

Steffen Schnoor

Von: schnoor@rdm.de

Gesendet: Freitag, 29. Oktober 2004 17:35

An: schnoor@rdm.de

Betreff: Berliner Morgenpost Online: Eigentumswohnung schafft Ausbruch aus dem negativen Trendkanal

Dieser Artikel aus dem Ressort **Immobilien** der **Berliner Morgenpost Online** vom **19.06.2004** wurde Ihnen geschickt von **schnoor@rdm.de**

Eigentumswohnung schafft Ausbruch aus dem negativen Trendkanal

Weiter in der Chart-Analyse: Nach Mauerfall und Hauptstadtbeschluss wurde der Immobilienmarkt hektisch. Am Höhepunkt 1992/93 kostete das Einfamilienhaus 650 000 Euro - 110 Prozent mehr als 1981. Jeder Eigentumswohnungs-Quadratmeter war 2800 Euro wert - plus 44 Prozent gegenüber 1981. Gemessen ab dem Minuspunkt 1988 hatte das Haus um 70 Prozent zugelegt und die Eigentumswohnung sich verdoppelt.

Doch nun ging's bergab. Der Speckgürtel ließ Häuslebauer abwandern. Das Beispielshaus kostete 1996 noch 510 000 Euro. Gleichzeitig schien bei Eigentumswohnungen der Kursverfall gestoppt bei 2150 Euro. Doch die Preise rutschten weiter: Eigentumswohnungen fielen 2002 auf 1600 Euro/qm. Dem Haus ging es noch schlechter, es purzelte in der RDM-Tabelle in zwölf Monaten von 430 000 auf 370 000 Euro - war aber noch fast 20 Prozent mehr wert als am Ausgangspunkt 1981.

2003 wieder ein Minus bei den Hauspreisen, auf rund 330 000 Euro - rein "chart-technisch" ist nicht klar, ob die Kurve ihren Tiefstpunkt schon erreicht hat. Schnoors Bewertungs-Crew glauben derzeit an gleich bleibende "oder möglicherweise sogar leicht steigende Preise".

Auch die Eigentumswohnung fiel 2003 noch einmal um 100 Euro - und zeigte laut RDM vor allem in der zweiten Jahreshälfte eine stabile (Preis-) Form: Der Wert für 2004 ist als identisch angegeben.

Was Chart-Spezialisten jetzt vor allem sehen: Die ETW-Preiskurve ist 2003/04 nach oben ausgebrochen aus dem keilförmigen Trendkanal, indem sie die obere Linie ("Widerstandslinie") durchbrochen hat. Nach der Kurstechnik der Börse spricht das für steigende Preise. Schnoor: "Hier sehe ich derzeit eher eine Seitwärtsbewegung der Preise."

Eher andere Eigentumswohnungen könnten im Preis-Chart steigen: "Ich würde gern mal die Kurve der Wohnungen mit fünf bis sieben Zimmern in gefragten Kiez-Lagen sehen", im Westend oder Bayerischen Viertel würden solche Wohnungsgrößen derzeit mit 25 Prozent Preisaufschlag verkauft. Dieses Preisverlaufsbild aber hat der RDM nicht, laut Schnoor hat man sich im Maklerverband einst auf bestimmte Haus- und Wohnungsgrößen geeinigt - der Markt aber setzt heute andere Prioritäten setzt.

Ob der negative Trendkanal auch bei Häusern nach oben durchbrochen

wird, muss sich 2005/06 zeigen. Zeichnet man die zwei Chart-Linien (Widerstandslinie oben, Unterstützungslinie unten) ab 1993/94 ein, könnte bei gleich bleibenden Preisen des ("guten") Einfamilienhauses der Ausbruch in bessere Preisregionen anstehen.

Eugen Schnoor: "Für 2005 sollte sich eine mindestens waagerechte Linie anschließen." Also ein Kaufsignal? "Ach, wissen Sie, Kaufsignale haben wir doch genug: günstige Preise, niedrige Zinsen, bessere Konjunkturerwartungen..."

tr

Diesen Artikel erreichen Sie im Internet unter der URL
<http://www.morgenpost.de/archiv2004/040619/ratgeber/story685116.html>

(C) Berliner Morgenpost Online 2004

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Berliner Morgenpost