

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 eventuell unter den Marktwert zu setzen. Ein zu niedriger Preis, der der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie

sehr genau ermitteln, um somit den genauen und marktgerechten Verkaufspreis festlegen.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften bereits eine Marktwertspanne, die den, in einem angemessenen Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. 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!

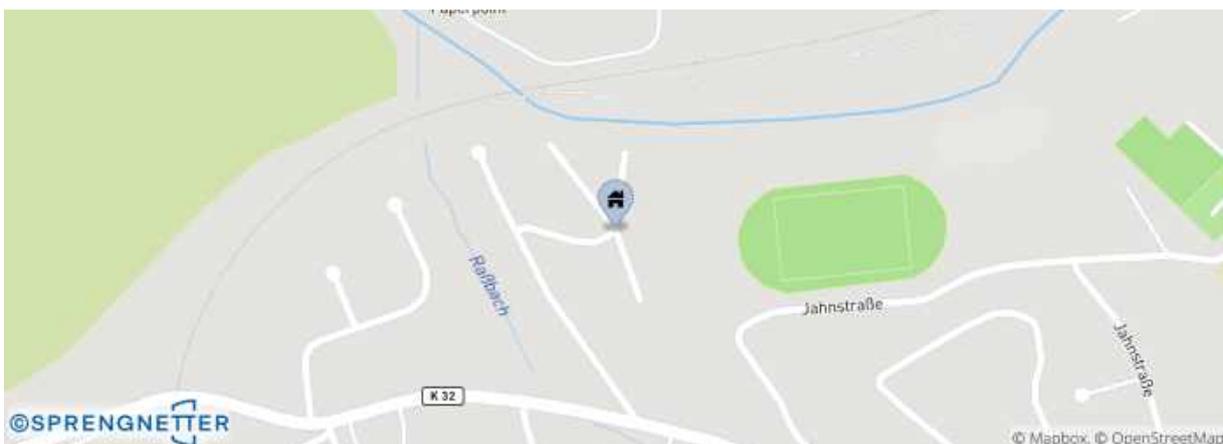
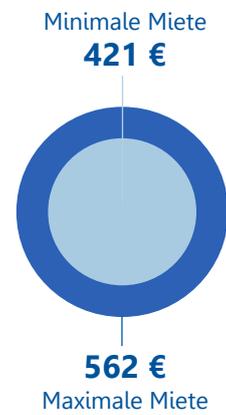
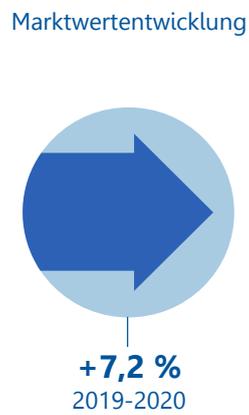
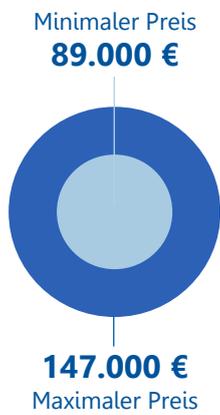
Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.



Eigentumswohnung
Baujahr: 1968

Wohnfläche: 85 m²
gemäß Nutzerangaben

Am Rasbach
54568 Gerolstein



ImmoWertReport

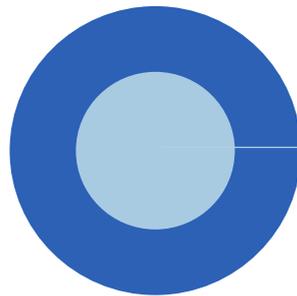
Marktwertspanne

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
89.000 €
1.047 €/m²

Maximal
147.000 €
1.729 €/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
86.000 €
1.012 €/m²



mittel
99.000 €
1.165 €/m²



gehoben
111.000 €
1.306 €/m²



stark gehoben
120.000 €
1.412 €/m²

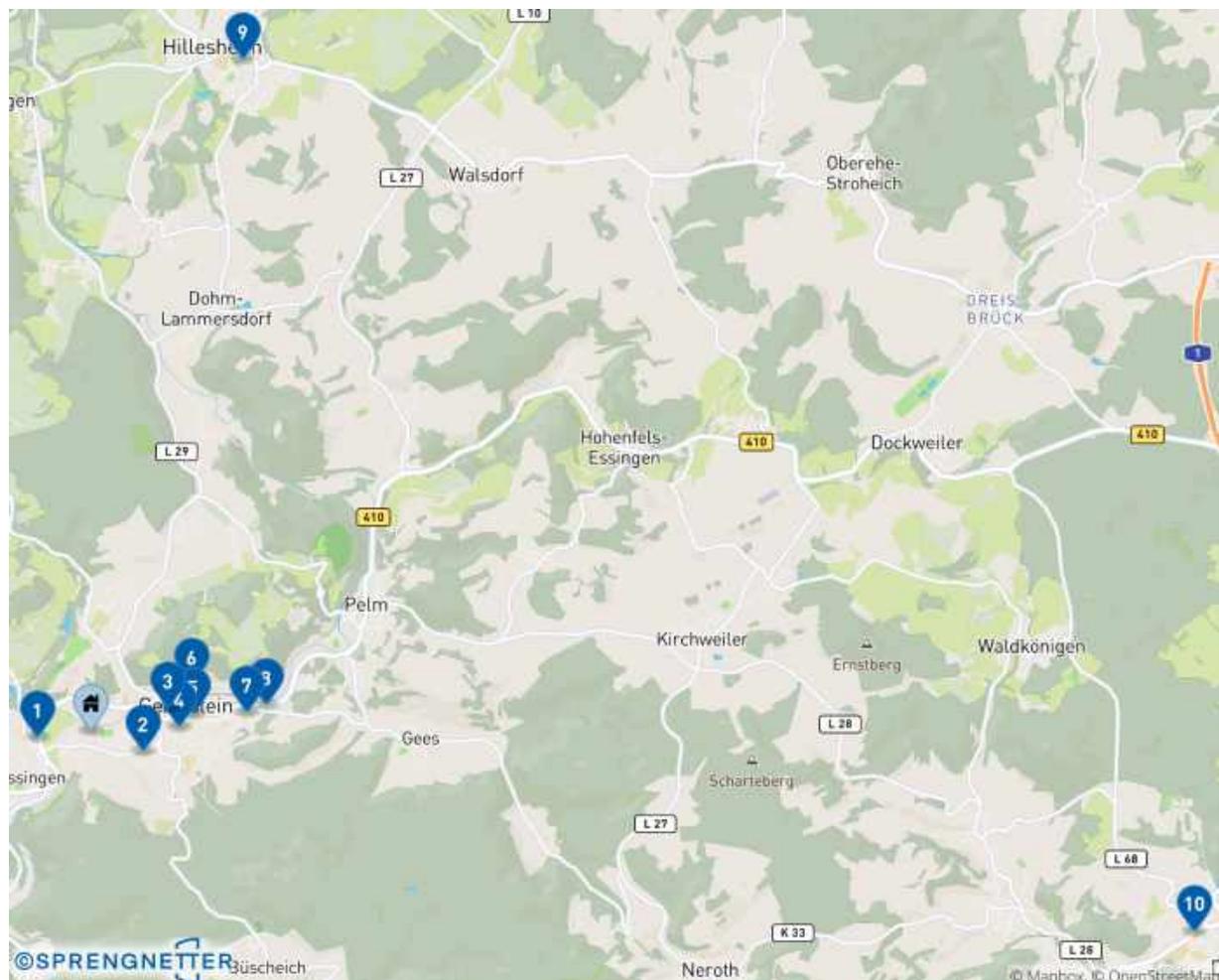
ImmoWertReport

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

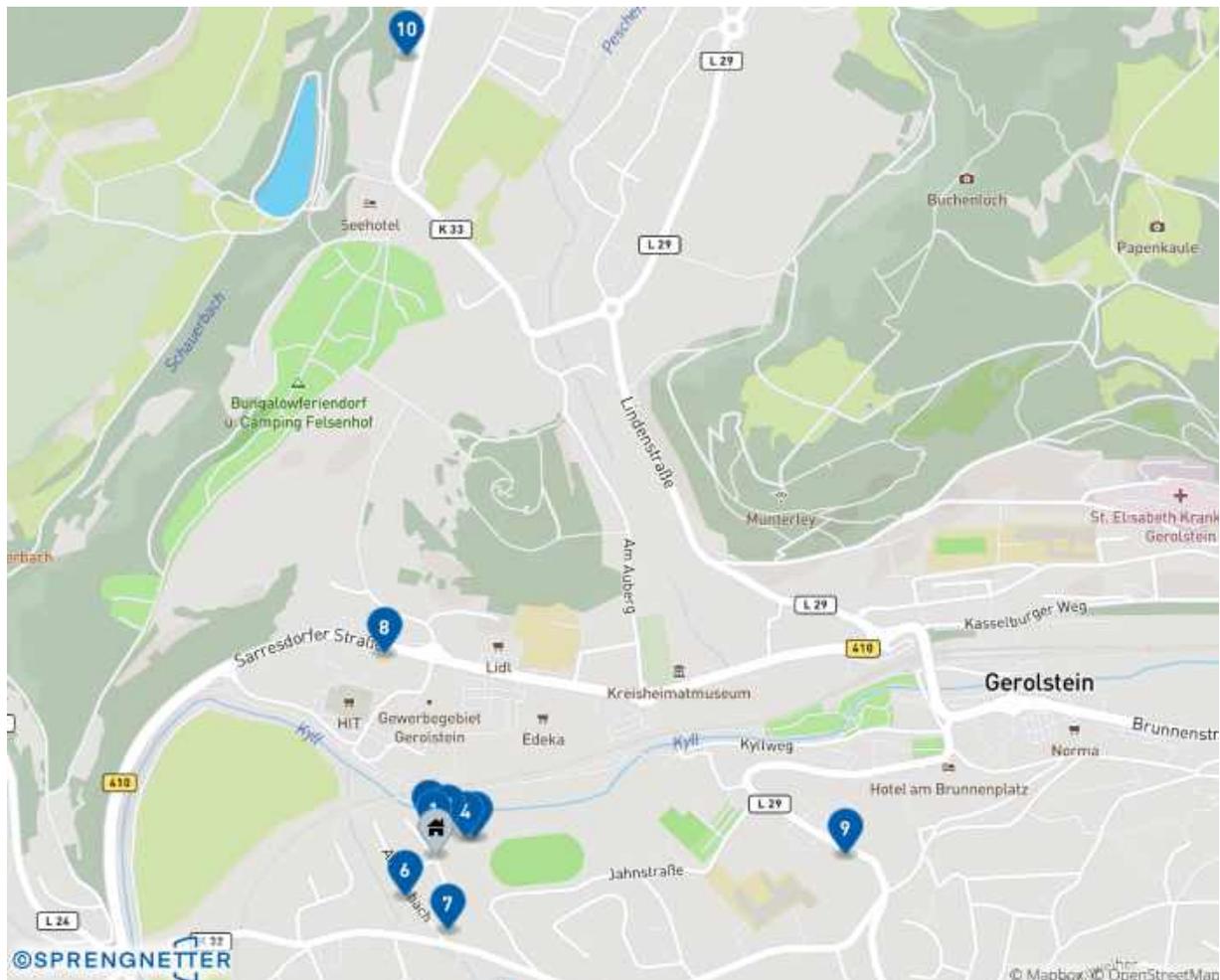
Nr.	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Preis	Vergleichbarkeit
1	Etagenwohnung	1973	88 m ²	4	k. A.	2019	ca. 600 m	898 €/m ²	██████████
2	Erdgeschoss	1971	85 m ²	3	gehoben	2016	ca. 650 m	1.412 €/m ²	██████████
3	k. A.	1975	107 m ²	3	k. A.	2018	ca. 900 m	1.028 €/m ²	██████████
4	Etagenwohnung	1995	52 m ²	2	mittel	2018	ca. 1.000 m	1.346 €/m ²	██████████
5	k. A.	1977	55 m ²	2	k. A.	2019	ca. 1.200 m	800 €/m ²	██████████
6	k. A.		95 m ²	3	gehoben	2019	ca. 1.300 m	2.063 €/m ²	██████████
7	Maisonette	1995	61 m ²	2	mittel	2019	ca. 1.800 m	1.098 €/m ²	██████████
8	Etagenwohnung	1977	50 m ²	1	k. A.	2019	ca. 2.050 m	920 €/m ²	██████████
9	Loft	1981	186 m ²	5	gehoben	2018	ca. 7.900 m	1.177 €/m ²	██████████
10	Etagenwohnung	1970	49 m ²	1	einfach	2016	ca. 12.900 m	1.061 €/m ²	██████████



ImmoWertReport

Vergleichsangebote Vermietung

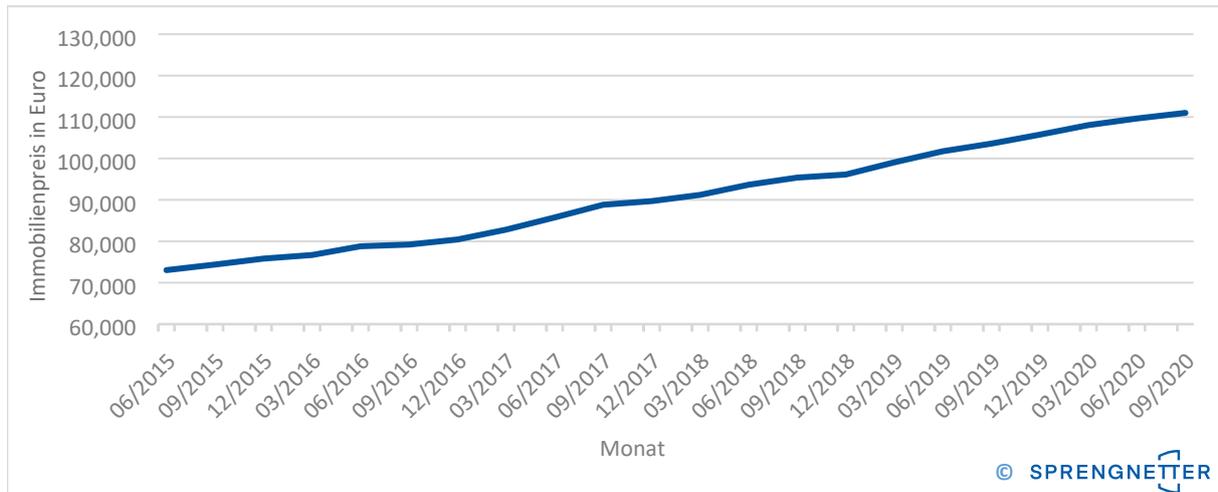
Nr.	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Miete	Vergleichbarkeit
1	Etagenwohnung	1968	84 m ²	4	mittel	2019	ca. 50 m	4,88 €/m ²	██████████
2	Erdgeschoss	1968	65 m ²	3	mittel	2018	ca. 50 m	5,08 €/m ²	██████████
3	Etagenwohnung	1970	84 m ²	4	k. A.	2017	ca. 50 m	4,88 €/m ²	██████████
4	Etagenwohnung	1968	65 m ²	3	k. A.	2017	ca. 50 m	5,08 €/m ²	██
5	Erdgeschoss	1964	65 m ²	3	mittel	2018	ca. 100 m	5,08 €/m ²	██████████
6	Etagenwohnung	1964	86 m ²	4	mittel	2018	ca. 100 m	5,12 €/m ²	██████████
7	Erdgeschoss	1968	80 m ²	4	mittel	2018	ca. 150 m	4,88 €/m ²	██████████
8	Etagenwohnung	1970	80 m ²	3	k. A.	2018	ca. 400 m	4,88 €/m ²	██████████
9	Etagenwohnung	1962	90 m ²	4	mittel	2019	ca. 750 m	5,89 €/m ²	████
10	Erdgeschoss	1965	110 m ²	1.5	mittel	2019	ca. 1.450 m	6,82 €/m ²	████



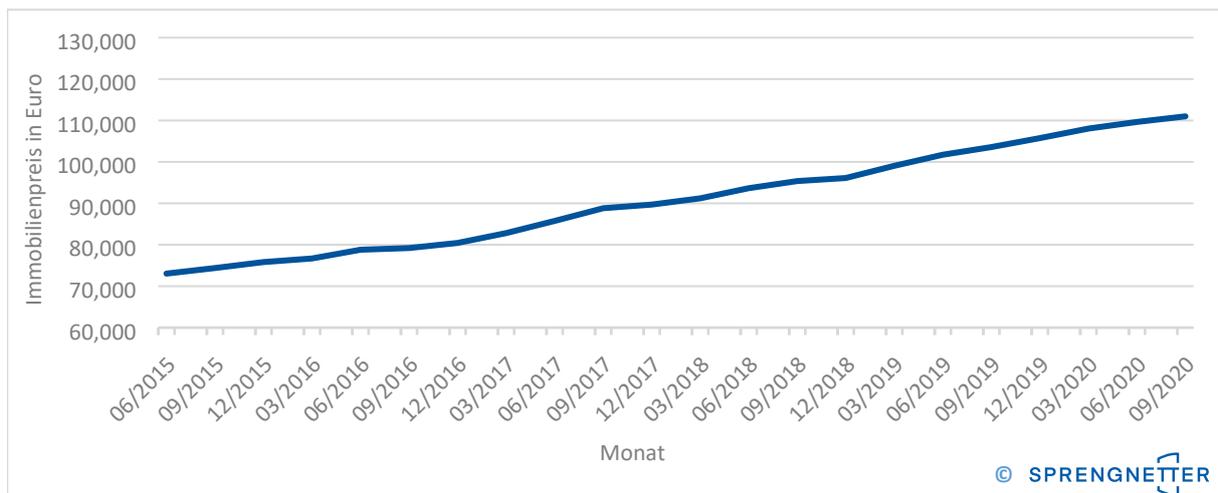
ImmoWertReport

Wertentwicklung

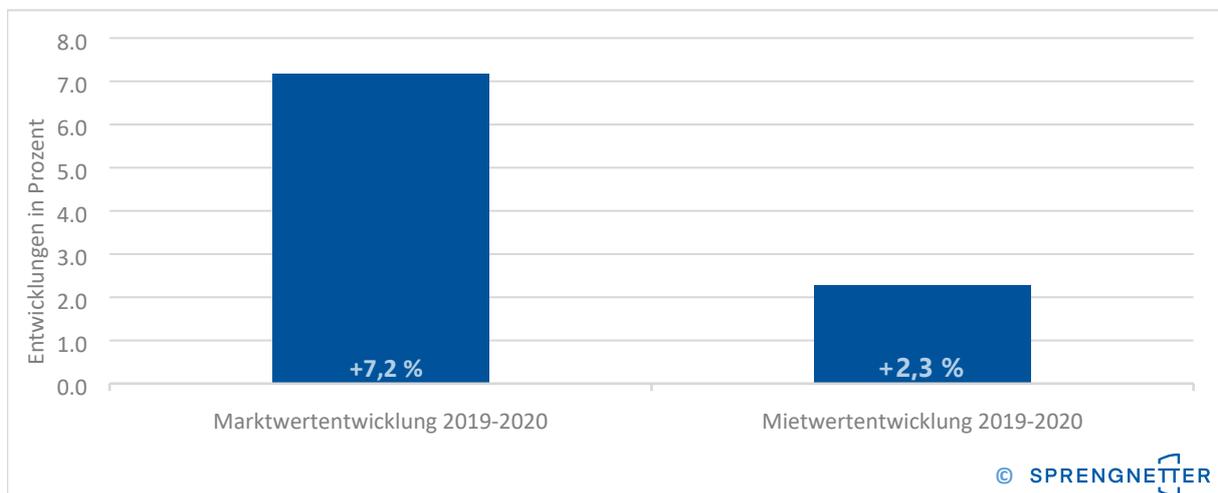
Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



Wertentwicklung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



Entwicklungen im letzten Jahr in dem Bundesland Rheinland-Pfalz

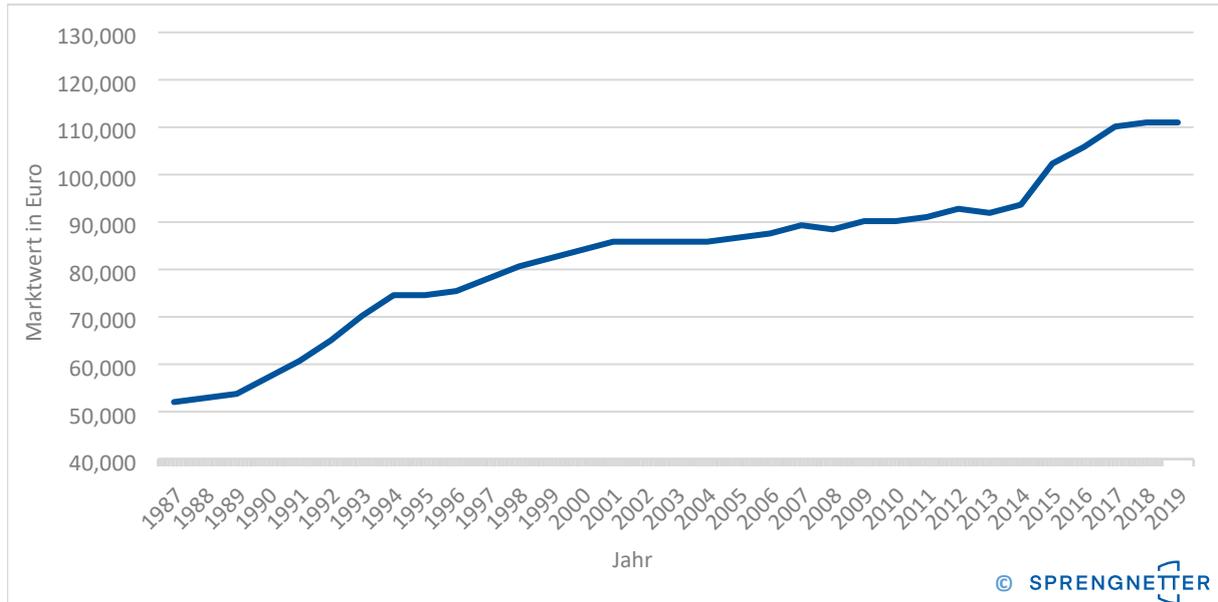


ImmoWertReport

Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 33 Jahren haben sich Immobilienmarktwerte in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt. Die Entwicklung der Immobilienmarktwerte wird im Immobilienmarktmonitoring (S-IM) dargestellt.

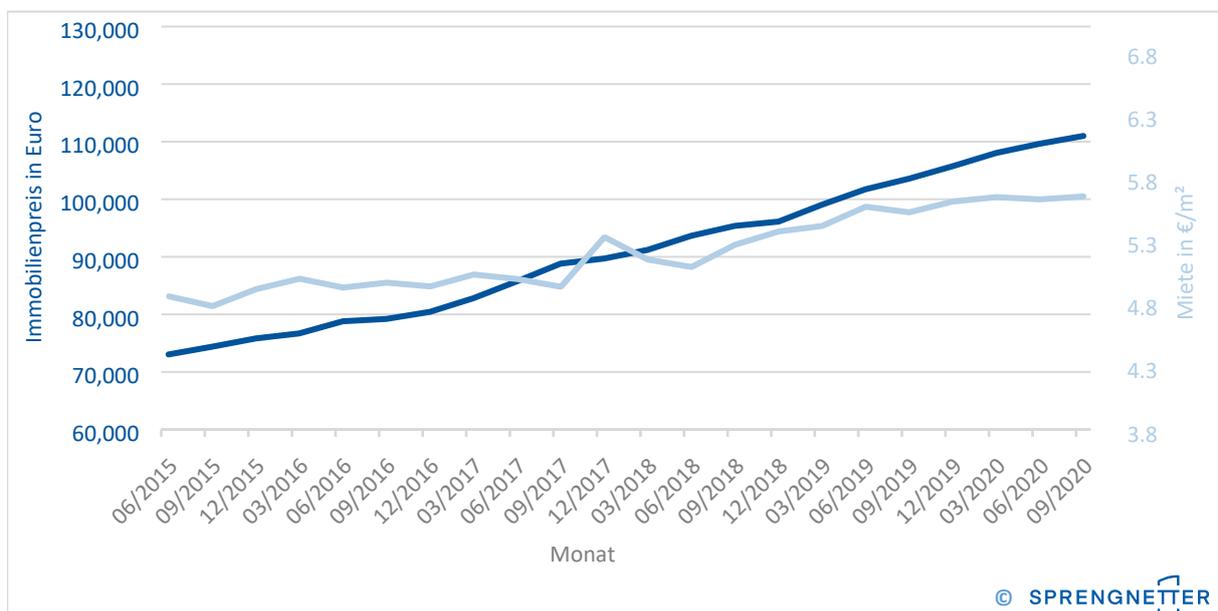
Langfristige Marktwertentwicklung in Vulkaneifel (ohne Daun/Scheid)



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in Rheinland-Pfalz wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietwert und Marktwert der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktwert-/Mietwertentwicklung in dem Bundesland Rheinland-Pfalz



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 Markt-daten 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

