

2023, liegt Berlin mit einer Steigerung der teuersten Angebotsmieten um 8,7 Prozent knapp hinter Düsseldorf (9 Prozent). Die starke Dynamik lässt in Berlin demnach zwar ein wenig nach. Doch im oberen Segment hat sich die Bundeshauptstadt, 2022 noch auf dem untersten Rang, im vergangenen Jahr bei den absoluten Angebotspreisen im Vergleich der A-Städte weit oben positioniert.

Betrachtet man das Verhältnis der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb der A-Städte, lag Berlin 2023 mit 5.750 Euro pro Quadratmeter im Mittelfeld. Deutlich hinter München (8.930 Euro) folgten zunächst Frankfurt am Main mit 6.538 Euro und Hamburg mit 6.121 Euro. Niedriger als in Berlin lagen die Preise in Köln (4.855 Euro), Stuttgart (4.823 Euro) und Düsseldorf (4.800 Euro). Von 2018 bis 2023 sind die Angebotskaufpreise in Berlin um 36,9 Prozent gestiegen. Lediglich in Hamburg war die Dynamik mit einem Plus von 40 Prozent stärker. Köln entwickelte sich ähnlich wie die Bundeshauptstadt (36,3 Prozent), Stuttgart lag mit einem Plus von 13,3 Prozent am Ende der Skala. Von 2022 auf 2023 hingegen sind die Kaufpreise erstmals in allen Städten gesunken. Der stärkste Rückgang ist in Stuttgart mit einem Minus von 10,6 Prozent zu beobachten. Berlin zeigt sich mit minus 1,4 Prozent am stabilsten, es folgen Köln (minus 2,9 Prozent) und Hamburg (minus 6 Prozent).

Im oberen Segment stiegen die Angebotskaufpreise von 2018 bis 2023 in Berlin mit 37,2 Prozent noch ein wenig stärker als im Gesamtbild. Dynamischer entwickelte sich in diesem Feld lediglich Hamburg (44,2 Prozent). In München und Köln lässt sich ein Plus von 36,8 bzw.

36 Prozent verzeichnen. Auch hier sinken nun die Preise, wobei sich die Bundeshauptstadt mit minus 2 Prozent erneut als vergleichsweise stabil zeigt. Lediglich in Stuttgart und Köln sind die Rückgänge geringer (minus 1,3 und minus 0,2 Prozent). Die Position Berlins ist im Vergleich mit den anderen A-Städten bei den absoluten Zahlen im obersten Segment ähnlich wie bei den Kaufpreisen insgesamt: Mit 10.767 Euro pro Quadratmeter positioniert sich Berlin einerseits hinter München (16.144 Euro), Hamburg (12.069 Euro) und Frankfurt am Main (11.217 Euro), andererseits vor Düsseldorf (9.179 Euro), Köln (8.492 Euro) und Stuttgart (9.020 Euro).

Gegenläufige Trends der Mieten im Zentrum und an der Peripherie

Die rasante Steigerung der Berliner Mieten spiegelt sich in jedem der zwölf Bezirke wider; mit Blick auf die Entwicklung 2022 bis 2023 am deutlichsten in Neukölln mit einem Plus von 23,5 Prozent und in Friedrichshain-Kreuzberg mit 23,2 Prozent. Zwischen 15 und 20 Prozent stiegen die Angebotsmieten in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Mitte, Pankow, Lichtenberg und Spandau. Eine geringere Dynamik zeigt sich in Charlottenburg-Wilmersdorf (13,5 Prozent) und Reinickendorf (10 Prozent). Das Schlusslicht bildet Steglitz-Zehlendorf, der einzige Bezirk mit einer Steigerung im einstelligen Bereich: 9,5 Prozent. In nur vier der zwölf Bezirke ist die durchschnittliche Angebotsmiete geringer als in Neukölln (12,89 Euro pro Quadratmeter und Monat), was in Teilen die hohe Dynamik dort erklärt. Ganz anders im ähnlich

Fakten

- Mietpreissteigerungen im oberen Marktsegment etwas abgeschwächt
-
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Jahren erstmals rückläufig
-
- Nur ein Bezirk mit Preissteigerungen zum Vorjahr
-
- Preisrückgänge auch im oberen Marktsegment

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment:
		1k	3k	5k	7k	9k	Median in €/m ²	Änderung zu 2022 in %	
Charlottenburg-W.	90					2.222–8.392	4.129	-4,1	Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
Friedrichshain-K.	94					2.301–8.980	3.510	-19,2	
Lichtenberg	53					2.159–4.923	2.951	-19,2	
Marzahn-H.	83					1.881–4.633	3.261	-6,3	
Mitte	148					2.139–9.123	3.375	-5,7	
Neukölln	90					2.031–4.721	2.923	-17,9	
Pankow	121					1.694–8.566	3.316	-19,3	
Reinickendorf	112					2.051–5.063	2.974	-12,8	
Spandau	110					1.854–4.948	2.776	-13,1	
Steglitz-Zehlendorf	160					2.159–7.625	3.428	-11,3	
Tempelhof-S.	163					2.192–4.878	3.111	-1,2	
Treptow-Köpenick	162					2.000–5.156	3.298	-9,6	
Berlin gesamt	1.386					2.040–6.564	3.179	-11,7	

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