



BERLIN-BRANDENBURG E.V.

**DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.**

PRESSEMITTEILUNG

IVD Immobilienpreisservice für Berlin und Brandenburg: Mietenwachstum schwächt sich ab

Berlin, 09.11.2022 – Der IVD Berlin-Brandenburg hat seinen jährlichen Marktbericht vorgestellt. Das Ergebnis: Zwar sind im Jahresvergleich die Verkaufspreise in der Region weiter gestiegen, doch auch der IVD Berlin-Brandenburg geht von einer Trendwende auf dem Immobilienmarkt aus. Das Wachstum der Mieten hat sich bereits abgeschwächt.

Den Immobilienpreisservice erstellt der Wertermittlungsausschuss des IVD Berlin-Brandenburg. Als Datengrundlage dienen unter anderem die Transaktionen der IVD-Mitglieder in der Region. Der Stichtag für die Datenerfassung ist immer der 1. Oktober.

4.400 Euro pro Quadratmeter

Laut dem Immobilienpreisservice sind die Preise für Eigentumswohnungen in Vorzugslagen von Berlin seit Oktober 2021 um 7,3 Prozent angestiegen. In Standardlagen ist der Zuwachs mit 5,9 Prozent etwas moderater ausgefallen. Für eine Standardwohnung von 90 Quadratmetern mussten in Vorzugslagen zum Stichtag im Schwerpunkt 4.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden. In Standardlagen kostete der Quadratmeter mit 3.600 Euro deutlich weniger. Das höchste Preisniveau war mit 5.900 Euro pro Quadratmeter nach wie vor in den Vorzugslagen von Berlin-Mitte zu verzeichnen, gefolgt von Charlottenburg mit 5.500 Euro. In den günstigsten Standardlagen von Marzahn-Hellersdorf und Spandau wurden 3.100 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Im Segment der frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser – ohne Neubau und Erstbezug – blieben die Preissteigerungen hinter dem Vorjahr zurück, vor allem in Standardlagen, hier lag der Zuwachs nur noch bei 4,2 Prozent. In den Vorzugslagen betrug er 6,5 Prozent.

Kaum noch Mietenwachstum

Die Mieten in den Standardlagen von Berlin sind gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich nur noch um 2,5 Prozent gestiegen und lagen zum Stichtag bei 10,25 Euro pro Quadratmeter. In Vorzugslagen betrug die Durchschnittsmiete 12,25 Euro pro Quadratmeter. Denn auf dem Mietwohnungsmarkt haben sich laut dem IVD Berlin-Brandenburg die teilweise deutlich gestiegenen Nebenkosten schon dämpfend ausgewirkt: Einzelne größere Vermieter haben aufgrund der hohen Mehrbelastungen durch die Gas- und Strompreise einen vorübergehenden Verzicht auf Mieterhöhungen angekündigt.

Potsdam und Umland

Der Boom des Wohnimmobilienmarktes in den an Berlin angrenzenden Gemeinden hat sich seit Oktober 2021 fortgesetzt. Ein frei stehendes Einfamilienhaus mit einem 700-Quadratmeter-Grundstück und 130 Quadratmetern Wohnfläche kostete zum Stichtag 552.000 Euro – 14 Prozent mehr als im Vorjahr. Die mit Abstand höchsten Kaufpreise wurden in Kleinmachnow erzielt. Hier lag der Preis für das Standard-Einfamilienhaus im Schnitt bei 890.00 Euro. Die höchsten Preiszuwächse waren mit 54 Prozent – ausgehend von einem noch niedrigen Niveau – erneut bei Baugrundstücken in Grünheide/Fangschleuse zu verzeichnen.

In Potsdam sind die Schwerpunktmieten nach einem deutlicheren Anstieg im Vorjahr nur noch in einfachen Lagen signifikant gestiegen. Hier lag zum Stichtag am 01.10.2022 die Miete für Bestandswohnungen im Schwerpunkt bei 8,50 Euro pro Quadratmeter. In mittleren bis guten Lagen betrug sie 12 und in guten bis sehr guten Lagen 14 Euro. Die Preise für Eigentumswohnungen verteuerten sich um 11,1 Prozent in mittleren bis guten Lagen und um 13,6 Prozent in guten bis sehr guten Lagen.

Verzögerte Preisentwicklung

Die Immobilienbranche befindet sich aktuell in einer Umbruchphase. Steigende Baukosten, die Inflation und höhere Zinsen führen zu verstärkter Zurückhaltung auf Käuferseite. Insofern ist laut dem IVD Berlin-Brandenburg die Preisentwicklung für die kommenden Monate nur schwer vorhersehbar. „Wir wissen aus Erfahrung, dass der Immobilienmarkt meist langsam und mit Verzögerung auf

Veränderungen reagiert. Einzelne Teilmärkte verfallen häufig zunächst in eine Art Starre mit stark sinkenden Transaktionszahlen. Wie die Kaufpreisentwicklung letztlich ausfällt, dürfte daher erst das nächste Jahr zeigen. Das ist aus heutiger Sicht schwer kalkulierbar“, erläutert Katja Giller, Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses im IVD Berlin-Brandenburg.

„Das Immobilienangebot ist nach wie vor knapp und daran wird sich so schnell nichts ändern. Die Zinsen jedoch schaffen eine Kluft zwischen Käufer und Verkäufer. Preise, die vor einem Jahr noch gut realisiert werden konnten, stehen jetzt zur Diskussion“, sagt Kerstin Huth, die Vorsitzende des IVD Berlin-Brandenburg. „In dieser Situation werden Immobilienprofis mehr gebraucht denn je. Sie treten noch stärker als Intermediäre – also als Erklärer und Vermittler zwischen Anbieter und Interessent – auf. Wer, wenn nicht die gut ausgebildeten Maklerinnen und Makler des IVD sollte diese Rolle übernehmen?“

Über den Immobilienverband Deutschland IVD Berlin-Brandenburg | Die Immobilienunternehmer

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit insgesamt ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen, davon 1.500 Wohnungsverwalter, deutschlandweit der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. In Berlin und Brandenburg führt der Regional- und Hauptstadtverband des IVD mehr als 600 Unternehmen im Mitgliederbestand. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungssachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Die Aufnahme in den IVD erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Berlin-Brandenburg e. V.“

Den vollständigen IVD Immobilienpreisservice für Berlin und Brandenburg schicken wir Ihnen bei Interesse gern zu.

Kontakt IVD Berlin-Brandenburg

Kerstin Huth
Vorsitzende
Katja Giller
Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses im IVD Berlin-Brandenburg
Nils Werner
Geschäftsführer
Tel: +49 (0)30 / 89 73 53 64
E-Mail: info@ivd.berlin