

# Datenanalyse zur Immobilie

Geschätzter Marktwert  
**143.000 €**

## MARKTWERT BEI LAGEÜBLICHER AUSSTATTUNG

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichskaufpreisen sowie Angebotspreisen für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjekts lageüblich ist, dann beträgt der geschätzte Marktwert:

Geschätzter Marktwert qm  
**5.750 €**

## 26-Fache

der Jahresmiete

Die in dem Zeitraum 2024-2025 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

**-3,8 %**



2023-2024

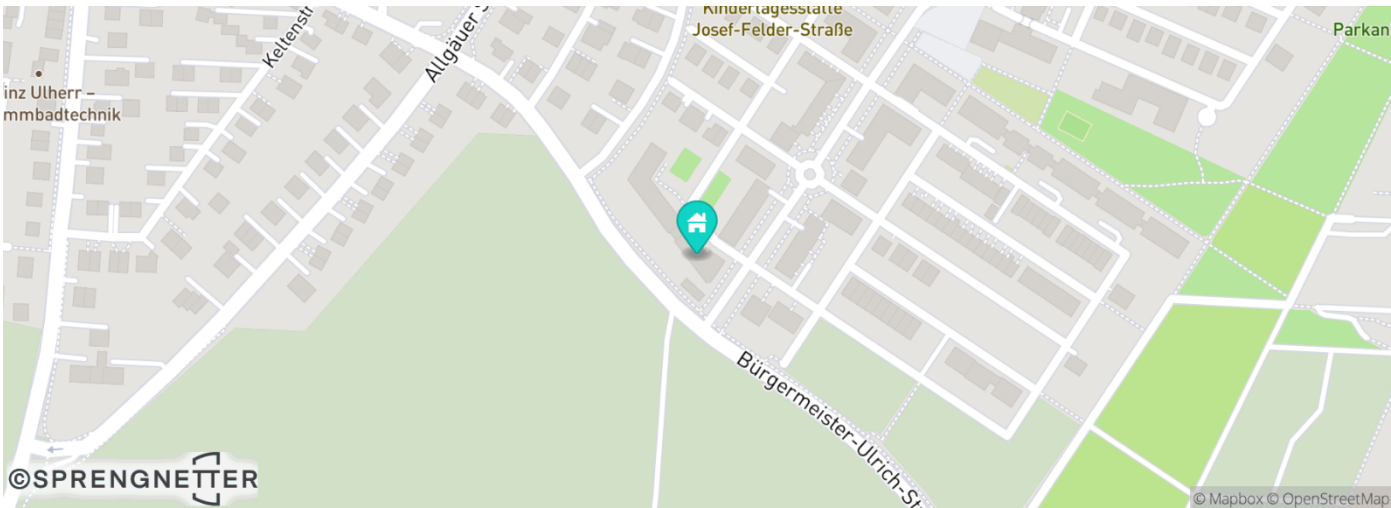
## MARKTWERTSPANNE



**450 €**

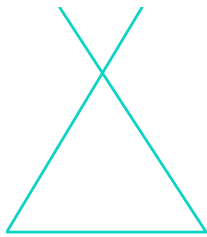
18,09 €/m² Geschätzter  
Mietwert

**122.000 € - 171.000 €**



# MARKTWERTE FÜR ABWEICHENDE AUSSTATTUNGEN

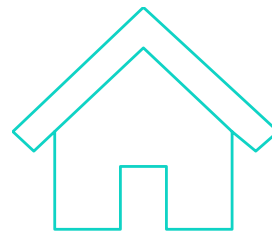
Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Umgebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktwerte:



Einfach

**121.000 €**

4.865 €/m<sup>2</sup>



Mittel

**137.000 €**

5.509 €/m<sup>2</sup>



Gehoben

**147.000 €**

5.911 €/m<sup>2</sup>



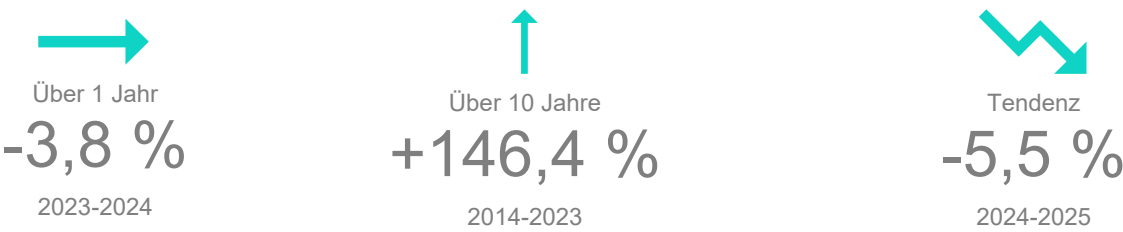
Stark Gehoben

**154.000 €**

6.192 €/m<sup>2</sup>

# WERTENTWICKLUNG

Nachfolgend wird die **Entwicklung der Marktwerte** in der Lage des Bewertungsobjekts dargestellt:



Die in der letzten Spalte für den Zeitraum 2024-2025 dargestellte Tendenz entspricht der mittleren jährlichen Änderungsrate der Marktwerte der letzten Jahre.

Im Vergleich dazu haben sich im vergangenen Jahr die Wohnungsmieten, Baupreise für Wohngebäude und Verbraucherpreise wie folgt entwickelt:



## TOP 10 VERGLEICHSANGEBOTE

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umgebung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe.

### VERGLEICHSANGEBOTE VERKAUF

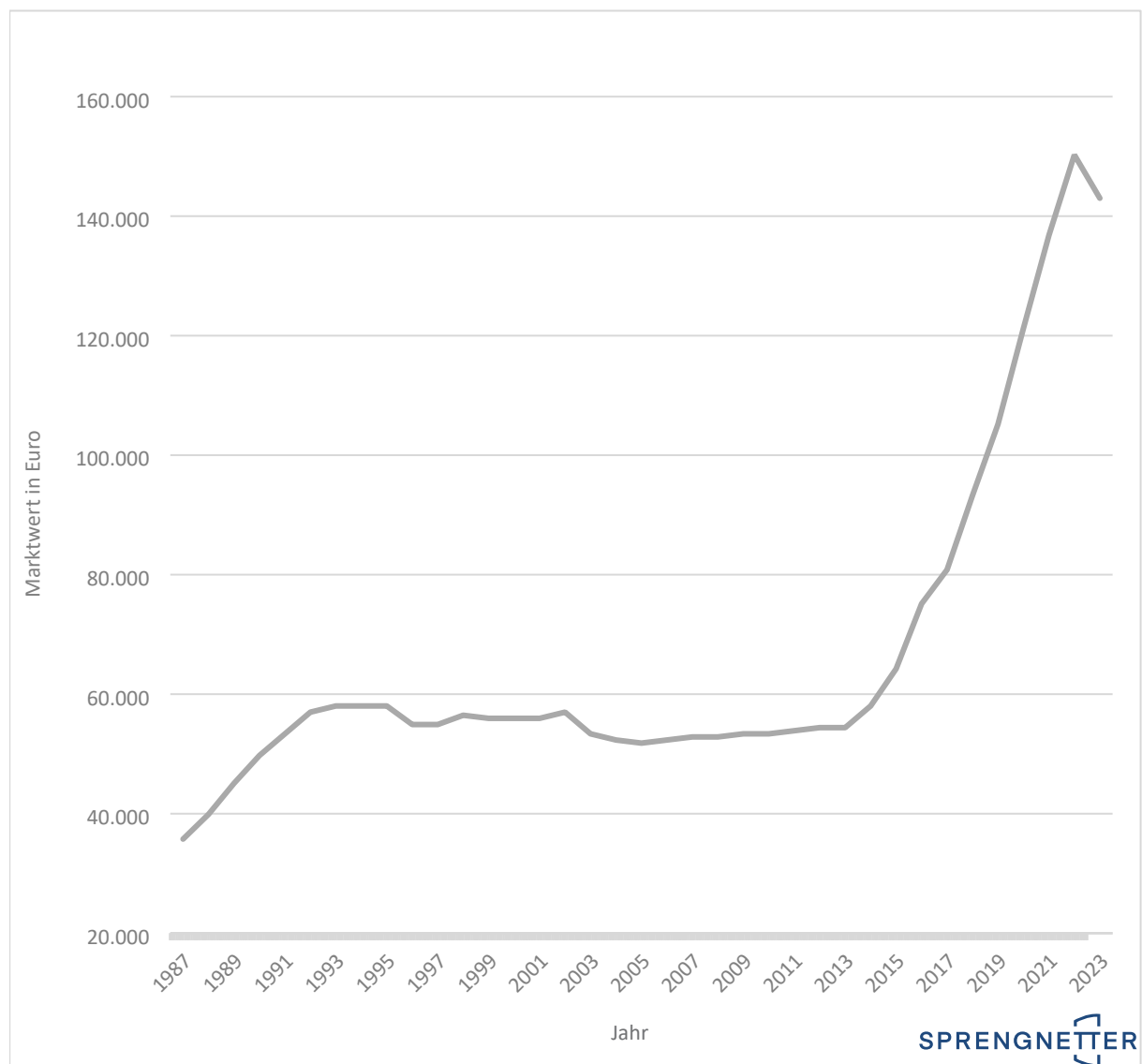
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	3.392 €/m²	2015	ca. 50 m	Etagenwohnung	2015	97 m²	3	gehoben	<div></div>
2	3.380 €/m²	2015	ca. 50 m	Etagenwohnung	2015	79 m²	3	gehoben	<div></div>
3	5.408 €/m²	2020	ca. 50 m	Dachgeschoss	2015	120 m²	3	gehoben	<div></div>
4	6.273 €/m²	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	2013	110 m²	4	gehoben	<div></div>
5	5.209 €/m²	2021	ca. 150 m	Terrassenw.	2011	67 m²	2	gehoben	<div></div>
6	7.133 €/m²	2022	ca. 150 m	Maisonette	2009	105 m²	3	gehoben	<div></div>
7	5.000 €/m²	2019	ca. 200 m	Etagenwohnung	2019	94 m²	3	gehoben	<div></div>
8	6.981 €/m²	2022	ca. 200 m	Etagenwohnung	2015	107 m²	3	stark gehob.	<div></div>
9	5.095 €/m²	2018	ca. 200 m	Etagenwohnung	2019	105 m²	4	k. A.	<div></div>
10	6.168 €/m²	2023	ca. 250 m	Etagenwohnung	2011	107 m²	4	k. A.	<div></div>

### VERGLEICHSANGEBOTE VERMIETUNG

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	16,52 €/m²	2023	ca. 0 m	Etagenwohnung	2017	23 m²	1	gehoben	<div></div>
2	11,57 €/m²	2023	ca. 50 m	Erdgeschoss	2015	83 m²	3	gehoben	<div></div>
3	11,74 €/m²	2022	ca. 50 m	Dachgeschoss	2013	62 m²	2	mittel	<div></div>
4	11,16 €/m²	2023	ca. 50 m	Dachgeschoss	2015	62 m²	2	gehoben	<div></div>
5	11,61 €/m²	2023	ca. 50 m	Etagenwohnung	2017	56 m²	2	mittel	<div></div>
6	12,81 €/m²	2020	ca. 100 m	Erdgeschoss	2014	64 m²	3	gehoben	<div></div>
7	14,15 €/m²	2023	ca. 100 m	Etagenwohnung	2014	53 m²	2	gehoben	<div></div>
8	12,08 €/m²	2022	ca. 150 m	Etagenwohnung	2014	72 m²	3	gehoben	<div></div>
9	14,11 €/m²	2022	ca. 150 m	Dachgeschoss	2014	95 m²	3	gehoben	<div></div>
10	11,49 €/m²	2019	ca. 200 m	Etagenwohnung	2017	101 m²	4	mittel	<div></div>

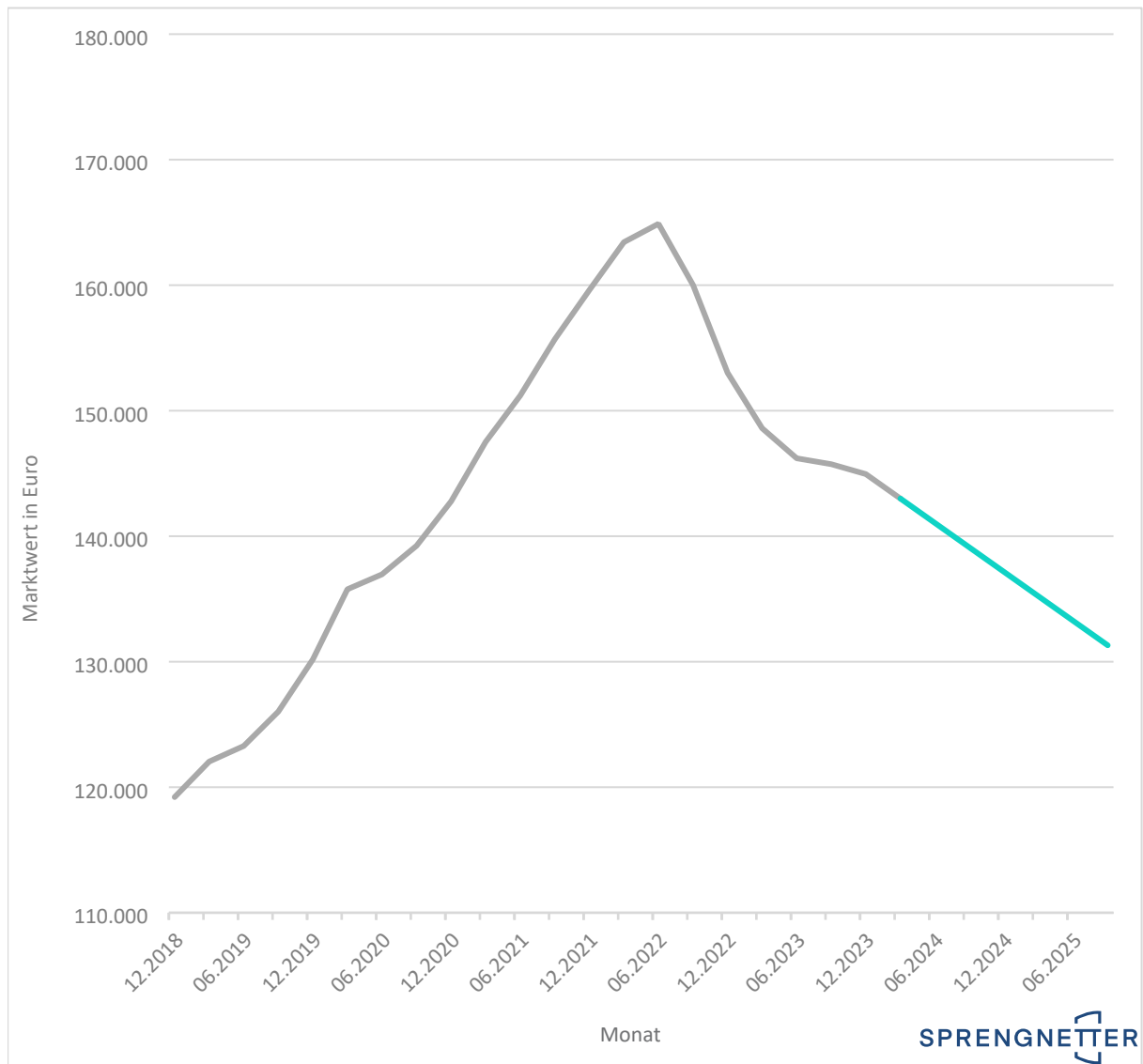
# LANGFRISTIGE MARKTWERTENTWICKLUNG

In den letzten 37 Jahren haben sich gemäß Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) die Marktwerte vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.



# KURZFRISTIGE PREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in der Gemeinde Augsburg wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.



# MIETPREISENTWICKLUNG

In den letzten 5 Jahren haben sich die Angebotsmieten in der Gemeinde Augsburg wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

