

Ing.-Büro LUDEWIG+SCHRADER – Kruppstr. 16, 31135 Hildesheim

Herrn  
Axel Mustermann  
Blumenweg 12  
38154 Königslutter

INGENIEUR - UND SACH-  
VERSTÄNDIGENBÜRO  
**LUDEWIG+**  
**SCHRADER**

Inhaber:  
Dipl.-Ing./Architekt  
Joachim Ludewig

Büro Hildesheim  
Kruppstr. 16  
31135 Hildesheim

Tel. 05121 - 47100  
service@haus-und-grundwert.de

Büro Braunschweig  
Münzstr. 2  
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 – 6183 9606

ling-buero.ludewig@haus-und-  
grundwert.de

## WERTEINSCHÄTZUNG

Objekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
Ort: Blumenweg 12 in Königslutter  
Bauweise: massiv, konventionell mit Keller  
Sonderbauteile: zusätzl. Schornsteinzug, Loggia, Hauseingangsüberdachung  
Erstellungsjahr: 1992  
Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: 635m<sup>2</sup>; Erbpacht 99 J.

Ausstattungsgrad gem. Sprengnetter Wert-Report: gehoben  
Ausgewiesener m<sup>2</sup>-Preis/Wohnfläche: 2.541,-€

Vorläufiger Marktwert: 146 m <sup>2</sup> x 2.541,- €	=	370.986,- €
Erbbaurechtsfaktor: 0,74 (Abzug 26%)	=	- 96.456,- €
Zusätzl. Garage	Zeitwert	= + 6.300,- €
		280.830,- €

Verkehrswernermittlung von  
bebauten u. unbebauten  
Grundstücken ,Schäden an  
Gebäuden  
Region Hildesheim, Hannover,  
Braunschweig, Wolfenbüttel,  
Salzgitter, Peine und Berlin

### Mittelfristig absehbare Investitionen bezügl. GEG

Einblasdämmung der Luftschicht (nicht ausreichend)	= ca.	4.949,00 €
Zusätzl. Innendämmung 2x40mm z.B. Steico	=	4.490,00 €
Unterseitige Dämmung der Kellerdecke	=	1.992,00 €
Zusätzl. Dämmung des Daches (Einblasdämmung)	=	2.770,00 €
Dämmung der obersten Geschossdecke	=	1.357,00 €
Fenster und Haustür können ggf. nachgerüstet werden, Kosten können nur durch Fachmann geschätzt werden	=	-- --
Auswechslung der Kellerausstentür	=	1.150,00 €
	Summe	= 16.708,00 €
Förderung und Zuschüsse KfW oder BAFA i.M. ca. 20%	=	- 3.442,00 €
	Investitionen ca.	= 13.266,00 €

allgemeine Ingenieurdienst-  
leistungen für Haus- und Woh-  
nungsbau

**Joachim Ludewig**  
Dipl. - Ing./Architekt, Sachver-  
ständiger für die Bewertung von  
bebauten u. unbebauten  
Grundstücken , Schäden an  
Gebäuden u. Schimmelpiz-  
schäden in Innenräumen

zertifiziert gem. DIN EN ISO/IEC  
17024

Eingeschätzter Immobilienwert 280.830,- - 13.266,-	=	267.564,00 €
	Gerundet	<b>268.000,00 €</b>



Genau. Richtig.

Hildesheim, den 06.01.2024

Steuer-Nr.: 30/127/12242

# ImmoWertReport

Analyse vom 05. Januar 2024



Einfamilienwohnhaus  
Baujahr: 1992  
Wohnfläche: 146 m<sup>2</sup>  
gemäß Nutzerangaben

.Blümenweg 12  
38154 Königslutter



**365.000 €**  
2.500 €/m<sup>2</sup>  
geschätzter  
Marktwert

**21-**  
fache  
der  
Jahresmiete

297.000 € –  
473.000 €  
Preisspanne

  
**+3,1 %**  
2023-2024

**1.435 €**  
9,83 €/m<sup>2</sup>  
geschätzter  
Mietwert

## Marktwert

### Marktwert bei lageüblicher Ausstattung

Der geschätzte Marktwert ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungstichtag 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:

**365.000 €**  
(2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der geschätzte Marktwert entspricht dem **21-fachen** der geschätzten Jahresmiete.

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne:

**297.000 € – 473.000 €**

### Marktwerte für abweichende Ausstattungen

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

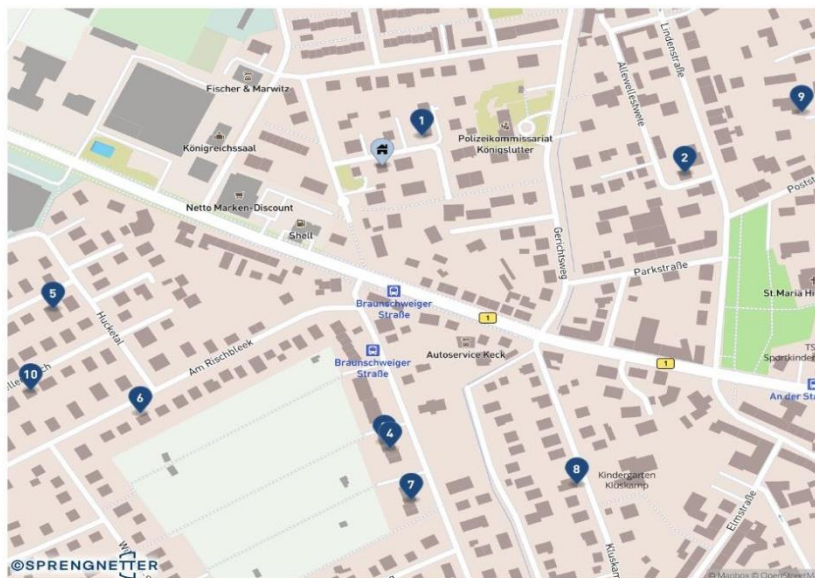
			
einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
<b>293.000 €</b>	<b>352.000 €</b>	<b>371.000 €</b>	<b>439.000 €</b>
2.007 €/m <sup>2</sup>	2.411 €/m <sup>2</sup>	2.541 €/m <sup>2</sup>	3.007 €/m <sup>2</sup>

## 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. In der Karte wird die ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

### Vergleichsangebote Verkauf

Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Objektart	Baujahr	Wohnfl.	Grundst.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	2.235 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 50 m	freistehend	1992	132 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★
2	2.609 €/m <sup>2</sup>	2021	ca. 300 m	k. A.	1978	138 m <sup>2</sup>	623 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★
3	1.093 €/m <sup>2</sup>	2014	ca. 300 m	Reihenmittelh.	1982	140 m <sup>2</sup>	282 m <sup>2</sup>	gehoben	★
4	1.492 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 300 m	Reihenmittelh.	1984	120 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★
5	3.270 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 350 m	freistehend	k. A.	152 m <sup>2</sup>	726 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★
6	3.576 €/m <sup>2</sup>	2022	ca. 350 m	freistehend	1973	92 m <sup>2</sup>	674 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★
7	2.091 €/m <sup>2</sup>	2020	ca. 350 m	Reihenmittelh.	1991	110 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★
8	1.623 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 400 m	k. A.	1972	231 m <sup>2</sup>	k. A.	mittel	★ ★ ★
9	1.807 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 400 m	freistehend	2023	135 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup>	gehoben	★ ★ ★ ★
10	2.172 €/m <sup>2</sup>	2023	ca. 400 m	freistehend	1976	145 m <sup>2</sup>	607 m <sup>2</sup>	k. A.	★ ★ ★ ★ ★



## 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:

Miete <b>+6,3 %</b> 2023-2024	Baupreise <b>+6,5 %</b> 2022-2023	Verbraucherpreise <b>+4,5 %</b> 2022-2023
-------------------------------------	---	---

## 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.

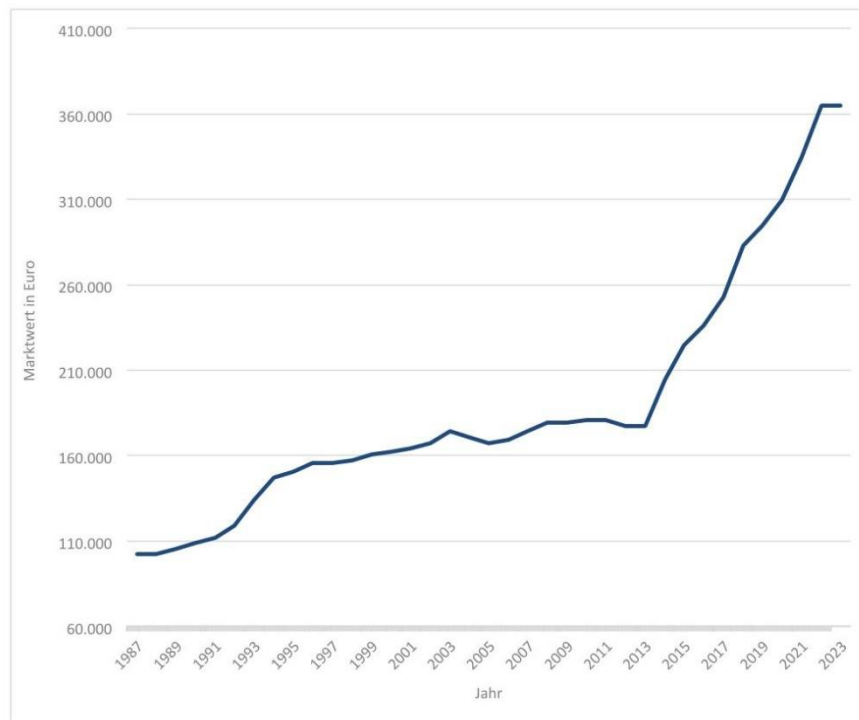


Abb.: Zeitliche Entwicklung der Marktwerte der Immobilien – geschätzt und indiziert über 37 Jahre

## Kurzfristige Preisentwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise in der Region LK Helmstedt (ohne Stadt Helmstedt) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.

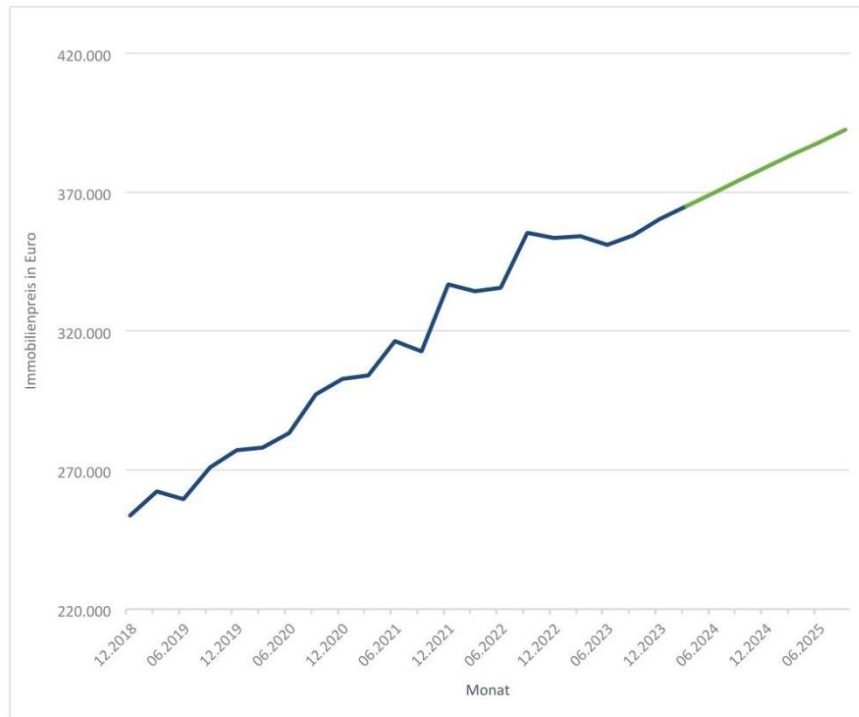


Abb.: Zeitliche Entwicklung der Immobilienpreise – geschätzt und indiziert über 5 Jahre

## Mietpreisentwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Angebotsmieten in der Region LK Helmstedt (ohne Stadt Helmstedt) wie folgt entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre wird als Tendenz für die kommenden 2 Jahre dargestellt.



Abb.: Zeitliche Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen – geschätzt und indiziert über 5 Jahre



## Über Sprengnetter

Mit einer Markterfahrung von über 40 Jahren gehört Sprengnetter zu den bedeutendsten Kompetenzstellen im Bereich der Immobilienbewertung. Die großen Player und viele Tausend einzelne Akteure der Kredit- und Immobilienwirtschaft vertrauen auf unsere Marktdaten, Softwareprodukte und Dienstleistungsangebote.

Weitere Informationen über Sprengnetter finden Sie unter [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de).

## Die Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Deutschland verfügbaren Immobilienpreisdatenbanken Marktwerte, Mietwerte und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten Angaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 9 Milliarden Objektinformationen. Siehe [www.sprengnetter.de/AVM](http://www.sprengnetter.de/AVM).

Der Darstellung der langfristigen Marktwertentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) zugrunde, das die Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien deutschlandweit für 875 Regionen differenziert über einen Zeitraum von rd. 30 Jahren abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen Immobilienteilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt. Siehe [www.sprengnetter.de/S-IM](http://www.sprengnetter.de/S-IM).

Die Darstellung der Entwicklung der Baupreise und Verbraucherpreise basiert auf den entsprechenden Indizes der Statistischen Landesämter und des Statistischen Bundesamtes. Siehe [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de).