

# 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!

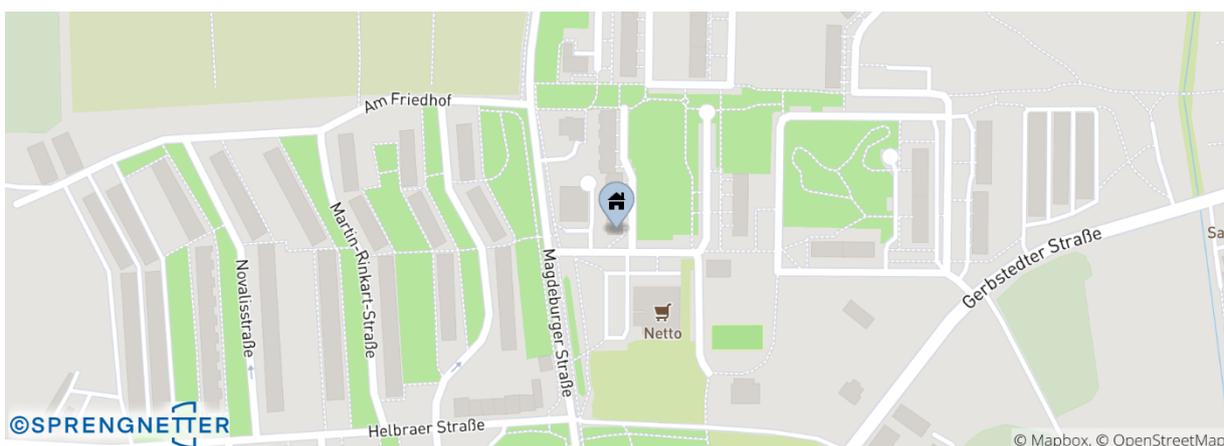
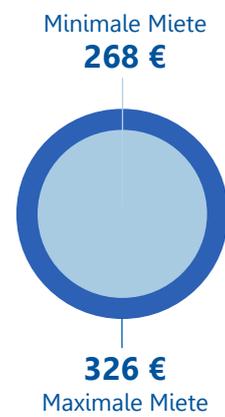
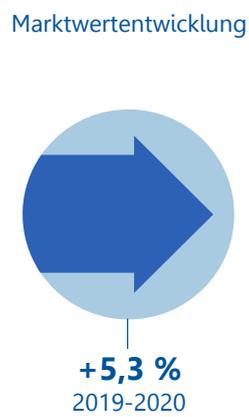
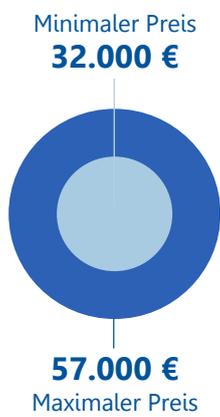
Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.



Eigentumswohnung  
Baujahr: 1987

Wohnfläche: 56 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

Robert-Büchner Straße 1  
06295 Eisleben, Lutherstadt



# ImmoWertReport

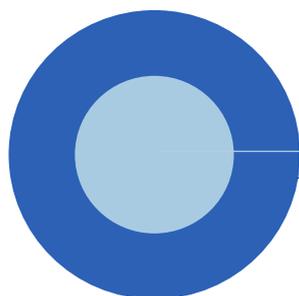
## Marktwertspanne

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**  
**32.000 €**  
571 €/m<sup>2</sup>

**Maximal**  
**57.000 €**  
1.018 €/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:



**einfach**  
**38.000 €**  
679 €/m<sup>2</sup>



**mittel**  
**41.000 €**  
732 €/m<sup>2</sup>



**gehoben**  
**51.000 €**  
911 €/m<sup>2</sup>



**stark gehoben**  
**58.000 €**  
1.036 €/m<sup>2</sup>

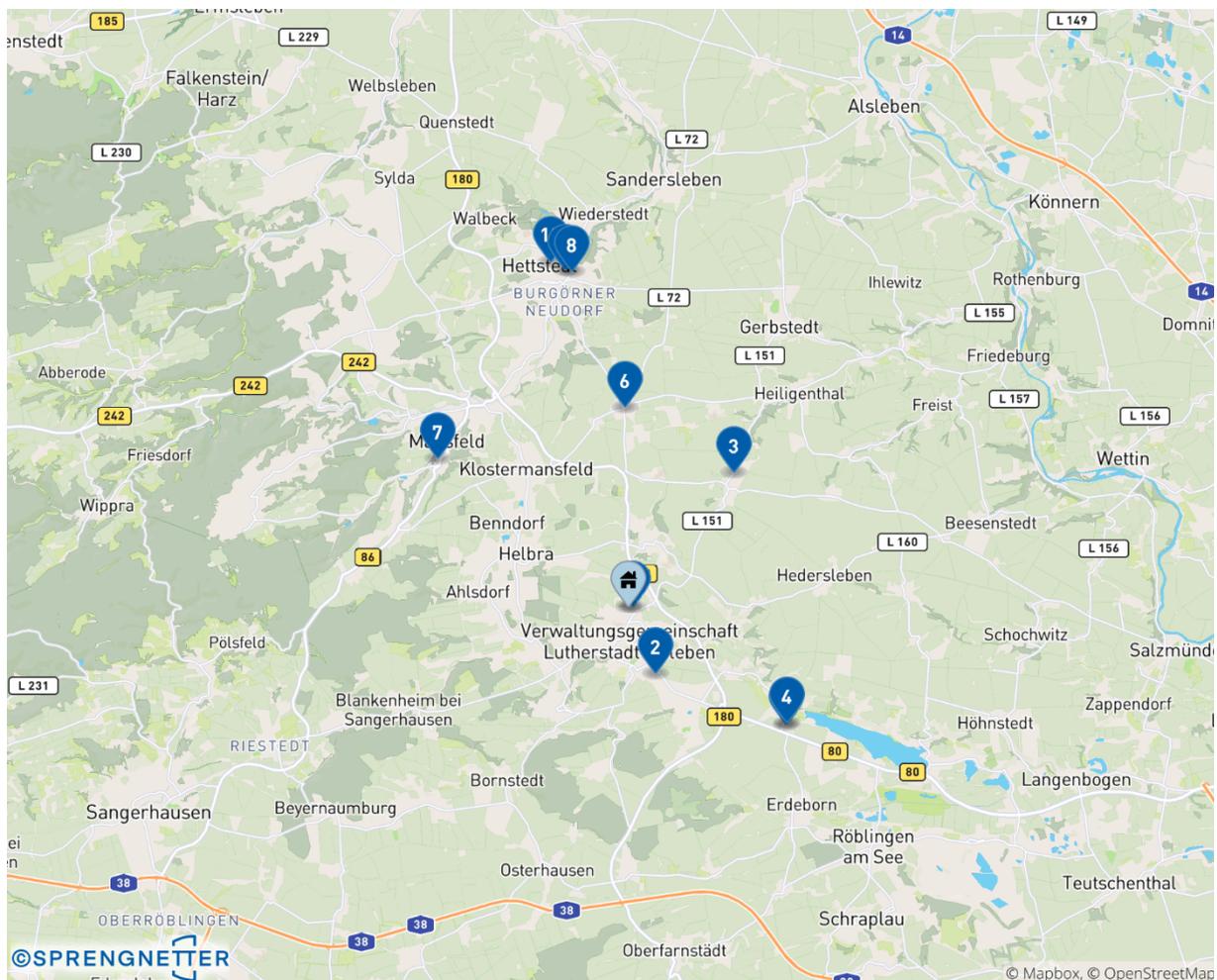
# ImmoWertReport

## 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

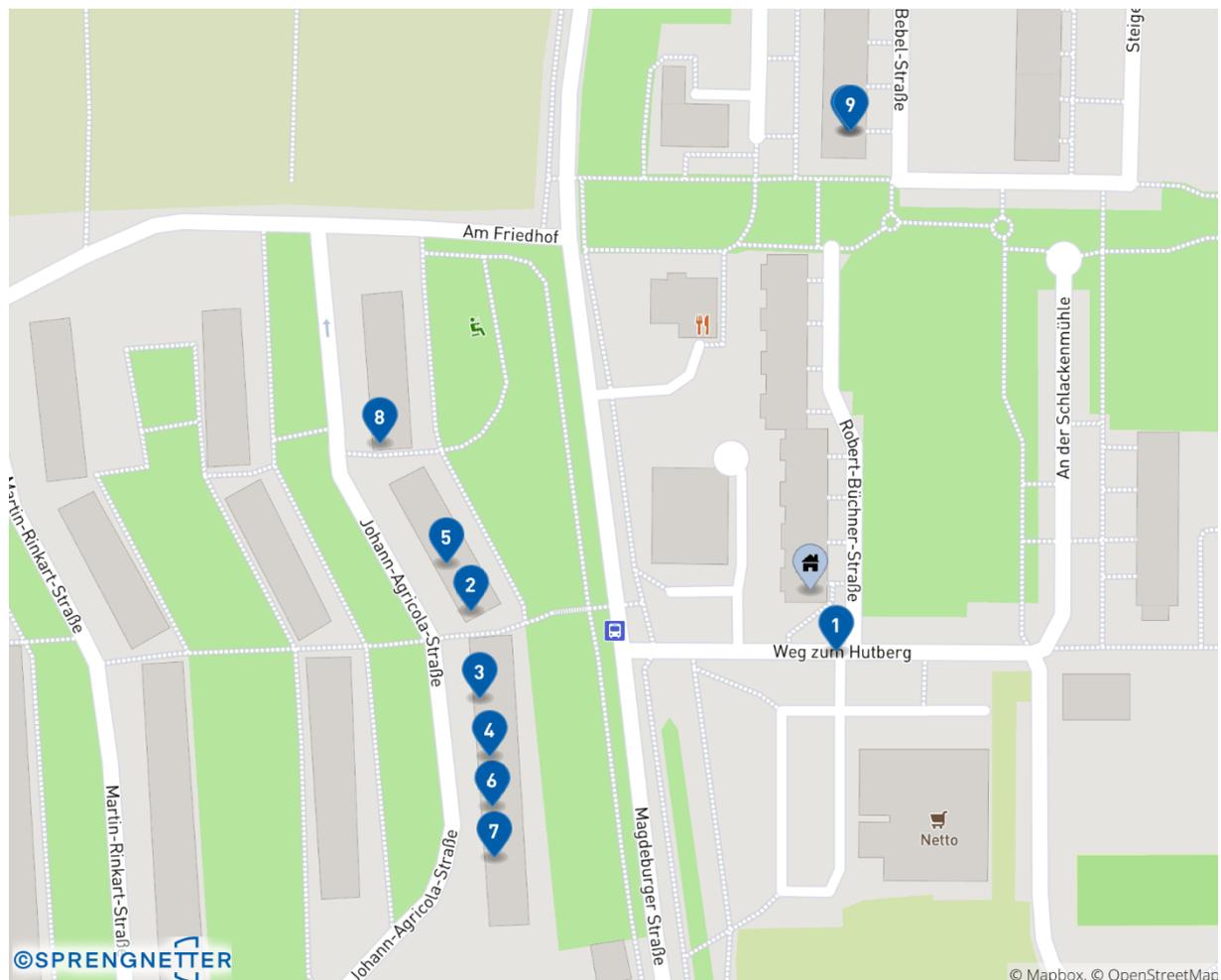
Nr.	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Preis	Vergleichbarkeit
1	Etagenwohnung	1982	57 m <sup>2</sup>	3	mittel	2019	ca. 150 m	439 €/m <sup>2</sup>	██████████
2	Etagenwohnung	1958	75 m <sup>2</sup>	4	k. A.	2020	ca. 2.600 m	800 €/m <sup>2</sup>	██████████
3	k. A.	1976	78 m <sup>2</sup>	3	k. A.	2018	ca. 6.150 m	372 €/m <sup>2</sup>	██████████
4	Maisonette	1996	67 m <sup>2</sup>	3	mittel	2019	ca. 7.100 m	836 €/m <sup>2</sup>	██████████
5	Maisonette	1996	91 m <sup>2</sup>	3	mittel	2019	ca. 7.100 m	824 €/m <sup>2</sup>	██████████
6	Hochparterre	1870	170 m <sup>2</sup>	5	mittel	2019	ca. 7.200 m	559 €/m <sup>2</sup>	██████████
7	Erdgeschoss	1965	60 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2020	ca. 8.650 m	500 €/m <sup>2</sup>	██████████
8	Dachgeschoss	1994	33 m <sup>2</sup>	1	k. A.	2019	ca. 12.250 m	667 €/m <sup>2</sup>	██████████
9	Dachgeschoss	1996	33 m <sup>2</sup>	1	mittel	2018	ca. 12.300 m	667 €/m <sup>2</sup>	██████████
10	Dachgeschoss	1954	60 m <sup>2</sup>	3	mittel	2019	ca. 12.700 m	283 €/m <sup>2</sup>	██████████



# ImmoWertReport

## Vergleichsangebote Vermietung

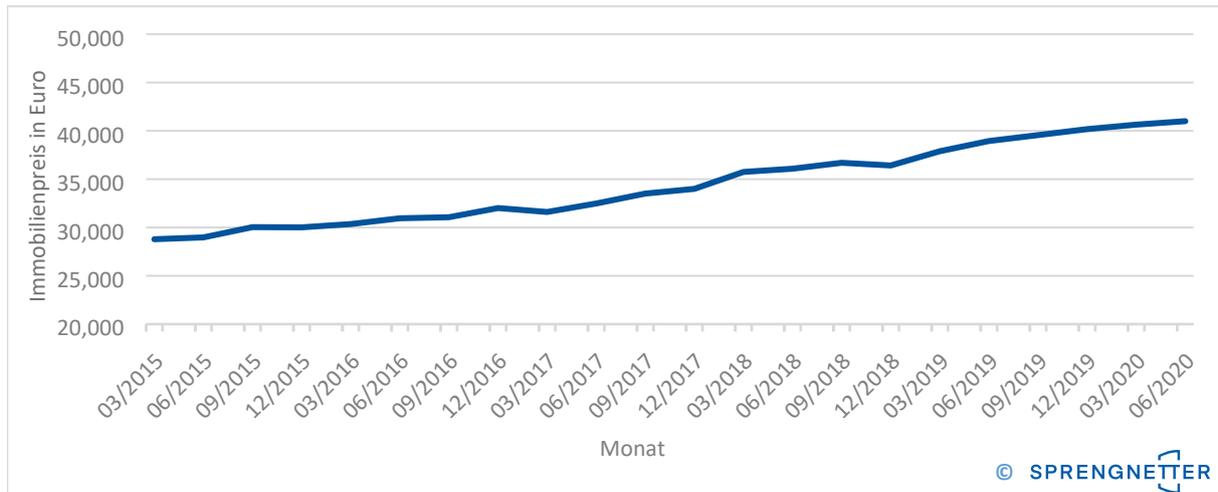
Nr.	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Datum	Entfernung	Miete	Vergleichbarkeit
1	Etagenwohnung	1982	57 m <sup>2</sup>	3	mittel	2016	ca. 0 m	4,72 €/m <sup>2</sup>	██████████
2	Etagenwohnung	1977	50 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2017	ca. 100 m	5,10 €/m <sup>2</sup>	██████████
3	Etagenwohnung	1977	50 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2018	ca. 100 m	5,10 €/m <sup>2</sup>	██████████
4	Etagenwohnung	1977	42 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2019	ca. 100 m	5,24 €/m <sup>2</sup>	██████
5	Etagenwohnung	1977	61 m <sup>2</sup>	3	k. A.	2019	ca. 100 m	5,82 €/m <sup>2</sup>	██████████
6	Etagenwohnung	1977	42 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2018	ca. 100 m	5,12 €/m <sup>2</sup>	██████████
7	Etagenwohnung	1977	61 m <sup>2</sup>	3	k. A.	2019	ca. 100 m	5,25 €/m <sup>2</sup>	██████████
8	Etagenwohnung	1977	60 m <sup>2</sup>	3	k. A.	2019	ca. 150 m	5,58 €/m <sup>2</sup>	██████████
9	k. A.	1990	56 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2020	ca. 150 m	5,36 €/m <sup>2</sup>	██████████
10	k. A.	1990	56 m <sup>2</sup>	2	k. A.	2018	ca. 150 m	5,36 €/m <sup>2</sup>	██████████



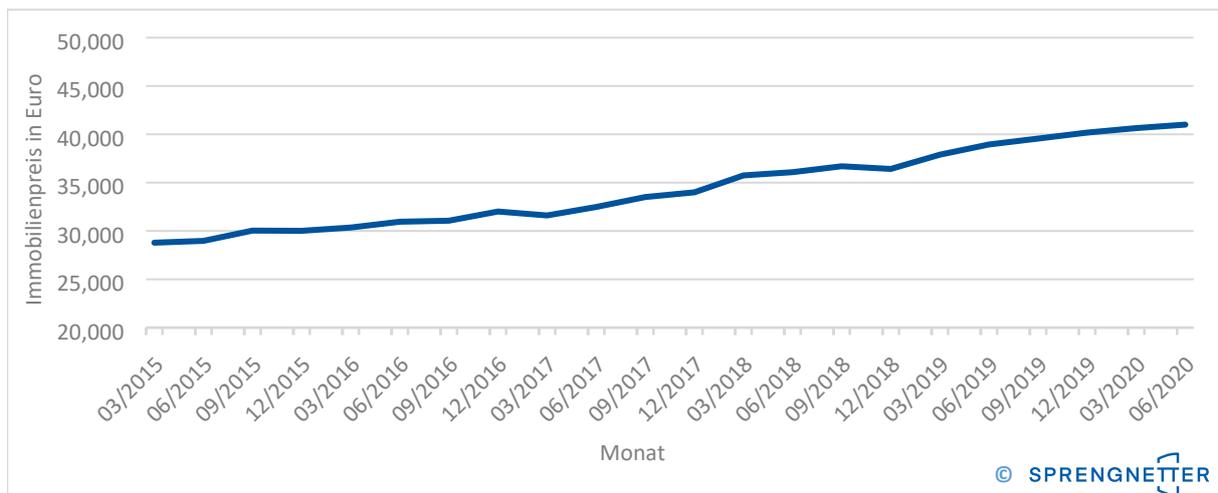
# ImmoWertReport

## Wertentwicklung

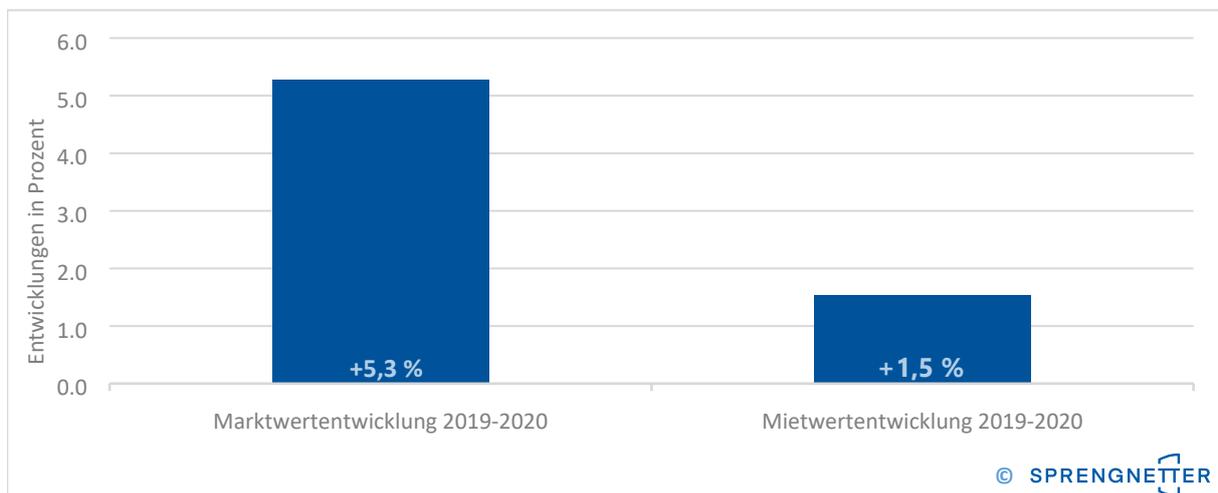
### Wertentwicklung über 5 Jahre in dem Bundesland Sachsen-Anhalt



### Wertentwicklung in dem Bundesland Sachsen-Anhalt



### Entwicklungen im letzten Jahr in dem Bundesland Sachsen-Anhalt

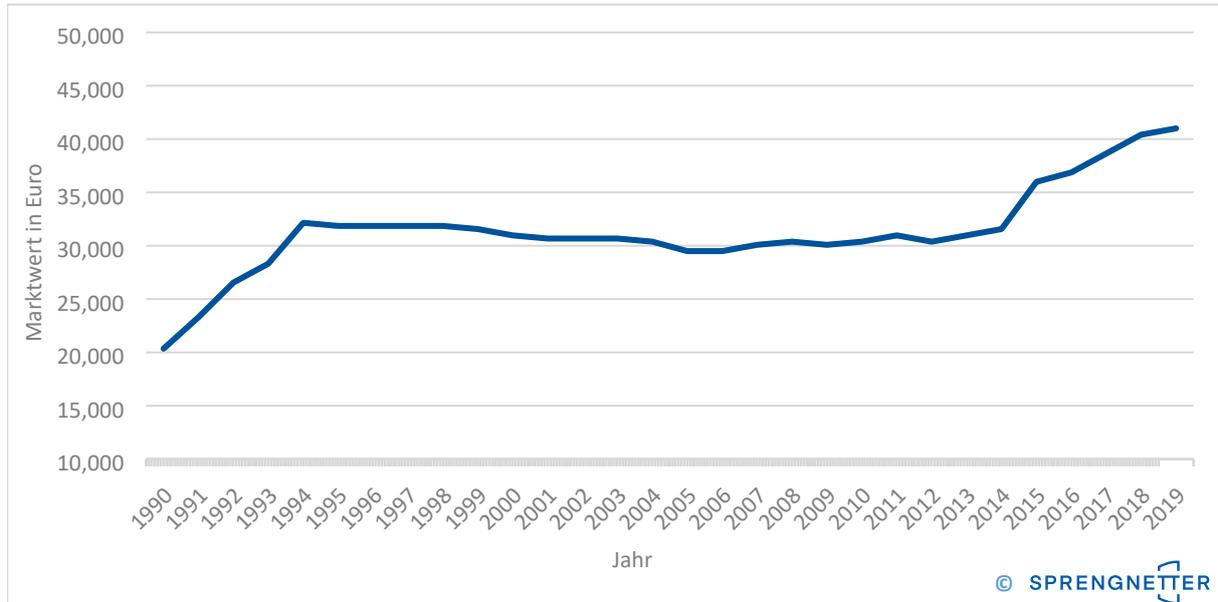


# ImmoWertReport

## Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 30 Jahren haben sich Immobilienmarktwerte in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt. Die Entwicklung der Immobilienmarktwerte vergleichbarer Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die

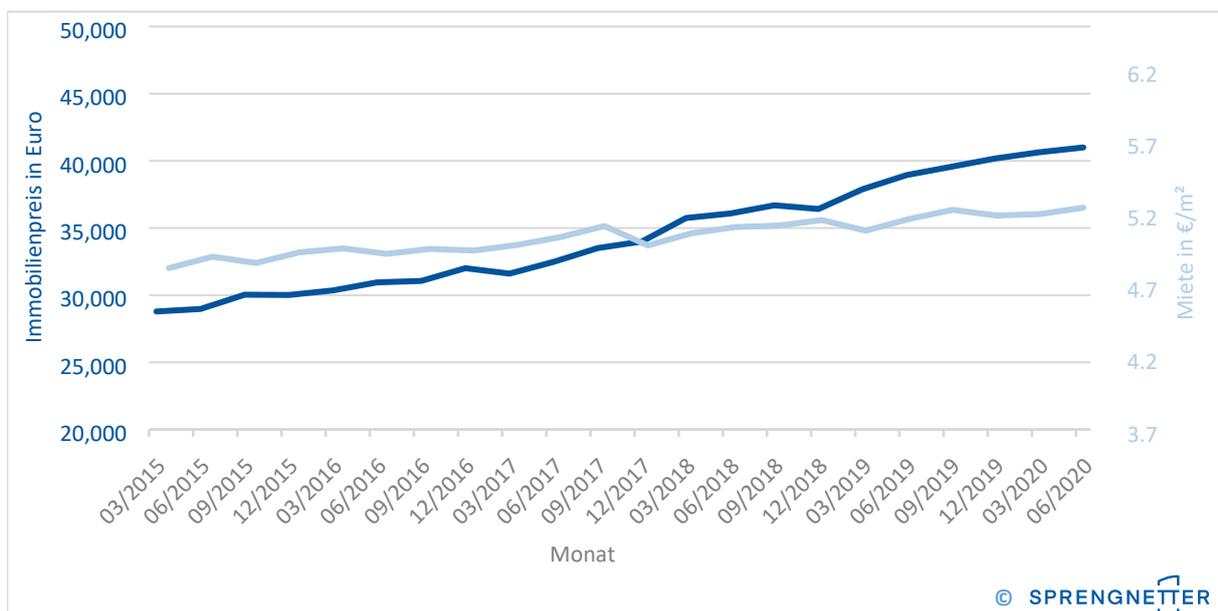
### Langfristige Marktwertentwicklung in Mansfeld-Südharz (ohne Sangerhausen)



## Kurzfristige Entwicklung

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

### Marktwert-/Mietwertentwicklung in dem Bundesland Sachsen-Anhalt



# 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](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 Marktdaten ermittelt.

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

