

Im Vergleich der Top-7 steigen die Mieten in Berlin am stärksten

Synchron zum vergleichsweise sehr schnell sinkenden Leerstand auf ein besonders niedriges Niveau sind die Angebotsmieten in Berlin beson-

der stark nach oben gegangen. Der erwähnte Anstieg um 18,3 Prozent von 2022 auf 2023 liegt weit über allen anderen A-Städten, deren Kennwerte sich zwischen 2,1 Prozent (Stuttgart) und 5,1 Prozent (Köln) bewegen. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten von 2018 bis 2023: Auf Berlin mit einem Plus von 31,5 Prozent folgen Köln (22,7 Prozent), Düsseldorf (19,6 Prozent) und München (19,1 Prozent), während sich die Dynamik in Hamburg (17 Prozent), Stuttgart (14,9 Prozent) und Frankfurt (13 Prozent) moderater gestaltet hat. Diese enorme Entwicklung in der Bundeshauptstadt relativiert sich ein wenig beim Blick auf die Miethöhen in absoluten Zahlen. Mit 13,60 Euro nettokalt pro Monat liegt Berlin auch 2023 noch im Mittelfeld.

„Die Dynamik der Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin hat im Jahr 2023 noch einmal deutlich zugenommen – plus 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.“

Im obersten Mietsegment nur noch München teurer

Eine weitere Facette zeigt sich beim Blick auf das obere Marktsegment. Mit Angebotsmieten von durchschnittlich 26 Euro nettokalt pro Quadratmeter im Monat liegt Berlin dort 2023 nur knapp hinter München (27,54 Euro). Deutlich dahinter auf Platz 3 folgt Frankfurt am Main mit 23,72 Euro. An letzter Stelle steht Düsseldorf mit 19,13 Euro. Um 51,4 Prozent sind die Berliner Angebotsmieten in diesem Segment von 2018 bis 2023 gestiegen. In deutlich geringerem Maße geschah dies im selben Zeitraum in den Städten am Rhein (Köln 32,8 und Düsseldorf 28 Prozent). Das Schlusslicht bildete hierbei Stuttgart mit 15,5 Prozent. Kurzfristig betrachtet, von 2022 auf



0,3

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %



30

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten unter 10€/m²



1,5

Höhere Angebotsmieten in Berlin als in Hamburg in %

ders stark nach oben gegangen. Der erwähnte Anstieg um 18,3 Prozent von 2022 auf 2023 liegt weit über allen anderen A-Städten, deren Kennwerte sich zwischen 2,1 Prozent (Stuttgart) und 5,1 Prozent (Köln) bewegen. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten von 2018 bis 2023: Auf Berlin mit einem Plus von 31,5 Prozent folgen Köln (22,7 Prozent), Düsseldorf (19,6 Prozent) und München (19,1 Prozent), während sich die Dynamik in Hamburg (17 Prozent), Stuttgart (14,9 Prozent) und Frankfurt (13 Prozent) moderater gestaltet hat. Diese enorme Entwicklung in der Bundeshauptstadt relativiert sich ein wenig beim Blick auf die Miethöhen in absoluten Zahlen. Mit 13,60 Euro nettokalt pro Monat liegt Berlin auch 2023 noch im Mittelfeld.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		3k	6k	9k	12k	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %
		Charlottenburg-W.	4.376				4.409–10.769	3.924	-2,7	12.790	-1,7
Friedrichshain-K.	3.333				4.464–10.387	4.120	-1,1	11.868	-2,0	6.744	1,5
Lichtenberg	885				3.414–8.633	3.025	-3,8	9.785	11,8	5.000	-2,7
Marzahn-H.	431				3.125–6.469	2.874	2,2	6.869	1,1	4.650	2,5
Mitte	3.263				3.904–10.772	3.317	-5,9	13.023	-0,2	6.679	0,1
Neukölln	1.510				3.396–7.500	3.030	-7,3	8.200	-2,4	4.978	-0,4
Pankow	3.478				4.014–8.877	3.575	-5,9	9.921	-4,8	6.469	-2,0
Reinickendorf	1.414				3.011–6.786	2.625	-15,6	7.617	-1,3	4.367	-1,7
Spandau	1.121				2.787–6.647	2.531	-7,5	7.549	4,4	4.118	-2,5
Steglitz-Zehlendorf	2.653				3.810–8.348	3.414	-3,7	9.500	-4,0	5.268	-1,2
Tempelhof-S.	2.712				3.484–7.833	3.113	-1,7	9.260	-4,8	5.175	-1,5
Treptow-Köpenick	1.869				3.288–7.720	2.926	-8,1	8.346	-8,7	5.038	-0,9
Berlin gesamt	27.045				3.649–9.184	3.200	-5,4	10.767	-2,0	5.750	-1,4

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