



Arnd Odekerken

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1 (DEKRA zertifiziert)

Marktpreisermittlung

*für die
Eigentumswohnung
60000 Musterstadt, Musterweg 1*

Sachverständigenbüro Odekerken

Immobilien - Bewertung

Arnd Odekerken

Klosterstraße 15b, 61462 Königstein im Taunus

Mail: ao@sib-odekerken.de

Telefon: 0170 - 51 58 717

Internet: www.sib-odekerken.de

Datum

24.01.2024

Stichtag

30.06.2023

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 6.0.906 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 622 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Musterweg 1
PLZ / Ort	60000 Musterstadt
Gemeinde	Musterstadt
Einwohnerzahl	x.xxx
Kreis	Musterkreis
Bundesland	Hessen

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Musterkreis	8 (ausgezeichnet)
Lagescore für das Bundesland Hessen	3 (gut)
Lagescore für Deutschland	3 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 8 (ausgezeichnet)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Eigentumswohnung

eigennutzungsfähig

tatsächliche Nutzung

Nr. der Wohneinheit

Baujahr

Wohnfläche

Anzahl der Einheiten im Gebäude

Geschosslage Wohnung

Aufzug

Miteigentumsanteil

Gartennutzung

ja

vermietet

Nr. 5, OG links

19xx

81 m²

7

1. Obergeschoss

nein

149,987/1.000

nein

Gebäudestandard

Bad

separates Gäste-WC

Außenwände überwiegend gedämmt

Heizung

Außenwohnbereiche

Fußbodenbelag Wohnzimmer

Fenster

Abstellraum

mit Fenster

ja

nein

Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.

Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m² Grundfläche

Parkett/Naturstein

zweifach verglast

innerhalb und außerhalb der Wohnung

resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) gehoben (3,5)

relevante Modernisierungen

Kernsanierung im Jahr	19xx
Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	komplett
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	1.100,00 €/m ²
Lage	Musterweg 1, 60000 Musterstadt, Deutschland
Quelle	© Gutachterausschuss für Immobilien- werte für den Bereich der Stadt Muster- stadt
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummergegenau
Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt	
Stichtag	01.01.2022
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstat- tungsbetragsfrei
WGFZ	1,8
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bemerkung	landesspezifische Angabe: 4350303

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	622 m ²
------------------	--------------------

	beitragsfreier Ø Bodenwert		1.100,00 €/m²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	30.06.2023	x 1,00
WGFZ	1,80	1,10	x 0,75
angepasster beitragsfreier Bodenwert			825,00 €/m²

Anpassung WGFZ: gemäß Sprengnetter bei zugrunde liegender Einwohnerzahl von 7xx.xxx

Anpassung Stichtag

jährl. Bodenwert- entwicklung (in %)	Quelle	Stichtag
0	Sprengnetter Bodenwertindex	01.10.2023

Bodenwert Grundstück **513.150 €**

Bodenwert

Gesamtfläche	622 m²
anteilige Grundstücksfläche (Miteigentumsanteil)	93 m²
Bodenwert insgesamt	513.150 €
anteiliger Bodenwert (Miteigentumsanteil)	76.725 €

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	3,50	1928	73	44

relevante Modernisierungen (Eigentumswohnung)

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	7

resultierender Modernisierungsgrad	kernsaniert, mittlerer Modernisierungsgrad
tatsächliches Gebäudealter	95
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	0
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	44

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Eigentumswohnung	
NHK-2010-Typ	4.2
NHK-2010-Grundwert	840 €/m ²
NHK-Wert (inkl.19,00% BNK)	840 €/m ²

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Eigentumswohnung	143	840	1,781	213.934	39,73	128.938
Gebäudesachwert insgesamt						128.938

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,781	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	30.06.2023

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
		(Jahre)	(%)	(m²)		pro m² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
w	Eigentumswoh- nung	44	1,34	81		13,50	13.122	12,31	11.965
	Ø nach RE	44	1,34						
	Gesamt			81	1		13.122		11.965
	Gesamt Wohnen			81	1		13.122		11.965

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 12,29 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Balkon	nein	ja	1,030
Fläche	70	81	0,967
Anzahl Wohneinheiten	10	7	1,006
Ange setzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			12,31 €/m ²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung		Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis	Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
	Objektbezeichnung	pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE	% des RoE
w	Eigentumswoh- nung	412,00	3,44	13,50	0,61	2,00	0,00	0,00		0,00	14,58

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe GAR:Garagen SP:Stellplätze

Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	11.965 €	11.965 €
Summe Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis (%)	14,58 %	14,58 %
BWK % des Rohertrags		14,58 %
zzgl. Mod.Risiko + Sonstiges %	0,00 %	0,00 %
% des Rohertrags (angesetzt)		14,58 %
Bewirtschaftungskosten absolut		1.744 €
jährlicher Reinertrag		10.221 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,34 %		
Reinertragsanteil des anteiligen Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 1.028 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		9.193 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 33,080
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 44 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		304.104 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		+ 1.800 €
anteiliger Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 76.725 €
Ertragswert		382.629 €
		rd.
		383.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
12,29 €/m ²	Sprengnetter	01.07.2023	11,81 - 12,98
Datengrundlage und Methode Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 587784 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.			

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnung

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,34	Sprengnetter	01.01.2023	1,60%	1,30 - 1,38
Datengrundlage und Methode Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 212.392 Kaufpreisen abgeleitet, davon 93.958 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 878 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 05.04.2023.				

Vergleichswertermittlung

Vergleichspreis

Objektbezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m²)	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m²)	Vorl. Vergleichswert (€)
Eigentumswohnung	81	4.530	4.412	357.372
Merkmal	Vergleichsobjekt		Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	75m²		81m²	x 0,998
Anzahl der Einheiten	10		7	x 1,006
Geschosslage	3. Obergeschoss Aufzug		1. Obergeschoss kein Aufzug	x 0,970
vorl. Vergleichswert insgesamt			357.372	
				Marktwert
vorläufiger angepasster Vergleichswert				357.372 €
Vergleichswert				357.372 €
				rd. 357.000 €

Vergleichspreis

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
4.530 €/m ²	Sprengnetter	01.07.2023	1,00%	4.441 - 4.619 €/m ²

Datengrundlage und Methode

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 2.140 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.07.2023, veröffentlicht 20.10.2023.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
antlg. Bodenwert	76.725 €	(825 €/m ²)
Sachwert		
Ertragswert	383.000 €	(4.728 €/m ²)
	32-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	357.000 €	(4.407 €/m ²)
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

Ableitung des Marktwerts

		Marktwert
maßgeblicher Verfahrenswert	Vergleichswert (indirekt)	357.000 €
Vermietungsabschlag	5,00 %	- 17.850 €
Marktwert		339.150 €
		rd. 339.000 €

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 30.06.2023

339.000 €

pro m² Wohnfläche 4.185 €

Ergänzende Erläuterungen



Arnd Odekerken

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit und Eignung der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem. Von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende tatsächliche Erträge werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form von kapitalisierten Mehr- oder Mindererträgen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der ImmoWertV veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

7 Anlagen



Rückansicht



Wohnzimmer
Innenbereich



Ausblick vom Balkon