

2. AUGUST 2023

Immobilienpreisanalyse Berlin: Mehrheitlich fallende Kaufpreise bei steigenden Mieten

- *Nur in fünf der 23 Berliner Bezirke stiegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2023 leicht bis mäßig an, gleichzeitig kletterten die Mietpreise im selben Zeitraum in allen Bezirken deutlich nach oben – in 16 Bezirken sogar im zweistelligen Prozentbereich*
- *Am deutlichsten ist das Kauf-Mietpreis-Gefälle in Hohenschönhausen: Die Kaufpreise sanken mit -7,2 Prozent (Kauf: 4.257 €/m²) am stärksten im gesamten Ranking, während die Mieten mit 17,5 Prozent (Miete: 10,74 €/m²) am zweitstärksten stiegen*
- *Steigende Kaufpreise bei steigenden Mieten: In Tiergarten kletterten die Preise um 6,2 Prozent (Kauf: 6.344 €/m²) beziehungsweise 16,9 Prozent (Miete: 18,98 €/m²), in Lichtenberg um 1,1 Prozent (Kauf: 4.727 €/m²) beziehungsweise 17 Prozent (Miete: 12,19 €/m²) und in Friedrichshain um 3,5 Prozent (Kauf: 6.104 €/m²) beziehungsweise 17,8 Prozent (Miete: 19,69 €/m²)*

Frankfurt am Main, 2. AUGUST 2023 – Nach einem langen Höhenflug begannen die Kaufpreise für Wohneigentum im vergangenen Jahr erstmals leicht nachzugeben. Auslöser waren die stetig steigende Inflation und die damit einhergehenden steigenden Zinsen, verstärkt durch den Krieg in der Ukraine. Dieser Trend setzte sich auch im ersten Halbjahr 2023 fort. Den stagnierenden beziehungsweise fallenden Kaufpreisen stehen in Berlin jedoch auch sichtlich steigende Mieten gegenüber. Doch wie stark haben sich die Kauf- und Mietpreise in der deutschen Hauptstadt tatsächlich auseinanderentwickelt? Die VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) Experten haben die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise¹ für Wohnungen in den 23 Berliner Bezirken² für das erste Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum analysiert.

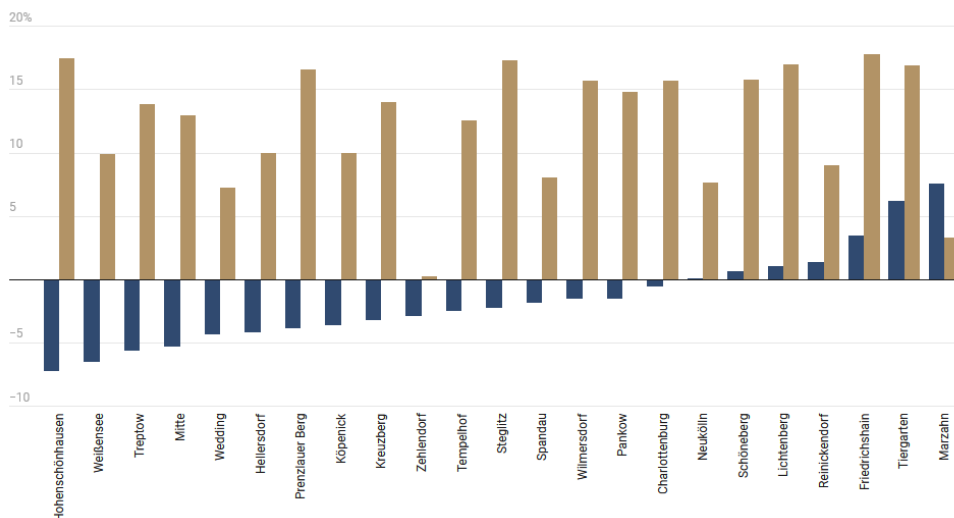
„Die Zinspolitik der vergangenen gut zehn Jahre hat den Immobilienmarkt regelrecht beflügelt. Da die Zinsen nun ein höheres Niveau erreicht haben, mussten viele Kaufinteressenten neu kalkulieren – manche mit dem Ergebnis, dass sie die gleiche Finanzierung einer Immobilie unter den aktuellen Gegebenheiten nicht mehr darstellen können. Viele mussten daher vom Kauf zurücktreten und auf ein Mietverhältnis umschwenken. Diese gestiegene Nachfrage nach Mietobjekten wirkt sich letztlich auch auf die Mietpreise aus“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er ergänzt: „Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in lediglich fünf der 23 analysierten Berliner Bezirke leicht bis mäßig stiegen, kletterten die Mietpreise im selben Zeitraum in allen Bezirken deutlich nach oben. Insgesamt 16 Bezirke rufen sogar Mietpreissteigerungen im zweistelligen Bereich auf.“ Eine Ausnahme bildet Zehlendorf – der einzige Bezirk, in dem die Mietpreise mit 0,3 Prozent (Miete: 14,17 €/m²) immerhin nur stagnierten.

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Am deutlichsten ist das Gefälle bei der Kauf-Mietpreis-Entwicklung in Hohenschönhausen. Dort gab es im ersten Halbjahr 2023 mit -7,2 Prozent (Kauf: 4.257 €/m²) die größte Reduktion bei den Kaufpreisen im gesamten Ranking. Die Mieten für Eigentumswohnungen hingegen legten mit 17,5 Prozent (Miete: 10,74 €/m²) am zweitstärksten zu. Im Bezirk Weißensee gab es die zweithöchste Senkung bei den Kaufpreisen. Diese gaben mit -6,5 Prozent (Kauf: 4.968 €/m²) nach, während die Mietpreise mit einem Anstieg von 9,9 Prozent (Miete: 13,22 €/m²) noch knapp unter der 10-Prozent-Marke bleiben.

1. HJ 2022 zu 1. HJ 2023 | Wohnungen im Bestand (bis 2019)

■ Veränderung Kaufpreis in % ■ Veränderung Mietpreis in %



*Die städtische Gliederung Berlins bezieht sich auf die Einteilung vor der Bezirksgebietsreform im Jahr 2001 in insgesamt 23 Bezirke.
 Grafik: Von Poll Immobilien Research (2023) • Quelle: GeoMap • Daten herunterladen • Einbetten • Grafik herunterladen • Erstellt mit Datawrapper

Abb. 1: Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Berliner Bezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Grafik: von Poll Immobilien GmbH) – interaktive Grafik inkl. Zahlen durch Mouseover: https://www.datawrapper.de/_/DF1w5/

Sanken die durchschnittlichen Kaufpreise in Treptow und Mitte um -5,6 Prozent (Kauf: 4.260 €/m²) beziehungsweise -5,3 Prozent (Kauf: 8.398 €/m²), nahmen die Mietpreise um 13,9 Prozent (Miete: 14,81 €/m²) beziehungsweise 13 Prozent (Miete: 23,98 €/m²) zu. Andreas Gräfenstein, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Berlin – Treptow-Köpenick, weiß um die Herausforderungen auf dem Berliner Mietmarkt: „Aufgrund der Mietsituation in Berlin ist ein Immobilienkauf nach wie vor die beste Alternative. Wir sehen aktuell nicht, dass es der Stadt kurz- oder mittelfristig gelingen wird, dem Mangel an Wohnraum nachhaltig entgegenzuwirken. Durch den stetigen Zuzug sowie der Wechsel vieler Interessenten vom Kaufmarkt zum Mietmarkt wird sich der Druck auf den Mietmarkt weiter erhöhen. Zudem sollten Interessenten nicht vergessen, dass eine Immobilie auch immer eine sehr gute Altersvorsorge ist.“ Er führt weiter aus: „Am gefragtesten in unserem Stadtgebiet sind derzeit Altglienicke, Johannisthal und Schöneweide. Alle drei Gegenden sind zentrumsnah, aber dennoch sehr ruhig gelegen und verfügen über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis sowie Angebot stimmen. Hier finden kleine Familien und Paare eine passende Immobilie, ebenso wie Mehrgenerationen-Haushalte oder größere Familien.“

Ebenfalls gesunkene Kaufpreise dürfen Kaufinteressenten in Hellersdorf mit -4,2 Prozent (Kauf: 3.620 €/m²) sowie Prenzlauer Berg mit -3,8 Prozent (Kauf: 6.807 €/m²) erwarten. Mieter in Hellersdorf müssen im Vergleich zum Vorjahrszeitraum allerdings mit gestiegenen Mieten um 10 Prozent beziehungsweise sogar 16,6 Prozent in Prenzlauer Berg kalkulieren. Ähnlich verhält es sich im Szenebezirk Kreuzberg. Dort sanken die Kaufpreise um -3,2 Prozent auf 6.813 €/m², während die Mietpreise um satte 14 Prozent auf 19,09 €/m² anstiegen.

Weitaus geringere Preisnachlässe beim Kauf von Eigentumswohnungen gab es im ersten Halbjahr 2023 in den Bezirken Steglitz mit -2,2 Prozent (Kauf: 5.104 €/m²) sowie Wilmersdorf (Kauf: 6.712 €/m²) und Pankow (Kauf: 5.122 €/m²) mit jeweils -1,5 Prozent. Anders sieht das beim Thema Mieten aus: Mit 17,3 Prozent (Miete: 14,73 €/m²) zogen die Durchschnittsmieten für Wohnungen in Steglitz am drittstärksten im gesamten Ranking an. Doch auch Wilmersdorf und Pankow weisen mit 15,7 Prozent (Miete: 19,80 €/m²) und 14,8 Prozent (Miete: 12,82 €/m²) deutliche Mietsteigerungen auf.

Es gab allerdings auch fünf Berliner Bezirke, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gestiegen sind: Lichtenberg mit 1,1 Prozent auf 4.727 €/m², Reinickendorf mit 1,4 Prozent auf 4.309 €/m², Friedrichshain mit 3,5 Prozent auf 6.104 €/m², Tiergarten mit 6,2 Prozent auf 6.344 €/m² und Marzahn mit einem Plus von 7,6 Prozent auf 4.250 €/m². Besonders interessant ist hier auch ein Blick auf die Mietpreisentwicklung in den östlich gelegenen Bezirken Lichtenberg und Friedrichshain sowie Tiergarten im Berliner Westen. Denn obwohl die Kaufpreise in diesen Teilen Berlins gestiegen sind, haben sich auch die Mieten nach oben entwickelt – und das nicht zu knapp. Aktuell müssen Mietinteressenten in Tiergarten mit einem Anstieg von 16,9 Prozent auf 18,98 €/m² rechnen, in Lichtenberg sogar mit einem Mietpreiszuschlag von durchschnittlich 17 Prozent auf 12,19 €/m². Eine höhere Steigerung gab es nur bei Mietwohnungen in Friedrichshain, nämlich um 17,8 Prozent auf 19,69 €/m².

In Reinickendorf hingegen stiegen die Mieten im ersten Halbjahr 2023 mit 9 Prozent etwas weniger stark im Vergleich. In Marzahn, dem Bezirk mit der höchsten Kaufpreissteigerung innerhalb der Analyse, stiegen auch die Mieten an – wenn auch nur leicht mit 3,3 Prozent (Miete: 7,77 €/m²). „Zu den gefragtesten Gegenden in unserem Gebiet gehören Mahlsdorf und Marzahn, wobei in Mahlsdorf vor allem Häuser, in Marzahn vor allem Wohnungen nachgefragt werden. Aufgrund des sehr hohen Preisniveaus in den Nachbarbezirken Friedrichshain und Lichtenberg, erweitern viele Interessenten ihren Suchradius – das erklärt auch die steigenden Preise im Marzahner Kauf- sowie Mietsegment“, erläutert Thomas Jaschinski, Geschäftsstellenleiter bei VON POLL IMMOBILIEN Berlin – Marzahn-Hellersdorf. Und weiter: „Der Bezirk hat auch viel mehr zu bieten als nur die urbanen Großsiedlungen aus DDR-Zeiten, an die die meisten wohl zuerst denken. So ist Marzahn ein sehr grüner Bezirk. Schließlich befinden sich neben dem beeindruckenden Schlosspark Biesdorf auch die Gärten der Welt in Marzahn.“

BEZIRK	VERÄNDERUNG KAUFPREIS	KAUFPREIS 1. HJ 2023	VERÄNDERUNG MIETPREIS	MIETPREIS 1. HJ 2023
1 Hohenschönhausen	-7,2%	4.257 €/m ²	17,5%	10,74 €/m ²
2 Weißensee	-6,5%	4.968 €/m ²	9,9%	13,22 €/m ²
3 Treptow	-5,6%	4.260 €/m ²	13,9%	14,81 €/m ²
4 Mitte	-5,3%	8.398 €/m ²	13,0%	23,98 €/m ²
5 Wedding	-4,3%	4.504 €/m ²	7,3%	12,94 €/m ²
6 Hellersdorf	-4,2%	3.620 €/m ²	10,0%	11,25 €/m ²
7 Prenzlauer Berg	-3,8%	6.807 €/m ²	16,6%	20,89 €/m ²
8 Köpenick	-3,6%	4.803 €/m ²	10,0%	13,33 €/m ²
9 Kreuzberg	-3,2%	6.813 €/m ²	14,0%	19,09 €/m ²
10 Zehlendorf	-2,9%	6.244 €/m ²	0,3%	14,17 €/m ²
11 Tempelhof	-2,5%	4.412 €/m ²	12,6%	12,04 €/m ²
12 Steglitz	-2,2%	5.104 €/m ²	17,3%	14,73 €/m ²
13 Spandau	-1,8%	4.020 €/m ²	8,1%	10,15 €/m ²
14 Wilmersdorf	-1,5%	6.712 €/m ²	15,7%	19,8 €/m ²
15 Pankow	-1,5%	5.122 €/m ²	14,8%	12,82 €/m ²
16 Charlottenburg	-0,5%	6.633 €/m ²	15,7%	18,6 €/m ²
17 Neukölln	0,1%	5.099 €/m ²	7,7%	12,66 €/m ²
18 Schöneberg	0,7%	5.951 €/m ²	15,8%	17,61 €/m ²
19 Lichtenberg	1,1%	4.727 €/m ²	17,0%	12,19 €/m ²
20 Reinickendorf	1,4%	4.309 €/m ²	9,0%	11,81 €/m ²
21 Friedrichshain	3,5%	6.104 €/m ²	17,8%	19,69 €/m ²
22 Tiergarten	6,2%	6.344 €/m ²	16,9%	18,98 €/m ²
23 Marzahn	7,6%	4.250 €/m ²	3,3%	7,77 €/m ²

Abb. 2: Kauf- und Mietpreisentwicklung in den Berliner Bezirken, HJ1/22 vs. HJ1/23 (Tabelle: von Poll Immobilien GmbH)

¹ Die Datengrundlage der Kaufpreisanalyse bei Eigentumswohnungen sowie der Mietpreise bei Wohnungen im Bestand (bis einschließlich 2019) beruht auf den durchschnittlichen Angebotspreisen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 von GeoMap und VON POLL IMMOBILIEN Research (2023).

² Bei der städtischen Gliederung bezieht sich VON POLL IMMOBILIEN auf die Einteilung Berlins vor der Bezirksgebietsreform im Jahr 2001 in insgesamt 23 Bezirke.

Alle Daten und Grafiken dürfen mit einem Verweis auf die nachfolgende Quelle benutzt und veröffentlicht werden: VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com)

Die Grafik zum interaktiven Säulendiagramm inklusive Einbettungslink kann hier heruntergeladen werden: <https://www.datawrapper.de/DF1w5/>

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL

REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.