

GSW

CBRE

# WohnmarktReport mit WohnkostenAtlas **2012**

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber:**

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

### **Marktdaten:**

Dr. Henrik Baumunk, Kristina Kröger, Michael Schlatterer MRICS  
Residential Valuation, CBRE GmbH

### **Redaktion:**

Roland Stimpel

### **Grafik/Layout:**

Storkan Informationsdesign

### **Projektmanagement:**

Katja Binnyus, RUECKERCONSULT GmbH

### **V.i.S.d.P.**

Thomas Rücker, Leiter Unternehmenskommunikation,  
GSW Immobilien AG, thomas.ruecker@gsw.de  
[www.gsw.de](http://www.gsw.de) (hier auch Download des WohnmarktReports)

Der WohnmarktReport 2012 wurde auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.

Titelbild: Tristan Deschamps/AGE/F1online

## **HAFTUNGSAUSSCHLUSS 2012 GSW/CBRE**

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen. Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es ist die Verantwortlichkeit des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen.

Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der GSW und von CBRE.

# Ein Markt im Aufbruch



GSW-Vorstand Jörg Schwagenscheidt,  
Thomas Zinnöcker, Andreas Segal (v.l.n.r.)

Berlin bietet Europas spannendsten Wohnungsmarkt. Einerseits ist die Vergangenheit noch deutlich spürbar: Mieten und Preise in einer der wichtigsten Metropolen des Kontinents sind oft noch niedrig. Andererseits hat auf dem Berliner Markt die Zukunft begonnen: Interesse und Zahlungsbereitschaft für Wohnimmobilien nehmen deutlich zu – bei Mietern wie bei Käufern einzelner Wohnungen, ganzer Häuser und größerer Ensembles. Berlin sortiert sich neu: Individuelle Nachfrager suchen vorzugsweise großzügige und gut ausgestattete Wohnungen in begehrten Innenstadtlagen. Diese verzeichnen den stärksten Mieten- und Preisanstieg; das Angebot verknappt. Die meisten Außenviertel und Randgebiete interessieren anspruchsvolle Endkunden derzeit weniger. Dagegen nehmen größere Investoren auch Stadtteile und Teilmärkte in den Blick, die noch günstige Einstiegsmöglichkeiten bieten: Siedlungen und Quartiere in den äußeren Bezirken der Stadt, aber auch zentralere Wohnhäuser ohne Luxus oder besonderes Flair, doch in immer begehrteren Lagen.

Gerade diese Aufbruchsituation verlangt für erfolgreiches Agieren auf dem Markt einen genauen Blick. Wohnhäuser in unterschiedlichen Stadträumen und mit unterschiedlichen Qualitäten müssen individuell betrachtet werden. Der vorliegende WohnmarktReport 2012 von GSW und CBRE lenkt den Blick auf die Mikrostrukturen der Stadt und bedient sich dazu einer sehr umfangreichen und zugleich differenzierten Datenbasis. Für die Detailanalyse des Mietwohnungsmarkts wurden im Jahr 2011 mehr als 100.000 Angebote nach Preisen und Größen erfasst und den 190 Postleitzahlgebieten der Stadt zugeordnet. Für jedes dieser Gebiete entsteht damit ein genaues Bild des Angebots und der Entwicklung der örtlichen Wohnkosten. Genannt werden auch die Mieten für die in jedem Gebiet am günstigsten und teuersten angebotenen Wohnungen. Damit lassen sich das luxuriöse und das besonders einfache Marktsegment präzise verorten. Für die komplexe Arbeit der Erhebung und Aufbereitung der Daten möchten wir uns bei CBRE, unserem Partner bei der Erstellung des WohnmarktReports, ausdrücklich bedanken.

Schon die reine Angebotsanalyse für 190 Stadtgebiete erlaubt wichtige Folgerungen. Die Aussagekraft der Daten geht aber deutlich darüber hinaus. Werden sie mit den Zahlen der Vorjahre verknüpft, dann zeigt dies auf der Mikroebene auch den Miettrend der jüngsten Vergangenheit. Wie setzt sich dieser in naher Zukunft fort? Aufschlüsse hierüber erlaubt die Verknüpfung der Mietdaten mit den Werten der Haushaltskaufkraft im jeweiligen Postleitzahlgebiet, die von der Michael Bauer Research GmbH ermittelt wurde. Der Wohnmarkt-Report stellt in Karten und Tabellen für alle 190 Gebiete das Verhältnis von Angebotsmieten und Haushaltskaufkraft dar, die Wohnkostenquote. Wo sie besonders hoch ist, spricht sie für besondere Attraktivität und Wandel des Stadtteils – oder auch für erhöhte Zahlungsbereitschaft bei angestammten Bewohnern eines Quartiers. Ist die Wohnkostenquote dagegen niedrig, deutet sie auf eine ruhige Nische, teils auch auf verborgene Potentiale.

Hotspots und Nischen, aber auch Zustand und Entwicklung der breiten Masse dazwischen zeigt dieser WohnmarktReport wie eine Lupe, die man über einen Stadtplan hält. Wir laden Sie herzlich zur Erforschung der für Sie besonders interessanten Quartiere und Marktsegmente ein. Lernen Sie die Dynamik Berlins und die vielfältigen Chancen kennen, die die einzelnen Quartiere mit ihren Besonderheiten bieten.

Thomas Zinnöcker  
Vorstandsvorsitzender der  
GSW Immobilien AG

Jörg Schwagenscheidt  
Operativer Vorstand der  
GSW Immobilien AG

Andreas Segal  
Finanzvorstand der  
GSW Immobilien AG

<b>Städtevergleich</b>	Lange Zeit gaben Berliner fürs Wohnen weit weniger aus als die Bürger anderer Städte. Doch die Zahlungsbereitschaft wächst	3
<b>Standort Berlin</b>	Mehr Einwohner, mehr Arbeitsplätze, höhere Einkommen: Berlins Wachstum beflügelt auch den Wohnungsmarkt	4
<b>Wohnungsmieten</b>	Das Mietgefälle zwischen Zentrum und Rand wächst – das zwischen hochwertigem und einfachem Wohnen auch	6
<b>Investments und Eigentum</b>	Individuelle Wohnungskäufer streben ins Zentrum. Mietshaus-Investoren nehmen zukunftssträchtige Randlagen in den Blick	8
<b>Neubau</b>	Nach langer Flaute werden in Berlin wieder mehr Wohnungen gebaut – die meisten in der Innenstadt und im gehobenen Segment	10
<b>Scoring</b>	Welche Perspektiven sich für die zwölf Stadtbezirke aus Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten ergeben	12
<b>WohnkostenAtlas: Berlin unter der Lupe</b>	Eine Analyse der Mietwohnungs-Angebote für die Berliner Postleitzahlgebiete zeigt Stadtteil-Typen und ihre Entwicklung	14
<b>189 Stadtteile in zwölf Bezirken</b>	Charlottenburg-Wilmersdorf	16
	Friedrichshain-Kreuzberg	18
	Lichtenberg	20
	Marzahn-Hellersdorf	22
	Mitte	24
	Neukölln	26
	Pankow	28
	Reinickendorf	30
	Spandau	32
	Steglitz-Zehlendorf	34
	Tempelhof-Schöneberg	36
	Treptow-Köpenick	38
<b>Mietniveaus</b>	Ein Blick auf City-Hotspots, etablierte und kommende Lagen, Bezirkszentren, grüne Lagen und preisgünstige Stadtränder	40
	Mietkarte für ganz Berlin	<b>Umschlag hinten</b>
<b>Besondere Wohngebiete</b>	Die höchsten und niedrigsten Mieten, Leerstände, Wohnungsgrößen und Mietanteile an der lokalen Kaufkraft	<b>Umschlag hinten</b>

# Berlin im Städtevergleich: Niedrige Mieten – doch der Markt wird metropolitaner

Auf dem Wohnungsmarkt und mit seiner Wirtschaftsstruktur nimmt Berlin unter den deutschen Städten und unter den internationalen Metropolen eine Sonderstellung ein. In fast allen anderen Ländern konzentrieren sich in diesen Metropolen wichtige Unternehmen; die Einkommen und das Sozialprodukt liegen weit über dem jeweiligen Landesdurchschnitt. Auch die Immobilienpreise und -mieten haben nationale Spitzenwerte. In Berlin dagegen liegen Einkommen, Kaufkraft, aber auch die Preise und Mieten für das Wohnen deutlich unter den Werten der nächstgrößeren Städte Hamburg, München, Köln und Frankfurt. Doch ist der Abstand bei den Mieten noch größer als bei den Einkommen. Dies führt dazu, dass Berliner eine niedrigere Wohnkostenquote haben, das heißt: Sie wenden einen geringeren Teil ihrer Kaufkraft für die Miete auf als die Bürger der Vergleichsstädte.

Berlins niedriges Mietniveau hat historische Gründe: Teilung, Insellage und Sozialismus, nach der Wiedervereinigung der Zusammenbruch veralteter Industrien und der massenhaft mögliche Eigenheimbau im Umland. Parallel dazu lief ein durch Subventionen und falsche Erwartungen vieler Akteure gestützter Bauboom. Es war unausweichlich, dass Immobilienpreise und Mieten sanken.

## Trendwende seit wenigen Jahren

Erst seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts wendet sich dieser Trend. Die Einwohnerzahl wächst wieder; vor allem für jüngere Menschen ist Berlin attraktiv. Die Offenheit und Dynamik der Stadt, das Kultur- und Unterhal-

tungsangebot, die vielen Ausbildungsstätten und die Nischen für jede Lebensform locken sie an. Die bisher niedrigen Mieten ermöglichen opulenteres Wohnen als anderswo.

Der Berliner Wohnungsmarkt war im vergangenen Jahrzehnt durch einen fast völligen Stop des Neubaus gekennzeichnet. Zugleich gab es Schwund im Bestand durch Abrisse, Umnutzungen sowie Leerstand aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen. Auch hier haben Preise und Mieten ihre Talsohle heute längst hinter sich gelassen.

Derzeit hat sich die Relation zwischen Einkommen, Immobilienpreisen und -mieten noch wenig verändert. Es ist jedoch zu erwarten, dass sie dies wird. Bei den Einkommen und Arbeitsplätzen kann auf mittlere Sicht mit einem mäßigen, jedoch nicht spektakulären Anstieg gerechnet werden. Auf dem Immobilienmarkt hat jedoch eine überproportionale Entwicklung der Preise und Mieten begonnen. Das hat folgenden Hintergrund:

■ Leerstandsreserven fingen im vergangenen Jahrzehnt noch einen Großteil des Nachfrageanstiegs auf. Doch jetzt erschöpfen sie sich allmählich. Dies ist besonders im gefragten Segment der großzügig geschnittenen und gut gelegenen Innenstadtwohnungen spürbar, die oft in Altbauten liegen. Der Neubau hält mit dem Nachfrageanstieg nicht Schritt. Die jährliche Neubauzahl liegt inklusive der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden nach wie vor deutlich unter 5.000 Einheiten; die Zahl der Haushalte ist jedoch zuletzt durchschnittlich um mehr als 15.000 im Jahr gewachsen.

■ Marktverengung und damit Preiserhöhung verstärken sich selbst. Es wird weniger umgezogen, selbst wenn die derzeitige Wohnung zu groß ist. Denn kleinere Einheiten sind oft wegen der hohen Neuvertragsmieten teurer. Eine geänderte Angebots-/Nachfrage-Relation erhöht bei manchen Anbietern die Begehrlichkeit und bei Nachfragern die Zahlungsbereitschaft.

■ Unterschiedliche Nachfragegruppen entdecken zunehmend die Vorzüge des Wohnens in der Metropole: Arbeits-, Infrastruktur- und Freizeitangebote, soziale und kulturelle Verflechtungen. Im Kern einer großen Stadt zu leben ist weltweit vielen Menschen einen Extrapreis wert.

## Freiwilliger Aufschlag für großstädtisches Wohnen

Aus allen genannten Gründen investieren auch die Berliner jetzt einen wachsenden Teil ihres verfügbaren Geldes ins metropolitane Wohnen. Viele tun dies freiwillig, weil sie mit der Miete oder dem Kaufpreis auch wertvolle urbane Optionen erhalten. Andere, die an den Standort gebunden sind, tun es nicht aus freien Stücken. Aber auch für sie muss eine Erhöhung der Wohnkostenquote am Einkommen nicht zu einer sozialen und wirtschaftlichen Katastrophe führen. Denn wie dieser WohnmarktReport zeigt, fällt die Veränderung der Relationen in verschiedenen Stadtteilen, Haus- und Milieutypen ganz unterschiedlich aus. Es gibt auch künftig für Mieter mit geringem Einkommen preisgünstige Nischen – und es gibt aufstrebende Gegenden für anspruchsvolle Bewohner, für private und gewerbliche Investoren.

## Münchens Kaufkraft ist am höchsten, Kosten für Konsum und Mieten jedoch auch

Wohnkosten und Einzelhandelskaufkraft in deutschen Großstädten im Vergleich

Stadt	GfK-Kaufkraft je Einwohner in €/Monat	Einzelhandelskaufkraft <sup>1)</sup> je Einwohner in €/Monat	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat	Warmmiete <sup>2)</sup> je Einwohner in €/Monat	Kaufkraft je Einwohner ohne Einzelhandelskaufkraft, ohne Warmmiete in €/Monat
München	2.239	567	12,08	592	1.079
Köln	1.816	486	8,28	431	898
Frankfurt am Main	1.911	501	10,94	569	841
Hamburg	1.777	476	9,72	500	801
<b>Berlin</b>	<b>1.484</b>	<b>421</b>	<b>6,59</b>	<b>349</b>	<b>714</b>

1) Die Einzelhandelskaufkraft beinhaltet die Kaufkraft, die pro Einwohner am Standort für Konsum zur Verfügung steht, ausgenommen sind hierbei ortsunabhängige Kosten wie Telekommunikation, Kfz, Tilgungen und Versicherungen 2) Berechnungsgrundlage: 1,8 Einwohner je Haushalt, inkl. Betriebskosten – München: 2,94 €/m<sup>2</sup> (2009; Quelle: Mietspiegel München), Köln: 3,14 €/m<sup>2</sup> (2009; Quelle: Betriebskostenspiegel Köln 2011), Berlin: 2,27 €/m<sup>2</sup> (2009; Quelle: BBU), Hamburg: 3,13 €/m<sup>2</sup> (2009; Quelle: Betriebskostenspiegel Hamburg 2011), Frankfurt am Main: 2,90 €/m<sup>2</sup> (2008; Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main)

Quellen: GfK, Bearbeitung: CBRE

In der Tabelle wird die Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner sowie die Miete pro Einwohner von der Einwohner-Kaufkraft der GfK in der jeweiligen Stadt abgezogen. Zugrunde gelegt wird hierbei, dass in einem Haushalt 1,8 Personen leben. Daraus ergibt sich, wie viel Geld pro Einwohner in der jeweiligen Stadt zum Sparen oder für Luxus ausgegeben werden kann.

# Wachstum in der Stadt – Gefälle zwischen Zentrum und Rand auf dem Wohnungsmarkt

Berlin wächst weiter. Mehr als 3,4 Millionen Menschen haben wieder ihren Hauptwohnsitz in der Stadt – eine Zahl, die seit dem Zweiten Weltkrieg nur in den Nachwendejahren einmal kurz übertroffen wurde. Allein in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 stieg die Einwohnerzahl um knapp 30.000. Der Zuwachs ist größtenteils auf den starken Wanderungsgewinn zurückzuführen: 116.000 Menschen zogen in diesem Zeitraum in die Stadt; zugleich zogen 87.000 Menschen fort. Entgegen dem allgemeinen demografischen Trend in Deutschland lag aber auch die Zahl der Geburten um 1.200 über der der Todesfälle. Das zeigt vor allem die wachsende Attraktivität Berlins für junge Erwachsene und Familien. „Berlin verjüngt sich – und erhält damit neue Impulse für das weitere Wachstum“, freut sich Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG.

*Die Jungen gehen ins Zentrum, Eltern ins Grüne*

In der mittelfristigen Betrachtung der letzten fünf Jahre kommt der Einwohnerzuwachs vor allem einer Gruppe von Bezirken zugute, die sich bandförmig von Norden nach Süden ziehen: dem Spitzenreiter Pankow, daneben Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und Neukölln. Weiter östlich und westlich gelegene Stadtbezirke fallen dagegen deutlich ab. Aber auch Steglitz-Zehlendorf verzeichnete ein Einwohnerplus von 2,6 Prozent. Reinickendorf im Nordwesten Berlins verzeichnet als einziger Bezirk einen leichten Bevölkerungsrückgang. Die klassischen Stadtteil-Prioritäten von Wohnungssuchenden

sind dabei stabil: Nach einer Untersuchung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) für den Zeitraum von 2006 bis 2010 waren bei 18- bis 25-Jährigen preisgünstige Altbauquartiere in der Innenstadt oder knapp außerhalb des S-Bahn-Rings am begehrtesten, schlecht erschlossene Stadtrandgebiete dagegen ausgesprochen unbeliebt. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Neu-Berlinern, bei denen die genannte Altersgruppe besonders stark vertreten ist. Familien mit Kindern unter sechs Jahren dagegen zogen genau in die Gegenrichtung: hin zu grünen Quartieren, weg von den Altbaugebieten in und nahe der Innenstadt.

In engem Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum stehen die Anstiege von Wirtschaftsleistung, Arbeitsplätzen und Einkommen. Zwar hat die Stadt immer noch Deutschlands

höchste Arbeitslosenquote – eine Spätfolge der Wirtschaftsstruktur, die vor dem Mauerfall nicht marktgemäß war und danach in weiten Teilen zusammenbrach. Doch die Talsohle ist längst durchschritten. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich nach der letzten Erhebung von 2011 innerhalb eines Jahres um 1,3 Prozent; Berlins Wert entsprach damit dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote ging auf 13,3 Prozent zurück, war aber weiterhin in der Stadt sehr ungleich verteilt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um 2,6 Prozent und auch die Zahl der Selbstständigen wuchs. Einen Rückgang gab

es allein bei den sogenannten marginalen Beschäftigungsverhältnissen wie etwa den „Ein-Euro-Jobs“. Die Wirtschaftsbereiche mit dem höchsten Beschäftigtenzuwachs waren Industrie und Bau; beide wuchsen in Berlin stärker als im Bundesdurchschnitt. Etwas geringer fiel das Wachstum bei den Dienstleistungen aus.

Unter diesen ist der boomende Tourismus mit über 20 Millionen Übernachtungen pro Jahr besonders hervorzuheben. Berlin steht hier an dritter Stelle in Europa hinter Paris und London. Die Tourismuswirtschaft dürfte einen starken Impuls durch die Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg International (BER) erhalten, die für den 3. Juni 2012 geplant ist. Allein die Lufthansa will dann von Berlin aus 38 Städte im europäischen Ausland direkt anfliegen; bisher sind es nur acht. In der Stadtregion wird es kurzfristig eine deutliche Verlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Umfeld des bisherigen Flughafens Tegel im Norden zum neuen Airport südlich der Stadt geben. Unter dem Strich dürfte der Beschäftigungseffekt deutlich positiv sein. Für Tegel ergeben sich dann neue Chancen durch die geplante Entwicklung zum Technologie- und Gewerbestandort, für umliegende Wohngebiete durch die Entlastung vom Fluglärm und den Gewinn neuer Freiflächen. 2011 waren jedoch diese Effekte bei der Miet- und Preisentwicklung noch nicht spürbar.

Diese Entwicklung ist durch einen generellen, stadtweiten Anstieg gekennzeichnet – beim Median der Mietangebote um 7,8 Prozent,

## Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner 2011 <sup>1)</sup>	Einwohnerentwicklung <sup>1)</sup> 2006 bis 2011 in %
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	313.166	1,5
2 Friedrichshain-Kreuzberg	262.434	2,2
3 Lichtenberg	254.866	0,8
4 Marzahn-Hellersdorf	247.917	0,3
5 Mitte	328.778	2,7
6 Neukölln	309.682	2,6
7 Pankow	362.650	4,5
8 Reinickendorf	242.973	-0,7
9 Spandau	219.247	1,1
10 Steglitz-Zehlendorf	292.358	2,6
11 Tempelhof-Schöneberg	329.970	1,0
12 Treptow-Köpenick	240.341	3,0
<b>Berlin gesamt</b>	<b>3.404.382</b>	<b>1,9<sup>2)</sup></b>

1) Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin, Stand: Juni 2011 2) Durchschnitt 3) alle zivilen Erwerbspersonen

bei dem der Kaufangebote für Eigentumswohnungen sogar um 8,3 Prozent. „Deutlich sichtbar ist der Drang ins Zentrum: Der Bezirk Mitte hat bei Mieten wie Kaufpreisen den höchsten absoluten Anstieg zu verzeichnen, bei den Mieten auch den stärksten prozentualen Sprung“, analysiert Dr. Henrik Baumunk, Head of Residential Valuation Germany bei CBRE in Deutschland. „Fast ebenso stark entwickelten sich die Mieten im direkt angrenzenden Friedrichshain-Kreuzberg.“

### Am Stadtrand nur sanfter Aufwind

Auch Pankow mit dem Stadtteil Prenzlauer Berg und der bürgerlich-urbane Traditionsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf waren bei Käufern wie Mietern sehr beliebt. In beiden Kategorien holt Tempelhof-Schöneberg deutlich auf, bezeichnenderweise mit Ausnahme des cityfernen Bezirkssüdens. Der wohlhabend-grüne Bezirk Steglitz-Zehlendorf zeigt ein gespaltenes Bild: Die Mieten entwickeln sich durchschnittlich, da in diesem Marktsegment die Cityferne des Bezirks eine Schwäche ist. Eigentum im Grünen wird jedoch gern erworben. Umgekehrt war es in Neukölln, wo die Mieten leicht überdurchschnittlich anstiegen. Für Investoren ist Neukölln jedoch ein Hoffnungswert: Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser steigen von niedrigem Ausgangsniveau deutlich nach oben. Zu berücksichtigen ist hier jedoch die geringe Zahl von Angeboten, die dieser Einschätzung zugrunde liegt. Ein ähnliches Phänomen verzeichnete Lichtenberg. Dieser Bezirk gewinnt jedoch bei Einzelwohnungskäufern und Mietern bisher

## Über die GSW

Die im Jahr 1924 gegründete GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 53.000 Wohneinheiten ein führendes privates Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 17.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten für Dritte. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf zielt, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Zum 31. Dezember 2010 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 2,6 Mrd. Euro bewertet. Seit dem 31. Dezember 2010 hat die GSW Wohnimmobilien im Wert von rund 330 Millionen Euro erworben.

## CBRE: Führender Bewerter für Wohnimmobilien

CBRE Group, Inc. (NYSE: CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist

das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2010 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit ca. 31.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Köln, Hamburg und München. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2011 wurden rund 700.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von circa 38 Mrd. Euro bewertet. Von den Top Ten der institutionellen Bestandhalter im Wohnimmobiliensektor zählt CBRE sieben zu seinen Kunden.

erst allmählich an Beliebtheit – ähnlich wie Reinickendorf. Dort haben sich jedoch trotz der Stagnation der Einwohnerzahl die Angebotspreise für Wohnungen gut entwickelt. Bezeichnenderweise bilden die drei innen-

stadtfürnen Bezirke auch die Schlusslichter bei der Miet- und Preisentwicklung: Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick spüren weniger als andere Bezirke das Wachstum der Stadt und den Aufschwung am Markt.

Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> 2010	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup> Durchschnitt 2011 in %	Bestand Geschosswohnungen 2010	Neubaugenehmigungen Geschosswohnungen 2010	Neubaufertigstellungen Geschosswohnungen 2010	Leerstandsquote 31.12.2009 in %
4.952	11,3	182.719	232	30	3,0
13.285	16,6	144.668	206	684	2,1
5.020	12,9	136.195	136	47	3,0
4.046	12,5	106.199	68	10	6,2
8.442	15,2	186.893	78	128	3,8
6.948	18,5	144.795	42	3	4,3
3.599	10,5	184.692	802	833	2,4
2.704	15,4	102.541	50	8	2,7
2.463	14,8	97.613	58	59	4,2
2.882	10,2	129.191	139	41	3,9
6.330	11,6	167.815	22	5	2,6
1.440	10,8	102.283	209	76	2,2
3.881 <sup>2)</sup>	13,3 <sup>2)</sup>	1.685.604	2.042	1.924	3,3 <sup>2)</sup>

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

# Mietanstieg in der gesamten Stadt – besonders für Spitzenobjekte im Zentrum

Genau 107.564 Wohnungsmietangebote aus dem Jahr 2011 wurden für diesen WohnmarktReport erfasst, den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet und analysiert. Der Gesamttrend ist eindeutig: Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Mittelwert der Angebotsmieten (Median) auf dem Gesamtmarkt um 7,8 Prozent an. Von 2009 bis 2010 waren es nur 4,5 Prozent gewesen. Seinerzeit gab es noch Bezirke mit stagnierenden oder gar leicht sinkenden Angebotsmieten, aber jetzt ist der Anstieg durchgängig – wenn auch nach wie vor nicht gleichmäßig.

wie vor fallen Wohnungen aus dem Mietmarkt heraus, ohne dass dies statistisch erfasst würde. Wichtige Faktoren dürften hier die Umnutzung zu Ferienapartments und Gewerbe sowie die Einrichtung von Zweitwohnungen für Nicht-Berliner sein. Noch gibt es in Berlin zwar Leerstandsreserven, doch sind diese nicht mehr flächendeckend, sondern finden sich zum Großteil in einzelnen Stadtrandlagen, vor allem in Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

## City und Luxus besonders gefragt

Hauptmerkmal des Anstiegs der Angebotsmieten ist eine doppelte Spreizung. Erstens nach großräumigen Lagen: Je zentraler ein Bezirk liegt, desto stärker zogen die Angebotsmieten an. Je peripherer er ist, desto schwächer war der Anstieg. Zweites Merkmal ist die Spreizung nach Qualitäten. Im oberen Marktsegment mit dem Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen betrug der Anstieg 9,9 Prozent,

„Die Ursachen für den Anstieg liegen auf beiden Seiten des Marktes – in einer verstärkten Nachfrage und Neubau- und Sanierungsaktivitäten auf weiterhin sehr niedrigem Niveau – vor allem im Mietwohnungssegment“, beobachtet Michael Schlatterer, Teamleiter Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CBRE in Deutschland. Das Wachstum der Nachfrage wird durch das Wachstum bei Bevölkerung, Wirtschaft und Einkommen gespeist. Dem steht keine entsprechende Ausdehnung des Angebots gegenüber. Die Neubautätigkeit stieg zwar leicht an, doch die Relationen sprechen für sich: Die Einwohnerzahl wuchs in den ersten neun Monaten 2011 um knapp 30.000 und die Zahl der Haushalte um etwa 17.000. Zugleich wurden Baugenehmigungen für 5.631 Wohnungen erteilt – womit noch nicht gesagt ist, dass diese Projekte auch alle realisiert werden. Und nach

*Wachstum schon stark, Neubau noch schwach*

auf dem Gesamtmarkt 7,8 und im unteren Segment mit dem Zehntel der günstigsten Angebote nur 4,6 Prozent. „In Berlin zeigt sich der Anstieg der Mieten vor allem im hochwertigen Segment“, sagt Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG. „Der Mietanstieg im unteren Segment fällt hingegen deutlich moderater aus.“

Auf dem Gesamtmarkt gibt es beim Mittelwert (Median) der Angebots-Miethöhe einen neuen Spitzenreiter: Friedrichshain-Kreuzberg liegt mit 8,02 Euro pro Quadratmeter knapp

## Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2010 und 2011 wurden insgesamt 243.846 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 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.

vor Charlottenburg-Wilmersdorf mit genau 8 Euro. Im unteren Marktsegment ist jedoch die Rangfolge umgekehrt: Der bürgerliche Westbezirk ist mit 5,65 Euro etwas teurer als das quirlige Innenstadtdgebiet mit 5,49 Euro.

Die höchsten Mieten im Top-Segment und zugleich das größte interne Preisgefälle zwischen den teuersten und den einfachsten Wohnungen weist Mitte auf. Der Bezirk fällt sozial und räumlich in zwei Teile auseinander: auf der einen Seite die historische Mitte nebst Potsdamer Platz und Gebieten am Tiergarten, die auch bei den Mieten mehr und mehr City-

## Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2011

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat					Unteres Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Oberes Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup> /Monat		Trend <sup>2)</sup>
		4	6	8	10	12	14	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %		
Charlottenb.-Wilm.	11.374	6,02 – 12,19					5,65	2,7	14,25	8,1	8,00	6,4	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	7.611	6,00 – 10,46					5,49	6,9	11,86	10,7	8,02	11,1	↗
Lichtenberg	5.035	4,84 – 8,19					4,52	3,5	8,60	5,5	6,10	5,0	↗
Marzahn-Hellersd.	7.882	4,01 – 6,53					3,63	2,9	7,12	1,7	4,79	2,1	↗
Mitte	14.027	5,13 – 13,08					4,84	7,6	15,00	8,9	7,07	13,1	↗
Neukölln	6.641	5,00 – 8,12					4,76	6,8	9,08	11,3	6,24	8,2	↗
Pankow	13.034	5,71 – 11,12					5,39	6,5	13,00	12,7	7,41	7,4	↗
Reinickendorf	7.840	4,67 – 7,98					4,31	7,2	8,58	3,0	5,91	6,4	↗
Spandau	9.042	4,36 – 7,03					4,06	2,1	7,52	4,3	5,52	4,9	↗
Steglitz-Zehlendorf	8.764	5,62 – 10,00					5,15	4,0	11,08	4,4	7,23	6,0	↗
Tempelh.-Schöneb.	8.944	5,29 – 9,85					4,99	4,9	11,74	16,5	6,84	10,1	↗
Treptow-Köpenick	7.370	5,03 – 8,00					4,84	6,8	8,73	6,0	6,13	4,7	↗
<b>Berlin Durchschnitt</b>	<b>107.564</b>	<b>4,87 – 10,06</b>					<b>4,50</b>	<b>4,6</b>	<b>12,04</b>	<b>9,9</b>	<b>6,59</b>	<b>7,8</b>	↗

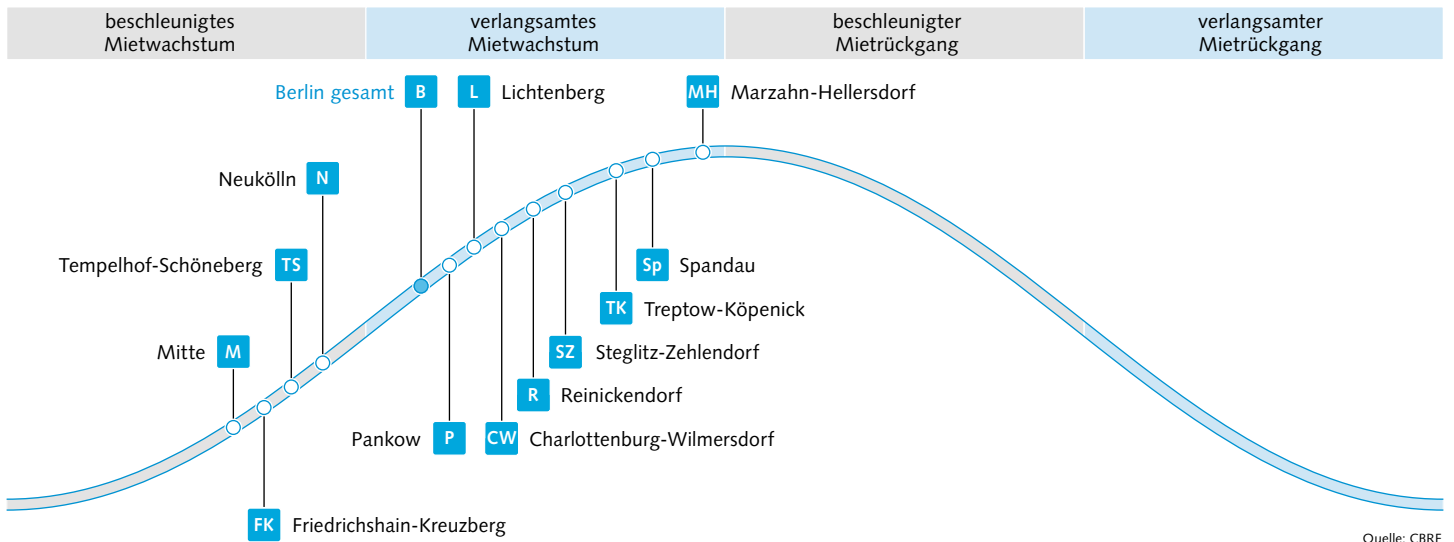
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE



## Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2011



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.

Niveau einnehmen. Hier konzentriert sich das teuerste Marktsegment des Bezirks, in dem pro Quadratmeter im Median 15 Euro verlangt werden – auch berlinweit der Gipfel. Der zweite Teil Mittes besteht aus Moabit und dem Wedding im Nordwesten des Bezirks. Hier mischen sich einfachere Wohnbauten aus der Kaiser-, Zwischen- und Nachkriegszeit, durchsetzt von Industrie-, Bahn- und Hafenanlagen. In Moabit und dem Wedding ballen sich die Wohnungen des untersten Preissegments, das für den Bezirk Mitte mit einem Median von 4,84 Euro etwas über dem Gesamtberliner Mittelwert von 4,50 Euro liegt.

Zu den Bezirken mit überdurchschnittlichen, aber nicht mehr stark steigenden Mieten gehört Steglitz-Zehlendorf. Weite Teile von Berlins grünem Südwesten sind durch Wohneigentum in Villen geprägt. Es gibt aber auch einfachere Mietshausquartiere, vor allem im Osten des Bezirks. Sie sind wegen ihrer Cityferne meist nicht extrem begehrt. Dabei weisen viele von ihnen gute Qualitäten auf: Sie sind grün und haben für Stadtrand-Verhältnisse oft eine ordentliche Infrastruktur.

### Auch Neukölln hat ein gehobenes Segment

Die Bezirke Pankow, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln reichen allesamt wie Tortenstücke von der Innenstadt bis an den Rand Berlins. Vor allem wegen der Attraktivität der zentraleren Lagen liegen die Angebotsmieten in zweien der drei Bezirke über dem Berliner Mittelwert; in Neukölln haben sie sich nach einem überdurchschnittlichen Anstieg näher an ihn herangearbeitet. Auffällig ist, dass sich selbst in diesem einst verrufenen Bezirk ein gehobenes Segment herausgebildet hat, das im obersten Zehntel des Angebots zu einem Mittelwert von 9,08 Euro führt.

Lichtenberg, Reinickendorf und Treptow-Köpenick bilden das Trio der relativ unspektakulären Bezirke außerhalb des S-Bahn-Rings mit unterdurchschnittlichem Angebots-Mietniveau von rund 6 Euro pro Quadratmeter und nur gedämpftem Mietanstieg. Alle drei Bezirke haben allerdings eine sehr heterogene Struktur; von der Villa am See bis zum einfachen Platten- oder (Ex-)Sozialbau ist alles vorhanden, was ein Außenbezirk bieten kann.

Die Schlusslichter im Gesamtmarkt und allen Teilmärkten sind Marzahn-Hellersdorf am östlichen Rand Berlins und Spandau am westlichen. Den Mietmarkt prägen einfache Wohnungen der Nachkriegs-Jahrzehnte. Hier gibt es größere Leerstände als anderswo, aber auch sie werden abgebaut. Aber noch verlangen Marzahn-Hellersdorfer Hauswirte im untersten Marktsegment im Mittel nur 3,63 Euro pro Quadratmeter und Monat.

## 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 CBRE. 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 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.

# Käufer von Eigentumswohnungen lieben die City, Investoren entdecken Chancen auch in Randlagen

Auch auf den Märkten für den Kauf von Eigentumswohnungen und vermieteten Mehrfamilienhäusern ging es 2011 in Berlin aufwärts. Bei den Wohnungen stieg der Mittelwert (Median) der Angebotspreise stadtweit um 8,3 Prozent, bei den Investmentobjekten um 3,5 Prozent. Der Unterschied erklärt sich zum Gutteil aus Lagmerkmalen: Bei den Eigentumswohnungen liegen die Angebotschwerpunkte in den begehrten Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow, Mitte und Steglitz-Zehlendorf. In diesen vier Bezirken konzentrieren sich mehr als die Hälfte aller Angebote, und sie genießen auch Priorität bei vielen Nachfragern. Bei den Mehrfamilienhäusern ist dagegen eine deutliche Verlagerung der Angebote zu registrieren: In den Hochpreis-Bezirken Steglitz-Zehlendorf, Charlotten-

burg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg ließ ihre Zahl gegenüber dem Vorjahr stark nach; in den eher einfachen Lagen von Spandau, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf stieg sie dagegen an. „In den begehrten Wohnlagen gehen aufgrund der großen Nachfrage interessante Anlageobjekte oftmals unter der Hand weg, ohne je inseriert gewesen zu sein. Dagegen finden sich in anderen Stadtteilen unter Renditegesichtspunkten noch attraktive Einstiegsmöglichkeiten“, sagt Michael Schlatterer, Teamleiter Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CBRE in Deutschland.

*Mehr Käufe,  
mehr Tempo,  
mehr Umsatz*

Auf beiden Teilmärkten ging die Zahl der inserierten Angebote gegenüber 2010 zurück: bei den Mehrfamilienhäusern um 16,3 Prozent auf 1.992, bei den Eigentumswohnungen um 3,9 Prozent auf 70.873. Aus Sorge um die Geldwertstabilität und aus Mangel an Anlagealternativen entschlossen sich offenbar viele Alteiligentümer, ihr Objekt trotz gestiegener Verkaufspreise zu behalten.

Scheinbar im Widerspruch dazu steht die Tatsache, dass trotz des gesunkenen Angebots bei den Investmentobjekten die Zahl der Abschlüsse sehr deutlich anstieg. Im ersten Halbjahr 2011 (jüngere Zahlen lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor) lag nach Mitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte die Zahl der Erwerbsfälle von reinen Mietwohnhäusern mit 481

um 48 Prozent über der Vergleichszahl des Vorjahres. Offenbar wurden viele Geschäfte direkt angebahnt und abgeschlossen, ohne dass die Angebote zuvor auf dem Markt öffentlich geworden wären. Auch latente Verhandlungen der Vorjahre wurden 2011 offenbar zügiger zu Ende gebracht, nachdem der Trend zu mehr Abschlüssen nach den Daten des Gutachterausschusses bereits 2009 eingesetzt hatte. Noch weit stärker als die Zahl der Kauffälle stieg in der ersten Hälfte 2011 der Umsatz – von 531,3 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2010 auf 1.016,4 Millionen Euro im ersten Halbjahr 2011, also um 91 Prozent. Es wurden deutlich mehr größere Wohnhäuser und ganze Wohnhausgruppen gehandelt. Auch bei den Eigentumswohnungen stiegen in der ersten Hälfte 2011 die Zahl der Kauffälle um 19 Prozent und der Geldumsatz um 33 Prozent – ebenfalls recht deutlich, jedoch bei Weitem nicht so drastisch wie der Investmentumsatz.

## Teure Investments im Südwesten

Auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser liegt Steglitz-Zehlendorf mit einem Median des Angebotspreises von 1.500 Euro pro Quadratmeter vorn. Am unteren Ende der Skala rangiert der Bezirk Mitte mit 930 Euro. Das mag auf den ersten Blick überraschen, entspricht aber bei näherem Hinsehen dem Gesamttrend in der Stadt: Im historischen Zentrum hat sich das Geschäft beruhigt; der Schwerpunkt des Angebots konzentriert sich jetzt in den zum

## Methodik des Wohmarkt-Reports – Investments und Eigentumswohnungen

2010 und 2011 wurden insgesamt 144.639 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 4.372 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.

## Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2011

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>		Unteres Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> Änderung zu 2010 in %		Oberes Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup> Änderung zu 2010 in %		Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup> Änderung zu 2010 in %		Trend <sup>2)</sup>
		0	1 2 3 4							
Charlottenb.-Wilm.	135	921 – 3.983		828	12,6	5.190	10,0	1.315	-21,5	→
Friedrichsh.-Kreuzb.	78	444 – 2.135		191	-58,1	3.750	171,5	1.071	3,8	↗
Lichtenberg	111	278 – 1.656		213	-9,3	1.802	3,1	1.100	27,5	↗
Marzahn-Hellersd.	98	372 – 1.836		192	-58,7	2.830	32,5	1.051	-4,6	↘
Mitte	186	670 – 1.732		629	25,8	1.953	-47,9	930	4,8	↗
Neukölln	127	635 – 1.707		534	11,8	2.015	-0,8	1.086	28,8	↗
Pankow	196	495 – 1.581		399	-14,6	1.697	0	1.126	6,2	↗
Reinickendorf	284	649 – 2.022		568	0	2.339	-4,6	1.185	-0,4	→
Spandau	168	645 – 2.225		446	-8,0	2.535	8,8	1.222	-7,6	→
Steglitz-Zehlendorf	207	933 – 2.442		881	5,1	2.954	-12,5	1.500	5,4	↗
Tempelh.-Schöneb.	194	647 – 1.826		445	-22,8	2.252	19,5	1.235	-0,4	↗
Treptow-Köpenick	208	499 – 2.397		451	35,6	2.656	28,2	1.003	0,8	→
<b>Berlin Durchschnitt</b>	<b>1.992</b>	<b>636 – 2.027</b>		<b>481</b>	<b>2,1</b>	<b>2.550</b>	<b>-4,0</b>	<b>1.149</b>	<b>3,5</b>	↗

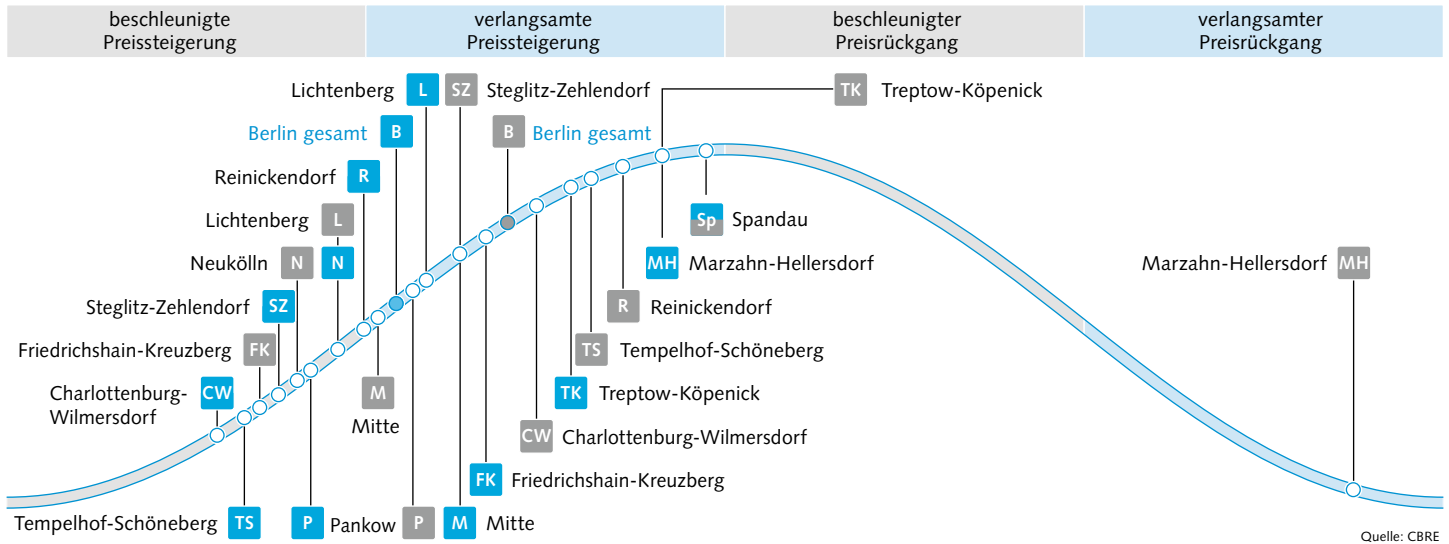
1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Prognose 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

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

2011

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 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.

Bezirk gehörenden Stadtteilen Moabit und Wedding, die durch einfache Alt- und Nachkriegsbauten und weniger begehrte Lagen geprägt sind. Alle weiteren Bezirke Berlins lagen in der Spanne von 1.003 bis 1.315 Euro recht eng beieinander.

Bei der Entwicklung der Angebotspreise nehmen Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau die letzten Ränge ein – mit einem Minus von 21,5 bzw. 7,6 Prozent. Eine positivere Entwicklung der Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete dagegen Lichtenberg mit 27,5 Prozent. Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG: „Dass auch außerhalb der Innenstadt die Angebotspreise

steigen, zeigt die positive Erwartung von Investoren für diese Lagen. Hier schlummern noch viele Entwicklungspotentiale.“

## Teure Apartments in der City

Viel stärker als bei den Investmentobjekten unterscheiden sich die Angebotspreise bei den Eigentumswohnungen. Hier nimmt Mitte mit 2.813 Euro pro Quadratmeter den Spitzenplatz ein. Der Markt konzentriert sich auf den Kern Berlins und auf hochwertige Neu- oder aufwendig sanierte Altbauten. Deutlich darunter reihen sich Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.324 bis 2.143 Euro ein – nicht zufällig allesamt Bezirke, deren Märkte für Eigentumswohnungen sich

ganz oder überwiegend auf die innere Stadt konzentrieren. Bei den Spitzenobjekten liegt Mitte mit noch größerem Abstand vorn: Auf dem Teilmarkt der zehn Prozent am teuersten angebotenen Wohnungen betrug hier der mittlere Angebotspreis 5.320 Euro pro Quadratmeter. Am unteren Ende rangiert Spandau mit einem Median von 1.050 Euro für den Gesamtmarkt, dicht darüber Neukölln und Marzahn-Hellersdorf gleichauf mit 1.118 bzw. 1.188 Euro. Dieses untere Ende der Skala wird von Gebieten am Stadtrand geprägt. Auch in Neukölln liegt der Eigentumswohnungsmarkt zum Großteil in den cityfernen Stadtteilen Buckow und Rudow und noch kaum im neuerdings teils aufstrebenden Nord-Neukölln.

## Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2011 in €/m<sup>2</sup>

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>					Unteres Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup>		Oberes Marktsegment Median in €/m <sup>2</sup>		Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup>		Trend <sup>2)</sup>
		0	1	2	3	4	5	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %	Änderung zu 2010 in %		
Charlottenb.-Wilm.	11.662	1.189 – 3.891					1.095	4,0	4.592	20,3	2.143	9,9	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	6.805	1.333 – 3.362					983	3,0	3.664	7,8	2.310	5,3	↗
Lichtenberg	1.796	885 – 2.652					807	4,1	2.822	11,5	1.562	5,9	↗
Marzahn-Hellersd.	882	627 – 1.890					550	15,5	2.143	6,2	1.188	6,9	↗
Mitte	8.667	1.014 – 4.616					786	3,8	5.320	11,9	2.813	8,3	↗
Neukölln	2.917	761 – 2.106					652	20,1	2.335	7,5	1.118	8,8	↗
Pankow	10.960	1.331 – 3.500					1.136	12,0	3.819	7,7	2.324	9,7	↗
Reinickendorf	4.307	876 – 2.223					787	13,1	2.686	13,7	1.300	10,5	↗
Spandau	3.494	714 – 1.974					614	-4,1	2.371	13,5	1.050	2,4	↗
Steglitz-Zehlendorf	8.540	1.098 – 3.391					1.000	4,4	3.714	7,4	1.750	9,5	↗
Tempelh.-Schöneb.	6.785	971 – 3.052					879	8,7	3.380	5,4	1.616	12,5	↗
Treptow-Köpenick	4.058	885 – 2.897					800	9,0	3.108	7,2	1.482	5,7	↗
<b>Berlin Durchschnitt</b>	<b>70.873</b>	<b>981 – 3.511</b>					<b>848</b>	<b>6,9</b>	<b>4.048</b>	<b>10,8</b>	<b>1.883</b>	<b>8,3</b>	<b>↗</b>

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

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

# Verstärkter Neubau – konzentriert auf anspruchsvolle Käufer und gefragte Stadtteile

Nach einer langen Schwächeperiode werden in Berlin neuerdings wieder mehr Wohnungen gebaut. Seit 2003 hatte die jährliche Produktionsrate unter 4.000 gelegen; 2010 stieg sie erstmals wieder auf 4.321. Aber auch das ist eine gemessen am Bestand sehr geringe Erneuerungsrate von knapp 0,23 Prozent des Bestandes. Davon entstanden nur 1.924 Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern, was einem Anteil an deren Bestand von 0,12 Prozent entspricht. Fast die gesamte Zusatznachfrage durch Einwohner- und Haushaltswachstum sowie Einkommenssteigerungen wurde vom Bestand absorbiert und verminderte hier den Leerstand.

Doch jetzt belebt sich der Neubau wieder. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen lag schon in den ersten drei Quartalen des Jahres 2011 höher als im Gesamtjahr 2010.

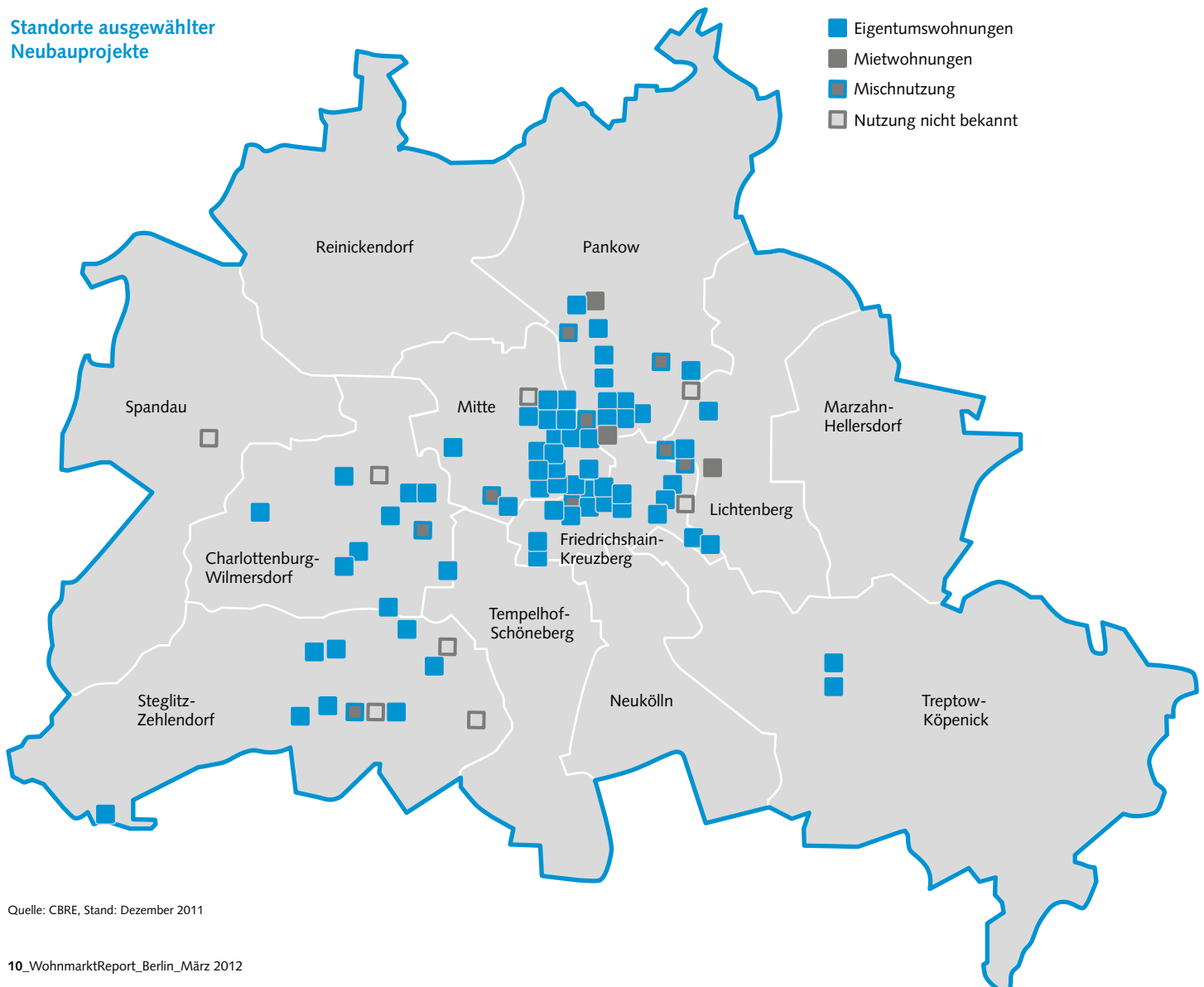
Seinerzeit war der Bau von 5.470 Wohnungen genehmigt worden; von Januar bis September 2011 waren es 5.631. Besonders deutlich war der Anstieg beim Neubau von Mehrfamilienhäusern: Hier wurden 2011 – ausgehend vom sehr niedrigen Niveau – genau 100,8 Prozent mehr Wohnungen zum Bau genehmigt als in den ersten neun Monaten 2010. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es nur einen Anstieg von 16,3 Prozent. Antriebskräfte des Neubaus sind einerseits Knappheiten in bestimmten Marktsegmenten und Lagen sowie andererseits die höhere Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit bei den Wohnungsnachfragern.

Der Wohnungsneubau wird in Berlin nicht mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Darlehen des Landes subventioniert; bundesweite Subventionen gibt es derzeit ohnehin nicht. Der Neubau konzentriert sich daher auf profitable

oder zumindest selbsttragende Marktsegmente. Für Mietwohnungen bedeutet das nach einer lokalen Faustformel eine monatliche Kaltmiete ab etwa 9 Euro pro Quadratmeter je nach Grundstücks- und Baukosten. Für neu gebaute Eigentumswohnungen sind Verkaufspreise ab etwa 2.800 bis 3.000 Euro pro Quadratmeter erforderlich.

In den geplanten Projekten bewegen sich die Verkaufspreise in der Regel zwischen ca. 3.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter. In einigen Fällen gibt es breite Spannen mit Einzelangeboten ab 2.275 Quadratmeter – offenbar Mischkalkulationen für Wohnungen unterschiedlicher Qualität. Hohe vierstellige Kaufpreise bilden jedoch keine Ausnahme mehr und vereinzelt werden in besonders hochwertigen Projekten in exponierten Lagen bereits 10.000 Euro und mehr pro Quadratmeter verlangt. Vermieter kalkulieren von

## Standorte ausgewählter Neubauprojekte



9 Euro pro Quadratmeter und Monat in einem Projekt der städtischen Gesobau bis 26 Euro im „Diplomatenpark“ am Tiergarten.

### 87 Projekte im Fokus

Die Preise schränken den Kreis der potentiellen Nachfrager deutlich ein. Wer sich eine Neubauwohnung leisten könnte, ist oft bereits gut im Bestand versorgt und hat gehobene Ansprüche an Größe, Ausstattung und nicht zuletzt Lage. Daher ist der Bau von Geschosswohnungen in Berlin kein flächendeckend zu beobachtendes Phänomen, sondern konzentriert sich weitgehend auf besonders begehrte Stadtlagen. CBRE untersuchte Anfang 2012 insgesamt 87 Neubauprojekte. Von diesen liegen allein knapp ein Drittel im Bezirk Mitte, davon 25 in der historischen Mitte und drei im Ortsteil Tiergarten. Weitere 20 Projekte befinden sich in Pankow, davon mehr als die Hälfte im Ortsteil Prenzlauer Berg. Zwölf sind in Steglitz-Zehlendorf im Bau, elf in Charlottenburg-Wilmersdorf und neun in Friedrichshain-Kreuzberg. Damit konzentrierten sich in den genannten fünf Stadtbezirken 81 der 87 Projekte – eine Quote von 93 Prozent. Gebaut wird vor allem in urbanen Lagen mit bereits dichtem Umfeld. Nur ein kleiner Teil in Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Steglitz-Zehlendorf wird in aufgelockert bebauten Villengebieten errichtet. In den übrigen sieben Bezirken gibt es nur sechs Projekte. Erwähnenswert sind gleich drei auf alten Industriegrundstücken und mit Loft-Schwerpunkt in Lichtenberg sowie ein großes Projekt in Treptow-Köpenick mit rund 350 geplanten Wohnungen.

Der Schwerpunkt in den Projekten liegt auf Eigentumswohnungen. Nur in weniger als 20 Prozent der Projekte werden überhaupt Mietwohnungen geplant. Ein Großteil der Projekte lässt sich nach den Schwerpunkten bei Lage und Größe typisieren:

- Rund 20 größere Projekte mit jeweils 50 bis über 300 Wohnungen werden auf Brach- und Umnutzungsgrundstücken in bereits dicht bebauten Stadtteilen geschaffen. Nun entstehen hier in der Regel kompakte größere Ensembles, teils auch in Bestandsbauten wie z.B. Fabriklofts. Die Grundstücke sind aufgrund ihrer Größe oft relativ flexibel und ökonomisch zu beplanen, zu bebauen und zu vermarkten. Naturgemäß sind jedoch die Anfangsinvestitionen und Finanzierungslasten hoch. Die Wohnungsgrößen innerhalb eines Ensembles sind oft stark gemischt; die Spanne reicht von 42 bis über 300 Quadratmeter pro Einheit.



**Marthashof Urban Village**, Pankow, Stofanel Investment  
**Diplomatenpark**, Mitte, Groth Gruppe  
**Lentzallee**, Charlottenburg-Wilmersdorf, Groth Gruppe  
**Fünf Morgen Dahlem**, Steglitz-Zehl., Stofanel Investment

- Etwa 15 Projekte haben die Größenordnung und die Standorte klassischer Berliner Innenstadt-Häuser: Sie entstehen mit zehn bis unter 30 Wohnungen in Baulücken, häufig zwischen zwei Altbauten. Hier sind fast ausschließlich Eigentumswohnungen geplant.
- Zwischen dem größeren Projekt und dem klassischen Lückenprojekt sind die rund 20 mittelgroßen Innenstadt-Ensembles einzuordnen. In ihnen entstehen jeweils 30 bis 50 Wohnungen. Auch bei den Wohnungsgrößen überwiegt das mittlere Segment mit 100 bis unter 200 Quadratmetern.

- Von sehr unterschiedlichem Charakter sind die etwa 18 größeren Projekte außerhalb der Innenstadt. Die Umfänge reichen von 40 bis 270 Wohnungen, letztere von der städtischen Gesobau AG in der Pankow-Heinersdorfer Mendelstraße zur Vermietung geplant. Die Mehrzahl derartiger Projekt liegt jedoch im Südwesten und Westen der Stadt in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Wohnungen sind in allen Größenordnungen von 54 bis 300 Quadratmetern geplant.

- Sechs Projekte sind kleinere City-Gebäude mit acht bis maximal 21 Wohnungen in sehr zentralen Lagen von Berlin-Mitte. Hier sind nur Eigentumswohnungen von 40 bis 310 Quadratmetern geplant.

- Ebenfalls fünf Projekte sind suburbane Stadtvillen in grünen Lagen mit weniger als zehn Wohnungen.

- Einige Projekte lassen sich keinem der genannten Typen zuordnen. Sie zielen auf spezielle Gruppen wie etwa Senioren ab (Residenz Havelgarten), enthalten exorbitant große City-Wohnungen mit bis zu 570 Quadratmetern Fläche („Kronprinzengärten“ nahe Unter den Linden) oder entsprechen dem seltenen Typ des zentral gelegenen Mehrfamilienhauses im Grünen wie die Häuser im Tiergartener Diplomatenviertel.

Die Analyse von CBRE umfasst Projekte, die von ihren Entwicklern zum Verkauf oder zur Vermietung an Dritte bestimmt sind. Nicht darin enthalten ist das wachsende, aber unübersichtliche Segment der Baugruppen und -gemeinschaften: Privatleute, die sich zu einer Gesellschaft zusammenschließen und als Projektentwickler in eigener Sache agieren. Die Mehrzahl von ihnen baut innerstädtische Häuser mit zehn bis 50 Wohnungen, die die Erbauer anschließend in Einzeleigentum aufteilen und in der Regel selbst nutzen. Größere Projekte wie der Kreuzberger „Möckernkiez“ mit geplanten rund 400 Wohnungen werden jedoch auch als Genossenschaften organisiert.

Wohnungsneubau ist seit Kurzem auch wieder ein Thema der Senatspolitik: Nach der Koalitionsvereinbarung vom November 2011 sollen in der begonnenen fünfjährigen Legislaturperiode insgesamt 30.000 Neubauwohnungen in Berlin entstehen. Vorgesehen sind vergünstigte Grundstücksabgaben durch die Stadt, das Engagement ihrer eigenen Wohnungsgesellschaften sowie Liberalisierungen im Baurecht. Für das Jahr 2020 ist eine internationale Bauausstellung zum Thema Wohnen ins Auge gefasst.

# Scoring: Die Attraktivität für Investoren auf der Grundlage differenzierter Bezirksdaten

Berlin bleibt auch im Jahr 2011 mit Abstand der Favorit der Anleger im Hinblick auf Wohninvestments. Mehr als ein Drittel (2,3 Mrd. Euro) des gesamten Investmentvolumens fließen in die Bundeshauptstadt. 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.

## Spezifische Markt- und Standortanalyse

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 Rankingmodelle 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 Scoringdarstellung kann jeder Investor die für ihn wichtigen Indikatoren identifizieren und individuell gewichten.

Die Indikatoren für das vorliegende Scoring der Immobilienmarkt-Attraktivität der zwölf Berliner Bezirke aus Investorensicht sind:

- die prozentuale Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte von 2005 bis 2010 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030 in Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Kaufkraft pro Haushalt (Quelle: Michael Bauer Research GmbH)
- der prozentuale Anteil der Erwerbstätigen an allen Erwerbspersonen 2010 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Neubaufertigstellungen 2010 im Vergleich zum Bestand (nur Geschosswohnungsbau) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Leerstandsquote in Prozent (nur Geschosswohnungsbau; Quelle: empirica-Leerstandsindex 2009)
- das Niveau der Angebotsmieten im Durchschnitt 2011 in EUR/m<sup>2</sup> (Quelle: IDN Immodaten.net; Bearbeitung CBRE)
- der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser 2011 (Angebote; Quelle: IDN Immodaten.net; Bearbeitung CBRE)

Als Indikator der Wohnstandort-Attraktivität des Bezirks fließt die Entwicklung der privaten Haushalte in das Scoring ein. Die Bevölkerungsprognose stellt einen entscheidenden Faktor für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren dar. Die aktuelle finanzielle Situation der Einwohner

des Bezirks wird durch die Kaufkraft pro Haushalt im Scoring abgebildet. Der prozentuale Anteil der Erwerbstätigen an allen Erwerbspersonen steht im Scoring stellvertretend für die Sozialstruktur im Bezirk.

Analog zu den vergangenen Jahren bewegen sich die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Bestand sowie gemessen an der Einwohnerzahl auf sehr niedrigem Niveau. Auch weiterhin entsteht der größte Teil der neu errichteten Wohnungen im Eigentumssegment, so dass keine deutliche Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu erwarten ist. Das Verhältnis der Neubaufertigstellungen zum Wohnungsbestand kann als ein Indikator für die Attraktivität eines Bezirks für Bauvorhaben herangezogen werden und deutet zum einen auf die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke, zum anderen auf kostendeckende Kauf- und 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 bzw. steigen.

Um die Attraktivität als Wohnstandort aus Investorensicht mit einfließen zu lassen, wird die absolute Höhe der Angebotsmieten im Scoring berücksichtigt. Der Kaufpreisfaktor, der in unserem Scoring das Verhältnis aus dem durchschnittlichen Angebotspreis für Mehrfa-

## Scoring der Stadtbezirke

Gesamt und Bewertung in den Einzelkategorien

Stadtbezirk	Punkte gesamt	Entwicklung private Haushalte	Bevölkerungsprognose	Kaufkraft pro Haushalt
Pankow	49	2	8	2
Friedrichshain-Kreuzberg	48	3	7	3
Treptow-Köpenick	46	8	8	1
Charlottenburg-Wilmersdorf	45	3	5	8
Mitte	40	5	6	5
Steglitz-Zehlendorf	38	1	6	8
Tempelhof-Schöneberg	34	5	2	6
Lichtenberg	33	8	4	1
Reinickendorf	33	7	1	7
Spandau	23	4	1	6
Marzahn-Hellersdorf	21	6	3	3
Neukölln	20	1	3	4

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), IDN ImmoDaten (Mietniveau, Kaufpreisfaktor), Bearbeitung: CBRE

milienhäuser und der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern darstellt, bringt den Renditeaspekt in das Scoring ein.

### Pankow hat die meisten Punkte

Für die Punkteverteilung werden die acht Indikatoren jeweils in acht Klassen 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 der Summe bei 64 Punkten.

Wie im WohnmarktReport 2011 nimmt auch in diesem Jahr der Bezirk Pankow den vordersten Platz im Scoring ein. In die Spitzengruppe ist auch Friedrichshain-Kreuzberg gelangt, das mit Ausnahme von Haushaltskaufkraft- und Arbeitsmarktdaten bei allen Indikatoren sehr gute Werte aufweist und vor allem in den immobilienmarktspezifischen Indikatoren hoch punktet. Auch Treptow-Köpenick belegt wie im Vorjahr einen der ersten drei Plätze. Für diesen Bezirk und für Pankow verhielten aber die relativ geringe Kaufkraft (beide Bezirke) sowie das mäßige Haushaltswachstum (Pankow) bzw. das niedrige Mietniveau (Treptow-Köpenick) eine noch höhere Punktzahl.

Charlottenburg-Wilmersdorf weist bei fast allen Indikatoren überdurchschnittliche Werte auf, jedoch liegen das Haushaltswachstum und die Neubauaktivität auf niedrigem Niveau.

Mitte lässt sich aufgrund der Heterogenität der Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding nur schwer charakterisieren. Insgesamt erzielt der Bezirk fast durchweg überdurchschnittliche Punktwerte. Der Anteil der Erwerbstätigen fällt im Vergleich der zwölf Bezirke hingegen sehr niedrig aus, während die Leerstandsquote höher als in anderen Bezirken ist.

Steglitz-Zehlendorf erreicht gemeinsam mit Charlottenburg-Wilmersdorf die höchste Punktzahl hinsichtlich der Kaufkraft und hat neben Pankow den höchsten Anteil an Erwerbstätigen. Das Mietniveau ist entsprechend überdurchschnittlich, entsprechend auch die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser.

Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf ähneln sich in vielen Indikatoren. Beide weisen hinsichtlich der Bevölkerungsprognose und der Fertigstellungen negative bzw. niedrige Werte auf, punkten aber im Hinblick auf die Kaufkraft, den niedrigen Leerstand, die Haushaltsentwicklung und den Anteil der Erwerbstätigen. Gegenüber Tempelhof-Schöneberg fällt Reinickendorf jedoch beim Mietniveau ab.

Lichtenberg profitiert vom starken Haushaltswachstum, das sicherlich auch in Zusammenhang mit dem Nachfragedruck in den angrenzenden Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow steht. Bei guten Kennzahlen hinsichtlich der Neubaufertigstellungen und des Leerstands bieten sich hier günstige Investmentmöglichkeiten.

Die Bezirke Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln fallen gegenüber den übrigen Berliner Bezirken leicht ab. Spandau erreicht hinsichtlich der Neubaufertigstellungen und der Kaufkraft überdurchschnittliche Werte, Marzahn-Hellersdorf im Hinblick auf die Entwicklung der privaten Haushalte. Bei den immobilienmarktspezifischen Indikatoren Mietniveau und Kaufpreisfaktor erzielt Neukölln deutlich höhere Punktzahlen als die anderen beiden Bezirke. Die Leerstandsquote ist allerdings bisher noch in allen drei Bezirken überdurchschnittlich hoch.

Aus Sicht eines durchschnittlichen Investors ist ein Standort umso attraktiver, je höher die erzielbaren Mieten bei einem gleichzeitig möglichst niedrigen Vervielfältiger des Jahresrohmietertrages sind. Unter allen zwölf Berliner Stadtbezirken sind hierbei Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte (Altbezirk Mitte) die besten Standorte. Steglitz-Zehlendorf fällt 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 potentielle Mietanstieg und/oder Kaufpreisfaktor bei gleichzeitig möglichst niedrigem aktuellem Vervielfältiger des Jahresrohmietertrages. Chancen bieten hierfür vor allem die Bezirke Lichtenberg und Neukölln sowie Mitte (Altbezirk Wedding).
















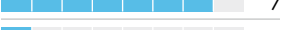
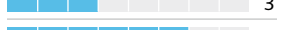







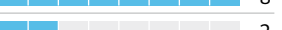
















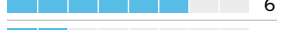


















Erwerbstätige	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Mietniveau (Angebot)	Kaufpreisfaktor
 8	 8	 7	 7	 7
 3	 8	 8	 8	 8
 5	 7	 8	 3	 6
 7	 3	 5	 8	 6
 1	 6	 3	 6	 8
 8	 4	 3	 6	 2
 6	 1	 6	 5	 3
 3	 5	 5	 3	 4
 5	 2	 6	 2	 3
 2	 6	 2	 1	 1
 4	 2	 1	 1	 1
 1	 1	 1	 4	 5



Foto: picture-alliance / ZB

# Der WohnkostenAtlas: 190 Kieze unter der Lupe

Berlin hat 190 Postleitzahl-Gebiete. Jedes hat im Durchschnitt etwa 18.000 Einwohner und ist 470 Hektar groß – in der Innenstadt aber oft kleiner als 100 Hektar. Das entspricht dem, was man in Berlin als Kiez bezeichnet: eine recht homogene, überschaubare Nach-

barschaft, ein Stadtviertel mit eigenem Charakter. In dieser Größenordnung analysiert der WohnkostenAtlas die Feinstrukturen der Stadt. Dabei zeigen sich die Kiez-Charakteristika der lokalen Immobilienmärkte. Jedes Viertel hat seine eigene Kombination von Miethöhen,

lokaler Kaufkraft, besonders einfachen oder besonders luxuriösen Märkten, Leerständen und Wohnungsgrößen.

Für den WohnkostenAtlas wurden mehr als 100.000 Wohnungsangebote des Jahres 2011 den 190 Gebieten zugeordnet. Eines rund ums Olympiastadion hatte kein Angebot; das ländliche Blankenfelde hatte nur fünf. In 161 Gebieten war die Zahl der Angebote dreistellig und in 24 Gebieten sogar vierstellig – hoch genug, um empirisch fundierte Aussagen zu erlauben.

## Gebietstyp 1: Zentrale Hochpreis-Lagen

Hier liegt der Mittelwert (Median) aller Mietangebote über 10 Euro pro Quadratmeter. Im obersten Marktsegment, dem teuersten Zehntel der angebotenen Wohnungen, liegt er sogar über 15 Euro. Solche Lagen finden sich im Kern von Berlin-Mitte, am Kurfürstendamm und in Prenzlauer Berg. Nicht immer ist jedoch die lokale Kaufkraft hoch. Die Quartiere sind aber so begehrt, dass Ortsansässige nach dem Umzug innerhalb des Gebiets bis zu 40 Prozent ihres Einkommens für die Warmmiete ausgeben. Doch mehr und mehr Kaufkraftstarke kommen.

Aufschlussreich sind die erhobenen Daten schon für sich allein, aber mehr noch in ihrer Kombination. Der Vergleich mit den Daten des Vorjahres, die nach gleicher Methode erhoben wurden, erlaubt Stadtviertel für Stadtviertel eine Analyse der Angebots- und Mietentwicklung. Die Kaufkraftdaten geben Anhaltspunkte für die Sozialstruktur. Ihre Kombination mit den Angebotsmieten zeigt, ob in einem Stadtteil ein hoher oder niedriger

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup> Gesamtmarkt	Kaufkraft-Rang <sup>2)</sup>	Wohnkosten- quote in %
10178	Hackescher Markt	Mitte	11,00	99	38,3
10117	Unter den Linden	Mitte	12,00	11	36,4
10435	Kollwitzplatz	Pankow	10,27	74	35,0
10115	Chausseestraße	Mitte	10,15	52	30,7
10719	Ludwigkirchplatz	Charl.-Wilmsdorf	10,00	12	26,7

1) Median in €/m<sup>2</sup>/Monat 2) Rang unter den 189 erfassten PLZ-Gebieten Berlins



## Methodik WohnkostenAtlas

107.564 Wohnungsangebote des Jahres 2011 mit Flächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner PLZ-Gebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten.

Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur netto kalt erfassten Bestandsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,64 Euro pro Quadratmeter für die westlichen Berliner Bezirke und 2,05 Euro für die östlichen Berliner Bezirke hinzugerechnet. Hierbei sind Daten des BBU zugrunde gelegt.

Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlenebene ermittelt. 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 Schlichthwohnungen nicht erfasst, denn sie stehen nicht in Konkurrenz zu ihren Beständen.

Teil der Einkommen fürs Wohnen aufgewandt wird oder werden soll – mit anderen Worten: ob hier nach der Einschätzung und Erfahrung von Vermietern den Menschen die Lage relativ viel oder eher wenig wert ist.

Die Analyse zeigt: In jeder Einkommensgruppe gibt es Bürger, die nur 20 Prozent ihrer Kaufkraft für das Wohnen aufwenden und andere, denen es über 30 Prozent wert ist. Es wird deutlich, wo sich Einkommensstärkere ansiedeln, die einen Stadtteil neu entdeckt haben. Doch so individuell jeder der 190 Stadtteile ist, lassen sich viele doch nach gemeinsamen Merkmalen typisieren, auch wenn sie in ganz unterschiedlichen Regionen Berlins liegen.

### Gebietstyp 2: Innenstadt-Aufsteiger

Diese Gebiete liegen innerhalb des S-Bahn-Rings; der Mittelwert der Quadratmeter-Miete ist von 2010 bis 2011 um mindestens 1 Euro und um mehr als 15 Prozent gestiegen. Alle Gebiete sind von Altbauten und einem bunten Straßenleben mit individuellem Handel und Gastronomie geprägt. Manche waren bisher auch arm, namentlich Neukölln. Die Mietentwicklung hat überall erst in jüngster Zeit Fahrt aufgenommen. Aber für diese Gebiete ist es noch ein weiter Weg bis zum bürgerlichen Stadtteil.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup> Gesamtmarkt	Mietentwicklung in %	Kaufkraft-Rang <sup>2)</sup>
10999	Görlitzer Park	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,54	+27,8	97
10825	Rathaus Schöneberg	Tempelhof-Schöneb.	8,73	+20,2	84
12045	Sonnenallee Nord	Neukölln	6,97	+17,8	172
12049	Hermannstr. West	Neukölln	7,01	+16,9	173
10967	Graefestraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,95	+16,3	128

1) Median in €/m<sup>2</sup>/Monat 2) Rang unter den 189 erfassten PLZ-Gebieten Berlins

### Gebietstyp 3: Bürgerlich-situierte Quartiere

Ein hohes Mietniveau, aber kein starker Anstieg – hier hat sich ein Markt auf solidem Niveau beruhigt. Solche Quartiere finden sich vor allem in der Nähe des Kurfürstendamms und im grünen Südwesten Berlins. Es sind allesamt gute Adressen, aber kein Quartier liegt in einem aktuellen Trend. Wer hier auf einen Boom spekuliert, liegt sicher falsch. Aber wer Sicherheit haben will, ist richtig: Die Mieterträge bleiben auch dann gut, wenn sich der derzeitige Trend zu hippen Innenstadtgebieten beruhigt.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup> Gesamtmarkt	Mietentwicklung in %	Wohnkosten- quote in %
10719	Ludwigkirchplatz	Charl.-Wilmerdorf	10,00	+2,5	26,7
14195	Dahlem	Steglitz-Zehlendorf	9,76	+2,4	25,7
10623	Savignyplatz	Charl.-Wilmerdorf	9,00	+2,4	28,0
14129	Nikolassee/Schlach.	Steglitz-Zehlendorf	8,13	+1,7	27,0
14197	Rüdesheimer Platz	Charl.-Wilmerdorf	7,12	+1,7	26,0

1) Median in €/m<sup>2</sup>/Monat 2) Ø in €/Monat

### Gebietstyp 4: Kieze für Reiche und Arme

Hier finden sich Hochpreis-Lagen und einfache Wohnungen dicht beieinander – manchmal sogar im selben Haus, in dem es die großbürgerliche Beletage oder das schicke Dachgeschoss ebenso gibt wie die Parterrewohnung im Hinterhof. Eine wohl dauerhaft starke soziale Mischung haben Quartiere südlich und nördlich des Tiergartens. Dort stehen prächtige Häuser am Park oder am Wasser dicht an weniger schönen Nachkriegsquartieren. Die Beziehungen zwischen Kaufkraftstarken und -schwachen sind aber trotz der Nähe nicht besonders eng.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup> unteres Marktsegment	Kaltmiete <sup>1)</sup> oberes Marktsegment	Spanne oberes/ unteres Segment
10785	Potsdamer Platz	Mitte	5,48	17,09	11,61
10557	Moabit Südost	Mitte	4,98	15,95	10,97
10965	Mehringdamm	Friedrichsh.-Kreuzb.	5,54	14,02	8,49
12047	Maybachufer	Neukölln	5,21	12,22	7,01
14059	Schloss	Charl.-Wilmerdorf	5,09	11,60	6,51

1) Median in €/m<sup>2</sup>/Monat

### Gebietstyp 5: Mäßige Mieten und wenig Bewegung

Vorzugsweise am Stadtrand, aber auch unweit des S-Bahn-Rings finden sich Gebiete, in denen die Mieten kein hohes Niveau aufweisen und dies auch auf absehbare Zeit nicht erreichen werden. Entweder ist die Lage zu abseitig oder das Ambiente zu herb, zum Beispiel in Quartieren der Zeit um 1970, die auch noch durch Verkehrslärm stark belastet sind. Wer hier lebt, kann sich aber anders beruhigen: Es droht keine Verdrängung durch steigende Mieten. Im Gegenteil: Hier bemühen sich Vermieter besonders, die vorhandene Kundschaft zu halten.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup> Gesamtmarkt	Mietentwicklung in %	Kaufkraft-Rang <sup>2)</sup>
12627	Hellersdorf-Nord	Marzahn-Hellersdorf	4,48	-0,5	130
12057	Sonnenallee Süd	Neukölln	5,17	-0,6	113
13591	Staaken	Spandau	5,42	+0,2	43
13627	Charlottenb.-Nord	Charl.-Wilmerdorf	5,94	+1,3	176
12526	Bohnsdorf	Treptow-Köpenick	6,09	-0,9	73

1) Median in €/m<sup>2</sup>/Monat 2) Rang unter den 189 erfassten PLZ-Gebieten Berlins

# Charlottenburg-Wilmersdorf: Gedämpfter Mietanstieg auf hohem Niveau

Charlottenburg-Wilmersdorf bietet bürgerlich-urbane Wohnqualität. Als der heutige Bezirk vor über hundert Jahren bebaut wurde, entstand hier der feine Westen Berlins. Doch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde daraus die City West. Jetzt findet Charlottenburg-Wilmersdorf in seine angestammte Rolle zurück. Hier wohnt man städtisch und stilvoll; viele Bewohner verdienen gutes Geld und geben es gern gepflegt aus – auch für gehobenes Wohnen. Für letzteres stehen hier die geräumigen Häuser aus der Kaiserzeit ebenso wie die Villen und Apartmentanlagen im Grünen, vorzugsweise im Westend, Grunewald und Schmargendorf.

*Fein – aber  
nicht mehr am  
teuersten*

Lange war das Mietniveau in Charlottenburg-Wilmersdorf das höchste der Stadt. Auch 2011 ist der Mittelwert (Median) der Mietangebote im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 Prozent auf 8,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen, jedoch fiel der Anstieg geringer aus als im Vorjahr und liegt unter dem berlinweiten Mittel (7,8 Prozent). Vermieter sehen offenbar Grenzen der Zahlungsbereitschaft und auch in diesem Bezirk leben nicht nur gut Situierte. Die kleine Dämpfung beim Mietanstieg hat zu einer Besonderheit geführt: Charlottenburg-Wilmersdorf ist nicht mehr der teuerste Bezirk in der Stadt; der Mittelwert wird vom szenigen, östlich des Bezirks liegenden Friedrichshain-Kreuzberg um 2 Cent überboten. Auf den Teilmärkten der günstigsten und teuersten Wohnungen liegt jedoch nach wie vor Charlottenburg höher. Hier hat das unterste Zehntel mit 5,65 Euro

den höchsten Median der ganzen Stadt; der Wert des oberen Zehntels von 14,25 Euro wird nur im Bezirk Mitte übertroffen.

Die Mehrzahl der Charlottenburg-Wilmersdorfer kann sich gehobene Mieten leisten. In 20 der 24 Postleitzahlgebiete des Bezirks liegt die Haushaltskaufkraft über dem Berliner Mittelwert. Die Villen- und Eigenheimviertel Grunewald (PLZ 14193) und Eichkamp/Heerstraße (14055) sowie die Kurfürstendamm-Gebiete um den Ludwigkirchplatz (10719), die Sybelstraße (10629) und den Savignyplatz (10623) gehören in puncto Kaufkraft sogar zum obersten Berliner Zehntel. Deutlich nach unten fallen nur Charlottenburg-Nord (13627) und die Gegend um das Schloss (14059) ab, die teils stark verkehrsbelastet ist und viele einfache Nachkriegswohnungen hat.

Beim Mietniveau lassen sich grob drei Gebiets-typen klassifizieren. Am teuersten sind mit Medianen von 9 bis 10 Euro je Quadratmeter Gebiete nahe dem Kurfürstendamm und seinen westlichen Verzweigungen in den Grunewald (14193). Im mittleren Bereich mit 7,50 bis 9 Euro konzentrieren sich innerstädtische, aber etwas kurfürstendamm-fernere Gebiete, etwa am Karl-August-Platz (10625), an der Güntzelstraße (10717), im Westend (14052 und 14057) oder am Lietzensee (14050). Im unteren Segment von knapp 6 bis 7,50 Euro liegen vor allem zentrumsferne Quartiere ohne speziellen Charme – die Gegend um den



Mierendorffplatz (10589), noch etwas darunter das walddnahe, aber etwas isolierte und verkehrsbelastete Eichkamp (10455) sowie ganz unten Charlottenburg-Nord (13627), wo der Anstieg des Miet-Mittelwerts von 0,3 Prozent einer der niedrigsten der ganzen Stadt war.

Die Wohnkostenquote, also die Warmmiete im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft, liegt trotz guter Einkommen fast überall im Bezirk über dem stadtweiten Durchschnitt. Das Wohnen in der City ist den Mietern einen Aufpreis wert. Besonders hoch ist er beiderseits des östlichen Kurfürstendamms rund um die Tauentzienstraße (10789), den Ludwigkirch- und Savignyplatz sowie die Sybelstraße (10629). Diese Gebiete gehören in Berlin hinsichtlich der Wohnkostenquote zum obersten Fünftel. Den geringsten Teil der ortsüblichen Kaufkraft muss um den Volkspark West (10713), in Eichkamp (14055) und am Hochmeisterplatz (10709) in die Miete investiert werden – allesamt gutbürgerliche Gegenden mit recht ordentlichen Einkommen.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
10585	527	7,55 (57)	8,4 (54)	5,77 (40)	12,95 (40)	4,7 (109)	67 (128)	683 (64)	2.873 (48)	23,8 (121)
10587	479	7,60 (53)	10,5 (36)	5,65 (50)	14,72 (25)	3,0 (76)	64 (159)	655 (79)	2.606 (89)	25,1 (77)
10589	481	7,03 (78)	6,1 (100)	5,41 (70)	10,07 (80)	1,2 (13)	68 (107)	657 (78)	2.629 (85)	25,0 (82)
10623	291	9,00 (13)	2,4 (160)	6,09 (19)	15,00 (19)	3,5 <sup>5)</sup>	83 (13)	966 (7)	3.450 (16)	28,0 (31)
10625	421	8,54 (20)	13,3 (17)	6,05 (22)	12,58 (44)	1,9 (42)	65 (145)	726 (50)	2.865 (50)	25,4 (69)
10627	437	7,84 (49)	7,1 (70)	5,80 (38)	12,88 (41)	3,1 (78)	76 (31)	796 (30)	2.946 (41)	27,0 (38)
10629	538	9,15 (11)	6,7 (82)	5,91 (34)	16,30 (6)	2,3 (55)	79 (22)	931 (12)	3.348 (17)	27,8 (33)
10707	521	8,97 (16)	6,2 (96)	6,37 (8)	15,00 (19)	3,2 (81)	76 (31)	882 (17)	3.307 (19)	26,7 (46)
10709	447	7,83 (51)	5,0 (120)	5,58 (55)	12,78 (42)	2,5 (62)	66 (136)	691 (61)	2.922 (42)	23,6 (124)
10711	519	8,08 (33)	6,2 (96)	6,23 (11)	15,78 (10)	4,0 (97)	71 (67)	761 (39)	3.007 (35)	25,3 (70)
10713	380	7,50 (59)	6,7 (82)	5,65 (49)	13,95 (33)	2,2 (53)	62 (172)	629 (98)	2.757 (64)	22,8 (144)
10715	558	7,56 (56)	5,1 (115)	5,98 (32)	14,26 (28)	4,2 (101)	68 (107)	693 (60)	2.757 (65)	25,2 (76)
10717	543	8,22 (27)	6,3 (93)	6,01 (29)	15,00 (19)	2,0 (46)	70 (76)	760 (40)	2.798 (53)	27,2 (37)
10719	538	10,00 (6)	2,5 (158)	6,42 (7)	15,06 (17)	3,1 (78)	75 (40)	948 (10)	3.547 (12)	26,7 (45)



# Friedrichshain-Kreuzberg: Hohe Nachfrage führt zu Miet-Spitzenwerten

Der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten liegt in Friedrichshain-Kreuzberg mit 8,02 Euro an erster Stelle in der Stadt. Dies hätte vor wenigen Jahren niemand für möglich gehalten. Im Bezirk sind die Einkommen nach wie vor eher niedrig; ein Großteil der Wohnungen liegt entweder in engen Kaiserzeitquartieren mit relativ ruppigem Charme oder in Häusern der Nachkriegszeit in Ost und West mit häufig kleinen Wohnungen. Dass das Mietniveau dennoch so gestiegen ist, hat mehrere Ursachen: Der Bezirk liegt vollständig in der Innenstadt und erweitert quasi die Berliner City. Vor allem für Jüngere, die in großer Zahl nach Berlin ziehen, ist der Bezirk attraktiv. Zudem fehlen vor allem die besonders gesuchten Wohnungen im mittleren bis gehobenen Segment.

Der Anstieg der Angebotsmieten war 2011 jedoch keineswegs gleichmäßig. Prozentual am stärksten legten drei Gebiete im Osten und im Zentrum Kreuzbergs zu: Die Gegend um den Görlitzer Park (PLZ 10999) verzeichnete mit plus 27,8 Prozent den stadtwweit zweithöchsten Anstieg der geforderten Quadratmetermiete; das angrenzende Gebiet um die Wrangelstraße (10997) liegt mit plus 21,1 Prozent direkt dahinter. Um auch noch beachtliche 16,3 Prozent legten die Mietforderungen rund um die Graefe- und Grimmstraße (10967) zu. Andererseits gibt es auch in diesem Bezirk Gegenden mit einem relativ ruhigen Preisgeschehen, die vom Markt noch nicht wachgeküsst sind: An der Prinzenstraße (PLZ 10969) stieg der Wert nur um 4,7 Prozent und am Mehringdamm (10965) um 5,8 Prozent.

Beim Blick auf die Extreme am oberen und unteren Ende des Markts relativiert sich Friedrichshain-Kreuzbergs Spitzenstellung ein wenig: Im teuersten Marktsegment liegt der Bezirk an vierter Stelle in der Stadt, im günstigsten Segment auf dem zweiten Platz. Zudem wird die monatliche Belastung der Friedrichshain-Kreuzberger Mieter dadurch etwas gedämpft, dass die angebotenen Wohnungen überwiegend kleiner sind als im Durchschnitt der Gesamtstadt.

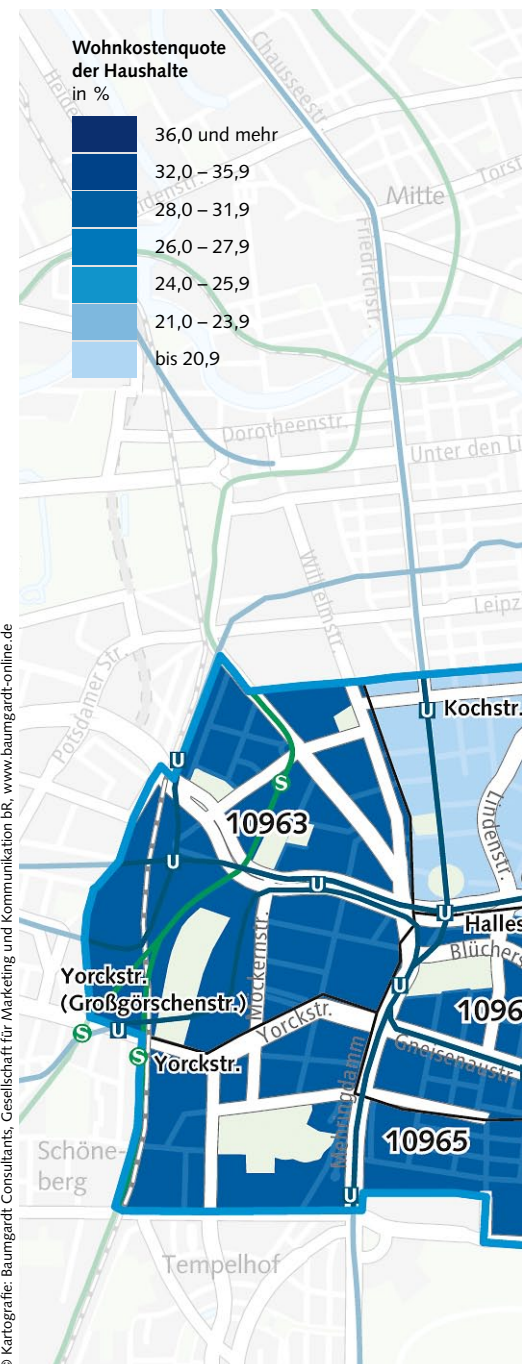
Und auch in diesem Bezirk gibt es nach wie vor Refugien für weniger Zahlungskraftige. An erster Stelle ist hier das Gebiet um die Prinzenstraße (PLZ 10969) zu nennen, das nach den Wohnkosten (kalt) auf Rang 130 der 189 erfassten Berliner Gebiete liegt – trotz

seiner Lage nur etwa einen Kilometer südlich des Berliner Stadtkerns um die mittlere Friedrichstraße und den Gendarmenmarkt. Das Prinzenstraßen-Gebiet war nach dem Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört und wurde in den folgenden Jahrzehnten in städtebaulich aufgelockerter, architektonisch nüchterner Weise wieder errichtet. Da diesem Gebiet das Kiezflair fehlt, ignorieren Kaufkraftstarke es selbst bei Citynähe. Um die Prinzenstraße und in Kreuzbergs Osten am Görlitzer Park liegt der Median im untersten Preissegment nach wie vor unter fünf Euro pro Quadratmeter. Doch gibt es andererseits in diesem Bezirk Teilräume, in denen das Zehntel der günstigsten Wohnungen im Mittel über 6 Euro pro Quadratmeter angeboten wird: die Gebiete um die Gneisenastraße (10961) und um den beliebten und belebten Volkspark Friedrichshain (10249) sowie am Ostbahnhof (10243).

Die höchsten Mittelwerte bei den Angebotsmieten erreicht das Kreuzberger Gebiet rund um die Gneisenastraße mit dem beliebten Bergmannkiez – reich an Altbauten und quirligem Leben und von der City bestens zu erreichen. Aber auch in Friedrichshain rund um Ostkreuz (10245) und Ostbahnhof liegen die Mittelwerte der Angebote deutlich über 8 Euro pro Quadratmeter. Rund um die Gneisenastraße hat sich auch bereits ein ausgesprochenes Hochpreis-Segment herausgebildet: Das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen hat dort einen Quadratmeter-Mittelwert über 15 Euro; im angrenzenden Gebiet am Mehringdamm sind es 14 Euro.

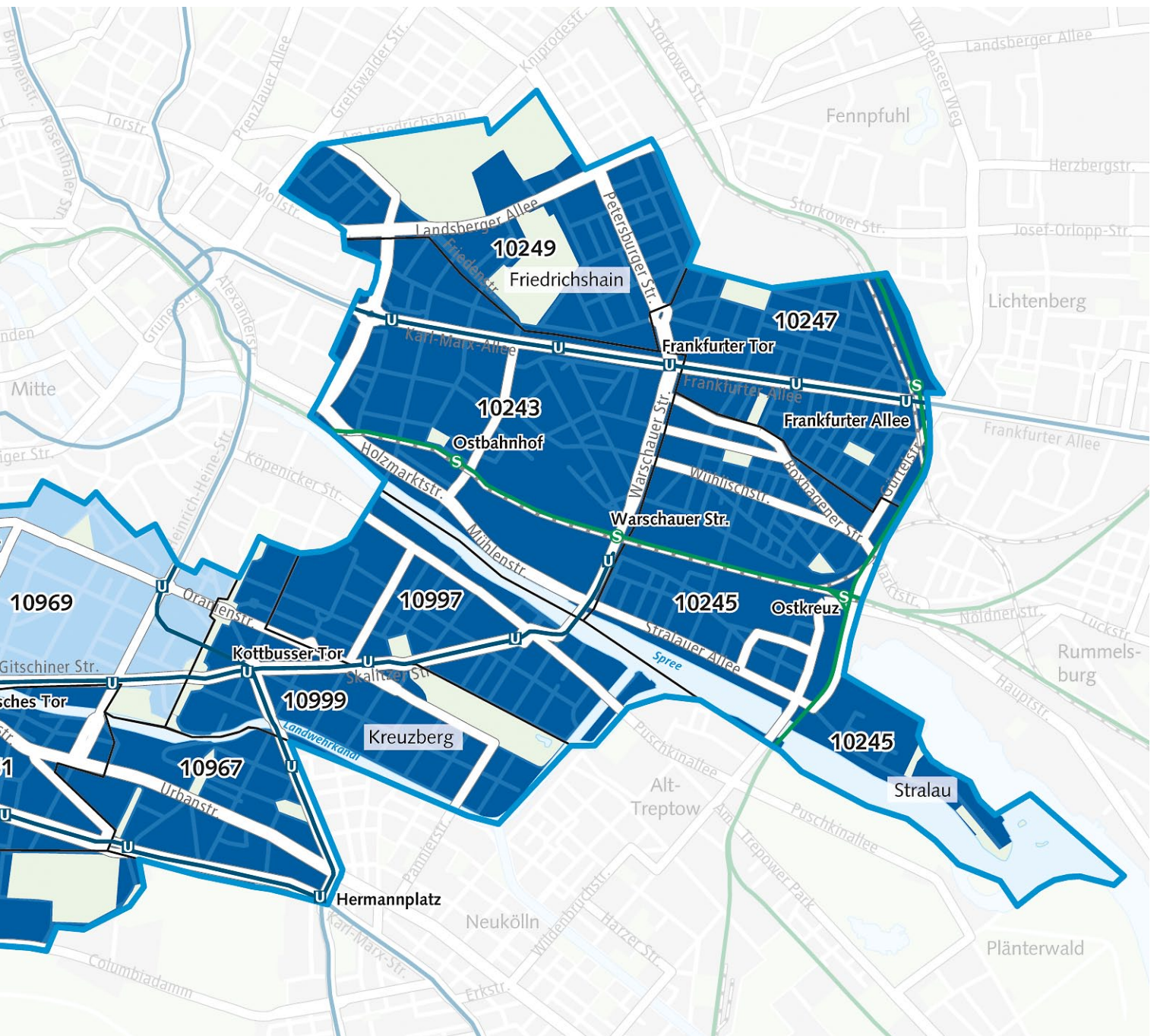
Das starke Mietgefälle im Bezirk spiegelt die Einkommensunterschiede wider. Zu den 50 kaufkraftstärksten Postleitzahlgebieten Berlins zählt inzwischen Kreuzberg-West (10963) nahe dem Potsdamer Platz. Dagegen gehören die vier Friedrichshainer Gebiete Ostkreuz, Volkspark, Ostbahnhof und Samariterstraße (10247) zu den 50 kaufkraftschwächsten. Da aber das Mietniveau in Friedrichshain-Kreuzberg fast durchgängig über den gesamtstädtischen Mittelwerten liegt, ist auch die Wohnkostenquote hoch – ein typisches Phänomen zentraler Stadtgebiete. Um die Gneisenastraße, den Volkspark und den Mehringdamm gehört diese zu den 15 höchsten Berlins. An der Prinzenstraße liegt die Wohnkostenquote aufgrund der niedrigen Mieten und der relativ hohen Kaufkraft auf Rang 178 unter 189 analysierten Gebieten.

*Prinzenstraße  
noch nicht  
wachgeküsst*



Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
10243	1.077	8,13 (30)	8,0 (57)	6,04 (26)	12,00 (55)	2,0 (46)	65 (145)	661 (76)	2.265 (158)	29,2 (24)
10245	1.367	8,28 (25)	9,6 (42)	5,08 (93)	11,67 (59)	1,3 (17)	66 (136)	682 (65)	2.235 (165)	30,5 (16)
10247	1.455	7,98 (43)	9,2 (46)	5,76 (42)	10,27 (76)	2,8 (70)	68 (107)	682 (66)	2.307 (149)	29,5 (23)
10249	1.029	8,03 (36)	11,2 (26)	6,02 (28)	10,73 (68)	1,4 (21)	69 (93)	695 (58)	2.240 (162)	31,0 (11)
10961	407	8,51 (22)	14,1 (15)	6,09 (18)	15,01 (18)	2,6 (67)	68 (107)	758 (41)	2.427 (121)	31,2 (10)
10963	380	7,59 (54)	14,5 (12)	5,54 (58)	12,50 (45)	0,4 <sup>5)</sup>	85 (9)	864 (20)	2.882 (45)	30,0 (18)
10965	353	8,03 (37)	5,8 (103)	5,54 (59)	14,02 (30)	1,5 (25)	70 (76)	747 (44)	2.427 (122)	30,8 (13)
10967	354	7,95 (45)	16,3 (11)	5,44 (69)	12,05 (51)	1,8 (36)	68 (107)	720 (52)	2.406 (128)	29,9 (19)
10969	402	6,40 (110)	4,7 (125)	4,82 (135)	10,36 (73)	4,3 <sup>5)</sup>	65 (145)	588 (127)	2.870 (49)	20,5 (179)
10997	337	8,00 (40)	21,1 (4)	5,25 (81)	12,07 (50)	2,3 (55)	69 (93)	734 (49)	2.586 (93)	28,4 (29)
10999	450	7,54 (58)	27,8 (2)	4,84 (134)	11,40 (62)	1,7 (30)	75 (40)	764 (38)	2.561 (97)	29,8 (20)
Bezirk <sup>1)</sup>	7.611	8,02	11,1	5,49	11,86	2,1	69	716	2.442	29,3
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
 ( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten  
 Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



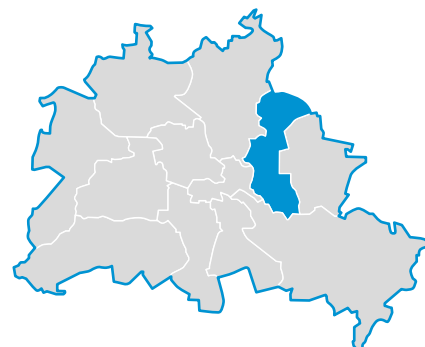
# Lichtenberg: Verhaltene Entwicklung – gute Zukunft

Lichtenberg war bei anspruchsvollen Wohnungssuchenden lange Zeit eine Art unbeachtetes Aschenputtel unter den Berliner Bezirken: als Plattenbau-, Industrie- und einstiger Stasi-Bezirk abgestempelt, für Citylagen zu weit draußen und für freie Randlagen zu zentral. Doch allmählich spricht sich herum, dass es auch hier angenehme Altbauquartiere am Stadtpark (PLZ 10367) im Westen, angenehm grüne Vorstädte wie Alt-Hohenschönhausen (13053) im Nordosten und mit Karlshorst (10318) im äußersten Süden sogar ein historisches Villenviertel gibt. Stand und Entwicklung des Mietniveaus liegen aber nach wie vor deutlich unter den Gesamtberliner Mittelwerten. Nur in Karlshorst und im Stadtpark-Gebiet liegen die Angebotsmieten über dem Berliner Durchschnitt.

Am Stadtpark war der statische Mietanstieg im Jahr 2011 mit 32,9 Prozent sogar der höchste in ganz Berlin. Aber in diesem Fall sind die sonst so verlässlichen Zahlen verzerrt: Nahe dem Stadtpark entsteht das große Neubauprojekt „Lichtenberger Lofts“, dessen erster Abschnitt 2011 zur Vermietung kam, selbstverständlich zu höheren Mieten als andere Wohnungen in der Nachbarschaft. Rechnet man diesen Sondereffekt heraus, dann haben sich die Angebotsmieten wohl etwa im bezirklichen Durchschnitt entwickelt. Dies wäre immer noch mehr als in Alt-Hohenschönhausen, um die Konrad-Wolf-Straße (13055) und in Wartenberg (13059), wo der Anstieg der Angebotsmieten bei etwa 3 Prozent lag.

Die erwähnten „Lichtenberger Lofts“ und zwei andere Projekte auf einstigen Fabrikgebäuden zeigen, dass Investoren dem Bezirk trotz der bisher teils verhaltenen Entwicklung eine gute Zukunft zutrauen. In Alt-Hohenschönhausen liegt die Kaufkraft über dem Berliner Durchschnitt. Weniger gut sind die Perspektiven allerdings für Friedrichsfelde Nord (10315), Friedrichsfelde Süd (10319) und das Stadtpark-Gebiet – alle gehören zu den zehn kaufkraftschwächsten Gebieten Berlins. Dem entsprechen die bescheidenen Größen der angebotenen Wohnungen, ganz besonders um die Siegfriedstraße (10365) und am Fennpfuhl (10369), Berlins erster großer Plattenbausiedlung. Im Ergebnis gehören die beiden genannten Gebiete bei den monatlichen Gesamtwohnkosten zu den günstigsten Berlins; zu dieser Gruppe zählt auch Falkenberg (13057).

Bei der Wohnkostenquote, dem Verhältnis von Angebotsmieten und Kaufkraft, führt der Neubau am Stadtpark zur gleichen statistischen Verzerrung wie bei der Betrachtung des Mietanstiegs. Auch hier liegt das Stadtpark-Gebiet rein rechnerisch an der Spitze in ganz Berlin. Dazu trägt beim Faktor „Wohnkostenquote“ auch die niedrige ortsübliche Kaufkraft bei. Nach Herausrechnen des Neubauprojekts ergäbe sich aber auch hier ein ähnliches Bild wie in anderen Teilen des Bezirks. Dort ist die Wohnkostenquote oft sehr gering, vor allem in Falkenberg, Alt-Hohenschönhausen, Wartenberg und Malchow (13051). Selbst die

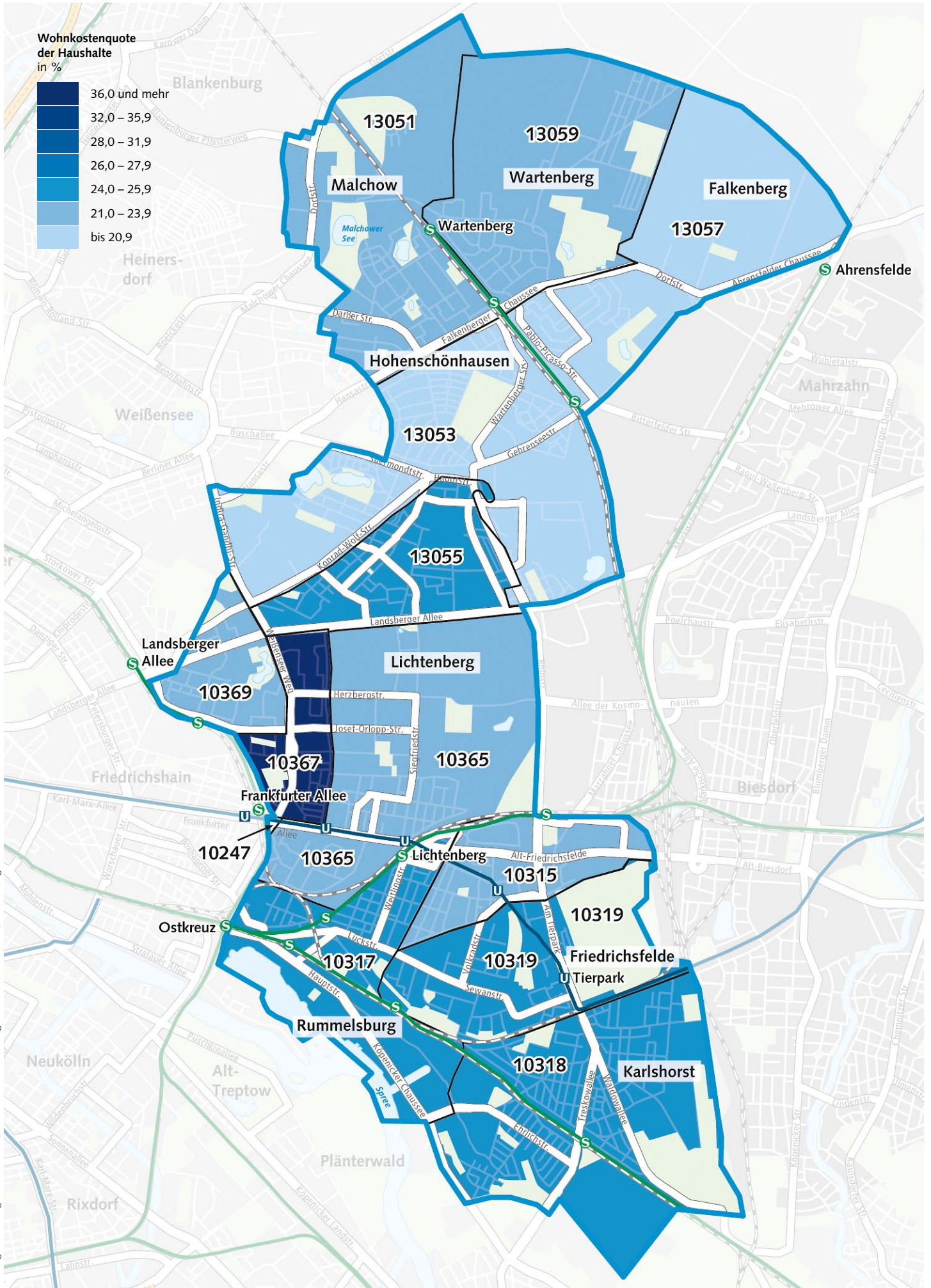


bezirk-internen Spitzenreiter (das Stadtpark-Gebiet ausgeklammert) haben nur Quoten um 25 Prozent: Rummelsburg (10317) an der gleichnamigen Bucht, das kaufkraftschwache Friedrichsfelde Süd und schließlich Karlshorst, dessen Bewohner zwar eine hohe Kaufkraft haben, aber eben (den Stadtpark-Sonderfall ignoriert) auch die höchsten Mieten im Bezirk.

Im Segment des am teuersten angebotenen Zehntels der Wohnungen liegt jedoch Alt-Hohenschönhausen mit 10,33 Euro vor Rummelsburg – nicht zufällig beides Gegenden mit Wasserflächen, auch wenn Ober- und Oransee in Hohenschönhausen nicht allzu groß sind. Dagegen weist das teuerste Segment von Wartenberg mit 6,58 Euro einen der bescheidensten Mittelwerte in ganz Berlin auf. In diesem Bezirksteil sowie in Falkenberg liegt der Mittelwert im günstigsten Zehntel der Wohnungen pro Quadratmeter weiterhin unter niedrigen 4 Euro.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %	
10315	801	5,96 (145)	5,4 (111)	4,44 (161)	7,83 (149)	2,3 (55)	62 (172)	497 (181)	2.073 (182)	24,0 (114)	
10317	552	6,23 (127)	4,4 (128)	4,78 (136)	9,54 (92)	1,9 (42)	68 (127)	559 (150)	2.229 (166)	25,1 (81)	
10318	542	6,91 (89)	5,8 (103)	5,50 (65)	9,15 (103)	2,2 (53)	71 (67)	636 (92)	2.588 (92)	24,6 (94)	
10319	392	5,96 (146)	6,0 (102)	5,00 (109)	7,23 (170)	1,8 (36)	63 (165)	505 (176)	2.024 (185)	24,9 (84)	
10365	350	6,15 (133)	8,0 (57)	4,92 (123)	8,78 (121)	1,6 (27)	61 (180)	500 (180)	2.236 (164)	22,4 (148)	
10367	436	8,05 (35)	32,9 (1)	5,19 (85)	9,52 (93)	3,6 (91)	83 (13)	838 (24)	2.007 (186)	41,7 (1)	
10369	134	6,29 (118)	6,5 (89)	4,96 (118)	9,12 (106)	1,2 (13)	61 (183)	504 (177)	2.221 (167)	22,7 (146)	
13051	302	5,49 (169)	7,2 (66)	4,47 (160)	7,76 (152)	6,5 (127)	70 (76)	528 (166)	2.420 (125)	21,8 (153)	
13053	188	6,41 (109)	2,8 (154)	4,56 (152)	10,33 (75)	12,3 (139)	68 (107)	575 (136)	2.778 (60)	20,7 (173)	
13055	692	6,25 (124)	3,6 (144)	4,60 (148)	8,28 (132)	2,3 (55)	71 (67)	589 (126)	2.417 (126)	24,4 (101)	
13057	447	4,94 (181)	5,0 (120)	3,83 (178)	7,13 (173)	2,7 (69)	70 (76)	490 (183)	2.368 (134)	20,7 (175)	
13059	199	5,33 (174)	2,6 (156)	3,99 (175)	6,58 (185)	2,3 (55)	68 (107)	502 (179)	2.330 (142)	21,5 (160)	
Bezirk <sup>1)</sup>	5.035	6,10	5,0	4,52	8,60	3,0	69	562	2.288	24,6	
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2	

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Marzahn-Hellersdorf: Preisgünstiges Wohnen am östlichen Stadtrand

Hinsichtlich der Angebotsmieten nimmt Marzahn-Hellersdorf den letzten Platz innerhalb der Stadt Berlin ein. Die Mittelwerte (Mediane) liegen in allen Segmenten am unteren Ende der Tabelle, ebenso verhält sich die Mietentwicklung. Der Mietwohnungsmarkt konzentriert sich fast vollständig auf die beiden Plattenbaugebiete Marzahn und Hellersdorf im Norden des Bezirks, die beim Bau zu DDR-Zeiten die größten des Landes waren. Hier wurde in den vergangenen 20 Jahren zwar viel zur Verbesserung der Wohnlage beigetragen: Häuser wurden saniert, einzelne auch ganz oder teilweise abgetragen. Händler und Dienstleister haben sich angesiedelt, und mit den „Gärten der Welt“ ist zwischen beiden Wohngebieten ein teils asiatisch-märchenhafter Park entstanden. Aber all das kompensiert nicht die abseitige Lage, das schrofte Erscheinungsbild, die geringe urbane Lebendigkeit und das mehr oder weniger schlechte (Außen-)Image dieser Quartiere, das jedoch mit dem der Bewohner oft nicht übereinstimmt.

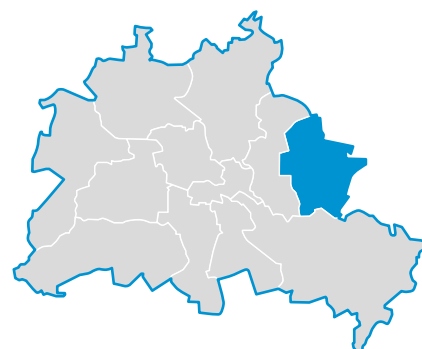
*Mietangebote für 2,68 Euro pro Quadratmeter*

Von den zwölf Berliner Postleitzahlgebieten mit den niedrigsten Mittelwerten der Angebotsmieten liegen acht in Marzahn-Hellersdorf, ganz unten die Mehrower Allee (PLZ 12687), Kaulsdorf-Nord (12619) und Hellersdorf-Nord (12627) mit dem berlinweit niedrigsten Mittelwert von 4,48 Euro für inserierte Wohnungen. Das Gebiet um die Mehrower Allee hält noch einen weiteren stadtweiten Rekord: Beim Zehntel der am günstigsten angebotenen Wohnungen

liegt der Mittelwert bei 2,68 Euro pro Quadratmeter. In keinem anderen Berliner Postleitzahlgebiet werden in diesem Marktsegment weniger als 3,00 Euro pro Quadratmeter verlangt. Gegebenenfalls können in diesem Gebiet sogar die Betriebskosten die Kaltmiete übersteigen.

Bei den Wohnkostenquoten, dem Verhältnis der geforderten Mieten zur ortsüblichen Kaufkraft, liegen vor allem Hellersdorf-Nord (12627) und Kaulsdorf-Nord (12619) am unteren Ende Berlins. Hier ist für angebotene Wohnungen weniger als 20 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft fällig. Insgesamt trifft hier die unterdurchschnittliche Kaufkraft auf die geringsten Mieten im Stadtgebiet. Selbst beim bezirksinternen Spitzenreiter-Gebiet um die Mehrower Allee (12687) war die Quote mit 23,4 Prozent noch recht bescheiden. Obwohl neuerdings Wohnungssuchende aus anderen Stadtteilen den Bezirk entdecken, entwickeln sich die Angebotsmieten bisher relativ gedämpft, denn bisher wird die Zusatznachfrage im Bestand aufgefangen. Der Leerstand geht vom hohen Niveau zurück. Doch seinetwegen war der Anstieg des Mietmittelwerts im Jahr 2011 mit 2,1 Prozent auf 4,79 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten in ganz Berlin. In Kaulsdorf (12621) und Hellersdorf-Nord (12627) waren die Mietforderungen sogar geringer als im Vorjahr.

Auch in Marzahn-Hellersdorf gibt es nicht nur Plattenbauten. Große Teile von Kaulsdorf, Biesdorf (12683) und Mahlsdorf (12623)



sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern und allenfalls kleinen Geschossbauten bebaut. Auf hiesigem Brachland oder untergenutzten Grundstücken spielte sich in den Jahren nach 1990 ein Großteil des Berliner Eigenheimbaus ab – das Gebiet gehört heute zu den größten Einfamilienhausgebieten Europas. Doch es gibt auch Mietwohnungen, die gar nicht dem Klischee des Plattenbau-Bezirks entsprechen. Die Mittelwerte der Mietforderungen liegen in Kaulsdorf und Mahlsdorf nicht nur weit über dem Bezirksdurchschnitt, sondern sogar über denen der Gesamtstadt Berlin. Speziell in Kaulsdorf sind auch die angebotenen Wohnungen mit einem Mittelwert von 75 Quadratmetern relativ groß. Nach der Kaufkraft liegen Kaulsdorf und Mahlsdorf sogar im obersten Fünftel Berlins, da es in den Einfamilienhausgebieten viele bürgerliche Familien und Doppelverdienerhaushalte gibt. Trotz der höheren Mieten liegt auch hier die Wohnkostenquote wegen der recht beachtlichen Kaufkraft nur wenig über 20 Prozent.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %	
12619	961	4,59 (186)	3,4 (148)	3,71 (180)	6,56 (186)	2,0 (46)	68 (107)	452 (189)	2.277 (154)	19,8 (182)	
12621	150	6,79 (91)	-3,0 (187)	5,53 (62)	9,00 (114)	4,1 <sup>5)</sup>	75 (40)	663 (74)	3.134 (27)	21,1 (165)	
12623	217	7,00 (81)	3,0 (153)	5,50 (65)	9,12 (105)	4,0 <sup>5)</sup>	71 (67)	643 (88)	3.116 (28)	20,6 (178)	
12627	1.547	4,48 (189)	-0,5 (182)	3,37 (186)	7,00 (177)	10,2 (137)	70 (76)	457 (188)	2.387 (130)	19,1 (188)	
12629	605	4,81 (184)	1,9 (169)	3,46 (184)	7,11 (174)	5,4 (117)	68 (107)	466 (187)	2.193 (174)	21,3 (163)	
12679	1.127	5,00 (179)	9,3 (45)	3,78 (179)	6,77 (180)	6,8 (129)	68 (107)	479 (185)	2.264 (159)	21,2 (164)	
12681	470	4,97 (180)	3,5 (146)	4,01 (174)	6,66 (181)	3,9 (96)	74 (49)	520 (170)	2.272 (156)	22,9 (142)	
12683	326	5,85 (152)	2,3 (164)	4,01 (173)	8,08 (140)	2,9 (73)	68 (107)	537 (164)	2.713 (71)	19,8 (184)	
12685	653	5,09 (177)	1,7 (171)	3,61 (182)	6,66 (182)	5,9 (122)	76 (31)	542 (158)	2.510 (108)	21,6 (157)	
12687	600	4,50 (188)	5,0 (120)	2,68 (188)	6,58 (184)	7,7 (132)	79 (22)	517 (173)	2.213 (170)	23,4 (129)	
12689	1.226	4,81 (183)	2,7 (155)	4,06 (171)	6,41 (188)	7,2 (131)	69 (93)	473 (186)	2.256 (160)	21,0 (169)	
Bezirk <sup>1)</sup>	7.882	4,79	2,1	3,63	7,12	6,2	70	479	2.499	19,2	
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2	

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE





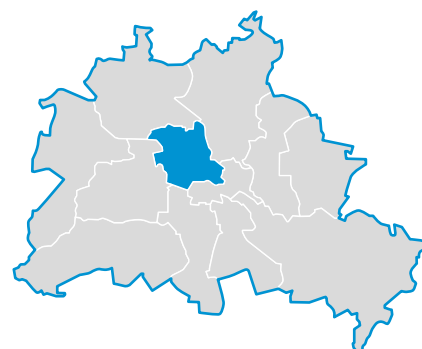
# Mitte: Manches teuer, vieles billig, wenig dazwischen

Eigentlich wären über Mitte zwei getrennte Texte notwendig: einer über die historische Mitte nebst westlich angrenzenden Gebieten unweit vom Tiergarten, einer über das restliche Moabit und den ganzen Wedding. Trennscharf zerfällt der Gesamtbezirk in einen relativ teuren und einen für Innenstadt-Verhältnisse sehr preisgünstigen Teil. Aber wie Goldmarie und Pechmarie in dieselbe Geschichte gehören, so liegen hier alle Teile im selben Bezirk – und der goldene Teil strahlt immer stärker auf den anderen aus.

Das zeigt die Steigerung der Angebotsmieten im Jahr 2011. Prozentual am höchsten war sie in Tiergarten-Süd um den Potsdamer Platz (PLZ 10785), in Moabit-Südost (10557) am Westhafen (13353) sowie in den Wedding-Gebieten am Nauener Platz (13347) und am Gesundbrunnen (13357). Dagegen stagnierten die Angebotsmieten in der westlichen Citylage am Zoo (10787) sowie der zentralen am Alexanderplatz und Hackescher Markt (10178) – womöglich hatten Vermieter vorher allzu stark auf den Zentrumsbonus gesetzt. Trotzdem sind einige Gebiete in der alten Mitte nach wie vor Spitzenreiter bei den Miethöhen – an der Spitze wie seit Jahren

Unter den Linden (10117), gleich dahinter die nördlich und östlich angrenzenden Gebiete um den Rosenthaler Platz (10119) und den Hackeschen Markt/Alexanderplatz. In der historischen Mitte inklusive dem aufstrebenden Gebiet um die Chausseestraße (10115) finden sich auch die teuersten Top-Segmente: beim obersten Zehntel der Angebote liegen die Mittelwerte zwischen 17,64 und 18,09 Euro pro Quadratmeter.

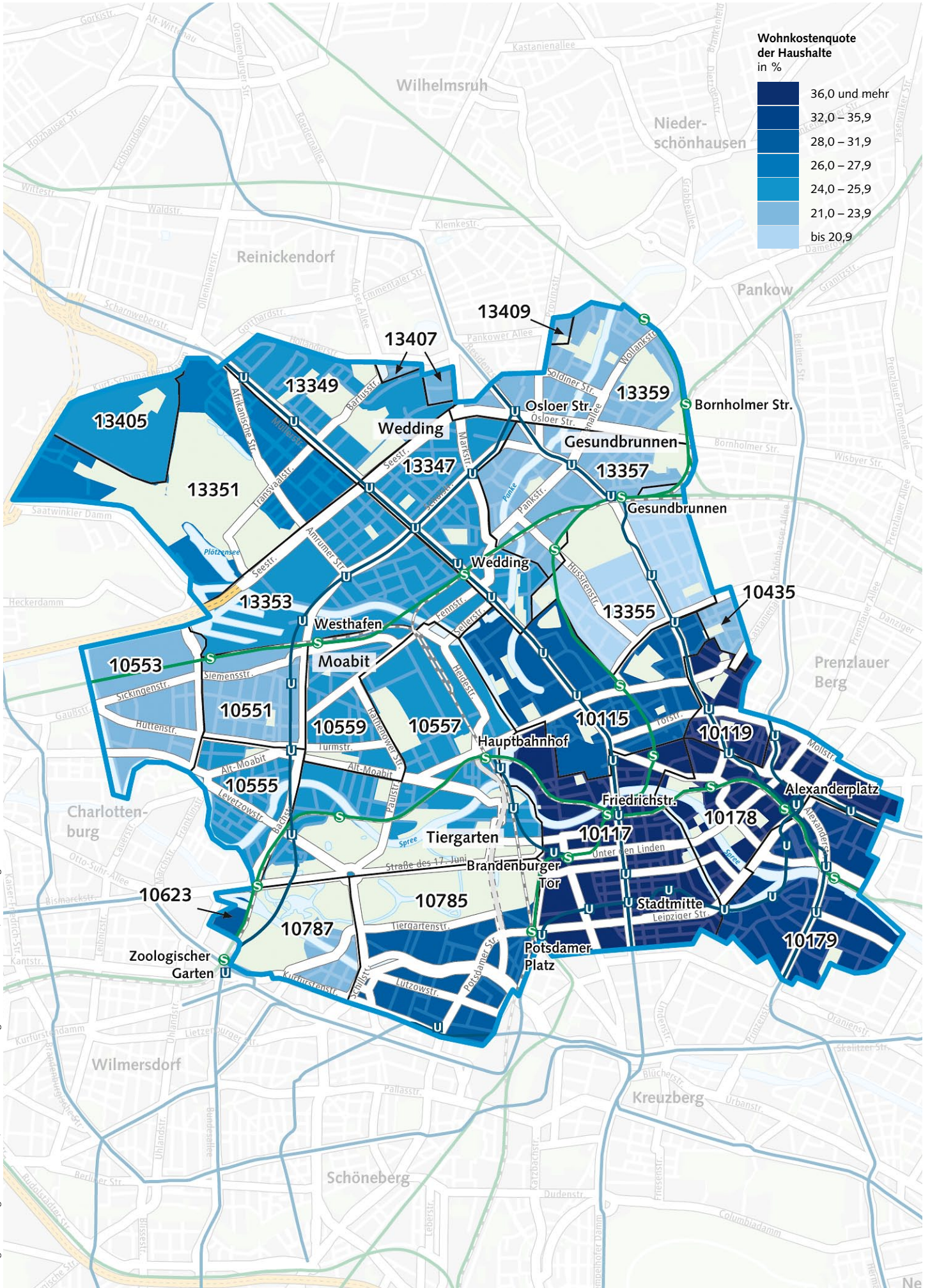
Das Gegenbild bietet der Wedding. Gleich in vier Gebieten liegt der Mittelwert der Angebotsmieten unter 6 Euro: um den Gesundbrunnen, den Schillerpark (13349), den Humboldthain (13355) und die Soldiner Straße (13359). Moabit ist teurer, vor allem nahe des Hauptbahnhofs in Moabit Südost, das auch das beliebte Hansaviertel einschließt und einen Miet-Mittelwert von 7,91 Euro erreicht hat. Im Wedding und im Moabiter Norden um die Birkenstraße (10551) und den Westhafen liegen die kaufkraftschwächsten Teile des Bezirks. Das Quartier um den Schillerpark liegt auf Rang 181 in Berlin. Die höchste Kaufkraft im Bezirk Mitte hat der Stadtkern rund um die Straße Unter den Linden, der im gesamtstädtischen Vergleich Rang 11 belegt.



Bei den Wohnkostenquoten stehen die drei zentralen Gebiete Hackescher Markt/Alexanderplatz, Rosenthaler Platz und Unter den Linden geschlossen an der Spitze; auch die Gegenden um die Chausseestraße und die Jannowitzbrücke (10179) liegen im Stadtvergleich weit vorn. Überall in diesen zentralen Quartieren müssten Ansässige weit mehr als 30 Prozent ihrer Kaufkraft aufwenden, wollen sie sich eine Wohnung im örtlich mittleren Preisbereich leisten. Doch nicht weit von hier liegt am Humboldthain ein Gebiet, in dem nur gut 20 Prozent der geringen ortsüblichen Kaufkraft für eine angebotene Wohnung aufgebracht werden müssen.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
10115	1.259	10,15 (5)	3,1 (151)	6,05 (21)	17,64 (3)	2,5 (62)	71 (67)	866 (19)	2.822 (52)	30,7 (14)
10117	1.361	12,00 (1)	4,2 (131)	6,53 (6)	18,09 (1)	3,3 (84)	92 (2)	1.293 (1)	3.554 (11)	36,4 (4)
10119	912	11,04 (2)	10,1 (38)	7,27 (1)	15,36 (14)	1,8 (36)	76 (39)	989 (4)	2.669 (75)	37,0 (3)
10178	432	11,00 (3)	0,0 (180)	6,14 (14)	17,78 (2)	1,7 (30)	75 (40)	979 (6)	2.556 (99)	38,3 (2)
10179	479	9,08 (12)	11,1 (29)	5,76 (41)	15,50 (13)	1,4 (21)	74 (49)	824 (27)	2.430 (120)	33,9 (8)
10551	648	6,53 (105)	8,1 (56)	5,01 (108)	9,41 (96)	4,2 (101)	65 (158)	592 (125)	2.495 (112)	23,7 (123)
10553	502	6,17 (131)	8,9 (49)	4,49 (158)	9,16 (102)	5,4 <sup>5)</sup>	65 (145)	572 (138)	2.450 (119)	23,4 (130)
10555	650	7,06 (74)	11,0 (30)	5,03 (102)	13,02 (39)	4,2 (101)	65 (145)	630 (96)	2.550 (101)	24,7 (88)
10557	611	7,91 (46)	13,8 (16)	4,98 (116)	15,95 (8)	4,3 (105)	62 (172)	654 (80)	2.594 (90)	25,2 (74)
10559	659	6,39 (111)	8,9 (49)	4,91 (124)	9,24 (101)	4,6 (108)	70 (76)	632 (94)	2.545 (102)	24,8 (85)
10785	602	9,23 (10)	24,7 (3)	5,48 (67)	17,09 (4)	5,3 (116)	86 (4)	1.021 (3)	3.570 (10)	28,6 (27)
10787	346	8,08 (32)	0,0 (180)	6,24 (10)	14,93 (23)	1,8 (36)	69 (93)	740 (46)	3.228 (23)	22,9 (139)
13347	1.055	6,09 (137)	11,9 (21)	4,64 (145)	8,24 (133)	3,8 (94)	71 (67)	620 (105)	2.527 (104)	24,5 (96)
13349	408	5,80 (156)	8,6 (53)	4,74 (142)	7,30 (168)	3,1 (78)	64 (159)	540 (162)	2.092 (181)	25,8 (60)
13351	487	6,26 (122)	10,7 (35)	4,77 (137)	8,68 (123)	3,4 (85)	63 (165)	561 (147)	2.142 (177)	26,2 (51)
13353	1.214	6,37 (113)	11,2 (26)	5,00 (109)	8,67 (125)	6,7 (128)	67 (128)	604 (114)	2.330 (141)	25,9 (57)
13355	407	5,66 (162)	10,9 (32)	4,51 (156)	11,70 (58)	2,5 <sup>5)</sup>	70 (76)	581 (133)	2.789 (55)	20,8 (172)
13357	1.053	5,98 (144)	11,2 (26)	4,56 (151)	7,73 (153)	5,8 (120)	69 (93)	595 (120)	2.608 (88)	22,8 (143)
13359	942	5,62 (164)	11,0 (30)	4,49 (159)	8,20 (135)	4,2 <sup>5)</sup>	65 (145)	537 (165)	2.335 (140)	23,0 (137)
Bezirk <sup>1)</sup>	14.027	7,07	13,1	4,84	15,00	3,8	70	659	2.580	25,6
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



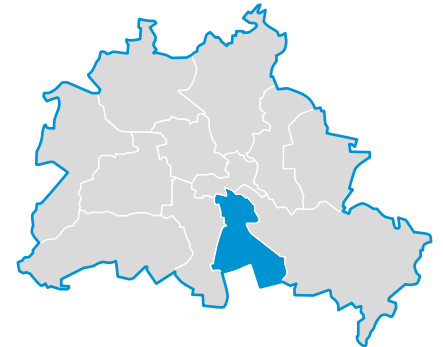
# Neukölln: Höhere Mieten im Norden, Ruhe im Süden

Neuköllns Norden kommt. Zuerst entdeckten Studenten, Künstler und andere Kreative den allernördlichsten, an Kreuzberg grenzenden Zipfel des Bezirks nahe dem Maybachufer (PLZ 12047); jetzt ziehen die Mieten auch an der Hermannstraße (12049), rund um das Rathaus Neukölln (12043) und an der nördlichen Sonnenallee (12045) deutlich an. Alle genannten Gebiete sowie das vor Kurzem noch berüchtigte Rollbergviertel (12053) liegen in puncto Mietanstieg im obersten Zehntel der Berliner Stadtteile.

Ursachen sind die aus Kreuzberg überschwapende Nachfrage, das bisher für Innenstadtgebiete sehr niedrige Mietniveau und Sonderfaktoren wie die Öffnung des früheren Flughafens Tempelhof als Park. Nach wie vor sind aber die meisten dieser Gegenden günstig. Nur am Maybachufer liegt die mittlere Angebotsmiete mit 8 Euro deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt, mit einigem Abstand gefolgt von der Hermannstraße West mit 7,01 Euro. Ansonsten liegt der Mietwert im Neuköllner Norden zwischen 6 und 7 Euro. Die absolute Monatsbelastung wird dadurch gedämpft, dass die angebotenen Wohnungen in einigen Gebieten sehr klein sind. An der nördlichen Sonnenallee und der westlichen Hermannstraße haben sie mit im Mittel 58 bzw. 59 Quadratmetern fast Berliner Minimalmaß.

Im Neuköllner Süden außerhalb des S-Bahn-Rings sind die Quadratmetermieten fast überall niedriger als im Norden. In der Gropiusstadt mit Britz-West (12347), um die Johannisthaler Chaussee (12351) und in Buckow-Ost (12353) liegen die Angebote im Mittel unter 6 Euro, an der südlichen Sonnenallee (12057) mit einem großen Hochhauskomplex neben einer geplanten Autobahn sogar nur bei 5,17 Euro. Umgekehrt wie die Mieten verhält sich die örtliche Kaufkraft. Hier verzeichnet Neukölln ein deutliches Süd-Nord-Gefälle. Rudow-Ost (12357) und Rudow-Süd (12355) liegen beide im oberen Fünftel Berlins, Buckow-West (12349) und -Ost folgen. Schon in Britz im mittleren Neukölln ist die Kaufkraft deutlich niedriger, in Richtung Innenstadt fällt sie noch weiter ab.

Höhere Mieten und niedrigere Kaufkraft im Norden, das Gegenteil im Süden – das führt zu einem starken Gefälle bei den Wohnkostenquoten. Am beliebten Maybachufer nähert sich das Verhältnis von Angebotsmiete und Kaufkraft der 30-Prozent-Marke; auch rund um das Rathaus Neukölln geht es in diese Richtung. Dagegen erfreut sich Rudow-Ost am anderen Ende des Bezirks der niedrigsten Wohnkostenquote ganz Berlins. Diesem äußersten Süden Neuköllns steht ein Aufschwung bevor, wenn in diesem Sommer der

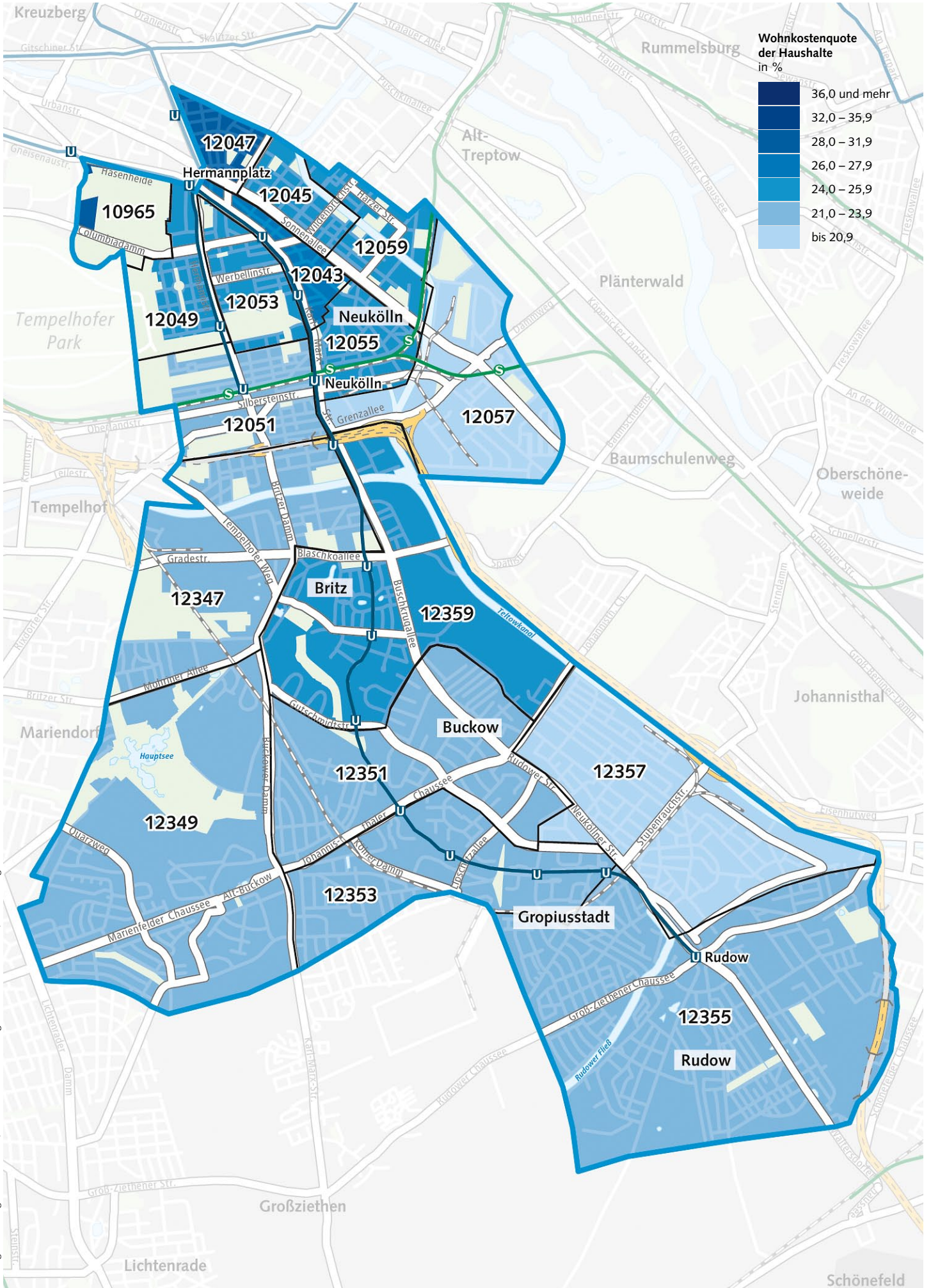


nahe Berliner Großflughafen eröffnet. Rudow liegt quer zu den Startbahnen und wird von Fluglärm weitgehend unbelastet bleiben.

Fast im gesamten Bezirk gibt es Nischen für die Bezieher kleiner Einkommen. Nahezu überall im Süden liegen im Marktsegment des günstigsten Zehntels der Wohnungen die Angebotsmieten im Mittel unter 5 Euro. Im Norden haben allerdings einige Gebiete diese Grenze überschritten; andere sind kurz davor. Im Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen hat das beliebte Maybachufer mit im Mittel 12,22 Euro ein beachtliches Niveau bei den Angebotspreisen erreicht. Auch die angrenzenden Gebiete um das Rathaus und an der nördlichen Sonnenallee weisen einen gehobenen Teilmarkt mit Angebotsmieten über 10 Euro aus.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
12043	296	6,54 (103)	16,5 (10)	5,00 (109)	10,03 (82)	5,8 (120)	69 (104)	629 (99)	2.328 (144)	27,0 (40)
12045	262	6,97 (87)	17,8 (7)	4,94 (121)	10,14 (78)	3,2 (81)	58 (188)	557 (152)	2.207 (172)	25,2 (72)
12047	291	8,00 (40)	14,3 (13)	5,21 (84)	12,22 (48)	2,8 (70)	66 (136)	702 (57)	2.426 (123)	28,9 (25)
12049	402	7,01 (79)	16,9 (9)	5,09 (91)	9,67 (91)	5,9 (122)	59 (185)	570 (142)	2.200 (173)	25,9 (59)
12051	664	6,50 (107)	14,3 (13)	4,91 (125)	8,97 (115)	4,1 (100)	65 (145)	594 (122)	2.481 (114)	23,9 (116)
12053	370	6,24 (125)	12,6 (18)	4,88 (130)	8,67 (124)	4,4 (106)	63 (165)	559 (149)	2.329 (143)	24,0 (113)
12055	379	6,27 (120)	9,2 (46)	5,00 (109)	8,93 (117)	10,4 (138)	65 (145)	579 (134)	2.373 (133)	24,4 (99)
12057	126	5,17 (176)	-0,6 (183)	4,21 (168)	7,25 (169)	—	62 (172)	484 (184)	2.492 (113)	19,4 (186)
12059	350	6,30 (117)	6,2 (96)	4,94 (120)	9,34 (98)	9,4 (135)	61 (180)	545 (157)	2.237 (163)	24,4 (102)
12347	811	5,82 (154)	5,6 (108)	4,75 (139)	7,94 (146)	8,6 (134)	68 (107)	575 (137)	2.453 (117)	23,4 (128)
12349	547	6,09 (139)	2,2 (166)	4,85 (133)	8,22 (134)	4,3 <sup>5)</sup>	67 (128)	585 (129)	2.780 (59)	21,0 (167)
12351	294	5,82 (153)	4,1 (133)	4,55 (153)	7,50 (164)	0,7 <sup>5)</sup>	69 (93)	584 (131)	2.507 (110)	23,3 (131)
12353	496	5,33 (172)	2,2 (166)	4,34 (165)	6,97 (179)	0,9 (5)	76 (31)	606 (112)	2.617 (87)	23,2 (134)
12355	705	6,32 (114)	5,1 (115)	5,23 (82)	7,38 (166)	3,7 <sup>5)</sup>	74 (49)	663 (75)	3.075 (33)	21,6 (158)
12357	174	6,19 (129)	4,0 (134)	4,42 (163)	9,07 (108)	1,2 <sup>5)</sup>	70 (76)	618 (106)	3.236 (22)	19,1 (189)
12359	474	6,28 (119)	6,4 (91)	4,91 (126)	15,94 (9)	2,9 <sup>5)</sup>	64 (159)	571 (140)	2.306 (150)	24,8 (86)
Bezirk <sup>1)</sup>	6.641	6,24	8,2	4,76	9,08	4,3	67	595	2.520	23,6
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
 ( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Pankow: Teurer Prenzlauer Berg und günstiger Stadtrand

Die Angebotsmieten im citynahen Süden von Prenzlauer Berg gehören inzwischen zu den teuersten Berlins. Rund um den Kollwitzplatz (PLZ 10435) liegt ihr Mittelwert an vierter Stelle unter den 189 erfassten Gebieten der Stadt, im östlich davon gelegenen Bötzowviertel zwischen Prenzlauer Allee (10405) und Volkspark Friedrichshain auf Rang 6 und um den Helmholtzplatz (10437) auf Rang 13. Das Gebiet an der Prenzlauer Allee verzeichnete mit plus 19,7 Prozent auch eine der höchsten Steigerungen der Angebotsmieten in der Stadt. Sehr günstige Wohnungen sind in diesen drei Gebieten kaum noch im Angebot: Der Mittelwert im untersten Preissegment gehört hier zu den zehn höchsten der Stadt; der Kollwitzplatz liegt sogar auf Rang 2. Andererseits hat sich ein Luxussegment ausgeprägt: Im obersten Zehntel der Angebote rangieren die verlangten Quadratmeter-Mieten am Kollwitzplatz und der Prenzlauer Allee um rund 15,50 Euro, am Helmholtzplatz knapp 2 Euro darunter.

Trotzdem hat sich aber die Gentrifizierung und Entmischung offenbar längst nicht so stark vollzogen, wie manche Kritiker behaupten: Helmholtzplatz und Prenzlauer Allee gehören im Hinblick auf ihre Kaufkraft zum untersten

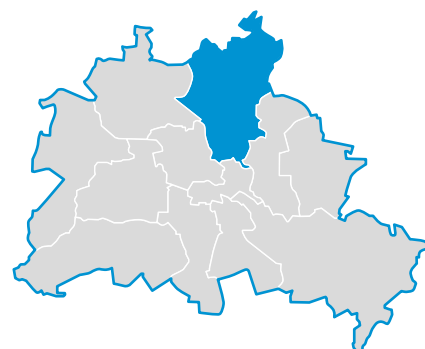
Drittel Berlins. Es leben nach wie vor viele Studenten und junge Leute hier. Entsprechend hoch sind die Wohnkostenquoten: Wer eine Unterkunft sucht, muss rund 35 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft für die geforderte Miete aufwenden.

Weiter im Norden des Bezirks Pankow geht es deutlich ruhiger zu. Im Kern des Bezirks rund um Alt-Pankow dominieren die mittleren Wohn- und Preislagen mit Quadratmeter-Angebotsmieten von etwa 6,50 bis 7 Euro.

*Ohne Airport wird es in Pankow ruhiger*

Am oberen Ende dieser Skala liegen die relativ innenstadtnahen Gebiete Pankow-Mitte (13187) und Ostseestraße (10409) sowie Niederschönhausen (13156) und Rosenthal (13158). Am unteren

Ende rangieren Heinersdorf (13089) sowie Weißensee rund um die Pistoriusstraße (13086) und die Buschallee (13088) – aber auch das citynähere Gebiet um die Neumannstraße (13189). Am Stadtrand in Karow/Buch (13125) und Buchholz (13127) kommt man für rund 6 Euro pro Quadratmeter unter. Neben dem Gebiet um das Olympiastadion weisen nur die Pankower Gebiete Blankenburg (13129) und Blankenfelde (13159) von allen Berliner Postleitzahlgebieten weniger als 50 inserierte Angebote im Jahr 2011 auf.

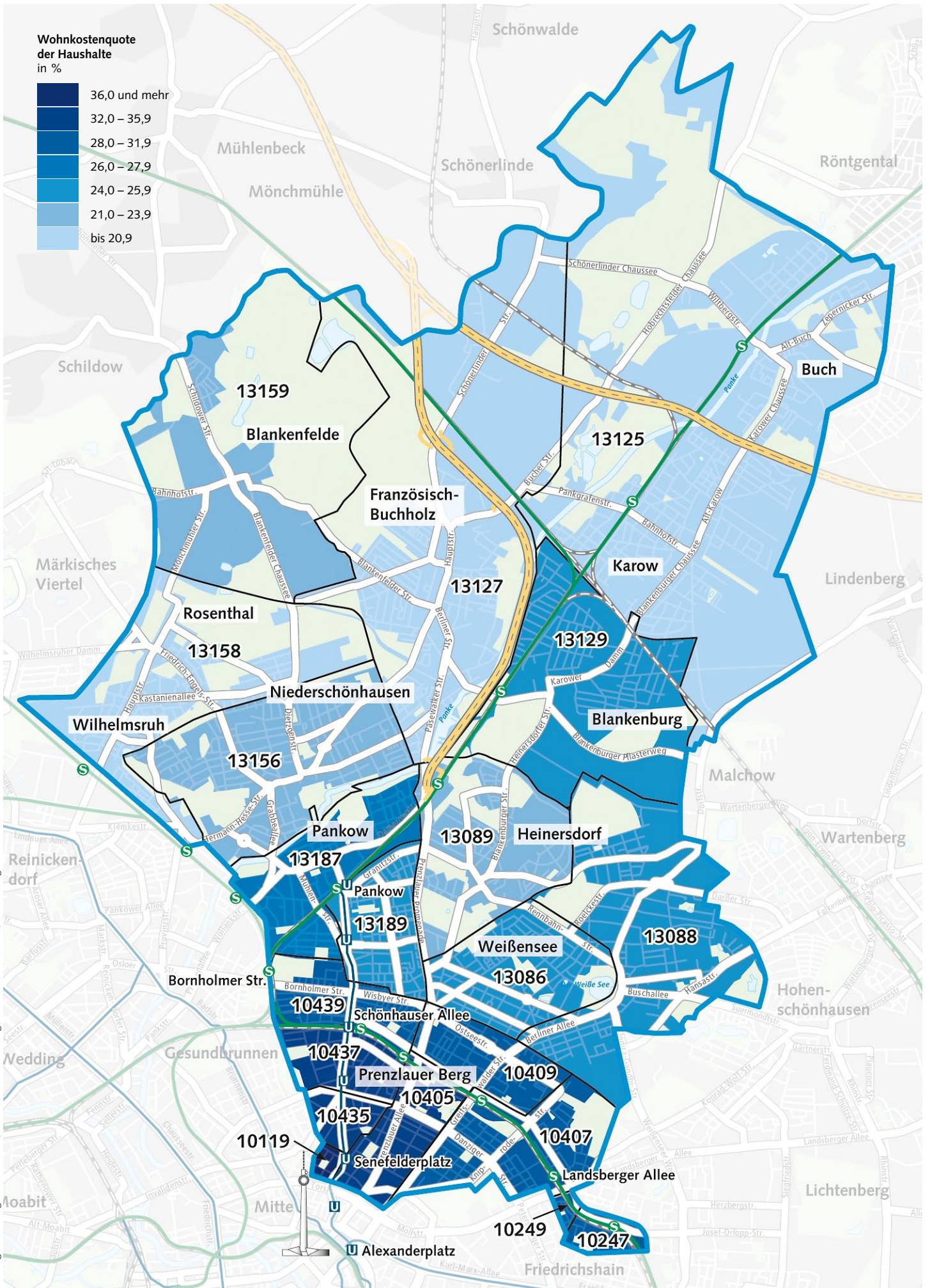
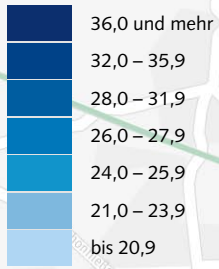


Auch die Mietentwicklung ist im Norden Pankows relativ gemächlich. Um weniger als fünf Prozent stiegen die Angebotsmieten in Weißensee um die Pistoriusstraße, in Karow/Buch und Rosenthal, nur etwas stärker in Buchholz und Niederschönhausen. Letzteres dürfte ebenso wie Pankow-Mitte demnächst ein beliebter Wohnstandort werden, wenn es nicht mehr in einer Einflugschneise liegt. Vielleicht steigt dann auch die Wohnkostenquote an, die in diesen Gegenden bisher um die 25 Prozent rangiert. Weiter im Norden des Bezirks dürfte sie aber in ihrem mäßigen Bereich von etwa 21 bis 24 Prozent verbleiben. In Blankenburg, Heinersdorf, Niederschönhausen Karow/Buch und Buchholz drückt die recht hohe Kaufkraft die Wohnkostenquote.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
10405	1.421	10,00 (6)	19,7 (6)	6,32 (9)	15,53 (12)	1,0 (7)	72 (63)	868 (18)	2.461 (116)	35,3 (5)
10407	720	8,57 (19)	7,1 (70)	6,20 (12)	14,00 (31)	6,3 (125)	68 (107)	722 (51)	2.364 (137)	30,5 (15)
10409	448	7,03 (76)	6,6 (85)	5,58 (56)	10,61 (71)	0,8 (3)	58 (188)	527 (167)	1.874 (188)	28,1 (30)
10435	787	10,27 (4)	8,8 (51)	6,96 (2)	15,61 (11)	1,7 (30)	76 (31)	936 (11)	2.675 (74)	35,0 (6)
10437	1.178	9,00 (13)	7,8 (63)	6,53 (5)	13,43 (36)	2,1 (52)	72 (63)	796 (31)	2.304 (151)	34,5 (7)
10439	1.430	8,02 (39)	6,6 (85)	5,91 (35)	11,94 (57)	2,0 (46)	66 (136)	665 (72)	2.156 (175)	30,8 (12)
13086	952	6,56 (101)	3,5 (146)	5,03 (101)	8,51 (127)	1,3 (17)	63 (165)	542 (159)	2.210 (171)	24,5 (95)
13088	705	6,58 (98)	8,7 (52)	4,96 (117)	8,79 (120)	1,0 (7)	68 (107)	587 (128)	2.267 (157)	25,9 (58)
13089	131	6,44 (108)	6,5 (89)	5,36 (75)	7,57 (160)	—	70 (76)	594 (121)	2.785 (57)	21,3 (162)
13125	1.035	6,07 (140)	3,8 (139)	5,47 (68)	7,93 (147)	4,2 (101)	74 (49)	601 (117)	2.879 (47)	20,9 (171)
13127	609	6,01 (142)	5,4 (111)	5,07 (95)	7,52 (162)	14,6 <sup>5)</sup>	77 (28)	621 (104)	3.006 (36)	20,7 (177)
13129	39	7,00 (81)	-10,1 (189)	5,00 (109)	9,80 (88)	—	73 (60)	661 (77)	2.724 (69)	24,3 (105)
13156	1.267	6,90 (90)	5,3 (113)	5,53 (63)	9,08 (107)	1,8 (36)	70 (76)	627 (100)	2.714 (70)	23,1 (136)
13158	566	7,00 (81)	4,6 (126)	5,54 (60)	8,86 (119)	1,4 (21)	67 (128)	606 (111)	2.891 (44)	21,0 (170)
13159	5	5,87 (151)	-3,3 (188)	—	—	—	75 (40)	594 (124)	2.555 (100)	23,2 (133)
13187	1.090	7,13 (70)	7,6 (64)	5,13 (86)	10,01 (83)	2,0 (46)	67 (128)	615 (107)	2.361 (138)	26,0 (53)
13189	651	6,51 (106)	6,8 (77)	5,26 (80)	10,05 (81)	0,9 (5)	61 (180)	522 (168)	2.048 (184)	25,5 (65)
Bezirk <sup>1)</sup>	13.034	7,41	7,4	5,39	13,00	2,4	69	653	2.429	26,9
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE

**Wohnkostenquote der Haushalte in %**



# Reinickendorf: Städtischer Süden, grüner Norden, günstige Hochhausviertel

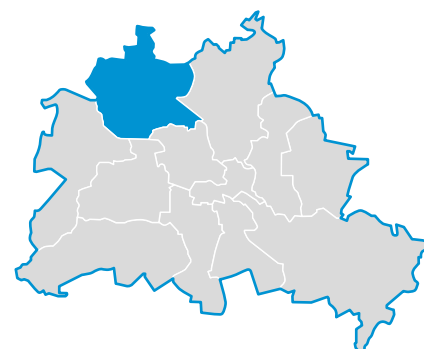
Reinickendorf ist insgesamt betrachtet ein ruhiger Stadtrand-Bezirk mit mäßigen Mieten, die im berlinweiten Vergleich unterdurchschnittlich ansteigen. Bei genauerer Betrachtung tun sich aber im Bezirk drei verschiedene Welten auf, die sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte aufweisen: der städtische Süden, der grüne Norden und der Sonderfall Märkisches Viertel/Waidmannslust.

Den relativ städtischen Süden prägen viele Wohnbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit mit kleinen, nach wie vor günstig angebotenen Wohnungen. In Borsigwalde (PLZ 13509) haben die Angebote mit 59 Quadratmetern eine der geringsten Durchschnittsgrößen der Stadt. Hier und in den anderen im Süden des Bezirks liegenden Gebieten Eichborndamm (13403), Alt-Reinickendorf (13407) und Residenzstraße (13409) liegt der Mittelwert der Angebotsmieten teils noch deutlich unter 6 Euro, um den Kurt-Schumacher-Damm (13405) sogar bei nur 5,33 Euro. Einzige Ausnahme in diesem Teil des Bezirks ist das teils schon zum grünen Norden gehörende Alt-Wittenau (13437) mit einem Wert von 6,22 Euro.

Im Reinickendorfer Süden gibt es kaum Ausreißer nach oben. Selbst das teuerste Zehntel der Wohnungen kostet um die Residenzstraße nur 7 Euro pro Quadratmeter. Nur Alt-Wittenau ragt mit 8,22 Euro auch hier heraus. Die

Kaufkraft rangiert in den meisten Gebieten im untersten Viertel Berlins. Aufgrund der noch günstigeren Quadratmetermieten und der teilweise sehr kleinen Wohnungen ist aber auch die Wohnkostenquote im Stadtvergleich mit rund 22 Prozent eher gering. Eine Aufwertung der Wohnqualität steht an, wenn der Flughafen Tegel stillgelegt wird.

Ein ganz anderes Bild zeigt der grüne Norden des Bezirks. Hier rangieren die mittleren Angebotsmieten zwischen 6,66 Euro im noch relativ städtischen Alt-Tegel (13507) und 7,83 Euro im ruhigen Heiligensee (13503). Hier und im benachbarten Konradshöhe (13505) werden auch für Wohnungen im unteren Zehntel des Marktes mehr als 6 Euro gefordert. Konradshöhe und Frohnau (13465) weisen am oberen Marktende Mittelwerte über 10 Euro aus. Die Einwohner im Reinickendorfer Norden erfreuen sich einer hohen Kaufkraft: Frohnau, Heiligensee und Konradshöhe liegen hier auf den Rängen 2 bis 4 in Berlin, Hermsdorf (13467) immerhin auf Rang 15. Dies führt zu einer durchweg niedrigen Wohnkostenquote. In Konradshöhe liegt die mittlere geforderte Miete sogar unter 20 Prozent der Kaufkraft, ansonsten leicht darüber. Wer so weit entfernt vom Berliner Zentrum wohnt, möchte aber auch keine höhere Miete zahlen. Entgegen dem städtischen Trend sind die Mittelwerte der Angebotsmieten zwischen 2010 und 2011 gleich in drei Gebieten gesunken bzw. nicht



weiter gestiegen: in Heiligensee, Konradshöhe und Frohnau. Hier zeigt sich, dass Vermieter von Stadtrandgebieten selbst mit einigem Wohlstand und viel Natur dennoch nicht so hohe Mieten verlangen können wie in Gebieten im Inneren Berlins.

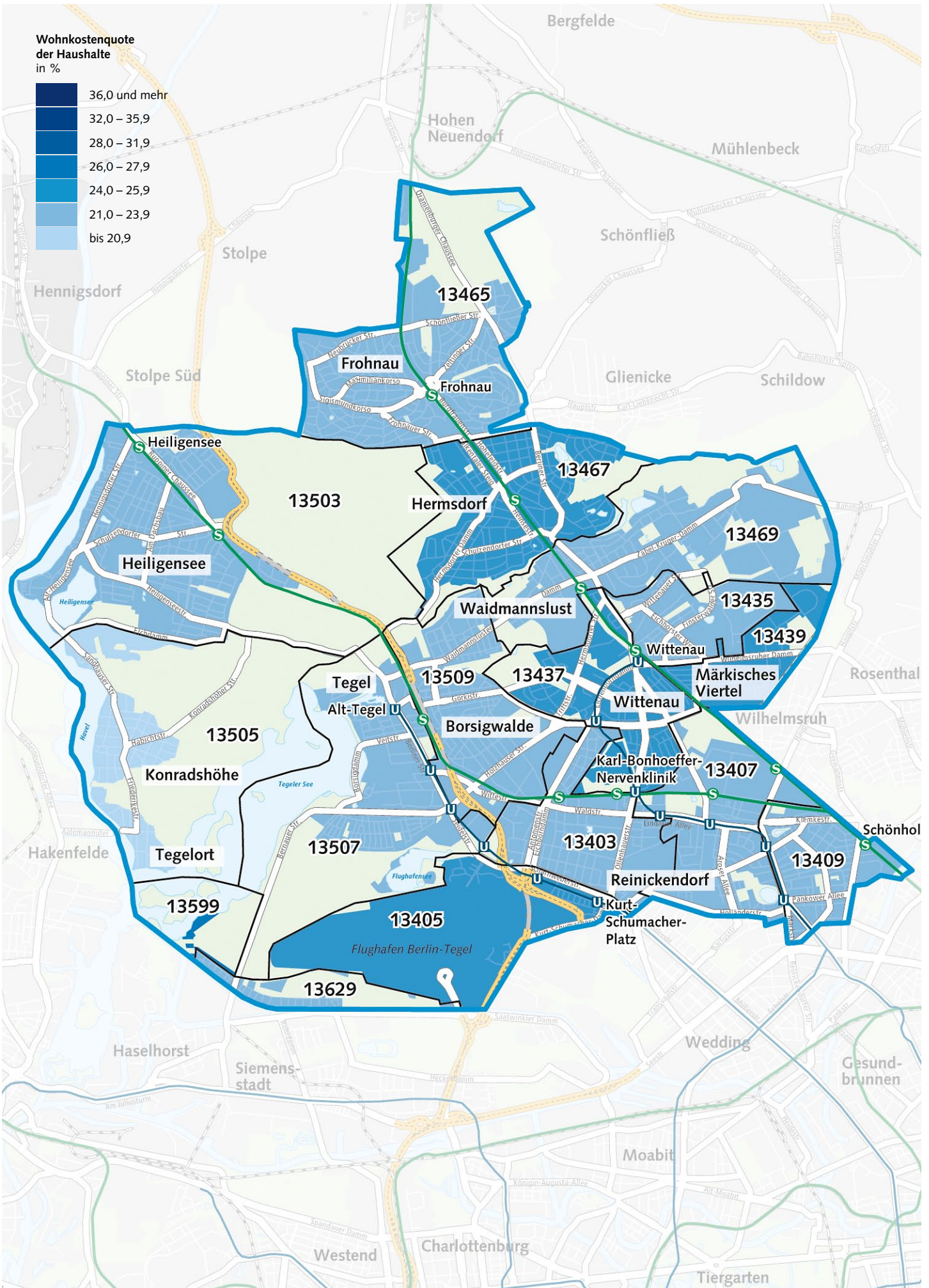
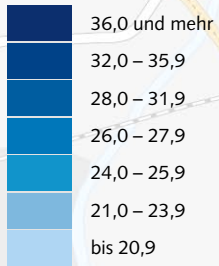
Eine Sonderstellung auf dem bezirklichen Wohnungsmarkt nehmen die Gebiete Märkisches Viertel West (13435) und Ost (13439) sowie Waidmannslust (13469) ein, deren Mietmärkte weitgehend von Hochhäusern der 1960er-Jahre geprägt sind. Die Angebotsmieten gehören im Mittel mit rund 5 Euro zu den niedrigsten Berlins. Das gilt auch für die untersten Marktsegmente: Das günstigste Zehntel der Wohnungen wurde in Waidmannslust zu Mittelwerten unter 4 Euro, im Märkischen Viertel Ost sogar nur zu knapp über 3 Euro angeboten.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
13403	1.238	5,81 (155)	5,1 (115)	4,87 (131)	7,56 (161)	2,4 (61)	64 (159)	541 (161)	2.280 (153)	23,7 (122)
13405	287	5,33 (173)	5,6 (108)	4,37 (164)	7,10 (175)	—	86 (4)	685 (63)	2.771 (61)	24,7 (87)
13407	988	5,63 (163)	7,2 (66)	4,75 (139)	7,61 (155)	1,7 (30)	63 (165)	521 (169)	2.289 (152)	22,8 (145)
13409	1.275	5,60 (166)	3,1 (151)	4,59 (149)	7,00 (177)	1,3 (17)	63 (165)	519 (171)	2.366 (136)	21,9 (151)
13435	257	4,90 (182)	2,1 (168)	3,41 (185)	7,67 (154)	1,1 (11)	83 (13)	626 (102)	2.655 (79)	23,6 (127)
13437	407	6,22 (128)	6,8 (77)	4,93 (122)	8,33 (131)	3,2 <sup>5)</sup>	69 (93)	611 (108)	2.522 (107)	24,2 (106)
13439	556	5,18 (175)	6,3 (93)	3,02 (187)	7,97 (143)	0,4 (1)	82 (18)	641 (89)	2.658 (76)	24,1 (109)
13465	474	7,34 (65)	-2,3 (185)	5,88 (36)	10,00 (84)	3,8 <sup>5)</sup>	84 (10)	838 (23)	3.984 (2)	21,0 (166)
13467	413	7,50 (59)	7,1 (70)	5,80 (37)	9,45 (94)	5,7 <sup>5)</sup>	83 (13)	842 (21)	3.476 (15)	24,2 (107)
13469	565	5,03 (178)	11,5 (23)	3,94 (177)	7,83 (150)	—	84 (10)	644 (85)	2.990 (38)	21,6 (159)
13503	148	7,83 (50)	0,4 (177)	6,20 (13)	9,71 (90)	9,0 <sup>5)</sup>	85 (6)	890 (16)	3.853 (3)	23,1 (135)
13505	138	7,05 (75)	-0,1 (181)	6,04 (24)	10,12 (79)	—	76 (31)	737 (48)	3.820 (4)	19,3 (187)
13507	707	6,66 (94)	4,0 (134)	5,04 (100)	9,85 (87)	1,9 (42)	68 (107)	632 (95)	2.657 (78)	23,8 (118)
13509	387	5,87 (150)	5,5 (110)	4,91 (128)	8,18 (137)	2,9 (73)	59 (185)	502 (178)	2.220 (168)	22,6 (147)
Bezirk <sup>1)</sup>	7.840	5,91	6,4	4,31	8,58	2,7	70	599	2.780	21,5
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



**Wohnkostenquote der Haushalte in %**



# Spandau: Eine Stadt für sich – auch auf dem Wohnungsmarkt

Historisch gesehen, ist Spandau eine eigene, ältere Stadt als Berlin; räumlich ist es von ihr durch Wasser, Grün und Industrie getrennt. Und auch auf dem Wohnungsmarkt ist Spandau eine eigene, trotz der fast 220.000 Einwohner, relativ kleinstädtische Welt: Die Mieten sind niedriger, ihre Entwicklung deutlich gedämpfter als in einem Großteil der übrigen Stadt. Gründe sind die Lage weit draußen, die teils relativ bescheidene Kaufkraft in dem einstigen Industrie- und Militärstadtteil und die Ausweichmöglichkeiten in noch weiter westlich gelegene Orte in Brandenburg, vor allem Falkensee.

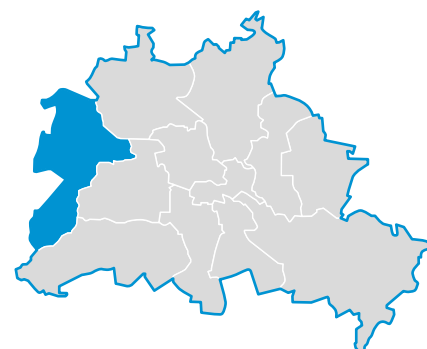
Spandau weist zwei Gebiete auf, in denen der Mittelwert der Angebotsmieten deutlich unter 5 Euro rangiert: Das Falkenhagener Feld (PLZ 13589) und die Heerstraße/Wilhelmstraße (13593) gehören in dieser Hinsicht zu den günstigsten der Stadt – gewissermaßen die westlichen Stadtrand-Gegenstücke zu den weit östlich gelegenen Gebieten im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Auch in der Architektur unterscheiden sich diese von Hochhäusern der 1960er-Jahre geprägten Spandauer Gebiete nicht grundlegend von ihren etwas jüngeren östlichen Pendanten. Im untersten Marktsegment kann man im Falkenhagener Feld und um die Heerstraße/Wilhelmstraße noch für deutlich unter 4 Euro mieten.

Nahezu alle Spandauer Postleitzahlgebiete liegen im Gesamtberliner Maßstab im unteren Viertel der Angebotsmieten. Mehr als 6 Euro

pro Quadratmeter werden nur in Gatow/Kladow (14089) und Haselhorst (13599) verlangt. Neben den bereits genannten Gebieten Heerstraße/Wilhelmstraße und Falkenhagener Feld liegen die Angebotsmieten auch im teilweise durch Großsiedlungsbau der 1950er- bis 1970er-Jahre geprägten Staaken (13591) und der Neustadt (13585) unter 5,50 Euro. Dazu findet man im einfachen Segment fast überall in Spandau Angebote zwischen 4 und 4,50 Euro. Im oberen Marktsegment, beim teuersten Zehntel der angebotenen Wohnungen, geht es in den meisten Teilen Spandaus mit Angebotsmieten zwischen 7 und 8 Euro relativ bescheiden zu – einzige Ausnahme bildet das Gebiet Gatow/Kladow im südlichen Teil des Bezirks.

Die bezirkliche Mietentwicklung ist überwiegend ruhig. Am stärksten war der Anstieg der Angebotsmieten 2011 in den nördlichen Gebieten Neustadt und Hakenfelde – Vorbote der Befreiung vom Fluglärm, die mit der Stilllegung des Tegeler Flughafens im Juni 2012 ansteht? In den meisten Gebieten stiegen diese Werte um drei bis vier Prozent an, in Siemensstadt (13629) und Klosterfelde noch weniger – und in Staaken im äußersten Westen sogar nur um 0,2 Prozent.

Die Kaufkraft ist in einem Großteil Spandaus unterdurchschnittlich. Aber aufgrund der geringen Mieten liegt auch die Wohnkostenquote durchweg auf mäßigem Niveau. In Staaken, an der Heerstraße und in Gatow/Kladow ran-

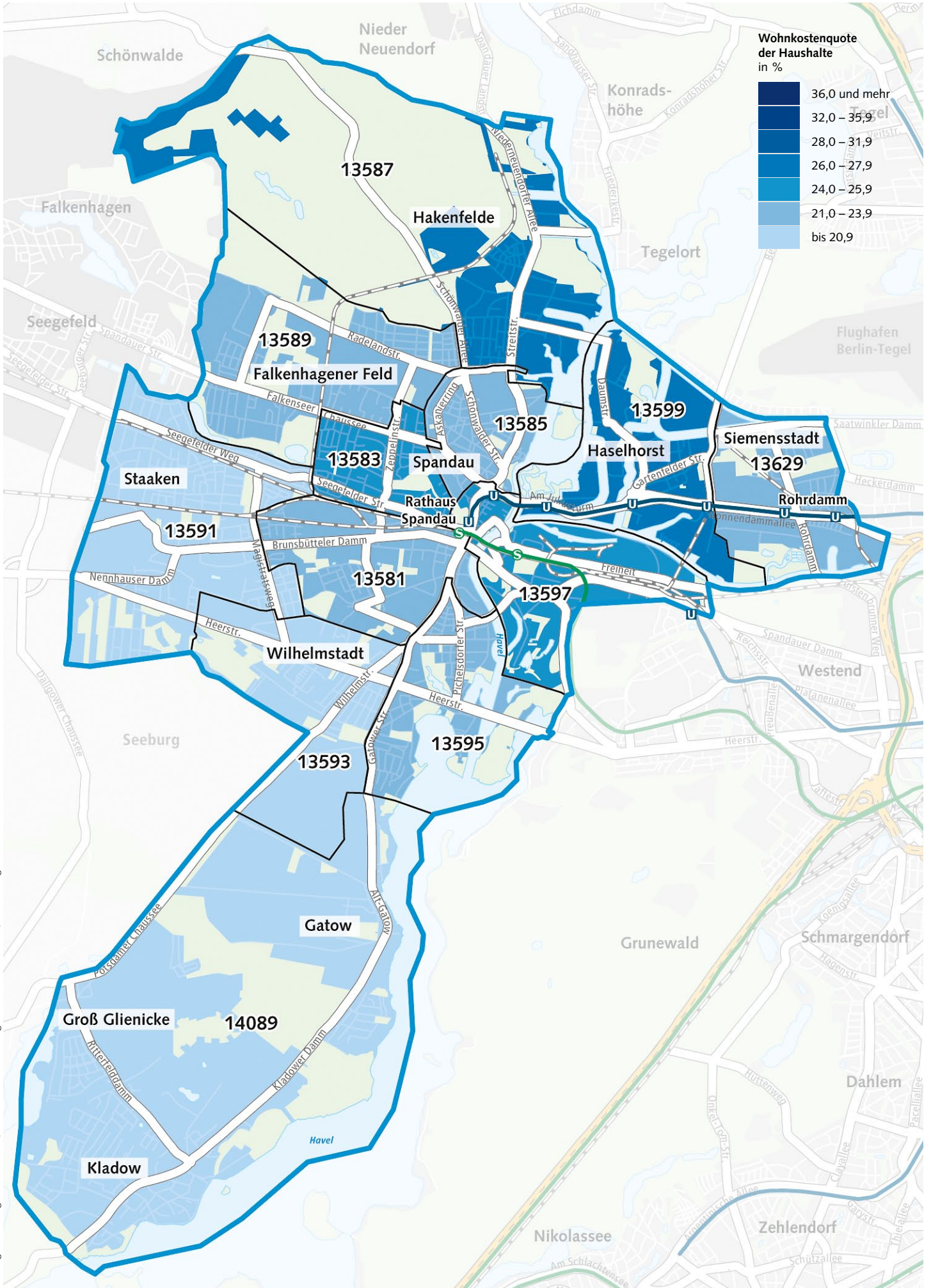


giert sie um 20 Prozent, in der Siemensstadt und der Wilhelmstadt Ost um 22 sowie in der Altstadt, Neustadt und um die Zeppelinstraße zwischen rund 24 und 25 Prozent. Nur Hakenfelde und Haselhorst zeigen mit fast 27 Prozent gewisse Abweichungen nach oben.

Das Gebiet Gatow/Kladow nimmt eine Sonderstellung in Spandau ein. Es hat eine spezielle, gegenüber dem Restbezirk viel einkommensstärkere Bevölkerung mit Berlins fünfthöchster Kaufkraft. Die Angebotsmieten liegen zwar ziemlich genau im Durchschnittsniveau der Stadt, sind aber mit Abstand die höchsten im Bezirk. Sicherlich auch aufgrund der attraktiven Wasserlagen hat Gatow/Kladow ein ausgeprägtes gehobenes Segment mit Angebotsmieten über 10 Euro. Doch da der Markt klein und schon für geringe Abweichungen empfindlich ist, ging der Mittelwert aller Angebotsmieten hier im Jahr 2011 um 2,4 Prozent zurück.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %	
13581	861	5,73 (160)	1,9 (169)	4,42 (162)	7,59 (157)	4,9 (113)	69 (93)	578 (135)	2.523 (106)	22,9 (140)	
13583	801	5,57 (167)	4,0 (134)	4,15 (169)	7,21 (171)	3,6 (91)	66 (136)	542 (160)	2.245 (161)	24,1 (108)	
13585	1.526	5,40 (171)	6,6 (85)	4,11 (170)	8,00 (142)	6,4 (126)	70 (76)	563 (146)	2.388 (129)	23,6 (126)	
13587	1.003	5,88 (149)	6,7 (82)	4,65 (144)	7,46 (165)	4,0 (97)	73 (60)	622 (103)	2.308 (148)	26,9 (42)	
13589	722	4,76 (185)	4,8 (124)	3,98 (176)	6,62 (183)	3,8 <sup>5)</sup>	75 (40)	555 (154)	2.590 (91)	21,4 (161)	
13591	779	5,42 (170)	0,2 (178)	4,54 (155)	7,33 (167)	1,0 <sup>5)</sup>	71 (67)	572 (139)	2.901 (43)	19,7 (185)	
13593	732	4,55 (187)	7,0 (74)	3,50 (183)	6,53 (187)	5,0 (114)	76 (31)	546 (156)	2.757 (63)	19,8 (183)	
13595	1.113	5,61 (165)	3,4 (148)	4,51 (157)	7,61 (156)	6,1 (124)	69 (93)	570 (143)	2.620 (86)	21,7 (154)	
13597	440	5,75 (158)	3,8 (139)	4,22 (167)	7,58 (159)	1,2 <sup>5)</sup>	75 (40)	629 (97)	2.567 (95)	24,5 (97)	
13599	424	6,07 (141)	3,8 (139)	4,95 (119)	7,59 (158)	2,9 (73)	74 (49)	644 (86)	2.407 (127)	26,8 (44)	
13629	417	5,53 (168)	2,5 (158)	4,01 (172)	7,03 (176)	1,0 (7)	68 (107)	556 (153)	2.565 (96)	21,7 (155)	
14089	224	6,61 (97)	-2,4 (186)	5,53 (61)	10,34 (74)	2,5 <sup>5)</sup>	83 (13)	768 (37)	3.774 (5)	20,3 (180)	
Bezirk <sup>1)</sup>	9.042	5,52	4,9	4,06	7,52	4,2	72	588	2.633	22,3	
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2	

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
 ( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Steglitz-Zehlendorf: Grün, wohlhabend – aber manchen zu weit draußen

Citylage schlägt grüne Lage: Dieser aktuelle Berliner Trend ist für das innenstadt-ferne Steglitz-Zehlendorf nicht direkt segensreich. Der Mietmittelwert liegt zwar traditionell über dem Durchschnitt der Stadt, doch der Anstieg war hier zuletzt geringer. Bis auf Dahlem (PLZ 14195) und Wannsee (14109) gehört kein Gebiet im Bezirk zum teuersten Zehntel der Berliner Stadtteile. Selbst begehrte, landschaftlich sehr attraktive Gegenden wie Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Zehlendorf-Südost (14167) sind bei den Mieten keine absoluten Spitzenlagen. Weiter östlich im Bezirk liegen einige Gebiete nahe des Berliner Mittelwerts oder sogar darunter, etwa Albrecht-/Bergstraße (12169), Lankwitz-Nord (12247) und vor allem Lankwitz-Süd (12249), wo es zahlreiche Hochhäuser gibt.

Aufgrund der zahlreichen Villen gilt Steglitz-Zehlendorf landläufig als Luxusbezirk. Doch gerade das oberste Marktsegment mit dem Zehntel der teuersten Mietwohnungen widerspricht dieser Ansicht. Hier liegt Steglitz-Zehlendorf mit durchschnittlich 11,08 Euro nur an sechster Stelle der Berliner Bezirke und sogar unter dem stadtweiten Mittelwert von 12,04 Euro. Dahlem weist wiederum den höchsten Wert im Bezirk auf, steht jedoch mit 14,29 Euro erst auf Platz 27 in der Gesamtstadt. Alle anderen Gebiete in Steglitz-Zehlendorf liegen noch deutlich darunter. Denn wer hier im gehobenen Segment wohnen will, der kauft meist. Und wer eine besonders edle Wohnimmobilie stattdessen mieten will, der strebt eher ins Zentrum der Stadt.

Nicht überall im Bezirk wohnen die Steglitz-Zehlendorfer großzügig: Die Mittelwerte der Wohnungsgrößen gehören an der Albrecht-/Bergstraße und in Lankwitz Süd zu den 30 niedrigsten der Stadt. Andere Bezirksteile entsprechen jedoch in diesem Punkt dem Image der Luxuslagen: In Dahlem werden Berlins größte Mietwohnungen mit einem Mittelwert von 98 Quadratmetern geboten; Nikolassee/Schlachtensee liegt mit 91 Quadratmetern immerhin auf Rang 3 und Wannsee gemeinsam mit Zehlendorf-Mitte (14163) mit 85 Quadratmetern auf Rang 6. Nicht zufällig gehören die genannten Stadtteile auch zu den zehn Gebieten mit der höchsten Kaufkraft in Berlin.

Die geografische Mitte des Bezirks liegt auch bei den Mietwerten im Zentrum. Zu ihr zählen die Gegenden am Fichtenberg (12165),

am Stadtpark (12167) und Unter den Eichen (12203) mit Angebotsmieten um 7 Euro pro Quadratmeter. Auch das etwas fernab gelegene Lichterfelde-Südost (12209) fällt in diese Preiskategorie. Mit rund 7,50 bis 8,00 Euro ordnen sich einige Zehlendorfer Gebiete etwas darüber ein: Zehlendorf-Südwest (14165) und Clayallee Süd (14169). In Steglitz gehört in diese Kategorie das attraktive Lichterfelde-West (12205) sowie das an der Haupteinkaufsmeile Schloßstraße gelegene Gebiet Schildhornstraße (12163).

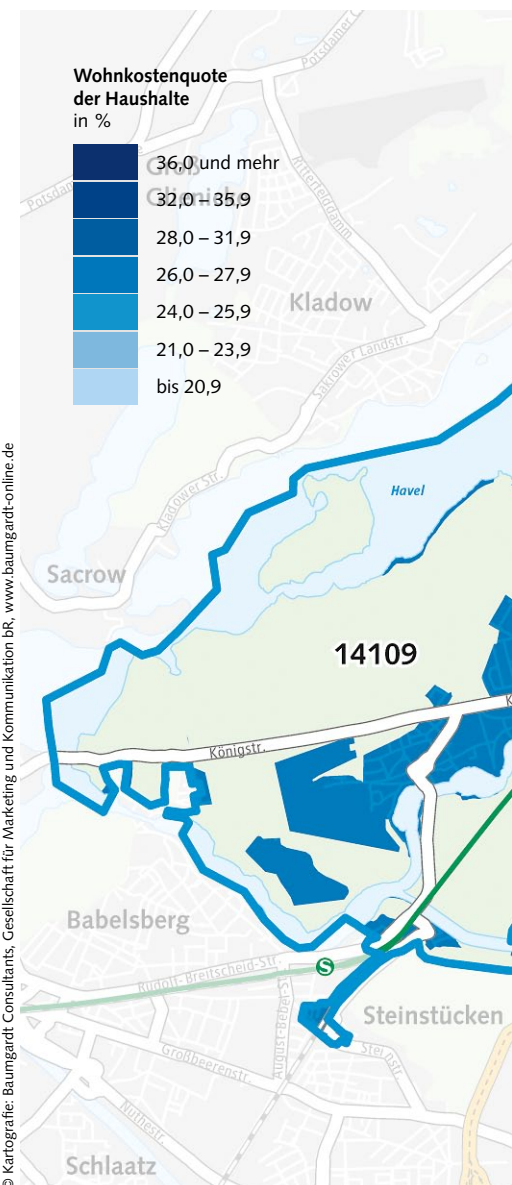
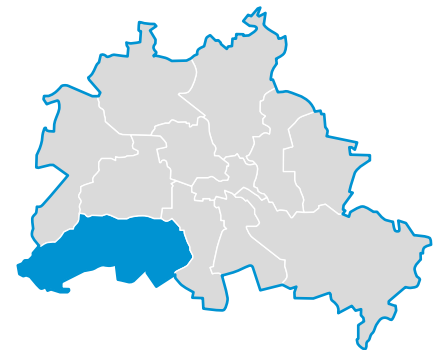
Der nicht überall exklusive Bezirk hat in etlichen Gegenden auch Angebote für weniger gut Verdienende. Die Wohnungen im untersten Marktsegment, dem nach der Quadratmetermiete günstigsten Zehntel der Angebote im Bezirk, haben am Fichtenberg und am Ostpreußendamm (12207) eine Angebotsmiete von unter 5 Euro pro Quadratmeter, in Lankwitz-Süd sind es sogar nur 4,29 Euro.

Rund um die Schloßstraße sowie am Stadtpark, Unter den Eichen und um die Albrecht-/Bergstraße wird die 5-Euro-Marke nur geringfügig überschritten. Und selbst in den meisten Teilen Zehlendorfs gibt es ein solches Marktsegment mit Mittelwerten unter 6 Euro.

Die Wohnkostenquote, der Anteil der geforderten Miete an der Kaufkraft, überschreitet in rund der Hälfte der Gebiete die 25-Prozent-Marke. Die höchsten Quoten werden in Wannsee, Nikolassee/Schlachtensee sowie rund um die Schildhornstraße mit rund 27 Prozent erreicht. Das zuletzt genannte Gebiet liegt am Rathaus Steglitz sowie direkt an der quirligen Schloßstraße und ist mit S- und U-Bahn gut an die Innenstadt angebunden. Auch innerhalb des Bezirks gilt also die Regel, dass Mieter in zentraleren Lagen einen größeren Teil ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden als in vielen äußeren grünen. Das bestätigen die zentrumsfernen Gebiete Lankwitz-Süd und -Nord mit ihren niedrigen Wohnkostenquoten.

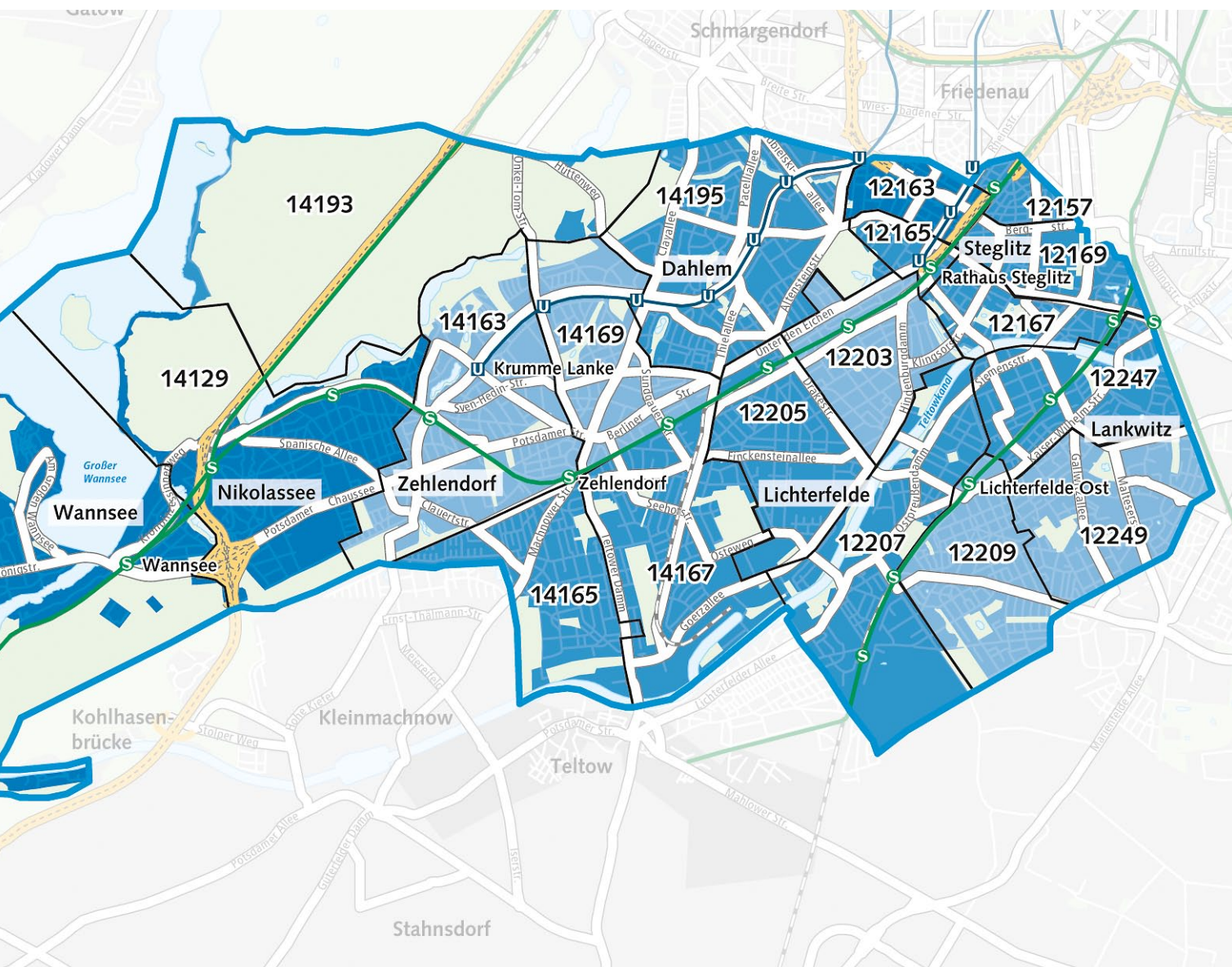
Der prozentuale Anstieg der Angebotsmieten war nur in zwei der 17 Postleitzahlgebiete des Bezirks höher als im Durchschnitt der Stadt. An der Spitze lag das Gebiet um die Schildhornstraße (plus 9,8 Prozent); Unter den Eichen stieg die Angebotsmiete mit 7,9 Prozent genauso stark wie im Mittel Berlins. In Dahlem betrug der Anstieg lediglich 2,4 Prozent, in Nikolassee/Schlachtensee sogar nur 1,7 Prozent.

*Wer fein wohnen will, kauft, statt zu mieten*



Wohnmarktdaten							Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %	
12163	698	7,46 (62)	9,8 (40)	5,68 (47)	11,43 (61)	4,7 (109)	71 (67)	717 (53)	2.638 (82)	27,2 (36)	
12165	170	7,00 (81)	6,8 (77)	4,90 (129)	9,79 (89)	2,5 <sup>5)</sup>	81 (20)	776 (35)	3.015 (34)	25,7 (62)	
12167	697	7,00 (81)	7,1 (70)	5,13 (87)	10,00 (84)	2,6 (67)	66 (136)	636 (90)	2.495 (111)	25,5 (64)	
12169	384	6,71 (93)	2,4 (160)	5,02 (105)	9,01 (113)	2,8 (70)	63 (171)	585 (130)	2.378 (132)	24,6 (93)	
12203	938	7,08 (73)	7,9 (61)	5,04 (98)	10,60 (72)	2,0 (46)	70 (76)	681 (67)	2.881 (46)	23,6 (125)	
12205	533	8,06 (34)	6,2 (96)	5,91 (33)	10,61 (70)	3,8 (94)	78 (27)	835 (26)	3.347 (18)	24,9 (83)	
12207	790	6,56 (99)	3,7 (142)	4,72 (143)	8,93 (116)	4,4 (106)	75 (40)	690 (62)	2.795 (54)	24,7 (89)	
12209	485	7,12 (71)	5,8 (103)	5,70 (44)	9,44 (95)	3,3 <sup>5)</sup>	77 (28)	752 (42)	3.287 (20)	22,9 (141)	
12247	733	6,72 (92)	7,0 (74)	5,31 (79)	9,01 (112)	1,6 (27)	69 (93)	646 (84)	2.646 (81)	24,4 (98)	
12249	567	6,11 (134)	7,0 (74)	4,29 (166)	8,08 (139)	5,6 (119)	64 (159)	560 (148)	2.527 (105)	22,2 (150)	
14109	357	8,68 (18)	5,2 (114)	5,61 (53)	12,32 (47)	2,3 <sup>5)</sup>	85 (6)	962 (8)	3.607 (9)	26,7 (47)	
14129	385	8,13 (29)	1,7 (171)	6,01 (30)	14,00 (31)	3,5 (86)	91 (3)	980 (5)	3.627 (8)	27,0 (39)	
14163	311	7,87 (48)	6,6 (85)	5,75 (43)	12,68 (43)	4,7 (109)	85 (6)	894 (14)	3.756 (6)	23,8 (120)	
14165	450	7,50 (61)	4,0 (134)	5,56 (57)	10,23 (77)	2,5 (62)	69 (104)	694 (59)	2.752 (66)	25,2 (73)	
14167	412	8,22 (26)	6,1 (100)	6,02 (27)	11,15 (64)	2,8 <sup>5)</sup>	82 (18)	891 (15)	3.540 (13)	25,2 (75)	
14169	397	7,58 (55)	7,5 (65)	5,99 (31)	11,13 (65)	9,4 (135)	69 (93)	705 (55)	3.159 (24)	22,3 (149)	
14195	457	9,76 (8)	2,4 (160)	6,62 (3)	14,29 (27)	3,0 (76)	98 (1)	1.215 (2)	4.736 (1)	25,7 (63)	
Bezirk <sup>1)</sup>	8.764	7,23	6,0	5,15	11,08	3,9	74	730	3.040	24,0	
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2	

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
 ( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten  
 Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Tempelhof-Schöneberg: Starkes Gefälle zwischen City und Vorstadt

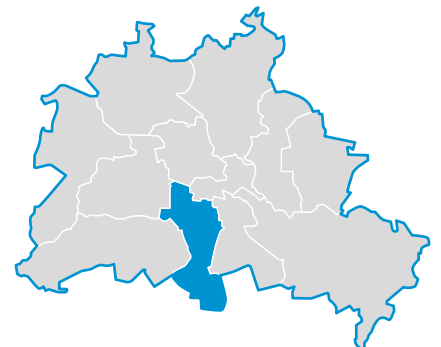
Auch der Mietmarkt von Tempelhof-Schöneberg zeigt die City-Prioritäten der Berliner Wohnungssuchenden: Von den elf Postleitzahlgebieten im Bezirk mit den höchsten Mittelwerten der Angebotsmieten liegen zehn im relativ zentralen und urbanen Schöneberg und nur eins im vorstädtischen Tempelhof, nämlich Lichtenrade-West mit 7,30 Euro (PLZ 12307). Der dortige Mietwert unterschreitet aber die Spitzenreiter in den Gebieten um das Rathaus Schöneberg (10825) mit 8,73 Euro und den Viktoria-Luise-Platz (10777) mit 8,53 Euro deutlich. Die Regel bestätigt sich beim Blick auf den unteren Teil der Tabelle. Von den zwölf PLZ-Gebieten mit den niedrigsten Angebotsmieten liegen elf in Tempelhof und nur eins in Schöneberg – der Kiez um den Bülowbogen (10783).

Den gleichen räumlich differenzierten Trend zeigen die Mietanstiege. Das genannte Gebiet am Schöneberger Rathaus hat mit plus 20,2 Prozent beim Mittelwert der Angebotsmieten

*Drinne hohe Mieten, draußen hohe Kaufkraft*

eine der höchsten Steigerungen in Berlin. Um mehr als zehn Prozent kletterte der Mietwert auch in Alt-Schöneberg (10823), um den Bayerischen Platz (10779) sowie im idyllischen Schöneberger Ortsteil Friedenau um den Breslauer Platz (12159) und den Friedrich-Wilhelm-Platz (12161). Nur in Tempelhof-Ost (12099) war er ähnlich hoch. Dagegen stieg der Wert in den Tempelhofer Gebieten Alt-Mariendorf (12107) und Rixdorfer Straße (12109) am geringsten an.

Umgekehrt verhält es sich bei der Haushaltskaufkraft. Hier liegen im Bezirk sieben Tempelhofer Postleitzahlbezirke an der Spitze; sie gehören zu den wohlhabendsten 25 Prozent aller Gebiete Berlins. Im Mittelfeld der Tabelle konzentrieren sich gutbürgerliche Stadtteile in Schöneberg, zum Beispiel um den Friedrich-Wilhelm- und den Viktoria-Luise-Platz, aber auch kaufkraftschwächere wie die Schöneberger Insel (10829) und das Viertel am Grazer Damm (12157). Die drei Gebiete mit der geringsten Kaufkraft im Bezirk liegen

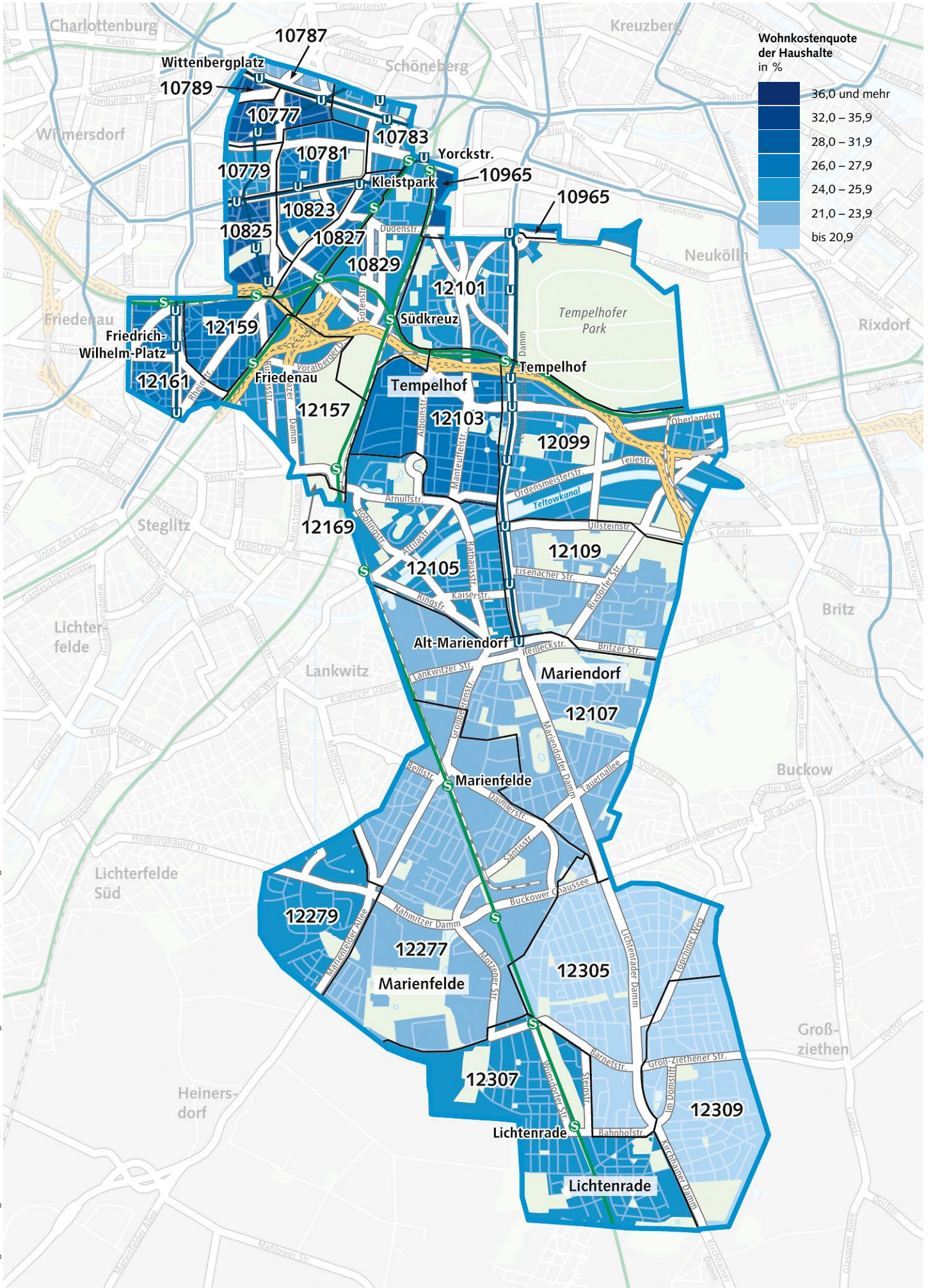


allerdings wiederum in Tempelhof: Tempelhof-Ost (12099) und -West (12103) sowie Mariendorf-West (12105).

Die Gebiete mit den höheren Wohnkostenquoten ballen sich in Schöneberg. In zwei Stadtteilen liegt die Quote sogar über 30 Prozent: um den Viktoria-Luise-Platz sowie am Rathaus Schöneberg. Am unteren Ende der Skala liegen Lichtenrade-Nordost (12305), -Südost (12309), Alt-Marienfelde (12277) und Alt-Mariendorf mit Quoten unter 22 Prozent.

Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
10777	480	8,53 (21)	3,7 (142)	5,77 (39)	16,77 (5)	1,2 (13)	75 (40)	838 (25)	2.767 (62)	30,3 (17)
10779	262	8,14 (28)	12,2 (20)	6,04 (25)	14,40 (26)	1,7 <sup>5)</sup>	62 (172)	668 (71)	2.578 (94)	25,9 (56)
10781	258	8,09 (31)	7,9 (61)	6,11 (17)	13,09 (38)	1,9 (42)	66 (136)	708 (54)	2.657 (77)	26,6 (48)
10783	238	6,53 (104)	9,2 (46)	5,11 (88)	11,13 (66)	1,5 (25)	74 (59)	674 (69)	2.739 (68)	24,6 (92)
10823	194	8,48 (23)	11,6 (22)	6,13 (16)	16,00 (7)	1,7 (30)	61 (183)	673 (70)	2.452 (118)	27,4 (34)
10825	357	8,73 (17)	20,2 (5)	5,70 (45)	15,22 (15)	3,3 <sup>5)</sup>	74 (49)	841 (22)	2.630 (84)	32,0 (9)
10827	423	7,40 (64)	6,4 (91)	5,39 (73)	12,04 (52)	4,2 <sup>5)</sup>	70 (76)	703 (56)	2.651 (80)	26,5 (49)
10829	288	7,27 (69)	6,3 (93)	5,36 (75)	10,62 (69)	1,4 <sup>5)</sup>	62 (179)	610 (109)	2.472 (115)	24,7 (91)
12099	606	6,56 (100)	10,9 (32)	5,00 (109)	9,14 (104)	4,8 (112)	62 (172)	570 (141)	2.275 (155)	25,1 (80)
12101	107	6,65 (95)	4,2 (131)	5,35 (78)	13,33 (37)	7,9 <sup>5)</sup>	65 (145)	604 (113)	2.510 (109)	24,1 (112)
12103	598	6,62 (96)	6,8 (77)	5,22 (83)	12,00 (55)	3,2 (81)	65 (145)	602 (115)	2.310 (147)	26,1 (52)
12105	686	6,25 (123)	7,1 (70)	5,03 (103)	8,93 (118)	3,6 (91)	67 (128)	596 (119)	2.312 (146)	25,8 (61)
12107	519	6,30 (116)	5,7 (106)	5,09 (92)	8,45 (128)	1,2 (13)	70 (76)	626 (101)	2.860 (51)	21,9 (152)
12109	435	6,17 (130)	2,6 (156)	5,10 (89)	8,19 (136)	1,8 (36)	64 (159)	564 (144)	2.368 (135)	23,8 (117)
12157	436	7,00 (81)	5,7 (106)	5,05 (97)	12,11 (49)	4,0 (97)	66 (136)	636 (90)	2.530 (103)	25,1 (78)
12159	381	7,90 (47)	12,3 (19)	6,06 (20)	13,71 (34)	2,5 (62)	70 (76)	738 (47)	2.789 (56)	26,5 (50)
12161	490	7,96 (44)	10,1 (38)	5,63 (51)	10,89 (67)	1,6 (27)	73 (60)	774 (36)	2.783 (58)	27,8 (32)
12277	314	6,10 (136)	3,6 (144)	4,75 (141)	8,42 (130)	1,7 <sup>5)</sup>	74 (49)	647 (83)	2.994 (37)	21,6 (156)
12279	522	5,92 (148)	6,8 (77)	4,60 (147)	8,01 (141)	1,1 <sup>5)</sup>	74 (49)	633 (93)	2.630 (83)	24,1 (110)
12305	425	6,39 (112)	5,0 (120)	5,02 (104)	9,07 (109)	1,7 (30)	72 (63)	650 (81)	3.143 (26)	20,7 (174)
12307	348	7,30 (67)	5,1 (115)	5,01 (106)	9,39 (97)	1,8 <sup>5)</sup>	79 (22)	785 (34)	3.263 (21)	24,1 (111)
12309	577	5,77 (157)	4,3 (129)	3,64 (181)	7,77 (151)	7,0 (130)	77 (28)	648 (82)	3.084 (32)	21,0 (168)
Bezirk <sup>1)</sup>	8.944	6,84	10,1	4,99	11,74	2,6	70	664	2.677	24,8
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten  
Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Treptow-Köpenick: Grüne Idyllen und Flughafen-Sorgen

Treptow-Köpenick ist Berlins flächengrößter, wald- und wasserreichster sowie in seiner südöstlichen Ausdehnung zentrumsferner Bezirk. Auch der Wohnungsmarkt hat eine spezielle Struktur: Hier gibt es kein City-Rand-Gefälle, eher das Gegenteil ist der Fall: Mit der Entfernung zur Innenstadt steigen die Mieten in der Regel an. Die höchsten Mittelwerte gibt es in Grünau (12527) sowie in dem im äußersten Nordosten des Bezirks liegenden Rahnsdorf (12589). Eine Ausnahme beim räumlichen Preisgefälle macht das Treptower-Park-Viertel (12435). Es ist der einzige Teil des Bezirks, der teilweise innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings liegt und an das lebendige südöstliche Kreuzberg grenzt. Für andere Gegenden des Bezirks bedeutet es keinen Standortvorteil, etwas näher am Stadtkern zu liegen als andere. Niederschöneweide (12439) und Oberschöneweide (12459) sind zum Beispiel etwa zehn Kilometer weit von der City entfernt, weniger als die meisten anderen Gebiete. Sie haben aber mit rund 5,70 Euro pro Quadratmeter die geringsten Angebotsmieten im Bezirk. Beides sind ehemalige Industrieviertel, die sich erst allmählich vom Niedergang der Fabriken und ihren weniger charmanten Altbau-Altlasten erholen.

Insgesamt sind die Angebotsmieten in vielen Bezirksteilen im Vergleich zum Berliner Mittelwert unterdurchschnittlich. Neben den bereits genannten Gebieten in Schöneweide werden auch in Altglienicke (12524) für inserierte Wohnungen im Mittel nur 6 Euro pro Quadratmeter verlangt. Das Postleitzahlgebiet liegt jedoch in Nachbarschaft zum künftigen Berliner Großflughafen und dürfte von ihm profitieren, da die Einflugschneisen seitwärts vorbeiführen. Härter getroffen hinsichtlich der Lärmbelastung wird das schon heute mietschwache Bohnsdorf (12526), das auch wenige Entwicklungsfächen hat, auf denen airport-nahe Nutzer unterkommen könnten. Auch in Köpenick (12555), Adlershof (12489), Wendenschloß (12557) und Johannisthal (12487) ist das Angebotsmieteniveau mit rund 6,10 bis 6,30 Euro pro Quadratmeter eher gering.

Im obersten Marktsegment sticht Grünau mit seinen vielen schönen Wasserlagen hervor. Dieser Bezirksteil ist einsamer Spitzenreiter beim Mittelwert des jeweils teuersten Zehntels der Wohnungen. Mit großem Abstand folgt das Treptower Park-Gebiet, wo es nicht ganz so malerische, aber dafür zentralere Grünlagen gibt. Die drei Wald- und Wassergebiete Friedrichshagen (12587), Rahnsdorf und Wenden-

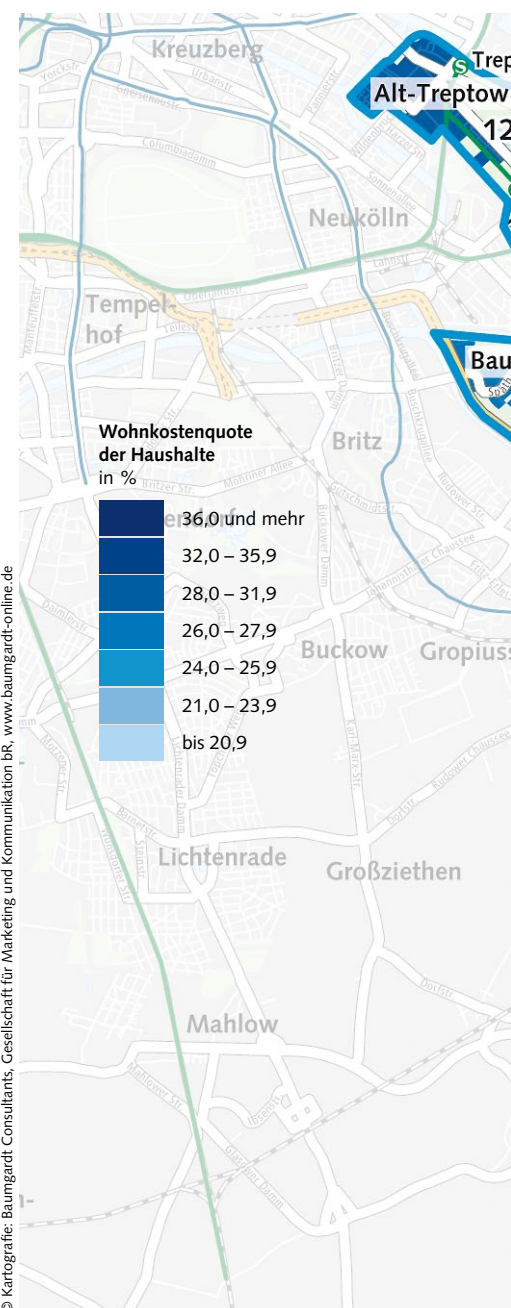
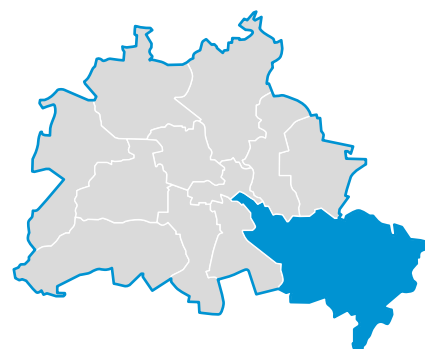
schloß sowie Köpenick mit seiner attraktiven Altstadt schließen sich an. Ganz hinten liegen die eher einfachen Gebiete Nieder- und Oberschöneweide. Aber auch hier gibt es einzelne schöne Lagen am Ufer der Spree, in denen die Mieten das ortsübliche niedrige Niveau deutlich übertreffen.

Am anderen Ende des Marktes, dem Zehntel der am billigsten angebotenen Wohnungen, bestätigen zwar die beiden Schöneweides ihren Ruf als sehr bezahlbare Standorte mit Angebotsmieten um 4,60 Euro. Noch niedriger liegt der Mittelwert mit 4,54 Euro allerdings in Wendenschloß, das zwar einerseits aus Villen besteht, aber andererseits einfache Wohnlagen südlich der Köpenicker Altstadt aufweist. Auch in Bohnsdorf, Müggelheim (12559) und Köpenick kann man in diesem Segment noch für unter 5 Euro pro Quadratmeter mieten.

Bohnsdorf und Müggelheim liegen schon jetzt in der Einflugschneise des Flughafens Schönefeld, nach dessen Erweiterung zum Berliner Groß-Airport sich der Luftverkehr vervielfachen wird. Das wird auch bisherige Idyllen wie Rahnsdorf und Friedrichshagen belasten, dessen künftige Betroffenheit die Flugroutenplaner erst im letzten Moment enthüllten. Die Furcht vor dem Lärm hat offenbar schon jetzt auf die Mietentwicklung durchgeschlagen: Im kürzlich noch begehrten Friedrichshagen stiegen die Angebotsmieten nur noch schwach an; in Bohnsdorf gingen sie sogar zurück.

Hinsichtlich der Kaufkraft zeigt der Bezirk ein durchwachsendes Bild. Schwach sieht es vor allem in Treptow an der Grenze zu Neukölln aus: Johannisthal nimmt den drittletzten, der Baumschulenweg (12437) und seine Umgebung sogar den letzten Rang in ganz Berlin ein. In Ober- und Niederschöneweide ist die Kaufkraft kaum höher. Dagegen liegen Rahnsdorf, Altglienicke, Grünau und auch Bohnsdorf teils deutlich über dem Berliner Mittelwert.

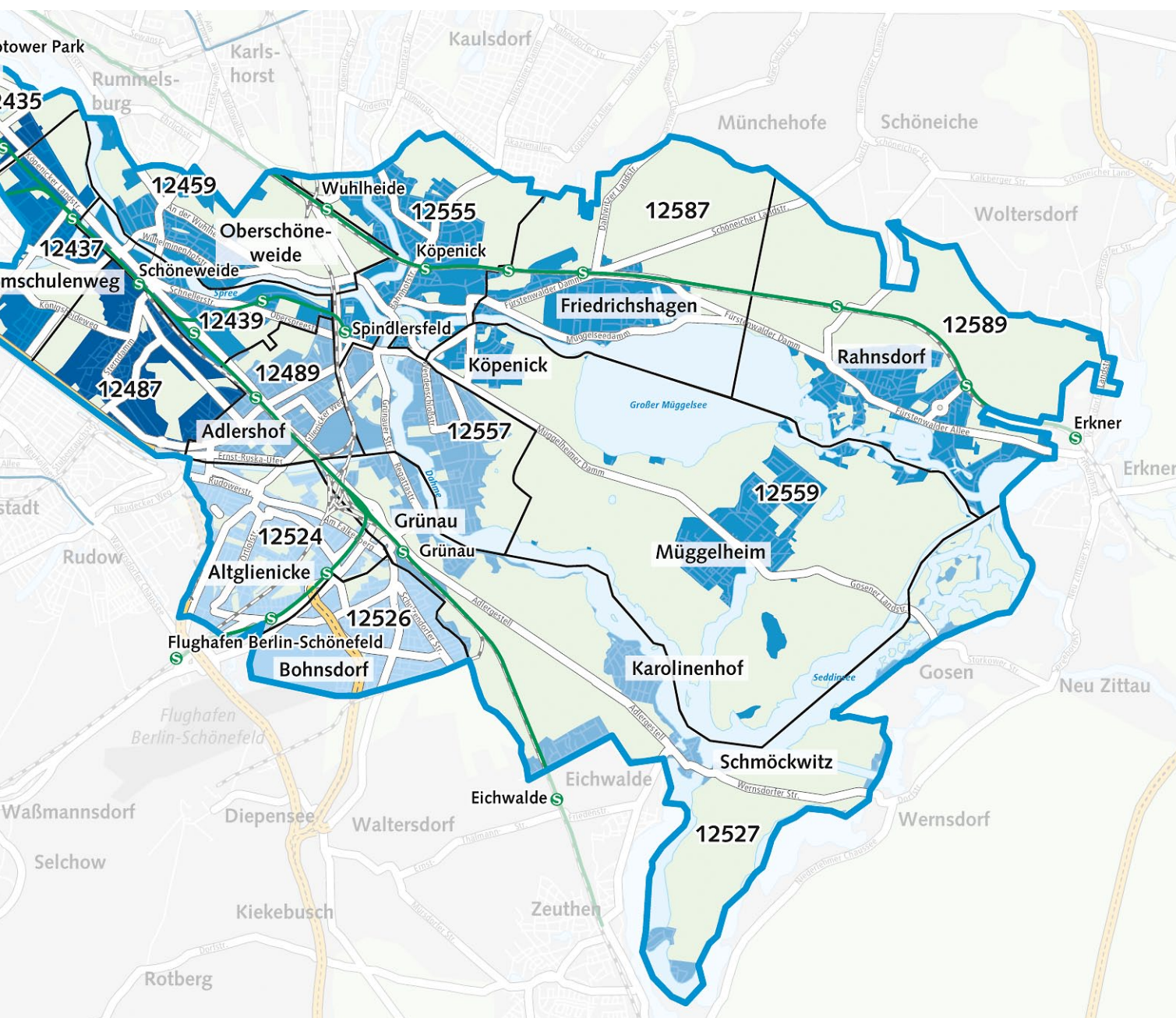
Die Wohnkostenquote, das Verhältnis von Angebotsmiete und Kaufkraft, ist in Johannisthal und am Treptower Park aufgrund der weit unterdurchschnittlichen Kaufkraft mit fast 30 Prozent die höchste des Bezirks. Auch am Baumschulenweg ist die Quote – ebenfalls der niedrigen Kaufkraft geschuldet – ähnlich hoch. In anderen Teilen Treptow-Köpenicks wie insbesondere in den kaufkraftstarken Gebieten Altglienicke und Bohnsdorf fällt das Verhältnis deutlich positiver aus – die Wohnkostenquote liegt hier bei rund 20 bzw. 21 Prozent.





Wohnmarktdaten							Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Veränderung Kaltmiete Gesamtmarkt <sup>1)</sup> zu 2010 in %	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Leerstand <sup>2)</sup> in %	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>3)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>4)</sup> in %
12435	364	7,03 (77)	11,3 (25)	5,35 (77)	9,90 (86)	0,8 (3)	67 (128)	608 (110)	2.125 (180)	28,6 (26)
12437	664	6,27 (121)	4,5 (127)	5,00 (109)	8,45 (129)	1,1 (11)	59 (185)	491 (182)	1.821 (189)	27,0 (41)
12439	415	5,69 (161)	8,2 (55)	4,59 (150)	7,93 (148)	0,5 (2)	67 (128)	519 (172)	2.126 (178)	24,4 (100)
12459	1.317	5,74 (159)	3,9 (138)	4,61 (146)	7,51 (163)	3,5 (86)	65 (145)	507 (175)	2.053 (183)	24,7 (90)
12487	474	6,32 (115)	11,5 (23)	5,06 (96)	8,14 (138)	1,7 <sup>5)</sup>	71 (67)	594 (123)	1.997 (187)	29,7 (22)
12489	668	6,16 (132)	2,3 (164)	5,01 (107)	7,94 (145)	1,4 (21)	62 (172)	509 (174)	2.125 (179)	24,0 (115)
12524	662	6,00 (143)	3,2 (150)	5,37 (74)	8,69 (122)	2,5 (62)	74 (49)	596 (118)	2.970 (39)	20,1 (181)
12526	97	6,09 (138)	-0,9 (184)	4,77 (138)	8,53 (126)	1,5 <sup>5)</sup>	68 (107)	553 (155)	2.680 (73)	20,7 (176)
12527	221	7,42 (63)	10,2 (37)	5,66 (48)	11,22 (63)	3,7 <sup>5)</sup>	68 (107)	644 (87)	2.707 (72)	23,8 (119)
12555	832	6,11 (135)	1,6 (174)	4,91 (126)	9,02 (111)	2,3 (55)	66 (136)	539 (163)	2.216 (169)	24,3 (104)
12557	900	6,23 (126)	8,0 (57)	4,54 (154)	9,05 (110)	5,1 (115)	68 (107)	563 (145)	2.421 (124)	23,3 (132)
12559	305	6,54 (102)	10,8 (34)	4,86 (132)	7,95 (144)	1,0 (7)	70 (76)	602 (116)	2.360 (139)	25,5 (66)
12587	362	6,93 (88)	1,1 (176)	5,69 (46)	9,34 (99)	1,7 <sup>5)</sup>	65 (145)	584 (132)	2.322 (145)	25,1 (79)
12589	89	7,33 (66)	2,4 (160)	5,07 (94)	9,33 (100)	—	80 (21)	751 (43)	3.085 (31)	24,3 (103)
Bezirk <sup>1)</sup>	7.370	6,13	4,7	4,84	8,73	2,2	67	548	2.305	23,8
Berlin <sup>1)</sup>	107.564	6,59	7,8	4,50	12,04	3,3	71	629	2.601	24,2

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2009) 2,05 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,64 €/m<sup>2</sup> (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig  
 ( ) Rang unter den 188 PLZ-Gebieten mit Mietdaten  
 Quellen: IDN ImmoDaten, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CBRE



# Mietpreis-Karte: Gefragte City, gemischte Quartiere und grüner Rand

Wie ein geschwungenes dunkelblaues Band ziehen sich Berlins teuerste Mietwohngebiete von Dahlem im Südwesten über Grunewald, den Kurfürstendamm und Tiergarten-Süd durch die City bis zum Prenzlauer Berg (Tabelle A). Die optische Verdickung des Bandes im Südwesten täuscht ein wenig: Hier liegen die am dünnsten besiedelten Hochpreis-Gebiete. In allen Gebieten mit mittleren Angebotsmieten ab 9 Euro wurden 11.411 Wohnungen erfasst. Davon lagen 10.103 in Gebieten innerhalb des S-Bahn-Rings und nur 1.308 Angebote außerhalb.

Der Trend in die City war noch nie so stark. Das ist das deutlichste aktuelle Ergebnis dieses WohnmarktReports. Und nicht nur die besonders Wohlhabenden zieht es in die Innenstadt. Das zeigen die nächstdunklen blauen Flächen, die sich vor allem südöstlich der historischen Mitte und beiderseits des Kurfürstendamms ballen. B Diese Gebiete haben Mittelwerte der Angebotsmieten von 8 bis 9 Euro pro Quadratmeter. Auch Angebote dieser Kategorie gibt es natürlich in großflächigen Außengebieten, etwa in Charlottenburg-Westend und in Zehlendorf. Aber auch hier dominiert klar die City: In den Innenstadt-Gebieten dieser Kategorie wurden 11.169 Mietangebote festgestellt, in den Außenvierteln 2.944. Nur eine Minderzahl der Innenstadtgebiete sind bürgerlich-situierte Viertel – das trifft am ehesten auf die Gebiete beiderseits des Kurfürstendamms zu.

Mehr Gebiete in dieser Preiskategorie galten vor Kurzem noch als bescheiden und wurden jetzt von Menschen entdeckt, die das Szeneleben mögen: Kreative, Künstler, Studenten, aber auch Angestellte, die es im Wohnfeld lebhafter mögen als im Büro. C Ärmere finden in diesen Gebieten nur noch schwer eine Unterkunft zu bisherigen Konditionen. Aber die Kaufkraftdaten zeigen, dass hier nach wie vor viele von ihnen leben.

Es gibt aber auch in der Innenstadt nach wie vor Gegenden für weniger Verdienende – auf der Karte erkennbar als citynahe hell- oder mittelblaue Flächen. D Hier dominieren oft mit öffentlichen Mitteln sanierte Altbauten oder einstige Sozialbauten in schlichter, sparsamer Architektur. Diese sind für Wohlhabende und Szeneliebhaber nicht attraktiv. Andere Gegenden haben Lagenachteile oder hohe Verkehrsbelastung, zum Beispiel der Stephankiez im Norden Moabits.

*Der Aufschwung geht von innen nach außen*

Schon heute ist deutlich, dass es nicht für alle, die in die Innenstadt wollen, dort genug Wohnungen nach ihren Vorstellungen gibt. Nicht nur Ärmere müssen dann ihren Suchradius räumlich erweitern, auch Mittel- und Gutverdiener ziehen nach Alt-Pankow statt an den Prenzlauer Berg oder nach Steglitz statt nach Charlottenburg. Dieser Zuzug verteilt sich aber auf weite Flächen und wirkt sich nicht in so starken Preisschüben aus wie weiter drinnen. Gleich helle Flächen auf der Karte bilden aber keine gemeinsame Kategorie. Die eine steht für ein recht quirliges Stadtteilzentrum E, die nächste für eine ruhige Pensionärsgegend und die dritte für ein Mehrgenerationen-Viertel. Umgekehrt können ähnlich strukturierte Quartierstypen recht unterschiedliche Mieten haben, vor allem die Stadtteil-Zentren. Deutlich homogener sind die Mieten von Sozial- und Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit, die am damaligen Stadtrand wenige Kilometer außerhalb des S-Bahn-Rings entstanden. F

Nun zu den eher grünen Berliner Gegenden – zunächst zu den besonders begehrten Villenvierteln. Das Gebiet vom Westende des Kurfürstendamms über Zehlendorf bis hinunter nach Potsdam ist Europas größtes zusammenhängendes Villengebiet. G Überwiegend residieren hier Eigentümer, aber es gibt auch Mietwohnungen, etwa in Stadtvillen, die in Apartments unterteilt sind. Grüne Hochpreis-Lagen gibt es aber auch am nördlichen und (abgeschwächt) am südöstlichen Stadtrand.

Eine Kategorie tiefer liegen die soliden Eigenheime für Angehörige der Mittelschichten. H Hier leben aber auch Mieter – manche in Einfamilienhäusern, manche in kleineren Geschossbauten. Das Mietgefälle zwischen diesen Gegenden ist nicht besonders hoch.

Am Stadtrand sagt das Kartenbild viel über die Gebietsstruktur. Es herrschen zwei Farben vor: entweder ein relativ dunkles Blau für den Mietbereich zwischen 6 und höchstens 8 Euro oder ein helles für 4 bis 6 Euro. Die Karte zeigt die vorherrschende Bebauung: dunkles Blau steht für Stadtrand-Eigenheimgebiete, manchmal unterbrochen durch kleinere Geschosswohnungsbau-Siedlungen. I Und wo das Blau sehr hell ist, dominieren Hochhäuser der Zeit von 1960 bis 1975 (im Westen) und von 1970 bis 1990 (im Osten). Hier gibt es noch viele Wohnungen für weniger als 5 Euro pro Quadratmeter. J

## Beispiele für Lagen und Mietniveaus

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
-----	----------	--------	-------------------------

### A City-Hochpreislagen

10117	Unter den Linden	Mitte	12,00
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	11,04
10178	Hackescher Markt	Mitte	11,00

### B Bürgerliche Innenstadt

10435	Kollwitzplatz	Pankow	10,27
10629	Sybelstraße	Charl.-Wilmsdorf	9,15
10777	Viktoria-Luise-Pl.	Tempelhof-Schöneb.	8,53

### C Szeneaufsteiger

10437	Helmholtzplatz	Pankow	9,00
10961	Gneisenaustraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	8,51
12047	Maybachufer	Neukölln	8,00

### D Preisgünstige Innenstadt

10969	Prinzenstraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	6,40
10559	Stephanstraße	Mitte	6,39
12055	Richardplatz	Neukölln	6,27

### E Stadtteilzentren

13187	Pankow-Mitte	Pankow	7,13
13507	Alt-Tegel	Reinickendorf	6,66
13597	Altstadt/Stresow	Spandau	5,75

### F Vorkriegs-Sozialbau

12157	Grazer Damm	Tempelhof-Schöneb.	7,00
12359	Buschkrugallee	Neukölln	6,28
13351	Rehberge	Mitte	6,26

### G Beste Grünlagen

14195	Dahlem	Steglitz-Zehlendorf	9,76
14193	Grunewald	Charl.-Wilmsdorf	9,41
13465	Frohnau	Reinickendorf	7,34

### H Gehobene Grünlagen

14165	Zehlend.-Südwest	Steglitz-Zehlendorf	7,50
13467	Hermsdorf	Reinickendorf	7,50
12621	Kaulsdorf	Marzahn-Hellersd.	6,79

### I Aufgelockerter Stadtrand

13503	Heiligensee	Reinickendorf	7,83
12623	Mahlsdorf	Marzahn-Hellersd.	7,00
14089	Gatow/Kladow	Spandau	6,61

### J Hochhaus-Stadtrand

13435	Märk. Viertel West	Reinickendorf	4,90
12689	Ahrensfelde	Marzahn-Hellersd.	4,81
13593	Heer-/Wilhelmstr.	Spandau	4,55

1) Median, alle Marktsegmente in €/m<sup>2</sup>/Monat

# Berlins besondere Wohngebiete

## Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	98
10117	Mitte	Unter den Linden	92
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	91
10785	Mitte	Potsdamer Platz	86
13405	Reinickendorf	Kurt-Schum.-Damm	86

1) Mittelwert der Angebote

## Die höchsten Durchschnittsmieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete <sup>1)</sup> €/m <sup>2</sup> /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	12,00
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	11,04
10178	Mitte	Hackescher Markt	11,00
10435	Pankow	Kollwitzplatz	10,27
10115	Mitte	Chauseestraße	10,15

1) Median der Angebote

## Die höchste Mietsteigerung

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Veränd. <sup>1)</sup> ggü. 2010 in %
10367	Lichtenberg	Stadtpark	+32,9
10999	Friedrichshain-Kreuzberg	Görlitzer Park	+27,8
10785	Mitte	Potsdamer Platz	+24,7
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstraße	+21,1
10825	Tempelhof-Schöneberg	Rathaus Schöneberg	+20,3

1) Kaltmiete, nur bei mehr als 50 Fällen in beiden Jahren

## Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand <sup>1)</sup> in %
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel O.	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

1) nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

## Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	4.736
13465	Reinickendorf	Frohnau	3.984
13503	Reinickendorf	Heiligensee	3.853
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	3.820
14089	Spandau	Gatow/Kladow	3.774

1) je Haushalt und Monat

## Die höchste Gesamtmietbelastung

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung <sup>1)</sup> warm in %
10367	Lichtenberg	Stadtpark	41,7
10178	Mitte	Hackescher Markt	38,3
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	37,0
10117	Mitte	Unter den Linden	36,4
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	35,3

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Kaufkraft

## Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
10409	Pankow	Ostseestraße	58
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	58
12049	Neukölln	Hermannstraße West	59
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	59
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	59

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

## Die niedrigsten Durchschnittsmieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete <sup>1)</sup> €/m <sup>2</sup> /Monat
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	4,48
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,50
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	4,55
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,59
13589	Spandau	Falkenhagener Feld	4,76

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

## Der höchste Mietpreyrückgang

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Veränd. <sup>1)</sup> ggü. 2010 in %
12621	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf	-3,0
14089	Spandau	Gatow/Kladow	-2,4
13465	Reinickendorf	Frohnau	-2,3
12526	Treptow-Köpenick	Bohnsdorf	-0,9
12057	Neukölln	Sonnenallee Süd	-0,6

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CBRE

## Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand <sup>1)</sup> 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

Quelle: Techem-empirica

## Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	1.821
10409	Pankow	Ostseestraße	1.874
12487	Treptow-Köpenick	Johannisthal	1.997
10367	Lichtenberg	Stadtpark	2.007
10319	Lichtenberg	Friedrichsfelde Süd	2.024

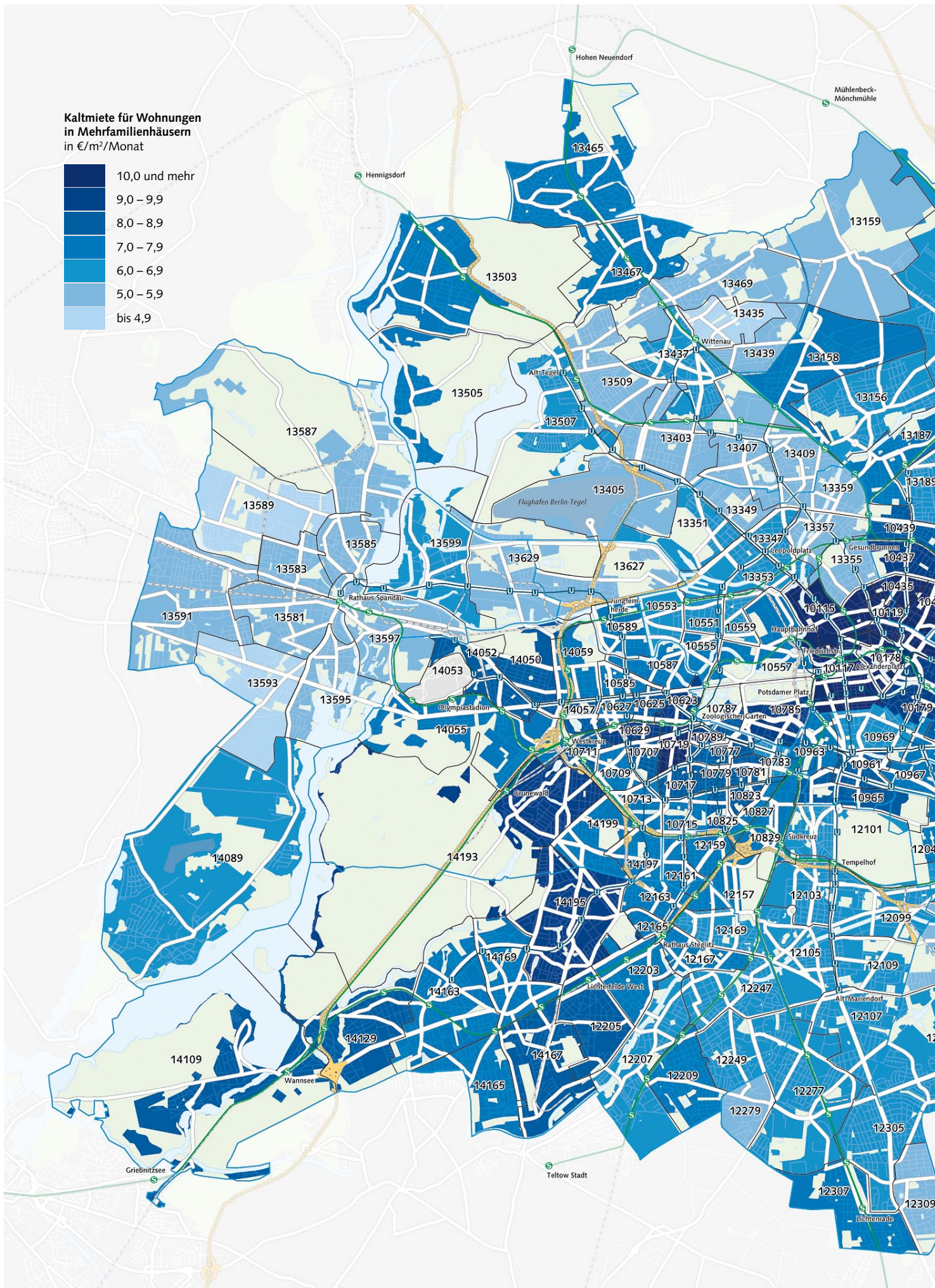
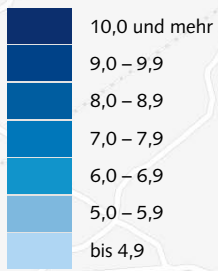
Quelle: Michael Bauer Research

## Die niedrigste Gesamtmietbelastung

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung <sup>1)</sup> warm in %
12357	Neukölln	Rudow-Ost	19,1
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	19,1
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	19,3
12057	Neukölln	Sonnenallee Süd	19,4
13591	Spandau	Staaken	19,7

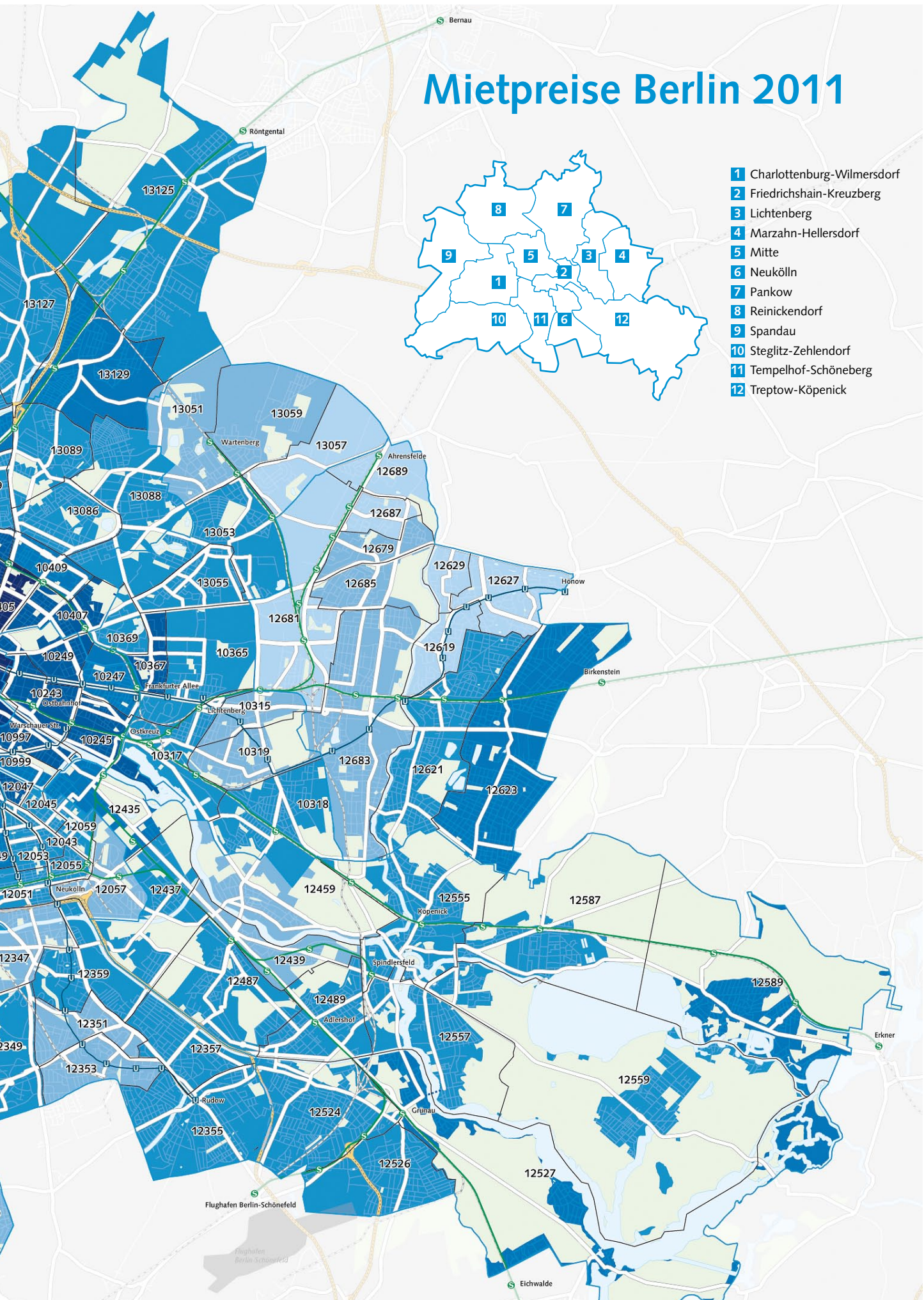
Bearbeitung: CBRE

**Kaltmiete für Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern  
in €/m<sup>2</sup>/Monat**



# Mietpreise Berlin 2011

- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



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