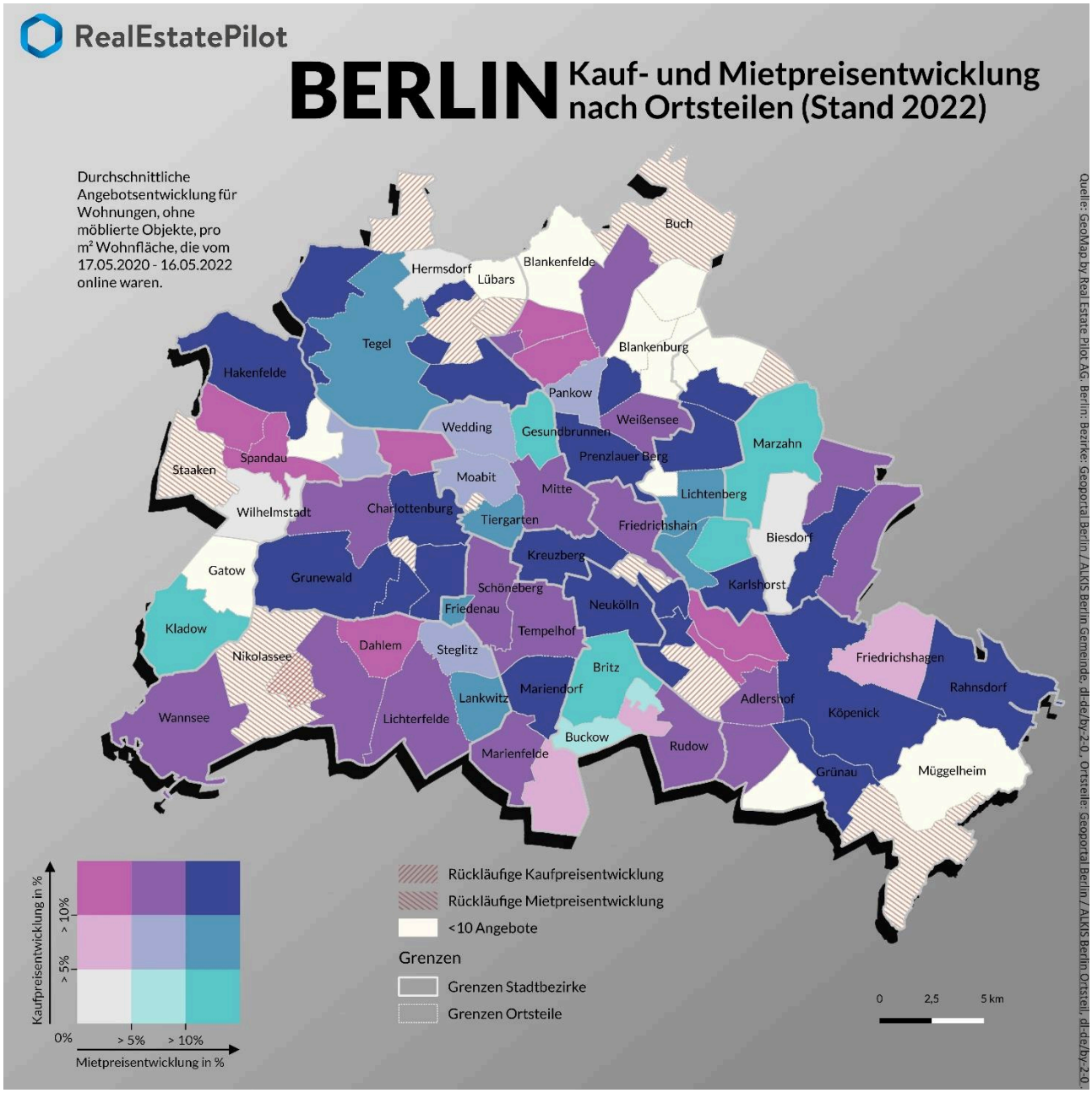
PRESSEMITTEILUNG

Kauf- und Mietpreisentwicklung in Berlin: In welchen Ortsteilen müssen die Berliner tiefer in die Tasche greifen?



(Leipzig 24. Mai, 2022) Berlin gehört bereits seit Jahren zu den Immobilien-Hotspots in Deutschland. Aufgrund der hohen Nachfrage entwickeln sich die Preise bereits seit über 10 Jahren nur in eine Richtung: nach oben. Für die aktuelle GeoMap-Analyse wurde die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise pro Quadratmeter sowie der Zahl der Angebote nach Bezirken und ihren Ortsteilen im Zeitraum von Mai 2020 zu Mai 2022 untersucht.

Die Darstellung zeigt vorwiegend flächendeckende Preisanstiege in den meisten Berliner Ortsteilen. Aus der Grafik geht hervor, dass der Ortsteil Heinersdorf den größten Kaufpreisanstieg mit 62,40 Prozent verzeichnet. Dort mussten Käufer im Durchschnitt 4.177,05 Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlen. Im Folgejahr lag der Durchschnittspreis bei 6.783,38 Euro pro Quadratmeter.

PRESSEMITTEILUNG

Doch nicht nur die Preise sind in Heinersdorf stark gestiegen. Auch das Angebot hat sich mit 57 Angeboten im Vergleich zum Vorjahr mit 23 Angeboten mehr als verdoppelt.

Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Ortsteile Buch und Niederschöneweide mit einem Kaufpreisanstieg von 43,09 Prozent sowie 30,87 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter in den Berliner Ortsteilen Niederschöneweide, Falkenhagener Feld und Rudow hat sich ebenfalls um über 25 Prozent gesteigert.

Top 10 der höchsten Kaufpreisentwicklung in Berlin nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Entwicklung Kaufpreis pro m²	Anzahl der Angebote der letzten 12 Monate	Ø Kaufpreis pro m² der letzten 12 Monate	Anzahl Angebote im Vorjahr	Ø Kaufpreis pro m² im Vorjahr
1	Heinersdorf	62,40%	57	6.783,38 €	23	4.177,05 €
2	Buch	43,09%	41	5.187,29 €	29	3.625,10 €
3	Niederschöneweide	30,87%	50	4.541,26 €	34	3.470,14 €
4	Falkenhagener Feld	29,83%	24	3.761,43 €	23	2.897,24 €
5	Rudow	25,18%	87	4.720,39 €	117	3.770,74 €
6	Wilhelmsruh	24,62%	47	5.359,88 €	46	4.300,98 €
7	Oberschöneweide	24,15%	108	5.030,77 €	110	4.052,20 €
8	Altglienicke	23,75%	101	5.026,25 €	76	4.061,62 €
9	Charlottenburg-Nord	22,39%	27	4.338,90 €	31	3.545,03 €
10	Karlshorst	22,39%	228	5.102,19 €	194	4.168,93 €

Den größten Preisrückgang verzeichnet der Ortsteil Schlachtensee mit -13,06 Prozent. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter im Zeitraum Mai 2020 - Mai 2021 5.853,76 Euro. Zwischen Mai 2021 und Mai 2022 mussten die Käufer durchschnittlich 5.089,16 Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlen.

Dahinter folgen die Ortsteile Wittenau und Halensee mit jeweils -1,64 Prozent und -1,03 Prozent Kaufpreisrückgang. In Johannisthal und Frohnau ist auch ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Last 10 der niedrigsten Kaufpreisentwicklung in Berlin nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Entwicklung Kaufpreis pro m²	Anzahl der Angebote der letzten 12 Monate	Ø Kaufpreis pro m² der letzten 12 Monate	Anzahl Angebote im Vorjahr	Ø Kaufpreis pro m² im Vorjahr
74	Britz	2,33%	89	4.303,54 €	139	4.205,49 €
75	Biesdorf	2,29%	74	4.757,08 €	60	4.650,44 €
76	Friedrichsfelde	0,99%	87	4.870,39 €	157	4.822,76 €
77	Marzahn	0,32%	121	3.964,14 €	95	3.951,65 €
78	Wilhelmstadt	0,12%	112	3.632,16 €	178	3.627,93 €
79	Frohnau	-0,49%	54	4.295,88 €	70	4.316,86 €
80	Johannisthal	-0,93%	70	4.141,57 €	128	4.180,60 €
81	Halensee	-1,03%	81	6.701,92 €	101	6.771,81 €
82	Wittenau	-1,64%	34	4.002,18 €	94	4.068,76 €
83	Schlachtensee	-13,06%	22	5.089,16 €	29	5.853,76 €

Prinzipiell lässt sich feststellen, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter in Berlin um 11,14 Prozent gestiegen ist. Im Durchschnitt mussten die Käufer im aktuellen Zeitraum 5.870,23 Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlen. Die Anzahl der Angebote hat sich zwischen dem 17.05.2020 und 16.05.2022 von 28.716 auf 23.782 verringert.

Berlin	11,14%	23782	5.870,23 €	28716	5.281,98 €

Analog zur Kaufpreisentwicklung ist der Berliner Ortsteil Heinersdorf mit einem Preisanstieg von 41,13 Prozent ebenfalls Spitzenreiter bei der Mietpreisentwicklung pro Quadratmeter. Während die Mieter im Zeitraum Mai 2020 – Mai 2021 durchschnittlich 9,81 Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlen mussten, sind es im vergangenen Jahr durchschnittlich 13,84 Euro pro Quadratmeter. Die Zahl der Angebote in Heinersdorf ist von 67 im Vorjahr auf 89 Angebote in den letzten 12 Monaten gestiegen.

Auf den weiteren Plätzen folgen die Ortsteile Fennpfuhl, Plänterwald und Wittenau mit über 30 Prozent Mietpreisanstieg. In Fennpfuhl sind die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter von 6,23 Euro im Vorjahr auf 8,74 Euro im Folgejahr um 40,26 Prozent gestiegen.

Top 10 der höchsten Mietpreisentwicklung in Berlin nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Entwicklung Mietpreis pro m²	Anzahl der Angebote der letzten 12 Monate	Ø Mietpreis pro m² der letzten 12 Monate	Anzahl Angebote im Vorjahr	Ø Mietpreis pro m² im Vorjahr
1	Heinersdorf	41,13%	89	13,84 €	57	9,81 €
2	Fennpfuhl	40,26%	126	8,74 €	154	6,23 €
3	Plänterwald	31,45%	30	12,36 €	24	9,40 €
4	Wittenau	30,46%	145	12,28 €	108	9,41 €
5	Rahnsdorf	28,85%	85	13,29 €	82	10,32 €
6	Lankwitz	22,33%	297	11,84 €	262	9,68 €
7	Rummelsburg	21,80%	317	13,10 €	330	10,76 €
8	Britz	20,72%	199	11,07 €	206	9,17 €
9	Karlshorst	20,02%	359	11,86 €	357	9,88 €
10	Alt-Hohenschönhausen	18,02%	459	10,42 €	566	8,82 €

Den größten Preisrückgang verzeichnet der Ortsteil Falkenberg mit minus 29,37 Prozent von im Durchschnitt 12,23 Euro auf 8,64 Euro pro Quadratmeter. Dahinter folgen die Ortsteile Schmöckwitz mit -17,90 Prozent und Märkisches Viertel mit -11,34 Prozent Mietpreisrückgang. Ebenfalls in den Berliner Ortsteilen Staaken, Alt-Treptow und Hansaviertel ist ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Parallel zum Mietpreisrückgang ist die Zahl der Mietangebote in Falkenberg, Märkisches Viertel und Staaken im Vergleich zu den anderen Ortsteilen deutlich gestiegen ist.

Last 10 der niedrigsten Mietpreisentwicklung in Berlin nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Entwicklung Mietpreis pro m²	Anzahl der Angebote der letzten 12 Monate	Ø Mietpreis pro m² der letzten 12 Monate	Anzahl Angebote im Vorjahr	Ø Mietpreis pro m² im Vorjahr
83	Hermsdorf	0,48%	118	12,12 €	122	12,06 €
84	Buch	-0,31%	218	7,76 €	225	7,78 €
85	Nikolassee	-1,45%	43	13,51 €	58	13,71 €
86	Schlachtensee	-1,56%	25	13,30 €	42	13,51 €
87	Hansaviertel	-3,30%	36	14,47 €	67	14,97 €
88	Alt-Treptow	-3,90%	111	11,51 €	103	11,98 €
89	Staaken	-4,87%	380	8,00 €	279	8,40 €
90	Märkisches Viertel	-11,34%	154	6,85 €	76	7,72 €
91	Schmöckwitz	-17,90%	24	11,10 €	32	13,52 €
92	Falkenberg	-29,37%	28	8,64 €	11	12,23 €

In der Summe lässt sich in Berlin ein deutlicher Anstieg der Mietpreise um 13,18 Prozent feststellen. Im Zeitraum 2020-2021 lag der durchschnittliche Mietpreis bei 11,70 Euro. Im Vergleich dazu mussten die Mieter im Zeitraum 2021-2022 13,24 Euro pro Quadratmeter bezahlen.
Auch bei der Anzahl der Angebote ist ein Anstieg von 37.436 auf 40.492 festzustellen.

Berlin	13,18%	40492	13,24 €	37436	11,70 €

PRESSEMITTEILUNG

Neben Kauf- und Mietpreisentwicklung liefert die aktuelle GeoMap-Analyse auch Informationen über die Bruttomietrendite für Wohnungen nach Ortsteilen. Die Spitzenrendite beträgt 3,74 Prozent im Berliner Ortsteil Moabit. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Wittenau und Niederschöneweide mit 3,68 bzw. 3,58 Prozent.

Die niedrigsten Renditen erzielen Wohnungen in den Ortsteilen Staaken und Buch mit jeweils 1,60 bzw. 1,80 Prozent.

Insgesamt ist in Berlin eine Rendite von 2,71 Prozent zu erzielen.

Top 10 der höchsten Renditen nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Rendite
1	Moabit	3,74%
2	Wittenau	3,68%
3	Niederschöneweide	3,58%
4	Kladow	3,41%
5	Johannisthal	3,40%
6	Rahnsdorf	3,36%
7	Heiligensee	3,33%
8	Hellersdorf	3,27%
9	Wedding	3,23%
10	Frohnau	3,16%

Last 10 der niedrigsten Rendite nach Ortsteilen

Rang	Ortsteil	Rendite
73	Neu-Hohenschönhausen	2,36%
74	Alt-Hohenschönhausen	2,35%
75	Marzahn	2,34%
76	Alt-Treptow	2,25%
77	Schmöckwitz	2,19%
78	Dahlem	2,11%
79	Waidmannslust	2,02%
80	Konradshöhe	1,96%
81	Friedrichshagen	1,96%
82	Buch	1,80%
83	Staaken	1,60%

Analysiert wurde die Angebotsentwicklung für Wohnungen, ohne möblierte Objekte, pro Quadratmeter Wohnfläche, die im Zeitraum 17.05.2020 - 16.05.2022 online waren.

GeoMap ist die Online-Datenbank für die professionelle Recherche am Immobilienmarkt. Neben Verkaufs- und Vermietungsdaten stehen zahlreiche nützliche Informationen zur Verfügung wie sozioökonomische Daten, Sonderkarten, fundierte Marktberichte und eine geprüfte Aufstellung aktiver Bauträger und Projektentwickler.

Über Real Estate Pilot AG
Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für den gesamten DACH-Raum der Immobilienwirtschaft. Unter dem Dach der Real Estate Pilot AG werden Anwendungen im Bereich der Digitalisierung von standardisierten Prozessen in der Immobilienwirtschaft angeboten. Die Lösungen begleiten dabei von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 50.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.
https://www.realestatepilot.com

Pressekontakt
Real Estate Pilot AG • Maximilian Hoffmann • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-69 • maximilian.hoffmann@realestatepilot.com