

# Datenanalyse zur Immobilie

Geschätzter Marktwert  
**889.000 €**

## 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  
**8.231 €**

## 35-Fache

der Jahresmiete

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

**-5,5 %**



2023-2024

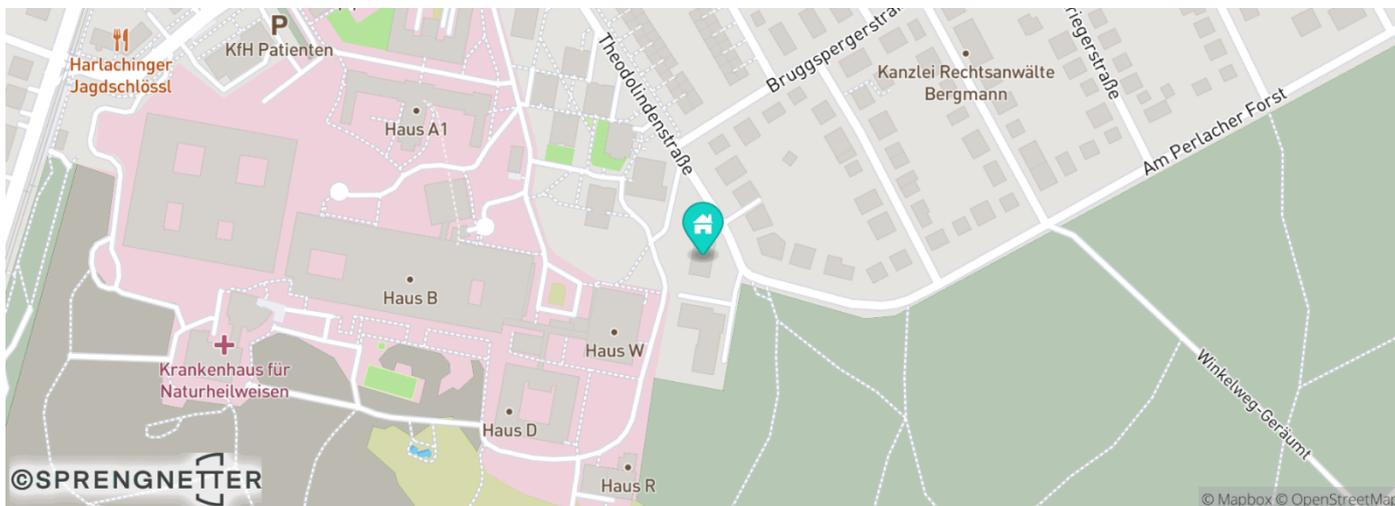
## MARKTWERTSPANNE



**2.114 €**

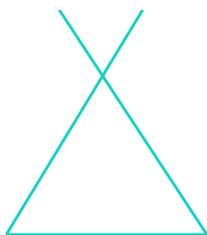
19,57 €/m<sup>2</sup> Geschätzter  
Mietwert

**744.000 € - 1.103.000 €**



# 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

**777.000 €**

7.194 €/m<sup>2</sup>



Mittel

**851.000 €**

7.880 €/m<sup>2</sup>



Gehoben

**918.000 €**

8.500 €/m<sup>2</sup>



Stark Gehoben

**1.000.000 €**

9.259 €/m<sup>2</sup>

# WERTENTWICKLUNG

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

↓  
Über 1 Jahr  
**-5,5 %**  
2023-2024

↑  
Über 10 Jahre  
**+82,3 %**  
2014-2023

↓  
Tendenz  
**-10,2 %**  
2024-2025

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:

MIETE  
**+4,3 %**  
2023-2024

BAUPREISE  
**+3,3 %**  
2023-2024

VERBRAUCHERPREISE  
**+2,6 %**  
2023-2024

## 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

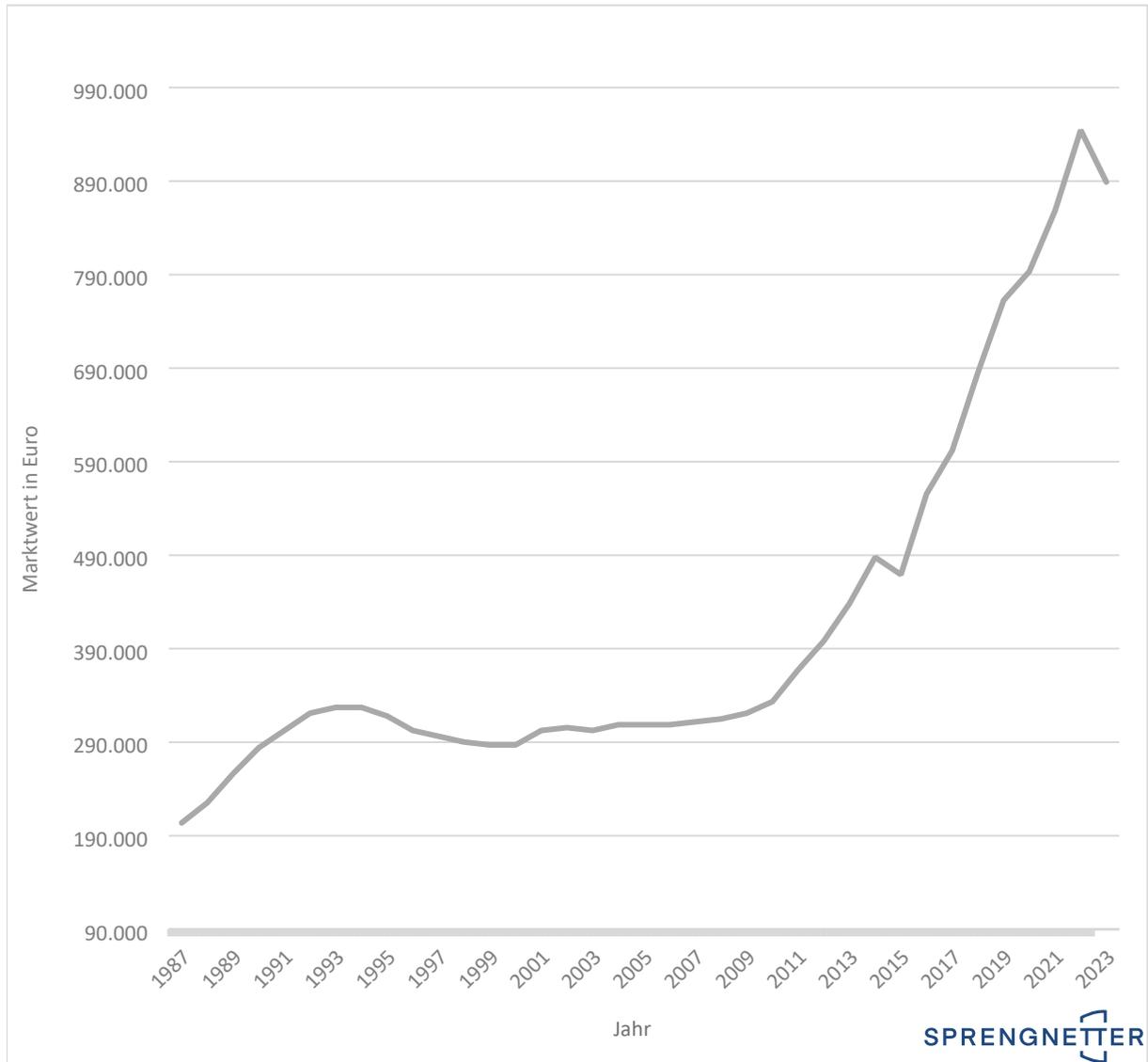
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	10.333 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 0 m	Etagenwohnung	1960	27 m <sup>2</sup>	1	k. A.	
2	7.673 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 50 m	Etagenwohnung	1984	101 m <sup>2</sup>	3	gehoben	
3	8.750 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 250 m	Penthouse	1965	76 m <sup>2</sup>	2	gehoben	
4	12.000 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 250 m	Etagenwohnung	1971	26 m <sup>2</sup>	1	k. A.	
5	8.846 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 300 m	Etagenwohnung	1972	65 m <sup>2</sup>	2	mittel	
6	7.967 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 350 m	Erdgeschoss	1962	30 m <sup>2</sup>	1	mittel	
7	8.319 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 350 m	Erdgeschoss	1965	119 m <sup>2</sup>	4	k. A.	
8	13.551 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 400 m	Erdgeschoss	2023	107 m <sup>2</sup>	3	k. A.	
9	13.568 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 400 m	Etagenwohnung	2025	81 m <sup>2</sup>	2	stark gehob.	
10	13.346 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 450 m	Maisonette	2025	127 m <sup>2</sup>	3	gehoben	

### VERGLEICHSANGEBOTE VERMIETUNG

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	21,32 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 50 m	Erdgeschoss	1985	68 m <sup>2</sup>	2	gehoben	
2	15,00 €/m <sup>2</sup>	2019	ca. 100 m	Etagenwohnung	1962	74 m <sup>2</sup>	3	mittel	
3	18,09 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 100 m	k. A.	1965	68 m <sup>2</sup>	3	k. A.	
4	15,50 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 150 m	Etagenwohnung	1967	100 m <sup>2</sup>	3	mittel	
5	20,67 €/m <sup>2</sup>	2024	ca. 150 m	k. A.	k. A.	89 m <sup>2</sup>	3	k. A.	
6	16,27 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 200 m	Dachgeschoss	1960	55 m <sup>2</sup>	2	gehoben	
7	17,07 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	Terrassenw.	1960	75 m <sup>2</sup>	4	k. A.	
8	18,15 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 200 m	Terrassenw.	1990	54 m <sup>2</sup>	2	mittel	
9	16,96 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 250 m	Dachgeschoss	1965	56 m <sup>2</sup>	2	k. A.	
10	20,94 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 250 m	Penthouse	1965	117 m <sup>2</sup>	4	gehoben	

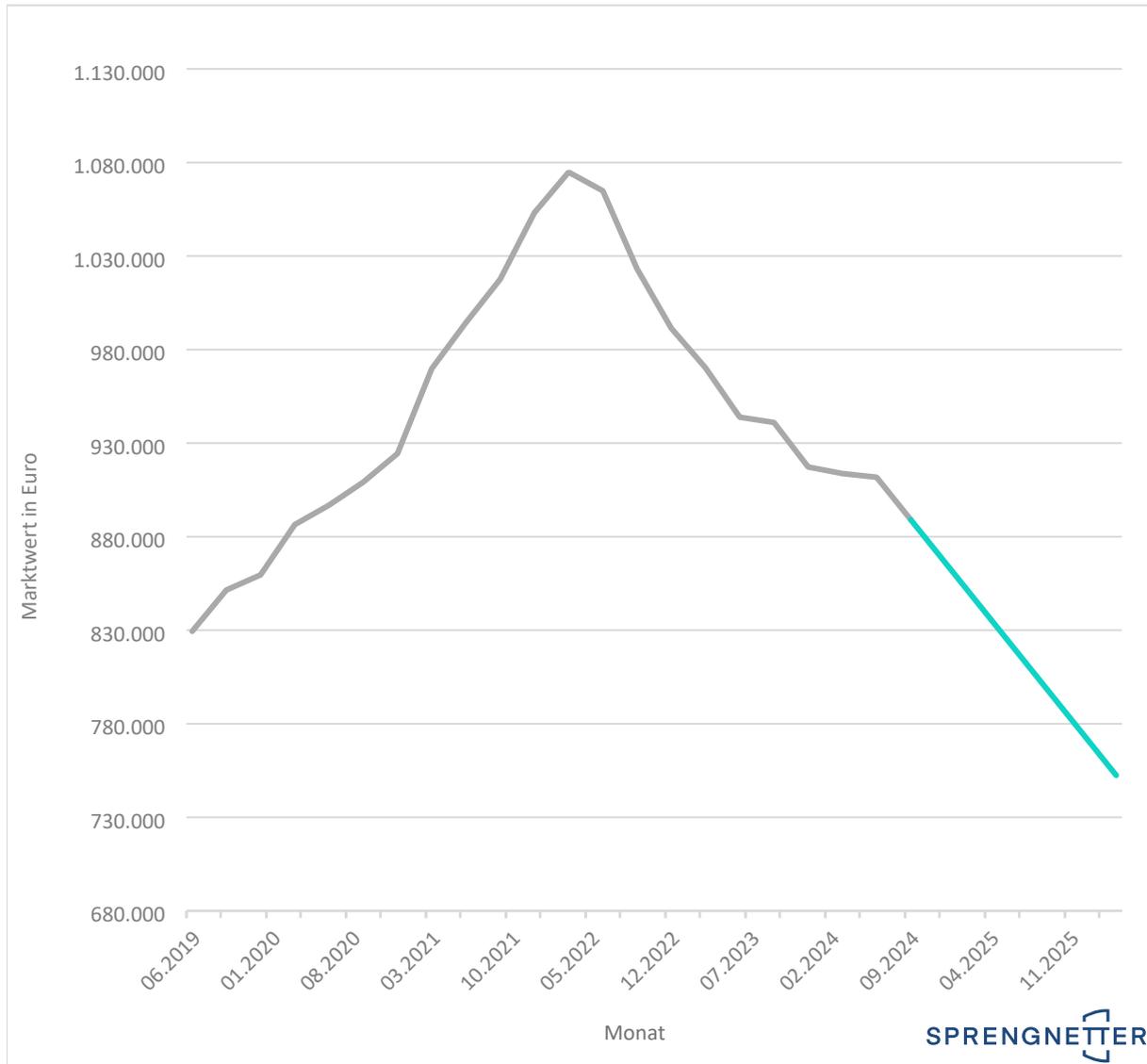
# LANGFRISTIGE MARKTWERTENTWICKLUNG

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.

