

Studie

Bewertung von Wohnimmobilien

HypZert Fachgruppe Wohnen

Stand: März 2022

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------------------------|--|-----------|
| Vorwort | 6 | |
| Vorstellung der Fachgruppe | 8 | |
| Abkürzungsverzeichnis | 12 | |
| 1 | Flächen in der Bewertung | 14 |
| 1.1 | Vorschriften und Regelwerke | 15 |
| 1.1.1 | DIN 277 Teil 1 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“ (Januar 2016) | 15 |
| 1.1.2 | Wohnflächenverordnung (2004) | 17 |
| 1.1.3 | MF/W „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) | 18 |
| 1.1.4 | Wesentliche Unterschiede WoFIV und MF/W (gif) | 18 |
| 1.1.5 | IPMS Residential Buildings der International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC) | 18 |
| 1.2 | Hinweise zu Wohnflächen in Gutachten | 20 |
| 1.3 | Ausbauverhältnisse BGF/Wfl. (Flächenkennziffern) | 21 |
| 1.3.1 | Flächenkennziffern für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser | 22 |
| 1.3.2 | Flächenkennziffern für Mehrfamilienhäuser | 24 |
| 2 | Bewirtschaftungskosten | 25 |
| 3 | Modernisierungs-/Sanierungskosten | 28 |
| 4 | Lagebeurteilung | 31 |
| 4.1 | Lagebeurteilung vdpResearch | 32 |
| 4.1.1 | Mikrolage | 33 |
| 4.1.2 | Makrolage | 35 |
| 4.1.3 | Lageskala und Skalentransformation | 37 |
| 4.2 | Übersicht Anbieter Lagebeurteilung | 37 |
| 4.2.1 | Beispiel Unterschiede Anbieter | 39 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3 | Hinweise für die Bewertung | 41 |
| 4.4 | Entwicklung von Lagekriterien | 42 |
| 4.5 | Fazit | 45 |
| 5 | Wohnungsmarktbeurteilung | 46 |
| 5.1 | Übliche Parameter einer Wohnmarktanalyse | 46 |
| 5.2 | Anforderungen an externe Objekt- und Marktdaten (Gastbeitrag vdpResearch) | 47 |
| 5.2.1 | Objektbezogene Bewertungsdaten | 47 |
| 5.2.2 | Marktbezogene Daten | 50 |
| 5.2.3 | Zusammenfassung | 51 |
| 6 | Risikobeurteilung von Wohnimmobilien | 52 |
| 6.1 | Verwertbarkeit | 53 |
| 6.2 | Vermietbarkeit | 54 |
| 6.3 | Drittverwendungsfähigkeit | 55 |
| 6.4 | Eigennutzungsfähigkeit | 57 |
| 7 | Sonderformen Wohnen | 59 |
| 7.1 | Mikro- und Studentenapartments | 59 |
| 7.1.1 | Kurzanalyse des Marktes für Studentisches Wohnen in Deutschland | 60 |
| 7.1.2 | Kurzüberblick zum Markt für Mikroapartments in Deutschland | 62 |
| 7.1.3 | Einfluss der Corona-Pandemie | 63 |
| 7.1.4 | Orientierungshilfe zur Einordnung der Nutzungsart | 64 |
| 7.1.5 | Mietrechtliche Besonderheiten bei wohnwirtschaftlich genutzten Apartments | 66 |
| 7.1.6 | Vertiefung relevanter Ausnahmen innerhalb des Mietrechtes | 68 |
| 7.2 | Altengerechtes (barrierefreies) Wohnen | 71 |
| 7.3 | Sozialer Wohnungsbau | 76 |
| 7.4 | Ferienhaus und Ferienwohnung | 82 |
| 7.4.1 | Historie und Entwicklung | 82 |
| 7.4.2 | Bewertungen im Teilmarkt Ferienhäuser/Ferienwohnungen | 82 |
| 7.4.3 | Rechtliche Rahmenbedingungen | 84 |
| 7.4.4 | Abgrenzung | 85 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 7.4.5 | Durchschnittliche Belegungsdauer in den TOP-10-Regionen in Deutschland | 85 |
| 7.4.6 | Prüfpunkte bei der Bewertung von Ferienhäusern/ Ferienwohnungen | 87 |
| 7.4.7 | Fazit | 90 |
| 8 | ESG-Kriterien (Nachhaltigkeit) | 91 |
| 8.1 | Allgemein | 91 |
| 8.2 | Mögliche zukünftige Auswirkungen für die Bewertung von Wohnimmobilien | 93 |
| 8.3 | Fazit | 97 |
| 9 | COVID-19-Pandemie | 98 |
| 9.1 | Folgen für die Assetklasse Wohnen | 98 |
| 10 | Datenblätter | 101 |
| 10.1 | Studenten-Wohnanlagen | 101 |
| 10.2 | Mikroapartments | 105 |
| 10.3 | Ferienwohnungen und Ferienhäuser | 109 |
| 11 | Glossar | 114 |
| 11.1 | Definitionen Wohngebäude und Wohnung | 114 |
| 11.2 | Definitionen Räume und Zimmer | 117 |
| 11.3 | Definitionen Mietbegriffe | 118 |
| 12 | Tabellen und Checklisten | 123 |
| | Anlagen | 126 |
| | Sammlung Internet-Links | 126 |
| | Literatur- und Quellenverzeichnis | 126 |
| | Abbildungsverzeichnis | 129 |