



Michael Dethlefs

Marktpreisermittlung

*für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
24803 Erfde, Eiderstraße 1*

Michael Dethlefs
An der Bundesstraße 5 Nr. 11, 25746 Wesseln
michael.dethlefs@dvimmobilien-dithmarschen.de
0481 78767807

Datum	19.04.2022
Stichtag	06.04.2022

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.12.613 erstellt.



1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 3.990 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer	Eiderstraße 1
PLZ / Ort	24803 Erfde
Gemeinde	Erfde
Einwohnerzahl	1.946
Kreis	Schleswig-Flensburg
Bundesland	Schleswig-Holstein

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Schleswig-Flensburg	3 (gut)
Lagescore für das Bundesland Schleswig-Holstein	5 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland	5 (sehr gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 3 (gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr	1905
Wohnfläche	999 m ²
Anzahl Wohneinheiten	6-7
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Aufzug	nein
Gewerbefläche	196 m ²
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
tats. Miete (€/Stück)	12.000,00 €/Jahr
Anzahl Garagenstellplätze	4
tatsächliche Garagenmiete	1,0 €/Jahr
Anzahl Außenstellplätze	11
tats. Stellplatzmiete (€/Stück)	1,00 €/Jahr
Besondere Bauweise	keine Angabe
Grundrissart	Dreispänner

Gebäudestandard

klassifiziert bestimmter Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5) **gehoben (3,5)**

relevante Modernisierungen

Kernsanierung im Jahr	2005
klassifiziert bestimmter Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert

2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	45,00 €/m ²
Lage	Eiderstraße 1, 24803 Erfde, Deutschland
Quelle	© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), https://www.bodenrichtwerte-boris.de
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	hausnummerngenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	31.12.2020
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Grundstücksgröße	900 m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	3.990 m ²
------------------	----------------------

beitragsfreier Ø Bodenwert	45,00 €/m ²
----------------------------	------------------------

Bodenwert Grundstück	179.550 €
----------------------	------------------

Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche	3.990 m ²
Bodenwert insgesamt	179.550 €

Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung

3 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Wohn- und Geschäftshaus	3,50	1905	73	57

Ergänzende Angaben zum Gebäudestandard und zur RND

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Wohn- und Geschäftshaus

NHK-2010-Typ	5.1
NHK-2010-Grundwert	973 €/m ²

NHK – Zu-/Abschlag

Grund	Zu-/Abschläge
Anzahl Einheiten	-70 €/m ²

Zwischensumme	903 €/m ²
---------------	----------------------

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Dreispanner	0,970
Wohnungsgröße	0,811

NHK-Wert (inkl.18,00% BNK)	710 €/m ²
----------------------------	----------------------

4 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	365 €/m ²

Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Reihengarage	0,900

NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	329 €/m ²
----------------------------	----------------------

Gebäudesachwerte

Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Wohn- und Geschäftshaus	2.103	710	1,533	2.288.968	21,92	1.787.226
4 Garage(n)	60	329	1,533	30.261	21,92	23.628
Gebäudesachwert insgesamt						1.810.854

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,533	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	06.04.2022

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
Objektbezeichnung	(Jahre)	(%)	(m²)		pro m² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
W Wohn- und Geschäftshaus	57	2,73	999		3,00	36.000	5,42	64.975
G Wohn- und Geschäftshaus	57	5,37	196		5,10	12.000	5,86	13.783
W Garagen	57	2,73		4	0,02	1	21,00	1.008
W Stellplätze	57	2,73		11	0,01	1	13,00	1.716
Ø nach RE	57	3,18						
Gesamt			1.195	23		48.002		81.482
Gesamt Wohnen			999	22		36.002		67.699
Gesamt Gewerbe			196	1		12.000		13.783

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Krankenhaus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztelhaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

6,28 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	70	143	0,859
Anzahl Wohneinheiten	10	8	1,004
Ange-setzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			5,42 €/m²

Vergleichsmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete

7,30 €/m²

Anpassungsfaktoren

Merkmal	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche	100	196	0,803
Ange-setzte nachhaltige Miete für das Bewertungsobjekt			5,86 €/m²

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Objektbezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Miet- ausfall- wagnis		Modernisierungs- risiko		Sonstiges		Gesamt
		pro Einheit (€)	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	% des RoE	pro Ein- heit (€)	% des rel. HK	pro Ein- heit (€)	% des RoE	% des RoE	
w	Wohn- und Ge- schäftshaus	312,00	3,36	12,20	0,75	2,00	0,00	0,00		0,00		24,12
G	Wohn- und Ge- schäftshaus	413,00	3,00	12,20	0,75	4,00	0,00	0,00		0,00		24,34
w	Garagen	41,00	16,27	92,00		2,00	0,00			0,00		54,76
w	Stellplätze	28,00	17,95	14,00		2,00	0,00			0,00		28,90

B/P:Büro/Praxis GH:Geschäftshaus VM:Verbrauchermarkt K/W:Kauf-/Warenhaus AH:Autohaus H:Hotel R:Restaurant K/K:Kranken-
haus/Klinik T/A:Tagesklinik/Ärztehaus WH:Wohnheim A/P:Alten-/Pflegeheim FG:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt
L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Ertragswert

	Wohnen	Gewerbe	Marktwert Insgesamt
jährlicher Rohertrag	67.699 €	13.783 €	81.482 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	24,70 %	24,34 %	24,64 %
% des Rohertrags (angesetzt)			24,64 %
Absolut			20.077 €
jährlicher Reinertrag			61.405 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 3,18 %			
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)			- 5.710 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			55.695 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger			x 26,167
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 57 Jahre			
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen			1.457.371 €
Umbaumaßnahmen Abgeschlossenheit			-120.000 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente			- 344.700 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)			+ 179.550 €
Ertragswert			1.172.221 €
			rd.
			1.170.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m²)
6,28 €/m²	Sprengnetter	01.01.2022	5,78 - 6,81

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1847 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 57% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 746016 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.01.2022, veröffentlicht 05.04.2022.

Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
2,73	Sprengnetter	01.01.2022	7,60%	2,32 - 3,14

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 220.618 Kaufpreisen abgeleitet, davon 6.707 Kaufpreise für die Objektart Mehrfamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 5 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2022, veröffentlicht 05.04.2022.

Liegenschaftszinssatz Gewerbe

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
5,37	Sprengnetter	01.01.2022	5,80%	4,76 - 5,98

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 45.479 Preisen abgeleitet, davon 18.411 Preise für die entsprechende oder eine vergleichbare Objektart. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 57 Preisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2020, veröffentlicht 01.01.2021.

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	179.550 €	(45 €/m ²)
Sachwert		
Ertragswert	1.170.000 €	(979 €/m ²)
	14,4-facher RoE	
Gewerbeanteil	16,92% vom RoE	
Vergleichswert (indirekt)	nicht gerechnet	
Vergleichswert (direkt)	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 06.04.2022

1.170.000 €

14,4-facher RoE

Ergänzende Erläuterungen

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Der hierzu angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor

Mit dem Barwertfaktor/Kapitalisierungsfaktor wird der jährliche Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.