

Wohnmarktanalyse für Ihre Immobilie

ID 44XXX / Stichtag: xx.xx.xxxx



 Finanzportal

 Sparkasse
Musterstadt

Objekt | Haus | Wiederverkauf | Einfamilienhaus
68723 Schwetzingen
Bahnhofanlage 13

Erstellt für | Herr Markus Mustermann
062012345678
m.mustermann@muster.com



Unsere Leistungen ...für Sie und Ihre Immobilie

Seit Jahren erfolgreich.

Wir, die Sparkasse Musterstadt, sind seit vielen Jahren einer der größten und erfolgreichsten Vermittler von Wohnimmobilien. Und im Verbund mit der Sparkassen-Finanzgruppe auch Deutschlands Makler Nr. 1*.

Auf dem lokalen Markt zu Hause.

Wir sind erfahrene Immobilien-Spezialisten, die den lokalen Markt kennen und über unser bundesweites Netzwerk direkten Kontakt zu vielen Kaufinteressenten haben.

Bestens ausgebildet.

Kompetente Beratung und ein professioneller Service sind die Grundlagen unseres Erfolges. Eine qualifizierte Ausbildung und konsequente Weiterbildung machen unsere Mitarbeiter zu Spezialisten, die Verkäufern und Kaufinteressenten mit Rat und Tat zur Seite stehen – vom ersten Kontakt bis zum Notartermin und darüber hinaus.

Einfach finanziert.

Zu Ihrer Sicherheit achten wir darauf, dass die potentiellen Käufer über einen Finanzierungsnachweis verfügen. Wir beraten die geeigneten Käufer zur Sicherstellung der Finanzierung. Kaufinteressenten erhalten ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept, bei dem alle öffentlichen Fördermittel berücksichtigt werden. So haben unsere Berater den Überblick über die finanziellen Möglichkeiten der potentiellen Käufer.



**Immobilie verkaufen ist
einfach...**

**...weil wir Ihren Käufer
bereits kennen**

Den richtigen Preis finden ... Daten sind nicht alles

—●— ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



Lokale Expertise

Aufgrund sehr schneller und unterschiedlicher Marktentwicklungen, sowie der zunehmenden Verfügbarkeit von Online-Preisfindern, also Rechnern im Internet, die den Preis einer Immobilie bestimmen, kommt es immer häufiger vor, dass Käufern und Verkäufern extrem unterschiedliche Objektpreise vorliegen. Die Folge ist eine zunehmende Desorientierung.

Hier setzt das unabhängige iib Institut an: Nach dem Vorbild der Schwackeliste für Automobile ermitteln wir transparent und nachvollziehbar den **iib Immobilien-Richtwert**. So können Sie sich Ihr eigenes Bild machen. Der Richtwert basiert auf tagesaktuellen und lokalen Angebotspreisen, die mit einer statistischen Methode anhand von Kaufpreis-auswertungen an den jeweiligen Markt angepasst werden.

Erster Schritt: Objektdaten eingeben

Anhand Ihrer Objektdaten erhalten Sie zunächst eine Kurzanalyse mit dem vorläufigen Marktwert – ohne Ortsbesichtigung und ohne Grundbucheinsicht. Bei der Findung des endgültigen Marktwerts und des bestmöglichen Angebotspreises unterstützt Sie ein lokaler Experte mit seiner besonderen Orts-, Fach- und Marktexpertise.

Objektdaten ... eingegebene Grunddaten zur Analyse

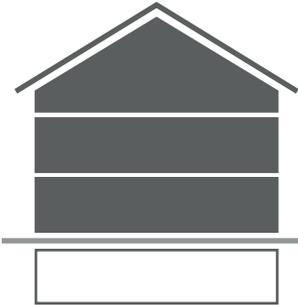
ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



OBJEKTECKDATEN 68723 Schwetzingen | Musterstraße 1

LAGE „sehr gute Wohnlage“ (siehe Folgeseite)

ANLASS Verkaufen



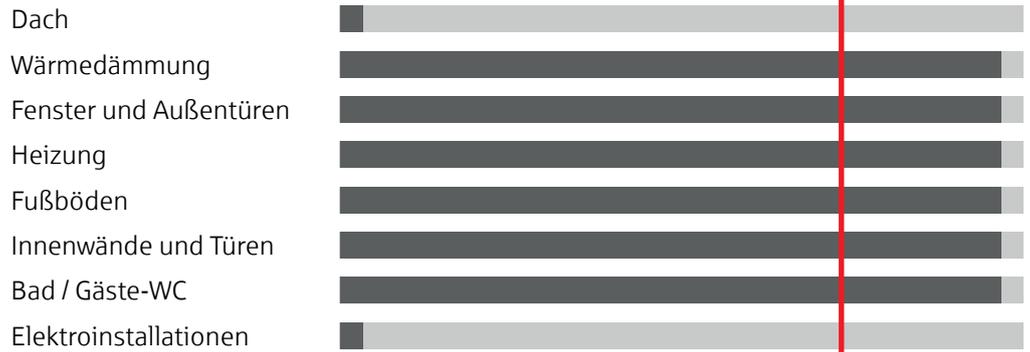
OBJEKTDATEN

Bauweise: Einfamilienhaus
 Baujahr: 1956
 Wohnfläche: 180 m²
 Grundstücksfläche: 400 m²
 NHK-Typ: 1.11

AUSSTATTUNG

Garage/Carport: 1
 Stellplatz: 1

MODERNISIERUNGSGRAD



BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | Der iib Immobilien-Richtwert (vorläufiger Markwert) wird ohne Vor-Ort-Termin ermittelt. Vorläufig bedeutet in diesem Zusammenhang, dass eventuell vorhandene und besonders wertsteigernde oder wertreduzierende Merkmale erst nach einer Objektbewertung vor Ort und einer Akten-/ Grundbucheinsicht endgültig eingeschätzt werden können. Danach entsteht der endgültige Marktwert. Exemplarisch sind folgende Merkmale noch zu berücksichtigen :

Sonderausstattungen / Einbauten

wirtschaftliche / rechtliche Einschränkungen

Erbbaurechte

Wohnrechte

Baulasten

Baumängel

Denkmalschutz

etc.

Platz für Ihre Notizen

Die Grundbegriffe

... Analyse und Bewertung / Wert und Preis

—●— ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



Die Vorgehensweise

Die Beurteilung des Werts und des Preises einer Wohnimmobilie erfordert aufgrund ...

- kleinräumlicher Entwicklungen
- monatlicher Preisänderungen
- extremer Nachfrageunterschiede

... vor der konkreten Objektbewertung zunehmend eine Wohnmarktanalyse. Sie hilft dem Käufer und Verkäufer, dem Makler und dem Gutachter sowie den Finanzierern eine fundierte Bewertung und Entscheidung auf Basis von aktuellen und kleinräumigen Fakten zu treffen. Wichtig ist dabei die Unterscheidung zwischen Wert und Preis.

Der (Markt-) Wert ist der Durchschnittspreis,

den ein normaler Käufer unter normalen Umständen voraussichtlich bezahlt und der von einer Bank nach Ortsbesichtigung und Akten- / Grundbucheinsicht angesetzt wird.

Der Immobilienpreis

Hierunter versteht man den vom Durchschnitt abweichenden Höchst- oder Mindestpreis, der mit einem ...

- speziellen Käufer
- in einem speziellen Markt
- mit verkäuferischem Talent
- bei extremer Nachfrage
- unter besonderen Finanzierungsbedingungen

... etc. erzielt werden kann.

Der iib Immobilien-Richtwert

Dies ist der tagesaktuelle, vorläufige Marktwert einer Immobilie ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Dieser wird mit einem statistischen Verfahren aus Wohnlage und Vergleichsobjekten individuell für jede Immobilie gemäß Ihren Eingabedaten ermittelt.

Der Analyseablauf

Nachfolgend zeigen wir Ihnen den Gesamtprozess bis zur Findung des für Sie in Ihrer Situation richtigen Angebotspreises.

Der Analyseablauf

... transparente Herleitung des Marktwerts

—●— ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx

Bestandteile der Kurzanalyse

OBJEKTDATEN

ZUSAMMENFASSUNG UND WOHLNLAG

iib Immobilien-Richtwert, Eingaben und Ergebnis

MARKTUMFELD UND TRENDS

Preis-, Einwohner- und Neubautentwicklung

CHECKLISTE

erforderliche Unterlagen, nächste Schritte

Bestandteile der Detailanalyse

IIB IMMOBILIEN-RICHTWERT

vorläufiger Marktwert
(ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht)

VERMARKTUNGSDAUER

Verweildauer von Anzeigen

VERGLEICHSANGEBOTE

nach lokaler Häufigkeit

VERGLEICHSANGEBOTE

in den letzten 24 Monaten

VERGLEICHSANGEBOTE

nach Preis, Nähe, Merkmalen und Häufigkeit

VERGLEICHSOBJEKTE IM DETAIL

Tabellenteil

WOHLNLAG

Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

Objektbewertung

unparteiische Überprüfung des vorläufigen Marktwerts
vor Ort inklusive Akten-/Grundbucheinsicht
(Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Endgültiger Marktwert
(der unter normalen Bedingungen erzielbare, aktuelle Durchschnittspreis)

Abwägung der Chancen und Risiken
sowie der Finanzierbarkeit und der zu erwartenden Verkaufsgeschwindigkeit

FESTLEGUNG ANGEBOTSPREIS

Zusammenfassung – Eingaben und Ergebnis
... iib Immobilien-Richtwert

ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



OBJEKTECKSDATEN 68723 Schwetzingen | Musterstraße 1

LAGE „sehr gute Wohnlage“ (siehe Folgeseite)

ANLASS Verkaufen



OBJEKTDATEN

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Einfamilienhaus	Garage/Carport: 1
Baujahr:	1956	Stellplatz: 1
Wohnfläche:	180 m ²	
Grundstücksfläche:	400 m ²	
NHK-Typ:	1.11	

MODERNISIERUNGSGRAD



MARKTUMFELD / TREND

Preise	Bevölkerung	Neubau
+6,5%	+3,9%	-33,3%

Werte und Preise in Tausend €

0 200T 400T 600T 800T 1.000T 1.200T 1.400T

Angebotspreise insgesamt

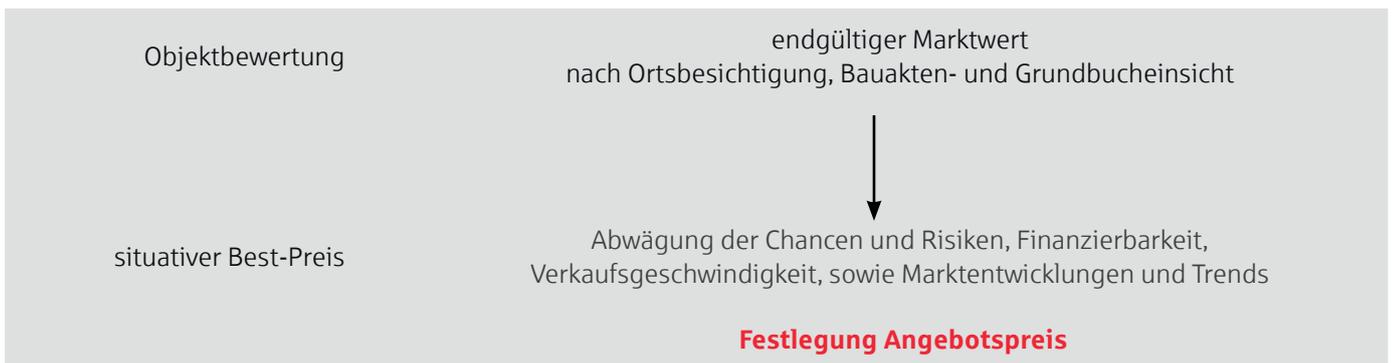


vergleichbare Angebote



iib Immobilien-Richtwert


558.300 €
558.300,- € (3.100,- €/m²)



OFFENE FRAGEN? | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Was sagt die Bank? Mehr Info erhalten Sie in der Detailanalyse und der persönlichen Wert- und Preisberatung.

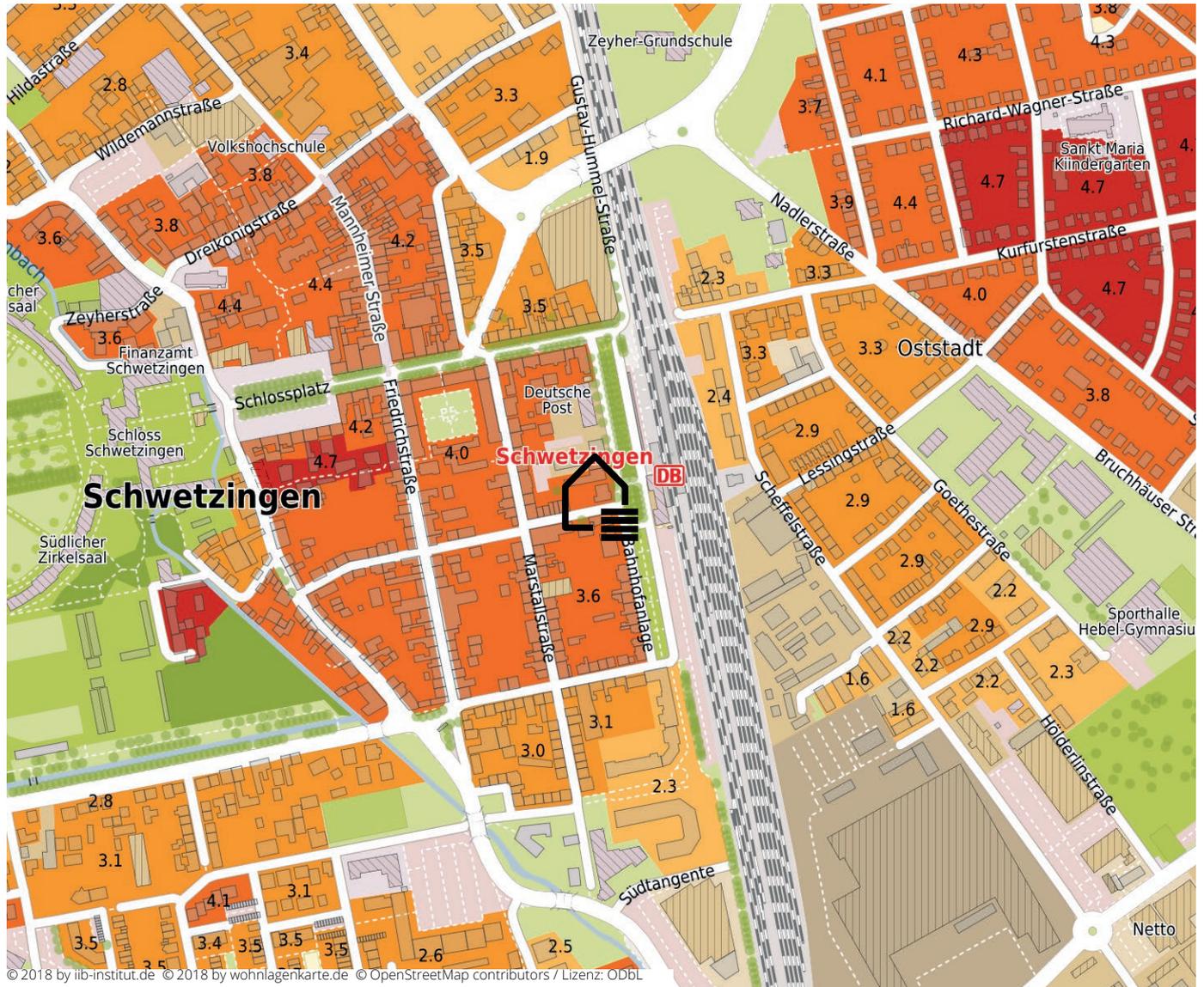
Die Wohnlage

... Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx

Die Wohnlage ist der zentrale Faktor für die Berechnung des **iib Immobilien-Richtwerts**. Die Bewertung der Lage erfolgt auf Basis der **iib Wohnlagenkarte**, die systematisch und flächendeckend in ganz Deutschland Wohnlagen analysiert.

Die verschiedenen Wohnlagenqualitäten werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht. Diese Bewertungsgrundlage zur Ermittlung eines Sachwerts für eine Immobilie ist im Markt **einzigartig!**



Bewertungsskala nach Punkten



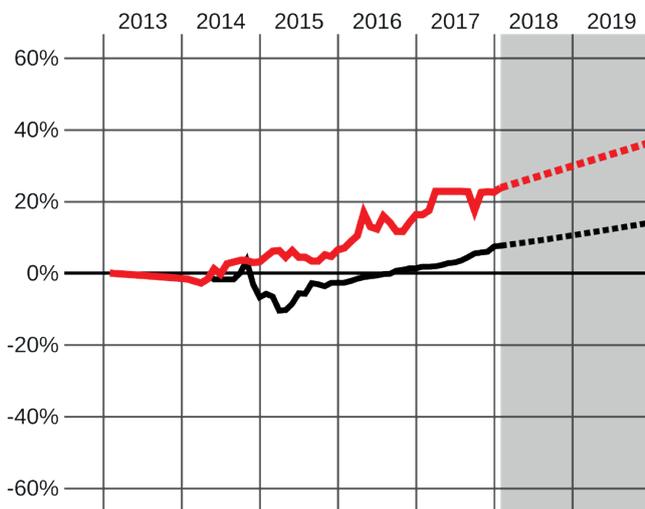
INFO | Eine ausführliche Erläuterung finden Sie in der Detailfassung.

Haben Sie Anregungen und Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 400 Personen. Mehr Info? Mitarbeit? www.iib-wohnlagenkarte.de

Marktentwicklung und Trends

... Preis-, Einwohner- und Neubautentwicklung

ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



Die monatliche Preisentwicklung in den vergangenen 5 Jahren für Häuser in Schwetzingen – TRENDRECHNUNG

Tendenz: +6,5% im Jahr im Schnitt der letzten 2 Jahre

Was sagt die Grafik aus?

Stabile und steigende Preise sind ein gutes Zeichen zur Werterhaltung /-entwicklung. Fallende Preise sind zumindest ein Hinweis zu Vorsicht. In jedem Fall empfiehlt sich eine genaue Prüfung.

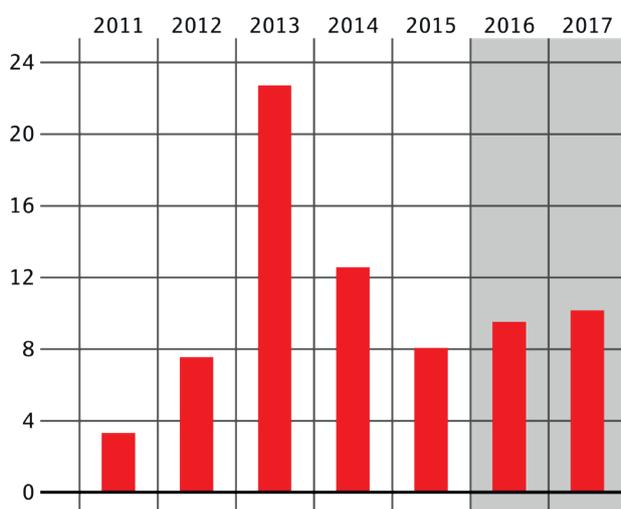


Jährliche Einwohnerentwicklung in den letzten 5 Jahren in Schwetzingen – TRENDRECHNUNG

Tendenz: +3,9% im Jahr im Schnitt der letzten 2 Jahre

Was sagt die Grafik aus?

Eine sich stabil oder aufwärts entwickelnde Bevölkerungszahl ist ein Stabilitätsindikator. Eine rückläufige Bevölkerung ist ein Warnsignal. Eine detailliertere Betrachtung bietet die Haushaltsentwicklung. Durchschnittlich besteht ein Haushalt aus 2,1 Ein-/Bewohnern. Da die Zahlen aber nicht immer einheitlich vorliegen, wird zur besseren Vergleichbarkeit auf die Bevölkerung zurückgegriffen.



Jährliche Anzahl an baugenehmigten Wohneinheiten in den letzten 5 Jahren in Schwetzingen – TRENDRECHNUNG

Tendenz: -33,3% im Jahr im Schnitt der letzten 2 Jahre

Was sagt die Grafik aus?

Die lokale Bautätigkeit ist ein guter positiver Zukunftsindikator. Rückläufige oder fehlende Bautätigkeit ist ein guter Frühindikator für insgesamt rückläufige Bevölkerungs- und Preisentwicklungen.

Die Checkliste

... erforderliche Unterlagen zur Immobilienvermarktung



ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx

1. Immobilie inserieren und Interessenten finden

Das benötigen Sie dafür!

- Hochwertige Fotos von der Immobilie (innen und außen)
- Grundriße / Baupläne
- Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
- Baubeschreibung
- gültiger Energieausweis
- Optional: Verkehrswertgutachten

2. Besichtigungstermine mit Interessenten und Sachverständigen vorbereiten

Das benötigen Sie dafür!

- Grundriße / Baupläne / Baugenehmigung
- Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
- Baubeschreibung
- gültiger Energieausweis
- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug

3. Für vermietete Objekte

- Aktuelle Mietverträge
- Nebenkostenabrechnung der vergangenen 3 Jahre
- Aktueller Wirtschaftsplan mit Nachweis der Modernisierungen und Sanierungen
- Bei nicht selbst verwalteten Immobilien: Verwaltervertrag
- Bei Mehrfamilienhäusern: Nachweis der Feuerversicherung

4. Notartermin vereinbaren

- Die Vorbereitung des Notartermins ist umfangreich, da sie rechtlich wichtige und haftungsrelevante Einzelunterlagen erforderlich macht.
- Hierzu ist es ratsam, professionelle Unterstützung zu nutzen.

Anhang

... Ergebnis und was nun?

—●— ID 44XXX / Einfamilienhaus Baujahr 1956 / 68723 Schwetzingen / Musterstr. 1 / Stichtag: xx.xx.xxxx



Wie geht es weiter?

Zu der vorliegenden Zusammenfassung gibt es auch eine Detailanalyse. Diese erhalten Sie von Ihrem lokalen Experten.

Insbesondere haben wir typische Vergleichsobjekte in der Umgebung für Sie zusammengestellt.

Im nächsten Schritt müssen jetzt ...

- Chancen und Risiken
- Finanzierbarkeit
- Verkaufsgeschwindigkeit

... objektspezifisch abgewogen und ein Angebots-Preis festgelegt werden.

Viel Erfolg.

HINWEIS | Hat Ihnen die Wohnmarktanalyse geholfen? Dann empfehlen Sie uns bitte weiter. Haben Sie Anregungen und Bedenken? Dann schreiben Sie uns bitte eine E-Mail an info@iib-institut.de Besten Dank !!



Kontaktdaten

iib dr. hettenbach institut
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Tel. +49 (0) 6202-95049-10
Mail. info@iib-institut.de
www.iib-institut.de

Bitte senden Sie uns bei inhaltlichen Fragen zur Wohnmarktanalyse immer die Objekt-ID Ihrer Analyse mit. Ihre Anfrage wird dann schnellstmöglich bearbeitet.

Haftungsausschluss

Das iib Dr. Hettenbach Institut übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die Angaben aus dieser Veröffentlichung sind freibleibend und unverbindlich. Das iib Dr. Hettenbach Institut behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Vervielfältigung

Die Wohnmarktanalyse ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) dürfen nur mit Genehmigung des Anbieters vorgenommen werden. Abdrucke (auch Auszüge) sind nur mit Quellenangabe gestattet.

Ihr Ansprechpartner in Schwetzingen

Mit dieser Wohnmarktanalyse haben Sie einen ersten Eindruck zum möglichen Verkaufspreis Ihrer Immobilie erhalten. Lassen Sie sich vor dem Verkauf Ihrer Immobilie von uns beraten, denn:

- Wir kennen den Markt vor Ort.
- Wir erstellen für Sie eine Objektpräsentation in einem fundierten Vermarktungskonzept.
- Wir bieten Ihnen Diskretion und Sicherheit bei der Verkaufsabwicklung
- Wir kennen qualifizierte Kaufinteressenten für Ihre Immobilie.

Wir werden uns bei Ihnen melden!



www.sparkasse-musterstadt.de

**Immobilie verkaufen
ist einfach!**

Kontaktieren Sie uns

Sparkassen Musterstadt
Musterstraße 50
10117 Musterstadt

www.sparkasse.de
xy.yz@sparkasse.de