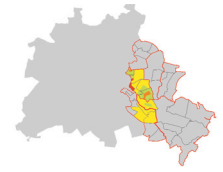


Immobilienreport im August 2021

Für den Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



Das Leben in Berlin im Corona Sommer 2021

Seit ein paar Wochen wird wieder gefeiert in Berlin. Nach 16 Monaten Leben im Lockdown ist der Nachholbedarf jetzt groß; Wein, Sekt und Bier fließen in Strömen, Menschen aller Generationen bevölkern die Straße, Plätze und Parks der Stadt und genießen ihre wieder gewonnenen Freiheiten.

Auch in der Wirtschaft hofft man auf eine Schönwetterlage. Viele Branchen schauen optimistisch in die Zukunft. Man geht davon aus, dass mit Beginn des Jahres 2022 wirtschaftlich wieder das Niveau des Jahres 2019 erreicht wird.

Der Berliner Immobilienmarkt

Feiern sollten auch alle Immobilienbesitzer in Berlin, denn seit Anfang dieses Jahres sind die Kaufpreise für Baugrundstücke und für bezugsfreie Einfamilienhäuser um 15 bis 20 % gestiegen. Auch bei Eigentumswohnungen gibt es Steigerungen von mehr als 10 %. Dies gilt vor allem für Immobilien zur Eigennutzung.

Trotz der Pandemie ist die Nachfrage nach Immobilien gleichbleibend groß geblieben. Das Immobilienangebot ist jedoch deutlich geschrumpft. Vermutlich haben viele Immobilieneigentümer einen geplanten Immobilienverkauf zunächst verschoben. Gerade in Krisenzeiten wird der Wert von Immobilien geschätzt und sie werden gehalten.

Eine starke Nachfrage bei geringem Angebot führt auf dem Berliner Immobilienmarkt zu deutlich weniger Kaufverträgen bei deutlich höheren Kaufpreisen.

Es stellt sich die Frage, wie sich die Immobilienpreise in Berlin nach einer wirtschaftlichen Erholung entwickeln werden. Sind sinkende Kaufpreise zu erwarten oder droht gar eine Immobilienblase?

Eine Immobilienblase droht sicher nicht, da die Banken bei der Kreditvergabe schon seit Jahren sehr vorsichtig sind. Auch wird es in Berlin auf Jahre hinaus Wohnungsmangel geben und die starke Nachfrage nach Wohnraum wird absehbar bleiben. Auch bei einer weiterhin regen Bautätigkeit wird es lange dauern, bis der Wohnungsmangel abgebaut ist.

Es gibt allerdings Anzeichen dafür, dass die Corona-Krise bei vielen jungen Menschen den Wunsch nach Naturnähe, mehr Wohnfläche und besseren Wohnverhältnissen geweckt hat. Die Möglichkeit die Arbeit teilweise im Homeoffice auszuüben und damit den Weg zur Arbeit nicht täglich zurücklegen zu müssen, macht es leichter einen Umzug ins Umland zu wagen.

Die Kommunen, die etwa 20 km hinter der Berliner Stadtgrenze liegen verzeichnen seit mehreren Jahren einen Bevölkerungszuwachs. Seit dem letzten Jahr hat sich das Einzugsgebiet von Berlin deutlich vergrößert. Die Nachfrage nach Wohnhäusern und Baugrundstücken wächst nun auch in Regionen die 80 km entfernt sind, vor allem dann, wenn die Verkehrsanbindung an Berlin mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut ist.

Wie wird sich der Berliner Immobilienmarkt in den nächsten 12 Monaten entwickeln?

Wir gehen davon aus, dass es in den nächsten 12 Monaten nur noch moderat steigende Kaufpreise geben wird, denn es gibt die ersten Anzeichen dafür, dass das Immobilienangebot wieder größer wird.

Es ist auch davon auszugehen, dass die Nachfrage nach selbstgenutzten Immobilien auch deswegen geringer wird, da durch die steigenden Immobilienpreise das Budget vieler Kaufinteressenten überschritten ist. Diese Käufer werden sich in Zukunft vermehrt im Umland nach Immobilien umsehen.

Die Hauptursache für die große Nachfrage nach Immobilien liegt sicherlich in der Tatsache begründet, dass das Geld für die Finanzierung einer Immobilie auch bei langen Laufzeiten günstig ist. Eine gänzlich andere Entwicklung ist erst dann zu erwarten, wenn die EZB ihre Geldpolitik ändert und die Zinsen teurer werden.

Nach dem Ende des Mietendeckels dürften auch bei Investment-Immobilien die Kaufpreise wieder leicht steigen. Allerdings bleibt abzuwarten, ob die bisherigen Gesetze zur Mietpreisbremse auch nach der Bundestagswahl noch Bestand haben werden, oder ob es zu einer stärkeren Regulierung des Marktes kommen wird.

Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

Wie schon im letzten Jahr, sind auch in diesem Jahr die Kaufpreise in unserer Region berlinweit am stärksten angestiegen. Die Immobilienstandorte im Berliner Südosten waren lange unterbewertet und werden heute von Kapitalanlegern deutlich besser bewertet als vor einigen Jahren. Dies sieht man auch daran, dass die Nachfrage nach vermieteten Eigentumswohnungen hier deutlich besser ist als in allen anderen Stadtteilen Berlins. Auch Eigentumswohnungen in einfacher Lage werden zu guten Kaufpreisen erworben.

Die Rahmenbedingungen mit der Wissenschaftsstadt in Adlershof, dem Flughafen BER und mit den attraktiven, zwischen Wäldern und Seen, liegenden Stadtteilen, sind einfach gut. Die Immobilien werden in dieser Region auch in Zukunft begehrt sein.

Immobilienpreisspiegel Juli 2021 in Lichtenberg, 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	3.000	2.600	3.100	-
Mittel	8,5 €/m ²	3.900	3.200	3.900	4.900
Gut	12,0 €/m ²	4.700	3.800	4.700	6.000
Sehr Gut	13,5 €/m ²	5.800	4.500	5.800	7.000

Baugrundstücke		Mietshäuser	Häuser	
Wohnlage	Baugrundstücke €/m ²	Mietshäuser pro m ² Wohnfläche €	Wohnwert	Preis €
Einfach	360	1.700-1.900	Einfach, Wfl. ca. 100 m ²	400.000
Mittel	500	1.900-2.200	Mittel, Wfl. ca. 125 m ²	600.000
Gut	620	2.200-2.600	Gut, Wfl. ca. 150 m ²	920.000
Sehr Gut	750	-	Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m ²	1.500.000

*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.