



Marktinformationen Wohnimmobilien
Berlin • Grünwald / Dahlem 2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Berlin - die einst geteilte deutsche Hauptstadt hat in den letzten Jahren eine tief greifende und umfassende Strukturveränderung durchlaufen, wie kaum eine andere Großstadt in Europa. Die Stadt, die zu einer der wichtigsten Schnittstellen zwischen Ost- und Westeuropa geworden ist, entwickelt sich sehr dynamisch – in Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Die einzigartige Atmosphäre, der Rhythmus und der Facettenreichtum fördern die Kreativität und wirken anziehend auf Künstler und Kunstschaffende aus aller Welt. Die meisten kommen, weil die anderen schon da sind. Man trifft sich in Berlin. Berlin ist inspirierend. Berlin hat sich wieder zu dem entwickelt, was es einmal war, eine Weltstadt.

Die besonders gesuchten Wohnlagen mit viel Grün, Wasser und überwiegender Einfamilienhausbebauung befinden sich im Südwesten Berlins. Der so genannte Berliner Villenbogen erstreckt sich von Wannsee, Nikolassee, Schlachtensee und Lichterfelde im Süden über Dahlem und Grunewald bis nach Westend. Die Ortsteile Grunewald und Dahlem gehören traditionell zu den begehrtesten und bevorzugtesten Wohnlagen Berlins.

Der Stadtteil Grunewald wurde Ende des 19. Jahrhunderts am westlichen Ende des Kurfürstendamms als exklusive Villenkolonie gegründet. Die Bebauung setzt sich überwiegend aus stilistisch sehr heterogenen Altbauvillen der Jahrhundertwende, klassischen Einfamilienhäusern und hochwertigen Wohnanlagen zusammen. Hohen Erholungswert bieten die Kette der Grunewaldseen, die sich durch den Stadtteil zieht, sowie der Grunewaldforst.

In Dahlem erfolgte ab 1901 die Aufteilung der königlichen Domäne Dahlem mit dem Ziel, dort, als Pendant zur englischen Universitätsstadt Oxford, einen vornehmen Villenort mit angegliederten wissenschaftlichen Einrichtungen zu bauen. Heute beherbergt Dahlem den Campus der Freien Universität Berlin und ist Wissenschaftsstandort mit international bedeutenden Einrichtungen. In den ruhigen, durchgrüneten Straßen überwiegt eine Bebauung mit älteren Villen und gediegenen Einfamilienhäusern.

Grunewald und Dahlem verfügen über eine hervorragende Infrastruktur und bieten die äußerst attraktive Kombination von entspanntem Wohnen und unmittelbarer Nähe zur Berliner Innenstadt.

Die Marktentwicklung

Im Vergleich zu vielen anderen Hauptstädten bedeutender Industrienationen weltweit ist Berlin der mit Abstand günstigste Wohnstandort überhaupt. Selbst innerhalb Deutschlands rangiert Berlin – gemessen an Mieten und Immobilienpreisen - weit hinter anderen Metropolen wie insbesondere Hamburg, München oder Düsseldorf. Dass man in Berlin sehr viel „Immobilie“ zum Wohnen für sein Geld erhält, ist bereits seit langem bekannt. Bislang hat die Unterbewertung insbesondere des Wohnimmobilienmarktes jedoch nur Großinvestoren aus dem angelsächsischen Raum, aus Skandinavien oder Osteuropa angezogen, was den Markt für Anlageimmobilien (Wohn- und Geschäftshäuser) bereits seit knapp einer Dekade belebt.

Die Metropolen-Funktion Berlins, der rasante Zugewinn an Weltläufigkeit und Attraktivität hat jedoch inzwischen den Zuzug von außen befördert und damit die Nachfrage nach Immobilien verstärkt. Seit 2004 wächst die Berliner Bevölkerungszahl wieder kontinuierlich an, wobei die Mehrzahl der Neu-Berlinerinnen und –Berliner zwischen 18 und 32 Jahre alt ist. Durch den Zuzug dieser neuen Stadtbewohner ist eine stark anziehende Nachfrage bei gut ausgestatteten und großzügigen Mietwohnungen in den Citybereichen zu verzeichnen. Die große Nachfrage und das begrenzte Angebot führten hier bereits zu Steigerungen der Mietpreise. Dieser Trend erreicht mittlerweile auch die citynahen Bereiche.

Inflationsängste im Zuge der Finanzkrise und historisch niedrige Zinsen haben ebenfalls die Investition in die Sachwerte befördert und tragen mit zu einer Preisentwicklung bei, die inzwischen deutlich aufwärts gerichtet ist. Investoren legen ihre Mittel lieber in gut vermieteten Immobilien an, als es zu Niedrigzinsen auf ihren Konten zu lagern. In Berlin wird angesichts des wachsenden Zuzugs mit auch künftig wachsenden Mieten gerechnet, was inzwischen immer höhere Kaufpreiskriterien bei Anlageimmobilien rechtfertigt.

Der zunehmende Zuzug jüngerer Menschen führt letztlich auch zu anziehender Nachfrage in den bevorzugten Villengebieten der Hauptstadt. Denn die jungen Menschen werden älter, treten ins Berufsleben ein und gründen Familien, für die sie am liebsten Einfamilienhäuser in guten Wohnlagen suchen. Diese Tendenz und auch insgesamt die Tendenz deutlich zunehmender Nachfrage nach Immobilien in guten und besten Lagen führt in Grunewald und Dahlem seit insbesondere dem Jahr 2009 zu signifikant anziehenden Mieten und Kaufpreisen.

Die gefragtesten Lagen und Objekte

Toplagen: direkte Wasserlagen an den Grunewaldseen; ruhige Straßen zwischen Hubertusallee, Hagenstrasse und Koenigsallee; Lagen rund um Messel-, Thiel- und Finkenpark.

Sehr gefragt: großzügige 4 – 6 Zimmer Wohnungen; bevorzugt stilvoller Altbau.

Raritäten: Penthouses mit freier Aussicht sowie Eigentumswohnungen mit eigenem Gartenanteil.

Begehrt: familiengerechte, freistehende Einfamilienhäuser und Villen mit einer Wohnfläche von 160 m² bis über 400 m².

Sehr gesucht: bebaubare Grundstücke in allen Lagen

Immer wichtig: Neben einer ruhigen Lage sind eine gute Verkehrsanbindung und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten gefragt.

Ausblick

Auch in diesem Jahr wird es auf dem Berliner Immobilienmarkt eine weiter steigende Nachfrage geben. Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sorgen für einen gesamtwirtschaftlich anhaltenden Aufwärtstrend und stabiles Wachstum. Verbunden mit der Angebotsknappheit wird dies zu weiter steigenden Preisen in allen Bereichen führen.

Bei den Käufern besteht eine hohe Bereitschaft für außergewöhnliche Immobilien in bester Lage und opti-



malem, zeitgemäßem Zustand Liebhaberpreise zu bezahlen. Der Anspruch der Kaufinteressenten an Qualität, Zustand und Ausstattung ist allerdings höher denn je! Überhöhte Kaufpreisforderungen lassen sich daher nicht realisieren. Wir stellen zudem fest, dass sich die durchschnittliche Vermarktungszeit noch weiter auf wenige Monate verkürzt hat; nicht selten werden stark nachgefragte Angebote in wenigen Tagen oder Wochen vermittelt.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von bis	ETW in Euro/m ² von bis	Miete in Euro/m ² von bis
Sehr gute Lage	2,0 Mio. bis 6,5 Mio.	3.500,- bis 6.000,-	13,- bis 17,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 2,5 Mio.	2.500,- bis 4.500,-	11,- bis 14,-
Mittlere Lage	700.000,- bis 1,3 Mio.	2.300,- bis 3.500,-	9,- bis 11,-

Engel & Völkers-Grunewald-Zehlendorf GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Telefon +43-(0)30-897 30 90· Fax +43-(0)30-897 30 999
BerlinGrunewald@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/berlin/grunewald



ENGEL & VÖLKERS