

ImmoWertReport



ImmoWertReport

Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Immobilienbewertungsexpertise zur Seite zu stehen.

Das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer (zukünftigen) Immobilie verschaffen.

Der Wert macht den Unterschied und nicht der höchste angebotene Preis führt auch zum größten Erfolg. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde, kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis unter dem Marktwert anzusetzen. Ein zu niedriger Preis, welcher der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, führt zu einem weniger erfolgreichem Ergebnis. Es ist also elementar,

dass Sie den Wert der Immobilie möglichst genau ermitteln.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften eine Marktwertspanne, die den – in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und gewöhnlichen Geschäftsverkehr – wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen über die anschauliche und übersichtliche Darstellung der Angebote vergleichbarer Objekte, wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich Ihr Markt in den letzten Jahren entwickelt hat und voraussichtlich entwickeln könnte. Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Herr Max Mustermann



Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



max.mustermann@musterimmobilien.de



02641 9130 1010



02641 9130 0

ImmoWertReport

Erstellt von: Herr Max Mustermann

ANALYSE

07. Mai 2020

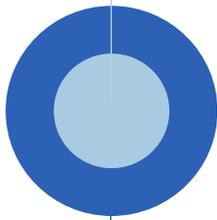


Einfamilienwohnhaus
Baujahr: 1970

Wohnfläche: 80 m²
gemäß Nutzerangaben

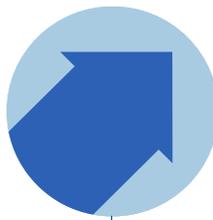
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Minimaler Preis
202.000 €



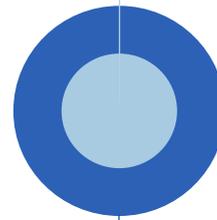
365.000 €
Maximaler Preis

Marktwertentwicklung

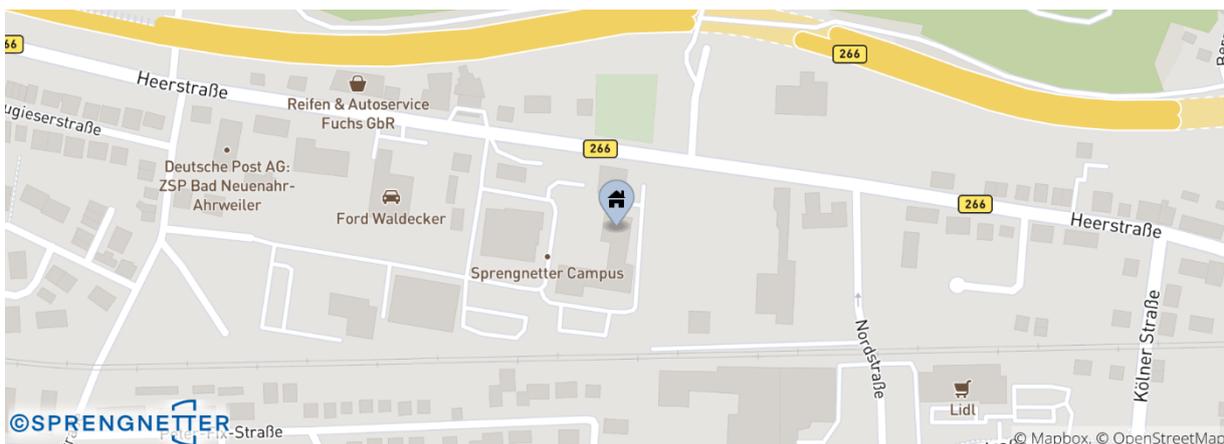


+5,8 %
2019-2020

Minimale Miete
585 €



902 €
Maximale Miete



Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

ImmoWertReport

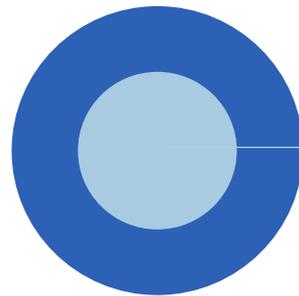
Marktwertspanne

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktwert innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimal
202.000 €
2.525 €/m²

Maximal
365.000 €
4.563 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



einfach
188.000 €
2.350 €/m²



mittel
229.000 €
2.863 €/m²



gehoben
246.000 €
3.075 €/m²



stark gehoben
276.000 €
3.450 €/m²

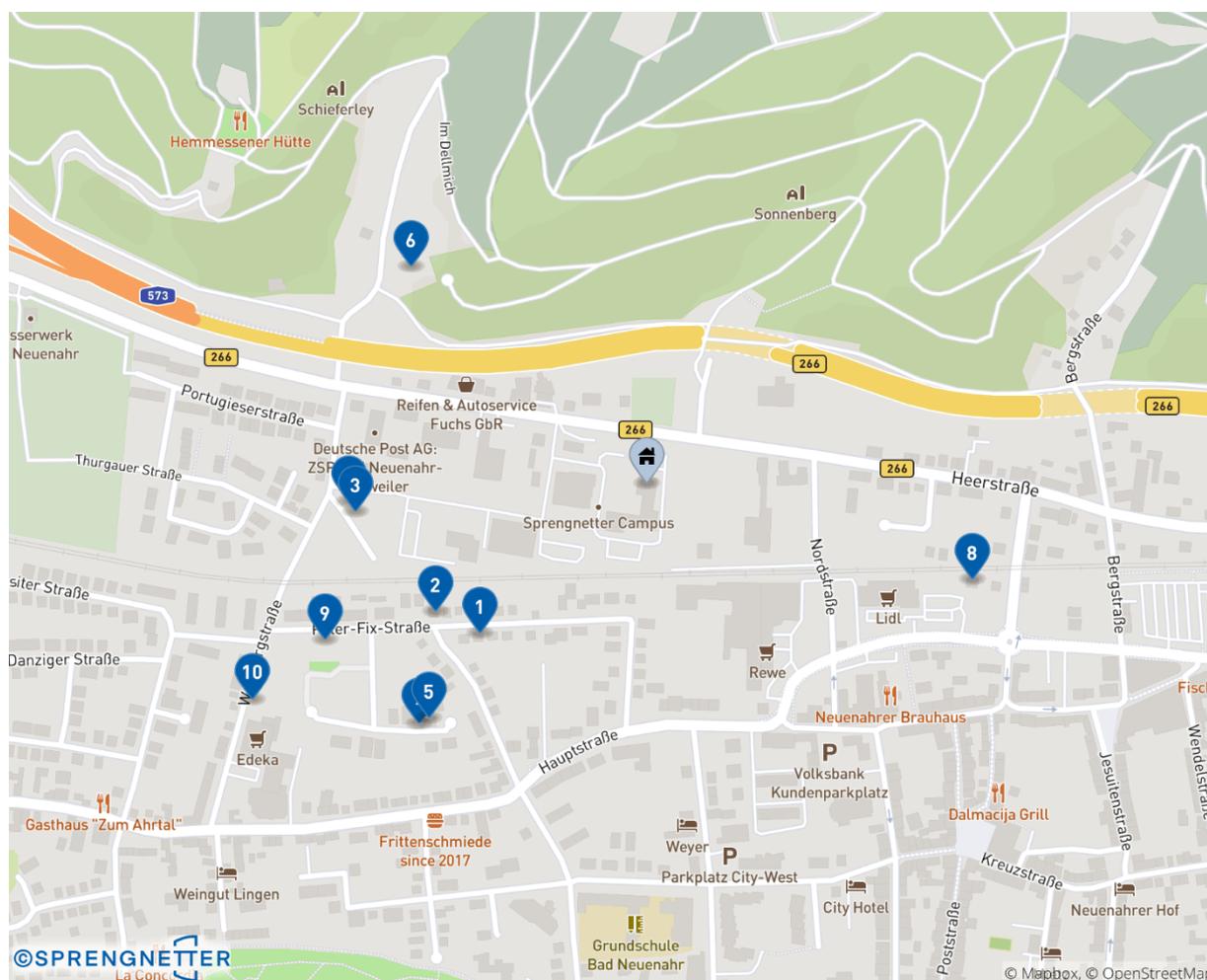
ImmoWertReport

Top 10 Vergleichsangebote

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

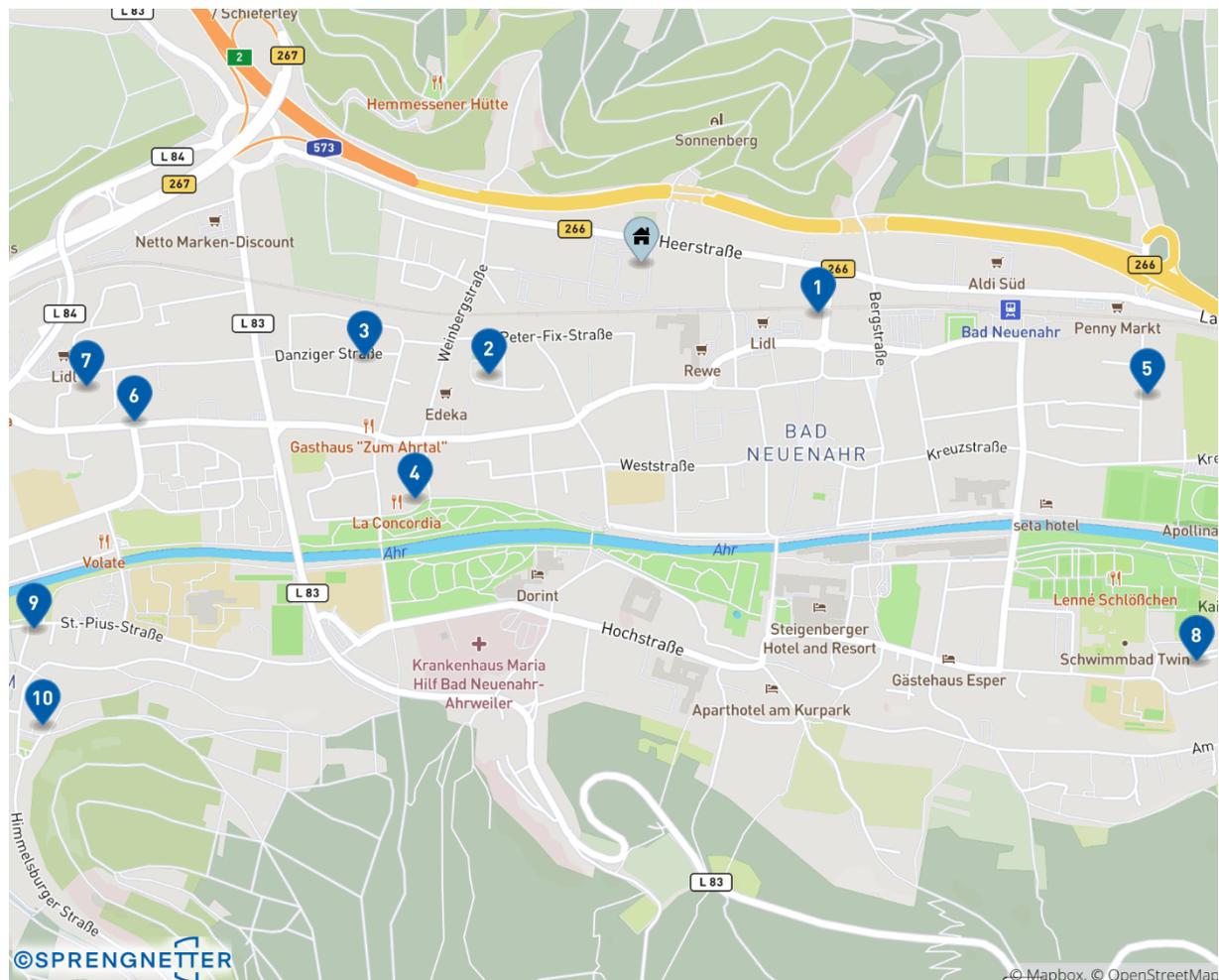
Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Preis	Vergleichbarkeit
1	freistehend	1960	147 m ²	580 m ²	mittel	2014	ca. 250 m	2.510 €/m ²	■
2	Reihenmittelh.	1982	125 m ²	220 m ²	mittel	2017	ca. 300 m	2.232 €/m ²	■■
3	freistehend	1954	104 m ²	603 m ²	k. A.	2014	ca. 350 m	2.490 €/m ²	■■■
4	freistehend	1954	100 m ²	549 m ²	k. A.	2017	ca. 350 m	2.190 €/m ²	■■■■
5	Doppelhaus	1972	121 m ²	240 m ²	mittel	2015	ca. 350 m	1.405 €/m ²	■■■■■
6	freistehend	1963	335 m ²	1.636 m ²	k. A.	2017	ca. 350 m	1.487 €/m ²	■■■■■
7	Reihenendh.	1972	120 m ²	250 m ²	k. A.	2014	ca. 400 m	1.492 €/m ²	■■■■■
8	freistehend	1970	170 m ²	900 m ²	k. A.	2017	ca. 400 m	2.647 €/m ²	■■■■■■
9	Reihenmittelh.	1981	124 m ²	231 m ²	k. A.	2018	ca. 400 m	2.645 €/m ²	■■■■■■
10	freistehend	1971	198 m ²	300 m ²	mittel	2014	ca. 500 m	1.712 €/m ²	■■■■■■■



ImmoWertReport

Vergleichsangebote Vermietung

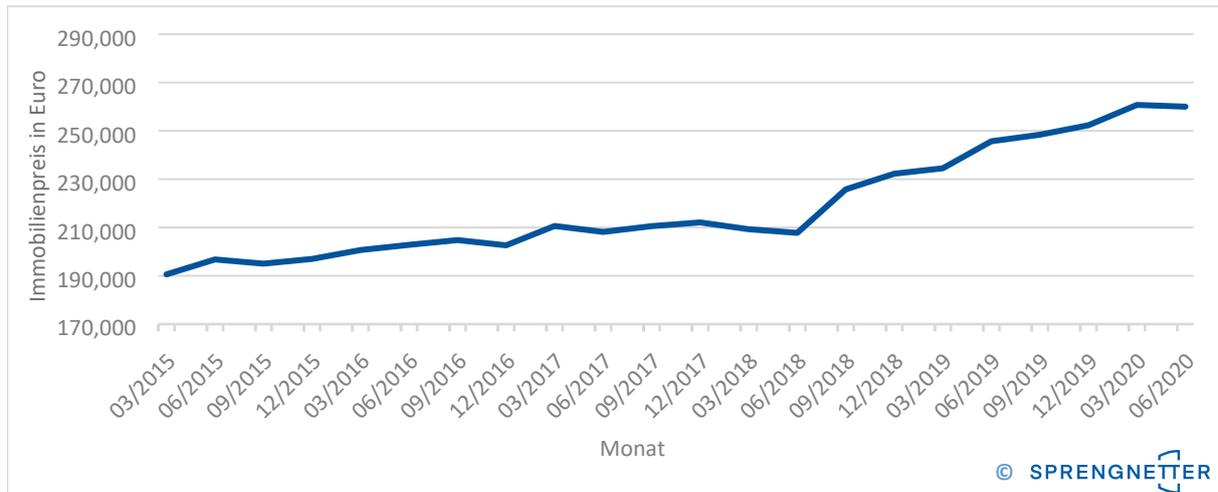
Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Miete	Vergleichbarkeit
1	freistehend	1966	150 m ²	926 m ²	mittel	2018	ca. 400 m	8,00 €/m ²	██████████
2	freistehend	1982	158 m ²	258 m ²	mittel	2019	ca. 450 m	6,96 €/m ²	██████████
3	k. A.	1971	128 m ²	300 m ²	k. A.	2015	ca. 650 m	7,03 €/m ²	██████████
4	freistehend	1971	135 m ²	213 m ²	k. A.	2017	ca. 750 m	8,15 €/m ²	██████████
5	freistehend	1953	160 m ²	440 m ²	k. A.	2018	ca. 1.200 m	7,50 €/m ²	██████████
6	freistehend	1967	180 m ²	629 m ²	gehoben	2019	ca. 1.200 m	7,22 €/m ²	██████████
7	k. A.	1965	126 m ²	300 m ²	mittel	2017	ca. 1.300 m	7,14 €/m ²	██████████
8	freistehend	1984	120 m ²	350 m ²	mittel	2015	ca. 1.550 m	7,42 €/m ²	██████████
9	freistehend	1983	225 m ²	500 m ²	k. A.	2019	ca. 1.600 m	7,96 €/m ²	██████████
10	Doppelhaus	1967	125 m ²	498 m ²	mittel	2017	ca. 1.750 m	7,92 €/m ²	██████████



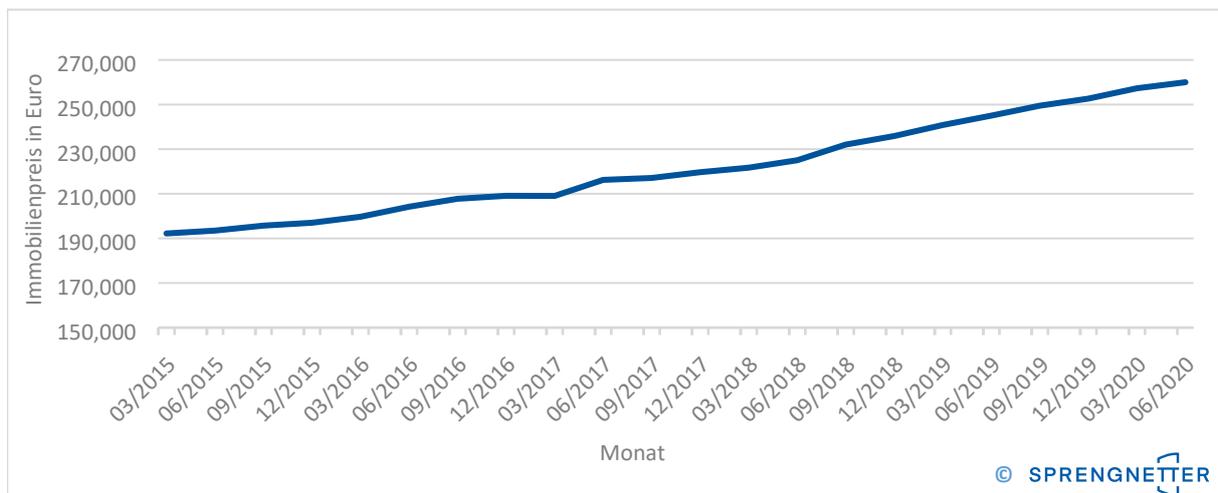
ImmoWertReport

Wertentwicklung

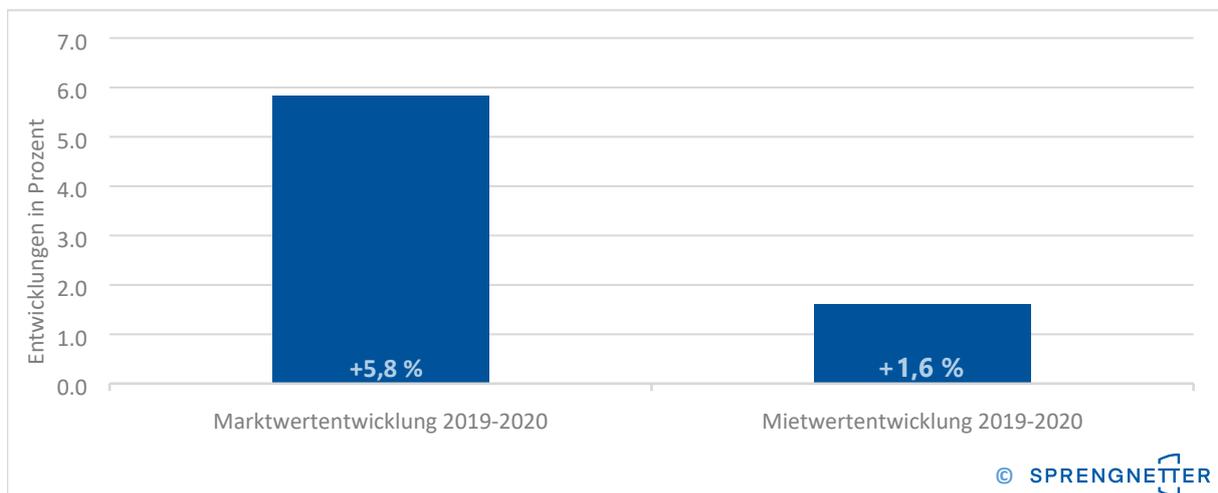
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Kreis Ahrweiler



Wertentwicklung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Kreis Ahrweiler

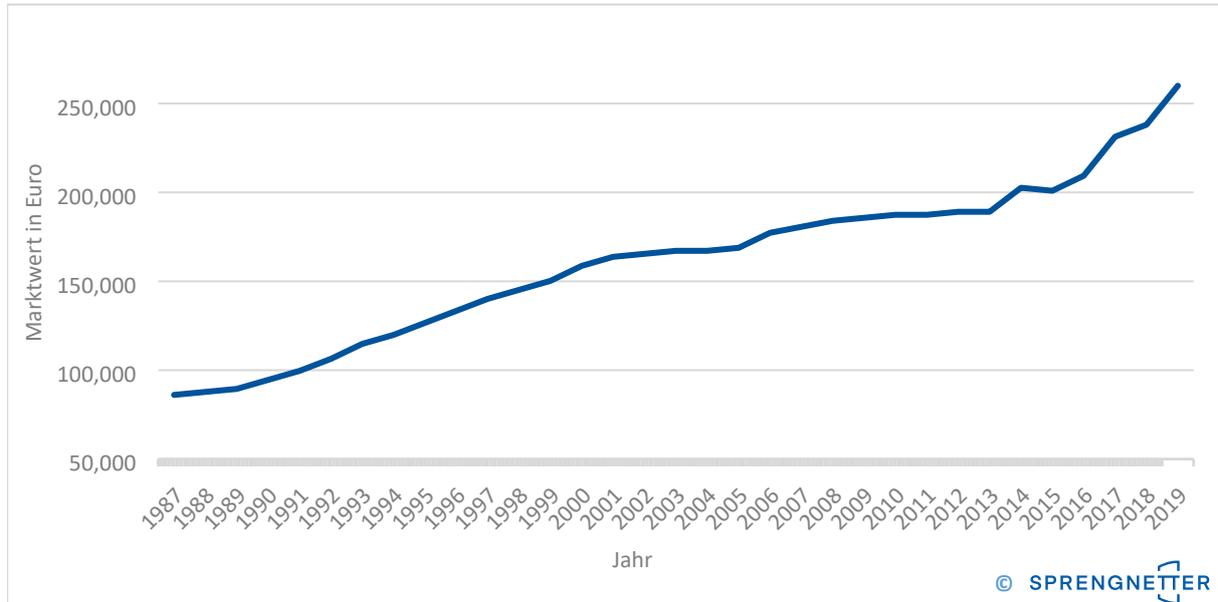


ImmoWertReport

Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 33 Jahren haben sich Immobilienmarktwerte in der Sprengnetter-Auswerteregion gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien wie folgt entwickelt.

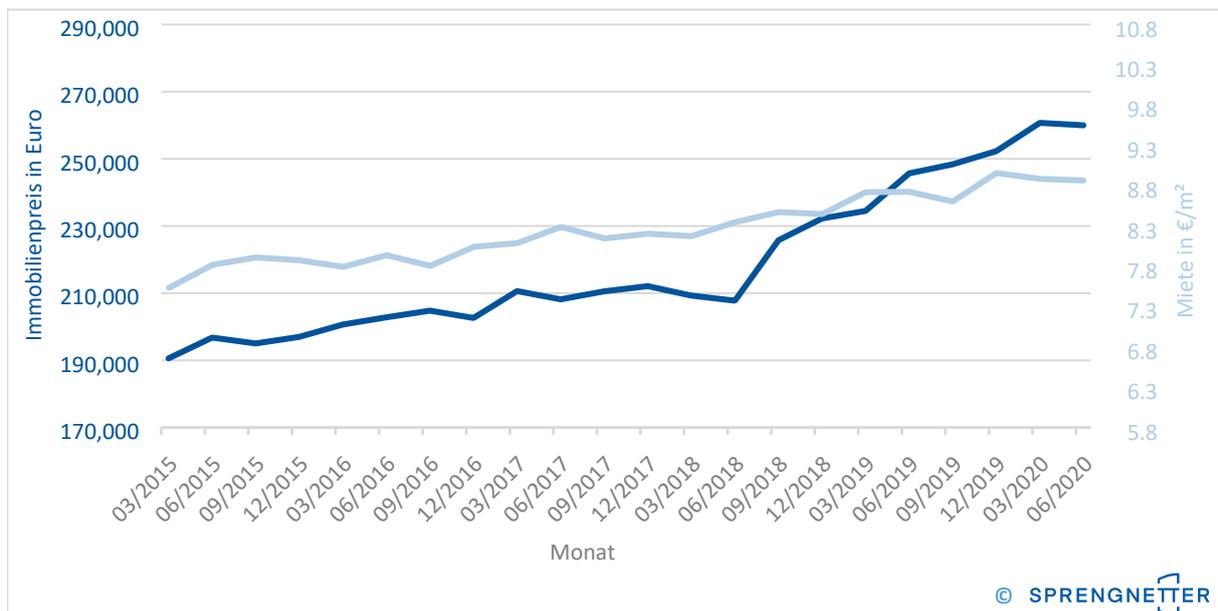
Langfristige Marktwertentwicklung in Bad Neuenahr-Ahrweiler



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietwert und Marktwert der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktwert-/Mietwertentwicklung in dem Kreis Ahrweiler



ImmoWertReport

Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillier-

ten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 6 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet.

Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands und Österreichs. Das Besondere: Dort sind nicht nur Millionen

von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Hunderttausend aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über eine Milliarde Objektinformationen zur Verfügung.



1 Mio.

Kaufpreise



7,5 Mio.

Kaufpreisangebote



12,5 Mio.

Mieten



6 Mrd.

Objektinformationen

