UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG

Wertbericht Haus

Musterstraße 1, 14169 Berlin-Zehlendorf

BERICHTSNUMMER	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	VERFAHREN	MARKTGEBIET
MUSTERBERICHT	**14.11.2026**	**Vergleichswertorientiert**	**Zehlendorf (Steglitz-Zehlendorf)**

GESCHÄTZTER MARKTWERT · VORSCHAU (MARKTWERTE NOCH NICHT FREIGEGEBEN)

1.090.000 € – 1.490.000 €

MITTELWERT	JE M² WOHNFLÄCHE	AUSSAGEKRAFT	WERTSPANNE
1.290.000 €	**6.231 – 7.615 €**	**mittel**	**± 10 %**

1 Zusammenfassung

Für das Haus in Musterstraße 1, 14169 Berlin-Zehlendorf ergibt sich auf Basis Ihrer Angaben und amtlicher Marktdaten eine unverbindliche Wertspanne von 1.090.000 € bis 1.490.000 €. Das entspricht rund 8.063 €/m² Wohnfläche und liegt damit über dem Durchschnitt des Marktgebiets Zehlendorf (6.487 €/m²) – maßgeblich bedingt durch baujahr (1949–1978) und ausstattung (gehoben).

Die Spanne ist eine erste, rechnerische Markteinschätzung. Sie ersetzt keine Besichtigung und kein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB. Eine Garantie für einen erzielbaren Verkaufspreis ist damit nicht verbunden.

2 Objektdaten (laut Ihren Angaben)

Objektart	Haus
Adresse	Musterstraße 1, 14169 Berlin-Zehlendorf
Haustyp	freistehend
Wohnfläche	160 m²
Grundstück	900 m²
Baujahr	1949–1978
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Modernisiert	Dach, Fenster
Heizung	Gas

Merkmale	Keller, Garage/Carport, Terrasse/Garten
Vermietet	nein

Die Angaben wurden nicht vor Ort geprüft. Abweichungen (z. B. Wohnfläche nach WoFIV, tatsächlicher Zustand) verändern das Ergebnis.

3 Lage und Marktumfeld

Das Objekt liegt im Ortsteil Zehlendorf und wird dem Marktgebiet Zehlendorf im Bezirk Steglitz-Zehlendorf zugeordnet. Grundlage sind die durchschnittlichen Kaufpreise des Jahres 2025 aus dem Immobilienmarktbericht Berlin 2025/26 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Das Preisniveau im Marktgebiet liegt mit 6.487 €/m² rund 49 % über dem Berliner Durchschnitt (4.366 €/m²).

MARKTGEBIET	WOHNUNGEN Ø €/M²	HÄUSER Ø €/M²
Dahlem	6.427	9.120
Steglitz	4.390	5.037
Zehlendorf (Ihr Objekt)	4.768	6.487
Berlin gesamt	5.017	4.366

Bodenrichtwerte Steglitz-Zehlendorf zum 01.01.2026: individueller Wohnungsbau 640–1.800 €/m²; Geschosswohnungsbau 900–1.500 €/m².

4 Herleitung des Werts

Ausgangspunkt ist der Durchschnittswert des Marktgebiets. Er wird schrittweise an die Merkmale Ihres Objekts angepasst. Jeder Faktor ist im Folgenden begründet.

POSITION	ANGABE	FAKTOR	BEGRÜNDUNG
Ausgangswert	6.487 €/m² Wfl.	1,000	Ø-Kaufpreis Ein-/Zweifamilienhäuser Zehlendorf 2025- . Quelle: GAA Berlin, Immobilienmarktbericht 2025/26.
Haustyp	freistehend	1,000 ±0 %	Freistehende Häuser sind die Vergleichsbasis des Marktberichts.
Baujahr	1949–1978	0,930 −7,0 %	Nachkriegsbauten haben häufig geringere Bauqualität und energetischen Nachholbedarf; marktüblicher Abschlag.
Zustand	gepflegt	1,000 ±0 %	Durchschnittlicher Erhaltungszustand – entspricht der Vergleichsbasis.
Ausstattung	gehoben	1,060 +6,0 %	Hochwertige Materialien (z. B. Parkett, gehobenes Bad) werden am Markt honoriert.
Modernisierungen	2 Gewerk(e)	1,030 +3,0 %	Erneuerte Bauteile senken den Instandhaltungsbedarf; je Gewerk kleiner Zuschlag, insgesamt gedeckelt, um Doppelzählung mit dem Zustand zu vermeiden.
Heizung	Gas	1,000 ±0 %	Marktübliche Heizungsart – kein Zu- oder Abschlag.
Merkmal	Keller	1,020 +2,0 %	Zusätzliche Nutz- und Abstellfläche.

Merkmal	Garage/Carport	1,020 +2,0 %	Eigener Stellplatz wird am Markt gesondert vergütet.
Merkmal	Terrasse/Garten	1,010 +1,0 %	Gestalteter Außenbereich erhöht die Attraktivität.
Gesamtfaktor		**1,067**	Produkt der Einzelfaktoren.

Rechenweg

Angepasster Wert: 6.487 € × 1,067 = 6.923 €/m²
× Wohnfläche 160 m² = rechnerischer Mittelwert 1.107.660 €
Wertspanne ± 10 %: 996.894 € – 1.218.426 €

+ Mehrfläche Grundstück (300 m²): 96.000 € – 270.000 €
Typische Grundstücksgröße für diesen Haustyp ca. 600 m². Die Abweichung wird mit 50 % des Bodenrichtwerts (640–1800 €/m²) angesetzt, da Mehrfläche ohne zusätzliches Baurecht nur teilweise vergütet wird.

= 1.092.894 € – 1.488.426 €, gerundet auf volle 5.000 €: **1.090.000 € – 1.490.000 €**

Warum eine Spanne? Durchschnittspreise streuen innerhalb eines Marktgebiets erheblich (Mikrolage, Grundriss, Etage, Verhandlung). Die Spanne bildet diese Unsicherheit ehrlich ab, statt eine Scheingenauigkeit zu erzeugen.

5 Einflussfaktoren – was den Wert verändern würde

Zustand „modernisiert“ statt „gepflegt“	+ ca. 78.000 €
Zustand „neuwertig“ statt „gepflegt“	+ ca. 133.000 €

Richtwerte auf den rechnerischen Mittelwert, ohne Berücksichtigung von Investitionskosten.

6 Hinweise und Annahmen

- Modernisierungen (2) berücksichtigt.
- Überdurchschnittlich großes Grundstück anteilig über den Bodenrichtwert berücksichtigt.
- Es wird ein lastenfreier Verkauf ohne besondere Rechte Dritter (z. B. Wohnrecht, Nießbrauch, Erbbaurecht) unterstellt.
- Baurechtliche, mietrechtliche und energetische Besonderheiten (z. B. Denkmalschutz, Milieuschutz, Energieausweis) sind nicht berücksichtigt.
- Marktentwicklung nach dem Stichtag sowie individuelle Verhandlungsergebnisse sind nicht abgebildet.
- Die verwendeten Marktwerte sind noch nicht durch den Makler freigegeben; der Bericht dient als Vorschau.

7 Methodik und Datengrundlage

Das Verfahren lehnt sich an das Vergleichswertverfahren an: Ausgangspunkt sind tatsächlich gezahlte Kaufpreise vergleichbarer Objekte im Marktgebiet, die über Anpassungsfaktoren an die Merkmale des Bewertungsobjekts angeglichen werden.

- Kaufpreise 2025 und Bodenrichtwerte 01.01.2026: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht Berlin 2025/26.
- Zuordnung PLZ – Ortsteil – Marktgebiet: eigene Zuordnung auf Basis der Berliner Postleitzahlen.
-

Anpassungsfaktoren: marktübliche Erfahrungswerte des Maklers; sie werden laufend anhand eigener Verkäufe überprüft.

8 Ihre nächsten Schritte

Eine Besichtigung macht die Einschätzung belastbar: Wir prüfen Mikrolage, Grundriss, Zustand und Unterlagen (Grundbuch, Teilungserklärung, Energieausweis, Mietverträge) und leiten daraus eine fundierte Angebotspreisstrategie ab – kostenfrei und unverbindlich.

Max Bönighausen
Bönighausen Immobilien
Littenstraße 106, 10179 Berlin
Telefon 0152 53830663 ·
verwaltung@boenighausen-immobilien.de

Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler)
Aufsichtsbehörde: Bezirksamt Mitte von Berlin, Ordnungsamt
Zuständige Kammer: IHK Berlin

Rechtlicher Hinweis: Dieser Bericht ist eine unverbindliche, automatisiert erstellte Markteinschätzung auf Grundlage Ihrer Angaben und öffentlich verfügbarer Marktdaten. Er ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB, keine Beleihungswertermittlung und nicht zur Vorlage bei Gerichten, Finanzämtern oder Kreditinstituten bestimmt. Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr; ein bestimmter Verkaufspreis wird nicht zugesichert.