

# Erläuterungen

## zum IVD- Immobilienpreisspiegel Nordhessen

Im IVD - Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in Nordhessen erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die aktuellen Marktpreise im letzten Quartal des Jahres 2010.

### I. Wohnimmobilien

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die **Wohnlage** bzw. der **Wohnwert** zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten werden nach ihrem **Wohnwert** erfasst, der sich aus der **Lagekomponente** und der **Qualitätskomponente** zusammensetzt.

Die **Lagekomponente** berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

#### Beispiele:

**Normale Wohnlage:** Lage, die durch die typischen Strukturen eines allgemeinen Wohngebietes gekennzeichnet ist, also nicht zu den „einfachen“, wenig beliebten Randlagen zählt.

**Gute Wohnlage:** Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, ohne Lärmbelästigung.

**Sehr gute Wohnlage:** Lage eines Wohnbaugrundstücks in einem reinen Wohngebiet, dessen Umgebungsbebauung einen luxuriösen oder noblen Lebensstil der Bewohner dieser Gegend erkennen lässt.

Die Qualitätskomponente bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäuden oder Wohnungen.

**Einfacher Wohnwert:** Nicht modernisiertes, jedoch instand gehaltenes Altobjekt, Lage in gemischt genutztem Gebiet (Mischgebiet) mit alter Bausubstanz und einfacher Ausstattung z.B. Typ „Siedlungshaus“. Bei EFH: Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>.

**Mittlerer Wohnwert:** Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei EFH: Wohnfläche ca. 125 m<sup>2</sup>.

**Guter Wohnwert:** Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage. Bei EFH: Wohnfläche ca. 150 m<sup>2</sup>.

**Sehr guter Wohnwert (1a Lagen):** Hochwertiges Objekt, erstklassige Ausstattung und Bausubstanz in sehr guter Wohnlage (Villenlage). Bei EFH: Wfl. ca. 200 m<sup>2</sup>.

Bei allen Preisangaben haben sich die Berichtersteller bemüht, aktuelle **Schwerpunktpreise** anzugeben. Lautet z.B. die Spanne für eine Wohnungsmiete 5,00 bis 7,00 €, ergibt sich ein **meistgenannter Wert** von 6,00 €. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 5,50 oder bei 6,25 € bzw. bei jedem beliebigem anderen Wert dieser Spanne liegen.

Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichtersteller vor Ort und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebotes.

Bei Mieten werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Netto- Kaltmieten.

Alle Verkaufspreise für Wohnimmobilien, also für Eigenheime, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen sowie alle Mieten beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.

**Renditeobjekte/Zinshäuser:** Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Netto-Jahreskaltmiete angegeben werden. Die Höhe hängt sowohl von der derzeitigen Jahresnettokaltmiete und vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.

Spitzen- bzw. Höchstmieten geben die Preise in dem Einzelsegment der Toplagen wieder.

## II. Gewerbeimmobilien

Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die **Lage** bzw. der **Nutzungswert** zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

Der Nutzungswert setzt sich aus der **Lagekomponente** und der **Qualitätskomponente** zusammen.

Die **Lagekomponente** berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.

Der **Qualitätskomponente** bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.

### **Büromieten** (Netto-Kalt, €/m<sup>2</sup> monatlich)

Bei den Büromieten sind wieder die beiden Komponenten Lage und Qualität zu berücksichtigen, aus denen sich der Nutzungswert ergibt.

**Baugrundstück im Gewerbegebiet:** (€/m<sup>2</sup>) (Verkaufspreis incl. Erschließungskosten/keine subventionierten Preise)

Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- bzw. Gleisanschluss), Nähe der Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungsbeschränkungen wie z.B. Verbot geräuschintensiver Betriebe.

### **Beispiele:**

#### **Einfacher Nutzungswert:**

**Büro:** Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

**Gewerbegrundstücke:** Grundstücke mit geringer Bebauungsmöglichkeiten und hohen örtlichen Auflagen (z.B. BMZ, Baumassenzahl von 3,5; Errichtung von Lagergebäuden ist möglich).

#### **Mittlerer Nutzungswert:**

**Büro:** Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

**Gewerbegrundstück:** Baugrundstück mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder 1,6 (GFZ) in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

#### **Guter Nutzungswert:**

**Büro:** Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Büroebau, der mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage liegt.

**Gewerbegrundstück:** Baugrundstück mit einem Baurecht von mindestens 6,0 (BMZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Infrastruktur.

Bei allen Preisangaben haben sich die Berichterstatter bemüht, aktuelle **Schwerpunktpreise** anzugeben. Lautet z.B. die Spanne für eine Miete 4,50 bis 5,50 €, ergibt sich ein **meistgenannter Wert** von 5,00 €. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 4,60 € oder bei 5,30 € bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen.

Bei Mieten werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Nettokaltmieten.

#### **Ladenmieten**

(Netto-Kalt, €/m<sup>2</sup> monatlich)

Es handelt sich um Läden zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für die Geschäftslagen in dem Nebenkern (z.B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort) anzugeben.

Spitzen- bzw. Höchstmieten geben die Preise in dem Einzelsegment der Toplagen wieder.

**Hallenmieten** (EURO/m<sup>2</sup> monatlich) Bei den Hallenmieten sind wieder die beiden Komponenten Lage und Qualität zu berücksichtigen, aus denen sich der Nutzungswert ergibt.

**Einfacher Nutzungswert:** z.B. Lagerhallen mit WC und kleinem Büro.

**Mittlerer Nutzungswert:** z.B. Lagerhallen mit WC, kleinem Büro, Staplerbefahrung, Industrieboden und Heizung.

**Großer Nutzungswert:** z.B. Lagerhallen mit WC, kleinem Büro, Staplerbefahrung, Industrieboden, Heizung, elektrische Rolltore, entsprechende Deckenhöhe, evtl. Brandmeldeanlage und gute Zufahrt für LKWs.