GRASS
IMMOBILIENVERWALTUNG

BEISPIELBERICHT

PREISCHECK · EIGENTUMSWOHNUNG · KAUF

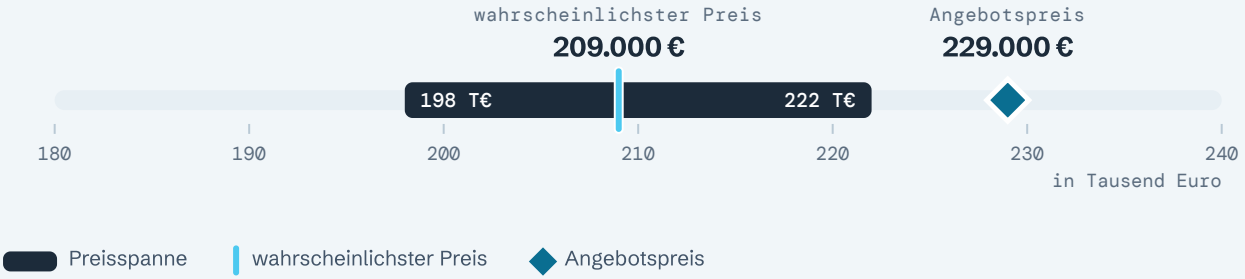
Was das Objekt wert ist, bevor Sie bieten

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung, Beispielstraße 12, Musterstadt-Süd

ANGEBOTSPREIS	WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	KALTMIETE	AUSGEWERTET
229.000 €	78 m² · 3 Zimmer	1968	720 € im Monat	9 Vergleichsobjekte

Angebotspreis liegt über der Spanne: 9,6 % über dem wahrscheinlichsten Preis

PREISSPANNE 198 T€ BIS 222 T€



WAHRSCHEINLICHSTER PREIS	ABSTAND ZUM ANGEBOT	VERMARKTUNG IM UMFELD	BRUTTOMIETRENDITE
2.680 € je m²	**–20** T€	**74** Tage	**4,1** %
Angebot: 2.940 € je m²	Verhandlungsbedarf	5 von 9 Angeboten im Preis gesenkt	zum wahrscheinlichsten Preis; zum Angebot 3,8 %

Die Wohnung ist marktüblich, der Preis ist es noch nicht. Vergleichbare Wohnungen im Umfeld werden für 2.540 bis 3.050 € je m² angeboten, stehen im Mittel 74 Tage und werden häufig gesenkt. Für diese Wohnung sehen wir 198.000 € bis 222.000 €.

Unsere Empfehlung

EINSTIEGSGEBOT **199.000 €**	Am unteren Rand der Spanne. Begründbar mit Bad, Fenstern und der Vermarktungsdauer im Umfeld.
OBERGRENZE **215.000 €**	Bis hier bleibt die Bruttomietrendite bei 4,0 %. Darüber zahlen Sie für Erwartung, nicht für Ertrag.
ANGEBOTSPREIS **229.000 €**	Nur vertretbar, wenn Bad und Fenster vor dem Kauf erneuert werden.

In diesem Bericht

Vergleichsobjekte — Seite 2
9 Angebote im Umfeld, einzeln aufgeführt

Herleitung und Marktlage — Seite 3
Zu- und Abschläge, Vermarktungsdauer, Rendite

Verhandlung — Seite 4
Vier Argumente, was den Preis verschiebt

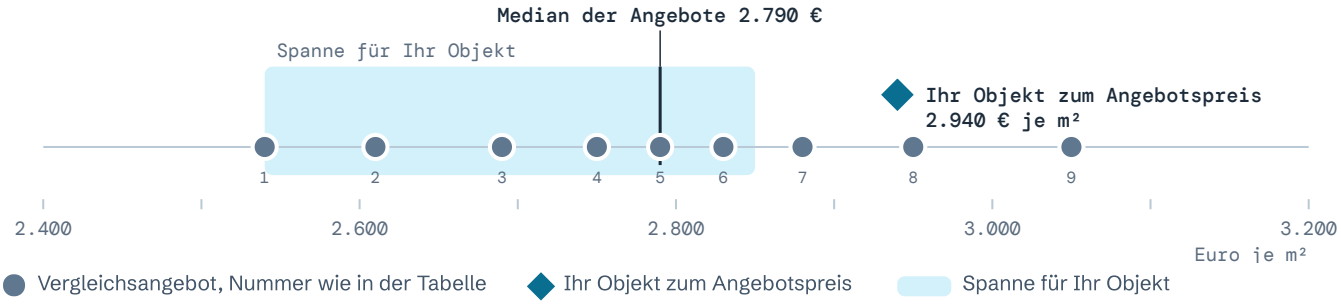
Grundlage: Angebotspreise vergleichbarer Objekte, Stand November 2026, und Ihre Angaben zum Objekt. Preiseinschätzung ohne Besichtigung, kein Verkehrswertgutachten.

Vergleichsobjekte

9 Wohnungen im Umfeld, 65 bis 90 m², Baujahr 1958 bis 1979. Stand November 2026.

Preis je Quadratmeter im Vergleich

Angebotspreise



Vergleichsangebot, Nummer wie in der Tabelle · Ihr Objekt zum Angebotspreis · Spanne für Ihr Objekt

Die Vergleichsobjekte im Einzelnen

NR.	LAGE, ENTFERNUNG	FLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR	ZUSTAND	ANGEBOTSPREIS	JE M²	TAGE	PREISÄNDERUNG
1	Nordrand, 650 m	68 m²	2,5	1958	renovierungsbedürftig	173.000 €	2.540 €	134	−6,4 %
2	Bahnhofsnähe, 900 m	75 m²	3	1962	gepflegt	196.000 €	2.610 €	112	−5,0 %
3	gleiche Straße, 150 m	84 m²	3,5	1965	gepflegt	226.000 €	2.690 €	88	−3,1 %
4	Parallelstraße, 300 m	72 m²	3	1971	gepflegt	198.000 €	2.750 €	96	−4,3 %
5	Marktplatz, 500 m	86 m²	3	1968	gepflegt	240.000 €	2.790 €	62	keine
6	Parallelstraße, 250 m	65 m²	2	1974	modernisiert	184.000 €	2.830 €	45	keine
7	Parknähe, 700 m	79 m²	3	1970	gepflegt	227.500 €	2.880 €	70	−2,2 %
8	Parknähe, 800 m	90 m²	4	1979	modernisiert	265.500 €	2.950 €	38	keine
9	gleiche Straße, 80 m	74 m²	3	1966	modernisiert	226.000 €	3.050 €	21	keine
	Ihr Objekt	**78 m²**	**3**	**1968**	**gepflegt, Bad und Fenster älter**	**229.000 €**	**2.940 €**		

So haben wir ausgewählt

Gleicher Stadtteil, höchstens ein Kilometer entfernt. Wohnfläche und Baujahr nah an Ihrem Objekt. Nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, keine Neubauten, keine Zwangsversteigerungen. Angebote der letzten zwölf Monate, auch solche, die nicht mehr online sind.

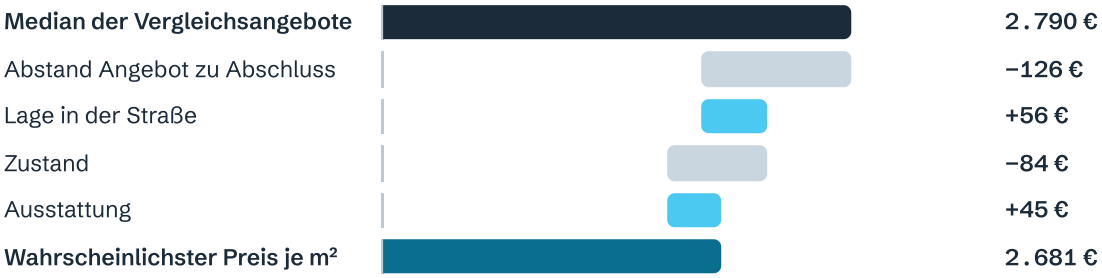
Angebotspreis ist nicht Kaufpreis. Die Tabelle zeigt, was Verkäufer verlangen. Bezahlt wird am Ende meist weniger. Wie viel wir dafür abziehen, steht auf Seite 3.

Herleitung und Marktlage

Vom Median der Vergleichsangebote zum wahrscheinlichsten Preis für Ihr Objekt.

Zu- und Abschläge

Euro je m²



Abstand Angebot zu Abschluss (−126 €): Angebote im Umfeld werden im Mittel um 4,2 % gesenkt und stehen lange. Wir setzen 4,5 % an.

Lage in der Straße (+56 €): Ruhige Seitenstraße, Balkon nach Südwesten.

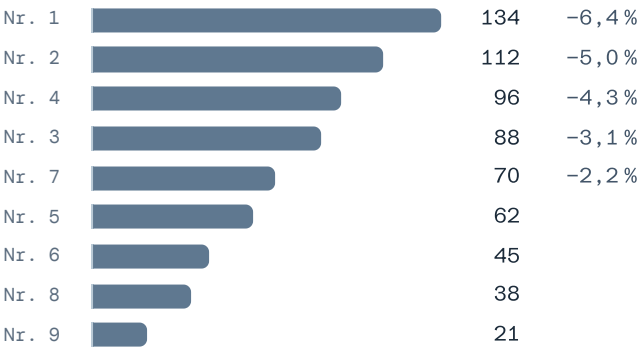
Zustand (−84 €): Bad aus den 1990er-Jahren, Fenster von 1988: Erneuerung in den nächsten Jahren.

Ausstattung (+45 €): Balkon, Kellerraum und Stellplatz im Hof.

2.681 € je m² × 78 m² = 209.118 €, gerundet 209.000 €. Die Spanne von 198.000 € bis 222.000 € bildet ab, wie stark die Vergleichsobjekte nach den Zu- und Abschlägen noch streuen.

Vermarktungsdauer

Tage · Preisänderung



Im Mittel 74 Tage. 5 von 9 Angeboten wurden gesenkt, im Mittel um 4,2 %. Wer lange anbietet, verhandelt.

Rendite zu jedem Preis

8.640 € Jahresmiete

PREIS	KAUFPREIS	FAKTOR	BRUTTOMIETRENDITE
Einstiegsgebot	199.000 €	23,0	4,3 %
Wahrscheinlichster Preis	**209.000 €**	**24,2**	**4,1 %**
Obergrenze	215.000 €	24,9	4,0 %
Angebotspreis	229.000 €	26,5	3,8 %

Bruttomietrendite: Jahreskaltmiete geteilt durch Kaufpreis, ohne Kaufnebenkosten und nicht umlegbare Kosten. Die Nettorechnung liefert der Unterlagen-Check.

Wie belastbar ist die Spanne?

VERGLEICHSOBJEKTE
9
ab acht sprechen wir von einer guten Basis

ENTFERNUNG
900 m
höchstens, alle im selben Stadtteil

STREUUNG
± 5,7 %
um den wahrscheinlichsten Preis

● Belastbarkeit gut

Genug ähnliche Objekte in der Nähe, geringe Streuung. Offen bleibt, was nur eine Besichtigung zeigt.

Verhandlung

GRASS IMMOBILIENVERWALTUNG

Womit Sie in das Gespräch gehen und was den Preis noch verschieben kann.

Vier Argumente für Ihr Gebot

1. **Der Preis je Quadratmeter liegt über dem Umfeld.**
   2.940 € je m² gegenüber einem Median von 2.790 €. Nur zwei der 9 Vergleichsobjekte sind teurer, beide modernisiert.
2. **Im Umfeld wird gesenkt.**
   5 von 9 Angeboten wurden im Preis reduziert, im Mittel um 4,2 %. Die Vermarktung dauert im Mittel 74 Tage.
3. **Bad und Fenster stehen an.**
   Bad aus den 1990er-Jahren, Fenster von 1988. Holen Sie vor dem Gebot ein Angebot ein und ziehen Sie den Betrag ab.
4. **Die Miete trägt den Preis nicht.**
   Zum Angebotspreis 3,8 % Bruttomietrendite, Faktor 26,5. Bei 215.000 € sind es 4,0 %.

Was den Preis verschieben kann

NACH OBEN

- Bad oder Fenster wurden kürzlich erneuert
- Die Wohnung wird frei übergeben und eignet sich für Selbstnutzer
- Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft ist hoch, größere Arbeiten sind erledigt

NACH UNTEN

- Eine Sonderumlage steht an, etwa für Dach oder Fassade
- Die Wohnfläche ist kleiner als angegeben
- Der Mietvertrag lässt auf absehbare Zeit keine Anpassung zu

Diese Punkte stehen in den Unterlagen der Gemeinschaft und im Mietvertrag. Der Unterlagen-Check wertet sie aus, bevor Sie beim Notar unterschreiben.

Für Verkäufer

Derselbe Bericht beantwortet die umgekehrte Frage. Statt Einstiegsgebot und Obergrenze nennt er den Angebotspreis, mit dem Sie in den Markt gehen sollten, und die Untergrenze für die Verhandlung.

Was dieser Bericht nicht ist

Eine Preiseinschätzung ohne Besichtigung, auf Grundlage von Angebotspreisen und Ihren Angaben. Kein Verkehrswertgutachten, nicht für Finanzamt, Gericht oder Bank. Keine Rechts- oder Steuerberatung, keine Zusage, dass sich ein Preis erzielen lässt.

Preischeck für Ihr Objekt, ab 149 € inkl. USt

Objekt beschreiben, Bericht in 3 Werktagen per E-Mail. Sie zahlen bei der Bestellung.

www.grass-immobilienverwaltung.de/preischeck