



BERLINMÆGLEREN  
FRIENDLY PROFESSIONALS

# BERLINMÆGLEREN

## Das Maklerbüro mit dänischen Wurzeln

Berlinmaegleren – das sind wir: Trine Borre, geprüfte Immobilienmaklerin aus Dänemark, und das Team aus kompetenten Mitarbeitern in unserem seit 2006 erfolgreichen Maklerbüro in Berlin. Wir betreuen viele nationale und internationale Kunden und Eigentümer und sind besonders auf den Verkauf von Eigentumswohnungen in Berlin spezialisiert. Seit der Unternehmensgründung stehen wir für solide und kompetente Beratung auf Dänisch, Deutsch und Englisch in unserem Büro in Prenzlauer Berg.

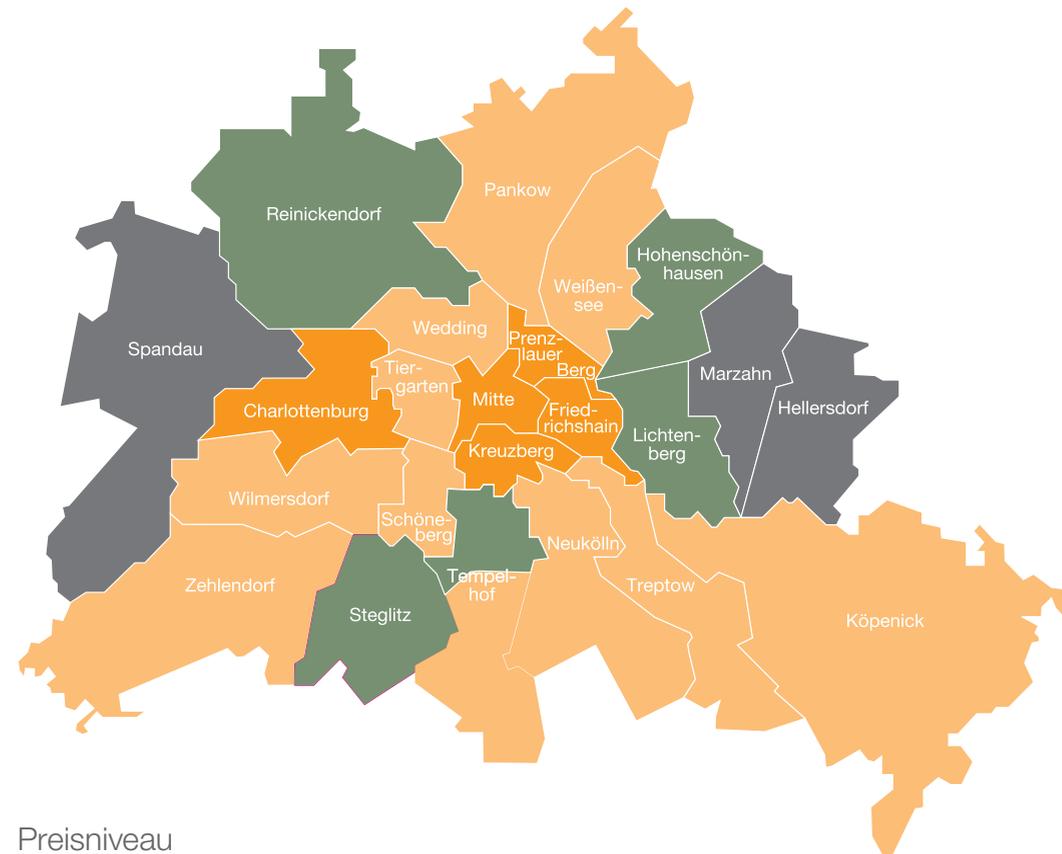
Trine Borre  
Firmengründerin





## Berlin – die Adresse mit Potenzial!

Berlin ist eine Ausnahmestadt, eine der spannendsten Metropolen in Europa. Berlin bietet als Großstadt Freiräume und pflegt dennoch seine Kiezkultur. Hier verändert sich viel und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen besonders in Innenstadtlagen wächst Jahr für Jahr. Viele deutsche, aber auch internationale Kunden möchten ein Zuhause oder eine Zweitwohnung in Berlin besitzen. Auch der Immobilienkauf als Investment und Schutz vor Inflation ist für viele interessant, denn neben der kontinuierlichen Wertsteigerung der Immobilie gewährleisten die Mieten eine stabile Rendite.





## Der aktuelle Wohnungsmarkt in Berlin

Seit 2010 haben sich in den Großstädten die Kaufpreise stetig erhöht, meistens vervielfacht. Dabei verteuerten sich die Kaufpreise deutlich stärker als die Mieten, auch weil die Niedrigzinsen Kapitalanleger anzogen.

Berlin hat einen Wandel durchgemacht. Bis Anfang der 2000er Jahre war Berlin die gefühlte Welthauptstadt für Künstler, Kreative, Weltenbummler und bekannt für günstige Mieten und Brachflächen im Stadtbild. In den folgenden Jahren zog die Stadt Unternehmen an, die Unternehmen wiederum hoch qualifizierte, gut bezahlte junge Leute. Über Jahre stieg die Einwohnerzahl in der Hauptstadt an. Der Neubau boomte. Dafür sorgten auch die gestiegenen Preise.

Nun hat sich der Trend umgekehrt. Die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit Energiekrise und steigenden Rohstoffpreisen, insgesamt gestiegenen Baukosten, hoher Inflation sowie steigenden Bauzinsen haben demnach ab der zweiten Jahreshälfte zu einer deutlichen Zurückhaltung der Käufer geführt. Denn mit steigenden Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten oder treten von Bauprojekten zurück. Viele weichen auf Mietwohnungen aus, so dass Mieten wieder kräftiger klettern. Das trifft in Deutschland viele

Menschen, da nur rund die Hälfte der Bevölkerung in Eigentum lebt - so wenige wie kaum in einem anderen Land Europas.

Ende 2022 sanken die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland um 3,6 % im Vergleich zum Vorjahresende.<sup>1)</sup> Fachleuten zufolge dürfte sich der Trend beschleunigen und ein Rückgang der Immobilienpreise um bis zu 10% wäre 2023 möglich.<sup>2)</sup> Allerdings sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren so sehr gestiegen, dass selbst ein spekulativer Rückgang um rund 20 Prozent, den einige in der Branche für möglich halten, nur das Preisniveau von 2020 bedeuten würde.

In Berlin ist die Anzahl der Kauffälle 2022 deutlich um 21% auf 21.586 zurückgegangen. Entsprechend deutlich ist auch der Rückgang bei den Geldumsätzen (minus 27% auf 17,3 Mrd. Euro). Der stärkste Rückgang wurde dabei bei Wohn- und Geschäftshäusern (minus 49%) verzeichnet.<sup>3)</sup> Gut lässt sich diese Entwicklung bei den Eigentumswohnungen in Berlin feststellen: Während durchschnittliche Kaufpreise noch im 2. Quartal 2022 auf 5.740€ /m<sup>2</sup> angestiegen sind, gibt es zum Jahresende die Trendwende. Hier liegen die Durchschnittspreise bei rund 5.400€ /m<sup>2</sup>.

Nach mehr als zwölf Jahren Immobilienboom in Deutschland gibt es nun leicht fallende Preise, aber einen zunehmenden Anstieg der Mieten. Die Position von Kaufinteressenten hat sich etwas verbessert. Auf dem Immobilienmarkt gibt es aktuell mehr Angebote und größeren Spielraum für Preisverhandlungen.

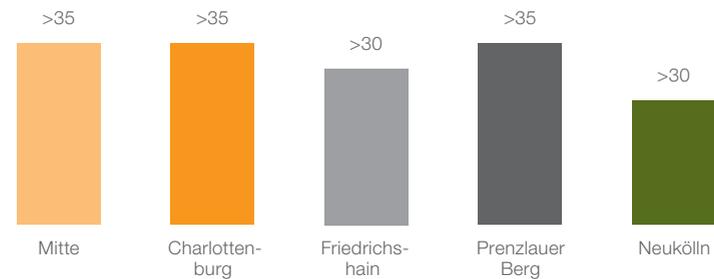
Quelle: 1) Destatis, 2) DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung), 3) Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin



## Die Kaufpreise in Berlin 2023

### Wohn- und Geschäftshäuser

(Vielaches der Jahresmieteinnahmen)



### Eigentumswohnungen

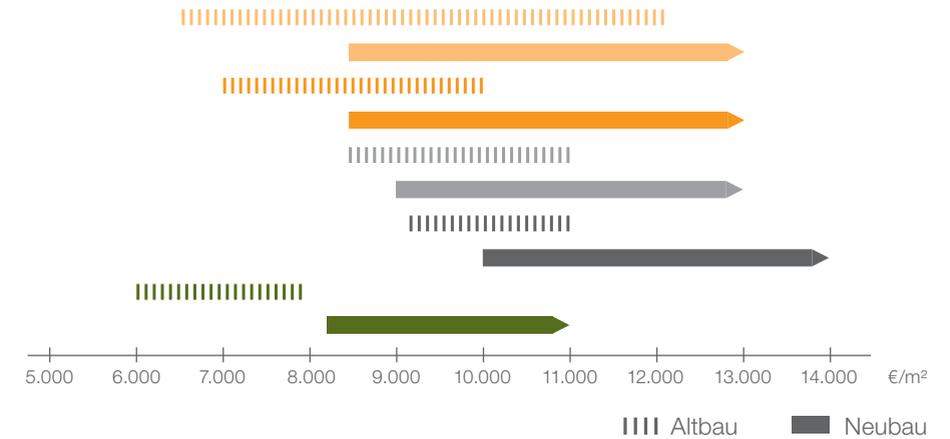
Mitte

Charlottenburg

Friedrichshain

Prenzlauer Berg

Neukölln



Unser Service – kompetent,  
zuverlässig und transparent



Wir beraten und begleiten nicht nur beim Kauf einer Wohnung in Berlin, wir unterstützen Sie auch beim Verkauf Ihrer Eigentumswohnung.

Durch unsere langjährige Erfahrung kennen wir den sich rasch verändernden Berliner Markt hervorragend und können realistisch den optimalen Preis einschätzen. Ihre Immobilie bewerben wir mit aussagekräftigen Texten und professionellen Bildern auf unserer Webseite sowie in den Onlinebörsen. Unsere Vermittlung erfolgt innerhalb weniger Wochen.

Haben Sie sich für den Verkauf Ihrer Wohnung entschieden, gestalten wir die Abwicklung transparent, unkompliziert und mit so wenig Aufwand wie möglich. Interessiert sich der Käufer für mögliche Umbauten, wird ein mehrsprachiger Kaufvertrag benötigt oder soll die Wohnungsübergabe von uns protokolliert werden? Wir arbeiten seit vielen Jahren mit kompetenten und absolut zuverlässigen Architekten, Rechtsanwälten und Notaren zusammen.

Wir sind bei allen Fragen an Ihrer Seite.



Oft ist es sinnvoll, bei der Aufteilung des Hauses auch den Ausbau des Dachgeschosses zu planen. Neben neuen Penthäusern steigern auch Maßnahmen wie die Anbringung von Balkonen, der Bau eines Fahrstuhls, eine Energiesanierung, die Verschönerung des Innenhofs und natürlich auch eine mögliche Mieterhöhung den Wert des Hauses.

Wir beraten Sie kompetent und umfassend und bieten Ihnen unsere Unterstützung auch in allen weiteren Fragen zu Ihrer Immobilie an.



## Die Aufteilung eines Hauses in Eigentumswohnungen

Um einzelne Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus verkaufen zu können, muss dieses aufgeteilt werden. In Zusammenarbeit mit Architekten, Notaren und Rechtsanwälten bieten wir eine generelle Beratung zur Aufteilung, die Ausarbeitung aller Anträge und eine Dokumentation an. Nach erfolgter Aufteilung unterstützen wir mit einem Vermarktungsplan den Verkauf der Wohnungen.



## Das sagen unsere Kunden...

” Vi er fuldt ud tilfredse med jeres arbejde! Vi aftalte et møde hvor I kom med en vurdering. I var ikke de eneste mæglere vi havde ude og kigge på lejligheden. Vi valgte jer, da vi syntes jeres salgspris kom tættest på det som vi gerne ville have for lejligheden. På andet møde blev vi enige om udbudspris og betingelser. Kommunikationen mellem os er altid foregået hurtigt og uden komplikationer og lejligheden blev solgt til prisen. De bedste anbefalinger herfra.

Charlotte N., Roedovre, Danmark

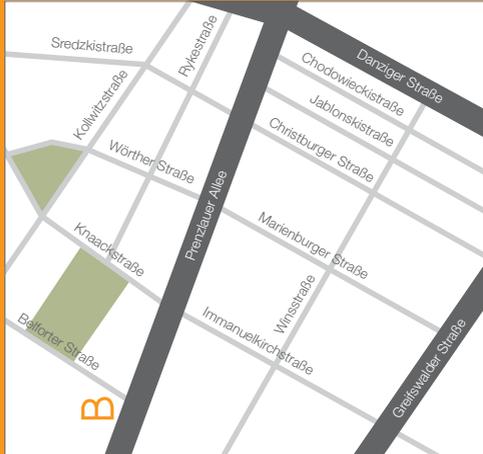


” Un grand merci à Berlin Maeglere, grâce à qui j'ai trouvé l'appartement dont je rêvais à Berlin (lumineux et traversant) dans un quartier exceptionnel. C'est une équipe à l'écoute, sérieuse et dynamique, qui connaît bien le marché et ne ménage pas sa peine pour accompagner ses clients du début à la fin de la transaction.

Martine D., Perpignan, Frankreich

” Ich habe mich nun schon gut in der Wohnung eingerichtet und eingelebt. Ich wollte mich in diesem Zusammenhang bei Ihnen für alles bedanken. Ich habe mich in der gesamten Zeit sehr gut betreut und unterstützt gefühlt. Ich schätze vor allem an Ihnen, dass Sie sehr gewissenhaft und kompetent sind und mir immer schnell Rückmeldung gegeben haben. Ich würde jederzeit wieder mit Ihnen zusammen arbeiten. Vielen Dank und alles Gute für Sie!

Benjamin R., Berlin, Deutschland



**Berlinmaegleren**  
**PRENZLAUER BERG**

Prenzlauer Allee 234  
10405 Berlin  
Tel. +49 30 61202398

© Berlinmaegleren 2023