



# Wohnmarktreport Berlin 2017

mit Wohnkostenatlas



**Gero Bergmann, Dr. Henrik Baumunk**



# Berlin: Starkes Wachstum, beständige Vielfalt, mehr Neubauprojekte

Berlin wächst weiter rapide, und ebenso dynamisch wie die Stadt entwickeln sich ihre Wohnungsmärkte: Mieten und Preise steigen weiter, es gibt immer mehr und immer größere Neubauprojekte. Berlins Neubaulandschaft ist mittlerweile sehr vielfältig. Sie reicht von Großprojekten öffentlicher Wohnungsunternehmen, aber auch privater Entwickler, über privat initiierte Genossenschaftsprojekte bis hin zu zentralen Exklusivangeboten für ein eher internationales Käuferpublikum. Räumlich konzentriert sich das Neubaugeschehen auf Stadtteile im Zentrum und östlich davon, einschließlich Friedrichshain und Lichtenberg. Folglich bildet der Neubau einen zentralen Bestandteil des Wohnmarktreports Berlin 2017. Rund 250 Projekte mit über 32.000 Wohneinheiten wurden analysiert – in diesem Umfang eine einzigartige Erhebung.

Zum Neubaugeschehen Berlins und zu vielen weiteren Themen des lokalen Wohnungsmarktes nehmen zwei ausgewiesene Experten aus der Immobilienwirtschaft Stellung: Jörg Franzen, Vorsitzender des Vorstands der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG, und Andreas Segal, CFO und stellvertretender CEO der BUWOG Group, einem der größten privaten Projektentwickler in Berlin.

Darüber hinaus wird im Bericht der Markt für möbliertes Wohnen untersucht. Hierbei wird der Frage nachgegangen, inwiefern dieses Segment am Wohnungsmarkt präsent ist. Zudem wird dessen Entwicklung im Dreijahresvergleich aufgezeigt. Können hier Rückschlüsse auf die Einführung der Mietpreisbremse gezogen werden?

Der Report zeigt auch, dass manche Klischees zum Berliner Wohnungsmarkt nicht stimmen. Weder weisen die Angebotsmieten nur in die eine Richtung nach oben, noch sind diese in den Innenstadtgebieten durchweg hoch. Auch dort gibt es in vielen Gebieten, teils selbst im Prenzlauer Berg, weiterhin Haushalte mit mäßiger bis geringer Kaufkraft. Und hier existieren nach wie vor Marktsegmente mit niedrigen Angebotsmieten, die für diese Haushalte erschwinglich sind. Dies wird im Wohnmarktreport Berlin 2017 durch die detaillierte Analyse der 190 Berliner Postleitzahlgebiete ersichtlich.

Einschätzungen zum Investment- und Finanzierungsmarkt sowie zur zukünftigen Entwicklung städtischer Wohnungsmärkte durch Dr. Gabriel Ahlfeldt von der London School of Economics and Political Science runden das Bild ab.

Dieser Report zeigt eine vielfältige sowie detaillierte Sicht auf den Berliner Wohnungsmarkt und soll Sie dabei unterstützen, sich für Ihre relevanten Märkte und Lagen ein differenziertes Bild zu machen. In diesem Sinn wünschen wir Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.



Gero Bergmann  
Mitglied des Vorstandes  
Berlin Hyp AG



Dr. Henrik Baumunk  
Managing Director  
CBRE GmbH

### Städtevergleich

03 | Bei der Arbeitslosenquote und den Baufertigstellungen nähert sich Berlin den Werten der anderen Top-7-Städte an. Bei Kaufkraft und Angebotsmiete liegt die Hauptstadt aber weiter deutlich darunter

### Standort Berlin

04 | Die demografische und sozioökonomische Entwicklung Berlins ist weiter positiv, die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Während die Angebotsmieten der teuersten Gebiete in der City stagnieren, nehmen sie in Innenstadtrandlagen zum Teil deutlich zu. Zuwächse gibt es auch in günstigeren Gebieten am Stadtrand

### Mieten, Kaufpreise, Investments, Transaktionen und Finanzierung

06 | Die Mieten steigen weiterhin an. Eigentumswohnungen verzeichnen einen starken Preisauftrieb; wie auch die begehrten Mehrfamilienhäuser, wo das Angebot besonders knapp ist. Rund ein Viertel des deutschlandweiten Transaktionsvolumens von Projektentwicklungen entfällt auf Berlin

### Möbliertes Wohnen

12 | Die Anteile der möblierten Mietwohnungsangebote in den Top-7-Städten liegen zwischen rund 25 und knapp 50 Prozent. In Berlin ist ihre Anzahl vor allem in den Innenstadtbezirken hoch

### Neubau

14 | Die Anzahl der geplanten oder projektierten Wohnungen wächst. Erstmals wurden mehr Miet- als Eigentumswohnungen erfasst

### Die Stadt im Interview

16 | Andreas Segal (BUWOG Group) und Jörg Franzen (GESOBAU AG) nehmen zum Themenschwerpunkt Wohnungsneubau Stellung. Dabei werden auch rechtliche Rahmenbedingungen wie die Mietpreisbremse sowie die Flächenverfügbarkeit in der Stadt debattiert

### Wie sich Städte und Märkte bis 2030 entwickeln – und darüber hinaus

19 | Ein Kommentar von Dr. Gabriel Ahlfeldt von der London School of Economics and Political Science zur zukünftigen Entwicklung von Städten und ihrer Gestaltung

### Wohnkostenatlas: Einführung

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

### Wohnkostenkarte für ganz Berlin

22 | Auf einen Blick: Wo sind die verlangten Angebotsmieten im Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft besonders hoch, wo niedrig?

### Die zwölf Berliner Bezirke und ihre 190 Postleitzahlgebiete

24 | Charlottenburg-Wilmersdorf

28 | Friedrichshain-Kreuzberg

32 | Lichtenberg

36 | Marzahn-Hellersdorf

40 | Mitte

44 | Neukölln

48 | Pankow

52 | Reinickendorf

56 | Spandau

60 | Steglitz-Zehlendorf

64 | Tempelhof-Schöneberg

68 | Treptow-Köpenick

### Erläuterungen zur Mietkarte

72 | Innenstadt- und Citylagen, Szenekieze, Vorstadtkerne, grüne Randlagen sowie Großsiedlungen. In Berlin weisen viele Quartiere ähnliche Merkmale auf und können bestimmten Gebietstypen zugeordnet werden

### Mietkarte für ganz Berlin

Umschlag | Die Einordnung der Berliner Gebiete nach Preisklassen im Überblick. Viele vormals günstigere Gebiete erreichen ein mittleres Preisniveau, auch die Anzahl teurerer Innenstadtquartiere nimmt zu

### Besondere Wohngebiete

Umschlag | Die günstigsten und teuersten, größten und kleinsten Mietwohnungsangebote, hohe und niedrige Kaufkraft sowie Wohnkostenbelastungen in der Stadt

### 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.



# Städtevergleich: Wohnungsmarkt holt auf, Kaufkraft noch nicht

Noch vor wenigen Jahren lag Berlin bei nahezu allen volkswirtschaftlichen und sozioökonomischen Kennzahlen weit unter den Werten der anderen sechs Topstandorte in Deutschland. Doch die Hauptstadt holt auf. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm von 2005 bis 2015 um rund 29 Prozent zu. Zugleich ging die Arbeitslosenquote deutlich zurück. Das Bruttoinlandsprodukt der Stadt steigt seit 2010 signifikant.

Zwar ist die Kaufkraft nach wie vor weit geringer als in den anderen großen Städten. Gemessen an Berlin lag sie 2016 pro Kopf in Köln um 14,6 Prozent höher, in Hamburg um 18,6 Prozent, in Frankfurt um 23,7 Prozent und im Spitzenreiter München sogar um 42,5 Prozent. Doch in Berlin steigt neben der Wirtschaftskraft auch die Einwohnerzahl und damit auch die Nachfrage nach mehr und besserem Wohnraum.

## Niedrigere Durchschnittsmiete in großflächigen Städten

Berlins Wohnungsleerstand, der zeitweise über 5 Prozent betrug, ist deutlich gesunken und nähert sich den Werten anderer Top-7-Standorte an. Die Angebotsmieten stiegen jahrelang stärker als in den anderen sechs Städten. Trotz der stetigen Annäherung liegen sie derzeit in Düsseldorf noch 7,4 Prozent höher, in Hamburg 16,2 Prozent, in Frankfurt 37,9 Prozent und in München – auch hier Spitzenreiter – 67,8 Prozent.

Bei diesen Werten ist allerdings eine strukturelle Besonderheit zu berücksichtigen, die unter den Städten nur Berlin und Hamburg aufweisen: Ihre kommunalen Grenzen sind sehr weit gezogen und umfassen einen viel größeren Anteil des jeweiligen Ballungsraums als in allen anderen Städten.

Deshalb fließen in das mittlere Mietniveau auch Angebote ein, die anderswo Vororten und nicht der Kernstadt zugeordnet werden und in der Regel niedriger liegen. Für Berlins zentrale Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte mit zusammen 972.000 Einwohnern, ergibt sich eine mittlere Angebotsmiete von jeweils über 10,00 Euro pro Quadratmeter und Monat.

## Die größten Wohnflächen im Verhältnis zur Kaufkraft

In den sieben Topstädten unterscheidet sich die mittlere Größe der angebotenen Wohnungen relativ wenig. Es fällt auf, dass Berlin hier im Mittelfeld der Städte liegt, trotz der nach wie vor mit Abstand niedrigsten Kaufkraft. Was in früheren Jahren an Kaufkraft fehlte, kompensierte zu einem Gutteil der Staat mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung. Es gibt nach wie vor viele geräumige Altbauwohnungen aus den Jahren bis 1914. Auch lebt ein größerer Teil der Einwohner in Mietwohnungen als in den anderen Städten, einschließlich der Familien mit Kindern. Für sie werden mehr Mietwohnungen benötigt als in Orten, in denen Familien zum Großteil in Einfamilienhäusern zogen.

Auch im Wohnungsneubau überwindet Berlin seine langjährige Schwäche. Die Zahl der Fertigstellungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl hat das Niveau von Düsseldorf überholt und sich dem von Köln angenähert. Berlins Senat strebt eine annähernde jährliche Verdreifachung der jüngsten Neubauleistung von zuletzt 7.030 im Jahr 2015 an. Sollte die angestrebte Marke von jährlich bis zu 20.000 Fertigstellungen erreicht werden, dann läge der Neubauanteil höher als aktuell in den sechs anderen Städten.

## Berlin: Annäherung beim Leerstand und Neubau, Abstand bei der Kaufkraft

Kennziffern der sieben größten deutschen Städte

Stadt	Einwohner <sup>1)</sup> 2015	Kaufkraftkennziffer 2016, Deutschland = 100 100	Leerstandsquote <sup>2)</sup> 2015, in %	Angebotsmiete <sup>3)</sup> 2016, in €/m <sup>2</sup> /Monat	durchschnittliche Fläche der An- gebote <sup>3)</sup> 2016 in m <sup>2</sup>	Baufertig- stellungen <sup>4)</sup> 2015, je 1.000 Einwohner
Berlin	3.610.156	93,0	1,2	9,00	73,1	1,9
Düsseldorf	628.437	118,3	1,5	9,67	74,8	1,2
Frankfurt a.M.	724.486	115,1	0,5	12,41	76,9	5,4
Hamburg	1.833.930	110,4	0,6	10,46	70,1	3,4
Köln	1.069.192	106,6	1,1	10,00	70,5	2,1
München	1.521.678	132,6	0,2	15,11	75,5	3,3
Stuttgart	609.154	112,9	0,8	11,11	75,7	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, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

# Heterogene Entwicklungen in den Bezirken, Gesamtstadt weiter auf Wachstumskurs

Berlin wächst in hohem Tempo weiter; allein im Jahr 2015 hat sich die Einwohnerzahl um fast 48.000 erhöht. Ursachen sind die weiterhin gute Konjunktur und das hohe Arbeitsangebot, die hohe Attraktivität der Stadt mit ihren zahllosen Möglichkeiten und Freiräumen für jede Art der Lebensführung, für Ausbildung, Freizeit, Kultur und Erholung. Das verbindet sich mit Wohnkosten, die für Städte dieser Größe und Vielfalt noch relativ moderat sind, und einer im internationalen Maßstab guten Infrastruktur und Lebensqualität. Die Zuziehenden kommen aus allen Teilen Deutschlands und der Welt. 2015 und 2016 trugen zudem Geflüchtete stark zum Einwohnerzuwachs bei. Für den Zeitraum von 2015 bis 2030 sagt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ein Plus von 7,5 Prozent voraus. Allerdings wurden die Wachstumsprognosen in den letzten Jahren mehrfach stark nach oben korrigiert. Bei einer weiter so dynamischen Einwohnerentwicklung wie 2015 würden die 7,5 Prozent Zuwachs schon in etwa fünf Jahren erreicht, nicht erst 2030.

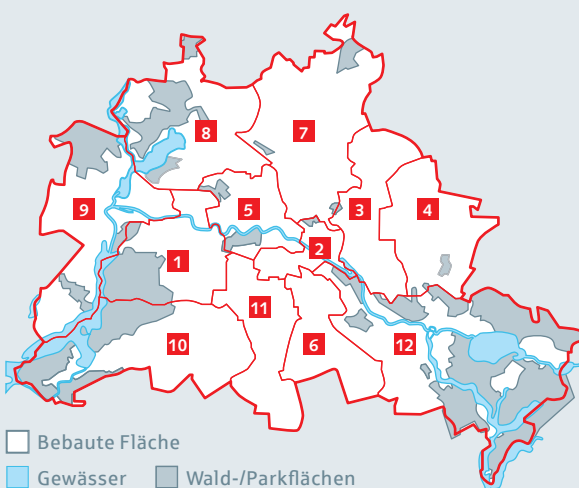
In der vielfältig strukturierten Stadt entwickeln sich die einzelnen Teile in ganz unterschiedlichem Tempo. Den größten absoluten Einwohnerzuwachs von rund 6.700 Personen verzeichnete zuletzt erneut der Bezirk Mitte. Zuzügler wählen in Berlin genau wie anderswo bevorzugt zentrale Lagen. Der Bezirk Mitte besteht traditionell aus dem historischen Kern und zwei gründerzeitlichen Ortsteilen mit relativ einfachen, eher kleinen Wohnungen, Moabit und Wedding. Hier finden sich nach wie vor Wohnungen in recht zentraler Lage auch für Nachfrager mit kleine-

rem Budget. Das qualitativ hochwertigere Angebot konzentriert sich auf den historischen Kern, aber zukünftig auch auf Neubauten wie beispielsweise in der Europacity am Hauptbahnhof. Im gesamten Bezirk wurden 2015 fast viermal so viele neue Geschosswohnungen genehmigt wie im selben Jahr fertiggestellt. Die Einwohnerdichte ist jedoch mit 9.203 Bewohnern pro Quadratmeter die zweithöchste in Berlin, Baugrundstücke sind mehr und mehr Mangelware. Unter anderem deshalb könnte das Einwohnerwachstum bis 2030 nach Annahme des Amtes für Statistik mit 6,9 Prozent leicht unter dem der Gesamtstadt von 7,5 Prozent liegen.

## Lichtenberg: Ein Berlin im Kleinen

An zweiter Stelle beim Einwohnerwachstum liegt ein Newcomer unter den dynamischen Bezirken: Lichtenberg. Hier lag dessen absoluter Zuwachs auf ähnlichem Niveau wie in Mitte, das relative Wachstum mit 2,5 Prozent sogar deutlich über dem Wert von Mitte von 1,9 Prozent. Der langgestreckte Bezirk Lichtenberg reicht vom Innenstadtrand bis zur märkischen Feldlandschaft und ist mit seiner Vielfalt quasi ein Berlin im Kleinen: Es gibt Gründerzeitquartiere und Bauhaussiedlungen, Plattenbauviertel und Villengebiete. Neuerdings gibt es auch einen sehr regen Geschosswohnungsneubau; 2015 lag der Bezirk bei den Genehmigungen an dritter Stelle. Das Einwohnerwachstum soll von 2015 bis 2030 mit 9,6 Prozent über dem stadtweiten Wert liegen; die heutige Einwohnerdichte und das Grundstücksangebot lassen noch zahlreiche Neubau-

## Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner 2015 <sup>1)</sup>	Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> 2015 <sup>1)</sup>
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	330.468	5.106
2 Friedrichshain-Kreuzberg	278.393	13.640
3 Lichtenberg	275.142	5.279
4 Marzahn-Hellersdorf	259.373	4.198
5 Mitte	363.236	9.203
6 Neukölln	328.062	7.302
7 Pankow	389.976	3.784
8 Reinickendorf	256.617	2.873
9 Spandau	234.630	2.554
10 Steglitz-Zehlendorf	299.765	2.923
11 Tempelhof-Schöneberg	341.161	6.433
12 Treptow-Köpenick	253.333	1.504
<b>Berlin gesamt/Durchschnitt</b>	<b>3.610.156</b>	<b>4.049</b>

1) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) mittlere Prognosevariante 3) alle zivilen Erwerbspersonen

ten und Erweiterungen zu, sodass hier Wohnpotenziale für Zuzügler von inner- und außerhalb Lichtenbergs bestehen.

Pankow ist der einwohnerstärkste Bezirk Berlins. Nach dynamischen Vorjahren lag jedoch das Bevölkerungswachstum im berlinweiten Vergleich zuletzt absolut nur auf Rang 3, prozentual sogar nur auf Rang 6 unter den zwölf Bezirken. Das Amt für Statistik nimmt dessen ungeachtet dort bis 2030 mit 15,9 Prozent den größten Bevölkerungszuwachs innerhalb Berlins an. Pankow besitzt besonders große Bauflächenpotenziale, da weite Gebiete am Stadtrand und in den locker gegliederten Außenquartieren unbebaut sind. Aber selbst innerstädtische Bezirksteile wie Prenzlauer Berg bieten nach wie vor einiges Verdichtungspotenzial. Auf Rang 4 der Wachstumsbezirke steht absolut wie auch prozentual Tempelhof-Schöneberg – trotz des noch recht schwachen Neubaus von nur knapp 280 fertiggestellten Geschosswohnungen. Die Zahl der Genehmigungen lag nur bei 653 Wohnungen – Rang 8 von 12 unter den Berliner Bezirken. Die Statistiker des Landes sprechen dem Bezirk, gemeinsam mit dem benachbarten Steglitz-Zehlendorf, bis 2030 Berlins geringsten Einwohnerzuwachs von 2,7 Prozent zu.

**Wachstum trotz schwacher Neubauaktivität**

Spandau schaffte es 2015, die Zahl seiner Einwohner um mehr als 4.200 zu erhöhen. Der Neubau hat sich zugleich nur leicht belebt. Nur acht neue Geschosswohnungen wurden im selben Jahr fertiggestellt; 140 Wohnungen genehmigt. Jetzt aber gibt es Projekte und Potenziale



für weit mehr. Das unterstützt die amtliche Annahme eines Einwohnerwachstums von 7,5 Prozent bis 2030, was dem stadtweiten Mittel entspricht. Die Flächen für neue Einwohner hätte der dünn besiedelte Bezirk, viele liegen aber dezentral oder sind wegen Landschaftsschutzes nicht bebaubar. Die geringste Einwohnerdichte in der Stadt weist wegen seiner vielen Natur- und weiteren Freiflächen sowie Einfamilienhausgebiete Treptow-Köpenick auf, das aber 2015 mit der zweithöchsten Anzahl von Genehmigungen neuer Geschosswohnungen dagegen anarbeitete. Das prozentuale Einwohnerwachstum war mit 1,6 Prozent beachtlich.

Einwohnerentwicklung 2015 <sup>1)</sup> zu 2014 <sup>1)</sup> , absolut	Bevölkerungsprognose <sup>2)</sup> 2015 – 2030, Veränderung in %	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup> Ø 2015 in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2015	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2015
+4.114	+4,3	9,6	1.325	341
+2.702	+7,3	11,6	1.766	1.609
+6.677	+9,6	9,5	2.468	895
+3.200	+9,1	9,7	783	84
+6.730	+6,9	11,9	3.206	888
+2.346	+4,5	14,8	556	34
+5.609	+15,9	8,5	1.544	1.386
+2.617	+9,4	12,8	159	140
+4.211	+7,5	11,9	140	8
+497	+2,7	9,2	643	375
+5.394	+2,7	10,5	653	276
3.893	+9,6	8,6	2.718	994
+47.990	+7,5	10,7	15.961	7.030

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



# Mieten, Eigentumswohnungen, Investments in Mehrfamilienhäuser: Hoher Bedarf, steigende Preise

## Mieten: Stärkstes Wachstum in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln

Berlins Angebotsmieten steigen seit Jahren. 2014 stieg ihr Mittelwert (Median) pro Quadratmeter um 5,8 Prozent. 2015 waren es mit 2,3 Prozent etwas weniger, und nunmehr sind es 5,6 Prozent. Einwohner- und Wirtschaftswachstum bringen mehr Anspannung auf den Markt. Das Angebot wird tendenziell knapper – trotz des deutlich gewachsenen Neubaus, denn bei Verknappung und Verteuerung sinkt stets die Umzugsbereitschaft.

Den stärksten Anstieg der mittleren Angebotsmiete 2016 verzeichnen Bezirke, in denen die angebotenen Wohnungen relativ klein sind. Neukölln und Marzahn-Hellersdorf nehmen in Berlin die Spitzenplätze bei der Mietsteigerung ein und zugleich die hintersten Ränge bei der mittleren Quadratmeterzahl. Charlottenburg-Wilmersdorf hingegen hat die größten offerierten Wohnungen und den geringsten Mietanstieg. In Friedrichshain-Kreuzberg ist der Zuwachs der mittleren Angebotsmiete überdurchschnittlich, die Wohnungsgrößen liegen nur minimal über dem Gesamtberliner Durchschnitt. Deutlich unterdurchschnittlich stiegen die Angebotsmieten in Spandau und Tempelhof-Schöneberg. Alle weiteren Bezirke weisen Werte um das Berliner Mittel auf.

### Stärkster Anstieg im Mittelfeld

Im unteren und oberen Segment des Berliner Marktes stiegen die Angebotsmieten langsamer als im Gesamtmarkt. Für das am günstigsten an-

gebotene Zehntel der Wohnungen wurden im Mittel 4,3 Prozent mehr verlangt, für das teuerste Zehntel 4,6 Prozent. Bei potenziellen Nachfragern im untersten Segment ist die Zahlungsfähigkeit besonders begrenzt. Interessenten an Topwohnungen haben bei hohen Mietforderungen die besseren Ausweichmöglichkeiten – in etwas kleinere, weniger komfortabel ausgestattete, weniger gut angebundene, preisgünstiger gelegene Mietwohnungen oder ins Eigentum.

Das heute erreichte Angebotsmietniveau in den zwölf Bezirken hängt wesentlich von ihrer Zentralität ab. Das höchste haben Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf. Die drei Bezirke ragen nur zu kleineren Teilen über den S-Bahn-Ring hinaus und berühren nicht den Stadtrand. Die beiden folgenden Bezirke Pankow und Neukölln haben einerseits nennenswerte Innenstadtanteile, reichen aber andererseits bis zur brandenburgischen Grenze. Die noch nicht genannten sieben Bezirke haben größere Anteile am Stadtrand und bis auf Steglitz-Zehlendorf mittlere Angebotsmieten unter dem Gesamtberliner Mittelwert von 9,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg haben ihre Schwerpunkte zwischen Innenstadt und Rand. Die vier Bezirke auf den letzten Rängen sind auch die mit den längsten Anteilen an der Berliner Außengrenze: Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf.

## Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2016

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 2015 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2015 in %	
Charlottenb.-Wilm.	4.405							7,46 – 14,29	6,92	+2,4	15,51	+3,4	10,21	+2,7	
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.694							7,62 – 14,22	6,61	-2,4	15,55	+11,0	11,04	+7,5	
Lichtenberg	2.386							6,33 – 11,29	5,90	+1,7	12,26	+6,6	8,49	+6,1	
Marzahn-Hellersd.	2.837							5,49 – 9,00	5,20	+4,2	10,00	+8,3	6,70	+10,2	
Mitte	5.590							6,92 – 15,20	6,27	+2,3	17,46	+6,7	10,48	+4,8	
Neukölln	3.485							6,45 – 12,95	5,91	+3,7	13,67	+9,6	9,47	+17,1	
Pankow	5.284							6,94 – 13,43	6,36	+4,3	14,48	+6,6	9,57	+6,1	
Reinickendorf	2.695							6,14 – 10,00	5,82	+5,4	10,76	+0,2	7,90	+5,3	
Spandau	2.926							5,75 – 9,12	5,43	+2,8	10,01	+0,1	7,29	+4,1	
Steglitz-Zehlendorf	3.543							7,00 – 12,24	6,50	+5,7	13,10	+3,7	9,25	+5,8	
Tempelh.-Schöneb.	3.284							6,52 – 12,02	6,08	+2,0	13,20	+3,5	8,81	+3,6	
Treptow-Köpenick	3.820							6,50 – 11,00	6,01	+5,9	12,00	+9,1	8,12	+6,6	
Berlin gesamt	43.949							6,40 – 13,00	5,84	+4,3	14,46	+4,6	9,00	+5,6	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

### **Kaum Hochpreisiges am Stadtrand**

Das soeben dargestellte Schema zeigt sich verstärkt im obersten Marktsegment. Für das jeweils teuerste Zehntel der Wohnungen werden in den drei Innenstadtbezirken im Mittel jeweils mehr als 15,00 Euro verlangt; ganz vorn liegt der Bezirk Mitte mit 17,46 Euro. In Marzahn-Hellersdorf und Spandau werden dagegen die Topwohnungen für nur rund 10,00 Euro angeboten. Das Spitzensegment in diesen Bezirken liegt damit preislich niedriger als der jeweilige Mittelwert der Angebotsmieten in den drei zuvor genannten Innenstadtgebieten. Mietinteressenten mit größerem Budget und höheren Ansprüchen fragen vor allem zentrale Adressen nach. Wer hohe Wohnansprüche am Stadtrand verfolgt, geht eher ins Eigentum, weshalb in diesen Lagen ein hochpreisiges Mietsegment oft kaum existiert. Das gilt selbst für Steglitz-Zehlendorf, dessen oberstes Segment nur auf Rang 7 in der Stadt und dessen Mittelwert deutlich unter dem Wert für die Gesamtstadt liegt. Sehr teure Mietwohnungen sind offenbar selbst hier eher selten.

Ganz andere, ebenfalls aufschlussreiche Relationen finden sich am anderen Ende des Marktes. Die niedrigste durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter beim günstigsten Zehntel der Wohnungen hat Marzahn-Hellersdorf mit 5,20 Euro; die höchste hat Charlottenburg-Wilmersdorf mit 6,92 Euro. Es gibt also in der gesamten Stadt ein günstiges Segment zu relativ homogenen Preisen. Oft handelt es sich um Wohnungen mit Qualitätsnachteilen – etwa im Hinblick auf Lage, Ausstattung, Bauzustand oder Belastungen aus dem Umfeld. Wohnungssuchende mit etwas größerem Budget mieten sie in der Regel nicht, sondern gehen oft Kompromisse bei Lage oder Größe ein, wenn nur die Qualität der Wohnungen stimmt.

### **Ein preisgünstiges Segment bleibt**

Es bleiben als Nachfrager die am wenigsten Zahlungskräftigen, die es in allen Berliner Bezirken gibt. Ihre Kaufkraft lässt keine deutlich höheren Zahlungen zu; sie sind auf günstige Mieten angewiesen. Hinzu kommen in diesem Segment öffentlich geförderte Wohnungen – bisher in abnehmender Zahl wegen auslaufender früherer Sozialbindungen. Nach den Plänen des Senats soll diese Zahl wieder steigen, indem landes-

---

### **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 2015 und 2016 wurden insgesamt 83.353 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 10 Prozent der Mietangebote separat analysiert. Sie bilden das obere bzw. untere Marktsegment ab. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

**BITTE BEACHTEN SIE:** Im diesjährigen Report wurden die Mietangebote um die Sondersegmente Wohngemeinschaften, Wohnen auf Zeit sowie möbliertes Wohnen bereinigt. Die im Report aufgeführten Werte sind daher nicht mit den ausgewiesenen Ergebnissen der letztjährigen Berichte vergleichbar.

---

eigene Wohnungsbaugesellschaften neu bauen und Bestände kaufen. Die Existenz und Stabilität des preisgünstigen Sektors kann auch künftig für eine soziale Mischung in vielen Gebieten sorgen – nicht zuletzt in der Berliner Innenstadt. Die Bezirkstabellen in diesem Report zeigen, dass es auch in Stadtteilen mit stark gestiegenen Mietmittelwerten weiterhin Haushalte mit weniger hoher Kaufkraft gibt – und auch hier noch für sie erschwingliche Angebote.

## **Kaufpreise für Wohnungen und Häuser: Erneut starker Anstieg**

Für Eigentumswohnungen wie für Mehrfamilienhäuser sind die durchschnittlichen Angebotskaufpreise pro Quadratmeter auch 2016 kräftig gestiegen. Berlins Anbieter setzen offenkundig auf eine weiter wachsende Zahlungsbereitschaft bei Käufern. Denn es gibt starke Erwerbsmotive: das vorausgesagte weitere Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft in Berlin, die im Vergleich zu anderen Metropolen nach wie vor oft moderaten Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen und die niedrigen Zinsen – sowohl für die Fremdfinanzierung von Immobilienkäufen als auch für sichere Alternativenlagen eigenen Kapitals. Allerdings sind die erzielbaren Renditen gesunken, da die

Angebotspreise für Wohnungen und Häuser deutlich stärker gestiegen sind als die Angebots- und erst recht als die Bestandsmieten.

### **Eigentumswohnungen: Mehr Angebote dank regen Neubaus**

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist weiter hoch. Die Zahl der in den ersten drei Quartalen 2016 erfassten Angebote lag mit rund 31.000 Inseraten auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. In Charlottenburg-Wilmersdorf wurden zuletzt sogar mehr Wohnungen zum Kauf als zur Miete angeboten. Eine wichtige Ursache ist die gestiegene Zahl der Fertigstellungen im Neubau, des-

sen Schwerpunkt in den vergangenen Jahren auf Eigentumswohnungen lag. Zugleich nutzen nicht wenige Eigentümer von Bestandswohnungen die stark gestiegenen Preise für einen gewinnträchtigen Verkauf. Im Bestand gibt es aber auch Angebotsrestriktionen durch ein 2015 in Kraft getretenes Umwandlungsverbot für 33 sogenannte Milieuschutzgebiete (Stand: Oktober 2016), in der Regel innerstädtische Altbauquartiere. Die Angebotspreise stiegen in allen Bezirken und fast allen Marktsegmenten kräftig. Ihr Mittelwert auf dem Gesamtmarkt betrug zuletzt 3.289 Euro

für Wohnungen auf den ersten Rängen. Es führt Mitte, wo der Mittelwert nunmehr bei 4.139 Euro liegt – nach einem allerdings unterdurchschnittlichen Anstieg um 5,5 Prozent. Das Topsegment verteuerte sich mit 8,3 Prozent deutlich stärker; hier hat sich die mittlere Forderung von 7.534 Euro pro Quadratmeter weiter den Preisverhältnissen etablierter internationaler Metropolen angenähert. Rund 3.800 Wohnungen wurden im jüngsten Erhebungszeitraum in Mitte angeboten; damit hat der Bezirk den drittgrößten Teilmarkt der Stadt.

Bei 3.926 Euro pro Quadratmeter liegt die mittlere Preisforderung in Friedrichshain-Kreuzberg. Sie ist zuletzt annähernd so stark gestiegen wie der gesamtstädtische Wert. Der Markt ist deutlich homogener als im Bezirk Mitte, und die Ausschläge im untersten und obersten Segment sind weniger stark. Die Angebotszahl ist die vierthöchste in Berlin. Friedrichshain-Kreuzberg ist ein relativ junger und dynamischer Eigentumsmarkt – was manche Kaufinteressenten reizt, andere dagegen vermutlich eher abschreckt.

### Methodik des Wohnmarktreports – Eigentumswohnungen und Investments

Für den Zeitraum Quartal 1 bis Quartal 3 in den Jahren 2015 und 2016 wurden insgesamt 62.004 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 1.874 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je 10 Prozent günstigsten und teuersten Kaufangebote der Eigentumswohnungen nochmal separat betrachtet.

pro Quadratmeter – 9,6 Prozent mehr als 2015. Im obersten Segment stieg dieser Wert mit 10,5 Prozent noch etwas kräftiger auf für Berliner Verhältnisse beachtliche 6.250 Euro. Beim günstigsten Zehntel der Angebote war der prozentuale Anstieg von 14,5 Prozent allerdings besonders stark; der Mittelwert beträgt jetzt 1.563 Euro.

### Quadratmeterpreise über 7.500 Euro

Wie bei den Mietwohnungen sind die drei Innenstadtbezirke bei den Angebotspreisen

### Mehr Eigentums- als Mietwohnungen

Dagegen gilt der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf fast flächendeckend als gute Wohnadresse. Hier werden der Bau von Eigentumswohnungen und die Umwandlung bisheriger Mietshäuser schon seit längerer Zeit betrieben. Dies verschafft dem Bezirk heute eine quantitative Spitzenstellung in Berlin mit zuletzt 5.938 Angeboten, das sind mehr als 19 Prozent aller in Berlin offerierten

## Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen Kaufpreisspanne 2016

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 2015 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2015 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2015 in %
Charlottenb.-Wilm.	5.938					2.012	+20,7	7.312	+18,4	3.713	+9,4
Friedrichsh.-Kreuzb.	3.507					2.225	+10,4	6.300	+11,7	3.926	+8,9
Lichtenberg	1.040					1.273	+3,3	4.846	+29,7	2.868	+23,0
Marzahn-Hellersd.	352					1.106	+2,0	3.517	-6,3	1.917	+15,0
Mitte	3.838					1.761	+14,2	7.534	+8,3	4.139	+5,5
Neukölln	1.280					1.464	+16,6	4.764	+20,3	2.778	+17,6
Pankow	4.142					1.835	+10,1	5.680	+6,5	3.442	+12,9
Reinickendorf	1.280					1.403	+20,6	3.588	+0,4	2.251	+12,5
Spandau	1.142					1.099	+7,5	3.695	+16,4	1.939	+23,7
Steglitz-Zehlendorf	2.954					1.667	+12,7	5.638	+2,9	3.096	+9,0
Tempelh.-Schöneb.	3.143					1.630	+19,5	5.776	+12,9	3.119	+21,0
Treptow-Köpenick	2.309					1.489	+12,2	4.486	+11,9	2.650	+5,0
Berlin gesamt	30.925					1.563	+14,5	6.250	+10,5	3.289	+9,6

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme



## Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser Kaufpreisspanne 2016

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>				Alle Marktsegmente Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2015 in %
		0	2.000	4.000	6.000		
Charlottenb.-Wilm.	116	1.000 – 5.956				2.854	+18,4
Friedrichsh.-Kreuzb.	66	1.143 – 3.500				2.504	+12,7
Lichtenberg	32	1.089 – 2.936				1.950	+25,5
Marzahn-Hellersd.	35	1.153 – 2.650				1.813	+5,4
Mitte	111	409 – 3.405				2.054	+4,4
Neukölln	62	1.163 – 3.135				2.184	+12,5
Pankow	88	1.428 – 4.087				2.338	+16,7
Reinickendorf	72	1.305 – 3.667				2.207	+28,8
Spandau	53	1.053 – 2.983				1.823	+26,9
Steglitz-Zehlendorf	108	1.787 – 4.678				2.637	+16,9
Tempelhof-Schöneb.	90	1.194 – 3.346				2.196	+11,6
Treptow-Köpenick	111	1.331 – 3.095				1.970	+8,4
Berlin gesamt	944	1.114 – 3.728				2.253	+15,7

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

### Unteres und oberes Segment:

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

Eigentumswohnungen. Mit 3.713 Euro pro Quadratmeter liegt die mittlere Preisforderung aber deutlich unter der von Mitte und auch unter derjenigen von Friedrichshain-Kreuzberg. Das oberste Segment wird freilich mit 7.312 Euro annähernd so teuer angeboten wie in Mitte – und diese Forderung ist in Charlottenburg-Wilmersdorf 2016 um kräftige 18,4 Prozent gestiegen.

Rang 4 bei den mittleren Angebotspreisen nimmt Pankow mit 3.442 Euro und einem Plus von 12,9 Prozent ein. Hinsichtlich der Anzahl der Angebote liegt Pankow auf dem zweiten Platz nach Charlottenburg-Wilmersdorf. An fünfter Stelle in beiden Kategorien steht Tempelhof-Schöneberg. Das Niveau der Preisforderungen liegt hier aber schon unter dem Berliner Mittelwert – trotz eines gewaltigen Sprungs von 21,0 Prozent im Bezirk. Bei Preis wie Anzahl nur etwas niedriger liegt Steglitz-Zehlendorf. Das mag angesichts der hohen Kaufkraft überraschen, doch in dieser dezentralen Lage wird Eigentum wohl eher im Einfamilienhaus als in der Geschosswohnung präferiert. Auf die sechs bisher genannten Bezirken konzentrieren sich mehr als 76 Prozent aller Berliner Angebote. Auch Treptow-Köpenick hat noch einen relativ großen Markt mit 2.309 Inseraten; Schlusslicht ist Marzahn-Hellersdorf mit nur 352. Auch die verlangten Quadratmeterpreise sind durchweg niedriger als in den sechs angebotsreichen Bezirken. Die höchsten Zuwächse weisen Lichtenberg mit 23,0 Prozent und Spandau mit 23,7 Prozent auf, wobei nur Spandau und Marzahn-Hellersdorf die Bezirke mit mittleren

Angebotskaufpreisen von unter 2.000 Euro pro Quadratmeter sind. Lichtenberg nähert sich hingegen bereits der 3.000-Euro-Grenze an und hatte 2016 mit 29,7 Prozent den höchsten Anstieg im oberen Preissegment aller Berliner Stadtbezirke. Auffällig ist demgegenüber der geringe Anstieg im unteren Segment, der nur 3,3 Prozent betrug. In keinem anderen Stadtbezirk waren die Entwicklungen in den genannten Segmenten so unterschiedlich. Den niedrigsten Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen hatte Treptow-Köpenick mit nur 5,0 Prozent; stadtweit war er nahezu doppelt so hoch.

### Mehrfamilienhäuser: Kleiner Markt mit höheren Angebotskaufpreisen

Wer in Berlin ein Mehrfamilienhaus besitzt, behält es in aller Regel: Nur 944 Angebote wurden in den ersten drei Quartalen 2016 erfasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl jedoch leicht gestiegen. Die Anbieter erhöhten ihre Preisforderungen 2016 im Mittel um 15,7 Prozent pro Quadratmeter. Bei den verlangten Preisen liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.854 Euro pro Quadratmeter vorn; es folgt dicht dahinter Steglitz-Zehlendorf mit 2.637 Euro. Dies entspricht nicht der Rangfolge bei den Angebotsmieten – was auch für viele andere Bezirke gilt. Doch wegen der nicht sehr hohen Fallzahlen sowie der Qualitäts- und Preisstruktur der angebotenen Mehrfamilienhäuser sind die Angebotsmittelwerte sowie die Rangfolge der Bezirke sehr schwankungsanfällig und teils nur bedingt

aussagekräftig. Die unteren Plätze bei den mittleren Kaufpreisen belegen Marzahn-Hellersdorf und Spandau, die mit Lichtenberg auch die kleinsten Märkte hinsichtlich der Angebotszahl haben. Die meisten Mehrfamilienhäuser wurden mit jeweils mehr als 100 Offerten in Charlotten-

burg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick, Mitte und Steglitz-Zehlendorf angeboten. Die mittleren Angebotskaufpreise betragen in Mitte und Treptow-Köpenick jeweils rund 2.000 Euro pro Quadratmeter und liegen bereits deutlich unter den Werten der beiden führenden Bezirke.

## Transaktionsvolumen und Kaufpreise erreichen immer neue Spitzenwerte

In Berlin ist kein Ende des Investmentbooms in Sicht. Auch 2015 konnten neue Rekordumsätze am Wohnimmobilienmarkt verzeichnet werden. Dabei stehen insbesondere Projektentwicklungen im Fokus, da es an Bestandportfolien mangelt. Nach Angaben von CBRE entfielen auf ein deutschlandweites Transaktionsvolumen von Projektentwicklungen von 2,3 Mrd. Euro im Jahr 2015 allein rund 550 Mio. Euro und etwa 2.700 Wohnungen auf Berlin. Auch in den ersten drei Quartalen 2016 ist diese Assetklasse begehrt. Für den genannten Zeitraum konnten in Berlin Ankäufe für rund 700 Mio. Euro und mehr als 3.000 Wohneinheiten registriert werden – höhere Werte als im gesamten Jahr 2015.

2015 wurden in Berlin nach Recherchen von CBRE Investments ab 50 Wohneinheiten für rund 3,6 Mrd. Euro getätigt. Hier ist auch der Berliner Bestand der Gagfah inkludiert, die durch die Deutsche Annington (Vonovia) zu Beginn des Jahres 2015 übernommen wurde. Für 2016 wird ein Transaktionsvolumen von schätzungsweise

2,5 Mrd. Euro erwartet. Die Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 hat auf den Investmentmarkt für Zinshäuser keinen Einfluss.

Als Käufer traten 2015 und in den ersten drei Quartalen 2016 hinsichtlich der größten Transaktionen vor allem die ADO Group und die Immeo AG, die zur französischen Immobiliengruppe Foncière des Régions gehört, in Erscheinung. Auch die DSR Deutsche Investment und die Mähren AG tätigten mehrere Zukäufe in Berlin. Die städtischen Wohnungsunternehmen sind ebenso auf der Ankaufseite vertreten, jedoch im Unterschied zu den zuvor genannten Unternehmen verstärkt im Bereich der Projektentwicklungen. Die Verkäuferseite ist sehr heterogen aufgestellt. Neben Projektentwicklern und einigen börsennotierten Unternehmen sind hier vor allem private Investoren am Markt vertreten.

### Wohneigentum weiter stark nachgefragt

Auch der Gutachterausschuss Berlin (GAA) weist für 2015 deutliche Anstiege der mittleren Verkaufspreise bei den bebauten Grundstücken und dem Wohn- und Teileigentum aus. Danach liegt 2015 der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter bei reinen Mietwohnhäusern rund 20 Prozent über dem Wert von 2014, wobei sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz deutlich zurückgegangen sind (1,64 Mrd. Euro in 2015). Bei den Wohn- und Geschäftshäusern stieg der mittlere Kaufpreis ebenfalls stark um rund 19 Prozent im Vergleichszeitraum. Hier nahmen die Kauffälle leicht zu, der Geldumsatz um 19 Prozent auf 2,77 Mrd. Euro. Auch das Wohn- und Teileigentum verzeichnet deutlich ansteigende Werte. Die mittleren Kaufpreise sind bei Eigentumswohnungen im Mittel um rund 14 Prozent im Jahresvergleich gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle von 28.664 im Wohn- und Teileigentum als auch deren Geldumsatz von 5,76 Mrd. Euro (+41 Prozent) bedeuten neue Spitzenwerte. Insgesamt besteht in Berlin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen und Mehrfamilienhäusern. Das Immobilienangebot verknappt sich jedoch in einzelnen Segmenten und Lagen zusehends, was zu weiter steigenden Preisen führt.

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2015 bis Q3 2016

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen	Kaufpreis in Mio. €
ADO Group	Deutsche Wohnen AG	5.749	375
Immeo AG	Berlin IV A/S	2.735	348
ADO Group	deutsche und luxemburgische Gesellschaften	1.877	218
DSR Deutsche Investment	S Immo AG	1.126	212
Immeo AG	EB Group	1.700	184
Immeo AG	Residenz Berolina GmbH & Co.KG	969	165
ADO Group	internationaler Fonds und Privatinvestoren	885	137
(keine Angabe)	AFI Europe	765	118
Kauri CAB/Apeiron Capital	institutioneller Investor	837	100
aik Immobilien KAG	DG Anlage Gesellschaft	628	91
Akelius Fastigheter AB	Mähren Holding	835	85
intern. Family Office	inländischer Privatinvestor	432	71
Wohnbau GmbH	ZBI Zentral Boden Immobilien-gruppe	512	63
DSR Deutsche Investment	(keine Angabe)	600	60
Invesco Real Estate	Münchner Grund Immobilien Bau-träger AG (UBM Development AG)	190	60

Quelle: CBRE

## Finanzierungsmarkt: Turbulentes Umfeld – Stabilität in Deutschland

Positive und negative Entwicklungen zugleich prägen das globale Umfeld der Finanzierungsmärkte für Immobilien. Erfreulich hat sich zuletzt die Konjunktur in Deutschland, Europa und den USA entwickelt. Insbesondere Deutschland zeichnet sich durch eine Gleichzeitigkeit von Wachstum, guter Beschäftigungslage, Preisstabilität und ausgeglichenem Staatshaushalt aus. Jedoch hat sich in anderen großen Volkswirtschaften die frühere Dynamik stark abgeschwächt, namentlich in den großen Schwellenländern China, Russland und Brasilien. Dies droht auch exportorientierte Volkswirtschaften wie die deutsche zu dämpfen. Hinzu kommt ein weltweiter Trend zu Protektionismus und Abschottung, der seinen Ausdruck beispielsweise im Widerstand gegen geplante transatlantische Handelsabkommen in Europa und den USA sowie im Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union findet. Auch innerhalb der Euro-Zone gibt es Instabilitäten wie die anhaltende Krise in Griechenland und Strukturprobleme in weiteren südeuropäischen Ländern. Politische Krisen außerhalb der EU halten an: Ein Ende des Syrienkriegs ist nicht abzusehen; auch in den angrenzenden Ländern ist die Entwicklung nach wie vor ungewiss.

Die vielfachen Ungewissheiten erzeugen Nervosität an den Finanzmärkten. Dort stehen viele Banken ohnehin unter Druck: Ihre Profitabilität leidet unter dem bisher anhaltend niedrigen Zins. Gewachsene Anforderungen an die Regulierung verstärken die personelle Belastung und den Kostendruck.

### Deutsche Immobilien stark gefragt

Wohnimmobilien in Deutschland sind als Anlageobjekte weiterhin weltweit begehrt. Unser Land gilt für die global sehr hohen liquiden Mittel unverändert als „save haven“. Sonderfaktoren wie die ungewisse Entwicklung des britischen Immobilienmarkts kommen hinzu. Angesichts des weltweiten Anlagedrucks dürften sich die Preise auf den deutschen Immobilienmärkten weiterhin dynamisch entwickeln – oder sogar noch dynamischer als bisher. Preistreibend wirkt hier auch die zunehmende Verknappung der Angebote, da Eigentümer wegen fehlender Investmentalternativen ihre Immobilie halten und nicht veräußern wollen. Deshalb finden zunehmend gut vermietete oder vermietbare Neubauten starkes Interesse, wenn deren Entwickler sie nicht ins eigene Portfolio übernehmen. Im Fokus der Aufmerksamkeit stehen unverändert die Top-7-Städte, die führen-

den deutschen Stadtregionen in und um Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

### Immobilienfinanzierungsmarkt

Der Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierung hat in den vergangenen Jahren eine beeindruckende Aufwärtsentwicklung erlebt. Doch je länger der Boom anhält, desto stärker rücken strategische Fragen in den Vordergrund: Wie wahrscheinlich ist es, dass der Markt in den kommenden Jahren umschlägt? In welche Richtung könnte es dann gehen, und wie weit? Und wie bereiten sich die Marktteilnehmer am besten auf neue Zeiten vor?

Für Kreditnehmer ist das Finanzierungsumfeld entspannt – Finanzierungen stehen grundsätzlich in großem Umfang zur Verfügung. Kreditkunden profitieren vom starken Wettbewerb zwischen den Banken: Zahlreiche klassische Immobilienfinanzierer stehen im Wettstreit um Finanzierungen mit attraktiven Erträgen und geringen Risiken. Dadurch wächst der Druck auf die Margen. Hier beobachten wir bei einigen Instituten eine nicht ganz unbedenkliche Lockerung von Risikoparametern wie LTV und LTC.

Gleichzeitig treten verstärkt alternative Finanzierungsanbieter auf den Plan: Bei Versicherungen, Kreditfonds, Eigenkapitalgebern und anderen steht in hohem Umfang Liquidität zur Verfügung, die nach geeigneter Anlage sucht. Diese Anbieter weiten ihr Angebot zunehmend aus. So boten Versicherungen in den vorangegangenen Jahren vorrangig großvolumige (dreistellige) Finanzierungen im Core-Bereich an; nunmehr stehen sie auch für mittelgroße Finanzierungen zur Verfügung. Auch die Kreditfonds verfügen über beträchtliche Finanzierungsmittel. Da diese nicht der strengen und kostenträchtigen Bankenregulierung unterliegen, können sie weitaus größere Risiken als die klassischen Immobilienfinanzierer eingehen. Die voraussichtlich weiterhin niedrigen Zinsen dürften zu einem steigenden Kreditvolumen führen – erst recht vor dem Hintergrund, dass in Deutschland die private Verschuldung im internationalen Vergleich noch sehr niedrig ist. Reichlich Eigen- und günstiges Fremdkapital dürfte den deutschen Wohnungsmarkt weiter anheizen und zu steigenden Preisen führen. Überhitzungstendenzen in einzelnen (Teil-)Märkten sind bisher noch die Ausnahme. Die bisherigen und konkret absehbaren Preissteigerungen sind weitgehend noch fundamental begründet, Investoren und Finanzierer schauen offenbar weiter positiv auf den deutschen Immobilienmarkt.



# Möbliertes Wohnen: Ein leicht wachsendes Segment für mobile Mieter

Für die Analyse des Segments „möbliertes Wohnen“ wurde eine vom übrigen Teil des Reports abweichende Auswertungsmethodik herangezogen, um den spezifischen Anforderungen des Segments zu entsprechen. Neben Inseraten mit Angabe der Angebotskaltmieten erfolgte auch die Auswertung von Angeboten mit alleiniger Angabe der Gesamtmiete (Warmmiete). Ebenso wurden die Marktsegmente „Wohngemeinschaft“ und „Wohnen auf Zeit“ mit eingeschlossen. Daraus wurden die Anteile der als möbliert deklarierten Fälle an allen Mietwohnungen untersucht. Die zugrunde liegende Gesamtzahl der Angebote ist daher deutlich höher als die ausgewiesenen Werte zu den Angebotskaltmieten in den Bezirks- und Rahmenkapiteln des Wohnmarktreports. Allgemein gibt es zwischen den möblierten Wohnungen und den Segmenten „Wohngemeinschaft“ sowie „Wohnen auf Zeit“ große Überschneidungen. Viele Inserate sind mit mehreren dieser Kategorien gekennzeichnet.

## Viele möblierte Wohnungen insbesondere in wirtschaftsstarken Standorten

In den Top-7-Standorten schwanken die Anteile der als möbliert deklarierten Inserate an allen Mietwohnungsangeboten zwischen rund 25 und knapp 50 Prozent. Auffällig ist, dass unter diesen insbesondere die wirtschaftsstarken Standorte im Süden (Stuttgart und München) deutlich höhere Anteile dieses Segmentes verzeichnen. Auch gibt es einen Trend zu mehr möblierten Wohnungen in den sieben Städten: der prozentuale Anteil möblierter Wohnungsinserate ist von 2013 zu 2016 in den Top 7 nur leicht von knapp 30 auf knapp 32 Prozent gestiegen. In Düsseldorf und Hamburg ging er im Erfassungszeitraum sogar zurück. Der Anteil der „bereinigten“ möblierten Mietwohnungen, das heißt ohne Wohngemeinschaften und ohne zeitliche Befristung, hat sich in den letzten drei Jahren zwar in fast allen Standorten

deutlich erhöht, jedoch liegen die Anteile in allen Top-7-Städten im Jahr 2016 nur zwischen 5,0 und 10,1 Prozent. In Berlin stieg dieser Wert von 2013 zu 2016 von 2,2 auf 5,2 Prozent an.

Die Ergebnisse der Analyse zeigen deutlich die veränderten Anforderungen an das Wohnen. Die zunehmende Flexibilität, Mobilität und Internationalisierung in der Arbeitswelt formt den Wohnungsmarkt neu. Möblierte Wohnungen werden vielfach inkl. Nebenkosten, Serviceleistungen, Internetgebühren oder Ähnlichem vermietet. Für Berufspendler, Studenten oder zeitlich befristete Angestellte bieten sie damit viele Vorteile. Aus den oben beschriebenen Anstiegen ihrer Zahl kann jedoch kein signifikanter Zusammenhang zur Mietpreisbremse abgeleitet werden.

## Berliner Innenstadtbezirke mit den höchsten Anteilen an möblierten Wohnungen

An allen Mietwohnungsinseraten in Berlin haben vor allem die Innenstadtbezirke innerhalb des S-Bahn-Rings – Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg – hohe Anteile möblierter Wohnungen. Auch Pankow und mit Abstrichen Tempelhof-Schöneberg weisen noch relativ hohe Werte auf. In diesen fünf Stadtbezirken werden rund 75 Prozent aller möblierten Wohnungen angeboten. Allein in Mitte werden rund ein Fünftel der möblierten Wohnungen angeboten, in Marzahn-Hellersdorf dagegen nur 1,4 Prozent. Insgesamt nahm in Berlin das möblierte Marktsegment von 2013 zu 2016 um rund 15 Prozent zu und lag im Zeitraum Quartal 1 bis Quartal 3 2016 bei einem Anteil von 27,4 Prozent.

## Kleine möblierte Wohnungen vor allem in Szenestadtteilen Berlins beliebt

In Lichtenberg und in den vor allem bei Jüngeren angesagten Stadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sind zwei Drittel und

### Möblierte Mietwohnungsangebote in Berlin

Stadtbezirk	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Charlottenburg-Wilmersdorf	Friedrichshain-Kreuzberg	Lichtenberg	Marzahn-Hellersdorf	Mitte
Anteil <sup>2)</sup> an Gesamtzahl der möblierten Wohnungen Berlins 2016 <sup>1)</sup> , in %		15,7	15,4	3,2	1,4	21,3
Anteil <sup>2)</sup> an allen Mietwohnungsangeboten im Bezirk 2016 <sup>1)</sup> , in %		37,6	37,4	17,6	8,1	38,1
Anteil <sup>2)</sup> nach Wohnfläche an allen möblierten Mietwohnungsangeboten im Bezirk 2016 <sup>1)</sup> , in %	bis 25	30,9	66,0	73,9	55,9	55,0
	>25 bis 40	18,0	15,1	10,2	7,7	13,1
	>40 bis 70	30,1	9,9	8,9	22,4	18,7
	>70 bis 100	12,3	5,8	5,1	11,9	8,2
	mehr als 100	8,7	3,2	1,9	2,1	4,9

1) 1. bis 3. Quartal 2) Anteil von möblierten Mietwohnungsangeboten

Anteil der möblierten Wohnungen an allen Mietwohnungsangeboten				
Stadt	2016 <sup>1)</sup> , in %	bereinigt <sup>2)</sup> , 2016 <sup>1)</sup> , in %	2013 <sup>1)</sup> , in %	bereinigt <sup>2)</sup> , 2013 <sup>1)</sup> , in %
Berlin		27,4		23,8
Düsseldorf		27,4		31,7
Frankfurt a. M.		35,2		30,8
Hamburg		25,7		29,0
Köln		31,3		28,5
München		47,5		42,5
Stuttgart		45,1		35,3

1) je 1. bis 3. Quartal 2) ohne WG-Angebote sowie Wohnen auf Zeit

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

mehr der angebotenen möblierten Wohnungen bis zu 25 Quadratmeter groß. Zu der Größenklasse gehören neben sehr kleinen Wohnungen auch WG-Zimmer sowie Serviced Apartments. In den drei genannten Stadtbezirken sind die Anteile der Größenklassen von über 40 bis 70 Quadratmeter und über 70 bis 100 Quadratmeter hingegen unterdurchschnittlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf nehmen wiederum möblierte Mietwohnungsangebote mit 25 Quadratmetern und weniger nur rund ein Drittel ein. Auffällig sind hier die überdurchschnittlichen Anteile von Inseraten mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche. Dies legt die Vermutung nahe, dass in den beiden Bezirken große möblierte Wohnungen (Neubau und Bestand) ein gefragtes Nischenprodukt sind.

### Was ist möbliertes Wohnen?

Ob eine Wohnung möbliert ist oder nicht, hängt überwiegend von der Ausweisung durch den Vermieter ab und ist gesetzlich nicht geregelt. Eine Teilmöblierung umfasst typischerweise eine Einbauküche. Darüber hinaus kann der Status „möbliert“ von einigen wenigen Möbelstücken bis hin zu einer umfassenden Ausstattung reichen.

### Methodik möbliertes Wohnen:

In die Analyse des Segments möbliertes Wohnen fließen sowohl Inserate mit Warm- als auch mit Kaltmiete ein. Für den Zeitraum Quartal 1 bis Quartal 3 der Jahre 2013 und 2016 wurden insgesamt 445.129 Mietwohnungsinserate der Top-7-Standorte ausgewertet. Aus ihnen wurden für beide Jahre die möblierten Wohnungen gefiltert und entsprechend deren Anteile berechnet. Für Berlin erfolgte darüber hinaus eine Aufschlüsselung nach Stadtbezirk und Wohnungsgröße. In die „bereinigten“ möblierten Mietwohnungen fließen nur diejenigen Fälle ein, die nicht als „Wohngemeinschaft“ oder „Wohnen auf Zeit“ ausgewiesen sind.

### Umfasst die Mietpreisbremse möblierten Wohnraum?

Die Mietpreisbremse gilt grundsätzlich auch für möblierte Wohnungen, jedoch nicht, wenn diese nur zeitlich befristet vermietet werden oder der Vermieter möblierten Wohnraum seiner Wohnung, in der er allein wohnt, untervermietet. Eine Möblierung rechtfertigt oftmals einen Mietaufschlag. Pauschale Werte hierfür gibt es allerdings nicht, da der Umfang der Möblierung und deren Qualität sehr differenziert.

Neukölln	Pankow	Reinickendorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Treptow-Köpenick	Berlin gesamt
	6,4		13,3		2,6		2,2
	22,4		29,6		14,5		11,7
	21,5		11,7		21,5		31,8
	14,1		27,4		14,1		27,4
	79,0		55,6		40,8		42,2
	33,3		42,2		33,3		33,3
	49,3		55,1		49,3		55,1
	11,4		13,0		11,6		12,1
	14,7		11,6		11,6		14,7
	17,3		30,0		30,0		27,2
	19,8		30,0		30,0		27,2
	18,1		12,4		13,9		14,6
	7,9		12,4		13,9		14,6
	11,8		5,2		10,3		10,3
	3,7		5,2		10,3		10,3
	4,7		5,2		10,3		10,3

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

# Neubau: Größere Projekte, mehr Mietwohnungen, auch am Stadtrand mehr Aktivitäten

Der Wohnungsneubau in Berlin nimmt kräftig an Fahrt auf. Zwar ist die Zahl der Projekte, die für diesen Report erfasst werden konnten, zwischen 2015 und 2016 nur geringfügig von 240 auf 247 gestiegen. Doch sind die Projekte im Durchschnitt weitaus größer: Die Zahl der geplanten Wohnungen ist von 22.270 auf 32.240 gewachsen, die Zahl der Wohnungen pro Vorhaben von 93 auf 131. Während noch vor wenigen Jahren der Neubau auf die innere Stadt konzentriert war, laufen nunmehr Projekte flächendeckend in ganz Berlin. Lange Zeit wurde der insgesamt schwächere Neubau noch von Eigentumswohnungen dominiert, aber jetzt überwiegen die Mietwohnungen: Rund 13.700 geplante Wohnungen sind zum individuellen Verkauf vorgesehen, wobei hier auch einige Einfamilienhäuser enthalten sind. Etwa 14.000 sind zur Vermietung vorgesehen. Die übrigen Projekte konnten keiner Kategorie zugeordnet werden. Einige Projektentwickler agieren hier flexibel und entscheiden sich erst im fortgeschrittenen Projektstatus zum Verkauf bzw. zur Vermietung. Die entstehenden Eigentumswohnungen dürften zudem längst nicht alle von ihren Erwerbenden selbst genutzt, sondern auch einzeln vermietet werden.

am Stadtrand in Lichtenberg-Falkenberg. Rund 100 weitere Projekte sehen jeweils dreistellige Wohnungszahlen vor. Hier fällt besonders das wachsende Gewicht öffentlicher Wohnungsunternehmen auf: Sie kaufen privatwirtschaftlich angestoßene oder realisierte Projekte oder bauen selbst. In der Regel wird knapp ein Drittel der Wohnungen gefördert und ab 6,50 Euro pro Quadratmeter an Haushalte mit mäßigem oder geringem Einkommen vermietet. Der größere Teil der Wohnungen wird kostendeckend vermarktet. Auch bei den etwa 140 kleineren Projekten mit jeweils unter 100 Wohnungen sind die landeseigenen Gesellschaften vertreten; hier dominieren jedoch private Initiatoren und der Eigentumssektor. Privatwirtschaftliche Entwickler neuer Vorhaben sollen einen ähnlichen Mix anbieten wie die städtischen Unternehmen. Das sieht das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ vor: Wo immer ein Projekt mit mehr als 49 Wohnungen einen Bebauungsplan benötigt, wird ein Anteil von geförderten Wohnungen sowie die Übernahme von Erschließungs- und Infrastrukturkosten verlangt und in städtebaulichen Verträgen individuell geregelt.



Neubauprojekte der Bauwert (Box Seven), der Stadt und Land (Hasenholzer Allee) sowie der Groth Gruppe (Mittenmang)

Beide Faktoren deuten in geplanten Geschossbauten auf eine Dominanz der letztlich vermieteten Wohnungen hin, wobei hier besonders die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit ihren Projektentwicklungen eine bedeutende Rolle spielen.

## Vier Neubauprojekte mit über 1.000 Wohnungen

Die erfassten Projekte reichen von Stadtvillen mit vier Wohnungen bis zur Projektentwicklung in Quartiersgröße. Vier Vorhaben ganz unterschiedlicher Art sehen mehr als 1.000 Einheiten vor: die hoch verdichtete Bebauung einer Citybrache nahe dem Hauptbahnhof, acht Blöcke im Auftrag landeseigener Gesellschaften in Spandau, ein gemischtes Areal aus Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Lichtenberg-Karlshorst und schließlich ein neues geplantes Großensemble

## Neubaugürtel Richtung Südosten

Bei der räumlichen Verteilung fällt der Schwerpunkt im Zentrum und östlich, vor allem aber südöstlich davon auf. Ein „Neubaugürtel“ zieht sich von Berlin-Mitte über Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg bis nach Treptow-Köpenick. Allein in diesen vier Bezirken sind zwei Drittel aller geplanten Wohnungen vorgesehen – und zwar überwiegend in Stadtteilen, die zur Mauerzeit zu Ostberlin gehörten. Dieser Teil der Stadt war und ist immer noch zum großen Teil weniger dicht besiedelt und hat einen höheren Anteil von Grundstücken, deren frühere Nutzung in den letzten 25 Jahren aufgegeben wurde.

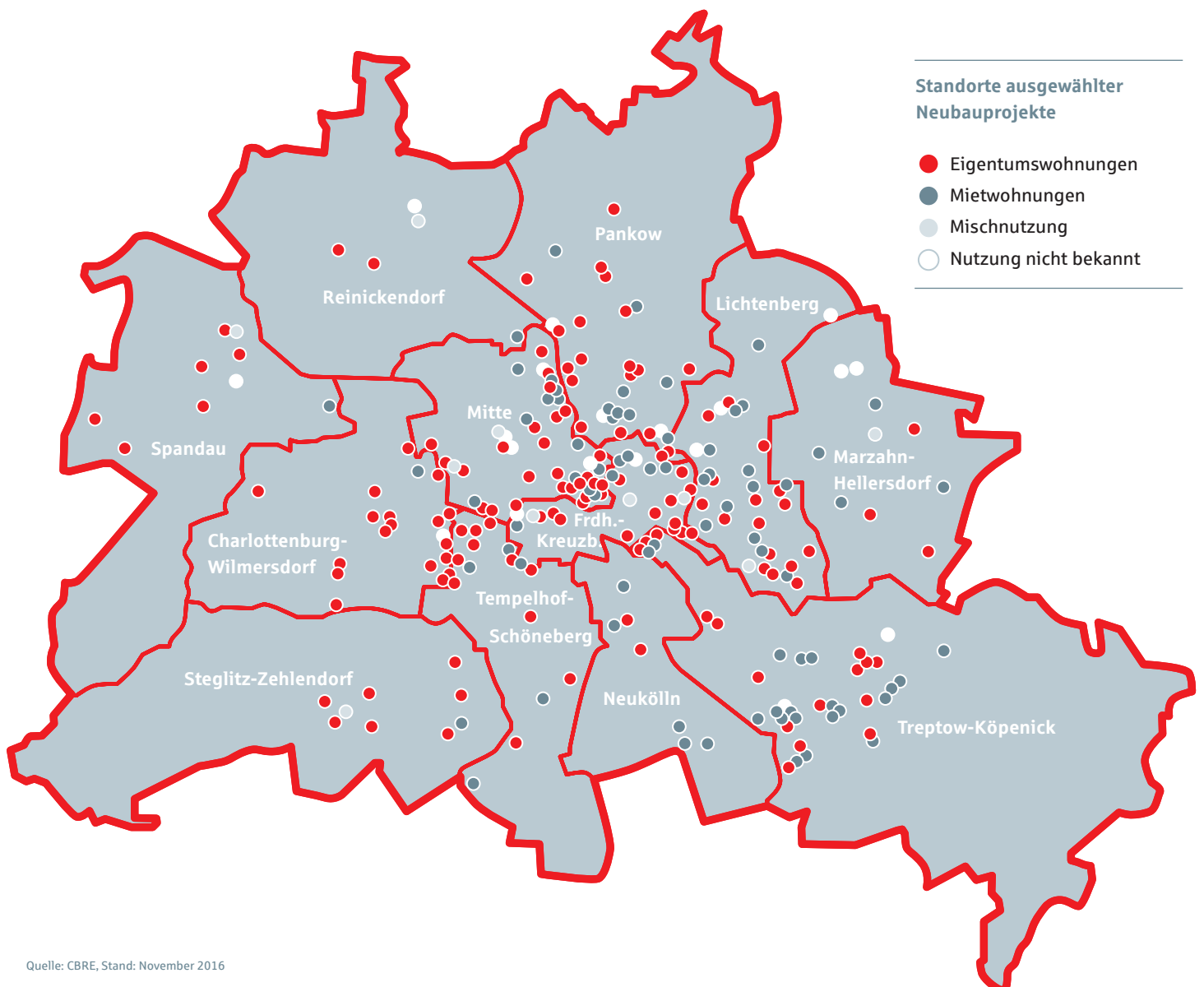
In Ost wie West gibt es jedoch Areale, auf denen nach Plänen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in den kommenden Jahren teils hohe vierstellige Wohnungszahlen realisiert werden sollen.

### Wohnungsneubau: 247 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Projekte mit Mietwohnungen	Anzahl Wohnungen gesamt	Angebotsmietpreise in €/m <sup>2</sup> /Monat	Angebotskaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Charlottenburg-Wilmersdorf	20	1	1.531	14,00–19,00	3.300–12.750	19–322
Friedrichshain-Kreuzberg	27	10	3.929	6,50–14,00	2.850–7.030 <sup>2)</sup>	21–296
Lichtenberg	35	16	8.027	ab 6,50	1.620–5.510	20–280
Marzahn-Hellersdorf	10	5	2.034	6,50–12,00	1.730–4.140	50–180
Mitte	44	12	6.671	6,50–15,00	3.300–15.000 <sup>2)</sup>	17–382
Neukölln	7	5	571	8,50–10,50	z.B. 3.560	50–120
Pankow	28	8	1.789	ab 6,50	2.400–6.630 <sup>2)</sup>	30–190
Reinickendorf	5	2	643	— <sup>1)</sup>	z.B. 4.640–6.820	38–250
Spandau	9	1	1.617	6,00–9,50	3.010–6.040	20–124
Steglitz-Zehlendorf	9	2	675	z.B. 8,50–10,50	3.000–5.620	30–190
Tempelhof-Schöneberg	15	4	1.031	6,50–11,00	3.300–9.710	37–255
Treptow-Köpenick	38	18	3.719	6,50–12,00	1.600–5.050	29–232
Berlin gesamt	247	84	32.237	6,00–19,00	1.600–15.000	17–382

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

Quelle: CBRE, eigene Recherche





# „Neubau ist das einzige Mittel, den Markt zu entspannen. Auch teurere Wohnungen tragen dazu bei.“



Im Dialog: Andreas Segal (links) ist CFO und stellvertretender CEO der BUWOG Group. Jörg Franzen ist Vorsitzender des Vorstands der landeseigenen GESOBAU AG.

## **Berlins Wirtschaft und Bevölkerung wachsen; Mieten und Immobilienpreise steigen. Ist das ein Konjunkturphänomen oder wird es länger anhalten?**

**Segal:** Seit Jahren wächst die Einwohnerzahl um mehr als ein Prozent pro Jahr, schon ohne Flüchtlinge. Wir nehmen an, dass sich daran in den nächsten fünf bis zehn Jahren nichts ändern wird.

**Franzen:** Auch ich bin sicher, dass diese für die Stadt sehr positive Entwicklung der Wirtschaft und der Bevölkerung noch mindestens fünf Jahre anhalten wird. Das bedeutet natürlich eine riesige Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Wir haben schon jetzt kaum noch Leerstand.

## **Jetzt haben wir einen Bauboom – droht irgendwann Überangebot?**

**Segal:** 15.000 neue Wohnungen im Jahr, das sind nur etwa 0,7 Prozent des Bestandes. Nach wie vor wächst das Angebot viel langsamer als die Nachfrage.

**Franzen:** Neubau ist das einzige Mittel, um den Markt zu entspannen. Eine Mischung aller Segmente ist dabei sinnvoll, denn auch teure Wohnungen entspannen den Markt. Sie machen Bestandswohnungen frei oder nehmen Zuzügler auf, die dann nicht auf den Bestandsmarkt drängen.

**Segal:** Das gilt natürlich auch für Wohneigentum. Wer kauft, macht eine Mietwohnung frei – oder er erwirbt als Anleger und schafft dadurch ein Mietangebot.

## **Herr Franzen, welche Neubaupläne verfolgt Ihr Unternehmen?**

**Franzen:** Die GESOBAU hat heute 40.000 Wohnungen; in zehn Jahren sollen es 52.000 sein, und der größte Teil des Zuwachses entsteht durch Neubau. Wir haben mit Lückenschlüssen und Verdichtungen auf eigenem Grund begonnen, streben aber natürlich größere Projekte an. Zum Beispiel auf dem heutigen Flughafen Tegel und perspektivisch mit über 2.000 Wohnungen in Hellersdorf. Wir sind auf Wachstumskurs – und wir können uns das wirtschaftlich leisten.

## **Herr Segal, was baut die BUWOG?**

**Segal:** Wir sind der zweitgrößte Projektentwickler in Berlin und wollen in den nächsten viereinhalb Jahren etwa 3.500 Wohnungen bauen. Davon gehen 30 Prozent in unseren Bestand; 70 Prozent verkaufen wir als Eigentumswohnungen. Wir verfolgen Projekte zwischen 100 und 1.000 Einheiten, zum Beispiel in Grünau im Ankerviertel am Dahme-Fluss. Im Neubau kalkulieren wir mit Mieten zwischen 12,00 und 13,00 Euro pro Quadratmeter. Auch im Eigentum bieten wir gute Mittelklasseprodukte zu mittleren Preisen.

## **Sind die kaufkräftigen und kaufwilligen Mittelschichten in Berlin dafür groß genug?**

**Segal:** Es wachsen auch die Einkommen. Dazu kommt, dass für freie Bestandswohnungen die Angebotsmiete jetzt im Mittel über 9,00 Euro liegt. Davon sind wir gar nicht so weit entfernt – und das für hochwertige Neubauten mit niedrigen Energiekosten, flächenwirtschaftlich optimierten Grundrissen, gutem Schallschutz und mehr. Die Nachfrage ist immens!

### **Auch die GESOBAU baut frei finanzierte Wohnungen.**

**Franzen:** Die sechs städtischen Gesellschaften haben mit dem Senat vereinbart, dass im Neubau 30 Prozent der Wohnungen gefördert und zu 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Die übrigen 70 Prozent bieten wir derzeit für 9,00 bis 9,70 Euro pro Quadratmeter und ebenfalls zu niedrigen Nebenkosten an. Wir gehören damit zu den günstigsten Anbietern von Neubauwohnungen. Natürlich müssen wir dabei auf Kostentreiber wie zum Beispiel Tiefgaragen verzichten.

### **Sie können auch deshalb so günstig anbieten, weil Sie die Grundstücke schon haben oder das Land sie ihnen schenkt.**

**Franzen:** Ja, das senkt die Gesamtkosten um etwa fünf Prozent.

### **Warum agiert ein kommunales Unternehmen auf dem Markt für frei finanzierte Wohnungen?**

**Franzen:** Weil Berlin zu Recht soziale Mischung will, weil Viertel damit am besten funktionieren. Keiner will Gettos in neuen Großsiedlungen. Und weil wir nicht nur für die Empfänger von Transferleistungen da sind, sondern auch günstige Angebote für Normalverdiener schaffen wollen.

### **Herr Segal, ärgert es Sie, dass landeseigene Gesellschaften Grundstücke vergünstigt bekommen?**

**Segal:** Das ärgert mich überhaupt nicht. Wir freuen uns ganz ehrlich über alles, was gebaut wird. Denn auf einem besser ausbalancierten Markt können wir viel freier agieren. Mangel führt immer nur zu weiteren Mietreglementierungen, auch wenn das noch nirgendwo auf Dauer funktioniert hat.

### **Gibt es keine Anbieter- und Flächenkonkurrenz?**

**Segal:** Bei den Angeboten nicht, bei den Flächen letztlich auch nicht. Von denen haben wir in Berlin eigentlich genug. Die Hürde liegt darin, dass viele Eigentümer derzeit nicht verkaufen. Die Preise für unbebautes Land sind in den letzten fünf Jahren ins Utopische gestiegen, oft liegen sie bei 1.000 Euro – nicht pro Quadratmeter Grund, sondern pro Quadratmeter darauf realisierbarer Wohnfläche. Wir haben aber für die nächsten fünf Jahre überall in Berlin verteilt Grundstücke, die noch zu bebauen sind. Dennoch ist es nicht gerade einfach.

### **Erst recht ohne Baurecht.**

**Segal:** Ja, da wird es oft schwierig. Bei einem solchen Grundstück dauert es zwei bis drei Jahre bis zur Baureife. Dann folgen rund zwei Jahre Bauzeit.

Wenn wir also heute ein Areal erwerben, dauert es rund fünf Jahre bis zur Fertigstellung. Es wäre gut, wenn das beschleunigt werden könnte.

### **Es geht erst recht nicht schnell, wenn Bürger protestieren.**

**Franzen:** Das sehe ich als große Herausforderung. Partizipative Prozesse sollen jetzt noch mehr gestärkt und gefördert werden. Es ist natürlich grundsätzlich sinnvoll, Projekte nicht gegen die Stadtgesellschaft durchzusetzen, Bürger einzubinden und mit ihnen zu diskutieren. Aber die Politik muss auch Projekte konsequent betreiben und Entscheidungen treffen. Anders ist der für die Stadt erforderliche Wohnungsbau nicht zu realisieren.

**Segal:** Wir brauchen überhaupt klare Prioritäten, kein Lavieren zwischen Widersprüchen. Man kann doch nicht sagen: Modernisieren darf man nicht mehr, gleichzeitig soll aber der Bestand nicht verrotten und der Klimaschutz muss vorankommen. Die Mieten dürfen nicht steigen, aber die Qualität des Bestandes soll hoch sein und bleiben. Es soll viel Neubau und vor allem neue Mietwohnungen geben, aber nicht auf einem Mietniveau, das diesen Neubau wirtschaftlich macht. Es gibt viel Phantasie für Reglementierungen, dabei gerät allerdings in Vergessenheit, dass man mit Anreizen viel weiter käme. Es fehlen steuerliche Anreize, direkte Subventionen und verbilligte Kredite, die bei steigenden Zinsen hilfreich sein können.

---

„Wir freuen uns ganz ehrlich über alles, was gebaut wird. Denn auf einem besser ausbalancierten Markt können wir viel freier agieren. Mangel führt immer nur zu weiteren Mietreglementierungen.“ Andreas Segal

---

**Franzen:** Ich bin kein Politiker des Landes Berlin, ich vermute aber, diese würden Ihnen antworten: Die privaten Unternehmen sind durch die Marktlage genügend motiviert.

**Segal:** Momentan brauchen wir in der Tat keine Förderung. Wir brauchen sie aber, wenn es noch mehr Reglementierungen gibt. Wenn zum Beispiel Baurecht nur gewährt wird, wenn auch wir 30 Prozent geförderten Wohnungsbau realisieren, dann muss für private Unternehmen am Ende des Tages die Kalkulation auch noch stimmen. Die städtischen Unternehmen in allen Ehren – aber ich glaube nicht, dass sie es allein packen können.

**Welche Förderung oder Deregulierung wäre besonders hilfreich?**

**Segal:** Eine niedrigere Grunderwerbsteuer. Das würde uns Unternehmen, aber vor allem den Erwerbenden von Eigentum, die man heute mit 15 Prozent Nebenkosten belastet – Gebühren, Maklerkosten und die immer höhere Steuer. Auch das ist widersinnig.

**Herr Franzen, welche Förderung oder Entlastung bräuchten Sie für mehr Wohnungsbau?**

**Franzen:** Als Subventionsinstrument würde ich mir eher Subjekt- als Objektförderung wünschen. Sie kommt gezielter den zugute, die sie gerade benötigen. Und beim Neubau sehe ich ein riesiges Potenzial auf der Kostenseite, wenn Richtlinien und Vorgaben entschlackt würden. Es gibt so viele Möglichkeiten bei der Energieeinsparverordnung, bei Barrierefreiheit, Schall- und Brandschutz. In Deutschland meint man für alles Gürtel und Hosenträger vorschreiben zu müssen, da könnte man auf das eine oder andere schadlos verzichten.

---

„Die gesetzliche Mietpreisbremse geht an der Sache vorbei. Private Vermieter bevorzugen natürlich besser Verdienende. Die bekommen dann mehr Wohnung fürs Geld, wenn die Mietpreisbremse greift.“ Jörg Franzen

---

**Und können Sie selbst Kosten senken – zum Beispiel durch serielles Bauen?**

**Franzen:** Wir städtischen Gesellschaften beschäftigen uns permanent mit der Optimierung von Baukosten. Wir gehen in Richtung Typenhaus und standardisierte Grundrisse. Da erfinden wir nicht den Plattenbau neu, sondern wollen durch Effizienz und sinnvolle Gestaltung der Gebäude Kosten optimieren. Optimieren heißt, dass wir selbstverständlich städtebaulich und architektonisch nachhaltig bauen wollen.

**Welche Wohnungstypen und Größen sind besonders gefragt?**

**Segal:** Wir stellen fest, dass die hohen Flächenansprüche der jüngsten Vergangenheit wegen der Kosten wieder zurückgeschraubt werden. Das begehrteste Produkt bei Mietern und Käufern ist nicht mehr die 120-Quadratmeter-Wohnung, sondern das sind drei recht großzügige Zimmer mit 90 Quadratmetern. Aber Interessenten gibt es heute für alle Größen, vom Mikroapartment bis zur Fünf-Zimmer-Penthousewohnung.

**Franzen:** Da wir für Normalverdiener und Einkom-

mensschwächere bauen, sind unsere Grundrisse etwas sparsamer. Warum nicht vier Zimmer auf unter 100 Quadratmetern? Das sind keine Arme-Leute-Grundrisse; wir verwenden sie auch für frei finanzierte Wohnungen.

**Vom Neubau zur Bestandspolitik. Wie gehen Sie mit der Mietpreisbremse um?**

**Segal:** Wir verhalten uns natürlich gesetzeskonform. Aber wir nutzen auch die Ausnahmen, zum Beispiel bei Komplettmodernisierungen.

**Sind die städtischen Gesellschaften eine institutionalisierte Mietpreisbremse?**

**Franzen:** Wir haben sie für uns selbst ja 2012 in unserer Vereinbarung mit dem Regierenden Bürgermeister quasi erfunden. Aber die gesetzliche Regulierung von 2015 geht meiner Meinung nach an der Sache vorbei. Private Vermieter bevorzugen natürlich besser Verdienende. Die bekommen dann mehr Wohnung fürs Geld, wenn die Mietpreisbremse greift. Damit verschärft sie die Knappheit noch, weil sie versucht, Marktsignale zu eliminieren. Die stärkste Dämpfungswirkung in Berlin entfaltet nicht das Gesetz, sondern das preisgünstige Angebot der städtischen Wohnungsunternehmen und der Genossenschaften.

**Im vorigen Jahrzehnt wurde privatisiert; jetzt sollen Sie wieder expandieren.**

**Franzen:** Die sechs städtischen Unternehmen sollen in zehn Jahren von 300.000 auf 400.000 Wohnungen wachsen, davon zu einem Drittel durch Ankäufe.

**Segal:** Das bringt kein einziges neues Angebot.

**Franzen:** Aber es dämpft den Markt, weil es sozialverträgliche Mieten bedeutet.

**Herr Segal, was wünschen Sie sich bestandspolitisch?**

**Segal:** Endlich einen professionellen, transparenten Mietspiegel! Er soll frei von politischer Beeinflussung sein und den Markt ehrlich abbilden.

**Wo sehen Sie sich und den Berliner Markt im Jahr 2030?**

**Franzen:** Die GESOBAU wird etwa 20.000 Wohnungen mehr haben als heute. Ob der Markt dann entspannter ist, ob wir dem Wachstum baulich bis dahin folgen können, möchte ich heute noch nicht vorhersagen.

**Segal:** Berlin wird eine internationale Metropole sein; die Gentrifizierung wird weitergehen. Die Citys in Ost und West werden ein ganz anderes Preisniveau aufweisen als heute. Ich hoffe aber, dass wir insgesamt über verstärkten Neubau die Situation etwas beruhigen können.

# Wie sich Städte und Märkte bis 2030 entwickeln – und darüber hinaus

Städte durchleben derzeit einen Wandel, der – langfristig betrachtet – einer Zäsur gleichkommt. Während die Menschen noch im 19. Jahrhundert in die Städte drängten, innerhalb dieser jedoch raus aus den Innenstädten ins bürgerliche „Suburbia“, kam es im ausgehenden 20. Jahrhundert zur Trendwende. Die Innenstädte sind zuerst leerer geworden, die entstandenen Freiräume hat sich eine experimentierfreudige Boheme angeeignet. Im Zuge der Etablierung dieser Kreativwirtschaft wurden ganze Stadtteile auch attraktiver für eine junge Bourgeoisie mit höherer Kaufkraft, was den Wandel noch beschleunigte. Es entwickelte sich eine urbane Renaissance, die auch als Gentrifizierung beschrieben wird.

Heute strömen die Menschen wieder in die Städte, und Suburbia, so scheint es, hat an Faszination verloren. Was bedeutet diese Entwicklung für den Wohnungsmarkt? In den immer beliebter werdenden zentralen Lagen, in denen die Nachfrage am schnellsten steigt, kann das Angebot im Vergleich zum Stadtrand nur begrenzt reagieren, da Flächen fehlen. Deshalb werden zentrale Lagen teurer, was – wie jeder Wandel – zu Gewinnern und Verlierern führt. Wer rechtzeitig investiert hat, wird profitieren. Andere werden in Anbetracht der steigenden Preise zusammenrücken müssen, wenn es denn weiterhin der „Szenekiez“ sein soll. Dies betrifft jedoch nicht nur die Nachverdichtung durch Neu- und Umbau von Immobilien. Es kommt zu dem Paradoxon in den Innenstädten, dass junge Familien mit Kindern auf engem Raum leben, während die Älteren, auch nachdem die Kinder aus dem Haus sind, in ihren großen Wohnungen bleiben, die in der Vergangenheit erschwinglich waren. Altersgerechter Umbau des Bestands und innovativer Neubau, der urbanes Familienleben auf begrenzter Wohnfläche attraktiv macht, werden beliebter. Vor allem für Haushalte mit geringerem Einkommen und/oder niedrigerem sozialen Status wird es hingegen zunehmend schwerer, Wohnraum in den Städten zu finden – sie müssen auf weniger gefragte Lagen ausweichen, die oftmals

Nachteile hinsichtlich Infrastruktur und Wohnqualität mit sich bringen.

Daher wäre es naheliegend, den nötigen Neubau in den Innenstädten noch stärker nach dem Vorbild der derzeit so erfolgreichen „gründerzeitlichen“ Stadtstruktur auszurichten; also noch konsequenter den Gedanken der „kompakten Stadt“ umzusetzen. Im Wesentlichen bedeutet dies die Entwicklung in der Nähe von U- oder S-Bahnhöfen, eine Blockrandbebauung mit Gebäuden mittlerer Höhe (bis zu fünf Geschossen) und begrünten Innenhöfen, Mischnutzung mit Gewerbeflächen (v. a. Büro und Gastronomie) im Erdgeschoss sowie Wohnungen mit hohen Decken und Balkonen. Die Straßen sollten von dichtem Baumbestand geprägt sein; das Wohnumfeld von ausreichend großen öffentlichen Flächen für spezifische Erholungsnutzung (Parks und Plätze). Die teils unspezifischen Grün- und Freiflächen der Punkt- und Zeilenbebauung der Nachkriegsmoderne sind zu vermeiden. Dies muss konsequent umgesetzt werden, da städtebauliche Mischformen von Gründerzeit und Nachkriegsmoderne am wenigsten funktionieren.

Doch was passiert nun langfristig mit Städten, die in neuem Glanz erstrahlen, aber für nachkommende Generationen nicht mehr zugänglich sind? Hält die urbane Renaissance nur kurz an, und werden Städte langfristig zum Opfer des eigenen Erfolgs? Nicht unbedingt. Städte wie Paris oder London zeigen, dass sich Städte auch auf hohem (Preis-)Niveau eine Anziehungskraft und Dynamik erhalten können, wenn sie sich als globale Zentren etabliert haben. Allerdings werden bei fortschreitender Aufwertung neue Generationen über kurz oder lang ausweichen (müssen). Die Flexiblen und Kreativen werden sich wieder Freiräume suchen – am ehesten in infrastrukturell erschlossener peripherer Stadtlagen, womöglich sogar in kleineren Ortschaften an den Rändern von Ballungsgebieten. Und so erkennt man mit etwas Phantasie schon den nächsten, etwas fernerer räumlichen Megatrend: Die Gentrifizierung von Suburbia.



**Dr. Gabriel Ahlfeldt** lehrt seit 2009 Stadtökonomie und Raumentwicklung an der London School of Economics and Political Science. Er forschte und lehrte zuvor in Hamburg und Berlin und hat zahlreiche Beiträge zu Urbanismus, Architektur und Verkehr publiziert.

## Herausgeber (13. 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

## Marktdaten:

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

**Redaktion:**  
Roland Stimpel

**Grafik/Layout:**  
Storkan Informationsdesign

## Projektmanagement:

Martin Boemer, CBRE GmbH  
Nicole Hanke, Berlin Hyp AG

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

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

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

## Fotos:

Titel: Caro/imageBROKER, S. 14: PR, S. 16: WMR, S. 19: LSE Wenger, S. 20–69: Andreas Franke/panabild.de, S. 25, 41: Robert Máté Fotografie



# Wohnkostenatlas: Mieten, Wohnungsgrößen und Kaufkraft in 190 Berliner Teilgebieten



Berlins Wohnungsmarkt ist sehr heterogen. Es gibt Unterschiede zwischen Zentrum und Stadtrandlagen, aber auch innerhalb der Bezirke differenzierte Entwicklungen. Daher braucht es für die Beurteilung und adäquate Behandlung einzelner Standorte eine räumlich viel differenziertere Betrachtung. Hierfür bieten sich die 190 Postleitzahlgebiete der Stadt mit durchschnittlich rund 19.000 Einwohnern an. Oft sind es sehr homo-

gene Quartiere, in denen bestimmte Gebäude- und Wohnungstypen sowie Bewohnergruppen dominieren. Andere zeichnen sich durch starke Mietgefälle aus, die auf bauliche und soziale Vielfalt schließen lassen.

Die systematische Erfassung von rund 44.000 Mietwohnungsangeboten in den ersten drei Quartalen 2016 ermöglicht tief reichende Analysen auf der räumlichen Mikroebene. Die

## Methodik Wohnkostenatlas

43.949 Wohnungsangebote der ersten drei Quartale 2016 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13059 (Wartenberg), 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde), 13505 (Konradshöhe) 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 Niedrigpreissegment abgebildet. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur nettokalt erfassten Angebotsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,63 Euro pro Quadratmeter für die westlichen und 2,18 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 Postleitzahlerebene ermittelt. Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

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

Angebote wurden nach der jeweiligen Miethöhe und Wohnungsgröße erfasst und ihrem Postleitzahlgebiet zugeordnet. Ermittelt sind damit für jedes Gebiet die Angebotszahl, die Wohnungsgrößen und die Angebotsmieten pro Quadratmeter. Für diese lassen sich nicht nur Mittelwerte für alle Wohnungen im Gebiet angeben, sondern bei ausreichender Angebotszahl auch Mittelwerte für das jeweils günstigste und teuerste Zehntel.

### Teure Quadratmeter – mäßige Warmmiete

Aus dem Mittelwert der Miete pro Quadratmeter für ein Gebiet lässt sich mit Hilfe der Angebotsflächen auch die mittlere Kaltmiete einer Wohnung errechnen. Aus ihr wird wiederum mithilfe pauschalisierter Nebenkosten die Warmmiete abgeleitet. Diese Absolutgrößen pro Wohnung sind für die Praxis von erheblicher Aussagekraft. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter im PLZ-Gebiet 12051 um die Neuköllner Silbersteinstraße mag mit 11,17 Euro sehr hoch erscheinen; das Gebiet gehört damit auf Rang 20 in der Stadt. Da aber die Wohnungen im Mittel mit 60 Quadratmetern verhältnismäßig klein sind, liegt das Gebiet bei den absoluten Warmkosten der Wohnungen nur auf Rang 89. Umgekehrt hat das Reinickendorfer Villenviertel Frohnau (PLZ 13465) nur einen mittleren Quadratmetersatz von 8,58 Euro – weit unter dem Neuköllner Quartier und sogar unter dem Mittelwert für ganz Berlin. Aber die angebotenen Wohnungen sind im Mittel 28 Quadratmeter größer als an der Silbersteinstraße, und darum liegt auch die rechnerische Warmmiete mit 991 Euro weit darüber.

### Wo Mieten wenig belasten

Weiteren Erkenntnisgewinn bringt die Relation der zuvor beschriebenen Warmmiete zur mittleren monatlichen Haushaltskaufkraft: die Wohnkostenquote. Sie zeigt zwar nicht die aktuelle Mietbelastung der Bewohner im Quartier, denn die Bestandsmieten sind weit niedriger. Sie zeigt aber, welche Gebiete für die jeweiligen Bewohner heute noch erschwinglich wären, wenn sie umziehen wollten. Niedrigere Wohnkostenquoten von teils unter 20 Prozent treffen vor allem auf Gebiete in Außenbezirken mit mäßigem Mietniveau, mittleren Einkommen und nicht sehr großen Wohnungen zu.

Am anderen Ende der Skala stehen Innenstadtgebiete mit nicht sehr kaufkraftstarken Haushalten, aber hohen Angebotsmieten pro Quadratmeter und mittleren bis großen Wohnungen. Dort gibt es Wohnkostenquoten bis knapp 47 Prozent – den Zuzug können sich auf den ersten Blick nur wohlhabende Haushalte leisten.

Gebietstyp 1: City – hohe Angebotsmieten, mäßige Kaufkraft, hohe Belastung					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Haushaltskaufkraft <sup>2)</sup> in €/Monat	Wohnkostenquote in %
10178	Hackescher Markt	Mitte	13,80	2.912	49,0
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	13,00	2.902	43,6
10965	Mehringdamm	Friedrich-Kreuzb.	11,66	2.888	42,0
10179	Jannowitzbrücke	Mitte	11,53	2.899	39,0
10627	Westl. Kantstraße	Charl.-Wilmsdorf	11,37	2.986	38,9

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

In der Berliner Innenstadt treffen hohe Angebotsmieten auf eine oft unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft der Bewohner: Hier leben viele jüngere Erwachsene mit relativ bescheidenen Einkommen, kleinere Haushalte mit höchstens einem Verdiener oder Rentner, die die zentrale Lage schätzen und oftmals tragbare Bestandsmieten haben. Ihre Wohnungen sind oft klein. Das Bild der Angebotsmieten wird dagegen stärker von Neubauten und vom in jüngerer Zeit modernisierten höherpreisigen Segment geprägt. Auch ohne Verdrängung von Bewohnern verändert sich allmählich die Haushaltsstruktur.

Gebietstyp 2: Nischen – Innenstadtlagen, niedrige Kaufkraft, mittlere Belastung					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Haushaltskaufkraft <sup>2)</sup> in €/Monat	Wohnkostenquote in %
10829	Schöneberger Insel	Tempelhof-Schöneb.	10,00	2.630	30,3
10553	Beusselstraße	Mitte	9,46	2.453	30,1
10969	Prinzenstraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	9,26	2.736	29,4
10589	Mierendorffplatz	Charl.-Wilmsdorf	9,01	2.739	29,2
10783	Bülowlbogen	Tempelhof-Schöneb.	7,73	2.785	26,6

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

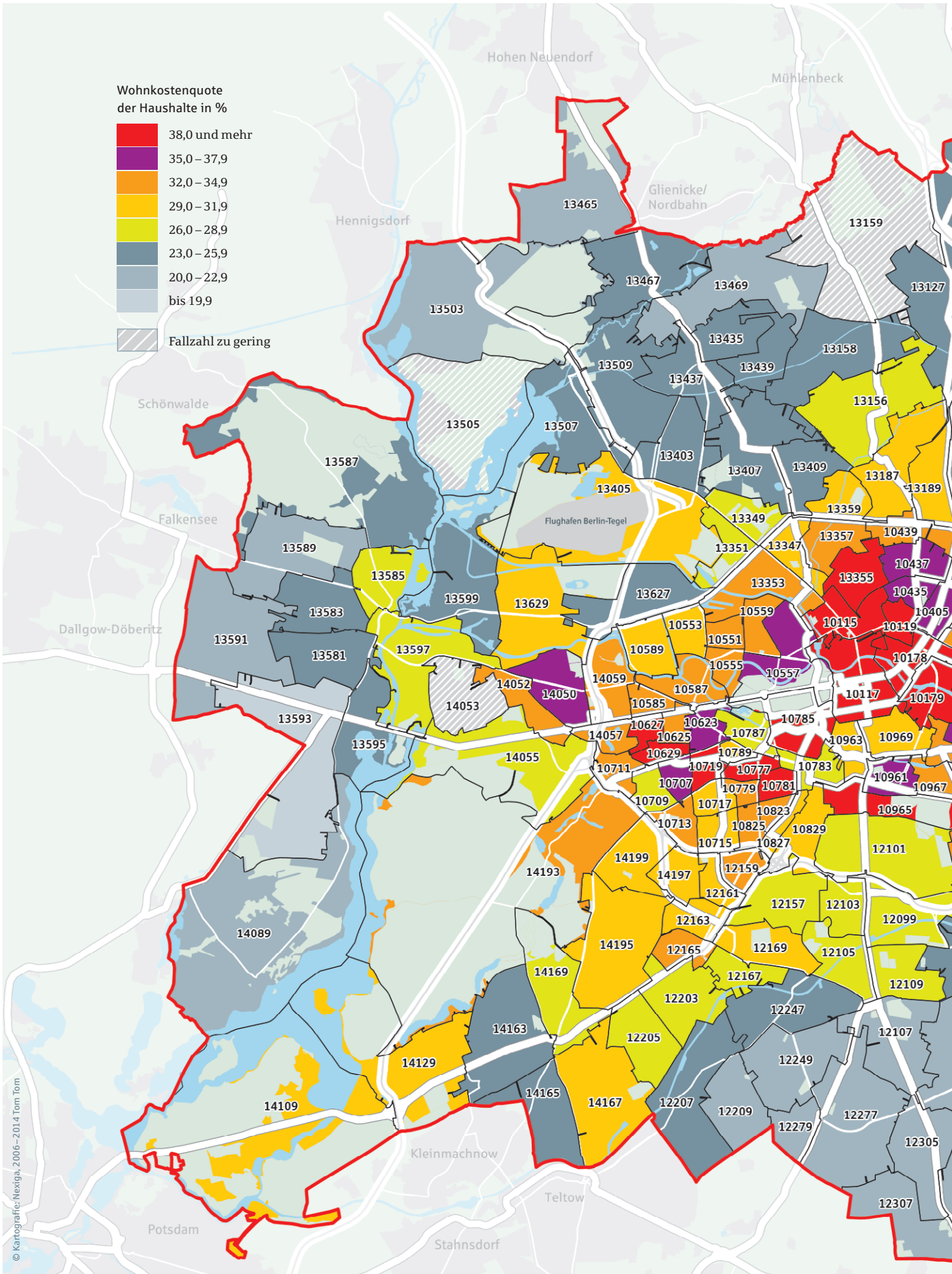
Die durchschnittlichen Angebotsmieten pro Quadratmeter sind auch in den weniger begehrten Innenstadtlagen meist stark gestiegen – weit stärker als die Kaufkraft der Bewohner, die eher gering ist. Trotzdem können sie sich weiterhin die aktuell angebotenen Wohnungen leisten. Häufig hat das mit den geringen Größen der angebotenen Wohnungen zu tun. In den Gebieten der Tabelle liegen sie bei 61 bis 72 Quadratmetern. Für Großhaushalte wird es schwierig, aber für Singles, Paare und kleine Familien bleibt das Quartier bezahlbar.

Gebietstyp 3: Außenbezirke – mäßige Mieten, mittlere Kaufkraft, geringe Belastung					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Haushaltskaufkraft <sup>2)</sup> in €/Monat	Wohnkostenquote in %
10369	Fennpfuhl	Lichtenberg	8,17	2.989	20,8
12249	Lankwitz-Süd	Steglitz-Zehlendorf	7,72	3.111	21,7
12349	Britzer Garten	Neukölln	7,68	3.185	20,4
12685	Marzahn-Mitte	Marzahn-Hellersd.	6,91	3.114	18,8
12279	Hildburgh. Str. Ost	Tempelhof-Schöneb.	6,74	3.118	21,7

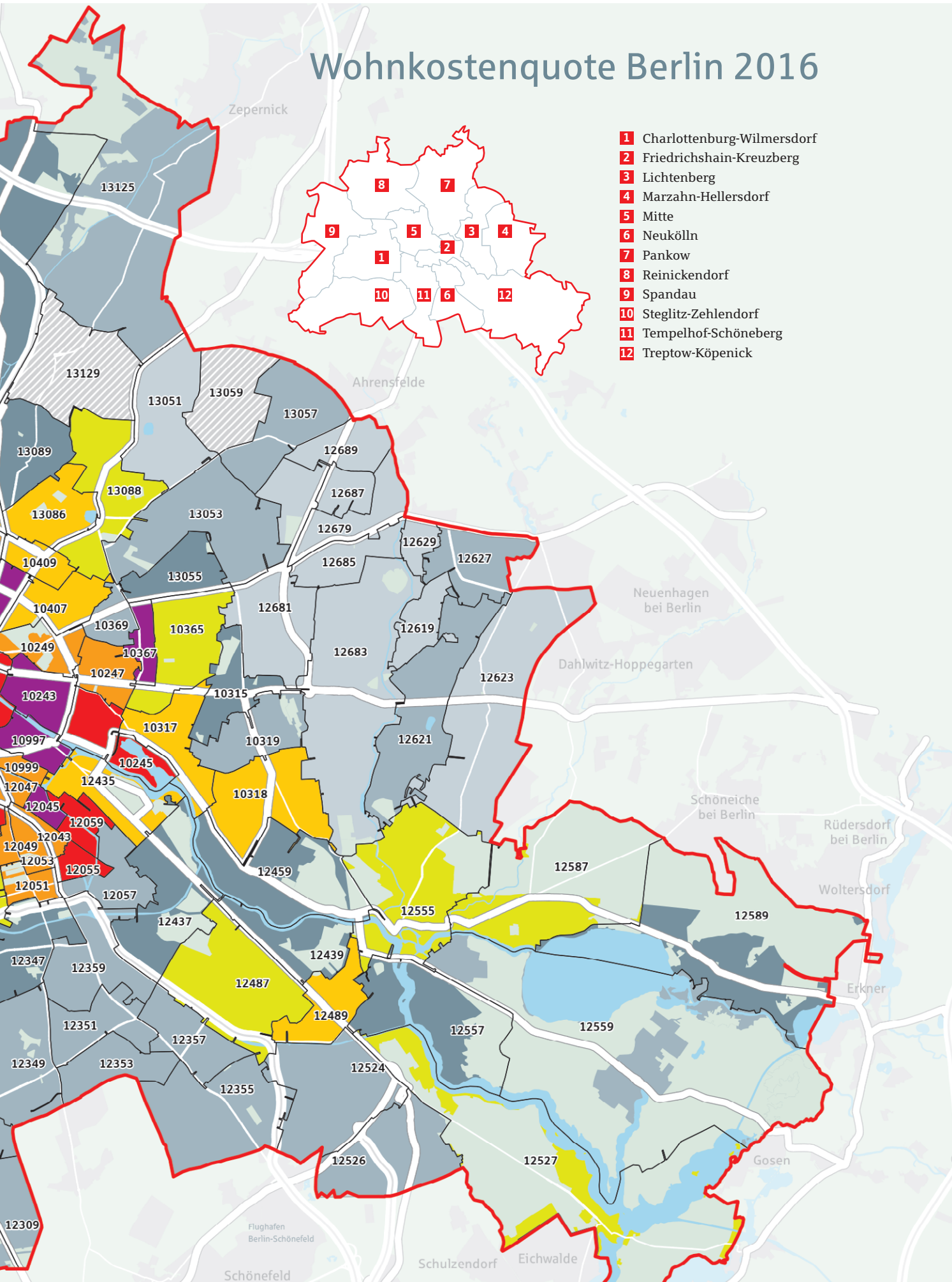
1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

Familien, ältere Paare und andere eher etablierte Haushalte verschiedenen Typs leben häufig außerhalb der Innenstadt. Die Kaufkraft liegt in vielen Gebieten unweit vom stadtweiten Durchschnitt; es gibt nur wenige Extreme nach oben oder unten. Zugleich sind die Angebotsmieten deutlich niedriger als in zentraleren Lagen, und die Wohnungen sind eher durchschnittlich groß bis klein. Das bedeutet bei mittleren Einkommen eine besonders niedrige Wohnkostenquote: Nur rund ein Fünftel der Kaufkraft fließt in die Warmmiete.





# Wohnkostenquote Berlin 2016





# Charlottenburg-Wilmersdorf: Westliche City mit moderaten Mietsteigerungen

Lange Zeit konkurrierten der Kurfürstendamm und seine Umgebung mit Berlin-Mitte um die höchsten Mieten der Stadt. Doch längst ist die westliche City deutlich hinter den historischen Kern zurückgefallen. 2016 zogen sogar die mittleren Angebotsmieten einiger weiter östlich gelegener Altbau- und Szeneviertel in Prenzlauer Berg, Friedrichshain und überdies im Südosten in Neukölln an Charlottenburg-Wilmersdorfs Toplagen vorbei. Hierbei handelt es sich um bevorzugte Szenegegenden jüngerer, teils durchaus kaufkräftiger nationaler und internationaler Nachfrager. Dagegen gilt der Kurfürstendamm als etabliert und ausgereift. Zudem sind in den gutbürgerlichen Altbauvierteln die Wohnungen besonders groß und die Gesamtkosten pro Wohnung weit höher als in Vierteln, in denen vor über hundert Jahren meist kleinere Arbeiterwohnungen entstanden sind. Und nicht zuletzt gibt es in der City West kaum noch Raum für Neubauten, die die mittlere Angebotsmiete in die Höhe treiben könnten.

## **Kostenlimits für große Wohnungen**

Beispielhaft für Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt sich all das rund um den Ludwigkirchplatz (PLZ 10719), welcher gemeinsam mit dem Gebiet Olivaer Platz (10707) die höchsten mittleren Angebotsmieten im Bezirk aufweist. Mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 11,50 Euro pro Quadratmeter und Monat liegt der Ludwigkirchplatz 2016 nur auf Rang 12 in Berlin. Die lokalen Mieten sind seit 2012 um 15,0 Prozent gestiegen. An der lokalen Haushaltskaufkraft um den Ludwigkirchplatz liegt das nicht, denn hier erreicht das Gebiet immerhin Rang 18 in Berlin und den zweithöchsten Wert der Gebiete innerhalb

des S-Bahn-Rings. Hinsichtlich der Größe der angebotenen Wohnungen rangiert der Ludwigkirchplatz mit seinem Mittelwert von 104 Quadratmetern Wohnfläche auf Rang 2 in Berlin. Mietniveau und Größe führen zu der stadtweit dritthöchsten mittleren Warmmiete für eine Wohnung von 1.466 Euro pro Monat. Deren Verhältnis zur mittleren Kaufkraft, die Wohnkostenquote, liegt mit 38,3 Prozent an dritter Stelle im Bezirk. Einen so hohen Anteil an der Kaufkraft ist eine Wohnung trotz der Nähe zum Kurfürstendamm vielen Nachfragern nicht wert.

Ähnlich sieht es in den Nachbargebieten mit etwas niedrigerer mittlerer Angebotsmiete aus: um die Sybelstraße (10629), wo die Wohnkostenquote sogar 38,7 Prozent beträgt, und um den Savignyplatz (10623), wo die angebotenen Wohnungen im Mittel fast genauso groß sind wie um den Ludwigkirchplatz. In all diesen Gebieten ist auch das unterste Marktsegment relativ teuer. Das am preisgünstigsten angebotene Zehntel der Wohnungen rund um den Olivaer Platz und den Savignyplatz weist jeweils einen Mittelwert (Median) von 8,00 Euro pro Quadratmeter auf. Das ist der höchste Wert in Charlottenburg-Wilmersdorf und auch Rang 1 in Berlin. Spitzenwerte erreichen auch die Wohnungsgrößen, die mit 97 und 103 Quadratmetern zu den Top 10 Berlins gehören.

Bei den mittleren Angebotsmieten gehören zwei PLZ-Gebiete zu den sechs teuersten im Bezirk, die nicht an den Kurfürstendamm angrenzen. Das eine ist die westliche Kantstraße (10627). Hier wurden seit 2012 mit 42,3 Prozent die höchsten Mietzuwächse im Bezirk gemessen. Das andere ist das Villenviertel Grunewald (14193). Es ist einerseits sehr prestigeträchtig

## Begehrte City West – knappes Bauland für Wohnungen



Das Zentrum des Berliner Westens ist neu erfunden: Wo lange die Ruine der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche die größte Aufmerksamkeit auf sich zog, markieren jetzt neue Hotel- und Bürotürme den Wandel von der Mauerstadt des 20. Jahrhunderts zur global orientierten Metropole des 21. Jahrhunderts. Auch das Publikum und das Luxusangebot des östlichen Kurfürstendamm stehen dafür.

## **Wenige größere Projekte**

Die besten Wohnlagen im Bezirk sind vor allem bei Käufern sehr begehrt, das Wohnungsangebot kann jedoch mangels Grundstücken kaum vergrößert werden. Direkt am Kurfürstendamm gibt es fast kein Bauland; auch in weiter entfernten Lagen sind freie und geeignete Grundstücke eine Rarität. Mit nur rund 460 Wohnungen auf 100.000 Einwohner, die aktuell im Bau oder geplant sind, liegt

Charlottenburg-Wilmersdorf deutlich unter dem Wert Berlins mit 890 Wohnungen auf 100.000 Einwohner. Die fünf größeren Projekte mit mehr als 100 Wohnungen betreffen allesamt Grundstücke außerhalb der inneren City, vor allem in oder nahe dem Ortsteil Halensee. Ein Vorhaben mit 170 Eigentumswohnungen in Halensee ist mit der aufwendigen Umnutzung eines bisherigen Bürohochhauses verbunden,

und mit einer Haushaltskaufkraft von 4.334 Euro das mit Abstand wohlhabendste Gebiet im Bezirk. Andererseits liegt es schon außerhalb des S-Bahn-Rings und im Vergleich zu den zuvor genannten Gebieten weiter entfernt vom Kerngebiet der City West rund um den Breitscheidplatz. Zudem neigen die Kaufkräftigsten eher zum Wohneigentum statt zur Miete, ob in einer repräsentativen Villa oder in einer Eigentumswohnung in einem meist frei stehenden und von viel Grün umgebenen Mehrfamilienhaus. Grunewald weist eine der schwächsten Mietentwicklungen in ganz Berlin auf: 2016 ist der Mittelwert um 1,5 Prozent gesunken. Von 2012 bis 2016 nahm er nur um 5,8 Prozent zu, die viertniedrigste Entwicklung in Berlin. Selbst im Segment des teuersten Zehntels der angebotenen Wohnungen liegt das Villenviertel nur auf Rang 15 in der Gesamtstadt.

### Innenstadtgebiete über der 10-Euro-Schwelle

Neun weitere Charlottenburger Gebiete weisen mittlere Angebotsmieten zwischen 10,04 Euro und 10,60 Euro pro Quadratmeter und Monat auf. Hier überwiegen innerstädtische Lagen: das Gebiet um die Taentzienstraße (10789) – die östliche Verlängerung des Kurfürstendamms –, das Gebiet um den westlichen Kurfürstendamm am Bahnhof Halensee (10711), das lebendige Quartier um den Karl-August-Platz (10625) im zentralen Bereich Charlottenburgs, das Gebiet nahe der Technischen Universität an der Otto-Suhr-Allee (10587) und das Gebiet um den Lietzensee (14057). Ruhiger, aber ebenfalls angenehm für Stadtflaneure ist es in Wilmersdorf rund um die Güntzelstraße (10717). Am Schloss Charlottenburg (14059) beträgt die mittlere Angebotsmiete 10,11 Euro pro Quadratmeter, obwohl in dem



Citynahes Wohnen: Das Quartier um den Savignyplatz ist sehr begehrt – trotz Bahnemissionen.

Gebiet noch viele preisgünstige Wohnungen zu haben sind. Das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen kostet hier nur 6,22 Euro pro Quadratmeter; Rang 103 in Berlin.

Auch ein Gebiet außerhalb des S-Bahn-Rings weist 2016 eine mittlere Angebotsmiete von knapp über 10,00 Euro auf: das Schmargendorfer Quartier um die Breite Straße (14199). Die Breite Straße ist eine relativ vielfältige Einkaufsstraße. Ringsum sind die angebotenen Wohnungen für Bezirksverhältnisse mit 81 Quadratmetern re-

ein weiteres Projekt ersetzt ein bisheriges Postgebäude. Das einzige größere Neubauprojekt mit Mietwohnungen entsteht nördlich des Ernst-Reuter-Platzes in der Nähe zur TU Berlin.

### Schwerpunkte im Zentrum

Kleinere Vorhaben sind meist in Baulücken, auf bisherigen Gewerbezellen oder als Ersatz für ältere Wohnhäuser geplant. Nur ein Vorhaben, die „Kurfürsten-Logen“, ist in Tuch-

führung zum Kurfürstendamm vorgesehen. Auch die Bebauung zentral gelegener Kleingartenareale stößt auf Widerstand bei Anrainern und besonders bei den bisherigen Pächtern, die die Freizeitareale zu günstigen Konditionen nutzen. Aber fast alle kurz- und mittelfristig realisierbaren Vorhaben betreffen Innenstadtareale innerhalb des S-Bahn-Rings, und nur 80 Wohnungen entstehen in den Villenvierteln Grunewald

und Westend. Auf längere Sicht sollen aber auch in diesem Bezirk mindestens zwei große Standorte erschlossen werden: 900 Einheiten ganz im Süden auf dem bisherigen Gelände der Gartenkolonie Oeynhausen, mehr als 1.000 in der „Werkbund-Stadt“ auf einem bisherigen Tanklager im Norden Charlottenburgs. Das ambitionierte Projekt soll kleinteilig von 33 verschiedenen Architekturbüros umgesetzt werden.

lativ klein, aber nicht zuletzt bei Senioren beliebt – ebenso wie die Ruhe und das üppige Grün. Die Wohngegend ist zunehmend gefragter; von 2012 bis 2016 stieg die mittlere Angebotsmiete hier um stattliche 21,0 Prozent. Den niedrigsten Wert der Preisgruppe bildet mit 10,04 Euro das Gebiet rund um die namensgebende Deutsche Oper (10585).

### Grüne Lagen zu mittleren Konditionen

Mit Ausnahme der beiden günstigsten Stadtteile liegt die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter in allen weiteren Gebieten des Bezirks zwischen 9,50 und knapp unter 10,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Durchweg handelt es sich um Gebiete, die außerhalb der Innenstadtrandlagen des Bezirks liegen. Im oberen Mietbereich dieser Gruppe liegen mit Angebotsmieten zwischen 9,75 Euro und 9,93 Euro pro Quadratmeter die beiden Gebiete um den Wilmersdor-

fer Volkspark mit den Postleitzahlen 10713 und 10715, der Branitzer Platz im Westend (14050) sowie der Hochmeisterplatz (10709).

Eine mittlere Angebotsmiete von genau 9,50 Euro pro Quadratmeter weisen die Gebiete Rüdeshheimer Platz (14197) und Westendallee (14052) sowie das Gebiet Eichkamp/Heerstraße (14055) auf. Letzteres ist walddah und relativ kaufkraftstark, aber verkehrstechnisch und infrastrukturell weniger gut ausgestattet als die meisten Gebiete des Bezirks. Doch wird die grüne Lage zunehmend entdeckt; der Anstieg des mittleren Angebotsmietwerts um 15,7 Prozent im Jahr 2016 war der elfthöchste in ganz Berlin. Seit 2012 stieg er um 28,6 Prozent, der zweithöchste Anstieg im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.

### Niedrigmieten in kaufkraftschwachen Gebieten

Der Rüdeshheimer Platz ist Wilmersdorfs südwestlichstes, schon an Steglitz und Zehlendorf

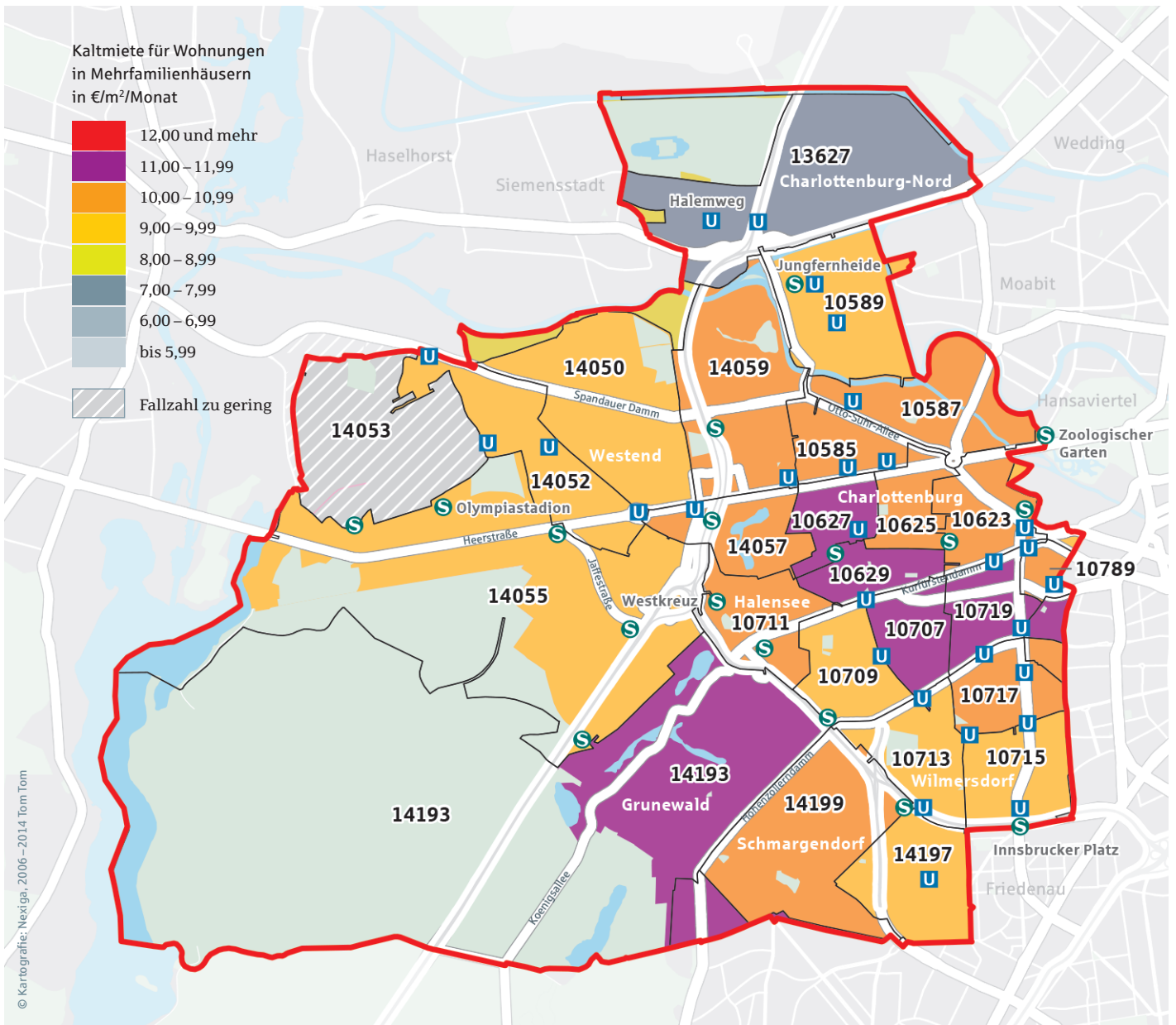
Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3)</sup> in %	
10585	205	<b>10,04</b> (54)	6,89 (52)	16,67 (15)	75 (71)	951 (57)	2.919 (100)	32,6 (52)	
10587	228	<b>10,35</b> (46)	7,00 (39)	14,41 (46)	77 (60)	1.006 (44)	2.969 (93)	33,9 (37)	
10589	166	<b>9,01</b> (89)	6,88 (53)	11,33 (123)	69 (119)	800 (101)	2.739 (137)	29,2 (85)	
10623	123	<b>10,96</b> (30)	8,00 (1)	15,45 (27)	103 (4)	1.403 (7)	3.781 (19)	37,1 (21)	
10625	191	<b>10,50</b> (42)	7,53 (10)	14,66 (43)	80 (48)	1.050 (32)	3.121 (69)	33,6 (43)	
10627	261	<b>11,37</b> (17)	7,33 (21)	16,00 (21)	83 (34)	1.162 (21)	2.986 (92)	38,9 (12)	
10629	220	<b>11,43</b> (16)	7,07 (32)	16,86 (14)	102 (6)	1.428 (5)	3.691 (24)	38,7 (14)	
10707	274	<b>11,50</b> (12)	8,00 (1)	17,95 (8)	97 (8)	1.375 (9)	3.694 (23)	37,2 (20)	
10709	154	<b>9,89</b> (61)	6,95 (45)	13,00 (81)	71 (102)	888 (73)	3.211 (61)	27,7 (99)	
10711	171	<b>10,51</b> (40)	7,64 (8)	16,13 (20)	88 (22)	1.161 (22)	3.429 (38)	33,9 (38)	
10713	129	<b>9,75</b> (64)	7,07 (31)	12,25 (97)	81 (41)	1.002 (45)	3.046 (82)	32,9 (49)	
10715	223	<b>9,93</b> (59)	6,19 (106)	13,01 (79)	75 (68)	945 (59)	3.112 (73)	30,4 (71)	
10717	203	<b>10,13</b> (50)	7,60 (9)	17,17 (12)	81 (40)	1.034 (35)	3.269 (55)	31,6 (59)	
10719	193	<b>11,50</b> (12)	6,98 (43)	16,41 (18)	104 (2)	1.466 (3)	3.829 (18)	38,3 (15)	
10789	83	<b>10,60</b> (35)	6,48 (79)	13,90 (62)	91 (17)	1.204 (17)	3.844 (16)	31,3 (63)	
13627	88	<b>7,80</b> (144)	6,10 (115)	11,00 (133)	60 (179)	623 (168)	2.491 (178)	25,0 (122)	
14050	154	<b>9,93</b> (60)	6,92 (48)	13,50 (67)	95 (10)	1.192 (18)	3.346 (48)	35,6 (26)	
14052	177	<b>9,50</b> (70)	6,67 (61)	13,12 (76)	94 (12)	1.144 (24)	3.572 (28)	32,0 (57)	
14053	—	—	—	—	—	—	3.224 (59)	—	
14055	100	<b>9,50</b> (70)	7,08 (30)	14,34 (48)	87 (24)	1.051 (31)	3.896 (14)	27,0 (104)	
14057	203	<b>10,27</b> (47)	7,09 (29)	15,03 (33)	91 (15)	1.179 (19)	3.549 (31)	33,2 (47)	
14059	245	<b>10,11</b> (51)	6,22 (103)	15,48 (26)	74 (78)	938 (62)	2.778 (126)	33,8 (40)	
14193	241	<b>11,29</b> (18)	7,48 (14)	16,67 (15)	101 (7)	1.405 (6)	4.334 (5)	32,4 (54)	
14197	200	<b>9,50</b> (70)	6,86 (54)	12,58 (92)	73 (87)	880 (76)	3.026 (88)	29,1 (86)	
14199	173	<b>10,08</b> (53)	6,73 (57)	13,99 (59)	81 (44)	1.024 (37)	3.396 (42)	30,2 (75)	
Bezirk <sup>1)</sup>	4.405	10,21	6,92	15,51	85	1.093	3.279	33,3	
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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





grenzendes Gebiet, das Areal um die Westendallee befindet sich im Nordwesten des Bezirks. In Letzterem sind die angebotenen Wohnungen mit im Mittel 94 Quadratmetern überdurchschnittlich groß. Dies führt trotz des moderaten Mietniveaus zu einer Wohnkostenquote von 32,0 Prozent.

Die niedrigsten Ränge bei der Angebotsmiete nehmen die beiden kaufkraftschwächsten Teile des Bezirks ein. Der eine liegt um den Mierendorffplatz (10589) östlich der Spree am Charlottenburger Schlosspark – noch innerhalb des S-Bahn-Rings, aber durch Wasserwege und Gewerbe von anderen Quartieren etwas isoliert. Weit unter

allen anderen Gebieten rangiert bei der mittleren Angebotsmiete Charlottenburg-Nord (13627), wobei dort die Anzahl der Angebote relativ gering ist. Es liegt am nördlichsten im gesamten Bezirk zwischen dem Stadtring und dem Flughafen Tegel und ist fast ausschließlich durch Wohnhäuser der Zwischen- und Nachkriegszeit geprägt. Die beiden Stadtautobahnen im Gebiet erhöhen die Wohnqualität nicht. Die Mittelwerte der Haushaltskaufkraft und der Wohnungsgrößen sowie die Wohnkostenquote sind mit Abstand die niedrigsten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Zudem ist auch das untere Segment mit im Mittel 6,10 Euro pro Quadratmeter das günstigste im Bezirk.



# Friedrichshain-Kreuzberg: Starke Mietanstiege auf beiden Seiten der Spree



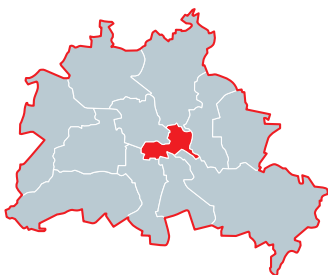
**Nachkriegspaläste:** Die Bauten an der Karl-Marx-Allee sind auch heute beliebt.

Die Angebotsmieten im Bezirk sind im Mittel weiterhin die höchsten Berlins; ihr Anstieg war zudem 2016 überdurchschnittlich. Innerhalb des Bezirks verlagern sich freilich die Gewichte: Während vor einigen Jahren ausschließlich Kreuzberger Gebiete vorn lagen, sind nunmehr auch Friedrichshainer Areale auf den Spitzenplätzen vertreten. Das liegt nicht nur an der wachsenden Beliebtheit dieses nordöstlichen Bezirksteils, sondern zum Teil auch am Neubaugeschehen, das viel lebhafter ist als in Kreuzberg. In Friedrichshain gab und gibt es noch wesentlich mehr Branchen aus Nachkriegszeiten und durch Konversion von Industrieflächen, während in vielen Kreuzberger Quartieren das potenzielle Bauland erschöpft ist. Zudem strahlt Friedrichshain in einigen Gegenden noch mehr attraktive Pionieratmosphäre für Szenegänger aus. In allen Friedrichshainer PLZ-Gebieten ist die mittlere Angebotsmiete von 2012 zu 2016 um rund 30 Prozent gestiegen. Aber auch in Kreuzberg sind durchweg zweistellige Mietanstiege in diesem Zeitraum zu verzeichnen.

## **Größtes Angebot am Ostkreuz**

Spitzenreiter bei der mittleren Angebotsmiete ist mit 11,82 Euro pro Quadratmeter und Monat nunmehr das Ostkreuz (PLZ 10245). Es liegt nach einem Mietanstieg 2016 um 10,0 Prozent auf Rang 9 in Berlin und bei der Anzahl der Mietangebote sogar auf dem ersten Platz. Hohe Angebotsmieten sowie ein Anstieg der Anzahl der Angebote sind teils auch Folgen des lebhaften Neubaus mit zahlreichen Fertigstellungen in jüngerer Zeit. Die mittlere Größe der Wohnungen von 79 Quadratmetern gehört zu den höchsten im Bezirk. Zugleich

## Industriebrachen, Bahngelände und reges Baugeschehen



Friedrichshain-Kreuzberg ist vor 15 Jahren aus einem vormaligen Ost- und einem Westbezirk zusammengefügt worden. Beide enthalten citynahe Altbauquartiere mit starker Szenepprägung, doch auch ausgedehnte Plattenbauareale in Nachkriegssiedlungen. Aktuell entwickeln sich beide Bezirksteile mit unterschiedlicher Dynamik und Ausrichtung: In Friedrichshain besteht größerer Entwicklungsbedarf bei gleichzeitig hohem Potenzial in seinen vorhandenen Räumen.

In Kreuzberg geht es dagegen mittlerweile relativ bedächtig zu. Das gilt für die Erneuerung und Aufwertung des Bestands wie für den Neubau: Rund 70 Prozent aller im Bezirk geplanten Neubauwohnungen sind in Friedrichshain vorgesehen – nicht zuletzt wegen der größeren Flächenpotenziale.

## **Viermal über 400 Wohnungen**

Mit ihnen gehört der Gesamtbezirk zu den Neubauschwerpunkten in Berlin. Mit fast 4.000 Wohnungen insgesamt

und rund 1.410 Wohnungen auf 100.000 Einwohnern liegt er jeweils an vierter Stelle in der Stadt. Zudem ist der Anteil der Mietwohnungen in den Bauprojekten groß. Die größten Projekte in beiden Bezirksteilen laufen auf früheren Industrie- oder Bahngeländen. Das größte ist das Freudenberg-Gelände in Friedrichshain, in dem unter dem Projektnamen „Box Seven“ 640 Wohnungen entstehen. Es folgen das zeitweise gefährdete, aber jetzt auf festen Füßen stehende Genossen-

ist die mittlere Haushaltskaufkraft relativ schwach. Die Relation zwischen dieser und der Miethöhe ist darum am zweithöchsten im Bezirk: 40,6 Prozent seiner Kaufkraft muss ein Haushalt durchschnittlich ausgeben, um die mittlere Warmmiete einer hier angebotenen Wohnung zu zahlen.

An zweiter Stelle nach dem Ostkreuz liegt mit einer mittleren Angebotsmiete von 11,66 Euro pro Quadratmeter und Monat ein Kreuzberger Gebiet. Es ist die Gegend um den südlichen Mehringdamm und den Viktoriapark bis ostwärts zur Hasenheide (10965). Dort war 2016 mit 16,6 Prozent der höchste Anstieg der Angebotsmiete im Bezirk zu verzeichnen. Das Areal zwischen den Parks gilt für Kreuzberger Verhältnisse als relativ bürgerlich. Die monatliche Haushaltskaufkraft von im Mittel 2.888 Euro ist für Bezirksverhältnisse recht hoch, liegt aber unter dem stadtweiten Mittel. Die angebotenen Wohnungen sind mit ihren im Durchschnitt 85 Quadratmetern die geräumigsten im Bezirk. Das führt in Kombination mit dem recht hohen Mietniveau zu den höchsten Warmmieten im Bezirk – im Mittel betragen sie 1.213 Euro im Monat. Im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft bedeutet das eine Wohnkostenquote von 42,0 Prozent – diese ist ebenfalls Spitze.

An dritter Stelle folgt bei der mittleren Angebotsmiete noch ein Kreuzberger Gebiet – das um die Wrangelstraße (10997). Dieses verfügt über einen ausgeprägten Spitzenmarkt: Für das teuerste Zehntel der hier angebotenen Wohnungen beträgt der Mittelwert 18,21 Euro, der zweithöchste Wert im Bezirk und der fünft höchste in Berlin.

Anschließend kommt hinsichtlich der Höhe der mittleren Angebotsmiete das Gebiet am Volkspark Friedrichshain (10249). Deren Anstieg von 13,7 Prozent war zuletzt der zweitstärkste im Bezirk nach dem Mehringdamm. Auffällig ist die hohe mittlere Angebotsmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter im unteren Segment, der elfthöchste Wert in Berlin. In einer Gegend mit zahlreichen Platten- und engstehenden, nicht immer sanierten Altbauten mag das überraschen. Aber es erklärt sich durch die hohe Nachfrage, infolgeder auch vermeintlich einfachere Wohnungen zu durchaus beachtlichen Konditionen vermietet werden können.

### Grüne Lagen mit hohen Wohnkostenquoten

Sowohl im Gebiet am Volkspark Friedrichshain als auch rund um die Kreuzberger Graefestraße (10967) liegt die Wohnkostenquote bei rund 34 Prozent. Letzteres weist attraktive Wohnlagen zwischen dem Landwehrkanal mit dem idyllischen Urbanhafen und der weitläufigen Hasenheide auf. Hier ist zwar die mittlere Kaufkraft von 2.807 Euro noch niedriger, aber die angebotenen Wohnungen sind im Mittel 15 Quadratmeter kleiner als beim Spitzenreiter Friedrichshain-Kreuzbergs, den Wohnquartieren um den südlichen Mehringdamm. An der Graefestraße ist zudem das oberste Segment auffällig. Für im Mittel 18,91 Euro pro Quadratmeter wird hier das teuerste Zehntel der Mietwohnungen angeboten – Rang 3 in Berlin.

Gleich in drei Gebieten liegt die mittlere Angebotsmiete genau auf der 11-Euro-Schwelle: am Ostbahnhof (10243) sowie in den Gebieten rund

schaftsprojekt „Möckernkiez“ auf dem Kreuzberger Gleisdreieck, das Turmpaar „Max und Moritz“ nahe dem Ostbahnhof und die „Friedrichshain Höfe“ nahe dem Volkspark – alle drei mit jeweils mehr als 400 Wohnungen. Auch die weiteren größeren Entwicklungsgrundstücke liegen naturgemäß nicht inmitten dichter Altbauquartiere, sondern eher an den Rändern: auf früheren Brauerei- und Schlachthofgeländen im Norden von Friedrichshain, an der Rummelsburger Bucht

oder in und um bisherige Postgebäude im nordwestlichen Kreuzberg. Hier sind die Neubauten auf dem Areal des früheren Postverteilzentrums nahe der Anhalter Straße weit gediehen: Ein ehemaliges Postbankhochhaus soll zum Wohnen umgebaut und ergänzt werden.

### Sozialbau und Eigentum

Mehr als 450 Wohnungen will nach bisheriger Planung die landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft Mitte (WBM) er-

richten. Auch sie liegen alle in Friedrichshain, wo das landeseigene Unternehmen viele Wohnungen aus DDR-Zeiten und nicht zuletzt Flächenpotenziale für deren Ergänzung besitzt. Die Neubauten werden teils zu Marktkonditionen, teils subventioniert an Einkommensschwächere zu Sozialmieten vergeben. Am preislich anderen Ende des Marktes stehen privat errichtete Eigentumswohnungen. Die bezirkswweit höchsten Preise werden in geplanten Hochhäusern am

Spreeufer mit Wasser- und Grünblick aufgerufen: Über 11.000 Euro pro Quadratmeter beträgt der verlangte Maximalpreis im Projekt „Wave watersite living“.

um die Samariter- (10247) und die Gneisenaustraße (10961). Zu dem Gebiet am Ostbahnhof gehören die Areale rund um die Mercedes-Benz-Arena, der erhaltene Mauerstreifen mit der East Side Gallery und ein Großteil der Karl-Marx-Alleebauten aus den frühen 1950er-Jahren. Der Stadtteil weist einen scheinbaren Widerspruch auf: Einerseits hat er die bezirkswweit niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft von 2.635 Euro. Andererseits ist aber gerade hier das gehobene Segment auf bemerkenswert hohem Preisniveau: Der Angebotsmittelwert für das teuerste Zehntel der Wohnungen beträgt 18,20 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet Rang 6 in Berlin. Doch der Scheinwiderspruch löst sich bei näherer Betrachtung auf. Die Gegend um den Ostbahnhof ist vielfältig; das Angebot reicht vom Luxusloft nahe dem Spreuerfer bis zur bescheidenen Nachkriegswohnung weiter nördlich. Das preisgünstige Zehntel der Wohnungen wird im Mittel für 6,16 Euro angeboten – das ist der zweitniedrigste Wert im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Im Gebiet um die Samariterstraße waren 2016 die angebotenen Wohnungen zusammen mit der Prinzenstraße (10969) die kleinsten im Bezirk; die mittlere Größe betrug nur 68 Quadratmeter. Etwas größere Wohnungen mit einer Mischung aus Alt- und Nachkriegsbauten kennzeichnet hingegen das Gebiet rund um die Gneisenaustraße. Hier konzentrieren sich die jüngeren Häuser eher im Norden nahe dem Landwehrkanal und die älteren im Südtteil um die Gneisenau- und Bergmannstraße. Der Anstieg der mittleren Angebotsmiete von 2012 zu 2016 ist mit 13,9 Prozent der zweitniedrigste im Bezirk.

**Nur noch wenig Dynamik am Görlitzer Park**  
Geringer war er nur im Gebiet um den Görlitzer Park (10999), das 2016 den geringsten Anstieg im Bezirk von nur 0,8 Prozent auf 10,54 Euro pro Quadratmeter verzeichnete. Dieses gehört zu den zwei Kreuzberger Bezirksteilen, die eine mittlere Angebotsmiete von rund 10,50 Euro aufweisen. Die Gegend hatte in den Vorjahren national und interna-

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete 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 %
10243	449	<b>11,00</b> (24)	6,16 (111)	18,20 (6)	71 (99)	938 (63)	2.635 (155)	35,6 (25)
10245	771	<b>11,82</b> (9)	7,22 (25)	15,16 (31)	79 (51)	1.109 (27)	2.729 (141)	40,6 (8)
10247	630	<b>11,00</b> (24)	7,03 (33)	14,83 (40)	68 (129)	895 (71)	2.644 (153)	33,9 (39)
10249	500	<b>11,09</b> (21)	7,50 (11)	13,91 (61)	70 (112)	925 (65)	2.727 (142)	33,9 (36)
10961	167	<b>11,00</b> (24)	7,14 (27)	15,00 (35)	72 (89)	988 (49)	2.766 (130)	35,7 (24)
10963	152	<b>10,47</b> (45)	7,41 (15)	14,99 (38)	78 (58)	1.022 (38)	3.366 (44)	30,4 (72)
10965	228	<b>11,66</b> (10)	7,39 (17)	16,00 (21)	85 (29)	1.213 (15)	2.888 (107)	42,0 (5)
10967	129	<b>11,03</b> (23)	7,27 (23)	18,91 (3)	70 (110)	955 (54)	2.807 (117)	34,0 (35)
10969	256	<b>9,26</b> (82)	5,73 (149)	14,80 (41)	68 (132)	803 (97)	2.736 (140)	29,4 (82)
10997	186	<b>11,20</b> (19)	6,64 (65)	18,21 (5)	73 (81)	1.014 (40)	2.778 (127)	36,5 (23)
10999	226	<b>10,54</b> (37)	6,34 (97)	17,65 (10)	79 (52)	1.041 (33)	3.048 (81)	34,2 (34)
Bezirk <sup>1)</sup>	3.694	11,04	6,61	15,55	74	990	2.789	35,5
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/m<sup>2</sup> (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

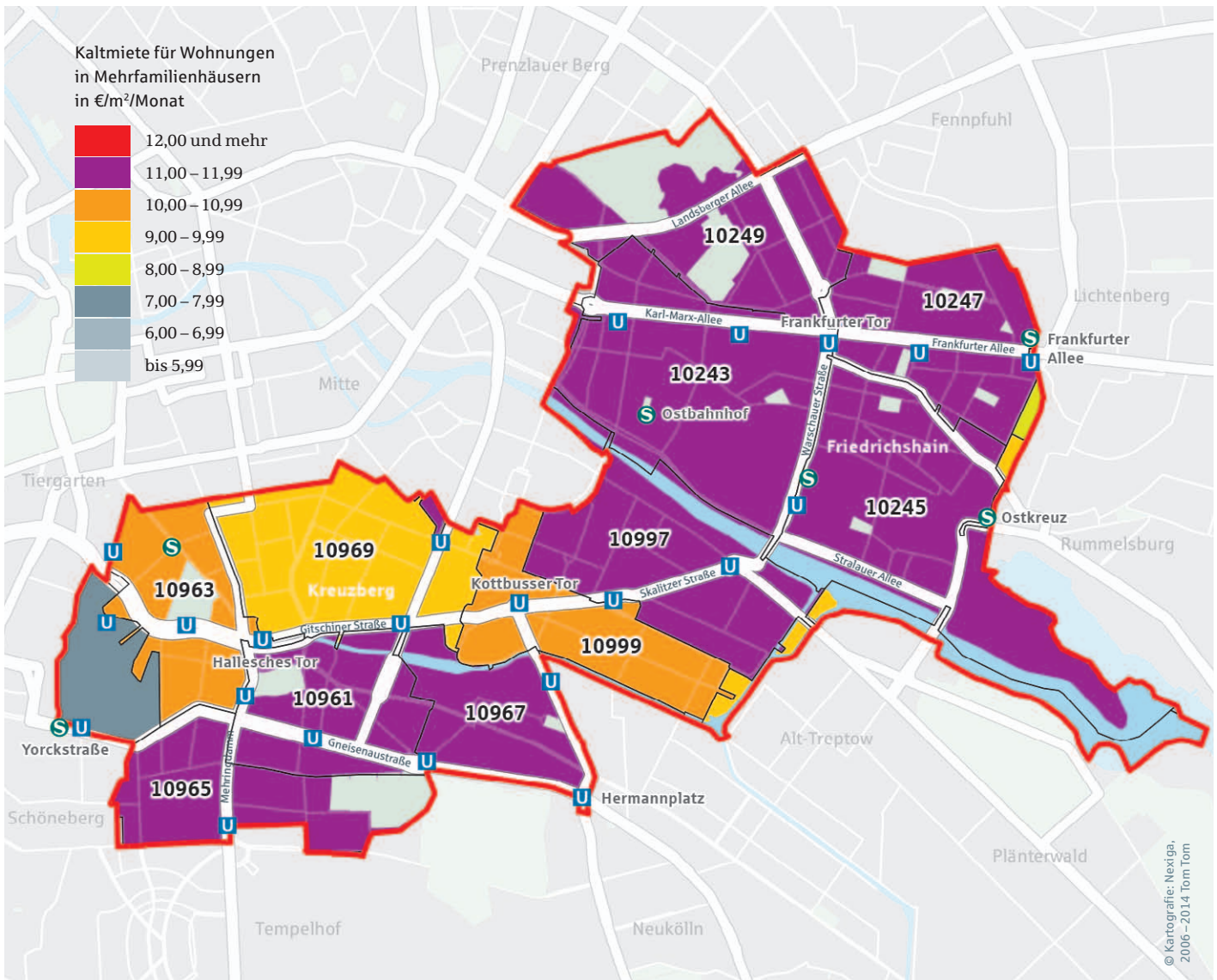
( ) Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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

tional als trendig gegolten; die sozialräumlichen Probleme rund um den Görlitzer Park könnten nun aber zu den weniger starken Anstiegen der Angebotsmieten geführt haben. Zwar ist die mittlere monatliche Haushaltskaufkraft von 3.048 Euro für Bezirksverhältnisse recht hoch und liegt sogar über dem Mittelwert Berlins. Doch werden hier mit einem Mittelwert von 79 Quadratmetern überdurchschnittlich große Wohnungen angeboten.

Das führt zu den dritthöchsten Warmmieten im Bezirk und mit ihnen zu einer Wohnkostenquote von 34,2 Prozent. Das zweite Gebiet mit einer mittleren Angebotsmiete von rund 10,50 Euro pro Quadratmeter ist Kreuzbergs Nordwesten im weiteren Umfeld der Möckernstraße (10963). Dieser hat nahe dem Potsdamer Platz Citycharakter mit zahlreichen Hotels, Bundesbehörden und Verbänden, um die





Wilhelmstraße prägen Nachkriegsbauten die Gegend. Zudem gehören das Areal zwischen Landwehrkanal und Yorckstraße mit Altbaublöcken aus der Kaiserzeit und der neue, sehr beliebte und belebte Park am Gleisdreieck zum Gebiet. Die mittlere Haushaltskaufkraft von 3.366 Euro pro Monat ist die höchste im Bezirk und liegt auf Rang 44 in Berlin. Hier ziehen die Citynähe und die großbürgerlichen Formate vieler Altbauten nahe dem Viktoriapark offenbar auch ein relativ bürgerliches Publikum als Mieter an.

#### Niedrigpreisrefugium um die Prinzenstraße

Den mit Abstand letzten Rang hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete im Bezirk nimmt das Gebiet um die Prinzenstraße ein. Es wurde im Krieg stark zerstört und danach rasch mit durchgrünten

Wohnhaussiedlungen wieder aufgebaut, die eher für den Stadtrand als für zentrale Lagen typisch sind. Die Angebotsmieten sind 2016 deutlich gesunken, nachdem sie von 2012 bis 2015 stark angestiegen waren. Über den gesamten Zeitraum 2012 bis 2016 weist die Prinzenstraße jedoch mit 32,6 Prozent den höchsten Anstieg der mittleren Angebotsmiete im Bezirk auf. Das günstigste Zehntel der Wohnungen ist jedoch bereits für im Mittel 5,73 Euro pro Quadratmeter im Angebot, der niedrigste Wert im Bezirk im preisgünstigen Segment. Auch die örtliche Haushaltskaufkraft ist relativ niedrig. Aber ihr Verhältnis zu den Angebotsmieten ist wegen des relativ niedrigen Mietniveaus besonders günstig: Dieses Gebiet ist mit 29,4 Prozent das einzige im Bezirk mit einer Wohnkostenquote unter der 30-Prozent-Marke.



# Lichtenberg: Aufschwung in zentrumsnahen Lagen

Lichtenberg rückt mehr und mehr in den Fokus von Wohnungssuchenden – und zugleich in den der Planer und Anbieter von Neubauten. Noch vor einigen Jahren galt der Bezirk bei vielen als etwas abseits gelegen und weniger attraktiv. Doch nun wird er zunehmend eine Alternative zur Innenstadt mit seinen verkehrstechnisch gut angebotenen Quartieren und weitläufigen Grünanlagen. Die Angebotsmieten steigen kontinuierlich, liegen aber immer noch deutlich unter dem Mittelwert Berlins. Immer stärker wird dabei das Gefälle zwischen den innenstadtnahen Bezirksteilen und den Stadtrandgebieten im Norden.

Sowohl bei den mittleren Angebotsmieten als auch bei ihrem Wachstum von 2015 zu 2016 liegt das Gebiet um den Stadtpark Lichtenberg (PLZ 10367) an der Spitze, da es direkt an den S-Bahn-Ring und an den Szenestadtteil Friedrichshain grenzt. Der mittlere Wert pro Quadratmeter liegt hier nur noch 0,25 Euro unter der 10-Euro-Schwelle, aber damit nur auf Rang 56 in Berlin. In Verbindung mit der zweithöchsten mittleren Wohnungsgröße im Bezirk führt dies zu einer mittleren Warmmiete von 925 Euro; der höchste Wert in Lichtenberg. Zugleich ist die Haushaltskaufkraft die zweitniedrigste im Bezirk – auch das ist typisch für eine eher innenstadtnahe Lage. Es bedeutet die mit Abstand höchste Wohnkostenquote im Bezirk: 35,5 Prozent der Kaufkraft muss ein Haushalt aufwenden. In diesem Punkt liegt das Stadtparkviertel auf Rang 27 in Berlin.

## Marktberuhigung im Gebiet Rummelsburg

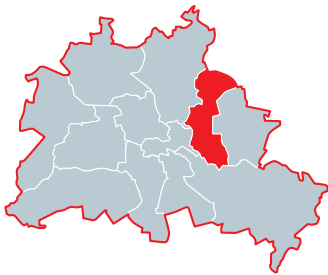
Im Mietranking folgt Rummelsburg (10317) mit dem Lichtenberger Kerngebiet um die Weitling-

straße im Südwesten des Bezirks. Der Angebotsmittelwert von 9,33 Euro pro Quadratmeter wird wesentlich durch die Neubauten geprägt, die in den letzten 25 Jahren nahe der Rummelsburger Bucht entstanden sind. Nach kräftigen Anstiegen in den Vorjahren stagnierte der Mietwert im Gebiet 2016 jedoch. Dass dieses Gebiet die bezirkswideit niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft von 2.531 Euro hat, dürfte dagegen maßgeblich auf das Quartier südlich des Bahnhofs Lichtenberg zurückzuführen sein. Die angebotenen Wohnungen im Gesamtgebiet von Rummelsburg sind im Mittel viel kleiner als um den Stadtpark. Daher ist die Wohnkostenquote mit 31,0 Prozent deutlich niedriger als dort.

Rang 3 nimmt der südlichste Bezirksteil ein, das teils von Villen, teils von kleineren Mehrfamilienhäusern geprägte Karlshorst (10318). Hier werden zudem mit im Mittel 82 Quadratmetern die größten Wohnungen des Bezirks angeboten. Die Kaufkraft ist überdurchschnittlich, der Anstieg der Angebotsmiete war es 2016 ebenfalls. Das Niedrigpreissegment ist nur gering ausgeprägt: Der Mittelwert für das am günstigsten angebotene Zehntel liegt bei 6,65 Euro pro Quadratmeter, dies ist Spitze im Bezirk. Größere Neubauprojekte gibt es vor allem im Osten des Stadtteils.

Deutlich innenstadtferner liegt das Gebiet mit dem Mietrang 4 im Bezirk – der Süden Hohen-schönhausens zwischen der Konrad-Wolf-Straße und der Landsberger Allee (13055). Es ist ein vielfältiges Stadtviertel, das rund um die Konrad-Wolf-Straße verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote aufweist und ansonsten aus Altbauten, Zwischenkriegssiedlungen, Plattenbauten und Nachwendehäusern in Gewerbe-

## Die meisten Wohnungen und die größten Projekte in Berlin



Lichtenberg ist Berlins Wohnungsbauhotspot. Mehr als 8.000 Wohnungen sind hier konkret geplant, rund ein Viertel aller Neubauten in der gesamten Stadt. Auch pro 100.000 Einwohner bedeutet das mit rund 2.920 Wohnungen den Berliner Rekord – der Vergleichswert für die ganze Stadt sind 890 Wohnungen auf dieselbe Zahl von Bürgern. Nur in diesem Bezirk gibt es gleich zwei Vorhaben mit der stolzen Zahl von mehr als 1.000 Woh-

nungen. Die Dynamik hat mehrere Gründe. Der wichtigste ist die Verfügbarkeit von Flächen. Diese gibt es in allen Lagen und Typen – von diversen Industriekonversionen über Siedlungsverdichtungen bis hin zur Feld- und Wiesenlandschaft am Stadtrand. Zweiter Grund ist die heute schon recht gute Infrastruktur, mit der auch viele größere Gebiete problemlos erschlossen werden können. Der dritte ist die oft recht günstige, nicht allzu

innenstadtferne Lage. Dazu kommen mit der HOWOGE eine besonders aktive landeseigene Gesellschaft und nicht zuletzt ein neubaufreundlicheres Klima, in dem Verwaltung und Bürger in aller Regel Projekte eher als Chance denn als Bedrohung sehen.

## Parkstadt und Gartenstadt

Das größte Projekt ist ein für Berlin ziemlich untypisches: mehr als 1.200 Wohneinheiten mit 500 Reihenhäusern auf

arealen besteht. Das moderate Mietniveau, die mittlere Kaufkraft und die eher mittelgroßen inserierten Wohnungen führen zu einer relativ niedrigen Wohnkostenquote von 23,3 Prozent.

### Hoher Anstieg im Gebiet um den Tierpark

Die meisten Wohnungen in Lichtenberg wurden 2016 im Gebiet Friedrichsfelde-Nord (10315) inseriert. Hier ist die mittlere Angebotsmiete von 2012 bis 2016 um 39,0 Prozent gestiegen; nunmehr liegt sie bei 8,44 Euro. Das Gebiet ist zwar stark von Platten- und anderen Nachkriegsbauten geprägt, doch sind diese per S- und U-Bahn gut an die Innenstadt angebunden. Zudem locken nahe Grünanlagen wie der Tierpark und der Landschaftspark Herzberge. Die Lagevorteile ermöglichen sogar ein Topsegment, in dem das teuerste Zehntel der Wohnungen im Gebiet im Mittel für 13,05 Euro pro Quadratmeter angeboten wird. Am anderen Ende liegt der Wert für das günstigste Zehntel bei 5,75 Euro – der niedrigste unter den relativ citynahen Lichtenberger Gebieten. Trotz des Anstiegs der mittleren Angebotsmiete und der geringen lokalen Haushaltskaufkraft von im Mittel 2.660 Euro fällt die Wohnkostenquote mit 23,1 Prozent relativ niedrig aus.

Nur geringfügig günstiger ist mit 8,40 Euro die mittlere Angebotsmiete im angrenzenden Gebiet Siegfriedstraße (10365), die zuletzt nur leicht gestiegen ist. Das Gebiet liegt dichter zur Berliner City Ost und zum Kern von Lichtenberg als die Konrad-Wolf-Straße, ist aber stärker von Industrie und Gewerbe geprägt und bietet ein teils weniger attraktives Wohnumfeld. Andererseits sind um die Bornitz- und Gotlindestraße in den vergangenen Jahren viele Einfamilien- und Reihenhäuser



**Gesunde Mischung:** Städtisches Wohnen auf der Etage, doch mit viel Grün ringsherum: Diese Qualitäten vereinen gerade in Lichtenberg viele Neubauten.

einem Feldgrundstück in Falkenberg und nahe am Bahnhof Ahrensfelde (der schon in Marzahn liegt). Am anderen, dem südlichen Ende Lichtenbergs entstehen rund 1.000 Wohnungen, davon ein Viertel für Sozialmieter, in der „Parkstadt Karlshorst“. Das ist ein heute von Gewerbehallen geprägtes Gebiet zwischen dem Karlshorster Ortskern und der Spree. Das drittgrößte Projekt liegt unweit von hier und heißt ganz ähnlich, nämlich „Gartenstadt

Karlshorst“, und soll vom Einzelhaus bis zum Geschossbau alle Typen enthalten. Nach jetziger Planung wird alles zu individuellem Wohneigentum. Die Entwickler rechnen vorsichtig mit einem Realisierungszeitraum bis zum Jahr 2030. Das viertgrößte Projekt auf dem Areal eines einstigen Nahversorgungszentrums in Friedrichsfelde umfasst rund 690 Wohnungen, davon ein Teil in zwei zehngeschossigen Häusern.

### Ein Unternehmen, elf Projekte

Die bereits erwähnte HOWOGE verfolgt im Bezirk gleich elf Neubauvorhaben mit zusammen rund 2.000 Wohnungen, die nach derzeitigem Stand überwiegend als Mietwohnungen konzipiert sind. Sie verteilen sich über zahlreiche Ortsteile. Darin sind auch Projekte enthalten, die das städtische Unternehmen nach der Fertigstellung übernimmt. Die HOWOGE-Projekte und die weiter zuvor genannten umfassen

rund zwei Drittel aller geplanten Wohnungen im Bezirk. Die übrigen entstehen in rund 20 kleineren Vorhaben. Auch sie sind über die Bezirksteile verstreut, wenn auch gehäuft im Kern von Lichtenberg, in Karlshorst und Friedrichsfelde. Sie bieten insgesamt eine bunte Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen.

entstanden. Die mittlere Haushaltskaufkraft von 2.665 Euro liegt unter dem Bezirksdurchschnitt. Daher sind die im Mittel 68 Quadratmeter großen angebotenen Wohnungen für viele Nachfrager nur noch bedingt erschwinglich.

**Alt-Hohenschönhausen: Reizvoll, aber cityfern**  
 Alt-Hohenschönhausen (13053) hat zwar schöne Villenviertel und einen hübschen Ortskern rund um den Obersee und den Orankesee. Aber es liegt relativ weit von der Berliner Innenstadt entfernt, weist große Gewerbegebiete auf und zudem einen Zipfel der großen 1980er-Jahre-Plattenbausiedlung beiderseits des Bahnhofs Hohenschönhausen. All das hält die Angebotsmieten von starken Anstiegen ab. Positiv für Bewohner und Immobilienanbieter ist die hohe Haushaltskaufkraft im Stadtteil: Mit 3.363 Euro im Mittel erreicht sie den Lichtenberger Spitzenwert. Das Gebiet am Fennpfuhl (10369) grenzt an den S-Bahn-Ring und damit an die Innenstadt und hat in seinem Umfeld Orte mit Freizeitwert: den Volkspark Prenzlauer Berg, die Sportstätten und Wiesen im Sportforum Hohenschönhausen sowie an der Landsberger Allee und schließlich den Fennpfuhlpark selbst. Dennoch beträgt die mittlere Angebotsmiete nur 8,17 Euro pro Quadratmeter. Das Spitzensegment ist jedoch mit einer mittleren Angebotsmiete von 14,31 Euro das teuerste im Bezirk. Das Gebiet Fennpfuhl ist geprägt von der ersten zusammenhängenden Plattenbau-Großsiedlung der DDR mit zahlrei-

chen Hochhäusern, in denen heute der Anteil älterer Bewohner recht hoch ist. Da die angebotenen Wohnungen im Mittel nur 60 Quadratmeter umfassen und die Haushaltskaufkraft auf mittlerem Berliner Niveau liegt, erfreuen sich die Nachfrager einer Wohnkostenquote von nur 20,8 Prozent. Damit liegt das Gebiet in puncto relative Mietbelastung auf Rang 166 der 185 Berliner Postleitzahlgebiete, für die die Wohnkostenquote ausgewertet werden konnte. In den folgenden drei Gebieten liegt die mittlere Angebotsmiete – sofern sie statistisch überhaupt aussagekräftig genug ist – deutlich unter 8,00 Euro pro Quadratmeter.

**In der Großsiedlung kommt wenig auf den Markt**

Malchow (13051) und Falkenberg (13057) liegen im äußersten Norden des Bezirks am Stadtrand. Ihren Wohnungsmarkt prägt im Wesentlichen die Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen aus den 1980er-Jahren. Die kleine Ortschaft Malchow spielt dagegen eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Mietangebote auf dem Markt ist in Malchow bereits gering. In Falkenberg gehört auch das Gewerbegebiet Wolfener Straße mit zum PLZ-Gebiet. Friedrichsfelde Süd/Tierpark (10319), mit den niedrigsten mittleren Angebotsmieten von 7,30 Euro pro Quadratmeter in Lichtenberg, gehört zu den relativ kaufkraftschwachen, von kleinen Wohnungen geprägten Gebieten. Einen

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete 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 %
10315	473	<b>8,44</b> (114)	5,75 (145)	13,05 (78)	58 (182)	614 (170)	2.660 (150)	23,1 (142)
10317	287	<b>9,33</b> (79)	5,99 (128)	12,76 (89)	68 (128)	784 (109)	2.531 (169)	31,0 (68)
10318	306	<b>8,87</b> (100)	6,65 (64)	11,50 (113)	82 (36)	908 (68)	3.132 (68)	29,0 (87)
10319	116	<b>7,30</b> (162)	5,80 (140)	10,90 (139)	60 (178)	569 (176)	2.626 (158)	21,7 (155)
10365	238	<b>8,40</b> (116)	5,93 (133)	12,05 (103)	68 (131)	717 (136)	2.665 (148)	26,9 (107)
10367	152	<b>9,75</b> (65)	5,82 (139)	12,12 (100)	78 (59)	925 (67)	2.607 (159)	35,5 (27)
10369	141	<b>8,17</b> (127)	5,98 (129)	14,31 (49)	60 (177)	622 (169)	2.989 (91)	20,8 (166)
13051	72	<b>7,61</b> (152)	5,56 (165)	10,78 (141)	56 (185)	544 (178)	3.137 (67)	17,3 (184)
13053	109	<b>8,18</b> (126)	6,00 (121)	11,00 (133)	71 (100)	738 (129)	3.363 (45)	21,9 (153)
13055	352	<b>8,47</b> (113)	5,97 (130)	11,23 (127)	66 (143)	706 (139)	3.034 (87)	23,3 (140)
13057	113	<b>7,32</b> (161)	5,65 (155)	9,78 (167)	62 (170)	585 (174)	2.755 (133)	21,2 (161)
13059	27	—	—	—	—	—	2.820 (115)	—
Bezirk <sup>1)</sup>	2.386	8,49	5,90	12,26	67	711	2.849	25,0
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,41 €/m<sup>2</sup> (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

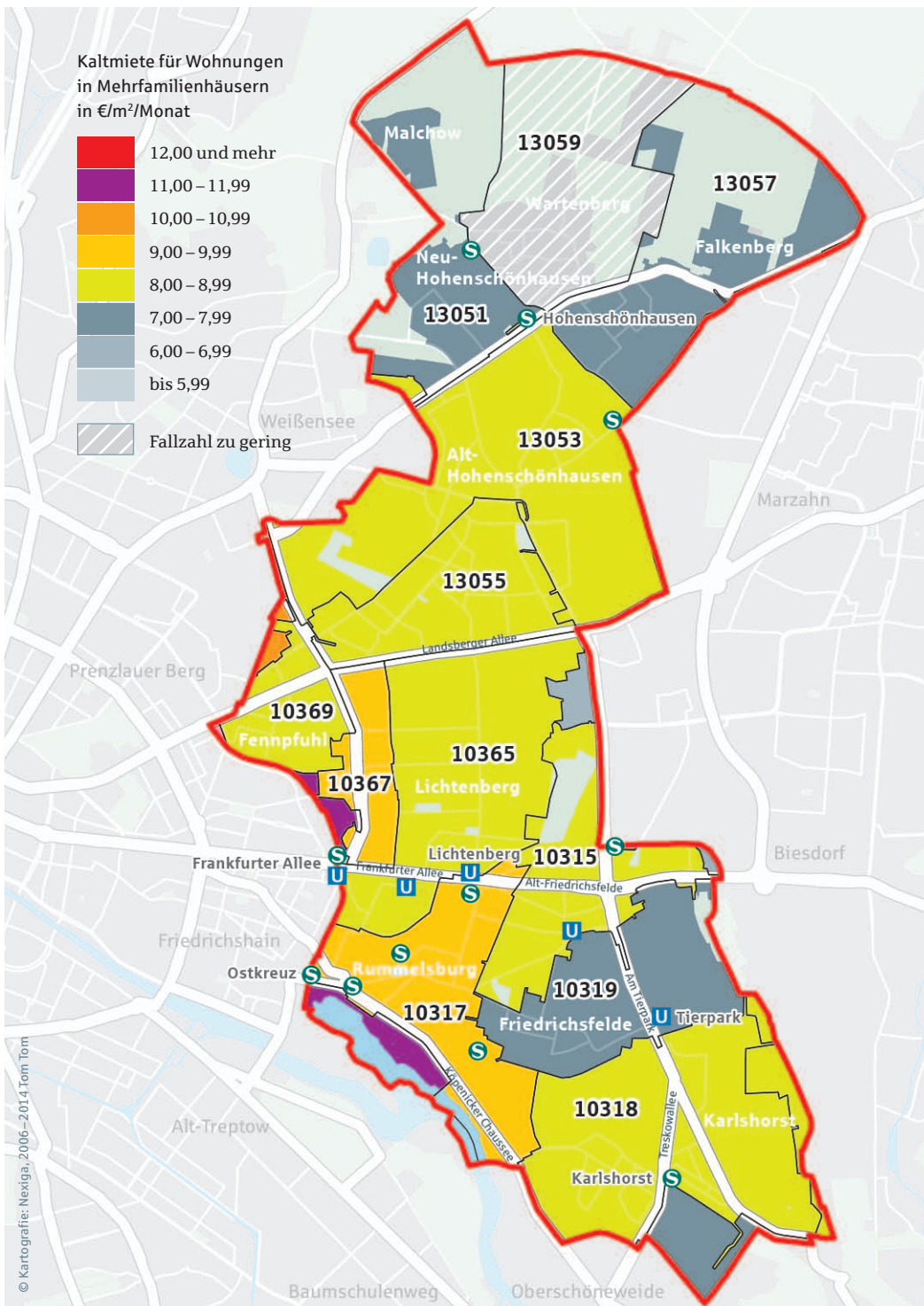
( ) Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



beträchtlichen Teil der Fläche dieses Gebietes nimmt der namensgebende Tierpark ein. Die meisten Wohnhäuser sind Plattenbauten – darunter Deutschlands älteste Siedlung dieses Typs aus den 1920er-Jahren, der man aber den industriellen Charakter nicht ansieht. Obwohl die Bewohner nicht sehr zahlungskräftig sind, müssen sie

im Mittel nur 21,7 Prozent ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufbringen. Für das verbleibende Gebiet Wartenberg (13059), das ebenfalls zur Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen gehört, ist die Anzahl der Angebote mit knapp unter 30 Inseraten zu niedrig, um Aussagen zur Angebotsmiete treffen zu können.





# Marzahn-Hellersdorf: Verstärktes Interesse am preisgünstigen Bezirk

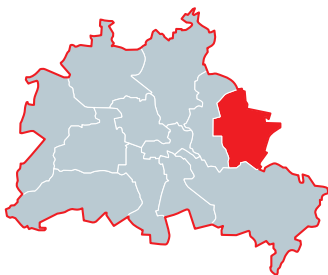


**Alpiner Verkehr:** Zur Internationalen Gartenschau schwebt man in Gondeln auf den Kienberg, den künstlich geschaffenen höchsten Gipfel des Bezirks.

Marzahn-Hellersdorf ist nach wie vor Berlins preisgünstigster Bezirk für Mieter, holt aber auf: Der Anstieg der mittleren Angebotsmiete ist 2016 mit 10,2 Prozent der zweitstärkste in der Stadt hinter dem Plus von 17,1 Prozent Neu-

köllns. Auch das untere und obere Segment des Marzahn-Hellersdorfer Marktes überschreitet symbolische Schwellen: Für das teuerste Zehntel der freien Wohnungen auf dem Markt verlangen die Anbieter nunmehr genau 10,00 Euro und für

## Großvorhaben auf ehemaligen Gutshöfen und Stadtumbauarealen



Bauen in Marzahn-Hellersdorf – das wird oftmals mehr mit Landschafts- als mit Wohnungsbau assoziiert. Die „Gärten der Welt“ und die Internationale Gartenschau am Kienberg 2017, zwischen den beiden Großsiedlungen, ziehen wohl die meiste Aufmerksamkeit und viele Gäste an. Sie finden dort die gebaute Widerlegung des Klischees einer reinen Plattenbausiedlung. Und wenn sie sich über Garten-

anlagen hinaus für den Bezirk interessieren, entdecken sie anstelle der Hochhäuser Neubauprojekte in beachtlichem Umfang. Nachdem Geschosswohnungs- und großflächiger Einfamilienhausbau einige Zeit praktisch nicht stattfanden, hat sich der Bezirk mit seinen Projekten jetzt in die mittlere Gruppe der Berliner Bezirke vorgearbeitet. Mit rund 2.000 geplanten Wohnungen liegt er auf Rang 5 in

Berlin, ebenso mit der Relation von rund 780 Wohnungen auf 100.000 Einwohner.

### **Neubeginn nach Abrissen**

Die Mehrzahl der Projekte im Bezirk ist groß und sie sind städtisch – 80 Prozent der geplanten Wohnungen sollen und wollen die beiden landeseigenen Gesellschaften Stadt und Land sowie Degewo realisieren. Dafür verfügen sie über große Grundstücke. Al-

das günstigste Zehntel 5,20 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im Vorjahr hatte dieser Wert noch ganz knapp unter der symbolischen Grenze von 5,00 Euro bei 4,99 Euro gelegen. Absolut gesehen beträgt der Abstand der mittleren Angebotsmiete zum zweitgünstigsten Bezirk Spandau 0,58 Euro pro Quadratmeter. Reinickendorf als drittgünstigster Bezirk ist 1,22 Euro pro Quadratmeter teurer als Marzahn-Hellersdorf.

Der Wohnungsmarkt des Bezirks teilt sich städtebaulich in einen Südost- und einen Nordwest-Teil auf. Im Süden und äußersten Osten liegen weitläufige Einfamilienhausgebiete, in denen auch kleinere Mehrfamilienhäuser gebaut wurden. Hier gibt es seit rund 25 Jahren eine rege Bautätigkeit: Kleine, ältere Gebäude wurden und werden abgerissen und durch Eigenheime des aktuellen Standards ersetzt. Kleinere Mehrfamilienhäuser sind an Hauptverkehrsstraßen wie dem Hultschiner Damm entstanden. Da sich das Baugeschehen größtenteils in bestehenden Siedlungen auf vielen einzelnen Grundstücken abspielt und nicht in größeren Neubauprojekten, werden die Entwicklungen über den jeweiligen Schauplatz hinaus kaum registriert.

### **Großer Gewinn durch die Gartenschau**

Viel mehr Aufmerksamkeit finden die beiden großen Wohnsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf im Norden und Westen, die in den 1970er- und 1980er-Jahren entstanden sind. In Marzahn dominieren Plattenbauriegel mit zehn und mehr Geschossen, wohingegen im jüngeren Hellersdorf halb so hohe Blockstrukturen überwiegen. Beide Siedlungen erlebten ab 1990 viele Fortzüge, sozialräumliche Probleme traten auf, der Leerstand stieg und etwa ab dem Jahr 2000 wurden einzelne

Häuser abgerissen oder rückgebaut. Seitdem der Wohnungsmarkt Berlins aber angespannter ist, sind auch diese Gebiete stärker nachgefragt. Einen deutlichen Gewinn an Image und Lebensqualität dürfte die Internationale Gartenschau 2017 bringen, deren buchstäblicher Höhepunkt auf dem Kienberg zwischen den beiden Großsiedlungen liegt.

Die bezirkswweit höchsten Mieten dürften aber künftig wie heute in den lockerer bebauten Teilen des Bezirks verlangt werden. An der Spitze steht, mit seinem Nordteil unweit des Gartenschaulandes, Kaulsdorf (PLZ 12621) mit einem Angebotsmittelwert von 8,56 Euro. Dieser ist 2016 nur um 4,5 Prozent gestiegen, jedoch in den vergangenen vier Jahren insgesamt um mehr als 20 Prozent. Die Anzahl der Angebote ist im Gebiet allerdings relativ gering, sodass die Werte nur bedingt aussagekräftig sind. Der Stadtteil verzeichnet noch zwei weitere bezirkliche Spitzenwerte: die größten angebotenen Wohnungen mit durchschnittlich 73 Quadratmetern sowie die höchste monatliche Haushaltskaufkraft von 3.846 Euro, womit das Gebiet zu den 15 kaufkraftstärksten in ganz Berlin zählt. Hier leben viele Menschen in Eigenheimen und nicht wenige in Doppelverdienerhaushalten. Mit 20,5 Prozent rangiert die Wohnkostenquote im Gebiet weit unter dem Berliner Durchschnitt, weist im Bezirk aber den zweithöchsten Wert auf.

Im ähnlich strukturierten Mahlsdorf (12623) liegen mittlere Angebotsmiete, Wohnungsgröße und Kaufkraft nur wenig darunter. Die cityfernere Lage am Ostrand des Bezirks und Berlins sowie die weitmaschige Infrastruktur dämpfen aber offenbar die Nachfrage. Die mittlere Angebotsmiete ging 2016 um 2,5 Prozent auf 8,17 Euro pro Qua-

lein auf dem Gutshof Biesdorf ist neben den erhaltenen historischen Gebäuden Platz für rund 500 Wohnungen, die bis 2019 geschaffen werden sollen – davon ein Drittel öffentlich gefördert und vermietet für 6,50 Euro pro Quadratmeter, der Rest kostendeckend ohne Zuschüsse. Wohneigentum ist nicht vorgesehen. Anders im zweitgrößten Projekt, in dem die Degewo ihre Ringelnatz-Siedlung aus den

1990er-Jahren um sieben weitere Häuser mit 300 Wohnungen ergänzt. Auch hier sollen 30 Prozent gefördert vermietet, aber mehr als die Hälfte aller Wohnungen als Eigentum vermarktet werden. Zwei weitere Projekte nahe dem Bürgerpark Marzahn zeigen den Wandel des Marktes besonders drastisch: Die Grundstücke sind frei, seit die Degewo hier in den 2000er-Jahren schwer vermietbare Platten-

bauten abrisst. Jetzt schafft sie auf diesen Arealen 450 neue Wohnungen.

### **Nicht nur städtischer Neubau**

Private Bauherren spielen beim Wohnungsbau in Marzahn-Hellersdorf nur eine Nebenrolle. Sie wollen überwiegend Einfamilienhausareale entwickeln; die Preise sollen bei rund 207.000 Euro je Reihen- bzw. Einfamilienhaus beginnen. Aber im Kern von

Mahlsdorf ist auch ein privates Mietprojekt mit rund 140 Wohnungen in fünf Häuserzeilen auf dem Areal des historischen Gutshauses TegELITZ geplant. Die vorgesehene Quadratmetermiete von etwa 11,00 bis 12,00 Euro liegt deutlich über dem, was im Stadtteil bisher üblich ist.

dratmeter zurück. Das günstigste Zehntel der Angebote erreicht hier jedoch mit 6,45 Euro den höchsten Mittelwert im Bezirk.

### Biesdorf mit den meisten Angeboten im Südosten

Mehr Wohnungen als in Kaulsdorf und Mahlsdorf zusammen wurden 2016 in Biesdorf (12683), im dritten der grünen und von Einfamilienhäusern geprägten Gebiete im Bezirk, angeboten. Auch hier hat die mittlere Angebotsmiete pro Quadrat-

meter 2016 die 8-Euro-Schwelle überschritten. Mit 62 Quadratmetern im Mittel sind die Wohnungen mehr als 10 Quadratmeter kleiner als in Kaulsdorf. Zu Biesdorf gehört auch ein größeres Plattenbaugelände zwischen Cecilienstraße und Blumberger Damm. Es dürfte der wesentliche Grund dafür sein, dass in Biesdorf die mittlere Angebotsmiete, die durchschnittliche Wohnungsgröße und die Kaufkraft etwas niedriger sind als in den zuvor genannten Gebieten. Auch das untere Segment ist in Biesdorf stärker ausge-

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete 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	285	<b>5,98</b> (183)	5,14 (177)	8,85 (180)	60 (175)	492 (185)	2.677 (146)	18,4 (180)	
12621	80	<b>8,56</b> (108)	6,40 (91)	11,33 (123)	73 (80)	789 (108)	3.846 (15)	20,5 (168)	
12623	125	<b>8,17</b> (127)	6,45 (84)	10,32 (155)	72 (93)	746 (124)	3.758 (20)	19,8 (175)	
12627	638	<b>6,80</b> (172)	5,16 (176)	10,14 (157)	62 (163)	561 (177)	2.654 (151)	21,1 (164)	
12629	189	<b>6,50</b> (177)	5,07 (180)	10,05 (159)	63 (162)	543 (179)	2.740 (136)	19,8 (176)	
12679	327	<b>6,51</b> (176)	5,36 (171)	9,78 (167)	60 (174)	525 (180)	2.737 (139)	19,2 (178)	
12681	175	<b>6,72</b> (174)	5,63 (158)	9,00 (178)	57 (183)	509 (183)	2.953 (96)	17,2 (185)	
12683	217	<b>8,05</b> (134)	5,58 (164)	11,18 (130)	62 (164)	638 (163)	3.552 (29)	18,0 (182)	
12685	252	<b>6,91</b> (171)	5,11 (179)	8,67 (181)	64 (152)	585 (173)	3.114 (72)	18,8 (179)	
12687	239	<b>6,14</b> (182)	5,20 (175)	9,00 (178)	63 (161)	521 (181)	2.844 (112)	18,3 (181)	
12689	310	<b>5,75</b> (185)	5,07 (180)	7,82 (185)	63 (159)	499 (184)	2.781 (125)	17,9 (183)	
Bezirk <sup>1)</sup>	2.837	6,70	5,20	10,00	63	556	3.039	18,3	
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,41 €/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

prägt als in Kaulsdorf und Mahlsdorf. Das günstigste Zehntel der Wohnungen wird im Mittel für 5,58 Euro pro Quadratmeter angeboten.

### Niedrige Mietbelastung rund um den Dorfkern

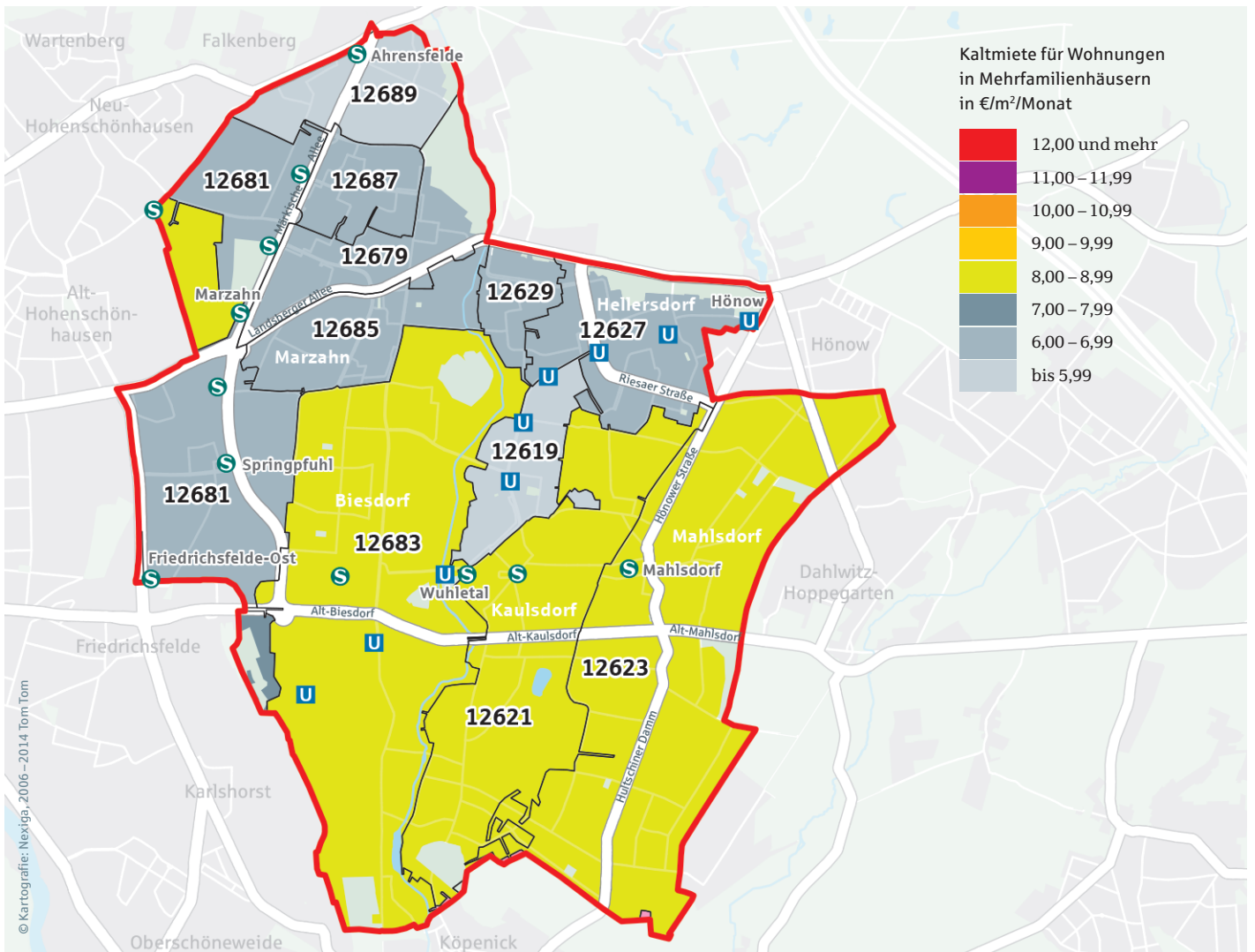
Marzahn-Mitte (12685) weist mit 6,91 Euro pro Quadratmeter eine weitaus geringere mittlere Angebotsmiete als die drei bislang genannten Gebiete auf. Der Stadtteil ist stärker von Plattenbauten geprägt und etwas schlechter an die Berliner Innenstadt angebunden. Er verfügt aber über zwei Besonderheiten: erstens die „Gärten der Welt“ mit den Schauplätzen der IGA 2017, zweitens den gut erhaltenen und restaurierten Alt-Marzahn-Dorfkern. In Marzahn-Mitte stiegen die Angebotsmieten 2016 nach einem kräftigen Aufschwung in den Jahren 2013 und 2014 nur leicht an. 2015 ging die mittlere Angebotsmiete sogar leicht zurück. Die relativ kleine durchschnittliche

Wohnungsgröße trägt jedoch zu einer geringen Wohnkostenquote von 18,8 Prozent bei.

Den bezirklichen Höchstwert von 21,1 Prozent erreicht diese Quote 2016 hingegen in Hellersdorf-Nord (12627), womit sie aber noch weit unter dem stadtweiten Mittelwert liegt. Auch die mittlere Angebotsmiete ist in den vergangenen vier Jahren mit 35,9 Prozent stärker gestiegen als in allen anderen Gebieten Marzahn-Hellersdorfs. Und dies vor dem Hintergrund, dass offenbar noch viele Wohnungen zur Verfügung stehen. Hellersdorf-Nord ist 2016 hinsichtlich der Anzahl der Angebote der umfangreichste Markt im Bezirk.

Eine gewisse Sonderrolle im Bezirk spielt das Gebiet um die Bitterfelder Straße (12681). Es liegt im äußersten Westen des Bezirks, ist zum größten Teil gewerblich genutzt, enthält aber auch den städtebaulich markantesten Teil der Großsiedlung





Marzahn östlich des S-Bahnhofs Springpfuhl. Die gute Verkehrsanbindung und die Infrastruktur mit Einkaufszentrum, Schwimmbad, Rathaus und Springpfuhlpark tragen zur Beliebtheit sowie zum Anstieg der mittleren Angebotsmiete von 8,6 Prozent 2016 bei. Die angebotenen Wohnungen sind mit im Mittel 57 Quadratmetern die kleinsten im Bezirk und rangieren gesamtstädtisch unter den letzten fünf Plätzen. Die Wohnkostenquote ist mit 17,2 Prozent stadtweit die niedrigste aller 185 Gebiete, für die sie ermittelt werden konnte.

#### Angebote unter 6,00 Euro pro Quadratmeter

Dem Mietranking folgend, geht es von Hellersdorf zurück nach Marzahn in das Gebiet rund um die Raoul-Wallenberg-Straße (12679). Räumlich wie ökonomisch liegt es im Mittelfeld der großen Plattenbauareale und verzeichnete 2016 8,6 Prozent Zuwachs bei der mittleren Angebotsmiete.

Knapp darunter lag das Gebiet um den Cottbusser Platz (12629) in Hellersdorf, das 2016 den zweitstärksten Anstieg der mittleren Angebotsmiete im Bezirk von 12,1 Prozent verzeichnete. Mit 6,50 Euro pro Quadratmeter ist der Mittelwert aber nach wie vor relativ niedrig. Noch 0,36 Euro pro Quadratmeter darunter liegt er an der Mehrower Allee (12687) im Norden Marzahns. Zwei Gebiete im Bezirk weisen nach wie vor mittlere Angebotsmieten unter 6,00 Euro pro Quadratmeter auf: Kaulsdorf-Nord (12619), das zur Großsiedlung Hellersdorf zählt, sowie Ahrensfelde (12689) im äußersten Norden Marzahns. In Kaulsdorf-Nord ist die mittlere Warmmiete je Wohnung von 492 Euro die niedrigste ganz Berlins; Ahrensfelde hat mit dem Cottbusser Platz das ausgeprägteste untere Segment im Bezirk: Für das günstigste Zehntel der Wohnungen werden hier im Mittel nur 5,07 Euro pro Quadratmeter verlangt.



# Mitte: Spitzenlagen und boomende Wohnquartiere

Im Kern der Stadt liegen die vier Gebiete mit Berlins höchsten mittleren Angebotsmieten: Ihre Mittelwerte reichen von 13,00 bis 13,80 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten hat, wie auch im Vorjahr, das Quartier um den Hackeschen Markt, das sich bis zum Alexanderplatz erstreckt (PLZ 10178). Es folgen das Gebiet Unter den Linden (10117), der Potsdamer Platz mit dem Diplomatenviertel südlich des Tiergartens (10785) und das Gebiet um den Rosenthaler Platz im nördlichen Teil der City (10119). Die prozentualen Anstiege der mittleren Angebotsmieten waren 2016 am Hackeschen Markt und am Rosenthaler Platz jedoch die niedrigsten im Bezirk. Im Gebiet Potsdamer Platz stagnierte die Angebotsmiete, in Unter den Linden ging sie sogar um 3,3 Prozent zurück. In Berlin ist die Zahl der Nachfrager nach zentralen Wohnungen zu Hochpreismieten offensichtlich begrenzt.

Dessen ungeachtet gibt es im Kern der Stadt einen großen Markt für das obere Segment. Die vier Gebiete liegen in der Rangfolge der höchsten mittleren Mieten in Berlin für das jeweils am teuersten angebotene Zehntel der Wohnungen alle unter den Top 10 der Stadt. Hier nimmt das Gebiet Unter den Linden den Spitzenplatz ein. Es ist das einzige der Stadt, das ein Marktsegment mit einem Angebotsmittelwert über 20,00 Euro pro Quadratmeter verzeichnet. Mit 97 Quadratmetern werden hier auch die im Mittel größten Wohnungen im Bezirk Mitte angeboten.

## **Günstige Angebote auch im Herzen der Stadt**

Die vier Gebiete sind aber keine homogenen Hochpreismärkte, sondern enthalten auch noch sehr günstige Angebote. Auch hier ist das Gebiet Unter den Linden hervorzuheben, das mit einem Wert

von 6,02 Euro pro Quadratmeter für das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen nur Rang 119 in der Stadt erreicht. Günstigere Angebote finden sich in diesem Gebiet vor allem in den Plattenbauten rund um die Leipziger Straße – sehr zentral gelegen, aber vom Verkehr belastet.

Im bezirksinternen Mietranking folgen zwei Gebiete am Rand der historischen Mitte: die Chausseestraße im Nordwesten (10115) und die Jannowitzbrücke (10179) im Südosten des Stadtkerns. Mit 6,7 Prozent bzw. 9,1 Prozent waren die Anstiege der mittleren Angebotsmiete hier deutlich stärker als in den zuvor genannten Gebieten. Ganz vorn in Berlin liegt bei der Mietentwicklung ein Newcomerquartier im Bezirk Mitte: das Gebiet am Humboldthain (13355) im Stadtteil Wedding, das eine genauere Analyse verdient. Im Ein- wie im Vierjahresvergleich war die Steigerung der mittleren Angebotsmiete hier die stärkste in der Stadt. Allein 2016 kletterte sie um 47,0 Prozent beziehungsweise 3,39 Euro pro Quadratmeter. Das ist einerseits naheliegend: Die Gegend liegt nahe am Kern der Stadt und grenzt unmittelbar an den teureren Prenzlauer Berg an. Andererseits ist der Mietboom am Humboldthain erstaunlich, denn das Gebiet hat durch Krieg, die spätere Lage im Mauerwinkel und durch Kahlschlagsanierung seine historische Substanz und seine Vielfalt zum Teil verloren und befindet sich zudem weitgehend im Eigentum der landeseigenen Gesellschaft Degewo, die zur günstigen Vermietung angehalten ist. Deswegen sind die Mieten auch nicht durchweg stark gestiegen, sondern liegen für das preisgünstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen bei moderaten 5,74 Euro pro Quadratmeter – der niedrigste Wert im ganzen Bezirk Mitte und berlinweit Position 148 von 185 ausgewerteten Gebieten. Die mittlere örtliche Haushaltskaufkraft gehört sogar

## Viel neuer Raum auf langjährigen Brachen



Berlins historische Last birgt für Neubauprojektentwickler heute viele Reize: Bedingt durch Krieg, Teilung und wirtschaftliche Schwäche blieben selbst in der Innenstadt viele Grundstücke leer oder wurden nur extensiv genutzt. Ob Bahngelände, große Industrieparzellen oder in offener Bauweise errichtete Nachkriegssiedlungen: An vielen Stellen bietet Berlins Mitte immer noch Platz für Neu-

bauten. Die Lagen sprechen für sich selbst und die erzielbaren Verkaufspreise und Mieten gleichen sich hier denen anderer großer Städte an. So steht Mitte mit seiner Projektdynamik an zweiter Stelle in Berlin: In Mitte sind rund 6.670 Wohnungen in 44 erfassten Projekten geplant. Die Projektzahl bedeutet sogar den Rekord in der Stadt. Und bezeichnend ist, dass selbst mitten in der Stadt längst nicht

nur kleinteilig neu gebaut wird. Das gilt freilich nicht für die Projekte im historischen Kern, dem Altbezirk Mitte. Sie machen zwar die Mehrzahl aller Einzelvorhaben aus, bieten aber weniger als die Hälfte der künftigen neuen Wohnungen.

## **Mittenmang und Mauerpark**

Das größte Einzelprojekt des Bezirks wird im westlichen Ortsteil Moabit realisiert. Es profi-



**Urbane Mischung:** Ein enges Nebeneinander von sanierten und noch unsanierten Altbauten sowie neuen Häusern zeichnet das Gebiet nordöstlich des Doms zwischen Hackeschem Markt und Alexanderplatz aus.

mit Rang 183 zu den niedrigsten in der Stadt. Der starke Anstieg des Mittelwerts am Humboldthain erklärt sich in erster Linie durch eine Vielzahl an Mietangeboten in sanierten Altbaubeständen rund um den Park Humboldthain. Da diese teurer angeboten werden als der unsanierte Bestand, ziehen sie statistisch das ganze Gebiet nach oben.

#### **Großprojekte nahe dem Hauptbahnhof**

Im Ranking folgen mit mittleren Angebotsmieten von etwas über 10,20 Euro pro Quadratmeter zwei Gebiete in Moabit: Alt-Moabit West (10555) mit seinen schönen Spreelagen und das Gebiet Hauptbahnhof/Schloss Bellevue (10557) im Süden des Bezirks, zu dem auch das Hansaviertel

tiert von einer Brache, die erst in den 1970er-Jahren an der Lehrter Straße für eine Stadtautobahn geschaffen wurde. Zu dieser kam es nie; heute entstehen in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof rund 1.050 Wohnungen im Projekt „Mittenmang“. Das Spektrum der Angebote reicht von Eigentumswohnungen der oberen Mittelklasse bis zu Mini-Apartments für Studenten. Ihre Ent-

wicklerin, die Groth Gruppe, realisiert auch die mehr als 650 Wohnungen am Mauerpark im Wedding nahe dem Bahnhof Gesundbrunnen – baulich in vier Einzelprojekte aufgeteilt. Das nächstgrößte Projekt ist ein einzelnes Haus, aber ein spektakuläres: Nahe dem Alexanderplatz entsteht der 39-geschossige „Alexander-Tower“ mit 475 Wohnungen, die für bis zu 15.000 Euro pro Quadratmeter

vermarktet werden sollen. Mit ihren 400 Wohnungen gehen die „Feuerlandhöfe“ gegenüber vom Bundesnachrichtendienst in der Chausseestraße bereits der Vollendung entgegen.

#### **Sozialbau und Luxus in Schlossnähe**

Während noch vor wenigen Jahren Eigentumsprojekte das Geschehen dominierten, sollen mittlerweile fast die Hälfte der

neuen Wohnungen vermietet werden, ein Teil sogar zu Sozialbaukonditionen. Auf dem Eigentumsmarkt bestimmt die Lage den Preis. Gegenüber dem im Wiederaufbau befindlichen Schloss sollen einzelne Wohnungen pro Quadratmeter bis zu 22.000 Euro kosten, nahe dem Brandenburger Tor, im „The Wilhelm“ schräg gegenüber dem Hotel Adlon, sogar bis knapp 30.000 Euro.

gehört. Das letztgenannte Gebiet wird in den kommenden Jahren Schauplatz der größten Wohnungsbauprojekte im Bezirk wie dem „Mittengang“ und der Europacity sein. Schon unter der 10-Euro-Marke rangiert das lebendige, wenn auch eher kaufkraftschwache Gebiet um die westliche Birkenstraße (10551). Dicht aufgeschlossen hat 2016 das Gebiet Gesundbrunnen (13357), das starke Mietsteigerungen von 19,4 Prozent aufweist. Am Gesundbrunnen sind dafür ebenso wie am Humboldthain auch die höheren Mietpreisforderungen der Eigentümer bei Neuvermietungen in den frisch sanierten Beständen verantwortlich. Hinzu kommt die allgemein steigende Beliebtheit dieses citynahen, rund um das Flüsschen Panke liegenden idyllischen Quartiers. Fünf weitere Gebiete weisen mittlere Angebotsmieten von 9,19 bis 9,65 Euro pro Quadratmeter auf. Das erste ist das Gebiet östlich des Zoos (10787). Einerseits liegt es unmittelbar an der City West und dem Tiergarten, andererseits sind die Verkehrsbelastung hoch und die Nachkriegsbausubstanz oft nur bedingt attraktiv, was die Zahlungsbereitschaft dämpft. Nahe dem Park, dem Landwehrkanal und den Botschaften kon-

zentriert sich aber ein Spitzensegment mit mittleren Angebotsmieten um 15,00 Euro pro Quadratmeter für das teuerste Zehntel der Angebote. Im Mietranking folgt der Moabiter Nordosten rund um die Stephanstraße (10559). Hier ist die mittlere Haushaltskaufkraft relativ niedrig, und es gibt auch noch ein ausgeprägtes Niedrigpreissegment: Der Mittelwert für das preisgünstige Zehntel der Angebote beträgt 6,36 Euro pro Quadratmeter. Nur etwas niedriger als im Gebiet um die Stephanstraße liegt die mittlere Angebotsmiete im Nordwesten Moabits rund um die Beusselstraße (10553), einem Mischgebiet aus Wohnungen und Gewerbe mit einer für innerstädtische Verhältnisse eher mäßigen Verkehrsanbindung. Anschließend sind die beiden Weddingener Gebiete um den Nauener Platz (13347) sowie der Sprengelkiez nahe dem Westhafen (13353) zu nennen. Letzterer hat mit einer mittleren monatlichen Haushaltskaufkraft von 2.295 Euro die Haushalte mit den niedrigsten Budgets der ganzen Stadt.

### Cityfernere Lagen mit mäßigen Mieten

Drei Gebiete im Bezirk Mitte weisen mittlere Angebotsmieten zwischen 8,00 und 8,91 Euro

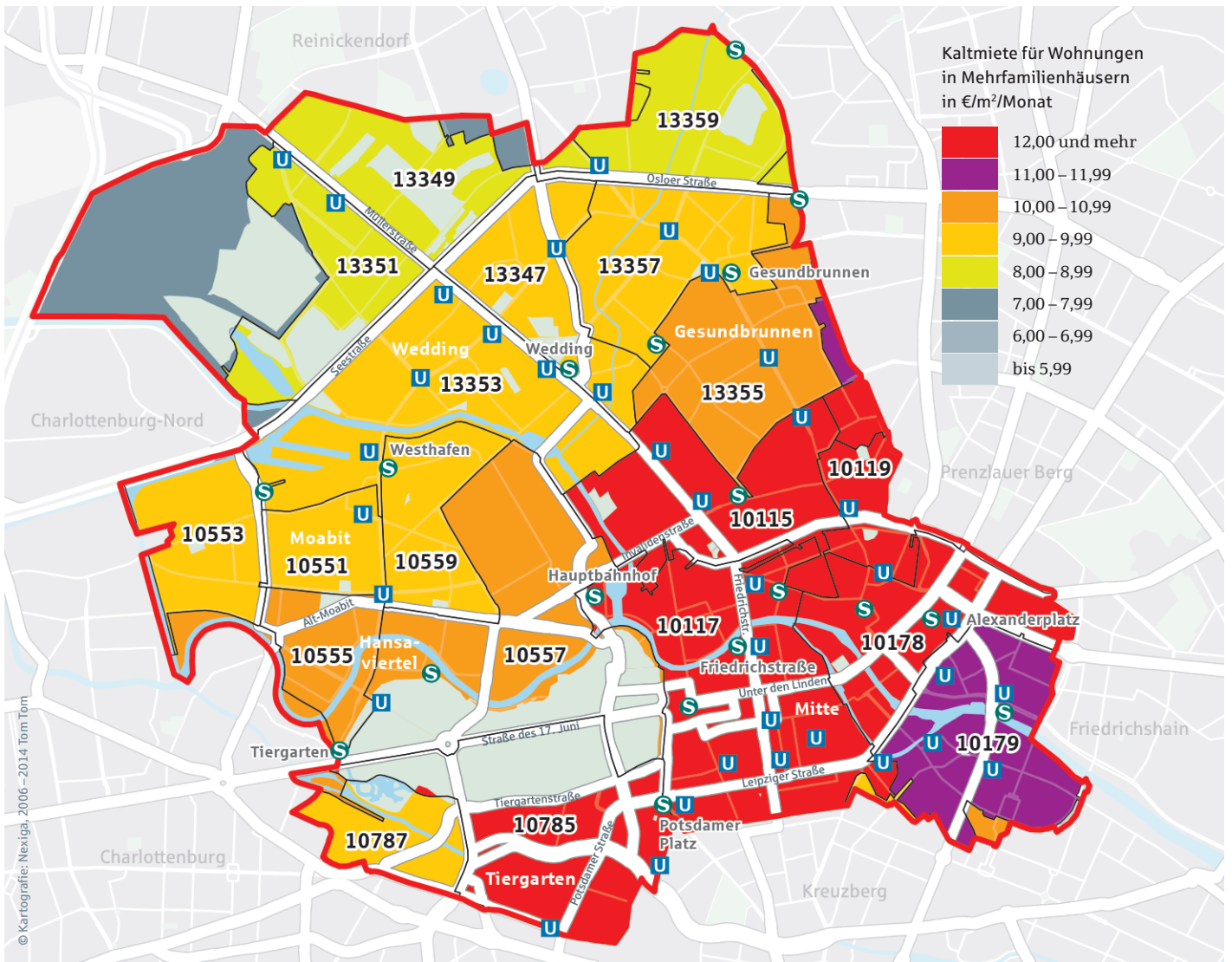
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3)</sup> in %
10115	559	<b>12,50</b> (5)	7,00 (39)	17,94 (9)	84 (31)	1.234 (14)	2.783 (124)	44,3 (2)
10117	754	<b>13,01</b> (2)	6,02 (119)	20,87 (1)	97 (9)	1.469 (1)	3.528 (32)	41,6 (6)
10119	335	<b>13,00</b> (3)	7,82 (4)	18,50 (4)	83 (32)	1.265 (13)	2.902 (104)	43,6 (3)
10178	301	<b>13,80</b> (1)	6,25 (102)	19,00 (2)	85 (28)	1.360 (10)	2.912 (101)	46,7 (1)
10179	208	<b>11,53</b> (11)	6,46 (80)	17,36 (11)	83 (35)	1.131 (26)	2.899 (106)	39,0 (11)
10551	239	<b>9,95</b> (58)	6,35 (95)	12,61 (90)	66 (145)	829 (90)	2.550 (165)	32,5 (53)
10553	206	<b>9,46</b> (75)	6,55 (70)	13,50 (67)	61 (172)	737 (130)	2.453 (184)	30,1 (76)
10555	223	<b>10,25</b> (48)	7,34 (19)	14,00 (53)	68 (123)	880 (77)	2.679 (145)	32,8 (50)
10557	178	<b>10,22</b> (49)	6,17 (109)	15,77 (25)	80 (47)	1.030 (36)	2.947 (97)	35,0 (28)
10559	234	<b>9,51</b> (69)	6,36 (93)	13,00 (81)	68 (127)	827 (92)	2.575 (160)	32,1 (56)
10785	245	<b>13,00</b> (3)	6,19 (106)	18,00 (7)	94 (14)	1.467 (2)	3.393 (43)	43,2 (4)
10787	100	<b>9,65</b> (66)	7,02 (35)	15,00 (35)	79 (50)	974 (51)	3.460 (34)	28,1 (93)
13347	331	<b>9,29</b> (81)	6,34 (97)	14,00 (53)	65 (150)	775 (111)	2.511 (172)	30,9 (69)
13349	164	<b>8,00</b> (137)	5,87 (136)	12,26 (96)	62 (168)	657 (158)	2.381 (188)	27,6 (100)
13351	212	<b>8,91</b> (98)	6,45 (84)	11,50 (113)	58 (181)	671 (154)	2.398 (186)	28,0 (95)
13353	336	<b>9,19</b> (84)	6,46 (80)	12,49 (94)	63 (160)	743 (125)	2.295 (190)	32,4 (55)
13355	223	<b>10,60</b> (35)	5,74 (148)	13,24 (75)	75 (70)	994 (47)	2.466 (183)	40,3 (9)
13357	406	<b>9,87</b> (63)	6,00 (121)	12,12 (100)	69 (117)	863 (82)	2.482 (180)	34,8 (31)
13359	336	<b>8,50</b> (110)	6,20 (105)	11,96 (107)	63 (155)	703 (142)	2.316 (189)	30,3 (73)
Bezirk <sup>1)</sup>	5.590	10,48	6,27	17,46	76	983	2.652	37,1
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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





pro Quadratmeter auf. Sie alle liegen relativ cityfern im äußersten Norden und Nordwesten des Bezirks und gehören zu den fünf kaufkraftschwächsten der gesamten Stadt. Es dominieren überwiegend einfachere Wohnhäuser aus allen Epochen des 20. Jahrhunderts. Die höchste durchschnittliche Angebotsmiete unter den drei Gebieten weist das an den Rehbergen (13351) auf. Es ist über weite Strecken von Häusern der Zwischenkriegszeit geprägt und liegt nahe den Erholungsgebieten der Rehberge und des Plötzensees. Es gehört aber zu den nur relativ mäßig begehrten Gebieten innerhalb des Bezirks – vermutlich auch wegen seiner Lage in der Einflugschneise des Flughafens Tegel und seiner, im Vergleich zu den anderen Gebieten des Bezirks, relativ großen Entfernung zur City. Die hier angebotenen Wohnungen sind mit im Mittel 58 Qua-

dratmetern die kleinsten im Bezirk. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter ist 2016 überdurchschnittlich um 11,4 Prozent angestiegen. Sie beträgt im Gebiet Rehberge nunmehr 8,91 Euro pro Quadratmeter. Rund um die Soldiner Straße im Nordosten des Weddings (13359) werden nur 8,50 Euro verlangt, allerdings sind die angebotenen Wohnungen mit 63 Quadratmetern im Mittel etwas größer als in den umliegenden Gebieten. Die örtliche Haushaltskaufkraft ist zugleich die zweitniedrigste Berlins. Diese Kombination führt dazu, dass Haushalte hier im Mittel mehr als 30 Prozent ihrer Kaufkraft dafür ausgeben müssen. Etwas günstiger ist diese Relation mit 27,6 Prozent ganz im Norden des Weddings um den Schillerpark (13349). Die mittlere Angebotsmiete ist mit 8,00 Euro pro Quadratmeter die niedrigste in Berlin-Mitte.

# Neukölln: Mietboom in Szenequartieren, eher Ruhe am Rand



**Weltkulturerbe:** Die Hufeisensiedlung in Britz ist eine der sechs Berliner Siedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert, die unter besonderem Schutz der UNESCO stehen.

Neukölln hat 2016 den stärksten prozentualen Anstieg der Angebotsmieten in Berlin erlebt. Bezirksweit lag er bei 17,1 Prozent und damit mehr als dreimal so hoch wie der Anstieg des gesamtstädtischen Werts. Der Bezirk nimmt hinsichtlich der mittleren Angebotsmiete nunmehr Rang 5 in der Stadt hinter Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf ein. Neukölln ist allerdings in sich

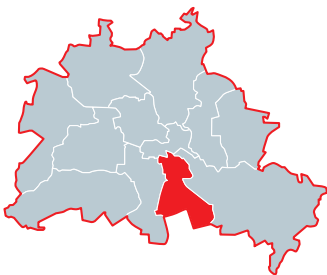
gespalten: Sämtliche Gebiete mit einem Mietanstieg über 15 Prozent sind dicht bebaute Altbauquartiere innerhalb des bzw. am S-Bahn-Ring und eher kaufkraftschwach. Fast alle Gebiete mit einem Anstieg unter 10 Prozent sind jüngere, grünere Quartiere außerhalb des Rings mit kaufkraftstärkeren Bewohnern. Hier gibt es sogar drei Gebiete, in denen die mittleren Angebotsmieten zuletzt zurückgegangen sind.

An der Spitze beim Mietanstieg liegt mit einem Jahresplus von 32,4 Prozent das Gebiet um den Richardplatz (PLZ 12055). Hier ist der Anstieg, wie auch in Teilen des Weddings, auf die hohen Angebotspreise für Neuvermietungen in jüngst sanierten Beständen zurückzuführen. Es ist ein spezielles Quartier: Inmitten der großen Neuköllner Gründerzeitviertel hat sich ein Stück dörfliche Idylle mit Angerplatz, Kirchen, Scheunen, Obstwiese und böhmischem Gottesacker erhalten. Die relativ lockere Bebauung bietet aber auch noch Platz für Neubauten. Mit 11,92 Euro liegt das Gebiet nunmehr auf Rang 8 in Berlin; mit 995 Euro ist die Warmmiete für eine Wohnung mittlerer Größe die höchste in Neukölln.

## Mehr Angebote, höhere Mieten

Das Gebiet Silbersteinstraße (12051) liegt rund um den S- und U-Bahnhof Hermannstraße zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des S-Bahn-Rings. Auch hier war der Mietanstieg 2016 mit 24,1 Prozent kräftig. Quantitativ ist der Markt der größte im Bezirk. Seine mittlere Angebotsmiete von 11,17 Euro pro Quadratmeter ist Neuköllns zweithöchste. Auch ein ausgeprägtes oberes Segment existiert. Das teuerste Zehntel der Wohnungen wird im Mittel für 16,00 Euro pro Quadrat-

## Wenig Bauland im dicht besiedelten Bezirk



Der Bezirk Neukölln hat sich seit dem 19. Jahrhundert kontinuierlich von Norden nach Süden entwickelt. Heute bietet er eine Abfolge vieler unterschiedlicher Siedlungsformen – nur Luxusprojekte gab und gibt es in dem eher als traditionelles Arbeiterviertel geltenden Neukölln so gut wie keine. Den Norden dominieren Gründerzeitbauten mit eher kleinen Wohnungen, weiter südlich in Britz folgen aufgelockerte Gebiete der 1920er-

und 1930er-Jahre, von denen die Hufeisensiedlung mittlerweile sogar Weltkulturerbestatus erreicht hat. In der frühen Nachkriegszeit entstanden vor allem in Britz und weiter südlich in Buckow Gruppen von Zeilen- und Punkthäusern. Zugleich wurden große Kleingartengelände zu Gebieten mit Selbstbau- und/oder Einfamilienhäusern umgewandelt. In den 1960er-Jahren entstand in einem kräftigen Schub die Großstadt mit über 15.000 Woh-

nungen – heute beliebt als preisgünstige grüne Adresse. Vor und nach dem Mauerfall blieben im Wesentlichen nur noch einzelne Flächen zu bebauen; außerdem entstand der Großpark „Britzer Garten“.

## Hoffen aufs Ex-Krankenhaus

Heute ist Neukölln beim Wohnungsbau das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken; es gibt nur sieben nennenswerte Projekte mit zusammen 571 Wohnungen. Das liegt aber

meter angeboten – Rang 21 in ganz Berlin und Rang 1 im Bezirk. Die Wohnkosten rund um die Silbersteinstraße werden aber durch die geringe Größe der Angebote von zuletzt im Mittel 60 Quadratmetern spürbar gedämpft.

Im Gebiet Sonnenallee Nord (12045), auf dem geteilten dritten Platz in der Mietabelle, sind die Wohnungen dagegen mit 69 Quadratmetern für Bezirksverhältnisse relativ groß. Hier waren die Angebotsmieten schon in den Vorjahren kräftig angestiegen; das aktuelle Plus von 10,0 Prozent ist für Nord-Neuköllner Verhältnisse relativ niedrig. In diesem Gebiet hat sich in jüngerer Zeit die Weserstraße zu einem Ausgehschwerpunkt mit überregionaler Anziehungskraft für junge Leute entwickelt. Extrem preisgünstige Wohnungen gibt es kaum noch; der Angebotsmittelwert für das unterste Zehntel liegt inzwischen bei 7,50 Euro pro Quadratmeter.

#### **Hoher Mietdruck an der Schillerpromenade**

Gleichauf mit dem der Sonnenallee Nord liegt das Gebiet Schillerpromenade (12049) nahe dem Tempelhofer Feld. Nicht nur dort hatten sich viele Bewohner besonders heftig gegen Neubauten auf dem einstigen Flugfeld gewehrt. Dort aber ist die Nachfrage so hoch, dass die mittlere geforderte Quadratmetermiete zuletzt um 20,4 Prozent gestiegen ist. Für ortsansässige Wohnungssuchende ist es schwierig, im selben Quartier etwas Neues zu finden: Die mittlere Haushaltskaufkraft von 2.397 Euro ist die niedrigste in Neukölln und bedeutet den viertletzten Rang in ganz Berlin. Nur die geringen Wohnungsgrößen von im Mittel 61 Quadratmetern machen die Gegend für viele noch bezahlbar.

Bezirksweit am höchsten ist der Mittelwert für das unterste Segment östlich von der Sonnenallee Nord am Weigandufer (12059) mit 7,71 Euro pro Quadratmeter. In diesem Gebiet beträgt die mittlere Angebotsmiete 10,95 Euro. Die am Weigandufer angebotenen Wohnungen sind im Mittel 70 Quadratmeter groß; die mittlere Haushaltskaufkraft liegt auf ähnlichem Niveau wie an der Schillerpromenade. Das bedeutet, dass ein Haushalt 39,3 Prozent seiner Kaufkraft für die mittlere Miete einer hier angebotenen Wohnung aufwenden muss. Das ist die höchste Wohnkostenquote im Bezirk; sie liegt fast doppelt so hoch wie in den meisten Gebieten außerhalb des S-Bahn-Rings. Eine ähnlich hohe mittlere Angebotsmiete wie am Weigandufer findet sich im Herzen des Bezirks rund um das Rathaus Neukölln (12043). Die Kaufkraft ist hier etwas höher, die Wohnungen sind etwas kleiner, und der Mietanstieg war zuletzt ein wenig geringer.

#### **Schwächere Entwicklung am Maybachufer**

Zurückgefallen ist das Neuköllner Topquartier der Vorjahre nahe dem Maybachufer (12047), direkt gegenüber von Kreuzberg. Der Mittelwert der Angebotsmiete liegt bei 10,52 Euro pro Quadratmeter. Sein jüngster Jahresanstieg von 5,2 Prozent ist im Vergleich zur Nachbarschaft sehr niedrig und sogar unter dem durchschnittlichen Anstieg in Berlin. Auch das Topsegment mit einem Angebotsmittelwert von 14,00 Euro liegt im Bezirk, zusammen mit der Sonnenallee Nord, nur noch auf Rang 4. 10,10 Euro pro Quadratmeter werden im nahe gelegenen Gebiet um die Rollbergstraße (12053) verlangt. Hier wurde in den 1970er-Jahren teils

nicht an einem schwachen Wohnungsmarkt, sondern fast allein daran, dass der Bezirk schon erheblich verdichtet ist. Er besitzt auch kaum potenzielles Konversionsgelände: Das große Industrie- und Gewerbegebiet in Britz soll seinen Charakter behalten; ausgedehnte Güterbahnhöfe oder Kasernen gab es hier nicht. Das theoretisch größte Potenzial, der in Neukölln liegende Ostteil des Tempelhofer Feldes, ist seit einer berlinweiten Volksabstim-

mung blockiert. So ruhen die größten Hoffnungen auf einem früheren Krankenhausgelände am Mariendorfer Weg, auf dem Platz für rund 600 Wohnungen ist. Ein erster Grundstein für den „Wohnpark St. Marien“ des katholischen St. Petruswerks ist gelegt; das Gesamtvorhaben benötigt aber noch einige Zeit.

#### **Nachverdichten in der Gropiusstadt**

Im zweitgrößten Projekt nutzt die landeseigene Degewo den

einst teils luftigen Städtebau in der Gropiusstadt aus: Auf einer Freifläche an der Fritz-Erler-Allee schafft sie rund 100 Wohnungen – von höherer Qualität als die 50 Jahre alten ringsum und zu Konditionen von bis zu 10,50 Euro pro Quadratmeter. Vergleichbar viele Wohnungen errichtet die ebenfalls landeseigene Gesellschaft Stadt und Land an der Briesestraße in Nord-Neukölln. Das Bauland in dem überwiegend dicht bebauten Quartier gewinnt sie durch

den Abriss eines weniger wichtigen Parkhauses. Das größte Privatvorhaben im Bezirk ist unweit von hier an der Glasower Straße gelegen, wo auf dem früheren Gelände einer Glockengießerei 74 Wohnungen entstehen. Zwei Vorhaben mit zusammen 117 Mietwohnungen plant wiederum die Degewo auf Grundstücken im südlichen Bezirksteil Buckow.



resolvent saniert. Die danach entstandenen Sozialbauten sind heute Objekte zukünftiger Stadterneuerung. In diesem Gebiet finden sich immerhin die günstigsten Wohnungsangebote Nord-Neuköllns: Das preisgünstigste Zehntel kostet im Mittel 5,83 Euro pro Quadratmeter. An den Mieterforderungen insgesamt hat sich zuletzt wenig geändert: Sie sind 2016 pro Quadratmeter nur um 3,0 Prozent gestiegen.

Im eng bebauten und von Altbau geprägten Norden des Bezirks liegen die mittleren Angebots-

mieten überall bei oder deutlich über 10,00 Euro. Im aufgelockerten, cityferneren Süden beträgt der Höchstwert 8,31 Euro und wird am Britzer Damm (12347) erzielt. Auch das ist noch eine relativ innenstadtnahe Gegend, die aber größtenteils schon vorstädtischen Charakter hat. Der jüngste Mietanstieg von 13,8 Prozent liegt unter dem Bezirksdurchschnitt und unter den Werten für die meisten nördlichen Gebiete, jedoch deutlich über dem Berliner Anstieg. Das Quartier ist relativ gut an das Stadtzentrum angebunden.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete 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 %
12043	180	<b>10,89</b> (32)	6,22 (103)	13,39 (72)	66 (141)	899 (70)	2.571 (161)	34,9 (29)
12045	233	<b>11,00</b> (24)	7,50 (11)	14,00 (53)	69 (116)	943 (60)	2.503 (174)	37,7 (17)
12047	117	<b>10,52</b> (38)	6,73 (57)	14,00 (53)	63 (153)	833 (86)	2.504 (173)	33,3 (46)
12049	259	<b>11,00</b> (24)	6,97 (44)	15,02 (34)	61 (171)	832 (87)	2.397 (187)	34,7 (32)
12051	445	<b>11,17</b> (20)	7,14 (27)	16,00 (21)	60 (176)	830 (89)	2.502 (175)	33,2 (48)
12053	203	<b>10,10</b> (52)	5,83 (138)	13,83 (63)	70 (113)	888 (74)	2.635 (154)	33,7 (42)
12055	274	<b>11,92</b> (8)	7,01 (38)	14,50 (44)	68 (122)	995 (46)	2.567 (162)	38,8 (13)
12057	123	<b>6,50</b> (177)	5,50 (169)	10,81 (140)	57 (184)	516 (182)	2.490 (179)	20,7 (167)
12059	352	<b>10,95</b> (31)	7,71 (5)	13,41 (71)	70 (109)	952 (56)	2.423 (185)	39,3 (10)
12347	316	<b>8,31</b> (122)	6,42 (90)	12,00 (104)	65 (149)	712 (138)	2.786 (122)	25,6 (118)
12349	193	<b>7,68</b> (150)	5,90 (135)	9,59 (172)	63 (157)	651 (160)	3.185 (65)	20,4 (171)
12351	116	<b>7,11</b> (168)	3,80 (185)	9,75 (169)	68 (125)	664 (155)	3.012 (89)	22,0 (150)
12353	209	<b>6,94</b> (170)	5,21 (174)	10,44 (151)	68 (126)	652 (159)	3.043 (83)	21,4 (157)
12355	167	<b>7,34</b> (160)	5,80 (140)	10,66 (146)	70 (107)	701 (145)	3.444 (37)	20,3 (172)
12357	85	<b>7,95</b> (141)	6,33 (99)	11,67 (110)	71 (105)	746 (122)	3.716 (22)	20,1 (174)
12359	213	<b>7,60</b> (153)	5,63 (158)	13,33 (73)	62 (165)	638 (164)	2.788 (121)	22,9 (145)
Bezirk <sup>1)</sup>	3.485	9,47	5,91	13,67	66	793	2.794	28,4
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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

Im Mietranking folgt das peripher gelegene nordöstliche Rudow rund um die Stubenrauchstraße (12357), wo der Mittelwert bei 7,95 Euro liegt. Das Gebiet ist fast ausschließlich mit Eigenheimen bebaut; zuletzt war es auch der kleinste Teilmarkt Neuköllns. Dagegen hat es den bezirklichen Maximalwert bei der Haushaltskaufkraft, die hier im Mittel 3.716 Euro beträgt. Letzteres führt zur bezirkswweit niedrigsten Wohnkostenquote von 20,1 Prozent – nur etwa halb so hoch wie die im Norden um den Richardplatz.

### Günstige Wohnungen am Britzer Garten

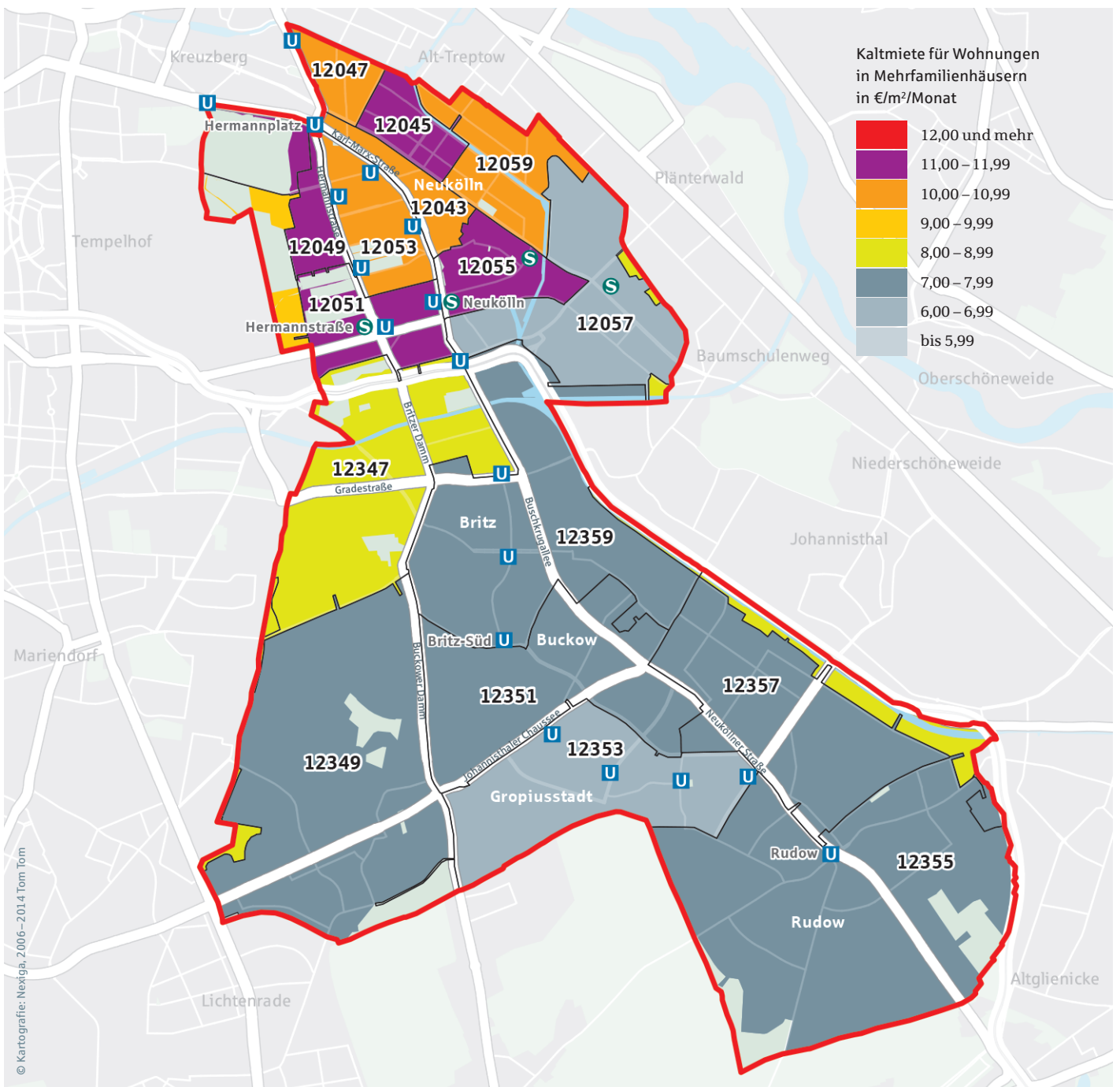
Namensgebend für das Gebiet Britzer Garten (12349), das sich im Südwesten des Bezirks be-

findet, ist das noch heute gut gepflegte Bundesgartenschau-Gelände von 1985. Dort wird weniger gut verdient als im zuvor genannten Stadtteil, aber die angebotenen Wohnungen sind kleiner und das Mietniveau für freie Wohnungen ist mit 7,68 Euro pro Quadratmeter deutlich geringer. Das Gebiet wies zuletzt einen Anstieg der mittleren Angebotsmieten von 9,7 Prozent auf – mehr als im Berliner Durchschnitt, aber weit unter dem Mittelwert Neuköllns. Etwas weniger beträgt das Mietniveau rund um die Buschkrugallee (12359) mit 7,60 Euro pro Quadratmeter.

Leicht über 7,00 Euro liegen die mittleren Angebotsmieten im cityfernen Gebiet Rudow-Süd (12355) und um die Johannisthaler Chaussee

(12351). In den Gebieten sind sie zuletzt sogar um 2,1 bzw. sogar um 5,3 Prozent zurückgegangen. Vor allem in Rudow-Süd könnte sich der Trend aufgrund der räumlichen Nähe mit der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens umdrehen. Recht groß für Neukölln sind hier mit 70 Quadratmetern die angebotenen Wohnungen; die mittlere Haushaltskaufkraft von 3.444 Euro ist die zweithöchste im Bezirk. Räumlich zwischen den zuletzt genannten Gebieten liegt der Kern der Nachkriegsgroßsiedlung Gropiusstadt (12353),

eines der beiden Gebiete im Bezirk mit einer mittleren Angebotsmiete unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Unterboten wird diese nur noch vom Teilmarkt um die Köllnische Heide (12057). Dieser liegt zwar viel näher an der Innenstadt, hat aber einige Nachteile: viel Gewerbe, wenig ansehnliche Hochhäuser der Nachkriegsjahre und eine etwas isolierte Lage, die durch den Bau der Stadtautobahn am Rand des Gebiets noch verstärkt wird. Schon zuletzt ist die mittlere Angebotsmiete um 3,3 Prozent gesunken.



# Pankow: Beruhigung am Prenzlauer Berg

In Berlins einwohnerstärkstem Bezirk ist das Marktgeschehen nach wie vor lebhaft. Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter ist zuletzt mit 6,1 Prozent um 0,5 Prozentpunkte stärker gestiegen als in der Gesamtstadt; im Ranking der Bezirke steht Pankow jetzt hinter Charlottenburg-Wilmersdorf auf Platz 4. Die stärksten Mietanstiege sind im Bezirk, mit einer Ausnahme, nicht mehr am Prenzlauer Berg zu verzeichnen, sondern in Teilmärkten im Grünen nahe dem Stadtrand.

Es bleibt aber dabei, dass die absoluten Mietforderungen in den citynahen Altbaugebieten in Pankow mit Abstand am höchsten sind. Hier gibt es einen neuen Spitzenreiter: das Gebiet um die Prenzlauer Allee (PLZ 10405) östlich der Kollwitzstraße, das sich mit 12,50 Euro pro Quadratmeter auf Rang 5 in Berlin vorgearbeitet hat und sich diesen Platz mit der Chausseestraße im Bezirk Mitte teilt. Höher liegen nur vier Gebiete in der historischen Mitte. An der Prenzlauer Allee ist die Modernisierungs- und in letzten Lücken auch die Neubautätigkeit nach wie vor rege; im jüngsten Erhebungszeitraum war dies der größte Markt im ganzen Bezirk. Er ist aber längst nicht so bürgerlich-homogen, wie es diesem Stadtteil häufig nachgesagt wird: Die monatliche Haushaltskaufkraft liegt mit 3.067 Euro leicht über dem Berliner Mittelwert.

## Teures und Günstiges an der Prenzlauer Allee

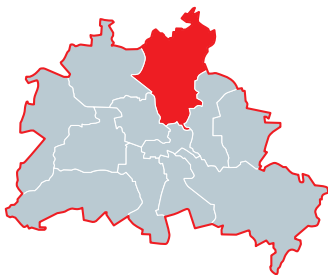
Und auch die Markt Extreme sind sehr ausgeprägt: Das teuerste Zehntel des Gebiets ist mit einer mittleren Angebotsmiete von 17,00 Euro in Pankow an der Spitze und in der Gesamtstadt auf Rang 13. Zugleich sind die Mieten im untersten Zehntel mit einem Mittelwert von 6,36 Euro nach wie vor relativ niedrig. Es gibt im Gebiet stark verkehrsbelastete

Lagen, namentlich die Prenzlauer Allee. Und es gibt viele dunkle, oft balkonlose und nur bedingt attraktive Hinterhauswohnungen. Diese qualitative Mischung von Wohnungen wird dem Gebiet aller Voraussicht nach erhalten bleiben, und mit ihr die soziale Mischung. Über das Vorhandensein von Nischen täuschen die hohen Mittelwerte auf dem Gesamtmarkt ein wenig hinweg: Eine frei angebotene Wohnung von durchschnittlich 78 Quadratmetern kostet mittlerweile im Mittel 1.152 Euro warm. Bewohner des Gebiets, die eine freie Wohnung mieten, müssen 37,6 Prozent ihrer mittleren Haushaltskaufkraft aufwenden – auch das ist der Spitzenwert im Bezirk.

Das Gebiet rund um den Kollwitzplatz (10435) und an der unteren Schönhauser Allee hat nicht mehr den Spitzenplatz bei der mittleren Angebotsmiete. Diese verzeichnete 2016 nur einen geringen Anstieg von 1,4 Prozent. Die Entwicklung seit 2012 war mit plus 8,9 Prozent niedriger als irgendwo sonst im Bezirk. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 3.035 Euro geringer als im benachbarten Teilmarkt an der Prenzlauer Allee, aber in einem etwas günstigeren Verhältnis zur geforderten mittleren Warmmiete. Auch im Gebiet am Kollwitzplatz gibt es viele Wohnungen mit eher mäßiger Qualität, und auch dieses Gebiet wird entgegen manchen Vorurteilen und Voraussagen vermutlich sozial heterogen bleiben.

Ähnliche Verhältnisse finden sich nördlich von hier rund um den Helmholtzplatz (10437). Das Gebiet zählt ebenfalls noch zum Kern des Stadtteils Prenzlauer Berg; die mittlere Angebotsmiete ist aber mit 11,44 Euro pro Quadratmeter schon deutlich niedriger als in den citynahen Vierteln. Augenfällig ist hier aber eine Lücke im unteren

## Geringe Dynamik, aber große Potenziale



Pankow ist Berlins einwohnerstärkster und wachstumsträchtiger Bezirk. Im Norden und Nordosten sind viele Flächen nur dünn oder gar nicht besiedelt. Gemessen daran ist das Neubauvolumen verhältnismäßig klein: Mit rund 1.790 geplanten Wohnungen liegt Pankow nur auf Rang 6 in Berlin, gemessen an der Einwohnerzahl mit circa 460 Wohnungen auf 100.000 Bürger sogar nur auf Rang 8. Zwar ist die Zahl von 28 Einzelprojekten recht

hoch, doch sind diese mit allein 20 Projekten zwischen 20 und rund 80 Wohnungen eher kleiner. Das war schon einmal anders: In den 1990er-Jahren entstanden in Karow und Französisch Buchholz zwei nahezu neue Vorstädte sowie eine große Zahl von Wohnungen in den urbanen Stadtteilen Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee. Und das kann auch wieder anders werden: Mit dem Freigelände an der Michelangelostraße am Prenz-

lauer Berg sowie dem Pankower Tor in Heinersdorf harren zwei Großareale der konkreteren Planung. Das Projekt Elisabeth-Aue ist vorerst gescheitert.

## Mittlere Größen dominieren

Solange da noch nichts gebaut wird, dominieren mittlere und kleinere Projekte. Das derzeit umfangreichste realisiert die landeseigene GESOBAU im westlichen Pankow an der Mendelstraße mit 351 Mietwohnungen. Auf Rang 2 liegt unweit



Segment: Das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen wird im Mittel für 7,86 Euro pro Quadratmeter angeboten – teurer als irgendwo sonst im Bezirk. Aber gerade hier würde ein günstiges Segment stark benötigt, denn die mittlere Haushaltskaufkraft liegt mit 2.772 Euro weit unter den bezirks- und stadtweiten Vergleichswerten. Anbieter spüren die Grenzen der Zahlungskraft und -bereitschaft: Zuletzt stieg der Mittelwert ihrer Forderungen nur noch um 4,1 Prozent an.

### Niedrigere Mieten außerhalb des S-Bahn-Rings

Am Arnimplatz (10439), knapp außerhalb des S-Bahn-Rings, finden Mieter für sich deutlich günstigere Konditionen vor. Besonders auffällig ist – wie am Helmholtzplatz – das im Vergleich zur niedrigen Haushaltskaufkraft relativ hohe Mietpreisniveau im untersten Preissegment. Zum Teil ähnliche Bedingungen bestehen im Gebiet rund um die Danziger Straße (10407). Dort ist die Kaufkraft im Mittel etwas höher als um den Arnimplatz; die mittlere Angebotsmiete ist dagegen mit 10,50 Euro pro Quadratmeter nur minimal günstiger, und ihr Anstieg war zuletzt mit nur 4,0 Prozent unterdurchschnittlich. Vor allem die preisgünstigen Wohnungen waren davon offenbar nur wenig berührt: Das günstigste Zehntel im Gebiet kostet im Mittel nur 5,54 Euro pro Quadratmeter – der niedrigste Wert in ganz Pankow. Einfachere Wohngebäude aus der Zwischenkriegszeit sowie Plattenbauten im Gebietsteil außerhalb des S-Bahn-Rings tragen dazu bei. Auch die Wohnkostenquote ist wesentlich niedriger als im zentrumsnahen Südwestteil des Prenzlauer Bergs. Anders ist es am nordwestlich angrenzenden, von Zwischen- und Nachkriegsbauten geprägten



**Urbanität heute:** Auch viele Neubauten nehmen im Bezirk Pankow die historische Struktur der Straßenblöcke auf. Läden sind allerdings seltener, dagegen gibt es mehr private Vorgärten.

Gebiet um die Ostseestraße (10409), wo jenes untere Segment im Mittel bei 5,63 Euro pro Quadratmeter rangiert – ein nötiger Teilmarkt angesichts der in ganz Pankow niedrigsten mittleren Haushaltskaufkraft von 2.469 Euro. Die mittlere Angebotsgröße der Wohnungen von 62 Quadratmetern bedeutet ebenfalls den niedrigsten Wert im Bezirk. Zudem ist dies der einzige Teil vom Prenzlauer Berg mit einer mittleren Angebotsmiete unter 10,00 Euro pro Quadratmeter im Gebiet.

davon das „Nordische Karree“ mit 194 Eigentumswohnungen, die für 3.400 bis 5.200 Euro pro Quadratmeter vermarktet werden. In dem heute noch teils lückenhaft bebauten Gebiet mit Straßennamen aus Skandinavien entsteht auch „Das Gotland“ mit rund 140 Wohnungen zu ähnlichen Preisen. In deutlich zentralerer Prenzlauer-Berg-Lage werden für die über 100 Wohnungen im „Templiner Park“ in Einzelfällen Quadratmeterpreise über 10.000 Euro

genannt. Eine Sonderform sind die rund 190 Wohnungen an der Storkower Straße, die mit Möbeln und Service als „Smartments“ vermarktet werden.

### Öffentliche Kleinprojekte

Alle anderen Projekte haben weniger als 100 Wohnungen und konzentrieren sich in den urbaneren, bereits dicht bebauten Gebieten von Prenzlauer Berg, Alt-Pankow und Weißensee. Bei den Kleinprojekten auf Einzelparzellen

machen auch landeseigene Gesellschaften mit, die sonst eher zu großen Volumina neigen. In der Bizetstraße in Weißensee verfolgt die GESO-BAU ein Vorhaben mit etwa 20 Wohnungen; in der Chodowieckistraße am Prenzlauer Berg plant die Gewobag in einer Baulücke ein ähnliches Volumen. Als Mietprojekt ist es in diesem Stadtteil eine Ausnahme – weiter nördlich in Alt-Pankow wird dagegen zum Großteil für Mieter gebaut.

Damit ist es auch das Einzige, in dem die mittlere Warmmiete der angebotenen Wohnungen unter 30 Prozent der Haushaltskaufkraft liegt – obwohl diese so niedrig ist.

### Mittlere Lagen in Pankow und Weißensee

Alle weiteren Gebiete mit mittleren Quadratmeterangebotsmieten unter 10,00 Euro liegen in den cityferneren Bezirksteilen Pankow und Weißensee. Im Ranking folgt die Umgebung der Pistoriusstraße (13086) – im Westen dieses Bereichs eine ruhige Wohngegend und angenehme Mischung von Wohnen und Gewerbe, im Osten geprägt von der Idylle um den Weißen See, nach dem der Stadtteil benannt ist. Eine recht niedrige Haushaltskaufkraft, aber mittlere Werte bei Quadratmetermieten und Wohnungsgrößen führen hier zu einer Wohnkostenquote von 31,1 Prozent. Etwas größer ist diese und sind die angebotenen Wohnungen in Pankow-Mitte (13187), wo sich die mittleren Angebotsmieten bemerkenswert gedämpft entwickeln: Seit 2012 sind sie nur um 14,6 Prozent gestiegen, 2016 sogar nur um 2,5 Prozent – der drittniedrigste Wert im Bezirk. Sollte zukünftig der Flughafen Tegel geschlossen werden, könnte es jedoch in der heute noch lärmgeplagten Gegend einen Nachholeffekt geben. In Nieder-

schönhausen (13156) wird dieser Zuwachs deutlich überboten, obwohl das Mietniveau mit 9,14 Euro pro Quadratmeter fast genauso hoch ist und im Villen- und einstigen Diplomatenviertel die angebotenen Wohnungen mit 80 Quadratmetern, zusammen mit denen am Kollwitzplatz, die größten im Bezirk sind. Aber auch die Kaufkraft rangiert mit im Mittel 3.219 Euro bezirkswweit im oberen Bereich.

### Günstiges Wohnen im grünen Norden

Rosenthal (13158) ist das erste hier zu nennende Gebiet im Bezirk mit einer mittleren Angebotsmiete unter 9,00 Euro pro Quadratmeter – trotz des bezirkswweit zweitstärksten Anstiegs von 10,4 Prozent im Jahr 2016. Bemerkenswert ist die zweithöchste Kaufkraft im Bezirk von 3.344 Euro. Da die angebotenen Wohnungen nicht besonders groß sind, ist die Wohnkostenquote mit 24,4 Prozent geringer als in allen zuvor genannten Gebieten. Noch niedriger liegt die Quote in Heinersdorf (13089) mit 23,1 Prozent, dessen Angebotsanzahl im jüngsten Erhebungszeitraum allerdings gering war. Südwestlich von Heinersdorf, um die Neumannstraße (13189), liegt die Wohnkostenquote wiederum bei knapp 30 Prozent, weil in diesem urbanen Südpankower Gebiet die Kaufkraft weit geringer ist als in Rosenthal und Heinersdorf.

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 %
10405	653	12,50 (5)	6,36 (93)	17,00 (13)	78 (57)	1.152 (23)	3.067 (77)	37,6 (18)
10407	254	10,50 (42)	5,54 (166)	15,45 (27)	70 (115)	883 (75)	2.805 (118)	31,5 (61)
10409	215	9,50 (70)	5,63 (158)	13,74 (64)	62 (167)	723 (134)	2.469 (182)	29,3 (83)
10435	233	12,00 (7)	6,58 (68)	16,50 (17)	80 (49)	1.134 (25)	3.035 (86)	37,3 (19)
10437	511	11,44 (15)	7,86 (3)	15,27 (30)	74 (74)	1.013 (41)	2.772 (128)	36,5 (22)
10439	445	10,52 (38)	7,41 (15)	14,20 (51)	67 (138)	851 (84)	2.539 (167)	33,5 (44)
13086	479	9,25 (83)	6,51 (74)	13,48 (70)	72 (90)	828 (91)	2.665 (149)	31,1 (67)
13088	315	8,63 (106)	6,26 (101)	12,50 (93)	69 (118)	746 (123)	2.818 (116)	26,5 (111)
13089	64	8,75 (101)	6,50 (75)	10,60 (147)	70 (114)	762 (119)	3.301 (52)	23,1 (143)
13125	451	7,30 (162)	6,00 (121)	10,73 (143)	74 (77)	701 (144)	3.189 (64)	22,0 (151)
13127	215	8,50 (110)	5,86 (137)	10,92 (138)	75 (69)	803 (100)	3.291 (53)	24,4 (126)
13129	8	—	—	—	—	—	3.404 (40)	—
13156	525	9,14 (86)	6,90 (51)	12,11 (102)	80 (45)	908 (69)	3.219 (60)	28,2 (92)
13158	195	8,95 (95)	6,66 (63)	11,43 (118)	73 (84)	815 (96)	3.344 (49)	24,4 (127)
13159	3	—	—	—	—	—	3.063 (79)	—
13187	363	9,18 (85)	6,43 (87)	12,43 (95)	76 (65)	864 (81)	2.765 (131)	31,3 (64)
13189	355	8,75 (101)	6,35 (95)	13,10 (77)	68 (130)	741 (127)	2.492 (177)	29,7 (77)
Bezirk <sup>1)</sup>	5.284	9,57	6,36	14,48	73	863	2.886	29,9
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,41 €/m<sup>2</sup> (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

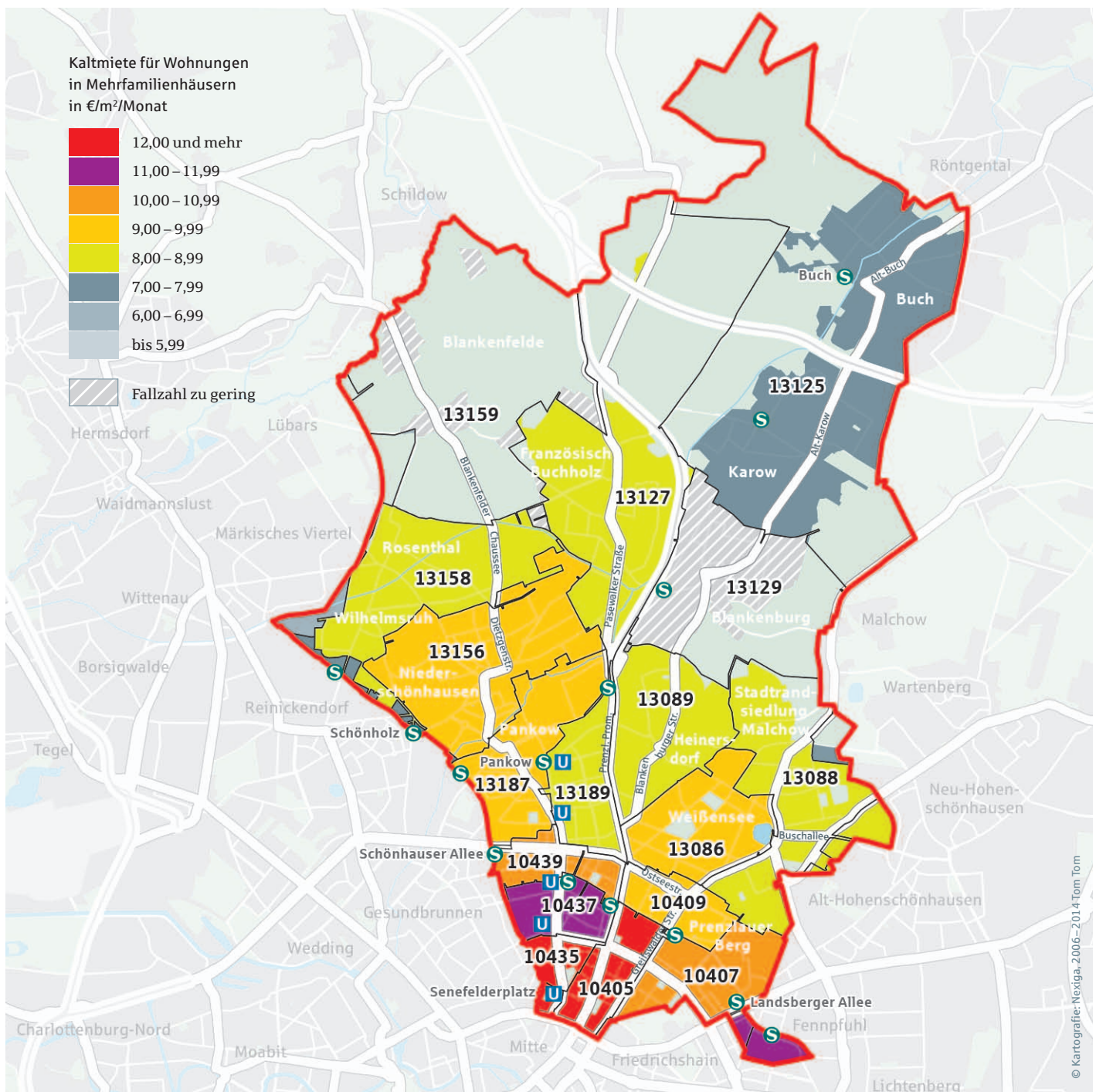
( ) Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Alle noch zu nennenden Gebiete liegen im Norden des Bezirks. Das relativ urbanste und kaufkraftschwächste Gebiet liegt um die Buschallee (13088) östlich des Weißen Sees. Buchholz (13127) weist von den drei günstigsten Gebieten Pankows die höchste Haushaltskaufkraft auf, Karow/Buch (13125) dagegen einen recht stattlichen Markt. Hier gibt es Mehrfamilienhäuser aus DDR-Zeiten sowie die Vorstadt Karow-Nord

aus den 1990er-Jahren. Das mäßige Mietniveau und die recht hohe Kaufkraft führen zur niedrigsten Wohnkostenquote im Bezirk von 22,0 Prozent. Blankenburg (13129) und Blankenfelde (13159) haben heute praktisch noch keinen Mietwohnungsmarkt. Zu Blankenfelde gehört die Elisabeth-Aue, auf der eines der größten Entwicklungsprojekte der Stadt mit 5.000 Mietwohnungen anlaufen sollte, das aber gestoppt ist.





# Reinickendorf: Relativ entspannter Markt im Nordwesten

Reinickendorf liegt im Nordwesten Berlins und zeigt die typischen Merkmale eines Stadtrandbezirks: Das mittlere Niveau der Angebotsmieten liegt 1,10 Euro pro Quadratmeter unter dem Gesamtberliner Wert; der Anstieg ist geringer und konzentriert sich größtenteils auf relativ zentrumsnahe Gebiete. Die offerierten Wohnungen sind oft größer als im Berliner Mittel und die Haushaltskaufkraft ist relativ hoch. Deshalb und wegen des relativ niedrigen Mietniveaus liegt die Wohnkostenquote unter dem Wert vieler anderer Stadtteile. Anders als bei den meisten Bezirken erfolgt hier die Darstellung der Einzelgebiete nicht nach ihrer Miethöhe, sondern nach zwei Größen, die in Reinickendorf deutlich miteinander korrespondieren: die räumliche Lage und die Haushaltskaufkraft. Die höchsten Werte weisen hier die Einfamilienhausgebiete am Stadtrand auf. Es folgen die zentralen Gebiete des Bezirks, die Trabantenstädte im Osten und dann der südöstliche, citynächste Bereich Reinickendorfs.

## Stadtrand: Wohlstand und kleine Mietmärkte

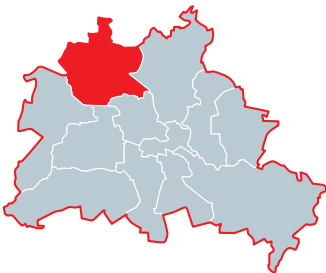
Ganz oben an erster Stelle bei der Kaufkraft liegen die Villen- und Einfamilienhausgebiete Frohnau (PLZ 13465), Konradshöhe (13505), Heiligensee (13503) und Hermsdorf (13467). Sie alle grenzen an das Land Brandenburg und sind von viel Grün und teils von Gewässern durchzogen. Die mittlere monatliche Haushaltskaufkraft liegt in allen Gebieten über 4.000 Euro; damit stehen sie in der Gesamtberliner Tabelle auf Rängen zwischen 4 und 11. Entsprechend groß sind die angebotenen Wohnungen, die hier im Mittel 79 bis 88 Quadratmeter aufweisen. Allerdings sind die Mietmärkte in diesen auch von Wohn-

eigentum geprägten Gebieten klein. In diesen vier Gebieten wurden deutlich unter 100 Wohnungen angeboten. In Konradshöhe, zu dessen PLZ-Gebiet auch Tegelerort zählt, war die Zahl zuletzt so klein, dass sie keine statistisch fundierte Aussage zulässt.

Nur Hermsdorf ist eine Ausnahme – und das auch in anderer Hinsicht: Es ist der Einzige der wohlhabenderen Stadtteile in Reinickendorf mit einem nennenswerten Anstieg der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter von zuletzt 5,8 Prozent. In Frohnau stieg sie nur um 0,9 Prozent; in Heiligensee ging sie sogar um 1,2 Prozent zurück. Dies ist eines der wenigen Berliner Gebiete, in dem im Vierjahreszeitraum seit 2012 ein nennenswerter Rückgang von 1,5 Prozent zu verzeichnen war. In den drei genannten Gebieten mit aussagekräftigem Angebotsumfang liegt die mittlere Angebotsmiete aber durchweg deutlich über 8,00 Euro pro Quadratmeter; in Hermsdorf erreicht sie den bezirksweiten Spitzenwert von 8,89 Euro, gefolgt von Frohnau mit 8,58 Euro. Da dort die Angebote im Mittel sechs Quadratmeter größer sind als in Hermsdorf, fallen mit 991 Euro auch die höchsten monatlichen Gesamtkosten für eine mittlere Wohnung an; Hermsdorf liegt 49 Euro darunter. Dies führt aber dank der hohen Haushaltskaufkraft in beiden Gebieten nur zu Wohnkostenquoten um 23 Prozent.

In Heiligensee, mit seinen leicht niedrigeren Werten bei Mietniveau und Wohnungsgröße, erreicht diese Quote mit 21,2 Prozent sogar bezirksweit mit den niedrigsten Wert – auch wenn die geringe Anzahl der Angebote nur eine begrenzte Aussagekraft zulässt.

## Konversion und das Warten auf die Fertigstellung des Flughafens



Der Bezirk im Berliner Nordwesten hat im Wohnungsbestand einen relativ ruhigen Markt und ist auch beim Neubau nicht sehr aktiv: Mit rund 640 vorgesehenen Wohnungen liegt er an vorletzter Stelle in der Stadt; nur in Neukölln sind derzeit noch weniger Wohnungen geplant. Hauptgrund ist das Fehlen geeigneter Grundstücke: Ganz überwiegend ist der Bezirk entweder schon bebaut oder nicht bebaubar. Eine Bebauung des Tegeler Forstes oder der Felder

von Lübars kommt wegen des Natur- und Landschaftsschutzes nicht in Frage. Die Villen- und Eigenheimgebiete am Stadtrand lassen sich kaum verdichten; stadteinwärts mangelt es an freien Flächen und Konversionsgeländen.

### Vive la Cité

Wichtigste Ausnahme und folglich größter Wohnungsbaustandort ist die „Cité Foch“, die ab den 1950er-Jahren als Siedlung für französische Soldaten

und deren Angehörige gebaut worden war. Nunmehr entstehen hier etwa 330 Wohnungen in fünfgeschossigen Häusern, davon rund 240 im Eigentum sowie rund ein Zehntel mit Sozialauf Förderung und Mieten ab 6,50 Euro. Das betrifft aber nur einen Teil der früheren Wohnsiedlung der französischen Militärangehörigen. Wenn das Gelände erst komplett von Altbauten und Technik geräumt und neu mit Straßen und Leitungen erschlossen ist, wäre

### Mittleres Mietniveau im Zentrum des Bezirks

Mittlere Angebotsmieten von 8,00 Euro pro Quadratmeter und mehr werden auch in drei Reinickendorfer Gebieten mittlerer Lage und Haushaltskaufkraft verlangt: in Alt-Tegel (13507), Alt-Wittenau (13437) und Borsigwalde (13509). Hier sind die Mietwohnungsmärkte hinsichtlich der Angebotszahlen auch deutlich größer als in den Stadtrandgebieten. Alle drei Gebiete verzeichneten zuletzt einen Anstieg der Angebotsmieten deutlich über dem Mittelwert Reinickendorfs – Alt-Wittenau sogar den bezirksweststärksten mit 14,7 Prozent und einem absoluten Anstieg der mittleren Mietforderung um 1,06 Euro pro Quadratmeter. Des Weiteren hat Alt-Tegel den ausgeprägtesten Hochpreismarkt in Reinickendorf mit einem Mittelwert von 11,42 Euro pro Quadratmeter für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen. Für das gehobene Preissegment bieten sich vor allem Wohnungen mit Blick auf den Tegeler See an.

In allen drei Gebieten ist die mittlere Haushaltskaufkraft weit niedriger als bei den zuvor genannten besten Stadtrandadressen. Rund 1.000 Euro tiefer als dort liegt die Kaufkraft in Alt-Tegel, und in Borsigwalde ist sie mit 2.766 Euro monatlich schon deutlich unter dem Gesamtberliner Mittelwert. Diesen Kaufkraftunterschieden folgt die Differenz bei der mittleren Größe der angebotenen Wohnungen: 71 Quadratmeter in Alt-Tegel, 67 Quadratmeter in Alt-Wittenau und 63 Quadratmeter in Borsigwalde. Das bedeutet warme Gesamtwohnkosten für die Angebote von im Mittel 791, 735 und 673 Euro. Damit sind in den mittleren Lagen die Wohnkostenquoten deutlich höher. Während sie im Norden zwischen rund 21 bis



**Vorstadtdyille:** Frohnau im Norden Reinickendorfs gehört zu den wohlhabendsten Quartieren der Stadt mit grünen Plätzen rund um den Bahnhofsturm (hinten).

hier Raum für bis zu 900 Wohnungen. Das zweitgrößte Projekt im Bezirk entsteht in dessen innenstadtnahem Süden in der Neptunstraße – 120 Mietwohnungen, keine davon mehr als 99 Quadratmeter groß. Über 90 Eigentumswohnungen sind auf einem einstigen Wasserwerksareal in der Trettachzeile in Borsigwalde geplant. Zuletzt gab es aber Protest, weil 13 Altmieten hier ihre Gewerbe- oder Wohnstandorte verlieren sollen. Ein besonders extravagantes

Projekt sind die knapp 80 Wohnungen und Einfamilienhäuser auf der Humboldtinsel gleich nördlich des Tegeler Ortskerns. Einige davon liegen als „Floating Homes“ im Wasser; für Einzelhäuser werden Preise bis zu 1,5 Millionen Euro genannt.

### Stadtteil statt Rollfeld

Auf mittlere Sicht könnte Reinickendorf zu einem Topstandort des Wohnungsbaus werden, wenn erst der Flughafen Tegel stillgelegt ist. Für dessen

„Schumacher-Quartier“ genannten Ostzipfel gab es bereits einen Planungswettbewerb; es siegte ein Konzept mit Straßenblöcken und einem grünen Dreieck in der Mitte. Rund 5.000 Wohnungen sollen in dem Areal nahe dem Kurt-Schumacher-Platz entstehen. Es gibt aber noch keine Einzelplanungen und vor allem noch keinen Zeitplan, denn der Start dieses Vorhabens hängt indirekt von der Fertigstellung des neuen Berliner Großflughafens BER ab.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltemiete 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	351	<b>7,88</b> (143)	5,54 (166)	9,52 (173)	63 (158)	661 (156)	2.561 (164)	25,8 (115)
13405	99	<b>7,75</b> (146)	5,31 (173)	10,50 (149)	77 (61)	803 (98)	2.712 (143)	29,6 (79)
13407	430	<b>7,63</b> (151)	5,96 (132)	11,05 (132)	58 (180)	598 (171)	2.471 (181)	24,2 (130)
13409	499	<b>8,00</b> (137)	5,97 (130)	11,11 (131)	61 (173)	647 (161)	2.520 (170)	25,7 (117)
13435	87	<b>6,30</b> (180)	5,64 (157)	7,89 (184)	89 (20)	791 (106)	3.072 (76)	25,8 (116)
13437	217	<b>8,32</b> (120)	6,17 (109)	10,70 (145)	67 (137)	735 (131)	2.939 (98)	25,0 (121)
13439	44	<b>6,31</b> (179)	5,54 (166)	10,53 (148)	81 (43)	723 (135)	3.038 (85)	23,8 (135)
13465	89	<b>8,58</b> (107)	6,10 (115)	11,00 (133)	88 (21)	991 (48)	4.370 (4)	22,7 (147)
13467	120	<b>8,89</b> (99)	6,43 (89)	11,35 (122)	82 (37)	942 (61)	4.056 (11)	23,2 (141)
13469	184	<b>6,28</b> (181)	4,90 (183)	10,00 (160)	81 (39)	725 (133)	3.414 (39)	21,2 (160)
13503	64	<b>8,38</b> (118)	6,69 (59)	10,72 (144)	79 (54)	868 (79)	4.102 (9)	21,2 (163)
13505	19	—	—	—	—	—	4.194 (8)	—
13507	277	<b>8,50</b> (110)	6,01 (120)	11,42 (119)	71 (101)	791 (107)	3.195 (63)	24,8 (124)
13509	215	<b>8,00</b> (137)	6,16 (111)	9,61 (171)	63 (154)	673 (153)	2.766 (129)	24,3 (128)
Bezirk <sup>1)</sup>	2.695	7,90	5,82	10,76	68	718	3.122	23,0
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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

23 Prozent betragen, sind hier 24 bis 25 Prozent aufzuwenden. Auf der Positivseite hat man hier allerdings U-Bahn-Anschluss und viel kürzere Wege in die Innenstadt, und man hat eine besser ausgebauten Infrastruktur, etwa mit dem Ortskern von Tegel, dem Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ und rund um das Reinickendorfer Bezirksrathaus, das im Gebiet Alt-Wittenau liegt.

### Sonderrolle der Großsiedlungen

Eine Sonderrolle nehmen die drei Gebiete mit großen Trabantenstädten aus der Zeit um 1970 im Osten des Bezirks ein: das Märkische Viertel West (13435) und Ost (13439) sowie Waidmannslust (13469) mit seinen bis zu 22 Etagen hohen Häusern südlich vom Zabel-Krüger-Damm. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt überall über 3.000 Euro, in Waidmannslust sogar deutlich höher – was aber mit den zahlreichen Einfamilienhäusern zu tun haben dürfte, die teils exklusive Lagen nahe dem Bachlauf des Tegeler Fließes einnehmen. Alle drei Gebiete gehören andererseits zu Berlins für Wohnungssuchende günstigsten beim Niveau der Angebotsmieten: Dieses liegt zwischen 6,28 und 6,31 Euro pro Quadratmeter und Monat. Es ist 2016 im Märkischen Viertel nur gering um 4,0 (Ost) bzw. 3,9 Prozent (West) angestiegen, in Waidmannslust sogar um 0,3 Prozent gesunken. Ein Zusammenhang zur Eigentümerstruktur, mit oftmals moderaten Mieten im kommunalen Bestand, ist

nicht erkennbar: Das Märkische Viertel ist überwiegend in städtischer, die Waidmannslust Siedlung dagegen in privater Hand. Von den maßvollen Angebotsmieten können aber vor allem im Märkischen Viertel nur wenige Wohnungssuchende profitieren: In den beiden Teilgebieten wurden nur wenige Wohnungen angeboten. In Waidmannslust war das Angebot im jüngsten Erhebungszeitraum deutlich umfangreicher.

Bemerkenswert sind die Größen der angebotenen Wohnungen: Die drei Gebiete wurden vor rund 50 Jahren vor allem für Familien geplant, weswegen hier heute Wohnungen mit mittleren Flächen von 81 bis 89 Quadratmetern angeboten werden. Das führt zu Warmmieten zwischen 723 und 791 Euro und zu Wohnkostenquoten von 23,8 Prozent (Ost) und 25,8 Prozent (West) im Märkischen Viertel. Waidmannslust verzeichnet zusammen mit Heiligensee die bezirkswweit niedrigste Wohnkostenquote von 21,2 Prozent. Diese Zahl ist jedoch mit gewisser Vorsicht zu genießen, da das Mietniveau von den einstigen Sozialbauten geprägt ist, die Kaufkraft jedoch eher von den vielen Einfamilienhausbewohnern.

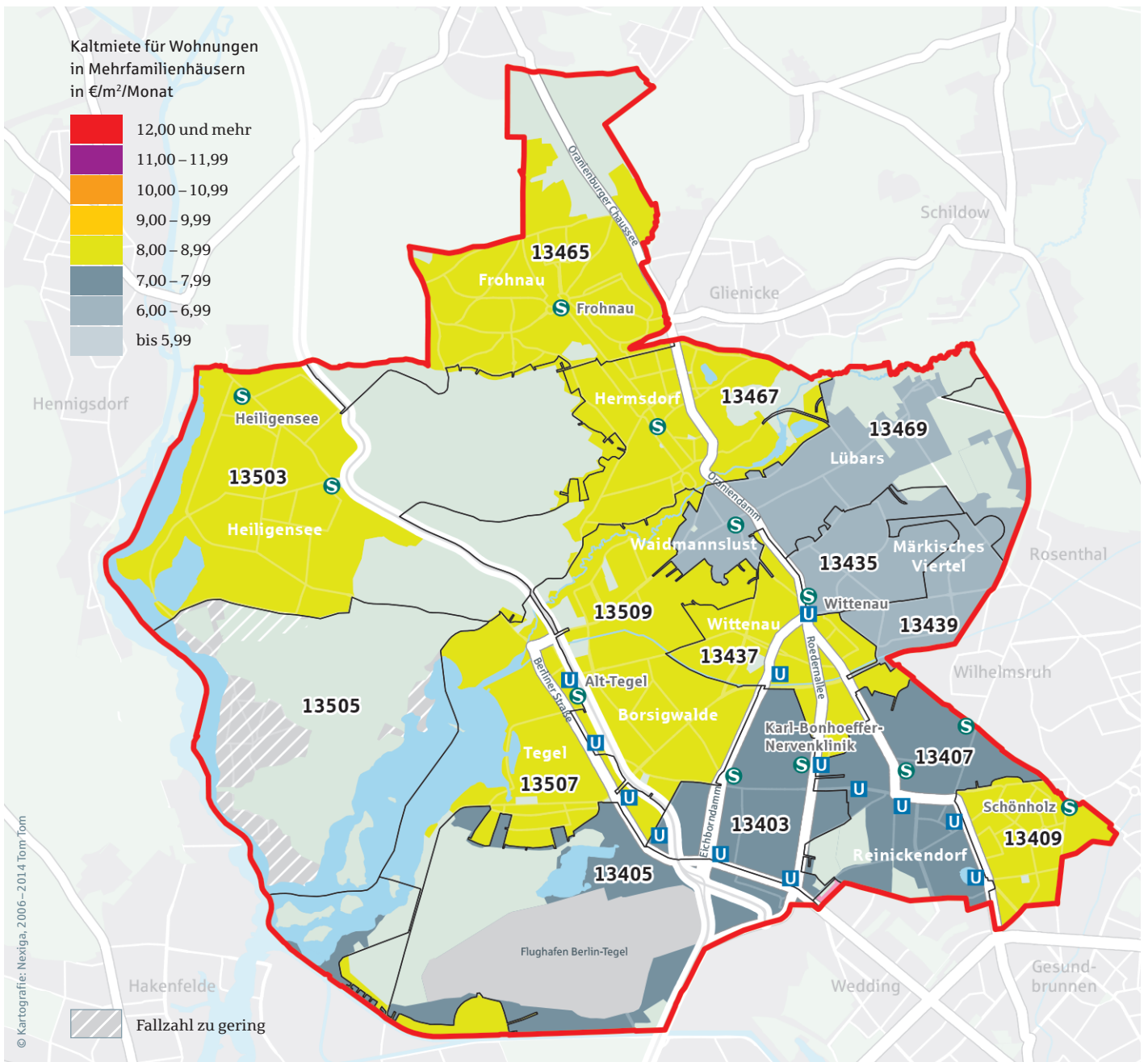
### Ausweichquartiere zur Innenstadt

Es bleiben die vier Gebiete des Bezirks, die geografisch ganz im innenstadtnahen Süden liegen und bei der mittleren Haushaltskaufkraft die niedrigsten Werte verzeichnen: Alt-Reinickendorf



(13407), Residenzstraße (13409), Eichborndamm (13403) und Kurt-Schumacher-Damm (13405). In Alt-Reinickendorf hat sie mit 2.471 Euro den bezirkswweit niedrigsten Wert und berlinweit den zehntniedrigsten. Alle vier Gebiete sind zum Großteil gemischt strukturiert mit Wohnungen und eingestreutem Gewerbe sowie teils hoher Verkehrs- und Lärmbelastung – besonders in der Einflugschneise des Flughafens Tegel. Die mittlere Angebotsmiete liegt dennoch zwischen 8,00 Euro pro Quadratmeter und Monat (Residenzstraße) und 7,63 Euro (Alt-Reinickendorf).

Ihr Anstieg war durchweg stärker als im Mittel des Bezirks. Offenbar dienen die Gebiete als Ausweichquartiere für Wohnungssuchende, denen der südlich angrenzende Wedding und andere Teile der Innenstadt zu teuer sind. Die Wohnkostenquote am Kurt-Schumacher-Damm ist mit 29,6 Prozent die höchste in ganz Reinickendorf. Zwei der vier genannten Gebiete weisen im Bezirk andere Superlative auf: Alt-Reinickendorf die im Mittel mit 58 Quadratmetern kleinsten Wohnungsangebote, die Residenzstraße die meisten Angebote.



# Spandau: Weiter mäßiges Mietniveau am Westrand Berlins



**Altstadt:** Spandau ist älter als Berlin. Sein historischer Kern bietet in seinen schmalen Gassen kleinstädtische Szenarien, die in Berlin sonst sehr selten sind.

Im Mietranking der zwölf Berliner Bezirke liegt Spandau am Westrand Berlins an zweitletzter Stelle vor dem östlichen Randbezirk Marzahn-Hellersdorf: Für 7,29 Euro wird in Spandau im Mittel ein Quadratmeter in freien Mietwohnungen angeboten. Und der Anstieg 2016 war mit 4,1 Prozent

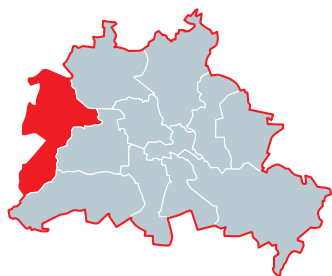
der drittniedrigste in Berlin. Einen hinteren Platz nimmt Spandau auch beim untersten Marktsegment ein: Für das günstigste Zehntel der Wohnungen werden im Mittel nur 5,43 Euro pro Quadratmeter verlangt. Am anderen, obersten Ende des Marktes liegen beide Randbezirke nahezu gleichauf.

Wegen der Dominanz relativ preisgünstiger Wohnungen beginnt die Einzelanalyse der Spandauer Gebiete nicht mit dem teuersten, sondern mit den preisgünstigsten Stadtvierteln. Die niedrigsten mittleren Angebotsmieten weist das von Hochhäusern der 1960er- und 1970er-Jahre geprägte Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße (PLZ 13593) auf. Als letztes im Bezirk liegt es mit 5,97 unter der Schwelle von 6,00 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der jüngste Anstieg war mit 3,8 Prozent für Bezirksverhältnisse unterdurchschnittlich und lag auch unter dem Berliner Anstieg. Die Wohnungen sind mit im Mittel 67 Quadratmetern nicht besonders groß, was zu Warmmieten von 580 Euro führt – auch das sind die niedrigsten im Bezirk. Recht hoch ist im Verhältnis dazu die mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.927 Euro. Setzt man Warmkosten und Kaufkraft ins Verhältnis, ergibt sich eine Wohnkostenquote von 19,8 Prozent. Damit zählt das Gebiet berlinweit zu dem Zehntel mit der niedrigsten Wohnkostenquote.

## Mietanstieg im Falkenhagener Feld

Etwas höher ist diese Quote mit 20,9 Prozent im Falkenhagener Feld (13589). Die Siedlung ist zur gleichen Zeit wie das zuvor genannte Wohngebiet an der Heerstraße entstanden und ebenfalls von Hochhäusern dominiert, jedoch weitaus größer. Die Haushaltskaufkraft ist hier zwar etwas höher

## Ein öffentliches Großprojekt und nur wenige private



Mit nur neun Neubauvorhaben liegt Spandau gemeinsam mit Steglitz-Zehlendorf an drittletzter Stelle im Berliner Neubauranking. Bei der Wohnungszahl steht der Bezirk mit rund 1.620 Wohneinheiten besser da – aber das liegt nur an einem einzigen Großvorhaben. Das Grundstückspotenzial ist zwar in Spandau größer als in vielen anderen Bezirken des einstigen Westberlin. Aber die Innenstadt ist besonders fern und von einigen Bezirks-

teilen aus oft nur umständlich erreichbar. Daher sind das Mietniveau und die Nachfrage in Spandau deutlich geringer. Auch die lokale Kaufkraft ist nicht besonders hoch. All das hat es bisher erschwert, Neubauwohnungen zu auskömmlichen Preisen oder Mieten zu vermarkten. Nur wenige Projektentwickler wagen sich derzeit an Projekte zu höheren Preisen. Damit Spandaus Wohnungsneubau mehr Dynamik bekommt, muss sich der Nach-

fragedruck aus anderen Bezirken wohl erst noch stärker bis hierher auswirken.

## Pepita macht Masse

Pepita de Oliva, eine von Spanien nach Spandau gezogene Tänzerin des 19. Jahrhunderts, ist Namensgeberin des dominanten Einzelprojekts im Bezirk. Über 1.020 Mietwohnungen übernehmen die beiden landeseigenen Gesellschaften Degewo und WBM in den Hackenfelder „Pepitahöfen“ nach

und die angebotenen Wohnungen sind im Mittel nur einen Quadratmeter größer, doch das Niveau der Angebotsmieten liegt mit einem Mittelwert von 6,66 Euro pro Quadratmeter deutlich über dem der Heerstraße. Das Falkenhagener Feld erlebte seit 2012 mit 33,1 Prozent bezirkswweit den stärksten Anstieg. Einen Tiefstwert im Bezirk weist das Falkenhagener Feld im unteren Marktsegment aus: Das günstigste Zehntel der Wohnungen wird im Mittel für 5,03 Euro pro Quadratmeter angeboten. Dies ist vermutlich, neben der städtischen Randlage, auch auf die mäßige Anbindung der Siedlung an den ÖPNV zurückzuführen. Fünf Spandauer Wohngebiete verzeichnen mittlere Angebotsmieten von 7,00 bis 7,35 Euro pro Quadratmeter. Das preisgünstigste von ihnen liegt um die Zeppelinstraße (13583) westlich der Altstadt und enthält viele Wohnungen aus der Zwischen- und frühen Nachkriegszeit. Damals baute man bescheiden, sodass hier die angebotenen Wohnungen mit 62 Quadratmetern im Mittel die kleinsten im Bezirk Spandau sind. Gering sind auch die Einkommen: Die mittlere monatliche Haushaltskaufkraft im Gebiet ist mit 2.543 Euro in ganz Spandau die zweitniedrigste. Das Gebiet ist stark durchgrünt; es liegt nahe an der Altstadt und dem ICE-Bahnhof Spandau sowie dem angrenzenden größten Einkaufszentrum des Bezirks. Die Angebotsmieten sind hier 2016 auch nur unterdurchschnittlich um 2,8 Prozent gestiegen. In Haselhorst (13599) stieg diese mit 1,6 Prozent ebenfalls kaum. Dieses Gebiet mit einer großen Siedlung aus den frühen 1930er-Jahren liegt vom Bezirkszentrum aus gesehen jenseits der Havel sowie etwas isoliert zwischen Wasserflächen und Industrie. Doch das zum Gebiet gehörende

Gartenfeld und die noch unbebauten Teile der in den 1990er-Jahren gestarteten Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Wasserstadt Oberhavel“ haben große Wohnungsbaupotenziale, die in den nächsten Jahren aktiviert werden sollen. Der Mietanstieg dürfte sich dann statistisch für das Gesamtgebiet eher beschleunigen, selbst wenn er im Bestand stagniert.

Ein ganz ähnliches Bild des heutigen Zustands bietet Hakenfelde (13587), das von Haselhorst aus gesehen auf der anderen, westlichen Seite der Havel liegt. Der Mietanstieg in Hakenfelde ist mit 2,7 Prozent ein wenig stärker und hat zu einem mittleren Angebotswert von 7,20 Euro pro Quadratmeter geführt. Die meisten anderen Werte sind annähernd gleich: Wohnungsgrößen, Gesamtkosten, Haushaltskaufkraft und die Wohnkostenquoten von 23,5 Prozent in Haselhorst sowie 23,6 Prozent in Hakenfelde.

Im ähnlichen Preissegment liegt mit 7,30 Euro pro Quadratmeter der Ortsteil Staaken (13591). Es ist ein mit vielen Einfamilienhäusern bebautes Gebiet mit der zweithöchsten mittleren Haushaltskaufkraft im Bezirk von 3.331 Euro. Setzt man die mittleren Wohnungskosten zu ihr ins Verhältnis, dann ergibt sich eine Quote von 20,5 Prozent – etwas niedriger als in den drei zuvor genannten Gegenden. Im Gegensatz zu den anderen Spandauer Gebieten gibt es aber in Staaken nur wenige sehr preisgünstige Wohnungen: Die mittlere Miete für das untere Segment der Angebote beträgt 6,38 Euro pro Quadratmeter.

### Neustadt: Mietanstieg trotz mäßiger Lage

In der Neustadt (13585), nördlich der Altstadt, soll der Quadratmeter 0,05 Euro mehr kosten als

Fertigstellung, die zunächst von zwei privaten Entwicklern in acht Abschnitten gebaut werden. Vorgesehen sind klassische Blöcke mit großen grünen Höfen; ein Viertel der Wohnungen wird öffentlich gefördert ab 6,00 Euro pro Quadratmeter vermietet, die übrigen Wohnungen ab rund 9,50 Euro pro Quadratmeter sind frei finanziert. Zudem werden fünf Gewerbeeinheiten mit 530 Quadratmetern Mietfläche errichtet. Das Gesamtgelände

ist 60.000 Quadratmeter groß, war bis 1994 ein militärisch genutztes Industriegebiet und lag seitdem brach. Es ist Teil der „Wasserstadt Oberhavel“, die in den 1990er-Jahren ambitioniert begonnen wurde, dann in der Phase des Wohnungsüberangebots jedoch ins Stocken geriet.

### Bis 6.000 Euro pro Quadratmeter

Zwei weitere Projekte im Bezirk mit rund 120 bzw. 90 Wohnun-

gen sollen als individuelles Eigentum vermarktet werden: eines am Gärtnerering in Staaken ganz am westlichen Stadtrand und eines auf der Havelinsel Eiswerder in reizvoller Lage mit viel Wasser und historischen Speichern. In der Größenordnung dazwischen liegt ein Vorhaben mit knapp 120 Wohnungen am Jugendweg in der Siemensstadt, mit gutem U-Bahn-Anschluss nach Charlottenburg. Auch alle weiteren Projekte sind als Wohnei-

gentum vorgesehen, darunter in Hakenfelde rund 80 Einheiten in der „HavelPerle“ mit Quadratmeterpreisen bis über 6.000 Euro sowie 65 in den „HaakeHöfen“, außerdem 50 in Staaken im „Metropolitan Park“ und 45 in der Altstadt als Studentenapartments mit Größen ab 20 Quadratmetern. Die vorgesehenen Quadratmeterpreise beginnen bei rund 3.000 Euro; in allen Projekten wird ein Teil der Flächen für deutlich über 4.000 Euro angeboten.



in Staaken. Dieses Gebiet weist noch viele relativ einfache Altbauten und an zahlreichen Orten eingestreutes Gewerbe auf, besitzt aber auch attraktive Wohnlagen nahe der Havel. Der jüngste Mietanstieg von 5,0 Prozent liegt leicht über dem bezirksweiten Mittelwert. Viel stärker darf er auf absehbare Zeit kaum sein, denn die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 2.499 Euro die niedrigste im Bezirk und großer Andrang aus anderen Stadtteilen ist eher nicht zu erwarten. Dazu liegt das Gebiet verkehrstechnisch zu ungünstig, und die Qualität des Wohnumfelds ist an vielen Stellen nicht hoch genug.

Drei aneinandergrenzende Gebiete im Zentrum Spandaus weisen mittlere Angebotsmieten von 7,51 bis 7,80 Euro pro Quadratmeter auf. Das erste ist die Altstadt (13597), ergänzt um Stresow und Tiefwerder auf der östlichen Seite der Havel.

Hier war der Mietanstieg mit zuletzt 12,4 Prozent der stärkste im ganzen Bezirk. Offenbar hat sich die besondere Qualität über das Gebiet hinaus herumgesprochen: Spandaus Altstadt hat den Charakter des übersichtlichen, stellenweise heimeligen Kerns einer Kleinstadt. Das Mietniveau ist weit niedriger als in der Berliner Innenstadt, jedoch ist sie dank U-, S- und Regionalbahn gut an diese angebunden.

Um die Pichelsdorfer Straße (13595) liegt die hübsche Halbinsel Pichelswerder, und die Heerstraße kreuzt die Havel. Die angebotenen Wohnungen sind im Mittel mit 67 Quadratmetern recht klein, und die Haushaltskaufkraft ist in den von Alt- und Nachkriegsbauten geprägten Gebieten nördlich der Heerstraße mit 2.838 Euro im Mittel nur mäßig. Doch hier gibt es auch ein relativ hochpreisiges Angebot, das sich vor allem

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete 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	233	<b>7,80</b> (144)	5,32 (172)	10,75 (142)	67 (135)	702 (143)	2.901 (105)	24,2 (129)
13583	327	<b>7,00</b> (169)	5,70 (152)	9,38 (174)	62 (169)	594 (172)	2.543 (166)	23,4 (139)
13585	403	<b>7,35</b> (159)	5,75 (145)	10,33 (152)	70 (111)	697 (146)	2.499 (176)	27,9 (96)
13587	213	<b>7,20</b> (165)	6,03 (118)	9,25 (177)	67 (136)	661 (157)	2.798 (120)	23,6 (136)
13589	250	<b>6,66</b> (175)	5,03 (182)	8,56 (182)	68 (133)	627 (167)	3.001 (90)	20,9 (165)
13591	184	<b>7,30</b> (162)	6,38 (92)	9,69 (170)	69 (120)	682 (150)	3.331 (50)	20,5 (170)
13593	271	<b>5,97</b> (184)	5,13 (178)	8,35 (183)	67 (134)	580 (175)	2.927 (99)	19,8 (177)
13595	391	<b>7,60</b> (153)	5,71 (150)	10,33 (152)	67 (139)	683 (149)	2.838 (113)	24,1 (133)
13597	145	<b>7,51</b> (155)	5,70 (152)	10,00 (160)	73 (85)	741 (128)	2.748 (134)	27,0 (106)
13599	180	<b>7,12</b> (167)	5,39 (170)	9,33 (175)	66 (144)	644 (162)	2.742 (135)	23,5 (137)
13629	202	<b>8,13</b> (130)	6,09 (117)	11,23 (127)	72 (95)	772 (113)	2.626 (157)	29,4 (81)
14089	127	<b>8,75</b> (101)	5,76 (143)	14,10 (52)	85 (27)	972 (52)	4.430 (2)	21,9 (152)
Bezirk <sup>1)</sup>	2.926	7,29	5,43	10,01	68	678	2.955	23,0
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/m<sup>2</sup> (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

( ) Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

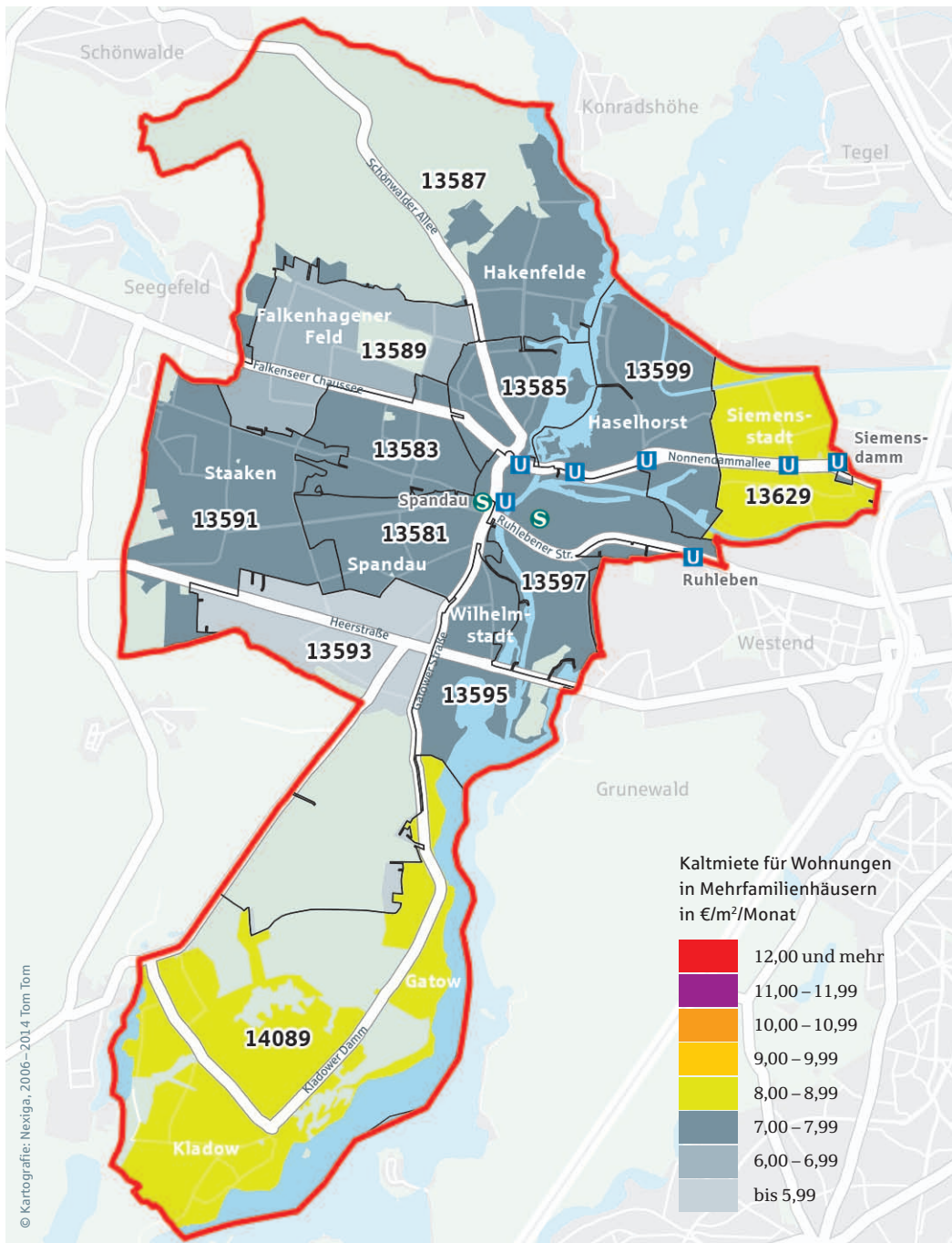
Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bearbeitung: CBRE

am Südpark und in Pichelswerder konzentrieren dürfte: Das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen ist für Spandauer Verhältnisse mit Angebotsmieten von 10,33 Euro nicht gerade günstig, und der jüngste Anstieg der mittleren Mietforderungen aller Segmente lag mit 8,7 Prozent deutlich über dem Vergleichswert für ganz Spandau. Leicht höhere Werte und auffälligere Extremwerte weist das nordwestlich angrenzende Klosterfelde (13581) auf. Das untere Segment

kostet hier im Mittel nur 5,32 Euro, das obere sogar 10,75 Euro pro Quadratmeter.

#### Sonderfälle Siemensstadt und Gatow/Kladow

Zwei Spandauer Gebiete haben mittlere Angebotsmieten von mehr als 8,00 Euro pro Quadratmeter und sind auch sonst in mancher Hinsicht Sonderfälle. 8,13 Euro werden in der Siemensstadt (13629) aufgerufen. Es ist der östlichste und innenstadtnächste Teil des Bezirks, von dem aus



man per U-Bahn in 15 Minuten zum Kurfürstendamm kommt. Die um 1930 gebaute Ringsiedlung ist heute Weltkulturerbe. Doch die relative Zentrumsnähe hat offenbar Gewicht, sodass die mittlere Angebotsmiete zuletzt um 7,7 Prozent gestiegen ist – trotz niedriger lokaler Haushaltskaufkraft. Die Wohnkostenquote ist mit 29,4 Prozent die höchste im Bezirk. Spitzenreiter bei der mittleren Angebotsmiete ist mit 8,75 Euro nach wie vor der weitläufige,

streckenweise sogar ländliche Süden des Bezirks mit Gatow und Kladow (14089). Freilich ist dies im jüngsten Erfassungszeitraum auch Spandaus kleinster Markt. Dafür sind die angebotenen Wohnungen mit im Mittel 85 Quadratmetern die größten im Bezirk. Viele hier Ansässige können sich das leisten: Die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 4.430 Euro nach der im Villenviertel Dahlem in Steglitz-Zehlendorf die zweithöchste in ganz Berlin.

# Steglitz-Zehlendorf: Hohe Zahlungsbereitschaft in den besten Lagen

Wer in den Zehlendorfer Villengebieten im grünen Südwesten des Bezirks lebt, verdient meist gut und wohnt besonders großzügig. Im östlichen Bezirksteil Steglitz geht es in jeder Hinsicht bescheidener zu: Die Kaufkraft und die verlangten Mieten sind niedriger, die Wohnungen kleiner, und der Anteil der Miete an der Kaufkraft ist überwiegend geringer. Insgesamt liegt die mittlere Angebotsmiete im Bezirk mit 9,25 Euro pro Quadratmeter um 0,25 Euro über dem gesamtstädtischen Mittelwert – und der Bezirk damit auf Rang 6 unter den zwölf Berliner Verwaltungseinheiten. Im Verhältnis zur Kaufkraft, die vor allem in Zehlendorf hoch ist, sind die Quadratmeterangebotsmieten im berlinweiten Vergleich niedrig. Doch das Mietniveau ist hoch, misst man es an jenen anderen Bezirken, die vollständig außerhalb der Innenstadt und zu großen Teilen nahe dem Stadtrand liegen. Der Anstieg von 5,8 Prozent in Steglitz-Zehlendorf im Jahr 2016 liegt leicht über dem Gesamtberliner Wert.

## Villenviertel mit Spitzenmieten

Spitzenreiter beim Mittelwert der Angebotsmieten sind drei Gebiete im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Bezirks mit Werten deutlich über 10,50 Euro pro Quadratmeter. Ganz vorn liegt das Villenviertel Dahlem (PLZ 14195); es folgen das nicht in Dahlem, sondern am südlichen Stadtrand liegende Gebiet um den Dahlemer Weg (14167) sowie Nikolassee/Schlachtensee (14129) mit einer landschaftlich besonders schönen Lage. Alle drei Gebiete weisen eine mittlere monatliche Haushaltskaufkraft über 4.000 Euro

auf und gehören zu den zehn kaufkraftstärksten in Berlin. Dahlem liegt hier mit einem Wert von 4.953 Euro auf Rang 1 in der Stadt. Auch Nikolassee/Schlachtensee nimmt mit Rang 3 eine Spitzenposition ein: Die Wohnungen sind dort mit im Mittel 103 Quadratmetern die drittgrößten, die in der Stadt angeboten werden. Dahlem liegt mit 102 Quadratmetern auf Rang 5, der Dahlemer Weg mit 88 Quadratmetern immerhin noch auf Rang 23.

In Dahlem werden für das am teuersten angebotene Zehntel der Mietwohnungen im Mittel 16,19 Euro pro Quadratmeter verlangt. Unter den Topsegmenten der einzelnen Gebiete bedeutet das Rang 19 – auf den ersten Blick erstaunlich, für Berlins wohlhabendsten Stadtteil. Aber ein besonders teures Topsegment ist eben typisch für begehrte Innenstadtadressen, an denen auch Gutverdiener häufig Mieter sind. Wer dagegen in Dahlem Spitzenqualitäten präferiert, kauft eher.

Das mittlere Mietniveau für alle Dahlemer Angebote ist exakt auf dem Niveau des Vorjahres verblieben; die beiden anderen Gebiete hatten dagegen jeweils Zuwächse von 10 Prozent und mehr zu verzeichnen. In Dahlem wiederum führen Mietniveau und Wohnungsgrößen auch zu den höchsten Gesamtmieten im Bezirk. Eine Dahlemer Wohnung mittlerer Größe kostet im Monat warm 1.447 Euro. Obwohl die Kaufkraft hoch ist, nehmen die mittleren Warmmieten einen beträchtlichen Teil davon in Anspruch. Dieser Teil, die Wohnkostenquote, liegt in den drei Gebieten bei 29,2 bis 31,2 Prozent. Das ist in diesen wohlhabenden Vierteln kein Anzeichen von Not,

## Viel potenzielle Nachfrage, doch nur wenige Neubauangebote



Mit rund 680 geplanten Wohnungen in neun Projekten gehört Steglitz-Zehlendorf unter den Berliner Bezirken zu den Schlusslichtern in Sachen Wohnungsneubau; mit circa 230 Einheiten pro 100.000 Einwohner liegt es sogar an vorletzter Stelle in der Stadt. An mangelnder potenzieller Nachfrage liegt das nicht: Die Kaufkraft der hier Ansässigen ist hoch, viele Adressen sind in der ganzen Stadt bekannt und beliebt. Aber auch in diesem Bezirk fehlen geeignete Grundstücke; er ist seit der Mauerzeit buchstäblich

bis zum Rand bebaut – mit Ausnahme weniger kleinerer Flächen in seinen Wäldern, Parks, an See- und Flussufern. Hier gab es auch kaum größere Gewerbe- oder Bahngelände, sodass heute nicht nur entsprechende Konversionsflächen, sondern auch großvolumige Neubauprojekte rar sind.

## Wohnen statt Kaserne

Wenigstens standen und stehen im Bezirk einige einstige Kasernenareale zur Verfügung, bis in die 1990er-Jahre von US-amerikanischen Truppen

genutzt. Größtes Einzelprojekt ist das „Cedelia“ am Dahlemer Weg auf dem Grundstück der früheren Steubenkaserne. Mehr als die Hälfte der geplanten 274 Wohnungen wurde im Paket von einem institutionellen Anleger erworben und soll vermietet werden. Der Rest ist einzeln verkauft worden – wobei die Konditionen von 2.700 bis 4.400 Euro pro Quadratmeter gemessen an der örtlichen Kaufkraft moderater sind als in vielen anderen Bezirken. Mit dem Neubauvorhaben „Lichterfelde Süd“ der Groth Gruppe im



sondern im Gegenteil ein Zeichen dafür, dass gutes Wohnen für Haushalte mit hoher Kaufkraft Priorität genießt und hier auch den Mietern viel wert ist. In abgeschwächter Form zeigt sich das auch in zwei weiteren Zehlendorfer Gebieten, die Angebotsmieten von 10,00 bzw. 9,88 Euro pro Quadratmeter sowie hohe Anteile an Villen und Einfamilienhäusern aufweisen: im besonders cityfernen Wannsee (14109) und rund um die Clayallee Süd (14169).

Die zwei zuletzt zu nennenden Zehlendorfer Ortslagen passen nicht in dieses Schema: die Gebiete um den Mexikoplatz (14163) sowie um die Machnower Straße einschließlich Schönnow (14165). Beide umfassen auch größere Mehrfamilienhausgebiete und verdichtete Lagen nahe dem Zehlendorfer Ortskern. Das mittlere Mietniveau liegt bei 9,45 und 9,01 Euro; die angebotenen Wohnungen sind mit 83 bzw. 71 Quadratmetern wesentlich kleiner als in den Topgebieten. Nicht so groß ist jedoch die Differenz der Kaufkraft zu den teuersten Villenvierteln, was um den Mexikoplatz und die Machnower Straße zu Wohnkostenquoten deutlich unter 30 Prozent führt.

#### **Steglitz: Wohlhabende und zentrale Gebiete**

Mittlere Angebotsmieten um 9,50 Euro weisen auch zwei Steglitzer Gebiete auf. Sie grenzen bezeichnenderweise beide an Zehlendorf an, sind aber sehr unterschiedlich strukturiert. Lichterfelde-West (12205) ist ein teils sehr reizvolles historisches Landhausgebiet, das in puncto Haushaltskaufkraft in Berlin Rang 12 einnimmt. Das Gebiet um die Schildhornstraße (12163) umfasst

gleichnamigen Stadtteil ist ein Großprojekt noch im Planungsprozess, das das „Cedelia“ als größtes Neubauprojekt im Bezirk ablösen könnte.

#### **Stadtpark und Provence**

Das derzeit zweitgrößte Vorhaben, das „Quartier am Stadtpark Steglitz“, entsteht in sehr urbaner Lage am Steglitzer Damm im Osten des Bezirks. Über 100 Eigentumswohnungen sind vorgesehen, die Preise sind mit rund 3.700 bis 5.500 Euro deutlich höher als im „Cedelia“. Nicht alle Woh-

nungen entstehen freilich neu, es handelt sich um ein Mischprojekt aus Sanierung eines 1960er-Jahre-Baus sowie drei ergänzenden Häusern in einem bestehenden Straßensblock. Es folgen zwei Vorhaben in Lichterfelde mit rund 70 bzw. 60 Eigentumswohnungen und vorgesehenen Quadratmeterpreisen bis 5.000 Euro und mehr. Das größere hört auf den Namen „La Provence“ und liegt verkehrsgünstig am S-Bahnhof Lichterfelde-West. Ein Ausnahmefall für den Bezirk ist das nach der Größe

folgende in Lankwitz an der Ursulastraße: Es ist das Einzige einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft und das Einzige, das allein Mietwohnungen enthält. Sie sollen innerhalb einer Spanne von 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die vier weiteren, kleineren Projekte im Bezirk enthalten ausschließlich Wohneigentum – meist im Geschossbau, doch in einem Projekt in der Charlottenburger Straße nahe dem Zehlendorfer Ortskern auch 16 Einfamilienhäuser.



**Opulent:** Großbürgerliche Wohnverhältnisse bieten viele Villen und Landhäuser in Zehlendorf, Lichterfelde und teils auch in Steglitz und Lankwitz.

Teile der Schloßstraße, ist für den Bezirk besonders urban, mit sehr guter lokaler Infrastruktur und sehr guten Verbindungen in die City versehen. Das Gebiet am Fichtenberg (12165) ist größtenteils eine reizvolle Villenkolonie, enthält aber auch Teile des Ortszentrums und der Altbauviertel östlich davon. Es ist aber auch der kleinste Teilmarkt des Bezirks. Die mittlere Kaufkraft liegt nur bei 3.263 Euro; zugleich werden mit 95 Quadratmetern im Mittel recht üppige Wohnungen angeboten. Diese Kombination führt zur bezirksweit höchsten Wohnkostenquote von 33,7 Prozent. Auch um die Schildhornstraße sind mehr als 30 Prozent der mittleren Kaufkraft fällig.

### Viele Angebote rund um den Stadtpark

Geringfügig niedriger liegt die durchschnittliche Angebotsmiete mit 9,01 Euro pro Quadratmeter östlich des Steglitzer Ortskerns um den Stadtpark (12167). Dies ist der bezirksweit größte Teilmarkt. Die Mietforderungen stiegen 2016 mit 9,2 Prozent stärker als in allen anderen Gebieten in Steglitz. Der Anstieg seit 2012 ist mit 23,1 Prozent sogar der bezirksweit zweitstärkste. Relativ verhalten ist das Wachstum in Unter den Eichen (12203), wo sich der Mietwert in den vergangenen vier Jahren mäßig auf 9,00 Euro pro Quadratmeter im

Jahr 2016 erhöhte. Kleine Wohnungsgrößen und mittlere Kaufkraftwerte führen zu Wohnkostenquoten von 26,3 Prozent in Unter den Eichen bzw. 27,7 Prozent am Stadtpark.

Alle bisher nicht genannten Gebiete liegen im Osten von Steglitz. Unter ihnen ist das zentralste und infrastrukturell gut erschlossene Gebiet auch das teuerste: Rund um die Albrecht- und Bergstraße (12169) werden im Mittel 8,75 Euro pro Quadratmeter Wohnraum verlangt. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 2.852 Euro monatlich die niedrigste in ganz Steglitz-Zehlendorf. Die ortsansässigen Haushalte müssen aber für die Miete einer neuen Wohnung mit 29,0 Prozent ihrer Kaufkraft den höchsten Anteil unter den fünf günstigsten Gebieten des Bezirks aufbringen. Gedämpft werden die Kosten hier aber durch die geringen Wohnungsgrößen: Im Mittel sind es 73 Quadratmeter.

### Günstige Wohnkosten im Steglitzer Südosten

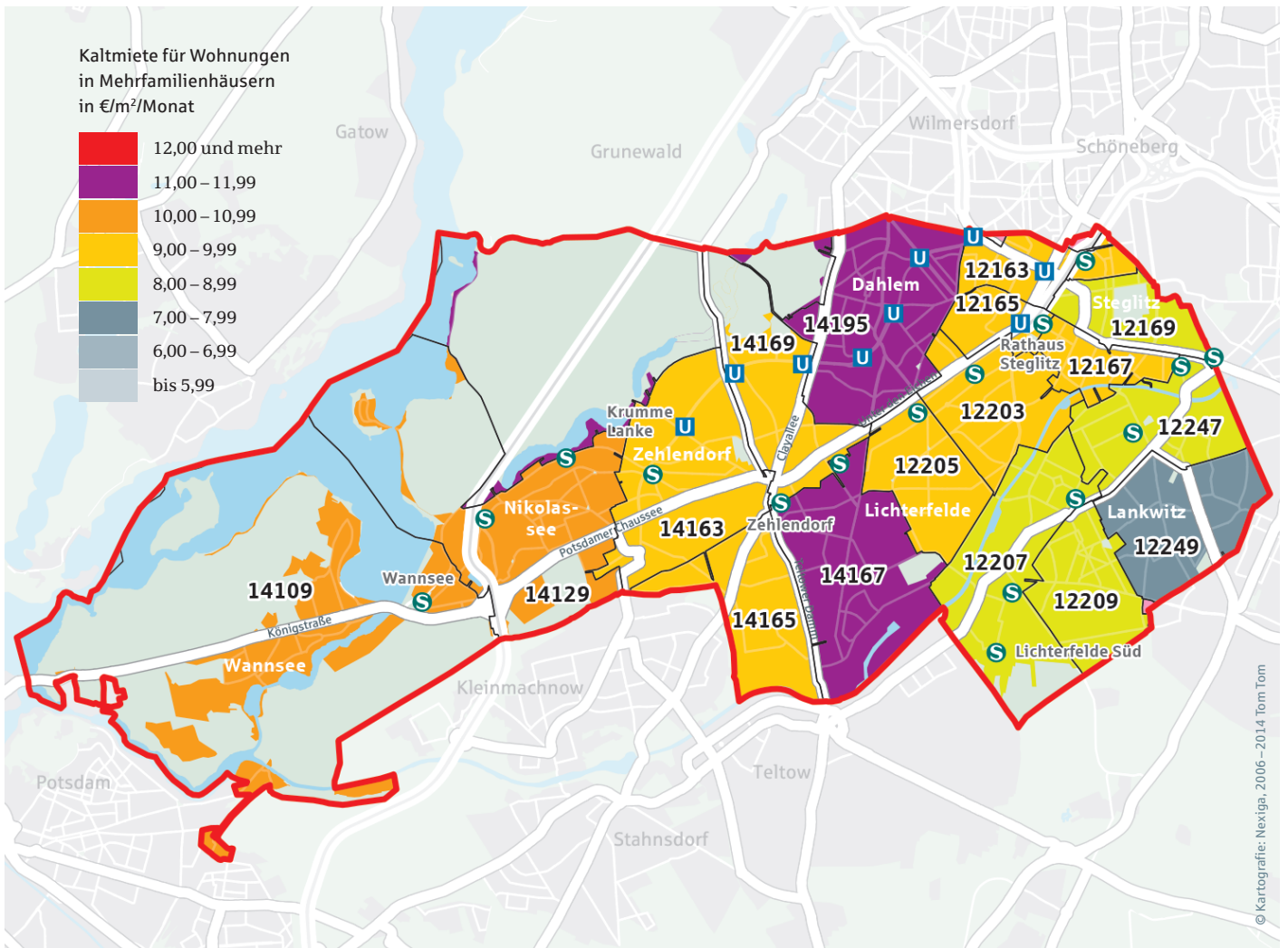
Lankwitz-Nord (12247) hat über weite Strecken kleinstädtische Züge, in dem die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter zuletzt leicht um 2,2 Prozentpunkte gestiegen ist. Mit 3.177 Euro ist die mittlere Haushaltskaufkraft höher als im zuvor genannten Gebiet. Und da auch die ange-

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 %
12163	201	<b>9,49</b> (74)	7,00 (39)	12,79 (88)	77 (62)	931 (64)	3.039 (84)	30,6 (70)
12165	63	<b>9,02</b> (88)	7,02 (35)	11,25 (126)	95 (11)	1.101 (30)	3.263 (56)	33,7 (41)
12167	334	<b>9,01</b> (89)	6,81 (56)	13,33 (73)	70 (106)	819 (94)	2.953 (95)	27,7 (97)
12169	182	<b>8,75</b> (101)	6,52 (73)	11,00 (133)	73 (86)	827 (93)	2.852 (108)	29,0 (88)
12203	240	<b>9,00</b> (92)	6,56 (69)	12,95 (86)	77 (63)	893 (72)	3.397 (41)	26,3 (112)
12205	165	<b>9,46</b> (75)	6,62 (66)	12,00 (104)	91 (16)	1.104 (29)	4.043 (12)	27,3 (103)
12207	284	<b>8,10</b> (133)	5,76 (143)	11,00 (133)	74 (76)	795 (105)	3.209 (62)	24,8 (123)
12209	139	<b>8,12</b> (131)	6,44 (86)	11,50 (113)	74 (75)	799 (102)	3.926 (13)	20,3 (173)
12247	228	<b>8,22</b> (125)	6,50 (75)	12,00 (104)	71 (104)	765 (116)	3.177 (66)	24,1 (131)
12249	260	<b>7,72</b> (149)	5,63 (161)	10,12 (158)	65 (148)	676 (151)	3.111 (74)	21,7 (154)
14109	105	<b>10,00</b> (55)	5,71 (150)	13,00 (81)	106 (1)	1.340 (11)	4.298 (6)	31,2 (66)
14129	167	<b>10,68</b> (34)	7,50 (11)	14,50 (44)	103 (3)	1.377 (8)	4.417 (3)	31,2 (65)
14163	151	<b>9,45</b> (77)	7,00 (39)	13,01 (79)	83 (33)	1.006 (43)	4.200 (7)	23,9 (134)
14165	172	<b>9,01</b> (91)	6,69 (59)	12,14 (99)	71 (97)	830 (88)	3.450 (36)	24,1 (132)
14167	312	<b>11,00</b> (24)	7,65 (7)	13,50 (67)	88 (23)	1.204 (16)	4.085 (10)	29,5 (80)
14169	279	<b>9,88</b> (62)	7,27 (23)	13,56 (65)	81 (42)	1.012 (42)	3.675 (25)	27,5 (102)
14195	261	<b>11,50</b> (12)	7,34 (19)	16,19 (19)	102 (5)	1.447 (4)	4.953 (1)	29,2 (84)
Bezirk <sup>1)</sup>	3.543	9,25	6,50	13,10	81	960	3.568	26,9
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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



botenen Wohnungen mit einem Mittelwert von 71 Quadratmetern nicht extrem groß sind, ergibt sich am Ende eine geringe Wohnkostenquote von 24,1 Prozent. Die Gegend um die Hildburghäuser Straße (12209) gehört zum Südosten des Bezirks. Hier liegen ruhige, teils sogar idyllische Vorstadtgegenden, denen es aber an Infrastruktur und Anbindung an die Innenstadt mangelt. Eine Ausnahme macht der Norden des Gebiets mit einem kleinen Einkaufszentrum, dem beliebten Kranoldmarkt sowie dem Regionalbahnhof Lichterfelde-Ost. Der Mittelwert der Haushaltskaufkraft liegt bei 3.926 Euro im Monat – berlinweit Rang 13 – und ist nicht zuletzt den zahlreichen Einfamilienhäusern geschuldet. Die Wohnkostenquote ist mit 20,3 Prozent die niedrigste im ganzen Bezirk. Den bezirksweit geringsten Mietanstieg von 2012 bis 2016 von 9,1 Prozent hatte das Gebiet um den Ostpreußendamm (12207) im tiefen Süden von Steglitz zu verzeichnen. Hier beträgt die mittlere Angebotsmiete

8,10 Euro pro Quadratmeter. Das Gebiet zieht sich entlang der namensgebenden Hauptstraße sowie der Bahnlinie nach Teltow, das bereits zu Brandenburg gehört. Die Bebauung ist durch einen Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbeansiedlungen geprägt. Im dazugehörigen Lichterfelde Süd sind noch größere Frei- und Grünflächen vorhanden.

Das letzte noch zu nennende Gebiet Lankwitz-Süd (12249) passt mit seinem Wohnungsmarkt eigentlich nicht nach Steglitz-Zehlendorf. Die mittlere Angebotsmiete ist mit 7,72 Euro mit Abstand die niedrigste im Bezirk, ebenso der Mittelwert für das preisgünstigste Zehntel der Angebote von nur 5,63 Euro. Die angebotenen Wohnungen sind mit 65 Quadratmetern im Mittel die kleinsten, die mittleren monatlichen Warmkosten der angebotenen Wohnungen folglich die mit Abstand niedrigsten: Nur 676 Euro werden für sie im Mittel verlangt.



# Tempelhof-Schöneberg:

## Teils geringes Angebot, aber viel Bewegung

Die mittlere Angebotsmiete und ihr Anstieg liegen in Tempelhof-Schöneberg leicht unter den Werten der ganzen Stadt. Das sagt aber gerade in diesem Bezirk wenig aus, denn er ist extrem heterogen: Er reicht von der City West bis zum südlichen Stadtrand, umfasst bürgerliche und einfache Altbauquartiere, Zwischen- und Nachkriegssiedlungen, Berlins citynächstes Reihenhausesviertel und Hochhausgruppen am Stadtrand. Und eine Vielzahl teils sehr kleiner Märkte: In 6 der 22 Postleitzahlgebiete Tempelhof-Schönebergs wurden im jüngsten Erhebungszeitraum weniger bzw. nur knapp über 100 Mietwohnungsangebote registriert. Vor allem im innerstädtischen Schöneberg gab es im Untersuchungszeitraum wenig Inserate.

Das teuerste Gebiet ist der Viktoria-Luise-Platz (PLZ 10777) mit seinen gepflegten Altbauquartieren nahe dem KaDeWe, in dem gegenwärtig 11,04 Euro pro Quadratmeter gefordert werden. Für das günstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen werden im Mittel 7,69 Euro verlangt, der höchste Wert im Bezirk. Nur in fünf Gebieten in Berlin werden höhere Mieten in diesem Segment gefordert. Der Viktoria-Luise-Platz weist zudem die höchste Kaufkraft in Schöneberg und die geräumigsten Wohnungen im ganzen Bezirk auf: 94 Quadratmeter umfassen die Angebote im Mittel. Das bedeutet Rang 13 in Berlin. Größe multipliziert mit Quadratmetermiete und Nebenkosten führt zu besonders hohen Gesamtmieten: Mit 1.287 Euro im Monat sind sie hier die höchsten in Tempelhof-Schöneberg und die zwölfthöchsten in Berlin.

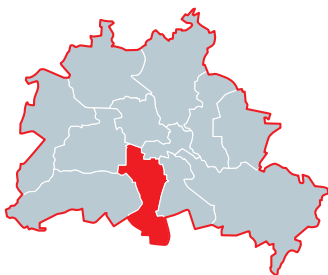
**Friedenau: Nicht zentral, aber reizvolles Flair**  
Dicht dahinter folgt das Gebiet Alt-Schöneberg (10823) rund um die Hauptstraße, das hinsicht-

lich der Angebotszahl den zweitkleinsten Markt im Bezirk aufweist und nur begrenzt aussagefähig ist. Die wenigen verfügbaren Wohnungen wurden im Mittel für 10,82 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten. Drittplatzierter beim Mietranking ist das Gebiet um den Friedrich-Wilhelm-Platz (12161) – und zuletzt dasjenige mit den meisten Angeboten im Bezirk. Es umfasst den Westen von Friedenau und liegt zwar außerhalb des S-Bahn-Rings, weist aber viel urbanes Altbauflair auf. Darin sehen die Anbieter offenbar immer mehr Potenzial: Gegenüber dem Vorjahr liegen ihre Angebotsmieten im Mittel um 10,1 Prozent höher.

Es folgt das Gebiet um den Winterfeldtplatz (10781) mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Das obere Preissegment ist hier besonders ausgeprägt. Für die teuersten zehn Prozent der Angebote werden im Mittel 15,28 Euro verlangt; der zweithöchste Wert nach Alt-Schöneberg, wo die Angebotsanzahl jedoch nur eingeschränkte Aussagen zulässt. Hier ist die Kaufkraft niedriger und die Wohnungsangebote sind mit 89 Quadratmetern deutlich größer, wodurch die Wohnungen hinsichtlich der Warmmiete entsprechend teuer sind. Dies führt hier zu einer sehr hohen Wohnkostenquote. Sie beträgt 40,9 Prozent und liegt an siebter Stelle in ganz Berlin.

Zwei Gebiete im Südosten von Schöneberg weisen mittlere Angebotsmieten von genau 10,00 Euro pro Quadratmeter und Monat auf. Sie liegen um die Crellestraße (10827) und auf der Schöneberger Insel (10829). Die Schöneberger Insel hat mit im Mittel 63 Quadratmetern die kleinsten angebotenen Wohnungen im Bezirk

## Viele Projekte in zentralen Lagen, wenige am Stadtrand



In Tempelhof-Schöneberg passen Grundstücksangebot und Nachfrageschwerpunkt zueinander: Die meisten Flächen und folglich die höchste Anzahl und die größten Projekte gibt es im innerstädtischen Teil von Schöneberg, nicht etwa in Gewerbegebieten am S-Bahn-Ring oder in locker bebauten Stadtrandsiedlungen. Das führt dazu, dass in Schöneberg einschließlich Friedenau mehr als drei Viertel der im ganzen Bezirk vorgesehenen rund 1.030 Woh-

nungen in acht Projekten realisiert werden sollen, im weitläufigen Tempelhof einschließlich Mariendorf und Marienfelde dagegen weniger als ein Viertel. Mit der absoluten Zahl der geplanten Wohnungen steht der Bezirk an viertletzter Stelle in Berlin, mit seiner Relation von rund 300 Wohnungen auf 100.000 Einwohner ebenfalls.

### **Flächen von Bahn und Post**

Das größte Einzelvorhaben liegt besonders zentral: Knapp

300 Mietwohnungen entstehen in der Bautzener Straße auf einstigem Bahn- und Gewerbegrund neben dem S-Bahnhof Yorckstraße – nur zwei Stationen vom Potsdamer Platz entfernt. Acht Häuser werden sogar als eigenes „Stadtquartier“ bezeichnet, sprengen aber nicht die Maßstäbe der umliegenden Altbauviertel. Fast die Hälfte der Wohnungen wird kleiner als 60 Quadratmeter. Zwei weitere Projekte mit rund 130 Wohnungen entstehen

und dessen zweitniedrigste Haushaltskaufkraft. Das einst von Bahnstrecken isolierte Gebiet wird heute mehr und mehr von kleinen Parks, grünen Wegen und Brücken umsäumt und mit den umliegenden Stadtteilen verbunden. Das Gebiet Crellestraße grenzt unmittelbar westlich an die Schöneberger Insel an und zieht sich vom Kleistpark bis zum Innsbrucker Platz.

Im Mietranking folgen weitere Schöneberger Gebiete mit Angebotsmittelwerten zwischen 9,30 und 9,64 Euro pro Quadratmeter: die Umgebung des Rathauses Schöneberg (10825), der Breslauer Platz (12159), der Bayerische Platz (10779) und die Gegend um den Grazer Damm (12157) im Osten Friedenaus. Am Breslauer und am Bayerischen Platz ging der mittlere Angebotswert 2016 jedoch leicht zurück, am Rathaus Schöneberg stieg er nur geringfügig, und am Grazer Damm nahm er sogar etwas über den Zuwachs des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zu. Der Bayerische Platz hat jedoch nur einen kleinen Markt mit unter 100 Angeboten und daher auch nur begrenzte Aussagekraft.

Auf die geschlossene Gruppe Schöneberger Gebiete folgen die Areale in Tempelhof. Führend ist hier nicht zufällig das einzige Gebiet innerhalb des S-Bahn-Rings: Tempelhof-Nord (12101). Es ist ein weniger verdichtetes Gebiet der Innenstadt: Im Westen besteht es zum Großteil aus einer Reihenhaus-siedlung mit großen Grundstücken aus den frühen 1920er-Jahren sowie Mehrfamilienhäusern in Zeilenbebauung, im Osten auf dem früheren Flughafengelände ist das Tempelhofer Feld bis auf Weiteres völlig unbebaut. Mehr Wohnungsangebote würden hier vermutlich Nachfrager finden, war dies doch zuletzt der kleinste



**Expressionistisch:** Die Ceciliengärten bieten gepflegtes Wohnen im Stil der 1920er-Jahre.

Teilmarkt des Bezirks. Nur dieses und ein anderes Tempelhofer Gebiet weisen mittlere Angebotsmieten von 9,00 Euro pro Quadratmeter auf, alle weiteren Gebiete liegen deutlich darunter. Das andere ist das südlich von hier gelegene Viertel um die Manteuffelstraße (12103). Es ist teils ein ruhiges und grünes Siedlungsgebiet der Zwischenkriegszeit, weist aber am Tempelhofer Damm gute Infrastruktur und westlich von ihm sehr idyllische Altbauviertel auf, zwischen denen

nahe der City West. Das eine ist die Konversion des früheren Postamts in der Geisbergstraße zu Verkaufspreisen ab rund 4.000 Euro pro Quadratmeter, das andere nennt sich „Carré Voltaire“ und wird auf einer langjährigen Brache an der Kurfürstenstraße zu Quadratmeterpreisen bis zu rund 7.000 Euro vermarktet.

#### **Kleinere Eigentumsprojekte**

Ausgeprägt sozialen Charakter hat das letzte der Vorhaben in

dieser Größenklasse von einem genossenschaftlichen Studentendorf und einer gemeinnützigen Gesellschaft: 100 neue Wohnungen für Studierende entstehen in der Dominicusstraße im Zentrum Schönebergs. Darüber hinaus werden in einem dazugehörigen Bestandsgebäude Plätze für psychisch Kranke mit hohem Betreuungsbedarf erhalten. Das größte Projekt im Altbezirk Tempelhof schafft in der Stadtrand-siedlung Marienfelde über

80 weitere Mietwohnungen und wird von der größten Eigentümerin in der Siedlung, der landeseigenen Degewo, realisiert. Fast alle kleineren Projekte im Bezirk sehen Eigentumswohnungen vor – zum Beispiel die rund 60 Wohnungen in der Tempelhofer Borussiastraße, die 40 in der Varziner Straße in Friedenau oder die 30 am Schöneberger Barbarossaplatz, für deren teuerste der Rekordpreis im Bezirk von über 9.000 Euro pro Quadratmeter genannt wird.

sogar kleine Seen liegen. Die Gegend befand sich wie ganz Tempelhof lange Zeit außerhalb des Fokus von Mietwohnungssuchenden, was sich in jüngster Vergangenheit geändert hat. Entsprechend sind die Angebotsmieten in diesem Gebiet binnen vier Jahren über 30,6 Prozent und damit bezirkswweit am stärksten gestiegen.

### In Richtung Stadtrand sinkt das Mietniveau

Die folgenden Gebiete in den Ortsteilen Tempelhof und Mariendorf weisen mittlere Angebotsmieten zwischen 8,10 und 8,52 Euro pro Quadratmeter und Monat auf: die Areale um die Attilastraße (12105), um die Rixdorfer Straße (12109) sowie um die Oberlandstraße (12099). Die ersten beiden sind mittlere Lagen in vielfacher Hinsicht, das letzte ist stark industriell geprägt und hat die niedrigste mittlere Haushaltskaufkraft im Bezirk. Das vierte Gebiet in dieser Preisklasse weist dagegen die höchste Kaufkraft auf: das südwestliche Lichtenrade rund um den gleichnamigen S-Bahnhof (12307), das vermut-

lich nur wegen seiner Stadtrandlage vergleichsweise niedrige Angebotsmieten hat. In vier weiteren Gebieten liegen die mittleren Angebotsmieten zwischen 7,73 und genau 8,00 Euro pro Quadratmeter: in Alt-Mariendorf (12107), Lichtenrade-Nordost (12305), Alt-Marienfelde (12277) und Bülowbogen (10783) in Schöneberg. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist in den erstgenannten drei Gebieten mit Werten zwischen rund 3.300 und 3.600 Euro recht hoch. Zugleich sind die angebotenen Wohnungen in Alt-Mariendorf und Lichtenrade-Nordost mit 66 bzw. 72 Quadratmetern im Mittel relativ klein. Beides zusammen führt zu den niedrigsten Wohnkostenquoten im Bezirk von 21,2 bzw. 21,3 Prozent. Der Bülowbogen umfasst das Areal um die Bülowstraße bis zur Kurfürstenstraße. Hier ist die mittlere Angebotsmiete 2016 um 11,3 Prozent gesunken – nach der Prinzenstraße in Kreuzberg der zweithöchste Rückgang in Berlin. Zu den Ursachen gehören die hohe Lärm- und Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraßen und der U-Bahnlinie sowie sozialräumliche Auffälligkeiten.

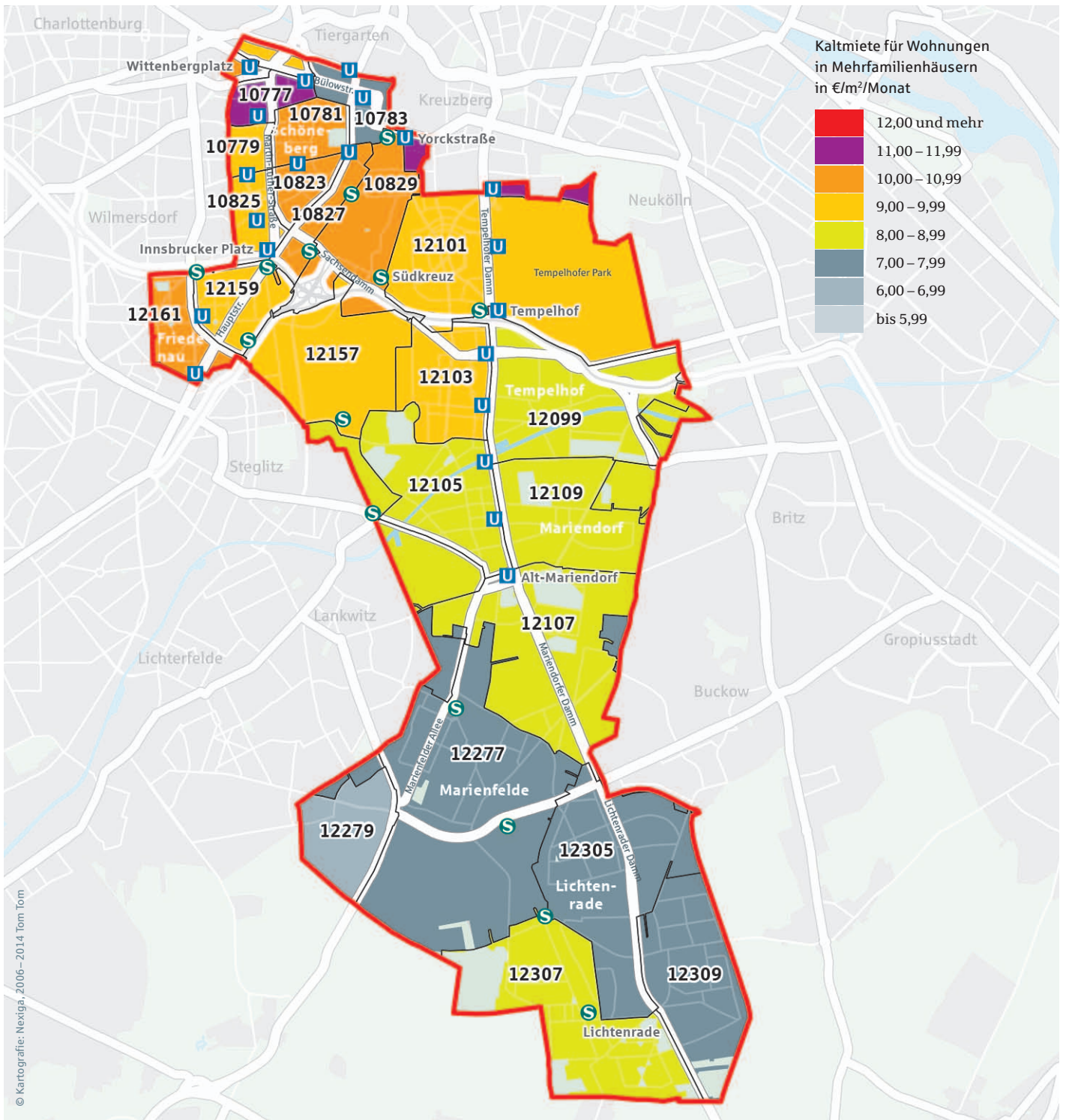
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße Ø in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2)</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3)</sup> in %
10777	179	<b>11,04</b> (22)	7,69 (6)	15,11 (32)	94 (13)	1.287 (12)	3.363 (46)	38,3 (16)
10779	84	<b>9,42</b> (78)	7,02 (35)	12,87 (87)	85 (30)	1.021 (39)	3.065 (78)	33,3 (45)
10781	117	<b>10,50</b> (42)	7,03 (33)	15,28 (29)	89 (19)	1.167 (20)	2.850 (110)	40,9 (7)
10783	108	<b>7,73</b> (148)	5,65 (155)	12,61 (90)	72 (96)	742 (126)	2.785 (123)	26,6 (110)
10823	62	<b>10,82</b> (33)	7,33 (21)	15,83 (24)	73 (88)	976 (50)	2.801 (119)	34,8 (30)
10825	103	<b>9,64</b> (67)	6,94 (46)	13,51 (66)	79 (53)	969 (53)	2.965 (94)	32,7 (51)
10827	146	<b>10,00</b> (55)	6,92 (48)	14,38 (47)	73 (82)	925 (66)	2.911 (102)	31,8 (58)
10829	118	<b>10,00</b> (55)	6,91 (50)	15,00 (35)	63 (156)	797 (103)	2.630 (156)	30,3 (74)
12099	217	<b>8,10</b> (132)	6,00 (121)	11,54 (112)	66 (147)	703 (141)	2.539 (168)	27,7 (98)
12101	57	<b>9,00</b> (92)	6,67 (61)	11,22 (129)	75 (73)	868 (80)	3.097 (75)	28,0 (94)
12103	186	<b>9,00</b> (92)	6,55 (70)	11,70 (109)	67 (140)	775 (112)	2.738 (138)	28,3 (90)
12105	199	<b>8,52</b> (109)	6,00 (121)	14,75 (42)	68 (124)	761 (120)	2.762 (132)	27,5 (101)
12107	196	<b>8,00</b> (137)	5,75 (145)	11,58 (111)	66 (142)	705 (140)	3.319 (51)	21,3 (159)
12109	192	<b>8,27</b> (124)	6,46 (80)	10,00 (160)	70 (108)	764 (117)	2.909 (103)	26,3 (113)
12157	206	<b>9,30</b> (80)	6,82 (55)	12,22 (98)	68 (121)	816 (95)	2.846 (111)	28,7 (89)
12159	127	<b>9,62</b> (68)	7,16 (26)	14,29 (50)	90 (18)	1.107 (28)	3.229 (58)	34,3 (33)
12161	268	<b>10,51</b> (41)	7,38 (18)	13,96 (60)	79 (55)	1.034 (34)	3.282 (54)	31,5 (60)
12277	132	<b>7,73</b> (147)	6,00 (121)	10,00 (160)	76 (67)	783 (110)	3.454 (35)	22,7 (148)
12279	179	<b>6,74</b> (173)	4,86 (184)	9,26 (176)	72 (94)	675 (152)	3.118 (70)	21,7 (156)
12305	143	<b>7,93</b> (142)	6,16 (111)	10,50 (149)	72 (91)	763 (118)	3.595 (27)	21,2 (162)
12307	102	<b>8,28</b> (123)	6,11 (114)	9,95 (164)	80 (46)	875 (78)	3.835 (17)	22,8 (146)
12309	163	<b>7,12</b> (166)	5,93 (133)	9,82 (166)	79 (56)	767 (115)	3.355 (47)	22,9 (144)
Bezirk <sup>1)</sup>	3.284	8,81	6,08	13,20	75	852	3.066	27,8
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,41 €/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





Im Gebiet um die Hildburghäuser Straße Ost (12279) in Marienfelde war die mittlere Angebotsmiete auch in den Vorjahren relativ niedrig. Es ist mit zuletzt 6,74 Euro pro Quadratmeter das einzige Gebiet unter der 7-Euro-Marke im Bezirk. Hier liegt eine große, kürzlich per Neubau

ergänzte 1970er-Jahre-Siedlung in städtischem Besitz. Das günstigste Zehntel der Wohnungen wird für sehr niedrige 4,86 Euro pro Quadratmeter angeboten. Dies bedeutet den zweitniedrigsten Rang unter den 185 Postleitzahlgebieten, für die Angebotsmieten ausgewertet werden konnten.

# Treptow-Köpenick: Reger Neubau und gute Perspektiven im Südostbezirk

Treptow-Köpenick gehört zu den vier Stadtrandbezirken Berlins, die die niedrigsten Niveaus der Angebotsmieten in der Stadt haben. Dieses liegt in Treptow-Köpenick aber höher als in Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf. Der weitläufige Südosten Berlins zeichnet sich zugleich durch das lebhafteste Neubaugeschehen unter allen Berliner Außenbezirken aus. Es gibt nicht nur reichlich Flächen, sondern auch besonders dynamische Lagen wie Adlershof sowie sehr reizvolle mit erschlossenen Wasserlagen, zum Beispiel in Grönuau und der Altstadt von Köpenick. Im relativ citynahen Nordwesten des Bezirks gibt es ein für Bezirksverhältnisse teures Gebiet, aber auch drei günstige. Das teure ist das Areal um den Treptower Park (PLZ 12435). Es hat grüne und gepflegte Altbaugelbiete, und vor allem ragt es als einziges im Bezirk in die Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings hinein. In den Vorjahren setzten die Anbieter offenbar auf stark wachsende Nachfrage auch aus den teureren Nachbargebieten Kreuzberg und Neukölln und erhöhten ihre Angebotspreise entsprechend. Die Nachfrage scheint sich allerdings in Grenzen zu halten. Und auch das finanzielle Potenzial der Ansässigen um den Treptower Park ist begrenzt, da ihre mittlere Haushaltskaufkraft mit 2.672 Euro recht mäßig ist. 2016 schraubten die Vermieter den Angebotsmittelwert um 4,9 Prozent zurück. Damit liegt er bei 9,03 Euro pro Quadratmeter. Die mittlere angebotene Wohnung kostet nach wie vor mehr als 30 Prozent der mittleren örtlichen Kaufkraft.

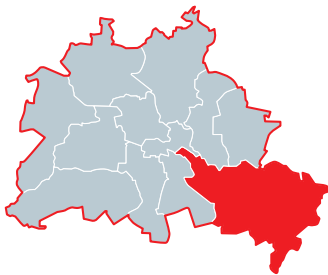
## **Niedrige Mieten in alten Industriequartieren**

Die drei günstigeren, relativ citynahen Gebiete weisen mittlere Angebotsmieten unter 8,50 Euro

pro Quadratmeter auf: Baumschulenweg (12437), Niederschöneweide (12439) und Oberschöneweide (12459) mit dem bezirksweit zweitniedrigsten Wert von 7,46 Euro. Es sind historische Industrie- und Altbaugelbiete mit teils starker Verkehrsbelastung und wenig kaufkräftigen Haushalten. Alle drei Gebiete liegen in dieser Hinsicht auf den hintersten Rängen im Bezirk, und Oberschöneweide sogar ganz unten mit einem Mittelwert von 2.515 Euro. Die angebotenen Wohnungen sind relativ klein; hier ist der Baumschulenweg mit 62 Quadratmetern ebenso an letzter Stelle in Treptow-Köpenick wie bei den warmen Gesamtkosten einer mittleren Wohnung von 632 Euro. Diese liegt in Oberschöneweide nur einen Euro darüber. Dort ist auch die Konkurrenz unter den Anbietern besonders groß: Hinsichtlich der Anzahl der Inserate im jüngsten Erfassungszeitraum ist es der zweitumfangreichste Markt im Bezirk.

Der Weg nach Südosten führt von hier durch Johannisthal (12487). Hinsichtlich der Angebotsmiete, der Wohnungsgrößen und Warmmiete sowie der Kaufkraft liegt das Gebiet im Treptow-Köpenicker Mittelfeld. Ebenso der Ortsteil Adlershof (12489), der seit 25 Jahren erfolgreich als Stadtteil der Wissenschaft und Technologie entwickelt wird. Außerdem besteht Hoffnung auf Impulse durch den Berliner Großflughafen, wenn dieser wenige Kilometer südlich von hier eröffnet wird. Adlershof wird auch als Wohnstandort mit diversen Projekten weiterentwickelt. Hier liegen die Angebotsmieten und die Wohnungsgrößen etwas über den Werten Johannisthals. Die Wohnkostenquote steht mit 29,7 Prozent nach dem Treptower Park an zweiter Stelle im Bezirk.

## Munteres Baugeschehen und viele kleinere Projekte



Es hat seine Vorteile, wenn ein Bezirk durchgrünt ist und es außerdem zahlreiche Gewerbe- und andere Branchen gibt. Treptow-Köpenick nutzt diese Struktur für 38 Wohnungsbauprojekte, die zweitgrößte Zahl nach dem Bezirk Mitte. Vorgesehen sind insgesamt rund 3.720 Wohnungen, womit der Bezirk auf Rang 3 hinter Lichtenberg und Mitte liegt – aber weit vor anderen Bezirken, die wie Treptow-Köpenick große Anteile an Stadtrandgebieten

haben. Kaum ein Stadtteil ist ausgenommen; auf die großen sind die Projekte recht gleichmäßig verteilt: In Adlershof, Altglienicke, Alt-Treptow und Köpenick sind jeweils mehr als 600 Wohnungen vorgesehen. Schwerpunkte liegen aber meist auf mittleren und kleineren Vorhaben. Allein in Adlershof sind es zehn Projekte.

## **Wohneigentum in Alt-Treptow**

Das größte Einzelvorhaben ist am südlichen Stadtrand

in Altglienicke vorgesehen, unweit des künftigen Berlin-Brandenburger Flughafens. Über 400 Wohnungen werden hier für das landeseigene Unternehmen Stadt und Land errichtet, um sie allesamt zu vermieten. In derselben Straße, der Schönefelder Chaussee, ist auch die landeseigene Degewo mit knapp 170 geförderten Wohnungen aktiv, die im Schnitt für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden sollen. Zwei größere private





**Wasserlage:** An der Mündung der Dahme in die Spree nahe der Köpenicker Altstadt wohnt es sich besonders gut.

### Ein Hauch von Luxus in Grünau

Adlershofs mittlere Angebotsmiete von 8,33 Euro pro Quadratmeter wird allerdings östlich von hier in Grünau (12527) um 0,60 Euro überboten. Dieses Gebiet liegt damit nur 0,10 Euro unter dem Bezirksspitzenreiter am Treptower Park. Grünau ist Schauplatz großer Neubauprojekte mit teils schönen Wasserlagen an der Dahme. Die mittlere Angebotsmiete stieg dort zuletzt um 9,9 Prozent. Es ist in zweifacher Hinsicht eine der Treptow-Kö-

penicker Luxusadressen: Das teuerste Zehntel der Wohnungen wird hier für im Mittel 14,00 Euro pro Quadratmeter angeboten; der gleiche Wert wie in Niederschöneeweide. In Rahnsdorf liegt deren Wert noch etwas höher, ist aber aufgrund der geringen Angebotszahl nur bedingt aussagekräftig. Die Wohnungen sind in Grünau neben Rahnsdorf mit im Mittel 86 Quadratmetern die größten, was bezirksweit zur höchsten mittleren Warmmiete von 955 Euro führt. Dank der dritthöchsten mitt-

Vorhaben mit Eigentumswohnungen sollen im innerstädtischen Norden des Bezirks in Alt-Treptow realisiert werden: der erste Abschnitt der „Bouchégärten“ mit rund 280 sowie ein Vorhaben in der Fanny-Zobel-Straße mit 220 Wohnungen. Gleich um die Ecke in der Heidelberger Straße errichtet die landeseigene WBM rund 160 Mietwohnungen. 40 davon werden gefördert für 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet, die übrigen zu dem für städ-

tische Unternehmen beachtlichen Durchschnittssatz von rund 12,00 Euro pro Quadratmeter.

### Land Berlin gut vertreten

Die zehn Adlershofer Projekte werden überwiegend Mietwohnungen enthalten. Auch hier sind öffentliche Unternehmen aktiv, unter anderem die HOWOGE, sodass im Bezirk Treptow-Köpenick das Land Berlin gleich mit vier eigenen Gesellschaften im Wohnungs-

bau vertreten ist. Im privatwirtschaftlichen Projekt „Wohnen am Campus“ entstehen neben Eigentumswohnungen auch Reihenhäuser, die jeweils 210 Quadratmeter umfassen und zu Preisen zwischen rund 410.000 und 450.000 Euro verkauft werden sollen. Geschosswohnungsbauprojekte auf der nördlichen Seite des Bahnhofs Adlershof enthalten Wohnungen ab 29 Quadratmetern. Einen bunten Mix von Vorhaben weist schließlich Köpe-

nick auf: Miete und Eigentum, Quadratmeterpreise von rund 2.500 bis rund 5.000 Euro, bei Wohnungsgrößen von 38 bis 225 Quadratmetern.



leren Haushaltskaufkraft im südöstlichen Berlin können Grünaus Bewohner das aber recht gut verkraften.

Im äußersten Südwesten des Bezirks liegen ein quantitativ sehr kleines sowie ein preislich sehr günstiges Gebiet. Das kleine ist Bohnsdorf (12526), aber mit einem für Stadtrandverhältnisse recht hohen mittleren Angebotswert von 8,32 Euro pro Quadratmeter. Der Wert schwankte nicht zuletzt aufgrund der wenigen Angebote in den vergangenen Jahren stark; auf den stärksten Anstieg 2013 und 2014 folgte jetzt der stärkste Rückgang Treptow-Köpenicks. Beides ist aber angesichts des geringen Umfangs nur bedingt aussagekräftig. Weit mehr Angebote gibt es in Altglienicke (12524). Es ist eines der für Mieter günstigsten Gebiete im Bezirk mit einem Mittelwert von 7,51 Euro pro Quadratmeter und einem zuletzt nur geringen

Anstieg von 2,7 Prozent. Dieser Markt, wie auch der von Bohnsdorf, dürften sich noch stärker als der von Adlershof beleben, wenn eines Tages der hier ganz nah gelegene Flughafen eröffnet wird. Bisher ist das Geschehen eher ruhig – sowohl in den weitläufigen Eigenheimgebieten Altglienicke als auch in den Plattenbauten des „Planetenviertels“. Die Wohnkostenquote ist mit 20,5 Prozent die niedrigste im Bezirk.

### Zahlreiche Angebote in Köpenick

Von den westlichen und südwestlichen Gebieten des Bezirks geht es nun zu den meist cityferneren und teils sehr dünn besiedelten Stadtteilen östlich davon. Köpenick (12555) hatte zuletzt den umfangreichsten Markt hinsichtlich der Angebotszahl im Bezirk. Womöglich wegen der großen Konkurrenz ist der mittlere geforderte Quadratmetersatz

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 %
12435	138	<b>9,03</b> (87)	6,53 (72)	13,00 (81)	75 (72)	841 (85)	2.672 (147)	31,5 (62)
12437	339	<b>8,01</b> (136)	6,43 (87)	11,95 (108)	62 (166)	632 (166)	2.563 (163)	24,7 (125)
12439	197	<b>8,39</b> (117)	6,00 (121)	14,00 (53)	65 (151)	686 (148)	2.647 (152)	25,9 (114)
12459	577	<b>7,46</b> (157)	5,80 (140)	11,47 (117)	66 (146)	633 (165)	2.515 (171)	25,2 (120)
12487	268	<b>8,17</b> (127)	6,18 (108)	11,50 (113)	73 (83)	758 (121)	2.823 (114)	26,8 (109)
12489	419	<b>8,33</b> (119)	6,50 (75)	11,38 (121)	76 (66)	796 (104)	2.681 (144)	29,7 (78)
12524	199	<b>7,51</b> (155)	6,30 (100)	10,33 (152)	74 (79)	713 (137)	3.480 (33)	20,5 (169)
12526	42	<b>8,32</b> (121)	5,62 (162)	10,30 (156)	77 (64)	803 (99)	3.596 (26)	22,3 (149)
12527	136	<b>8,93</b> (96)	6,61 (67)	14,00 (53)	86 (25)	955 (55)	3.550 (30)	26,9 (108)
12555	605	<b>8,69</b> (105)	6,46 (80)	11,31 (125)	71 (103)	769 (114)	2.851 (109)	27,0 (105)
12557	469	<b>8,02</b> (135)	5,67 (154)	11,40 (120)	71 (98)	728 (132)	3.114 (71)	23,4 (138)
12559	160	<b>7,44</b> (158)	5,62 (163)	9,83 (165)	72 (92)	694 (147)	3.254 (57)	21,3 (158)
12587	227	<b>8,41</b> (115)	6,50 (75)	13,00 (81)	81 (38)	863 (83)	3.057 (80)	28,2 (91)
12589	44	<b>8,92</b> (97)	6,94 (46)	14,88 (39)	86 (26)	949 (58)	3.751 (21)	25,3 (119)
Bezirk <sup>1)</sup>	3.820	8,12	6,01	12,00	71	736	2.971	24,8
Berlin <sup>1)</sup>	43.949	9,00	5,84	14,46	73	835	2.990	27,9

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,18 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,41 €/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

zuletzt nur um 2,2 Prozent gestiegen. Er liegt aber mit 8,69 Euro auf Rang 4 im Bezirk. Ansonsten passen zur Mittellage im Berliner Südosten die vielen mittleren Werte auf dem Wohnungsmarkt. In Köpenick finden sich keine auffälligen Ausschläge der Angebotsmieten nach oben und unten; die Wohnungsgröße liegt mit 71 Quadratmetern ebenso im mittleren Bereich wie die Haushaltskaufkraft von

2.851 Euro. Das führt zu einer Wohnkostenquote von 27,0 Prozent, die jedoch mit Rang 4 zu den höheren Werten im Bezirk gehört. Die Entwicklungsprognosen für den Kern von Köpenick sind positiv: Es gibt viele idyllische Lagen an den beiden Flüssen Spree und Dahme sowie nahe dem Waldgebiet, das an den nördlichen Gebietsteil Uhlenhorst angrenzt. Die Köpenicker Bahnhofstraße hat sich mit

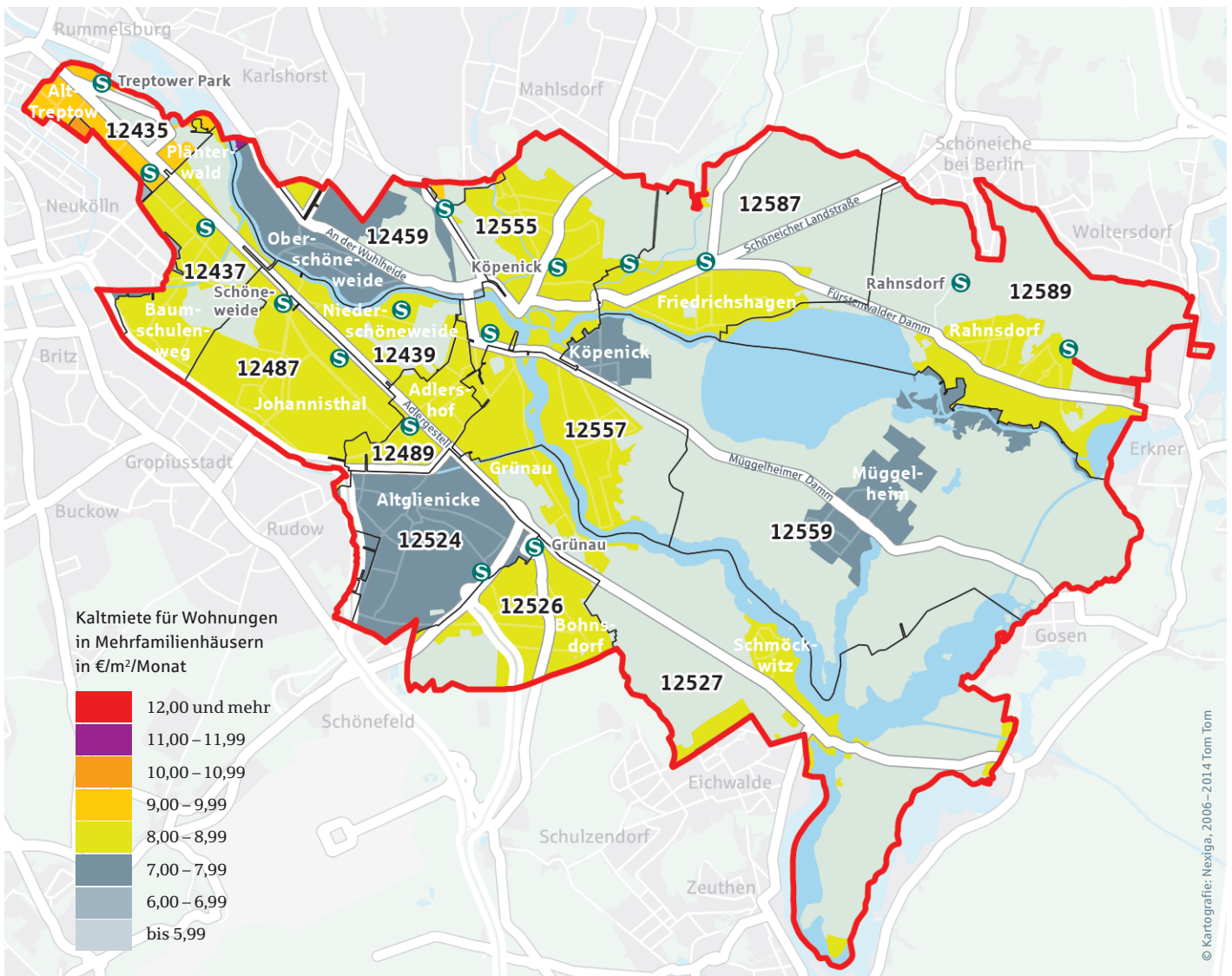
zwei Einkaufszentren gut entwickelt; ein Regionalbahnhof soll in einigen Jahren rasche Verbindungen ins Berliner Zentrum bieten.

Es bleiben vier besonders zentrumsferne, dafür mit viel Wald und Wasser gesegnete Gebiete am Südostrand Berlins. Von ihnen hat Rahnsdorf (12589) den kleinsten Markt, aber das höchste Mietniveau mit 8,92 Euro – passend zur örtlichen Haushaltskaufkraft, die mit 3.751 Euro den Trep-tow-Köpenicker Höchstwert erreicht. Deutlich mehr Angebote gibt es in Wendenschloß (12557). Zu diesem Gebiet gehören ausgedehnte Wohnviertel südlich des Köpenicker Altstadt-kerns. Die Angebotsmieten sind zuletzt um stattliche 13,5 Prozent auf 8,02 Euro gestiegen. Die Haus-haltskaufkraft liegt mit 3.114 Euro im oberen Bereich im Bezirk. Im Gebiet werden aber rela-tiv kleine Wohnungen mit im Mittel 71 Quadrat-

metern angeboten, was zu einer recht niedrigen Wohnkostenquote von 23,4 Prozent führt.

**Müggelheim: Dezentrale Lage, niedrige Mieten**

Spürbar höher ist sie nordöstlich von hier in Friedrichshagen (12587) mit 28,2 Prozent. Hier wirken sich sowohl die um 0,39 Euro pro Qua-dratmeter höheren Angebotsmieten als auch die etwas niedrigere mittlere Haushaltskaufkraft aus – vor allem aber die mit 81 Quadratmeter viel größeren Wohnungen, deren Flächenumfang die Gesamtkosten treibt. Es bleibt noch das südöst-liche Stadtrandgebiet Müggelheim (12559), zu dem auch die Großsiedlung Salvador-Allende-Viertel aus DDR-Zeiten zählt. Die insgesamt in-nenstadtferne Lage sowie die mäßige Anbindung an diese halten den Mittelwert der Angebotsmie-ten bei 7,44 Euro, der niedrigste Wert im Bezirk.



# Mietkarte: Berlins Preisniveaus und Lagetypen auf einen Blick

Die Gebiete mit den höchsten mittleren Angebotsmieten sind auf der Karte rot und violett markiert; graue Töne stehen für niedrige. In benachbarten Preisklassen finden sich charakteristische Gebietstypen, die auch im Hinblick auf das Wohnumfeld sowie ihre Gebäudestruktur viele Gemeinsamkeiten aufweisen.

Die Toplagen der City **[A]** liegen alle bei 13,00 Euro pro Quadratmeter und mehr. Sie sind die teuersten Gebiete der Stadt, auch wenn ihre mittleren Angebotsmieten 2016 stagnieren.

Die im Mietranking folgenden Innenstadtlagen **[B]** liegen allesamt nördlich der City Ost. Es sind überwiegend von Altbauten geprägte Wohngebiete. Hier verlangen Anbieter zwischen 12,50 und 13,00 Euro pro Quadratmeter.

Mit einem breiten Angebot an Ausghehmöglichkeiten und einem vielfältigen Nachtleben punkten die Szeneviertel **[C]**, wo der Quadratmeter im Mittel zwischen rund 10,50 und 11,20 Euro kosten soll.

Außerhalb der Innenstadt gibt es historische Quartiere **[D]** mit charmanten Gebietszentren und gutbürgerlichem Flair, wo man je nach Entfernung zur City 9,00 bis 11,00 Euro pro Quadratmeter zahlt.

Die einfachsten Lagen in der Innenstadt **[E]** rangieren bei rund 9,00 Euro bis 9,50 Euro pro Quadratmeter. Man ist nicht weit vom Zentrum entfernt, hat aber teils ein verkehrsreiches Wohnumfeld und weniger attraktive Alt- und Nachkriegsbauten.

Kleinstadtkern statt Metropole – das ist das Motto in den Vorstadtkernen **[F]**. Für 8,00 bis 9,00 Euro pro Quadratmeter bekommt man dort ein suburbanes Angebot, hat aber weite Wege ins Berliner Zentrum.

Am grünen Stadtrand **[G]** wohnt man in Eigenheimen, kleinen Mehrfamilienhäusern und einzelnen verdichteten Neubauquartieren. Die Infrastruktur ist oft mäßig, aber das Wohnumfeld und die Angebotsmieten zwischen 7,00 und 7,50 Euro sind familiengerecht und zugleich seniorenfreundlich.

Großsiedlungen am Stadtrand **[H]** sind von Hochhäusern und Zeilenbauten der 1960er- bis 1980er-Jahre geprägt. Ihre Charakteristika sind eine dezentrale Lage und teils sehr mächtige Nachkriegsbauten sowie nicht zuletzt Angebotsmieten unter 7,00 Euro, teils sogar unter 6,00 Euro pro Quadratmeter.

## Beispiele für Lagen und Mietniveaus

[A] City	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
10178	Hackescher Markt	Mitte	13,80
10117	Unter den Linden	Mitte	13,01
10785	Potsdamer Platz	Mitte	13,00

[B] Top-Innenstadt	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	13,00
10405	Prenzlauer Allee	Pankow	12,50
10115	Chausseestraße	Mitte	12,50

[C] Szeneviertel	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
10997	Wrangelstraße	Friedrichshain-Kreuzberg	11,20
10961	Gneisenaustraße	Friedrichshain-Kreuzberg	11,00
12047	Maybachufer	Neukölln	10,52

[D] Bürgerlich-dezentral	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
12161	Friedrich-Wilhelm-Platz	Tempelhof-Schöneberg	10,51
14197	Rüdesheimer Platz	Charlottenburg-Wilmersd.	9,50
12205	Lichterfelde-West	Steglitz-Zehlendorf	9,46

[E] Einfache Innenstadtlagen	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
10553	Beusselstraße	Mitte	9,46
10969	Prinzenstraße	Friedrichshain-Kreuzberg	9,26
10589	Mierendorffplatz	Charlottenburg-Wilmersd.	9,01

[F] Vorstadtkerne	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
12555	Köpenick	Treptow-Köpenick	8,69
13507	Alt-Tegel	Reinickendorf	8,50
13053	Alt-Hohenschönhausen	Lichtenberg	8,18

[G] Grüner Stadtrand	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
13125	Karow/Buch	Pankow	7,30
13591	Staaken	Spandau	7,30
12309	Lichtenrade-Südost	Tempelhof-Schöneberg	7,12

[H] Stadtrand-Großsiedlungen	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete <sup>1)</sup>
13435	Märkisches Viertel West	Reinickendorf	6,30
13593	Heerstr./Wilhelmstr.	Spandau	5,97
12689	Ahrensfelde	Marzahn-Hellersdorf	5,75

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

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme



# Berlins besondere Wohngebiete

## Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	106
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	104
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	103
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	103
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	102

1) Mittelwert der Angebote

## Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
13051	Lichtenberg	Malchow	56
12057	Neukölln	Köllnische Heide	57
12681	Marzahn-Hellersdorf	Bitterfelder Straße	57
10315	Lichtenberg	Friedrichsfelde Nord	58
13351	Mitte	Rehberge	58

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchsten Durchschnittsmieten (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10178	Mitte	Hackescher Markt	13,80
10117	Mitte	Unter den Linden	13,01
10119	Mitte	Potsdamer Platz	13,00
10785	Mitte	Rosenthaler Platz	13,00
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	12,50

1) Median der Angebote

## Die niedrigsten Durchschnittsmieten (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	5,75
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	5,97
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	5,98
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	6,14
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	6,28

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchste Mietsteigerung

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung <sup>1)</sup> zu 2015 in %
13355	Mitte	Humboldthain	+47,0
12055	Neukölln	Richardplatz	+32,4
12051	Neukölln	Silbersteinstraße	+24,1
12049	Neukölln	Schillerpromenade	+20,4
12439	Treptow-Köpenick	Niederschöneweide	+19,9

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

## Die stärksten Mieterückgänge

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung <sup>1)</sup> zu 2015 in %
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	-16,8
10783	Tempelhof-Schöneberg	Bülowbogen	-11,3
12351	Neukölln	Johannisthaler Ch.	-5,3
12435	Treptow-Köpenick	Treptower Park	-4,9
10117	Mitte	Unter den Linden	-3,3

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

## Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	4.953
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.430
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	4.417
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.370
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grünwald	4.334

1) je Haushalt und Monat

## Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
13353	Mitte	Sprengelkiez	2.295
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.316
13349	Mitte	Schillerpark	2.381
12049	Neukölln	Schillerpromenade	2.397
13351	Mitte	Rehberge	2.398

Quelle: Michael Bauer Research; Bearbeitung: CBRE

## Die höchste Wohnkostenquote

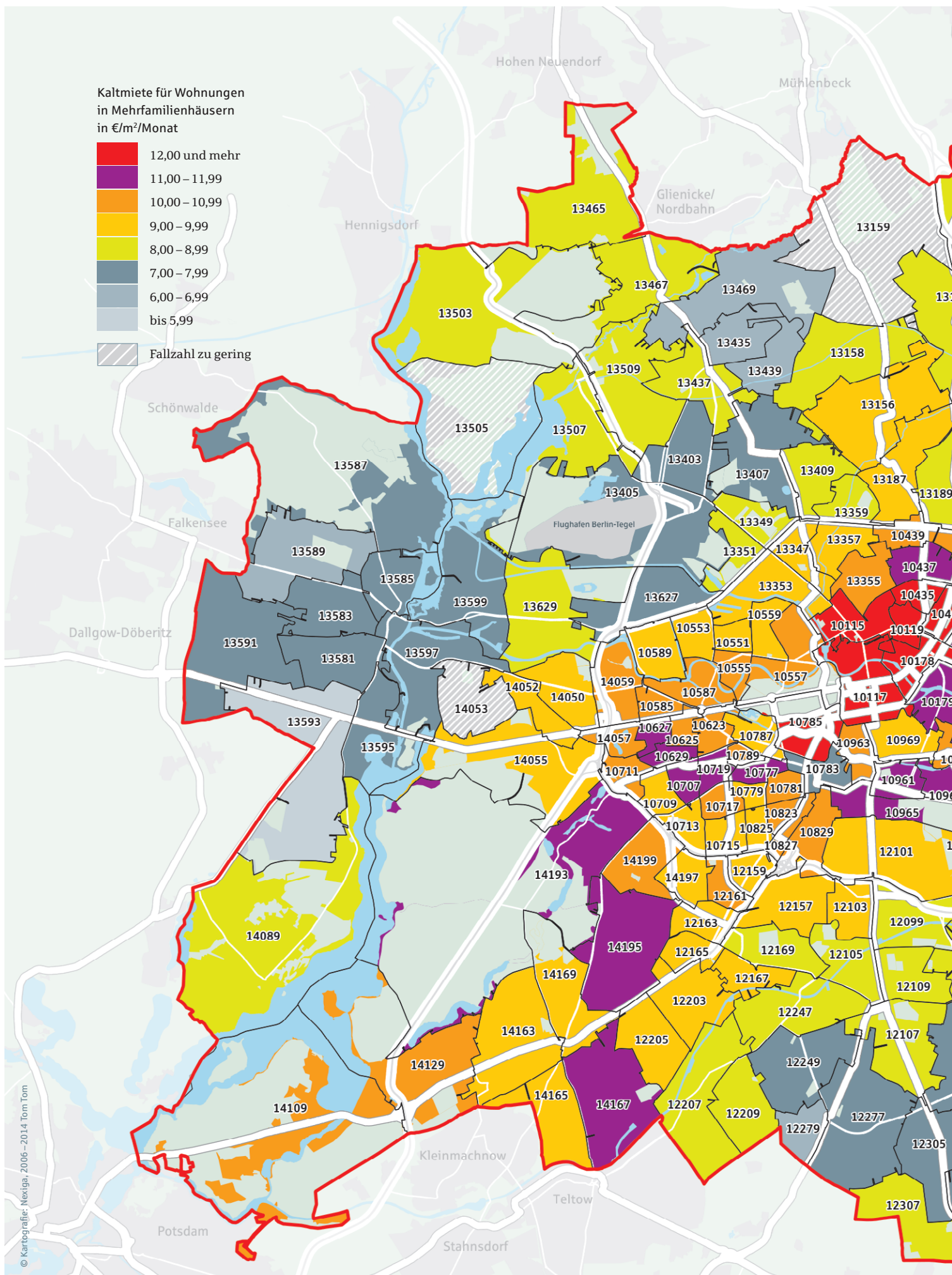
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung <sup>1)</sup> warm in %
10178	Mitte	Hackescher Markt	46,7
10115	Mitte	Chausseestraße	44,3
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	43,6
10785	Mitte	Potsdamer Platz	43,2
10965	Friedrichshain-Kreuzberg	Mehringdamm	42,0

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft

## Die niedrigste Wohnkostenquote

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung <sup>1)</sup> warm in %
12681	Marzahn-Hellersdorf	Bitterfelder Straße	17,2
13051	Lichtenberg	Malchow	17,3
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	17,9
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	18,0
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	18,3

Quelle: CBRE



# Mietpreise Berlin 2016

