



# WOHNMARKTREPORT BERLIN 2018

Berlin Hyp & CBRE

## Wohnen am Blumengroßmarkt

Wie an der Jüdischen Akademie ein  
neues Quartier entsteht S. 34

# Inhalt

## Metropole

Was tut sich auf dem Immobilienmarkt der Hauptstadt? Ein Blick auf aktuelle Trends und Entwicklungen in Berlin, im Umland und in weiteren deutschen Metropolen

### 8 Städtevergleich

Berlin holt bei den Angebotsmieten auf, die Preissteigerungen fallen höher aus als in Deutschlands übrigen Top-Städten. Bei der Bautätigkeit verhält es sich umgekehrt

### 10 Berlinbarometer

Bevölkerung, Wirtschaft und Wohnungsangebot wachsen weiter. Die stärkste Dynamik herrscht in östlichen Stadtrandgebieten mit großen Baulandreserven

### 12 Mieten und Kaufen

Für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser stiegen 2017 die Forderungen der Anbieter durchgängig. Zugleich wurden die Märkte enger

### 18 Neubau

Im Neubau verlagern sich die Gewichte von Eigentums- zu Mietwohnungen. Letztere werden zu einem großen Teil von und für städtische Gesellschaften errichtet

### 22 Umland

Auch im Berliner Umland steigen Mieten und Kaufpreise. Es gibt ein zunehmend differenziertes Angebot in Städten, Villenvororten und ruhigen Dörfern

## Panorama

Knappes Wohnungsangebot, steigende Preise: Immobilien in Berlin sind heiß begehrt. Wie Experten die Lage auf dem Wohnungsmarkt bewerten

### 28 Streitgespräch

Der Projektentwickler Christoph Gröner und der Mietervertreter Reiner Wild diskutieren Wohnungs-, Boden- und Stadtpolitik – in teils überraschendem Konsens

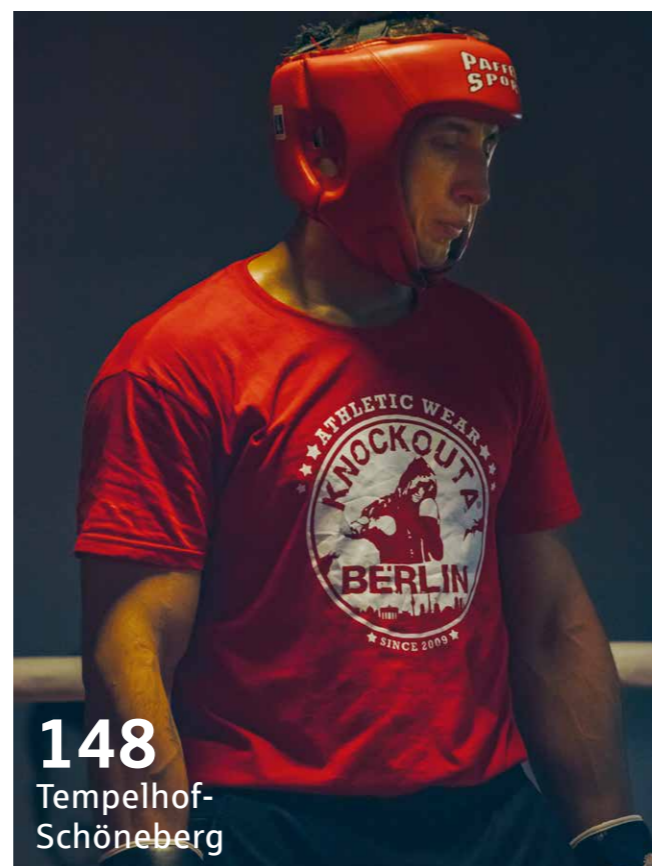


128  
Spandau



Titel-  
geschichte

34  
Der Blumengroßmarkt



148  
Tempelhof-  
Schöneberg



88  
Mitte

### 32 Gastbeitrag

Der Berliner Markt im internationalen Blickfeld. Der New Yorker Immobilienjournalist Troy McMullen zum aktuellen Marktgeschehen

### 34 Der Blumengroßmarkt

Neue Impulse für die südliche Friedrichstadt: Vis-à-vis dem Jüdischen Museum nimmt ein neues Kreativquartier langsam Gestalt an

## Lokales

Mal urban, mal ländlich, doch immer bunt und vielfältig: Berlin umfasst 190 Postleitzahlgebiete, und keines ist wie das andere. 12 Bezirke im Porträt

- 48 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 58 Friedrichshain-Kreuzberg
- 68 Lichtenberg
- 78 Marzahn-Hellersdorf
- 88 Mitte
- 98 Neukölln
- 108 Pankow
- 118 Reinickendorf
- 128 Spandau
- 138 Steglitz-Zehlendorf
- 148 Tempelhof-Schöneberg
- 158 Treptow-Köpenick

### 3 Editorial

### 44 Wohnkostenatlas

### 168 Mietkostenkarte

### 172 Impressum



# Metropole

Was tut sich auf dem Immobilienmarkt der Hauptstadt? Ein Blick auf aktuelle Entwicklungen in Berlin, im Umland und in weiteren deutschen Metropolen

# Wo Mieten mit dem Wohlstand klettern

Berlin holt bei den Angebotsmieten auf, die Preissteigerungen fallen höher aus als in Deutschlands übrigen Top-Städten. Bei der Bautätigkeit verhält es sich umgekehrt

## Fakten

Arbeitslosenquote in Berlin unter 10 Prozent  
—  
Bautätigkeit weiter zu gering

Unter Deutschlands sieben größten Städten hat Berlin die niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft, die höchste Arbeitslosenquote und zugleich die niedrigste mittlere Angebotsmiete. Immer noch zeigen sich die historischen Spätfolgen von Teilung, Inseldasein Westberlins und Sozialismus im Osten sowie die drastischen Umbrüche in den 1990er-Jahren. Die Wirtschaftsstruktur der sechs anderen Städte ist stark von Konzernzentralen, hochproduktiven Dienstleistern und Industriebetrieben geprägt; in Berlin haben der öffentliche Sektor und einfachere konsumnahe Dienstleistungen wie die Tourismusbranche größeres Gewicht. Von den 30 Unternehmen im DAX-Index hat keines seine Zentrale in Berlin, von den 50 MDAX-Unternehmen sind es lediglich die Deutsche Wohnen, Axel Springer und Zalando.

Vor allem die beiden Letztgenannten stehen aber für die in Berlin wachsenden und zukunftssträchtigen Branchen: elektronische Medien, Onlinehandel und enge Verbindungen mit der blühenden Start-up-Szene. Andere Träger des Aufschwungs sind Dienstleistungen verschiedenster Art und die Baubranche. Die positive Entwicklung spiegelt sich auf dem Arbeitsmarkt deutlich wider: Erstmals seit 1990 lag die Arbeitslosenquote 2016 in der Stadt unter zehn Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im selben Jahr um 48.800, der höchste jährliche Zuwachs seit 1990.

## Zehn-Euro-Schwelle im Blick

Zuzug in die Stadt, Singularisierungstrend und steigende Wirtschaftskraft erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum; die Anbieter reagieren mit verteuerten Forderungen bei der Neuvermietung. Setzt sich die bisherige Entwicklung fort, wird die mittlere Angebotsmiete auch in Berlin 2018 über 10,00 Euro pro Quadratmeter liegen. Genau auf dieser Marke ordnet sie sich in Düsseldorf ein. Zuletzt lag die mittlere Angebotsmiete hier nur 0,21 Euro über der von Berlin – trotz der in Düsseldorf weitaus höheren Kaufkraft. Bei der Angebotsmiete ist Münchens Abstand zu allen anderen Städten besonders groß – sie liegt mehr

als 60 Prozent über den Werten von Berlin und Düsseldorf. Rang 2 belegt Frankfurt; es folgen Stuttgart, Hamburg und Köln. Insgesamt entspricht das Ranking bei den Angebotsmieten fast dem der Haushaltskaufkraft; die Ausnahme macht der genannte Sonderfall Düsseldorf. Die Stadt hat für Wohnungssuchende rechnerisch das beste Verhältnis der Kaufkraft zu den Mietforderungen: Setzt man dieses Verhältnis in Berlin mit 100 an, dann beträgt es in Düsseldorf nur 79 – wer als Haushalt eine ortsübliche mittlere Wohnung mietet und die ortsübliche mittlere Kaufkraft hat, zahlt von dieser mehr als 20 Prozent weniger als ein Berliner. Auch in Köln, Stuttgart und Hamburg ist diese Relation für Wohnungssuchende mit Werten von 87 bis 92 besser als in der Hauptstadt.



**Oben:** Vom wachsenden Raumbedarf profitieren Architekturbüros wie **Kinzo**

**Links:** Ein erfolgreiches Berliner Unternehmen: **Florida Eis** aus Spandau

In den zwei weiteren Städten ist das Verhältnis von Angebotsmieten zu Kaufkraft höher als in Berlin: in Frankfurt mit 101 nur unwesentlich, in München jedoch deutlich mit 110. Die Angebotsmieten sind hier überproportional hoch. In Berlin liegt das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Angebotsmiete im Mittelfeld der sieben Metropolen. Und es dürfte der künftigen Mietentwicklung Grenzen setzen, da die finanziellen Spielräume der Berliner Haushalte am geringsten sind. Eine Mietbelastung von beispielsweise 30 Prozent der Kaufkraft ist bei niedrigem Einkommen schwerer zu verkraften als bei hohem Einkommen.

## Kaufkraft hoch – Neubau rege

Gemessen an der Einwohnerzahl nahm Berlin 2016 gemeinsam mit Köln den letzten Platz bei den Fertigstellungen im Geschossneubau ein. Hier wiesen München und Frankfurt die Maximalwerte auf – die beiden Städte mit Höchstwerten bei der mittleren Angebotsmiete und der Haushaltskaufkraft. Diese Kombination erzeugt zum einen Druck auf die Politik, mehr Neubau zu ermöglichen, und ermutigt zum anderen Projektentwickler, neuen, höherpreisigen Wohnraum zu schaffen. In Berlin ist die Kaufkraft deutlich geringer, also auch der Anteil der Wohnungs-

suchenden, die sich einen Neubau leisten könnten. Außerdem setzen sich häufiger die Interessen von Bewohnern durch, die durch Bürgerbeteiligungen auf Neubauprojekte einwirken und deren Realisierungsprozess entscheidend beeinflussen.

Andererseits wächst der knappheitsbedingte Druck: Schon jetzt ist der Leerstand, der Anfang des Jahrtausends auf fünf Prozent des Bestands geschätzt wurde, auf 1,2 Prozent gesunken. Das ist zwar immer noch der zweithöchste Wert unter den sieben Städten, deutet aber an, dass eine Unvermietbarkeit von Wohnungen in Berlin praktisch nicht mehr gegeben ist. Nur in Düsseldorf ist der Leerstand mit 1,5 Prozent etwas höher.

## Wohnungsgrößen ohne signifikante Differenz

Weit weniger als viele andere Daten unterscheidet sich die mittlere Größe der angebotenen Wohnungen in den sieben Städten. Aber auch hier zeigt das Ranking weitgehend das vertraute Bild: Frankfurt, München, Düsseldorf und Stuttgart – die vier Städte mit der Top-Kaufkraft – liegen mit rund 74 bis 76 Quadratmetern vorn. München belegt aber bei den Wohnungsgrößen – im Gegensatz zur Angebotsmiete – Rang 2, die Abstände sind jedoch vernachlässigbar. Im Hinblick auf die eher niedrige Haushaltskaufkraft weist Berlin hingegen mit 72 Quadratmetern eine hohe Durchschnittsgröße der angebotenen Wohnungen auf und liegt vor den deutlich wohlhabenderen Städten Köln (68 m<sup>2</sup>) und Hamburg (69 m<sup>2</sup>).

Hinsichtlich der Bevölkerungsdichte heben sich die beiden – in Bezug auf die Angebotsmiete – teuersten und günstigsten deutschen Städte deutlich von den anderen Top-Städten ab. Während in Berlin rund 4.100 Menschen auf einem Quadratkilometer leben, sind es in München sogar knapp 5.000. Das beste Verhältnis zwischen Einwohnern und Fläche bieten hingegen die Hansestadt Hamburg – hier teilen sich 2.464 Menschen einen Quadratkilometer der Stadtfläche – und die Domstadt Köln mit 2.672 Personen je Quadratkilometer. In den weiteren Topstädten Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart liegt die Bevölkerungsdichte bei rund 2.900 bis 3.000 Einwohnern pro Quadratkilometer.

## Städtevergleich: Kennziffern der sieben größten deutschen Städte

Stadt	Einwohner 2016 <sup>1</sup>	Kaufkraftkennziffer 2017, Deutschland = 100	Leerstandsquote 2015 <sup>2</sup> in %	Angebotsmiete 2017 <sup>3</sup> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Durchschnittliche Fläche <sup>3</sup> der Angebote 2017 in m <sup>2</sup>	Baufertigstellungen <sup>4</sup> 2016 je 1.000 Einwohner
Berlin	3.670.622	93,3	1,2	9,79	72,0	2,4
Düsseldorf	635.704	118,8	1,5	10,00	73,8	2,6
Frankfurt a.M.	729.624	114,7	0,5	12,90	75,9	4,5
Hamburg	1.860.759	110,4	0,6	10,94	69,4	3,2
Köln	1.081.701	107,0	1,1	10,55	68,2	2,4
München	1.542.860	133,9	0,2	16,09	74,8	3,9
Stuttgart	616.391	112,9	0,8	11,90	73,8	2,7

1) 31.12., auf Basis Einwohnermelderegister 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, Statistische Ämter der Städte und Länder

# Wachstum, wo noch Platz ist

Bevölkerung, Wirtschaft und Wohnungsangebot wachsen weiter. Die stärkste Dynamik herrscht in östlichen Stadtrandgebieten mit großen Baulandreserven

Das Wachstum von Bevölkerung, Wirtschaftsleistung und Arbeitsplätzen in Berlin setzt sich fort. 2016 war mit einem Einwohnerzuwachs von über 60.000 Menschen ein Rekordwert zu verzeichnen, der sich zum Großteil aus einem Zuzug der ausländischen Bevölkerung sowie dem Nachholeffekt bei der Registrierung von Flüchtlingen erklärt. Im ersten Halbjahr 2017 wuchs die Zahl der Einwohner um 18.400. Auch für die absehbare Zukunft attestieren alle Prognosen der Stadt weiteres Wachstum. Die letzte Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung nimmt ein Plus bei den Einwohnern von 7,5 Prozent von 2015 bis zum Jahr 2030 an.

**Zuwachs bei Wirtschaft und Arbeitsmarkt**  
Neben den demografischen Zuwächsen entwickeln sich auch Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Hauptstadt überdurchschnittlich positiv. 2016 stieg die

Zahl der Erwerbstätigen in der Stadt um 48.800; der relative Zuwachs betrug 2,6 Prozent. Zugleich sank die Arbeitslosenquote erstmals seit Jahrzehnten wieder unter zehn Prozent. In den zwölf Berliner Stadtbezirken unterscheiden sich jedoch die demografischen und wirtschaftlichen Daten stark voneinander. Spitzenreiter in mehrfacher Hinsicht ist Pankow: Der schon heute bevölkerungsstärkste Bezirk der Stadt wird nach amtlichen Prognosen absolut wie prozentual auch bis 2030 den größten Zuwachs erfahren. Den schon ansässigen Bewohnern geht es wirtschaftlich insgesamt gut; der Bezirk hatte 2016 die niedrigste Arbeitslosenquote Berlins von 7,5 Prozent. Ein wichtiger Treiber für weiteren Neubau in Pankow sind die relativ großen Flächenreserven: Vor allem im Norden des Bezirks sind weite Gebiete nach wie vor nur dünn oder gar nicht besiedelt. Bei den Neubau-Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau

**Berlinbarometer**

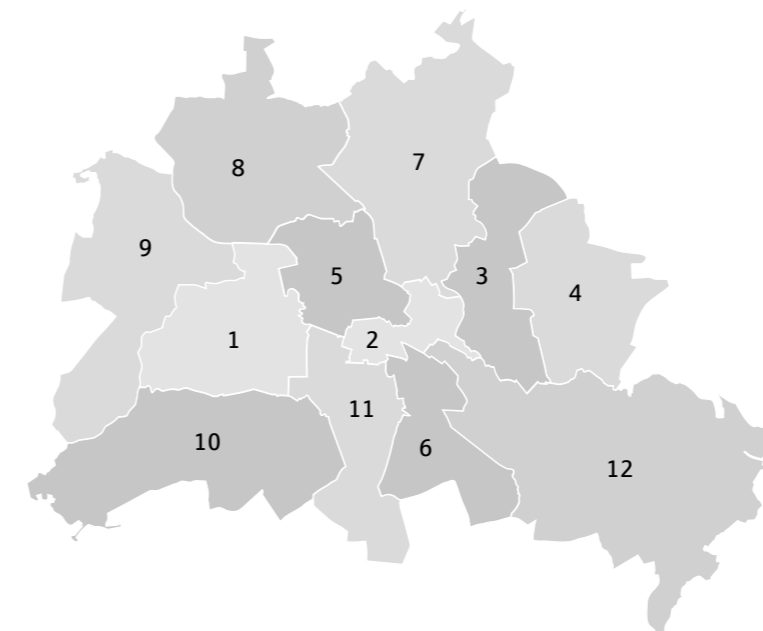
Stadtbezirk	Einwohner 2016 <sup>1</sup>	Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> , 2016 <sup>1</sup>	Einwohnerentwicklung 2016 zu 2015 <sup>1</sup> absolut
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	336.249	5.198	5.781
2 Friedrichshain-Kreuzberg	281.323	13.790	2.930
3 Lichtenberg	283.121	5.432	7.979
4 Marzahn-Hellersdorf	262.015	4.238	2.642
5 Mitte	371.407	9.410	8.171
6 Neukölln	327.522	7.290	-540
7 Pankow	397.406	3.853	7.430
8 Reinickendorf	261.919	2.932	5.302
9 Spandau	239.942	2.611	5.312
10 Steglitz-Zehlendorf	304.086	2.965	4.321
11 Tempelhof-Schöneberg	346.108	6.524	4.947
12 Treptow-Köpenick	259.524	1.547	6.191
<b>Berlin gesamt / Durchschnitt</b>	<b>3.670.622</b>	<b>4.119</b>	<b>60.466</b>

1) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) mittlere Prognosevariante 3) alle zivilen Erwerbspersonen Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

2016 lag Pankow auf Rang 3 in Berlin hinter Mitte und Treptow-Köpenick. In Teilen ist die Dynamik derzeit gebremst: Große Potenzialgebiete für Neubau sind durch Bürgerproteste und Politik im Realisierungsprozess beeinflusst. Ein Hemmnis ist auch die lückenhafte Infrastruktur: Es gibt im Norden des Bezirks nur wenige S-Bahnhöfe und keine U-Bahn-Anbindung.

**Vier Ostbezirke mit besten Prognosen**

Ein besonders hoher Einwohnerzuwachs bis 2030 wird einem reinen Stadtrandbezirk vorausgesagt: Marzahn-Hellersdorf ganz im Osten Berlins. Auch hier spielt das Flächenpotenzial eine große Rolle. Lange Zeit wurde es im Geschosswohnungsbau kaum genutzt: Mit nur 73 fertiggestellten Wohnungen war der Bezirk 2016 Schlusslicht in Berlin. Mit 1.478 neu erteilten Baugenehmigungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen rückte er allerdings ins stadt-



weite Mittelfeld vor. Die Arbeitslosenquote von 8,6 Prozent liegt unter dem Berliner Durchschnitt. Noch niedriger mit 7,7 Prozent ist sie in Treptow-Köpenick im Südosten der Stadt. Dieser Bezirk war 2016 Spitzenreiter bei den Neubau-Fertigstellungen, wurde aber bei den Genehmigungen von Mitte, Pankow und Lichtenberg überboten. Ähnliche Daten und ebenfalls regen Neubau weist Lichtenberg auf. Beide Bezirke sollen nach der amtlichen Prognose den nach Pankow zweithöchsten prozentualen Einwohnerzuwachs von je 9,8 Prozent bis 2030 registrieren.

**Stagnation im bürgerlichen Westen**

Eine schwächere Einwohnerentwicklung als den vorgenannten Bezirken wird Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf prognostiziert. Bei den Baugenehmigungen lag Letzterer 2016 sogar auf dem hintersten Rang in der Stadt – die Flächenpotenziale sind weitgehend ausgenutzt. Ähnlich sah es in Tempelhof-Schöneberg aus: Schwacher Neubau und der laut Voraussage mit Abstand geringste prozentuale Einwohnerzuwachs prägen hier das Bild.

Vorn in puncto Geschosswohnungsneubau lag 2016 Berlin-Mitte – bei den Genehmigungen auf Platz 1, bei den fertiggestellten Einheiten auf Platz 2 hinter Treptow-Köpenick. Hier wurden und werden die Flächenreserven am gründlichsten genutzt; wegen der Zentralität und der damit verbundenen hohen Miet- und Preiserwartungen ist Neubau besonders attraktiv. Hinsichtlich der Einwohnerprognose deutet sich ein leichtes Abflachen des Booms an. Der Einwohnerzuwachs bis 2030 soll unter dem städtischen Durchschnitt liegen.

Ein gemischtes Bild bieten die vier noch nicht erwähnten Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf und Spandau. Alle vier haben über dem Berliner Durchschnitt liegende Arbeitslosenquoten und mit Ausnahme von Friedrichshain-Kreuzberg ein bisher eher schwächeres Neubau-Geschehen.

Bevölkerungsprognose <sup>2</sup> 2015–2030, Veränderung in %	Arbeitslosenquote <sup>3</sup> Ø 2016 in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2016	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2016
4,4	8,7	1.419	396
7,2	10,5	835	795
9,8	8,5	2.622	918
9,1	8,6	1.478	73
6,8	10,7	3.322	1.868
4,4	14,0	938	196
16,0	7,5	2.692	1.162
9,4	12,3	697	386
7,7	11,2	1.336	95
2,8	8,6	582	801
2,6	9,7	675	189
9,8	7,7	2.378	1.984
<b>7,5</b>	<b>9,8</b>	<b>19.244</b>	<b>8.863</b>

Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenquote), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Bevölkerungsprognose); Bearbeitung: CBRE

# Höhere Mieten und Preise, weniger Angebote

Für Miet- und Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäuser stiegen 2017 die Forderungen der Anbieter durchgängig. Zugleich wurden die Märkte enger

Der Anstieg der Angebotsmieten in Berlin hat sich 2017 fortgesetzt: Der Median pro Quadratmeter von 41.125 erfassten Angeboten stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,8 Prozent. Er liegt nunmehr bei 9,79 Euro, unterscheidet sich jedoch stark zwischen den Bezirken. Wichtigster Faktor für den Unterschied ist die räumliche Lage: In Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf, den drei Bezirken mit den größten Innenstadt-Anteilen, lag die mittlere Angebotsmiete jeweils über



Zuzügler leben häufig in relativ jungen und kleinen Haushalten mit urbanen Interessen und Lagewünschen. Auch bei vielen, die innerhalb der Stadt umziehen, spielen Verkehrs- und Lagegunst sowie die Infrastruktur vor Ort eine große Rolle. Außenbezirke und Stadtränder sind dagegen eher die Wohnorte mit geringerer Fluktuation der Haushalte; die Nachfrage nach Wohnungen ist eher lokalen als gesamtstädtischen Ursprungs und entsprechend schwächer.

### Mehr Nachfrage, weniger Angebote

Die Angebotsmieten stiegen aber durchgängig auch in Stadtrandlagen, eine Folge der gesamtstädtischen

## 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 2016 und 2017 wurden insgesamt 85.074 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.

11,00 Euro. Fünf weitere Bezirke haben Mittelwerte zwischen 9,00 und 11,00 Euro; sie erstrecken sich mit Ausnahme von Lichtenberg zwischen City und Rand. Lediglich vier Bezirke verzeichnen Mittelwerte unter 9,00 Euro; sie alle liegen zu weiten Teilen am Stadtrand. Für die besonders hohen Mieten und deren starke Anstiege in der Innenstadt gibt es mehrere Erklärungen: Die in Berlin derzeit besonders zahlreichen



**Oben:** Stadtviertel wie **Marzahn** rücken stärker in den Fokus

**Links:** Das **Ausbauhaus** in Neukölln – eines von vielen Neubauprojekten

Knappheit. Im Saldo 60.466 Neu-Berlinern, also rund 30.000 Haushalten, standen im Jahr 2016 nur 10.781 fertiggestellte Wohnungen gegenüber, davon 8.863 in Geschossbauten. Für 2017 zeichnete sich aufgrund gestiegener Genehmigungszahlen eine höhere Fertigstellungsquote ab, die jedoch den hohen Zuzug nicht auffangen kann. Verschärft wird die Knappheit auch durch die wachsende Nachfrage von bereits Ansässigen, von denen sich viele aufgrund der guten Wirtschaftslage wachsender Einkommen erfreuen und mehr Wohnraum nachfragen.

Während die Nachfrage wuchs, schrumpfte das Angebot an Mietwohnungen, die auf dem offenen Markt offeriert wurden. Deren Zahl lag in den ersten drei Quartalen 2017 um 6,4 Prozent niedriger als im

Vorjahreszeitraum. Erste Ursache dafür dürfte eine geringere Fluktuation sein. Bei Knappheit und rasch steigenden Angebotsmieten wäre der Mietsprung bei einem Umzug oft besonders groß, so dass dieser eher unterlassen wird. Gerade Mieter größerer Wohnungen ziehen teils nicht einmal dann um, wenn sie wegen eines geschrumpften Haushalts eigentlich in eine kleinere Wohnung wechseln wollen. Deren Gesamtkosten wären aber in der Regel höher als die der bisherigen Wohnung mit dem alten Vertrag.

Zweite Ursache der Angebotsmietenknappung ist die nicht messbare, aber plausible Tatsache, dass bei großer Knappheit viele Wohnungen nicht mehr öffentlich angeboten werden. Mietinteressenten fragen verstärkt im privaten Umfeld nach, Vermieter haben lange Wartelisten und müssen nicht öffentlich inserieren. Beides trifft vor allem im besonders begehrten preisgünstigen Segment zu. Teurere Wohnungen müssen dagegen nach wie vor in der Regel auf dem offenen Markt angeboten werden. Auf diesem verschiebt sich dann der Preisschwerpunkt nach oben. Der statistisch nachgewiesene Anstieg der mittleren Angebotsmiete wäre wahrscheinlich geringer, wenn auch die nicht offen weitervermieteten Wohnungen einfließen könnten.

Soweit preisgünstige Wohnungen noch auf dem freien Markt angeboten werden, sind ihre Angebotsmieten deutlich schwächer gestiegen als die auf dem Gesamtmarkt, nämlich nur 5,7 statt 8,8 Prozent für das am günstigsten angebotene Zehntel der Wohnungen. Das untere Segment verzeichnet mit Ausnahme von Charlottenburg-Wilmersdorf in allen Bezirken mittlere Angebotsmieten unter 7,00 Euro pro Quadratmeter, aber nur noch in Marzahn-Hellersdorf und Spandau mittlere Werte unter 6,00 Euro. Zu bedenken ist aber, dass in dieser untersten Preiskategorie >

## Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2017

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente			
		4	6	8	10	12	14	16	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2016 in %
Charlottenb.-W.	4.278							8,18–15,55	7,19	+3,9	17,20	+10,9	11,23	+10,0
Friedrichshain-K.	3.332							8,14–15,60	6,99	+5,7	17,04	+9,6	11,91	+7,9
Lichtenberg	2.291							6,89–11,90	6,25	+5,9	13,05	+6,4	9,10	+7,2
Marzahn-H.	2.364							5,58–10,00	5,30	+1,9	11,10	+11,0	7,34	+9,6
Mitte	5.321							7,61–17,03	6,72	+7,2	18,51	+6,0	11,83	+12,9
Neukölln	2.757							6,74–13,90	6,18	+4,6	15,11	+10,5	9,83	+3,8
Pankow	5.295							7,16–14,21	6,50	+2,2	15,48	+6,9	10,06	+5,1
Reinickendorf	2.383							6,66–11,11	6,21	+6,7	12,41	+15,3	8,62	+9,1
Spandau	3.016							6,00–10,00	5,61	+3,3	11,00	+9,9	7,95	+9,1
Steglitz-Z.	3.410							7,42–12,97	6,99	+7,5	14,07	+7,4	9,80	+5,9
Tempelhof-S.	2.946							6,94–13,51	6,47	+6,4	15,00	+13,6	9,70	+10,2
Treptow-Köpenick	3.723							6,80–11,87	6,35	+5,7	12,51	+4,3	8,98	+10,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>41.125</b>							<b>6,82–14,29</b>	<b>6,17</b>	<b>+5,7</b>	<b>16,00</b>	<b>+10,7</b>	<b>9,79</b>	<b>+8,8</b>

<sup>1</sup>) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

« insgesamt kaum mehr als 2.000 Wohnungen liegen, die im neunmonatigen Erfassungszeitraum angeboten wurden. Am anderen Ende des Marktes war im obersten Marktsegment der Anstieg der mittleren Angebotsmiete besonders stark.

**Wohneigentum: Am liebsten urban**

Steigende Preise und ein knapperes Angebot kennzeichneten Berlins Markt für Eigentumswohnungen im Jahr 2017. Der mittlere Angebotspreis in den ersten drei Quartalen lag pro Quadratmeter 12,7 Prozent höher als im Vorjahr und betrug zuletzt 3.706 Euro. Ein Kauf ist für Selbstnutzer trotz der gestiegenen Preise oft günstiger als das Wohnen zur Miete, solange der Darlehenszins niedrig ist und man nicht von einem sehr günstigen Altmietvertrag profitiert. Wer eine heute erworbene Eigentumswohnung vermietet, hat zwar in der Regel eine weit niedrigere Rendite als die Erwerber früherer Jahre. Doch wenigstens gibt es noch eine Rendite – anders als auf dem fast zinslosen Kapitalmarkt. Dazu kommt die Hoffnung auf Wertsteigerung und/oder spätere Selbstnutzung.

Prozentual fällt ein besonders starker Anstieg der Angebotspreise im unteren Marktsegment auf. Hier stiegen die inserierten Preise im Mittel um 17,2 Prozent, in einzelnen Bezirken sogar um 25 Prozent und mehr. Er ist aber bei näherem Hinsehen weniger spektakulär, denn der Zuwachs erfolgt von einer teils sehr niedrigen Ausgangsbasis und ist in Absolutbeträgen schwächer als der Anstieg auf dem Gesamtmarkt. Im Topsegment des teuersten Zehntels der angebotenen Wohnungen stiegen die mittleren Angebotspreise in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg im Jahresvergleich um mehr als 1.100 Euro pro Quadratmeter, ansonsten deutlich weniger.

Auch die Verknappung des Angebots beeinflusst die Preise. Die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen lag im Erfassungszeitraum 2017 um 12,5 Prozent niedriger als im selben Zeitraum 2016. Die Verkaufsbereitschaft bei vielen Eigentümern ist gering angesichts fehlender Anlagealternativen und der Hoffnung auf weiteren Wertanstieg. Mehrere Berliner Bezirke versuchen zudem, mit Milieuschutz-Satzungen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einzuschränken. Beim Neubau schließlich verlagern sich die Gewichte deutlich vom Eigentums zum Mietsektor.

**Ein Marktsegment über 8.000 Euro**

Die Schwerpunkte des Eigentumsmarktes liegen in der Innenstadt – quantitativ wie preislich. Mehr als 40 Prozent der Angebote konzentrierten sich zuletzt in den drei urban geprägten Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Den mit Abstand größten Einzelmarkt hat Charlottenburg-Wilmersdorf mit fast einem Fünftel aller Berliner Angebote. In den drei genannten Bezirken sowie in Pankow liegen die Angebotspreise über dem Gesamtberliner Mittelwert. Mit Ausnahme von Pankow betragen sie sogar deutlich mehr als 4.000 Euro.

Im Topsegment des teuersten Zehntels haben die genannten Bezirke, abgesehen von Pankow, sogar Mittelwerte über 7.000 Euro, mit einem Spitzenwert in Mitte von 8.645 Euro. Pankow und daneben auch Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg bringen es in ihrem lokalen Spitzensegment auf Werte über 6.000 Euro.

Auch beim mittleren Preis für das Gesamtangebot liegen Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg auf den Rängen hinter dem Spitzenquartett.

**Fakten**

Eigentumsmarkt von Verknappung geprägt

Schwerpunkt Innenstadt

**Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2017**

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	
Charlottenb.-W.	5.066					2.771–6.611	2.373	+17,9	7.560	+3,4	4.111	+10,7
Friedrichshain-K.	3.052					3.022–6.563	2.657	+19,4	7.460	+18,4	4.359	+11,0
Lichtenberg	1.210					1.854–4.704	1.523	+19,7	5.050	+4,2	3.474	+21,1
Marzahn-H.	374					1.539–3.939	1.381	+24,9	4.100	+16,6	2.442	+27,4
Mitte	3.399					2.500–7.645	1.992	+13,2	8.645	+14,7	4.688	+13,3
Neukölln	1.310					2.177–5.169	1.889	+29,0	5.500	+15,4	3.314	+19,3
Pankow	3.272					2.485–5.504	2.181	+18,8	6.250	+10,0	3.874	+12,5
Reinickendorf	1.190					1.807–3.560	1.689	+20,4	3.926	+9,4	2.425	+7,7
Spandau	1.208					1.613–3.643	1.445	+31,5	4.235	+14,6	2.185	+12,7
Steglitz-Z.	2.504					2.286–5.428	1.932	+15,9	6.122	+8,6	3.649	+17,9
Tempelhof-S.	2.750					2.100–5.509	1.837	+12,7	6.314	+9,3	3.514	+12,6
Treptow-Köpenick	1.711					1.812–4.350	1.667	+12,0	4.744	+5,8	2.780	+4,9
<b>Berlin gesamt</b>	<b>27.046</b>					<b>2.100–6.000</b>	<b>1.832</b>	<b>+17,2</b>	<b>6.960</b>	<b>+11,4</b>	<b>3.706</b>	<b>+12,7</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme



Projekte wie das Galeriehaus in der Linienstraße von BCO Architekten beleben Berlins Mitte

Tempelhof-Schöneberg hat Hochpreis-Angebote in City-West-Nähe; Steglitz-Zehlendorf hat zwar einerseits die höchste Kaufkraft aller Bezirke; diese wird aber auf dem Eigentumsmarkt zu einem Gutteil von Einfamilienhäusern absorbiert. Wer dagegen Eigentum auf der Etage sucht, tendiert eher zu innerstädtischen Lagen. In Steglitz-Zehlendorf liegt daher trotz prestigeträchtiger Adressen der Mittelwert der Angebotspreise knapp unter dem von Gesamtberlin.

effekten von dort erklärt sich der Sprung der mittleren Angebotspreise um jeweils rund 20 Prozent, von deutlich unter 3.000 Euro auf Werte hoch darüber. Auch ein Hochpreissegment mit Mittelwerten über 5.000 Euro hat sich hier gebildet. Das Gesamtangebot an Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu den bereits genannten teureren Bezirken deutlich geringer.

Mit Abstand am größten unter den vier Stadtrandbezirken ist das Angebot von Treptow-Köpenick mit 1.711 Wohnungen. Der Bezirk liegt dezentral, zeichnet sich aber durch zahlreiche attraktive, teils gut an die Stadt angebundene Wasser- und Grünanlagen und dort durch regen Neubau aus. Als einziger unter den Berliner Stadtrandbezirken hat er Angebotsmittelwerte über 2.500 Euro.

Die niedrigsten Angebotspreise und die kleinsten Märkte haben die Bezirke Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau. Reinickendorf hat ähnlich wie Steglitz-Zehlendorf einige begehrte und bekannte Adressen im Grünen, die aber größtenteils mit individuellem Hauseigentum bebaut sind und in noch größerer Distanz zur City liegen. Die innenstadtnäheren Teile des Bezirks bieten nur wenige besonders reizvolle Kauflagen, etwa in Alt-Tegel. Andere Gebiete sind durch die Ungewissheiten um den Weiterbetrieb des Flughafens Tegel belastet. Insgesamt hat Reinickendorf das schwächste Topsegment aller Berliner Bezirke – nur hier werden selbst für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen im Mittel weniger als 4.000 Euro verlangt. Spandaus Markt ist etwas umfangreicher, aber beim Mittelwert der mit Abstand preisgünstigste in Berlin, während die Preise im kleinsten Teilmarkt – Marzahn-Hellersdorf – im Mittel dem Reinickendorfer Niveau entsprechen.

**Methodik des Wohnmarktreports – Eigentumswohnungen und Investments**

Für den Zeitraum Quartal 1 bis Quartal 3 in den Jahren 2016 und 2017 wurden insgesamt 57.971 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 1.801 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 noch einmal separat betrachtet.

**Nachholeffekte am Cityrand**

Die im Preisranking folgenden Bezirke Lichtenberg und Neukölln enthalten Lagen in mäßiger Entfernung zur City sowie auch Stadtrandgebiete; beide Bezirke haben keine prestigeträchtigen Topadressen auf dem Markt für Immobilienkäufe. Mit Nachholeffekten gegenüber der Innenstadt und Ausweich-



Angekommen auf dem Markt: Wohnblöcke im Zuckerbäckerstil an der Karl-Marx-Allee

### Investments: Wenige Zinshäuser

Noch stärker als der Markt für Eigentumswohnungen war der für Mehrfamilienhäuser 2017 von Preisanstieg und Verknappung geprägt. Pro Quadratmeter forderten Verkaufswillige im Mittel 16,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch hier stehen die Preisforderungen und ihr aktueller Anstieg in deutlichem Zusammenhang mit der Zentralität der Objekte – in den Innenstadtbezirken haben die mittleren Angebotspreise teilweise schon die Schwelle von 3.000 Euro pro Quadratmeter überschritten, nämlich in Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg. Lediglich in einem Bezirk – nämlich Spandau – forderten Anbieter noch mittlere Verkaufspreise unter 2.000 Euro. Im vergangenen Jahr war dies noch in vier Bezirken der Fall.

Parallel zum Preisanstieg sank das Angebot insgesamt auch 2017 weiter. Wurden im Vorjahr noch 944 Mehrfamilienhäuser öffentlich angeboten, waren

es nunmehr nur noch 857. Besonders gering war die Anzahl der inserierten Objekte in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf, aber auch im zentralen Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Spandau. Hier erlaubt die geringe Zahl der Offerten nur eingeschränkte Aussagen zum Preisniveau und seiner Veränderung.

### Land Berlin plant Großerwerb

Das Marktumfeld für Mehrfamilienhäuser ist von ähnlichen Bedingungen geprägt wie das für Eigentumswohnungen: niedrige Zinsen, fehlende attraktive Anlagealternativen und eher schwache Verkaufsmotive für Bestandseigentümer. Potenziellen Investoren, die über ausreichend Kapital verfügen und dies im Berliner Markt unterbringen wollen, stehen schlichtweg zu wenig Verkaufsobjekte gegenüber, sodass der Nachfrageüberhang die Angebotspreise weiter ansteigen lässt. Neben den bereits zahlreich auf dem Berliner Markt agierenden Investoren wollen auf Käuferseite zudem auch das Land Berlin und seine Wohnungsunternehmen zunehmend aktiv werden: Letztere sollen laut Koalitionsvertrag von 2016 rund 25.000 Bestandswohnungen in fünf Jahren erwerben. Das soll teils über freihändigen Erwerb, teils aber auch über das Ausüben von Vorkaufsrechten bei Verträgen zwischen Dritten realisiert werden. Offen sind die Auswirkungen auf die Angebotspreise, aber auch die fiskalischen und administrativen Ressourcen des Landes und seiner Unternehmen für ein solches Kaufprogramm.

Nach Recherchen von CBRE wurden 2016 in Berlin Investments ab 50 Wohneinheiten für rund 3,4 Milliarden Euro getätigt. Das Volumen lag damit knapp unter dem Niveau des Vorjahres von 3,6 Milliarden Euro, wobei in dieser Summe auch der ehemalige Bestand der Gagfah inkludiert ist, die durch die Deutsche Annington (Vonovia) übernommen

### Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2017

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Alle Marktsegmente		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, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
		1.000	3.000	5.000	7.000	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2016 in %	
Charlottenb.-W.	104					1.000–7.143	3.385	+18,6
Friedrichshain-K.	46					1.696–5.368	3.323	+32,7
Lichtenberg	26					–	2.184	+12,0
Marzahn-H.	27					–	2.192	+20,9
Mitte	97					547–4.887	2.667	+29,9
Neukölln	64					2.000–3.559	2.738	+25,3
Pankow	92					1.774–4.133	2.686	+14,9
Reinickendorf	88					978–3.721	2.509	+13,7
Spandau	52					748–2.815	1.943	+6,6
Steglitz-Z.	114					1.506–4.926	2.776	+5,3
Tempelhof-S.	66					1.093–4.138	2.348	+7,0
Treptow-Köpenick	81					1.570–3.716	2.441	+23,9
<b>Berlin gesamt</b>	<b>857</b>					<b>1.170–4.483</b>	<b>2.621</b>	<b>+16,4</b>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

### Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin Q1-Q3 2017

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Deutsche Wohnen AG	Helvetica Property Investors AG	3.900	655
ADO Group Ltd.	Mähren AG	1.467	263
Immeo AG	in-west Partners GmbH	1.800	202
ADO Group Ltd.	vertraulich	712	156
Round Hill Capital	Taekker Group	770	155
Gewobag	BWBG Berliner Wohnbau	607	143
vertraulich	Helvetica Property Investors AG	798	130
ADO Group Ltd.	vertraulich	581	123
Howoge	ELAD Group	400	105
Round Hill Capital	vertraulich	577	95
Luxemburgische Investmentges.	Berggruen Holdings GmbH	400	75
Howoge	BWBG Berliner Wohnbau	233	55
Gesobau	BWBG Berliner Wohnbau	202	50
Family Office	Accentro Real Estate	259	45
STADT UND LAND	vertraulich	112	30

Quelle: CBRE

wurde. Auch wenn der Rekordumsatz des Vorjahres knapp verfehlt wurde, ist weiterhin kein Ende des Investmentbooms in der Hauptstadt in Sicht: Insgesamt macht das Berliner Investmentvolumen rund ein Viertel des von CBRE erfassten Transaktionsvolumens in Deutschland aus.

Auffällig war im Jahr 2016 die Abnahme des Transaktionsvolumens von Bestandsportfolien, die jedoch von einem gleichzeitig starken Anstieg der Investitionen in Projektentwicklungen aufgefangen werden. Sie nehmen mit über einer Milliarde Euro (2015: 550 Millionen) fast ein Drittel des gesamten Transaktionsgeschehens ein und führen trotz des Mangels an angebotenen Bestandsportfolien zu einem hohen Gesamtvolumen.

Hinsichtlich der größten Transaktionen in den ersten drei Quartalen 2017 traten als Käufer vor allem die Deutsche Wohnen AG, die ADO Group und die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin in Erscheinung. Letztere tauchen auf der Ankaufseite vorrangig beim Kauf von Projektentwicklungen auf.

### Starke Nachfrage nach Wohneigentum

Wie auch im Vorjahr weist der Gutachterausschuss Berlin (GAA) für die Hauptstadt im Jahr 2016 starke Anstiege der mittleren Verkaufspreise für die bebauten Grundstücke und das Wohn- und Teileigentum aus. Gleichzeitig verzeichnet der Ausschuss wie auch schon im Vorjahr sowohl einen Rückgang bei der Anzahl der Kauffälle als auch bei der Höhe des Geldumsatzes. Letzterer sank um 18 Prozent auf 9,09 Milliarden Euro (2015: 11,15 Mrd. Euro), während die Zahl der Kauffälle um 8 Prozent auf 4.513 sank.

Die mittleren Kaufpreise bei reinen Mietwohnhäusern lagen 2016 mit 2.317 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche rund 20 Prozent über dem Wert

von 2015. Analog zum Gesamtmarkt sank die Anzahl der verkauften Fälle (von 569 im Jahr 2015 auf 515 im Jahr 2016) und auch der Geldumsatz verringerte sich von 1,64 Milliarden Euro im Jahr 2015 auf 1,39 Milliarden Euro 2016. Die Zahl der Verkäufe für Wohn- und Geschäftshäuser blieb mit 658 Gebäuden im Vergleich zum Vorjahr nahezu identisch (2015: 660). Im Gegensatz zu den reinen Mietwohnhäusern stieg jedoch auch der Geldumsatz in diesem Segment an und lag mit 2,91 Milliarden Euro rund 5 Prozent über dem Wert aus dem Jahr 2015. Der mittlere Kaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser verteuerte sich wie schon 2015 um rund 20 Prozent auf 2.442 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Eigentumswohnungen machen das Gros der Verkaufsfälle im Bereich Wohnungs- und Teileigentum aus. Insgesamt registrierte der Gutachterausschuss in Berlin im Jahr 2016 rund 22.550 Kauffälle von Eigentumswohnungen und damit rund 7 Prozent weniger als im Vorjahr. Der ausgewiesene Geldumsatz erhöhte sich hingegen um ebenfalls 7 Prozent auf nunmehr 5,64 Milliarden Euro. Der mittlere Kaufpreis lag mit 3.204 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rund 12 Prozent über dem Vorjahreswert. Der Anstieg entspricht damit nahezu dem Niveau des Vorjahres (+14 Prozent). Als Spitzenpreis weist der Gutachterausschuss den Verkauf einer Einheit in einem Neubau am Brandenburger Tor aus, der für rund 30.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise einem Gesamtpreis von ca. 12,8 Millionen Euro vollstreckt worden sein soll.

Zusammenfassend zeigen auch die Zahlen des Gutachterausschusses, dass die hohe Nachfrage nach Wohnungen und Mehrfamilienhäusern in Berlin weiter anhält. Das Immobilienangebot verknappt sich in vielen Lagen und Segmenten der Stadt weiter, sodass auch zukünftig mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen ist.

## Fakten

Verstärkte Investitionen in Projektentwicklungen  
—  
Nachfrageüberhang steigt weiter



# Großprojekte und Lückenfüller

Im Neubau verlagern sich die Gewichte von Eigentums- zu Mietwohnungen. Letztere werden zu einem großen Teil von und für städtische Gesellschaften errichtet

## Fakten

Städtische Unternehmen sehr aktiv — Räumlicher Schwerpunkt Innenstadt

Die Zahl der für diesen Report analysierten Neubauvorhaben und der darin vorgesehenen Wohnungen ist auch 2017 gewachsen. Erfasst wurden 267 Projektentwicklungen, die sich in der konkreten Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder sich bereits in Umsetzung befinden und zeitnah fertiggestellt werden. Geplant sind in den untersuchten Projekten insgesamt knapp 35.000 Wohnungen. Im Vorjahr waren es 247 Projekte mit rund 32.200 Wohnungen. Nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert worden war, sollen jetzt mehr als die Hälfte der geplanten Einheiten als Mietwohnungen realisiert werden. Deren faktischer Anteil wird noch größer, weil auch, wie abzusehen, ein Teil der neu entstehenden Eigentumswohnungen von ihren Käufern als Anlageobjekt erworben und vermietet wird. In Bezug auf die Anzahl der Projekte überwiegen weiterhin diejenigen, die als Eigentumswohnungsprojekte konzipiert sind. Sie machen 166 der 267 analysierten Projektentwicklungen aus, weisen aber im Schnitt eine geringere Wohnungsanzahl auf als die Mietprojekte.

Ein wichtiger Trend ist auch die zunehmende Aktivität städtischer Unternehmen im Neubau. Für rund 9.600 der analysierten Wohnungen entwickeln sie selbst Projekte oder haben mit Privaten die Übernahme nach Fertigstellung vereinbart. Offen bleibt allerdings, ob die städtischen Unternehmen ihre Vorhaben vollständig realisieren können. Da laut Koalitionsvertrag von Ende 2016 die Mitbestimmung ihrer Bestandmieter deutlich ausgeweitet werden soll, könnten insbesondere Nachverdichtungsprojekte in oder an ihren Siedlungen scheitern. Erste Fälle dieser Art gibt es bereits.

Nur eine Nebenrolle spielen derzeit genossenschaftliche und kirchliche Projektentwickler. Das große Genossenschaftsprojekt „Möckernkiez“ ist nach Startschwierigkeiten nunmehr im Bau weit vorgeschritten. Auch die in früheren Jahren regen privaten Baugruppen fallen wegen der für sie meist zu hohen Grundstückspreise kaum noch ins Gewicht.

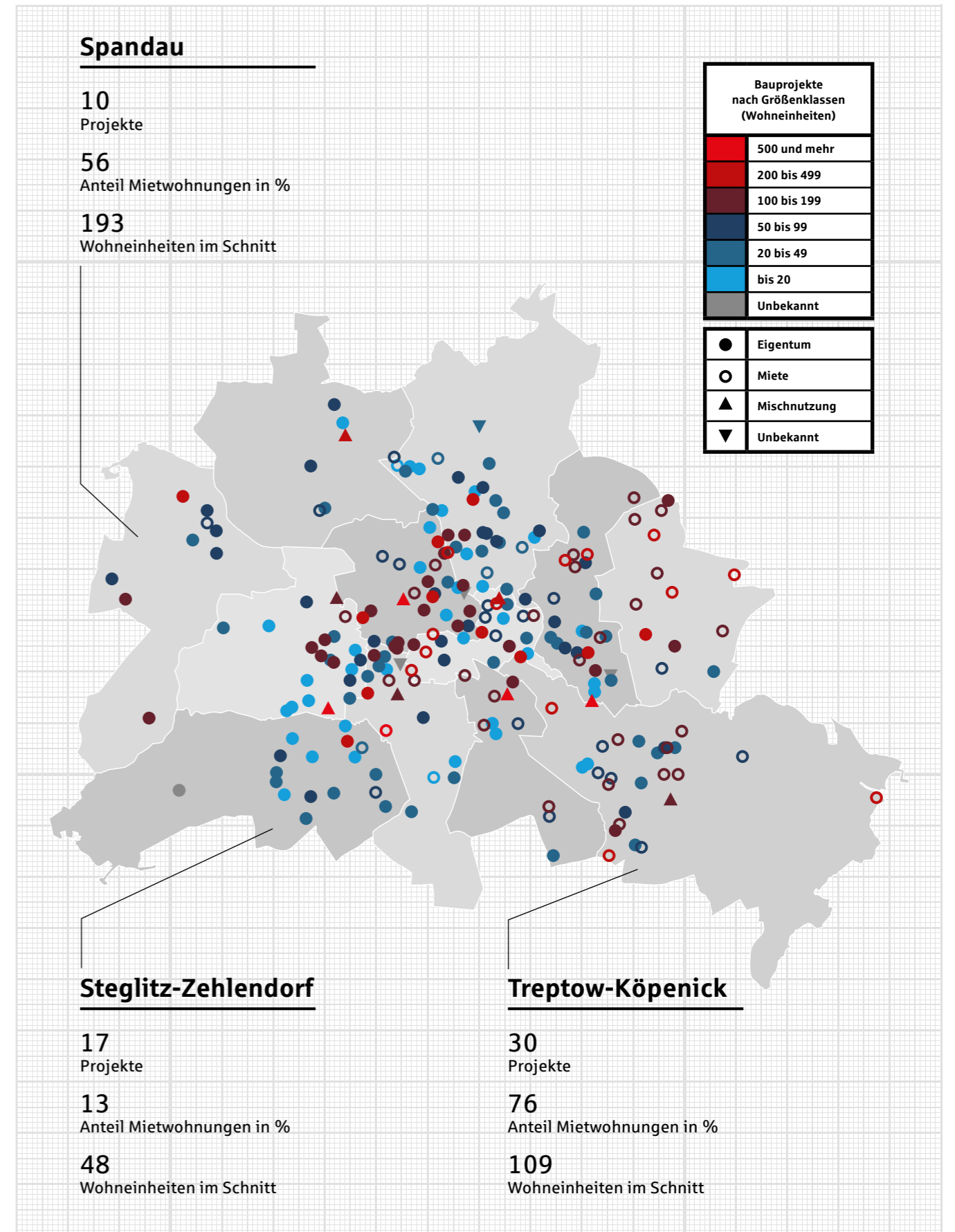
Da ihre Projekte sich oft während der Planungszeit stark wandeln und/oder nur wenige Daten publiziert werden, sind sie in den hier ausgewiesenen Zahlen nicht enthalten.

### Boom im Zentrum und Osten

Die räumlichen Schwerpunkte des Neubaus liegen vor allem im Zentrum, im Osten und Südosten der Stadt. Im Norden, Westen und Südwesten ist dagegen das Neubaugeschehen etwas schwächer. Die Hälfte aller geplanten Wohnungen konzentriert sich in den Bezirken Mitte, Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Zugleich bringen es Neukölln, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf zusammen auf weniger als zehn Prozent aller projektierten Einheiten. Für den Boom in der Innenstadt sind vor allem die guten Lagen und Verwertungsmöglichkeiten ausschlaggebend. Im Osten sind es die vielen großen und relativ preisgünstigen Baugrundstücke. Sie sind in westlichen Stadtrandlagen rarer, da diese Gebiete bereits zur Zeit der Teilung stärker bebaut wurden.

Neubau-Spitzenreiter in fast jeder Hinsicht ist der Bezirk Mitte: bei den Zahlen sowohl der vorgesehenen Projekte und der Anzahl der entstehenden Miet- als auch Eigentumswohnungen sowie auch bei den bisher veröffentlichten Mieten und Verkaufspreisen. Knapp ein Viertel aller in der Stadt projektierten Wohnungen soll in diesem Bezirk entstehen; Eigentum und Miete halten sich etwa die Waage. Die historische Mitte ist Schauplatz von 19 Projekten, zwei davon mit rund 500 Wohnungen – eines auf dem früheren Mauerstreifen an der Grenze zu Kreuzberg, eines in einem Hochhaus am Alexanderplatz. Hochpreisiger Neubau dominiert in der historischen Mitte; in Einzelfällen werden Quadratmeterpreise über 20.000 Euro genannt. Etwa zwei Drittel aller Wohnungen werden im Eigentum angeboten.

Deutlich geringer ist der Projektumfang in den nördlichen Bezirksteilen Wedding und Gesundbrunnen, wo insgesamt knapp 1.500 Wohnungen vorgesehen sind, je zur Hälfte im Miet- und Eigentumssektor. »



Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss Oktober 2017

«Die größten Projekte sind in Mittes westlichem Teil in Bau und Planung. Hier liegt nördlich des Hauptbahnhofs Berlins derzeit wichtigstes Neubaugebiet: Auf dem früheren Güterbahn- und Brachgelände nördlich vom Hauptbahnhof an der Heide- und Lehrter Straße sollen mehr als 3.000 Wohnungen entstehen – überwiegend unter dem Label „Europacity“, daneben im Projekt „Mittenmang“. Bemerkenswert ist der hohe Anteil der geplanten Mietwohnungen von knapp 80 Prozent. Insgesamt zeichnet sich hier die Entstehung eines hoch verdichteten Cityquartiers für mobile Bewohner und Beschäftigte ab, mit einzelnen Ruhiglagen nahe dem Spandauer Schifffahrtskanal.

#### Lichtenberg baut öffentlich

Rang 2 beim Neubau hinsichtlich der Anzahl der entstehenden Wohnungen nimmt Lichtenberg ein. Es dominiert der Miet-Neubau, der fast 70 Prozent des Volumens aller Projekte einnimmt. Großen Anteil daran hat die städtische Gesellschaft HOWOGE, die in ihrem Heimatbezirk neun Projekte mit insgesamt rund 1.900 Wohnungen entwickelt. In einem weiteren hat sie gemeinsam mit zwei anderen Landesgesellschaften einen Teil der Wohnungen erworben.

Die privaten Eigentumsprojekte in Lichtenberg konzentrieren sich in bevorzugten Grünanlagen wie Karlshorst und an der Rummelsburger Bucht sowie in Friedrichsfelde. Im Archibaldweg gehen Preisforderungen des Anbieters auch bis 8.000 Euro pro Quadratmeter – erbeten von den Käufern von Mikroapartments, die mit Größen ab 15 Quadratmetern die kleinsten geplanten Wohnungen Berlins darstellen. Das Projekt heißt „Fuchsbau“; der Vermarkter wirbt mit dem Slogan „Micro leben – macro profitieren“.

Auf Rang 3 bei den geplanten Neubauwohnungen liegt wie im Vorjahr Friedrichshain-Kreuzberg mit knapp 3.400 Wohnungen. Im Stadtteil Kreuzberg wurden sieben Projekte identifiziert. Der Schwerpunkt liegt auf größeren Freiflächen am Gleisdreieck-

Park und um das frühere Postscheckamt am Hallischen Ufer. Das Zentrum des Baugeschehens bildet Friedrichshain und dort wiederum drei Gebiete: das Areal zwischen Spree und Ost-West-Bahntrasse mit der bekannten „East Side Gallery“, die Altbauviertel im Osten Friedrichshains mit eher kleineren Lückenprojekten sowie last but not least die Quartiere seitwärts der Karl-Marx-Allee, die zu DDR-Zeiten hoch, aber grün und luftig bebaut wurden.

#### Geheimfavorit Altglienicke

Das Projektgeschehen in Treptow-Köpenick ist durch eine große Bandbreite von eher kleinen und mittleren bis zu großen Vorhaben gekennzeichnet und bietet ein buntes Bild: Diverse private Projektentwickler sind beteiligt, aber vor allem gleich drei landeseigene Gesellschaften, die rund zwei Drittel der geplanten Mietwohnungen realisieren wollen. Eigentumsprojekte zeichnen sich durch eine teils zurückhaltende Preisgestaltung aus: In einem Vorhaben in Altglienicke, in dem vor allem Reihenhäuser entstehen, sind auch Angebote deutlich unter 2.000 Euro pro Quadratmeter angekündigt. In wassernahen Projekten – oft auf einstigen Industriegrundstücken – gibt es aber vereinzelt auch Quadratmeterpreise über 5.000 Euro. Der räumliche Schwerpunkt des Neubaus liegt in den westlichen Teilen des Bezirks. Wichtigster Einzelstandort ist das bisher ruhige Altglienicke mit fast 900 geplanten Wohnungen in sechs Projekten. Von hier ist es nur ein kurzer Weg zum Großflughafen, der seit Langem der Fertigstellung entgegenschreitet. Ein wichtiger Grund für den Altglienicker Bauboom dürften aber die lokalen Flächenreserven sein.

Auf dem fünften Platz des Neubau-Rankings liegt mit Charlottenburg-Wilmersdorf der erste reine Westberliner Bezirk. Nahe dem Kurfürstendamm werden letzte Baulücken gefüllt, in Schmargendorf und Grunewald gibt es mehrheitlich kleine „Stadtviellen“-Projekte mit vier bis fünf Wohnungen und Quadrat-

## Fakten

Großprojekt  
Europacity  
—  
Geringere  
Aktivitäten am  
Stadttrand

### Wohnungsneubau: 267 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise pro €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Charlottenb.-W.	24	2.700	1.960	740	3.500–15.200	19–203
Friedrichshain-K.	22	3.390	1.270	2.120	3.100–12.000	24–350
Lichtenberg	32	5.440	1.750	3.690	3.100–7.900	15–175
Marzahn-H.	13	2.650	660	1.990	1.900–4.200	30–180
Mitte	45	8.510	4.040	4.470	3.500–19.800*	19–470*
Neukölln	12	1.100	310	790	3.100–6.500	37–130
Pankow	38	1.980	1.470	510	3.100–7.700	31–201
Reinickendorf	7	670	430	240	3.000–4.800	34–140
Spandau	10	1.930	850	1.080	2.900–6.100	28–201
Steglitz-Z.	17	820	710	110	3.700–11.500*	32–310*
Tempelhof-S.	17	2.020	650	1.370	3.300–9.700	24–256
Treptow-Köpenick	30	3.260	790	2.470	1.600–5.800	27–230
<b>Berlin gesamt</b>	<b>267</b>	<b>34.470</b>	<b>14.890</b>	<b>19.580</b>	<b>1.600–19.800*</b>	<b>19–470*</b>

\* in Einzelfällen deutlich höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss Oktober 2017



Neubauprojekt der BUWOG Group (THE ONE)



Neubauprojekt Instone Real Estate (Quartier Luisenpark)



Neubauprojekt Diamona & Harnisch (Carré Voltaire)

meterpreisen nicht selten über 10.000 Euro. Im Bezirk laufen jedoch auch größere Vorhaben. Mehr als ein Drittel des vorgesehenen Neubausvolumens nimmt das „Maximilians-Quartier“ ein, besser bekannt unter dem früheren Standortnamen „Kolonie Oeynhaus“. Um einen Teil der Kleingartenkolonie zu schonen, wird jetzt das übrige Areal umso stärker verdichtet. In diesem Projekt gibt es ein ausgeglichenes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen, in fast allen anderen Projekten im Bezirk dominiert das Wohneigentum.

#### Gutshof statt Plattenbau

Marzahn-Hellersdorf ist zum Großteil von Großwohnbauten aus DDR-Tagen geprägt. Auch heute ist es der Berliner Bezirk mit den im Durchschnitt größten Neubauprojekten. 204 Wohnungen hat ein Vorhaben hier im Mittel. 90 Prozent der knapp 2.000 entstehenden Mietwohnungen im Bezirk werden durch städtische Unternehmen errichtet – etwa im größten Projekt auf dem Gut Alt-Biesdorf, wo 500 Wohnungen für eine landeseigene Vermieterin entstehen.

Mit Tempelhof-Schöneberg beginnt die Reihe der sechs Bezirke, in denen die Zahl der geplanten Wohnungen unter 2.500 rangiert – in Tempelhof-Schöneberg sind es rund 2.020. Der Schwerpunkt des Geschehens liegt im innerstädtischen Schöneberg, wo zwölf der 17 analysierten Vorhaben laufen. In den weitläufigeren, aber auch cityferneren Tempelhofer Ortsteilen sind nur fünf kleinere Projekte mit zusammen rund 170 Wohnungen zu verzeichnen. Landeseigene Unternehmen sind in keinem der erfassten Projekte engagiert. Überraschend tief unten im Neubau-Ranking steht Pankow mit knapp 2.000 geplanten Wohnungen. Unerwartet deshalb, weil dem Bezirk das stärkste Einwohnerwachstum in den nächsten 15 Jahren attestiert wird und er theoretisch auch die Flächenreserven für den Neubau hat, um dieses Wachstum aufzufangen. Praktisch hat Widerstand aus Nachbarschaft und Politik das größte Neubausvorhaben, die Elisabethaue mit Potenzialen für 5.000 Wohnungen, gestoppt und im Gebiet Michelangelostraße dazu geführt, dass derzeit statt 2.500 Wohnungen nur etwa halb so viele vorgesehen sind. So müssen die Pankower ihr Wachstum derzeit in einer Vielzahl meist kleinerer und mittlerer Vorhaben kanalisieren. Mit durchschnittlich 52 Wohnungen sind die Neubausvorhaben die im Mittel zweitkleinsten in der Stadt.

Die vier weiteren Bezirke liegen am südlichen, westlichen und nordwestlichen Rand Berlins und spielen beim geplanten Neubau nur Nebenrollen. Spandau läge weiter unten in der Statistik, gäbe es nicht die Baustelle der „Pepitahöfe“ mit rund 1.000 Wohnungen, die in städtischen Besitz übergehen. Steglitz-Zehlendorf wartet auf den Start eines Großprojekts in Lichtenfelde-Süd; bis dahin ist die Konversion des Hochhauses „Steglitzer Kreisel“ in mehr als 300 Eigentumswohnungen das mit Abstand größte Projekt im Bezirk. In Neukölln ist es der Umbau eines früheren Krankenhauses in 116 Mietwohnungen im laufenden Bauabschnitt; auf lange Sicht sollen hier mehr als 600 entstehen. Ganz unten in der Statistik liegt Reinickendorf mit nur sieben Projekten.

# Es muss nicht die Hauptstadt sein

Auch im Berliner Umland steigen Mieten und Kaufpreise. Es gibt ein zunehmend differenziertes Angebot in Städten, Villenvororten und ruhigen Dörfern

## Fakten

Schwerpunkt  
Einfamilienhausbau  
—  
Hochpreisiges  
Kleinmachnow

Wohnungsanbieter ebenso wie Kauf- und Mietinteressenten blicken längst über die Stadtgrenzen hinaus. Starke alltägliche Wechselbeziehungen Berlins gibt es vor allem mit dem sogenannten „Ergänzungsgebiet“ und dem „engeren Pendlerverflechtungsraum“ – beide statistisch definiert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf Basis der Pendlerbewegungen. Aus diesen Räumen wurden für diesen Report 55 Städte und Gemeinden untersucht, die im Erfassungszeitraum zusammen rund 992.000 Einwohner hatten. Die größte Stadt im Umland ist die Landeshauptstadt Potsdam mit rund 170.000 Einwohnern, die kleinste die Gemeinde Seddiner See mit rund 4.300 Bewohnern.

Die untersuchten Städte und Gemeinden unterscheiden sich stark nach ihrer Größe sowie der Struktur und der Stärke von Wirtschaft und Immobilienmarkt. Über 70 Prozent der Gemeinden weisen eine höhere Bewohnerkaufkraft als Berlin auf. Im Umkehrschluss werden in 53 der 55 Gemeinden niedrigere Angebotsmieten pro Quadratmeter als in der Hauptstadt registriert. Gemessen am Einkommen ist die Wohnkostenbelastung also im Umland fast durchweg geringer, auf der anderen Seite allerdings sind die Kosten für Verkehr meist höher.

### Potsdam teurer als Berlin

Eine Klasse für sich bildet die Landeshauptstadt Potsdam, neben Berlin die einzige Großstadt der Region mit einem Schwergewicht auf Verwaltung und Dienstleistungen, Tourismus, Wissenschaft und Kultur. Und sie ist der führende Wohnimmobilienmarkt im Umland – bei den Quantitäten der Angebote und Baufertigstellungen, aber auch bei der Höhe der Angebotsmiete. Diese lag im Jahr 2016 pro Quadratmeter im Mittel bei 9,32 Euro und damit um 0,32 Euro über dem Berliner Wert desselben Jahres. Auch die Kaufkraft pro Einwohner von 21.874 Euro lag im Jahr 2017 um 4,3 Prozent über dem Berliner Wert.

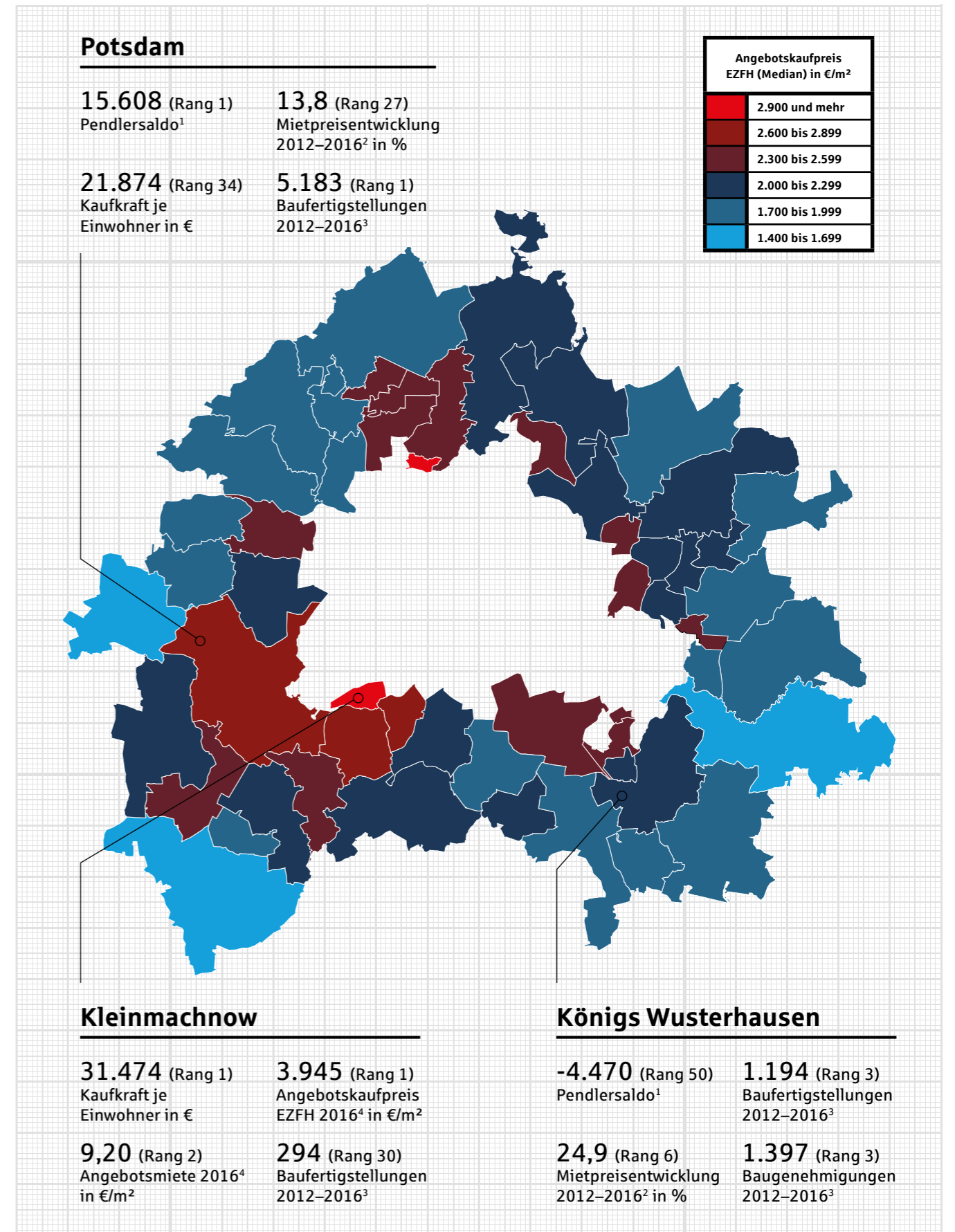
Potsdam verzeichnete ein Einwohnerwachstum von 5,5 Prozent in vier Jahren. Für Wegziehende aus Berlin ist es keine preisliche Alternative, doch attraktiv wegen seiner urbanen und landschaftlichen

Qualitäten. Der Wohnungsbau ist rege mit 1.559 Fertigstellungen im Jahr 2016; gemessen an der Einwohnerzahl ist das etwa 3,4-fach über dem Berliner Wert. Gebaut werden überwiegend Geschosswohnungen; im Schnitt der vergangenen Jahre betrafen nur rund ein Viertel aller Fertigstellungen Ein- und Zweifamilienhäuser. Gehobene Wohnlagen finden sich vor allem im Norden der Stadt, einfache besonders im Südosten.

### Villenviertel ohne Grenzen

Eine eigene Kategorie bilden Berlins bevorzugte Vororte für Villen und Einfamilienhäuser. Zwei stehen mit weitem Abstand an der Spitze: Kleinmachnow, das an Berlin-Zehlendorf grenzt, sowie Glienicke/Nordbahn östlich des Berliner Villenviertels Frohnau. In beiden Orten lag der mittlere Angebotskaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser 2016 über 3.000 Euro pro Quadratmeter, die Angebotsmieten liegen mit 9,20 Euro (Kleinmachnow) bzw. 8,50 Euro (Glienicke/Nordbahn) ebenfalls in der Spitzengruppe der Umlandgemeinden. Preisniveau, Bau- und Sozialstruktur sind weitgehend an die Berliner Nachbarschaft angeglichen; die einstige Grenze ist kaum noch erkennbar. Auch die Kaufkraft pro Kopf ist in beiden Orten die höchste in der gesamten Region. Das Angebot an öffentlich inserierten Häusern zum Kauf ist jedoch in beiden Gemeinden in den vergangenen Jahren zurückgegangen – eine Gemeinsamkeit mit der Angebotsverknappung in Berlin.

Ähnliche Grundstrukturen, allerdings mit niedrigerem Niveau von Preisen, Mieten und Kaufkraft, weisen weitere Berliner Randgemeinden auf. Dazu gehören (nach Reihenfolge des Mietniveaus) Hoppegarten im Osten, Stahnsdorf im Südwesten, Woltersdorf und Zeuthen im Südosten sowie Birkenwerder im Norden der Hauptstadt. Wohnen im Einfamilienhaus überwiegt überall; dagegen sind Gewerbe, Dienstleister und Infrastruktur verschiedenster Art eher schwach vertreten. Keine der genannten Gemeinden hat ein Zentrum, das sich auch nur kleinstädtisch nennen dürfte. Auch der Neubau konzentriert sich hier auf Einfamilienhäuser.



1) Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2016 2) Basis: Mittlere Angebotsmiete (Median) 3) Neue Wohnungen in Wohngebäuden 4) Median  
Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg;  
Bearbeitung: CBRE

**Fakten**

Regional- oder S-Bahn-Anschluss wichtig — Kaufangebote überwiegen Angebote zur Miete

**Preisgünstige Mittelstädte**

Ganz anders sind die Mittelstädte im Berliner Umland strukturiert, deren Einwohnerzahl von knapp 44.000 bis hinunter zu 25.000 reicht – der Größe nach Oranienburg, Falkensee, Bernau, Königs Wusterhausen, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Teltow und Ludwigsfelde. Gemeinsam ist ihnen der Schwerpunkt auf Ein-/Zweifamilienhäusern beim Baugeschehen. Gleichzeitig ist jedoch die Zahl an offerierten Mietwohnungen und Ein-/Zweifamilienhäusern in den meisten Gemeinden ausgeglichen. Das Angebots-Mietniveau rangiert zwischen 8,51 Euro pro Quadratmeter in Teltow und 6,98 Euro in Hennigsdorf und ist zwischen 2012 und 2016 um rund 16 bis 30 Prozent gestiegen. Zugleich ist aber die Bewohnerkaufkraft im regionalen Vergleich meist nur mäßig bis unterdurchschnittlich. In Oranienburg, Ludwigsfelde, Bernau und Hennigsdorf liegt sie noch unter der von Berlin. Das höchste Niveau bei Angebotsmieten und Preisen und den mit Abstand größten Einwohnerzuwachs binnen fünf Jahren weist Teltow am südwestlichen Berliner Stadtrand auf.

Es gab und gibt in den genannten Städten zum Teil noch traditionsreiche Industrien. Die Gemeinden eignen sich als Wohnorte für Pendler, die hier deutlich günstigere Miet- und Kaufkonditionen vorfinden als in der Metropole. An diese sind alle mit Regional- oder S-Bahnen gut angebunden, teils sogar mit beidem. Ins Berliner Zentrum kommt man in rund einer halben Stunde. Eine besondere lokale Qualität einiger Städte ist der restaurierte historische Kern.

**Fließender Übergang am Stadtrand**

Eine weitere relativ homogene Gruppe von Orten sind die kleinstädtischen oder nicht städtischen Berliner Randgemeinden mit besonders enger Anbindung an die Stadt. Häufig zeigt nur das Ortsschild den Wechsel vom Rand der Millionenstadt in einen solchen Vorort an, der wie weite Teile des Berliner Stadtrands aus Dorfkernen, größeren Ein- und kleineren Mehrfamilienhausgebieten besteht. Viele dieser Gemeinden sind erst in jüngerer Zeit durch die Fusion kleinerer Orte entstanden, haben kein eindeutiges Zentrum und nur eine schwach ausgeprägte kommunale Identität. Nach der mittleren Höhe der Angebotsmiete, die mit 8,04 Euro bis hinunter zu 7,27 Euro ähnliche Werte

wie viele Berliner Randgebiete aufweist, sind die Orte Panketal im Nordosten, Dallgow-Döberitz im Westen, Blankenfelde-Mahlow und Eichwalde im Süden, Schöneiche und Neuenhagen im Osten, Mühlenbecker Land im Norden, dann die Flughafengemeinde Schönefeld sowie der Logistikschwerpunkt Großbeeren im Süden und schließlich im Nordosten Ahrensfelde, das den gleichen Namen trägt wie ein Teil der Berliner Großsiedlung Marzahn.

Die Orte haben eine recht ordentliche mittlere Bewohnerkaufkraft von rund 22.000 bis 26.600 Euro im Jahr. Ein- und Zweifamilienhäuser werden im Mittel für etwa 2.000 bis 2.400 Euro pro Quadratmeter angeboten und dominieren die lokalen Märkte, vor allem auch bei den Baufertigstellungen. Im Ergebnis wurden auch in fast allen diesen Gemeinden mehr Häuser zum Kauf als Wohnungen zur Miete inseriert. Ebenfalls fiel der Kaufpreisanstieg in den vergangenen Jahren stärker aus als der Anstieg der Angebotsmieten.

**Lange Fahrzeit – niedrige Mieten**

Die nächste Gruppe besteht aus Städten und stadtähnlich strukturierten Gemeinden in größerer Entfernung zum Berliner Zentrum; die Reisezeit ins Zentrum beträgt 45 bis 60 Minuten. Die geringere Attraktivität für Pendler wirkt sich in diesen Orten deutlich auf die Immobilienmärkte aus. Die mittleren Angebotsmieten reichen von 7,80 Euro pro Quadratmeter in Werder bis hinunter auf 6,00 Euro in der Spargelstadt Beelitz. Dazwischen liegen in absteigender Reihenfolge Wildau, Mittenwalde, Wandlitz, Schönwalde-Glien, Erkner, Velten, Altlandsberg, Rüdersdorf und Strausberg. Insgesamt fällt die Zahl der inserierten Mietwohnungen in den Gemeinden jedoch eher gering aus. Ein signifikantes Angebot finden wohnungssuchende Haushalte vorrangig in Werder und Strausberg,

Einfamilienhäuser werden mit einem Maximum von knapp 2.300 Euro für den Quadratmeter-Mittelwert in Werder und einem Minimum von knapp 1.700 Euro angeboten – auch hier ist Beelitz am günstigsten. Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren in allen Gemeinden klar das Neubaugeschehen. Überall machen sie mehr als 70 Prozent an allen Fertigstellungen aus; in Beelitz, Velten und Wildau wurden vom 2012 bis

**Pendlersaldo<sup>1</sup>**

	Hoch		Niedrig	
Potsdam	15.608	Falkensee	-8.143	
Schönefeld	8.982	Panketal	-5.997	
Großbeeren	3.116	Hohen Neuendorf	-5.839	
Ludwigsfelde	2.892	Bernau	-4.771	
Wildau	1.991	Wandlitz	-4.730	

1) Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2016 2) Deutschland = 100 3) Wohnungen in neuen Wohngebäuden inkl. Wohnheime

**Kaufkraftkennziffer 2017<sup>2</sup>**

	Hoch		Niedrig	
Kleinmachnow	140,0	Rüdersdorf	82,5	
Glienicke/Nordbahn	123,1	Velten	84,9	
Ahrensfelde	118,5	Seddiner See	87,0	
Schönwalde-Glien	118,2	Hennigsdorf	87,6	
Zeuthen	116,6	Wustermark	88,4	



Tradition und Moderne treffen sich am Steintor in Bernau – nur eine halbe S-Bahn-Stunde von der Berliner City

2016 sogar ausschließlich individuelle Heime fertiggestellt. Die größte Wirtschaftskraft gibt es nördlich, nordöstlich und nordwestlich von Berlin: Wandlitz, Altlandsberg und Schönwalde-Glien weisen eine mittlere Bewohnerkaufkraft von mehr als 23.000 Euro im Jahr auf.

**Kleine Orte, mittelgroße Märkte**

Gemeinden, die nicht unmittelbar an Berlin grenzen, eine geringe Einwohnergröße zwischen 7.000 und 15.000 Einwohnern zählen, ein geringeres Mietwohnungsangebot aufweisen, in denen aber 2016 mehr als 100 Ein- und Zweifamilienhäuser zum Kauf angeboten wurden, zählen zur sechsten Kategorie. Auch bei den fertiggestellten Einheiten liegt der Anteil des kleinteiligen Hausbaus in der Mehrheit bei über

90 Prozent. Es handelt sich um Wustermark, Michendorf, Petershagen/Eggersdorf, Bestensee, Brieselang, Oberkrämer, Rangsdorf, Fredersdorf-Vogelsdorf, Schwielowsee und Schulzendorf.

Die mittleren Angebotspreise für Häuser in den genannten Gemeinden reichen abwärts von rund 2.400 Euro im landschaftlich schönen Schwielowsee bis zu 1.760 Euro in Wustermark, wo sich Schnellstraßen, Bahnlinien und ein Kanal kreuzen und die Logistikbranche entsprechendes Gewicht hat.

Die weiteren acht hier nicht namentlich genannten Gemeinden haben unter 10.000 Einwohner und nur kleine Miet- und Kaufmärkte. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser liegen im Mittel meist deutlich unter 2.000 Euro, die mittleren Angebotsmieten reichen bis hinunter auf 5,38 Euro.

**Angebotsmiete 2016 in EUR/m<sup>2</sup> (Median)**

	Hoch		Niedrig	
Potsdam	9,32	Ketzin/Havel	5,38	
Kleinmachnow	9,20	Beelitz	6,00	
Nuthetal	8,56	Rüdersdorf	6,25	
Hoppegarten	8,52	Strausberg	6,49	
Teltow	8,51	Grünheide (Mark)	6,62	

Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

**Baufertigstellungen 2012–2016<sup>3</sup>**

	Hoch		Niedrig	
Potsdam	5.183	Velten	40	
Falkensee	1.427	Leegebruch	73	
Kön. Wusterhausen	1.194	Amt Spreehagen	105	
Teltow	1.024	Eichwalde	120	
Bernau	935	Wildau	120	

# Panorama

Knappes Wohnungsangebot, steigende Preise:  
Immobilien in Berlin sind heiß begehrt. Wie Experten  
die Lage auf dem Wohnungsmarkt bewerten





# Unheimlicher politischer Druck

Der Projektentwickler Christoph Gröner und der Mietervertreter Reiner Wild diskutieren Wohnungs-, Boden- und Stadtpolitik – meinungsfreudig und in teils überraschendem Konsens. Wir geben ihre Standpunkte ungefiltert wieder

## Fakten

Berliner Mieterverein:  
> 160.000 Mitglieder  
CG-Gruppe:  
> 300 Mitarbeiter

Mit mehr als 200 ehren- und hauptamtlichen Mitarbeitern vertritt der Berliner Mieterverein die Interessen seiner mehr als 160.000 Mitglieder und bietet diesen ein umfassendes Beratungs- und Betreuungsangebot. Die Anfänge des Vereins gehen bis ans Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Reiner Wild ist seit 1981 beim Mieterverein tätig, seit 2009 als Geschäftsführer.

Die CG-Gruppe AG wurde vor mehr als 20 Jahren von ihrem heutigen Vorstandsvorsitzenden Christoph Gröner gegründet. In den Folgejahren entwickelte

sich das Unternehmen zu einem der führenden Projektentwickler Deutschlands, beschäftigt heute mehr als 300 Mitarbeiter und realisierte seit 2013 deutschlandweit mehr als 3.000 Wohnungen.

**Wie dieser Report ausweist, sind Berlins Quadratmeter-Angebotsmieten erneut um fast zehn Prozent gestiegen. Was bedeutet die Zahl für Sie?**

**Reiner Wild** Wie die Zahl zeigt, schrumpft das Angebot an preisgünstigen Wohnungen rasant. Die Mietpreis-

bremse entfaltet so gut wie keine Wirkung. Nur einzelne Privatvermieter, die städtischen Unternehmen und Genossenschaften halten sich daran. Im Interesse der Stadt und ihrer Bürger müssen wir dringend umsteuern. Rund 55 Prozent der Berliner Haushalte haben ein so geringes Haushaltseinkommen, dass sie zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt sind.

**Christoph Gröner** Die Quadratmetermiete ist wichtig als Indikator, aber nicht die zentrale Größe für Mieter und Projektentwickler. Ihnen und uns geht es vielmehr um Grundrisse, die gut nutzbar sind und nicht beengend wirken, die aber hocheffizient sind und Flächen sparen. Für Nutzer entscheidet doch nicht der Quadratmeter, sondern das Angebot an Räumen: Die Rentnerin will zwei Zimmer oder die Familie vier. Die kann sie in anständiger Form auf 80 Quadratmetern bekommen, und die können wir im Neubau für unter 1.000 Euro kalt bieten. Da ist die Quadratmetermiete von zwölf Euro am Ende niedriger als eine ineffizient geschnittene Altbauwohnung mit vier Zimmern auf 130 Quadratmetern für acht Euro. Das kostet mehr Kaltmiete, und obendrauf kommen noch höhere Energiekosten.

**RW** Aber wenn der Bestandsmieter nach Modernisierung 2,50 Euro mehr pro Quadratmeter zahlen soll, dann bekommt er keinen effizienteren Grundriss zur Kompensation. Das Problem ist doch der Bestand, in dem den Mietern die Kosten davonlaufen. Da wurden vor Kurzem Anlegern für eine Siedlung in Kreuzberg Mietsteigerungen von sechs auf bis zu zwölf Euro nach Modernisierung avisiert, weil nur damit die erstrebten und den Anlegern versprochenen Renditen zu erzielen sind.

**CG** Es wurden vor Jahren, als der Zins noch viel höher lag, Renditen von zum Beispiel zehn Prozent in Aussicht gestellt. Das war damals gerechtfertigt. Beim heutigen Niedrigzins ist es das nicht mehr. Das führt zur Überteuerung von Wohnungen. Aber realistische Anleger beharren auf solchen Renditen nicht mehr.

**RW** Andere müssten es auch nicht. Es täte keinem Bestandsinvestor weh, wenn er nach der Modernisierung nicht zwölf, sondern 8,50 Euro bekommt. Es sei denn natürlich, er hat extrem teuer eingekauft. Aber das ist dann sein Problem.

**CG** Ja, es rennen in der Stadt gierigste Spekulanten und leider auch Bauträger herum. Aber es gibt zum Glück auch viele honorige Unternehmer, die im Konsens mit der Stadt Projekte entwickeln wollen. Es geht – allein wir haben in den letzten fünf Jahren über 3.000 Wohnungen gebaut.

**RW** Aber nicht in dem Segment, in dem sie am dringendsten benötigt werden.

**CG** Wir helfen doch auch Ihrer Klientel! Wenn ich in Berlin in guten Lagen Wohnungen für 12 oder 15 Euro Quadratmetermiete baue, dann sauge ich vermögende Auswärtige vom Markt, die in die Stadt kommen, oder den Berliner mit gestiegenem Einkommen. Der konkurriert dann nicht mehr mit dem Polizisten um die Wohnung im Bestand. Scheinbar baut die Immobilienwirtschaft am großen Bedarf vorbei. Aber sie entlastet auch diejenigen, die sich die neuen Wohnungen gar nicht leisten können.

**RW** Allerdings ist das oft nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Da bewerben sich 80 Leute um eine preisgünstige Bestandswohnung, und wenn davon ein Einziger mit hohem Einkommen wegbleibt, weil er einen Neubau findet, und ein Zweiter den Mietvertrag bekommt, dann bleiben immer noch 78 ohne Wohnung. Angebotsverbesserungen im obersten Marktsegment spielen auf dem Gesamtmarkt keine große Rolle. Wir können nicht nur auf Neubau zu

» Die Immobilienwirtschaft entlastet mit neuen Wohnungen indirekt auch diejenigen, die sie sich selbst gar nicht leisten können. «

CHRISTOPH GRÖNER

Marktkonditionen setzen, sondern wir brauchen auch preisgünstig angebotenen Neubau in größerem Umfang. Dafür braucht es erstens mehr Unternehmen in der Wohnungswirtschaft, die überhaupt bereit sind, dauerhaft preisgünstigen neuen Wohnraum für mittlere und untere Einkommen anzubieten. Wir schlagen eine steuerliche Förderung für Unternehmen vor, die sich zu einer Orientierung am Gemeinwohl verpflichten und preiswerten Wohnraum schaffen. Wer keine überzogenen Renditeerwartungen hat, schafft das auch und hat stabile und sichere Rahmenbedingungen. Das bedarf zweitens natürlich einer massiven Wiederbelebung des Sozialen Wohnungsbaus, der entsprechend gefördert werden muss.

**CG** Aber nicht in der alten Form. Ich schätze, dass auch heute vielleicht 30 Prozent der Berliner Sozialwohnungen fehlbelegt sind. Da könnte man schon »

«vielen Einkommensschwachen helfen, ohne erneut riesige Fördermittel aufzuwenden.

**RW** Fehlbeleger sind nicht das zentrale Problem; es sollen sich ja auch im Sozialwohnungsbestand die Mieten wieder stärker am Einkommen orientieren. Das Grundproblem ist, dass wir bei nur noch 100.000 Sozialwohnungen in Berlin bei einer Fluktuation von vielleicht fünf Prozent im Jahr nur noch ein minimales Angebot haben, das dringend ausgeweitet werden muss. Und selbst viele mit zu hohem Einkommen für eine Sozialwohnungsberechtigung finden nichts Bezahlbares mehr. Früher erfüllte der preisgünstige Altbau da eine sehr wichtige Funktion, aber das tut er bei Wiedervermietungen auch nicht mehr. Damit das gebremst oder möglichst gestoppt wird, brauchen wir eine wirksamere Bestandspolitik. Und wir brauchen sozialen Neubau.

## » Die Preise für Boden sind absurd hoch, und viel Bauland wird in der Hoffnung auf weiteren Anstieg gehortet statt genutzt. Wir brauchen Eingriffe in die Grundstückspreisentwicklung.«

REINER WILD

**CG** Klar, das machen wir. Im Projekt X-Berg-Tower in Kreuzberg gibt es 210 geförderte Wohnungen, übrigens hinter den gleichen Fassaden wie Wohnungen mit einem Quadratmeter-Kaufpreis von 6.000 Euro. Wir wollen einfach nicht, dass man in einem solchen Projekt sieht: Rechts stehen die teuren Wohnungen, links die schlichten Sozialbauten. Ich bin überzeugt davon, dass soziale Mischung zu den großen Qualitäten unserer Städte gehört und unser Zusammenleben trägt.

**RW** Auch dafür brauchen wir gemeinwirtschaftlich orientierte Träger, Mietpreisgrenzen, Milieuschutz und mehr. Mieterschutz bedeutet auch den Schutz erhaltenswerter Sozialstrukturen, zum Beispiel sozi-

aler Mischung. Und wo neu gebaut wird, da ist der Ansatz des kooperativen Baulandmodells genau richtig, nach dem Bebauungspläne für jedes Projekt einen Flächenanteil von 30 Prozent Sozialwohnungen fest schreiben.

**CG** Im kooperativen Baulandmodell gibt es aber einen un schönen Effekt: Hier fließt keine Förderung, sondern ich muss die Vermietung für 6,50 Euro finanzieren, indem ich nebenan Wohnungen für 16 Euro baue. Selbst wenn ich für 10 oder 12 Euro viel mehr Bedarf und bessere Marktchancen sehe als für 16, kann ich mir das nicht mehr leisten. Dabei muss gerade das preisgedämpfte mittlere Segment gestärkt werden, nicht die extrem heruntersubventionierte oder querfinanzierte Wohnung.

**RW** Ein Skandal, gegen den man überhaupt nicht ansubventionieren kann und sollte, ist die Spekulation mit Boden. Die Preise sind absurd hoch, und viel Bauland wird in der Hoffnung auf weiteren Anstieg gehortet statt genutzt. Wir brauchen Eingriffe in die Boden- und Grundstückspreisentwicklung, zum Beispiel Baupflichten für festzulegende Zeiträume, sobald eine Baugenehmigung erteilt ist.

**CG** Da stimme ich zu. Wegen der Spekulation sind heute die Bodenkosten ein schlimmerer Preistreiber als die Baukosten. Die Stadt muss in Zusammenarbeit mit den seriösen Bauträgern Regeln einführen, die den Spekulanten das Leben schwerer macht. Das kann auch heißen, dass die Baugenehmigung an den gebunden ist, der sie für das Grundstück beantragt hat.

**RW** Ich fürchte, das Eindämmen der Spekulation kann nicht auf der Landesebene funktionieren. Da braucht es andere Instrumente im Planungs- und Steuerrecht, die nur der Bund einführen kann.

**Sie meinen: Keine Spekulation – kein Baulandmangel?**

**CG** Schön wäre es. Auch das Land Berlin verknappt Bauland, wenn es keine Grundstücke mehr an Private verkauft. Es sollte stattdessen den Grundstücksmarkt fluten und dazu neues Bauland ausweisen. Mögliches Bauland gibt es doch mehr als genug in der Stadt. Eine halbe Stunde vor der Landkarte, und ich zeige Ihnen Potenziale für eine halbe Million Wohnungen durch Aufstocken, Verdichten, Bauen in der zweiten Reihe und so weiter.

**RW** Um davon etwas zu mobilisieren, brauchen wir ein einfacheres Planungsrecht. Die Bezirksämter sind doch personell viel zu schlecht ausgestattet, um qualifizierte Bebauungspläne aufzustellen; so etwas kann drei Jahre dauern.

**CG** Wo sollen die Leute auch herkommen? Einen guten Projektmanager finde ich inzwischen nur noch für fast 100.000 Euro im Jahr. Die Stadt bietet ihm 55.000, und dann hängt er im öffentlichen Dienstrecht und hat keine echten Aufstiegschancen. Aber selbst wenn es die Leute gäbe, müssten die Lokalpo-



litiker Bebauungspläne aufstellen wollen. In der Rigaer Straße in Friedrichshain hieß es: Bezirksverordnete wollten sich nicht mit einem Plan für einen Kapitalisten die Finger schmutzig machen.

**Herr Wild, sind Berliner Behörden und Bürger bau feindlich?**

**RW** Wir vertreten die Interessen von Wohnungssuchenden, aber natürlich genauso die von Mietern, die sich gegen übermäßige Verdichtung und ein schlechteres, dunkleres Wohnumfeld wehren. Wo das droht, kann ich den Protest verstehen. Was ich kritisiere, ist, dass auch die jetzige Landesregierung die Chance vertut, ein nach vorn gerichtetes, für Bürger attraktives Bild der Stadt zu entwerfen, neuen Mut hineinzubringen und Initiativen voranzubringen, die das tun. Das findet zwar im Kleinen statt, aber nicht als gemeinsames Projekt der Stadt.

**CG** Ja, es gibt da einige Veränderungsfeindlichkeit. In Berlin sind die Linken konservativer als die so etikettierten Konservativen. Sie sind in allen

drei Berliner Koalitionsparteien nicht das, was sie sein sollten – eine Kraft, die durch interessante Modelle und Ideen die Konservativen vor sich her treibt, eine Kraft, die Begeisterung und Visionen verbreitet wie einst Willy Brandt. Stattdessen wollen sie bremsen und verhindern. Der Bau stadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg sagt sogar: Ich will keine Leute mit höherer Kaufkraft in meinem Bezirk.

**Oder gar keine Leute als Bewohner, wie auf dem Tempelhofer Feld?**

**RW** Da waren wir als Mieterverein grundsätzlich für eine Randbebauung, aber die städtebauliche Qualität war nicht grandios, die amtliche Bürgerbeteiligung eine Farce. Zudem hätten Politik und Verwaltung den umgebenden Quartieren ein Angebot machen sollen: Wir nehmen bei euch den Druck von den Märkten und schaffen für euch neue städtische Angebote auf dem Feld. Es gibt ja in viel kleinerem Maßstab Projekte, wo so etwas vermittelt wird, und da läuft es einigermassen gut.

**CG** Der Volksentscheid zu Tempelhof hatte die Botschaft: Wir wollen lieber gar nichts als etwas, an dem wir nicht beteiligt werden. Über die Köpfe der Bürger hinweg kann nicht geplant und gebaut werden; auch wir machen das selbstverständlich nicht. Ein grundsätzliches Problem entsteht aber, wenn Bürger regelmäßig die Bebauung auf der anderen Straßenseite verhindern können. Die Bremser und Verhinderer sind besser mobilisierbar als die, die eines Tages vom Projekt profitieren.

**Eine stärkere Rolle in Berlin sollen die städtischen Gesellschaften spielen. Manche sagen: eine zu starke.**

**RW** Sie werden unter unheimlichen politischen Druck gesetzt. Einerseits sollen sie 6.000 Wohnungen im Jahr bauen, andererseits werden sie immer wieder ausgebremst. Siehe Tempelhof, die Elisabeth-Aue und jetzt Tegel: Das sollten ihre drei größten Baugebiete sein. Jetzt kommt keins voran.

**CG** Ich möchte nicht mit ihnen tauschen. Ich kenne sie ja gut und arbeite auch gut mit ihnen zusammen. Aber sie bekommen dauernd widersprüchliche politische Vorgaben: Sie sollen die Bestandsmieten niedrig halten und den Klimaschutz voranbringen, sollen neu bauen und Nachbarn und Kleingärten schonen, sollen Neubauten für 8 Euro bieten, aber barrierefrei und energieeffizient. Wir Privatunternehmen haben es bei der hiesigen Politik nicht leicht. Aber ihrer eigenen Wohnungswirtschaft macht sie es noch schwerer.

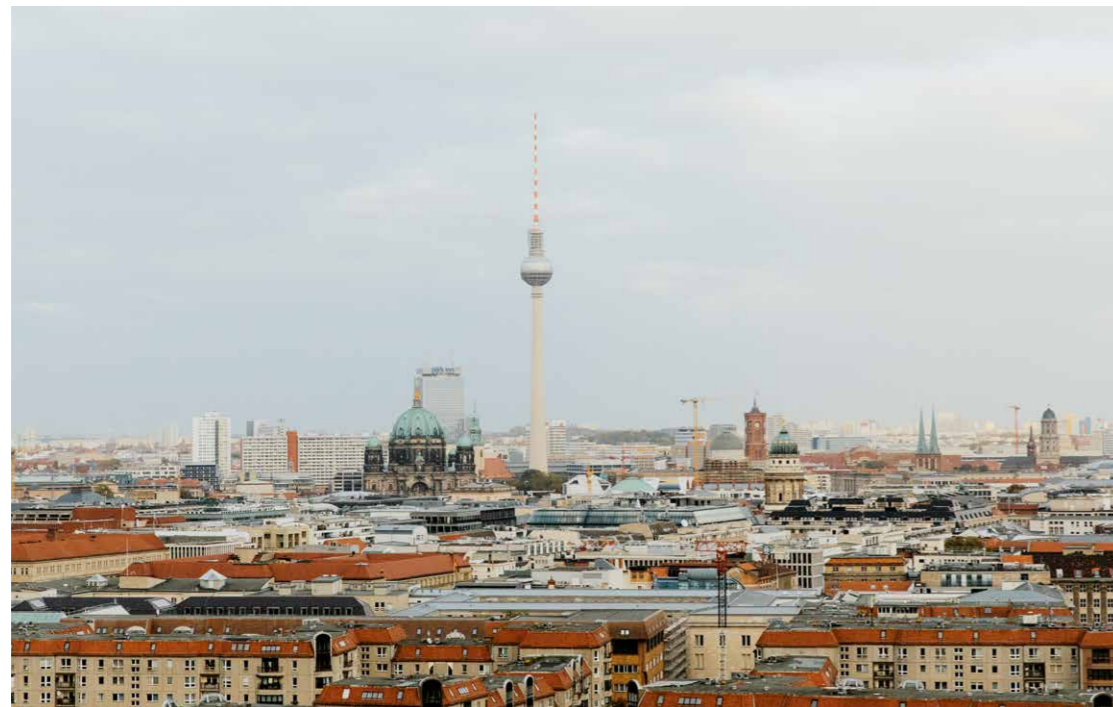
# Ein Blick von außen nach Berlin

Der Berliner Markt im internationalen Blickfeld. Die Eindrücke eines New Yorker Immobilienjournalisten zum aktuellen Marktgeschehen

Ein Gastbeitrag von Troy McMullen

## Fakten

Bauboom und internationale Käufer – Ein führender Standort für Investitionen



In Berlin muss heutzutage niemand mehr lange nach einem boomenden Immobilienmarkt Ausschau halten. An fast jeder Ecke der deutschen Hauptstadt wird gebaut. Die realisierten Projekte reichen von Luxuswohntürmen bis hin zu komplett sanierten Altbauten. Dabei warten viele Neubauten mit Preisen und Annehmlichkeiten auf, die vor zehn Jahren in Berlin kaum vorstellbar waren.

Der Bauboom wird zum Teil durch internationale Käufer begünstigt, die in den letzten Jahren die deutsche Hauptstadt überrannt und die Immobilienpreise in die Höhe getrieben haben. Die Angebotspreise pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen sind in diesem Jahr um rund 13 Prozent gestiegen, in den letzten fünf Jahren um 64 Prozent. Die steigenden

Zahlen unterstreichen das sich positiv entwickelnde Image Berlins als Investitionsstandort. Laut mehrerer internationaler Umfragen ist die Stadt inzwischen global einer der führenden Standorte für Immobilieninvestitionen. Das Wertsteigerungspotenzial fällt nur in wenigen anderen Städten in Europa größer aus. Das war natürlich nicht immer der Fall. In den Jahren nach der Wiedervereinigung galt Berlin kaum als solider Standort für Immobilieninvestments. Obwohl die Bundesregierung Milliardensummen für den Wiederaufbau des damals zerbröckelnden Ostberlins bereitstellte, waren die Straßenzüge im Ostteil der Stadt nach wie vor von verfallenen Gebäuden und leerstehenden Mehrfamilienhäusern geprägt. Zu dieser Zeit waren selbst die optimistischsten Immobilien-

analysten skeptisch; die meisten rieten internationalen Investoren, sich in etablierteren Standorten wie Frankfurt am Main, Köln und München umzusehen.

Im Laufe der Jahre hat sich Berlin unter jungen Leuten zum hippen Hotspot zum Leben entwickelt, und Touristen strömten zunehmend in die Stadt. Der ungeschminkte Zerfall Berlins galt als schick, und bereits 2003 beschrieb der damalige Bürgermeister Klaus Wowereit die Stadt treffend als „arm, aber sexy“. Unter den Neuberlinern fanden sich viele Künstler und andere Kreative, die von den günstigen Mieten und dem pulsierenden Nachtleben angezogen wurden. Der Zuzug von Künstlern hat dazu geführt, dass Berlin zu Europas Kreativstandort schlechthin geworden ist. Bis heute sind noch immer rund 8.000 Künstler bei der Künstlersozialkasse der Stadt Berlin gemeldet.

## Weltstadt Berlin

Doch die Attraktivität Berlins für Immobilieninvestoren geht weit über die Kunst hinaus. Nachdem die Stadt jahrelang wirtschaftlich zu kämpfen hatte, geht es nun aufwärts, und auch die Bevölkerungsentwicklung fällt wieder positiv aus. Der schnell wachsende Berliner Tech-Sektor hat große nationale und internationale Unternehmen wie Google, Siemens und Samsung in die Stadt gelockt, die dort Akzeleratoren für Start-ups eröffnet haben. Gemeinsam mit Microsoft, dem Software-Giganten SAP und dem Telekommunikationsunternehmen Cisco Systems sind sie die Gesichter der expandierenden Technologielandschaft der Hauptstadt.

Zudem beflügeln private Kapitalgeber die Entwicklung in der Stadt. Laut der Unternehmensberatung EY haben Wagniskapitalgeber im ersten Halbjahr 2017 rund 2,16 Milliarden Euro in insgesamt 264 Equity Deals in deutsche Start-ups investiert – verglichen mit 248 Deals im Wert von 972 Millionen Euro im ersten Halbjahr des Vorjahres. Laut dem Deutschen Startup Monitor 2016 stammen 42 Prozent aller Berliner Start-up-Mitarbeiter aus dem Ausland. „Berlin ist heute eine Weltstadt“, sagt Carsten Sellschop, Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH. „Die Stadt ist auf eine Art international geworden, die vor zehn Jahren noch nicht möglich war.“

## Projekte namhafter Architekten

Und diese internationale Anziehungskraft lockt berühmte Architekten aus aller Welt nach Berlin. Daniel Libeskind hat an der Chausseestraße das Wohnhaus Sapphire realisiert. An der während des Kalten Krieges von der Mauer durchschnittenen Straße, die jetzt ein Entwicklungsschwerpunkt ist, entstanden 73 Wohnungen. Penthouse-Wohnungen mit Deckenhöhen von bis zu 7,5 Metern waren beispielsweise für ca. 4,5 Millionen Euro zu erwerben. Der Wohnblock

Palais Varnhagen mit 52 Wohnungen wurde von David Chipperfield entworfen. Die Preise für Eigentumswohnungen reichen hier von rund 500.000 Euro bis

» Der schnell wachsende Berliner Tech-Sektor hat große Unternehmen wie Google in die Stadt gelockt. «

TROY MCMULLEN

zu 6,6 Millionen Euro für eine Penthouse-Wohnung. Als Folge dieser hochkarätigen Projekte werden mehr Immobilien an ausländische Käufer veräußert. Ermöglicht durch die wirtschaftliche Stabilität Deutschlands, machen internationale Investoren laut Marktexperten 30 Prozent der Käufer hochwertiger Einheiten aus. Vor zehn Jahren waren es nur zehn Prozent. Der Verkauf luxuriöser Immobilien hat sich Berlin in den letzten fünf Jahren nahezu verdoppelt.

## Beständiges Wachstum

Nachdem die Bevölkerungsentwicklung jahrelang rückläufig war, verzeichnet die Stadt derzeit eine wahre Bevölkerungsexplosion. Laut der aktuellen Wachstumsprognose erwartet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt einen Bevölkerungszuwachs auf 3,83 Millionen Einwohner; 2030 sollen rund 266.000 Menschen mehr in Berlin leben als 2014. „Die Wirtschaft in Berlin wächst beständig, und das ist letztlich gut für die Projektentwicklung“, sagt Horst Lieder, Vorstandsvorsitzender des Immobilienentwicklers International Campus AG. „Aber es trägt auch dazu bei, ein Umfeld zu schaffen, in dem eine Stadt wie Berlin ihr Potenzial als europäische Hauptstadt voll entfalten kann.“



Troy McMullen berichtet unter anderem für das Wall Street Journal, die Financial Times, ABC News und die Washington Post über die europäischen Immobilienmärkte

Links: Die Hochhäuser am Potsdamer Platz bieten Weitblick auf das historische Zentrum Berlins



# Zurück zum Beton

Ein neues Kreativquartier im Herzen Berlins will alles richtig machen. Kann das funktionieren?

Autor: Boris Pofalla



# D

er Australische Baumfarn muss furchtbar frieren. Die Pflanze mit den sattgrünen Blättern wächst in einem riesigen Betonbau mitten in Berlin. Es ist kalt unter dem gewaltigen Sheddach – eine Heizung gab es nie in der alten Blumengroßmarkthalle an der Kreuzberger

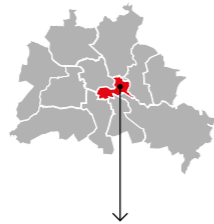
der Diaspora“ mit Pflanzen aus der ganzen Welt. Das Haupthaus auf der anderen Straßenseite ist eines der bestbesuchten Museen Berlins, in die Akademie verirren sich nur wenige Gäste. Kein Wunder: abweisend und fensterlos präsentiert sich der Bau von außen. Doch



Lindenstraße. Die neuen Nutzer haben deshalb nur einen Bruchteil der Fläche umbauen lassen. Wo fast fünfzig Jahre lang Blumen umgeschlagen wurden, unterhält das Jüdische Museum seit 2013 eine Bibliothek, ein Archiv, Bildungsangebote – und den „Garten

wenn man drinnen ist, fällt einem die Kinnlade herunter angesichts der Eleganz, der Helle und der Weite unter den Betonbögen.

Die Blumengroßmarkthalle stammt vom Berliner Architekten Bruno Grimmek. Daniel Libeskind hat im Zuge des Umbaus einen Ein-



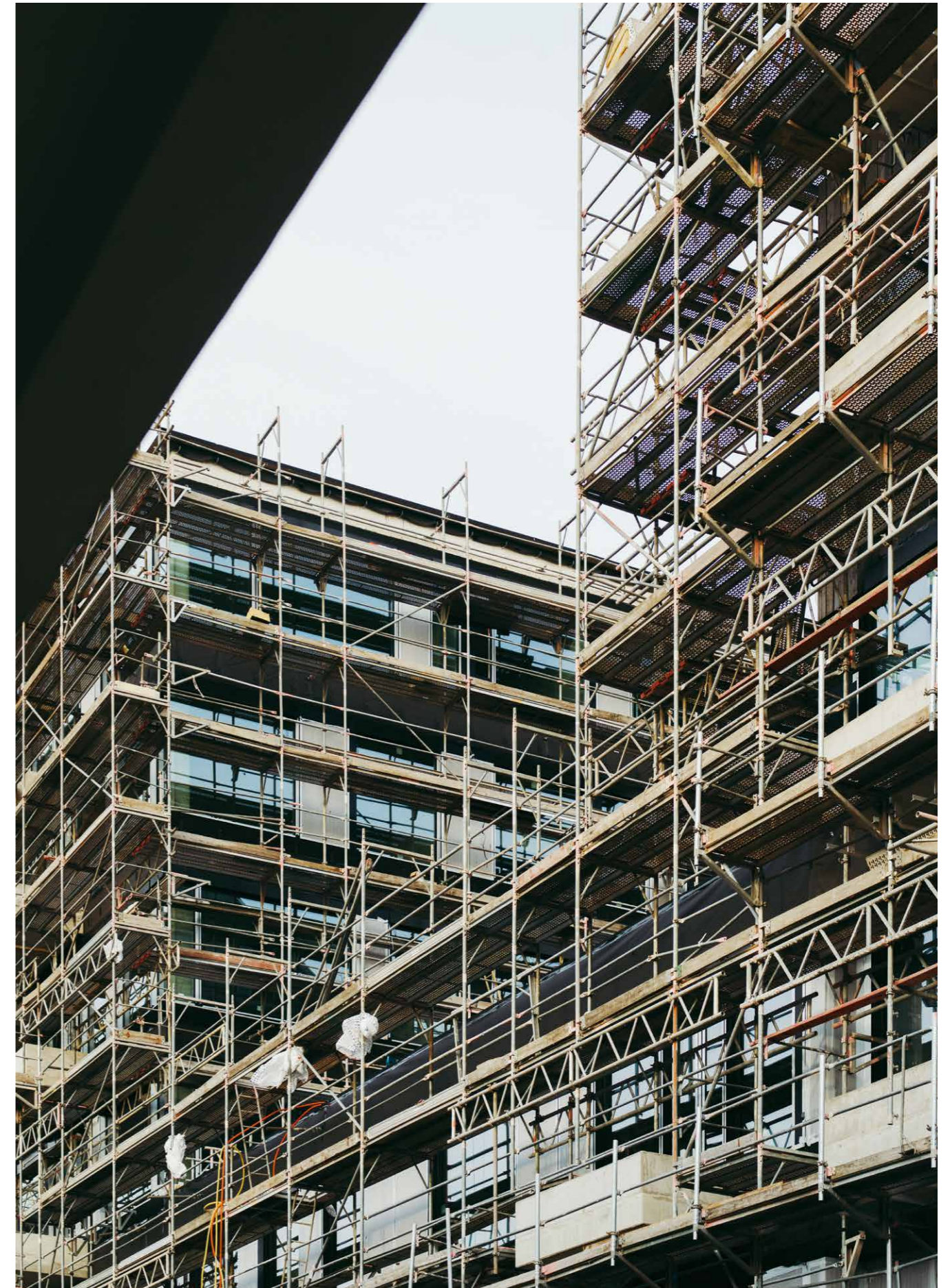
2010 zog der Berliner Blumen-großmarkt von der Kreuzberger Lindenstraße nach Moabit. Auf dem Grundstück soll ein neues Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Der Autor Boris Pofalla hat sich umgesehen.

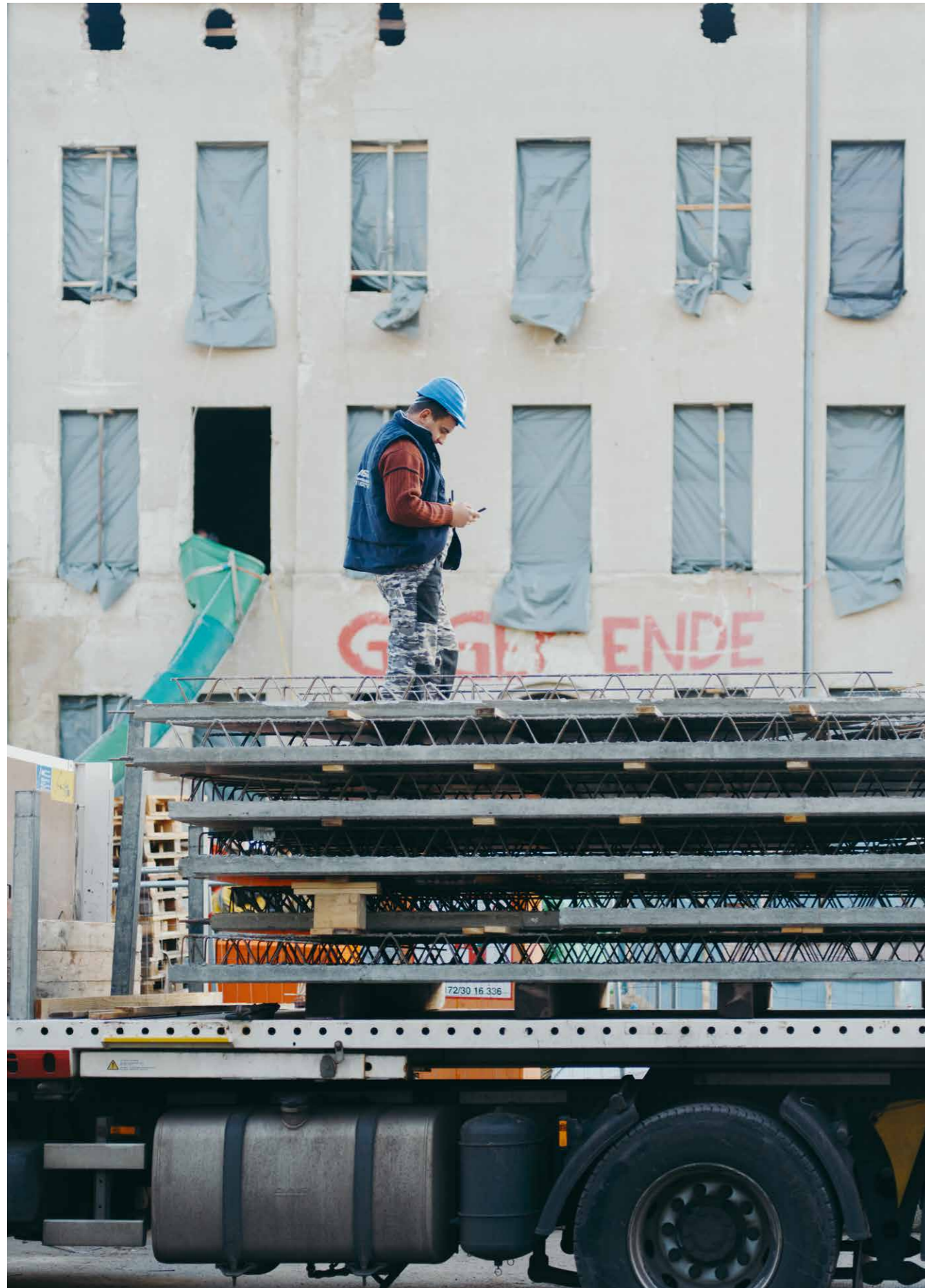
**Diese Seite:**  
Der **Blumengroßmarkt** um 1970

**Rechte Seite:**  
Das Baugruppen-Projekt **Frizz23**

gang davorgesetzt, der an eine eingesunkene Holzkiste erinnert. Bis 2019 entsteht im westlichen Teil ein Kindermuseum, das aus dem Insidertipp endlich einen quirligen Ort machen soll. Es käme genau zur rechten Zeit, denn rund um die Akademie wächst das „Kunst- und Kreativ-Quartier am ehemaligen Blumengroßmarkt“ aus dem Boden, kurz: KuKQ. Bis 2020 soll alles fertig sein.

„Ein völlig neues Viertel in der Mitte der Stadt“, versprach der Stadtplaner Andreas Krüger zu Beginn der Planungen 2012. Bezahlbares Wohnen, intakte Quartiere und doch Entwicklung: Darauf hofft Berlin in Zeiten explodierender Immobilienpreise mehr denn je. Das KuKQ will alles richtig machen. Die Grundstücke wurden nicht wie üblich gegen Höchstgebot vom Berliner Liegenschaftsfonds versteigert. Sowohl der gebotene Preis als auch das Nutzungskonzept der Bewerber waren ausschlaggebend. Ein regelrechtes Bauherren-casting folgte, an dem Bezirk, Land und Anwohner beteiligt wurden. Die Kriterien waren komplex und wurden je nach Baufeld unterschiedlich gewichtet. Jetzt werden die Ergebnisse sichtbar. »





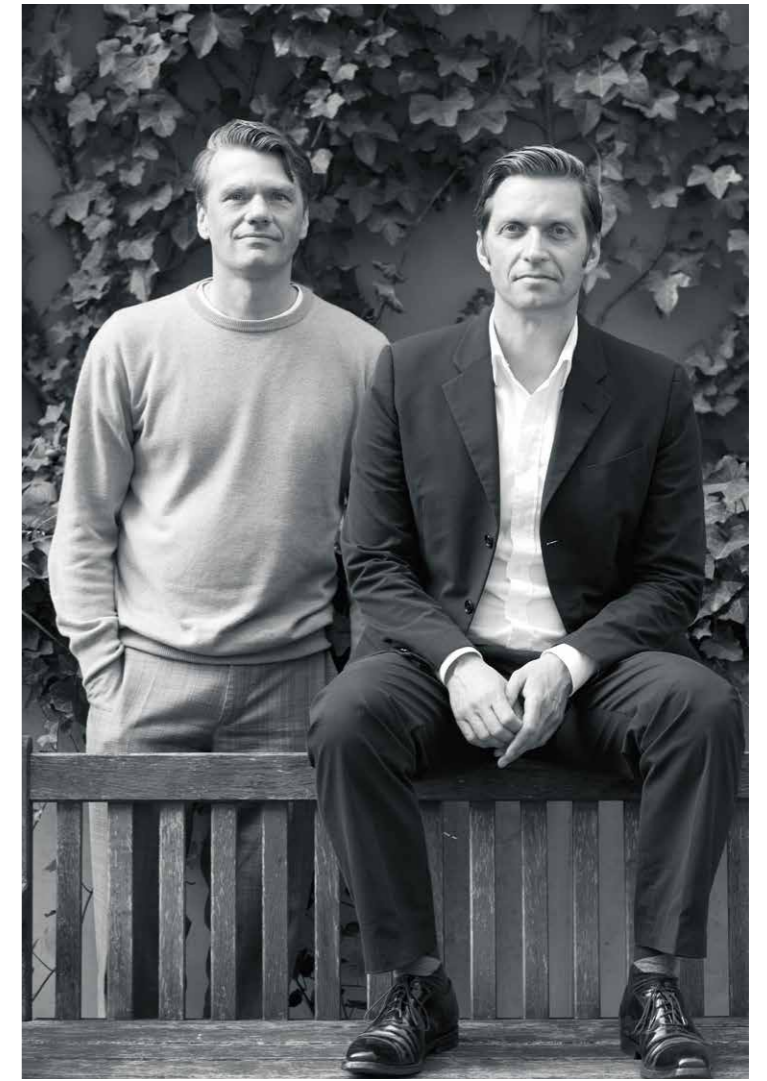
« An der Nordostecke der Akademie, Ecke Friedrichstraße und Besselpark, steht das neue Haus für die Tageszeitung „taz“, 2018 wird es bezogen. Über 250 Einreichungen gab es zum Architekturwettbewerb. Bauen durften die Zürcher Architekten Piet und Wim Eckert („E2A“). Dass die Kollegen so groß und sichtbar entwerfen, findet der FAZ-Architekturkritiker Niklas Maak auf eine sympathische Weise größtenwahnsinnig: „Was ich schön finde an dem Gebäude: Es ist weithin sichtbar, es ist ein Zeichen.“ Die Fassade klappere nicht mit Sandsteinplatten, sondern ähnele einer Maschine, der offene Grundriss erinnert den Kritiker an „eine überdachte Landschaft“.

Da die taz eine Genossenschaft ist, hat das neue Hauptquartier streng genommen 17.000 Bauherren. Nicht ganz so viele sind es beim Nachbarhaus Frizz23: etwa dreißig Eigner haben sich hier zu Deutschlands erster Bauherrengruppe für ein Gewerbegebäude zusammengeschlossen. An der Westseite, neben der taz, wird ein Berufsbildungsverein einziehen, den Mittelteil entlang des Besselparks teilen sich Autoren, Spieleentwickler, Kuratoren und Comiczeichner. Mit Kleinteiligkeit und Timesharing wollen die Architekten vom Büro Deadline verhindern, dass in ihrem Haus nach Büroschluss nichts mehr los ist. 30 Prozent Kunst und Kreativwirtschaft und 30 Prozent Bildung sind im Grundstückskaufvertrag für zehn Jahre festgeschrieben.

Architekturexperte und Buchautor Maak („Der Wohnkomplex“) ist ein Fürsprecher von solchen Baugruppen. Platzmangel herrsche in Großstädten vor allem, weil die Bauindustrie an den Bedürfnissen der Stadtbewohner vorbeiplane. „Es wird größtenteils für Lebensentwürfe entworfen, die es gar nicht mehr gibt. Man baut immer noch für die junge Familie, in Berlin macht die Familie aber nur 20 Prozent der Gesamtbevölkerung aus.“ Für die Bedürfnisse der Gegenwart fehle der bauliche Rahmen: „Baugruppen sind ein guter Weg zu sagen: Wir bestimmen selber, wie wir leben wollen“, schreibt Maak. Im Frizz23-Gebäude überwiegt mit 93 Prozent die Gewerbenutzung, doch an der Ostseite sind

**Linke Seite:**  
Sanierungsarbeiten am Wohnprojekt Neuhouse

**Diese Seite:**  
Die Architekten Georg Gewers und Henry Pudewill



Minilofts geplant – für moderne Jobnomaden und Kurznutzter.

Mit dem „Konzeptverfahren“ wollten der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und die Stadt wiedergutmachen, was in Berlin in den letzten 20 Jahren falsch gelaufen ist: Durch den massenhaften Verkauf landeseigener Grundstücke hatte die Politik Instrumente aus der Hand gegeben, mit denen sie das Zusammenleben der Berliner aktiv gestalten konnte. Dem Architekten Matthew Griffin von Deadline (Frizz23) geht aber die neue Politik nicht weit genug. Städte sollten überhaupt keine Flächen mehr verkaufen, sondern ausschließlich verpachten. „Städtisches Bauland ist eine knappe und endliche Ressource und muss behutsam und nachhaltig verwertet werden“, schreibt er in dem Buch „Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen“. In der Stadtentwicklung müssten Politik

und Verwaltungen als Treuhänder künftiger Generationen agieren und nicht als kurzfristige Krisenmanager.

Immerhin, der am Blumengroßmarkt ausgeschriebene Nutzungsmix ist mit den Anwohnern in einem Dialogverfahren abgestimmt worden – und im Grundstücksvertrag festgeschrieben: rund 32 Prozent Bildung, 22 Prozent Kreativwirtschaft, 15 Prozent Einzelhandel, 15 Prozent Kurzzeitwohnen, 12 Prozent Kultur. Schnelles Geld kann man mit seiner Investition nicht machen. Die Aufwertung der Gegend durch die Neubauten soll keine Umsatz-, sondern eine „Stadttrendite“ abwerfen, finden Benita und Matthias Braunfeldweg. Sie bauen an der Nordostseite der Akademie das „Metropolitanhaus Am Jüdischen Museum“. 40 Prozent der Flächen in dem Haus an der Lindenstraße sind für „sozial-kulturelles Engagement“ »

**Rechte Seite:**  
Baustellen-Leitern  
in der **Südlichen  
Friedrichstadt**, die  
lange im Schatten  
der Mauer lag

«vorgesehen. Die mit sechs Euro pro Quadratmeter günstigen Mieten der Projekträume sollen die Eigentümer querfinanzieren, ein „interkulturelles Mosaik“ entstehen: Im Erdgeschoss dominieren Ladengeschäfte, Showrooms und Lernwerkstätten. Die 37 Wohneinheiten darüber sind alle schon verkauft.

Auch auf dem östlichen Nachbargrundstück sind 40 Prozent der Eigentumswohnungen weg, obwohl nicht mal der Rohbau steht. Hier renovieren und bauen die Architekten Gewers Pudewill ein Wohn- und Geschäftshaus. Der denkmalgeschützte Altbau von 1848 ist eines der ältesten noch existierenden Bauwerke Kreuzbergs, ihm zur Seite steht bald ein hell geklinkerter Neubau mit sanft gerundeten Kanten: 14 Wohnungen passen in den Alt-, 61 in den Neubau. Das „Neuhouse“ profitiert von dem sich entwickelnden Umfeld, auch wenn es nicht Teil des Kreativquartiers ist. Hier kann jeder kaufen, der das nötige Geld mitbringt, 5.450 Euro pro Quadratmeter kostet eine Dreizimmerwohnung.

Eine halbe Million Euro für eine Wohnung: In den Ohren vieler Bewohner der Südlichen Friedrichstadt, die mit dem neuen Kreativquartier neu belebt werden soll, müssen solche Preise utopisch klingen. Es ist ein Kleinteilerviertel, das Jahrzehnte im Windschatten der Aufmerksamkeit verbracht hat. In den 50er- und 60er-Jahren entstand hier an der Zonengrenze ein neues Viertel vom Reißbrett mit vielen Sozialbauwohnungen und der Amerika-Gedenkbibliothek als architektonisches Highlight.

Auch heute noch spürt man in den Straßen rum um das Jüdische Museum die Tristesse der Westberliner Nachkriegszeit. Zu wenig ist in den letzten Jahren passiert, manche Wohnhäuser sehen aus, als seien große Vögel über die Fassaden hergefallen und hätten manisch den Putz abgenagt. Die Eingangstüren sind widerstandsfest und kleinteilig gekachelte, in den Fenstern hängen alle Varianten weißer Spitzengardine. Nummerierte Garagen stehen bereit, deren Proportionen für die Autos des Wirtschaftswunderdeutschlands

entworfen wurden. Es sind die Proportionen, Materialien, Gestaltungsprinzipien und Prioritäten bundesrepublikanischer Lebensentwürfe. Es gibt keine Geschäfte in diesen Wiederaufbauhäusern, keine Restaurants, keine Cafés, nur ab und an einen Kiosk. Man ging damals eben nicht jeden Abend noch auf ein Banh Mi raus, die Wirtin in der Eckkneipe schmierte einem vielleicht ein Mettbrötchen, wenn man Glück hatte.

In diesem Teil der Hauptstadt hat sich ein anderswo längst vergangenes Berlin erhalten. In den letzten drei Jahrzehnten trotzte die Südliche Friedrichstadt den Veränderungen, die das übrige Berlin prägten. Sie blieb in der Deckung, machte keine Schlagzeilen, aber auch nichts richtig falsch. Der von der Architektur der Nachkriegszeit beförderte Rückzug ins Häusliche und die Trennung von Wohn- und Geschäftsbauten zeigen heute unbestreitbare Vorteile. Es gibt hier wenige geschlossene Häuserblocks und keine Hofkomplexe wie in den Gründerzeitvierteln, es gibt Grünflächen und Tageslicht, das nicht von zugebauten Straßenzügen verschluckt wird. So viele Bäume direkt an Wohngebäuden sieht man sonst nirgendwo in Kreuzberg, so wenig Graffiti auch nicht.

Wird diese Gegend nun bald so hip wie Kreuzberg 36? Wird auf dem gepflasterten Platz vor der Blumengroßmarkthalle bis zum nächsten Sommer eine toskanamäßige Piazza entstanden sein? Werden die Drehbuchautoren abends aus dem Frizz23 wanken und sich zu den Journalisten von der taz an den Tisch setzen, auf einen Spritz? Ob und wie die bisweilen abgrundtiefe Ruhe des Viertels produktiv gestört werden wird von den neuen Nachbarn, das ist die entscheidende Frage.

Noch wohnt niemand im neuen Kreativquartier. Doch wer sich in der Gegend umschaute, findet erste Anzeichen des Wandels. Vor zwei Jahren ist eines der meistdiskutierten Restaurants des Landes in die untere Friedrichstraße gezogen, das Nobelhart & Schmutzig. Radikal lokal wird hier gekocht, mit Michelinestern und riesiger Weinauswahl. Rein gucken soll man nicht, fotogra-

fieren schon gar nicht, die Schaufensterdeko besteht aus einem leeren Kasten Sternburger. Geht man ein paar Schritte weiter, in die Friedrichstraße 215, steht man vor dem „westberlin“: ein Café, das es auch in Kopenhagen geben könnte oder in Los Angeles. Hierher kommen manche Berliner sogar aus angrenzenden Stadtteilen, dabei gibt es keine Gucci-Boutique und kein Galeries Lafayette wie im nördlichen Teil der Friedrichstraße. Es gibt die Billigkette „kik“, einen Secondhandladen und ein Spielcasino. Das macht den Reiz aus.

Mit der Südlichen Friedrichstadt ist es wie mit der Blumengroßmarkthalle: Bevor man nicht selbst drin war, hat man seine Qualitäten nicht begriffen. Ein paar Neubauten machen ja kein Quartier, man muss die Substanz aktivieren.

Was ein wertschätzender Blick auf den Bestand für ein Viertel bewirken kann, zeigt die Geschichte von St. Agnes. Die katholische Kirche liegt in der Alexandrinerstraße, wenige Meter östlich vom ehemaligen Blumengroßmarkt, in einer stillen Gegend. Sie wurde 1967 von Senatsbaudirektor Werner Düttmann als schlammfarbener Betonklotz entworfen. Fensterlos und etwas klobig ist sie – und abweisend, wie die Blumengroßmarkthalle. Doch wenn man den Saal betritt, offenbart sich eine umwerfende, großzügige, moderne Architektur.

Der Galerist Johann König sah die Potenziale des brutalistischen Baus. Er pachtete St. Agnes und ließ sie vom Büro Brandhuber + Emde, Schneider umbauen. Dafür gab es 2016 den Berliner Architekturpreis. Wie das Licht die Motten zieht der spektakuläre Ausstellungsraum seitdem bekannte Künstlerinnen und Künstler an. Das ist gut für Königs Geschäft und spricht sich rum – das Magazin 032c hat seine Redaktion von Mitte in die Gemeinderäume neben der Kirche verlegt. Es gibt jetzt ein Café hier und manchmal echte Partys.

Im Sommer ist St. Agnes jetzt schon, was das benachbarte Kreativquartier am Jüdischen Museum später einmal sein möchte: das blühende Leben.



# Lokales

Mal urban, mal ländlich, doch immer bunt und vielfältig: Berlin umfasst 190 Postleitzahlgebiete, und keines ist wie das andere. 12 Bezirke im Porträt



# Feinanalyse von 190 Gebieten

Der Wohnkostenatlas zeigt kleinräumige Märkte und Trends: Miethöhen und Wohnungsgrößen, Kaufkraft und Mietbelastung der Bewohner

Der Wohnkostenatlas auf den folgenden 96 Seiten liefert ein differenziertes Bild des Wohnungsmarkts in 190 Berliner Teilräumen, definiert durch ihre jeweiligen Postleitzahlen. Im Durchschnitt hatte jedes dieser Gebiete Mitte 2017 eine Einwohnerzahl von rund 19.000, einige weisen weniger als 100 Bewohner auf,

Die Zahl der erfassten Angebote unterscheidet sich zwischen den Postleitzahlgebieten stark; jedoch waren in 161 von ihnen mindestens jeweils hundert Angebote zu verzeichnen. Aus den Anbieterangaben zur Größe und geforderten Kaltmiete lässt sich die Quadratmetermiete ableiten, bei ausreichend großem Markt auch valide Aussagen über das jeweils teuerste und preisgünstigste Marktsegment. Die Tabellen auf den folgenden Seiten nennen für die Miete als Mittelwert jeweils den Median, also den Wert, unter und über dem jeweils die Hälfte aller Angebote liegt. Dieser ist statistisch in aller Regel aussagekräftiger als der Durchschnittswert des arithmetischen Mittels, der durch einzelne Extreme stark verzerrt werden kann.

Eine aufschlussreiche ergänzende Information ist die mittlere Größe der Angebote. Diese unterscheidet sich beträchtlich und reicht von 57 Quadratmetern in Tegel-Borsigwalde (PLZ 13509) bis zu 107 Quadratmetern in Dahlem (14195). Vor allem solche Extremwerte geben starke Indizien über die Struktur des Wohnungsangebots im jeweiligen Gebiet.

## Wohnungsgröße entscheidend

Besondere Aussagekraft gewinnt aber der Wert, der durch Multiplikation der mittleren Größe der Wohnung mit der mittleren Quadratmetermiete gewonnen wird: die mittlere Kaltmiete für eine im Gebiet angebotene Wohnung. Dieser Wert ist für die reale Kostenbelastung aussagekräftiger als die jeweilige Quadratmetermiete. Beispielsweise gehört das Neuköllner Gebiet um den Richardplatz (12055) mit einer Quadratmetermiete von 12,22 Euro auf den ersten Blick zu den teuren Lagen der Stadt, dagegen das Spandauer Gebiet Gatow-Kladow (14089) mit 9,48 Euro pro Quadratmeter zu den relativ preisgünstigen. Am Richardplatz sind aber die angebotenen Wohnungen im Mittel 63 Quadratmeter groß, in Gatow-Kladow 95 Quadratmeter. Im Hinblick auf die Gesamtmiete kosten hier die Wohnungen im Schnitt knapp 18 Prozent mehr.

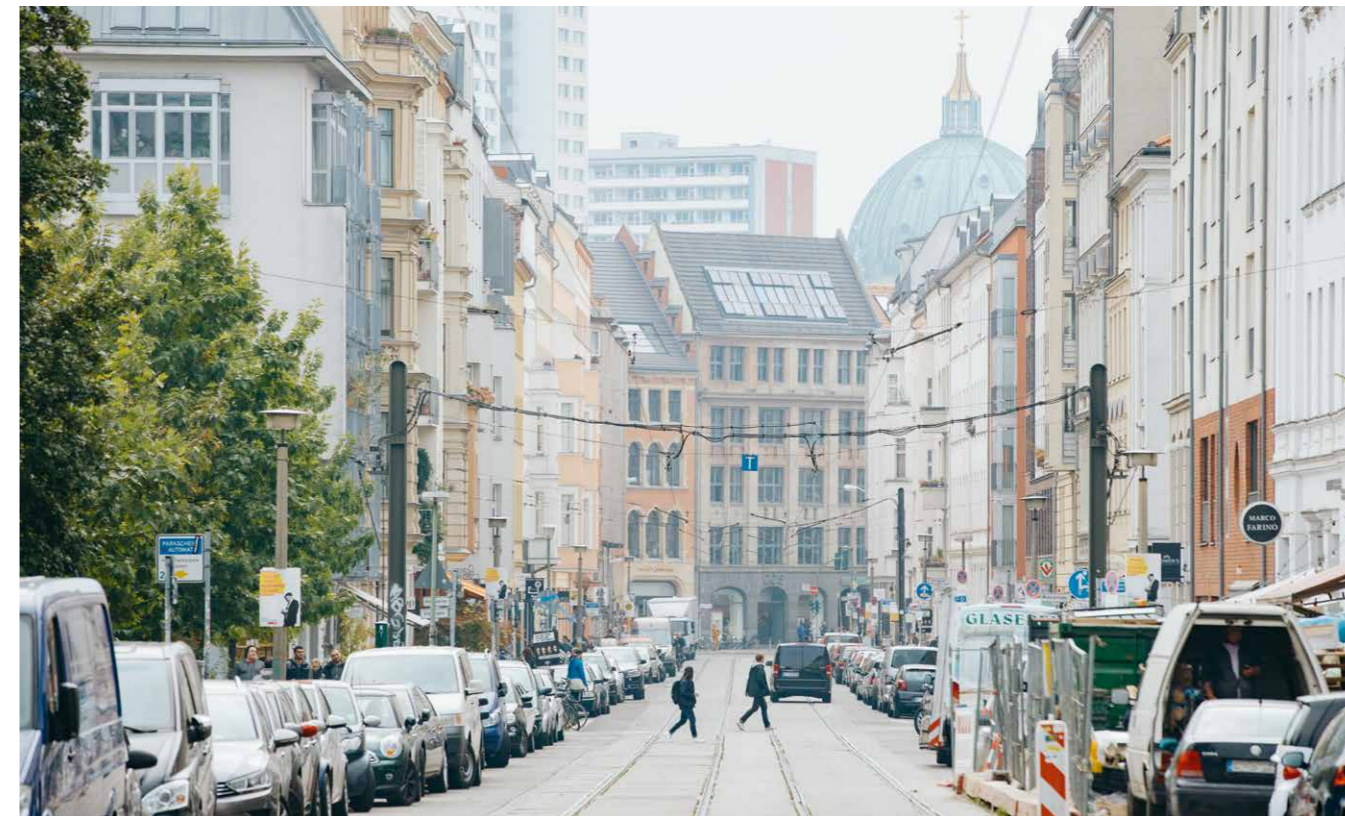
Die Kombination statischer Zahlen erlaubt ebenfalls Schlüsse auf dynamische Prozesse. Hier spielen die Daten zur mittleren Haushaltskaufkraft eine wichtige Rolle, die ebenfalls für jedes Postleitzahlgebiet vor-

## Methodik Wohnkostenatlas

41.125 Wohnungsangebote der ersten drei Quartale 2017 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13059 (Wartenberg), 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen für jedes Gebiet die Mittelwerte (Mediane) aller Angebotsmieten pro Quadratmeter nettokalt, außerdem die Mittelwerte für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreis-Segment abgebildet. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur nettokalt erfassten Angebotsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,73 Euro pro Quadratmeter für die westlichen und 2,23 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:

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

das Größte hingegen knapp 39.000. Die Postleitzahlgebiete ermöglichen eine kleinräumige Betrachtung weit unterhalb der häufig üblichen Ebene der Bezirke, die im Schnitt rund 306.000 Bewohner haben und entsprechend vielfältig strukturiert sind. Die Postleitzahlgebiete dagegen sind oftmals baulich wie sozial ziemlich homogen.



Nahe dem Hackeschen Markt gehören die Angebotsmieten zu den höchsten in Berlin

liegen. Sie lassen beispielsweise die Aussage zu, ob es sich um ein eher wohlhabendes oder ärmeres Gebiet handelt, und auch die Vermutung, ob eher Familien mit im Mittel relativ hoher Haushaltskaufkraft dominieren oder Kleinhaushalte mit oft niedriger Kaufkraft.

## Quote hoch – Quartier dynamisch

Eine aufschlussreiche Zahl für das Geschehen auf dem jeweiligen Markt ist aber die Wohnkostenquote, das Verhältnis der mittleren Angebotswarmmiete zur mittleren Kaufkraft. Je höher die Wohnkostenquote ist, desto schwieriger ist es für ansässige Haushalte, sich eine heute frei angebotene Wohnung in ihrem Gebiet zu leisten. Sie sagt zwar direkt nichts über die Bestandsmieten und ihre Entwicklung aus; hier kann es weit ruhiger zugehen. Die Quote liefert aber Indizien, ob die derzeitige Sozialstruktur und die Wohnverhältnisse eher stabil sind oder sich ändern.

Die Gebiete mit den höchsten Wohnkostenquoten in Berlin zeichnen sich durch die höchsten Angebotsmieten bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Wohnungsgröße und mittlerer bis unterdurchschnittlicher Kaufkraft aus. Wohnungssuchende Haushalte müssen oftmals auf Fläche verzichten und enger leben, wenn sie weiterhin im Gebiet wohnen wollen. Dies wiederum kann bei hoher Bindung an das Gebiet ein notgedrungener Verzicht sein oder aber auch gar nicht als solcher empfunden werden, wenn die Lage hohe Priorität genießt und die Wohnfläche wenig zählt. Gentrifizierung, Verengung oder Wertschätzung des Quartiers: Für all das kann eine hohe Wohnkostenquote der Indikator sein. Stets aber zeigt sie starke Dynamik im Quartier. Nicht zufällig haben zentrale Lagen und Szenequartiere die höchsten Quoten. Die Gebiete mit sehr niedriger Wohnkostenquote

haben allesamt die günstigsten Mietkosten und kleine Wohnungsgrößen. Gleichzeitig liegt die Kaufkraft in vielen dieser Quartiere über dem stadtweiten Mittelwert. Bewohner wenden bei einem potenziellen Umzug für die Miete weniger auf als vergleichbare Haushalte in anderen Quartieren – teilweise müssen weniger als 20 Prozent der Kaufkraft für die Miete einschließlich der Betriebskosten aufgebracht werden. Gebiete mit niedrigen Wohnkostenquoten liegen in der Regel am Stadtrand, oftmals in verdichteten Nachkriegssiedlungen. Besonders hervor sticht bei den niedrigen Wohnkostenbelastungen der Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

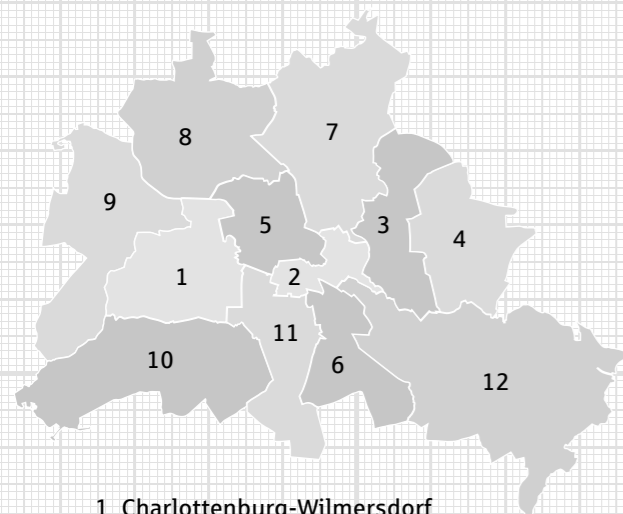
## Wenn Eigenheime Werte verzerren

In Einzelfällen ist eine niedrige Wohnkostenquote aber auch darauf zurückzuführen, dass im Gebiet einfache Mietwohnungen neben gehobenen Wohneigentum liegen. Ersteres bedeutet eine niedrige Kostenquote, Letzteres eine hohe mittlere Kaufkraft. Diese ist jedoch bei den Mietern im Gebiet weit geringer, die Wohnkostenquote also für sie faktisch höher als die statistisch ausgewiesene. Dies lässt sich aber nur bei einer differenzierten Analyse eines Gebiets ermitteln.

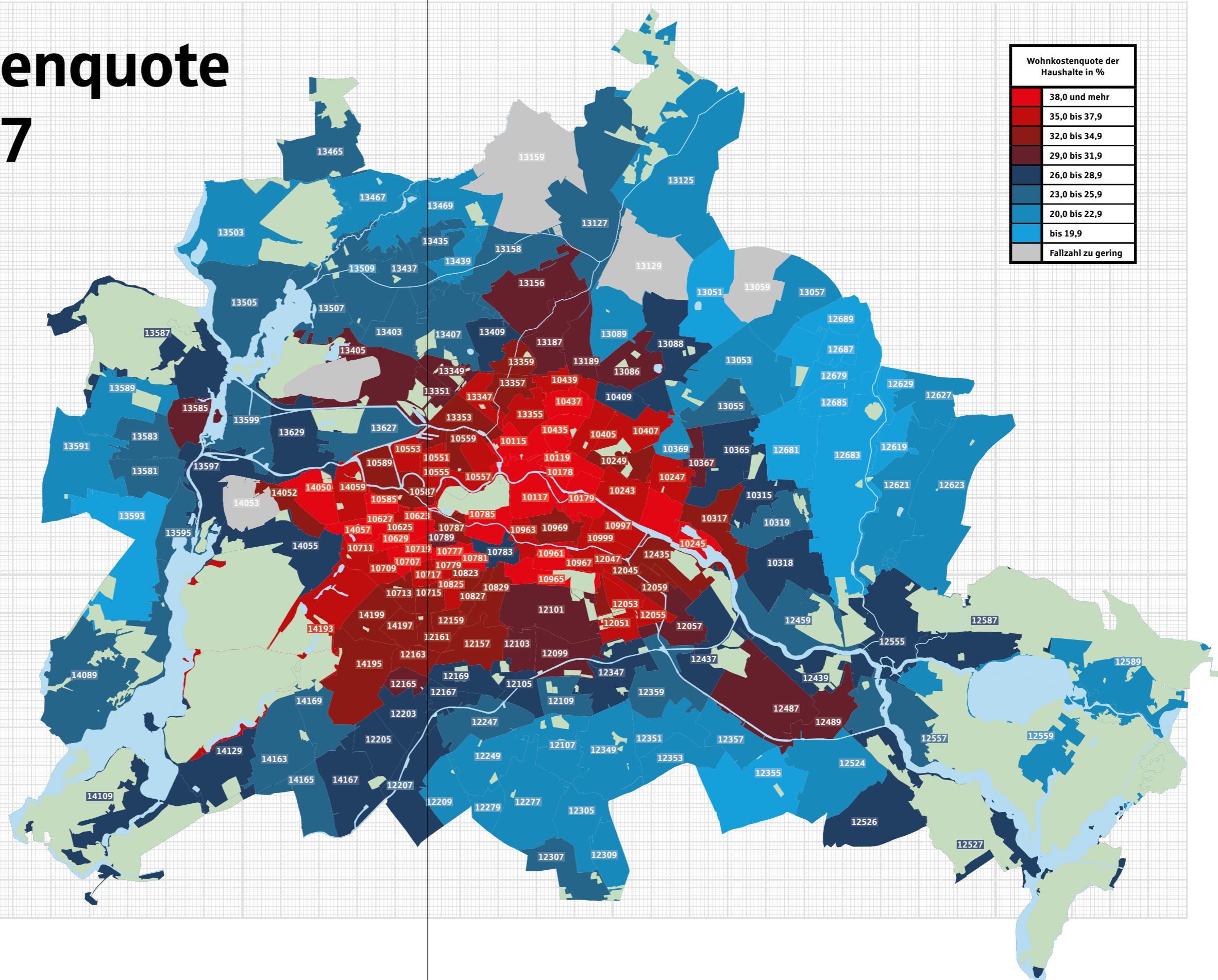
Eine gemessen an der Wirklichkeit überhöhte Wohnkostenquote kann sich dort ergeben, wo größere Neubauprojekte mit entsprechenden Mieten auf den Markt kommen. Das hebt die Angebotsmiete, schlägt aber vor Einzug gut verdienender Neumieter noch nicht auf die mittlere Kaufkraft durch. Statistisch erscheinen die Bestandsmieter in einem solchen Gebiet besonders belastet. Tatsächlich sinkt aber der Druck auf örtliche Bestandswohnungen, wenn Zahlungskraftige sich hier für den Neubau entscheiden.

# Wohnkostenquote Berlin 2017

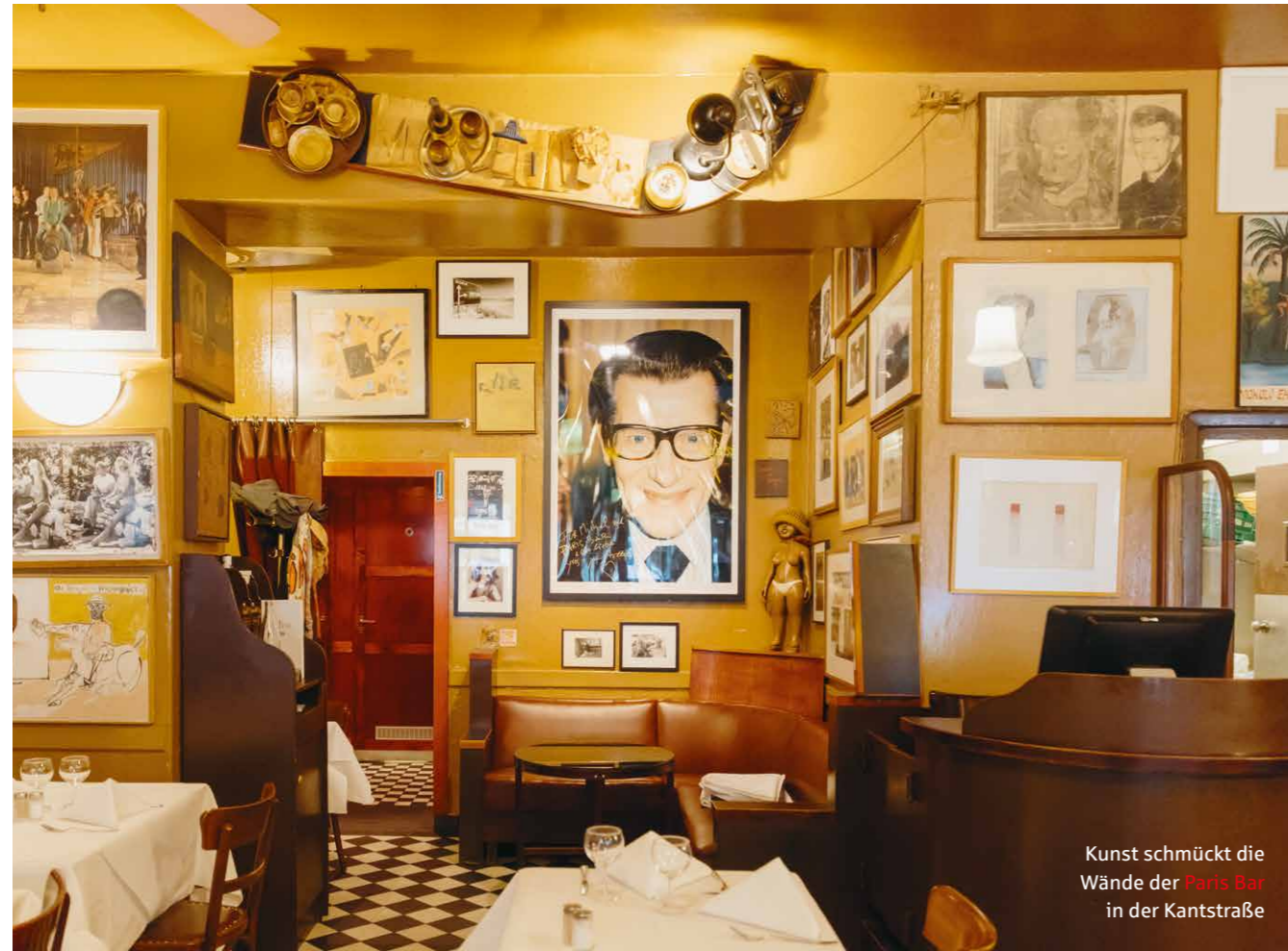
Wohnkostenquote der Haushalte in %	
<span style="color: red;">■</span>	38,0 und mehr
<span style="color: darkred;">■</span>	35,0 bis 37,9
<span style="color: brown;">■</span>	32,0 bis 34,9
<span style="color: darkblue;">■</span>	29,0 bis 31,9
<span style="color: blue;">■</span>	26,0 bis 28,9
<span style="color: lightblue;">■</span>	23,0 bis 25,9
<span style="color: cyan;">■</span>	20,0 bis 22,9
<span style="color: lightcyan;">■</span>	bis 19,9
<span style="color: gray;">■</span>	Fallzahl zu gering



- 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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom



Kunst schmückt die Wände der Paris Bar in der Kantstraße

# Charlottenburg-Wilmersdorf

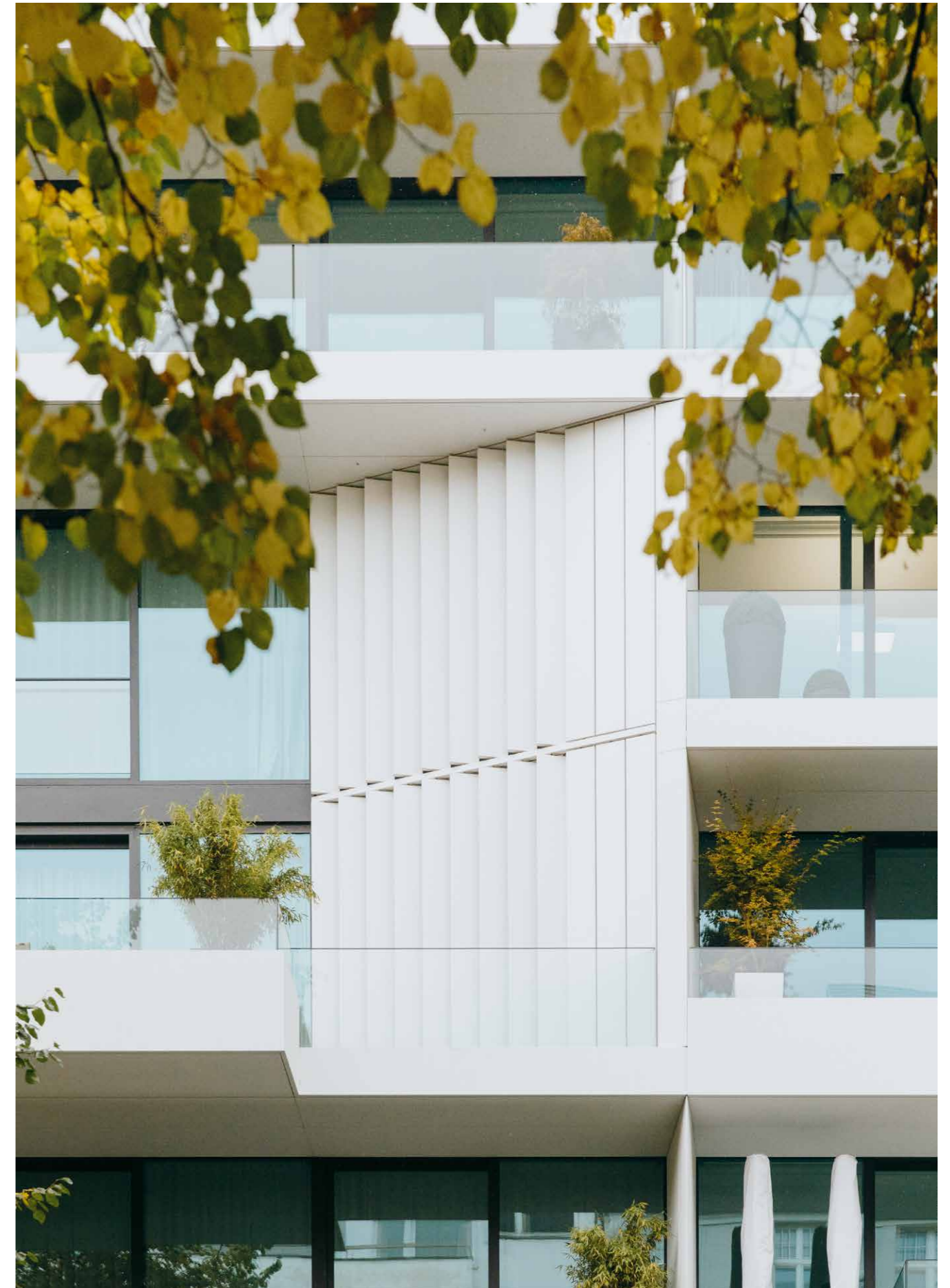
Bürgerliche Urbanität prägt den Bezirk – ob rund um den Kurfürstendamm, am Schloss Charlottenburg oder am Grunewald. Die Wohnungen sind besonders geräumig und die Mieten hoch. Doch die Straßen sind für alle da – man trifft Shopper und Flaneure, Büroleute und Schulkinder, Studenten und Touristen



Ein sanierter Altbau in der Bleibtreustraße

**Bezirk:** 336.249 Einwohner    64,69 km<sup>2</sup> Fläche    183.897 Wohneinheiten





# Kudamm, Kieze und auch kleine Preise

In der westlichen City wohnt man urban zu hohen Mieten.  
Günstige Gebiete sind mehr als rar

## Fakten

Hoher  
Preisanstieg im  
Grunewald  
—  
Angebotsmieten  
unter 9 €/m<sup>2</sup>  
im äußersten  
Norden

Charlottenburg-Wilmersdorf nimmt einen Großteil der westlichen Innenstadt Berlins sowie grüne Ein- und Zweifamilienhausgebiete außerhalb des S-Bahn-Rings ein. Die prominenteste Straße des Bezirks ist der Kurfürstendamm; nördlich und südlich davon liegen bürgerlich geprägte Wohnquartiere mit zahlreichen Altbauten aus der Kaiserzeit. Vom ehemaligen Zentrum Westberlins hat sich der Bereich an Gedächtniskirche und Zoo zum zweitwichtigsten Zentrum der Gesamtstadt gewandelt – dominiert von Hotels sowie alten und neuen Geschäfts- und Bürobauten. Die Immobilienpreise und -mieten sind hier allerdings niedriger als in der historischen Mitte Berlins. Wilmersdorf reicht im Süden und Westen weit über die Innenstadt hinaus und umfasst auch das Villenviertel Grunewald sowie das beliebte, durch Geschosswohnungsbau geprägte, grüne Quartier Schmargendorf. Einige einfachere Lagen im Norden,

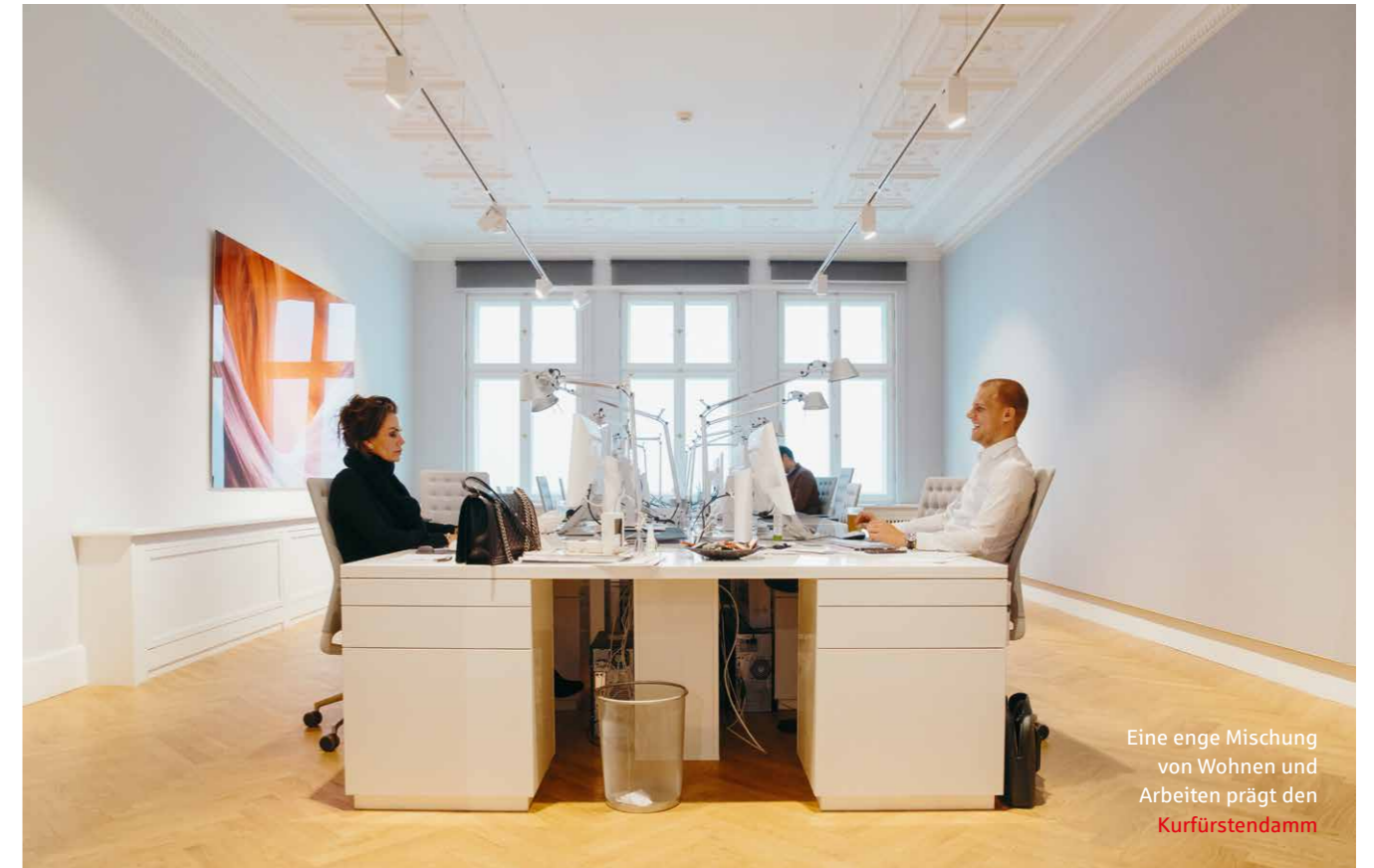
vor allem diejenigen nahe der Siemensstadt und des noch in Betrieb befindlichen Flughafen Tegels, gehören ebenfalls zu Charlottenburg.

## Gutbürgerlich-städtisches Wohnen

Szeneviertel? Dazu zählt der Kurfürstendamm eher weniger. Gefragt ist hier stattdessen gepflegte Urbanität: schöne Gründerzeitfassaden, breite, meist baumbestandene Bürgersteige, oft noch individueller Einzelhandel, Restaurants und in den Etagen darüber Kanzleien und Praxen. So zählen die Gegenden um den Ludwigkirchplatz (PLZ 10719), den Olivaer Platz (10707) und die Sybelstraße (10629) zu den Quartieren mit den höchsten mittleren Angebotsmieten in Charlottenburg-Wilmersdorf. Für Bewohner sind insbesondere die ruhigen Nebenstraßen des Kurfürstendamms als Wohnlagen attraktiv, wo ein lebendiges, aber nicht zu überfülltes Berlin »



Ein Marketerie-Boden schmückt das Foyer des ehemaligen **Hotel Bogota** in der Schlüterstraße 45



Eine enge Mischung von Wohnen und Arbeiten prägt den **Kurfürstendamm**

## 3 Projekte

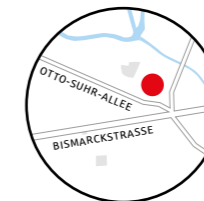
# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### No. 1 Charlottenburg



Ortsteil: **Charlottenburg**  
Straße: **Wegelystraße**  
Wohneinheiten: **272**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **Ø 7.000**

### Residenz am Ernst-Reuter-Platz



Ortsteil: **Charlottenburg**  
Straße: **Fraunhoferstraße**  
Wohneinheiten: **147**  
Nutzungsart: **Miete**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **14,00–19,00**

### Momente Berlin



Ortsteil: **Wilmersdorf**  
Straße: **Nachodstraße**  
Wohneinheiten: **73**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 5.040**

« zu genießen ist. Die hier angebotenen Mietwohnungen gehören mit im Durchschnitt mehr als 100 Quadratmetern zu den geräumigsten der Stadt. Hohe Quadratmeterpreise, große Wohnungen – das bedeutet auch Spitzenränge bei den Gesamtmieten. Zugleich ist die mittlere Haushaltskaufkraft niedriger als in manchen dezentralen Ein- und Zweifamilienhausgebieten Berlins. Wer nahe dem Kurfürstendamm wohnen möchte, muss für die besonderen Lagequalitäten in der Regel einen höheren Teil seines Haushaltsbudgets aufwenden. Da die Angebotsmieten jedoch bereits ein sehr hohes Niveau erreicht haben, stiegen die Mittelwerte der Mietforderungen gerade in den begehrtesten Lagen nahe dem Kurfürstendamm zuletzt fast durchweg nur noch durchschnittlich.



**Lage**

7.877  
Hunde

43.319  
Straßenbäume

2,34  
Schulen  
je 1.000 Schüler

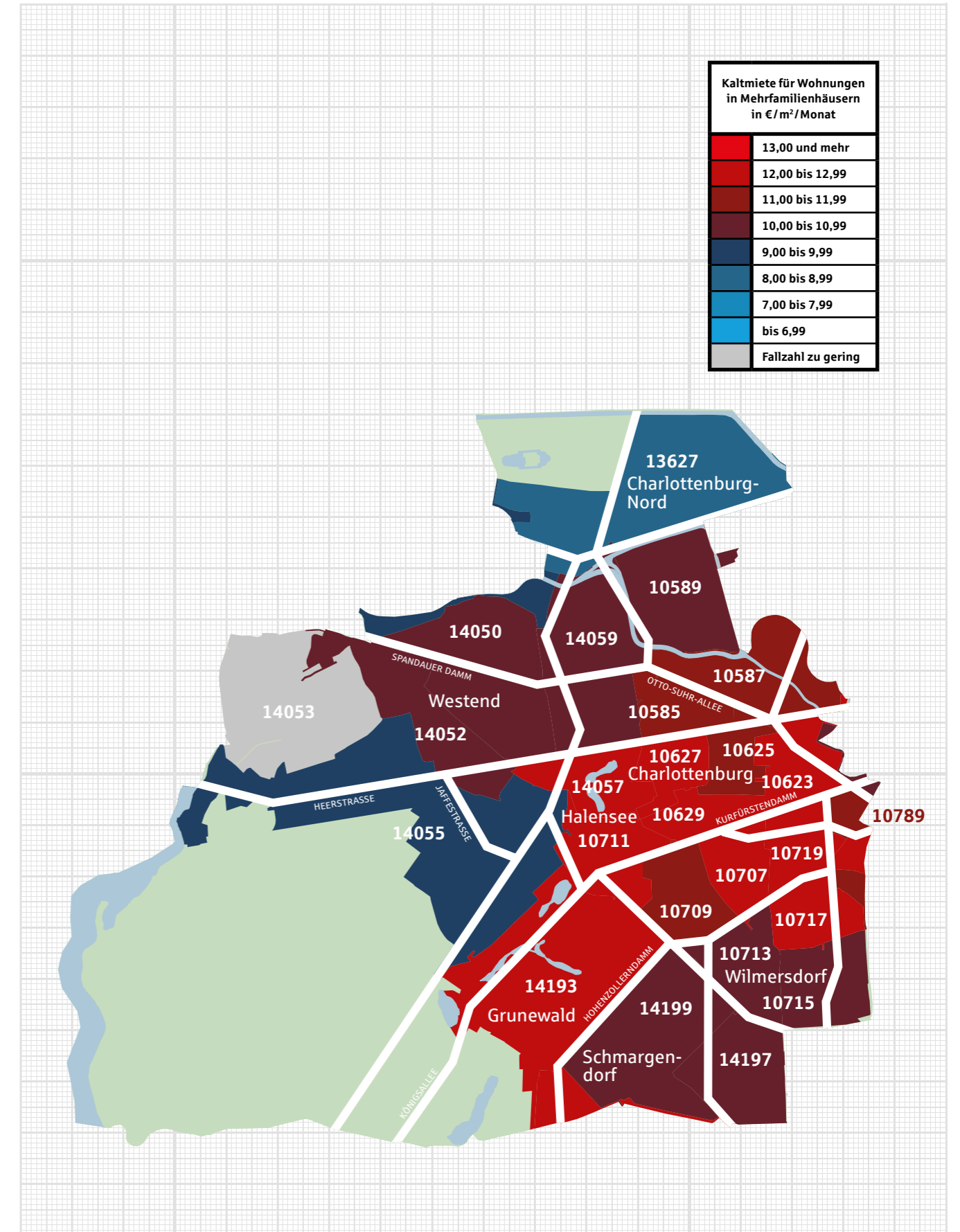
**Grunewald: starker Preisanstieg**

Die Villenkolonie Grunewald (14193) war einst unbestritten die vornehmste Gegend Berlins: zwischen dem gleichnamigen Forst und dem Kurfürstendamm gelegen und mit Seen, Grünzügen und sehr repräsentativen Villen bestückt. In den kargen Nachkriegsdekaden minderten neue Reihen- und einfachere Fertigteilhäuser etwas den Glanz. Nahe dem Hohenzollerndamm entstanden schon »

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup>			Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup>			Wohnkosten	
		in €/m <sup>2</sup> /Monat			in €/m <sup>2</sup> /Monat			Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %	
10585	296	11,73 (32)	7,04 (59)	17,25 (29)	84 (23)	1.208 (24)	2.846 (120)	42,4 (9)				
10587	187	11,09 (45)	7,41 (33)	15,25 (58)	69 (99)	957 (67)	2.949 (102)	32,5 (72)				
10589	165	10,62 (62)	7,25 (42)	13,95 (88)	68 (108)	909 (79)	2.739 (144)	33,2 (69)				
10623	68	12,95 (7)	8,48 (3)	22,57 (1)	106 (2)	1.669 (1)	3.700 (24)	45,1 (6)				
10625	161	11,81 (30)	7,86 (17)	16,07 (46)	75 (67)	1.096 (39)	3.116 (79)	35,2 (46)				
10627	271	12,04 (19)	8,32 (5)	16,67 (38)	84 (23)	1.237 (19)	2.928 (104)	42,2 (11)				
10629	191	12,03 (20)	8,13 (11)	18,95 (11)	105 (3)	1.551 (5)	3.649 (29)	42,5 (8)				
10707	232	12,50 (13)	8,32 (5)	18,90 (12)	101 (5)	1.534 (6)	3.642 (30)	42,1 (12)				
10709	169	11,07 (46)	7,77 (21)	19,01 (9)	82 (32)	1.128 (33)	3.204 (71)	35,2 (46)				
10711	165	12,02 (21)	8,28 (8)	18,65 (13)	86 (18)	1.266 (16)	3.372 (51)	37,6 (26)				
10713	122	10,49 (67)	6,94 (68)	13,37 (101)	79 (43)	1.037 (52)	3.051 (87)	34,0 (54)				
10715	210	10,79 (58)	6,73 (83)	13,92 (91)	77 (55)	1.046 (50)	3.116 (78)	33,6 (62)				
10717	195	11,78 (31)	8,05 (12)	17,58 (26)	85 (20)	1.233 (20)	3.259 (62)	37,8 (24)				
10719	149	12,50 (13)	7,82 (19)	18,40 (16)	102 (4)	1.557 (4)	3.696 (25)	42,1 (12)				
10789	58	11,88 (28)	7,62 (25)	21,03 (3)	79 (41)	1.156 (30)	3.752 (23)	30,8 (81)				
13627	133	8,20 (154)	6,07 (141)	11,21 (154)	60 (168)	655 (170)	2.531 (177)	25,9 (121)				
14050	135	10,72 (60)	7,14 (51)	14,88 (68)	100 (6)	1.342 (12)	3.307 (56)	40,6 (16)				
14052	180	10,50 (64)	7,98 (14)	16,52 (40)	92 (14)	1.211 (23)	3.552 (35)	34,1 (52)				
14053	1	—	—	—	—	—	3.412 (46)	—				
14055	107	9,33 (112)	7,33 (38)	14,31 (78)	93 (13)	1.116 (37)	3.946 (16)	28,3 (98)				
14057	218	12,00 (22)	8,25 (9)	21,04 (2)	96 (8)	1.416 (9)	3.530 (38)	40,1 (17)				
14059	258	10,44 (69)	6,59 (97)	15,00 (63)	78 (47)	1.028 (53)	2.795 (130)	36,8 (32)				
14193	296	12,71 (10)	9,00 (1)	17,64 (25)	99 (7)	1.530 (7)	4.265 (7)	35,9 (41)				
14197	153	10,29 (72)	7,02 (61)	13,00 (110)	79 (43)	1.027 (54)	3.040 (90)	33,8 (59)				
14199	167	10,50 (64)	6,00 (149)	15,83 (52)	89 (15)	1.176 (26)	3.423 (45)	34,4 (50)				
Bezirk	4.287	11,23	7,19	17,20	86	1.204	3.259	37,0				
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0				

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« seit den 1920er-Jahren Geschossbauwohnungsbauten – dem Zeitgeist entsprechend durchgrünt und fast ohne Gewerbeanteil. Ihr Mietniveau war nach dem Krieg lange Zeit eher niedrig. Selbst der aktuelle Boom des Berliner Wohnungsmarkts berührte die Gegend zunächst wenig: Die Nachfrage fokussierte sich vor allem auf gemischte innerstädtische Quartiere. Wer in Grunewald (14193) Projekte entwickelte und Wohnungen erwarb, konzentrierte sich auf den Eigentumsmarkt. Jetzt aber hat die mittlere Angebotsmiete einen Sprung von knapp 13 Prozent gemacht und mit 12,71 Euro pro Quadratmeter und Monat fast das Niveau am Kurfürstendamm erreicht. Die Vermieter setzen offenbar auf zahlungskräftige Interessenten. Die wiederum finden am Grunewald einen Mietmarkt vor, der für ein Villenviertel bemerkenswert groß ist. Nach wie vor hat er einen Schwerpunkt nahe dem Hohenzollerndamm.

#### Potenziale im äußersten Norden

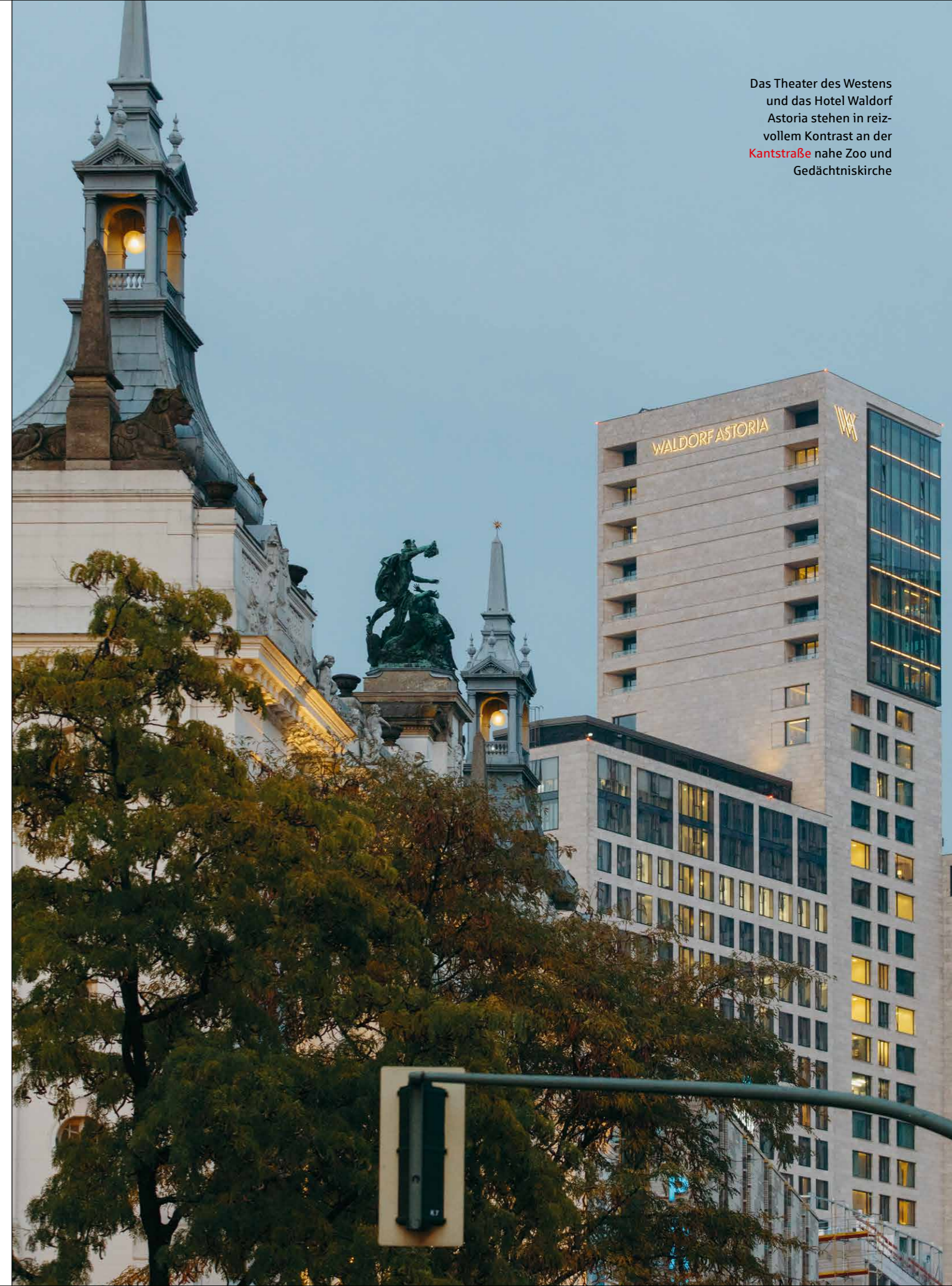
In Charlottenburg-Wilmersdorf Wohnungen für deutlich unter 9 Euro pro Quadratmeter mieten? Nur im äußersten Norden des Stadtteils im Postleitzahlgebiet Charlottenburg-Nord (13627) ist das

aktuell noch möglich. Das Gebiet liegt zwischen der Spree und dem Flughafen Tegel, grenzt im Westen an den Bezirk Spandau mit der Siemensstadt sowie im Osten an den Wedding und Moabit. Die Entwicklung des Gebiets begann als Arbeiterquartier der Siemenswerke und ist bis heute von einfacheren Wohnhäusern aus allen Epochen des 20. Jahrhunderts geprägt, in denen viele Haushalte mit kleinerer Haushaltskaufkraft leben. Zeilenbauten und dazwischenliegende Grünflächen prägen das Bild. Die Nähe zum Flughafen Tegel war und ist kaum ein Standortvorteil, da die Bewohner meist nicht zu den Vielfliegern zählen. Eher dient der Airport vermutlich als naher Arbeitsplatz. Aber selbst wenn er als solcher wegfällt, dürfte die Gegend wegen ihrer immer noch moderaten Mieten gefragt bleiben. Zudem könnte ein neues Stadtquartier auf dem heutigen Flughafengelände auch nach Charlottenburg-Nord neues Leben bringen. Die Verkehrsverbindungen des Gebietes sind gut; für die Naherholung gibt es den weitläufigen Volkspark Jungfernheide. Die ihm benachbarte, Anfang der 1930er-Jahre entstandene „Ringsiedlung“ gehört wie auch fünf andere Berliner Großsiedlungen seit 2008 zum Unesco-Weltkulturerbe.



## Bürgerliche Urbanität prägt den Bezirk

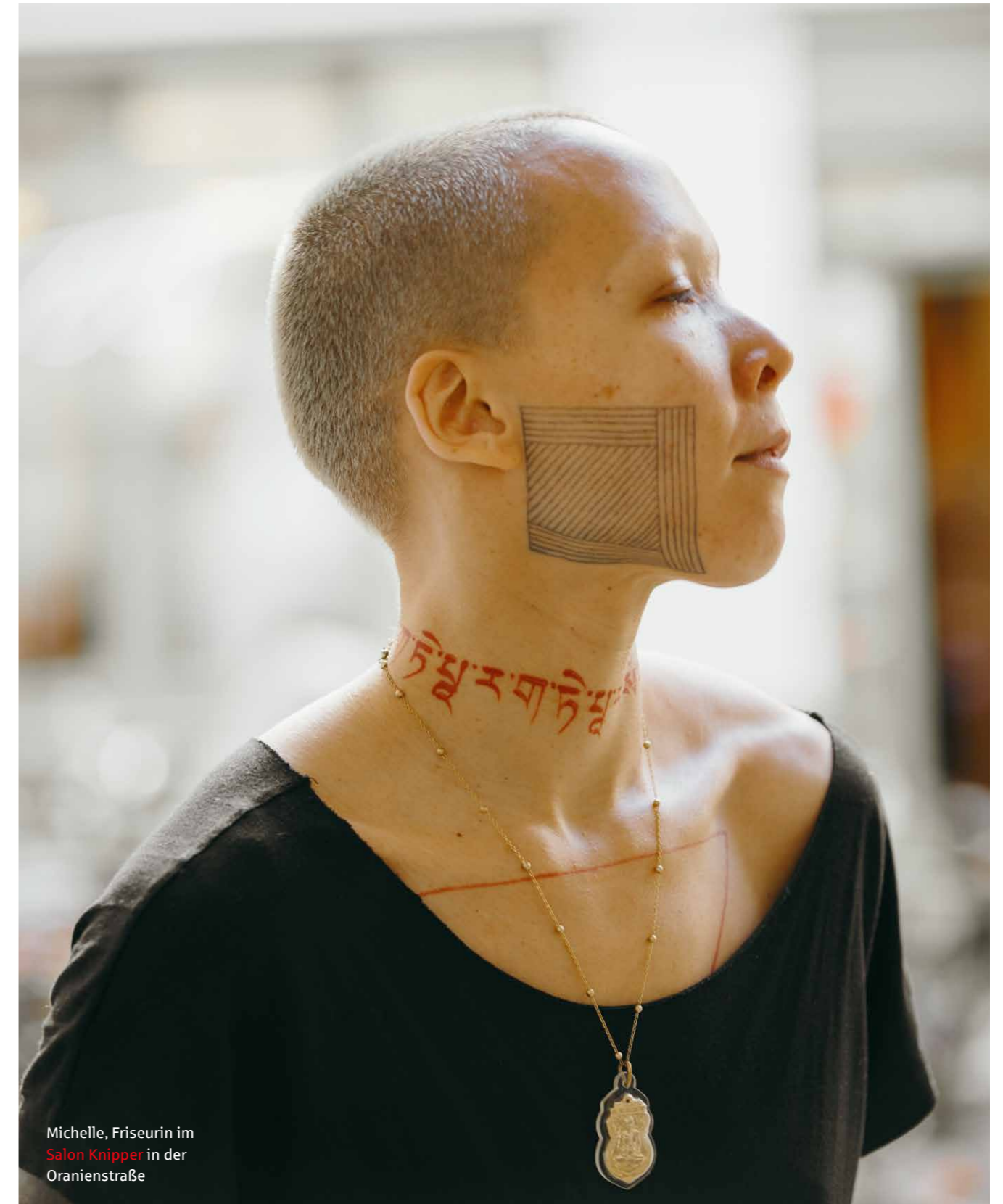
Das Theater des Westens und das Hotel Waldorf Astoria stehen in reizvollem Kontrast an der Kantstraße nahe Zoo und Gedächtniskirche





# Friedrichshain-Kreuzberg

Hier ist Berlin so bunt wie sonst nirgendwo. Kneipengänger treffen auf Kanzlei-Inhaber, Projektentwickler auf Punker, Migranten auf Start-up-Millionäre. Das gibt Reibungen, aber auch kreatives Funkensprühen. Offenheit und Verständnis für andere sind gefragt im am dichtesten besiedelten Bezirk der Stadt



<b>Bezirk:</b>	<b>281.323</b> Einwohner	<b>20,40 km<sup>2</sup></b> Fläche	<b>150.177</b> Wohneinheiten
----------------	-----------------------------	---------------------------------------	---------------------------------



Links: **Ritterstraße 50**  
von Heide & von  
Beckerath Architekten

Diese Seite: das  
**Haus am Engelbecken**,  
entworfen von Bruno  
und Max Taut



# Vom Arbeiterviertel zum Boomquartier

Wo einst Armut herrschte, werden heute teils die höchsten Mieten Berlins verlangt. Besonders der westliche Bezirksteil Kreuzberg legt zu

## Fakten

Geringe Kaufkraft im Quartier Prinzenstraße — Höchste Mietforderungen um die Möckernstraße

Friedrichshain-Kreuzberg liegt östlich und südlich der Berliner Mitte. Bis zur Wiedervereinigung gehörte der Friedrichshainer Bezirksteil zu Ostberlin, während die Kreuzberger Seite Westberlin zugehörig war. Die Spree grenzte die heutigen Bezirksteile voneinander ab, und die Lage an der innerstädtischen Grenze war für beide Gebiete lange Zeit prägend. Der Immobilienmarkt im Bezirk hat in den vergangenen Jahren einen enormen Aufschwung erlebt und im Vergleich der zwölf Berliner Bezirke zum höchsten Angebotsmieteniveau geführt. Vor allem der Ostteil Kreuzbergs und der Westteil Friedrichshains, beiderseits der Oberbaumbrücke gelegen, haben einen starken Wandel erlebt – weg von einfachen Wohnlagen hin zu einer international gefragten Touristen-, Kultur- und Wohnmeile. Bars, Clubs und Restaurants finden sich hier en masse, besonders auch an der

Spree werden die Nächte in den vielen gastronomischen Einrichtungen direkt am Wasser oft lang. Die Einkommen vieler Haushalte sind aber nach wie vor relativ niedrig.

## Lebendiges Treiben im Südosten

Die Gegend zwischen Ostkreuz und Warschauer Straße (PLZ 10245), zwischen Spree und Boxhagener Straße galt lange als heruntergekommenes und abseits gelegenes Viertel. Heute hat sie vieles, was sie zur Boomgegend prädestiniert: eine Ausgeh- und Kneipenmeile im Norden um die Simon-Dach-Straße und den Boxhagener Platz, Clubkultur im einstigen Reichsbahn-Ausbesserungswerk (RAW), schicke Neubauten am Osthafen und schließlich mit dem Ostkreuz einen der meistfrequentierten S-Bahnhöfe Berlins. So verwundert es nicht, dass der Kiez viele junge »



Der Kleidungs- und Schuhhändler **Voo Store** in der Oranienstraße



Das Architekturbüro **Kinzo** in der Rudi-Dutschke-Straße hat sich auf Start-ups spezialisiert

## 3 Projekte

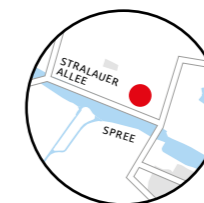
# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### HYMAT



Ortsteil: **Kreuzberg**  
Straße: **Hallesches Ufer**  
Wohneinheiten: **496**  
Nutzungsart: **Miete**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **10,00–16,00**

### WAVE waterside living berlin



Ortsteil: **Friedrichshain**  
Straße: **Stralauer Allee**  
Wohneinheiten: **161**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 4.320 bis >10.000**

### Wohnpanorama am Park



Ortsteil: **Kreuzberg**  
Straße: **Dennewitzstraße**  
Wohneinheiten: **167**  
Nutzungsart: **Eigentum/Miete, z.T. gef.**  
Preis €/m<sup>2</sup>: **ab 4.800/ab 6,50 (gef.)**

« Menschen aus aller Welt anzieht. Die Angebotsmiete ist entsprechend relativ hoch. Viele länger ansässige und nicht sehr kaufkraftstarke Bewohner des Gebiets können sich vermutlich nur dank ihrer älteren Mietverträge das Wohnen hier leisten. Zahlungskräftigere Nachfrager werden von diversen Neubauprojekten gelockt, für die auf Industrie- und Bahnbrachen sowie in Baulücken noch Platz ist. Der rege Neubau erklärt zum Teil sowohl den hohen Mietmittelwert als auch die für Friedrichshainer Verhältnisse recht großen Wohnungen im Angebot.

Strukturell ähnlich zeigt sich nördlich davon die Gegend beiderseits der Frankfurter Allee (10247), ein überwiegend dicht bebautes Altbauviertel und nicht ganz so bunt, aber ebenfalls sehr städtisch-lebendig. Deutlich ruhiger geht es in den Wohngebieten am Volkspark Friedrichshain (10249) zu. Sie sind teils von Altbauten, teils von großformatigen Wohnscheiben aus DDR-Zeiten dominiert. Dazwischen lockt nicht nur der Volkspark, dem die Gegend ihren Namen verdankt, sondern auch ein weitläufiges Friedhofsareal zwischen Friedenstraße und Landsberger Allee. Diese drei Gebiete haben die umfangreichsten Angebotsmärkte im Bezirk – auch dank der jüngsten Neubauten, aber wohl auch dank der hohen Fluktuation der jungen Bewohner. In den genannten Gebieten wurden zuletzt mehr Wohnungen angeboten als im gesamten übrigen Bezirk.

**Nicht nur Urbanität einer Großstadt**

Am unteren Ende der Mietskala des Bezirks liegt das Gebiet mit den Quartieren um die Prinzenstraße (10969), nördlich der Hochbahnlinie U1. Dort kommt wenig innerstädtisches Gefühl auf. Zeilenbauten, Punkthochhäuser sowie weite Rasenflächen und Parkplätze kennzeichnen das Gebiet vorrangig. Für Kreuzberger Verhältnisse sind wenige Menschen auf den Straßen; das Geschäftsleben konzentriert sich auf ein paar Ladenzeilen. Auch die Kaufkraft der »



**Lage**

- 4.340 Hunde
- 16.176 Straßenbäume
- 2,53 Schulen je 1.000 Schüler

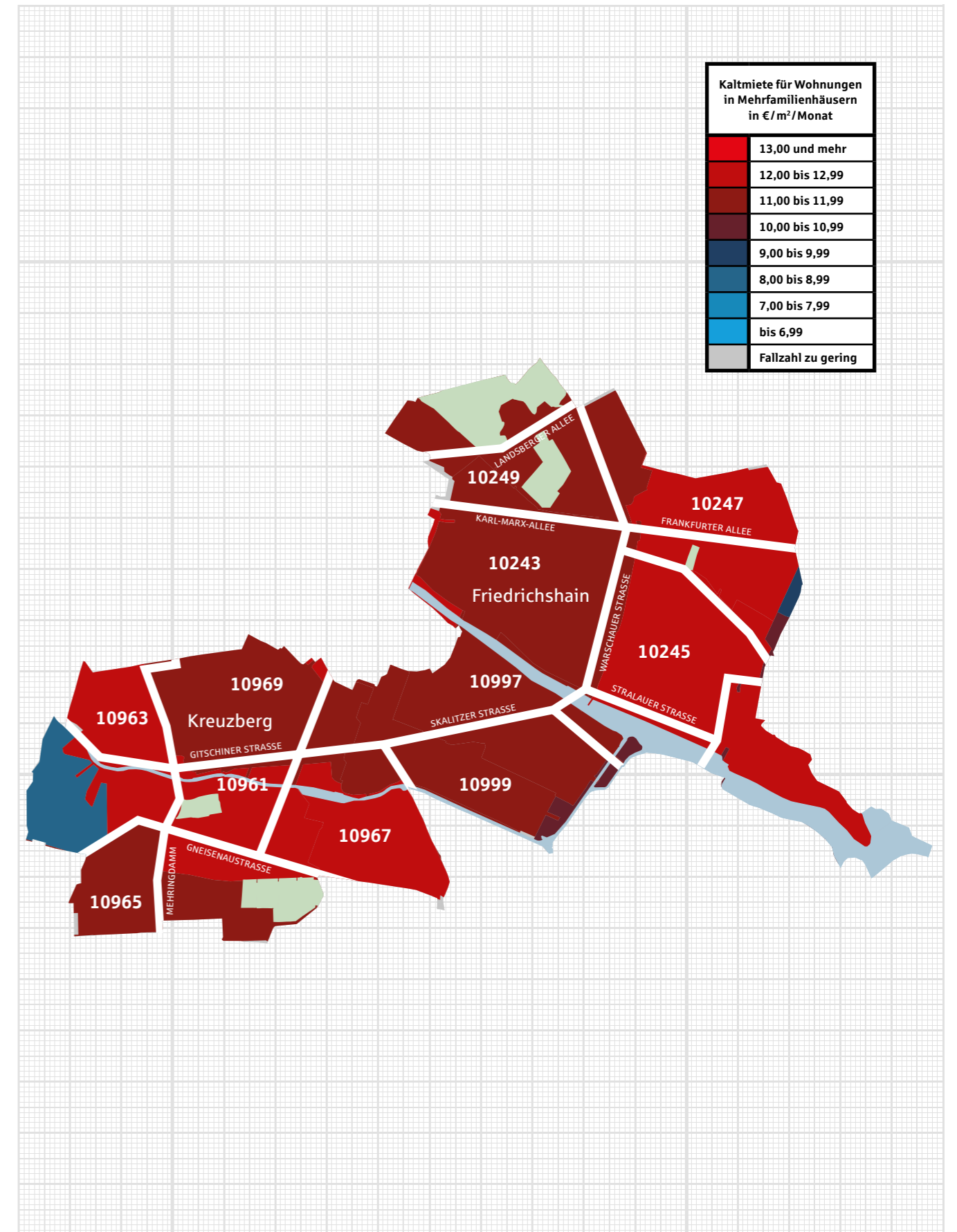
**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10243	331	11,50 (38)	7,25 (42)	18,01 (18)
10245	553	12,48 (15)	7,88 (16)	16,27 (44)
10247	670	12,00 (22)	7,70 (22)	17,19 (33)
10249	468	11,34 (42)	8,00 (13)	16,39 (42)
10961	196	12,00 (22)	7,31 (39)	16,02 (47)
10963	206	12,94 (8)	6,91 (71)	18,97 (10)
10965	157	11,01 (48)	6,71 (84)	18,59 (14)
10967	140	12,00 (22)	7,13 (54)	18,15 (17)
10969	227	11,00 (49)	5,76 (165)	16,00 (48)
10997	165	11,50 (38)	6,83 (74)	16,19 (45)
10999	219	11,69 (35)	6,55 (98)	17,86 (24)
<b>Bezirk</b>	<b>3.332</b>	<b>11,91</b>	<b>6,99</b>	<b>17,04</b>
<b>Berlin</b>	<b>41.125</b>	<b>9,79</b>	<b>6,17</b>	<b>16,00</b>

**Wohnkosten**

Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
72 (85)	985 (59)	2.648 (158)	37,2 (29)
77 (55)	1.129 (32)	2.750 (143)	41,1 (14)
68 (108)	974 (65)	2.694 (153)	36,1 (38)
68 (108)	928 (73)	2.757 (142)	33,6 (62)
73 (78)	1.080 (43)	2.792 (131)	38,7 (20)
77 (55)	1.212 (22)	3.255 (63)	37,2 (29)
82 (32)	1.125 (36)	2.851 (118)	39,5 (18)
73 (78)	1.068 (45)	2.830 (124)	37,7 (25)
66 (124)	908 (81)	2.667 (156)	34,1 (52)
69 (99)	982 (62)	2.705 (151)	36,3 (36)
76 (62)	1.093 (41)	2.987 (98)	36,6 (34)
<b>Bezirk</b>	<b>1.038</b>	<b>2.779</b>	<b>37,4</b>
<b>Berlin</b>	<b>884</b>	<b>3.046</b>	<b>29,0</b>

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom



« im Gebiet lebenden Haushalte liegt im stadtweiten Vergleich auf geringem Niveau. Der nordwestliche Gebietsteil umfasst den südlichen Teil der Friedrichstraße, die sich von ihrem nördlichen Teil deutlich unterscheidet. Herausfordernd sind die aktuell mäßige Bausubstanz und Infrastruktur, wenig Kultur- und Ausgelmöglichkeiten sowie das Fehlen jener Lebendigkeit und Atmosphäre, die Kreuzberg ansonsten so attraktiv machen. Dennoch zeichnen sich Aufwertungstendenzen deutlich ab, auch im Bau befindliche oder bereits fertiggestellte Neubauprojekte finden sich hier. Die Kaufkraft ist aber weiterhin sehr niedrig.

#### Wo das Zentrum nach Kreuzberg ausstrahlt

Viel bunter ist der äußerste Westen des Ortsteils Kreuzberg, der südlich des Potsdamer Platzes und rund um die Möckernstraße (10963) liegt und schon an Schöneberg grenzt. Hier ist das Mietniveau zuletzt ebenfalls deutlich angestiegen; sein Mittelwert ist nunmehr der Höchste im Bezirk. Je näher man zum Potsdamer Platz kommt, desto urbaner wirkt die Gegend mit ihren vielen Touristenhotels, Ministerien und Büros, aber auch jüngeren, architekto-

nisch anspruchsvollen ehemaligen Sozialbauten der 1980er- und 1990er-Jahre. Nach dem Auslaufen der Sozialbindung erfuhren einige dieser Blöcke größere Mietsteigerungen und fallen ins höherpreisige Mietsegment, welches im Gebiet um die Möckernstraße insgesamt stärker ausgeformt ist als in den meisten Teilen Friedrichshain-Kreuzbergs. Das Gebiet ist von vielen attraktiven Altbauten, ruhigen Seitenstraßen sowie kleinen Läden und Restaurants geprägt. Die Bewohnerschaft ist bunt gemischt, auch viele Familien leben im Kiez. Im Postleitzahlgebiet tragen auch einzelne Neubauten, die sukzessive auf den Markt kommen, zum Anstieg des Preisniveaus bei. Eine weitere Attraktivität in dieser Ecke Kreuzbergs bildet der Park am Gleisdreieck, der sich in den letzten Jahren zu einer äußerst beliebten Freizeit- und Erholungsfläche entwickelt hat. Der Park, dessen Fläche ab Mitte des 19. Jahrhunderts dem Verkehr von und zum Anhalter Bahnhof und später Potsdamer Bahnhof diente, wurde als Ausgleichsfläche für die dichte Bebauung am Potsdamer Platz angelegt. Heute umfasst das Areal unter anderem weiträumige Grünflächen, Spiel- und Sportbereiche sowie auch gastronomische Einrichtungen.



**Hier ist Berlin  
so bunt wie  
sonst nirgendwo**



Türkische Fleischspieße werden im Grillhaus Adana in der Manteuffelstraße gedreht



# Lichtenberg

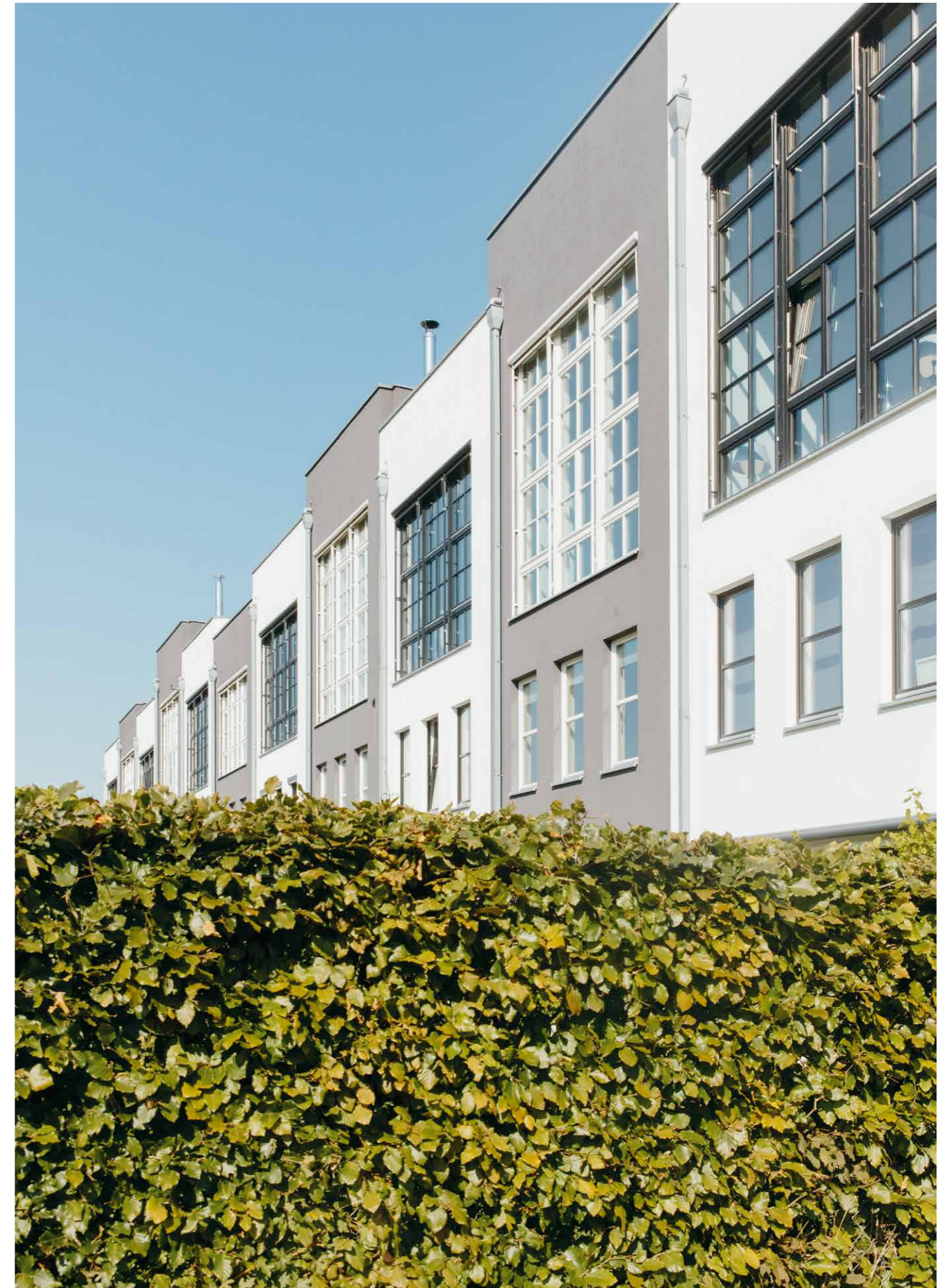
Zentrumsnah und grün, gepflegt und praktisch-preisgünstig: Der Bezirk vereint scheinbare Gegensätze. Einst war er als grau und unscheinbar verschrien; heute wird Lichtenberg immer attraktiver für Bewohner und Investoren, denen die City zu eng und teuer, aber das Umland zu fern ist. Vom Gründerzeitkiez über das Villenviertel bis zum Plattenbauquartier ist alles vorhanden – und bietet oft noch Potenzial zum Ausbau oder zur Auffrischung



Links: Schloss Friedrichsfelde ist das historische Prachtstück des Bezirks

Diese Seite: Zu seinen wichtigsten Arbeitgebern gehört das Tierheim Falkenberg

**Bezirk:** 283.121 Einwohner 52,12 km<sup>2</sup> Fläche 150.845 Wohneinheiten



# Hochhäuser und Idyllen

Lichtenberg wird mehr und mehr von Wohnungsuchenden und Investoren entdeckt, die die innenstadtnahe Lage und neue Potenziale schätzen

## Fakten

Rege Neubautätigkeit in Karlshorst  
—  
Großes Angebot in Friedrichsfeld-Nord

Der Bezirk Lichtenberg reicht vom östlichen Innenstadtrand bis zum Berliner Stadtrand im Nordosten und ist vielfältig strukturiert: Es gibt große Quartiere mit Wohnhäusern der Kaiser- und Zwischenkriegszeit, Eigenheimviertel im Norden (namentlich um Ober- und Orankesee), großflächige Gewerbegebiete um die Herzberg- und Siegfriedstraße und nicht zuletzt ausgedehnte Areale mit Plattenbauten der DDR-Zeit – vor allem um die Landsberger und Frankfurter Alle sowie in Neu-Hohenschönhausen. Eine Sonderrolle spielt das gediegene Karlshorst ganz im Südosten des Bezirks.

## Kleinstädtisch und citynah

Wechselt man auf der Frankfurter Allee von Friedrichshain auf die Lichtenberger Seite, dann ist das Entree von großräumigen Strukturen geprägt: Wo eben noch eine wuselige Stadt war, findet sich nun eine achtspurige Ausfallstraße mit hochgeschossigen Plattenbauten links und rechts sowie das ehemalige Gelände der Zentrale des Ministeriums für

Staatssicherheit (MfS) der DDR. All das prägte lange das Image des Bezirks. Heute aber guckt man auch in die Seitenstraßen – und da sieht das Gebiet mit der Postleitzahl 10367 im Westen Lichtenbergs ganz anders aus: Man stößt auf Dorfanger, Dorfkirche und den Stadtpark, auf einzelne Gründerzeitblöcke und luftig-grüne Siedlungen der Zwischenkriegszeit. Und auf Plattenbau, der gut an die Stadt angebunden sowie mit Infrastruktur und Grün versorgt ist.

Die Gegend liegt unmittelbar am S-Bahn-Ring, der in der Regel als Abgrenzung zwischen Innenstadt und Randlagen herangezogen wird. In jüngerer Zeit haben Projektentwickler wie auch Wohnungssuchende entdeckt, dass der westliche Teil Lichtenbergs eine attraktive Übergangszone bildet: Einerseits liegt er nah dran am quirligen Friedrichshain und verfügt vor allem im südlichen Teil rund um den Bahnhof Frankfurter Allee über eine hervorragende Anbindung an den Nahverkehr und gute Einkaufsmöglichkeiten. Andererseits stellt er sich aufgelockert und mit vielen weitläufigen Innenhöfen dar. Für das »



Das Dong Xuan Center ist auf asiatische Lebensmittel spezialisiert



Ein Stück Vietnam ist das Dong Xuan Center an der Herzbergstraße

## 3 Projekte

# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Rathausstraße



Ortsteil: Lichtenberg  
Straße: Rathausstraße  
Wohneinheiten: 136  
Nutzungsart: Miete, z.T. gef.  
Miete €/m²: 6,50 (gef.)–11,50

### Mühlengrund



Ortsteil: Neu-Hohenschönhausen  
Straße: Rüdickenstraße  
Wohneinheiten: 400  
Nutzungsart: Miete, z.T. gef.  
Miete €/m²: 6,50 (gef.)–10,00

### bopparder1



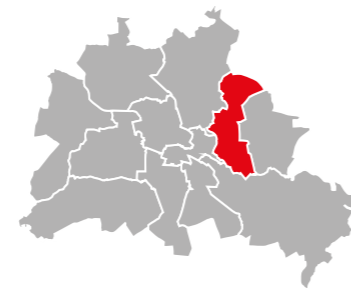
Ortsteil: Karlshorst  
Straße: Bopparder Straße  
Wohneinheiten: 25  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m²: 3.590–5.310

« Gebiet wird aktuell die zweithöchste mittlere Angebotsmiete im ganzen Bezirk aufgerufen. Diese liegt inzwischen sogar leicht über dem stadtweiten Mittelwert. Es ist kein Zufall, dass beim Mietniveau das nahe gelegene Gebiet mit Rummelsburg, Kaskelkiez und dem Kiez südlich des Bahnhofs Lichtenberg (PLZ 10317) noch etwas höher liegt. Auch hier dominieren durchgrünte Blöcke mit Citynähe sowie an der Rummelsburger Bucht schöne Wasserlagen mit neuem Gebäudebestand.

**Platte, Grün und Neubauten**

Weiter östlich des Bahnhofs Lichtenberg scheint das Lichtenberger Klischee wieder zu stimmen: immer mächtigere Plattenbauten an immer breiteren Ausfallstraßen. So präsentiert sich auf den ersten Blick zum Beispiel Friedrichsfelde-Nord (10315). Aber auf den zweiten Blick finden sich auch hier vereinzelt kleinstädtische Inseln wie der frühere, noch erahnbare Dorfkern an der Alfred-Kowalke-Straße. Man kommt mit U- und S-Bahn rasch in die Innenstadt. Und es gibt im und am Gebiet gleich zwei attraktive Erholungsgebiete: den Landschaftspark Herzberge und den großzügig angelegten Tierpark Berlin. Last but not least wies dieses Gebiet Lichtenbergs größten Mietwohnungsmarkt auf. Die Angebotsmieten sind hier zuletzt überdurchschnittlich gestiegen, liegen aber nach wie vor leicht unter dem Berliner Mittelwert von 9,79 Euro pro Quadratmeter.

Vorstadatmosphäre weist Lichtenbergs zweitgrößter Teilmarkt südlich der Konrad-Wolf-Straße (13055) auf. Er hat sogar ein wenig Boulevardcharakter mit Altbauten und abwechslungsreichen kleinen Geschäften. Darüber hinaus findet man im Gebiet auch Eigenheime und niedriggeschossige Siedlungszeilen. Je näher man der Landsberger Allee am Südrand des Gebiets kommt, desto mehr dominieren auch hier die Plattenbauten. Ihr Umfeld ist allerdings »



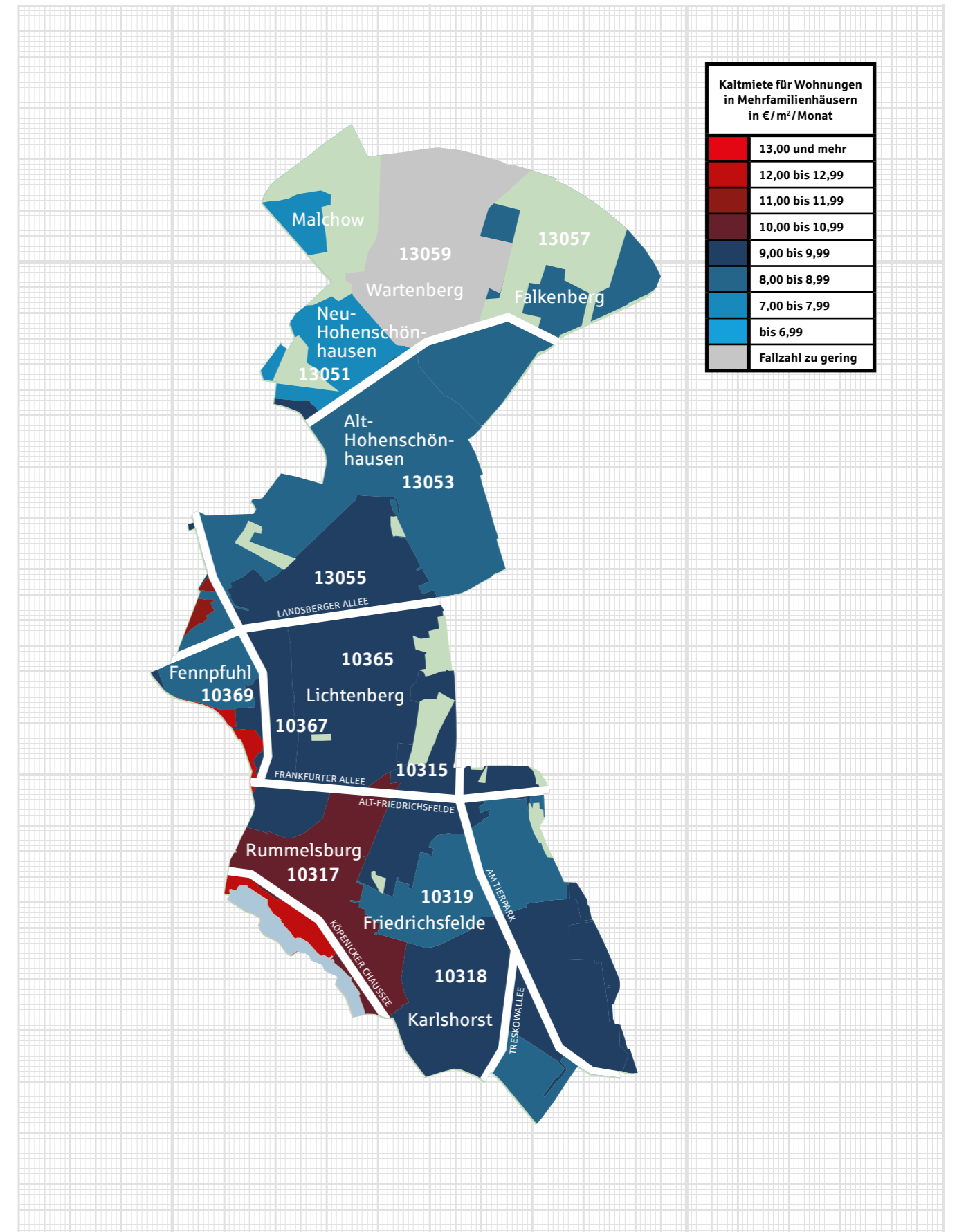
**Lage**

- 8.227 Hunde
- 31.634 Straßenbäume
- 2,26 Schulen je 1.000 Schüler

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Wohnkosten			Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten warm² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote³ in %
		Kaltmiete alle Marktsegmente¹ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment¹ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment¹ in €/m²/Monat				
10315	495	9,50 (100)	6,28 (125)	13,33 (102)	61 (160)	713 (152)	2.736 (146)	26,1 (118)
10317	303	10,19 (74)	6,61 (93)	13,50 (99)	68 (108)	839 (102)	2.541 (176)	33,0 (71)
10318	300	9,35 (111)	6,81 (76)	12,00 (134)	76 (62)	876 (96)	3.252 (64)	26,9 (112)
10319	126	8,29 (151)	6,03 (145)	11,09 (159)	63 (152)	658 (167)	2.763 (140)	23,8 (137)
10365	212	9,26 (113)	6,22 (135)	11,20 (155)	62 (158)	716 (151)	2.731 (148)	26,2 (116)
10367	137	9,92 (86)	6,77 (79)	15,98 (49)	65 (133)	784 (120)	2.613 (163)	30,0 (83)
10369	116	8,80 (135)	6,26 (128)	14,64 (70)	60 (168)	657 (168)	3.087 (84)	21,3 (162)
13051	80	7,97 (164)	5,08 (184)	11,05 (160)	60 (168)	612 (177)	3.170 (72)	19,3 (180)
13053	86	8,71 (141)	6,19 (136)	12,50 (119)	69 (99)	754 (136)	3.466 (40)	21,7 (156)
13055	318	9,00 (122)	6,34 (120)	12,78 (115)	67 (118)	756 (134)	3.156 (73)	23,9 (135)
13057	89	8,15 (157)	5,97 (154)	11,05 (160)	58 (182)	601 (178)	2.854 (116)	21,1 (165)
13059	29	—	—	—	—	—	2.954 (101)	—
Bezirk	2.291	9,10	6,25	13,05	65	737	2.933	25,1
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,48 €/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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« durch Grünzüge freundlicher gestaltet worden, die meisten Häuser sind modernisiert, und die Gegend ist durch mehrere Straßenbahnlinien zum Alexanderplatz recht gut erschlossen.

#### Großprojekte im grünen Karlshorst

„Parkstadt“ und „Gartenstadt“ heißen die beiden größten Neubauvorhaben im Lichtenberger Ortsteil Karlshorst (10318), die in jüngster Vergangenheit fertiggestellt wurden oder noch im Bau sind. Mehr als 2.000 Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser sollen hier in den nächsten Jahren insgesamt entstehen, die Realisierung vollzieht sich über zahlreiche Bauabschnitte verschiedener Projektentwickler. Nach Fertigstellung stehen wohnungssuchenden Haushalten, die sich in Karlshorst niederlassen wollen, sowohl Einheiten zur Miete als auch zum Erwerb zur Verfügung. Eine mindestens dreistellige Zahl an geförderten Mietwohnungen wird ebenfalls neu entstehen. Neben den großen Projektentwicklungen zeichnet sich das Baugeschehen in Karlshorst aktuell vorrangig durch kleinere Projekte aus, die ihren Schwerpunkt im Eigentumssegment haben. Die von den Verkäufern aufgerufenen Kauf-

preise bewegen sich vor allem zwischen rund 3.500 und 5.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Das im Süden des Bezirks Lichtenberg gelegene Karlshorst mit seinem Villenviertel, aber auch kleineren Mehrfamilienhäusern wurde einst als von einer Lokalzeitung als „Dahlem des Ostens“ bezeichnet. Im Vergleich zum Steglitz-Zehlendorfer Pendant weist Karlshorst jedoch hinsichtlich Mieten und Kaufkraft schwächere Werte auf. Während Dahlem hinsichtlich der Kaufkraft den ersten Rang aller Berliner Postleitzahlgebiete einnimmt, ordnet sich der Lichtenberger Ortsteil auf Rang 64 ein. Die Angebotsmieten liegen in Dahlem sogar 3,05 Euro pro Quadratmeter über dem Karlshorster Niveau. Der Mittelwert der angebotenen Wohnungen ist in Karlshorst – verglichen mit den anderen Lichtenberger Bezirksteilen – zwar deutlich überdurchschnittlich, liegt aber wiederum 31 Quadratmeter unter dem Dahlemer Wert. Im Gegensatz zu Dahlem hat Karlshorst aber auch noch reichlich freie Grundstücke zur Bebauung – wie beispielsweise einstige Industriegebiete und Randflächen der Pferderennbahn. Dies und das gute Image machen es neben Friedrichsfelde zu einem Schwerpunkt des Wohnungsneubaus im Bezirk.



**Attraktiv für  
Bewohner, denen  
die City zu eng ist**

Eis aus eigener  
Herstellung verkauft die  
**Eismanufaktur Winkels**  
in der Kaskelstraße



Vom Aussichtsturm  
**Wolkenhain** reicht  
 der Blick bis zum  
 Fernsehturm am  
 Alexanderplatz



# Marzahn- Hellersdorf

Hinter der dominierenden Plattenbaukulisse ist Marzahn-Hellersdorf ein vielfarbiger und blühender Bezirk. Er hat moderne Quartierszentren und historische Dorffauen, Hochhausballungen, ausgedehnte Einfamilienhausgebiete und an der Wuhle ein lang gestrecktes idyllisches Bachtal nebst Aussichtsbergen



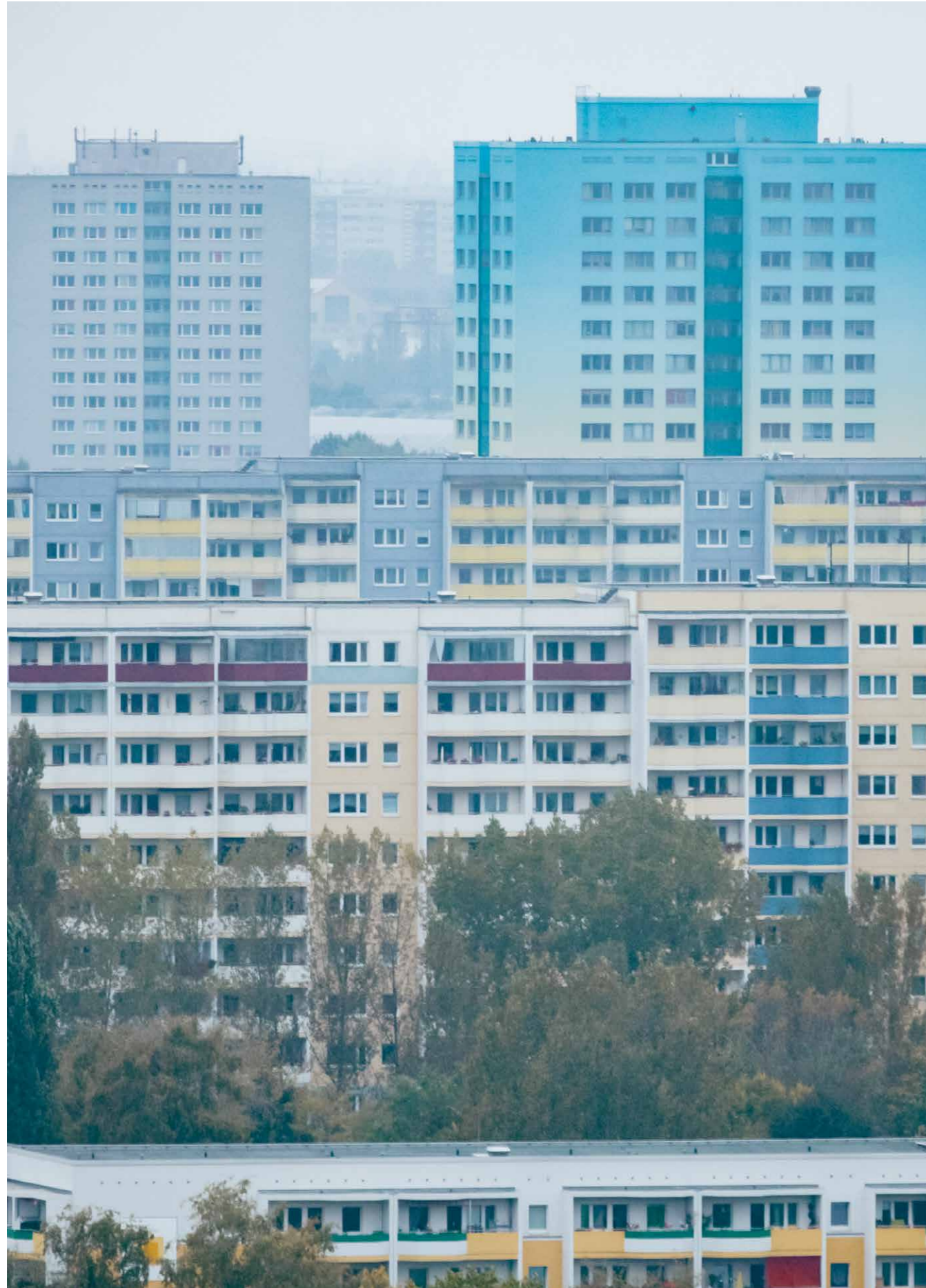
Der Blumenladen  
**Pustelblum** in  
 der Marzahner  
 Promenade

**Bezirk:**

262.015  
 Einwohner

61,82 km<sup>2</sup>  
 Fläche

134.887  
 Wohneinheiten



**Linke Seite:**  
**Marzahns Hoch-**  
**häuser** bieten  
 preisgünstigen  
 Wohnraum

**Diese Seite:** Die  
**Siedlung Biesdorf**  
 von léonwohlhage  
 Architekten





# Günstige Platte und Eigenheime im Grünen

Marzahn-Hellersdorfs Großsiedlungen haben nach wie vor die niedrigsten Mieten Berlins. Doch der Bezirk wird beliebter – auch bei Käufern

## Fakten

Günstige Mietforderungen im Norden — Neubautätigkeit wächst spürbar

Marzahn-Hellersdorf an der östlichen Stadtgrenze Berlins ist strukturell zweigeteilt: in die Großsiedlungen aus DDR-Zeiten einerseits und in weitläufige Ein- und Zweifamilienhausgebiete südlich und östlich davon andererseits. In den weitreichenden Plattenbauten, die viele Berliner unmittelbar mit dem Bezirk verbinden, finden sich auch heute noch die günstigsten Mietwohnungen Berlins; die Sozialstruktur ist dank Zuzüglern aus anderen Stadtteilen aber nicht mehr so homogen wie noch vor einigen Jahren. Mit der Internationalen Gartenschau 2017 wurde die grüne Mitte der beiden Großquartiere Marzahn und Hellersdorf, der Kienberg und Umgebung, enorm aufgewertet. In den Siedlungsgebieten, die sich vor allem in den südlichen Teilen Biesdorfs, Kaulsdorfs und Mahlsdorfs finden und eines der größten zusammenhängenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete Deutschlands bilden, vollzieht sich

hingegen eine kontinuierliche Entwicklung weg von kleinteiliger und lockerer Bebauung und hin zu verdichteten Räumen.

### Kaufkraftstarke Viertel

Wohlstand und hohe Kaufkraft sind normalerweise nicht das, woran viele bei Marzahn-Hellersdorf zuerst denken. Und doch gehören die drei Gebiete Biesdorf (PLZ 12683), Kaulsdorf (12621) und Mahlsdorf (12623) bei der mittleren Haushaltskaufkraft zu den Top-25 Quartieren Berlins. Denn Marzahn-Hellersdorf besteht nicht nur aus Plattenbauten, sondern im Süden und ganz im Osten aus properen Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Die mittleren Angebotsmieten sind dort mit weitem Abstand die höchsten im Bezirk. Die Anfänge der großflächigen Erschließung des Gebietes datieren schon aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Seit der Parzellierung und Erschließung »



Bowling Hellersdorf am Feldberger Ring

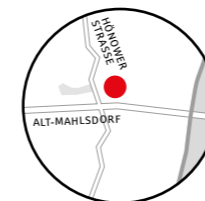


Einen Kontrast zu den kantigen Wohnbauten präsentiert das Eastgate am Marzahner Tor

## 3 Projekte

# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Wohnen im alten Mahlsdorf



Ortsteil: Mahlsdorf  
 Straße: Straße an der Schule  
 Wohneinheiten: 143  
 Nutzungsart: Miete  
 Miete €/m<sup>2</sup>: 11,00–12,00

### Biesdorfer Stadtgärten (1. Bauabschnitt)



Ortsteil: Biesdorf  
 Straße: Weißenhöher Straße  
 Wohneinheiten: 325  
 Nutzungsart: Eigentum  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: z.B. 2.780–4.210

### Eichhorst14



Ortsteil: Marzahn  
 Straße: Eichhorster Straße  
 Wohneinheiten: 176  
 Nutzungsart: Eigentum  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: z.B. 3.510–4.030

« in den 1920er-Jahren wurden dann überwiegend kleine Siedlungs- bzw. Einfamilienhäuser errichtet. Erst nach der Wiedervereinigung hat sich das Gebiet durch Lückenschließungen, Grundstücksteilungen und Ersatzbauten zu einem Berliner Schwerpunkt des Eigenheimbaus entwickelt. Parzellenweise wurden – und werden immer noch – kleine Gebäude oder Gartenhäuser abgerissen und durch neue Wohnhäuser ersetzt. Aufgrund der kleinteiligen Struktur des Gebietes stellt es sich für Investoren in der Regel nur wenig attraktiv dar.

Geschossbauten finden sich in diesem südlichen Teil des Bezirks fast nur in den Streifen an der S- und U-Bahn, nahe der Bundesstraße 1 und den historischen Dorfkernen sowie an Durchgangsstraßen wie der Chemnitzer oder Köpenicker Straße. Nur Biesdorf hat ganz im Norden einige Plattenbau-Karrees aus DDR-Zeiten, die strukturell zur Großsiedlung Marzahn zählen. In den Geschosswohnungsbauten konzentriert sich das insgesamt nicht sehr große Mietwohnungsangebot. Es wird demnächst vor allem in Biesdorf um rund 1.200 Einheiten erweitert. Wo die Eigenheime dominieren, ist das idyllische Wohnen meist unbeeinträchtigt von größeren Baustellen, Verkehrslärm und Gewerbe, aber andererseits auch nicht reich an städtischen Angeboten.

**Quadratmetermieten unter 7 Euro**

Im nördlichen Teil des Bezirks liegen die Plattenbauareale von Marzahn und Hellersdorf. Hier liegt das mittlere Mietniveau noch um 7 Euro pro Quadratmeter und Monat; in Ahrensfelde (12689) werden sogar noch Wohnungen im Schnitt für knapp über 6 Euro angeboten. Die zentrumsfernen, architektonisch eher homogenen Quartiere bleiben Refugien preisgünstigen Wohnens. Sie sind aber in jüngerer Zeit auch von Wohnungssuchenden aus anderen Stadtteilen entdeckt worden, die sich dort die geforderten Mieten nicht leisten können oder wollen. »



**Lage**

10.599  
Hunde

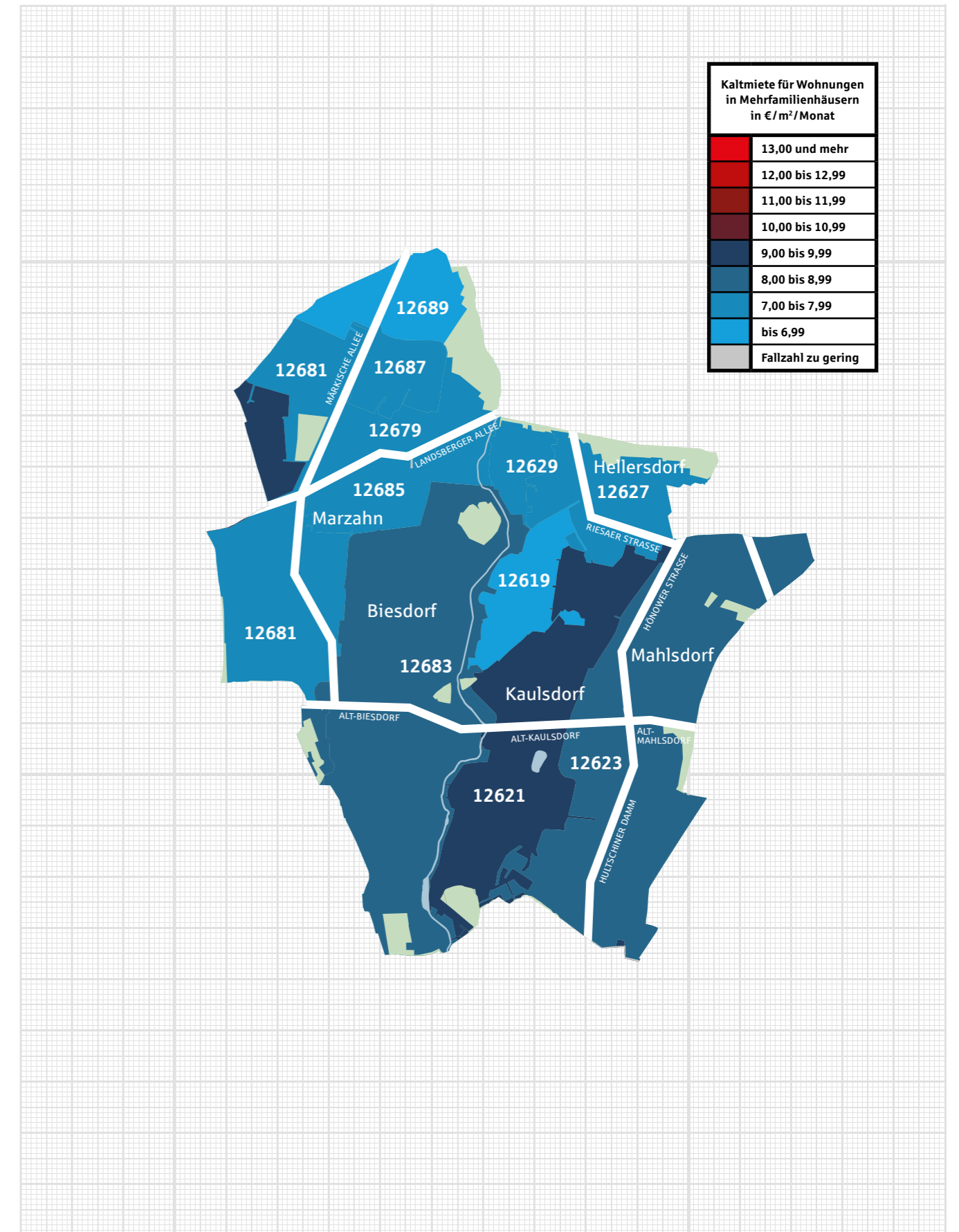
44.661  
Straßenbäume

2,41  
Schulen  
je 1.000 Schüler

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete			Wohnkosten			
		alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
12619	164	6,22 (184)	5,12 (182)	8,86 (183)	60 (168)	505 (185)	2.789 (132)	18,1 (183)
12621	75	9,00 (122)	7,26 (41)	12,50 (119)	74 (72)	834 (104)	4.041 (13)	20,6 (169)
12623	156	8,92 (129)	6,69 (87)	12,69 (117)	74 (72)	821 (107)	4.007 (14)	20,5 (171)
12627	554	7,31 (176)	5,83 (164)	11,18 (156)	63 (152)	599 (179)	2.760 (141)	21,7 (156)
12629	164	7,07 (180)	5,72 (167)	10,35 (176)	60 (168)	559 (182)	2.818 (127)	19,8 (177)
12679	267	7,06 (181)	5,23 (179)	10,00 (179)	60 (168)	555 (183)	2.838 (123)	19,5 (179)
12681	167	7,17 (178)	5,56 (174)	10,74 (166)	57 (184)	538 (184)	3.058 (86)	17,6 (185)
12683	185	8,31 (150)	5,96 (156)	12,08 (131)	60 (168)	632 (175)	3.773 (22)	16,7 (186)
12685	223	7,48 (171)	5,21 (180)	11,13 (157)	66 (124)	640 (174)	3.217 (68)	19,9 (176)
12687	183	7,27 (177)	5,20 (181)	10,17 (177)	61 (160)	580 (181)	3.001 (95)	19,3 (180)
12689	226	6,02 (186)	4,94 (186)	8,34 (186)	61 (160)	501 (186)	2.782 (134)	18,0 (184)
<b>Bezirk</b>	<b>2.364</b>	<b>7,34</b>	<b>5,30</b>	<b>11,10</b>	<b>62</b>	<b>598</b>	<b>3.171</b>	<b>18,9</b>
<b>Berlin</b>	<b>41.125</b>	<b>9,79</b>	<b>6,17</b>	<b>16,00</b>	<b>72</b>	<b>884</b>	<b>3.046</b>	<b>29,0</b>

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



**Quelle:** CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
**© Kartografie:** Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

«Insgesamt liegt die Haushaltskaufkraft in den nördlichen Marzahn-Hellersdorfer Gebieten – mit Ausnahme von Hellersdorf-Nord und Ahrensfelde – aber schon jetzt oft nah am Berliner Mittelwert. Hier gibt es viele Doppelverdienerhaushalte, und die Großsiedlungen sind insgesamt kein Wohnschwerpunkt allein lebender Senioren oder Studenten, die in der Regel über eine eher geringere Kaufkraft verfügen. Viele Bewohner leben seit Jahrzehnten hier und schätzen ihre Wohnlage und ihr -umfeld sehr.

#### Gartenschau und Neubau-Karrees

Image und Lebensqualität der Stadtteile haben 2017 einen deutlichen Aufwärtsschub erfahren. Er ist der Internationalen Gartenschau (IGA) zu verdanken, die auf mehr als 100 Hektar auf und an einem künstlichen Berg, dem Kienberg, zwischen Marzahn und Hellersdorf bis in den Herbst 2017 hinein stattgefunden hat und jetzt die aufgewertete grüne Mitte des Bezirks mit weiten Ausblicken über die Stadt bildet. Nach Abschluss der IGA wird der neu entstandene Kienbergpark frei zugänglich sein und eine attraktive Freizeit- und Naherholungsfläche bilden. In der Umgebung des Kienbergparks sind die Angebotsmieten zuletzt

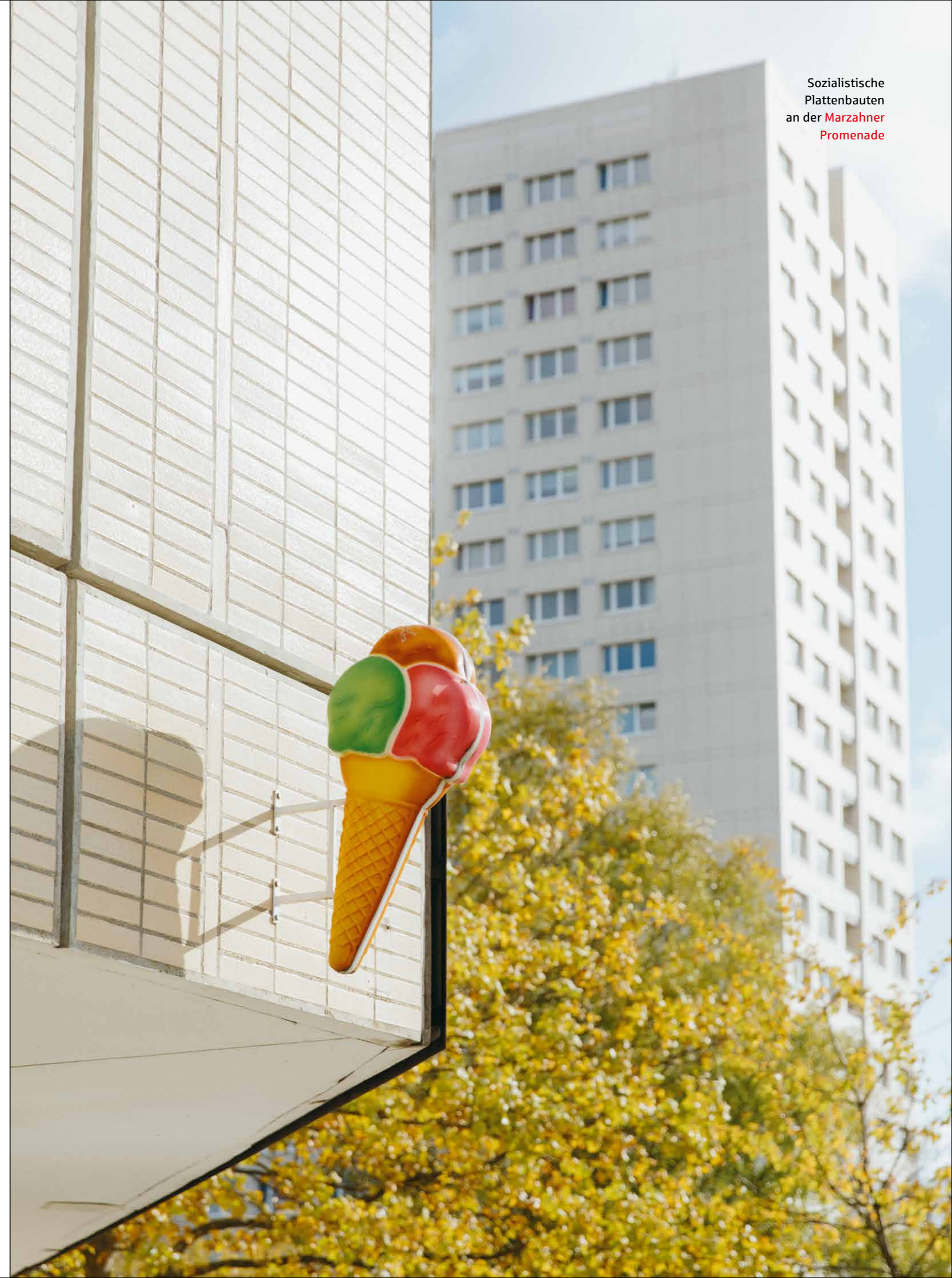
stärker gestiegen als im Durchschnitt des Bezirks, liegen aber weiter deutlich unter dem stadtweiten Mittelwert. Quantitativ liegt der Marktschwerpunkt allerdings östlich von hier in Hellersdorf-Nord (12627). Wohnungssuchende Haushalte finden hier das größte Angebot an inserierten Mietwohnungen unter allen elf Postleitzahlbereichen Marzahn-Hellersdorfs. Das Gebiet ist der stadtfernste der großen Plattenbaustandorte und auch das Gebiet mit der niedrigsten mittleren Haushaltskaufkraft im Bezirk.

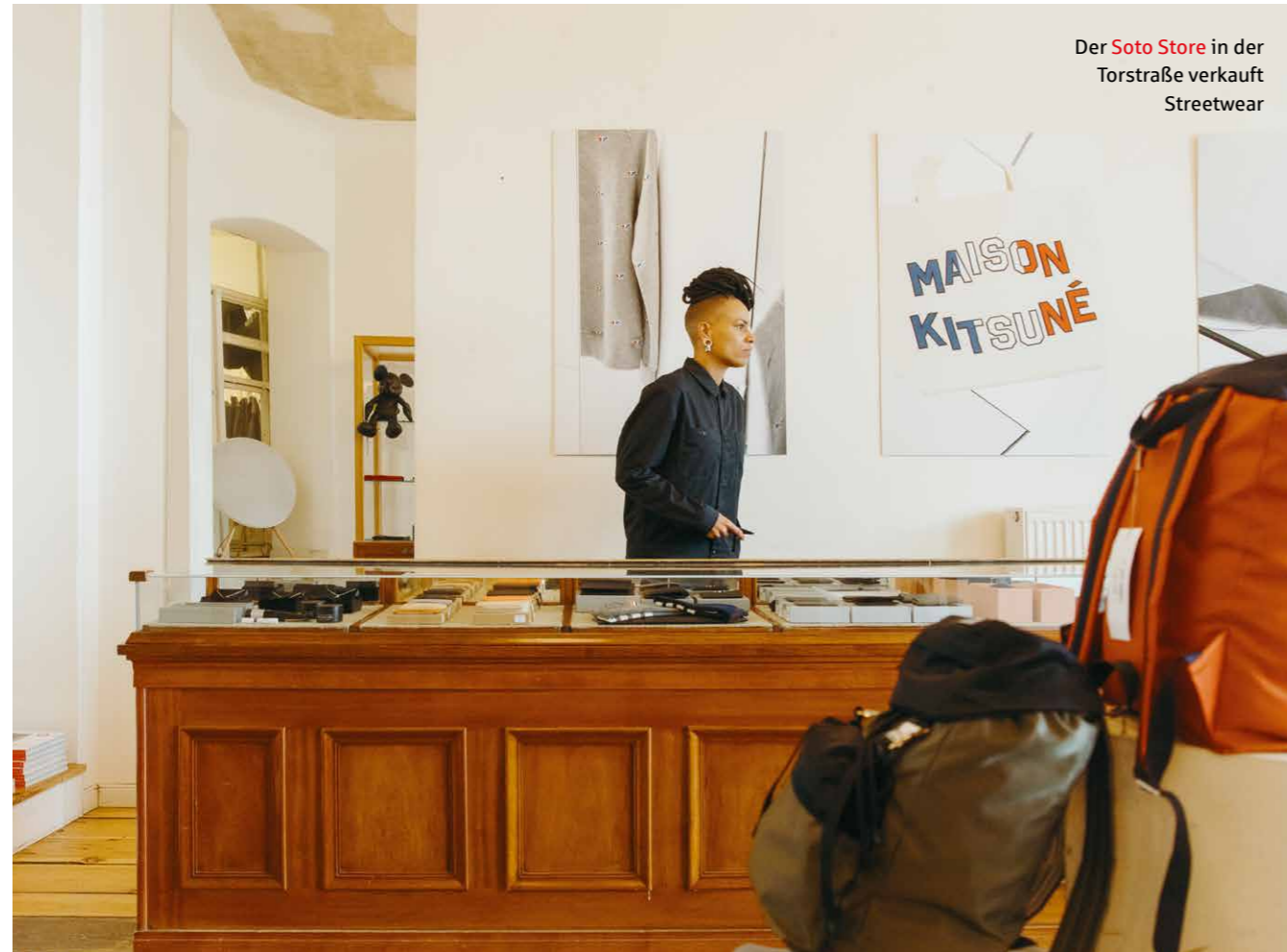
Neben Image und Lebensqualität nimmt auch das Neubaugeschehen im Norden des Bezirks allmählich Fahrt auf. Während vor wenigen Jahren kaum Neubauprojekte in den nördlichen Teilen Marzahn-Hellersdorfs registriert werden konnten, schaffen hier derzeit vor allem die öffentlichen Wohnungsgesellschaften zahlreiche neue Wohnungen. In den Jahren 2018 und 2019 entstehen allein nach derzeitigem Stand knapp 1.200 neue Wohneinheiten. Mehr als 80 Prozent von ihnen sollen vermietet werden und von ihnen wiederum ein Teil als geförderte Einheiten ab Einstiegsmietten von 6,50 Euro pro Quadratmeter für wohnungssuchende Haushalte zur Verfügung stehen.



**Hinter Plattenbauten ein sehr vielfarbiger Bezirk**

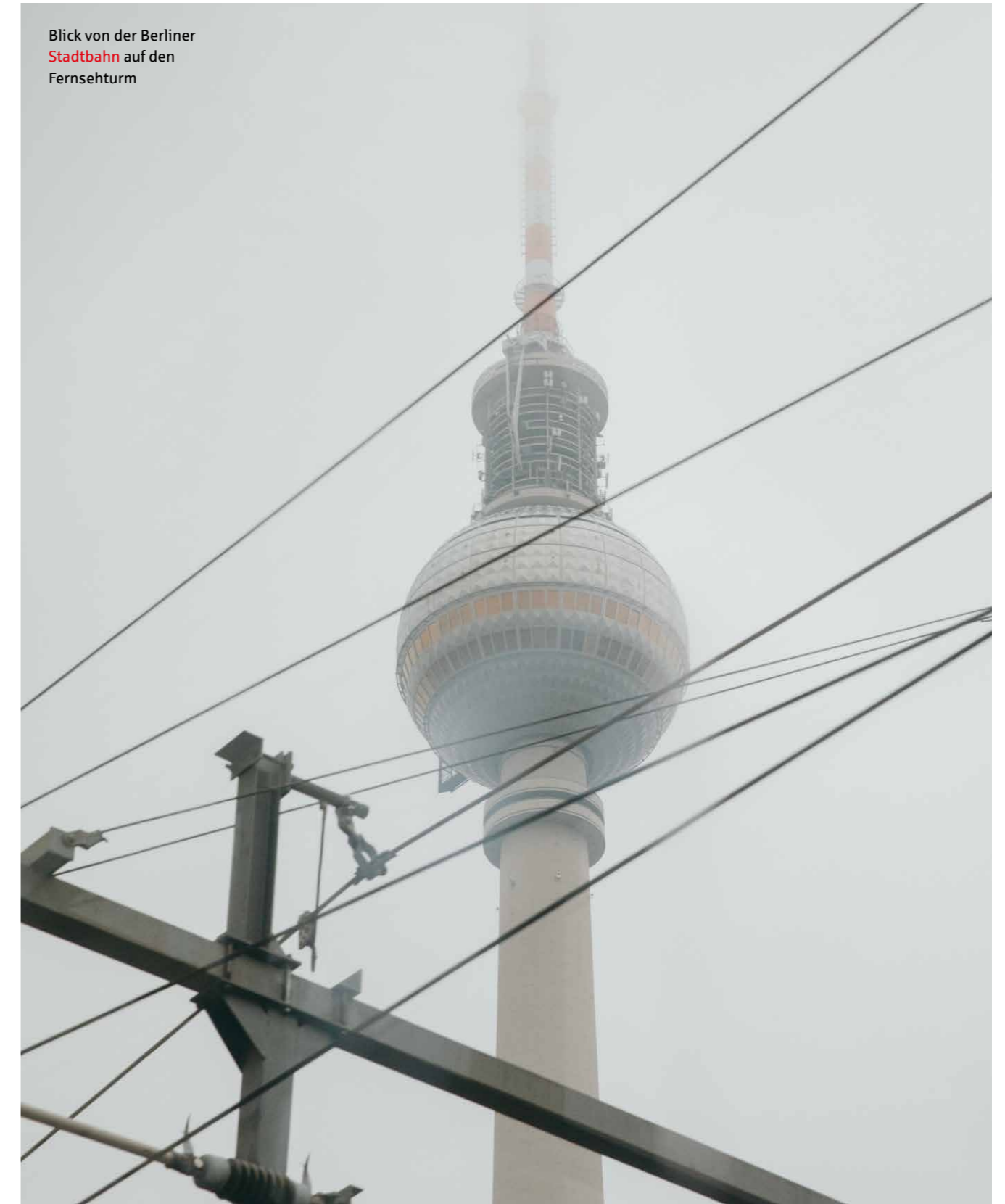
Sozialistische Plattenbauten an der Marzahner Promenade





## Mitte

Berlins historische Mitte gewinnt ihre alte Rolle als Weltstadtzentrum zurück. Hier wird regiert, gemanagt, edel geshoppt und Kultur auf Höchsthiveau genossen. Sie ist jedoch keine sterile Edelmeile, sondern ein trubeliger Stadtkern für alle mit luxuriösem, aber auch einfachem Wohnraum. Die Bezirksteile Moabit und Wedding sind traditionsreiche Arbeiterviertel, in denen sich Wohnungsangebot und Bevölkerungsstruktur heute mehr und mehr mischen



### Bezirk:

371.407  
Einwohner

39,47 km<sup>2</sup>  
Fläche

194.023  
Wohneinheiten



**Links:**  
 Joachimstraße 11  
 von David Chipperfield, der hier auch  
 sein Büro hat

**Diese Seite:**  
 Neu-modern und  
 neu-klassisch  
 kontrastieren in zwei  
 Fassaden in der  
 Auguststraße

# Starke Entwicklung am Cityrand

Der Bezirk Mitte ist sehr heterogen. Während Kultur, Politik und internationales Flair die Innenstadt und angrenzende Quartiere prägen und sich dynamisch entwickeln, finden Veränderungen im Norden nur langsam statt

## Fakten

Teure Chausseestraße — Größtes zentrales Entwicklungsgebiet Berlins am Hauptbahnhof

Der Bezirk setzt sich aus der historischen Mitte, den westlich davon gelegenen Ortsteilen Tiergarten und Moabit sowie dem einstigen Bezirk Wedding zusammen. Mitte umfasst die teuersten Wohn- und Geschäftslagen der Stadt, vor allem im Gebiet zwischen Potsdamer Platz, Unter den Linden/Friedrichstraße und dem Hackeschen Markt. Moabit entwickelt sich vor allem in der Nähe des vor zwölf Jahren eröffneten Hauptbahnhofs weiter, in dessen Nähe es große Projektentwicklungsgebiete wie die Europacity gibt, in der Tausende Wohneinheiten sowie Büro- und Gewerbeflächen entstehen. Der Wedding profitiert im Süden von seiner Citynähe, wogegen es im zentrumsferneren Norden eher ruhiger zugeht.

Selbst in unmittelbarer Nähe zum historischen Kern der Stadt gab es vor wenigen Jahren noch brachliegende, von Investoren wie von Wohnungssuchenden gemiedene Winkel. Das galt vor allem für den Nordwesten um die Chausseestraße (PLZ 10115) mit zahlreichen Brachen auf dem einstigen Mauerstreifen, auf früheren Gewerbearealen und der Freifläche eines ehemaligen Sportstadions. Hier wurde wenige Gehminuten von zwei Bundesministerien sowie vom Berliner Hauptbahnhof Golf gespielt. Nebenan entstanden zwischen den mehrstöckigen Bestandsgebäuden vorstädtisch wirkende Reihenhauszeilen – Bauten in höherer Dichte schienen seinerzeit nicht vermarktbar zu sein. »



Blick vom Tiefbahnhof Potsdamer Platz auf die Fassade des Hotels Ritz Carlton

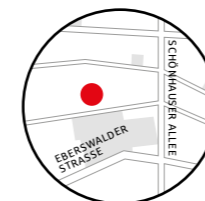


Andreas Richter arbeitet für eine der zahlreichen Großkanzleien am Potsdamer Platz

## 3 Projekte

# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### So Berlin (Bauabschnitt)



Ortsteil: **Gesundbrunnen**  
 Straße: **Gleimstraße**  
 Wohneinheiten: **391**  
 Nutzungsart: **Miete, z.T. gef.**  
 Miete €/m<sup>2</sup>: **Ø 9,00 (frei fin.)**

### Alexander-Tower



Ortsteil: **Mitte**  
 Straße: **Grunerstraße**  
 Wohneinheiten: **475**  
 Nutzungsart: **Eigentum**  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **5.000–15.000**

### G40



Ortsteil: **Tiergarten**  
 Straße: **Genthiner Straße**  
 Wohneinheiten: **113**  
 Nutzungsart: **Eigentum**  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **Ø 6.500**

« Inzwischen hat sich das Bild völlig gewandelt. Den früheren Golfplatz nimmt heute die Zentrale des Bundesnachrichtendienstes mit mehr als 3.000 Büroarbeitsplätzen ein. Ringsum lag in jüngster Zeit ein Schwerpunkt des Berliner Wohnungsbaus, sodass zahlreiche neue Mietwohnungen auf den Markt kamen. Dies führte unter anderem dazu, dass der Mittelwert der Angebotsmieten im Gebiet um die Chausseestraße im Jahr 2017 um 20 Prozent gestiegen ist und derzeit mit genau 15,00 Euro pro Quadratmeter und Monat auf Rang 1 in Berlin liegt – knapp vor der Flaniermeile Unter den Linden mit 14,98 Euro pro Quadratmeter. Ähnliche Tendenzen wie hier gibt es auf der anderen, südlichen Seite des historischen Kerns um die Jannowitzbrücke (10179) sowie im Umfeld des Potsdamer Platzes (10785), wobei hier der Preisanstieg mit 11,5 Prozent noch moderater ausfiel.



**Lage**

- 5.979 Hunde
- 26.225 Straßenbäume
- 2,27 Schulen je 1.000 Schüler

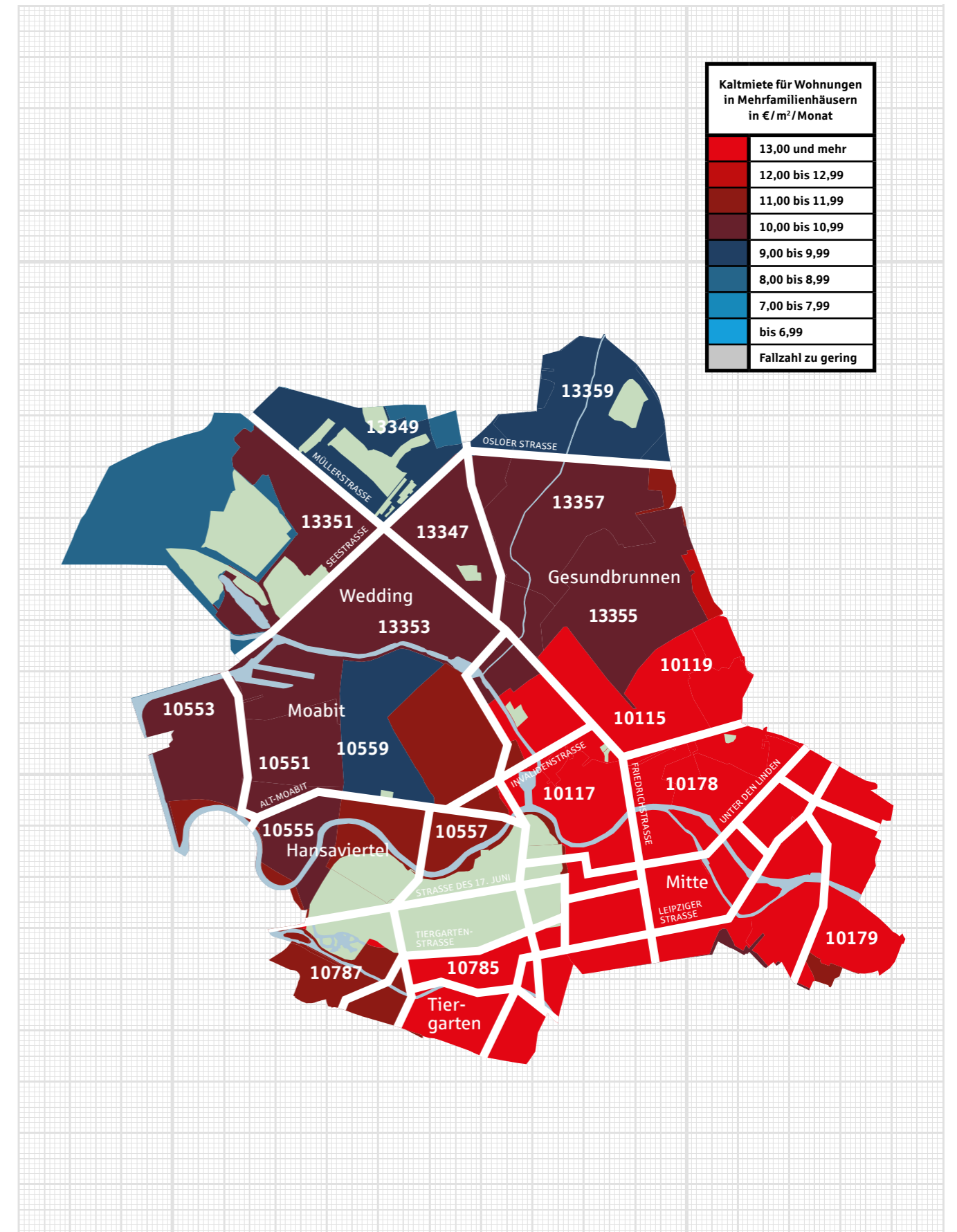
**Günstige Preise an den Rehbergen**

Den in jeder Hinsicht größten Kontrast zur historischen Mitte zeigt der nördliche Rand des Bezirks, der zum einstigen Bezirk Wedding gehört und an der Grenze zu Reinickendorf liegt. An den Rehbergen (13351), um die Soldiner Straße (13359) und den Schillerpark (13349) finden sich die Gebiete mit den niedrigsten Angebotsmieten im Bezirk mit Mittelwerten jeweils unter 10 Euro pro Quadratmeter bzw. in Rehberge genau auf dieser Schwelle. Über weite Strecken wähnt man sich hier nicht mehr in Berlin-Mitte: Zeilenbauten der Zwischen- und »

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup>			Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup>							
		in €/m <sup>2</sup> /Monat			in €/m <sup>2</sup> /Monat			in €/m <sup>2</sup> /Monat							
10115	776	15,00	(1)	7,84	(18)	20,02	(6)	81	(39)	1.397	(10)	2.827	(125)	49,4	(1)
10117	552	14,98	(2)	7,50	(30)	20,45	(4)	96	(8)	1.648	(2)	3.533	(37)	46,6	(3)
10119	294	14,00	(5)	8,33	(4)	20,06	(5)	78	(47)	1.263	(18)	2.847	(119)	44,4	(7)
10178	204	14,00	(5)	6,51	(100)	20,00	(7)	85	(20)	1.376	(11)	2.928	(103)	47,0	(2)
10179	273	14,18	(4)	8,31	(7)	18,51	(15)	82	(32)	1.338	(13)	2.928	(105)	45,7	(4)
10551	230	10,75	(59)	6,37	(117)	14,50	(75)	68	(108)	917	(77)	2.601	(164)	35,3	(44)
10553	201	10,21	(73)	6,96	(67)	14,59	(73)	68	(108)	881	(92)	2.457	(188)	35,9	(43)
10555	212	10,96	(53)	7,18	(47)	17,21	(32)	74	(72)	1.012	(55)	2.701	(152)	37,5	(28)
10557	257	11,48	(40)	6,76	(81)	19,51	(8)	78	(47)	1.106	(38)	3.003	(94)	36,8	(32)
10559	191	9,91	(87)	6,26	(128)	13,03	(107)	67	(118)	845	(101)	2.615	(162)	32,3	(73)
10785	224	14,50	(3)	7,01	(64)	18,01	(18)	88	(17)	1.521	(8)	3.332	(54)	45,6	(5)
10787	72	11,94	(27)	7,27	(40)	17,36	(28)	80	(40)	1.171	(27)	3.443	(42)	34,0	(54)
13347	306	10,50	(64)	6,65	(91)	15,00	(63)	66	(124)	879	(94)	2.489	(182)	35,3	(44)
13349	134	9,50	(100)	6,31	(122)	15,01	(61)	59	(180)	727	(146)	2.458	(187)	29,6	(87)
13351	222	10,00	(78)	7,14	(51)	13,21	(104)	60	(168)	769	(125)	2.479	(184)	31,0	(80)
13353	385	10,00	(78)	6,84	(73)	13,76	(95)	60	(168)	761	(132)	2.374	(189)	32,0	(76)
13355	163	10,92	(54)	6,25	(131)	15,94	(51)	67	(118)	920	(76)	2.473	(185)	37,2	(29)
13357	354	10,03	(76)	6,00	(149)	13,41	(100)	65	(133)	836	(103)	2.511	(179)	33,3	(67)
13359	271	9,41	(109)	6,37	(117)	13,01	(109)	65	(133)	785	(119)	2.345	(190)	33,5	(64)
Bezirk	5.321	11,83		6,72		18,51		75		1.070		2.682		39,9	
Berlin	41.125	9,79		6,17		16,00		72		884		3.046		29,0	

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« Nachkriegszeit beherrschen das Bild – oft in Grün eingebettet, aber schlicht gestaltet, teils sanierungsbedürftig und im Inneren mit zweckmäßigen Grundrissen, im Vergleich zum Altbau niedrigen Decken und einer insgesamt eher einfachen Ausstattung. Das Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichem Nahverkehr ist hier weniger stark ausgeprägt. Zugleich liegen weite Teile dieser Gebiete in der Einflugschneise des Flughafens Tegel, sodass die Belastung durch den Straßenverkehr und Fluglärm hier ebenfalls hoch ist. Auch hier sind die Angebotsmieten durchweg im zweistelligen Bereich gestiegen, allerdings prozentual teils schwächer als in zentraleren Teilen des Bezirks.

#### Neue Potenziale am Hauptbahnhof

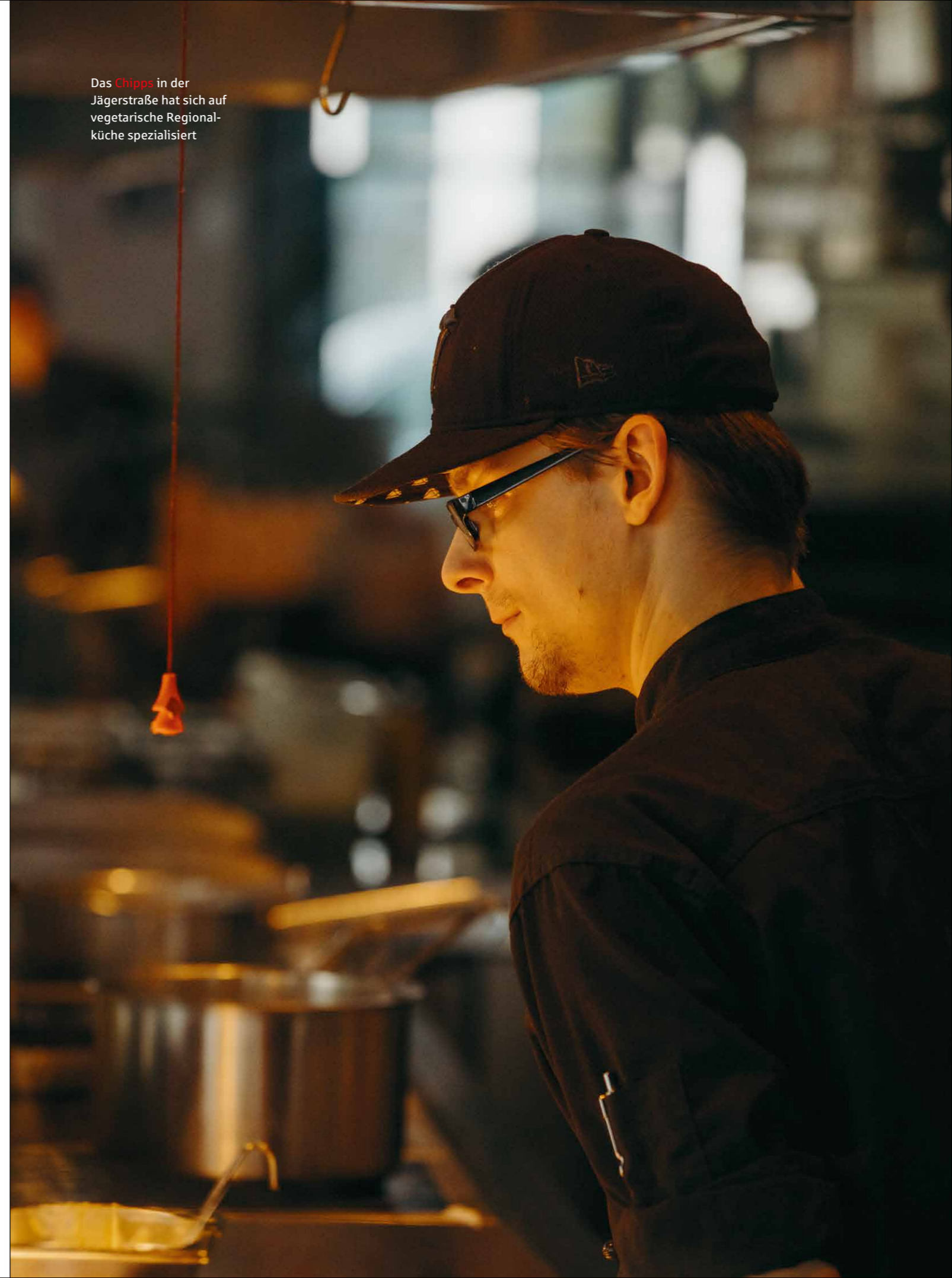
Einen stärkeren Wandel als die Quartiere im Norden des Bezirks erleben diejenigen Gebiete in den Ortsteilen Moabit und Wedding, die näher an der historischen Mitte liegen. Am stärksten zeigt er sich im Gebiet Hauptbahnhof/Bellevue (10557) im Stadtteil Moabit. Auch dieses lag vor und auch lange nach dem Mauerfall im Abseits zwischen West und Ost. Es ist teils von einfachen Alt- und Nachkriegsbauten ge-

prägt, teils noch von Brachen wie dem früheren Güterbahnhofsareal an der Heidestraße. Unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofs entsteht jetzt die Eurocity, derzeit das größte zentrale Entwicklungsgebiet Berlins. Einige Bauten sind bereits fertiggestellt. Erkennbar ist schon jetzt eine stark gemischte Struktur mit verschiedenen Nutzungsarten: Hotels und hochwertige Büros in der Nähe des Bahnhofs, gute Wohnlagen am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Dazu an Bahnstrecken und Hauptverkehrsstraßen dichtere und höhere Gewerbe- und Wohnbebauung wie etwa beim Projekt „Mittenmang“ an der Lehrter Straße, in dem Miet- und Eigentumswohnungen entstehen sollen. Es zeichnet sich das Bild eines dynamischen, heterogenen und neuen Stadtviertels ab. Die stark vom Autoverkehr belastete Heidestraße wird zum „Boulevard“ (so der Marketingbegriff) umgebaut und soll die notwendige Infrastruktur bieten. Auch geförderte Wohnungen werden im Projekt entstehen, nach Baufertigstellung übernimmt sie eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft in ihren Bestand. Die heute weiten Blicke über Brachland werden in wenigen Jahren abgelöst sein von Blicken in dicht und teils hoch umbaute Straßen.

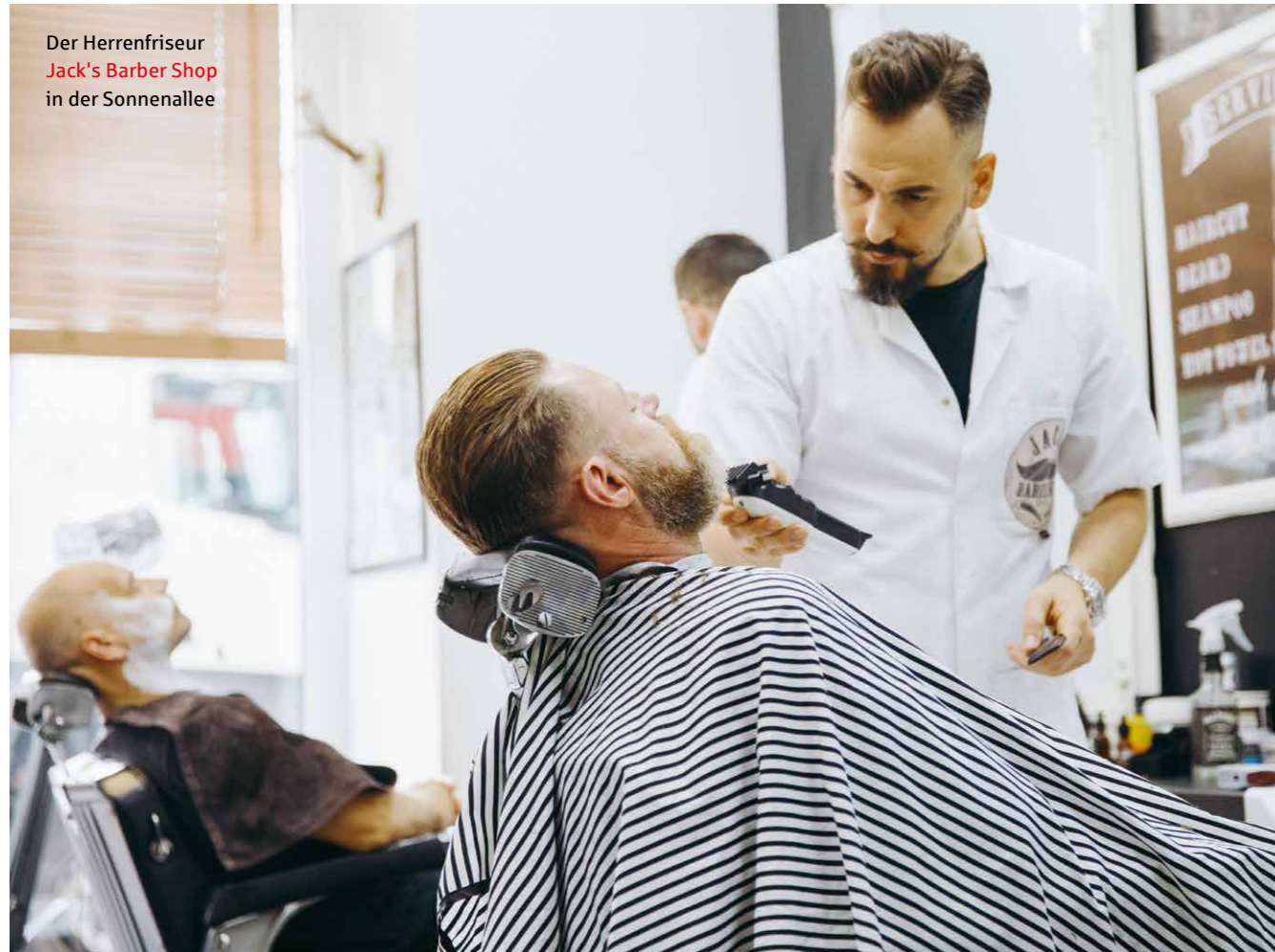


**Hier wird edel  
gegessen, eingekauft und Kultur  
zelebriert**

Das **Chippo** in der Jägerstraße hat sich auf vegetarische Regionalküche spezialisiert



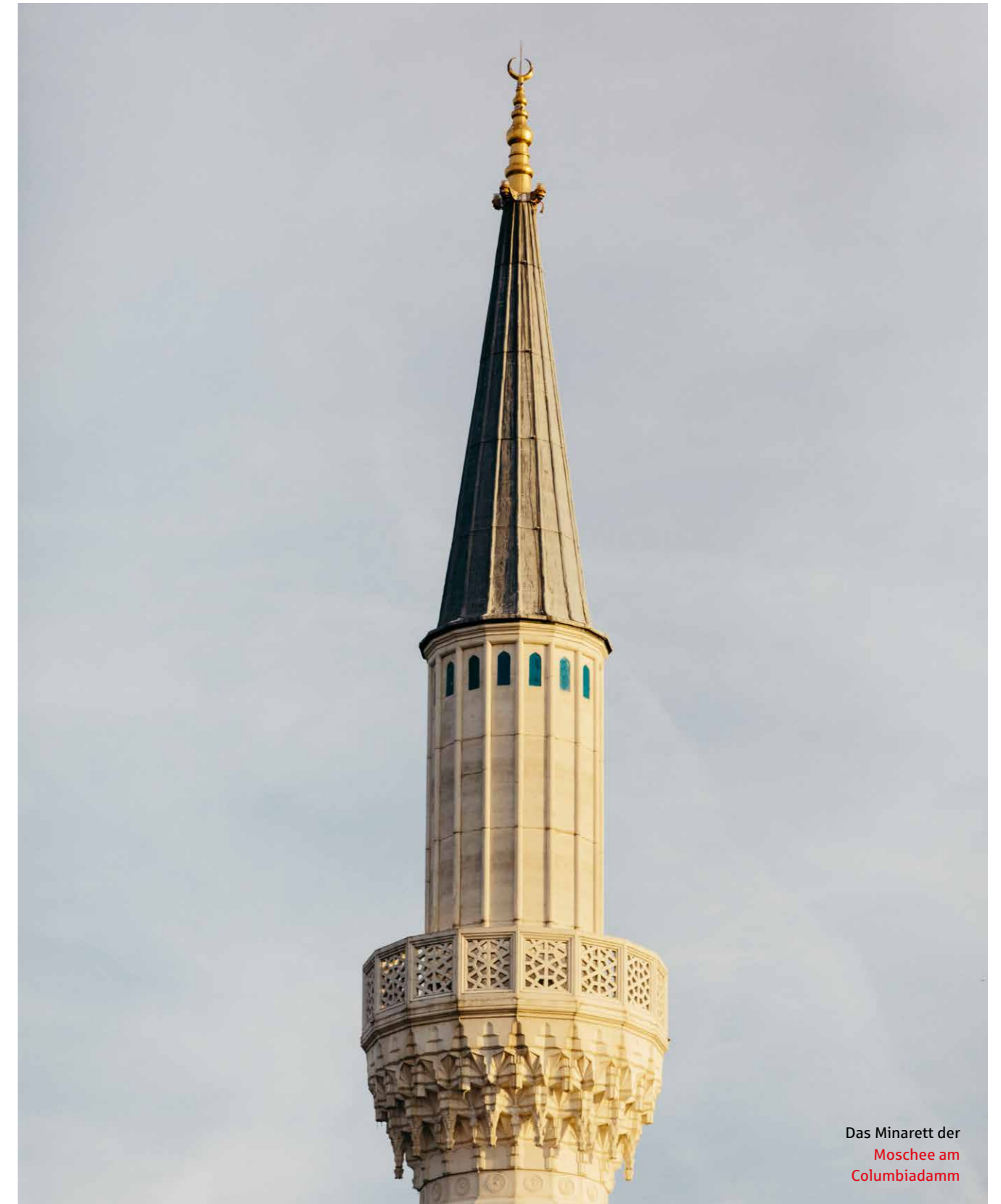




Der Herrenfriseur  
Jack's Barber Shop  
in der Sonnenallee

# Neukölln

Den quirligen Norden des Bezirks prägen Szenegänger, Migranten, Studenten und junge Touristen. Entsprechend bunt ist das Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangebot. Südlich von S-Bahn und Autobahn beginnen die grüneren Viertel – mit einer Weltkulturerbe-Siedlung und einem gepflegten Gartenschau-Park, einer bestens erschlossenen und sozial stabilisierten Trabantenstadt und mit ausgedehnten Eigenheimgebieten nicht nur für den großen Geldbeutel



Das Minarett der  
Moschee am  
Columbiadamm

## Bezirk:

327.522  
Einwohner

44,93 km<sup>2</sup>  
Fläche

162.842  
Wohneinheiten

**Diese Seite:** Das **Ausbauhaus** in der Braunschweiger Straße von Praeger Richter Architekten

**Rechts:** Ganz in der Tradition der Gründerzeit stehen die Altbauten in der **Weserstraße**



# Kreuzkölln hip, der Süden des Bezirks bürgerlich

Der Norden des Bezirks ist quirlich, dicht bebaut und begehrt. Im grünen Süden Neuköllns steigen die Mieten bisher moderater

## Fakten

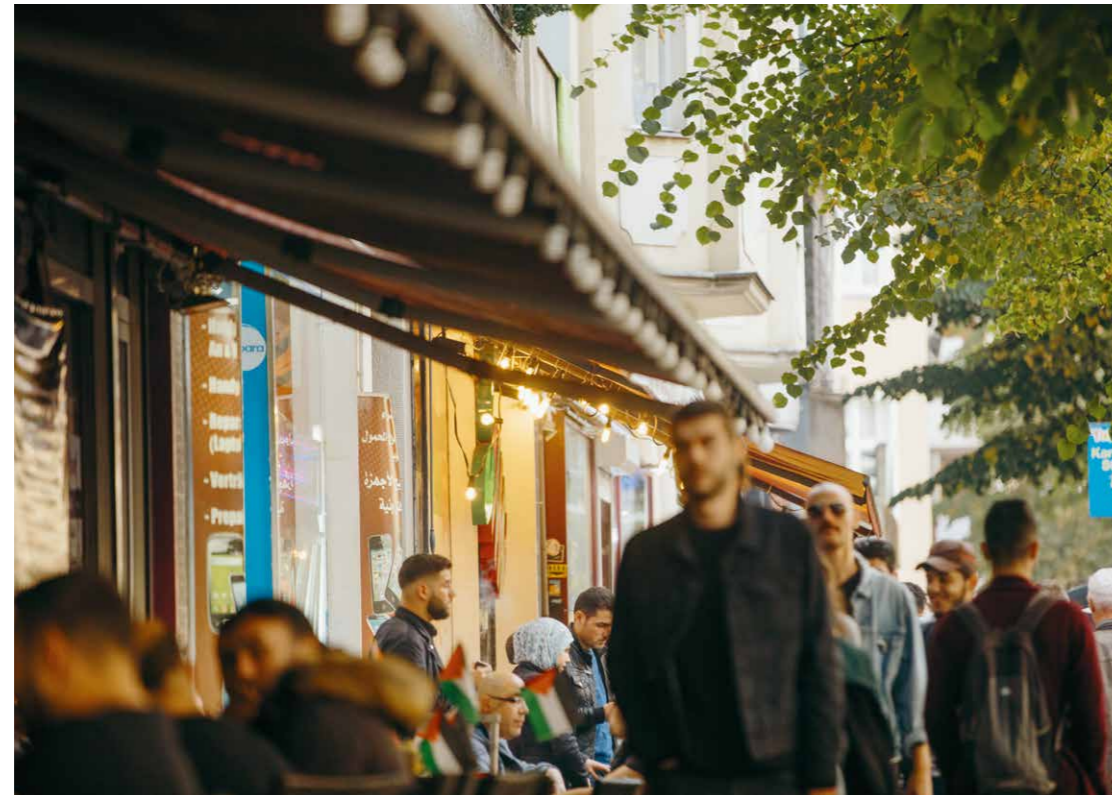
Nord-Neuköllner Kaufkraft gering — Günstige Quartiere im Süden

Neukölln zieht sich von der Grenze zu Kreuzberg bis zum südlichen Stadtrand nahe dem Flughafen Schönefeld. Der Bezirk ist strukturell viergeteilt: Der Norden ist ein baulich weitgehend homogenes Altbaugebiet mit eingestreuten Nachkriegsbauten. Südwärts folgt ein Bereich mit einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Der Süden schließlich besteht aus der Großsiedlung Gropiusstadt, die für Wohnungssuchende wieder attraktiver wird, sowie aus umliegenden großen Ein- und Zweifamilienhausgebieten.

### Ein böhmisches Dorf in der Stadt

Im nördlichen Teil des Bezirks liegt ein böhmisches Dorf mitten in der Großstadt – mit Anger, mehreren Kirchen, Schmiede, Friedhof, aufgereihten Scheunen, einer Obstwiese, dem pädagogisch-philosophischen Comenius-Garten und einem böhmischen Dorfmuseum als Zeugnis früherer Einwan-

derung. Und das alles inmitten einer türkisch und arabisch geprägten Neuköllner Altbauszenerie. Mit ihrer ganz besonderen Mischung ist die Gegend um „Böhmisch-Rixdorf“ (PLZ 12055) jetzt diejenige mit den höchsten mittleren Angebotsmieten in Neukölln. Und das, obwohl auch hier der größte Teil der angebotenen Wohnungen nicht im Dorf, sondern in engen Gründerzeitstraßen liegt. Umso prächtiger ist der kleinere Teil: lichte Neubauten am Anger, Remisen am Gottesacker oder großzügig ausgebaute Dachgeschosse. Die inserierten Wohnungen sind im Mittel etwas größer als in anderen Teilen Nord-Neuköllns. Die Infrastruktur ist bestens: U- und S-Bahn halten im Gebiet; die nahe Karl-Marx-Straße wird nach der Sanierung/Umbau ihre Qualitäten als Einkaufs- und Kulturmeile weiter erhöhen. Szenetreffe wie der „Klunkerkranch“ auf dem Dach einer Shoppingmall sind nicht weit.



Arabisch geprägt ist die 4,5 Kilometer lange **Sonnenallee**

355 Hektar umfasst das **Tempelhofer Feld** an der Grenze zu Kreuzberg



## 3 Projekte

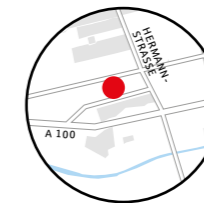
# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Fritz-Erler-Allee



Ortsteil: **Gropiusstadt**  
Straße: **Fritz-Erler-Allee**  
Wohneinheiten: **102**  
Nutzungsart: **Miete**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **8,50–10,50**

### Wohnpark St. Marien (1. Bauabschnitt)



Ortsteil: **Neukölln**  
Straße: **Mariendorfer Weg**  
Wohneinheiten: **116**  
Nutzungsart: **Miete**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **rd. 10,00**

### Pulse



Ortsteil: **Neukölln**  
Straße: **Delbrückstraße**  
Wohneinheiten: **12**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **4.600–6.500**

**Wo Szene mehr zählt als Wohnqualität**

Solche Hotspots machen auch das übrige Nord-Neukölln attraktiv. Hinzu kommt, dass der Stadtteil auf drei Seiten Naherholung bietet: Kanäle im Norden und Osten sowie das Tempelhofer Feld im Westen. Durchweg liegt die mittlere Angebotsmiete deutlich über 10 Euro pro Quadratmeter. Nord-Neukölln zieht vor allem Jüngere an, die sich das nahe Kreuzberg nicht mehr leisten können oder wollen. Zudem drängt sie das dortige knappe Angebot in angrenzende Stadtteile. Man geht gern aus, etwa auf die früher von Kriminalität geprägte und heute zur Kneipenmeile gewordene Weserstraße, und kompensiert die hohe Quadratmetermiete durch weniger Wohnfläche. Mit einer mittleren Haushaltskaufkraft unter 2.600 Euro liegt der ganze Neuköllner Norden nach wie vor auf den untersten Rängen in Berlin. Gutverdiener halten sich von einem Stadtteil eher fern, in dem die Wohnungen oft klein sind, in viele Fenster selten die Sonne fällt und eine Parklücke am Abend ein Glückstreffer ist. Darum ist die Zahlungskraft potenzieller Nachfrager hier begrenzter als anderswo. Die Angebotsmieten steigen zwar weiter an, jedoch in den meisten Gebieten prozentual geringer als im Durchschnitt Berlins. Auch Neubauprojekte sind rar, denn es fehlen die nötigen Flächen.



**Lage**

- 8.486 Hunde
- 20.297 Straßenbäume
- 2,35 Schulen je 1.000 Schüler

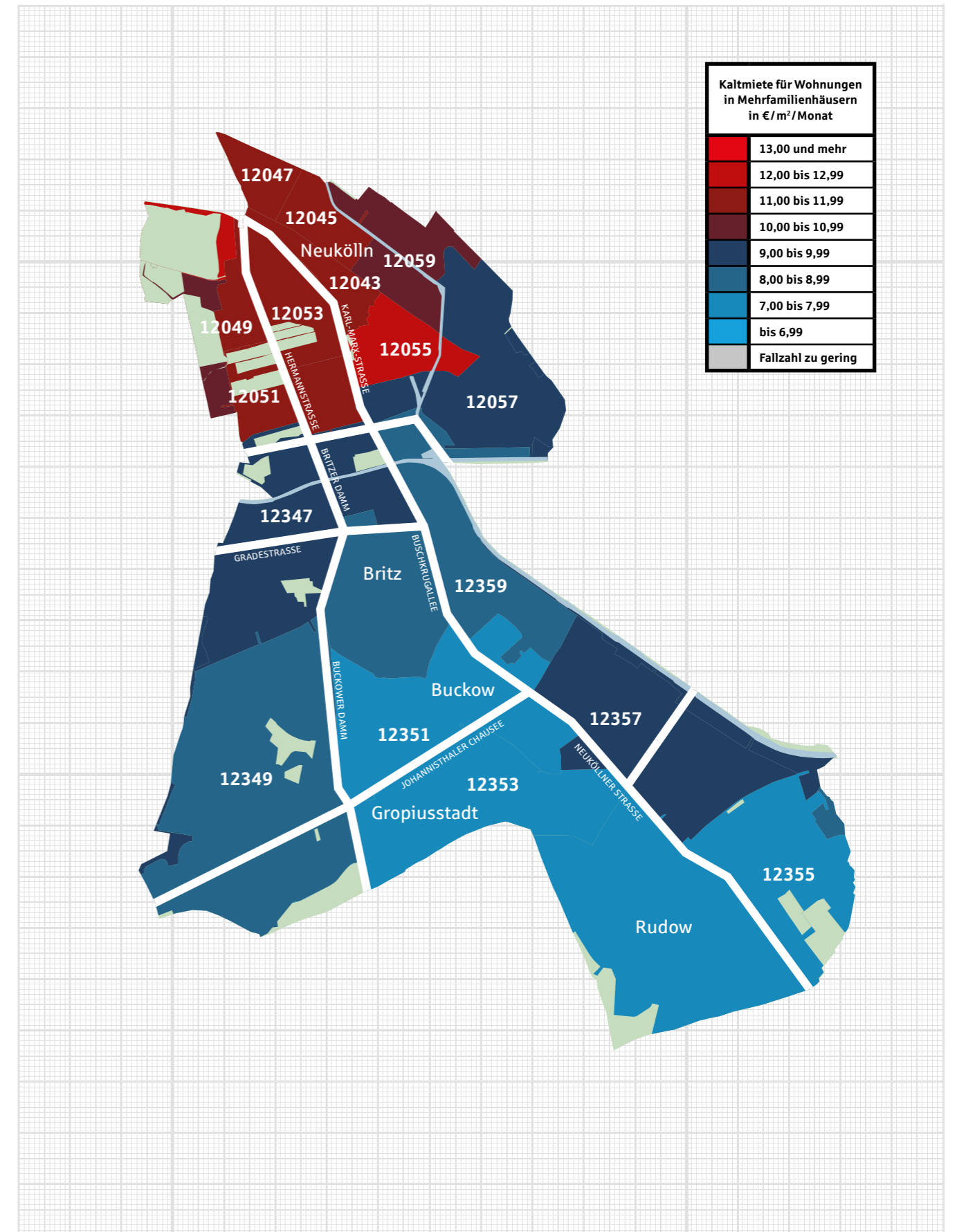
**Gropiusstadt wird nachverdichtet**

Ganz anders sieht es im Süden Neuköllns aus. Hier dominieren zum einen die Hochhäuser der Gropiusstadt, der bekannten Großsiedlung aus den 1960er- und 1970er-Jahren, die sich bandförmig durch Britz, Buckow und Rudow zieht und seit dem Jahr 2002 einen eigenständigen Ortsteil im Bezirk Neukölln »

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Wohnkosten			Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
		in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12043	123	11,10 (44)	6,53 (99)	14,21 (79)	71 (87)	983 (61)	2.594 (166)	37,9 (22)
12045	187	11,88 (28)	6,82 (75)	16,43 (41)	61 (160)	891 (87)	2.588 (169)	34,4 (50)
12047	154	11,72 (33)	6,63 (92)	15,56 (54)	61 (160)	887 (89)	2.527 (178)	35,1 (48)
12049	240	11,70 (34)	7,17 (50)	17,92 (22)	57 (184)	826 (106)	2.481 (183)	33,3 (67)
12051	227	11,22 (43)	7,38 (35)	17,25 (29)	65 (133)	903 (83)	2.501 (180)	36,1 (38)
12053	121	11,64 (37)	6,27 (126)	15,31 (57)	65 (133)	931 (72)	2.592 (167)	35,9 (41)
12055	200	12,22 (18)	7,44 (32)	16,73 (37)	63 (152)	936 (70)	2.590 (168)	36,1 (38)
12057	147	9,22 (116)	6,00 (149)	12,00 (134)	60 (168)	717 (149)	2.466 (186)	29,1 (90)
12059	215	10,92 (54)	7,03 (60)	14,94 (67)	61 (160)	832 (105)	2.493 (181)	33,4 (66)
12347	268	9,53 (99)	6,27 (126)	13,79 (94)	67 (118)	817 (108)	2.891 (113)	28,3 (98)
12349	163	8,23 (153)	5,96 (156)	10,45 (175)	62 (158)	675 (162)	3.283 (58)	20,6 (169)
12351	115	7,88 (166)	5,66 (169)	10,47 (174)	63 (152)	673 (163)	3.124 (77)	21,5 (160)
12353	162	7,43 (175)	5,33 (178)	10,51 (173)	65 (133)	660 (166)	3.108 (80)	21,3 (162)
12355	135	7,49 (170)	6,02 (147)	10,65 (169)	66 (124)	677 (160)	3.595 (33)	18,8 (182)
12357	106	9,01 (120)	6,43 (113)	13,55 (97)	69 (99)	814 (111)	3.880 (19)	21,0 (167)
12359	194	8,45 (146)	6,05 (143)	11,81 (144)	60 (168)	671 (164)	2.846 (121)	23,6 (142)
Bezirk	2.757	9,83	6,18	15,11	63	793	2.857	27,7
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

«bildet. Die nach ihrem Planer, dem Architekten und Gründer des Bauhauses Walter Gropius, benannte Trabantenstadt umfasst mehr als 18.000 Wohnungen, die meisten davon in Besitz einer öffentlichen Wohnungsgesellschaft. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch den gleichnamigen U-Bahnhof verfügt die Gropiusstadt mit den Gropius Passagen auch über das zweitgrößte Einkaufszentrum der Stadt (nach der Mall of Berlin am Leipziger Platz im Bezirk Mitte) beziehungsweise eines der größten Zentren in Deutschland.

Größtenteils umfasst die Gropiusstadt das Postleitzahlgebiet 12353. In dem teils locker bebauten Gebiet wagt derzeit die städtische Gesellschaft Degewo einige Nachverdichtungen. Insgesamt werden in der Gropiusstadt relativ wenige Wohnungen öffentlich inseriert. Das kann an geringer Fluktuation liegen, aber auch daran, dass größere Vermieter umfangreiche Wartelisten haben und eine öffentliche Vermarktung nicht nötig ist. Ein Vorgang, welcher auch in anderen Stadtteilen zu beobachten ist.

Begehrt sind vor allem die niedriger bebauten Teile der Großsiedlung: Hauszeilen mit oft nur vier Etagen und reichlich Grün ringsum. Insgesamt ist

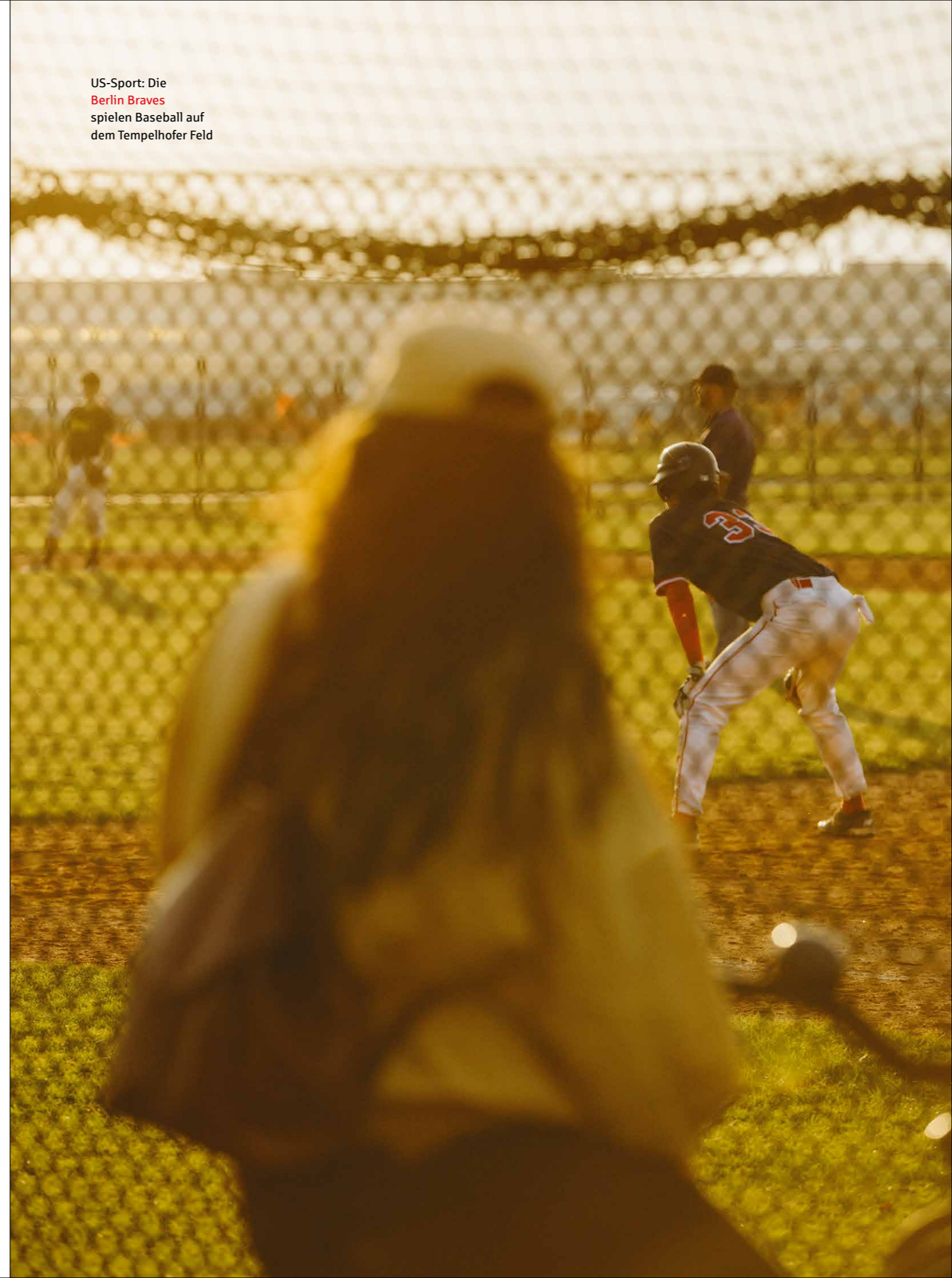
die Gegend, aufgrund des hohen Nachfrageüberhangs in der Innenstadt, zunehmend als günstigerer Wohnstandort gefragt. Ihren früher nicht immer unproblematischen Ruf hat die Gropiusstadt deutlich verbessern können. Die mittlere Angebotsmiete ist zuletzt zwar prozentual deutlich gestiegen, liegt aber im Schnitt immer noch unter 8 Euro pro Quadratmeter.

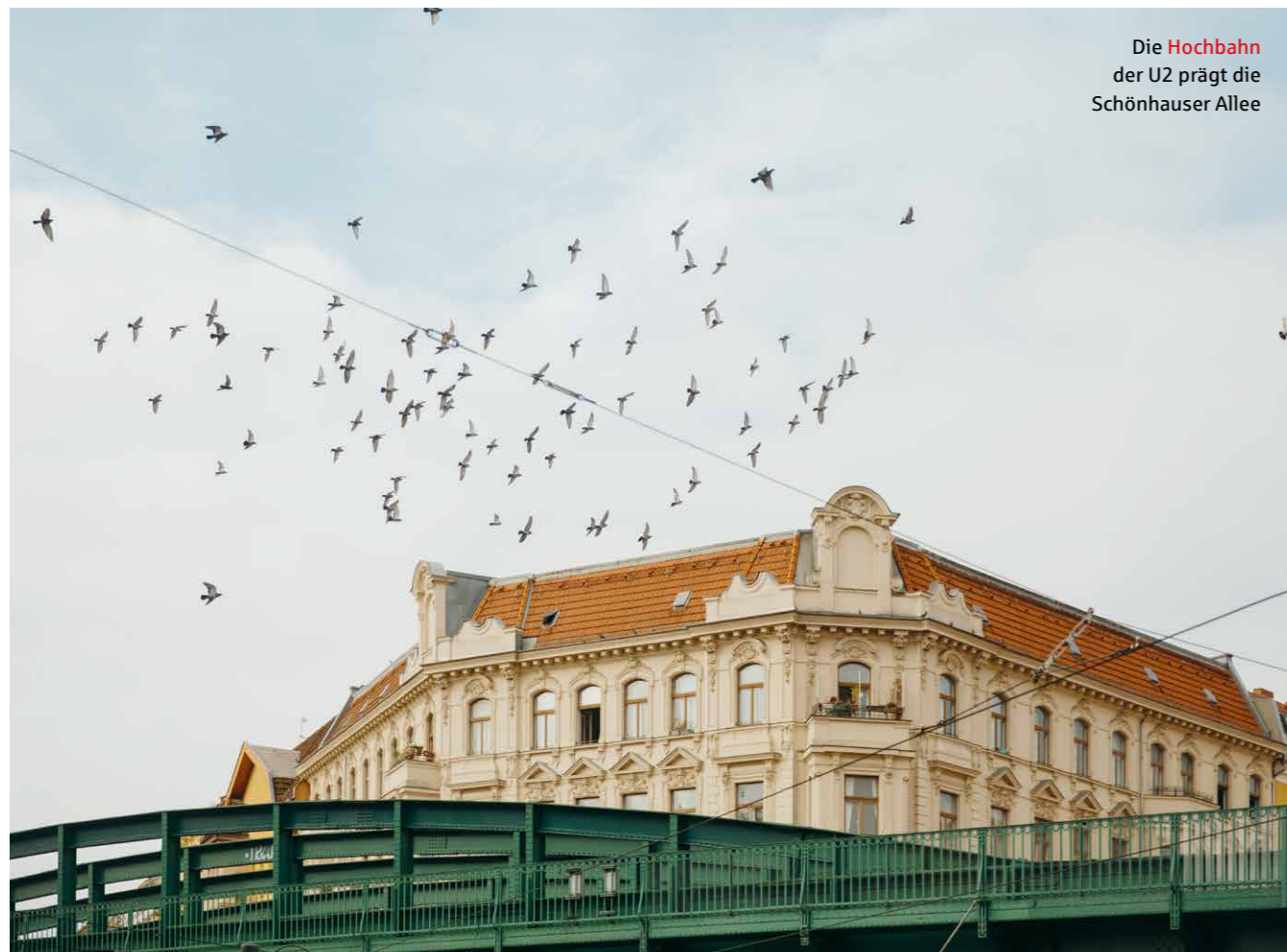
Umgeben ist die Gropiusstadt von weiten Arealen, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere Geschossbauten dominieren. Die Kaufkraft der Haushalte liegt hier über dem Berliner Mittelwert, die Angebotsmieten deutlich darunter. Daher können sich die Bewohner rein rechnerisch eine am Markt angebotene Wohnung für unter 24 Prozent ihrer Haushaltskaufkraft leisten, während dieser Wert in Nord-Neukölln nahezu überall über 30 Prozent liegt. Am günstigsten ist die Relation in Rudow-Süd (12355), nahe dem Flughafen Schönefeld und zukünftig dem neuen Großflughafen BER. Wenn dieser denn eröffnet wird, liegt Rudow einerseits sehr nah am Airport, andererseits nach aktuellen Planungen für die Flugrouten nicht direkt in den Ab- und Einflugschneisen und den damit verbundenen Lärmmissionen.



## *Szenegänger, Migranten, Studenten und junge Touristen*

US-Sport: Die  
Berlin Braves  
spielen Baseball auf  
dem Tempelhofer Feld





# Pankow

Städtisch und ländlich, hip und gediegen, geschichtsbewusst und modern geht es in Pankow zu. Jeder findet seine Wohnform – ob im citynahen Szenekiez mit engen Hinterhöfen oder im Gartenheim am Dorfrand. Es gibt immenses Baupotenzial auf unbebauten oder Verdichtungsarealen und großen Bedarf an Infrastruktur jeder Art. Der hieraus entstehende Diskussions- und Entscheidungsbedarf ist oftmals groß und nicht für alle Betroffenen stets zufriedenstellend

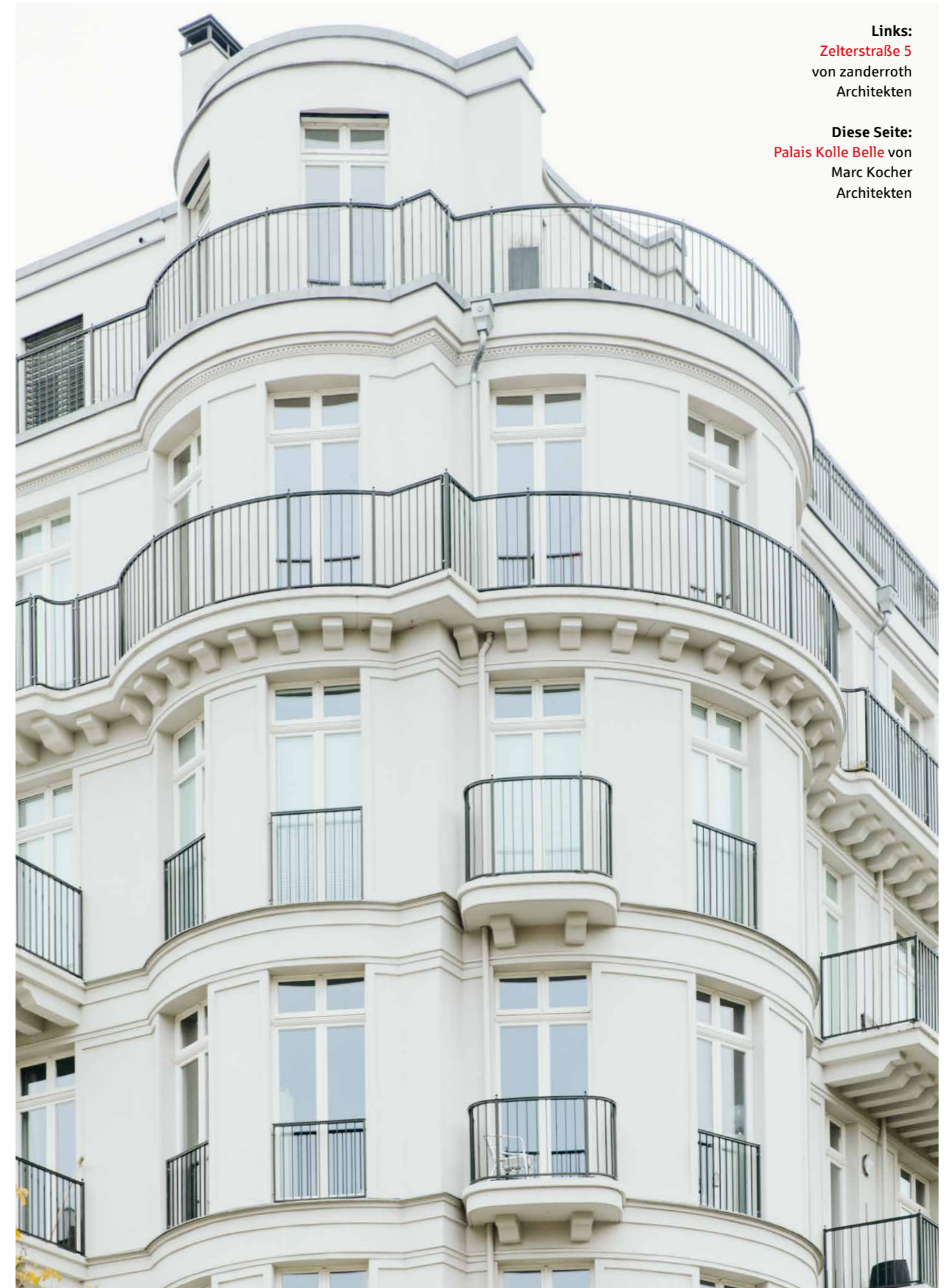


## Bezirk:

397.406  
Einwohner

103,15 km<sup>2</sup>  
Fläche

214.136  
Wohneinheiten



**Links:**  
 Zelterstraße 5  
 von zanderroth  
 Architekten

**Diese Seite:**  
 Palais Kolle Belle von  
 Marc Kocher  
 Architekten

# Süd-Nord-Gefälle

Prenzlauer Berg ist teuer und abwechslungsreich. Nach Norden hin sinken Wohnungsgrößen und Angebotsmieten

## Fakten

Kleine Wohnungen um die Ostseestraße — Hohe Angebotsmieten im Süden Prenzlauer Bergs

Pankow ist der einwohnerstärkste Bezirk Berlins und hat hinsichtlich der demografischen Entwicklung die stärksten Wachstumsperspektiven. Das liegt auch an den zahlreichen Freiflächen im Norden und Nordosten des Bezirks. Der Prenzlauer Berg im Süden Pankows gilt nach einem weit verbreiteten Vorurteil als gentrifiziert und homogen, ist aber in Wirklichkeit nach wie vor gemischt. Preisgünstigere Gebiete schließen sich weiter nördlich an, wo statt Gründerzeitblöcken jüngere Häuser stehen und wohnungssuchende Haushalte zum Beispiel in Karow, Buch und Französisch Buchholz noch Angebotsmieten von im Schnitt unter 9 Euro pro Quadratmeter finden.

## Vielfalt im Prenzlauer Berg

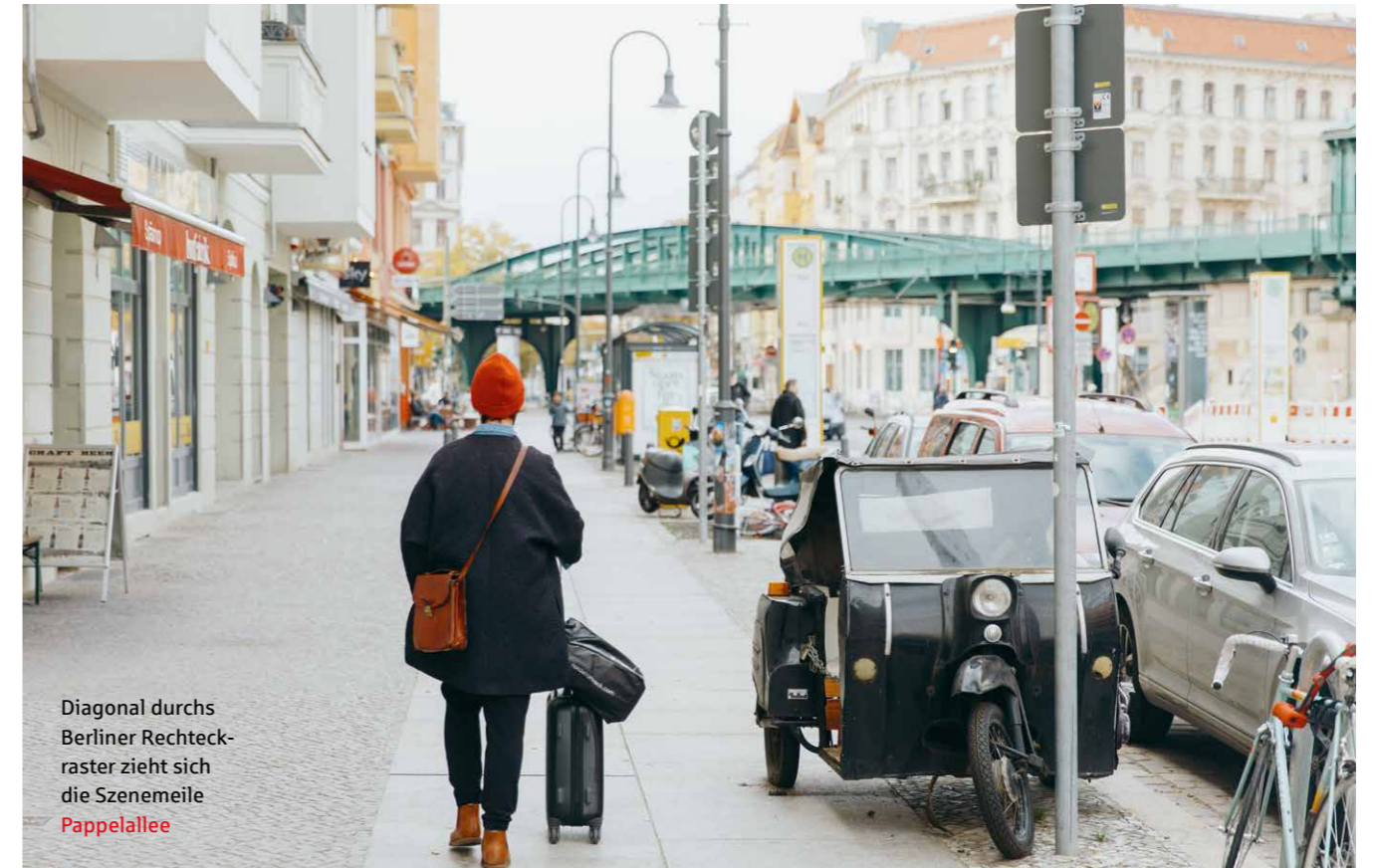
Dem Klischee nach ist der Prenzlauer Berg ein gutbürgerliches Familienquartier, in dem Ärmere längst keinen Platz mehr haben. Das Stadtbild ist aber nach wie vor auch von Senioren und jungen Menschen aller Lebenslagen geprägt. Neben In-Restaurants und Familiencafés gibt es auch

rustikale Kneipen, Shisha-Bars und Imbissbuden. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt um das Berliner Durchschnittsniveau oder darunter – aber nirgendwo im Prenzlauer Berg deutlich darüber. Eine Ursache zeigt die städtebauliche Struktur: Nach wie vor gibt es überall die klassischen Berliner Gründerzeitbauten, in deren unteren Etagen der Hinterhofe kaum ein oder gar kein Sonnenstrahl dringt. Diese Wohnungen sind zudem häufig klein, oft balkonlos und bieten Ausblicke nur quer über den Hof. Viele weitere Wohnungen liegen an den Hauptverkehrsachsen des Bezirks: der Schönhauser und Prenzlauer Allee sowie der Greifswalder und Danziger Straße. Je verkehrsbelasteter und/oder dunkler es ist, desto schwerer ist es, hohe Mieten durchzusetzen. Wer am Prenzlauer Berg zu moderater Miete wohnt, nimmt oftmals mögliche Qualitätsnachteile in Kauf, behält die Wohnung lange oder lebt bei einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft oder Genossenschaft.

Der Mietmarkt ist im Allgemeinen eher von geräumigen, helleren Wohnungen in ruhigeren »



Frühling zu jeder Jahreszeit herrscht auf dem Wochenmarkt am Kollwitzplatz



Diagonal durchs Berliner Rechteckraster zieht sich die Szenemeile Pappelallee

# 3 Projekte

## Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Mendelstraße



Ortsteil: Pankow  
 Straße: Mendelstraße  
 Wohneinheiten: 351  
 Nutzungsart: Miete, z.T. gef.  
 Miete €/m<sup>2</sup>: ab 6,50; Ø < 10,00

### Garibaldi 17



Ortsteil: Wilhelmsruh  
 Straße: Garibaldistraße  
 Wohneinheiten: 36  
 Nutzungsart: Eigentum  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: 3.750–4.990

### Nio



Ortsteil: Prenzlauer Berg  
 Straße: Bornholmer Straße  
 Wohneinheiten: 194  
 Nutzungsart: Eigentum  
 Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: 3.400–5.200



«Nebenstraßen geprägt. Sie zielen auf die angeblich typischen Bewohner: Familien mit gut verdienenden Elternteilen, bürgerliche Paare und finanzkräftige Singles. Von solchen Wohnungen sind die Angebotsmieten im Süden des Prenzlauer Bergs geprägt: Sie gehören zu den höchsten in Berlin, vor allem um den Kollwitzplatz (PLZ 10435). Gründerzeitliche Straßen, wie die Choriner Straße, mit vielen abwechslungsreichen Altbauten und viel Urbanität prägen die Kieze. Allerdings waren die Anstiege zuletzt nur durchschnittlich; an der Prenzlauer Allee (10405) stagnierte die mittlere Angebotsmiete sogar.



**Lage**

- 10.267 Hunde
- 43.417 Straßenbäume
- 2,55 Schulen je 1.000 Schüler

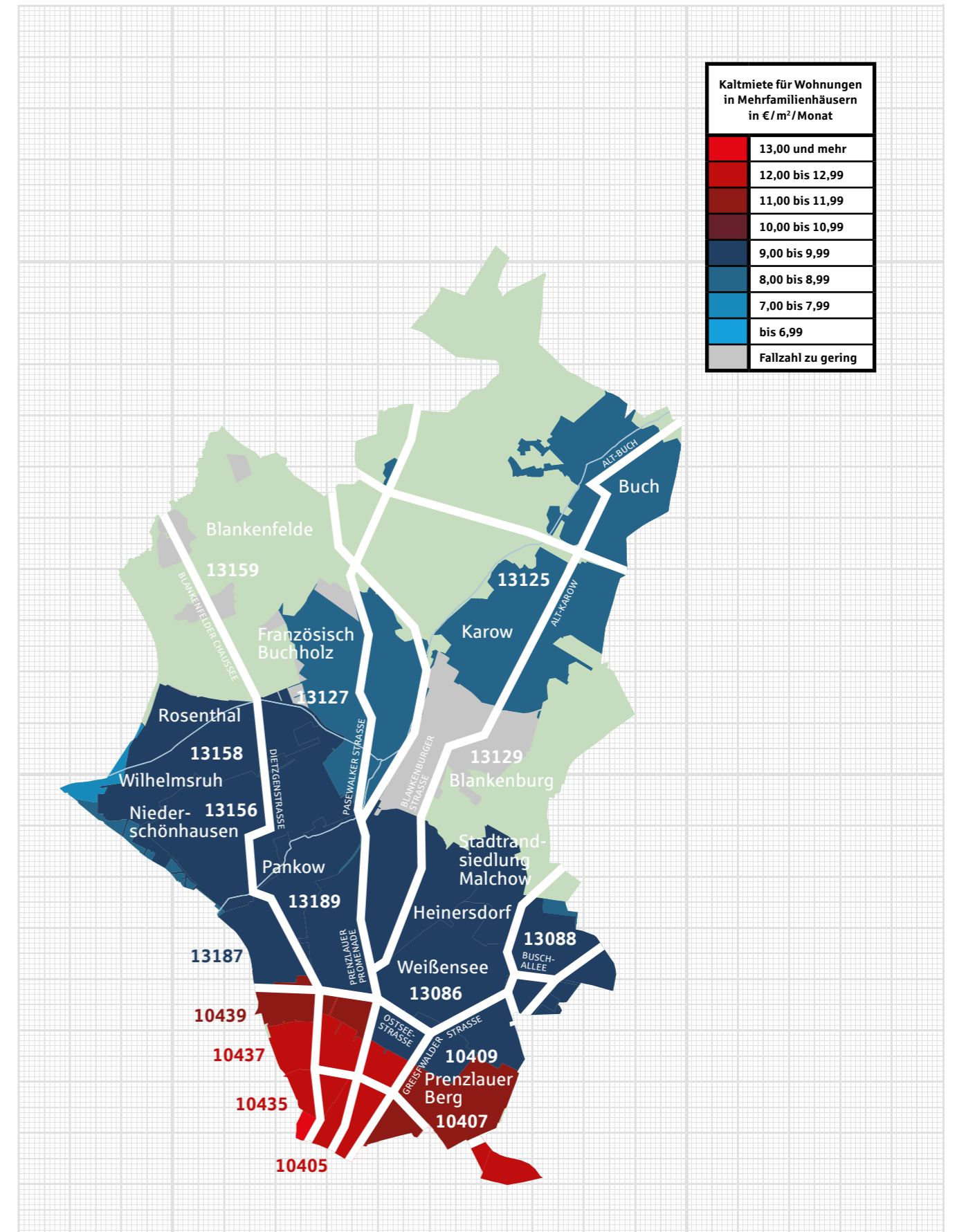
**Wohnungen kleiner, Mieten niedriger**

Im etwas preisgünstigeren, nördlich des Prenzlauer Bergs gelegenen Gebiet um den Arnimplatz (10439) und im östlich gelegenen Gebiet Danziger Straße (10407) sind sie dagegen zweistellig gestiegen – ungeachtet der Tatsache, dass die City von hier etwas weiter entfernt ist, Häuser und Läden oftmals einfacher sowie die angebotenen Wohnungen kleiner sind. Letzteres kann sogar ein Vorteil sein: Die Gesamtmiete ist etwas niedriger. Haushalte, die im Prenzlauer Berg kein passendes Angebot mehr finden, weichen auch in die nördlich gelegenen Gebiete aus. Entsprechend bewegen sich die Mietforderungen der Anbieter pro Quadratmeter auch bereits auf die 12-Euro-Marke zu und liegen somit nur noch wenig unter den mittleren Angebotsmieten um Kollwitz-, Helmholtzplatz und Prenzlauer Allee. Für Pankow gilt die Regel: Wo die dichte Gründerzeitbebauung endet und die Blöcke der 1920er- und 1930er-Jahre anfangen, sinken die Mietforderungen »

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Wohnkosten			Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
		in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10405	457	12,51 (12)	6,92 (69)	18,00 (20)	79 (41)	1.163 (28)	3.089 (83)	37,6 (26)
10407	301	11,69 (35)	5,84 (163)	17,23 (31)	70 (95)	979 (63)	2.796 (129)	35,0 (49)
10409	264	9,93 (85)	6,06 (142)	13,80 (93)	59 (180)	712 (154)	2.544 (175)	28,0 (100)
10435	224	12,67 (11)	6,77 (79)	17,54 (27)	82 (32)	1.217 (21)	2.987 (97)	40,7 (15)
10437	477	12,25 (17)	7,50 (28)	17,00 (34)	73 (78)	1.058 (46)	2.779 (135)	38,1 (21)
10439	553	11,99 (26)	7,57 (26)	15,44 (55)	69 (99)	984 (60)	2.597 (165)	37,9 (22)
13086	502	9,71 (92)	6,12 (138)	15,00 (63)	68 (108)	810 (113)	2.734 (147)	29,6 (85)
13088	327	9,37 (110)	5,88 (162)	14,09 (82)	68 (108)	788 (118)	2.898 (112)	27,2 (109)
13089	40	8,75 (137)	5,58 (171)	11,87 (142)	63 (152)	695 (157)	3.384 (50)	20,5 (171)
13125	429	8,00 (163)	6,39 (116)	11,67 (147)	69 (99)	710 (155)	3.294 (57)	21,5 (160)
13127	244	8,75 (137)	6,81 (76)	11,49 (151)	74 (72)	817 (108)	3.389 (49)	24,1 (134)
13129	17	—	—	—	—	—	3.630 (31)	—
13156	518	9,99 (84)	7,08 (57)	12,99 (112)	78 (47)	950 (69)	3.275 (59)	29,0 (92)
13158	202	9,24 (114)	7,50 (28)	12,00 (134)	75 (67)	864 (97)	3.396 (48)	25,5 (127)
13159	2	—	—	—	—	—	3.051 (88)	—
13187	407	9,68 (95)	6,66 (90)	13,94 (90)	74 (72)	878 (95)	2.763 (139)	31,8 (77)
13189	331	9,72 (91)	6,31 (122)	15,00 (63)	64 (146)	766 (127)	2.557 (171)	29,9 (84)
Bezirk	5.295	10,06	6,50	15,48	72	879	2.935	30,0
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« und die Wohnungsgrößen. Weniger dichte Bebauung und mehr Grünflächen mögen eventuell von Vorteil sein. Aber die unter der Devise „Licht, Luft und Sonne“ gebauten Quartiere wirken eintöniger, und ihnen fehlt die Romantik von Stuck, Zimmerfluchten und hohen Decken.

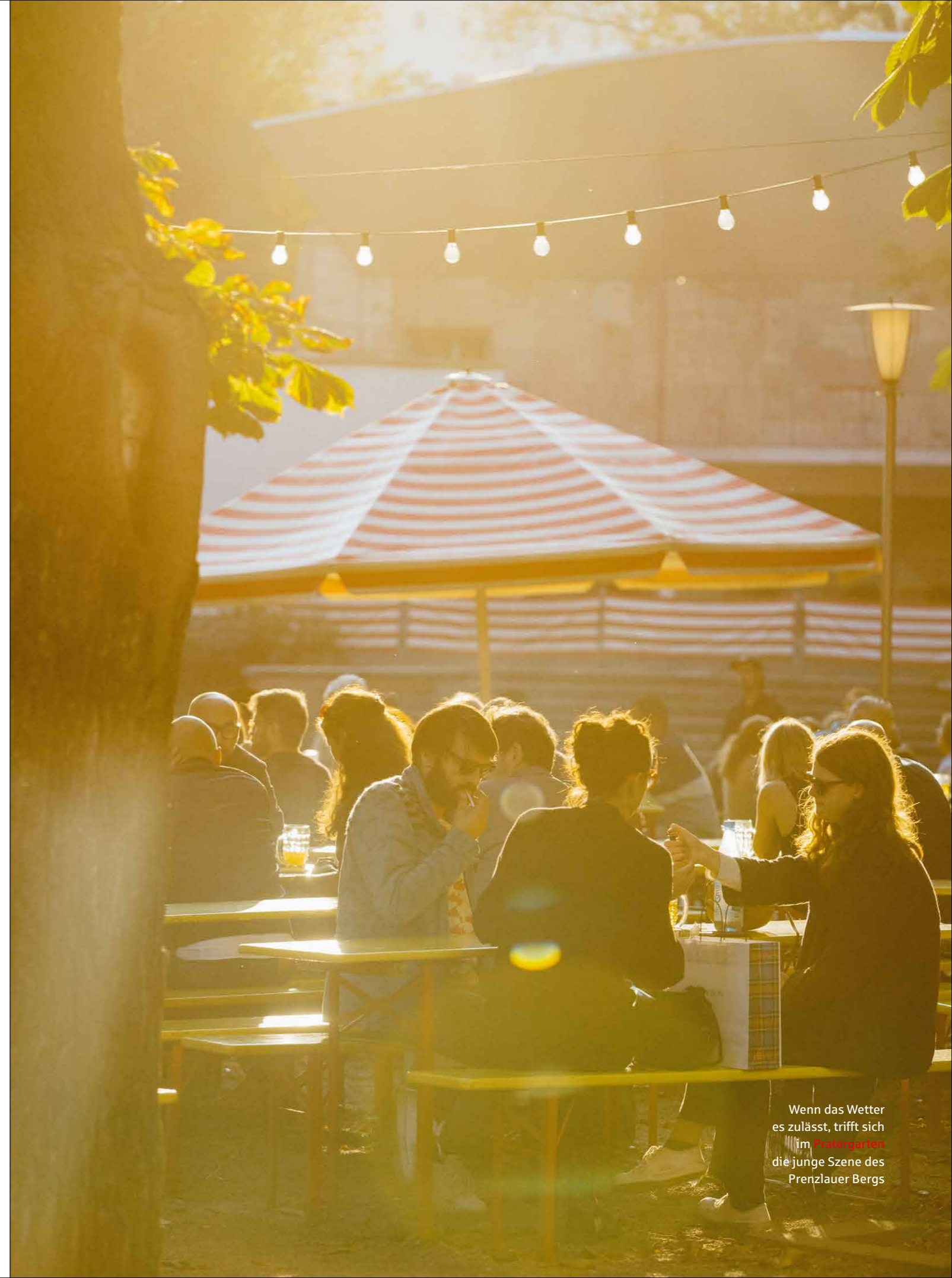
#### Zwischen Carl Legien und Michelangelo

Das gilt auch im Gebiet Ostseestraße (10409), obwohl mit der „Wohnstadt Carl Legien“ an der Erich-Weinert-Straße eine solche Siedlung von der UNESCO als „Siedlung der Berliner Moderne“ geschützt ist. Die Gegend liegt direkt außerhalb des S-Bahn-Rings und besteht bis auf wenige Altbaukarrees aus jüngeren Zeilen und Blöcken, im Osten an der Michelangelostraße auch aus den Plattenbauten, die einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft bzw. einer Genossenschaft gehören. Die angebotenen Wohnungen sind die kleinsten im Bezirk; die mittlere Haushaltskaufkraft ist die niedrigste. Dies hängt in Teilen

auch mit der Bewohnerstruktur des Gebiets zusammen, da der Anteil der Senioren an den Einwohnern relativ hoch ist. Die Baustruktur und Charakteristik des Gebiets spiegeln sich auch in den inserierten Angebotsmieten wider. Mit im Schnitt 9,93 Euro werden bereits zwei bis drei Euro pro Quadratmeter und Monat weniger gefordert als im zentralen Bereich des Ortsteils Prenzlauer Berg. Veränderung soll es durch eine Neubebauung um die Michelangelostraße geben. Hier sollen nach Planungen des Berliner Senats neue Wohnungen auf Park- und Freiflächen sowie auch durch Nachverdichtung zwischen Hochhäusern entstehen. Die Nachverdichtungspläne, die einen Schwerpunkt auf dem breiten Brachstreifen an der Straße zwischen den locker aufgereihten Häusern haben, werden jedoch kontrovers diskutiert und stoßen in vielen Teilen der Anwohner auf Ablehnung. Die Zahl der geplanten Wohnungen hat sich während der Planungsphase bereits deutlich reduziert, aktuell sind rund 1.500 Einheiten anvisiert.



**Städtisch  
und ländlich,  
geschichtsbewusst  
und modern**



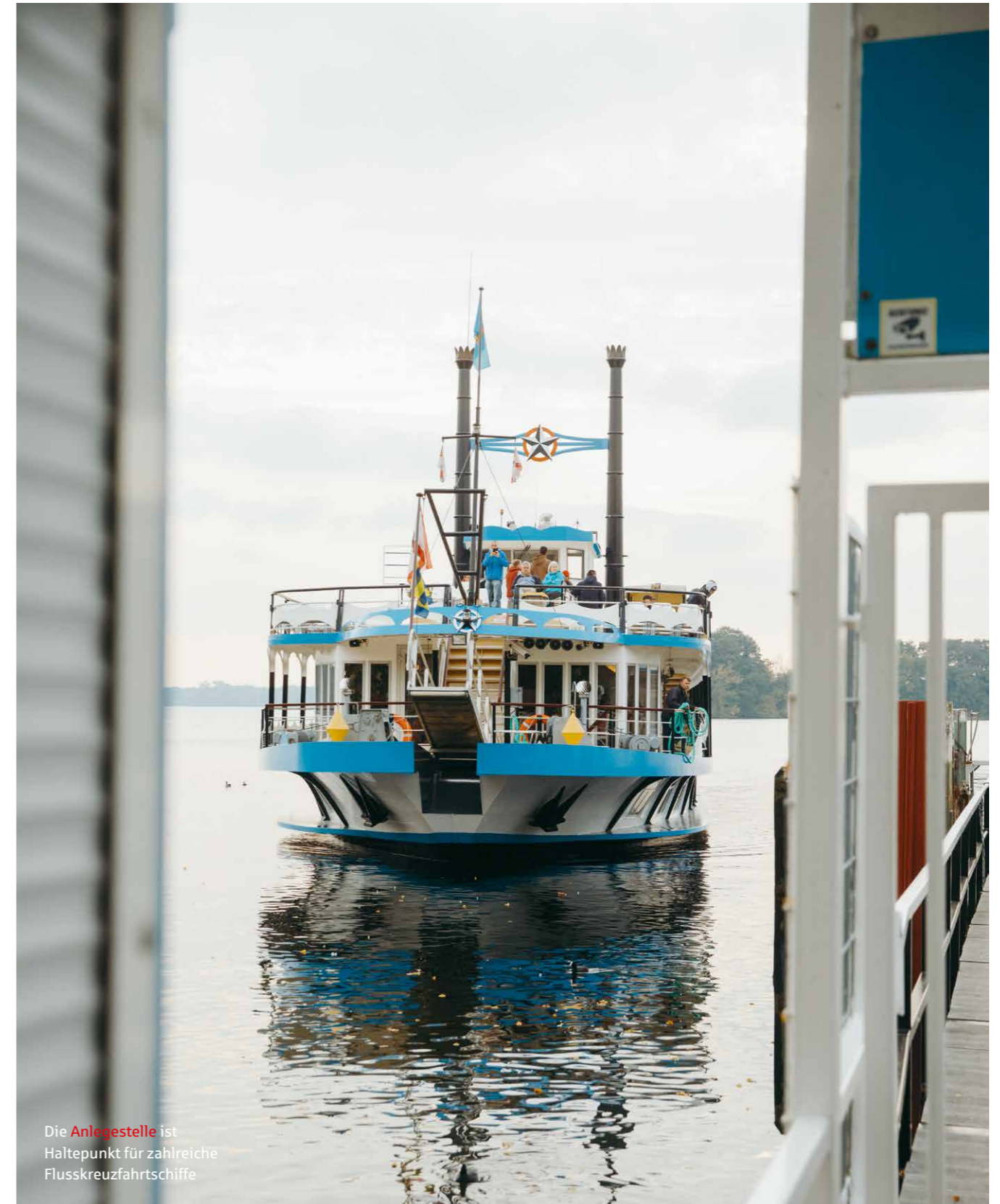
Wenn das Wetter es zulässt, trifft sich im Pratergarten die junge Szene des Prenzlauer Bergs



Blick von der  
Greenwichpromenade  
auf den Tegeler See

# Reinickendorf

Wasser prägt den Bezirk an vielen Orten – weitläufig am Tegeler See und an der Havel oder in Mikro-Idyllen wie Fließtal, Flughafen-see und Schäfersee. Zum größten Teil besteht Reinickendorf aber aus Siedlungsgebieten jedweder Art und mit starken Kontrasten auf engem Raum – etwa zwischen den Hochhausketten des Märkischen Viertels und Bauernhäusern im Dorfkern von Lübars. Ganz grün und stadtfern sind die Villen- und Eigenheimgebiete am Stadtrand



Die Anlegestelle ist  
Haltepunkt für zahlreiche  
Flusskreuzfahrtschiffe

## Bezirk:

261.919  
Einwohner

89,32 km<sup>2</sup>  
Fläche

130.540  
Wohneinheiten



Diese Seite: Die **Weiß**e Stadt in Reinickendorf ist seit 2008 als Weltkulturerbe geschützt

Rechts: Das **Seggeluch**becken im Märkischen Viertel lädt zum Entspannen ein



# Naturnahe Lagen an den Rändern des Bezirks

Reinickendorf ist nicht nur ein Bezirk mit Flughafen, Großsiedlung und Verkehrsachsen. Vielmehr sind hier auch ruhige Siedlungsgebiete am Wasser zu finden

## Fakten

Günstiges Märkisches Viertel  
—  
Ruhige Idylle im äußersten Norden des Bezirks

Reinickendorf nimmt den Nordwesten Berlins ein. Zum Bezirk gehören der Flughafen Tegel, große Wohn- und Gewerbegebiete im Süden, die Großsiedlung Märkisches Viertel sowie Villen- und Einfamilienhausgebiete zwischen Wald und Wasser im Norden und Nordwesten des Bezirks. Die historischen und strukturellen Kerne des Bezirks sind Alt-Tegel mit seinen schönen Seelagen sowie Wittenau mit dem Rathaus und weiteren zentralen Einrichtungen.

### Begehrtes Märkisches Viertel

Gibt es keine freien Wohnungen mehr im Märkischen Viertel? Weniger als 100 Angebote wurden im Recherchezeitraum in dem Gebiet mit rund 17.000 Wohnungen aus der Zeit um 1970 erfasst (PLZ 13435 und 13439), die zum Großteil der städtischen Gesellschaft Gesobau gehören. Es wird zwar vermutlich weit mehr frei sein, aber dafür stehen die Interessenten bereits

Schlange, sodass man sich öffentliches Anbieten ersparen kann. Die Gesobau hat in den vergangenen Jahrzehnten auch einiges getan, um nachhaltig Mieter anzulocken: Schon in den 1980er-Jahren riss sie Parkdecks ab und machte aus dunklen Foyers großzügigere Entrees. Eine umfangreiche Aufwertung war die energetische Sanierung von 13.500 Wohnungen im Märkischen Viertel, in die die Gesobau binnen acht Jahren bis 2015 rund 560 Millionen Euro investiert hat, mit dem Ergebnis, dass hier Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung entstand. Das Mietniveau – soweit aus der geringen Zahl der Angebote ablesbar – ist dennoch das niedrigste im Bezirk geblieben. Der einst sehr schlechte Ruf des Großgebiets ist im Alltag der Bewohner und der Eigentümerin längst vergessen, und das Leben zwischen den Hochhäusern wirkt eher unspektakulär. Die Bezeichnung „Langer Jammer“ für das größte Wohngebäude »



In der Villa Borsig am Tegeler See bildet das Auswärtige Amt Diplomaten aus



## 3 Projekte Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Hermsdorfer Beletage (1. Bauabschnitt)



Ortsteil: Hermsdorf  
Straße: Ulmenstraße  
Wohneinheiten: 56  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: 3.900–4.450

### Waldstadt Tegel II



Ortsteil: Tegel  
Straße: Rue du Capitaine Jean Maridor  
Wohneinheiten: 22  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: 3.730–4.760

### Cité Foch



Ortsteil: Wittenau  
Straße: Avenue Charles de Gaulle  
Wohneinheiten: 333  
Nutzungsart: Eigentum/Miete, z.T. gef.  
Miete €/m<sup>2</sup>: ab 6,50 (gef.)

« Deutschlands mit mehr als 1.000 Wohnungen ist nur noch ein harmloser Spitzname. Stärkstes Manko für viele Quartiersbewohner ist heute jedoch der fehlende U-Bahn-Anschluss, der dem Viertel seit der Bauzeit vor 50 Jahren immer wieder versprochen wurde.

**Nachkriegsbauten im Süden**

Die meisten öffentlich erfassbaren Wohnungsangebote in Reinickendorf gibt es heute im Südosten des Bezirks, etwa rund um die Residenzstraße (13409), in Alt-Reinickendorf (13407) und um den Eichborndamm (13403). Dies sind Gegenden, in denen sich die Stadt im 20. Jahrhundert stark entwickelte. Angrenzend an die älteren Gründerzeitviertel entstanden in den 1920er- und 1930er-Jahren Siedlungen mit meist relativ niedrigen Geschossbauten, aber auch Gebiete mit kleinen Einfamilienhäusern. Dazwischen etablierte sich Gewerbe an Ausfallstraßen, vor allem an den Bahnstrecken Richtung Hennigsdorf und Oranienburg. In der Nachkriegszeit wurden aus Kleingärten, Kleinsiedlungen und verbliebenen Feldern Wohnviertel für breite Bevölkerungsschichten. Heute gehört der Reinickendorfer Süden zu den Gegenden Berlins, in denen man sich scheinbar endlos bewegen kann, ohne dass sich der Charakter der Gegend grundlegend wandelt: eine grüne Vorstadt mit sichtbar und hörbar viel Autoverkehr. Die Angebotsmieten sind noch unterdurchschnittlich, haben aber aufgeholt. Dabei spielt die recht gute Anbindung eine Rolle; zwei U-Bahn-Linien brauchen nur jeweils etwa zehn Minuten bis ins Zentrum Berlins. Anbieter hoffen offenbar auf steigende Nachfrage aus der Innenstadt, wo das Angebot immer knapper wird: Im Reinickendorfer Südosten sind die Mietforderungen gegenüber dem Vorjahr zweistellig gestiegen. »

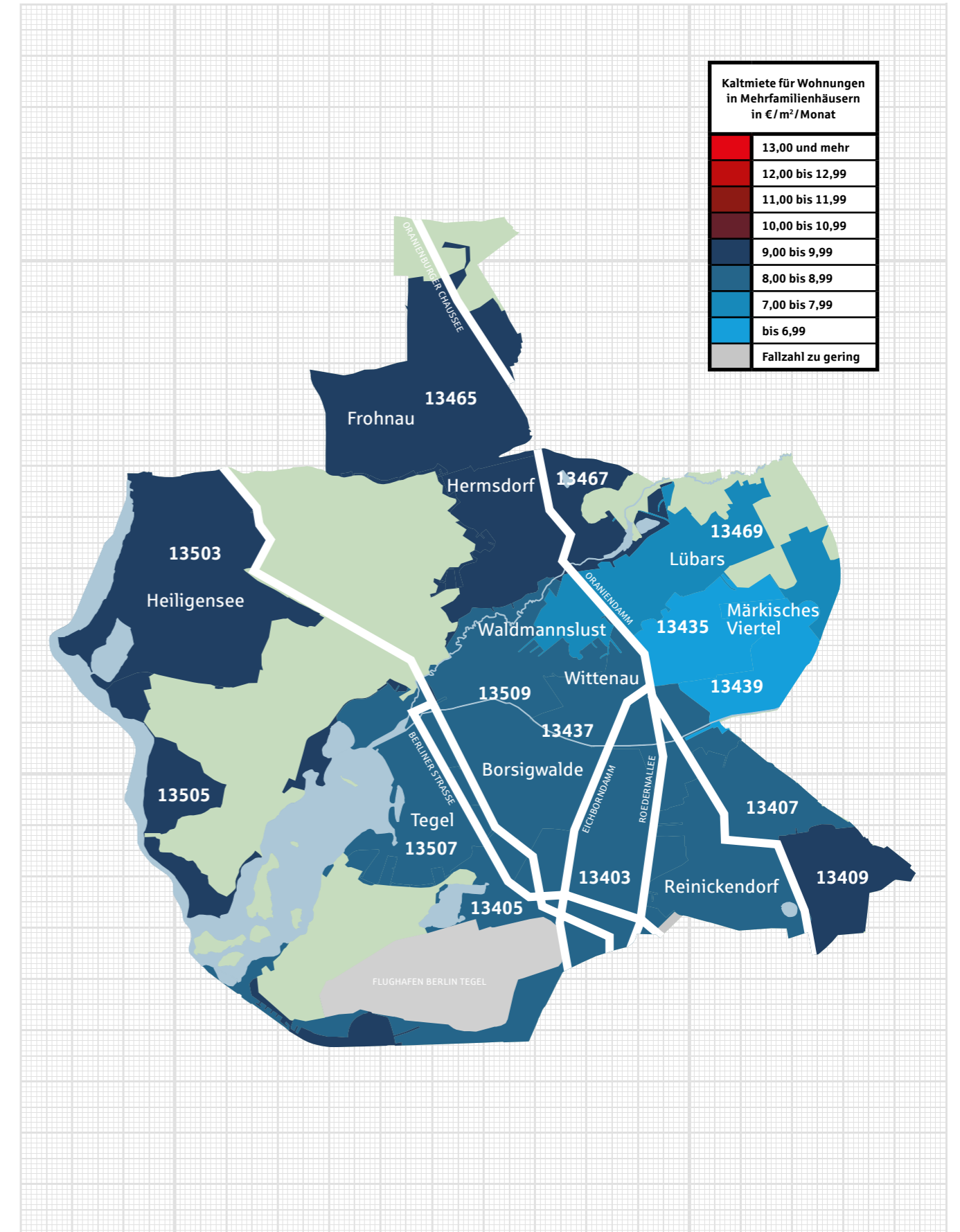


**Lage**

- 10.374 Hunde
- 43.750 Straßenbäume
- 2,45 Schulen je 1.000 Schüler

Wohnmarktdaten				Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
13403	305	8,41 (148)	5,76 (165)	11,47 (152)	61 (160)	677 (160)	2.631 (159)	25,7 (122)
13405	78	8,55 (144)	6,50 (101)	13,57 (96)	76 (62)	857 (99)	2.712 (150)	31,6 (78)
13407	331	8,50 (145)	6,47 (107)	13,95 (88)	58 (182)	651 (172)	2.556 (172)	25,5 (127)
13409	487	9,00 (122)	6,75 (82)	12,40 (126)	61 (160)	713 (152)	2.623 (160)	27,2 (109)
13435	45	6,97 (182)	5,65 (170)	8,85 (184)	76 (62)	739 (141)	3.091 (82)	23,9 (135)
13437	148	8,44 (147)	6,32 (121)	11,00 (163)	65 (133)	722 (148)	3.029 (91)	23,8 (137)
13439	45	6,49 (183)	5,00 (185)	9,09 (182)	75 (67)	694 (158)	3.093 (81)	22,4 (150)
13465	96	9,48 (106)	6,26 (128)	12,50 (119)	89 (15)	1.086 (42)	4.570 (3)	23,8 (137)
13467	116	9,16 (119)	6,71 (84)	12,04 (133)	75 (67)	894 (86)	4.243 (9)	21,1 (165)
13469	151	7,13 (179)	6,03 (145)	10,97 (165)	75 (67)	736 (143)	3.538 (36)	20,8 (168)
13503	51	9,50 (100)	7,14 (51)	12,00 (134)	74 (72)	900 (84)	4.238 (10)	21,2 (164)
13505	43	9,48 (106)	7,38 (35)	14,61 (72)	83 (26)	1.011 (56)	4.316 (6)	23,4 (143)
13507	282	8,82 (133)	5,52 (175)	13,03 (107)	66 (124)	766 (127)	3.245 (67)	23,6 (141)
13509	205	8,70 (142)	6,85 (72)	11,41 (153)	56 (186)	645 (173)	2.853 (117)	22,6 (148)
Bezirk	2.383	8,62	6,21	12,41	65	742	3.212	23,1
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

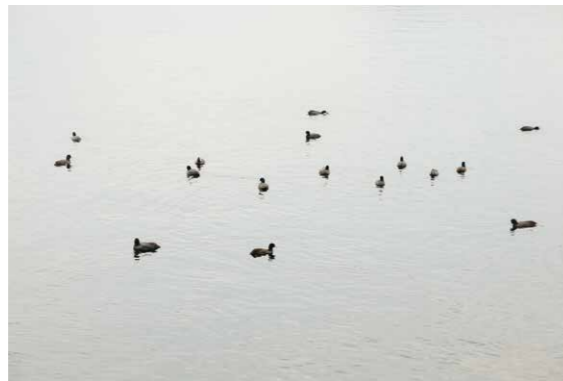
« Feine, aber auch sehr kleine Mietmärkte finden sich im äußersten Norden und Westen des Bezirks. Dort liegen Wohnviertel zwischen Wäldern, Gewässern und Feldern an der Berliner Stadtgrenze, in denen Einfamilienhäuser dominieren. Vier der zehn Berliner Gebiete mit der höchsten mittleren Haushaltskaufkraft liegen hier, an ihrer Spitze Frohnau (13465). Es nimmt den äußersten Nordzipfel Berlins ein – und man findet es hier eher vorteilhaft, dass die Fahrt ins Berliner Zentrum per S-Bahn oder Auto mehr als eine halbe Stunde dauert. Denn die Bewohner leben ja gerade wegen der ungestörten Idylle hier, die schon seit der Kaiserzeit prägend ist, in der der Stadtteil als homogenes Entwicklungsprojekt rund um den Zeltinger und Ludolfinger Platz entstand.

#### **Kleinere Mietmärkte im Norden**

Nur einen Nachteil hat Frohnau gegenüber den Ortsteilen Heiligensee (13503) und Konradshöhe (13505): Dort gibt es reichlich Wasserlagen an der Havel, am Heiligensee und in Tegeler See. Die Mietangebote in den drei Ortsteilen liegen trotz der Stadtferne im Mittel bei rund 9,50 Euro pro Quadratmeter und belegen damit die ersten drei Ränge unter

den Reinickendorfer Postleitzahlgebieten. Insgesamt ist jedoch das Angebot an inserierten Mietwohnungen in allen Reinickendorfer Stadtrandlagen rar, so dass die genannten Mittelwerte auch vor dem Hintergrund einer recht geringen Fallzahl interpretiert werden sollten.

Eine etwas preisgünstigere und auch deutlich stadtnähere Alternative zum Reinickendorfer Norden ist Alt-Tegel (13507), nördlich des Flughafens gelegen. Hier kann man in fußläufiger Entfernung zum Tegeler See, zum Tegeler Forst und zur U-Bahn Richtung Friedrichstraße wohnen, hat aber auch eine höhere Verkehrsbelastung und lebt in einem weit dichter bebauten Quartier als draußen am Stadtrand. Die Zahl der inserierten Mietwohnungen ist in Alt-Tegel deutlich höher als in den drei nördlichen Reinickendorfer Stadtrandlagen. In Bezug auf die Miethöhe ordnet sich der Ortsteil im Mittelfeld des Bezirks ein. Rund 8,80 Euro pro Quadratmeter verlangten Anbieter bei Neuvermietungen hier im Schnitt. Die Mietpreiszuwächse fielen in den vergangenen Jahren positiv, aber nicht exorbitant hoch aus. Inwiefern sich dies nach einer eventuellen Schließung des Flughafens ändern wird, bleibt abzuwarten.

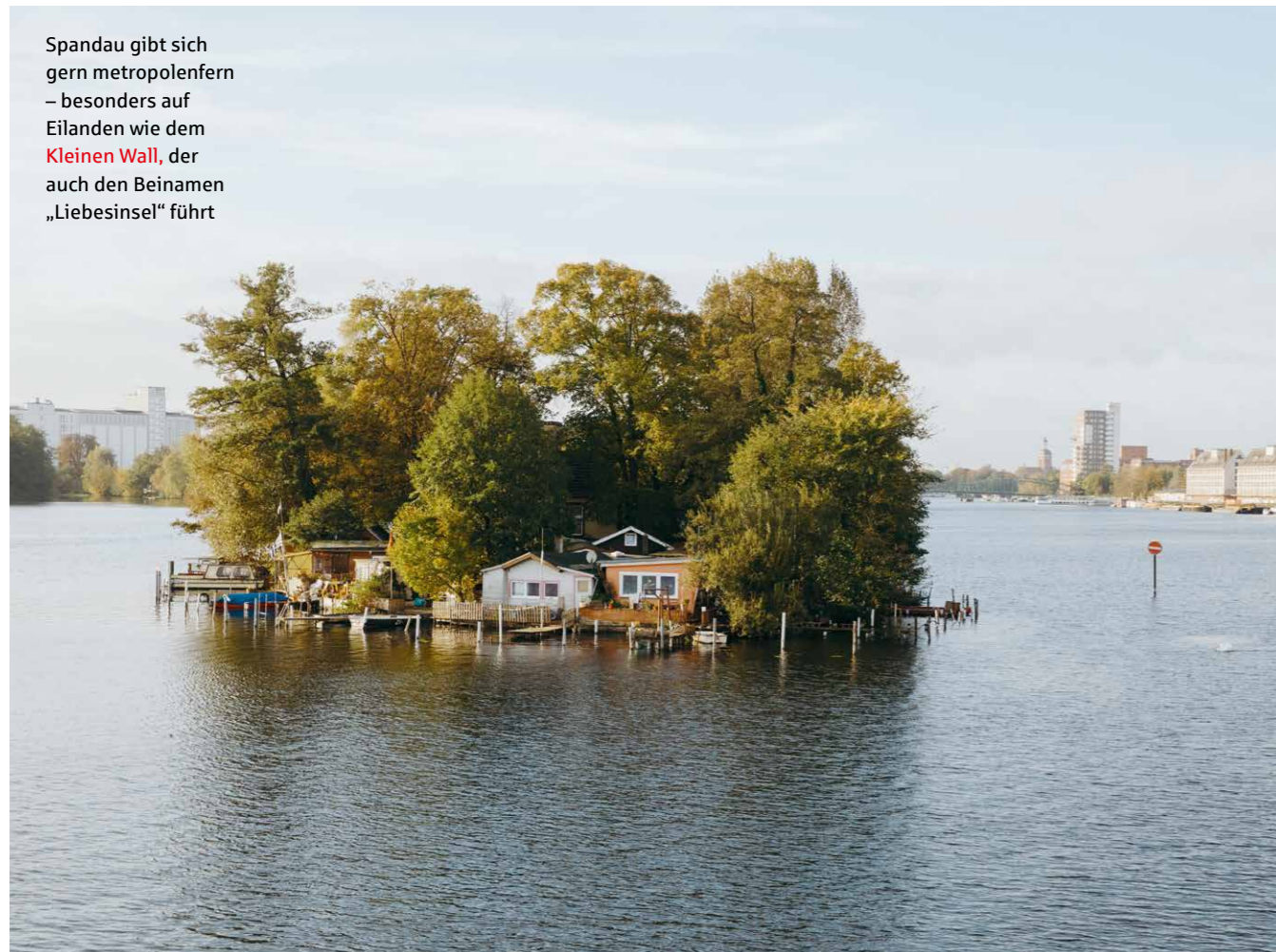


## ***Hochhäuser und ländliche Idyllen prägen den Bezirk***

Eine idyllische Landschaft lässt sich bei Lübars im Fließtal genießen



Spandau gibt sich  
gern metropolenfern  
– besonders auf  
Eilanden wie dem  
**Kleinen Wall**, der  
auch den Beinamen  
„Liebesinsel“ führt



# Spandau

Spandau fühlt sich in weiten Teilen ziemlich fern vom übrigen Berlin an. Um dorthin zu kommen, muss man über die Havel und durch ausgedehnte Industrie- oder Grüngebiete fahren. Noch heute pflegt der Bezirk, so gut er kann, seine Eigenständigkeit, wird jedoch als Ort für Wohnen, Arbeit, Gewerbe und Erholung mehr und mehr vom Rest der Metropole in den Blick genommen. Die Mieten steigen auch hier, aber es gibt weiterhin Wohnlagen jeder Preisklasse



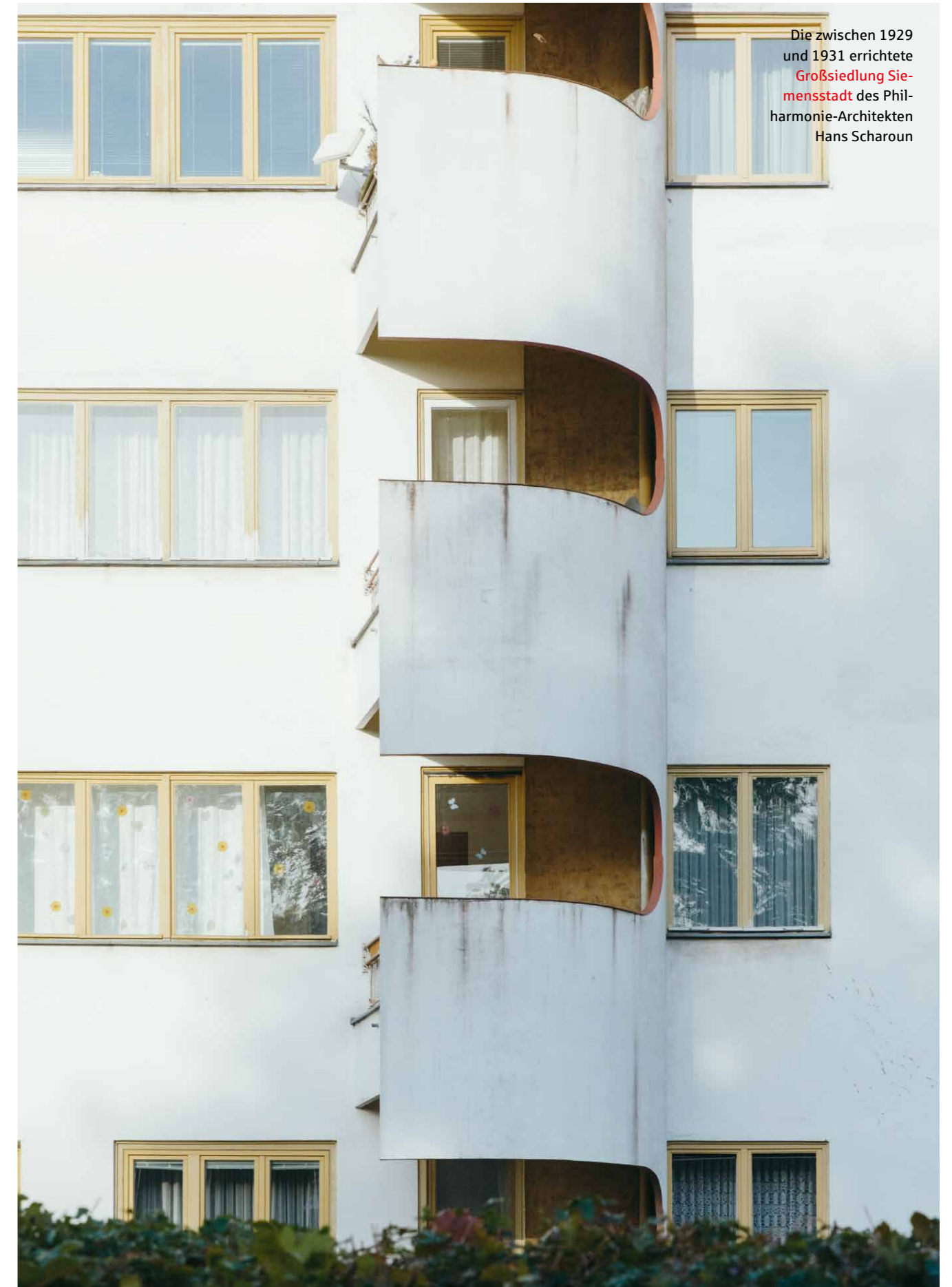
Florida Eis ist einer  
der größeren Arbeit-  
geber in Spandau

**Bezirk:** 239.942 Einwohner 91,88 km<sup>2</sup> Fläche 118.602 Wohneinheiten





Ruhiges Wohnen fern  
der Stadt bietet die  
**Finnenhaus-Siedlung**  
im Runebergweg in  
Kladow



Die zwischen 1929  
und 1931 errichtete  
**Großsiedlung Sie-  
mensstadt** des Phil-  
harmonie-Architekten  
Hans Scharoun

# Siemens, Wasser und neue Entwicklungen

Das relativ abgelegene Spandau wird von Projektentwicklern und Wohnungssuchenden neu entdeckt. Sie finden hier reizvolle Lagen, vor allem entlang der Havel

## Fakten

Siemensstadt auf Bezirksmietrang 2  
—  
Große Flächenpotenziale im Bezirk

Spandau ist Berlins westlichster und nach Einwohnern kleinster Bezirk. Er hat Merkmale einer eigenständigen Stadt: einen Altstadtkern, zentrale Verwaltungs- und Einkaufseinrichtungen sowie eine räumliche Trennung vom Rest Berlins durch Wasserflächen und große Industriegebiete. Spandaus Wohnungsmarkt war lange vom Aufschwung der Berliner Innenstadt wenig berührt; noch heute ist die mittlere Angebotsmiete nach Marzahn-Hellersdorf die zweitniedrigste in der Stadt. Aber angesichts von Zuzug und Wohnungsknappheit ist auch Spandau zunehmend gefragt. Im Bezirk finden sich überwiegend einfache bis mittlere Lagen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ans übrige Berlin ist im Kern und in der Siemensstadt gut, aus anderen Teilen des Bezirks aber teils nur mit langen Busfahrten zu bewerkstelligen. Der Süden ist bereits sehr stadtfremd gelegen und von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Die Siemensstadt (PLZ 13629) hat eine mehrfache Sonderstellung in Spandau: Sie entstand für die Beschäftigten des gleichnamigen Konzerns, liegt im Bezirk am nächsten zur Berliner Innenstadt und hat die nach Gatow/Kladow zweithöchsten mittleren Angebotsmieten im Bezirk. Dabei ist die Siemensstadt äußerlich wenig auffällig: Sie erscheint als grünes Siedlungsgebiet der Zwischen- und Nachkriegszeit mit dominierenden Zeilenbauten nebst einigen Gründerzeitblöcken nahe dem Werk.

In dem überwiegend für Arbeiterhaushalte gebauten Stadtteil ist die Haushaltskaufkraft auch heute unterdurchschnittlich und im insgesamt nicht wohlhabenden Spandau die drittniedrigste aller Gebiete. Vorzüge der Siemensstadt sind die gute U-Bahn-Anbindung und der große Volkspark Jungfernheide. Am Flughafen Tegel ist man in wenigen Minuten. Bedeutsamer wird die Entwicklung des bisherigen »



Mehr als 700 Jahre alt sind die Feldsteinkirchen der **Dorfkirche** von Gatow



Eigentlich nur eine Ausbuchtung der Havel ist der **Spandauer See**

## 3 Projekte

# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Pepitahöfe



Ortsteil: **Hakenfelde**  
Straße: **Mertensstraße**  
Wohneinheiten: **1.024**  
Nutzungsart: **Miete, z.T. gef.**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **Ø 9,50 (frei fin.)**

### The Metropolitan Park (1. Bauabschnitt)



Ortsteil: **Staaken**  
Straße: **Schulstraße**  
Wohneinheiten: **50**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **Ø 4.200**

### HavelPerle



Ortsteil: **Hakenfelde**  
Straße: **Hugo-Cassirer-Straße**  
Wohneinheiten: **76**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **z.B. 3.309–6.040**

« Industriegebiets Gartenfeld, auf dem Raum für bis zu 4.000 Wohnungen ist. Eventuell wird dafür sogar eine längst stillgelegte S-Bahn-Strecke reaktiviert, die eins als „Siemensbahn“ angelegt worden war.

**Raum für Neubau am Wasser**

Nicht nur in Gartenfeld ist Spandau ein Bezirk mit großen Flächenpotenzialen. Diese gibt es auch beiderseits der breiten nördlichen Havel, die vor einigen Jahren aus Marketinggründen zum „Spandauer See“ umgetauft wurde. Hier begann in den 1990er-Jahren auf beiden Ufern der Bau der „Wasserstadt Spandau“, die aber wegen der folgenden Immobilien- und Berliner Haushaltskrise nicht fertiggestellt wurde. Die damals von Gewerbe beräumten Flächen in Hakenfelde (13587) und Haselhorst (13599) werden jetzt für das Wohnen entwickelt. Aber es gibt neue Ungewissheiten: Das Gebiet liegt dicht an den Start- und Landebahnen des Flughafens Tegel, den das Mehrheitsvotum einer Volksabstimmung aus dem Herbst 2017 bekanntlich in Betrieb lassen will. Ein Großprojekt in Hakenfelde ist derzeit auf einem früheren Gewerbeareal in der Entstehung: Die „Pepitahöfe“ in der Wasserstadt Oberhavel mit mehr als 1.000 Mietwohnungen, die allesamt für landeseigene Gesellschaften errichtet werden und 2018 fertiggestellt werden sollen.

**Ruhig und wohlhabend**

Gatow und Kladow (14089) nehmen den südlichen Teil Spandaus ein, sind überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und zum Gutteil nicht bebaut. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist die zweithöchste Berlins – nur in Dahlem werden noch höhere Werte registriert. Weitläufige Grünflächen sowie ruhige Wohnlagen zählen zu den Vorzügen der Ortsteile, die jedoch weit von der Berliner Innenstadt entfernt liegen. Ein Auto ist für die Bewohner von großem »



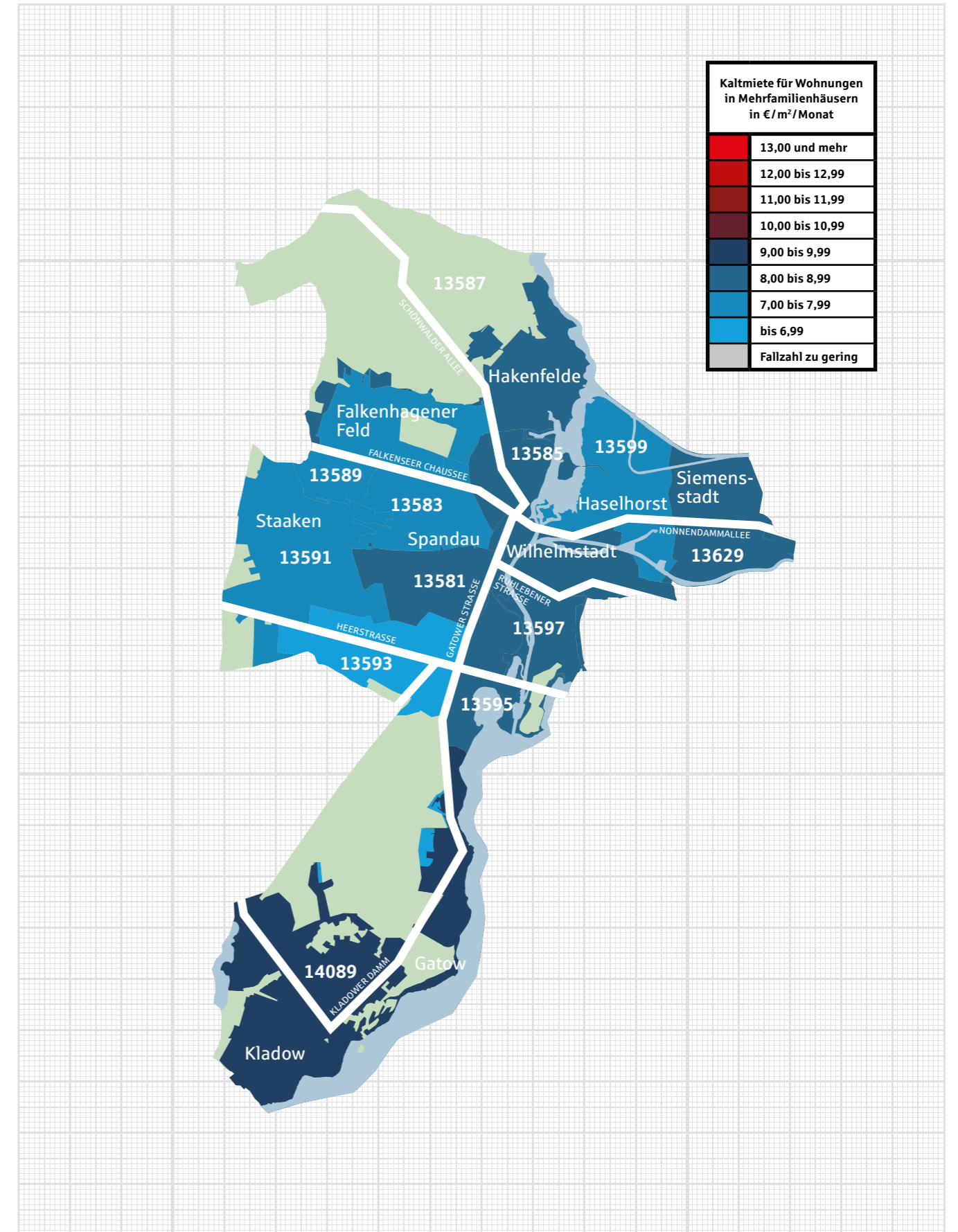
**Lage**

- 9.056 Hunde
- 26.837 Straßenbäume
- 2,50 Schulen je 1.000 Schüler

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Wohnkosten			
		Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
13581	215	8,20 (154)	5,98 (152)	12,50 (119)	71 (87)	772 (124)	3.019 (93)	25,6 (124)
13583	317	7,48 (171)	5,38 (177)	10,73 (167)	60 (168)	613 (176)	2.617 (161)	23,4 (143)
13585	450	8,10 (158)	5,98 (152)	10,63 (170)	70 (95)	754 (136)	2.546 (173)	29,6 (85)
13587	264	8,08 (159)	6,23 (134)	10,63 (170)	69 (99)	750 (138)	2.864 (114)	26,2 (116)
13589	287	7,52 (169)	5,58 (171)	9,56 (181)	64 (146)	657 (168)	3.047 (89)	21,6 (158)
13591	186	7,96 (165)	6,45 (110)	10,72 (168)	71 (87)	763 (131)	3.485 (39)	21,9 (154)
13593	328	6,06 (185)	5,11 (183)	8,77 (185)	68 (108)	597 (180)	3.026 (92)	19,7 (178)
13595	358	8,25 (152)	6,17 (137)	11,00 (163)	66 (124)	723 (147)	2.961 (100)	24,4 (133)
13597	120	8,08 (159)	6,47 (107)	12,05 (132)	71 (87)	768 (126)	2.773 (137)	27,7 (105)
13599	190	7,60 (168)	6,04 (144)	11,10 (158)	65 (133)	671 (164)	2.822 (126)	23,8 (137)
13629	205	8,75 (137)	6,08 (139)	11,79 (145)	64 (146)	740 (140)	2.650 (157)	27,9 (103)
14089	96	9,48 (106)	6,48 (106)	14,50 (75)	95 (11)	1.159 (29)	4.588 (2)	25,3 (129)
Bezirk	3.016	7,95	5,61	11,00	68	725	3.044	23,8
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

«Vorteil, da die nächsten U- und S-Bahn-Stationen weit entfernt liegen. Zudem finden wohnungssuchende Haushalte aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur hier nur ein geringes Angebot an Mietwohnungen vor. Deren Mittelwert, der im bezirksweiten Ranking der höchste ist, muss daher mit Vorsicht interpretiert werden.

### Mietanstieg in Großsiedlungen

Schließlich noch ein Blick auf zwei Gebiete, die zu Berlins Quartieren mit den niedrigsten Angebotsmieten zählen: das Falkenhagener Feld (13589) im Nordwesten Spandaus und die Heerstraße/Wilhelmstraße (13593), das einen Teil des Südwestens des Bezirks bildet. In beiden Gebieten liegen soziale Großbauten der 1960er- und 1970er-Jahre; beide sind nahe dem westlichen Stadtrand gebaut und nicht an S- oder U-Bahn angebunden. Die Leerstände waren noch vor wenigen Jahren hoch, die inserierten Angebotsmieten entsprechend auf niedrigem Niveau. Das Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße gehörte im vergangenen Jahr zusammen mit den Marzahn-Hellersdorfer Quartieren Kaulsdorf-Nord und Ahrensfelde zu den

einzigsten drei Berliner Postleitzahlgebieten, in denen Anbieter bei Neuvermietungen im Schnitt weniger als 6 Euro pro Quadratmeter verlangten.

Der hohe Nachfragedruck in Berlin führt jedoch auch hier zu Zuzügen, parallel dazu tragen auch Projekte aus dem Quartiersmanagement zu einer Steigerung der Attraktivität bei. Die Leerstände konnten in den Gebieten reduziert werden und die Mietforderungen zuletzt weiter ansteigen. Im stadtweiten Vergleich gehören sie jedoch weiterhin zu den günstigsten Wohnstandorten. Im Schnitt verlangten Anbieter im Falkenhagener Feld zuletzt 7,52 Euro pro Quadratmeter, im Bereich Heerstraße/Wilhelmstraße waren es 6,06 Euro. Das Gebiet ist das mit großem Abstand günstigste im Bezirk Spandau und nimmt im Berliner Ranking weiterhin den vorletzten Platz ein. Günstigere Angebote finden sich nur in Ahrensfelde im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Trotz der preiswerten Mieten wird aber auch im Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße neu gebaut: Am Gärtnerering sollen bis 2019 knapp 120 Neubauwohnungen entstehen, jedoch allesamt im Eigentumssegment mit Kaufpreisen zwischen rund 153.000 und 324.000 Euro.



*Hier fühlt man sich fern vom übrigen Berlin*



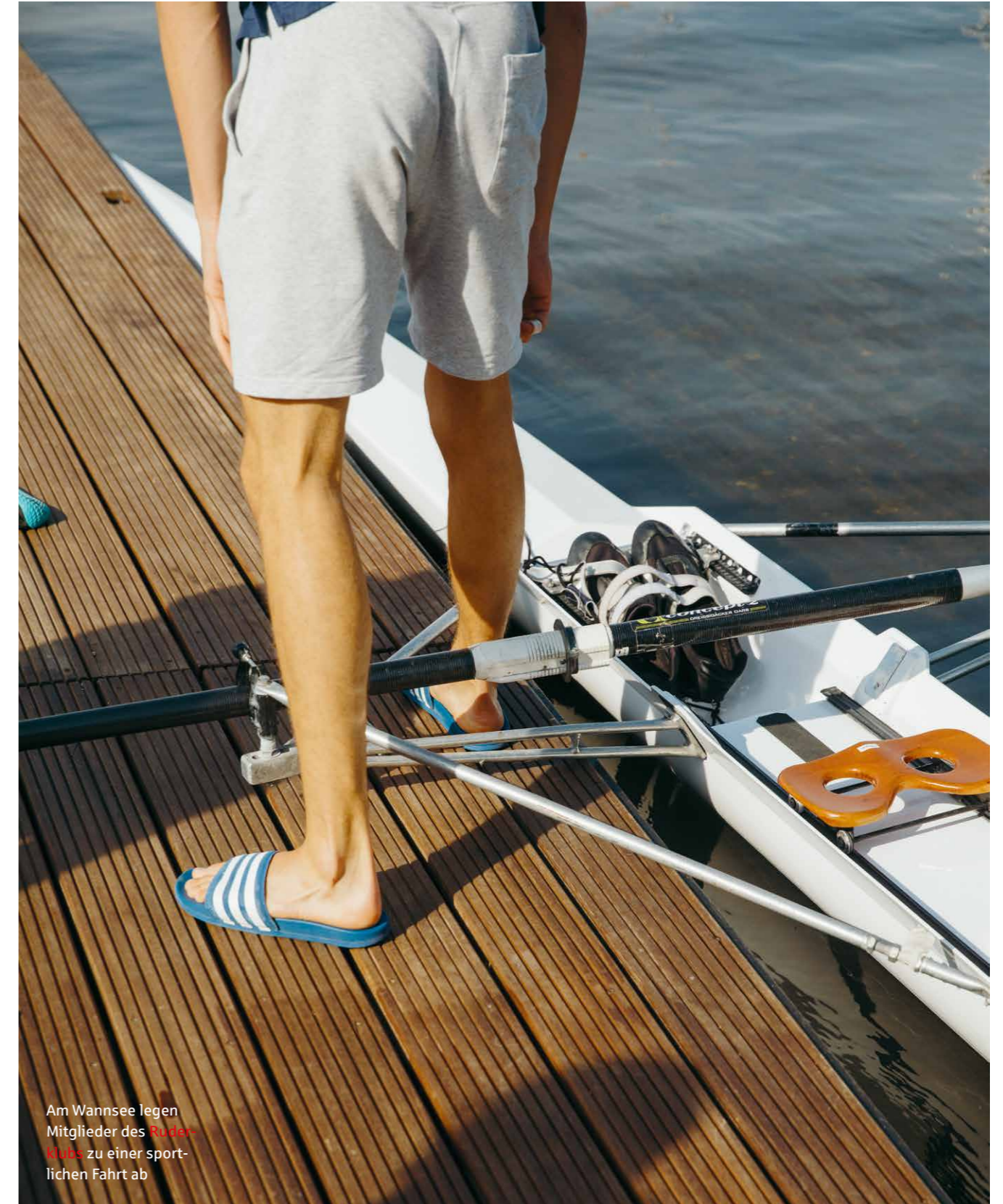
Die in den 50er-Jahren von der finnischen Regierung beauftragte Finnenhaus-Siedlung



Rund um die Straße  
**Am Hirschsprung**  
 gehört Dahlem zu den  
 renommiertesten  
 Villenadressen Berlins

# Steglitz- Zehlendorf

Wohlstand, Weitläufigkeit und viele Wasserlagen prägen die grünen Quartiere Zehlendorfs. Eine Mischung aus Stadtrandidyllen und sehr guter Infrastruktur macht dagegen den Reiz von Steglitz aus. Weil beide recht zentrumsfern liegen, gibt es nach wie vor relativ günstige Miet- und Eigentumswohnungen



Am Wannsee legen  
 Mitglieder des **Ruder-**  
**Klubs** zu einer sport-  
 lichen Fahrt ab

**Bezirk:**

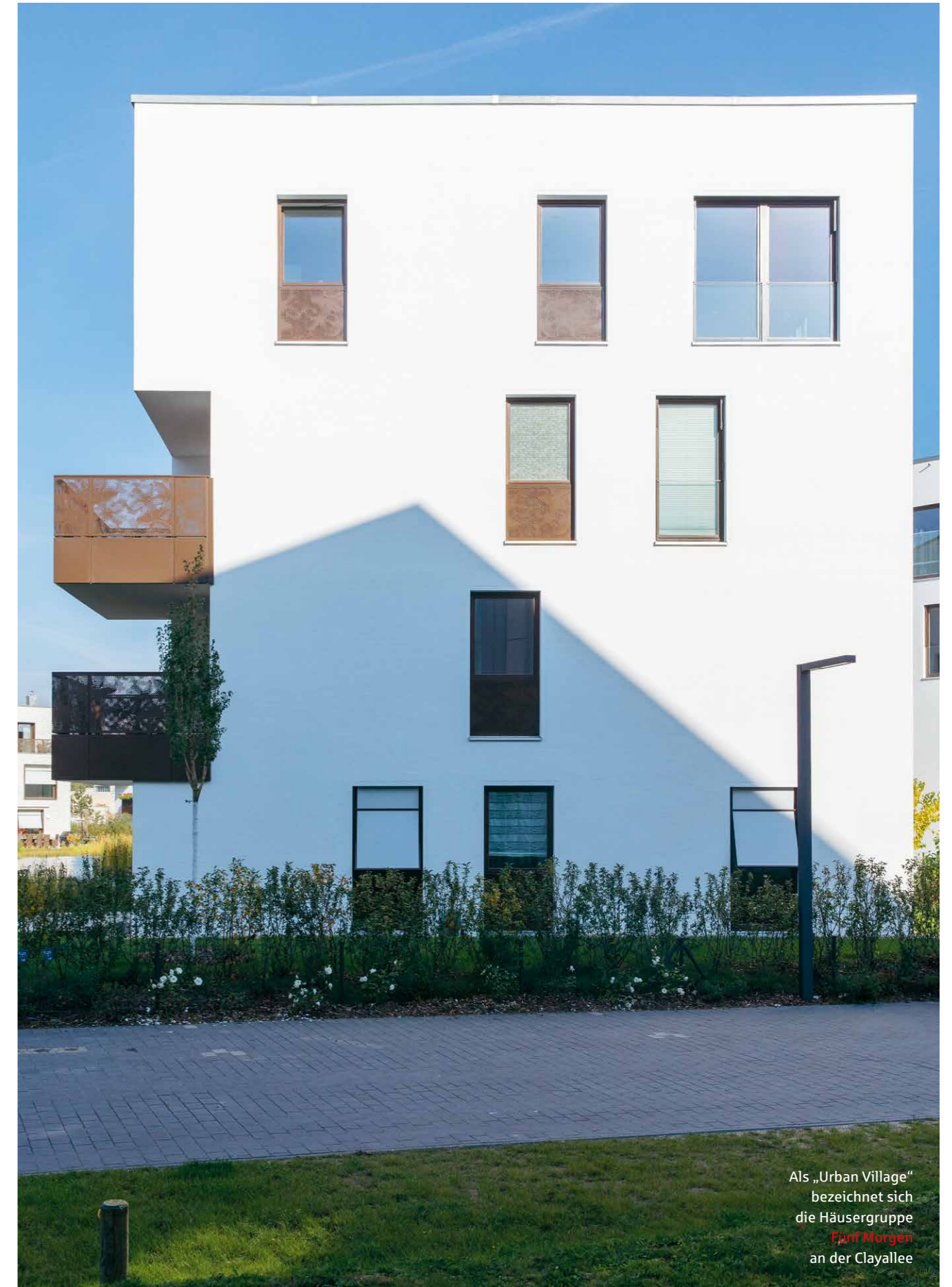
**304.086**  
 Einwohner

**102,56 km<sup>2</sup>**  
 Fläche

**156.696**  
 Wohneinheiten



Das von Kahlfeldt  
Architekten ent-  
worfene **Haus Weyhe**  
im Villenviertel  
Dahlem



Als „Urban Village“  
bezeichnet sich  
die Häusergruppe  
**Fünf Morgen**  
an der Clayallee

# Ein ausgeprägtes West-Ost-Gefälle

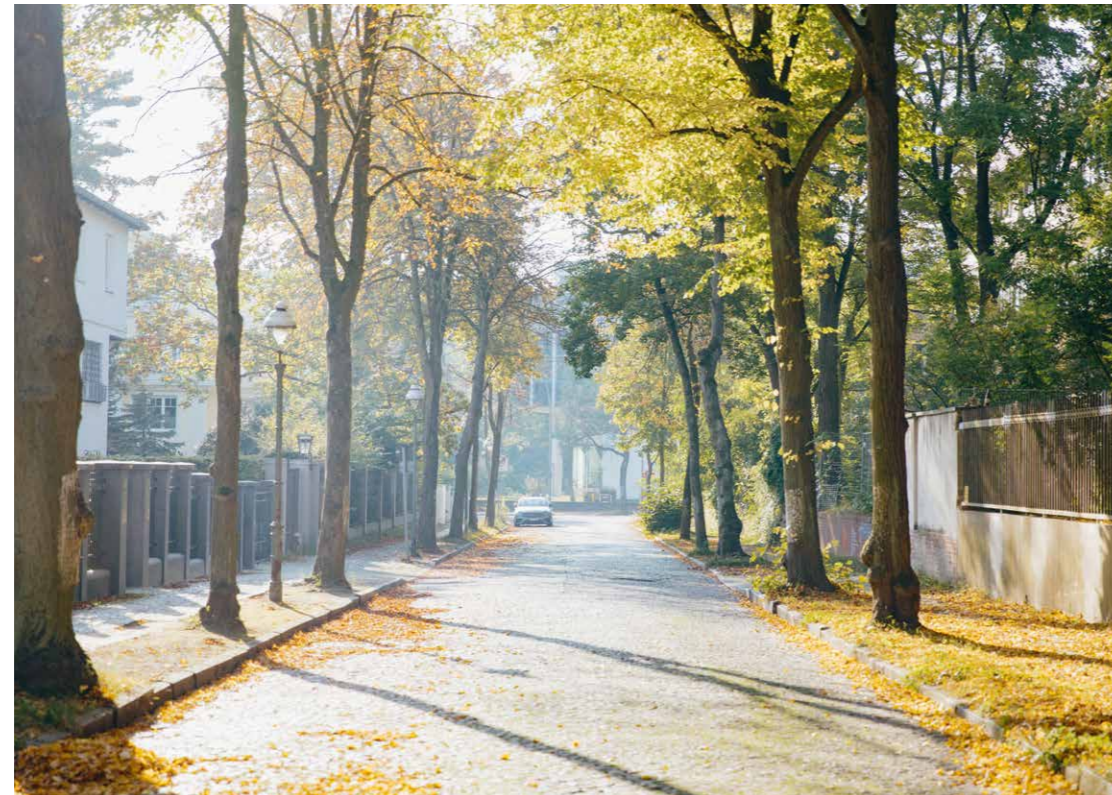
Berlins wohlhabendster Bezirk bietet Wohnen in Villen, an lebhaften Einkaufsmeilen und bald in einem großen Neubauviertel

## Fakten

Wohlhabendes Dahlem  
—  
Angebotsmieten unter 9 €/m<sup>2</sup> nur im Südosten

Viel Wohlstand, Grün und zugleich eine für Berliner Randgebiete gute Infrastruktur zeichnen Steglitz-Zehlendorf aus. Dennoch liegt die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter nur minimal über dem Mittelwert der Gesamtstadt. Dafür gibt es drei Erklärungen. Erstens, dass der Bezirk ein Randbezirk ist. Zweitens das Phänomen, dass gerade die wohlhabenden Bewohner von Steglitz-Zehlendorf offenbar stärker zum Wohnen im Eigentum statt zur Miete neigen, diese Gruppe auf dem Mietmarkt also als zahlungskräftige Nachfrager wegfällt. Und drittens die Tatsache, dass auch dieser Bezirk nicht durchgängig von Wohlstand geprägt ist, sondern es ein deutliches West-Ost-Gefälle gibt: Im westlichen Zehlendorf ist die Kaufkraft der Haushalte fast durchweg überdurchschnittlich. Im zentralen und östlichen Steglitz gibt es dagegen Gebiete, die sich in puncto Kaufkraft berlinweit im Mittelfeld einordnen.

Das wohlhabendste Gebiet, Dahlem (PLZ 14195), hat die stadtweit höchste mittlere Haushaltskaufkraft und zugleich die im Mittel größten angebotenen Wohnungen Berlins. Zunächst stellt sich die Frage: Wo finden sich in diesem weitgehend von Villen und daneben von Bauten der Freien Universität geprägten Gebiet überhaupt die Mietwohnungen? Größere Konzentrationen von Geschossbauten finden sich nur im äußersten Süden nahe der Bundesstraße 1 und im Westen am Rand des Grunewalds, wo frühere US-Kasernen umgenutzt und mit Neubauten ergänzt wurden. Beides sind aber keineswegs dichte, sondern relativ aufgelockerte Siedlungsgebiete, in denen fast jedes Haus frei im Grünen steht. Hinzu kommt ein Streuangebot in sogenannten Stadtvillen und nicht zuletzt in Ein- und Zweifamilienhäusern, die zur Miete angeboten werden. Auch damit bringt es der bezirkliche Spitzenreiter-Ortsteil »



Der Ortsteil **Dahlem** in Zehlendorf hat die höchste mittlere Kaufkraft

Ein Segelboot vor dem 1930 eröffneten Strandbad Wannsee



## 3 Projekte

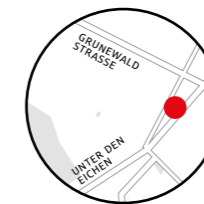
# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Ursulastraße



Ortsteil: **Lankwitz**  
Straße: **Ursulastraße**  
Wohneinheiten: **60**  
Nutzungsart: **Miete**  
Miete €/m<sup>2</sup>: **8,50–10,50**

### Steglitzer Kreisel (Turm)



Ortsteil: **Steglitz**  
Straße: **Schloßstraße**  
Wohneinheiten: **329**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **4.500–10.000**

### Königsberg Quartier



Ortsteil: **Lichterfelde**  
Straße: **Hindenburgdamm**  
Wohneinheiten: **48**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **4.250–6.400**

« Dahlem aber in der Gesamtstadt nur zu Rang 16 hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete; hinter Ortsteilen vor allem aus Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Mag die Adresse noch so gut sein, so ziehen viele zahlungskräftige Wohnungsnachfrager offensichtlich zentralere und urbanere sowie besser angebundene Quartiere vor, in denen Handel und Dienstleistungen auch nicht so dünn verteilt sind wie im ruhigen Villenviertel.

**Steglitz' urbane Schloßstraße**

Das urbane Gegenstück zu Dahlem ist das Gebiet um die Steglitzer Schloßstraße. Sie ist eine der umsatzstärksten Einkaufsmeilen Berlins und bietet gleich vier große Shoppingcenter sowie Dienstleister aller Art einschließlich Kinos, Kulturvilla und einem Theater. U-Bahn, S-Bahn und einer der größten Knotenpunkte des städtischen Busverkehrs kommen hinzu. Die nähere Umgebung (12163) der Schloßstraße ist dicht bebaut und hat aufgrund der Lage nicht zufällig die höchsten Angebotsmieten im östlichen Bezirksteil von Steglitz. Im stadtweiten Vergleich ordnen sich die Mietforderungen der Anbieter jedoch nur im oberen Mittelfeld ein. Östlich und südlich grenzen Quartiere mit vielen Altbauten an, teils auch mit einfachen und kleinen Wohnungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit (12165, 12167 und 12169). Die Mieten liegen hier etwas niedriger als direkt an der Schloßstraße; zwei der drei Gebiete haben zudem die niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft in Steglitz-Zehlendorf. In allen drei Gebieten ordnen sich die Angebotsmieten unter bzw. nahe dem Berliner Mittelwert und den Konditionen »



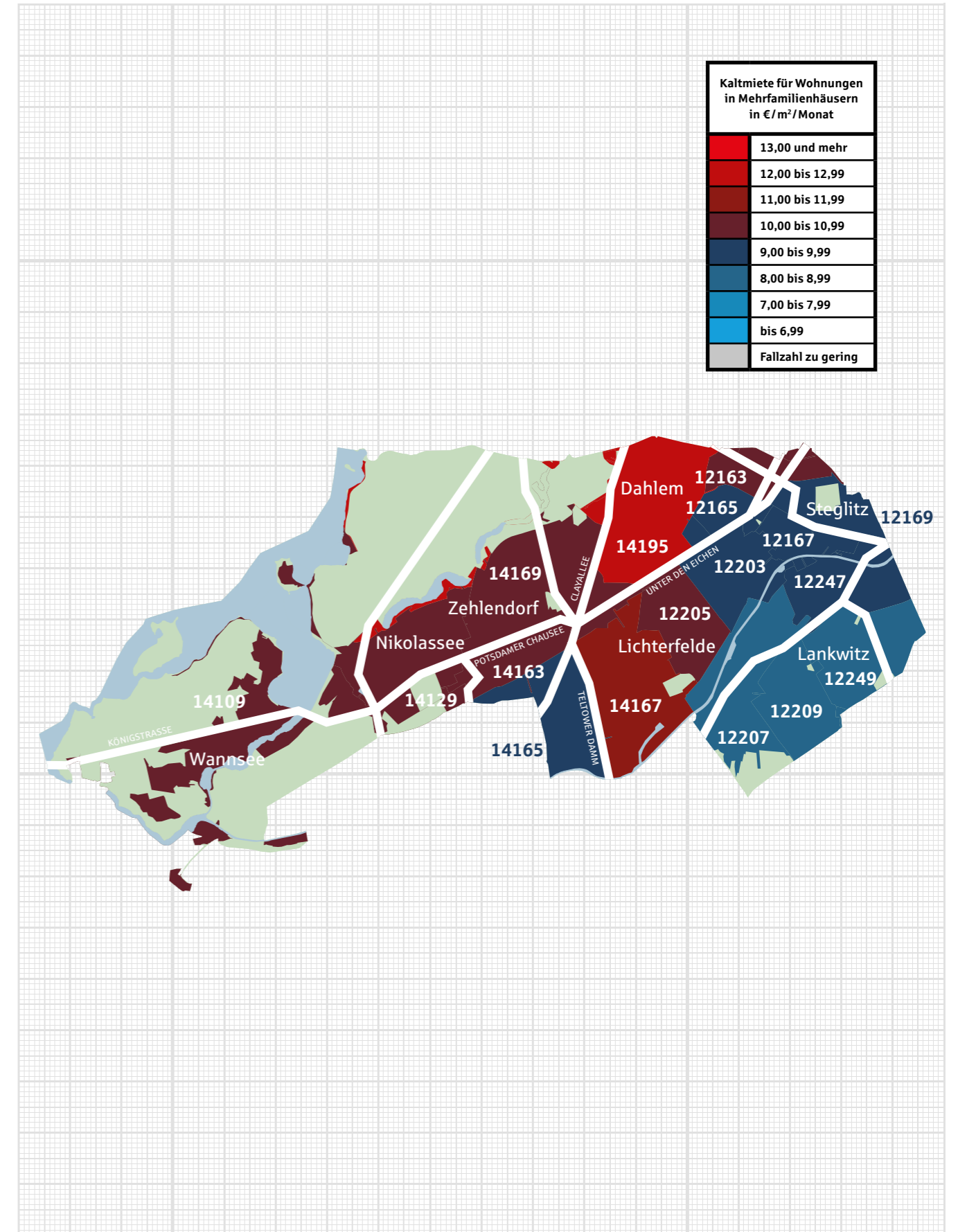
**Lage**

- 10.083 Hunde
- 61.414 Straßenbäume
- 2,25 Schulen je 1.000 Schüler

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Wohnkosten			Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten warm² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote³ in %
		Kaltmiete alle Marktsegmente¹ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment¹ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment¹ in €/m²/Monat				
12163	217	10,60 (63)	6,67 (89)	13,33 (102)	79 (43)	1.050 (49)	3.136 (75)	33,5 (64)
12165	60	9,88 (88)	7,12 (55)	16,87 (35)	83 (26)	1.041 (51)	3.336 (52)	31,2 (79)
12167	283	9,76 (90)	7,23 (44)	13,51 (98)	69 (99)	860 (98)	2.990 (96)	28,8 (94)
12169	196	9,64 (96)	7,07 (58)	14,09 (82)	65 (133)	802 (115)	2.901 (111)	27,6 (106)
12203	270	9,50 (100)	7,35 (37)	13,07 (106)	78 (47)	959 (66)	3.446 (41)	27,8 (104)
12205	224	10,01 (77)	7,22 (45)	14,50 (75)	84 (23)	1.076 (44)	4.141 (12)	26,0 (120)
12207	272	8,87 (132)	5,97 (154)	12,50 (119)	76 (62)	884 (90)	3.265 (61)	27,1 (111)
12209	150	8,80 (135)	7,02 (61)	11,78 (146)	78 (47)	896 (85)	3.979 (15)	22,5 (149)
12247	216	9,00 (122)	6,61 (93)	12,14 (130)	65 (133)	766 (127)	3.272 (60)	23,4 (143)
12249	247	8,70 (142)	6,25 (131)	12,46 (125)	64 (146)	735 (144)	3.204 (70)	22,9 (147)
14109	109	10,43 (70)	5,49 (176)	13,20 (105)	96 (8)	1.266 (16)	4.396 (5)	28,8 (94)
14129	152	10,68 (61)	7,18 (47)	14,13 (81)	95 (11)	1.275 (15)	4.548 (4)	28,0 (100)
14163	135	10,00 (78)	7,21 (46)	14,15 (80)	83 (26)	1.055 (48)	4.256 (8)	24,8 (132)
14165	210	9,23 (115)	5,96 (156)	12,84 (114)	77 (55)	924 (75)	3.604 (32)	25,6 (124)
14167	260	11,00 (49)	7,89 (15)	15,57 (53)	83 (26)	1.144 (31)	4.175 (11)	27,4 (107)
14169	204	10,00 (78)	7,53 (27)	14,00 (86)	77 (55)	975 (64)	3.796 (20)	25,7 (122)
14195	205	12,40 (16)	8,50 (2)	16,67 (38)	107 (1)	1.619 (3)	4.897 (1)	33,1 (70)
Bezirk	3.410	9,80	6,99	14,07	79	986	3.648	27,0
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00	72	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,48 €/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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom



« der Innenstadt ein. Denn zum Kern Berlins sind es etwa acht Kilometer, und eher randstädtische Lagen sind selbst bei noch so guter Infrastruktur weniger gefragt. Ein Großprojekt der kommenden Jahre könnte das Mietniveau heben: Im Steglitzer Kreisel, einem markanten, leer stehenden bisherigen Bürohochhaus mit Sockelbau, sollen auf 28 Etagen mehr als 300 Wohnungen entstehen – allerdings überwiegend im individuellen Eigentum. Die Verkehrsanbindung ist hier als exzellent zu beurteilen: Die U-Bahn hält direkt unter dem Gebäude.

### Ein Großprojekt im Südosten

Die niedrigsten Angebotsmieten des Bezirks und große Entwicklungspotenziale hat sein südöstlichster Winkel: ein Teil von Lankwitz (12249) sowie zwei Gebiete in Lichterfelde – Ostpreußendamm (12207) und Hildburghäuser Straße West (12209). Hier werden Wohnungen im Mittel noch für weniger als 9 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die Kaufkraft liegt hingegen mindestens im Mittelfeld der Berliner Postleitzahlgebiete und deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt. Im Bereich Hildburghäuser Straße West gehört sie sogar zu den Top 20 aller 190 unter-

suchten Quartiere. Die Wohnkostenquoten fallen in den drei Gebieten entsprechend moderat aus.

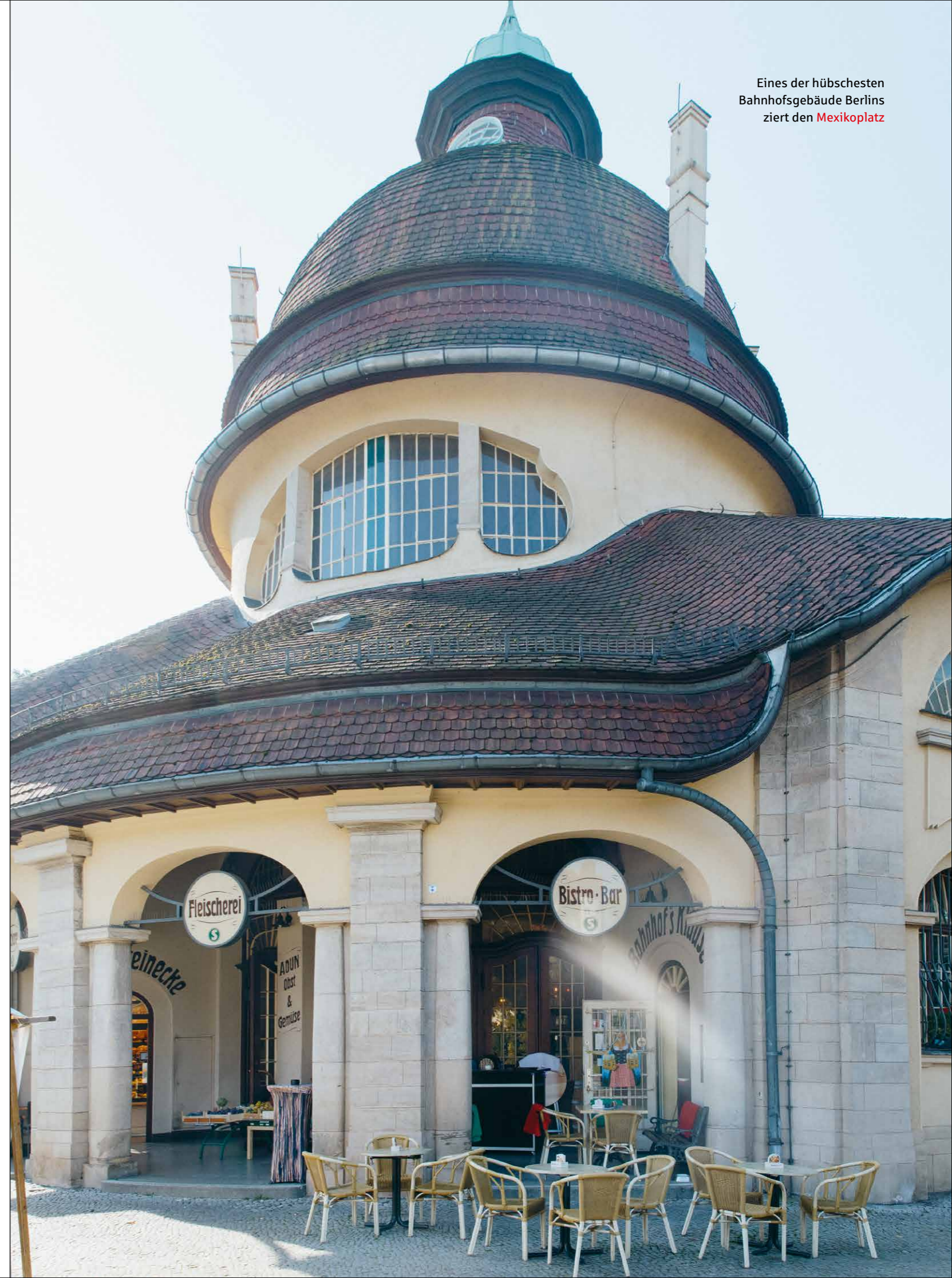
In den genannten Quartieren herrscht über weite Strecken Stadtrandatmosphäre mit kleineren Einfamilienhäusern und Siedlungsbauten im Grünen. Auffälligste Ausnahme ist die Thermometersiedlung – ihre Straßen sind nach Physikern bzw. Kartografen benannt und haben klangvolle Namen wie Fahrenheitstraße oder Mercatorweg. Es ist ein typisches Großquartier mit all seinen Herausforderungen, das in der Zeit zwischen 1968 und 1974 entstand, zahlreiche Hochhäuser mit bis zu 22 Etagen umfasst und Tausenden Einwohnern ein Zuhause bietet.

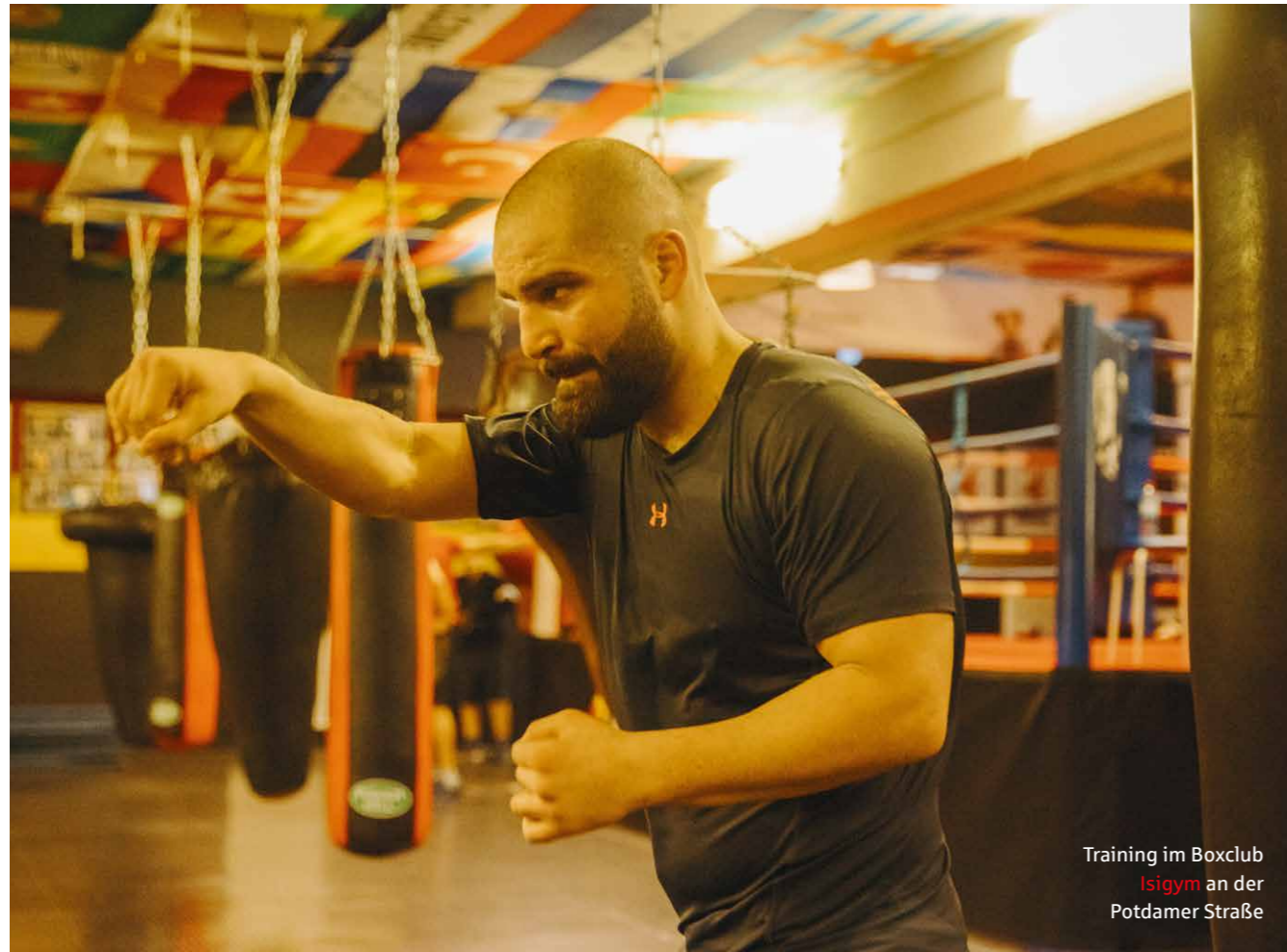
Schlagzeilen in Steglitz-Zehlendorf machte das an der südlichen Stadtgrenze gelegene Wiesenland quasi neben der Thermometersiedlung. Hier soll auf einem früheren Übungsplatz der US-Truppen, der nunmehr seit rund 20 Jahren brachliegt, ein neues Stadtquartier mit mehr als 2.500 Wohnungen sowie Einzelhandelsflächen, Kitas, Schulen und Sportplätze entstehen – das größte Entwicklungsprojekt im Bezirk. Ein mit Naturschutz begründetes Bürgerbegehren dagegen scheiterte; derzeit laufen die amtlichen Planungsverfahren.



## Eine Mischung aus Stadtrand-idylle und guter Infrastruktur

Eines der schönsten Bahnhofsgebäude Berlins ziert den Mexikoplatz





Training im Boxclub  
Isigym an der  
Potdamer Straße

# Tempelhof- Schöneberg

Schlicht und rau, aber anderswo auch hochwertig und gepflegt zeigt sich der Bezirk. Hier treffen Menschen, die sich durchboxen wollen, auf solche, die es längst geschafft haben – und auf Mitbürger, die sich in ihren Nischen gemütlich eingerichtet haben, auch wenn das Äußere manchmal herb wirkt



Auf einen Bunker  
stützt sich das  
Pallaseum, bekannter  
unter dem Namen  
Sozialpalast

**Bezirk:** 346.108 Einwohner    53,05 km<sup>2</sup> Fläche    181.149 Wohneinheiten



**Diese Seite:** Das Wohnprojekt am Lokdepot von **Robertneun Architekten**

**Links:** Ein Altbau im **Bayerischen Viertel** am Rande der City West

# Ruhe im Zentrum, eine Sorge am Rand

In diesem Bezirk findet sich alles – Altbauviertel verschiedener Qualitäten, Hochhaussiedlungen, Stadtrandidyllen und Berlins größte Freifläche

## Fakten

Deutliches Nord-Süd-Mietgefälle  
—  
Hoher Preisanstieg um den Viktoria-Luise-Platz

Der lang gestreckte Bezirk Tempelhof-Schöneberg reicht von der westlichen City bis zum südlichen Stadtrand Berlins und ist entsprechend vielfältig strukturiert. Im innerstädtischen Schöneberg dominieren Altbauquartiere der gehobenen bis mittleren Preislage – die begehrtesten und teuersten liegen nahe dem Kurfürstendamm, einfachere weiter südlich und östlich mit mitunter als Folge von Sanierungen einem hohen Anteil landeseigener, teils sozial gebundener Wohnungen.

Tempelhof zeigt mit einzelnen Ausnahmen bei den Angebotsmieten ein Nord-Süd-Gefälle; Innenstadtnähe erweist sich auch hier als prägender Faktor des Mietniveaus. Baulich ist der Bezirksteil gemischt strukturiert: Es gibt Gründerzeitquartiere in der Nähe einstiger Dorfkerns, die ausgedehnteste Freifläche der Stadt auf dem Tempelhofer Feld, große Gewerbegebiete, durchgrünte Wohnviertel mit Geschoss-

bauten oder Reihenhäusern sowie im Süden hochgeschossige Stadtrandssiedlungen der Zeit um 1970 und ausgedehnte Einfamilienhausareale. Paradox ist das Verhältnis von Kaufkraft und Mietniveau in beiden Bezirksteilen: In Schöneberg sind die Angebotsmieten fast durchweg höher, aber die mittlere Kaufkraft niedriger als in Tempelhof. Dies kann dazu führen, dass in Schöneberg für das Anmieten einer Wohnung in Extremfällen ein fast doppelt so hoher Teil der Kaufkraft aufgewandt werden muss wie in einzelnen Tempelhofer Lagen.

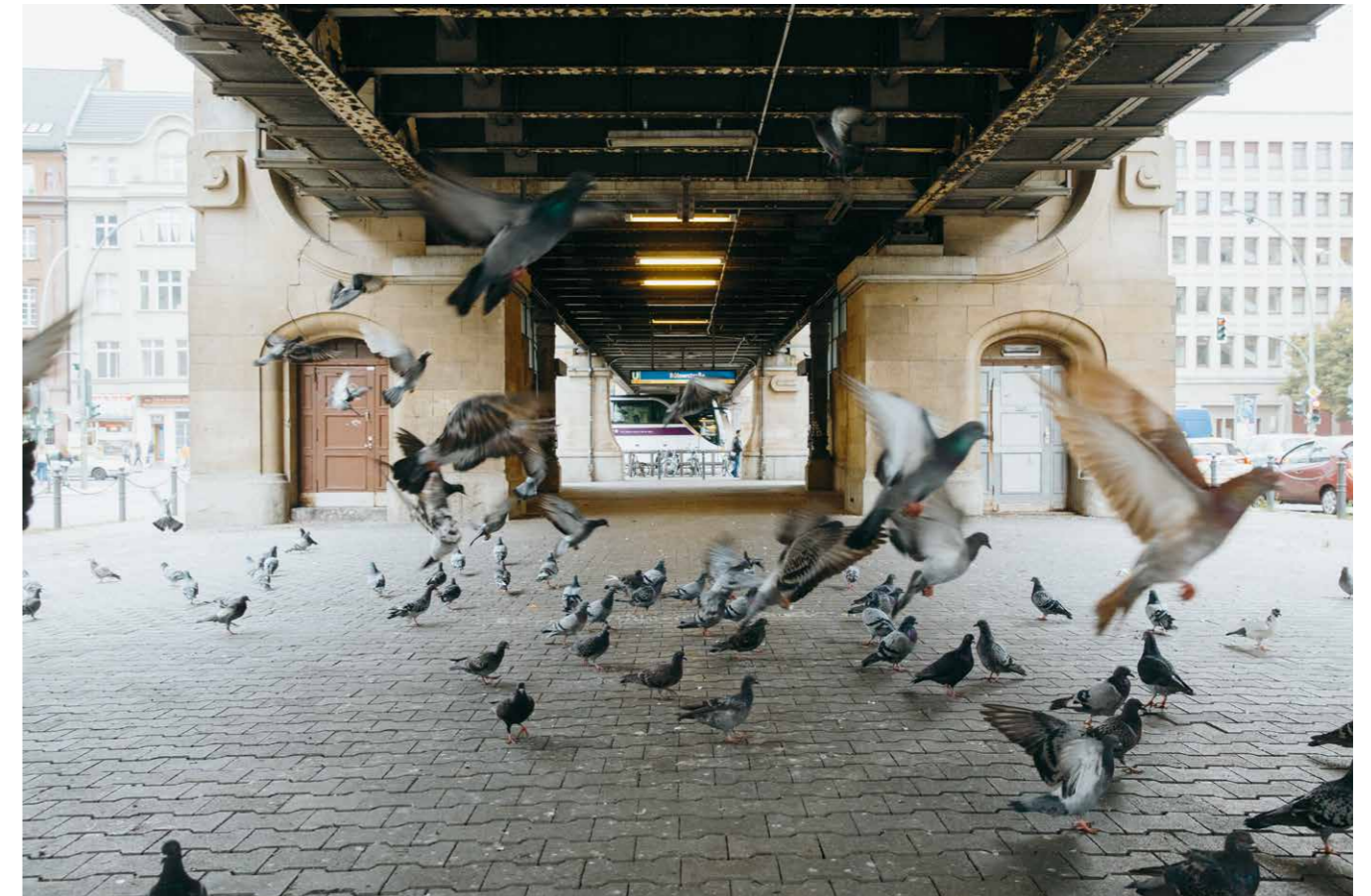
### Entspannter Viktoria-Luise-Platz

Die Gegend um den Viktoria-Luise-Platz (PLZ 10777) lädt zum urbanen Wohnen der angenehmen, jedoch eher höherpreisigen Art ein. Geboten werden hier zum Großteil gediegene, große Altbauwohnungen – im Westen des Gebiets eher an ruhigen Wohnstraßen, »



Diese Seite: Einer der zahlreichen türkischen Supermärkte in der Potsdamer Straße

Rechts: Der von Bruno Möhring entworfene U-Bahnhof Bülowstraße



## 3 Projekte Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Pandion The Haus



Ortsteil: Schöneberg  
Straße: Nürnberger Straße  
Wohneinheiten: 75  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ab 7.300

### Carré Voltaire



Ortsteil: Schöneberg  
Straße: Kurfürstenstraße  
Wohneinheiten: 127  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: 4.000–7.100

### Britzer Straße



Ortsteil: Mariendorf  
Straße: Britzer Straße  
Wohneinheiten: 39  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ab 3.300

« östlich der Martin-Luther-Straße dagegen im kniepen- und ladenreichen Szenekiez am Nollendorfpfatz. Restaurants und Cafés reihen sich auch am gepflegten Viktoria-Luise-Platz aneinander. Von hier spaziert man in fünf Minuten zum KaDeWe. Der Preis für die attraktive Umgebung sowie die zentrale Lage ist Berlins neunthöchstes Angebotsmietniveau, das 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nochmals um knapp 18 Prozent gestiegen ist. So begehrt die Gegend ist, bot sie doch zuletzt nur Raum für wenige Neubauprojekte. Aktuell entstehen beispielsweise im ehemaligen Post- und Telegrafenamnt Berlin nördlich des Viktoria-Luise-Platzes 128 neue Wohnungen. Der Stadtteil ist weitgehend dicht bebaut, sodass große Veränderungen auf kurze und mittlere Frist nicht zu erwarten sind.



**Lage**

- 9.061 Hunde
- 36.086 Straßenbäume
- 2,12 Schulen je 1.000 Schüler

**Lichtenrade vor großen Veränderungen**

Vom bürgerlichen Innenstadtgebiet ist es nur ein Sprung ins bürgerliche Vorstadtquartier am südlichen Ende des Bezirks: Die Gegend um den Bahnhof Lichtenrade (12307) weist die höchste mittlere Haushaltskaufkraft in Tempelhof-Schöneberg auf. Wer in Lichtenrade aus dem Bahnhof tritt, steht an einem kleinstädtisch anmutenden Platz mit Kirche, Bürgeramt und Bibliothek und kann an der Bahnhofstraße in aller Ruhe seine Alltagseinkäufe tätigen. Östlich und südlich des Bahnhofs »

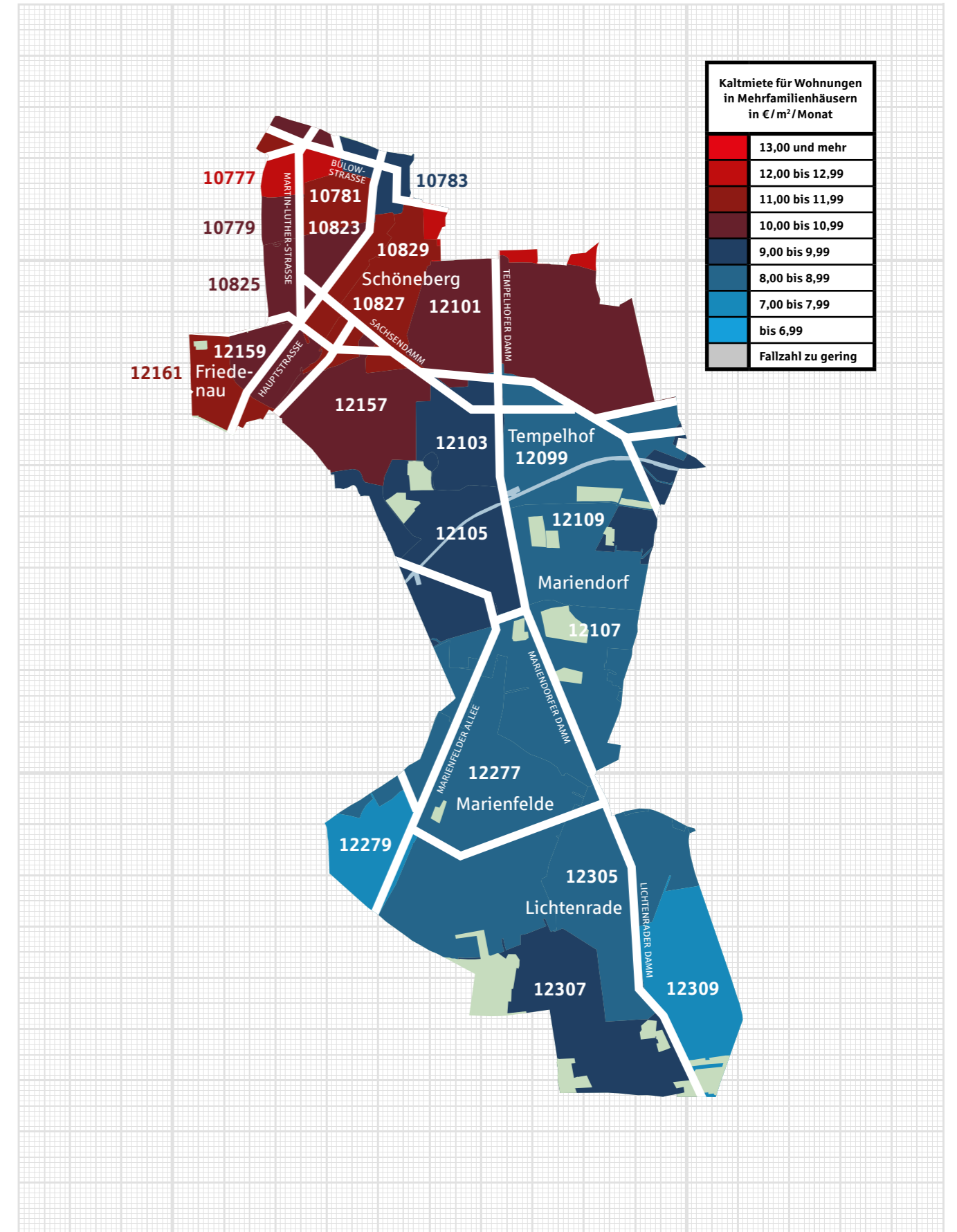
**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10777	199	12,87 (9)	8,23 (10)	18,00 (20)
10779	81	10,32 (71)	7,69 (23)	16,82 (36)
10781	133	11,41 (41)	6,92 (69)	17,87 (23)
10783	82	9,56 (97)	5,91 (161)	12,98 (113)
10823	61	10,81 (57)	7,02 (61)	15,16 (59)
10825	99	10,90 (56)	6,08 (139)	16,33 (43)
10827	150	11,00 (49)	7,40 (34)	15,14 (60)
10829	117	11,00 (49)	7,45 (31)	15,98 (49)
12099	174	8,92 (129)	6,50 (101)	13,86 (92)
12101	85	10,00 (78)	6,69 (87)	14,67 (69)
12103	187	9,56 (97)	6,45 (110)	12,74 (116)
12105	164	9,21 (117)	6,49 (105)	14,62 (71)
12107	146	8,74 (140)	6,60 (95)	11,92 (141)
12109	154	8,88 (131)	7,00 (65)	11,58 (149)
12157	188	10,04 (75)	7,09 (56)	14,00 (86)
12159	111	10,45 (68)	7,69 (23)	14,59 (73)
12161	210	11,03 (47)	7,79 (20)	15,01 (61)
12277	84	8,41 (148)	6,42 (114)	10,54 (172)
12279	164	7,44 (173)	5,92 (160)	10,00 (179)
12305	141	8,18 (156)	5,93 (159)	10,13 (178)
12307	84	9,00 (122)	6,25 (131)	11,97 (140)
12309	132	7,44 (173)	5,57 (173)	11,86 (143)
Bezirk	2.946	9,70	6,47	15,00
Berlin	41.125	9,79	6,17	16,00

**Wohnkosten**

Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
83 (26)	1.301 (14)	3.334 (53)	39,0 (19)
86 (18)	1.126 (34)	3.077 (85)	36,6 (34)
85 (20)	1.208 (24)	2.856 (115)	42,3 (10)
65 (133)	793 (117)	2.775 (136)	28,6 (96)
66 (124)	891 (87)	2.767 (138)	32,2 (74)
78 (47)	1.058 (46)	2.910 (109)	36,3 (36)
73 (78)	996 (58)	2.927 (106)	34,0 (54)
66 (124)	906 (82)	2.693 (154)	33,7 (61)
67 (118)	779 (122)	2.586 (170)	30,1 (82)
71 (87)	909 (79)	3.126 (76)	29,1 (90)
66 (124)	814 (111)	2.806 (128)	29,0 (92)
64 (146)	759 (133)	2.843 (122)	26,7 (113)
67 (118)	766 (127)	3.440 (43)	22,3 (152)
65 (133)	755 (135)	2.983 (99)	25,3 (129)
73 (78)	932 (71)	2.902 (110)	32,1 (75)
83 (26)	1.096 (39)	3.247 (66)	33,8 (59)
82 (32)	1.126 (34)	3.325 (55)	33,9 (58)
70 (95)	783 (121)	3.571 (34)	21,9 (154)
71 (87)	717 (149)	3.252 (65)	22,1 (153)
68 (108)	737 (142)	3.689 (26)	20,0 (174)
78 (47)	915 (78)	3.925 (18)	23,3 (146)
73 (78)	742 (139)	3.434 (44)	21,6 (158)
Bezirk	904	3.117	29,0
Berlin	884	3.046	29,0

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« ist Lichtenrade durch Einfamilienhäuser geprägt, nördlich der Bahnhofstraße dominiert hingegen der Geschosswohnungsbau der 1970er-Jahre. Anders als dem Schöneberger Norden steht dem südlichen Bezirksende jedoch eine große Veränderung bevor: Die nach dem Krieg stillgelegte Fernbahntrasse wird reaktiviert; hier sollen die Züge nach Dresden und Prag und alle paar Minuten die Expresszüge zum künftigen Großflughafen BER fahren. Im Ergebnis werden Brücken, Unterführungen und hohe Lärmschutzwände entstehen und gleichzeitig ein deutlicher Rückgang an Beschaulichkeit eintreten. Klagen gegen das Vorhaben hatte keinen Erfolg, die Bauarbeiten sollen nun zeitnah beginnen und bis 2025 abgeschlossen sein.

#### Friedenaus dezente Dichte

Im Nordwesten des Bezirks an der Grenze zu Wilmsdorf und Steglitz findet sich ein weiteres gutbürgerliches Gebiet mit einem überraschenden Superlativ: Friedenau (12161 und 12159) hat unter den 96 Berliner Ortsteilen die höchste Einwohnerdichte. Mehr als 17.000 Menschen wohnen auf einem Friedenauer Quadratkilometer, aber man

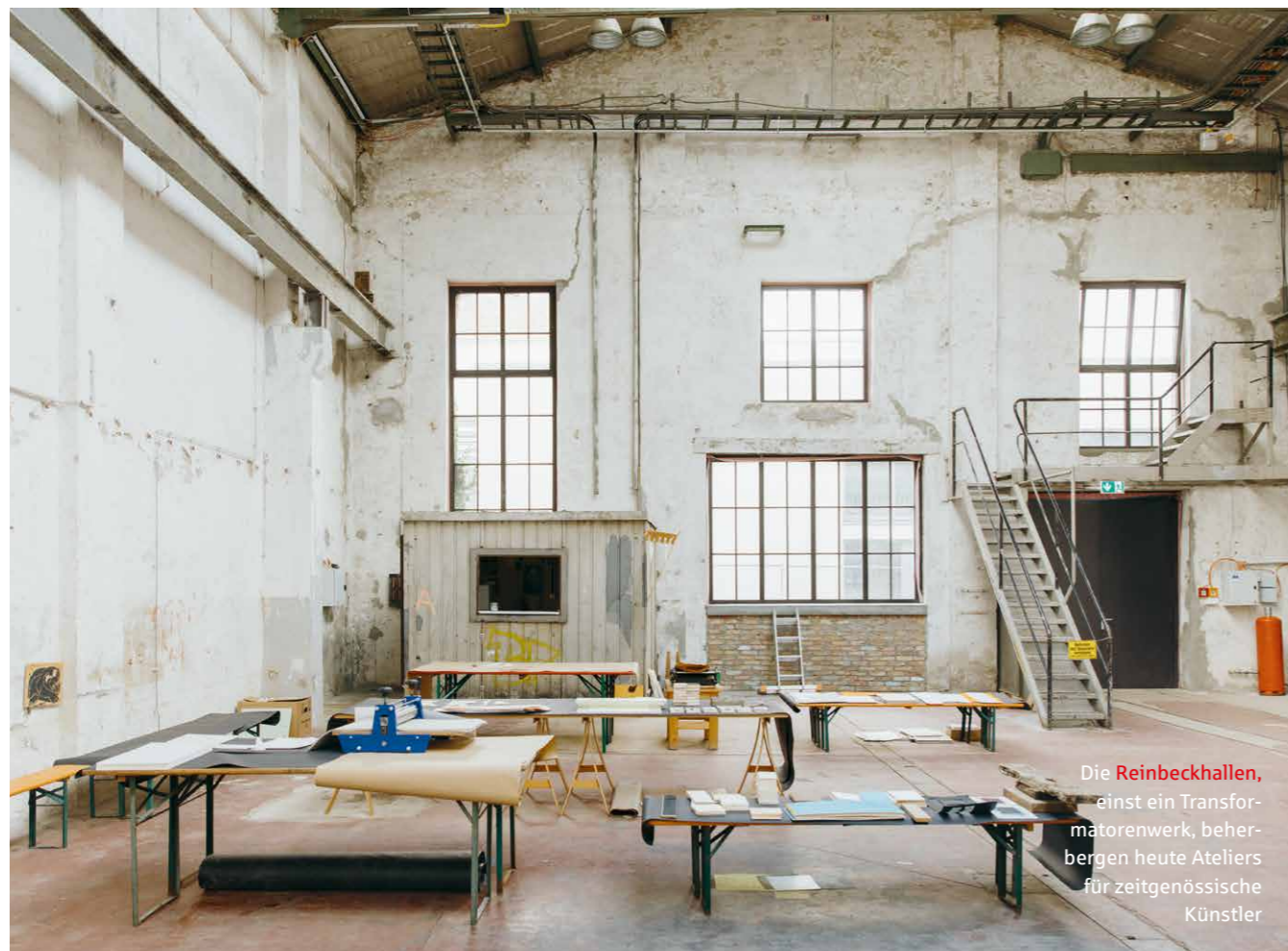
sieht das der Gegend nicht an: Die Altbauten haben oft vier statt der berlintypischen fünf Etagen; in den Straßen ist Platz für Vorgärten und an etlichen Stellen Raum für idyllische grüne Plätze. Die hohe Dichte erklärt sich daraus, dass der Stadtteil fast komplett mit Wohnhäusern bebaut ist. Gewerbeobjekte bilden eine Ausnahme; größere Bahnflächen oder Erholungsgebiete gibt es nicht. Die Friedenauer genießen das Leben in ihren hübschen grünen Straßen, in denen es aber auch an Handel, Restauration und Kiezkultur nicht fehlt. Kaufkraft wie Mietniveau gehören zu den höchsten im Bezirk. Nur an einer Stelle ist Raum für ein Großprojekt: Auf einem ehemaligen Güterbahnhof im Norden des Gebiets entstehen im Projekt „Friedenauer Höhe“ 940 neue Wohnungen – womit Friedenau seine Spitzenposition bei der Bevölkerungsdichte weiter ausbauen wird. Die Realisierung des Großprojekts, das sich südlich der Stadtautobahn und Ringbahn erstreckt, ist schrittweise und auf einen längeren Zeitraum ausgelegt. Erst im Jahr 2022 soll der Bau des neuen Quartiers, in dem neben frei finanzierten Mietwohnungen auch Einzelhandels- und Büroflächen sowie ein Hotel entstehen sollen, abgeschlossen sein.



*Schlicht und  
rau, aber auch  
elegant und  
gepflegt*

Ein Boxer im  
Isigym an der  
Potsdamer Straße

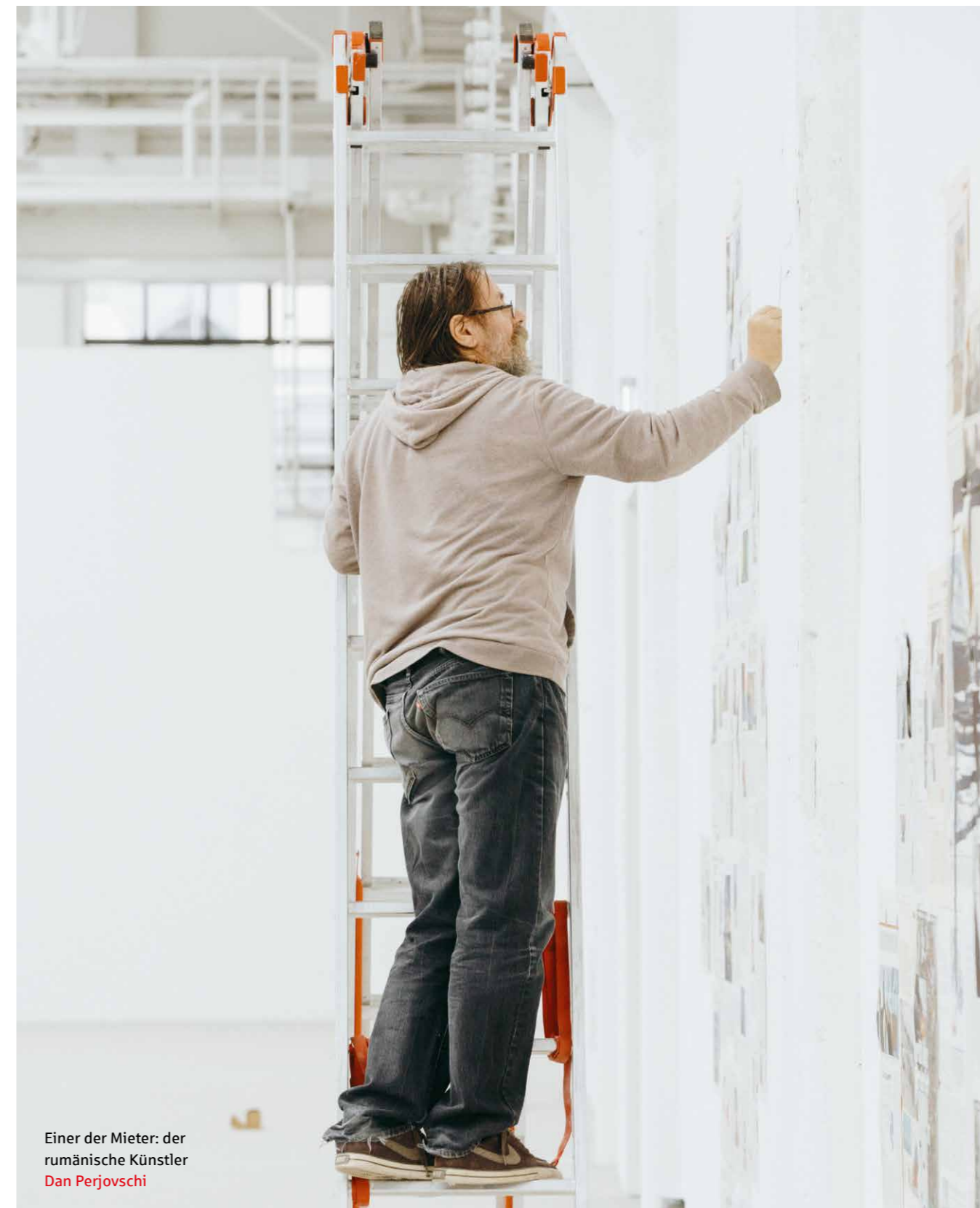




Die **Reinbeckhallen**, einst ein Transformatorwerk, beherbergen heute Ateliers für zeitgenössische Künstler

# Treptow-Köpenick

In einstigen Industriebauten werkeln Künstler statt Arbeiter, draußen am Fluss lösen Wohnhäuser mit Panoramablick Lagerhallen ab. Treptow-Köpenicks große Wohnungsbau-potenziale werden rege genutzt – in früheren Fabriken ebenso wie in Wasser- und Waldlagen. Die oft langen Wege zur City nimmt man in Kauf



Einer der Mieter: der rumänische Künstler **Dan Perjovschi**

**Bezirk:**

259.524  
Einwohner

167,73 km<sup>2</sup>  
Fläche

138.723  
Wohneinheiten

**Diese Seite:**  
Denkmalgeschützte  
**Industriebauten** prägen  
Schönevide

**Rechts:**  
**Wohnen am Campus**  
von Roedig, Schop  
Architekten in Adlershof





# Wo Freiraum reichlich vorhanden ist

Die Vielfalt des Bezirks wächst durch große und kleine Neubauprojekte, für die sich teils noch schöne Wasser- und Grünlagen finden

## Fakten

Neubautätigkeit weiter auf hohem Niveau — Adlershof mit großem Angebot

Treptow-Köpenick im Südosten Berlins ist der flächengrößte, wald- und wasserreichste Bezirk der Stadt – und ein besonders vielfältig strukturierter. Alt-Treptow und das Gebiet um die Baumschulenstraße sowie Oberschöneeweide haben innenstadtypische Gründerzeitbebauung. Südlich davon liegen mit Johannisthal, Adlershof, Altglienicke und Bohnsdorf lockerer bebauter Gebiete, durchsetzt mit kleinen Wäldchen und Kleingärten, aber auch großen Flächen der Deutschen Bahn und Gewerbegebieten. Gleiches gilt für Rummelsburg und Niederschöneeweide bis hin zum Westen des Ortsteils Köpenick. Dort verdichtet sich die Bebauung noch einmal, bevor sich in den östlicheren und südlicheren Ortsteilen die Siedlungen mehr und mehr im Grünen verlieren – so Wendenschloss und Müggelheim, Friedrichshagen und Wilhelmshagen, Rahnsdorf und Schmöckwitz. Auf dem Wohnungsmarkt dominieren vor allem mittlere

bis mäßige Preislagen. Man lebt zwar einerseits ruhig und naturnah, andererseits aber auch weit von der Innenstadt entfernt.

## Wenn Neubau Mieten hebt

Dass Statistik nicht nur betrachtet, sondern stets interpretiert werden will, zeigt eindrücklich Niederschöneeweide (PLZ 12439). Es erlebte im Jahr 2017 Treptow-Köpenicks stärksten Sprung bei den Angebotsmieten, vom sechstestersten Platz im Bezirksranking direkt auf den ersten. Das ähnlich strukturierte Nachbargebiet Oberschöneeweide blieb dagegen weit zurück. Gentrifizierung in Niederschöneeweide? Nein, das war es nicht. Vielmehr übten zahlreiche in die Vermarktung gegangene Apartments eines großen Neubauprojekts Einfluss auf die mittlere Angebotsmiete aus. Sollten diese – vorrangig Einzimmerwohnungen – nun vermietet »



Das **Fuseroom Recording Studio** in der Schöneweider Wilhelminenhofstraße



Alberto Rizzo Schettino,  
Inhaber des Fuseroom  
Recording Studios

## 3 Projekte

# Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen

### Joachimstraße



Ortsteil: **Köpenick**  
Straße: **Joachimstraße**  
Wohneinheiten: **134**  
Nutzungsart: **Miete, z.T. gef.**  
Miete €/m²: **6,00–11,00**

### Living Spree 2.0



Ortsteil: **Oberschöneeweide**  
Straße: **An der Wuhlheide**  
Wohneinheiten: **36**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m²: **ab 3.990**

### Am Coloniapark



Ortsteil: **Altglienicke**  
Straße: **Kleiner Mohnweg**  
Wohneinheiten: **32**  
Nutzungsart: **Eigentum (RH)**  
Kaufpreis €/m²: **z.B. 1.960–2.400**

« sein, ist von einer künftigen Relativierung der überdurchschnittlichen Preisentwicklung auszugehen. Auch der zweite Rang von Adlershof (12489) im Mietranking erklärt sich durch reges Baugeschehen. Hier entstehen derzeit noch mehr Projekte als im benachbarten Niederschöneweide, wobei sich vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Stadt und Land Wohnbauten und Howoge sehr aktiv am Neubaugeschehen zeigen. Entsprechend wird die Mehrheit der neuen Wohneinheiten nach Fertigstellung zur Miete angeboten. Insgesamt war Adlershofs Angebot an Mietwohnungen im Erfassungszeitraum mehr als doppelt so groß wie das von Niederschöneweide. Prägend für Adlershof ist heute vor allem die „Wissenschaftsstadt“ Adlershof, die mehr als 1.000 Unternehmen, Institute der Humboldt-Universität zu Berlin sowie zahlreiche außeruniversitäre Forschungsinstitute beheimatet.



**Lage**

- 8.248 Hunde
- 44.343 Straßenbäume
- 2,51 Schulen je 1.000 Schüler

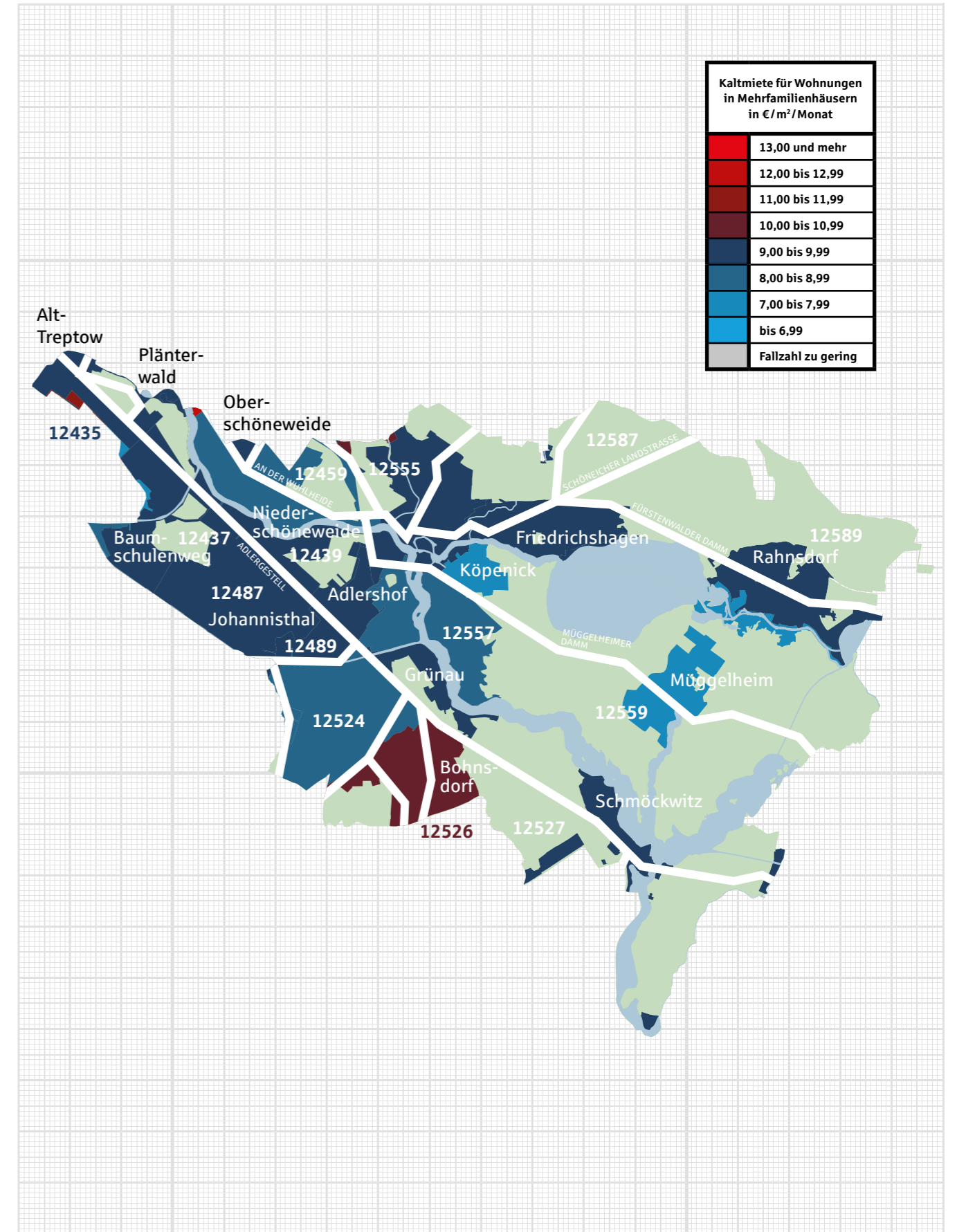
**Kleinstadtqualitäten in Köpenick**

Den insgesamt größten Mietwohnungsmarkt im Bezirk hat aber Köpenick (12555). Es ist wie Spandau ein Berliner Ortsteil, der streckenweise wie eine eigenständige Stadt wirkt: Es gibt eine Altstadt – im Ortsteil Köpenick auf einer Insel mit einem Schloss. Die Bahnhofstraße fungiert als kommerzieller Mittelpunkt mit zwei Einkaufszentren, in der Nähe finden sich viele Geschossbauten und im nördlichen Gebietsteil Uhlenhorst das hübsche frühmoderne „Märchenviertel“ sowie viele waldnahe Einfamilienhäuser. Zahlreiche kleinere und mittlere Neubauprojekte sind in Köpenick in den vergangenen Jahren entstanden oder im Bau. Der Anstieg der Angebotsmieten war zuletzt moderat. Trotz guter Infrastruktur und hübscher Winkel nimmt das Mietniveau im Bezirk ein mittleres Niveau ein, im Gesamtberliner Maßstab »

**Wohnmarktdaten**

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup>			Wohnkosten			Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
		Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12435	141	9,85 (89)	6,50 (101)	14,01 (85)	77 (55)	925 (74)	2.725 (149)	34,0 (54)
12437	281	9,00 (122)	6,79 (78)	12,00 (134)	63 (152)	704 (156)	2.670 (155)	26,4 (115)
12439	198	9,70 (93)	6,36 (119)	15,44 (55)	65 (133)	777 (123)	2.738 (145)	28,4 (97)
12459	517	8,04 (161)	6,30 (124)	12,34 (128)	64 (146)	653 (171)	2.546 (174)	25,6 (124)
12487	304	9,70 (93)	6,60 (95)	12,00 (134)	71 (87)	851 (100)	2.911 (108)	29,2 (89)
12489	434	9,50 (100)	6,70 (86)	12,19 (129)	70 (95)	817 (108)	2.786 (133)	29,3 (88)
12524	205	8,01 (162)	6,44 (112)	11,51 (150)	72 (85)	733 (145)	3.673 (27)	20,0 (174)
12526	51	10,00 (78)	6,02 (147)	12,57 (118)	82 (32)	1.007 (57)	3.784 (21)	26,6 (114)
12527	157	9,50 (100)	7,18 (47)	14,06 (84)	82 (32)	956 (68)	3.667 (28)	26,1 (118)
12555	549	9,01 (120)	6,40 (115)	12,49 (124)	71 (87)	797 (116)	2.914 (107)	27,4 (107)
12557	451	8,81 (134)	6,46 (109)	12,35 (127)	73 (78)	803 (114)	3.206 (69)	25,0 (131)
12559	160	7,83 (167)	5,67 (168)	11,04 (162)	69 (99)	691 (159)	3.403 (47)	20,3 (173)
12587	211	9,00 (122)	6,50 (101)	13,00 (110)	79 (43)	883 (91)	3.153 (74)	28,0 (100)
12589	64	9,19 (118)	7,00 (65)	11,67 (147)	77 (55)	880 (93)	3.929 (17)	22,4 (150)
<b>Bezirk</b>	<b>3.723</b>	<b>8,98</b>	<b>6,35</b>	<b>12,51</b>	<b>70</b>	<b>789</b>	<b>3.074</b>	<b>25,7</b>
<b>Berlin</b>	<b>41.125</b>	<b>9,79</b>	<b>6,17</b>	<b>16,00</b>	<b>72</b>	<b>884</b>	<b>3.046</b>	<b>29,0</b>

1) Median 2) Enthält Betriebskosten (BBU 2015) 2,23 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,48 €/m<sup>2</sup> (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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

« ein eher niedriges. Die Mieten im Kern vom Köpenick werden auch durch zwei angrenzende Gebiete gedämpft, in denen die etwas abseitige Lage Preisabschläge erfordert. Das eine ist das Plattenbaugebiet Salvador-Allende-Siedlung (12559), zu dessen Postleitzahlgebiet auch das abgelegene Müggelheim gehört, sowie Wendenschloß (12557). Dessen Mietmarkt ist von Altbauten und Häusern der DDR-Zeit geprägt, sowohl im Fischerkiez als auch weiter südlich im Gebiet „Zur Nachtheide“. Im äußersten Süden von Wendenschloß steht eine Villa neben der anderen am Ufer der Dahme und am Waldgebiet um die Müggelberge. Das Mietangebot dort ist jedoch gering und daher wenig marktrelevant.

#### Friedrichshagen im grünen Bereich

Einen deutlichen Sprung der Angebotsmieten erlebte 2017 auch Friedrichshagen (12587), dessen Qualitäten immer stärker auch anderswo bekannt werden. An der zentralen Bölschestraße stehen noch etliche Kolonistenhäuser aus dem 18. Jahrhundert; in dem einstigen Dichterviertel fällt dem Besucher die beachtliche Zahl von Buchläden, Cafés und Galerien auf. Letztere präsentieren in wechselnden Aus-

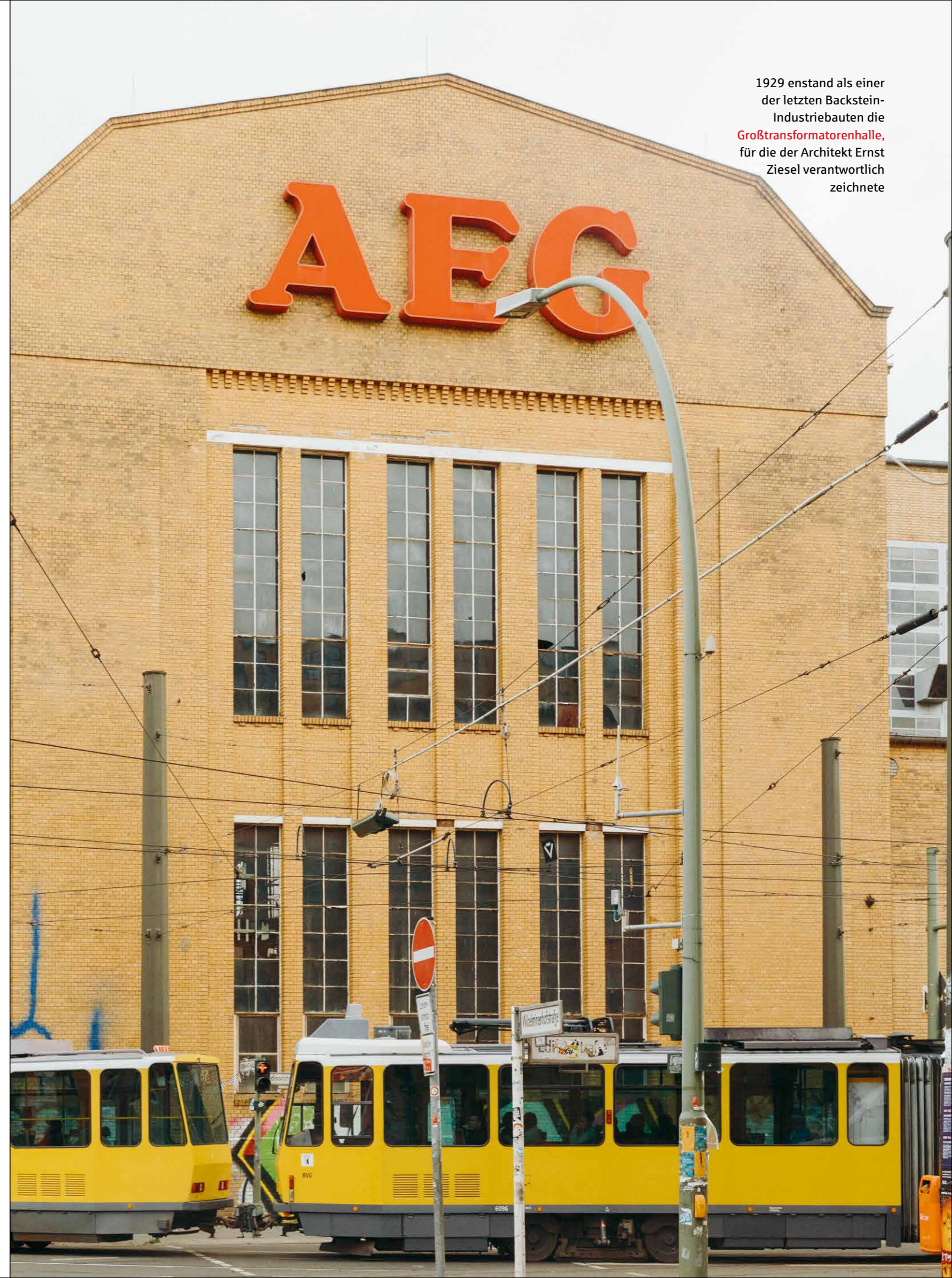
stellungen Werke von Künstlern aus dem gesamten europäischen Raum. Friedrichshagen hat Flair – und es liegt am nördlichen Ufer des Müggelsees und den ausgedehnten Wäldern an seinen Süd- und Westufern. Seit dem Sommer 2017 fährt nach jahrelanger Pause auch wieder die S-Bahn vom Ortsteil bis in die Innenstadt durch. Die Fahrzeit bis zum Alexanderplatz beträgt rund 25 Minuten, und auch den Hauptbahnhof erreicht man vom S-Bahnhof Friedrichshagen in etwas mehr als einer halben Stunde.

In Friedrichshagen sind auch die Geschossbauten aus älterer und jüngerer Zeit meist in Grün eingebettet, sodass sich hier attraktive und zumeist ruhige Wohnlagen finden. Die durchschnittlichen Angebotsmieten im Gebiet liegen insgesamt auf dem Niveau des Bezirks Treptow-Köpenick, wobei der Anstieg zum Vorjahr in Friedrichshagen etwas geringer als im Bezirk ausfiel. Im Vergleich der 14 Postleitzahlgebiete des Bezirks ordnet sich Friedrichshagen hinsichtlich der Miethöhe im unteren Drittel ein. Günstigere Mietforderungen stellten Anbieter bei Neuvermietungen im Bezirk in den Gebieten Wendenschloß, Oberschöneweide, Altglienicke und Müggelheim.



## Kunstszenen und Lofts in alten Industriebauten

1929 entstand als einer der letzten Backstein-Industriebauten die Großtransformatorenhalle, für die der Architekt Ernst Ziesel verantwortlich zeichnete



# Teurer Kern und günstige Schale

Mittlere Preisklassen mit Angebotsmieten zwischen 9,00 und 10,99 Euro dominieren in der Stadt. Deutlich sichtbar ist das Gefälle zwischen City und Rand

## Fakten

Schwerpunkt bei 9 bis unter 10 EUR/m<sup>2</sup> — 5 Quartiere unter 7 EUR/m<sup>2</sup>

Die Miethöhenkarte zeigt deutlich das Gefälle der Preisforderungen von der City bis zum Rand. Mittlere Angebotsmieten ab 13,00 Euro pro Quadratmeter gibt es nur in und um die historische Mitte sowie den Potsdamer Platz. In diesen Postleitzahlgebieten leben drei Prozent der Berliner Einwohner. Die nächste Kategorie ab 12,00 Euro ist breiter gestreut mit Schwerpunkten um den Kurfürstendamm, am Prenzlauer Berg und in Friedrichshain-Kreuzberg. In Gebieten dieser Preiskategorie leben 9,6 Prozent aller Berliner, mehr als 355.000 Menschen.

Quantitativ noch bedeutsamer mit 13,8 Prozent der Einwohner – mehr als einer halben Million Bürgern – sind die Gebiete mit mittleren Angebotsmieten von 11,00 bis 11,99 Euro. Sie decken einen Großteil der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings ab, dazu kommen einzelne Gebiete im Süden Berlins. Gebiete ab 10,00 Euro gibt es am südlichen und nördlichen Innenstadtrand nahe dem Ring, vor allem in Schöneberg und Moabit. Sie sind mit einer Ausnahme die derzeit günstigsten Innenstadtlagen. In der gleichen Preiskategorie werden ansonsten vor allem Wohnungen im Wedding, in Friedenau, Steglitz, Zehlendorf, im nördlichen Charlottenburg und Lichtenberg angeboten – entweder mit guter Adresse oder mit kurzen Wegen zur City. Hier leben 14,7 Prozent der Berliner Bürger – rund 544.000 Menschen.

## Jeder Vierte wohnt im Mittelfeld

Die mit Abstand einwohnerstärksten Gebiete ballen sich in der Kategorie zwischen 9,00 und 9,99 Euro, also nahe dem Berliner Mittelwert. Hier lebt fast ein Viertel der Berliner in Stadtteilen unterschiedlicher Art und bis auf ein Schöneberger Areal außerhalb des S-Bahn-Rings. Zur Preiskategorie gehören einfache innenstadtnahe Wohngebiete ebenso wie Villenvororte am Stadtrand.

Es folgt die zweitgrößte Gruppe: In Gebieten mit einem Angebotsmittelwert über 8,00 Euro wohnen knapp 791.000 Einwohner. Ein Schwerpunkt liegt hier auf entweder grünen oder innenstadtnahen Lagen; räumliche Schwerpunkte fallen in Pankow, Reinickendorf, Tempelhof und Spandau auf.

## Günstiger Nachkriegsbau

Rund 407.000 weitere Berliner leben in Gebieten, in denen die mittlere Angebotsmiete zwischen 7,00 und 7,99 Euro liegt. Hier gibt es Schwerpunkte in Marzahn und Hellersdorf, in Spandau sowie im Süden der Stadt in Neukölln. Sozial- und Plattenbausiedlungen am Stadtrand sind stark vertreten. Ausschließlich in solchen Quartieren liegen die fünf Gebiete mit Mietmittelwerten unter 7,00 Euro. Darin leben in Marzahn, Hellersdorf, dem Märkischen Viertel und Spandau im Bereich Heerstraße/Wilhelmstraße 3,2 Prozent der Bürger.

## Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	107
10623	Charlottenburg-W.	Savignyplatz	106
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	105
10719	Charlottenburg-W.	Ludwigkirchplatz	102
10707	Charlottenburg-W.	Olivaer Platz	101

## Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	56
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	57
12049	Neukölln	Schillerpromenade	57
13057	Lichtenberg	Falkenberg	58
13407	Reinickendorf	Alt-Reinickendorf	58

1) Mittelwert der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchsten Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10115	Mitte	Chausseestraße	15,00
10117	Mitte	Unter den Linden	14,98
10785	Mitte	Potsdamer Platz	14,50
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	14,18
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	14,00

## Die niedrigsten Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	6,02
13593	Spandau	Heerstraße/Wilhelmstr.	6,06
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	6,22
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	6,49
13435	Reinickendorf	Märkisches Viertel West	6,97

1) Median der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchste Mietsteigerung

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung <sup>1</sup> zu 2016 in %
12057	Neukölln	KöllnischeHeide	41,8
10963	Friedrichshain-K.	Möckernstraße	23,6
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	23,0
10115	Mitte	Chausseestraße	20,0
10969	Friedrichshain-K.	Prinzenstraße	18,9

## Die niedrigste Mietsteigerung

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung <sup>1</sup> zu 2016 in %
10965	Friedrichshain-K.	Mehringdamm	-5,5
14055	Charlottenburg-W.	Eichkamp/Heerstraße	-1,8
12059	Neukölln	Weigandufer	-0,2
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/Schlachtens.	0,0
14167	Steglitz-Z.	Dahlemer Weg	0,0

1) Kaltmiete, nur bei mehr als 100 Fällen in beiden Jahren Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1</sup> in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	4.897
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.588
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.570
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/Schlachtens.	4.548
14109	Steglitz-Z.	Wannsee	4.396

## Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1</sup> in €
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.345
13353	Mitte	Sprengelkiez	2.374
10553	Mitte	Beusselstraße	2.457
13349	Mitte	Schillerpark	2.458
12057	Neukölln	Köllnische Heide	2.466

1) je Haushalt und Monat Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

## Die höchste Wohnkostenquote

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung <sup>1</sup> (warm) in %
10115	Mitte	Chausseestraße	49,4
10178	Mitte	Hackescher Markt	47,0
10117	Mitte	Unter den Linden	46,6
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	45,7
10785	Mitte	Potsdamer Platz	45,6

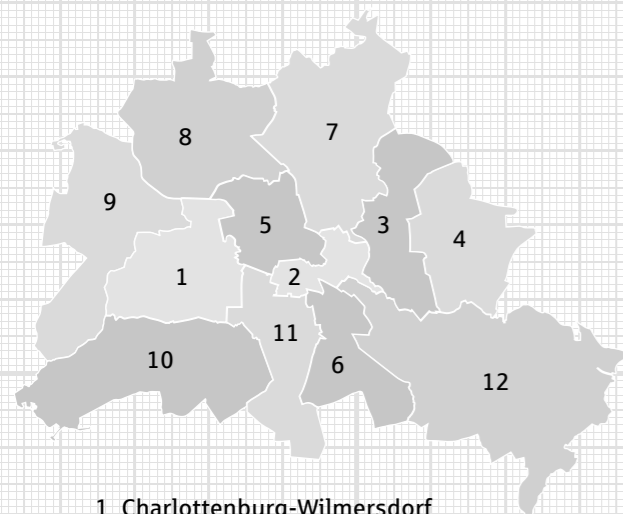
## Die niedrigste Wohnkostenquote

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung <sup>1</sup> (warm) in %
12683	Marzahn-H.	Biesdorf	16,7
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	17,6
12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	18,0
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	18,1
12355	Neukölln	Rudow-Süd	18,8

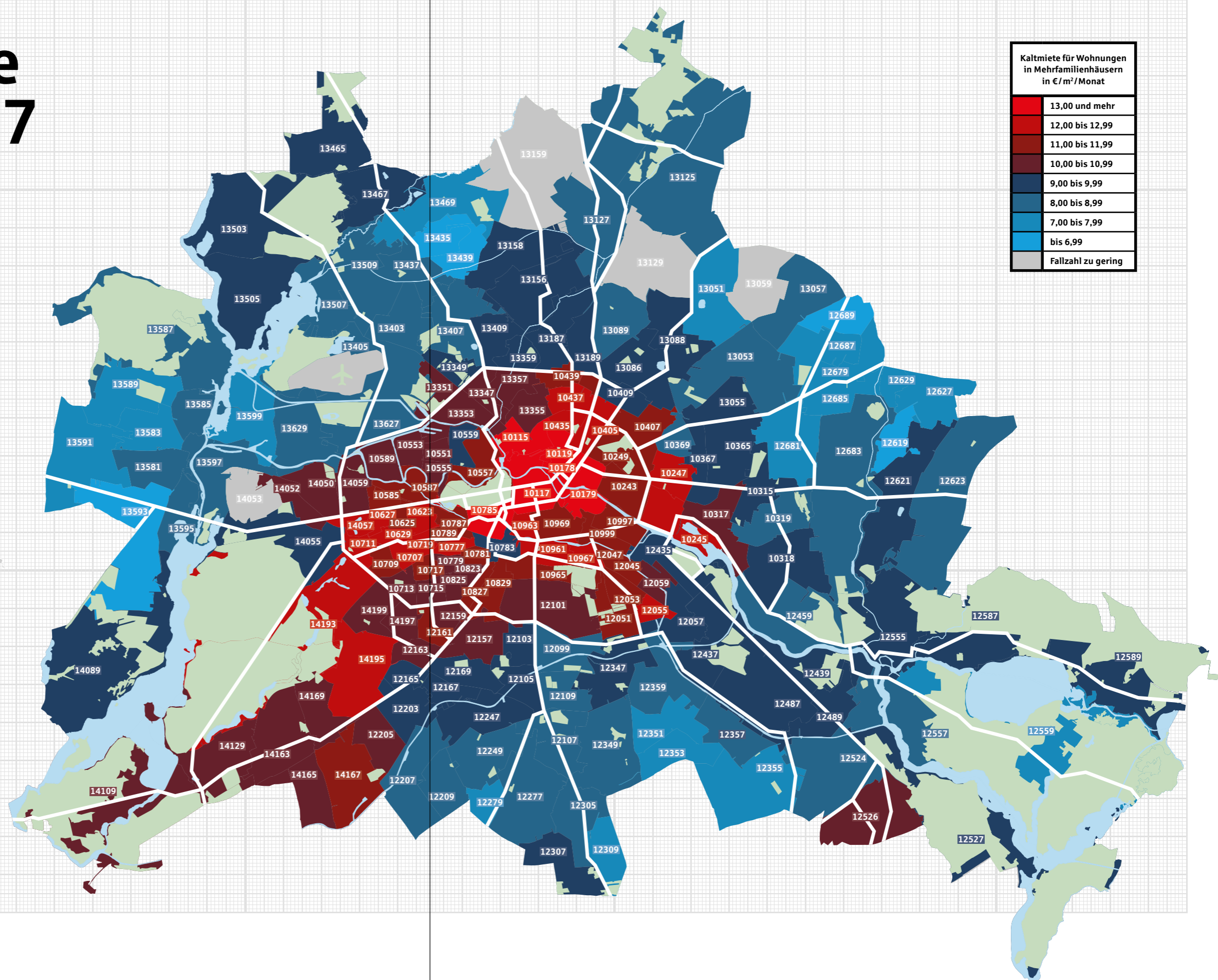
1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft Quelle: CBRE

# Mietpreise Berlin 2017

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m <sup>2</sup> /Monat	
<span style="color: red;">■</span>	13,00 und mehr
<span style="color: darkred;">■</span>	12,00 bis 12,99
<span style="color: brown;">■</span>	11,00 bis 11,99
<span style="color: darkblue;">■</span>	10,00 bis 10,99
<span style="color: blue;">■</span>	9,00 bis 9,99
<span style="color: lightblue;">■</span>	8,00 bis 8,99
<span style="color: cyan;">■</span>	7,00 bis 7,99
<span style="color: lightcyan;">■</span>	bis 6,99
<span style="color: gray;">■</span>	Fallzahl zu gering



- 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



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme  
 © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Impressum

Verlag (14. Auflage):

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

Vi.S.d.P.:  
Dr. Henrik Baumunk, CBRE GmbH  
Gero Bergmann, Berlin Hyp AG

Redaktionsleitung:  
Kristina Rüter, CBRE GmbH

Projektmanagement:  
Jutta Kreuzinger, Berlin Hyp AG  
Kristina Rüter, CBRE GmbH

Text:  
Roland Stimpel

Marktdaten:  
Dr. Henrik Baumunk, Martin Boemer,  
Michael Schlatterer MRICS, Residential  
Valuation, CBRE GmbH

Fotos:  
Ramon Haindl, Udo Hesse (S. 39), Ragnar Schmuck (S. 3, 28, 31),  
Nick Strutsi (S. 25), ullstein bild-Binder (S. 36)

Agentur:  
N3 VISION, Berlin

Druckerei:  
DBM Druckhaus Berlin-Mitte GmbH,  
Wilhelm-Kabus-Straße 21–35, 10829 Berlin

Den Wohnmarktreport finden  
Sie zum Download unter:  
[www.berlinhyp.de](http://www.berlinhyp.de)  
[www.cbre.de](http://www.cbre.de)



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.



Berlin Hyp

**CBRE**