

# Preisspiegel Immobilienmarkt Berlin 2021

## Immobilienpreise Berlin nach Stadtteilen

Betrachtet man die Immobilienpreise einer Stadt, wird schnell deutlich, dass die Preise der einzelnen Stadtteile zum Teil erheblich voneinander abweichen. Und auch innerhalb der Stadtteile kann es eine sehr große Preisspanne geben, wenn in einem Viertel sowohl gute als auch einfache Lagen zu finden sind. Von der einfachen bis zur sehr guten Wohnlage steigen die Preise teilweise um mehr als das Drei- bis Vierfache pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die nachfolgenden Tabellen veranschaulichen die Preisspannen für Bestandsimmobilien und Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im West- und Ostteil Berlins, die sich infolge der jeweiligen Lagekategorie ergeben:

PREISE IN BERLIN NACH LAGE DER IMMOBILIE			
Art der Immobilie	einfache/mittlere Lage	gute Lage	sehr gute Lage
Einfamilienhäuser (in €/m <sup>2</sup> )	2.200 - 7.565	2.643 - 9.798	4.078 - 16.998
Eigentumswohnungen (in €/m <sup>2</sup> )	1.286 - 6.909	1.721 - 7.950	2.699 - 9.906
Baugrundstücke für EFH (in €/m <sup>2</sup> )	220 - 850	320 - 2.800	1.500 - 2.900

Durchschnittliche Preisspannen in Euro für Bestandsimmobilien, die bei Wohnfläche, Ausstattung oder Grundstücksgröße repräsentativ für die jeweilige Lagekategorie sind. Abweichungen von diesen Durchschnittswerten sind in Einzelfällen möglich.

Quelle: immoverkauf24 Research, August 2021

Die Preisspanne bei Einfamilienhäusern ist im Westteil Berlins sehr hoch. So kosteten ein Häuser in einfachen und nicht so stark gefragten Lagen etwa in Marzahn von 2.200 €/m<sup>2</sup> bis 5.305 €/m<sup>2</sup>. In sehr guten Lagen, wie z.B. in Dahlem, liegen die Preise dagegen zwischen 4.291 €/m<sup>2</sup> und 16.998 €/m<sup>2</sup>.

Zum einen lässt sich der Preisunterschied dadurch erklären, dass in einfacheren Wohngegenden die Häuser oft kleiner und weniger gut ausgestattet sind, als in den sehr guten, häufig durch Villenbebauung geprägten Wohngegenden Berlins. Die Haupteklärung für den Preisunterschied liegt aber darin, dass die Nachfrage nach Häusern in den sehr guten Lagen Berlins konstant hoch ist und das Angebot eher niedrig, während in den einfacheren Lagen, insbesondere auch im Umland von Berlin, das Angebot an Häusern die Nachfrage übertrifft.



DURCHSCHNITTliche IMMOBILIENPREISE IN BERLIN			
Stadtteil	EFH in €/m <sup>2</sup>	Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup>	Grundstücke für EFH in €/m <sup>2</sup>
<b>Dahlem</b>	9.642	5.584	2.650
<b>Grunewald</b>	-	6.043	2.550
<b>Schmargendorf</b>	9.919	5.068	2.050
<b>Westend</b>	-	-	1.750
<b>Mitte</b>	-	6.484	1.560
<b>Charlottenburg</b>	7.301	4.802	1.210
<b>Kreuzberg</b>	-	5.737	-
<b>Pankow</b>	4.102	5.095	625
<b>Prenzlauer Berg</b>	-	5.490	-
<b>Schöneberg</b>	-	4.539	1.010
<b>Steglitz</b>	4.962	4.109	1.290
<b>Tiergarten</b>	-	5.413	-
<b>Treptow</b>	3.805	3.817	495
<b>Wilmerdorf</b>	9.049	5.007	1.210
<b>Zehlendorf</b>	5.553	4.339	1.290
<b>Friedrichshain</b>	-	4.754	-
<b>Hellersdorf</b>	3.824	2.497	390
<b>Hohenschönhausen</b>	3.937	2.846	-
<b>Köpenick</b>	2.823	4.231	495
<b>Lichtenberg</b>	5.321	4.430	590



DURCHSCHNITTliche IMMOBILIENPREISE IN BERLIN			
Stadtteil	EFH und DHH in €/m <sup>2</sup>	Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup>	Grundstücke für EFH in €/m <sup>2</sup>
<b>Marzahn</b>	3.732	3.186	390
<b>Neukölln</b>	4.057	3.737	1.070
<b>Reinickendorf</b>	4.230	3.403	500
<b>Spandau</b>	4.223	2.725	515
<b>Tempelhof</b>	4.269	3.237	1.010
<b>Wedding</b>	-	4.715	-
<b>Weißensee</b>	3.838	4.072	-

Quelle Preisangaben: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2020/2021; bei den Leerfeldern ist aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein Ausweis möglich, Quelle Stadtteil-Lageeinwertungen: immoverkauf24 Research, August 2021

☐ Lage sehr gut
 ☐ Lage gut
 ☐ Lage einfach / mittel

EFH = Einfamilienhaus  
DHH = Doppelhaushälfte

Die Tabelle enthält durchschnittliche Preisangaben aller im Jahr 2019 veräußerten freistehenden Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke der offenen Bauweise in Einfamilienhausgebieten im Stadtgebiet Berlins. Lagen keine oder nur eine unzureichende Anzahl von Verkäufen vor, konnten keine validen Angaben für die betreffende Immobilienkategorie bzw. den betreffenden Stadtteil gemacht werden.

Vervielfältigung und Nachdruck nur mit Genehmigung durch die immoverkauf24 GmbH. Eine Haftung für die Inhalte und Preisangaben wird ausgeschlossen. Zwar sind alle Angaben sorgfältig recherchiert worden, Abweichungen im Einzelfall sind aber möglich.

