grad der Übereinstimmung	Wohnfläche	Angebotspreis / m <sup>2</sup>	Gesamtpreis
1* ●●●●●	200 m <sup>2</sup>	2.775,- €	555.000,- €
2* ●●●●●	135 m <sup>2</sup>	3.296,- €	445.000,- €
3* ●●●●●	225 m <sup>2</sup>	3.027,- €	680.000,- €
4* ●●●●●	170 m <sup>2</sup>	2.471,- €	420.000,- €
5* ●●●●●	110 m <sup>2</sup>	2.591,- €	285.000,- €
6* ●●●●●	152 m <sup>2</sup>	3.520,- €	535.000,- €
7* ●●●●●	175 m <sup>2</sup>	2.714,- €	475.000,- €
8 ●●●●●	152 m <sup>2</sup>	2.453,- €	372.800,- €
<b>Durchschnittswerte</b>	<b>165 m<sup>2</sup></b>	<b>2.855,- €</b>	<b>470.975,- €</b>

**Angebote nach Nähe gefiltert**

**Vergleichsangebote mit Übereinstimmung nach Objektnähe**

Grad der Übereinstimmung	Wohnfläche	Angebotspreis / m <sup>2</sup>	Gesamtpreis
1 ●●●●●	143 m <sup>2</sup>	2.727,- €	390.000,- €
2 ●●●●●	120 m <sup>2</sup>	2.333,- €	280.000,- €
3 ●●●●●	173 m <sup>2</sup>	3.035,- €	525.000,- €
4 ●●●●●	148 m <sup>2</sup>	2.635,- €	390.000,- €
5 ●●●●●	129 m <sup>2</sup>	3.415,- €	439.000,- €
6 ●●●●●	105 m <sup>2</sup>	2.714,- €	285.000,- €
7 ●●●●●	140 m <sup>2</sup>	3.179,- €	445.000,- €
8 ●●●●●	132 m <sup>2</sup>	2.662,- €	350.000,- €
<b>Durchschnittswerte</b>	<b>136 m<sup>2</sup></b>	<b>2.836,- €</b>	<b>388.000,- €</b>

Legende  
● Übereinstimmendes Merkmal

**HINWEIS** | Hier wird eine Auswahl von möglichst passenden, direkten Vergleichsobjekten aufzeigt. Die Durchschnittswerte am Ende der Auflistung sind empirisch nicht gesichert. Sie zeigen die Tendenz.

16

Sparkasse Musterstadt WOHNMARKTANALYSE

**Vergleichsobjekte im Detail**  
... Zuordnung der Angebote auf der Karte

ID 15832 / Reihennmittlhaus Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Sichttag: 03.04.2018

**Legende**  
● Vergleichsobjekt nach Merkmalen  
★ Vergleichsobjekt nach Nähe

**Zur Methode**  
Kartographisch exakt dargestellt sind nur verortbare Angebote, d.h. Angebote mit Adressangabe. Ist keine Adresse vorhanden, erfolgt die Zuordnung auf der nächst höheren Geo-Einheit (PLZ / Stadtteil / Stadtbezirk). Diese Angebote sind mit einem Stern gekennzeichnet.

**HINWEIS** | noch mehr Info finden Sie unter [www.tib-institut.de](http://www.tib-institut.de)

17

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

**Sparkasse Musterstadt** **WOHNMARKTANALYSE**

**Vergleichobjekte ... nach Merkmalen**

ID: 45832 / Reichenmittelhaus, Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

**Angebot 1**  
68723 Ottersheim  
---

**Angebot 2**  
68723 Ottersheim  
---

Merkmale	Angebot 1	Angebot 2
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>555.000,- €</b>	<b>445.000,- €</b>
<b>Kaufpreis pro m²</b>	<b>2.775,- €</b>	<b>3.296,- €</b>
<b>Angebotsdauer   eingestellt</b>	<b>17 Wochen   Oktober 2017</b>	<b>1 Woche   Juni 2017</b>
Wohnfläche   Nutzfläche	200,00 m²   ---	135,00 m²   138,00 m²
Grundstückgröße	168,00 m²	165,00 m²
Anbieter	Prof.	Privat
Hausstyp	Reihenhaus	Reihenhaus
Baujahr   Modernisierungsjahr	2008   ---	2011   ---
Etagenanzahl	2	3
Provision für Käufer	4,76 % (inkl. MwSt) des beurkundeten Kauf-	Nein
Garage/Stellplatz   Anzahl	---   2	Außenstellplatz   2
Garage-/Stellplatzkaufpreis	0,- €	0,- €
Zustand	---	neuwertig
Ausstattungsqualität	---	---
Wohnlage	---	---
Entfernung zum Objekt	PLZ	PLZ
Zimmer   Schlaf-   Badezimmer	5,0   ---   Ja	6,0   ---   1
Gäste-WC	ja	---
Einbauküche	ja	---
Balkon/Terrasse	---	---
Ausrichtung	---	---
Keller	ja	ja
Heizungsart	---	Fußbodenheizung
Befeuerungsart	Gas	---
Energieausweis	Verbrauchsausweis	---
Energieklasse   verbrauch	B   5,230 kWh/(m²a)	---

Quelc: <https://www.immobilienscout24.de/objekt/254974x> <https://www.immobilienscout24.de/objekt/90064669>

18 19 20 21

**Sparkasse Musterstadt** **WOHNMARKTANALYSE**

**Vergleichobjekte ... nach Nähe**

ID: 45832 / Reichenmittelhaus, Baujahr 2010 / 68723 Schwetzingen / Bahnhofanlage 3 / Stichtag: 03.04.2018

**LEIDER KEIN BILD VORHANDEN**

**WOHNMARKTANALYSE**

**Angebot 1**  
68723 Schwetzingen  
Friedrichstr. 3

Merkmale	Angebot 1	Angebot 2
<b>Kaufpreis gesamt</b>	<b>390.000,- €</b>	<b>280.000,- €</b>
<b>Kaufpreis pro m²</b>	<b>2.727,- €</b>	<b>2.333,- €</b>
<b>Angebotsdauer   eingestellt</b>	<b>44 Wochen   Dezember 2014</b>	<b>9 Wochen   Juni 2015</b>
Wohnfläche   Nutzfläche	143,00 m²   160,00 m²	120,00 m²   60,00 m²
Grundstückgröße	---	176,00 m²
Anbieter	Prof.	Prof.
Hausstyp	Reihenhaus	Reihenhaus
Baujahr   Modernisierungsjahr	2013   ---	1963   ---
Etagenanzahl	3	2
Provision für Käufer	Nein	beträgt 4,76 % inklusive der gesetzlichen
Garage/Stellplatz   Anzahl	Garage   1	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis	25.000,- €	0,- €
Zustand	neu	gepflegt
Ausstattungsqualität	Gehoben	---
Wohnlage	sehr gute Wohnlage	gute Wohnlage
Entfernung zum Objekt	0,10 km	0,63 km
Zimmer   Schlaf-   Badezimmer	5,0   3   2	5,0   4   1
Gäste-WC	---	ja
Einbauküche	---	---
Balkon/Terrasse	---	---
Ausrichtung	---	---
Keller	---	ja
Heizungsart	---	Zentralheizung
Befeuerungsart	---	Gas
Energieausweis	---	Verbrauchsausweis
Energieklasse   verbrauch	---	H   1254 kWh/(m²a)

Quelc: <http://www.immobilienscout24.de/objekt/73224209> <http://www.immonet.de/angebot/25266729>

22 23 24 25

# II. AUFBAU DER WOHNMARKTANALYSE

Überblick | Kundenfassung | **Beraterfassung**

Die drei Stufen unserer Vorgehensweise bei der Einwertung von Wohnlagen



## Die Wohnlage ... Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

### Lage, Lage, Lage

Die Lage ist ein entscheidendes Element des Immobilienwerts. Da es jedoch keine amtlichen Standards gibt, hat das **tib Institut** als Pionier der Immobilienbranche schon vor 70 Jahren begonnen eine bundesweite Bewertungssystematik aufzubauen, die mittlerweile zu einem de facto Standard geworden ist. Nachfolgend werden die Grundzüge beschrieben.

### Dreistufige Vorgehensweise

Wohnlagen sind keine Preislagen. Es wäre sonst nicht möglich, ein deutschlandweit einheitliches 5-stufiges System abzubilden. Dennoch gehen Preise und vor allem die Bodenrichtwerte in die Bewertung ein. Es gibt eine 3-stufig detaillierte Vorgehensweise.

- Schritt 1:** Auswertung von Daten
- Schritt 2:** Auswertung von Luftbildern
- Schritt 3:** Vor Ort Bewertungen durch die tib-Community

### 4 Kriteriengruppen

bewertet werden jeweils folgende Kriterien ...

1. Gebäude und Baustruktur
2. Verkehr, ÖPNV und Versorgung
3. Grün, Emissionen und Soziales
4. Uniksituation (z.B. Seeblick)

### Wahlbezirke als ursprüngliche Grundlage

Die geometrische Einteilung der Wohnlagenkarte erfolgt nach Quartieren, die auf die amtlichen Wahlbezirke zurückgehen. Aus den ursprünglich mehr als 80.000 Wahlbezirken sind mittlerweile über 2 Mio. Wohnquartiere entstanden.



Bis zum aktuellen Zeitpunkt sind noch nicht alle Wohnlagen bis in die dritte Stufe detailliert bewertet.

### Haben Sie Fragen oder Detaillierungswünsche? Dann kontaktieren Sie uns!

Sprechen Sie uns auf [www.tib-wohnlagenkarte.de](http://www.tib-wohnlagenkarte.de) an.

Nachfolgender Bewertungsbalken zeigt das Bewertungsergebnis für das eingegebene Objekt an der eingegebenen Adresse.

In der Detailanalyse finden Sie zudem einen großen Kartenausschnitt.

### Bewertungsskala nach Punkten



**INFO** | Haben Sie Anregungen und Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 400 Personen. Mehr Info? Mitarbeit? [www.tib-wohnlagenkarte.de](http://www.tib-wohnlagenkarte.de)

Genauere Einwertung des angegebenen Objektes

mit wissenschaftl. Punktesystem

# III. RICHTWERT – WAS NUN?

Prüfung | Fazit



# III. RICHTWERT – WAS NUN?

Prüfung | Fazit

In jedem Fall sollte man folgende Dinge zuerst überprüfen:

**Sparkasse Koblenz**

**WOHNMARKTANALYSE**

**Berechnung ... iib Immobilien-Richtwert**

ID 61732 / Einfamilienhaus Baujahr 1950 / 56072 Koblenz, Stadt / Neugasse 19 / Stichtag: 20.06.2018

**MODERNISIERUNGSGRAD**

	vor mehr als 20 Jahren	vor mehr als 10 Jahren	in den letzten 10 Jahren
Dach			
Wärmedämmung			
Fenster und Außentüren			
Heizung			
Fußböden			
Innenwände und Türen			
Bad / Gäste-WC			
Elektroinstallationen			

**Bodenwert**

Grundstücksfläche (amtlicher Bodenrichtwert) x Bodenrichtwert (amtlicher Bodenrichtwert) = 300 m<sup>2</sup> x 250,- €/m<sup>2</sup> = 75.000,- €

**Gebäudewert**

Typisierte Herstellungskosten (bzw. Nutzfläche) in m<sup>2</sup> x 1.566,- €/m<sup>2</sup> x 120 m<sup>2</sup> = 187.919,- €

**Garage / Tiefgarage / Carport / Stellplatz**

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

**Außenanlagen / Garten**

Gebäude pauschaler Schätzwert x 3% = 187.919,- € x 3% = 5.638,- €

**ermittelter Bodenwert gesamt: 75.000,- €**

**ermittelter Gebäudewert gesamt: 193.557,- €**

Vorläufiger Sachwert: 268.557,- €  
ohne Ortsbegehung und Grundbucheinsicht, inkl. Alterswertminderung

multipliziert mit dem vorläufigen iib-Marktanpassungsfaktor von 1,26

**Ergibt den iib Immobilien-Richtwert für diese Immobilie: 338.400,- €**  
Das entspricht einem Preis von 2.820,- €/m<sup>2</sup>

**Der unabhängige Immobilien Richtwert**  
iib dr. hettenbach Institut

**INFO** | Diese überschlägige Objektanalyse ersetzt kein Gutachten, sondern dient nur als erste Preisindikation und als Vorarbeit für eine konkrete Objektbewertung im Rahmen eines Gutachtens.

# III. RICHTWERT – WAS NUN?

Prüfung | Fazit

## 3 MÖGLICHKEITEN



Der Richtwert ist höher als erwartet

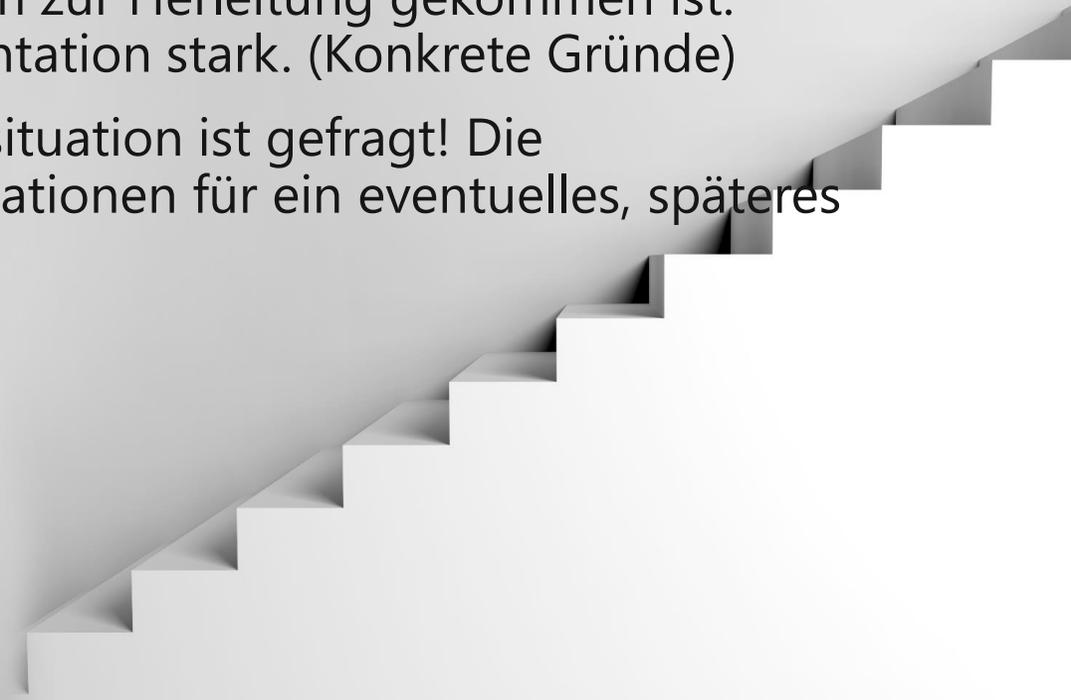
Der Richtwert ist genau richtig (in 90% der Fälle)

Der Richtwert ist niedriger als erwartet



# III. RICHTWERT – WAS NUN?

Prüfung | Fazit

- Die Wohnmarktanalyse ist kein Verkaufsexposé, sondern eine ‚Einkaufshilfe‘ für Sie als Fachberater.
  - Der Richtwert kann der endgültige Verkaufspreis sein, muss es aber nicht sein.
  - Wir wollen den BESTEN Preis!
  - Die Wohnmarktanalyse legt immer offen dar, wie man zur Herleitung gekommen ist. Auch wenn der Preis abweicht, bleibt so die Argumentation stark. (Konkrete Gründe)
  - Ihre Expertise und vor Ort Einschätzung der Gesamtsituation ist gefragt! Die Wohnmarktanalyse liefert Ihnen hierbei bereits Informationen für ein eventuelles, späteres Gutachten
- 

## Kontakt

E-Mail                    service@iib-institut.de  
Telefon                    06202 95 049 10  
Adresse                    Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen

Wofür wir stehen

...für eine gute Zukunft mit Immobilien,  
in der sie als reale Werte  
Dauereinnahmen und Beleihungsreserven bieten.

