

## IVD Berlin-Brandenburg: Die Schere bei den Mieten öffnet sich weiter

Die Ausdifferenzierung zwischen dem unteren und oberen Preissegment bei Mietwohnungen in der Hauptstadt setzt sich fort – Transaktionen und Geldumsatz bei Renditeimmobilien sind zurückgegangen – der Markt nähert sich der Normalität. Zu diesem Ergebnis kommt der IVD Berlin-Brandenburg e.V. in seinem Immobilienpreisservice für die Metropolregion Berlin-Brandenburg zum Stichtag 1. Oktober 2009, den er im Rahmen der 8. Berlin- Brandenburger Immobilientage präsentierte.

„Während die Mieten in einfachen und mittleren Lagen in Teilen leicht nachgaben, stiegen sie in den guten und sehr guten Wohnlagen weiter an“, so Dirk Wohltorf, Vorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg und langjähriger Makler in der Hauptstadt. „Diese Entwicklung zeigt, dass es genügend preisgünstigen Wohnraum in Berlin gibt.“ So kostet eine Mietwohnung in Standardlage durchschnittlich 5,80 Euro netto kalt pro Quadratmeter. Die Miete ist gegenüber dem Erhebungszeitraum 2008/2009 stabil geblieben. Für Mietwohnungen in Vorzugslagen hat sich 2009 gegenüber dem Vorjahr die Miete von 6,80 auf 7,00 Euro netto kalt pro Quadratmeter leicht erhöht. Auch beim Erwerb von Eigentumswohnungen in der Hauptstadt zeigen sich Unterschiede in den Wohnlagen. In Exklusiv- und Szenelagen werden für Premiumwohnungen Spitzenpreise von bis zu 6.000 Euro/qm gezahlt. Während das Preisgefüge von Wohneigentum in Standardwohnlagen mit 1.200 Euro/qm stabil bleibt, müssen Kaufinteressenten in Vorzugslagen aktuell im Durchschnitt ab 1.600 Euro/qm aufbringen. „Neueigentümer können somit im Schnitt eine 90 qm große Wohnung für 100.000 Euro erwerben“, erläutert Andreas Habath, Vorstand des IVD Berlin-Brandenburg und vorsitzendes Mitglied des IVD Wertermittlungsausschusses. Entgegengesetzt zur Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen sind die Transaktionen und der Geldumsatz der Renditeimmobilien stark gefallen. Aktuell beträgt der durchschnittliche Ertragsfaktor für Berlin in Standardwohnlagen rund 12fach, in Vorzugswohnlagen rund 13,5fach. Im Vorjahr lag der Ertragsfaktor noch bei 13 bis 14fach, 2007 sogar bei 13,5 und 15fach. Bei genauerer Betrachtung ist der Einbruch auf dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser allerdings nicht so extrem, wie die Zahlen vermuten lassen. „Das Kaufpreisniveau nähert sich aktuell dem langfristigen Durchschnittswert an, den wir vor 2005 feststellen konnten. Somit hat der Markt lediglich die exorbitanten Zuwächse der vergangenen Jahre korrigiert“, so Habath, der die Attraktivität des Investmentstandorts Berlin aufgrund geringer Kaufpreise im internationalen Vergleich ungebrochen sieht.

*5,80 Euro netto kalt pro  
Quadratmeter*

Wie im vergangenen Jahr erfasst der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg die Miet-, Kauf- und Renditefaktoren in Berlin bezirksscharf. Dabei dient die bereits im IVD-Marktmietpiegel 2009 aktualisierte Wohnlagenkarte als Basis für die neue 6fache Wohnlagenunterteilung auf Bezirksebene, um dem aktuellen Marktgeschehen gerecht zu werden. Neben dem Berliner Markt wurde auch der Brandenburger Immobilienmarkt intensiver untersucht. Außer Potsdam wurden zusätzlich die Städte Cottbus und Frankfurt an der Oder betrachtet, um anhand der Daten eine Gesamtanalyse der kreisfreien Städte abzubilden. Dabei lässt sich ein Mietpreisniveau von 2,75 Euro netto kalt pro Quadratmeter in einfachen Lagen bis hin zu 6 Euro netto kalt pro Quadratmeter in guten Lagen feststellen. Der Kaufpreis für eine Wohnung in Brandenburg reicht von 900 Euro/qm bis 1.600 Euro. Es gab somit kaum Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Ein anderes Bild zeichnet sich in Potsdam. In guten und sehr guten Wohnlagen

übersteigen die Preise das Berliner Niveau. „Auch zukünftig ist aufgrund der unverändert starken Nachfrage in diesem Markt mit weiteren Preiszuwächsen zu rechnen“, so Wohltorf. Eine weitere Neuerung des Immobilienpreisservice 2009/2010 stellt die erstmalige Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen dar. Der IVD Berlin-Brandenburg hat diese für das Ertragswertverfahren nach (Immo) WertV anhand tatsächlicher Transaktionen abgeleitet. Damit stehen den professionell agierenden Marktakteuren für den größten deutschen Anlageimmobilienmarkt erstmals nach Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise belastbare und differenzierte Kennziffern zur Verfügung. „Vor dem Hintergrund der Internationalisierung des Immobilienmarktes steigt auch die Nachfrage nach geeigneten und aktuellen Marktdaten. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Kontext internationaler Finanzmärkte ist die Transparenz der maßgebliche Faktor für das Engagement vieler Investoren. Daher kommt diesen Liegenschaftszinssätzen eine besondere Bedeutung zu“, erklärt Habath. Insgesamt zeigt sich der Immobilienmarkt in der Metropolregion stabil, so der IVD.

*Immobilienmarkt in der Metropolregion ist stabil*

In den marktdominierenden Segmenten haben sich die Preise weiter stabilisiert. Für die kommenden sechs Monate prognostiziert der IVD eine überwiegend konstante Preisentwicklung. Auffällige Preissteigerungen sind bei hochwertigen Wohnimmobilien in nachgefragten Citylagen weiterhin gegeben. Gleiches gilt für besondere Wohnlagen in Potsdam. Durch die weiteren Verschärfungen der EnEV 2009 geraten nicht modernisierte Wohnungen vornehmlich der 1950 bis 1970er Baujahre, die eine ungünstige Energiebilanz aufweisen, weiter unter Druck. Häufig sind Sanierungen aus steuerlichen Gründen nicht rentabel und bleiben daher aus. Der IVD fordert deshalb von der Politik steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung. Die Zunahme der Singlehaushalte in Berlin und die stark zurückgegangene Neubautätigkeit sorgen in einigen Bereichen für eine Zunahme der Nachfrage bei gleichzeitiger Reduzierung des Angebots. Der IVD sieht die Wiedereinführung der degressiven AfA als Investitionsanreiz für Neubauprojekte als Chance, die Angebots- und Nachfragesituation in diesen Segmenten auszubalancieren.

*Nachfrage steigt durch Zunahme der Singlehaushalte*

**Karin Krentz**