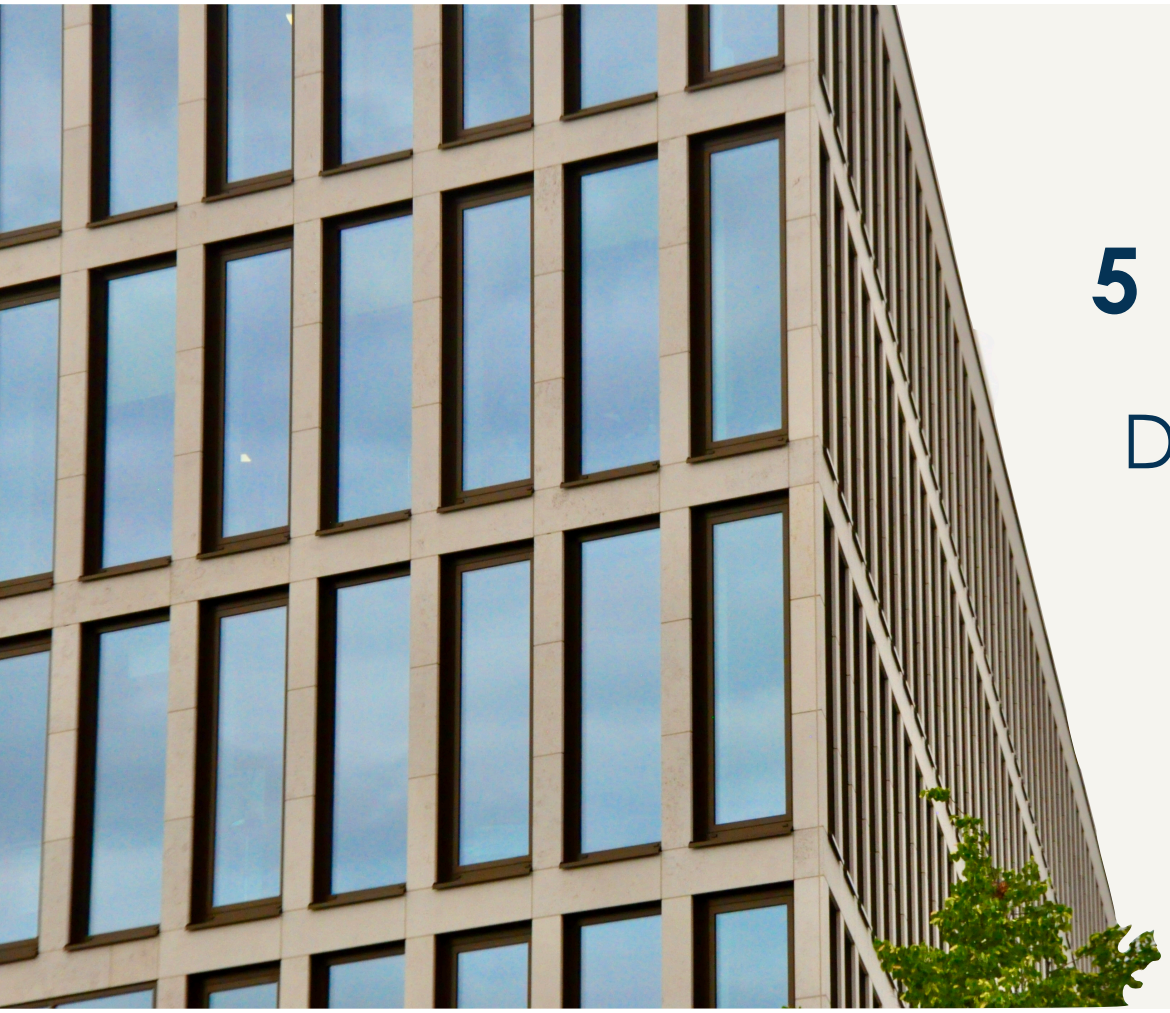
MÖGLING IMMOBILIEN
BERLIN



5 Fragen - 5 Antworten

Die aktuelle Lage auf dem Berliner Immobilienmarkt

Ein Vortrag von Christine Mögling

ivd

LIONS INTERNATIONAL

Folgende Themen werden besprochen:

- Berliner Immobilienmarkt 2022 - Corona und Ukraine-Krieg
- Wohnungsmangel in Berlin
- Grundsteuerreform 2022
- Wohneigentum: Deutschland und Singapur
- Eigennutzung oder Kapitalanlage - 10 Tipps

Berliner Immobilienmarkt 2022

- Homeoffice
  - Größere, bessere Immobilien gefragt - wenige Angebote
- Büromarkt war eingebrochen, hat sich wieder erholt
- Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie wurden am meisten geschädigt
  - Viele mussten ihr Geschäft aufgeben
- Lebensmittel- und Drogeriemärkte sind die Gewinner
- Umsatzverschiebung zu Online-Shops

ivd

MÖGLING IMMOBILIEN BERLIN

LIONS INTERNATIONAL

Berliner Immobilienmarkt 2022

Februar 2022 - Angriffskrieg auf Ukraine

- 400.000 Flüchtlinge bereits in Deutschland
- Weitere fast 2 Mio. werden erwartet

- 400.000 neue Wohnungen waren für Deutschland geplant
- Jetzt 500.000

- Baubranche schwer betroffen

Berliner Immobilienmarkt 2022

1. Steigende Rohstoffpreise

- Teurer für Bauherren
- Baufirmen vereinbaren Festpreise, doch die Kosten explodieren

2. Lieferengpässe

- Verlängerte Wartezeiten
- Globale Lieferketten sind gestört

Berliner Immobilienmarkt 2022

3. Steigende Zinsen

- Dezember 2021 - Durchschnittlich **0,9%** für 10-Jahres Darlehen
- Mai 2022 - **2,6%**
- Verschärfte Bonitäts-Kriterien

4. Geringe staatliche Förderung

- 24. Januar 2022 Fördermittel für effizientes Bauen und energetische Sanierung gestoppt
- 20. April 2022 Fördermittel für höheren Effizienzstandard in Höhe von einer Milliarde Euro nach wenigen Stunden ausgeschöpft

Berliner Immobilienmarkt 2022

Haben die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krieg den Markt verändert?

- Schwerwiegende, langfristige Veränderung

- 2021: Preissteigerung 12-15% bei Wohnimmobilien
- 2022: einstellige Preissteigerung erwartet

- Schnellere Umstellung zu erneuerbaren Energien

- Immobilien gelten als sichere Anlage (Betongold)

Wohnungsmangel in Berlin

Umwandlung von Bestands- und Gewerbeimmobilien in dringend benötigten Wohnraum:

1. Flughafen Tempelhof

- Betriebskosten von 40.000 € am Tag
- Steht zu knapp 40% leer
- Tempelhof Projekt GmbH

2. Mikroapartments (Hotels/Hostels)

- Gemeinschaftsräume (z.B. Fitness-Studio, Co-Working-Spaces, Dachterrasse, Waschräume)

Wohnungsmangel in Berlin

3. Überbauung von Discountern, Ladengeschäften und Baumärkten

- Große, freie Flächen

4. Gewerberaum zu Wohnraum und umgekehrt

- Beide Nutzungen / Mischformen zulassen

Grundsteuerreform 2022

Was ist die Grundsteuer?

- Gemeindesteuer
- Jährliche Abführung

Wen betrifft es?

- Alle Besitzer von bebauten oder unbebauten Grundstücken
- Vermietete, selbst genutzte oder Ferienimmobilien

ivd

MÖGLING IMMOBILIEN BERLIN

LIONS INTERNATIONAL

Grundsteuerreform 2022

Was genau verändert sich?

- Verfassungswidrig seit 2018
- Neubewertung der Grundstücke
- *Grundsteuerwert*
  x Hebesatz
  x Grundsteuermesszahl
- Aktualisierung alle 7 Jahre

MÖGLING IMMOBILIEN BERLIN

Grundsteuerreform 2022

Voraussichtlich anzugeben:

- Baujahr
- Wohnfläche / Mietfläche
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Lage des Grundstücks
- Gebäudeart
- Miteigentumsanteil bei Wohnungseigentum

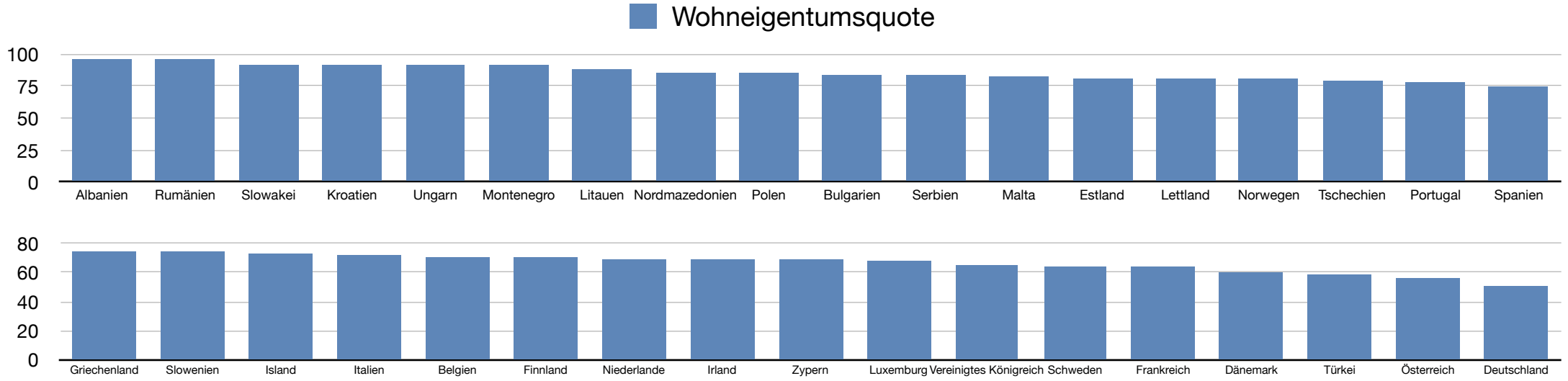
Grundsteuerreform 2022

Der Ablauf:

- Neue Hauptfeststellung (Stichtag) auf den 01.01.2022, dann alle 7 J.
- elektronische Übermittlung an die Finanzämter zwingend zwischen dem **1. Juli 2022** und dem **31. Oktober 2022**
- Die Gemeinden legen 2024 individuellen Hebesatz fest
  - Die Höhe der Grundsteuer steht noch nicht fest, soll aber erhebungsneutral sein, jedoch nur für die Aufkommensneutralität
- Die neue Grundsteuer tritt am 01.01.2025 in Kraft

Wohneigentum: Deutschland und Singapur

- Deutschland: 42,1 % Wohneigentümer
- Berlin: 17,4 % Wohneigentümer



ivd

MÖGLING IMMOBILIEN BERLIN

LIONS INTERNATIONAL

Wohneigentum: Deutschland und Singapur

Warum wird nicht mehr Eigentum gekauft?

- Komplexe Genehmigungsverfahren
- Hohe Kaufnebenkosten
- Grundsteuer
- Immer höher steigende energetische Anforderungen (auch für Bestandsimmobilien)

Wohneigentum: Deutschland und Singapur

Singapur

- 90% Eigentümer
- Staatsgründer Lee Kwan Jew
- Housing and Development Board (HDB)
- 1964 erste Wohnungen verkauft

Wohneigentum: Deutschland und Singapur

- 1964 - 5.000$
(ca. 50% des Einkommens für die Finanzierung)

- Heute - 250.000$
(ca. 25% des Einkommens für die Finanzierung)

- Alle 30 Jahre Sanierung

- 99-Jahre-Erbpacht-Basis
  - Keine anderen Immobilien
  - Kein zu hohes Einkommen

Dieses System hilft den Menschen dort für das ganze Leben.

ivd

MÖGLING IMMOBILIEN
BERLIN

LIONS INTERNATIONAL

Wohneigentum: Deutschland und Singapur

- Erlass, Reduktion oder Anrechnung der Grunderwerbsteuer beim ersten Erwerb
- Übernahme der Kaufnebenkosten beim ersten Erwerb
- Regulierte Baupreise
- Keine weitere Verschärfung des energetischen Maßnahmen ohne staatliche Unterstützung
- Bürgerschaftsprogramm
- Mietkaufmodelle

Eigennutzung oder Kapitalanlage

5 wertvolle Tipps beim Immobilienkauf

1. Besichtigungen durchführen

2. Beratung durch einen Experten

3. Eigenkapital, Kaufpreis und Finanzierung im Auge behalten

4. Grundbuch / Notar und Kaufvertrag

5. Übergabe

Eigennutzung oder Kapitalanlage

5 wertvolle Tipps beim Immobilienverkauf

1. Der richtige Zeitpunkt zum Verkauf

2. Benötigte Unterlagen für den Verkauf

3. Ermittlung des marktgerechten Kaufpreises Ihrer Immobilie

4. Gute Präsentation der Immobilie / Festlegung der Vermarktungsstrategie

5. Bonitätsprüfung / Kaufvertrag / Übergabe

MÖGLING IMMOBILIEN
BERLIN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Tel.: 030 - 815 98 11
Mobil: 0162 - 168 55 12
E-Mail: cm@moegling-immobilien.berlin