

Marktbericht 2021

Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



Der Immobilienmarkt in Berlin

Mehr als 10 Jahren lang ging es mit der Berliner Wirtschaft stetig aufwärts. Zehn Jahre in denen sich Berlin verändert hat. Das neue Berlin ist größer, jünger und lebendiger. Es sind junge innovative Unternehmen entstanden, die sich auf den globalen Märkten behaupten können.

Die Stadt war zuletzt Tag und Nacht in Bewegung und plötzlich, von einem Tag auf den anderen, war Ruhe eingeleitet.

Das vergangene Jahr war gekennzeichnet durch Stillstand. Die Pandemie zwingt uns, unsere Aktivitäten erheblich einzuschränken. Die wirtschaftlichen Auswirkungen lassen sich bisher nur erahnen. Es wird sicherlich Jahre dauern, bis die wirtschaftlichen und sozialen Folgen des Corona-Virus überwunden sind.

Das von Corona geprägte Immobilienjahr 2020 hat sich sehr speziell entwickelt. In der ersten Jahreshälfte gab es, bei einem guten Immobilienangebot, gute Kaufumsätze bei eher gleichbleibenden Kaufpreisen. In der zweiten Jahreshälfte war das Immobilienangebot sehr ausgedünnt, bei einer weiterhin regen Nachfrage. Nach den Gesetzen des Markts steigen in solchen Zeiten die Preise, so dass wir im letzten Quartal in vielen Bezirken einen Anstieg in einer Größenordnung von 5 - 10 % hatten.

Am meisten nachgefragt sind nach wie vor Baugrundstücke, mit einer Steigerung von durchschnittlich 15 Prozent. Auch Wohnimmobilien zur Eigennutzung waren, vor allem in mittleren und guten Lagen, sehr begehrt. Dies gilt auch für Immobilien im Berliner Umland, die an Attraktivität hinzugewonnen haben.

Zu den Immobilienverlierern der Pandemie gehören die Gewerbeimmobilien. Auch bei den Mietshäusern sinken, als Folge des Mietendeckels, weiterhin die Kaufpreise. Dasselbe gilt für die Mieten.

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

Der Immobilienmarkt im Berliner Südosten nimmt innerhalb Berlins immer mehr eine Sonderrolle ein. Die Eröffnung des Flughafens war trotz der Pandemie ein überregionales Ereignis und man konnte auch auf dem Immobilienmarkt eine Reaktion erkennen. Nach der Eröffnung des BER gab es Anfang November einen Anstieg der Kaufpreise um 10 %.

Interessant ist auch, dass im Südosten von Berlin, die Renditeimmobilien mehr gefragt sind als in anderen Gegenden Berlins. Dies ist ein Zeichen dafür, dass Kapitalanleger hier eine gute Perspektive sehen.

Prognose

In den letzten Jahren war es immer relativ einfach die Entwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt für das Folgejahr vorauszusagen. Man hatte in der Regel Preissteigerungen in der Größenordnung von 10 %.

Wir wollen im Folgenden versuchen, auch für das laufende Jahre eine Prognose abzugeben:

Derzeit gibt es mehrere Gründe, die für eine weiters Ansteigen der Immobilienpreise sprechen, und es gibt Gründe die dagegensprechen.

Die Wirtschaftskraft Berlins basiert im Wesentlichen auf zwei Säulen, einerseits auf dem Dienstleistungs- und Tourismussektor und andererseits auf der stetig wachsenden Digitalwirtschaft.

Die Tourismus- und die Dienstleistungswirtschaft leiden sehr unter der Pandemie. Man kann gespannt sein, wie sich diese Branchen nach dem Ende des Lockdowns entwickeln werden. Dagegen zählt die Digitalwirtschaft zu den Gewinnern der Krise. Die dort arbeitenden jungen Menschen werden vermutlich auch in Zukunft eine Immobilie suchen. Die Nachfrage nach Immobilien durch die junge, gutverdienende Mittelschicht, dürfte deshalb nur geringfügig sinken.

Es ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass es schon seit mehreren Jahren immer mehr Umsiedlungen von Berlin ins Umland gibt. Die Pandemie hat den Drang ins Grüne noch verstärkt. Auch das Arbeiten im Homeoffice ist gängiger geworden. Die langen Arbeitswege, aus dem Umland in die Berliner Innenstadt, werden vermutlich leichter in Kauf genommen, wenn man sie nur noch wenige Male pro Woche zurücklegen muss.

Ein weiteres Argument für steigende Immobilienpreise sind die derzeit niedrigen Zinssätze, die die Nachfrage nach Immobilien zusätzlich stimulieren.

Auf der anderen Seite muss man bedenken, dass im letzten halben Jahr das Angebot an Immobilien sehr klein war. Viele Verkäufe wurden offenbar zurückgestellt und auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Wir vermuten, dass im Laufe der nächsten Monate das Immobilienangebot Stück für Stück wieder größer wird, so dass wir einen ausgeglichenen Markt haben könnten.

Wir meinen deshalb, dass die Immobilienpreise im Südosten von Berlin im laufenden Jahr auf dem derzeitigen Niveau bleiben werden.

Die Stadtteile im Einzelnen

Lichtenberg, Rummelsburg und Karlshorst

Die Stadtteile Lichtenberg, Rummelsburg und Karlshorst sind weiterhin beliebte Wohnorte, so verwundert es nicht, dass auch hier die Immobilienpreise um 5-10 % gestiegen sind. Für die schönsten Eigentumswohnungen an der Rummelsburger Bucht werden Spitzenpreise von 5500 €/m² und mehr bezahlt, bei schön gelegenen Townhäusern liegen die Kaufpreise über 6.500 €/m².

Auch in Karlshorst gab es im letzten Jahre Steigerungen von 5 - 10 %. Schöne Eigentumswohnungen kosten jetzt zwischen 4.000 €/m² und 5.000 €/m². Bei den wenigen Wohnhäusern, die verkauft wurden, liegen die Kaufpreise zwischen 5.000 €/m² und 7.000 €/m². Auch bei vermieteten Eigentumswohnungen gab es, trotz Mietendeckel, einen leichten Anstieg auf durchschnittlich 3.000 €/m².

Köpenick, Schöneweide und Treptow

In Treptow-Köpenick sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr um 10 % gestiegen. Die Marktpreise für schöne Eigentumswohnungen liegen auch hier zwischen 4.000 €/m² und 5.000 €/m². Vermietete Eigentumswohnungen werden zu Kaufpreisen zwischen 2.000 €/m² und 3.100 €/m² gehandelt.

In Schöneweide liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen derzeit zwischen 3.000 €/m² und 4.500 €/m². Die höchsten Preise werden mittlerweile im Spreeviertel bezahlt. Besonders schön gelegene, bezugsfreie Wohnungen kosten dort bis zu 4.500 €/m². Bei vermieteten Wohnungen liegen die Kaufpreise zwischen 2.500 €/m² und 3.200 €/m².

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

Wohnungen		Eigentumswohnungen			
Wohnwert	Mieten €/m ²	Eigentumswohnungen €/m ²			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1948-1989	Bj. 1990-2016	Bj. 2016-Neubau
Einfach	-	2.300	2.300	2.800	-
Mittel	-	3.500	2.800	3.500	5.000
Gut	12,0 €/m ²	4.200	3.400	4.100	5.600
Sehr Gut	13,0 €/m ²	5.300	4.000	5.500	6.500

Baugrundstücke		Mietshäuser	Häuser	
Wohnlage	Baugrundstücke €/m ²	Mietshäuser pro m ² Wohnfläche €	Wohnwert	Preis €
Einfach	300	1.650-1.900	Einfach, Wfl. ca. 100 m ²	350.000
Mittel	450	1.900-2.200	Mittel, Wfl. ca. 125 m ²	530.000
Gut	530	2.200-2.600	Gut, Wfl. ca. 150 m ²	800.000
Sehr Gut	680		Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m ²	1.250.000

*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.