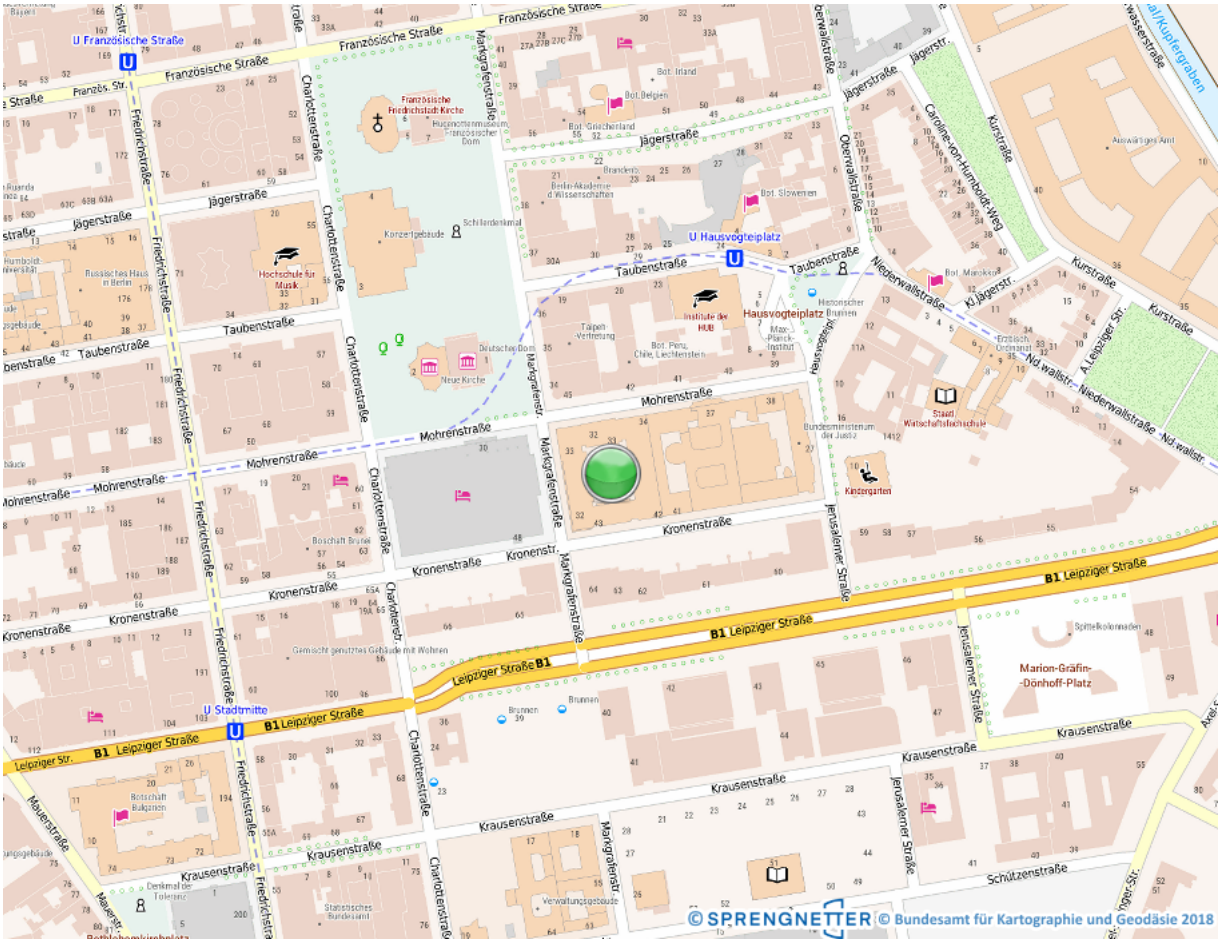
ImmoWertReport

Analyse vom 15. Januar 2019



Eigentumswohnung
Baujahr: 1995
Wohnfläche: 100 m²
gemäß Nutzerangaben

Mohrenstraße 32
10117 Berlin

582.000 €	**34-**	**473.000 € – 755.000 €**	⇑	**1.409 €**
5.820 €/m²	**fache**		**+10,6 %**	**14,09 €/m²**
geschätzter Marktwert	der Jahresmiete	Preisspanne	2018-2019	geschätzter Mietwert

Marktwert

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:

582.000 €

(5.820 €/m² Wohnfläche).

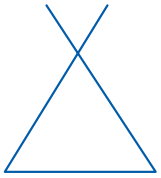
Der geschätzte Marktwert entspricht dem **34-fachen** der geschätzten Jahresmiete.

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne:

473.000 € – 755.000 €

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
501.000 €
5.010 €/m²

mittel
538.000 €
5.380 €/m²

gehoben
610.000 €
6.100 €/m²

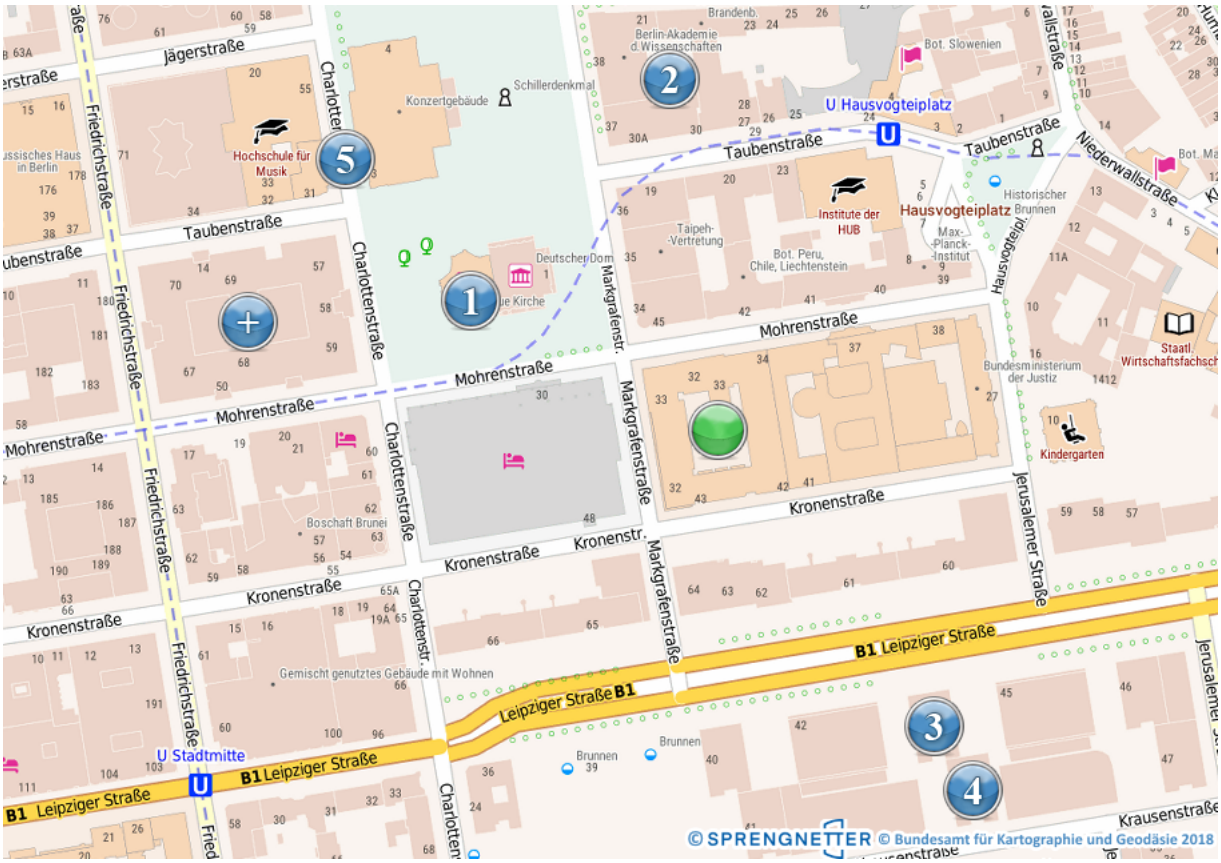
stark gehoben
686.000 €
6.860 €/m²

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.

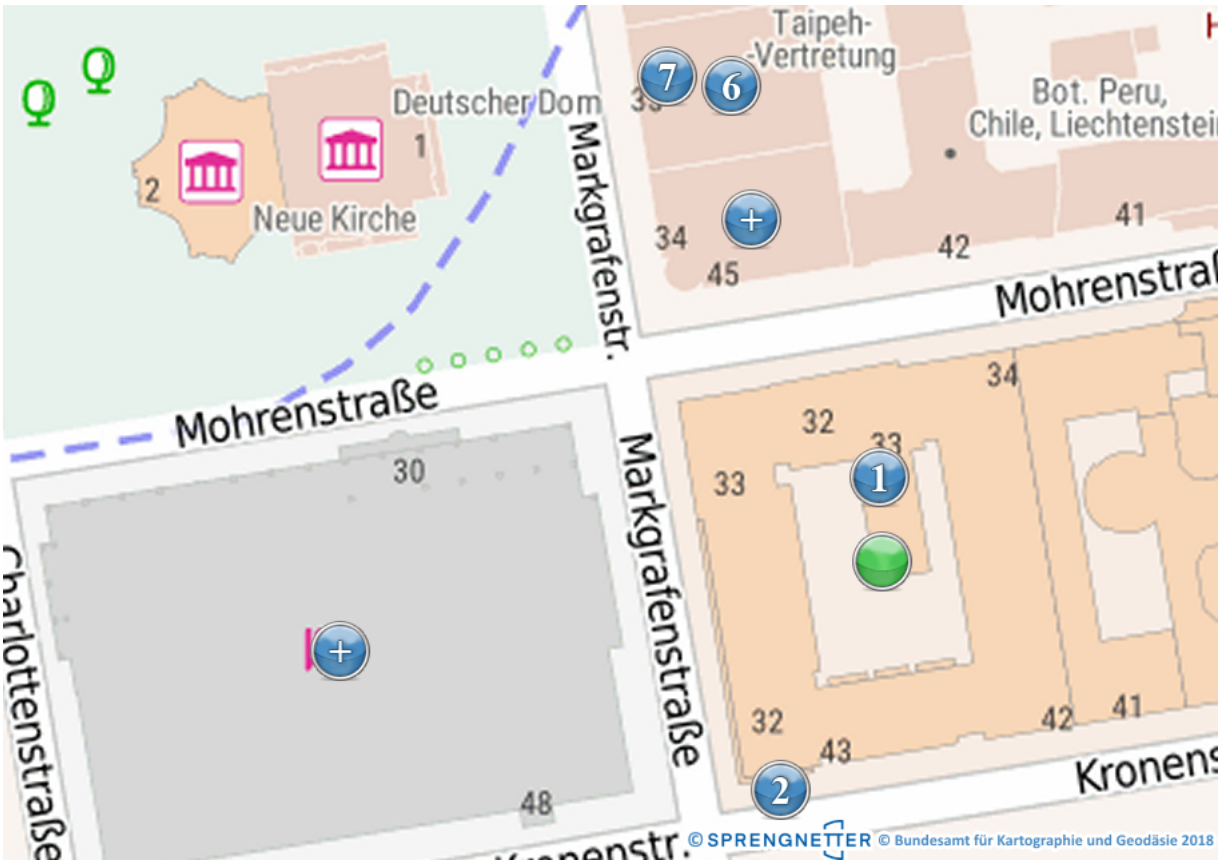
Vergleichsangebote Verkauf

	Preis (€/m²)	Datum	Entfernung (m)	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m²)	Zimmer	Ausstattung	Vergleichbarkeit
①	**5.918**	2014	ca. 150	k. A.	1998	49	2	k. A.	★★
②	**4.574**	2018	ca. 200	Etagenwohnung	2004	47	1	k. A.	★
③	**5.000**	2018	ca. 200	Etagenwohnung	1975	99	4	gehoben	★★
④	**4.990**	2018	ca. 250	Etagenwohnung	1973	100	3	mittel	★★
⑤	**2.673**	2012	ca. 250	Etagenwohnung	2001	113	3	gehoben	★★
⑥	**2.222**	2012	ca. 250	Dachgeschoss	1998	81	2	k. A.	★★★★
⑦	**1.727**	2014	ca. 250	Penthouse	1998	110	3	stark gehoben	★★★★
⑧	**2.000**	2014	ca. 250	k. A.	1998	80	2	stark gehoben	★★★★
⑨	**4.519**	2017	ca. 250	k. A.	1996	79	2	k. A.	★★★★★
⑩	**1.902**	2015	ca. 250	Dachgeschoss	1996	82	2	stark gehoben	★★★★★



Vergleichsangebote Vermietung

	Miete (€/m²)	Datum	Entfernung (m)	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m²)	Zimmer	Ausstattung	Vergleichbarkeit
①	**14,80**	2018	ca. 0	Etagenwohnung	2001	98	2,5	k. A.	★★★★★
②	**13,76**	2015	ca. 50	Maisonette	2000	109	3	stark gehoben	★★
③	**18,00**	2018	ca. 50	Dachgeschoss	1995	54	2	stark gehoben	★★
④	**16,00**	2018	ca. 50	Etagenwohnung	1995	125	4	k. A.	★★★★★
⑤	**15,98**	2018	ca. 50	Maisonette	1995	125	4	stark gehoben	★★★★★
⑥	**14,94**	2014	ca. 100	k. A.	1996	109	3	k. A.	★★
⑦	**15,02**	2017	ca. 100	Etagenwohnung	1996	64	2	k. A.	★★★
⑧	**13,91**	2016	ca. 100	Maisonette	1996	80	3	k. A.	★★
⑨	**14,02**	2016	ca. 100	k. A.	1996	83	2	k. A.	★★★
⑩	**12,74**	2014	ca. 100	k. A.	2001	106	3	k. A.	★



Wertentwicklung

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

über 1 Jahr	über 10 Jahre	Tendenz
+10,6 %	**+188,5 %**	**+7,0 %**
2018-2019	2008-2018	2019-2020

Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2019-2020 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	Baupreise	Verbraucherpreise
+7,4 %	**+5,7 %**	**+2,2 %**
2018-2019	2017-2018	2017-2018

Langfristige Marktwertentwicklung

In den letzten 29 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

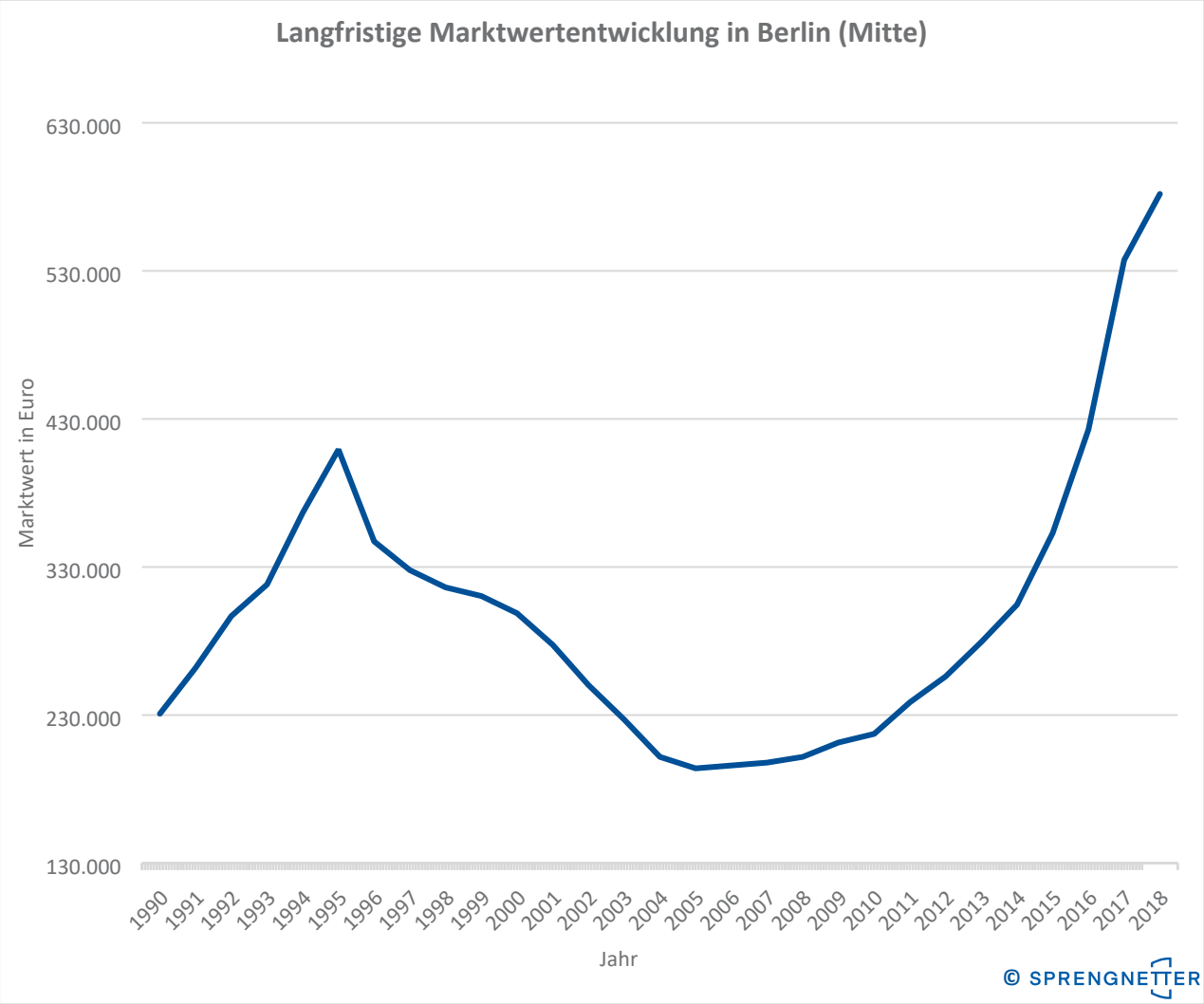


Abb.: Zeitliche Entwicklung der Marktwerte der Immobilien – geschätzt und indiziert über 29 Jahre

Kurzfristige Preisentwicklung

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

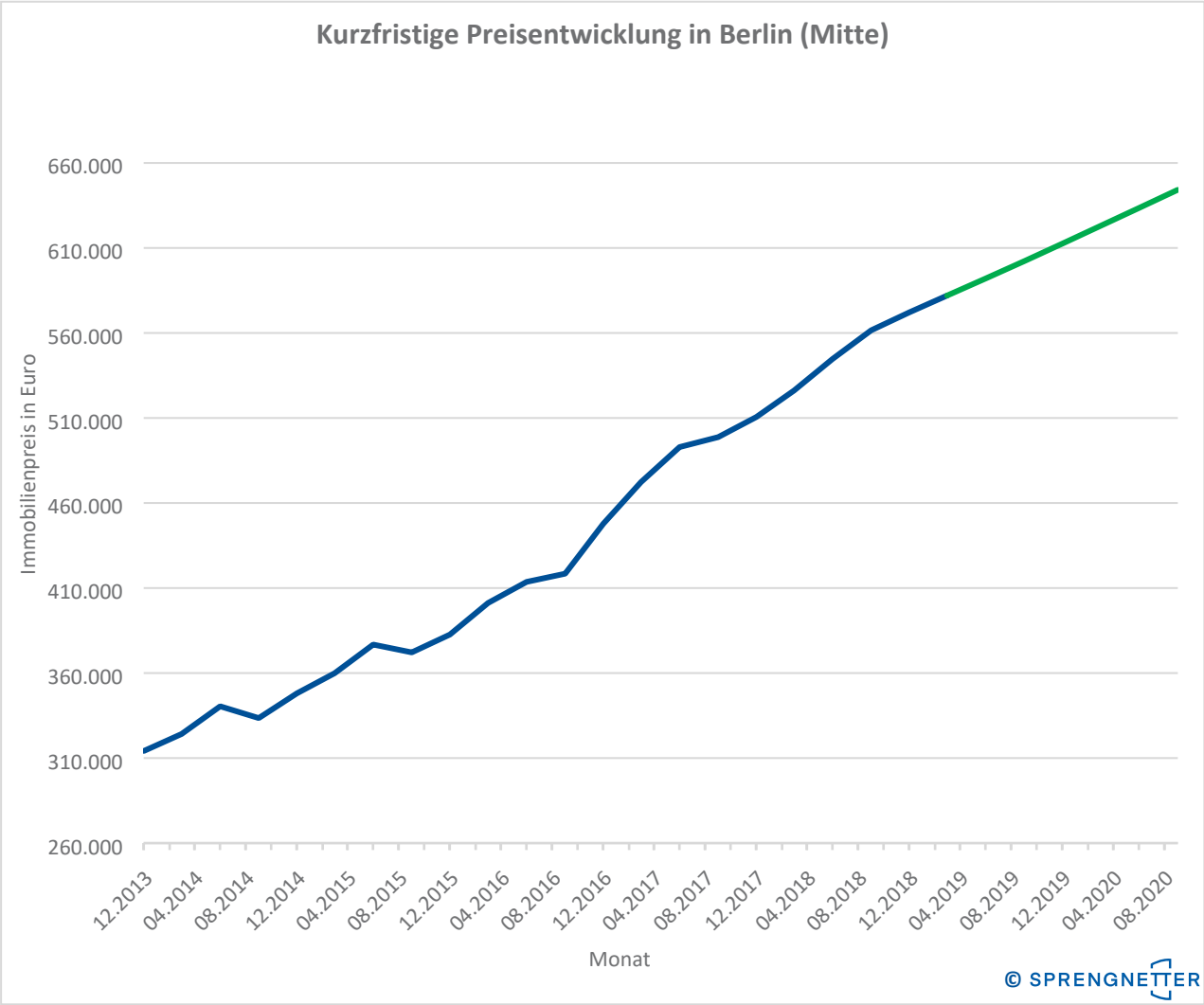


Abb.: Zeitliche Entwicklung der Immobilienpreise – geschätzt und indiziert über 5 Jahre

Mietpreisentwicklung

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

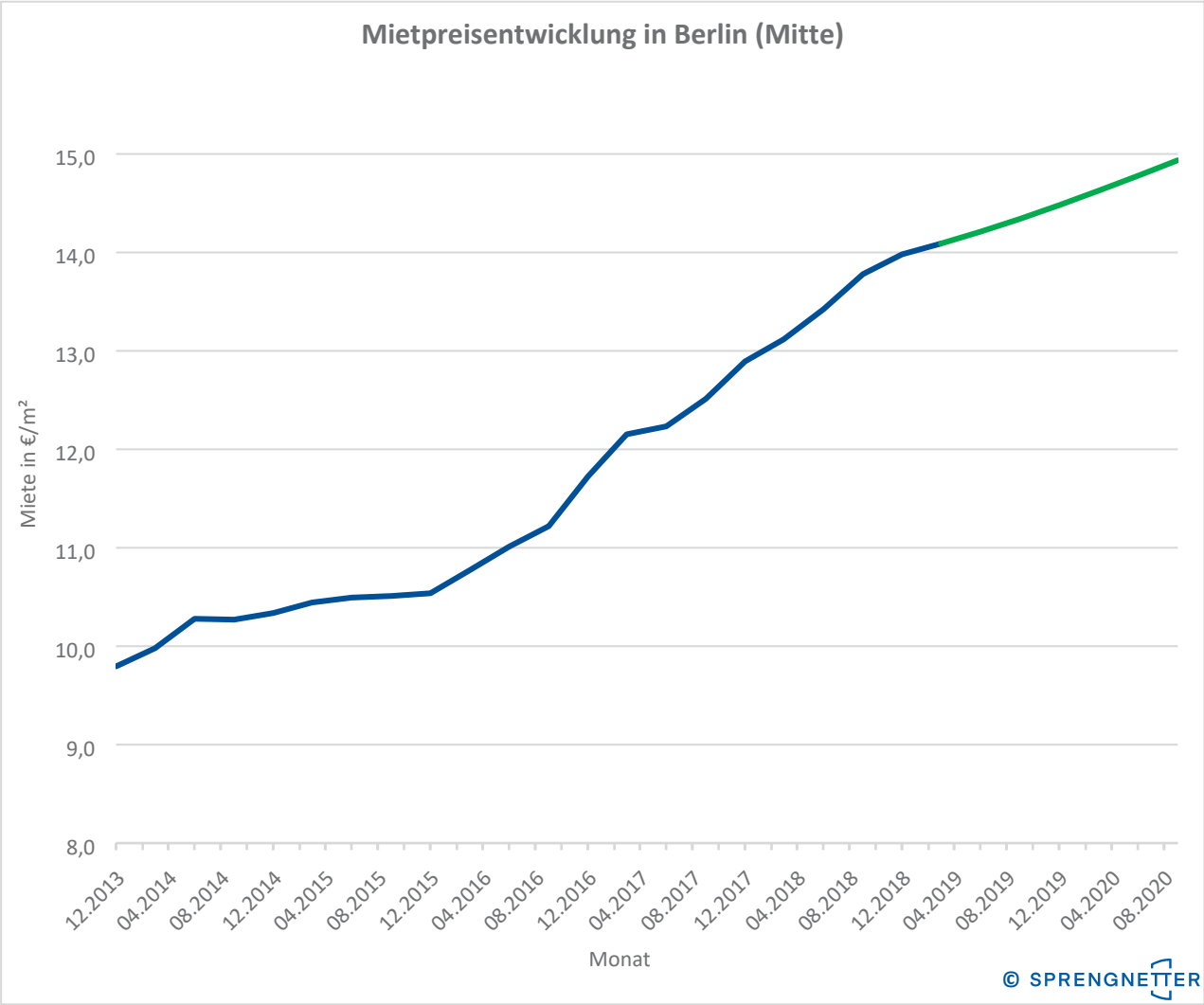


Abb.: Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen – geschätzt und indiziert über 5 Jahre

Über Sprengnetter

Mit einer Markterfahrung von 40 Jahren gehört Sprengnetter zu den bedeutendsten Kompetenzstellen im Bereich der Immobilienbewertung. Die großen Player und viele Tausend einzelne Akteure der Kredit- und Immobilienwirtschaft vertrauen auf unsere Marktdaten, Softwareprodukte und Dienstleistungsangebote.

Weitere Informationen über Sprengnetter finden Sie unter www.sprengnetter.de.

Die 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. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 1,2 Milliarden Objektinformationen. Siehe 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 Immobilienteilmärkte 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.

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe www.statistik-bw.de.

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der Webkarte TopPlus-Web-Open des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie. Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0). Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf. www.bkg.bund.de.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter GmbH nicht besichtigt.

Von der Sprengnetter GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Sprengnetter GmbH
Heerstraße 109
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Geschäftsführung:
Dr.-Ing. Hans Otto Sprengnetter, Jan Sprengnetter

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693.