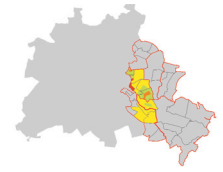


Marktbericht 2022

Der Immobilienmarkt im Osten und Südosten von Berlin



Der Immobilienmarkt in Berlin

Die Pandemie ist noch nicht vollständig überwunden, doch das wirtschaftliche Leben hat sich erfreulicherweise wieder in weiten Teilen normalisiert.

Auch der Immobilienmarkt hat sich nach einem eher trüben Frühjahr 2021, im Laufe des Sommers wieder normalisiert. Die Kaufpreise sind berlinweit im Durchschnitt um ca. 5% gestiegen. Im ersten Halbjahr hatten wir ein äußerst geringes Immobilienangebot. Im Laufe des Sommers hat sich das Angebot dann deutlich vergrößert. Am Berliner Immobilienmarkt ist aber weiter die Nachfrage größer als das Angebot. Bemerkenswert ist allerdings, dass wir in den einzelnen Stadtbezirken Berlins im letzten Jahr unterschiedliche Preisentwicklungen hatten. Es gibt Bezirke mit einem geringen Anstieg der Kaufpreise und andere Bezirke mit Steigerung von 15 % und mehr. Vor allem in den Trendbezirken der Innenstadt, sind die Kaufpreise nur noch moderat angestiegen. Offenbar handeln viele Immobilienkäufer sehr preisbewusst und die Lage der Immobilie ist nicht mehr das allein entscheidende Kriterium beim Kauf einer Immobilie. Die günstigeren Immobilien am Stadtrand und im Berliner Umland haben deutlich an Attraktivität gewonnen.

Nach dem Ende des Mietendeckels im Frühjahr 21 werden auch wieder Zinshäuser verkauft. Die Kaufpreise für Zinshäuser sind um ca. 10% gestiegen

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

Die Immobilieneigentümer im Berliner Südosten gehören auch im Immobilienjahr 2021 zu den Gewinnern. Schon seit zwei bis drei Jahren entwickeln sich hier die Kaufpreise im Vergleich zu anderen Bezirken überdurchschnittlich nach oben. Die Kaufpreise in den Bezirken Lichtenberg, Treptow und Köpenick, sind je nach Lage, um 12% bis 20% angestiegen. Das liegt zum einem an der guten Infrastruktur, an der guten Lage zwischen Wäldern und Spree, es liegt aber auch an der enormen wirtschaftlichen Entwicklung im Berliner Südosten und im angrenzenden Umland.

Prognose für den Südosten von Berlin

Nach dem Boom-Jahr 2021 stellt sich die Frage, ob sich der Markt weiter so entwickelt oder ob ein Ende des Booms in Sicht ist?

Der Kaufpreisboom der letzten Jahre beruht auf einer starken Nachfrage nach Immobilien, sowohl zur Miete als auch zum Kauf. Dies wird sich wahrscheinlich langsam verändern, da die Prognosen für den Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren niedriger sind, als in den Jahren vor der Pandemie und der Wohnungsneubau trotz aller Schwierigkeiten voran geht. Auch akzeptieren die Berliner immer mehr den Stadtrand und das Umland als lebenswerte Wohnorte und erwerben dort eine Immobilie.

Zu dem Immobilienboom der letzten Jahre hat auch die Niedrig-Zinspolitik der EZB beigetragen. Das Zinsniveau hat sich in den vergangenen Monaten schon leicht erhöht, so dass man damit rechnen muss, dass diese Entwicklung weiter anhält. Die Finanzierung der Immobilien wird dadurch teurer werden und dies könnte zu einem Rückgang der Nachfrage führen.

Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass wir im Immobilienjahr 2022 insgesamt eine geringere Steigerung der Kaufpreise haben werden. Die guten Wohnlagen dürften aber auch in Zukunft begehrt sein.

Die Stadtteile im Einzelnen:

Lichtenberg, Rummelsburg und Karlshorst

Diese Stadtteile haben sich in den letzten 15 Jahren enorm entwickelt. Eine junge urbane Bevölkerung hat sich in den letzten Jahren hier niedergelassen und prägt heute das Stadtbild.

Mit der steigenden Beliebtheit der Stadtteile haben sich auch die Kaufpreise erhöht.

Für die schöne Eigentumswohnungen an der Rummelsburger Bucht werden Spitzenpreise von 6.000 €/m² und mehr bezahlt.

Auch die schönen alten Stadtquartiere in der Victoriastadt und in Karlshorst sind weiterhin sehr begehrt. In der Victoriastadt werden für Eigentumswohnungen je nach Lage und Ausstattung, Kaufpreise zwischen 4.500 und 6.000 € erzielt.

In Karlshorst ist die Nachfrage nach Immobilien ungebrochen. Eigentumswohnungen in guten Lagen kosten mittlerweile zwischen 4.500 und 5.500 €/m². Bei den wenigen Wohnhäusern, die verkauft wurden, liegen die Kaufpreise zwischen 5.000 €/m² und 7.000 €/m².

Vermieteten Eigentumswohnungen kosten zwischen 3.000 und 4.000 €/m².

Köpenick, Schönevide und Treptow

In Treptow-Köpenick sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr um mehr als 15% gestiegen. Die Marktpreise für schöne Eigentumswohnungen liegen auch hier zwischen 4.000 und 5.000 €/m².

Schönevide hat sich in den letzten Jahren enorm entwickelt. Hier liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen derzeit zwischen 3.500 €/m² und 4.600 €/m². Die höchsten Preise werden in der Hainstraße im Spreeviertel bezahlt.

Bei vermieteten Wohnungen liegen die Kaufpreise zwischen 2.800 €/m² und 3.500 €/m².

Preisspiegel* für Lichtenberg, Karlshorst, Schönevide, 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	8,50 €/m ²	2.600	2.500	2.800	-
Mittel	9,50 €/m ²	4.300	3.100	3.700	5.000
Gut	12,00 €/m ²	4.800	3.800	4.600	5.700
Sehr Gut	15,00 €/m ²	5.500	4.600	5.500	6.200

Baugrundstücke		Mietshäuser	Häuser	
Wohnlage	Baugrundstücke €/m ²	Mietshäuser pro m ² Wohnfläche €	Wohnwert	Preis €
Einfach	400	1.800-2.050	Einfach, Wfl. ca. 100 m ²	480.000
Mittel	450	2.050-2.450	Mittel, Wfl. ca. 125 m ²	680.000
Gut	600	2.450-2.900	Gut, Wfl. ca. 150 m ²	950.000
Sehr Gut	700		Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m ²	1.400.000

*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.