

dynamischen Friedrichshain-Kreuzberg: 17,86 Euro wurden dort 2023 aufgerufen, nur Mitte liegt mit 18 Euro darüber. Dynamik und Höhe der Angebotsmieten zeigen im Gesamtbild der Bezirke kein einheitliches Muster.

Ein klareres Bild hingegen zeigt sich bei der Entwicklung des unteren und oberen Zehntels

Marktsegmente insgesamt um 1,4 Prozent auf 5.750 Euro pro Quadratmeter zurückgegangen. Im Wohnmarktreport 2023 wurde noch eine Steigerung um 8,3 Prozent vermerkt. Das untere Marktsegment hat mit einem Minus von 5,4 Prozent auf 3.200 Euro stärker nachgegeben als das obere Segment mit einem Minus von 2 Prozent auf 10.767



3,8

Fertiggestellte WE
in MFH je 1.000 Ein-
wohner 2022

„Nach mehr als einer Dekade starker jährlicher Preissteigerungen, sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2023 in allen Marktsegmenten gegenüber dem Vorjahr gesunken.“



89

Preissteigerung
(Median) für ETW
seit 2015 in %

der Angebotsmieten. In den meisten Bezirken entwickelt sich das günstigste Segment moderater als die hochpreisigen Offerten. Besonders stark geht die Spanne von 2022 auf 2023 in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf auseinander: mit einem Plus von 3,3 und 21 Prozent bzw. 2,5 und 19,1 Prozent. Lichtenberg, wo im Median des oberen Marktsegments 26,60 Euro aufgerufen wurden, ist damit teurer als Pankow (26 Euro) und liegt in diesem Bereich nur knapp unter den drei Innenstadtbezirken (zwischen 27,59 und 28 Euro). In Lichtenberg wie in Spandau spielt für die Entwicklung der Angebotsmieten der Neubau eine entscheidende Rolle. Hierbei verzeichnen die beiden Bezirke ein Plus von 50,8 bzw. 47,8 Prozent.

In Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte wiederum verhält sich die Dynamik von unterem und oberem Marktsegment konträr zu dem in allen anderen Bezirken: Dort stiegen die Preise im unteren um 9 bzw. 8,5 Prozent deutlich stärker als im Rest der Stadt, während die Preise im oberen mit 5,7 bzw. 3 Prozent ein so niedriges Plus verzeichneten wie kaum anderswo. Lediglich Charlottenburg-Wilmersdorf rangiert ebenfalls bei 5 Prozent im oberen Marktsegment, wobei sich die Steigerung im unteren Segment auf 3 Prozent beschränkte. In der Innenstadt wird die Spanne der Angebote kleiner, weil die Mieten im unteren Marktsegment sich zügig an die des oberen anpassen, während sich am östlichen Stadtrand ein den zentralen Lagen vergleichbares oberes Segment entwickelt. Berlinweit ist der Median des unteren Zehntels um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 6,25 Euro gestiegen, während dort von 2021 auf 2022 noch ein Minus von 0,2 Prozent zu vermerken war. Der Median des oberen Zehntels stieg um 8,7 Prozent auf 26 Euro und damit geringer als im Jahr davor mit einem Plus von 13,9 Prozent.

Eigentumswohnungen: fast durchweg sinkende Kaufpreise

Ganz anders stellt sich die Entwicklung bei Eigentumswohnungen dar. Dort sind die Verkaufsangebote von 2022 auf 2023 im Median über alle

Euro. Ein Plus bei den mittleren Kaufpreisen lässt sich lediglich in Mitte (0,1 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg (1,5 Prozent) und Marzahn-Hellersdorf (2,5 Prozent) verzeichnen. Hier am östlichen Stadtrand belaufen sich die Verkaufspreise im Schnitt auf 4.650 Euro, was berlinweit vergleichsweise günstig ist. Lediglich in Reinickendorf und Spandau liegen die Preise mit 4.367 bzw. 4.118 Euro niedriger als in Marzahn-Hellersdorf. Teurer als in Friedrichshain-Kreuzberg (6.744 Euro) und Mitte (6.679 Euro) ist es in Berlin wiederum nirgends, das hochpreisige Zentrum ist nach wie vor gefragt.

In Marzahn-Hellersdorf weisen sowohl das obere als auch das untere Segment mit 1,1 bzw. 2,2 Prozent ein Plus auf. Im Zentrum hingegen verzeichnen beide Bereiche ein Minus, dort trägt das mittlere Marktsegment die Preissteigerungen. In diesem lässt sich in beiden Bezirken eine große Preisspanne beobachten: Mit 3.904 bis 10.772 Euro in Mitte sowie 4.464 bis 10.387 in Friedrichshain-Kreuzberg bewegt sich die untere Spanne im überdurchschnittlichen, aber unauffälligen Bereich, während sich die Obergrenzen deutlich von denen der anderen Bezirke absetzen. Auffällig ist zudem, dass das obere Marktsegment in Lichtenberg von 2022 auf 2023 ein Plus von 11,8 Prozent aufweist. Selbst Spandau liegt zweitplatziert mit 4,4 Prozent weit darunter. Auf der anderen Seite Reinickendorf, wo das untere Marktsegment um 15,6 Prozent nachgegeben hat. Hierauf folgt Treptow-Köpenick im selben Bereich mit einem Minus von 8,1 Prozent.

Preise für Mehrfamilienhäuser geben nach

Die Entwicklung der Kaufpreisangebote für Mehrfamilienhäuser ist mittlerweile gekippt. Schon von 2021 auf 2022 stellte sich nach starker Dynamik mit einem Plus von nur noch 0,1 Prozent Stagnation ein. Von 2022 auf 2023 gaben die Preise über alle Marktsegmente hinweg um 11,7 Prozent auf durchschnittlich 3.179 Euro pro Quadratmeter nach. Am stärksten fiel der Rückgang in Pankow (minus 19,3 Prozent auf 3.316 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg (je



1,8

Portfolio-
Transaktionsvolumen
2023 in Mrd. €