



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2024

Dahlem





STANDORT

Dahlem ist eine der exklusivsten Wohngegenden von Berlin. Sie zeichnet sich durch die sehr gute Anbindung an die Berliner City als auch durch die Nähe zu Potsdam mit seinen zahlreichen Schlössern und Gärten aus. Von Dahlem erreicht man in wenigen Minuten den Kurfürstendamm und man ist schnell auf der AVUS bzw. der Stadtautobahn. Die Bewohner des Villenviertels schätzen es, sowohl mitten im Grünen als auch mitten in der Stadt zu leben.

Viele Einfamilienhäuser und Villen sowie exklusive Eigentumswohnungen und repräsentative Mehrfamilienhäuser, aber auch Nachkriegsbauten prägen den zum Teil sehr heterogenen Charakter. Der Einzelhandel ist nur auf wenige Plätze - wie die Gegend rund um den U-Bahnhof Dahlem-Dorf - konzentriert. Verschiedene Restaurants, Cafés und Biergärten laden zum Verweilen ein. Der Botanische Garten und diverse Parkanlagen in Dahlem ermöglichen ausgedehnte Spaziergänge. Zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen sind in Dahlem angesiedelt, darunter auch die Freie Universität Berlin.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichneten den Immobilienmarkt jahrelang aus. Diese Zeit ist seit 2022 vorbei. Die Verkaufspreise für Immobilien sind 2 Jahre gefallen und stabilisieren sich nun weitestgehend wieder auf einem erheblich niedrigeren Niveau als zur Hochpreisphase. In vielen Teilmärkten sind historische Preisrückgänge um rund 20 % und mehr zu verzeichnen. Das deutlich höhere Zinsniveau sowie vor allem unkalkulierbare politische Risiken haben das „Betongold“ ins Wanken gebracht. Das Angebot an Immobilien steigt langsam, die Nachfrage ist enorm gesunken und die Umsatzzahlen haben abgenommen. Der Markt hat sich von einem Verkäufer zu einem Käufermarkt entwickelt. Für Eigentümer ist es nun viel wichtiger geworden den richtigen Angebotspreis zu ermitteln, um für ihre Immobilie den Käufer zu finden, der bereit ist, den besten Preis im aktuellen Marktgeschehen zu bezahlen. Die durchschnittliche Vermarktungszeit einer Immobilie hat sich erhöht und liegt nun bei drei bis sechs Monaten.

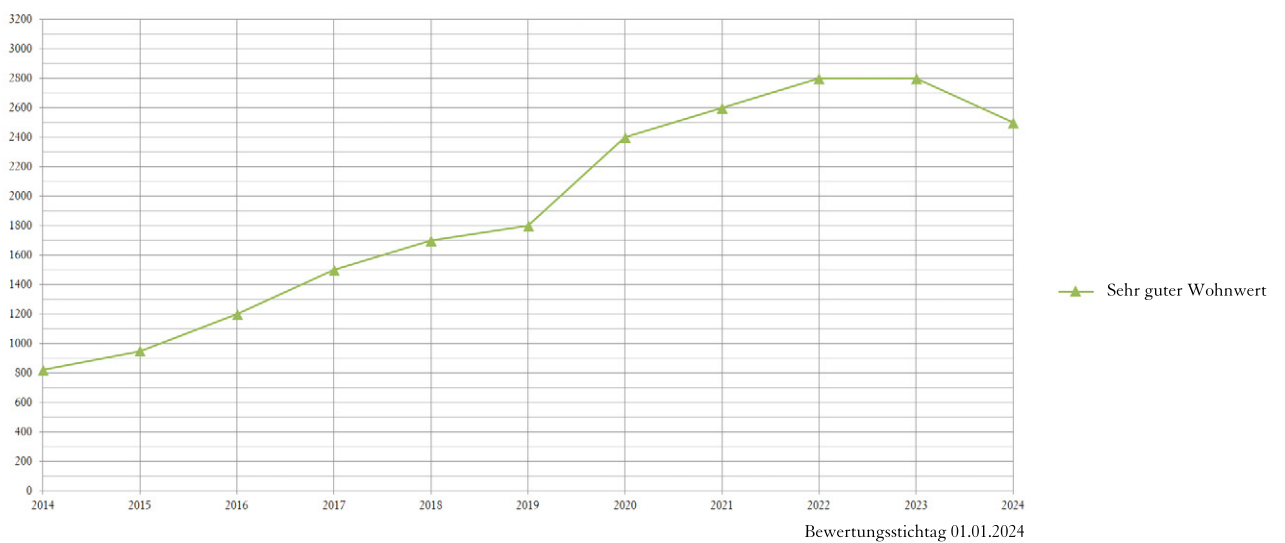


BAUGRUNDSTÜCKE

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024), bezogen auf Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, bewegen sich je nach Mikrolage zwischen 1.500,- €/m² bis 2.900,- €/m² (Vorjahr 1.600,- €/m² bis 3.000,- €/m²). Ein Angebot ist aufgrund der gewachsenen Struktur kaum vorhanden.

In einer sehr guten Wohnlage liegen die Preise für ein Baugrundstück häufig um 2.500,- €/m² bei gleich bleibender Tendenz.

Preisentwicklung Baugrundstücke in Dahlem

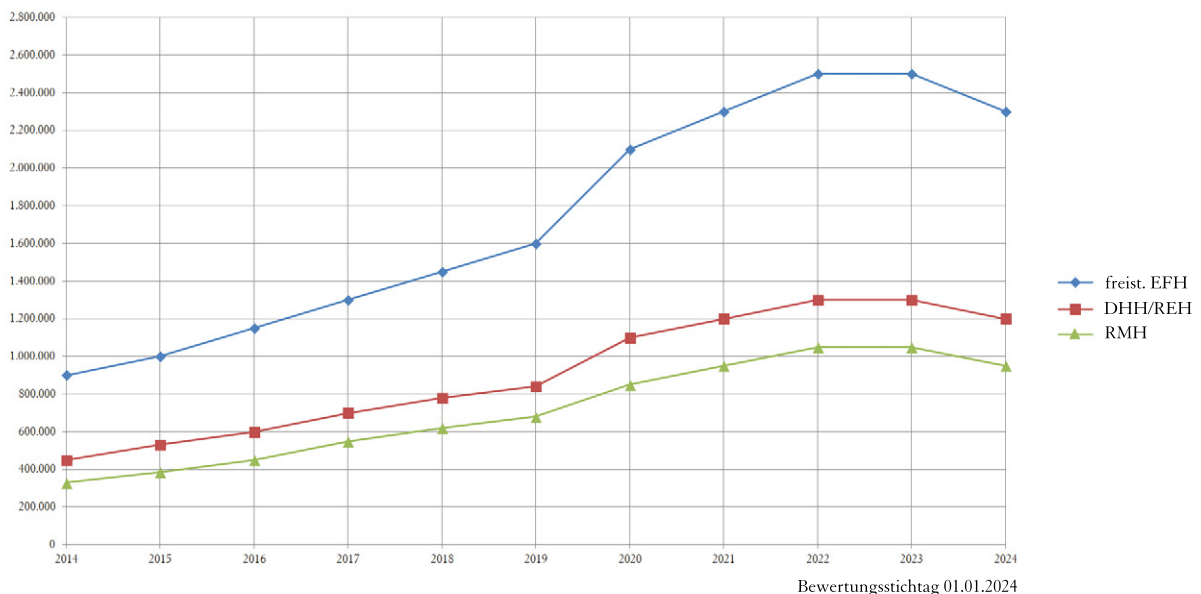




EIGENHEIME

Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften werden trotz Preisrückgängen noch mehr als doppelt so hohe Kaufpreise wie vor zehn Jahren erzielt. Ein Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 2.300.000,- € (Vorjahr 2.500.000,- €). Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 1.200.000,- € (Vorjahr 1.300.000,- €) registriert. Für Reihemittelhäuser mit ca. 100 m² Wohnfläche sind es rund 950.000,- € (Vorjahr 1.050.000,- €).

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihemittelhäuser in Dahlem

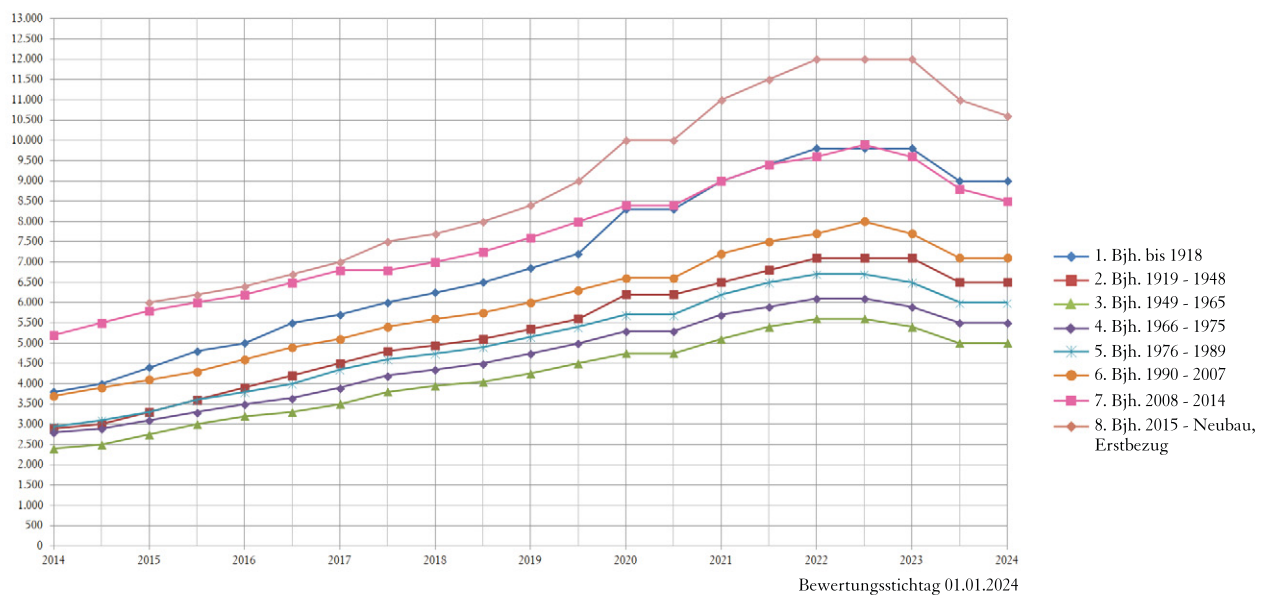




EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Nachfrage nach großzügigen, gepflegten Altbauwohnungen ist wie eh und je besonders groß. Hier werden Kaufpreise schwerpunktmäßig um 9.000,- €/m² (Vorjahr 9.800,- €/m²) erzielt. Die Preisspanne bei den Baujahren 1949 bis 1989 liegt in der Regel zwischen 5.000,- €/m² bis 6.000,- €/m² (Vorjahr 5.400,- €/m² bis 6.500,- €/m²), Tendenz gleichbleibend. Bei Baujahren ab 1990 sind meist über 7.100,- €/m² (Vorjahr 7.700,- €/m²) zu bezahlen. Für Neubauten im Erstbezug werden Preise um 14.200,- €/m² aufgerufen.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dahlem



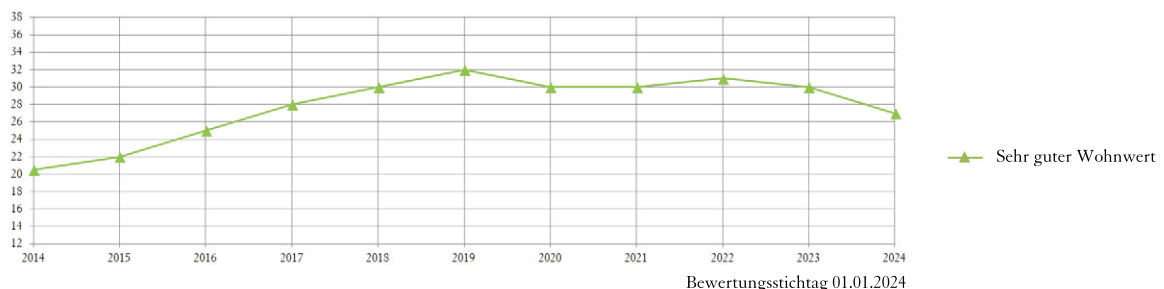


MIETHÄUSER / ZINSHÄUSER

Der Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete bei einer gepflegten Immobilie mit hohem Wohnanteil und ohne Sanierungsrückstau ist von 30,0 auf 27,0 gefallen.

Bei aufteilungsgeeigneten Häusern ist die Preisspanne, bezogen auf die Wohn- bzw. Gewerbefläche, zwischen 2.700,- €/m² bis 3.800,- €/m² (Vorjahr 3.100,- €/m² bis 4.500,- €/m²).

Preisentwicklung Zinshäuser in Dahlem



AUSBLICK

Aufgrund der stark veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt herrscht nach wie vor viel Unsicherheit. Die Niedrigzinsphase für Hypotheken ist zu Ende. Der Zinssatz hat sich eingependelt. Kleine Schwankungen im Zins wirken sich vor allem bei Kapitalanlagen auf die Preise aus. Erhöhte Lebenshaltungskosten und politische Entscheidungen machen die Investition in eine Immobilie schwer kalkulierbar und tun ihr Übriges. Modernisierungsbedürftige und energetisch nicht sanierte Immobilien sind hiervon im besonderen Maße betroffen.

Die Erwartungen von Verkäufern Höchstpreise zu erzielen sind zum Teil immer noch hoch. Käufer wägen hingegen ab, ob der Kauf einer Immobilie derzeit sinnvoll und zu welchen Konditionen überhaupt noch möglich ist. Angebot und Nachfrage treffen folglich nicht mehr so häufig und schnell aufeinander, was zu deutlich weniger Transaktionen, durchschnittlich längeren Vermarktungszeiten sowie einem wachsenden Angebot am Immobilienmarkt führt. Ein Nachfrageüberhang ist in vielen Teilmärkten nicht mehr gegeben. Viele potentielle Käufer haben sich zurückgezogen und warten auf bessere Rahmenbedingungen. Die Käufer, die noch kaufen, haben jetzt mehr Zeit, in aller Ruhe nach dem richtigen Objekt zu suchen und aufgrund einer mangelnden Konkurrenz eine bessere Verhandlungsposition gegenüber den Verkäufern.

SCHNOOR IMMOBILIEN E. K.
INFO@SCHNOORIMMOBILIEN.DE
WWW.SCHNOORIMMOBILIEN.DE
MITGLIED IM RDM

CURTIVSSTRASSE 6
12205 BERLIN
TEL: 030. 84 38 95 - 0
FAX: 030. 84 38 95 - 20

