



Marktinformationen
Berlin Nordwest 2010/2011



ENGEL & VÖLKERS



Blick über Heiligensee und Havel

Der Standort

Der Berliner Nordwesten ist landschaftlich idyllisch gelegen und bietet ein gediegenes Umfeld mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität. Die in sechs weiträumig bebauten Ortsteilen gelegenen Villen, Landhäuser, Einfamilienhäuser und reizvollen Wassergrundstücke bieten ein Leben mitten in der Natur und doch ganz nah am Puls der deutschen Hauptstadt. Der Berliner Nordwesten wird besonders von Bundesbediensteten und auch durch führende Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Kunst und öffentlichem Leben favorisiert. Mit zahlreichen Kindertagesstätten, sozialen Einrichtungen, Krankenhäusern, Jugendfreizeiteinrichtungen und einer guten Verkehrsanbindung an die Berliner Innenstadt bietet der Berliner Nordwesten eine hervorragende Infrastruktur. Die schulischen Angebote entsprechen den anspruchsvollen Anwohnern. Hinzu kommen zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das Zentrum bildet Tegel mit seiner Fußgängerzone, dem Shopping-Center „Borsighallen“ und dem S- und U-Bahnhof. Hier finden sich einige klassische Einfamilienhäuser und Stadtwohnungen. Frohnau ist nach Grunewald und Zehlendorf die attraktivste und nachgefragteste Wohnlage in Berlin. Die Einkaufs- und Shoppingmöglichkeiten an der Doppelplatzanlage am S-Bahnhof Frohnau bilden das urbane Zentrum.

Weitere sehr gefragte Wohnlagen sind Hermsdorf besonders in der Nähe vom S-Bahnhof und des Sub-Zentrums Heinsestraße, Heiligensee mit seinen zwei S-Bahnhöfen, den Wasserlagen und dem denkmalgeschützten Dorfkern, sowie Konradshöhe und Tegelerort, welches eingeschlossen zwischen dem Tegeler Forst und der Havel am Tegeler See liegt. Waidmannslust und Wittenau bieten eine gelungene Mischung aus ruhigen aber zentrumsnahen Wohnen. Darüber hinaus zählt auch Pankow, das ehemalige Diplomatenviertel, zu den gefragten Lagen. Es hat nie seinen Glanz verloren und wird Stück für Stück wiederentdeckt. Lübars mit seinem historischen Dorfkern besticht durch seine umliegenden Wiesen und Felder mit Bauernhöfen und Reitställen. Hohen Neuendorf, und hier besonders die Villen Siedlung „Mädchenviertel“, bietet eine attraktive Alternative zu einem Wohnsitz in Berlin. Glienicke/Nordbahn wird durch seine unmittelbare Nähe zu Frohnau weiter an Profil und Image gewinnen. Bergfelde ist durch seine walddreiche Umgebung geprägt. Schildow verfügt über eine direkte Anbindung an den Berliner Ring.

Die schnelle Anbindung an die Berliner City und die hervorragende Infrastruktur werden dieser Region einen stetigen Aufschwung verschaffen.

Die bevorzugten Lagen

In Frohnau befinden sich die beliebtesten Straßen unverändert rund um den Zeltinger Platz- und dem Ludolfingerplatz. Dazu gehören zum Beispiel der Fürstendamm, die Markgrafenstraße, der Ludolfinger Weg, die Ariadnestraße, An der Buche, der Laurinsteig und die Welfenallee. In Heiligensee, Konradshöhe und Tegeler Forst sind besonders die Lagen am Wasser und am Tegeler Forst sehr stark gefragt. Auch in Hermsdorf prägt die Nachfrage nach Objekten am Waldsee den Markt. Im hochwertigen Segment hält die Umorientierung vom Umland in Richtung Stadt weiterhin an.

Die Marktentwicklung

Die weltweite Finanz- und Immobilienkrise hatte auf dem Berliner Immobilienmarkt und seiner Entwicklung nur geringen Einfluss. Die Wahrnehmung dieser Situation wird von Käufern und Verkäufern allerdings recht unterschiedlich empfunden. Verkäufer bewerten Ihre Immobilie nun über den Marktwert, Käufer hingegen darunter. Realistisch betrachtet ist die überstandene Konsolidierung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren eine gute Basis. Im zurückliegenden Jahr blieb die Nachfrage konstant. Auf dem erreichten Preisniveau ist die Abschlussbereitschaft aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der Kreditvergabepraxis der Banken allerdings etwas verhaltener.

Ausblick

Die schöne landschaftliche Lage und damit verbunden die hohe Lebensqualität ziehen verstärkt Nachfrager aus ganz Berlin an. Die Qualität des Berliner Nordwestens spricht sich auch vermehrt bei denjenigen herum, die bisher eher nur im Südwesten (Grünwald, Wannsee, Potsdam) gesucht haben. Gezielt werden Objekte im Preissegment bis 500.000 Euro angefragt, eine Ten-



Ludolfingerplatz in Frohnau mit Casino-Turm

denz, die auch längerfristig anhalten bis sogar zulegen dürfte. Kunden suchen inzwischen auch gezielt nach freistehenden Einfamilienhäusern in guten bis sehr guten Lagen, auch in renovierungs- oder sanierungsbedürftigem Zustand. Hochwertige Mietwohnungen sind ebenfalls gefragt, die Mietpreise in diesem Segment sind steigend.

Preistabelle Berlin · Nordwest				
Standort/Lage	Villen/EFH in tsd. Euro	Eigentumswhg. in Euro/m ²	Grundstücke in Euro/m ²	Miete in Euro/m ²
Sehr gute Lage	350 bis 900	1.600,- bis 2.000,-	240,- bis 280,-	9,- bis 13,-
Gute Lage	320 bis 600	1.500,- bis 1.800,-	200,- bis 240,-	8,- bis 10,-
Mittlere Lage	240 bis 350	1.000,- bis 1.500,-	170,- bis 200,-	6,- bis 8,-

Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Welfenallee 7 · 13465 Berlin
Tel. +49-(0)30-40 63 85 00 · www.engelvoelkers.com/BerlinFrohnau



ENGEL & VÖLKERS