

## Marktbericht 2011

### Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



#### Der Immobilienmarkt

Die Stadt Berlin hat in den vergangenen Jahren weiter an Attraktivität hinzugewonnen. Die Metropolenregion ist zu einem Kultur-, Wissenschafts- und Medienzentrum geworden. Touristen aus der ganzen Welt erfreuen sich an der „Berliner Luft“. Auch für Immobilieninvestoren ist Berlin in den letzten Jahren wieder ein begehrter Standort geworden, so dass sich der Berliner Immobilienmarkt seit mehreren Jahren stetig nach oben entwickelt.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt wirkt sich immer mehr auch auf die Außenbezirke aus, so dass der Berliner Immobilienmarkt im vergangenen Jahr in allen Regionen und in allen Bereichen durch eine starke Nachfrage bei steigenden Preisen gekennzeichnet war.

In unserer Region sind mittlerweile sowohl die einfachen als auch die mittleren und die guten Lagen begehrt. Dies gilt nicht nur für den Verkauf von Grundstücken und Wohnhäusern sondern auch für den Verkauf von Eigentumswohnungen. Hier gibt es sowohl Eigennutzer als auch viele Kapitalanleger, die ein großes Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung haben.

Sehr gefragt sind zur Zeit auch kleine und mittleren Miet- und Zinshäusern. Auch auf dem Mietwohnungsmarkt gibt es weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnungen.

#### Immobilienwünsche

Bei den Selbstnutzern steht das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 bis 160 m<sup>2</sup> und das Baugrundstück mit einer Größe von 500 bis 600 m<sup>2</sup> auf der Wunschliste ganz oben. Neben einer ruhigen Lage, sind eine gute Verkehrsanbindung und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wichtig.

Eigentumswohnungen sollten einen ansprechenden Grundriss haben, Balkon und eine gute Verkehrsanbindung. Drei- oder Vier-Zimmerwohnungen in stilvollen Altbauten sind sehr begehrt.

Kapitalanleger haben je nach Lage Renditeerwartungen zwischen 4,0 % und 6,5 %.

#### Prognose

Das Interesse an Investitionen in Sachwerten oder in das eigene Zuhause ist weiterhin groß. Wir erwarten deshalb auch für das laufende Jahr in allen Lagen eine gute Nachfrage nach Immobilien, bei knappem Angebot und bei leicht steigenden Kaufpreisen.

Einen Überblick über die Wohnlagen im Osten und Südosten von Berlin finden Sie auf der beiliegenden Wohnlagenkarte.

#### Preisspiegel\*

	Baugrundstücke €/m <sup>2</sup>	Häuser	Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>	Mieten €/m <sup>2</sup>
Einfach	90 - 120	120.000 - 200.000	900 - 1.600	4,00 - 6,00
Mittel	120- 140	180.000 - 260.000	1.400 - 1.700	5,00 - 7,50
Gut	150 - 220	260.000 - 400.000	1.500 - 2.100	6,00 - 9,00
Sehr Gut**	220 - 300	400.000 - 500.000	1.700 - 3.000	8,00 - 14,00
Mietshäuser				
	Vervielfältigen	Wohnfläche €/m <sup>2</sup>		
Einfach	10,5 - 11,5 fach***	600 - 900		
Mittel	12,0 - 13,5 fach	800 - 1.160		
Gut	13,5 - 15,0 fach	1.000 - 1.350		

\*Die Preise sind abhängig von Bauzustand, Baujahr, Ausstattung und der Mikrolage

\*\*Mikrolagen am Wasser u.ä.

\*\*\*der Jahresnettokaltmiete

## Wohnlagen im Osten und Südosten von Berlin

