



Marktinformationen  
**Berlin-Zehlendorf 2011**



**ENGEL & VÖLKERS**



## Standort

Die Stadt Berlin hat gerade in den vergangenen Jahren an Attraktivität gewonnen. Die Dynamik und die Lebendigkeit machen die Hauptstadt für zahlreiche Besucher und Neu-Residenten anziehend. Dabei erfreut sich der Südwesten Berlins mit seiner hohen Lebens- und Wohnqualität großer Beliebtheit. Zu den Vorzügen zählen die weitläufigen Grün- und Waldflächen, die idyllische Seenlandschaft, eine Vielzahl von Tennis- und Golfclubs, die Nähe zu Potsdam sowie die sehr gute Anbindung an die Berliner City. Einfamilienhäuser und Villen sowie Mehrfamilienhäuser prägen den homogenen Charakter dieser begehrten Region.

## Marktentwicklung

Die Bezirke Zehlendorf, Nikolassee, Schlachtensee, Wannsee und Lichterfelde-West gehören traditionell zu den besten und begehrtesten Wohnlagen in Berlin. Die sich bereits zum Jahreswechsel 2009/2010 abzeichnende Trendwende zu stabilen Preisen und anziehender Nachfrage hat sich im Verlauf des Jahres 2010 fortgesetzt.

Trotz der nach wie vor angespannten wirtschaftlichen Lage in Berlin, werden in dieser Region gute bis sehr gute Preise erzielt. Unverändert begehrt und entsprechend hochpreisig sind die Luxusvillen in Wasserlage. Eine besonders große Nachfrage der Kunden besteht weiterhin an familiengerechten Einfamilienhäusern zwischen 650.000,- bis 1.000.000,- Euro. Objekte aus den 60`er, 70`er und 80`er Jahren sind weniger beliebt und lassen sich nur mit Preisabschlägen vermarkten. Gesucht werden weiterhin stilvolle Altbauwohnungen, gut

geschnittene Grundstücke mit Seezugang, Luxuseigentumswohnungen auf hohem Preisniveau oder Neubauwohnungen im mittleren Preissegment.

## Die begehrtesten Lagen

Im Berliner Südwesten zieht es die kaufkräftige Klientel aufgrund der citynahen und doch grünen Lage in die Bezirke Dahlem, Schlachtensee, Wannsee, Nikolassee und Lichterfelde-West. Diese Regionen werden vor allem von Familien bevorzugt. In Schlachtensee sind die Terrassenstraße, die Kleiststraße und die von der Matterhornstraße abgehenden Seitenstraßen und in Nikolassee die Umgebung der Rehwiese sehr begehrt. Der Markt in Lichterfelde-West zeigt eine konstant positive Entwicklung. Beliebt sind hier die historisch bebauten Straßen seitlich der Ringstraße. Aufgrund der Seenkette, der Nähe zu Potsdam und die dank der AVUS sehr gute Verkehrsanbindung an die Berliner Innenstadt gehört Wannsee mit zu der gefragtesten Region im Berliner Südwesten. Sowohl die exklusiven Straßen mit Wasserlage, wie z.B. Am Kleinen Wannsee, Am Großen Wannsee, Am Sandwerder und die Bismarckstraße als auch die romantisch verträumten Regionen rund um den Pohlesee, den Stölpchensee oder den historischen Dorfkern verleihen diesem Standort seine Attraktivität und exklusive Note.

## Wohnraumwünsche

Die überwiegende Mehrheit der Suchkunden reflektiert auf freistehende Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von Minimum 160 m<sup>2</sup> bis ca. 200 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße sollte zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> betragen. Neben einer ruhigen Lage sind eine gute Verkehrsanbindung und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten gefragt.



Eigentumswohnungen sollten einen ansprechenden und großzügigen Grundriss bieten, eine Gartennutzung zeigt sich ebenfalls vorteilhaft. Sehr gefragt sind Penthouse- oder Dachgeschosswohnungen mit Fahrstuhl. Bei Neubauwohnungen wird viel Wert auf eine exklusive und hochwertige Ausstattung gelegt. Altbauwohnungen sollten über alte Stilelemente, wie z.B. Stuck, Flügeltüren, Holzkastendoppelfenster und Parkettböden verfügen. Wohnungen mit großen, gut besonnten Terrassen oder Balkonen werden in kürzester Zeit verkauft.



### Ausblick

Durch die steigende Nachfrage, die auf ein stabiles Angebot in allen Preissegmenten trifft, sind in naher Zukunft leicht steigende Kaufpreise zu erwarten.

Die Mietpreise sind in allen Lagen leicht gestiegen. Auch mittelfristig wird sich dieser Trend fortsetzen.

Preistabelle Neubau				
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro	Eigentumswhg. in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>	Grundstücke in Euro/m <sup>2</sup>
Sehr gute Lage	1,5 Mio. bis 2,5 Mio.	3.000,- bis 4.500,-	13,-	500,- bis 700,-
Gute Lage	1,0 Mio. bis 2,0 Mio.	2.500,- bis 3.000,-	11,- bis 12,-	500,- bis 550,-
Mittlere Lage	400.000,- bis 850.000,-	1.500,- bis 2.500,-	10,- bis 11,-	360,- bis 450,-

Preistabelle Altbau			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro	Eigentumswhg. in Euro/m <sup>2</sup>	Miete in Euro/m <sup>2</sup>
Sehr gute Lage	1,5 Mio. bis 5,0 Mio.	3.000,- bis 4.500,-	12,- bis 13,-
Gute Lage	400.000,- bis 3,0 Mio.	1.500,- bis 3.500,-	10,- bis 11,-
Mittlere Lage	-	1.500,- bis 2.500,-	10,-

---

**Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH**  
**Matterhornstraße 60 · 14129 Berlin**  
**Telefon +49-(0)30-801 08 10 · Fax +49-(0)30-80 10 81 77**



**ENGEL & VÖLKERS**