

# Preiskalkulation

Vergleichswertberechnung



Erstellt von  
**ImmoSport GmbH**  
Meistermannweg 44  
53359 Rheinbach

Erstellt am 20.02.2023



*Bewertete Immobilie*  
**Stadt Villa**  
Lößweg 9  
50933 Köln

## Ergebnis der Preiskalkulation\*

Inkl. Grundstück

Durchschnittlich gerundeter Marktwert für diese Immobilie

**2.300.000 Euro**

Durchschnittlicher Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

**9.150 Euro**

### Weitere Wertinformationen

Durchschnittlicher Gesamtwert für diese Immobilie

**2.300.000 Euro**

Durchschnittlicher Wert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

**9.150 Euro**

Ermittelte Schwankung des Wertes \*

**5 %**

Wertschere pro m<sup>2</sup>

**7.850 - 11.450 Euro**

Resultierende Wertschere

**2.001.750 - 2.919.750 Euro**

Durchschnittliche Mietpreise für dieses Objekt in  
Müngersdorf\*\*

**4.590 - 9.130 Euro**

### Individuelle Ergänzungen

Garage/Carport/Stellplätze

**22.350 Euro**

\* Die ermittelte Schwankung des Wertes gibt an, um wie viel Prozent die Werte der verwendeten Vergleichsobjekte im Durchschnitt vom Mittelwert (errechneter Marktwert der bewerteten Immobilien) abweichen. Selbst für sehr ähnliche Immobilien werden teilweise sehr unterschiedliche Preise verlangt und bezahlt. Die Wertschere erhöht sich, je ungewöhnlicher eine Immobilie ist. Objekte in Märkten mit wenig Angebot und Nachfrage haben regelmäßig höhere Wertschere. So haben z.B. Wohnungen in Ballungszentren wesentlich geringere Wertschere als Einfamilienhäuser im ländlichen Bereich. Die Wertschere informiert zusätzlich über die Homogenität des Immobilienmarkts für das Bewertungsobjekt. Soweit die Schwankung des ermittelten Wertes über 20% liegt, empfiehlt es sich einen Fachmann für Immobilienbewertung zur Interpretation des Ergebnisses hinzuzuziehen.

\*\* Die durchschnittlichen Mietpreise in dem angegebenen Gebiet basieren auf den Angebotsdaten der letzten 2 Jahre von ImmobilienScout24. Der Wert dient lediglich als Orientierungswert und zeigt den Durchschnitt ohne die individuellen Besonderheiten der Immobilie zu berücksichtigen. Der Wert wird nichtsdestotrotz entsprechend der individuellen Wohnflächengröße dieses Bewertungsobjektes berücksichtigt. Weiterhin wird unterschieden nach Bestandsimmobilien oder Neubauimmobilien (=aktuelles Kalenderjahr oder vergangenes Kalenderjahr).

## 2. Angaben zum Objekt\*

### Angaben zum Objekt

**Stadt Villa**  
**Löbweg 9**  
**50933 Köln**  
**Deutschland**

Baujahr **1998**  
Wohnfläche **255,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche **644,00 m<sup>2</sup>**  
Einbauküche **Ja**  
Zimmeranzahl **6 oder mehr**  
Garage/Carport/Stellplatz **2-3 Stellplätze**  
**1 Garage**

### Lage

**Insgesamt** **Sehr gut**  
Raumaufteilung/-Zuschnitt **Sehr gut**  
Besonnung / Belichtung **Sehr gut**  
Aussicht **Attraktiv**  
Lagebeurteilung **Ruhig**

### Allgemeine Angaben

	Ja	Nein
Objekt ist Vermietet	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Bezugsfertig/ Renovierung	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

## Erläuterungen

### A. Wertermittlungsverfahren

#### Verfahrenswahl

Für die Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §15 ImmoWertV verwendet.

#### Herkunft Vergleichspreise

Die Vergleichspreise stammen aus dem Datenbestand von ImmobilienScout24. Verwendet werden bei den Objekten jeweils die letzten eingestellten Preis- und Objektinformationen. Bei den in der Datenbank angegebenen Preisen handelt es sich um Angebotspreise. Auf die Angebotspreise wird ein statistisch berechneter Abschlag auf den tatsächlichen Verkaufspreis vorgenommen. Dieser Abschlag wird auf Basis des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage von Objekten dieser Art berechnet.

#### Auswahl Vergleichspreise

Die Auswahl der verwendeten Vergleichsobjekte erfolgt mit Hilfe eines Ähnlichkeitsalgorithmus. Eine Bewertung erfolgt nur, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Zustandskriterien gefunden wurde.

#### Berücksichtigte Abweichungen

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind Abweichungen von wertbeeinflussenden Merkmalen der Vergleichsobjekte durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Abweichende wertbeeinflussende Zustandsmerkmale werden mit Hilfe von Faktoren berücksichtigt, die durch die Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank ermittelt wurden. Die einzelnen Abweichungen bzw. Unterschiede der Objekte werden vom Markt hinsichtlich der Preisfindung unterschiedlich und nicht proportional berücksichtigt. Einzelne Zustandsmerkmale werden unterschiedlich durch einen höheren Preis honoriert bzw. mit einem Preisabschlag berücksichtigt. Deshalb werden 6 preisrelevante Merkmale berücksichtigt und nach ihrem Einfluss auf den Wert gewichtet. Abweichende Zeitpunkte der Wert- bzw. Preisfindung werden durch Zuhilfenahme des ImmobilienScout24-Immobilienindex IMX korrigiert.

#### Aufschlag für Modernisierungsmaßnahmen

Um den individuellen Modernisierungszustand des zu bewertenden Objektes zu berücksichtigen, werden die gemachten Angaben zu Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Form eines Aufschlags mit dem ermittelten durchschnittlichen Quadratmeterwert verrechnet.

#### Rundungen der Ergebniswerte

Die Endergebniswerte werden gerundet. Aufgrund dieser Rundungsberechnungen kann es unter Umständen zu leichten Abweichungen kommen, wenn diese Ergebniswerte gegeneinander verglichen werden.

### B. Wert beeinflussende Faktoren

Der oben aufgeführte Wert beruht auf dem Baujahr und dem Zustand des Bewertungsobjektes. Folgende ungewöhnliche Eigenschaften des Objekts sind beim ermittelten Wert nicht enthalten und noch zusätzlich zu berücksichtigen:

#### Modernisierungs- oder Instandhaltungszustau

Soweit beim Objekt übliche und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt wurden, sind die Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen vom ermittelten Wert abzuziehen. Hierzu gehören z.B. veraltete Heizungs- oder Sanitäranlagen, erneuerungsbedürftige Wand- und Bodenbeläge oder notwendige Malerarbeiten. Überprüfen Sie die Immobilie auf notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Erkundigen Sie sich ggf. bei Ihren Handwerksbetrieben über die anfallenden Kosten.

#### Wert beeinflussende Eintragungen ins Grundbuch

Eintragungen im Grundbuch können für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung sein. So haben persönliche Dienstbarkeiten, wie z.B. Wohnungsrecht oder Nießbrauch, i.d.R. immer einen wesentlichen wertmindernden Einfluss. Dagegen stellen nicht wesentlich nutzungsbeeinträchtigende Grunddienstbarkeiten, wie z.B. einfache Leitungsrechte, meist eine zu vernachlässigende Beeinträchtigung dar. Überprüfen Sie hierzu die Abteilung II des Grundbuchauszugs. Sollten hier entsprechende Eintragungen vorhanden sein, informieren Sie sich bezüglich ihrer Bedeutung bei einem Gutachter oder Notar. In das Grundbuch können Sie, bei berechtigtem Interesse, am Grundbuchamt des Amtsgerichts Einsicht nehmen.

#### Zusätzliches Baurecht

Beim ermittelten Wert wird davon ausgegangen, dass das zum Haus gehörige Grundstück abschließend bebaut ist. Ist das Grundstück wesentlich größer als es im Regelfall wäre, ist der Wert dieser zusätzliche Fläche Baurecht, wirkt sich dieses wesentlich Wert erhöhend auf den Gesamtwert des Objektes aus. Die grundsätzliche Möglichkeit einer baulichen Erweiterung kann bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abgeklärt werden.

#### Zeitraumauswahl für Baujahr

Die Objekte sind bezüglich des Baujahres in geeignete Baujahresklassen eingeteilt. Falls Sie einen Zeitraum ausgewählt haben, wird der passende durchschnittliche Baujahreswert verwendet.

## Vergleichsobjekte als Wertberechnungsgrundlage

### Hinweis:

Soweit in unmittelbarer Nähe nicht genügend geeignete Vergleichsobjekte gefunden werden, können Objekte in einer Entfernung von bis zu 30 km Luftlinie herangezogen werden. Weiter entfernte Vergleichsobjekte werden jedoch nur dann verwendet, wenn sie sich in einer vergleichbaren Lage befinden und das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner Eigenschaften weitgehend mit dem Zustand des Bewertungsobjekts übereinstimmt. Soweit die Lagequalität des Vergleichsobjektes vom Bewertungsobjekt abweicht, wird dies durch einen entsprechenden Zu- bzw. Abschlag in der Berechnung berücksichtigt.

Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
1.	<b>Am ....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	1.870.000 Euro
	Angebot vom	01.05.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1996	376.779 Euro
	Wohnfläche	390 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	845 m <sup>2</sup>	<b>Korrigierter Wert</b>
	Vermietet	Nein	<b>2.246.779 Euro</b>
2.	<b>Lei....., 50933, Köln - Müngersdorf</b>	Angebotspreis	1.889.999 Euro
	Angebot vom	01.02.2012	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	2001	385.439 Euro
	Wohnfläche	349 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	731 m <sup>2</sup>	<b>Korrigierter Wert</b>
	Vermietet	Nein	<b>2.275.438 Euro</b>
3.	<b>Lei....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	2.020.000 Euro
	Angebot vom	01.04.2007	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	2002	398.432 Euro
	Wohnfläche	320 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	651 m <sup>2</sup>	<b>Korrigierter Wert</b>
	Vermietet	Nein	<b>2.418.432 Euro</b>
4.	<b>Am R....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	2.090.001 Euro
	Angebot vom	01.11.2016	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1995	265.266 Euro
	Wohnfläche	316 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	735 m <sup>2</sup>	<b>Korrigierter Wert</b>
	Vermietet	Nein	<b>2.355.267 Euro</b>

# Preiskalkulation

## Vergleichswertberechnung



Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	
5.	<b>Im ....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	2.090.001 Euro
	Angebot vom	01.10.2016	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1995	295.837 Euro
	Wohnfläche	317 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	736 m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>2.385.838 Euro</b>
6.	<b>Im ....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	2.090.001 Euro
	Angebot vom	01.10.2016	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1995	298.380 Euro
	Wohnfläche	315 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	736 m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>2.388.381 Euro</b>
7.	<b>Gran....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	1.975.000 Euro
	Angebot vom	01.01.2009	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1997	422.250 Euro
	Wohnfläche	325 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	974 m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>2.397.250 Euro</b>
8.	<b>Gran....., 50933, Köln-Müngersdorf</b>	Angebotspreis	1.975.000 Euro
	Angebot vom	01.02.2008	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1998	422.252 Euro
	Wohnfläche	353 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	974 m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>2.397.252 Euro</b>
9.	<b>Bra....., 50933, Köln</b>	Angebotspreis	2.300.001 Euro
	Angebot vom	01.02.2018	Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften
	Baujahr	1995	-771.733 Euro
	Wohnfläche	389 m <sup>2</sup>	
	Grundstücksfläche	785 m <sup>2</sup>	
	Vermietet	Nein	
		<b>Korrigierter Wert</b>	<b>1.528.268 Euro</b>
Nr.	Vergleichsobjektdetails	Berechnungsrelevante Informationen	

# Preiskalkulation

## Vergleichswertberechnung



### 10. Feue....., 50933, Köln / Müngersdorf

Angebot vom 01.07.2018

Baujahr 1981

Wohnfläche 347 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 825 m<sup>2</sup>

Vermietet Nein

Angebotspreis 2.800.000 Euro

Zu- Abschlag für abweichende Eigenschaften -257.359 Euro

**Korrigierter Wert 2.542.641 Euro**

## Anpassungsberechnung für Nutzwertangaben und besondere Ausstattungskriterien

Resultierender durchschnittlicher absoluter Objektwert 2.383.555 Euro

Anpassungen für Nutzwertangaben 60.531 Euro

Zuschlag für Garage/Carport/Stellplatz 22.350 Euro

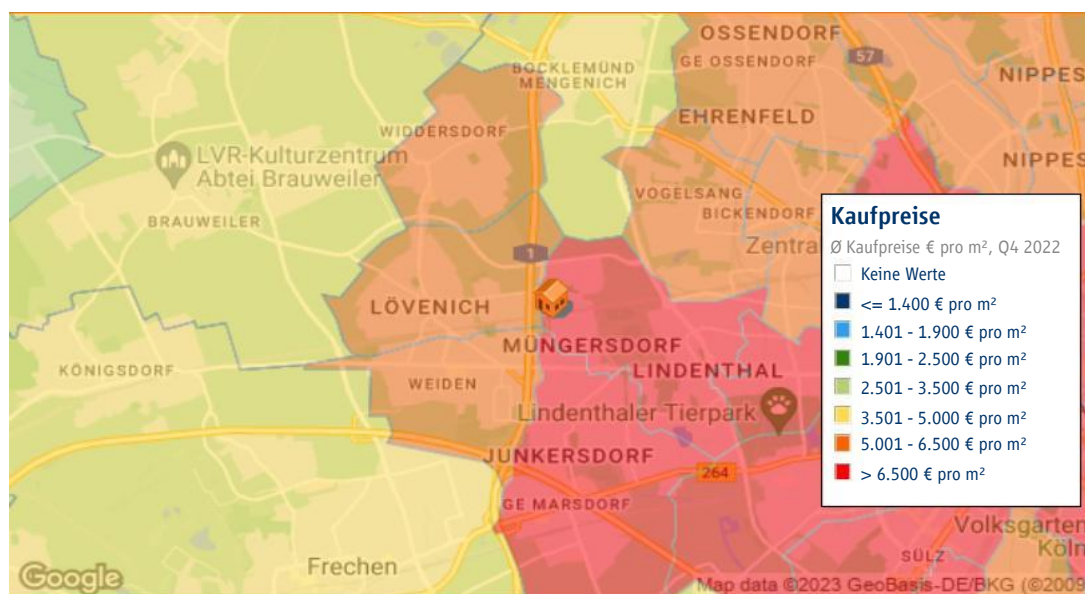
**Durchschnittlicher gerundeter Gesamtwert 2.300.000 Euro**

### Preisinformationen von ImmobilienScout24

#### Immobilienindex IMX für Einfamilienhäuser in Deutschland <sup>a)</sup>



#### Regionale Kaufpreisinformation für Einfamilienhäuser <sup>b)</sup>



#### Quellen

<sup>a)</sup> Immobilienindex von ImmobilienScout24 für Einfamilienhäuser unterschieden in Neubau (Baujahr max. 1 Jahr vor Indexerstellung) und Bestand.

<sup>b)</sup> Angebotsdaten von ImmobilienScout24 aus dem Quartal 4/2022, pro ausgewiesener Region mindestens 10 Angebote als Datenbasis.