

Immobilienreport im August 2022

Halbjahresanalyse für den Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

Rückblick

In den letzten Jahren wurde immer wieder darüber spekuliert, ob der Berliner Immobilienmarkt vor einer Wende steht. Diese ist allerdings bisher ausgeblieben. Im Gegenteil, Berlin hat sich in den letzten 12 Jahren zu einer attraktiven europäischen Metropole entwickelt. Die Stadt ist wirtschaftlich aus dem Dornröschenschlaf erwacht und vor allem junge Menschen wollen in Berlin leben. So ist die Bevölkerung zwischen 2014 und 2021 um rund 250.000 Menschen gewachsen.

Der wirtschaftliche Aufschwung, das knappe Wohnungsangebot und die niedrigen Zinssätze haben in dieser Zeit zu einem stetig boomenden Immobilienmarkt geführt. So haben sich in den 8 Jahren von 2014 bis 2021 die Kaufpreise für Immobilien verdoppelt, in manchen Lagen sogar verdreifacht.

Wendepunkt am Immobilienmarkt

Im Laufe des ersten Halbjahrs 2022 hat sich der Immobilienmarkt allerdings verändert. Seit Ostern hat die Nachfrage nach Immobilien spürbar nachgelassen. Der Zinssprung von 1,5 auf 3,0 Prozent hat viele potentielle Käufer dazu bewegt, auf den Erwerb ihrer Wunschimmobilien zu verzichten. Manche Käufer haben die laufenden Kaufvertragsverhandlungen abgebrochen, weil eine Finanzierung des Kaufpreises nicht mehr möglich war.

Ist das nun die Wende auf dem Immobilienmarkt?

In den letzten Jahren war die Nachfrage nach Immobilien viel größer als das Angebot. Bei vielen Immobilienverkäufen gab es mehrere Kaufangebote, so dass die Immobilien im Bieterverfahren zum Höchstpreis verkauft wurden. Die Folge waren jährlich steigende Kaufpreise.

Derzeit ist der Markt ausgeglichen. Die Vermarktungsdauer beim Verkauf von Immobilien hat sich allerdings verlängert.

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

Derzeit deutet vieles darauf hin, dass sich die Kaufpreise auf dem gegenwärtigen Niveau einpendeln werden. Eine Wende auf dem Immobilienmarkt ist aber nicht ausgeschlossen.

Wir gehen davon aus, dass die Kaufpreise für bezugsfreie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in mittleren und guten Lagen in den nächsten 12 Monaten auf dem derzeitigen Niveau verbleiben werden. In den einfachen Wohnlagen halten wir auch leicht sinkende Kaufpreise für denkbar.

Dagegen könnten bei Baugrundstücken die Kaufpreise auch weiterhin leicht steigen.

Wie sich der Markt bei den Mietshäusern entwickeln wird, wird auch davon abhängen, ob es neue Vorgaben aus der Politik geben wird. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin sehr groß.

Beim Verkauf von vermieteten Eigentumswohnungen gehen wir weiterhin von gleichbleibenden Kaufpreisen aus, obwohl die derzeit zu erwarteten Renditen oftmals bei weniger als 2% liegen.

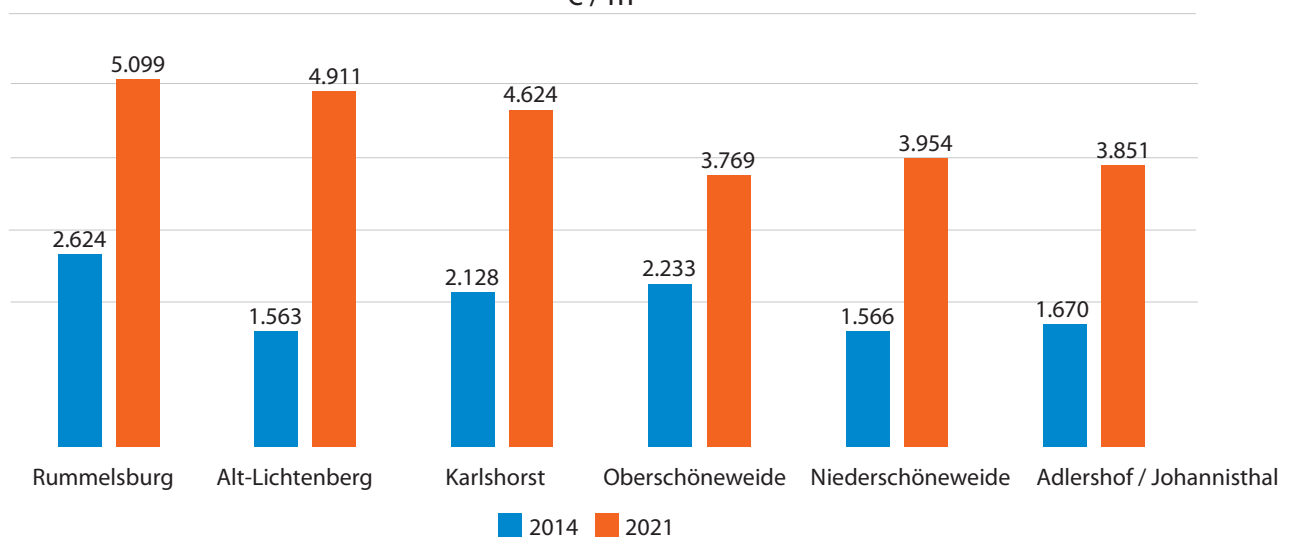
Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

In dem nachfolgenden Schaubild haben wir die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in €/m², in verschiedenen Stadtteilen unserer Region, in den Jahren 2014 und 2021 verglichen.

In diesen 8 Jahren haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise fast durchweg verdoppelt. In den im Jahr 2014 noch einfachen Lagen in Niederschöneweide und im Stadtteil Alt-Lichtenberg gab es sogar einen Anstieg der Kaufpreise um das 2,5-fache, bzw. das 3-fache.

Die höchsten Kaufpreise werden heute in den innenstadtnahen Lagen von Rummelsburg und Alt-Lichtenberg erzielt. Auch Karlshorst hat an Attraktivität nichts eingebüßt, mit Spitzenwerten von bis zu 7.000 €/m².

Vergleich Kaufpreise für Eigentumswohnungen €/m²



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin. Durchschnittliche Kaufpreise von bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre bis 2010 in verschiedenen Stadtteilen

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

Wohnwert	Mieten	Eigentumswohnungen			
	Mieten €/m ²	Eigentumswohnungen €/m ²			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1948-1989	Bj. 1990-2015	Bj. 2015-Neubau
Einfach	8,50	2.600	2.500	2.800	-
Mittel	9,50	4.300	3.100	3.700	5.000
Gut	12,00	4.800	3.800	4.600	6.000
Sehr Gut	15,00	5.500	4.600	5.500	7.000

Wohnlage	Grundstücke	Mietshäuser
	Baugrundstücke €/m ²	Mietshäuser Wohnfl. €/m ²
Einfach	430	1.750 bis 2.000
Mittel	500	2.000 bis 2.400
Gut	660	2.400 bis 2.800
Sehr Gut	730	-

Häuser	
Wohnwert	Preis €
Einfach, Wfl. ca. 100 m ²	480.000
Mittel, Wfl. ca. 125 m ²	680.000
Gut, Wfl. ca. 150 m ²	950.000
Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m ²	1,4 Mio

*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.