

Marktbericht 2013

Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



Der Immobilienmarkt in Berlin

Wie schon in den Jahren zuvor, war auch das vergangene Immobilienjahr sehr bewegt. Auch im letzten Jahr haben wieder viele Immobilien ihre Besitzer gewechselt, so dass die Kaufumsätze ähnlich hoch waren, wie in den Jahren 2011 und 2012.

Die Anreize für Investoren, sich im Berliner Wohnungsmarkt zu engagieren, sind mittlerweile sehr gut. Die Baulücken in der Stadt schließen sich und an ihrer Stelle entstehen meistens formschöne Neubauten. Dies ist in sichtbares Zeichen dafür, dass sich der Wohnungsbau in Berlin wieder lohnt.

Trotz der regen Bautätigkeit ist die Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnungen, sowohl im Mietbereich als auch im Kaufbereich, weiterhin höher als das Angebot.

Allerdings ist der Anstieg der Mieten in der Neuvermietung im vergangenen Jahr nur noch gering gewesen und im Preissegment oberhalb von 9 €/m² sind Angebot und Nachfrage mittlerweile ausgeglichen.

Auch im Kaufbereich ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und nach Eigenheimen weiterhin größer als das Angebot. Doch trotz hoher Nachfrage haben sich die Kaufpreise im vergangenen Jahr nur noch leicht erhöht.

Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Friedrichsfelde, Karlshorst und Schöneweide

Der derzeitige erwartete Bevölkerungszuwachs in Berlin stärkt auch die stadtnahen Bezirke im Südosten. Für die Zukunft wird erwartet, dass gerade die Stadtquartiere Lichtenberg, Friedrichsfelde, Karlshorst und Schöneweide bis zum Jahr 2030 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum haben werden, so dass wir in unserer Region auch auf lange Sicht einen Nachfrageüberhang nach Eigentumswohnungen, Wohnhäusern und nach Mietwohnungen haben werden.

Derzeit sind in unserer Region vor allem die guten und sehr guten Lagen in der Viktoriastadt, in Alt-Lichtenberg, in Karlshorst und in der Wasserstadt Rummelsburg sehr begehrt. Dort sind es vor allem die stilvollen Altbauwohnungen und die raren Wohnhäuser bzw. Townhäuser, die zu Höchstpreisen gehandelt werden.

Erfreulicherweise profitieren auch die einfachen und mittleren Lagen in Lichtenberg, Friedrichsfelde und Schöneweide vom derzeitigen Immobilienboom. Da der Traum von der eigenen Wohnung in den Citybezirken mittlerweile für viele Kaufinteressenten zu teuer ist, weichen immer mehr Käufer auch auf die stadtnahen, städtischen Quartiere in diesen Stadtteilen aus. Wir stellen fest, dass vor allem in den mittleren Wohnlagen die bezugsfreien Eigentumswohnungen gefragt sind.

Weiterhin gibt es derzeit auch einen florierenden Markt für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen. Die Kaufpreise liegen beim 17 bis 23-fachen der jährlichen Nettokaltmiete.

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. Nach der Meinung von vielen Experten ist eine Zinswende im Euroraum frühestens zum Ende des Jahres zu erwarten. Somit erwarten wir auch für das laufende Jahr in allen Wohnlagen eine gute Nachfrage nach Immobilien, bei weiterhin knappem Angebot und bei leicht steigenden Kaufpreisen.

Im Folgenden die wichtigsten Fakten zu den einzelnen Stadtquartieren in Kürze.

Schöneweide

ist mittlerweile auch für Eigennutzer interessant, so dass vor allem bezugsfreie Eigentumswohnungen gefragt sind. Die Kaufpreise variieren je nach Mikrolage zwischen 1.500 und 2.000 €/m².

In Alt Lichtenberg und in der Viktoriastadt

sind bezugsfreie Eigentumswohnungen gut nachgefragt. Es sind vor allem die stilvollen Altbauten, die einen guten und sehr guten Wohnwert haben und zu Kaufpreisen von bis zu 2.700 €/m² gehandelt werden.

In der Wasserstadt an der Rummelsburger Bucht haben Eigentumswohnungen und Häuser durchwegs einen guten oder sehr guten Wohnwert.

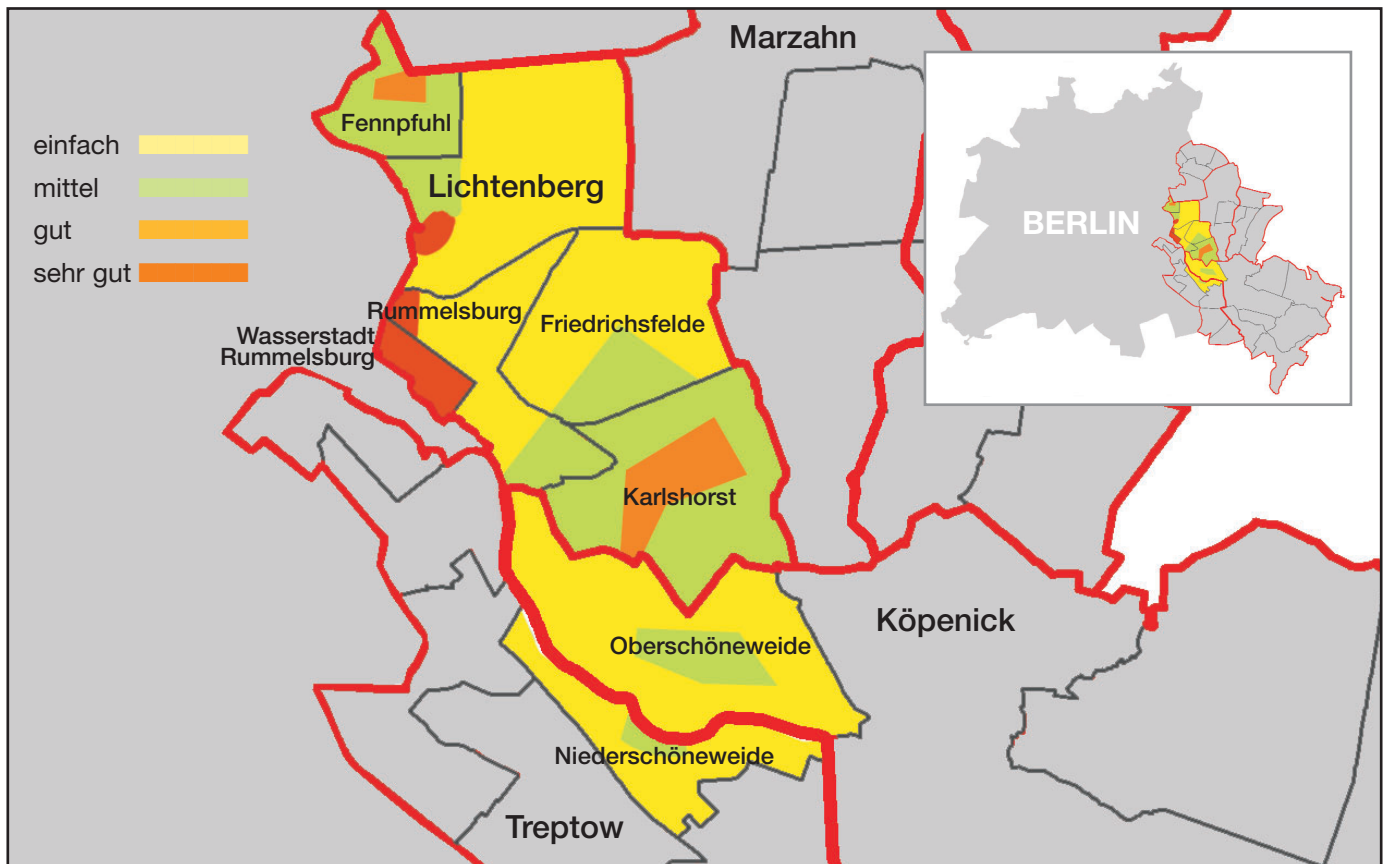
Karlshorst

Karlshorst ist nach wie vor eine begehrte Wohnadresse. Vor allem Familien mit mittleren und gehobenen Einkommen wollen zuziehen. Entsprechend groß ist die Nachfrage nach Wohnhäusern, Baugrundstücken und Eigentumswohnungen. Für Wohnhäuser und große familieneignete Eigentumswohnungen werden nach wie vor Höchstpreise bezahlt.

In Friedrichsfelde und am Fennpfuhl

haben manche Eigentumswohnungen in den Hochhäusern der Baujahre 1970 und 1980 einen guten Wohnwert, wobei auch Kaufpreise bis zu 2.000 €/m² bezahlt werden.

Preisspiegel* für Lichtenberg, Rummelsburg, Friedrichsfelde, Karlshorst und Schöneweide



Wohnlagenkarte in Lichtenberg, Friedrichsfelde, Rummelsburg, Karlshorst und Schöneweide

Die Wohnlagenkarten liefert eine erste Orientierungshilfe. Um eine genaue Einordnung einer Immobilie in die zutreffende Wohnlage vornehmen zu können rufen sie uns an, wir helfen Ihnen gerne.

Wohnungen, Eigentumswohnungen

Wohnwert	Mieten €/m ²	Eigentumswohnungen €/m ²			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1948-1989	Bj. 1990-2008	2008-Neubau
Einfach	5,0-6,5	1.250	850	-	-
Mittel	5,5-8,0	1.850	1.150	1.700	2.400
Gut	6,5-10,0	2.350	1.750	2.200	2.700
Sehr gut	10,0-13,0	2.750	-	2.900	3.300

Baugrundstücke, Mietshäuser

Wohnlage	Baugrundstücke		Mietshäuser	
	€/m ²	Vervielfältiger	Wohnfläche €/m ²	
Einfach	110	13.5fach**	550 bis 800	
Mittel	130	15.5fach**	650 bis 1.050	
Gut	200	17.0fach**	1.050 bis 1.500	
Sehr gut	250	-	-	

Häuser

Wohnwert	Preis €
Einfach Wfl. ca. 100 m ²	170.000
Mittel Wfl. ca. 125 m ²	250.000
Gut Wfl. ca. 150 m ²	350.000
Sehr gut Wfl. ca. 200 m ²	500.000

*Die Preis sind abhängig vom Bauzustand, Baujahr, Ausstattung und der Mikrolage.

** der Jahresnettokaltmiete

Marktbericht 2013 Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



Sehr geehrte Dame,
sehr geehrter Herr,

auch in diesem Jahre möchten wir Ihnen eine aktuelle Einschätzung zum Immobilienmarkt im Berliner Südosten geben. In unserem diesjährigen Bericht haben wir neben unseren eigenen Markterfahrungen auch auf statistische Daten der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. So dass wir Ihnen in diesem Jahre eine fundierte Abbildung der Marktverhältnisse in Lichtenberg, Friedrichsfelde, Karlshorst und Schöneeweide bieten können.

In den Tabellen finden Sie die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnhäuser gestaffelt nach ihrem Wohnwert, sowie von Baugrundstücke und Mietshäusern in den unterschiedlichen Wohnlagen. Mit Hilfe der Wohnlagenkarte können Sie den Wert ihrer Immobilie ungefähr abschätzen.

Sollten Sie Fragen zur Bewertung einer konkreten Immobilie haben, so stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Fachmakler vor Ort unterstützen Sie:

- bei der marktgerechten und tagesaktuellen Bewertung von Immobilien
- beim Verkauf von Grundstücken, Häusern, Wohnungen, Mietshäusern zeitnah und zu einem guten Kaufpreis,
- bei der Entwicklung von Grundstücken und Mietshäusern
- bei der schnellen Vermietung von Wohnungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Andreas Eberhardt
Mitglied im Bewertungsausschuss des RDM

Anlage: Marktbericht 2013 für Lichtenberg, Friedrichsfelde, Karlshorst und Schöneeweide