

# UNSERE MEINUNG IST GEFRAGT!

Berliner Morgenpost | 6. Woche

IMMOBILIEN

II

## Steigende Preise, wenn der Flughafen schließt

**Serie** Makler stellen ihren Berliner Lieblingsort vor. Heute: **Tegel** wird bald noch deutlich attraktiver

VON ROBERT GÖTTEL

Der ideale Ort zum Wohnen sollte in Wald- und Wassernähe, ruhig, aber trotzdem nicht zu weit draußen liegen sowie über gute Verkehrsanbindungen und hervorragende Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten verfügen. Das alles bietet Tegel, ein Ortsteil am westlichen Rande des Bezirks Reinickendorf.

Diese Ansicht teilten in der fast 700-jährigen Ortsgeschichte auch sehr viele Persönlichkeiten, als bekannteste Vertreter die Familien Humboldt und Borsig, die einen wesentlichen Einfluss auf die Struktur und die Entwicklung von Tegel hatten.

### MAKLERSLIEBLINGSORTE

Heute: Tegel



Robert Göttel

Neben den über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Sehenswürdigkeiten wie dem Humboldt-Schloss, dem Gästehaus des auswärtigen Amtes (Villa Borsig), dem Borsigturm und der Humboldt-Mühle prägen auch viele Bauten aus der Neuzeit das vielfältige Gesicht von Tegel. Hierzu zählen die Hallen am Borsigturm, das Tegel-Center, die neu gestaltete Greenwichpromenade mit ihren Schiffsanlegestellen und natürlich der – noch in Betrieb befindliche – Flughafen.

Beliebte Naherholungsgebiete sind die Waldgebiete des Tegeler Forstes und der Jungfernheide sowie der Tegeler See und der Flughafenensee mit ihren Wassersport- und Bademöglichkeiten. Ein vielfältiges Angebot internationaler Restaurants und Hotels, zum Teil direkt am See gelegen, sorgen für Gastlichkeit.

Darüber hinaus zeichnet sich Tegel durch eine erstklassige Verkehrsanbindung aus. Per Stadtauto-

bus sowie U- und S-Bahn ist eine schnelle Anbindung an die City gewährleistet.

Der Immobilienmarkt von Tegel untergliedert sich in verschiedene Teilbereiche:

Der Ortskern-Tegel und das Schlossviertel werden vom Berliner Mietspiegel als gute Wohnlage ausgewiesen. Im Ortskern finden sich hauptsächlich restaurierte Altbauten, Blockbebauungen der 20er- und 30er-Jahre sowie moderne Stadthäuser. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich, woraus sich Nettokaltmieten in einer Spanne zwischen fünf und acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ergeben.

Eigentumswohnungen sind in diesem Gebiet sehr gefragt – allerdings kaum verfügbar. Je nach Zustand des Gebäudes, Zuschnitt der Wohnräume und der Innenausstattung sind Kaufpreise von 1300 bis 1900 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erzielbar.

Einfamilienhäuser und alte Stadtvillen findet man fast nur im eng begrenzten Schlossviertel. Kaufpreisspannen für diese Immobilien kann ich leider nicht benennen – da hier kaum ein Haus dem anderen gleicht, muss jeder Preis ganz individuell ermittelt werden.

### Geheimtipp Hoka-Siedlung

Der zweite Bereich östlich der Stadtautobahn A111 zwischen Tegeler Fließ und Nordgraben bis hin zur Siedlung „Freie Scholle“ ist laut Mietspiegel eine mittlere Wohnlage. Hier finden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Für Doppelhaushälften werden meist bis zu 180 000 Euro verlangt und gezahlt, für freistehende Einfamilienhäuser je nach Größe zwischen 200 000 und 300 000 Euro.

Bereich 3 ist Tegel-Süd. Nördlich der Bernauer Straße überwiegen hier reine Wohnblöcke aus den 30er-, 60er- und 70er-Jahren. Mietwohnungen bekommt man hier zwischen fünf und sieben Euro/qm. Südlich der Bern-



Fast ein Wahrzeichen: das vom Architekten Moore geplante Wohnhaus im verspielten Stil der „Postmoderne“



Reizvolle Wohnprojekte brachte die Bauausstellung 1987



Auch solch stattliche Villen hat der Reinickendorfer Ortsteil zu bieten



nauer Straße erstreckt sich die vor allem bei jungen Familien beliebte, vorwiegend mit kleinen und größeren Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Siedlung Waldidyll, in der sich auch mein Wohn- und Arbeitsort befindet.

Die Grundstücksgrößen betragen hier oft 500 bis 600 Quadratmeter; der offizielle Bodenrichtwert nennt 170 Euro/qm. Da aber keine freien, unbebauten Grundstücke mehr verfügbar sind, werden bei einem Eigentumswechsel kleinere, ältere Häuser oft abgerissen und durch familiengerech-

tere Neubauten ersetzt. Dabei habe ich festgestellt, dass die erzielbaren Bodenwerte bei teilweise deutlich über 200 Euro/qm liegen, sogar wenn man Abrisskosten einmal heraus rechnet. Gepflegte Bestandsimmobilien werden für Kaufpreise zwischen 200 000 und 300 000 Euro gehandelt.

Der vierte Bereich, die sogenannte Hoka-Siedlung, liegt eigentlich ganz idyllisch zwischen dem Hohenzollernkanal und der Jungfernheide – allerdings auch im unmittelbaren Einflugbereich des Flughafens Tegel. Die alten, aber kleinen Siedlungshäuser stehen meist als Doppelhäuser auf großzügigen Grundstücken, die oft 800 bis 1000 Quadratmeter groß sind.

Ich erwarte, dass das Miet- und Kaufpreinsniveau für den nördlichen Teil von Tegel in den nächsten Jahren in etwa gleich bleiben wird. Für die Siedlung Waldidyll und für die Hoka-Siedlung dürfte sich in den nächsten Jahren eine deutliche Steigerung der Kaufpreise abzeichnen, da durch die Schließung des Flughafens Tegel im November 2011 die derzeit noch vorhandene Lärmbelastung durch den Flugbetrieb komplett wegfallen wird. Auch wenn dies noch etwas dauert – bereits jetzt sind eine erhöhte Nachfrage und anziehende Kaufpreise bemerkbar.

Der Autor ist Inhaber der Firma Göttel Immobilien mit Sitz in Tegel-Süd