

Wettbewerbsanalyse

3 Zimmer- Eigentumswohnung, Hoffmeier Kirchdorferstr. 20 78052 Villingen - Schwenningen



Wettbewerbsanalyse

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 Immobilie 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 Vermittlungsimmobilie 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.

Sachwertverfahren¹:

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

Wettbewerbsanalyse

Gebäudetyp pro m² Geschoßfläche oder m³ 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 Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung am Bewertungsstichtag 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 ².

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“.

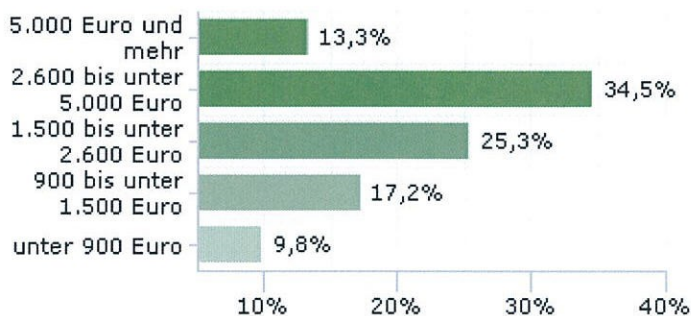
*** geschützter Begriff**

2 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%.

Wettbewerbsanalyse

Einkommensverteilung in Villingen Schwenningen:

Einkommensverteilung (netto) in Villingen-Schwenningen





MAHLER
DER IMMOBILIEN EXPERTE

Vergleichsimmobilien der letzten 53 Wochen zu Immobilie 3917

Immobilie Id	Art	Ort	Baujahr	Zimmer	Wohnfl.	Grundst.fl.	Akt. Preis	▼ Geb.wert	Preis pro m²
1963	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1972	3,5	87 m²		75.000 €		862 €
2326	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1976	3,0	75 m²		75.000 €		1.000 €
312	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1965	3,0	76 m²		75.000 €		986 €
3716	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1969	3,0	75 m²		75.000 €		1.000 €
4587	ETW	Villingen-Schwenningen	1980	3,0	80 m²		75.000 €		937 €
3381	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1970	3,0	70 m²		74.000 €		1.057 €
3032	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1963	3,5	85 m²		73.000 €		858 €
530	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1963	3,5	85 m²		73.000 €		858 €
4543	ETW	Brigachtal	1980	3,0	77 m²		72.500 €		941 €
3587	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1959	3,0	70 m²		72.000 €		1.028 €
4579	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1973	3,5	68 m²		72.000 €		1.058 €
1505	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1970	3,0	85 m²		70.000 €		823 €
3340	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1967	3,5	76 m²		70.000 €		921 €
4275	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1993	3,0	74 m²		70.000 €		945 €
815	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1971	3,0	82 m²		70.000 €		853 €
2401	ETW	Brigachtal	1985	3,5	80 m²		69.900 €		873 €
3165	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1970	3,5	82 m²		69.900 €		852 €
3308	ETW	Brigachtal	1980	3,0	80 m²		69.900 €		873 €
3759	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1983	3,0	67 m²		69.500 €		1.037 €
4074	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1972	3,0	70 m²		69.500 €		992 €
1587	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1964	3,0	81 m²		69.000 €		851 €
2278	ETW	Villingen-Schwenningen Marbach	1972	3,0	70 m²		69.000 €		985 €
2797	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1960	3,0	64 m²		69.000 €		1.078 €
3091	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1979	4,0	70 m²		69.000 €		985 €
3374	ETW	Villingen-Schwenningen	1960	3,0	64 m²		69.000 €		1.078 €
2474	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1966	3,0	66 m²		68.000 €		1.030 €
2507	ETW	Bad Dürreim , Schwarzw	1958	4,0	63 m²		68.000 €		1.079 €
4247	ETW	Villingen-Schwenningen Marbach	1974	3,0	71 m²		68.000 €		957 €
4495	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1966	3,0	69 m²		68.000 €		985 €
4550	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1963	3,0	69 m²		68.000 €		985 €
113	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1968	3,0	77 m²		67.900 €		881 €
114	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1968	3,0	76 m²		67.900 €		893 €
115	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1968	3,0	74 m²		67.900 €		917 €
3917	ETW	Villingen-Schwenningen	1965	3,5	79 m²		67.150 €		850 €
2183	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1965	3,0	70 m²		65.000 €		928 €
2838	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1994	3,0	65 m²		65.000 €		1.000 €
2400	ETW	Brigachtal	1980	3,5	80 m²		64.000 €		800 €
3034	ETW	Villingen-Schwenningen Marbach	1972	3,0	71 m²		64.000 €		901 €
3697	ETW	Villingen-Schwenningen	1959	3,0	70 m²		64.000 €		914 €
2627	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1971	3,0	67 m²		63.000 €		940 €
814	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1971	3,0	82 m²		62.000 €		756 €

Anzahl: 174
Oliver Mahler Immobilien

78086 Brigachtal
Erstellt mit MaxxMedien V2.0

Fon 0 77 21/6 80 68 19
Fax 0 77 21/6 80 68 59

info@mahler-immobilien.com
www.maxxmedien.de

Steuer-Nr. 22387/15521
Ust-ID-Nr. DE246049794

Volksbank Villingen eG
BLZ 694 900 00 Konto-Nr. 01.03.2010



MAHLER
DER IMMOBILIEN EXPERTE

Vergleichsimmobilien der letzten 53 Wochen zu Immobilie 3917

Immobilie Id	Art	Ort	Baujahr	Zimmer	Wohnfl.	Grundst.fl.	Akt. Preis	▼ Geb.wert	Preis pro m²
1471	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1977	3,5	75 m²		61.000 €		813 €
3447	ETW	Villingen-Schwenningen Herzogenweiler	1966	3,0	66 m²		60.000 €		909 €
4406	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1970	3,5	66 m²		60.000 €		909 €
2631	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1957	3,0	72 m²		59.000 €		819 €
135	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1964	3,0	83 m²		55.000 €		662 €
1510	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1964	3,5	83 m²		55.000 €		662 €
3175	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1960	3,0	69 m²		55.000 €		797 €
4068	ETW	Villingen-Schwenningen Weigheim	1963	3,0	74 m²		53.000 €		716 €
4195	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1965	3,0	65 m²		49.000 €		753 €
4405	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1963	3,0	67 m²		49.000 €		731 €
4446	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1957	3,0	67 m²		49.000 €		731 €
2943	ETW	Villingen-Schwenningen Villingen	1960	3,0	70 m²		47.000 €		671 €
3610	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1958	3,0	86 m²		42.000 €		488 €
127	ETW	Villingen-Schwenningen Schwenningen	1959	3,0	66 m²		39.900 €		604 €

Anzahl: 174

Oliver Mahler Immobilien

78086 Brigachtal

Fon 0 77 21/6 80 68 19

Fax 0 77 21/6 80 68 59

info@mahler-immobilien.com

www.maxxmedien.de

Steuer-Nr. 22387/15521

Ust-ID-Nr. DE246049794

Volksbank Villingen eG

BLZ 694 900 00 Konto-Nr. 01032010

Erstellt mit MaxxMedien V2.0

Wettbewerbsanalyse

Wohnungen, die aktuell mit Ihrer Wohnung im direkten Wettbewerb stehen!

78052 Villingen-Schwenningen, Schwarzwald-Baar-Kreis
3,00 Zimmer; 78,00 m² Wohnfläche; 58.000,00 EUR Kaufpreis



78050 Villingen- Schwenningen 3 Zimmer, 67 m², KP:49.000,00 €



Wettbewerbsanalyse

78054 Villingen-Schwenningen: 3,00 Zimmer; 74,00 m² Wohnfläche; 52.900,00 EUR Kaufpreis



**78048 Villingen-Schwenningen, Schwarzwald-Baar-Kreis
2,50 Zimmer; 72,00 m² Wohnfläche; 56.000,00 EUR Kaufpreis**



Laut Erfragungen ist, je nach Knappheit der Immobilie und der dazugehörigen Klientel, die Spanne zwischen Angebotspreis und dem letztlich notariellen beurkundeten Verkaufspreis zwischen 7% bis 15%.

Sind Sie einverstanden, wenn wir mit einem Verkaufspreis von 56.000 € einsteigen?

Details zur Immobilie (1761)

Immobilienart

Eigentumswohnung

Lage

78048* Villingen (Villingen-Schwenningen)

Eigenschaften

Zimmer: 2,5

Wohnfläche: 72m²

Nutzfläche:

Neubau: N

Grundst.fl.:

Baujahr: 1979

Vermietet: N

Erschienene Inserate der Immobilie

Datum	Quelle	Preis	Anbieter	Typ	Telefon	Telefon 2
23.02.2010	Immobilien Scout24	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
23.02.2010	Immo Welt AG	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
08.02.2010	Immo Welt AG	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
02.02.2010	Immobilien Scout24	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
02.02.2010	Immobilien Scout24	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
27.01.2010	Immo Welt AG	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
27.01.2010	Immo Welt AG	56.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
14.01.2010	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
14.01.2010	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
30.12.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
24.12.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
16.12.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
10.12.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
08.12.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
02.12.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
25.11.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
24.11.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
18.11.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
10.11.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
09.11.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
03.11.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
24.10.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
17.10.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
17.10.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
11.10.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
01.10.2009	Immo Welt AG	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
30.09.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
22.09.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
22.09.2009	Immonet	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
17.09.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
17.09.2009	Immobilien Scout24	66.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
15.09.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
10.09.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
01.09.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
28.08.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
14.08.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
10.08.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
05.08.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
28.07.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
07.07.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
10.06.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
05.06.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
03.06.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
26.05.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
25.05.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
22.05.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
12.05.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
07.05.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
06.05.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	

Datum	Quelle	Preis	Anbieter	Typ	Telefon	Telefon 2
24.04.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
24.04.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
22.04.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
09.04.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
08.04.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
07.04.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
27.03.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
26.03.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
22.03.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
14.03.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
11.03.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
10.03.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
04.03.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
25.02.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
25.02.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
24.02.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
20.02.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
13.02.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
11.02.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
05.02.2009	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
29.01.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
27.01.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
14.01.2009	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
13.01.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
06.01.2009	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
31.12.2008	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
25.12.2008	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
17.12.2008	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	
17.12.2008	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
04.12.2008	Immo Welt AG	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07720-39693306	
02.12.2008	Immonet	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193307	
01.12.2008	Immobilien Scout24	71.000 €	SPK Schwarzwald	M	07721-29193301	