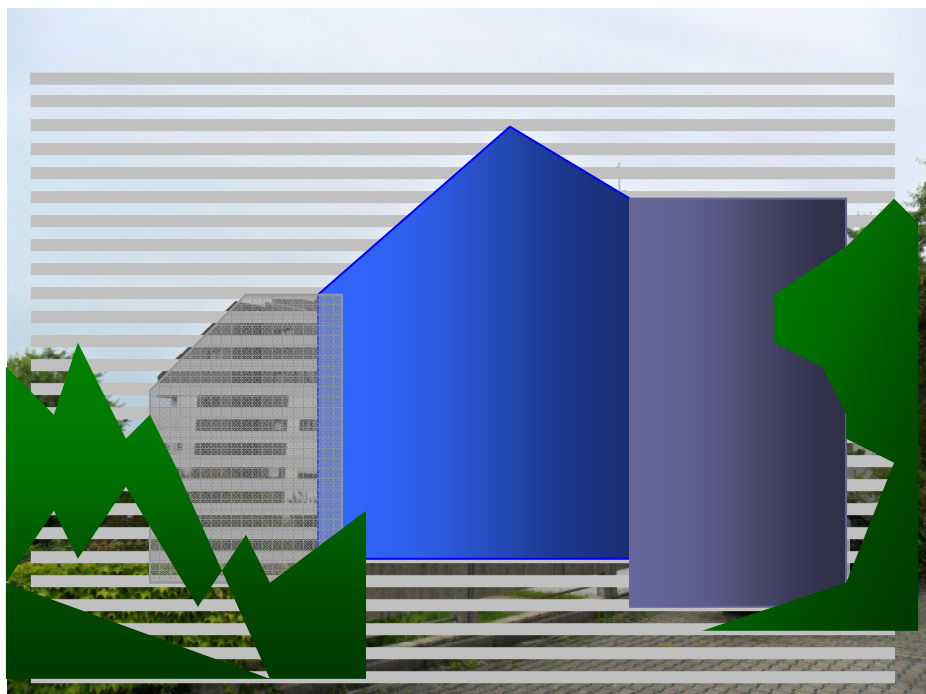




# hsp immowert<sup>®</sup>Analyse

> anonymisiert <

**Objekt:** Eigentumswohnung Nr. F4  
Ypsilonweg 8  
00229 Neustein



zum Zwecke der Anonymisierung unkenntlich gemacht

**Stichtag:** 09.07.2011

**Verkehrswert:** 130.000,00 €



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Daten	1
2. Wohnwertanalyse	2
3. Ertragswertverfahren	4
4. Auswertung der überlassenen Unterlagen	5
5. Hinweise zur Instandhaltungsrücklage	6
6. Zusammenstellung der Ergebnisse	6
7. Abschließende Bemerkungen	6

**Holz, Schäfer & Partner**  
Hardter Str. 54 – 72649 Wolfschlugen  
Telefon: (07022) 217448  
Telefax: (07022) 217 449  
e-Mail: [hsp-immowert@t-online.de](mailto:hsp-immowert@t-online.de)  
Internet: [www.hsp-immowert.de](http://www.hsp-immowert.de)



## hsp immowert®Analyse

Lage- und Zustandsbeurteilung (Wohnwertanalyse)  
Kurzanalyse möglicher Wertansätze

von: **Eigentumswohnung Nr. F4**

2011-X

Adresse Ypsilonweg 8  
00229 Neustein

Grundbuch: Heft Nr. 1199

Unterlagen:  
- Grundbuchauszug  
- Teilungserklärung vom 09.09.1976  
- Teilungserklärung vom 10.10.1978 (Garagen)  
- Verwaltungsabrechnung 2010  
- Lageplan und Wohnungsgrundriß  
- Energieausweis

### 1. Allgemeine Daten

Auftraggeber: Herr C. Mustermann  
Hauptstr. 25  
00998 Berghausen

Zweck: Ermittlung Marktwert zwecks  
Verkauf

Eigentümer: Eheleute Mustermann

Tag der Besichtigung: 99. Juli 2011  
Teilnehmer am Ortstermin: Herr C. Mustermann  
Herr X. Beispieler (Mieter)  
Herr Oliver Holz

#### Sonstige Daten/Merkmale

- Baujahr	1978	circa
- Wohnfläche	70,16 m <sup>2</sup>	
- Zimmer	2 ½	
- Stockwerk	EG rechts	1 Terrasse
- TG-Stellplatz	ja	
- Keller	ja	
- Waschküche	ja	

#### Wirtschaftliche Daten

monatliches Hausgeld:	€	Wohnung
	ca. 20,00 €	Tiefgarage
Instandhaltungsrücklage	ca. 10.000,00 €	Gesamtkomplex 6, 8
	€	für Tiefgarage
jährliche Rücklagen-	€	Gesamtkomplex 6, 8
Zuführung	€	für Tiefgarage



**Daten zum Gesamtobjekt**

Objektart:	2 ½ Zimmer – Wohnung Nr. F4	
Grundstücksgröße	2.320 m <sup>2</sup>	
geschätzte		
Gesamtwohnfläche	1.804,5 m <sup>2</sup> (Haus F und G)	
Miteigentumsanteil Whg.:	389/10.000	Wohnung Nr. F4
Miteigentumsanteil TG	143/10.000	Garage Nr. Z765

2. Wohnwertanalyse					
A.	Lage	max. Punkte	Ist-Punkte	Gewichtung	Wohnwert/Anmerkungen
1.	<b>Wohnlage in der Stadt</b>	<b>70</b>		<b>0,4</b>	
	bevorzugte Wohnlage	70	50		
	mittlere Wohnlage	40			
	nicht bevorzugte Wohnlage	10			
2.	<b>Straße</b>	<b>10</b>		<b>0,4</b>	
	ruhige Nebenstrasse	10	10		
	Durchgangsstrasse	5			
	Hauptstrasse	1			
3.	<b>Nähe zu Einkaufszentrum/ Schulen</b>	<b>10</b>		<b>0,4</b>	
	unmittelbar	10			
	nähere Umgebung	5			
	größere Umgebung	1	1		mit Kfz gut erreichbar
4.	<b>Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln</b>	<b>5</b>		<b>0,4</b>	
	Bus, Straßenbahn, U-Bahn oder S-Bahn	5	1		Buslinie, dadurch Anschlüsse an S-/U-Bahnnetz
5.	<b>Nähe zu Naherholungsgebieten</b>	<b>5</b>		<b>0,4</b>	
	zu Fuß erreichbar	5	5		
	mit dem Fahrzeug gut erreichbar	1			
<b>Summe Wohnwert Lage</b>		<b>100</b>	<b>67</b>	<b>0,4</b>	<b>26,8</b>
B. Gebäude					
1.	<b>Baujahr</b>			<b>0,2</b>	
	Altbau bis 1949, modernisiert	60			
	1950-80	50	50		1978 (ca.)
	soz. Wohnungsbau 1950 - 1956	30			
	nach 1980	70			
2.	<b>Bauzustand und Qualität</b>	<b>20</b>		<b>0,2</b>	
	gut, Wärme- und Schalldämmung vorhanden	20			
	normale, altersbedingte Wertminderung	10	10		
	schlecht, Instandhaltungsstau	0			
3.	<b>Erschließungsanlagen</b>	<b>5</b>	5	<b>0,2</b>	wird vorausgesetzt
	Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Kabelanschluss, Straße ausgebaut und bezahlt				
4.	<b>Außenanlagen</b>	<b>5</b>		<b>0,2</b>	
	Grünanlagen, Parkplatz, Kinderspielplatz	5	5		
<b>Summe Wohnwert Gebäude</b>		<b>100</b>	<b>70</b>	<b>0,2</b>	<b>14,0</b>



<b>C. Wohnung</b>					
<b>1.</b>	<b>Grundrissgestaltung</b> alle Zimmer über Flur zugänglich Wohnung mit Berliner Zimmer Grundrissgestaltung nicht zweckm.	<b>25</b> 25 10 1	25	<b>0,2</b>	
<b>2.</b>	<b>Größe der Wohnung</b> bis 44,9m <sup>2</sup> 45-79,9m <sup>2</sup> 80-110m <sup>2</sup> darüber	<b>20</b> 5 15 20 10	15	<b>0,2</b>	70,16 m <sup>2</sup>
<b>3.</b>	<b>Ausstattung</b> gehoben, Bad, Küche, Fußboden modern mittel einfach	<b>20</b> 20  10 1	5	<b>0,2</b>	mittel, mit Nachteilen
<b>4.</b>	<b>Licht und Blick</b> natürliche Ausleuchtung und Ausblick	<b>15</b> 15	5	<b>0,2</b>	kein Tageslicht-Bad
<b>5.</b>	<b>Geschoss</b> EG 1. – 3. OG 4. OG ab 5. OG Fahrstuhl vorhanden	<b>10</b> 0 10 3 1 9	0	<b>0,2</b>	
<b>6.</b>	<b>Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten</b> eigener Kellerraum, gemeinsame Waschküche, Fahrradkeller	<b>10</b>	8	<b>0,2</b>	vorhanden, aber kein Waschmaschinen- stellplatz
<b>Summe Wohnwert Wohnung</b>		<b>100</b>	<b>58</b>	<b>0,2</b>	<b>11,6</b>
<b>D. Wohnung</b>					
<b>1.</b>	<b>ETW bezugsfrei, kein Mietvertrag</b> 3 – 5 Zimmer bezugsfrei 1-2 ½ Zimmer Wohnung bezugsfrei Da der Erwerb evtl. durch den Mieter erfolgen soll, wurde dieser Punkt voll – positiv – gewertet.	<b>80</b> 80 50	0 0 50	<b>0,2</b>	
<b>2.</b>	<b>Instandhaltungsrücklage</b> Instandhaltung durchgeführt und angemessene Rücklage vorhanden	<b>20</b>	5	<b>0,2</b>	befriedigende Rücklagensituation, Instandhaltungen eher schleppend
<b>Summe „Wohnwert“ aus Vertrag</b>			<b>55</b>	<b>0,2</b>	<b>11,0</b>
<b>E. Sonstiges – besondere Merkmale</b>					
<b>Wohnwert gesamt</b>					<b>63,4</b>
<b>F. Ableitung Vergleichswert</b>					
Wohnwert 100,0%			100,0%		2.850,00 €
Wohnwert wie oben ermittelt			63,4% gerundet:		1.800,00 €
Wohnfläche: zzgl. TG-Stellplatz			70 m <sup>2</sup> circa		126.000,00 € 5.000,00 €
<b>Vergleichswert Wohnung</b>			<b>unbelastet</b>		<b>131.000,00 €</b>



### Erläuterung zum Wohnwertverfahren:

Es wird der höchste qm-Preis ermittelt, der in Neustein für Wohnungen überhaupt bezahlt wird. Dieser Preis liegt ungefähr bei 2.850,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dies wurde auf Basis der Angebote und Gesuche in immoscout und dem Wohnimmobilien-preisspiegel der Stadtbank Neustein ermittelt. Für die zu bewertende Wohnung ergibt sich hiermit ein m<sup>2</sup> - Preis von ca. 1.800,00 €. Der TG-Platz wurde pauschal extra dazugerechnet.

$$2.850,00 \text{ €/m}^2 / 100,0 \times 64,4 = 1.800,00 \text{ €/m}^2 \Rightarrow \text{abgerundet auf volle } 100 \text{ €}$$

### 3. Ertragswertverfahren zur Plausibilitätsprüfung

Wohnung Nr. F4 (Haus F)	70 m <sup>2</sup>	gerundet
Miete gem. Mietspiegel Neustein 2011/12*)	7,50 €	pro qm und Monat, insg. 525,00 €/M. tatsächlich: 562,00 €/Monat
Stellplatz/TG-Platz	50,00 €	pro Monat
Jahresrohertrag	6.900,00 €	
Jahresrohertrag gerundet	6.900,00 €	
<b>./. Bewirtschaftungskosten (BWK)</b>	<b>750,00 €</b>	nicht umlegbare Kosten
<b>./. BWK Tiefgarage</b>	<b>150,00 €</b>	gerundet
./. fiktive Bewirtschaftungskosten bei angemessener Rücklage	0,00 €	angemessene Zuführung
<b>Jahresreinertrag:</b>	<b>6.000,00 €</b>	
Liegenschaftszins:	3,50%	siehe nachfolgende Herleitung
Restnutzungsdauer:	40 Jahre	
Vervielfältiger:	21,37	Formel: $(1,035^{40} - 1) / 1,035^{40} \times (1,035 - 1) = 21,37$
<b>Ertragswert:</b>	<b>128.220,00 €</b>	<b>unbelastet</b>



### zu 3.) Ertragswertverfahren: Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Die nachfolgende Aufstellung soll transparent machen, nach welchen Überlegungen der Liegenschaftszins angesetzt wurde:

#### Liegenschaftszinssatz nach Risikogesichtspunkten

Objekt: Eigentumswohnung Nr. F4

Risikoursachen:

Objektunabhängige Ursachen	Max. R-Punktz.	Obj.bez. Pkte	Risikoaufschlag
1.) keine ausreichende Nachfrage	10,0	6,0	0,05
2.) schlechte Bevölkerungsentwicklung und –struktur	5,0	0,0	0,05
3.) kein Wirtschaftswachstum	5,0	2,0	0,05
<b>Objektbezogene Ursachen</b>			
1.) kurze Laufzeit von Mietverträgen	10,0	0,0	0,05
2.) lange Leerstandsdauern	10,0	0,0	0,05
3.) hoher Mieterwechsel	7,5	0,0	0,05
4.) niedrige Mieten	7,5	0,0	0,05
5.) schlechte Lage	20,0	8,0	0,05
6.) schlechte Verwertbarkeit	10,0	4,0	0,05
7.) hohe Bewirtschaftungskosten	15,0	10,0	0,05
Summe Risikopunkte	100,0	30,0	0,05
Summe Risikoaufschlag auf sichere Rendite „Sichere Rendite“			1,50
			2,00
<b>angewendeter Liegenschaftszinssatz:</b>			<b>3,50%</b>

#### 4. Auswertung der überlassenen Unterlagen

- a) Grundbuchauszug lag vor, keine Auffälligkeiten
- b) Teilungserklärung Bei Auffälligkeiten werden hier Angaben dazu gemacht.
- c) Hausgeldabrechnung
- keine größeren Rückstände ersichtlich
  - ordentliche Rücklagenzuführung
  - Rücklagen in befriedigender Höhe vorhanden, für Tiefgaragenkomplex extra
  - In dieser Position wird eine Aussage dazu getroffen, ob die Rücklage angemessen ist.
  - Siehe auch 5.)
- d) Protokoll Eigentümerversammlung lag nicht vor
- e) Energieausweis **135 kWh (m<sup>2</sup> x a)**, grüner Bereich
- f) Mietvertrag lag nicht vor, Miethöhe wurde mündlich mitgeteilt
- g) Exposé lag nicht vor

#### 5. Hinweise zur Instandhaltungsrücklage

Mit Blick auf die Gesamtanlage ist die Rücklagenzuführung in Höhe von 13.500,00 € und die gesamte Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 63.400,00 € befriedigend. Die empfohlene Zuführung würde ab diesem Jahr rund 21.700,00 €, also rund 8.200,00 € mehr betragen. Allerdings ist positiv zu vermerken, dass für die Tiefgarage extra nochmals eine Rücklage besteht.



Rückführung derzeit	ca. 7,48 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Empfehlung für Häuser	
- bis 22 Jahre Geb.alter	7,42 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
- über 22 Jahre Geb.alter	9,41 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
- über 32 Jahre Geb.alter	12,00 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Quelle: II. Berechnungsverordnung, Stand 01.01.2005

## 6. Zusammenstellung der Ergebnisse

Vergleichswert	131.000,00 €
Ertragswert	128.000,00 €

## 7. Abschließende Bemerkungen

Nach Berücksichtigung der im Rahmen der Ortsbesichtigung und der Auswertung der überlassenen Unterlagen festgestellten Gegebenheiten wird die Wohnung zum Stichtag **31.07.2011** inkl. Tiefgaragen-Stellplatz auf einen Verkehrswert von rund

**130.000,00 € (Einhundertdreißigtausend Euro)**

geschätzt. Besondere Wertminderungen sind nicht vorgesehen, da die vorgefundenen Merkmale und Gegebenheiten im Vergleichswert und Ertragswert ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

**Hinweis:** Diese Auswertung ist kein Gutachten. Es werden lediglich Hinweise zur Einschätzung des Kaufpreises gegeben. Die Größenangaben wurden weitgehend ungeprüft übernommen, lediglich im Wohnzimmer wurde eine Stichprobe genommen. Es gab keine nennenswerten Abweichungen

**Es wurden Hinweise zu rechtlichen Sachverhalten gegeben, soweit sie für die wertmässige Einschätzung der Immobilie relevant sind. Eine Beratung durch einen Rechtsanwalt wird damit nicht ersetzt. Auf besonderen Wunsch kann eine Stellungnahme einer auf Immobilienrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei angefordert werden (gegen zusätzliches Honorar).**

Als Anlagen werden dieser Analyse geoport-Lageinformationen zum Objekt beigefügt.

