

Während die Mieten weiterhin stark steigen, sinken die Kaufpreise

Im Vergleich mit den A-Städten zeigt sich Berlin bei den Mieten besonders dynamisch und bei den Verkaufsangeboten für Wohnungen nur leicht rückläufig. Vor allem im Osten der Stadt – im Zentrum wie an der Peripherie – sind interessante Entwicklungen zu beobachten.

Die Preisdynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt nimmt seit Jahren beständig zu. So ist der Median der Angebotsmieten in Berlin seit 2020 jährlich stärker gestiegen: 2021 zu 2022 von 3,5 auf 9,5 Prozent und zum Jahr 2023 um 18,3 Prozent auf 13,60 Euro pro Quadratmeter. Die Gründe für diesen Trend: Nach der Corona-Pandemie hat der Zuzug in die Metropole wieder Fahrt aufgenommen. Hinzu kommt, dass seit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine viele Menschen von dort nach Berlin flüchten, von denen ein beträchtlicher Teil hierbleibt. Die große und weiterhin wachsende Nachfrage trifft auf schleppenden Neubau. Wohnraum kann nicht in gewünschtem Maße zur Verfügung gestellt werden.

Diese Gemengelage stellt sich in allen sogenannten A-Städten – den sieben einwohnerstärksten Städten in der Bundesrepublik – ähnlich dar. Leerstand ist vor dem beschriebenen Hintergrund erwartbarer Weise nirgends ein Thema. Mit 0,3 Prozent im Jahr 2022 belegt Berlin in dieser Hinsicht Platz 3 hinter Frankfurt am Main (0,2 Prozent) und München (0,1 Prozent). Betrachtet man die Entwicklung von 2017 bis 2022, hat sich der Leerstand in der Spree-Metropole mit einem Minus von 0,6 Prozentpunkten deutlich stärker reduziert als in den anderen Städten mit Werten von 0,1 und 0,2 Prozentpunkten. Dieser Zeitraum inkludiert auch die Jahre der Pandemie, als die mittelfristig beträchtliche Zuwanderung nach Berlin kurzfristig fast zum Erliegen kam.

Fakten

Das online verfügbare Angebot für Mietwohnungen schrumpft weiter dramatisch —
Zweistellige Mietpreisssteigerungen in fast allen Bezirken trotz Mietpreisbremse

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m²/Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
							Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2022 in %	
		6	11	16	21	26							
Charlottenburg-W.	2.271						7,91 – 26,00	7,13	3,0	28,00	5,0	16,93	13,5
Friedrichshain-K.	1.676						6,76 – 26,00	6,51	9,0	27,59	5,7	17,86	23,2
Lichtenberg	1.900						6,06 – 22,97	5,76	3,3	26,60	21,0	12,45	18,9
Marzahn-H.	1.300						5,74 – 16,03	5,42	2,5	19,06	19,1	10,81	16,6
Mitte	2.948						7,12 – 26,37	6,99	8,5	27,80	3,0	18,00	18,5
Neukölln	1.440						6,70 – 22,75	6,38	2,0	24,72	11,2	12,89	23,5
Pankow	2.539						6,89 – 24,29	6,50	6,2	26,00	7,0	14,74	18,5
Reinickendorf	1.574						5,97 – 18,63	5,65	1,4	20,63	11,5	10,63	10,0
Spandau	1.924						6,06 – 18,49	5,89	7,3	20,00	11,1	10,31	19,1
Steglitz-Zehlendorf	1.514						7,81 – 21,47	7,18	2,7	24,29	11,0	13,38	9,5
Tempelhof-S.	1.757						6,66 – 23,50	6,35	3,3	25,81	12,2	13,13	15,4
Treptow-Köpenick	2.502						6,86 – 20,98	6,60	2,6	22,81	14,1	13,64	18,0
Berlin gesamt	23.345						6,93 – 23,62	6,25	4,9	26,00	8,7	13,60	18,3

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank