



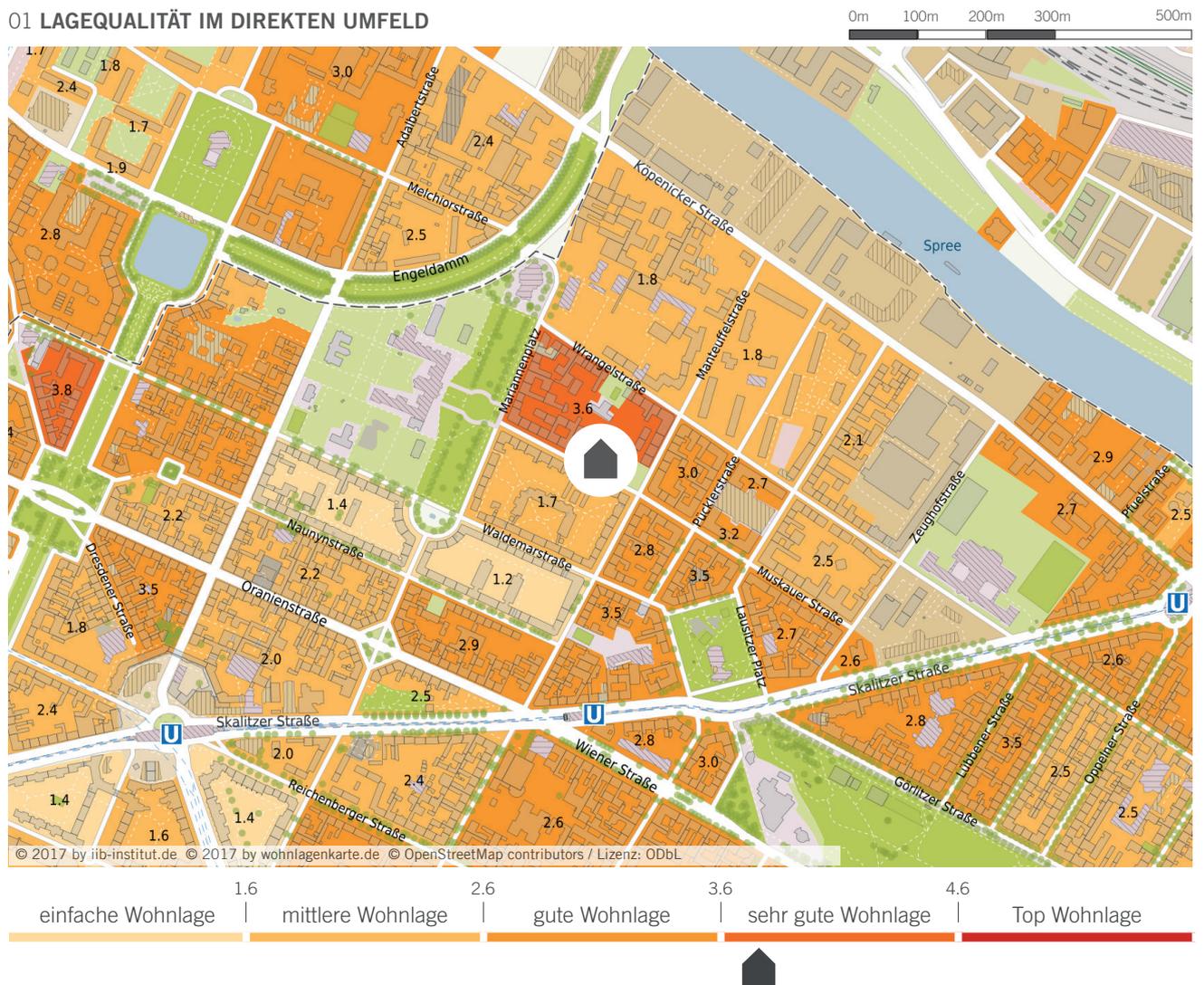
Woher kommen die Daten?

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.

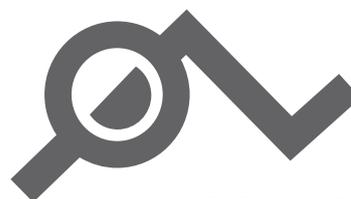
Mit Hilfe dieses Marktmonitorings in Verbindung mit einem mathematisch berechneten Verkaufspreis ergeben sich die Werte in der Analyse.

Wohnmarktanalyse

01 LAGEQUALITÄT IM DIREKTEN UMFELD



Hinweis: Die dargestellten Zahlen auf der Wohnlagenkarte beschreiben die nach iib-Systematik erreichte Bewertungspunktzahl der Wohnquartiere.



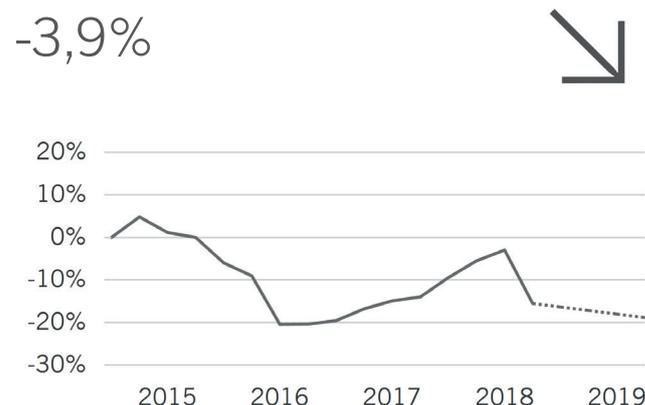
Kurzanalyse

02 ANGEBOTSPREIS /M² IN DER NACHBARSCHAFT



Der Angebotspreis in der Nachbarschaft liegt aktuell bei durchschnittlich 4.780 €. In den letzten 12 Monaten ist er durchschnittlich um 5,0% gestiegen.

03 PREISTREND IN BERLIN KREUZBERG (GESAMT)



Für den Wohnungswiederverkauf ist ein rückläufiger Trend von 3,9% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 1.1. - 31.12.) zu erwarten.

04 ANGEBOTSDAUER IM Ø DER LETZTEN 12 MONATE

 **9,0 Wochen**

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 9,0 Wochen (tendenziell steigend) .

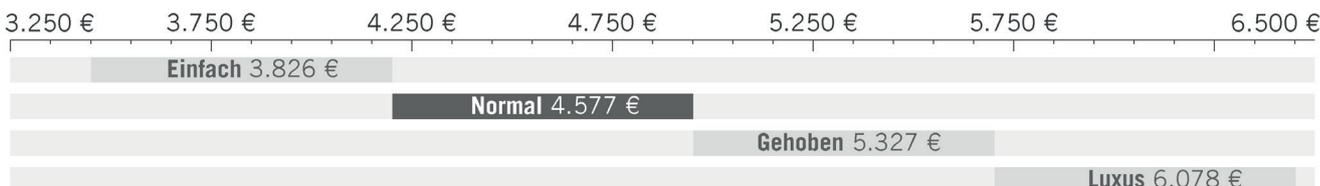
05 VERKAUFSPREIS /M² (NORMALQUALITÄT)

4.577 €

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

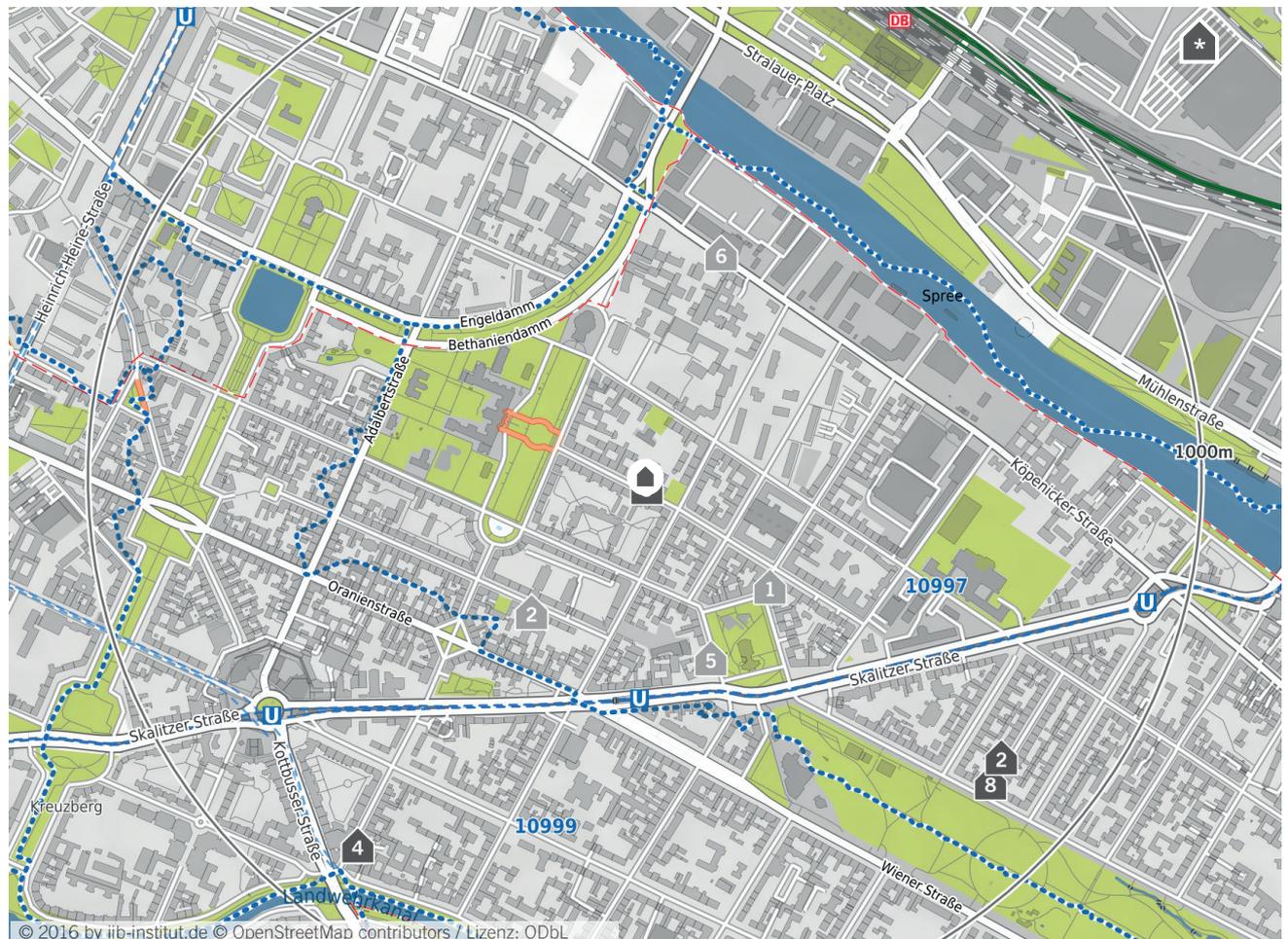
Vergleichsangebote sortiert nach max. Übereinstimmung der Objektmerkmale (sh. dazu auch die Detailansichten auf den Folgeseiten).

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1*	★★★★★	81 m ²	4.059 €
2	★★★★☆	87 m ²	4.912 €
3	★★★★☆	83 m ²	4.653 €
4	★★★★☆	59 m ²	4.831 €
5	★★★★☆	58 m ²	4.831 €
6	★★★★☆	58 m ²	4.751 €
7	★★★★☆	59 m ²	4.719 €
8	★★★★☆	17 m ²	5.757 €

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

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1	★★★	119 m ²	5.441 €
2	★★★★	62 m ²	4.831 €
3	★★★	92 m ²	3.675 €
4	★★★	92 m ²	3.640 €
5	★★★	45 m ²	3.989 €
6	★★★	36 m ²	5.528 €
7	★★★	39 m ²	5.103 €
8	★★★	37 m ²	5.378 €

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



© 2016 by iib-institut.de © OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL



Detailansicht Vergleichsangebote

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

1



10999 Berlin (Kreuzberg)

Kaufpreis/pro m ² :	330.000 € / 4.059 €
Hausgeld:	206 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14% vom Kaufpreis inkl.
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	81,30 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1900 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	F / 164.2 kWh/(m ² *a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	1 Woche / August 2018
★ Lagequalität:	Stadtteil
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/106680808	

2



10997 Berlin (Kreuzberg)

Sorauer Str. 12	
Kaufpreis/pro m ² :	428.600 € / 4.912 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	5,95% des Kaufpreises zzgl
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	87,25 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1875 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	4 / 6 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fernwärme
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	D / 124 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	1 Woche / März 2018
★ Lagequalität:	0,82 km
★ Wohnlage:	Sehr Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/85778857	

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

WOHNMARKTANALYSE

Picaflor Immobilien GmbH
Manuela Königsfeld
Bismarckstraße 99
10625 Berlin

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1900
Muskauer Straße 20
10997 Berlin Kreuzberg-Kreuzberg



WOHNMARKTANALYSE.COM®

3



Exklusiv bei Picaflor – Eigentumswohnung / stilles Gewerbe möglich

10997 Berlin (Kreuzberg)

Muskauer Strasse 20

Kaufpreis/pro m2:	385.000 € / 4.653 €
Hausgeld:	266 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14% des Kaufpreises inkl
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

★ Wohnfläche/Nutzfläche: 82,75 m² / ---

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung

★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 1900 / ---

Aufzug: ---

Wohnungszustand: ---

Ausstattungsqualität: ---

Etage/Etagenanzahl/WE: --- / 2 / ---

Garage-Stellplatz/Anzahl: ---

Keller: ---

Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---

Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 3,5 / --- / 2

Gäste-WC: ---

Einbauküche/möbliert: ---

Bodenbelag: ---

Gartennutzung/Fläche: ---

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: ---

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieklasse/Energieverbrauch: F / 198 kWh/(m²*a)

★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 2 Wochen / August 2018

★ Lagequalität: 0,02 km

★ Wohnlage: Sehr Gute Wohnlage

Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/106514035>

4



10999 Berlin (Kreuzberg)

Mariannenstrasse 29

Kaufpreis/pro m2:	285.998 € / 4.831 €
Hausgeld:	177 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

Wohnfläche/Nutzfläche: 59,20 m² / 59,20 m²

★ Wohnungstyp: Etagenwohnung

★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 1899 / ---

Aufzug: ---

Wohnungszustand: renovierungsbedürftig

Ausstattungsqualität: Normal

Etage/Etagenanzahl/WE: 1 / 5 / ---

Garage-Stellplatz/Anzahl: ---

Keller: ja

Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---

★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 2,0 / 1 / 1

Gäste-WC: ---

Einbauküche/möbliert: ---

Bodenbelag: ---

Gartennutzung/Fläche: ---

Heizungsart: Öl Heizung

Befeuerungsart: ---

Energieausweis: Bedarfsausweis

Energieklasse/Energiebedarf: F / 176.27 kWh/(m²*a)

★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 15 Wochen / August 2018

★ Lagequalität: 0,85 km

Wohnlage: Gute Wohnlage

Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/104553004>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ★ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal



5



10999 Berlin (Kreuzberg)
Marianenstrasse 29

Kaufpreis/pro m2:	282.133 € / 4.831 €
Hausgeld:	175 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,1
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	58,40 m ² / 58,40 m ²

★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1899 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Normal
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Öl Heizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	D / 126.3 kWh/(m ² *a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	15 Wochen / August 2018
★ Lagequalität:	0,85 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/104318495>

6



10999 Berlin (Kreuzberg)
Marianenstrasse 29

Kaufpreis/pro m2:	277.000 € / 4.751 €
Hausgeld:	175 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	58,30 m ² / 58,30 m ²

★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1899 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Normal
Etage/Etagenanzahl/WE:	3 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Öl Heizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	A+ / 1
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	15 Wochen / August 2018
★ Lagequalität:	0,85 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/104319358>

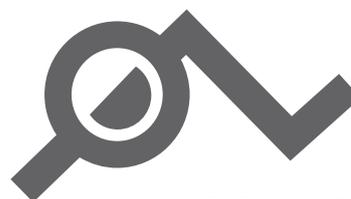
★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

WOHNMARKTANALYSE

Picaflor Immobilien GmbH
Manuela Königsfeld
Bismarckstraße 99
10625 Berlin

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1900
Muskauer Straße 20
10997 Berlin Kreuzberg-Kreuzberg



WOHNMARKTANALYSE.COM®

7



10999 Berlin (Kreuzberg)
Marianenstrasse 29

Kaufpreis/pro m2:	277.500 € / 4.719 €
Hausgeld:	176 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	58,80 m ² / 58,80 m ²

- ★ Wohnungstyp: Etagenwohnung
- ★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 1899 / ---
- Aufzug: ---
- Wohnungszustand: ---
- Ausstattungsqualität: ---
- Etage/Etagenanzahl/WE: 4 / 5 / ---
- Garage-Stellplatz/Anzahl: ---
- Keller: ja
- Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---
- ★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 2,0 / 1 / 1
- Gäste-WC: ---
- Einbauküche/möbliert: ---
- Bodenbelag: ---
- Gartennutzung/Fläche: ---
- Heizungsart: Öl Heizung
- Befeuerungsart: ---
- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieklasse/Energieverbrauch: A+ / 1
- ★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 15 Wochen / August 2018
- ★ Lagequalität: 0,85 km
- Wohnlage: Gute Wohnlage
- Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/104319894>

8



Jetzt Ihre Immobilie verkaufen?
030 948 509 98 

10997 Berlin (Kreuzberg)
Sorauer Str. 15

Kaufpreis/pro m2:	97.000 € / 5.757 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14% v. Kaufpreis inkl.
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	16,85 m ² / ---

- ★ Wohnungstyp: Etagenwohnung
- ★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 1900 / ---
- Aufzug: ---
- Wohnungszustand: ---
- Ausstattungsqualität: ---
- Etage/Etagenanzahl/WE: ---
- Garage-Stellplatz/Anzahl: ---
- Keller: ---
- Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---
- Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 1,0 / --- / ---
- Gäste-WC: ---
- Einbauküche/möbliert: ---
- Bodenbelag: ---
- Gartennutzung/Fläche: ---
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerungsart: ---
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Energieklasse/Energieverbrauch: B / 62.3 kWh/(m²*a)
- ★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 2 Wochen / August 2018
- ★ Lagequalität: 0,83 km
- ★ Wohnlage: Sehr Gute Wohnlage
- Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/34386941>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal



Detailansicht Vergleichsangebote

09 BESTE VERGLEICHSANGEBOTE sortiert nach Objektnähe

1



10997 Berlin (Kreuzberg)

Eisenbahnstrasse -

Kaufpreis/pro m2:	649.000 € / 5.441 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

★ Wohnfläche/Nutzfläche:	119,29 m² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1910 / 2006
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	gepflegt
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	5,0 / --- / 1
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fernwärme
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	9 Wochen / Mai 2017
★ Lagequalität:	0,30 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Privat
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/93885471	

2



0997 Berlin (Kreuzberg)

Naunynstrasse 81

Kaufpreis/pro m2:	299.500 € / 4.831 €
Hausgeld:	166 €
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

Wohnfläche/Nutzfläche:	62,00 m² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1902 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Normal
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
★ Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	C / 86 kWh/(m²*a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	7 Wochen / Januar 2018
★ Lagequalität:	0,32 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/101398775	

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal



3



10997 Berlin (Kreuzberg)

Naunynstrasse 81

Kaufpreis/pro m2:	338.100 € / 3.675 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

★ Wohnfläche/Nutzfläche:	92,00 m ² / ---
Wohnungstyp:	Dachgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1900 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	5 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	1,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	C / 86 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	46 Wochen / März 2017
★ Lagequalität:	0,32 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/86886087>

4



10997 Berlin (Kreuzberg)

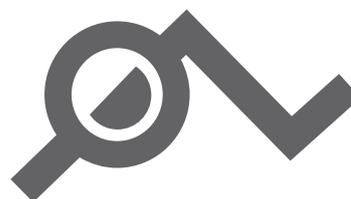
Naunynstr. 81

Kaufpreis/pro m2:	334.880 € / 3.640 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14
Vermietet/Mieteinnahmen:	---

★ Wohnfläche/Nutzfläche:	92,00 m ² / ---
Wohnungstyp:	Sonstige
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1902 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	5 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	C / 86.00 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	7 Wochen / Juli 2017
★ Lagequalität:	0,32 km
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi

Quelle: <http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail.aspx?id=2EC5W4L>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal



5



10997 Berlin (Kreuzberg)
Lausitzer Platz 4

Kaufpreis/pro m2:	179.500 € / 3.989 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	45,00 m ² / 45,00 m ²

★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1956 / 2015
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	saniert
Ausstattungsqualität:	Normal
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 5 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	1,0 / --- / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Etagenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 70 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	5 Wochen / April 2017
★ Lagequalität:	0,35 km
★ Wohnlage:	Sehr Gute Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/93762056	

6



10997 Berlin (Kreuzberg)
Köpenicker Strasse 20

Kaufpreis/pro m2:	199.000 € / 5.528 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14 % des Kaufpreises (i)
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	36,00 m ² / ---

★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1910 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	neu
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / --- / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	1,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	64 Wochen / Dezember 2017
★ Lagequalität:	0,43 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/90262153	

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

WOHNMARKTANALYSE

Picaflor Immobilien GmbH
 Manuela Königsfeld
 Bismarckstraße 99
 10625 Berlin

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1900
 Muskauer Straße 20
 10997 Berlin Kreuzberg-Kreuzberg



WOHNMARKTANALYSE.COM®

7



10997 Berlin (Kreuzberg)
 Köpenicker Strasse 20

Kaufpreis/pro m2:	199.000 € / 5.103 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14 % des Kaufpreises (i)
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	39,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1910 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	neu
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / --- / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	1,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	64 Wochen / Dezember 2017
★ Lagequalität:	0,43 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/90262547	

8



10997 Berlin (Kreuzberg)
 Köpenicker Strasse 20

Kaufpreis/pro m2:	199.000 € / 5.378 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzkaufpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	7,14 % des Kaufpreises (i)
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	37,00 m ² / ---
★ Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	1910 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	neu
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	3 / --- / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	---
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	1,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	64 Wochen / Dezember 2017
★ Lagequalität:	0,43 km
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle: http://www.immobilienscout24.de/expose/90264408	

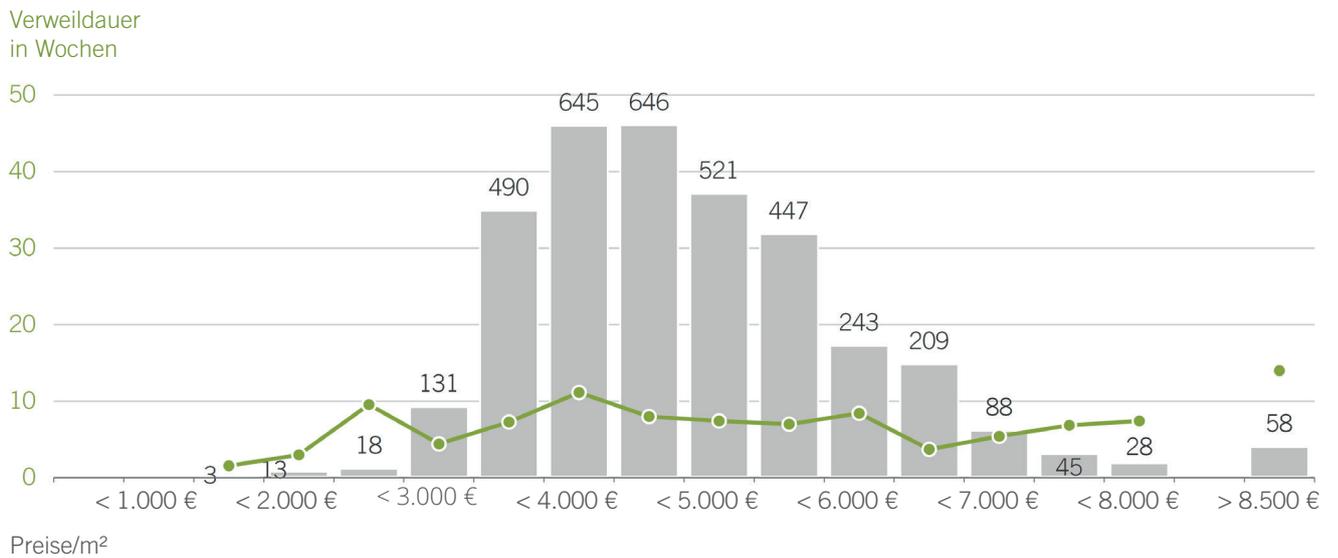
★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal



Detaillierte Analyse

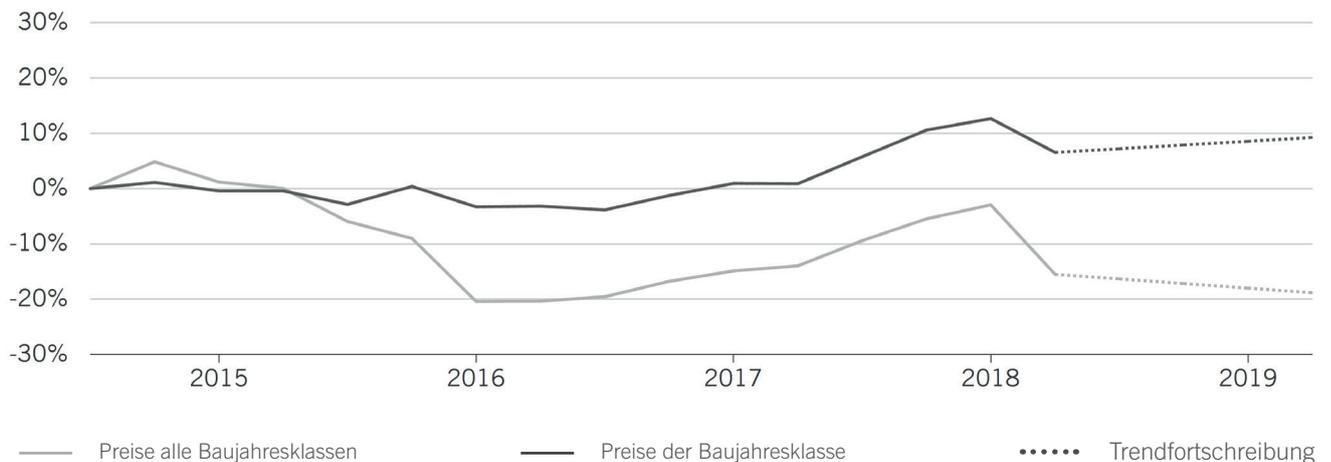
10 ANGEBOTSVERWEILDAUER IM MARKTUMFELD (GESAMT)

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.



11 ANGEBOTSPREISENTWICKLUNG

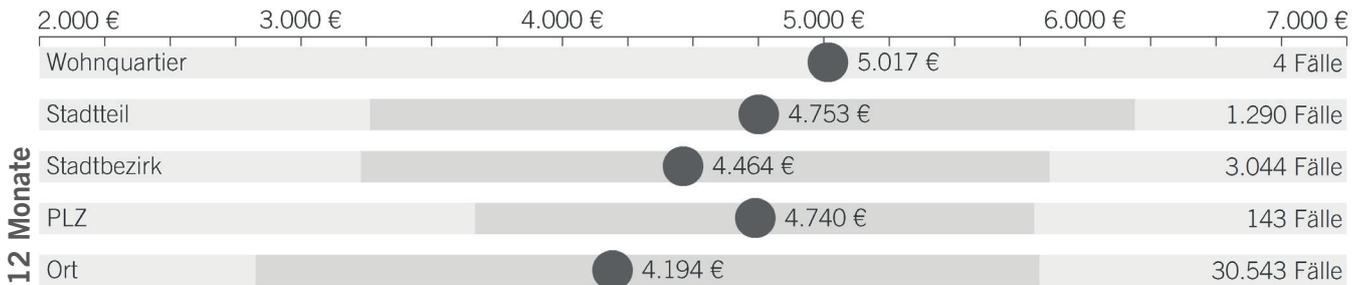
Entwicklung der Angebotspreise der letzten drei Jahre incl. Trendvorschau. Sind keine Aussagekräftigen Langzeitdaten vorhanden, werden keine Kurven abgebildet.



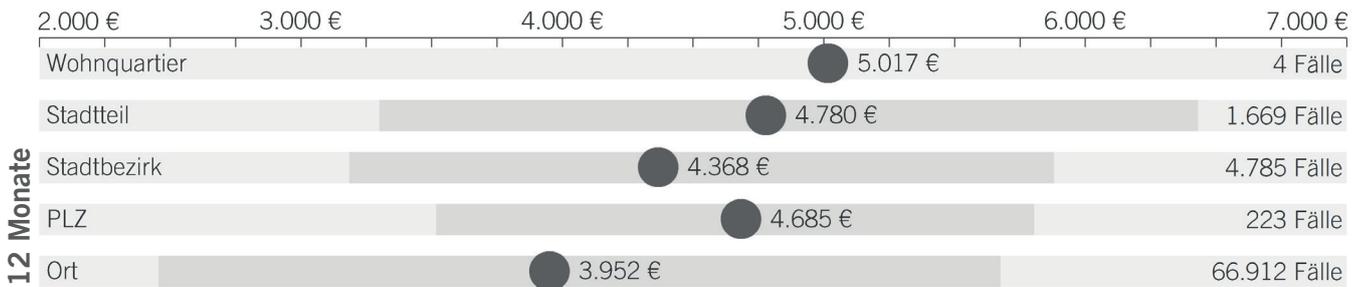


Detaillierte Analyse

12 ANGEBOTSPREISSPANNEN IN RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG | OBJEKTBAUJAHRESKLASSE



13 ANGEBOTSPREISSPANNEN IN RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG | ALLE BAUJAHRESKLASSEN (OHNE NEUBAU)



Durchschnittlicher Preis €/m²

- noch keine Tendenz
- ↑ stark steigend + 5%
- ↗ steigend +2 bis +5%
- gleichbleibend - 2% bis +2%
- ↓ fallend -2 bis -5%
- stark fallend > -5%



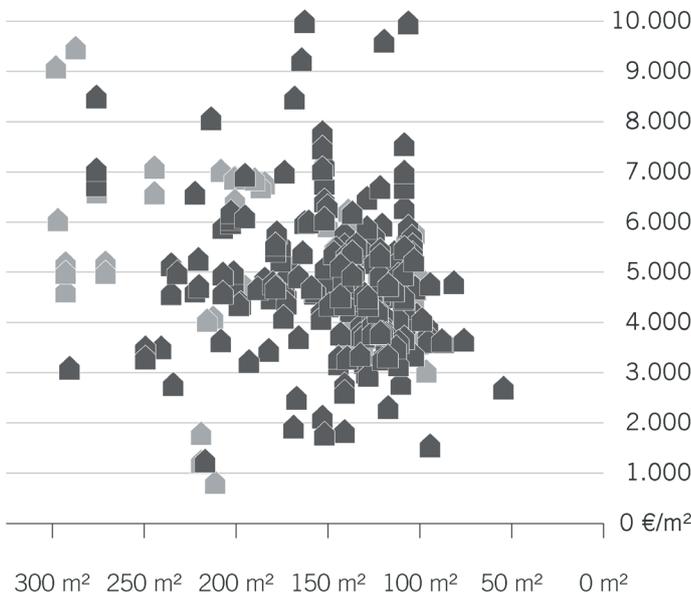
Zimmerklassen

14 ANGEBOTE NACH ANZAHL DER ZIMMER

Die Grafik zeigt die Menge aller Angebote aufgeteilt nach Ihrer Zimmerzuteilung und Baujahresklasse. Basis sind alle Angebote der einschlägigen Immobilienportale in den vergangenen 24 Monaten.

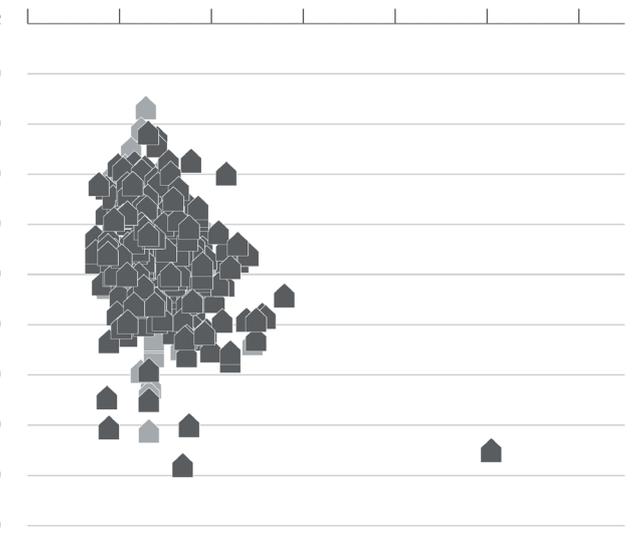
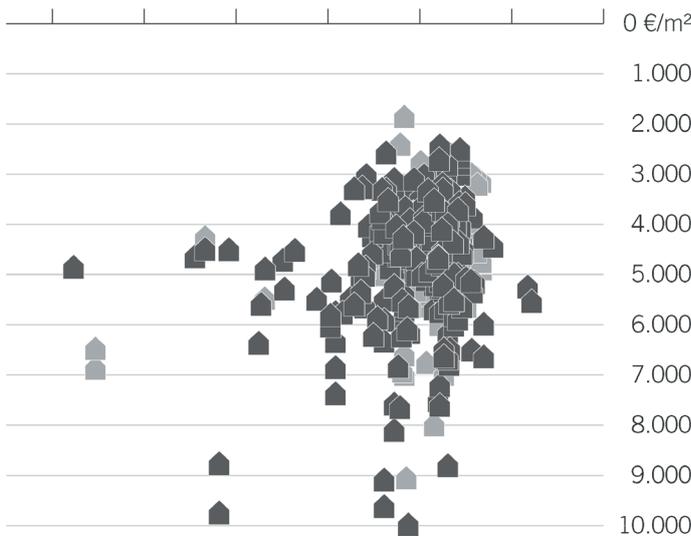
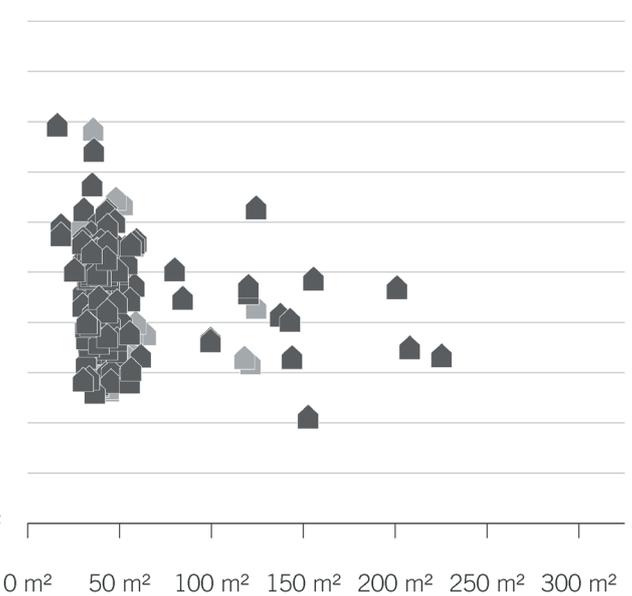
4 und mehr Zimmer Wohnungen

843 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 581 in der Baujahresklasse



1 - 1,5 Zimmer Wohnungen

424 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 320 in der Baujahresklasse



3 - 3,5 Zimmer Wohnungen

849 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 684 in der Baujahresklasse

2 - 2,5 Zimmer Wohnungen

1.456 Angebote innerhalb der letzten 24 Monate, 1.136 in der Baujahresklasse

Angebote Baujahresklasse
 Angebote alle Baujahresklassen



Auswertung

15 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG

Stadt Berlin Kreuzberg

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.194 €	311 €	19.986 €	2.827 € - 5.825 €	3.966 €	95 m ²	30.543
	1919 - 1948	3.372 €	366 €	9.472 €	2.116 € - 4.776 €	3.167 €	71 m ²	7.078
	Altbau gesamt	3.952 €	230 €	22.379 €	2.456 € - 5.676 €	3.720 €	85 m ²	66.912

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.018 €	311 €	19.986 €	2.679 € - 5.562 €	3.855 €	96 m ²	58.540
	1919 - 1948	3.206 €	366 €	17.900 €	2.000 € - 4.504 €	3.024 €	72 m ²	14.228
	Altbau gesamt	3.728 €	230 €	22.379 €	2.200 € - 5.330 €	3.557 €	85 m ²	129.867

PLZ 10997

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.740 €	1.250 €	6.585 €	3.667 € - 5.805 €	4.653 €	78 m ²	143
	1919 - 1948	7.976 €	6.481 €	9.472 €	---	7.976 €	171 m ²	2
	Altbau gesamt	4.685 €	1.250 €	9.472 €	3.518 € - 5.805 €	4.653 €	80 m ²	223

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.627 €	1.250 €	6.825 €	3.667 € - 5.707 €	4.481 €	77 m ²	317
	1919 - 1948	6.666 €	3.662 €	9.472 €	---	6.481 €	157 m ²	5
	Altbau gesamt	4.558 €	1.250 €	9.472 €	3.518 € - 5.636 €	4.480 €	80 m ²	466

Stadtbezirk Friedrichshain - Kreuzberg

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.464 €	1.250 €	9.980 €	3.230 € - 5.864 €	4.352 €	79 m ²	3.044
	1919 - 1948	4.047 €	2.617 €	9.472 €	2.824 € - 5.500 €	3.275 €	71 m ²	234
	Altbau gesamt	4.368 €	821 €	12.987 €	3.185 € - 5.881 €	4.241 €	78 m ²	4.785

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
	< 1919	4.253 €	1.250 €	11.036 €	2.985 € - 5.563 €	4.100 €	79 m ²	5.693
	1919 - 1948	4.128 €	2.376 €	9.472 €	2.820 € - 5.996 €	3.493 €	74 m ²	341
	Altbau gesamt	4.219 €	821 €	12.987 €	2.996 € - 5.657 €	4.044 €	79 m ²	8.997



Auswertung

15 ANGEBOTSPREISTABELLEN NACH RÄUMLICHER DIFFERENZIERUNG

Stadtteil Kreuzberg

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
		---	---	---	---	---	---	---
	< 1919	4.753 €	1.250 €	9.980 €	3.264 € - 6.190 €	4.567 €	85 m ²	1.290
	1919 - 1948	4.804 €	3.714 €	9.472 €	3.954 € - 6.481 €	4.045 €	133 m ²	15
	Altbau gesamt	4.780 €	821 €	9.980 €	3.300 € - 6.432 €	4.553 €	85 m ²	1.669

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
		---	---	---	---	---	---	---
	< 1919	4.549 €	1.250 €	11.036 €	3.189 € - 6.190 €	4.377 €	84 m ²	2.734
	1919 - 1948	5.023 €	2.750 €	9.472 €	3.662 € - 6.782 €	4.645 €	112 m ²	30
	Altbau gesamt	4.555 €	821 €	11.036 €	3.189 € - 6.190 €	4.411 €	87 m ²	3.586

Wohnquartier

12 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
		---	---	---	---	---	---	---
	< 1919	5.017 €	4.653 €	6.111 €	---	4.653 €	85 m ²	4
	1919 - 1948	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	5.017 €	4.653 €	6.111 €	---	4.653 €	85 m ²	4

24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von / bis	Median	WFL	Anzahl
		---	---	---	---	---	---	---
	< 1919	5.017 €	4.653 €	6.111 €	---	4.653 €	85 m ²	4
	1919 - 1948	---	---	---	---	---	---	---
	Altbau gesamt	5.017 €	4.653 €	6.111 €	---	4.653 €	85 m ²	4

Min/Max:

ist der Minimal- bzw. Maximalpreis der Angebote in den letzten 12 bzw. 24 Monaten

Preisspanne von / bis:

Die beiden Werte stellen die Unter- bzw. Obergrenze einer Preisspanne dar, in der im Regelfall 80% aller Angebote der entsprechenden Baujahresklasse liegen. Dadurch werden überteuerte als auch unterteuerte Angebote eliminiert.

Median:

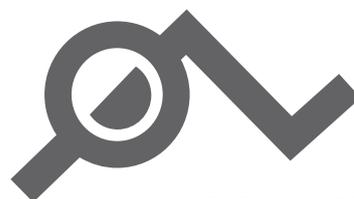
Der Median oder Zentralwert ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten, ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Grösse sortiert. 50% der Messwerte liegen darüber und 50% liegen darunter.

WOHNMARKTANALYSE

Picaflor Immobilien GmbH
Manuela Königsfeld
Bismarckstraße 99
10625 Berlin

WOHNUNG-WIEDERVERKAUF

Baujahr 1900
Muskauer Straße 20
10997 Berlin Kreuzberg-Kreuzberg



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 Energieverbrauchs-kennwert 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.

VERVIELFÄLTIGUNG

Die Wohnmarktanalyse ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Anbieters.
Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

IMPRESSUM

© 2016 by FLOWFACT GmbH
Holweider Straße 2a-D-51065 Köln
T +49 221 995 90-0-F +49 221 995 90-111
Geschäftsführer: Sven Feuerschütte-Daniel Kim

© 2016 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

Bitte senden Sie uns bei inhaltlichen und technischen Fragen eine E-Mail mit der Objekt-ID Ihrer Wohnmarktanalyse (siehe Fußzeile) an: wma@iib-institut.de. Wir werden Ihre Anfrage schnellstmöglich bearbeiten.

Quelle: iib Immobilien Markt Datenbank, basierend auf der (aktuellen) Auswertung von Immobilienportalen und zusätzlichen Recherchen
Datum 15.10.2018 Objekt-ID 527163_10997_Berlin Kreuzberg