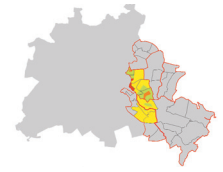


Immobilienreport 2020 Der Immobilienmarkt in Berlin



Der Immobilienmarkt in Berlin

Die Entscheidung von Tesla seine europäische Gigafactory bei Berlin zu errichten, zeigt erneut welchen wirtschaftlichen Stellenwert der Standort Berlin mittlerweile hat. So hatte Berlin auch im vergangenen Jahr wieder das stärkste Wirtschaftswachstum aller Bundesländer. Betrachtet man dagegen die Einkommensstatistik innerhalb Deutschlands, so liegt Berlin verglichen mit den anderen Bundesländern gerade mal im Mittelfeld. In München und Hamburg wird deutlich mehr verdient als in Berlin. Dies liegt vor allem daran, dass Berlin eine Dienstleistungsmetropole, mit vergleichsweise wenigen gut bezahlten Arbeitsplätzen in der Industrie, ist. Die Wunden der geteilten Stadt und der Nachwendzeit sind hier noch nicht verheilt.

Den innovativen Start-ups gehört zwar die Zukunft, aber es fehlt ihnen noch die Liquidität. So müssen sich die jungen Fachkräfte derzeit noch mit einem schmalen Salär zufrieden geben. Es dürfte allerdings nur eine Frage der Zeit sein, bis Berlin auch bei der Entwicklung der Einkommen aufholen wird.

Vor dem Hintergrund, dass die gute verdienende Mittelschicht langsam größer wird, sind die Perspektive auf dem hiesigen Immobilienmarkt aber weiterhin glänzend.

Die Marktentwicklung ist zurzeit zweigeteilt. Bei den Immobilien zur Eigennutzung sind im vergangenen Jahr die Kaufpreise im 11. Jahr in Folge gestiegen. Bei Investmentimmobilien dagegen ist das Preisniveau gleichgeblieben. Dasselbe gilt für die Mieten.

Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Karlshorst, Schöneweide, Treptow und Köpenick

Im Berliner Südosten sind die Kaufpreise noch einmal kräftig gestiegen. Der Anstieg lag bei Immobilien mit gutem Wohnwert bei 10% bis 15 %, bei den Immobilien in den einfachen Lagen war der Zuwachs mit 5 % bis 10 % etwas niedriger. Nach wie vor am meisten begehrt sind Einfamilienhäuser im Bestand. Aber auch die Neubaugebiete sind beliebt. So entsteht in Karlshorst jetzt das dritte große Neubaugebiet innerhalb der letzten 15 Jahren. In der Parkstadt werden in den nächsten beiden Jahren 1.150 Wohneinheiten entstehen, zum größten Teil als Wohneigentum.

Die Stadtteile Karlshorst, Rummelsburg und die Victoriastadt sind im Berliner Immobilienranking weit oben angesiedelt. Es sind aber nicht nur die Topadressen, die boomen, denn die Nachfrage nach Wohneigentum zur Eigennutzung ist in allen Stadtteilen ungebrochen hoch.

Bei den wenigen Mietshäusern, die zum Verkauf kommen sind die Kaufpreise gleich geblieben.

Auch bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage, hat sich im 2. Halbjahr 2019 eine Beruhigung eingestellt und die Preise stagnieren auf dem erreichten Niveau. Dies dürfte eine erste Reaktion auf die Ankündigung des „Mietendeckels“ sein. Die Renditeerwartungen der Käufer liegen derzeit bei 2,5% bis 3 %.

Prognose

In unserer Region und dem angrenzenden Umland werden mit dem Flughafen BER und der Gigafactory demnächst zwei Großprojekte fertiggestellt. Glaubt man den wirtschaftlichen Prognosen, dann werden hier demnächst mindestens 30.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird deshalb weiterhin groß sein. Deswegen sehen wir auch weiter optimistisch in die Zukunft, was die Wertentwicklung der Immobilien anbelangt.

So erwarten wir auch im nächsten Jahr einen Anstieg der Kaufpreise bei Eigentumswohnungen, Wohnhäusern und Baugrundstücken. Investmentimmobilien werden vermutlich auf dem jetzt erreichten Niveau verharren. Man kann derzeit davon ausgehen, dass die Zinsen auch in diesem Jahr niedrig und damit immobilienfreundlich bleiben.

Wie sich die Mieten entwickeln, bleibt abzuwarten.

Berliner Mietendeckel

Das Gesetz zum Berliner Mietendeckel wurde am 30.1.2020 vom Abgeordnetenhaus verabschiedet.

Mit diesem Gesetz versucht der Berliner Senat einen weiteren Anstieg der Mieten zu stoppen, bzw. das Mietniveau insgesamt zu senken. Es sind im Wesentlichen die folgenden Einschnitte beschlossen:

1. Bei der Neuvermietung von Mietwohnungen gibt es eine Mietobergrenze. Die Obergrenze ist abhängig vom Baujahr und soll folgende Werte nicht überschreiten:

Tabelle der Mietoberwerte:

Baujahr bis 1918	6,45 €/m ²	Baujahr 1965 bis 1972	5,95 €/m ²	Baujahr 1991 bis 2002	8,13 €/m ²
Baujahr 1919 bis 1949	6,27 €/m ²	Baujahr 1973 bis 1990	6,04 €/m ²	Baujahr 2003 bis 2013	9,80 €/m ²
Baujahr 1950 bis 1964	6,07 €/m ²				

2. Das Gesetz wird wohl im März rechtskräftig. Es soll rückwirkend für alle Mietverträge, die nach 18.06.2019 geschlossen wurden, gelten.
3. Modernisierungsmaßnahmen müssen beantragt werden und bedürfen der Zustimmung der IBB. Die Modernisierungsmaßnahmen können nur noch eingeschränkt auf die Miete umgelegt werden.
4. Bei bestehenden Mietverträgen darf die Miete nicht mehr erhöht werden.
5. Überschreitet die Miete bei bestehenden Mietverträgen die Obergrenze um mehr als 20 %, so kann der Mieter, ab dem kommenden Jahr, bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Kappung der Miete beantragen.

Die Fraktionen der CDU und der FDP im Berliner Abgeordnetenhaus haben bereits angekündigt, dass sie gegen dieses Gesetz eine Normenkontrollklage beim Berliner Verfassungsgericht einreichen werden. Das Verfassungsgericht muss dann entscheiden, ob das Land Berlin ein solches Gesetz überhaupt auf den Weg bringen darf.

Wir gehen davon aus, dass es zum Thema Mietendeckel in den nächsten Jahren eine Reihe von Gerichtsurteilen geben wird.

Beim Abschluss von Mietverträgen gilt es in Zukunft die Miethöhe vorsichtig abzuwägen. Herr Skladny wird sich bemühen bei diesem Thema immer auf der Höhe der aktuellen Rechtsprechung zu sein, damit er Sie bei allen Fragen zum Mietendeckel unterstützen kann. Sie erreichen ihn telefonisch unter 030/ 53 21 04 85. Sie können Ihre Fragen aber auch gerne per Mail verschicken: skladny@eberhardt-immobilien.de.

Preisspiegel* für Lichtenberg, Karlshorst, Schöneweide, Treptow und Köpenick

Wohnungen		Eigentumswohnungen			
Wohnwert	Mieten €/m ²	Eigentumswohnungen €/m ²			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1948-1989	Bj. 1990-2015	Bj. 2015-Neubau
Einfach	7,5 €/m ²	2.200	2.200	2.800	-
Mittel	8,5 €/m ²	3.300	2.700	3.200	4.400
Gut	10,0 €/m ²	3.900	3.200	3.900	4.900
Sehr Gut	13,0 €/m ²	4.800	4.000	5.000	5.200

Baugrundstücke		Mietshäuser	Häuser	
Wohnlage	Baugrundstücke €/m ²	Mietshäuser pro m ² Wohnfläche €	Wohnwert	Preis €
Einfach	250	1.700-1.950	Einfach, Wfl. ca. 100 m ²	320.000
Mittel	360	1.950-2.300	Mittel, Wfl. ca. 125 m ²	470.000
Gut	450	2.300-2.700	Gut, Wfl. ca. 150 m ²	700.000
Sehr Gut	600	-	Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m ²	1.100.000

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

Für individuelle Bewertungen nutzen Sie bitte unseren online Bewertungsservice, oder rufen Sie uns an.