

Eigentumswohnung

Marktwert

Bewertungszweck

Goethestraße 35
44623 Herne

59.000 EUR

Vermögensübersicht

Bewertungsstichtag

Besichtigungsdatum

02.04.2024

02.04.2024



Ersteller

ImmoWert Beier
Patrick Beier
Schölicher Strasse 101 A
21682 Stade
0049 160 3117103

Bewertungsübersicht

Eckwerte

Adresse	Goethestraße 35
PLZ / Ort	44623 Herne
Verwendungszweck	Hauptwohnsitz
Dienstbarkeiten	Nein
Erbbaurecht	Nein
Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	Erdgeschoss
Aufzug vorhanden	Nein
Amtliche Hauskoord. (HK-DE)	-
Gebäudetypologie	-
Ursprüngliches Baujahr	1923
Wohnfläche	54 m ² WoFIV

Miteigentumsanteil	128 ‰
Zimmerzahl	2,5
Fläche Balkon / Terrasse / Gartenanteil	2,7 m ²
Qualität der Dämmung	Keine Wärmedämmung
Energiequelle Heizung	Gas
Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-
Andere Garagenplätze	-
Aussenparkplätze	-
Zustand Gesamt	 2,7
Ausbaustandard	 2,7
Mikrolage	 3,2

Hinweis: 1 = Überhaupt nicht nutzbar, 5 = Herausragende Qualität

Marktwert

59.057 EUR

1.094 EUR/m²

Bewertungstichtag (02.04.2024)

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Ersteller

ImmoWert Beier
Patrick Beier
Schölischer Strasse 101 A
21682 Stade

Bewertungszweck

Vermögensübersicht

Kurzbeschreibung

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines 7-Parteien-Altbauhauses im Zentrum von Herne. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 54 m² und über ein Tageslichtbad sowie eine Gast-Etagenheizung aus 2019.

Stade, 02.04.2024, Patrick Beier

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Inhaltsverzeichnis

Seite 1 **Bewertungsübersicht**

Seite 2 **Inhaltsverzeichnis**

Seite 3 **Makrolage**

Seite 4 **Mikrolage**

Seite 5 **Umgebungsanalyse**

Seite 9 **Gebäude**

Seite 12 **Hedonische Bewertung**

Seite 13 **Äquivalenzwert**

Seite 14 **Ertragswert**

Seite 15 **Einschätzung Marktwert**

Seite 16 **Vergleich mit Preisverteilungen**

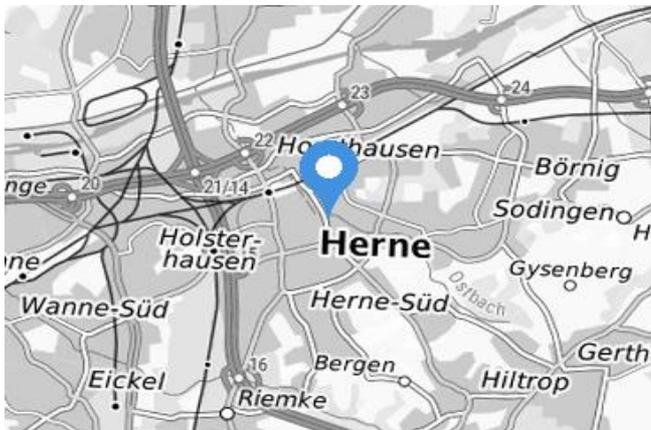
Seite 18 **Impressum**

Seite 19 **Glossar / Begriffsdefinitionen**

Seite 21 **Legende**

Makrolage

Regionale Einbettung



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Beschreibung Makrolage

Herne (PLZ: 44623) ist Teil der kreisfreien Stadt Herne im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Herne zählt 157.368 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 77.283 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,04 Personen beträgt. Herne ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Ruhr. Das BBSR teilt Herne räumlich der Wohnungsregion Bochum zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Herne auf 826 Personen. Damit weist Herne im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2021 fallen insbesondere die Altersklassen 0-17 und 18-24 mit den höchsten Wanderungssaldi von 324 bzw. 214 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -76 bzw. -62 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 26,8% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 36,0% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 37,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 21,9% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 21,6% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2022 wählten in Herne rund 39,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 26,7%), 25,9% CDU/CSU (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 35,7%) und 14,0% DIE GRÜNEN (Bundesland Nordrhein-Westfalen: 18,2%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Herne rund 38,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 19,5% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 8,6% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien SPD mit 26,8% (Deutschland: 15,8%), CDU/CSU mit 20,0% (Deutschland: 28,9%) und DIE GRÜNEN mit 17,5% (Deutschland: 20,5%) die meisten Stimmen.

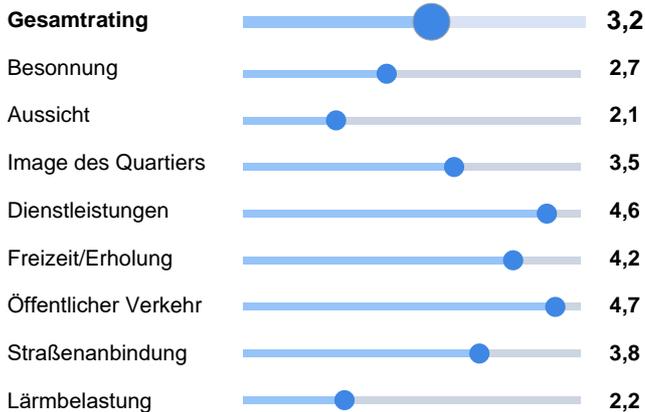
Herne weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 84.383 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.144 Einfamilienhäuser und 74.239 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 12,0% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 32,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (31,8%) und 5 Räumen (14,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,20% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 985 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -5,2% oder -8.000 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -4,7% bzw. einer Abnahme von 3.700 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2023) in Herne (PLZ: 44623) bei den EFH bei 3.978 EUR/m², bei den ETW bei 2.758 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 9,7 EUR/m²Mt bzw. 7,6 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren in der kreisfreien Stadt Herne um 46,8% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 21,9% verändert.

Mikrolage

Mikro-Lagerating



Negative Umstände **Keine**

Lage der Liegenschaft



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Beschreibung Mikrolage

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Goethestraße 35 in der Stadt Herne, im Postleitzahlgebiet 44623. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,2 von 5,0).

Die Lage hat eine durchschnittliche Besonnung. Außerdem liegt eine eingeschränkte Aussicht vor. Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt mehr als 150 Personen pro Hektar.

Dienstleister sind in nächster Nähe. Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Gehdistanz.

Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich in Fußdistanz. Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 750 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 600 m entfernt, der nächste Wald rund 1,4 km. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens. Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 45 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 450 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz. Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,6 km.

Der Standort ist lärmbelastet.

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

Umgebungsanalyse

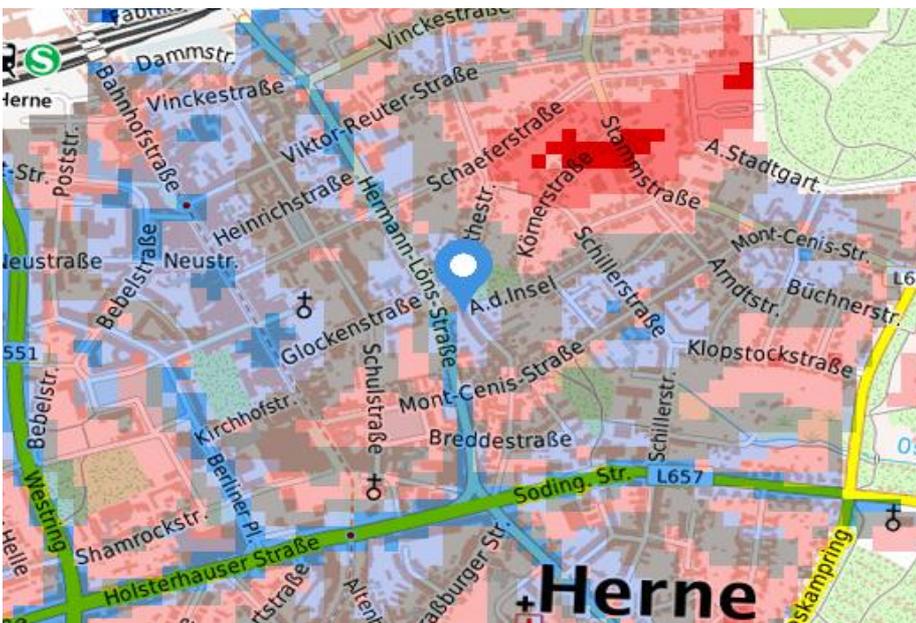
Verkehr



-  Bus
-  Straßenbahn
-  Bahnhöfe
-  Taxi
-  Car-Sharing
-  Fären

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), FPRE (2022), OSM (2021).

Rating Lärmbelastung



-  Ungeeignete Lage
-  Ungünstige Lage
-  Lage mit Defiziten
-  Lage mit leichten Defiziten
-  Durchschnittliche Lage
-  Durchschnittliche-gute Lage
-  Gute Lage
-  Sehr gute Lage
-  Beste Lage

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017).

Umgebungsanalyse

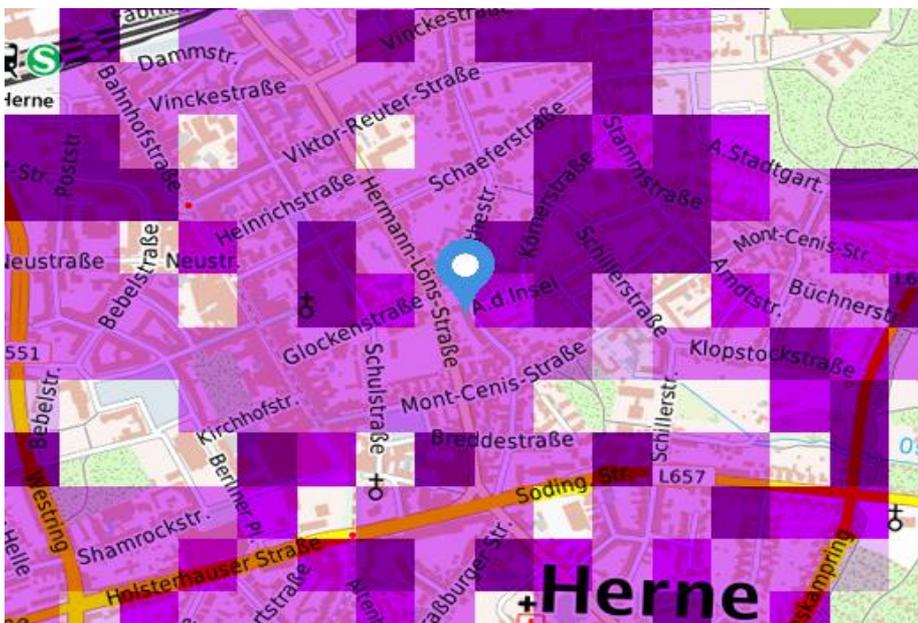
Dominante Lebensform



- Einpersonenhaushalte
- Ehepaare
- Eingetr. Partnerschaften
- Nichteheliche Lebensgem.
- Alleinerziehende Mütter
- Alleinerziehende Väter
- Mehrpersonen-HH ohne Kernfam.

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), FPRE (2022), OSM (2021).

Dominante Altersklasse



- Unter 18
- 18 - 29
- 30 - 49
- 50 - 64
- 65 und älter

Quellen: OSM (2023), Umweltbundesamt (2017), Zensus (2011).

Grundstück

Administratives

Gemarkung / Flur	Herne, 13
Flurstück	4

Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten	Nein
Wohnrecht	Nein
Niesbrauch	Nein

Umgebungsgestaltung

Qualität Umgebungsgestaltung	1,5
------------------------------	------------

Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Baurechtliche Eckwerte

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiete (MI)
Bauzone (kommunal)	-
Grundflächenzahl	-
Geschossflächenziffer	-
Grundstückfläche	259 m²

Erbbaurecht

Objekt in Erbbaurecht	Nein
-----------------------	-------------

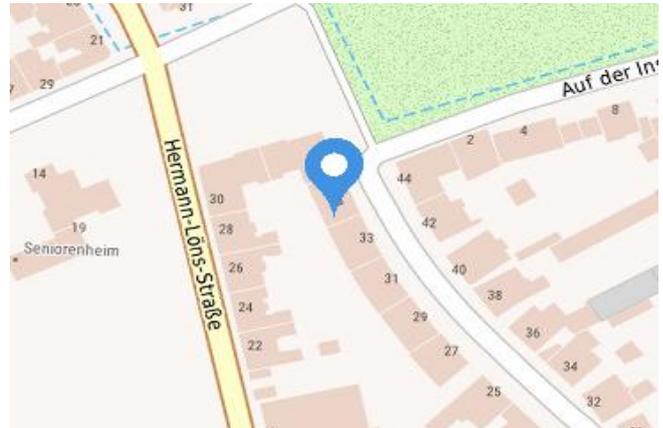
Beschreibung Grundstück

Das Grundstück mit der Kataster-Nr. Herne, 13 liegt Mischgebiete (MI) und umfasst eine Fläche (GSF) von 259 m².

Es sind keine wertrelevanten Servitute/Nutzungsbeschränkungen bekannt. Eine Abklärung hat ergeben, dass keine Altlasten vorhanden sind. Gemäss Abklärung steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz und ist auch nicht im Inventar der schutzwürdigen Objekte vermerkt.

Die Umgebungsgestaltung verfügt über eine sehr schlechte Qualität.

Lage und Form: Grundstück



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018).

Denkmalschutz

Denkmalschutz	Nicht unter Schutz oder im Verzeichnis
Verzeichnis	Denkmalschutzbehörde
Art des Schutzes	Einzelne Bauteile/Elemente unter Schutz

Altlasten

Altlasten	Keine Altlasten vorhanden
-----------	----------------------------------

Gebäude

Übersicht

Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
Amtliche Hauskoord. (HK-DE)	-
Konstruktionsart	-
Nr. Gebäudeversicherung	-
Flurstück	-
Versicherungswert (Indexstand)	-
Gebäudeversicherung	-
Wohnungen im Geb.	7

Nachhaltigkeit

Allgemein

Qualität der Dämmung	Keine Wärmedämmung
Energiequelle Heizung	Gas
Wärmeerzeuger Heizung	-
Energiequelle Warmwasser	-
Wärmeerzeuger Warmwasser	-
Stromerzeugung am/im Gebäude	Ja
Erträge aus Stromerzeugung am/im Gebäude	-

Energieausweis gemäß EnEV

Registernummer	-
Endenergiebedarf *	-
Endenergieverbrauch*	-
CO2-Emissionen	-

Zustand Gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Bemerkung Gebäude
Neueinbau Gas-NT-Kessel als Etagenheizung

Gebäudetypologie	-
Ursprüngliches Baujahr	1923
Dachart	-
Unterkellerung	-
Rauminhalt Gebäude	-
Aufzug vorhanden	Nein
Gebäudegrundfläche (Footprint)	-
Hauszugang	-

Primärenergiebedarf	-
Primärenergieverbrauch	-
EnEV Klasse Endenergiebedarf	-
EnEV Klasse Primärenergiebedarf	-
Effizienzhaus-Stufe	-
Nachhaltigkeits-Klasse	-

*Pflichtangabe für Immobilienanzeigen

Wohnung

Übersicht

Art der Wohnung	Geschosswohnung
Etage	Erdgeschoss
Miteigentumsanteil	128 ‰
Instandhaltungsrücklage	-

Ausbaustandard

Ausbaustandard	 2,7
<small>Hinweis: 1 = bescheiden, 5 = luxuriös ausgebaut</small>	
Raumaufteilung	Klare Aufteilung, wenig Flexibilität
Raumhöhen	Hohe Wohnräume (2.50-2.80 m)
Anzahl Badezimmer	1

Ausstattung

Barrierefreiheit	Nein
Pool innen / aussen	- / -
Wintergarten geheizt / ungeheizt	- / -
Sauna	Nein

Parkplätze

Tiefgaragenplätze	-
Parkplätze in Carports	-

Beschreibung Gebäude / Wohnung

Die Geschosswohnung im Erdgeschoss verfügt über 2.5 Zimmer und eine Fläche von 54 m² (WoFIV) zuzüglich Aussenraum (Balkon/Terrasse) von 2.7 m². Zur Wohnung gehört ausserdem ein externer Nebenraum. Der Ausbaustandard ist veraltet bis durchschnittlich. Die Raumaufteilung ist leicht defizitär umgesetzt. Die Raumhöhen sind überdurchschnittlich. Die Küche ist gängig ausgestattet. Zur Verfügung stehen eine Nasszelle (Dusche/Bad). Die Ausstattung der Nasszellen ist unterdurchschnittlich. Die Bodenbeläge und Oberflächen sind von kostengünstiger Qualität. Die Wärmeverteilung geschieht mittels Radiatoren.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen. Dieses wurde im Jahr 1923 erstellt. Die Wertquote beträgt 128/1'000.

Wohnfläche	54 m² WoFIV
Zimmerzahl	2,5
Fläche Balkon / Terrasse / Gartenanteil	2,7 m²
Anzahl Nebenräume	1

Zusätzliche WC	0
Standard Nasszelle	Unterdurchschnittliche Ausstattung
Wand-/Bodenbeläge	Kostengünstige Ausstattung
Küche	Durchschnittliche Ausstattung
Wärmeverteilung	Heizkörper / Radiatoren

Kamin / Ofen	Nein
Sicherheitssystem	Nein
Lüftungssystem	Nein

Andere Garagenplätze	-
Aussenparkplätze	-

Der bauliche Zustand ist sanierungsbedürftig bis intakt (Gebäude: gebrauchsfähig bis intakt - Gebäudestruktur: gebrauchsfähig bis intakt, Dach: sanierungsbedürftig bis intakt, Fassade: sanierungsbedürftig bis intakt, Fenster: sanierungsbedürftig bis intakt, Haustechnik: sanierungsbedürftig bis intakt; Ausbau der Wohnung: sanierungsbedürftig bis intakt). Das Gebäude ist nicht gedämmt. Die Energiequelle der Heizung ist Gas.

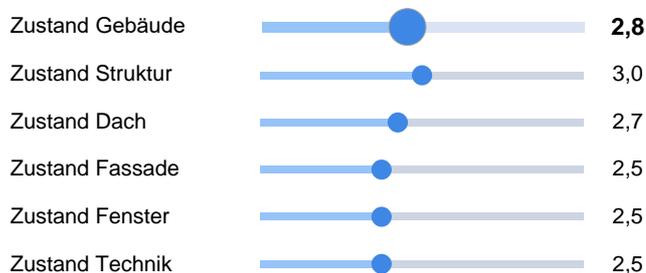
Zustand Details

Alter

Ursprüngliches Baujahr **1923**

Technisches Baujahr **-**

Zustand Gebäude



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Zustand Ausbau der Wohnung



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Erfolgte Renovierungen Wohnung

Erneuerung / Ersatz Sanitär, Elektro **10.000 EUR (2019)**

Zustand Gesamt



Hinweis: 1 = Akut sanierungsbedürftig, 5 = Neuwertig

Bemerkung Zustand Ausbau der Wohnung
Neueinbau Gas-NT-Kessel als Etagenheizung

Hedonische Bewertung

Marktwert

60.543

EUR

1.121

EUR/m²

Bewertungstichtag (02.04.2024)

Statistische Beurteilung

● größere Auffälligkeiten - bitte Details konsultieren

Datenlage

PLZ-Gebiet ● sehr gut

Gemeinde ● sehr gut

Landkreis ● sehr gut

Mikrolage und Objekt

Nutzungsfläche ● sehr klein

Zimmerzahl ● klein

Großzügigkeit ● kleine Zimmer

Alter und Zustand ● großer Renovierungsbedarf

Mikrolage ● marktfähig

Mikrolage und Ausbaustandard ● wertvermehrende Renovierung angezeigt

Herleitung

Roher Marktwert **54.000** EUR

1.000 EUR/m²

Statistische Bandbreite **44.000 - 64.000** EUR

Zuschläge / Abschläge total **6.500** EUR

Marktwert ohne Parkplätze **60.543** EUR

1.121 EUR/m²

Wert Parkplätze **0** EUR

Hedonische Bewertung **60.543** EUR

1.121 EUR/m²

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Zuschläge / Abschläge total **6.500** EUR

Umgebungsgestaltung **-2.457** EUR

Nebenräume **9.000** EUR

Bewertungszweck

Vermögensübersicht

Äquivalenzwert

Marktwert

15.888 EUR
294 EUR/m²

Bewertungstichtag (02.04.2024)

Herleitung

Roher Marktwert Neubau	106.000	EUR
	1.963	EUR/m ²
Alterswertminderung (Anteil ETW)	-96.655	EUR
Roher Marktwert	9.345	EUR
	173	EUR/m ²
Zuschläge / Abschläge total	6.500	EUR
Marktwert ohne Parkplätze	15.888	EUR
Wert Parkplätze	0	EUR
Marktwert	15.888	EUR
	294	EUR/m²

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Zuschläge / Abschläge total	6.500	EUR
Umgebungsgestaltung	-2.457	EUR
Nebenräume	9.000	EUR

Ertragswert

Einschätzung Marktwert

56.827

EUR

1.052

EUR/m²

Bewertungstichtag (02.04.2024)

Ertragswert

Nettokaltniete	3.600	EUR
Bruttokapitalisierung	2,45	%
Roher Marktwert (Objekt)	146.939	EUR
	2.721	EUR/m ²
Alterswertminderung (Anteil ETW)	-96'655	EUR
Zuschläge / Abschläge total	6.500	EUR
Marktwert ohne Parkplätze	56.827	EUR
	1.052	EUR/m ²
Wert Parkplätze	0	EUR
Einschätzung Marktwert	56.827	EUR
	1.052	EUR/m²

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Zuschläge / Abschläge total	6.500	EUR
Umgebungsgestaltung	-2.457	EUR
Nebenräume	9.000	EUR

Einschätzung Marktwert

Einschätzung Marktwert

59057 EUR
1.094 EUR/m²

(Marktwert: EUR/m² gem. m² WoFIV)

Gewichtung der Bewertungen

	Gewicht		
Hedonische Bewertung	60%	60.543	EUR
Äquivalenzwert	-	-	EUR
Sachwert	-	-	EUR
Ertragswert	40%	56.827	EUR
Andere aktuelle Schätzung	-	-	EUR

Bewertungszweck

Vermögensübersicht

Stade, 02.04.2024

Patrick Beier

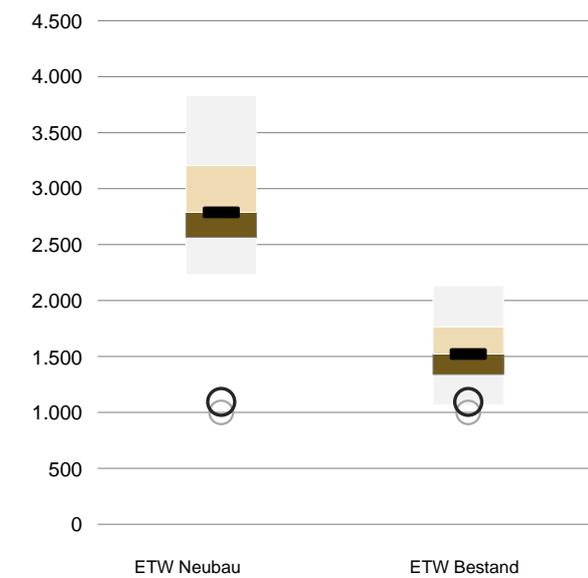
Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner AG nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner AG übernimmt keine Gewähr.

Vergleich mit Preisverteilungen

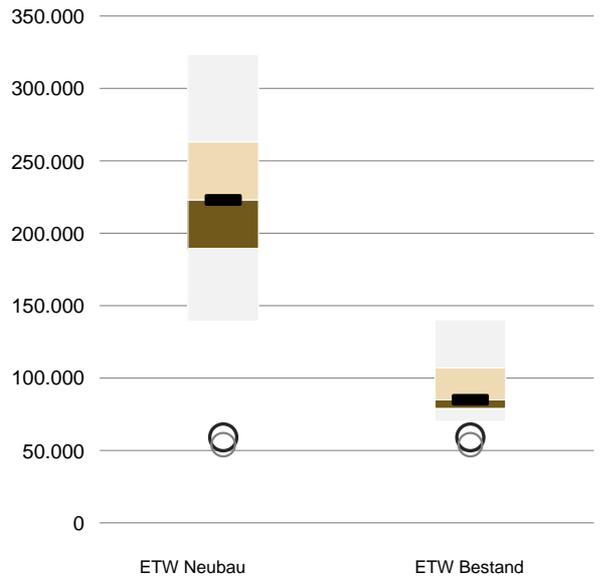
Marktwerte in Herne	Preise in EUR / m ² NUF		Stückpreise in EUR	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
25% grösser als	3.210	1.770	263.000	107.000
Median	2.790	1.520	223.000	85.000
25% kleiner als	2.570	1.340	190.000	79.000
Abweichung Marktwert vom Median	-163.943 (-61%)	-428 (-28%)	-163.943 (-74%)	-25.943 (-31%)

Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner. (Q2 2024)

Verteilung der Preise pro Quadratmeter (EUR/m²)



Verteilung der Stückpreise (EUR)



Quellen: Angebotsdaten von Immobilienportalen. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner. (Q2 2024)

Comparables Inseratdaten

Diese Bewertung

	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
⌆	59.057	1.094	-	44623	3,2	54	1923	2,5

Durchschnitt Comparables

	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer
∅	112.200	1.614	-	-	2,6	69	1930	2,7

Alle Comparables

Nr.	Vergleichbarkeit	%	MW EUR	EUR/m ²	Distanz (m)	PLZ	Mikrolage	Wohnfläche	Baujahr	Zimmer	Datum
1		94	99.000	1.540	-	44623	-	64	1932	3,0	2023/5
2		91	78.000	1.215	1.000	44623	2,5	64	1932	2,0	2023/8
3		90	120.000	1.622	500	44623	2,6	74	1918	3,0	2023/12
4		90	99.000	1.547	400	44623	2,4	64	1907	2,5	2024/1
5		90	134.000	1.595	600	44623	3,4	84	1910	3,0	2023/8
6		89	190.000	2.500	1.000	44623	2,5	76	1913	3,5	2023/7
7		86	115.000	1.488	-	44623	-	77	1974	2,5	2024/1
8		86	122.000	1.733	-	44623	-	70	1970	3,0	2023/5
9		86	105.000	1.750	1.700	44629	2,4	60	1929	2,0	2023/7
10		85	60.000	1.154	2.400	-	2,7	52	1914	2,0	2023/11

Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportale. Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Hinweis: Angezeigt werden gut mit dem bewerteten Objekt vergleichbare Einzelbeobachtungen. Dabei werden sowohl Lage- als auch Objekteigenschaften berücksichtigt.

Impressum

Projekt

Referenz-Nr.

Ersteller

ImmoWert Beier
Patrick Beier
Schölischer Strasse 101 A
21682 Stade

0049 160 3117103

Glossar / Begriffsdefinitionen

Altlasten	Die grundsätzliche Zuständigkeit für die Erfassung, Bewertung und Sanierung von Altlasten liegt in Deutschland gemäß Artikel 30 Grundgesetz bei den Ländern.
Anteil Erneuerungsfonds	Ein Erneuerungsfonds wird geüffnet um Sanierungen für ein Mehrfamilienhaus zu finanzieren. Die jährlichen Beiträge, die durch die Stockwerkeigentümer einbezahlt werden, richten sich nach der jeweiligen Wertquote.
Baukostenplan (CRB-BKP)	Ausführungsorientierter Investitionskostenplan, der für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert ist, wobei diese Struktur dazu dient, Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen zu erstellen.
Baurecht	Im Grundbuch eingetragenes Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu erstellen (gemäss ZGB 779 ff). Der Baurechtgeber (Landbesitzer) erhält vom Baurechtnehmer (Liegenschaftsbesitzer) einen jährlichen Baurechtszins.
Benchmark	Referenzpunkt, um Werte zu messen, zu beurteilen oder als approximativer Wert für Berechnungen.
Bruttokapitalisierung	Die Bruttokapitalisierung geht vom nachhaltigen Bruttomiettrag aus und wird über den Bruttokapitalisierungssatz kapitalisiert.
Comparables Inseratdaten	Vergleichsobjekte mit ähnlichen Parametern.
Denkmalschutz	Denkmalschutz ist der durch Gesetze gesicherte Schutz von Bodendenkmälern, Baudenkmälern und Kulturdenkmälern. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Sache der Bundesländer, daher hat jedes der 16 Bundesländer sein eigenes Denkmalschutzgesetz (DSchG).
Ertragswert	Unter Ertragswert versteht man den nachhaltig erzielbaren Mietwert einer Liegenschaft.
Hauptnutzfläche NUF DIN 277	Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und der Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.
Hedonische Bewertung	Hedonische Modelle sind analytisch-statistische Vergleichswertmodelle zur Punktschätzung von Marktwerten unter Berücksichtigung der Objektqualitäten, wobei im Gegensatz zu manuellen Vergleichswertanalysen eine grosse Zahl von Immobilientransaktionen berücksichtigt werden kann.
Heimfall / Heimfallentschädigung	Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.
Makrolage	Qualität des Immobilienmarkts eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten.

Glossar / Begriffsdefinitionen

(Gewichteter) Marktwert

Der bei einer Transaktion unter idealen Bedingungen auf dem Markt erzielbaren Preis. Der gewichtete Marktwert wird aus einer Kombination der verschiedenen Methoden errechnet.

Median

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches einen Datensatz in zwei Hälften teilt. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medians. (Median = 50% Quantil).

Mikrolage

Kleinräumige Lagequalität der Liegenschaft.

Nebenräume

Nebenräume, wie Mansarden, Bastelräume etc. werden separat erfasst, wobei nicht die m² eingegeben werden, sondern die Anzahl Räume. Im Modell wird davon ausgegangen, dass diese üblicherweise einen sehr ähnlichen Nutzen aufweisen und deshalb gleich bewertet werden können. In Spezialfällen kann bei der Marktwertermittlung deshalb eine Handkorrektur angezeigt sein.

Quantil

Lagemass aus der deskriptiven Statistik, welches eine Einordnung innerhalb eines Datensatzes ermöglicht. So markiert das 25%-Quantil die Grenze zwischen den 25% tiefsten und den übrigen Werten.

Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Neuwert (Baukosten, die für die Neuerstellung des gleichen Gebäudes anfallen würden, abzüglich des Renovierungsbedarfs) und dem Landwert zusammen.

Roher Marktwert

Der rohe Marktwert entspricht dem Marktwert des Objekts ohne Parkplätze, Sonderfaktoren und Baurechte.

Standard

Qualitative Einschätzung des Standards der Liegenschaft für verschiedene Themen und zum Standard des Ausbaus auf einer Skala von 1 bis 5.

Technisches Baujahr

Bei Altbauten – Baujahr vor dem zweiten Weltkrieg – kann es vorkommen, dass die Liegenschaft mehrmals saniert wurde. Im Falle einer Totalsanierung (eine übliche Renovierung ist nicht hinreichend) wird deren Jahr als technisches Baujahr im Modell anstelle des ursprünglichen Baujahrs verwendet.

Wertquote

Die Wertquote spiegelt den Anteil einer Wohneinheit in Tausendstel des Wertes der Liegenschaft oder des Baurechts wieder. Sie hält auch den Umfang der Beteiligung des Stockwerkeigentümers an den Rechten und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft fest.

Zustand

Qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, der Haustechnik und dem Ausbau einer Liegenschaft auf einer Skala von 1 bis 5.

Legende

Mikro-Lagerating

Ausprägung

5,0	beste Lage
4,5	sehr gute Lage
4,0	gute Lage
3,5	durchschnittliche-gute Lage
3,0	durchschnittliche Lage
2,5	Lage mit leichten Defiziten
2,0	Lage mit Defiziten
1,5	ungünstige Lage
1,0	ungeeignete Lage

Zustand

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5,0	0 - 3 J.	Neuwertig
4,5	4 - 9 J.	Neuwertig - gut
4,0	10 - 17 J.	Gut
3,5	18 - 23 J.	Intakt - gut
3,0	24 - 29 J.	Gebrauchsfähig / Intakt
2,5	30 - 35 J.	Sanierungsbedürftig - intakt
2,0	36 - 41 J.	Sanierungsbedürftig
1,5	42 - 47 J.	Stark sanierungsbedürftig
1,0	48 + J.	Akut sanierungsbedürftig

Ausbaustandard

Ausprägung

5,0	Luxuriös ausgebaut
4,5	Gehoben bis luxuriös ausgebaut
4,0	Gehoben ausgebaut
3,5	Überdurchschnittlich ausgebaut
3,0	Durchschnittlich ausgebaut
2,5	Durchschnittlich ausgebaut mit wenigen unterdurchschnittlichen Aspekten
2,0	Unterdurchschnittlich ausgebaut
1,5	Bescheiden ausgebaut
1,0	Sehr bescheiden ausgebaut

Qualität Umgebungsgestaltung

Ausprägung

5,0	Herausragende Qualität
4,5	Sehr gute Qualität
4,0	Gute Qualität
3,5	Überdurchschnittliche Qualität
3,0	Durchschnittliche Qualität
2,5	Unterdurchschnittliche Qualität
2,0	Schlechte Qualität
1,5	Sehr schlechte Qualität
1,0	Keine Gestaltung; überhaupt nicht nutzbar

Ausbaustandard

Ausprägung	Theoretischer Zustand (Alter)	Zustand
5,0	0 - 3 J.	Neuwertig
4,5	4 - 9 J.	Neuwertig - gut
4,0	10 - 17 J.	Gut
3,5	18 - 23 J.	Intakt - gut
3,0	24 - 29 J.	Gebrauchsfähig / Intakt
2,5	30 - 35 J.	Sanierungsbedürftig - intakt
2,0	36 - 41 J.	Sanierungsbedürftig
1,5	42 - 47 J.	Stark sanierungsbedürftig
1,0	48 + J.	Akut sanierungsbedürftig