

für:

vivian haufe
vivian haufe immobilien
14193 berlin
douglasstr. 5



objektlage:

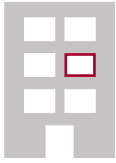
13156 | berlin | pankow | niederschönhausen | eichenstr. 70 | wohnung_kauf | baujahresklasse 1995 - 2001 | analyse vom 20.08.2013

objekt_id: 260998463_13156_berlin

quelle: iib immobilien-markt-datenbank, basierend auf der auswertung von immobilienportalen und zusätzlichen recherchen

objektbeschreibung

ihrer immobilie

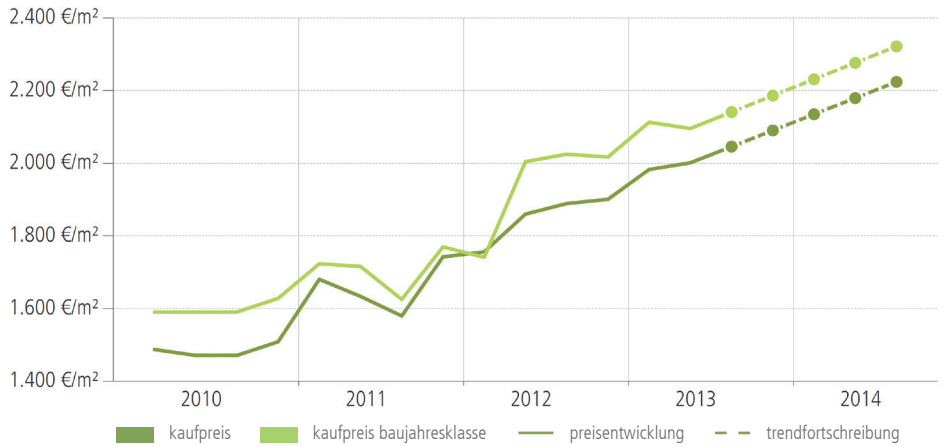


13156 Berlin
Pankow
Niederschönhausen
Eichenstr.

wohnfläche ca.48,61 m²
zimmer 1,0
baujahr 1995

preisentwicklung

zeitraum: die letzten 3 jahre + prognose über die kommenden 4 quartale



wohnlage

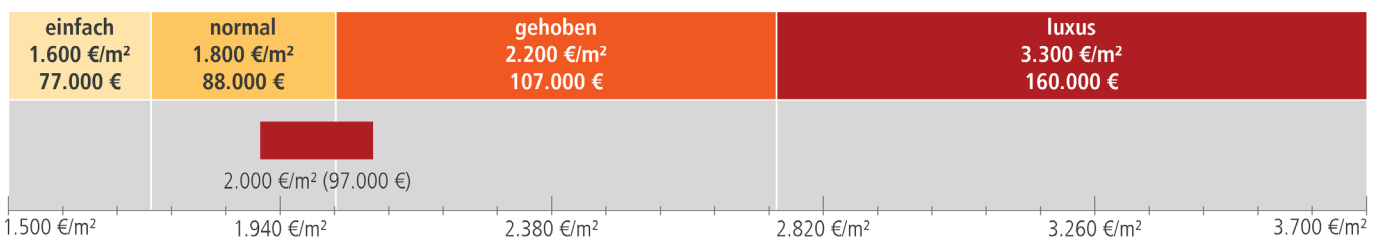
iib-dynamische wohnlagenkarte 2013



standort

preisskala zur objekteinschätzung

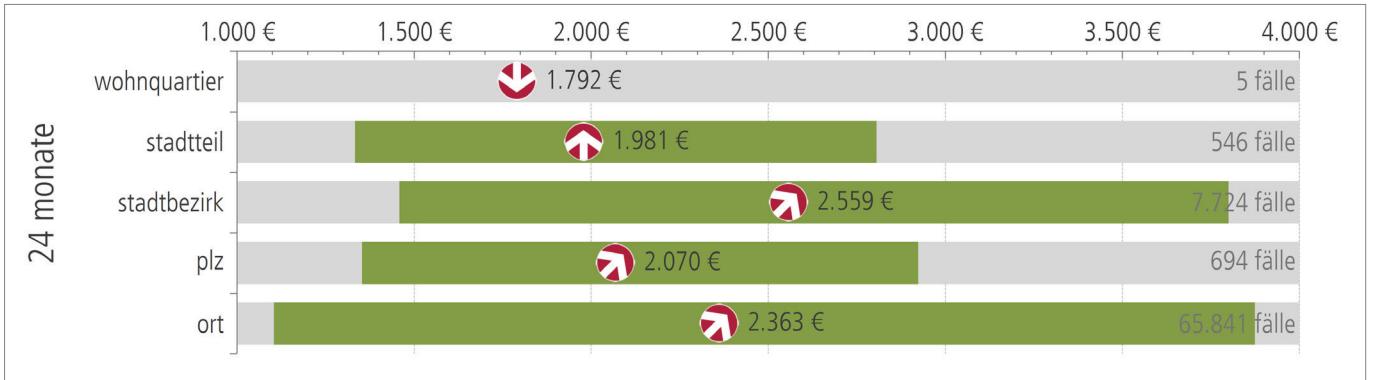
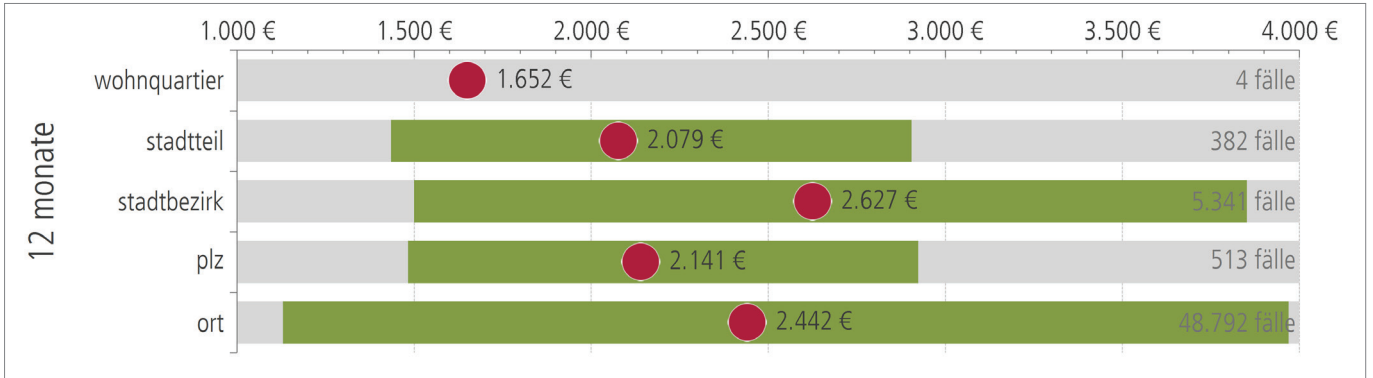
nach standort-, grundstück- und ausstattungsqualität sowie objektzustand



durchschnittlicher angebotspreis für objekte mit vergleichbaren baujahren

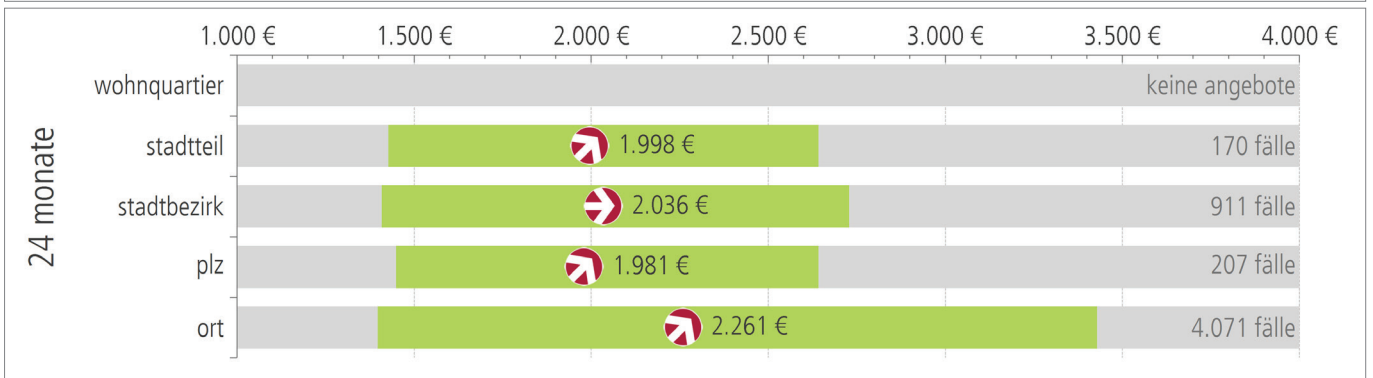
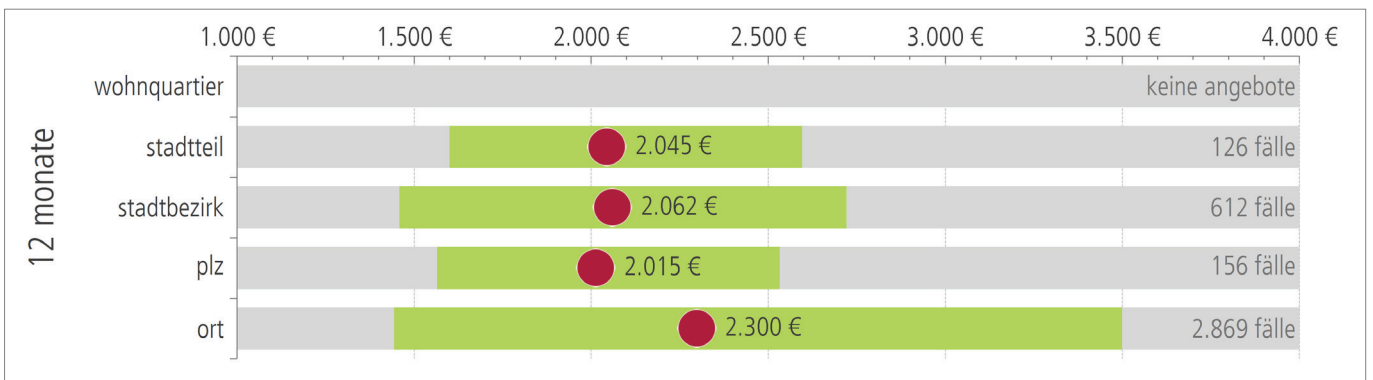
3

kaufpreise €/m²
wohnung – wiederverkauf



4

kaufpreise €/m²
wohnung - baujahresklasse 1995 - 2001



FlowFact

tendenzen

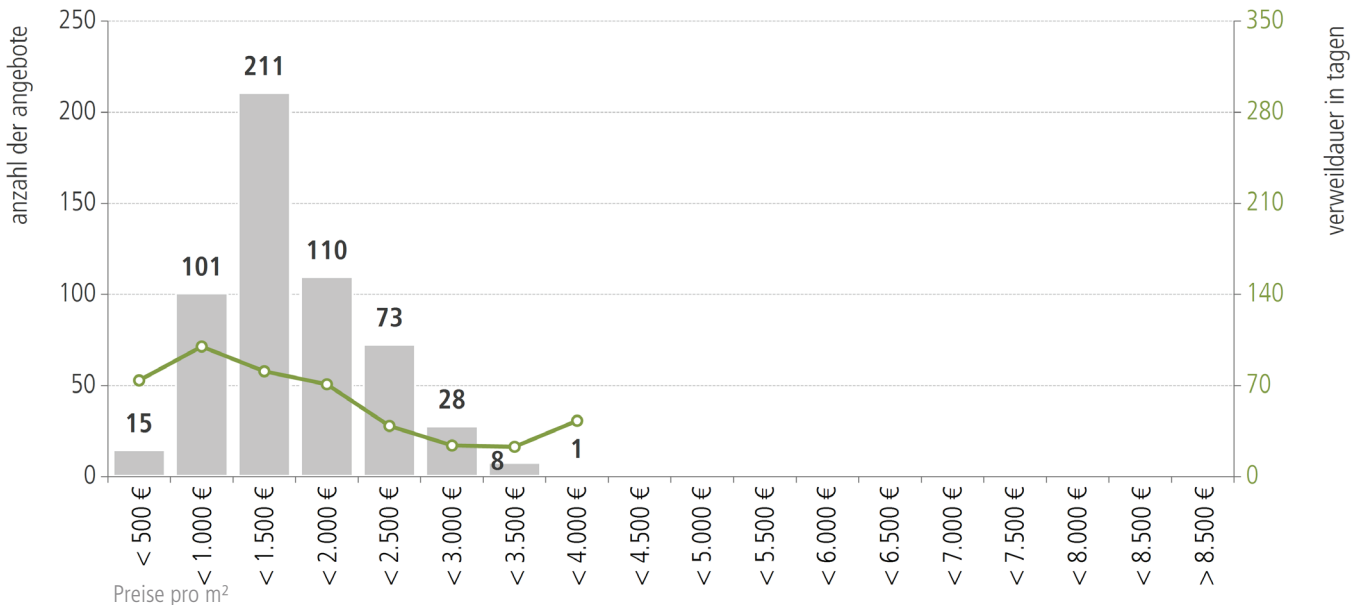
● noch keine tendenz abbildbar
↔ gleichbleibend – 2% bis +2%

↗ stark steigend >5%
↘ fallend zwischen -2 bis -5%

↗ steigend zwischen +2 und +5%
↘ stark fallend >-5%

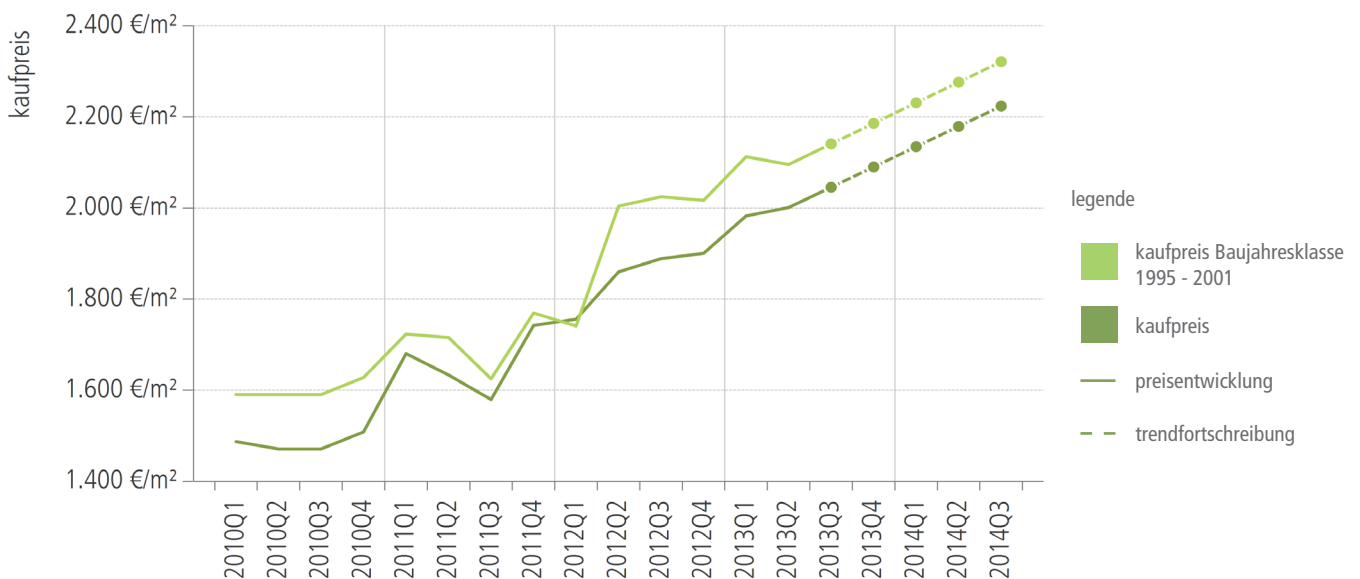
5 angebotsverweildauer wohnung - wiederverkauf im Stadtteil

die folgende grafik gibt einen überblick über alle angebote „wohnen-kauf“ in den einschlägigen immobilienportalen in den vergangenen 24 monaten. die grafik zeigt die menge aller angebote [linke achse] einer bestimmten kaufpreisklasse [untere achse] in den vergangenen 24 monaten sowie die durchschnittliche verweildauer der angebote auf den immobilienplattformen [rechte achse] dar. die durchschnittliche verweildauer ist ein indirektes mass für die leerstandsdauer, mit der käufer im falle eines wiederverkauf rechnen müssen. die zahlen am oberen ende der grauen säulen beziehen sich auf die anzahl von wohnheiten, die in der jeweiligen preisklasse im angegebenen zeitraum von 24 monaten am markt waren. addieren sie diese zahlen, erhalten sie das gesamte marktvolumen für den angegebenen zeitraum. setzen sie hierzu die anzahl von wohnheiten im analysierten objekt in relation, erhalten sie einen eindruck vom potentiellen marktanteil des objekts.



6 kaufpreisentwicklung wohnung - wiederverkauf im Stadtteil

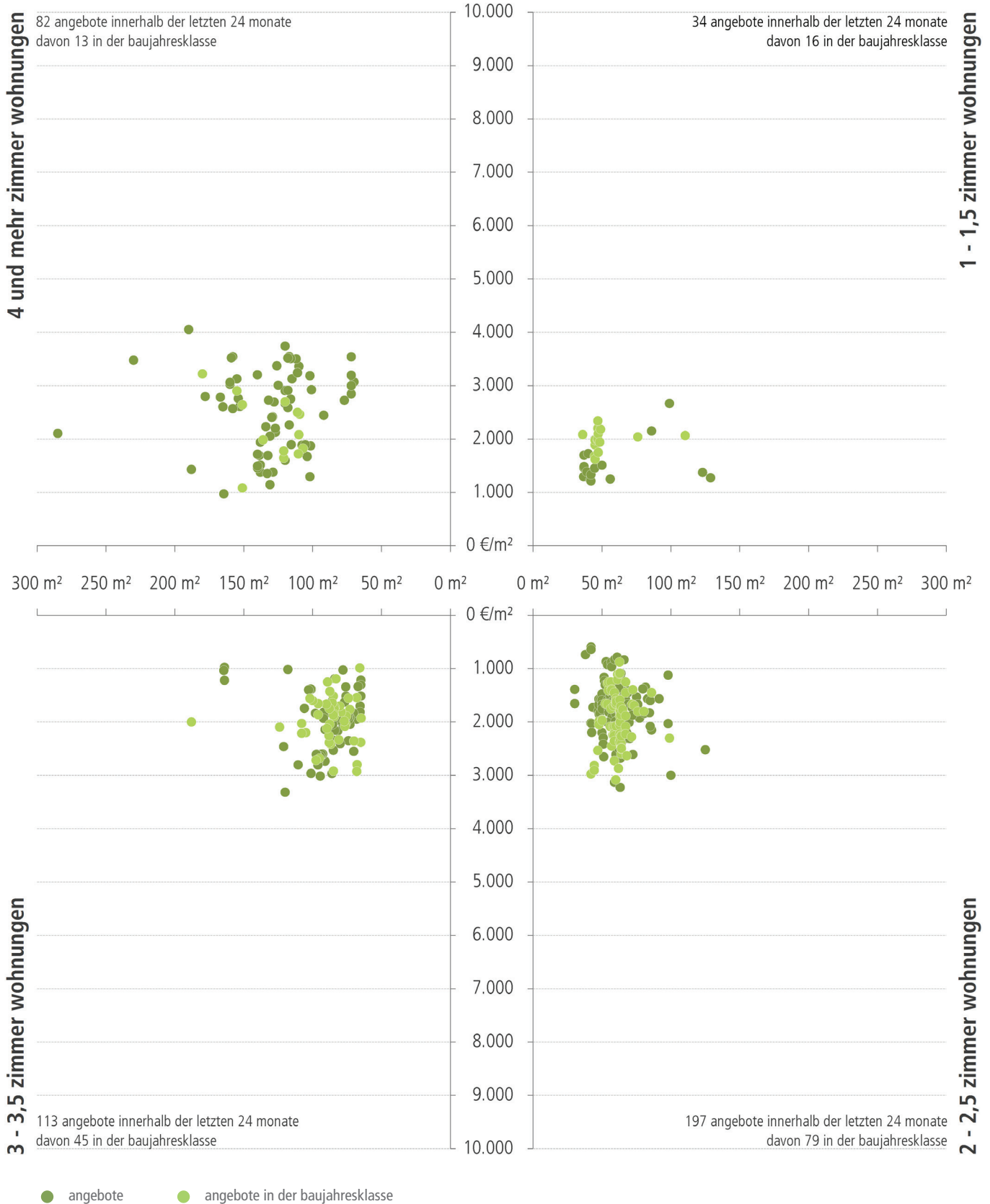
das iib erstellt seit dem 2. quartal 2012 preisprognosen. liegen neue quartalszahlen vor, werden die alten preisprognosen ersetzt. die grafik zeigt die kaufpreise / m² [linke achse] und die aufteilung der quartale der letzten 48 monate bzw. die prognose der nächsten vier quartale [untere achse]. sind daten für weniger als 10 quartale vorhanden, kann keine kurve abgebildet werden.



7

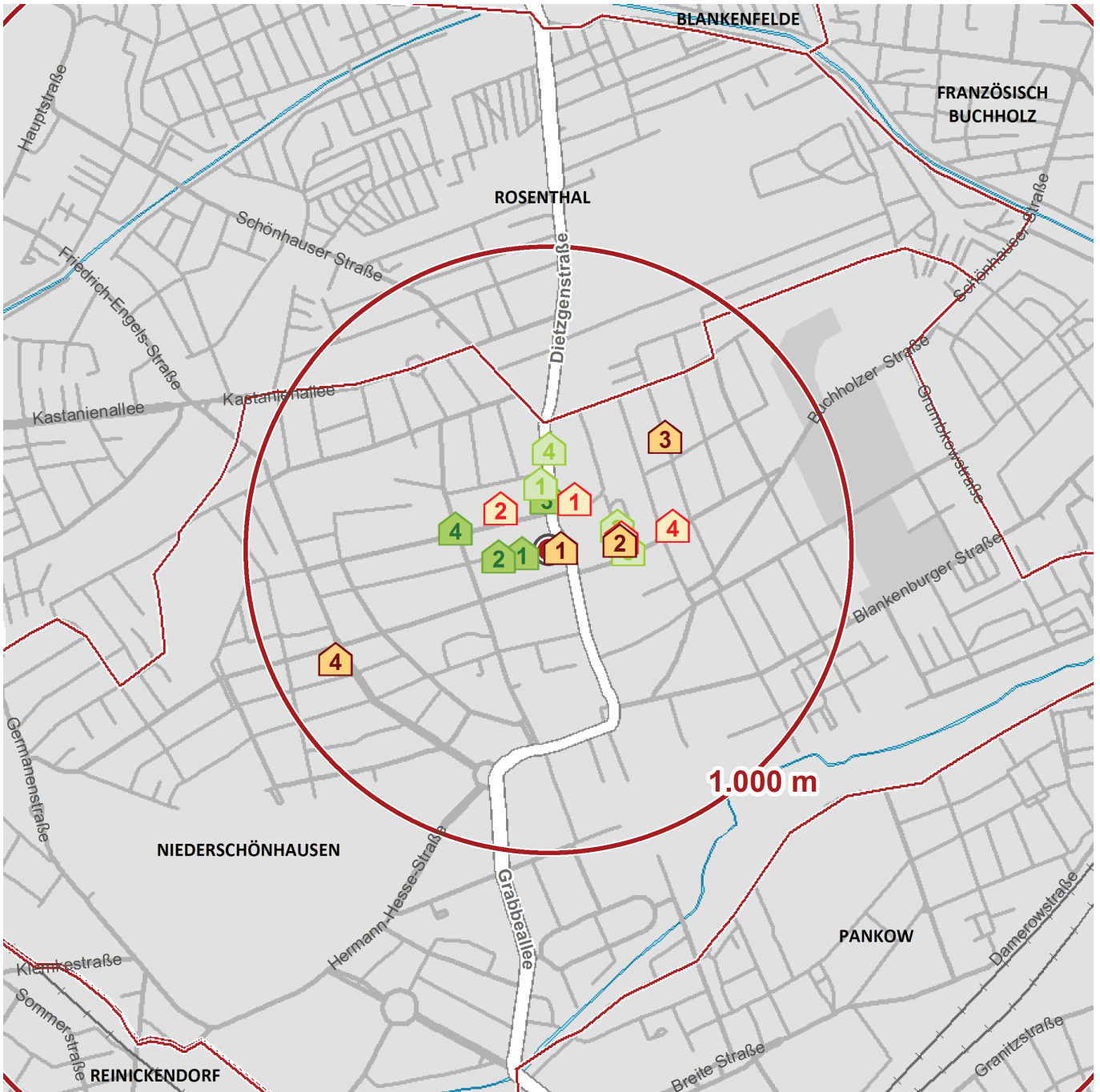
angebotsübersicht zimmerklassen

wohnung - wiederverkauf im Stadtteil - baujahresklasse (Baujahresklasse 1995 - 2001)



8

vergleichsobjekte „kauf“ in den immobilienportalen



* Angebote im Stadtteil bzw. in der Gemeinde ohne genaue Adressangaben

angebote in den vergangenen 12 monaten (alle baujahresklassen)			aktuelle angebote (alle baujahresklassen)			angebote (baujahresklasse) in den vergangenen 12 monaten			aktuelle angebote (baujahresklasse)		
objekt	wfl	kaufpreis	objekt	wfl	kaufpreis	objekt	wfl	kaufpreis	objekt	wfl	kaufpreis
	134,99 m ²	388.096 €		76,82 m ²	125.000 €		88,00 m ²	210.000 €		84,93 m ²	248.000 €
	127,34 m ²	299.000 €		47,30 m ²	85.000 €		109,43 m ²	269.600 €		65,07 m ²	155.000 €
	68,67 m ²	99.500 €		138,00 m ²	190.000 €		47,82 m ²	95.000 €		81,00 m ²	189.000 €
	133,00 m ²	180.000 €		66,91 m ²	173.297 €		84,00 m ²	144.900 €		47,00 m ²	110.000 €

angebote in den vergangenen 12 monaten (alle baujahresklassen)



1

13156 berlin
niederschönhausen
dietzgenstr. 75

zimmer: 4,0
baujahr: 2014
objektzustand: neu
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: zentralheizung
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: juli 2013
entfernung: 0,18 km

kaufpreis: **388.096 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.875 €**
wohnfläche: 134,99 m²

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/70543396>



2

13156 berlin
niederschönhausen
kreuzgraben 6
erdgeschosswohnung

zimmer: 3,0
baujahr: 2012
objektzustand: neu
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: september 2012
entfernung: 0,24 km

kaufpreis: **299.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.348 €**
wohnfläche: 127,34 m²

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/19028888>



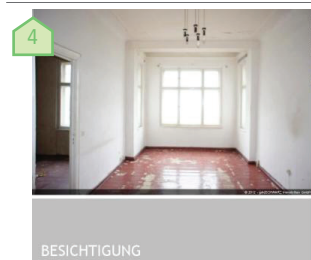
3

13156 berlin
niederschönhausen
beuthstr. 44
etagenwohnung

zimmer: 2,0
baujahr: 1910
objektzustand: renoviert
ausstattungsqualität: normal
heizungsart: zentralheizung
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: juli 2012
entfernung: 0,26 km

kaufpreis: **99.500 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.449 €**
wohnfläche: 68,67 m²

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/65302922>



4

13156 berlin
niederschönhausen
dietzgenstr. 85
etagenwohnung

zimmer: 6,0
baujahr: 0
objektzustand: ---
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: juli 2012
entfernung: 0,30 km

kaufpreis: **180.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.353 €**
wohnfläche: 133,00 m²

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/18771700>

aktuelle angebote (alle baujahresklassen)



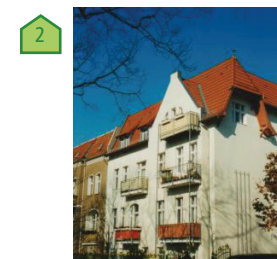
1

13156 berlin
niederschönhausen
eichenstr. 2 - 12z

zimmer: 3,0
baujahr: 1900
objektzustand: ---
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: zentralheizung
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: august 2013
entfernung: 0,11 km

kaufpreis: **125.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.627 €**
wohnfläche: 76,82 m²

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/70237478>



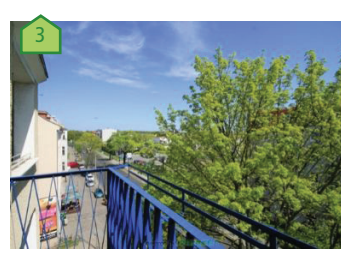
2

13156 berlin
niederschönhausen
eichenstr. 8
erdgeschosswohnung

zimmer: 2,0
baujahr: 1902
objektzustand: gehoben
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: etagenheizung
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: august 2013
entfernung: 0,15 km

kaufpreis: **85.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.797 €**
wohnfläche: 47,30 m²

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/70745954>



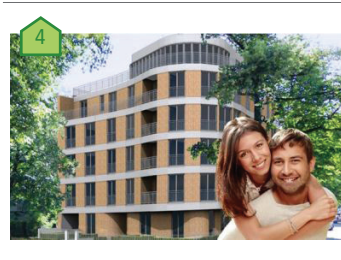
3

13156 berlin
niederschönhausen
dietzgenstr. 73
etagenwohnung

zimmer: 4,0
baujahr: 1904
objektzustand: ---
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: august 2013
entfernung: 0,16 km

kaufpreis: **190.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.377 €**
wohnfläche: 138,00 m²

Quelle: <http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail.aspx?id=30936636>



4

13156 berlin
niederschönhausen
waldstr. 63
erdgeschosswohnung

zimmer: 2,0
baujahr: 2013
objektzustand: gehoben
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: zentralheizung
angebotsdauer: 1 monat
letztes angebot: august 2013
entfernung: 0,31 km

kaufpreis: **173.297 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.590 €**
wohnfläche: 66,91 m²

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/70741735>

angebote (baujahresklasse) in den vergangenen 12 monaten



1 13156 berlin
niederschönhausen
heinrich-böll-str.
maisonette
zimmer: 3,0
baujahr: 1998
objektzustand: neuwertig
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: zentralheizung
kaufpreis: **210.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.386 €**
wohnfläche: 88,00 m²
entfernung: 0,15 km

Quelle: <http://www.immobienscout24.de/expose/64710969>



2 13156 berlin
niederschönhausen
uhlandstr.
maisonette
zimmer: 4,0
baujahr: 2000
objektzustand: neuwertig
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: zentralheizung
kaufpreis: **269.600 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.464 €**
wohnfläche: 109,43 m²
entfernung: 0,17 km

Quelle: <http://www.immobienscout24.de/expose/69200669>



3 13156 berlin
niederschönhausen
kreuzgraben 4
etagenwohnung
zimmer: 2,0
baujahr: 1997
objektzustand: neuwertig
ausstattungsqualität: gehoben
heizungsart: zentralheizung
kaufpreis: **95.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.987 €**
wohnfläche: 47,82 m²
entfernung: 0,24 km

Quelle: <http://www.immobienscout24.de/expose/67641590>



4 13156 berlin
niederschönhausen
beuthstr.
dachgeschosswohnung
zimmer: 3,0
baujahr: 1999
objektzustand: saniert
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
kaufpreis: **144.900 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **1.725 €**
wohnfläche: 84,00 m²
entfernung: 0,43 km

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/20699504>

aktuelle angebote (baujahresklasse)



1 13156 berlin
niederschönhausen
dietzgenstr. 64
etagenwohnung
zimmer: 3,0
baujahr: 1997
objektzustand: ---
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
kaufpreis: **248.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.920 €**
wohnfläche: 84,93 m²
entfernung: 0,07 km

Quelle: <http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail.aspx?id=30678612>



2 13156 berlin
niederschönhausen
kreuzgraben 2
etagenwohnung
zimmer: 3,0
baujahr: 1995
objektzustand: gepflegt
ausstattungsqualität: normal
heizungsart: zentralheizung
kaufpreis: **155.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.382 €**
wohnfläche: 65,07 m²
entfernung: 0,25 km

Quelle: <http://www.immobienscout24.de/expose/68714132>



3 13156 berlin
niederschönhausen
waldemarstr.
etagenwohnung
zimmer: 3,0
baujahr: 1995
objektzustand: ---
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: ---
kaufpreis: **189.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.333 €**
wohnfläche: 81,00 m²
entfernung: 0,53 km

Quelle: <http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail.aspx?id=30845197>



4 13156 berlin
niederschönhausen
friedrich-engels-str. 41
etagenwohnung
zimmer: 1,5
baujahr: 1997
objektzustand: renoviert
ausstattungsqualität: ---
heizungsart: zentralheizung
kaufpreis: **110.000 €**
nebenkosten: 0 €
kaufpreis pro m²: **2.340 €**
wohnfläche: 47,00 m²
entfernung: 0,78 km

Quelle: <http://www.immobienscout24.de/expose/45015552>

9

auswertung - wohnung-kauf
(iib-bauklassen-preistabellen als übersicht)

stadt berlin										
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
12 monate	1984 - 1994	2.251 €	322 €	6.571 €	1.127 € / 3.478 €	2.169 €	2.049 €	2.341 €	95,28 m ²	1539
	1995 - 2001	2.300 €	0 €	12.255 €	1.443 € / 3.500 €	2.033 €	2.208 €	2.438 €	82,41 m ²	2869
	2002 - 2007	3.530 €	1.011 €	10.731 €	2.000 € / 5.931 €	2.857 €	---	---	116,69 m ²	360
	altbau gesamt	2.442 €	0 €	29.917 €	1.130 € / 3.970 €	2.238 €	---	---	89,98 m ²	48792
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
	1984 - 1994	2.179 €	322 €	6.571 €	1.052 € / 3.370 €	2.105 €	1.983 €	2.266 €	94,77 m ²	2236
	1995 - 2001	2.261 €	0 €	15.000 €	1.398 € / 3.429 €	2.002 €	2.170 €	2.397 €	83,03 m ²	4071
	2002 - 2007	3.380 €	500 €	10.731 €	1.986 € / 5.526 €	2.815 €	---	---	117,14 m ²	538
altbau gesamt	2.363 €	0 €	29.917 €	1.105 € / 3.875 €	2.159 €	---	---	89,60 m ²	65841	

plz 13156										
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
12 monate	1984 - 1994	1.820 €	1.017 €	2.047 €	1.756 € / 1.998 €	1.885 €	1.656 €	1.893 €	81,21 m ²	21
	1995 - 2001	2.015 €	877 €	3.083 €	1.566 € / 2.534 €	1.978 €	1.934 €	2.135 €	71,98 m ²	156
	2002 - 2007	2.480 €	2.000 €	2.749 €	---	2.496 €	---	---	97,51 m ²	8
	altbau gesamt	2.141 €	594 €	3.547 €	1.484 € / 2.925 €	2.011 €	---	---	81,34 m ²	513
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
	1984 - 1994	1.766 €	1.017 €	2.047 €	1.381 € / 1.998 €	1.878 €	1.607 €	1.836 €	80,43 m ²	26
	1995 - 2001	1.981 €	877 €	3.222 €	1.450 € / 2.642 €	1.959 €	1.902 €	2.100 €	74,26 m ²	207
	2002 - 2007	2.611 €	1.987 €	3.355 €	2.154 € / 3.125 €	2.633 €	---	---	105,59 m ²	12
altbau gesamt	2.070 €	594 €	4.053 €	1.353 € / 2.925 €	1.959 €	---	---	83,41 m ²	694	

stadtbezirk pankow										
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
12 monate	1984 - 1994	1.975 €	1.017 €	3.794 €	1.434 € / 2.683 €	1.915 €	1.797 €	2.054 €	71,72 m ²	75
	1995 - 2001	2.062 €	656 €	6.188 €	1.459 € / 2.721 €	1.980 €	1.979 €	2.186 €	70,94 m ²	612
	2002 - 2007	2.929 €	1.743 €	5.849 €	2.372 € / 4.262 €	2.621 €	---	---	84,04 m ²	84
	altbau gesamt	2.627 €	6 €	29.917 €	1.500 € / 3.852 €	2.516 €	---	---	86,88 m ²	531
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
	1984 - 1994	1.893 €	1.017 €	4.450 €	1.222 € / 2.683 €	1.850 €	1.723 €	1.969 €	72,14 m ²	107
	1995 - 2001	2.036 €	656 €	6.188 €	1.410 € / 2.729 €	1.977 €	1.955 €	2.159 €	73,21 m ²	911
	2002 - 2007	2.848 €	1.601 €	5.849 €	2.210 € / 3.862 €	2.597 €	---	---	86,03 m ²	136
altbau gesamt	2.559 €	6 €	29.917 €	1.459 € / 3.800 €	2.455 €	---	---	87,36 m ²	7724	

stadtteil niederschönhausen										
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
12 monate	1984 - 1994	1.835 €	1.017 €	2.047 €	1.756 € / 1.998 €	1.885 €	1.670 €	1.908 €	79,76 m ²	15
	1995 - 2001	2.045 €	877 €	3.083 €	1.600 € / 2.596 €	2.004 €	1.964 €	2.168 €	71,10 m ²	126
	2002 - 2007	2.615 €	2.462 €	2.749 €	---	2.633 €	---	---	108,34 m ²	6
	altbau gesamt	2.079 €	594 €	3.547 €	1.435 € / 2.905 €	1.959 €	---	---	81,70 m ²	382
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
	1984 - 1994	1.788 €	1.017 €	2.047 €	1.381 € / 1.998 €	1.885 €	1.627 €	1.859 €	80,51 m ²	19
	1995 - 2001	1.998 €	877 €	3.222 €	1.428 € / 2.642 €	1.985 €	1.918 €	2.118 €	73,72 m ²	170
	2002 - 2007	2.588 €	1.987 €	3.025 €	---	2.633 €	---	---	108,76 m ²	8
altbau gesamt	1.981 €	594 €	4.053 €	1.333 € / 2.806 €	1.877 €	---	---	82,42 m ²	546	

wohnquartier										
	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
12 monate	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	altbau gesamt	1.652 €	1.250 €	1.933 €	---	1.712 €	---	---	68,06 m ²	4
24 monate	baujahresklassen (energetische klassen)	durchschnittspreis	min	max	preisspanne von / bis	median	unsaniert	saniert	wfl	anzahl
	1984 - 1994	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	1995 - 2001	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	2002 - 2007	---	---	---	---	---	---	---	---	---
altbau gesamt	1.792 €	1.250 €	2.351 €	---	1.797 €	---	---	69,24 m ²	5	

min/max:
ist der minimal- bzw. maximalpreis der angebote in den letzten 12 bzw. 24 monaten

preisspanne von / bis:
die beiden werte unter „preisspanne von / bis“ stellen die unter- bzw. obergrenze einer preisspanne dar, in der im regelfall 80 aller angebote der entsprechenden baujahresklasse liegen.
dadurch „eliminieren“ wir überteuerte oder auch unterteuerte angebote, die den durchschnittspreis, sowie eine realistische preisspanne verfälschen würden.

median:
der median oder zentralwert ist ein mittelwert für verteilungen in der statistik. der median einer anzahl von werten ist die zahl, welche an der mittleren stelle steht, wenn man die werte nach grösse sortiert.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Instituts Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

IMPRESSUM



© 2013 by FlowFact AG

© 2013 by iib Institut Innovatives Bauen
Dr. Hettenbach GmbH

Industriestraße 161
D-50999 Köln (Rodenkirchen)
Fon 02236 - 8800
Fax 02236 - 880111

Bahnhofanlage 3
D-68723 Schwetzingen
Fon 06202 - 95049-10
Fax 06202 - 923487

Vorstand:

Klaus Kappert, CEO
Lars Grosenick, CEO

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Peter Hettenbach