

Datenanalyse zur Immobilie

Geschätzter Marktwert
372.000 €

MARKTWERT BEI LAGEÜBLICHER AUSSTATTUNG

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum 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 Bewertungsobjekts lageüblich ist, dann beträgt der geschätzte Marktwert:

Geschätzter Marktwert qm
8.341 €

32-Fache

der Jahresmiete

Die in dem Zeitraum 2024-2025 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

-7,8 %



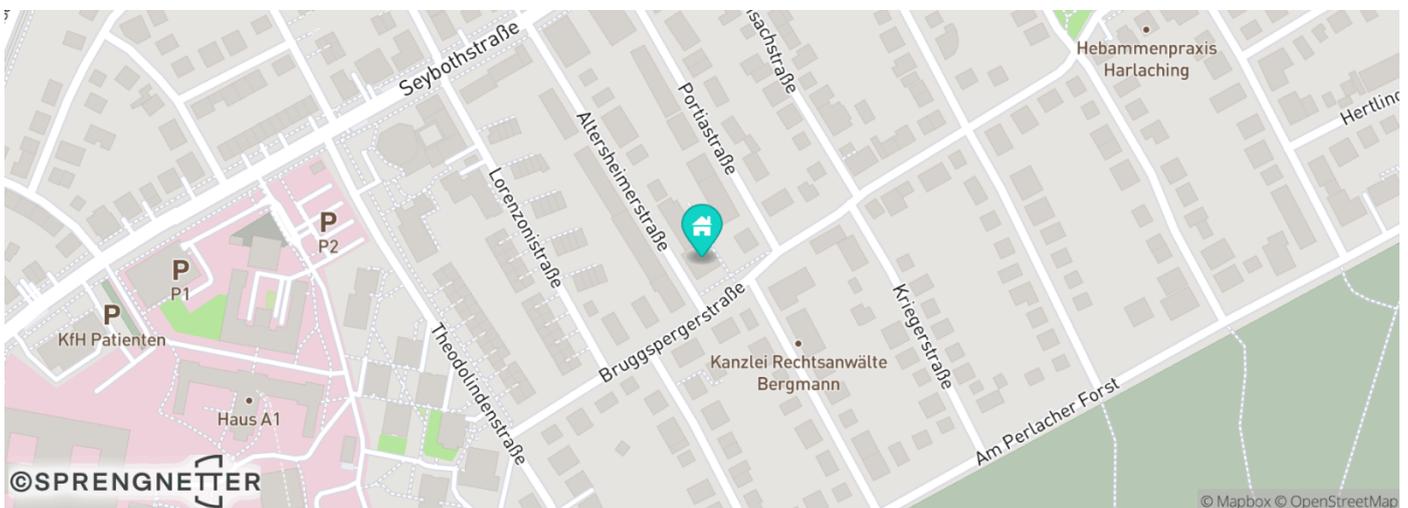
2023-2024

MARKTWERTSPANNE

971 €

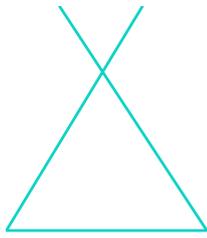
21,77 €/m² Geschätzter
Mietwert

312.000 € - 462.000 €



MARKTWERTE FÜR ABWEICHENDE AUSSTATTUNGEN

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



Einfach

329.000 €

7.377 €/m²



Mittel

359.000 €

8.049 €/m²



Gehoben

387.000 €

8.677 €/m²



Stark Gehoben

422.000 €

9.462 €/m²

WERTENTWICKLUNG

Nachfolgend wird die **Entwicklung der Marktwerte** in der Lage des Bewertungsobjekts dargestellt:



Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2024-2025 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

Im Vergleich dazu haben sich im vergangenen Jahr die Wohnungsmieten, Baupreise für Wohngebäude und Verbraucherpreise wie folgt entwickelt:



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.

VERGLEICHSANGEBOTE VERKAUF

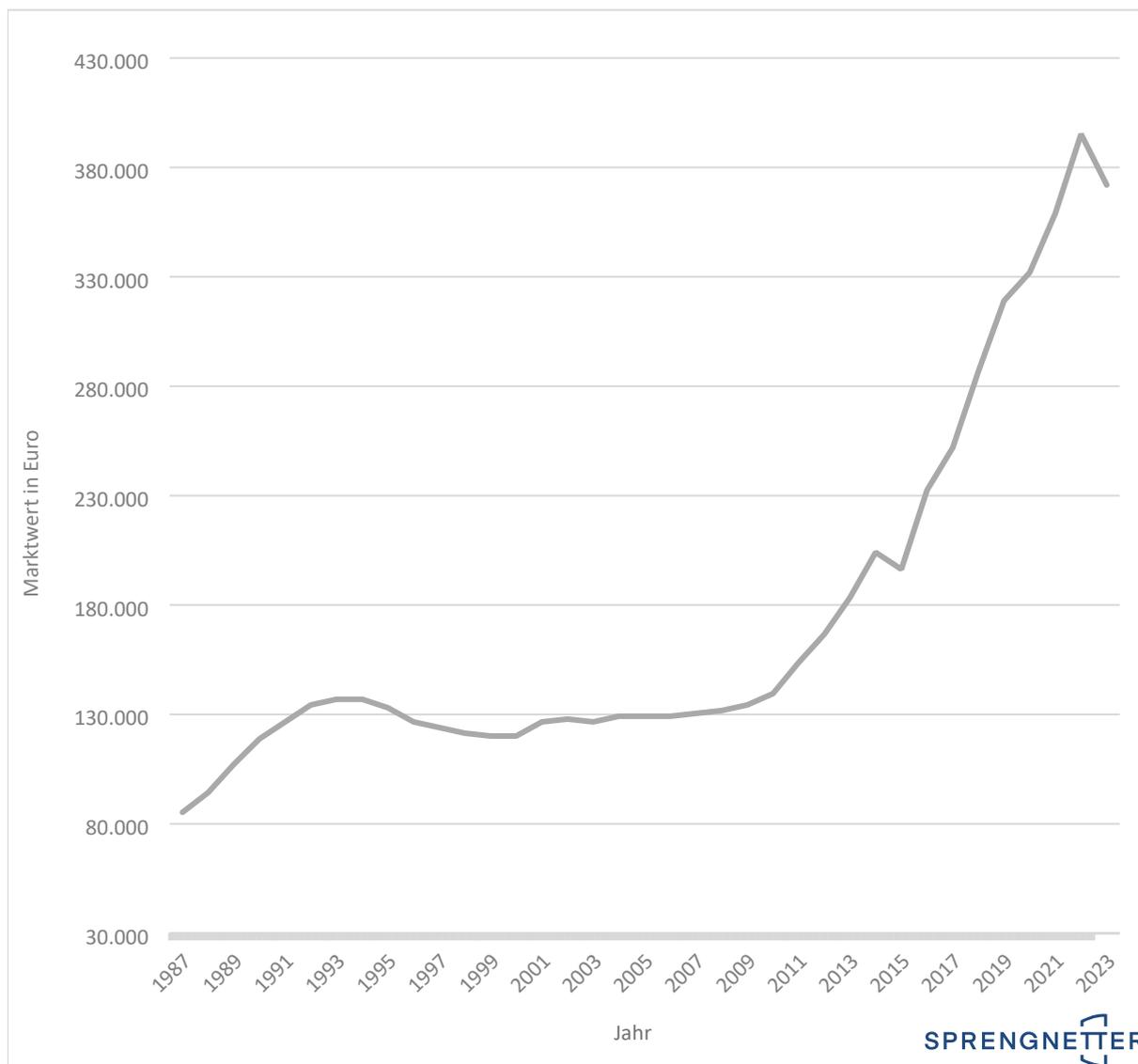
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	12.000 €/m²	2023	ca. 0 m	Etagenwohnung	1971	26 m ²	1	k. A.	
2	10.370 €/m²	2022	ca. 50 m	Etagenwohnung	1972	27 m ²	1	einfach	
3	9.608 €/m²	2022	ca. 50 m	Penthouse	1972	153 m ²	4	stark gehob.	
4	7.967 €/m²	2023	ca. 100 m	Erdgeschoss	1962	30 m ²	1	mittel	
5	14.035 €/m²	2024	ca. 150 m	Erdgeschoss	2023	57 m ²	2	k. A.	
6	13.769 €/m²	2024	ca. 150 m	Etagenwohnung	2024	65 m ²	2	k. A.	
7	15.359 €/m²	2024	ca. 200 m	Dachgeschoss	2025	195 m ²	3	gehoben	
8	8.750 €/m²	2023	ca. 200 m	Penthouse	1965	76 m ²	2	gehoben	
9	11.875 €/m²	2024	ca. 250 m	Maisonette	2001	160 m ²	5	stark gehob.	
10	9.354 €/m²	2023	ca. 250 m	Erdgeschoss	1985	48 m ²	1	k. A.	

VERGLEICHSANGEBOTE VERMIETUNG

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	26,67 €/m²	2021	ca. 0 m	Etagenwohnung	1975	30 m ²	2	mittel	
2	14,94 €/m²	2022	ca. 50 m	Dachgeschoss	1960	64 m ²	3	mittel	
3	21,81 €/m²	2023	ca. 50 m	Terrassenw.	1972	72 m ²	3	gehoben	
4	15,43 €/m²	2023	ca. 50 m	Erdgeschoss	1966	51 m ²	2	mittel	
5	18,06 €/m²	2020	ca. 50 m	Hochparterre	1973	72 m ²	2	mittel	
6	17,73 €/m²	2019	ca. 50 m	k. A.	1971	44 m ²	2	k. A.	
7	25,00 €/m²	2023	ca. 50 m	k. A.	k. A.	56 m ²	2	k. A.	
8	15,70 €/m²	2016	ca. 100 m	k. A.	1960	57 m ²	3	gehoben	
9	15,86 €/m²	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	1964	29 m ²	1	mittel	
10	21,67 €/m²	2023	ca. 150 m	Hochparterre	1966	120 m ²	4	gehoben	

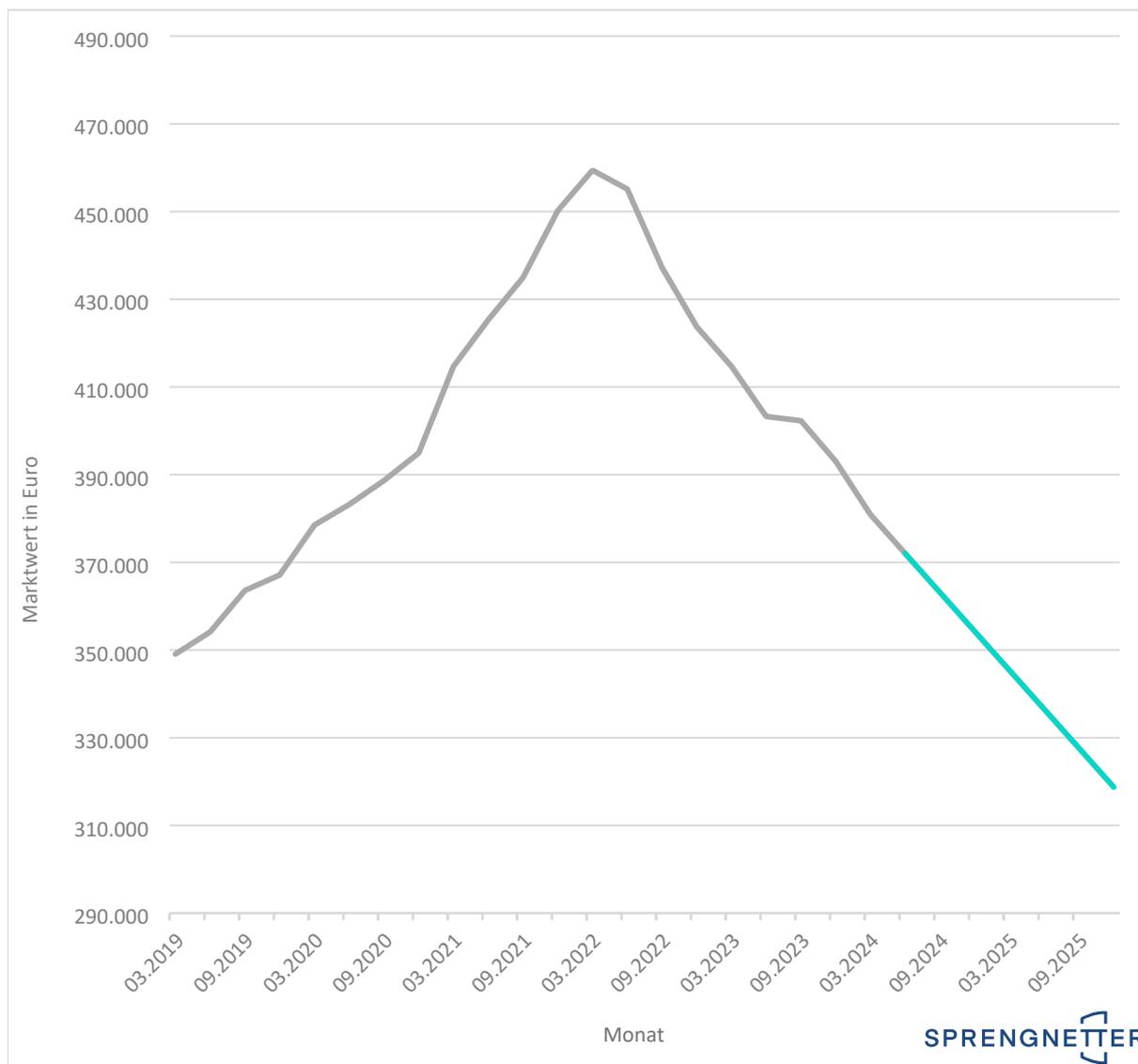
LANGFRISTIGE MARKTWERTENTWICKLUNG

In den letzten 37 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.



KURZFRISTIGE PREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in der Region München (Mitte) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.



MIETPREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Angebotsmieten in der Region München (Mitte) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

