

Wann haben Sie das letzte Mal Steuern gespart?



## Berlin erhöht die Grunderwerbssteuer - Gute Zeit zum Kaufen und Verkaufen!

Am 1. April ist es so weit, die Grunderwerbssteuer wird von jetzt 4,5 % auf dann 5 % erhöht. Das entspricht dem Niveau in vielen Bundesländern und bringt nach Schätzung des TAGESSPIEGELS entsprechend dem derzeitigen Stand der Immobilienverkäufe jährlich rund 50 Millionen Euro mehr in die Landeskasse.

Mit welchen Auswirkungen ist zu rechnen? Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist derzeit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Immobilienbesitzer, die vor einiger Zeit preiswert eingekauft haben, können die Steuererhöhung zum Anlass nehmen, jetzt zu gutem Preis zu verkaufen.

ADORABLE Immobilien bietet hier den Service, auf unseren und den Kundentamm von ca. 30 eng mit uns verbundenen Partnerunternehmen über das Maklernetzwerk Implius zurückgreifen zu können.

Anders herum können Kaufinteressenten jetzt noch zum alten Steuersatz

preiswerter kaufen, wenn vor dem 1. April beurkundet wird.

ADORABLE Immobilien bietet an, für Kaufinteressenten als Suchmakler auch bei anderen Immobilien-Anbietern tätig zu werden, ohne Kosten für den Interessenten. Es fällt nur die Courtage für den anbietenden Makler an.



5080, i 30554	<b>Kapitalanlage: sanierte preisgünstige Wohnungen in der Gegend des 2012 stillgelegten Flughafen Tegels</b>	
	Berlin-Reinickendorf	Preise: 44.000 - 152.000 €
	Anzahl Zimmer: 2 bis 3	Preis/m <sup>2</sup> : 1.500 €
	Größe: ca. 30 bis 101 m <sup>2</sup>	Provision: 0 %
	Gebäude wird bauabschnittsweise saniert. Wohnungen meist im Schnitt für 5,50 EUR/m <sup>2</sup> vermietet - einige sind frei.	

5095, i 31134	<b>Kapitalanleger: Verkehrsgünstig an der Stadtgrenze Berlins, idyllisch am Teltowkanal, günstiger Preis</b>	
	Teltow bei Berlin	Preise: 87.500 - 172.500 €
	Anzahl Zimmer: 2 bis 3	Preis/m <sup>2</sup> : 1.300 bis 1.700 €
	Größe: 66 bis 100 m <sup>2</sup>	Provision: 0 %
	Baujahr 1997, in der Regel mit Balkon. Deckenhöhe mind. 2,75 m. Aufzug vorhanden, hohe Mietrendite	

5150, i 33977	<b>Entspannt leben am Prenzlauer Berg - Apartments mit Garten/Terrasse oder Atrium-Lofts, Carport usw.</b>	
	Berlin-Prenzlauer Berg	Preise: 250.000 - 750.000
	Anzahl Zimmer: 3 bis 4	Preis/m <sup>2</sup> : 3.850 bis 3.950 €
	Größe: 65 - 193 m <sup>2</sup>	Provision: 0 %
	Zu über 50 % verkauft, Baubeginn März 2012. steuerbegünstigt durch Denkmalschutz-AFA	

5156, i 33975	<b>Begehrtes Friedrichshain/Nähe Prenzlauer Berg: Neubau mit Topp-Ausstattung wie Loggia plus Terrasse, Garage</b>	
	Berlin-Friedrichshain	Preis: 245.000 - 570.000 €
	Anzahl Zimmer: 3 bis 6	Preis/m <sup>2</sup> : 2.800 bis 3.600 €
	Größe: 89 bis 163 m <sup>2</sup>	Provision: 5 % zzgl. MwSt.
	Süd-Ost-besonderer Neubau, Bauende vorauss. Sommer 2013. Für Eigennutzer und Kapitalanleger geeignet.	

## Unsere Außendienst - Mitarbeiter

Unser Vertrieb, tatkräftig und mehrsprachig immer für Sie da:

Dieter Huber (0176) 3410 3505

Frank Pietzka (0176) 1025 0969

Christina Quast (0176) 6087 6809



Potsdamer Platz 10 · Haus 2, 5. OG  
10785 Berlin  
Tel.: 030 - 300 11 46 21  
Fax: 030 - 300 11 45 20  
info@adorable-immobilien.de  
www.adorable-immobilien.de

5182, i 35949	<b>Luxuriöser Altbau-Umbau in Charlottenburg mit weit über 3 m Deckenhöhen, neuem Stuck usw.</b>	
	Berlin-Charlottenburg	Preis: 234.000 - 704.000 €
	Anzahl Zimmer: 2 - 5 ggf. 6	Preis/m²: 2.900 - 4.200 €
	Größe: 69 - 237 m²	Provision: 3,5 % zzgl. MwSt.
	Highlights: Wiederherstellung der Stuckfassade, neuer Stuck in den Wohnungen, mehrere Lifts, Tiefgarage	

5237	<b>Berlin-Mitte - Wasserlage nahe am Hauptbahnhof: Umbau eines historischen Postamtes und Neubau nebenan</b>	
	Berlin-Mitte	Preise: 335.000 - 995.000 €
	Anzahl Zimmer: 2 - 5	Preise/m²: 3.700 – 5.000 €
	Größe: 62 - 212 m²	Provision: 3,5 % zzgl. MwSt.
	Premium-Lage höchst zentral - am Wasser und Park. Beste Ausstattung inkl. großer Balkone/Loggien und Terrassen, Lift, großzügigem Hofgarten, Tiefgarage, Concierge-Service usw.	

5000, i 36926	<b>Penthouse-Ausbauten und Neubau von Stadtvillen in Charlottenburg-Westend zu günstigen Preisen</b>	
	Charlottenburg/Westend	Preis: 146.000 - 370.000 €
	Anzahl Zimmer: 2 - 5	Preis/m²: 2.490 - 2.890 €
	Größe: 46 - 155 m²	Provision: 6 % zzgl. MwSt.
	Highlights: Süd-West-Terrassen und Ausrichtung, hochwertiger Ausbau mit modernen Grundrissen, Fußbodenheizung usw., attraktive Lage am Ruhwald-Park	

## Aktuelles über Baugruppen

Es wird eine neue Baugruppe in Wilmersdorf geben, dicht am Fehrbelliner Platz. Interessenten wenden sich bitte an Herrn Huber – (0176) 3410 3505.

Vorläufig geschlossen wurde die Baugruppe in der Kreuzbergstraße 47 – den Bauherren wünschen wir bestes Gelingen.

Wir suchen innerstädtische Baugrundstücke. Jeden Hinweis der zum Ankauf führt – Grundstück und verkaufswilligen Eigentümer benennen, bitte – werden wir großzügig belohnen.

In der Baugruppe Lichterfelde-West sind von 10 Wohnungen noch 3 zu haben, 2x 125m² mit Südbalkonen und ein Townhouse mit eigenem Garten, 147m².

### Das Team im Büro

Paula Wurzinger

Eva Bruhn

Thorsten Frenzel als System-Administrator



# Der Markt für Eigentumswohnungen in Berlin

Wie auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin gestiegen. Sie lagen 2011 im Median bei 1.840,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Gegensatz zu 1.745,00 €/m<sup>2</sup> im Vorjahreszeitraum. Bei 10 % der Angebote betrug der inserierte Kaufpreis mehr als 3.406,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. bei 10 % weniger als 951,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise bei Geschosswohnungen im Neubau (hier: jünger als drei Jahre) liegen über den Angebotspreisen aller Baujahre. So liegt die Hälfte der inserierten Preise für Neubauwohnungen zwischen 2.355,00 und 3.511,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Median 2.889,00 €/m<sup>2</sup>).

Der Bezirk Mitte bildet wie auch im Vorjahreszeitraum preislich den Spitzenreiter. Im Median wurden dort für eine Eigentumswohnung 2.726,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt, ein Viertel der angebotenen Wohnungen liegt preislich über 3.632,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei jeder zehnten Wohnung lag der Angebotspreis bei 4.460,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr. Neben Mitte überschreiten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche auch in Friedrichshain-Kreuzberg (2.233,00 €/m<sup>2</sup>), Pankow (2.230,00 €/m<sup>2</sup>) und in Charlottenburg-Wilmersdorf (2.154,00 €/m<sup>2</sup>) deutlich den Berliner Durchschnitt (1.840,00 €/m<sup>2</sup>). Die mittleren Angebotspreise in allen übrigen Bezirken sind preiswerter als der Berliner Durchschnitt. Die günstigsten Eigentumswohnungen (im Median) sind in Neukölln zu finden (1.056,00 €/m<sup>2</sup>). Nähere Ausführungen hierzu finden sich in [www.ibb.de/wohnen&modernisieren](http://www.ibb.de/wohnen&modernisieren), IBB Wohnungsmarktbericht 2011.

Die steigende Nachfrage bei gleichzeitig verhaltener Neubautätigkeit hat zu einem Abbau der Leerstandsquote auf knapp 7 % geführt. Die Verknappung des Wohnungsangebots hat zur Folge, dass die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime weiter steigen. Der positive Trend bei der Einwohnerentwicklung in Berlin hat

dazu sicher einen Beitrag geleistet. Die Gruppe der jungen Zuziehenden ist beachtlich groß. So sind 2010 gut 25.500 20- bis unter 30-jährige mehr nach Berlin zugezogen als fortgezogen.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin liegen bei Neuvermietungen bei 6,49 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Im Durchschnitt zahlen Neumieter 26 % mehr als die im aktuellen Berliner Mietspiegel ausgewiesene Bestandsmiete.

Berlin ist 2012 für Wohninvestoren die Nummer eins, so die Aussage des Beratungsunternehmens Ernst & Young. Die künftige Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird nach Ansicht von Experten in allen Bezirken, mit Ausnahme von Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf, ansteigen. Die Nachfrage wird nach Experteneinschätzung am stärksten in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg ansteigen.

Bei den Kaufmotiven der Selbstnutzer liegt das historisch niedrige Zinsniveau nach Ansicht der Makler des IVD an erster Stelle. Die geringen Finanzierungskosten führen aktuell zu einer besonders günstigen Erschwinglichkeit für Wohnimmobilien. Auf dem zweiten Platz folgt die Sorge vor der Inflation. Die Aussicht auf mietfreies Wohnen im Alter ist das drittwichtigste Kaufargument. Bei den Kapitalanlegern wird der Inflationsschutz das wichtigste Kaufmotiv sein.

