

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building features balconies with metal railings and large windows. A red banner is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

Wohnmarktreport Berlin 2015

mit Wohnkostenatlas

Berlin: Starke Nachfrage, kleineres, aber vielfältigeres Angebot

Auf Berlins Wohnungsmarkt steigt die Nachfrage von Nutzern und Investoren weiter an. Der Anstieg basiert bei Ersteren auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen, der Wirtschaftsleistung und der Kaufkraft. Bei Wohnimmobilieninvestoren beruht die starke Nachfrage auf den im internationalen Vergleich weiterhin mäßigen Preisen, auf positiven Erwartungen für die Stadt, dem niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an alternativen Investments.

Doch die Nachfrageschwerpunkte wechseln. In den vergangenen Jahren konzentrierte sich der Mietanstieg auf besonders gefragte Innenstadtquartiere. Jetzt ist hier das Steigerungspotenzial teilweise ausgereizt: Der Nachfragedruck verlagert sich von den Spitzenlagen in die Breite. Deutlich stärker geworden ist er in Innenstadtrandlagen, in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums und auch in einfachen Stadtrandlagen. Dieser räumliche Trend bestätigt sich auch sektoral: Bei besonders hochwertigen Wohnungen war der Anstieg der Mietforderungen prozentual gering, dagegen bei einfachen Wohnungen besonders stark.

Zugleich steigen die Preise für Eigentumswohnungen besonders in Citylagen. Offenbar verlagern solvente Wohnungssuchende ihre Nachfrage von Miet- zu Eigentumswohnungen, nicht zuletzt weil bei jetzigem Zinsniveau die Monatsbelastung nach einem Kauf niedriger sein kann als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Der Neubau hat sich wie schon im Vorjahr stark belebt. Jede neue Wohnung entlastet den Bestandsmarkt, aber nach wie vor hält der Neubau mit dem Nachfragewachstum nicht Schritt. Auch ist er weiterhin stark auf bestimmte Stadtteile konzentriert und vor allem im hochwertigen Eigentumssegment aktiv.

Diese und viele andere Entwicklungen und Hintergründe präsentiert der Wohnmarktreport Berlin, der in diesem Jahr erstmals gemeinsam von der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH herausgegeben wird. Er basiert auf mehr als 100.000 erfassten Angeboten an Miet- und Eigentumswohnungen sowie Mehrfamilienhäusern in den ersten drei Quartalen 2014. Alle Mietwohnungen sind einem der 190 Berliner Postleitzahlgebiete zugeordnet. Das ermöglicht kleinräumige Analysen und Trendbetrachtungen von Mikrostandorten. Dafür analysiert der Report über die Quadratmetermiete hinaus Daten zu lokalen Wohnungsgrößen und zur Kaufkraft vor Ort und setzt sie zueinander in Beziehung.

Der Report will allen Akteuren auf dem Berliner Markt Orientierung bieten, aber auch zur Versachlichung der Debatten beitragen. Dazu gehört, dass die von manchen befürchtete Marktüberhitzung auf dem Berliner Markt in Einzelfällen sichtbar, aber kein flächendeckendes Phänomen ist. Hervorgehoben sei zudem, dass zwar die Mieten gestiegen sind, aber auch die Kaufkraft in der Stadt wächst, weshalb der Wohnkostenanteil in den Privatbudgets nur gering steigt. Auch wächst dieser Anteil tendenziell mit der Kaufkraft im jeweiligen Quartier. Besser verdienende Haushalte investieren in der Regel prozentual einen größeren Teil ihres Geldes in die Wohnung. Der Mietkostenanteil in Quartieren mit schwächerer Kaufkraft ist dagegen deutlich geringer – auch in Zeiten wachsender Anspannung auf dem Markt. Nach wie vor gibt es in der Stadt viele einfache, preisgünstige Wohnungen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!



Gero Bergmann
Mitglied des Vorstandes
Berlin Hyp AG



Dr. Henrik Baumunk
Managing Director
CBRE GmbH

Städtevergleich

03 | Berlin holt im Städtevergleich bei Kaufkraft und Mieten weiter auf. Verglichen mit den weiteren Top-Großstädten bleibt der Wohnungsmarkt in der Hauptstadt jedoch noch entspannt

Standort Berlin

04 | Der positive Trend in der demografischen und ökonomischen Entwicklung setzt sich in der Stadt weiter fort. Im Vergleich der Bezirke sowie innerhalb dieser bestehen jedoch mitunter große Unterschiede

Eigentümerstruktur

06 | Berlins Wohnungsanbieter bilden eine große und heterogene Gruppe, in der Privatanbieter eine Mehrheit ausmachen. Der Anteil an Wohnungen mit besonderen Bedingungen für Miethöhe und Vergabe ist weiterhin hoch

Mieten, Kaufpreise, Investments, Transaktionen und Finanzierung

08 | Der Mietanstieg ist nach wie vor deutlich und dehnt sich räumlich aus. Auch die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser befinden sich weiter im Aufschwung. Berlin bleibt attraktiver internationaler Investmentstandort. Der Finanzierungsmarkt ist insgesamt lebhaft und stabil

Neubau

14 | Die Neubautätigkeit behält auch 2014 ihren Schwung bei. Der Bezirk Mitte ist weiterhin der Schwerpunkt für Wohnungsbauentwicklungen in der Stadt

Wohnkostenatlas: Einführung

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

Die zwölf Berliner Bezirke und ihre 190 Postleitzahlgebiete

20 | Charlottenburg-Wilmersdorf

24 | Friedrichshain-Kreuzberg

26 | Lichtenberg

28 | Marzahn-Hellersdorf

30 | Mitte

34 | Neukölln

36 | Pankow

38 | Reinickendorf

40 | Spandau

42 | Steglitz-Zehlendorf

44 | Tempelhof-Schöneberg

46 | Treptow-Köpenick

Erläuterung zur Mietkarte

48 | Spitzenlagen, Szenekieze, preisgünstige Innenstadtlagen, grüne Stadtrandlagen, Villenviertel – Berlins Kieze sind vielfältig

Mietkarte für ganz Berlin

Umschlag | Berlins Preisniveaus und Lagetypen auf einen Blick. Teure Lagen weiten sich aus, aber nach wie vor gibt es zahlreiche preisgünstige Quartiere in der Stadt

Besondere Wohngebiete

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

Städtevergleich: Berlin holt bei Kaufkraft und Mieten kräftig auf

Trotz der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen und deutlichen Anzeichen von Verknappung hat Berlin weiterhin den entspanntesten Wohnungsmarkt unter Deutschlands sieben größten Städten. Der Leerstand ist höher als in den sechs nächstgrößeren Städten, die Angebotsmiete deutlich niedriger. Die Stadt holt wirtschaftlich weiter auf, einem starken Mietanstieg sind aber Grenzen gesetzt, etwa durch die niedrigste Kaufkraftziffer und die höchste Arbeitslosenquote unter den größten deutschen Städten.

Sein niedriges Mietniveau verdankt Berlin aber nicht nur wirtschaftlichen Faktoren, sondern auch dem politischen, sozialen und baulichen Erbe der Vergangenheit. Es besteht zu einem beträchtlichen Teil aus Plattenbauten im Osten sowie (einstigen) Sozialbauten im Westen der Stadt, die meist gleichermaßen sparsam an Architektur, Atmosphäre und Raumqualität sind. Viele Altbauquartiere bieten zwar urbane Atmosphäre, aber oft auch dunkle Wohnungen mit mäßigem Komfort und unpraktischen Grundrissen. Bis 1990 gab es im Osten der Stadt faktisch keinen und im Westen nur wenig frei finanzierten Geschosswohnungsbau. Erst danach hat Berlin durch Neubauten und Sanierungen auch qualitativ aufgeholt, was höhere Mieten und Preise rechtfertigt. Auf der Nachfrageseite wirkten der Zuzug zahlungskräftiger Wohnungssuchender sowie internationaler Kapitalanleger und die bessere wirtschaftliche Lage der Berliner in diese Richtung.

Stärkere Kaufkraft korreliert in vielen Städten auch mit höherer Angebotsmiete

Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter stieg in Berlin zuletzt stärker als in den meisten anderen Großstädten, liegt aber größtenteils noch weit unter deren Niveau. Das Mietniveau steht in der Regel in einem Verhältnis zur jeweiligen mitt-

leren Kaufkraft. Zwar sind die Haushaltsgrößen in den sieben Städten nicht völlig identisch, doch ist die Beziehung zwischen Mietniveau und Kaufkraft eindeutig erkennbar. In Köln liegt die mittlere Kaufkraft 15 Prozent über der von Berlin, die Angebotsmiete pro Quadratmeter liegt 14 Prozent darüber. Haushalte in Hamburg verfügen über 20 Prozent mehr freie Mittel und begegnen auf dem Wohnungsmarkt 22 Prozent höheren inserierten Mieten. In Stuttgart liegt die Kaufkraft 23 Prozent höher als der Berliner Wert und die Angebotsmiete pro Quadratmeter 25 Prozent darüber.

Ähnliche Angebotsmieten in Düsseldorf, deutlich höhere in Frankfurt am Main und München

In Düsseldorf ist das Mietniveau gemessen am Wohlstand relativ niedrig: Die Kaufkraft liegt 27 Prozent höher als in Berlin, die Angebotsmiete jedoch nur 8 Prozent. Umgekehrt ist es in Frankfurt und München: Hier ist das Verhältnis von Kaufkraft und Miete aus Nachfragersicht weit ungünstiger als in Berlin. In Frankfurt liegt die Kaufkraft 22 Prozent höher, die Angebotsmiete aber 40 Prozent. München hat die höchste Kaufkraft aller sieben Metropolen – ihr Niveau liegt 43 Prozent über dem von Berlin. Die Angebotsmiete liegt 66 Prozent höher.

Kaufkraft und Mieten steigen in Berlin voraussichtlich weiter. Auch die Relation zwischen beiden dürfte sich verändern: Innerhalb der Stadt, aber auch im Vergleich zwischen den Städten zeigt sich, dass mit wachsender Kaufkraft die Angebotsmieten steigen: Wer mehr verdient, wendet freiwillig einen höheren prozentualen Anteil seines Einkommens für das Wohnen auf. Eine steigende Wohnkostenquote bedeutet daher nicht zwangsläufig eine finanzielle Verknappung zulasten anderer Konsumbereiche, sondern kann auch auf wachsenden Wohlstand in der Stadt hinweisen.

Berlin: Geringere Kaufkraft – niedrigere Angebotsmieten

Kennziffern der sieben größten deutschen Städte

Stadt	Einwohner ¹⁾ 2013	Kaufkraftkennziffer 2014, Deutschland = 100 100	Leerstandsquote ²⁾ 2013, in %	Angebotsmiete ³⁾ 2014, in €/m ² /Monat	durchschnittliche Fläche der An- gebote ³⁾ 2014 in m ²	Baufertig- stellungen ⁴⁾ 2013, je 1.000 Einwohner
Berlin	3.421.829	93,8	1,8	8,55	70,6	0,8
Düsseldorf	598.686	118,7	1,6	9,23	74,5	1,7
Frankfurt a. M.	701.350	114,8	0,7	12,00	75,7	3,5
Hamburg	1.746.342	112,9	0,7	10,43	70,1	2,5
Köln	1.034.175	107,7	1,2	9,77	69,4	2,1
München	1.407.836	133,6	0,4	14,17	71,1	4,2
Stuttgart	604.297	115,2	1,2	10,71	72,5	1,6

1) 31.12. 2) marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau 3) Quartale 1 bis 3 4) in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen

Quellen: CBRE-empirica-Leerstandsindex, CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter

Weiteres Wachstum in der Wirtschaft, starker Zuwachs der Bevölkerung

Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einkommen in Berlin wachsen, die Einwohnerzahl nimmt kräftig zu. Die Stadt hat die Folgen der Teilung und die Umbrüche nach der Wiedervereinigung noch nicht ganz überwunden, schließt aber auf immer mehr Feldern zu Europas großen Metropolen auf. Berlin ist nationale und internationale Metropole für Politik, Kultur, Wissenschaft und Tourismus. Nicht zuletzt vergrößert sich der Wohlstand der Bürger in der einst armen Stadt, was mehr und mehr Menschen aus anderen Regionen anlockt. „Alles in allem ist Berlin einer der spannendsten und in vieler Hinsicht zukunftsreichsten Standorte Europas“, bilanziert Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG.

Die Stadt verdankt ihren Aufschwung nicht nur dem Boom einer einzelnen Branche, sondern der parallelen Entwicklung mehrerer Sektoren. Als Sitz von Regierung und Parlament, Verbänden, Medien und vielen weiteren Hauptstadtinstitutionen ist Berlin fest etabliert. Größter einzelner Wirtschaftszweig ist jedoch der Tourismus. Berlin liegt hier

europaweit an dritter Stelle hinter London und Paris. Mehr als 275.000 Arbeitsplätze in Gastronomie, Handel und Verkehr basieren direkt auf dem Tourismus.

Auch die lange Zeit schwache Industrie wächst wieder. Sie hat über 105.000 Beschäftigte und exportiert rund 55 Prozent ihrer Produkte. Wichtige Branchen sind unter anderem Fahrzeug- und Motorenbau, Pharmazie, Medizin- und Elektrotechnik. Ein Drittel aller Berliner Patente wird in der Elektrotechnik angemeldet. In anderen Bereichen ist die Gründertätigkeit ebenfalls rege: Rund 40.000 neue Unternehmen entstehen jährlich in Berlin, gemessen an der Einwohnerzahl die höchste Quote aller Bundesländer. Die Entwicklungen in vielen Einzelbereichen summieren sich zu einem positiven Gesamttrend: Vor zehn Jahren gehörte Berlin zu den Schlusslichtern beim Wirtschaftswachstum in Deutschland; inzwischen hat es den Spitzenplatz unter den Bundesländern erreicht.

Positive Arbeitsmarktentwicklung

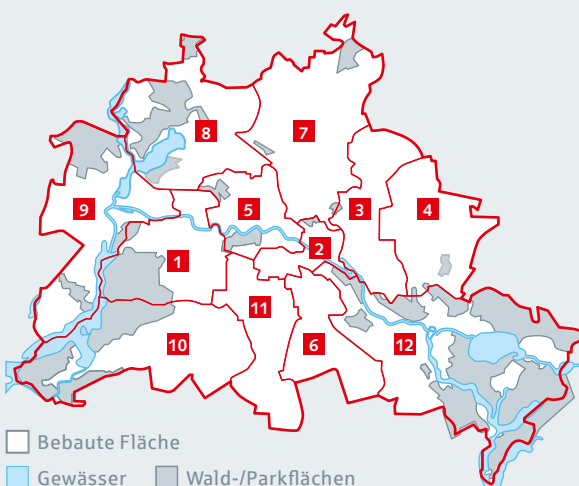
Berlin hat allerdings immer noch die höchste Arbeitslosenquote unter den deutschen Bundesländern. Jedoch entwickelt sich der Arbeitsmarkt besser als überall sonst in Deutschland. Die Zahl der Arbeitslosen ist seit 2005 um fast ein Drittel gesunken. Analog zum Rückgang der Arbeitslosigkeit stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von Mitte 2013 bis Mitte 2014 um 3,3 Prozent, wogegen der Zuwachs in Deutschland nur 1,9 Prozent betrug.

Dank zahlreicher renommierter Universitäten ist die Stadt auch für Hochqualifizierte, für den ambitionierten Nachwuchs und als Ausbildungs-

Über die Berlin Hyp

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

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner 2013 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km ² 2013 ²⁾
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	302.313	4.671
2 Friedrichshain-Kreuzberg	263.526	12.959
3 Lichtenberg	262.760	5.042
4 Marzahn-Hellersdorf	251.007	4.063
5 Mitte	337.593	8.553
6 Neukölln	311.943	6.943
7 Pankow	371.438	3.604
8 Reinickendorf	246.412	2.759
9 Spandau	222.300	2.420
10 Steglitz-Zehlendorf	284.313	2.772
11 Tempelhof-Schöneberg	324.208	6.105
12 Treptow-Köpenick	244.016	1.449
Berlin gesamt	3.421.829	3.837

1) 31.12., Basis: Fortschreibung auf Grundlage Zensus 2) mittlere Prognosevariante 3) alle zivilen Erwerbspersonen

ort immer attraktiver. 2013 erzielte Berlin einen Netto-Zuwanderungsgewinn von knapp 42.000 Personen. Ende 2013 lebten somit 3,4 Millionen Menschen in der Stadt. Der Aufwärtstrend hält seit nunmehr 2005 ununterbrochen an. Für das Jahr 2030 rechnet die Stadt mit rund 3,76 Millionen Einwohnern, wobei jedoch die aktuelle Entwicklung die prognostizierte bereits deutlich überschreitet. Prozentual noch stärker dürfte die für den Wohnungsmarkt bedeutsame Zahl der Haushalte steigen: Der Trend zur Verkleinerung von Haushalten setzt sich fort; auch der Anteil der alleinlebenden Senioren steigt. „Sicher ist, dass Berlin sich auf eine weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum einstellen muss“, sagt Dr. Henrik Baumunk, Head of Residential Valuation bei CBRE.

Bezirke entwickeln sich unterschiedlich

Einwohnerzahl und Arbeitsmarkt entwickeln sich in den einzelnen Stadtbezirken recht unterschiedlich. Den größten Bevölkerungszuzug erlebte 2013 der Bezirk Mitte, der in einem Jahr allein durch Wanderungen rund 5.700 Einwohner hinzugewann. Der zentrale Bezirk Berlins ist bei Zuzüglern besonders bekannt und begehrt und der momentan wichtigste Standort von Neubauprojekten in der Stadt.

An zweiter Stelle hinsichtlich des Wanderungsgewinnes stand Pankow. Hier gibt es noch viel potenzielles Bauland, sowohl für größere Projekte als auch für Einzelhäuser in bestehenden Siedlungen. Auch der Prenzlauer Berg bleibt attraktiv. Schwächere Zuzugsgewinne verzeichnen die Randbezirke Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Insgesamt liegt aber auch hier die Zahl

CBRE: Führender Bewerter von Wohnimmobilien

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2013 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit ca. 44.000 Mitarbeitern in mehr als 350 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2013 wurden rund 940.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von ca. 54 Milliarden Euro bewertet. www.cbre.de

der Zuzüge deutlich über der der Fortzüge.

Auch bei der Arbeitslosigkeit unterscheiden sich die Bezirke stark. Am höchsten war die Arbeitslosenquote 2013 mit 16,2 Prozent in Neukölln sowie in Reinickendorf mit 14,3 Prozent. Am unteren Ende der Skala liegen mit Quoten unter 10 Prozent Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Pankow mit hohen Anteilen an Grün, Einfamilienhäusern und gut verdienenden Beschäftigten. Berlins Wirtschaft entwickelt sich nach einschlägigen Prognosen auch in absehbarer Zukunft positiv. Die Krisenanfälligkeit ist wegen der breit gestreuten Branchenstruktur geringer als die von Städten mit stark dominierenden und konjunkturabhängigen Wirtschaftszweigen. Die Rezession der Jahre 2009/2010 überstand die Stadt glimpflicher als andere. Heute sind die Aussichten trotz aller noch abzubauenen Defizite positiv.

Einwohnerentwicklung 2013 ¹⁾ zu 2012 ²⁾ , absolut	Bevölkerungsprognose ²⁾ 2011 – 2025, Veränderung in %	Arbeitslosenquote ³⁾ Ø 2013 in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2013	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2013
+3.746	+6,1	10,4	436	196
+4.043	+8,6	13,1	1.581	217
+4.174	+6,8	10,8	408	308
+2.221	+4,4	11,0	190	28
+7.624	+9,1	13,1	1.764	780
+3.601	+6,2	16,2	359	9
+6.644	+14,3	9,6	1.426	535
+3.173	+1,9	14,3	106	16
+3.365	+5,4	13,3	109	0
+2.709	+5,8	9,8	201	255
+3.291	+2,7	10,6	215	39
+2.016	+7,8	9,7	1.132	246
+46.607	+6,8	11,7	7.927	2.629

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

Eigentümerstruktur: Breites Spektrum von Eigentümern, viele soziale Bindungs- und Belegungsrechte

Berlins Wohnungs Vermieter sind keine homogene Masse, sondern gehören Gruppen an, die unter verschiedenartigen Rahmenbedingungen agieren. Ihre unterschiedlichen Handlungsweisen und Perspektiven haben bedeutenden Einfluss auf das heutige Marktgeschehen und die künftige Struktur des Mietwohnungsbestandes in der Stadt. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfasste in ihrer letzten Erhebung 2012 rund 1,616 Millionen Mietwohnungen (rund 84 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes). 17 Prozent davon befanden sich im Eigentum kommunaler Gesellschaften, knapp 12 Prozent im Eigentum von Genossenschaften. Beiden zusammen gehörten damit mehr als 450.000 Einheiten bzw. mehr als ein Viertel aller Berliner Mietwohnungen. Hinzu kommt die unbekannte Zahl bundeseigener Wohnungen in der Stadt. Dieser Teilmarkt schrumpfte von 1990 bis 2011 durch Privatisierungen und Abrisse. Allein das Land Berlin verkaufte in dieser Zeit rund 230.000 Wohnungen. Seit 2011 vergrößert sich das nicht gewinnorientierte Marktsegment jedoch langsam wieder durch Neubauten und Zukäufe. Die städtischen Bestandshalter wollen ihren Bestand bis 2017 auf etwa 300.000 Wohnungen erhöhen, finanziert durch erhöhte Fremdkapitalaufnahmen und einen landeseigenen Neubaufonds, mit dem jährlich etwa 1.000 Wohnungen gefördert werden sollen.

Es handelt sich hier jedoch nicht zwangsläufig um den herkömmlichen Sozialbau mit fixierten Mieten und definierten Einkommensgrenzen beim Einzug. Die Anzahl der Sozialmietwohnungen betrug nach Berechnungen von CBRE im Jahr 2012 knapp 168.000, davon waren 22 Prozent städtische und 6 Prozent genossenschaftliche Sozialmietwohnungen. 121.300 weitere Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genos-

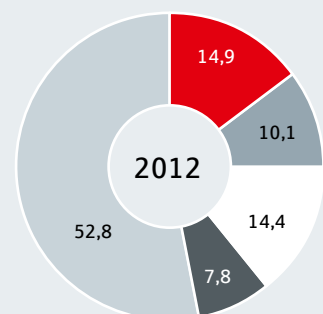
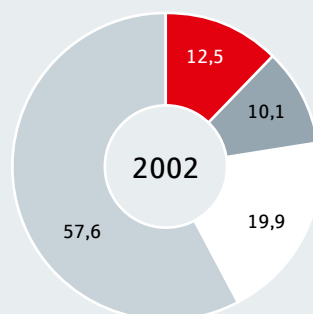
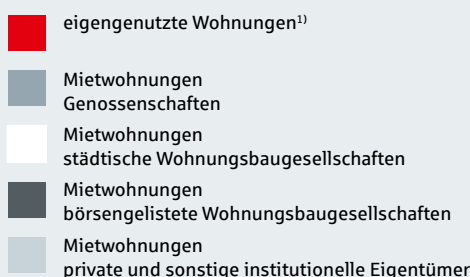
schaften in den östlichen Berliner Bezirken unterlagen einer Belegungsbindung nach dem Berliner Belegungsbindungsgesetz auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes. Sie dürfen also bei Neuvermietung nur an Inhaber eines Wohnberechtigungs Scheins vergeben werden. Sozial- und belegungsgebundene Wohnungen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der städtischen Gesellschaften und Genossenschaften. Jedoch unterlagen 2012 auch rund 132.000 Mietwohnungen z.B. privater oder börsen gelisteter Anbieter der einen oder anderen Bindung. Addiert man diese Wohnungen zu denen im Besitz der nicht gewinnorientierten Eigentümer, dann ergibt sich eine Gesamtzahl von rund 600.000 Mietwohnungen mit besonderen Bedingungen für Miethöhe und Vergabe. Insgesamt sind demnach mehr als 38 Prozent aller Berliner Mietwohnungen von diesen besonderen Auflagen betroffen.

Heterogene Gruppe der Privatanbieter

Die privaten Wohnungsanbieter sind eine große und in sich heterogene Gruppe. Eine detaillierte Aufteilung der zu Wohnzwecken vermieteten Berliner Wohnungen nach Eigentümergruppen ermittelte die letzte Zensus erhebung 2011. Die größte Untergruppe sind demnach Privatpersonen. In ihren Händen lag laut Zensus knapp ein Viertel aller Berliner Mietwohnungen. Ein bedeutender Teil davon sind Einzelgebäude, die im 19. und frühen 20. Jahrhundert als klassische Zinshäuser errichtet wurden und sich in den inneren Stadtgebieten und in suburbanen Kernen konzentrieren. In den Altbauten der privaten Eigentümer sind der Sanierungs- und Modernisierungsbedarf oft besonders groß. Auf der anderen Seite waren in vielen Stadtteilen mit Altbaukonzentration in den vergangenen Jahren die höchsten Mietsteigerungen zu verzeichnen. Bedeutsam für die Quartiersentwicklung ist diese Eigentümergruppe

Wohnungen in Berlin nach Eigentümerstruktur

Anteil 2002 und 2012 in %



¹⁾ beinhaltet Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Betriebswohnungen
Quelle: CBRE auf Datenbasis eigener Erhebung und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

auch, weil ihre Mitglieder durch individuell unterschiedliches Handeln die kleinteilige und differenzierte Struktur bewahren, die oft die Qualität älterer Stadtteile ausmacht.

Nächstgrößere Eigentümergruppe sind mit rund 21 Prozent der erfassten Einheiten die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Sie haben in den vergangenen rund 15 Jahren durch die Übernahme bisher staatlicher Bestände und durch weitere Zukäufe besonders stark an Gewicht gewonnen. Rund 10 Prozent aller Berliner Mietwohnungen sind laut CBRE aktuell im Eigentum börsennotierter Unternehmen. Den größten Anteil davon hat die Deutsche Wohnen mit mehr als 100.000 Einheiten. Mehr als 10.000 Wohnungen in der Stadt weisen auch die börsennotierten Immobilienunternehmen Deutsche Annington, Akelius und Gagfah auf.

Eigentümerquote weiterhin gering

Statistisch folgen auf die Gruppe der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen die Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, also die Einzeleigentümer ihrer Wohnungen. Rund 16 Prozent der Mietwohnungen in der Stadt sind laut Zensus vermietete Eigentumswohnungen. Insgesamt werden mehr als zwei Drittel aller Wohnungen in Besitz von Wohnungseigentümer-Gemeinschaften nicht von ihren Eigentümern selbst bewohnt, sondern vermietet. Hier zeigt sich die hohe Bedeutung, die das individuelle Wohneigentum in Berlin für die Vermögensanlage und Altersvorsorge besitzt. Unter den Eigentümern reicht das Spektrum vom Kleinstvermieter einer Einzimmerwohnung bis zum großen Immobilieneigentümer, der eine Vielzahl von Wohnungen besitzt.

Letzte Untergruppe der privaten Vermieter sind laut Zensus die „Anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen“, die bei der Erhebung rund 8 Prozent der Berliner Mietwohnungen besaßen. Manche sind Zusammenschlüsse weniger Privatpersonen, andere sind Großunternehmen mit einem anders gearteten Hauptzweck, die beispielsweise heutige oder frühere Werkwohnungen anbieten. Zu erwähnen sind auch die nicht vermieteten, sondern von ihren Eigentümern bewohnten Berliner Wohnungen. Laut Zensus waren dies 2011 knapp 15 Prozent aller Wohnungen. Der Anteil steigt in der Stadt langsam, aber stetig. Zwar haben sich die großen Privatisierungshoffnungen nicht erfüllt, die vor allem im vorigen Jahrzehnt bei einem Teil der Eigentümer bestanden. Doch gibt es einen Trend hin zum selbst genutzten Eigentum, der durch niedrige Zinsen, Knappheiten auf dem Mietmarkt und die steigenden Einkommen unterstützt wird. Dennoch ist die Eigentümerquote in Berlin weiterhin die niedrigste aller Bundesländer.

KAPPUNG DER WIEDERVERMIETUNGSMIETEN

Seit 2009 steigen die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Berlin stark an – stärker als in den meisten deutschen Großstädten. Landesweit sind nur etwa ein Drittel der Städte und Regionen von höheren Mietzuwächsen betroffen, in Berlin sind es ca. 80 Prozent aller Wohnlagen. Der Gesetzesentwurf zur Dämpfung des Mietanstiegs wurde am 01.10.2014 vom Bundeskabinett beschlossen. Die geplanten Neuregelungen sehen vor, dass bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf. Nicht von der Kappung betroffen sind jedoch Neubau- und möblierte Wohnungen, Modernisierungserhöhungen nach § 559 Abs. 1 bis 3 BGB sowie Staffel- oder Indexmietverträge. Für Berlin ist – analog der im Mai 2013 in Kraft getretenen Kappungsgrenzen-Verordnung, die die Mieterhöhung von Bestandsmieten nach § 558 Abs. 3 BGB innerhalb von drei Jahren von maximal 20 auf 15 Prozent abgesenkt hat – anzunehmen, dass die Kappung der Neuvertragsmieten ebenso für die Gesamtstadt angewandt wird. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Rechtsverordnung ist jedoch, dass dargelegt wird, aufgrund welcher Tatsachen ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Darüber hinaus muss erklärt werden, welche Maßnahmen im 5-Jahres-Geltungszeitraum der Kappung ergriffen werden, um den Wohnungsmarkt zu entspannen.

In diesem Zusammenhang gibt es große rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Definition der „umfassenden Wohnungsanierung“. Im aktuellen Positionspapier des Bundesministeriums für Justiz und für Verbraucherschutz ist diese dann gegeben, wenn „die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht“. Zuletzt ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Miete des Berliner Mietspiegels, als bisherige Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Miete nach § 558 Abs. 3 BGB und als neue Richtlinie für die Kappung der Neuvertragsmiete, seit 2011 im Schnitt um 3,1 Prozent pro Jahr angestiegen ist. In erster Stellungnahme zum Kabinettsbeschluss vom 07.11.2014 fordert der Bundesrat aber weitere Verbesserungen. Die Länder bedauern, der Entwurf enthalte keine neuen Regeln zur Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen. Zudem kritisieren sie die geplanten Regelungen zur Rückzahlung überzahlter Mieten für Wohnungen mit Preisbegrenzung. Verzichtbar seien ebenso die vorgesehenen Kriterien für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Im Gesetz sei lediglich festzulegen, dass solche Gebiete dann vorliegen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Berücksichtigung in der Immobilienbewertung

Von CBRE durchgeführte Simulationen lassen den Schluss zu, dass sich die Marktwerte von Wohnimmobilien in einfachen bis mittleren Lagen durch die geplanten Neuregelungen nicht oder nur sehr gering verändern werden. In den guten Wohnlagen bzw. in den Gentrifizierungslagen mit Marktmieten weit über Mietspiegelniveau gibt es vermutlich bei umfassender Sanierung ebenso keine Auswirkungen. Für die Immobilienbewertung bedeutet dies wie bisher, dass bei einem hohen Marktmietensatz tendenziell hohe Sanierungskosten für die Wohnung eingestellt werden, bei einem niedrigen Marktmietensatz niedrige oder keine Sanierungskosten. Für die Immobiliengutachter gibt es Ende 2014 aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten in der Umsetzung der Kappung der Wiedervermietungs-mieten keinen Änderungsbedarf in der Wertfindung. Zudem konnten bis dato bei den Transaktionen keine Auswirkungen der geplanten Kappung der Wiedervermietungs-mieten auf die Preise festgestellt werden. (Stand 19.11.2014)

Mieten, Eigentumswohnungen, Investments in Mehrfamilienhäuser: Weiterhin sehr hohe Nachfrage

Mieten: Anstieg nur wenig schwächer als im Vorjahr und nach wie vor deutlich

Die Angebotsmieten in Berlin steigen unverändert an. Jedoch ist der Anstieg leicht gebremst: 2014 sank er gegenüber dem Vorjahr von 6,9 auf 6,6 Prozent. Zugleich ist die Größe der inserierten Wohnungen im Mittel von 72,4 auf 70,6 Quadratmeter gesunken. Die mittlere Kaltmiete pro Wohnung stieg 2014 daher nur von 581 auf 603 Euro, also um 3,8 Prozent. Gleichzeitig stieg die mittlere Kaufkraft der Berliner Haushalte aufgrund der guten Wirtschaftslage mit 3,5 Prozent fast ähnlich stark. Deshalb ist der Anteil der Wohnkosten an der Kaufkraft ebenso hoch wie im Vorjahr (20,4 Prozent). Die Entwicklung der Einkommen in Berlin hält mit der Entwicklung der mittleren Angebotsmiete annähernd Schritt.

Mietanstieg dehnt sich räumlich aus

Der Mietanstieg hat sich räumlich von der Spitze in die Breite verlagert. In den Vorjahren hatte er sich vor allem auf besonders gefragte Quartiere in der Innenstadt konzentriert. Dort ist er in zahlreichen Gebieten nunmehr fast zum Stillstand gekommen. In einigen Gegenden ist die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter sogar gesunken. Dies betrifft vor allem besonders attraktive Lagen in Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Kreuzberg und Prenzlauer Berg mit bereits sehr hohem Mietniveau und/oder besonders starken Anstiegen in den Vorjahren. Hier scheint der Peak erreicht: Die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager ist offenbar an ihre Grenzen gestoßen, sodass sie auf preisgünstigere Nachbarviertel ausweichen.

Ein Blick auf viele Lagen am Cityrand, in der weiteren Innenstadt oder mit guter Anbindung an diese bestätigt diese Vermutung. Einen überdurchschnittlichen prozentualen Mietanstieg verzeichneten beispielsweise Quartiere im Norden Moabits und im Wedding, aber auch in Stadtrandbezirken wie Tempelhof, Spandau und Marzahn-Hellersdorf. Hier holten gerade solche Viertel auf, die zuvor Minimalwerte bei den Mieten verzeichnet und mit Leerständen zu kämpfen hatten. Diese sind nun offenbar kein Bremsfaktor für die Mietentwicklung mehr.

Oberes Marktsegment: Geringerer Anstieg

Der räumliche Trend zeigt sich auch bei einem Blick auf die Marktsegmente. Beim teuersten Zehntel aller Wohnungsangebote erhöhte sich der Quadratmeter-Mittelwert 2014 nur noch um 2,6 Prozent. Für besonders hochwertige Wohnungen ist das Steigerungspotenzial weitgehend ausgeschöpft. Im unteren Marktsegment, beim preisgünstigsten Zehntel der Wohnungen, stieg dieser Mittelwert dagegen um 8,5 Prozent. Auch das zeigt, dass der Mietanstieg mehr und mehr von einem Spitzen- zu einem Breitenphänomen wird, das bis an das untere Ende des Marktes durchschlägt. Eine paradoxe Doppelrolle in der Mietstatistik spielt der Neubau von Wohnungen. Insgesamt entspannt er den Markt etwas, senkt die Nachfrage nach Bestandswohnungen und dämpft hier die Mietsteigerung. Da neue Wohnungen in der Regel teurer sind als bestehende, werden vom

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2014

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat						Unteres Marktsegment			Oberes Marktsegment			Alle Marktsegmente		
		4	6	8	10	12	14	16	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2013 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2013 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2013 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2013 in %
Charlottenb.-Wilm.	7.479							7,26 – 14,00	6,63	5,1	15,36	2,4	9,82	3,9		
Friedrichsh.-Kreuzb.	6.884							7,44 – 15,60	6,48	3,7	17,39	4,3	10,39	3,9		
Lichtenberg	2.756							5,99 – 10,32	5,50	8,7	11,56	-0,3	7,98	12,2		
Marzahn-Hellersd.	3.144							4,99 – 8,20	4,75	8,9	8,80	7,0	5,96	9,1		
Mitte	9.446							6,48 – 15,00	5,86	6,4	16,52	1,0	10,00	10,0		
Neukölln	4.644							6,03 – 13,73	5,53	4,7	15,91	6,1	8,50	9,7		
Pankow	8.483							6,51 – 13,48	5,90	0	15,16	1,1	9,03	3,2		
Reinickendorf	3.485							5,75 – 9,47	5,31	6,2	10,50	6,0	7,08	7,2		
Spandau	3.472							5,28 – 8,78	4,87	6,6	9,76	9,8	6,75	7,3		
Steglitz-Zehlendorf	4.900							6,69 – 11,91	6,11	2,7	13,00	4,0	8,58	2,0		
Tempelh.-Schöneb.	5.064							6,43 – 12,78	5,87	5,6	14,49	3,5	8,47	5,9		
Treptow-Köpenick	4.413							6,00 – 10,00	5,50	3,8	11,11	0,4	7,40	5,7		
Berlin gesamt	64.170							6,00 – 13,48	5,50	8,5	15,05	2,6	8,55	6,6		

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Bestandsmarkt vor allem zahlungskräftige Nachfrager abgezogen. Dieser Mechanismus wirkt nicht nur bei neuen Miet-, sondern auch bei Eigentumswohnungen.

Der oben beschriebene Effekt kann auf lokaler Ebene auch ganz andere Wirkung entfalten. Wenn in Gebieten mit nicht übermäßig großem Angebot an Wohnungen zahlreiche Neubauwohnungen vermarktet werden, steigt die mittlere Angebotsmiete, weil das zusätzliche Angebot meist teurer ist als der Bestand. Ein solcher Effekt tritt oftmals selbst dann ein, wenn wegen der Neubaukonkurrenz in der Nachbarschaft die Nachfrage und die Angebotsmiete im übrigen Angebot sinken. Der statistisch drastische Anstieg ist aber in der Regel nur ein temporärer Effekt: Sobald der Neubau vermarktet ist, sinkt die mittlere Angebotsmiete im Gebiet wieder.

Hohe Mietzuwächse in den Randbezirken

Die zwölf Berliner Bezirke haben zwischen rund 220.000 und 368.000 Einwohner und sind entsprechend heterogen – auch bei ihren Lagen und Markttrends. Das gilt vor allem für den Bezirk Mitte, wo die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter wie auch in den Vorjahren stadtweit mit am stärksten anstieg. Hierfür waren vor allem die preisgünstigen Cityrandgebiete des Bezirks verantwortlich. Dagegen stagnierten die Angebotsmieten in den teuersten Gebieten und im gehobenen Bestand – teils sanken sie sogar.

Am höchsten war der Mietanstieg in diesem Jahr in Lichtenberg. Der Bezirk wird von Wohnungssuchenden, denen das Angebot innerhalb des S-Bahn-Rings zu knapp und/oder teuer ist, zunehmend als Ausweichstandort entdeckt. An dritter Stelle in puncto Mietanstieg hinter Lichtenberg und Mitte steht Neukölln. Hier konzentrierte er

sich vor allem auf die kleinen Altbauwohnungen im Norden, wobei Nachfrageverlagerungen aus dem angrenzenden und teureren Kreuzberg eine Rolle spielten. In der Anstiegstabelle folgen drei Bezirke mit Stadtrandlagen und großen Hochhausgebieten der Nachkriegszeit, die bei den Quadratmetermieten bisher weit zurücklagen und auch jetzt noch zu den günstigsten gehören: Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Reinickendorf.

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 2013 und 2014 wurden insgesamt 113.486 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.

Anstieg verlangsamt sich vielerorts

Alle anderen Bezirke verzeichneten einen Mietanstieg unter dem Berliner Mittelwert. Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick zeigen das typische Bild vom teils kräftigen Anstieg am Stadtrand, während die näher an der Innenstadt gelegenen Lagen eher einen Mietstillstand aufweisen. In Charlottenburg-Wilmersdorf stagnieren vor allem Spitzenlagen um den Kurfürstendamm. Friedrichshain-Kreuzberg steht nach rasantem Mietanstieg in den Vorjahren nunmehr auf dem drittletzten Platz in der Tabelle, und auch in Pankow hat sich der Preisauftrieb deutlich abgeschwächt. An letzter Stelle bei der Mietpreisentwicklung rangiert Steglitz-Zehlendorf. Hier war das Mietniveau für Stadtrandverhältnisse schon zuvor recht hoch.

Kaufpreise für Wohnungen und Häuser: Weiterhin kräftiger Aufschwung

Auf Berlins Märkten für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser haben die Angebotspreise 2014 erneut kräftig angezogen. Der mittlere Angebotspreis für Wohnungen stieg um 10,1 Prozent, der für Mehrfamilienhäuser sogar um 11,7 Prozent. Die Gründe für die anhaltenden Preiszuwächse liegen zum einen innerhalb der Stadt: Einwohnerzahl und Einkommen steigen, die Kaufkraft entwickelt sich positiv, Miet- wie Eigentumswohnungen werden zunehmend knapper und begehrter und somit teurer. Zugleich hat der Neubau im Verhältnis zum Bestandsmarkt und zum Nachfragezuwachs noch keinen großen Umfang erreicht. Ein weiterer wichtiger Grund für den Aufschwung

der Eigentumsmärkte ist zum anderen global: das anhaltend niedrige Zinsniveau. Sichere Alternativen sind wenig renditeträchtig; zugleich sind die Kosten für Immobilienfinanzierungen so niedrig wie selten. Auch für Erwerber aus dem restlichen Bundesgebiet und dem Ausland ist die Stadt damit nach wie vor attraktiv für Kapitalanlagen und als Investmentstandort. Beim Vergleich der Neuvertragsmieten und der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen zeigt sich, dass in einigen Wohnlagen der Anstieg nicht mehr parallel verläuft und sich die Kaufpreise von den Mieten entkoppelt haben. Aufgrund der vergleichsweise hohen Einstiegspreise insbesondere bei Neubau-

ten sollten Kapitalanleger deshalb auf die Qualität der Lage und das erzielbare Mietniveau achten. Bei den Kaufpreisen für Mehrfamilienhäuser und Wohnimmobilienportfolien ist in den letzten zwölf Monaten ebenfalls ein weiterer deutlicher Anstieg zu erkennen. Solange in den guten Wohnlagen die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen weitergeht und die Kaufpreise in den mittleren und einfachen Wohnlagen signifikant unter den Herstellungskosten liegen, ist von weiteren Preissteigerungen auszugehen.

Eigentumswohnungen: Höchste Preise in zentralen Bezirken

Bei den Eigentumswohnungen weisen die drei zentralen Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf nach wie vor die höchsten Preise auf. Mitte erzielte mit ei-

konzentriert sich offenbar im historischen Kern und weist mittlere Angebotspreise von 6.184 Euro pro Quadratmeter auf. Das am günstigsten angebotene Zehntel hat seine Schwerpunkte allem Anschein nach im Wedding und in Moabit. In diesem Marktsegment werden in Mitte nur 1.421 Euro verlangt – weniger als für Wohnungen im gleichen Marktsegment in den Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg sowie im Bezirk Pankow.

Den zweiten Rang bei den Angebotspreisen nimmt Friedrichshain-Kreuzberg mit 377 Euro Abstand pro Quadratmeter zu Mitte ein. Hier ist das oberste Marktsegment mit 5.000 Euro pro Quadratmeter rund ein Fünftel günstiger als in Mitte, dagegen das unterste mit 1.776 Euro rund ein Viertel teurer. Knapp unter dem Friedrichshain-Kreuzberger Angebotspreis liegt der Mittelwert in Charlottenburg-Wilmersdorf. 3.129 Euro pro Quadratmeter verlangten Anbieter hier 2014 im Durchschnitt für eine Eigentumswohnung. Im oberen Marktsegment überstieg der mittlere Angebotspreis bereits die Marke von 5.500 Euro.

Auf Rang 4 bei den Preisen liegt wie im Vorjahr der Bezirk Pankow. Auch hier ist das Preisniveau am unteren Ende des Marktes besonders hoch: Es gibt kein großes Angebot in schlichten Häusern der Zwischen- und Nachkriegszeit; die meisten Altbauten sind seit den 1990er-Jahren saniert und modernisiert. Für das oberste Marktsegment liegt der Pankower Mittelwert unter dem für die Gesamtstadt, auf dem die Hochpreismärkte in der historischen Mitte und rund um den Kurfürstendamm eine wichtige Rolle spielen.

Methodik des Wohnmarktreports – Eigentumswohnungen und Investments

Im Zeitraum Q1 bis Q3 2013 und 2014 wurden insgesamt 67.237 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 3.243 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.

nem mittleren Angebotspreis von 3.646 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2014 einen neuen Rekord für die Stadt. Dabei ist der Wohnungsneubau in Mitte lebhafter als in anderen Teilen Berlins und die Spanne zwischen dem obersten und untersten Preissegment so groß wie nirgendwo sonst. Das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2014

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²						Unteres Marktsegment Median in €/m ²		Änd. zu 2013 in %	Oberes Marktsegment Median in €/m ²		Änd. zu 2013 in %	Alle Marktsegmente Median in €/m ²		Änd. zu 2013 in %
		0	1	2	3	4	5	6	€/m ²		€/m ²	€/m ²		€/m ²		
Charlottenb.-Wilm.	6.609							1.800 – 4.828	1.476	6,8	5.515	4,8	3.129	9,8		
Friedrichsh.-Kreuzb.	4.525							2.016 – 4.450	1.776	6,5	5.000	12,3	3.269	10,8		
Lichtenberg	1.221							1.257 – 3.385	1.143	3,5	3.614	7,0	2.432	4,4		
Marzahn-Hellersd.	326							830 – 2.663	685	4,7	2.996	3,5	1.500	2,5		
Mitte	4.829							1.693 – 5.510	1.421	8,7	6.184	3,8	3.646	5,3		
Neukölln	1.547							1.236 – 3.100	1.120	10,0	3.350	8,1	2.083	17,4		
Pankow	4.957							1.700 – 4.200	1.500	4,0	4.600	7,7	2.879	6,6		
Reinickendorf	1.646							1.158 – 3.078	1.043	5,9	3.533	3,2	1.848	11,4		
Spandau	1.383							1.029 – 2.530	954	10,1	3.176	-11,5	1.389	2,9		
Steglitz-Zehlendorf	3.240							1.417 – 4.218	1.261	5,1	4.708	4,6	2.443	5,0		
Tempelh.-Schöneb.	3.489							1.350 – 3.618	1.225	8,0	4.007	1,6	2.243	10,2		
Treptow-Köpenick	2.660							1.358 – 3.386	1.172	8,9	3.650	4,6	2.369	13,7		
Berlin gesamt	36.432							1.416 – 4.399	1.240	9,5	5.000	7,2	2.725	10,1		

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2014

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²						Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änd. zu 2013 in %
		0	1	2	3	4	5		
Charlottenb.-Wilm.	135						1.412 – 4.100	2.219	20,5
Friedrichsh.-Kreuzb.	115						1.387 – 2.584	1.919	17,8
Lichtenberg	69						825 – 2.193	1.330	7,0
Marzahn-Hellersd.	40						713 – 2.118	1.660	18,0
Mitte	152						718 – 2.826	1.537	24,2
Neukölln	108						707 – 1.983	1.380	13,5
Pankow	195						1.109 – 2.917	1.746	9,9
Reinickendorf	125						1.076 – 2.385	1.505	3,8
Spandau	105						843 – 2.308	1.301	11,8
Steglitz-Zehlendorf	176						1.325 – 3.667	2.086	15,9
Tempelh.-Schöneb.	120						1.043 – 2.212	1.660	10,7
Treptow-Köpenick	171						874 – 2.344	1.352	2,5
Berlin gesamt	1.511						978 – 2.859	1.644	11,7

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.

Hinsichtlich der mittleren Preisniveaus für Eigentumswohnungen steht Steglitz-Zehlendorf auf Rang 5. Dort ist zwar das Interesse an Wohneigentum und die Finanzkraft besonders groß; beides richtet sich aber stark auf Einfamilienhäuser und Villen, was den Markt für Etageigentum etwas schwächt. Auf Platz 6 findet sich der Bezirk Lichtenberg. Der Markt ist von einem breiten Mittelfeld geprägt, zu dem zahlreiche Neubauten seit 1990 beitragen. Hinzu kommt aktuell eine verstärkte Neubautätigkeit im Bezirk, die die durchschnittlichen Angebotspreise weiter ansteigen ließ. Dagegen ragen weder im obersten noch im untersten Segment die Preise extrem heraus. Erstaunlich ist, dass Wohnungen hier im Mittel pro Quadratmeter nur minimal günstiger angeboten werden als in Berlins kaufkraftstärkstem Bezirk Steglitz-Zehlendorf.

Unter den übrigen Bezirken stechen Neukölln und Treptow-Köpenick durch ihre starke Preisentwicklung hervor; Neukölln verzeichnet den stärksten prozentualen und den zweithöchsten absoluten Anstieg des Mittelwerts in der Stadt. Der früher als ärmlich geltende Norden des Bezirks wird allmählich auch für bürgerliche Käufer akzeptabel; manche sehen Neukölln wohl auch als Ausweichmarkt zum nahen, aber viel teureren Kreuzberg. In Treptow-Köpenick gibt es Wohnanlagen sowohl in den urbaneren Teilen im Nordwesten und der Mitte des Bezirks als auch in den weitläufigen grünen Vororten.

In Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf und Spandau werden Wohnungen im Mittel für deutlich unter 2.000 Euro angeboten; in den beiden

letzten genannten Bezirken war auch der Preisanstieg nur gering. Marzahn-Hellersdorf weist zudem wie in den Vorjahren nur ein sehr geringes Angebot an zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen auf.

Mehrfamilienhäuser: Höchstpreise im Westen und Südwesten

Die mittleren Preise für angebotene Mehrfamilienhäuser überschritten 2014 erstmals in Berlin in zwei Bezirken die 2.000-Euro-Marke – und zwar in den beiden kaufkraftstärksten der Stadt: In Charlottenburg-Wilmersdorf verlangten die Anbieter im Mittel 2.219 Euro, in Steglitz-Zehlendorf 2.086 Euro. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr war in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 20,5 Prozent besonders stark. Steglitz-Zehlendorf lag mit 15,9 Prozent etwas zurück.

Den dritten Rang bei den mittleren Angebotspreisen 2014 nimmt Friedrichshain-Kreuzberg ein. Es folgt mit einigem Abstand Pankow, wo der Mittelwert bei 1.746 Euro lag. Bei der Angebotszahl liegt dieser Bezirk an erster Stelle. Preislich folgt hinter diesem großen Markt direkt der kleinste: In Marzahn-Hellersdorf wurden weniger als 50 Häuser angeboten. Der hier auffällig hohe mittlere Angebotspreis hat wegen der geringen Zahl nur beschränkte Aussagekraft.

Alle fünf bisher genannten Bezirke sowie Tempelhof-Schöneberg liegen über dem Berliner Quadratmeter-Mittelwert, die sechs weiteren Bezirke darunter. Etwas unter dem städtischen Durchschnittswert behaupten sich Mitte und Reinickendorf. Der Bezirk Mitte nimmt bei den Angebots-

preisen nur den siebten Rang ein, überraschend bei seiner Lage und Prominenz. Offenbar lag in Mitte aber der Schwerpunkt der Angebote nicht im historischen Kern, sondern in den Bezirksteilen Wedding und Moabit. Jedoch verzeichnet Mitte mit 24,2 Prozent den stärksten Anstieg der Angebotspreise in der Stadt.

Die vier preisgünstigsten Teilmärkte für Mehrfamilienhäuser liegen in Neukölln, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Spandau. In Spandau und Neukölln stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahr stärker als im Mittel der Stadt, in Lichtenberg etwas weniger und in Treptow-Köpenick am schwächsten in Berlin – nur um 2,5 Prozent.

Berlin bleibt attraktiver internationaler Investmentstandort

Die Attraktivität Berlins als Investmentstandort liegt in der positiven Entwicklung der soziodemografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, dem Mietsteigerungspotenzial und dem Transaktionsvolumen bzw. der Fungibilität des Investmentmarktes begründet.

Im nationalen Vergleich haben sich in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen, für Zinshäuser und für Portfolien in den letzten zwölf Monaten weiter deutlich nach oben bewegt. Der Berliner Gutachterausschuss weist in seinem letzten Grundstücksmarktbericht einen Anstieg der Kauffälle von Eigentumswohnungen von 2013 zu 2012 von 5 Prozent aus, der Geldumsatz stieg demgegenüber um 14 Prozent. Bei den reinen Mietwohnhäusern ist die Anzahl der Kauffälle sogar um 15 Prozent gestiegen, der Geldumsatz um 41 Prozent. Im Vergleich zu Städten wie München oder Hamburg ist jedoch noch ausreichend Angebot vorhanden.

Im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten werden die strukturellen Unterschiede deutlich. Während in Berlin aufgrund des nach wie vor eher moderaten Preisniveaus der Fokus auf

der Investition in Bestandsimmobilien liegt, verzeichnet zum Beispiel London einen regelrechten Boom beim Neubau von Eigentumswohnungen sowie zunehmend auch Mietwohnungen im hochpreisigen Segment.

7,5 Milliarden Euro Investmentvolumen

Eine Besonderheit Berlins ist die Verfügbarkeit und das Investmentvolumen von Wohnimmobilienportfolien. 2013 bis ins dritte Quartal 2014 wurden nach Angaben von CBRE 37 Wohnimmobilienportfolien mit einem Volumen von mehr als 50 Mio. Euro gehandelt, deren Immobilien sich ausschließlich oder teilweise in Berlin befinden. Das Investmentvolumen bezogen auf Berlin betrug rund 7,5 Mrd. Euro und damit mit 31,5 Prozent rund ein Drittel des gesamten Investmentvolumens in Deutschland von 23,8 Mrd. Euro.

Die mit Abstand wichtigste Käufergruppe sind die börsennotierten Wohnungsgesellschaften. Ihr Anteil am Investmentvolumen liegt mit 5,3 Mrd. Euro bei rund 70 Prozent, mit der Übernahme der GSW AG mit rund 60.500 Wohneinheiten durch die Deutsche Wohnen AG als größtem Deal. Insgesamt wurden rund 120.000 Wohneinheiten übernommen. Neben der Deutsche Wohnen AG treten hier vor allem die BUWOG AG, Akelius und Grand City in Erscheinung. Mit dem politischen Auftrag, die Anzahl der von der öffentlichen Hand kontrollierten Wohnungsbestände wieder zu erhöhen, sind die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften die zweite wichtige Investorengruppe mit einem Investmentvolumen von rund 625 Mio. Euro oder 8 Prozent am gesamten Umsatz. Insgesamt wurden in den letzten beiden Jahren rund 7.500 Wohneinheiten akquiriert.

Ein deutlicher Trend ist aufgrund der unter Druck geratenen Anfangsrenditen der Ausstieg der eher opportunistisch agierenden Investoren und teilweise auch der börsennotierten Wohnungsgesellschaften. Andererseits ist zu beobachten, dass die voraussichtlich Mitte 2015 in Kraft tretende Kapung der Neuvertragsmieten bis jetzt keine Auswirkungen auf die weiterhin starke Nachfrage auf Investorenseite hat.

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2013 und 2014

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen	Kaufpreis in Mio. €
Deutsche Wohnen AG	GSW Immobilien AG	60.500	3.500
Deutsche Wohnen AG	Blackstone	6.900	315
Deutsche Wohnen AG	WVB Centuria i.A. Petrus-Fonds	5.300	250
GSW/Immeo	Lincoln Equities Group	4.400	345
degewo	Institutioneller Investor	2.259	185
PEARS Global	MCT Berlin Residential SCA	2.000	160
BUWOG AG	Capricornus Capital Manag. GmbH	1.916	103
Deutscher Institution. Investor	U.S. Joint-Venture	1.900	148
Gesobau/WBM/Stadt und Land	Caleus/Tristan Capital Partners	1.800	160
Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft	Zentral Boden Immobilien AG	1.800	140
Internationales Family Office	Luxemburger Fondsgesellschaft	1.400	120
Union Investment Institutional Property GmbH	TAG Tegernsee Immobilien- und Beteiligungs-AG	1.384	87
Akelius Fastigheter AB	Round Hill Capital	798	86
Akelius Fastigheter AB	Pramerica Real Estate Investors	741	78

Finanzierung: Lebhafter Markt – Wachsamkeit geboten

In Berlin und in anderen prosperierenden Groß- und Universitätsstädten sind die Kaufpreise auf dem Wohnimmobilienmarkt in der jüngeren Vergangenheit teilweise deutlich angestiegen. Auch aktuell setzt sich der Preisanstieg für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser weiter fort, eine Trendumkehr ist in der näheren Zukunft nicht zu erwarten. Die Einwohner- und Haushaltszahlen wachsen weiter an; das Neubauvolumen ist gemessen an den Zuwächsen weiterhin zu gering. Dies hat zu einem lebhaften Finanzierungsmarkt geführt. Die Lage in Deutschland für gewerbliche Immobilienfinanzierung ist aktuell sehr gut – aus Sicht der Nachfrager wegen der historisch niedrigen Zinsen, aus Sicht der Anbieter wegen des hohen Neugeschäftspotenzials.

Wegen des extrem niedrigen Zinsniveaus und der stark ausgeweiteten Geldmenge unter anderem in den USA und der Eurozone steht weltweit sehr viel Liquidität zur Verfügung, die nach Anlagemöglichkeiten sucht. Der Immobilienmarkt ist deshalb durch sehr hohe Liquidität gekennzeichnet. Allerdings ist das sogenannte Core-Segment der langfristige und an Nutzer mit hoher Bonität vermieteten Premiumimmobilien annähernd ausverkauft, weshalb Investoren mittlerweile auch in Nebenlagen oder in B-Städte ausweichen. Zudem ist der Trend zur Investition in alternative Assetklassen zu beobachten – etwa in Immobilien von Unternehmen, die sich von diesen als Eigentümer trennen, sie aber häufig weiter nutzen wollen.

Finanzgeber und neue Kooperationsformen

Klassische Immobilienfinanzierer, wie beispielsweise Hypothekenbanken, sind derzeit offen für Neugeschäfte und stehen Finanzierungen vollumfänglich zur Verfügung. Hauptgründe hierfür sind das äußerst niedrige Zinsumfeld und die solide konjunkturelle Lage. Zu den deutschen Immobilienbanken drängen neue Finanzgeber wie Versicherungen, Kreditfonds und Eigenkapitalgeber auf den Markt. Auch regulatorische Entwicklungen beeinflussen den Markt. Die zunehmenden Aktivitäten der Kreditfonds, Versicherungen und Kapital-sammelstellen ermöglichen aber auch neuartige, interessante Kooperationsformen mit Banken. Diese können ihre Funktion als Arrangeure von Finanzierungen weiter ausbauen und den Markt mit neuen, sinnvollen Angebotsformen bereichern. Auf der anderen Seite begrenzt ein wichtiger Faktor die Nachfrage: Die hohe Liquidität und der Anlagedruck im Markt führen zu einer geringeren Fremdkapitalnachfrage. Investoren tätigen ihre Immobilienkäufe zu einem immer höheren Anteil aus eigenen Mitteln.

Deutsche Immobilienmärkte stabil

Die genannten Entwicklungen führen zu einem intensiven Wettbewerbsumfeld von Immobilienbanken. Der Druck auf die Margen ist bereits deutlich zu spüren. Glücklicherweise kann aber unter den Finanzierern noch keine gestiegene Risikobereitschaft verzeichnet werden. Sie haben ihre Lehren aus der Finanzkrise gezogen. Die Krise und ihre Folgen haben das Sicherheitsbewusstsein bei den Anbietern von Immobilienfinanzierungen deutlich geschärft. Bei Pfandbriefen sind die Spreads zwischen aufzunehmendem und zu verleihendem Kapital wieder auf dem Niveau, das sie vor der Krise hatten – ein deutliches Zeichen für die Solidität, die der Markt ihnen bescheinigt. Die Wachstumsraten des Neugeschäfts in der gewerblichen Immobilienfinanzierung weisen laut IREBS in eine ähnliche Richtung. Das Finanzierungsvolumen im Neugeschäft stieg 2013 mit 11,3 Prozent im Vergleich zu 2012 zwar weiter an, jedoch geringer als noch in den Vorjahren. 2012 wuchs das Neugeschäft um 15,6 Prozent, 2011 waren es 16,2 Prozent.

„Aufgrund des harten Preiswettbewerbs und des anhaltenden Margendrucks wächst die Befürchtung, dass die Akteure am Immobilienmarkt langfristig Abstriche bei der Qualität von Immobilien oder Finanzierungen machen könnten. Ein Resultat aus der vergangenen Finanzkrise ist ein risikoaverseres Verhalten der Banken am Markt. Dieses sollten wir uns bewahren!“

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstandes der Berlin Hyp AG

Beherrschbares Risiko für die Banken

Dennoch wird die Gefahr einer Preisblase in Deutschland lebhaft diskutiert. Nach Jahren mit nur geringen Preisänderungen erwecken die derzeitigen signifikanten Preisanstiege den Anschein einer riskanten Entwicklung. Hier kann zunächst ein Blick auf die Vergangenheit beruhigen: Typisch sind in Deutschland langfristige Festzinsfinanzierungen und die Refinanzierung über den Pfandbrief. Nicht zuletzt deshalb sind die deutschen Immobilienmärkte stabiler durch die Finanz- und Wirtschaftskrise gekommen als in vielen anderen europäischen Ländern. Und heute sind die Finanzierungsstrukturen noch deutlich konservativer als vor der Krise. Wichtig ist aber eine anhaltend hohe Risikodisziplin. Das gilt gerade in der gegenwärtigen Marktsituation, in der die Preise teilweise rascher steigen als die Mieten. Aus Sicht der Banken ist das Risiko aber auch wegen des hohen Eigenkapitaleinsatzes beherrschbar. Ein Risiko für das Bankensystem und damit auch für die Gesamtwirtschaft ist aktuell nicht erkennbar.

Neubau: 226 Projekte mit rund 17.600 Wohnungen im Fokus

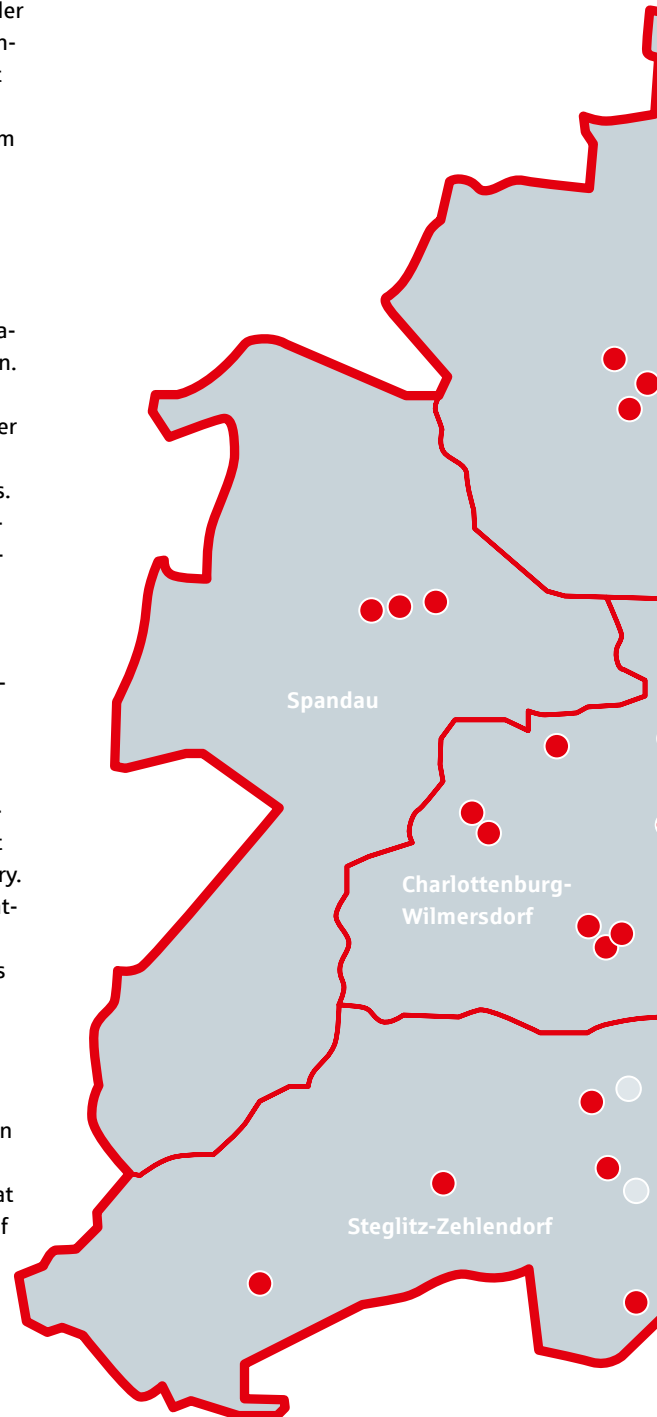
Der Wohnungsneubau in Berlin hat seit 2012 deutlich an Schwung gewonnen. Aktuell konnten 226 Projekte mit mehr als 17.600 Wohnungen identifiziert werden, die derzeit im Bau oder in der konkreten Planung sind. Hält der Zuwachs an Einwohnern, Haushalten und Einkommen an, reicht der jetzige Neubau allerdings bei Weitem nicht aus: Die Zahl der Haushalte ist zuletzt jährlich um weit über 20.000 gewachsen.

Rund 70 Prozent der erfassten Wohnungen sind als Eigentumswohnungen geplant, rund 30 Prozent als Mietwohnungen. Jedoch wird auch ein Teil der Eigentumswohnungen später auf dem Mietmarkt zur Verfügung stehen, da sie durch Kapitalanleger gekauft und weitervermietet werden. Es gilt die wenig überraschende Faustregel: Je zentraler ein Stadtbezirk liegt, desto höher ist der Anteil der Mietwohnungen. In Mitte machen sie rund 40 Prozent aller geplanten Wohnungen aus. Dagegen sind in fünf Bezirken mit großen Stadt- und Randgebieten nahezu ausschließlich Eigentumsprojekte geplant. Die beiden größten Einzelvorhaben mit jeweils mehr als 800 Einheiten sehen größtenteils Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vor und haben langfristige Entwicklungsperspektiven bis zum Jahr 2019 bzw. 2030. Die angestrebten Kaufpreise pro Quadratmeter beginnen bei 1.490 Euro im Projekt Wohnpark „Gartenstadt“ in Alt-Hohenschönhausen und enden bei knapp unter 20.000 Euro als Höchstwert im Projekt „Living Levels“ an der East Side Gallery. Die Mietspanne reicht von 6,50 Euro pro Quadratmeter und Monat in einem Projekt einer städtischen Gesellschaft in Alt-Treptow bis zu mehr als 30,00 Euro im Leipziger Platz Quartier.

Bezirk Mitte ist Schwerpunkt des Neubaus

Inzwischen ist in jedem Bezirk außer Marzahn-Hellersdorf eine mindestens dreistellige Zahl von Wohnungen geplant oder im Bau. Deutlich erhöht – wenn auch von niedrigem Niveau aus – hat sich die Anzahl in Neukölln. Aktuell sind hier fünf Projektentwicklungen im Bau.

Mehr als ein Viertel aller neuen Wohnungen in Berlin ist im Bezirk Mitte vorgesehen. Hier wiederum liegt der Schwerpunkt im und unmittelbar am historischen Zentrum, das von drei Seiten von der Berliner Mauer umschlossen war. 25 Jahre nach ihrem Fall schließen sich jetzt die letzten großen Lücken auf dem einstigen Grenzstreifen, in nahe gelegenen Konversionsgebieten sowie auf zahlreichen kleineren Brachen und in Baulücken. So sind im Bezirk 14 größere Projekte mit 100 und mehr Wohnungen in Planung oder Umsetzung, davon zwei mit über 400 Wohneinheiten: ein Baufeld der Europacity nördlich des Hauptbahnhofs sowie etwas weiter östlich



Standorte ausgewählter
Neubauprojekte

- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Mischnutzung
- Nutzung nicht bekannt



die „Feuerlandhöfe“ an der Chausseestraße. Allein in deren weiteren Umfeld sind in zwölf Projekten rund 1.100 Wohnungen geplant. Ein weiterer Schwerpunkt der Bautätigkeit im Bezirk findet sich im und am früheren Grenzbereich zwischen Mitte und Kreuzberg, wo mehr als 670 Wohnungen entstehen sollen. Neben reinen Neubauvorhaben entstehen in Mitte auch zahlreiche Wohnungen in Umwidmungsprojekten beispielsweise ehemaliger Büro-, Geschäfts- oder Industriegebäude. Das mit Abstand größte Projekt dieser Art ist die Umwandlung eines früheren Kaufhausareals an der Brunnenstraße in 265 Mietwohnungen.

Hohes Neubauvolumen in Lichtenberg

An zweiter Stelle unter den Bezirken hinsichtlich der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen steht Lichtenberg. Rund die Hälfte der hier geplanten Neubauten ist in zwei großen Arealen in Falkenberg und Karlshorst als Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen; die Zeitdauer der Entwicklungen wird mit bis zu 16 Jahren angegeben. Ein weiteres Viertel der Lichtenberger Neubauten machen zwei Projekte der städtischen Gesellschaft HOWOGE aus, wo der Quadratmeter jeweils ab rund 7,00 Euro vermietet werden soll. Das letzte Viertel der geplanten Wohnungen ver-

Wohnungsneubau: 226 Projekte in der Entwicklung						
Stadtbezirk	Projekte	Projekte mit Mietwohnungen	Anzahl Wohnungen gesamt	Angebotsmietpreise in €/m ² /Monat	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	31	3	1.660	12,00–15,50	2.490–11.170	37–350
Friedrichshain-Kreuzberg	31	5	2.240	7,50–16,00	2.450–19.940	30–450
Lichtenberg	20	3	3.300	7,00–10,50	1.490–4.730	30–280
Marzahn-Hellersdorf	1	—	8	—	2.300–2.900	84–115
Mitte	42	10	4.730	9,50–31,20	2.190–15.000	23–570
Neukölln	5	1	300	Ø 8,80	2.160–4.000	38–220
Pankow	33	7	1.880	6,90–12,50	2.290–7.010	40–227
Reinickendorf	5	—	220	—	2.430–4.900	40–250
Spandau	3	—	120	—	2.670–4.500	35–114
Steglitz-Zehlendorf	14	2	860	11,00–15,00	2.980–6.280	50–317
Tempelhof-Schöneberg	7	—	200	—	1.860–4.540	40–195
Treptow-Köpenick	34	8	2.040	6,50–12,00	1.900–5.040	25–234
Berlin gesamt	226	39	17.558	6,50–31,20	1.490–19.940	25–570

Quelle: CBRE, eigene Recherche

Kaufpreise weiter auf hohem Niveau

Mitte ist auch die Schwerpunktregion des Mietwohnungsbaus. Mehr als ein Drittel aller in ganz Berlin geplanten Mietwohnungen entsteht hier. Das Angebotsspektrum ist breit; die angestrebte Miete reicht von 9,00 Euro pro Quadratmeter und Monat im „Markgrafenkarree“ bis über 30,00 Euro am Leipziger Platz Quartier, wo Wohnungen mit bis zu 362 Quadratmetern angeboten werden. Am anderen Ende des Spektrums stehen die 390 Studentenapartments in einem Projekt nahe dem Alexanderplatz mit Größen ab 23 Quadratmetern, die als Wohneigentum vermarktet werden. Im Eigentumssegment findet die Konzentration der Angebote im Preissegment zwischen 3.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter statt. Aber auch deutlich höhere Preisforderungen sind in Mitte keine Seltenheit. In zahlreichen Projekten verlangen Anbieter Quadratmeterpreise von mehr als 6.000 Euro, in vier Projekten sind Wohnungen für mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter im Angebot.

teilt sich auf 16 Projekte, die meisten davon in Althohenschönhausen sowie den innenstadtnahen Ortsteilen Lichtenberg und Rummelsburg. Auf Platz 3 des Neubauprojekte-Rankings steht Friedrichshain-Kreuzberg. Rund 80 Prozent aller Vorhaben liegen im Ortsteil Friedrichshain. Das buchstäblich herausragende Einzelprojekt sind die beiden Hochhäuser „Max und Moritz“ nahe dem Ostbahnhof. Einer der beiden Türme ist das größte Mietobjekt im Bezirk mit 210 Einheiten. Am meisten diskutiert werden die „Living Levels“ im früheren Grenzgebiet an der heutigen East Side Gallery. Hier werden Quadratmeterpreise bis zu 20.000 Euro aufgerufen. Weitere Schwerpunkte liegen in Altbaulücken und Brachen im östlichen Friedrichshain zwischen Warschauer Straße und Ringbahn – etliche davon auf klassischen Berliner Einzelhausparzellen für je zehn bis dreißig Wohnungen. Die Quadratmeterpreise liegen in den meisten Projekten in Friedrichshain zwischen 3.000 und 4.000 Euro. Im Ortsteil Kreuzberg konzentriert sich der Wohnungsneubau zu

über 80 Prozent auf den Westrand des neuen Gleisdreieckparks an der Flottwellstraße, in Laufweite zum Potsdamer Platz.

Auf Rang 4 der Neubautabelle steht mit rund 2.000 geplanten Wohnungen Treptow-Köpenick. Die angestrebten Verkaufspreise und Miethöhen gehören zu den niedrigsten in der Stadt, was vor allem den relativ günstigen Grundstückspreisen in dem weitläufigen Bezirk mit vielen dezentralen Lagen zu verdanken ist. Der ausgeprägteste räumliche Neubauschwerpunkt ist Adlershof, wo in elf Projekten rund 600 Wohnungen geplant sind. Investoren setzen auf den Wissenschaftspark sowie die Nähe und gute Anbindung zum künftigen Großflughafen. Rund 40 Prozent der Wohnungen in Adlershof sind zur Vermietung geplant. Dagegen sollen im zweitgrößten Neubauortsteil Köpenick über 90 Prozent der mehr als 500 Wohnungen als Eigentum vermarktet werden. Die beiden Projekte in Alt-Treptow haben einen relativ großen Umfang von 98 bzw. 200 Wohnungen; vier der fünf Vorhaben in Friedrichshagen und Grünau entstehen in schönen Wasserlagen.

Ausweitung des Neubaus in Pankow

In Pankow liegen zwei Großprojekte in Prenzlauer Berg bei der Wohnungszahl weit vor allen anderen: das Gelände am nördlichen Mauerpark, auf dem 450 Eigentums- und Mietwohnungen geplant sind sowie das Projekt „La Vie“ nahe dem Senefelderplatz mit mehr als 350 Mietwohnungen. In Prenzlauer Berg hat ansonsten nur eins der insgesamt acht Vorhaben mehr als 50 Wohnungen; drei der Projekte sind mit unter 25 Wohnungen eher klein. In dem dicht bebauten Stadtteil sind die Grundstücke knapp. Investoren weichen weit nach Norden aus; allein im oft idyllischen Weißensee sind rund 330 Wohnungen in zehn Projekten geplant und in Niederschönhausen ca. 170 Wohnungen in fünf Vorhaben. Noch etwas mehr sollen im Ortsteil Pankow mit knapp 220 Einheiten entstehen. Hier und in Niederschönhausen übernimmt die städtische GESOBAU AG gleich zwei Projekte mit jeweils rund 100 Wohnungen, die sie ab 6,90 Euro pro Quadratmeter und Monat vermieten will – allerdings in den „Pankower Gärten“ kombiniert mit einem frei finanzierten Teil, in dem die Wohnungen bis zu 11,65 Euro kosten sollen. Charlottenburg-Wilmersdorf liegt nach der Anzahl neu entstehender Wohnungen auf Platz 6. Größere freie Grundstücke gibt es fast nur noch in Randlagen, etwa an der Seesener Straße nahe Autobahn und S-Bahn sowie an der Mollwitz- und Pulsstraße auf einem früheren Krankenhausareal. Nach Anzahl der Projekte dominieren im Bezirk Lückenschließungen. Im Durchschnitt am kleinsten sind die Vorhaben im Villenviertel Grunewald. Eigentums-

Die größten Projekte der Stadt		
Projekt	Stadtteil	Anzahl der Wohnungen (gerundet)
AuenFlügel Berlin	Falkenberg	850 – 1.000
Gartenstadt Karlshorst I und II	Karlshorst	820
Europacity, 1. BA, CA Immo & Hamburg Team	Moabit	520
nördlicher Teil des Mauerparks, Groth Gruppe	Prenzlauer Berg	450
Max und Moritz	Friedrichshain	420
Treskow-Höfe ¹⁾	Karlshorst	410
Lindenhof ²⁾	Lichtenberg	410
Feuerlandhöfe ³⁾	Mitte	400
Studio:B (Studentenwohnheim)	Mitte	390
Markgrafenkarree	Mitte	370

1) ehem. Gelände der HTW 2) Gelände des ehem. Kinderkrankenhauses 3) ehem. Bromsilberfabrik

maßnahmen prägen zu 80 Prozent das Geschehen. Auffällig ist die teils üppige Größe der geplanten Wohnungen. In neun Projekten werden Wohnungen mit mehr als 200 Quadratmetern angeboten, in drei davon sogar mehr als 300 Quadratmeter große Einheiten. Damit einher gehen Preise, die in etlichen Fällen die 6.000-Euro-Marke pro Quadratmeter überschreiten. Für Mietwohnungen werden im Bezirk Forderungen bis zu 15,00 Euro pro Quadratmeter und Monat aufgerufen.

Kleinere Projekte am Steglitzer Rand

Steglitz-Zehlendorf gehört schon zu den sechs Berliner Bezirken, in denen weniger als 1.000 Neubauwohnungen geplant sind. Über 70 Prozent des Geschehens konzentriert sich auf die grünen und wohlhabenden Ortsteile Zehlendorf und Dahlem. Hier finden sich auch die drei einzigen Projekte im Bezirk mit über 100 Wohnungen, angeführt vom Projekt „Cedelia“ auf früherem Kasernengrund mit 274 Einheiten. Von diesen drei Vorhaben sollen zwei mehr Miet- als Eigentumswohnungen haben. In den östlichen Gebieten Steglitz, Lichterfelde und Lankwitz gibt es nur kleinere Projekte mit sechs bis 67 Wohnungen. Insgesamt liegen die erwarteten Mindesteinstiegsmietten und Mindestkaufpreise im Bezirk über den Werten der Gesamtstadt, die Höchstmieten und -preise erreichen aber längst nicht das Niveau der am stärksten gefragten Innenstadtlagen. In den übrigen Stadtbezirken gibt es nur jeweils ein bis sieben Neubauprojekte, davon zwei größere Entwicklungen in Neukölln mit jeweils über 100 Wohnungen. Es entsteht ausnahmslos Wohneigentum in der Preisklasse von 2.300 bis 4.900 Euro pro Quadratmeter, Letzteres in einem Ausnahmefall auf der Tegeler Humboldtinsel. Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Marzahn-Hellersdorf weisen mit zusammen 275 geplanten Wohnungen nur eine geringe Bautätigkeit auf.

Wohnkostenatlas: Feinanalysen von 190 Postleitzahlgebieten in der Stadt Berlin



Die Berliner Postleitzahlgebiete sind in sich weitgehend homogen im Hinblick auf Bevölkerungs- und Baustruktur, Lagequalitäten, Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Mietniveau, Wohnungsmarkt und Haushaltskaufkraft. Sie haben im Schnitt rund 18.000 Einwohner. Daten auf dieser räumlichen Ebene der Postleitzahlen geben daher Aufschluss über Mikrostandorte und Unterschiede in der örtlichen Entwicklung. Damit erlauben sie eine detaillierte Analyse kleinräumiger Trends.

Relation von Miete, Fläche und Kaufkraft

Noch tiefere Erkenntnisse treten zutage, wenn solche Daten zueinander in Beziehung gesetzt werden. Eine hohe lokale Quadratmetermiete relativiert sich, wenn wie in Teilen Kreuzbergs und Neuköllns die angebotenen Wohnungen oft klein und ihre Gesamtkosten mithin begrenzt sind. Daten über die Miethöhe gewinnen besondere Aussagekraft, wenn sie ins Verhältnis zur örtlichen Haushaltskaufkraft gesetzt werden. Das rechneri-

Methodik Wohnkostenatlas

64.170 Wohnungsangebote der ersten drei Quartale 2014 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13059 (Wartenberg), 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen für jedes Gebiet die Mittelwerte (Mediane) aller Angebotskaltmieten pro Quadratmeter, außerdem die Mittelwerte für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Angebote. Somit sind Aufschlüsse über das

lokale Hoch- und Niedrigpreissegment möglich. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur nettokalt erfassten Angebotsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,83 Euro pro Quadratmeter für die westlichen Berliner Bezirke und 2,19 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 wurde nach dieser Formel errechnet:

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

sche Verhältnis der mittleren örtlichen Angebotsmiete (warm) zur mittleren Haushaltskaufkraft im Gebiet ergibt die Wohnkostenquote. Wo sie hoch ist, sind die angebotenen Wohnungen für die lokale Bevölkerung oftmals nur noch beschränkt bezahlbar; die Anbieter setzen offenbar auf besser verdienende Nachfrager. Ist die Wohnkostenquote niedrig, hat die Lage eine vergleichsweise geringe finanzielle Priorität; andere Bedürfnisse sind wichtiger. Darum ist hier selbst bei hoher lokaler Kaufkraft das Mieterhöhungspotenzial häufig begrenzt. Die Aussagekraft der Wohnkostenquote ist allerdings eingeschränkt, wenn in einem Gebiet eine nennenswerte Zahl von Neubauten über dem ortsüblichen Preisniveau auf den Markt kommt und einen signifikanten Anteil am Gesamtangebot einnimmt. Der Mietmittelwert wird in diesen Gebieten dann stark vom Neubau beeinflusst. Auf solche Phänomene weisen die Bezirkstexte auf den folgenden Seiten im Einzelfall hin.

Große Varianz auch innerhalb der Gebiete

In den begleitenden Tabellen lohnt auch ein Blick auf die Extreme am unteren und oberen Marktende. Für alle Postleitzahlgebiete sind die mittleren Quadratmeter-Angebotsmieten für das jeweils preiswerteste und teuerste Zehntel der Wohnungen angegeben. Das dokumentiert die Stärke oder Schwäche des jeweiligen Hochpreissegments sowie die Existenz oder Nichtexistenz von Marktnischen für wenig zahlungskräftige Mieter. Einige Gebiete weisen eine große Spanne in den Segmenten auf. Hier ist die soziale Vielfalt besonders stark. Positiv ausgedrückt finden sich hier Wohnungen für alle Einkommensgruppen; die Sozial- und Baustruktur ist gemischt und damit das urbane Leben besonders vielfältig. In anderen Gebieten gibt es nur geringe Spannen zwischen den Werten für den Gesamtmarkt, seinem günstigsten und seinem teuersten Segment. Hier dürfte die Struktur von Wohnungsmarkt und Einwohnerschaft eher homogen sein.

Hohe Angebotszahlen in Kern und Rand

Eine hohe Zahl von Wohnungsangeboten in einem Gebiet lässt mehrere Interpretationen zu. Sie kann schlicht bedeuten, dass es hier viele Wohnungen gibt. Sie kann aber auch Indiz für eine hohe Fluktuation und eine besondere Dynamik des Marktes sein. Hier bedarf es einer näheren Analyse vor Ort. Innerhalb Berlins sind die Gebiete mit einer hohen Angebotszahl weit verstreut. Sie finden sich konzentriert in den zentralen Lagen der Stadt wie Unter den Linden und um die Chausseestraße sowie in Szenelagen in Friedrichshain und in Prenzlauer Berg. Aber selbst in Randlagen wie Hellersdorf-Nord gibt es viele Angebote.

Gebietstyp 1: Stagnierende Hochpreislagen					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Wohnkostenquote in %	Veränd. Angebotsmiete ²⁾ in %
10623	Savignyplatz	Charl.-Wilmerdorf	11,01	31,5	-4,3
10178	Hackescher Markt	Mitte	12,50	44,1	-3,8
10435	Kollwitzplatz	Pankow	11,66	34,3	-2,2
10117	Unter den Linden	Mitte	12,90	39,3	-1,6
10785	Potsdamer Platz	Mitte	11,25	29,3	+0,2

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Angebotsmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

In vielen Gebieten Berlins mit hohen mittleren Angebotsmieten ist deren Anstieg an seine Grenzen gekommen. Die dort ansässigen Haushalte müssten bei einem Umzug im Quartier im Mittel oft über 40 Prozent ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufwenden. Und Nachfrager von außerhalb weichen bei sehr hohen Mietforderungen offensichtlich in weniger teure Nachbargebiete aus. Die Wohnungsanbieter haben reagiert und ihre Mietforderungen kaum noch erhöht – und sie in einigen dieser Gebiete sogar gesenkt.

Gebietstyp 2: Aufstrebende Innenstadtquartiere					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Haushaltskaufkraft ²⁾ in €/Monat	Veränd. Angebotsmiete ³⁾ in %
13357	Gesundbrunnen	Mitte	8,25	2.768	+21,3
10559	Stephanstraße	Mitte	9,22	2.681	+18,8
12055	Richardplatz	Neukölln	9,00	2.560	+12,5
10999	Görlitzer Park	Friedrichsh.-Kreuzb.	11,71	3.066	+11,5
10709	Hochmeisterplatz	Charl.-Wilmerdorf	9,50	3.246	+11,2

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft 3) mittlere Angebotsmiete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

Der Trend zur Mietsteigerung ist in vielen innerstädtischen Altbauquartieren ungebrochen. Dies betrifft vor allem Ausweichstandorte zu besonders gefragten Gebieten und als Sonderphänomen den bereits teuren Osten Kreuzbergs. In diesen Gebieten ist die Haushaltskaufkraft häufig gering – und bleibt es auf absehbare Zeit, da auch Zuzügler mit mäßigen Einkommen hinzukommen, denen aber die Lage viel wert ist oder die sich mit kleinen Wohnungen begnügen und daher in diese Gebiete ziehen.

Gebietstyp 3: Aufholen am Stadtrand					
PLZ	Quartier	Stadtbezirk	Angebotsmiete ¹⁾ in €/m ²	Haushaltskaufkraft ²⁾ in €/Monat	Wohnkostenquote in %
12353	Buckow-Ost	Neukölln	6,47	3.008	22,2
13435	Märk. Viertel West	Reinickendorf	6,06	3.024	22,5
13589	Falkenhagener Feld	Spandau	5,87	2.950	20,9
12627	Hellersdorf-Nord	Marzahn-Hellersd.	5,80	2.579	20,0
12687	Mehrower Allee	Marzahn-Hellersd.	5,50	2.667	19,0

1) Median pro Monat nettokalt 2) mittlere Haushaltskaufkraft

Hochhausquartiere am Stadtrand schienen bisher von den Mietsteigerungen der Innenstadt abgekoppelt. Zuletzt hat aber auch hier die Nachfrage spürbar zugenommen: Die Angebotsmieten steigen deutlich an. Sie gehören aber weiterhin zu den günstigsten in der Stadt und werden diese Position vermutlich auch behalten. In diesen Gebieten finden sich noch zahlreiche Wohnungen für weniger als 6,00 Euro pro Quadratmeter, sie sind damit sehr wichtig für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.

Charlottenburg-Wilmersdorf: Große Wohnungen und gebremster Mietanstieg



Charlottenburg-Wilmersdorf besteht aus den westlichen, über weite Strecken bürgerlichen Quartieren der Berliner Innenstadt und aus angrenzenden grünen Gebieten mit Villen, aufgelockerten Mehrfamilienhausquartieren und Wald. Viele Jahre lang hatte der Bezirk Berlins höchste Angebotsmieten pro Quadratmeter. Nunmehr liegt er nur noch auf Rang 3 hinter Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte. Es wäre aber falsch, daraus auf eine nachlassende Attraktivität des Bezirks zu schließen: Auch in Charlottenburg-Wilmersdorf sind die Angebotsmieten pro Quadratmeter im Jahr 2014 gestiegen, freilich in gebremstem Tempo. Zugleich werden hier aber, zusammen mit Steglitz-Zehlendorf, die im Mittel größten Wohnungen Berlins angeboten – zwölf Quadratmeter größer als in Mitte, sogar 23 Quadratmeter größer als in Friedrichshain-Kreuzberg. Dies führt dazu, dass die Gesamtkosten der geforderten Mieten in Charlottenburg-Wilmersdorf nach wie vor höher sind als in jedem anderen Bezirk.

Wo Neubau die Statistik prägt

Im Bezirk werden vor allem kleinere und mittelgroße Wohnbauprojekte realisiert. Kommt dennoch ein größerer Neubau auf den Markt, wirkt sich das auf die mittlere Angebotsmiete im Gebiet spürbar aus. Das zeigte sich 2014 besonders deutlich im Postleitzahlgebiet Westliche Kantstraße (10627), das mit einem Mittelwert von 11,79 Euro pro Quadratmeter und einem Anstieg von 24,4 Prozent mit Abstand an der Spitze im Bezirk liegt, obwohl es wegen seiner hohen Verkehrsbelastung, seiner engen Bebauung und des Mangels an Grün nicht zu den attraktivsten Bezirkslagen

gehört. Im Vorjahr hatte die mittlere Angebotsmiete noch 9,48 Euro betragen. Doch jetzt kam das Neubau- und Modernisierungsprojekt „Carré Raimar“ mit seinen mehr als 200 Mietwohnungen auf den Markt und trieb den Angebotsmittelwert nach oben.

Ohne einen solchen Sondereffekt kommt das Gebiet Olivaer Platz (10707) auf den zweiten Rang im Bezirk mit einem Mietmittelwert von 11,14 Euro. Es reicht vom mittleren Kurfürstendamm mit seinen großbürgerlichen Kaiserzeitbauten südwärts bis zum Hohenzollerndamm, enthält für Innenstadtverhältnisse ruhige, gepflegte und grüne Straßen. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist mit 3.639 Euro zwar ordentlich, aber nicht exorbitant; zugleich sind die Größen und damit die Gesamtkosten der angebotenen Wohnungen hoch. Deshalb liegt die Wohnkostenquote, der Anteil der warmen Wohnkosten an der Haushaltskaufkraft, mit 37,8 Prozent auf Rang 3 in Berlin.

An den Grenzen der Kaufkraft

Eine ähnliche Konstellation findet sich auch in den benachbarten Gebieten am östlichen und mittleren Kurfürstendamm um den Savignyplatz (10623), den Ludwigkirchplatz (10719) und die Sybelstraße (10629): hohe Quadratmetermieten, große Wohnungen im Angebot (um den Ludwigkirchplatz die zweitgrößten Berlins) und eine gute, aber nicht extrem hohe Kaufkraft. Deren Limit kennen auch die Vermieter, weshalb sie bei der Angebotsmiete zuletzt vorsichtig agierten: Um die Sybelstraße stieg sie gegenüber dem Vorjahr um 4,2 Prozent; um den Savignyplatz sank sie sogar um 4,3 Prozent und am Ludwigkirchplatz um 3,2 Prozent.

Von der Halbstadt-City zur Toplage West

Wo Westberlins Herz pochte

Zur Zeit der Teilung pochte das Herz Westberlins in Charlottenburg-Wilmersdorf: Die Gedächtniskirche war das geografische und symbolische Zentrum der ummauerten Halbstadt. Rund um Kurfürstendamm und Tauentzienstraße residierten Händler und Dienstleister von gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung. Für die Berliner war der Boulevard der mit Abstand wichtigste öffentliche Raum. Auch Tourismus, Hotellerie und Gastronomie konzentrierten sich hier, außerdem

im Umfeld bedeutende Kulturinstitutionen.

Einst keine Top-Wohnadresse

Atmosphärisch und wirtschaftlich dominierten die genannten Nutzungen. Dennoch war das Wohnen hier bedeutsamer als in den Kernen vieler anderer Städte, da die Flächenansprüche der Wirtschaft in Berlin geringer waren. Die Gebäude- und Nutzungsstruktur war kleinteiliger und gemischerter als zum Beispiel in den Kernen Frankfurts, Hamburgs oder Stuttgarts. Zum Wohnen war

die City Westberlins zwar stets eine gute, aber lange Zeit keine erste Adresse. Viele Altbauten waren unsaniert und jüngere Häuser aus der Nachkriegszeit nicht immer attraktiv. Es gab (und gibt) starke Verkehrsbelastungen; zugleich waren vorstädtische Wohnideale zur Mauerzeit stärker als die Wünsche nach Urbanität. Doch wer zentral und zugleich bürgerlich-gediegen wohnen wollte, wählte fast immer Charlottenburg-Wilmersdorf; lediglich angrenzende Teile Schönebergs galten als Alternative.

Auf dem sechsten Rang im bezirklichen Mietranking steht kein Citygebiet, sondern das Villenviertel Grunewald (14193) zwischen dem gleichnamigen Forst und dem Kurfürstendamm. Hier werden die zweitgrößten Wohnungen Berlins mit im Mittel 105 Quadratmetern angeboten. Die Haushaltskaufkraft von 4.411 Euro liegt auf Rang 3 in der Stadt. Bei der Wohnkostenquote gehört das prestigeträchtige Viertel zum obersten Zehntel Berlins – man kann und will einen hohen Anteil des Budgets fürs Wohnen aufwenden. Aber auch hier hoben die Anbieter ihre mittlere Mietforderung pro Quadratmeter zuletzt nur um 1,4 Prozent an.

Bei der Miethöhe folgt wieder ein Citygebiet, das Viertel südlich der Tauentzienstraße (10789). Auch hier wurde die Marke von 10,00 Euro pro Quadratmeter 2014 erstmals überschritten. Allerdings sind die Wohnungen mit einem Mittelwert von 84 Quadratmetern deutlich kleiner als anderswo am Boulevard des Kurfürstendamms, da sich in diesem Gebiet ein recht hoher Anteil an Nachkriegswohnungen findet. Das dämpft die Gesamtkosten der Wohnungen. Da andererseits die mittlere Haushaltskaufkraft mit 3.861 Euro auf dem Niveau der anderen Kurfürstendamm-Gebiete liegt, ist die Wohnkostenquote hier mit 28,4 Prozent spürbar niedriger.

Etwas tiefer beim Mietmittelwert liegt das nicht so belebte westliche Ende des Kurfürstendamms um den Bahnhof Halensee (10711). Wegen seines Grüns rund um ein hübsches Gewässer hat es ebenso wie die Gegend um den Lietzensee (14057) ein mittleres Mietniveau von genau 10,00 Euro erreicht. Letzteres ist das einzige Kurfürstendamm-fernere Gebiet um diese Preisschwelle.

Distanz zur City senkt die Mieten

Zwischen 9,00 und 10,00 Euro liegen weitere Viertel rund um die City West. Unter ihnen hat das Gebiet um die TU und die Otto-Suhr-Allee (10587) mit 9,90 Euro pro Quadratmeter die höchste Angebotsmiete. Das Charlottenburger Viertel um den Karl-August-Platz (10625) hat schöne Nebenstraßen mit gepflegten Altbauten. Das Gebiet um den Hochmeisterplatz (10709) grenzt noch an den westlichen Kurfürstendamm, zieht sich aber weit nach Süden bis zum Hohenzollerndamm. Im Wilmerdorfer Süden liegt das Gebiet um die Güntzelstraße (10717) mit viel individuellem Einzelhandel. Westend-Nordost (14050) ist teils ein historisches Villenviertel, hat im Norden aber auch viele einfache Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Daher liegt hier das mittlere Mietniveau im untersten Segment mit 6,09 Euro für Charlottenburg-Wilmerdorfer Verhältnisse auffällig niedrig.

Kleine Wohnungen im Norden des Bezirks

Ebenfalls um 9,00 Euro liegen die Angebotsmieten in Schmargendorf-West (14199) und Westend-West (14052). Beides sind grüne Viertel außerhalb des S-Bahn-Rings mit recht hoher Bewohnerkaufkraft, aber einer teils nur mäßigen öffentlichen Verkehrsanbindung und weiteren Wegen nach Berlin-Mitte. Das Gebiet um den Mierendorffplatz (10589) gehört zwar noch zur Innenstadt, liegt aber etwas isoliert zwischen Wasserläufen und der Ringbahn mit ihrem Gewerbesaum. Mit im Mittel 62 Quadratmetern werden hier die zweitkleinsten Wohnungen im Bezirk angeboten. Das hält die Gesamtkosten und damit die Wohnkostenquote niedrig – trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraft.

Dreifacher Wandel

Seit dem Mauerfall hat das Zentrum des vormaligen Westberlins einen dreifachen Wandel erlebt. Erstens verlagerten sich gesamtstädtische und erst recht überregionale Funktionen ins historische Zentrum – mit der wichtigen Ausnahme des Einzelhandels. Zweitens profitierte der Westen aber auch vom gewachsenen Gewicht der Gesamtstadt. Rund um den östlichen Kurfürstendamm wandelte (und wandelt) sich die Bebauungsstruktur hin zu größeren Gebäuden für Handel,

Dienstleistungen und Hotels. Drittens ist vor allem das Umfeld des östlichen und mittleren Kurfürstendamms als Wohnstandort exklusiver geworden. Die Qualitäten gut- und großbürgerlicher Altbauten erfahren verstärkte Wertschätzung; neue zahlungskräftige Nachfrager aus dem Umfeld von Parlament und Regierung und aus Berliner Wachstumsbranchen schätzen die Adresse – ebenso wohlhabende Senioren, die oft aus Einfamilienhäusern in den gepflegtesten Teil der Innenstadt ziehen.

In Konkurrenz mit Gewerbe

Wohnungspreise und -mieten sind so stark gestiegen, dass diese Nutzung häufiger als früher mit kommerziellem Gebrauch oberhalb der Erdgeschosses konkurrieren kann. Für das Wohnen wie für anspruchsvolle Dienstleister ist die City West die zweitteuerste Großlage nach dem historischen Zentrum. Die angebotenen Wohnungen gehören zu den größten Berlins, was multipliziert mit den Quadratmetermieten besonders hohe Gesamtkosten ergibt.

Rund um die 9-Euro-Schwelle bewegen sich auch die Gebiete am Volkspark-West (10713) und -Ost (10715). Beide haben beliebte grüne Wohnlagen, aber auch stark belastete Teile an zwei Stadtautobahnen. Das westliche Gebiet weist ein besonders hohes Gefälle auf: Einerseits stehen hier viele Nachkriegsbauten und auch einige Hochhäuser; es gibt ein ausgeprägtes unteres Marktsegment mit einem Angebotsmittelwert von 5,96 Euro. Andererseits finden sich hier sehr gute Wohnlagen, etwa an der Sigmaringer Straße und im grünen Gebiet südlich der Verwaltungsbauten am Fehrbelliner Platz. Daher ist auch das oberste Segment mit einem Mittelwert von 16,50 Euro deutlich ausgeprägt.

Angebotsmiete unter 8,00 Euro eine Rarität

Unter den Volksparkgebieten liegen im Mietranking zwei Viertel, die einerseits zentral sind und prominente Gebäude aufweisen: Deutsche Oper

(10585) und Schloss (14059). Andererseits haben sie viel einfache Bausubstanz: Zwischen Schloss Charlottenburg und Kaiserdamm liegt ein Altbaugebiet, das in den 1980er-Jahren nach dem Konzept der behutsamen Stadterneuerung nur vorsichtig modernisiert wurde – mit dem Ziel, die Mieten niedrig zu halten. Um die Deutsche Oper prägen Nachkriegsbauten und große Straßen das Geschehen. Das Viertel um den Rüdeshheimer Platz (14197) ist viel beliebter, als sein drittletzter Rang im bezirklichen Mietranking vermuten lässt. Das Gebiet Eichkamp/Heerstraße (14055) ist grün, aber etwas isoliert, und Charlottenburg-Nord (13627) ein trabantenstadtartig wirkendes Mietshausgebiet im äußersten Norden des Bezirks, in dem dessen kleinste Wohnungen angeboten werden. Während die Angebotsmieten im Gebiet Eichkamp/Heerstraße noch über der 8-Euro-Marke liegen, bildet Charlottenburg-Nord mit 7,40 Euro das Schlusslicht im Bezirk.

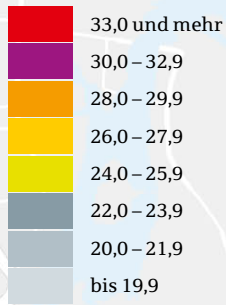
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10585	316	9,00 (63)	6,50 (41)	15,00 (63)	71 (93)	837 (62)	3.040 (73)	27,5 (67)
10587	335	9,90 (39)	6,43 (51)	15,38 (52)	66 (115)	846 (59)	3.010 (78)	28,1 (55)
10589	310	9,00 (63)	6,40 (55)	15,45 (51)	62 (148)	729 (104)	2.838 (112)	25,7 (95)
10623	195	11,01 (13)	6,70 (33)	16,00 (36)	89 (19)	1.226 (8)	3.898 (16)	31,5 (20)
10625	278	9,53 (43)	6,83 (25)	13,70 (81)	76 (52)	945 (37)	3.146 (62)	30,0 (26)
10627	530	11,79 (4)	7,00 (15)	15,02 (62)	76 (58)	1.110 (14)	3.113 (65)	35,7 (8)
10629	438	10,95 (16)	7,35 (6)	16,01 (35)	102 (4)	1.398 (5)	3.783 (21)	37,0 (5)
10707	460	11,14 (11)	7,33 (8)	16,62 (21)	99 (6)	1.377 (6)	3.639 (24)	37,8 (3)
10709	261	9,50 (45)	6,50 (41)	13,75 (80)	75 (65)	922 (42)	3.246 (50)	28,4 (51)
10711	274	10,00 (26)	7,36 (5)	16,00 (36)	85 (30)	1.089 (19)	3.365 (38)	32,4 (16)
10713	248	9,17 (57)	5,96 (90)	16,50 (26)	73 (75)	875 (54)	3.012 (77)	29,1 (39)
10715	375	8,99 (70)	6,78 (28)	14,29 (74)	70 (99)	826 (66)	3.041 (72)	27,2 (73)
10717	358	9,48 (48)	6,80 (26)	15,00 (63)	81 (39)	995 (31)	3.180 (60)	31,3 (22)
10719	359	10,91 (17)	7,43 (4)	16,00 (36)	103 (3)	1.411 (4)	3.910 (15)	36,1 (6)
10789	128	10,25 (25)	7,69 (1)	16,93 (15)	84 (31)	1.097 (16)	3.861 (17)	28,4 (50)
13627	103	7,40 (132)	5,91 (101)	13,33 (85)	58 (168)	588 (172)	2.440 (180)	24,1 (122)
14050	207	9,39 (52)	6,09 (68)	14,88 (67)	96 (8)	1.172 (11)	3.271 (46)	35,8 (7)
14052	328	9,08 (59)	7,33 (7)	13,27 (87)	92 (13)	1.090 (18)	3.586 (26)	30,4 (25)
14053	5	—	—	—	—	—	3.432 (33)	—
14055	187	8,24 (94)	6,58 (39)	12,50 (103)	83 (33)	915 (45)	3.994 (13)	22,9 (141)
14057	345	10,00 (26)	6,90 (22)	16,35 (28)	81 (38)	1.042 (27)	3.534 (30)	29,5 (33)
14059	357	8,99 (70)	5,93 (96)	15,33 (55)	69 (106)	812 (67)	2.739 (126)	29,6 (29)
14193	538	10,63 (21)	7,50 (3)	15,14 (61)	105 (2)	1.412 (3)	4.411 (3)	32,0 (17)
14197	279	8,80 (76)	6,25 (60)	12,91 (94)	74 (69)	862 (57)	2.929 (95)	29,4 (34)
14199	265	9,20 (56)	6,71 (31)	13,97 (78)	88 (22)	1.056 (25)	3.400 (35)	31,1 (23)
Bezirk ¹⁾	7.479	9,82	6,63	15,36	83	1.050	3.291	31,9
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

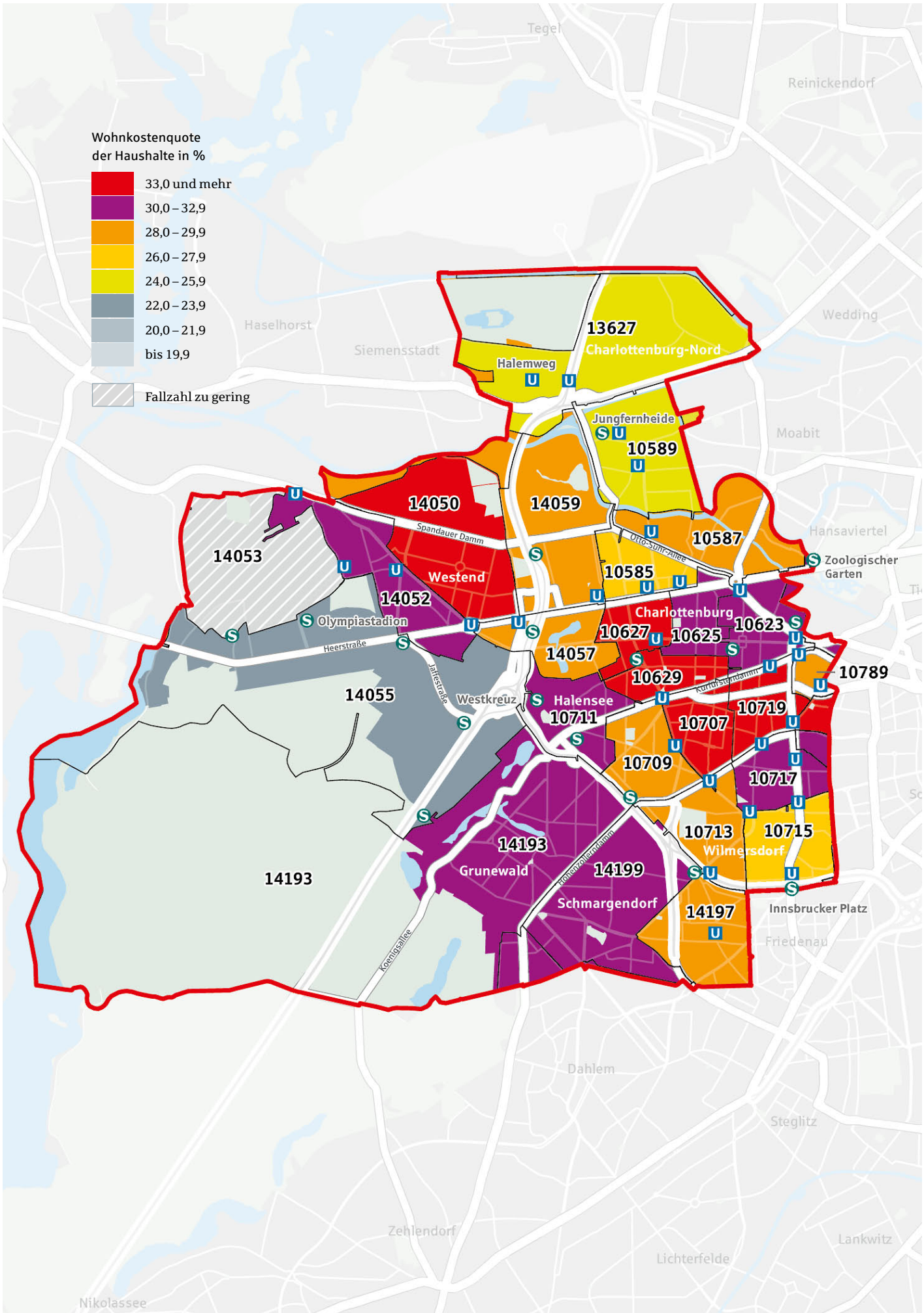
() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Fallzahl zu gering



Friedrichshain-Kreuzberg: Hohe Angebotsmieten für oftmals kleine Wohnungen



Nachdem die Angebotsmieten drei Jahre lang rasant gestiegen waren, zeigten sie 2014 im Bezirksdurchschnitt eine Tendenz zur Beruhigung. Nach wie vor nimmt Friedrichshain-Kreuzberg bei den inserierten Mieten den Berliner Spitzenplatz ein, den es erstmals 2012 erreicht hatte. Inzwischen liegt der Median der Quadratmeter-Angebotsmieten in allen Postleitzahlgebieten des Bezirks auf oder über der Schwelle von 10,00 Euro. Am höchsten ist er mit 11,70 Euro im Gebiet um den Görlitzer Park (Postleitzahl 10999), das damit statistisch zu den fünf teuersten Gebieten Berlins zählt. Dicht darauf folgen die Gebiete um den Mehringdamm (10965) und die Wrangelstraße (10997).

Höchstwerte im oberen Marktsegment

Vor allem die beiden benachbarten Gebiete Görlitzer Park und Wrangelstraße sind ausgesprochene Szeneviertel, die bei jüngeren und auch bei ausländischen Neuberlinern besonders bekannt und beliebt sind. Vor dem Mauerfall lagen sie in einem toten Winkel Westberlins und zeigten eine schwache wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Inzwischen verlangen Anbieter im oberen Marktsegment südlich und westlich des Görlitzer Bahnhofs die höchsten Angebotsmieten Berlins: Der Mietmittelwert für das oberste Zehntel hat als bisher einziger in der Stadt die Marke von 20,00 Euro pro Quadratmeter überschritten. Auch in den Gebieten um die Wrangelstraße, um die Graefestraße (10967) sowie um die Gneisenaustraße (10961) im südwestlichen Kreuzberg gehört das oberste Marktsegment zu den zehn teuersten Berlins.

Die mittlere Quadratmetermiete aller angebotenen Wohnungen, nicht nur derer im obersten Segment, war rund um die Graefestraße im Jahr 2013 besonders stark angestiegen – vielleicht zu stark, denn nunmehr sanken die inserierten Mieten im Durchschnitt wieder. Womöglich haben Vermieter die Grenzen der Zahlungsbereitschaft potenzieller Mieter getestet – und festgestellt, dass diese niedriger liegt als von ihnen erhofft. Aufgrund des Rückgangs liegt das Gebiet um die Graefestraße hinsichtlich des Angebotsmietniveaus nun nicht mehr an der Spitze des Bezirks, sondern ordnet sich nur noch auf Platz 6 ein – hinter den Gebieten um den Görlitzer Park, den Mehringdamm, die Wrangelstraße, die Gneisenaustraße und das Gebiet um die Prinzenstraße (10969), das einen hohen Anteil an Nachkriegswohnungen aufweist. Hier war der örtliche Gesamtmarkt bisher preisgünstiger als in jedem anderen Gebiet im Bezirk. Der Mietmittelwert ist jedoch 2014 auch aufgrund von Projektentwicklungen im Gebiet besonders stark gestiegen.

Hohe Mieten treffen auf kleine Wohnungen

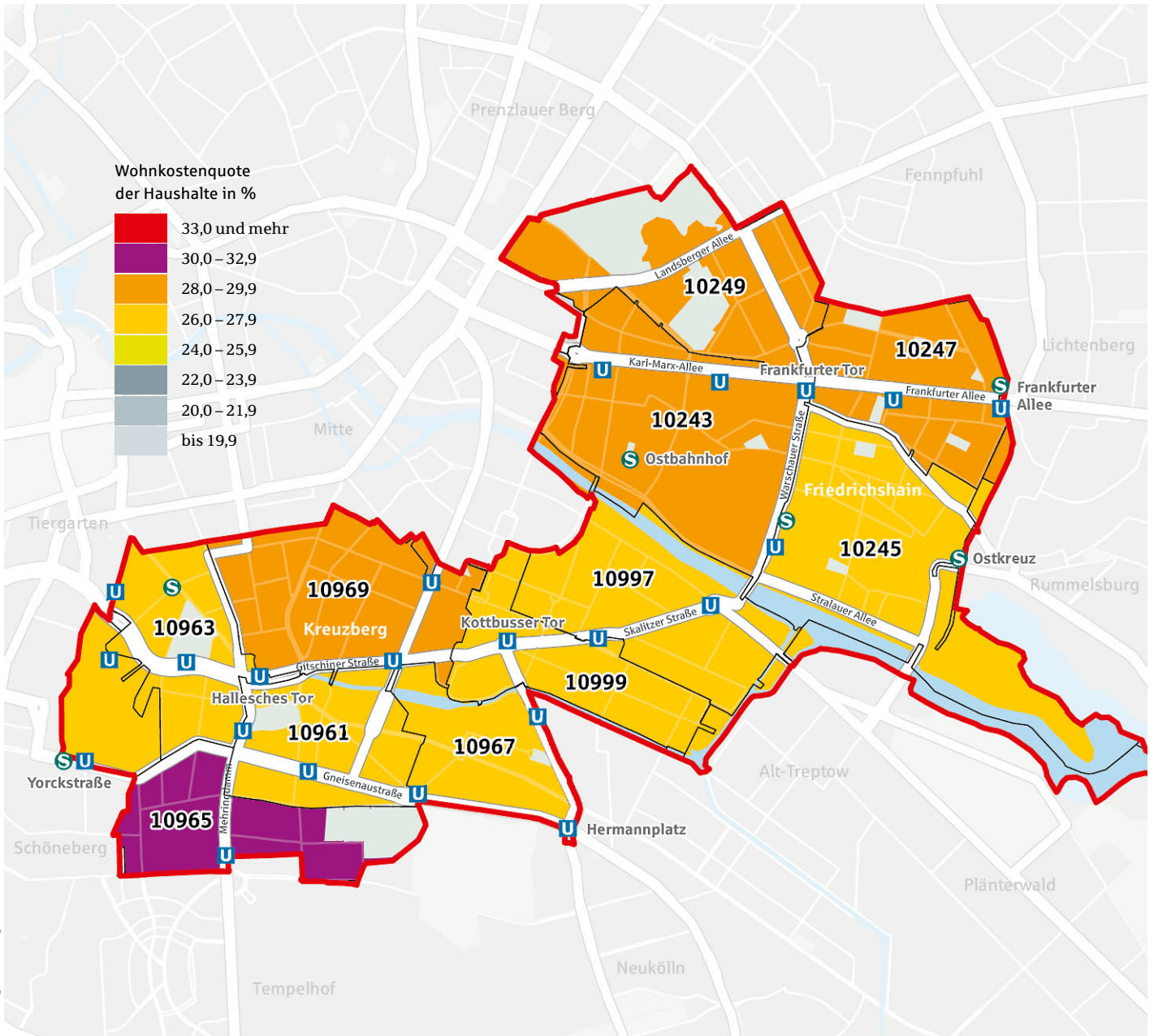
In Bezug auf die Wohnungsgrößen liegt Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt fast am unteren Ende der Berliner Skala: Die angebotenen Wohnungen sind knapp vor Neukölln die im Mittel zweitkleinsten der Stadt. Vier der sechs genannten Gebiete mit den höchsten Angebotsmieten im oberen Marktsegment liegen mit einer durchschnittlichen Größe von 54 bis 58 Quadratmetern am unteren Ende im Bezirk. Nur um den Mehringdamm und die Prinzenstraße überschreitet die Wohnfläche der angebotenen Einheiten die Marke von 60 Quadratmetern. In den anderen vier Gebieten führt die vergleichsweise geringe Wohnfläche zu Gesamtkosten pro Wohnung, die rund um den Berliner Mittelwert liegen. Um in den Szenevierteln eine Wohnung zu finden, ist also nach wie vor kein überdurchschnittlich hohes Einkommen vonnöten. Hierher ziehen Menschen, für die die Lage in einem bestimmten Stadtteil so wichtig ist, dass sie dafür eine eher kleine Wohnungsgröße in Kauf nehmen.

Die mittlere Haushaltskaufkraft der Bewohner ist in den meisten Gebieten des Bezirks niedrig. Für neu angemietete Wohnungen zahlen Haushalte demnach oft einen relativ großen Teil ihres Einkommens. Auch das ist ein Ausdruck für die hohe Wertschätzung spezieller Lagen. Mit Abstand am höchsten ist die Wohnkostenquote bezirkswweit am Mehringdamm, wo die angebotenen Wohnungen größer sind als in vielen Nachbargebieten. Es folgen die Friedrichshainer Gebiete um den Ostbahnhof (10243) und die Samariterstraße (10247), die die geringste Haushaltskaufkraft im gesamten Bezirk aufweisen.

Zweiteilung im Bezirk setzt sich fort

Für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen ist das untere Marktsegment von besonderer Bedeutung – das Zehntel der Wohnungen eines Gebiets, die pro Quadratmeter am günstigsten angeboten werden. Auch dieser Teil des Marktes hat sich spürbar verteuert: Das Gebiet um das Ostkreuz (10245) in Friedrichshain weist in diesem Segment jetzt mittlere Angebotsmieten von 7,00 Euro auf. Knapp darunter liegt das Viertel am Volkspark Friedrichshain (10249).

Ein räumlicher Blick auf den Bezirk zeigt bei den Miethöhen eine Zweiteilung: Die teuersten Gebiete liegen im Stadtteil Kreuzberg, die preisgünstigeren in Friedrichshain, mit Ausnahme von Kreuzberg-West (10963). Eine ähnliche Relation gibt es auch bei der Haushaltskaufkraft, die in Kreuzberg durchweg höher ist als in Friedrichshain. Dessen westlicher Teil ist überwiegend von Plattenbauten aus der DDR-Zeit geprägt, deren einstige Erstbezieher zum Teil heute noch hier wohnen.



© Kartografie: Nexiga, 2006-2014 Tom Tom

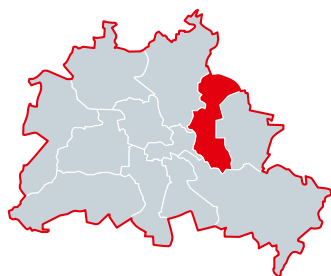
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10243	672	10,00 (26)	6,77 (29)	16,00 (36)	61 (155)	740 (94)	2.575 (157)	28,7 (41)
10245	1.075	10,00 (26)	7,00 (15)	16,52 (24)	61 (151)	746 (92)	2.677 (138)	27,8 (59)
10247	1.226	10,00 (26)	6,50 (41)	16,57 (23)	61 (156)	739 (95)	2.594 (152)	28,5 (48)
10249	948	10,00 (26)	6,85 (24)	16,36 (27)	61 (149)	747 (91)	2.618 (149)	28,5 (46)
10961	439	11,00 (14)	6,67 (35)	18,10 (7)	56 (175)	768 (80)	2.763 (122)	27,8 (62)
10963	285	10,00 (26)	6,71 (31)	16,80 (16)	73 (79)	931 (40)	3.476 (32)	26,8 (75)
10965	412	11,21 (9)	6,67 (35)	17,39 (12)	66 (121)	923 (41)	2.848 (108)	32,4 (15)
10967	402	10,50 (22)	6,07 (72)	18,18 (6)	58 (167)	769 (79)	2.771 (120)	27,7 (63)
10969	442	10,90 (18)	5,94 (94)	15,22 (56)	63 (132)	867 (56)	3.035 (74)	28,6 (49)
10997	423	11,15 (10)	5,56 (130)	18,57 (2)	54 (179)	756 (88)	2.897 (99)	26,1 (89)
10999	560	11,71 (5)	6,05 (76)	20,16 (1)	55 (176)	799 (70)	3.066 (71)	26,1 (90)
Bezirk ¹⁾	6.884	10,39	6,48	17,39	60	779	2.800	27,8
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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

Lichtenberg: Günstige Alternative zur Innenstadt



Der Bezirk Lichtenberg erstreckt sich vom S-Bahn-Ring, der rund um die Innenstadt führt, bis zum nordöstlichen Stadtrand und wird von Wohnungssuchenden, denen das Angebot innerhalb des Rings zu knapp und/oder teuer ist, zunehmend als Ausweichstandort entdeckt. So finden sich die zweit- und dritthöchsten Mietmittelwerte in Lichtenberg in Gebieten, die an das stark nachgefragte Friedrichshain angrenzen: in Rummelsburg (Postleitzahl 10317) und rund um den Stadtpark (10367). Spitzenreiter bei den mittleren Angebotsmieten ist jedoch Lichtenbergs südlichster Bezirksteil Karlshorst (10318), in dem grüne Villen- und Mietshausgebiete dominieren. Im Schnitt 8,81 Euro pro Quadratmeter verlangten Vermieter hier 2014 bei Neuvermietungen.

Moderate Mieten im Norden des Bezirks

Die 8-Euro-Grenze überschritten haben in Lichtenberg nun auch das wiederum an Friedrichshain angrenzende Quartier um die Siegfriedstraße (10365) und das grüne und attraktive Alt-Hohenschönhausen (13053), dessen Bewohner die höchste Kaufkraft im Bezirk haben. Im räumlichen Zentrum des Bezirks und noch knapp unter der 8-Euro-Marke liegt das Gebiet Fennpfuhl (10369), ein Plattenbauviertel mit attraktivem Grün. Die günstigsten Angebotsmieten noch unter 7,00 Euro im Schnitt weisen drei Gebiete auf, die durch Plattenbauten aus DDR-Zeiten geprägt sind: Friedrichsfelde Süd (10319) sowie die Stadtrandviertel Wartenberg (13059) und Falkenberg (13057), die Teile der Großsiedlung Hohenschönhausen aus den 1980er-Jahren enthalten. Allerdings vermin-

dert das geringe Angebot an Mietwohnungen in den beiden letztgenannten Gebieten die statistische Aussagekraft der dortigen Mietmittelwerte. Hinsichtlich der Größe der angebotenen Wohnungen liegt das teuerste der Lichtenberger Postleitzahlgebiete ebenfalls an der Spitze im Bezirk. Im Schnitt waren die inserierten Einheiten 76 Quadratmeter groß. Hingegen gibt es im Bezirk vier Gebiete, in denen diese Größe im Mittel unter 60 Quadratmetern liegt: Rummelsburg, Friedrichsfelde Süd, Siegfriedstraße und Malchow (13051). In allen übrigen Gebieten lag die Wohnfläche der Einheiten im Schnitt zwischen 62 und 71 Quadratmetern.

Wohnkostenquote in der Mehrheit mäßig

Mit Ausnahme von Karlshorst und Alt-Hohenschönhausen liegt die Haushaltskaufkraft überall im Bezirk unter dem Gesamtberliner Mittelwert. Da aber auch die Angebotsmieten und die durchschnittliche Wohnungsgröße vergleichsweise moderat ausfallen, muss oftmals auch nur ein relativ geringer Anteil der Kaufkraft für das Wohnen aufgewendet werden. Die Wohnkostenquote, das Verhältnis von monatlicher Gesamtwarmmiete zur Kaufkraft, liegt im Mittel des Bezirks deutlich niedriger als in der Gesamtstadt. Die stärkste Abweichung nach oben weist das Stadtparkviertel auf, aber auch in Karlshorst liegt das Verhältnis zwischen Angebotsmiete und Haushaltskaufkraft über dem Berliner Vergleichswert. In allen übrigen Lichtenberger Postleitzahlgebieten fällt die Wohnkostenquote jedoch moderat aus. Besonders niedrig ist sie in Falkenberg und Malchow.

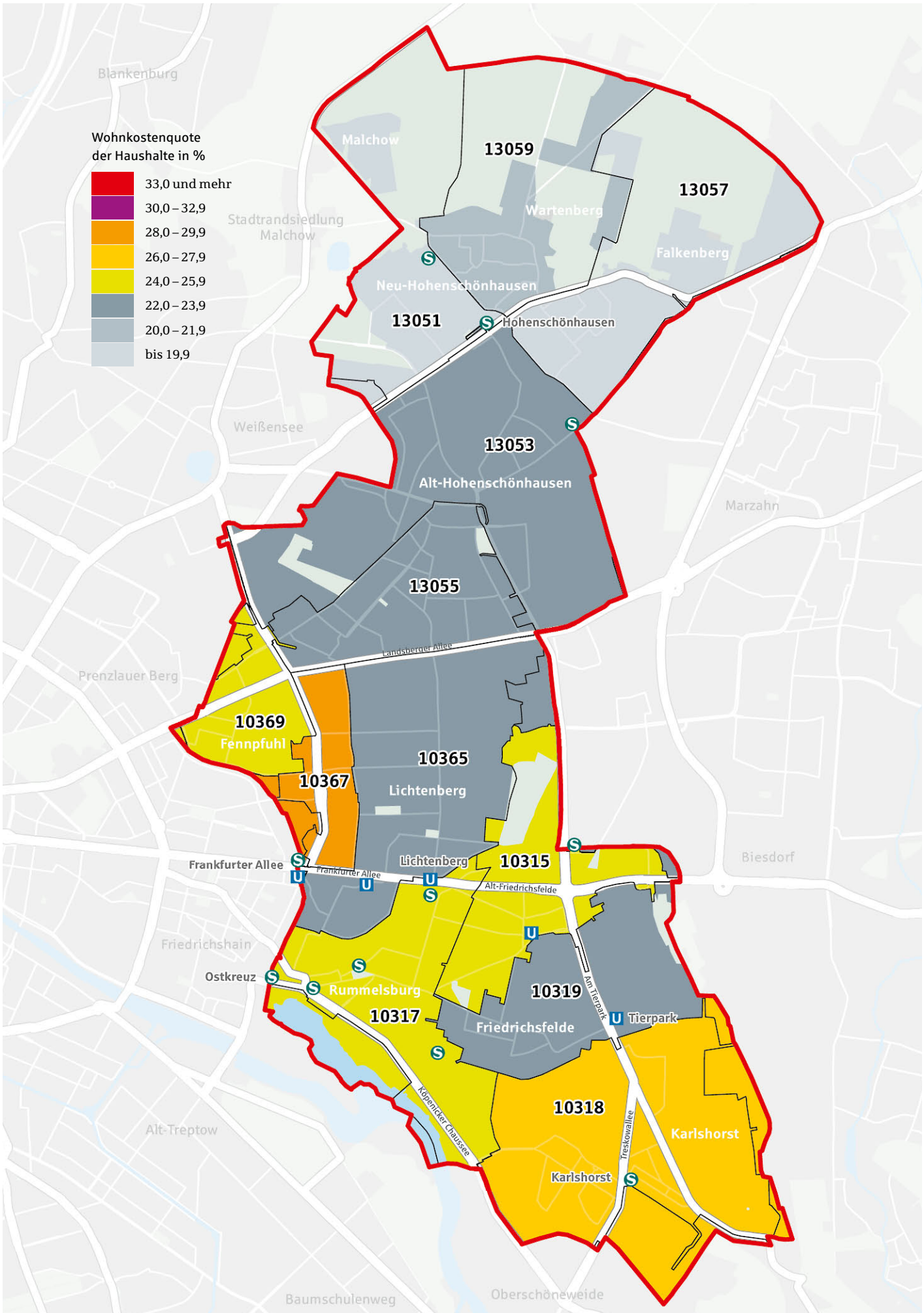
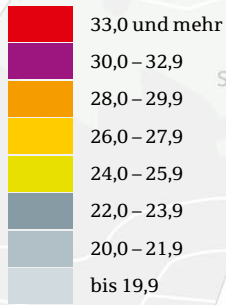
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10315	404	7,50 (124)	5,20 (159)	10,66 (131)	62 (141)	604 (163)	2.419 (185)	25,0 (105)
10317	418	8,49 (86)	5,96 (90)	14,40 (71)	59 (161)	632 (148)	2.569 (160)	24,6 (114)
10318	517	8,81 (75)	6,49 (44)	10,76 (129)	76 (60)	833 (63)	2.997 (80)	27,8 (60)
10319	139	6,97 (154)	5,50 (136)	8,64 (177)	59 (163)	540 (178)	2.358 (188)	22,9 (139)
10365	305	8,04 (100)	5,66 (121)	12,67 (101)	58 (164)	595 (167)	2.524 (168)	23,6 (130)
10367	175	8,29 (91)	5,70 (117)	13,04 (91)	71 (95)	740 (96)	2.529 (167)	29,2 (36)
10369	135	7,92 (112)	5,93 (96)	11,25 (117)	64 (129)	645 (142)	2.596 (151)	24,8 (108)
13051	86	7,04 (147)	5,06 (166)	10,34 (140)	56 (173)	515 (183)	2.844 (110)	18,1 (187)
13053	160	8,03 (102)	5,92 (100)	10,50 (135)	70 (101)	711 (109)	3.193 (57)	22,3 (155)
13055	308	7,14 (141)	5,17 (161)	9,92 (161)	66 (118)	616 (156)	2.788 (116)	22,1 (158)
13057	76	6,01 (177)	4,71 (180)	8,90 (174)	64 (127)	525 (179)	2.711 (131)	19,4 (180)
13059	33	6,79 (166)	5,21 (158)	9,90 (162)	62 (143)	556 (176)	2.714 (130)	20,5 (171)
Bezirk ¹⁾	2.756	7,98	5,50	11,56	65	661	2.666	24,8
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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

Wohnkostenquote
der Haushalte in %



Marzahn-Hellersdorf: Tiefpreisrefugium trotz steigender Mieten

Der Anstieg der Angebotsmieten in Marzahn-Hellersdorf 2014 lag in absoluten Zahlen nahe am Berliner Mittelwert – prozentual wegen der sehr niedrigen Ausgangsbasis ein spürbares Stück darüber. Der Bezirk bleibt aber der mit Abstand preisgünstigste für Mieter. Dazu tragen sowohl seine sehr dezentrale Lage als auch der nüchtern-monumentale Charakter der beiden großen Wohngebiete bei, die in den 1970er- und 1980er-Jahren hier entstanden.

Deren Dominanz lässt jedoch leicht vergessen, dass es in dem Stadtrandbezirk auch weitläufige Gebiete gibt, die von Einfamilienhäusern und eingestreuten kleineren Mietshäusern geprägt sind: Mahlsdorf (Postleitzahl 12623), Kaulsdorf (12621) und Biesdorf (12683). Sie liegen südlich und östlich der Großsiedlungen und weisen als einzige im Bezirk eine mittlere monatliche Haushaltskaufkraft von über 3.000 Euro auf – und ebenfalls als einzige durchschnittliche Angebotsmieten deutlich über 7,00 Euro pro Quadratmeter.

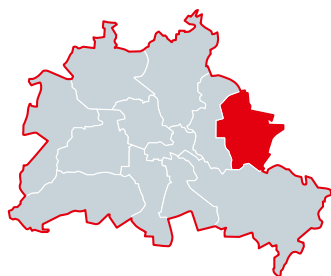
Günstige Wohnkosten in allen Gebieten

In Mahlsdorf und Kaulsdorf sind die angebotenen Wohnungen auch weit größer als im Mittel des Bezirks, sodass hier die höchsten monatlichen Gesamtkosten der Inserate fällig werden. Wegen der innerhalb des Bezirks verhältnismäßig hohen Einkommen fällt aber der Anteil der Angebotsmiete an der Kaufkraft, die Wohnkostenquote, weit geringer aus als der Berliner Mittelwert. Am unteren Ende der Berliner Skala liegt die Wohnkostenquote in zwei mittleren Teilen der Marzahner Großsiedlung rund um die Mehrower Allee (12687) und die Raoul-Wallenberg-Straße (12679). In beiden Quartieren ist die Kaufkraft

zwar nur mäßig, aber die verlangte Miete fast die niedrigste in Berlin. Die Wohnkostenquote fällt in den Plattenbaugebieten dieses Bezirks insgesamt so niedrig aus wie kaum irgendwo sonst in der Stadt. Nur Marzahn-Mitte (12685) hebt sich diesbezüglich etwas von den übrigen Gebieten im Bezirk ab. Hier ist die Infrastruktur recht gut; auch seit den 1990er-Jahren wurde noch neu gebaut. Besonders attraktive Wohnlagen gibt es nahe dem konservierten Alt-Marzahner Dorfkern und dem Kienberg, der jetzt schon die „Gärten der Welt“ beherbergt und 2017 Schauplatz einer Internationalen Gartenschau wird.

Positive Entwicklungen im Bezirk

Die Größen der angebotenen Wohnungen sind nirgendwo in den Großsiedlungen üppig, aber auch nirgendwo extrem gering. Sie liegen zwischen 60 und 72 Quadratmetern. Solche Wohnungen kommen auch für junge Familien in Frage, sodass Marzahn-Hellersdorf weder eine starke Überalterung noch einen überproportionalen Anteil an kleinen Singlewohnungen befürchten muss. Die verschärfte Knappheit in anderen Stadtteilen ist für diesen Bezirk ein Gewinn: Es ziehen wieder Normalverdiener zu; sogar einzelne Künstler wurden schon gesichtet. Der lange Zeit stadtweit höchste Leerstand ist in jüngster Zeit deutlich gesunken. Die zunehmende Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts führt in Marzahn-Hellersdorf also nicht zu dem von manchem befürchteten sozialen Brennpunkt, sondern zu einer stärker gemischten und solideren Sozialstruktur. Von Zuständen, wie sie beispielsweise aus französischen Vorstädten gemeldet werden, ist dieser Berliner Bezirk meilenweit entfernt.

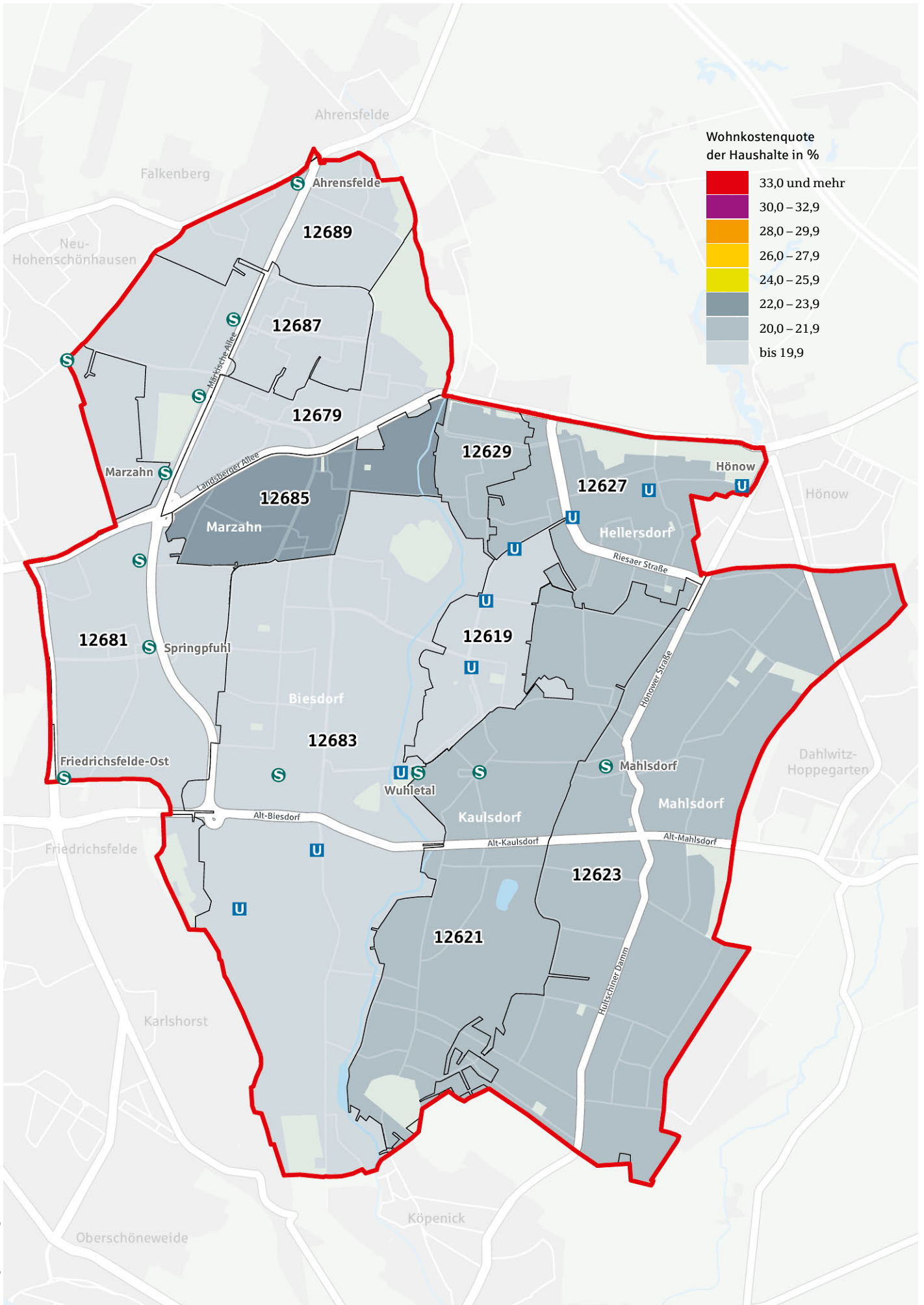


Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12619	528	5,87 (178)	4,70 (181)	8,62 (178)	61 (158)	488 (187)	2.503 (174)	19,5 (178)
12621	80	7,66 (119)	4,85 (175)	12,25 (106)	79 (46)	774 (78)	3.644 (23)	21,2 (168)
12623	114	7,63 (120)	5,80 (109)	10,00 (149)	78 (47)	763 (83)	3.567 (28)	21,4 (167)
12627	743	5,80 (181)	4,90 (173)	8,38 (184)	65 (125)	516 (182)	2.579 (156)	20,0 (176)
12629	237	5,80 (181)	4,96 (171)	8,40 (182)	63 (131)	506 (185)	2.517 (171)	20,1 (175)
12679	288	5,51 (185)	4,77 (179)	7,79 (186)	64 (130)	489 (186)	2.572 (159)	19,0 (184)
12681	178	6,26 (175)	4,70 (181)	9,94 (160)	62 (147)	521 (181)	2.746 (125)	19,0 (186)
12683	203	7,50 (124)	5,10 (164)	10,25 (144)	65 (123)	635 (147)	3.218 (54)	19,7 (177)
12685	277	6,95 (156)	4,78 (178)	8,50 (180)	72 (87)	656 (134)	2.922 (96)	22,4 (152)
12687	173	5,50 (186)	4,28 (187)	8,62 (178)	66 (120)	506 (184)	2.667 (142)	19,0 (185)
12689	323	5,71 (183)	4,85 (175)	7,54 (187)	66 (116)	524 (180)	2.705 (132)	19,4 (181)
Bezirk ¹⁾	3.144	5,96	4,75	8,80	65	532	2.866	18,6
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Mitte: Mietstillstand im Kern, während Randgebiete aufholen



Der Bezirk Berlin-Mitte setzt sich aus drei sehr unterschiedlichen Teilen zusammen: erstens der historischen und funktionalen Mitte der Stadt, zweitens dem westlich angrenzenden einstigen Bezirk Tiergarten mit dem gleichnamigen Park, dem Potsdamer Platz, dem Hansaviertel und dem Stadtteil Moabit und drittens dem einstigen Bezirk Wedding mit überwiegend geringer Bewohnerkaufkraft und relativ niedrigen Mieten. Wie in vielen Städten sind auch in Berlin die ganz zentralen Gebiete die teuersten. Das Gebiet Unter den Linden (Postleitzahl 10117) weist mit 12,90 Euro Berlins höchste mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter auf. Rang 2 nehmen gemeinsam mit Werten von 12,50 Euro die nordöstlich angrenzenden Gebiete Hackescher Markt (10178) und Rosenthaler Platz (10119) ein. Stark ausgeprägt ist in den genannten Gebieten auch das oberste Marktsegment: Die Mittelwerte für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen rangieren von 17,65 Euro im Gebiet Unter den Linden bis 18,46 Euro am Hackeschen Markt, der auch Rang 3 im Gesamtstadtranking hat. Gerade dort gibt es andererseits auch ein nennenswertes Einfachsegment: Für das preisgünstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen wurden zuletzt im Mittel 5,95 Euro verlangt. Das postalische Gebiet Hackescher Markt erstreckt sich weit ostwärts über den Alexanderplatz hinaus bis ins Plattenbauquartier an der Karl-Marx-Allee.

Mäßige Kaufkraft im teuren Kern

Bei der mittleren Haushaltskaufkraft verzeichnet unter den genannten hochpreisigen Gebieten nur Unter den Linden mit 3.808 Euro einen recht

hohen Wert und liegt auf Rang 19 in der Stadt. Der Rosenthaler Platz liegt mit 3.147 Euro auf Rang 61 und der Hackesche Markt mit 2.956 Euro auf Rang 89 – fast genau in der Mitte der 190 Berliner Postleitzahlgebiete. Deutlich weiter oben liegen in zwei der drei Gebiete die angebotenen Wohnungen hinsichtlich ihrer Größe – Unter den Linden berlinweit auf Rang 5, der Hackesche Markt auf Rang 16. Kombiniert mit den Spitzen-Quadratmetermieten führt das zu besonders hohen Gesamtkosten der Wohnungen. Deren Verhältnis zur Haushaltskaufkraft, die Wohnkostenquote, erreicht hier berlinweite Höchstwerte: um den Hackeschen Markt mit 44,1 Prozent – die Topposition in der Stadt. Unter den Linden liegt wegen der höheren Kaufkraft mit 39,3 Prozent auf Rang 2. Die Grenzen der Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft sind jedoch offenbar erreicht: 2014 sank die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter Unter den Linden um 1,6 Prozent, am Hackeschen Markt sogar um 3,8 Prozent.

Starkes Mietgefälle am Potsdamer Platz

Als Alternative zu den ganz zentralen Lagen bieten sich die etwas preisgünstigeren Nachbargebiete an, in denen die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter rund 1,00 bis 2,00 Euro niedriger liegt: Chausseestraße (10115), Potsdamer Platz (10785) und Jannowitzbrücke (10179). Auch hier ist die Zentralität noch sehr hoch, doch es gibt mehr Angebote für schmalere Budgets. Das gilt vor allem für das Gebiet um den Potsdamer Platz. Es besteht nicht nur aus den großen Neubaugartieren von Daimler und Sony aus den 1990er-Jahren und dem Luxus des Diplomatenviertels,

Reichhaltiges Angebot in zentralen Lagen

City mit hohem Wohnanteil

Anders als in vielen anderen deutschen Städten ist der Wohnanteil im historischen Zentrum Berlins hoch; es sind nicht wie in vergleichbaren Städten fast nur noch Büros, Handel, Hotels und weitere Dienstleister im Zentrum ansässig. Dieser Zustand ist eine in heutigen Zeiten angenehme Spätfolge der ehemaligen DDR, in der es keine kommerzielle Dynamik im Stadtkern und keinen entsprechenden Verdrängungsdruck gab. Altbauquartiere konnten somit

erhalten bleiben und Brachflächen wurden häufig mit neuen Wohnungen bebaut. Manche dieser Flächen blieben aber auch wegen der wirtschaftlichen Schwäche seinerzeit leer oder wurden nur wenig genutzt. Dazu kam der breite, mit Häusern gänzlich unbebaute Mauerstreifen, der sich in Nord-Süd-Richtung durch den Bezirk zog. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen war ab 1990 auch für Wohnungsneubau im Bezirk Mitte viel Raum vorhanden – und ist es sogar heute noch.

Starke Durchmischung

All das erklärt, dass die Gebiete Unter den Linden, Rosenthaler Platz und Chausseestraße heute die mit Abstand meisten Wohnungsangebote im Bezirk Mitte aufweisen und auch in der Gesamtstadt zu den lebhaftesten Märkten zählen. Sie sind vor allem auch bei jungen Zuzüglern als Wohnstandort begehrt. Ein weiteres Phänomen ist die bis heute starke bauliche und soziale Durchmischung der Gebiete. Dicht nebeneinander finden sich mehr oder minder aufwendig

sondern auch aus einfachen Alt- und Nachkriegsbauten südlich des Landwehrkanals rund um Potsdamer Straße und Lützowstraße. Insgesamt ist die Haushaltskaufkraft in diesem Gebiet mit im Mittel 3.958 Euro hoch.

Viele Langzeitmieter nahe dem Zentrum

Um fast 1.100 Euro niedriger liegt sie um die Janowitzbrücke, wo in Kleinwohnungen aus DDR-Zeiten auf der Fischerinsel und an der Karl-Marx-Allee viele Senioren leben. Wegen der relativ niedrigen Einkommen ist die Wohnkostenquote in diesem Gebiet mit 37,3 Prozent besonders hoch und liegt auf Rang 4 in Berlin. Der Mietanstieg war 2014 mit 8,4 Prozent recht kräftig, während in den beiden anderen genannten Gebieten das Niveau schon zuvor höher gelegen hatte und jetzt mit jeweils plus 0,2 Prozent stagniert.

Die folgenden Gebiete im Mietpreisranking haben mittlere Angebotsmieten zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter und liegen im Stadtteil Tiergarten nahe der Spree. Zu Moabit Südost (10557) gehören das Regierungsviertel, der Hauptbahnhof, das Hansaviertel und attraktive Spreeuferlagen, aber auch einfachere Quartiere zwischen Rathenower und Lehrter Straße. Bei der mittleren Angebotsmiete folgen das angrenzende Gebiet Alt-Moabit West (10555) sowie das Viertel um die weiter nördlich gelegene Stephanstraße (10559), wo die mittlere Angebotsmiete mit 18,8 Prozent besonders stark angezogen hat.

Das Gebiet am Zoo (10787) liegt schon am Rand der City West und umfasst anspruchsvolle jüngere Quartiere wie das Tiergartendreieck sowie die architektonisch teils unkonventionellen Stadtvil-

len rund um die Rauchstraße, die Ergebnisse der Internationalen Bauausstellung von 1987 waren. Auch hier liegt die mittlere Angebotsmiete noch knapp über der 9-Euro-Marke.

Auch in Moabit kommt der Aufschwung an

Im nördlichen und westlichen Moabit reicht die Spanne der mittleren Angebotsmieten von 8,15 bis 8,96 Euro in den Gebieten Beusselstraße (10553) und Birkenstraße (10551). Die Gebiete sind geprägt von Bauten der 1950er- und 1960er-Jahre, dem Siemenswerk und dem Westhafen und haben lange Zeit wenig vom Aufschwung des Berliner Wohnungsmarkts verspürt. Innerhalb des S-Bahn-Rings gehören sie immer noch zu den preisgünstigsten Quartieren, doch haben nunmehr auch hier die Angebotsmieten teils deutlich angezogen. In beiden Gebieten liegt aber nach wie vor die mittlere Miete für das preisgünstigste Zehntel der angebotenen Wohnungen bei rund 6,00 Euro. Es bildet sich aber auch ein Topsegment für Anspruchsvolle und Zahlungskräftige heraus: Für das teuerste Zehntel der in jedem Gebiet angebotenen Wohnungen reichen die Mietforderungen bis zu 15,91 Euro – verlangt im Gebiet Birkenstraße. Auffällig ist die geringe Größe der angebotenen Wohnungen. Die kleinsten in Moabit wurden um die Beusselstraße vermarktet und hatten im Mittel nur 56 Quadratmeter.

Geringe Mietbelastung am Gesundbrunnen

Das Beusselstraßen-Quartier ist mit einer mittleren Angebotsmiete von 8,15 Euro das günstigste Gebiet in Moabit. Auch liegen die inserierten Mieten hier noch unter zwei Gebieten des einstigen

sanierte Altbauten, Plattenbauten aus DDR-Zeit, hochwertige oder auch eilig hochgezogene Abschreibungsobjekte aus den 1990er-Jahren, Genossenschaftsanlagen, Baugruppenprojekte und Luxusneubauten aus jüngerer Zeit. Entsprechend bunt wie die bauliche Struktur ist die Bewohnerschaft hier. Allerdings liegt beim Angebot an freien Wohnungen der Schwerpunkt heute im gehobenen und oberen Segment. Einfachere Wohnungen im Berliner Zentrum gehen oft unter der Hand weg, werden an Freunde

und Bekannte weitergegeben und tauchen gar nicht erst auf dem offiziellen Markt auf.

Teilweise einfache Bestände

Wegen der zentralen Lage sind auch die einfacher ausgestatteten Wohnungen in der historischen Mitte teurer als anderswo. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass das Zentrum zu einem homogenen Quartier für luxuriöses Wohnen wird. Der einfache Bestand lässt sich oft nicht für anspruchsvolles Wohnen modernisieren. Bei Altbauten verhindern dies belastete

Wohnumfelder, enge Höfe oder der Denkmalschutz. In Plattenbauten sind die Geschosshöhen niedrig und die Grundrisse sparsam. Singles, Senioren und andere Kleinhaushalte ohne großes Repräsentationsbedürfnis schreckt das aber oft nicht ab, auch wenn in jeder Qualitätsklasse hier ein Cityaufpreis fällig ist, verglichen mit ähnlichen Wohnungen außerhalb des Berliner Zentrums. Daher lohnt sich in Berlin-Mitte auch hoch verdichteter, für Bezieher mittlerer Einkommen konzipierter Neubau.

Bezirks Wedding, der den Norden des Bezirks Mitte einnimmt. Dort hat die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter nahe dem Westhafen (13353) jetzt einen Wert von 8,26 Euro erreicht. Das Gebiet weist mit der Beuth-Hochschule und dem Rudolf-Virchow-Klinikum zwei wichtige Einrichtungen auf und hat vor allem am Nordufer attraktive Wohnlagen. Weiter westlich im Einzugsbereich des Bahnhofs Gesundbrunnen (13357) wohnt man vor allem in der Nähe des Flüsschens Panke recht idyllisch; die mittlere Angebotsmiete beträgt 8,25 Euro und ist zuletzt besonders deutlich gestiegen. Die mittlere Angebotsgröße ist hier mit im Schnitt 54 Quadratmetern noch geringer als in den erwähnten Moabiter Stadtteilen; zugleich ist die Haushaltskaufkraft mit 2.768 Euro die im Wedding-Maßstab höchste. Das führt umgekehrt zu einer Wohnkostenquote von nur 21,8 Prozent – der niedrigste Wert im ganzen Bezirk Mitte. Die 8-Euro-Schwelle ist im Wedding auch im zentralen Gebiet um den Nauener Platz (13347) überschritten. Hier werden einerseits im untersten Marktsegment sehr günstige Wohnungen für im Mittel 5,38 Euro pro Quadratmeter angeboten, andererseits im obersten Segment auffällig teure mit einem Mittelwert von 16,09 Euro.

Wedding-Nord: Grün und noch preiswert

Alle weiteren Weddinger Gebiete haben eine mittlere Angebotsmiete unter 8,00 Euro pro Quadratmeter. Zwei Cent unter diesem Wert liegt sie nahe Rehberge (13351), dem Gebiet mit den kleinsten angebotenen Wohnungen im Bezirk – sie haben im Mittel nur 53 Quadratmeter. 2014 stieg hier die mittlere Angebotsmiete mit 6,4 Prozent genauso stark an wie im Gebiet Soldiner Straße (13359) ganz im Nordosten des Bezirks. Dort liegt die mittlere Angebotsmiete jedoch absolut mit 7,71 Euro spürbar niedriger.

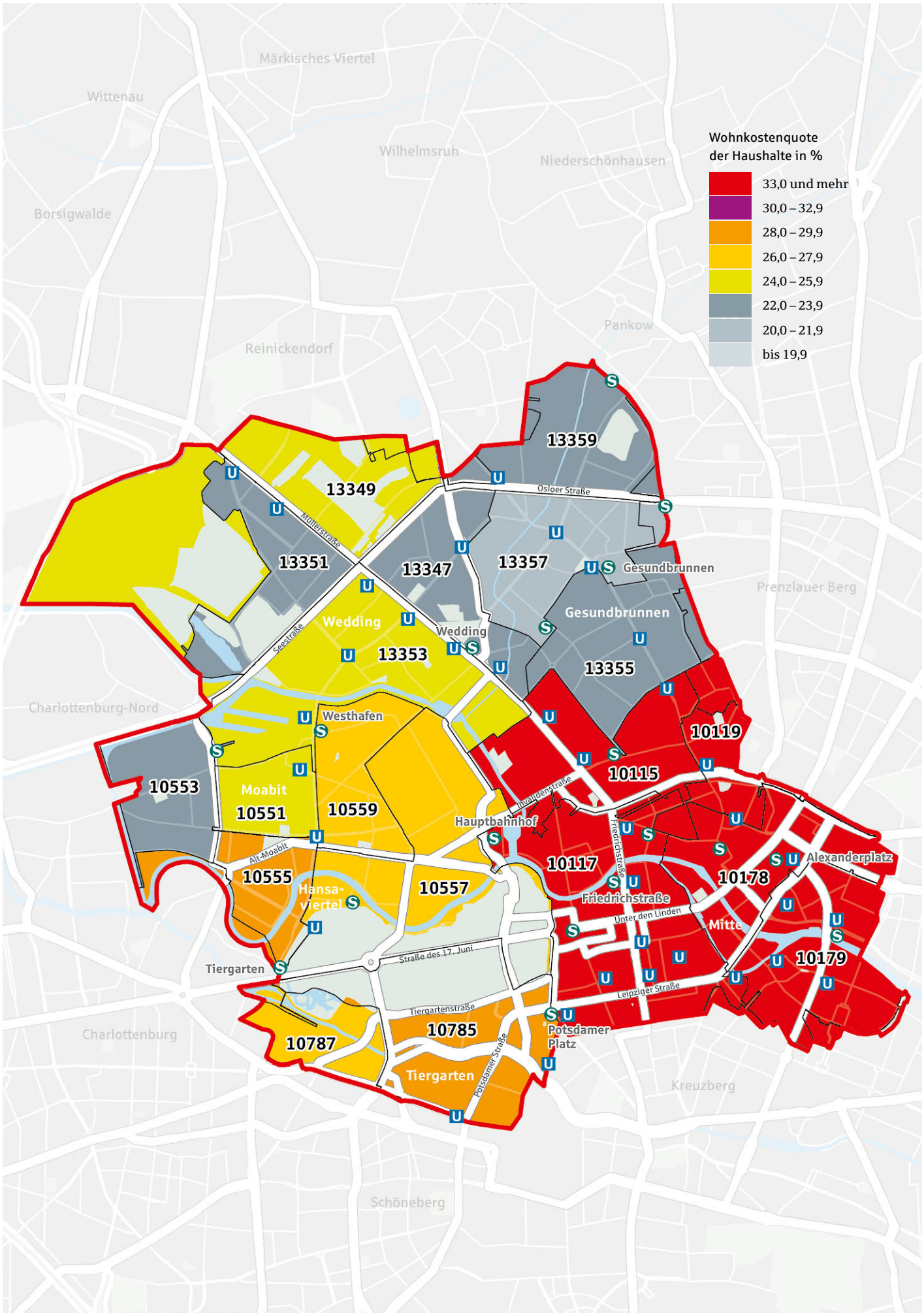
Ebenso wie Rehberge ist auch das Gebiet um den Schillerpark (13349) grün, aber noch durch Fluglärm belastet. Mit 2.360 Euro hat es die niedrigste Kaufkraft im Bezirk und die fünftniedrigste in Berlin, was nicht zuletzt am hohen Rentneranteil in dieser Gegend liegt. Die Schlussposition im bezirklichen Mietranking nimmt schließlich das Gebiet Humboldthain (13355) ein. Es ist das einzige, das im Bezirk Mitte noch eine mittlere Angebotsmiete unter 7,00 Euro aufweist. Das Gebiet grenzt zwar direkt an Berlins boomende alte Mitte, wurde aber zu Mauerzeiten flächensaniert und ist heute zum Großteil im Eigentum einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
10115	1.132	11,53 (7)	6,72 (30)	16,96 (14)	79 (44)	1.088 (17)	3.136 (63)	34,7 (11)	
10117	1.139	12,90 (1)	6,93 (20)	17,65 (9)	99 (5)	1.495 (1)	3.808 (19)	39,3 (2)	
10119	720	12,50 (2)	7,03 (14)	18,33 (4)	75 (64)	1.098 (15)	3.147 (61)	34,9 (10)	
10178	441	12,50 (2)	5,95 (92)	18,46 (3)	89 (16)	1.304 (7)	2.956 (89)	44,1 (1)	
10179	448	10,84 (19)	7,13 (13)	16,00 (36)	82 (35)	1.069 (22)	2.863 (104)	37,3 (4)	
10551	418	8,96 (72)	6,04 (77)	15,91 (46)	56 (171)	666 (130)	2.639 (145)	25,2 (104)	
10553	331	8,15 (97)	5,98 (89)	14,38 (72)	56 (174)	612 (160)	2.566 (161)	23,8 (129)	
10555	439	9,42 (50)	6,49 (44)	15,00 (63)	64 (128)	783 (75)	2.772 (119)	28,3 (52)	
10557	336	9,73 (40)	6,00 (81)	15,20 (57)	63 (136)	791 (74)	2.958 (88)	26,8 (76)	
10559	430	9,22 (55)	6,00 (81)	16,67 (19)	61 (152)	737 (97)	2.681 (137)	27,5 (68)	
10785	340	11,25 (8)	6,09 (69)	16,68 (18)	82 (34)	1.160 (12)	3.958 (14)	29,3 (35)	
10787	195	9,05 (60)	6,80 (26)	16,00 (36)	79 (45)	942 (38)	3.561 (29)	26,5 (81)	
13347	593	8,08 (98)	5,38 (143)	16,09 (32)	58 (166)	630 (151)	2.753 (123)	22,9 (142)	
13349	267	7,26 (133)	6,00 (81)	14,58 (69)	59 (162)	597 (168)	2.360 (186)	25,3 (102)	
13351	298	7,98 (110)	5,86 (106)	13,91 (79)	53 (180)	575 (174)	2.446 (178)	23,5 (134)	
13353	583	8,26 (92)	5,69 (118)	15,20 (57)	57 (170)	627 (152)	2.506 (173)	25,0 (107)	
13355	247	6,96 (155)	4,50 (185)	15,48 (50)	62 (144)	605 (164)	2.685 (135)	22,5 (151)	
13357	575	8,25 (93)	5,53 (134)	15,00 (63)	54 (178)	603 (165)	2.768 (121)	21,8 (162)	
13359	514	7,71 (117)	5,36 (145)	14,00 (76)	56 (172)	595 (169)	2.520 (169)	23,6 (132)	
Bezirk ¹⁾	9.446	10,00	5,86	16,52	71	884	2.816	31,4	
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Neukölln: Urbaner Norden begehrt, im grünen Süden Ruhe

Neuköllns internes Gefälle verstärkt sich weiter: In den meisten Altbauquartieren im Norden des Bezirks stiegen die Angebotsmieten 2014 genau wie in den Vorjahren stärker an als im stadtweiten Durchschnitt. Nur gering war dagegen der Anstieg im Bereich Sonnenallee Süd sowie am südlichen Stadtrand in der Gropiusstadt und in den grünen, locker bebauten Teilen von Buckow und Rudow. Den Spitzenplatz bei den Angebotsmieten nimmt mit 10,37 Euro weiterhin die direkt an Kreuzberg angrenzende Nordspitze des Bezirks am Maybachufer (Postleitzahl 12047) ein. Hier waren die Mieten in den Vorjahren besonders kräftig gestiegen und erhöhten sich jetzt nur noch moderat.



Hohe Mieten, kleine Wohnungen

Der Wert von 10,00 Euro bei den mittleren Angebotsmieten pro Quadratmeter ist nunmehr auch um die nördliche Sonnenallee (12045) sowie um die Hermannstraße West (12049) erreicht. In beiden Gebieten sowie in Britz-West (12347) und um den Richardplatz (12055) war der Mietanstieg 2014 besonders stark. Mittlere Quadratmetermieten deutlich über 9,00 Euro werden jetzt auch rund um das Rathaus Neukölln (12043) und die Rollbergstraße (12053) verlangt. Eine Gemeinsamkeit der Nordneuköllner Gebiete sind die außerordentlich kleinen Wohnungen. Die Angebote liegen mit mittleren Größen von 49 bis 54 Quadratmetern auf den hintersten Rängen in

ganz Berlin. Die meisten Häuser stammen aus der Kaiserzeit und wurden für eher ärmere Bevölkerungsschichten gebaut. Auch heute liegt die Haushaltskaufkraft hier deutlich unter dem Berliner Mittelwert. Da die Gesamtkosten der kleinen Wohnungen begrenzt sind, können sich auch weniger gut verdienende Neuköllner – nach wie vor Wohnungen im Quartier leisten – trotz der deutlich gestiegenen Quadratmetermieten. Selbst in deren Spitzengebieten Maybachufer und Sonnenallee Nord liegt die Wohnkostenquote, das Verhältnis von Angebotsmiete zu Kaufkraft, um den Gesamtberliner Mittelwert.

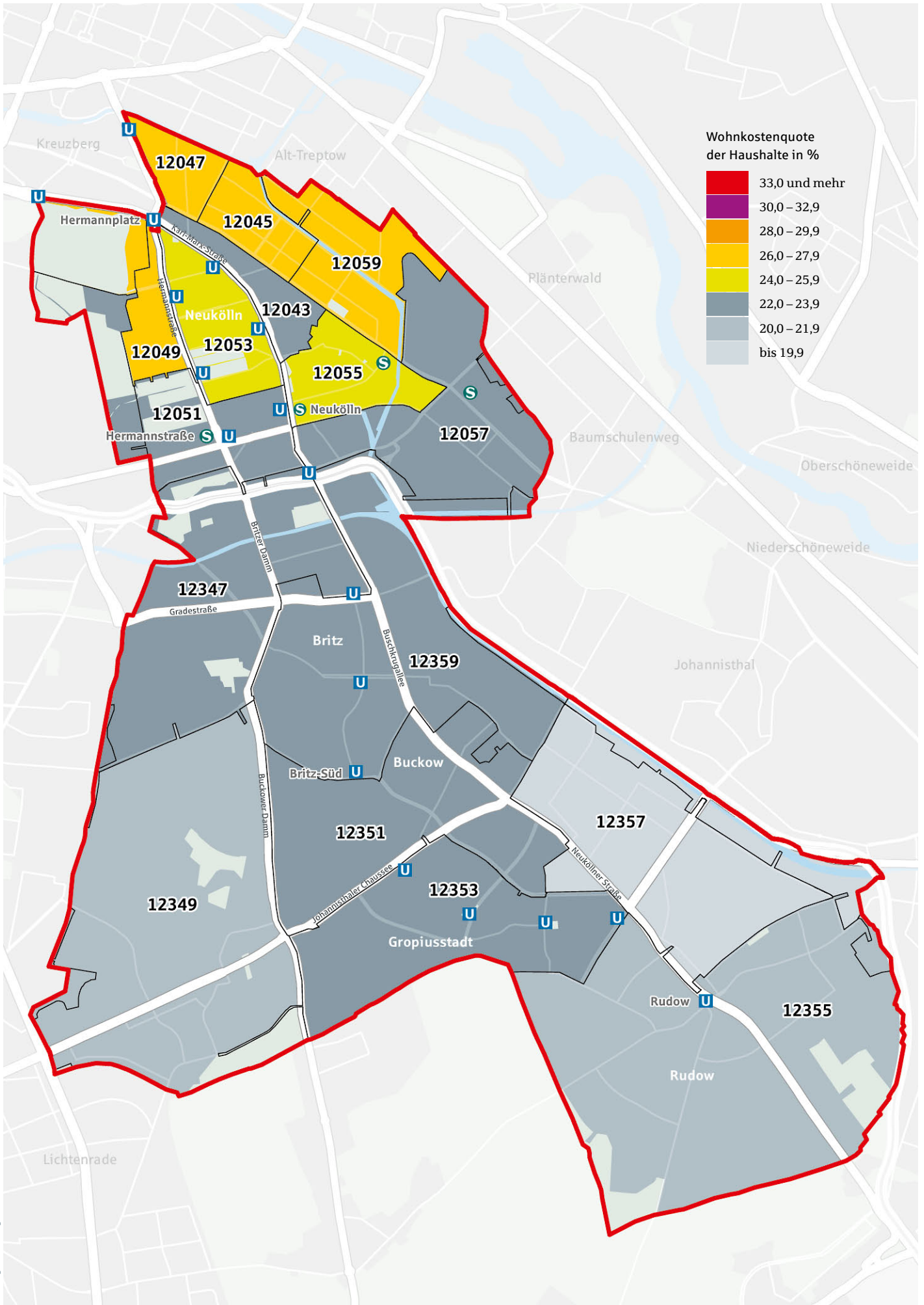
Im Süden des Bezirks rangiert die Wohnkostenquote hingegen durchweg viel tiefer – berlinweit fast am niedrigsten in Rudow-Ost (12357) und Rudow-Süd (12355), wo recht mäßige Angebotsmieten von rund 7,00 Euro auf eine Haushaltskaufkraft weit über dem Berliner Durchschnitt treffen. Die Mieten entwickeln sich hier auch deshalb momentan nur gedämpft, weil sich die Eröffnung des nahen Großflughafens unabsehbar verzögert hat. Er wäre von hier rasch zu erreichen; seine Einflugschneisen beeinträchtigen Rudow aber nicht. Insgesamt weisen die südlicheren Teile des Bezirks die niedrigsten Angebotsmieten auf. Das Minimum verzeichnet Buckow-Ost (12353), in dem auch die Gropiusstadt liegt, und die Sonnenallee Süd, die an die Innenstadt grenzt, aber durch Verkehr und Gewerbe belastet ist.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12043	324	9,54 (42)	5,36 (145)	16,74 (17)	49 (187)	609 (161)	2.621 (148)	23,2 (135)
12045	381	10,00 (26)	5,18 (160)	17,62 (10)	50 (186)	647 (141)	2.468 (177)	26,2 (86)
12047	295	10,37 (23)	6,08 (70)	18,00 (8)	52 (183)	686 (116)	2.606 (150)	26,3 (85)
12049	456	10,00 (38)	6,52 (40)	17,60 (11)	51 (185)	649 (140)	2.437 (181)	26,6 (78)
12051	616	8,94 (73)	6,01 (80)	15,91 (46)	52 (184)	607 (162)	2.677 (139)	22,7 (146)
12053	267	9,32 (53)	5,33 (150)	16,00 (36)	53 (182)	643 (146)	2.677 (140)	24,0 (123)
12055	331	9,00 (63)	6,08 (70)	16,15 (31)	53 (181)	627 (153)	2.560 (162)	24,5 (115)
12057	149	6,47 (174)	5,30 (153)	12,50 (103)	65 (124)	601 (166)	2.726 (129)	22,1 (160)
12059	372	9,00 (63)	6,07 (72)	16,25 (29)	54 (177)	644 (144)	2.444 (179)	26,4 (84)
12347	268	7,56 (122)	5,79 (111)	12,75 (99)	63 (133)	656 (136)	2.747 (124)	23,9 (126)
12349	190	7,03 (148)	5,69 (118)	9,60 (166)	68 (110)	672 (126)	3.076 (70)	21,8 (161)
12351	145	6,86 (163)	5,44 (142)	10,00 (149)	68 (111)	660 (133)	2.917 (97)	22,6 (148)
12353	226	6,47 (173)	4,87 (174)	9,26 (170)	72 (85)	669 (128)	3.008 (79)	22,2 (157)
12355	329	7,00 (150)	5,61 (126)	9,78 (164)	70 (97)	690 (114)	3.396 (36)	20,3 (173)
12357	94	7,16 (139)	5,88 (104)	10,29 (142)	71 (92)	708 (111)	3.629 (25)	19,5 (179)
12359	201	7,15 (140)	5,54 (133)	11,81 (113)	62 (140)	622 (155)	2.685 (136)	23,2 (137)
Bezirk ¹⁾	4.644	8,50	5,53	15,91	57	647	2.805	23,1
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Pankow: Aufschwung in Zwischenlagen, Prenzlauer Berg am Limit



Pankow ist schon heute der bevölkerungsstärkste Bezirk Berlins und rechnet mit weiterem starken Zuwachs. Derzeit steigen die Angebotsmieten am stärksten in den Gebieten zwischen dem Prenzlauer Berg und den grünen Stadtrandvierteln: rund um die Pistoriusstraße (Postleitzahl 13086), die Ostseestraße (10409) und die Neumannstraße (13189). Keines dieser Gebiete gehört noch zur Innenstadt im S-Bahn-Ring, aber alle sind gut an sie angebunden. Und trotz des jüngsten Anstiegs liegen die mittleren Angebotsmieten um die Pistoriusstraße und die Neumannstraße noch unter dem stadtweiten Mittelwert. Die mittlere Kaufkraft ist in den drei Gebieten sehr niedrig. Dies führt zu recht hohen Wohnkostenquoten, also einem für Mieter ungünstigen Verhältnis der mittleren Angebotsmiete zur Haushaltskaufkraft.

Noch weit höher ist diese Quote allerdings im Süden des Bezirks im Prenzlauer Berg. Die Gebiete um den Kollwitzplatz (10435), die Prenzlauer Allee (10405), den Helmholtzplatz (10437) und den Arnimplatz (10439) gehören in puncto Wohnkostenquote zum obersten Zehntel Berlins. Überall hier hat die mittlere Angebotsmiete mittlerweile die 10-Euro-Schwelle überschritten bzw. am Arnimplatz genau erreicht. Zwar gibt es im Prenzlauer Berg ein ausgeprägtes oberes Marktsegment: Für das teuerste Zehntel der angebotenen

Wohnungen werden hier mittlere Mieten zwischen 16,52 (Arnimplatz) und 18,24 Euro (Kollwitzplatz) verlangt. Viele andere Wohnungen sind aber relativ schlicht, was trotz der guten Lage der Mietzahlungsbereitschaft Grenzen setzt. Teilweise ist diese schon erreicht, eine Ausweichbewegung nach Norden zeigte sich bereits in den vergangenen Jahren. Ein weiterer Indikator: Im teuersten Gebiet am Kollwitzplatz sind die mittleren Angebotsmieten 2014 um 2,2 Prozent gesunken.

Günstige Konditionen im nördlichen Teil

In den grünen Vierteln im Norden Pankows steigen die Angebotsmieten nur mäßig und sind nach wie vor am niedrigsten. Günstige Angebote finden Haushalte in Karow/Buch (13125), das jetzt einzige Gebiet im Bezirk mit Mietmittelwerten unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Heinersdorf (13089), Buchholz (13127), die Gegend um die Buschallee (13088) und Rosenthal (13158) haben Werte zwischen 7,00 und 8,00 Euro.

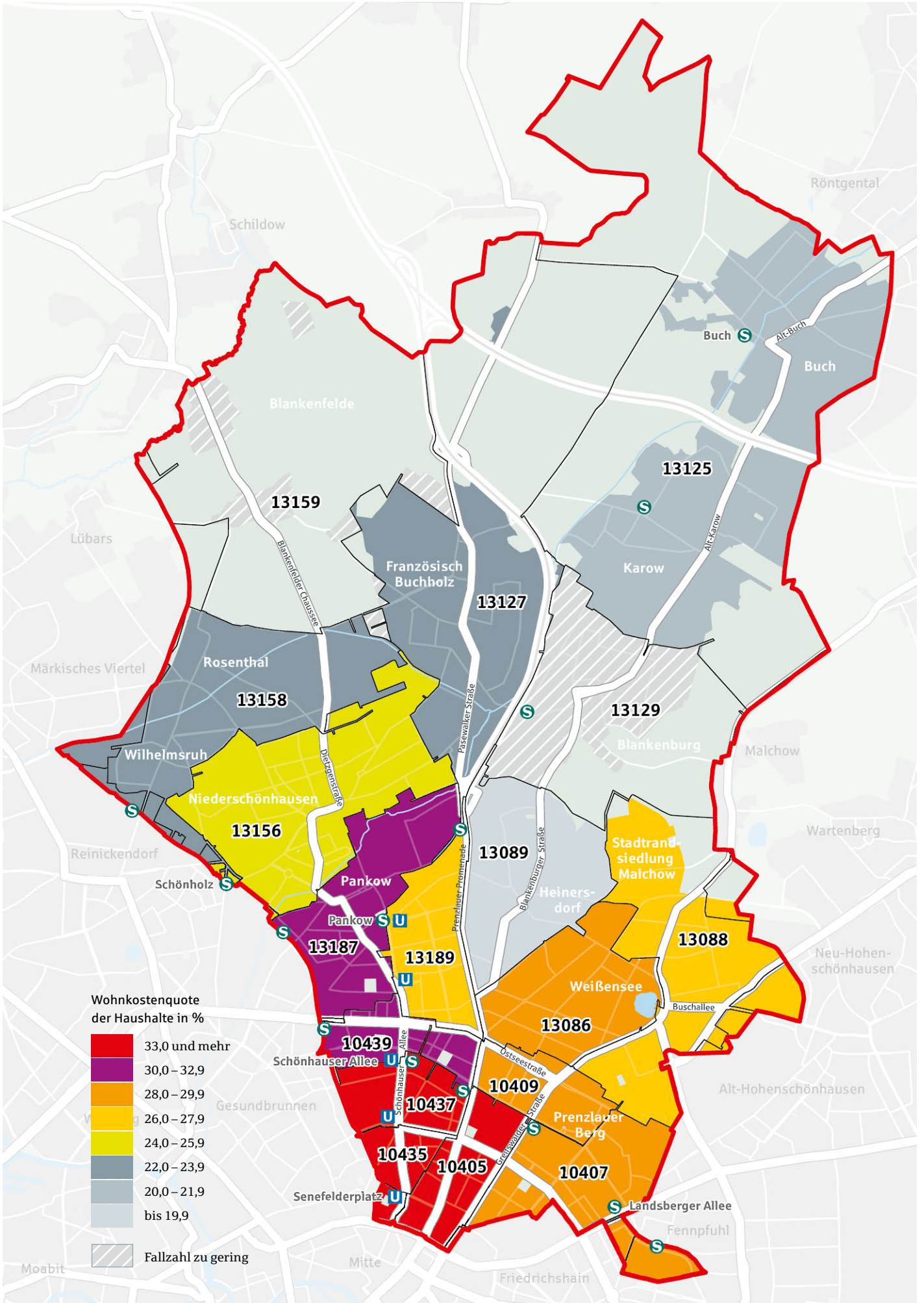
Nach wie vor gibt es in Pankow auch Wohnungen zu Niedrigkonditionen. Für das jeweils preisgünstigste Zehntel des lokalen Angebots werden an der Buschallee, in Karow/Buch und an der Ostseestraße im Mittel weniger als 6,00 Euro verlangt. Das unterste Mietniveau in diesem Einfachsegment weist jedoch das innerstädtische Quartier um die Danziger Straße (10407) auf.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
10405	951	11,00 (14)	6,33 (57)	16,05 (34)	76 (54)	1.007 (30)	2.951 (91)	34,1 (13)	
10407	521	10,00 (26)	5,32 (151)	15,91 (46)	68 (112)	825 (65)	2.772 (118)	29,8 (27)	
10409	416	9,25 (54)	5,35 (148)	15,91 (46)	57 (169)	653 (135)	2.197 (190)	29,7 (28)	
10435	532	11,66 (6)	7,51 (2)	18,24 (5)	76 (56)	1.055 (24)	3.079 (69)	34,3 (12)	
10437	1.050	10,70 (20)	7,00 (15)	17,11 (13)	70 (96)	906 (49)	2.701 (133)	33,5 (14)	
10439	996	10,00 (26)	7,00 (15)	16,52 (24)	63 (139)	762 (82)	2.422 (184)	31,5 (19)	
13086	665	8,49 (86)	6,11 (66)	12,19 (107)	69 (108)	732 (101)	2.546 (163)	28,7 (42)	
13088	474	7,68 (118)	5,48 (140)	11,60 (115)	72 (83)	712 (108)	2.642 (144)	27,0 (74)	
13089	51	7,13 (142)	5,50 (136)	12,38 (105)	66 (122)	612 (159)	3.202 (56)	19,1 (183)	
13125	514	6,87 (161)	5,48 (140)	8,50 (180)	73 (77)	660 (132)	3.127 (64)	21,1 (169)	
13127	400	7,23 (137)	5,65 (125)	10,00 (149)	76 (57)	717 (107)	3.235 (51)	22,2 (156)	
13129	15	—	—	—	—	—	3.220 (53)	—	
13156	591	8,02 (104)	6,30 (58)	11,01 (119)	75 (63)	764 (81)	3.103 (66)	24,6 (113)	
13158	225	7,71 (116)	6,43 (51)	10,53 (134)	74 (71)	732 (100)	3.255 (48)	22,5 (149)	
13159	7	—	—	—	—	—	2.915 (98)	—	
13187	608	8,94 (74)	6,28 (59)	13,53 (83)	76 (59)	843 (60)	2.688 (134)	31,4 (21)	
13189	467	8,38 (88)	6,05 (74)	13,32 (86)	62 (145)	653 (137)	2.360 (187)	27,7 (65)	
Bezirk ¹⁾	8.483	9,03	5,90	15,16	70	789	2.782	28,4	
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Reinickendorf: Interesse am Süden, entspanntes Wohnklima im Norden



Der Bezirk im Berliner Nordwesten weist weiterhin ein relativ moderates Mietniveau auf. Dies gilt auch für die nächstgelegenen Gebiete zur City, wo zum Teil Wohnen und Gewerbe eng gemischt und die Belastung durch Fluglärm hoch ist. Doch gerade in solchen Gebieten sind 2014 die Angebotsmieten relativ stark gestiegen – wie zum Beispiel rund um den Kurt-Schumacher-Damm (Postleitzahl 13405), den Eichborndamm (13403) und die Residenzstraße (13409). Diese Gebiete kommen zunehmend für Wohnungssuchende in Frage, die in der Innenstadt nicht fündig werden, aber in Reinickendorf recht günstige Mietangebote erhalten – in den genannten Gebieten nach wie vor im Mittel um 7,00 Euro pro Quadratmeter.

Weit niedriger sind die Angebotsmieten in den großen Hochhausvierteln im Nordosten des Bezirks: dem Märkischen Viertel West (13435) und Ost (13439) sowie in Waidmannslust (13469). Hier liegen sie im Mittel noch um 6,00 Euro. In allen drei Gebieten ist die Kaufkraft der Haushalte im Berlin-Maßstab überdurchschnittlich hoch, was in Waidmannslust aber auch an den vielen Einfamilienhäusern liegt.

Eine Welt für sich sind die Stadtrandgebiete im Norden und Westen des Bezirks. Frohnau (13465), Hermsdorf (13467), Heiligensee (13503) und Konradshöhe (13505) liegen fernab der City, sind in die umgebende Wald- und Flusslandschaft eingebettet und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Ihre Mietmärkte sind recht klein, doch das Kostenniveau ist für Reinickendorfer Verhältnisse

hoch: Die Angebotswerte reichen im Mittel bis zu rund 8,40 Euro. Dank der guten Kaufkraft fällt die Wohnkostenbelastung jedoch moderat aus. Frohnau weist die zweithöchste Haushaltskaufkraft in Berlin auf. Auch Heiligensee, Konradshöhe und Hermsdorf gehören stadtweit zum obersten Zehntel. Aber auch wenn die Haushalte mehr Miete zahlen könnten, wollen sie dies hier draußen nur bedingt – die Zahlungsbereitschaft ist niedriger als die Zahlungsfähigkeit. Die Angebotsmieten sind zuletzt nur gering gestiegen.

Kleine Wohnungen in Flughafennähe

Es ist fast selbstverständlich, dass diese wohlhabenden Gebiete auch bei den Wohnungsgrößen im Bezirk an der Spitze stehen. Aber auch im Osten des Märkischen Viertels werden recht geräumige Wohnungen mit im Mittel 88 Quadratmetern angeboten – oft Vierzimmerwohnungen, die nach ihrer Fertigstellung um 1970 größere Familien versorgen sollten. Am anderen Ende der Bezirkskala sind die angebotenen Wohnungen rund ein Drittel kleiner. Das betrifft Borsigwalde, die Gebiete um den Eichborndamm und die Residenzstraße sowie Alt-Reinickendorf. In diesen Quartieren stammen viele Wohnungen aus der Zeit von 1920 bis 1965, als man notgedrungen sparsam baute. Die kleineren Wohnflächen führen in Kombination mit den moderaten Angebotsmieten zu mäßigen Gesamtkosten pro Wohnung. Damit bewegt sich die Wohnkostenquote trotz der im Mittel geringen Kaufkraft auf moderatem Niveau.

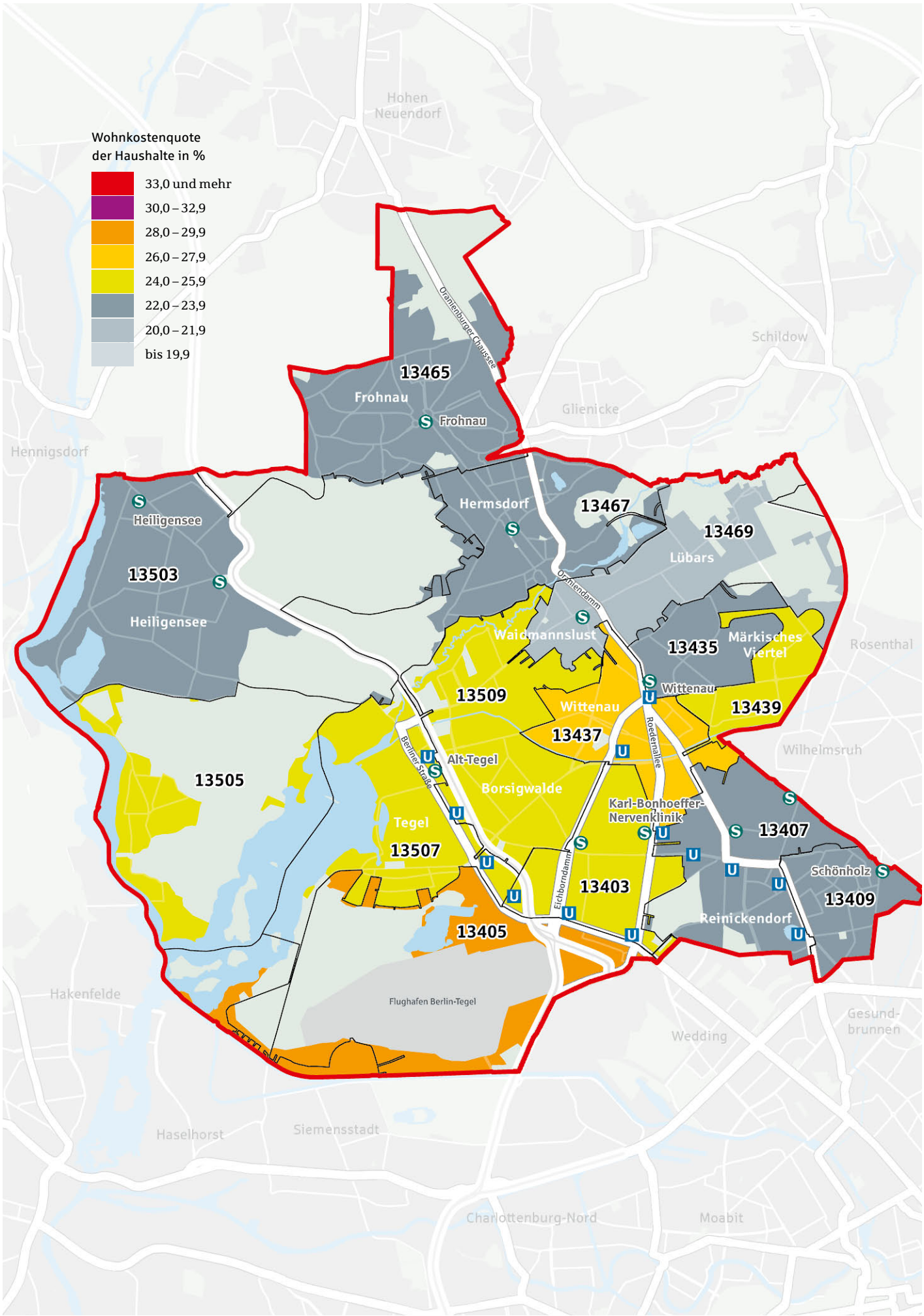
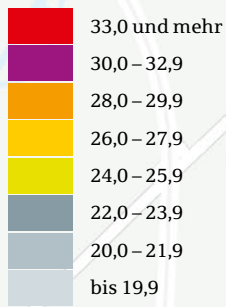
Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltniete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltniete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
13403	414	7,02 (149)	5,77 (113)	10,61 (132)	63 (138)	617 (157)	2.520 (170)	24,5 (116)
13405	119	6,72 (169)	5,30 (153)	10,00 (149)	88 (24)	836 (64)	2.879 (101)	29,0 (40)
13407	487	6,83 (164)	5,82 (107)	10,46 (138)	60 (159)	580 (173)	2.427 (182)	23,9 (127)
13409	674	6,88 (159)	5,55 (131)	10,28 (143)	61 (150)	595 (170)	2.511 (172)	23,7 (131)
13435	71	6,06 (176)	5,25 (155)	10,34 (140)	77 (50)	682 (120)	3.024 (75)	22,5 (153)
13437	165	7,11 (144)	5,22 (157)	10,50 (135)	76 (53)	759 (87)	2.847 (109)	26,7 (80)
13439	133	5,85 (180)	5,05 (167)	8,39 (183)	88 (20)	766 (84)	2.977 (86)	25,7 (97)
13465	196	8,18 (96)	6,23 (63)	11,22 (118)	92 (12)	1.014 (29)	4.451 (2)	22,8 (144)
13467	197	7,95 (111)	6,00 (81)	13,13 (89)	85 (29)	918 (43)	4.036 (11)	22,8 (145)
13469	248	5,68 (184)	4,67 (183)	10,00 (149)	80 (43)	682 (119)	3.336 (42)	20,4 (172)
13503	110	8,32 (90)	6,93 (20)	11,67 (114)	88 (23)	976 (34)	4.241 (8)	23,0 (138)
13505	58	8,36 (89)	5,76 (114)	10,91 (126)	95 (10)	1.060 (23)	4.337 (5)	24,4 (117)
13507	374	8,00 (107)	6,03 (78)	10,25 (144)	74 (72)	799 (72)	3.081 (67)	25,9 (92)
13509	239	7,20 (138)	5,91 (101)	10,07 (147)	64 (126)	644 (145)	2.587 (153)	24,9 (110)
Bezirk ¹⁾	3.485	7,08	5,31	10,50	72	709	3.092	22,9
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

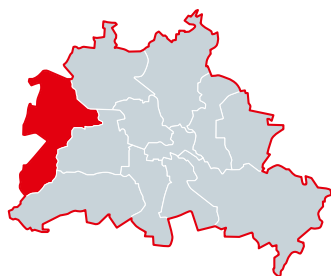
() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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

Wohnkostenquote der Haushalte in %



Spandau: Verstärkte Nachfrage am westlichen Stadtrand



Spandauer sehen sich gern als Bewohner einer eigenen Stadt, autonom von Berlin. Dass dies nicht stimmt, zeigt sich jetzt auf dem Mietmarkt. Dessen stadtweite Verknappung hat auch auf Spandau durchgeschlagen – so sehr, dass hier die Angebotsmieten prozentual stärker gestiegen sind als im Berliner Durchschnitt. Wohnungssuchende, die früher nie westlich der Havel gezogen wären, nehmen jetzt offenkundig auch Spandau in den Fokus.

Und die Eigentümer haben reagiert: Um mehr als 9 Prozent stiegen die Angebotsmieten in der östlichen Wilhelmstadt (Postleitzahl 13595), Klosterfelde (13581) und der Neustadt (13585) – alles Gebiete nahe der Altstadt und dem ICE-Bahnhof. Teuer ist es hier aber noch nicht; der Mittelwert der Angebotsmieten liegt weiterhin unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Auf ähnlichem Niveau bei etwas geringerem Anstieg liegen Haselhorst (13599), Staaken (13591), die Altstadt mit Stresow (13597), Zeppelinstraße (13583) und Hakenfelde (13587).

Miete und Kaufkraft recht ausgewogen

Deutlich günstigere Angebotsmieten weisen jetzt nur noch die beiden Spandauer Gebiete auf, die durch Hochhäuser der 1960er- und frühen 1970er-Jahre geprägt sind: das Falkenhagener Feld (13589) und das Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße (13593). Hier stiegen zwar die Mieten um 11,5 bzw. 6,6 Prozent, liegen aber nach wie vor deutlich unter 6,00 Euro. Die Heerstraße/Wilhelmstraße liegt mit 5,33 Euro jetzt auf sogar auf dem letzten Rang in der Stadt.

Die mittlere Kaufkraft ist zwar in vielen Spandauer Gebieten recht niedrig. Doch wegen des nach wie vor weithin mäßigen Mietniveaus liegt die Wohnkostenquote, das Verhältnis von mittlerer angebotener Gesamtkaltmiete zur lokalen Kaufkraft, fast durchweg unter dem Berliner Mittelwert. Auch hier fällt der Wert im Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße besonders mieterfreundlich aus.

Unter den Spandauer Postleitzahlgebieten existieren zwei Sonderfälle: Der eine ist die Siemensstadt (13629), die als nordöstlichster Bezirksteil an Charlottenburg und Reinickendorf grenzt und größtenteils Siedlungsgebiet der 1920er- bis 1970er-Jahre ist. Aufgrund der berlinweit relativ zentralen Lage und guten U-Bahn-Anbindung sind hier wie schon im Vorjahr die zweithöchsten Angebotsmieten im Bezirk zu verzeichnen.

Größer und teurer am Stadtrand

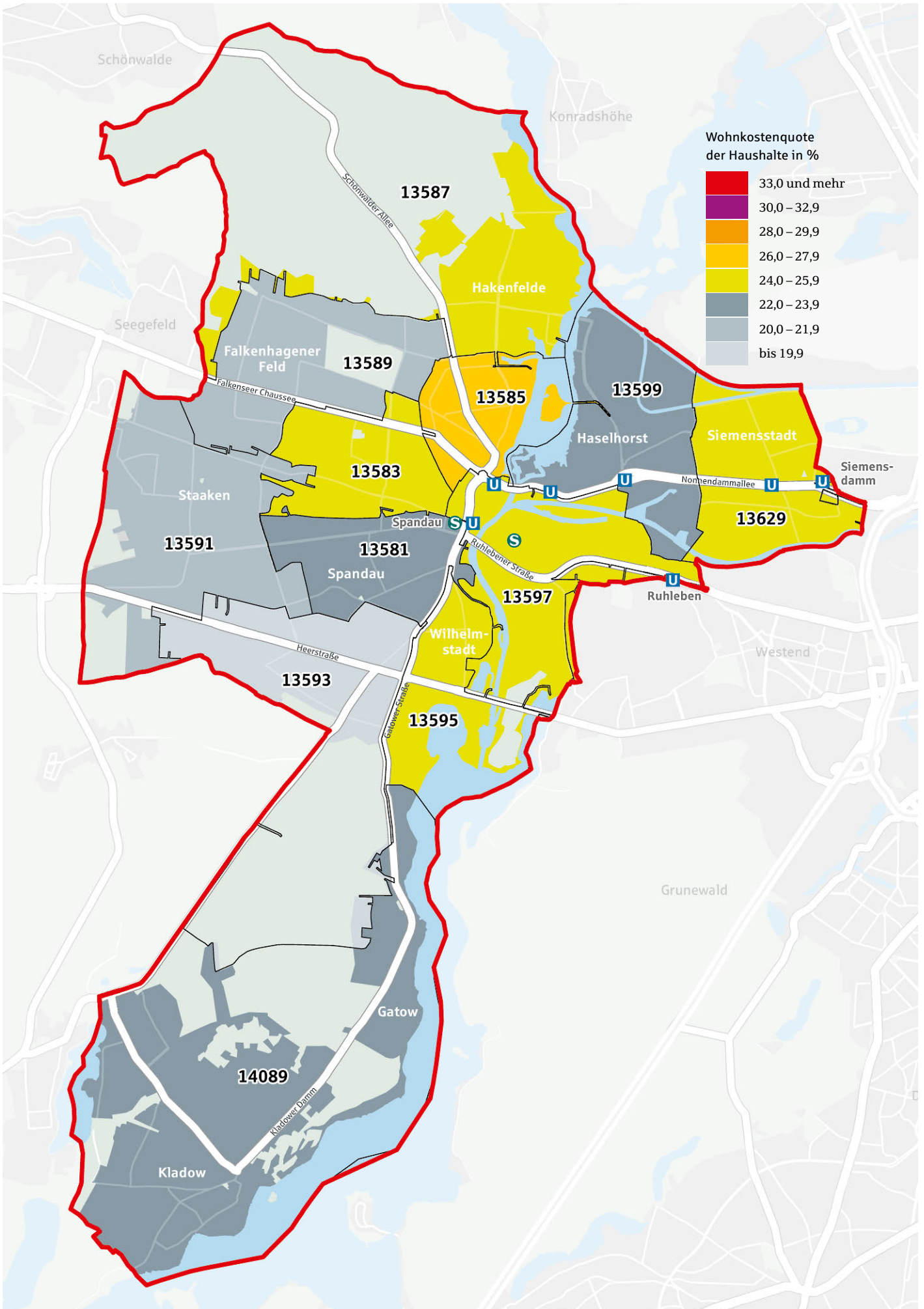
Der zweite Sonderfall ist das dezentral gelegene Gatow/Kladow (14089), das berlinweit die siebthöchste Haushaltskaufkraft aufweist. Aufgrund der vorrangig kleinteiligen Bebauung ist sein Mietmarkt der mit Abstand kleinste im Bezirk, nimmt aber in anderer Hinsicht eine Spitzenstellung ein: Hier werden die weitaus größten Wohnungen angeboten, für die die höchsten Quadratmetersätze verlangt werden. Aufgrund der guten Einkommen der Bewohner liegt aber die Wohnkostenquote auch in Gatow und Kladow tief unter dem Berliner Mittelwert. Größtes Manko ist die schlechte Erreichbarkeit der Berliner Innenstadt. Autos und Busse stauen sich oft auf der Heerstraße; die Fahrt ins Zentrum dauert mitunter eine Stunde.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
13581	263	6,88 (159)	5,16 (163)	10,80 (128)	70 (100)	676 (124)	2.871 (102)	23,5 (133)	
13583	353	6,77 (167)	5,36 (145)	8,85 (175)	66 (119)	633 (150)	2.542 (164)	24,9 (109)	
13585	557	6,67 (171)	4,93 (172)	9,60 (166)	73 (80)	689 (115)	2.583 (154)	26,7 (79)	
13587	367	6,75 (168)	5,50 (136)	9,00 (172)	72 (84)	691 (113)	2.667 (141)	25,9 (93)	
13589	272	5,87 (178)	4,80 (177)	9,28 (169)	71 (94)	615 (158)	2.950 (92)	20,9 (170)	
13591	290	6,92 (157)	5,04 (168)	8,96 (173)	73 (78)	709 (110)	3.277 (45)	21,6 (164)	
13593	240	5,33 (187)	4,34 (186)	8,29 (185)	69 (103)	565 (175)	2.929 (94)	19,3 (182)	
13595	438	6,91 (158)	5,03 (169)	10,00 (149)	72 (81)	705 (112)	2.843 (111)	24,8 (112)	
13597	201	6,81 (165)	5,03 (169)	10,00 (149)	76 (55)	736 (99)	2.849 (106)	25,8 (94)	
13599	205	6,99 (152)	6,05 (74)	9,70 (165)	66 (117)	651 (138)	2.728 (128)	23,9 (128)	
13629	188	7,11 (145)	5,60 (127)	12,00 (109)	67 (114)	665 (131)	2.728 (127)	24,4 (118)	
14089	98	8,05 (99)	6,00 (81)	12,80 (96)	90 (15)	980 (33)	4.329 (7)	22,6 (147)	
Bezirk ¹⁾	3.472	6,75	4,87	9,76	71	683	2.939	23,2	
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Steglitz-Zehlendorf: Villenviertel gefragt, insgesamt aber nur moderates Mietwachstum



Steglitz-Zehlendorf liegt im Südwesten Berlins, ist vor allem im westlichen Bezirksteil Zehlendorf über weite Strecken von Villen und Einfamilienhäusern geprägt und hat attraktive Landschaftsräume an Wald und Wasser. Steglitz liegt zentraler und ist teilweise urbaner, vor allem rund um die Einkaufsmeile Schloßstraße. Der Bezirk hat die höchste Haushaltskaufkraft der Stadt, ist aber nicht durchweg gutsituiert. Vielmehr gibt es ein West-Ost-Gefälle zwischen Zehlendorf und Steglitz. Das zeigen die zwei Extremgebiete: In Dahlem (Postleitzahl 14195), Berlins wohlhabendstem Stadtteil, liegen die Mittelwerte von Kaufkraft, Miethöhe und Angebotsgröße über 50 Prozent höher als in Lankwitz-Süd (12249) mit seinen recht schlichten Mietshäusern aus Vor- und Nachkriegszeiten.

Insgesamt rangiert der Bezirk trotz des lokalen Wohlstands bei der mittleren Miethöhe nur an fünfter Stelle in der Stadt. Das hat drei Gründe: erstens die heute von vielen nicht mehr präferierte dezentrale Lage, zweitens das überwiegend wenig urbane Umfeld und drittens die Tatsache, dass die besonders Kaufkräftigen ihre Wohnungen oder Häuser zum Gutteil nicht mieten, sondern erwerben. Das schlägt besonders im obersten Segment durch, dem teuersten Zehntel der jeweils angebotenen Wohnungen. Hier liegt Steglitz-Zehlendorf nur auf Rang 7 in der Gesamtstadt und hat einen Mietmittelwert tief unter dem Berliner Durchschnitt. Im obersten Marktsegment schwächt die Dominanz des Eigentumssektors den Mietmarkt ganz besonders.

Nur Dahlem über der 10-Euro-Schwelle

Die mit Abstand höchste mittlere Angebotsmiete im Bezirk weist Dahlem mit 11,11 Euro auf – Rang 12 in Gesamtberlin. Viel tiefer rangiert das Villenviertel im Topsegment: Das Zehntel seiner teuersten Wohnungen wird im Mittel für 15,18 Euro angeboten, womit es hier nur Rang 60 in der Stadt erreicht. Mit weitem Abstand folgt der wasser- und waldreiche Ortsteil Wannsee (14109) im äußersten Südwestzipfel Berlins, wo der Mittelwert für den Gesamtmarkt bei 9,44 Euro liegt – dicht gefolgt von Zehlendorf-Südost (14167) und dem Gebiet um die südliche Clayallee (14169), das nahe dem Zehlendorfer Zentrum liegt. Erst auf Rang 5 folgt ein Steglitzer Gebiet – das teils reizvolle, teils aber auch stark verkehrsbelastete Quartier um die Schildhornstraße (12163), zu dem auch Teile der Schloßstraße gehören. Auf der 9-Euro-Schwelle beim Mietmittelwert liegen noch zwei Zehlendorfer Quartiere: Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Zehlendorf-Mitte (14163). Daran schließen sich zwei der beliebtesten Teile von Steglitz an: Lichterfelde-West (12205) mit

seinen teils pittoresken Landhäusern sowie der Fichtenberg (12165), der viel Grün nahe dem Botanischen Garten, reizvolle Hanglagen und die Nähe zur Schloßstraße vereint. Unter den Eichen (12203) ist ebenfalls noch recht zentral, Zehlendorf-Südwest (14165) liegt dagegen schon an der Stadtgrenze. Alle anderen Gebiete haben mittlere Angebotsmieten zwischen 7,24 und 8,22 Euro und liegen im östlichen Bezirksteil Steglitz.

Geringer Mietanstieg in Steglitz

Der Mietanstieg in Steglitz-Zehlendorf war 2014 der schwächste aller Berliner Bezirke. Relativ dynamisch fiel er noch im Nordosten des Bezirks rund um die Schildhornstraße, im Villenviertel Dahlem sowie in Lankwitz-Nord (12247), Lichterfelde-Südost (12209) und Zehlendorf-Mitte aus. Wer in Steglitz-Zehlendorf eine Wohnung sucht, der strebt offenbar eher Weitläufigkeit am Stadtrand als die dichter bebauten Lagen im Bezirk an. Das bestätigt auch ein Blick an das andere Ende der Tabelle: Die schwächste Mietentwicklung weisen die Steglitzer Gebiete Albrecht- und Bergstraße (12169) sowie Lichterfelde-West (12205) auf. Beträchtliche Unterschiede gibt es auch bei den Größen der angebotenen Wohnungen. Am üppigsten sind sie in Dahlem, Wannsee und Nikolassee/Schlachtensee. Hier werden zur Vermietung auch großzügige Villenetagen angeboten, was den Wohnflächenwert nach oben treibt. Auch in den nächstfolgenden Gebieten Lichterfelde-West, Zehlendorf-Mitte sowie Zehlendorf-Südost fällt der Quadratmeterwert hoch aus. Er liegt rund 20 Quadratmeter über dem Wert der östlichen Geschossbauquartiere Lankwitz-Nord und -Süd, Stadtpark (12167) sowie Albrecht- und Bergstraße. Wo Größe und hohe Quadratmetermiete zusammenkommen, hat das naturgemäß besonderen Einfluss auf die Gesamtmiete einer angebotenen Wohnung. Diese liegt darum in Dahlem mehr als doppelt so hoch wie in Lankwitz-Süd.

Hohe Wohnkostenquoten in Villenvierteln

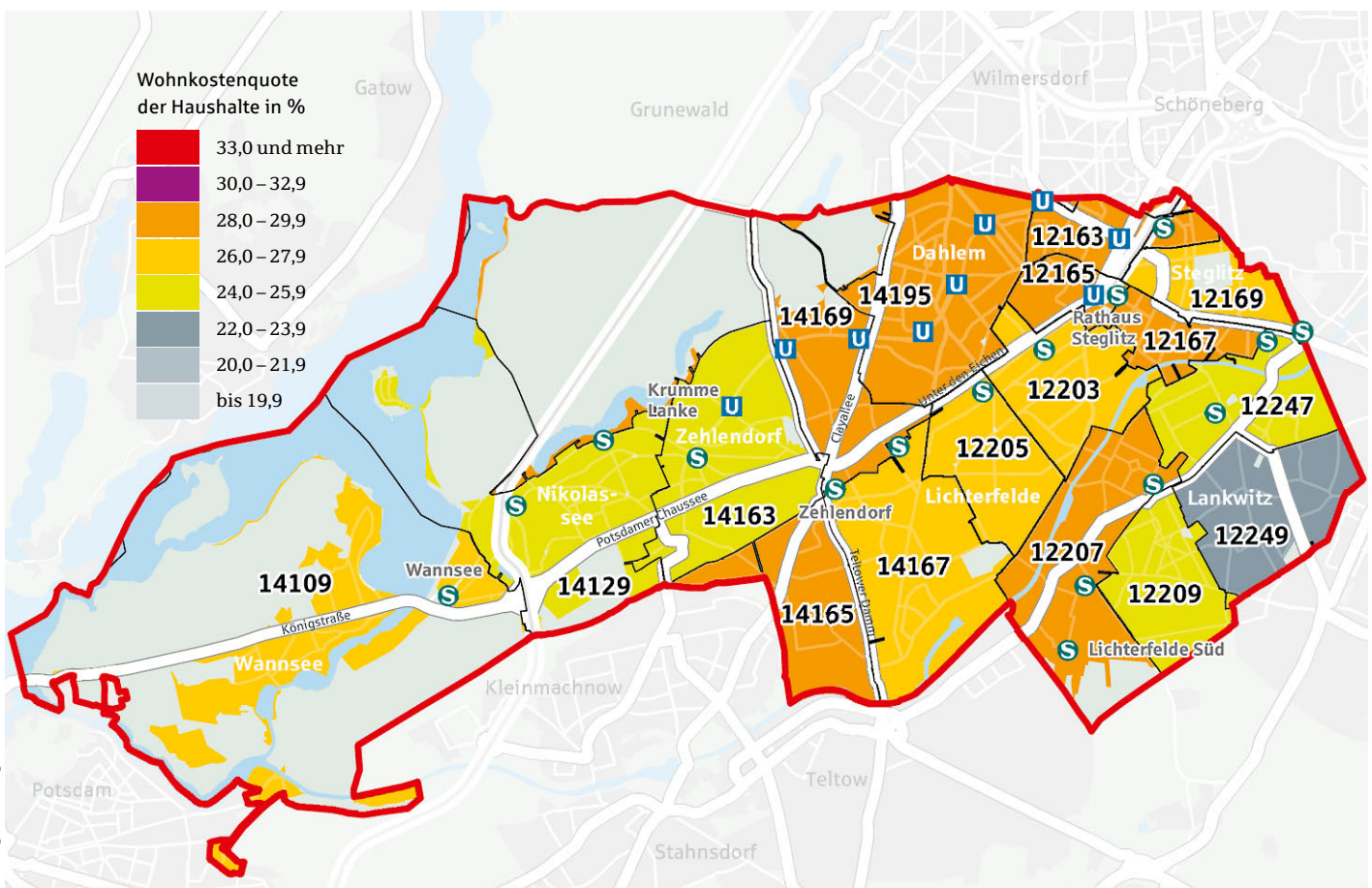
Ein ganz anderes Bild zeigt sich bei der Wohnkostenquote. Hier liegen unter den ersten vier Gebieten zwei mit durchschnittlicher Haushaltskaufkraft (Schildhornstraße und Ostpreußendamm) sowie zwei mit guten Einkommen (Fichtenberg und Dahlem). Am niedrigsten ist dieser Wert in Gebieten, in denen es sowohl Einfamilienhäuser als auch Siedlungen aus der Ära des sozialen Wohnungsbaus gibt: Lichterfelde-Südost und Lankwitz-Süd. Insgesamt bestätigt sich auch im Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf die Regel, dass kaufkraftstarke Haushalte einen prozentual besonders großen Teil ihres Budgets ins Wohnen investieren.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
12163	382	9,03 (62)	6,48 (47)	14,17 (75)	74 (73)	875 (55)	2.956 (90)	29,6 (31)
12165	97	8,67 (80)	6,60 (38)	15,95 (45)	85 (28)	980 (32)	3.420 (34)	28,7 (44)
12167	414	8,22 (95)	6,16 (65)	12,80 (96)	73 (76)	806 (69)	2.863 (103)	28,1 (54)
12169	212	8,01 (106)	5,93 (96)	12,00 (109)	70 (98)	759 (86)	2.789 (115)	27,2 (72)
12203	446	8,50 (83)	5,78 (112)	12,73 (100)	77 (48)	876 (53)	3.313 (43)	26,4 (83)
12205	272	8,79 (77)	5,93 (96)	12,61 (102)	94 (11)	1.089 (20)	4.006 (12)	27,2 (71)
12207	345	8,00 (107)	5,57 (129)	10,98 (124)	87 (25)	940 (39)	3.184 (59)	29,5 (32)
12209	175	7,90 (113)	5,95 (92)	11,00 (121)	85 (27)	915 (46)	3.785 (20)	24,2 (120)
12247	328	8,00 (107)	6,19 (64)	10,83 (127)	72 (86)	778 (76)	3.080 (68)	25,3 (103)
12249	270	7,24 (135)	5,17 (161)	10,58 (133)	68 (113)	681 (118)	2.936 (93)	23,2 (136)
14109	235	9,44 (49)	6,48 (47)	13,08 (90)	97 (7)	1.189 (10)	4.335 (6)	27,4 (69)
14129	203	9,00 (63)	6,94 (19)	12,78 (98)	95 (9)	1.127 (13)	4.388 (4)	25,7 (96)
14163	231	9,00 (63)	6,25 (60)	12,94 (93)	89 (17)	1.049 (26)	4.229 (9)	24,8 (111)
14165	298	8,50 (83)	5,80 (109)	12,14 (108)	80 (41)	912 (48)	3.248 (49)	28,1 (56)
14167	354	9,40 (51)	6,40 (55)	13,45 (84)	89 (18)	1.083 (21)	4.100 (10)	26,4 (82)
14169	294	9,10 (58)	6,90 (22)	12,00 (109)	86 (26)	1.023 (28)	3.571 (27)	28,6 (45)
14195	344	11,11 (12)	7,30 (10)	15,18 (60)	105 (1)	1.464 (2)	5.228 (1)	28,0 (57)
Bezirk ¹⁾	4.900	8,58	6,11	13,00	83	949	3.511	27,0
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

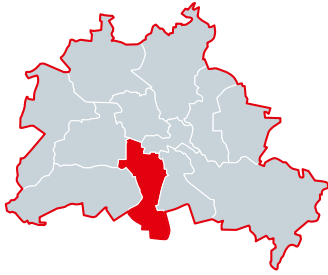
() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



© Kartografie: Nexiga, 2006-2014 Tom Tom

Tempelhof-Schöneberg: Größte Mietanstiege in den günstigeren Gebieten des Bezirks



Die mittlere Angebotsmiete pro Quadratmeter ist im innerstädtischen Schöneberg höher als im vorstädtischen Tempelhof. Doch genau umgekehrt zur Miethöhe sieht es beim Mietanstieg aus: Hier liegen die Gebiete mit der dynamischsten Entwicklung überwiegend in Tempelhof, in Schöneberg geht es dagegen eher ruhig zu. Teils sind die Angebotsmieten nach einem starken Anstieg in den Vorjahren sogar gesunken. Das gilt für die Gebiete um den Bayerischen Platz (Postleitzahl 10779), den Bülowbogen (10783) und das Rathaus Schöneberg (10825). Nur noch einen moderaten Anstieg gab es beim Mietspitzenreiter des Bezirks, dem gutbürgerlichen Quartier um den Viktoria-Luise-Platz (10777) in der westlichen City. Die geforderten Mieten stoßen offenbar an die Grenzen der Zahlungsbereitschaft. Spürbare Anstiege in Schöneberg gab es in dessen südlichem Ausläufer Friedenau, dessen drei Gebiete schon außerhalb des S-Bahn-Rings liegen – rund um den Friedrich-Wilhelm-Platz (12161), den Breslauer Platz (12159) und den Grazer Damm (12157) – sowie im östlichen Schöneberg rund um die Crellestraße (10827) und die Schöneberger Insel (10829).

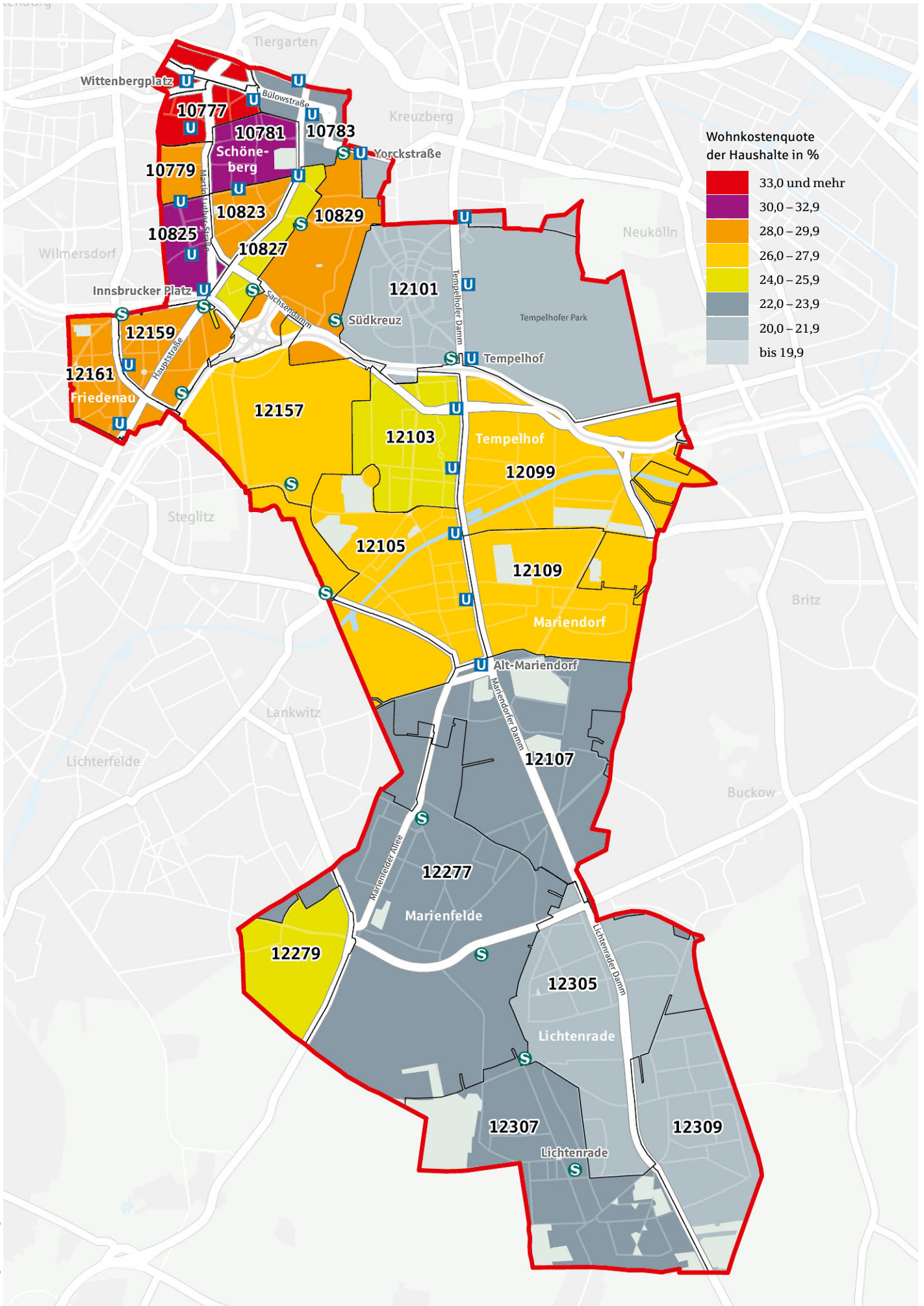
Schöneberg durchweg teurer als Tempelhof
Ganz anders sieht es in Tempelhof aus: Marienfelde-West (12279) am südlichen Stadtrand gehört nach wie vor zu den Gebieten mit den niedrigsten Angebotsmieten im Bezirk, ist aber zugleich das mit der größten Mietsteigerung. Auch die Nachbargebiete Alt-Marienfelde (12277), Alt-Mariendorf (12107) und Mariendorf-West (12105) zeigen diese Kombination aus relativ geringer Miethöhe und recht starker Dynamik. Zu einer Angleichung der Tempelhofer Angebotsmieten an das Schöneberger Niveau dürfte es aber in absehbarer Zeit nicht kommen; dafür ist die Differenz nach wie vor zu groß.
In Schönebergs preisgünstigstem Gebiet am Grazer Damm liegt der Mittelwert der Angebotsmieten 0,56 Euro pro Quadratmeter höher als im teuersten Tempelhofer Quartier: dem südwestlich des einstigen Flughafens gelegenen Tempelhof-Nord (12101). Am günstigsten zeigen sich die Stadtrandgebiete im Bezirk: Neben Marienfelde-West liegen die Angebotsmieten auch in Lichtenrade-Südost (12309) noch unter der Marke von 7,00 Euro pro Quadratmeter.

Wohnmarktdaten				Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltemiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltemiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %
10777	402	10,37 (24)	7,14 (12)	16,63 (20)	91 (14)	1.198 (9)	3.358 (39)	35,7 (9)
10779	170	9,04 (61)	6,70 (33)	14,47 (70)	72 (82)	858 (58)	2.985 (84)	28,7 (43)
10781	254	10,00 (26)	7,32 (9)	15,38 (52)	71 (90)	914 (47)	2.889 (100)	31,6 (18)
10783	182	8,76 (78)	5,65 (122)	16,00 (36)	58 (165)	673 (125)	2.991 (83)	22,5 (150)
10823	117	10,00 (26)	7,18 (11)	16,07 (33)	63 (137)	805 (68)	2.816 (113)	28,6 (47)
10825	210	9,50 (45)	6,64 (37)	14,00 (76)	74 (67)	916 (44)	2.992 (81)	30,6 (24)
10827	285	9,51 (44)	6,42 (53)	16,00 (36)	61 (153)	752 (90)	2.966 (87)	25,4 (100)
10829	266	9,61 (41)	6,45 (50)	16,59 (22)	61 (157)	753 (89)	2.581 (155)	29,2 (37)
12099	275	7,80 (115)	5,55 (131)	12,86 (95)	63 (134)	671 (127)	2.575 (158)	26,1 (91)
12101	163	8,04 (100)	6,00 (81)	16,25 (29)	60 (160)	647 (143)	3.015 (76)	21,5 (166)
12103	277	8,03 (102)	6,47 (49)	13,64 (82)	62 (142)	676 (122)	2.638 (146)	25,6 (99)
12105	276	7,50 (124)	5,65 (122)	10,97 (125)	71 (91)	733 (102)	2.658 (143)	27,6 (66)
12107	198	7,50 (124)	5,94 (94)	10,12 (146)	71 (89)	737 (98)	3.218 (55)	22,9 (143)
12109	197	7,49 (129)	5,67 (120)	10,72 (130)	75 (61)	778 (77)	2.799 (114)	27,8 (64)
12157	286	8,60 (82)	6,49 (44)	13,17 (88)	70 (102)	794 (73)	2.850 (105)	27,9 (61)
12159	209	9,00 (63)	6,25 (60)	14,65 (68)	81 (40)	954 (35)	3.223 (52)	29,6 (30)
12161	396	9,50 (45)	6,41 (54)	14,38 (72)	77 (49)	949 (36)	3.257 (47)	29,1 (38)
12277	134	7,13 (142)	5,35 (148)	10,00 (149)	80 (42)	801 (71)	3.354 (40)	23,9 (125)
12279	228	6,98 (153)	5,65 (122)	8,81 (176)	74 (74)	724 (106)	2.992 (82)	24,2 (121)
12305	193	7,41 (131)	5,73 (116)	10,00 (149)	74 (66)	761 (85)	3.502 (31)	21,7 (163)
12307	116	7,57 (121)	6,00 (81)	12,00 (109)	81 (37)	845 (61)	3.825 (18)	22,1 (159)
12309	230	6,68 (170)	4,67 (183)	9,17 (171)	77 (51)	729 (105)	3.387 (37)	21,5 (165)
Bezirk ¹⁾	5.064	8,47	5,87	14,49	72	810	3.039	26,7
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,83 €/m² (West) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Treptow-Köpenick:

Gemischtes Bild mit Mietanstieg am Stadtrand



Treptow-Köpenick nimmt den äußeren Südwesten Berlins ein, ist der flächengrößte sowie wald- und wasserreichste Bezirk der Hauptstadt und weist unterschiedlichste Quartiere auf: vorstädtische Ortskerne, Industriegebiete und einstige Arbeiterviertel, Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit, Villen- und Eigenheimviertel. Der Bezirk ist auch auf dem Mietmarkt besonders heterogen: Es gibt kein systematisches Gefälle zwischen den näher am Berliner Zentrum gelegenen Gebieten einerseits und den Stadtrandgebieten andererseits, zwischen vorstädtischen Kernen und weitläufigen Eigenheimsiedlungen. Stattdessen ist das Bild in Treptow-Köpenick von einem bunten Nebeneinander hochwertiger, mittlerer und eher einfacher Lagen geprägt. Es fehlen die Extremmärkte mit sehr hohen oder besonders niedrigen Angebotsmieten.

Nur ein kleines Stück Innenstadt

Die mit 8,75 Euro höchsten Angebotsmieten im Bezirk werden am Treptower Park verlangt (Postleitzahl 12435) – dem einzigen Gebiet, mit dem der Bezirk in die Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings hineinragt und das direkt an Kreuzberg und Neukölln grenzt. Es folgt ein ganz anders geartetes und gelegenes Gebiet: das weitläufige, von Einfamilienhäusern geprägte Stadtrandviertel Rahnsdorf (12589) mit einem nur kleinen Mietmarkt. Noch geringer ist das Angebot im drittplatzierten Bohnsdorf (12526) nahe dem künftigen Großflughafen, aber fast vollständig außerhalb seiner Einflugschneisen. Diese berühren dagegen das weiter östlich gelegene Grünau (12527), das jedoch mit schönen Wasserlagen beiderseits des Flusses Dahme aufwarten kann und auf Platz 4 der inserierten Durchschnittsmieten im Bezirk liegt.

Schon weniger als 8,00 Euro beträgt die mittlere Angebotsmiete in Köpenick (12555), das rings um seine Altstadtinsel Quartiere gemischter Alters- und Qualitätsklassen bietet. Fast eine Welt für sich ist das Künstlerviertel Friedrichshagen (12587) mit der Kulturmeile Bölschestraße und einer schönen Lage zwischen Wald und Müggelsee. Die im Mietranking folgenden Gebiete sind Baumschulenweg (12437), ein innenstadtnahes Gründerzeitviertel, sowie Müggelheim (12559), das isoliert im äußersten Berliner Südosten im Wald liegt.

Alte Industriegebiete liegen am Schluss

Bereits unter 7,30 Euro liegt die mittlere Angebotsmiete in Adlershof (12489), einem gemischten Vorstadtgebiet, das teils vom neuen Wissenschaftspark geprägt ist, sowie in Altglienicke (12524) und Johannisthal (12487). Ein weiteres Viertel liegt genau auf der 7-Euro-Marke: Wendenschloss (12557) mit seiner sehr schönen Lage

zwischen Müggelbergen und Dahme, jedoch abseits von allem Städtischen. Gemeinsam auf den letzten Plätzen mit Angebotsmieten unter 7,00 Euro ordnen sich die Gebiete Niederschöneweide (12439) und Oberschöneweide (12459) ein, beide einst große Industriegebiete und heute von Durchgangsverkehr stark belastet.

Etwas klarere Tendenzen gibt es bei der Mietsteigerung im Bezirk: Zuletzt geringer war sie in westlichen Bezirksteilen wie dem innenstadtnahen Treptower Park sowie Adlershof und Johannisthal – dort trotz des Wissenschaftsparks und der Nähe zum neuen Großflughafen. Eine Ausnahme vom schwachen Treptower Trend bilden die Gebiete Niederschöneweide und Baumschulenweg. Stärker als in Treptower Stadtlagen steigen die Mieten in Gebieten am südlichen und südöstlichen Berliner Rand wie Bohnsdorf, Müggelheim, Rahnsdorf und Grünau. Jedoch ist die Zahl der Mietangebote in Bohnsdorf und Rahnsdorf relativ gering, sodass schon eine mäßige Steigerung der Nachfrage die lokalen Märkte stark prägen kann. Ein möglicher Grund für diese Steigerung: Anders als in den Vorjahren ruht die Berichterstattung im Zusammenhang mit den Einflugschneisen rund um den Berliner Großflughafen.

Die zuletzt genannten Stadtrandquartiere zeichnen sich – gemeinsam mit Altglienicke – auch durch die bezirksweit höchste mittlere Haushaltskaufkraft aus. Darüber hinaus sind die angebotenen Wohnungen in Grünau, Bohnsdorf und Rahnsdorf relativ groß. Diese Größe in Verbindung mit den gestiegenen Angebotsmieten führt in den drei Gebieten zu den mit Abstand höchsten absoluten Wohnkosten Treptow-Köpenicks. Das im Bezirk kaufkraftschwächste Gebiet Baumschulenweg weist trotz eher kleinerer Wohnflächen eine Wohnkostenquote nur knapp unter dem Berliner Durchschnitt auf. Zwar stieg das Haushaltseinkommen hier im Vergleich zum Vorjahr spürbar an, dennoch liegt das Gebiet auf dem vorletzten Platz unter allen Berliner Postleitzahlbezirken.

Köpenick ist den Mietern etwas wert

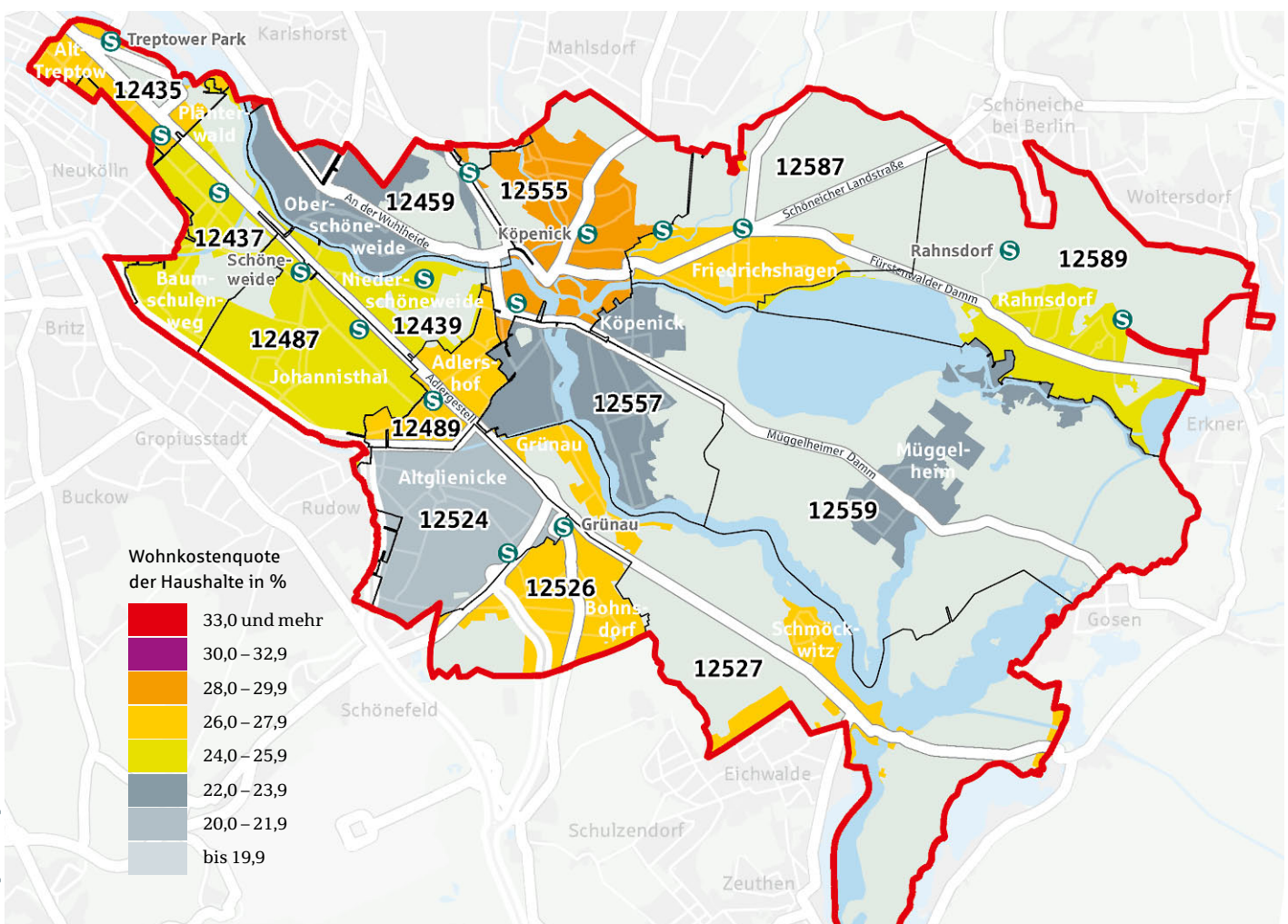
Am Treptower Park gehören die angebotenen Wohnungen zu den kleinsten im Bezirk. Das begrenzt die Gesamtmiete für die Wohnung, sodass das relativ hohe Quadratmeter-Mietniveau tragbar ist – trotz der geringen mittleren Haushaltskaufkraft. Eine auffällig hohe Wohnkostenquote weist das zentrale Gebiet Köpenick auf. Hier treffen ein mittleres Mietniveau, recht große angebotene Wohnungen und eine nur mäßige Kaufkraft aufeinander. Das Wohnen ist den Bürgern jedoch mehr wert als anderswo, weil es eine gute lokale Infrastruktur mit zwei S-Bahn-Linien, viel Wald und Wasser sowie eine attraktive Altstadtinsel gibt.

Wohnmarktdaten					Wohnkosten				
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten warm ²⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³⁾ in %	
12435	247	8,75 (79)	5,81 (108)	15,20 (57)	62 (146)	675 (121)	2.541 (165)	26,6 (77)	
12437	326	7,50 (124)	5,74 (115)	13,04 (91)	61 (154)	590 (171)	2.305 (189)	25,6 (98)	
12439	237	6,87 (161)	5,31 (152)	10,00 (149)	69 (105)	624 (154)	2.472 (176)	25,2 (101)	
12459	642	6,60 (172)	5,38 (143)	10,02 (148)	63 (135)	554 (177)	2.422 (183)	22,9 (140)	
12487	249	7,07 (146)	5,60 (127)	10,50 (135)	68 (109)	632 (149)	2.530 (166)	25,0 (106)	
12489	466	7,25 (134)	5,51 (135)	10,00 (149)	69 (107)	648 (139)	2.486 (175)	26,1 (88)	
12524	326	7,24 (135)	6,02 (79)	9,82 (163)	71 (88)	673 (123)	3.339 (41)	20,2 (174)	
12526	77	8,50 (83)	5,24 (156)	10,35 (139)	83 (32)	890 (51)	3.192 (58)	27,9 (58)	
12527	163	8,02 (104)	5,88 (104)	11,01 (119)	88 (21)	901 (50)	3.307 (44)	27,3 (70)	
12555	675	7,81 (114)	5,90 (103)	11,49 (116)	74 (68)	742 (93)	2.634 (147)	28,2 (53)	
12557	402	7,00 (150)	5,10 (164)	11,00 (121)	74 (70)	680 (117)	2.849 (107)	23,9 (124)	
12559	205	7,47 (130)	5,50 (136)	9,29 (168)	69 (104)	665 (129)	2.981 (85)	22,3 (154)	
12587	310	7,52 (123)	6,00 (81)	11,00 (121)	75 (62)	728 (103)	2.787 (117)	26,1 (87)	
12589	88	8,66 (81)	6,10 (67)	15,38 (52)	82 (36)	884 (52)	3.668 (22)	24,1 (119)	
Bezirk ¹⁾	4.413	7,40	5,50	11,11	70	672	2.757	24,4	
Berlin ¹⁾	64.170	8,55	5,50	15,05	71	780	2.951	26,4	

1) Median 2) enthält Betriebskosten (BBU 2012) 2,19 €/m² (Ost) bzw. 2,51 €/m² (Berlin gesamt) 3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft

() Rang unter den 190 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

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



Mietkarte: Berlins Preisniveaus und Lagetypen auf einen Blick

Auf der Karte stehen Rot und Violett für hohe Angebotsmieten pro Quadratmeter, Gelb- und vor allem Grautöne für niedrige. Rot und Violett weiten sich jährlich stärker aus. Mittlerweile gibt es 15 Gebiete mit mittleren Angebotsmieten von mindestens 11,00 Euro pro Quadratmeter.

Ganz oben stehen die Spitzenlagen der City **[A]** mit Sätzen über 12,00 Euro. Sehr hohe Preise weisen auch die Szeneviertel in Kreuzberg und Neukölln mit lebhaftem Straßenleben, vorwiegend kleinen Wohnungen und einem sehr internationalen Publikum auf **[B]**.

Zur gleichen Kategorie zählen Neubürgerliche Quartiere im Prenzlauer Berg und am Potsdamer Platz **[C]**. Vor 25 Jahren noch von Verfall oder Brachen geprägt, erlebten sie die stürmischste Entwicklung in der ganzen Stadt. In der Hochpreiskategorie liegen auch die besten Villenviertel im Berliner Südwesten **[D]**, obwohl deren kaufkraftstarke Bewohner überwiegend im eigenen Haus leben.

Viele Berliner Spitzenlagen haben den stärksten Anstieg der Angebotsmieten vorläufig hinter sich. Wohnungssuchende weichen vermehrt in

angrenzende, etwas günstigere Viertel aus. Oder sie entdecken am Rand der Innenstadt Quartiere, die einerseits Altbauflair und eine gute Cityanbindung besitzen, zugleich aber schon viel Grün aufweisen **[E]**.

Am Rand Berlins liegen Stadtrandviertel **[F]** in schönen Wald- und Wasserlagen. Die zwischen Eigenheimsiedlungen verstreuten Mietwohnhäuser finden sich meist in kleineren Anlagen. Trotz hoher Kaufkraft vieler Bewohner haben die Mieten nur begrenztes Steigerungspotenzial, denn die Bewohner sind auch wegen der günstigen Mietkosten nach hier draußen gezogen.

Die meisten Stadtteile in der Mitte des Farbspektrums sind sehr heterogen. Eine Besonderheit hier sind Stadtteilkern **[G]**, in denen sich in einigen Winkeln noch alt- und kleinstädtische Gemütlichkeit findet. Wer aber vor allem seine Ruhe haben will, ist in den oft verkehrsbelasteten Stadtteilzentren schlecht bedient. Noch etwas günstiger sind einige einfache Quartiere knapp außerhalb der dicht bebauten Innenstadt **[H]**. Allerdings lebt man dort häufig in unsanierten Kaiserzeitbauten oder in kleinen Wohnungen der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Beispiele für Lagen und Mietniveaus

[A] City	Quartier	Stadtbezirk	Kaltmiete ¹⁾
10117	Unter den Linden	Mitte	12,92
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	12,50
10178	Hackescher Markt	Mitte	12,50

[C] Bürgerliche Innenstadt

10435	Kollwitzplatz	Pankow	11,57
10707	Olivaer Platz	Charlottenburg-Wilmersd.	11,46
10785	Potsdamer Platz	Mitte	11,25

[E] Hochwertiger Innenstadtrand

14057	Lietensee	Charlottenburg-Wilmersd.	10,00
12161	Friedrich-Wilhelm-Platz	Tempelhof-Schöneberg	9,64
10709	Hochmeisterplatz	Charlottenburg-Wilmersd.	9,49

[G] Dezentrale Stadtteilkern

13507	Alt-Tegel	Reinickendorf	7,97
12555	Köpenick	Treptow-Köpenick	7,75
13597	Altstadt/Stresow	Spandau	6,84

[B] Begehrte Szenekieze

10999	Görlitzer Park	Friedrichshain-Kreuzberg	12,00
10965	Mehringdamm	Friedrichshain-Kreuzberg	11,11
12047	Maybachufer	Neukölln	10,34

[D] Villenviertel

14195	Dahlem	Steglitz-Zehlendorf	11,15
14193	Grunewald	Charlottenburg-Wilmersd.	10,50
14109	Wannsee	Steglitz-Zehlendorf	9,56

[F] Stadtrand für Mittelschichten

12589	Rahnsdorf	Treptow-Köpenick	8,50
13503	Heiligensee	Reinickendorf	8,41
14089	Gatow/Kladow	Spandau	8,14

[H] Innenstadtnah und preisgünstig

13627	Charlottenburg-Nord	Charlottenburg-Wilmersd.	7,40
13409	Residenzstraße	Reinickendorf	6,75
12057	Sonnenallee Süd	Neukölln	6,47

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

Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	105
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	105
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	103
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstraße	102
10117	Mitte	Unter den Linden	99

1) Mittelwert der Angebote

Die kleinsten Wohnungen			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
12043	Neukölln	Rathaus Neukölln	49
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	50
12049	Neukölln	Hermannstr. West	51
12051	Neukölln	Hermannstr. Süd	52
12047	Neukölln	Maybachufer	52

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchsten Angebotsmieten (nettokalt)			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	12,90
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	12,50
10178	Mitte	Hackescher Markt	12,50
10627	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westl. Kantstraße	11,79
10999	Friedrichshain-Kreuzberg	Görlitzer Park	11,71

1) Median der Angebote

Die niedrigsten Angebotsmieten (nettokalt)			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	5,33
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	5,50
12679	Marzahn-Hellersdorf	R.-Wallenberg-Str.	5,51
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	5,68
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	5,71

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchste Mietsteigerung			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung ¹⁾ zu 2013 in %
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	36,3
10627	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westl. Kantstraße	24,3
13357	Mitte	Gesundbrunnen	21,3
10559	Mitte	Stephanstraße	18,8
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	18,5

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

Die stärksten Mieterückgänge			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Veränderung ¹⁾ zu 2013 in %
10367	Lichtenberg	Stadtpark	-10,0
10779	Tempelhof-Schöneberg	Bayerischer Platz	-5,7
10967	Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	-4,5
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	-4,3
10178	Mitte	Hackescher Markt	-3,8

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchste Kaufkraft			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	5.228
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.451
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	4.411
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	4.388
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	4.337

1) je Haushalt und Monat

Die niedrigste Kaufkraft			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
10409	Pankow	Ostseestraße	2.197
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	2.305
10319	Lichtenberg	Friedrichsfelde Süd	2.358
13189	Pankow	Neumannstraße	2.360
13349	Mitte	Schillerpark	2.360

Quelle: Michael Bauer Research; Bearbeitung: CBRE

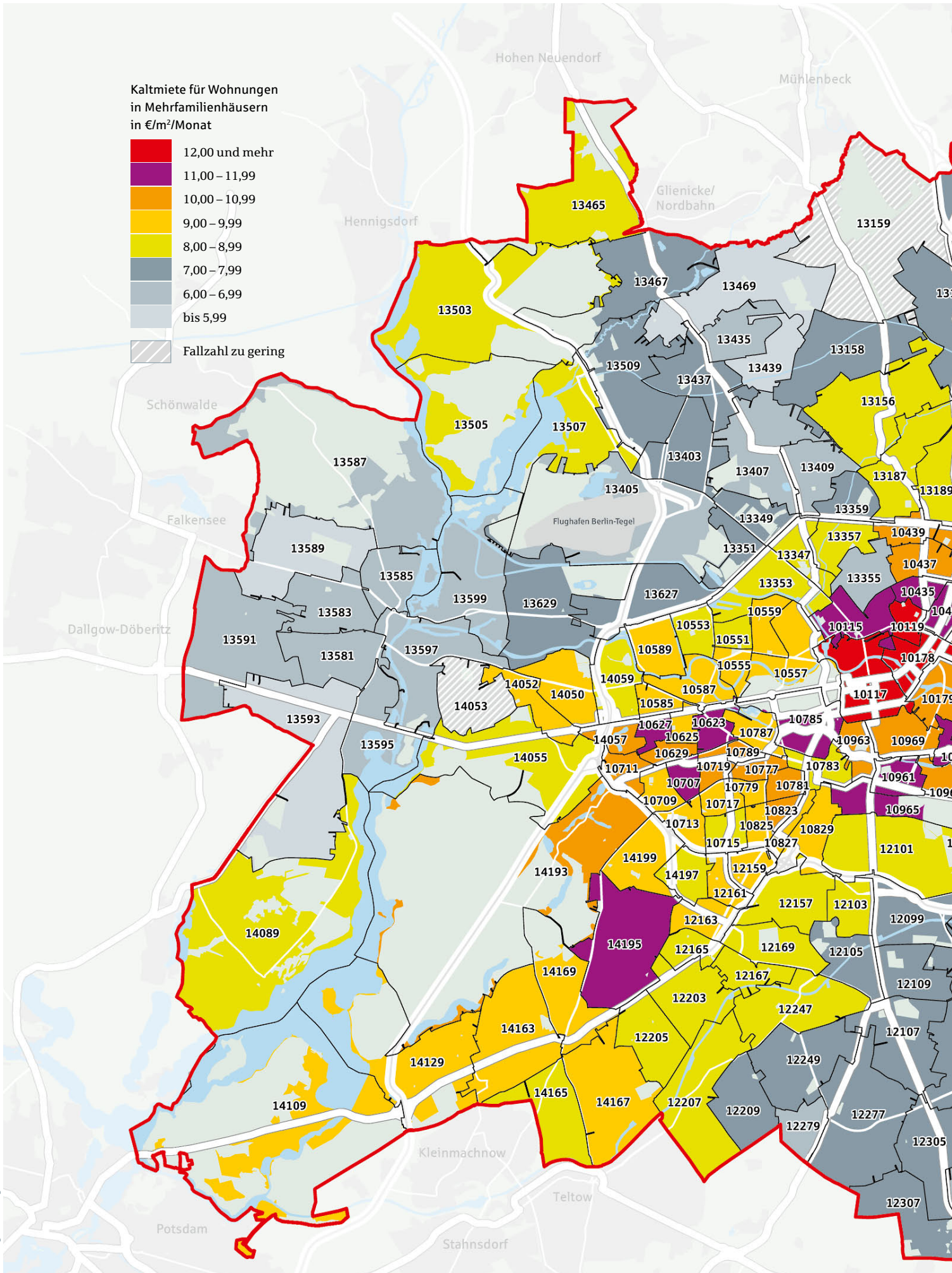
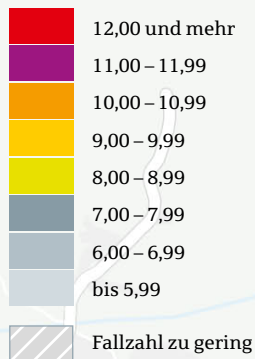
Die höchste Wohnkostenquote			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10178	Mitte	Hackescher Markt	44,1
10117	Mitte	Unter den Linden	39,3
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	37,8
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	37,3
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstraße	37,0

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft

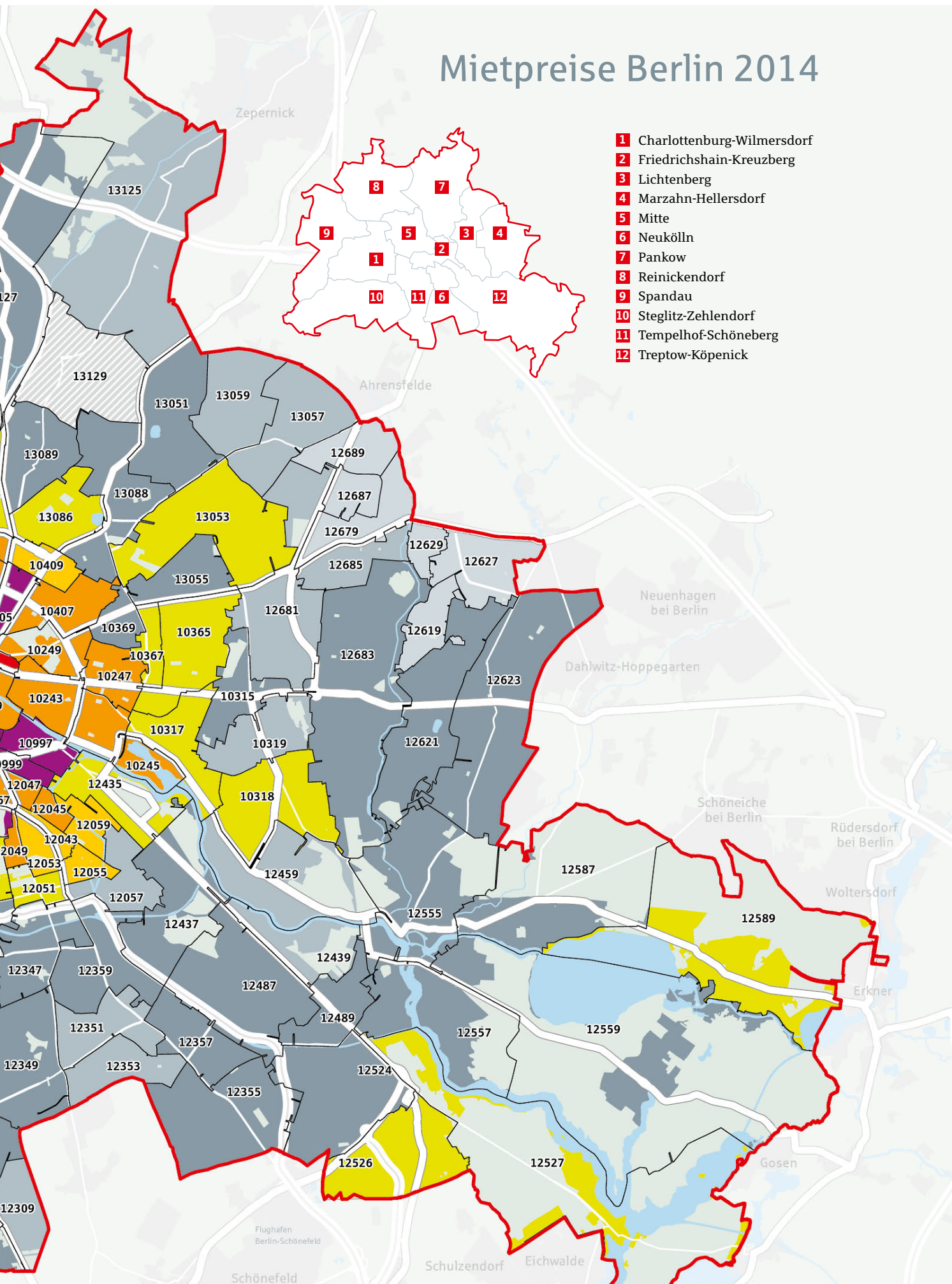
Die niedrigste Wohnkostenquote			
PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
13051	Lichtenberg	Malchow	18,1
12681	Marzahn-Hellersdorf	Bitterfelder Straße	19,0
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	19,0
12679	Marzahn-Hellersdorf	R.-Wallenberg-Str.	19,0
13089	Pankow	Heinersdorf	19,1

Quelle: CBRE

Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat



Mietpreise Berlin 2014



Impressum

11. Auflage

Herausgeber:

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

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

Marktdaten:

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

Redaktion:

Roland Stimpel

Grafik/Layout:

Storkan Informationsdesign

Projektmanagement:

Kristina Rüther, CBRE GmbH
Nicole Hanke, Berlin Hyp AG

V.i.S.d.P.

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

Den Wohnungsmarktbericht finden Sie zum Download unter:

www.berlinhyp.de
www.cbre.de

Fotos:

Storkan Informationsdesign

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.