

# Wohnmarktanalyse für Ihre Immobilie



 **OstseeSparkasse  
Rostock**

ID 188096 / Stichtag: 27.03.2019

**Objekt** | Haus | Wiederverkauf | Einfamilienhaus

18196 Dummerstorf  
Rostocker Straße 25



OstseeSparkasse Rostock  
Am Vögenteich 23 • 18057 Rostock

## Wohnmarktanalyse Rostocker Straße 25, Dummerstorf

Wir freuen uns, dass Sie den Preisfinder der OstseeSparkasse genutzt haben.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie Ihre persönliche Wohnmarktanalyse. Diese wird Ihnen dabei helfen, einen ersten Eindruck über mögliche Verkaufspreise Ihrer Immobilie zu gewinnen. Dazu haben wir anhand der von Ihnen eingegebenen Daten Vergleichsobjekte mit ähnlichen Merkmalen analysiert. Darüber hinaus erhalten Sie detaillierte Informationen, wie sich Immobilienpreise in unmittelbarer Nähe Ihres Hauses entwickelt haben.

Die vorliegende Analyse soll als erste Orientierungshilfe dienen. Der Wert der Immobilie hängt von zahlreichen Faktoren ab, die unsere Experten vor Ort gerne individuell für Sie ermitteln.

Unsere langjährige Erfahrung und die Fachkompetenz unserer Immobilienspezialisten ermöglichen Ihnen dabei einen schnellen und unkomplizierten Verkaufserfolg zum besten Preis für Ihre Immobilie.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Immobilienzentrum der OstseeSparkasse Rostock

## **Den richtigen Preis finden** **... Daten sind nicht alles**

---

ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



### **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 Verunsicherung.

Genau 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 Kaufpreisauswertungen an den jeweiligen Markt angepasst werden.

### **Erster Schritt: Objektdaten eingeben**

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

## Die Grundbegriffe

### ... Analyse und Bewertung / Wert und Preis

ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



#### Die Vorgehensweise

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

- kleinräumlicher Entwicklungen
- monatlicher Preisänderungen
- extremer Nachfrageunterschiede

... vor der konkreten Objektbewertung 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 Ihrer Eingabedaten ermittelt.

#### Der Analyseablauf

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

## Der Analyseablauf

### ... transparente Herleitung des Marktwerts

— ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019

#### Bestandteile der Kundenversion

##### **OBJEKTDATEN**

eingeegebene Grunddaten zur Analyse

##### **ZUSAMMENFASSUNG – EINGABEN UND ERGEBNIS**

iib Immobilien-Richtwert

##### **DIE WOHNLAG**

Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

##### **MARKTUMFELD UND TRENDS**

Preis-, Einwohner- und Neubauentwicklung

##### **CHECKLISTE**

erforderliche Unterlagen, nächste Schritte

#### Bestandteile der Beraterversion

##### **IIB IMMOBILIEN-RICHTWERT**

vorläufiger Marktwert  
(ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht)

##### **VERMARKTUNGSDAUER**

Verweildauer von Anzeigen

##### **VERGLEICHSANGEBOTE**

nach lokaler Häufigkeit

Preise der letzten 24 Monate

Direkte Vergleichsobjekte nach Objektnähe und Objektmerkmalen

##### **VERGLEICHSOBJEKTE IM DETAIL**

Tabellenteil

##### **DIE WOHNLAG**

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

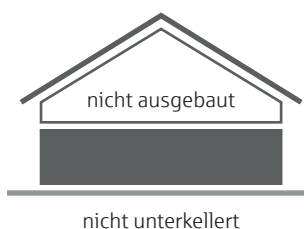
##### **FESTLEGUNG ANGEBOTSPREIS**



## Objektdaten

### ... eingegebene Grunddaten zur Analyse

ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



**OBJEKTECKDATEN** 18196 Dummerstorf | Rostocker Straße 25

**LAGE** „mittlere Wohnlage“

**ANLASS** Nur bewerten

#### OBJEKTDATEN

Bauweise: Einfamilienhaus  
Baujahr: 1906  
Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 1.026 m<sup>2</sup>  
NHK-Typ: 1.22

#### AUSSTATTUNG

Garage/Carport: 1

#### MODERNISIERUNGSGRAD

vor mehr als 20  
Jahren

vor mehr als 10  
Jahren

in den letzten 10  
Jahren

Dach

Wärmedämmung

Fenster und Außentüren

Heizung

Fußböden

Innenwände und Türen

Bad / Gäste-WC

Elektroinstallationen

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE** | Der iib Immobilien-Richtwert (vorläufiger Marktwert) 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

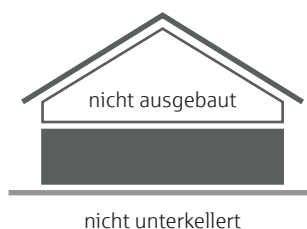
etc.

Platz für Ihre Notizen

## Zusammenfassung – Eingaben und Ergebnis

### ... iib Immobilien-Richtwert

ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



**OBJEKTECKDATEN** 18196 Dummerstorf | Rostocker Straße 25

**LAGE** „mittlere Wohnlage“ (siehe Folgeseite)

**ANLASS** Nur bewerten

#### OBJEKTDATEN

#### AUSSTATTUNG

Bauweise:	Einfamilienhaus	Garage/Carport: 1
Baujahr:	1906	
Wohnfläche:	120 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche:	1.026 m <sup>2</sup>	
NHK-Typ:	1.22	

\* als Neubau gelten Objekte ab einem Baujahr von 2016

#### MODERNISIERUNGSGRAD



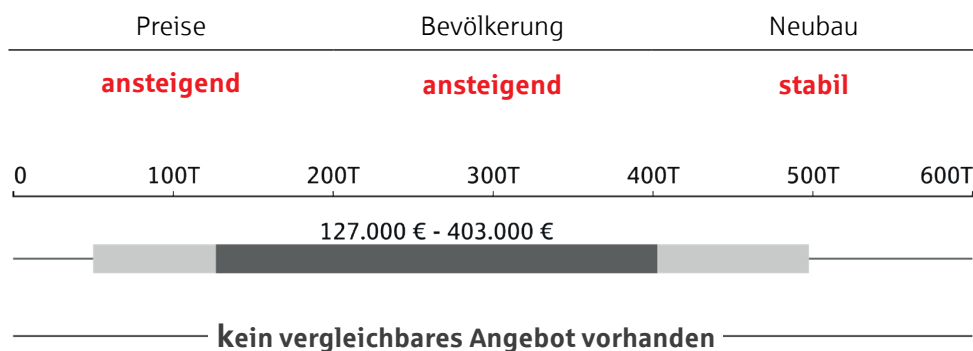
#### MARKTUMFELD / TREND

durchschnittliche Entwicklung der letzten 2 Jahre pro Jahr

#### Werte und Preise in Tausend €

Angebotspreise insgesamt

vergleichbare Angebote



#### iib Immobilien-Richtwert

148.100 €

**Objektpreis: 148.100,- € Quadratmeterpreis: 1.230,- €/m<sup>2</sup>**

Objektbewertung

endgültiger Marktwert  
nach Ortsbesichtigung, Bauakten- und Grundbucheinsicht

situativer Best-Preis

Abwägung der Chancen und Risiken, Finanzierbarkeit,  
Verkaufsgeschwindigkeit, sowie Marktentwicklungen und Trends

**Festlegung Angebotspreis**

**OFFENE FRAGEN?** | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Was sagt die Bank? Mehr Infos erhalten Sie in der ausführlichen Version von Ihrem persönlichen Berater und der persönlichen Wert- und Preisberatung.

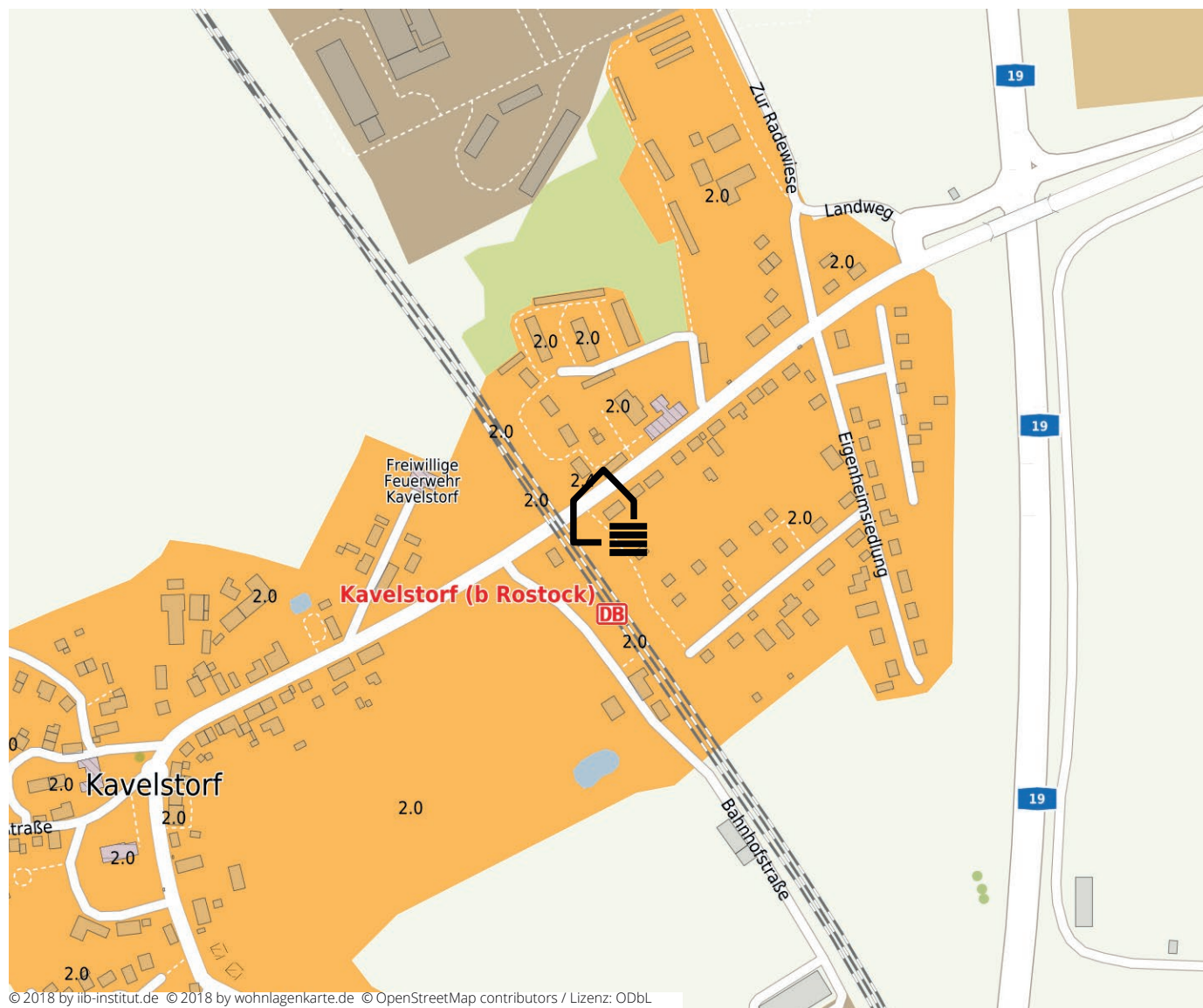
## Die Wohnlage

### ... Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

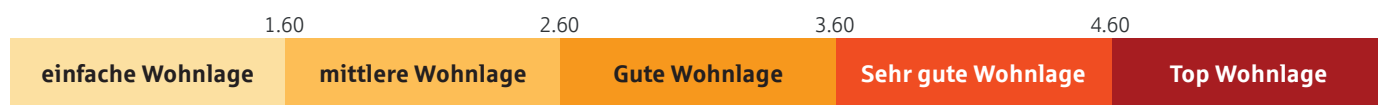
ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019

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



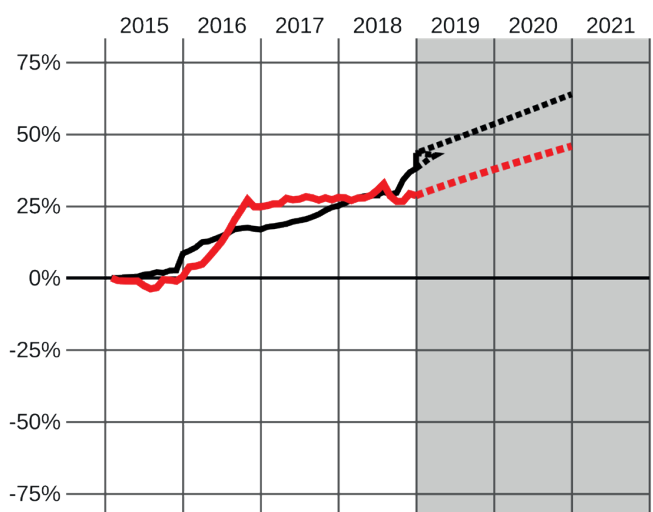
**INFO** | Ausführlichere Informationen erhalten Sie von Ihrem persönlichen Berater. Haben Sie Anregungen und Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 1400 Personen. Mehr Infos? Mitarbeit? [www.iib-wohnlagenkarte.de](http://www.iib-wohnlagenkarte.de)



## Marktentwicklung und Trends

### ... Preis-, Einwohner- und Neubauentwicklung

ID 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

#### Preisentwicklung für Häuser in Kavelstorf

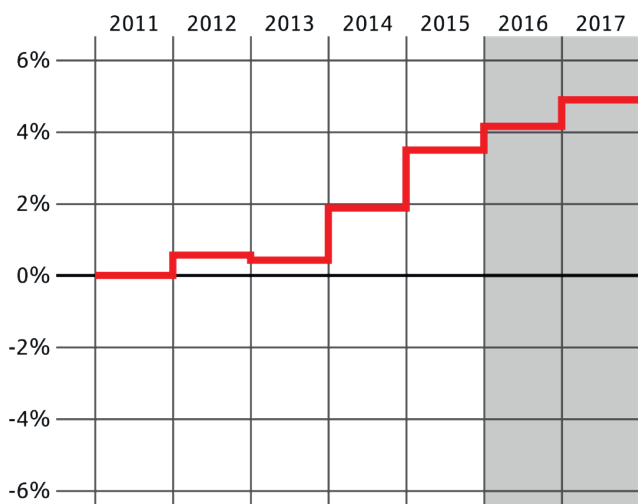
**TREND: ansteigend**

#### 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.

— Kavelstorf

— Landkreis



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung

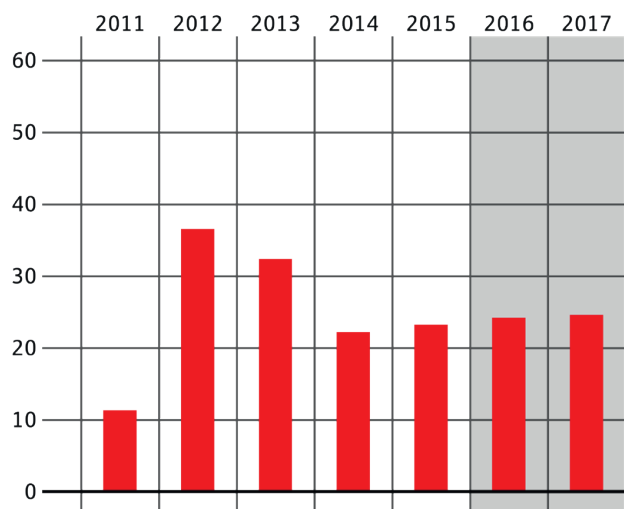
#### Einwohnerentwicklung in Dummerstorf

**TREND: ansteigend**

#### 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.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung

#### genehmigte Wohneinheiten pro 10.000 Einwohner in Dummerstorf

**TREND: stabil**

#### 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 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019

#### 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 188096 / Einfamilienhaus Baujahr 1906 / 18196 Dummerstorf / Rostocker Straße 25 / Stichtag: 27.03.2019



### **Wie geht es weiter?**

Zu der vorliegenden Zusammenfassung gibt es auch eine Beraterversion. Diese erhalten Sie von Ihrem persönlichen Immobilien-Berater.

Darin 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.

Wenden Sie sich dazu gern an Ihren Berater.

**OstseeSparkasse Rostock**  
**preisfinder@ospa.de**  
**0381 643-1115**

Viel Erfolg dabei.

**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](mailto: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](mailto:info@iib-institut.de)  
[www.iib-institut.de](http://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. Abdrücke (auch Auszüge) sind nur mit Quellenangabe gestattet.