



Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2010

Dahlem / Grunewald





STANDORT

Dahlem und Grunewald sind die exklusivsten Wohngegenden im Westteil von Berlin. Sie zeichnen sich durch die sehr gute Anbindung an die Berliner City als auch durch die Nähe zu Potsdam mit seinen zahlreichen Schlössern und Gärten aus. Vom Grunewald erreicht man in wenigen Minuten den Kurfürstendamm. Vom Rathenauplatz ist man schnell auf der AVUS bzw. der Stadtautobahn.

Die Bewohner der Villenviertel schätzen es, sowohl mitten im Grünen als auch mitten in der Stadt zu leben. Viele Einfamilienhäuser und Villen sowie exklusive Eigentumswohnungen und repräsentative Mehrfamilienhäuser aber auch Nachkriegsbauten prägen den zum Teil sehr heterogenen Charakter. Der Einzelhandel ist nur auf wenige Plätze - wie die Gegenden am Roseneck, dem Rathaus Schmargendorf und dem S-Bahnhof Dahlem Dorf - konzentriert. Verschiedene Restaurants, Cafés und Biergärten laden zum Verweilen ein. Der Botanische Garten und diverse Parkanlagen in Dahlem ermöglichen ausgedehnte Spaziergänge, genauso wie der Grunewald mit seinen Seen, die sich meist vor der Haustür befinden. Zahlreiche Museen und Wissenschaftseinrichtungen sind in Dahlem angesiedelt, darunter auch die Freie Universität Berlin.

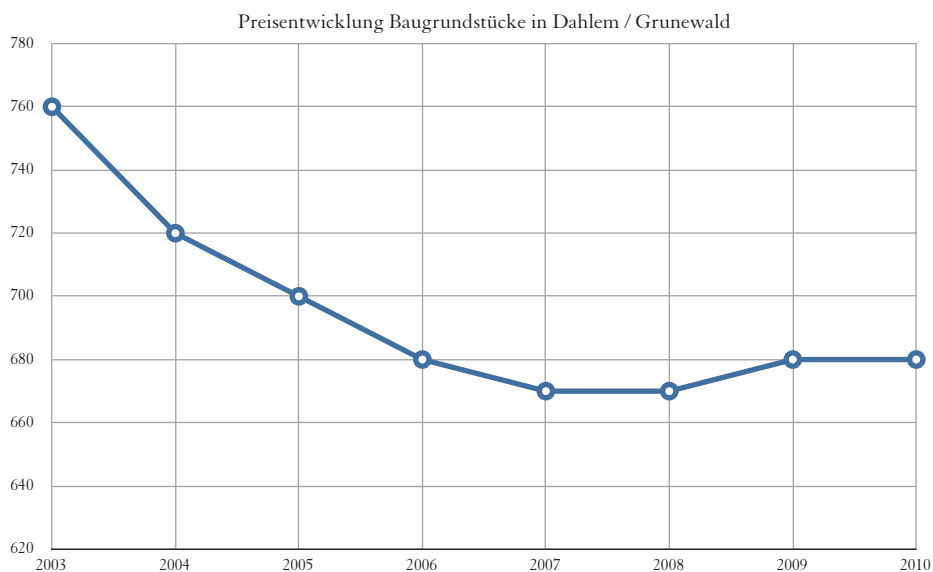
WOHNIMMOBILIENMARKT

Auf dem Wohnimmobilienmarkt sind die Verkaufspreise in den letzten Jahren in vielen Bereichen nahezu unverändert. Sie erweisen sich trotz Wirtschaftskrise und gestiegener Nebenkosten als nachhaltig und wertstabil. Das Angebot an hochwertigen Immobilien ist knapp und gute Ausstattungsqualität ist weiterhin sehr gefragt. In diesem Segment sind steigende Preise im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt gingen die Immobilientransaktionen leicht zurück. Bei Neuvertragsabschlüssen befinden sich die Mieten zum Teil deutlich über den Mietspiegelwerten und sind jüngst wieder gestiegen. Die Vermittlungsdauer hat sich vor allem bei Nachkriegsbauten verlängert. Bei einer professionellen Vermarktung liegt sie meist zwischen drei bis sechs Monaten.



BAUGRUNDSTÜCKE

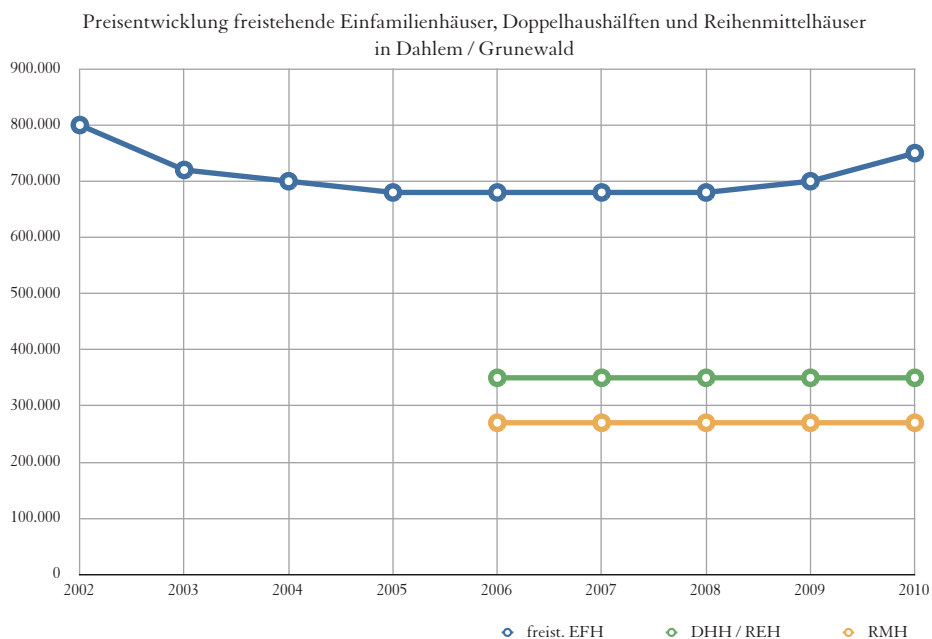
Die Preise für Baugrundstücke haben sich seit Jahren nicht wesentlich verändert. Die Bodenrichtwerte, bezogen auf Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, bewegen sich in den sehr guten Wohnlagen auf stabilem Preisniveau je nach Mikrolage zwischen 520,- €/m² bis 740,- €/m². Ein Angebot ist aufgrund der gewachsenen Struktur kaum vorhanden.





EIGENHEIME

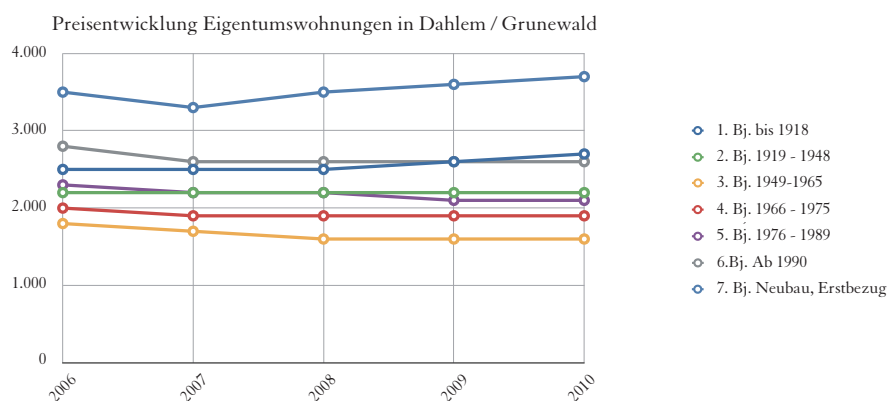
Bei freistehenden Einfamilienhäusern sind um bis zu 7 % bessere Kaufpreise als im Vorjahr erzielt worden. Ein Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 750.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihendendhaus mit ca. 125 m² werden gleichbleibende Kaufpreise um rund 350.000,- € registriert. Für Reihenmittelhäuser mit ca. 100 m² sind es wie im letzten Jahr rund 270.000,- €. Die Preise für Villen in Top-Lagen mit mehr Wohnfläche liegen meist in der Spanne zwischen 1.200.000,- € bis 1.500.000,- €. In Einzelfällen wird für ein Anwesen bis zu 4.000.000,- € bezahlt.





EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Entwicklung der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen ist uneinheitlich. Die Nachfrage nach großzügigen, gepflegten Altbauwohnungen ist wie eh und je besonders groß. Hier werden Preise um 2.600,- €/m² erzielt und damit bis zu 100,- €/m² mehr als im letzten Jahr. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Erstbezug liegen um 3.700,- €/m² bei steigender Tendenz. Die Preise für Nachkriegsbauten haben in den letzten Jahren stagniert. Die Preisspanne bei mittlerer bis guter Ausstattung befindet sich in den Baujahren von 1949 bis 1989 zwischen 1.600,- €/m² bis 2.100,- €/m². Bei Baujahren ab 1990 sind es meist um 2.600,- €/m², manchmal auch mehr.



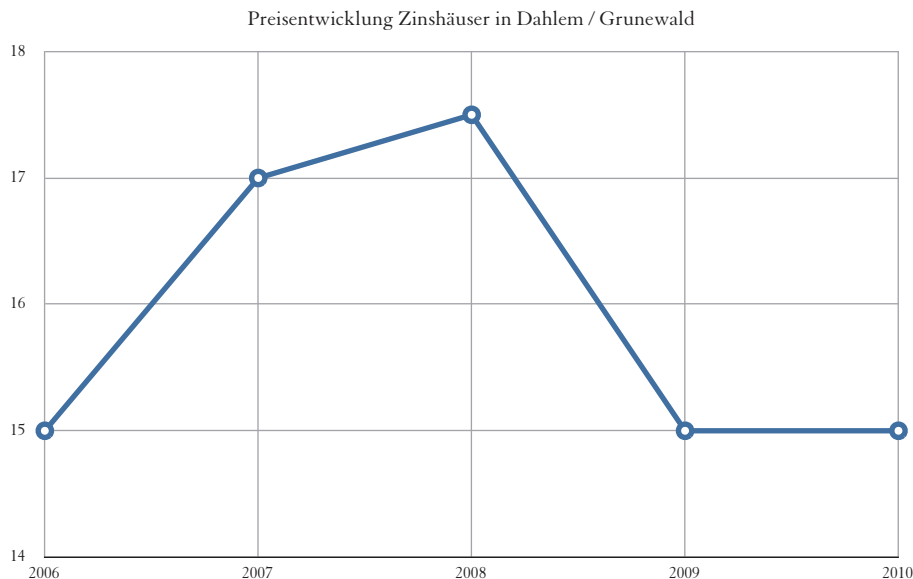
WOHNUNGSMIETEN

Der Mietzins in den meisten Baualtersklassen ist erneut um 1,- €/m² gestiegen. Bei Altbauten um die Jahrhundertwende ist ein Anstieg auf 12,50 €/m² zu registrieren. Für Nachkriegsbauten zwischen 1949 bis 1989 liegt die Nettokaltmiete zwischen 8,- €/m² bis 8,50 €/m². Rund 11,- €/m² werden bei neu geschlossenen Mietverträgen für Baujahre ab 1990 fällig. Bei Neubauwohnungen im Erstbezug sind um 12,- €/m² zu zahlen.



MIETHÄUSER / ZINSHÄUSER

Die Wirtschaftskrise hat sich erheblich auf den Markt für Anlageimmobilien ausgewirkt. Die Miethauspreise sind auf das Niveau von 2006 zurückgegangen. Insbesondere ist dies durch eine erheblich geringere Nachfrage aus dem Ausland und steigende Anforderungen bei der Kreditvergabe begründet. Der Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete ist bei einer gepflegten Immobilie ohne Sanierungsrückstau 15,0. Die Preisspanne, bezogen auf die Wohn- bzw. Gewerbefläche, liegt zwischen 1.200,- €/m² bis 1.600,- €/m².



AUSBLICK

Vorausschauend werden für dieses Jahr keine erheblichen Veränderungen erwartet. Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen den Immobilienmarkt seit Jahren aus. Die Investition in eine Immobilie erweist sich in der Region als gute und sichere Altersvorsorge.

SCHNOOR IMMOBILIEN E. K.
INFO@SCHNOORIMMOBILIEN.DE
WWW.SCHNOORIMMOBILIEN.DE
MITGLIED IM RDM

CURTIUSSTRASSE 6
12205 BERLIN
TEL: 030. 84 38 95 - 0
FAX: 030. 84 38 95 - 25

ZEHLENDORFER DAMM 120
14532 KLEINMACHNOW
TEL: 033203. 82 08 - 0
FAX: 033203. 82 08 - 25