



*Schnoor*  
IMMOBILIEN

*Seit 1900 in 5. Generation*

## MARKTBERICHT WOHNIMMOBILIEN 2010

### Lichterfelde-West





## STANDORT

Lichterfelde-West gehört zweifelsohne zu den begehrtesten Wohngebieten Berlins. Die um 1860 gegründete Villenkolonie liegt im Südwesten der Stadt. Sie zeichnet sich durch die sehr gute Verkehrsanbindung an die Berliner City als auch durch die Nähe zu Potsdam mit seinen zahlreichen Schlössern und Gärten aus. Einfamilienhäuser und Villen sowie exklusive Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser prägen den homogenen Gartenstadtcharakter. Der Einzelhandel ist nur auf wenige Plätze - wie die Gegend rund um die S-Bahnhöfe Lichterfelde-West und Botanischer Garten - konzentriert. Verschiedene Restaurants und Eiscafés sowie ein Biergarten laden zum Verweilen ein. Zahlreiche Supermärkte, Feinkostgeschäfte, Boutiquen, Banken, Apotheken und Ärzte sind etabliert. Die Bewohner wissen die hervorragende Infrastruktur und die persönliche Atmosphäre des Kiezes zu schätzen. Die Steglitzer Schlossstraße, eine der beliebtesten Einkaufsmeilen Berlins, ist schnell erreicht, ebenso der Botanische Garten, der ausgedehnte Spaziergänge ermöglicht. In ca. 20 Minuten gelangt man mit der S-Bahn in die Mitte Berlins. Die Freie Universität Berlin sowie das Klinikum Benjamin Franklin befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

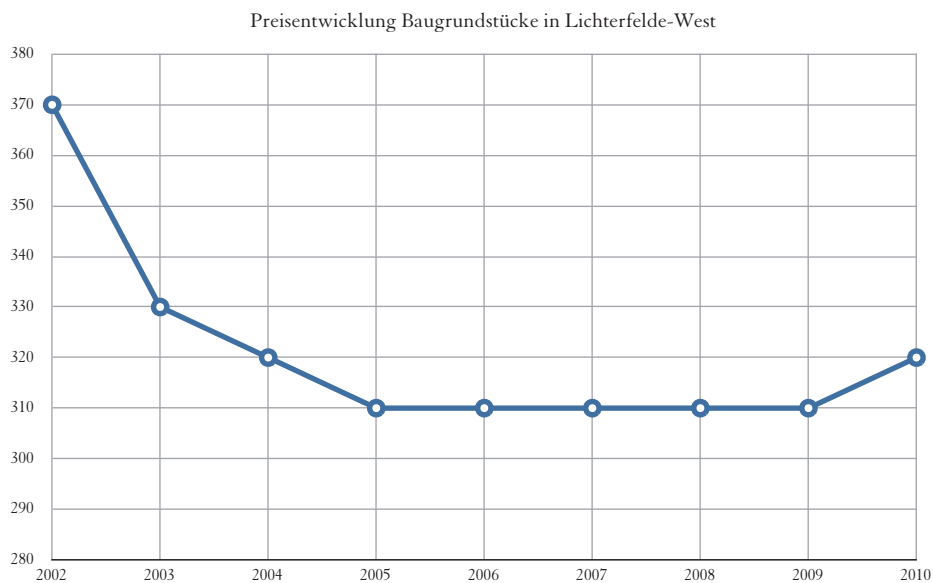
## WOHNIMMOBILIENMARKT

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 hingegen verringert. Bei einer professionellen Vermarktung liegt sie meist zwischen drei bis sechs Monaten.



## BAUGRUNDSTÜCKE

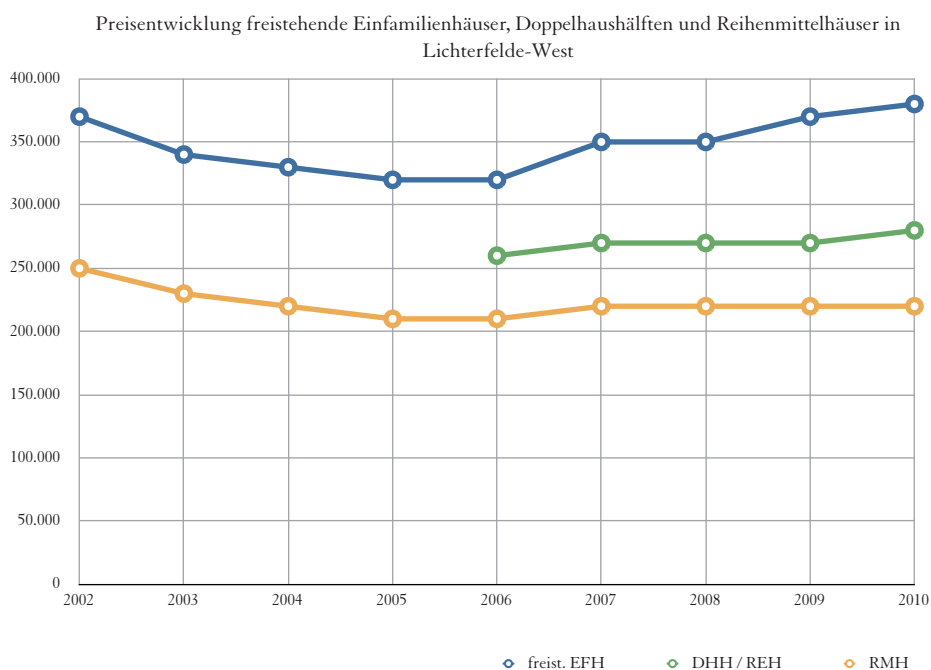
Die Preise für Baugrundstücke haben sich seit Jahren nicht wesentlich verändert. Die Bodenrichtwerte, bezogen auf Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, bewegen sich auf stabilem Preisniveau: je nach Mikrolage zwischen 300,- €/m<sup>2</sup> bis 340,- €/m<sup>2</sup>. Ein Angebot ist aufgrund der gewachsenen Struktur kaum vorhanden.





## EIGENHEIME

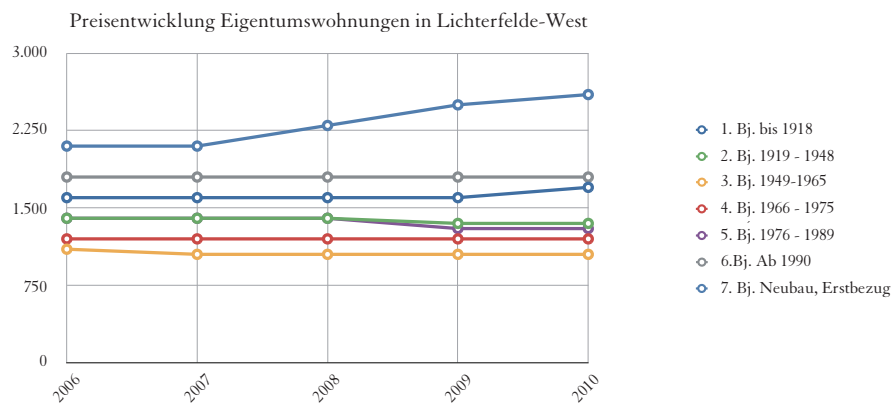
Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind um bis zu 5 % bessere Kaufpreise als im Vorjahr erzielt worden. Ein Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 380.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m<sup>2</sup> werden Kaufpreise um rund 280.000,- € registriert. Für Reihenmittelhäuser mit ca. 100 m<sup>2</sup> sind es wie im letzten Jahr rund 220.000,- €. Die Preise für Villen mit ca. 200 m<sup>2</sup> liegen meist um 600.000,- €. In Einzelfällen wird für Anwesen mit mehr Wohnfläche bis zu 1.000.000,- € 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 zwischen 1.700,- €/m<sup>2</sup> bis 2.100,- €/m<sup>2</sup> erzielt und damit bis zu 100,- €/m<sup>2</sup> mehr als noch im letzten Jahr. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Erstbezug liegen um 2.600,- €/m<sup>2</sup>, vereinzelt bis 3.500,- €/m<sup>2</sup> bei steigender Tendenz. Die Preise für Nachkriegsbauten haben sich nach Preisrückgängen von bis zu 100,- €/m<sup>2</sup> jüngst stabilisiert. Die Preisspanne in den Baujahren 1949 bis 1989 befindet sich zwischen 1.050,- €/m<sup>2</sup> bis 1.300,- €/m<sup>2</sup>. Bei Baujahren ab 1990 sind es meist um 1.800,- €/m<sup>2</sup>, manchmal auch mehr.



## WOHNUNGSMIETEN

Bei Altbauten um die Jahrhundertwende ist ein Anstieg der Mieten um 0,5 €/m<sup>2</sup> auf 8,50 €/m<sup>2</sup> zu registrieren. Für Nachkriegsbauten zwischen 1949 bis 1989 erhöht sich die Nettokaltmiete um den gleichen Betrag und ist bei neu geschlossenen Mietverträgen zwischen 5,50 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup>. Der Mietzins bei Neubauwohnungen im Erstbezug ist wie auch im letzten Jahr erneut um 1,- €/m<sup>2</sup> auf 10,- €/m<sup>2</sup> gestiegen.



## 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 13,0. Die Preisspanne, bezogen auf die Wohn- bzw. Gewerbefläche, liegt zwischen 850,- €/m<sup>2</sup> bis 1.150,- €/m<sup>2</sup>.



## AUSBLICK

Vorausschauend werden für dieses Jahr keine erheblichen Veränderungen erwartet. Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen den Lichterfelder 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