

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Elbnähe, im beliebten Ottensen // Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-418426

#### Wohnung

Verkauf: **347.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Hofer  
Mobil: 01577 9015660

Hohenzollernring 64  
22763 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	371 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei Interesse bitte unter 01577-9015660 anrufen.

Die moderne Wohnanlage wurde im Jahre 1997 in ansprechender, massiver Rotklinkerbauweise erbaut und umfasst neben 46 Wohnungen auch eine

Tiefgarage mit 39 PKW-Stellplätzen. Weitere Parkmöglichkeiten finden Sie in ausreichender Zahl in der Umgebung.

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und kann bequem mit dem Fahrstuhl erreicht werden. Die Wohnfläche ist mit 56 qm angegeben.

Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet beste Stellmöglichkeiten sowie Zugang zu einem großen West-Balkon, von dem Sie einen schönen Blick zur Kreuzkirche haben. Ein großes Fenster sowie eine Balkontür sorgen für viel Tageslicht, so dass der Raum durch optimale Lichtverhältnisse überzeugt.

## Ausstattung

Sowohl im Flur als auch in den Wohnräumen ist ein Boden mit Holzoptik (hochwertiger Vinyl aus 2017) verlegt. Die Wohnung wird durch eine Fußbodenheizung erwärmt.

Die Einbauküche wurde in 2017 erneuert und ist mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube ausgestattet. Eine Stellmöglichkeit für einen Kühlschrank und Geschirrspüler ist vorhanden und wird durch die Mieterin genutzt, die eigene Geräte eingebracht hat. Dank des gut durchdachten Schnittes ist hier auch ein Essplatz für 2 Personen möglich.

An die Küche schließt sich eine Abstellkammer mit kleinem Fenster an, in der Sie die praktischen Dinge des Haushaltes sowie Vorräte verstauen können.

Vom Flur, der genügend Platz zur Einrichtung einer Garderobe bietet, gelangen Sie zu den beiden Zimmern sowie zum Vollbad. Das hell geflieste Badezimmer ist mit grauen Sanitärobjekten (Badewanne, Waschbecken, WC) zeitlos ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss sowie Möglichkeit eines Wäschetrockners zur Aufstellung ist vorhanden.

Zu den Vorzügen des geräumigen Schlafzimmers gehören gute Stellmöglichkeiten für einen großen Kleiderschrank sowie ein Doppelbett und ebenfalls viel Tageslicht.

Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Dieser ist gemauert und durch eine Stahltür vor unbefugtem Zugang gesichert. Der Raum ist absolut trocken.

Die Wohnanlage bietet noch einen Gemeinschaftsraum zur Wäschetrocknung sowie

abschließbare Fahrradparkmöglichkeiten. Der im Angebot enthaltene Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Vermietungssituation: Die Wohnung ist unbefristet an eine sympathische junge Dame im Beamtenstatus vermietet. Der Mietvertrag wurde im Juli 2021 geschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf € 705,- zzgl. € 220,- für die Vorauszahlungen von Heiz- und Betriebskosten. Der TG-Stellplatz ist für einen monatlichen Betrag von € 100,00 vermietet. Zusammen ergibt sich somit eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 9.660,00. Die nächste Mietanpassung kann mit Wirkung zum 01.01.2027 vereinbart werden.

Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen.

## Lage

Der Hamburger Stadtteil Ottensen zählt auf Grund seiner Nähe zur Elbe, den guten Einkaufsmöglichkeiten und seinem Flair zu den attraktivsten Wohnlagen Hamburgs. Beste Nutzungsmöglich- oder Vermietbarkeit ist durch die hohe Lebensqualität in Ottensen garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in der Nachbarschaft (Fischers Allee, Große Brunnenstraße, Friedensallee) zur Verfügung; weitergehenden Wünschen wird das Einkaufszentrum Mercado im Herzen von Altona gerecht. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist gut ausgebaut; zwei Buslinien verkehren nur wenige Gehminuten entfernt Richtung Altona (Fahrzeit 6 Min.) und Othmarschen (Fahrzeit 9 Min.) und gewähren somit einen bequemen Anschluss an die S-Bahn S1/11, mit der Sie alle weiteren Ziele erreichen. Die Nähe zur Autobahn A 7 gewährleistet einen idealen Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten stehen der direkten Nachbarschaft sowie nahen am Övelgönner Elbstrand zur Verfügung. Diverse Sportvereine bieten ein breites Spektrum an Sportarten. Kulturelle Einrichtungen, wie z.B. die „Fabrik“, sind bequem fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonaustritt

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche mit Abstellkammer



# Exposé - Galerie



Küche mit Eßplatz



Vollbad

# Exposé - Galerie

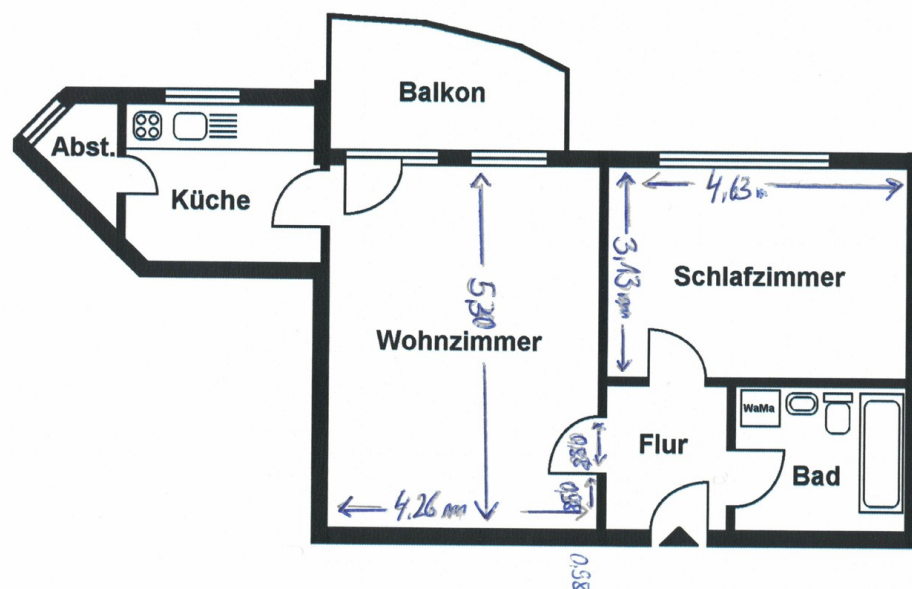


Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. kaufmännische Analyse der Immo

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 08.12.2029

Registriernummer <sup>2)</sup> HH-2019-002998186  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Hohenzollernring 58 - 64, 22763 Hamburg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1997		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	46		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4003,28 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
M.eM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

09.12.2019

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das

# Energieausweis für Wohngebäude

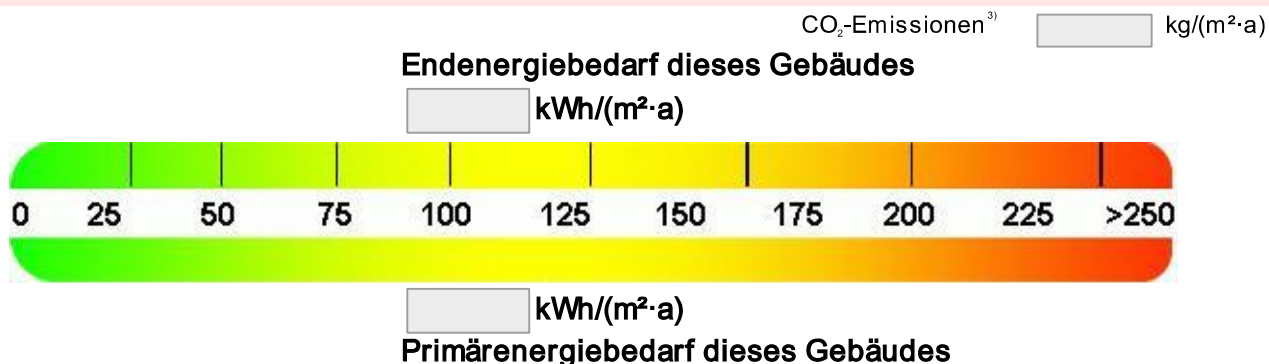
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 16.10.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2)</sup> HH-2019-002998186  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwandetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

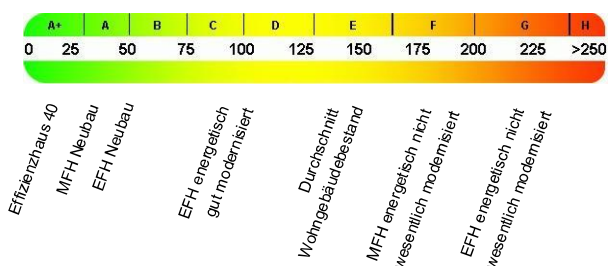
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

### Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Vergleichswerte Endenergiebedarf <sup>7)</sup>



## Ersatzmaßnahmen <sup>6)</sup>

### Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach §7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. 3) freiwillige Angabe. 4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 16.10.2013

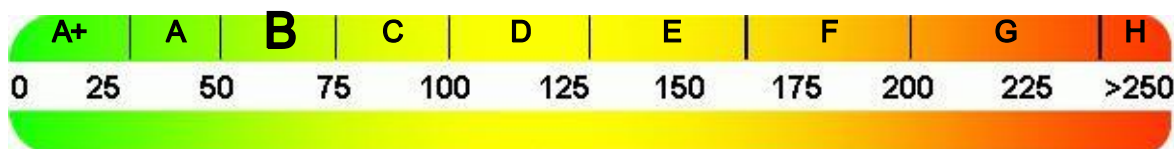
**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2)</sup> HH-2019-002998186  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
67 kWh/(m²·a)



↑ 74 kWh/(m²·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

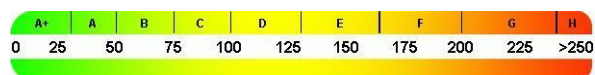
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

67 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	243.758	112.161	131.598	1,08
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	264.386	122.507	141.878	1,11
01.01.18	31.12.18	Erdgas L	1,10	252.443	107.775	144.668	1,14

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4)</sup>



Erfoltszuhause 40

MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.



Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 16.10.2013

## Erläuterungen

Registriernummer <sup>2)</sup> HH-2019-002998186  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis der Erfüllung der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differenzieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

Es folgt eine **kaufmännische Beurteilung** der angebotenen Eigentumswohnung am **Hohenzollernring 64, Hamburg-Ottensen**, basierend auf den gelieferten Daten sowie eine Analyse der Marktsituation.

### **1. Lagebewertung: Sehr gut – einer der Top-Mikrostandorte in Hamburg**

**Ottensen** zählt nach wie vor zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs:

- sehr hohe Lebensqualität
- Elbnähe
- extrem gute Vermietbarkeit
- hohe Wertstabilität und überdurchschnittliche Preissteigerungen
- perfekte ÖPNV-Anbindung
- hohe Urbanität, junge Zielgruppe, viele Singles/Paare

#### **Fazit Lage:**

Top-Standort, risikoarm, kaum Leerstandrisiko, hohe Nachfrage.

Für Kapitalanleger einer der besten Hamburger Märkte.

### **2. Objektqualität / Gebäude**

- Baujahr **1997** → solide Bauweise, Rotklinker, überwiegend unkritisch.
- Tiefgarage, Fahrradkeller, Trockenraum.
- Fußbodenheizung (ein Plus).
- Vinylboden 2017, moderne EBK 2017 → gute Vermietbarkeit.
- Balkon nach Westen = wertsteigernd.
- Guter Grundriss für Singles / Paare → hohe Mieterzielgruppe.

#### **Fazit Objekt:**

Gute Bausubstanz

Sehr gepflegt

Gute Vermietbarkeit

TG-Platz erhöht Nachfrage erheblich

### **3. Bewertung der Wohnung selbst**

- **56 m<sup>2</sup>** → optimale Größe für Ottensen
- 2 Zimmer (marktgerecht)
- Küche mit Fenster + Abstellkammer
- Balkon mit Blick auf die Kirche
- Badezimmer nicht modernisiert, aber funktionsfähig
- Kellerraum trocken

#### **Fazit:**

Gut geschnitten, hell, praktisch

Küche und Boden aktuell

Bad ohne Modernisierungspotenzial, aber kein Muss

Mieterin (Beamtin) → sehr solvent

### **4. Mietverhältnis und Mietertrag**

#### **Aktuelle Miete:**

- Wohnung: 705 €
- TG: 100 €
- **Jahresnettokaltmiete: 9.660 €**

#### **Mögliche Marktmiete laut ortsüblicher Vergleichsmiete:**

- 1.230 € monatlich (Kalt + TG + NK-Vorausz.)  
→ Kaltmiete Wohnung: **16,6 €/m<sup>2</sup>** → realistisch für Ottensen.

**Aktuelle IST-Rendite: 2,71 %**

**SOLL-Rendite (nach Neuvermietung): 2,95 %**

Das ist für Hamburg-Ottensen im aktuellen Markt absolut typisch. Gute Lagen bieten selten über 3 % Rendite.

#### **Wichtig:**

Die Miete liegt **deutlich unter Marktniveau**.

Das ist normal, wenn ein Mieter lange wohnt.

→ Mietsteigerungspotenzial ist vorhanden, aber nur bei Neuvermietung zeitnah realisierbar.

### **5. Wirtschaftliche Bewertung (basierend auf den angegebenen Zahlen)**

#### **5.1 Finanzierung**

- Kaufpreis inkl. TG: 362.000 €
- Gesamtkosten inkl. NK: **388.700 €**
- EK-Anteil + NK: 103.900 €
- Kredit: 284.800 €
- Zinssatz: 3,5 %
- Anfangstilgung: 2 %
- Kapitaldienst: **15.664 € jährlich**

#### **5.2 Vermietung – monatliche Unterdeckung**

Nach Steuern (mit AfA): **-301,70 € / Monat**

Das bedeutet:

Durch Tilgung wird pro Jahr 5.696 € Eigenkapital gebildet, davon werden jedoch ca. 3.620 € selbst eingebracht.

**Diese 3.620 € pro Jahr sind eine erzwungene Sparrate, die als EK-Bildung in die Immobilie fließt.**

#### **Vergleich:**

Eigenkapitalzuwachs über 10 Jahre:

**56.960 € Tilgung**

Liquiditätsabfluss über 10 Jahre:

ca. **36.200 €**

Effektive Bildung von Netto-Vermögen (VOR Wertentwicklung!):

ca. **20.760 €**

#### **5.3 Realistische Wertentwicklung Ottensen**

Konservativ: 2,0 % p.a.

Wahrscheinlich: 2,5–3,5 % p.a.

Historisch: >4 % p.a. über die letzten 15 Jahre

**Bei 2 % p.a. Wertzuwachs in 10 Jahren:**

356.000 € → 434.000 € (nur Kaufpreis)

Wertzuwachs: **78.000 €**

Diese Wertsteigerung übertrifft die Unterdeckung bei Weitem.



### **Kurzfazit der Wirtschaftlichkeit:**

Dies ist eine **klassische Core-Lage-Investition**, bei der:

wenig Risiko // hohe Wertstabilität // eine sichere Vermietung // eine planbare Tilgung // eine geringe laufende Rendite // und eine leichte Unterdeckung besteht. (Vergleiche die Rendite zur Termingeldanlage

### **6. Risiken**

- Derzeitige Miete liegt **zu niedrig** → begrenzte Steigerungsmöglichkeiten im Bestand.
- Bad ist nicht modern → kein Problem, aber mittelfristig Renovierung möglich.
- Unterdeckung von ~300 € monatlich muss dauerhaft tragbar sein.
- Gaszentralheizung → möglicher Modernisierungsbedarf in 2030ern.
- Beamtenmieterin = sehr sicher, aber geringes Mieterwechselepotenzial.

### **7. Gesamtfazit**

#### **Ist die Wohnung ein guter Kauf?**

**JA – wenn eine langfristig sichere und wertstabile Kapitalanlage gesucht wird.**

Das Objekt erfüllt alle Kriterien einer hochwertigen A-Lage-Investition:

Top-Lage Ottensen

Sehr gute Bausubstanz

Gute Grundrisse

Tiefgarage inklusive

Solvente Mieterin

Realistische nachhaltige Wertsteigerung

Sämtliche Kennzahlen plausibel

#### **Nicht geeignet, wenn sofort:**

ein positiver Cashflow, eine sofortige starke Rendite bzw. eine hohe Anfangsrendite über 4 % gesucht wird.

#### **Langfristig betrachtet (10+ Jahre):**

Sehr solide Investition // Gute Vermögensbildung // Stabiler Wiederverkaufswert // Niedriges Risiko

#### **Abschließende Beurteilung:**

**Die Wohnung ist für anspruchsvolle Kapitalanleger ein gutes Investment – klassisches „ruhiges Kapital“, kein Cashflow-Booster.**

Die Lage kompensiert die Unterdeckung. Die Wertentwicklung in Ottensen wird das Investment langfristig lohnenswert machen.

Anschließend folgt eine Marktanalyse

## Marktsituation:

### 1. Marktpreise & Mietspiegel Ottensen — im Vergleich mit dem angebotenen Objekt

Kennzahl / Marktindikator	Aktueller Wert Ottensen (2026)	Bewertung im Vergleich zur angebotenen Wohnung
Kaufpreis Ø Eigentumswohnung (alle) je m <sup>2</sup>	ca. <b>7.371 – 7.400 €/m<sup>2</sup></b> <a href="#">Immowelt+2Immonet+2</a>	Angebot: 57 m <sup>2</sup> → 347.000 € (ohne Stellplatz) → <b>6.000 €/m<sup>2</sup></b> → <b>deutlich unter Markt</b>
Kaufpreise Spanne (günstig ↔ teuer)	ca. <b>5.730 €/m<sup>2</sup> – 9.541 €/m<sup>2</sup></b> <a href="#">Immowelt+1</a>	Das Angebot liegt nahe am unteren Marktwert — gutes Preisniveau
Mietpreise (angebotene Mieten, 40–60 m <sup>2</sup> Wohnungen)	Ø <b>ca. 14,41 €/m<sup>2</sup></b> (gemäß Artikel) <a href="#">Hamburger Abendblatt+1</a>	Die Miete beträgt 705 € → <b>≈ 12,6 €/m<sup>2</sup></b> → <b>unter Durchschnitt</b>
Mietspiegel 2025 (Kaltmiete)	Ø <b>16,22 €/m<sup>2</sup></b> Kaltmiete <a href="#">Miete Aktuell</a>	Realistisch vermietbar: 56 m <sup>2</sup> → ca. <b>907 € Kalt</b> (exkl. TG & NK)
Marktmiete inkl. TG & Vorauszahlungen (bei 16,6 €/m <sup>2</sup> )	ca. <b>1.230 €/Monat</b> (heute angenommen)	Entspricht voll dem Marktpotenzial für 2-Zimmer + TG + Nebenkosten

### 2. Bewertung Marktvergleich

- Der **angebotene Kaufpreis (347.000 € bzw. ~6.000 €/m<sup>2</sup> ohne Stellplatz)** liegt **deutlich unter dem aktuellen Marktdurchschnitt** (ca. 7.400 €/m<sup>2</sup>).
- Selbst bei konservativen Preiskalkulationen ist das eine **günstige Einstiegschance**.
- Die derzeitige Miete ist **merklich unter** dem aktuellen Mietspiegel — hier liegt **Wertzuwachs- bzw. Mieteinnahme-Potenzial**.
- Sobald der bestehende Mietvertrag endet und neu vermietet wird, sind **Mieten bei ~16–17 €/m<sup>2</sup> + TG realistisch**, womit die Wohnung marktgerecht genutzt werden kann.

**Fazit Marktvergleich:** Die Wohnung erscheint aus Sicht der Marktpreise **unterbewertet bis marktgerecht**. Das ist ein gutes Fundament für den Kauf und eine mittel-/langfristige Vermietung und Wertsteigerung.

### 3. Szenario-Analyse: Zukunftsperspektiven & Sensitivitäten

Es werden drei Szenarien über 10 Jahre (2026–2036) projiziert mit den Annahmen zu Zinsentwicklung, Mietsteigerung und Wertentwicklung:

## Annahmen je Szenario

Szenario	Zins / Finanzierung	Mietanpassung (bei Neuvermietung)	Wertsteigerung (je m <sup>2</sup> / Jahr)
<b>Konservativ</b>	3,5 % Zins / 2 % Tilgung (wie aktuell)	Keine Mieterhöhung (bleibt 12,6 €/m <sup>2</sup> )	+1,5 % p.a.
<b>Realistisch (Basis)</b>	Zins 4,0 % / Tilgung 2 % (Zins steigt moderat)	Neuvermietung auf 16,5 €/m <sup>2</sup> + TG nach 2 Jahren	+2,5 % p.a.
<b>Optimistisch</b>	Zins 3,0 % / Tilgung 2,5 % (Zins sinkt, schneller tilgen)	Miete steigt alle 3 Jahre um 2 % (Marktentwicklung)	+3,5 % p.a.

Die Objekteingaben (Kaufpreis, Finanzierung, Nebenkosten etc.) bleiben gleich wie der Übersicht.

## Ergebnisse über 10 Jahre (2036)

Szenario	Geschätzter Marktwert 2036*	Eigenkapital durch Tilgung	Geschätzter Wertzuwachs (Realpreis)	Effektive jährliche Rendite (IRR auf Eigenkapital)	Liquiditätsfluss / Jahr (nach Steuern + AfA)
Konservativ	~ 435.000 €	~ 57.000 €	~ 45.000 €	ca. <b>3–4</b> %	ca. –3.600 € (negativ) — also weiterhin Kosten
Realistisch (Basis)	~ 460.000 €	~ 57.000 €	~ 65.000 €	ca. <b>4–5</b> %	ca. –1.500...0 € (je nach Steuer/NK) — Liquiditätsnahme minimiert
Optimistisch	~ 490.000 €	~ 70.000 €	~ 95.000 €	ca. <b>5–6</b> %	teils positiver Cashflow möglich, abhängig von Mietentwicklung

\* Marktwert auf Basis des heutigen Marktpreises pro m<sup>2</sup> + jährliche Wertsteigerung.

## Interpretation

- **Selbst im konservativen Szenario** werden über 10 Jahre Eigenkapital gebildet und man profitiert von Wertsteigerungen – die Immobilie ist also ein solides „buy-and-hold“-Objekt.
- **Im realistischen Szenario** verbessert sich die Rendite deutlich — vor allem durch Mietanpassung auf marktgerechtes Niveau + Wertsteigerung.
- **Im optimistischen Szenario** kann mit überschaubarem Risiko eine attraktive Gesamtrendite erzielt werden, ggf. sogar positiver Cashflow generiert werden.

## Risiken & Einflussfaktoren:

- Zinsentwicklung (wichtig für Finanzierungskosten)

- Mietrechts- und Mietentwicklungen → wie oft & wie stark Mieterhöhung möglich
- Zustand & Modernisierungsbedarf (z. B. Heizung, Bad, Energieeffizienz) — könnten Kosten auslösen
- Allgemeine Marktzyklen / Konjunktur / Stadtentwicklung

### **Empfehlung: Verhandlungs- und Kaufstrategie**

#### **Zielstrategie**

- **Ankauf zu Markt oder leicht unter Markt** (wie aktuell) → viel Potential
- **Langfristige Haltephase (10–15 Jahre)** — nicht auf kurzfristigen Cashflow setzen
- **Sofortige Neuvermietung bei Auszug** → Miete auf **Marktniveau (16–17 €/m<sup>2</sup> + TG)**
- **Moderate Reserven für Instandhaltung & Modernisierung vorhalten** (Heizung, ggf. Bad, energetische Verbesserungen)

#### **Gesamtbewertung & Empfehlung**

- Das Objekt erscheint **unter Marktwert** — gute Ausgangslage.
- Mit **Neuvermietung auf Marktniveau und konservativer oder realistischer Wertsteigerung** über 10+ Jahre kann sowohl Eigenkapital aufgebaut als auch vom Wertzuwachs profitiert werden.
- Als Investor ist es ein **klassisches Core-Langfristinvestment**: wenig spektakulär, aber solide, risikoarm, planbar.
- Der **anfängliche Liquiditätsabfluss** (Unterdeckung) ist akzeptabel — er ist kalkulierbar und mit Blick auf das Gesamtergebnis und Wertsteigerung vertretbar.

**Empfehlung:** Wenn man bereit ist die Wohnung **langfristig zu halten** und nicht auf kurzfristige Rendite zu setzen, sollte **ernsthaft ein Kauf in Erwägung** gezogen werden.