



## Marktbericht im August 2023

Halbjahresanalyse für den Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

### Der Immobilienmarkt in Berlin

Mit Stand August 2023 scheint sich der Markt auf die neuen Gegebenheiten einzupegeln. Das erste Quartal kann nahezu als Stillstand bezeichnet werden. Die Unsicherheit im Markt und die Anpassung an die neuen Gegebenheiten haben zu sehr wenigen Transaktionen geführt (-39% gegenüber Vorjahr). Erst ab Mai konnten wir wieder etwas Bewegung im Markt feststellen.

Im letzten Marktbericht haben wir über die mögliche Wende am Immobilienmarkt berichtet, diese ist nun tatsächlich eingetreten. Das Angebot an Immobilien steigt, die Nachfrage sinkt und die Geldumsätze gehen zurück. Wir erleben hier also die Verschiebung von einem Verkäufermarkt hin zu einem Käufermarkt. Für Eigentümer ist es nun wichtig den richtigen Angebotspreis zu bestimmen, um Käufer für ihre Immobilien zu finden. Aufgrund der Zinswende im letzten Jahr und der deutlich restriktiveren Kreditvergabe seitens der Banken, sind ganze Käufergruppen weggefallen. Diese Entwicklung bietet jedoch auch Chancen, weil die Qualität der Käufer durch höhere Eigenkapitalausstattung und höheres Haushaltseinkommen deutlich besser ist als vor der Zinswende.

### Chancen im aktuellen Marktumfeld

Aktuell können wir wieder viel Bewegung im Markt beobachten. Vor allem Eigennutzer mit hohem Eigenkapital sind wieder sehr aktiv. Entsprechend sind die Preise für bezugsfreie Wohnungen stabiler als die Preise für vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen sind die Renditeanforderungen auf Käuferseite gestiegen und liegen nunmehr bei 3,5 – 4 %. Aktuell können die Angebotspreise in der Regel nicht durchgesetzt werden und es kommt fast ausnahmslos zu Preisverhandlungen der Käufer.

Die gute Nachricht ist, dass wir auch nach der weiteren Preiskorrektur nach unten, in der langen Frist weiterhin deutliche Wertzuwächse halten konnten.

#### Karlshorst, Alt-Lichtenberg, Rummelsburg und Friedrichsfelde

	Bezugsfrei	Vermietet
Zeitraum	Wertentwicklung in %	Wertentwicklung in %
1 Jahr	-5%	-10%
3 Jahre	21%	11%
5 Jahre	32%	25%
10 Jahre	147%	147%

#### Oberschöneweide, Niederschöneweide, Johannisthal und Adlershof

	Bezugsfrei	Vermietet
Zeitraum	Wertentwicklung in %	Wertentwicklung in %
1 Jahr	-7%	-10%
3 Jahre	22%	24%
5 Jahre	62%	45%
10 Jahre	180%	129%

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

Wir erwarten für die nächsten 12 Monate eine Seitwärtsbewegung des Immobilienmarktes. Das Zinsniveau hat sich aktuell stabilisiert und sollte weiterhin stabil bleiben, wenn sich die Inflation nicht wieder neu entfacht. Natürlich ist hier eine große Unsicherheit vorhanden, aber der Markt hat sich über die letzten 6 Monate an die neuen Bedingungen angepasst. Wir erwarten eine deutliche Belebung des Marktes im September.

Sehr wichtig für die Eigentümer wird der energetische Zustand einer Immobilie. Auch wenn die politischen Rahmenbedingungen noch nicht final beschlossen sind, ist eines ganz klar: Wir müssen etwas tun! Als Eigentümer eines energetisch unsanierten Hauses, müssen Sie sich in den kommenden Jahren einen klaren Sanierungsfahrplan erarbeiten. Wir sehen schon heute im Markt, dass der energetische Zustand zu massiven Abschlägen führen kann. Wenn wir heute nichts tun, wird hier Wert vernichtet.

Bei allen negativen Entwicklungen dürfen wir nicht vergessen, dass das langfristige Potential der Stadt Berlin unverändert bleibt. Allein im Jahr 2022 ist die Bevölkerung um ~80 Tsd. Einwohner gestiegen. Bis 2040 sollen in Berlin 4 Millionen Menschen wohnen. Durch die Anziehungskraft des Standortes Berlin auf internationale High-Tech-Konzerne und die höchst kreative Atmosphäre in Berlin, wird es auch künftig kaum einen besseren Standort für Immobilieninvestitionen als Berlin geben.

## Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Treptow und Köpenick

Auf dem Wohnungsmarkt in Lichtenberg herrscht Bewegung. Der Bezirk ist gut angebunden, die Nachfrage nachhaltig, und das Vermietungspotenzial sehr gut. Nachgefragt werden alle Größen, bevorzugt aber kleinere Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt etwa 65m<sup>2</sup>.

Dann gibt es Treptow-Köpenick, das durch Wachstum und Technologie und Wissensökonomie getrieben wird. Dazu gehört der gesamte Wirtschaftsraum Adlershof, Niederschöneweide und Oberschöneweide, die HTW, Berlins größte Hochschule für angewandte Wissenschaften, und WISTA. Der verwaltungstechnische Bezirk Treptow-Köpenick ist ein echter Tech Hub. Die Großprojekte BE-U am Behrens-Ufer zwischen Spree und Wuhlheide sowie Funky Town sorgen für eine weitere Aufwertung von Karlshorst und Schöneweide.

In Lichtenberg liegen die Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen zwischen 3.500 und 5.000 €/m<sup>2</sup>, in Köpenick, Schöneweide und Treptow liegen die Kaufpreise etwas tiefer zwischen 3.000 und 4.500 €/m<sup>2</sup>.

Bei Kapitalanlegern und Eigentümern sehr beliebt sind weiterhin die Wohnungen in den Gartenstadtsiedlungen aus den 20er Jahren. Sowohl in der Hainstraße im Spreeviertel als auch in Lichtenberg im Kaskelkiez, in der Lincoln-, Bietzke- und Eggersdorfertstraße werden für vermietete Wohnungen Kaufpreise in der Größenordnung von 2.900 und 3.500 €/m<sup>2</sup> erzielt.

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

Wohnwert	Mieten €/m <sup>2</sup>	Eigentumswohnungen €/m <sup>2</sup>			
		Bj. 1900-1940	Bj. 1941-1989	Bj. 1990-2016	Bj. 2016-Neubau
Einfach	8,50	2.400	2.300	2.600	-
Mittel	9,50	3900	2.700	3.300	5.000
Gut	13,00	4.400	3.400	4.200	5.500
Sehr Gut	16,00	5.000	4.100	5.000	6.400

Wohnlage	Baugrundstücke €/m <sup>2</sup>	Mietshäuser Wohnfl. €/m <sup>2</sup>
	Einfach	340
Mittel	405	1.800 bis 2.000
Gut	540	2.000 bis 2.400
Sehr Gut	690	-

Häuser	
Wohnwert	Preis €/m <sup>2</sup>
Einfach, Wfl. ca. 100 m <sup>2</sup>	420.000
Mittel, Wfl. ca. 125 m <sup>2</sup>	590.000
Gut, Wfl. ca. 150 m <sup>2</sup>	800.000
Sehr Gut, Wfl. ca. 200 m <sup>2</sup>	1.150.000

\*Die Preise sind abhängig vom Bauzustand, Baujahr, Ausstattung und der Mikrolage.

Für individuelle Bewertungen nutzen Sie gerne unseren online Bewertungsservice, oder rufen Sie uns einfach an.