

## Marktbericht im Januar 2023

Halbjahresanalyse für den Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

### Rückblick

In den letzten zehn Jahren ging es mit der Berliner Wirtschaft stetig aufwärts, zehn Jahre in denen sich Berlin verändert hat. Die jungen digitalen Unternehmen haben viele jungen Menschen angezogen. Berlin ist größer, jünger und lebendiger geworden. Acht Jahre lang ging es mit den Kaufpreisen auf dem Berliner Immobilienmarkt steil aufwärts. Die stetig wachsende Einwohnerzahl führte zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig war es außergewöhnlich günstig, Immobilien zu finanzieren, da das Zinsniveau sehr niedrig war und teilweise bei 1% Prozent und tiefer lag.

Viele Experten haben deshalb davor gewarnt, dass die Null-Zins Politik der EZB zu einer Immobilienblase führen könnte. Es wurde erwartet, dass nach dem Ende der Null-Zins Politik diese Immobilienblase platzen und die Kaufpreise wieder sinken könnten.

Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise hat im Frühjahr binnen kurzer Zeit zu erheblichen Preissteigerungen und zu einer starken Inflation geführt. Das Zinsniveau ist innerhalb weniger Monate stark angestiegen, liegt derzeit bei ca. 3,5% und damit höher als vor 10 Jahren.

Trotzdem hat sich der Immobilienmarkt in den letzten Monaten als sehr robust gezeigt; die Blase ist nicht geplatzt und es gibt keinen Grund zur Panik. In den nächsten Monaten wird sich zeigen, wie sich der Immobilienmarkt weiter entwickeln wird.

### Wendepunkt am Immobilienmarkt

Es deutet vieles darauf hin, dass es auf dem Immobilienmarkt zu einer Wende kommt. Die Immobilienkaufpreise waren Ende des Jahres 2022 auf demselben Niveau wie ein Jahr zuvor. Im Frühjahr 2022 sind die Kaufpreise noch gestiegen. Nach dem Zinsschock im Sommer hat die Nachfrage nach Immobilien spürbar nachgelassen, so dass die Kaufpreise zum Jahresende hin leicht gesunken sind und wieder auf dem Niveau von 2021 angelangt sind. Allerdings gab es im letzten Quartal 2022 vergleichsweise wenig Kaufverträge. Die Marktteilnehmer sind noch verunsichert. Die Verkäufer warten ab und wollen weiter zum Höchstpreis verkaufen, während die Käufer sinkende Kaufpreise erhoffen. Vermutlich wird es in den nächsten Wochen zu Kompromissen kommen und es wird, abhängig vom Marktsegment, leicht sinkende Kaufpreise geben.

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

Nachdem der Immobilienmarkt in den letzten Wochen sehr ruhig war, erwarten wir in den nächsten Wochen wieder mehr Belebung und gehen davon aus, dass wieder mehr Kaufverträge abgeschlossen werden. Wir vermuten, dass die Kaufpreise auch in guten Lagen leicht, in einfachen Wohnlagen vermutlich etwas stärker sinken werden. Zu beachten ist auch, dass der energetische Zustand einer Immobilie bei der Kaufpreisfindung eine viel größere Rolle spielt als in der Vergangenheit. Dies gilt auch für bezugsfreie Einfamilienhäuser.

Auch auf dem Markt der Kapitalanlage-Immobilien erwarten wir nur leicht sinkende Kaufpreise. Eine Investition in den Berliner Immobilienmarkt ist bei Investoren weiterhin attraktiv, denn Wohnraum ist weiterhin knapp und auch in Zukunft sind steigende Mieten zu erwarten. Zudem ist das Wirtschaftsgut Immobilie wertvoller geworden, weil sich die Baupreise bei Neubauten im letzten Jahr enorm verteuert haben. Dies gilt sowohl für Mietshäuser, als auch für vermietete Eigentumswohnungen. Fazit: Verkäufer sollten sich darauf einstellen, dass Lage, Objektzustand und Kaufpreis von den Käufern sorgfältig abgewogen und verhandelt wird. Doch wer seit mehr als 10 Jahren Eigentümer einer Immobilie in Berlin ist, und diese Immobilie jetzt verkaufen möchte, macht weiterhin einen sehr guten Schnitt.

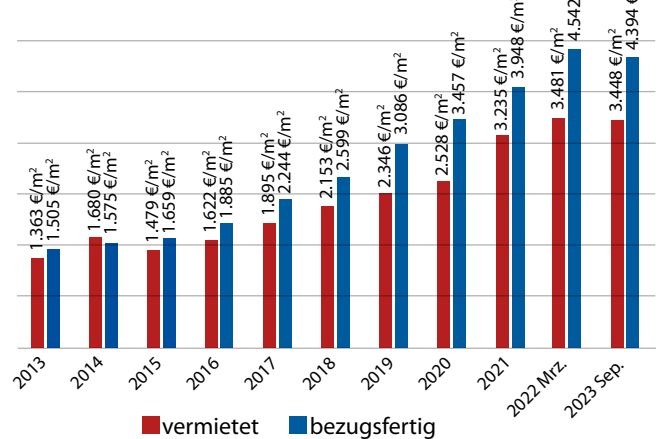
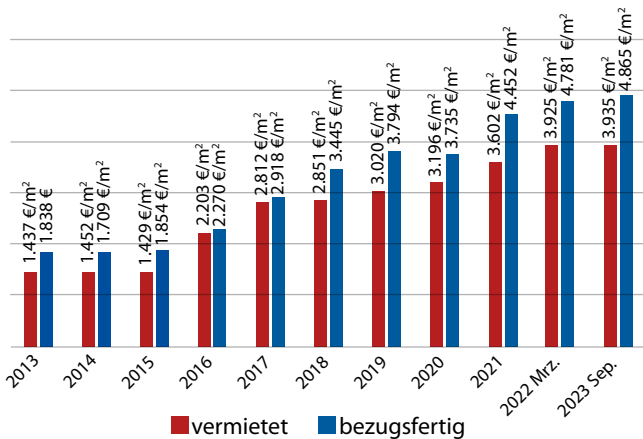
## Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

Was bedeutet die Wende auf dem Immobilienmarkt für den Südosten von Berlin? In den nachfolgenden Schaubildern haben wir die durchschnittliche Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Jahren 2013 bis 2022 für verschiedene Stadtteile in Lichtenberg und in Treptow-Köpenick dargestellt.

Man erkennt, dass die Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen seit 2015 teilweise sprunghaft angestiegen sind, bei bezugsfreien Wohnungen um das 2,6 fache, bei vermieteten Eigentumswohnungen liegen die Steigerung in beinahe derselben Höhe.

Die Entwicklung der Kaufpreise bei Einfamilienhäusern ist in diesem Zeitraum ähnlich. Allerdings wurden in den letzten Jahren nur wenige Wohnhäuser verkauft. Die Kaufpreise liegen zwischen 4.500 €/m<sup>2</sup> bis 7.000 €/m<sup>2</sup>.

Durchschnittliche Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen



Stadtteile Karlshorst, Alt- Lichtenberg, Rummelsburg und Friedrichsfelde

Stadtteile: Oberschöneweide, Niederschöneweide, Johannisthal, Adlershof

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin. Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen der Baujahre bis 2015, ohne Neubauten.

In Lichtenberg liegen die Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen zwischen 4.000 und 5.500 €/m<sup>2</sup>, in Köpenick, Schöneweide und Treptow liegen die Kaufpreise etwas tiefer zwischen 4.000 und 5.000 €/m<sup>2</sup>.

Bei Kapitalanlegern sehr beliebt sind weiterhin die vermieteten Wohnungen in den Gartenstadtsiedlungen aus den 20er Jahren. Sowohl in der Hainstraße im Spreeviertel als auch in Lichtenberg in der Lincoln-, Bietzke- und Eggersdorferstraße werden für vermietete Wohnungen Kaufpreise in der Größenordnung von 3.300 und 3.700 €/m<sup>2</sup> erzielt.

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

Wohnwert	Mieten	Eigentumswohnungen			
	Mieten €/m <sup>2</sup>	Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1948-1989	Bj. 1990-2015	Bj. 2015-Neubau
Einfach	8,50	2.600	2.500	2.700	-
Mittel	10,00	4.200	3.000	3.600	5.000
Gut	13,00	4.800	3.700	4.400	6.000
Sehr Gut	16,00	5.300	4.400	5.200	7.000

Wohnlage	Grundstücke	Mietshäuser
	Baugrundstücke €/m <sup>2</sup>	Mietshäuser
		Wohnfl. €/m <sup>2</sup>
Einfach	400	1.750 bis 2.000
Mittel	450	2.000 bis 2.400
Gut	600	2.400 bis 2.800
Sehr Gut	770	-

Häuser	
Wohnwert	Preis €
Einfach, Wfl. ca. 100 m <sup>2</sup>	440.000
Mittel, Wfl. ca. 125 m <sup>2</sup>	650.000
Gut, Wfl. ca. 150 m <sup>2</sup>	900.000
Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m <sup>2</sup>	1,3 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.