Schnoor
IMMOBILIEN

Seit 1900 in 5. Generation

Marktbericht Wohnimmobilien 2019

Dahlem / Grunewald

Standort

Dahlem und Grunewald sind die exklusivsten Wohngegenden 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 rund um den U-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 Wissenschaftseinrichtungen sind in Dahlem angesiedelt, darunter auch die Freie Universität Berlin.

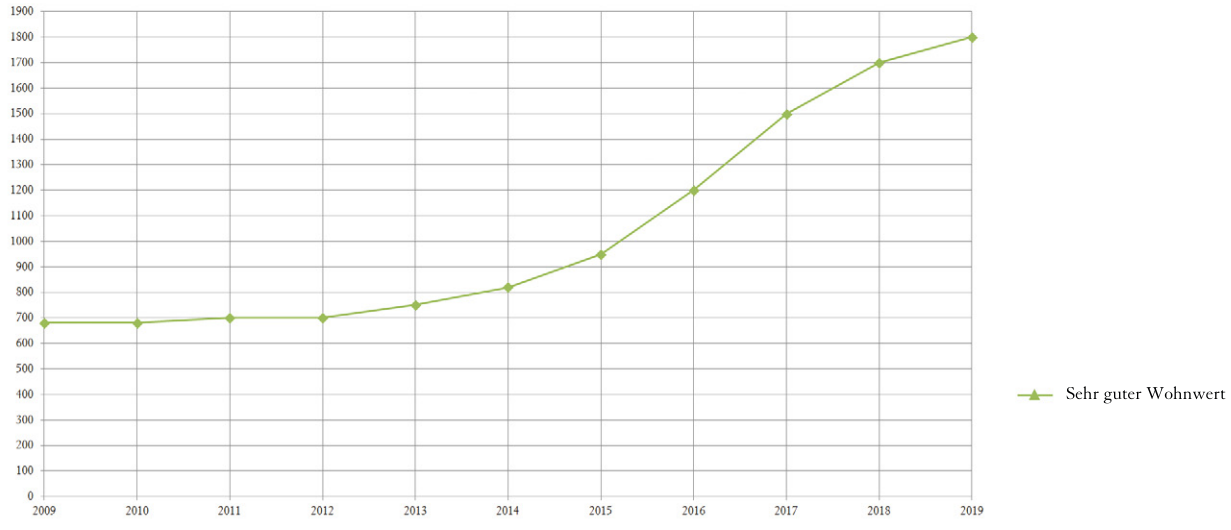
Wohnimmobilienmarkt

Beständigkeit und Zuverlässigkeit zeichnen den Immobilienmarkt nach wie vor aus. Die Verkaufspreise sind seit dem Jahr 2008 stetig gestiegen, allein im letzten Jahr im Schnitt um mindestens 10 %. Das nach wie vor niedrige Zinsniveau sowie ein hoher Anlagedruck sorgen für ein nachhaltiges Interesse am „Betongold“ und schaffen weiterhin hohe Kaufanreize. Negative Einflussfaktoren werden derzeit von Käuferseite weitestgehend ignoriert. Das Angebot an Immobilien ist nach wie vor knapp, die Nachfrage weiterhin groß. Für Eigentümer besteht die Kunst meist nur darin, den richtigen Angebotspreis zu ermitteln und den Käufer zu finden, der bereit ist, den besten Preis für ihre Immobilie zu bezahlen. Die durchschnittliche Vermarktungszeit liegt dabei häufig bei ca. drei Monaten.

Baugrundstücke

Die Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2019), bezogen auf Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke, bewegen sich je nach Mikrolage, nach zum Teil dramatischen Anstiegen um bis zu 30 % allein im letzten Jahr, zwischen 1.200,- €/m² bis 2.600,- €/m². Ein Angebot ist aufgrund der gewachsenen Struktur kaum vorhanden. In einer guten Wohnlage liegen die Preise für ein Baugrundstück häufig um 2.000,- €/m² bei leicht steigender Tendenz.

Preisentwicklung Baugrundstücke in Dahlem / Grunewald

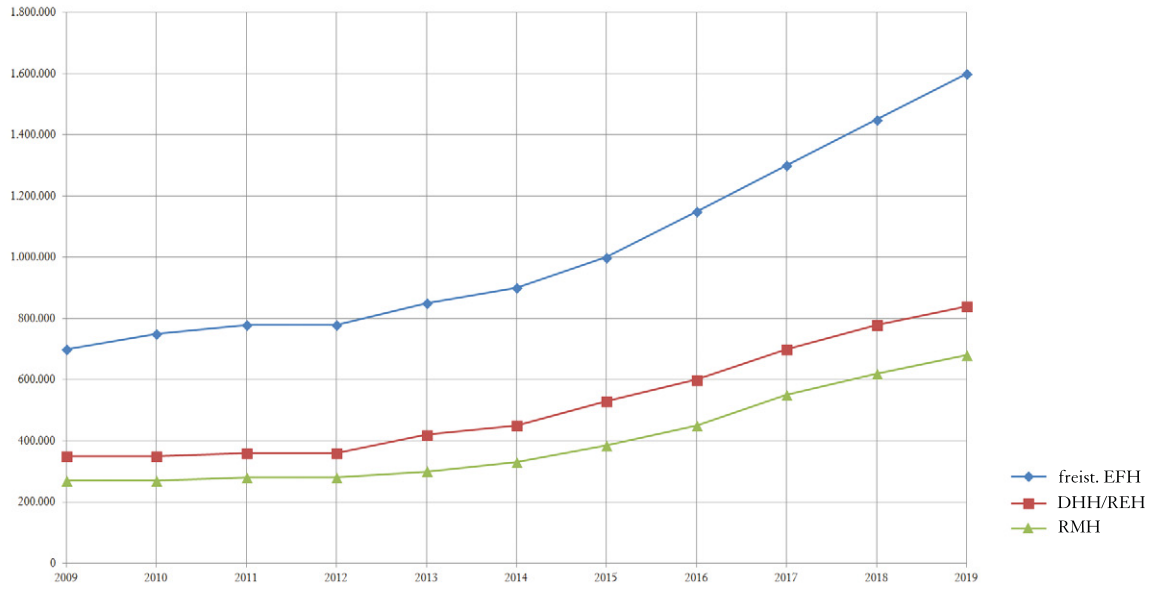


Bewertungsstichtag 01.01.2019

Eigenheime

Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind um mehr als 100 % höhere Kaufpreise als noch vor zehn Jahren erzielt worden. Ein Einfamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche inklusive ortsüblich großem Grundstück und Garage erhält man im Schnitt für ca. 1.600.000,- €. Für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenendhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche werden Kaufpreise um rund 840.000,- € registriert.
Für Reihenmittelhäuser mit ca. 100 m² Wohnfläche sind es rund 680.000,- €.

Preisentwicklung freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser in Dahlem / Grunewald

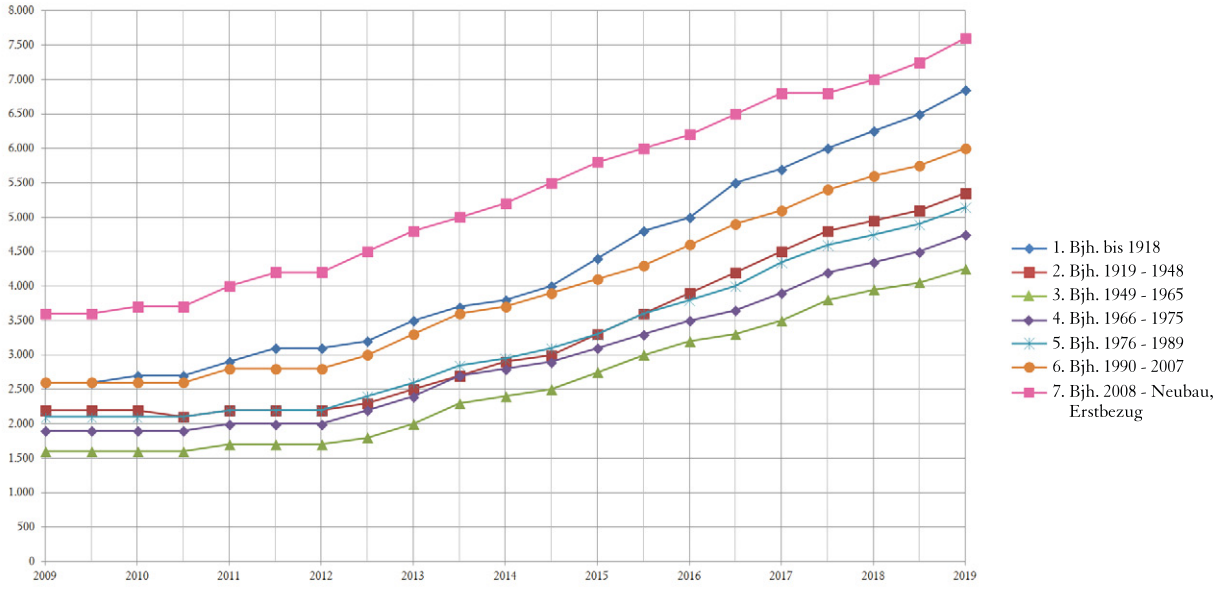


Bewertungsstichtag 01.01.2019

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach großzügigen, gepflegten Altbauwohnungen ist wie eh und je besonders groß. Hier werden Kaufpreise um 6.850,- €/m² erzielt. Die Preisspanne bei den Baujahren 1949 bis 1989 liegt in der Regel zwischen 4.250,- €/m² bis 5.150,- €/m². Bei Baujahren ab 1990 sind meist über 6.000,- €/m² zu bezahlen. Für Neubauten im Erstbezug werden Preise um 8.400,- €/m² und mehr aufgerufen.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in Dahlem / Grunewald

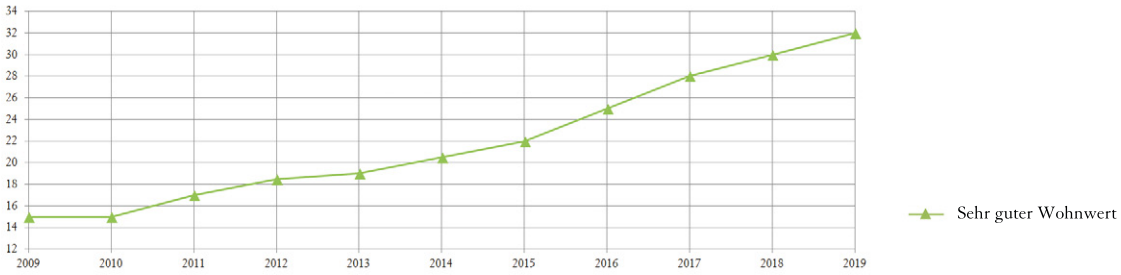


Bewertungsstichtag 01.01.2019

Miethäuser / Zinshäuser

Der Vervielfältiger der Jahresnettokaltmiete bei einer gepflegten Immobilie mit hohem Wohnanteil und ohne Sanierungsrückstau ist auf 32,0 gestiegen.
Bei aufteilungsgeeigneten Häusern liegt die Preisspanne, bezogen auf die Wohn- bzw. Gewerbefläche, zwischen 3.100,- €/m² bis 4.500,- €/m².

Preisentwicklung Zinshäuser in Dahlem / Grunewald



Bewertungsstichtag 01.01.2019

Ausblick

Die Immobilie bleibt weiterhin für viele eine attraktive Geldanlage, obwohl mittlerweile ein sehr beachtliches Preisniveau erreicht und eine zunehmende Diskussion über unrealistische Immobilienpreise bzw. eine Immobilienblase geführt wird.
Die aktuelle Entwicklung auf dem Immobilienmarkt deutet nicht auf eine Beruhigung des Preisniveaus hin. Es gibt zwar nachfragedämpfende Auswirkungen durch eine restriktivere Geldvergabe der Banken als auch durch zunehmende staatliche Eingriffe in das Miet- und Eigentumsrecht, z.B. mit der Mietpreisbremse, aber wohl erst ein Ende der Niedrigzinspolitik wird die Immobilie als Kapitalanlage entbehrlicher machen.
Bei gleichbleibender Angebotsknappheit sorgen die anhaltend starke Zuwanderung in die Metropole als auch die zunehmende Wirtschaftskraft innerhalb der Bevölkerung auch in Zukunft für Kontinuität und belebende Signale am Markt.

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