



Berliner Wohnungsmarktreport 2011

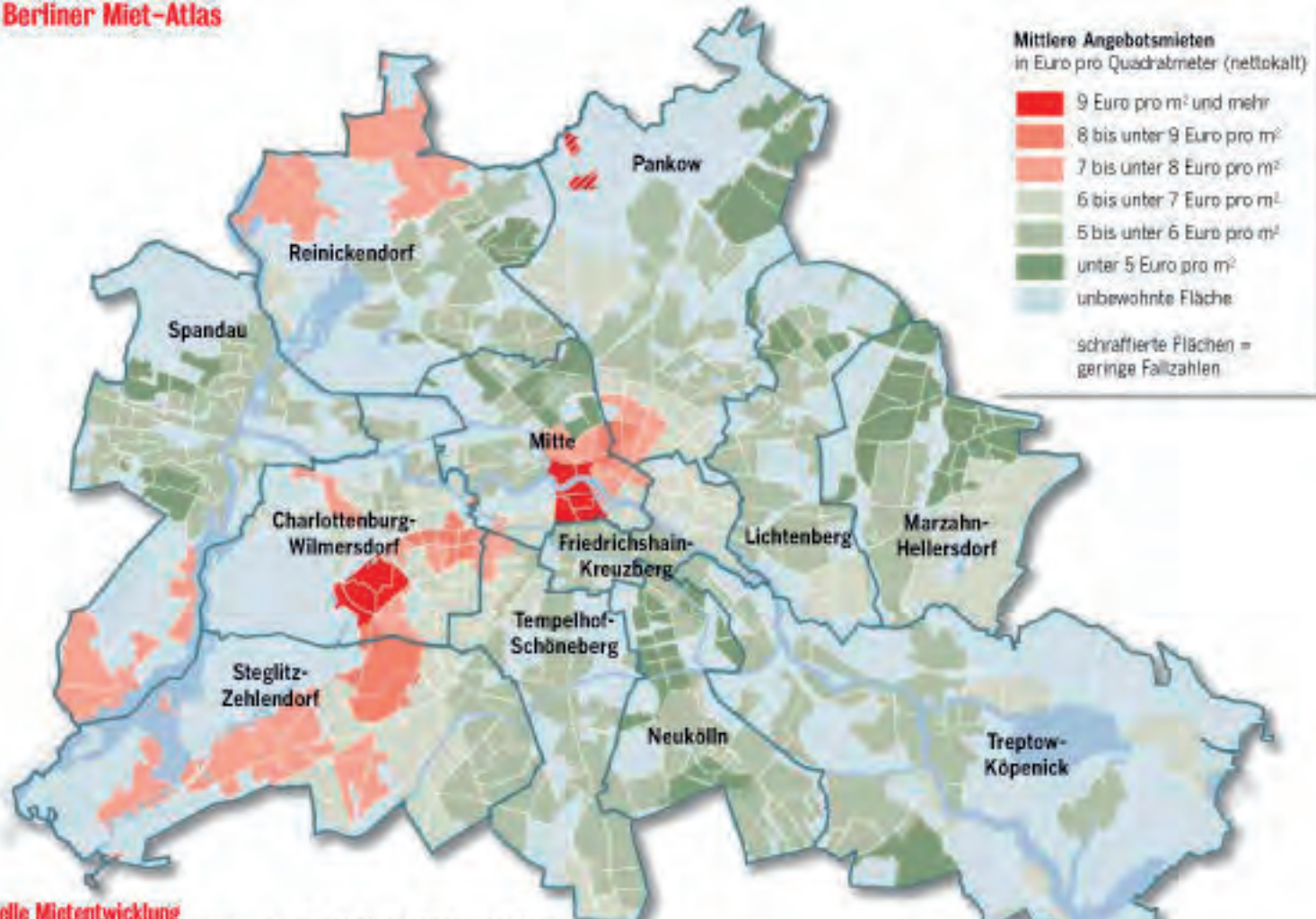
*Zusammengestellt von Reinhard Kuhn
"HUS Hausverwaltung & ImmobilienCenter Berlin"*

August 2011

Quellenangaben: GSW, IBB, u.a.



HUS Hausverwaltung & ImmobilienCenter Berlin
Real Estate & Properties



Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2. Halbjahr 2008 in €/m²/Monat

STADTBEZIRK	Niedrigster bis höchster Monatsdurchschnitt (gesamtes Marktsegment)					Gesamtes Marktsegment Durchschnittsmiete ¹⁾	Vergleich L. Halbjahr 2008	Veränderung in %	Unteres Marktsegment Durchschnittsmiete ²⁾	Oberes Marktsegment Durchschnittsmiete ²⁾	Trend ³⁾
	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0						
Charlottenburg-Wilmersdorf						7,95	7,30	+8,9	4,50	14,90	↔
Mitte						7,25	6,70	+8,2	3,95	17,60	↔
Steglitz-Zehlendorf						6,95	6,60	+5,3	4,30	11,30	↔
Friedrichshain-Kreuzberg						6,60	6,30	+4,8	4,25	10,55	↔
Pankow						6,45	6,10	+5,7	3,75	11,25	↔
Tempelhof-Schöneberg						6,05	6,10	-0,8	4,10	10,25	↔
Treptow-Köpenick						5,75	5,80	-0,9	3,85	9,20	↔
Lichtenberg						5,55	5,40	+2,8	3,75	8,60	↔
Reinickendorf						5,55	5,40	+2,8	3,45	9,25	↔
Spandau						5,35	5,40	-0,9	3,45	8,40	↔
Neukölln						5,25	5,30	-0,9	3,55	8,35	↔
Marzahn-Hellersdorf						5,00	4,90	+2,0	5,60	8,20	↔
Berlin Durchschnitt						6,35	6,00	+5,8	3,75	12,50	↔

1) 100 % DER ANGEBOTE - 2) JEWEILS 5 % GÜNSTIGSTE UND TEUERSTE MIETANGEBOTE - 3) 33-MONATSTREND GESAMTES MARKTSEGMENT

Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	STADTBEZIRK	LAGE	Kaltmiete ¹⁾ Euro/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	12,6
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grünwald	10,6
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,7
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	9,4
10178	Mitte	Alexanderplatz	9,3
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,3
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	4,4
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	4,4
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,4
13435	Reinickendorf	Märk. Viertel West	4,5

HOCH

NIEDRIG

Anteil an der Gesamt-Kaufkraft

PLZ	STADTBEZIRK	LAGE	Mietbelastung ²⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	66,7
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstr.	49,1
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	48,7
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	48,5
13053	Lichtenberg	Alt-Hohenschönh.	46,7
12357	Neukölln	Rudow-Ost	15,2
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	15,4
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,1
12349	Neukölln	Buckow-West	17,1
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	17,2

1) ANGEBOTSMIETE (WARM) IM VERHÄLTNISS ZUR HAUSHALTSKAUFKRAFT IN %

Für die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Wohnungsmarkt wurden mehr als 400.000 Miet-, Kauf- und Investment-Angebote ausgewertet und daraus Trends für die Gesamtstadt und ihre zwölf Bezirke abgeleitet. Der WohnkostenAtlas gibt für 187 Postleitzahlgebiete Berlins detaillierte Informationen über Miethöhen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung.



Berlin: Andrang auf gute Lagen und Wohnungen

Für gut gelegene, hochwertig ausgestattete Wohnungen in Berlin steigen Angebotsmieten und Kaufpreise drastisch. Die Unterschiede zwischen Innenstadt und Außenbezirken werden immer größer. Vor allem Mitte und das wiederentdeckte Charlottenburg-Wilmersdorf boomen. Aber auch in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg sowie traditionell in Steglitz-Zehlendorf gibt es Gebiete mit Spitzenmieten und -preisen. Doch gegen den allgemeinen Trend sinken in einzelnen Lagen und Segmenten am Stadtrand die verlangten Mieten und Preise. Das gilt vor allem für Marzahn-Hellersdorf, bei Kaufpreisen aber auch für Reinickendorf und Neukölln. Hier gibt es weiterhin Quartiere mit niedrigen und stabilen Wohnkosten. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender des Vorstands der GSW: „Durchschnitt ist out, Differenzierung ist in. Für Investoren und Bestandhalter wird es immer wichtiger, den Mikrostandort und die Qualität der Einzelobjekte ins Auge zu fassen.“

Boom im Zentrum – Ruhe am Stadtrand

Bei einer Betrachtung der Gesamtstadt zeigt sich auf allen Märkten jedoch ein einheitlicher Grundtrend: Die Mittelwerte von Angebotsmieten und von Preisen für Eigentumswohnungen und größere Investment-Objekte stiegen um vier bis acht Prozent. Damit setzt sich die Entwicklung des Vorjahres fort, teils verstärkte sie sich sogar noch. Eine Ursache für den Preisauftrieb sind die allgemein günstigen Rahmenbedingungen der Stadt: Die Zahl der Einwohner, der Haushalte und der Arbeitsplätze wächst. Eine zweite Ursache liegt auf der Angebotsseite, also dem Wohnungsmarkt selbst. Dort hat sich der seit rund zehn Jahren sehr schwache Neubau auch 2010 kaum belebt. Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, fasst zusammen: „Wenn die Nachfrage steigt und das Angebot über lange Zeit stagniert, kann sich dies nur in steigenden Mieten und Preisen auswirken.“

Berlin, vor zehn Jahren noch als Leerstands-Metropole bekannt, wird mehr und mehr von einem Mangel an begehrten Wohnungen in Top-Lagen geprägt. Wer diese sucht, muss oft über 30 Prozent der dortigen Haushaltskaufkraft zahlen. Mieter mit hohen Ansprüchen an Standort und Wohnung sind offenbar dazu bereit. Wer dagegen andere Prioritäten oder weniger finanziellen Spielraum hat, findet insbesondere in Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln nach wie vor ein Mietniveau, das teils unter 20 Prozent der dortigen Haushaltskaufkraft liegt. Doch hat für einen Großteil der Berliner Nachfrager gutes Wohnen am richtigen Standort offenbar eine immer höhere Priorität. Lieber wenden sie hierfür einen größeren Teil ihrer Einkommen auf, statt in infrastrukturell weniger gut ausgestattete Stadtrandlagen zu ziehen. Diese Prioritäten gelten gleichermaßen für Mieter wie für Käufer von Eigentumswohnungen, und das schlägt sich auch deutlich auf dem Investmentmarkt nieder.

Stadt und Wirtschaft wachsen, die Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf Innenstadtlagen

Berlin wächst: Sowohl die Einwohnerzahl als auch Wirtschaftsleistung und Beschäftigtenzahl sind im Jahr 2010 erneut angestiegen. Damit setzt sich ein seit 2004 anhaltender Trend fort. Zu verdanken ist das vor allem der Tatsache, dass kontinuierlich mehr Menschen in die Stadt ziehen, als sie verlassen. Dagegen lag die Zahl der Gestorbenen zuletzt wieder leicht höher als die der Geburten in Berlin.

Das Wirtschaftswachstum Berlins im Jahr 2010 betrug nach Erwartungen vom Dezember ca. 2,2 Prozent. Insbesondere in der Metall- und Pharmaindustrie belebte sich der Export; auch die Bauwirtschaft zog an. Dies war der privaten Nachfrage, aber nicht zuletzt auch dem Konjunkturprogramm II der Bundesregierung zu verdanken. Im Tourismus, Berlins beschäftigungsstärkster Einzelbranche mit rund 170.000 Arbeitsplätzen, gab es mit erstmals mehr als 20 Millionen Übernachtungen einen neuen Besucherrekord. All dies schlug sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder, auf dem der Anteil der Beschäftigungslosen im Verlauf des Jahres 2010 von 13,5 auf 12,8 Prozent sank. Damit hat Berlin zwar nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer. Auch die Kaufkraft pro Kopf oder Haushalt liegt noch um rund 20 bis 50 Prozent unter der der nächstgrößten deutschen Städte Hamburg, München, Köln und Frankfurt. Doch Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei

Höhere Einkommen, mehr Haushalte

CB Richard Ellis in Deutschland, prophezeit: „Die Potentiale der Stadt in Wissenschaft, Technologie, Know-how und Kreativität sind groß, so dass der begonnene Aufholprozess weitergehen dürfte – auch und gerade auf dem Wohnungsmarkt.“

Auf ihm ist die Nachfrage zum einen durch wachsende Einkommen geprägt, zum zweiten durch die wachsende Zahl der Haushalte. Deren Zahl soll nach einer Prognose des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) bis zum Jahr 2015 um rund 50.000 steigen – bedingt durch weiteren leichten Einwohnerzuwachs, vor allem aber durch die generelle Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Es gibt einerseits mehr jüngere Singles und ältere Alleinlebende, andererseits weniger Familien.

Dem Anstieg der Nachfrage steht kein entsprechendes neues Angebot gegenüber. In den ersten neun Monaten 2010 wurden nur 2.746 Wohnungen im Neubau genehmigt; das sind etwa 0,15 Prozent des Bestandes. Auch für die kommenden Jahre rechnet der BBU mit lediglich rund 3.500 neuen Wohnungen jährlich. Subventionen oder Steuerbegünstigungen für Neubauten gibt es nicht; ungefördert sind sie für einen Großteil der potentiellen Mieter und Käufer zu teuer. Hinreichend kaufkräftige Nachfrager orientieren sich dagegen oft an Berlins hochwertigem Alt-

baubestand in guten Lagen, was dort Preise und Mieten treibt. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender des Vorstands der GSW Immobilien AG sagt: „Die zunehmende Differenzierung nach Lagen und Qualitäten zeigt einen immer stärker reifenden Wohnungsmarkt in Berlin.“

Bei den Preis- und Mietrends für Einzelwohnungen und Investmentobjekte nehmen vor allem zwei Bezirke in einem Großteil der Marktsegmente Spitzenpositionen ein: Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Berlin-Mitte ist das politische und kulturelle Herzstück Deutschlands, Kern eines Ballungsraums mit rund vier Millionen Einwohnern, und es besitzt national und international prominente Adressen wie Unter den Linden mit dem Brandenburger Tor, die Friedrichstraße, den Potsdamer Platz und den Hackeschen Markt. Seit 1990 war es Schwerpunkt der Stadtentwicklung und zog entsprechend viel Aufmerksamkeit an. Wer in Mitte lebt, hat bei aller Attraktivität jedoch manchmal eine recht turbulente Umgebung. Und wegen der Dominanz zentraler Einrichtungen mangelt es an lokaler Alltagsinfrastruktur wie Geschäften, unspektakulärer Gastronomie oder Arztpraxen.

Charlottenburg-Wilmersdorf lag in den letzten Jahren etwas im Schatten von Mitte und dem angrenzenden Prenzlauer Berg. Es galt als „alter Westen“ mit nur beschränkten Entwicklungsperspektiven und -potentialen. Jetzt aber wird die Qualität des Bezirks neu entdeckt. Er hat das größte und oft auch hochwertigste

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner 2010 ¹⁾	Einwohnerentwicklung 2005 bis 2010 in %
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	312.184	1,1
2 Friedrichshain-Kreuzberg	259.502	1,7
3 Lichtenberg	252.340	0
4 Marzahn-Hellersdorf	244.980	-1,0
5 Mitte	325.684	2,3
6 Neukölln	305.230	1,0
7 Pankow	356.764	3,1
8 Reinickendorf	240.852	-1,7
9 Spandau	216.219	-0,6
10 Steglitz-Zehlendorf	290.405	1,7
11 Tempelhof-Schöneberg	328.619	0,3
12 Treptow-Köpenick	238.433	2,3
Berlin gesamt	3.371.212	1,0²⁾

1) Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin, Stand: Juni 2010 2) Durchschnitt

Über die GSW

Die GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 48.800 Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von 3,0 Mio. Quadratmetern ein führendes privates Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 16.000 Wohneinheiten für Dritte. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf ausgerichtet ist, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Im Jahr 2004 erwarb ein Konsortium aus Whitehall Funds und Tochtergesellschaften von Cerberus Capital Management, L.P. die im Jahr 1924 gegründete GSW vom Land Berlin. Zum 31. Dezember 2009 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 2,6 Mrd. Euro bewertet.

CB Richard Ellis: Führender Bewerter für Wohnimmobilien

CB Richard Ellis Group, Inc. mit Hauptsitz in Los Angeles ist das nach dem Jahresumsatz 2009 weltgrößte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit rund 30.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CB Richard Ellis Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Seit 1973 ist CB Richard Ellis in Deutschland vertreten. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2010 wurden rund 480.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von zirka 25 Mrd. Euro bewertet.

Angebot an großzügigen bürgerlichen Altbauwohnungen. Die Infrastruktur ist in jeder Hinsicht gut. Auch das Wohnumfeld mit breiten, häufig ruhigen Straßen, mit zahlreichen Bäumen und mit Gewässern wie dem Lietzensee macht den Bezirk attraktiv. Er liegt zwar einige Kilometer westlich von Berlins Brennpunkten des politischen, gesellschaftlichen und medialen Lebens. Aber gerade das erscheint vielen Wohnungssuchenden offenbar als besondere Qualität: Man ist nahe am Geschehen, aber nicht zwangsläufig mitten drin.

Deutliche Anstiege und hohe Werte bei Mieten und Preisen verzeichnen zwei weitere Bezirke, die an das Stadtzentrum angrenzen: Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg. In Pan-

kows Süden liegt der neu-bürgerliche Stadtteil Prenzlauer Berg, in dem sich junge Familien mit noch jüngeren Leuten ohne Familie mischen. Weiter nördlich gewinnt Pankow 2012 bei Stilllegung des Flughafens Tegel, in dessen Einflugschneise es liegt. Hier finden sich attraktive Vorstadtquartiere in relativ kurzer Entfernung zum Zentrum. Friedrichshain-Kreuzberg grenzt unmittelbar an Berlin-Mitte, hat zahlreiche zentrale Einrichtungen und zugleich eine junge, bunte Szene. Beides reibt sich zwar ab und zu, oft aber sind gerade die Jungen die Pioniere einer zunächst urban-kulturellen und später wirtschaftlichen Aufwertung.

Die vier genannten Bezirke sind auch diejenigen, in denen die geforderten Mieten die

höchsten Anteile der jeweils ortsüblichen Kaufkraft beanspruchen: von den Angebots-Kaltmieten jeweils über 20 Prozent, von den Warmmieten um 30 Prozent. Das drückt zum einen die Wertschätzung der Wohnungsnachfrager aus, die für das Leben in diesen Lagen auf andere Ausgaben verzichten. Es deutet aber auch auf einen teilweisen Wandel der Bewohnerschaft hin: Nachfrager mit höherem Einkommen zahlen die verlangten Mieten, ohne dafür viel Konsumverzicht leisten zu müssen.

Am anderen Ende der Skala von Mieten, Preisen und Wohnkostenquoten an der Kaufkraft liegen Stadtrandbezirke mit Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre: Marzahn-Hellersdorf im äußersten Osten, Spandau ganz im Westen sowie Teile von Neukölln, Reinickendorf und Treptow-Köpenick. Hier beträgt der Mittelwert der verlangten Kaltmieten nur etwa 15 Prozent der jeweils ortsüblichen Haushaltskaufkraft; bei den Warmmieten liegt der Wert um 20 Prozent. Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich in diesem Gebiet zuletzt weit gedämpfter entwickelt als in den begehrten zentralen Lagen. In Einzelfällen sind am Stadtrand trotz des allgemeinen Berlin-Booms die Werte sogar gesunken. Die Investmentpreise stiegen aber hier teils stark.

Die drei zuletzt noch zu nennenden Bezirke liegen bei Wohnkostenbelastungen und bei prozentualen Miet- und Preisänderungen meist recht nahe am Berliner Durchschnitt: Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg. Zwischen ihnen, zum Teil auch innerhalb von ihnen klaffen jedoch weite Unterschiede bei der Kaufkraft sowie dem Absolutniveau der Preise und Mieten. Steglitz-Zehlendorf liegt weit oben, Lichtenberg eher im unteren Bereich, und Tempelhof-Schöneberg hat die größten Unterschiede zwischen seinen Mikrolagen.

Einwohnerdichte pro km ²	Arbeitslosenquote Durchschnitt 2010 in %	Bestand Geschosswohnungen 2009	Neubaugenehmigungen Geschosswohnungen 2009	Neubaufertigstellungen Geschosswohnungen 2009	Leerstandsquote 31.12.2009 in %
4.825	12,2	182.727	160	75	3,0
12.847	16,1	143.980	378	179	2,1
4.825	13,1	136.042	187	69	3,0
3.964	12,2	106.179	16	10	6,2
8.245	15,7	186.626	774	146	3,8
6.798	18,9	144.785	15	4	4,3
3.460	11,7	183.662	783	571	2,4
2.691	15,4	102.521	8	10	2,7
2.353	14,7	97.551	56	21	4,2
2.833	10,8	129.101	6	212	3,9
6.189	11,7	167.726	48	12	2,6
1.416	11,1	102.154	257	66	2,2
3.780 ²⁾	13,6 ²⁾	1.683.054	2.688	1.375	3,3 ²⁾

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Mieten: Aufschwung im Gesamtmarkt – Boom im Top-Segment – Stabilität am Stadtrand

Rund 87 Prozent der Wohnimmobilien Berlins werden vermietet. Diese Quote ist höher als in jeder anderen deutschen Stadt. Dank ihres Umfangs kann sie auch am genauesten analysiert werden. 136.282 Mietangebote, die für diesen WohnmarktReport allein im Jahr 2010 ausgewertet wurden, ermöglichen Feingliederungen nach Lagen wie nach Qualitätssegmenten.

Wichtigstes Ergebnis der Analyse ist der Anstieg des Mittelwerts (Median) der Angebotsmieten gegenüber 2009 um 4,5 Prozent von 5,85 auf 6,11 Euro pro Quadratmeter. Hier wirkten die gewachsene Nachfragedynamik ebenso wie die spürbare Verknappung des Angebots. Über diese werden zwar keine Statistiken geführt, da sie zahlreiche Ursachen hat: Abriss, Baufälligkeit, Umwandlung zu Gewerbe, die Zusammenlegung von Wohnungen, der Gebrauch als Zweit- und Ferienwohnung, langfristiger Leerstand wegen Verkaufsabsichten der Eigentümer oder wegen nicht marktgerechter Mieten. Es ist jedoch zu vermuten, dass der Wohnungsverlust deutlich größer ist als der Zuwachs von derzeit rund 0,2 Prozent bzw. rund 3.500 neuen Wohnungen jährlich. „Während die Nachfrage wächst, vermuten wir, dass die Schrumpfung des Mietwohnungsangebots nach wie vor den Neubau übertrifft. Leider liegen bislang keine konkreten Abrissdaten vor“, stellt Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG, fest. Die Angebotsverknappung verstärkt sich selbst: Wenn weniger freie Wohnungen auf

dem Markt sind, steigen die Angebotsmieten. Das wiederum hält potenziell Umzugswillige vom Wohnungswechsel ab: Sie finden nichts Neues, oder die von ihnen gesuchte kleinere Wohnung würde mehr Miete erfordern als die große, in der sie seit langer Zeit leben. Mit der Mobilität sinkt die Umschlagsgeschwindigkeit auf dem Wohnungsmarkt; der Mangel verschärft sich weiter. Ein erstes Indiz hierfür könnte der Rückgang der für diesen WohnmarktReport erfassbaren Mietangebote um 1,7 Prozent zwischen 2009 und 2010 sein.

In der Trendbeschreibung sind sich die Analysten des Berliner Mietwohnungsmarkts einig. Das Wohnungsmarktbarometer der Investitionsbank Berlin (IBB) spricht von einer „angespannten Situation“. Im noch unveröffentlichten Mietspiegel 2011 ist nach ersten Berichten die durchschnittliche Bestandsmiete seit 2009 von 4,83 Euro pro Quadratmeter auf über 5,10 Euro gestiegen, deutlich stärker als in früheren Zeiträumen. Der Immobilienverband Deutschland konstatiert „teilweise Münchener Verhältnisse“. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) fordert die kostenlose Abgabe landeseigener Grundstücke für den Neubau.

„Aber nicht alle Marktsegmente sind gleichermaßen betroffen“, stellt Michael Schlatterer, Teamleiter Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, fest. „Der stärkste Nachfragedruck herrscht eindeutig bei überdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen und im gehobenen Segment.“

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2010 wurden 136.282 Angebote und 2009 138.648 Angebote ausgewertet. Aus ihnen wurden für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Um aber auch die Extreme darzustellen, wurden zusätzlich für jeden Bezirk und für die Gesamtstadt die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Mietangebote separat angegeben. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

Für das Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen stieg 2010 der stadtweite Mittelwert der Angebotsmieten um fast 14 Prozent. Luxus ist besonders stark gefragt. Dagegen gibt es ein breites Angebot an einfachen Wohnungen. Für das Zehntel der am günstigsten angebotenen Wohnungen stiegen die Angebotsmieten im Mittel nur um 2,9 Prozent. Für die Empfänger von Hartz-IV-Leistungen oder niedrigen Renten, für Studenten oder niedrig bezahlte Berufstätige gibt es nach wie vor ein breit gefächertes Angebot. Es reicht von unsanierten Altbauten der kaiserlichen Epoche über einfach und flächensparsam ge-

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2010

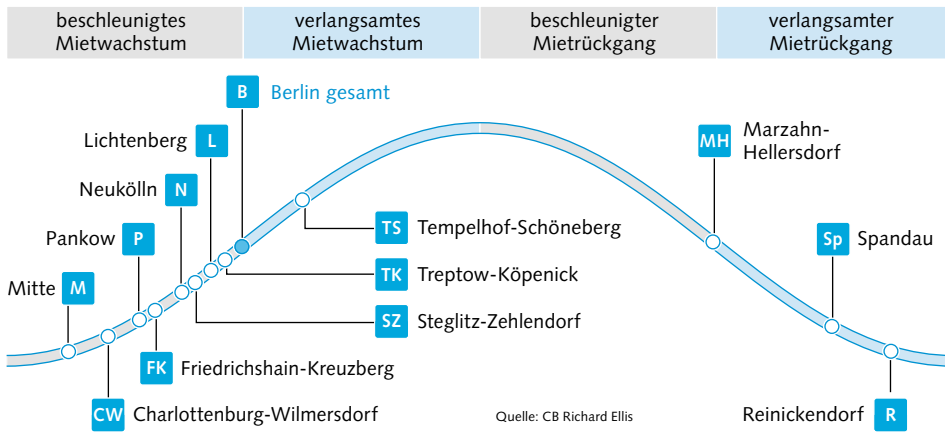
Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾		
		2	4	6	8	10	12	14	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %		Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %
Charlottenb.-Wilm.	13.357							5,80 – 11,21	5,50	16,7	13,18	13,1	7,52	10,7	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	9.387							5,49 – 9,62	5,13	5,0	10,71	1,9	7,22	7,2	↗
Lichtenberg	6.057							4,65 – 7,52	4,37	4,7	8,15	12,0	5,81	5,0	↗
Marzahn-Hellersd.	9.191							3,82 – 6,39	3,53	-1,8	7,00	-4,0	4,69	-2,4	↘
Mitte	18.025							4,73 – 12,05	4,50	8,2	13,78	14,7	6,25	13,7	↗
Neukölln	9.870							4,76 – 7,50	4,46	7,2	8,16	7,1	5,77	5,4	↗
Pankow	15.297							5,41 – 10,00	5,06	9,7	11,53	21,5	6,90	8,5	↗
Reinickendorf	9.673							4,44 – 7,68	4,02	5,4	8,33	2,0	5,56	1,2	↔
Spandau	12.339							4,16 – 6,73	3,98	0,1	7,21	0,8	5,26	1,1	↔
Steglitz-Zehlendorf	10.827							5,28 – 9,51	4,95	4,9	10,62	12,3	6,82	5,2	↗
Tempelsh.-Schöneb.	12.113							5,01 – 8,69	4,76	0,8	10,08	16,4	6,21	3,5	↗
Treptow-Köpenick	10.146							4,83 – 7,61	4,53	4,9	8,24	7,2	5,85	5,0	↗
Berlin Durchschnitt	136.282							4,65 – 9,16	4,30	2,9	10,96	13,8	6,11	4,5	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2010



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus des Mietmarktes, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich am Beginn eines Mietanstiegs; in den Bezirken weiter oben rechts in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die ganz rechts genannten Bezirke dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

baut Wohnungen der Zwischenkriegszeit bis hin zu öffentlich geförderten Projekten aus der Ära nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Angebotsmieten stiegen nicht nur in den verschiedenen Marktsegmenten in sehr unterschiedlichem Umfang, sondern auch im Vergleich der zwölf Stadtbezirke Berlins. Hier liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Mittelwert von 7,52 Euro pro Quadratmeter über alle Segmente an der Spitze. Allein im Jahr 2010 ist dieser Angebotsmittelwert um 10,7 Prozent gestiegen. Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit dem Kurfürstendamm und seinen Seitenstraßen eine der beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen, die im Spitzensegment nur von den Top-Lagen in Berlin-Mitte überboten wird. Im Bezirk sind auch die Mieten für das unterste Marktsegment die höchsten der Stadt mit 5,50 Euro je Quadratmeter. Dieses Segment ist hier relativ klein und konzentriert sich auf den Nordzipfel Charlottenburgs rund um den Mierendorffplatz und das Gebiet noch weiter nördlich nahe Jungfernhöhe und Flughafen Tegel. Der Mittelwert für das oberste Marktsegment beträgt im Bezirk 13,18 Euro pro Quadratmeter, rund um den Kurfürstendamm reicht er bis über 16 Euro (siehe Bezirksporträt S. 12–13).

Das zentrumsnahe Friedrichshain-Kreuzberg lag mit 7,22 Euro pro Quadratmeter beim Mittelwert der Angebotsmieten auch 2010 an zweiter Stelle. Auch hier gibt es allerdings Gebiete, in denen auch Einkommensschwächere nach wie vor Wohnungen finden (siehe Bezirksanalyse auf S. 14–15). Auf Rang drei folgt Pankow mit einem Mittelwert von 6,90 Euro. Hier ist das Qualitätsniveau der angebotenen Wohnungen insgesamt recht

hoch, sowohl im citynahen Prenzlauer Berg als auch in zentrumsferneren Quartieren und am grünen Stadtrand. Der hohe Mittelwert von 11,53 Euro für das oberste Marktsegment ist insbesondere auf die Situation am Prenzlauer Berg zurückzuführen, wo hochwertige Wohnungen einen immer größeren Anteil am Markt einnehmen.

Auf dem Gesamtmarkt liegt Steglitz-Zehlendorf mit einem Mittelwert von 6,82 Euro auf dem vierten Platz. Hier liegen zwar im westlichen Bezirksteil Zehlendorf einige der teuersten Wohnlagen der Stadt; diese sind aber von Kauf- und nicht von Mietimmobilien dominiert. Erst auf Rang fünf folgt Berlin-Mitte mit einem Mittelwert von 6,25 Euro. Doch

Luxus ist besonders stark gefragt

dieser Bezirk hat zwei sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte: Im zentralen Altbezirk Mitte konzentrieren sich die hochwertigen Wohnungen; der Angebotsmittelwert für das oberste Marktsegment von 13,78 Euro ist der höchste in ganz Berlin. In den Altbezirken Moabit und Wedding, die ebenfalls zum heutigen Großbezirk Mitte zählen, dominieren dagegen die in der Regel eher einfachen Wohnungen in Alt- und früheren Sozialbauten. Ihretwegen liegt der Mittelwert für das niedrigste Marktsegment trotz der zentralen Lage des Bezirks nur knapp über dem Berliner Gesamtniveau.

Knapp über bzw. unter dem stadtweiten Mittelwert von 6,11 Euro liegt das Niveau der Angebotsmieten in Tempelhof-Schöneberg (6,21 Euro) und Treptow-Köpenick (5,85 Euro). Trotz der Größe und vielfältigen Struktur sind dies relativ homogene Märkte ohne Extreme am oberen oder unteren Ende. Insgesamt leicht unter den genannten Bezirken liegen die Mittelwerte für Lichtenberg (5,81 Euro)

Zyklische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Konjunktur auf dem Immobilienmarkt verläuft zyklisch und in Wellen. An welcher Stelle die lokalen Märkte jeweils stehen, zeigt die Zyklusgrafik von CB Richard Ellis. Auf sehr hohe Immobilienpreise im Scheitelpunkt der Welle folgt ein Rückgang der Werte, der sich zunächst beschleunigt und sich dann in Richtung Tiefpunkt verlangsamt. Nachdem die Talsohle durchschritten ist, steigen die Preise wieder mit zunächst geringer, dann aber wachsender Geschwindigkeit. Wenn sie sich dem höchsten Preisniveau annähern, verlangsamt sich der Preisanstieg.

Begründet werden kann die zyklische Entwicklung mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Zuwachs an angebotenen Flächen typischerweise am stärksten, wenn Anbieter auf zuvor gestiegene Preise mit neuen Offerten reagiert haben. Immobilien, die in Reaktion auf die Preissteigerungen marktreif gemacht werden sollen, kommen aufgrund des langen Vorlaufs teilweise erst auf den Markt, wenn dieser sich bereits wieder im Abschwung befindet. Dagegen werden in einer Situation niedriger Preise relativ wenige Immobilien marktreif gemacht. Sie können in der folgenden Phase der verstärkten Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt.

Bewegungen im wellenförmigen Zyklus des Immobilienmarktes können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen.

Die Darstellung des Marktes in Wellenform entspricht den Amplituden des Immobilienzyklus und zeigt auf den ersten Blick, in welcher Phase sich ein Markt jeweils befindet. Auf den lokalen Wohnungsmärkten verläuft der Zyklus in aller Regel langsamer und schwächer als auf Büromärkten. Neben soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen führen vor allem weiche Imagefaktoren zu Bewegungen innerhalb des Zyklus.

und Neukölln (5,77 Euro). Das niedrigste Mietniveau weisen Reinickendorf (5,56 Euro), Spandau (5,26 Euro) sowie Marzahn-Hellersdorf mit 4,69 Euro auf. Dennoch stiegen in Reinickendorf und Spandau im Gesamtmarkt die Angebotsmieten 2010 um 1,2 bzw. 1,1 Prozent; in Marzahn-Hellersdorf sank sie um 2,4 Prozent. Alle drei Bezirke haben Stadtrand-Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre mit vielen Hochhäusern.

Gute Stimmung bei Investoren in Mehrfamilienhäuser – Aufschwung bei Eigentumswohnungen

Auf dem Investmentmarkt für Miets- oder Zinshäuser bzw. Mietshauspakete war und ist die Stimmung in Berlin gut: In einer Umfrage des Beratungsunternehmens PwC unter 670 Immobilienmarkt-Akteuren erhielt Berlin in puncto „Ertragsperspektiven“ Rang sieben von 27 europäischen Metropolen. 30,6 Prozent der Befragten empfahlen eine Investition in Berlin – die höchste Quote aller aufgelisteten Metropolen. Und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte stellt fest, „dass der Markt die Auswirkungen der Finanzkrise unbeschadet überstanden hat. Das Vertrauen von Käufern in die Stabilität und die weiterhin bestehenden Wachstumsreserven scheint ungebrochen“. Die Preise angebotener Mehrfamilienhäuser stiegen 2010 im Mittel um 4,1 Prozent. Im untersten Marktsegment

war der Preisaufrtrieb am stärksten. Deutlich werden hier vor allem der Wunsch nach hoher Anfangsrendite und die Erwartung, dass das sehr niedrige Preisniveau für einfache Wohnungen weiter steigt. Dagegen hielten sich Investoren mit dem Kauf sehr hochwertiger Wohnhäuser zurück.

Favorit der Investoren ist Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Mittelwert der Angebotspreise ist hier mit 1.676 Euro pro Quadratmeter mit Abstand der höchste in der Stadt; ihr prozentualer Anstieg war 2010 der zweithöchste. In diesem Bezirk gibt es besonders viele gutbürgerliche Mietshäuser aus der Kaiserzeit. Anbieter-Hotspot war Steglitz-Zehlendorf im Südwesten der Stadt: In keinem anderen Bezirk wurden so viele Mehrfamilienhäuser auf den Markt gebracht. Womöglich etwas zu viele für dessen Aufnahmefähigkeit: Die Angebotspreise sanken 2010 leicht. Ihr Mittelwert von 1.423 Euro blieb aber der zweithöchste der Stadt. Die stärksten Preisanstiege auf dem Investmentmarkt gab es in Spandau. Auch in Pankow war dieser Anstieg beachtlich, ebenso in Marzahn-Hellersdorf. Die starken Anstiege in Spandau und Marzahn-Hellersdorf sind vor allem ein Indiz dafür, dass 2010 die Qualität der angebotenen Objekte höher war als 2009. Sie sind nicht so sehr Hinweise auf ein gestiegenes Preisniveau. Die Angebotspreise in Reinickendorf sanken zwar um 5,2 Prozent, blieben aber leicht über dem Berliner Mittelwert.

In Lichtenberg und Treptow-Köpenick bewegten sich die Preise auf mittlerem bismäßigem Niveau. Im Bezirk Mitte prägte das Geschehen in den Stadtteilen Moabit und Wedding den Investmentmarkt: Es gibt hier zahlreiche einzelne, lebhaft gehandelte Häuser, wogegen in der historischen Mitte die Anzahl der Wohn-Mietshäuser weit geringer ist. Friedrichshain-Kreuzberg ist auf diesem Segment kein herausgehobener Markt. Neukölln bildet das Schlusslicht bei den Preisen wie bei der Preisentwicklung – mit einem Minus von elf Prozent.

Eigentumswohnungen erlebten 2010 von allen Segmenten des Berliner Wohnungsmarkts den stärksten Boom: Der Mittelwert der Angebotspreise stieg um 7,9 Prozent auf 1.739 Euro pro Quadratmeter. Viele Käufer erwarten weitere Preissteigerungen, sie wollen ihr Vermögen vor Inflation sichern und Fremdkapital zu noch niedrigen Zinsen erhalten. Nach den Daten für diesen WohnmarktReport stiegen im unteren und mittleren Segment die Angebotspreise am stärksten. Allerdings zeigt sich ein hohes Lagebewusstsein der Marktteilnehmer: Der Preisniveau der Eigentumswohnungen ist im Bezirk Mitte zweieinhalbmal so hoch wie in Spandau, dem Schlusslicht-Bezirk dieses Teilmarkts.

Der Mittelwert der Angebotspreise lag nach einem stadtweiten Rekordanstieg um 21 Prozent im Bezirk Mitte bei 2.599 Euro pro

Methodik des Wohmarkt-Reports – Investments und Eigentumswohnungen

2010 wurden 73.766 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.380 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet, 2009 waren es 68.473 bzw. 2.441 Angebote. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Kaufangebote nochmals separat betrachtet.

Käufer erwarten weiteren Preisanstieg

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2010

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾
			Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	
Charlottenb.-Wilm.	185	989 – 4.286	736	-4,8	4.718	-4,0	1.676	27,0	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	128	561 – 1.351	456	-20,6	1.381	-19,4	1.032	10,2	↗
Lichtenberg	122	273 – 1.647	235	1,0	1.747	-4,7	863	1,9	↗
Marzahn-Hellersd.	93	733 – 1.574	465	-11,4	2.135	49,5	1.101	14,6	↗
Mitte	192	542 – 1.985	500	17,3	3.752	-10,6	887	5,2	↗
Neukölln	190	541 – 1.707	478	3,1	2.031	0	843	-11,0	↘
Pankow	230	530 – 1.596	467	15,2	1.697	-10,2	1.060	15,9	↗
Reinickendorf	252	707 – 1.967	568	-10,5	2.453	41,0	1.189	-5,2	↘
Spandau	132	560 – 2.159	485	-3,5	2.330	11,9	1.323	38,2	↗
Steglitz-Zehlendorf	313	933 – 2.500	838	-5,8	3.375	-13,3	1.423	-1,0	↘
Tempelh.-Schöneb.	238	683 – 1.729	577	24,7	1.884	-7,3	1.240	1,5	↗
Treptow-Köpenick	305	476 – 1.735	333	0,8	2.071	3,8	995	-2,4	↘
Berlin Durchschnitt	2.380	606 – 2.100	471	6,7	2.657	-1,5	1.110	4,1	↗

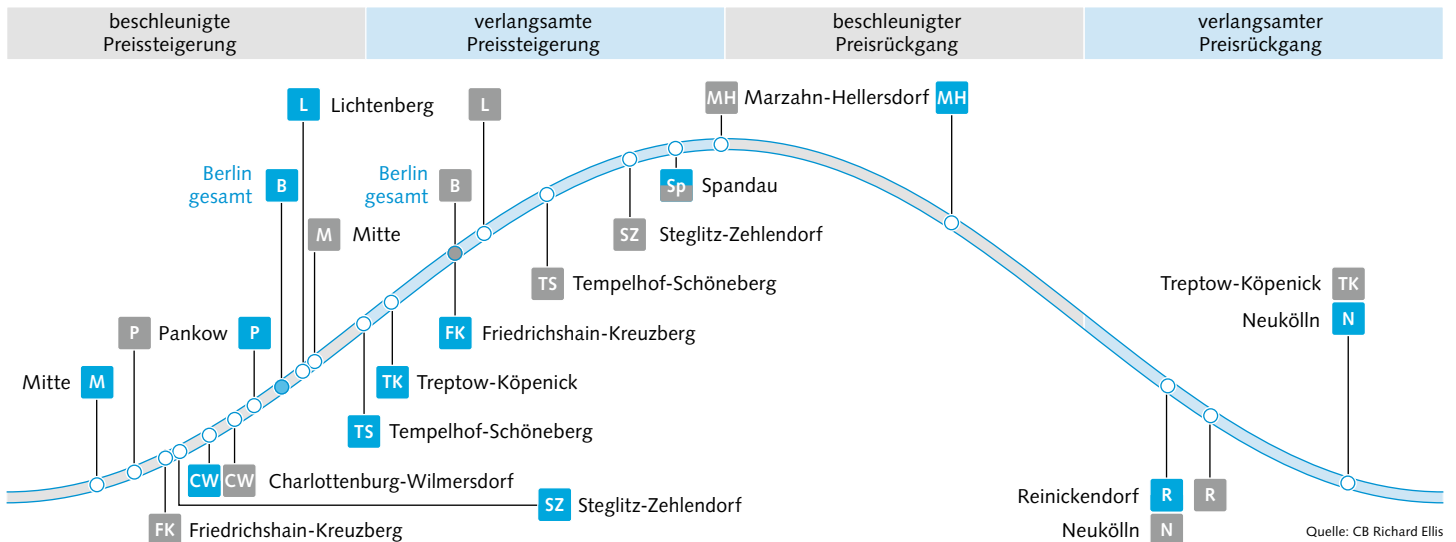
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus

2010

ETW MFH



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preisrückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Quadratmeter; im obersten Marktsegment erreicht er sogar 4.756 Euro. In Charlottenburg-Wilmersdorf wurden mehr Eigentumswohnungen angeboten als in jedem anderen Bezirk; der mittlere Preis stieg um 12,3 Prozent. Beim Preisniveau blieb der Bezirk trotzdem auf Rang vier hinter Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Friedrichshain-Kreuzberg – zweithöchster Rang in Berlin mit einem Mittelwert von 2.194 Euro pro Quadratmeter – mag angesichts der Sozial- und Baustruktur des Bezirks erstaunen. Doch gibt es hier eine nicht geringe Zahl hochwertiger Alt- und Neubauten in teils attraktiven Mikrolagen, etwa am Paul-Lincke-Ufer des Landwehrkanals. Allerdings scheinen die Angebotspreise fürs

Erste etwas ausgereizt; ihr Anstieg von 2,5 Prozent im Jahr 2010 lag deutlich unter dem Berliner Mittelwert. An dritter Stelle bei den Preisen steht Pankow; hier stiegen die mittleren Angebotspreise um 8,7 Prozent.

Stärker war der Aufwärtstrend in Berlins wohlhabendstem Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Hier stiegen die Angebotspreise um 12,7 Prozent. Ihr Mittelwert von 1.598 Euro lag aber deutlich unter dem der vier teuersten Innenstadtbezirke. Die Lage ist nicht zentral genug. Den Wert einer innerstädtischen Lage zeigen auch die Daten aus Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Deren Bewohner haben zwar rund 18 bis 28 Pro-

zent weniger Kaufkraft als die von Steglitz-Zehlendorf. Aber in allen drei Bezirken gibt es zentrumsnähere und in Schöneberg sogar zentrale Lagen. Wohl vor allem deshalb lag in diesen Bezirken der mittlere Angebotspreis nur etwa fünf bis zehn Prozent niedriger als in Steglitz-Zehlendorf.

Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Spandau haben die niedrigsten Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin. Auch die Trends sind in diesen vier Bezirken nicht besonders ermutigend: In Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf gab es 2010 beim mittleren Angebotspreis sogar ein Minus von mehr als elf Prozent.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2010 in €/m²

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾
			Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	
Charlottenb.-Wilm.	11.873	1.153 – 3.344	1.053	5,3	3.816	2,7	1.951	12,3	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	8.061	1.176 – 3.088	955	6,1	3.400	8,2	2.194	2,5	↗
Lichtenberg	1.721	846 – 2.327	776	11,3	2.531	11,4	1.475	9,1	↗
Marzahn-Hellersd.	1.146	550 – 1.842	476	-5,6	2.017	-3,3	1.111	-11,4	↘
Mitte	9.460	924 – 4.154	758	17,8	4.756	7,8	2.599	21,0	↗
Neukölln	2.818	627 – 1.863	543	3,1	2.172	7,4	1.028	-1,8	↔
Pankow	10.828	1.217 – 3.224	1.014	1,4	3.547	4,3	2.119	8,7	↗
Reinickendorf	3.976	811 – 2.127	696	7,5	2.363	4,6	1.176	-11,3	↘
Spandau	3.222	700 – 1.750	640	7,5	2.089	-1,8	1.026	2,6	↔
Steglitz-Zehlendorf	9.093	1.026 – 2.867	958	7,4	3.459	8,7	1.598	12,7	↗
Tempelh.-Schöneb.	7.606	909 – 2.828	809	5,9	3.207	8,7	1.437	6,6	↗
Treptow-Köpenick	3.962	857 – 2.343	734	8,8	2.900	22,8	1.402	12,2	↗
Berlin Durchschnitt	73.766	929 – 3.198	793	7,2	3.652	4,9	1.739	7,9	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Scoring: Die Attraktivität für Investoren auf der Grundlage differenzierter Bezirksdaten

Berlin hat den mit Abstand größten Investmentmarkt für Zins- und Mietshäuser in Europa. Allein 2009 wurden in Berlin Zinshäuser für zwei Milliarden Euro gehandelt. Dies entspricht fast einem Viertel des gesamtdeutschen Umsatzes von 8,5 Milliarden. Investoren ohne lokale Expertise sind jedoch mit der Einordnung der heterogenen Bezirke, Ortsteile und Kieze überfordert. In der Vergangenheit hatte dies dazu geführt, dass Berlin im Investmentprofil vieler institutioneller Investoren nicht enthalten war.

Die Transparenz der Ergebnisse zählt

Zu einer ersten groben Orientierung kann unser Scoring auf Bezirksebene dienen. Für eine konkrete Investmententscheidung ist jedoch eine spezifische Markt- und Standortanalyse und Immobilienbewertung Grundvoraussetzung. Bei einem heterogen strukturierten Bezirk wie Berlin-Mitte, der aus den Altbezirken Mitte, Tiergarten und Wedding gebildet wurde, ist die Aussagekraft zudem eingeschränkt. Viele der von Immobilienberatern veröffentlichten Scorings und Ranking-Modelle bauen auf ähnlichen oder gleichen statistischen Zahlen und Indikatoren auf. Die Anzahl oder die Gewichtung der Indikatoren ist dabei nicht unbedingt entscheidend für das Ergebnis. Vielmehr sind die Aussagekraft des einzelnen Indikators und die Transparenz der Ergebnisse von Bedeutung. Anhand unserer Scoring-Darstellung kann jeder Investor die für ihn wichtigen Indikatoren identifizieren und individuell gewichten.

Die Indikatoren für das vorliegende Scoring der Immobilienmarktattraktivität der zwölf Bezirke Berlins aus Investorensicht sind:

- die Entwicklung der Haushalte 2005 bis 2009 in Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030 in Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Kaufkraft pro Haushalt 2010 (Quelle: GfK GeoMarketing)
- der Anteil der Erwerbstätigen in Prozent von allen Erwerbspersonen 2009 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Neubaufertigstellungen 2009 im Vergleich zum Bestand (nur Geschosswohnungsbau) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Leerstandsquote in Prozent (nur Geschosswohnungsbau; Quelle: Techem-empirica-Index 2009)
- das Niveau der Angebotsmieten im Durchschnitt 2010 in EUR/m² (Quelle: IDN ImmoDaten.net; Bearbeitung: CBRE)
- der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser 2010 (Angebote; Quelle: IDN ImmoDaten.net; Bearbeitung: CBRE)

Zentraler Faktor Bevölkerungsanstieg

Die Entwicklung der Haushaltszahlen in den vergangenen fünf Jahren fließt als Indikator der Wohnstandort-Attraktivität des Bezirks in das Scoring ein. Die Bevölkerungsprognose stellt den entscheidenden Faktor für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren dar.

Die Kaufkraft repräsentiert im Scoring die aktuelle finanzielle Situation der Bewohner des Bezirks. Der Anteil der Erwerbstätigen in Prozent aller Erwerbspersonen steht stellvertretend für die Sozialstruktur im Bezirk.

Die Neubaufertigstellungen im Vergleich zum Bestand, bezogen auf den Geschosswohnungsbau, haben insgesamt ein sehr niedriges Niveau. Die überwiegende Mehrheit der Bauvorhaben zielt zudem auf den Eigentumswohnungsmarkt ab und dämpft die Mieten nicht. Die Neubaufertigstellungen im Verhältnis zum Bestand sind ein Indikator für die Attraktivität eines Bezirks für Wohnungsbauvorhaben: Sie deuten auf die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und auf kostendeckende Miethöhen hin.

Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau ist ein Indikator für die Verfügbarkeit von Wohnraum und die Angebots-Nachfrage-Relation. Je niedriger der Leerstand, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass die Mieten zumindest stabil sind – oder gar in absehbarer Zeit deutlich steigen werden.

Scoring der Stadtbezirke

Gesamt und Bewertung in den Einzelkategorien

Stadtbezirk	Punkte gesamt	Entwicklung private Haushalte	Bevölkerungsprognose	Kaufkraft pro Haushalt
Pankow	50	3	8	3
Treptow-Köpenick	48	6	8	4
Friedrichshain-Kreuzberg	46	4	7	1
Steglitz-Zehlendorf	45	1	6	8
Charlottenburg-Wilmersdorf	39	5	5	4
Lichtenberg	38	8	4	1
Mitte	35	3	6	2
Tempelhof-Schöneberg	35	6	2	5
Reinickendorf	30	6	1	7
Neukölln	23	4	2	4
Marzahn-Hellersdorf	20	2	3	6
Spandau	15	1	1	5

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), IDN ImmoDaten (Mietniveau, Kaufpreisfaktor), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Um die Attraktivität als Wohnstandort aus Investorensicht in das Scoring mit einfließen zu lassen, wird die absolute Höhe der Wohnungsmiete berücksichtigt. Der Kaufpreisfaktor, der in unserem Scoring das Verhältnis aus dem durchschnittlichen Angebotspreis für Mehrfamilienhäuser und der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern darstellt, bringt den Renditeaspekt in das Scoring ein.

Jeder Bezirk hat seine eigene Charakteristik

Um zu einer Punkteverteilung zu kommen, werden alle Indikatoren jeweils in acht Gruppen unterteilt. Je positiver die Ausprägung des untersuchten Merkmals, desto höher ist der Punktwert des Bezirks je Merkmal. Auf Basis der Gleichgewichtung der Einflussparameter liegt der höchste zu erreichende Punktwert in Summe bei 64 Punkten.

Jeder Bezirk hat jedoch seine eigene Charakteristik. Die beiden Spitzenreiter Pankow und Treptow-Köpenick weisen bis auf die eher durchschnittliche Kaufkraft bei nahezu allen Indikatoren gute bis sehr gute Werte auf. Bei Pankow fällt die Divergenz zwischen einer relativ geringen Steigerung der Anzahl der Haushalte und einer starken Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf. Die Erklärung hierfür ist, dass Pankow, insbesondere die Altbezirke Prenzlauer Berg und Pankow, vor allem bei Familien sehr großen Anklang findet. Treptow hingegen hat noch relativ geringe Mieten und durchschnittliche Kaufpreiskriterien zu bieten.

Friedrichshain-Kreuzberg spielt seine Stärken vor allem bei den immobilienmarktspezifischen Indikatoren Baufertigstellungen, Leerstand, Mietniveau und Kaufpreisfaktor aus. Die Kaufkraft sowie der Anteil der Erwerbstätigen sind eher schwach ausgeprägt.

Steglitz-Zehlendorf ist erwartungsgemäß stark bei der Kaufkraft, beim Anteil der Erwerbstätigen und bei der Miethöhe. Die soziodemografische Entwicklung ist ähnlich wie in Pankow. Charlottenburg-Wilmersdorf hat bei fast allen Indikatoren überdurchschnittliche Werte. Das Mietniveau ist sehr hoch, die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind es allerdings auch.

Lichtenberg punktet aufgrund der günstigen Mieten bei gleichzeitig relativ zentraler Lage vor allem bei jungen Single-Haushalten. Angesichts vieler Erwerbstätiger und Baufertigstellungen sowie geringem Leerstand bieten sich hier günstige Investmentgelegenheiten.

Mitte ist aufgrund der Heterogenität der Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding differenziert zu sehen. Während sich die Indikatoren am ehesten mit Charlottenburg-Wilmersdorf vergleichen lassen, entwickelt sich der Wedding analog zu Neukölln. Tiergarten tendiert im Süden eher zu Charlottenburg, im nördlichen Moabit eher zum Wedding.

Die Indikatoren von Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf verlaufen relativ parallel. Beide haben ihre Schwächen bei der Bevöl-

kerungsprognose und den Baufertigstellungen, die relativen Stärken jedoch bei der Haushaltsentwicklung, der Kaufkraft und der Leerstandsquote. Reinickendorf fällt jedoch beim Mietniveau etwas ab.

Neukölln hat insbesondere beim Anteil der Erwerbstätigen, bei den Baufertigstellungen und bei der Leerstandsquote Schwächen. Nach der Marktberichtigung 2008/2009 winken jetzt jedoch wieder attraktive Einstiegspreise. Marzahn-Hellersdorf und Spandau schneiden bis auf die Kaufkraft bei allen Indikatoren unterdurchschnittlich ab.

Aus Sicht eines durchschnittlichen Investors ist ein Standort umso attraktiver, je höher die erzielbaren Mieten bei gleichzeitig möglichst niedrigem Vielfältiger des Jahresrohmietetrages sind. Auf Bezirksebene sind hierbei Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte (Altbezirk Mitte) die besten Standorte. Steglitz-Zehlendorf und insbesondere Charlottenburg-Wilmersdorf fallen hier ab. Das Mietniveau ist zwar hoch, die Kaufpreise jedoch ebenfalls.

Aus dem Blickwinkel eines etwas risikofreudigeren, opportunistischen Investors ist ein Standort umso attraktiver, je stärker der potenzielle Mietanstieg und/oder Kaufpreisfaktor bei möglichst niedrigem, aktuellem Vielfältiger des Jahresrohmietetrages ist. Chancen bieten hierfür vor allem Lichtenberg und Neukölln sowie Mitte (Altbezirk Wedding).

Erwerbstätige	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Mietniveau (Angebot)	Kaufpreisfaktor
8	8	7	7	6
7	6	8	4	5
3	7	8	8	8
8	8	3	7	4
6	4	5	8	2
5	5	5	3	7
2	6	3	5	8
6	1	6	5	4
3	2	6	2	3
1	1	1	3	7
4	2	1	1	1
1	3	2	1	1



Besonders genauer Blick auf lokale Märkte und Trends

Der WohnkostenAtlas: Feinanalyse von 187 Berliner Stadtteilen

Die Daten und Karten auf den folgenden Seiten ermöglichen einen besonders genauen Blick auf lokale Märkte. Räumlich bezieht sich die Analyse nicht nur auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern betrachtet kleinräumig 187 der 190 Berliner Postleitzahlgebiete, denen mehr als 136.000 Wohnungsangebote des Jahres 2010 zugeordnet wurden. Jedes dieser Gebiete hat im Durchschnitt etwa 18.000 Einwohner; seine Ausdehnung hängt von der baulichen Dichte ab.

Inhaltlich erhebt die Analyse den Median aller lokalen Angebote des Jahres 2010 sowie den Median für das jeweils am billigsten und am teuersten angebotene Zehntel der Wohnungen – das unterste und oberste Segment des Marktes. Der WohnkostenAtlas macht darüber hinaus Angaben zur Zahl der lokalen Wohnungsangebote, zu den Größen der Wohnungen und zur lokalen Kaufkraft. Diese Daten setzt der WohnkostenAtlas zueinander in Beziehung. Wichtigstes Ergebnis dabei ist die Wohnkostenquote, das Verhältnis der jeweils vor Ort geforderten Miete zur lokalen Kaufkraft. Dieser Wert ermöglicht zusätzliche Aussagen über die Attraktivität, die Entwicklungstrends und -potentiale eines Gebiets. Die Daten bilden somit nicht nur die Gegenwart

eines Stadtteils ab, sondern weisen auch in seine Zukunft. Wo beispielsweise die Wohnkostenquote sehr hoch ist, wird das Gebiet für Kaufkräftigere interessant; es findet eine bauliche und wirtschaftliche Aufwertung statt. Teils nehmen aber die Bezieher mäßiger und niedriger Einkommen eine hohe Wohnkostenquote eher in Kauf, als in ein innenstadtferneres, infrastrukturell schlechter ausgestattetes Gebiet zu ziehen. Umgekehrt deutet eine niedrige lokale Wohnkostenquote darauf hin,

dass die Mieten aufgrund der geringen Attraktivität des Wohngebiets niedrig sind und selbst von weniger kaufkräftigen Mietern bezahlt werden können.

Aus der Kombination der Daten zur lokalen Angebotsmiete in drei Segmenten, zur Kaufkraft und zur Wohnungsgröße lassen sich ausgeprägte Gebietstypen herausdestillieren, die für Vermieter und Investoren unterschiedliche Trends und Potentiale aufweisen.

Gebietstyp 1: Teure Citylagen

In der historischen Mitte und im westlichen Zentrum um den Kurfürstendamm liegen Berlins teuerste Wohnlagen. Das in diesen Quartieren starke Luxussegment rangiert um 15 Euro pro Quadratmeter; der Mittelwert aller Angebote liegt um 10 Euro. Ortsansässige müssten rund 40 Prozent ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufwenden; das Wohnungsangebot wendet sich also eher an Zuziehende mit hoher Kaufkraft. Keine dieser Gegenden wird aber zum reinen Luxusghetto, da es überall auch einfachere Mietshäuser gibt, die keine Höchstmieten zulassen.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaltmiete ¹⁾ oberes Marktsegment	Wohnkosten- quote in %
10117	Unter den Linden	Mitte	11,52	16,53	49,9
10789	Taentzienstraße	Charl.-Wilmerdorf	8,33	16,59	39,7
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	10,03	15,00	37,5
10719	Ludwigkirchplatz	Charl.-Wilmerdorf	9,76	14,25	36,3
10115	Chausseestraße	Mitte	9,84	15,49	34,7

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 2: Starke soziale Mischung

In einigen innerstädtischen Gebieten liegt die mittlere Angebotsmiete im oberen Segment über 15 Euro pro Quadratmeter und Monat; es gibt aber auch ein unteres Segment mit Mieten um 6 Euro. Hier stehen hochwertig sanierte Alt- und aufwendige Neubauten dicht neben unsanierten älteren Häusern sowie Platten- oder Sozialbauten. Manchmal bedeutet das belebende Vielfalt, manchmal ein Nebeneinander mit wenig Berührungen im Alltag und manchmal harte Reibung, wenn die Einen Verdrängung befürchten und die Anderen ein Sinken des Niveaus.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ unteres Marktsegment	Kaltmiete ¹⁾ oberes Marktsegment	Spanne oberes/unteres Segment
10785	Potsdamer Platz	Mitte	5,20	17,63	12,43
10178	Hack. Markt/Alex.	Mitte	6,00	16,80	10,80
10961	Gneisenaustraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	5,50	16,00	10,50
10117	Unter den Linden	Mitte	6,22	16,53	10,31
10777	Viktoria-Luise-Platz	Tempelhof-Schöneb.	5,52	15,33	9,81

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 3: Zentrumsnahe Aufwertung

Vor allem rund um das Stadtzentrum liegen Gebiete mit niedriger Kaufkraft, doch hohem Niveau der Angebotsmieten. Hier ziehen wirtschaftlich besser situierte Zuzügler in aufwendig sanierte oder neu gebaute Häuser (Gentrification). Schon länger ansässige Bewohner mit geringer Kaufkraft genießen oft günstige Bestandsmieten. In solche Quartiere ziehen aber auch Bürger mit nur mäßiger Kaufkraft, jedoch hohen Ansprüchen an die Wohnlage. In jedem Fall deutet eine hohe Wohnkostenquote auf eine hohe Attraktivität des Quartiers hin.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaufkraft ²⁾ je Haushalt	Wohnkostenquote in %
10243	Ostbahnhof	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,52	1.985	35,9
10435	Kollwitzplatz	Pankow	9,44	2.416	34,9
10115	Chausseestraße	Mitte	9,84	2.550	34,7
10179	Jannowitzbrücke	Mitte	8,17	2.144	34,5
10965	Mehringdamm	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,59	2.189	34,4

1) Median in €/m²/Monat 2) Ø in €/Monat

Gebietstyp 4: Nischen für kleine Budgets

Mittlere Angebotsmieten deutlich unter 5 Euro pro Quadratmeter und unter 25 Prozent der lokalen Haushaltskaufkraft, zugleich ein Einfach-Segment mit Angebotsmieten unter 4 Euro – das gibt es noch in mehreren Berliner Bezirken, vor allem in Stadtrandsiedlungen der Nachkriegszeit. Es zeigt: Trotz der Marktverengung in den attraktivsten Teilen der Innenstadt ist Berlin von sozialer Wohnungsnot nach wie vor weit entfernt. Es zeigt aber auch die Gefahr, dass sich in solchen Quartieren soziale Probleme konzentrieren.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ unteres Marktsegment	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Wohnkostenquote in %
13469	Waidmannslust	Reinickendorf	3,26	4,51	18,2
12627	Hellersdorf-Nord	Marzahn-Hellersdorf	3,43	4,50	19,7
13057	Falkenberg	Lichtenberg	4,01	4,71	21,9
13593	Heerstr./Wilhelmstr.	Spandau	3,01	4,25	22,3
12687	Mehrower Allee	Marzahn-Hellersdorf	3,02	4,29	23,3

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 5: Hohe Kaufkraft – niedrige Mieten

Eine mittlere Haushaltskaufkraft von 3.000 Euro und mehr, zugleich eine Wohnkostenquote unter 20 Prozent – das genießt man in einigen Quartieren am Stadtrand. Es sind grüne, von Eigenheimen geprägte Vorortsiedlungen, in denen aber auch Mieter ein recht preiswertes Glück finden. Für Mietsteigerungen gibt es wenig Spielraum. Die Bewohner sind auch wegen ihrer Sparsamkeit hergekommen; bei steigenden Kosten könnten sie die Wohnung wechseln. Weniger genügsame Mieter kämen wegen der Cityferne und wegen Infrastrukturmängeln nicht.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaufkraft ²⁾ je Haushalt	Wohnkostenquote in %
12623	Mahlsdorf	Marzahn-Hellersdorf	6,79	3.730	17,2
12357	Rudow-Ost	Neukölln	5,95	3.263	18,3
12526	Bohnsdorf	Treptow-Köpenick	6,15	3.123	18,5
13437	Alt-Wittenau	Reinickendorf	5,83	2.983	18,9
12277	Alt-Marienfelde	Tempelhof-Schöneb.	5,89	3.006	19,8

1) Median in €/m²/Monat 2) Ø in €/Monat

Methodik WohnkostenAtlas

136.282 Wohnungsangebote des Jahres 2010 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner PLZ-Gebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete bis auf drei eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten.

Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur netto kalt erfassten Miete pauschalisierte Nebenkosten von 2,60 Euro in früher West- und 2,10 Euro in früher Ostberliner Stadtteilen je Quadratmeter addiert. Hierbei sind Daten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zugrunde gelegt.

Von GfK GeoMarketing wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlenebene prognostiziert. Das bewährte Prognoseverfahren erlaubt präzise Schlüsse auf die Wirtschaftskraft der Bürger vor Ort. Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

$$\frac{\text{mittlere Angebotsmiete} + \text{Nebenkosten}}{\text{mittlere Kaufkraft}} = \text{mittlere Wohnkostenquote}$$

Die Leerstandsquoten sind nach dem Techem-empirica-Index angegeben. Für dessen „marktaktive Leerstandsquote“ werden nur Wohnungen als leer eingestuft, für die aktuell keine Miete bezahlt wird und die von Techem betreut werden. Dies sind insbesondere professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen. Dagegen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schlichthausungen kaum erfasst.

Einige PLZ-Gebiete liegen in mehreren Bezirken. Auf den folgenden Seiten sind solche Gebiete nur in demjenigen Bezirk aufgeführt, in dem der größte Teil des Gebiets liegt.

IMPRESSUM

GSW Immobilien AG
Charlottenstraße 4, 10969 Berlin
Tel. 030. 25 34 -13 32, Fax 030. 25 34 -19 34

Daten: CB Richard Ellis
Text: Roland Stimpel
Gestaltung: Storkan Informationsdesign
Projektmanagement: Katja Binnyus,
RUECKERCONSULT GmbH

Kontakt: Thomas Rücker,
Leiter Unternehmenskommunikation,
GSW Immobilien AG, thomas.ruecker@gsw.de

www.gsw.de (hier auch Download
des WohnmarktReports)

Charlottenburg-Wilmersdorf: Großzügig wohnen für gutes Geld

In Charlottenburg-Wilmersdorf wohnt man oft großzügig, innerstädtisch und recht teuer: Der Mittelwert der Angebotsmieten ist der höchste in ganz Berlin; die Kaufkraft ist jedoch für einen als gutbürgerlich geltenden Bezirk nicht gerade hoch. Nach dem Mauerfall lag der Bezirk lange etwas im Schatten der Aufmerksamkeit, vor allem bei Zuzüglern. Doch wer sich weiter an der Westberliner Geografie orientiert, empfindet den Kurfürstendamm als so zentral wie die Friedrichstraße. Aber auch wer gesamtstädtisch agiert, findet hier Lagevorteile: Man kommt per S-Bahn in etwa zehn Minuten sowohl ins historische Zentrum als auch in der Gegenrichtung in den Grunewald.

Drei Postleitzahlgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf zählen zur Berliner Spitzengruppe beim Mittelwert der Angebotsmieten: die Kurfürstendamm-nahen Quartiere um den Ludwigkirchplatz (10719) und den Savignyplatz (10623) sowie das traditionsreiche Villenviertel Grunewald (14193), in dem es aber auch etliche Mietwohnungen gibt. Die ebenfalls vom Kurfürstendamm geprägten Gebiete um die Sybelstraße (10629), den Olivaer Platz (10707) und die Tauentzienstraße (10789) liegen nur wenig darunter. Immer noch zum teuersten Drittel der Berliner Wohngebiete zählen weitere zentrale Teile Charlottenburgs am westlichen, cityferneren Kurfürstendamm (10711), rund um Kant- und Bismarckstraße (10585, 10625, 10627 und 14050), in Westend (14052, 14057) sowie der größte Teil

*Ideale Lage
zwischen City
und Grunewald*

Wilmersdorfs (10709, 10713, 10715, 10717, 14197, 14199). Nicht in dieses höchste Drittel fallen lediglich fünf Gebiete in Charlottenburg nördlich von Bismarckstraße und Kaiserdamm (10587, 14059, 10589, 13627) sowie im grünen, doch etwas abgelegenen Eichkamp (14055). Doch fast nirgendwo gibt es sehr billige Wohnungen; selbst die Angebotsmittelwerte für das unterste Zehntel des Marktes liegen überall höher als 5 Euro pro Quadratmeter. Im obersten Marktsegment liegen die teuersten Lagen mit mittleren Angebotsmieten über 15 Euro pro Quadratmeter in Gegenden mit einzelnen anspruchsvollen Neubauten: an der Tauentzienstraße (10789), im westlichen Westend (14057) und am Bahnhof Halensee (10711). Erst danach folgen Grunewald (14193) sowie die Bestlagen an Savignyplatz und Kurfürstendamm. Bei den Wohnungsgrößen liegen Altbauviertel in der City und grüne Gebiete nahe dem Grunewald vorn. In den meisten Teilen Wilmersdorfs wohnt man enger als in Charlottenburgs Bestlagen, mit Ausnahme des gepflegten Altbauquartiers um den Ludwigkirchplatz. Und die Gebiete mit der geringsten Kaufkraft im nördlichen Charlottenburg liegen auch bei den Wohnungsgrößen im Berlin-Vergleich auf hinteren Rängen.

Auf den ersten Blick mag überraschen, dass ein Bezirk mit einem so bürgerlichen Image und relativ hohen Wohnkosten kaum Gebiete mit extrem hoher Haushaltskaufkraft hat. Nur das Nobelviertel Grunewald gehört



zum obersten Zehntel der Stadt, liegt aber im Berlin-Ranking nur auf Rang 14. Umgekehrt liegen einige Teile des Bezirks unter dem Berliner Kaufkraftmittelwert – selbst Gebiete, die eine gewisse Wohlhabenheit ausstrahlen wie das um den Karl-August-Platz (10625) und den Rüdeshheimer Platz (14197). Die Erklärung liegt vor allem in der Altersstruktur: In Charlottenburg-Wilmersdorf ist der Anteil der Rentner und Pensionäre höher als anderswo in Berlin (die „Wilmersdorfer Witwen“ sind geradezu sprichwörtlich). Ihre Zwei- und noch häufiger Eipersonenhaushalte haben meist nur mäßige Einkommen. Die Haushaltskaufkraft ist in den genannten Gegenden aber immer noch höher als im Bezirksnorden, wo es mehr Arbeitslosigkeit und Hartz-IV-Empfänger gibt. Insgesamt überrascht es kaum noch, dass die Wohnkostenquote bezirksweit mit genau 30 Prozent den zweithöchsten Rang in der Stadt erreicht. Besonders hoch ist sie am östlichen Kurfürstendamm und in nördlich angrenzenden Quartieren.

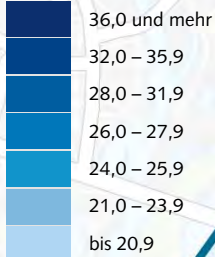
Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10585	581	5,39 (53)	6,97 (59)	11,00 (50)	4,7 (112)	70 (95)	488 (67)	670 (62)	2.249 (125)	21,7 (40)	29,8 (39)
10587	501	5,09 (69)	6,88 (63)	12,67 (30)	3,0 (79)	65 (155)	447 (84)	616 (87)	2.327 (108)	19,2 (71)	26,5 (72)
10589	445	5,00 (80)	6,62 (77)	10,45 (60)	1,2 (14)	67 (136)	443 (87)	618 (85)	2.201 (139)	20,2 (55)	28,1 (54)
10623	252	6,07 (7)	8,79 (9)	14,00 (19)	3,5 ⁵⁾	76 (44)	664 (14)	860 (16)	2.709 (39)	24,5 (19)	31,7 (23)
10625	482	5,83 (19)	7,54 (30)	12,16 (33)	1,9 (43)	73 (73)	546 (40)	735 (41)	2.371 (94)	23,0 (28)	31,0 (29)
10627	530	5,52 (34)	7,32 (40)	10,65 (54)	3,1 (81)	78 (34)	567 (30)	769 (29)	2.359 (97)	24,0 (23)	32,6 (20)
10629	679	6,00 (12)	8,57 (10)	14,15 (14)	2,3 (59)	79 (26)	677 (13)	883 (13)	2.541 (56)	26,6 (12)	34,7 (9)
10707	803	5,96 (14)	8,45 (11)	13,39 (24)	3,2 (84)	76 (38)	642 (19)	840 (19)	2.569 (48)	25,0 (18)	32,7 (19)
10709	590	5,49 (42)	7,45 (36)	12,90 (29)	2,5 (66)	68 (132)	503 (58)	679 (57)	2.374 (91)	21,2 (46)	28,6 (45)
10711	549	5,56 (30)	7,61 (25)	15,19 (9)	4,0 (100)	67 (137)	510 (57)	684 (53)	2.493 (65)	20,5 (51)	27,4 (64)
10713	385	5,15 (65)	7,03 (54)	12,03 (36)	2,2 (57)	66 (150)	464 (76)	635 (81)	2.310 (113)	20,1 (56)	27,5 (63)
10715	638	5,12 (67)	7,19 (48)	12,00 (37)	4,2 (106)	73 (66)	525 (48)	715 (45)	2.290 (119)	22,9 (29)	31,2 (26)
10717	643	5,67 (26)	7,73 (23)	13,71 (21)	2,0 (51)	68 (122)	526 (47)	703 (50)	2.399 (83)	21,9 (38)	29,3 (40)
10719	656	6,04 (9)	9,76 (5)	14,25 (13)	3,1 (82)	79 (27)	771 (5)	976 (5)	2.688 (41)	28,7 (5)	36,3 (5)

Zuordnung der PLZ-Gebiete

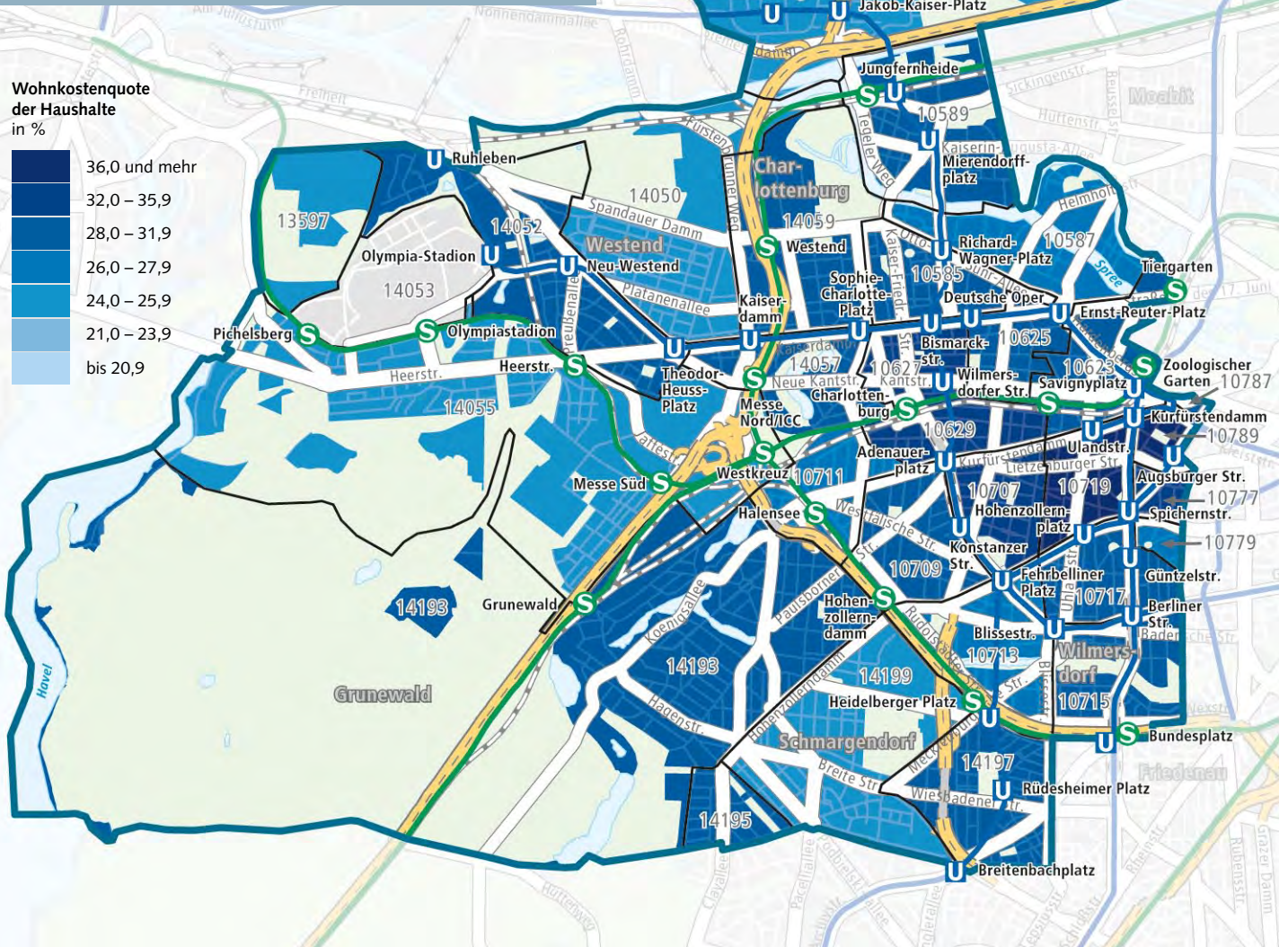
Aufgrund des beschränkten Raums ist in diesem Wohnkosten-Atlas eine genauere Ortung der PLZ-Gebiete z. B. über Straßen- und Ortsnamen nicht möglich. Unter www.gsw.de → Unternehmen → WohnmarktReport liegt eine Tabelle mit Zuordnung der PLZ-Gebiete. Einige PLZ-Gebiete liegen in mehreren Bezirken. In diesem WohnmarktAtlas sind solche Gebiete nur in dem Bezirk aufgeführt, in dem ihr größter Teil liegt.

Flughafen Berlin-Tegel

Wohnkostenquote der Haushalte in %



© Kartografie: Baumgardt Consultants, Gesellschaft für Marketing und Kommunikation bR, www.baumgardt-online.de



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10789	391	6,07 (6)	8,33 (14)	16,59 (3)	2,7 ⁵⁾	89 (6)	742 (7)	973 (6)	2.449 (69)	30,3 (4)	39,7 (3)
13627	355	5,22 (61)	5,86 (125)	8,79 (99)	—	63 (176)	369 (156)	533 (151)	2.107 (171)	17,5 (98)	25,3 (83)
14050	303	5,31 (56)	7,33 (39)	11,50 (42)	3,5 (90)	75 (55)	550 (37)	745 (35)	2.947 (31)	18,7 (79)	25,3 (84)
14052	570	5,77 (21)	7,61 (24)	11,43 (43)	2,5 ⁵⁾	79 (30)	602 (24)	807 (24)	2.566 (49)	23,4 (27)	31,4 (25)
14055	426	5,55 (32)	6,54 (84)	11,30 (45)	1,6 ⁵⁾	85 (12)	556 (34)	777 (27)	3.113 (25)	17,9 (94)	25,0 (92)
14057	529	5,50 (40)	7,20 (47)	15,53 (6)	3,5 (91)	76 (43)	547 (39)	745 (36)	2.447 (71)	22,4 (34)	30,4 (34)
14059	630	5,06 (72)	6,63 (73)	10,49 (57)	3,5 (92)	74 (63)	491 (64)	683 (54)	2.192 (140)	22,4 (33)	31,2 (27)
14193	1.057	5,85 (16)	9,02 (8)	14,56 (12)	8,5 (136)	85 (16)	767 (6)	988 (4)	3.479 (14)	22,0 (36)	28,4 (49)
14197	662	5,41 (50)	7,00 (58)	10,70 (53)	1,3 (20)	67 (147)	469 (75)	643 (74)	2.280 (122)	20,6 (50)	28,2 (52)
14199	695	5,69 (24)	7,12 (50)	13,13 (27)	5,4 (121)	75 (56)	534 (45)	729 (43)	2.976 (30)	17,9 (91)	24,5 (99)
Bezirk ¹⁾	13.357	5,50	7,52	13,18	3,0	74	557	749	2.496	22,3	30,0
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Friedrichshain-Kreuzberg:

Hohe Mieten, geringe Kaufkraft

Friedrichshain-Kreuzberg ist zwar erst im Jahr 2001 aus einem früheren Ost- und einem früheren Westberliner Altbezirk zusammengefügt worden. Dennoch gehört er zu den homogeneren unter den heute zwölf Berliner Stadtbezirken. Bei den Angebotsmieten und bei den Wohnungsgrößen liegen die meisten Teile Friedrichshain-Kreuzbergs im oberen Mittelfeld, bei der Haushaltskaufkraft dagegen tief unten – also bei der Mietbelastungsquote weit oben. Das beklagen manche Alteingesessene, aber auch jüngere Zuzügler, die sich als Interessenvertreter der ansässigen Friedrichshain-Kreuzberger verstehen. Sie sehen den Nachfragedruck, der auf die Wohnungen dieses lebhaften und citynahen Bezirks ausgeübt wird. Neubauten, wie sie etwa am Spreuefer geplant waren und sind, könnten von diesem Druck etwas nehmen. Sie allerdings werden oft von denselben Bewohnern als Teile einer unerwünschten Gentrifizierung abgelehnt, also des Zuzugs höher Verdienender. Wo aber das Angebot nicht wachsen kann, steigen die Mieten indirekt auch durch Aktionen derer, die angeblich gerade das verhindern wollen.

Zwei Altbaugemeinden im Bezirk zählen mittlerweile bei der Höhe der Mietangebote zum obersten Fünftel in Berlin: der Stadtteil um Mehringdamm, Viktoriapark, Gneisenaustraße und die beliebte Bergmannstraße in Kreuzberg (10961, 10965) sowie das südliche Friedrichshain zwischen dem Ostbahnhof und dem Ostkreuz (10243, 10245). Beides sind Szenebezirke, für die sich mehr und mehr jüngeres und auch ein nicht mehr so junges akademisches Publikum interessiert. Auch bei Touristen sind sie wegen ihrer Clubs und Kneipen beliebt. Die Mittelwerte des Gesamtangebots liegen um 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. In diesen Quartieren hat sich auch ein starkes gehobenes Wohnungssegment herausgebildet, vor allem rund um die Gneisenaustraße. Hier beträgt der Mittelwert für das teuerste Zehntel der Wohnungen genau 16 Euro pro Quadratmeter und Monat, das ist Rang fünf in Berlin.

Unter dem gesamtstädtischen Mietmittelwert der angebotenen Wohnungen liegen im Bezirk nur noch die Quartiere Prinzenstraße (10969) mit 6,11 Euro und Görlitzer Park (10999) mit 5,90 Euro. Extrem billige Wohnungen werden in diesem Bezirk immer knapper. Der Angebotsmittelwert für das unterste Zehntel beträgt in Berlin insgesamt 4,30 Euro pro Quadratmeter, in Friedrichshain-Kreuzberg

5,13 Euro. Nur noch im Altbaugemeinde um den Görlitzer Park, früher ein an zwei Seiten von der Mauer begrenzter abgelegener Winkel Westberlins, liegt dieser Mittelwert deutlich unter der 5-Euro-Marke.

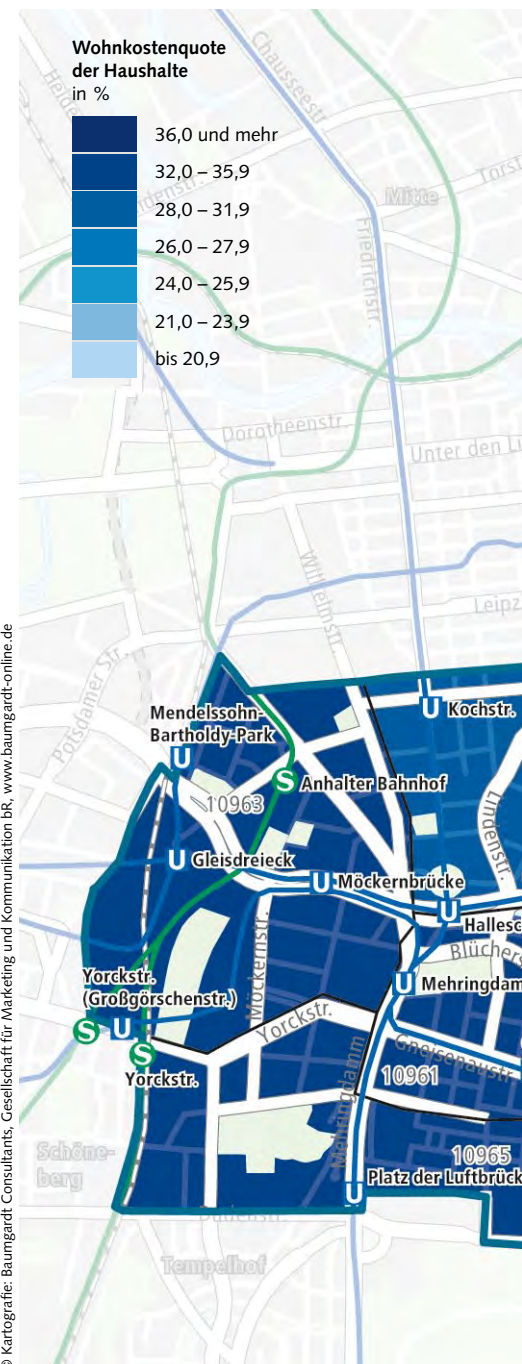
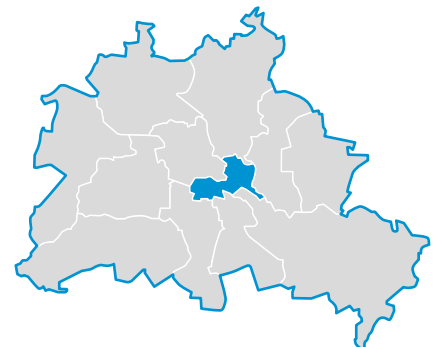
Bei den Größen der angebotenen Wohnungen zeigt sich die Dominanz von Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Fast überall liegen die Größen deutlich über dem Berliner Mittelwert, am weitesten im Nordwesten des Bezirks unweit vom Potsdamer Platz, wo es auch neue Luxuswohnungen gibt. Die im Mittel kleinsten Wohnungen des Bezirks werden nicht zufällig im Gebiet Prinzenstraße (10969) offeriert. Dieses Areal zwischen der Hochbahn und der Grenze zum Bezirk Mitte war nach dem Krieg größtenteils zerstört und wurde in den folgenden Jahrzehnten überwiegend mit kleineren Sozialwohnungen wieder aufgebaut.

Die größte Homogenität zwischen den verschiedenen Teilen des Bezirks herrscht bei der Kaufkraft. Diese liegt überall unter dem Berliner Mittelwert, bedingt durch die Bevölkerungsstruktur, die von Rentnern, Studenten, jüngeren Kreativen und nicht zuletzt Ausländern ohne oder mit nur gering bezahlten Arbeitsstellen geprägt wird. Für das oft beklagte massenhafte Eindringen Mittel- und vor allem Gutverdiener bietet die Kaufkraftstatistik keinerlei Beleg; es ist wohl mehr Befürchtung als Realität. Selbst das kaufkraftstärkste Gebiet im Bezirk rund um den Mehringdamm (10965) liegt nur auf Rang 144 der 190 Berliner Postleitzahlengebiete.

Sieben der elf PLZ-Gemeinden im Bezirk gehören nach der Kaufkraft ins unterste Berliner Zehntel. Die Areale um den Volkspark Friedrichshain (10249), den Ostbahnhof (10243) und die Prinzenstraße (10969) sind gar auf den hintersten Plätzen in ganz Berlin.

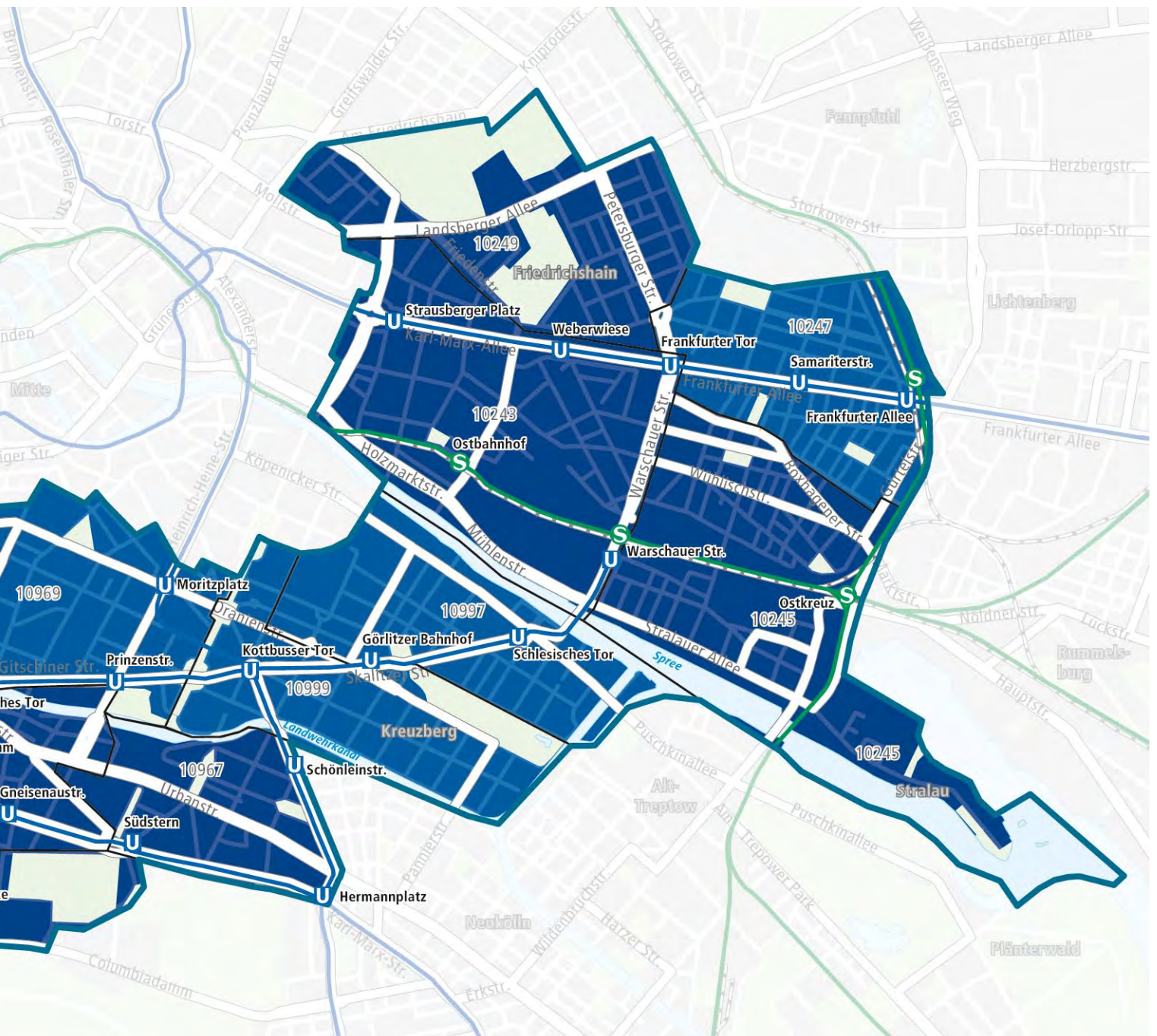
Sehr niedrige Kaufkraft, zugleich überdurchschnittliche Angebotsmieten – das kann nur zu einer hohen Mietbelastungsquote führen. In der Tat ist sie für den Gesamtbezirk die höchste in ganz Berlin: In Friedrichshain-Kreuzberg müssen für die Warmmiete angebotener Wohnungen im Mittel genau 33,3 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft aufgebracht werden. Aber längst nicht alle Neumieter sind Kaufkräftige von draußen. Viele Friedrichshain-Kreuzberger mit mäßigem und geringerem Einkommen tragen eher solche Quoten, als in einen weniger lebendigen und innenstadtnahen Bezirk zu ziehen.

Es bildet sich ein gehobenes Segment heraus



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10243	1.423	5,55 (31)	7,52 (31)	10,23 (62)	2,0 (49)	74 (58)	557 (33)	712 (46)	1.985 (185)	28,0 (8)	35,9 (6)
10245	1.734	5,08 (70)	7,55 (29)	11,11 (48)	1,3 (17)	72 (75)	544 (41)	695 (52)	2.168 (149)	25,1 (16)	32,1 (22)
10247	1.548	5,47 (46)	7,30 (41)	10,46 (59)	2,8 (73)	70 (93)	511 (56)	658 (64)	2.142 (162)	23,9 (24)	30,7 (30)
10249	1.436	5,51 (39)	7,22 (45)	10,07 (68)	1,4 (22)	73 (64)	527 (46)	680 (56)	1.992 (184)	26,5 (13)	34,1 (13)
10961	446	5,50 (41)	7,46 (35)	16,00 (5)	2,6 (70)	70 (97)	522 (50)	704 (49)	2.150 (158)	24,3 (20)	32,8 (18)
10963	454	5,41 (51)	6,63 (74)	10,01 (70)	0,4 ⁵⁾	78 (32)	517 (54)	720 (44)	2.068 (176)	25,0 (17)	34,8 (8)
10965	390	5,07 (71)	7,59 (28)	13,33 (26)	1,5 (26)	74 (59)	561 (31)	754 (32)	2.189 (142)	25,6 (14)	34,4 (12)
10967	415	5,00 (82)	6,83 (66)	10,01 (71)	1,8 (39)	71 (86)	485 (68)	670 (61)	2.064 (179)	23,5 (26)	32,4 (21)
10969	548	5,14 (66)	6,11 (97)	10,08 (67)	4,3 ⁵⁾	67 (138)	410 (114)	584 (112)	1.914 (187)	21,4 (43)	30,5 (32)
10997	403	5,04 (75)	6,60 (78)	11,50 (41)	2,3 (60)	70 (98)	462 (77)	644 (72)	2.041 (181)	22,7 (31)	31,6 (24)
10999	590	4,62 (116)	5,90 (122)	10,15 (65)	1,7 (33)	75 (46)	443 (88)	638 (79)	2.083 (175)	21,3 (45)	30,6 (31)
Bezirk ¹⁾	9.387	5,13	7,22	10,71	2,1	72	520	689	2.068	25,1	33,3
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
 Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Lichtenberg: Ein preisgünstiger Stadtteil tritt aus dem Schatten

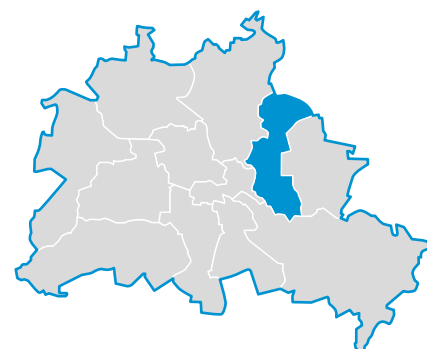
Lichtenberg tief im Osten der Stadt führte als Wohnstandort lange ein Schattendasein. Über die Grenzen des Bezirks hinaus waren allenfalls die Plattenbaugebiete von Hohenschönhausen und Friedrichsfelde bekannt, die nicht als attraktivste Gebiete für Zuzügler gelten. Inzwischen wird Lichtenberg aber durchaus als Alternative zu anderen Stadtvierteln gesehen. Am Stadtpark (10367), am Fennpfuhl (10369) und um die Siegfriedstraße (10365) kann man recht innenstadtnah wohnen, in Rummelsburg (10317) in attraktiven Wasserlagen und in Alt-Hohenschönhausen (13053) teils recht kleinstädtisch-gemütlich – und in allen genannten Quartieren relativ preisgünstig.

Mit zwei Ausnahmen liegen die Angebotsmieten in allen Lichtenberger Gebieten unterhalb des Berliner Mittelwerts. Die eine Ausnahme ist Alt-Hohenschönhausen, das nur noch geringfügig teurer ist als das gesamtstädtische Mittel und deutlich steigende Mieten aufweist: Seit 2009 stieg der Mittelwert um 13,0 Prozent. Die zweite und gewichtigere Ausnahme ist Karlshorst (10318), der attraktivste und relativ teuerste Teil des Bezirks in dessen äußerstem Süden. Hier gibt es zahlreiche historische Stadtvillen, von denen manche insgesamt und andere etagenweise vermietet werden. Dazu kommen attraktive Quartiere mit relativ niedrigen Geschosswohnbauten, durchsetzt von viel Grün. Nur in Karlshorst liegt der Mittelwert für das unterste Marktsegment bei 5 Euro, überall sonst im Bezirk deutlich niedriger und im äußersten Nordosten in

Malchow (13051), Falkenberg (13057) und Wartenberg (13059) mit gerade einmal 4 Euro am tiefsten. Hier liegen das Plattenbaugebiet Hohenschönhausen sowie kleine, schon fast ländliche Stadtrandsiedlungen mit bescheidener Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Bei den Angebotspreisen im obersten Marktsegment dominiert nicht Karlshorst, sondern das Stadtparkgebiet – das einzige im Bezirk, in dem der Mittelwert dieses Segments deutlich über 9 Euro pro Quadratmeter liegt.

Die angebotenen Wohnungen haben meist eher geringere Größen. Das liegt am hohen Anteil von Plattenbauten und von Wohnhäusern der Zwischenkriegszeit. Geräumigere Wohnungen werden an der Konrad-Wolf-Straße (13055) angeboten, am Stadtpark und in Malchow. Auch Alt-Hohenschönhausen und Falkenberg schaffen noch knapp einen 70-Quadratmeter-Wert, der dem gesamtstädtischen Mittel entspricht. Die kleinsten angebotenen Wohnungen liegen in Plattenbaugebieten: In Wartenberg sowie Friedrichsfelde Nord und Süd (10315, 10319) betragen die Mittelwerte nur 60 bis 63 Quadratmeter.

Beim Mittelwert der Haushaltskaufkraft liegt Lichtenberg an vorletzter Stelle in Berlin vor Friedrichshain-Kreuzberg. Vier Lichtenberger Gebiete gehören zu den einkommensschwächsten im Bezirk: die Plattenbaugebiete Friedrichsfelde Nord und Süd sowie am Fennpfuhl, aber auch das Stadtparkviertel (10367) mit einem hohen Anteil kleiner, für Rentner



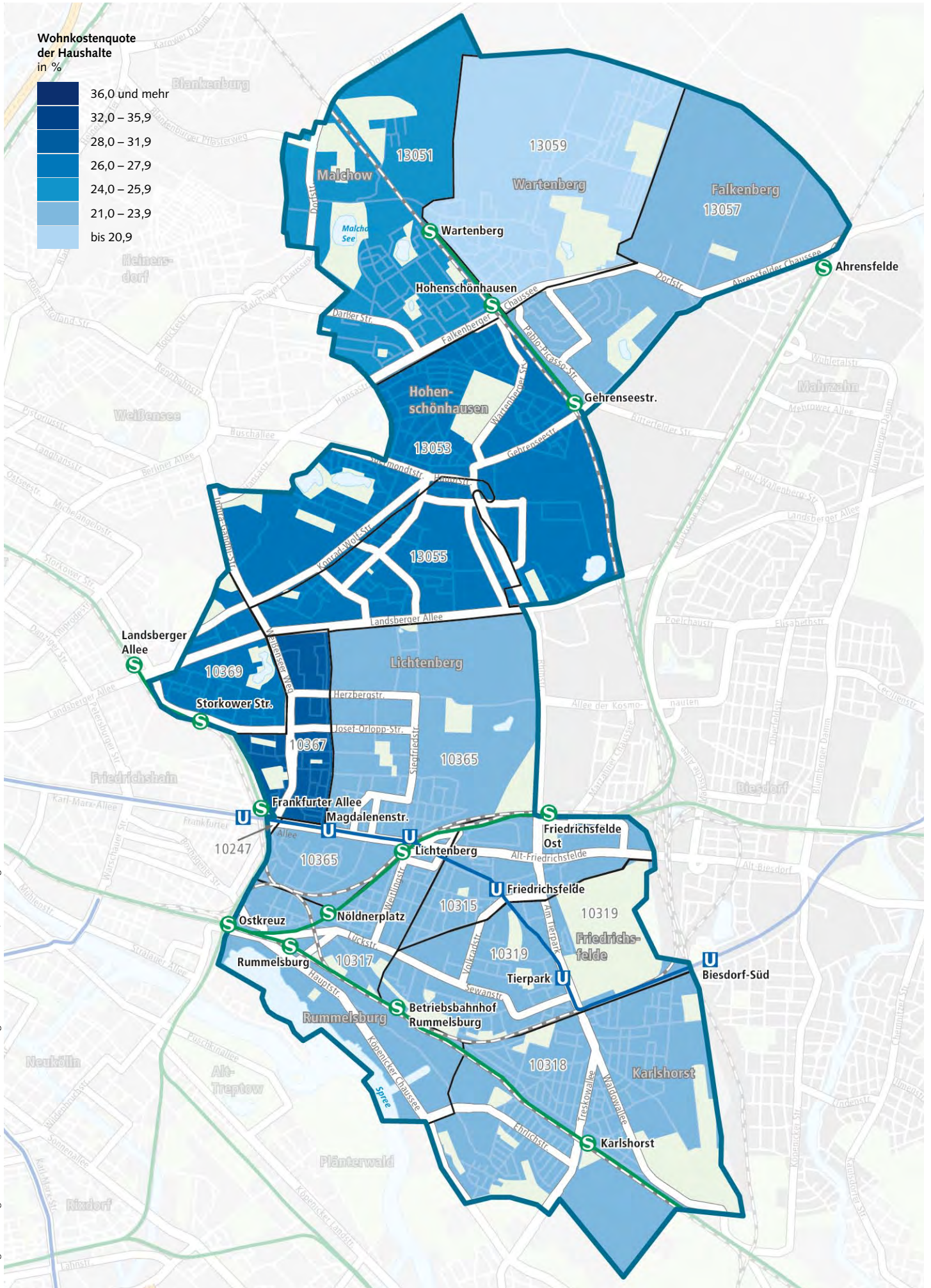
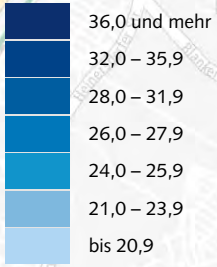
gut geeigneter Wohnungen. Einziger Stadtteil über dem Berliner Mittelwert von 2.457 Euro ist Karlshorst mit einer Haushaltskaufkraft von 2.665 Euro. Lichtenbergs nach Kaufkraft zweitstärkster Stadtteil Rummelsburg liegt schon deutlich unter dem Berliner Mittel.

Das Stadtparkviertel ist wegen seiner geringen Kaufkraft auch das mit der höchsten Wohnkostenquote im Bezirk (28,7 Prozent), gefolgt von der Konrad-Wolf-Straße, dem Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen. Die vier Areele bieten jeweils etwas vorstädtische Urbanität mit Einzelhandel und Kiezleben. In diesen Gebieten liegt die Wohnkostenquote jeweils über 25 Prozent der mittleren Angebotsmieten. Niedriger ist sie in Karlshorst und Rummelsburg mit ihren relativ guten Kaufkraftwerten sowie in Wartenberg und Falkenberg mit ihren günstigen Mieten. Ihretwegen beträgt der mittlere Anteil der Angebotsmieten an der Kaufkraft hier lediglich rund 20 Prozent.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10315	1.152	4,47 (137)	5,65 (142)	7,59 (146)	2,3 (58)	62 (177)	351 (169)	481 (178)	2.110 (169)	16,6 (123)	22,8 (139)
10317	653	4,57 (120)	5,97 (112)	8,45 (113)	1,9 (42)	67 (133)	400 (123)	540 (144)	2.401 (82)	16,7 (121)	22,5 (142)
10318	733	5,03 (76)	6,53 (86)	8,16 (121)	2,2 (56)	66 (148)	431 (96)	569 (128)	2.665 (42)	16,2 (133)	21,4 (159)
10319	439	4,81 (103)	5,62 (144)	6,72 (174)	1,8 (37)	63 (168)	354 (165)	486 (176)	2.045 (180)	17,3 (103)	23,8 (116)
10365	425	4,67 (115)	5,69 (137)	7,94 (134)	1,6 (27)	66 (149)	376 (144)	514 (166)	2.183 (146)	17,2 (105)	23,6 (121)
10367	389	4,59 (118)	6,05 (100)	9,33 (85)	3,6 (94)	71 (83)	430 (98)	579 (117)	2.016 (183)	21,3 (44)	28,7 (43)
10369	216	4,11 (166)	5,90 (120)	7,93 (135)	1,2 (13)	68 (131)	399 (125)	540 (145)	2.065 (178)	19,3 (65)	26,2 (77)
13051	246	4,03 (168)	5,12 (169)	7,27 (156)	6,5 (130)	71 (92)	361 (162)	509 (170)	2.119 (166)	17,0 (114)	24,0 (112)
13053	229	4,46 (138)	6,23 (94)	8,78 (100)	12,3 (48)	70 (109)	436 (92)	583 (113)	2.235 (128)	19,5 (61)	26,1 (78)
13055	905	4,57 (122)	6,03 (104)	7,34 (151)	2,3 (62)	74 (62)	446 (85)	602 (99)	2.188 (143)	20,4 (52)	27,5 (62)
13057	480	4,01 (169)	4,71 (179)	8,28 (118)	2,7 (72)	70 (110)	329 (178)	476 (179)	2.174 (148)	15,2 (155)	21,9 (149)
13059	190	4,00 (170)	5,19 (168)	8,50 (111)	2,3 (63)	60 (184)	311 (186)	437 (187)	2.335 (104)	13,3 (180)	18,7 (182)
Bezirk ¹⁾	6.057	4,37	5,81	8,15	3,0	68	395	538	2.198	18,0	24,5
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Marzahn-Hellersdorf: Mieten niedrig, die Kaufkraft oft nicht

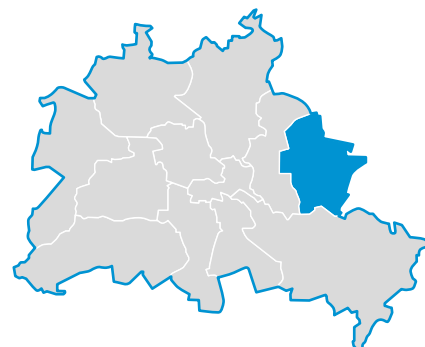
Bekannt ist Marzahn-Hellersdorf durch die beiden größten Plattenbaugebiete Berlins, aber der Bezirk besteht auch aus Erholungsgebieten wie dem Wuhletal und den Gärten der Welt. Und den relativ größten Teil seiner Fläche nehmen ausgedehnte Viertel mit Eigenheimen und kleinen Mehrfamilienhäusern ein. Sie stehen vor allem in den südlichen Bezirksteilen Biesdorf (12683), Kaulsdorf (12621), Mahlsdorf (12623), wo sich schon vor vielen Jahrzehnten an den S-Bahnhöfen bescheidene Vorstadtkerne gebildet hatten. In diesen Gebieten erreichen die Angebotsmieten jetzt die mit Abstand höchsten Werte im Bezirk: 7,00 Euro in Kaulsdorf und 6,79 Euro in Mahlsdorf. Mit weitem Abstand folgt Biesdorf mit einem Mittelwert von 5,72 Euro. Es gibt in diesen Bezirksteilen keine extremen Abweichungen nach oben oder unten: Im obersten Marktsegment liegen die Mittelwerte bei etwa 9 Euro, im untersten bei 5 Euro.

Die nördlich davon gelegenen Plattenbaugebiete Marzahn und Hellersdorf sind Berlins größter Niedrigmieten-Standort. Hier liegen die Mietmittelwerte im berlinweiten Vergleich durchweg im untersten Zehntel. Die Gründe liegen auf der Hand: die innenstadtferne Lage, die architektonisch und städtebaulich gleichermaßen unattraktive Anlage der Gebiete, die engen und oft aus statischen Gründen kaum veränderbaren Wohnungsgrundrisse, eine in den bahnhofsfernen Teilen oft schlechte Infrastruktur und schließlich eine Konzentration

sozial schwächerer Mieter, die die Stadtteile für andere nicht anziehender macht. Es gab hier im vergangenen Jahrzehnt die umfangreichsten Abrisse Berlins. Diese haben zwar einzelne Standorte entlastet, konnten aber insgesamt die Gebiete nur wenig attraktiver machen.

Heute können es Vermieter kaum wagen, für freie Wohnungen mehr als 5 Euro pro Quadratmeter kalt zu verlangen. Einzig in Marzahn-Mitte (12685) wird ein Teil der Angebote über dieser Schwelle ausgeschrieben. Unweit nördlich davon, beiderseits der Mehrower Allee (12687) liegt das Tiefstmietengebiet im Bezirk mit einem Mittelwert von 4,29 Euro pro Quadratmeter, für einfache Wohnungen im untersten Preissegment sogar nur von 3,02 Euro. Auch in allen anderen Teilen der Plattenbauviertel dominieren in diesem Segment Werte unter 4 Euro. Das jeweils teuerste Zehntel der Wohnungen wird in Kaulsdorf-Nord (12619) zu einem Mittelwert von 6,81 Euro pro Quadratmeter angeboten, während nördlich davon das Gebiet Cottbusser Platz (12629) einen zweifelhaften Rekord aufstellt: Wohnungen im örtlich obersten Segment sind hier im Mittel für 5,73 Euro zu haben – Berlins Minimalwert für dieses Segment.

Dabei sind die Wohnungen nicht immer jene winzigen Schuhschachteln, als die sie beim Anblick der Plattenbauten von draußen erscheinen. Durchweg liegt das mittlere Größenmaß um 70 Quadratmeter, in Marzahn-



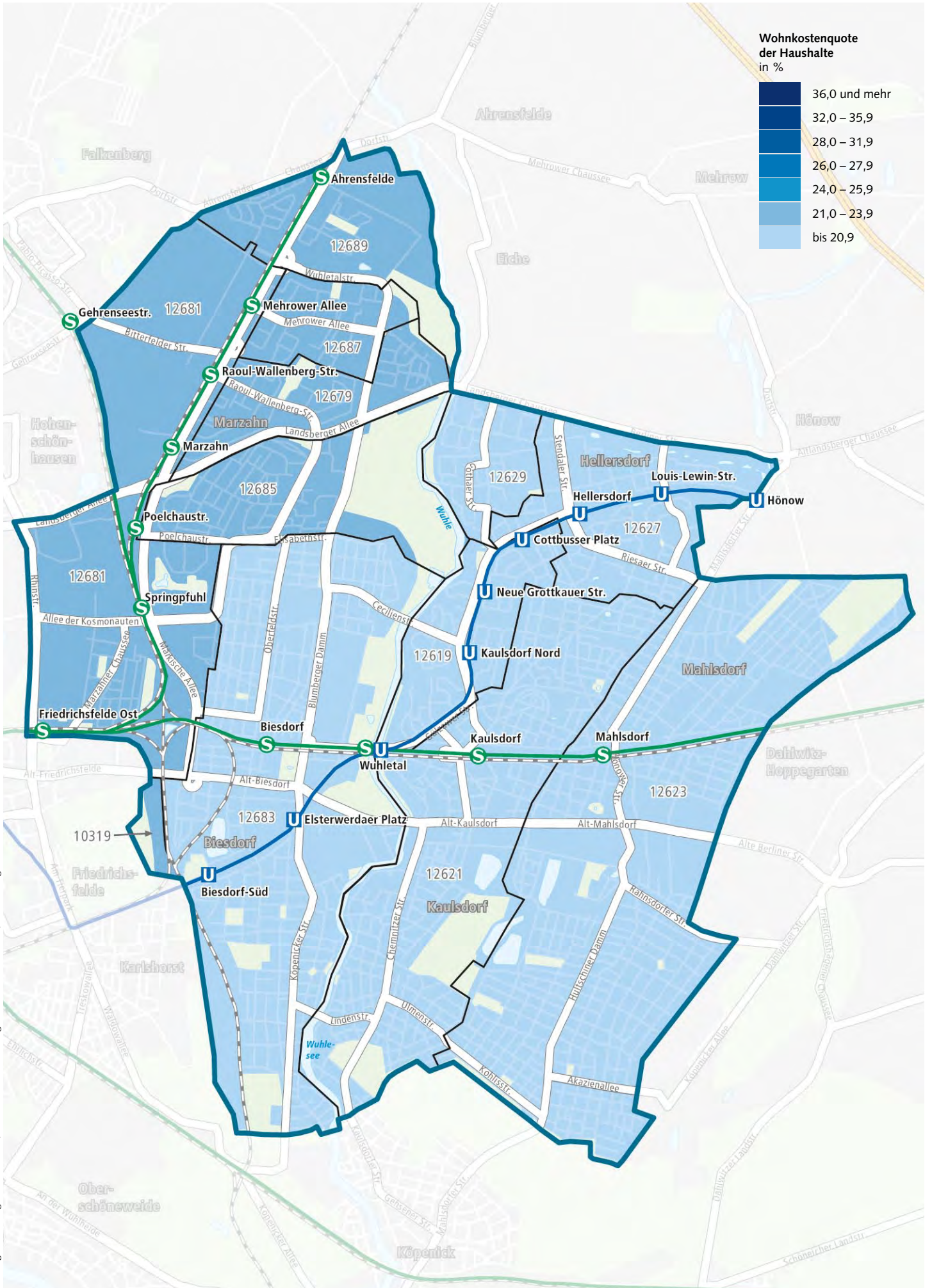
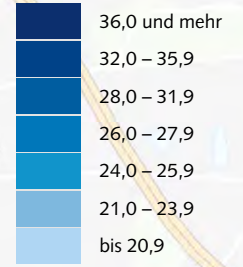
Mitte und an der Mehrower Allee sogar bei 77 Quadratmetern. Auch die Wohnungen in den südlichen Bezirksteilen sind nicht größer – aber sie liegen oft in besser ausgestatteten, neueren Häusern. Überraschend gut stehen die Haushalte in Marzahn-Hellersdorf bei der Kaufkraft da: Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf mit ihren vielen Eigenheimen gehören sogar zum obersten Zehntel in Berlin. Die Mehrzahl der Gebiete in den Plattenbauquartieren liegt im Stadtvergleich auf mittleren Rängen. Auch hier gibt es viele Haushalte mit Doppelverdienern. In drei Quartieren ist die Kaufkraft allerdings auffallend niedrig: an der Raoul-Wallenberg-Straße (12679), in Ahrensfelde (12689) und an der Mehrower Allee (12687). Alle drei liegen im Norden Marzahns. Insgesamt steht jedoch im Bezirk die Kaufkraft in einem recht günstigen Verhältnis zur geringen Miete. Daher hat Marzahn-Hellersdorf Berlins niedrigste Wohnkostenquote von nur 18,2 Prozent. In Biesdorf und Mahlsdorf sind es sogar nur 17,3 bzw. 17,2 Prozent – Berliner Tiefenrekorde.

Eigenheime im Süden, Plattenbau im Norden

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12619	998	3,49 (180)	4,44 (185)	6,81 (173)	2,0 (53)	70 (106)	311 (187)	458 (186)	2.333 (105)	13,3 (181)	19,6 (178)
12621	198	5,04 (74)	7,00 (56)	9,14 (88)	4,1 ⁵⁾	75 (50)	525 (49)	683 (55)	3.566 (11)	14,7 (163)	19,1 (179)
12623	391	5,00 (89)	6,79 (68)	9,00 (94)	4,0 ⁵⁾	72 (77)	489 (65)	640 (77)	3.730 (6)	13,1 (182)	17,2 (187)
12627	1.554	3,43 (183)	4,50 (184)	5,76 (186)	10,2 (46)	70 (107)	315 (185)	462 (185)	2.343 (102)	13,4 (179)	19,7 (177)
12629	621	3,61 (178)	4,72 (178)	5,73 (187)	5,4 (120)	68 (127)	321 (183)	464 (184)	2.305 (114)	13,9 (173)	20,1 (173)
12679	1.439	3,48 (181)	4,57 (181)	6,41 (181)	6,8 (132)	70 (108)	320 (184)	467 (183)	2.183 (145)	14,7 (166)	21,4 (155)
12681	620	3,78 (177)	4,80 (176)	6,50 (180)	3,9 (99)	74 (60)	355 (164)	511 (169)	2.432 (76)	14,6 (167)	21,0 (166)
12683	458	4,20 (161)	5,72 (134)	8,35 (115)	2,9 (76)	74 (61)	423 (107)	578 (118)	3.348 (16)	12,6 (186)	17,3 (186)
12685	860	3,57 (179)	5,00 (174)	6,51 (178)	5,9 (126)	77 (36)	385 (139)	547 (140)	2.379 (88)	16,2 (132)	23,0 (135)
12687	587	3,02 (185)	4,29 (186)	6,16 (183)	7,7 (135)	77 (37)	330 (177)	492 (175)	2.112 (168)	15,6 (146)	23,3 (126)
12689	1.465	3,90 (175)	4,69 (180)	6,09 (184)	7,2 (134)	69 (118)	323 (179)	468 (182)	2.162 (152)	15,0 (159)	21,7 (153)
Bezirk ¹⁾	9.191	3,53	4,69	7,00	6,2	70	328	475	2.618	12,5	18,2
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
 Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Mitte: Spitzenmieten im Kern, niedrige in Moabit und Wedding

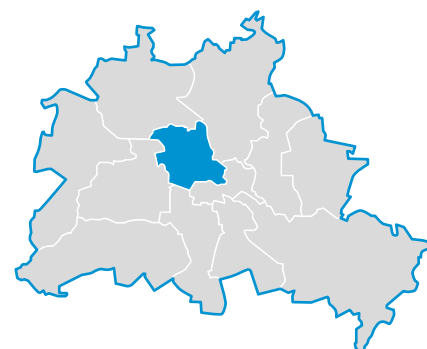
Kein anderer Stadtbezirk hat ein so starkes Mietgefälle wie Berlin-Mitte. Im und am Stadtkern liegen die vier Postleitgebiete mit den höchsten Mittelwerten für Mietangebote in der Stadt: Unter den Linden (PLZ 10117), Hackescher Markt/Alexanderplatz (10178), Rosenthaler Platz (10119) und Chausseestraße (10115). Am Potsdamer Platz (10785) findet sich der Spitzenwert für besonders hochwertige Wohnungen: im Mittel 17,63 Euro pro Quadratmeter für das oberste Segment des Marktes. Doch derselbe Bezirk hat nordwestlich der historischen Mitte in Wedding und in Moabit einige der preisgünstigsten Gebiete der Stadt. Nicht zufällig liegen dort auch einige der kaufkraftschwächsten Gebiete der Stadt, etwa in Moabit um die Birkenstraße (10551), sowie im Wedding am Humboldthain (13355) und am Nauener Platz (13347).

Bei der Haushaltskaufkraft weist der Bezirk auch in der City keine Spitzenwerte auf. Selbst das Gebiet um die Prachtstraße Unter den Linden, das innerhalb des Bezirks die höchste Kaufkraft aufweist, liegt im gesamtstädtischen Maßstab nur auf Rang 46. Das hat allerdings nicht nur mit Einkommenschwächen zu tun, sondern auch mit der Haushalts- und

Baustruktur: In Mitte gibt es relativ viele Einpersonenhaushalte, darunter Studenten und Rentner, die meist niedrigere Einkommen als größere Haushalte haben. Es gibt nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch die Plattenbau-Hochhäuser, vor allem links und rechts der Leipziger Straße.

Ähnlich steil wie bei den Mieten ist das Gefälle bei den Größen der angebotenen Wohnungen: Rund um Unter den Linden erreichen sie mit im Mittel 97 Quadratmetern den Maximalwert Berlins; auch das Gebiet Hackescher Markt/Alexanderplatz gehört bei der Wohnungsgröße zu den zehn führenden der Stadt. In beiden Quartieren dürfte dies auf den hohen Anteil neuerer, sehr geräumiger Luxuswohnungen zurückzuführen sein. Umgekehrt gehören in einigen Gebieten Moabits und Weddings die angebotenen Wohnungen zu den kleinsten in Berlin. Im Südosten von Moabit (10557) in der Nähe des Hauptbahnhofs sind sie im Mittel nur 63 Quadratmeter groß – ein Drittel kleiner als Unter den Linden.

Entsprechend weit klaffen auch die Wohnkostenquoten auseinander, das Verhältnis von Angebotsmieten und örtlicher Kaufkraft. Auch

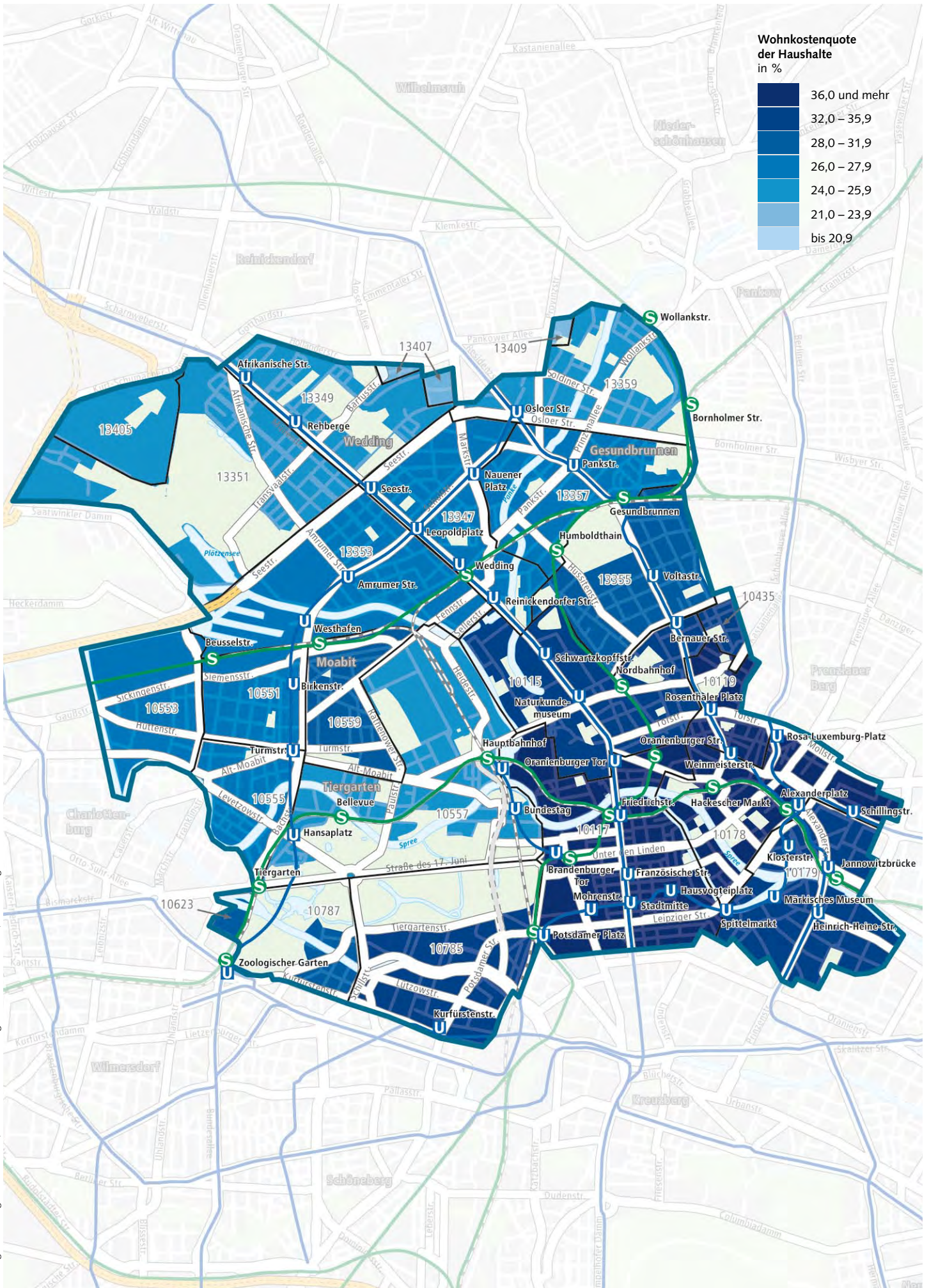
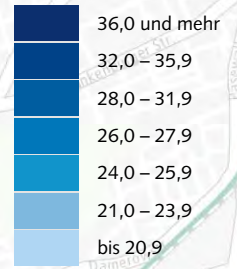


hier liegen Unter den Linden und Hackescher Markt/Alexanderplatz an der Spitze in Berlin: Für die Warmmiete angebotener Wohnungen zahlt man fast 50 Prozent der ortsüblichen Haushaltskaufkraft. Dies aber kann kaum jemand aufbringen. Also können die Wohnungen nur an kaufkraftstärkere Zuzügler gehen, so dass der Anteil der höher Verdienenden im Gebiet steigt. Wohnkostenquoten unter 25 Prozent haben die Nord-Weddinger Gebiete Schillerpark (13349), Rehberge (13351) und Soldiner Straße (13359). Hier liegen die Quadratmetermieten nur etwa halb so hoch wie im Zentrum, und die angebotenen Wohnungen sind deutlich kleiner.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10115	1.522	6,00 (10)	9,84 (4)	15,49 (7)	2,5 (65)	74 (57)	728 (8)	884 (12)	2.550 (54)	28,6 (6)	34,7 (10)
10117	1.431	6,22 (4)	11,52 (1)	16,53 (4)	3,3 (87)	97 (1)	1.118 (1)	1.321 (1)	2.647 (44)	42,2 (1)	49,9 (1)
10119	844	6,33 (2)	10,03 (3)	15,00 (11)	1,8 (36)	78 (31)	783 (4)	946 (7)	2.523 (60)	31,0 (3)	37,5 (4)
10178	603	6,00 (11)	11,00 (2)	16,80 (2)	1,7 (30)	85 (8)	935 (2)	1.114 (2)	2.347 (101)	39,8 (2)	47,4 (2)
10179	539	5,36 (55)	8,17 (17)	14,10 (16)	1,4 (21)	72 (74)	588 (26)	740 (37)	2.144 (161)	27,4 (9)	34,5 (11)
10551	906	4,54 (125)	6,05 (102)	8,02 (128)	4,2 (104)	67 (134)	405 (116)	579 (116)	2.087 (174)	19,4 (64)	27,8 (61)
10553	655	4,42 (143)	5,66 (140)	9,03 (91)	5,4 ⁵⁾	69 (114)	390 (134)	570 (127)	2.147 (160)	18,2 (87)	26,5 (71)
10555	867	4,77 (106)	6,36 (89)	10,00 (72)	4,2 (105)	67 (135)	426 (102)	600 (103)	2.217 (134)	19,2 (70)	27,1 (67)
10557	773	4,84 (101)	6,95 (62)	11,57 (39)	4,3 (108)	63 (169)	438 (91)	601 (100)	2.322 (111)	18,8 (75)	25,9 (80)
10559	893	4,57 (123)	5,87 (124)	8,54 (109)	4,6 (111)	71 (84)	417 (109)	601 (101)	2.116 (167)	19,7 (60)	28,4 (48)
10785	786	5,20 (63)	7,40 (37)	17,63 (1)	5,3 (119)	79 (28)	585 (27)	790 (25)	2.409 (81)	24,3 (21)	32,8 (17)
10787	467	5,80 (20)	8,08 (18)	12,08 (35)	1,8 (38)	69 (116)	557 (32)	737 (39)	2.459 (68)	22,7 (30)	30,0 (38)
13347	1.474	4,29 (156)	5,44 (156)	7,81 (139)	3,8 (98)	68 (128)	370 (154)	547 (139)	2.039 (182)	18,1 (88)	26,8 (68)
13349	725	4,43 (141)	5,34 (163)	7,94 (133)	3,1 (83)	65 (160)	347 (173)	516 (165)	2.149 (159)	16,2 (134)	24,0 (111)
13351	682	4,50 (133)	5,66 (141)	7,50 (149)	3,4 (88)	64 (166)	362 (161)	528 (155)	2.174 (147)	16,6 (122)	24,3 (102)
13353	1.360	4,40 (149)	5,73 (133)	8,00 (131)	6,7 (131)	69 (119)	395 (128)	575 (122)	2.103 (172)	18,8 (76)	27,3 (65)
13355	726	4,33 (153)	5,10 (170)	7,10 (162)	2,5 ⁵⁾	75 (52)	383 (141)	578 (119)	2.066 (177)	18,5 (81)	28,0 (57)
13357	1.445	4,30 (155)	5,38 (161)	7,37 (150)	5,8 (124)	73 (70)	393 (129)	582 (115)	2.091 (173)	18,8 (78)	27,9 (59)
13359	1.327	4,09 (167)	5,06 (172)	7,06 (163)	4,2 ⁵⁾	68 (129)	344 (174)	521 (161)	2.131 (163)	16,1 (135)	24,4 (100)
Bezirk ¹⁾	18.025	4,50	6,25	13,78	3,8	71	444	611	2.218	20,0	27,5
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Neukölln: Im Norden und Süden besser als sein Ruf

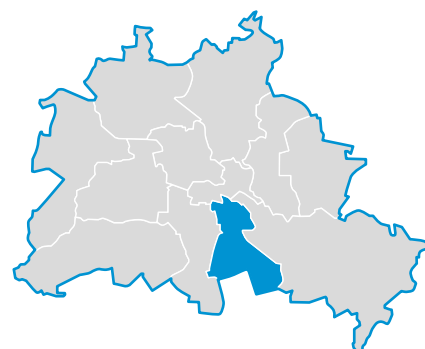
Neukölln hat keinen besonders guten Ruf, aber bei näherer Betrachtung durchaus attraktive Wohnviertel. Den citynächsten Stadtteil am Maybachufer (12047) haben Junge und Kreative entdeckt, denen das benachbarte Kreuzberg zu teuer wird. „Kreuzkölln“ ist die Bezeichnung für diesen Nordwestzipfel des Bezirks. Hier werden inzwischen Neuköllns teuerste Mietwohnungen angeboten. Der Mittelwert der Angebotsmieten liegt bei genau 7 Euro pro Quadratmeter, für das oberste Segment liegt er bei über 10 Euro. Selbst die einfachsten Wohnungen in diesem Stadtteil kosten im Mittel 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Mittelwert der Angebotsmieten steigt seit 2009 um 16,2 Prozent.

„Kreuzkölln“ ist aber der einzige Teil des Bezirks, in dem die Mieten über den Berliner Mittelwerten liegen. Ansonsten ist Neukölln rundum preisgünstig. Nur in zwei weiteren Gebieten liegen die mittleren Angebotsmieten an der 6-Euro-Marke: Das eine ist das grüne Rudow-Süd (12355), das ab 2012 von seiner Nähe zum neuen Großflughafen profitiert, aber querab zu den Startbahnen liegt. Das andere ist das Gebiet Hermannstraße West (12049), das nicht vom Bau, sondern von der Stilllegung eines Flughafens profitiert: Seit das benachbarte Tempelhofer Areal nach langen Diskussionen im Jahr 2010 als Park geöffnet

worden ist, liegt vor der Tür des bisher beengten Wohngebiets ein 400 Hektar großer Freiraum. Unmittelbar am Gebiet Hermannstraße West soll es zwar auf längere Sicht bebaut werden, doch der größere Teil soll frei bleiben. Am unteren Ende der Skala liegen zwei Stadtteile mit Angebotsmieten knapp über 5,20 Euro pro Quadratmeter: das von den Hochhäusern der Gropiusstadt bestandene Buckow-Ost (12353) und das Gebiet um die südliche Sonnenallee (12057), wo es viel Industrie gibt, ein Stadtautobahn-Projekt und einen ausgedehnten Hochhauskomplex.

In Rudow-Süd (12355) und etwas überraschend auch Buckow-Ost werden die größten Wohnungen im Bezirk angeboten. Die kleinsten gibt es in den Gebieten Sonnenallee-Süd und Nord (12045) sowie um die Hermannstraße West und Süd (12051) und die Rollbergstraße (12053). Hier liegen die Mittelwerte der Angebote nur knapp über 60 Quadratmetern.

Große Differenzen klaffen zwischen den Werten der Haushaltskaufkraft. Das von Einfamilienhäusern dominierte Rudow-Ost (12357) gehört mit 3.263 Euro zum Zehntel der kaufkraftstärksten Gebiete Berlins, auch Rudow-Süd und Buckow-West (12349) liegen im oberen Bereich. Die meisten Gebiete mit geringer Kaufkraft liegen im nördlichen

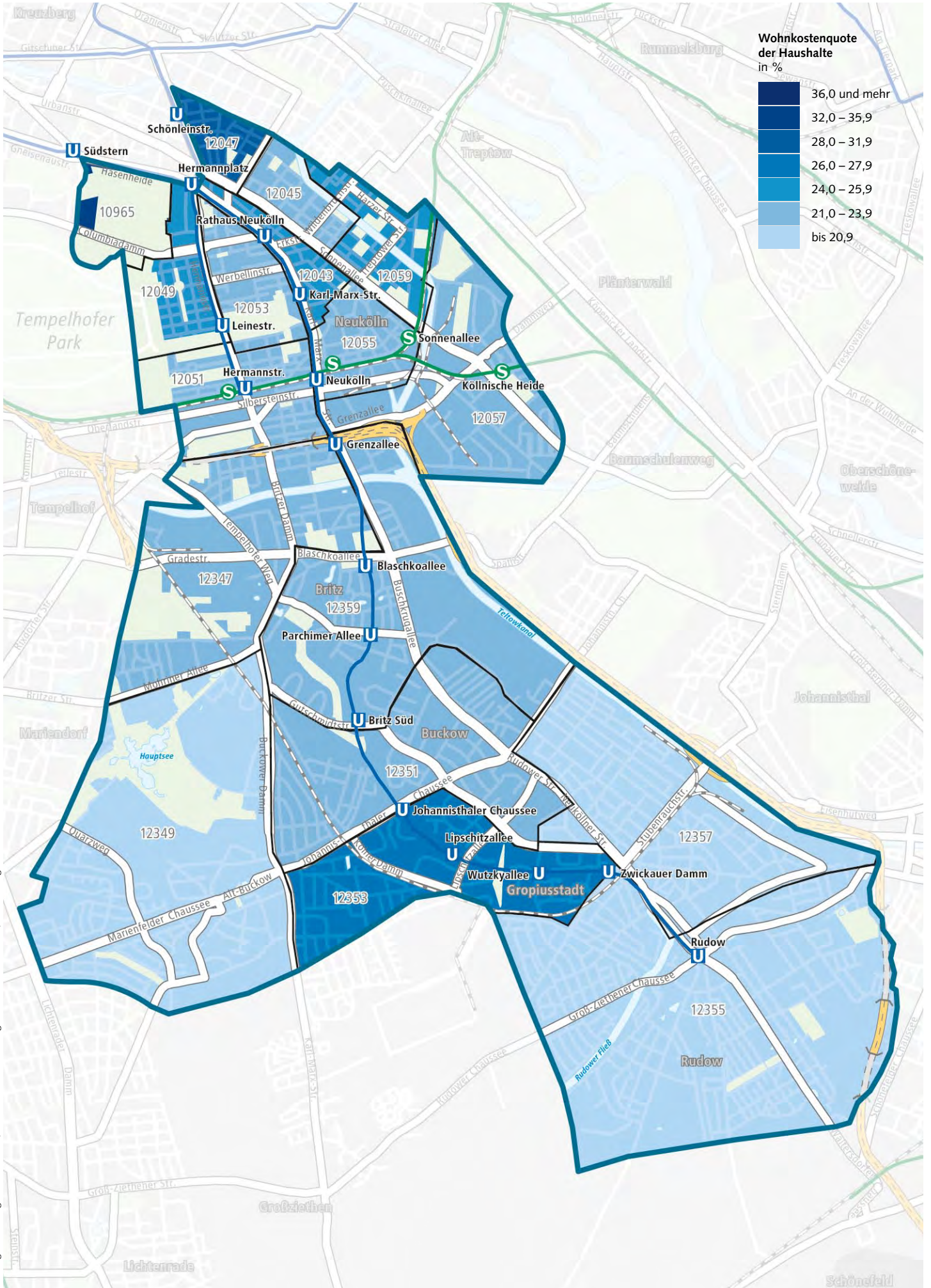


Neukölln rund um die Karl-Marx- und die Hermannstraße sowie die Sonnenallee (12043, 12051, 12059, 12049, 12045 und 12053). Auch das aufstrebende Maybachufer ganz im Norden liegt mit 2.243 Euro noch im unteren Bereich. Die jungen Kreativen bringen zwar viele Impulse, aber noch nicht viel Geld mit.

Da diese Gegend aber so attraktiv geworden ist, wird hier die im Bezirk höchste Wohnkostenquote von 28,7 Prozent hingenommen. Am unteren Ende der Skala liegen die beiden Rudower Gebiete sowie Buckow-West mit ihrer relativ hohen Haushaltskaufkraft, aber nicht besonders hohen Mieten. Auch in Britz-West (12347) und Sonnenallee Süd ist die Wohnkostenquote relativ niedrig. Ursache dafür sind hier die mäßigen Mieten.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12043	383	4,50 (131)	5,61 (145)	8,50 (110)	5,8 (123)	68 (124)	382 (142)	558 (135)	2.235 (129)	17,1 (108)	25,0 (90)
12045	353	4,76 (108)	5,91 (117)	8,84 (97)	3,2 (85)	59 (185)	349 (171)	502 (173)	2.186 (144)	16,0 (137)	23,0 (136)
12047	354	5,00 (83)	7,00 (55)	10,16 (64)	2,8 (74)	67 (139)	469 (74)	643 (73)	2.243 (127)	20,9 (47)	28,7 (44)
12049	701	4,52 (126)	6,00 (109)	8,48 (112)	5,9 (125)	62 (179)	372 (151)	533 (150)	2.205 (137)	16,9 (118)	24,2 (103)
12051	895	4,28 (158)	5,69 (138)	8,06 (125)	4,1 (103)	63 (170)	358 (163)	522 (159)	2.213 (135)	16,2 (131)	23,6 (119)
12053	600	4,57 (119)	5,54 (148)	8,03 (127)	4,4 (109)	63 (171)	349 (170)	513 (167)	2.151 (155)	16,2 (129)	23,8 (115)
12055	524	4,40 (148)	5,74 (132)	8,06 (124)	10,4 (47)	65 (157)	373 (148)	542 (142)	2.284 (121)	16,3 (127)	23,7 (117)
12057	219	4,21 (160)	5,20 (167)	8,59 (104)	—	62 (180)	322 (182)	483 (177)	2.264 (123)	14,2 (172)	21,4 (160)
12059	645	4,49 (136)	5,93 (116)	8,20 (120)	9,4 (138)	63 (172)	374 (147)	537 (146)	2.208 (136)	16,9 (116)	24,3 (101)
12347	1.108	4,43 (142)	5,51 (154)	7,58 (147)	8,6 (137)	64 (165)	353 (168)	519 (164)	2.441 (73)	14,4 (171)	21,3 (163)
12349	806	4,49 (135)	5,96 (114)	7,03 (166)	4,3 ⁵⁾	67 (142)	399 (124)	573 (123)	2.902 (34)	13,8 (177)	19,8 (176)
12351	428	4,41 (144)	5,59 (146)	7,66 (145)	0,7 ⁵⁾	67 (143)	375 (145)	549 (138)	2.372 (93)	15,8 (142)	23,1 (131)
12353	844	4,22 (159)	5,22 (166)	6,50 (179)	0,9 (5)	75 (48)	391 (131)	586 (111)	2.158 (153)	18,1 (89)	27,2 (66)
12355	923	4,94 (94)	6,01 (107)	7,70 (142)	3,7 ⁵⁾	76 (39)	457 (81)	655 (67)	3.134 (22)	14,6 (168)	20,9 (167)
12357	216	4,70 (114)	5,95 (115)	8,33 (116)	1,2 ⁵⁾	70 (104)	417 (110)	599 (104)	3.263 (17)	12,8 (185)	18,3 (184)
12359	871	4,57 (121)	5,90 (121)	13,56 (22)	2,9 ⁵⁾	63 (173)	372 (152)	536 (147)	2.394 (85)	15,5 (149)	22,4 (144)
Bezirk ¹⁾	9.870	4,46	5,77	8,16	4,3	66	381	552	2.422	15,7	22,8
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



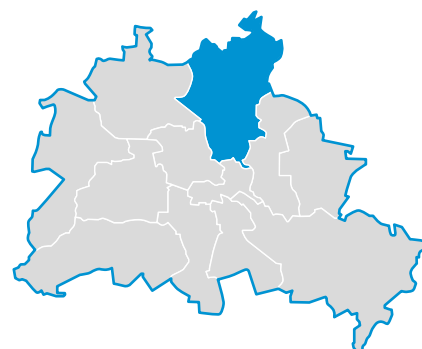
Pankow: Urban am Prenzlauer Berg, dörflich am nördlichen Stadtrand

Der Süden des Bezirks Pankow hat einige der am dichtesten bebauten und besiedelten Stadtteile Berlins – vor allem in den Gebieten des Prenzlauer Bergs, deren Postleitzahl mit 104 beginnt. Zugleich hat Pankow im Norden und Nordosten Siedlungen, die durch offene Landschaft und teils dörfliche Bebauung geprägt sind. Dazwischen finden sich Quartiere in allen denkbaren Dichten und Städtebauformen: vom Eigenheimviertel über die Sozialsiedlung der 1920er-Jahre bis zum Plattenbauquartier.

Entsprechend weit ist die Spanne der angebotenen Mieten. Hier liegen die beliebten Quartiere am Prenzlauer Berg weit vorn. Die Gebiete Kollwitzplatz (10435), Prenzlauer Allee (10405) und Helmholtzplatz (10437) gehören beim Mittelwert der Angebotsmieten zum obersten Zehntel aller Berliner Quartiere. Am Kollwitzplatz liegt der Mittelwert bei 9,44 Euro pro Quadratmeter; selbst der für das unterste Segment der hier angebotenen Wohnungen beträgt noch 6,55 Euro. Der Niedrigstwert hier liegt über mittleren Angebotsmieten in Stadtrandgebieten wie Buschallee (13088), Heinersdorf (13089), Karow/Buch (13125) und Buchholz (13127). Hier liegen die Mittelwerte mit rund 6 Euro unter dem Berliner Durchschnitt, und das in recht grünen und

idyllischen Quartieren. In diesen Stadtteilen finden sich auch die größten im Bezirk angebotenen Wohnungen. Die kleinsten liegen in den Gebieten Danziger Straße (10407), Neumannstraße (13189) und Ostseestraße (10409). Sie wurden zum Großteil in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg entwickelt, als man besonders sparsam baute. Später kamen Plattenbauten mit ebenfalls kleinen Wohnungen hinzu. Auch bei der Kaufkraft liegen diese Gebiete weit hinten, die Ostseestraße sogar auf dem vorletzten Rang in ganz Berlin. Niedrig ist die Kaufkraft auch am Helmholtzplatz, rund um die Pistoriusstraße (13086) und den Arnimplatz (10439). Aber auch das bei den Mieten so hoch stehende Gebiet am Kollwitzplatz liegt bei der Kaufkraft nur knapp über dem Berliner Mittelwert; es hat Rang 82 unter den 190 Postleitgebieten der Stadt. Denn hier gibt es auch Sozialwohnungen mit Sanierungsförderung, einfache Unterkünfte im Hinterhof sowie weitere Wohnungen mit alten, für die Mieter günstigen Verträgen.

Wegen der Kombination von mäßiger Kaufkraft und hohen Mieten gehören die Kerngebiete von Prenzlauer Berg am Kollwitz- und Helmholtzplatz sowie um die Prenzlauer Allee zu den zehn Prozent der Berliner Gebiete mit den höchsten Wohnkostenquoten.

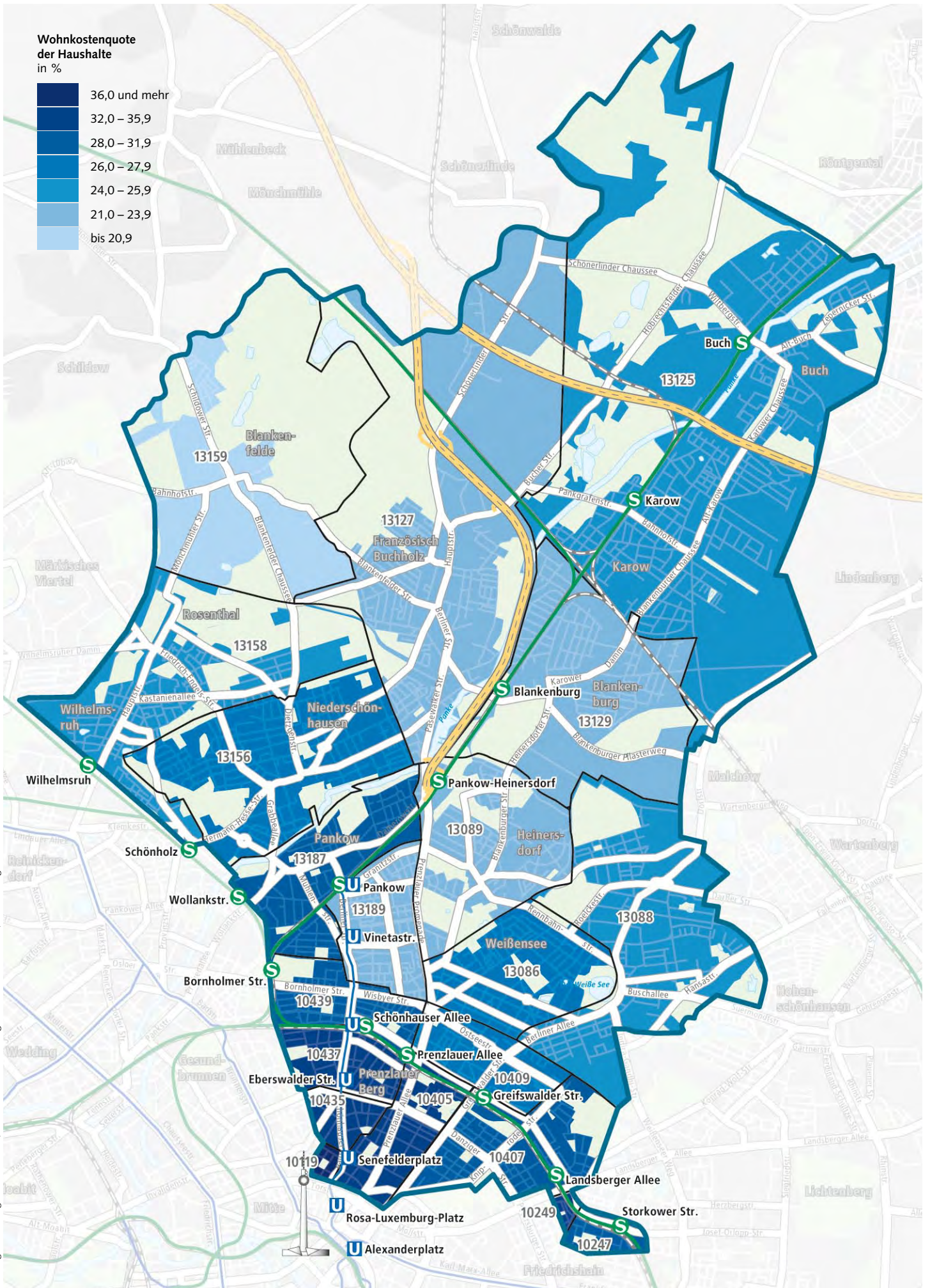
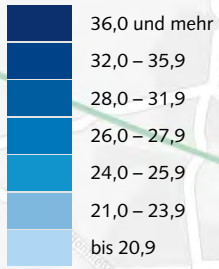


Hier muss man für die Warmmiete mehr als 33 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft aufbringen. Über einen solchen Anteil an den Budgets würde man in Karow/Buch, Buchholz und Heinersdorf den Kopf schütteln. In diesen Quartieren sind nur 21 bis 25 Prozent der lokal üblichen Kaufkraft als Warmmiete fällig. Und das, obwohl man hier häufiger in großen Familienwohnungen lebt als die meisten Innenstadtbewohner. Pankow gilt als einer der kinderfreundlichsten Berliner Bezirke. Hier gibt es in dünn besiedelten Außenvierteln und auf den einstigen Rieselfeldern noch viele bebaubare Freiflächen. Pankow wird von allen Bezirken der Stadt in den kommenden Jahren und Jahrzehnten das kräftigste Wachstum der Einwohnerzahl vorausgesagt.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10405	1.372	5,73 (22)	8,36 (12)	14,00 (18)	1,0 (7)	73 (72)	606 (23)	758 (31)	2.221 (132)	27,3 (10)	34,1 (14)
10407	864	5,84 (18)	8,00 (19)	13,33 (25)	6,3 (128)	65 (154)	520 (51)	657 (65)	2.191 (141)	23,7 (25)	30,0 (37)
10409	666	5,20 (64)	6,59 (79)	10,10 (66)	0,8 (3)	61 (183)	402 (122)	530 (153)	1.981 (186)	20,3 (54)	26,8 (70)
10435	868	6,55 (1)	9,44 (7)	15,10 (10)	1,7 (31)	73 (65)	689 (10)	842 (18)	2.416 (80)	28,5 (7)	34,9 (7)
10437	1.599	6,09 (5)	8,35 (13)	13,00 (28)	2,1 (55)	70 (94)	584 (28)	731 (42)	2.166 (151)	27,0 (11)	33,8 (15)
10439	1.506	5,48 (45)	7,52 (32)	10,52 (56)	2,0 (50)	68 (121)	512 (55)	654 (68)	2.108 (170)	24,3 (22)	31,0 (28)
13086	1.154	4,90 (96)	6,34 (90)	8,30 (117)	1,3 (18)	67 (145)	425 (104)	565 (130)	2.150 (157)	19,7 (59)	26,3 (75)
13088	834	4,81 (105)	6,05 (101)	8,95 (95)	1,0 (9)	70 (111)	424 (105)	571 (125)	2.202 (138)	19,2 (69)	25,9 (79)
13089	121	4,74 (112)	6,05 (103)	7,32 (153)	—	75 (51)	453 (82)	611 (89)	2.901 (35)	15,6 (144)	21,1 (165)
13125	1.369	5,00 (90)	5,85 (126)	8,13 (123)	4,2 (107)	76 (40)	445 (86)	604 (94)	2.436 (75)	18,3 (86)	24,8 (96)
13127	974	4,77 (107)	5,70 (136)	7,23 (159)	14,6 ⁵⁾	76 (41)	433 (94)	593 (108)	2.559 (52)	16,9 (115)	23,2 (129)
13129 ³⁾	26	5,06	7,79	10,53	—	66	510	648	3.040	16,8	21,3
13156	1.295	5,21 (62)	6,56 (81)	8,95 (96)	1,8 (41)	73 (68)	479 (70)	632 (82)	2.399 (84)	20,0 (57)	26,3 (74)
13158	562	5,38 (54)	6,69 (72)	8,55 (108)	1,4 (24)	73 (69)	489 (66)	642 (75)	2.515 (61)	19,4 (63)	25,5 (81)
13159 ³⁾	12	4,09	6,06	7,42	—	70	421	567	2.854	14,8	19,9
13187	1.235	4,94 (93)	6,62 (76)	9,95 (74)	2,0 (54)	72 (78)	477 (71)	628 (83)	2.224 (131)	21,4 (42)	28,2 (51)
13189	840	5,25 (58)	6,10 (98)	8,14 (122)	0,9 (6)	62 (182)	378 (143)	508 (171)	2.167 (150)	17,4 (99)	23,4 (124)
Bezirk ¹⁾	15.297	5,06	6,90	11,53	2,4	71	490	639	2.282	21,5	28,0
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

**Wohnkostenquote
der Haushalte
in %**



Reinickendorf: Kaufkraft teils hoch, doch die Mieten meist mäßig

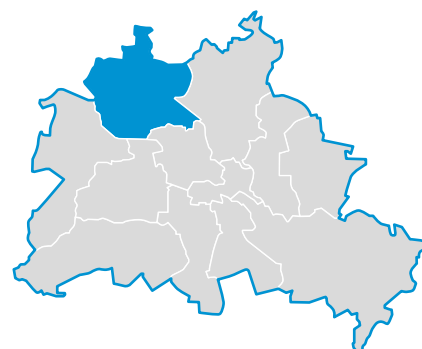
Berlins nordwestlicher Stadtteil Reinickendorf zeichnet sich durch viel Grün und Wasser sowie durch eine Mischung verschiedenartigster Wohnquartiere aus. Vom Villenviertel über ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, anspruchsvollen Geschosswohnungsbau, den Siedlungsbau der 1920er-Jahre bis hin zu Großquartieren der Nachkriegszeit ist alles vertreten. 2012 schließt die überregional bekannteste Einrichtung des Bezirks, der Flughafen Tegel. Wirtschaftlich ist das ein Rückschlag für den Standort. Doch Bewohner in den Einflugschneisen (vor allem in den Gebieten 13405 und 13409 östlich des Flughafens) und Erholungssuchende am Tegeler See werden es als Fortschritt empfinden. Reinickendorf hat einige auch im Preis gehobene, überwiegend aber preisgünstige Wohnquartiere und liegt insgesamt bei der Wohnkostenquote auf dem vorletzten Rang in Berlin, unterboten nur noch von Marzahn-Hellersdorf.

Top-Kaufkraft hier – Mini-Mieten dort

Bei den Angebotsmieten liegen innerhalb des Bezirks vier weitläufige grüne Gebiete am nordwestlichen und nördlichen Stadtrand vorn: Heiligensee (13503), Frohnau (13465), Konradshöhe (13505) und Hermsdorf (13467). Es sind die einzigen im Bezirk, in denen der Mittelwert der Angebote über 7 Euro pro Quadratmeter und unter allen Berliner Gebieten im oberen Drittel liegt. In der Reinicken-

dorfer Mitte liegen räumlich wie nach dem Mietniveau die Gebiete Alt-Tegel (13507), Alt-Wittenau (13437) und Borsigwalde (13509) vorn. Alle anderen Bezirksteile liegen im gesamtstädtischen Maßstab im untersten Viertel des Marktes, insbesondere die heute noch fluglärmbelasteten Gebiete Kurt-Schumacher-Damm (13405) und Eichborndamm (13403) und der von Industrie und von Wohnsiedlungen der 30er- bis 70er-Jahre geprägte Teil im Südosten Reinickendorfs, etwa Alt-Reinickendorf (13407) und Residenzstraße (13409). Oder sie liegen im Nordosten des Bezirks und sind durch Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre geprägt: Märkisches Viertel Ost (13439) und West (13435) sowie Waidmannslust (13469). Im Märkischen Viertel Ost finden sich gar die absolut billigsten Wohnungen Berlins: Für das unterste Marktsegment wurde hier ein Angebotsmittelwert von nur 2,76 Euro pro Quadratmeter festgestellt.

Deutlich weiter als das Mietniveau klappt in Reinickendorf die Kaufkraft zwischen den Gebieten auseinander. Frohnau nimmt hier mit einem Wert von 4.037 Euro pro Haushalt und Monat den ersten Rang in ganz Berlin ein. In dem Villenviertel leben viele Gut- und Doppelverdiener im mittleren und etwas höheren Lebensalter mit Kindern; der Anteil der Rentner ist ebenso gering wie derjenige der



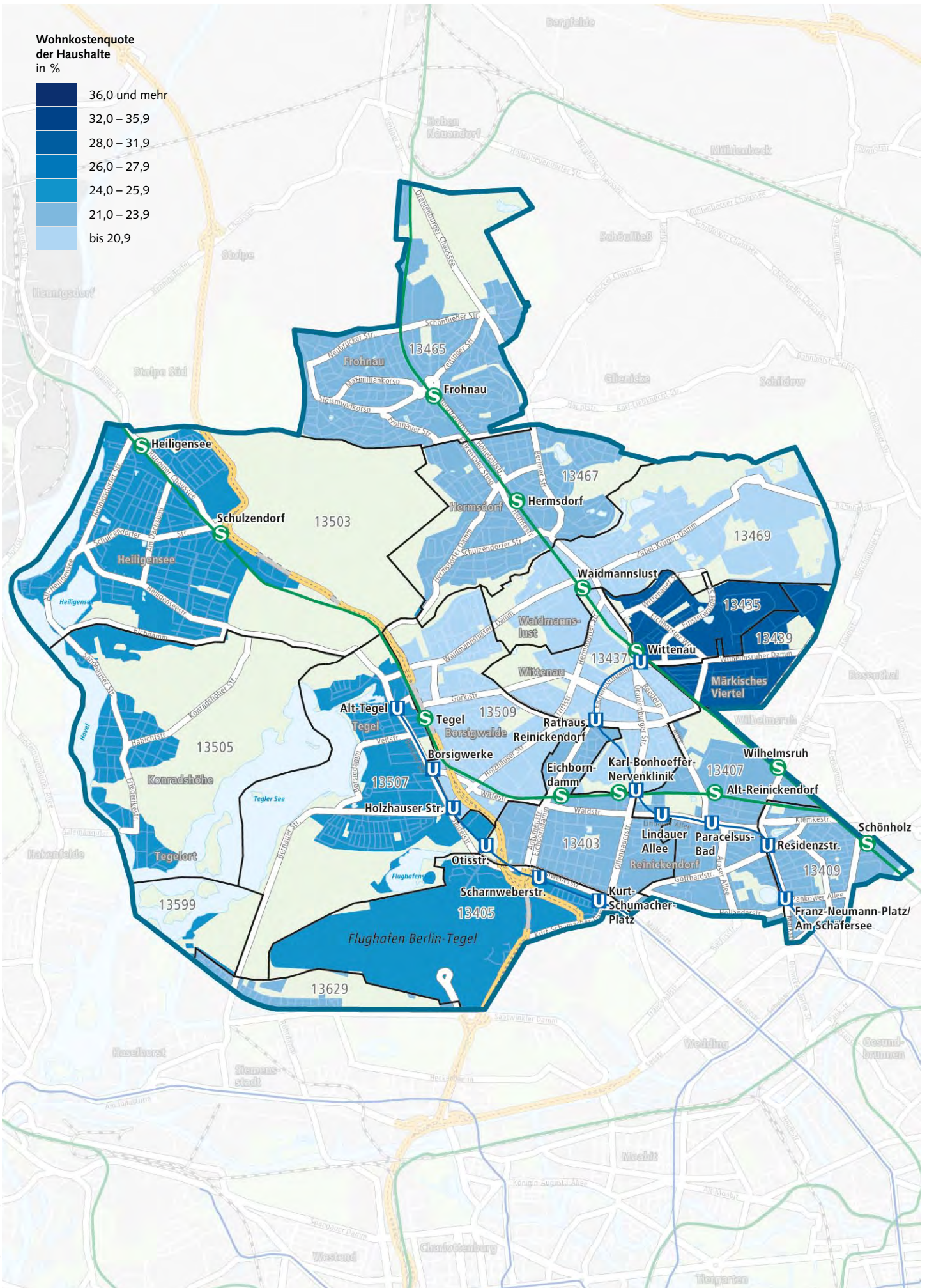
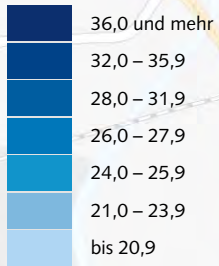
jungen Berufstätigen und Studenten. Auch Hermsdorf, Heiligensee, Konradshöhe und Waidmannslust gehören nach Haushaltskaufkraft zum obersten Zehntel Berlins. Dagegen liegt die Kaufkraft in fünf Gebieten unterhalb des Berliner Mittelwerts: Eichborndamm, Alt-Reinickendorf, Residenzstraße sowie in beiden Teilen des Märkischen Viertels.

Logische Konsequenz aus eher mäßigen Angebotsmieten und insgesamt recht hoher Kaufkraft ist eine relativ niedrige Wohnkostenquote. Alt-Wittenau, Borsigwalde und Waidmannslust (13437, 13509, 13469) gehören in dieser Hinsicht zu den günstigsten Stadtteilen Berlins. Speziell für Waidmannslust ist aber anzumerken, dass das Mietniveau stark durch eine Großsiedlung geprägt ist, die Haushaltskaufkraft dagegen durch die Bewohner der zahlreichen Einfamilienhäuser.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
13403	1.366	4,43 (140)	5,53 (151)	7,02 (168)	2,4 (64)	64 (167)	354 (166)	520 (163)	2.290 (117)	15,5 (151)	22,7 (140)
13405	398	4,15 (163)	5,05 (173)	6,09 (185)	—	85 (9)	429 (99)	650 (70)	2.594 (45)	16,5 (124)	25,1 (89)
13407	1.378	4,54 (124)	5,25 (165)	6,67 (176)	1,7 (35)	63 (175)	331 (176)	495 (174)	2.290 (118)	14,4 (170)	21,6 (154)
13409	1.721	4,33 (154)	5,43 (157)	7,00 (170)	1,3 (19)	65 (161)	353 (167)	522 (160)	2.218 (133)	15,9 (139)	23,5 (122)
13435	303	3,46 (182)	4,80 (177)	7,00 (171)	1,1 (12)	83 (18)	398 (126)	614 (88)	2.151 (156)	18,5 (82)	28,5 (46)
13437	472	4,50 (134)	5,83 (129)	7,87 (136)	3,2 ⁵⁾	67 (146)	390 (135)	565 (132)	2.983 (29)	13,1 (183)	18,9 (180)
13439	489	2,76 (187)	4,87 (175)	7,27 (155)	0,4 (1)	83 (19)	404 (118)	620 (84)	2.127 (164)	19,0 (74)	29,2 (42)
13465	545	5,98 (13)	7,51 (33)	9,48 (83)	3,8 ⁵⁾	85 (10)	638 (20)	859 (17)	4.037 (1)	15,8 (141)	21,3 (162)
13467	473	5,51 (37)	7,00 (57)	9,57 (79)	5,7 ⁵⁾	82 (20)	574 (29)	787 (26)	3.689 (7)	15,6 (148)	21,3 (161)
13469	907	3,26 (184)	4,51 (183)	7,97 (132)	—	82 (21)	370 (153)	583 (114)	3.196 (18)	11,6 (187)	18,2 (185)
13503	183	5,84 (17)	7,80 (21)	11,11 (49)	9,0 ⁵⁾	85 (11)	663 (15)	884 (11)	3.677 (8)	18,0 (90)	24,0 (109)
13505	125	5,72 (23)	7,06 (51)	9,55 (81)	—	91 (3)	642 (18)	879 (15)	3.651 (10)	17,6 (97)	24,1 (107)
13507	788	5,03 (77)	6,40 (87)	9,51 (82)	1,9 (45)	72 (79)	461 (78)	648 (71)	2.578 (46)	17,9 (93)	25,1 (86)
13509	525	4,75 (110)	5,56 (147)	7,25 (158)	2,9 (77)	58 (187)	323 (181)	474 (180)	2.526 (58)	12,8 (184)	18,7 (181)
Bezirk ¹⁾	9.673	4,02	5,56	8,33	2,7	71	394	579	2.729	14,5	21,2
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Spandau: Mäßiges Mietniveau am westlichen Stadtrand

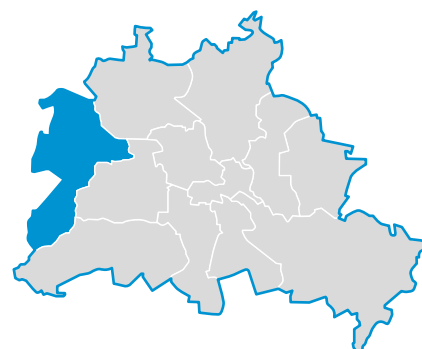
Spandau gehört zu Berlins zentrumsfernsten und strukturell eigenständigsten Bezirken mit eigener Altstadt, ICE-Bahnhof, Eigenheim- und Sozialbauvierteln, viel Wald, Wasser und offener Landschaft. Hier am westlichen Stadtrand sind die Angebotsmieten im Mittel die zweitniedrigsten in ganz Berlin, unterboten nur noch von denen in Marzahn-Hellersdorf am östlichen Rand. Einkommenssituation und Kaufkraft sind durchwachsen, doch insgesamt so, dass man in Spandau einen geringeren Teil der Kaufkraft für das Wohnen aufwenden muss als in den meisten anderen Teilen der Stadt.

Bei der mittleren Angebotsmiete liegen die PLZ-Gebiete Spandaus mit einer Ausnahme berlinweit im untersten Drittel. Das Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße (13593) weist sogar mit 4,25 Euro pro Quadratmeter den niedrigsten Mittelwert der ganzen Stadt auf. Auch das Falkenhagener Feld (13589) gehört mit einem Mittelwert von 4,54 Euro zu den günstigsten Refugien Berlins für Mieter. In beiden Gebieten, aber auch in der Altstadt nebst Stresow östlich der Havel (13597) liegt der Mittelwert für das niedrigste Marktsegment unter 4 Euro, in der Siemensstadt (13629), um die Zeppelinstraße westlich der Altstadt (13583) und in der Neustadt genau auf der 4-Euro-Marke. Dagegen ist teurer Luxus in Spandau die Ausnahme. Fast im ganzen Bezirk liegt im obersten Marktsegment der Mittelwert der Angebotsmieten unter 8 Euro – stadtweit sind es 10,96 Euro.

Das einzige Ausnahmegebiet ist räumlich sehr ausgedehnt, hat aber nur einen kleinen Mietmarkt mit 290 Angeboten im Jahr 2010: Gatow/Kladow (14089), das den gesamten Süden des Bezirks einnimmt. Es ist der wohlhabendste Teil des Bezirks; hier liegt die Haushaltskaufkraft auf Rang vier aller Berliner Gebiete. Hier ist der Mietmittelwert mit 6,77 Euro pro Quadratmeter der höchste des Bezirks, liegt aber im gesamtstädtischen Maßstab nur auf Rang 70. Auch die Mietwohnungen sind hier zwar oft hochwertig, liegen im Grünen und haben einen Mittelwert von 88 Quadratmetern. Das bedeutet Rang sieben in Berlin. Preisdämpfend wirkt jedoch die verkehrstechnisch abseitige Lage dieses Stadtteils.

Anderswo in Spandau lebt man zentraler, aber auch deutlich enger. In der Regel liegt die mittlere Wohnungsgröße um 70 Quadratmeter, in der Siemensstadt und um die Zeppelinstraße noch darunter – hier gibt es einen hohen Anteil von Wohnungen der sparsamen Zwischenkriegszeit. Die größten Wohnungen nördlich von Gatow/Kladow gibt es dagegen nicht zufällig im Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße und in der Altstadt. Beide Stadtteile zeichnen sich durch einen hohen Anteil von Altbauwohnungen mit relativ großzügigen Grundrissen aus.

Eine recht ordentliche Kaufkraft, wenn auch mit weitem Abstand zu Gatow/Kladow, weisen Staaken am westlichen Stadtrand (13591), die Altstadt und auch die Siemensstadt auf,

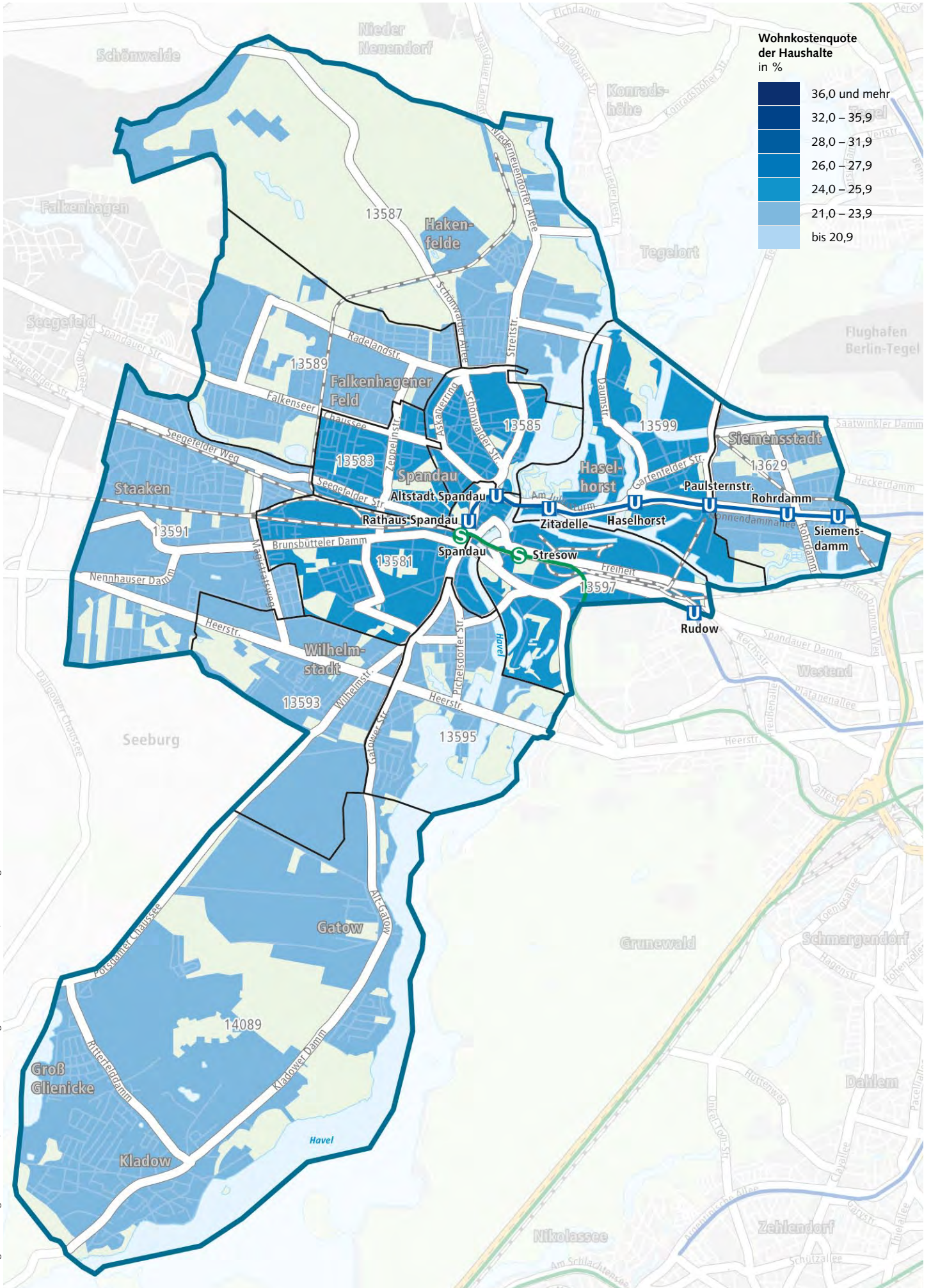


wo es nach wie vor einen nennenswerten Anteil an Facharbeitern und auch an Doppelverdiener-Haushalten gibt. Am unteren Ende liegen hier die sozial nicht einfache Neustadt (13585), die Großsiedlung Falkenhagener Feld (13589) sowie die Zeppelinstraße.

Doch überall in Spandau ist das Verhältnis zwischen den Mittelwerten der Angebotsmieten und der örtlichen Kaufkraft recht günstig. Nur Klosterfelde (13581) und Haselhorst (13599) liegen hier mit einer Wohnkostenquote von 24,9 Prozent leicht über dem Berliner Mittelwert, alle anderen Gebiete darunter. Nur knapp gilt das für die Alt- und Neustadt sowie die Zeppelinstraße, schon deutlicher für Wilhelmstadt Ost (13595), Falkenhagener Feld und Hakenfelde (13587). Die für Mieter in dieser Hinsicht günstigsten Stadtteile sind Staaken, die Heerstraße/Wilhelmstraße, die Siemensstadt und natürlich Gatow/Kladow mit seiner hohen Kaufkraft.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
13581	1.022	4,19 (162)	5,62 (143)	7,29 (154)	4,9 (116)	72 (80)	405 (117)	592 (109)	2.373 (92)	17,1 (113)	24,9 (94)
13583	939	4,00 (171)	5,36 (162)	7,02 (167)	3,6 (96)	68 (130)	364 (160)	541 (143)	2.249 (126)	16,2 (130)	24,1 (108)
13585	2.274	4,00 (172)	5,07 (171)	7,05 (164)	6,4 (129)	73 (71)	370 (155)	560 (134)	2.324 (109)	15,9 (138)	24,1 (106)
13587	1.677	4,52 (127)	5,50 (155)	7,10 (161)	4,0 (102)	70 (112)	385 (138)	567 (129)	2.497 (64)	15,4 (153)	22,7 (141)
13589	962	3,81 (176)	4,54 (182)	6,41 (182)	3,8 ⁵⁾	75 (53)	340 (175)	535 (148)	2.319 (112)	14,7 (165)	23,1 (134)
13591	961	4,29 (157)	5,41 (159)	7,05 (165)	1,0 ⁵⁾	72 (81)	389 (136)	576 (121)	2.577 (47)	15,1 (156)	22,4 (145)
13593	1.066	3,01 (186)	4,25 (187)	6,57 (177)	5,0 (117)	76 (42)	323 (180)	521 (162)	2.333 (106)	13,8 (174)	22,3 (146)
13595	1.360	4,40 (147)	5,43 (158)	7,34 (152)	6,1 (127)	71 (90)	385 (137)	570 (126)	2.467 (67)	15,6 (145)	23,1 (132)
13597	743	3,91 (174)	5,54 (150)	7,83 (137)	1,2 ⁵⁾	75 (54)	415 (112)	610 (91)	2.544 (55)	16,3 (128)	24,0 (113)
13599	568	4,39 (150)	5,84 (127)	7,68 (144)	2,9 (78)	70 (113)	409 (115)	591 (110)	2.378 (89)	17,2 (106)	24,9 (95)
13629	477	4,00 (173)	5,40 (160)	7,13 (160)	1,0 (10)	69 (120)	373 (150)	552 (136)	2.526 (57)	14,7 (162)	21,8 (150)
14089	290	5,51 (35)	6,77 (69)	11,30 (44)	2,5 ⁵⁾	88 (7)	596 (25)	824 (21)	3.860 (4)	15,4 (152)	21,4 (158)
Bezirk ¹⁾	12.339	3,98	5,26	7,21	4,2	73	384	574	2.519	15,2	22,8
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Steglitz-Zehlendorf: Kaufkraft hoch, Mieten teils mäßig

Vom wohlhabendsten und grünsten Berliner Bezirk gibt es ein weitverbreitetes Klischee: Wer hier lebt, ist durchweg wohlhabend, nennt ein großzügiges Einfamilienhaus sein eigen und pflegt eine suburbane Lebensweise. Für einige Teile des Bezirks trifft das auch zu, vor allem für die ausgedehnten Villengebiete von Dahlem (14195) und weite Teile Zehlendorfs (14163, 14165, 14167, 14169), von Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Wannsee (14109). Aber das ist auch in diesem Bezirk eher die Ausnahme: Auch in Steglitz-Zehlendorf wohnt ein Großteil der Bürger zur Miete in einer Geschosswohnung. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist zwar in der Tat die höchste ganz Berlins, jedoch gibt es hier ein starkes bezirksinternes Gefälle zwischen den Villengebieten sowie den eher städtischen Quartieren im Osten des Bezirks. Auch für die meisten Steglitz-Zehlendorfer Mieter ist das Wohnen ein bedeutender Posten im Haushaltsbudget. Die mittlere Wohnkostenquote von 23,4 Prozent, definiert als Verhältnis der mittleren Angebotsmieten zur mittleren Kaufkraft in einem Stadtteil, liegt nur knapp unter dem Berliner Gesamtwert von 24,4 Prozent.

Selbst die oben erwähnten Villenviertel zeichnen sich durch einen recht lebhaften Mietmarkt mit rund 500 Angeboten pro Postleitzgebiet und Jahr aus. Die geforderten Mieten entsprechen dem Prestige der Adressen, dem durchweg hohen Ausstattungsniveau der Wohnungen und ihrem meist grünen Umfeld. Den höchsten Mittelwert der Angebotsmieten weist mit 9,54 Euro pro Quadratmeter Dahlem aus.

Es ist der sechsthöchste Wert in Berlin und der höchste außerhalb der vom S-Bahn-Ring umschlossenen Innenstadt. Wannsee (14109) und Nikolassee/Schlachtensee (14129) folgen in einigem Abstand. Selbstverständlich ist in diesem Bezirk auch das Segment der sehr hochwertigen Wohnungen stark vertreten und der Mittelwert des obersten Zehntels der Angebotsmieten entsprechend hoch. An der Spitze steht auch hier Dahlem mit 14,10 Euro pro Quadratmeter, dicht gefolgt von Nikolassee/Schlachtensee mit genau 14 Euro.

Stadtteile am anderen, östlichen Ende des Bezirks liegen auf der Preisskala am anderen Ende. Die niedrigsten Mittelwerte der Angebotsmieten im Bezirk weist das mit vielen Sozialwohnungen versehene Lankwitz auf (12247, 12249). Nur wenig höher sind die Angebotsmieten am verkehrsreichen Ost-

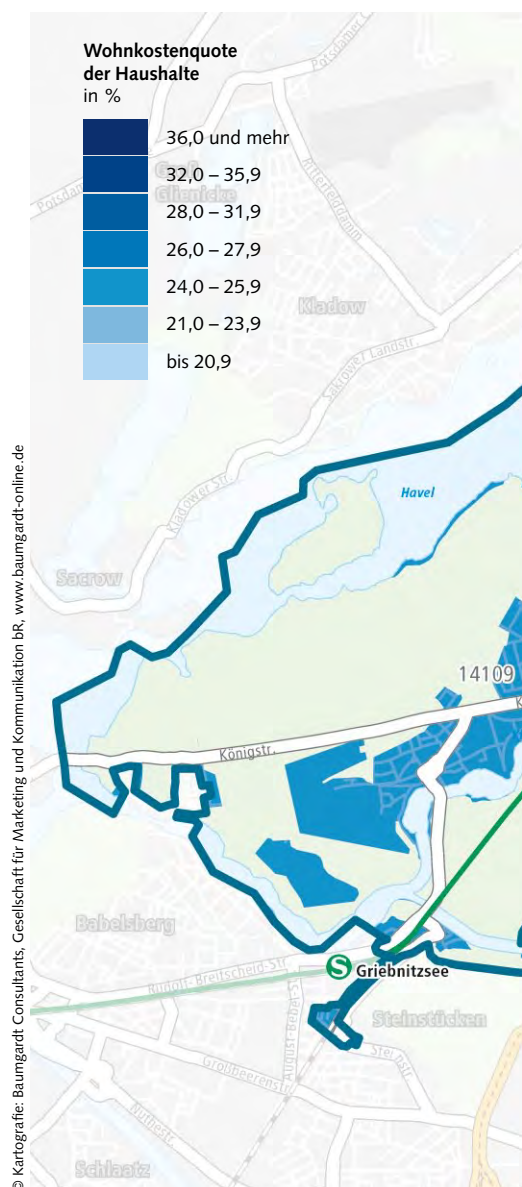
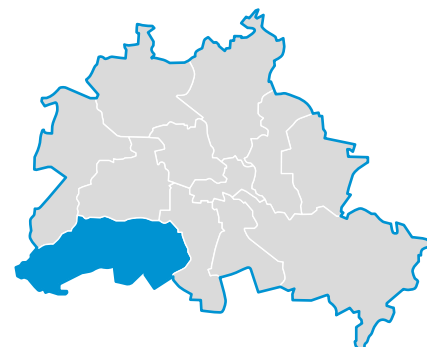
preußendamm (12207) sowie unweit der Einkaufsmeile Schloßstraße in den Quartieren am Stadtpark (12167), am Fichtenberg (12165) sowie rund um die Albrecht- und Bergstraße (12169). In diesen Gebieten gibt es aber ein starkes internes Qualitätsgefälle zwischen einzelnen Mietvillen und Hochhauswohnungen. Etwas höher sind die mittleren Angebotspreise in Gebieten, die teils eine ordentliche Wohnqualität haben, teils aber wegen ihrer Verkehrsbelastung oder ihrer Lage auch nur mäßige Qualität: Schildhornstraße (12163), Lichterfelde-Südost (12209) sowie Unter den Eichen (12203). Alle bisher nicht genannten Teile Zehlendorfs (14167, 14163, 14165, 14169) sowie Lichterfelde-West (12205) haben mittlere Angebotsmieten zwischen 7 und 8 Euro pro Quadratmeter, womit sie deutlich über dem Berliner Mittelwert liegen.

Auch in Steglitz-Zehlendorf gibt es relativ preisgünstige Nischen auf dem Wohnungsmarkt. Mittelwerte für das unterste Marktsegment von 5 Euro abwärts weisen die Steglitzer Gebiete Ostpreußendamm, Albrecht/Bergstraße, Lankwitz-Nord und Fichtenberg auf. Lankwitz-Süd mit seinen Nachkriegsquartieren hat mit einem Mittelwert von 4,13 Euro sogar regelrechte Billignischen – und das in einem angenehmen grünen Stadtrandumfeld. Eine Analyse der Kaufkraftdaten zeigt, dass Wohnungen mit mäßiger Miete auch in diesem Bezirk gefragt und gebraucht sind. In Lankwitz-Süd, Stadtpark und Albrechtstraße/Bergstraße liegt die Kaufkraft unterhalb des Berliner Mittelwerts, an der Schildhornstraße knapp darüber.

Jedoch liegen im Westteil des Bezirks vier der zehn kaufkraftstärksten Gebiete Berlins.

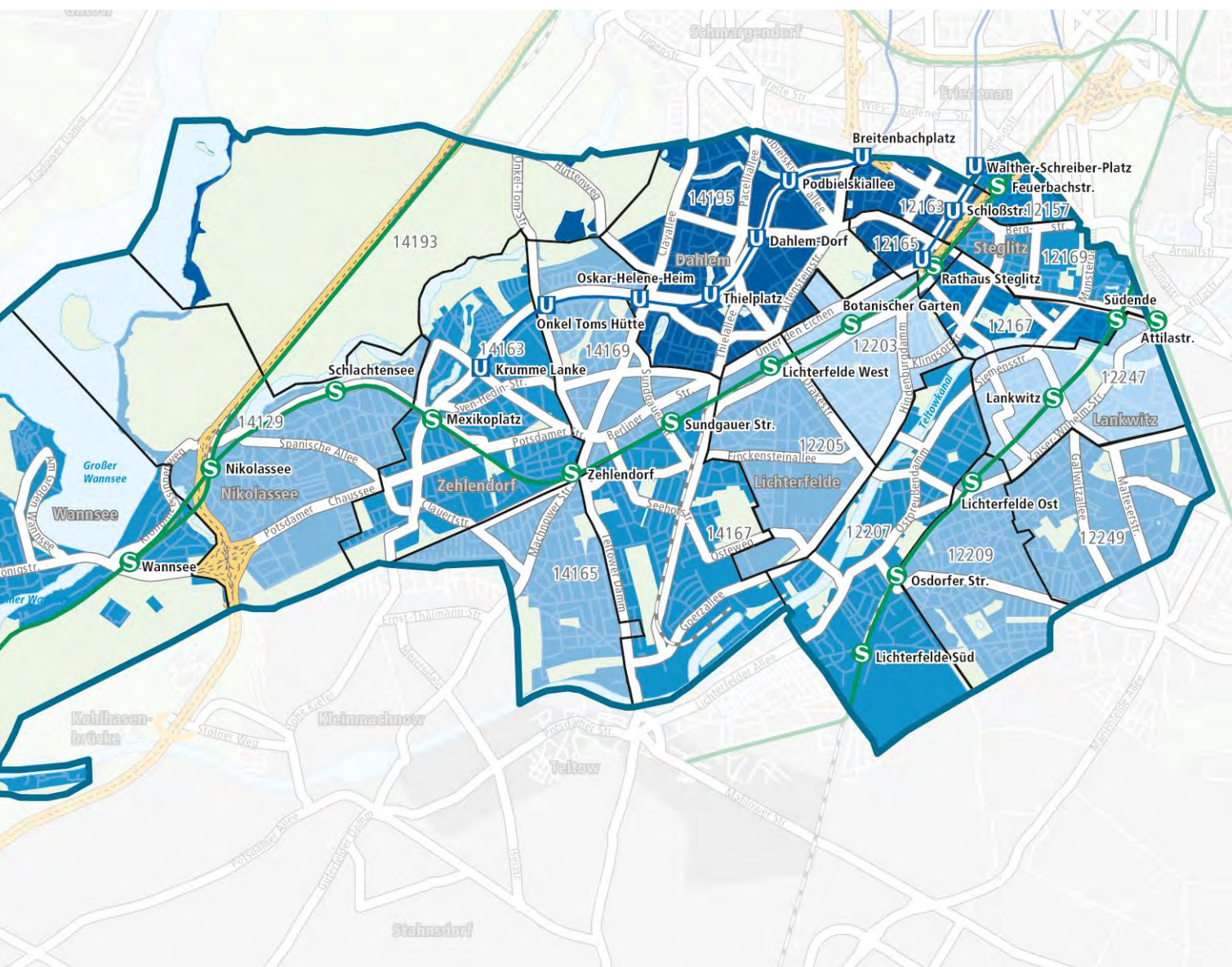
Der Kaufkraftmittelwert von Steglitz-Zehlendorf insgesamt ist der höchste aller Berliner Bezirke. Dem entspricht ein überwiegend großzügiges Wohnen: Die Angebote haben auch den höchsten Quadratmetermittelwert aller Bezirke. In Zehlendorf-Mitte und Dahlem sind die gebotenen Wohnungen im Mittel über 90 Quadratmeter groß, allerdings in Lankwitz und an der Albrecht- und Bergstraße unter 70 Quadratmeter. Da insgesamt in Steglitz-Zehlendorf die Angebotsmieten und Kaufkraft gleichermaßen über dem Durchschnitt liegen, ist die Wohnkostenquote insgesamt nur leicht über dem Berliner Mittelwert. In den Niedrigpreisgebieten Lankwitz (12247, 12249) und Unter den Eichen (12203) liegt sie jedoch tief darunter.

West-Ost-Gefälle im grünen Bezirk



Wohnmarktdaten						Wohnkosten						
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %	
12163	889	5,23 (60)	6,80 (67)	10,00 (73)	4,7 (113)	81 (22)	551 (35)	761 (30)	2.511 (62)	21,9 (37)	30,3 (35)	
12165	225	5,00 (85)	6,55 (83)	8,70 (101)	2,5 ⁵⁾	84 (17)	550 (36)	769 (28)	2.702 (40)	20,4 (53)	28,5 (47)	
12167	867	5,10 (68)	6,53 (85)	9,76 (77)	2,6 (71)	70 (100)	457 (80)	639 (78)	2.387 (87)	19,2 (72)	26,8 (69)	
12169	493	4,91 (95)	6,55 (82)	8,63 (102)	2,8 (75)	66 (151)	433 (95)	604 (96)	2.420 (79)	17,9 (92)	25,0 (91)	
12203	989	5,00 (86)	6,57 (80)	9,17 (87)	2,0 (52)	70 (101)	460 (79)	642 (76)	3.103 (26)	14,8 (161)	20,7 (170)	
12205	555	5,45 (47)	7,59 (27)	10,56 (55)	3,8 (97)	80 (23)	607 (22)	815 (22)	3.493 (13)	17,4 (101)	23,3 (125)	
12207	935	4,73 (113)	6,33 (91)	8,57 (107)	4,4 (110)	79 (29)	500 (59)	705 (48)	2.809 (38)	17,8 (95)	25,1 (87)	
12209	535	5,30 (57)	6,73 (70)	9,11 (89)	3,3 ⁵⁾	80 (24)	538 (43)	746 (34)	3.156 (20)	17,1 (112)	23,6 (118)	
12247	929	5,00 (87)	6,28 (93)	9,23 (86)	1,6 (29)	68 (125)	427 (101)	604 (97)	2.906 (33)	14,7 (164)	20,8 (168)	
12249	996	4,13 (164)	5,71 (135)	8,03 (126)	5,6 (122)	64 (164)	366 (158)	532 (152)	2.421 (78)	15,1 (157)	22,0 (148)	
14109	465	6,06 (8)	8,25 (15)	11,71 (38)	2,3 ⁵⁾	85 (13)	701 (9)	922 (8)	3.817 (5)	18,4 (84)	24,2 (105)	
14129	399	5,41 (49)	8,00 (20)	14,00 (20)	3,5 (93)	85 (14)	680 (11)	901 (10)	3.929 (2)	17,3 (104)	22,9 (138)	
14163	502	5,59 (29)	7,38 (38)	11,53 (40)	4,7 (114)	92 (2)	679 (12)	919 (9)	3.654 (9)	18,6 (80)	25,1 (85)	
14165	486	5,68 (25)	7,21 (46)	10,49 (58)	2,5 (69)	72 (82)	519 (52)	706 (47)	3.039 (27)	17,1 (107)	23,2 (128)	
14167	583	5,24 (59)	7,75 (22)	10,38 (61)	2,8 ⁵⁾	85 (15)	659 (16)	880 (14)	3.506 (12)	18,8 (77)	25,1 (88)	
14169	478	5,65 (27)	7,05 (52)	11,22 (47)	9,4 (139)	78 (33)	550 (38)	753 (33)	3.153 (21)	17,4 (100)	23,9 (114)	
14195	501	6,27 (3)	9,54 (6)	14,10 (17)	3,0 (80)	91 (4)	868 (3)	1.104 (3)	3.926 (3)	22,1 (35)	28,1 (53)	
Bezirk ¹⁾	10.827	4,95	6,82	10,62	3,9	76	518	716	3.057	17,0	23,4	
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4	

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
 Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

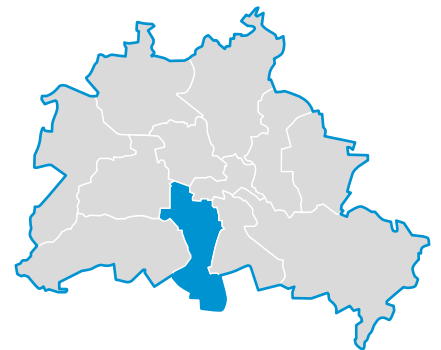


Tempelhof-Schöneberg: Gefälle zwischen City und Stadtrand

Tempelhof-Schöneberg ist der Bezirk Berlins, an dem sich die Beliebtheit der Innenstadt am deutlichsten aufzeigen lässt. Schöneberg gehört größtenteils dazu und hat Anteil am Kerngebiet City-West. Hier liegt die Wohnkostenquote gemessen am Einkommen durchweg über dem Berliner Mittelwert. Dagegen liegt sie im überwiegend vorstädtischen Tempelhof mit einer einzigen Ausnahme darunter. Man kann am Mietgefälle im Bezirk fast die Entfernung zum Zentrum errechnen. Im Nord-Schöneberger Gebiet um den Viktoria-Luise-Platz (10777), in dem auch das Kaufhaus KaDeWe liegt, sind die mittleren Angebotsmieten am höchsten. Es folgen die Gebiete Alt-Schöneberg (10823), Winterfeldtplatz (10781), Rathaus Schöneberg (10825) und Bayerischer Platz (10779). Am unteren Ende der Preisskala liegen die Stadtrandviertel Marienfelde-West (12279) und Lichtenrade-Südost (12309). Noch steiler ist das Gefälle zwischen City und Stadtrand im obersten Segment des Wohnungsmarkts. Hier reichen die Mittelwerte von 15,33 Euro am Viktoria-Luise-Platz bis zu 6,89 Euro in Marienfelde-West.

Bei den Wohnungsgrößen gibt es keine so eindeutige Zuordnung. Die geräumigsten Einheiten mit im Mittel 80 Quadratmetern werden in Lichtenrade-Südost und -West (12309, 12307) angeboten, gleich dahinter folgen der Viktoria-Luise-Platz und der Friedrich-Wilhelm-Platz in Schönebergs Südzügel Friedenau (12161). Nur jeweils 62 Quadratmeter im Mittel haben dagegen die gebotenen Wohnungen um den Bayerischen Platz und in Tempelhof-Ost (12099).

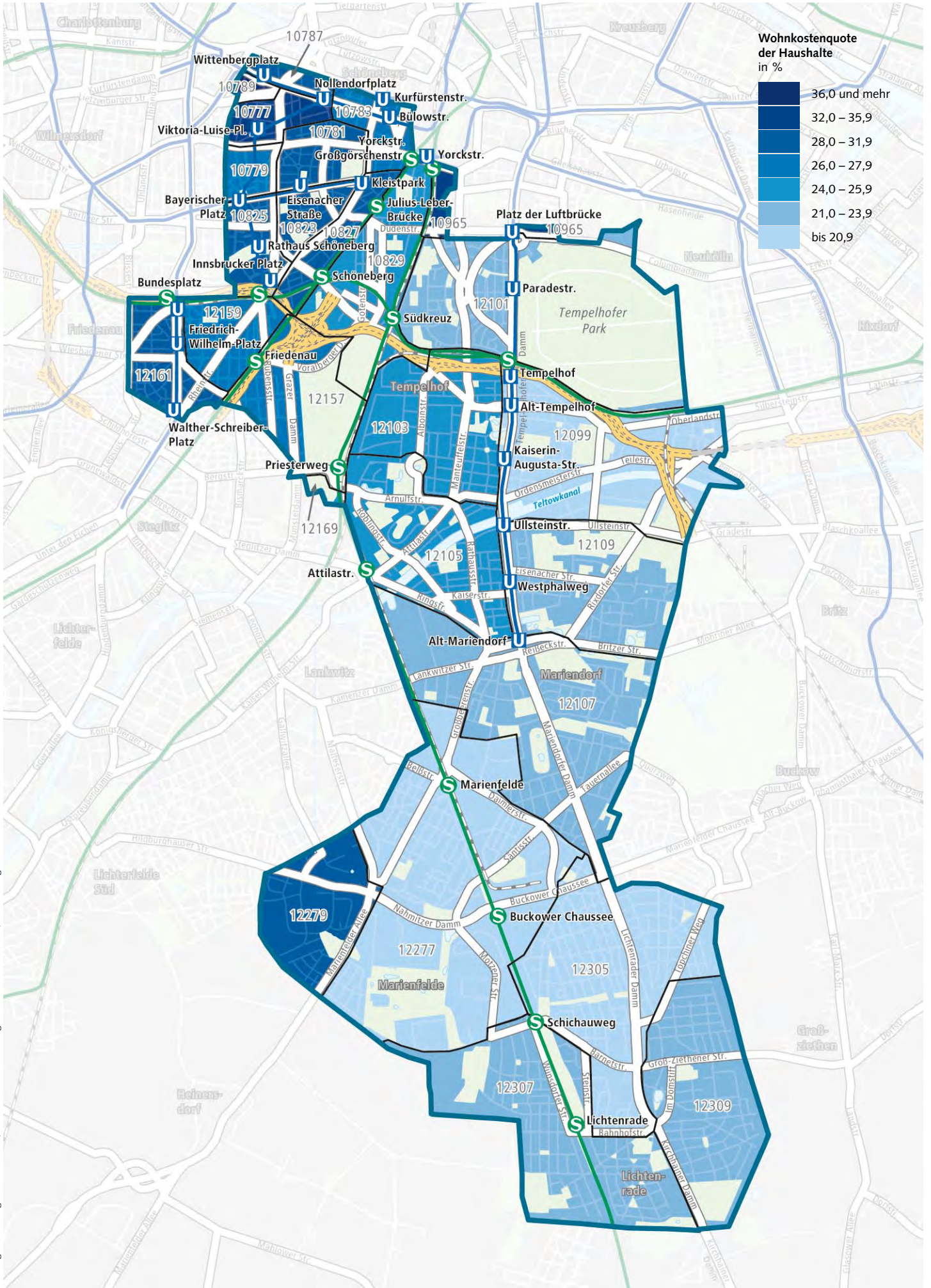
Bei der Kaufkraft liegen sieben Tempelhofer Gebiete vorn, an der Spitze Lichtenrade-West (12307) mit 3.182 Euro – Rang 19 in Berlin. Dagegen konzentrieren sich auf den hinteren Rängen einige Gebiete im Schöneberger Nordosten unweit der Grenze zu Tiergarten und Reuzberg: die Quartiere am Bülowbogen (10783), um die Crellestraße (10827) und am Winterfeldtplatz. Eine Ausnahme unter den Tempelhofer Gebieten macht allein das von einer Hochhaussiedlung geprägte Marienfelde-West (12279) – mit 2.120 Euro das Schlusslicht bei der Kaufkraft im Bezirk.



Aus unterschiedlichen Mietniveaus und Kaufkraftstärken ergeben sich starke Unterschiede in der Wohnkostenquote. Um den Viktoria-Luise-Platz muss man 33,2 Prozent der hier üblichen Kaufkraft für die Warmmiete einer angebotenen Wohnung (Mittelwert) aufwenden – Rang 16 in Berlin. Auch am Winterfeldtplatz und um die Crellestraße liegt die Quote über 30 Prozent. Dagegen kommt man in Tempelhofer Gebieten teils mit rund 20 Prozent aus – so in Alt-Marienfelde (12277), Tempelhof-Ost und Lichtenrade-Nordost (12305).

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10777	571	5,52 (33)	8,22 (16)	15,33 (8)	1,2 (15)	75 (45)	617 (21)	812 (23)	2.448 (70)	25,2 (15)	33,2 (16)
10779	310	5,65 (28)	7,25 (43)	14,14 (15)	1,7 ⁵⁾	62 (178)	450 (83)	611 (90)	2.329 (107)	19,3 (66)	26,2 (76)
10781	341	5,88 (15)	7,50 (34)	12,44 (31)	1,9 (44)	69 (115)	518 (53)	697 (51)	2.286 (120)	22,6 (32)	30,5 (33)
10783	390	5,02 (79)	5,99 (111)	10,17 (63)	1,5 (25)	70 (96)	419 (108)	601 (102)	2.152 (154)	19,5 (62)	27,9 (58)
10823	237	5,51 (38)	7,60 (26)	13,41 (23)	1,7 (32)	65 (156)	494 (60)	663 (63)	2.367 (96)	20,9 (48)	28,0 (56)
10825	384	5,45 (48)	7,26 (42)	12,41 (32)	3,3 ⁵⁾	68 (123)	493 (62)	670 (60)	2.370 (95)	20,8 (49)	28,3 (50)
10827	512	5,04 (73)	6,95 (61)	9,44 (84)	4,2 ⁵⁾	71 (85)	493 (61)	678 (58)	2.262 (124)	21,8 (39)	30,0 (36)
10829	436	5,00 (81)	6,84 (65)	10,02 (69)	1,4 ⁵⁾	64 (162)	438 (90)	604 (95)	2.388 (86)	18,3 (85)	25,3 (82)
12099	781	4,40 (145)	5,91 (118)	8,80 (98)	4,8 (115)	62 (181)	366 (157)	528 (157)	2.658 (43)	13,8 (175)	19,9 (174)
12101	174	4,85 (100)	6,39 (88)	12,12 (34)	7,9 ⁵⁾	67 (140)	428 (100)	602 (98)	2.565 (50)	16,7 (120)	23,5 (123)
12103	771	4,81 (104)	6,20 (95)	11,25 (46)	3,2 (86)	65 (158)	403 (121)	572 (124)	2.324 (110)	17,3 (102)	24,6 (98)
12105	958	4,84 (102)	5,84 (128)	8,20 (119)	3,6 (95)	67 (141)	391 (133)	565 (131)	2.291 (116)	17,1 (111)	24,7 (97)
12107	707	4,94 (92)	5,96 (113)	7,75 (140)	1,2 (16)	71 (87)	423 (106)	608 (92)	2.844 (36)	14,9 (160)	21,4 (157)
12109	741	4,89 (97)	6,01 (108)	7,02 (169)	1,8 (40)	64 (163)	385 (140)	551 (137)	2.336 (103)	16,5 (125)	23,6 (120)
12157	495	5,00 (84)	6,62 (75)	9,68 (78)	4,0 (101)	71 (88)	470 (73)	655 (66)	2.358 (99)	19,9 (58)	27,8 (60)
12159	395	5,39 (52)	7,04 (53)	10,85 (52)	2,5 (67)	70 (99)	493 (63)	675 (59)	2.559 (51)	19,3 (68)	26,4 (73)
12161	687	5,48 (44)	7,24 (44)	9,80 (76)	1,6 (28)	75 (47)	543 (42)	738 (38)	2.525 (59)	21,5 (41)	29,2 (41)
12277	455	4,51 (128)	5,89 (123)	8,44 (114)	1,7 ⁵⁾	70 (102)	412 (113)	594 (106)	3.006 (28)	13,7 (178)	19,8 (175)
12279	959	4,12 (165)	5,54 (149)	6,89 (172)	1,1 ⁵⁾	73 (67)	404 (119)	594 (105)	2.120 (165)	19,1 (73)	28,0 (55)
12305	653	4,87 (99)	6,08 (99)	8,58 (106)	1,7 (34)	70 (103)	426 (103)	608 (93)	2.940 (32)	14,5 (169)	20,7 (171)
12307	431	5,00 (88)	6,95 (60)	9,00 (92)	1,8 ⁵⁾	77 (35)	535 (44)	735 (40)	3.182 (19)	16,8 (119)	23,1 (133)
12309	725	4,75 (109)	5,53 (152)	7,69 (143)	7,0 (133)	80 (25)	442 (89)	650 (69)	2.835 (37)	15,6 (147)	22,9 (137)
Bezirk ¹⁾	12.113	4,76	6,21	10,08	2,6	70	435	617	2.508	17,3	24,6
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Treptow-Köpenick: Begehrter Stadtrand, mäßige Wohnkosten im Inneren

Treptow-Köpenick ist Berlins flächengrößter Bezirk, liegt fast ausschließlich außerhalb der durch den S-Bahn-Ring definierten Innenstadt. Er hat die ausgedehntesten Wald- und Wassergebiete der Stadt und die zentrumsfernsten Siedlungsgebiete, in denen nichts Großstädtisches mehr spürbar ist. In diesem besonderen Bezirk sind auch die Miethöhen anders verteilt; Während sonst in Berlin meist die zentraleren Lagen die teureren sind, liegen in Treptow-Köpenick die höchsten Mittelwerte der Angebotsmieten in besonders zentrumsfernen Gebieten: Rahnsdorf/Wilhelmshagen (12589), Friedrichshagen (12587) und Grünau (12527). Alle haben vorstädtischen bis kleinstädtischen Charakter sowie hübsche Fluss-, See- und Waldlagen. Bis auf Friedrichshagen haben sie auch relativ kleine Mietmärkte, was zusätzlich preistreibend wirkt.

Erst an vierter Stelle folgt dann das einzige partiell innerstädtische Gebiet des Bezirks am Treptower Park (12435), gleich danach aber wieder zentrumsfernere Viertel wie Bohnsdorf (12526) und Adlershof (12489). Ganz unten im bezirklichen Ranking der Angebotsmieten stehen Treptower Quartiere, die zwar relativ zentral liegen und gut angebunden sind, doch von teils noch nicht revitalisierten Industrieruinen geprägt und von Verkehr belastet: Niederschöneweide (12439) und Oberschöneweide (12459). Auch das benachbarte Johannisthal (12487) gehört zu den Standorten mit den niedrigsten Angebotsmieten in Treptow-Köpenick. Ähnliche Konstellationen wie auf dem Gesamtmarkt herrschen im obersten Preissegment. Auch hier liegen Rahnsdorf, Friedrichshagen und Grünau vorn, gefolgt von Wendenschloß (12557), das dank seiner Lage am Fluß Dahme viele schöne Wassergrundstücke aufweist. In den genannten Stadtteilen liegt der Mietmittelwert der Angebote im Top-Segment über 9 Euro, in Rahnsdorf sogar bei 10,86 Euro. Die 9-Euro-Marke wird im Kern von Köpenick (12555) mit der Altstadt und angrenzenden Wohnquartieren knapp erreicht. Dagegen sind die relativ teuersten Wohnungen von Nieder- und Oberschöneweide sowie von Johannisthal schon für rund 7 Euro pro Quadratmeter zu mieten.

Im untersten Marktsegment weisen Friedrichshagen, Grünau und Treptower Park die höchsten Werte auf. Hier liegt der Angebotsmittelwert für das preisgünstigste Zehntel der jeweils angebotenen Mietwohnungen über

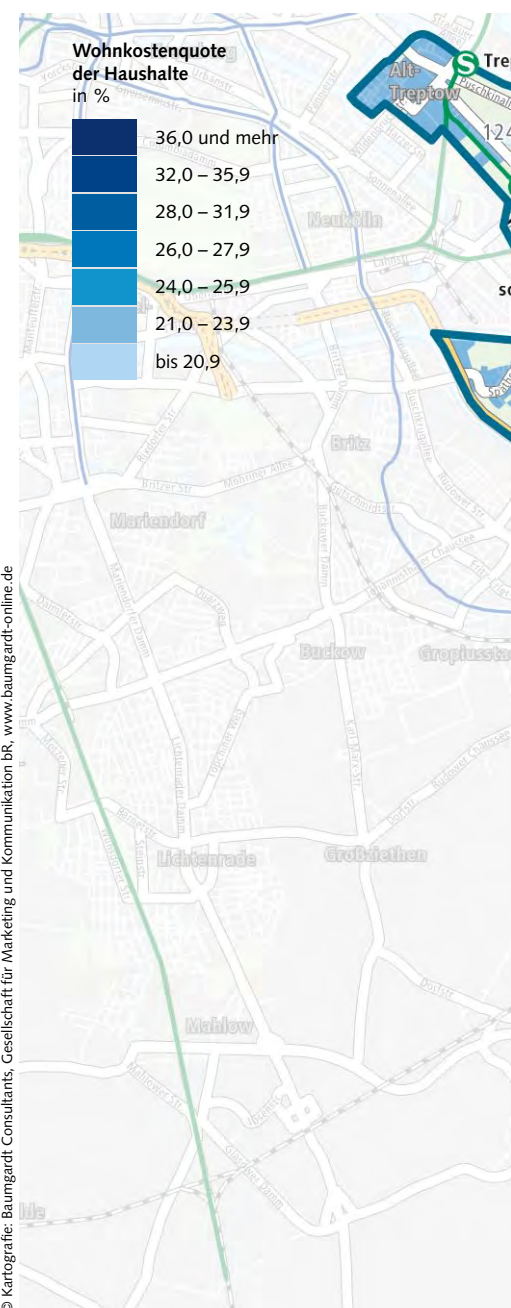
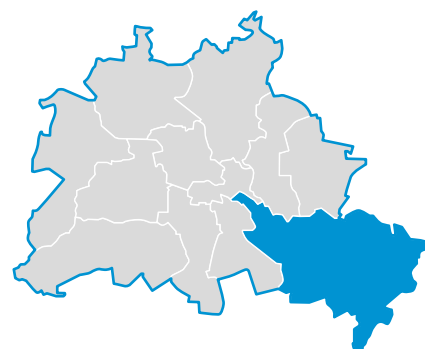
5 Euro. Am anderen Ende der Skala liegen wiederum Nieder- und Oberschöneweide mit Mittelwerten von 4,40 und 4,33 Euro. Dazwischen ist noch Bohnsdorf mit 4,38 Euro zu finden. Dieser südliche Stadtteil ist zwar grün, doch von Schnellstraßen durchschnitten und vor allem vom Lärm des Flughafens Schönefeld stark betroffen. Von dessen Ausbau zum Berlin-Brandenburger Großflughafen erhoffen sich wiederum Vermieter im benachbarten Altglienicke (12524) Impulse, weil man nahe am Airport wohnen kann, jedoch relativ ruhig seitwärts der Einflugschneisen.

Rahnsdorf hält nicht nur bei den Angebotsmieten den Rekord, sondern auch in zwei anderen Punkten: Es hat mit 3.360 Euro die höchste Haushaltskaufkraft und gehört damit zum Top-Zehntel der Berliner Stadtteile. Und hier werden die größten Wohnungen Treptow-Köpenicks mit einem Mittelwert von 91 Quadratmetern angeboten. Damit liegt Rahnsdorf auf Rang fünf in Berlin. Mit weitem Abstand folgen im Bezirk die grünen Stadtrandquartiere Altglienicke, Grünau, Bohnsdorf und Müggelheim (12559), in denen die angebotenen Wohnungen Größen-Mittelwerte zwischen 70 und 75 Quadratmetern haben. Dagegen werden in den beiden citynächsten Teilen des Bezirks die kleinsten Wohnungen angeboten – im Gebiet am Treptower Park sowie dem Gebiet um den Baumschulenweg (12437). Hier gibt es ausgedehnte Mietshausgebiete der 1920er- und 1930er-Jahre.

Dass das Gebiet mit den kleinsten Wohnungen auch das mit der niedrigsten Haushaltskaufkraft im Bezirk ist, ist kein Zufall. Rahnsdorf am oberen Ende dieser Skala wurde bereits erwähnt. Auch in diesem Bezirk gilt die Faustregel: Haushalte mit höherer Kaufkraft wohnen eher am Stadtrand, solche mit niedriger eher im Zentrum. Insgesamt ist die Kaufkraft in den östlichen, früher zum Altbezirk Köpenick gehörenden Stadtteilen meist höher als in den westlichen, die früher den stark industriell geprägten Bezirk Treptow bildeten.

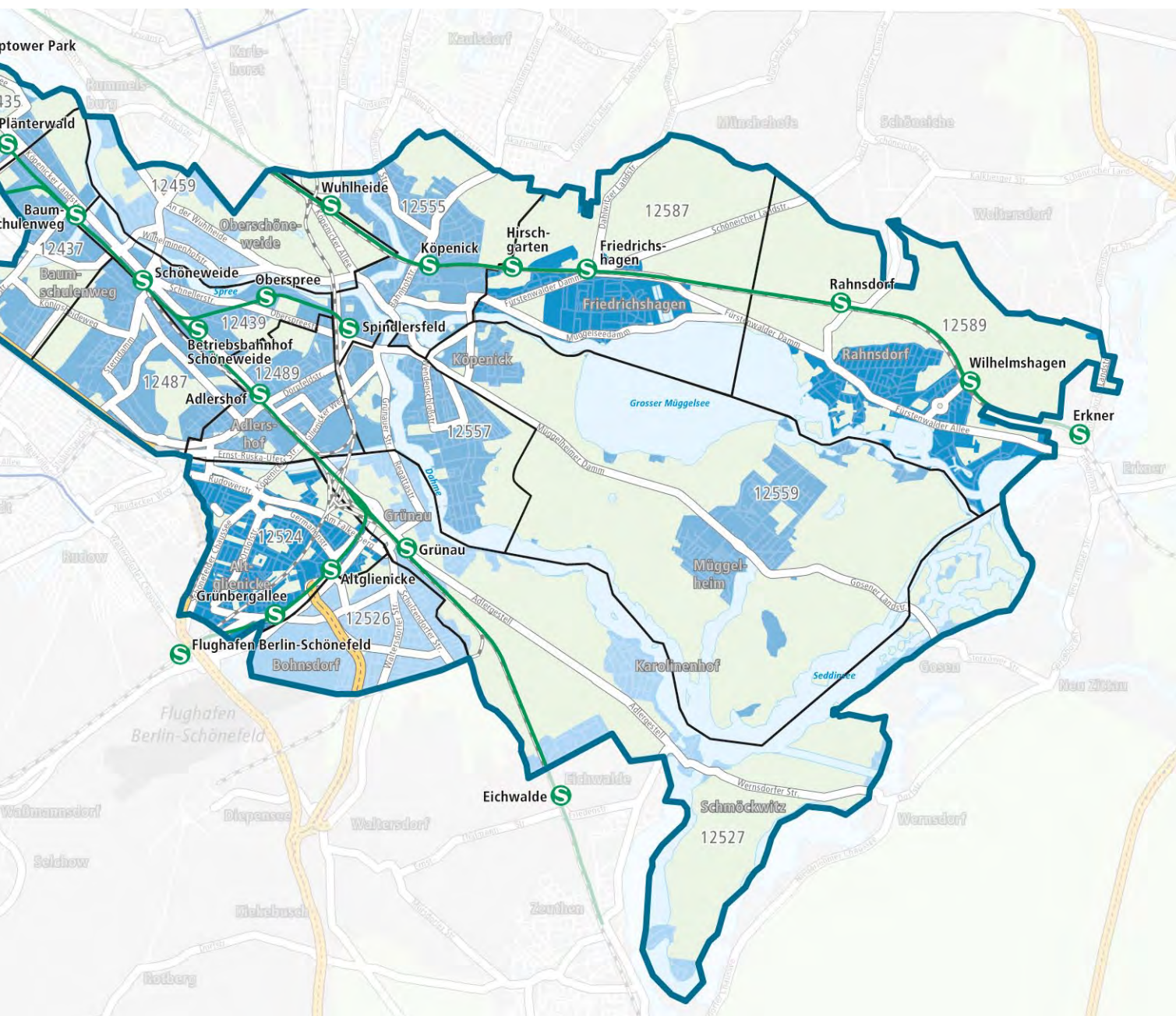
Die niedrigsten Wohnkostenquoten haben Bohnsdorf und Grünau mit ihrer relativ hohen Kaufkraft und mäßigen Angebotsmieten. Am oberen Ende liegen die beliebten Quartiere Rahnsdorf und Friedrichshagen. Insgesamt ist der Anteil der Wohnkosten an der Kaufkraft in Treptow-Köpenick niedriger als in den meisten anderen Berliner Bezirken.

Kleine, feine Lagen an Wald und Wasser



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12435	493	5,02 (78)	6,32 (92)	8,61 (103)	0,8 (4)	63 (174)	398 (127)	530 (154)	2.356 (100)	16,9 (117)	22,5 (143)
12437	973	4,94 (91)	6,00 (110)	7,74 (141)	1,1 (11)	58 (186)	348 (172)	470 (181)	2.226 (130)	15,6 (143)	21,1 (164)
12439	595	4,40 (146)	5,26 (164)	6,68 (175)	0,5 (2)	71 (89)	373 (149)	522 (158)	2.443 (72)	15,3 (154)	21,4 (156)
12459	2.184	4,33 (152)	5,53 (153)	7,54 (148)	3,5 (89)	66 (152)	365 (159)	503 (172)	2.432 (77)	15,0 (158)	20,7 (169)
12487	615	4,51 (129)	5,67 (139)	7,26 (157)	1,7 ⁵⁾	66 (153)	374 (146)	513 (168)	2.358 (98)	15,9 (140)	21,7 (151)
12489	886	4,74 (111)	6,02 (105)	7,81 (138)	1,4 (23)	65 (159)	391 (132)	528 (156)	2.377 (90)	16,5 (126)	22,2 (147)
12524	694	4,89 (98)	5,82 (130)	8,00 (129)	2,5 (68)	75 (49)	436 (93)	594 (107)	2.471 (66)	17,7 (96)	24,0 (110)
12526	119	4,38 (151)	6,15 (96)	8,59 (105)	1,5 ⁵⁾	70 (105)	430 (97)	577 (120)	3.123 (23)	13,8 (176)	18,5 (183)
12527	243	5,49 (43)	6,73 (71)	9,55 (80)	3,7 ⁵⁾	72 (76)	485 (69)	636 (80)	3.120 (24)	15,5 (150)	20,4 (172)
12555	1.274	4,61 (117)	6,02 (106)	9,00 (93)	2,3 (61)	67 (144)	403 (120)	544 (141)	2.510 (63)	16,1 (136)	21,7 (152)
12557	1.091	4,44 (139)	5,77 (131)	9,09 (90)	5,1 (118)	68 (126)	393 (130)	535 (149)	2.300 (115)	17,1 (110)	23,3 (127)
12559	412	4,51 (130)	5,91 (119)	8,00 (130)	1,0 (8)	71 (91)	416 (111)	565 (133)	2.439 (74)	17,1 (109)	23,1 (130)
12587	409	5,51 (36)	6,85 (64)	9,82 (75)	1,7 ⁵⁾	69 (117)	473 (72)	618 (86)	2.555 (53)	18,5 (83)	24,2 (104)
12589	158	4,50 (132)	7,16 (49)	10,86 (51)	—	91 (5)	648 (17)	838 (20)	3.360 (15)	19,3 (67)	24,9 (93)
Bezirk ¹⁾	10.146	4,53	5,85	8,24	2,2	67	392	533	2.499	15,7	21,3
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
 Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
10117	Mitte	Unter den Linden	97
14163	Steglitz-Zehlendorf	Zehlendorf-Mitte	92
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	91
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	91
12589	Treptow-Köpenick	Rahnsdorf	91

1) Mittelwert der Angebote

Die höchsten Quadratmetermieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	11,52
10178	Mitte	Hackescher Markt	11,00
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	10,03
10115	Mitte	Chausseestraße	9,84
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,76

1) Median der Angebote

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13053	Lichtenberg	Alt-Hohenschönh.	12,3
12055	Neukölln	Richardplatz	10,4
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	10,2
14169	Steglitz-Zehlendorf	Clayallee Süd	9,4
12059	Neukölln	Weigandufer	9,4

1) nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.037
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	3.929
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	3.926
14089	Spandau	Gatow/Kladow	3.860
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	3.817

1) je Haushalt und Monat

Die höchsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	49,9
10178	Mitte	Hackescher Markt	47,4
10789	Charlottenburg-Wilmersdorf	Tauentzienstraße	39,7
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	37,5
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	36,3

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Kaufkraft

Die lebendigsten Märkte

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Anzahl der Mietangebote
13585	Spandau	Neustadt	2.274
12459	Treptow-Köpenick	Oberschöneweide	2.184
10245	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostkreuz	1.734
13409	Reinickendorf	Residenzstraße	1.721
13587	Spandau	Hakenfelde	1.677

1) Median im obersten Marktsegment

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	58
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	58
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	59
13059	Lichtenberg	Wartenberg	60
10409	Pankow	Ostseestraße	61

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die niedrigsten Quadratmetermieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	4,25
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,29
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,44
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	4,50
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	4,51

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	0,4
12439	Treptow-Köpenick	Niederschöneweide	0,5
10409	Pankow	Ostseestraße	0,8
12435	Treptow-Köpenick	Treptower Park	0,8
12353	Neukölln	Buckow-Ost	0,9

Quelle: Techem-empirica

Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	1.914
10409	Pankow	Ostseestraße	1.981
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	1.985
10249	Friedrichshain-Kreuzberg	Volkspark Friedrichsh.	1.992
10367	Lichtenberg	Stadtpark	2.016

Quelle: GfK GeoMarketing

Die niedrigsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,2
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	17,3
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	18,2
12357	Neukölln	Rudow-Ost	18,3
12526	Treptow-Köpenick	Bohnsdorf	18,5

Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die luxuriösesten Märkte

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ in €/Monat
10785	Mitte	Potsdamer Platz	17,63
10178	Mitte	Hack. Markt/Alex.	16,80
10789	Charlottenburg-Wilmersdorf	Tauentzienstraße	16,59
10117	Mitte	Unter den Linden	16,53
10961	Friedrichshain-Kreuzberg	Gneisenaustraße	16,00

Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Markt erscheint zum sechsten Mal. Der WohnmarktReport zeigt Trends auf dem Miet-, Investment- und Eigentumsmarkt in den zwölf Bezirken der Stadt. Er erscheint in Kombination mit dem WohnkostenAtlas, der für 189 Postleitzahlgebiete Berlins Aufschluss über Miethöhen, Wohnungsgrößen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung gibt.



Foto: imago/euroinfobild.de

Mit neuem
WohnkostenAtlas

Berlin: Qualitätswohnungen immer gefragter

Berlins Wohnungsmarkt hat sich vom Schock der Finanzkrise weitgehend erholt. Die Mieten frei angebotener Wohnungen steigen in fast allen Stadtteilen und Marktsegmenten. Auf dem Eigentums- und Investmentmarkt zeigt sich ein stark gewachsenes Bewusstsein für Qualität und Wertstabilität. Während die Preise im unteren Marktsegment 2009 mit gebremstem Tempo fielen, stiegen sie im Mittelwert und erst recht bei Spitzenqualität deutlich an. „Investoren in Berlin haben aus den Folgen des letzten Hypes gelernt“, resümiert Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung. „Niemand kauft mehr mangelhafte Bestände in der Hoffnung, sie genauso mangelhaft teuer weiterzuverkaufen. Wer heute investiert, will Qualität kaufen oder die Qualität erworbener Bestände steigern.“

Wie die Daten im vorliegenden Wohnmarkt-Report zeigen, ist der beschriebene Grundtrend weitgehend unabhängig von der großräumigen Lage in der Stadt. „Beim Anstieg der Angebotsmieten liegen so unterschiedliche Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Steglitz-Zehlendorf ganz oben. Bei Eigentumswohnungen liegen Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg weit über dem Landesdurchschnitt; Steglitz-Zehlendorf hingegen verzeichnete einen deutlichen Rückgang der Kaufpreise“, sagt Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard

Ellis in Deutschland. Auf dem Investmentmarkt dagegen haben sich Neukölln und Spandau von den übertriebenen Marktbewegungen erholt. All das betrifft die aktuellen Trends. Diese ändern aber nur wenig an der Grundstruktur der bevorzugten Lagen für Mieter und Einzelwohnungskäufer. Wie in den Vorjahren zieht es beide am stärksten in die gefragten Teile der Innenstadt – vom etablierten Charlottenburg-Wilmersdorf über die in jüngerer Zeit aufgestiegene Berliner Mitte nebst Prenzlauer Berg bis zum aktuellen Aufsteiger Friedrichshain-Kreuzberg. Mehrfamilienhaus-Investoren zahlen dagegen am meisten in etablierten Lagen des einstigen Westberlin, ob zentral oder im grünen Vorort.

Angebot und Nachfrage entwickeln sich in Berlin seit Jahren kontinuierlich so, dass mit Verknappung und Verteuerung zu rechnen ist. Die Angebotsseite ist seit Jahren durch eine extreme Schwäche beim Neubau gekennzeichnet.

Die Zahl der Baugenehmigungen ging in den ersten drei Quartalen 2009 nochmals zurück. Im Vorjahr waren im gleichen Zeitraum 2.437 Wohnungen genehmigt worden, jetzt nur 2.105. Hochgerechnet auf das Gesamtjahr und gemessen am Wohnungsbestand, der vom Statistischen Landesamt mit 1,891 Millionen angegeben wird, entspricht dies einer Neubaurate von nur 0,15 Prozent – unter der optimis-

tischen Voraussetzung, dass alles Genehmigte auch gebaut wird. Demgegenüber steht ein kontinuierlicher Wohnungsschwund durch Abrisse, Sperrungen, Zusammenlegungen, Umnutzungen zu Gewerberaum, zu Zweit-, Gäste- und Ferienwohnungen. Die meisten Formen dieses Schwundes sind nicht statistisch erfasst; er dürfte jedoch deutlich über der Neubaurate liegen.

Zugleich wächst die Nachfrage weiter. Trotz Konjunkturkrise ist die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2009 um 70 Euro auf 2.571 Euro gestiegen. Die Einwohnerzahl stieg zwar im ersten Halbjahr 2009 erstmals seit 2005 nicht mehr, sondern stagnierte nominell. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verweist jedoch auf einen Zählerfekt nach Aufdeckung zahlreicher „Karteileichen“. Wegzüge ins Ausland, die schon früher stattfanden, wurden erst jetzt registriert. Tatsächlich dürfte die Einwohnerzahl auch 2009 gestiegen sein. Innerhalb

Deutschlands zogen im ersten Halbjahr 2009 rund 7.800 Menschen mehr nach Berlin zu als von hier fort. Zugleich wurden 1.321 Menschen weniger geboren, als im gleichen Zeitraum starben.

Für die Wohnungsnachfrage noch bedeutender als die Zahl der Einwohner ist die der Haushalte. Sie steigt durch zunehmende Alterung und Individualisierung stärker als die Einwohnerzahl.

*Trend zu
Knappheit und
höheren Preisen*

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) rechnet bis 2014 mit 47.000 Haushalten mehr als heute, also mit durchschnittlich rund 10.000 pro Jahr. 77 Prozent von ihnen sollen dann Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Ein allenfalls stagnierendes Angebot bei wachsender Nachfrage führt zu größerer Anspannung des Marktes und zum Abbau von Leerstand. Berlinweit sank der sogenannte marktaktive Leerstand dem Techem-Empirica-Index (Erläuterung auf S.7 rechts unter „Methodik WohnkostenAtlas“) zufolge von 5,2 Prozent im Jahr 2006 auf 4,2 Prozent im Jahr 2008, die aktuellsten publizierten Daten.

Ein Rückgang des marktaktiven Leerstands um einen Prozentpunkt bedeutet eine absolute Verknappung des Angebots um rund 17.000 Wohnungen. Nur noch 71.000 „marktaktive“ Wohnungen stehen derzeit leer. Wegen des Anstiegs der Haushaltszahlen um rund 10.000 im Jahr und bei weiterer Schrumpfung des Angebots ist daher in wenigen Jahren mit einem weitestgehenden Verschwinden des marktaktiven Leerstands zu rechnen. Das Phänomen tritt dann fast nur noch in Schlichthauswohnungen ohne Zentralheizung oder Warmwasserversorgung auf. „Für Anbieter anderer Wohnungen ist der Trend erfreulich“, sagt Henrik Baumunk. „Aber dies ist natürlich kein Grund, einfach abzuwarten und die Hände in

GSW: Führend in Berlin

Die GSW ist das führende private Wohnungsunternehmen in Berlin und betreut circa 70.000 Wohnungen. Sie wurde 1924 gegründet und vom Land Berlin im Jahr 2004 durch ein internationales Konsortium privatisiert. Seitdem hat sich das Unternehmen für die Herausforderungen der sich dynamisch wandelnden Immobilienwirtschaft aufgestellt. Mietern und Käufern bietet die GSW attraktive Wohnungen in sorgfältig entwickelten Umfeldern zu guten Konditionen. Kundennah setzt das Unternehmen seine ganze Erfahrung und sein Branchen-Know-how zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien ein. Mit zuverlässigem Service sorgt es dafür, dass sich die Mieter rundum wohlfühlen. Bei alledem ist sich die GSW der sozialen Verantwortung für Berlin bewusst.

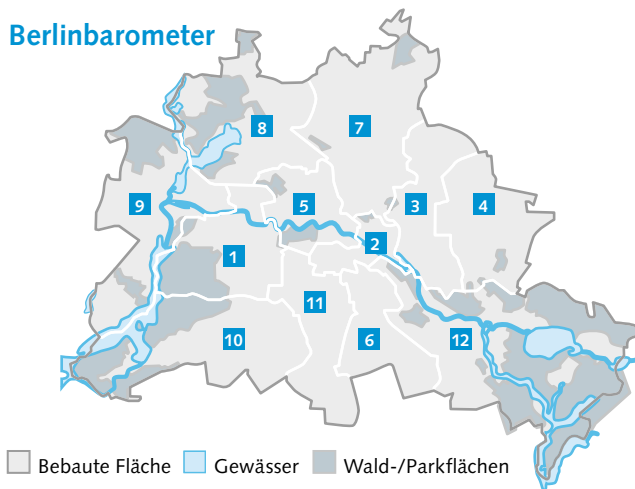
CB Richard Ellis: Führender Bewerter für Wohnimmobilien

CB Richard Ellis Group, Inc. mit Hauptsitz in Los Angeles ist das nach dem Jahresumsatz 2009 weltgrößte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit rund 30.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CB Richard Ellis Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Seit 1973 ist CB Richard Ellis in Deutschland vertreten. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2009 wurden rund 360.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von circa 20,5 Mrd. Euro bewertet. Von den Top Ten der institutionellen Bestandhalter im Wohnimmobiliensektor zählt CBRE sechs zu seinen Kunden.

den Schoß zu legen. Mietverhältnisse und Bestände wollen gepflegt werden, wenn sie der Qualitätskonkurrenz weiter standhalten wollen.“ Die Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolgs von der Qualität wird auch durch die Daten im WohnmarktReport belegt. Beim untersten Zehntel des Markts gab es im Kauf- und Investmentsegment noch fast durchweg

Rückgänge und auf dem Mietmarkt nur einen relativ schwachen Anstieg. Dagegen ging es im Zehn-Prozent-Segment der teuersten Wohnungen auf Miet- und Kaufmärkten am stärksten bergauf. Sehr gute Wohnungen sind schon heute knapp – und auch Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung dürften in absehbarer Zeit knapp werden.

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Bevölkerungsdichte Einwohner/km ²	Leerstand ²⁾ in %	Arbeitslosenquote ³⁾ in %	Ausländer ⁴⁾	Ausländeranteil in % ⁴⁾	Wohnungsbaugenehmigungen Neubau ⁵⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.926	3,1	13,4	59.604	18,7	74
Friedrichshain-Kreuzberg	13.355	2,8	17,3	58.490	21,7	326
Lichtenberg	4.931	4,8	14,3	16.591	6,4	239
Marzahn-Hellersdorf	4.002	9,2	13,0	8.010	3,2	307
Mitte	8.394	4,3	16,8	90.902	27,4	211
Neukölln	6.950	6,1	21,0	70.137	22,5	22
Pankow	3.523	4,3	12,4	20.912	5,8	1.028
Reinickendorf	2.694	2,9	16,6	23.457	9,7	125
Spandau	2.435	4,4	15,0	21.766	9,7	199
Steglitz-Zehlendorf	2.854	2,4	11,3	31.485	10,8	64
Tempelhof-Schöneberg	6.282	4,5	12,1	52.099	15,6	76
Treptow-Köpenick	1.426	2,4	11,9	7.264	3,0	332
Berlin gesamt	3.848	4,2	14,5	460.717	13,4	3.003

2) marktaktiv, Ende 2008 nach Techem-Empirica-Index 3) Stand: Januar 2010 4) Stand: Mitte 2009 5) Jan. bis Sept. 2009

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Techem/Empirica

Mieten: Deutlicher Aufwärtstrend

Berlins Mieter zieht es in aufstrebende und schon aufgestiegene Stadtteile rund um die Mitte der Metropole sowie in die attraktivsten grünen Vororte. In diesen Lagen wurden schon im Vorjahr die höchsten Mieten gezahlt; hier gab es jetzt nochmals die deutlichsten Steigerungen. Am unteren Ende der Skala rangieren Bezirke am westlichen und östlichen Stadtrand oder solche mit einer Balance sozialer Probleme. Auch dort waren aber die Angebotsmieten im Jahr 2009 fast überall höher als 2008. „Berlins Mietmarkt ist krisenfest“, stellt Thomas Zinnöcker fest. „Selbst im Konjunkturtief hat sich der positive Trend bei den Mieten fortgesetzt.“

Ebenso eindeutig wie der Trend zu guten Stadtlagen ist der zu guten Wohnungen. Um 6,0 Prozent stieg der Gesamtberliner Mittelwert für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen, mehr als auf dem Gesamtmarkt mit seinem 4,5-Prozent-Wert und erst recht mehr als im unteren Segment mit einem bescheidenen 3,0-Prozent-Anstieg. Der überdurchschnittliche Preisanstieg bei Topwohnungen resultiert nicht zuletzt aus der Neubaufaute: Es kommt kaum Nachschub in das obere Segment. Zugleich werden aber auch geeignete Objekte für besonders hochwertige Altbausanierung weniger.

Auf die wachsende Nachfrage kann der Markt nicht ohne Weiteres mit mehr Neubau reagieren. Denn selbst beim teuersten Zehntel der Wohnungen beträgt der stadtweite Mittelwert der verlangten Mieten nur 9,63 Euro pro Quadratmeter kalt. Da es keine Subventionen oder erhöhte Abschreibungen gibt, rech-

nen sich mit solchen Erträgen nicht einmal Schlichtwohnungen, geschweige denn solche für hohe Ansprüche. Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, sagt: „Berlin sollte in dieser Marktlage jeden Vorhabens-träger unterstützen, der trotzdem baut und der Wohnungen schafft.“

Spitzenreiter beim Mittelwert der Angebotsmieten war und ist Charlottenburg-Wilmersdorf. Kein anderer Bezirk kann mit derart gepflegt-urbanen Wohnvierteln aufwarten. Charlottenburg-Wilmersdorf zieht ein eher finanzstarkes Publikum an, das für zentrale Lagen und stimmungsvolle Altbau-Umfelder gern hundert oder gar ein paar hundert Euro monatliche Miete mehr zahlt als für vergleichbare Wohnungen anderswo. Der Anstieg des Mittelwerts um 5,8 Prozent im Jahr 2009 ist nicht der höchste Berlins, liegt aber deutlich über dem stadtweiten Anstieg von 4,5 Prozent. Größere Neubauprojekte für

Wohnungen gibt es in Charlottenburg-Wilmersdorf momentan nicht. Im Höchstsegment gab es zuletzt nur noch einen geringen Anstieg der Angebotsmiete, aber deren Median liegt mit 11,65 Euro pro Quadratmeter weit vor zehn der zwölf Bezirke und wird nur noch vom Wert des Bezirks Mitte übertroffen.

In Friedrichshain-Kreuzberg stieg der Mittelwert der Angebotsmieten im Jahr 2009 um 7,2 Prozent, mehr als in jedem anderen der zwölf Berliner Bezirke. Der Absolutwert von 6,73 Euro ist der zweithöchste der Stadt. Dieser Bezirk unterscheidet sich stark vom führenden Charlottenburg-Wilmersdorf: Das Publikum ist wesentlich jünger, die Wohnungen sind

kleiner und deshalb auch bei relativ hohen Quadratmetermieten noch tragbar; die Ansprüche gehen mehr in Richtung urbane Lebendigkeit als in Richtung gepflegtes Umfeld. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg des Medians der Angebotsmieten im höchsten Marktsegment um 10,7 Prozent in einem Jahr. Ein kaufkräftiges Publikum entdeckt den Bezirk, der an seiner Nord- und seiner Westseite an Berlins historische Mitte grenzt. Das geht aber offensichtlich nicht mit der befürchteten Verdrängung Ärmere einher: Im unteren Marktsegment war der Mietanstieg mit nur 2,6 Prozent deutlich geringer. Auf Rang drei bei den mittleren Mieten liegt ein ganz anders strukturierter Bezirk: das grüne und über weite

Der Trend geht zu guten Wohnungen in guten Stadtlagen

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2008 und 2009 wurden insgesamt 326.132 Angebote ausgewertet. Aus ihnen wurden für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Dieser Wert ist aussagekräftiger als der in früheren WohnmarktReports angegebene Durchschnitt, weil die breite Masse der Angebote mehr Gewicht bekommt, Ausreißer nach unten und oben dagegen weniger. Um aber auch die Extreme darzustellen, wurden für jeden Bezirk und für die Gesamtstadt die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Mietangebote separat angegeben. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mittelwerte genannt.

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2009 in €/m²/Monat

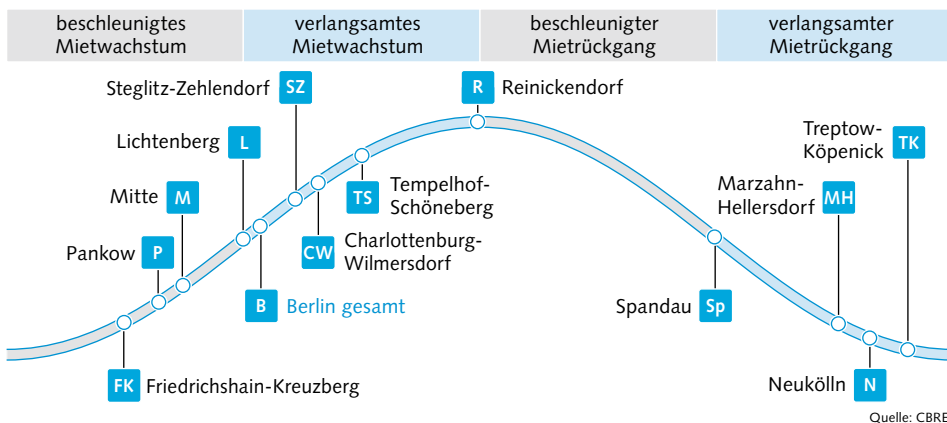
Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾										Unteres Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Oberes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾	
	3	4	5	6	7	8	9	10										
Charlottenburg-Wilmersdorf											5,06 – 10,00	4,71	+3,6	11,65	+0,3	6,80	+5,8	↗
Friedrichshain-Kreuzberg											5,16 – 9,00	4,89	+2,6	10,51	+10,7	6,73	+7,2	↗
Lichtenberg											4,46 – 6,88	4,17	+2,7	7,28	+2,6	5,53	+4,3	↗
Marzahn-Hellersdorf											3,84 – 6,52	3,59	+2,3	7,29	+3,1	4,81	+1,7	↔
Mitte											4,47 – 10,00	4,16	+2,7	12,01	+0,1	5,50	+3,8	↗
Neukölln											4,41 – 7,00	4,16	+3,3	7,61	+8,7	5,47	+5,1	↔
Pankow											5,00 – 8,54	4,61	+9,8	9,49	+5,7	6,36	+6,3	↗
Reinickendorf											4,20 – 7,50	3,82	+2,1	8,17	+2,1	5,49	+1,9	↔
Spandau											4,15 – 6,57	3,97	-0,7	7,16	-0,8	5,20	-0,1	↘
Steglitz-Zehlendorf											5,03 – 8,62	4,72	+1,7	9,45	+1,9	6,48	+5,9	↗
Tempelhof-Schöneberg											4,91 – 7,86	4,72	+2,7	8,66	+1,1	6,00	+4,3	↔
Treptow-Köpenick											4,62 – 7,14	4,32	0	7,69	+2,2	5,58	+1,1	↔
Berlin Durchschnitt											4,52 – 8,33	4,18	+3,0	9,63	+6,0	5,85	+4,5	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2009



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus des Mietmarkts, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich am Beginn eines Mietanstiegs; in den Bezirken weiter oben rechts in der Kurve ist er zum Teil bereits geschehen. Reinickendorf hat den Scheitelpunkt erreicht und die ganz rechts genannten Bezirke dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Strecken (aber längst nicht überall) wohlhabende Steglitz-Zehlendorf. Selbst in seinem höheren Segment liegt es hinter Friedrichshain-Kreuzberg.

Auf den nächsten Rängen bei den mittleren Mieten liegen die Bezirke Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Sie wirken auf den ersten Blick sehr unterschiedlich, weisen aber strukturelle Ähnlichkeit auf. Beide haben begehrte, sehr lebendige Innenstadtquartiere, Pankow am Prenzlauer Berg und Schöneberg rund um den Winterfeldt- oder den Viktoria-Luise-Platz. Beide haben auch etwas weiter draußen gepflegte Altbauviertel, etwa nahe dem Pankower Kern oder in Friedenau, sowie Siedlungsgebiete, in denen es sich mit kleinerem Budget gut leben lässt, zum Beispiel rund um den Weißen See oder südlich von Alt-Tempelhof. Nicht ganz so groß sind die Gemeinsamkeiten bei den Mieten und beim Mietanstieg: Hier liegt Pankow auf dem Gesamtmarkt und im oberen Segment höher als Tempelhof-Schöneberg.

Spitzenwerte in der Mitte – günstige Stadtrandangebote

Alle bisher genannten Bezirke liegen über dem gesamtstädtischen Mittelwert der Mietangebote von 5,85 Euro, alle folgenden darunter. Auch Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben scheinbar mehr Unterschiede als Gemeinsamkeiten, aber bei näherem Hinsehen einige Parallelen: Kommt man von der City, erreicht man zunächst eher innenstadttypische Bezirksteile wie Treptow-Nord oder Reinickendorf-Südost. Daran schließen sich ausgedehnte Industrieviertel mit teils sehr einfachen Wohnlagen an, aber auch stark durchgrünte Vorstadtsiedlungen, Eigenheimgebiete und schließlich ausgedehnte Wald- und Wassergebiete: im Südosten Müggelberge und Müggelsee, im Nordwesten Tegeler Forst und

Tegeler See. In beiden Bezirken waren zuletzt die Mietanstiege mit unter zwei Prozent nicht einmal halb so stark wie in der Gesamtstadt. Wer keine Zentrumsnähe braucht, kann in Reinickendorf wie in Treptow-Köpenick so angenehm wie preisgünstig wohnen.

Weitaus stärker stiegen die mittleren Angebotsmieten in Lichtenberg und Neukölln. Beide Bezirke bleiben allerdings erschwinglich für weniger zahlungskräftige Mieter, die hier einfache Wohnungen für wenig über 4 Euro pro Quadratmeter finden. Was die Gesamtbezirksstatistik nicht zeigt, offenbart im zweiten Teil dieser Veröffentlichung der Wohnkosten-Atlas: In beiden Bezirken gibt es starke interne Qualitäts- und Preisgefälle. Die begehrtesten und relativ teuersten Wohnlagen liegen jeweils ganz im Süden: in Lichtenberg ist es Karlshorst, in Neukölln sind es Teile von Rudow. Und in beiden Bezirken ist die Kaufkraft in den citynahen Altbaugebieten niedrig, dagegen sind die Hochhausquartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre wohnungswirtschaftlich wie sozial stabiler als anderswo.

Ein Sonderfall ist der Bezirk Mitte, der zwei separate Wohnungsmärkte hat: den immer begehrteren der historischen Mitte und die einfachen in den alten Arbeiterquartieren Moabit und Wedding. Der Mittelwert des Gesamtmarkts ist relativ niedrig, aber der Wert für das höchste Segment liegt mit 12,01 Euro pro Quadratmeter an der Spitze in Berlin. Zuletzt noch ein Blick auf die Ränder der Stadt: Spandau ganz im Westen ist der einzige Bezirk, in dem die ohnehin mäßigen Angebotsmieten zwischen 2008 und 2009 leicht sanken. Und Marzahn-Hellersdorf ganz im Osten ist der einzige mit einem Mittelwert deutlich unter 5 Euro und einem großen Potenzial einfacher

Zyklische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Konjunktur auf dem Immobilienmarkt verläuft zyklisch und in Wellen. An welcher Stelle die lokalen Märkte jeweils stehen, zeigt die Zyklusgrafik von CB Richard Ellis. Auf sehr hohe Immobilienpreise im Scheitelpunkt der Welle folgt ein Rückgang der Werte, der sich zunächst beschleunigt und sich dann in Richtung Tiefpunkt verlangsamt. Nachdem die Talsohle durchschritten ist, steigen die Preise wieder mit zunächst geringer, dann aber wachsender Geschwindigkeit. Wenn sie sich dem höchsten Preisniveau annähern, verlangsamt sich der Preisanstieg.

Begründet werden kann die zyklische Entwicklung mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Zuwachs an angebotenen Flächen typischerweise am stärksten, wenn Anbieter auf zuvor gestiegene Preise mit neuen Offerten reagiert haben. Immobilien, die in Reaktion auf die Preissteigerungen marktreif gemacht werden sollen, kommen aufgrund des langen Vorlaufs teilweise erst auf den Markt, wenn dieser sich bereits wieder im Abschwung befindet. Dagegen werden in einer Situation niedriger Preise relativ wenige Immobilien marktreif gemacht. Sie können in der folgenden Phase der verstärkten Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt. Bewegungen im wellenförmigen Zyklus des Immobilienmarkts können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen. Die Darstellung des Marktes in Wellenform entspricht den Amplituden des Immobilienzyklus und zeigt auf den ersten Blick, in welcher Phase sich ein Markt jeweils befindet. Auf den lokalen Wohnimmobilienmärkten verläuft der Zyklus in aller Regel langsamer und schwächer als auf Büromärkten. Neben soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen führen vor allem weiche Imagefaktoren zu Bewegungen innerhalb des Zyklus.

Wohnungen für unter 4 Euro pro Quadratmeter. In diesen beiden Bezirken und in Lichtenberg werden sogar die lokalen Topwohnungen im Mittel für wenig mehr als 7 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten.

IMPRESSUM

GSW Immobilien GmbH
Charlottenstraße 4, 10969 Berlin
Tel. 030. 25 34-13 32
Fax 030. 25 34-19 34
Thomas Rucker, Leiter Unternehmensentwicklung und -kommunikation
thomas.ruecker@gsw.de
www.gsw.de (hier auch Download des WohnmarktReports)

Investments und Eigentum: Drang nach oben

Die Investoren in Mietshäuser und die Käufer von Eigentumswohnungen legten 2009 mehr Wert auf Qualität als zuvor und nahmen dafür höhere Einstiegspreise in Kauf. Am unteren Ende des Marktes ging es mangels Nachfrage weiter bergab, im obersten Marktsegment dagegen deutlich bergauf. Bei den Investmentobjekten verzeichnete der Markt nach dem Rückgang 2008 insgesamt wieder einen leichten Preisanstieg, bei den Eigentumswohnungen einen etwas stärkeren. Auf beiden Märkten unterscheiden sich aber die Trends von Bezirk zu Bezirk teils sehr stark. „Berlins Kaufmärkte sind besonders heterogen“, analysiert Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland. „Es bedarf für jeden Bezirk einer eigenen Analyse.“ Für Investmentobjekte stiegen die mittleren Preise in Neukölln, Spandau und Steglitz-Zehlendorf am stärksten an. In Neukölln und Spandau lag das vor allem an der gestiegenen Qualität der Objekte: Sehr einfache wurden vermindert, relativ höherwertige Mietshäuser vermehrt angeboten. „Auch hier zeigt sich der gestiegene Anspruch der Investoren. Nur wer seine Bestände gut bewirtschaftet hat, kann bei einem Verkauf mit guter Nachfrage rechnen“, sagt Thomas Zinnöcker.

Die Ansprüche der Investoren sind deutlich gestiegen

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt zogen dagegen die Angebotspreise in der Mitte und im angrenzenden Osten am deutlichsten an. Das belegt den anhaltenden Drang in diese zentralen Gebiete und die Hoffnung der Erwerber auf künftige Wertsteigerung. Allerdings sind die Einstiegspreise inzwischen beachtlich: In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wird pro Quadratmeter mehr als doppelt so viel verlangt wie in Spandau und Neukölln. In den beiden Spitzenbezirken gab es auch die stärkste Preissteigerung: in Friedrichshain-Kreuzberg in allen Preissegmenten, in Mitte dagegen auf dem Gesamtmarkt und in dessen oberem Marktsegment, während im unteren die Preise fielen. Im Bezirk Mitte liegen das mittlere Segment und vor allem der attraktivste Teil des Marktes im engeren Stadtkern, die Billigmärkte dagegen in den sozial schwierigen Lagen in Moabit und noch mehr im Wedding. Trotz dieser einfachen Wohnlagen hat der Bezirk bei Eigentumswohnungen den höchsten Mittelwert bei den Angebotspreisen in Berlin.

Dagegen rangieren Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg bei den Investmentpreisen weit unten, der Bezirk Mitte sogar auf dem letzten Platz in der Stadt aufgrund des Schwerpunkts der Angebote im Wedding und in Moabit. Zudem liegt er nicht in frisch sanierten oder neuen Wohngebäuden, sondern in sanierungs-

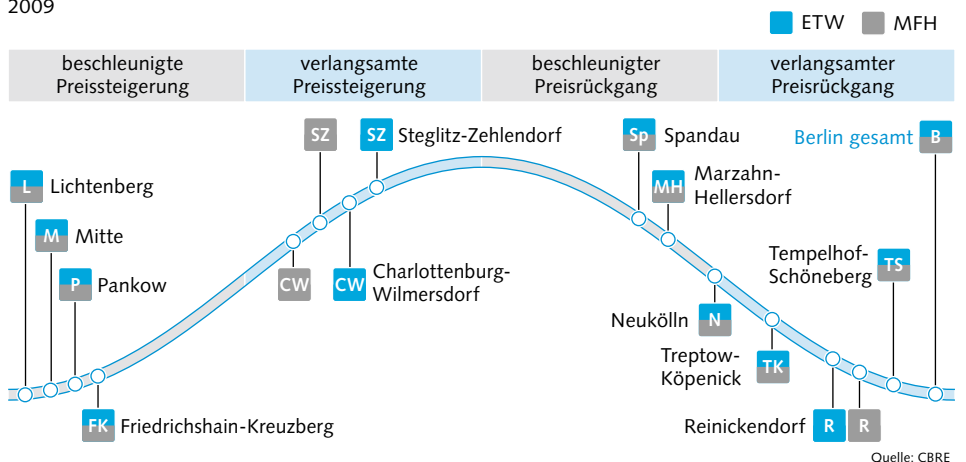
bedürftigen und von Leerstand betroffenen Häusern. Friedrichshain-Kreuzberg nimmt im Investmentsektor den viertletzten Rang ein. Auch hier klaffen Qualitäten und Werte der Angebote von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen weit auseinander. Ähnlich ist das Erscheinungsbild in Pankow: Es ist bei den Eigentumswohnungen mit Rang drei bei Preisen und Preisanstieg top, war dagegen 2009 bei Investments mit dem drittniedrigsten Preis und dem schärfsten Preisrückgang eher ein Flop. Hohe Preise für Eigentumswohnungen werden vor allem am Prenzlauer Berg, im westlichen Pankow um den Bürgerpark und in Niederschönhausen gefordert. Ein Großteil der Investmentobjekte steht dagegen in weniger gefragten Vierteln wie Weißensee oder dem östlichen Teil des Altbezirks Pankow inklusive Heinersdorf.

Drei beliebte Westbezirke schneiden dagegen bei Investments viel besser ab als bei Eigentumswohnungen: Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf. In den sonst bürgerlich-ausgeglichene Bezirken schätzen Investoren die Extreme: Im untersten wie im obersten Marktsegment verzeichneten Anlageobjekte die größten Preissprünge. Nur beim mittleren Angebotspreis haben sie kein Spitzenwachstum, stehen aber an vorderster Stelle bei den verlangten Preisen. In diesen Bezirken zahlen sicherheitsorientierte Investoren gutes Geld für solide Häuser mit zuverlässigen Mietern, auch wenn die Anfangsrendite eher niedrig ist. Bei den Eigentumswohnungen liegen alle drei Bezirke dagegen deutlich unter

den Trendvierteln im Zentrum und dessen direkter Umgebung. Auch das Minus bei den Eigentumswohnungspreisen ist in Steglitz-Zehlendorf am stärksten. Offenbar ist die bezirkstypische Käuferklientel in Finanzfragen eher konservativ und zog es im Konjunkturrisenjahr 2009 vor, ihr Geld zusammenzuhalten und keine Schulden zu machen.

Den relativ größten Preissprung im gehobenen Eigentumswohnungssegment erlebte Tempelhof-Schöneberg. Auch Investoren in Mehrfamilienhäuser schätzen in diesem Bezirk vor allem das gehobene Segment. Es konzentriert sich in den bürgerlichen Teilen Schönebergs wie dem Bayerischen Viertel und Friedenau sowie in schönen Grünanlagen Tempelhofs. Auf dem Gesamtmarkt und im unteren Segment waren Wohnungskäufer allerdings eher lustlos – Stagnation oder leichter Rückgang auf mittlerem Niveau heißt hier die Devise. Treptow-Köpenick erlitt zuletzt Preisrückgänge auf den Eigentums- und Investmentmärkten insgesamt, aber auch auf sämtlichen Teilmärkten. Besonders frappierend ist der 33-Prozent-Rückgang für Investments im unteren Segment, das jetzt kaum noch teurer ist als im teilmarktschwächsten Bezirk Lichtenberg. Auf dem Investmentgesamtmarkt reichte es für Treptow-Köpenick dagegen trotz Preisrückgängen noch zu einem ordentlichen fünften Platz. Weitblickende Investoren haben schon jetzt die für Oktober 2011 geplante Eröffnung des neuen Großflughafens gleich hinter der Bezirksgrenze im Auge. Der 2007 fertiggestellte neue Autobahnabschnitt und die damit verbesserte Erreichbarkeit des Zentrums zeigen hier anhaltende Wirkung. Der Nachbarbezirk

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus 2009



Die Grafiken zeigen die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits geschehen. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preisrückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2009 in €/m²

Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾				Unteres Zehntel Höchstwert Änderung zu 2008 in %	Oberes Zehntel Mindestwert Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾
	0	1.000	2.000	3.000 4.000					
Charlottenburg-Wilmersdorf					+12,2	+25,6	1.319	-2,4	↗
Friedrichshain-Kreuzberg					+9,2	+14,7	937	-2,3	↗
Lichtenberg					-12,1	-1,8	846	-4,2	↔
Marzahn-Hellersdorf					+13,1	+11,5	961	-6,9	↘
Mitte					+4,4	-2,8	843	-2,3	↗
Neukölln					-2,2	+1,9	947	+9,8	↘
Pankow					-4,7	-3,5	915	-11,8	↗
Reinickendorf					-5,3	-18,0	1.254	+0,5	↔
Spandau					-16,2	0	957	+7,8	↘
Steglitz-Zehlendorf					+10,8	+36,5	1.437	+6,6	↗
Tempelhof-Schöneberg					-1,1	+16,1	1.221	-2,3	↔
Treptow-Köpenick					-33,3	-11,2	1.019	-5,7	↘
Berlin Durchschnitt					-4,0	+1,8	1.066	+0,4	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Lichtenberg erfreute sich zuletzt bei Einzelwohnungskäufern recht hoher Aufmerksamkeit und eines ordentlichen sechsten Rangs bei den mittleren Angebotspreisen sowie im unteren Segment. Das obere ist dagegen relativ bescheiden ausgeprägt und konzentriert sich auf Einzelgebiete wie Karlshorst und die Rummelsburger Bucht. Investoren interessierten sich zuletzt nur wenig für Lichtenberg; im Gesamtmarkt landete es auf dem vorletzten und im unteren Teilssegment sogar auf dem letzten Platz.

Marzahn-Hellersdorf steht trotz hoher Leerstände und niedriger Mieten bei den Investmentpreisen auf einem guten Mittelplatz unter den Berliner Bezirken. Im unteren Marktsegment verzeichnet es sogar den dritthöchsten Preis. Offenbar werden in den schwierigen Plattenbaugroßsiedlungen derzeit weniger Wohnungen gehandelt, dagegen mehr Häuser

in den Eigenheimgebieten des Bezirkssüdens mit seinen Stadtvillen und kleinen Mehrfamilienhäusern. Bei den Eigentumswohnungen liegt Marzahn-Hellersdorf dagegen durchweg auf unteren Rängen. Vor allem der Schlichthausmarkt ist 2009 noch weiter eingebrochen; hier lagen die Forderungen pro Quadratmeter unterhalb der 600-Euro-Marke.

Bleiben Spandau und Neukölln. Bei den Eigentumswohnungspreisen liegt Spandau ganz unten und Neukölln knapp darüber. Bis zum Erreichen des Berliner Mittelwerts müssten in beiden Bezirken die Angebotspreise um rund 60 Prozent steigen. Auf den letzten Plätzen liegen die beiden Bezirke auch in ihrem oberen Marktsegment, das freilich nur nach Bezirksmaßstäben ein oberes ist. Auf dem Investmentmarkt ist die Lage weniger dramatisch; hier rangieren beide Bezirke bei den Angebotspreisen immerhin im unteren Mittel-

Methodik des Wohmarkt-Reports – Investments und Eigentumswohnungen

2008 und 2009 wurden insgesamt 148.664 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 6.854 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Kaufangebote nochmals separat betrachtet.

Auf dem Gesamtmarkt gab es in beiden Bezirken einen deutlichen Zuwachs. Im oberen Segment des Investmentmarktes änderten sich in beiden Bezirken die Angebotspreise zuletzt wenig.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2009 in €/m²

Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾				Unteres Zehntel Höchstwert Änderung zu 2008 in %	Oberes Zehntel Mindestwert Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾
	0	1.000	2.000	3.000 4.000					
Charlottenburg-Wilmersdorf					-1,3	+4,6	1.738	-2,2	↔
Friedrichshain-Kreuzberg					+7,1	+5,2	2.140	+7,8	↗
Lichtenberg					-0,8	-4,0	1.353	+7,1	↗
Marzahn-Hellersdorf					-22,0	+6,6	1.254	-0,4	↔
Mitte					-3,6	+11,4	2.148	+13,7	↗
Neukölln					-5,1	+0,7	1.047	-5,1	↘
Pankow					+0,1	+4,9	1.950	+5,2	↗
Reinickendorf					-5,8	-0,7	1.326	-1,0	↔
Spandau					+1,7	+7,1	1.000	-1,9	↘
Steglitz-Zehlendorf					-3,5	+0,7	1.418	-8,3	↔
Tempelhof-Schöneberg					-0,6	+12,6	1.348	+0,2	↔
Treptow-Köpenick					-8,5	-0,3	1.250	-6,6	↘
Berlin Durchschnitt					-2,0	+5,2	1.612	+2,8	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Für den dritten Berliner WohnkostenAtlas wurden 138.648 Mietangebote des Jahres 2009 ausgewertet, 189 Postleitzahlgebieten zugeordnet und zur dortigen Kaufkraft in Beziehung gesetzt. Das Ergebnis ist eine präzise Analyse aller Stadtgebiete, ihrer Wohnungsgrößen und der Anteile der Wohnkosten am Konsum. Daraus sind Schlüsse auf die Attraktivität der Wohnquartiere möglich.

Foto: Jörg Langer/Stockphoto.com



Über 138.000
Wohnungsange-
bote analysiert

189 Stadtteilstudien

Wie hoch sind in einem Stadtquartier die Mieten und wie groß die angebotenen Wohnungen; welche Kaufkraft haben die Bewohner und wie viel davon wenden sie für das Wohnen auf? Der Berliner WohnkostenAtlas 2010 von GSW und CB Richard Ellis enthält Zahlenwerte für die 190 Postleitzahlgebiete Berlins. In einem PLZ-Bereich leben durchschnittlich 18.000 Einwohner. Die Daten zeigen nicht nur die Gegenwart, sondern weisen auch in die Zukunft: Wo für freie Wohnungen mehr verlangt wird, als heutige Bewohner des Stadtteils tragen können oder wollen, deutet sich wirtschaftliche Aufwertung an. Wo die Mieten niedrig und die Leerstände hoch sind, stimmt etwas mit der Attraktivität des Quartiers nicht. Und wo besonders große oder kleine Wohnungen angeboten werden, lassen sich entweder mehr Familien oder mehr Ein-

personenhaushalte nieder. Stadtteile, die fern voneinander liegen und auf den ersten Blick sehr unterschiedlich wirken, weisen oft ähnliche Merkmale und Wohnungsmarkttrends auf. Dazu im Folgenden einige Analysen.

Zentrale Hochpreisviertel

Berlins höchste Mietforderungen werden in südwestlichen Villengebieten erhoben, vor allem aber in der Stadtmitte sowie um den östlichen Kurfürstendamm. In diesen zentralen Vierteln ist die Kaufkraft der bereits hier Wohnenden zwar oft überdurchschnittlich, aber nicht extrem hoch. Das bedeutet jedoch auch die stadtweit höchsten Wohnkostenquoten im Verhältnis zur ortsüblichen Kaufkraft. ■ Beispiele: PLZ 10117, 10119, 10178 (Mitte), 10719, 10707 (Charlottenburg-Wilmersdorf)

Citynahe Aufwertung

Rund um das Stadtzentrum ist die Kaufkraft oft niedrig, aber das Niveau der Angebotsmieten für Berliner Verhältnisse hoch. Zuzügler mit höherer Kaufkraft ziehen in aufwendig sanierte Häuser. Die ursprünglichen Quartiersbewohner genießen noch die oft weitaus günstigeren Bestandsmieten. Aber es ziehen auch Geringverdiener in zentrale Innenstadtlagen und wenden einen überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen auf. ■ Beispiele: PLZ 10405, 10437, 10439 (Pankow), 12043, 10961, 10967 (Friedrichshain-Kreuzberg).

Methodik WohnkostenAtlas

138.648 Wohnungsangebote des Jahres 2009 mit Flächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner PLZ-Gebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur netto kalt erfassten Bestandsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 3,13 Euro je Quadratmeter addiert. Hierbei sind Daten des Berliner Senats für Stadtentwicklung zugrunde gelegt, die auf der Basis ausgewerteter Betriebskostenabrechnungen für den Berliner Mietspiegel 2009 erhoben wurden. Von GfK GeoMarketing wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene prognostiziert. Udo Radtke, Leiter des Studienbereichs „Real Estate Consulting für Projektentwickler“ von GfK GeoMarketing: „Das bewährte Prognoseverfahren erlaubt präzise Schlüsse auf die Wirtschaftskraft der Bürger vor Ort.“ Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

$$\frac{\text{mittlere Angebotsmiete} + \text{Nebenkosten}}{\text{mittlere Kaufkraft}} = \text{mittlere Wohnkostenquote}$$

Die Leerstandsquoten sind nach Index des Immobilienforschungsinstituts Empirica und der Firma Techem angegeben. Für ihre „marktaktive Leerstandsquote“ werden nur Wohnungen als leer eingestuft, für die aktuell keine Miete bezahlt wird und die zu den von Techem betreuten Wohnungen gehören. Hierzu zählen insbesondere professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen. Dagegen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schichtwohnungen nicht erfasst, denn sie stehen nicht in Konkurrenz zu ihren Beständen.

Günstige Viertel für kleine Budgets

Siedlungen der 1920er- bis 1960er-Jahre liegen oft ein Stück außerhalb des S-Bahnringes, aber noch nicht am Stadtrand. Hier sind die Wohnungen oft klein und die Mieten günstig. Die Verkehrsanbindung und auch die lokale Infrastruktur sind ordentlich. Bewohner mit ortsüblicher Kaufkraft müssen nicht einmal ein Viertel davon fürs Wohnen aufwenden – Betriebskosten inklusive.

■ Beispiele: PLZ 10369, 10319 (Lichtenberg), 13351, 13349 (Mitte)

GfK GeoMarketing

GfK GeoMarketing ist einer der größten europäischen Anbieter von GeoMarketing-Lösungen. Dazu gehören Beratung zu Standorten und Immobilien, GfK Marktdaten wie die GfK Kaufkraft, digitale Landkarten und GeoMarketing-Software. Das Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochter der weltweit agierenden GfK-Gruppe, der globalen Nummer vier der Marktforschungsinstitute.

Zentrum und Norden: Begehrte Mitte, preiswerte Ränder

Mitte

In keinem anderen Bezirk weist der Wohnungsmarkt ein derart starkes Gefälle auf. Im Kern der Stadt werden die teuersten und teils auch größten Wohnungen Berlins angeboten. Viel kleiner, vor allem aber im Verhältnis nur etwa halb so teuer sind sie im Westen und Norden des Bezirks Mitte. Dieser lässt sich in vier Lagekategorien einteilen. Kategorie eins bildet das Kerngebiet zwischen Brandenburger Tor und Alexanderplatz. Unter den Linden und Friedrichstraße (10117) bilden die Wohnspitzenlagen mit einer Kaltmiete von über 11 Euro bei den Angebotsmieten und mittleren Wohnungsgrößen von 90 Quadratmetern. Das östlich angrenzende Gebiet um den Alexanderplatz (10178) mit dem mittlerweile gentrifizierten Hackeschen Markt und neuen Edellagen wie dem Friedrichswerder schließt zur Toplage auf. In beiden Gebieten halten aber zahlreiche Wohnhäuser aus DDR-Zeiten Raum für Bewohner mit mäßiger Kaufkraft bereit. Etwas niedrigere Angebotsmieten, aber eine teils höhere Bewohnerkaufkraft weisen die nördlich angrenzenden Quartiere um den Rosenthaler Platz (10119) und die Chausseestraße (10115) auf.

Zur zweiten Lagekategorie gehören die Gebiete beiderseits des Tiergartens: im Süden das östliche Zooviertel (10787) und vor allem das sehr heterogene Gebiet 10785 mit Potsdamer Platz und Diplomatenviertelluxus einerseits und dem teils kaufkraftschwachen Viertel jenseits des Landwehrkanals andererseits. Nördlich des Tiergartens rücken die sprengnahen Teile von Moabit stärker ins Blickfeld von Mietinteressenten und Investoren (10555 und vor allem 10557 mit dem Hauptbahnhof und dem Entwicklungsgebiet Heidestraße).

Das übrige Moabit bildet Kategorie drei: einerseits recht citynahe, andererseits sozial wie baulich nicht optimale Gebiete um die Birkenstraße (10551), die Stephanstraße (10559) und die relativ abgelegene Beusselstraße (10553). Die Mieten liegen hier leicht unter dem Berliner Mittelwert, die Kaufkraft der Bewohner liegt jedoch deutlich darunter. In die Kategorie vier fällt der Ortsteil Wedding, der den Norden des Bezirks Mitte einnimmt. Wohnungen nahe den Rehbergen (13351) und um den Schillerpark (13349) stammen oft aus der Zwischenkriegszeit, sind besonders klein und im Schnitt für knapp über 300 Euro kalt zu bekommen. Dies hat niedrige Wohnkostenquoten zur Folge. Citynahe Teile des Wedding (vor allem 13355 am Humboldthain) gelten als Aufwertungskandidaten, aber dies ist von den Angebotsmieten bisher nicht abzuleiten. Das Westhafen-Gebiet 13353 hat von allen Berliner Gebieten mit einer statistisch soliden Basis den höchsten Wohnungsleerstand.

Pankow

Berlins einwohnerstärkster Bezirk umfasst einige der am dichtesten bebauten Teile der Stadt am Prenzlauer Berg und einige der am dünnsten besiedelten im Norden am Stadtrand Berlins. In Blankenburg (PLZ 13159) werden kleine Wohnungen zu niedrigen Quadratmetermieten angeboten. Da aber die ansässigen Haushalte in Bezug auf ihre Kaufkraft zum oberen Viertel zählen, genießt diese Gegend die niedrigste Wohnkostenquote der gesamten Stadt – bei der Kaltmiete zehn Prozent der lokalen Einkommen, bei der Warmmiete 16 Prozent. Das andere Extrem bilden die bekannten Szenegegenden des Prenzlauer Bergs um den Kollwitzplatz (10435) und den Helmholtzplatz (10437) sowie der östlich davon nahe der Prenzlauer Allee gelegene Bereich (10405). Alle drei gehören bei den Quadratmetermieten der angebotenen Wohnungen zum teuersten Zehntel Berlins, haben aber nach wie vor eine unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft. Finanzschwächere leben oft in Hinterhof- und in unsanierten oder günstig sanierten Wohnungen. Frei angeboten werden aber vor allem schick sanierte Objekte. Bemerkenswert am östlich angrenzenden Bötzowviertel (10407) ist der hohe Leerstand, der sich auf den weniger szenigen Gebietsteil zwischen der Danziger Straße und der S-Bahn konzentriert.

Günstiger wird das Wohnen nördlich des Arnimplatzes (10439), im Kern von Pankow (13187) und in den grünen Gegenden von Niederschönhausen (13156) und Rosenthal/Wilhelmsruh (13158). Je weiter es nach Norden geht, desto mehr steigt die Kaufkraft und sinkt die Wohnkostenquote. Noch niedriger als in Alt-Pankow und ringsum ist die Miete durchweg in Weißensee sowie in den Gebieten südlich von Alt-Pankow um die Neumannstraße (13189) und zwischen Ring-S-Bahn und Ostseestraße (10409). Aber viele Bewohner verfügen über ein unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen und müssen einen relativ großen Teil für die Miete aufwenden, wenn sie einen neuen Mietvertrag abschließen.

In den nördlichen Bezirksteilen sind die Mietforderungen bescheidener – nicht nur im oben erwähnten Blankenburg (13159), sondern auch in Heinersdorf (13089), Blankenburg (13129) sowie mit Einschränkungen in Karow und Buch (13125) sowie in Buchholz (13127). Hier liegt die Haushaltskaufkraft mit Ausnahme von Karow/Buch deutlich über dem Berliner Mittelwert und die Angebotsmiete pro Quadratmeter darunter. Allerdings ist die Verkehrsanbindung dieser zentrumsfernen Lagen teils ungünstig. Andererseits genießt man oft eine niedrige Wohnkostenquote.

Friedrichshain-Kreuzberg

Wer in Friedrichshain-Kreuzberg eine Wohnung sucht, findet in manchen Teilgebieten kaum noch Nischen für citynahe, billiges Wohnen. Diese gibt es zwar nach wie vor im ganzen Bezirk, aber sie sind fest in den Händen Alteingesessener. Wohnungssuchende stoßen dagegen meist auf Mietforderungen über dem Gesamtberliner Mittelwert. Die höchsten Absolutmieten werden im äußersten Nordwesten Kreuzbergs nahe dem Potsdamer Platz gefordert (PLZ 10963), wo die mit Abstand größten Wohnungen des Bezirks angeboten werden. Hier ist auch die Wohnkostenquote im Verhältnis zur Kaufkraft im Bezirk am höchsten. Etwas geringer ist sie im westlichen Friedrichshain um den Ostbahnhof (10243) und den Volkspark (10249). Diese Gebiete sind von DDR-Wohnbauten der 1950er-Jahre (Karl-Marx-Allee) und von Plattenbauten der 1960er- und 1970er-Jahre geprägt. Sie vermitteln zwar kein Altbaufair, sind aber wegen ihrer Nähe zur City und zu Szenevierteln und wegen der im Verhältnis niedrigen Mieten für zentrumsnahe Lagen begehrt.

Im östlichen Friedrichshain werden relativ kleine Wohnungen zu relativ hohen Quadratmetermieten angeboten – zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz (10245) im Schnitt für über 7 Euro. Die Kaufkraft rund um den Boxhagener Platz, die Kneipenmeile Simon-Dach-Straße und die Frankfurter Allee ist die höchste im Bezirk, liegt aber immer noch weit unter dem Berliner Mittelwert. Fast im ganzen Bezirk ist viel von Gentrifizierung die Rede; sie ist aber mehr ein gefürchtetes als wirkliches Phänomen. Die Kaufkraftdaten der Kreuzberger Altbauquartiere sind nach wie vor niedrig. Das gilt besonders für die einfachen Wohnlagen beiderseits des Görlitzer Parks im östlichen Kreuzberg (10997 und 10999), aber auch in Vierteln, die bei einem vergnügungsfreudigen intellektuellen Publikum beliebt sind, zum Beispiel für den Graefekiez (10967), für die Gegenden rund um die Gneisenau- und Bergmannstraße (10961) und am Kreuzbergpark (10965).

Überall findet man das gleiche Zahlenbild: relativ hohe Quadratmetermieten bei neu angebotenen Wohnungen und zugleich Kaufkraftwerte, die zu den niedrigsten Berlins zählen – insbesondere das Gebiet 10969. Das ist aber nicht nur ein Zeichen für einen hohen Anteil an Leistungsempfängern, sondern auch für den hohen Anteil junger und alter Alleinlebender – Studenten, Berufsstarter, urbane Singles mittleren Alters und Rentner. Viele zahlen lieber hier mehr Miete, als weiter draußen sparsam zu wohnen.

Aufsteiger südlich und nördlich der City

Wohnkostenquote der Haushalte in Mitte

PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10115	72 (49)	8,62 (7)	620 (14)	845 (17)	2,5 (27)	2.520 (69)	24,6 (13)	33,6 (19)
10117	90 (3)	11,01 (1)	991 (1)	1.273 (1)	4,2 (13)	2.498 (78)	39,7 (1)	50,9 (1)
10119	72 (50)	8,69 (5)	626 (11)	851 (15)	2,1 (31)	2.471 (84)	25,3 (8)	34,5 (15)
10178	78 (24)	9,17 (2)	715 (4)	959 (4)	2,0 (34)	2.309 (129)	31,0 (2)	41,5 (2)
10179	70 (73)	7,14 (29)	500 (37)	719 (40)	1,2 (54)	2.151 (166)	23,2 (18)	33,4 (21)
10551	67 (123)	5,57 (125)	373 (129)	583 (127)	2,6 ²⁾	2.073 (176)	18,0 (68)	28,1 (53)
10553	67 (124)	5,33 (144)	357 (148)	567 (146)	20,0 ²⁾	2.187 (158)	16,3 (97)	25,9 (85)
10555	67 (125)	6,00 (93)	402 (99)	612 (106)	3,1 ²⁾	2.223 (154)	18,1 (65)	27,5 (61)
10557	65 (145)	6,30 (77)	410 (90)	613 (105)	1,4 (49)	2.338 (124)	17,5 (75)	26,2 (80)
10559	73 (45)	5,52 (131)	403 (97)	631 (89)	6,5 ²⁾	2.112 (171)	19,1 (51)	29,9 (37)
10785	75 (36)	6,53 (67)	490 (45)	725 (37)	15,6 ²⁾	2.303 (130)	21,3 (33)	31,5 (29)
10787	70 (77)	8,04 (10)	563 (24)	782 (25)	1,3 ²⁾	2.453 (90)	23,0 (19)	31,9 (25)
13347	69 (96)	5,11 (162)	353 (151)	569 (143)	3,7 ²⁾	2.034 (179)	17,4 (79)	28,0 (55)
13349	64 (164)	5,00 (172)	320 (177)	520 (178)	2,0 (38)	2.228 (153)	14,4 (139)	23,4 (118)
13351	60 (184)	5,08 (164)	305 (186)	493 (186)	1,2 (56)	2.262 (144)	13,5 (163)	21,8 (155)
13353	68 (117)	5,32 (145)	362 (138)	575 (136)	14,6 (1)	2.135 (168)	17,0 (85)	26,9 (71)
13355	71 (70)	4,92 (176)	349 (156)	571 (140)	k.A.	2.130 (169)	16,4 (96)	26,8 (74)
13357	70 (86)	5,05 (166)	353 (152)	572 (139)	8,7 ²⁾	2.123 (170)	16,6 (89)	26,9 (72)
13359	68 (118)	4,95 (175)	336 (167)	549 (162)	k.A.	2.164 (160)	15,5 (112)	25,4 (92)
Bezirk ³⁾	70	5,50	402	612		2.223	17,4	28,0
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

Wie ordnet man PLZ-Gebiete?

Aufgrund des beschränkten Raums ist in diesem WohnkostenAtlas eine genauere Ortung der PLZ-Gebiete z. B. über Straßen- und Ortsnamen nicht möglich. Wer einer Postleitzahl ein Gebiet zuordnen möchte, kann dies leicht über www.google.de/maps – in das Suchfeld jeweils die PLZ und „Berlin“ eingeben.

Anmerkungen zu den Wohnungsmarkttabellen auf den folgenden Seiten:

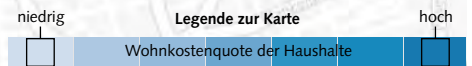
PLZ-Gebiete in mehreren Bezirken sind nur in demjenigen Bezirk aufgeführt, in dem ihr größter Teil liegt.

Wohnungsmarktdaten: CB Richard Ellis

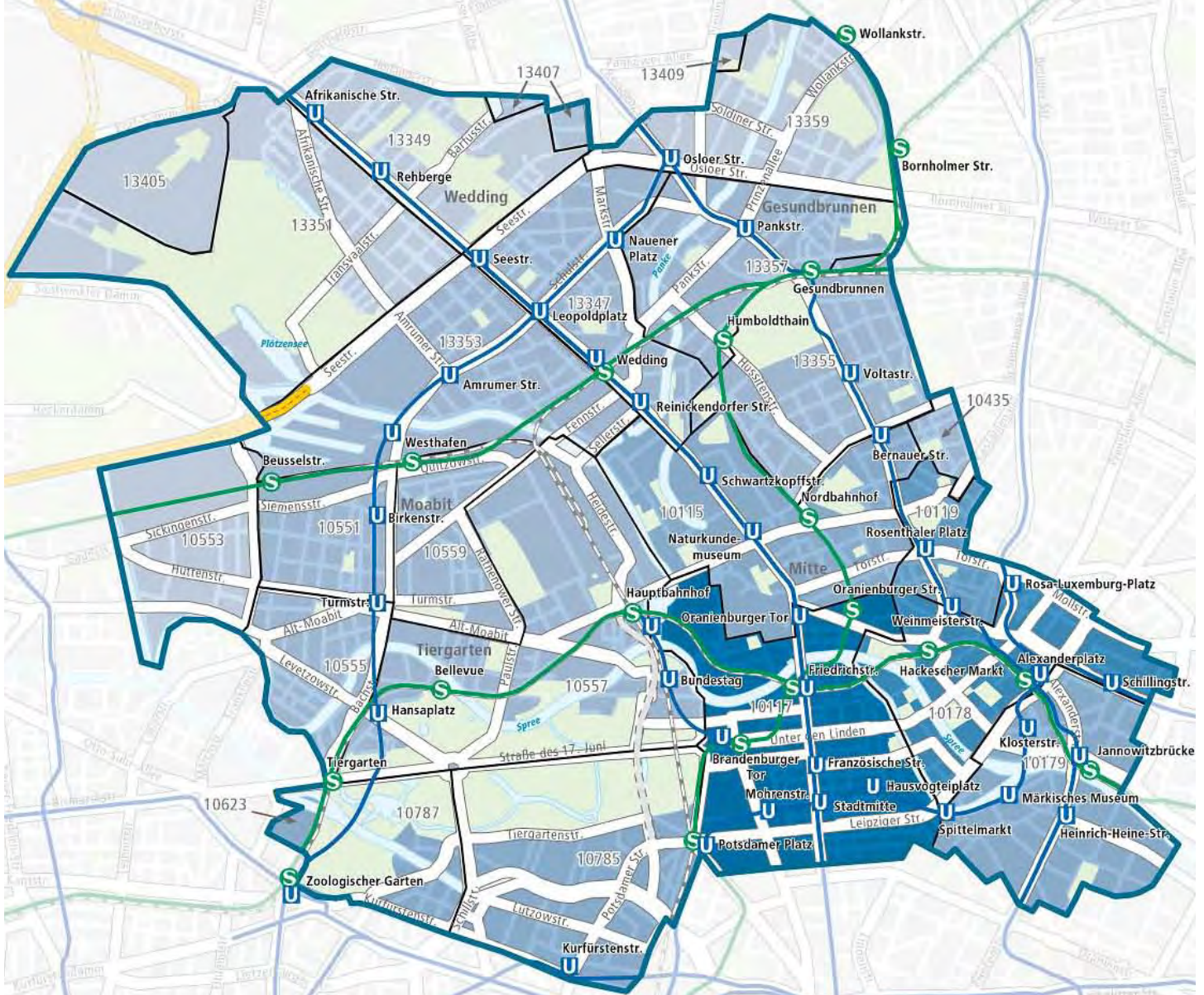
Kaufkraftdaten: GfK GeoMarketing, GfK

Kaufkraftstudie: Berechnung des durchschnittlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens auf Postleitzahlebene

Leerstandsdaten: Techem/Empirica

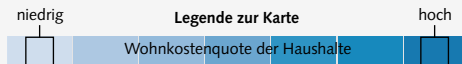


- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
 - 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 - 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

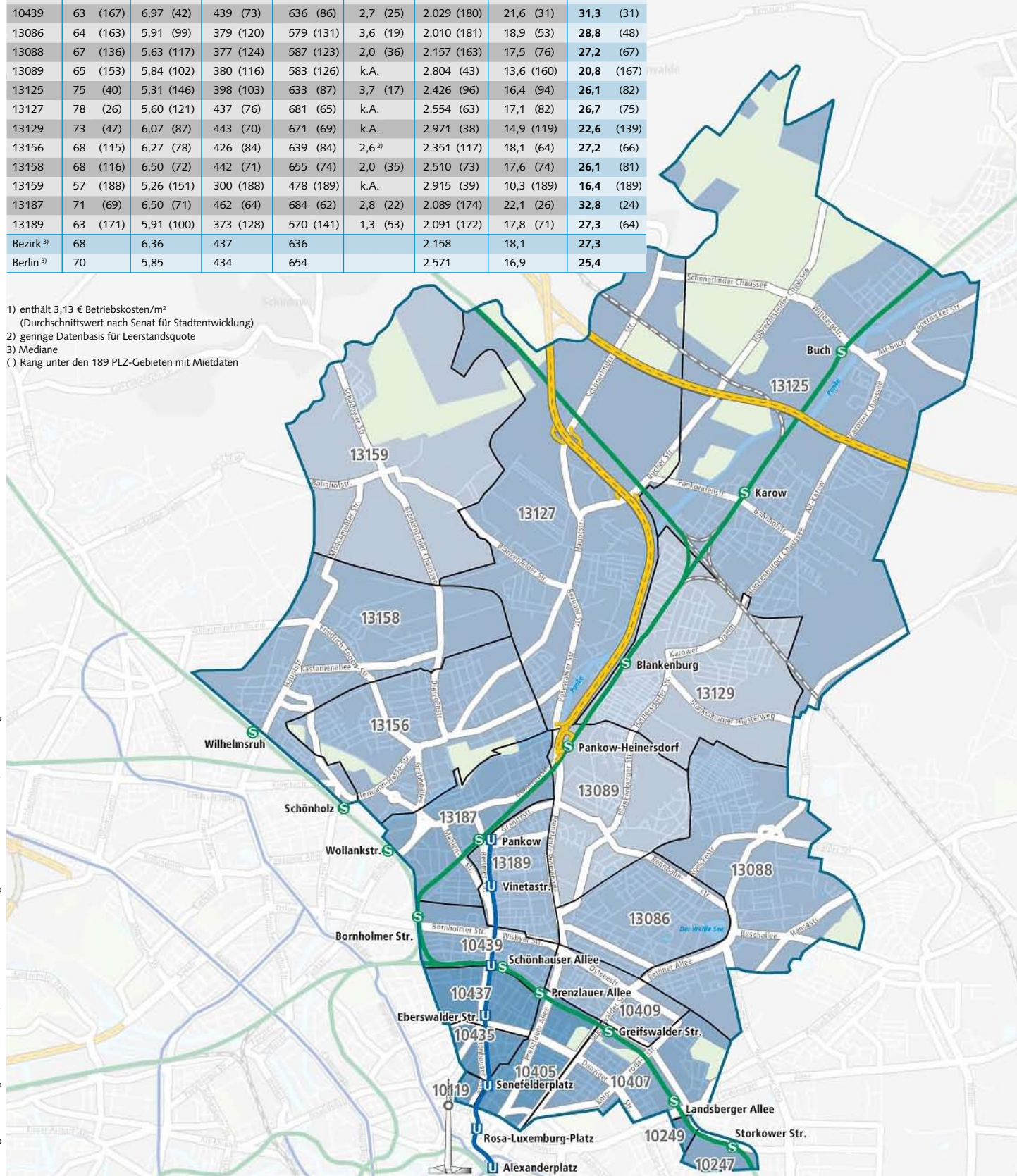


Wohnkostenquote der Haushalte in Pankow

PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10405	69 (92)	7,86 (14)	542 (27)	758 (33)	0,8 (60)	2.158 (162)	25,1 (10)	35,1 (12)
10407	60 (183)	7,33 (24)	440 (72)	628 (93)	13,4 (2)	2.090 (173)	21,1 (34)	30,0 (35)
10409	57 (186)	6,55 (66)	373 (127)	551 (160)	0,6 ²⁾	1.995 (182)	18,7 (56)	27,6 (60)
10435	72 (51)	8,68 (6)	625 (21)	850 (16)	1,6 (46)	2.383 (105)	26,2 (5)	35,7 (10)
10437	71 (58)	7,98 (13)	567 (22)	789 (24)	1,3 (50)	2.155 (165)	26,3 (4)	36,6 (7)
10439	63 (167)	6,97 (42)	439 (73)	636 (86)	2,7 (25)	2.029 (180)	21,6 (31)	31,3 (31)
13086	64 (163)	5,91 (99)	379 (120)	579 (131)	3,6 (19)	2.010 (181)	18,9 (53)	28,8 (48)
13088	67 (136)	5,63 (117)	377 (124)	587 (123)	2,0 (36)	2.157 (163)	17,5 (76)	27,2 (67)
13089	65 (153)	5,84 (102)	380 (116)	583 (126)	k.A.	2.804 (43)	13,6 (160)	20,8 (167)
13125	75 (40)	5,31 (146)	398 (103)	633 (87)	3,7 (17)	2.426 (96)	16,4 (94)	26,1 (82)
13127	78 (26)	5,60 (121)	437 (76)	681 (65)	k.A.	2.554 (63)	17,1 (82)	26,7 (75)
13129	73 (47)	6,07 (87)	443 (70)	671 (69)	k.A.	2.971 (38)	14,9 (119)	22,6 (139)
13156	68 (115)	6,27 (78)	426 (84)	639 (84)	2,6 ²⁾	2.351 (117)	18,1 (64)	27,2 (66)
13158	68 (116)	6,50 (72)	442 (71)	655 (74)	2,0 (35)	2.510 (73)	17,6 (74)	26,1 (81)
13159	57 (188)	5,26 (151)	300 (188)	478 (189)	k.A.	2.915 (39)	10,3 (189)	16,4 (189)
13187	71 (69)	6,50 (71)	462 (64)	684 (62)	2,8 (22)	2.089 (174)	22,1 (26)	32,8 (24)
13189	63 (171)	5,91 (100)	373 (128)	570 (141)	1,3 (53)	2.091 (172)	17,8 (71)	27,3 (64)
Bezirk ³⁾	68	6,36	437	636		2.158	18,1	27,3
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4



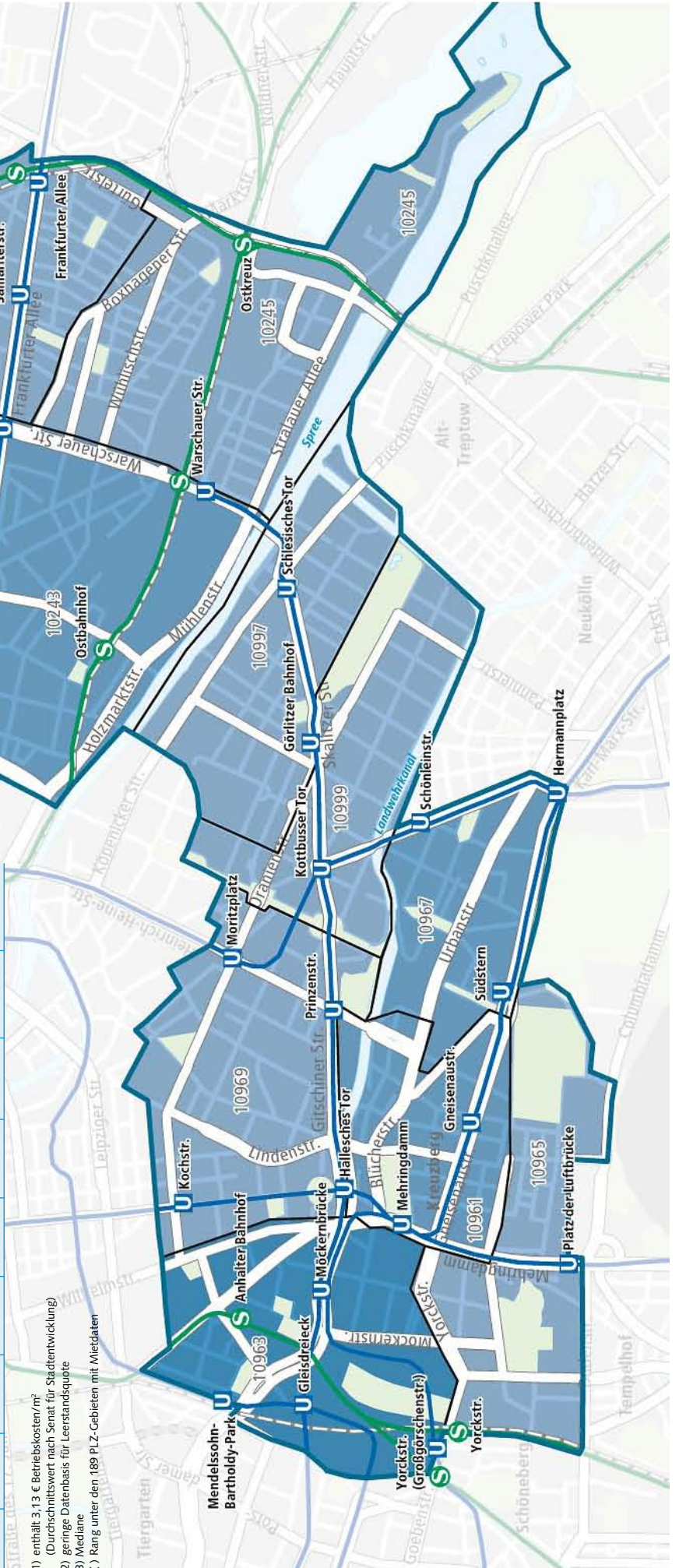
- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Wohnkostenquote der Haushalte in Friedrichshain-Kreuzberg

PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10243	70 (74)	6,64 (57)	465 (61)	684 (61)	1,2 (55)	1.856 (189)	25,1 (11)	36,9 (5)
10245	67 (121)	7,08 (32)	474 (54)	684 (60)	1,9 (40)	2.155 (164)	22,0 (28)	31,7 (27)
10247	69 (90)	6,76 (52)	466 (58)	682 (63)	2,1 (32)	2.075 (175)	22,5 (22)	32,9 (23)
10249	69 (91)	7,00 (41)	483 (48)	699 (51)	1,7 (44)	1.905 (188)	25,3 (9)	36,7 (6)
10961	70 (78)	6,94 (43)	486 (47)	705 (48)	4,2 ²⁾	1.985 (183)	24,5 (15)	35,5 (11)
10963	83 (9)	6,05 (88)	502 (35)	762 (32)	k.A.	1.939 (185)	25,9 (7)	39,3 (3)
10965	70 (79)	6,74 (53)	472 (55)	691 (55)	1,1 ²⁾	2.050 (178)	23,0 (20)	33,7 (18)
10967	72 (52)	6,50 (70)	468 (57)	693 (54)	2,0 ²⁾	1.930 (186)	24,3 (16)	35,9 (9)
10969	64 (159)	6,03 (91)	386 (112)	586 (124)	3,6 ²⁾	1.774 (190)	21,8 (30)	33,1 (22)
10997	71 (62)	6,11 (84)	431 (78)	653 (77)	4,8 ²⁾	1.925 (187)	22,4 (23)	33,9 (16)
10999	72 (53)	5,95 (96)	428 (82)	653 (78)	3,3 ²⁾	1.952 (184)	21,9 (29)	33,5 (20)
Bezirk ³⁾	70	6,73	468	684		1.939	23,0	33,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 3) Mediane
 () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Westen und Nordwesten: Wohnkosten mäßig – bis auf die Westcity

Charlottenburg-Wilmersdorf

Die höchste Kaufkraft haben Haushalte im Westen des Bezirks: im Stadtteil Grunewald (PLZ 14193) und dem angrenzenden Teil Schmargendorfs (14199), an der Heerstraße (14055) und am Lietzensee (14050). Doch die höchsten Quadratmetermieten werden im urbanen östlichen Bezirksgebiet beiderseits des Kurfürstendamms verlangt – rund um den Ludwigkirchplatz (10719) die dritthöchsten der gesamten Stadt. Zu den teuersten zwanzig Gebieten gehören auch diejenigen um den Olivaer Platz (10707), den Savignyplatz (10623), die Sybelstraße (10629) sowie rund um die Tauentzienstraße (10789). Das einzige grüne Quartier des Bezirks mit vergleichbar hohen Mietforderungen ist Grunewald. Am anderen Ende der Mietskala liegen Charlottenburg-Nord zwischen Stadtautobahn und Flughafen Tegel (13627) sowie das Gebiet um den Mierendorffplatz (10589). Das erste rangiert bei den Wohnkosten unter dem Berliner Mittelwert; ansonsten liegt der Bezirk darüber.

Das alles wird überkompensiert durch die Vorteile, die das Leben in Charlottenburg-Wilmersdorf bietet: Hier kann man einen gediegen-urbanen Lebensstil pflegen. Das erfordert jedoch zwei Voraussetzungen: erstens genug Geld, zweitens Reife und Ruhe. Die Sturm-und-Drang-Bezirke liegen weiter östlich in der Stadt, was hier im Westen aber mehr erfreut als stört. Auch die Gentrifizierung, also der wachsende Anteil von Gutverdienern an den Einwohnern, erregt nicht. Dabei ist dieser Trend hier besonders stark: Fast überall im Kerngebiet betragen die Miet- und Betriebskosten angebotener Wohnungen deutlich über 30 Prozent der quartiersüblichen Kaufkraft. Auch da liegen zwei Gebiete direkt südlich des Kurfürstendamms an der Spitze: Ludwigkirchplatz (10719) und Olivaer Platz (10707).

Umgekehrt hat der Bezirksteil mit der niedrigsten Kaufkraft (Charlottenburg-Nord 13627) auch eine der niedrigsten Wohnkostenquoten. Nur 25,2 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft muss man hier nach Bezug einer aktuell angebotenen Wohnung aufwenden, die Betriebskosten eingerechnet. Das liegt allerdings auch daran, dass die hier angebotenen Wohnungen zu den kleinsten der Stadt gehören. Geräumige Altbauten gibt es kaum, es dominieren Sozialbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit. Nur in einem Gebiet ist die relative Mietbelastung überraschenderweise noch niedriger: im begehrten Quartier um den Lietzensee (14050). Aber das erklärt sich leicht: Die Kaufkraft der Bewohner ist die höchste aller Gebiete innerhalb des Berliner S-Bahnringes.

Reinickendorf

In Reinickendorf liegt die Wohnkostenquote in fast allen Bezirksteilen unter dem Berliner Mittelwert. Das gilt für wohlhabende Viertel wie auch für traditionelle Arbeiterquartiere wie Borsigwalde (13509) sowie das strukturell gemischte Alt-Wittenau (13437). Es gilt für Gegenden mit großen Wohnungen und hoher Kaufkraft wie Waidmannslust (13469) und erst recht für solche mit kleinen Wohnungen und guter Kaufkraft. Zum Beispiel Borsigwalde bei Tegel: Es liegt mit durchschnittlichen Angebotsgrößen von nur 56 Quadratmeter an letzter Stelle in Berlin. Bei der Haushaltskaufkraft liegt es dagegen im obersten Berliner Drittel, sodass nur ein relativ geringer Teil des Geldes für die Miete fällig ist. Ein Sonderfall ist das Märkische Viertel (13435, 13439), wo noch größere Wohnungen als in Waidmannslust angeboten werden. In dem Hochhausgebiet wurde einst umfangreich für Familien gebaut; heute sind diese Wohnungen für die meist kleineren Haushalte zu groß. Obwohl hier die Quadratmetermieten zu den niedrigsten der ganzen Stadt gehören, haben die Haushalte wegen ihrer mäßigen Kaufkraft die höchste Wohnkostenbelastung Reinickendorfs.

Im wohlhabenden Norden des Bezirks mit Frohnau (13465), Heiligensee (13503), Hermsdorf (13467) und Konradshöhe (13505) befinden sich mehr Einfamilien- als Mietshäuser. Aber auch die angebotenen Mietwohnungen haben oft eine üppige Größe. Das entspricht den Wünschen der Bewohner, deren Gebiete zu den zehn kaufkraftstärksten in Berlin gehören. Frohnau steht sogar an zweiter Stelle in der Gesamtstadt. Unter dem Mittelwert der Gesamtstadt liegen hier nur das Märkische Viertel (leicht unter dem Schnitt) sowie der Südostzipfel des Bezirks um die Provinzstraße (13409) (deutlich darunter). Hier gibt es aber Chancen auf Aufwertung, wenn im Herbst 2011 der Flughafen Tegel schließt und das Provinzstraßenviertel nicht mehr in der Einflugschneise liegt. Davon könnten auch die Gegenden um den Kurt-Schumacher-Platz (13405) sowie nördlich davon um den Eichborndamm profitieren (13403).

Bezeichnend für die Beliebtheit des Bezirks ist, dass er in den Leerstandsstatistiken kaum auftaucht. Nicht einmal im Märkischen Viertel ist dieses Problem von Gewicht. Wo marktaktiver Leerstand statistisch zuverlässig messbar ist, erreicht er maximal die 2,7 Prozent des erwähnten Eichborndamm-Gebiets. Und auch im Osten des Bezirks um die Provinzstraße und Alt-Reinickendorf (13407) führt die heute noch hohe Lärmbelastung dazu, dass hier und da Wohnungen leer stehen.

Spandau

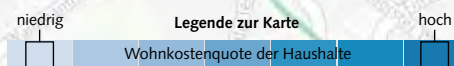
In weiten Teilen Spandaus kann man sehr günstig wohnen. In der Siemensstadt (PLZ 13629) sowie westlich der Altstadt um die Zeppelinstraße (13583), im Falkenhagener Feld (13589) und beiderseits der Heerstraße (13593) werden Wohnungen für unter 5 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die Gesamtkosten liegen im Mittel unter 350 Euro kalt. Über dem Berliner Wohnkostendurchschnitt liegt nur der teils ländliche Süden des Bezirks mit Gatow und Kladow (14089). Hier sind aber Mieter nur eine Minderheit unter den Bewohnern, die im Gesamtberliner Maßstab über die dritthöchste Kaufkraft verfügen. Diese ist aber auch in einigen anderen Teilen Spandaus recht ordentlich. Hakenfelde und die Siemensstadt kommen hier auf Ränge unter den ersten 50 der 190 Berliner Postleitzahlgebiete. In anderen Spandauer Teilbereichen liegen Wohlstandswinkel und problematische Quartiere teils im selben Postleitgebiet, zum Beispiel an der Heerstraße (13593), was hier zu insgesamt mittleren Kaufkraftwerten führt. Kein Gebiet liegt bei der Durchschnittskaufkraft im untersten Drittel Berlins.

Geringe Mieten einerseits, mäßige bis gute Einkommen andererseits – das bedeutet eine oft niedrige Wohnkostenquote. Die Siemensstadt (13629) gehört unter diesem Aspekt zu den günstigsten Quartieren Berlins. In Gatow/Kladow ist die günstige Quote vor allem der hohen Kaufkraft zu verdanken, in Hakenfelde (13587) eher den niedrigen Mieten. Die höchsten relativen Wohnkosten hat man in der Altstadt (13597) sowie in den angrenzenden Gebieten Neustadt (13585) und Klosterfelde Haselhorst (13581). Hier liegen Quadratmetermieten wie Wohnungsgrößen nahe dem Bezirksmittelwert, doch die Kaufkraft liegt teils darunter.

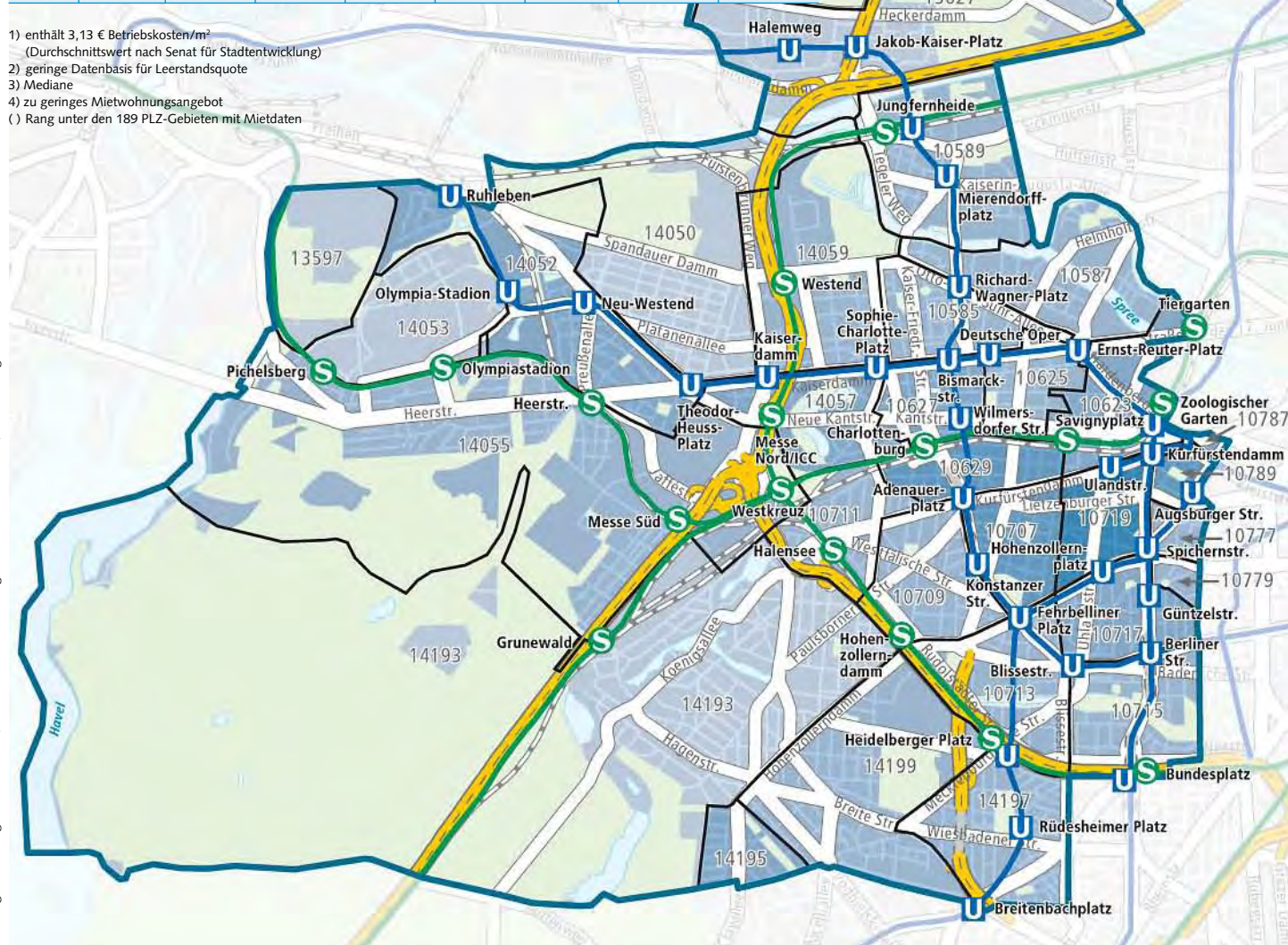
Im Hinblick auf Leerstände zeigt sich Spandau durchwachsen. Auf gesicherter Datenbasis sind sie an der Zeppelinstraße (13583) am höchsten, auf nur bedingt aussagekräftiger schmaler Datenbasis deuten sich aber in der Neustadt und vor allem am mittleren Teil der Heerstraße (13593) noch weit höhere Leerstände an. Das hat mit der Berliner Wohnungsbauförderung zu tun: Es gibt in diesen Gegenden viele Sozialbauten mit quasi eingebauter Mietsteigerung – oft über das Niveau auf dem freien Markt hinaus. Für den Bezug der Wohnungen gelten andererseits Einkommensgrenzen. Doch Mieter, die wenig verdienen, aber relativ viel zahlen, sind naturgemäß eher Ausnahmereisener. Hier könnten gelockerte Belegungsbindung oder die Möglichkeit für Vermieter helfen, freier am Markt zu reagieren, etwa nach vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen.

Wohnkostenquote der Haushalte in Charlottenburg-Wilmersdorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10585	68 (103)	6,60 (60)	448 (68)	661 (72)	2,9 ²⁾	2.221 (155)	20,2 (40)	29,8 (39)
10587	65 (146)	6,57 (63)	427 (83)	630 (91)	4,0 (15)	2.372 (109)	18,0 (67)	26,6 (77)
10589	66 (140)	6,11 (85)	400 (102)	607 (108)	2,1 ²⁾	2.184 (159)	18,3 (60)	27,8 (57)
10623	70 (75)	8,00 (31)	560 (25)	779 (26)	k.A.	2.485 (81)	22,5 (21)	31,4 (30)
10625	67 (126)	7,09 (31)	475 (51)	685 (57)	2,3 (30)	2.295 (133)	20,7 (38)	29,8 (38)
10627	76 (31)	7,05 (36)	536 (29)	774 (29)	6,9 ²⁾	2.290 (136)	23,4 (17)	33,8 (17)
10629	79 (22)	7,73 (16)	610 (15)	857 (14)	0,9 ²⁾	2.474 (83)	24,7 (12)	34,7 (13)
10707	82 (13)	8,00 (11)	652 (6)	909 (7)	0,9 ²⁾	2.506 (75)	26,0 (6)	36,3 (8)
10709	68 (104)	6,89 (47)	468 (56)	681 (64)	1,3 ²⁾	2.347 (120)	19,9 (43)	29,0 (45)
10711	68 (105)	7,33 (23)	495 (41)	708 (47)	4,3 ²⁾	2.382 (106)	20,8 (37)	29,7 (41)
10713	67 (127)	6,63 (58)	444 (69)	654 (75)	2,5 (28)	2.268 (140)	19,6 (47)	28,8 (47)
10715	67 (128)	6,91 (45)	463 (62)	673 (67)	4,5 ²⁾	2.279 (138)	20,3 (39)	29,5 (43)
10717	70 (76)	7,16 (27)	501 (36)	720 (38)	1,6 ²⁾	2.344 (123)	21,4 (32)	30,7 (32)
10719	80 (17)	9,12 (3)	730 (3)	980 (3)	3,2 ²⁾	2.499 (77)	29,2 (3)	39,2 (4)
10789	79 (23)	7,52 (18)	594 (18)	841 (18)	k.A.	2.425 (97)	24,5 (14)	34,7 (14)
13627	62 (178)	5,80 (104)	360 (141)	554 (157)	k.A.	2.194 (157)	16,4 (95)	25,2 (95)
14050	71 (72)	6,80 (50)	483 (49)	705 (49)	1,6 ²⁾	3.061 (35)	15,8 (103)	23,0 (127)
14052	74 (44)	7,29 (25)	539 (28)	771 (30)	k.A.	2.447 (93)	22,0 (27)	31,5 (28)
14053 ⁴⁾	—	—	—	—	k.A.	2.603 (58)	—	—
14055	85 (6)	6,67 (55)	567 (23)	833 (19)	k.A.	3.184 (30)	17,8 (69)	26,2 (79)
14057	69 (100)	7,16 (28)	494 (42)	710 (45)	3,6 ²⁾	2.348 (118)	21,0 (36)	30,2 (34)
14059	69 (101)	6,17 (82)	426 (85)	642 (82)	3,8 ²⁾	2.151 (167)	19,8 (45)	29,8 (40)
14193	76 (35)	8,29 (8)	630 (10)	868 (12)	0,9 (58)	3.418 (16)	18,4 (58)	25,4 (91)
14197	64 (166)	6,72 (54)	430 (79)	630 (90)	1,5 ²⁾	2.250 (147)	19,1 (50)	28,0 (54)
14199	78 (28)	7,50 (19)	585 (19)	829 (20)	2,8 ²⁾	3.075 (34)	19,0 (52)	27,0 (68)
Bezirk ³⁾	72	6,80	494	708		2.372	20,2	25,2
Berlin ³⁾	69	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4



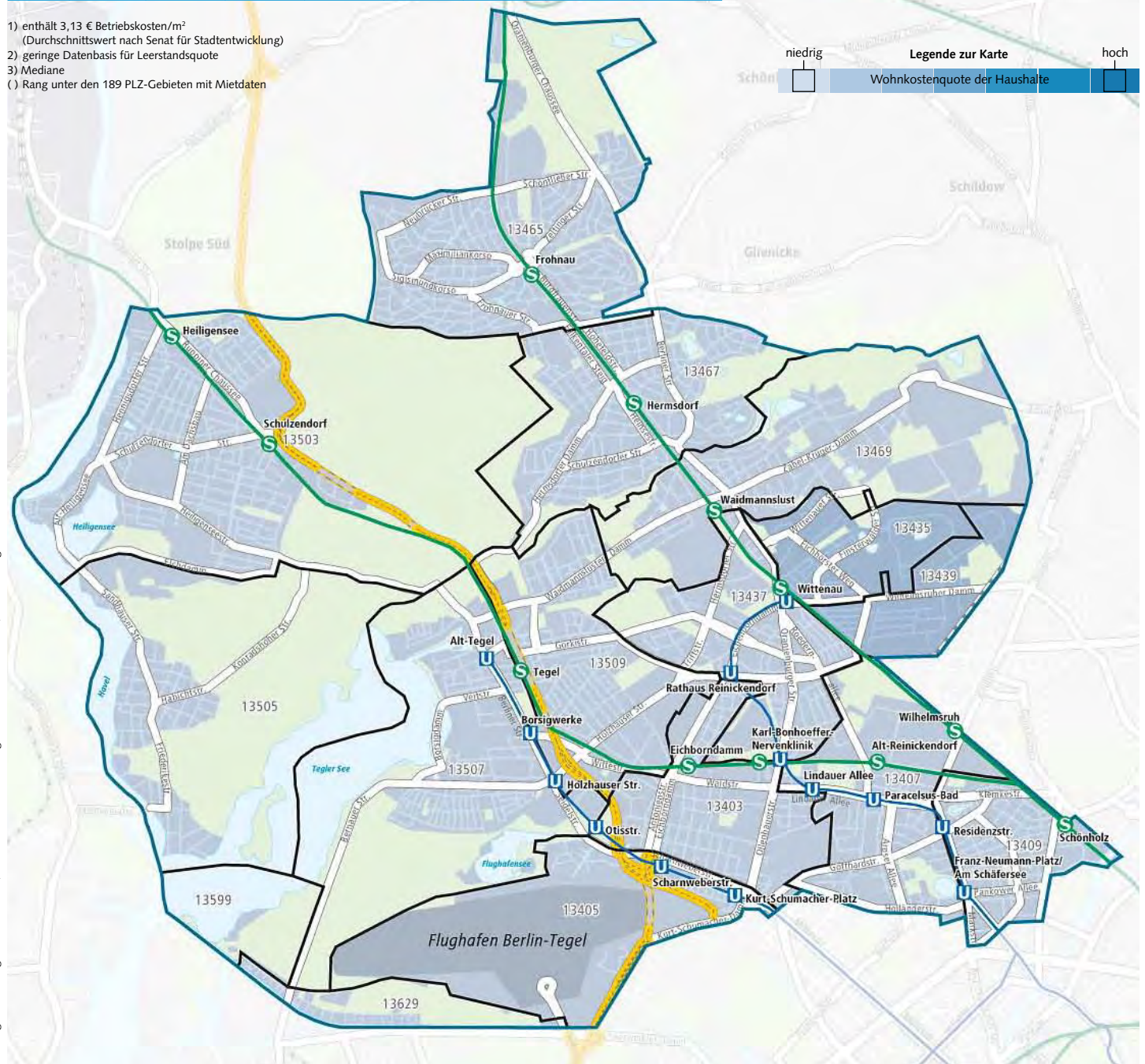
- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- 4) zu geringes Mietwohnungsangebot
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

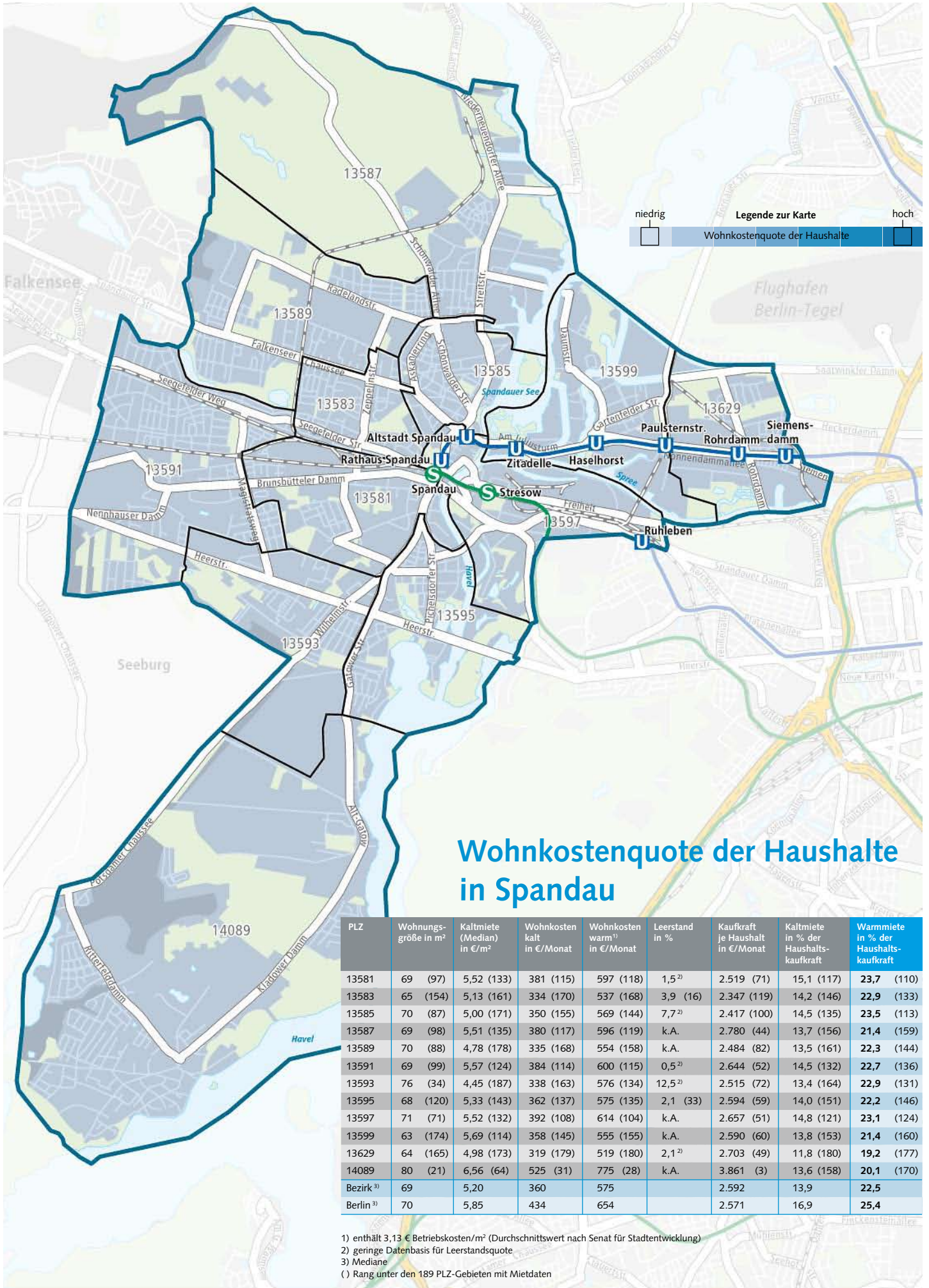


Wohnkostenquote der Haushalte in Reinickendorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltniete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmniete in % der Haushaltskaufkraft
13403	63 (172)	5,16 (157)	325 (174)	522 (177)	2,7 (26)	2.451 (91)	13,3 (165)	21,3 (161)
13405	80 (20)	5,01 (169)	401 (101)	651 (80)	k.A.	2.724 (48)	14,7 (123)	23,9 (108)
13407	61 (181)	5,14 (159)	314 (182)	505 (183)	0,9 (59)	2.434 (94)	12,9 (172)	20,7 (168)
13409	63 (173)	5,06 (165)	319 (178)	516 (181)	1,9 (43)	2.244 (149)	14,2 (147)	23,0 (129)
13435	83 (10)	4,49 (185)	372 (131)	632 (88)	k.A.	2.360 (116)	15,8 (104)	26,8 (73)
13437	67 (137)	5,51 (136)	369 (132)	579 (132)	3,3 ²⁾	3.271 (23)	11,3 (184)	17,7 (186)
13439	83 (11)	4,35 (188)	361 (140)	621 (98)	k.A.	2.347 (122)	15,4 (113)	26,5 (78)
13465	81 (15)	7,05 (35)	571 (21)	825 (22)	1,3 ²⁾	3.925 (2)	14,5 (130)	21,0 (163)
13467	78 (27)	7,00 (39)	546 (26)	790 (23)	k.A.	3.757 (8)	14,5 (131)	21,0 (164)
13469	81 (16)	4,50 (184)	365 (134)	619 (99)	k.A.	3.469 (15)	10,5 (188)	17,8 (185)
13503	85 (5)	7,35 (22)	621 (13)	887 (10)	k.A.	3.785 (6)	16,4 (93)	23,4 (116)
13505	88 (4)	6,88 (48)	605 (16)	880 (11)	k.A.	3.811 (5)	15,9 (100)	23,1 (122)
13507	68 (119)	5,94 (97)	404 (95)	617 (102)	1,9 ²⁾	2.816 (42)	14,3 (140)	21,9 (151)
13509	56 (189)	5,47 (141)	306 (185)	481 (188)	3,6 ²⁾	2.642 (53)	11,6 (183)	18,2 (182)
Bezirk ³⁾	79	5,49	370	620		2.770	14,5	21,6
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Wohnkostenquote der Haushalte in Spandau

PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltniete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
13581	69 (97)	5,52 (133)	381 (115)	597 (118)	1,5 ²⁾	2.519 (71)	15,1 (117)	23,7 (110)
13583	65 (154)	5,13 (161)	334 (170)	537 (168)	3,9 (16)	2.347 (119)	14,2 (146)	22,9 (133)
13585	70 (87)	5,00 (171)	350 (155)	569 (144)	7,7 ²⁾	2.417 (100)	14,5 (135)	23,5 (113)
13587	69 (98)	5,51 (135)	380 (117)	596 (119)	k.A.	2.780 (44)	13,7 (156)	21,4 (159)
13589	70 (88)	4,78 (178)	335 (168)	554 (158)	k.A.	2.484 (82)	13,5 (161)	22,3 (144)
13591	69 (99)	5,57 (124)	384 (114)	600 (115)	0,5 ²⁾	2.644 (52)	14,5 (132)	22,7 (136)
13593	76 (34)	4,45 (187)	338 (163)	576 (134)	12,5 ²⁾	2.515 (72)	13,4 (164)	22,9 (131)
13595	68 (120)	5,33 (143)	362 (137)	575 (135)	2,1 (33)	2.594 (59)	14,0 (151)	22,2 (146)
13597	71 (71)	5,52 (132)	392 (108)	614 (104)	k.A.	2.657 (51)	14,8 (121)	23,1 (124)
13599	63 (174)	5,69 (114)	358 (145)	555 (155)	k.A.	2.590 (60)	13,8 (153)	21,4 (160)
13629	64 (165)	4,98 (173)	319 (179)	519 (180)	2,1 ²⁾	2.703 (49)	11,8 (180)	19,2 (177)
14089	80 (21)	6,56 (64)	525 (31)	775 (28)	k.A.	3.861 (3)	13,6 (158)	20,1 (170)
Bezirk ³⁾	69	5,20	360	575		2.592	13,9	22,5
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)

2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote

3) Mediane

() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Süden: Üppige Vororte, begehrte Stadtlagen

Steglitz-Zehlendorf

Im Gesamtberliner Maßstab gilt Steglitz-Zehlendorf pauschal als Wohlstandsregion. Wäre es eine eigene Stadt, dann wäre aber wohl von einem dramatischen West-Ost-Konflikt die Rede. Die westlichen Gebiete Nikolassee/Schlachtensee (PLZ 13129), Dahlem (14195), Wannsee (14109) und Zehlendorf-Mitte (14163) gehören zu den zehn kaufkraftstärksten Berlins. Im nördöstlichen Steglitz (12163, 12167, 12169) liegt die Kaufkraft jedoch um rund 40 Prozent niedriger und in Teilgebieten sogar unter dem Gesamtberliner Durchschnitt. Ähnlich sind die Unterschiede bei den Wohnflächen: Dahlemer Mietangebote haben mit durchschnittlich 94 Quadratmetern die üppigste Größe Berlins, die von Zehlendorf-Mitte kommen mit 92 Quadratmetern gleich dahinter. Im südöstlichsten Bezirksteil Lankwitz (12247 und 12249) sind die angebotenen Wohnungen fast ein Drittel kleiner. Diese Unterschiede schlagen sich in den Gesamtkosten von Wohnungen stark nieder: Sie sind in Lankwitz nur etwa halb so hoch wie in Dahlem.

Zwischen dem über weite Strecken großbürgerlichen Westen des Bezirks und seinem teils kleinstädtischen Osten liegt seine gutbürgerlich-solide Mitte – ein breiter Streifen überwiegend südlich der S-Bahnlinie 1 von Zehlendorf bis Rathaus Steglitz. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt hier überall im oberen Drittel Berlins, die Wohnkosten tun es ebenfalls – mit Ausnahme des Gebiets am Ostpreußendamm (12207), in dem es viel geförderten Wohnungsbau gibt, und der Gegend südlich des Botanischen Gartens (12203) mit zahlreichen Bauten aus der Zwischenkriegszeit. Deutlich höher sind die Wohnkosten zum Beispiel in Lichtenrade-West (12205) und am Steglitzer Fichtenberg (12165).

Die höchsten Wohnkostenanteile an der Kaufkraft werden in Steglitz-Zehlendorf von Vermietern dort gefordert, wo am meisten Geld vorhanden ist; in den Wohlstandsgenden von Dahlem (14195) und am Fichtenberg (12165). Relativ stark geschont werden dagegen die Bewohner von Lankwitz, von Lichtenfelder und Zehlendorfer Gebieten mit Sozialwohnungen (14165, 12203). Ihre Wohnkostenquote ist auch im Gesamtberliner Maßstab unterdurchschnittlich. In dieser Hinsicht liegt die Bezirksmitte wiederum in der statistischen Mitte. Dagegen fällt der Nordosten (12163, 12167, 12169) durch eine relativ hohe Wohnkostenquote auf. Diese wird hier offenbar wegen der sehr guten Infrastruktur rund um die Einkaufsmeile Schloßstraße und wegen des auch hier streckenweise grünen Wohnumfelds in Kauf genommen: Dieser Teil des Bezirks vereint Vorteile innerstädtischer Lagen mit denen von Vororten.

Tempelhof-Schöneberg

Auf dem Wohnungsmarkt wie bei der Kaufkraftstruktur zerfällt der Bezirk in die zwei Teile, aus denen er im Jahr 2001 gebildet wurde: In Schöneberg leben die Menschen eher in kleineren Wohnungen und mit geringerer Kaufkraft, aber mit höheren Mieten. Die Tempelhofer haben überwiegend mehr Geld zur Verfügung und müssen weniger für das Wohnen aufwenden. Durchwachsen sind beide Bezirksteile nur bei den Wohnungsgrößen. Hier fällt Lichtenrade im äußersten Süden (PLZ 12305, 12307, 12309) durch besonders üppige Angebote auf, der Tempelhofer Norden (12099, 12103, 12105, 12109) durch besonders sparsame. Zentrale Gebiete Tempelhofs sowie ganz Schöneberg liegen dazwischen. Bei den Quadratmetermieten dagegen sind die gepflegt-urbanen Teile Schönebergs ganz oben: die citynahen Gebiete am Viktoria-Luise- und am Bayerischen Platz (10777, 10779), das parknahe Rathausviertel (10825) und schließlich die hübsche Gegend, die mit Recht Friedenau heißt (12161, 12159). Es folgen Schönebergs kaufkraftschwächere Teile, die allesamt im Osten dieses Stadtteils liegen (10823, 10829, 12157 und 10827) und erst dann die PLZ-Gebiete in Tempelhof. Nur Lichtenrade-West (12307) liegt weiter oben.

Bei den Warmmieten relativiert sich das Bild, da die Tempelhofer Wohnungen meist größer sind als die in Schöneberg. Doch bei der Wohnkostenquote gilt wieder fast sortenrein: Schöneberg liegt oben, Tempelhof unten. Und innerhalb Schönebergs liegen wiederum die kaufkraftstärkeren Gegenden bei der relativen Mietbelastung über den ärmeren. Damit zeigt auch dieser Bezirk, wo Nachfrager bereit sind, den größten Teil ihres Budgets fürs Wohnen auszugeben: in gepflegten, von Altbauten geprägten Innenstadtlagen. Man hat hier oft kein gehobenes Einkommen – aber man zahlt freiwillig eine etwas gehobene Miete. In den östlichen Teilen Schönebergs kann man dagegen mit kleinem Budget günstig wohnen.

In Richtung Stadtrand hängt die Wohnkostenquote vor allem von der lokalen Kaufkraft ab. In Tempelhofs ärmeren, teils mit Industrie durchsetzten Quartieren (12279, 12103, 12105 und 12109) ist die Quote deshalb höher als in den kaufkraftstärkeren Gebieten in Lichtenrade (12305, 12307, 12309) sowie rund um die historischen Dorfkern von Mariendorf (12107) und Marienfelde (12277). Für die Leerstandsquote gibt es in fast allen Gebieten keine gesicherte Basis – außer für Lichtenrade-Südost, wo sie aber jetzt in einer Großsiedlung mit verstärktem Marketing gesenkt wird.

Neukölln

„Kreuzkölln“ heißt im Volksmund der dreieckige Zipfel im äußersten Norden Neuköllns, der an zwei Seiten von Kreuzberg umgeben ist. In die bisher ärmliche Gegend (PLZ 12047) ziehen mehr und mehr Studenten, Intellektuelle und Künstler. Schon ist die Kaufkraft die höchste in Neuköllns Norden, schon sind aber auch die geforderten Quadratmetermieten die höchsten im ganzen Bezirk. Nur in diesem Bereich und im relativ wohlhabenden Rudow-Ost (12357) liegt ihr Mittelwert über 6 Euro. Im Nordzipfel jedoch ist die Wohnkostenquote am höchsten im ganzen Bezirk. Jedoch liegt sie überall unterhalb des Berliner Mittelwerts. Durchweg muss man im Bezirk höchstens

*Starkes Gefälle
auch im
Wohlstandsbezirk*

ein Viertel der örtlichen Kaufkraft für eine derzeit angebotene Mietwohnung zahlen – inklusive Betriebskosten. In Rudow-Ost sind es sogar nur 17 Prozent; das ist der zweitniedrigste Wert ganz Berlins. Das liegt vor allem an der hohen Kaufkraft. Bei ihr steht das Gebiet auf Rang eins im Bezirk und auf Rang 14 in der Gesamtstadt. Niedrig ist die Wohnkostenquote auch im angrenzenden Rudow-Süd mit seiner ebenfalls guten Kaufkraft.

Nicht nur hier bei der Kaufkraft ist der Süden bessergestellt als der Norden. Im Süden sind die Wohnungen fast durchweg größer, aber für die hiesigen Bewohner gut finanzierbar. Rudow-Süd (12355) bietet die größten Wohnungen und die zweithöchste Kaufkraft des Bezirks; Buckow-West (12349) weist ähnlich gute Werte auf. Im industriegeprägten Britz-West (12347) sowie rund um die Johannisthal-Chaussee (12351), dem Kerngebiet der in den 1960er-Jahren gebauten Gropiusstadt, ist die Kaufkraft zwar deutlich niedriger, doch sind es hier auch die verlangten Mieten, sodass die Wohnkostenquote genau dem bezirklichen Mittelwert entspricht.

Trotz des kleinen Aufschwungs in Kreuzkölln bleibt der Norden insgesamt die Problemzone des Bezirks. Rund um das Rathaus an der Karl-Marx-Straße (12043, 12055), der Hermannstraße (12049, 12051, 12053) und der Sonnenallee (12045, 12057) erreicht die Kaufkraft nur rund 70 Prozent der Werte der Wohlstandsgebiete von Rudow; die Quadratmetermieten erreichen dagegen rund 90 Prozent, sodass auch die Wohnkostenquote im Norden deutlich höher liegt. Auch die Leerstandsquoten sind ein Indiz für die geringe Attraktivität Nord-Neuköllns. Offenkundig helfen dagegen auch die besonders niedrigen Quadratmetermieten kaum. Wenn sie können, ziehen Wohnungssuchende lieber in den Süden, auch wenn das Wohnen dann ein ganzes Stück teurer wird.

Wohnkostenquote der Haushalte in Steglitz-Zehlendorf

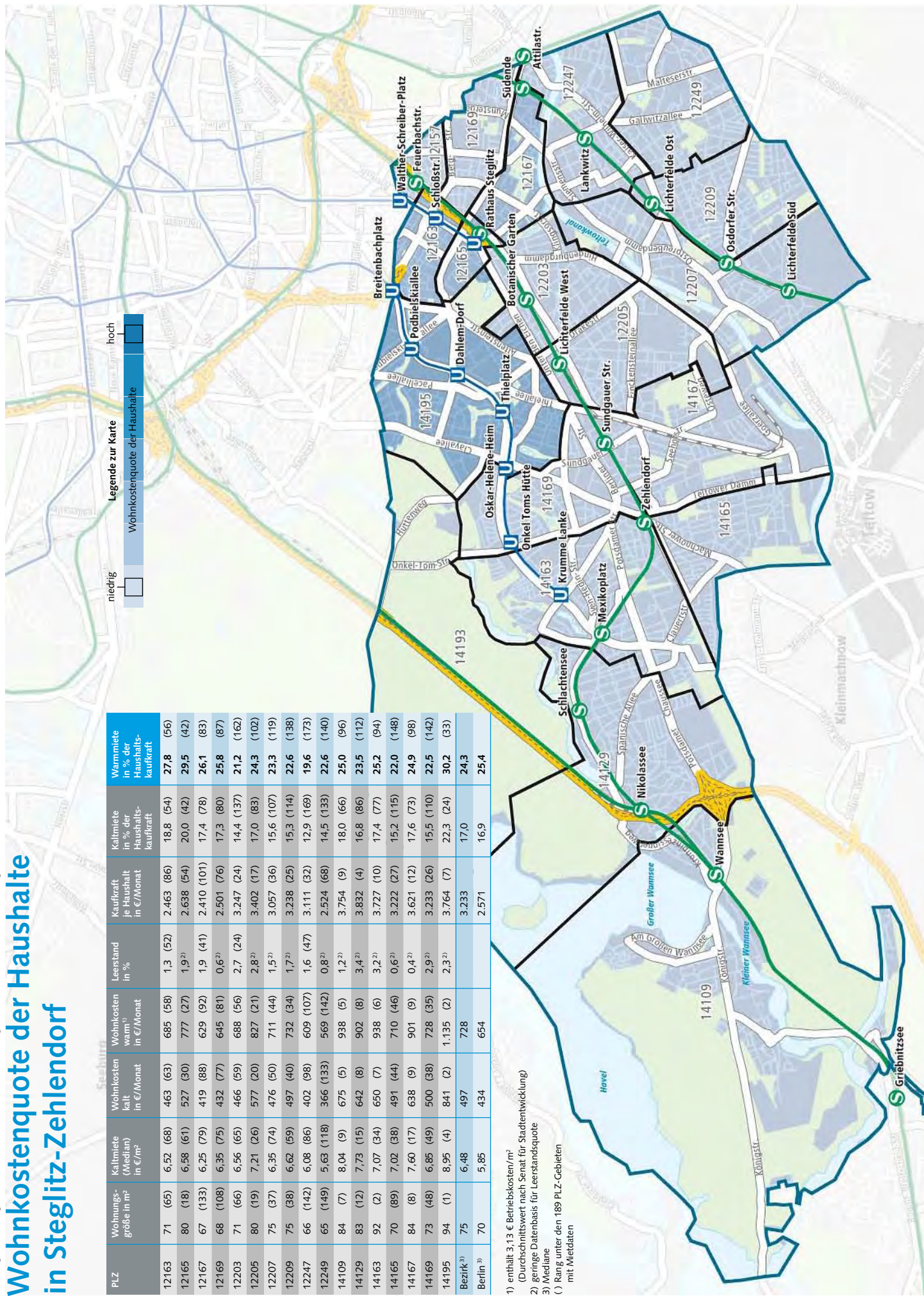
PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
12163	71 (65)	6,52 (68)	463 (63)	685 (58)	1,3 (52)	2.463 (86)	18,8 (54)	27,8 (56)
12165	80 (18)	6,58 (61)	527 (30)	777 (27)	1,9 ²⁾	2.638 (54)	20,0 (42)	29,5 (42)
12167	67 (133)	6,25 (79)	419 (88)	629 (92)	1,9 (41)	2.410 (101)	17,4 (78)	26,1 (83)
12169	68 (108)	6,35 (75)	432 (77)	645 (81)	0,6 ³⁾	2.501 (76)	17,3 (80)	25,8 (87)
12203	71 (66)	6,56 (65)	466 (59)	688 (56)	2,7 (24)	3.247 (24)	14,4 (137)	21,2 (162)
12205	80 (19)	7,21 (26)	577 (20)	827 (21)	2,8 ²⁾	3.402 (17)	17,0 (83)	24,3 (102)
12207	75 (37)	6,35 (74)	476 (50)	711 (44)	1,5 ³⁾	3.057 (36)	15,6 (107)	23,3 (119)
12209	75 (38)	6,62 (59)	497 (40)	732 (34)	1,7 ²⁾	3.238 (25)	15,3 (114)	22,6 (138)
12247	66 (142)	6,08 (86)	402 (98)	609 (107)	1,6 (47)	3.111 (32)	12,9 (169)	19,6 (173)
12249	65 (149)	5,63 (118)	366 (133)	569 (142)	0,8 ²⁾	2.524 (68)	14,5 (133)	22,6 (140)
14109	84 (7)	8,04 (9)	675 (5)	938 (5)	1,2 ²⁾	3.754 (9)	18,0 (66)	25,0 (96)
14129	83 (12)	7,73 (15)	642 (8)	902 (8)	3,4 ²⁾	3.832 (4)	16,8 (86)	23,5 (112)
14163	92 (2)	7,07 (34)	650 (7)	938 (6)	3,2 ²⁾	3.727 (10)	17,4 (77)	25,2 (94)
14165	70 (89)	7,02 (38)	491 (44)	710 (46)	0,6 ³⁾	3.222 (27)	15,2 (115)	22,0 (148)
14167	84 (8)	7,60 (17)	638 (9)	901 (9)	0,4 ²⁾	3.621 (12)	17,6 (73)	24,9 (98)
14169	73 (48)	6,85 (49)	500 (38)	728 (35)	2,9 ²⁾	3.233 (26)	15,5 (110)	22,5 (142)
14195	94 (1)	8,95 (4)	841 (2)	1.135 (2)	2,3 ²⁾	3.764 (7)	22,3 (24)	30,2 (33)
Bezirk ³⁾	75	6,48	497	728		3.233	17,0	24,3
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

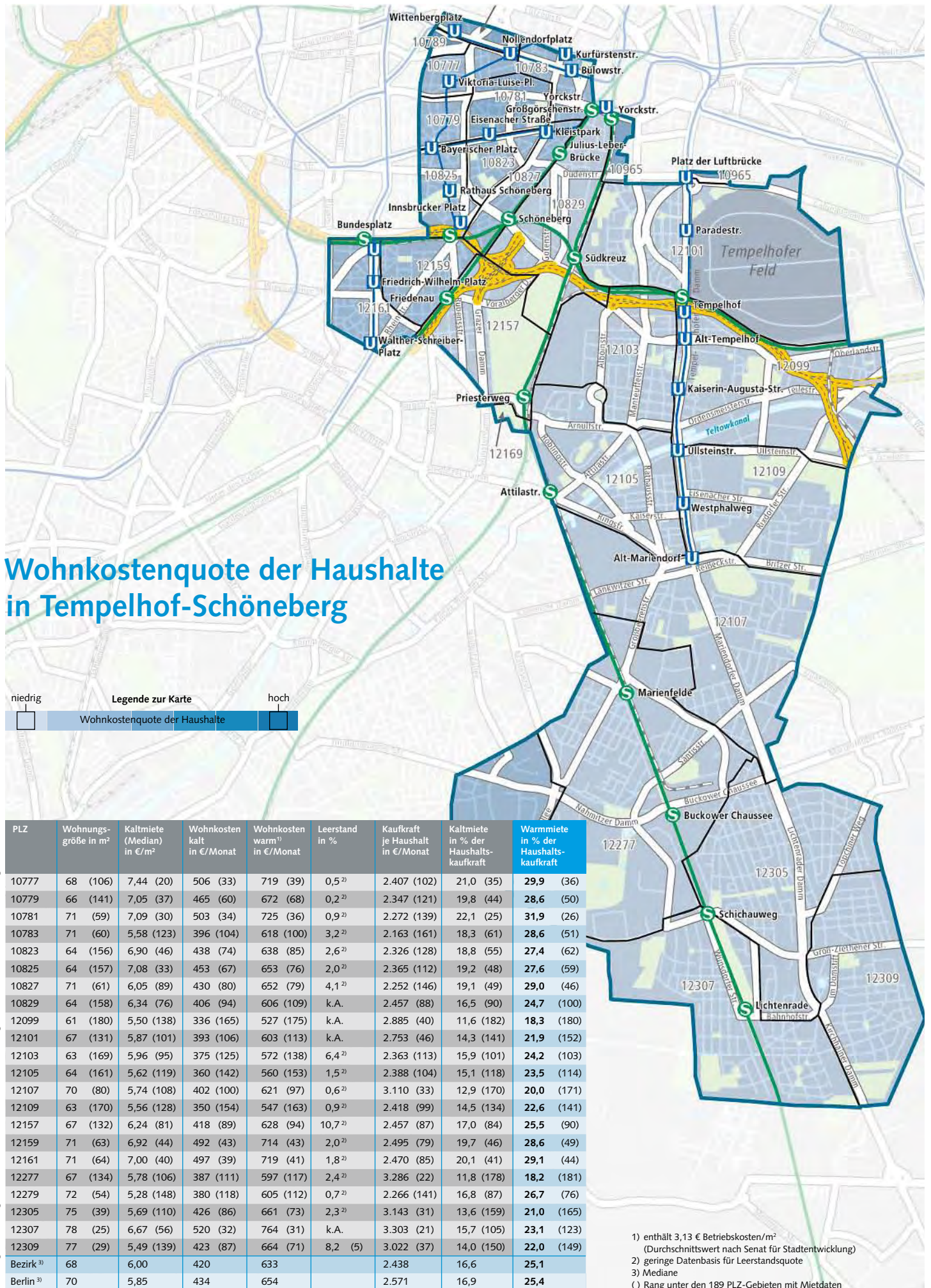
1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)

2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote

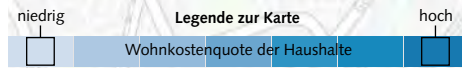
3) Mediane

() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Meldedaten





Wohnkostenquote der Haushalte in Tempelhof-Schöneberg



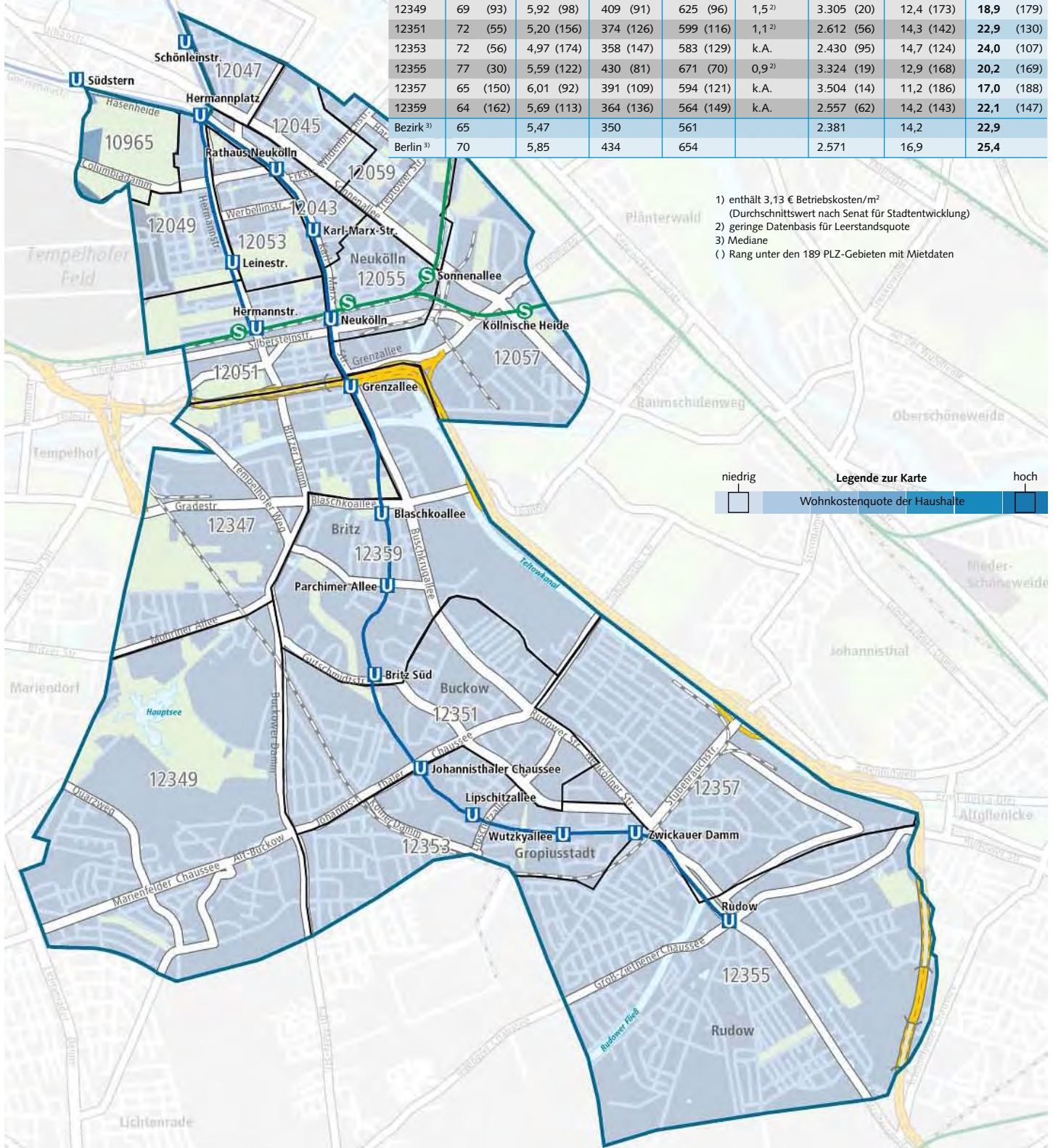
PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltniete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltniete in % der Haushaltskaufkraft	Warmniete in % der Haushaltskaufkraft
10777	68 (106)	7,44 (20)	506 (33)	719 (39)	0,5 ²⁾	2.407 (102)	21,0 (35)	29,9 (36)
10779	66 (141)	7,05 (37)	465 (60)	672 (68)	0,2 ²⁾	2.347 (121)	19,8 (44)	28,6 (50)
10781	71 (59)	7,09 (30)	503 (34)	725 (36)	0,9 ²⁾	2.272 (139)	22,1 (25)	31,9 (26)
10783	71 (60)	5,58 (123)	396 (104)	618 (100)	3,2 ²⁾	2.163 (161)	18,3 (61)	28,6 (51)
10823	64 (156)	6,90 (46)	438 (74)	638 (85)	2,6 ²⁾	2.326 (128)	18,8 (55)	27,4 (62)
10825	64 (157)	7,08 (33)	453 (67)	653 (76)	2,0 ²⁾	2.365 (112)	19,2 (48)	27,6 (59)
10827	71 (61)	6,05 (89)	430 (80)	652 (79)	4,1 ²⁾	2.252 (146)	19,1 (49)	29,0 (46)
10829	64 (158)	6,34 (76)	406 (94)	606 (109)	k.A.	2.457 (88)	16,5 (90)	24,7 (100)
12099	61 (180)	5,50 (138)	336 (165)	527 (175)	k.A.	2.885 (40)	11,6 (182)	18,3 (180)
12101	67 (131)	5,87 (101)	393 (106)	603 (113)	k.A.	2.753 (46)	14,3 (141)	21,9 (152)
12103	63 (169)	5,96 (95)	375 (125)	572 (138)	6,4 ²⁾	2.363 (113)	15,9 (101)	24,2 (103)
12105	64 (161)	5,62 (119)	360 (142)	560 (153)	1,5 ²⁾	2.388 (104)	15,1 (118)	23,5 (114)
12107	70 (80)	5,74 (108)	402 (100)	621 (97)	0,6 ²⁾	3.110 (33)	12,9 (170)	20,0 (171)
12109	63 (170)	5,56 (128)	350 (154)	547 (163)	0,9 ²⁾	2.418 (99)	14,5 (134)	22,6 (141)
12157	67 (132)	6,24 (81)	418 (89)	628 (94)	10,7 ²⁾	2.457 (87)	17,0 (84)	25,5 (90)
12159	71 (63)	6,92 (44)	492 (43)	714 (43)	2,0 ²⁾	2.495 (79)	19,7 (46)	28,6 (49)
12161	71 (64)	7,00 (40)	497 (39)	719 (41)	1,8 ²⁾	2.470 (85)	20,1 (41)	29,1 (44)
12277	67 (134)	5,78 (106)	387 (111)	597 (117)	2,4 ²⁾	3.286 (22)	11,8 (178)	18,2 (181)
12279	72 (54)	5,28 (148)	380 (118)	605 (112)	0,7 ²⁾	2.266 (141)	16,8 (87)	26,7 (76)
12305	75 (39)	5,69 (110)	426 (86)	661 (73)	2,3 ²⁾	3.143 (31)	13,6 (159)	21,0 (165)
12307	78 (25)	6,67 (56)	520 (32)	764 (31)	k.A.	3.303 (21)	15,7 (105)	23,1 (123)
12309	77 (29)	5,49 (139)	423 (87)	664 (71)	8,2 (5)	3.022 (37)	14,0 (150)	22,0 (149)
Bezirk ³⁾	68	6,00	420	633		2.438	16,6	25,1
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 3) Mediane
 () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Wohnkostenquote der Haushalte in Neukölln

PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
12043	67 (129)	5,27 (149)	353 (150)	563 (150)	12,0 ²⁾	2.261 (145)	15,6 (109)	24,9 (99)
12045	61 (179)	5,54 (129)	338 (161)	529 (172)	3,6 (20)	2.300 (132)	14,7 (126)	23,0 (128)
12047	65 (147)	6,03 (90)	392 (107)	595 (120)	4,3 ²⁾	2.381 (107)	16,5 (91)	25,0 (97)
12049	62 (176)	5,39 (142)	334 (169)	528 (173)	4,4 ²⁾	2.362 (115)	14,1 (148)	22,4 (143)
12051	64 (160)	5,27 (150)	337 (164)	537 (167)	5,5 (11)	2.286 (137)	14,7 (127)	23,5 (115)
12053	63 (168)	5,23 (153)	329 (173)	526 (176)	3,8 ²⁾	2.266 (142)	14,5 (136)	23,2 (121)
12055	67 (130)	5,02 (168)	336 (166)	546 (164)	10,2 ²⁾	2.362 (114)	14,2 (145)	23,1 (126)
12057	68 (107)	5,10 (163)	347 (159)	560 (154)	k.A.	2.372 (111)	14,6 (129)	23,6 (111)
12059	65 (148)	5,21 (155)	338 (162)	541 (166)	5,4 ²⁾	2.381 (108)	14,2 (144)	22,7 (137)
12347	62 (177)	5,05 (167)	313 (183)	507 (182)	2,4 (29)	2.614 (55)	12,0 (176)	19,4 (175)
12349	69 (93)	5,92 (98)	409 (91)	625 (96)	1,5 ²⁾	3.305 (20)	12,4 (173)	18,9 (179)
12351	72 (55)	5,20 (156)	374 (126)	599 (116)	1,1 ²⁾	2.612 (56)	14,3 (142)	22,9 (130)
12353	72 (56)	4,97 (174)	358 (147)	583 (129)	k.A.	2.430 (95)	14,7 (124)	24,0 (107)
12355	77 (30)	5,59 (122)	430 (81)	671 (70)	0,9 ²⁾	3.324 (19)	12,9 (168)	20,2 (169)
12357	65 (150)	6,01 (92)	391 (109)	594 (121)	k.A.	3.504 (14)	11,2 (186)	17,0 (188)
12359	64 (162)	5,69 (113)	364 (136)	564 (149)	k.A.	2.557 (62)	14,2 (143)	22,1 (147)
Bezirk ³⁾	65	5,47	350	561		2.381	14,2	22,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



niedrig hoch

Legende zur Karte

Wohnkostenquote der Haushalte

Osten: Hohe Häuser, mäßige Mieten

Lichtenberg

Der Bezirk besteht aus einer bunten Mischung von Altbau-, Platten- und Einfamilienhausgebieten nebst eingestreuter Industrie. Entsprechend vielfältig sind die Konstellationen auf dem Wohnungsmarkt. Am stärksten sticht hier der äußerste Süden heraus, wo Karlshorst (PLZ 10318) und Rummelsburg mit seiner Bucht (10317) im Bezirksmaßstab eine relativ hohe Kaufkraft aufweisen. Die Mietforderungen bilden dies entsprechend ab: Nur in Karlshorst werden mehr als 6 Euro kalt pro Quadratmeter verlangt. Wegen der guten Kaufkraft ist die Wohnkostenquote jedoch eine der niedrigsten im gesamten Bezirk. Auch Rummelsburg liegt noch knapp unter dessen Mittelwert. Ein anderes relativ wohlhabendes Gebiet liegt im äußersten Nordosten Lichtenbergs (13059), umfasst den kleineren Teil des Plattenbaustadteils Hohenschönhausen sowie locker bebaute Stadtrand-Siedlungen. In diesem Gebiet mit eher kaufkräftigen Haushalten werden die kleinsten Wohnungen des Bezirks angeboten: Ihre Größe beträgt im Mittel 59 Quadratmeter. Diese Gegend hat folglich die niedrigste Wohnkostenquote in ganz Lichtenberg.

Am höchsten ist sie in einigen Gebieten in der Bezirksmitte, wo sich Alt-Lichtenberg und Hohenschönhausen berühren (13053, 13055, 10365 und 10367). Hier sind die Wohnungen für Lichtenberger Verhältnisse eher groß, wenn auch nicht im gesamtstädtischen Maßstab. Besonders niedrig ist dagegen die Kaufkraft – vor allem am Stadtpark, wo sie monatlich nur knapp über 2.000 Euro liegt. Doch für ihr vergleichsweise zentrales Wohnen nehmen die Bürger deutlich höhere Mietbelastungsquoten in Kauf als weiter draußen im Grünen. Am höchsten liegt diese Quote rund um die infrastrukturell relativ gut versorgte Konrad-Wolf-Straße (13055), gleich dahinter folgt das Stadtpark-Quartier (10367) an der Grenze zu Friedrichshain. Mittelpositionen in fast jeder Hinsicht nehmen die von Plattenbauten dominierten Gebiete in Friedrichsfelde (10315, 10319) ein. Allein bei den Wohnungsgrößen fallen sie deutlich nach unten ab.

Rund um die Konrad-Wolf-Straße (13055) führt die hohe Wohnkostenquote auch zu einem relativ hohen Leerstand – Rang neun im Gesamtberliner Maßstab. In Karlshorst liegt sie möglicherweise wegen der besonders hohen Mietforderungen noch darüber, aber für eine verlässliche Aussage fehlt in diesem Stadtviertel die statistische Basis. Keine oder nur geringe Leerstände melden dagegen die ausgedehnten Plattenbaugebiete in Friedrichsfelde sowie in Hohenschönhausen, insbesondere für Wohnungen in saniertem Zustand.

Marzahn-Hellersdorf

In keinem anderen Berliner Stadtbezirk finden sich so niedrige Wohnkostenquoten wie in Marzahn-Hellersdorf. Diese für Bewohner günstigen Werte finden sich sowohl in den südlichen kaufkraftstärkeren Teilen des Bezirks als auch in seinen kaufkraftschwächeren nördlichen Teilen. Den Spitzenplatz bei der Kaufkraft hält in ganz Berlin nicht etwa Dahlem oder Grunewald, sondern Mahlsdorf am östlichen Stadtrand (PLZ 12623), überwiegend ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet mit vielen Doppelverdienern. Da aber die Mieten mäßig sind, hat Mahlsdorf eine der geringsten Wohnkostenquoten der Stadt. In Biesdorf (12683) und Kaulsdorf (12621) ist die Relation von Mieten und Einkommen ähnlich günstig. In allen drei Gebieten haben sich in den vergangenen zwanzig Jahren viele ein Haus gebaut, die zuvor weiter nördlich in den Plattenbaugebieten des Bezirks gelebt hatten.

In diesen werden teils die niedrigsten Mieten Berlins verlangt. Hier ist besonders das Hellersdorfer Kerngebiet Kaulsdorf-Nord (12619) mit dem stadtweiten Minimalwert zu erwähnen, aber auch die nördlichen Teile des 1980er-Jahre-Stadtteils Hellersdorf (12627, 12629) sowie der Norden Marzahns (12689, 12687, 12679, 12681). In den genannten Gebieten ist zwar die Kaufkraft durchweg nicht hoch, aber auch nirgendwo extrem niedrig. Also sind auch in diesen Stadtteilen die Wohnkostenquoten überall für Bewohner günstig: Stets liegt sie bei der Kaltmiete unter 15 Prozent der Kaufkraft und bei der Warmmiete unter 25 Prozent. Trotzdem sind die Plattenbaugebiete bei Wohnungssuchenden nicht gerade beliebt. Sie haben durchweg hohe Leerstandsquoten; insgesamt findet sich hier die größte Ballung schlecht vermietbarer Wohnungen in der gesamten Stadt. Die Lage ist relativ abseitig, das Wohnumfeld trotz aller Bemühungen oft öde und die Architektur trotz vieler Verschönerungen und einiger Abrisse weiterhin eher unattraktiv. In diesen Wohngebieten leben die, die dort geblieben sind, oder die, die müssen – aber nicht allzu viele, die eine freie Wahl hatten, sind lieber hierher als in andere Stadtteile gezogen.

Die praktischen Vorteile werden nach wie vor zu wenig beachtet: neben niedrigen Mieten ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und eine Infrastruktur, die besser ist als in vielen anderen Stadtrandgebieten. Der Markt dürfte sich in einigen Jahren drehen. Sofern die Mieten in den zentraleren Bezirken weiterhin anziehen, könnte in Marzahn-Hellersdorf insbesondere die Nachfrage von Geringverdienern und Leistungsempfängern steigen.

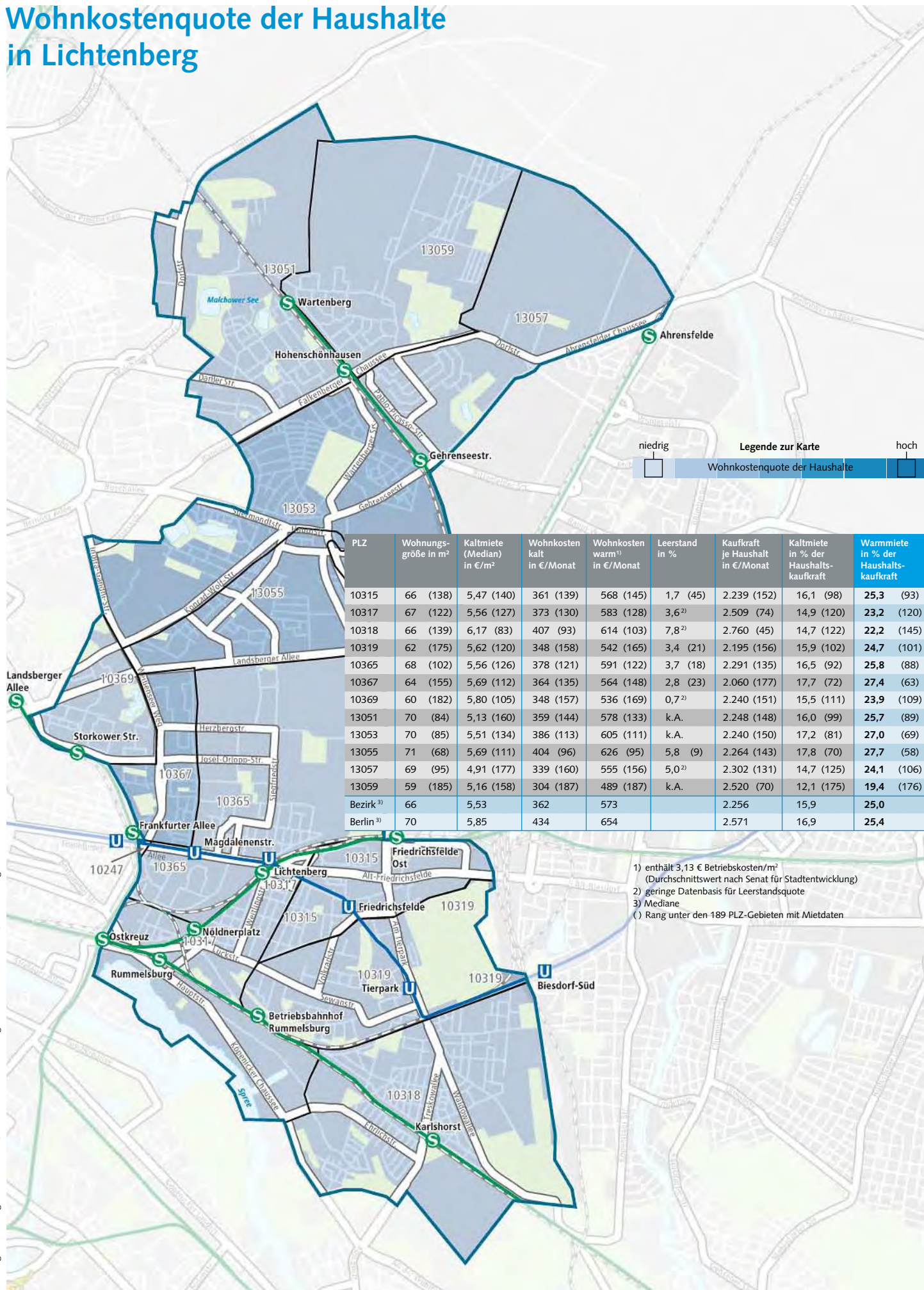
Treptow-Köpenick

Berlins flächengrößter Bezirk besteht aus sehr unterschiedlichen Wohnwelten. Im Zentrum Treptows liegen Altbaugebiete mit niedrigen Mieten, ausgedehnten, in Betrieb befindlichen Industriearealen und auch Industriebrachen (12439, 12459). Treptows Norden ist wegen der Nähe zur City und des vielen Grüns im Treptower Park, dem Plänterwald und der Königsheide etwas teurer (12435, 12437). Im Mittelfeld der Mietpreise liegen randstädtische Gebiete wie Altglienicke (12524) und Adlershof (12489), außerdem der Süden und der Norden des ursprünglichen Köpenick (12557, 12555). Am teuersten ist es schließlich in den landschaftlich reizvoll gelegenen Vierteln zwischen Wäldern, Seen und Flüssen, die den Südosten des Bezirks prägen (12527, 12559, 12587, 12589). Günstig ist am Stadtrand allein Bohnsdorf (12526), das durch den Flughafen Schönefeld und zwei Autobahnen gleich dreifach verkehrsbelastet ist, aber trotzdem die Bewohner mit der zweithöchsten Kaufkraft des Bezirks aufweist.

Bei der Kaufkraft liegen auch die anderen grünen, stadtfernen Gebiete vorn – mit Ausnahme von Müggelheim (12559), das etwas abgelegen mitten im Wald liegt. Im Hinblick auf die Kaufkraft ist ansonsten überraschend, dass sie im altindustriellen Schöneeweide (12439, 12459) höher ist als im eigenheimgeprägten Johannisthal (12487) oder in Wendenschloß im Köpenicker Süden (12557), einem vor allem ganz im Süden sehr idyllischen Wald- und Wasserviertel.

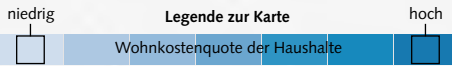
Wo in Köpenick Wohnungsleerstände statistisch registrierbar sind, sind sie relativ niedrig. Denn man wohnt in weiten Teilen des Bezirks günstig im Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft. Bohnsdorf hat eine der niedrigsten Wohnkostenquoten der Stadt. Auch das benachbarte Grünau (12527), das nördliche Gebiet Baumschulenweg (12437) sowie Ober- und Niederschöneeweide (12459, 12439) zählen in dieser Hinsicht zu den günstigsten 25 Prozent der Berliner Wohnviertel. In Altglienicke (12524) dürften nach Eröffnung des benachbarten Großflughafens im Herbst 2011 sowohl Mieten als auch Kaufkraft steigen. Es folgen Müggelheim (12559) mit seinen recht hohen Mieten bei nicht ganz so hoher Kaufkraft sowie das attraktive Friedrichshagen (12587), das nah am Müggelsee liegt und als einziger Stadtteil Berlins mit der Bölschestraße so etwas wie einen Vorstadt-Boulevard aufweist. Die geografisch zentralen Teile des Bezirks rund um den Kern von Köpenick (12555, 12489) liegen auch bei der Wohnkostenquote in der Mitte, nur Köpenicks Süden mit dem Fischerkiez und Wendenschloß (12557) sticht nach oben heraus.

Wohnkostenquote der Haushalte in Lichtenberg



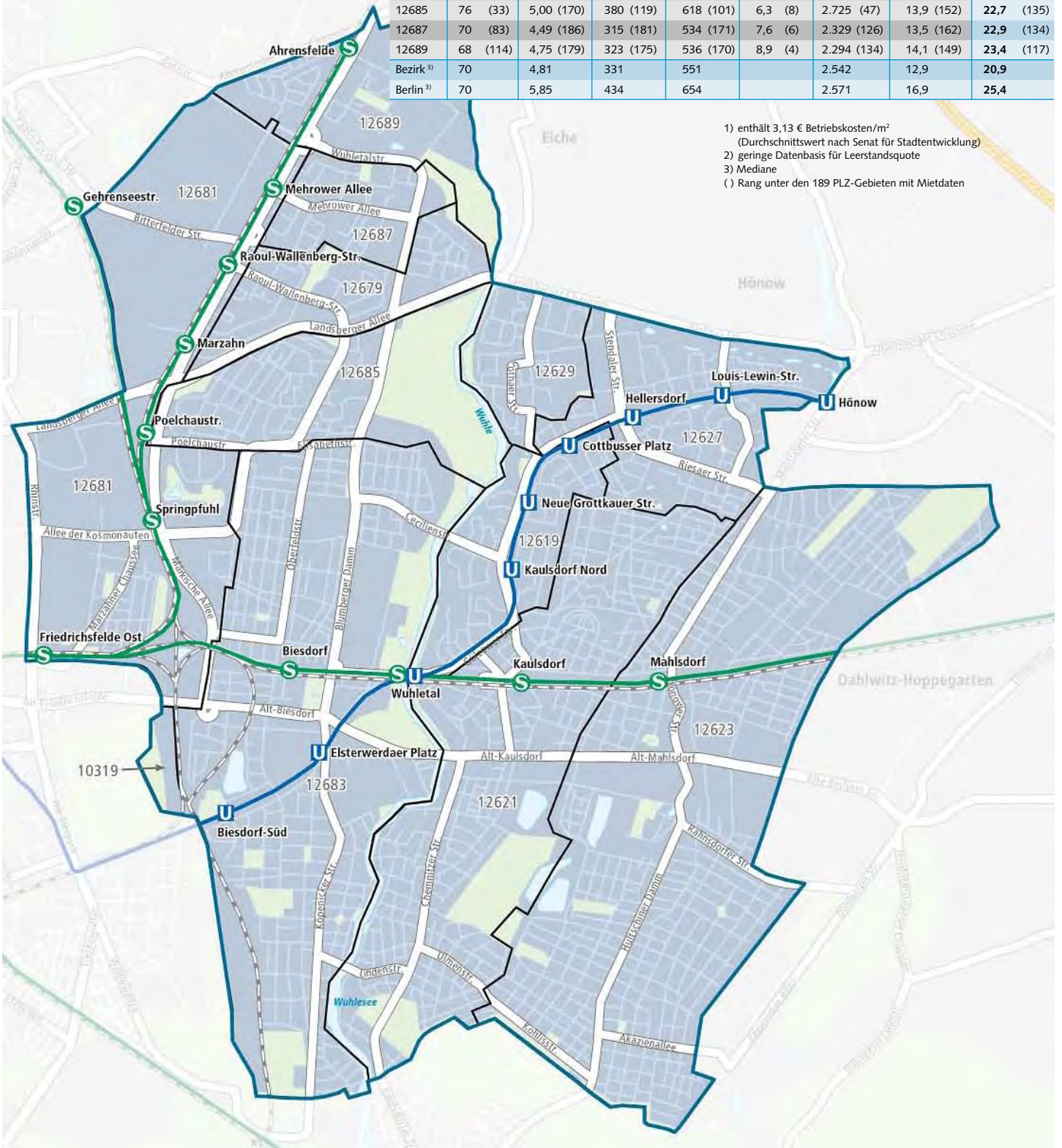
- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

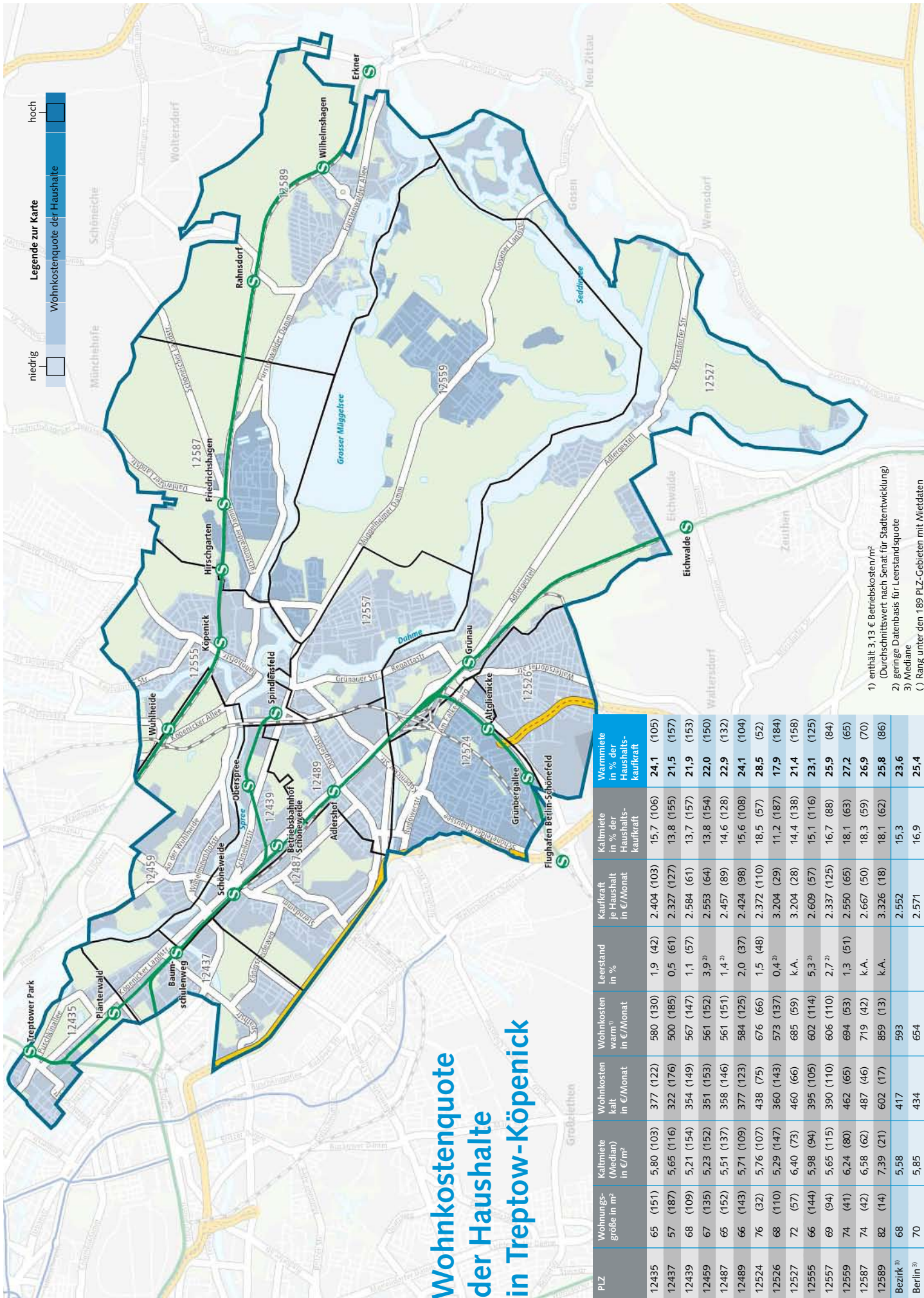
Wohnkostenquote der Haushalte in Marzahn-Hellersdorf



PLZ	Wohnungsgröße in m ²	Kaltmiete (Median) in €/m ²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
12619	68 (111)	4,23 (189)	288 (189)	501 (184)	2,0 (39)	2.542 (66)	11,3 (185)	19,7 (172)
12621	73 (46)	6,51 (69)	475 (53)	703 (50)	k.A.	3.689 (11)	12,9 (167)	19,1 (178)
12623	70 (81)	6,78 (51)	475 (52)	694 (52)	k.A.	4.020 (1)	11,8 (177)	17,3 (187)
12627	71 (67)	4,66 (181)	331 (172)	553 (159)	10,2 (3)	2.529 (67)	13,1 (166)	21,9 (154)
12629	68 (112)	4,51 (183)	307 (184)	520 (179)	5,8 (10)	2.488 (80)	12,3 (174)	20,9 (166)
12679	68 (113)	4,63 (182)	315 (180)	528 (174)	7,6 (7)	2.448 (92)	12,9 (171)	21,6 (156)
12681	70 (82)	4,74 (180)	332 (171)	551 (161)	5,2 (12)	2.820 (41)	11,8 (179)	19,5 (174)
12683	74 (43)	5,53 (130)	409 (92)	641 (83)	4,0 (14)	3.538 (13)	11,6 (181)	18,1 (183)
12685	76 (33)	5,00 (170)	380 (119)	618 (101)	6,3 (8)	2.725 (47)	13,9 (152)	22,7 (135)
12687	70 (83)	4,49 (186)	315 (181)	534 (171)	7,6 (6)	2.329 (126)	13,5 (162)	22,9 (134)
12689	68 (114)	4,75 (179)	323 (175)	536 (170)	8,9 (4)	2.294 (134)	14,1 (149)	23,4 (117)
Bezirk ³⁾	70	4,81	331	551		2.542	12,9	20,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Wohnkostenquote der Haushalte in Treptow-Köpenick

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
12435	65 (151)	5,80 (103)	377 (122)	580 (130)	1,9 (42)	2.404 (103)	15,7 (106)	24,1 (105)
12437	57 (187)	5,65 (116)	322 (176)	500 (185)	0,5 (61)	2.327 (127)	13,8 (155)	21,5 (157)
12439	68 (109)	5,21 (154)	354 (149)	567 (147)	1,1 (57)	2.584 (61)	13,7 (157)	21,9 (153)
12459	67 (135)	5,23 (152)	351 (153)	561 (152)	3,9 ²⁾	2.593 (64)	13,8 (154)	22,0 (150)
12487	65 (192)	5,51 (137)	358 (146)	561 (151)	1,4 ²⁾	2.457 (89)	14,6 (128)	22,9 (132)
12489	66 (143)	5,71 (109)	377 (123)	584 (125)	2,0 (37)	2.424 (98)	15,6 (108)	24,1 (104)
12524	76 (32)	5,76 (107)	438 (75)	676 (66)	1,5 (48)	2.372 (110)	18,5 (57)	28,5 (52)
12526	68 (110)	5,29 (147)	360 (143)	573 (137)	0,4 ²⁾	3.204 (29)	11,2 (187)	17,9 (184)
12527	72 (57)	6,40 (73)	460 (66)	685 (59)	k.A.	3.204 (28)	14,4 (138)	21,4 (158)
12555	66 (144)	5,98 (94)	395 (105)	602 (114)	5,3 ²⁾	2.609 (57)	15,1 (116)	23,1 (125)
12559	74 (41)	6,24 (80)	462 (65)	694 (53)	1,3 (51)	2.590 (65)	18,1 (63)	27,2 (65)
12587	74 (42)	6,58 (62)	487 (46)	719 (42)	k.A.	2.667 (50)	18,3 (59)	26,9 (70)
12589	82 (14)	7,39 (21)	602 (17)	859 (13)	k.A.	3.326 (18)	18,1 (62)	25,8 (86)
Bezirk ³⁾	68	5,58	417	593	k.A.	2.552	15,3	23,6
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654	k.A.	2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
 (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 3) Mediane
 () Rang unter den 189 PLZ-Gebleiten mit Mietdaten

Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	94
14163	Steglitz-Zehlendorf	Zehlendorf-Mitte	92
10117	Mitte	Unter den Linden	90
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	88
13503	Reinickendorf	Heiligensee	85

1) Mittelwert der Angebote

Die höchsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	11,01
10178	Mitte	Alexanderplatz	9,17
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,12
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	8,95
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	8,69

1) Mittelwert der Angebote

Die höchsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	991
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	841
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	730
10178	Mitte	Alexanderplatz	715
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	675

1) Mittelwert der Angebote

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13353	Mitte	Westhafen	14,6
10407	Pankow	Bötzowviertel	13,4
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	10,2
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	8,9
12309	Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrade-Südost	8,2

1) Techem/Empirica-Leerstandsindex. Nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	4.020
13465	Reinickendorf	Frohnau	3.925
14089	Spandau	Gatow/Kladow	3.861
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikol.-/Schlacht.-see	3.832
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	3.811

1) je Haushalt und Monat nach GfK-Prognose

Die höchsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	50,9
10178	Mitte	Alexanderplatz	41,5
10963	Friedrichshain-Kreuzberg	Kreuzberg-West	39,3
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	39,2
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	36,9

1) Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Kaufkraft

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	56
10409	Pankow	Ostseestraße	57
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	57
13159	Pankow	Blankenfelde	57
13059	Lichtenberg	Hohenschönh.-Ost	59

Die niedrigsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,23
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	4,35
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	4,45
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,49
13435	Reinickendorf	Märk. Viertel West	4,49

Die niedrigsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	288
13159	Pankow	Blankenfelde	300
13059	Lichtenberg	Hohenschönh.-Ost	304
13351	Mitte	Rehberge	305
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	306

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	0,5
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	0,8
13407	Reinickendorf	Alt-Reinickendorf	0,9
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	0,9
12439	Treptow-Köpenick	Niederschöneweide	1,1

Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	1.774
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	1.856
10249	Friedrichshain-Kreuzberg	Volksp. Friedrichsh.	1.905
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstraße	1.925
10967	Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	1.930

Die niedrigsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
13159	Pankow	Blankenfelde	16,4
12357	Neukölln	Rudow-Ost	17,0
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,3
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	17,7
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	17,8

Berliner Wohnungsmarkt 2011

Zusammenfassung der tabellarische Übersichten

1. Aktuelle Mietentwicklung
 2. Mietwohnungen: *Aktuelle Position im Marktzyklus*
 3. Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser
 4. Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen
 5. Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): *Aktuelle Position im Zyklus*
 6. Berlins besondere Wohngebiete
 7. Berliner Wohnungsmarkt – Überblick 1 – 3
-

Grobübersicht

GSW WohnmarktReport und 4. WohnkostenAtlas für Berlin Berlin: Andrang auf gute Lagen und hochwertige Wohnungen

- Angebotsmieten um 4,5 Prozent auf 6,11 Euro pro m² gestiegen
- Unterschiede zwischen Innenstadt und Außenbezirken steigen
- Zunehmender Mangel an begehrten Wohnungen in Top-Lagen
- Charlottenburg-Wilmersdorf mit höchsten Durchschnittsmieten
- Neues Scoring misst Attraktivität für Investoren
- Mittlere Preise für Eigentumswohnungen steigen um 7,9 Prozent

Das geht aus dem 7. WohnmarktReport für Berlin hervor, den die GSW zusammen mit dem Dienstleistungsunternehmen CB Richard Ellis erstellt hat. Der WohnmarktReport zeigt Trends auf dem Miet-, Investment- und Eigentumsmarkt in den zwölf Bezirken der Stadt. Erstmals liefert ein Scoring tiefere Einblicke in die Bezirke Berlins. In Kombination mit dem WohnkostenAtlas, der für 189 Postleitzahlgebiete Berlins Aufschluss über Miethöhen, Wohnungsgrößen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung gibt, ist dies die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Wohnungsmarkt.

Die aktuellen Mieten in Berlin laut GSW-Marktreport

Bezirk	Mietniveau (1)	Leerstand	Kaufkraft/ Anteil Haushalt (2)	Warmmiete (3)	(1) Durchschnittliche Monatskaltmiete pro Quadratmeter (2) pro Monat (3) in Prozent der Kaufkraft pro Haushalt
Mitte	6,40-7,45 Euro	4,8 %	2245 Euro	31,2 %	
Pankow	5,90-6,60 Euro	3,6 %	2359 Euro	28,1 %	
Lichtenberg	5,40-5,85 Euro	3,8 %	2327 Euro	25,7 %	
Marzahn-Hellersdorf	4,80-5,40 Euro	11,4 %	2829 Euro	19,6 %	
Treptow-Köpenick	5,65-5,95 Euro	3,2 %	2658 Euro	23,2 %	
Neukölln	5,10-5,30 Euro	4,8 %	2574 Euro	20,8 %	
Friedrichshain-Kreuzberg	6,40-6,75 Euro	3,6 %	1982 Euro	33,9 %	
Tempelhof-Schöneberg	5,85-6,15 Euro	3,4 %	2484 Euro	25,7 %	
Steglitz-Zehlendorf	6,65-7,10 Euro	2,9 %	2991 Euro	23,8 %	
Charlottenburg-Wilmersdorf	7,55-8,10 Euro	3,1 %	2506 Euro	33,5 %	
Spandau	5,30-5,40 Euro	7,2 %	2457 Euro	20,1 %	
Reinickendorf	5,35-5,85 Euro	3,3 %	2989 Euro	21,3 %	

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2010



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus des Mietmarkts, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich am Beginn eines Mietanstiegs; in den Bezirken weiter oben rechts in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die ganz rechts genannten Bezirke dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2010

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Unteres Marktsegment Median in €/m ²		Oberes Marktsegment Median in €/m ²		Alle Marktsegmente Median in €/m ²		Trend ²⁾
		0	1	2	3	4	5	Änderung zu 2009 in %	Änderung zu 2009 in %	Änderung zu 2009 in %	Änderung zu 2009 in %		
Charlottenb.-Wilm.	185						736	-4,8	4.718	-4,0	1.676	27,0	
Friedrichsh.-Kreuzb.	128						456	-20,6	1.381	-19,4	1.032	10,2	
Lichtenberg	122						235	1,0	1.747	-4,7	863	1,9	
Marzahn-Hellersd.	93						465	-11,4	2.135	49,5	1.101	14,6	
Mitte	192						500	17,3	3.752	-10,6	887	5,2	
Neukölln	190						478	3,1	2.031	0	843	-11,0	
Pankow	230						467	15,2	1.697	-10,2	1.060	15,9	
Reinickendorf	252						568	-10,5	2.453	41,0	1.189	-5,2	
Spandau	132						485	-3,5	2.330	11,9	1.323	38,2	
Steglitz-Zehlendorf	313						838	-5,8	3.375	-13,3	1.423	-1,0	
Tempelh.-Schöneb.	238						577	24,7	1.884	-7,3	1.240	1,5	
Treptow-Köpenick	305						333	0,8	2.071	3,8	995	-2,4	
Berlin Durchschnitt	2.380						471	6,7	2.657	-1,5	1.110	4,1	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2010 in €/m²

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾		
		0	1	2	3	4	5	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ²		Änderung zu 2009 in %	
Charlottenb.-Wilm.	11.873							1.153 – 3.344	1.053	5,3	3.816	2,7	1.951	12,3	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	8.061							1.176 – 3.088	955	6,1	3.400	8,2	2.194	2,5	↗
Lichtenberg	1.721							846 – 2.327	776	11,3	2.531	11,4	1.475	9,1	↗
Marzahn-Hellersd.	1.146							550 – 1.842	476	-5,6	2.017	-3,3	1.111	-11,4	↘
Mitte	9.460							924 – 4.154	758	17,8	4.756	7,8	2.599	21,0	↗
Neukölln	2.818							627 – 1.863	543	3,1	2.172	7,4	1.028	-1,8	→
Pankow	10.828							1.217 – 3.224	1.014	1,4	3.547	4,3	2.119	8,7	↗
Reinickendorf	3.976							811 – 2.127	696	7,5	2.363	4,6	1.176	-11,3	↘
Spandau	3.222							700 – 1.750	640	7,5	2.089	-1,8	1.026	2,6	→
Steglitz-Zehlendorf	9.093							1.026 – 2.867	958	7,4	3.459	8,7	1.598	12,7	↗
Tempelh.-Schöneb.	7.606							909 – 2.828	809	5,9	3.207	8,7	1.437	6,6	↗
Treptow-Köpenick	3.962							857 – 2.343	734	8,8	2.900	22,8	1.402	12,2	↗
Berlin Durchschnitt	73.766							929 – 3.198	793	7,2	3.652	4,9	1.739	7,9	↗

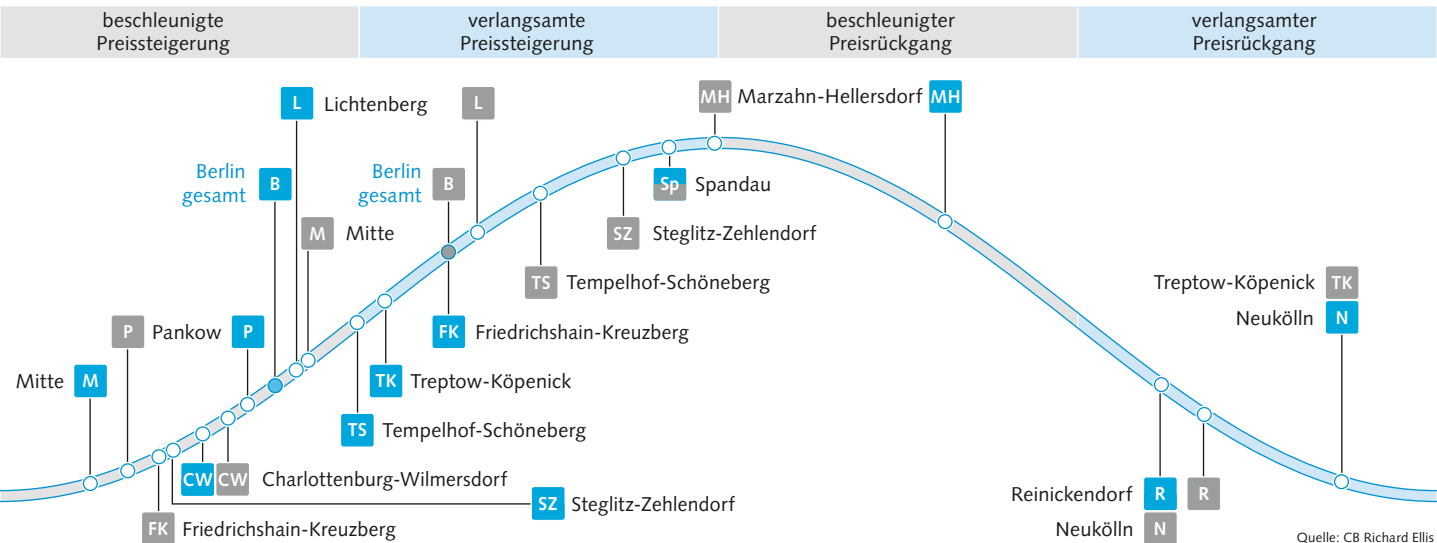
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus

2010

■ ETW ■ MFH



Quelle: CB Richard Ellis

Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preisrückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.



IBB Wohnungsmarktanalyse

2010

Zusammengestellt von: R. Kuhn / HUS – 09/2011

IBB Wohnungsmarktbarometer 2010

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

IBB Wohnungsmarktbarometer 2010

Der Berliner Wohnungsmarkt aus Expertensicht

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten	6
Angebotssituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten	8
Künftige Nachfrageentwicklung	13
Besondere Bedarfe im Detail	16
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand	21
Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt	23
Einschätzung des Investitionsklimas	25
Finanzkrise und Flucht in Immobilien	28
Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken	30
Berliner Wohnungsmarkexperten	31
Impressum	34

Das IBB Wohnungsmarktbarometer ist Teil des Wohnungsmarktmonitorings der Investitionsbank Berlin (IBB). Wie auch der IBB Wohnungsmarktbericht erscheint es jährlich und kann auf den Internetseiten der IBB heruntergeladen werden: www.ibb.de

Vorwort

Das aktuelle Barometer zeigt eine Fortsetzung der sich schon im vergangenen Jahr andeutenden Marktanspannung in den verschiedenen Segmenten und Bezirken. Das betrifft sowohl den Mietwohnungsmarkt als auch Eigenheime und Eigentumswohnungen. Wie in den vergangenen Jahren ist dabei das untere Preissegment bei Mietwohnungen durch Verknappung des Angebots bei gleichzeitigem Anstieg der Nachfrage besonders betroffen.

Gleichzeitig hellt sich das Investitionsklima wieder etwas auf. Dies gilt besonders für Investitionen in den Neubausegmenten, denen die Experten im Vergleich zu den Vorjahren etwas positiver gegenüberstehen. Den größten Bedarf sehen die Experten bei seniorenrechtlichen (barrierefreien) Wohnungen, und zwar sowohl beim Neubau wie im Bestand. Der Bestand kann nach Meinung der Experten vor allem durch solche Maßnahmen verbessert werden, die den Qualitätsunterschied zum Neubau reduzieren. Energetische Maßnahmen und der seniorenrechtliche Umbau von Wohnungen stehen dabei ganz vorn.

Es ist der Unterschiedlichkeit unserer Experten geschuldet, dass sich in Hinblick auf die Auswirkungen der Finanzkrise ein sehr uneinheitliches Bild ergibt: So geben mehr als die Hälfte der Befragten an, dass das Handeln ihres Unternehmens durch die Finanzkrise nicht beeinflusst wurde. Bei 7 Prozent der Befragten – in erster Linie aus der Gruppe der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie der Immobilienmakler – hat sich das Verhalten indes stark geändert. Jeder zweite Befragte glaubt vor dem Hintergrund der Finanzmarktkrise eine „Flucht in die Immobilien“, also in die Sachwerte, wahrzunehmen.

Einmal mehr wird klar, dass der Berliner Wohnungsmarkt zum Teil sehr unterschiedlichen Dynamiken unterliegt. Durch das IBB Wohnungsmarktbarometer als zeitnahes Monitoring bringen die Experten ihr Wissen ein und tragen mit ihrem Stimmungsbild zu einer Verbesserung der Markttransparenz bei.



Unser ausdrücklicher Dank gilt daher den mehr als 240 Immobilienmarktexperten, die zum Teil schon seit mehreren Jahren an der Befragung teilnehmen und damit ihr Expertenwissen in das Wohnungsmarktbarometer einfließen lassen.

Den Lesern und Nutzern des IBB Wohnungsmarktbarometers wünschen wir bei ihren Aktivitäten auf dem Berliner Wohnungsmarkt viel Erfolg.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ulrich K.' with a stylized flourish at the end.

Ulrich Kissing

Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin

Methodisches Vorgehen und Hintergrund der Befragten

Das Wohnungsmarktbarometer ist in Verbindung mit dem Wohnungsmarktbericht, der jährlich im Frühjahr erscheint, Teil der kontinuierlichen Beobachtung und Analyse des Berliner Wohnungsmarktes. Ziel dieser beiden Berichte ist es, die Markttransparenz weiter zu verbessern und differenzierte Informationen für Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft sowie alle wohnungspolitisch Interessierten zur Verfügung zu stellen.

Das Wohnungsmarktbarometer stellt die Ergebnisse einer jährlich stattfindenden Befragung von Experten des Berliner Wohnungsmarktes zu ihren Erfahrungen und Einschätzungen dar. Die Inhalte des Barometers geben somit ausschließlich die Meinungen und Sichtweisen der Befragten wider. Jegliche Bewertung oder Kommentierung dieser Ergebnisse ist nicht Bestandteil des Barometers. Somit handelt es sich bei dem Barometer nicht um eine Analyse mit entsprechenden Ergebnissen, sondern ausschließlich um ein Stimmungsbild der Befragten.

Aus Gründen der Vergleichbarkeit orientiert sich die Befragung an den Befragungen der Vergangenheit. Sie erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. 2010 wurden insgesamt 1.214 Experten angeschrieben, von denen 244 geantwortet

haben. Das entspricht einem Rücklauf von 20,1 %. Neben gesamtstädtischen Einschätzungen werden seit mehreren Jahren auch Bewertungen für die einzelnen Bezirke ermittelt. Da rund 4 % der Teilnehmer die Möglichkeit nutzten, für mehrere Bezirke gesonderte Auskünfte zu geben, konnten insgesamt 271 Fragebogen ausgewertet werden. Fast vier von zehn Fragebogen beziehen sich auf Berlin (gesamt), die übrigen verteilen sich auf die Berliner Bezirke (zwischen rund 4 bis knapp 8 %).

Im Wohnungsmarktbarometer setzen sich die Ergebnisse für die Gesamtstadt aus den Fragebogen, die für ganz Berlin abgegeben wurden, und dem Durchschnitt der Bezirksergebnisse zusammen. Um eine Vergleichbarkeit zu den Ergebnissen der Vorjahre zu gewährleisten, fließen die Antworten für ganz Berlin bzw. für die Bezirke gewichtet, entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbefragung in den vergangenen Jahren, in die Auswertung ein.

Die insgesamt 244 Personen geben ein typisches Abbild der Akteure des Wohnungsmarktes wieder. Mit knapp 27 % stellen die Vertreter der Wohnungsunternehmen die größte Gruppe unter den Antwortenden. Danach folgen Hausverwaltungen/Hauseigentümer und Immobilienmakler. Rund 15 % sind in

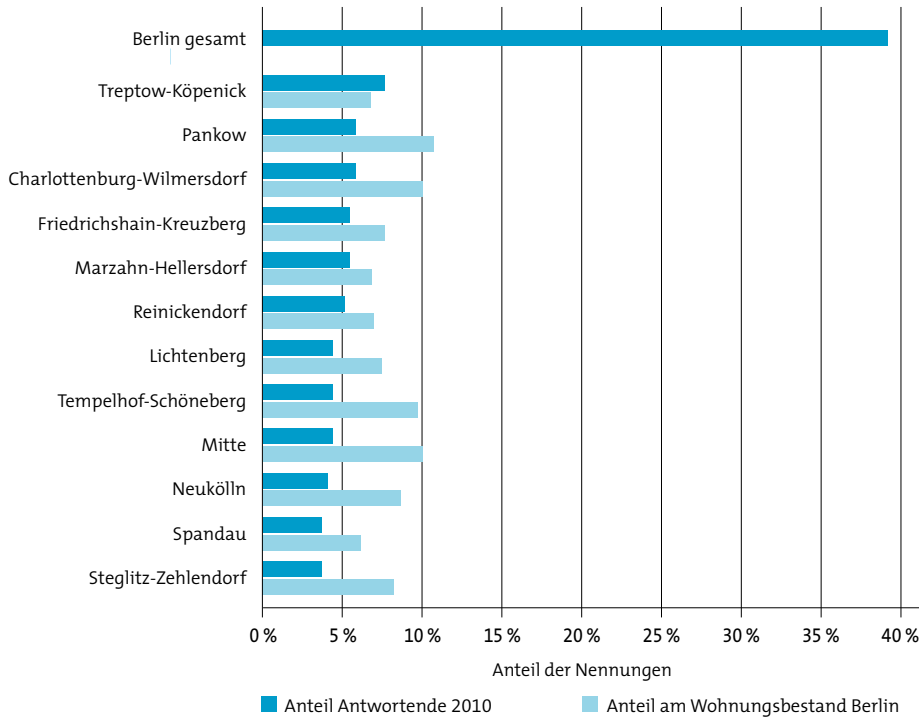
Die Berliner Bezirke



Hausverwaltungen tätig oder Hauseigentümer, weitere 12 % Immobilienmakler. Fast jeder zehnte Experte gehört der Akteursgruppe „Senats-, Bezirksverwaltungen, öffentliche Hand“ an. Hinzu kommen Experten z. B. aus Wissenschaft, sozialen

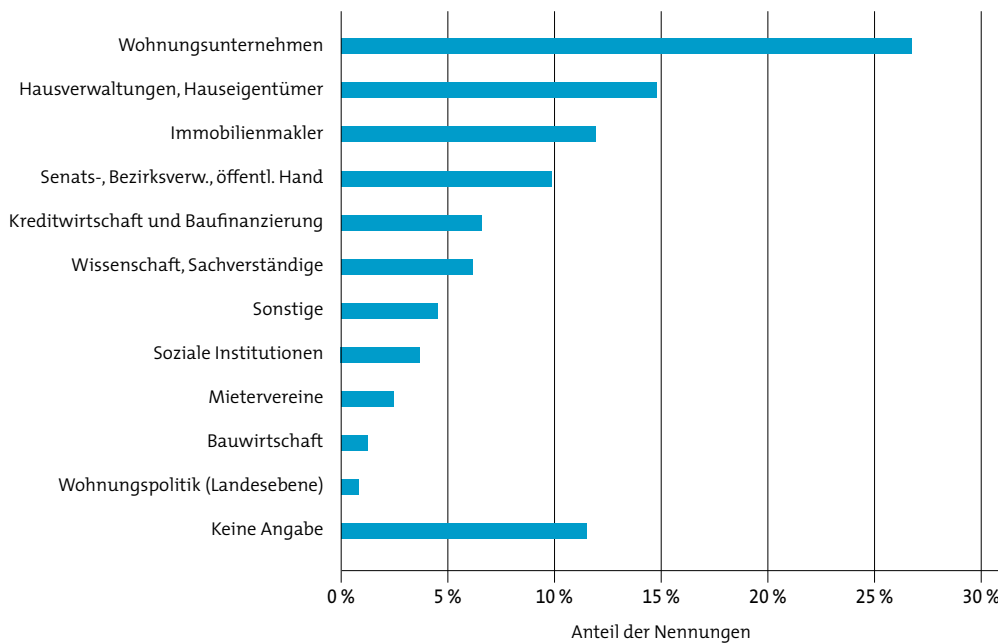
Institutionen, Mietervereinen, der Kreditwirtschaft oder der Bauwirtschaft. Zur Gruppe der sonstigen Teilnehmer, die knapp 5 % der Experten umfasst, gehören z. B. Vertreter von Projektentwicklern, Investoren und Immobilienfonds.

Die Antworten beziehen sich auf



n = 271

Tätigkeitsfelder der Antwortenden



n = 244

Angebotsituation am Wohnungsmarkt nach Marktsegmenten

Segment Eigentum

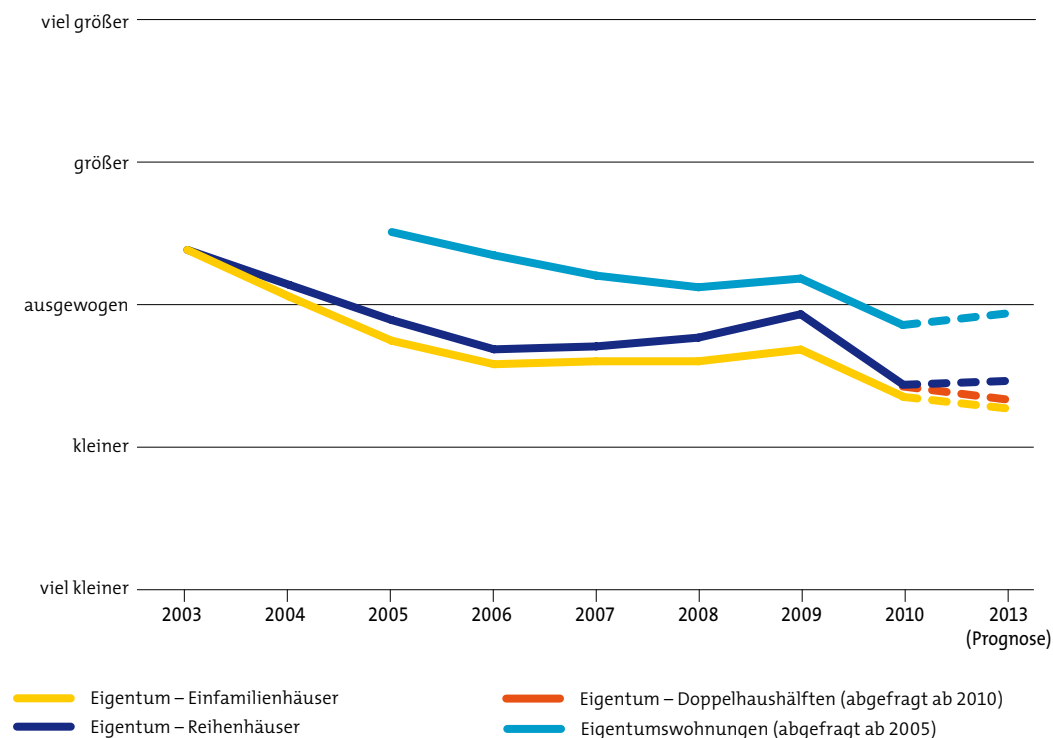
Nach Einschätzung der Experten übersteigt in Berlin derzeit im Eigentumssegment die Nachfrage das vorhandene Angebot. Das gilt vor allem für Eigenheime sowie in weitaus abgeschwächterer Form auch für Eigentumswohnungen. Bei den Eigenheimen betrifft dies insbesondere zentrale bzw. traditionell beliebte Lagen sowie klassische Familienstandorte (z. B. Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf). Viele davon zählen auch bei den Eigentumswohnungen zu den attraktiven Lagen. Für die kommenden drei Jahre erwarten die Experten eine Fortsetzung des aktuellen Trends. Dort, wo bereits heute zu wenige Angebote vorhanden sind, wird dies so bleiben. Dies trifft jedoch nur auf ausgewählte Lagen und Marktsegmente zu. Bei den Eigentumswohnungen wird beispielsweise nach Erwartung der Experten der Angebotsüberschuss in Lichtenberg und Spandau nicht abgebaut.

Zur Beurteilung der aktuellen und künftigen Angebotsituation im Segment Eigentum wurden die Befragten gebeten, das Angebot an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Dop-

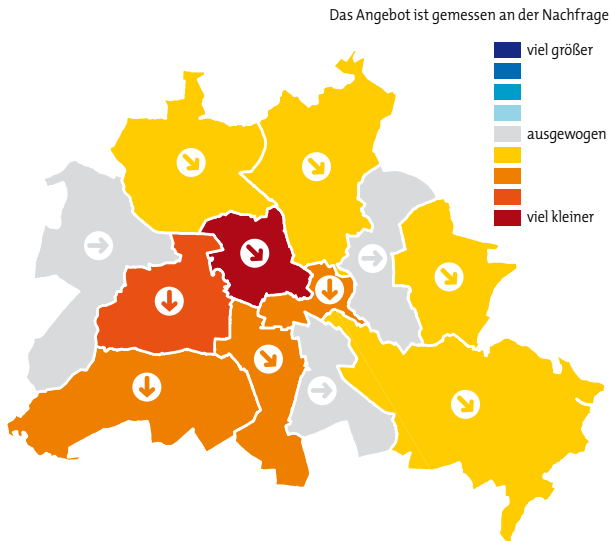
pelhaushälften und Eigentumswohnungen gemessen an der Nachfrage zu bewerten. Insgesamt zeigen die Einschätzungen eine geringfügig angespannte Marktsituation, in der die Nachfrage nach Objekten das Angebot in allen Kategorien übersteigt. Die Experten bewerten die Angebotsituation damit entgegengesetzt zum Trend des Vorjahres, als sie eine leichte Entspannung auf dem Markt wahrnahmen.

Während in den vergangenen Jahren insgesamt genügend Eigentumswohnungen im Angebot waren, sehen die Experten nun erstmals ein gewisses Angebotsdefizit. Auch Einfamilien-, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die in diesem Jahr erstmals differenziert abgefragt wurden, werden nach ihrer Einschätzung aktuell stärker gesucht. Zukünftig gehen die Experten allerdings für Eigentumswohnungen wieder von einer etwas ausgewogeneren Situation aus. Demgegenüber erwarten sie für Reihenhäuser eine gleichbleibende Entwicklung, in der rein quantitativ das Angebot nicht ausreichen wird. Für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wird sich die Lage nach Expertenmeinung weiter verschärfen.

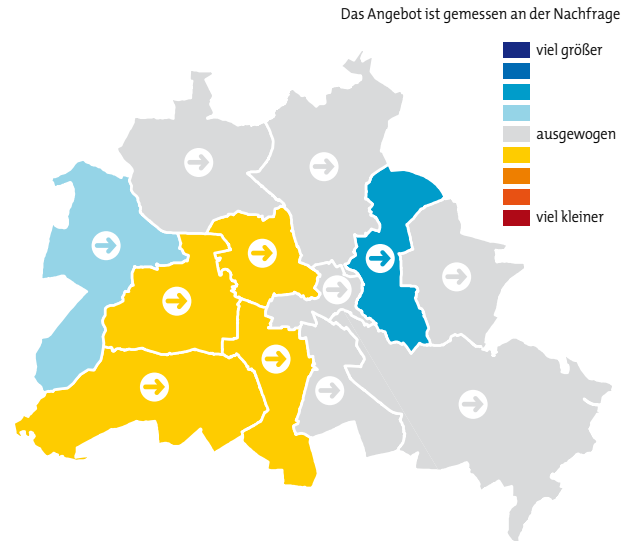
Beurteilung im Segment Eigentum – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



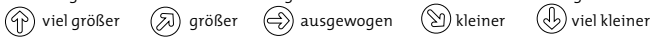
**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentum – Einfamilienhäuser**



**Aktuelle Angebotssituation:
Eigentumswohnungen**



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage...



Situation in den Bezirken

Das Angebot an **Einfamilienhäusern** variiert in den Augen der Experten in den einzelnen Bezirken sehr. Erwartungsgemäß übersteigt die Nachfrage in den zentralen Bereichen das vorhandene Angebot. So ist in Mitte die Lage mit Abstand am angespanntesten und auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf besteht für Einfamilienhäuser ein ausgesprochenes Angebotsdefizit. Dieses wird sich nach Erwartung der Experten in den nächsten drei Jahren auch unverändert fortsetzen, in Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg sogar noch weiter verschärfen. Demgegenüber sehen sie in Mitte eine deutliche Verbesserung der Angebotssituation, die sich in Richtung eines ausgewogenen Marktes bewegt. Eine solch ausgewogene Lage besteht schon heute in Spandau, Neukölln und Lichtenberg – eine Situation, die nach Auffassung der Befragten auch die nächsten drei Jahre anhält.

Im Segment der **Doppelhaushälften** und **Reihenhäuser** nennen die Experten in den Bezirken, in denen auch die Angebotssituation für **Einfamilienhäuser** sehr angespannt ist, ein deutlich zu geringes Angebot. Eine leichte Marktentspannung erwarten sie dabei in den kommenden drei Jahren in Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, wohingegen sich die ohnehin enge Marktsituation in Friedrichshain-Kreuzberg noch ver-

schärfen wird. In Bezirken mit einem hohen Anteil Stadtrandlagen übersteigt das Angebot an Doppelhaushälften die Nachfrage jedoch leicht (Spandau und Neukölln) bzw. ist der Markt nach Expertenmeinung eher ausgeglichen (Pankow und Trep-tow-Köpenick). Die Marktlage für Reihenhäuser schätzen die Experten aus Anbietersicht im Vergleich etwas kritischer ein, dennoch ist nur ein geringes Angebotsdefizit vorhanden.

Trotz der Entwicklung von einem leicht entspannten zu einem leicht angespannten Markt betrachten die Befragten das Angebot an **Eigentumswohnungen** noch als ausreichend. Das gilt für alle Bezirke. Für Lichtenberg und Spandau sehen sie sogar einen Angebotsüberhang.

Perspektivisch sehen die Befragten für die zentralen Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sowie für Steglitz-Zehlendorf und Neukölln eher eine Entspannung des Marktes als in den anderen Bezirken. Allerdings fällt diese gering aus, so dass auch hier zukünftig eine eher ausgewogene denn entspannte Angebotssituation erwartet wird. Insgesamt – wenn auch nur in schwachen Nuancen – wird die zukünftige Angebotssituation in den westlichen Bezirken positiver bewertet als in den östlichen.

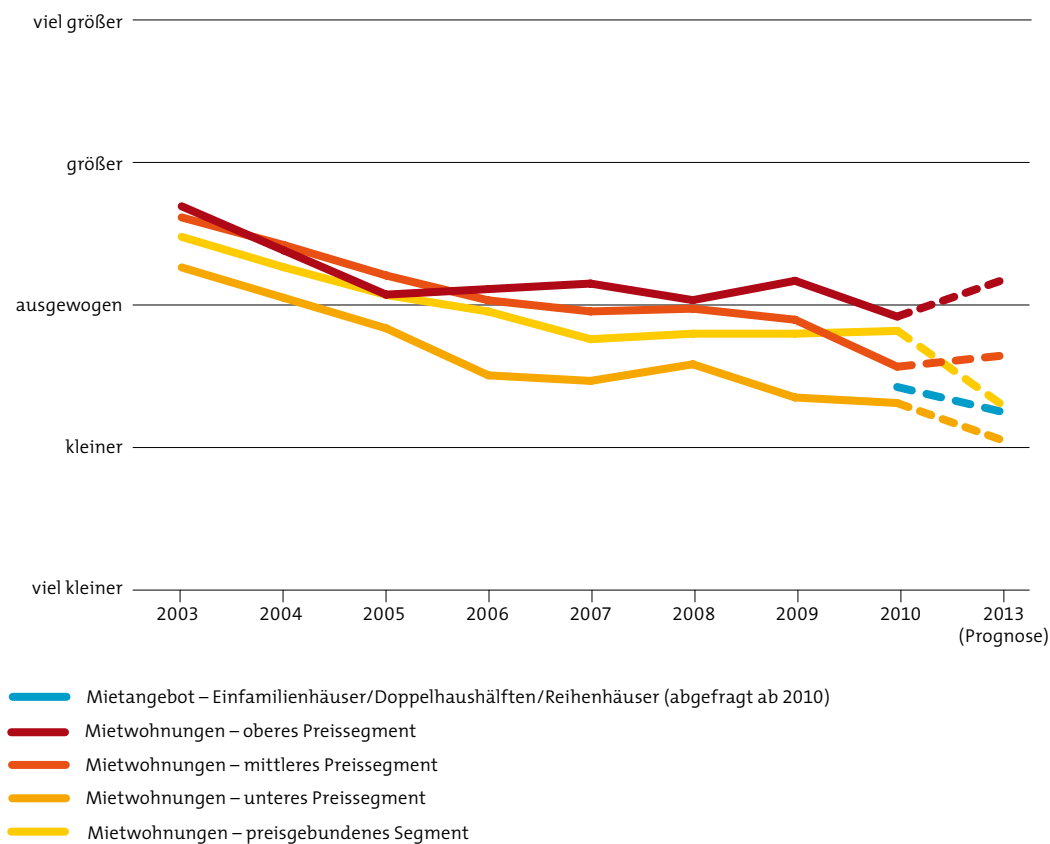
Segment Miete

Insgesamt übersteigt im Mietwohnungsmarkt nach Einschätzung der Experten die Nachfrage das vorhandene Angebot. Das gilt für alle Preissegmente, mit Ausnahme des höherpreisigen. Im Vergleich zum Vorjahr sehen die Experten sogar eine leichte Anspannung – hier sind nur preisgebundene Mietwohnungsangebote ausgenommen. Zwar betrifft diese Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität, aber insgesamt betrachtet stellt sich die Lage lediglich in Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Spandau als ausgewogen dar. Zukünftig rechnen die Akteure vor allem in den attraktiven Lagen sowie im unteren Preissegment und bei den erstmals abgefragten Ein-/Zweifamilienhäusern zur Miete mit einer Verknappung des Angebotes.

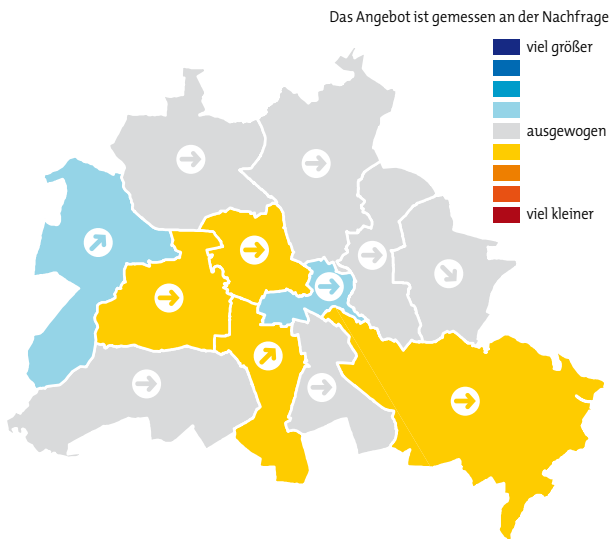
Analog zur Angebotssituation im Segment Eigentum beobachten die Experten eine angespanntere Situation auf dem Mietwohnungsmarkt als noch in den vergangenen Jahren. Hierbei gibt es jedoch Unterschiede je nach Preissegment. Bei

den Wohnungen im oberen Preissegment schwankten Angebot und Nachfrage in den vergangenen Jahren zwischen ausgeglichen und einem zu geringen Angebot. Im Vergleich zur oberen Preiskategorie bewegt sich das mittlere Preissegment eher in Richtung eines angespannten Marktes, da die Nachfrage seit 2007 leicht und 2010 deutlich über dem vorhandenen Angebot liegt. Die aktuelle Bewertung korrespondiert damit mit den Einschätzungen der Experten in den vergangenen Jahren, die eine zunehmende Anspannung erwarteten. Im unteren Preissegment ist laut den Befragten die Marktsituation seit Jahren angespannter, ähnlich verhält es sich im preisgebundenen Segment. Seit 2006 wird das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum als nicht ausreichend bewertet. Neben den verschiedenen Preissegmenten auf dem Mietwohnungsmarkt wurde im Wohnungsmarktbarometer 2010 erstmals eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften zur Miete erfasst, wobei auch hier ein Angebotsdefizit besteht, das sich nach Expertenmeinung in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

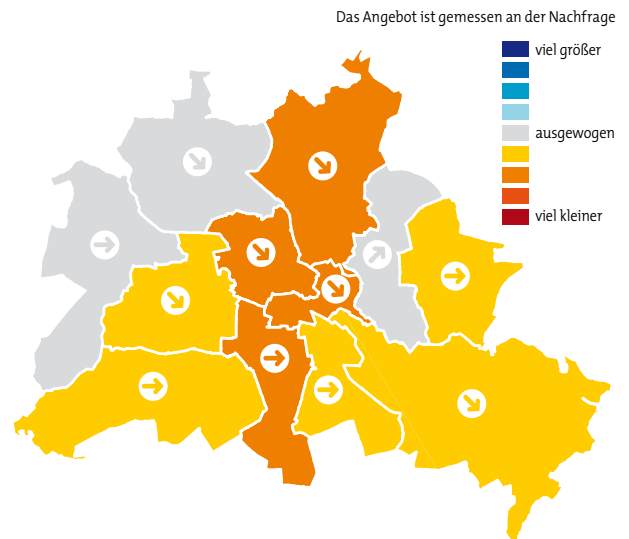
Beurteilung im Segment Miete – Das Angebot ist gemessen an der Nachfrage ...



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – oberes Preissegment**



**Aktuelle Angebotssituation:
Mietwohnungen – mittleres Preissegment**



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

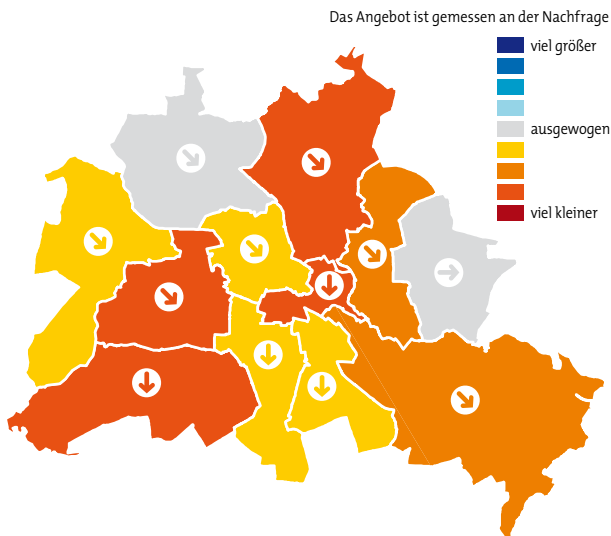
- ⬆️ viel größer
- ➡️ größer
- ↔️ ausgewogen
- ⬇️ kleiner
- ⬇️ viel kleiner

Situation in den Bezirken

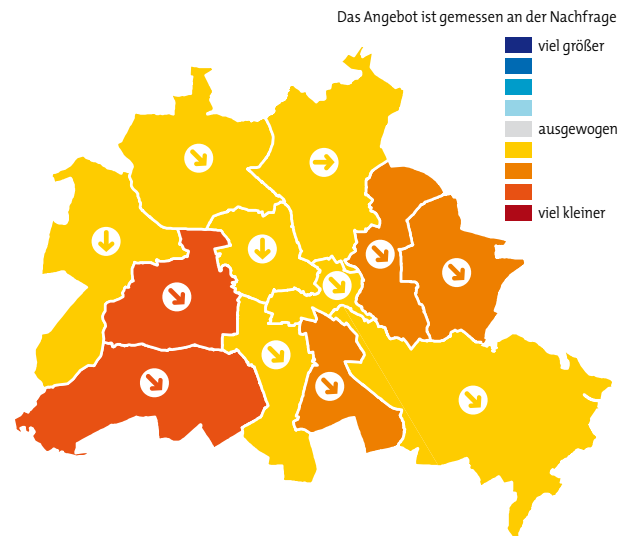
Für Wohnungen im **oberen Preissegment** übersteigt das Angebot in Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau die vorhandene Nachfrage, während in Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Mitte und Tempelhof-Schöneberg die Lage leicht angespannt ist. Insgesamt ist die Angebotssituation für Wohnungen im oberen Preisbereich im Vergleich zu den preiswerteren Segmenten deutlich ausgeglichener und auch perspektivisch rechnen die Experten fast überall mit einer Entspannung des Marktes.

Im **mittleren Preissegment** reicht das Angebot an Wohnungen vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Mitte und Tempelhof-Schöneberg derzeit nicht aus, während in Reinickendorf, Spandau und Lichtenberg die Marktverhältnisse ausgeglichen sind. Im Gegensatz zu den vergangenen Jahren gehen die Befragten in den kommenden drei Jahren von einer leichten Verbesserung aus, auch wenn das Angebot an Wohnungen im mittleren Preissegment für die vorhandene Nachfrage in fast allen Bezirken nicht ausreichend ist.

Aktuelle Angebotssituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



Aktuelle Angebotssituation: Ein-/Zweifamilienhäuser – Miete



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Angebot ist in drei Jahren gemessen an der Nachfrage ...

↑ viel größer ↻ größer ⇌ ausgewogen ↓ kleiner ↓↓ viel kleiner

Die angespannte Lage im **unteren Preissegment** gilt insbesondere für Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. Aber auch im übrigen Stadtgebiet ist die Lage eher angespannt. Einzige Ausnahmen bilden Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf, wo Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind. Tendenziell setzt sich die angespannte Situation im unteren Preissegment nach Experteneinschätzung auch in den nächsten Jahren fort, dabei rechnen sie besonders in Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit einer signifikanten Verknappung.

Für das **preisgebundene Segment** erwarten die Befragten zukünftig in allen Bezirken eine deutliche Veränderung des Marktes. Aktuell driften in Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Treptow-Köpenick Angebot und Nachfrage für preisgebundene Wohnungen zum Teil deutlich auseinander, während die Experten für Neukölln und Reinickendorf einen Angebotsüberhang sehen. Allerdings verschärft sich die Lage

in den kommenden Jahren auch in diesen Bezirken. Auffällig ist, dass die Experten das preisgebundene Wohnungssegment in Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg aktuell als relativ ausgewogen bewerten, zukünftig aber ein deutlich zu geringes Angebot erwarten.

Neben den verschiedenen Preissegmenten auf dem Mietwohnungsmarkt wurde im Wohnungsmarktbarometer 2010 erstmals eine Einschätzung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage im Segment der **Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften zur Miete** erfasst. In allen Bezirken sehen die Experten ein Angebotsdefizit, mit steigender Tendenz in den nächsten Jahren. Vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf halten sie dieses für zu gering, was auch in den kommenden Jahren anhält – verglichen zum Jahr 2010 allerdings auf leicht niedrigerem Niveau. Eine zukünftig sehr angespannte Marktlage prognostizieren die Befragten auch in Mitte und Spandau.

Künftige Nachfrageentwicklung

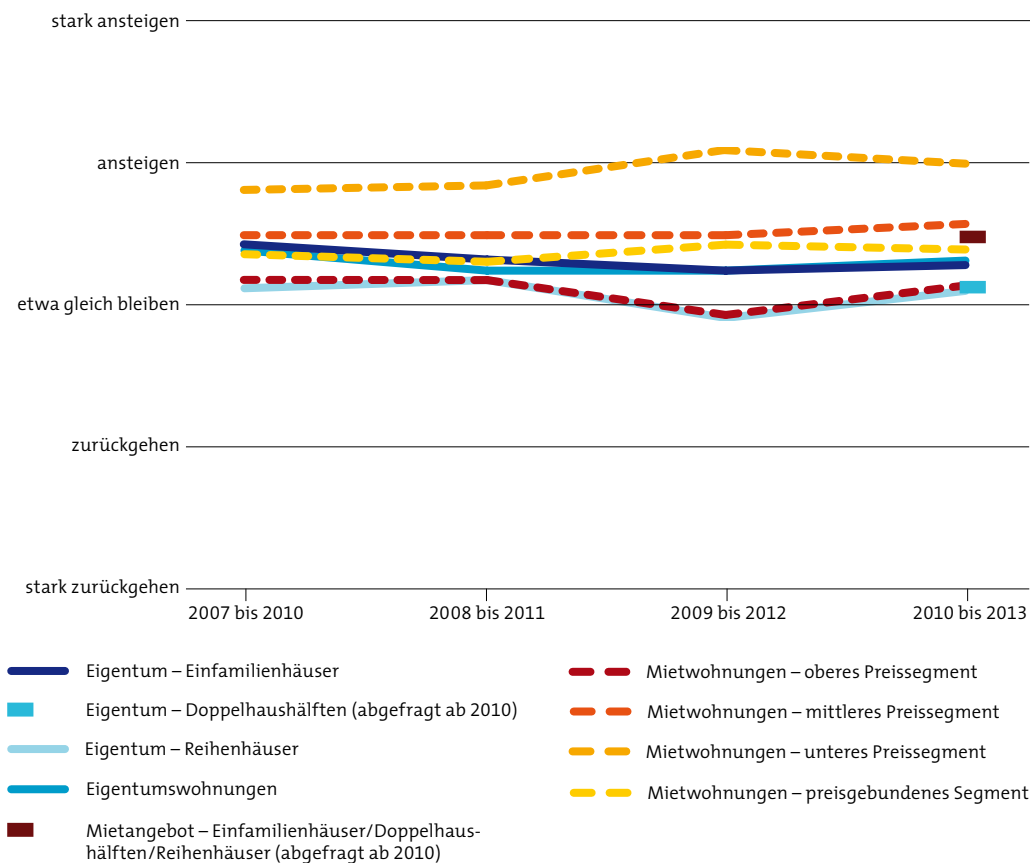
Die Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum künftig insgesamt geringfügig ansteigen wird. Damit bleibt die Einschätzung ähnlich der in den vergangenen Jahren. Ausgenommen ist das untere Preissegment, für das sie bereits in den Vorjahren stets eine ansteigende Nachfrage erwartet haben. Dies gilt für alle Bezirke gleichermaßen.

Neben der aktuellen und erwarteten Angebotssituation bewerteten die Experten die zukünftige Nachfrageentwicklung in den genannten Segmenten für die kommenden drei Jahre. Auch hier wurde die Kategorie des Mietangebotes für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser erstmals in

die Befragung aufgenommen. Die Experten erwarten in allen Segmenten insgesamt eine geringfügig ansteigende Nachfrage. Mit Ausnahme der Mietwohnungen im oberen Preissegment liegt die Nachfrage dabei für Mietobjekte für alle Kategorien über der nach Objekten im Eigentum.

In Bezug auf die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen im **oberen Preissegment** und für **Reihenhäuser im Eigentum** sind die Erwartungen konstant ausgewogen. Hier bleibt die Nachfrage nach Expertenmeinung stabil. Nur in Charlottenburg-Wilmersdorf und Tempelhof-Schöneberg gehen sie von einem spürbaren Nachfrageanstieg im oberen Preissegment aus. In Spandau und Marzahn-Hellersdorf vermuten sie eine schrumpfende Nachfrage. Für Reihenhäuser erwarten sie in

Wie wird sich die Nachfrage in den nächsten drei Jahren entwickeln?



Marzahn-Hellersdorf, aber auch in Treptow-Köpenick und Lichtenberg einen leichten Nachfragerückgang. Zuwächse werden dagegen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Neukölln erwartet.

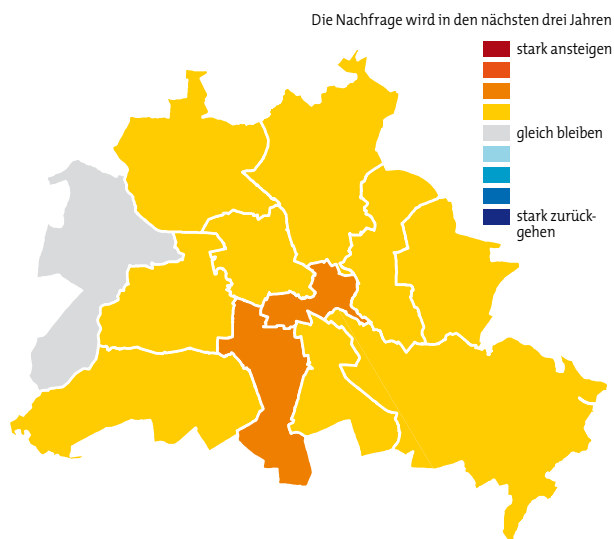
Im **mittleren Preissegment** schätzen die Experten die Nachfrageentwicklung für Mietwohnungen seit mehreren Jahren relativ gleichbleibend ein. Insgesamt wächst die Nachfrage. In Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg gehen die Befragten am häufigsten von einer steigenden Nachfrage aus. Einzig für Spandau ist die Erwartung gedämpft.

Wie schon in den vergangenen Jahren rechnen die Befragten mit den stärksten Nachfragezuwächsen bei Mietwohnungen im **unteren Preissegment**, gleichwohl liegt ihre Einschätzung für die Jahre 2010 bis 2013 leicht unter denen der Vorjahre. Ei-

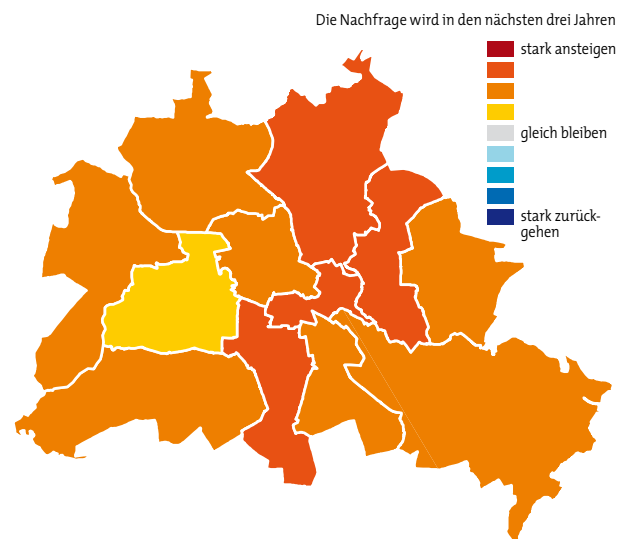
nen Anstieg erwarten sie in allen Bezirken, wobei sie besonders in Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow mit hohen Zuwächsen rechnen, während die Entwicklung in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas moderater eingeschätzt wird.

Das **Mietangebot für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**, das in diesem Jahr erstmals in die Auswertung der zukünftigen Nachfrage einfließt, wird nach Einschätzung der Befragten künftig etwas stärker nachgefragt. Das gilt auch im Vergleich zum Eigentumssegment. Besonders in den benachbarten Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Neukölln nimmt die Nachfrage in diesem Marktsegment in den kommenden Jahren auffällig zu. Insgesamt erwarten die Experten in allen Bezirken eine (leicht) steigende Nachfrage nach Häusern zur Miete.

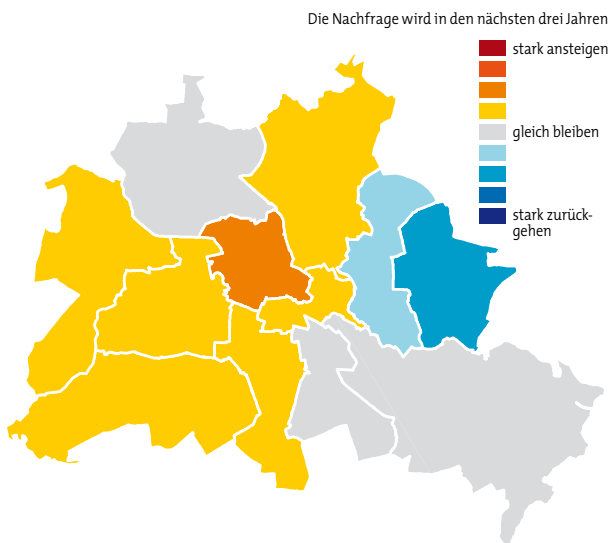
Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – mittleres Preissegment



Künftige Nachfragesituation: Mietwohnungen – unteres Preissegment



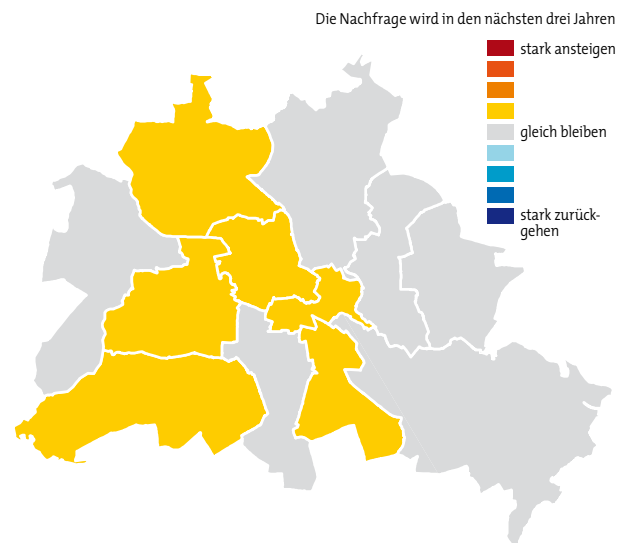
Künftige Nachfragesituation: Eigentumswohnungen



Die prognostizierte Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** sowie **Einfamilienhäusern im Eigentum** verlief in den vergangenen Jahren nahezu parallel. In der Vergangenheit bewerteten die Befragten die zukünftige Nachfrage immer zurückhaltender, die aktuelle Einschätzung geht jedoch wieder von einem leichten Anstieg aus. Die Situation für Einfamilienhäuser variiert zwischen den Bezirken: Für Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf vermuten sie am häufigsten eine wachsende Nachfrage. In Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Pankow, Tempelhof-Schöneberg, Lichtenberg und Spandau soll sie unterdessen nahezu identisch bleiben. Für die übrigen Bezirke gehen die Erwartungen in Richtung einer geringfügigen Anspannung.

Im Hinblick auf Eigentumswohnungen sind die Experten ähnlicher Einschätzung: In Marzahn-Hellersdorf wird die Nachfrage nach Wohnungen im Eigentum spürbar zurückgehen,

Künftige Nachfragesituation: Einfamilienhäuser – Eigentum



Gleiches gilt abgeschwächt auch für Lichtenberg. In Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau steigt sie hingegen stärker als in den anderen Bezirken, die nichtsdestotrotz einen leichten Nachfrageanstieg erwarten lassen.

Für **Doppelhaushälften im Eigentum** ist die prognostizierte Nachfrage für die kommenden Jahre etwa gleichbleibend. Insgesamt erreichen mit Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf dieselben Bezirke die höchsten Werte, für die die Befragten auch eine steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern insgesamt erwarten. Hingegen erwarten sie für Spandau, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf in den nächsten Jahren einen Nachfragerückgang.

Besondere Bedarfe im Detail

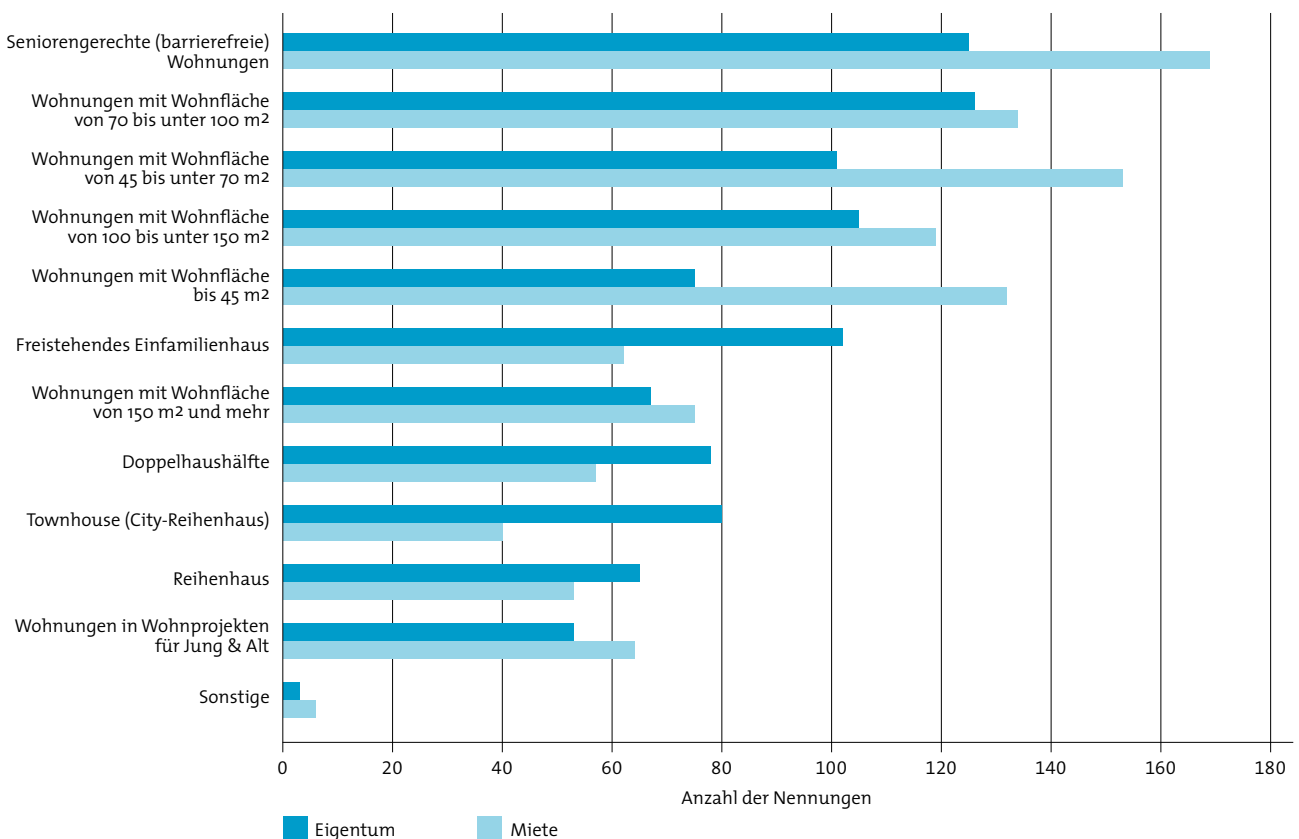
Den größten Bedarf sehen die Experten im Bereich der seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen. Das gilt für alle Bezirke gleichermaßen. Damit spiegelt die Expertenmeinung eine Reaktion auf die Diskussion um die demografische Entwicklung wider. Darüber hinaus konzentriert sich der Bedarf nach Ansicht der Befragten auf Wohnungen in „Standardgrößen“, d. h. 45 bis 150 m² Wohnfläche. Bei kleineren Wohnungen betrifft dies überwiegend solche zur Miete. Dabei richtet sich der Bedarf insgesamt vor allem auf Bestandswohnungen. Bei den Eigentumsformen rangiert das Townhouse mittlerweile hinter dem freistehenden Einfamilienhaus an zweiter Stelle. Da es diese Wohnform im Bestand nur selten gibt, ist dies auch die einzige Eigentumswohnform, für die die Experten den Bedarf vor allem im Neubau sehen. In allen anderen Ein-/Zweifamilienhäusern richtet sich der Bedarf gleichermaßen auch auf den Bestand.

Um eine präzisere Auswertung der aktuellen Anforderungen in den verschiedenen Marktsegmenten vornehmen zu können, wurden die Experten zusätzlich zur Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation gebeten, besondere Bedarfe in

ihrem Bezugsraum anzugeben. Untergliedert in die Segmente Eigentum und Miete, beschreiben die Befragten ihre Einschätzung differenziert nach Neubau und Bestand sowie nach Preissegment.

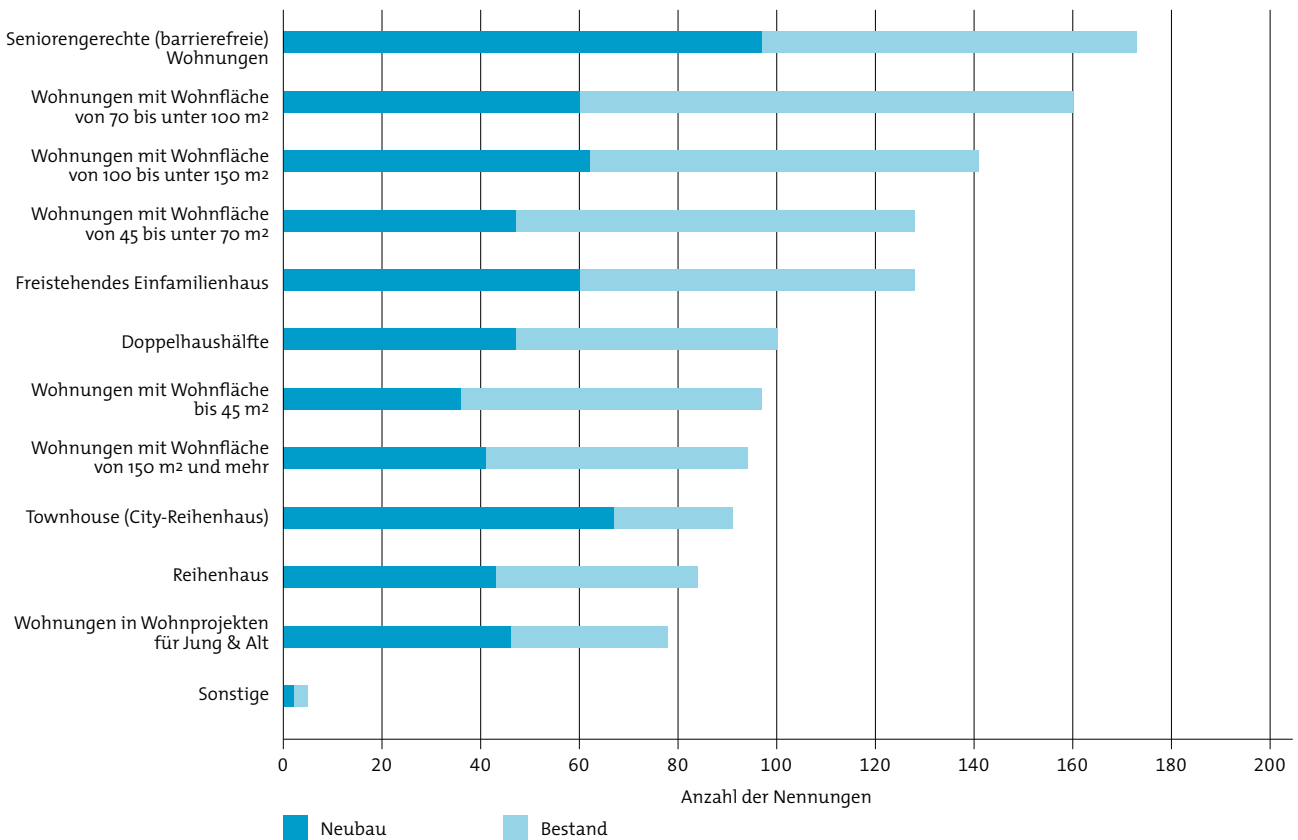
Zu den einzelnen Aspekten in der Reihenfolge ihrer Bedeutung: Analog zu den vergangenen Jahren identifizieren die Experten einen großen Bedarf an **seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen**. Im Segment Miete rangiert dieser sogar auf Platz eins und auch im Eigentumssegment nimmt er nur knapp Platz zwei ein. Der Bedarf besteht vor allem im mittleren und unteren Preissegment. Dabei bezieht sich die Nachfrage nach barrierefreien Eigentumswohnungen häufiger auf Neubau- als auf Bestandswohnungen, während es sich bei den barrierefreien Mietwohnungen genau umgekehrt verhält. Differenziert nach Bezirken, stellen die Experten mit Ausnahme von Steglitz-Zehlendorf überall einen Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum im Bereich Eigentum fest, vor allem in Lichtenberg, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. In der Kategorie Miete erreichen Lichtenberg, Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg die meisten Nennungen.

Aktuelle Bedarfe, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Neubau und Bestand



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Im Bezirksvergleich ist besonders in Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf der Bedarf an Eigentumswohnungen mit Flächen zwischen **70 und 100 m²** groß. Für Mietwohnungen mit entsprechenden Wohnflächen nennen die Experten mit Ausnahme von Marzahn-Hellersdorf in allen Bezirken einen ausgeprägten Bedarf, wobei besonders Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf überdurchschnittlich häufig genannt werden.

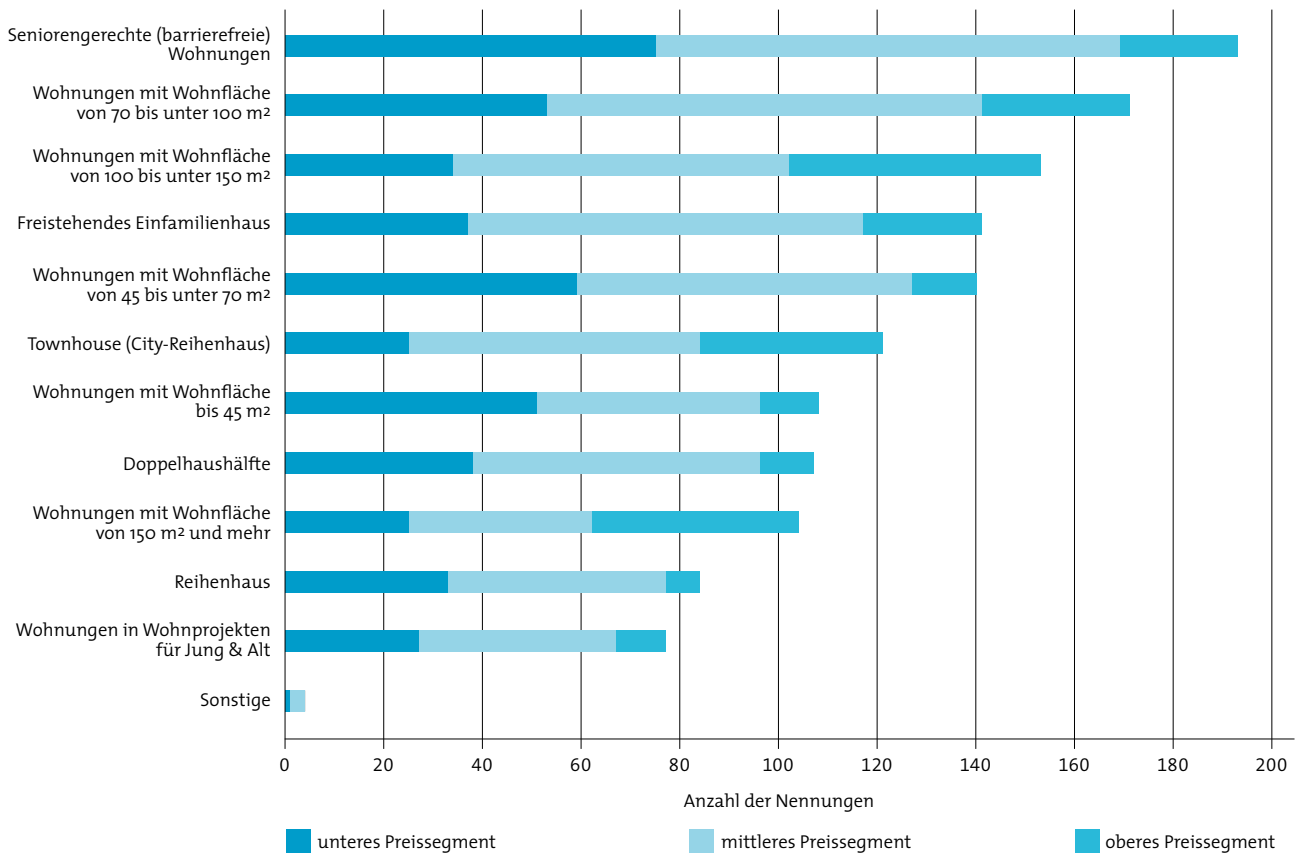
Für kleinere Wohnungen mit **Wohnflächen von 45 bis unter 70 m²** sehen die Experten nahezu überall einen besonderen Bedarf an Mietwohnungen. Analog zu den größeren Wohnungen bezieht sich die Nachfrage aber vor allem auf Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf sowie Neukölln. Im Eigentumssegment wird der Bedarf an Wohnungen dieser Größenordnung insgesamt häufig – aber seltener als im Mietwohnungsmarkt – genannt. Auch hier besteht nach Auffassung der Experten in Friedrichshain-Kreuzberg, Reinickendorf und Lichtenberg ein besonderer Bedarf, in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg nur ein geringerer. Insgesamt

richtet sich die Nachfrage stärker auf Bestands- als auf Neubauwohnungen. Bezüglich des Preisniveaus bezieht sich der Bedarf in beiden Kategorien vorrangig auf das mittlere und untere Preissegment.

Auch bei größeren Wohnungen mit einer **Wohnfläche von 100 bis unter 150 m²** konzentriert sich der Bedarf etwas häufiger auf das Miet- als das Eigentumssegment. Dabei übertrifft die Nachfrage nach Bestandswohnungen die für neu gebaute Wohnungen. In beiden Kategorien bezieht sich der Bedarf auf alle Preissegmente.

Differenziert nach Bezirken sind die Einschätzungen der Experten in diesem Segment sehr unterschiedlich. Mit Abstand am häufigsten sehen die Befragten einen Bedarf an größeren Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sowie für Mietwohnungen entsprechender Größe vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Eigentum nach Preissegmenten



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Ein Bedarf an sehr kleinen Wohnungen mit einer **Wohnfläche von unter 45 m²** besteht nach Experteneinschätzung häufiger im Miet- als im Eigentumssegment und bezieht sich vor allem auf Bestandswohnungen. Für Mietwohnungen konstatieren die Befragten hauptsächlich im unteren, aber auch im mittleren Preissegment eine besondere Nachfrage. Für Eigentumswohnungen werden beide Preiskategorien gleich häufig genannt. Unter den Bezirken verteilt sich der Bedarf relativ gleichmäßig, wobei die Akteure in Steglitz-Zehlendorf und in Spandau einen im Vergleich geringeren und in den zentraleren Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg sowie in Lichtenberg einen im Vergleich höheren Bedarf feststellen. Für kleine Mietwohnungen identifizieren die Experten eine Nachfrage besonders häufig in Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Marzahn-Hellersdorf.

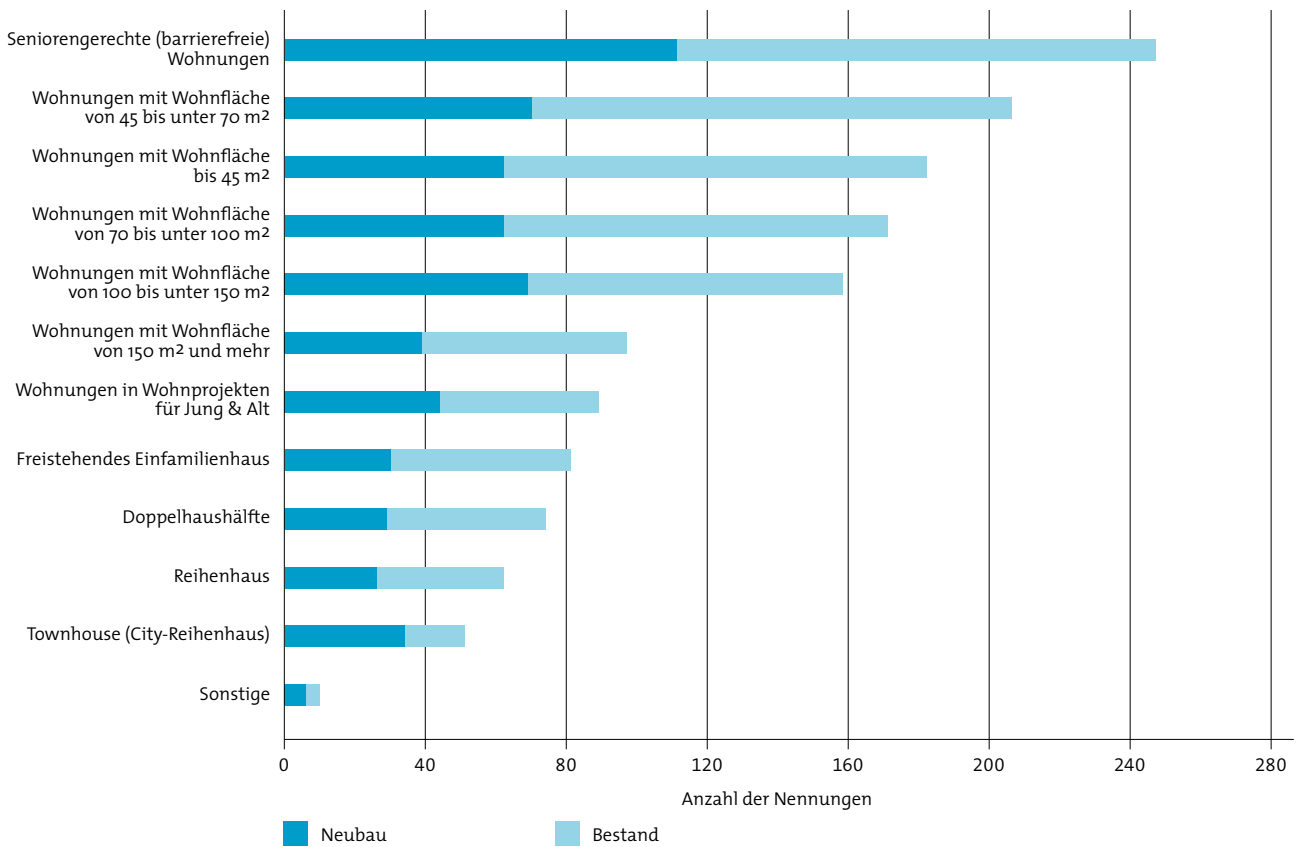
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die Experten den größten Bedarf bei **freistehenden Einfamilienhäusern**. Insgesamt bezieht sich die Nachfrage erwartungsgemäß stärker auf das Eigentums- als das Mietsegment, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Vor allem in Reinickendorf und Neukölln beobachten sie eine erhöhte Nachfrage nach freistehenden Eigenheimen. Das Interesse an Einfamilienhäusern zur Miete sehen die Experten am häufigsten in Reinickendorf, Lichtenberg und Spandau. Insgesamt besteht die Nachfrage nach zum Kauf angebotenen freistehenden Einfamilienhäusern hauptsächlich im mittleren Preissegment.

Auch die Nachfrage nach **Doppelhaushälften** bezieht sich nach Einschätzung der Experten stärker auf das Eigentums- als auf das Mietsegment, wobei die Käufer Neubau- und Bestandsobjekte gleichermaßen suchen. Generell konzentriert sich der Bedarf auf das mittlere Preissegment. Im Bezirksvergleich stehen Reinickendorf und Neukölln oben. Die höchste Nachfrage nach Doppelhaushälften zur Miete stellen die Akteure mit Abstand in Reinickendorf fest.

Für sehr große Wohnungen mit einer **Wohnfläche von 150 m² und mehr** sehen die Experten einen geringeren Bedarf als

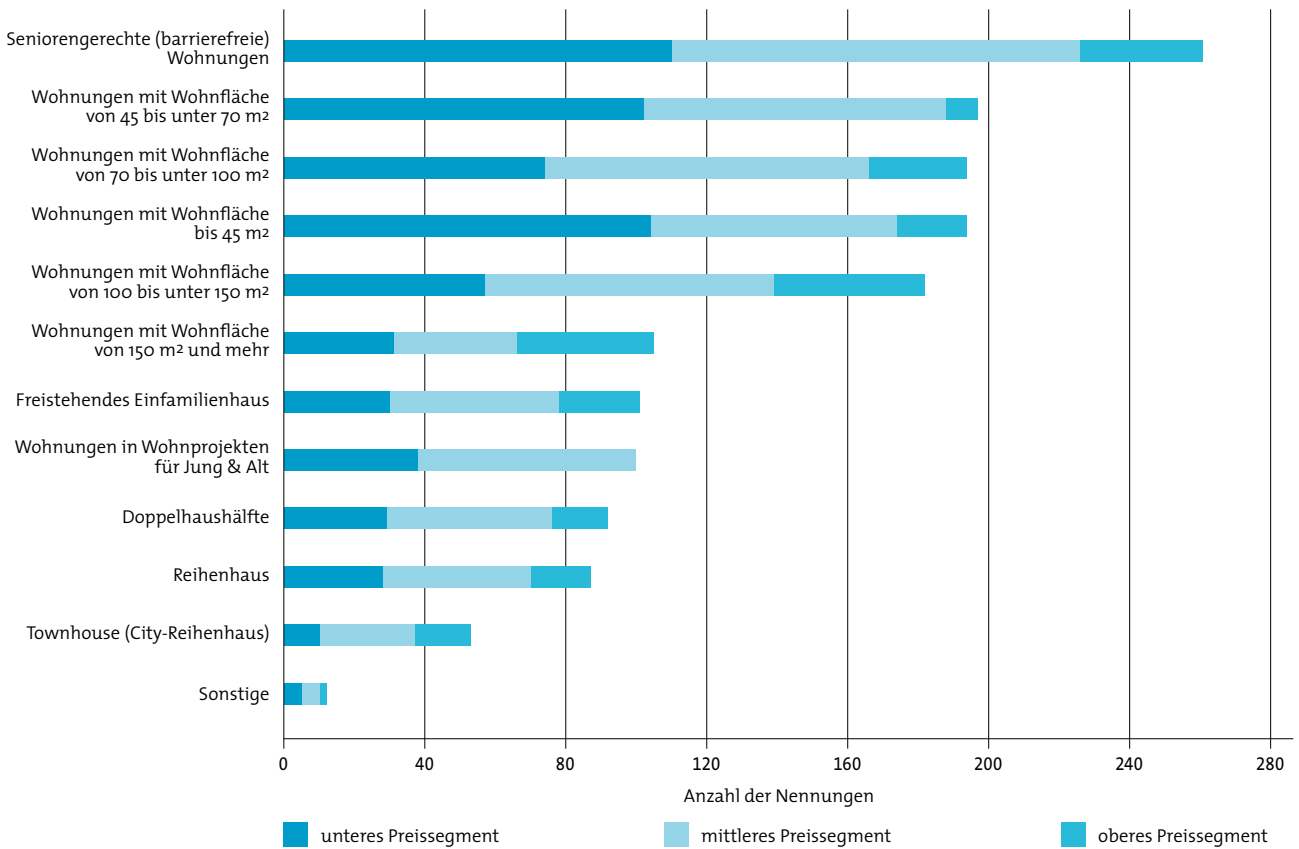
für die kleineren Wohnungsgrößen. Die Nachfrage konzentriert sich dabei etwas stärker auf das Miet- als auf das Eigentumssegment und wird im Bestand häufiger genannt als im Neubau. Besonders das obere und das mittlere Preissegment spielen für Eigentumswohnungen mit Wohnflächen ab 150 m² eine große Rolle. Insgesamt ist der Bedarf an großen Wohnungen in den Bezirken sehr unterschiedlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf stellen die Experten den mit Abstand größten Bedarf an großen Miet- und Eigentumswohnungen fest. In Reinickendorf, Mitte und Neukölln gibt es hingegen nur einen geringen Bedarf an großen Eigentumswohnungen.

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Neubau und Bestand



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Aktuelle Bedarfe in der Kategorie Miete nach Preissegmenten



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Bei sogenannten **Townhouses (City-Reihenhäuser)** richtet sich der Bedarf nach Experteneinschätzung vor allem auf neu gebaute Objekte im Eigentum. Bei den nachgefragten Preiskategorien überwiegt die mittlere. Einen großen Bedarf an Townhouses sehen die Akteure in Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Im Mietsegment kristallisieren sich lediglich Mitte und Pankow als nennenswerte potenzielle Standorte heraus.

Die Nachfrage nach **Reihenhäusern** verteilt sich nach Auffassung der Experten dabei relativ gleichmäßig auf das Eigentums- und Miet- sowie das Neubau- und Bestandssegment, und vor allem auf das mittlere und untere Preissegment. Wie auch bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften identifizieren sie für Reinickendorf und Neukölln

einen höheren Bedarf für Reihenhäuser zum Kauf als in anderen Bezirken, wobei für Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg keine oder nur eine geringe Nachfrage unterstellt wird. Die meisten Nennungen für Mietobjekte werden – wie beim Kauf auch – in Reinickendorf und Neukölln erzielt, aber auch in Steglitz-Zehlendorf spielt, im Gegensatz zu Reihenhäusern zum Kauf, nach Ansicht der Experten das Reihenhaussegment in der Kategorie Miete eine größere Rolle. Genau umgekehrt verhält es sich nach Ansicht der Befragten in Pankow, wo ebenso wie in Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte kaum ein Bedarf für Reihenhäuser besteht.

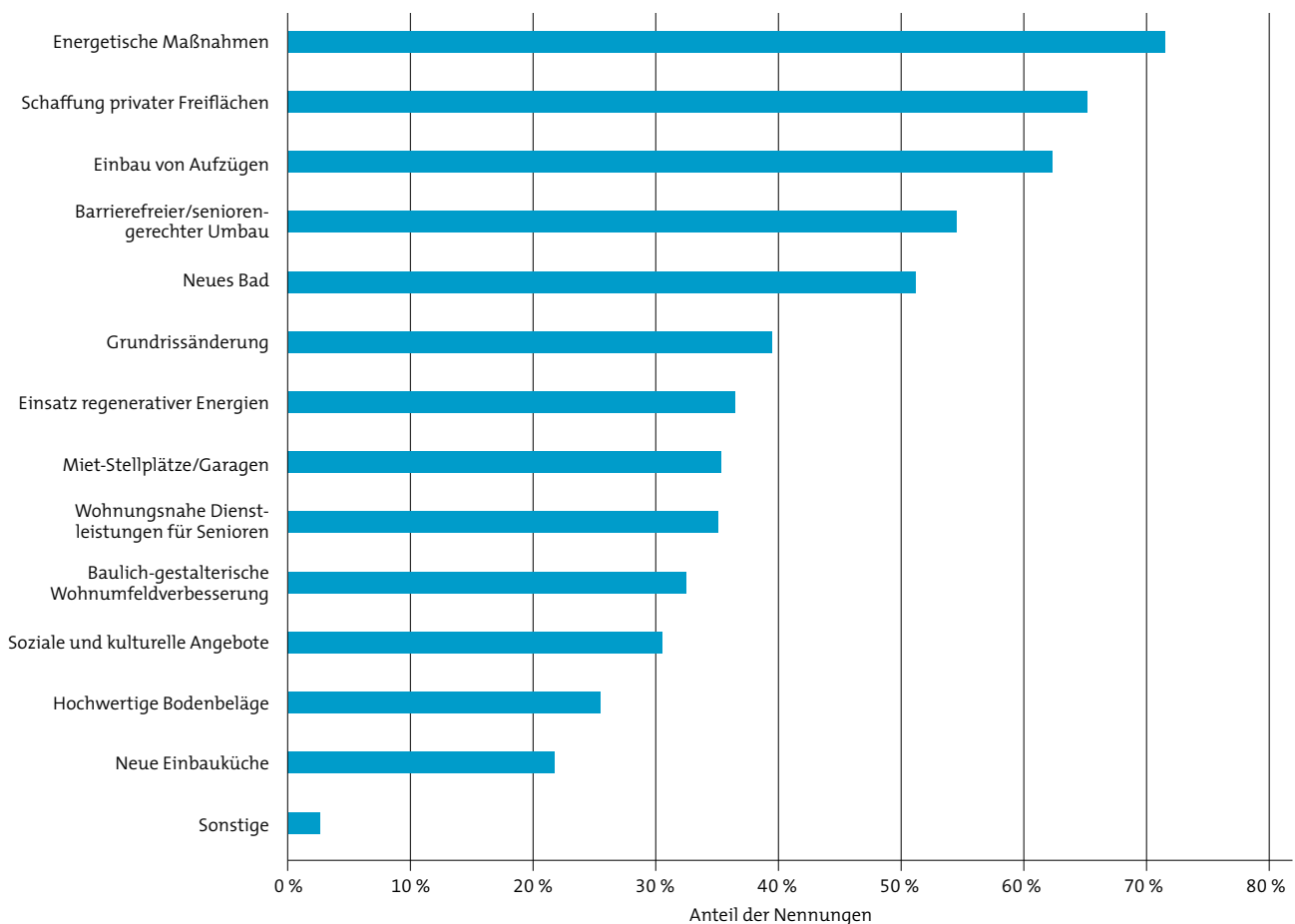
Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit im Bestand

Der Bestand kann nach Meinung der Experten vor allem durch solche Maßnahmen verbessert werden, die den Qualitätsunterschied zum Neubau reduzieren. Dies gilt sowohl für Komfortfragen aus Sicht des Nutzers – wie energetische Maßnahmen – als auch für eine spürbare Erhöhung der Nutzungsqualität. Letzteres betrifft z. B. die Schaffung privater Freiflächen, den Einbau von Aufzügen oder Grundrissänderungen. Entsprechend dem Spitzenreiter der aktuellen Bedarfe, den seniorengerechten (barrierefreien) Wohnungen, liegt in entsprechenden Umbaumaßnahmen nach Expertenmeinung ebenfalls ein zentraler Handlungsschwerpunkt. Dies gilt vor allem für den Mietwohnungsbestand. Immerhin jeder dritte Befragte sieht analog dazu auch in wohnortnahen Dienstleistungen Marktchancen.

Im Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten um eine Einschätzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit von Bestandswohnungen (Miete oder Eigentum) gebeten. Die Maßnahmen beziehen sich auf Ausstattung, Umfeld und Service.

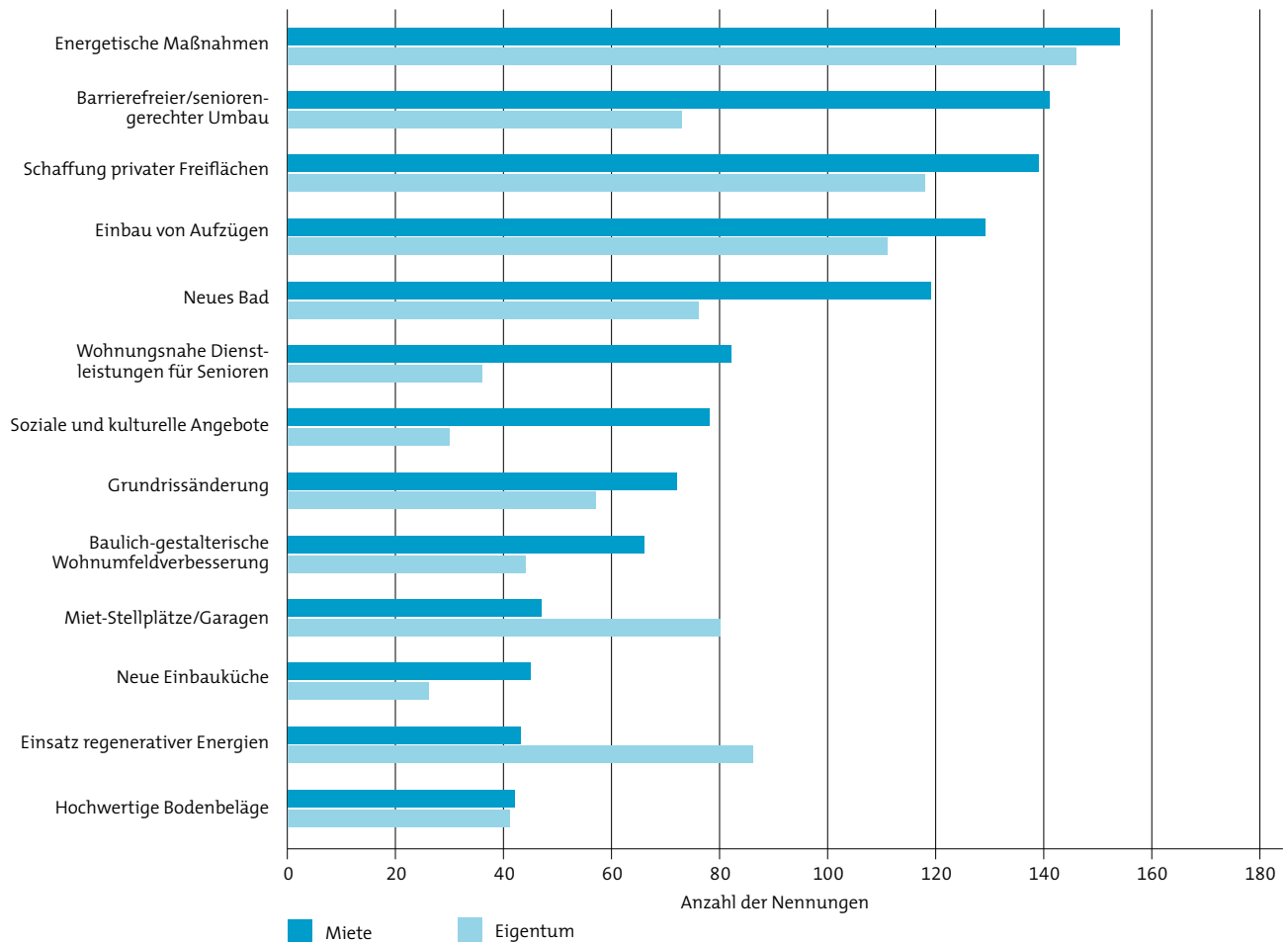
Stellt man alle Nennungen der Befragten unabhängig von ihrem Bezugsraum nebeneinander, erwarten die Experten vor allem durch energetische Maßnahmen, wie z. B. Wärmedämmungen und Erneuerungen der Fenster und Heizungen, eine Verbesserung der Marktgängigkeit. Dahinter folgen wohnwertsteigernde Maßnahmen, wie die Schaffung privater Freiflächen (Anbau von Balkonen, Ausbau von Dachterrassen oder die Schaffung privater Gärten im Erdgeschoss) oder der Ein-

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit, differenziert nach Eigentum und Miete



n = 271, Mehrfachnennungen möglich

bau von Aufzügen. Mehr als die Hälfte der Nennungen bezieht sich des Weiteren auf Maßnahmen zum barrierefreien oder seniorenrechtlichen Umbau sowie der Einrichtung eines neuen Bades.

Differenziert nach Miete und Eigentum, bewerten die Experten die Maßnahmen zur Verbesserung der Marktgängigkeit zum Teil sehr unterschiedlich. Eine altengerechte Gestal-

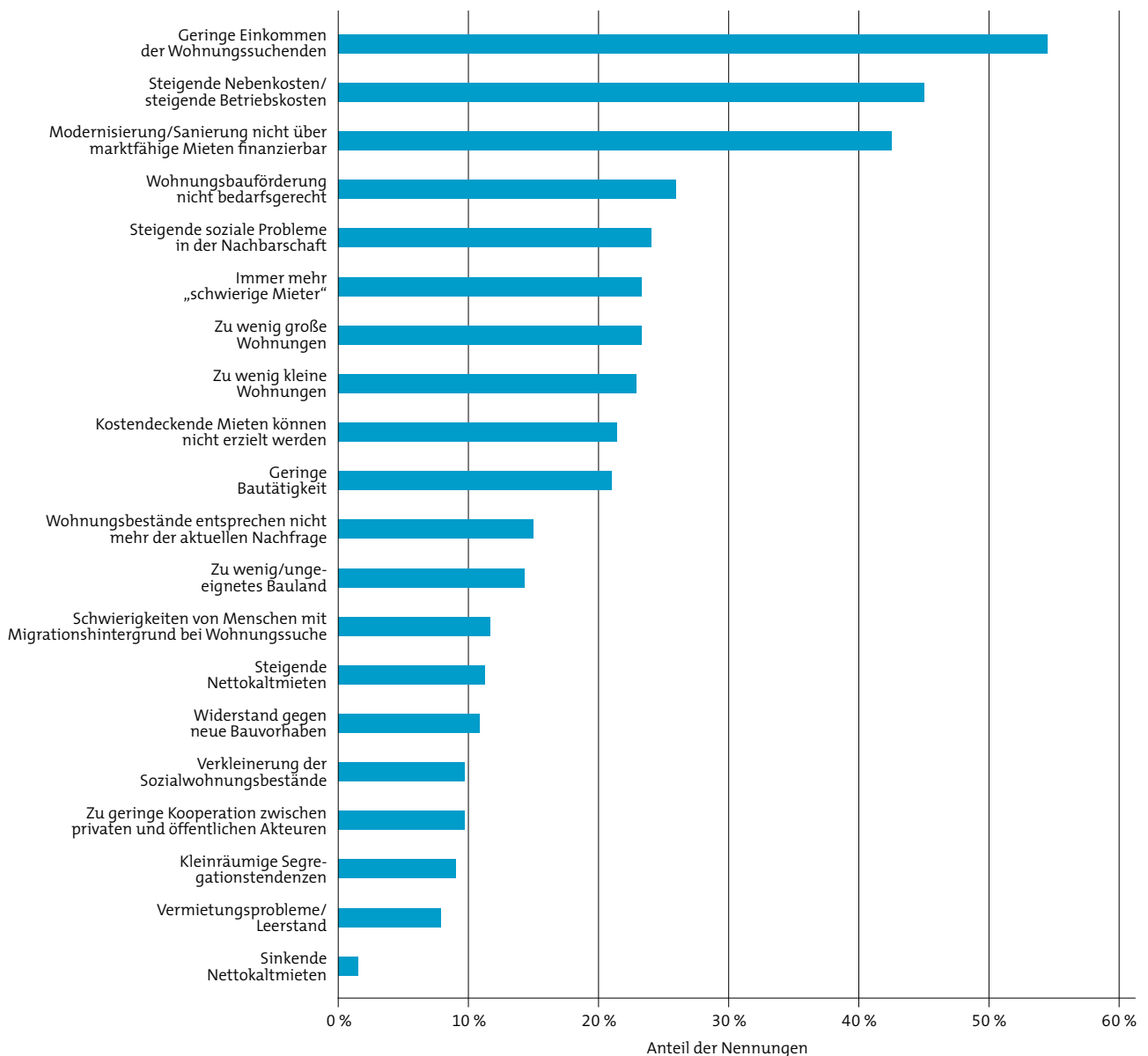
lung, angefangen bei einem barrierefreien Umbau bis hin zu wohnungsnahen Dienstleistungen (z. B. Einkaufshilfen und Wohnungsreinigung), sozialen und kulturellen Angeboten (z. B. Nachbarschaftstreff), erachten sie vor allem im Mietwohnungsbau als relevant. Demgegenüber sind Maßnahmen, die sich erst nach längerer Zeit amortisieren (z. B. der Einsatz regenerativer Energien), eher im Eigentumssegment von Bedeutung.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt

Die größten Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt stellen nach Meinung der Experten aktuell Aspekte rund um Fragen der Wirtschaftlichkeit und Zahlungsfähigkeit/-bereitschaft der Mieter dar. Spitzenreiter sind geringe Einkommen der Wohnungssuchenden. Für den Bestand ist zudem die Einschätzung, dass Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht über marktfähige Mieten refinanzierbar sind, ein Warnhinweis. Dies bedeutet, dass insbesondere in Altbaugebieten mit niedrigerem Mietniveau Hemmnisse bestehen. Auch die Einschätzung, dass Probleme in der Nachbarschaft und im Haus vergleichsweise stark ins Gewicht fallen und sich vor allem verstärken, ist bedenklich. Innerhalb Berlins gelten die Bereiche Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau insgesamt als wenig problematisch.

Analog zu den vergangenen Jahren zählen die Experten auch in der aktuellen Befragung geringe Einkommen der Wohnungssuchenden und steigende Nebenkosten zu den am stärksten ins Gewicht fallenden Problemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Auch die Schwierigkeit, Modernisierungen und Sanierungen nicht über marktfähige Mieten refinanzieren zu können, führen sie sehr häufig auf. Jeder vierte Befragte schätzt eine nicht bedarfsgerechte Wohnungsbauförderung als problematisch ein. Ebenfalls fast jeder Vierte sieht soziale Herausforderungen in Form von steigenden sozialen Problemen in der Nachbarschaft und der Zunahme „schwieriger Mieter“. Auffällig ist des Weiteren, dass die Experten sowohl einen Mangel an großen als auch an kleinen Wohnungen als relevantes Problem bezeichnen. Auf die Schwierigkeit, keine kostendeckenden Mieten erzielen zu können und die geringe Bautätigkeit bezieht sich noch rund ein Fünftel.

Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt



n = 270, Mehrfachnennungen möglich

Situation in den Bezirken

In den einzelnen Bezirken fallen die Bewertungen der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt erwartungsgemäß differenziert aus. Übereinstimmend betrachten die Experten geringe Einkommen der Wohnungssuchenden fast überall am häufigsten als problematisch, wobei besonders Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg ins Gewicht fallen.

Steigende Nebenkosten bewerten die Befragten ebenfalls in allen Bezirken kritisch, wobei vor allem Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau überdurchschnittlich häufig genannt werden. Auch die Schwierigkeit, Sanierungen nicht über marktfähige Mieten finanzieren zu können, stufen die Experten mit Ausnahme von Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick in allen Bezirken in die „Top Drei“ der relevantesten Probleme für die Arbeit auf dem Wohnungsmarkt ein. Besonders betroffen sind hierbei Spandau, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. Eine nicht bedarfsgerechte oder ausgelaufene Wohnungsbauförderung kritisieren die Befragten vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Mitte.

Einen Mangel an großen Wohnungen nennen die Befragten in den geburtenstarken Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow, aber auch in Steglitz-Zehlendorf häufiger als in anderen Bereichen. Hingegen fehlt es aus ihrer Sicht besonders in den östlichen Randbezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick an kleinen Wohnungen.

Steigende soziale Probleme in der Nachbarschaft stellen in Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg größere Herausforderungen dar als in anderen Bezirken. In den beiden letztgenannten Bezirken sowie in Lichtenberg geben die Befragten außerdem häufiger als andernorts an, immer öfter mit schwierigen Mietern („Störmieter/Problemmieter“) umgehen zu müssen. Während eine Verkleinerung der Sozialwohnungsbestände fast überall eine geringe bzw. in Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg überhaupt keine Herausforderung darstellt, schätzen die Akteure in Friedrichshain-Kreuzberg eine Verknappung in diesem Segment überdurchschnittlich häufig als problematisch ein. Auch Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche von Menschen mit Migrationshintergrund nennen sie dort häufiger, ebenso in Mitte und Tempelhof-Schöneberg.

Einschätzung des Investitionsklimas

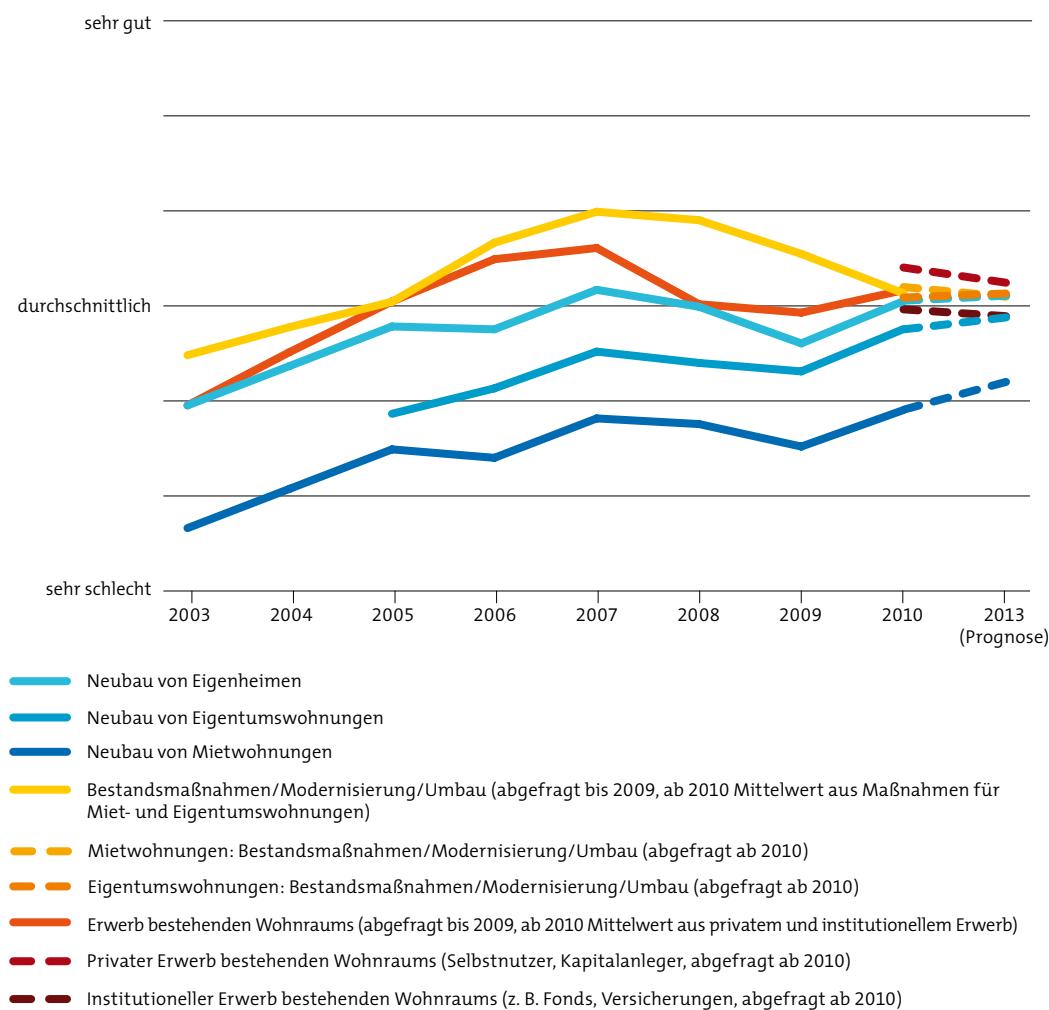
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsklima nach Einschätzung der Experten insgesamt etwas verbessert. Lediglich für Bestandsmaßnahmen sind die Aussichten weniger gut als im Vorjahr. Mittlerweile haben damit mit Ausnahme von Neubaumaßnahmen zur Miete alle Investitionsformen (vgl. Abbildung „Beurteilung des Investitionsklimas“) etwa durchschnittliche Aussichten. Vor allem der Berliner Südwesten ist nach Expertenmeinung ein interessanter Investitionsstandort. Dies gilt sowohl für private als auch für institutionelle Investitionen. Demgegenüber sind z. B. Randlagen für institutionelle Anleger wenig attraktiv, bieten aber mehr Anreize als klassischer Wohnstandort für Familien.

In diesem Jahr konnten die Befragten das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen/Modernisierungen/Umbau dabei erstmals differenziert in den Kategorien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen beurteilen. Analog dazu war für den Erwerb bestehenden Wohnraums eine Unterscheidung nach privatem und institutionellem Erwerb möglich.

Im Gegensatz zum Trend der vorherigen zwei Jahre beurteilen die Experten das Investitionsklima im Neubau wieder positiver. Sie schätzen das Klima für den **Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen** weiterhin überwiegend durchschnittlich ein. Ausnahme ist der Neubau von Mietwohnungen, für den die Experten ein eher schlechtes Investitionsklima sehen. Insgesamt ist aber im Vergleich zu den Vorjahreswerten in diesem Jahr eine positivere Tendenz erkennbar.

Wie auch in den vergangenen Jahren bewerteten die Experten im aktuellen Wohnungsmarktbarometer das aktuelle und zukünftige Investitionsklima in verschiedenen Marktsegmenten.

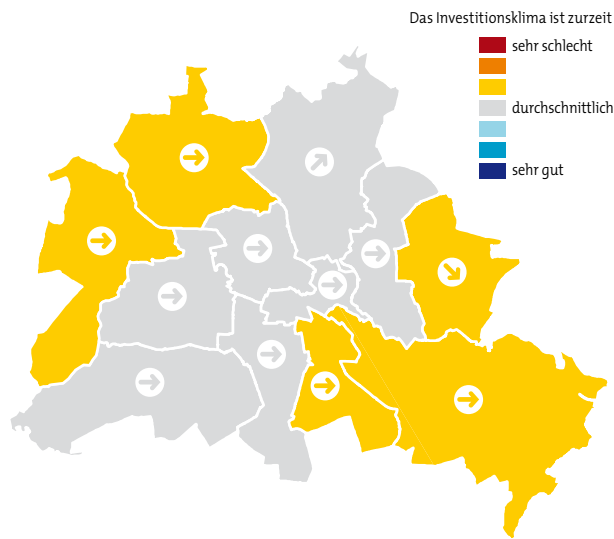
Beurteilung des Investitionsklimas



Im Neubausegment schneidet das Investitionsklima für den **Neubau von Eigenheimen** am besten ab und pendelt sich auf durchschnittlichem Niveau ein, das die Experten auch weiterhin erwarten. Im Bezirksvergleich erzielen Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Pankow die besten Werte, wobei in den beiden Letztgenannten auch zukünftig eine leicht ansteigende Tendenz vermutet wird. In allen anderen Bezirken schätzen die Befragten das Investitionsklima relativ durchschnittlich ein mit leicht pessimistischeren Werten in Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg.

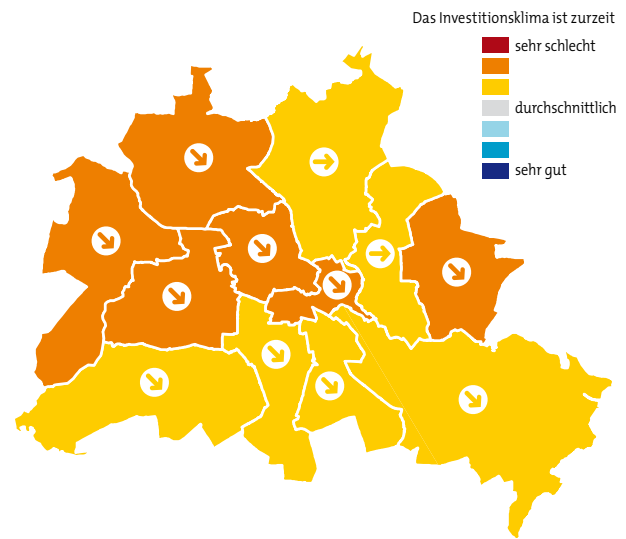
Für den **Neubau von Eigentumswohnungen** beurteilen die Experten das Investitionsklima fast durchweg durchschnittlich bis eher negativ. Im Vergleich besonders kritisch sind die Einschätzungen für Spandau und Marzahn, wobei die Experten für Marzahn von einer weiteren Verschlechterung des Investitionsklimas ausgehen.

Investitionsklima: Neubau von Eigentumswohnungen



Im Vergleich der Neubausegmente schneidet der **Bau von Mietwohnungen** weiterhin am schlechtesten ab. Allerdings zeichnet sich hier eine leichte Trendwende ab, indem sich die Einschätzung des Investitionsklimas von annähernd „sehr schlecht“ in Richtung „eher schlecht“ verlagerte. Insgesamt bescheinigen die Experten aber noch keinem Bezirk ein durchschnittliches oder sogar eher gutes Investitionsklima. Für Spandau, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg fallen die Bewertungen sehr pessimistisch aus. Auch zukünftig erwarten die Experten keine Verbesserung in den Bezirken – einzig Lichtenberg und Pankow nähern sich einem durchschnittlichen Niveau an. In allen übrigen Bezirken prognostizieren die Akteure sogar eine weitere Verschlechterung.

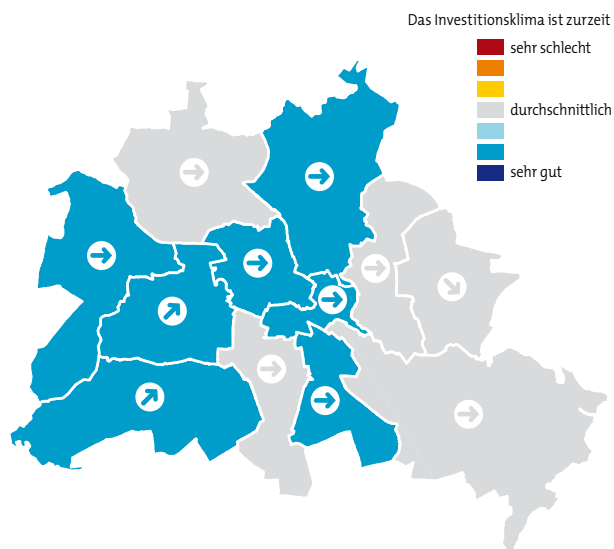
Investitionsklima: Neubau von Mietwohnungen



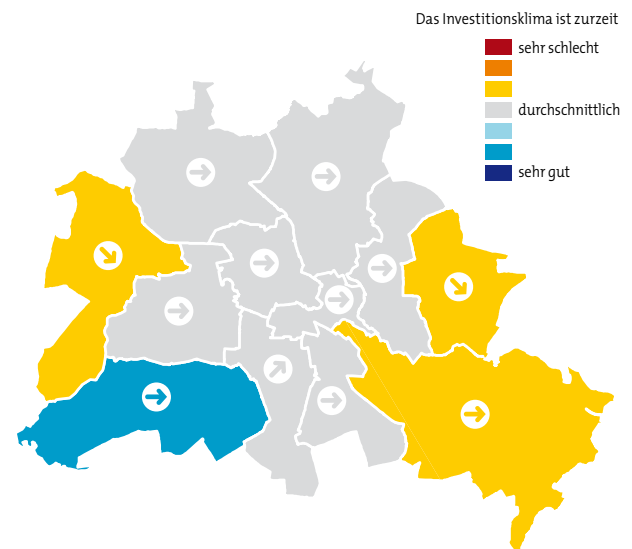
Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

↑ gut ↗ eher gut → durchschnittlich ↘ eher schlecht ↓ schlecht

Investitionsklima: Privater Erwerb bestehenden Wohnraums



Investitionsklima: Institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums



Der Pfeil gibt die erwartete Entwicklung in den nächsten drei Jahren an. Das Investitionsklima ist in drei Jahren ...

↑ gut ↗ eher gut → durchschnittlich ↘ eher schlecht ↓ schlecht

Die Experteneinschätzungen bezüglich des Investitionsklimas für den **Erwerb bestehenden Wohnraums** waren in den vergangenen Jahren durchweg positiver als die Bewertungen für den Neubau. Allerdings verschlechterten sich die Beurteilungen seit 2007 kontinuierlich und näherten sich letztendlich einem durchschnittlichen Niveau an. In der aktuellen Befragung wurde das Segment in die Kategorien „privater Erwerb bestehenden Wohnraums“ (Selbstnutzer, Kapitalanleger) und „institutioneller Erwerb bestehenden Wohnraums“ (z. B. Fonds oder Versicherungen) differenziert. Der Mittelwert beider Kategorien zeigt, dass sich der Abwärtstrend der vergangenen Jahre in der Beurteilung der Experten nicht fortsetzt, allerdings auch keine signifikante Verbesserung des Investitionsklimas angegeben wird.

Die Einschätzungen für den **privaten Erwerb bestehenden Wohnraums** fallen dabei auf etwa durchschnittlichem Niveau positiver als für den institutionellen Erwerb aus. Als „eher gut“ mit Tendenz zu „gut“ bewerten die Experten das Investitionsklima für den privaten Erwerb von Bestandswohnungen im aufstrebenden Neukölln, in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. In allen anderen Bezirken bewegen sich die Bewertungen zwischen „durchschnittlich“ und „eher gut“. Die Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investitionsklimas entsprechen insgesamt dem derzeitigen Niveau, einzig für Marzahn-Hellersdorf vermuten die Experten zukünftig ein eher negatives Investitionsklima.

Das Investitionsklima für den **institutionellen Erwerb bestehenden Wohnraums** bewerten die Akteure für die einzelnen

Bezirke sehr unterschiedlich. Während mehr als die Hälfte der Bezirke ein rund durchschnittliches Niveau erreicht, schätzen die Experten die Situation für Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick eher negativ ein. Die positivsten Einschätzungen erzielt wieder Steglitz-Zehlendorf. Tendenziell gehen die Befragten in ihrer Prognose für die kommenden Jahre nicht von einer generellen Verbesserung des Investitionsklimas aus und rechnen nur noch in Tempelhof-Schöneberg mit einem eher guten denn durchschnittlichen Investitionsklima.

In den vergangenen Jahren stuften die Experten das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen, Modernisierungen oder Umbauten** im Vergleich der Bewertungen für die einzelnen Kategorien stets am besten ein. Allerdings ist seit 2007 der Trend rückläufig.

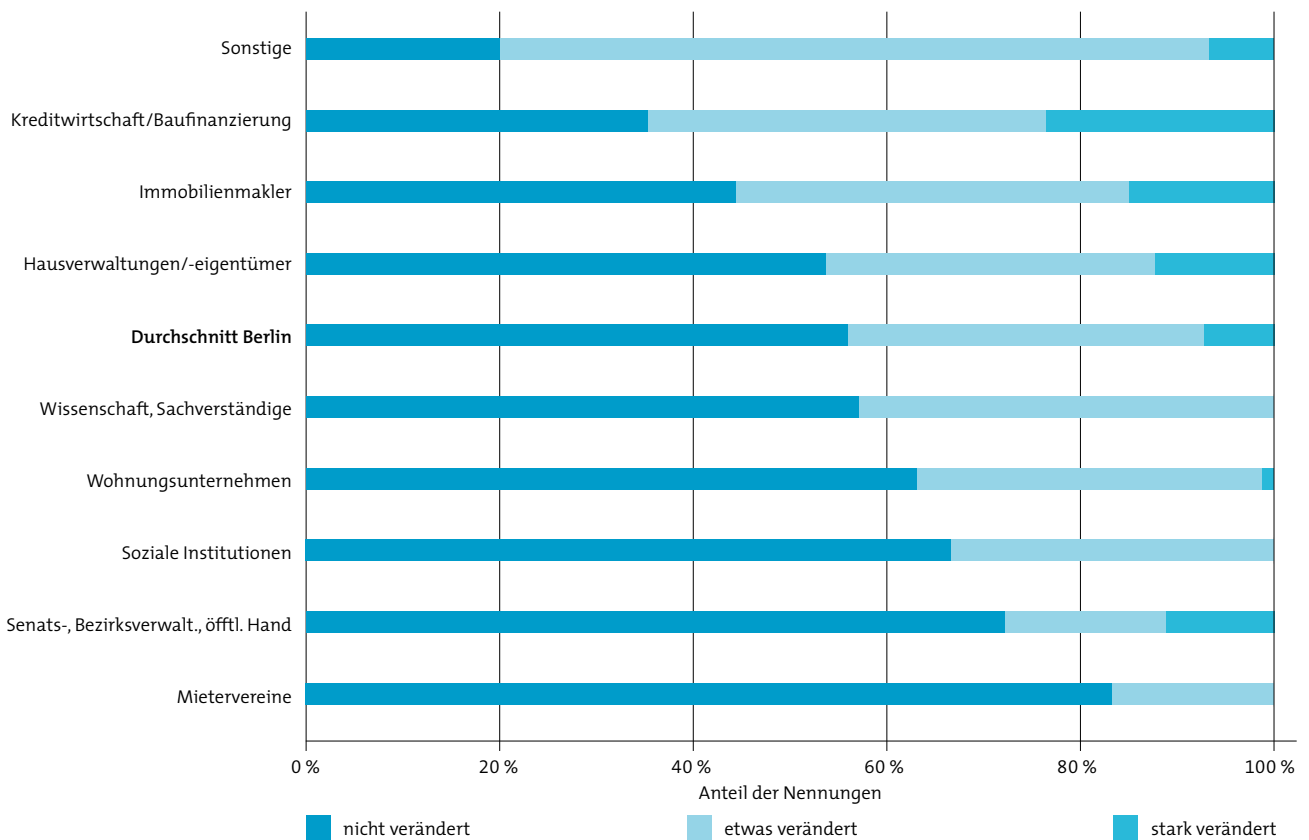
Differenziert in die Kategorien Miete und Eigentum, bewerten die Experten **Bestandsmaßnahmen für Mietwohnungen** etwas positiver als für Eigentumswohnungen, allerdings nähern sich beide Kategorien in der Prognose einander an. In Tempelhof-Schöneberg und Pankow beurteilen die Experten das Klima aktuell eher positiv. Alle anderen Bezirke schneiden durchschnittlich ab. Das Investitionsklima für **Bestandsmaßnahmen für Eigentumswohnungen** schätzen die Experten insgesamt eher durchschnittlich ein. Tempelhof-Schöneberg und Charlottenburg-Wilmersdorf erreichen dabei in Relation aller Bezirke die besten, Treptow-Köpenick und Neukölln die negativsten Bewertungen.

Finanzkrise und Flucht in Immobilien

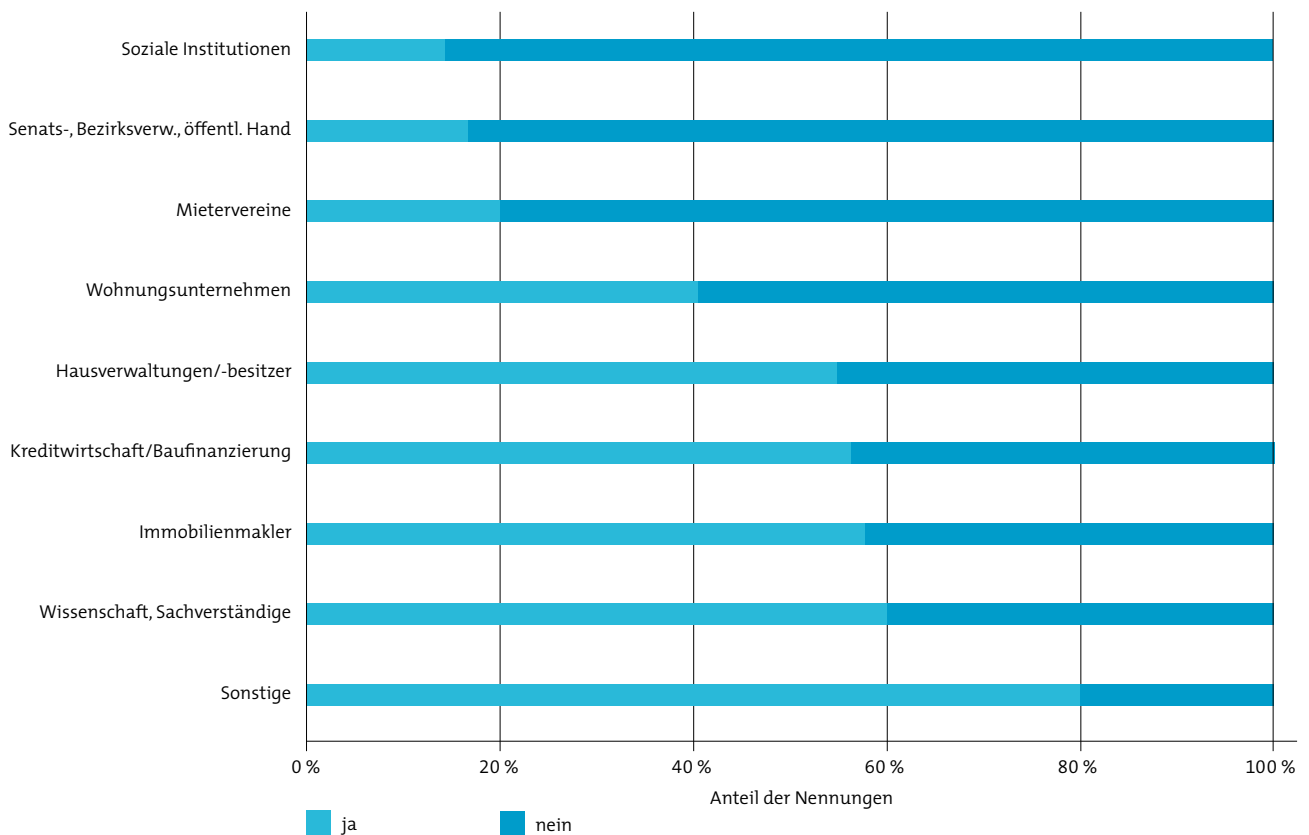
Veränderungen infolge der Finanzkrise betreffen vor allem Experten, auf die die Finanzkrise einen unmittelbaren Einfluss hatte. Dies sind z. B. Investoren, Projektentwickler oder die Kreditwirtschaft. Demgegenüber sind Akteure wie Mietervereine, Wohnungsunternehmen oder soziale Einrichtungen naturgemäß deutlich weniger Veränderungen unterworfen.

Die Auswirkungen der Finanzkrise sind auch auf den Immobilienmärkten spürbar. Im aktuellen Wohnungsmarktbarometer wurden die Experten daher gefragt, ob sich das Handeln ihres Unternehmens oder ihrer Institution auf dem Wohnungsmarkt durch die Finanzkrise verändert hat.

Veränderung des Handelns durch die Finanzkrise



Gibt es in Bezug auf Investitionen eine „Flucht“ in Immobilien?



n = 223, Gruppe „Sonstige“ inklusive Wohnungspolitik und Bauwirtschaft

Mehr als die Hälfte der Experten geben an, dass das Handeln ihres Unternehmens durch die Finanzkrise nicht beeinflusst wurde. Bei knapp 37 % hat sich das Verhalten etwas, bei rund 7 % sogar stark verändert. Vor allem Akteure der Kreditwirtschaft und Baufinanzierung sowie die Gruppe der Immobilienmakler und der Hausverwaltungen und -eigentümer agieren durch die Finanzkrise anders als vorher. Die konkreten Veränderungen umfassen vorrangig eine zurückhaltendere Investitionstätigkeit und veränderte Schwerpunkte bzw. Erweiterungen der Geschäftsfelder.

Verstärkte Investitionen in Immobilien, also eine sogenannte „Flucht“ in Immobilien, stellt etwa jeder zweite Befragte fest. Dabei unterscheiden sich die Einschätzungen in den einzelnen Akteursgruppen deutlich. Vor allem die Gruppe der sonstigen Akteure, die Vertreter von Projektentwicklern, Investoren und Immobilienfonds umfasst, sehen mehrheitlich eine solche Entwicklung. Demgegenüber teilen aufgrund der abweichenden Tätigkeitsfelder soziale Institutionen, Senats- und Bezirksverwaltungen sowie Mietervereine diese Beobachtung nicht.

Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt Berlin und in den Bezirken

Zusätzlich zu den geschlossenen Fragestellungen konnten die Experten in offenen Fragen angeben, mit welchen Veränderungen sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt und in den Bezirken in den nächsten drei Jahren rechnen.

Insgesamt machten 145 Akteure entsprechende Angaben, insgesamt jeder dritte Befragte äußerte sich auch zu seinen Erwartungen in seinem konkreten Bezugsraum. Sie zeichnen ein recht einheitliches Bild. Insgesamt sehen die Experten eine Anspannung am Wohnungsmarkt. Sie erwarten eine steigende Nachfrage, steigende Preise und eine Verknappung

des Angebotes. Damit verbunden ist auch ein Rückgang des Leerstands. Dies führt ihrer Einschätzung nach auch zu zunehmender Segregation, hier vor allem zu einem Rückzug von einkommensschwachen Mietern und Haushalten aus den zentraleren Bereichen Berlins (v. a. Friedrichshain-Kreuzberg) in Stadtrandlagen. Besondere Engpässe sehen sie bei kleinen und preiswerten Mietwohnungen. Preissteigerungen erwarten sie somit vor allem im Mietwohnungsmarkt. Ausnahmen hiervon sind Marzahn-Hellersdorf und Spandau, wo nur einzelne Marktsegmente knapp werden könnten.

Berliner Wohnungsmarkexperten

Wir danken den Teilnehmern der Befragung:

Altunkaynak, Sükran (Dipl.-Ing. Architektur)
Andreas, Joachim (Betriebsleiter, GIW Geprüfte Immobilien GmbH)
Arf, Anita (Inhaberin, ARF Immobilien)
AWO Friedrichshain-Kreuzberg e. V., Schuldner- und Insolvenzberatung
Aydinli, Gökhan (Head of Research, Bouwfonds REIM)
Bachmann, Uwe G. (Geschäftsführer, Bachmann Immobilien GmbH)
Bahr, Axel (Inhaber, AxelBahr – Immobilien)
Baldow, Andreas (Fachbereich Planen, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)
Beck, Christoph (Vorstand, DEGEWO AG)
Bergmann, Bernd B. (Geschäftsführer, Privata Hausverwaltung GmbH)
Binnyus, Katja (GSW Immobilien AG)
Born, Helmut (Geschäftsführender Gesellschafter, CMB City Makler Berlin GmbH)
Böttcher, Lutz M. (Eigentümer, Hausverwaltung Böttcher)
Brand, Thomas (Referatsleiter Wohnungspolitik, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
Brinktriene, Thomas (Abteilungsleiter Marketing, allod GmbH & Co. KG)
Brombach, Rüdiger (Vorstand, GEWIWO Berlin)
Burucker, Sascha (Nachhaltige Wohnungspolitik, GSW Immobilien AG)
Bürgerhilfe Kultur des Helfens GmbH, Betreutes Einzelwohnen/Wohnungserhalt
Cremer, Ralph (Büroleiter, Engel & Völkers Charlottenburg)
Deutschländer, Mario (Leitung ImmoZentrum, Commerzbank)
Drigalski, Boris (Prokurist, Becker & Kries Immobilienmanagement GmbH & Co. KG)
Dudek, Marc (Vertriebsleiter Marc Dudek Immobilien, BHW Immobilien GmbH)
Eckel, Torsten (Abteilungsleiter, Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG)
Engel & Völkers Frohnau-Köpenick-GmbH, Büro Frohnau
Fechner, Christa (Geschäftsführerin, Christa Fechner Immobilien GmbH)
Fenderl, Michael (Teamleiter, Aengevelt)
Feuerschütte, Sven (Geschäftsleitung Immobilienbewertung, Immobilien Scout GmbH)
Fiedler, Helmut (Schriftführer, Eigenheim und Grund Wittenau Süd)
Finger, Walter (Sachverständiger, Industrie- und Handelskammer zu Berlin)
Freybote, Dr. Kurt (Prokurist, Wilhelm Droste + Co. KG)
Gartzke, Melanie (Medienfachberaterin Immobilien, Verlag der Tagesspiegel GmbH)
Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Postheimstätte eG
Genth, Patricia (Bereichsleitung, Investitionsbank Berlin)
Gimber, Martin (Leiter Immobilienzentrum Berlin, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG)
Glaubitz, Christian (Leiter Kundenzentrum, DEGEWO Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH)
Gora, Hannelore (Sekretariat Vorstand, WBG Amtsfeld eG)
Grammel, Stephan (Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG)
Grimmer, Joachim (Geschäftsführender Gesellschafter, Grimmer & Partner GmbH Immobilien-/Handelsgesellschaft)
Groß, Thomas (GEWIWO Berlin eG)
Gülle, Frank (Geschäftsführung, Trios Hausverwaltungs-GmbH)
Haase, Philipp (Prokurist, WGV Haase Wohnbau GmbH)

Hafen, Joachim (Gesamtsteuerung von Stadterneuerungsmaßnahmen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C)
Haußdörfer, Ellen (Stadtentwicklungspolitische Sprecherin, Abgeordnetenhaus)
Heidemann, Stefan (Geschäftsführung, Bodenkonto Liegenschaften GmbH)
Heidrich, Roman (Teamleader Residential Valuation, Jones Lang LaSalle)
Hennig, Dirk (Partner Valuation & Strategy, PricewaterhouseCoopers AG WPG)
Hensel, Carsten (Geschäftsführer, HCS GmbH)
Herter, Peer (Bereichsleiter, DKB Wohnungsgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH)
Hetzel, Holger (Teamleiter Portfoliomanagement, Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG)
Hochschild, Jürgen (Vorstandsmitglied, Gem. Baugenossenschaft „Freie Scholle“ z. Bln. eG)
Hofmann, Daniel (Prokurist, GEWOS GmbH)
Huck, Klaus (1. Vorsitzender, Haus- und Grundbesitzerverein Konradshöhe)
Jekel, Gregor (Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Deutsches Institut für Urbanistik)
Keune, Michael (Investment Manager/Prokurist, BOUWFONDS REAL GmbH)
Keunecke, Dr. Klaus (Sachverständiger, Dr. Ing. Keunecke + Partner)
Kinze, Antonia (Geschäftsführerin, Groth Development GmbH & Co. KG)
Kirchwitz, Michael (Geschäftsführer, Haus + Grund Berlin)
Knoblauch, Thomas (Teamleiter Wohnen, Deutsche Kreditbank AG)
Knorr-Siedow, Thomas (Lehrender, Urban Plus/BTU-Cottbus)
König, Stephanie (Vorstandsassistentin, Baugenossenschaft IDEAL)
Konitzki, Marko (Stellvertretender Leiter Kundenzentrum Süd, DEGEWO AG)
Kordes, Tim (Schwarzer & Kordes)
Kosboth, Lutz (Geschäftsleitung, P & M Lutz Kosboth Immobilien- und Handels GmbH)
Krause, Jörn-Peter
Kühne, Detlef (Sachverständigenbüro)
Lagoni, Hannelore (Immobilienfachfrau, LBS Immobilien GmbH Berlin-Hannover)
Lahrman, Florian (Rechtsanwalt, Rechtsanwälte Irgang und Partner)
Lammersen, Jörg (Niederlassungsleiter, TLG Immobilien GmbH Niederlassung Berlin/Brandenburg)
Lanwehr, Andreas (Büroleitung, Engel & Völkers Grunewald-Zehlendorf GmbH)
Laumann, Wilhelm (L-S-H Bauprojekte für Mensch und Umwelt GmbH)
Laurer, Stefan (Sozialarbeiter, Berliner Stadtmission)
Lehmann, Dr. Jörg (Vorstand, Wohnungsgenossenschaft MERKUR eG)
Lössl, Wolfgang (Vorstandsmitglied, Baugenossenschaft Reinickes Hof eG)
Lüttke, Kerstin (Kaufmännischer Vorstand, FELIX Wohnungsgenossenschaft eG)
Maack, Kai-Marten (Geschäftsführer, Gewobe GmbH)
Mahlitz, Michael (Bezirksleiter Bestandsmanagement, Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG)
Marx, Jürgen (Geschäftsführer, Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH)
Matthes, Alexander (Sanierungsbeauftragter, Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH)
Merckens, Manfred (Fachbereichsleiter Soziale Wohnhilfe, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin)
Mertens, Hartmut (Chefvolkswirt, IBB)
Mühlberg, Philipp (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
Müller, Heinz Helmut (Direktor Immobilien, LBB/Berliner Sparkasse)
Muschiol, Dr. Frank (Geschäftsführer, BIG.B Bau und Instandsetzung GmbH)
Nehls, Peter-Jörg (Inhaber, Peter Jörg Nehls Immobilien)

Neumann, Johannes (Vorsitzender, Charlottenburger Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung e. V.)
Niederhafner, Leo (Makler, Niederhafner Immobilien)
Oehlert, Werner (Geschäftsführer, ASUM GmbH)
Otto, Andreas (Wohnungspolitischer Sprecher Bündnis 90/Die Grünen, Abgeordnetenhaus)
Pätzold, Ricarda (ISR, TU Berlin)
Paul, Ulrich (Redakteur, Berliner Zeitung)
Philipp, Edeltraud (Inhaberin, terrapan Immobilien)
Prüfer, Andreas (Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Immobilien, Bezirksamt Lichtenberg von Berlin)
Rainoff, Alexander M. (Immobilienmakler, Rainoff Immobilien)
Richters, Jörn (Leiter Kundenzentrum, DEGEWO AG)
Sagitza, Eckhard (Gruppenleiter WBS sozialer Wohnungsbau, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Wohnungsamt)
Schinagl, Susanne (Leiterin Controlling, Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH)
Schmitz, Richard (Vorstand, WBG Am Ostseepplatz eG)
Schott, Hans (Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG)
Schulgen, Wolf (Abteilungsleiter, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)
Schwedt, Annamaria (Projektleitung, empirica)
Semmer, Dr. Manfred (Architekt + Sachverständiger)
Sokol, Andreas (Fachbereichsleiter Infrastruktur, DKB Niederlassung Berlin)
Sonderfeld, Klaus (Vorstand, Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG)
Speckmann, Frank (Regionaldirektor, LBS Nord Berlin-Hannover)
Sprungala, Hiltrud (Geschäftsführerin, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg)
Stasche, Ingo (Geschäftsführer, W. Stasche Immobilien GmbH)
Stoehr, Eberhard (Sachverständiger für Bewertungen und Mieten, Gutachterausschuss für Grundstückswerte)
Strehlow, Dr. Bernd (Stellvertretender Geschäftsführer, BFW Berlin/Brandenburg)
Strehlow, Stefan (Leiter Wohnungsverwaltung, petruswerk Katholische Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH)
Tolle, Corvin (Geschäftsführer, Rohrer Immobilien GmbH)
Uyguner, Remzi (Quartiersmanager, AG SPAS e. V. / Quartiersmanagement Schöneberger Norden)
Verband Privater Bauherren
Wagner, Andreas (Makler, Fa. A.W.I.S.)
Wagner, Michael (Prokurist, HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)
Weingart, Thomas (Vertriebsleiter, BHW Immobilien)
Westland, Cornelia (Geschäftsführerin, Haus- und Grundstücksverwaltung C. Westland GmbH)
Wild, Reiner (Geschäftsführer, Berliner Mieterverein e. V.)
Wilfert-Demirov, Petra (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt [IV A 41])
Wilhelm, Jürgen (Bezirksleiter, Berliner Mieterverein)
Will, Dr. Ludwig (Geschäftsführung, Dr. Will + Partner GmbH)
Wittner, Pablo (Vertriebsdirektor, Hypo Vereinsbank)
Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG
Wohnungsbaugenossenschaft GWG „Berliner Bär“ eG

... und allen weiteren 121 Experten, die auf eine Veröffentlichung ihres Namens verzichtet haben.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

wir hoffen, dass unser IBB Wohnungsmarktbarometer Ihnen bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Dafür sind wir auf Ihre Rückmeldung angewiesen.

Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der unten genannten Adressen zu senden. Bitte weisen Sie uns auch auf mögliche Fehler oder Fehlinterpretationen hin.

Wenn Sie künftig Ihr Fachwissen einbringen und selbst an der Marktbefragung teilnehmen wollen, senden Sie uns bitte Ihr Tätigkeitsfeld sowie Ihre Postanschrift und E-Mail-Adresse zu. Wir nehmen Sie dann gern in unseren Verteiler für die kommenden Befragungen auf. Diese erfolgen jeweils jährlich in den Monaten Mai und Juni.

Wir danken für Ihre Unterstützung!

Impressum

Herausgeber

Investitionsbank Berlin
 Bundesallee 210, 10719 Berlin
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
 Internet: www.ibb.de

Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH
 Telefon: +49 (0) 30 / 280 18-110
 Telefax: +49 (0) 30 / 280 18-300
 Internet: www.runze-casper.de
 Druck: Druckerei Conrad, Berlin
 Auflage: 1.500 Exemplare

Die Durchführung des IBB Wohnungsmarktbarometers erfolgt im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin.

Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Stand: September 2010

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin
 Betreuung Immobilienkunden
 Mathias Kämmer
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-3510
 E-Mail: mathias.kaemmer@ibb.de
 Unternehmenskommunikation
 Kristin Berndt
 Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929
 E-Mail: kristin.berndt@ibb.de

empirica Forschung und Beratung AG
 Annamaria Schwedt
 Kristina Kröger
 Unter Mitarbeit von Jan Grade
 Telefon: +49 (0) 30 / 88 47 95-0
 Telefax: +49 (0) 30 / 88 47 95-17
 E-Mail: berlin@empirica-institut.de
 Internet: www.empirica-institut.de

