

Studie

Bewertung von Wohnimmobilien

HypZert Fachgruppe Wohnen

Stand: September 2026

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.

Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit zum Teil nur die maskuline Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

Vorwort der Fachgruppe

Die HypZert GmbH feiert im November 2026 ihr 30-jähriges Bestehen. Seit ihrer Gründung hat HypZert unter anderem auch durch das Engagement von zahlreichen Gutachtern in den Fachgruppen, die über die Institutsgrenzen hinaus ihr Fachwissen bündeln und mit allen Kolleg/innen teilen, einen qualitativ hohen Branchenstandard geschaffen. Dies ist eine herausragende Leistung und bestätigt zweifelsfrei: „*Wir* sind mehr als *ich*.“

Die Assetklasse Wohnen ist von allen Immobilienklassen quantitativ weiterhin die größte in Deutschland. Laut „Datenreport 2021 – Kapitel 7: Wohnen“ des Statistischen Bundesamts gab es 2018 in Deutschland etwa 19.031.000 Wohngebäude mit insgesamt 40.336.000 Wohnungen. In der Pressemitteilung vom 16. Juli 2026 werden zum Jahresende 2025 rund 44,0 Millionen Wohnungen und 19,8 Millionen Wohngebäude ausgewiesen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland kannte seit dem Jahr 2010 nur noch eine Richtung: nach oben. Die im Jahr 2022 von der Europäischen Zentralbank (EZB) eingeläutete Zinswende hatte das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien halbiert. Die Wohnimmobilienpreise haben hierdurch um durchschnittlich ca. 10 % nachgegeben. Zu beachten sind jedoch die stark regionalen Unterschiede. Bereits vor der Zinswende war das Thema Wohnen aufgrund der stark angestiegenen Preise für Wohnimmobilien und der stark angestiegenen Wohnungsmieten in den Jahren zuvor zu einem der drängendsten politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in der deutschen Politik geworden. Dieser Aspekt hat sich durch die starke Inflation seit dem Ukraine-Krieg und die damit reduzierte Bautätigkeit nochmals verschärft und eine funktionierende Lösung zeichnet sich auch für die Zukunft nicht ab. Die Leerstandsquoten in Ballungsgebieten haben sich nochmals deutlich auf Werte unterhalb von 0,5 % reduziert. Die aktuelle gesellschaftliche Diskussion zeigt in ihrer Vielfältigkeit, wie wichtig das Thema ist: mangelnder Wohnraum, Mietpreisbremse, Umgehung des Mietrechts, Enteignung – um nur einige Schlagwörter zu nennen.

Die Hintergründe für diese Marktentwicklung sind vielfältig: zu geringe Bautätigkeit, Abbau des geförderten Wohnungsbaus, Entdeckung des deutschen Wohnimmobilienmarktes durch internationale Investoren als „unterbewerteter Markt“, die „Politik des billigen Geldes“ der EZB nach der Finanzkrise im Jahr 2008, geringe Wohneigentumsquote und andere mehr.

Mit Blick auf die Wohnungsmarktentwicklung und die damit entstandene Wichtigkeit des Wohnungsmarktes in Deutschland sowie die aus dem Kreis der zertifizierten Gutachter an die HypZert herangetragenen Fragen zur Bewertung von Wohnimmobilien ist 2020 der Anstoß erfolgt, die Fachgruppe Wohnen zu gründen.

Bei der Erstellung der Studie ist uns schnell klar geworden, dass wir hier nur einige Aspekte der Assetklasse Wohnen bearbeiten können. Folglich haben wir nur diejenigen Themen, die aus Sicht der Fachgruppenmitglieder wichtig waren und die sich aus den Anfragen an die HypZert ergeben haben, aufgegriffen.

Wenn man sich schwerpunktmäßig mit dem Themenkomplex Wohnen befasst, stellt sich zunächst die Frage: Wie wird Wohnen überhaupt definiert? Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) definiert 2007 Wohnen¹ folgendermaßen:

„Wohnen ist die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft.“

Wir sind in der Studie auf die wesentlichen Flächendefinitionen eingegangen und liefern Ihnen zudem Flächenkoeffizienten aus der Praxis. Wir haben uns an das Thema Risikobeurteilung herangetraut und haben uns mit den Kernbereichen Vermietbarkeit, Verwertbarkeit und Drittverwendungsfähigkeit auseinandergesetzt. Zu den Sonderformen des Wohnens, wie Studentenwohnanlagen, Mikroapartments und Ferienimmobilien, wurden Datenblätter

¹ Im englischen Original der WHO entspricht dies dem erweiterten Konzept von „Housing“, das die vier Dimensionen *physical structure* (Wohnunterkunft), *home* (Zuhause), *neighbourhood* (Nachbarschaft) und *community* (unmittelbares Wohnumfeld) miteinander verknüpft: <https://iris.who.int/handle/10665/107834>.

mit den wesentlichen Benchmarks erstellt. Selbstverständlich haben wir uns auch mit dem Aspekt der Lagebeurteilung beschäftigt – um an dieser Stelle nur einige Themenfelder zu nennen.

Im Jahr 2026 wurde die Studie „Bewertung von Wohnimmobilien“ von der Fachgruppe überarbeitet und ergänzt. Neue Themen sind hinzugekommen und vorhandene Themen wurden, wenn notwendig, aktualisiert.

Ziel dieser Studie ist es, gegebenenfalls noch offene Fragen zu beantworten und Denkanstöße für die tägliche Arbeit mitzugeben. Wir fordern auch explizit auf, die in der Studie veröffentlichten Daten immer kritisch zu hinterfragen und zu würdigen, weil in der Bewertungspraxis je nach Objektart und -lage abweichende Einschätzungen möglich und auch erforderlich sein können.

Wir freuen uns bereits auf die Resonanz unserer Kollegen mit Fragen und Anregungen zur Studie und/oder zu weiteren Teilbereichen des Themas Wohnen.

Ihre HypZert Fachgruppe Wohnen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Fachgruppe	3
Vorstellung der Fachgruppe	9
Abkürzungsverzeichnis	13
1 Flächen in der Bewertung	16
1.1 Vorschriften und Regelwerke	17
1.1.1 DIN 277-1 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ (Januar 2016)	17
1.1.2 Wohnflächenverordnung (2004)	20
1.1.3 MF/W 2012 „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Wohnraum“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)	20
1.1.4 Wesentliche Unterschiede zwischen WoFIV und MF/W (gif)	20
1.1.5 IPMS Residential Buildings der International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC)	22
1.2 Hinweise zu Bruttogrundflächen in Gutachten	22
1.3 Hinweise zu Wohnflächen in Gutachten	23
1.4 Ausbauverhältnisse Bruttogrundfläche zu Wohnfläche (Flächenkennziffern)	24
1.4.1 Flächenkennziffern für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser	26
1.4.2 Flächenkennziffern für Mehrfamilienhäuser	27
2 Bewirtschaftungskosten	29
3 Modernisierungs- und Sanierungskosten	33
4 Lagebeurteilung	36
4.1 Lagebeurteilung vdpResearch	37
4.1.1 Mikrolage	38
4.1.2 Makrolage	40
4.1.3 Lageskala und Skalentransformation	42

4.2	Übersicht der Anbieter zur Lagebeurteilung	42
4.2.1	Beispiel Unterschiede der Anbieter	45
4.3	Hinweise für die Bewertung	48
4.4	Entwicklung von Lagekriterien	48
4.5	Fazit	52
5	Wohnungsmarktbeurteilung	53
5.1	Übliche Parameter einer Wohnmarktanalyse	53
5.2	Anforderungen an externe Objekt- und Marktdaten (Gastbeitrag vdpResearch)	54
5.2.1	Objektbezogene Bewertungsdaten	54
5.2.2	Marktbezogene Daten	57
5.2.3	Zusammenfassung	58
6	Risikobeurteilung von Wohnimmobilien	59
6.1	Verwertbarkeit	60
6.2	Vermietbarkeit	61
6.3	Drittverwendungsfähigkeit	62
6.4	Beleihungsfähigkeit	64
6.5	Eigennutzungsfähigkeit	64
7	Sonderformen des Wohnens in Deutschland	66
7.1	Mikro- und Studentenapartments	66
7.1.1	Kurzanalyse des Marktes für studentisches Wohnen	67
7.1.2	Kurzüberblick zum Markt für Mikroapartments	69
7.1.3	Orientierungshilfe zur Einordnung der Nutzungsart	70
7.1.4	Mietrechtliche Besonderheiten bei wohnwirtschaftlich genutzten Apartments	72
7.1.5	Vertiefung relevanter Ausnahmen innerhalb des Mietrechts	75
7.2	Altengerechtes (barrierefreies) Wohnen	79
7.3	Sozialer Wohnungsbau	88
7.4	Tiny House	97
7.4.1	Definition Tiny House	99
7.4.2	Baurecht	100
7.4.3	Bauplanungsrecht	100
7.4.4	Bauordnungsrecht	101

7.4.5	Grundstück und Erschließung	102
7.4.6	Gesamt- und Restnutzungsdauer	103
7.4.7	Markt und Bewertung	103
7.5	Ferienhaus und Ferienwohnung	104
7.5.1	Historie und Entwicklung	104
7.5.2	Bewertungen im Teilmarkt der Ferienhäuser und Ferienwohnungen	108
7.5.3	Rechtliche Rahmenbedingungen	108
7.5.4	Durchschnittliche Belegungsdauer in den Top-10-Regionen Deutschlands	111
7.5.5	Prüfpunkte bei der Bewertung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen	112
7.5.6	Fazit	115
8	ESG-Kriterien (Nachhaltigkeit)	116
8.1	Allgemein	116
8.2	Mögliche zukünftige Auswirkungen für die Bewertung von Wohnimmobilien	118
8.3	Fazit	122
9	Datenblätter	123
9.1	Studentenwohnanlage	123
9.2	Mikroapartment	127
9.3	Ferienwohnung und Ferienhaus	131
10	Glossar	136
10.1	Definitionen Wohngebäude und Wohnung	136
10.2	Definitionen Räume und Zimmer	139
10.3	Definitionen Mietbegriffe	140
	Anlage: Tabellen und Checklisten	145
	Quellenverzeichnis	148
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	154