

Im Osten ist das Reihenhaus billiger

Marktbericht: Im Grunewald sind die Preise am höchsten

Ulrich Paul

Auf dem Markt der Ein- und Zweifamilienhäuser ist Berlin noch immer eine geteilte Stadt. Ob freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus - die durchschnittlichen Preise im Ostteil liegen noch immer unter den Preisen im Westteil. Das geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2009/10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte hervor.

Grund für die Preisdifferenz ist nach Einschätzung von Reiner Rössler, Vorsitzender des Gutachterausschusses, das größere Angebot von Bauland in den östlichen Bezirken. Dies wirke sich preisdämpfend aus. Während freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil pro Quadratmeter Geschossfläche im vergangenen Jahr durchschnittlich 1 525 Euro kosteten, mussten im Ostteil dafür nur 1 415 Euro bezahlt werden. Doppelhaushälften waren im Ostteil pro Quadratmeter für 1 425 Euro zu haben, im Westteil wurden 1 640 Euro verlangt. Reihenhäuser gingen im Westen für 1 470 Euro je Quadratmeter weg, im Osten für 1 415 Euro.

Im Vergleich zu 2008 blieben die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin im vergangenen Jahr nahezu konstant. Wer 2009 ein Ein- oder Zweifamilienhaus erwarb, zahlte durchschnittlich 1 591 Euro je Quadratmeter Geschossfläche. Im Jahr davor waren es 1 604 Euro. Nur in einzelnen Gebieten wie an der Trabrennbahn Karlshorst, einem besonders gefragten Quartier, zogen die Preise leicht an, berichtete Rössler.

Am teuersten sind Häuser nach wie vor im Ortsteil Grunewald. Im Durchschnitt wurden dort im vergangenen Jahr 3 630 Euro für einen Quadratmeter Geschossfläche gezahlt. Danach folgen Charlottenburg, Wilmersdorf, Dahlem und Zehlendorf. Das Interesse an Häusern im Südwesten der Stadt ist ungebrochen. "Die guten und sehr guten Lagen sind immer gefragt", sagte Rössler. Die Zahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern hat sich im vergangenen Jahr leicht verringert. Knapp zwei Drittel der Häuser wurden im Westteil verkauft, gut ein Drittel im Ostteil. Bei fast jedem zweiten verkauften Haus handelte es sich um ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus. Der durchschnittliche Preis für Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 255 000 Euro. Doppelhaushälften wurden für 231 000 Euro verkauft, Reihenhäuser für 213 000 Euro.

Sehr viel höher liegen die Preise für die sogenannten Townhäuser. Hierbei handelt es sich um mehrgeschossige Einfamilienhäuser auf schmalen Grundstücken in der City. Der Durchschnittspreis aller veräußerten Townhäuser belief sich im vergangenen Jahr auf 448 000 Euro. Die Preisspanne lag dabei zwischen 285 000 und 540 000 Euro.

Villen- und Landhäuser fallen in die oberste Preiskategorie, sie machen jedoch nur einen kleinen Teil der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Villen und Landhäuser kosteten im vergangenen Jahr im Westteil in guter Lage durchschnittlich 1,15 Millionen Euro und in sehr guter Lage gut zwei Millionen Euro. Im Ostteil wurden für diese Häuser 415 000 Euro gezahlt.

Wer sich kein Ein- und Zweifamilienhaus kaufen will, sondern mieten möchte, der kann sich jetzt einen Überblick über die Marktpreise verschaffen. Der Mietsachverständige Manfred Stelter hat die Preise für Berlin, Potsdam und das Umland auf Grundlage von 530 Fällen der Jahre 2005/06 bis 2009/10 ermittelt. Danach liegen die Spitzenmieten in Berlin für umfassend modernisierte und instand gesetzte Altbauobjekte in mittlerer Lage bei rund neun Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (ohne Betriebskosten), in guter Lage bei zehn Euro und in sehr guter Lage bei 13 Euro. In Potsdam und im Umland liegt das Spektrum zwischen fünf und elf Euro je Quadratmeter.

Informationen unter www.mietsachverstaendiger.de