

# Bewertungs-PDF



# Bewertungs-PDF

## Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dafür entschieden eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen. Gerne möchten wir Ihnen bei dieser großen Entscheidung mit unserer Immobilienexpertise zur Seite stehen und Ihnen einen ersten Eindruck über den Wert der Immobilie geben. Auf den folgenden Seiten finden Sie daher Ihre persönliche Immobilienbewertung. Da der Preis in der Regel das wichtigste Kriterium beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist, möchten wir Ihnen mit dem vorliegenden Dokument einen umfassenden Überblick über unsere Berechnung ermöglichen.

Mit unserem Bewertungs-PDF bieten wir Ihnen auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften eine Marktwertspanne. Diese enthält den wahrscheinlich erzielbaren Kaufpreis in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen, wie sich der **Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit** verhalten hat. Dazu präsentieren wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich. Somit erlangen Sie einen **Überblick über ähnliche Objekte** desselben Immobilientyps in Ihrer Umgebung.

In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Deutschland die Preise angestiegen. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es 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.

Da sich die vorliegende Immobilienbewertung als eine erste Einschätzung versteht, empfehlen wir Ihnen, Ihre Immobilie von einem **regionalen Immobilienmakler vor Ort** oder einem Gutachter noch einmal bewerten zu lassen. Dieser kann weitere Details am Objekt berücksichtigen und in seine Berechnung mit einfließen lassen. Verfügt Ihre Immobilie über **besondere Eigenschaften** wie beispielsweise eine Design-Einbauküche? Dies könnte den Wert zusätzlich steigern. Bei einem Verkaufs- oder Kaufvorhaben ist daher eine ergänzende Bewertung empfehlenswert.

Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

## Kontakt



### Dirk Steinkamp



Invalidenstraße 65,  
10557 Berlin



maklersuchmaschine@immobilienscout24.de



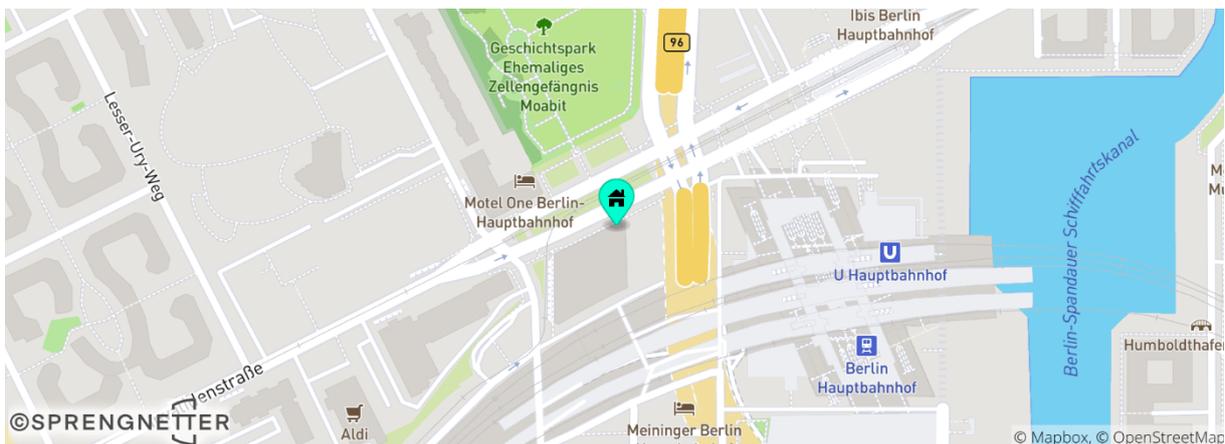
030 243 01 1450



Eigentumswohnung  
Baujahr: 1990

Wohnfläche: 90 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Invalidenstraße 65  
10557 Berlin



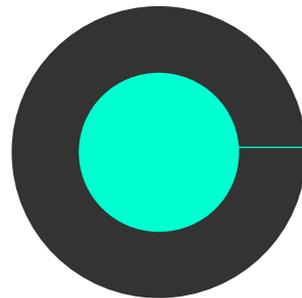
# Marktwertspanne

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



**Minimale Preiserwartung**

**427.000 €**  
4.744 €/m<sup>2</sup>

**Maximale Preiserwartung**

**642.000 €**  
7.133 €/m<sup>2</sup>

# Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:

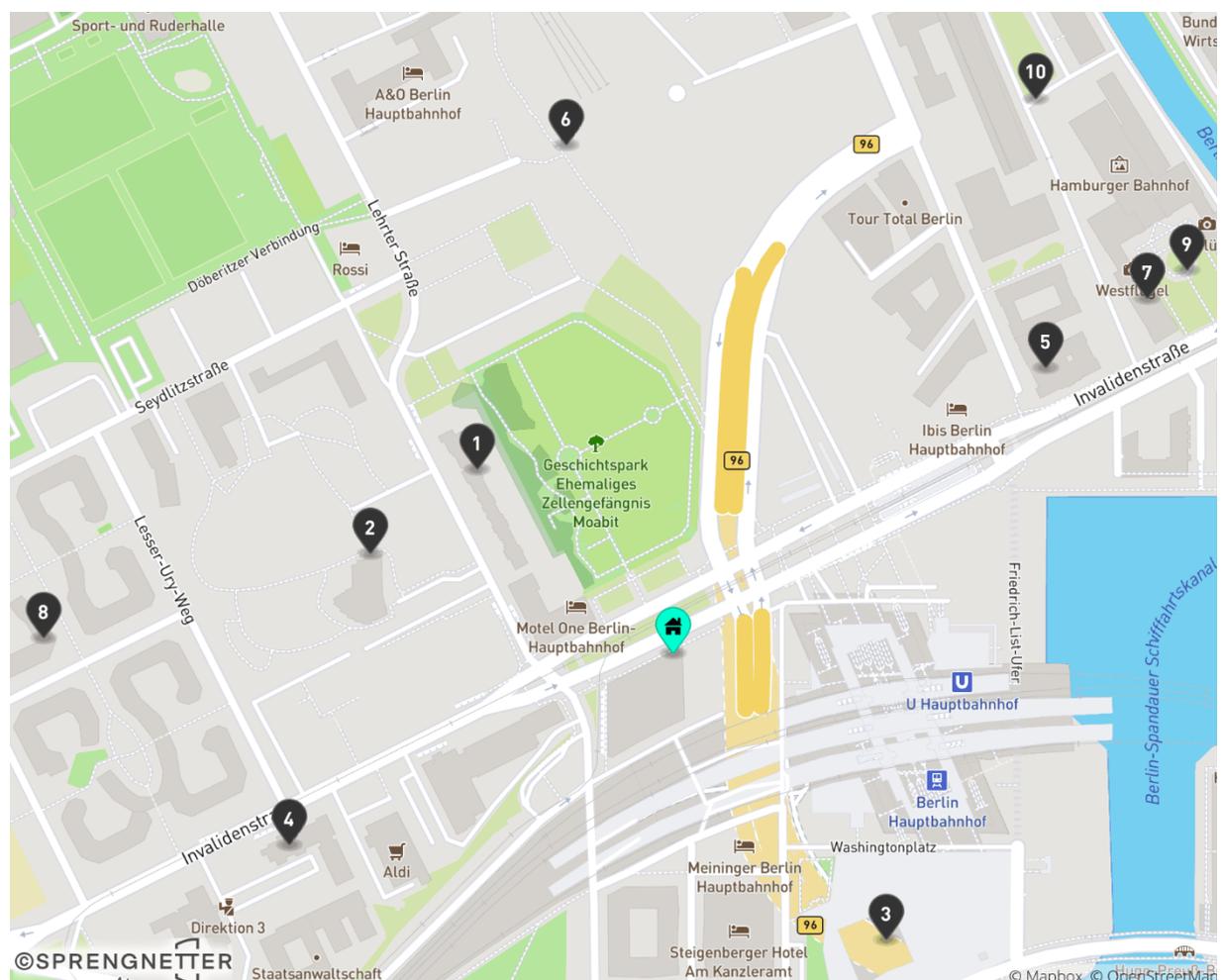
|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| <b>einfach</b>  | <b>mittel</b>   | <b>gehoben</b>   | <b>stark gehoben</b>  |
| <b>452.000 €</b>  | <b>488.000 €</b>  | <b>556.000 €</b>   | <b>620.000 €</b>  |
| 5.022 €/m <sup>2</sup>  | 5.422 €/m <sup>2</sup>  | 6.178 €/m <sup>2</sup>   | 6.889 €/m <sup>2</sup>  |

# 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.

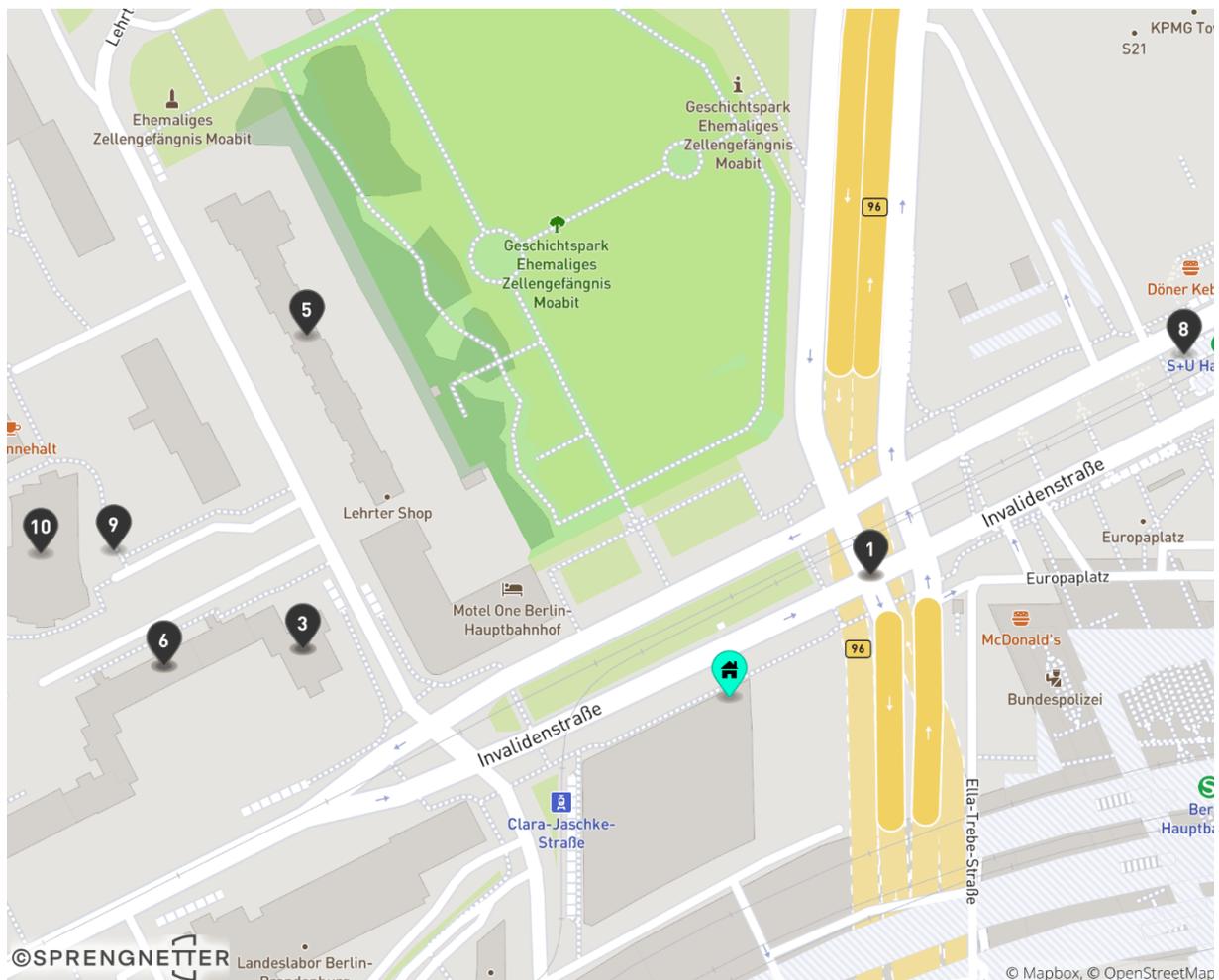
## Vergleichsangebote Verkauf

| Nr. | Geschosslage         | Baujahr | Wohnfl.            | Zi. | Ausstattung | Datum | Entfernung | Preis                  | Vergleichbarkeit |
|-----|----------------------|---------|--------------------|-----|-------------|-------|------------|------------------------|------------------|
| 1   | <b>Etagenwohnung</b> | 1995    | 127 m <sup>2</sup> | 3   | gehoben     | 2017  | ca. 200 m  | 6.535 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 2   | <b>Etagenwohnung</b> | 1958    | 47 m <sup>2</sup>  | 1   | k. A.       | 2016  | ca. 250 m  | 4.809 €/m <sup>2</sup> | ██               |
| 3   | <b>k. A.</b>         |         | 65 m <sup>2</sup>  | 2   | k. A.       | 2020  | ca. 250 m  | 7.062 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 4   | <b>k. A.</b>         |         | 75 m <sup>2</sup>  | 3   | k. A.       | 2019  | ca. 300 m  | 5.320 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 5   | <b>k. A.</b>         | 2017    | 104 m <sup>2</sup> | 4   | k. A.       | 2017  | ca. 350 m  | 6.048 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 6   | <b>k. A.</b>         | 1906    | 186 m <sup>2</sup> | 3   | k. A.       | 2019  | ca. 400 m  | 6.452 €/m <sup>2</sup> | ██               |
| 7   | <b>Etagenwohnung</b> | 2015    | 83 m <sup>2</sup>  | 3   | gehoben     | 2014  | ca. 450 m  | 5.771 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 8   | <b>Etagenwohnung</b> | 1962    | 60 m <sup>2</sup>  | 2   | mittel      | 2016  | ca. 450 m  | 4.833 €/m <sup>2</sup> | ██               |
| 9   | <b>Etagenwohnung</b> |         | 75 m <sup>2</sup>  | 3   | k. A.       | 2019  | ca. 450 m  | 3.987 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |
| 10  | <b>Etagenwohnung</b> | 2017    | 120 m <sup>2</sup> | 3   | gehoben     | 2015  | ca. 500 m  | 7.042 €/m <sup>2</sup> | ██████████       |



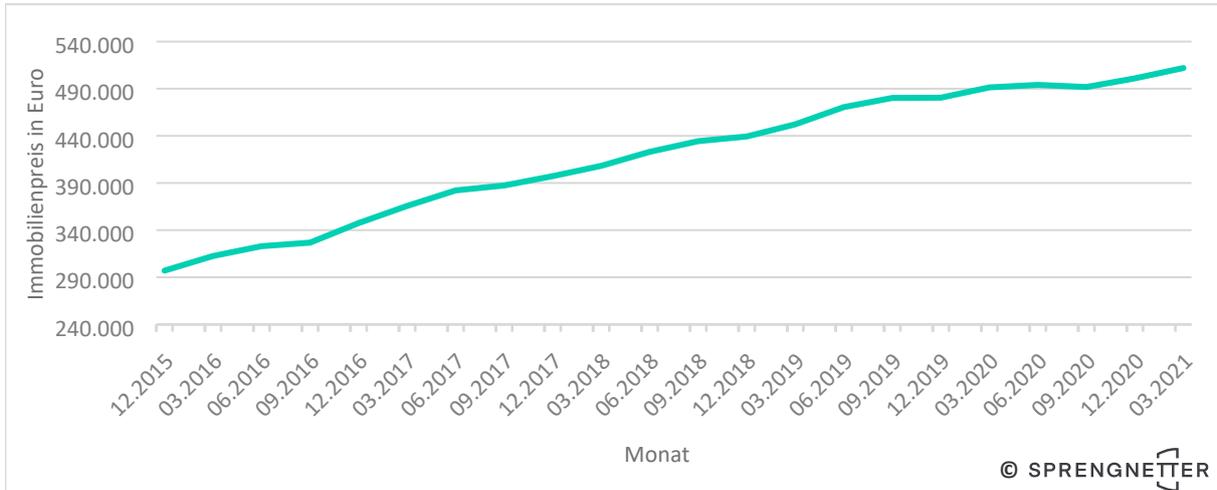
# Vergleichsangebote Vermietung

| Nr. | Geschosslage  | Baujahr | Wohnfl.            | Zi. | Ausstattung | Datum | Entfernung | Miete                  | Vergleichbarkeit |
|-----|---------------|---------|--------------------|-----|-------------|-------|------------|------------------------|------------------|
| 1   | Dachgeschoss  |         | 77 m <sup>2</sup>  | 2   | k. A.       | 2020  | ca. 50 m   | 21,43 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 2   | Dachgeschoss  |         | 85 m <sup>2</sup>  | 2   | k. A.       | 2020  | ca. 50 m   | 17,18 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 3   | k. A.         | 1970    | 59 m <sup>2</sup>  | 2   | k. A.       | 2019  | ca. 150 m  | 12,00 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 4   | k. A.         | 1970    | 69 m <sup>2</sup>  | 2,5 | k. A.       | 2020  | ca. 150 m  | 13,04 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 5   | k. A.         | 1969    | 75 m <sup>2</sup>  | 2   | k. A.       | 2019  | ca. 200 m  | 9,23 €/m <sup>2</sup>  | ████████         |
| 6   | k. A.         | 1970    | 75 m <sup>2</sup>  | 2,5 | k. A.       | 2019  | ca. 200 m  | 12,32 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 7   | k. A.         |         | 49 m <sup>2</sup>  | 1   | k. A.       | 2019  | ca. 200 m  | 11,24 €/m <sup>2</sup> | ██████           |
| 8   | Etagenwohnung | 2019    | 92 m <sup>2</sup>  | 3   | k. A.       | 2020  | ca. 200 m  | 20,65 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 9   | k. A.         | 1997    | 127 m <sup>2</sup> | 4   | k. A.       | 2014  | ca. 200 m  | 10,00 €/m <sup>2</sup> | ████████         |
| 10  | Etagenwohnung |         | 44 m <sup>2</sup>  | 1   | mittel      | 2015  | ca. 250 m  | 18,18 €/m <sup>2</sup> | ██████           |

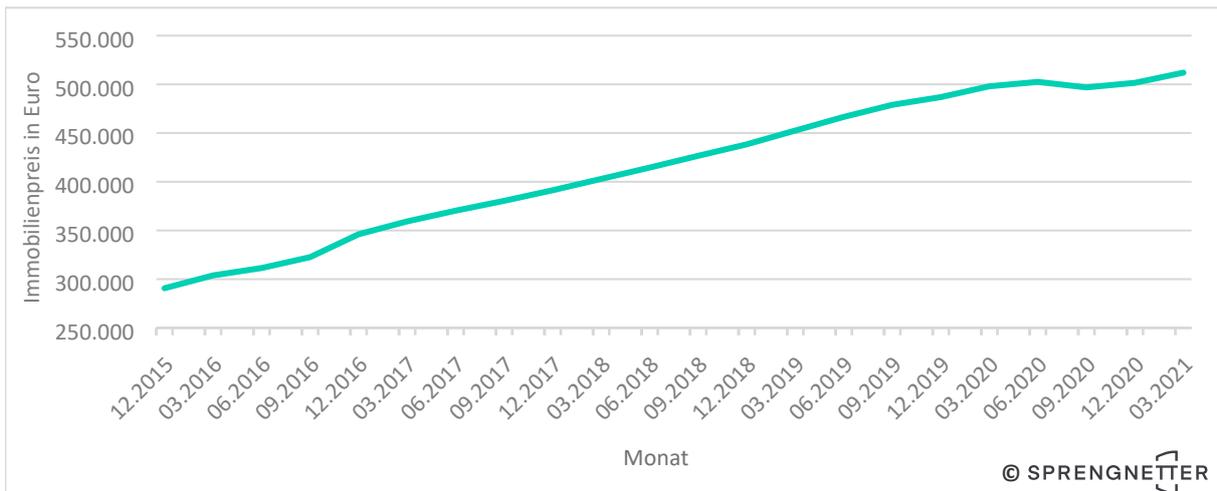


# Wertentwicklung

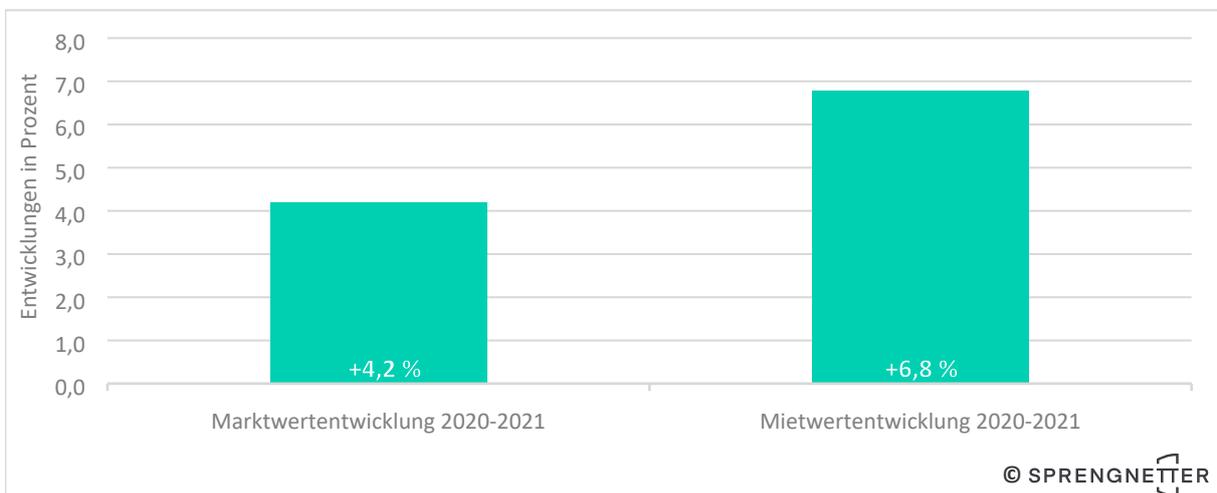
## Wertentwicklung über 5 Jahre in Berlin (Mitte)



## Wertentwicklung in dem Bundesland Berlin



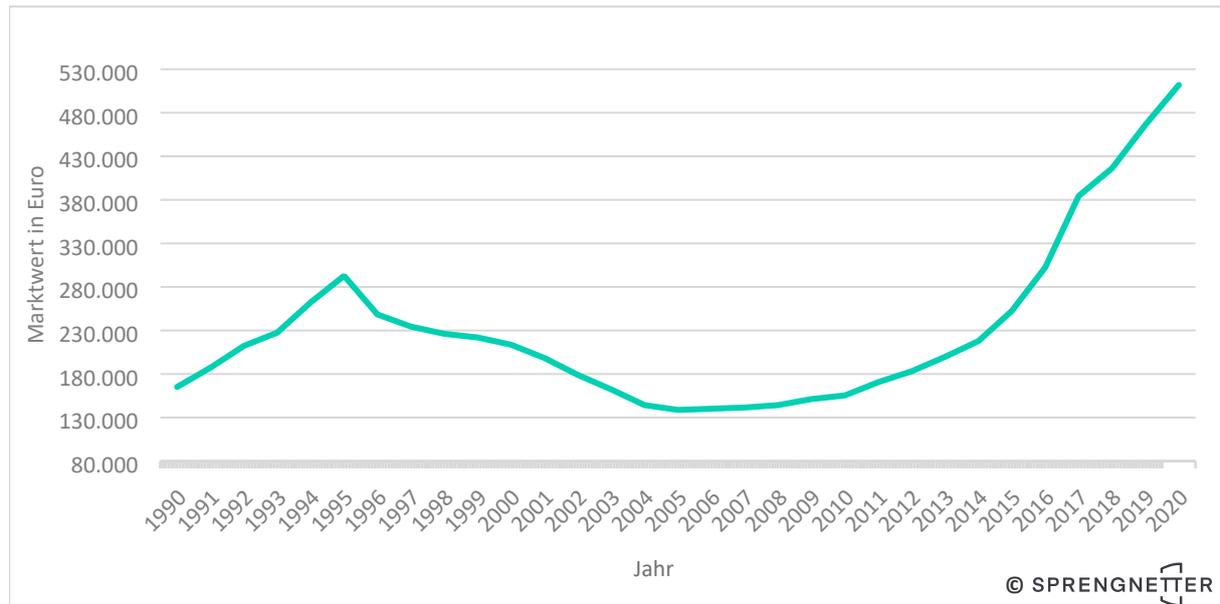
## Entwicklungen im letzten Jahr in Berlin (Mitte)



# Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 31 Jahren haben sich Immobilienmarktwerte in der Sprengnetter-Auswerteregion gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

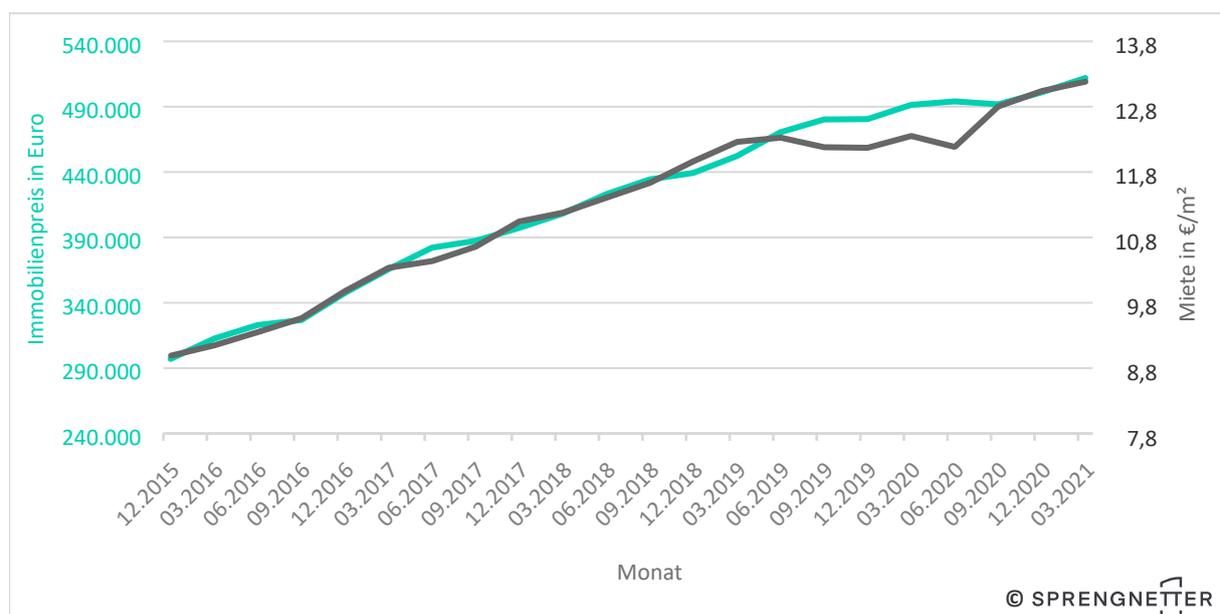
## Langfristige Marktwertentwicklung in Berlin (Mitte)



# Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in Berlin (Mitte) entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietwert und Marktwert der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

## Marktwert-/Mietwertentwicklung in Berlin (Mitte)



# 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](http://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 Markt-daten ermittelt.

Siehe [www.sprengnetter.de/S-IM](http://www.sprengnetter.de/S-IM).

## Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

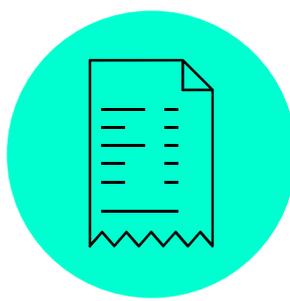
onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Hunderttausend aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

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

