immobilienwert-ohne-makler.de
Unabhängige Online-Immobilienbewertung

MUSTER-0000
20. Oktober 2026

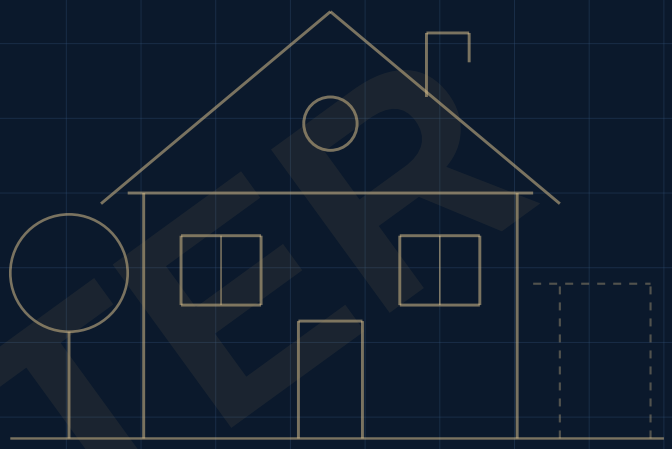
MUSTERBERICHT · FIKTIVES OBJEKT

Einfamilienhaus

45665 Recklinghausen (Musterobjekt)

Präzisierte Markteinschätzung mit Herleitung und Ratgeber

Bewertungsstichtag: 20. Oktober 2026



MUSTER

OBJEKT	
Objektart	**Einfamilienhaus**
Wohnfläche	**140 m²**
Grundstücksfläche	**600 m²**
Baujahr	**1983**
Zustand	**Teilsaniert / Modernisiert**
Nutzung	**Eigennutzung**

MARKTWERT (MEDIAN)

315.420 €

Marktspanne	**261.654 € – 369.186 €**
Preis je m²	**2.253 €/m²**
Grundlage	**ImmoAnalyse.Pro**
Stichtag	**20.10.2026**

I **Ihre Bewertung · Seiten 3–11**
Ergebnis, Präzisierung, Herleitung nach ImmoWertV, Vergleichsangebote, Bodenwert und Marktwertableitung.

II **Ratgeber für Eigentümer · Seiten 12–20**
Wertfaktoren, Modernisierung, rechtliche Fragen, Markt und Timing, Preisstrategie, Fahrplan und Checklisten.

Dieser Bericht ist eine automatisiert erstellte Markteinschätzung auf Grundlage der Angaben des Auftraggebers und aktueller Marktdaten. Er ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne von § 194 BauGB und ersetzt keine Besichtigung.

ÜBERSICHT

02 Inhalt & Lesehilfe

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

01 Deckblatt 1
02 Inhalt & Lesehilfe 2
03 Ergebnis auf einen Blick 3
04 Präzisierung: von der Ersteinschätzung zum Bericht 4
05 Objektdaten & Zustand 5
06 Lage & Marktumfeld 6
07 Vergleichswertverfahren 7
08 Vergleichsangebote & Marktstatistik 8
09 Ertragswert & Mietbetrachtung 9
10 Grundstück & Bodenwert 10
11 Marktwertableitung & Bewertungssicherheit 11

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

12 Die Wertfaktoren Ihrer Immobilie 12
13 Zustand, Modernisierung & Wertsteigerung 13
14 Rechtliche Faktoren 14
15 Markt, Zinsen & Timing 15
16 Preisstrategie 16
17 Verkaufsfahrplan & typische Fehler 17
18 Unterlagen & Checklisten 18
19 Häufige Fragen 19
20 Methodik, Haftung & Herausgeber 20

MUSTER

SO LESEN SIE DIESEN BERICHT

Alle Beträge sind gerundet. Der Marktwert ist der Median der Bewertung; die Spanne zeigt den realistischen Verhandlungsbereich. Neben vielen Zahlen steht ihre Herkunft: „ImmoAnalyse.Pro“ (Bewertungs-Engine mit aktuellen Marktdaten), „BORIS (amtlich)“ (amtlicher Bodenrichtwert), „Ihre Angabe“ (von Ihnen eingegeben), „Referenzwert“ (gerundeter regionaler Durchschnitt zur Einordnung) und „Modellrechnung“ (vereinfachter Modellansatz).

FACHLICHE HINWEISE IM RATGEBER-TEIL

Die Ratgeberseiten beruhen auf dem Leitfaden „Die 10 Faktoren einer Immobilienbewertung“ von Rudolf Christian Kurt Ring, Geschäftsführer der RING Immobilienberatung GmbH, Recklinghausen.

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

03 Ergebnis auf einen Blick

Für das Einfamilienhaus in 45665 Recklinghausen (Musterobjekt) ergibt sich zum Bewertungsstichtag 20. Oktober 2026 laut Bewertungs-Engine von ImmoAnalyse.Pro ein Marktwert von rund 315.420 €. Die realistische Spanne reicht von 261.654 € bis 369.186 € (± 17,0 %).

REALISTISCHE MARKTSPANNE

261.654 € – 369.186 €

Median 315.420 €

261.654 € — 369.186 €

Ihr Preis je m²	Median Vergleichsangebote	Konfidenz der Engine
2.253 €	**2.842 €**	**25 / 100**
Marktwert geteilt durch Wohnfläche	je m², 20 Angebote (ImmoAnalyse.Pro)	Einstufung „niedrig“ – siehe Seite 11

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ihr Preis je m² (2.253 €) liegt 20,7 % unter dem Median der Vergleichsangebote (2.842 €).
- Größter gemessener Einzelfaktor: Normale Ausstattung (- 2,7 %).
- Für die angegebenen Bauschäden wurden 10.500 € Instandsetzungskosten abgezogen.
- Gegenüber Ihrer kostenlosen Ersteinschätzung ändert sich der Marktwert um - 22.400 € (- 6,6 %) – Details auf Seite 4.
- Amtlicher Bodenrichtwert: 215 € je m²; Bodenwert rund 129.000 €.

BEWERTUNGSGRUNDLAGE

Bewertungs-Engine	**ImmoAnalyse.Pro (Version 2026.10.20)**	
Verfahren	**Vergleichswertverfahren**	
Datenbasis	**22 Vergleichsangebote, PLZ 45665**	*ImmoAnalyse.Pro*
Datenstand	**15.07.2026**	
Einstufung	**Bewertung mit Einschränkungen**	
Marktwert (Median, gerundet)	**315.420 €**	

HINWEISE DER BEWERTUNGS-ENGINE

- Miete aus regionalem Marktmieten-Pool unterstellt, nicht objektbezogen.

> Der Bericht ist eine Markteinschätzung ohne Besichtigung und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Die Angaben zum Objekt stammen vom Auftraggeber und wurden nicht geprüft.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

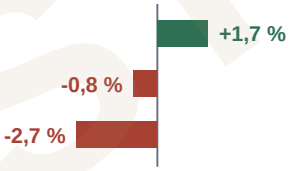
04 Präzisierung: von der Ersteinschätzung zum Bericht

Ihre kostenlose Ersteinschätzung beruhte auf den Basisangaben aus dem Online-Rechner. Für diesen Bericht wurde die Bewertung mit Ihren zusätzlichen Angaben neu berechnet. Insgesamt sind 11 von 12 wertrelevanten Merkmalen bekannt.

	Ersteinschätzung	Ihr Bericht	Veränderung
Marktwert (Median)	**337.820 €**	**315.420 €**	**- 22.400 € (- 6,6 %)**
Untere Wertgrenze	280.236 €	261.654 €	- 18.582 € (- 6,6 %)
Obere Wertgrenze	395.404 €	369.186 €	- 26.218 € (- 6,6 %)
Preis je m²	2.413 €	2.253 €	- 160 € (- 6,6 %)
Baujahr	ca. 1985 (1980–1989)	1983	präzisiert

GEMESSENE ZU- UND ABSCHLÄGE

Gemessen von ImmoAnalyse.Pro an Vergleichsangeboten derselben PLZ. Positive Werte erhöhen, negative mindern den Vergleichswert.



Abzug Instandsetzung wegen bekannter Bauschäden **- 10.500 €** *ImmoAnalyse.Pro*

DATENVOLLSTÄNDIGKEIT

11 von 12 Merkmalen bekannt

- ☑ Lage (PLZ und Ort): 45665 Recklinghausen (Musterobjekt)
- ☐ Straße und Hausnummer: nicht angegeben
- ☑ Wohnfläche: 140 m²
- ☑ Grundstücksfläche: 600 m²
- ☑ Genaues Baujahr: 1983
- ☑ Zustand: Teilsaniert / Modernisiert
- ☑ Modernisierungen (ImmoWertV): 6 von 20 Punkten
- ☑ Energieklasse: D
- ☑ Ausstattung: Normal
- ☑ Bauschäden: Leichte Schäden
- ☑ Denkmalschutz: nein
- ☑ Erbbaurecht: nein

SO WIRD IHRE BEWERTUNG NOCH GENAUER

- Noch offen: Straße und Hausnummer.
- Eine Besichtigung erfasst Mikrolage, Grundriss und Bauzustand – Merkmale, die online nicht messbar sind.

ZUR BREITE DER SPANNE

Die Spanne der Bewertungs-Engine ergibt sich aus der Güte des regionalen Marktmodells – also aus Anzahl und Streuung der Vergleichsangebote – und bleibt deshalb auch mit Zusatzangaben ähnlich breit. Ihre Zusatzangaben wirken über gemessene Zu- und Abschläge direkt auf den Marktwert.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

05 Objektdaten & Zustand

Objektart	**Einfamilienhaus**	*Ihre Angabe*
Lage	**45665 Recklinghausen (Musterobjekt)**	*Ihre Angabe*
Wohnfläche	**140 m²**	*Ihre Angabe*
Grundstücksfläche	**600 m²**	*Ihre Angabe*
Baujahr	**1983**	*Ihre Angabe*
Gebäudealter	**43 Jahre**	
Zustand	**Teilsaniert / Modernisiert**	*Ihre Angabe*
Modernisierungsgrad (ImmoWertV Anlage 2)	**6 von 20 Punkten**	*Ihre Angabe*
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**38 Jahre**	*ImmoAnalyse.Pro*
Energieklasse	**D**	*Ihre Angabe*
Ausstattung	**Normal**	*Ihre Angabe*
Bekannte Bauschäden	**Leichte Schäden**	*Ihre Angabe*
Denkmalschutz	**nein**	*Ihre Angabe*
Erbbaurecht	**nein**	*Ihre Angabe*
Nutzung	**Eigennutzung / Frei zur Übergabe**	*Ihre Angabe*

ZUSTAND IM BEWERTUNGSKONTEXT

Gewählte Zustandsstufe: „Teilsaniert / Modernisiert“ (Heizung, Bad oder Fenster erneuert). Der Zustand wirkt als gemessener Zu- oder Abschlag auf den Vergleichswert und über die Restnutzungsdauer auf den Ertragswert. Umfangreiche Modernisierungen verlängern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und erhöhen damit den Wert.

MODERNISIERUNGEN DER LETZTEN RUND 15 JAHRE

- ☐ Dach erneuert inkl. Wärmedämmung (4 P.)
- ☑ Fenster und Außentüren erneuert (2 P.)
- ☐ Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert (2 P.)
- ☑ Heizungsanlage erneuert (2 P.)
- ☐ Außenwände gedämmt (4 P.)
- ☑ Bäder modernisiert (2 P.)
- ☐ Innenausbau modernisiert (Decken, Böden, Treppen) (2 P.)
- ☐ Grundriss wesentlich verbessert (2 P.)

HINWEIS ZU DEN ANGABEN

Die Objektdaten beruhen ausschließlich auf den Angaben des Auftraggebers und wurden nicht durch eine Besichtigung oder Einsicht in Unterlagen (Grundbuch, Bauakte, Teilungserklärung) überprüft. Abweichungen der tatsächlichen Verhältnisse können zu einem anderen Ergebnis führen.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

06 Lage & Marktumfeld

Essen & mittleres Ruhrgebiet

PLZ-Bereich 45xxx · Mittleres Preisniveau

Die Region bewegt sich im mittleren Preissegment. Mikrolage, Zustand und Energieeffizienz haben großen Einfluss auf den erzielbaren Preis. Gut vorbereitete Verkäufe mit vollständigen Unterlagen erzielen erfahrungsgemäß die besseren Ergebnisse.

PREISNIVEAUS ZUR EINORDNUNG

Median der Vergleichsangebote je m² (20 Angebote)	**2.842 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Mittlere 50 % der Angebote je m²	**2.276 € – 3.092 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Eigentumswohnungen im PLZ-Bereich, Ø je m²	**2.500 €**	*Referenzwert*
Ein- und Zweifamilienhäuser im PLZ-Bereich, Ø je m²	**3.000 €**	*Referenzwert*

IHR M²-PREIS IM VERGLEICH

MAKRO- UND MIKROLAGE: WORAUF KÄUFER ACHTEN

MAKROLAGE – die Region

- Wirtschaftskraft der Region
- Arbeitsmarkt und Einkommen
- Bevölkerungsentwicklung
- Infrastruktur (Autobahn, Bahn)
- Bildungsangebot
- Image der Stadt bzw. Region
- Kaufkraft und Mietpreisniveau
- Politische Rahmenbedingungen

MIKROLAGE – das direkte Umfeld

- Straße und Nachbarschaft
- Lärmbelastung
- Nahversorgung (Supermarkt, Arzt)
- Schulen und Kindergärten
- Anbindung an Bus und Bahn
- Grünflächen und Naherholung
- Sicherheit und Sozialstruktur
- Ausrichtung und Besonnung

MERKSATZ

Die Lage ist der einzige Faktor, den ein Eigentümer nicht verändern kann. Während die Makrolage langfristige Trends bestimmt, entscheidet die Mikrolage über den konkreten Preis: Zwei Immobilien in derselben Stadt können sich allein dadurch um 30–50 % im Wert unterscheiden.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

07 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV) leitet den Wert aus Preisen vergleichbarer Objekte ab. ImmoAnalyse.Pro wertet dafür reale Angebote ähnlicher Immobilien in Ihrer Region mit einem statistischen Preismodell (hedonische Regression) aus und passt das Ergebnis über gemessene Zu- und Abschläge an die Merkmale Ihrer Immobilie an.

SO ENTSTEHT DER VERGLEICHSWERT

1. **Vergleichsangebote auswählen**
   Reale Angebote ähnlicher Objekte in der Region (hier: 22 Angebote, PLZ 45665).
2. **Preismodell schätzen**
   Statistische Auswertung der Preise je m² nach Wohnfläche, Baujahr, Objektart und Lage (hedonische Regression).
3. **Merkmale anpassen**
   Gemessene Zu- und Abschläge für Zustand, Energieklasse und Ausstattung (hier insgesamt - 1,8 %).
4. **Vergleichswert bilden**
   Angepasster Preis je m² × Wohnfläche: 2.328 € × 140 m² = 325.920 €.
5. **Besondere Merkmale berücksichtigen**
   Abzug der Instandsetzungskosten für bekannte Bauschäden: - 10.500 €.

Ausgewertete Vergleichsangebote	**22**	*ImmoAnalyse.Pro*
Regionale Datenbasis	**PLZ 45665**	*ImmoAnalyse.Pro*
Summe der Zu- und Abschläge	**- 1,8 %**	*ImmoAnalyse.Pro*
Vergleichswert je m² (140 m²)	**2.328 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Vergleichswert	**325.920 €**	

ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGS-ENGINE

Der Vergleichswert basiert auf einer hedonischen Regression über 22 reale Angebote in der Region (PLZ 45665). Der Modellpreis von 2372 €/m² wurde um gemessene Zu-/Abschläge für Modernisiert (+1,7 %), Energieklasse D (-0,8 %), Normale Ausstattung (-2,7 %) auf 2328 €/m² angepasst und mit 140 m² multipliziert.

ZU- UND ABSCHLÄGE IM DETAIL

Merkmal	Zu-/Abschlag	Datengrundlage
Modernisiert	+ 1,7 %	222 Vergleichsfälle
Energieklasse D	- 0,8 %	406 Vergleichsfälle
Normale Ausstattung	- 2,7 %	598 Vergleichsfälle

WAS DEN VERGLEICHSWERT BEWEGT

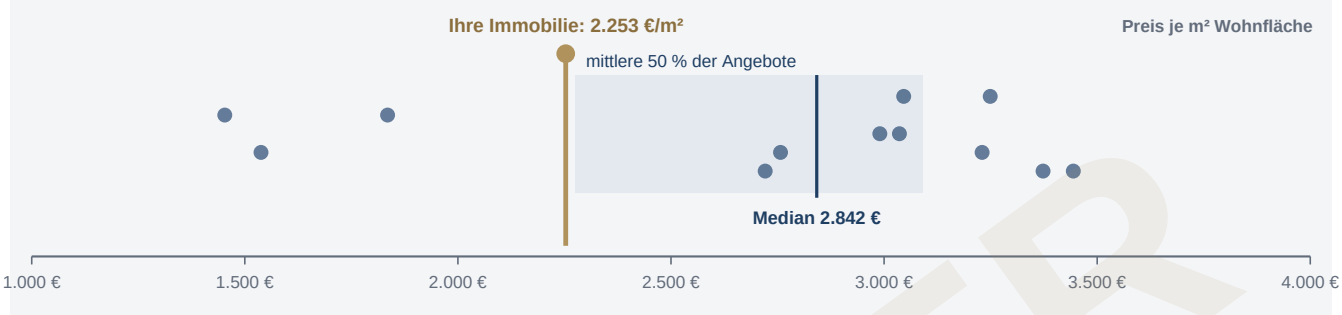
- Lage innerhalb des Ortes: Straße, Nachbarschaft, Lärm und Anbindung.
- Wohnfläche und Grundriss: kleine Einheiten erzielen oft höhere Preise je m².
- Baujahr, Zustand und Modernisierungsgrad.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

08 Vergleichsangebote & Marktstatistik

ImmoAnalyse.Pro hat für Ihre Bewertung 22 Angebote ähnlicher Objekte ausgewertet. Die Grafik zeigt die Preise je m² der ähnlichsten Angebote im Vergleich zu Ihrer Immobilie.



EINORDNUNG IHRES M²-PREISES

Ihr Preis je m² liegt im unteren Viertel der Vergleichsangebote (unter 2.276 € je m²); 9 der 12 gezeigten Angebote sind je m² teurer angeboten. Gründe für Abweichungen sind typischerweise Zustand, Energieeffizienz, Ausstattung, Baujahr und die genaue Lage.

Nr.	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Preis je m²	Angebotspreis	Ähnlichkeit
1	45665 Recklinghausen	1983	147 m²	2.721 €	400.000 €	sehr hoch
2	45665 Recklinghausen	1975	122 m²	3.230 €	394.000 €	sehr hoch
3	45701 Recklinghausen	1979	140 m²	3.036 €	424.999 €	sehr hoch
4	45665 Recklinghausen	1972	103 m²	1.835 €	189.000 €	sehr hoch
5	45665 Recklinghausen	1972	108 m²	3.046 €	329.000 €	sehr hoch
6	45665 Recklinghausen	1965	120 m²	3.444 €	413.280 €	sehr hoch
7	45659 Recklinghausen	1977	120 m²	2.757 €	330.840 €	sehr hoch
8	45659 Hillerheide	1981	156 m²	2.990 €	464.999 €	hoch
9	45665 Recklinghausen	1977	203 m²	1.453 €	295.000 €	hoch
10	45665 Recklinghausen	1965	169 m²	3.249 €	549.000 €	hoch
11	45661 Recklinghausen	1972	100 m²	3.373 €	336.000 €	hoch
12	45665 Recklinghausen	–	156 m²	1.538 €	240.000 €	hoch

Streuung der Angebotspreise (Interquartilsabstand)	**29 % des Medians**	*ImmoAnalyse.Pro*
Vergleichsobjekte in der weiteren Umgebung	**117**	*ImmoAnalyse.Pro*

HINWEIS

Angebotspreise sind Preisvorstellungen von Verkäufern und keine notariell beurkundeten Kaufpreise; tatsächliche Kaufpreise liegen häufig darunter. Einzelne Angebote können zudem Besonderheiten aufweisen, die hier nicht sichtbar sind. Deshalb weist der Bericht eine Spanne statt eines Punktwerts aus.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

09 Ertragswert & Mietbetrachtung

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bildet sich der Marktwert über Vergleichspreise; ein Ertragswert wird nicht angesetzt. Die folgenden Mietkennzahlen zeigen zur Einordnung, was Ihre Immobilie bei Vermietung erwirtschaften könnte.

Jahresrohertrag	- Bewirtschaftung	= Reinertrag	× Vervielfältiger	+ Bodenwert
Nettokaltmiete × 12	Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfall	- Verzinsung des Bodenwerts	aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins	= Ertragswert

Kaltmiete monatlich (ortsübliche Marktmiete)	**1.554 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Miete je m² Wohnfläche	**11,10 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Marktmiete je m² (10 Vergleichsmieten)	**10,69 € – 11,58 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Jahresnettokaltmiete	**18.648 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Bewirtschaftungskosten	**21 % des Rohertrags**	*ImmoAnalyse.Pro*
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**38 Jahre**	*ImmoAnalyse.Pro*
Kaufpreisfaktor (Marktwert / Jahresmiete)	**16,9-fach**	*ImmoAnalyse.Pro*
Bruttomietrendite	**5,9 %**	*ImmoAnalyse.Pro*
Nettomietrendite	**4,7 %**	*ImmoAnalyse.Pro*

ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGS-ENGINE

Keine Miete übergeben — angesetzt wurde die regionale Marktmiete von 11.10 €/m² aus dem Mietdaten-Pool. Restnutzungsdauer 38 Jahre: Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Baujahr 1983, Modernisierungsgrad 6 von 20 Punkten nach ImmoWertV Anlage 2, abzüglich 3 Jahre wegen Bauschäden.

BEGRIFFE KURZ ERKLÄRT

Kaltmiete
Miete ohne Betriebs- und Heizkosten.

Bewirtschaftungskosten
Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis, die der Eigentümer trägt.

Liegenschaftszinssatz
Marktüblicher Zins für Immobilien, abgeleitet aus Kaufpreisen und Mieten.

Restnutzungsdauer
Jahre, die das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung noch wirtschaftlich nutzbar ist.

Kaufpreisfaktor
Kaufpreis geteilt durch die Jahresnettokaltmiete – je höher, desto teurer im Verhältnis zur Miete.

Brutto- und Nettorendite
Jahresmiete im Verhältnis zum Kaufpreis, vor bzw. nach Bewirtschaftungskosten.

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

10 Grundstück & Bodenwert

Das Grundstück bildet die Basis jeder Immobilienbewertung. Größe, Zuschnitt, Ausrichtung und Bebaubarkeit beeinflussen den Wert erheblich – oft stärker als das Gebäude selbst. Der Bodenwert ergibt sich aus Grundstücksfläche und Bodenrichtwert.

Grundstücksfläche	**600 m²**	*Ihre Angabe*
Bodenrichtwert je m²	**215 €**	*BORIS (amtlich)*
Bodenwert	**129.000 €**	*BORIS (amtlich)*
Anteil des Bodenwerts am Marktwert	**40 %**	*ImmoAnalyse.Pro*

AMTLICHER BODENRICHTWERT

Der Bodenwert von 129.000 € stammt aus dem amtlichen Bodenrichtwert (215 €/m²) der zuständigen Gutachterausschüsse. Mit Straße und Hausnummer wird der Bodenrichtwert adressgenau bestimmt.

WERTSTEIGERND

- + Ebenes, rechteckiges Grundstück
- + Süd- bzw. Südwestausrichtung
- + Hoher Bodenrichtwert
- + Teilbarkeit möglich
- + Keine Altlasten
- + Gute Erschließung
- + Bebauungsplan vorhanden
- + Großzügiger Zuschnitt

WERTMINDERND

- – Starke Hangneigung
- – Nordausrichtung
- – Altlastenverdacht
- – Ungünstiger Zuschnitt
- – Baulasten oder Dienstbarkeiten
- – Fehlende Erschließung
- – Lärmimmissionen
- – Kontaminierter Boden

MERKSATZ

Ein Grundstück mit Altlasten oder ungünstigem Zuschnitt kann den Gesamtwert einer Immobilie um 20–40 % mindern.

CHECKLISTE: GRUNDSTÜCK PRÜFEN

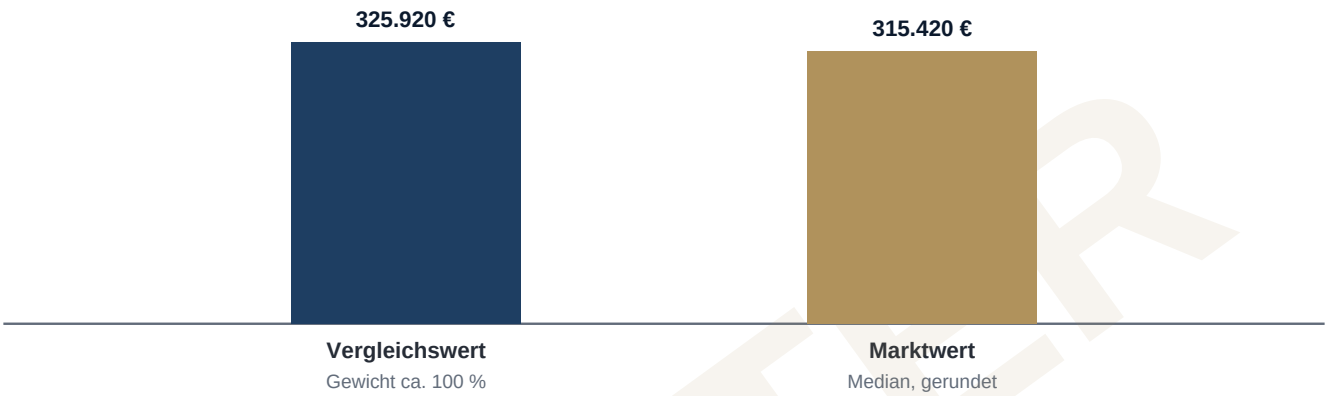
- ☐ Bodenrichtwert beim Gutachterausschuss bzw. in BORIS abgefragt
- ☐ Bebauungsplan eingesehen
- ☐ Altlastenkataster geprüft
- ☐ Grundbuch auf Dienstbarkeiten geprüft

MUSTER

TEIL I · IHRE BEWERTUNG

11 Marktwertableitung & Bewertungssicherheit

Nach § 6 ImmoWertV ist der Marktwert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft abzuleiten. Werden mehrere Verfahren angewendet, werden ihre Ergebnisse entsprechend ihrer Marktrelevanz gewichtet.



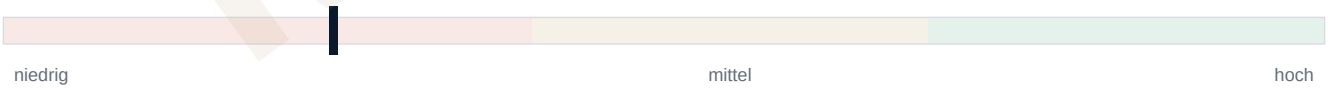
Vergleichswert	**325.920 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
- Instandsetzung wegen Bauschäden	**- 10.500 €**	*ImmoAnalyse.Pro*
Untere / obere Wertgrenze	**261.654 € / 369.186 €**	
Marktwert (Median, gerundet)	**315.420 €**	

ERLÄUTERUNG DER BEWERTUNGS-ENGINE

Der Marktwert von 315.420 € ergibt sich aus dem Vergleichswertverfahren. Die Spanne von 261.654 € bis 369.186 € (±17 %) leitet sich aus der Güte des Regressionsmodells (R^2 26 %, 22 Vergleichsobjekte) ab.

BEWERTUNGSSICHERHEIT

Konfidenz der Engine: 25 von 100



Einflussgröße	Bewertung	Erläuterung
Modellgüte (hedonische Regression)	schwach	Bestimmtheitsmaß R^2 = 26 % über 22 Vergleichsangebote.
Umfang der Vergleichsdaten	schwach	22 Vergleichsangebote in der Region (PLZ 45665).
Zusammenspiel Ertrags- und Vergleichswert	mittel	Nur ein Verfahren verfügbar — das Ergebnis ist weniger abgesichert.
Herkunft des Liegenschaftszinses	entfällt	Kein Liegenschaftszins erforderlich (reines Vergleichswertverfahren).
Herkunft des Bodenwerts	gut	Amtlicher Bodenrichtwert (BORIS) an der adressgenauen Koordinate.
Genauigkeit der Lageangabe	schwach	Nur PLZ-genaue Lage bekannt.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

12 Die Wertfaktoren Ihrer Immobilie

Der Wert einer Immobilie entsteht aus dem Zusammenspiel vieler Faktoren. Die Übersicht ordnet Ihre Angaben den zehn wichtigsten Wertfaktoren zu – mit einer kurzen Einordnung, wie Käufer und Bewerter sie typischerweise sehen.

Faktor	Ihre Immobilie	Einordnung
Lage	Essen & mittleres Ruhrgebiet	Wichtigster, nicht veränderbarer Faktor; die Mikrolage kann den Preis um 20–30 % verschieben.
Gebäude	Baujahr 1983, 140 m² Wohnfläche	1970–1990: Beton, Flachdächer – Asbest-Risiko prüfen.
Grundstück	600 m² (typisch ca. 600 m²)	Im üblichen Rahmen.
Zustand	Teilsaniert / Modernisiert	Modernisierter Zustand stützt den Preis.
Modernisierung	6 von 20 Punkten	Technische Modernisierungen verlängern die Restnutzungsdauer.
Energieeffizienz	Klasse D	Durchschnittlich – kaum Zu- oder Abschlag.
Ausstattung	Normal	Gehobene Ausstattung wird honoriert, Luxus nur begrenzt.
Rechtliches	Keine Besonderheiten angegeben	Grundbuch, Baulasten und Rechte Dritter vor dem Verkauf prüfen.
Nutzung	Eigennutzung / Frei zur Übergabe	Bezugsfreie Objekte sprechen die größte Käufergruppe an.
Markt	Mittleres Preisniveau	Zinsen, Nachfrage und Angebot bestimmen den richtigen Zeitpunkt.

TYPISCHE MERKMALE NACH BAUEPOCHE

Epoche	Typische Merkmale	Bewertungsrelevanz
Vor 1950	Massivbau, hohe Decken	Oft sanierungsbedürftig
1950–1970	Wiederaufbau, einfache Bauweise	Energetisch schwach
1970–1990	**Beton, Flachdächer**	**Asbest-Risiko prüfen**
1990–2010	Wärmeschutz, moderne Haustechnik	Guter Standard
Ab 2010	Energieeffizient, KfW-Standards	Hoher Marktwert

MERKSATZ

Das Baujahr allein bestimmt nicht den Wert. Entscheidend ist, welche Modernisierungen seit der Errichtung durchgeführt wurden. Ein guter Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich wird höher bewertet als reine Quadratmeter.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

13 Zustand, Modernisierung & Wertsteigerung

Der bauliche Zustand beeinflusst den erzielbaren Verkaufspreis erheblich. Dabei lohnt es sich, die Begriffe sauber zu trennen – Käufer und Banken tun es auch:

Renoviert
Optische Verbesserungen wie Streichen, Tapezieren, neue Bodenbeläge.

Modernisiert
Technische Verbesserungen: neue Heizung, Fenster, Dämmung.

Saniert
Behebung gravierender Mängel: Feuchtigkeit, Statik, Dach.

Kernsaniert
Vollständige Erneuerung bis auf die Grundsubstanz.

BAUTEILE NACH EINFLUSS AUF DEN VERKAUFSPREIS

Bauteil	Einfluss	Typische Kosten
Dach und Dachstuhl	Sehr hoch	15.000–40.000 €
Heizungsanlage	Hoch	8.000–25.000 €
Fenster und Türen	Hoch	10.000–30.000 €
Elektrik	Mittel	5.000–15.000 €
Bäder	Mittel	8.000–20.000 €

MODERNISIERUNGSGRAD NACH IMMOWERTV (ANLAGE 2)

Maßnahme (in den letzten ca. 15 Jahren)	max. Punkte	Bei Ihnen
Dach erneuert inkl. Wärmedämmung	4	–
Fenster und Außentüren erneuert	2	ja
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) erneuert	2	–
Heizungsanlage erneuert	2	ja
Außenwände gedämmt	4	–
Bäder modernisiert	2	ja
Innenausbau modernisiert (Decken, Böden, Treppen)	2	–
Grundriss wesentlich verbessert	2	–
Summe (maximal 20 Punkte)	**20**	**6**

PRAXISTIPP
Kleine Maßnahmen mit großer Wirkung: Frisch gestrichene Wände, gepflegte Eingangsbereiche und gute Beleuchtung können den Verkaufspreis um 5–10 % steigern.

MERKSATZ
Nicht jede Modernisierung erhöht den Wert. Technische Maßnahmen (Heizung, Fenster, Dach) wirken sich positiv aus; Luxusausstattungen oder sehr individuelle Gestaltungen honoriert der Markt oft nicht.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

14 Rechtliche Faktoren

Nicht alles, was den Wert einer Immobilie beeinflusst, ist mit bloßem Auge sichtbar. Viele wertrelevante Faktoren stehen im Grundbuch – dem „Personalausweis“ einer Immobilie, das beim Grundbuchamt geführt wird.

Grundbuch	Inhalt
Bestandsverzeichnis	Grundstück, Flurstück, Größe
Abteilung I	Eigentümer
Abteilung II	Belastungen und Rechte
Abteilung III	Grundschulden und Hypotheken

Dienstbarkeit	Mögliche Auswirkung
Wegerecht	Geringerer Grundstückswert
Leitungsrecht	Eingeschränkte Bebauung
Fahrtrecht	Weniger Privatsphäre
Überfahrtsrecht	Geringere Nutzbarkeit

WOHNRECHT UND NIESSBRAUCH

Ein Wohnrecht erlaubt einer Person, die Immobilie dauerhaft zu bewohnen – oft bis zu ihrem Tod. Noch weiter reicht der Nießbrauch: Der Berechtigte darf selbst wohnen, vermieten und die Mieteinnahmen behalten.

Wohnrecht	Nießbrauch
Nur wohnen	Wohnen und vermieten
Keine Mieteinnahmen	Mieteinnahmen stehen dem Berechtigten zu
Geringere Einschränkung	Deutlich stärkere Einschränkung

ERBBAURECHT

Beim Erbbaurecht gehören Grundstück und Gebäude unterschiedlichen Eigentümern; für das Grundstück wird ein Erbbauzins gezahlt. Solche Immobilien werden häufig günstiger gehandelt.

+ Geringerer Kaufpreis
+ Häufig gute innerstädtische Lagen

− Laufender Erbbauzins
− Eingeschränkte Finanzierung, Ablauf beachten

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Baulasten stehen nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis der Bauaufsicht – etwa Abstandsflächen, Stellplatzverpflichtungen oder Zufahrtsrechte. Denkmalschutz bietet steuerliche Abschreibungen und historischen Charme, bedeutet aber höhere Sanierungskosten, strengere Auflagen und längere Genehmigungen.

> **MERKSATZ**
> Ein lebenslanges Wohnrecht kann den Marktwert je nach Alter der berechtigten Person deutlich reduzieren. Vollständige rechtliche Unterlagen schaffen Vertrauen und beschleunigen den Verkauf.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

15 Markt, Zinsen & Timing

Der Immobilienmarkt folgt den Gesetzen von Angebot und Nachfrage – mit Besonderheiten: Immobilien sind nicht beliebig vermehrbar, ortsgebunden und langlebig. Das führt zu Verzögerungen und großen regionalen Unterschieden.

Einflussfaktor	Wirkung auf die Preise
Zinsniveau	Niedrige Zinsen bedeuten höhere Nachfrage und steigende Preise.
Bevölkerung	Zuzug lässt die Nachfrage steigen, Abwanderung drückt die Preise.
Wirtschaftslage	Gute Konjunktur erhöht die Kaufkraft und stützt die Preise.
Baukosten	Hohe Baukosten bremsen den Neubau – Bestandspreise steigen.
Politik	Förderprogramme, Mietpreisbremse, Grundsteuer.
Saisonalität	Frühjahr und Sommer bringen in der Regel mehr Nachfrage.

MERKSATZ

Der erzielbare Preis einer Immobilie wird nicht allein durch ihre Qualität bestimmt, sondern immer auch durch den Zeitpunkt des Verkaufs und die aktuelle Marktlage.

IHR REGIONALER MARKT

Marktregion	**Essen & mittleres Ruhrgebiet**	*Referenzwert*
Preisniveau	**Mittleres Preisniveau**	*Referenzwert*
Vergleichsobjekte in der Umgebung	**117**	*ImmoAnalyse.Pro*
Davon sehr ähnliche Objekte	**21**	*ImmoAnalyse.Pro*
Datenstand der Marktdaten	**15.07.2026**	*ImmoAnalyse.Pro*

WAS DAS FÜR IHREN VERKAUF BEDEUTET

- Mittleres Preissegment: Zustand und Mikrolage entscheiden über den Preis.
- Vollständige Unterlagen verkürzen Finanzierungsprüfung und Vermarktung.
- Realistischer Einstieg statt späterer Preisreduzierungen.

ZINSEN UND SAISON

- Höhere Zinsen reduzieren die Kaufkraft der Interessenten; die monatlichen Finanzierungskosten steigen, was die Nachfrage dämpfen kann.
- Frühjahr und Herbst gelten als besonders aktive Marktphasen; im Hochsommer und zum Jahresende ist die Nachfrage oft ruhiger.
- Bewertungen sollten nicht älter als 6 bis 12 Monate sein – bei deutlichen Zinsänderungen lohnt eine Aktualisierung.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

16 Preisstrategie

Der Angebotspreis sollte einen moderaten Verhandlungsspielraum enthalten, ohne Interessenten abzuschrecken. Objekte, die zu teuer starten, bleiben erfahrungsgemäß länger am Markt und werden später oft unter Marktwert verkauft.

ZÜGIGER VERKAUF

261.654 €

Untere Wertgrenze – für einen schnellen, sicheren Verkauf, z. B. bei einer Erbauseinandersetzung.

MARKTGERECHT

315.420 €

Realistischer Zielpreis bei normaler Vermarktungsdauer von etwa drei bis sechs Monaten.

AMBITIONIERT

369.186 €

Obere Wertgrenze – erreichbar bei sehr guter Mikrolage, Ausstattung und Nachfrage.

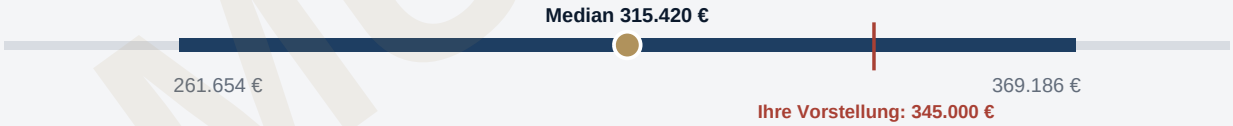
EMPFEHLUNG

Empfohlener Angebotspreis (inkl. ca. 4 % Verhandlungsspielraum)	**330.000 €**
Zielpreis (Median)	**315.420 €**
Verhandlungsuntergrenze	**261.654 €**

IHRE PREISVORSTELLUNG IM MARKTVERGLEICH

MARKTSPANNE UND IHRE PREISVORSTELLUNG

261.654 € – 369.186 €



Ihre Preisvorstellung liegt innerhalb der realistischen Spanne (+ 9,4 % zum Median) und ist damit marktgerecht.

WARNHINWEIS

Ein zu hoher Angebotspreis ist der häufigste und teuerste Fehler. Er verlängert die Vermarktungsdauer und führt oft zu einem niedrigeren Verkaufspreis als bei einem realistischen Einstieg.

PRAXISTIPPS

- Unterlagen vor dem ersten Inserat vollständig zusammenstellen – das schafft Vertrauen und verkürzt die Finanzierungsprüfung.
- Professionelle Fotos und ein Grundriss mit Maßen erhöhen die Anfragequalität deutlich.
- Preisreduzierungen erst nach 6–8 Wochen ohne ernsthafte Interessenten in Betracht ziehen.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

17 Verkaufsfahrplan & typische Fehler

Ein strukturierter Verkaufsprozess erhöht den erzielbaren Preis und verkürzt die Vermarktungsdauer. Bei guter Vorbereitung vergehen vom Entschluss bis zur Schlüsselübergabe rund zwölf Wochen.

IHR 12-WOCHEN-FAHRPLAN

WOCHE 1–4

Phase 1: Vorbereitung

- Verkaufsentscheidung und Zielsetzung
- Unterlagen beschaffen (Grundbuch, Flurkarte, Energieausweis)
- Marktwert ermitteln
- Kleinreparaturen erledigen

WOCHE 5–7

Phase 2: Dokumentation

- Professionelle Fotos und Bildauswahl
- Exposé erstellen, Grundrisse digitalisieren
- Vermarktungsstrategie und Portale wählen

WOCHE 8–10

Phase 3: Vermarktung

- Inserate schalten, Netzwerk informieren
- Besichtigungen durchführen
- Angebote prüfen, Käufer qualifizieren

WOCHE 11–12

Phase 4: Abschluss

- Notar beauftragen, Kaufvertrag prüfen
- Notartermin und Unterzeichnung
- Übergabe und Schlüsselübergabe

DIE ZEHN HÄUFIGSTEN FEHLER PRIVATER VERKÄUFER

1 Unrealistischer Angebotspreis
Zu hohe Preise verlängern die Vermarktung und enden oft unter Marktwert.

2 Unvollständige Unterlagen
Fehlende Dokumente verzögern die Finanzierung und kosten Vertrauen.

3 Schlechte Fotos und Präsentation
Online entscheidet der erste Eindruck über die Anfragen.

4 Emotionale Preisvorstellungen
Erinnerungen sind für Käufer kein Wertfaktor.

5 Keine professionelle Wertermittlung
Ohne belastbare Basis fehlt das Argument in der Verhandlung.

6 Falsche Zielgruppenansprache
Familien, Kapitalanleger und Senioren suchen Unterschiedliches.

7 Mangelnde Verhandlungsführung
Untergrenze vorher festlegen, Zugeständnisse begründen.

8 Fehler im Kaufvertrag
Gewährleistung, Übergabe und Fristen sorgfältig regeln.

9 Fehlende Verkaufsstrategie
Zeitplan, Kanäle und Preisstufen vorab planen.

10 Zeitdruck und Übereilung
Wer unter Druck verkauft, verkauft meist unter Wert.

WARNHINWEIS
Ein zu hoher Angebotspreis ist der häufigste und teuerste Fehler – er verlängert die Vermarktung und endet oft unter dem Preis, den ein realistischer Einstieg erzielt hätte.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

18 Unterlagen & Checklisten

UNTERLAGEN FÜR VERKAUF UND BANK

- ☐ Grundbuchauszug (max. 3 Monate alt)
- ☐ Flurkarte bzw. Lageplan
- ☐ Energieausweis (gültig)
- ☐ Wohnflächenberechnung und Grundrisse
- ☐ Baugenehmigungen und Baupläne
- ☐ Nachweise über Modernisierungen
- ☐ Nebenkostenaufstellung der letzten 3 Jahre
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

IMMOBILIE VERKAUFSFERTIG MACHEN

- ☐ Kleinreparaturen durchführen
- ☐ Garten und Außenanlagen pflegen
- ☐ Räume entrümpeln und neutral gestalten
- ☐ Professionelle Fotos erstellen lassen
- ☐ Exposé mit allen relevanten Daten erstellen

RECHTLICHES VOR DEM VERKAUF

- ☐ Wohnrechte und Nießbrauch geklärt
- ☐ Dienstbarkeiten dokumentiert
- ☐ Denkmalschutz geprüft

MERKSATZ

Vollständige Unterlagen schaffen Vertrauen und beschleunigen den Verkaufsprozess – Banken der Käufer verlangen sie ohnehin für die Finanzierung.

IHRE NOTIZEN

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

19 Häufige Fragen

Was kostet eine professionelle Immobilienbewertung?

Eine Marktwerteinschätzung gibt es ab wenigen hundert Euro. Ein gerichtsfestes Verkehrswertgutachten kostet je nach Komplexität etwa 1.500 bis 3.500 Euro.

Was ist der Unterschied zwischen Marktwert und Verkehrswert?

Beide Begriffe sind gleichbedeutend. Verkehrswert ist die gesetzliche Bezeichnung nach § 194 BauGB für den Preis, der unter gewöhnlichen Bedingungen erzielbar ist.

Brauche ich für jeden Verkauf ein Gutachten?

Nein. Für einen normalen Verkauf reicht eine Marktwerteinschätzung. Gutachten sind bei Erbschaften, Scheidungen oder gerichtlichen Auseinandersetzungen erforderlich.

Wie aktuell muss eine Bewertung sein?

Sie sollte nicht älter als 6 bis 12 Monate sein. Marktveränderungen, Zinsentwicklungen oder bauliche Veränderungen können den Wert beeinflussen.

Erhöht jede Modernisierung den Immobilienwert?

Nein. Technische Modernisierungen (Heizung, Fenster, Dach) wirken sich positiv aus. Luxusausstattungen oder sehr individuelle Gestaltungen werden vom Markt oft nicht honoriert.

Wie wirken sich steigende Zinsen auf den Wert aus?

Höhere Zinsen reduzieren die Kaufkraft der Interessenten. Die monatlichen Finanzierungskosten steigen, was zu sinkender Nachfrage und Preisdruck führen kann.

Kann ich meine Immobilie selbst bewerten?

Eine grobe Orientierung über Onlineportale ist möglich. Für fundierte Verkaufsentscheidungen empfiehlt sich eine Bewertung mit Marktkenntnis und Vergleichsdaten – wie in diesem Bericht.

Was beeinflusst den Wert stärker: Lage oder Zustand?

Die Lage ist langfristig der wichtigste Faktor, da sie nicht veränderbar ist. Der Zustand lässt sich durch Modernisierung verbessern.

Wie finde ich den richtigen Angebotspreis?

Durch eine fundierte Marktwertermittlung, die Analyse vergleichbarer Angebote und die Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage und Finanzierungsbedingungen.

Wann ist der beste Zeitpunkt für einen Verkauf?

Das hängt von persönlichen Umständen und der Marktlage ab. Frühjahr und Herbst gelten als besonders aktive Marktphasen.

MUSTER

TEIL II · RATGEBER FÜR EIGENTÜMER

20 Methodik, Haftung & Herausgeber

WELCHER WERT FÜR WELCHEN ZWECK?

Perspektive	Zweck	Ergebnis
Bank	Kreditabsicherung	Beleihungswert (konservativ)
Sachverständiger	Verkehrswertermittlung	Marktwert nach Norm
Online-Bewertung	**Schnelle Orientierung**	**Statistischer Schätzwert**
Käufer	Persönlicher Nutzen	Subjektiver Gebrauchswert
Eigentümer	Emotionale Bindung	Oft überhöhter Wert

Dieser Bericht ist eine datenbasierte Online-Bewertung zur Orientierung beim Verkauf, bei Finanzierungsgesprächen oder in Erbengemeinschaften. Ein Beleihungswert der Bank liegt systematisch darunter – das ist kein Fehler, sondern Absicht.

METHODIK UND DATENGRUNDLAGE

Die Wertermittlung erfolgte durch die Bewertungs-Engine von ImmoAnalyse.Pro (Version 2026.10.20, Datenstand 15.07.2026) auf Basis realer Vergleichsangebote, regionaler Mietdaten und – soweit verfügbar – amtlicher Bodenrichtwerte. Regionale Durchschnittswerte, die nicht von der Engine stammen, sind als „Referenzwert“ gekennzeichnet. Ein Sachwertverfahren wird nicht angewendet, da es Angaben wie Brutto-Grundfläche und Herstellungskosten erfordert, die online nicht verlässlich erfasst werden können.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieser Bericht ist eine unverbindliche Markteinschätzung und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Er ersetzt nicht die Begutachtung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und ist nicht zur Vorlage bei Gerichten oder Finanzbehörden bestimmt. Für Entscheidungen auf Grundlage dieses Berichts wird keine Haftung übernommen, soweit gesetzlich zulässig.

HERAUSGEBER DIESES BERICHTS

immobilienwert-ohne-makler.de

Fragen zum Bericht, zur Bestellung oder zur Rechnung beantworten wir gern per E-Mail. Eine persönliche Begutachtung oder ein Gutachten bieten wir nicht an.

RING Immobilienberatung GmbH
Winnlohstraße 84, 45663 Recklinghausen
Telefon 0157 53655129
E-Mail info@ring-immobilienberatung.gmbh
Web ring-immobilienberatung.gmbh
Erreichbar Mo–Fr 9–18 Uhr

Erstellt am 20. Oktober 2026 · Bericht MUSTER-0000

MUSTER