

Steffen Schnoor

Von: schnoor@rdm.de
Gesendet: Freitag, 29. Oktober 2004 17:32
An: schnoor@rdm.de
Betreff: Berliner Morgenpost Online: Gesucht: Groß und Alt

Dieser Artikel aus dem Ressort **Immobilien** der **Berliner Morgenpost Online** vom **24.07.2004** wurde Ihnen geschickt von schnoor@rdm.de

Gesucht: Groß und Alt

Berliner Regionalserie zur Preisentwicklung 2003 - Heute Steglitz und Zehlendorf

Von Dietmar Treiber

Der Süden der Bundesrepublik Deutschland hat die höchsten Immobilienpreise. In Berlin ist das mit den Himmelsrichtungen und den Preisen genauso: Der Bezirk Steglitz/Zehlendorf ist top. Dabei lebt der Doppelbezirk von unbezahlbaren Top-Lagen wie Dahlem und von aufstrebenden wie Lichterfelde-West und Nikolassee, aber auch günstigere Eigenheimlagen wie Lankwitz oder die begehrten Mietshausgebiete wie Zehlendorf-Mitte oder Steglitz haben ihren Reiz. Wie entwickelten sich hier zuletzt die wirklich bezahlten Preise, fragen wir innerhalb der zweiten Folge unseres Berliner Regionalteils der Serie "Bauen, Kaufen, Mieten in Berlin 2004".

Bei den Grundstückswerten haben wir uns wieder in der bewährten Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses beim Berliner Stadtentwicklungssenator umgesehen. Die vergangenen drei Jahre zeigen dabei leicht rückläufige Preistendenzen: Im Jahre 2001 wurden im Bezirksschnitt für baureifes Land 399 Euro je Quadratmeter gezahlt, 2002 waren es dann noch 300 und in 2003 wurde die 300er Schwelle deutlich unterschritten, mit einem Durchschnittswert von 286 Euro. Aber: Die in der Kaufpreissammlung berücksichtigten Verkaufszahlen sind hier so gering, dass ein innerörtlicher Vergleich etwa zwischen Lichterfelde und Zehlendorf nur für 2002 möglich ist: 327 Euro kostete der Bauland-Quadratmeter in Zehlendorf und 310 Euro in Lichterfelde. An ausgewerteten Fällen gibt es zu wenige, um statistisch relevante Aussagen zu treffen - wurden in einem Jahr fast nur Grundstücke in Dahlem verkauft, im nächsten Jahr aber eine Kleingartenkolonie in Lankwitz-Randlage zu Bauland gemacht, so müssen sich die Durchschnittszahlen deutlich nach unten verschieben.

Eugen Schnoor kennt die Probleme geringer Fallzahlen, schließlich leitet er den Bewertungsausschuss beim Berlin-Brandenburger Ring Deutscher Makler (RDM). Und als Ortskenner weiß der Lichterfelder Makler, dass in seinem Bezirk vor allem die Top-Lagen gefragt sind: "Vor allem Nikolassee und Schlachtensee - und Bonner Interessenten fragen besonders nach Lichterfelde-West." Letzterer Stadtteil, den Ministerielle von seinem Immobilienangebot als "Bad Godesberg Berlins" erkannt haben, ist extrem gefragt, viele Kaufkandidaten kommen aus dem Auswärtigen Amt. "Manchen sind Dahlem und Grunewald zu abgehoben, die wollen lieber nach Lichterfelde-West mit seinem bürgerlicheren Publikum, mit vielen

Jungakademikern und mit Familien mit mehreren Kindern."

Das spiegeln auch unsere Recherchen beim Gutachterausschuss bei den Einfamilienhäusern wider (wobei man sich ortsübliche Grundstücke als kostenlose Beigabe vorstellen muss): Im Jahre 2001 wurden in Steglitz/Zehlendorf pro Wohnquadratmeter im Haus etwa 3149 Euro bezahlt, 2002 dann mit 3257 etwas mehr, um im Jahr 2003 auf 3211 Euro minimal zu sinken. Diese ganz aktuellen Zahlen (Datenbasis in der Kaufpreissammlung war der 15. Februar 2004) überraschen auch Eugen Schnoor, der örtlich gesehen im etwas größeren Rahmen des Berliner Südens ein Minus von drei bis fünf Prozent ermittelt hat.

Preislich in der Gutachterausschuss-Kaufpreissammlung seit drei Jahren stabil und sogar leicht zulegend zeigen sich dabei Einfamilienhäuser der Baujahre von vor 1940, während es für die Baujahre 1945 bis 1975 "weniger Nachfrage gibt", weiß Schnoor. Das liegt vor allem an den großzügigeren Grundrissen der Villen und Landhäuser von einst.

Bei den Eigentumswohnungen liegen die von der Berliner Morgenpost errechneten Werte unter den Trendeinschätzungen des Maklers. Der Eigentumswohnungs-Quadratmeter in Steglitz/Zehlendorf kostete 2001 rund 1553 Euro, 2002 dann 1481 Euro - um im Jahre 2003 auf 1244 Euro ziemlich stark abzufallen. Doch als wir mit Schnoor die vor allem gehandelten Baujahre der ETW-Bauten besprechen, erschließt sich dem Experten gleich dieser ungewöhnliche Preissturz: Der Preisrückgang von 2003 wurde vor allem durch Verkäufe in Häusern mit den Baujahren 1940 bis 1980 bestimmt - "hier gab es reichlich Verkäufe von neueren Häusern einiger Wohnungsbaugesellschaften", erläutert Schnoor. Wären mehr große Kaiserzeit-Wohnungen in Lichterfelde oder Nikolassee auf dem Markt gewesen, hätten die Durchschnittswerte ganz anders ausgesehen.

Mehr große Wohnungen im Angebot wünscht sich der Lichterfelder Makler auch im Mietwohnungssektor: "Wohnungen mit fünf bis sieben Zimmern sind gefragt", und hier "kommt man auch mit normalerweise gezahlten sechs bis sieben Euro für die Nettokaltmiete selten hin". Die Mietpreise in solchen Wohnungen seien in den letzten Jahren leicht angezogen.

Fortsetzung der Berliner Regionalserie in 14 Tagen

[Weitere Teile der Serie Der Berliner Immobilienmarkt](#)

Diesen Artikel erreichen Sie im Internet unter der URL
<http://www.morgenpost.de/archiv2004/040724/ratgeber/story692654.html>

(C) Berliner Morgenpost Online 2004

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Berliner Morgenpost