

Steffen Schnoor

Von: schnoor@rdm.de

Gesendet: Freitag, 29. Oktober 2004 17:34

An: schnoor@rdm.de

Betreff: Berliner Morgenpost Online: Kurs-Analyse für Hauskäufer

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

Kurs-Analyse für Hauskäufer

Gelten die Technikregeln der Aktienbörse auch auf dem Immobilienmarkt?

Von Dietmar Treiber

Wer sich heute mit Bauen und Kaufen befassen will und aktuelle Preise kennt, der sollte auch alte Zahlen kennen. Der Ring Deutscher Makler kennt sie, und Eugen Schnoor ist Vorsitzender des RDM-Bewertungsausschusses für Berlin und Brandenburg. Ergeben sich vielleicht schon aus dem Preisbild Kaufsignale, wie sie Zahlenexperten aus den Börsenkursen herauslesen?

Aus dem RDM-Datenmaterial haben wir zwei Kursverlaufs-Bilder übereinander gelegt. Ins Rennen gehen das frei stehende Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert (in blau) und die Eigentumswohnung (ETW in rot) mit gleichem Wohnstandard, jeweils gelegen in Berlin-West, weil es für langfristige Betrachtungen bekanntlich keine "DDR"-Zahlen gibt. Das Haus hat 150 qm Wohnfläche samt Grundstück und Garage, die ETW begnügt sich in der RDM-Tabelle mit 70 qm in zweieinhalb bis drei Zimmern, modernisiertem Bad, Zentralheizung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl und bietet örtlich gesehen eine sehr gute Wohnlage - danach könnte sie in Westend, Nikolassee, Frohnau oder Wannsee liegen.

Wir setzen den Startpunkt auf 1981 und erklären den damals erzielten Preis für Haus oder Wohnung jeweils zur 100-Prozent-Marke. Das Haus hätte damals umgerechnet etwa 310 000 Euro gekostet, die Wohnung rechnen wir nach dem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, der damals bei 1940 Euro lag.

Nur ein Jahr lang sah es so aus, als sollte die Eigentumswohnung das bessere Investment sein, doch dann dümpelte die ETW knapp unter der 2000-Euro-Marke weiter - während das Einfamilienhaus ab 1983 zum Großstadt-Traum wurde. Einfamilienhäuser gab es nicht so reichlich, und sie konnten sich auf den raren Bauplätzen auch nicht besonders vermehren. Gleichzeitig wuchs das Angebot an Eigentumswohnungen, im Innenstadtbereich wurde manches Mietshaus umgewandelt.

1987 bis 1989 zeigten sich die Hauspreise stagnierend bis leicht zurückgehend. Gleichzeitig war das Minus auf dem Eigentumswohnungsmarkt größer, so dass die Quadratmeterzahl 1988 mit rund 1400 Euro erstmals - und auch deutlich - unter die 1500er-Marke fiel. Jetzt war die Eigentumswohnung nur noch 72 Prozent ihres

Ausgangspreis von 1981 wert. Der Einfamilienhauskäufer hätte 1988 trotz kurzfristigen Preisrückgangs 380 000 Euro beim Verkauf erzielt - er lag gegenüber 1981 um 23 Prozent im Plus. 1:0 für das Einfamilienhaus.

Fortsetzung übernächste Seite

Diesen Artikel erreichen Sie im Internet unter der URL
<http://www.morgenpost.de/archiv2004/040619/ratgeber/story685114.html>

(C) Berliner Morgenpost Online 2004

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Berliner Morgenpost