



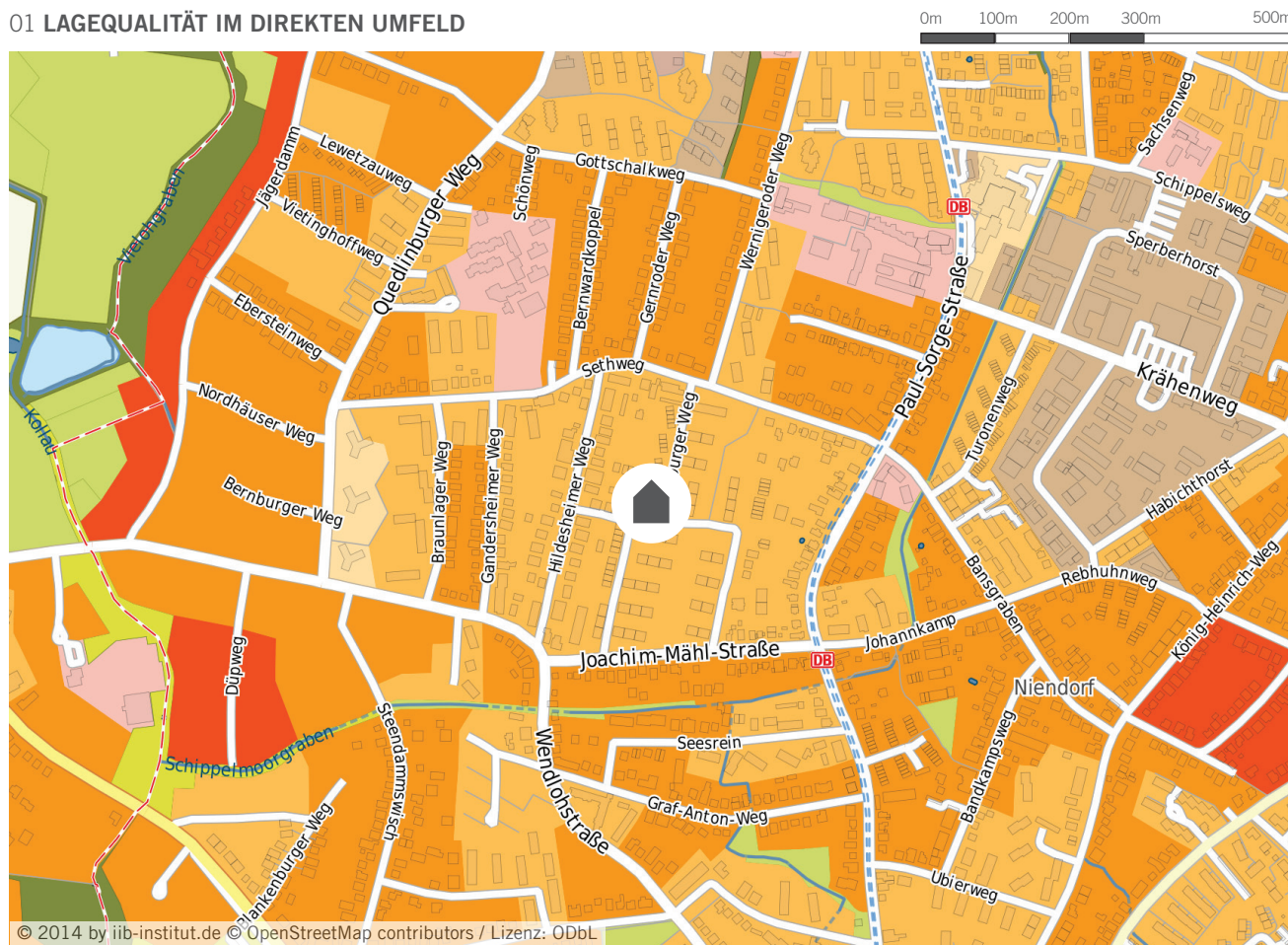
Woher kommen die Daten?

Im folgenden finden Sie eine tagesgenaue Analyse des direkten Umfelds der von Ihnen angegebenen Immobilie. Die gesamten Datenaufstellungen und Prognosen ergeben sich auf der Basis aller der in gängigen Immobilienportalen veröffentlichten Angebote der letzten 24 Monate bis heute.

Mit Hilfe dieses Marktmonitorings in Verbindung mit einem mathematisch berechnetem Verkaufspreis ergeben sich die Werte in der Analyse.

Wohnmarktanalyse

01 LAGEQUALITÄT IM DIREKTEN UMFELD



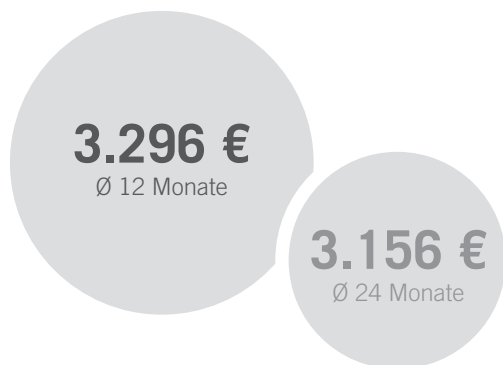
© 2014 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL





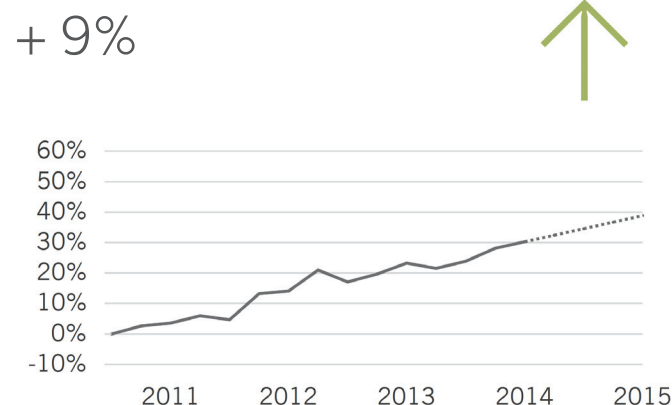
Kurzanalyse

02 ANGEBOTSPREIS /M² IN DER NACHBARSCHAFT



Der Angebotspreis in der Nachbarschaft liegt aktuell bei durchschnittlich 3.296 €. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 4,4% gestiegen.

03 PREISTREND IN HAMBURG (GESAMT)



Für den Wohnungswiederverkauf ist ein Aufwärtstrend von 9,0% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

04 ANGEBOTSDAUER IN WOCHEN

 **8,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 8,0 Wochen (tendenziell steigend) .

05 VERKAUFSPREIS /M² (NORMALQUALITÄT)

2.832 €

mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Verkaufspreis (Marktwert).

06 VERKAUFSPREIS /M² (QUALITÄT: EINFACH - LUXUS)

Differenziert nach Objektmerkmalen:
Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand





Übersicht Vergleichsangebote

07 AUSGEWÄHLTE ANGBOTE

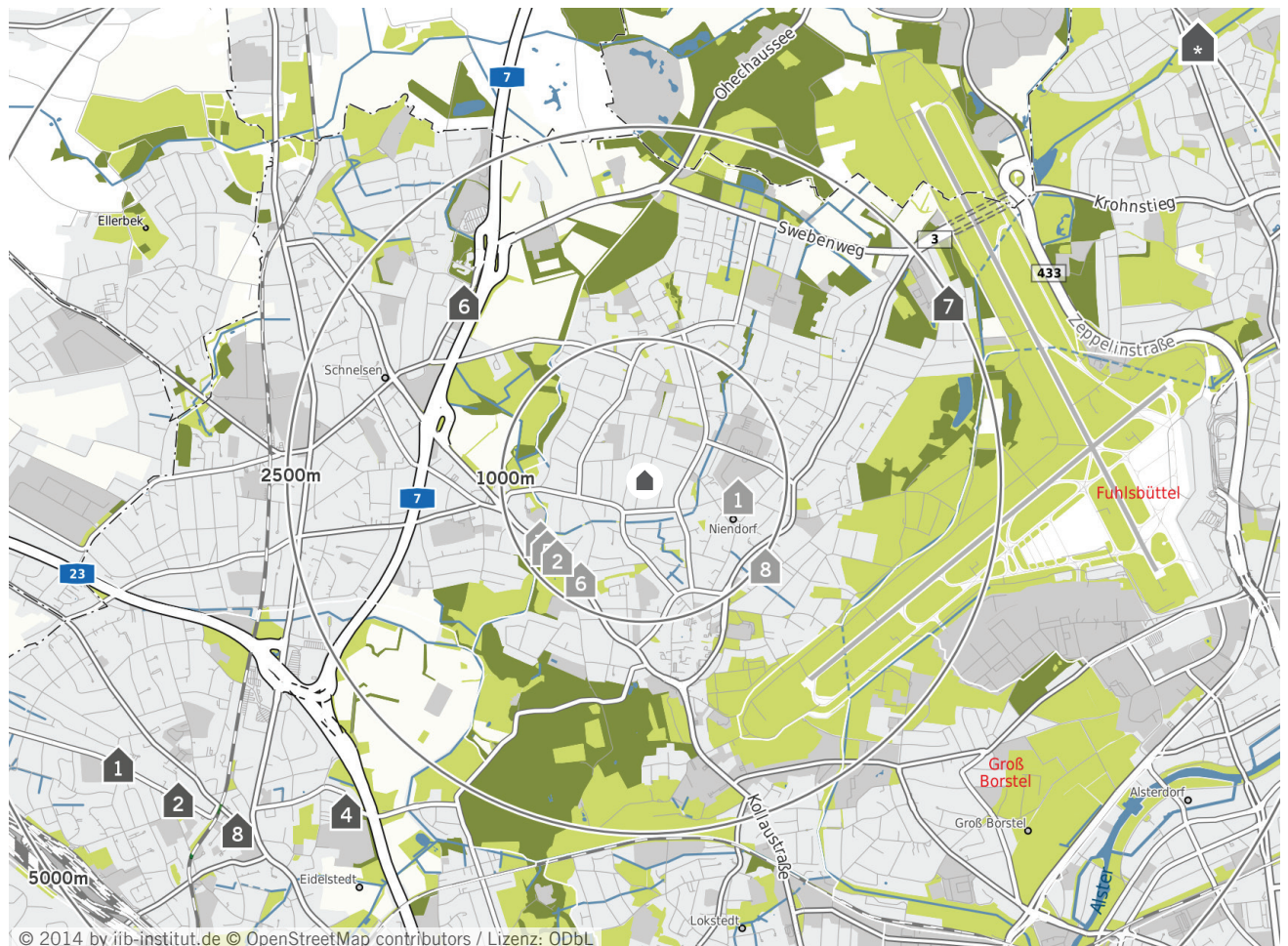
Vergleichsangebote sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis
1	★★★★★	230 m ²	650.000 €
2	★★★★★	90 m ²	229.000 €
3*	★★★★★	160 m ²	575.000 €
4	★★★★☆	114 m ²	399.000 €
5*	★★★★☆	150 m ²	445.000 €
6	★★★★☆	100 m ²	380.000 €
7	★★★★	95 m ²	299.000 €
8	★★★★	252 m ²	639.000 €

Vergleichsangebote sortiert nach Objektnähe (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis
1	★★★★☆	95 m ²	275.000 €
2	★★★★☆	150 m ²	398.000 €
3	★★★★☆	140 m ²	515.000 €
4	★★	200 m ²	500.000 €
5	★★★	160 m ²	469.000 €
6	★★	150 m ²	399.975 €
7	★★★	182 m ²	498.900 €
8	★★★	81 m ²	265.000 €

Die zu berücksichtigenden Objektmerkmale kommen aus der iib-Datenbank und den Eingaben des Auftraggebers.



© 2014 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL





Detailansicht Vergleichsangebote

08 **BESTE VERGLEICHSANGEBOTE** sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale.

1



22523 Hamburg (Eidelstedt)
Lohkampstr. 128

Kaufpreis:	650.000 €
Kaufpreis pro m ² :	2.826 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	230 m ² / 978 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	10,0
★ Baujahr:	1960
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	8 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	4,20 km
★ Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23314902>

3



22399 Hamburg

Kaufpreis:	575.000 €
Kaufpreis pro m ² :	3.594 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	160 m ² / 1.094 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	6,0
★ Baujahr:	1965
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	11 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
Entfernung:	---
★ Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23198552>

2



22523 Hamburg (Eidelstedt)

Kaufpreis:	229.000 €
Kaufpreis pro m ² :	2.544 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	90 m ² / 339 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	6,0
Baujahr:	1936
Objektzustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	Zentralheizung
Angebotsdauer:	5 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	3,97 km
★ Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/74939133>

4



22527 Hamburg (Eidelstedt)
Dorpsfelde 5

Kaufpreis:	399.000 €
Kaufpreis pro m ² :	3.500 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	114 m ² / 660 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	3,0
★ Baujahr:	1960
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	Zentralheizung Heizkos-
Angebotsdauer:	6 Wochen
★ Letztes Angebot:	Januar 2014
★ Entfernung:	3,14 km
★ Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/72489959>



Detailansicht Vergleichsangebote

08 **BESTE VERGLEICHSANGEBOTE** sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale.

5



22457 Hamburg (Schnelsen)

Kaufpreis:	445.000 €
Kaufpreis pro m ² :	2.967 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	150 m ² / 1.098 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	6,0
★ Baujahr:	1964
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Angebotsdauer:	47 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	Stadtbezirk
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/70801266>

7



22453 Hamburg (Niendorf)
Sperlingsweg 44

Kaufpreis:	299.000 €
Kaufpreis pro m ² :	3.147 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	95 m ² / 600 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	3,5
★ Baujahr:	1956
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	3 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	2,48 km
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23565174>

6



22457 Hamburg (Schnelsen)

Kaufpreis:	380.000 €
Kaufpreis pro m ² :	3.800 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	100 m ² / 849 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	4,0
★ Baujahr:	1965
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Angebotsdauer:	4 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	1,79 km
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/74985232>

8



22523 Hamburg (Eidelstedt)
Lohkampstrasse

Kaufpreis:	639.000 €
Kaufpreis pro m ² :	2.536 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	252 m ² / 812 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	11,0
★ Baujahr:	1965
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	3 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
★ Entfernung:	3,78 km
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23544368>



Detailansicht Vergleichsangebote

09 BESTE VERGLEICHSANGEBOTE sortiert nach Objektnähe

1



22459 Hamburg (Niendorf)
Rebhuhnweg 65

- Kaufpreis: **275.000 €**
Kaufpreis pro m²: 2.895 €
Energieverbrauch: ---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.: 95 m² / 239 m²
Objekttyp: Reihenhhaus
★ Zimmer: 5,0
★ Baujahr: 1963
Objektzustand: renovierungsbedürftig
Ausstattungsqualität: Normal
Heizungsart: Zentralheizung Heizkos-
Angebotsdauer: 3 Wochen
Letztes Angebot: Januar 2014
★ Entfernung: 0,67 km
★ Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/72605939>

3



22459 Hamburg

- Kaufpreis: **515.000 €**
Kaufpreis pro m²: 3.679 €
Energieverbrauch: ---
Wohnfl./Grundstücksfl.: 140 m² / 405 m²
★ Objekttyp: Einfamilienhaus
★ Zimmer: 5,0
★ Baujahr: 1967
Objektzustand: gepflegt
Ausstattungsqualität: ---
Heizungsart: ---
Angebotsdauer: 1 Woche
★ Letztes Angebot: Juni 2014
Entfernung: 0,81 km
Wohnlage: ---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23667255>

2



22459 Hamburg

- Kaufpreis: **398.000 €**
Kaufpreis pro m²: 2.653 €
Energieverbrauch: ---
Wohnfl./Grundstücksfl.: 150 m² / 500 m²
★ Objekttyp: Einfamilienhaus
★ Zimmer: 7,0
★ Baujahr: 1958
Objektzustand: ---
Ausstattungsqualität: ---
Heizungsart: ---
Angebotsdauer: 1 Woche
★ Letztes Angebot: Juni 2014
Entfernung: 0,81 km
Wohnlage: ---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23678535>

4



22459 Hamburg (Niendorf)

- Kaufpreis: **500.000 €**
Kaufpreis pro m²: 2.500 €
Energieverbrauch: ---
Wohnfl./Grundstücksfl.: 200 m² / 355 m²
★ Objekttyp: Doppelhaushälfte
★ Zimmer: 8,0
★ Baujahr: 1995
Objektzustand: neuwertig
Ausstattungsqualität: ---
Heizungsart: Zentralheizung
Angebotsdauer: 1 Woche
★ Letztes Angebot: Juni 2014
★ Entfernung: 0,81 km
Wohnlage: ---

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/75279342>



Detailansicht Vergleichsangebot^e

09 BESTE VERGLEICHSANGEBOTE sortiert nach Objektnähe

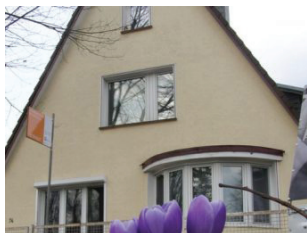
5



22459 Hamburg (Niendorf)
Friedrich-Ebert-Str. 109

Kaufpreis:	469.000 €
Kaufpreis pro m ² :	2.931 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	160 m ² / 1.102 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	7,5
★ Baujahr:	1965
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	1 Woche
Letztes Angebot:	Januar 2013
★ Entfernung:	0,83 km
Wohnlage:	---

6



22459 Hamburg (Niendorf)
Friedrich-Ebert-Str. 74

Kaufpreis:	399.975 €
Kaufpreis pro m ² :	2.667 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	150 m ² / 520 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	5,5
Baujahr:	1938
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	1 Woche
Letztes Angebot:	April 2013
★ Entfernung:	0,83 km
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/20169088>

7



22459 Hamburg (Schnelsen)
Frohmeistrasse 140a

Kaufpreis:	498.900 €
Kaufpreis pro m ² :	2.741 €
Energieverbrauch:	---
Wohnfl./Grundstücksfl.:	182 m ² / 834 m ²
★ Objekttyp:	Einfamilienhaus
★ Zimmer:	4,0
Baujahr:	2004
Objektzustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	---
Angebotsdauer:	3 Wochen
★ Letztes Angebot:	Juni 2014
Entfernung:	0,83 km
Wohnlage:	---

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/23565440>

8



22453 Hamburg (Niendorf)
Niendorfer Höhe 41

Kaufpreis:	265.000 €
Kaufpreis pro m ² :	3.272 €
Energieverbrauch:	---
★ Wohnfl./Grundstücksfl.:	81 m ² / 165 m ²
Objekttyp:	Reihenhaus
Zimmer:	2,5
★ Baujahr:	1963
Objektzustand:	saniert
Ausstattungsqualität:	---
Heizungsart:	Zentralheizung Heizkos-
Angebotsdauer:	5 Wochen
Letztes Angebot:	Januar 2014
★ Entfernung:	1,04 km
★ Wohnlage:	Mittlere Wohnlage

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/72522099>

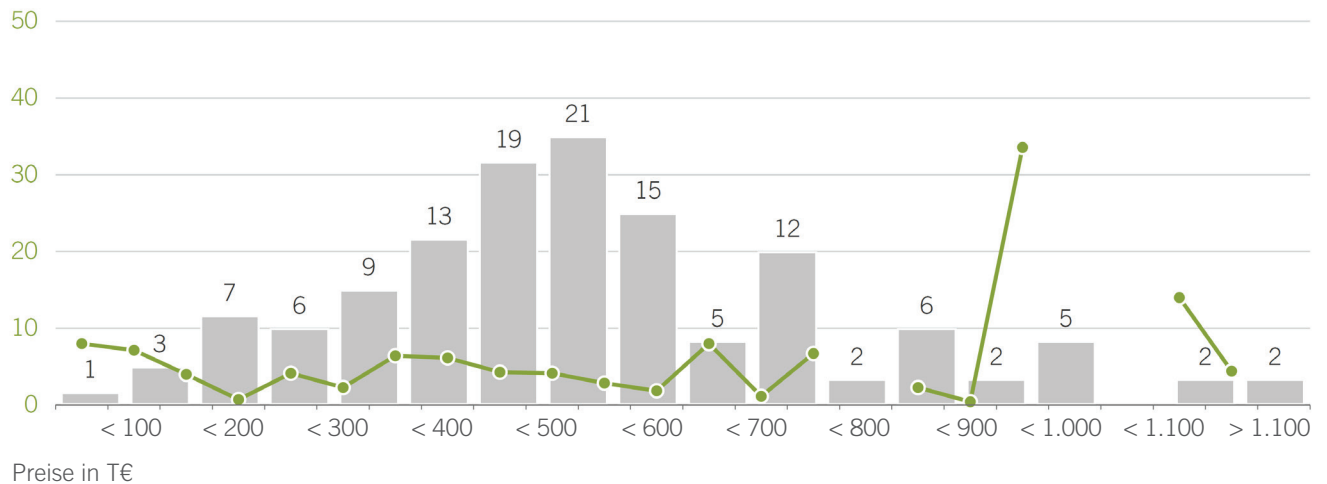


Detaillierte Analyse

10 ANGEBOTSVERWEILDAUER IM MARKTUMFELD (GESAMT)

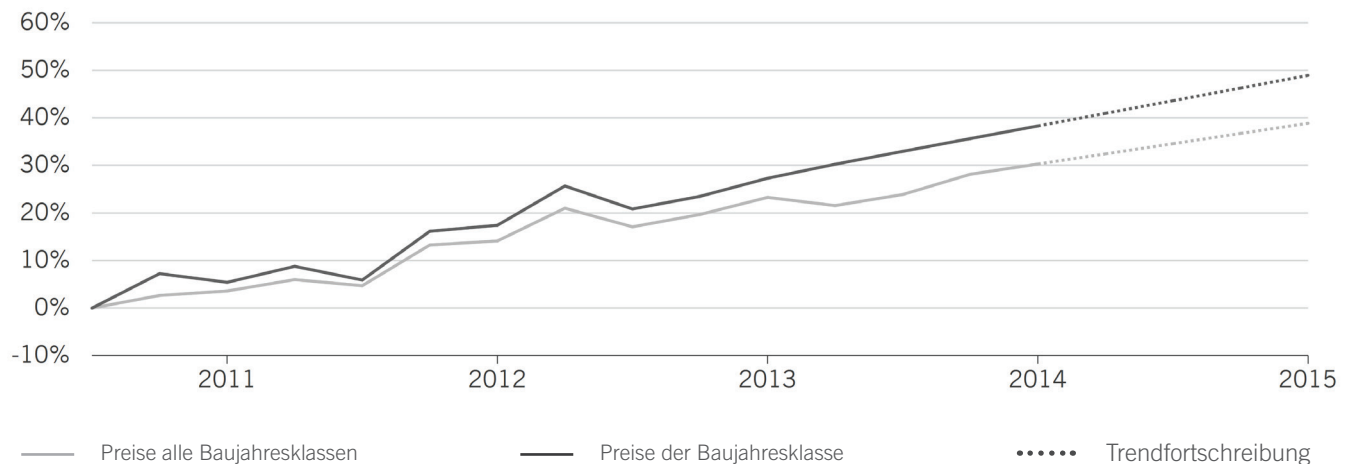
Bezogen auf den Preis/m² (untere Achse) zeigt die Graphik die Menge aller Angebote (Zahl über den Säulen) sowie die durchschnittliche Verweildauer der Angebote in Wochen (grün). Basis sind alle Angebote der einschlägigen Immobilienportale in den vergangenen 24 Monaten.

Verweildauer in Wochen



11 ANGEBOTSPREISENTWICKLUNG

Entwicklung der Angebotspreise der letzten drei Jahre incl. Trendvorschau. Sind keine Aussagekräftigen Langzeitdaten vorhanden, werden keine Kurven abgebildet.

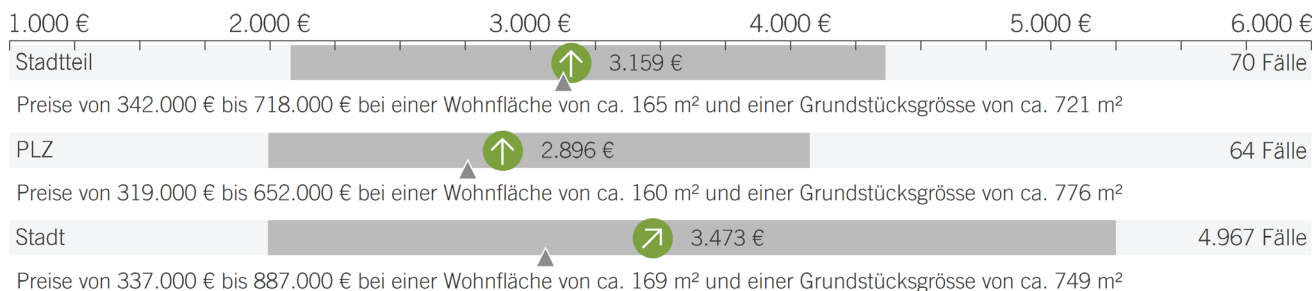




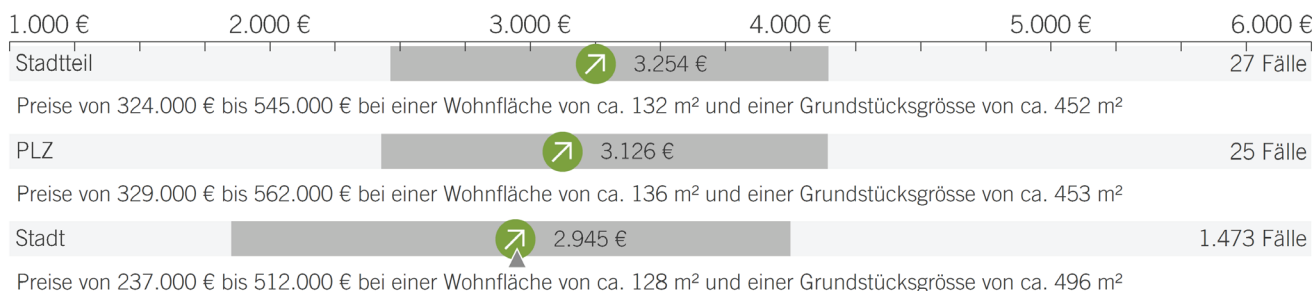
Haustypenübersicht

11 ANGEBOTSPREISSPANNEN NACH HAUSTYPEN

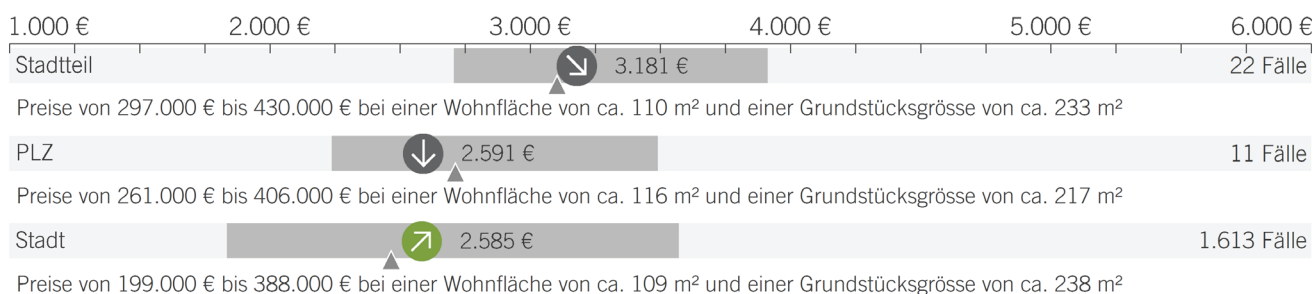
Ein- & Zweifamilienhäuser



Doppelhaushälften



Reihenhäuser



Durchschnittlicher Preis €/m²

▲ Durchschnittlicher Baujahresklassenpreis €/m²

● noch keine Tendenz

↔ gleichbleibend - 2% bis +2%

↑ stark steigend + 5%

↓ fallend -2 bis -5%

↗ steigend +2 bis +5%

↘ stark fallend > -5%

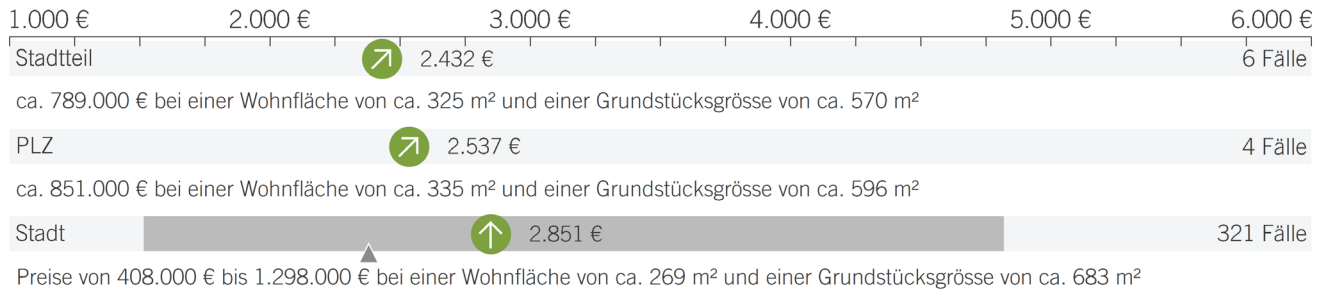




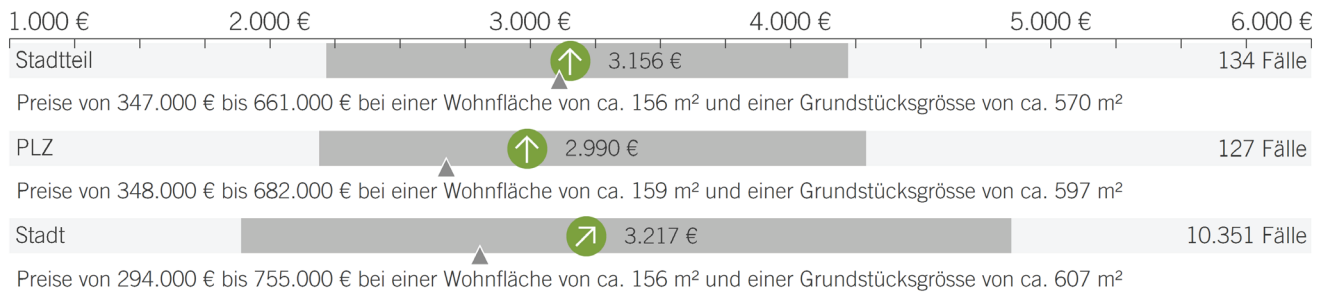
Haustypenübersicht

11 ANGEBOTSPREISSPANNEN NACH HAUSTYPEN

Mehrfamilienhäuser



Hausmarkt Gesamt



Durchschnittlicher Preis €/m²

▲ Durchschnittlicher Baujahresklassenpreis €/m²

● noch keine Tendenz

↔ gleichbleibend - 2% bis +2%

↑ stark steigend + 5%

↘ fallend -2 bis -5%

↗ steigend +2 bis +5%

↓ stark fallend > -5%





Auswertung Einfamilien- & Zweifamilienhaus-Kauf

12 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG (ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN)

Stadt Hamburg

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.227 €	1.206 €	9.876 €	1.967 € - 4.643 €	3.069 €	140,24 m ²	140,24 m ²	207
1958 - 1968	3.191 €	1.000 €	9.000 €	2.057 € - 4.450 €	2.967 €	150,28 m ²	150,28 m ²	333	
1969 - 1978	2.967 €	400 €	5.520 €	1.987 € - 3.933 €	2.932 €	174,61 m ²	174,61 m ²	250	
Altbau gesamt	3.587 €	375 €	15.000 €	2.028 € - 5.444 €	3.255 €	167,49 m ²	167,49 m ²	2.883	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.220 €	1.206 €	9.876 €	1.947 € - 4.870 €	3.012 €	139,34 m ²	139,34 m ²	353
1958 - 1968	3.059 €	705 €	9.000 €	1.976 € - 4.191 €	2.903 €	154,69 m ²	154,69 m ²	637	
1969 - 1978	2.891 €	400 €	6.170 €	1.875 € - 3.900 €	2.868 €	173,66 m ²	173,66 m ²	481	
Altbau gesamt	3.473 €	375 €	15.000 €	1.992 € - 5.250 €	3.125 €	168,99 m ²	168,99 m ²	4.967	

PLZ 22459

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	4.336 €	2.465 €	7.767 €	---	2.778 €	141,00 m ²	141,00 m ²	3
1958 - 1968	3.166 €	2.653 €	3.679 €	---	3.166 €	145,00 m ²	145,00 m ²	2	
1969 - 1978	2.498 €	2.415 €	2.580 €	---	2.498 €	189,50 m ²	189,50 m ²	2	
Altbau gesamt	3.148 €	2.260 €	7.767 €	2.580 € - 4.206 €	2.733 €	156,33 m ²	156,33 m ²	36	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.384 €	1.498 €	7.767 €	---	2.914 €	177,00 m ²	177,00 m ²	8
1958 - 1968	2.760 €	2.308 €	3.679 €	---	2.577 €	146,67 m ²	146,67 m ²	6	
1969 - 1978	2.188 €	1.717 €	2.843 €	---	2.135 €	164,33 m ²	164,33 m ²	6	
Altbau gesamt	2.896 €	1.292 €	7.767 €	1.994 € - 4.074 €	2.718 €	160,01 m ²	160,01 m ²	64	

Stadtbezirk Eimsbüttel

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	4.493 €	2.121 €	9.876 €	2.467 € - 9.876 €	2.778 €	153,27 m ²	153,27 m ²	11
1958 - 1968	3.049 €	1.833 €	5.667 €	2.193 € - 4.223 €	2.921 €	143,25 m ²	143,25 m ²	36	
1969 - 1978	2.864 €	1.964 €	4.972 €	2.257 € - 4.972 €	2.417 €	167,35 m ²	167,35 m ²	17	
Altbau gesamt	4.292 €	1.391 €	15.000 €	2.278 € - 7.955 €	3.375 €	189,49 m ²	189,49 m ²	178	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	4.089 €	1.330 €	9.876 €	2.121 € - 7.767 €	2.914 €	163,17 m ²	163,17 m ²	24
1958 - 1968	2.944 €	1.359 €	5.667 €	2.193 € - 4.221 €	2.825 €	145,22 m ²	145,22 m ²	58	
1969 - 1978	2.735 €	1.717 €	4.972 €	2.103 € - 3.281 €	2.622 €	165,73 m ²	165,73 m ²	44	
Altbau gesamt	4.051 €	592 €	15.000 €	2.171 € - 7.286 €	3.104 €	189,95 m ²	189,95 m ²	353	

Stadtteil Niendorf

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	4.039 €	2.465 €	7.767 €	---	2.963 €	129,50 m ²	129,50 m ²	4
1958 - 1968	3.485 €	2.294 €	4.365 €	---	3.439 €	153,71 m ²	153,71 m ²	7	
1969 - 1978	3.088 €	2.415 €	3.762 €	---	3.088 €	207,50 m ²	207,50 m ²	2	
Altbau gesamt	3.507 €	1.625 €	7.767 €	2.415 € - 4.474 €	3.420 €	169,58 m ²	169,58 m ²	34	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.105 €	1.330 €	7.767 €	---	2.621 €	165,00 m ²	165,00 m ²	8
1958 - 1968	3.127 €	2.286 €	4.365 €	2.488 € - 4.223 €	2.925 €	145,29 m ²	145,29 m ²	14	
1969 - 1978	3.016 €	2.415 €	4.029 €	---	2.850 €	158,63 m ²	158,63 m ²	8	
Altbau gesamt	3.159 €	781 €	7.767 €	2.080 € - 4.365 €	2.932 €	164,59 m ²	164,59 m ²	70	



Auswertung Doppelhaushälfte-Kauf

12 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG (ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN)

Stadt Hamburg

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.716 €	1.174 €	6.600 €	1.559 € - 4.063 €	2.414 €	106,33 m ²	106,33 m ²	45
1958 - 1968	3.024 €	1.526 €	8.588 €	1.860 € - 6.115 €	2.442 €	128,14 m ²	128,14 m ²	55	
1969 - 1978	2.984 €	1.604 €	5.531 €	2.331 € - 4.167 €	2.762 €	143,00 m ²	143,00 m ²	47	
Altbau gesamt	3.010 €	436 €	8.588 €	1.890 € - 4.110 €	2.896 €	129,63 m ²	129,63 m ²	876	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.451 €	1.174 €	6.600 €	1.559 € - 3.245 €	2.292 €	112,31 m ²	112,31 m ²	94
1958 - 1968	2.949 €	1.526 €	8.588 €	1.811 € - 4.762 €	2.503 €	125,64 m ²	125,64 m ²	96	
1969 - 1978	2.828 €	1.313 €	5.531 €	2.190 € - 4.000 €	2.668 €	137,99 m ²	137,99 m ²	83	
Altbau gesamt	2.945 €	436 €	11.538 €	1.852 € - 4.000 €	2.838 €	128,08 m ²	128,08 m ²	1.473	

PLZ 22459

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	---	---	---	---	---	---	---	---	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	3.209 €	2.375 €	4.728 €	2.500 € - 4.176 €	3.043 €	144,17 m ²	144,17 m ²	17	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.429 €	2.429 €	2.429 €	---	2.429 €	140,00 m ²	140,00 m ²	1	
1969 - 1978	4.143 €	4.143 €	4.143 €	---	4.143 €	105,00 m ²	105,00 m ²	1	
Altbau gesamt	3.126 €	2.333 €	4.728 €	2.429 € - 4.143 €	2.862 €	135,60 m ²	135,60 m ²	25	

Stadtbezirk Eimsbüttel

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.158 €	3.158 €	3.158 €	---	3.158 €	60,00 m ²	60,00 m ²	1
1958 - 1968	2.738 €	1.700 €	4.570 €	---	2.505 €	124,60 m ²	124,60 m ²	5	
1969 - 1978	2.482 €	2.295 €	2.668 €	---	2.482 €	217,00 m ²	217,00 m ²	2	
Altbau gesamt	3.034 €	1.700 €	4.570 €	2.295 € - 3.991 €	2.941 €	137,43 m ²	137,43 m ²	48	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.568 €	1.857 €	3.245 €	---	2.495 €	99,14 m ²	99,14 m ²	7
1958 - 1968	2.955 €	1.700 €	4.570 €	---	2.505 €	122,29 m ²	122,29 m ²	7	
1969 - 1978	2.681 €	2.188 €	4.143 €	---	2.589 €	136,00 m ²	136,00 m ²	8	
Altbau gesamt	2.957 €	1.657 €	4.570 €	2.190 € - 3.762 €	2.950 €	126,68 m ²	126,68 m ²	105	

Stadtteil Niendorf

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.810 €	2.810 €	2.810 €	---	2.810 €	105,00 m ²	105,00 m ²	1	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	3.348 €	2.375 €	4.728 €	2.647 € - 4.176 €	3.309 €	141,90 m ²	141,90 m ²	20	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.810 €	2.810 €	2.810 €	---	2.810 €	105,00 m ²	105,00 m ²	1	
1969 - 1978	3.165 €	2.188 €	4.143 €	---	3.165 €	92,50 m ²	92,50 m ²	2	
Altbau gesamt	3.254 €	2.009 €	4.728 €	2.463 € - 4.146 €	3.300 €	131,55 m ²	131,55 m ²	27	



Auswertung Reihenhaus-Kauf

12 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG (ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN)

Stadt Hamburg

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.526 €	1.153 €	6.172 €	1.618 € - 3.563 €	2.494 €	85,28 m ²	85,28 m ²	91
1958 - 1968	2.549 €	904 €	5.200 €	1.914 € - 3.400 €	2.484 €	93,15 m ²	93,15 m ²	280	
1969 - 1978	2.682 €	1.582 €	3.990 €	1.908 € - 3.431 €	2.745 €	120,46 m ²	120,46 m ²	70	
Altbau gesamt	2.646 €	510 €	6.236 €	1.878 € - 3.599 €	2.500 €	109,48 m ²	109,48 m ²	935	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.439 €	1.118 €	6.172 €	1.618 € - 3.309 €	2.314 €	86,76 m ²	86,76 m ²	174
1958 - 1968	2.465 €	904 €	5.375 €	1.818 € - 3.250 €	2.329 €	92,87 m ²	92,87 m ²	503	
1969 - 1978	2.635 €	1.500 €	4.333 €	1.908 € - 3.431 €	2.627 €	118,87 m ²	118,87 m ²	109	
Altbau gesamt	2.585 €	510 €	6.236 €	1.836 € - 3.571 €	2.454 €	108,62 m ²	108,62 m ²	1.613	

PLZ 22459

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.517 €	2.238 €	2.895 €	---	2.469 €	88,75 m ²	88,75 m ²	4	
1969 - 1978	2.484 €	2.189 €	2.778 €	---	2.484 €	133,50 m ²	133,50 m ²	2	
Altbau gesamt	2.443 €	2.181 €	2.895 €	---	2.381 €	112,75 m ²	112,75 m ²	8	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.712 €	2.238 €	3.490 €	---	2.500 €	91,00 m ²	91,00 m ²	5	
1969 - 1978	2.484 €	2.189 €	2.778 €	---	2.484 €	133,50 m ²	133,50 m ²	2	
Altbau gesamt	2.591 €	2.181 €	3.490 €	2.238 € - 3.490 €	2.438 €	116,43 m ²	116,43 m ²	11	

Stadtbezirk Eimsbüttel

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.904 €	1.811 €	3.571 €	2.587 €	3.000 €	82,33 m ²	82,33 m ²	9
1958 - 1968	2.727 €	904 €	3.724 €	1.878 € - 3.520 €	2.667 €	93,29 m ²	93,29 m ²	29	
1969 - 1978	2.442 €	1.700 €	3.031 €	---	2.554 €	121,00 m ²	121,00 m ²	8	
Altbau gesamt	2.941 €	904 €	5.473 €	1.996 € - 3.600 €	3.000 €	106,00 m ²	106,00 m ²	75	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.845 €	1.811 €	3.571 €	2.587 € - 3.514 €	2.989 €	83,92 m ²	83,92 m ²	13
1958 - 1968	2.801 €	904 €	4.779 €	1.992 € - 3.520 €	2.667 €	89,63 m ²	89,63 m ²	43	
1969 - 1978	2.401 €	1.700 €	3.031 €	1.996 € - 2.756 €	2.347 €	121,93 m ²	121,93 m ²	14	
Altbau gesamt	2.890 €	904 €	5.473 €	2.100 € - 3.600 €	2.822 €	108,64 m ²	108,64 m ²	132	

Stadtteil Niendorf

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	2.908 €	904 €	3.577 €	---	3.297 €	96,88 m ²	96,88 m ²	8	
1969 - 1978	2.869 €	2.707 €	3.031 €	---	2.869 €	134,00 m ²	134,00 m ²	2	
Altbau gesamt	3.070 €	904 €	3.913 €	2.467 € - 3.692 €	3.272 €	113,65 m ²	113,65 m ²	17	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	---	---	---	---	---	---	---	---
1958 - 1968	3.103 €	904 €	4.779 €	2.467 €	3.297 €	90,30 m ²	90,30 m ²	10	
1969 - 1978	2.869 €	2.707 €	3.031 €	---	2.869 €	134,00 m ²	134,00 m ²	2	
Altbau gesamt	3.181 €	904 €	4.779 €	2.707 € - 3.913 €	3.267 €	109,77 m ²	109,77 m ²	22	



Auswertung Mehrfamilienhaus-Kauf

12 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG (ENERGETISCHE BAUJAHRESKLASSEN)

Stadt Hamburg

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.821 €	1.098 €	4.633 €	2.189 € - 4.450 €	2.669 €	236,31 m ²	236,31 m ²	12
1958 - 1968	2.493 €	1.649 €	4.032 €	1.846 € - 4.032 €	2.246 €	263,10 m ²	263,10 m ²	15	
1969 - 1978	2.798 €	426 €	4.246 €	2.177 €	2.823 €	328,99 m ²	328,99 m ²	10	
Altbau gesamt	3.015 €	426 €	13.021 €	1.649 € - 4.819 €	2.462 €	273,25 m ²	273,25 m ²	212	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.002 €	1.098 €	6.078 €	1.688 € - 5.167 €	2.578 €	241,80 m ²	241,80 m ²	26
1958 - 1968	2.379 €	1.649 €	4.790 €	1.717 € - 4.032 €	2.054 €	251,45 m ²	251,45 m ²	24	
1969 - 1978	2.657 €	426 €	4.246 €	2.177 € - 4.063 €	2.598 €	313,26 m ²	313,26 m ²	19	
Altbau gesamt	2.851 €	426 €	13.021 €	1.516 € - 4.819 €	2.389 €	269,33 m ²	269,33 m ²	321	

PLZ 22459

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.966 €	2.966 €	2.966 €	---	2.966 €	145,00 m ²	145,00 m ²	1
1958 - 1968	2.618 €	2.618 €	2.618 €	---	2.618 €	496,50 m ²	496,50 m ²	1	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	2.614 €	2.260 €	2.966 €	---	2.618 €	353,83 m ²	353,83 m ²	3	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.966 €	2.966 €	2.966 €	---	2.966 €	145,00 m ²	145,00 m ²	1
1958 - 1968	2.618 €	2.618 €	2.618 €	---	2.618 €	496,50 m ²	496,50 m ²	1	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	2.537 €	2.260 €	2.966 €	---	2.461 €	335,38 m ²	335,38 m ²	4	

Stadtbezirk Eimsbüttel

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.423 €	2.671 €	4.633 €	---	2.966 €	198,13 m ²	198,13 m ²	3
1958 - 1968	2.290 €	1.961 €	2.618 €	---	2.290 €	388,25 m ²	388,25 m ²	2	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	2.676 €	1.922 €	4.633 €	2.076 € - 3.745 €	2.520 €	267,07 m ²	267,07 m ²	12	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	3.478 €	1.956 €	5.167 €	---	2.966 €	268,88 m ²	268,88 m ²	5
1958 - 1968	2.290 €	1.961 €	2.618 €	---	2.290 €	388,25 m ²	388,25 m ²	2	
1969 - 1978	2.292 €	2.292 €	2.292 €	---	2.292 €	240,00 m ²	240,00 m ²	1	
Altbau gesamt	2.291 €	1.061 €	5.167 €	1.350 € - 3.745 €	2.096 €	266,32 m ²	266,32 m ²	30	

Stadtteil Niendorf

12 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.966 €	2.966 €	2.966 €	---	2.966 €	145,00 m ²	145,00 m ²	1
1958 - 1968	2.618 €	2.618 €	2.618 €	---	2.618 €	496,50 m ²	496,50 m ²	1	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	2.528 €	2.217 €	2.966 €	---	2.578 €	299,50 m ²	299,50 m ²	5	

24 Monate	Baujahresklassen	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Grundstück	Anzahl
	1949 - 1957	2.461 €	1.956 €	2.966 €	---	2.461 €	297,50 m ²	297,50 m ²	2
1958 - 1968	2.618 €	2.618 €	2.618 €	---	2.618 €	496,50 m ²	496,50 m ²	1	
1969 - 1978	---	---	---	---	---	---	---	---	
Altbau gesamt	2.432 €	1.956 €	2.966 €	---	2.419 €	324,58 m ²	324,58 m ²	6	

WOHNMARKTANALYSE

Werner Hausmann & Sohn Grund-
stücksgesellschaft mbH
Dorte Hausmann
Segeberger Chaussee 76
22850 Norderstedt

HAUS-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1963
Harzburger Weg 11
22459 Hamburg-Niendorf



WOHNMARKTANALYSE.COM®

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN IN ENERGIEAUSWEISEN FÜR WOHNGEBÄUDE

Energieeffizienzklasse	Energiebedarf oder Endenergieverbrauch*	Ungefähre jährliche Energiekosten pro Quadratmeter Wohnfläche **
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	7 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	9 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	12 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	15 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	18 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	20 Euro und mehr

Anmerkungen: * ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,00 kWh(m²a) erhöht werden. ** Die berechneten Energiekosten sind Durchschnittswerte, die je nach Lage der Wohnung und individuellem Verbrauch stark abweichen kann. Angenommene Kosten: 8 ct je Kilowattstunde Brennstoff, das entspricht circa 80 ct je Liter Heizöl.

Quelle: Verbraucherzentrale NRW

www.energieausweis48.de

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

© 2014 by FLOWFACT AG
Holweider Straße 2a·D-51065 Köln
T +49 221 995 90-0·F +49 221 995 90-111
Vorstand: Klaus Kappert·Lars Grosenick

© 2014 by iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Bahnhofanlage 3·D-68723 Schwetzingen
T +49 6202 95049-10·F +49 6202 923487
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Peter Hettenbach



Quelle: iib Immobilien Markt Datenbank, basierend auf der (aktuellen) Auswertung von Immobilienportalen und zusätzlichen Recherchen
Datum 03.07.2014 Objekt-ID 591581264_22459_Hamburg