



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2024

Steglitz-Zehlendorf





STANDORT

Steglitz-Zehlendorf gehört zweifelsohne zu den begehrtesten Wohngebieten Berlins. Der grüne und familienfreundliche Bezirk liegt im Südwesten der Stadt. Er besteht aus den Ortsteilen Dahlem, Lankwitz, Lichterfelde, Nikolassee, Steglitz, Wannsee und Zehlendorf und zeichnet sich durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die Berliner City als auch durch die Nähe zu Potsdam mit seinen zahlreichen Schlössern und Gärten aus. Steglitz-Zehlendorf ist der Berliner Bezirk mit der höchsten Sozialstruktur. Er umfasst eine Reihe von Villensiedlungen und ist gekennzeichnet durch ein relativ hohes Durchschnittseinkommen der Bewohner sowie eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote. Die Bewohner wissen die hervorragende Infrastruktur zu schätzen. Die Steglitzer Schloßstraße, eine der beliebtesten Einkaufsmeilen Berlins, ist schnell erreicht, ebenso Erholungsgebiete wie der Botanische Garten oder die zahlreichen Seen, die ausgedehnte Spaziergänge ermöglichen. Mit der S-Bahn, über die AVUS bzw. die Stadtautobahn gelangt man schnell in die Mitte Berlins. Die Freie Universität Berlin sowie das Klinikum Benjamin Franklin ergänzen die hohe Wohn- und Lebensqualität.

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.

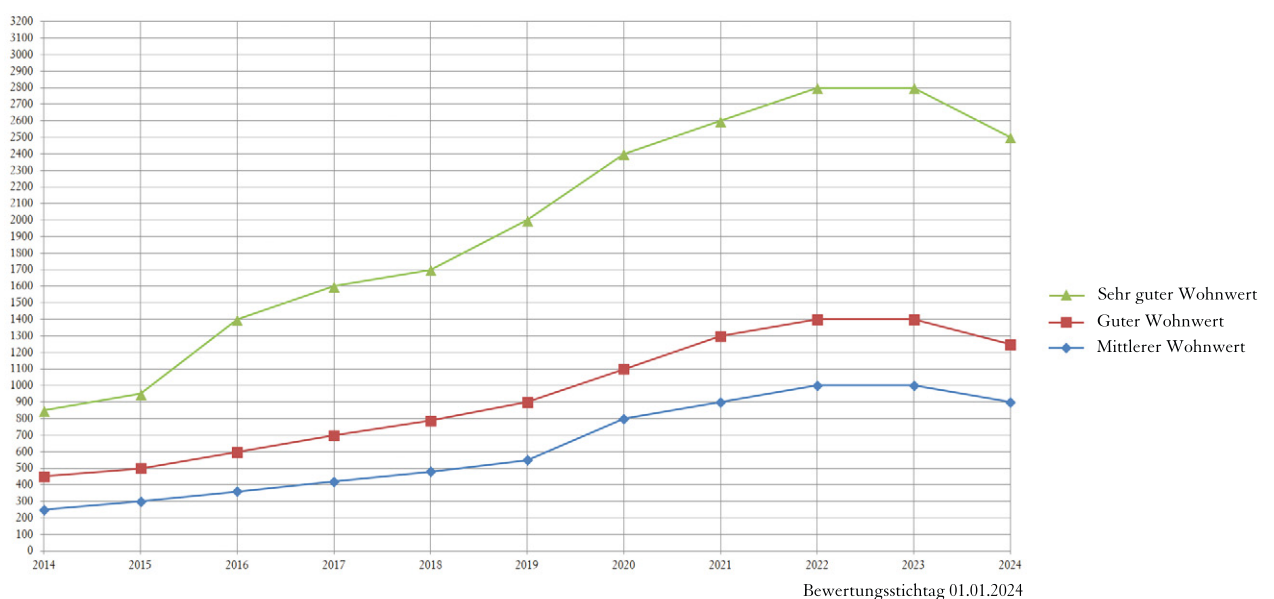


BAUGRUNDSTÜCKE

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2024), bezogen auf Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, bewegen sich in guter Wohnlage zwischen 1.100,- €/m² bis 1.500,- €/m² (Vorjahr 1.200,- €/m² bis 1.600,- €/m²), in sehr guter Wohnlage vielfach zwischen 1.600,- €/m² bis 2.700,- €/m² (Vorjahr 1.700,- €/m² bis 2.800,- €/m²). Ein Angebot ist aufgrund der gewachsenen Struktur allerdings kaum vorhanden.

In einer mittleren Wohnlage liegen die Preise für ein Baugrundstück häufig um 900,- €/m², in einer guten Wohnlage um 1.250,- €/m² und in einer sehr guten Wohnlage um 2.500,- €/m², jeweils bei gleichbleibender Tendenz.

Preisentwicklung Baugrundstücke in Steglitz-Zehlendorf

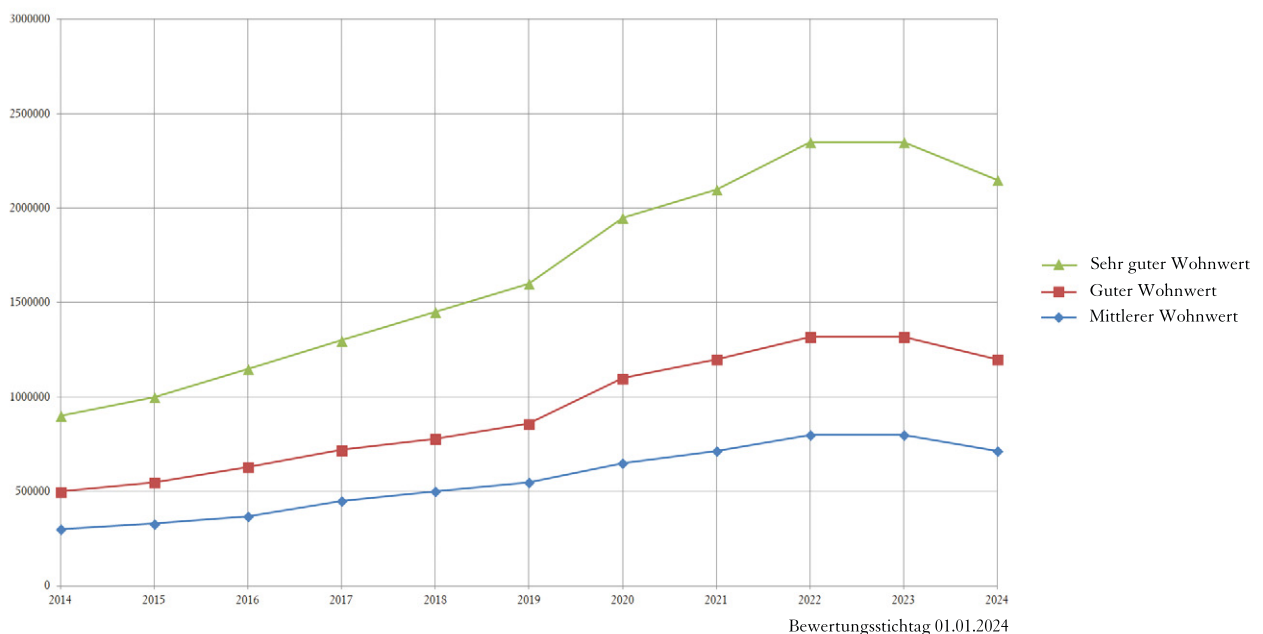




EIGENHEIME

Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind nach wie vor noch mehr als doppelt so hohe Kaufpreise wie vor zehn Jahren zu erzielen. Ein Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert, ca. 150 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage, erhält man im Schnitt für ca. 1.200.000,- €, ein Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche im hochwertigen Segment für ca. 2.150.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche in guter bzw. sehr guter Wohnlage werden meist Kaufpreise zwischen 900.000,- € bis 1.200.000,- € (Vorjahr 1.000.000,- € bis 1.300.000,- €) registriert. Für Reihenmittelhäuser mit ca. 100 m² Wohnfläche reicht die Spanne von rund 500.000,- € bis 950.000,- € (Vorjahr 560.000,- € bis 1.050.000,- €).

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser in Steglitz-Zehlendorf

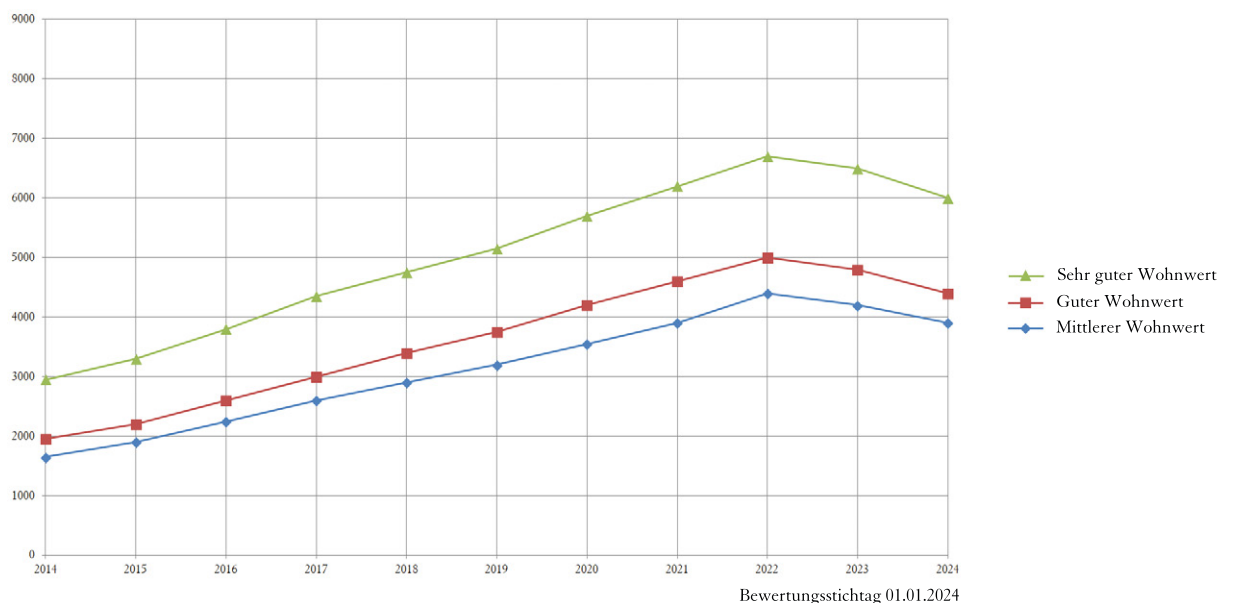




EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Nachfrage nach großzügigen, gepflegten Altbauwohnungen ist wie eh und je besonders groß. Hier werden gleichbleibende Kaufpreise, abhängig von Zustand und Mikrolage, zwischen 4.500,- €/m² bis 9.000,- €/m² erzielt. Die Preisspanne bei guter bis sehr guter Ausstattung befindet sich in den Baujahren 1949 bis 1989 in der Regel zwischen 4.100,- €/m² bis 6.000,- €/m², bei gleichbleibender Tendenz. Bei Baujahren ab 1990 bis 2007 sind meist zwischen 5.600,- €/m² bis 7.100,- €/m² zu bezahlen. Für hochwertige Neubauten im Erstbezug werden häufig Preise zwischen 8.500,- €/m² bis 14.200,- €/m² aufgerufen.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Steglitz-Zehlendorf (Baujahr 1976-1989)



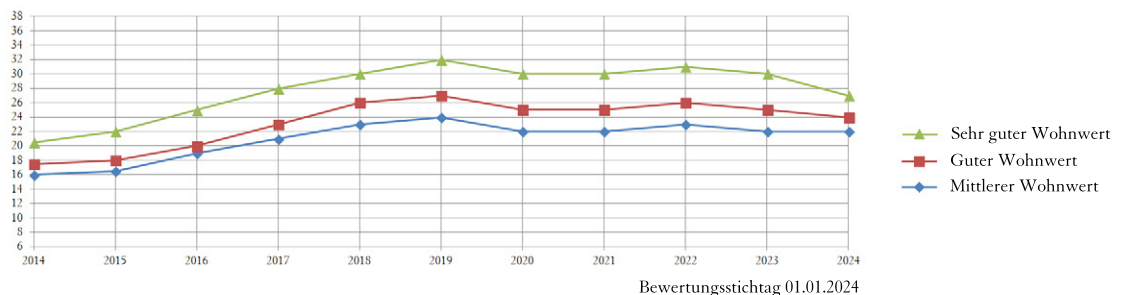


MIETHÄUSER / ZINSHÄUSER

Der Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete bei einer gepflegten Immobilie mit hohem Wohnanteil und ohne Sanierungsrückstau ist von 26,0 auf 24,0 gefallen.

Bei aufteilungsgeeigneten Häusern ist die Preisspanne, bezogen auf die Wohn- bzw. Gewerbefläche, zwischen 2.100,- €/m² bis 2.600,- €/m² (Vorjahr 2.550,- €/m² bis 3.300,- €/m²). Im gehobenen Segment ist der Vervielfältiger von 30,0 auf 27,0 gefallen und die Preisspanne zwischen 2.700,- €/m² bis 3.800,- €/m² (Vorjahr 3.100,- €/m² bis 4.500,- €/m²), im mittleren Segment ist der Vervielfältiger bei 22,0 geblieben.

Preisentwicklung Zinshäuser in Steglitz-Zehlendorf



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

