



Renate Dammasch

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten) bebaute Grundstück
15566 Schöneiche, Körnerstraße 14*

Renate Dammasch
Mozartstraße 23, 15566 Schöneiche
info@dammasch-immobilien.de
030-6498341

Datum	29.03.2022
Stichtag	17.03.2022

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.12.613 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 793 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Körnerstraße 14
PLZ / Ort	15566 Schöneiche
Gemeinde	Schöneiche
Einwohnerzahl	12.789
Kreis	Oder-Spree
Bundesland	Brandenburg

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Oder-Spree	1 (befriedigend)
Lagescore für das Bundesland Brandenburg	2 (gut)
Lagescore für Deutschland	4 (gut)

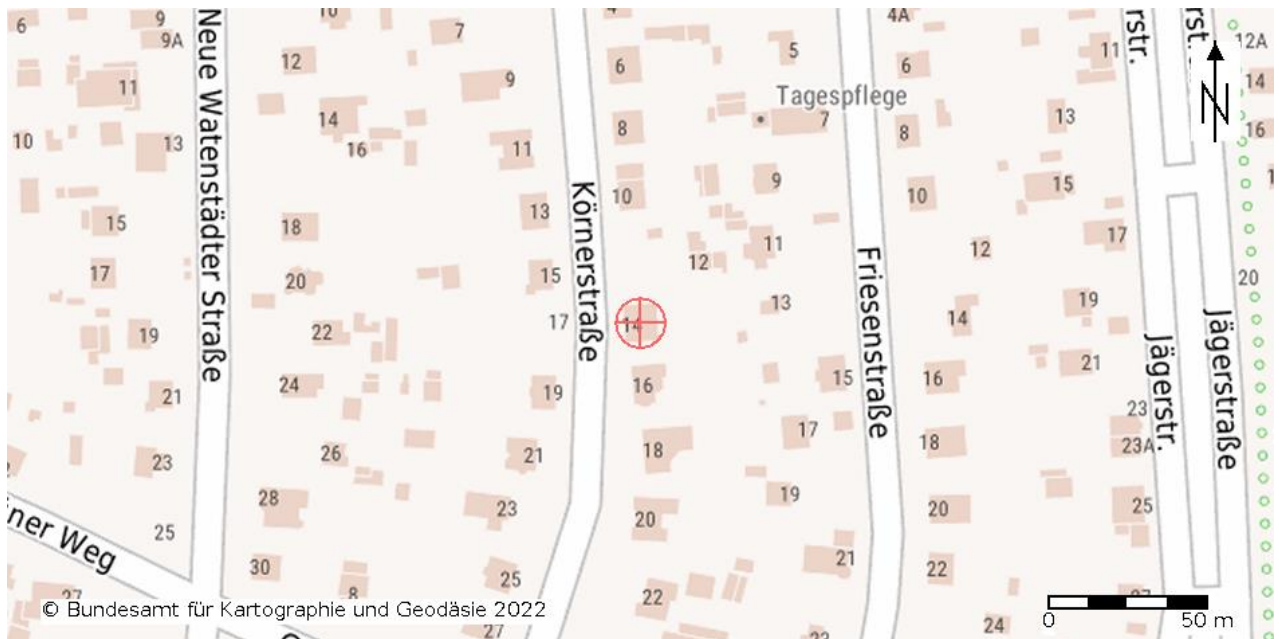
Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 6 (sehr gut)

Lagescoring

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





Mehrfamilienhaus

Baujahr	1939
Wohnfläche	173 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Aufzug	nein
Anzahl Garagenstellplätze	1
Anzahl Außenstellplätze	4
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Zweispänner

Gebäudestandard

Abstellraum	ja
separates Gäste-WC	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Außenwohnbereiche	kein nutzbarer Balkon/Loggia
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel (2,5)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	komplett
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitäröbjekte)	komplett
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	teilweise
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	komplett

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	320,00 €/m ²
Lage	Körnerstraße 14, 15566 Schöneiche, Deutschland
Quelle	© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://www.bodenrichtwerte-boris.de
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	31.12.2020
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstat- tungsbetragsfrei
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	793 m ²
------------------	--------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert	350,00 €/m ²
----------------------------	-------------------------

Bodenwert Grundstück	277.550 €
-----------------------------	------------------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche

793 m²

Bodenwert insgesamt

277.550 €

Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung

Neuer Bodenrichtwert für Schöneiche laut Auskunft vom Gutachterausschuss LOS für 2022!

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Mehrfamilienhaus	2,50	1939	68	48

relevante Modernisierungen (Mehrfamilienhaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	4
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
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)	2
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	18

Modernisierungsgrad

umfassend modernisiert

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Mehrfamilienhaus

NHK-2010-Typ	4.1
NHK-2010-Grundwert	825 €/m ²

NHK – Zu-/Abschlag

Grund	Zu-/Abschläge
Gebäudestandard	-53 €/m ²
Zwischensumme	772 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmale	Anpassungsfaktor
Wohnungsgröße	1,035
NHK-Wert (inkl.19,00% BNK)	799 €/m ²

1 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	245 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	245 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Mehrfamilienhaus	317	799	1,469	372.073	29,41	262.646
1 Garage(n)	17	245	1,469	6.118	29,41	4.319
Gebäudesachwert insgesamt						266.965

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,469	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	17.03.2022

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	266.965 €	
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 13.348 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		280.313 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x0,89	249.479 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 277.550 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		527.029 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,182	622.948 €
Sachwert		622.948 €
	rd.	623.000 €

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
0,89	Sprengnetter	2021

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	Objektbezeichnung	RND	LZS	Fläche (m ²)	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
		(Jahre)	(%)			pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
w	Mehrfamilienhaus	48	2,55	173		8,83	18.324	11,22	23.293
w	Garagen	48	2,55		1			47,00	564
w	Stellplätze	48	2,55		4			29,00	1.392
	∅ nach RE	48	2,55						
	Gesamt			173	9		18.324		25.249
	Gesamt Wohnen			173	9		18.324		25.249

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus 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

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete 9,86 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Anzahl Wohneinheiten	10	4	1,011
Fläche	70	43	1,126
Angesetzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			11,22 €/m ²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Objektbezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis		Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
		pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE		
w	Mehrfamilienhaus	312,00	5,36	12,20	0,68	2,00	0,00	0,00		0,00		16,42
w	Garagen	41,00	7,27	92,00		2,00	0,00			0,00		25,53
w	Stellplätze	28,00	8,05	14,00		2,00	0,00			0,00		14,08

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus 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

Ertragswert

	Marktwert	
	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	25.249 €	25.249 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	16,50 %	16,50 %
% des Rohertrags (angesetzt)		16,50 %
Absolut		4.166 €
jährlicher Reinertrag		21.083 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 2,55 %		
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 7.078 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		14.005 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 27,506
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 48 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		385.222 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		- 20.000 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 277.550 €
Ertragswert		642.772 €
		rd.
		643.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
9,86 €/m ²	Sprengnetter	01.10.2021	9,54 - 10,00

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. 57% 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. 773961 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 01.10.2021, veröffentlicht 06.01.2022.

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,55	Sprengnetter	01.10.2021	7,80%	2,16 - 2,94

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 217.989 Kaufpreisen abgeleitet, davon 6.983 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 23 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2021, veröffentlicht 06.01.2022.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	277.550 €	(350 €/m ²)
Sachwert	623.000 €	(3.601 €/m ²)
Ertragswert	643.000 €	(3.717 €/m ²)
	25,5-facher RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 17.03.2022

643.000 €

25,5-facher RoE

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

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.

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 Ertragswertrichtlinie 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 Immobilienbewertung 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.

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 Immobilienbewertung 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.