KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Berlin

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise

STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in Berlin

planethOme

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO

DIE STADT BERLIN

Berlin, die pulsierende Hauptstadt Deutschlands, ist nicht nur für ihre historische und kulturelle Vielfalt bekannt, sondern auch als dynamischer Immobilienstandort. Mit einer beeindruckenden Bevölkerung von über 3,78 Millionen Menschen auf einer Fläche von 893 km² ist Berlin die bevölkerungsreichste und flächenmäßig größte Stadt des Landes. Diese Metropole zieht Menschen aus aller Welt an und bietet sowohl für Eigennutzer als auch Investoren zahlreiche Möglichkeiten.

Berlin auf einen Blick

Einwohner: 3.782.202
Bevölkerungsdichte:
4.235 / km²

Kaufpreisfaktor:
26,7

Fläche: 893,05 km²

Größte Altersgruppe:
30 - 45 Jahre

Wohneigentumsquote:
21,5 %

Anteil Eigenheime:
20,1 %

Berlin besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbanem Lebensstil und grünen Oasen. Stadtteile wie der weitläufige Grunewald oder der lebendige Prenzlauer Berg bieten für jeden Geschmack das passende Wohnumfeld. Die stabile Nachfrage nach Immobilien in Berlin wird durch die hohe Bevölkerungsdichte von 4.235 Einwohnern pro km² unterstrichen. Zudem ist die größte Altersgruppe der Berliner zwischen 30 und 45 Jahren alt – eine demografische Struktur, die langfristige Nachfrage nach Wohnraum sichert.

Die wirtschaftliche Stärke Berlins spiegelt sich in einem robusten Immobilienmarkt wider. Der Kaufpreisfaktor liegt bei 26,7, was auf ein attraktives Investitionspotenzial hinweist.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet

BERLIN - WOHNEIGENTUMSQUOTE

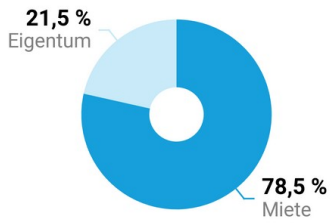
In Berlin dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 78,5 %, was Investoren interessante Möglichkeiten bietet. Die niedrige Wohneigentumsquote signalisiert eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere in einer Stadt, die für ihre kulturelle Vielfalt und dynamische Entwicklung bekannt ist. Mit einem Großteil der Immobilien als Mehrparteienhäuser (79,9 %) bietet Berlin ein breites Spektrum an Investitionschancen. Diese Struktur begünstigt Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.

Angesichts der stetigen Nachfrage und des begrenzten Angebots besteht eine vielversprechende Möglichkeit für Investitionen in den Ausbau und die Modernisierung von Wohnraum. Anleger sollten die unterschiedlichen Stadtteile berücksichtigen, um gezielte Investitionen zu tätigen und von den vielfältigen Marktbedingungen zu profitieren.

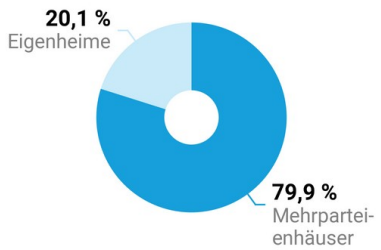
Kreisfreie Stadt Berlin

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-5,9 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

BERLIN - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

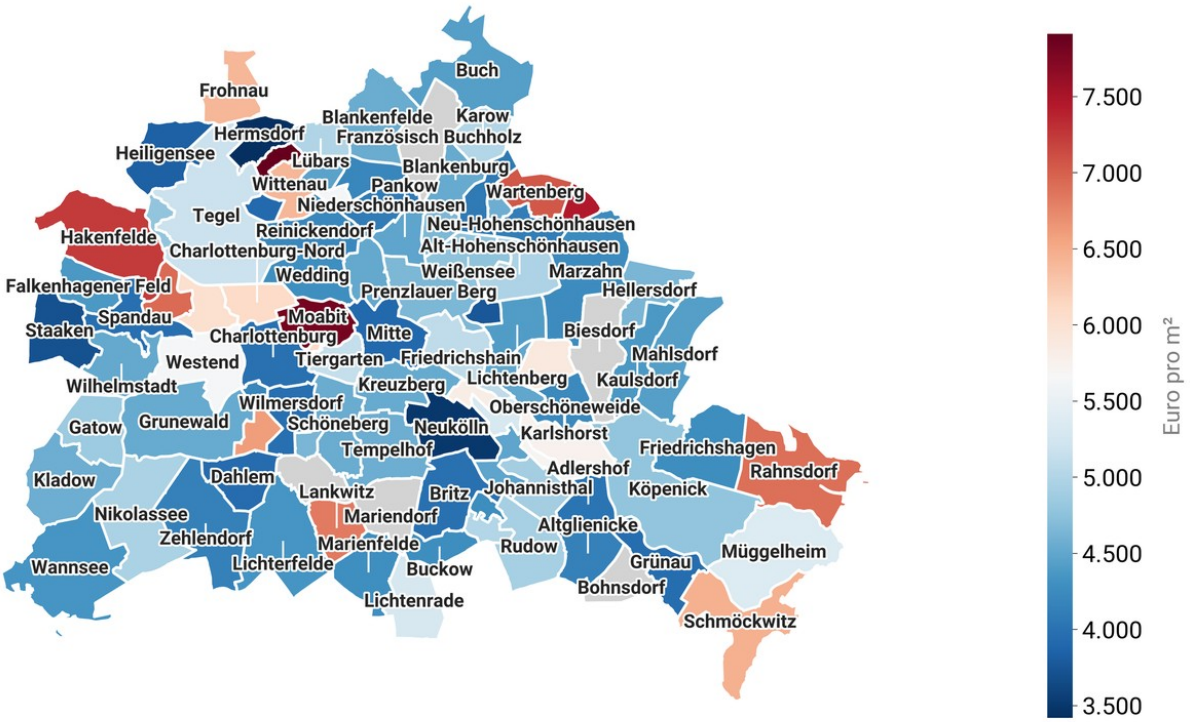
In Berlin sind Lage und Energieeffizienz die wesentlichen Treiber für Immobilienpreise. Die Preisspanne variiert stark zwischen den Stadtteilen: Während in Moabit hohe Preise von 7.814 €/m² dominieren, finden sich in Neukölln günstigere Angebote bei 3.500 €/m². Der Markt zeigt insgesamt eine moderate Preissteigerung von 8,1 % seit 2020, was auf stabile Nachfrage trotz regionaler Unterschiede hinweist.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt Berlin

5.333 €
+8,1 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



planethOme

BERLIN - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

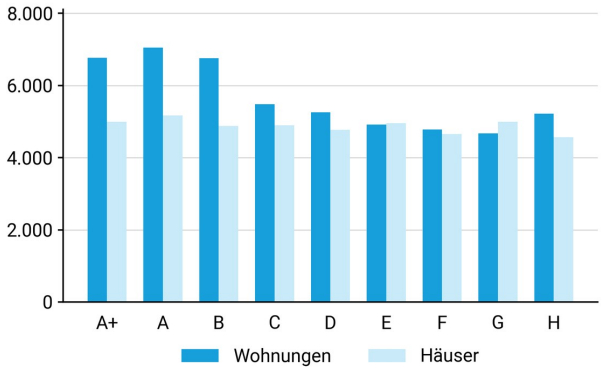
Einfamilienhäuser

Energieeffizienz spielt bei Einfamilienhäusern in Berlin eine zunehmend wichtige Rolle. Kaufpreise variieren stark zwischen den Energieeffizienzklassen, wobei energieeffiziente Häuser tendenziell höhere Preise erzielen. Investitionen in energetische Sanierungen bieten daher erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die Nachfrage nach effizienten Immobilien steigt kontinuierlich, was den Trend zu nachhaltigem Wohnen unterstreicht.

Wohnungen

Energieeffizienz ist ein entscheidender Faktor im Berliner Wohnungsmarkt. Wohnungen mit besseren Effizienzklassen tendieren zu höheren Preisen, da sie langfristig geringere Betriebskosten bieten. Für Investoren bedeutet dies potenziell höhere Renditen und Wertsteigerungen durch energetische Sanierungen. Trotz teils uneindeutiger Preis-Korrelation bleibt die Nachfrage nach energieeffizienten Objekten stabil, was Investitionen in diese Kategorie attraktiv macht.

Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



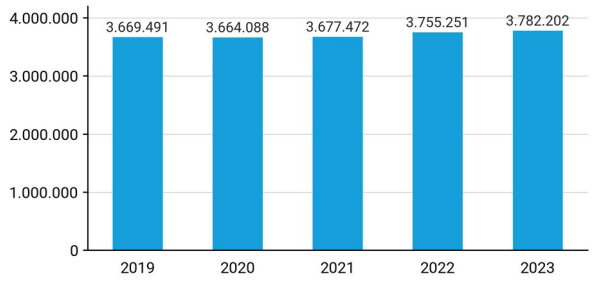
Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise Einfamilienhäuser (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung

planethOme

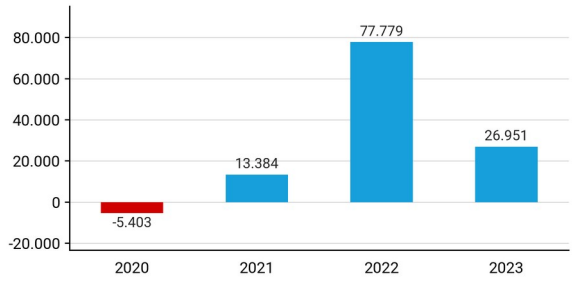
BERLIN - SOZIODEMOGRAFIE

Berlin verzeichnete in den letzten Jahren ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum von 3,2 %, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter ankurbelt. Die Kaufkraft variiert stark zwischen den Stadtteilen, mit Spitzenwerten in Grunewald und Dahlem. Diese regionalen Unterschiede beeinflussen die Immobilienpreise erheblich und schaffen vielfältige Investitionsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet.

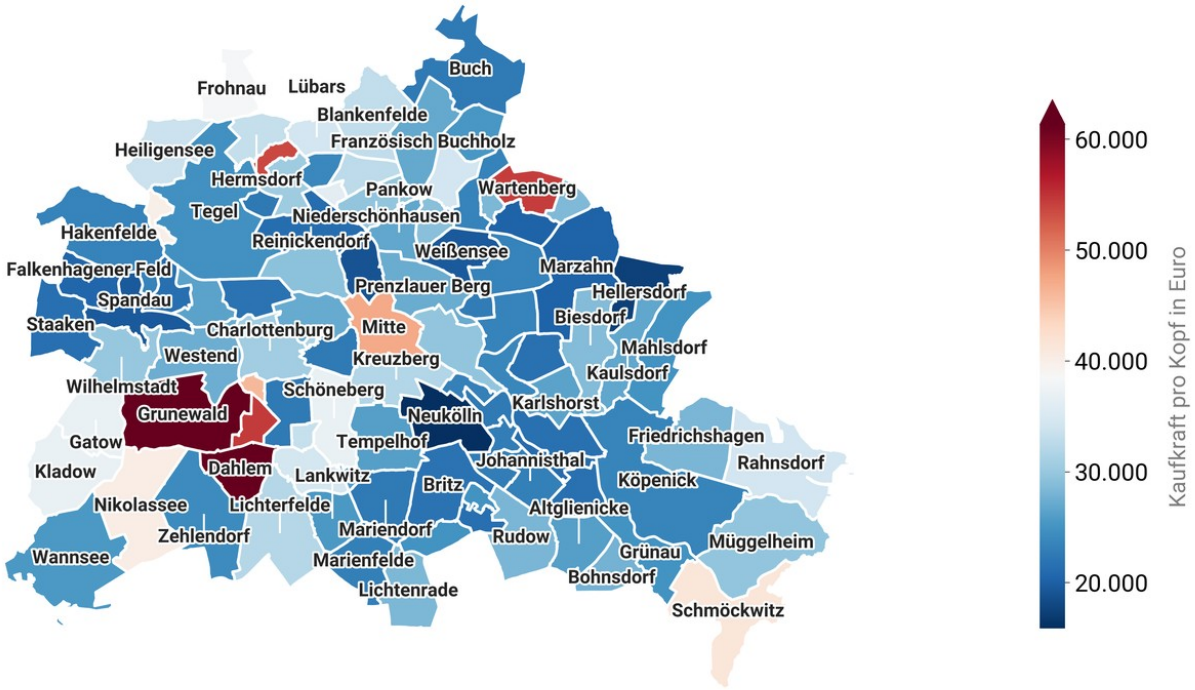
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Berlin



Quelle Daten: PriceHubble,
Bertelsmann Stiftung, Infas360

planethOme

BERLIN - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

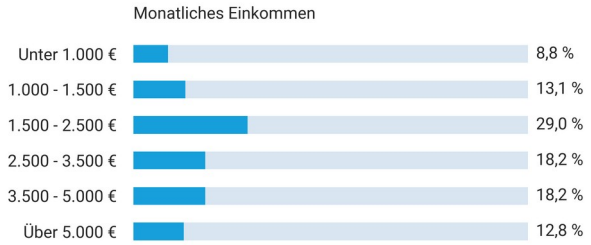
Berlin zeichnet sich durch eine vielseitige Wirtschaftsstruktur aus, die in einer breiten Einkommensverteilung resultiert. Die größte Einkommensgruppe bildet der Bereich von 1.500 bis 2.500 €, was 29 % der Haushalte betrifft. Diese Vielfalt bietet sowohl jungen Berufstätigen als auch etablierten Haushalten passende Wohnmöglichkeiten und stabilisiert die Nachfrage über verschiedene Marktsegmente hinweg.

Die Altersstruktur Berlins wird von der Gruppe der 30- bis 45-Jährigen dominiert, die 25,1 % der Bevölkerung ausmacht. Diese dynamische Altersgruppe treibt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen. Die soziale Durchmischung wird durch die Verteilung unterschiedlicher Einkommens- und Altersgruppen gefördert, was eine lebendige Quartiersentwicklung unterstützt und Berlin als attraktiven Lebensraum für alle Generationen etabliert.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
1.500 - 2.500 €

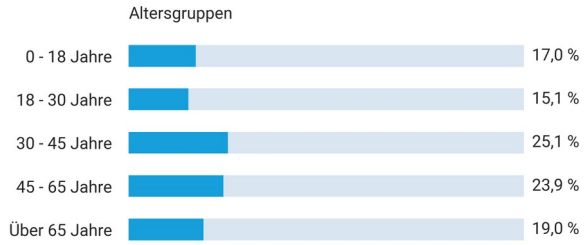
Entwicklung seit 2020
+2,0 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
30 - 45 Jahre

Entwicklung seit 2020
+0,1 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

planethOme

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m²	Entwicklung seit 2020
Wedding	4.289 €	+30,1 %
Märkisches Viertel	4.456 €	+29,3 %
Niederschönhausen	4.103 €	+28,6 %
Haselhorst	6.944 €	+27,4 %
Prenzlauer Berg	4.658 €	+26,8 %
Mahlsdorf	4.434 €	+25,2 %
Schmargendorf	6.612 €	+24,7 %
Buckow	4.263 €	+22,8 %
Frohnau	6.408 €	+21,7 %
Baumschulenweg	4.486 €	+21,3 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Claudia Leonhardt-Witt und Daniel Richel, PlanetHome Regionalleiter Berlin-Brandenburg

Berlin entwickelt sich stetig weiter, bleibt dabei aber in vielen Teilen geprägt von seiner Geschichte und Vielfalt. Der Immobilienmarkt spiegelt genau diese Mischung wider: Stabile Nachfrage, oft ein begrenztes Angebot und sehr unterschiedliche Strukturen und Lagen. Kein Stadtteil gleicht dem anderen. Grüne und weitläufige Wohnlagen sind genauso Teil der Stadt, wie kulturell und touristisch stark geprägte Ballungsräume. Genau deshalb ist Berlin international für seine Vielschichtigkeit und Weltoffenheit bekannt. Die Hauptstadt bietet für fast jeden Geschmack das richtige Zuhause.

planethOme

PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.

Telefon: +49 89 76774-0
Email: info@planethome.com
Website: www.planethome.de

MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme

Herausgeber
PlanetHome Group GmbH
Feringastraße 11
85774 München / Unterföhring

Rechtsform
GmbH, Unterföhring, Landkreis München
Registergericht München, HR B 226 802
UST-ID Nr.: DE-813 -220 983

Geschäftsführung
Ludwig Wiesbauer
Thorben Wicht
Alexander Weißbach