



Marktbericht 2012

Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin

Der Immobilienmarkt

Die Metropole Berlin hat in den vergangenen Jahren weiter an Attraktivität hinzugewonnen. Berlin ist zu einem Kultur-, Wissenschaft- und Medienzentrum geworden; Touristen aus der ganzen Welt erfreuen sich an der einzigartigen Berliner Atmosphäre. Neben den vielen Besuchern gibt es seit mehreren Jahren auch wieder Zuzügler, so dass sich die Einwohnerzahl von Berlin langsam aber stetig nach oben entwickelt. Nach den neusten Prognosen erwartet der Berliner Senat bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 250.000 Menschen. Damit würde sich Berlin um einen kompletten Stadtbezirk erweitern. Es sind sowohl „kreative Junge“ als auch „lebenslustige Alte“ die als neue Bürger erwartet werden. Diesen Zuwachs an Menschen mit Wohnraum zu versorgen ist in den nächsten Jahren eine große Herausforderung für die Berliner Politik und die Berliner Immobilienwirtschaft. Es ist zu erwarten, dass sich in den nächsten Jahren noch mehr Baukräne in der Stadt drehen werden, Baulücken und Brachgrundstücke werden sich mit Neubauten füllen.

Eine steigende Nachfrage nach Wohnraum kann man mittlerweile in allen Stadtbezirken feststellen, so dass der Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2012 in allen Regionen und in allen Bereichen durch eine starke Nachfrage bei steigenden Preisen gekennzeichnet war.

In unserer Region sind vor allem die guten und sehr guten Lagen in Karlshorst und in der Wasserstadt Rummelsburg sehr begehrt. Die stilvollen Wohnhäuser und die Altbauwohnungen in Karlshorst sowie die modernen Townhäuser und Eigentumswohnungen am Wasser in Rummelsburg finden oft binnen kurzer Zeit einen neuen Käufer.

Auch die mittleren und einfachen Lagen in Lichtenberg, Oberschöneweide und Niederschöneweide sind gut nachgefragt. Hier gibt es neben Eigennutzern auch viele Kapitalanleger, die ein großes Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung haben. Sehr gefragt sind weiterhin kleine und mittleren Miet- und Zinshäusern in allen Stadtteilen, vor allem Oberschöneweide hat überdurchschnittliches Potential.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt gibt es weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnungen, bei gestiegenen Ansprüchen der Mieter an den Wohnstandard und steigendem Mietniveau in der Neuvermietung.

Immobilienwünsche

Bei den Selbstnutzern steht das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 bis 160 m² und das Baugrundstück mit einer Größe von 500 bis 600 m², 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.

Auch Kapitalanleger bevorzugen die mittleren und guten Lagen bei Renditeerwartungen von 4,0 % bis 6 %.

Prognose

Solange die Zinsen auf dem derzeit niedrigen Niveau verbleiben, wird das Interesse an Investitionen in Sachwerten oder in das eigene Zuhause weiterhin groß sein. Da im Euroraum eine Anhebung des Zinsniveaus in den nächsten Monaten nicht zu erwarten ist, erwarten ich auch für das laufende Jahr im Südosten in allen Lagen eine gute Nachfrage nach Immobilien, bei weiterhin knappem Angebot und bei leicht steigenden Kaufpreisen.

Preisspiegel*

	Baugrundstücke €/m ²	Häuser	Eigentumswohnungen €/m ²	Mieten €/m ²
Einfach	95 - 125	130.000 - 220.000	750 - 1.500	4,50 - 6,50
Mittel	120- 150	190.000 - 280.000	950 - 1.800	5,50 - 8,00
Gut	150 - 230	280.000 - 430.000	1.500 - 2.300	6,50 - 10,00
Sehr Gut**	230 - 300	400.000 - 580.000	2.200 - 3.200	10,00 - 12,50
Mietshäuser				
	Vervielfältigen	Wohnfläche €/m ²		
Einfach	12 - 13 fach***	600 - 900		
Mittel	14 - 15 fach	650 - 1.000		
Gut	15 - 16 fach	1.000 - 1.400		

*Die Preise sind abhängig von Bauzustand, Baujahr, Ausstattung und der Mikrolage, **Mikrolagen am Wasser u.ä., ***der Jahresnettokaltmiete
Einen ausführlichen Immobilien Preisspiegel finden sie beim RDM unter <http://www.immobiliengpreise-berlin.de/>

Wohnlagen im Osten und Südosten von Berlin

