

Musterstadt

Einschätzung des Verkaufspreises

13.07.2021

Keine Verkehrswertermittlung nach HOAI

Bodenrichtwert X Fläche =		Bodenwert
700 €/m ²	520 m ² =	364.000 €
€/m ²	m ² =	0 €

<https://www.immowelt.de/immobilienpreise/nuernberg/grundstueckspreise>

Mittelpreis X Wohnfläche =		Gebäudewert
1000 €/m ²	121 m ² =	121.000 €

800 €/ m² unsaniert

1200 €/ m² neu 2010/12

1900 €/ m² neu 2019

2100 €/ m² neu 2020

Besondere Bauteile	
Carport	0 €
Garage	5.000 €
Keller	26.000 €
Zaun, Sockel, Pflaster	5.000 €
Garten	2.000 €
Nebenhause	0 €
Küche	4.000 €
Zuschlag Lage	

1. Wert aus Sachwert:	Gesamtsachwert	527.000 €
-----------------------	-----------------------	------------------

2. Wert aus Ø Wert, Immokompass Capital		
3.200	https://www.capital.de/immobilien-kompass	
3.580	https://www.homeday.de/de/preisatlas	
3.390	3.390 €/m ²	121 m ² = 410.190 €
	4.504 €/m ²	Wert Verkäufer 545.000 €

3. Wert aus Ø von 1 +2+3:	494.063 €
---------------------------	------------------

Marktanpassung: Lage einsam, ohne Einkaufsmöglichkeit

4. Sanierungskosten Ø, rund			
Differenz Neu:	2100 €/m ²		
Differenz Neu zu alt	1000 €/m ²		
Sanierungskosten	1100 €/m ² x m ²	121	133.100 €
Sanierungskosten bezieht sich auf m ² , abgeleitet vom Ø			

Grobzusammenfassung:	schlecht	gut
Heizung		alt
Heizkörper	alt	
Dach: Ziegel, 80 J. Restnutzung		ok
Dachdämmung		nachbessern
Fassade		ok
Fußböden Wände		ok
Bäder :		ok
Fenster		ok



Schmalfuß

4. Sanierungskosten im Detail	sofort	Später	KFW
1 Abbruch WC Boden, neu	1.000 €		
2 Sanitär, Abwasserrohre, Abbruch			
3 Badumeinbau Keller	10.000 €		
4 Heizung, evtl. Infrarot		7.000 €	
5 Heizung, Heizkessel			
6 Heizkörper, incl. Rohre			
7 Schornsteinsanierung			
3.000€ Gasanschluss, 3.000 € Beseitigung der Tanks, 16.000 € kompl. Brenner & Boiler inkl. Schornsteinsanierung , ABER 15.000 € Aufpreis solare Brauchwassererwärmung			
8 Revision Bad, Küche Sifon	200 €		
9 Warmwasser (5L Boiler + Durchlauferhitzer)		1.000 €	
10 Estrich, Abdichtung Boden Kellerbad	3.000 €		
11 Maurer, Putz, Durchbrüche			
12 Abdichtung Keller im Bad neu: 20m² x 600€/m²	12.000 €		
13 Rißsanierung			
14 Balkonsanierung, Blech			
15 Hausflur, Glasbausteine, Fenster		1.000 €	1.000 €
16 Fenster			0 €
17 Elektro		3.000 €	
18 elektr. Erdung	200 €		
19 Nachbessern Dachdämmung, Dach	100 €		
20 Dachfenster		4.000 €	4.000 €
21 Kellerfenster		1.000 €	1.000 €
22 Bodenklappe, isoliert			0 €
23 Dämmung Rolladen		4.000 €	4.000 €
24 Dach mit Aufparrendämmung		22.000 €	22.000 €
25 Außenfassade, Holz, Asbest			
26 Wärmedämmputz			0 €
27 Maler, innen	3.000 €		
28 Belagarbeiten	2.000 €		
29 Grundleitung Garten		10.000 €	
30 Geländer, Sicherheit verbessern			
31 Blower door Test, Dachdämmung	1.000 €		
32	Sofort	Teilsumme	31.500 €
33	später	Teilsumme	53.000 €
34 Elektro - Solar			15.000 €
35			47.000 €
36	Rund	Gesamt	84.500 €
			KFW Förderung

5. Mietrendite

Stichtag

13.07.2021

Mietpreise für Häuser aus dem Bestand im Schnitt bei €/m²:

5

Mietpreise für Häuser nach Sanierung im Schnitt bei €/m²:

8

Verkaufspreis aus Miete Maximal

Wohnfläche in m ²	121	Monatsmiete netto	1210
Nettokaltmiete €/m ²		10 Jahresmiete netto	14.520 €
Bestandswohnungen hier Mietpreis:			Nettokaltmiete
20 Jahre	Wert aus Mietrendite		290.400 €
25 Jahre	Wert aus Mietrendite		363.000 €
30 Jahre	Wert aus Mietrendite		435.600 €

Wenn sich die Wohnung in 30 Jahren amortisiert, so ist der Preis üblich

Preis Makler aus Expose

545.000 €

Aktuell liegen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2019 vor.

Bitte wenden Sie sich bei Fragen zu aktuellen detaillierten Bodenrichtwerten bei Objektbewertungen, Finanzierungs- und Steuerangelegenheiten direkt an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Kaufen oder Mieten?

	<u>Kaufpreis</u>	545.000 €
	Sanierungskosten	84.500 €
	Gesamtkosten	629.500 €
	Jahresmiete	14.520 €
Verhältnis Kaufpreis zu Jahresmiete =		38
Auswertung:	unter 25	super gut, besser kaufen
Auswertung:	über 25	zu teuer, dann besser mieten

6. Gesamtkosten geschätzt

<https://www.capital.de/immobilien-kompass/>

Kaufpreise hier:

Einfamilien- oder Doppelhäuser aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) mit normaler Ausstattung

werden zurzeit im Schnitt zum Kauf angeboten für:

3.390 €/m²

Verkaufspreis jetzt:	545.000 €
Sanierungskosten	84.500 €
Makler	38.150 €
Grundbuch Notar	8.175 €
Gesamtpreis	675.825 €