

# IMMOBILIEN PROFI



Hauptstrasse 267a  
76756 Bellheim  
Fon: 07272/75783  
Fax: 07272/6249

[info@immopartnerbellheim.de](mailto:info@immopartnerbellheim.de)

## Wettbewerbsanalyse

Familie Mustermann  
Hauptstrasse 100,  
12345 Musterheim

### Eigentumswohnung in Musterheim



### Wie kann man durch eine Wettbewerbsanalyse den richtigen Preis festlegen?

Wenn es um die Ermittlung bzw. Festlegung des richtigen Preises geht, gilt es mehrere Faktoren zu beachten. Zum Einen gibt es einen **Angebotspreis**, zu dem die Immobilie angeboten wird, aber nur selten notariell beurkundet bzw. verkauft wird. Mit **Angebotspreisen** wird auch der Suchinteressent konfrontiert, diese Immobilien innerhalb seines Suchprofils stellen gleichzeitig die **Vergleichsangebote** dar.

Das heißt alle Angebote, meistens auch die mit der dezidierten Aussage „**Festpreis**“, sind Angebotspreise in Zeitungen, Immobilienportalen, Schildern, Flyern, etc.. Wie geht man nun vor um den Schleier zu lüften und den richtigen Preis für seine Immobilie zu finden?

Ein gutes Hilfsmittel ist in den meisten Fällen zunächst einmal der Gutachterausschuss der jeweiligen Gemeinde/Stadt. Bei dieser amtlichen Stelle erfahren wir Daten die aus abgeschlossenen Verkäufen erfasst wurden. Hierzu wurden durch den Gutachterausschuss direkt durchgeführte Preisermittlungen, Daten aus notariell beurkundenden Kaufverträgen und auch Umfragen bei Immobilieneigentümer herangezogen.

Um diese Daten als Hilfsmittel (Formel) für anderen Immobilien heranziehen zu können müssen Typ, Größe, Lage, Alter, Herstellungsjahr und Zustand der Immobilie gegenübergestellt werden.

Wenn ich eine Immobile in derselben Lage (Str./ Bezirk/Grundstückspreis) und Typ vorfinde ist dies zunächst einmal ein guter Anhaltspunkt. Berücksichtigt werden muss nun nur noch der Altersunterscheidung und die daraus ergebende „Restnutzungsdauer“ im Verhältnis zum Preis.

Diese Daten können sehr umfangreich sein, sodass man sich zunächst einmal ein Bild verschaffen muss, wie stellt ein (vereidigter) Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke sein Gutachten zusammen?

## Hintergrund

**Grundstückspreis:** Grundstückspreise erfahren Sie beim Gutachterausschuss. Meist können Sie auch eine Grundstückskarte erwerben, in der Sie die Grundstückspreise des jeweiligen Grundstücks auf dem Ihre Vermittlungsimmoblie sich befindet, erfahren. Beachten bzw. hinterfragen Sie ob evtl. Abschläge zu tätigen sind, bei bereits bebauten Grundstücken kann dies in einzelnen Fällen ein Abschlag von bis zu 20 Prozent vom Bodenwert sein.

**Sachwertverfahren<sup>2</sup>:** Der Sachwert einer Immobilie wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens nach §21ff. WertV ermittelt. Das Sachwertverfahren leitet getrennt vom Bodenwert den Verkehrswert des Gebäudes aus seinen vermutlich bei der Herstellung tatsächlich angefallenen Baukosten ab. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass der Wert eines soeben neu erbauten Gebäudes grundsätzlich seinen Herstellungskosten entspricht. Die Ermittlung der typischerweise angefallenen Herstellungskosten (§ 21 Abs. 4 WertV) geschieht mittels der sog. Baukostentabellen. Diese geben die durchschnittlichen Baukosten (Normalherstellungskosten) an, die für einen bestimmten Gebäudetyp pro m<sup>2</sup> Geschoßfläche oder m<sup>3</sup> Rauminhalt anzusetzen sind.

**Ertragswertverfahren\*:** Der Ertragswert wird mit dem Ertragswertverfahren nach §15ff. WertV ermittelt und stellt bei bewirtschafteten Objekten und sonstigen Renditeobjekten die Grundlage für die Ermittlung des Beleihungswertes dar. Bei seiner Ermittlung ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen, welcher sich aus Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt.

**Verkehrswert\*:** Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der zum Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung am Bewertungstichtag zu erzielen wäre. Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten, z.B. Wegerecht und tatsächliche Eigenschaften, z.B. Grad der Erschließung, sowie die sonstige Beschaffenheit zu berücksichtigen. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse, die das Marktgeschehen beeinflussen könnten, bleiben dabei außer Betracht. Dies ergibt sich aus der Definition des Begriffs Verkehrswert nach §194 BauGB.

Bei bebauten Grundstücken kommt noch der Wert des Objektes und der Außenanlagen hinzu. Dieser wird mit dem Sachwertverfahren und ggf. mit dem Ertragswertverfahren (bewirtschaftete Nutzungen) ermittelt.

**Vergleichswertverfahren:** Im Vergleichswertverfahren werden vergleichbare Immobilie nach Typ, Lage, Größe oder Herstellungsjahr gegenüber gestellt<sup>3</sup>.

Auf der anderen Seite steht die Meinung des Eigentümers, der sich über den Einstandspreis und die bis dato geleisteten „Aufwertungen“ der Immobilien einen eigenen Wunschpreis errechnet. Dieser beinhaltet meisten auch einen Verhandlungsspielraum und bei genauerem Hinterfragen auch eine im Fachkreis bezeichnete „Schmerzgrenze“.

<sup>2</sup> geschützter Begriff

<sup>3</sup> Vergleichsimmobilien die beim Gutachter aufgeführt werden unterscheiden sich zu den oben genannten im Vergleich stehenden Angebotspreise in sofern, dass Sie keinen Verhandlungsspielraum mehr beinhalten. Laut Erfragungen ist, je nach Knappheit der Immobilie und der dazugehörigen Klientel, die Spanne zwischen Angebotspreis und dem letztlich notariellen beurkunden Verkaufspreis zwischen 7% bis 15%.

## Beispiele

Vergleichsangebote über eine Immobilie 3 Zimmer Wohnung im Umkreis

### EIGENTUMSWOHNUNG

**67.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**8,58 km**

Entfernung

Wohnung in Lingenfeld



### MODERNE WOHNUNG IN RUHIGER LAGE

**75.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**0,49 km**

Entfernung

Wohnung in Bellheim



### DG-WHG mit Balkon in sehr ruhiger Lage

**89.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**78 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**9,25 km**

Entfernung

Dachgeschoss/Penthouse in Rheinzabern



## Sonnendurchflutete Eigentumswohnung

**89.500,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,39 km**

Entfernung

Etagenwohnung in Germersheim - Germersheim

**BALKON**



## Schöne helle Southerrainwohnung mit kleinem...

**91.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**0,8 km**

Entfernung

Wohnung in Bellheim



## EIGENTUMSWOHNUNG DER BESONDEREN ART

**95.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6,42 km**

Entfernung

Dachgeschoss/Penthouse in Germersheim - Germersheim

**BALKON**



## **Ansprechende 3 Zimmer Eigentumswohnung...**

**109.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**7,88 km**

Entfernung

Etagenwohnung in Herxheim - Hayna

**BALKON**



## **MODERNE HELLE ERDGESCHOSSWOHNUNG**

**109.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**78,19 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5,89 km**

Entfernung

Erdgeschosswohnung in Zeiskam



## **Schöne helle Souterrainwohnung mit kleinem...**

**110.000,00 €**

Kaufpreis

**3**

Zimmer

**71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**0,8 km**

Entfernung

Wohnung in Bellheim



## Objekt 1

# MODERNE WOHNUNG IN RUHIGER LAGE

Wohnung kaufen in Bellheim



Daten auf einen Blick

<b>Kaufpreis:</b>	<b>75.000,00 €</b>
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Zustand:	Erstbezug
Verfügbar ab:	01.12.2009

### Objektbeschreibung

Schöne Obergeschoss-Wohnung mit großem ausbaufähigem Speicher. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in der Nähe eines kleinen Parks. Garage und Stellplatz können zusätzlich erworben werden.

Die Wohnung verfügt über einen großen Speicher, der ausgebaut werden kann.

### Lagebeschreibung

Bellheim liegt günstig an der B 9, gut angebunden an Landau, Speyer/Germersheim und Karlsruhe. Eine gute Infrastruktur hat es außerdem zu bieten, KiGa und Grundschule sind direkt im Ort. Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten

Bellheim mit seinen heute rund 8.850 Einwohner gehörte schon immer zu den großen pfälzischen Dörfern. Aus dem Bauerndorf der Jahrhundertwende, eines der schönsten und reichsten Dörfer des Landes, wie es August Becker in seinem Buch Die Pfalz und die Pfälzer genannt hat, hat sich der Ort im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einer dynamischen Wohn- und Industriegemeinde entwickelt. In Bellheim ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut, da es viele verschiedene Geschäfte sowie Ärzte, Apotheken und Supermärkte vor Ort sind.

## Objekt 2

# Schöne helle Southerrainwohnung mit kleinem Gartenanteil

Wohnung kaufen in Bellheim-Neubaugebiet



Gartenansicht

Daten auf einen Blick

<b>Kaufpreis:</b>	<b>91.000,00 €</b>
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 71 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Zustand:	Erstbezug
Verfügbar ab:	01.08.2009
Küche	Einbauküche (EBK)
Heizung	Etagenheizung
Haustiere	✓

### Objektbeschreibung

Das insgesamt von 6 Parteien bewohnte Haus liegt in einer sehr ruhigen Gegend im Neubaugebiet von Bellheim

Das 6-Familienwohnhaus befindet sich in einer ruhigen Ecke im Neubaugebiet von Bellheim. Schöne, helle und geräumige Southerrainwohnung mit eigener Heizung, Terrasse, Stellplatz, großer Kellerraum. Praktische Raumaufteilung. Die Einbauküche kann mit gekauft werden.



## Lagebeschreibung

Bellheim liegt günstig an der B 9, gut angebunden an Landau, Speyer/Germersheim und Karlsruhe. Eine gute Infrastruktur hat es außerdem zu bieten, KiGa und Grundschule sind direkt im Ort. Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten

Bellheim mit seinen heute rund 8.850 Einwohner gehörte schon immer zu den großen pfälzischen Dörfern. Aus dem Bauerndorf der Jahrhundertwende, eines der schönsten und reichsten Dörfer des Landes, wie es August Becker in seinem Buch Die Pfalz und die Pfälzer genannt hat, hat sich der Ort im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einer dynamischen Wohn- und Industriegemeinde entwickelt. In Bellheim ist die Infrastruktur sehr gut ausgebaut, da es viele verschiedene Geschäfte sowie Ärzte, Apotheken und Supermärkte vor Ort sind.

## Ausstattung

Der praktische Grundriss dieser 3 Zimmer Wohnung ist vorbildlich hochwertige Ausstattung, sehr gute Lichtverhältnisse. Badezimmer, mit Wanne, Dusche und Tageslichtfenster. Großer Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Objekt 3

### DG-WHG mit Balkon in sehr ruhiger Lage

Dachgeschosswohnung kaufen in Rheinzabern



Außenansicht

Daten auf einen Blick

Kaufpreis:	89.000,00 €
Garagen-/ Stellplatzkaufpreis:	3.500,00 €
Hausgeld pro Monat:	110,00 €
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 9 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer:	1

Anzahl Schlafzimmer:	2
Zustand:	Gepflegt
Baujahr:	1980
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Besichtigung:	nach Vereinbarung
Bad	Vollbad
Balkon	✓
Etage	Dachgeschoss
Heizung	Etagenheizung
Keller	✓

### Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Lage befindet sich dieses 3 Familienhaus aus dem Jahre 1980.

Die nun zum Kauf angebotene, helle 3 ZKB Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und verfügt über einen geradlinigen, praktischen Grundriss.

Von der zentral gelegenen Diele gehen die einzelnen Räume ab, so daß es in der gesamten Wohnung keine Durchgangszimmer gibt.

Die gemütliche Ess-Küche liegt direkt neben dem Wohnbereich. Dieser hat Zugang auf den nach Süden liegenden Balkon, welcher durch seine Überdachung und sichtgeschützte Brüstung ein sehr angenehmer Aufenthaltsort im Freien bietet.

Die beiden Schlafräume, die Diele und der Wohnbereich sind mit Teppichboden ausgestattet, das Bad ist weiß gefliest und ca. vor 3 Jahren komplett erneuert worden.

Letzteres ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Tageslichtfenster sowie ein Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohneinheit mittels eigener Gas-Etagenheizung. Die Nebenkosten liegen bei nur ca. 110 Euro monatlich, komplett ohne Strom.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Stellplatz im Freien.

Eine sehr freundliche, helle Wohnung in kleiner Wohneinheit und absolut ruhiger Lage.

### Lagebeschreibung

Standort: Rheinzabern verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindungen (B9 und Bahnanschluß) und ein gutes Freizeitangebot um nur einiges zu nennen. In Kürze wird auch die S-Bahn nach Karlsruhe zur Verfügung stehen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort.

Mehr dazu finden Sie unter [www.rheinzabern.de](http://www.rheinzabern.de)