



1prozent-makler.de

Marktpreisermittlung

*für die
Eigentumswohnung Nr. 16
& Tiefgaragenplatz 11
13156 Berlin, Friedrich-Engels-Straße 4*

Erstellt durch: Dipl.-Ing. (FH) Heinz Jasken

info@buero-jasken.de

Datum	17.07.2020
Stichtag	17.07.2020
Kennzeichen	20-07-00002-info@buero-jasken.de
Vorgangsnummer	BE-13156-0902

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.6.257 erstellt.

1 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 1.802 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Friedrich-Engels-Straße 4
PLZ / Ort 13156 Berlin
Gemeinde Berlin
Einwohnerzahl 3.421.829
Kreis Berlin
Bundesland Berlin

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Berlin 5 (sehr gut)
Lagescore für das Bundesland Berlin 5 (sehr gut)
Lagescore für Deutschland 1 (befriedigend)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 6 (sehr gut)

Lagescoring

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





Eigentumswohnung

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Nr. der Wohneinheit	16
Baujahr	1995
Wohnfläche	52 m ²
Anzahl der Einheiten im Gebäude	4
Geschosslage Wohnung	4. Obergeschoss (Dachgeschoss)
Aufzug	ja
Anzahl Garagenstellplätze	1
Miteigentumsanteil	340,102/10.000
Sondernutzungsrecht Garten	nein

Gebäudestandard

Bad	innenliegend
separates Gäste-WC	ja
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Außenwohnbereiche	Balkon/Loggia/Terrasse je < 10m ² Grundfläche

Fußbodenbelag Wohn-/Schlafzimmer

Fenster

Abstellraum

resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)

Vinylboden

zweifach verglast

außerhalb der Wohnung (Kellerraum)

gehoben (3,5)

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus

Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)

Heizung (Brenner, ggf. Kessel)

Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper

Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)

Wärmedämmung

Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)

Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)

komplett (2019/20)

komplett (06/2020)

komplett (2019)

keine

keine

keine

keine

keine

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	1.300,00 €/m ²
Lage	Friedrich-Engels-Straße 4, 13156 Berlin, Deutschland
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2020
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
GFZ	1,0
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße	1.802 m ²
------------------	----------------------

		abgabefreier Ø Bodenwert	1.300,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
GFZ	1,00	1,10	x 1,06
		angepasster abgabefreier Bodenwert	1.378,00 €/m ²

Anpassung GFZ: gemäß Sprengnetter - Bundesdurchschnitt

Bodenwert Grundstück gesamt 2.483.156 €

Bodenwert anteilig

Gesamtfläche	1.802 m ²
anteilige Grundstücksfläche (Miteigentumsanteil)	61 m ²
Bodenwert insgesamt	2.483.156 €
anteiliger Bodenwert (Miteigentumsanteil)	84.058 €

Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung

3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Eigentumswohnung	3,50	1995	73	52

relevante Modernisierungen (Eigentumswohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	6

Modernisierungsgrad

mittlerer Modernisierungsgrad

4 Wertermittlung

NHK-Ermittlung

Eigentumswohnung	
NHK-2010-Typ	4.2
NHK-2010-Grundwert	840 €/m ²

1 Garage(n)	
NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	365 €/m ²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte						
Gebäudebezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Eigentumswohnung	92	840	1,307	101.005	28,77	71.946
1 Garage(n)	17	365	1,307	8.110	28,77	5.777
Gebäudesachwert insgesamt						77.723

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,307	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	17.07.2020

Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		77.723 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 3.886 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		81.609 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00	81.609 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 84.058 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		165.667 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,000	165.667 €
Zuschlag Lage Dachgeschoss (10%)		16.600 €
Sachwert		182.267 €
	rd.	183.000 €

Ertragswertermittlung

Rohertrag im Marktwert

Nutzung	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete		angesetzter Rohertrag	
Gebäudebezeichnung	(Jahre)	(%)	(m ²)		pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)	pro m ² bzw. Stk. (€)	pro Jahr (€)
w Eigentumswohnung	52	1,07	52		450,00	280.800	8,73	5.448
w Garagen	52	1,07		1	50,00	600	60,00	720
Ø nach RE	52	1,07						
Gesamt			52	2				6.168
Gesamt Wohnen			52	2				6.168

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:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Ergänzende Angaben zum Rohertrag

Sollmiete wurde an Ist-Miete angepasst, regelgerecht gemäß Berliner „Mietendeckel“; Sollmiete Garagenplatz gemäß Vergleich leicht über Ist-Miete

Bewirtschaftungskosten Einzelansätze (Marktwert)

Nutzung	Gebäudebezeichnung	Verwaltung		Instandhaltung		Mietausfallwag-	Modernisierungs-		Sonstiges		Gesamt
		pro Ein-heit (€)	% des RoE	pro Ein-heit (€)	% des rel. HK	nis % des RoE	risiko pro Ein-heit (€)	% des rel. HK	pro Einheit (€)	% des RoE	
w	Eigentumswoh-nung	357,57	6,57	11,70	0,72	2,00	0,00	0,00		0,00	19,73
w	Garagen	39,01	5,42	88,42		2,00	0,00			0,00	19,58

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:Fahrzeuggarage P:Produktionsgebäude WST:Werkstatt L/L:Logistik-/Lagergebäude SG:sonstiges Gewerbe Wo:Wohnung W:Wohnen G:Gewerbe

Ertragswert

	Wohnen	Insgesamt
jährlicher Rohertrag	6.168 €	6.168 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	19,71 %	19,71 %
% des Rohertrags (angesetzt)		19,71 %
Absolut		1.216 €
jährlicher Reinertrag		4.952 €
nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,07 %		
Reinertragsanteil des anteiligen Bodens (dem Gebäude zugeordnet)		- 899 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		4.053 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger		x 39,723
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 52 Jahre		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		160.997 €
kapitalisierte Mehr-/Minderrente		+ 2.483 €
anteiliger Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)		+ 84.058 €
Ertragswert		247.538 €
		rd.
		248.000 €

Vergleichsmiete Wohnen

Vergleichsmiete	Quelle	Stichtag	Spanne (€/m ²)
8,00 €/m ²	Sprengnetter	01.04.2020	8,00 - 8,00

Datengrundlage und Methode

Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 520 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.317 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.837 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 58% 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. 967.593 in der Sprengnetter Immobiliendatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Die für die Bewertung von Wohnraum in Berlin bereitgestellten nachhaltig und marktüblich erzielbaren Mieten werden im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der Wertermittlungsansätze unter Berücksichtigung der im Berliner Landesgesetz zum sog. „Mietendeckel“ geregelten Mietobergrenzen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnung

Liegenschaftszinssatz	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,07	Sprengnetter	01.04.2020	1,00%	1,05 - 1,09

Datengrundlage und Methode

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 243.702 Kaufpreisen abgeleitet, davon 105.914 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 11.863 Kaufpreisen.

Vergleichswertermittlung

Vergleichswert				
Gebäudebezeichnung	Fläche	Vergleichspreis (€/m ²)	vorl. angepasster relativer Vergleichswert (€/m ²)	Vorl. Vergleichswert (€)
Eigentumswohnung	52	4.740	4.565	237.380
Merkmal		Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Fläche		75m ²	52m ²	x 0,969
Geschosslage		3. Obergeschoss Aufzug	4. Obergeschoss Aufzug	x 1,010
Anzahl der Einheiten		10	19	x 0,984
Dachgeschosslage (Zuschlag 10%)				+ 22.860 €
Zuschläge für Garagen				+ 16.768 €
vorl. Vergleichswert insgesamt				277.008
				Marktwert
vorläufiger angepasster Vergleichswert				277.008 €
Vergleichswert				277.008 €
				rd. 278.000 €

Vergleichspreis

Vergleichspreis	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
4.740 €/m ²	Sprengnetter	01.04.2020	1,00%	4.647 - 4.833 €/m ²
Datengrundlage und_Methode				
<p>Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 243.702 Kaufpreisen abgeleitet, davon 105.914 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 11.559 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.</p>				

5 Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
antlg. Bodenwert	84.058 €	(1.378 €/m ²)
Sachwert	183.000 €	(3.519 €/m ²)
Ertragswert	248.000 €	(4.769 €/m ²)
	40,2-facher RoE	
Vergleichswert	278.000 €	(5.346 €/m ²)

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 17.07.2020

278.000 €

pro m² Wohnfläche 5.346 €

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 Vergleichswertverfahrens 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

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.

Vergleichspreis

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus Vergleichspreisen ermittelt. Diese wurden von Sprengnetter-Immobilienbewertung in umfangreichen Kaufpreisanalysen ermittelt.

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 vorstehenden Daten und Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert, geprüft und ausgewertet. Da diese jedoch unvollständig sind und auf Angaben Dritter beruhen, kann eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der Angaben nicht übernommen werden.

Die vorstehende Objektbeschreibung dient lediglich der Werteinschätzung, das Vorhandensein weiterer, nicht aufgeführter Mängel ist nicht auszuschließen (auch versteckte Mängel, nicht oder schwer zugängliche Bauteile), dies obliegt ggf. einem Bauschadensgutachten. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren der Werteinschätzung handelt, wurden z.B. Planungsrecht, Grundbuchbelastungen, Baulasten, Erschließungsbeiträge, Schutzgebiete, Zuwegung, Tragfähigkeit des Baugrundes, Statik, Grundwassereinfluss u.ä. nicht untersucht. Hinweise auf Bodenkontaminationen liegen dem Unterzeichner nicht vor. 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.