



**Wohnmarktreport
Berlin 2016**
mit Wohnkostenatlas

Berlin: Mietanstieg, Preisauftrieb und Neubauboom

Berlin wächst weiter; die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten wächst mit. In den ersten drei Quartalen 2015 stiegen die Angebotsmieten pro Quadratmeter im Mittel um 5,1 Prozent. Das ist etwas weniger als im Vorjahr. Grund hierfür ist aber nicht die im Sommer implementierte Mietpreisbremse, sondern es sind die Grenzen der Zahlungsfähigkeit oder Zahlungsbereitschaft vor allem auf den günstigsten Teilmärkten. Im breiten mittleren Marktsegment zeigen sich Verlagerungstrends in preisgünstigere Lagen.

Der Anteil der Wohnkosten an der Haushaltskaufkraft ist vor allem in kaufkraftstarken Gebieten hoch. Die dort angebotenen Wohnungen sind oft besonders groß und haben daher hohe Gesamtkosten. Dagegen sind in kaufkraftschwächeren Stadtteilen die Wohnungsgrößen in aller Regel geringer, weshalb der Anteil der Wohnkosten am persönlichen Budget oft niedriger ausfällt. Auch Haushalte mit geringer Kaufkraft finden in Berlin nach wie vor Wohnungen, für die sie inklusive Nebenkosten deutlich weniger als 25 Prozent ihrer Kaufkraft aufwenden müssen.

Prozentual zweistellige Anstiege sind erneut bei den Angebotspreisen von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen. Bei Eigentumswohnungen steht der Nachfrage ein wachsendes Neubauangebot gegenüber. Der Markt für Mehrfamilienhäuser hat sich stark verengt, da die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern gering ist.

Details zum Wohnkostenatlas finden Sie im hinteren Teil dieses Reports. Er bietet Daten zu Angebotsmieten, Marktumfang, Wohnungsgrößen und Kaufkraft in den 190 Berliner Postleitzahlgebieten. Damit ermöglicht er Marktteilnehmern und -interessenten einen differenzierten Blick auf die Feinstrukturen der Hauptstadt. Auf den vorderen Seiten des Reports finden Sie Vergleichsdaten von Berlin und anderen Metropolen, Grundlageninformationen zu Bevölkerung, Arbeitsmarkt und Wohnungsbau in den zwölf Bezirken sowie einen Überblick über deren Miet- und Eigentumsmärkte und das Berliner Investmentgeschehen.

Wegen des hohen Zuzugs – nicht erst seit der Flüchtlingskrise – wird der Wohnungsneubau immer bedeutender. Für den Report wurden 240 Projekte ausgewertet, die die aktuellen Trends zeigen: Das Neubaugeschehen boomt; vor allem beim Bau von Mietwohnungen ist ein deutlicher Aufschwung zu verzeichnen. Immer aktiver treten dabei die städtischen Gesellschaften auf. Den politischen Hintergrund und die Absichten des Berliner Senats dokumentiert ein Interview mit dem für Bauen und Wohnen verantwortlichen Staatssekretär Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup. Er erläutert auch, mit welchen Akteuren und Förderungen der Neubau in Berlin auf bis zu 20.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden soll.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre!



Gero Bergmann
Mitglied des Vorstandes
Berlin Hyp AG



Dr. Henrik Baumunk
Managing Director
CBRE GmbH



Dr. Henrik Baumunk, Gero Bergmann

Städtevergleich

03 | Kaufkraft und Mietniveau sind in Berlin nach wie vor niedriger als in anderen deutschen Metropolen, doch die Stadt holt auf

Standort Berlin

04 | Bevölkerung, Wirtschaft und Kaufkraft der Bewohner sind von anhaltendem Wachstum geprägt. Vor allem zentrale Bezirke sind immer stärker gefragt, während die Entwicklung in Stadtrandlagen relativ ruhig verläuft

Mieten, Kaufpreise, Investments, Transaktionen und Finanzierung

06 | Die Mieten steigen weiterhin an. Eigentumswohnungen verzeichnen einen starken Preisauftrieb; das Angebot an den begehrten Mehrfamilienhäusern ist knapp. Der Finanzierungsmarkt ist weiterhin fast frei von Blasenbildungen

Neubau

12 | Die Zahl der Projekte wächst, vor allem der Mietwohnungsbau verzeichnet einen starken Aufschwung. Der Schwerpunkt liegt weiterhin in Berlin-Mitte

Politik

16 | Staatssekretär Prof. Lütke Daldrup über Wohnungsbedarf, privates Engagement und öffentliche Förderung, Sozialbindung und Grundstückspolitik

Flüchtlinge und Wohnungsmarkt

19 | Kurzfristig sollen Modularbauten und Hallen Obdachlosigkeit vermeiden; längerfristig ist noch mehr Neubau gefragt

Wohnkostenatlas: Einführung

20 | Kleinräumige Trends in der Hauptstadt. Detaillierte Analyse von Mieten, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung in den 190 Postleitzahlgebieten Berlins

Wohnkostenkarte für ganz Berlin

22 | Wo sind die verlangten Angebotsmieten im Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft besonders hoch, wo niedrig? Die ganze Stadt auf einen Blick

Die zwölf Berliner Bezirke und ihre 190 Postleitzahlgebiete

24 | Charlottenburg-Wilmersdorf
28 | Friedrichshain-Kreuzberg
32 | Lichtenberg
36 | Marzahn-Hellersdorf
40 | Mitte
44 | Neukölln
48 | Pankow
52 | Reinickendorf
56 | Spandau
60 | Steglitz-Zehlendorf
64 | Tempelhof-Schöneberg
68 | Treptow-Köpenick

Erläuterung zur Mietkarte

72 | Citylagen, Szenekieze, Stadtteilkern, bürgerliche und einfache Stadtrandlagen: Viele Gebiete Berlins lassen sich bestimmten Quartierstypen zuordnen

Mietkarte für ganz Berlin

Umschlag | In der Innenstadt sind die Angebotsmieten durchweg hoch; am Stadtrand gibt es sowohl gefragte Lagen als auch einfache Gebiete mit mäßigen Konditionen

Besondere Wohngebiete

Umschlag | Die günstigsten und teuersten, größten und kleinsten Mietangebote in der Stadt. Hohe und niedrige Kaufkraft sowie Wohnkostenbelastungen

Städtevergleich: Berliner Markt nähert sich anderen Metropolen an

Unter den Mietwohnungsmärkten der sieben einwohnerstärksten deutschen Städte ist der von Berlin durch einige Besonderheiten geprägt: Zum einen hat er das niedrigste Mietniveau. Nur in Berlin beträgt die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter derzeit – wenn auch ganz knapp – noch weniger als 9,00 Euro. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat zwar stark zugenommen, war aber 2014 – gemessen an der Einwohnerzahl – noch mit Abstand der schwächste in den sieben Städten. Die Wohneigentumsquote von rund 15 Prozent liegt deutlich unter den Werten aller anderen Städte. Ausgehend von nur rund 10 Prozent zur Zeit des Mauerfalls ist die Eigentumsquote seitdem deutlich gestiegen. Wichtigster Grund für das niedrige Mietniveau ist die niedrigste Haushaltskaufkraft und höchste Arbeitslosenquote unter den sieben Städten. Zudem macht sich auch heute noch die relativ späte Aufhebung der Mietbindung in Berlin bemerkbar: Wurde in der Bundesrepublik bereits 1975 die Mietpreisbindung zu den Akten gelegt, ließ man sich in Berlin bis 1987 Zeit und milderte auch in den Folgejahren die Auswirkungen mit diversen Übergangsvorschriften ab. Im Ostteil der Stadt wurden die Mieten ebenfalls staatlich reglementiert, da es im Osten faktisch keinen frei finanzierten Wohnungsbau gab. Insofern ist das niedrige Mietniveau Berlins eine nach wie vor nicht überwundene Spätfolge der Teilungszeit und der Anpassungskrise nach der Wiedervereinigung.

Korrelation von Kaufkraft und Mietniveau

Wie sehr Kaufkraft und Mietniveau zusammenhängen, zeigt ein Vergleich Berlins mit den anderen Städten: In München ist die mittlere Kaufkraft pro Kopf 43 Prozent höher, das Mietniveau 66 Prozent. Frankfurter Haushalte haben im Mittel 24 Prozent mehr Kaufkraft und die Stadt ein 36 Prozent hö-

heres Mietniveau. In Stuttgart ist die Kaufkraft 23 Prozent höher und das Mietniveau 25 Prozent. Auch in Düsseldorf, Hamburg und Köln liegen beide Werte höher als in Berlin, wobei Düsseldorf das mieterfreundlichste Verhältnis aufweist: Die Kaufkraft liegt hier 28 Prozent über dem Berliner Wert, die Angebotsmieten jedoch nur 4 Prozent. Die aktuelle Entwicklung auf dem Berliner Markt und die Prognosen sind günstig für Investoren. Die Einwohnerzahl wächst kontinuierlich um über 1 Prozent pro Jahr. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts liegt über dem Bundesdurchschnitt; Einkommen und Kaufkraft entwickeln sich positiv – jedoch bleibt der Kaufkraftabstand zu den anderen Städten gleich. Der Anteil der Mieterhaushalte liegt weiterhin über dem Niveau der anderen Top-7-Städte.

Bautätigkeit weiter ansteigend, aber noch mit Luft nach oben

Im Geschosswohnungsneubau ist Berlin dabei, seinen starken Rückstand zu den anderen Städten zu verringern. Während es im Jahr 2013 nur 0,8 Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner in der Stadt gab, waren es 2014 schon 1,5. Der Abstand zu Frankfurt (4,5) und München (3,7) ist noch deutlich. Die größte Herausforderung für Bauträger und Projektentwickler ist allerdings mittlerweile der spekulative Handel von Baugrundstücken und damit einhergehend eine Explosion der Grundstückspreise. Im Mietwohnungsneubau werden deshalb vor allem die kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaften durch Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken und Public-private-Partnership zusätzlichen Mietwohnraum schaffen müssen. Ein neues bundesweites Soziales Wohnbauprogramm für die Verdichtungsräume scheint aufgrund des Nachfragedrucks nur noch eine Frage der Zeit zu sein.

Berlin: Kaufkraft mit Abstand – Angebotsmieten nähern sich an Kennziffern der sieben größten deutschen Städte

Stadt	Einwohner ¹⁾ 2014	Kaufkraftkennziffer 2015, Deutschland = 100 100	Leerstandsquote ²⁾ 2014, in %	Angebotsmiete ³⁾ 2015, in €/m ² /Monat	durchschnittliche Fläche der An- gebote ³⁾ 2015 in m ²	Baufertig- stellungen ⁴⁾ 2014, je 1.000 Einwohner
Berlin	3.562.166	92,9	1,5	8,99	70,0	1,5
Düsseldorf	619.651	118,7	1,6	9,38	73,5	3,2
Frankfurt a.M.	708.543	115,1	0,6	12,26	75,1	4,5
Hamburg	1.803.752	111,3	0,7	10,45	69,2	2,8
Köln	1.053.528	107,4	1,1	10,00	68,0	2,5
München	1.466.264	132,8	0,4	14,91	72,2	3,7
Stuttgart	592.898	114,0	1,0	11,25	72,1	2,5

1) 31.12. auf Basis Einwohnerregister 2) marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau 3) Quartale 1 bis 3 4) in neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, inkl. Wohnheime
Quellen: CBRE-empirica-Leerstandsindex, CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

Wachstum in der Stadt, großes Gefälle zwischen den Bezirken

Das Wachstum der Berliner Bevölkerung, der Wirtschaft und der Einkommen hat sich auch 2015 fortgesetzt – die demografische Zunahme wurde dabei deutlich auch durch den Zustrom an Flüchtlingen verstärkt. 2014 ist die Einwohnerzahl wie auch in den zwei Jahren zuvor um mehr als 40.000 gestiegen; damit setzt sich das seit Mitte 2000 kontinuierlich anhaltende Bevölkerungswachstum fort. Auch die Wirtschaftsleistung nimmt weiter zu: Der Berliner Senat rechnete im Herbst 2015 für das Gesamtjahr mit einem Plus des Berliner Bruttoinlandsprodukts von 2,2 Prozent, 0,4 Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Schnitt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg von Juni 2014 bis Juni 2015 sogar um 3,1 Prozent; der höchste Wert aller Bundesländer. Ursache ist neben der guten Allgemeinkonjunktur die starke Entwicklung der Dienstleistungsbranche, insbesondere des Tourismus. Dieser verzeichnete im ersten Halbjahr 2015 ein erneutes Plus an Übernachtungen in Höhe von 4,8 Prozent.

Größte Dynamik im Bezirk Mitte

Die zwölf Berliner Stadtbezirke entwickeln sich demografisch und baulich in sehr unterschiedlicher Weise. Die dynamischste Bevölkerungsentwicklung verzeichnete zuletzt Mitte, dessen Einwohnerzahl 2014 netto um rund 8.400 Einwohner stieg – ein Plus von 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In Mitte ist zudem die regste Neubautätigkeit zu verzeichnen: Bei den Wohnungsbaugenehmigungen insgesamt sowie bei den Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau lag der Bezirk im Jahr 2014 vorn. Bezieht man die Ein-/Zweifamilienhäuser mit ein, nimmt Pankow bei den fertig gestellten Wohnungen den ersten Rang ein. Wachstumsträchtig ist auch die Altersstruktur in Mitte: Unter allen Bezirken der Stadt finden sich hier die meisten jungen Bewohner: 37,1 Prozent von ihnen waren Ende 2014 maximal 29 Jahre alt. An zweiter Stelle beim Bevölkerungswachstum lag Pankow mit einem Plus von 6.835 Personen und einem Wachstum von 1,8 Prozent im Jahr 2014. Mit mehr als 384.000 Menschen ist es Berlins einwohnerstärkster Bezirk und besonders kinderreich: Pankow gehört zu den drei Bezirken mit einem Anteil der unter 18-Jährigen von mehr als 16 Prozent. Den Bewohnern geht es auch ökonomisch gut: Mit 9,0 Prozent hatte der Bezirk 2014 Berlins niedrigste Arbeitslosenquote. Die Bautätigkeit bewegt sich wie bereits erwähnt auf hohem Niveau. Auch auf mittlere und längere Sicht hat Pankow besonders große Neubaupotenziale.

Ruhe im Süden und äußersten Westen

Den dritten Rang beim Einwohnerwachstum erreichten zuletzt absolut Tempelhof-Schöneberg

Über die Berlin Hyp

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbundunternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen-Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank. Mit Hauptsitz in Berlin, Geschäftsstellen in Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart (in Planung) sowie den Repräsentanzen an ausgewählten Auslandsstandorten bietet die Berlin Hyp ihren Kunden kurze Wege zu kompetenten Ansprechpartnern und eine hervorragende Kundenbetreuung.



und prozentual Spandau, der mit Abstand einwohnerschwächste Bezirk Berlins. Beide waren und sind Bezirke mit relativ schwachem Neubaugeschehen. In Tempelhof-Schöneberg hat dies auch mit dem Mangel an Bauflächen zu tun, vor allem im bereits dicht bebauten Ortsteil Schöneberg. In Spandau ist vor allem die dezentrale Lage der Grund für die zurückhaltende Entwicklung. Lichtenberg liegt absolut wie relativ (hier zusammen mit Treptow-Köpenick) auf Rang 4 in der Bevölkerungsentwicklung. Auch hier ordnet sich die Arbeitslosenquote unter dem gesamtstädtischen Mittelwert ein. Der Wohnungsbau ist rege und wird mit großen Projekten des kleinteiligen und kommunalen Wohnungsbaus vorangetrieben. Es folgt Neukölln, das 2014 insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 3.563 Einwohnern im Verhältnis zum Vorjahr verzeichnen konnte, jedoch bei vielen anderen Daten hinter dem Berliner Mittel zurücklag: beim prozentualen Bevölkerungszuwachs, beim Neubau und vor allem bei der Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote hier ist die mit Abstand höchste der Berliner Bezirke. Treptow-Köpenick weist 2014 einen etwa durchschnittlichen Einwohnerzuwachs auf, kann aber in den kommenden Jahren zahlreiche Alt- und Neubürger unterbringen: Bei den Baugenehmigungen lag es zuletzt hinter Mitte an zweiter Stelle.

Wachsende Enge in zentralen Bezirken

Charlottenburg-Wilmersdorf hat kaum noch verfügbare Flächen. Das bedeutet eine mäßige Neubautätigkeit und 2014 nur einen leicht unterdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs. In ähnlicher Weise gilt dies für Friedrichshain-Kreuzberg,

Weitere Informationen zu CBRE

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 2014 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 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, Essen, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Stuttgart. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2014 wurden rund 850.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von ca. 48 Milliarden Euro bewertet. www.cbre.de

das mit 13.508 Menschen pro Quadratkilometer mit Abstand Berlins höchste Einwohnerdichte aufweist. Da gerade hier die Bauflächen begrenzt sind, bedeutet das: Die Menschen müssen zusammerrücken. Das droht weder in Reinickendorf noch in Marzahn-Hellersdorf. Beide Stadtrandbezirke liegen bei der demografischen Entwicklung und beim Neubau hinter den meisten anderen zurück, Marzahn-Hellersdorf nimmt jedoch hinsichtlich der Bautätigkeit für Ein-/Zweifamilienhäuser einen Spitzenplatz ein. Trotz seiner ruhig-grünen Lagen wird auch im wohlhabenden Steglitz-Zehlendorf nur ein mäßiger Einwohnerzuwachs verzeichnet; 2014 war dieser mit 0,4 Prozent der geringste in Berlin. Das ist auch hier der Stadtrandlage zuzuschreiben. Bald aber könnte der im Bezirk verstärkte Neubau mehr Bürger in Berlins grünen Südwesten locken.

Einwohnerentwicklung 2014 ¹⁾ zu 2013 ²⁾ , absolut	Bevölkerungsprognose ²⁾ 2011 – 2030, Veränderung in %	Arbeitslosenquote ³⁾ Ø 2014 in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2014	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2014
+3.484	+6,4	9,8	1.282	478
+2.174	+8,6	12,5	1.443	683
+3.607	+7,6	10,1	1.767	459
+1.947	+5,0	10,2	95	119
+8.404	+8,5	12,3	2.963	1.108
+3.563	+6,5	15,1	278	243
+6.835	+16,3	9,0	1.667	1.031
+2.675	+1,9	13,8	175	113
+3.551	+5,7	12,4	470	26
+1.068	+6,3	9,6	1.111	196
+3.945	+2,5	10,6	300	231
+3.489	+8,4	9,2	2.510	521
+44.742	+7,2	11,1	14.061	5.208

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Bevölkerungsprognose), Bearbeitung: CBRE

Mieten, Eigentumswohnungen, Investments in Mehrfamilienhäuser: Erneutes Plus auf allen Märkten

Mieten: Anstieg abgeschwächt – Angebot geschrumpft – Außenbezirke günstig

Der Anstieg der mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter in Berlin hat sich 2015 erneut leicht abgeschwächt. 2013 betrug er noch 6,9 Prozent, 2014 waren es 6,6 Prozent und nunmehr sind es 5,1 Prozent. Dies ist nicht auf die Mietpreisbremse zurückzuführen, die Berlin als erstes Bundesland schon im Juni 2015 einführte. Ursachen für den abgeschwächten Mietanstieg deuten sich bei einer Betrachtung der Extremmieten an. Im untersten Segment, dem günstigsten Zehntel der angebotenen Wohnungen, stieg die mittlere Angebotsmiete nur um 2,0 Prozent an. Die Nachfrager nach diesen Wohnungen haben nur begrenzte Mietkaufkraft – ganz gleich, ob sie die Miete aus ihrem eigenen Budget aufbringen müssen oder der Staat sie für Transfergeldempfänger zahlt. In beiden Fällen droht Leerstand, wenn überhöhte Forderungen die individuelle Leistungsfähigkeit übersteigen. Und offenbar ist der Gesamtdruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor nicht so hoch, dass Einkommensstärkere in dieses unterste Segment drängen und höhere Angebotsmieten durchsetzbar machen würden.

Top-Segment: Konkurrenz durch Wohneigentum

Im obersten Marktsegment, beim Zehntel der pro Quadratmeter am teuersten angebotenen Mietwohnungen, stieg der Angebotsmittelwert um 5,7 Prozent und damit etwas stärker als im gesamtstädtischen Mittel. Insgesamt ist jedoch im oberen Marktsegment auf dem Berliner Markt mittlerweile ein großes Angebot für die beste-

hende Nachfrage entstanden. Potenzielle Mieter der teuersten Wohnungen haben zudem Ausweichmöglichkeiten: Sie können entweder Abstriche bei Lage und Qualität der Wohnung machen, wenn ihnen das Spitzenangebot zu teuer ist. Oder sie können sich eine Wohnung oder ein Haus kaufen – begünstigt vom anhaltenden Niedrigzins. Im breiten mittleren Marktsegment gibt es weder derart enge Nachfragegrenzen noch gute Ausweichmöglichkeiten. Hier passen sich Nachfrager eher an veränderte Angebotskonditionen an als am unteren oder oberen Marktende. Viele von ihnen können dies auch, da Arbeitsplatzzahl, Einkommen und Haushaltskaufkraft in jüngster Zeit gestiegen sind. Sie können auch in Einzelfällen kleinere Wohnungen wählen: Der Mittelwert der Wohnungsgrößen aller inserierten Angebote hat sich nur minimal verändert. Dies bedeutet: Für jeden, der eine kleinere Wohnung wählt, müsste ein anderer eine größere nehmen.

Viel Bewegung am S-Bahn-Ring

Beim Mietanstieg tritt aktuell ein Gebietstyp hervor: Gebiete, die am S-Bahn-Ring oder nicht weit von ihm entfernt liegen und sich bisher eher durch vergleichsweise niedrige Mieten auszeichneten. In vielen dieser Gebiete stieg die mittlere Angebotsmiete stärker an als im Mittel Berlins. Gebiete wie Humboldthain und Nauener Platz in Wedding (Mitte), Tempelhof-Ost oder rund um die Beusselstraße und den Großmarkt in Mitte sind offenbar Ausweichlagen für Wohnungssuchende,

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2015

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat						Unteres Marktsegment Median in €/m ² /Monat			Oberes Marktsegment Median in €/m ² /Monat			Alle Marktsegmente Median in €/m ² /Monat		
		4	6	8	10	12	14	16		Änd. zu 2014 in %		Änd. zu 2014 in %		Änd. zu 2014 in %		Änd. zu 2014 in %
Charlottenb.-Wilm.	5.444							7,47 – 14,47	6,71	1,2	16,00	4,2	10,00	1,8		
Friedrichsh.-Kreuzb.	4.833							7,69 – 15,91	6,67	2,9	18,00	3,5	11,00	5,9		
Lichtenberg	2.618							6,16 – 11,33	5,78	5,1	12,57	8,7	8,05	0,9		
Marzahn-Hellersd.	2.747							5,20 – 8,50	4,98	4,8	9,42	7,0	6,10	2,4		
Mitte	6.784							6,89 – 16,00	6,11	4,3	18,00	9,0	10,70	7,0		
Neukölln	3.297							6,17 – 14,29	5,71	3,3	16,36	2,8	8,78	3,3		
Pankow	5.940							6,85 – 14,00	6,14	4,0	16,00	5,5	9,47	4,9		
Reinickendorf	2.388							5,98 – 10,18	5,51	3,8	11,67	11,1	7,50	5,9		
Spandau	2.757							5,65 – 9,32	5,28	8,4	10,54	8,0	7,00	3,7		
Steglitz-Zehlendorf	3.495							6,70 – 12,22	6,06	-0,8	13,48	3,7	8,92	4,0		
Tempelh.-Schöneb.	3.697							6,48 – 13,55	5,98	1,9	15,66	8,1	8,91	5,2		
Treptow-Köpenick	3.602							6,19 – 10,53	5,65	2,7	11,67	5,0	7,77	4,9		
Berlin gesamt	47.602							6,17 – 14,00	5,61	2,0	15,91	5,7	8,99	5,1		

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

die citynah wohnen wollen, aber innerhalb des S-Bahn-Rings keine Wohnung mehr zu ihren Wunschbedingungen finden. Die Wohnqualität ist oft eher einfach: Es gibt viel Verkehr und Gewerbe; Umfeld und lokale Infrastruktur sind weniger bunt als in der City. Zugleich ist es nicht so grün und ruhig wie noch weiter draußen.

Wohnungsmangel macht immobil

Die Zahl der auf dem offiziellen Markt angebotenen und erfassbaren Wohnungen ist erneut gesunken. In den ersten neun Monaten 2014 wurden noch rund 64.000 Wohnungen inseriert, im Vergleichszeitraum 2015 waren es weniger als 50.000. Eine solche Marktverengung ist zum einen eine typische Folge des hohen Nachfragegedrucks und zum anderen des Anstiegs von Neuvermietungsflächen: Der Kostennachteil gegenüber dem Verbleiben in der bisherigen Wohnung ist größer geworden; selbst bei einer Verkleinerung der Wohnfläche steigt oft die Miete. Zudem wird vom verbleibenden Angebot ein kleinerer Teil auf dem Markt angeboten: Häufig schlagen die ausziehenden Bewohner direkt Nachmieter wie Freunde oder Bekannte vor; Vermieter haben Wartelisten oder begnügen sich damit, freie Wohnungen in ihren eigenen digitalen oder analogen Vermarktungsportalen anzubieten. Relativ viele Wohnungsangebote gibt es nach wie vor in der Innenstadt. Hier ist die mittlere Wohnfläche etwas kleiner, und es gibt mehr von jüngeren, mobilen Einzelpersonen genutzte Wohnungen als in grünen Bezirken, die zudem noch einen höheren Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern aufweisen.

Mietgefälle zwischen Zentrum und Stadtrand

Bei der absoluten Miethöhe bestätigt sich das Gefälle zwischen Innenstadt und Rand. Alle vier

Bezirke mit den höchsten mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter gehören ganz oder zu nennenswerten Teilen zur Innenstadt: Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte vollständig, Charlottenburg-Wilmersdorf weitgehend und Pankow partiell. Das Mietgefälle zwischen Innen und Außen zeigt sich auch an den acht Bezirken im unteren Teil der Skala: Fünf von ihnen liegen komplett außerhalb der Innenstadt; nur zwei (Neukölln und Tempelhof-Schöneberg) zu nennenswerten Teilen in ihr. Die vier Bezirke mit großen Stadtrandanteilen und den längsten Wegen ins Zentrum haben nicht zufällig die niedrigsten mittleren Niveaus der Angebotsmiete: Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Spandau und das Schlusslicht Marzahn-Hellersdorf.

Methodik des Wohnmarktreports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotskaltmieten von Wohnungen in Berlin ein. Für den Zeitraum Quartal 1 bis einschließlich Quartal 3 in den Jahren 2014 und 2015 wurden insgesamt 111.772 Mietangebote 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 auch Extremwerte darzustellen, werden darüber hinaus die günstigsten und teuersten zehn Prozent der Mietangebote separat analysiert. Sie bilden das obere bzw. untere Marktsegment ab. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

Lichtenberg mit seiner im Vergleich zum Gesamtberliner Niveau unterdurchschnittlichen Angebotsmiete liegt teils am Cityrand, teils weiter außerhalb. Und auch Steglitz-Zehlendorf gehört zu den Bezirken mit einem Angebotsmieteniveau leicht unter dem gesamtstädtischen Mittelwert. Es hat zwar die stadtweit höchste Haushaltskaufkraft und Gebiete mit hoher Wohnqualität. Doch das Mietniveau ist weniger davon geprägt als von der innenstadtfernen Lage des Bezirks.

Kaufpreise für Wohnungen und Häuser: Preise steigen stärker als Mieten

Berlins Märkte für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser zum Kauf erleben weiterhin einen kräftigen Aufschwung. Die mittleren Angebotspreise pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen sind im stadtweiten Mittel um 10,1 Prozent auf exakt 3.000 Euro gestiegen, für Mehrfamilienhäuser sogar um 18,5 Prozent auf 1.947 Euro. Private und institutionelle Anleger setzen auf ein anhaltendes Wachstum der Stadt – auf höhere Einwohnerzahlen ebenso wie auf eine stärkere Wirtschaftsleistung und zunehmende Einkommen. Sie registrieren das nach wie vor niedrige Preisniveau im Vergleich zu anderen Metropolen Europas und Deutschlands und die noch niedrige Eigen-

tumsquote. Ein weiterer Faktor ist das anhaltend niedrige Zinsniveau. Für Selbstnutzer sind die Darlehensraten bei niedrigen Tilgungsraten nach einem Kauf teilweise niedriger als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Vermieter einzelner Wohnungen sind oft von Anfang an im Plus, und institutionelle Anleger schätzen die höhere Rendite als bei Rentenpapieren sowie die größere Sicherheit im Vergleich zu Aktien. Private und institutionelle Kaufinteressenten treffen auf ein breites Angebot an Wohnungen. Hier ist besonders Charlottenburg-Wilmersdorf hervorzuheben, wo in den ersten drei Quartalen 2015 sogar mehr Kauf- als Mietangebote erfasst wurden. In ganz Berlin trägt

der Neubau einen wachsenden Teil des Angebots, denn in ihm entstehen bisher deutlich mehr Eigentums- als Mietwohnungen. Das liegt nicht nur an den guten erzielbaren Preisen, sondern auch daran, dass der Eigentumsmarkt viel weniger reguliert und mit Auflagen versehen ist.

Eigentumswohnungen: Konzentration auf die Innenstadt

Die vier Bezirke mit den größten Eigentumswohnungsmärkten und den höchsten Angebotspreisen sind die gleichen wie auf dem Mietmarkt, wenn auch in anderer Reihenfolge: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow. An der Spitze bei den Preisen steht Mitte. Das gilt für den Gesamtmarkt mit einem Quadratmetermittelwert von mittlerweile 3.921 Euro ebenso wie für das oberste Segment,

Wohnungen liegen nicht in der historischen Mitte, sondern in den nördlichen und westlichen Bezirksteilen Wedding und Moabit. Insgesamt lag der Anstieg des Angebotswerts mit 7,6 Prozent für Wohnungen in Mitte zwar unter dem Berliner Stadtniveau, fiel aber nach wie vor kräftig aus. In Friedrichshain-Kreuzberg beträgt der Quadratmetermittelwert 3.604 Euro; sein Anstieg war zuletzt mit 10,2 Prozent stärker als in Mitte. Der Bezirk weist im untersten Marktsegment das höchste Preisniveau in ganz Berlin auf: Für das günstigste Zehntel der Wohnungen werden hier im Mittel 2.016 Euro verlangt, fast ein Drittel mehr als in Mitte. Im Spitzensegment liegt Friedrichshain-Kreuzberg mit 5.640 Euro auf dem dritten Rang. Unter den Bezirken auf Rang 3 findet sich Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Mittelwert von 3.393 Euro. Hier sind die Angebotspreise zuletzt um 8,4 Prozent gestiegen. An vierter Stelle mit einem Preisniveau von 3.049 Euro leicht über dem berlinweiten Mittelwert steht Pankow. Insgesamt stiegen die mittleren Kaufpreise dort mit 5,9 Prozent vergleichsweise schwach; im teuersten Zehntel des Marktes sprang der Mittelwert jedoch um 15,9 Prozent nach oben.

In den genannten vier Bezirken wurden in den ersten drei Quartalen 2015 jeweils mehr als 3.500 Wohnungen angeboten. Hier konzentrierten sich 58 Prozent des Angebots, während sich die übrigen acht Bezirke die verbleibenden 42 Prozent teilen. Hauptgrund für die hohe Konzentration ist die Zentralität der vier Bezirke. Sie nehmen große Teile der Innenstadt ein und in ihnen dominieren Geschosswohnungen, die die Chance zur Eigen-

Methodik des Wohnmarktreports – Eigentumswohnungen und Investments

Für den Zeitraum Quartal 1 bis Quartal 3 in den Jahren 2014 und 2015 wurden insgesamt 67.511 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.441 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je zehn Prozent günstigsten und teuersten Kaufangebote der Eigentumswohnungen nochmal separat betrachtet.

das Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen. In diesem Teilmarkt werden im Bezirk inzwischen im Schnitt 6.957 Euro pro Quadratmeter verlangt. Nur im unteren Bereich des Marktes, dem günstigsten Zehntel der Angebote, rangiert der Bezirk Mitte lediglich auf Rang vier. Diese

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne 2015

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %	
Charlottenb.-Wilm.	6.273				2.092 – 5.420	1.667	12,9		6.175	12,0	3.393	8,4
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.677				2.296 – 4.950	2.016	13,5		5.640	12,8	3.604	10,2
Lichtenberg	1.028				1.310 – 3.391	1.233	7,9		3.736	3,4	2.331	-4,2
Marzahn-Hellersd.	399				1.194 – 3.400	1.085	58,4		3.753	25,3	1.667	11,1
Mitte	3.989				1.877 – 6.050	1.542	8,5		6.957	12,5	3.921	7,6
Neukölln	1.154				1.400 – 3.506	1.256	12,1		3.960	18,2	2.362	13,4
Pankow	4.190				1.863 – 4.632	1.667	11,1		5.333	15,9	3.049	5,9
Reinickendorf	1.069				1.318 – 3.152	1.163	11,5		3.573	1,1	2.000	8,2
Spandau	1.096				1.100 – 2.709	1.022	7,2		3.174	0	1.567	12,8
Steglitz-Zehlendorf	2.999				1.730 – 4.792	1.478	17,2		5.479	16,4	2.840	16,3
Tempelh.-Schöneb.	2.943				1.551 – 4.465	1.364	11,3		5.115	27,7	2.578	14,9
Treptow-Köpenick	2.262				1.456 – 3.621	1.327	13,2		4.010	9,9	2.524	6,5
Berlin gesamt	31.079				1.588 – 4.985	1.365	10,1		5.659	13,2	3.000	10,1

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser Kaufpreisspanne 2015

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²			Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änd. zu 2014 in %
		1.000	3.000	5.000		
Charlottenb.-Wilm.	114			1.277 – 4.688	2.410	8,6
Friedrichsh.-Kreuzb.	59			1.599 – 3.500	2.222	15,8
Lichtenberg	46			1.000 – 2.095	1.553	16,8
Marzahn-Hellersd.	22			1.422 – 2.543	1.720	3,6
Mitte	84			786 – 3.550	1.968	28,1
Neukölln	47			1.201 – 2.785	1.941	40,7
Pankow	121			1.200 – 3.263	2.003	14,7
Reinickendorf	83			1.224 – 2.750	1.714	13,9
Spandau	49			1.092 – 2.131	1.437	10,5
Steglitz-Zehlendorf	106			1.213 – 3.921	2.256	8,1
Tempelhof-Schöneb.	86			1.449 – 2.781	1.967	18,5
Treptow-Köpenick	113			976 – 2.747	1.818	34,5
Berlin gesamt	930			1.200 – 3.306	1.947	18,5

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Unteres und oberes Segment:

Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, so dass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.

tumsbildung in urbanen Umfeldern bieten. Dagegen sind in den Außenbezirken mit ihren niedrigeren Grundstückspreisen mehr Eigenheime zu finden. Und wenn es dort Geschosswohnungen zu kaufen gibt, liegen sie nicht selten in relativ monotonen Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit. Dort sind die Wohnungen zudem oft klein und vor allem für Selbstnutzer häufig so nicht nachfragegerecht.

Die übrigen acht Bezirke ordnen sich bei den mittleren Angebotspreisen unterhalb des gesamtstädtischen Wertes ein. Am nächsten daran mit 2.840 Euro ist Steglitz-Zehlendorf – Prototyp eines wohlhabenden, grünen Bezirks, in dem aber für Kaufkräftige Einfamilienhäuser oft interessanter sind als Wohnungen. Doch Anbieter setzen auch hier auf wachsendes Interesse: Ihre Preisforderungen sind – auch beeinflusst durch zahlreiche Neubauten – um 16,3 Prozent gestiegen. Offen ist allerdings noch, ob sie sie auf diesem Niveau realisieren können. Bei den Preisen folgen Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. In Tempelhof-Schöneberg sticht vor allem das Top-Angebot mit einem Mittelwert von 5.115 Euro pro Quadratmeter hervor. Besonders der Schöneberger Nordosten um den Viktoria-Luise- und den Bayerischen Platz ist ein attraktiver Eigentumsstandort mit hochwertigen Angeboten.

Die fünf übrigen Bezirke haben jeweils weniger als 1.200 Kaufangebote und niedrigere Angebotspreise als die vorherigen. Sie finden sich alle außerhalb der Innenstadt, mit Ausnahme des Nordteils von Neukölln. Innerhalb der fünf Bezirke klafft eine Preislücke zwischen zwei Gruppen: Die

Angebotsmittelwerte von Lichtenberg, Neukölln und Reinickendorf liegen bei 2.000 Euro und darüber; Marzahn-Hellersdorf und das Schlusslicht Spandau bleiben unter der 1.700-Euro-Marke. Relativ homogen sind dagegen die extremen Segmente der fünf Bezirke: Das günstigste Zehntel wird für 1.022 bis 1.256 Euro angeboten, das teuerste für 3.174 bis 3.960 Euro.

Mehrfamilienhäuser: Preisauftrieb und knappes Angebot

Das Angebot an Mehrfamilienhäusern in Berlin verknappt und verteuert sich deutlich. In den ersten drei Quartalen 2014 wurden noch rund 1.500 Angebote registriert, im gleichen Zeitraum 2015 weniger als 1.000. Zugleich stieg der mittlere Angebotspreis pro Quadratmeter auf 1.947 Euro – ein Anstieg von 18,5 Prozent in nur einem Jahr. Mehrfamilienhäuser in Berlin sind ein rares Gut, das derzeit immer weniger Eigentümer veräußern und immer mehr Interessenten erwerben wollen. Besonders begehrt ist dieser Haustyp im bürgerlichen Innenstadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem mittleren Angebotspreis von 2.410 Euro; es folgt Steglitz-Zehlendorf mit 2.256 Euro. Zusammen mit Pankow und Treptow-Köpenick liegen diese beiden Bezirke auch bei der Angebotszahl an der Spitze; mit etwas mehr als 100 Offerten ist aber keiner der genannten Märkte wirklich groß. Beim Nächstplatzierten im Preisranking, Friedrichshain-Kreuzberg, wurden nur 59 Häuser angeboten. Der zweistellig gekletterte mittlere Angebotspreis ist daher bereits mit Vorsicht zu interpretieren.

Unter den Bezirken mit statistisch valider Angebotszahl weist Treptow-Köpenick den höchsten Anstieg des mittleren Quadratmeterpreises auf. Der geforderte Preis ordnet sich aber mit 1.818 Euro unter dem berlinweiten Mittel ein. Im Bezirk Mitte mit im Schnitt 1.968 Euro dürfte das Preis-

niveau in der historischen Mitte weit höher liegen als in Tiergarten und Wedding im Westen und Norden des Bezirks. Der Mittelwert der Angebotspreise stieg im Bezirk insgesamt um 28,1 Prozent an, aber auch hier schränkt die recht geringe Angebotszahl die Aussagekraft ein.

Berlin weiterhin im Fokus als Investmentstandort

Der Investmentstandort Berlin steht auch 2015 weiter im Fokus. Infolge der anhaltend starken Bevölkerungszunahme sowie positiven Impulse in der lokalen Wirtschaft ist Berlin weiterhin als attraktiver Investmentstandort gefragt. Bedeutende Anlagenschwerpunkte sind dabei nicht nur die vormals stark nachgefragten Innenstadtbereiche, auch einfachere Lagen und Großwohnsiedlungen am Stadtrand registrierten verstärkte Marktaktivitäten und teils deutliche Preissteigerungen. Gemäß dem Gutachterausschuss Berlin (GAA) gingen zwar Geldumsatz und Anzahl der Käufälle im Vergleich von 2014 zu 2013 insgesamt zurück. Zurückzuführen ist dies auf die Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 1. Januar 2014, wodurch Transaktionen zum Jahreswechsel 2013/2014 in das Jahr 2013 vorgezogen wurden. Zudem wurde bereits 2014 das Immobilienangebot knapper und großvolumige Bestandsportfolien waren kaum auf dem Markt zu finden. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise in nahezu allen Teilmärkten der bebauten Grundstücke teils deutlich gestiegen. Für reine Miet-

wohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser weist der GAA durchschnittliche Preissteigerungen von über 10 Prozent im Vergleich von 2014 zu 2013 aus. Auch beim Wohnungs- und Teileigentum zeigen die Kaufpreise eine ansteigende Tendenz. Grundsätzlich ist die Nachfrage in Berlin weiterhin sehr hoch.

Rund 7 Milliarden Euro Investmentvolumen

Dies zeigt sich auch in den von CBRE erfassten Transaktionen. Während in den Vorjahren größtenteils Bestandsimmobilien gehandelt wurden, treten vor allem im Jahresverlauf 2015 zusehends alternative Investments wie Projektentwicklungen in den Vordergrund. Im Jahr 2014 und in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 wurden nach Angaben von CBRE 34 Wohnimmobilienportfolien mit einem Volumen von jeweils mehr als 50 Mio. Euro gehandelt, deren Immobilien sich ausschließlich oder größtenteils in Berlin befinden. Das Investmentvolumen bezogen auf Berlin betrug rund 7 Mrd. Euro und damit mehr als ein Fünftel des gesamten Investmentvolumens in Deutschland von rund 31,5 Mrd. Euro. Während in den Vorjahren die börsennotierten Wohnungsgesellschaften den Markt dominiert haben, sind die Käufergruppen 2014 und 2015 diversifizierter aufgestellt. Den größten Ankauf im Zeitraum 2014 bis Q3 2015 realisierte mit rund 5.750 Wohneinheiten die ADO Properties. Neben den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sind auf privater Seite Investoren wie etwa Akelius, Immeo, Kauri CAB oder Mähren Holding auf dem Berliner Markt aktiv. Insbesondere die öffentlichen Gesellschaften stehen aufgrund der Vorgaben des Berliner Senats zur Erhöhung des landeseigenen Wohnungsbestandes unter Zugzwang und werden in den nächsten Jahren verstärkt am Markt präsent sein. Trotz der im Juni 2015 eingeführten Mietpreisbremse ist die Nachfrage nach Zinshäusern und Portfolien in Berlin ungebrochen. Auch gemischt genutzte Portfolien rücken in den Fokus. Allerdings scheinen sich die Preise Ende des 3. Quartals 2015, nach den starken Steigerungen im 1. und 2. Quartal, auf hohem Niveau etwas zu stabilisieren.

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2014 bis Q3 2015			
Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen	Kaufpreis in Mio. €
ADO Group Ltd.	Deutsche Wohnen AG	5.749	375
degewo	Institutioneller Investor	2.259	185
Immeo AG	EB Group	1.700	184
Howoge	TAG Immobilien AG	2.489	170
Gesobau/WBM/Stadt und Land	Caleus/Tristan Capital Partners	1.800	160
Deutsche Wohnen AG	Round Hill Capital	1.639	134
Internationales Family Office	Luxemburger Fondsgesellschaft	1.400	120
Akelius Fastigheter AB	Round Hill Capital	798	86
Akelius Fastigheter AB	Mähren Holding	835	85
Akelius Fastigheter AB	Pramerica Real Estate Investors / Kauri CAB Management GmbH	741	79
Stadt und Land	Institutioneller Investor	1.000	63
Wohnbau GmbH	ZBI Zentral Boden Immobilien-gruppe	512	63
Quantum AG	Institutioneller Investor	210	54
Estavis AG	Institutioneller Investor	335	52
Pandion AG	Sanus AG	130	52

Quelle: CBRE

Stabiler Finanzierungsmarkt in unsicherem Umfeld

Das globale Umfeld des Finanzierungsmarktes für Immobilien in Deutschland ist von mehrfacher Unsicherheit gekennzeichnet. In den wichtigen, bevölkerungsstarken Schwellenländern Indien, China, Brasilien und Russland hat sich das langjährige Wirtschaftswachstum deutlich verlangsamt. Zwar ist die Konjunktorentwicklung in den USA, in Deutschland und weiten Teilen Europas nach wie vor gut; auch Frankreich, Italien und Spanien verzeichneten 2015 Erholungstendenzen. Doch könnten gerade exportorientierte Volkswirtschaften wie Deutschland durch das verlangsamte Wirtschaftswachstum in den großen Schwellenländern einen Dämpfer erhalten. Auch militärische Konflikte und ihre Folgen wirken verunsichernd. Die Auseinandersetzung in der Ukraine schwelt weiter; in und um Syrien könnte sie an Schärfe zunehmen und die starke Fluchtbewegung weiter verstärken. Deren Folgen für die Ankunftsländer sind noch nicht abschätzbar. Zudem erschüttern Terrorakte Zentraleuropa und schüren große Verunsicherung. Innerhalb der EU ist nach wie vor das Schuldenproblem Griechenlands und anderer Länder nicht ausgestanden. Auch die Auswirkungen der VW-Krise auf internationaler und nationaler Ebene – zum Beispiel für die deutsche Exportwirtschaft – sind noch nicht absehbar.

Die Zentralbanken der USA und der Eurozone blieben bei ihrer expansiven Geldpolitik, so dass sich das Zinsniveau noch immer auf historischem Tiefstand bewegt. Gleichzeitig steigen die regulatorischen Anforderungen an Banken immer weiter. Das bringt hohen Kosten- und Ertragsdruck sowie große personelle Belastungen mit sich. Die Geschäftsmodelle vieler Banken stehen auf dem Prüfstand.

Immobilien: Deutschland weltweit gefragt

Deutsche Wohnimmobilien gelten vor diesem Hintergrund nach wie vor als attraktive Anlageklasse mit hoher Sicherheit, langfristig solider Rendite und guter Finanzierbarkeit. All diese Faktoren erhöhen allerdings den Anlagedruck und damit die Preise; zugleich dämpfen sie die Verkaufsbereitschaft von Eigentümern. Jedoch stößt diese Verknappung des Angebots auf weltweite Liquidität; zugleich genießt Deutschland den Ruf eines wirtschaftlich und politisch besonders sicheren Standorts. Daher dürften der Anlagedruck und mit ihm Nachfrage und Preise vorerst weiter steigen. Ihr bisheriger Anstieg ist im Wesentlichen fundamental begründet, nicht spekulativ. Zwar gibt es in einzelnen (Teil-)Märkten gewisse Überhitzungstendenzen, aber insgesamt kann

bisher nicht von einer Blase gesprochen werden. Der Markt ist weiterhin nicht auf einem Überbewertungsniveau. Im weltweiten Anlegerfokus stehen nach wie vor Deutschlands A-Regionen, also die deutschen Metropolen, und in ihnen wiederum Premiumobjekte mit besten Standorten, hoher Qualität und guter Vermietung. B-Regionen mit bisher niedrigerem Preisniveau ziehen jedoch nach.

Kredite: Liquidität und Volumen hoch

In der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist das Umfeld für Kreditnehmer weiterhin entspannt; Finanzierungen stehen grundsätzlich in großem Umfang zur Verfügung. Die Banken bewegen sich in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld – zahlreiche klassische Immobilienfinanzierer stehen im Wettstreit um attraktive Finanzierungen im Hinblick auf Risiko und Ertrag. In der Folge ist ein umfassender Druck auf die Margen zu beobachten. Zunehmend werden auch Risikoparameter gelockert, etwa das Verhältnis von Kredit und Immobilienwert (LTV) oder das Verhältnis von Kredit zu Projektkosten (LTC). Gleichzeitig treten verstärkt alternative Finanzierungsanbieter auf den Plan: Versicherungen, Kreditfonds, Eigenkapitalgeber und andere.

Versicherungen haben in den vergangenen Jahren vorrangig vor allem sehr großvolumige Finanzierungen im sogenannten Core-Bereich abgeschlossen; heute stehen sie auch für mittlere Volumina zur Verfügung. Einzelne Kreditfonds verfügen über sehr beträchtliche Finanzierungsmittel. Diese Gesellschaften unterliegen nicht der strengen Bankenregulierung, was zu einer Wettbewerbsverzerrung führen kann.

Da die Zinsen voraussichtlich auch in den nächsten zwei bis drei Jahren niedrig bleiben, dürfte das Kreditvolumen noch stärker anwachsen. Dies dürfte den deutschen Wohnungsmarkt weiter anheizen und zu steigenden Preisen führen. Wann es erneut zu einer zyklischen Abwärtsbewegung – auch durch einen exogenen Schock – kommt, ist aktuell nicht abzusehen. Insofern sollten für Kreditnehmer nunmehr strategische Fragen immer stärker in den Vordergrund rücken: Wie wahrscheinlich ist es, dass der Markt in den kommenden Jahren umschlägt? Wie stark und schnell könnten dann die Zinsen steigen? Und wie bereiten sich die Marktteilnehmer am besten auf neue Zeiten vor? Von der Einschätzung dieser Fragen beeinflusst sind unter anderem Zinsbindungsfristen, Tilgungsraten und bei bereits laufenden Krediten eine eventuelle vorzeitige Verlängerung per Forward-Darlehen.

Neubau: Über 22.000 Wohnungen geplant – Mietwohnungsprojekte nehmen zu

Das Neubaugeschehen in Berlin zieht weiter an. Im Vorjahr konnten 226 Projekte mit insgesamt knapp 17.600 Wohnungen analysiert werden; nunmehr sind es 240 Projekte mit mehr als 22.000 Wohnungen. Die einzelnen Vorhaben sind deutlich größer geworden: Im Vorjahr hatten sie im Mittel knapp 78 Wohnungen, jetzt mehr als 92. Insgesamt sind knapp 62 Prozent der Einheiten als Eigentumswohnungen und Einfamilien-/Reihen- oder Doppelhäuser geplant sowie rund 38 Prozent als Mietwohnungen. Diese waren im Vorjahr noch in 39 Projekten vorgesehen, nunmehr gibt es 64 Mietvorhaben.

Die Kaufpreisangebote für Eigentumswohnungen bewegen sich weiterhin in einem breiten Spektrum von rund 1.480 Euro bis hin zu 15.000 Euro pro Quadratmeter in den „Kronprinzengärten“ in Berlin-Mitte, in denen sich auch die mit 570 Quadratmetern größte angebotene Einheit befindet. Preise über 10.000 Euro pro Quadratmeter werden in Einzelprojekten in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf aufgerufen. Kaufpreise unter

neubauten aufgrund des frühen Projektstadiums noch keine dezidierten Angaben zur Miethöhe verfügbar sind.

Räumlich liegt der wichtigste Schwerpunkt nach wie vor in der Innenstadt. In den drei zentralen Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte gab es im Vorjahr 104 analysierte Projekte mit rund 8.600 Wohnungen; 2015 waren es 92 Projekte mit knapp 9.500 Wohnungen. Im Süden Berlins ist ein weiterer Schwerpunkt gewachsen: In den vier Südbezirken Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Treptow-Köpenick ist die Zahl der Vorhaben von 60 auf 80 und die Zahl der geplanten Wohnungen von rund 3.400 deutlich auf knapp 5.900 gestiegen. Dieser Bereich der Stadt überholte den Nordosten mit Pankow und Lichtenberg, wo rund 5.400 Wohnungen in 55 Projekten vorgesehen sind. In den drei Stadtrandbezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau ist das Planungsgeschehen mit insgesamt 13 Vorhaben nach wie vor am ruhigsten; fast die Hälfte der rund 1.540 geplanten Wohnungen konzentriert sich auf ein Spandauer Großvorhaben auf dem Gelände einer ehemaligen britischen Kaserne.

Mietwohnungsschwerpunkt in Mitte

Mit Abstand an der Spitze bei den neu entstehenden Einheiten steht nach wie vor der Bezirk Mitte. Die Zahl der betrachteten Vorhaben ist von 42 auf 35 gesunken, die Zahl der geplanten Wohnungen jedoch leicht auf knapp 4.900 gestiegen. Die einzelnen Projekte erreichen Größenordnungen bis zu 520 Einheiten in der „Europacity“ am Hauptbahnhof und 470 Wohnungen am Mauerpark. Mitte ist auf absehbare Zeit der Schwerpunkt des Mietwohnungsbaus in Berlin: Mehr als ein Viertel aller in der Stadt geplanten Mieteinheiten befinden sich in diesem Bezirk. Der räumliche Schwerpunkt liegt nach wie vor im Altbezirk Mitte. In den anderen Bezirksteilen konnten nur zehn Projekte registriert werden. Quantitativ dürfte sich das Geschehen in den nächsten Jahren aber besonders auf den nordöstlichen Teil Tiergartens mit den Großvorhaben an der Lehrter Straße und in der „Europacity“ verlagern.

Rang 2 im Neubauranking nimmt wie im Vorjahr Lichtenberg ein. Allerdings ist hier die Statistik von vier Großprojekten geprägt. Zwei sind dem kleinteiligen Hausbau gewidmet: der „AuenFlügel“ am Stadtrand in Falkenberg mit mehr als 900 und die „Gartenstadt Karlshorst“ mit rund 820 Einheiten. Deren geplanter Realisierungszeitraum bis zum Jahr 2030 ist besonders lang. Neue große Einfamilienhausgebiete am Stadtrand sind ansonsten ein für Berlin untypisches Phänomen. Nicht nur, weil Flächen ohne Landschafts- oder Naturschutz und



In der Eckerstraße nahe der Karl-Marx-Allee in Berlin-Friedrichshain errichtet die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH einen Neubau mit 89 Wohnungen.

2.500 Euro finden Interessenten vor allem in größeren Reihenhaus-Projektentwicklungen in dezentraleren Lagen.

Das Angebotsmietniveau ist ähnlich wie im Vorjahr: Das obere Ende liegt bei 15,00 Euro pro Quadratmeter; am unteren Ende gibt es mittlerweile in sechs der zwölf Bezirke geförderte Projekte mit einer Einstiegsrente ab 6,50 Euro pro Quadratmeter. Jedoch ist zu beachten, dass bei einigen Mietwoh-

Wohnungsneubau: 240 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Projekte mit Mietwohnungen	Anzahl Wohnungen gesamt	Angebotsmietpreise in €/m ² /Monat	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	31	1	1.960	— ¹⁾	3.060–14.630	21–490
Friedrichshain-Kreuzberg	26	6	2.620	6,50–14,00	2.450–8.000	29–275
Lichtenberg	21	7	3.650	z.B. ab 7,50	1.480–4.270	52–280
Marzahn-Hellersdorf	3	1	220	— ¹⁾	ab 1.500	30–150
Mitte	35	11	4.870	6,50–15,00	3.300–15.000 ²⁾	30–570
Neukölln	9	4	630	z.B. 9,00–10,00	2.900–4.000	38–200
Pankow	34	8	1.750	6,50–11,35	2.580–7.120	30–227
Reinickendorf	4	1	270	20 % zu 6,50	2.800–4.900	40–250
Spandau	6	2	1.050	— ¹⁾	2.670–4.500	40–120
Steglitz-Zehlendorf	19	4	1.400	11,00–15,00	3.200–7.560	25–300
Tempelhof-Schöneberg	11	1	550	Ø 7,60	2.700–7.000	35–270
Treptow-Köpenick	41	18	3.300	6,50–12,00	1.600–6.600	29–232
Berlin gesamt	240	64	22.270	6,50–15,00	1.480–15.000	21–570

1) Miethöhe noch nicht kommuniziert 2) in Einzelfällen deutlich höher

Quelle: CBRE, eigene Recherche



Quelle: CBRE, Stand: November 2015

damit Bauland rar sind, sondern auch, weil es nach wie vor zahlreiche untergenutzte Grundstücke in älteren Siedlungsgebieten gibt, wo kleine ältere Häuser durch größere neue ersetzt werden können. Im Bezirk Lichtenberg liegt ein zweiter Schwerpunkt des Planungsgeschehens auf drei Geschossbauvorhaben einer kommunalen Gesellschaft. In ihnen sind zusammen fast 800 Mietwohnungen geplant – auf dem Gelände des früheren Lindenhof-Krankenhauses sowie an der Frankfurter Allee und an der Gärtnerstraße. Alle fünf genannten Vorhaben vereinen insgesamt mehr als zwei Drittel des in Lichtenberg geplanten Neubauvolumens. Viel kleinteiliger ist die Projektstruktur in Treptow-Köpenick. Mit einer Wohnungszahl von knapp 3.300 liegt es knapp hinter Lichtenberg; dagegen rangiert es mit einer Projektzahl von 41 an der Spitze in der Stadt. Ein Schwerpunkt des Geschehens findet sich in Adlershof nahe dem Wissenschaftspark und auch unweit vom potenziellen Großflughafen BER. Hingegen liegt keines der Projekte in den äußersten Bezirksteilen am südöst-

Hochpreisiges Charlottenburg

Auf den nächsten Rängen folgen zwei Innenstadtbezirke. Der erste davon, Friedrichshain-Kreuzberg, ist in ganz Berlin am dichtesten bebaut und spürt am stärksten den Mangel an Neubauplänen. Im Vorjahr konnten 31 Projekte analysiert werden, aktuell sind es noch 26; die Zahl der vorgesehenen Wohnungen stieg jedoch von rund 2.200 auf 2.600. Erschwerend zur eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit kommt hinzu, dass auf den bereitstehenden Flächen die Aufgeschlossenheit der bezirklichen Politik und Einwohnerschaft für Neubauten nicht immer groß ist. Wie auch in den vergangenen Jahren konzentriert sich die Bautätigkeit im Bezirk auf den Ortsteil Friedrichshain, nur 5 der 26 analysierten Projekte entstehen im Ortsteil Kreuzberg. Im Bezirk ist auch das avisierte Preis- und Mietenniveau gesunken: Die angestrebten Mieten reichen nicht mehr wie im Vorjahr bis 16,00 Euro pro Quadratmeter, sondern nunmehr bis 14,00 Euro. Der höchste Quadratmeter-Angebotspreis für Eigentumswohnungen liegt bei 8.000 Euro; im Vorjahr hatte hier eine Wohnung im Hochhausprojekt „Living Levels“ mit knapp 20.000 Euro pro Quadratmeter an der Spitze in Berlin gelegen. Noch höher in Metern, aber zurückhaltender bei den Preisen sind die beiden geplanten Hochhaustürme „Max und Moritz“ zwischen Ostbahnhof und Mercedes-Benz Arena mit je 210 Miet- und Eigentumswohnungen. In Charlottenburg-Wilmersdorf konzentriert sich das Geschehen fast ausschließlich auf den Eigentumsmarkt; der Anteil der Mietwohnungen ist mit rund 11 Prozent niedriger als in jedem anderen Bezirk Berlins. Unter den Eigentumsprojekten gibt es sechs mit geforderten Quadratmeterpreisen über 10.000 Euro. Sie liegen in Seitenstraßen des Kurfürstendamms, am Lietzensee und im Stadtteil Grunewald. Von den kleineren Projekten füllt ein Großteil einzelne Baulücken oder freie Grundstücke in Villenvierteln und umfasst weniger als 20 Wohnungen.

Kleine und mittlere Projekte in Pankow

Dem Bezirk Pankow wird auf längere Sicht ein besonders großer Einwohnerzuwachs vorausgesagt. Das derzeitige Planungsgeschehen entspricht dem aber nicht. Die Zahl der Projekte ist im Bezirksvergleich mit 34 hoch, das vorgesehene Volumen mit knapp 1.800 Wohnungen hingegen eher moderat. Nur weniger als ein Fünftel von ihnen ist als Mietwohnungen ausgewiesen. Im innerstädtischen Ortsteil Prenzlauer Berg ist auch nach jahrzehntelanger reger Bautätigkeit noch Raum für elf Projekte. Die meisten davon sind allerdings kleinere Vorhaben in Baulücken. Potenzielle für rund 1.500 Wohnungen bietet mittelfristig



Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat in der Kieffholzstraße 403–404 in Treptow-Köpenick den „Gartenhof Kieffholz“ mit 98 Wohnungen realisiert.

lichen Berliner Stadtrand. Rund die Hälfte aller Neubauwohnungen in Treptow-Köpenick sollen zur Miete angeboten werden, der Bezirk nimmt damit in Berlin einen der Spitzenränge ein. Die höchsten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Bezirk werden nicht zufällig im einzigen Vorhaben innerhalb des S-Bahn-Rings aufgerufen: bis zu 6.600 Euro pro Quadratmeter an der Puschkinallee in Alt-Treptow.

ein großes Parkplatz- und Rasenareal an der Michelangelostraße im äußersten Nordosten von Prenzlauer Berg.

In bereits laufenden Projekten wie dem „Puhlmannhof“ und dem „Templiner Park“ konzentriert sich das bezirkliche Hochpreissegment mit Quadratmeter-Angeboten bis über 7.000 Euro. Acht meist kleinere Projekte entstehen nördlich von Prenzlauer Berg im Pankower Bezirkskern, sechs Projekte in Weißensee. Die avisierten Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen liegen hier meist zwischen 3.000 und 4.000 Euro. Ein kleinerer Schwerpunkt mit fünf Projekten und ähnlichen Angebotspreisen liegt im grünen Stadtteil Niederschönhausen nördlich von Pankow. Einen starken Aufschwung soll das Wohnungsbaugeschehen im Bezirk erleben, wenn in wenigen Jahren das Gebiet Elisabethaue zwischen Französisch Buchholz und Blankenfelde erschlossen wird. Auf den jetzigen Feldern und Wiesen sollen dann bis zu 5.000 Wohnungen in einer „urbanen Gartenstadt“ entstehen, ein Großteil davon durch städtische Gesellschaften. Ein weiterer Schwerpunkt im Bezirk könnte auf dem früheren Güter- und Rangierbahnhof am „Pankower Tor“ liegen.

Militärgelände und Industrieareale

In Steglitz-Zehlendorf gewinnt der Neubau schon jetzt an Schwung. Die Zahl der geplanten Wohnungen ist binnen eines Jahres von 860 auf rund 1.400 gestiegen. Ein Schwerpunkt des Geschehens liegt mit knapp 430 Wohnungen im südlichen Stadtrandgebiet Lichterfelde, vor allem im „Steglitzer Park Quartier“ auf einem früheren Militärgelände. Drei Projekte im Villenviertel Dahlem winken mit Einstiegspreisen ab 4.000 Euro pro Quadratmeter, die für diese Lage relativ moderat sind. Zurückhaltend ist das Baugeschehen in Zehlendorf mit vier Projekten und erst recht im urbansten Bezirksteil Steglitz mit nur einem einzigen Vorhaben. In wenigen Jahren dürfte der Neubauschwerpunkt im Bezirk am Stadtrand in Lichterfelde-Süd liegen: Hier sollen auf einem früheren Militärgelände rund 2.500 Wohnungen entstehen, je zur Hälfte zum Kauf und zur Vermietung. Schon heute ist der Anteil der geplanten Mietwohnungen mit rund einem Viertel relativ hoch für den sonst eher eigentumsorientierten Stadtbezirk.

Spandau verzeichnet nur sechs Neubauprojekte, damit aber doppelt so viele Projektentwicklungen wie im Vorjahr. Der Bezirk hat den größten statistischen Zuwachs in Berlin – konnten 2014 noch 120 projektierte Wohnungen analysiert werden, waren es nun bereits 1.050 Einheiten. In den geplanten Projekten entstehen Wohnungen sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment, wobei der Fokus –



Die BUWOG Group realisiert im Treptow-Köpenicker Ortsteil Grünau am Dahme-Fluss das Projekt „52° Nord“, das insgesamt bis zu 800 Wohnungen umfassen soll.

nach der Anzahl der entstehenden Einheiten – eindeutig im Mietsegment liegt. Mit rund 40 bis 120 Quadratmetern sind die Wohnungen für verschiedene Nachfragegruppen geeignet, exorbitant große Wohnungen wie im Zentrum findet man hier jedoch nicht. Die Kaufpreisspanne reicht von rund 2.670 Euro bis rund 4.500 Euro pro Quadratmeter. Einen räumlichen Schwerpunkt der Bautätigkeit bildet derzeit der nördliche Teil des Spandaus. Hier finden sich auch zahlreiche Grundstücke in attraktiven Wasser- und Grünlagen.

Wenig Aktivität am Stadtrand

In Tempelhof-Schöneberg ist die Zahl der geplanten Wohnungen von 200 auf immerhin rund 550 gestiegen. Das Geschehen konzentriert sich auf den urbanen Norden des Bezirks. Die beiden größten Projekte sind recht nah zur City West in Schöneberg geplant: Knapp 130 Eigentumswohnungen im „Carré Voltaire“ nahe dem Nollendorfplatz mit erhofften Quadratmeterpreisen bis zu 7.000 Euro und ebenfalls rund 130 Wohnungen zu etwas bescheideneren Konditionen in einem früheren Post- und Telegrafenamnt an der Geisbergstraße. Die rund 630 in Neukölln vorgesehenen Wohnungen verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf den Altbezirk Neukölln im Norden und die Gropiusstadt im Süden. Dort will allein die städtische dewo mehr als 200 Wohnungen in drei Projekten errichten. Schlusslichter beim Wohnungsneubau sind wie in den Vorjahren die Stadtrandbezirke Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf mit jeweils weniger als fünf Vorhaben.

„Alle Marktteilnehmer müssen zum Neubau beitragen“



Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, 59, ist Staatssekretär für Bauen und Wohnen in der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Der studierte Raumplaner war 2006 bis 2009 Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, davor unter anderem Stadtbaurat von Leipzig und Referatsleiter für Hauptstadtgestaltung beim Berliner Senat.

Prof. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär für Bauen und Wohnen beim Berliner Senat, über Neubau, Subventionen und Regulierungen

Das Gespräch wurde im Herbst 2015 geführt

1) Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau, einschließlich Wohnungen in Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Berlin wächst; es wird enger und teurer. Ist das gut für Investoren und schlecht für Mieter?

Es ist eine gute Nachricht, dass die Stadt wächst. Denn es zeigt, dass wir die 15-jährige Strukturkrise nach der Wende überwunden haben. Heute haben wir 225.000 Einwohner mehr als vor zehn Jahren, und vor allem haben wir 250.000 zusätzliche Arbeitsplätze. Aber jetzt entwickelt sich die Einwohnerzahl mit besonderer Dynamik: Allein in den letzten vier Jahren ist sie um 175.000 gestiegen; der Trend setzt sich fort. Dazu kommt der dramatisch ansteigende Zuzug von Flüchtlingen.

Wieviel Neubau brauchen wir?

In den 2000er-Jahren sind jährlich rund 3.500 Wohnungen entstanden. Im vorigen Jahr haben wir knapp 9.000 geschafft¹⁾, dieses Jahr erwar-

ten wir 12.000 fertiggestellte Wohnungen – aber künftig brauchen wir jährlich mindestens 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen.

Wer soll sie bauen?

Zwei Drittel des Wohnungsbaus muss von Privaten gestemmt werden – ob für Mieter oder Eigentümer. Die kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften werden pro Jahr etwa 6.000 Wohnungen bauen.

Was können Einfamilienhäuser beitragen?

Sie spielen nur eine geringe Rolle; seit langem entstehen hier jährlich etwa 2.000 Einheiten. Aber ich halte es für unsinnig, Miete und Eigentum gegeneinander auszuspielen. Alle Segmente müssen zum Neubau beitragen.

Brauchen wir Wohnungen jeder Art und Preisklasse?

Grundsätzlich ist mir jede Wohnung recht, die den Nachfragedruck auf den Bestand senkt. Alle Marktsegmente werden weiter wachsen. Im obersten Segment ist der Markt annähernd ausgeglichen. Massiven Bedarf gibt aber es vor allem an preisgünstigem Wohnraum. Wir wollen deshalb ab 2016 jährlich 3.000 Wohnungen öffentlich fördern – dreimal mehr als bisher.

Nur von städtischen Unternehmen?

Auf landeseigenen Flächen primär mit ihnen. Wir veräußern landeseigene Wohnungsbaugrundstücke grundsätzlich nicht mehr, sondern bringen sie als Sachwerteinlage in kommunale Gesellschaften ein. Dafür verlangen wir eine Quote von mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen. In großen Gebieten wie der Elisabethhaue in Pankow werden wir aber etwa 50 Prozent an Private weitergeben – Genossenschaften, Baugruppen und Bauträger.

Hat das Land so viele Grundstücke?

85 Prozent der bebaubaren Flächen in Berlin gehören Privaten. Für diese Flächen haben wir das Berliner Modell entwickelt: Wenn wir Baurecht schaffen, wollen wir auch hier 25 Prozent Sozialwohnungen haben. Die Privaten müssen sie nicht unbedingt halten, wenn das nicht ihr Geschäftsmodell ist. Sondern sie können sie bauen und kommunalen Gesellschaften veräußern. Auch die Veräußerung der Grundstücke für Sozialwohnungen an die kommunalen Gesellschaften ist möglich.

Sollen die Privaten den Sozialbau mit Erträgen aus den frei finanzierten Wohnungen quersubventionieren?

Nein, dafür geben wir Wohnungsbauförderung, so dass kein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Sie sollen damit aber auch kein Geld verdienen. Und wenn es angemessen ist, vereinbaren wir in städtebaulichen Verträgen mit Privaten, dass sie auch Infrastruktur schaffen, etwa Kitas und Grundschulen.

Brauchen wir eher kleinere Wohnungen?

Das regelt zum Teil schon der Markt. Neue Eigentumswohnungen sind heute im Durchschnitt deutlich kleiner als vor einigen Jahren. Für Wohnungen über 300.000 Euro ist die Kaufkraft in der Stadt begrenzt. Und während man für dieses Geld vor einigen Jahren 110 Quadratmeter erwerben konnte, sind es heute vielleicht noch 90. Im sozialen Wohnungsbau haben wir schon sehr bescheidene Wohnungsgrößen, hier sehe ich kein Potenzial zur weiteren Flächenverkleinerung, wenn wir nicht hinter die im 20. Jahrhundert erreichten Standards zurückfallen wollen.

Wo soll der größte Teil der neuen Wohnungen entstehen?

Wir haben alle potenziellen innerstädtischen Standorte geprüft, an denen jeweils mehr als 50 Wohnungen entstehen könnten. Insgesamt ist hier Raum für gut 150.000 Wohnungen; davon kann mehr als die Hälfte in den nächsten sieben Jahren entstehen. Dazu kommen etwa 50.000 mögliche Wohnungen auf kleineren Flächen, in Dachgeschossen und so weiter. Innenentwicklung hat natürlich Priorität, aber mit ihr allein ist das Pensum nicht zu bewältigen. Den zweiten Teil der Lösung stellen neue, noch unerschlossene Flächen dar, zum Beispiel in der Elisabethhaue oder auch auf dem 2018 schließenden Flughafen Tegel. Auch das Tempelhofer Feld wird wieder in der Öffentlichkeit diskutiert.

Trotz des Bauverbots per Volksabstimmung?

Der Senat führt diese Diskussion nicht. Aber in der Öffentlichkeit wird angesichts des enormen Zuzugs die Bebauung neu diskutiert. Ich glaube nicht, dass in diesem oder im nächsten Jahr darüber entschieden wird, aber die Debatte beginnt erneut, da hier auf Landeseigentum mindestens 5.000 Wohnungen gebaut werden könnten.

Soll es neue Trabantenstädte geben?

In diesen Dimensionen planen wir nicht mehr, und auch nicht in dieser städtebaulichen Form. Stattdessen diskutieren wir gerade sehr intensiv über den Typ der neuen urbanen Gartenstadt. Dort entstehen Geschosswohnungen mit etwa vier Etagen, aber der Freiraum – vom Garten bis zum „grünen Zimmer“ – spielt eine größere Rolle als in der Innenstadt. Außerdem wollen wir statt reiner Wohngebiete eine stärkere urbane Mischung mit Gewerbe und Dienstleistungen. Damit sollen vor allem die Erdgeschosse belebt werden. Schließlich sollen nirgendwo nur Sozialwohnungen entstehen, sondern nur etwa 25 bis 30 Prozent. Der Rest wird anderer Miet- oder Eigentumswohnungsbau.

Werden ganze Stadtteile privat entwickelt?

Je größer die Projekte werden, desto mehr ist für ihre Entwicklung die öffentliche Hand gefordert, weil sehr viele Vorleistungen erforderlich sind – Schulen, Straßen, Ausgleichsflächen und weitere Infrastruktur. Das können auch Verbände von Wohnungsbaugesellschaften sein; für die Elisabethhaue gründen die städtischen Unternehmen Howoge und Gesobau eine eigene Träger-Tochter. Aber mittlere Projekte bis 1.000 Wohnungen oder etwas mehr werden auch in Zukunft von privaten Entwicklern gemacht, mit denen wir städtebauliche Verträge schließen.

Wo immer neu gebaut werden soll, gibt es Protest.

Wer bisher in geringerer Verdichtung gewohnt hat, nimmt neue Gebäude in der Nachbarschaft nicht automatisch als Verbesserung wahr. Aber man kann da vieles tun, Projekte optimieren und gute, dem Ort angepasste Lösungen finden. Wir können mit Städtebauförderung auch das Umfeld von Verdichtungsprojekten verbessern. Aber wir kommen um Verdichtung nicht umhin. Die Menschen streben in gewachsene Stadtteile – vor allem in die Innenstädte – und die Stadt soll nicht ins Umland ausufern.

Müssen in bestehenden Vierteln Bürger noch stärker eingebunden werden?

Viele Partizipationsverfahren haben den Nachteil, dass sich nur bestimmte Gruppen beteiligen, bildungsnahe Schichten und die deutschstämmige Bevölkerung. Da werden die Interessen bestimmter Gruppen vehement vorgetragen und die Interessen anderer gar nicht. Diese Schieflage kann man auch nicht durch Bürgervoten ausgleichen, das können nur die Parlamente. Wir sind gut beraten, die Instrumente der repräsentativen Demokratie zu nutzen. Sie berücksichtigen am ehesten auch die Interessen derer, die sich nicht lautstark artikulieren können.

Müssen wir Verfahren verschlanken und die Verwaltung beschleunigen – etwa, indem mehr Projekte zentral organisiert werden?

Es soll grundsätzlich bei der Verantwortung der Bezirke bleiben, aber der Senat hat mit dem Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch jetzt die Möglichkeit, Projekte ab 200 Wohnungen an sich zu ziehen. Sehr wichtig zur Beschleunigung ist das zusätzliche Personal in den Bezirken und im Senat. Da ist es aber nicht zu vermeiden, dass wir der dynamischen Entwicklung des Marktes ein wenig hinterherhinken, weil für bewilligte Stellen die richtigen Leute erst gefunden und dann eingearbeitet werden müssen.

Auf die Initiatoren eines Bürgerbegehrens zur Mietpolitik sind Sie mit einem Kompromissangebot zugegangen.

Zunächst einmal hat diese Diskussion ergeben, dass mittlerweile alle akzeptieren, dass Wohnungsneubau in Berlin in erheblichem Maß erforderlich ist. Das war vor drei Jahren noch ganz anders. Zweitens haben wir vor allem Regelungen für die derzeit 295.000 kommunalen Wohnungen getroffen. Drittens haben wir ein Ausgleichssystem für Sozialmieter entwickelt, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen. Das ist im Grund eine spezielle Art von Wohngeld.

Es soll aber auch die Zahl der städtischen Wohnungen stark steigen. Woher nehmen Sie die?

Das politische Ziel lautet, den kommunalen Wohnungsbestand in möglichst kurzer Zeit auf 400.000 zu erhöhen. Wir brauchen sie, um bedürftige Gruppen zu versorgen, und weil wir damit deutlich die Mieten auf dem Gesamtmarkt dämpfen. Das bedeutet zusätzlich 100.000 kommunale Wohnungen. Davon werden zwei Drittel neu gebaut – ein Teil als geförderte Sozialwohnungen für etwa 6 Euro Miete, ein zweiter im Segment zwischen 8 und 10 Euro.

Das heißt aber: Die städtischen Gesellschaften sollen mehr als 30.000 Bestandswohnungen kaufen – und das auf einem so gefragten Markt wie Berlin.

Wir sind bereits in einer großen Rekommunalisierungsphase. In den letzten drei Jahren haben die Gesellschaften etwa 25.000 Wohnungen gekauft, allerdings nicht zu jedem Preis. Vor zwei Jahren haben wir mehr erworben als heute. Aber wir finden immer wieder auch Veräußerer, die ihre Wohnungen in öffentliche Hände geben wollen – zum Beispiel Eigentümer aus dem kirchlichen Bereich.

Welche Rolle spielen Regulierungen?

Wir haben eine Menge zum Schutz der Mieter getan: Kappungsgrenzen, Umwandlungsverbote, Mieterschutz und mehr. Regulierung ist aber immer nur ein Behelf in einem sehr angespannten Markt. Sie macht Marktteilnehmer erfinderisch, Wege zur Umgehung zu finden. Der Kontrollaufwand ist hoch, wie man zum Beispiel an der Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung sieht. Das Hauptziel muss darum die Entspannung des Marktes sein, und das geht nur mit Wohnungsneubau.

Haben Sie erste Erkenntnisse zur Wirkung der Mietpreispbremse?

Mein Eindruck ist, wenn auch empirisch noch nicht hundertprozentig belegt, dass sie im mittleren Segment dämpfend wirkt. Ich rechne mittelfristig fest mit einer starken Wirkung.

Vor allem in der Innenstadt sind die Angebotsmieten im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft hoch.

Die Stadt verändert sich, und es wäre falsch zu sagen, dass Veränderung immer nur gut oder schlecht ist. An manchen Orten kann sie positiv wirken, wenn die soziale Mischung stärker wird und ein Quartier neue Impulse erhält. Anderswo ist es sinnvoll, Veränderungsprozesse abzubremsen. Wir können aber solche Entwicklungen nicht fundamental umkehren. Doch wir wollen dafür sorgen, dass auch in Neubauprojekten in der Innenstadt ein Teil Sozialwohnungen entsteht.

Flüchtlingsunterkünfte: Herausforderung für den Wohnungsmarkt

Der große Zustrom an Flüchtlingen in Deutschland stellt auch den Wohnungsmarkt vor umfangreiche Herausforderungen. Viele Städte suchen Unterkünfte für Flüchtlinge, und gerade auf angespannten Märkten spitzt sich die Wohnungsknappheit voraussichtlich weiter zu. Die im Rahmen des „Berlin Hyp Trendbarometers“ befragten Immobilienexperten ordnen bei der Frage nach den Faktoren, die den deutschen Immobilienmarkt in den nächsten zwölf Monaten aus ihrer Sicht prägen werden, den Flüchtlingszuzug auf den zweiten Platz gleich hinter dem Zinsniveau ein. Die Zahl und Herkunft der 2015 nach Berlin gekommenen Flüchtlinge war bei Redaktionsschluss dieses Reports noch nicht bekannt; Prognosen rechneten Ende Oktober mit rund 50.000 bis 60.000 Menschen allein in diesem Jahr. Jedoch erwiesen sich beispielsweise die aufgestellten bundesweiten Prognosen in der jüngeren Vergangenheit oft schon nach kurzer Zeit als zu gering und wurden revidiert, so dass auch eine höhere Zuzugszahl durchaus als begründet erscheint.

Tatsächliche Höhe des Wohnungsbedarfs vage

Der Wohnungsbedarf, der sich durch den Flüchtlingszuzug auf dem Berliner Wohnungsmarkt ergibt, ist nur schwer exakt zu quantifizieren. Unter anderem ist lediglich annähernd prognostizierbar, wie viele Personen tatsächlich in die Stadt ziehen werden. Auch herrscht derzeit Unsicherheit darüber, wie hoch der Anteil der abgelehnten Asylanträge ausfallen wird. Laut Presseberichten befinden sich unter den Flüchtlingen zudem viele Männer, die zunächst allein einreisen, später aber ihre Familien nachholen möchten. Grundsätzlich bezifferten zu Redaktionsschluss dieses Reports verschiedene Institute und Studien den aus dem Flüchtlingszuzug entstehenden Wohnungsbedarf in Berlin unterschiedlich. In der Regel wird ein hoher vierstelliger bis auch fünfstelliger Bedarf erwartet. Auch ist davon auszugehen, dass zahlreiche größere Familienwohnungen benötigt werden.

Zwischenlösung mit Modulen

Als preisgünstige, relativ rasch realisierbare Zwischenlösung plant der Berliner Senat sogenannte Modularbauten. Zuletzt waren Unterkünfte für rund 30.000 Menschen im gesamten Stadtgebiet geplant, vorzugsweise auf 60 landeseigenen Grundstücken, die als geeignet befunden worden sind. Derzeit werden Musterbauten entworfen, die nur einmal ein Genehmigungsverfahren durchlaufen müssen und dann verfahrensfrei in größerer Zahl realisiert werden können. Die Baukosten sollen unter 1.000 Euro pro Quadratmeter betragen. Durch geringere Restriktionen im Planungs- und Baurecht werden in Deutschland zudem Mög-

lichkeiten geschaffen, Wohnungsbauvorhaben schneller zu realisieren. Bereits 2014 hat der Bundestag das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ verabschiedet. Danach kann für die Schaffung von Unterkünften leichter eine Befreiung von Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen gewährt werden, beispielsweise zur Unterbringung von Flüchtlingen in Unterkünften in Gewerbegebieten. Die Vereinbarkeit der baulichen Anlagen mit öffentlichen Belangen muss aber weiter gewährleistet werden. Im sogenannten Innenbereich der Gemeinden ist es seitdem leichter möglich, Gewerbe- oder Verwaltungsbauten für die Unterbringung von Flüchtlingen umzunutzen – und auch, diese Einrichtungen dafür zu erweitern. Auch außerhalb bebauter Ortsteile können nunmehr leichter Unterkünfte entstehen.

Große Herausforderungen für die Stadt

Der Berliner Senat hat im September 2015 nicht nur für Flüchtlinge, sondern für alle Projekte ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus auf den Weg gebracht, das weitere verfahrensrechtliche Hindernisse beseitigen soll. Der Bundestag hat auch das Bauplanungsrecht zugunsten von Flüchtlingsunterkünften erneut gelockert; von diversen Bindungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und von Bebauungsplänen sind jetzt Ausnahmen möglich. Zudem bemüht sich das Land Berlin, auf zahlreichen Wegen Flüchtlinge im Bestand unterzubringen – etwa in Hostels und Hotels, in landeseigenen Gebäuden vielfacher Art, von der Messehalle über Bürohäuser bis hin zum einstigen Flughafen-Hangar in Tempelhof. Hier sind meist nur wenige bauliche Veränderungen nötig. Dafür ist jedoch der administrative Aufwand hoch und das Anmieten vorhandener Flächen oft teuer.

Bei Redaktionsschluss dieses Reports war nicht absehbar, dass ein größerer Teil der Flüchtlinge in bestehenden Wohnungen untergebracht werden kann. In Berlin gibt es bis auf Fluktuationsreserven kaum Leerstände. Der Nachfrageüberhang ist durch die Wanderungsüberschüsse in den vergangenen Jahren bei gleichzeitig zu geringer Bautätigkeit bereits heute schon hoch. Auch der bevorstehende Winter stellte bei Redaktionsschluss eine große Herausforderung für die Stadt dar, da einige Flüchtlingsquartiere nicht winterfest sind und es galt, alternative Unterbringungsmöglichkeiten zu finden. Die Stadt steht demnach insgesamt vor großen Herausforderungen, die sie zusammen mit zahlreichen Akteuren, wie den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, den Verbänden und den privaten Wohnungsmarktakteuren, zu stemmen hat.

Wohnkostenatlas: Feinanalysen von 190 Postleitzahlgebieten in der Stadt Berlin



Berlin besteht aus 190 Postleitzahlgebieten, in denen zwischen rund 2.000 und 36.700 Menschen leben. Lediglich das Gebiet um das Olympiastadion sticht mit weniger als 200 Bewohnern heraus. Wohnungsmarktdaten auf der räumlichen Ebene der Postleitzahlbereiche ermöglichen Erkenntnisse über die kleinräumige Struktur von geforderten Mieten und gebietstypischen Wohnungsgrößen und geben ein sehr viel feineres Bild als die Erstbetrachtung ganzer Bezirke, die im Schnitt etwa 297.000 Einwohner haben. In den meisten der 190 Gebiete ist die Zahl der Wohnungsange-

bote statistisch ausreichend groß. Sie ist meist auch umfangreich genug, um spezielle Marktsegmente zu analysieren: das jeweils teuerste und das günstigste Zehntel der Angebote. Hier zeigt sich, ob lokale Luxusmärkte vorliegen oder ob es ein besonders einfaches, preisgünstiges Segment gibt. Einige Gebiete haben beides; hier können Angehörige vieler sozialer Schichten wohnen. Die mittlere Haushaltskaufkraft im Gebiet gibt Aufschluss über den Lebensstandard und die Zahlungsfähigkeit der Bewohner. Dabei sind vor allem besonders hohe und niedrige Werte interessant.

Methodik Wohnkostenatlas

47.602 Wohnungsangebote der ersten drei Quartale 2015 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen für jedes Gebiet die Mittelwerte (Mediane) aller Angebotskaltmieten pro Quadratmeter nettokalt, außerdem die Mittelwerte für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Ange-

bote. So sind Aufschlüsse über das lokale Hoch- und Niedrigpreissegment möglich. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur nettokalt erfassten Angebotsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,84 Euro pro Quadratmeter für die westlichen und 2,25 Euro für die östlichen Bezirke hinzugerechnet. Grundlage hierfür bilden die aktuell verfügbaren Daten des BBU. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene ermittelt. Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

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

Dagegen sagen die Werte im mittleren Spektrum zunächst nichts darüber aus, ob die Kaufkraft der Haushalte relativ homogen oder stark gespreizt ist.

Wohnkosten: Auf die Größe kommt es an

Aussagekräftig ist auch die mittlere Wohnfläche der angebotenen Wohnungen. Hier klaffen enorme Unterschiede: Den höchsten Durchschnitt in Berlin haben die Gebiete Grunewald (PLZ 14193), Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Dahlem (14195) mit jeweils 105 Quadratmetern, den niedrigsten die Wrangelstraße (10997) in Kreuzberg mit nur 49 Quadratmetern. Wohnungsgrößen sagen auch etwas über die tatsächliche Erschwinglichkeit von Wohnungen in einem Gebiet aus: Betrachtet man nur die Quadratmeter-Angebotsmieten, erscheint Nikolassee/Schlachtensee mit 9,09 Euro deutlich erschwinglicher als die Wrangelstraße mit 11,79 Euro. Es ergibt sich aber ein anderes Bild, wenn man die Mittelwerte von Angebotsmiete und Wohnfläche multipliziert und flächenbezogene Pauschalen für die Betriebskosten hinzufügt: 724 Euro warm beträgt die Angebotsmiete für eine Wohnung im Kreuzberger Szenekiez im Schnitt, 1.255 Euro im Zehlendorfer Villenviertel.

Die Kostenquote wächst mit der Kaufkraft

Noch einen Schritt weiter geht die Errechnung des Verhältnisses von mittleren warmen Wohnkosten und mittlerer Haushaltskaufkraft in einem Gebiet – die Wohnkostenquote. Eine hohe Quote deutet auf ein besonders begehrtes Gebiet hin, in dem vielen das Wohnen im Verhältnis zur hiesigen Kaufkraft besonders viel wert ist. Dies können Haushalte mit höherer Kaufkraft sein, müssen es aber nicht: Für die angestrebte Adresse nehmen manche Haushalte eine hohe individuelle Quote in Kauf. Andere suchen im gleichen Gebiet eine kleinere Wohnung.

Besonders niedrige Wohnkostenquoten treten nicht dort auf, wo die Kaufkraft besonders hoch ist und man auf den ersten Blick vermuten könnte, hier würden Gutverdiener das Wohnen quasi nebenbei bezahlen. Im Gegenteil: In diesen Gebieten sind die Wohnkostenquoten meist besonders hoch, weil sowohl Quadratmetermiete als auch Wohnungsgröße im oberen Bereich rangieren. Gebiete mit niedrigen Quoten konzentrieren sich dagegen am Stadtrand und korrespondieren mit einer eher mäßigen Kaufkraft. Denn dort sind die verlangten Quadratmetermieten und die Wohnflächen gering, mithin auch die Gesamtkosten. Kaufkraftschwächere Haushalte haben in Berlin tendenziell eine geringere Wohnkostenquote als kaufkraftstarke. Darauf deuten nicht nur die in den drei rechten Tabellen aufgeführten Extremgebiete hin.

Gebietstyp 1: City und Villenlagen – gute Kaufkraft, hohe Wohnkostenquote					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Haushaltskaufkraft ²⁾ in €/Monat	Wohnkostenquote in %
10117	Unter den Linden	Mitte	13,38	3.572	44,0
10629	Sybelstraße	Charl.-Wilmsdorf	11,41	3.699	38,7
10777	Viktoria-Luise-Platz	Tempelhof-Schöneb.	11,07	3.357	37,3
14193	Grunewald	Charl.-Wilmsdorf	11,61	4.342	35,0
10435	Kollwitzplatz	Pankow	12,01	3.042	33,8

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

In gutbürgerlichen, meist zentralen Wohnvierteln ist die Wohnkostenquote am höchsten. Hier lebt man auf relativ großer Wohnfläche und hat hohe Quadratmetermieten, also besonders hohe Gesamtkosten. Die Kaufkraft ist ordentlich, gehört aber meist nicht zu den höchsten der Stadt. Zieht hier ein Bewohner mit mittlerer gebietstypischer Kaufkraft in eine jetzt frei angebotene Wohnung um, dann muss er von dieser Kaufkraft mehr als ein Drittel für die Warmmiete aufwenden. Nicht wenigen ist die Lage das wert, auch wenn es anderswo günstigere Wohnungen gäbe.

Gebietstyp 2: Szeneviertel – geringe Kaufkraft, hohe Kosten					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Haushaltskaufkraft ²⁾ in €/Monat	Wohnkostenquote in %
10437	Helmholtzplatz	Pankow	11,11	2.735	34,4
10781	Winterfeldtplatz	Tempelhof-Schöneb.	10,07	2.831	32,5
10247	Samariterstraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	10,65	2.622	31,7
10961	Gneisenaustraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	11,00	2.743	30,1
12059	Weigandufer	Neukölln	9,53	2.413	29,4

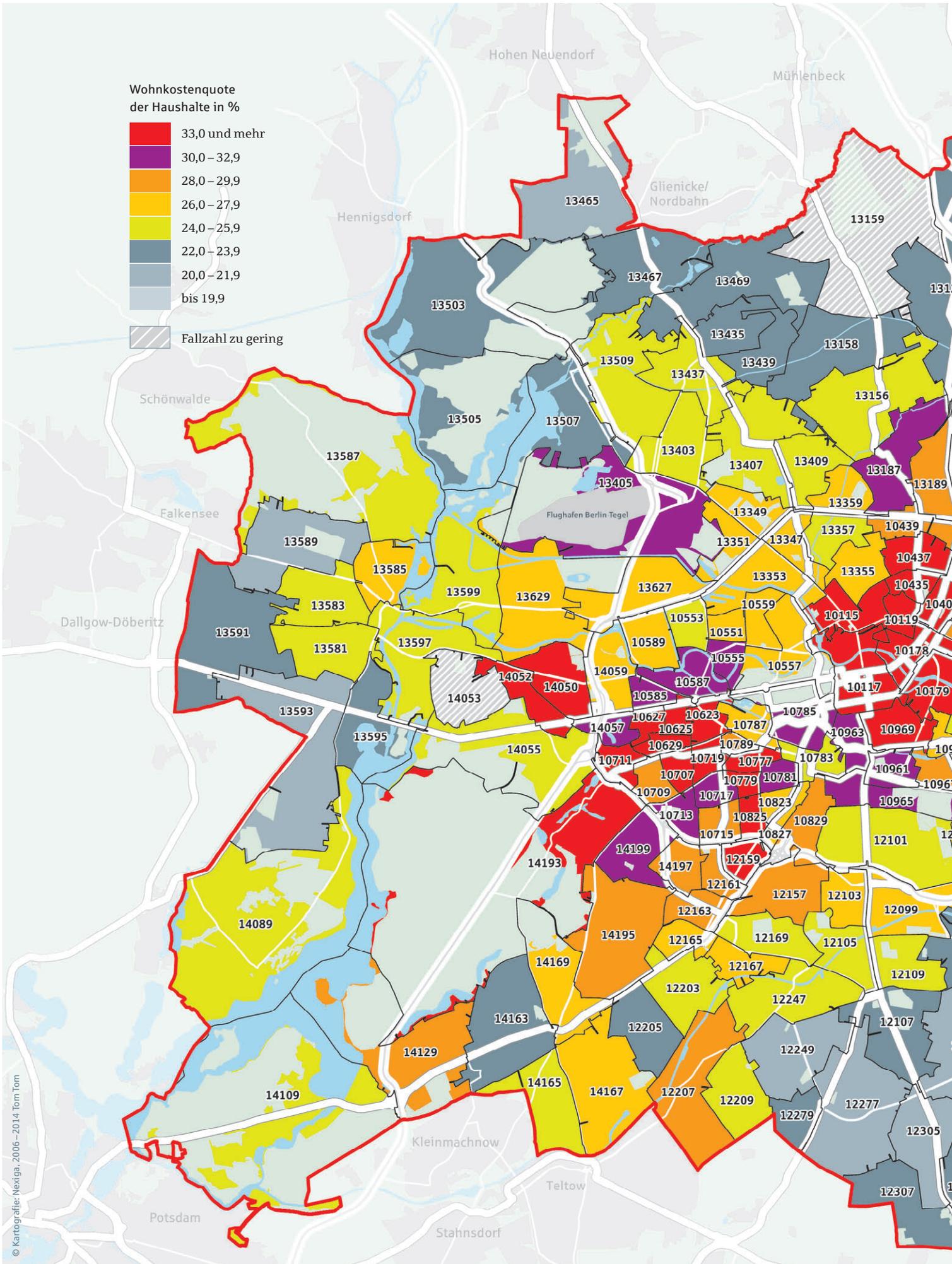
1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

Jüngere Leute und berlinhungrige Zuzügler lassen sich gern dort nieder, wo etwas los ist: Kiez, Kneipen, Clubs und viele Gleichgesinnte. Wer hier wohnt, lebt in einem eher kleinen Haushalt und hat im Mittel eine Kaufkraft von deutlich unter 3.000 Euro im Monat. Zugleich sind die geforderten Quadratmetermieten hoch – auch Vermieter kennen den Wert einer angesagten Adresse. Seufzend geben die Neumieter oft 30 bis 35 Prozent ihrer Kaufkraft für die Miete aus, oft für recht kleine Wohnungen. Auch bei ihnen zählen vor allem Lage und Umfeld.

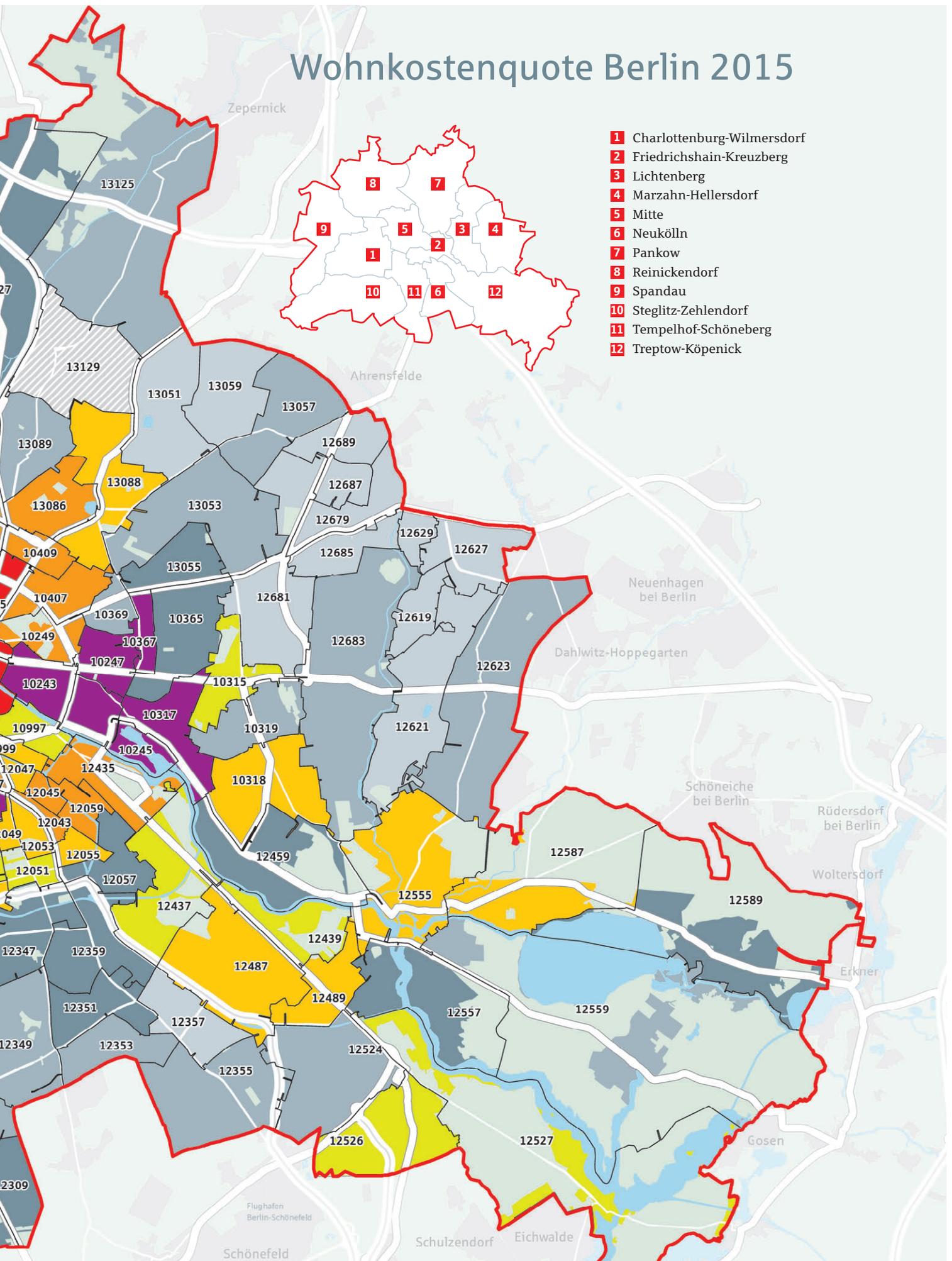
Gebietstyp 3: Stadtrand – mittlere Kaufkraft, niedrige Kosten					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Haushaltskaufkraft ²⁾ in €/Monat	Wohnkostenquote in %
12687	Mehrower Allee	Marzahn-Hellersd.	5,94	2.816	19,1
12559	Müggelheim	Treptow-Köpenick	7,00	3.148	20,1
13593	Heerstr./Wilhelmstr.	Spandau	5,76	2.908	20,4
13125	Karow/Buch	Pankow	7,08	3.165	20,8
13435	Märk. Viertel West	Reinickendorf	6,07	3.046	22,9

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

Am Stadtrand gibt es viele Haushalte, deren Kaufkraft etwa dem Berliner Mittelwert entspricht. Die Angebotsmieten pro Quadratmeter sind jedoch oft niedrig; zudem liegen viele Wohnungen in Platten- und einstigen Sozialbauten und haben relativ geringe Flächen. Dies bedeutet Wohnkostenquoten, die nur etwa halb so hoch sind wie in den teuersten Lagen der Stadt. Wer sich mit einer dezentralen Lage arrangiert, kann auch heute noch seine Wohnkostenbelastung in überschaubaren Grenzen halten – selbst bei mittlerer oder nur mäßiger Kaufkraft.



Wohnkostenquote Berlin 2015



Charlottenburg-Wilmersdorf: Mietenberuhigung auf hohem Niveau

Kein anderer Innenstadtbezirk ist so bürgerlich-solidarisch wie Charlottenburg-Wilmersdorf. Haushaltskaufkraft und Mietniveau sind konstant hoch und ihre Schwankungen hier meist gedämpfter als anderswo. Moden und Missstimmungen gehen an seinem Wohnungsmarkt weitgehend vorbei. Das gilt auch für die aktuell von Berliner Medien ausgerufenen „Renaissance des alten Westens“. Sie mag im Kulturleben, in der Gastronomie und im Handel zu einigem Aufruhr führen, aber nicht auf dem Wohnungsmarkt. Hier liegt der Mittelwert der Angebotsmieten auf Rang 3 hinter Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Das ist kein Krisenzeichen, sondern vor allem ein Indiz dafür, dass dieser Bezirk auf hohem Niveau Maß hält.

Top-Wohnungen günstiger als in Neukölln

Auch der Anstieg der mittleren Quadratmeter-Angebotsmiete war 2015 mit 1,8 Prozent nur gedämpft. Und im Spitzensegment des Mietwohnungsmarkts ist die relative Zurückhaltung des als groß- bis gutbürgerlich geltenden Bezirks besonders augenfällig: Beim Zehntel der jeweils teuersten angebotenen Wohnungen liegt der Mittelwert Charlottenburg-Wilmersdorfs mit genau 16,00 Euro pro Quadratmeter gleichauf mit Panikow und nur noch an vierter Stelle in der Stadt. Nicht nur in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg rangieren die Werte in diesem Segment höher, sondern überraschenderweise auch in Neukölln, das traditionell zwar keinen Ruf als Luxus-Standort besitzt, aber mittlerweile ein gewisses Renommee als Avantgarde-Standort hat.

Nur begrenztes Potenzial zur Modernisierung

Für die zurückhaltende Entwicklung im Bezirk gibt es nicht nur Imagegründe. Hinzu kommt die Entfernung zur historischen Mitte Berlins. Zudem ist Charlottenburg-Wilmersdorf definitiv kein Szenequartier – worüber viele Bewohner froh sind. Recht alt ist auch der Wohnungsbestand im Bezirk. Viele Kaiserzeithäuser wurden schon zu Mauerzeiten gut gepflegt, so dass nicht erst nach deren Fall eine große Modernisierungswelle einsetzte. Zugleich stammen viele Häuser auch aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten und bieten nur begrenztes Potenzial zur weiteren Aufwertung, da die Grundrisse weniger attraktiv, die Decken eher niedrig und die Erscheinungsbilder oft nüchtern sind. Doch sind die angebotenen Mietwohnungen in diesem Bezirk im Mittel besonders groß – und das dämpft den Mietauftrieb ebenfalls. Bei 83 Quadratmetern liegt der Angebotsmittelwert in Charlottenburg-Wilmersdorf und ist damit der höchste in Berlin, wo er stadtwert 70 Quadratmeter beträgt. Das führt dazu, dass die Gesamtkosten einer Wohnung im westlichen Zentrum besonders hoch sind: Inklusive Betriebskosten sind es im Mittel 1.064 Euro in Charlottenburg-Wilmersdorf, berlinweit 808 Euro und am anderen Ende der Skala in Marzahn-Hellersdorf, wo die angebotenen Wohnungen im Mittel am kleinsten sind, nur 533 Euro.

Ein Drittel des Haushaltsbudgets fürs Wohnen

Zwar haben die Bewohner Charlottenburg-Wilmersdorfs nach denen von Steglitz-Zehlendorf die zweithöchste mittlere Haushaltskaufkraft in Berlin. Doch die mittlere Gesamtwarmmiete vor

Sonderstellung in der Innenstadt



Blickt man auf die Karte von Charlottenburg-Wilmersdorf, dann erscheint der Bezirk grob in drei flächengleiche Teile geteilt: ein Drittel im Südwesten macht der Grunewald aus; ein Drittel besteht aus Villen- und grünen Apartment-Vierteln; ein Drittel liegt in der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings. Im letztgenannten Teil konzentrieren sich aber fast alle zentralen Einrichtungen und die absolute Mehrheit der im Bezirk angebotenen Mietwohnungen. Aus Gesamtberliner Sicht nimmt dieser Teil der Innenstadt eine

Sonderstellung ein: Er entstand zum Großteil erst gegen Ende der Kaiserzeit, wurde schon damals für ein relativ wohlhabendes Publikum errichtet und wies entsprechend großzügige Wohnungen und ein besonders gepflegtes Wohnumfeld auf. Trotz aller Veränderungen und historischen Brüche ist davon bis heute vieles bewahrt.

Wieder Masse statt Klasse

Als Berlin geteilt war, fand sich dieses Innenstadtgebiet in einer neuen Rolle wieder: Es war nicht mehr der „feine Westen“

der ganzen Stadt, sondern lag jetzt im Zentrum der westlichen Halbstadt. Durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus wurde aus einem Markt der oberen Klassen ein Massenmarkt. Auch das Wohnungsangebot ging in diese Richtung, da die auf kriegszerstörten Flächen entstandenen Neubauten weit schlichter waren als die opulenten Bürgerhäuser der Epochen davor. Nach dem Mauerfall 1989 verlagerte sich das überregionale Interesse wieder in die historische Mitte; der Ostteil von Kur-

Ort beansprucht statistisch gesehen 32,6 Prozent des mittleren Charlottenburg-Wilmersdorfer Haushaltsbudgets. Nur in Mitte mit seinen stark gestiegenen Mieten und teils niedrigen Einkommen ist die Wohnkostenquote noch etwas höher. Das alles trägt zwar zur Kappung von Spitzen bei, senkt aber nicht das hohe Niveau in der Breite. Und es gilt auch kaum für Nobelquartiere wie das Villenviertel Grunewald (PLZ 14193), eins der zwei Gebiete mit der höchsten mittleren Angebotsmiete im Bezirk. 11,61 Euro verlangen Anbieter hier bei Neuvermietungen. Es hat auch keine abschreckende Wirkung auf Neubauinvestoren, wie die gleichhohe mittlere Miete von 11,61 Euro im Gebiet um die westliche Kantstraße (10627) zeigt. Dieses gilt zwar als nicht so edel wie die Kurfürstendamm-Umgebung, ist aber Schauplatz des mit insgesamt rund 200 Wohnungen stattlichen Neubauprojekts „Carré Raimar“, das zum Jahresende 2015 bezugsfertig sein soll.

Aufwärtstrend am grünen Cityrand

Erst auf den nächsten Rängen folgen klassische Kurfürstendamm-Gebiete, die lange an der Spitze des lokalen Marktes lagen: Ludwigkirchplatz (10719), Sybelstraße (10629) und Savignyplatz (10623). Unterschiedlich verlief in den drei Gebieten die Mietentwicklung: Am Ludwigkirchplatz und um die Sybelstraße stieg der Angebotsmittelwert um 4 bis 5 Prozent; um den Savignyplatz sank er leicht um 1,4 Prozent. Einen noch stärkeren Rückgang der mittleren Angebotsmiete verzeichnete mit 4,8 Prozent das Gebiet Olivaer Platz (10707); es liegt jetzt auf Platz 7 im Bezirk.



Urban und großzügig: Altbauwohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf

Deutlich bergauf ging es dagegen in den grünen Innenstadtrandgebieten um den Bahnhof Halensee (10711) und den Lietzensee (14057). Mit fast 10 Prozent noch kräftiger stieg die mittlere Angebotsmiete im Gebiet um den Karl-August-Platz (10625) im geografischen Zentrum des innerstädtischen Charlottenburgs zwischen Kurfürstendamm und Schloss. Insgesamt liegen die mittleren Angebotsmieten in den vier genannten Gebieten zwischen 10,43 und 10,67 Euro.

fürstendamm und Tauentzien blieben jedoch kommerzielles und infrastrukturelles Zentrum des Berliner Westens. Wohnlagen in diesem Umfeld erfuhren neue Wertschätzung: Aus keinem anderen Stadtteil kommt man per S-Bahn in zehn Minuten sowohl zur Friedrichstraße als auch mitten in den Grunewald. Allerdings lässt sich im Zentrum des Bezirks das Wohnungsangebot kaum noch vergrößern, da die meisten Flächen bebaut sind. Um die wenigen freien Areale konkurrieren oft auch Projekte für Bü-

ros, Hotels, Einzelhandel oder öffentliche Nutzungen.

Leerstand fast unbekannt

Von der kaum zu behebenden Flächenknappheit dürften freilich Bestandsinvestoren mit langfristiger Perspektive profitieren. Zwar sind die Einstiegspreise hoch, aber der Markt in diesem Stadtteil ist weniger anfällig für konjunkturelle und zyklische Schwankungen als in anderen Gebieten. Selbst als der Berliner Wohnungsmarkt um das Jahr 2000 als überver-sorgt galt, war Leerstand hier

fast ein Fremdwort. Die westlichen und südlichen Bezirksteile außerhalb des S-Bahn-Rings bilden zusammen mit dem angrenzenden Zehlendorf eine eigene Liga. Seit rund hundert Jahren sind sie die favorisierten Wohnviertel des wohlhabenden Berliner Bürgertums. Dieses lebt zwar zum Großteil im Immobilieneigentum, aber auch hier finden sich immer wieder vermietete Einfamilienhäuser, Stadtvillen mit hochwertigen Apartments und in Grün eingebettete größere Komplexe.

Auf den nächsten Rängen hinsichtlich der Miethöhe und als letzte Gebiete im Bezirk, die die Schwelle von 10,00 Euro pro Quadratmeter erreichen oder überschreiten, folgen zwei Quartiere im Osten des Bezirks: der Charlottenburger Teil der City West zwischen der Tauentzien- und der Lietzenburger Straße (10789) sowie das entspannt-urbane Quartier um die Güntzelstraße (10717).

Aufschwung zwischen Schloss und Oper

Die Gebiete mit mittleren Quadratmeter-Angebotsmieten unterhalb des Bezirksschnitts von 10,00 Euro liegen teils an den Rändern des Bezirks – so in Charlottenburg das Gebiet Westend-West (14052) und das recht kaufkraftstarke Westend-Nordost (14050) sowie in Wilmersdorf die Gebiete Volkspark-Ost (10715), Volkspark-West (10713), das kurfürstendammnahe um den Hochmeisterplatz (10709) und die cityfernen Rüdes-

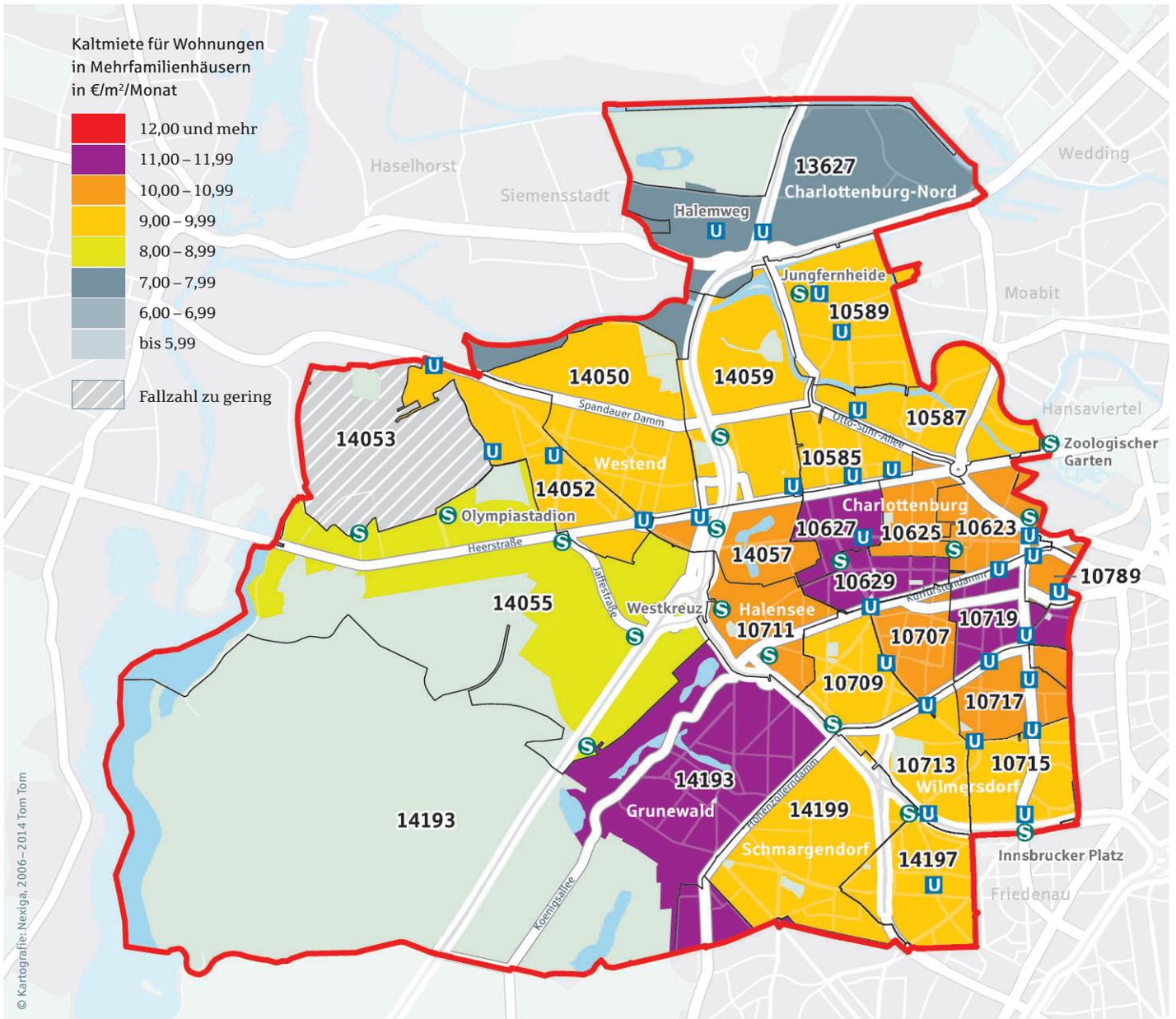
heimer Platz (14197) sowie Schmargendorf-West (14199), das im Norden von grünen Wohnkarrees der Zwischenkriegszeit geprägt ist und im Süden ins Zehlendorfer Villenviertel Dahlem übergeht. Zentraler als diese, aber bei der Kaufkraft auf deutlich tieferen Rängen liegen die Gebiete um das Charlottenburger Schloss (14059) und um die Deutsche Oper (10585). In beiden ist die mittlere Angebotsmiete zuletzt überdurchschnittlich angestiegen; auch die Fertigstellung der „Zillegärten“ östlich der Oper dürfte dazu ihren Beitrag geleistet haben. Das Gebiet um den Mierendorffplatz (10589) befindet sich ebenfalls noch innerhalb des S-Bahn-Rings, ist aber von Wasserwegen, Industrie und Stadtautobahn begrenzt und dadurch etwas isoliert. 2014 hatte die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter hier exakt die 9-Euro-Marke erreicht, 2015 lag sie mit 9,01 Euro pro Quadratmeter nur geringfügig höher.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
10585	275	9,75 (57)	6,34 (64)	16,96 (31)	72 (74)	907 (51)	2.938 (94)	30,9 (34)	
10587	203	9,99 (51)	6,64 (43)	17,92 (21)	69 (95)	888 (55)	2.960 (91)	30,0 (42)	
10589	222	9,01 (77)	6,51 (53)	15,24 (69)	62 (138)	740 (100)	2.754 (127)	26,9 (83)	
10623	116	10,86 (24)	7,09 (17)	16,25 (48)	97 (7)	1.327 (7)	3.763 (19)	35,3 (15)	
10625	218	10,43 (34)	6,79 (33)	16,13 (49)	85 (22)	1.123 (17)	3.126 (67)	35,9 (11)	
10627	382	11,61 (10)	7,50 (5)	16,00 (54)	80 (37)	1.162 (16)	3.039 (77)	38,2 (5)	
10629	304	11,41 (15)	7,23 (10)	16,67 (39)	101 (4)	1.432 (4)	3.699 (21)	38,7 (4)	
10707	320	10,60 (30)	7,11 (16)	17,00 (30)	97 (8)	1.301 (8)	3.628 (26)	35,8 (12)	
10709	164	9,50 (67)	6,78 (36)	14,00 (90)	77 (46)	956 (39)	3.192 (59)	29,9 (43)	
10711	219	10,67 (26)	7,39 (9)	16,67 (39)	89 (15)	1.199 (14)	3.380 (41)	35,5 (13)	
10713	160	9,55 (61)	6,39 (61)	16,00 (54)	74 (65)	914 (49)	3.021 (80)	30,2 (40)	
10715	247	9,42 (69)	6,70 (39)	15,00 (73)	70 (92)	857 (60)	3.066 (68)	28,0 (64)	
10717	290	10,00 (43)	7,62 (3)	15,00 (73)	78 (43)	1.005 (32)	3.216 (57)	31,2 (30)	
10719	222	11,43 (14)	8,33 (1)	16,90 (33)	96 (9)	1.376 (5)	3.823 (16)	36,0 (10)	
10789	71	10,37 (35)	6,94 (27)	18,52 (12)	81 (34)	1.068 (23)	3.794 (17)	28,2 (63)	
13627	83	7,69 (133)	5,85 (118)	11,36 (132)	62 (140)	657 (152)	2.476 (178)	26,5 (89)	
14050	169	9,50 (66)	6,95 (25)	14,88 (78)	99 (6)	1.222 (11)	3.313 (49)	36,9 (8)	
14052	250	9,79 (56)	7,14 (12)	14,86 (79)	94 (10)	1.189 (15)	3.574 (27)	33,3 (23)	
14053	3	—	—	—	—	—	3.182 (60)	—	
14055	142	8,40 (108)	6,25 (74)	13,18 (96)	86 (20)	961 (37)	3.954 (13)	24,3 (124)	
14057	253	10,55 (32)	6,32 (68)	16,07 (51)	82 (30)	1.101 (21)	3.535 (30)	31,2 (31)	
14059	305	9,55 (61)	6,08 (88)	16,07 (51)	58 (166)	721 (110)	2.733 (134)	26,4 (91)	
14193	339	11,61 (9)	7,50 (5)	16,51 (45)	105 (1)	1.521 (2)	4.342 (6)	35,0 (16)	
14197	257	9,00 (79)	6,35 (63)	12,56 (109)	75 (54)	890 (54)	2.978 (89)	29,9 (45)	
14199	230	9,83 (55)	6,88 (30)	14,47 (84)	82 (32)	1.040 (27)	3.386 (40)	30,7 (36)	
Bezirk ¹⁾	5.444	10,00	6,71	16,00	83	1.064	3.267	32,6	
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE



Nur in zwei Gebieten des Bezirks liegt der Mietmittelwert pro Quadratmeter unter 9,00 Euro. Eine Sonderstellung nimmt hier Eichkamp/Heerstraße (14055) am Rand des Grunewalds ein: Es ist der Teil mit der zweithöchsten mittleren Haushaltskaufkraft im Bezirk. Diese konzentriert sich allerdings in den zahlreichen Einfamilienhäusern beiderseits der Heerstraße und entlang der Avus-Autobahn. Mietwohnungen gibt es in eingestreuten Stadtvillen und Apartmentanlagen sowie im äußersten Westen des Gebiets in einigen Hochhäusern nahe Havel und Olympiastadion. Man lebt hier mit guter Adresse, aber mit nicht sehr üppiger Infrastruktur sowie in Bauten, de-

nen man das Nachkriegsideal der rationalisierten Massenbauweise deutlich ansieht.

Günstiger Charlottenburger Norden

Auf dem letzten Rang im Bezirk liegt Charlottenburg-Nord (13627). Vor und nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden zwischen der Spree und dem sich entwickelnden Flughafen Tegel funktionale Wohnungen, die damals zum Großteil von städtischen Unternehmen errichtet wurden. Heute steht das Gebiet bei der Kaufkraft auf Rang 178 der 190 Berliner Gebiete. Mit einer mittleren Angebotsmiete von 7,69 Euro ist es das einzige Gebiet im Bezirk unter der 8-Euro-Marke.

Friedrichshain-Kreuzberg: Mietdynamik verlagert sich ostwärts



Dynamisch: Brachflächen und Baulücken im Bezirk werden wegen der teils intensiven Bautätigkeit knapper.

Friedrichshain-Kreuzberg hat auch 2015 seine Spitzenstellung als Berliner Bezirk mit den höchsten mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter gehalten. Der Anstieg lag in diesem Jahr leicht über dem Gesamtberliner Mittelwert und konzentrierte sich vor allem auf bestimmte Gebiete im Osten der beiden Bezirksteile. Dagegen gingen die Angebotsmieten in einzelnen Gebieten, die sich in den Vorjahren durch deutliche Preisanstiege auszeichneten, teils spürbar zurück. Dies legt die Vermutung nahe, dass Vermieter zuvor die Zahlungsbereitschaft und Zahlungsfähigkeit von Zuzugswilligen überschätzt hatten. Angebot und Nachfrage regulieren sich im Bezirk aber auf einem nach wie vor hohen Niveau.

Luxuskrise am Görlitzer Park?

Besonders deutlich zeigt sich der Rückgang der mittleren Angebotsmieten in einigen Gebieten, die in den Vorjahren durch besonders starke Mietanstiege aufgefallen waren, etwa westlich und südwestlich des Görlitzer Parks (PLZ 10999). Hier hatte sich die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter von 2010 bis 2014 nahezu verdoppelt, ging aber im aktuellen Betrachtungszeitraum um 1,8 Prozent auf 11,50 Euro zurück. Das könnte nicht nur eine Reaktion auf die vorherige Überhitzung gewesen sein, sondern auch auf die zunehmenden sozialräumlichen Probleme im Ge-

biet. Dies schlug vor allem im obersten, gegen Einflüsse dieser Art besonders empfindlichen Marktsegment durch: Der Angebotsmittelwert für das teuerste Zehntel der im Gebiet angebotenen Wohnungen war 2014 mit 20,16 Euro pro Quadratmeter noch der höchste Berlins. 2015 sank dieser Wert auf 18,57 Euro. Allerdings nimmt er immer noch Rang 11 in Berlin ein. Insgesamt ist in diesem Gebiet die Zahlungsfähigkeit der Bewohner deutlich gestiegen: Die Haushaltskaufkraft gehörte vor einigen Jahren noch zu den niedrigsten Berlins; inzwischen liegt sie über dem gesamtstädtischen Mittelwert. Das zeigt sich auch am unteren Ende des Marktes, wo die Angebotsmieten im Vergleich zum lokalen Gesamttrend stärker gestiegen sind. 2014 lag der Mittelwert der Angebotsmieten des günstigsten angebotenen Zehntels der Wohnungen noch bei 6,05 Euro; 2015 stieg er ungeachtet der Rückgänge in teureren Segmenten auf 6,39 Euro an.

Rückgänge auch am Mehringdamm

Noch etwas stärker als am Görlitzer Park war der Rückgang der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter rund um den Mehringdamm (10965). Hier liegt die attraktive Einkaufs- und Restaurantmeile Bergmannstraße. Die Wohnungsfeldqualität ist nicht nur durch das Grünangebot mit dem Viktoriapark und dem neuen Park am

Gleisdreieck hoch. Trotzdem sank die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter von 2014 zu 2015 spürbar um 2,1 Prozent von 11,21 auf 10,98 Euro. Auch hier wurde nunmehr eine vorherige Überhitzung korrigiert, wenngleich das bereits erreichte Niveau mit knapp 11,00 Euro im innerstädtischen Vergleich weiterhin hoch ist. Insgesamt liegt der Mehringdamm hinsichtlich der Miethöhe auf Platz 23 von 187 Berliner Postleitzahlgebieten mit einer statistisch ausreichenden Zahl an Mietangeboten.

Ostkreuz und Ostbahnhof gefragt

Unveränderte mittlere Angebotsmieten verzeichneten das unmittelbar nördlich an den Mehringdamm angrenzende Gebiet um die Gneisenaustraße (10961) sowie das Friedrichshainer Gebiet nahe dem Volkspark und der westlichen Landsberger Allee (10249). Der Angebotsmieten-Mittelwert um die Gneisenaustraße entspricht mit 11,00 Euro genau dem entsprechenden Wert für den Gesamtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Bemerkenswert ist auch hier der Anstieg im untersten Segment, wo der Mittelwert mit 6,90 Euro Kreuzberger Spitzenniveau erreicht hat. Von den Gebieten mit dem stärksten Mietrückgang nun zu denen mit dem dynamischsten Anstieg. Beide befinden sich im Ortsteil Friedrichshain. In den zwei Gebieten um den Ostbahnhof (10243) sowie rund um das Ostkreuz (10245) kletterte die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter jeweils um 11,1 Prozent und erreicht nun im Mittel 11,11 Euro pro Quadratmeter. Im zuletzt genannten Gebiet gibt es diverse Neubaulprojekte, vor allem Lückenbebauungen im großen Altbaugebiet zwischen Warschauer Straße/Petersburger Straße und Ringbahn. Zwar ist die in den 1990er-Jahren begonnene große Sanierungswelle längst abgeebbt, doch gibt es nach wie vor in vielen Häusern ein großes und von Eigentümern genutztes Aufwertungspotenzial. Ein Übriges tut die überregionale und internationale Bekanntheit, die das Gebiet durch touristisch attraktive Orte gewinnt. Beispiele sind der Boxhagener Platz, die Simon-Dach-Straße und das RAW-Gelände, das Raum für Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen bietet sowie zahlreiche gastronomische Betriebe, Clubs und Bars beheimatet. Der wachsende Trubel in solchen Gebieten bringt zwar auch Belastungen für Anwohner mit sich, die sich aber auf die Mietentwicklung bisher nicht spürbar durchschlagen. Fast verschwunden ist am Ostkreuz das früher starke Segment der sehr preisgünstigen Wohnungen: Der Mittelwert der Angebotsmiete für das günstigste Zehntel der Wohnungen liegt inzwischen bei 7,47 Euro – der siebthöchste Wert in Berlin.

Gleichheit zwischen West und Ost

Historisch lag Friedrichshain im Osten der Stadt und Kreuzberg im Westen; geografisch sind beide Bezirksteile von der Spree getrennt. Baulich weisen sie aber einige Ähnlichkeiten auf, und auch sozialstrukturell haben sie sich seit dem Mauerfall beträchtlich angenähert. Beide haben im jeweiligen Süden und Osten große Altbaugebiete, die während der Mauerzeit gar nicht oder nur zurückhaltend modernisiert wurden. Diese Gebiete gelten jetzt weithin als Szenekieze, werden gern von Touristen aufgesucht und sind international bei der Kreativszene und jungen Menschen beliebt. Das gilt für die Gegend um die Bergmannstraße im Südwesten Kreuzbergs ebenso wie für das Quartier um den Boxhagener Platz im östlichen Friedrichshain.

Partymeile im Aufschwung

Genau an der Nahtstelle der beiden Bezirksteile, der als Wahrzeichen des Bezirks geltenden Oberbaumbrücke, hat sich eine lebhaftere, nach dem Geschmack mancher allzu lebhaftere Party- und Clubszene entwickelt. Die Altbaugebiete in dieser Umgebung, besonders auf der Kreuzberger Seite, haben in den letzten Jahren eine stürmische Mietentwicklung erlebt. Aber nach wie vor sind Migranten, besonders aus der Türkei, unter den Bewohnern stark vertreten. Hinzu kommen viele Menschen im studentischen Alter, wenn auch nicht immer mit akademischen Ambitionen. Andere Teile der beiden Bezirke stehen weit weniger im Blickpunkt der Öffentlichkeit. Hierzu zählen vor allem der Nordwesten Kreuzbergs und Friedrichshains. Diese Stadtteile waren im Krieg stark zerstört. In Friedrichshain ent-



stand auf den Trümmern zuerst die stalinistisch-repräsentative Karl-Marx-Allee. In Kreuzberg waren relativ locker bebaute Siedlungsgebiete, ähnlich denen der damaligen Stadtrandquartiere, typisch. Ab den 1960er-Jahren wurden die Dimensionen größer: Um den Mehringplatz, am Böcklerpark und am Kottbusser Tor entstanden teils gewaltige Hochhäuser im Sozialen Wohnungsbau.

Citynah und preisgünstig

Auch der Ortsteil Friedrichshain erhielt ähnlich dimensionierte Plattenbaugebiete, die zu DDR-Zeiten wegen ihres Komforts und ihrer Zentrumsnähe bei vielen Haushalten sehr beliebt waren. Nach dem Mauerfall traten hier zudem nie die Leerstandsprobleme auf, unter denen die großen Stadtrandsiedlungen zu leiden hatten. In Friedrichshain wie in Kreuzberg gewinnen die Neubauquartiere mehr und mehr den Charakter von Cityrandbereichen, in denen vielfach Angestellte und Beamte mit Arbeitsplätzen in Berlin-Mitte wohnen. Sie entwickeln sich aber nicht zu Szene- oder zu gutbürgerlichen Quartieren. Dazu ist die Architektur oft zu schlicht; die Wohnungsgrundrisse sind zu bescheiden und das Straßenleben ist nicht bunt genug. In den großen Nachkriegsquartieren dürften auch Menschen mit mäßigem Einkommen noch für lange Zeit bezahlbare Wohnungen finden.

Gefragte Plattenbauten nahe Alexanderplatz

Auch westlich vom Ostkreuz, rund um den Ostbahnhof, hat der Mittelwert der Angebotsmiete im unteren Marktsegment die 7-Euro-Schwelle fast erreicht. Das mag erstaunen, weil dieses Gebiet durch eine Vielzahl von Plattenbauwohnungen südlich der Karl-Marx-Allee geprägt ist. Diese befinden sich jedoch citynah unweit vom Alexanderplatz und sind zum Großteil modernisiert, so dass sie nicht mehr als Niedrigpreisrefugium zur Verfügung stehen. Zugleich liegen aber die beiden Friedrichshainer Gebiete bei der Kaufkraft an zweit- und viertletzter Stelle im Bezirk. In den kleinen Apartments aus DDR-Tagen dürfte inzwischen der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Rentnerhaushalte hoch sein.

Leicht unter dem Anstieg der mittleren Angebotsmieten des Bezirks rangieren die drei Teilgebiete Kreuzbergs Prinzenstraße (10969), Kreuzberg-West (10963) und Wrangelstraße (10997). Alle drei grenzen im Norden unmittelbar an Berlin-

Mitte, sind aber unterschiedlich strukturiert. Kreuzberg-West hat nördlich des Landwehrkanals Cityeigenschaften mit einem Zipfel des Potsdamer Platzes, Bundesministerien, Kultureinrichtungen und zahlreichen Hotels. Das Gebiet weist mit 3.375 Euro die mit Abstand höchste mittlere Haushaltskaufkraft im Bezirk auf und ist das einzige, das zum oberen Viertel Berlins zählt. Der Gebietsteil südlich des Landwehrkanals ist überwiegend ein kaiserzeitliches Wohn- und Mischquartier und hat in jüngster Zeit noch einmal eine Aufwertung durch den direkt angrenzenden Park am Gleisdreieck erfahren. In diesem Gebiet wurden zuletzt die im Bezirksmaßstab größten Wohnungen angeboten; im Mittel wiesen sie 78 Quadratmeter auf.

Boom in Kreuzbergs Nachkriegsquartier

Östlich des Gebiets Kreuzberg-West liegt das Postleitzahlgebiet Prinzenstraße. Hier war die Stadt am Kriegsende fast völlig zerstört; später

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
10243	454	11,11 (18)	6,92 (28)	18,32 (15)	62 (139)	834 (66)	2.639 (146)	31,6 (27)	
10245	787	11,11 (16)	7,47 (7)	18,18 (16)	63 (130)	848 (61)	2.698 (140)	31,4 (28)	
10247	977	10,65 (28)	7,00 (21)	16,80 (38)	64 (124)	831 (68)	2.622 (149)	31,7 (26)	
10249	584	10,00 (43)	7,00 (21)	16,89 (34)	62 (144)	760 (89)	2.684 (142)	28,3 (62)	
10961	306	11,00 (22)	6,90 (29)	18,00 (18)	60 (157)	827 (71)	2.743 (131)	30,1 (41)	
10963	179	10,48 (33)	6,59 (46)	16,00 (54)	78 (44)	1.040 (28)	3.375 (42)	30,8 (35)	
10965	267	10,98 (23)	5,94 (108)	18,00 (18)	65 (122)	893 (53)	2.921 (97)	30,6 (37)	
10967	271	11,03 (21)	6,33 (65)	19,20 (4)	57 (175)	790 (80)	2.787 (121)	28,3 (60)	
10969	293	11,50 (11)	5,62 (137)	16,09 (50)	70 (90)	1.009 (31)	2.890 (103)	34,9 (17)	
10997	319	11,79 (8)	5,97 (106)	18,52 (12)	49 (187)	724 (107)	2.865 (107)	25,3 (111)	
10999	396	11,50 (11)	6,39 (60)	18,57 (11)	59 (160)	844 (64)	3.043 (75)	27,7 (66)	
Bezirk ¹⁾	4.833	11,00	6,67	18,00	63	847	2.802	30,2	
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2	

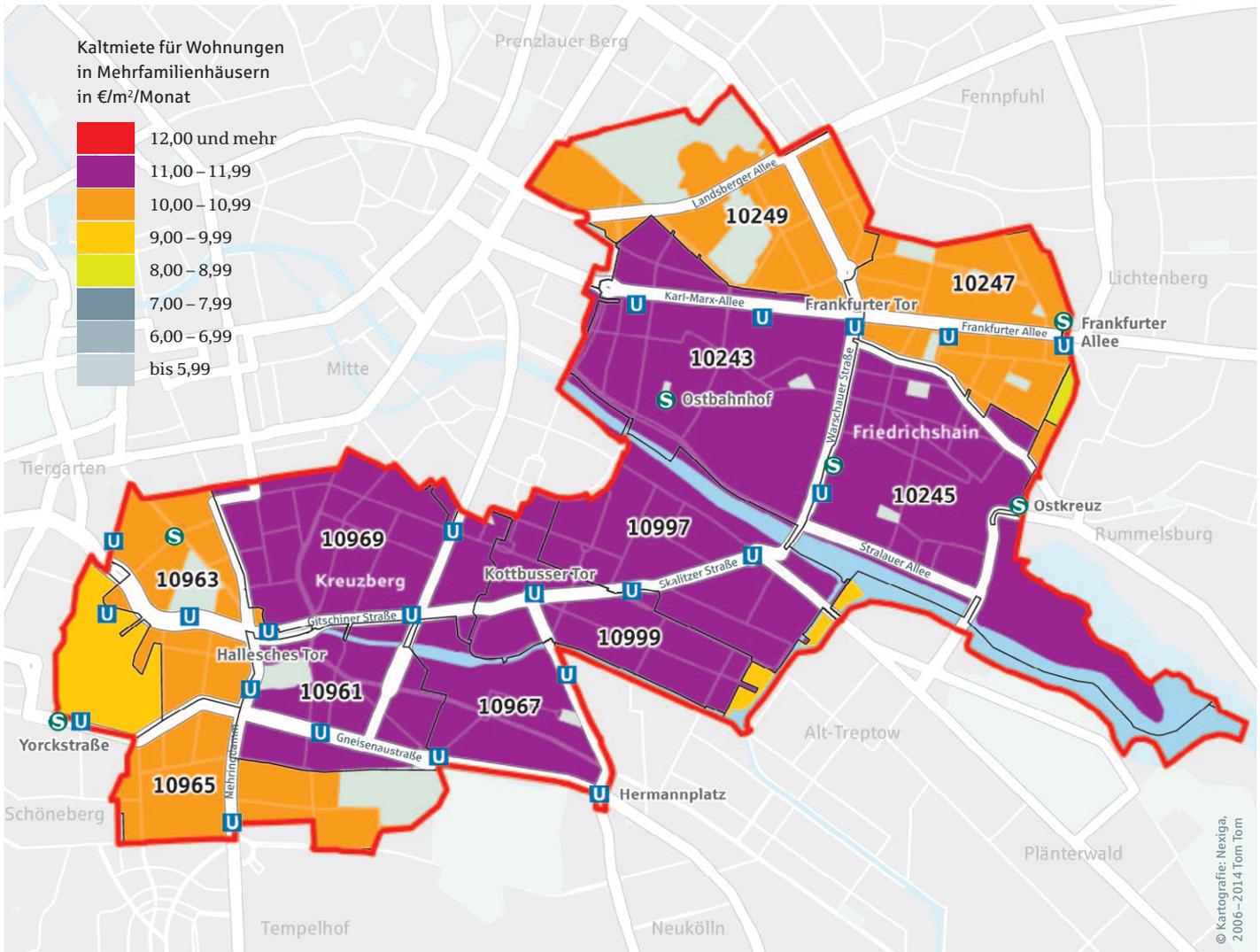
1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

war es durch die Mauer vom Zentrum abgeschnitten. Im Nordwesten des Gebiets findet sich auch der bekannte ehemalige Berliner Grenzübergang Checkpoint Charlie. Der Wohnungsmarkt des Quartiers ist von Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre geprägt – mit teils durchgrünten Siedlungen sowie teils trabantenstadtähnlichen Hochhausgebieten. Jetzt aber schlägt die Citynähe durch; im gesamtstädtischen Vergleich ran-

giert das Gebiet inzwischen auf Platz 11 bei den mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter. Die Nachkriegsbauten werden teilweise noch zu recht moderaten Konditionen angeboten: Der Quadratmeter-Mittelwert für das günstigste Zehntel beträgt 5,62 Euro und ist der niedrigste im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das dritte Kreuzberger Gebiet mit nennenswerten Mietsteigerungen liegt beiderseits der Wran-



gelstraße im Osten des Stadtteils und grenzt an die Spree, deren Ufer hier zum größten Teil noch nicht öffentlich zugänglich sind. Sein Angebotsmittelwert von 11,79 Euro ist der höchste im Bezirk sowie der achthöchste in ganz Berlin; die mittlere Haushaltskaufkraft ist aber nach wie vor unterdurchschnittlich. In nicht modernisierten Altbauten und in Quartieren wie dem früheren Sanierungsgebiet nahe dem Mariannenplatz finden sich aber weiterhin preisgünstige Angebote; der Quadratmetermittelwert für das unterste Zehntel beträgt 5,97 Euro. Zudem waren die hier angebotenen Wohnungen mit im Mittel 49 Quadratmetern zuletzt die kleinsten in ganz Berlin. Das führt zu relativ niedrigen Gesamtkosten pro Monat, so dass die Wohnkostenquote, das Verhältnis der Gesamtwarmmiete zur Kaufkraft, mit 25,3 Prozent nirgendwo im Bezirk so günstig ist wie rund um die Wrangelstraße.

Starkes Top-Segment an der Graefestraße

Zwischen Landwehrkanal und Neukölln liegt im Süden Kreuzbergs das Gebiet um die Graefestraße (10967). Hier gibt es ein besonders starkes Luxussegment: Der Angebotsmittelwert für das teuerste Zehntel der Wohnungen beträgt 19,20 Euro pro Quadratmeter – der höchste im Bezirk und der vierthöchste in ganz Berlin. Beliebt ist dieser Stadtteil wegen seiner Kombination von Urbanität, kleinteiliger Mischung und Grün, wegen zahlreicher Altbauten, Cafés, Restaurants und Geschäfte. Die mittlere Haushaltskaufkraft weist allerdings einen Wert unter dem Berliner Durchschnitt auf. Aufgrund der recht kleinen Wohnungen liegt die Wohnkostenquote jedoch noch unter dem Bezirksschnitt. Und auch zu relativ günstigen Konditionen findet sich hier noch etwas: Am unteren Marktende wird das günstigste Zehntel der Wohnungen für im Mittel 6,33 Euro angeboten.

Lichtenberg: Attraktive Gebiete – mäßiger Mietanstieg

Der Markt der Mietwohnungsangebote in Lichtenberg bietet ein recht durchwachsendes Bild: Es gibt Gebiete mit lebhaftem Neubaugeschehen und entsprechend gestiegenem Mietniveau, Bestandsquartiere mit einer Mietentwicklung leicht unter oder über dem Gesamtberliner Mittelwert, aber auch Viertel mit zuletzt nach unten korrigierten Mietforderungen. Insgesamt stieg der mittlere Angebotspreis pro Quadratmeter zuletzt nur leicht um 0,9 Prozent und unterschreitet mit 8,05 Euro spürbar den gesamtstädtischen Mittelwert von 8,99 Euro. In Lichtenberg sind die Extreme deutlich weniger stark ausgeprägt als in vielen anderen Teilen der Stadt: Der Angebotsmittelwert für das günstigste Zehntel der Wohnungen liegt 0,17 Euro über dem entsprechenden Berliner Wert; für das teuerste Zehntel bleibt er dagegen 3,34 Euro darunter.

Spitzenwerte in Rummelsburg

Spitzenreiter sowohl beim Mietniveau als auch bei den aktuellen Mietsteigerungen ist Rummelsburg (PLZ 10317). Das Gebiet umfasst sowohl attraktive Wasserlagen an der Rummelsburger Bucht als auch das urban-gemischte Quartier südlich des Bahnhofs Lichtenberg. Für Wohnungssuchende, die eine gute Cityanbindung und Infrastruktur suchen, ist es gleich jenseits des S-Bahn-Rings, der das Gebiet im Westen begrenzt, eine interessante Alternative zur teureren und engeren Innenstadt. Auch der liebevoll sanierte, wenn auch etwas isoliert zwischen Bahnstrecken liegende Kaskelkiez gehört zu diesem Gebiet. Der Anstieg der mittleren Quadratmeter-Angebotsmiete im gesamten Gebiet war mit 17,8 Prozent zuletzt der höchste in der Stadt; der Wert

von 10,00 Euro liegt aber nach wie vor nur auf Rang 43 in Berlin. Rummelsburg ist das einzige Gebiet in Lichtenberg mit einem erkennbaren Hochpreissegment: Für das teuerste Zehntel der hier angebotenen Wohnungen beträgt der Quadratmetermittelwert 16,04 Euro.

An zweiter Stelle bezüglich der Miethöhe in Lichtenberg rangiert das Gebiet am Stadtpark (10367). Es war in den Vorjahren Schauplatz von Neubauprojekten, die den Angebotsmittelwert statistisch erhöht haben, ohne dass die Bestandsmieten gestiegen sein müssen. Das Gebiet grenzt wie Rummelsburg im Westen an den S-Bahn-Ring und damit an die Berliner Innenstadt und bietet zahlreiche durchgrünte Wohnblöcke aus dem frühen und mittleren 20. Jahrhundert sowie den Stadtpark und Reste des historischen Lichtenberger Dorfkerns an der Möllendorffstraße. Die mittlere Angebotsmiete unterschreitet mit 8,96 Euro pro Quadratmeter knapp den Gesamtberliner Wert; ihr Anstieg war zuletzt mit 8,1 Prozent nochmals recht kräftig.

Die Frankfurter Allee kommt

Rang 3 bei der Miethöhe teilen sich Karlshorst (10318) sowie das Gebiet um die Siegfriedstraße (10365). Karlshorst ist das südlichste Gebiet des Bezirks und wies in früheren Jahren zeitweise die höchsten mittleren Angebotsmieten Lichtenbergs auf, ist aber jetzt zurückgefallen. Der aktuelle Rückgang der mittleren Angebotsmiete um 4,7 Prozent gehört zu den stärksten in ganz Berlin. Das größte Neubauprojekt in Karlshorst mit mehr als 400 Mietwohnungen wird in den Bestand der städtischen Howoge übergehen; die Angebotsmieten beginnen bei etwa 7,00 Euro

Alle Quartierstypen in einem Bezirk



Wie ein langgestrecktes Band zieht sich Lichtenberg vom äußersten Nordosten bis in den Südosten Berlins. Auf den rund zehn Kilometern Länge und drei Kilometern Breite findet sich fast jeder Haus- und Stadtteiltyp, den Berlin zu bieten hat, bunt durchmischt. Die urbansten Strukturen finden sich im zentralen Lichtenberg beiderseits des gleichnamigen Bahnhofs. Nördlich von ihm gibt es Altbauquartiere seitwärts der Frankfurter Allee, südlich des

Bahnhofs dominiert die klassische Berliner Blockbebauung. Sie entstanden teils vor, teils nach dem Ersten Weltkrieg, in Lichtenberg allerdings mit oft niedrigeren Häusern und größeren Innenhöfen als in älteren Quartieren wie dem benachbarten Friedrichshain.

Luftig, hell, durchgrünt

Wie sich im 20. Jahrhundert die Ideale von Licht, Luft und Sonne im Städtebau durchsetzen, ist heute an vielen Orten

in Lichtenberg sichtbar: stark durchgrünte, oft sehr idyllische Blöcke entstanden in großer Zahl zwischen Alt-Lichtenberg und Spree sowie südlich des großen Industrie- und Krankenhausgebiets Herzberge, aber auch in Karlshorst und nahe der Konrad-Wolf-Straße in Hohenschönhausen. Ebenfalls in dieser Zeit entstanden die heute attraktivsten Villen- und Einfamilienhausgebiete – das eine ganz im Süden in Karlshorst, das andere in der

pro Quadratmeter – deutlich unter den Marktkonditionen und Gestehungskosten. Ansonsten dämpfen den Karlshorster Mietmarkt die recht innenstadtferne Lage und die derzeit noch etwas umständliche S-Bahn-Anbindung wegen der Großbaustelle am Ostkreuz.

Um die Siegfriedstraße beträgt die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter ebenfalls 8,40 Euro. Im Norden des Gebiets liegen große Industrieareale, in denen es kaum Wohnungsangebote gibt. Die Quartiere im Süden beiderseits der Frankfurter Allee haben aber an Attraktivität gewonnen, da die Anbindung zur Innenstadt und die lokale Infrastruktur recht gut sind. Die Gegend um die Normannenstraße verliert nach und nach ihr Stigma, das sie wegen der einst hier ansässigen Stasi-Zentrale hatte. Der Gebietsteil südlich der Frankfurter Allee liegt noch citynäher, ist aber mit seinen Plattenbau-Großkomplexen weniger attraktiv.

Hohe Kaufkraft in Hohenschönhausen

Rang 5 im Bezirk nimmt das weitläufige, siedlungsstrukturell und sozial recht vielfältige Althohenschönhausen (13053) ein. Zu ihm gehören die Villengebiete nahe dem Ober- und Oransee, die gepflegte Vorstadtgegend nördlich des Hohenschönhausener Dorfkerns, weite Areale mit vorwiegend kleineren Einfamilienhäusern und schließlich der Südwestteil des Plattenbaugebiets Neu-Hohenschönhausen aus den 1980er-Jahren. Die Mischung aus all dem führt zu einer mittleren Quadratmeter-Angebotsmiete von 8,18 Euro (0,81 Euro unter dem Berliner Mittel), die im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 Prozent anstieg (deutlich unter dem Berliner Mittel). Etwas einschränkend ist jedoch zu sagen, dass die Zahl der



Alt und Neu: Bestandsentwicklung und Brachenbebauung in direkter Nachbarschaft

Nähe der drei Seen von Althohenschönhausen.

Bauboom zu DDR-Zeiten

Seinen größten Bauboom erlebte Lichtenberg allerdings in den 1970er- und 1980er-Jahren, als große Siedlungen im DDR-typischen Plattenbau entstanden. Sie prägen heute an vielen Stellen den Bezirk. Wer aus dem Zentrum kommt, sieht sie zunächst an der westlichen Bezirksgrenze am Fennpfuhl und am Frankfurter Tor. Sie be-

gleiten die beiden großen Ausfallstraßen, die Landsberger Allee und die Bundesstraße 1/5. Besonders ausgedehnte Wohnungsbaugebiete entstanden zur DDR-Zeit in Friedrichsfelde nahe dem Tierpark und kurz vor der Wende in Hohenschönhausen, das 17 Jahre lang ein eigener Stadtbezirk war, bis es 2001 wieder nach Lichtenberg eingemeindet wurde.

All diese Gebiete erlebten nach dem Mauerfall einen tiefen sozialen Strukturwandel, aber es

gab nirgendwo so dramatische Leerstände und umfangreiche Abrisse wie in anderen, ungünstiger gelegenen Gebieten. Heute sind die meisten Plattenbauten saniert und bieten meist preisgünstigen Wohnraum, wenn auch oft in herber, anonym wirkender Architektur und wenig städtischer Atmosphäre.

Neubau in Einzelprojekten

Neubauten nach dem Mauerfall entstanden in Lichtenberg

an zahlreichen Orten. Brachen wurden bebaut, Lücken geschlossen und ausgedehnte Siedlungsgebiete nachverdichtet. Nur an der Rummelsburger Bucht entstand ein ganz neues, durch seine Wasserlage attraktives Stadtgebiet. Die Erwartungen an das künftige Wachstum Berlins fördern allerdings Pläne, im äußersten Norden große Gebiete für den Einfamilienhausbau zu erschließen – soweit dem nicht Landschafts- und Naturschutz entgegenstehen.

erfassten Mietwohnungsangebote mit knapp 140 Inseraten im Betrachtungszeitraum recht gering war. Bemerkenswert ist hingegen die mit 3.297 Euro höchste mittlere Haushaltskaufkraft im Bezirk. Diese resultiert hier überwiegend aus den Villen- und Eigenheimgebieten.

Im an den Nachbarbezirk Marzahn-Hellersdorf angrenzenden Friedrichsfelde Nord (10315) ist die Angebotsmiete zuletzt stärker angestiegen, ihr Absolutniveau ist jedoch nach wie vor niedriger als in den bereits genannten Gebieten. Friedrichsfelde Nord wird von Plattenbauten aus DDR-Zeiten dominiert. Hier leben heute zahlreiche Rentner; die Haushaltskaufkraft ist neben der des Nachbargebiets Friedrichsfelde Süd (10319) die niedrigste im ganzen Bezirk. Der Kaufkraft angemessen ist das nach wie vor recht ausgeprägte Niedrigmietensegment, das sich zum Großteil an den Hauptverkehrsstraßen Alt-Friedrichsfelde und Am Tierpark konzentriert: 5,71 Euro beträgt der Quadratmetermittelwert für das günstigste Zehntel der in Friedrichsfelde Nord angebotenen Wohnungen. Die mittleren Wohnflächen gehören mit 60 Quadratmetern auch zu den kleinsten, die im Bezirk angeboten werden.

Mäßige Mieten an der Landsberger Allee

Weiter nördlich als Friedrichsfelde liegen an der Landsberger Allee zwei Gebiete mit recht ähnlichen Eigenschaften in baulicher und wirtschaftlicher Hinsicht: Um den Fennpfuhl (10369) findet sich ein älteres Großplatten-Baugebiet der

DDR mit teils monumentalen Häusern, aber auch idyllischen Winkeln am Fennpfuhl-Teich. Östlich davon erstreckt sich das Gebiet um die Konrad-Wolf-Straße (13055). Auch hier dominieren Mietwohnkomplexe aus Großplatten, allerdings etwas jünger und nicht um einen Kern konzentriert, sondern entlang der Ausfallstraße Landsberger Allee aufgereiht. Mit mittleren Quadratmeter-Angebotsmieten um 7,70 bis 8,00 Euro liegen die beiden Gebiete auf Rang 128 (Konrad-Wolf-Straße) und 132 (Fennpfuhl) der mietstatistisch erfassbaren 187 Berliner Postleitzahlgebiete. Mit 5,61 Euro sind die entsprechenden Werte um die Konrad-Wolf-Straße für das unterste Marktsegment im stadtweiten Rang noch ein Stück niedriger; am Fennpfuhl erlaubt der kleine Gesamtmarkt keine gesicherte Aussage. Der Mietmittelwert ging hier zurück, wogegen er um die Konrad-Wolf-Straße mit 11,3 Prozent deutlich anstieg. Einen Beitrag dazu hat auch das nach und nach auf den Mietmarkt kommende Projekt in der einstigen Zuckerwarenfabrik an der Konrad-Wolf- und Mittelstraße geleistet.

Günstig leben am nordöstlichen Stadtrand

Es bleiben noch drei Gebiete im äußersten Norden des Bezirks: Falkenberg (13057), Malchow (13051) und Wartenberg (13059). In allen dreien liegen Teile des 1980er-Jahre-Plattenbaugebiets Neu-Hohenschönhausen; alle drei haben darüber hinaus historische Dorfkern, Siedlungsgebiete und weite Grünflächen. Das erfasste Mietwohnungs-

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10315	472	7,98 (127)	5,71 (132)	12,31 (111)	60 (154)	616 (169)	2.543 (169)	24,2 (126)
10317	329	10,00 (43)	6,19 (79)	16,04 (53)	64 (127)	786 (82)	2.573 (163)	30,5 (38)
10318	369	8,40 (106)	6,33 (65)	12,00 (115)	75 (56)	797 (77)	3.066 (69)	26,0 (98)
10319	155	7,01 (161)	5,64 (135)	11,64 (128)	59 (161)	545 (178)	2.500 (175)	21,8 (160)
10365	237	8,40 (106)	5,98 (105)	13,28 (95)	56 (177)	595 (172)	2.598 (156)	22,9 (146)
10367	201	8,96 (84)	6,25 (74)	12,61 (107)	73 (69)	814 (73)	2.620 (150)	31,1 (32)
10369	125	7,72 (132)	5,60 (139)	12,00 (115)	61 (150)	608 (170)	2.801 (118)	21,7 (161)
13051	109	6,78 (169)	5,00 (175)	9,97 (171)	58 (164)	528 (181)	2.980 (88)	17,7 (186)
13053	136	8,18 (118)	5,97 (106)	10,30 (160)	65 (117)	678 (136)	3.297 (51)	20,6 (171)
13055	330	7,95 (128)	5,61 (138)	11,50 (131)	66 (110)	677 (137)	2.901 (101)	23,3 (141)
13057	117	6,67 (173)	5,92 (111)	9,15 (179)	63 (136)	559 (176)	2.752 (128)	20,3 (173)
13059	38	6,81 (168)	5,06 (173)	9,00 (180)	59 (159)	538 (180)	2.793 (120)	19,3 (179)
Bezirk ¹⁾	2.618	8,05	5,78	12,57	64	663	2.769	23,9
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

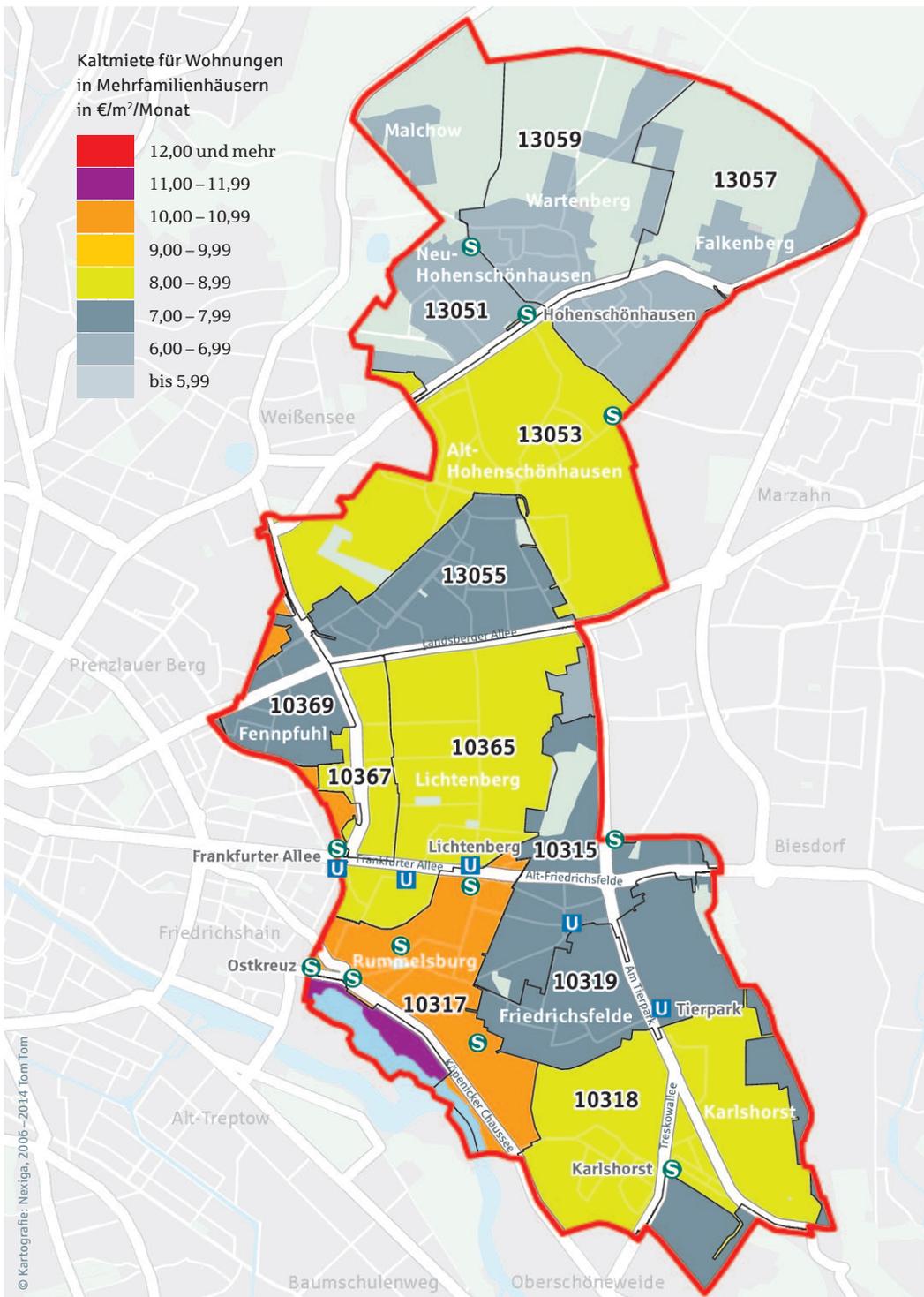
1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

angebot ist in allen drei Gebieten gering, auch da von lokalen Großanbietern viele Wohnungen direkt vermarktet werden und diese daher statistisch schwer erfassbar sind. Die Dorf- und Siedlungsgebiete sind von Wohneigentum dominiert; der Mietmarkt ist entsprechend klein. Die erhobenen Daten erlauben aber die Aussage, dass das

mittlere Mietniveau bei Quadratmeterwerten bis zu 7,00 Euro niedrig ist. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt in Wartenberg und Falkenberg nahe dem bezirklichen Durchschnitt, in Malchow rund 200 Euro darüber. Höhere Kaufkraftwerte als Malchow verzeichnen in Lichtenberg nur die Gebiete Alt-Hohenschönhausen und Karlshorst.



Marzahn-Hellersdorf: Günstiges Wohnen auch für Mittelschichten

Marzahn-Hellersdorf am östlichen Stadtrand ist nach wie vor der Berliner Bezirk mit den niedrigsten Angebotsmieten pro Quadratmeter. Deren Mittelwert hat gerade erst die 6-Euro-Schwelle überschritten. Im untersten Marktsegment, beim preisgünstigsten Zehntel der im Bezirk angebotenen Wohnungen, liegt diese Marke nach wie vor knapp unter 5,00 Euro. Und selbst das teuerste Zehntel ist im Mittel für nur 9,42 Euro zu bekommen. Das scheint auf einen wenig wohlhabenden Stadtbezirk zu deuten, was aber zum Großteil nicht stimmt: Die mittlere Haushaltskaufkraft unterschreitet den entsprechenden Wert für ganz Berlin nur um 2,00 Euro; eine höhere mittlere Kaufkraft weisen nur vier der elf anderen Stadtbezirke auf. Dies ist zum einen der Tatsache zu verdanken, dass der Bezirk entgegen den landläufigen Vorurteilen nicht nur aus Plattenbauten der DDR-Zeit besteht, sondern auch einige der ausgedehntesten Einfamilienhausgebiete Berlins beherbergt. Zum zweiten liegt selbst in den Hochhausgebieten die Kaufkraft nirgendwo am unteren Ende, da auch hier zahlreiche Doppelverdiener- und Angestelltenhaushalte mit recht soliden Einkommen leben.

Kaufkraft steigt schneller als die Wohnkosten

Auch ein dritter Faktor ist von großer Bedeutung: Die hier angebotenen Wohnungen sind relativ klein. 64 Quadratmeter beträgt der Mittelwert bei den aktuellen Angeboten; berlinweit wird er nur in Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln unterboten. Die Kombination von niedrigen Quadratmetermieten und kleinen Wohnungen führt zu besonders geringen Gesamtkosten der Wohnungen. Im

Mittel betragen sie 533 Euro im Monat warm, in der Gesamtstadt dagegen 808 Euro. Sehr niedrige Gesamtmieten bei mittlerer Kaufkraft – das bedeutet die mit weitem Abstand niedrigste Wohnkostenquote Berlins. Im Mittel der Stadt müssen die Haushalte für die Warmmiete einer aktuell angebotenen Wohnung 27,2 Prozent ihrer Kaufkraft aufbringen, in Marzahn-Hellersdorf dagegen nur 17,9 Prozent. Und diese Quote erhöht sich derzeit kaum. 2015 ist die mittlere Quadratmeter-Angebotsmiete mit 2,4 Prozent nur unterdurchschnittlich gestiegen, die mittlere Kaufkraft dagegen um 3,6 Prozent gewachsen, so dass die statistische Wohnkostenquote niedriger lag als im Jahr zuvor. Allerdings ist der Trend nicht im gesamten Bezirk gleich. Auf dem – allerdings eher kleinen – Markt von Mahlsdorf (12623) stieg die mittlere Angebotsmiete um stolze 11,7 Prozent. Mahlsdorf hat sowohl die höchsten mittleren Quadratmeter-Angebotsmieten im Bezirk als auch die mit im Mittel 73 Quadratmetern größten auf den Markt gekommenen Mietwohnungen. Beides führt zu einer mittleren Warmmiete von 784 Euro – 251 Euro über dem bezirklichen Mittelwert.

Begehrte Grünlagen im Süden

In Mahlsdorf gibt es wie in den Nachbargebieten Kaulsdorf (12621) und Biesdorf (12683) kaum größere Mietshausgebiete, sondern vor allem Eigenheimsiedlungen und nur einzelne Inseln mit dichterem Bebauung – meist in der Nähe der S- und U-Bahnhöfe. Die drei Gebiete führen in Marzahn-Hellersdorf bei der mittleren Quadratmetermiete, aber auch bei der lokalen Haushaltskauf-

Überraschend große Vielfalt



Überregional bekannt ist Marzahn-Hellersdorf wegen seiner gleichnamigen Mietshausgebiete aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Durch diese vervielfachte sich die Einwohnerzahl auf den zuvor dünn besiedelten Feldern am östlichen Berliner Stadtrand. Zu DDR-Zeiten wurde erst Marzahn ein eigenständiger Bezirk, dann Hellersdorf; 2001 wurden beide fusioniert. Seitdem gelten sie als größte kommunale Plattenbau-Gebietskörperschaft in Deutschland. Das stimmt einerseits, andererseits

verzerrt es aber das Bild des Bezirks. Denn in diesen Gebieten lebt zwar die Mehrzahl seiner Bürger; sie nehmen aber nur rund ein Viertel seiner Fläche ein. Und sie sind keineswegs so einheitlich, wie es aufgrund der fast ausschließlich vorherrschenden Plattenbauweise scheint.

Dorfkern und Hochhäuser

Das ab den 1970er-Jahren zuerst gebaute Marzahn ist von Hochhausscheiben dominiert, aber von Grünzügen und Einfamilienhausgebieten durchsetzt;

mittendrin findet sich auch der historische Kern des Dorfs Marzahn. Hellersdorf entstand in den 1980er-Jahren; die Bauten sind meist niedriger und häufiger als Karrees errichtet denn als zeilen- und punktförmige Einzelhäuser. Hier fährt die U-Bahn mitten hindurch und es gibt mehrere Stadtplätze, während Bahnhöfe und Einzelhandel in Marzahn am westlichen Rand konzentriert sind. Zwischen beiden Gebieten liegen das streckenweise sehr lauschige Wuhletal und eine Kette von künstlichen Bergen,



Preisgünstig und praktisch: Modernisierte Wohnhäuser und ein Handelsgebäude in einem der Dienstleistungszentren in den DDR-Neubauquartieren von Marzahn-Hellersdorf

kraft. Kaulsdorf gehört in dieser Hinsicht sogar zum obersten Zehntel aller Gebiete Berlins. Die in den drei Gebieten zu findenden relativ großen Wohnungen in eher kleinen Häusern sind deutlich knapper und begehrter als die kleinen Wohnungen in sehr großen Häusern, die in den Plattenbausiedlungen vorherrschen. Und die Wohnungen im Grünen sind hier in der Regel günstiger als in

anderen Stadtrandvierteln, zum Beispiel in den Villen- und Einfamilienhausgebieten von Steglitz-Zehlendorf, im Norden Reinickendorfs und Panikows oder im Süden Spandaus.

Die Verkehrsanbindung hat großes Gewicht

Bei den Angebotsmieten pro Quadratmeter klafft zwischen den drei genannten Gebieten und al-

geschaffen aus dem Bodenaushub der beiden großen Baugebiete. Hier findet 2017 eine Internationale Gartenschau statt. Deren Kern, die „Gärten der Welt“ mit zahlreichen kleineren Motivgärten asiatischen und europäischen Typs, zieht schon heute Besucher von weither an.

Stiller Eigenheimboom

Etwa doppelt so viel Fläche wie die von Mietshäusern dominierten Stadtteile nehmen die Einfamilienhausareale im Süden und Osten des Bezirks ein. Biesdorf, Kaulsdorf und

Mahlsdorf sind historische Kleingarten- und Siedlungsgebiete. Nach dem Mauerfall gab es hier ein immenses, außerhalb aber fast unbemerktes Baugeschehen: Viele tausend Gartenhütten, marode alte Siedlungsbauten, provisorische Nachkriegshäuser und schlichte kleine Eigenheime aus DDR-Zeiten wurden abgerissen und durch größere, komfortablere Einfamilienhäuser ersetzt. Hierfür wurden fast nie neue Baugebiete erschlossen, sondern nahezu immer vorhandene Strukturen genutzt.

Ein Gutteil aller Berliner Eigenheimträume nach der Wende wurde hier realisiert. Das ersparte die Zersiedlung vieler Umlandflächen und hielt Einwohner in der Stadt, die sonst nach Brandenburg gezogen wären. Die Kaufkraft hier ist oft bemerkenswert hoch. An den Hauptachsen dieser Gebiete entstanden nicht selten auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Einfamilienhausgebiete gibt es auch am westlichen Rand des Bezirks, aber hier dominieren große Industrie- und Gewerbeflächen.

len anderen im Bezirk eine große Lücke: 7,80 bis 8,52 Euro betragen die Werte in den südlichen Gebieten; zwischen 5,75 und 6,77 Euro liegen die entsprechenden Werte in den von Plattenbau dominierten Arealen. In diesen sind die Mietforderungen in der Regel umso höher, je attraktiver das Wohnumfeld und je besser das jeweilige Gebiet an die Berliner Innenstadt angebunden ist. Am höchsten sind sie in Marzahn-Mitte (12685) und um die Bitterfelder Straße (12681). Marzahn-Mitte hat den reizvollen historischen Dorfkern und eine mittlere Haushaltskaufkraft, die mit 3.026 Euro deutlich über dem gesamtstädtischen Mittelwert liegt. Das Gebiet Bitterfelder Straße hat urbanere Qualitäten. Hier findet sich mit dem Bahnhof Springpfuhl der wichtigste Verkehrsknotenpunkt des Bezirks und nebenan ein Stadtteilzentrum mit Rathaus von 1984, das schon jetzt unter Denkmalschutz gestellt ist. Die angebotenen Wohnungen sind mit im Mittel 61 Quadratmetern die kleinsten in Marzahn-Hellersdorf. Das muss aber kein Nachteil sein, denn es führt zu niedrigen monatlichen Gesamtwohnkosten und zur drittniedrigsten Wohnkostenquote in der Stadt. Auf Rang 6 im bezirklichen Mietranking liegt das Gebiet um die Raoul-Wallenberg-Straße (12679), das zweitnördlichste der insgesamt sechs Postleitzahlgebiete, die Anteil am Plattenbaustadtteil Marzahn haben. Im Gebiet findet sich aber auch ein Stück des Wuhletals, an dessen Rand sich schöne Weitblicke ins Grün bieten. Mit im Schnitt 6,08 Euro pro Quadratmeter überschreiten die Mietforderungen der Anbieter um die Raoul-Wallenberg-Straße noch knapp die Schwelle von 6,00

Euro, die Wohnkostenquote liegt mit 19,4 Prozent im Mittel des Bezirks und noch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt.

Letzte Refugien unter der 6-Euro-Marke

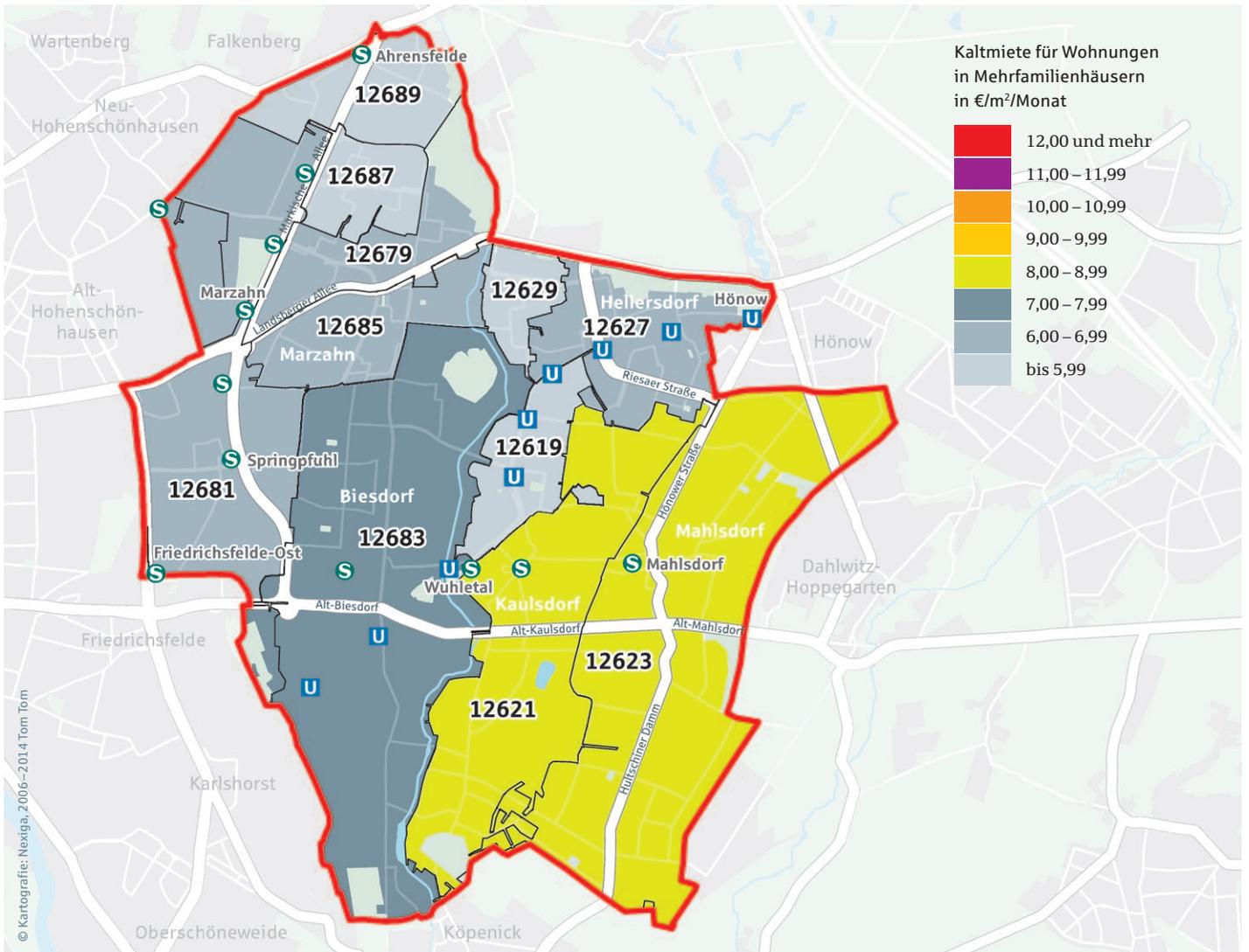
Bei genau 6,00 Euro pro Quadratmeter bzw. knapp darunter liegen die mittleren Angebotsmieten in Hellersdorf-Nord (12627) und um die Mehrower Allee (12687). Beide Gebiete haben direkten S- bzw. U-Bahn-Anschluss, aber Fahrzeiten von rund einer halben Stunde bis ins Berliner Zentrum. In Hellersdorf-Nord sind die angebotenen Wohnungen mit 63 Quadratmetern für Plattenbauverhältnisse relativ groß; zugleich sind hier aber die mittleren Haushaltseinkommen mit 2.623 Euro niedriger als fast überall sonst in Marzahn-Hellersdorf. Das treibt die Wohnkostenquote auf 19,9 Prozent – höher als in allen Nachbargebieten, aber immer noch weitaus niedriger als im Mittel jedes anderen Berliner Bezirks. Mit fast 800 erfassten Wohnungsangeboten wies Hellersdorf-Nord auch den mit Abstand lebhaftesten Mietwohnungsmarkt aller Gebiete im Stadtbezirk auf. Einige Aussagekraft bieten schließlich Daten der drei Gebiete mit den niedrigsten Angebotsmieten im Bezirk, die zusammen mit der Heerstraße/Wilhelmstraße in Spandau auch das Ende der gesamtstädtischen Tabelle bilden. Hier rangieren die Mittelwerte unterhalb der 6-Euro-Marke pro Quadratmeter, insgesamt liegen demnach vier der fünf Postleitzahlgebiete mit Angebotsmieten unter 6,00 Euro in Marzahn-Hellersdorf. Da ist zunächst Kaulsdorf-Nord (12619) mit einem mittleren Angebotswert von 5,85 Euro pro Quadratmeter. Es

Wohnmarktdaten				Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12619	344	5,85 (184)	4,80 (183)	8,87 (184)	62 (148)	499 (186)	2.609 (153)	19,1 (180)
12621	60	8,30 (110)	6,32 (69)	10,72 (152)	65 (118)	684 (132)	3.775 (18)	18,1 (184)
12623	96	8,52 (93)	6,01 (94)	13,13 (98)	73 (67)	784 (83)	3.695 (22)	21,2 (166)
12627	792	6,00 (182)	5,14 (171)	8,94 (183)	63 (132)	522 (182)	2.623 (148)	19,9 (176)
12629	205	5,80 (185)	5,00 (175)	9,17 (178)	62 (145)	498 (187)	2.616 (151)	19,0 (182)
12679	282	6,08 (180)	4,91 (180)	9,42 (175)	62 (143)	518 (184)	2.668 (145)	19,4 (178)
12681	146	6,20 (178)	4,83 (182)	9,00 (180)	61 (149)	517 (185)	2.864 (108)	18,0 (185)
12683	142	7,80 (131)	5,50 (151)	11,67 (127)	68 (101)	686 (130)	3.394 (38)	20,2 (174)
12685	206	6,77 (170)	4,91 (180)	8,50 (186)	66 (115)	592 (174)	3.026 (79)	19,6 (177)
12687	162	5,94 (183)	4,54 (186)	8,51 (185)	66 (114)	538 (179)	2.816 (116)	19,1 (181)
12689	312	5,75 (187)	4,79 (185)	7,94 (187)	65 (121)	518 (183)	2.749 (129)	18,8 (183)
Bezirk ¹⁾	2.747	6,10	4,98	9,42	64	533	2.969	17,9
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE



gehört dem Namen nach zum vorstädtischen und niedrig bebauten Kaulsdorf, bildet aber städtebaulich und strukturell den Südtteil des großen 1980er-Jahre-Plattenbaugebiets. Mit knapp 350 Angeboten hat es den größten Markt der vier Gebiete unter der 6-Euro-Schwelle und mit 2.609 Euro die niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft in ganz Marzahn-Hellersdorf. Stadtweit gibt es in anderen Bezirken aber noch 37 Gebiete, die in dieser Hinsicht tiefer liegen.

Trotz Umbaus an letzter Stelle

Wohnlagen unmittelbar am Wuhletal bietet auch das Gebiet um den Cottbusser Platz (12629) im Nordosten Hellersdorfs. Jenseits dieser Grünanlagen hält sich die Wohnqualität allerdings in Grenzen. Als größte infrastrukturelle Qualität des Gebiets gilt die Nachbarschaft zum „Kaufpark Eiche“ gleich hinter der Brandenburger Landesgrenze. Insgesamt reicht es nur zu einer mittleren An-

gebotsmiete von 5,80 Euro, der drittniedrigsten in ganz Berlin. An letzter Stelle des Mietrankings in Marzahn-Hellersdorf wie auch in Berlin liegt schließlich Ahrensfelde (12689), wo die Nachfrage vor allem wegen der cityfernen Lage am Nordende Marzahns gedämpft ist. Einige Plattenbauten wurden Mitte des vorigen Jahrzehnts um mehrere Etagen reduziert und optisch aufgelockert, was aber das Mietniveau nicht deutlich in die Höhe getrieben hat. 5,75 Euro pro Quadratmeter verlangten Anbieter im Durchschnitt bei Neuvermietungen in Ahrensfelde. Auch verlief die Mietentwicklung nur noch moderat: Nachdem im Vorjahreszeitraum ein Anstieg der mittleren Angebotsmiete von 8,6 Prozent verzeichnet werden konnte, betrug der Zuwachs aktuell nur noch 0,7 Prozent. Die Haushaltskaufkraft liegt in Ahrensfelde mit im Schnitt 2.749 Euro im Mittel der Marzahn-Hellersdorfer Gebiete, so dass die Wohnkostenquote mit 18,8 Prozent moderat ausfällt.

Mitte: Höchste Mieten, stärkster Anstieg, größter Markt



Quirlig: Bei Touristen und Berlinern gleichermaßen beliebt ist die Spandauer Vorstadt mit den Hackeschen Höfen (links).

Der Bezirk Mitte hält in dreifacher Hinsicht die Spitzenstellung auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt: Hier gab es die größte Zahl aller registrierten Vermietungsangebote in der Stadt. Und in Mitte war zugleich der Anstieg der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter mit 7,0 Prozent der dynamischste in ganz Berlin. Drittens ist nir-

gendwo die Relation zwischen geforderten Mieten und mittlerer Haushaltskaufkraft, die Wohnkostenquote, so hoch wie in Mitte: 34,8 Prozent seiner Kaufkraft muss hier ein Haushalt im Mittel aufwenden, um die mittlere statistische Warmmiete einer Wohnung im Bezirk zu zahlen. All dies ist der zentralen Lage geschuldet, aber auch einem

Drei Teile, die allmählich zusammenwachsen



Der Bezirk Mitte besteht aus drei sehr unterschiedlichen Teilen. Die historische Mitte weist mit Abstand das höchste Mietniveau ganz Berlins auf. Anders als in anderen Metropolen ist sie kein reiner Dienstleistungs-, Handels- und Bürostandort, sondern über weite Strecken ein bunt gemischtes Gebiet mit großem Wohnungsangebot. Es besteht im Norden des Stadtteils überwiegend aus Altbau-

ten, die inzwischen zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt gehören.

Wohnen im Herzen der Stadt

Der Süden der historischen Mitte ist stärker von Tourismus, Kultur, Regierung, Handel und Büros geprägt. Ein geringerer Teil des Wohnungsangebots liegt in Altbauten, ein größerer in jüngeren Gebäuden aus DDR-Zeiten und den Jahrzeh-

ten nach dem Mauerfall. Wer hier wohnt, geht zu Fuß ins Theater oder in die Oper und genießt im Alltag all das, wofür Touristen lange Wege nach Berlin reisen. Und selbst in dieser sehr zentralen Lage finden sich noch idyllische Wohnlagen und Orte zur Entspannung, etwa in der Planckstraße, im und am Monbijoupark, auf der Fischerinsel und südlich der Spree um den Köllnischen Park.

weiteren Rekord, den sich der Bezirk zugutehalten kann: Hier gibt es den mit Abstand lebhaftesten Mietwohnungsneubau. Dieser vergrößert das Angebot und erhöht wegen der im Vergleich zum Altbau höheren Mietforderungen den Mittelwert der verlangten Mieten auf dem Markt. Der durch verstärkten Neubau bedingte Mietanstieg ist somit kein Zeichen einer weiteren erhöhten Nachfrage, sondern einer qualitativen Verbreiterung des Wohnungsangebotes.

Wechsel auf dem Spitzenplatz

Die drei Gebiete mit den höchsten mittleren Angebotsmieten Berlins liegen in der historischen Mitte; nicht zufällig sieht man hier besonders viele Baukräne. Auf Rang 1 gibt es 2015 einen Wechsel: Es führt nunmehr das Gebiet um den Hackeschen Markt (PLZ 10178), das bis hinter den Alexanderplatz reicht. 13,70 Euro pro Quadratmeter werden hier im Mittel verlangt; der Wert ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um stolze 9,6 Prozent gestiegen, und das trotz der geringen mittleren Haushaltskaufkraft. Sie ordnet sich mit 2.897 Euro nur auf Rang 102 der 190 Berliner Postleitzahlgebiete ein. Da zugleich die angebotenen Wohnungen mit im Mittel 86 Quadratmetern groß sind, führt dies zu besonders hohen Gesamtmieten und damit zu Berlins höchster Wohnkostenquote: 47,3 Prozent seiner Kaufkraft muss ein Haushalt im Mittel aufwenden, will er eine hier angebotene Wohnung mieten. Es mag Haushalte geben, denen das die Spitzenlage wert ist. Hinzuweisen ist jedoch darauf, dass das Gebiet strukturell zweigeteilt ist: In den quirligen Altbaugebieten der Spandauer Vorstadt konzentrieren sich die attraktivsten und damit teuersten Angebote. Dagegen ist das Umfeld des Alexanderplatzes von Plattenbauten beherrscht. Hier leben die Ge-

bietsbewohner mit relativ niedrigen Einkommen. Alt- und Neubauareale bilden tatsächlich zwei getrennte Märkte.

Höchste Gesamtkosten Unter den Linden

Auf Rang 2 liegt der langjährige Spitzenreiter, das Gebiet Unter den Linden (10117). Dieser Markt ist aber keineswegs in eine Krise geraten: Die mittlere Angebotsmiete ist auch im aktuellen Untersuchungszeitraum um 3,7 Prozent gestiegen; nur wegen der höheren Dynamik am Hackeschen Markt haben beide Gebiete die Top-Ränge getauscht. Mit im Mittel 101 Quadratmetern werden Unter den Linden allerdings die mit Abstand größten Wohnungen im Bezirk angeboten. In Verbindung mit der hohen Quadratmetermiete führt dies zu den höchsten Gesamtwohnkosten der ganzen Stadt: 1.571 Euro Warmmiete kostet statistisch gesehen eine Wohnung in diesem Gebiet. Da aber die Haushaltskaufkraft mit 3.572 Euro weit höher ist als am Hackeschen Markt, ergibt sich für Unter den Linden eine etwas niedrigere Wohnkostenquote von 44,0 Prozent. Rang 1 in Berlin nimmt zusammen mit dem Gebiet Rosenthaler Platz (10119) jedoch das Hochpreissegment ein: Für das teuerste Zehntel der angebotenen Mietwohnungen werden im Mittel 20,00 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Auf dem dritten Platz bei der mittleren Angebotsmiete folgt das nördliche Citygebiet um den Rosenthaler Platz mit einem mittleren Mietanstieg von 4,5 Prozent. Anders im Aufsteigergebiet am Potsdamer Platz, das hinsichtlich der Miethöhe folgt: Dort gab es ein stolzes Plus von 15,6 Prozent. Lange galt das 1990er-Jahre-Neubauareal am und um den Platz als steril und der Gebietsteil südlich des Landwehrkanals nicht mehr als City. Jetzt überzeugt die Lagequalität zwischen West-

Moabit stärker im Fokus

Westlich der historischen Mitte erlebt der Stadtteil Tiergarten einen starken Wandel. Er begann südlich des gleichnamigen Parks am Potsdamer Platz und im angrenzenden Diplomatenviertel; sein Schwerpunkt liegt jedoch nördlich des Tiergarten-Parks. Am Hauptbahnhof entsteht ein völlig neuer Stadtteil. Quartiere im Stadtteil Moabit, die bisher im Wind-

schatten der Entwicklung lagen, finden jetzt Aufmerksamkeit als zentrumsnahe Adressen. Dieser Wandel ist nahe dem Bahnhof und der Spree am dynamischsten; am wenigsten findet er im äußersten Norden und Nordwesten Moabits nahe der Ringbahn und dem Westhafen statt, wo die Verkehrsbelastung teils hoch, die City nicht mehr nah und das Wohnumfeld nicht immer attraktiv ist.

Aufschwung im Wedding

Ähnliche Standortfaktoren weist über weite Strecken der Stadtteil Wedding auf, der den gesamten Norden des Bezirks Mitte ausmacht. Hier sind aber jetzt die Angebotsmieten spürbar in Bewegung geraten, besonders in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altbezirk Mitte. Künstler gehen vermehrt in den Wedding; die Gentrifizierung ist aber über dieses Früh-

stadium noch kaum hinausgekommen. Wer hier investiert, braucht nach wie vor einige Risikofreude. Am attraktivsten dürften die Gebiete direkt an der Grenze zur historischen Mitte sowie im Westen des Bezirks nahe Nordhafen, Beuth-Hochschule und Virchow-Universitätsklinikum sein. Herausfordernd ist wohl der cityferne Norden jenseits der See- und Osloer Straße.

und Mitte-Zentrum sowie nahe am Tiergarten offenbar mehr und mehr zahlungskräftige Nachfrager: Die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 3.653 Euro die höchste im ganzen Bezirk. Zu den sechs Gebieten der Stadt mit den höchsten Quadratmeter-Angebotsmieten gehört mit 11,99 Euro ein weiteres im Ortsteil Mitte, das nordwestliche Zentrum um die Chausseestraße (10115). Bleibt in der historischen Mitte noch das Gebiet um die Jannowitzbrücke (10179) ganz im Südosten, das mit einer mittleren Angebotsmiete von 11,06 Euro pro Quadratmeter und dem gesamtstädtischen Rang 20 deutlich hinter den vorgenannten rangiert.

Um den Hauptbahnhof kommt der Markt in Fahrt

Die fünf folgenden Gebiete im Mietbereich zwischen 9,31 und 10,00 Euro befinden sich allesamt im früheren Bezirk Tiergarten im Westen des Bezirks Mitte. In Moabit Südost (10557) liegt auch der Hauptbahnhof, nördlich davon erstrecken sich an der Lehrter Straße und in der „Europacity“ rund um die Heidestraße zwei Areale mit großen Neubauprojekten, die aber erst in einigen Jahren marktwirksam werden. Alt-Moabit West (10555) ist dagegen ein bereits dicht bebauter Gebiet mit

schönen Wohnlagen an der Spree, aber auch einfachen Altbauquartieren weiter im Norden. Besondere Verhältnisse herrschen im Gebiet um den Zoo (10787): unmittelbare Nähe zur City West und zum Tiergarten, recht hohe Haushaltskaufkraft, aber eine an diesen Faktoren gemessen eher mäßige mittlere Angebotsmiete von 9,63 Euro. Weiter nördlich im ehemaligen Bezirk Tiergarten enthält das Gebiet um die Birkenstraße (10551) fast ausschließlich einfachere Lagen. Aber auch hier ist inzwischen ein mittleres Quadratmeter-Mietniveau von 9,52 Euro erreicht. Eine ähnliche Struktur weist das Gebiet Stephanstraße (10559) auf – es ist allerdings das einzige im Bezirk Mitte, in dem die mittlere Quadratmeter-Angebotsmiete um weniger als 2,0 Prozent gestiegen ist.

Deutliches Plus im citynahen Wedding

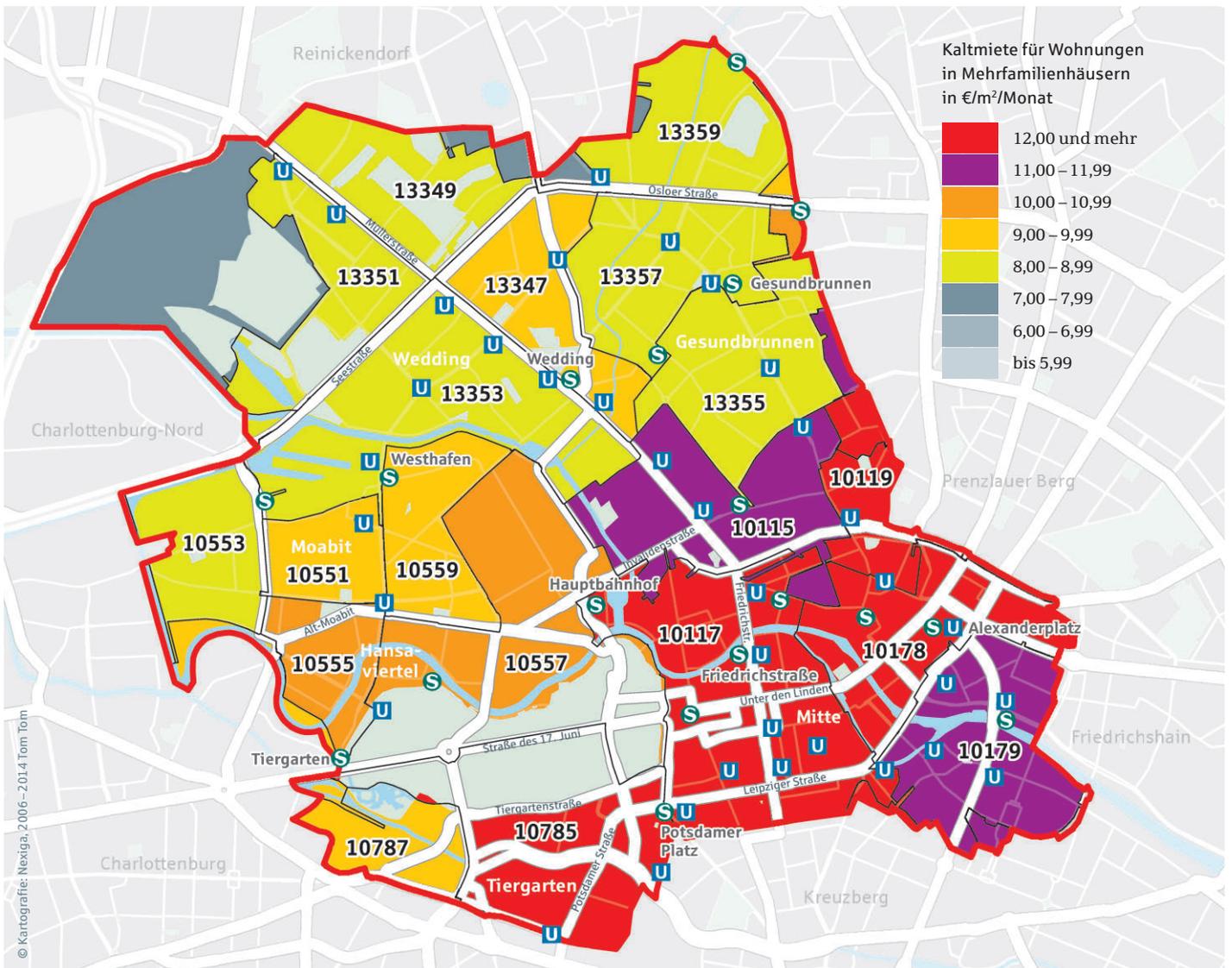
Angebotsmittelwerte unter 9,00 Euro findet man im Altbezirk Tiergarten nur im isolierten nordwestlichen Gebiet um die Beusselstraße (10553) – allerdings mit zuletzt kräftigem Anstieg von 9,7 Prozent, doch zugleich mit den im Mittel kleinsten angebotenen Wohnungen des Bezirks. Ansonsten ist dieses Preissegment in Mitte ausschließlich

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10115	769	11,99 (6)	7,06 (19)	17,44 (25)	78 (42)	1.116 (19)	2.935 (95)	38,0 (6)
10117	874	13,38 (2)	7,08 (18)	20,00 (1)	101 (5)	1.571 (1)	3.572 (28)	44,0 (2)
10119	479	13,06 (3)	7,60 (4)	20,00 (1)	79 (39)	1.212 (12)	2.982 (85)	40,7 (3)
10178	453	13,70 (1)	7,14 (12)	19,20 (4)	86 (18)	1.370 (6)	2.897 (102)	47,3 (1)
10179	252	11,06 (20)	5,88 (115)	18,89 (7)	74 (60)	990 (34)	2.853 (109)	34,7 (18)
10551	314	9,52 (64)	6,55 (50)	16,67 (39)	55 (179)	676 (138)	2.567 (165)	26,3 (94)
10553	192	8,94 (85)	6,02 (93)	15,60 (65)	54 (181)	639 (161)	2.473 (179)	25,8 (100)
10555	276	10,00 (43)	6,65 (42)	16,82 (36)	66 (113)	845 (62)	2.727 (136)	31,0 (33)
10557	217	10,00 (43)	6,12 (84)	16,52 (43)	64 (129)	816 (72)	2.947 (93)	27,7 (69)
10559	290	9,31 (71)	6,33 (65)	17,08 (29)	58 (168)	703 (120)	2.602 (155)	27,0 (80)
10785	319	13,01 (4)	6,97 (24)	18,00 (18)	76 (51)	1.204 (13)	3.653 (24)	32,9 (24)
10787	148	9,63 (59)	6,84 (32)	15,00 (73)	74 (62)	926 (46)	3.457 (31)	26,8 (85)
13347	455	9,09 (75)	5,89 (114)	15,91 (61)	58 (172)	686 (129)	2.589 (159)	26,5 (90)
13349	186	8,24 (113)	5,56 (147)	14,55 (82)	58 (167)	641 (159)	2.381 (187)	26,9 (81)
13351	226	8,50 (94)	5,99 (103)	15,00 (73)	56 (176)	634 (163)	2.411 (185)	26,3 (95)
13353	408	8,83 (89)	6,22 (78)	16,52 (43)	55 (178)	639 (160)	2.357 (189)	27,1 (78)
13355	163	8,00 (123)	5,00 (175)	14,80 (80)	62 (142)	676 (139)	2.512 (173)	26,9 (82)
13357	372	8,86 (88)	5,85 (118)	16,00 (54)	57 (174)	667 (142)	2.587 (160)	25,8 (101)
13359	391	8,20 (114)	5,74 (129)	15,24 (69)	58 (163)	646 (158)	2.379 (188)	27,1 (77)
Bezirk ¹⁾	6.784	10,70	6,11	18,00	71	940	2.701	34,8
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE



im nördlichen Ortsteil Wedding zu finden. Hier war die Mietentwicklung in den Vorjahren meist gedämpft; inzwischen geht es überall prozentual stärker nach oben als im gesamtstädtischen Mittel. Am höchsten liegt im Wedding derzeit das zentrale Gebiet um den Nauener Platz (13347) mit einem Plus von 12,5 Prozent, dahinter folgen das Gebiet am Gesundbrunnen (13357) und das am Westhafen (13353). Letzteres hat mit 2.357 Euro Berlins zweitniedrigste Haushaltskaufkraft, aber wegen der geringen Quadratmeterzahl der angebotenen Wohnungen nur eine Wohnkostenquote von 27,1 Prozent. Nur wenig höher ist die Kaufkraft in drei relativ cityfernen nördlichen Gebieten im Wedding an den Rehbergen (13351), der Soldiner Straße (13359) und am Schillerpark (13349). Während die ersten beiden Gebiete Anstiege der mittleren Quadratmetermiete von rund 6,5 Pro-

zent verzeichneten, stieg sie am Schillerpark sogar um 13,4 Prozent. Das Gebiet findet sich hoch im Norden des Bezirks und hat grüne Siedlungen, von denen eine UNESCO-Welterbestatus genießt.

Großes Gefälle am Humboldthain

Den bezirklichen Spitzenplatz hinsichtlich des Mietanstiegs nimmt das Gebiet am Humboldthain mit 14,9 Prozent ein. Es grenzt an die historische Mitte und den Stadtteil Prenzlauer Berg, ist aber geprägt von Sanierungsgebieten der Mauerzeit mit noch heute viel städtischem Wohnungseigentum. Trotz des Anstiegs sind die Unterschiede aber noch groß: Der Mittelwert beträgt hier genau 8,00 Euro, im südöstlich angrenzenden Gebiet Kollwitzplatz dagegen 12,01 Euro. Dieses Mietgefälle ist nach wie vor in ganz Berlin das größte zwischen zwei direkt benachbarten Gebieten.

Neukölln: Stagnation im Norden, Aufschwung im Süden

Nach jahrelangem Anstieg stagnieren jetzt die Mieten in einzelnen Teilen Neuköllns. Ihr Angebotsmittelwert im gesamten Bezirk ist im aktuellen Untersuchungszeitraum um 3,3 Prozent auf 8,78 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In den beiden Vorjahren hatte der Zuwachs noch 9,7 bzw. 10,7 Prozent betragen. Eine einheitliche Entwicklung ist nicht zu verzeichnen: Im innerstädtischen Norden finden sich sowohl Gebiete mit stark steigenden als auch eher stagnierenden Mieten. Im grünen Süden dagegen, wo es bisher eher ruhig zugegangen war, stiegen nunmehr die Mietmittelpreise teilweise deutlich an.

Das hat aber die Rangfolge bei den Miethöhen nicht grundlegend geändert, die teuersten Gebiete liegen nach wie vor im Norden des Bezirks. Hierzu gehört der Spitzenreiter der vergangenen Jahre, das Maybachufer (PLZ 12047), mit 10,64 Euro. Höhere Forderungen stellten nur Anbieter an der Sonnenallee Nord (12045) mit 10,67 Euro. In beiden Gebieten sind die Wohnungen jedoch recht klein, so dass die Gesamtkostenbelastung durch die Miete etwas relativiert wird. 52 bzw. 51 Quadratmeter Wohnfläche wiesen die Angebote im Schnitt auf, nur an der Hermannstraße West (12049) waren die inserierten Wohnungen mit im Mittel 50 Quadratmetern noch kleiner.

Aufsteigende Trends an der Rollbergstraße

Rang 3 bei der bezirklichen Miethöhe nimmt mit 10,37 Euro pro Quadratmeter das Gebiet um die Rollbergstraße (12053) ein. Unter den Nord-Neuköllner Quartieren weist es mit 2.705 Euro die höchste mittlere Haushaltskaufkraft auf. Jedoch

war auch der Mietanstieg an der Rollbergstraße mit 11,3 Prozent der höchste der 16 Neuköllner Postleitzahlgebiete. Um die Marke von 10,00 Euro pro Quadratmeter ordnen sich das Rathaus Neukölln (12043), die Hermannstraße West und der Richardplatz (12055) ein. Der Herrmannstraße West mit der Schillerpromenade wurde wegen ihrer Lage am ehemaligen Flughafen Tempelhof eine besonders dynamische Mietentwicklung vorausgesagt, die in den vergangenen Jahren auch eintrat. Aktuell stagniert jedoch die Entwicklung: Die mittlere Quadratmeter-Angebotsmiete lag mit plus 0,2 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres. Ein Grund könnten neben einer Relativierung der starken Anstiege der Vorjahre auch realistischere Erwartungen von Vermietern angesichts der Kaufkraft sein: Obwohl das Gebiet von Gentrifizierung betroffen ist, befindet sie sich nach wie vor am unteren Ende Neuköllns mit einem Wert von 2.394 Euro.

Niedrige Kaufkraft trifft auf hohe Mieten

Bei rund 9,50 Euro und damit noch spürbar über dem Bezirksdurchschnitt von 8,78 Euro liegt die mittlere Angebotsmiete um das Weigandufer (12059) und in der Hermannstraße-Süd (12051). Beide Gebiete weisen zudem ähnliche Mietanstiege von knapp 6 Prozent auf. Am Weigandufer, einer Gegend, die im Neuköllner Norden nicht herausragt, aber ebenfalls Kanaluferlagen besitzt, treffen die relativ hohen Mieten auf recht geringen Wohlstand: Bei der Haushaltskaufkraft rangiert das Gebiet auf Platz 184 von 190. So ergibt sich die höchste Wohnkostenquote Neu-

Szene im Norden, Grün und Ruhe im Süden



Noch sind die historischen Arbeiterquartiere im Norden Neuköllns weitgehend erhalten. Sie lagen zur Zeit der Berliner Mauer weit abseits vom Zentrum und galten lange Zeit als Ort der sozialen Herausforderungen. Doch vor rund fünf Jahren waren sie plötzlich bei Wohnungssuchenden stark gefragt: Das nördlich angrenzende Kreuzberg wurde immer teurer und der westlich gelegene frühere Flughafen Tempelhof als weitläufiges Freizeitgebiet geöffnet. Es zogen aber weniger die finanziell gut situ-

ierten Bürger her als Studenten, Künstler und andere meist jüngere Menschen auf der Suche nach neuen Berlin-Abenteuern. Jahrelang stiegen die Mieten deutlich, die Haushaltskaufkraft der Bewohner jedoch weniger. Gutverdiener verdrängten nicht Geringverdiener, sondern angestammte Schichten mit geringer Kaufkraft wurden durch neue ergänzt. Diese schreckten weder das teils etwas herbe Wohnumfeld mit wenig Grün noch die besonders engen Hinterhöfe des einstigen Arbeiterquartiers oder die geringe

Größe vieler angebotener Wohnungen – im Mittel die kleinsten Berlins. Im Gegenteil, gerade das machte Nord-Neukölln für diese Nachfragergruppen attraktiv, weil es geringe Gesamtkosten der angebotenen Wohnungen bedeutete.

Bürgertum nicht in Sicht

All diese Faktoren erklären den Aufschwung der vergangenen Jahre – und zugleich, warum dieser Aufschwung bis auf Weiteres zum Stillstand gekommen ist: Die gegenwärtigen Nachfrager können sich die Kieze nicht

köllns: Nur hier überschreitet die mittlere Warmmiete pro angebotener Wohnung die Schwelle von mehr als 29 Prozent der mittleren örtlichen Haushaltskaufkraft.

Sonderfall Sonnenallee Süd

Damit sind alle Gebiete im Norden Neuköllns genannt – mit Ausnahme der Sonnenallee Süd (12057), die überwiegend kein Altbau-, sondern Gewerbegebiet ist, gerade durch den Bau einer Stadtautobahn strapaziert wird und eine etwas abseitige Lage hat. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter rangiert mit 6,74 Euro rund ein Drittel unter denen der anderen Gebiete in Neukölln-Nord. Das Gebiet nimmt im Norden demnach eine Sonderstellung ein. Auch die Wohnkostenbelastung unterscheidet sich hier deutlich von den benachbarten Quartieren. Während die Haushalte in allen anderen nördlichen Postleitzahlgebieten bei Neuanmietungen im Schnitt zwischen 25,7 und 29,4 Prozent ihrer monatlichen Kaufkraft für die Warmmiete aufbringen müssen, sind es an der Sonnenallee Süd nur 22,2 Prozent.

Rudow wartet auf den Airport

Außer der genannten Ausnahme verlangen Anbieter in Nord-Neukölln bei Neuvermietungen nun mehr als 9,40 Euro pro Quadratmeter. Hingegen liegt der Höchstwert für die südlicheren Gebiete rund 2,00 Euro unter dem Niveau im Norden des Bezirks. Insgesamt beträgt die Spanne zwischen dem günstigsten und dem teuersten Postleitzahlbereich Neuköllns mehr als 4,00 Euro pro Quadratmeter. Den recht bescheidenen Süd-



Zunehmend begehrt: Nord-Neukölln rund um das Rathaus des Bezirks ist ein dicht bebautes urbanes Quartier, in dem kleine Wohnungen dominieren.

Höchstwert von 7,62 Euro bei der mittleren Angebotsmiethöhe hält das Gebiet Britz-West (12347). Es reicht an seinem nördlichen Ende noch fast bis zum S-Bahn-Ring, der die Grenze zwischen dem inneren und äußeren Berlin markiert. Auf den nächsten Rängen folgen die beiden südlichsten Gebiete im Bezirk: Rudow-Ost (12357) und Rudow-Süd (12355) mit Mietmittelwerten um 7,50

mehr leisten; zahlungskräftigere und anspruchsvollere Nachfrager kommen nach wie vor kaum her. Nord-Neukölln war nie ein bürgerlicher Stadtteil und wird es nach Lage der Dinge auch in den nächsten Jahren nicht werden. Es gibt jedoch entwicklungssträchtige Einzellagen, vor allem ganz im Norden am Maybachufer und in der Nähe des früheren Tempelhofer Flughafens, der vorläufig nicht bebaut wird – was sich aber bei wachsendem Druck auf den Berliner Markt in einigen Jahren ändern könnte.

Gropiusstadt neu im Blick

Die übrigen Teile Neuköllns unterscheiden sich strukturell spürbar vom Norden. Im Zentrum des Bezirks liegt Britz, ein stark gemischter Stadtteil mit Schloss, Park und Dorfkern, dem attraktiven Park „Britzer Garten“, mit Siedlungsgebieten des 20. Jahrhunderts, aber auch mit weniger attraktiven Gebieten, in denen Wohnen, Gewerbe und große Verkehrsachsen nahe beieinanderliegen. Von Britz über Buckow bis Rudow zieht sich eines der größten Mietshausgebiete der

1960er- und 1970er-Jahre, die Gropiusstadt. Zeitweise hatte sie einen schlechten Ruf; inzwischen ist sie aber beliebter geworden. Ringsum finden sich in Buckow und Rudow weite Gebiete mit kleineren Geschossbauten und vielen oft recht einfachen Einfamilienhäusern. Vor einigen Jahren war hier noch fast nichts von der wachsenden Nachfrage und Angebotsverknappung in der Innenstadt zu spüren; inzwischen finden auch diese Gebiete wegen ihres preisgünstigeren Angebots deutlich mehr Interesse.

bis 7,60 Euro pro Quadratmeter. Dieser Wert ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 (Rudow-Ost) bzw. 7,1 Prozent (Rudow-Süd) angestiegen – ein Plus weit über dem Bezirksdurchschnitt. Rudow-Ost ist allerdings Neuköllns angebotsschwächster Teilmarkt, so dass sich die Preisentwicklung etwas relativiert. Die allgemeine Verknappung auf dem Berliner Markt erhöht jetzt auch die Nachfrage am südlichen Stadtrand. Speziell in Rudow könnte es noch deutlich stärker bergauf gehen,

wenn erst der neue Flughafen eröffnet wird: Er liegt fast in Sichtweite des Gebiets, aber nicht in Hörweite, denn die Start- und Landebahnen verlaufen quer zu diesem Stadtteil. Schon heute ist in beiden Gebieten die mittlere Haushaltskaufkraft höher als überall sonst im Bezirk.

Wohnen in Rudow schont das Budget

Mit der Kaufkraft verhält es sich generell genau umgekehrt wie mit den Angebotsmieten: Alle

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12043	238	10,04 (41)	5,50 (151)	16,82 (36)	58 (171)	742 (99)	2.586 (161)	28,7 (53)
12045	241	10,67 (26)	6,67 (40)	18,60 (10)	52 (184)	706 (116)	2.470 (180)	28,6 (54)
12047	223	10,64 (29)	6,17 (80)	18,52 (12)	51 (185)	690 (127)	2.538 (171)	27,2 (76)
12049	250	10,01 (42)	6,50 (54)	18,75 (8)	50 (186)	638 (162)	2.394 (186)	26,7 (87)
12051	398	9,45 (68)	5,99 (103)	16,30 (47)	54 (182)	657 (150)	2.556 (166)	25,7 (103)
12053	203	10,37 (35)	5,48 (159)	17,40 (26)	55 (180)	720 (111)	2.705 (138)	26,6 (88)
12055	216	10,00 (43)	6,40 (59)	17,39 (27)	52 (183)	673 (140)	2.570 (164)	26,2 (97)
12057	100	6,74 (171)	5,26 (166)	14,40 (86)	60 (155)	574 (175)	2.590 (158)	22,2 (155)
12059	260	9,53 (63)	6,00 (96)	18,18 (16)	57 (173)	710 (114)	2.413 (184)	29,4 (50)
12347	205	7,62 (135)	5,76 (125)	11,93 (121)	63 (135)	657 (153)	2.760 (124)	23,8 (133)
12349	173	7,00 (162)	5,80 (123)	10,00 (164)	67 (109)	655 (154)	3.149 (63)	20,8 (168)
12351	127	7,50 (140)	4,80 (183)	10,80 (149)	68 (103)	701 (121)	2.980 (87)	23,5 (136)
12353	143	6,50 (176)	5,21 (168)	10,00 (164)	70 (88)	658 (149)	3.037 (78)	21,6 (162)
12355	232	7,50 (140)	5,38 (160)	10,11 (162)	70 (85)	729 (105)	3.410 (35)	21,4 (165)
12357	85	7,56 (138)	5,75 (127)	12,67 (106)	62 (141)	648 (157)	3.695 (23)	17,5 (187)
12359	203	7,50 (140)	5,77 (124)	10,86 (148)	60 (152)	626 (167)	2.757 (125)	22,7 (148)
Bezirk ¹⁾	3.297	8,78	5,71	16,36	58	676	2.799	24,1
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

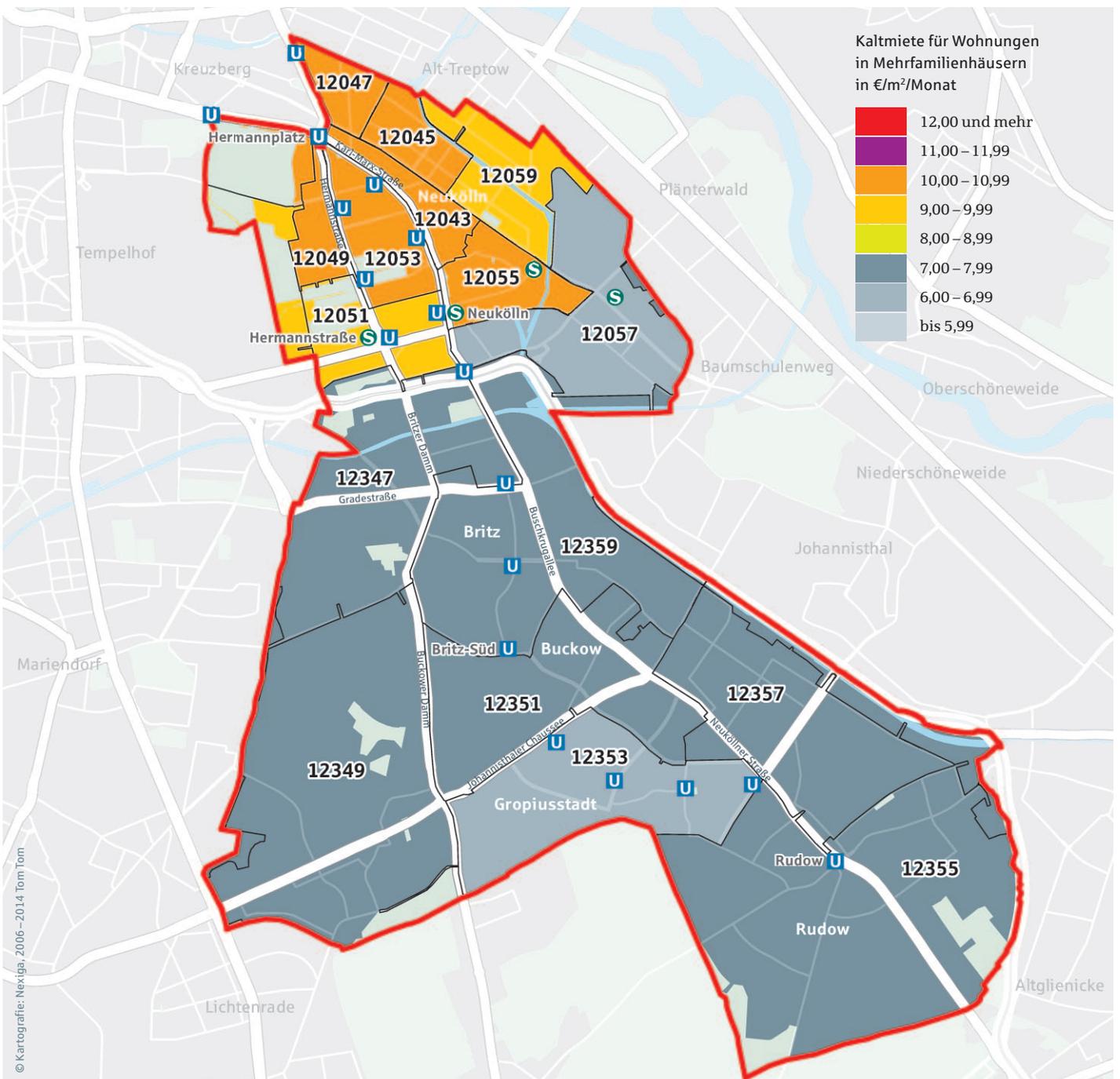
oberen Ränge im Bezirk werden von den südlichen Gebieten eingenommen, alle tieferen Ränge von den nördlichen. Den Spitzenwert erreicht Rudow-Ost mit einer mittleren Haushaltskaufkraft von 3.695 Euro. Das Gebiet ordnet sich damit auf Rang 23 aller 190 Berliner Postleitzahlbereiche ein. 1.300 Euro niedriger liegt hingegen die durchschnittliche Kaufkraft an der Hermannstraße West. Für Rudow-Ost ergibt sich dann auch die niedrigste Wohnkostenquote im Bezirk: Nur 17,5 Prozent ihrer mittleren Kaufkraft müssen die Haushalte hier aufwenden, um eine mittlere angebotene Wohnung einschließlich Betriebskosten zu finanzieren. In Rudow-Süd liegt sie mit 21,4

Prozent ein gutes Stück höher, weil in diesem Gebiet – gemeinsam mit Buckow-Ost (12353) – die bezirkswweit größten Wohnungen angeboten werden. 70 Quadratmeter haben sie im Mittel. Auf dem Mietniveau der Rudower Gebiete rangieren mit 7,50 Euro pro Quadratmeter auch die Gegend um die Johannisthaler Chaussee (12351) und das östliche Britz um die Buschkrugallee (12359), zu dem auch die weithin bekannte und in das UNESCO-Welterbe aufgenommene Hufeisensiedlung aus den 1920er-Jahren gehört. In diesem Gebiet lebt man überwiegend in niedrigen Geschossbauten und in seinem westlichen Teil mit guter U-Bahn-Anbindung an die übrige Stadt.

Preisgünstige Offerten in der Gropiusstadt

Der Südwesten Neuköllns umfasst die Bezirksteile Buckow-West (12349) und -Ost. In Buckow-Ost finden sich auch Teile der Gropiusstadt, einer Großsiedlung der 1960er- und frühen 1970er-Jahre. Die Gropiusstadt gilt als praktisches, durchgrüntes und nicht zuletzt preiswertes Gebiet, das einerseits nahe dem Stadtrand liegt, andererseits gute U-Bahn-Anbindung hat. Sie ist zum Großteil noch in kommunaler Hand. Die Mittelwerte der

Angebotsmieten in Buckow rangieren bei 6,50 bis 7,00 Euro und damit am unteren Ende der Bezirksskala. Bei einer gleichzeitigen mittleren Haushaltskaufkraft von mehr als 3.000 Euro ergibt sich für die Haushalte in beiden Gebieten eine unter dem Bezirksdurchschnitt liegende Wohnkostenquote. Rund 21 bis 22 Prozent ihres Budgets müssen Haushalte statistisch gesehen bei Neuanmietungen für die Warmmiete aufbringen, im Neuköllner Mittel sind es 24,2 Prozent.



Pankow: Großes Angebot und abgeschwächter Mietanstieg



Citynah: Die begehrtesten und teuersten Lagen Pankows liegen im Prenzlauer Berg – auch in der Umgebung des heute zum Wohnen genutzten historischen Wasserturms.

Nach Berlin-Mitte hat Pankow das größte Mietwohnungsangebot aller Bezirke: Knapp 6.000 Angebote konnten in den ersten drei Quartalen 2015 erfasst werden. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter stieg im Betrachtungszeitraum um 4,9 Prozent; im Berliner Durchschnitt waren es 5,1 Prozent. Pankows aktueller Mittelwert von 9,47 Euro liegt aber spürbar über dem der Gesamtstadt und an vierter Stelle hinter Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Allerdings ist der Bezirk sehr differenziert gegliedert. Es gibt zahlreiche Gebietstypen: vom citynahen, hochpreisigen Altbaugebiet bis zu dorfähnlichen Strukturen am Stadtrand sowie einzelnen Großwohnsiedlungsbereichen am äußersten Bezirksrand in Buch. Seit dem Mauerfall ist Pankow zwar der wachstumsstärkste Bezirk Berlins, aber gebaut wird überwiegend in Baulücken, auf städtischen Brachen und in Verdichtungsgebieten. Komplette neue Gebiete auf der grünen Wiese wie Karow-Nord und Französisch Buchholz aus den 1990er-Jahren sind die Ausnahme. Bald könnte aber ein weiteres dazukommen: Der Berliner Senat plant die Bebauung der Elisabethaue, eines weiten Wiesenareals zwischen Blankenfelde und Französisch Buchholz im Norden des Bezirks.

Wohnen am teuren Kollwitzplatz

Spitzenreiter bei der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter in Pankow ist seit Jahren das Gebiet um den beliebten Kollwitzplatz (PLZ 10435), das direkt an Berlin-Mitte grenzt. Sein Mittelwert von 12,01 Euro bedeutet Rang 5 in ganz Berlin. Damit nimmt das Quartier seit 2011 immer einen Platz unter den sechs teuersten Postleitzahlgebieten Berlins ein. Zuletzt stieg die Angebotsmiete am Kollwitzplatz um 3,0 Prozent an, weniger als die Vergleichswerte für Bezirk und Stadt. Jedoch ist die bereits erreichte absolute Höhe der geforderten Mieten dabei zu beachten, die starke Steigerungsraten erschwert. Auch im unteren und oberen Marktsegment müssen wohnungssuchende Haushalte mit Präferenz für das Quartier tiefer in die Tasche greifen: Das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen

City und Stadtrand in einem Bezirk



Pankow hat einerseits im Süden höchst begehrte Wohngebiete in unmittelbarer Citynähe, andererseits im Norden noch weite unbebaute Wiesen- und Ackerflächen. Stadtzentrum und Stadtrand sind sich nirgendwo anders in Berlin so nah. Die vielen Freiflächen geben Pankow die größten Wachstumspotenziale Berlins. Sie liegen aber nicht nur am Stadtrand, sondern auch in Güterbahn- und Kleingartengebieten, auf Gewerbebrachen, weitläufigen

Parkplätzen und in wenig verdichteten dörflichen Ortsteilen.

Neubauten gehen nordwärts

Weitgehend erschöpft sind sie dagegen in den zentrumsnahen Stadtteilen. Hier ist ein Gutteil der einst vielen Brachen und Lücken mittlerweile bebaut; die noch erhältlichen haben oft problematische Lagen oder Zuschnitte. Bauträger ebenso wie Baugemeinschaften sind längst über den S-Bahn-Ring hinausgegangen

und betätigen sich rund um das Zentrum von Pankow sowie in Weißensee. Beide Gebiete haben aber je ein Manko: In Pankow ist es nach wie vor der Lärm der in Tegel startenden und landenden Flugzeuge. Die Schließung dieses Airports ist ungewiss, da erst der neue Großflughafen fertiggestellt sein muss. Ein chronisches Problem in Weißensee ist die mäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr: Der gesamte Stadtteil

kostet im Mittel 7,46 Euro pro Quadratmeter und liegt damit auf Rang 8 in der Stadt. Im teuersten Segment nimmt der Kollwitzplatz mit 19,35 Euro sogar den dritten Platz aller untersuchten Berliner Gebiete ein. Die Wohnkostenquote, das Verhältnis von mittlerer monatlicher Warmmiete zu mittlerer Kaufkraft, ist mit 33,8 Prozent die dritthöchste im Bezirk, da die Haushaltskaufkraft nur auf Rang 76 der 190 Berliner Gebiete rangiert. Östlich von hier um die Prenzlauer Allee (10405) ist der Mietmittelwert stärker gestiegen und mit 11,80 Euro der zweithöchste im Bezirk. Mittlere Kaufkraft und Wohnkostenquote bewegen sich auf dem Niveau des Kollwitzplatzes. Das Angebot war im Untersuchungszeitraum mit mehr als 700 Wohnungen das umfangreichste im Bezirk. Nur wenig geringer fiel es am nahen Helmholtzplatz (10437) mit rund 660 Inseraten aus. Hier liegt der Mietmittelwert im Bezirksvergleich auf Rang 3; die Haushaltskaufkraft ist aber spürbar niedriger als in den Nachbargebieten. Dessen ungeachtet ist hier auch das untere Segment teuer – 7,14 Euro pro Quadratmeter werden inzwischen sogar für das günstigste Zehntel der Wohnungen verlangt. Das Gebiet um den Helmholtzplatz rangiert damit auf Platz 12 in ganz Berlin.

Danziger Straße mit extremer Mietspanne

Zwischen 10,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter liegen die Mittelwerte im Bötzowviertel und angrenzenden Arealen im Gebiet Danziger Straße (10407) sowie rund um den Arnimplatz (10439). Die Danziger Straße hat auch die größte Mietspanne im Bezirk. Deren eines Extrem ist das teure Hochpreissegment: Der Quadratmetermittelwert für das teuerste Zehntel der angebo-

tenen Wohnungen beträgt 17,71 Quadratmeter. Am anderen Ende im untersten Zehntel beträgt der Wert 5,76 Euro. Während der Mietmittelwert an der Danziger Straße um 5,7 Prozent anstieg, stagnierte er am Arnimplatz mit 1,1 Prozent nahezu. Dort ist die mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.491 Euro niedriger als in allen anderen Teilen des Prenzlauer Bergs innerhalb des S-Bahn-Rings. Das Niedrigpreissegment ist jedoch nur noch schwach ausgeprägt: Ein Quadratmeter der am günstigsten angebotenen Wohnungen sollte zuletzt im Mittel bereits 7,21 Euro kosten. Die niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft der gesamten Stadt weist mit 2.342 Euro das Gebiet um die Ostseestraße (10409) auf. Es liegt schon außerhalb des S-Bahn-Rings, zählt aber noch zum Stadtteil Prenzlauer Berg. Die angebotenen Wohnungen sind hier mit 58 Quadratmetern die im Mittel kleinsten im Bezirk. Ein Großteil der Wohnungen stammt aus der Zwischenkriegszeit sowie aus DDR-Zeiten. Der Anteil der älteren und jüngeren Kleinhaushalte dürfte hier besonders hoch sein, was ein Grund für die niedrige Haushaltskaufkraft ist. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter ist zwar mit 9,24 Euro für ein kaufkraftschwaches Gebiet hoch. Wegen der geringen Wohnungsgrößen beträgt die Wohnkostenquote aber nur 28,3 Prozent und belegt damit Rang 61 in Berlin. Und die Vermieter erkennen die ökonomischen Grenzen: Dieses Gebiet ist das einzige im Bezirk Pankow, in dem die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr ganz leicht um 0,2 Prozent gesunken ist. Stadtplaner und Neubauinvestoren haben ein Auge auf die riesigen Parkplatzflächen rund um die Michelangelostraße geworfen.

verfügt weder über U- noch S-Anschluss und hat auf absehbare Zeit keine Aussicht darauf.

Ganz neue Vorstädte

Das flächenmäßig größte Entwicklungsprojekt der nächsten Jahre im Bezirk könnte die Bebauung des ehemaligen Heinersdorfer Güterbahnhofs sein. Allerdings gibt es Widerstand und zähe Auseinandersetzungen. Das Areal mit mehr als 40.000 Quadratmetern bietet aber gute Potenziale als Han-

dels- und Wohnstandort und nicht zuletzt eine gute Verkehrsanbindung. Weiter im Norden gibt es in Siedlungsgebieten wie Niederschönhausen und Rosenthal nach wie vor schwach oder gar nicht genutzte Grundstücke, die einzeln erschlossen werden könnten. Und nicht zuletzt deutet sich eine Rückkehr zur Strategie der 1990er-Jahre an, als in der Erwartung starken Wachstums ganze Vorstädte aus einem Guss entstanden. Ihnen

fehlt es aber bis heute an guten Cityanschlüssen. Das wäre auch für potenzielle weitere Baugebiete abseits der wenigen S-Bahn-Strecken ein gravierendes Problem. Teilweise bietet sich die Verlängerung von Straßenbahnstrecken an, aber das bedeutet lange Fahrzeiten und oft mehrfaches Umsteigen. Stimmen aber Preise und Städtebau, könnten Pankower Baugebiete in den nächsten Jahren viele tausend neue Einwohner in den Bezirk locken.

Wohnkostenquoten im zentralen Pankow hoch

Zwei Gebiete im zentralen Bereich des Bezirks haben hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete dagegen aufgeholt und weisen jetzt beide einen Wert um 9,00 Euro auf. In Pankow-Mitte (13187) war der Anstieg des Mittelwerts mit 0,7 Prozent zuletzt nur schwach, östlich von hier um die Neumannstraße (13189) dagegen mit 6,1 Prozent deutlich. Die Wohnkostenquote ist mit 30,5 bzw. 29,6 Prozent in beiden Gebieten hoch, was nicht zuletzt an der geringen Haushaltskaufkraft liegt. Pankow-Mitte hat hier Rang 135 unter den 190 Berliner Gebieten, die Neumannstraße sogar nur Rang 182 inne.

Schon recht vorstädtisch wird es in den angrenzenden Gebieten, die bei der mittleren Angebotsmiete folgen. Rund um die Pistoriusstraße (13086) im westlichen Weißensee beträgt sie 8,94 Euro, in Niederschönhausen (13156) 8,50 Euro. Die dort angebotenen Wohnungen sind im Mittel 74 Quadratmeter groß – der dritthöchste Wert im Bezirk. Niederschönhausen liegt damit noch deutlich über der 8-Euro-Marke bei der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter. Es ist über weite Strecken grün und aufgelockert und besitzt Schloss Niederschönhausen. In der gleichen Preisklasse bewegt sich das östliche

Weißensee rund um die Buschallee (13088). In beiden Gebieten ist die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter zuletzt recht kräftig gestiegen: in Niederschönhausen um 6,0 Prozent, in der Buschallee sogar um 10,2 Prozent. Rosenthal (13158) im Nordwesten des Bezirks verzeichnet mit 5,7 Prozent ebenfalls einen nennenswerten Anstieg und weist jetzt einen Quadratmetermittelwert von 8,15 Euro auf.

Angebot am Stadtrand knapp

Am unteren Ende bei den mittleren Mietwerten rangieren schließlich Buchholz (13127) und das ausgedehnte Karow/Buch (13125) im äußersten Nordosten des Bezirks. Buchholz hat das preisgünstigste Teilsegment des gesamten Bezirks: Der Quadratmetermittelwert der am günstigsten angebotenen Wohnungen liegt bei 5,58 Euro. Aber auch Karow/Buch hat mit 5,59 Euro noch vergleichsweise niedrige Konditionen. In beiden Gebieten ist aber zugleich die mittlere Haushaltskaufkraft mit rund 3.200 bzw. 3.300 Euro überdurchschnittlich für Berlin und Karow/Buchs Wohnkostenquote mit 20,8 Prozent die niedrigste in Pankow. Auch im berlinweiten Vergleich profitieren wohnungssuchende Haushalte in Karow/Buch von günstigen Konditionen. Unter den 187

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
10405	719	11,80 (7)	6,63 (44)	17,39 (27)	72 (71)	1.018 (30)	2.990 (82)	34,0 (20)	
10407	356	10,57 (31)	5,76 (125)	17,71 (23)	65 (119)	831 (69)	2.785 (122)	29,8 (46)	
10409	218	9,24 (73)	5,75 (127)	15,80 (64)	58 (170)	663 (144)	2.342 (190)	28,3 (61)	
10435	352	12,01 (5)	7,46 (8)	19,35 (3)	72 (72)	1.030 (29)	3.042 (76)	33,8 (21)	
10437	664	11,11 (16)	7,14 (12)	17,73 (22)	70 (87)	941 (45)	2.735 (133)	34,4 (19)	
10439	678	10,12 (37)	7,21 (11)	16,88 (35)	60 (153)	745 (97)	2.491 (176)	29,9 (44)	
13086	434	8,94 (86)	6,67 (40)	13,04 (99)	68 (104)	757 (90)	2.613 (152)	29,0 (51)	
13088	370	8,46 (104)	5,93 (110)	13,18 (96)	67 (105)	722 (108)	2.737 (132)	26,4 (92)	
13089	34	8,19 (116)	6,31 (70)	10,00 (164)	69 (99)	716 (112)	3.270 (54)	21,9 (157)	
13125	452	7,08 (156)	5,59 (142)	10,00 (164)	71 (84)	658 (148)	3.165 (62)	20,8 (169)	
13127	287	7,69 (133)	5,58 (144)	10,66 (154)	76 (50)	755 (91)	3.274 (53)	23,1 (144)	
13129	7	—	—	—	—	—	3.318 (46)	—	
13156	446	8,50 (94)	6,63 (44)	12,08 (114)	74 (59)	801 (76)	3.174 (61)	25,2 (112)	
13158	139	8,15 (119)	6,50 (54)	10,74 (151)	75 (57)	776 (86)	3.306 (50)	23,5 (138)	
13159	6	—	—	—	—	—	2.958 (92)	—	
13187	498	9,00 (79)	6,57 (47)	15,24 (69)	74 (64)	831 (67)	2.728 (135)	30,5 (39)	
13189	280	8,90 (87)	6,10 (86)	14,91 (77)	65 (120)	721 (109)	2.435 (182)	29,6 (48)	
Bezirk ¹⁾	5.940	9,47	6,14	16,00	69	810	2.836	28,6	
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2	

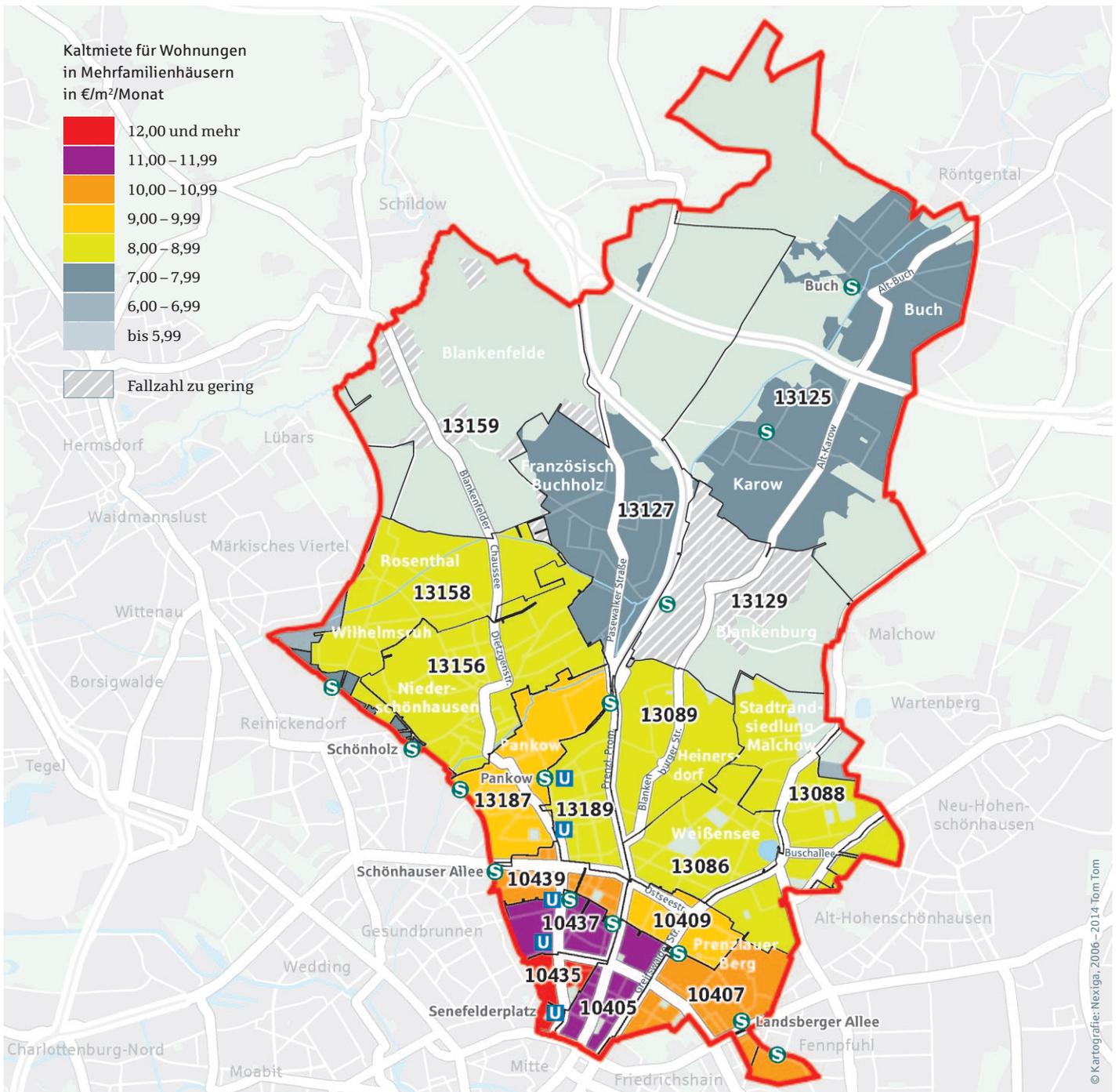
1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

untersuchten Gebieten nimmt die Wohnkostenbelastung im Postleitzahlgebiet den 169. Rang ein. Im Bezirk befinden sich gleich zwei Gebiete, deren Wohnungsmarkt im Untersuchungszeitraum für belastbare Aussagen zu Angebotsmieten und Größen zu klein ist: Blankenburg (13129) und das dörfliche Blankenfelde (13159). In den beiden zuletzt genannten Gebieten dominieren Eigenheime; fast niemand lebt zur Miete oder bietet Entspre-

chendes an. Stadtplaner und Investoren im wachsenden Berlin blicken aber immer häufiger auf den relativ dünn besiedelten Nordosten, der mehr Raum für Neubauten bietet als andere Bezirke. Die Finanzkraft der Bewohner ist auf jeden Fall interessant: Mit 3.318 Euro ist die mittlere Blankenburger Haushaltskaufkraft die höchste im Bezirk. Auch Buchholz und Heinersdorf liegen weit über dem Mittelwert Pankows.



Reinickendorf: Aufstrebend, aber nach wie vor günstig

Lange entwickelte sich der Wohnungsmarkt Reinickendorfs viel ruhiger als in der Gesamtstadt. Was sich in der Innenstadt bewegte, kam hier oben am nordwestlichen Stadtrand gar nicht oder nur gedämpft an. Jetzt hat sich der Trend teilweise umgekehrt: Während sich in anderen Bezirken der Anstieg der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter beruhigt, liegt er für den Mittelwert in Reinickendorf mit 5,9 Prozent über dem Gesamtberliner Plus von 5,1 Prozent. Mit 7,50 Euro bleibt der Bezirk aber an drittletzter Stelle in Berlin und wird nur noch von den Werten Spandaus und Marzahn-Hellersdorfs unterboten. Besonders auffällig ist der Anstieg im oberen Marktsegment, dem Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen. Hier liegt zwar der Reinickendorfer Mittelwert von 11,67 Euro pro Quadratmeter nach wie vor an drittletzter Stelle in der Stadt, doch erhöhte er sich zuletzt mit 11,1 Prozent stärker als in allen anderen Bezirken. Von einem echten Luxusmarkt ist der Bezirk aber nach wie vor entfernt – diesen gibt es eher auf dem Eigentumssektor mit seinen zahlreichen Villen, Heimen und Eigentumswohnungen in schönsten Wald- und Wasserlagen. Zugleich bleibt Reinickendorf ein Bezirk für jedes Budget: Das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen kostet im Mittel 5,51 Euro pro Quadratmeter. Auch das ist der drittniedrigste Wert in der Stadt, günstiger ist es nur in Spandau (5,28 Euro) und Marzahn-Hellersdorf (4,98 Euro).

Höchstmieten an den Rändern der Stadt

Anders als in anderen Berliner Bezirken gilt in Reinickendorf die Regel: Je weiter ein Stadtteil von der City entfernt ist, desto höher ist das

Mietniveau. Die bezirklichen Spitzenmieten werden allesamt im grünen und wasserreichen Norden und Nordwesten des Bezirks gefordert. An erster Stelle steht Konradshöhe (PLZ 13505) – auch die Halbinsel Tegelerort und das Westufer des Tegeler Sees zählen zu diesem Postleitzahlgebiet. Es ist für Berliner Verhältnisse abgelegen; man erreicht es nur durch Wald oder per Fähre übers Wasser. Viele Bewohner dürfen in dem langgestreckten Gebiet das Wohnen an oder nahe der Havel genießen. Der Markt ist aber insgesamt klein; in keinem anderen Reinickendorfer Gebiet wurden zuletzt weniger Mietwohnungen angeboten, wodurch sich die Aussagen zum Preisniveau etwas relativieren.

Auf Platz 2 folgen Hermsdorf (13467) und Frohnau (13465) im Norden des Bezirks. In Hermsdorf beträgt die mittlere Angebotsmiete nach einem Sprung um 6,9 Prozent nunmehr 8,50 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt das Gebiet aber noch 0,49 Euro unter dem gesamtstädtischen Mittelwert von 8,99 Euro. Die Beliebtheit des Quartiers erklärt sich aus den schönen Lagen am Tegeler Fließ und am Tegeler Forst, aus dem insgesamt gepflegten Villengebietscharakter und aus der guten S-Bahn-Verbindung zur City. Das nördlich an Hermsdorf angrenzende Frohnau ist das wohlhabendste Gebiet Reinickendorfs mit einer mittleren Haushaltskaufkraft von 4.420 Euro – Rang 3 in ganz Berlin. Wo so gut verdient wird, lässt sich auch die im Bezirksmaßstab hohe Miete gut tragen. Nur 21,6 Prozent ihrer mittleren Kaufkraft müssen die Frohnauer für eine angebotene Wohnung einschließlich Betriebskosten im Mittel zahlen – der mit Abstand niedrigste Wert im Bezirk. Zu den elf wohlhabendsten Gebieten Berlins

Mischgebiete – Trabantenstädte – Villenvororte



Seiner Baustruktur nach lässt sich der Bezirk Reinickendorf in drei Bereiche einteilen. Im Südosten herrschen gemischte und kleinräumige Strukturen vor. Große geschlossene Wohngebiete sind die Ausnahme; stattdessen findet man immer wieder unmittelbare Nachbarschaften von Gewerbe, Handel und Infrastruktur unterschiedlichster Art. Das wirkt teils belebend, führt teils aber auch zu gewissen Konflikten oder Beeinträchtigungen. Die

Mietshäuser stammen aus allen Epochen seit der Kaiserzeit und haben jeden Typ vom Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung bis zum Hochhaus des Sozialen Wohnungsbaus. Derzeit leidet der Reinickendorfer Süden noch doppelt unter den Einflugschneisen des Flughafens Tegel und dem Schwund des Gewerbes seit den 1990er-Jahren, das hier viele Menschen aus der Nachbarschaft beschäftigte. Die avisierte Schließung

des Flughafens Tegel und die Konversion zu einem Wohn-, Arbeits- und wenn möglich auch Wissenschaftsstandort soll dem Stadtteil aber Ruhe in der Luft und eine neue, dynamische Nachbarschaft am Boden beschern. Allerdings zieht dann auch der größte Arbeitgeber des Bezirks um: Rund 10.000 Menschen arbeiten direkt bei der Flughafengesellschaft in Tegel, etwa gleich viele in anderen Firmen mit Airport-Bezug.

zählt neben den bereits genannten Stadtteilen Hermsdorf, Frohnau und Konradshöhe auch Heiligensee (13503) im äußersten Nordwesten Berlins mit einer mittleren Quadratmeter-Angebotsmiete von 8,48 Euro. In allen genannten Gebieten beträgt die mittlere Haushaltskaufkraft mehr als 4.000 Euro.

Näher am Zentrum – niedrigere Mieten

Das Gebiet Nummer 5 auf der bezirklichen Miet-skala ist Alt-Tegel (13507). Es liegt etwas dichter an der Innenstadt und ist urbaner als die bisher genannten Quartiere. Seine mittlere Angebotsmiete beträgt 8,07 Euro pro Quadratmeter; es gibt sehr schöne Wohnlagen am Tegeler See und am Tegeler Hafen. Die mittlere örtliche Haushaltskaufkraft von 3.138 Euro ordnet sich deutlich unter der in den zuvor genannten Gebieten ein, aber immer noch über dem Reinickendorfer und dem Gesamtberliner Mittelwert.

Alle Gebiete im Südosten bzw. Süden Reinickendorfs haben mittlere Quadratmeter-Angebotsmieten zwischen 7,06 und 7,50 Euro. Der im Betrachtungszeitraum größte und relativ teuerste Markt ist Borsigwalde (13509), ein Siedlungsgebiet mittlerer Dichte östlich des Tegeler Ortskerns. Zu ihm gehören postalisch im Süden ein großes Gewerbeareal sowie im Norden ein Eigenheim- und das Siedlungsgebiet „Freie Scholle“ beiderseits des Waidmannsluster Damms. Es folgen das Gebiet um die Residenzstraße (13409) sowie das von Wohnen und Industrie geprägte Gebiet Eichborndamm (13403), dessen Südzipfel stark vom Tegeler Fluglärm betroffen ist. Andererseits ist das unterste Zehntel der Angebote mit einem Quadratmetermittelwert von 5,58 Euro günstig.



Vorstädtisch-gemütlich: Teile Reinickendorfs bieten entspannte Stadtrand-Urbanität mit streckenweise guter Verkehrsanbindung an die Berliner Innenstadt.

Mittlere Lagen rund um das Rathaus

Auch Alt-Wittenau (13437) weist eine gemischte Struktur auf, allerdings mit stärkerem Schwerpunkt auf dem Wohnsegment und mit zentralen Einrichtungen wie dem Reinickendorfer Rathaus. Der Angebotsmittelwert pro Quadratmeter beträgt 7,26 Euro; die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 2.913 Euro die höchste im Reinickendorfer Südosten. Im an Alt-Wittenau angrenzenden Alt-Reinickendorf (13407) liegt der Quadratme-

Hochhausballung im Osten

Der zweite in Reinickendorf vorherrschende Siedlungstyp sind die Trabantenstädte aus der Zeit um 1970. Hier ist vor allem das Märkische Viertel zu nennen, mit 17.000 Wohnungen die zweitgrößte Siedlung dieses Typs in der Bundesrepublik und Westberlin. Der einst schlechte Ruf hat sich längst gebessert; es gilt heute als ordentliche, wenn auch nicht direkt glanzvolle Vorstadt. Seit einigen Jahren

werden hier Wohngebäude in großem Umfang wärmege-dämmt – es ist das wohl umfassendste Einzelprojekt dieser Art in Deutschland. Die im östlichen Teil von Waidmannslust gelegene Siedlung Rollberge (Schwarzwald-Siedlung) ist hingegen eine kleinere, weniger bekannte Trabantenstadt.

Eigenheime in schöner Landschaft

Dritter stark vertretener Siedlungstyp im Bezirk sind die

Villen- und Eigenheimgebiete im Norden und Nordwesten Reinickendorfs wie Frohnau, Heiligensee und Konradshöhe. Sie leben von ihren landschaftlichen Qualitäten. Nie hat man es weit zum nächsten Fluss, See, Wiesengrund oder Wald. Umso langwieriger sind oft die Wege in die Innenstadt. Selbst wenn das Haus dicht an einem S- oder U-Bahnhof steht, muss man mit rund einer halben Stunde Fahrtzeit in den Zentrumsbereich Berlins rechnen.

terwert bei 7,14 Euro. Es ist besonderen Fluglärmbelastungen ausgesetzt. Das wird auch nicht von lokalen Besonderheiten aufgewogen – nicht vom Schäfersee oder der historischen Dorfaue, auch nicht von der „Weißen Stadt“ aus den Jahren um 1930, die zusammen mit fünf anderen Berliner Siedlungen aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt und bei Architekturfreunden beliebt ist. In diesem Gebiet gibt es viele Einzelhaushalte, insbesondere Senioren. Das trägt zur niedrigen mittleren Haushaltskaufkraft von 2.432 Euro bei, dem geringsten Wert in ganz Reinickendorf und dem achtthiefsten in Berlin. Auch hier werden mit

einem mittleren Größenwert von 60 Quadratmetern relativ kleine Wohnungen angeboten. Noch ein weiteres Postleitzahlgebiet in Reinickendorf überschreitet die 7-Euro-Marke bei den Angebotsmieten: die Gegend um den Kurt-Schumacher-Damm (13405). Sie schließt den Flughafen Tegel und östlich von ihm kleine Wohn- und Mischgebiete sowie ein Kasernenareal ein. 7,06 Euro beträgt hier der Quadratmeter-Mittelwert der angebotenen Wohnungen, wobei die Zahl der Angebote auf dem lokalen Markt aufgrund des großen Anteils nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen gering ist. Nach der Schließung des Flughafens stehen hier besondere Umbrüche an.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
13403	311	7,40 (148)	5,58 (144)	11,54 (129)	64 (126)	657 (151)	2.540 (170)	25,9 (99)
13405	87	7,06 (157)	5,15 (170)	13,57 (93)	89 (14)	879 (56)	2.804 (117)	31,3 (29)
13407	329	7,14 (152)	5,60 (139)	11,00 (140)	60 (158)	596 (171)	2.432 (183)	24,5 (117)
13409	431	7,49 (146)	5,59 (142)	11,21 (137)	61 (151)	628 (166)	2.506 (174)	25,0 (113)
13435	83	6,07 (181)	5,52 (150)	10,71 (153)	78 (41)	699 (126)	3.046 (73)	22,9 (145)
13437	98	7,26 (149)	5,91 (112)	11,04 (139)	70 (94)	704 (118)	2.913 (99)	24,2 (128)
13439	69	6,12 (179)	5,53 (149)	12,00 (115)	78 (45)	699 (125)	3.010 (81)	23,2 (142)
13465	155	8,50 (94)	6,25 (74)	12,00 (115)	84 (27)	954 (41)	4.420 (3)	21,6 (163)
13467	145	8,50 (94)	6,56 (48)	13,00 (101)	84 (26)	954 (40)	4.065 (11)	23,5 (137)
13469	186	6,51 (175)	4,95 (179)	11,80 (123)	81 (35)	753 (92)	3.396 (37)	22,2 (154)
13503	72	8,48 (103)	6,48 (57)	10,78 (150)	84 (29)	947 (44)	4.193 (9)	22,6 (149)
13505	48	8,53 (92)	6,16 (82)	12,90 (102)	85 (21)	967 (35)	4.262 (7)	22,7 (147)
13507	219	8,07 (121)	5,10 (172)	12,00 (115)	69 (98)	749 (95)	3.138 (65)	23,9 (132)
13509	155	7,50 (140)	6,01 (94)	10,47 (155)	63 (131)	655 (155)	2.700 (139)	24,3 (125)
Bezirk ¹⁾	2.388	7,50	5,51	11,67	70	725	3.112	23,3
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

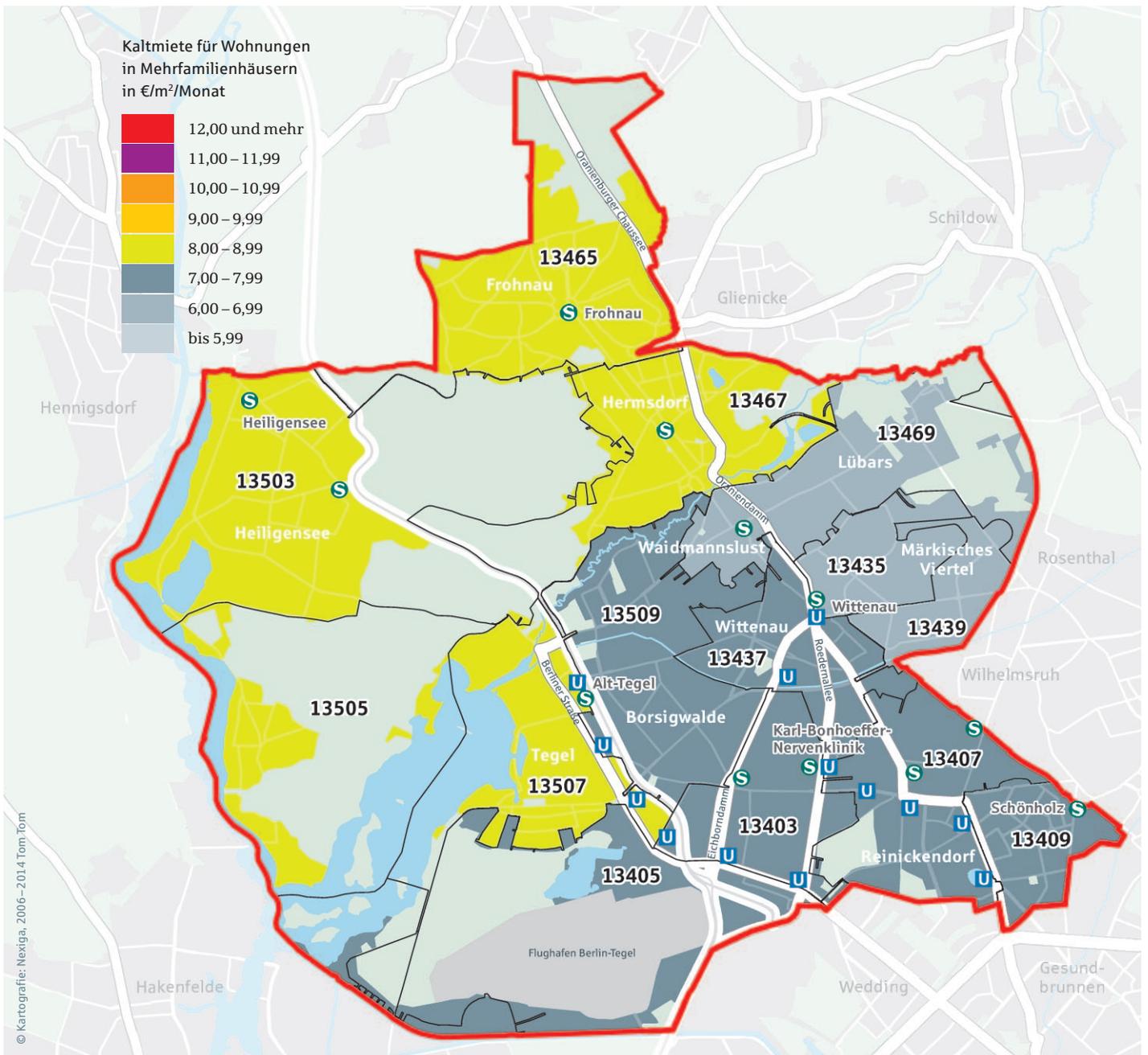
() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

Großer Sprung in Waidmannslust

Schließlich noch zu den drei Trabantenstadt-Gebieten des Bezirks. Unter ihnen weist Waidmannslust (13469) einige Besonderheiten auf. Der Wohnungsmarkt ist hier zweigeteilt in Villen und Eigenheime einerseits sowie die Hochhäuser der Rollberge-Siedlung andererseits. Die wohlhabenderen Quartiere dominieren in diesem Gebiet – auch bei der Haushaltskaufkraft, die im Mittel 3.396 Euro pro Monat beträgt. Eine Spitzenstellung im Bezirk hat Waidmannslust schließlich bei der Steigerung der Angebotsmie-

ten inne: Dieser Wert kletterte um 14,5 Prozent – der größte Sprung in ganz Berlin. Womöglich war das Vermietungsgeschehen in der Trabantenstadt geringer als im Vorjahr, dagegen in den Villengebieten, in denen es ebenfalls Mietwohnungsangebote gibt, lebhafter. Dennoch finden wohnungssuchende Haushalte in Waidmannslust weiterhin günstige Angebote: Trotz des starken Anstiegs verlangten Vermieter hier bei Neuvermietungen im Mittel nur 6,51 Euro pro Quadratmeter. Das Gebiet gehört damit zu den 15 günstigsten in Berlin.



Hohe Kaufkraft im Märkischen Viertel

Am Ende des bezirklichen Mietpreisrankings ordnet sich der größte Reinickendorfer Wohnkomplex ein, das Märkische Viertel. Es ist so ausgedehnt, dass es in zwei Postleitzahlgebiete geteilt ist: Märkisches Viertel Ost (13439) und West (13435). Die mittlere Quadratmeter-Angebotsmiete liegt in den Gebieten nah beieinander bei 6,12 bzw. 6,07 Euro. Unter den Berliner Postleitzahlgebieten gehören die Viertel damit zu den zehn günstigsten Teilbereichen. Niedrigere Angebotsmieten fanden wohnungssuchende

Haushalte nur in Teilen Spandaus und Marzahn-Hellersdorfs. In beiden Teilen des Märkischen Viertels wurden im Betrachtungszeitraum nicht viele Wohnungen inseriert, sondern etliche wohl vor Ort vermarktet oder an Bekannte als Nachmieter vergeben. Darauf deutet die relativ geringe Zahl an Wohnungen hin, die auf dem offiziellen Mietmarkt frei angeboten wurden. Bewohner dieser Gebiete haben Haushaltseinkommen, die mit 3.010 bzw. 3.046 Euro über dem Mittelwert Berlins liegen. Das Klischee vom Armenhaus Trabantentstadt trifft hier also eher nicht zu.

Spandau: Einfache Wohnungen gefragt – mittlere Qualitäten weniger

Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarkts vollzieht Spandau nur bedingt nach. Zwar ist auch hier der Mittelwert der Angebotsmiete pro Quadratmeter um 3,7 Prozent gestiegen, damit aber weniger als im stadtweiten Mittel (5,1 Prozent). Der Wert beträgt in Spandau nun genau 7,00 Euro pro Quadratmeter und liegt damit 1,99 Euro unter dem für Gesamtberlin. Viel deutlicher sind aber in Spandau die aktuellen Anstiege im untersten und obersten Marktsegment. Im preisgünstigsten Zehntel erhöhte sich der Angebotsmittelwert um 8,4 Prozent – stärker als in allen anderen Bezirken. Der kräftige Anstieg deutet darauf hin, dass auch

bislang schwer vermarktbare, schlichte Wohnungen nunmehr leichter Mieter finden. Mit 5,28 Euro liegt der Mittelwert im günstigsten Marktsegment aber weiterhin auf dem vorletzten Rang in Berlin und wird nur vom Vergleichswert Marzahn-Hellersdorfs (4,98 Euro) unterboten. Auffällig hoch ist der Anstieg des Mittelwerts zudem im obersten Segment, dem teuersten Zehntel der angebotenen Wohnungen. Hier wird das Plus von 8,0 Prozent nur noch von dem in Reinickendorf leicht überboten. Spandau rangiert berlinweit aber weiterhin auf dem vorletzten Platz in der Stadt, und bei einem Mittelwert von 10,54 Euro pro Quadrat-



Wasserreich: An beiden Ufern der Havel bietet Spandau besonders viele Wohnlagen mit Blicken aufs Blaue.

Eine Industriestadt für sich



Der westlichste Bezirk Berlins ist von der übrigen Stadt durch die Havel und die industriell genutzte Spreeniederung getrennt und hat die Strukturen, die für eine unabhängige und von Industrie geprägte Stadt typisch sind. Den Kern bildet die Altstadt mit ihrem in Grundzügen mittelalterlichen Straßennetz und dem noch erkennbaren früheren Festungswall. Ringsherum liegen Wohn- und Gewerbegebiete der Kaiserzeit,

mit zahlreichen jüngeren Bauten durchsetzt. Die Infrastruktur mit Handel, Dienstleistungen und Verkehrsanbindung ist hier zwar mit weitem Abstand am besten im Bezirk – inklusive eigenem ICE-Bahnhof, auf dem fast alle Fernzüge nach Nord- und Westdeutschland halten. In der Altstadt und ihrer Umgebung liegen aber die Angebotsmieten meist unter dem Mittelwert des gesamten Bezirks, da die Belastungen durch Verkehr

und Gewerbe teils hoch und die Wohnumfelder nicht immer attraktiv sind. Bürgerliche Gentrifizierungstendenzen sind hier bisher nicht feststellbar, da Spandau vom Zentrum Berlins fast 15 Kilometer entfernt liegt und vor Ort das gut verdienende Mittelschichtpublikum weitgehend fehlt.

Flächen am Havelufer

Große Industriegebiete prägen vor allem die Bezirksteile

meter kann von einem ausgeprägt teuren Luxussegment kaum die Rede sein.

Günstige Mieten in Hochhäusern der Mauerzeit

Für die Analyse der einzelnen Gebiete bietet es sich in Spandau an, mit den Quartieren mit der niedrigsten Angebotsmiete zu beginnen, denn dort herrscht eine große Dynamik. An der Heerstraße/Wilhelmstraße (PLZ 13593) stieg der Mittelwert pro Quadratmeter um 8,1 Prozent an. Auch im Falkenhagener Feld (13589) war der Anstieg mit 9,0 Prozent deutlich. Offenbar finden aus preislichen Gründen auch Nachfrager nach Spandau, die diese Gebiete bisher mieden. Die Angebotsmittelwerte von 5,76 bzw. 6,40 Euro in der Heerstraße/Wilhelmstraße bzw. im Falkenhagener Feld sind aber nach wie vor die mit Abstand niedrigsten im Bezirk; beide Gebiete gehören zum Berliner Zehntel mit den preisgünstigsten Mietwohnungen. Hier wie dort beherrschen Hochhäuser der Zeit um 1970 den lokalen Markt. Die Infrastruktur ist für Vorstadtgebiete nicht schlecht; auch die Wege ins Grüne sind kurz. Die Strecke ins übrige Berlin ist jedoch lang. Vor allem im Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße ist daher ein Teil der Wohnungen nach wie vor nur zu sehr niedrigen Konditionen vermarktbare.

Beide Gebiete sind aber keine Armenhäuser: Die Mittelwerte der Haushaltskaufkraft liegen mit 2.908 Euro an der Heerstraße/Wilhelmstraße und 2.990 Euro im Falkenhagener Feld nahe dem Gesamtspandauer Vergleichswert von 2.953 Euro und der mittleren Berliner Haushaltskaufkraft von 2.971 Euro. Entsprechend sind die Wohnkostenquoten beider Gebiete die niedrigsten im Bezirk. An der Heerstraße/Wilhelmstraße müssen Haushalte statistisch gesehen im Schnitt 20,4 Prozent

ihrer monatlichen Kaufkraft für das Wohnen aufwenden, im Falkenhagener Feld 21,9 Prozent. Die Wohnkostenquote für den Gesamtbezirk liegt mit 23,4 Prozent deutlich darüber.

Homogene Mieten rund um die Altstadt

Einen etwas höheren Angebotsmittelwert hat mit 6,68 Euro pro Quadratmeter das Gebiet Altstadt/Stresow (13597). Er ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,9 Prozent gesunken. Die Altstadt liegt zwar attraktiv zwischen Havel und Bahnhof, ein Großteil der Wohnhäuser sind aber relativ schlichte Bauten aus der Nachkriegszeit. Östlich der Havel herrschen Industrie, großflächiger Handel und Gewerbe vor. Kleine Wohnhausgruppen sind dazwischen eingestreut, ergeben aber nur einen schwachen städtebaulichen Zusammenhang und sind häufig durch Lärm belastet. Zwar hat das Gebiet einen landschaftlich sehr reizvollen Südzipfel, die Halbinsel Tiefwerder mit ihren zahlreichen kleinen Wasserarmen. Freie Mietwohnungen sind dort aber eine Rarität.

Im aufwärts gerichteten Mietranking schließen sich gleich vier Nachbargebiete zu Altstadt und Stresow an, in denen das mittlere Angebotsmietniveau um 7,00 Euro pro Quadratmeter beträgt: westlich der Altstadt das Gebiet um die Zeppeleinstraße (13583), nördlich von ihr die Neustadt (13585), im Süden Wilhelmstadt Ost (13595) sowie am anderen Havelufer nördlich von Stresow Haselhorst (13599). Der Anstieg der mittleren Angebotsmiete in der Neustadt war zuletzt mit 4,9 Prozent am stärksten, in den anderen Gebieten mit 0,6 bis 1,3 Prozent deutlich geringer.

Die Neustadt ist das urbanste der vier Gebiete: Sie besteht zum größeren Teil aus einfachen Gründerzeitblöcken, hier und da ergänzt um Nachkriegs-

östlich der Havel; Wohnen ist hier oft nur eine Nebenfunktion oder gar nicht möglich. Es gibt aber zwei Siedlungsschwerpunkte der Zwischen- und Nachkriegszeit – Haselhorst und Siemensstadt. In beiden herrscht der damals favorisierte Zeilenbau vor; die Siemensstadt ist aber deutlich besser ans übrige Berlin angebunden. An den nördlichen Havelufern startete in den 1990er-Jahren mit großen Ambitionen die Konversion

vom Gewerbe- zum Wohn- und Erholungsgebiet. Die damaligen Wachstumserwartungen erwiesen sich aber nach wenigen Jahren als übertrieben, so dass Teile des Gebiets noch heute des geplanten Wandels harren. Gehemmt wird er derzeit auch durch die noch nicht erfolgte Schließung des Flughafens Tegel, dessen Maschinen über dem Norden Spandaus teils lautstark ein- oder ausfliegen.

Cityfernes Grün begehrt

Die Großwohnsiedlungen der Zeit um 1970 liegen in Spandau näher am Kern als in vergleichbaren eigenständigen Städten. Nur etwa drei bis vier Kilometer sind es von der Altstadt zum Falkenhagener Feld und zu den Staakener Hochhausballungen beiderseits der Heerstraße. Beide Gebiete liegen am Ende der bezirklichen Mietskala, da sie keinen direkten Bahnanschluss nach

Berlin bieten, architektonisch wenig attraktiv und sozial teils schwierig sind. Im Bezirksmaßstab hohe Mieten werden aber in den grünen Gebieten im äußersten Süden, Westen und Norden des Bezirks verlangt. Hier wohnt man meist in einem ruhigen, grünen und gepflegten Umfeld und nimmt dafür in Kauf, dass die Wege ins innere Berlin bis zu einer Stunde dauern können – ob per Bus und Bahn oder per Auto.

bauten. Die U-Bahn am Rand der Spandauer Altstadt ist von hier teilweise zu Fuß erreichbar, und es gibt einige schöne Wohnlagen direkt an der Havel. Letzteres erklärt das relativ hohe Niveau der geforderten Mieten im obersten Segment, wo der Mittelwert pro Quadratmeter 11,26 Euro beträgt. Allerdings ist in der Neustadt die mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.520 Euro die niedrigste in Spandau. Zugleich sind aber die angebotenen Wohnungen nicht sehr klein; ihr Mittelwert beträgt 70 Quadratmeter. Mäßige Kaufkraft verbunden mit mittlerem Mietniveau und recht großen Flächen führt zur höchsten Wohnkostenquote im Bezirk; sie beträgt in der Neustadt 27,3 Prozent. Allerdings gibt es hier auch einen ausgeprägten einfachen Markt: Für das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen werden im Mittel nur 5,05 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Günstig leben rund um die Zeppelinstraße

Nur 29 Euro pro Monat höher als in der Neustadt ist die mittlere Haushaltskaufkraft im Gebiet um die Zeppelinstraße. Hier ist aber die Baustuktur eine ganz andere: Es gibt fast ausschließlich Zeilenbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit. In dieser Zeit waren die Grundrisse besonders sparsam und die Wohnflächen gering, so dass in diesem Gebiet heute die mit 64 Quadratmetern im Mittel kleinsten Wohnungen Spandaus angeboten werden. Die Wohnkostenquote fällt daher mit 24,2 Prozent ein gutes Stück niedriger aus, aber das Ausweichen in sehr günstige Wohnungen ist nicht einfach, denn der Mittelwert im untersten Segment des Gebiets liegt mit 5,71 Euro pro Quadratmeter höher als ringsum.

Ein Stück höher ist die mittlere Haushaltskaufkraft in den anderen beiden Gebieten, die einen

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
13581	230	7,11 (154)	5,29 (163)	10,89 (147)	70 (86)	701 (122)	2.869 (106)	24,4 (119)
13583	288	6,81 (167)	5,71 (132)	9,00 (180)	64 (128)	616 (168)	2.549 (168)	24,2 (127)
13585	390	7,00 (162)	5,05 (174)	11,26 (135)	70 (91)	688 (128)	2.520 (172)	27,3 (73)
13587	272	7,04 (158)	5,90 (113)	9,32 (176)	69 (97)	679 (135)	2.756 (126)	24,6 (115)
13589	218	6,40 (177)	5,20 (169)	9,26 (177)	71 (81)	654 (156)	2.990 (83)	21,9 (158)
13591	165	7,11 (153)	5,27 (165)	10,37 (157)	74 (61)	739 (101)	3.315 (47)	22,3 (152)
13593	183	5,76 (186)	4,42 (187)	10,00 (164)	69 (96)	594 (173)	2.908 (100)	20,4 (172)
13595	377	7,00 (162)	5,50 (151)	10,17 (161)	67 (107)	661 (146)	2.850 (110)	23,2 (143)
13597	150	6,68 (172)	5,00 (175)	11,70 (126)	72 (75)	683 (133)	2.798 (119)	24,4 (120)
13599	160	7,03 (160)	5,73 (131)	10,09 (163)	67 (108)	662 (145)	2.744 (130)	24,1 (129)
13629	156	7,87 (129)	5,50 (151)	13,64 (92)	66 (112)	705 (117)	2.675 (143)	26,4 (93)
14089	168	8,72 (90)	6,00 (96)	12,78 (103)	92 (11)	1.066 (24)	4.418 (4)	24,1 (130)
Bezirk ¹⁾	2.757	7,00	5,28	10,54	70	690	2.953	23,4
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

mittleren Mietwert von rund 7,00 Euro pro Quadratmeter aufweisen. In Haselhorst beträgt sie 2.744 Euro, in der östlichen Wilhelmstadt sogar 2.850 Euro pro Monat. Zu ihr gehören ein überwiegend in der Kaiserzeit errichtetes Gebiet südlich des Spandauer Kerns, Apartmentanlagen nahe der Heerstraße sowie die wassernahen Grünlagen Weinmeisterhöhe und Pichelsdorf. Den Kern von Haselhorst bildet die in sehr einheitlichen Zeilen errichtete „Reichsforschungssiedlung“ der frühen 1930er-Jahre, die heute unter Denkmalschutz

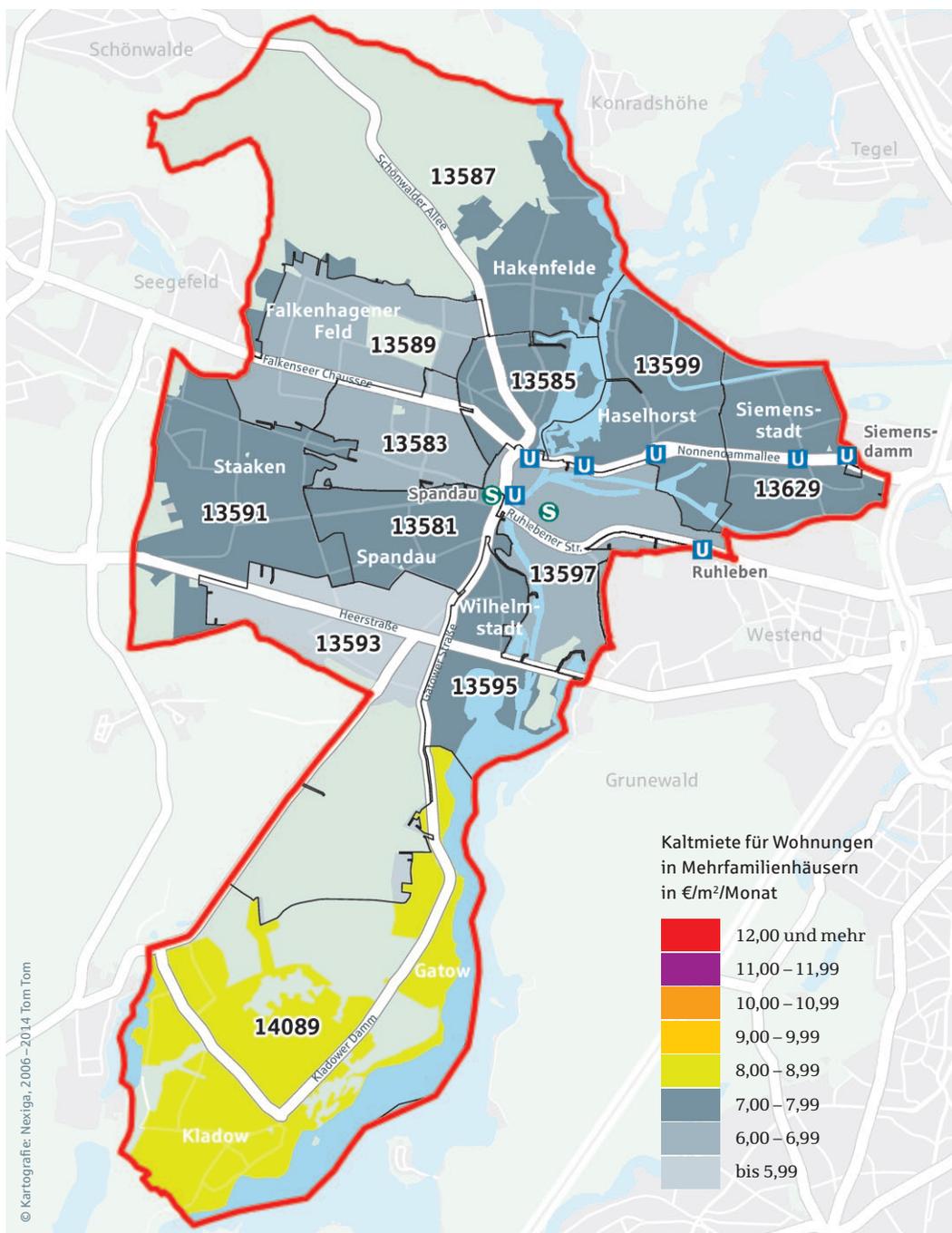
steht. Das Gebiet weist eine bescheidene Mietentwicklung auf; der Mittelwert stieg zuletzt nur um 0,6 Prozent an. In der Wilhelmstadt Ost waren es 1,3 Prozent.

Höchstmieten an den Rändern des Bezirks

Leicht über der 7-Euro-Marke liegen zwei äußere sowie ein zentralerer Teil Spandaus: Hakenfelde (13587) ganz im Norden mit 7,04 Euro, Staaken (13591) im äußersten Westen mit 7,11 Euro pro angebotenen Quadratmeter sowie Klosterfelde

(13581) südwestlich der Altstadt mit ebenfalls 7,11 Euro. Staaken weist mit 3.315 Euro die zweithöchste mittlere Kaufkraft im Bezirk auf – und eine entsprechend niedrige Wohnkostenquote von 22,3 Prozent. Bereits der 8-Euro-Marke nähert sich die Siemensstadt (13629) an, wo der mittlere Mietwert in nur einem Jahr um 10,7 Prozent gestiegen ist und jetzt bei 7,87 Euro liegt. Es ist das östlichste und damit innenstadtnächste Gebiet des Bezirks und kommt daher am ehesten für

Nachfrager aus dem zentralen Berlin in Frage. In mehrfacher Hinsicht ein Sonderfall ist Spandaus teuerstes Gebiet Gatow/Kladow (14089) mit einem Mietmittelwert von 8,72 Euro, der zuletzt nochmals um 8,3 Prozent gestiegen ist. Gatow/Kladow befindet sich isoliert ganz im Süden des Bezirks, ist von Wasser und weiten Feldern umgeben und hat einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Daraus erklärt sich auch Berlins vierthöchste mittlere Haushaltskaufkraft von 4.418 Euro pro Monat.



Steglitz-Zehlendorf: Mäßige Mieten im Bezirk der Eigentümer



Städtisch-gepflegt: Die Schloßstraße in Steglitz mit ihren vier Centern zählt zu Berlins beliebtesten Einkaufsmeilen. Wohnungen sind vor allem in den Seitenstraßen wegen ihrer guten Lage und Anbindung begehrt.

Einerseits hat der südwestlichste Bezirk Berlins im Mittel die höchste Haushaltskaufkraft, andererseits liegt der Mittelwert der Angebotsmieten pro Quadratmeter mit 8,92 Euro leicht unter dem gesamtstädtischen Wert und nur an fünfter Stelle unter allen Bezirken der Stadt. Der Mietanstieg war im untersuchten Zeitraum mit 4,0 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Ein Grund für diese mäßige Entwicklung liegt auf der Hand: Alle vier Bezirke mit höheren Mietniveaus befinden sich ganz oder teilweise in der Innenstadt, die generell stärker gefragt ist als die cityfernen Gebiete. Betrachtet man nur diese, dann findet man in Steglitz-Zehlendorf den höchsten Mietmittelwert aller Stadtrandbezirke. Dazu kommt, dass gerade die Bezieher höherer Einkommen bevorzugt in Wohneigentum leben und die mittlere Kaufkraft der Mieter geringer sein dürfte. Das erklärt auch, dass ausgerechnet das Spitzensegment des Bezirks nur an siebter Stelle in der Stadt und spürbar unter deren Mittelwert steht: Für das teuerste Zehntel der angebotenen Mietwohnungen wurden zuletzt pro Quadratmeter im Mittel 13,48 Euro verlangt, 2,43 Euro weniger als der gesamtstädtische Wert. Steglitz-Zehlendorf ist ein Schwerpunkt des aufwendigen, sogar luxuriösen Wohnens in der Stadt, aber gerade dieses konzentriert sich hier im individuellen Eigentum und nicht in Mietwohnungen. Die wiederum bieten auch Raum für weniger Kaufkräftige: Für das am preisgünstigsten angebotene Zehntel werden im Mittel 6,06 Euro pro Quadratmeter verlangt. Das bedeutet wiederum Rang 5 in Berlin.

Mehr als ein Villenviertel



Steglitz-Zehlendorf hat die ausgedehntesten grünen Wohngebiete der Stadt. Durch seinen Nordwesten zieht sich ein Teil von Europas größtem geschlossenem Villengebiet. Es reicht vom Wilmersdorfer Stadtteil Grunewald bis Potsdam-Babelsberg. Im Villengebiet dominiert das Wohneigentum, es ist aber auch Mietmarkt. Manche früheren Großbürgerhäuser sind in Einzelwohnungen unterteilt, anderswo sind auf ausgedehnten Grundstücken Stadtvillen mit Apartments entstanden. Es

gibt aber auch in Zehlendorf größere Geschossbauviertel, vor allem in Siedlungen der Zwischenkriegszeit und in früheren amerikanischen Militärquartieren westlich der Clayallee. Weitere Mietwohnungsgebiete liegen nahe der Bundesstraße 1 und im Süden von Zehlendorf. Meist ist aber die Höhe der Gebäude auf drei oder vier Etagen beschränkt. Insgesamt ist der Bezirk baulich und sozial vielfältig und längst nicht so vorstädtisch-homogen, wie sein Image suggeriert. Bei Kaufkraft und

Mieten kennzeichnet ihn ein starkes Gefälle von West nach Ost. Seine Gebiete mit herausragenden Werten befinden sich allesamt im Stadtteil Zehlendorf, wogegen viele Teile von Steglitz im Berliner Durchschnittsmaß oder gar darunter liegen. Auch in Steglitz gibt es Villen- und Eigenheimgebiete; sie machen aber nur den kleineren Teil des Bestands aus.

Landhäuser in Lichterfelde

Zu Steglitz zählen die Villen- und historischen Landhausviertel von Lichterfelde. Sie

Kein Hochpreismarkt im Nobelviertel

Das unangefochten teuerste Gebiet im Bezirk ist das Villenviertel Dahlem (PLZ 14195). Seine mittlere Haushaltskaufkraft von 5.060 Euro steht an der Spitze in Berlin, die mittlere Angebotsmiete von 11,50 Euro allerdings nur auf Rang 11 in der Stadt. Ihr Anstieg lag mit 3,5 Prozent leicht unter dem Niveau des Bezirks sowie unterhalb der Zuwachsrates für Gesamtberlin. Die hier angebotenen Wohnungen sind mit im Mittel 105 Quadratmetern mit die größten im Bezirk. Das führt warm zu mittleren Gesamtkosten von 1.503 Euro – 29,7 Prozent der Haushaltskaufkraft. Dahlem ist damit das Gebiet im Bezirk mit der höchsten Wohnkostenquote. Diese stellt jedoch kein soziales Problem dar, sondern wird in der Regel freiwillig in Kauf genommen und lässt im großen Gesamtbudget noch genug Raum für anderen Konsum. Das teuerste Zehntel der Dahlemer Wohnungen wird im Mittel für 14,29 Euro pro Quadratmeter angeboten. Das ist der vierthöchste Wert im Bezirk, er liegt aber deutlich unter dem Niveau der Berliner Top-Lagen in diesem Segment wie beispielsweise Unter den Linden, am Rosenthaler oder Kollwitzplatz.

Knapp einen zweistelligen Mietmittelwert in Steglitz-Zehlendorf erreicht Zehlendorf-Südost (14167). Nach dem bezirksweit zweitstärksten Anstieg um 6,1 Prozent liegt die mittlere Angebotsmiete hier nunmehr bei 9,97 Euro. Mietwohnungen konzentrieren sich im Gebiet ganz im Norden um den S-Bahnhof Sundgauer Straße, im Südwesten am Teltower Damm und im Süden auf einstigem US-Militärgelände. In der Preisklasse

zwischen 9,00 und 10,00 Euro ist das Gebiet Clayallee Süd (14169) vorn, zu dem der Zehlendorfer Ortskern um den Teltower Damm und die Clayallee gehört. Seinen relativ hohen Rang verdankt es nicht nur dem üppigen Grün, sondern auch seiner Zentralität im Stadtteil und der verkehrsgünstigen Lage mit zwei S-Bahnhöfen und einem U-Bahnhof. Seine mittlere Haushaltskaufkraft von 3.632 Euro liegt gesamtstädtisch auf Rang 25, innerhalb des Stadtteils Zehlendorf aber an vorletzter Stelle.

Ein Preisgipfel im urbanen Steglitz

Auf Rang 4 der bezirklichen Mietskala liegt Lichterfelde-West (12205). Es gehört zu Steglitz und ist dessen villenreichster Teil – mit einer mittleren Haushaltskaufkraft über 4.000 Euro. Auch die Schildhornstraße (12163) befindet sich im nördlichsten Teil von Steglitz. Zu ihr gehören die Einkaufsmeile Schloßstraße und dicht bebaute Wohngebiete. Nachteilig ist die Nähe zum lärmintensiven Stadtautobahnzubringer, der im Osten des Postleitzahlgebiets verläuft. Dennoch hat das Gebiet mit 9,25 Euro im Bezirk den fünfthöchsten Mietmittelwert für den angebotenen Quadratmeter. Ihn verdankt es der hervorragenden Infrastruktur im Gebiet, dem in einigen Nebenstraßen hübschen Wohnumfeld und der größten Citynähe ganz Steglitz-Zehlendorfs: In zehn Minuten ist man mit der U-Bahn am Kurfürstendamm und in 15 Minuten mit der S-Bahn am Brandenburger Tor. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt mit 2.981 Euro genau 10,00 Euro über dem Berliner Mittelwert.

zeigen sich etwas bescheidener als das große Villengebiet Zehlendorfs, aber immer noch sehr bürgerlich-gediegen. Die Einfamilienhausareale sind nicht so ausgedehnt wie in Zehlendorf und häufiger von Geschossbauquartieren, Kleingärten und gelegentlich sogar von Gewerbebauten und -gebieten unterbrochen. Stadtweit zählen aber auch sie zu den besonders locker bebauten und wohlhabenden Gebieten. Je weiter man in Steglitz nach Osten kommt, desto städtischer wird die Baustruktur.

Im Norden und im Zentrum von Lichterfelde gibt es über weite Strecken nur noch Geschosswohnungsbau. Fast immer ist er durchgrünt, doch häufig sind die Wohnungen recht klein, und der Komfort vor allem in älteren Häusern ist baujahrestypisch einfach.

Urbane Dichte in Steglitz

Der Kern von Steglitz ist großstädtisch mit dichten Altbaublöcken, einem hochkonzentrierten Geschäftszentrum an der Schloßstraße, Bürobauten und großen Verkehrsknoten-

punkten. Östlich von hier gibt es ältere Quartiere mit vielen schlichten kleinen Wohnungen, mäßigen Mieten und teils eher bescheidener Bewohnerkaufkraft. Lankwitz und Lichterfelde-Süd schließlich sind Viertel, wie man sie auch an vielen anderen Stellen außerhalb des Berliner Kerns und am Stadtrand findet. Hier gibt es schlichtere Vor- und Nachkriegssiedlungen. Es gibt aber auch noch größere Freiflächen am Stadtrand, die in den nächsten Jahren mit Wohnungen bebaut werden sollen.

Im Mietranking folgen zwei Zehlendorfer Gebiete: Zunächst mit einer mittleren Angebotsmiete von 9,09 Euro pro Quadratmeter Nikolassee/Schlachtensee (14129), ein Gebiet mit Villenbestlagen am Schlachtensee-Ufer sowie um den Rehwiese-Park. Dieses Gebiet hält zusammen mit Dahlem den Berliner Rekord bei der Wohnungsgröße: 105 Quadratmeter haben die Angebote im Schnitt. Da die mittlere Miete pro Quadratmeter aber nur Rang 75 in der Stadt belegt, ergibt sich eine nicht maßlos hohe Gesamtbelastung für die statistisch mittlere Wohnung. Die Wohnkostenquote von 28,3 Prozent ist niedriger als die Dahlems. Das zweite Gebiet ist Zehlendorf-Mitte (14163), wo die Angebotsmiete im Schnitt 9,01 Euro beträgt. Es reicht vom Ufer der Krumpfen Lanke bis zum südlichen Stadtrand in Düppel und liegt bei der mittleren Haushaltskaufkraft auf Rang 8 in Berlin.

Wannsee: Hohe Kaufkraft, preiswerte Randlage

Ein mit exakt 9,00 Euro ähnliches Mietniveau wie die vorherigen Quartiere weist am äußersten westlichen Ende des Bezirks das Gebiet Wannsee (14109) auf. Es hat schöne Wasserlagen, viele attraktive Wohngebäude und Berlins fünfthöchste mittlere Haushaltskaufkraft, aber wegen seiner Randlage ein Mietniveau entsprechend dem Ge-

samtberliner Mittelwert. Schon in der Mietkategorie knapp unter 9,00 Euro liegt das Gebiet am Fichtenberg (12165). Es hat schöne Villen am gleichnamigen Hügel, aber auch sehr lärm- und abgasbelastete Wohnungen nahe dem Steglitzer Kreisel sowie eng bebaute Blöcke nahe dem S+U-Bahnhof Rathaus Steglitz. Die Zahl der Mietwohnungsangebote war zuletzt gering, so dass sich das absolute Mietniveau etwas relativiert. Dieses ist zwar Unter den Eichen (12203) mit 8,60 Euro noch geringer, trotz der Nähe zum Steglitzer Ortskern. Aber hier sind die inserierten Wohnungen auch viel kleiner als am Wannsee und die Haushaltskaufkraft ist niedriger. Etwas niedriger liegen die mittleren Angebotsmieten mit 8,50 Euro im attraktiven Altbauviertel rund um den Stadtpark (12167), das fast bis zum Kern von Steglitz reicht. Nur sein östlicher Teil am Steglitzer Damm und der Halskestraße ist stellenweise wegen seiner Verkehrsbelastung ungemütlich. Ebenfalls 8,50 Euro verlangen Anbieter im Schnitt in Zehlendorf-Südwest (14165), das die höchste Geschosbaukonzentration in ganz Zehlendorf aufweist und bei der Kaufkraft in diesem Stadtteil an letzter Stelle rangiert. Freilich gehört Zehlendorf-Südwest mit seinem Mittelwert von 3.368 Euro nach wie vor zu den 25 Prozent der wohlhabendsten Berliner Gebiete.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
12163	239	9,25 (72)	6,52 (52)	16,00 (54)	70 (93)	845 (63)	2.981 (86)	28,4 (58)	
12165	66	8,99 (83)	6,49 (56)	15,38 (66)	76 (52)	895 (52)	3.314 (48)	27,0 (79)	
12167	269	8,50 (94)	5,94 (108)	13,02 (100)	71 (79)	806 (75)	2.918 (98)	27,6 (71)	
12169	200	8,25 (112)	6,05 (91)	12,53 (110)	62 (146)	685 (131)	2.816 (115)	24,3 (123)	
12203	303	8,60 (91)	6,00 (96)	11,81 (122)	73 (70)	830 (70)	3.365 (44)	24,7 (114)	
12205	227	9,34 (70)	5,60 (139)	14,12 (88)	79 (40)	960 (38)	4.039 (12)	23,8 (134)	
12207	246	8,00 (123)	5,57 (146)	10,99 (145)	84 (25)	913 (50)	3.202 (58)	28,5 (55)	
12209	152	8,19 (115)	6,00 (96)	11,17 (138)	86 (17)	952 (43)	3.878 (14)	24,6 (116)	
12247	222	8,08 (120)	6,12 (84)	12,18 (113)	73 (66)	797 (78)	3.131 (66)	25,5 (109)	
12249	246	7,50 (140)	5,83 (120)	10,98 (146)	64 (125)	665 (143)	3.050 (72)	21,8 (159)	
14109	120	9,00 (79)	6,09 (87)	12,68 (105)	90 (13)	1.060 (25)	4.349 (5)	24,4 (122)	
14129	129	9,09 (75)	6,42 (58)	12,72 (104)	105 (2)	1.255 (9)	4.430 (2)	28,3 (59)	
14163	144	9,01 (77)	6,28 (73)	13,57 (93)	84 (23)	1.000 (33)	4.220 (8)	23,7 (135)	
14165	185	8,50 (94)	5,74 (129)	12,29 (112)	76 (49)	863 (59)	3.368 (43)	25,6 (105)	
14167	248	9,97 (52)	6,75 (38)	14,02 (89)	87 (16)	1.117 (18)	4.101 (10)	27,2 (74)	
14169	180	9,51 (65)	7,13 (15)	15,30 (68)	77 (47)	953 (42)	3.632 (25)	26,2 (96)	
14195	319	11,50 (11)	8,00 (2)	14,29 (87)	105 (3)	1.503 (3)	5.060 (1)	29,7 (47)	
Bezirk ¹⁾	3.495	8,92	6,06	13,48	80	937	3.545	26,4	
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

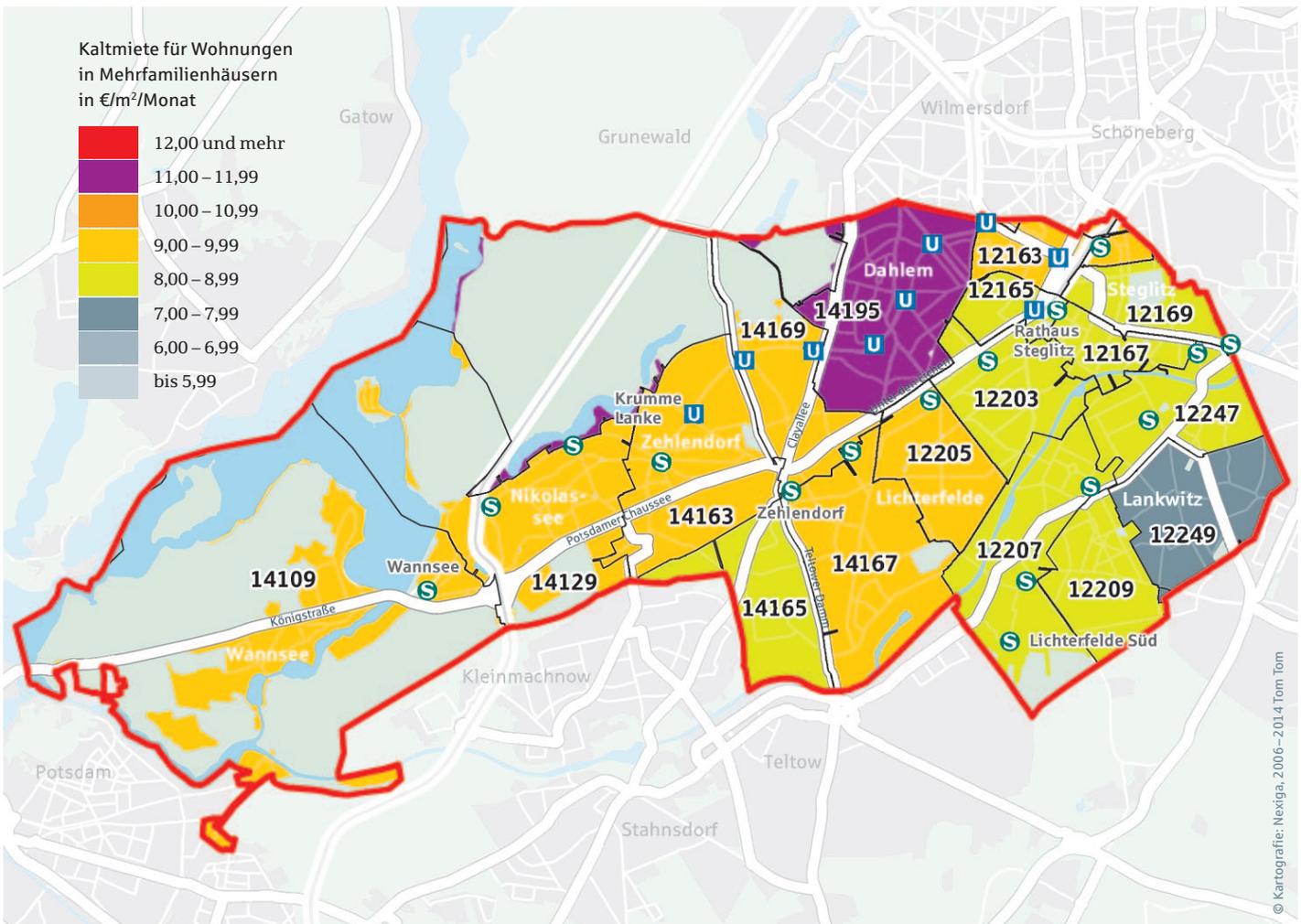
() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

Niedrigste Mieten tief im Südosten

Alle Gebiete mit mittleren Angebotsmieten unter 8,50 Euro gehören zum Stadtteil Steglitz. Im äußersten Nordosten von Steglitz liegt das Gebiet um die Albrecht- und Bergstraße (12169). Hier gibt es viel schlichte Architektur aus der Zwischenkriegszeit. Die angebotenen Wohnungen

sind mit im Mittel 62 Quadratmetern die mit Abstand kleinsten in Steglitz-Zehlendorf; auch die mittlere Haushaltskaufkraft ist die niedrigste im Bezirk. Lichterfelde-Südost (12209) ist ein idyllischer Ortsteil, aber über weite Strecken recht abgelegen vom städtischen Geschehen und nicht reich an Infrastruktur.



Drei Gebiete ganz im Südosten haben die niedrigsten mittleren Angebotsmieten im Bezirk. In Lankwitz-Nord (12247) und am Ostpreußendamm (12207) erreicht oder übertrifft der Angebotsmittelwert noch gerade die 8-Euro-Marke. Lankwitz-Nord hat viele schlichte ältere Bestände, aber auch Mietwohnungen im grünen Quartier westlich des S-Bahnhofs Lankwitz. Zum Gebiet Ostpreußendamm gehört die Thermometersiedlung, so bezeichnet wegen der nach Celsius, Reaumur

und Fahrenheit benannten Straßen. Es ist eine typische Großsiedlungsvorstadt der Zeit um 1970 mit Hochhausdominanz und einem wenig belebten Stadtteilzentrum. Ansonsten gehören zum Gebiet Areale mittlerer bis geringer Dichte beiderseits des Teltowkanals. Auf dem letzten Rang im Bezirk liegt mit einem Angebotsmittelwert von 7,50 Euro pro Quadratmeter Lankwitz-Süd (12249) mit vielen Mietwohnungen in einer Großsiedlung aus der ersten Nachkriegsepoche.

Tempelhof-Schöneberg: Zwischen City-Mietspitzen und preiswertem Stadtrand



Schöneberger Kontraste: Die Eisenacher Straße liegt im beliebten Norden.

Rein statistisch gesehen entspricht Tempelhof-Schöneberg ziemlich genau dem Berliner Durchschnitt. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter liegt nur um 0,08 Euro niedriger; ihr Anstieg im Untersuchungszeitraum war um 0,1 Prozentpunkte höher. Die mittlere Haushaltskaufkraft von 3.051 Euro überschreitet den Berliner Mittelwert nur leicht. Aber all das sind Gesamtwerte, die nichts über die differenzierte innere Struktur des Bezirks aussagen. Wichtiger Faktor für die Miethöhe ist die Citynähe. Nicht zufällig hält das Gebiet um den Viktoria-Luise-Platz (PLZ 10777) seit Jahren den bezirklichen Spitzenplatz bei der mittleren Angebotsmiete. Nach einem Anstieg um 6,8 Prozent erreicht sie nunmehr 11,07 Euro. Nicht im Gesamtbezirk, aber im Ortsteil Schöneberg hat dieses Gebiet auch die höchste mittlere Haushaltskaufkraft. Von dieser ließe sich ein Gutteil im Kaufhaus KaDeWe umsetzen, das sich am Wittenbergplatz nördlich dieses Gebietes befindet. Doch wird nirgendwo sonst in Tempelhof-Schöneberg ein so großer Teil der Kaufkraft von der Miete einschließlich Betriebskosten absorbiert: 37,3 Prozent beträgt die Wohnkostenquote – der siebthöchste Wert in Berlin. Das ist nicht zuletzt den großzügigen Raumverhältnissen geschuldet: Das Gebiet liegt auch bei der mittleren Größe der angebotenen Wohnungen auf dem ersten Platz im Bezirk; sie beträgt 90 Quadratmeter.

Attraktive Gebiete im Nordwesten

Beim Mietranking folgt dann gleich das Gebiet mit den kleinsten im Bezirk angebotenen Wohnungen: In Alt-Schöneberg (10823) haben sie im Mittel nur 58 Quadratmeter. Es ist ein attraktives Altbauquartier, zu dem auch der Akazienkiez mit

Ein mehrfaches Nord-Süd-Gefälle



Den Mietwohnungsmarkt von Tempelhof-Schöneberg kennzeichnet eine klare Zweiteilung: Alle Schöneberger Gebiete haben mittlere Angebotsmieten pro Quadratmeter von mehr als 9,00 Euro; alle Tempelhofer Gebiete bis auf eines liegen unterhalb dieser Schwelle. Schöneberg besteht größtenteils aus Gebieten, die schon in der Kaiserzeit errichtet wurden und bis heute von Altbauten geprägt sind. Es hat

wiederum eine interne Mietgrenze, die fast genau mit dem S-Bahn-Ring übereinstimmt, der in Berlin die Grenze zwischen Innenstadt und äußeren Vierteln definiert. Innerhalb des Rings liegt der Angebotsmittelwert in allen Gebieten bei 10,00 Euro oder darüber, außerhalb des Rings im südlichen Schöneberger Stadtteil Friedenau zwischen 9,00 und 10,00 Euro. Friedenau hat zwar grünere und ruhigere Stra-

ßen und die Häuser sind meist niedriger als im nördlichen Schöneberg, aber dessen citynähere Lage zählt mehr. Das zeigen besonders die Spitzenwerte in der weiteren Umgebung der Tauentzienstraße, der östlichen Verlängerung des Kurfürstendamms.

Gemischtes Tempelhof

Auch innerhalb Tempelhoofs gibt es ein tendenzielles Nord-Süd-Gefälle, wenn

seinen zahlreichen Cafés und Restaurants gehört. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt mehr als 500 Euro unter der am Viktoria-Luise-Platz, aber wegen der geringen Wohnungsgrößen ist auch die Wohnkostenquote weit geringer. Zwischen beiden Gebieten – sowohl geografisch als auch bei Wohnungsgrößen und Haushaltskaufkraft – ordnet sich das Gebiet um den Bayerischen Platz (10779) ein; bei der mittleren Angebotsmiete liegt es leicht darunter. Diese hat aber zuletzt mit 11,5 Prozent einen der höchsten Sprünge in ganz Schöneberg gemacht. Zu den attraktiven citynahen Gebieten gehört auch das um den Winterfeldtplatz (10781), wie das um den Bayerischen Platz mit einem Mietwert von 10,07 Euro, aber nur einem geringen Anstieg von 0,7 Prozent.

Eine Insel findet Anschluss

Drei Gebiete weisen mittlere Angebotsmieten von genau 10,00 Euro pro Quadratmeter oder nur knapp darüber auf: Rathaus Schöneberg (10825), Crellestraße (10827) und die Schöneberger Insel (10829). Die geforderten Mieten sind zuletzt um 4,5 bis 5,3 Prozent gestiegen. Während in den ersten beiden Gebieten die mittlere Haushaltskaufkraft nahe dem Berliner Mittelwert liegt, ist sie auf der Schöneberger Insel fast 400 Euro niedriger. Auch die Wohnungsgrößen sind hier mit im Mittel 58 Quadratmetern bescheiden. Das einstige Arbeiterquartier hat seine Bezeichnung von den ringsum führenden Bahngleisen, neben denen jetzt aber überall Parks und grüne Wege entstehen. Auch durch den ICE-Bahnhof Südkreuz und das Energieforum hat das Gebiet an Attraktivität gewonnen. Im Süden und Osten des Ortsteils finden sich die Schöneberger Gebiete mit mittleren Angebots-

mieten zwischen 9,00 und 10,00 Euro: Breslauer Platz (12159), Friedrich-Wilhelm-Platz (12161) und Grazer Damm (12157) bilden gemeinsam den überwiegend als Stadtteil Friedenau bezeichneten Bereich außerhalb des S-Bahn-Rings, der eine aufgelockerte Version des typischen Berliner Altbauquartiers darstellt. Der Bülowbogen (10783), der hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete rund 0,30 Euro unter dem Breslauer und Friedrich-Wilhelm-Platz liegt, ist ein sozial herausforderndes und verkehrsbelastetes früheres Sanierungsgebiet im Schöneberger Norden. Die Umfeldqualität ist aber stark gestiegen und viele Wege in die City sind kürzer, seit direkt nebenan der Park am Gleisdreieck eröffnet wurde. Die mittlere Angebotsmiete stieg zuletzt um 9,8 Prozent.

Das einzige Eigenheimgebiet der Innenstadt

In dreifacher Hinsicht speziell ist Tempelhof-Nord (12101): Es liegt als einziges Tempelhofer Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings, erreicht als einziges die Marke von 9,00 Euro bei der mittleren Quadratmeter-Angebotsmiete und ist überhaupt das einzige in der Innenstadt, das überwiegend mit Reihenhäusern und nicht mit Geschossbauten belegt ist. Nur hier kommt man in Berlin vom Eigenheim mit Garten zur Friedrichstraße in nur zehn U-Bahn-Minuten. Und direkt östlich grenzt jetzt nicht mehr der einst laute Flughafen Tempelhof an, sondern auf seinem Areal eine bis auf weiteres leere Freizeit- und Sportfläche. Offeriert werden überwiegend kleinere Mietwohnungen, die sich an den Rändern des Eigenheimwohnviertels konzentrieren. Die Gebiete mit mittleren Quadratmeter-Angebotsmieten zwischen 8,00 und 8,50 Euro liegen schon außerhalb der Innenstadt, aber fast alle-

auch nicht mit einer so klaren Grenze. Am teuersten ist bezeichnenderweise sein einziges Wohngebiet innerhalb des S-Bahn-Rings; am anderen Ende des Rankings liegen Gebiete am südlichen Stadtrand in Lichtenrade und Marienfelde. Tempelhof ist ein stark gemischter Stadtteil, in dem ältere und jüngere Wohngebiete, Hochhaus- und Eigenheimviertel, Gewerbe- und Infrastrukturflächen, Parks

und Kleingärten oft dicht benachbart sind. Tendenziell ist der zentrumsnähere Norden dichter bebaut, aber es gibt auch dort Einfamilienhaus-siedlungen und umgekehrt im Süden verdichtete Ortskerne und Wohnsiedlungen.

Potenziale auf dem Feld

Als Gebiet mit dem größten Entwicklungspotenzial galt bis 2014 der frühere Tempelhofer Flughafen ganz im Nordosten

des Bezirks. Seit einer Volksabstimmung herrscht hier jedoch ein vollständiges Bauverbot; nicht einmal Radwege dürfen neu angelegt werden. In den nächsten Jahren wird hieran niemand politisch rütteln wollen. Bei anhaltendem Entwicklungsdruck und bei nachlassender Begeisterung für die Freifläche könnte sich dies aber ändern. Möglicherweise wird auf längere Sicht sogar eine intensivere Bebau-

ung zustande kommen als die für einige Randflächen, die bis 2014 vorgesehen war. Ist auch dann noch das innerstädtische Wohnen so beliebt wie heute, könnte das frühere Flugfeld zu einer Art südlichen Erweiterung des angrenzenden Kreuzbergs werden, das städtebauliche Qualitäten des 19. und des 21. Jahrhunderts vereint.

samt in der nördlichen Hälfte Tempelhoofs. Tempelhof-West (12103) ist am citynächsten mit dem Tempelhofer Damm als lebhafter Einkaufsstraße und sehr hübschen Wohnlagen an kleinen Teichen und Parks. Tempelhof-Ost (12099) wird dagegen nur an seinen Rändern bewohnt und besteht aus vielen Industrie- und einigen Kleingartenarealen. Seine mittlere Haushaltskaufkraft von 2.553 Euro ist die niedrigste im gesamten Bezirk, seine mittlere Angebotsmiete aber wegen der Innenstadtnähe nur 0,05 Euro pro Quadratmeter niedriger als im Nachbargebiet. Geografisch ganz im Süden des Bezirks liegt Lichtenrade-West (12307). Es ist ein grünes, teils sehr ruhiges Gebiet in unmittelbarer Nähe zur weiten Brandenburger Feldmark. Die mittlere Haushaltskaufkraft von 3.833 Euro ist die höchste im Bezirk. Dazu passen die Größen der hier angebotenen Wohnungen: Mit im Mittel 84 Quadratmetern sind es die geräumigsten in Tempelhof. Der Mietmarkt konzentriert sich im Gebiet um die Riefler- und Rhinstraße.

Mariendorf im statistischen Mittelfeld

In der Mietskala schließen sich mit genau 8,00 Euro die zentrumsnäheren Gebiete Alt-Mariendorf (12107) und Mariendorf-West (12105) an. Das erste ist ein gemischtes, mit viel Grün durchsetztes Gebiet im weiteren Umfeld des historischen Kerns von Mariendorf, das zweite ein Siedlungsgebiet mit relativ luftigen Baublöcken aus dem frühen und mittleren 20. Jahrhundert. Recht ähnlich ist das Mariendorfer Gebiet um die Rixdorfer Straße (12109) strukturiert. Es liegt nach Norden hin ein wenig isoliert am großen Tempelhofer Industriegebiet; bei der mittleren Angebotsmiete rangiert es mit 7,53 Euro deutlich unter den Nachbarvierteln.

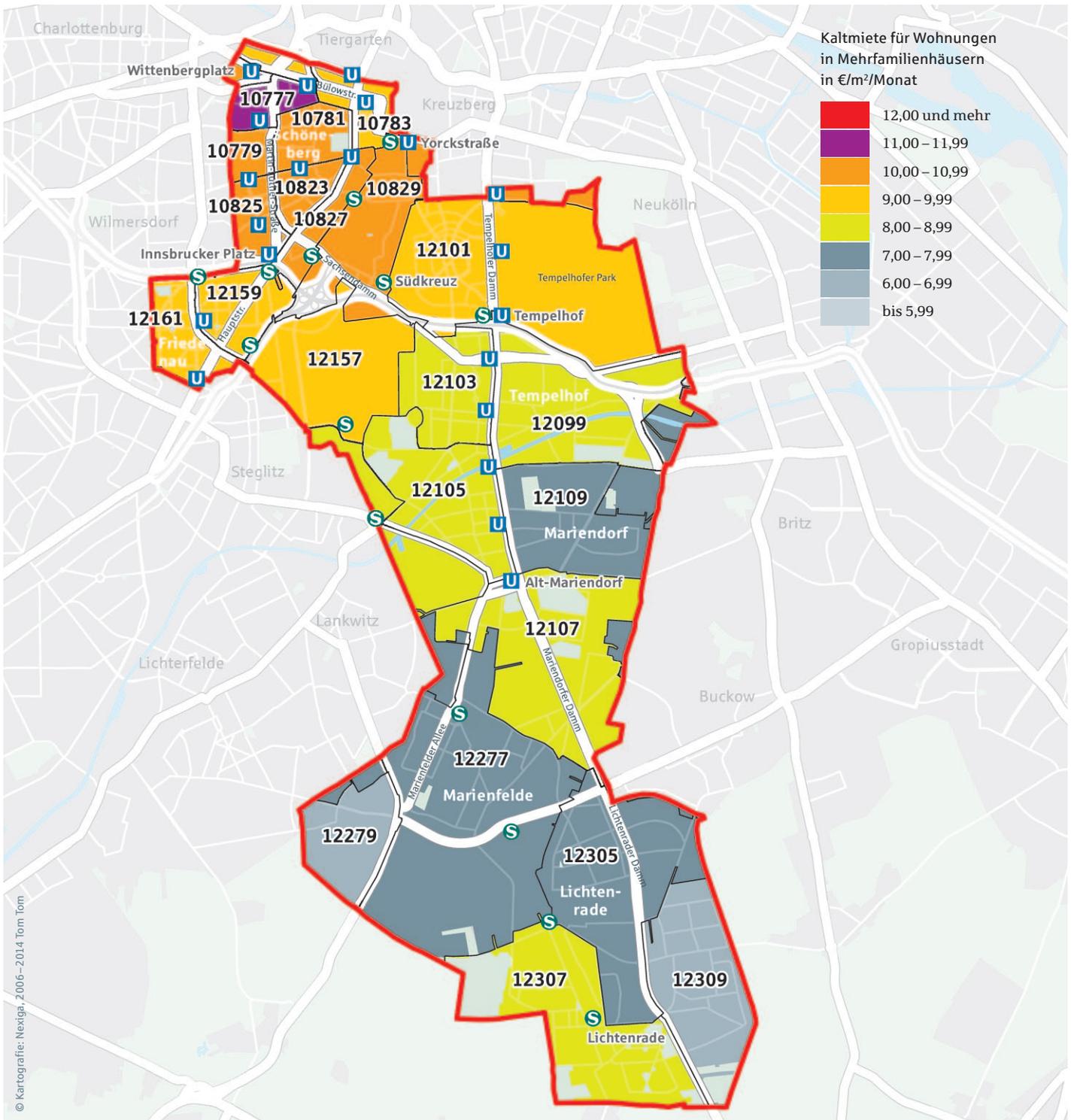
Zu erwähnen sind noch vier Gebiete tief im Süden mit diversen gemeinsamen Eigenschaften: Alt-Marienfelde (12277), Lichtenrade-Nordost (12305), Lichtenrade-Südost (12309) und Marienfelde-West (12279). Die mittlere Angebotsmiete unterschreitet überall in diesen Stadtrandvierteln die Marke von 7,50 Euro pro

Wohnmarktdaten				Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10777	252	11,07 (19)	6,88 (30)	16,92 (32)	90 (12)	1.253 (10)	3.357 (45)	37,3 (7)
10779	96	10,07 (38)	6,05 (91)	16,00 (54)	86 (19)	1.105 (20)	3.044 (74)	36,3 (9)
10781	182	10,07 (38)	6,95 (25)	16,00 (54)	71 (77)	920 (47)	2.831 (114)	32,5 (25)
10783	157	9,62 (60)	5,86 (117)	18,75 (8)	58 (162)	729 (106)	2.848 (111)	25,6 (106)
10823	91	10,77 (25)	6,76 (37)	16,50 (46)	58 (169)	787 (81)	2.843 (113)	27,7 (68)
10825	166	10,00 (43)	6,56 (48)	15,91 (61)	82 (33)	1.053 (26)	2.974 (90)	35,4 (14)
10827	216	10,00 (43)	6,79 (33)	16,67 (39)	62 (147)	793 (79)	2.889 (104)	27,4 (72)
10829	181	10,04 (40)	6,79 (33)	17,50 (24)	58 (165)	750 (93)	2.590 (157)	29,0 (52)
12099	244	8,45 (105)	5,83 (120)	15,32 (67)	63 (133)	712 (113)	2.553 (167)	27,9 (65)
12101	107	9,00 (79)	6,30 (71)	19,09 (6)	66 (111)	783 (84)	3.063 (70)	25,6 (107)
12103	219	8,50 (94)	6,25 (74)	13,97 (91)	65 (116)	738 (102)	2.672 (144)	27,6 (70)
12105	161	8,00 (123)	6,15 (83)	14,43 (85)	65 (123)	699 (124)	2.712 (137)	25,8 (102)
12107	170	8,00 (123)	5,49 (158)	11,00 (140)	71 (82)	767 (88)	3.284 (52)	23,4 (140)
12109	156	7,53 (139)	5,50 (151)	11,75 (125)	68 (102)	704 (119)	2.881 (105)	24,4 (118)
12157	213	9,23 (74)	6,53 (51)	15,15 (72)	67 (106)	811 (74)	2.846 (112)	28,5 (56)
12159	151	9,91 (54)	7,04 (20)	14,55 (82)	84 (24)	1.076 (22)	3.221 (56)	33,4 (22)
12161	252	9,93 (53)	6,98 (23)	15,91 (61)	75 (53)	963 (36)	3.267 (55)	29,5 (49)
12277	109	7,48 (147)	6,00 (96)	9,87 (172)	71 (80)	732 (104)	3.420 (34)	21,4 (164)
12279	172	6,60 (174)	5,25 (167)	9,51 (174)	72 (73)	681 (134)	3.061 (71)	22,2 (153)
12305	162	7,22 (151)	5,63 (136)	9,54 (173)	74 (63)	747 (96)	3.554 (29)	21,0 (167)
12307	91	8,07 (121)	6,36 (62)	11,25 (136)	84 (28)	915 (48)	3.833 (15)	23,9 (131)
12309	149	6,97 (166)	5,31 (162)	10,00 (164)	76 (48)	750 (94)	3.389 (39)	22,1 (156)
Bezirk ¹⁾	3.697	8,91	5,98	15,66	71	835	3.051	27,4
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,84 €/m² (West) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE



Quadratmeter, mit Abstand am niedrigsten ist sie in Marienfelde-West mit 6,60 Euro. Die mittlere Haushaltskaufkraft überschreitet stets die Marke von 3.000 Euro; die angebotenen Wohnungen haben im Mittel 71 bis 76 Quadratmeter. Das bedeutet niedrige Wohnkostenquoten: Nur 21,0 bis

22,2 Prozent seiner Kaufkraft muss ein Haushalt in diesen vier Gebieten im Mittel für die Warmmiete der angebotenen Wohnungen aufwenden – weniger als in allen anderen Teilen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und auch deutlich weniger als im Mittel Gesamtberlins.

Treptow-Köpenick:

Mäßige Mietwerte und hohe Lebensqualität

Treptow-Köpenicks wohnstatistische Daten liegen allesamt ein Stück unter den Gesamtberliner Mittelwerten. Die größte Differenz herrscht bei der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter: 8,99 Euro sind es stadtweit und 7,77 Euro in Treptow-Köpenick, das damit auf Rang 9 unter den 12 Bezirken steht. Hier war auch das jüngste Plus von 4,9 Prozent etwas geringer als das berlinweite von 5,1 Prozent. Bei der mittleren Haushaltskaufkraft stehen 2.883 Euro in Treptow-Köpenick gegen 2.971 Euro im Mittel in Gesamtberlin. Auch die Wohnungsgröße ist, wenn auch nur ganz knapp, unterdurchschnittlich: Im Bezirk beträgt sie im Mittel 69 Quadratmeter, in der Gesamtstadt 70. Damit hat Treptow-Köpenick mit Pankow zusammen aber die geräumigsten Wohnungen aller derjenigen Bezirke im Angebot, die einst komplett zu Ostberlin gehörten. Unter dem stadtweiten Wert liegt zudem die Wohnkostenquote: 24,1 Prozent der mittleren Kaufkraft müssen Haushalte in Treptow-Köpenick für die Warmmiete der hier angebotenen Wohnungen im Schnitt aufbringen. Niedrigere Wohnkostenquoten sind typisch für Außen- und Stadtrandgebiete.

Treptower Park: Wohnen nah an Szenevierteln

In der Einzelbetrachtung zunächst zum urbansten und teuersten Gebiet am Treptower Park (PLZ 12435): Es ragt als einziges im Bezirk ein kleines Stück über den S-Bahn-Ring in die Berliner Innenstadt hinein. Bei der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter führt es mit weitem Abstand in Treptow-Köpenick. 9,65 Euro beträgt dieser Wert im Betrachtungszeitraum; auch sein jüngster An-

stieg lag mit 10,2 Prozent deutlich über dem Bezirks Gesamtwert. Das Gebiet grenzt einerseits an die Szene-Stadtteile Kreuzberg und Neukölln, andererseits an den Treptower Park und den Plänterwald. Das Wohngebiet ist im Norden von kaiserzeitlichen Altbauten und im Süden von jüngeren Block- und Zeilenstrukturen geprägt. Seine mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 2.625 Euro relativ gering, aber die hier angebotenen Wohnungen gehören im Mittel mit 63 Quadratmetern zu den kleineren im Bezirk. Deshalb liegt die Wohnkostenquote mit 28,4 Prozent deutlich über dem Bezirkswert und auch über dem der Gesamtstadt.

Baumschulenweg: Wenig Kaufkraft, viel Grün

Unmittelbar südöstlich schließt das Gebiet Baumschulenweg (12437) an. Die hier angebotenen Wohnungen sind im Mittel so klein wie am Treptower Park, aber die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 2.459 Euro die geringste im Bezirk. Es rangiert damit auf Platz 181 der 190 Berliner Gebiete. Dem angemessen ist die deutlich niedrigere mittlere Angebotsmiete von 7,82 Euro pro Quadratmeter. Iherwegen liegt trotz der geringen Kaufkraft auch die Wohnkostenquote mit 25,7 Prozent deutlich unter der am Treptower Park. Zum Gebiet gehören große Grünflächen: der Südteil des Plänterwalds und rund die Hälfte der Königsheide. Auch der grüne Nordwestzipfel von Johannisthal gehört postalisch dazu; dieser hat aber nur geringe Relevanz für den Mietwohnungsmarkt.

Das ausgedehnte Hauptstück Johannisthals (12487) ist als Siedlungsgebiet überwiegend in den verschiedenen Epochen des 20. Jahrhunderts

Viel Wald, Wasser und bauliche Abwechslung



In Treptow-Köpenick zählt die lokale Standortqualität von Wohnvierteln mehr als die Lage innerhalb der Gesamtstadt. Während in den meisten anderen Bezirken die Regel „je innenstadtnäher, desto teurer“ gilt, zählen hier vor allem die Bedingungen direkt vor Ort. Und auch diese sind häufig sehr differenziert: Nicht wenige Köpenicker Stadtteile sind Mischgebiete mit Wohnen, Gewerbe und großen Verkehrsflächen. Eine Gemeinsamkeit haben aber die meisten Gebiete: Fast überall ist Grün oder

Wasser in der Nähe. Park- und Waldgebiete beginnen in Treptow gleich am Rand der Innenstadt, liegen in Johannisthal in der Königsheide oder am alten Flugplatz, nehmen in Köpenick die Wuhlheide ein und bedecken im stadtfernen Südosten des Bezirks weit mehr Flächen als die eingestreuten Siedlungsgebiete.

Vielerlei Wasserlagen

Auch an Gewässern ist Treptow-Köpenick reich: Es gibt mit der Spree und der Dahme gleich zwei Flüsse, daneben mehrere

Kanäle und mit dem Müggelsee Berlins größte Wasserfläche. Dementsprechend finden sich zahlreiche wassernahe Wohnlagen. Aber auch diese unterscheiden sich stark: In Schöne-weide sind es häufig Loft- oder neue Wohnbauten auf alten Industriegrundstücken. Der Kern von Köpenick vereint die charmannten Seiten einer historischen Kleinstadt mit denen einer Insel. Schmöckwitz ist fast dörflich, und in Rahnsdorf hat eine Gegend mit vielen Kanälen den Ehrennamen „Neu-Venedig“ erhalten.

bebaut worden. Die mittlere Quadratmeter-Angebotsmiete von 7,58 Euro ist schon vorstadttypisch; ihr Anstieg von 7,1 Prozent war aber zuletzt recht deutlich. Etwas problematisch ist die Kombination von relativ großen Wohnungen im Angebot (im Mittel 75 Quadratmeter) und einer nur mäßigen Haushaltskaufkraft von 2.690 Euro. Sie führt zur dritthöchsten Wohnkostenquote im Bezirk von 27,2 Prozent – sehr viel für Treptow-Köpenick, entspricht aber exakt dem Gesamtberliner Mittel.

Studenten und Künstler in Schöneeweide

Nordöstlich von hier befinden sich zwei Gebiete mit noch niedrigeren Mietwerten: Niederschöneeweide (12439) hat ein Angebotsmittel von 7,10 Euro, Oberschöneeweide (12459) liegt mit 7,03 Euro an vorletzter Stelle im Bezirk. Das jüngste Plus von 3,3 bzw. 6,5 Prozent deutet aber an, dass es in den lange vom Industriesterben betroffenen Gebieten nunmehr wieder aufwärts geht. Studenten und Künstler sind da und genießen die nach wie vor günstigen Konditionen. Bauten für höhere Ansprüche in Wasserlage bereichern das Angebot, reichen aber nicht für eine durchgängige Gentrifizierung. Die mittlere örtliche Kaufkraft ist mit 2.580 Euro in Niederschöneeweide und mit 2.476 Euro in Oberschöneeweide nach wie vor eher bescheiden. In letzterem werden die mit 60 Quadratmetern im Mittel kleinsten Wohnungen Treptow-Köpenicks angeboten. Südlich von hier ist Adlershof (12489) bekannt durch seinen Wissenschaftspark. Der größere nordöstliche Teil ist aber ein ziemlich normales, unspektakuläres Vorstadtwohngebiet mit vielen Blöcken und Zeilen aus der Zwischen- und frühen Nachkriegszeit. Der Mittelwert der Angebotsmieten von 7,59 Euro liegt etwas

Airport-Hoffnung und -Angst

Mit sehr gemischten Erwartungen blickt Treptow-Köpenick der Eröffnung des Berliner Großflughafens entgegen, die zu ungewisser Zeit tatsächlich erfolgen soll. Schöneeweide, Adlershof und Altglienicke erwarten für Gewerbe und Wohnen Impulse durch die Airport-Nähe, aber wegen ihrer Lage keine Beeinträchtigungen. Grünau, Wendenschloß, Müggelheim, Rahnsdorf und Friedrichshagen fürchten dagegen eine drastisch steigende Lärmbelastung. Auf die Entwicklung

der Angebotsmieten haben sich diese Erwartungen aber bisher noch nicht signifikant niedergeschlagen; manche Hoffnungen wie Ängste dürften sich nach Eröffnung des Flughafens auch relativieren.

Reiz der Abgeschlossenheit

Auf längere Sicht dürfte Treptow-Köpenick seine vielfältige Struktur behalten – auch die soziale Mischung der Quartiere, die heute jedem Budget und jedem Wohnkonzept etwas bieten. Das Spektrum reicht vom einfachen Altbau-



Schöner Durchblick: Schlosstor und Straße in der Köpenicker Altstadt, die idyllisch auf einer Insel an den Flüssen Spree und Dahme liegt.

gebiet am Innenstadtrand über die Plattenbausiedlung im Wald bis zum stadtfernen Villenviertel. Nicht zuletzt für Neubauten gibt es noch viel Fläche, die bislang locker oder gar nicht bebaut ist. Es steht jedoch keine stürmische Entwicklung an, da viele Teile des Bezirks hierfür zu weit von der Innenstadt entfernt liegen und manche nicht sehr gut an sie angebunden sind. Aber gerade diese gewisse Abgeschlossenheit macht für viele Bewohner den Reiz des Wohnens in Treptow-Köpenick aus.

unterhalb, die durchschnittliche Wohnungsgröße der Angebote (71 Quadratmeter) etwas oberhalb der Durchschnittswerte des Gesamtbezirks. Recht niedrig ist aber mit 2.608 Euro die mittlere Haushaltskaufkraft. Die Konsequenz aus beidem ist eine Wohnkostenquote von 26,8 Prozent – höher als in den meisten Gebieten in der Umgebung. In Adlershof sollen Neubauprojekte vor allem den chronischen Mangel an Wohnungen für Studenten und jüngere Wissenschaftler bekämpfen.

Aufschwung im Kern von Köpenick

Nordöstlich von Adlershof beginnt das Kerngebiet von Köpenick (12555). Sein ideeller Kern ist die Altstadt; der Schwerpunkt bei Wohnen, Handel und Dienstleistungen liegt aber nördlich davon in der weiteren Umgebung des Köpenicker S-Bahnhofs. Mit 630 erfassten Mietangeboten im Untersuchungszeitraum hat Köpenick den mit weitem Abstand größten Markt im Bezirk und mit einem Mittelwert von 8,50 Euro pro Qua-

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12435	244	9,65 (58)	5,83 (120)	14,80 (80)	63 (137)	745 (98)	2.625 (147)	28,4 (57)
12437	310	7,82 (130)	6,08 (88)	11,52 (130)	63 (134)	632 (165)	2.459 (181)	25,7 (104)
12439	163	7,10 (155)	5,56 (147)	10,32 (158)	70 (89)	658 (147)	2.580 (162)	25,5 (108)
12459	473	7,03 (159)	5,38 (160)	11,77 (124)	60 (156)	556 (177)	2.476 (177)	22,4 (151)
12487	214	7,58 (137)	5,71 (132)	11,00 (140)	75 (58)	732 (103)	2.690 (141)	27,2 (75)
12489	323	7,59 (136)	6,00 (96)	10,32 (158)	71 (78)	700 (123)	2.608 (154)	26,8 (84)
12524	285	7,50 (140)	6,17 (80)	10,42 (156)	73 (68)	709 (115)	3.432 (33)	20,7 (170)
12526	42	8,50 (94)	5,50 (151)	10,00 (164)	81 (36)	866 (58)	3.404 (36)	25,4 (110)
12527	158	8,30 (110)	6,07 (90)	12,00 (115)	80 (38)	842 (65)	3.456 (32)	24,4 (121)
12555	630	8,50 (94)	6,00 (96)	11,00 (140)	71 (76)	767 (87)	2.772 (123)	27,7 (67)
12557	345	7,24 (150)	5,29 (163)	11,00 (140)	71 (83)	671 (141)	2.984 (84)	22,5 (150)
12559	157	7,00 (162)	5,50 (151)	11,27 (134)	68 (100)	633 (164)	3.148 (64)	20,1 (175)
12587	195	8,18 (117)	6,29 (72)	11,30 (133)	75 (55)	782 (85)	2.930 (96)	26,7 (86)
12589	63	8,39 (109)	5,88 (115)	12,61 (107)	82 (31)	875 (57)	3.729 (20)	23,5 (139)
Bezirk ¹⁾	3.602	7,77	5,65	11,67	69	695	2.883	24,1
Berlin ¹⁾	47.602	8,99	5,61	15,91	70	808	2.971	27,2

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2013) 2,25 €/m² (Ost) bzw. 2,55 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

adratmeter den zweit teuersten (gemeinsam mit Bohnsdorf (12526), bei dem die geringe Fallzahl eine verlässliche Aussage jedoch erschwert). Das Kerngebiet Köpenicks zeichnet sich durch seine gute Lagequalität zwischen Wald und Wasser aus, durch das breite Handels- und Serviceangebot in der Bahnhofstraße und durch die Altstadt mit hübscher Wasserpromenade und dem als Kunstgewerbemuseum genutzten Schloss. Die angebotenen Wohnungen sind mit 71 Quadratmetern mittelgroß, aber die Haushaltskaufkraft ist mit 2.772 Euro eher gering. Beide Faktoren zusammen führen zur bezirkswweit zweithöchsten Wohnkostenquote von 27,7 Prozent. Südliche Teile des zentralen Köpenick gehören zum postalischen Gebiet Wendenschloß (12557).

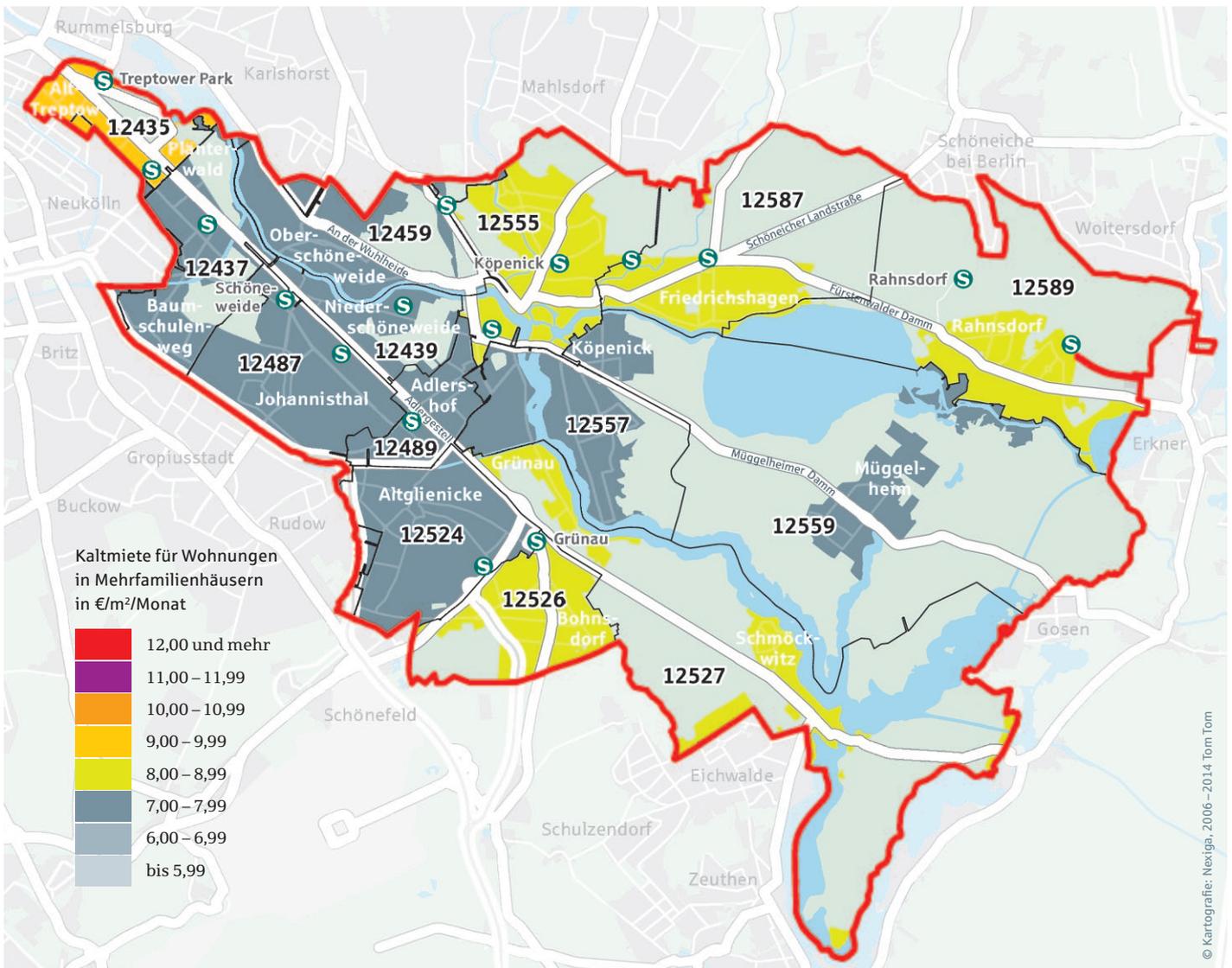
Hier sind der Wald und der Müggelsee nicht fern, dafür ist die Verkehrsanbindung ungünstiger als im Köpenicker Norden und die lokale Infrastruktur ist weniger gut ausgebaut. Die mittlere Angebotsmiete ist mit 7,24 Euro vergleichsweise gering; zudem hat das Gebiet das preisgünstigste Wohnreservoir im ganzen Bezirk: Nur 5,29 Euro beträgt der Mittelwert für das günstigste Zehntel der im Gebiet angebotenen Wohnungen. Auf der anderen Seite ist aber die Kaufkraft mit 2.984 Euro deutlich höher als im Kern von Köpenick. Das dürfte zu einem Gutteil dem Villengebiet Wendenschloß zu verdanken sein, das sich im südlichsten Gebietszipfel in sehr idyllischer Lage zwischen dem Dahme-Fluss und den bewaldeten Müggelbergen befindet.

Friedrichshagen (12587) am Nordufer des Müggelsees und der Spree hat viel kulturelles Flair, was sich aber nicht in der Mietstatistik widerspiegelt. Hier belegt der Angebotsmittelwert pro Quadratmeter mit 8,18 Euro Rang 6 in Treptow-Köpenick und Rang 117 in Berlin. Die Haushaltskaufkraft liegt leicht über dem Bezirksmittelwert.

Stadtrand: Hohe Kaufkraft und mäßige Mieten

Schließlich zum südöstlichen Stadtrand Berlins. Rahnsdorf (12589) weist nur einen sehr kleinen Markt auf, aber mit 3.729 Euro die höchste mittlere Haushaltskaufkraft in Treptow-Köpenick. Das Postleitzahlgebiet Müggelheim (12559) umfasst nicht nur die gleichnamige Siedlung im Wald, sondern auch weit westlich davon das Salvador-Allende-Viertel, eine Großsiedlung aus DDR-Zeiten, sowie angrenzende Teile Köpenicks.

Recht hoch ist die Kaufkraft mit 3.456 Euro in Grünau (12527). Aufgrund der im Vergleich moderaten Angebotsmieten von 8,30 Euro pro Quadratmeter im Zusammenspiel mit der hohen Kaufkraft fällt die Wohnkostenquote nur minimal höher aus als im Schnitt des Bezirks und liegt deutlich unter dem Berliner Mittelwert. Im benachbarten Bohnsdorf erschwert die geringe Angebotszahl gesicherte Aussagen zur Entwicklung des Mietmarktes. Ähnlich wie Rahnsdorf weist das Gebiet jedoch eine Haushaltskaufkraft deutlich über dem Treptow-Köpenicker Schnitt auf. Fundierter sind die Daten für das benachbarte Altglienicke (12524). Sie zeigen das typische Bild von Stadtrandgebieten mit vielen Eigenheimen: ein mäßiges Mietniveau von 7,50 Euro, eine hohe Kaufkraft von 3.432 Euro und als Ergebnis eine niedrige Wohnkostenquote von 20,7 Prozent.



Mietkarte: Berlins Preisniveaus und Lagetypen auf einen Blick

Die Karte zeigt das Niveau der Angebotsmieten in den 190 Postleitzahlgebieten Berlins. Besonders augenfällig wird dabei das Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand. Die Entfernung zum Zentrum ist aber nicht das einzige mietpreisbildende Kriterium. Vielmehr lässt sich ein Großteil aller Berliner Gebiete bestimmten Typen mit charakteristischen Preisniveaus, Haustypen und Umfeldqualitäten zuordnen.

Die Berliner City **[A]** liegt mit Abstand an der Spitze der Mietskala. Hier zählen die renommierten Adressen, die kurzen Wege zu den wichtigsten Institutionen von Politik, Wirtschaft und Kultur sowie die hervorragende Verkehrsanbindung an viele andere Teile der Stadt.

Die City West **[B]** rund um den Kurfürstendamm ist ein Schwerpunkt von Handel und Dienstleistungen, liegt nah am Tiergarten-Park und ist gut an die Mitte der Stadt angebunden. Teile der City West sind aber stark verkehrsbelastet; es gibt neben Alt- auch viele schlichte Nachkriegsbauten.

Bürgerliche Innenstadtgebiete **[C]** haben vorwiegend großzügige, aufwendig sanierte Kaiserzeitbauten und sind teils teurer als die City West. Das Wohnumfeld ist lebendig und gepflegt zugleich. Einfache Innenstadtgebiete **[D]** sind von schlich-

ten Alt- und Nachkriegsbauten geprägt und teils durch Verkehr und Gewerbe stark belastet. Die Quadratmetermieten sind wegen der zentralen Lagen nicht mehr niedrig, aber die Wohnungen oft klein – was die Gesamtkosten dämpft.

Wie Zentren kleinerer Großstädte wirken die Stadtteil-Kerngebiete **[E]**. Sie haben eine gute lokale Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung und sind baulich teils hoch verdichtet, liegen aber oft nah an grünen Erholungsgebieten.

In Mischgebieten außerhalb der Innenstadt **[F]** durchdringen sich oft Wohnen und Gewerbe. Das Umfeld ist teils optisch herb, aber manche Bewohner genießen kurze Wege zur Arbeit und viel Ruhe am Wochenende.

Hochwertige Stadtrandlagen **[G]** bestehen überwiegend aus Villen und Einfamilienhäusern; es gibt aber auch hier Mietangebote nahe an Wald und Wasser. Wer nichts gegen große Cityentfernungen hat, bekommt eine sehr hohe Lebensqualität zu mäßigen Konditionen.

Einfache Stadtrandlagen **[H]** bestehen aus Hochhäusern der Nachkriegsjahrzehnte und haben teils Defizite bei der Verkehrsanbindung und der lokalen Infrastruktur. Die Wohnkostenbelastung ist dafür die geringste in Berlin.

Beispiele für Lagen und Mietniveaus

[A] City	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete ¹⁾
10178	Hackescher Markt	Mitte	13,70
10117	Unter den Linden	Mitte	13,38
10785	Potsdamer Platz	Mitte	13,01

[B] City West			
10719	Ludwigkirchplatz	Charlottenburg-Wilmersd.	11,43
10777	Viktoria-Luise-Platz	Tempelhof-Schöneberg	11,07
10787	Zoo	Mitte	9,63

[C] Bürgerliche Innenstadtgebiete

10435	Kollwitzplatz	Pankow	12,01
10623	Savignyplatz	Charlottenburg-Wilmersd.	10,86
10779	Bayerischer Platz	Tempelhof-Schöneberg	10,07

[D] Einfache Innenstadtgebiete

10783	Bülowbogen	Tempelhof-Schöneberg	9,62
12051	Hermannstraße-Süd	Neukölln	9,45
10553	Beusselstraße	Mitte	8,94

[E] Stadtteil-Kerngebiete

12163	Schildhornstraße	Steglitz-Zehlendorf	9,25
12555	Köpenick	Treptow-Köpenick	8,50
13507	Alt-Tegel	Reinickendorf	8,07

[F] Mischgebiete Wohnen/Gewerbe

13597	Altstadt/Stresow	Spandau	6,68
12057	Sonnenallee Süd	Neukölln	6,74
12681	Bitterfelder Straße	Marzahn-Hellersdorf	6,20

[G] Hochwertige Stadtrandlagen

14109	Wannsee	Steglitz-Zehlendorf	9,00
13465	Frohnau	Reinickendorf	8,50
12589	Rahnsdorf	Treptow-Köpenick	8,39

[H] Einfache Stadtrandlagen

13439	Märkisches Viertel Ost	Reinickendorf	6,12
13593	Heerstr./Wilhelmstr.	Spandau	5,76
12689	Ahrensfelde	Marzahn-Hellersdorf	5,75

1) Angebotsmiete, Median, alle Marktsegmente in €/m²/Monat

Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	105
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	105
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	105
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstraße	101
10117	Mitte	Unter den Linden	101

1) Mittelwert der Angebote

Die kleinsten Wohnungen			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstraße	49
12049	Neukölln	Hermannstr. West	50
12047	Neukölln	Maybachufer	51
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	52
12055	Neukölln	Richardplatz	52

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchsten Durchschnittsmieten (nettokalt)			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
10178	Mitte	Hackescher Markt	13,70
10117	Mitte	Unter den Linden	13,38
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	13,06
10785	Mitte	Potsdamer Platz	13,01
10435	Pankow	Kollwitzplatz	12,01

1) Median der Angebote

Die niedrigsten Durchschnittsmieten (nettokalt)			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	5,75
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	5,76
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	5,80
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	5,85
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	5,94

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchste Mietsteigerung			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung ¹⁾ zu 2014 in %
10317	Lichtenberg	Rummelsburg	+17,8
10785	Mitte	Potsdamer Platz	+15,6
13355	Mitte	Humboldthain	+14,9
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	+14,5
13349	Mitte	Schillerpark	+13,4

1) Kaltmiete, nur bei mehr als 100 Fällen in beiden Jahren

Die stärksten Mieterückgänge			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung ¹⁾ zu 2014 in %
12559	Treptow-Köpenick	Müggelheim	-6,3
12279	Tempelhof-Schöneberg	Marienfelde-West	-5,4
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	-4,8
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	-4,7
10318	Lichtenberg	Karlshorst	-4,7

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchste Kaufkraft			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	5.060
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	4.430
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.420
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.418
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	4.349

1) je Haushalt und Monat

Die niedrigste Kaufkraft			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
10409	Pankow	Ostseestraße	2.342
13353	Mitte	Westhafen	2.357
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.379
13349	Mitte	Schillerpark	2.381
12049	Neukölln	Hermannstr. West	2.394

Quelle: Michael Bauer Research; Bearbeitung: CBRE

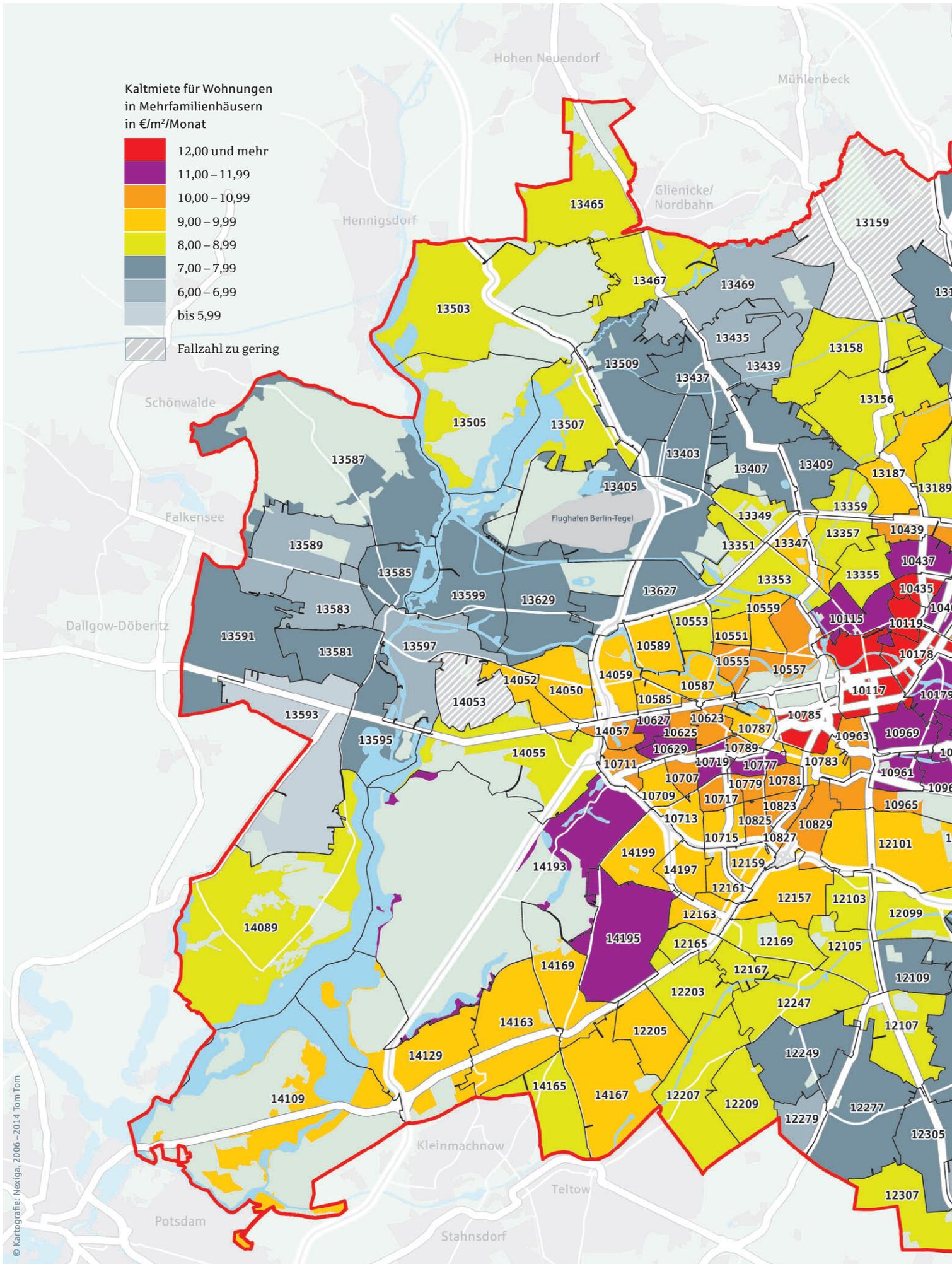
Die höchste Wohnkostenquote			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10178	Mitte	Hackescher Markt	47,3
10117	Mitte	Unter den Linden	44,0
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	40,7
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstraße	38,7
10627	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westl. Kantstraße	38,2

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft

Die niedrigste Wohnkostenquote			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
12357	Neukölln	Rudow-Ost	17,5
13051	Lichtenberg	Malchow	17,7
12681	Marzahn-Hellersdorf	Bitterfelder Straße	18,0
12621	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf	18,1
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	18,8

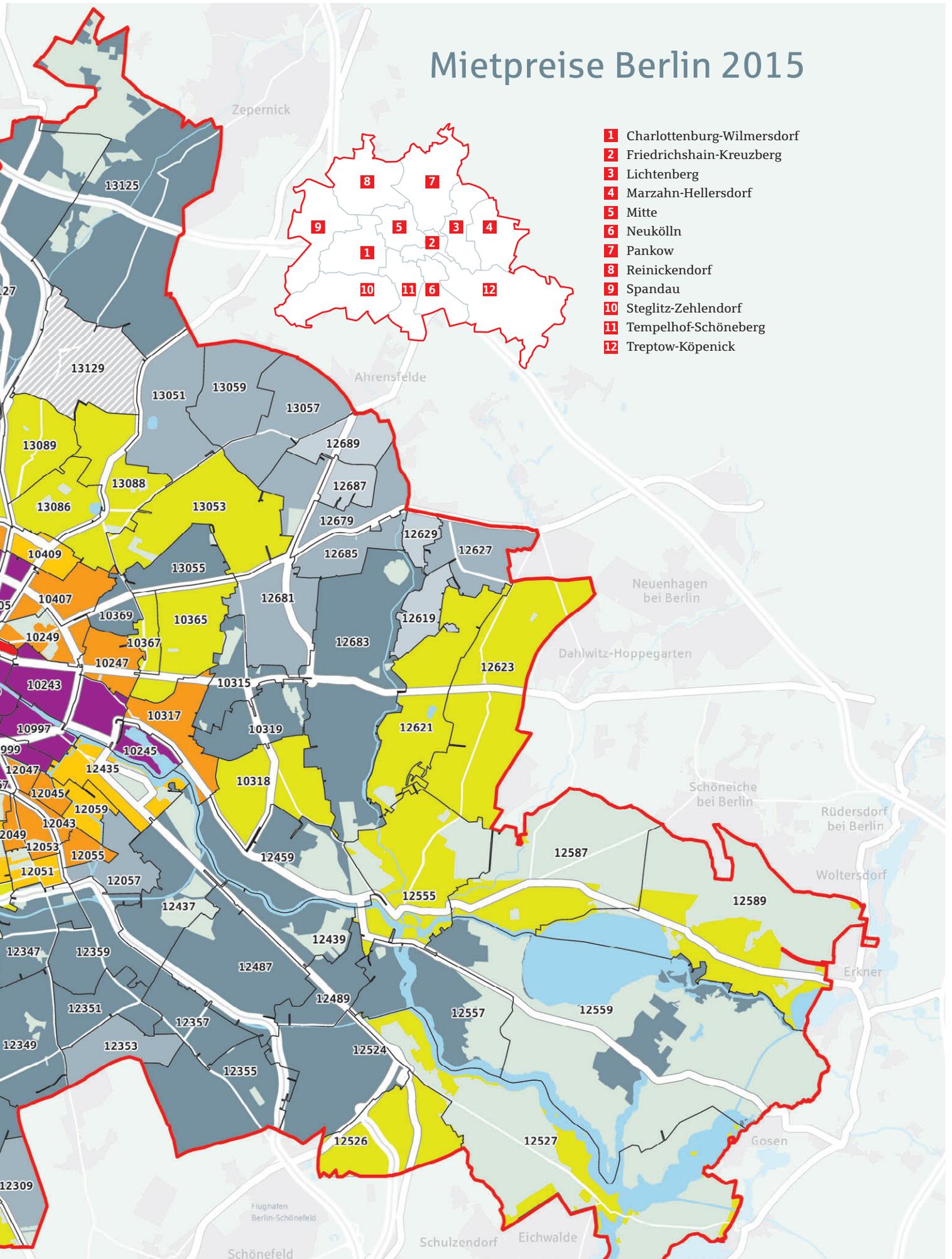
Quelle: CBRE

Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat



Mietpreise Berlin 2015

- 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



Impressum

12. Auflage

Herausgeber:

CBRE GmbH
Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin
Telefon +49 (0)30 7261540
Fax +49 (0)30 726154100

Berlin Hyp AG
Budapester Straße 1, 10787 Berlin
Telefon: +49 (0)30 259990
Fax: +49 (0)30 25999131

Marktdaten:

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

Redaktion:

Roland Stimpel

Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Projektmanagement:

Kristina Rüter, CBRE GmbH
Nicole Hanke, Berlin Hyp AG

V.i.S.d.P.

Dr. Henrik Baumunk, CBRE GmbH
Gero Bergmann, Berlin Hyp AG

Den Wohnmarktreport finden Sie zum Download unter:

www.berlinhyp.de

www.cbre.de

Fotos:

Titel: Caro/Muhs, S. 12: Thoma Architekten, S. 14: Amaury Wenger,
S. 15: BUWOG Group, S. 16: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
S. 24: Caro/Muhs, S. 25 bis 69: Robert Máté Fotografie

Haftungsausschluss Berlin Hyp AG/CBRE GmbH

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 Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH.