

Marktbericht 2010/11

Der Immobilienmarkt in Lichtenberg, Hohenschönhausen, Köpenick und Biesdorf



Der Immobilienmarkt

Die Stadt Berlin hat in den vergangenen Jahren weiter an Attraktivität hinzugewonnen. Die Metropolenregion ist zu einem Kultur-, Wissenschaft- und Medienzentrum geworden. Touristen aus der ganzen Welt erfreuen sich an der „Berliner Luft“. Auch für Immobilieninvestoren ist Berlin wieder ein begehrter Standort geworden, und der Berliner Immobilienmarkt entwickelt sich seit mehreren Jahren wieder nach oben.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt wirkt sich immer mehr auch auf die Außenbezirke aus, so dass der Berliner Immobilienmarkt im vergangenen Jahr in allen Regionen und in allen Bereichen durch eine starke Nachfrage bei steigenden Preisen gekennzeichnet war.

In unserer Region sind es vor allem die guten und mittleren Wohnlagen die begehrt sind. Dies gilt nicht nur für den Verkauf von Grundstücken und Wohnhäusern sondern auch für den Verkauf von Eigentumswohnungen.

Das Interesse von Selbstnutzern und Kapitalanlegern am Erwerb einer Eigentumswohnung ist weiterhin groß.

Sehr gefragt sind auch kleine und mittlere Miet- und Zinshäuser bei Kaufpreisen bis zu zwei Millionen Euro.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt gibt es weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnungen.

Immobilienwünsche

Bei den Selbstnutzern steht das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 120 bis 160 m² und das Baugrundstück mit einer Größe von 500 bis 600 m² auf der Wunschliste ganz oben. Neben einer ruhigen Lage, sind eine gute Verkehrsanbindung und fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten wichtig.

Eigentumswohnungen sollten einen ansprechenden Grundriss haben, Balkon und eine gute Verkehrsanbindung. Drei- oder Vier-Zimmerwohnungen in stilvollen Altbauten sind sehr begehrt.

Auch Kapitalanleger bevorzugen die mittleren und guten Lagen bei Renditeerwartungen von 4,0 % bis 6,5 %.

Prognose

Das Interesse an Investitionen in Sachwerte oder in das eigene Zuhause ist weiterhin groß. Wir erwarten deshalb auch für das laufende Jahr in mittleren und guten Lagen eine weiterhin gute Nachfrage nach Immobilien, bei knappem Angebot und bei steigenden Kaufpreisen.

Preisspiegel*

	Häuser €	ETW €/m ²	Grundstücke €/m ²
Schöneweide, Friedrichsfelde, Köpenick-Nord, Hohenschönh., Biesdorf-Süd	130.000 - 200.000	1.000 - 1.500	90 - 110
Karlshorst, Biesdorf-Nord Märchenviertel Alt-Hohenschönh.	180.000 - 250.000	1.400 - 1.700	120 - 170
Villenlagen von Karlshorst und Köpenick, Orankesee, Rummelsburg	260.000 - 500.000	1.600 - 2.500	200 - 250
	Mieten €/m ²	Miethäuser	
Schöneweide, Friedrichsfelde, Lichtenberg, Köpenick, Hohenschönhausen	4,00 bis 6,20	10,5 bis 11,5-fach	
Karlshorst, Biesdorf-Nord, Alt-Köpenick	5,00 bis 6,80	12 bis 13-fach	
Villenlagen Karlshorst und Köpenick, Orankesee, Rummelsburg	6,50 bis 9,00	14-fach	

*Die Preise sind abhängig von Bauzustand und Ausstattung