

## Bei Wohnhäusern ist Berlins Südwesten Favorit für 2006

Maklerverbände erwarten in Steglitz-Zehlendorf deutlich steigende Preise

Spannend verspricht der Berliner Markt der Einfamilienhäuser im nächsten Jahr zu werden - besonders für einen Bezirk: Nach Jahren mit rückläufigen Zahlen haben die Preisprofis aus den Maklerverbänden den Bezirk Steglitz-Zehlendorf im Berliner Südwesten jetzt schon als Trend-Sieger ausgemacht. Und auch der Eigenheimer-Süden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wird auf dem Sieger-Treppchen gesehen. Zwar gibt es überwiegend einheitliche Kiez-Einschätzungen, aber in einigen Bezirken sind die Einschätzungen beim Berliner Ring Deutscher Makler (RDM) und beim Immobilienverband Deutschland Berlin-Brandenburg (IVD) doch etwas unterschiedlich.

Wie immer ist alles auch eine Frage der statistischen Optik, und die sollte man etwas erläutern. Auf den nebenstehenden Grafik hat die Berliner Morgenpost in den Spalten "mittelfristiger Trend" und "kurzfristiger Trend" jeweils die von uns erhobenen Daten aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aufgearbeitet und diese Trends errechnet: In ganz Berlin gingen Einfamilienhäuser von 1999 bis zum ersten Halbjahr 2005 im Durchschnittspreis um 17,1 Prozent zurück, und auch von 2003 bis 2005 waren 7,7 Prozent Preisminus zu beobachten.

Das aber verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Bezirke. Lichtenberger Einfamilienhäuser beispielsweise wurden binnen sechs Jahren um 13 Prozent billiger, in den vergangenen zwei Jahren dagegen um 20,4 Prozent. Also: Der preisliche Einbruch fand hier erst in jüngster Zeit statt. Anders in Tempelhof-Schöneberg beziehungsweise in den Einfamilienhaus-Bereichen dieses Bezirks. Einem 23-Prozent-Minus von 1999 bis 2005 steht eine fast stabile Zahl für den Zeitraum 2003 bis 2005 gegenüber. Also: Hier ist der Markt dabei, ins Plus zu drehen.

Das wissen der Bewertungsausschuß beim RDM und der neue "Wertermittlungsausschuß" des IVD auch. Und sie haben aufgrund unserer und ihrer Daten für die Morgenpost-Leser einen Blick in die Zukunft, ins neue Jahr riskiert. Sie haben Statistiken gelesen und bei Kollegen nach den neuesten Trends gefragt. Weil jene auch von ihren nicht immer gleichen Abschlußzahlen ausgehen, fallen die Prognosen mal positiver und mal pessimistischer aus.

Meist aber nahezu identisch, was Käufer oder Verkäufer von Immobilien sicherer machen dürfte. Wie etwa in Steglitz-Zehlendorf, wo nach zweistelligen Minusraten nun ein Sechs- bis Sieben-Prozent-Plus folgen könnte. Aber wie wirkt sich die ab Januar wegfallende Eigenheimzulage aus? Eugen Schnoor (RDM) und Andreas Habath (IVD) winken ab: Wer dort ein Haus - besser: eine Villa - kauft, der braucht keine staatliche Förderung von vielleicht 20 000 Euro in acht Jahren.

Unterschiedlich ist nur die Mikro-Bewertung: IVD-Makler sehen vor allem die "sehr guten Lagen" wie Dahlem, Grunewald und Schlachtensee vorn, der RDM setzt eher auf die "Zweite Liga" des Südwestens, die "guten Lagen" von Lichterfelde-West und Zehlendorf, weil: "kinderfreundlich, bodenständig, junge Familien".

Der Gegenpol zum Südwesten ist der Norden: Reinickendorf, das in einer Berlin-Studie von vor fünf Jahren als die Zukunftslage der Eigenheimer eingeschätzt wurde. Die Morgenpost-Daten sehen Reinickendorf im Vergleich von Mittel- und Kurzfrist-Trend auf dem zweiten Rang, was auch der IVD so sieht: Sechs Prozent plus in 2006 - unterfüttert mit Umsatzdaten

aus den letzten Monaten. Habath: "Große Nachfrage und steigende Preise in Frohnau", aber auch Konradshöhe und Heiligensee seien bei stabilem Preisniveau gefragt. Der RDM sieht auch Potential, fürchtet aber "weiter die preisgünstigere Konkurrenz von Umlandgemeinden wie Hennigsdorf oder Glienicke/Nordbahn".

Fragen stellen sich auch bei einigen Ost-Bezirken: Kommt Pankow - mit seinen guten 1999-bis-2005-Zahlen - klar ins Plus? Und werden die Hauspreise in Marzahn-Hellersdorf sich halten oder kräftig nachgeben? Die Argumente sind einerseits "Weniger Fluglärm in Niederschönhausen, wenn es mal keinen Flugplatz Tegel mehr gibt" und "Im Osten baut man auf preisgünstigen Bauplätzen und sucht kein altes Einfamilienhaus, an dem in DDR-Zeiten 50 Jahren lang nichts saniert wurde". Ost-Berliner Eigenheim-Kieze sehen die Experten eher im Interesse-Fokus der Einheimischen - wer von außerhalb herzieht und ein Gebrauchteigenheim sucht, fragt meist bei West-Berliner Maklern nach aktuellen Angeboten.

Spannend bleibt ganz generell die Frage, ob es 2006 positive Konjunkturzahlen geben wird. Dann, so die Experten gleichlautend, muß man die Prognosen wieder neu (und noch positiver) schreiben. Der Wegfall der Eigenheimzulage dagegen ist schon fast abgehakt. Habath: "Sicher wird es im Januar und Februar nur wenig Bewegung geben." Doch danach hoffen alle auf den Frühling im Eigenheimsektor.

Entscheidend sind 2006 gute Konjunkturdaten  
tr © Berliner Morgenpost 2006