

## Immobilienreport September 2020 für Lichtenberg, Treptow und Köpenick

### Der kostenlose Infobrief für Wohnungs- und Grundstückseigentümer

#### Das Leben in Berlin in Zeiten von Corona

In den letzten Jahren kannte die boomende Metropole Berlin nur eine Richtung: Es ging stetig aufwärts! Die Attraktivität Berlins war in manchen Jahren so groß, dass der jährliche Bevölkerungszuwachs bei 40- bis 50.000 Menschen lag.

In den letzten 15 Jahren hatte sich zuerst der Dienstleistungssektor enorm entwickelt. Die Zahl der Touristen stieg von Jahr zu Jahr an. In den Klubs und Bars war rund um die Uhr Bewegung, junge Menschen aus der ganzen Welt genossen das Berliner Leben und die Berliner Luft. Arm aber sexy war das Motto. Erfreulicherweise wurde aber nicht nur gefeiert, denn es sind auch viele junge, innovative Unternehmen entstanden. Die Startup-Szene hat sich im Laufe der Jahre zu einem zweiten wichtigen Wirtschaftsfaktor der Stadt entwickelt.

Im Windschatten der wirtschaftlichen Gesundung sind schließlich auch die Immobilienpreise gestiegen. Bei den Kaufpreisen haben wir uns an jährliche Steigerungsraten von 10% und mehr gewöhnt.

Infolge der Pandemie hat sich innerhalb von nur wenigen Wochen vieles verändert. Was ist aus der Metropole Berlin geworden?

Man stellt fest, dass es merklich ruhiger geworden ist. Der normale Alltag ist zwar langsam wieder in Gang gekommen. Die U- und S-Bahnen sind wieder gefüllt, Schulen und Kindergärten sind bemüht einen geregelten Betrieb zu fahren, die Parks werden sehr intensiv genutzt, auch die Seen und das Spreeufer erfreuen sich großer Beliebtheit.

Es ist aber deutlich zu spüren, dass weniger Touristen in der Stadt sind. Klubs, Bars und Kneipen versuchen mit viel Engagement Bewegung in ihre „Location“ zu bringen. Trotzdem sieht man vermehrt Restaurants die geschlossen haben und aufgeben mussten. Es ist zu befürchten, dass neben dem Gastronomie- und Hotelgewerbe auch der Kunst-, Kultur-, und Partybereich ums Überleben kämpft. Viele Beschäftigte könnten ihren Job verlieren.

Für die Digitalbranche, den zweite Motor des wirtschaftlichen Aufschwungs, sind die Aussichten wesentlich besser. Das Tempo der Digitalisierung hat in den letzten Wochen deutlich zugenommen. Es bleibt zu hoffen, dass die noch jungen Unternehmen unter den veränderten Bedingungen am Markt bestehen können.

Auch für das Land Berlin dürften die Zeiten von sprudelnden Haushaltseinnahmen derzeit vorbei sein. Weniger Steuereinnahmen und ein hoher Schuldenberg werden den Senat dazu zwingen sparsamer zu wirtschaften. Es werden vermutlich einige Infrastrukturprojekte auf der Strecke bleiben. Bleibt zu hoffen, dass noch Geld für den Sozialen Wohnungsbau vorhanden ist.

#### Der Berliner Immobilienmarkt in Zeiten von Corona und Mietendeckel

Trotz der Krise boomt der Berliner Immobilienmarkt für Baugrundstücke weiter. Dies gilt sowohl für Einfamilienhausgrundstücke, als auch für Großprojekte im Wohnungsbau und Gewerbebau. Die Kaufpreise sind im letzten halben Jahr je nach Lage um 10 bis 15% gestiegen.

Ansonsten ähnelt der Berliner Immobilienmarkt vom August 2020 dem Markt vom Februar 2020.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Wohnhäusern für Selbstnutzer ist etwas zurückgegangen, ist aber immer noch groß. Die Kaufpreise sind gleich geblieben oder moderat gestiegen.

Bei Gewerbeimmobilien ist die Nachfrage nach Gewerberäumen leicht zurückgegangen, so dass die Gewerbemieten derzeit stagnieren.

Vielschichtiger entwickelt sich der Markt bei den Investmentimmobilien. Vor allem im Zins/Mietshausbereich ist die Stimmung schlecht. Der seit Februar geltende Mietendeckel hat dazu geführt, dass nur noch wenige Kaufverträge zustande kommen, bei dann sinkenden Kaufpreisen. Die Marktteilnehmer scheinen abzuwarten, ob der Mietendeckel auch vor dem Bundesverfassungsgericht Bestand hat.

Auf der anderen Seite suchen Kapitalanleger in Krisenzeiten nach möglichst sicheren Geldanlagen. Viele Anleger ziehen es vor ihr Geld in einer vermieteten Eigentumswohnung anzulegen, statt in Aktien zu investieren.

## Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

Es fällt auf, dass der Immobilienstandort im Berliner Südosten heute von Kapitalanlegern besser bewertet wird als vor einigen Jahren. Die Nachfrage nach vermieteten Eigentumswohnungen ist hier deutlich besser, als in allen anderen Stadtteilen Berlins.

Die Eröffnung des Flughafens BBI wird die Region verändern. Neben den vielen Arbeitsplätzen, die nach dort umziehen, werden über kurz oder lang im Umfeld des Flughafens viele neue Gewerbegebiete und damit Arbeitsplätze entstehen.

Die Anleger rechnen deshalb mittelfristig mit einer guten Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region. Auch bezugsfreie Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sind weiter gefragt, so dass bei Immobilien in guten und sehr guten Lagen in den letzten sechs Monaten die Kaufpreise um 3 -5% gestiegen sind.

Bei Immobilien mit einfachem Wohnwert sind Angebot und Nachfrage ausgeglichen, bei gleichbleibenden Kaufpreisen.

## Immobilienpreisspiegel Juli 2020 in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

	Einfach bis mittlerer Wohnwert gedeckt	Guter bis sehr guter Wohnwert gedeckt
Miete bei Neuvermietung Eigentumswohnungen	2.000 bis 3.100 €/m <sup>2</sup>	3.400 bis 4.700 €/m <sup>2</sup>
Wohnhäuser	290.000 bis 480.000 €	520.000* bis 1,0 Mio. €
Baugrundstücke	280 bis 420 €/m <sup>2</sup>	480 bis 700 €/m <sup>2</sup>
Zinshäuser	1.500 – 2.000 €/m <sup>2</sup>	2.100 bis 2.600 €/m <sup>2</sup>
vermietete ETWhg.	4,0% bis 3,5% *	3,0% bis 2,5% *

\* Renditeerwartung in Prozent der Jahresnettokalmmiete

## Mietendeckel

Das Gesetz zur Mietbegrenzung ist am 23.2.2020 in Kraft getreten. Zieht man nach einem halben Jahr Bilanz so stellt man fest, dass die Angebotsmieten um 5% bis 10% gesunken sind, allerdings werden nur noch halb so viele Mietwohnungen angeboten.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist dagegen um 40% größer geworden. Viele Eigentümer ziehen es offensichtlich vor ihre Eigentumswohnung zu verkaufen, statt sich mit dem Mietendeckel zu beschäftigen.

Ab dem 23. November geht der Mietendeckel in die nächste Runde. Dann dürfen alle diejenigen Mieter, die nach dem Gesetz eine überhöhte Miete bezahlen, beim Bezirksamt einen Antrag auf Mietminderung stellen.

Unter der folgenden Webadresse können sie nachprüfen, ob auch ihre Mietwohnung davon betroffen ist.  
[www.mietendeckelrechner.de](http://www.mietendeckelrechner.de)

Sollten Sie darüber hinaus Fragen zum Mietendeckel haben, stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

## Maklerprovision

Wir möchten Sie schon jetzt darauf hinweisen, dass ab dem 23. Dezember 2020 die Provisionszahlung gesetzlich geregelt ist. Nach dem sog. Bestellerprinzip ist auch der Verkäufer provisionspflichtig. Ab diesem Zeitpunkt müssen wir auch von den Immobilienverkäufern Provision verlangen, wenn wir wirtschaftlich überleben wollen.

Gern beantworten wir auch Ihre Fragen zur Verkäuferprovision.