

Immobilienbewertung

Vergleichswertberechnung



Erstellt von
Herr Klaus Müller
Klaus Müller Immobilien GmbH
Ertfstr. 94, 50170 Kerpen

Erstellt am 30.04.2019

Straßenkarte



Luftaufnahme



Bewertete Immobilie
Doppelhaushälfte
Zeisigweg 21
50829 Köln

Ergebnis Ihrer Immobilienbewertung*

inklusive besonderer Ausstattungskriterien und Grundstück

Durchschnittlich gerundeter Marktwert für diese Immobilie

507.000 Euro

Durchschnittlicher Wert pro m² Wohnfläche

2.350 Euro

Weitere Wertinformationen

Durchschnittlicher Gesamtwert für diese Immobilie

507.000 Euro

Durchschnittlicher Wert pro m² Wohnfläche

2.350 Euro

Ermittelte Schwankung des Wertes *

13 %

Wertschere pro m²

2.050 - 2.650 Euro

Resultierende Wertschere

441.000 - 573.000 Euro

Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in Vogelsang**

1.950 - 2.710 Euro

* Die ermittelte Schwankung des Wertes gibt an, um wie viel Prozent die Werte der verwendeten Vergleichsobjekte im Durchschnitt vom Mittelwert (errechneter Marktwert der bewerteten Immobilien) abweichen. Selbst für sehr ähnliche Immobilien werden teilweise sehr unterschiedliche Preise verlangt und bezahlt. Die Wertschere erhöht sich, je ungewöhnlicher eine Immobilie ist. Objekte in Märkten mit wenig Angebot und Nachfrage haben regelmäßig höhere Wertschere. So haben z.B. Wohnungen in Ballungszentren wesentlich geringere Wertschere als Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich. Die Wertschere informiert zusätzlich über die Homogenität des Immobilienmarkts für das Bewertungsobjekt. Soweit die Schwankung des ermittelten Wertes über 20% liegt, empfiehlt es sich einen Fachmann für Immobilienbewertung zur Interpretation des Ergebnisses hinzuzuziehen.

** Die durchschnittlichen Mietpreise in dem angegebenen Gebiet basieren auf den Angebotsdaten der letzten 2 Jahre von ImmobilienScout24. Der Wert dient lediglich als Orientierungswert und zeigt den Durchschnitt ohne die individuellen Besonderheiten der Immobilie zu berücksichtigen. Der Wert wird nichtsdestotrotz entsprechend der individuellen Wohnflächengröße dieses Bewertungsobjektes berücksichtigt. Weiterhin wird unterschieden nach Bestandsimmobilien oder Neubaummobilien (=aktuelles Kalenderjahr oder vergangenes Kalenderjahr).

Individuelle Ergänzungen

Garage/Carport/Stellplätze *(In den 507.000 Euro bereits enthalten)*

0 Euro

Garage und 2 Stellplätze

+ **20.000 Euro**

Durchschnittlicher Gesamtwert für diese Immobilie

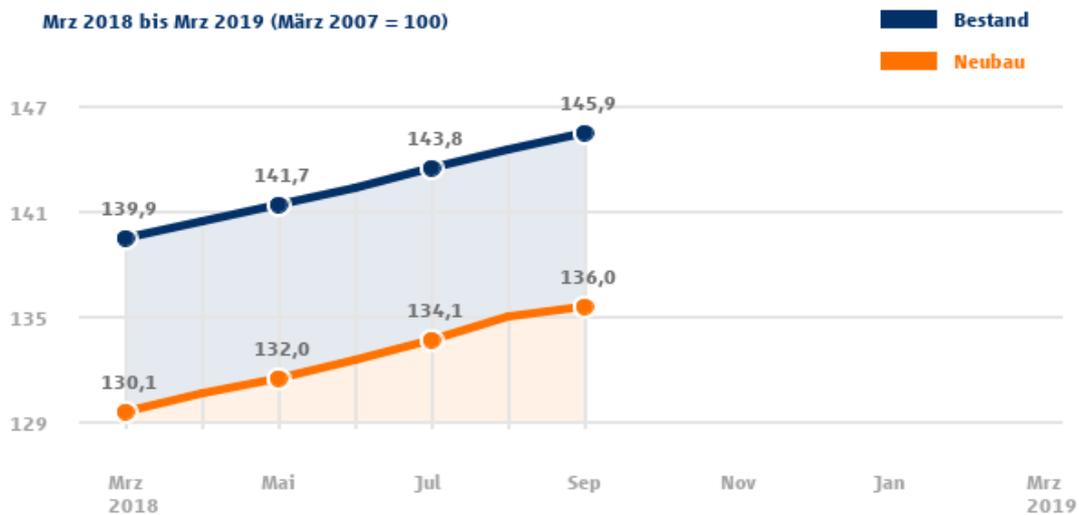
527.000 Euro

Resultierende Wertspanne

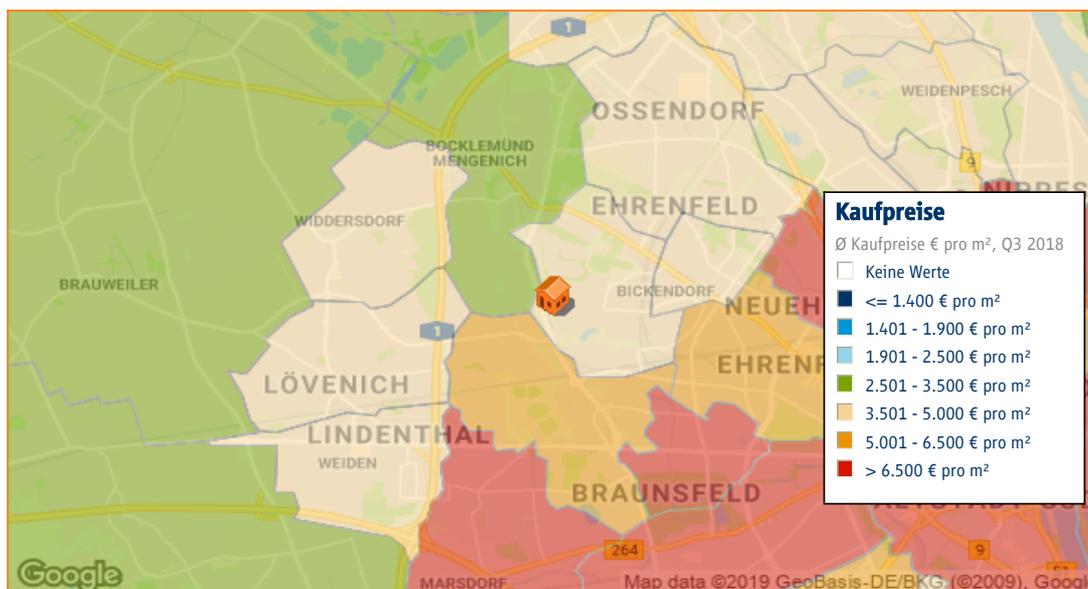
461.000 - 593.000 Euro

Preisinformationen von ImmobilienScout24

Immobilienindex IMX für Einfamilienhäuser in Deutschland ^{a)}



Regionale Kaufpreisinformation für Einfamilienhäuser ^{b)}



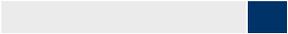
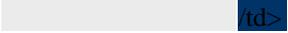
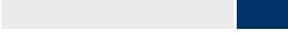
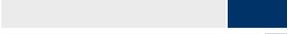
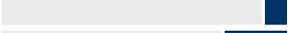
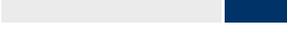
Quellen

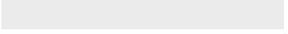
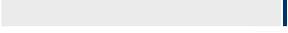
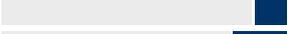
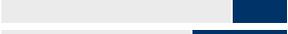
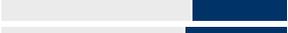
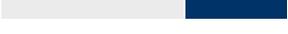
^{a)} Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.

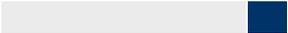
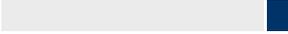
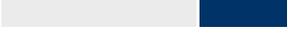
^{b)} Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 3/2018, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.

Wohnumfeldinformationen*

Demografische Daten	Ihre Nachbarschaft**	Köln
Einwohner	1.039	1.046.663
Personen im Haushalt (Durchschnitt)	2,45	1,92

Altersverteilung			
0 - 14 Jahre	13,7%		13,1%
15 - 29 Jahre	17,3%		19,6%
30 - 44 Jahre	18,0%		24,5%
45 - 59 Jahre	21,1%		20,8%
60 - 64 Jahre	7,6%		4,4%
ab 65 Jahre	22,3%		17,7%

Einkommensverteilung Haushalte mit monatl. Nettoeinkommen			
0 - 900 EUR	0,0%		0,5%
900 - 1.500 EUR	0,9%		7,1%
1.500 - 2.600 EUR	11,1%		32,3%
2.600 - 3.600 EUR	18,9%		29,4%
3.600 - 5.000 EUR	33,5%		18,0%
ab 5.000 EUR	35,6%		12,7%

Kennzahlen*	Ihre Nachbarschaft	Köln	
Arbeitslosenquote	13,7%		15,5%
Ausländeranteil	7,0%		18,0%
Mieterquote	69,1%		73,7%
Eigentümerquote	30,9%		26,3%

Kaufkraft Index (BRD=100)	107,7	98,5
---------------------------	--------------	------

* Quelle: infas 360 GmbH, 2016

** Auf Basis von Stimmbezirken wurde Deutschland in ca. 75.000 Nachbarschaften eingeteilt. Diese Nachbarschaften umfassen jeweils ca. 500 Haushalte

2. Angaben zum Objekt*

Angaben zum Objekt

Doppelhaushälfte
Zeisigweg 21
50829 Köln
Deutschland

Baujahr **1978**
Wohnfläche **216,00 m²**
Grundstücksfläche **717,00 m²**
Keller **Ja**
Zimmeranzahl **5**
1 Garage

Lage

Insgesamt	Durchschnittlich
Raumaufteilung/-Zuschnitt	Durchschnittlich
Besonnung / Belichtung	Durchschnittlich
Aussicht	Durchschnittlich
Lagebeurteilung	Durchschnittlich

Allgemeine Angaben

Objekt ist vermietet Ja Nein

Ausstattung und Zustand

	Zustand	Sanierungsbedürftig	Gepflegt	Neuwertig	Qualität	Einfach	Normal	Gehoben	Luxus
Dämmung	●	●	●		●	●	●	●	●
Dach	●	●	●		●	●	●	●	●
Fenster	●	●	●		●	●	●	●	●
Mauerwerk	●	●	●		●	●	●	●	●
Bodenbelag	●	●	●		●	●	●	●	●
Sanitär	●	●	●		●	●	●	●	●
Heizung	●	●	●		●	●	●	●	●
Insgesamt	●	●	●		●	●	●	●	●

Erläuterungen

A. Wertermittlungsverfahren

Verfahrenswahl

Für die Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §15 ImmoWertV verwendet.

Herkunft Vergleichspreise

Die Vergleichspreise stammen aus dem Datenbestand von ImmobilienScout24. Verwendet werden bei den Objekten jeweils die letzten eingestellten Preis- und Objektinformationen. Bei den in der Datenbank angegebenen Preisen handelt es sich um Angebotspreise. Auf die Angebotspreise wird ein statistisch berechneter Abschlag auf den tatsächlichen Verkaufspreis vorgenommen. Dieser Abschlag wird auf Basis des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage von Objekten dieser Art berechnet.

Auswahl Vergleichspreise

Die Auswahl der verwendeten Vergleichsobjekte erfolgt mit Hilfe eines Ähnlichkeitsalgorithmus. Eine Bewertung erfolgt nur, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Zustandskriterien gefunden wurde.

Berücksichtigte Abweichungen

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind Abweichungen von wertbeeinflussenden Merkmalen der Vergleichsobjekte durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Abweichende wertbeeinflussende Zustandsmerkmale werden mit Hilfe von Faktoren berücksichtigt, die durch die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank ermittelt wurden. Die einzelnen Abweichungen bzw. Unterschiede der Objekte werden vom Markt hinsichtlich der Preisfindung unterschiedlich und nicht proportional berücksichtigt. Einzelne Zustandsmerkmale werden unterschiedlich durch einen höheren Preis honoriert bzw. mit einem Preisabschlag berücksichtigt. Deshalb werden 6 preisrelevante Merkmale berücksichtigt und nach ihrem Einfluss auf den Wert gewichtet. Abweichende Zeitpunkte der Wert- bzw. Preisfindung werden durch Zuhilfenahme des ImmobilienScout24-Immobilienindex IMX korrigiert.

Aufschlag für Modernisierungsmaßnahmen

Um den individuellen Modernisierungszustand des zu bewertenden Objektes zu berücksichtigen, werden die gemachten Angaben zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form eines Aufschlags mit dem ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterwert verrechnet.

Rundungen der Ergebniswerte

Die Endergebniswerte werden gerundet. Aufgrund dieser Rundungsberechnungen kann es unter Umständen zu leichten Abweichungen kommen, wenn diese Ergebniswerte gegeneinander verglichen werden.

B. Wert beeinflussende Faktoren

Der oben aufgeführte Wert beruht auf dem Baujahr und dem Zustand des Bewertungsobjektes. Folgende ungewöhnliche Eigenschaften des Objekts sind beim ermittelten Wert nicht enthalten und noch zusätzlich zu berücksichtigen:

Modernisierungs- oder Instandhaltungszustau

Soweit beim Objekt übliche und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt wurden, sind die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen vom ermittelten Wert abzuziehen. Hierzu gehören z.B. veraltete Heizungs- oder Sanitäreinrichtungen, erneuerungsbedürftige Wand- und Bodenbeläge oder notwendige Malerarbeiten. Überprüfen Sie die Immobilie auf notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Erkundigen Sie sich ggf. bei Ihren Handwerksbetrieben über die anfallenden Kosten.

Wert beeinflussende Eintragungen ins Grundbuch

Eintragungen im Grundbuch können für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung sein. So haben persönliche Dienstbarkeiten, wie z.B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch, i.d.R. immer einen wesentlichen wertmindernden Einfluss. Dagegen stellen nicht wesentlich nutzungsbeeinträchtigende Grunddienstbarkeiten, wie z.B. einfache Leitungsrechte, meist eine zu vernachlässigende Beeinträchtigung dar. Überprüfen Sie hierzu die Abteilung II des Grundbuchs. Sollten hier entsprechende Eintragungen vorhanden sein, informieren Sie sich bezüglich ihrer Bedeutung bei einem Gutachter oder Notar. In das Grundbuch können Sie, bei berechtigtem Interesse, am Grundbuchamt des Amtsgerichts Einsicht nehmen.

Zusätzliches Baurecht

Beim ermittelten Wert wird davon ausgegangen, dass das zum Haus gehörige Grundstück abschließend bebaut ist. Ist das Grundstück wesentlich größer als es im Regelfall wäre, ist der Wert dieser zusätzliche Fläche Baurecht, wirkt sich dieses wesentlich Wert erhöhend auf den Gesamtwert des Objektes aus. Die grundsätzliche Möglichkeit einer baulichen Erweiterung kann bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abgeklärt werden.

Zeitraumauswahl für Baujahr

Die Objekte sind bezüglich des Baujahres in geeignete Baujahresklassen eingeteilt. Falls Sie einen Zeitraum ausgewählt haben, wird der passende durchschnittliche Baujahreswert verwendet.

Rechtliche Hinweise

Ermittlungsgrundlagen

Die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich der Lage und der Vergleichsobjekte beruhen auf den Daten der Immobilien Scout GmbH (Immobilienangebote und -gesuche), sofern nicht anders angegeben. Lediglich die Angaben des Nutzers bilden den Ausgangspunkt dieser automatisierten Berechnung. Es erfolgt keine vor-Ort-Begutachtung des Objektes.

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Immobilien Scout GmbH, Berlin.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine reine Online-Wertermittlung. Die in diesem Dokument aufgeführten und ermittelten Informationen beruhen ausschließlich auf den Angaben des Anwenders, die seitens der Immobilien Scout GmbH nicht überprüft werden können.

Eine Besichtigung des Objektes vor Ort hat nicht stattgefunden. Daher wird keine Haftung für die Korrektheit der hier dargestellten Daten übernommen.

Sonstige Hinweise

Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass das Objekt von der Immobilien Scout GmbH nicht besichtigt wurde. Untersuchungen bezüglich der Bausubstanz, eventuell vorhandener statischer Mängel, sowie Schädlingsbefall oder Altlasten wurden von der Immobilien Scout GmbH nicht durchgeführt.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Das ausgewiesene Ergebnis stellt eine Wertindikation und kein Verkehrswertgutachten im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften dar.

Erstellt mit Hilfe der Datenbasis von

Immobilienbewertung von
Immobilien Scout GmbH

Die Nr. 1 rund um Immobilien

Andreasstr. 10

10243 Berlin

Tel: 030 - 24 301 1100

Fax: 030 - 24 301 1110

HRB 69108 Amtsgericht Charlottenburg

USt-IdNr. DE 200269419

Vergleichsobjekte als Wertberechnungsgrundlage

Hinweis:

Soweit in unmittelbarer Nähe nicht genügend geeignete Vergleichsobjekte gefunden werden, können Objekte in einer Entfernung von bis zu 30 km Luftlinie herangezogen werden. Weiter entfernte Vergleichsobjekte werden jedoch nur dann verwendet, wenn sie sich in einer vergleichbaren Lage befinden und das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner Eigenschaften weitgehend mit dem Zustand des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Soweit die Lagequalität des Vergleichsobjektes vom Bewertungsobjekt abweicht, wird dies durch einen entsprechenden Zu- bzw. Abschlag in der Berechnung berücksichtigt.

Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
1.	Maisweg, 50933, Köln, Müngersdorf	Angebotspreis	685.000 Euro
	Angebot vom	01.01.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1988	-326.490 Euro
	Wohnfläche	217 m ²	
	Grundstücksfläche	800 m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	358.510 Euro
2.	Vogelsanger Str., 50829, Köln Vogelsang	Angebotspreis	400.000 Euro
	Angebot vom	01.04.2013	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1982	39.930 Euro
	Wohnfläche	220 m ²	
	Grundstücksfläche	500 m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	439.930 Euro
3.	Hirseweg, 50933, Köln	Angebotspreis	690.001 Euro
	Angebot vom	01.10.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1981	-193.165 Euro
	Wohnfläche	201 m ²	
	Grundstücksfläche	664 m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	496.836 Euro
4.	Weizenweg, 50933, Köln	Angebotspreis	674.999 Euro
	Angebot vom	01.01.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1979	-175.057 Euro
	Wohnfläche	205 m ²	
	Grundstücksfläche	620 m ²	Korrigierter Wert
	Vermietet	Nein	499.942 Euro

Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
5.	Getreideweg, 50933, Köln-Müngersdorf	Angebotspreis	765.001 Euro
	Angebot vom	01.10.2012	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1979	-250.981 Euro
	Wohnfläche	230 m ²	
	Grundstücksfläche	788 m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	514.020 Euro
6.	Vogelsanger, 50829, Köln	Angebotspreis	365.000 Euro
	Angebot vom	01.05.2008	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1980	158.073 Euro
	Wohnfläche	180 m ²	
	Grundstücksfläche	700 m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	523.073 Euro
7.	Hirseweg, 50933, Köln	Angebotspreis	694.999 Euro
	Angebot vom	01.04.2013	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1981	-171.106 Euro
	Wohnfläche	210 m ²	
	Grundstücksfläche	664 m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	523.893 Euro
8.	Vogelsangerstrasse, 50829, Köln	Angebotspreis	489.001 Euro
	Angebot vom	01.04.2015	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1980	62.136 Euro
	Wohnfläche	180 m ²	
	Grundstücksfläche	612 m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	551.137 Euro
9.	Stieglitzweg, 50829, Köln	Angebotspreis	386.999 Euro
	Angebot vom	01.08.2014	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1963	167.603 Euro
	Wohnfläche	192 m ²	
	Grundstücksfläche	736 m ²	
	Vermietet	Nein	
		Korrigierter Wert	554.602 Euro

Immobilienbewertung

Vergleichswertberechnung



10. Hirseweg, 50933, Köln

Angebot vom	01.04.2012
Baujahr	1981
Wohnfläche	210 m ²
Grundstücksfläche	668 m ²
Vermietet	Nein

Angebotspreis	725.000 Euro
Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften	-116.559 Euro

Korrigierter Wert 608.441 Euro

Anpassungsberechnung für Nutzwertangaben und besondere Ausstattungskriterien

Resultierender durchschnittlicher absoluter Objektwert 507.038 Euro

Anpassungen für Nutzwertangaben 0 Euro

Es wurden keine Angaben zu besonderen Ausstattungskriterien gemacht.

Durchschnittlicher gerundeter Gesamtwert für diese Immobilie inklusive der besonderen Ausstattungskriterien

507.000 Euro

Erläuterung Ausstattungs- und Nutzwertmerkmale

Hinweis:

Die hier angeführten Merkmale sollen als Beispiele gelten, um die Zuordnung für die Bewertung zu erklären bzw. zu erleichtern. Objekte, welche ein bestimmtes Merkmal zugewiesen bekommen haben, können daher Abweichungen von den hier genannten Beispielen aufweisen.

Beispiele für die Bewertung des Mauerwerks:

Luxus	Naturstein mit hohem Standard, Fassade aufwändig gearbeitet
Gehoben	Massivbau oder Skelettbauweise, hochwertige Fassade
Durchschnittlich	Massivbau, hochwertige Holzständerbauweise, farbiger Putz/Stuck
Einfach	Fertigbau, Massivbau mit einfachem Putz oder Anstrich

Beispiele für die Bewertung des Daches:

Luxus	Komplexer Ausbau mit hohem Standard, Schiefer-/Reet-Dachabdeckung, hochwertige Dachpfannen
Gehoben	Ausgebaut mit hohem Standard
Durchschnittlich	Mittlerer Standard, Tondachpfannen
Einfach	Ohne Dämmung, Dachabdeckung Betondachpfannen, Bitumenbahnen (Erdpech) oder Kunststoff

Beispiele für die Bewertung der Dämmung:

Luxus	Sehr hochwertige Dämmung der Wände
Gehoben	Zusätzlich aufgebrachte Dämmung, z.B. Vollwärmeschutz
Durchschnittlich	Baujahresbedingte Standarddämmung, einfache Dämmung
Einfach	Keine Dämmung, dünnes Mauerwerk (<36,5 cm)

Beispiele für die Bewertung der Fenster:

Luxus	Raumhoch, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Gehoben	Isolierverglasung mit Sonnen- und Blendschutz
Durchschnittlich	Isolierverglasung
Einfach	Einfachverglasung

Beispiele für die Bewertung der Bodenbeläge:

Luxus	Naturstein und Holzparkett/Massivparkett mit aufwendiger Verlegung
Gehoben	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein, massiver Holzdielenboden
Durchschnittlich	Mittlere Preisklasse (PVC, Linoleum, Fliesen, Holzdielen, Teppich, Laminat)
Einfach	Untere Preisklasse (PVC, Linoleum, Nadelfilz, Laminat)

Beispiele für die Bewertung der Heizung:

Luxus	Klimaanlage, Solaranlagen, Wärmerückgewinnung
Gehoben	Zentralheizung, Fußboden- oder Wandheizung, zentrale Warmwasserbereitung
Durchschnittlich	Zentralheizung, Mehrraum-Kachelöfen, Fernwärme
Einfach	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Warmwasserboiler

Beispiele für die Bewertung von Sanitärinstallationen:

Luxus	Mehrere großzügige Bäder mit exklusiver Ausstattung, Bidet, Whirlpool
Gehoben	1-2 Bäder und Gäste-WC, raumhoch gefliest oder hochwertige Fliesen und Sanitärausstattung
Durchschnittlich	Standardausstattung bis 2m hoch gefliest
Einfach	1 Bad & WC, Ölfarbanstrich, Fliesenspiegel

Beispiele für die Bewertung von Raumaufteilung/-zuschnitt:

Sehr gut	Sehr großzügige Raumaufteilung
Gut	Große Räume, gut geschnitten, gutes Verhältnis Diele/Zimmer
Durchschnittlich	Räume von normaler Größe und üblichem Zuschnitt
Schlecht	Kleine Räume, ungünstig geschnitten, z.B. Durchgangszimmer
Sehr schlecht	Sehr kleine Räume, Räume teilweise nicht nutzbar

Beispiele für die Bewertung von Besonnung/Belichtung:

Sehr gut	Sehr helle Räume, großzügige Fensterflächen
Gut	Helle Räume
Durchschnittlich	Räume sind weder besonders hell noch besonders dunkel
Schlecht	Räume sind dunkel
Sehr schlecht	Sehr dunkle Räume, teilweise ohne Fenster

Beispiele für die Bewertung von Aussicht:

Besonders attraktiv	Berg- oder Seeblick
Attraktiv	Blick auf Grünanlagen oder Aussicht aus Dachgeschoss
Durchschnittlich	typisch für die Lage und die Umgebung
Unattraktiv	Aussicht auf unattraktive Nachbarbebauung
Besonders unattraktiv	Aussicht auf Industrienutzung oder Autobahn

Beispiele für die Bewertung von Lagebeurteilung:

Besonders ruhig	am Waldrand oder in Alleinlage
Ruhig	in Sackgasse oder verkehrsberuhigte Straße
Durchschnittlich	Typisch für die Wohnumgebung
Belastet	Belastung durch Straßenverkehr
Besonders belastet	Sehr starker Straßenverkehr oder benachbartes Industriegelände