

Für die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Wohnungsmarkt wurden mehr als 400.000 Miet-, Kauf- und Investment-Angebote ausgewertet und daraus Trends für die Gesamtstadt und ihre zwölf Bezirke abgeleitet. Der WohnkostenAtlas gibt für 187 Postleitzahlgebiete Berlins detaillierte Informationen über Miethöhen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung.



Berlin: Andrang auf gute Lagen und Wohnungen

Für gut gelegene, hochwertig ausgestattete Wohnungen in Berlin steigen Angebotsmieten und Kaufpreise drastisch. Die Unterschiede zwischen Innenstadt und Außenbezirken werden immer größer. Vor allem Mitte und das wiederentdeckte Charlottenburg-Wilmersdorf boomen. Aber auch in Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg sowie traditionell in Steglitz-Zehlendorf gibt es Gebiete mit Spitzenmieten und -preisen. Doch gegen den allgemeinen Trend sinken in einzelnen Lagen und Segmenten am Stadtrand die verlangten Mieten und Preise. Das gilt vor allem für Marzahn-Hellersdorf, bei Kaufpreisen aber auch für Reinickendorf und Neukölln. Hier gibt es weiterhin Quartiere mit niedrigen und stabilen Wohnkosten. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender des Vorstands der GSW: „Durchschnitt ist out, Differenzierung ist in. Für Investoren und Bestandshalter wird es immer wichtiger, den Mikrostandort und die Qualität der Einzelobjekte ins Auge zu fassen.“

Boom im Zentrum – Ruhe am Stadtrand

Bei einer Betrachtung der Gesamtstadt zeigt sich auf allen Märkten jedoch ein einheitlicher Grundtrend: Die Mittelwerte von Angebotsmieten und von Preisen für Eigentumswohnungen und größere Investment-Objekte stiegen um vier bis acht Prozent. Damit setzt sich die Entwicklung des Vorjahres fort, teils verstärkte sie sich sogar noch. Eine Ursache für den Preisauftrieb sind die allgemein günstigen Rahmenbedingungen der Stadt: Die Zahl der Einwohner, der Haushalte und der Arbeitsplätze wächst. Eine zweite Ursache liegt auf der Angebotsseite, also dem Wohnungsmarkt selbst. Dort hat sich der seit rund zehn Jahren sehr schwache Neubau auch 2010 kaum belebt. Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, fasst zusammen: „Wenn die Nachfrage steigt und das Angebot über lange Zeit stagniert, kann sich dies nur in steigenden Mieten und Preisen auswirken.“

Berlin, vor zehn Jahren noch als Leerstands-Metropole bekannt, wird mehr und mehr von einem Mangel an begehrten Wohnungen in Top-Lagen geprägt. Wer diese sucht, muss oft über 30 Prozent der dortigen Haushaltskaufkraft zahlen. Mieter mit hohen Ansprüchen an Standort und Wohnung sind offenbar dazu bereit. Wer dagegen andere Prioritäten oder weniger finanziellen Spielraum hat, findet insbesondere in Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln nach wie vor ein Mietniveau, das teils unter 20 Prozent der dortigen Haushaltskaufkraft liegt. Doch hat für einen Großteil der Berliner Nachfrager gutes Wohnen am richtigen Standort offenbar eine immer höhere Priorität. Lieber wenden sie hierfür einen größeren Teil ihrer Einkommen auf, statt in infrastrukturell weniger gut ausgestattete Stadtrandlagen zu ziehen. Diese Prioritäten gelten gleichermaßen für Mieter wie für Käufer von Eigentumswohnungen, und das schlägt sich auch deutlich auf dem Investmentmarkt nieder.

Stadt und Wirtschaft wachsen, die Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf Innenstadtlagen

Berlin wächst: Sowohl die Einwohnerzahl als auch Wirtschaftsleistung und Beschäftigtenzahl sind im Jahr 2010 erneut angestiegen. Damit setzt sich ein seit 2004 anhaltender Trend fort. Zu verdanken ist das vor allem der Tatsache, dass kontinuierlich mehr Menschen in die Stadt ziehen, als sie verlassen. Dagegen lag die Zahl der Gestorbenen zuletzt wieder leicht höher als die der Geburten in Berlin.

Das Wirtschaftswachstum Berlins im Jahr 2010 betrug nach Erwartungen vom Dezember ca. 2,2 Prozent. Insbesondere in der Metall- und Pharmaindustrie belebte sich der Export; auch die Bauwirtschaft zog an. Dies war der privaten Nachfrage, aber nicht zuletzt auch dem Konjunkturprogramm II der Bundesregierung zu verdanken. Im Tourismus, Berlins beschäftigungsstärkster Einzelbranche mit rund 170.000 Arbeitsplätzen, gab es mit erstmals mehr als 20 Millionen Übernachtungen einen neuen Besucherrekord. All dies schlug sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder, auf dem der Anteil der Beschäftigungslosen im Verlauf des Jahres 2010 von 13,5 auf 12,8 Prozent sank. Damit hat Berlin zwar nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer. Auch die Kaufkraft pro Kopf oder Haushalt liegt noch um rund 20 bis 50 Prozent unter der der nächstgrößten deutschen Städte Hamburg, München, Köln und Frankfurt. Doch Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei

CB Richard Ellis in Deutschland, prophezeit: „Die Potentiale der Stadt in Wissenschaft, Technologie, Know-how und Kreativität sind groß, so dass der begonnene Aufholprozess weitergehen dürfte – auch und gerade auf dem Wohnungsmarkt.“

Auf ihm ist die Nachfrage zum einen durch wachsende Einkommen geprägt, zum zweiten durch die wachsende Zahl der Haushalte. Deren Zahl soll nach einer Prognose des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) bis zum Jahr 2015 um rund 50.000 steigen – bedingt durch weiteren leichten Einwohnerzuwachs, vor allem aber durch die generelle Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Es gibt einerseits mehr jüngere Singles und ältere Alleinlebende, andererseits weniger Familien.

Dem Anstieg der Nachfrage steht kein entsprechendes neues Angebot gegenüber. In den ersten neun Monaten 2010 wurden nur 2.746 Wohnungen im Neubau genehmigt; das sind etwa 0,15 Prozent des Bestandes. Auch für die kommenden Jahre rechnet der BBU mit lediglich rund 3.500 neuen Wohnungen jährlich. Subventionen oder Steuerbegünstigungen für Neubauten gibt es nicht; ungefördert sind sie für einen Großteil der potentiellen Mieter und Käufer zu teuer. Hinreichend kaufkräftige Nachfrager orientieren sich dagegen oft an Berlins hochwertigem Alt-

baubestand in guten Lagen, was dort Preise und Mieten treibt. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender des Vorstands der GSW Immobilien AG sagt: „Die zunehmende Differenzierung nach Lagen und Qualitäten zeigt einen immer stärker reifenden Wohnungsmarkt in Berlin.“

Bei den Preis- und Mietrends für Einzelwohnungen und Investmentobjekte nehmen vor allem zwei Bezirke in einem Großteil der Marktsegmente Spitzenpositionen ein: Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Berlin-Mitte ist das politische und kulturelle Herzstück Deutschlands, Kern eines Ballungsraums mit rund vier Millionen Einwohnern, und es besitzt national und international prominente Adressen wie Unter den Linden mit dem Brandenburger Tor, die Friedrichstraße, den Potsdamer Platz und den Hackeschen Markt. Seit 1990 war es Schwerpunkt der Stadtentwicklung und zog entsprechend viel Aufmerksamkeit an. Wer in Mitte lebt, hat bei aller Attraktivität jedoch manchmal eine recht turbulente Umgebung. Und wegen der Dominanz zentraler Einrichtungen mangelt es an lokaler Alltagsinfrastruktur wie Geschäften, unspektakulärer Gastronomie oder Arztpraxen.

Charlottenburg-Wilmersdorf lag in den letzten Jahren etwas im Schatten von Mitte und dem angrenzenden Prenzlauer Berg. Es galt als „alter Westen“ mit nur beschränkten Entwicklungsperspektiven und -potentialen. Jetzt aber wird die Qualität des Bezirks neu entdeckt. Er hat das größte und oft auch hochwertigste

Höhere Einkommen, mehr Haushalte

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner 2010 ¹⁾	Einwohnerentwicklung 2005 bis 2010 in %
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	312.184	1,1
2 Friedrichshain-Kreuzberg	259.502	1,7
3 Lichtenberg	252.340	0
4 Marzahn-Hellersdorf	244.980	-1,0
5 Mitte	325.684	2,3
6 Neukölln	305.230	1,0
7 Pankow	356.764	3,1
8 Reinickendorf	240.852	-1,7
9 Spandau	216.219	-0,6
10 Steglitz-Zehlendorf	290.405	1,7
11 Tempelhof-Schöneberg	328.619	0,3
12 Treptow-Köpenick	238.433	2,3
Berlin gesamt	3.371.212	1,0²⁾

1) Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin, Stand: Juni 2010 2) Durchschnitt

Über die GSW

Die GSW Immobilien AG ist mit einem Portfolio von rund 48.800 Wohneinheiten und einer gesamten Wohnfläche von 3,0 Mio. Quadratmetern ein führendes privates Wohnimmobilienunternehmen in Berlin. Zusätzlich verwaltet eine Tochtergesellschaft der GSW rund 16.000 Wohneinheiten für Dritte. Die Unternehmensstrategie der GSW ist auf die langfristige Verwaltung von Mietwohnungen ausgerichtet, wobei ein systematischer Ansatz verfolgt wird, der darauf ausgerichtet ist, sowohl die Zufriedenheit der Kunden als auch die Betriebseffizienz zu steigern. Im Jahr 2004 erwarb ein Konsortium aus Whitehall Funds und Tochtergesellschaften von Cerberus Capital Management, L.P. die im Jahr 1924 gegründete GSW vom Land Berlin. Zum 31. Dezember 2009 wurde das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 2,6 Mrd. Euro bewertet.

CB Richard Ellis: Führender Bewerter für Wohnimmobilien

CB Richard Ellis Group, Inc. mit Hauptsitz in Los Angeles ist das nach dem Jahresumsatz 2009 weltgrößte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit rund 30.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CB Richard Ellis Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Seit 1973 ist CB Richard Ellis in Deutschland vertreten. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2010 wurden rund 480.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von zirka 25 Mrd. Euro bewertet.

Angebot an großzügigen bürgerlichen Altbauwohnungen. Die Infrastruktur ist in jeder Hinsicht gut. Auch das Wohnumfeld mit breiten, häufig ruhigen Straßen, mit zahlreichen Bäumen und mit Gewässern wie dem Lietzensee macht den Bezirk attraktiv. Er liegt zwar einige Kilometer westlich von Berlins Brennpunkten des politischen, gesellschaftlichen und medialen Lebens. Aber gerade das erscheint vielen Wohnungssuchenden offenbar als besondere Qualität: Man ist nahe am Geschehen, aber nicht zwangsläufig mitten drin.

Deutliche Anstiege und hohe Werte bei Mieten und Preisen verzeichnen zwei weitere Bezirke, die an das Stadtzentrum angrenzen: Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg. In Pan-

kows Süden liegt der neu-bürgerliche Stadtteil Prenzlauer Berg, in dem sich junge Familien mit noch jüngeren Leuten ohne Familie mischen. Weiter nördlich gewinnt Pankow 2012 bei Stilllegung des Flughafens Tegel, in dessen Einflugschneise es liegt. Hier finden sich attraktive Vorstadtquartiere in relativ kurzer Entfernung zum Zentrum. Friedrichshain-Kreuzberg grenzt unmittelbar an Berlin-Mitte, hat zahlreiche zentrale Einrichtungen und zugleich eine junge, bunte Szene. Beides reibt sich zwar ab und zu, oft aber sind gerade die Jungen die Pioniere einer zunächst urban-kulturellen und später wirtschaftlichen Aufwertung.

Die vier genannten Bezirke sind auch diejenigen, in denen die geforderten Mieten die

höchsten Anteile der jeweils ortsüblichen Kaufkraft beanspruchen: von den Angebots-Kaltnieten jeweils über 20 Prozent, von den Warmmieten um 30 Prozent. Das drückt zum einen die Wertschätzung der Wohnungsnachfrager aus, die für das Leben in diesen Lagen auf andere Ausgaben verzichten. Es deutet aber auch auf einen teilweisen Wandel der Bewohnerschaft hin: Nachfrager mit höherem Einkommen zahlen die verlangten Mieten, ohne dafür viel Konsumverzicht leisten zu müssen.

Am anderen Ende der Skala von Mieten, Preisen und Wohnkostenquoten an der Kaufkraft liegen Stadtrandbezirke mit Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre: Marzahn-Hellersdorf im äußersten Osten, Spandau ganz im Westen sowie Teile von Neukölln, Reinickendorf und Treptow-Köpenick. Hier beträgt der Mittelwert der verlangten Kaltmieten nur etwa 15 Prozent der jeweils ortsüblichen Haushaltskaufkraft; bei den Warmmieten liegt der Wert um 20 Prozent. Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich in diesem Gebiet zuletzt weit gedämpft entwickelt als in den begehrten zentralen Lagen. In Einzelfällen sind am Stadtrand trotz des allgemeinen Berlin-Booms die Werte sogar gesunken. Die Investmentpreise stiegen aber hier teils stark.

Die drei zuletzt noch zu nennenden Bezirke liegen bei Wohnkostenbelastungen und bei prozentualen Miet- und Preisänderungen meist recht nahe am Berliner Durchschnitt: Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg. Zwischen ihnen, zum Teil auch innerhalb von ihnen klaffen jedoch weite Unterschiede bei der Kaufkraft sowie dem Absolutniveau der Preise und Mieten. Steglitz-Zehlendorf liegt weit oben, Lichtenberg eher im unteren Bereich, und Tempelhof-Schöneberg hat die größten Unterschiede zwischen seinen Mikrolagen.

Einwohnerdichte pro km ²	Arbeitslosenquote Durchschnitt 2010 in %	Bestand Geschosswohnungen 2009	Neubaugenehmigungen Geschoss- wohnungen 2009	Neubaufertigung Geschoss- wohnungen 2009	Leerstandsquote 31.12.2009 in %
4.825	12,2	182.727	160	75	3,0
12.847	16,1	143.980	378	179	2,1
4.825	13,1	136.042	187	69	3,0
3.964	12,2	106.179	16	10	6,2
8.245	15,7	186.626	774	146	3,8
6.798	18,9	144.785	15	4	4,3
3.460	11,7	183.662	783	571	2,4
2.691	15,4	102.521	8	10	2,7
2.353	14,7	97.551	56	21	4,2
2.833	10,8	129.101	6	212	3,9
6.189	11,7	167.726	48	12	2,6
1.416	11,1	102.154	257	66	2,2
3.780 ²⁾	13,6 ²⁾	1.683.054	2.688	1.375	3,3 ²⁾

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

Mieten: Aufschwung im Gesamtmarkt – Boom im Top-Segment – Stabilität am Stadtrand

Rund 87 Prozent der Wohnimmobilien Berlins werden vermietet. Diese Quote ist höher als in jeder anderen deutschen Stadt. Dank ihres Umfangs kann sie auch am genauesten analysiert werden. 136.282 Mietangebote, die für diesen WohnmarktReport allein im Jahr 2010 ausgewertet wurden, ermöglichen Feingliederungen nach Lagen wie nach Qualitätssegmenten.

Wichtigstes Ergebnis der Analyse ist der Anstieg des Mittelwerts (Median) der Angebotsmieten gegenüber 2009 um 4,5 Prozent von 5,85 auf 6,11 Euro pro Quadratmeter. Hier wirkten die gewachsene Nachfragedynamik ebenso wie die spürbare Verknappung des Angebots. Über diese werden zwar keine Statistiken geführt, da sie zahlreiche Ursachen hat: Abriss, Baufälligkeit, Umwandlung zu Gewerbe, die Zusammenlegung von Wohnungen, der Gebrauch als Zweit- und Ferienwohnung, langfristiger Leerstand wegen Verkaufsabsichten der Eigentümer oder wegen nicht marktgerechter Mieten. Es ist jedoch zu vermuten, dass der Wohnungsverlust deutlich größer ist als der Zuwachs von derzeit rund 0,2 Prozent bzw. rund 3.500 neuen Wohnungen jährlich. „Während die Nachfrage wächst, vermuten wir, dass die Schrumpfung des Mietwohnungsangebots nach wie vor den Neubau übertrifft. Leider liegen bislang keine konkreten Abrissdaten vor“, stellt Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GSW Immobilien AG, fest. Die Angebotsverknappung verstärkt sich selbst: Wenn weniger freie Wohnungen auf

dem Markt sind, steigen die Angebotsmieten. Das wiederum hält potenziell Umzugswillige vom Wohnungswechsel ab: Sie finden nichts Neues, oder die von ihnen gesuchte kleinere Wohnung würde mehr Miete erfordern als die große, in der sie seit langer Zeit leben. Mit der Mobilität sinkt die Umschlagsgeschwindigkeit auf dem Wohnungsmarkt; der Mangel verschärft sich weiter. Ein erstes Indiz hierfür könnte der Rückgang der für diesen WohnmarktReport erfassbaren Mietangebote um 1,7 Prozent zwischen 2009 und 2010 sein.

In der Trendbeschreibung sind sich die Analysten des Berliner Mietwohnungsmarkts einig. Das Wohnungsmarktbarmeter der Investitionsbank Berlin (IBB) spricht von einer „angespannten Situation“. Im noch unveröffentlichten Mietspiegel 2011 ist nach ersten Berichten die durchschnittliche Bestandsmiete seit 2009 von 4,83 Euro pro Quadratmeter auf über 5,10 Euro gestiegen, deutlich stärker als in früheren Zeiträumen. Der Immobilienverband Deutschland konstatiert „teilweise Münchener Verhältnisse“. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) fordert die kostenlose Abgabe landeseigener Grundstücke für den Neubau.

„Aber nicht alle Marktsegmente sind gleichermaßen betroffen“, stellt Michael Schlatterer, Teamleiter Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, fest. „Der stärkste Nachfragedruck herrscht eindeutig bei überdurchschnittlich ausgestatteten Wohnungen und im gehobenen Segment.“

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2010 wurden 136.282 Angebote und 2009 138.648 Angebote ausgewertet. Aus ihnen wurden für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Um aber auch die Extreme darzustellen, wurden zusätzlich für jeden Bezirk und für die Gesamtstadt die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Mietangebote separat angegeben. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

Für das Zehntel der am teuersten angebotenen Wohnungen stieg 2010 der stadtweite Mittelwert der Angebotsmieten um fast 14 Prozent. Luxus ist besonders stark gefragt. Dagegen gibt es ein breites Angebot an einfachen Wohnungen. Für das Zehntel der am günstigsten angebotenen Wohnungen stiegen die Angebotsmieten im Mittel nur um 2,9 Prozent. Für die Empfänger von Hartz-IV-Leistungen oder niedrigen Renten, für Studenten oder niedrig bezahlte Berufstätige gibt es nach wie vor ein breit gefächertes Angebot. Es reicht von unsanierten Altbauten der kaiserlichen Epoche über einfach und flächensparsam ge-

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2010

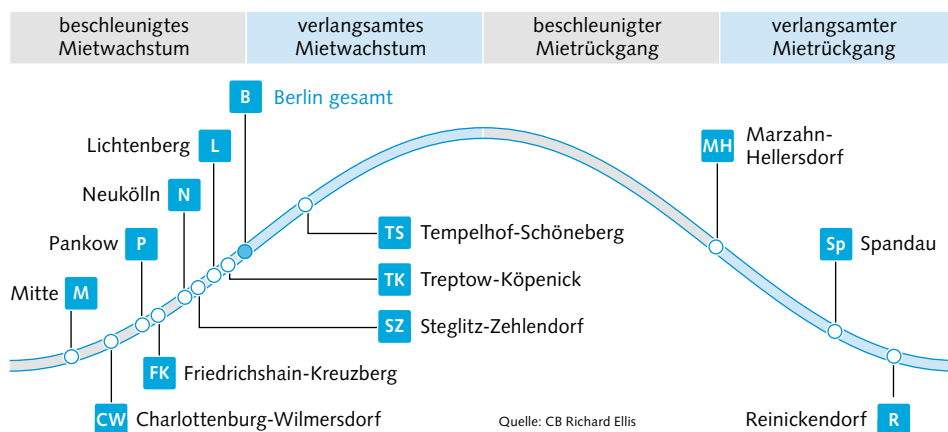
Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		Trend ²⁾
		2	4	6	8	10	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %	Median in €/m ² /Monat	Änderung zu 2009 in %	
Charlottenb.-Wilm.	13.357						5,80 – 11,21	16,7	13,18	13,1	7,52	10,7	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	9.387						5,49 – 9,62	5,0	10,71	1,9	7,22	7,2	↗
Lichtenberg	6.057						4,65 – 7,52	4,7	8,15	12,0	5,81	5,0	↗
Marzahn-Hellersd.	9.191						3,82 – 6,39	-1,8	7,00	-4,0	4,69	-2,4	↘
Mitte	18.025						4,73 – 12,05	8,2	13,78	14,7	6,25	13,7	↗
Neukölln	9.870						4,76 – 7,50	7,2	8,16	7,1	5,77	5,4	↗
Pankow	15.297						5,41 – 10,00	9,7	11,53	21,5	6,90	8,5	↗
Reinickendorf	9.673						4,44 – 7,68	5,4	8,33	2,0	5,56	1,2	↗
Spandau	12.339						4,16 – 6,73	0,1	7,21	0,8	5,26	1,1	↗
Steglitz-Zehlendorf	10.827						5,28 – 9,51	4,9	10,62	12,3	6,82	5,2	↗
Tempelsh.-Schöneb.	12.113						5,01 – 8,69	0,8	10,08	16,4	6,21	3,5	↗
Treptow-Köpenick	10.146						4,83 – 7,61	4,9	8,24	7,2	5,85	5,0	↗
Berlin Durchschnitt	136.282						4,65 – 9,16	2,9	10,96	13,8	6,11	4,5	↗

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

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2010



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus des Mietmarkts, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich am Beginn eines Mietanstiegs; in den Bezirken weiter oben rechts in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die ganz rechts genannten Bezirke dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

baute Wohnungen der Zwischenkriegszeit bis hin zu öffentlich geförderten Projekten aus der Ära nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Angebotsmieten stiegen nicht nur in den verschiedenen Marktsegmenten in sehr unterschiedlichem Umfang, sondern auch im Vergleich der zwölf Stadtbezirke Berlins. Hier liegt Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Mittelwert von 7,52 Euro pro Quadratmeter über alle Segmente an der Spitze. Allein im Jahr 2010 ist dieser Angebotsmittelwert um 10,7 Prozent gestiegen. Charlottenburg-Wilmersdorf hat mit dem Kurfürstendamm und seinen Seitenstraßen eine der beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen, die im Spitzensegment nur von den Top-Lagen in Berlin-Mitte überboten wird. Im Bezirk sind auch die Mieten für das unterste Marktsegment die höchsten der Stadt mit 5,50 Euro je Quadratmeter. Dieses Segment ist hier relativ klein und konzentriert sich auf den Nordzipfel Charlottens rund um den Mierendorffplatz und das Gebiet noch weiter nördlich nahe Jungfernheide und Flughafen Tegel. Der Mittelwert für das oberste Marktsegment beträgt im Bezirk 13,18 Euro pro Quadratmeter, rund um den Kurfürstendamm reicht er bis über 16 Euro (siehe Bezirksporträt S. 12–13).

Das zentrumsnahe Friedrichshain-Kreuzberg lag mit 7,22 Euro pro Quadratmeter beim Mittelwert der Angebotsmieten auch 2010 an zweiter Stelle. Auch hier gibt es allerdings Gebiete, in denen auch Einkommensschwächere nach wie vor Wohnungen finden (siehe Bezirksanalyse auf S. 14–15). Auf Rang drei folgt Pankow mit einem Mittelwert von 6,90 Euro. Hier ist das Qualitätsniveau der angebotenen Wohnungen insgesamt recht

hoch, sowohl im citynahen Prenzlauer Berg als auch in zentrumsferneren Quartieren und am grünen Stadtrand. Der hohe Mittelwert von 11,53 Euro für das oberste Marktsegment ist insbesondere auf die Situation am Prenzlauer Berg zurückzuführen, wo hochwertige Wohnungen einen immer größeren Anteil am Markt einnehmen.

Auf dem Gesamtmarkt liegt Steglitz-Zehlendorf mit einem Mittelwert von 6,82 Euro auf dem vierten Platz. Hier liegen zwar im westlichen Bezirksteil Zehlendorf einige der teuersten Wohnlagen der Stadt; diese sind aber von Kauf- und nicht von Mietimmobilien dominiert. Erst auf Rang fünf folgt Berlin-Mitte mit einem Mittelwert von 6,25 Euro. Doch

Luxus ist besonders stark gefragt

dieser Bezirk hat zwei sehr unterschiedliche Wohnungsmärkte: Im zentralen Altbezirk Mitte konzentrieren sich die hochwertigen Wohnungen; der Angebotsmittelwert für das oberste Marktsegment von 13,78 Euro ist der höchste in ganz Berlin. In den Altbezirken Moabit und Wedding, die ebenfalls zum heutigen Großbezirk Mitte zählen, dominieren dagegen die in der Regel eher einfachen Wohnungen in Alt- und früheren Sozialbauten. Ihretwegen liegt der Mittelwert für das niedrigste Marktsegment trotz der zentralen Lage des Bezirks nur knapp über dem Berliner Gesamtniveau.

Knapp über bzw. unter dem stadtweiten Mittelwert von 6,11 Euro liegt das Niveau der Angebotsmieten in Tempelhof-Schöneberg (6,21 Euro) und Treptow-Köpenick (5,85 Euro). Trotz der Größe und vielfältigen Struktur sind dies relativ homogene Märkte ohne Extreme am oberen oder unteren Ende. Insgesamt leicht unter den genannten Bezirken liegen die Mittelwerte für Lichtenberg (5,81 Euro)

Zyklische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die Konjunktur auf dem Immobilienmarkt verläuft zyklisch und in Wellen. An welcher Stelle die lokalen Märkte jeweils stehen, zeigt die Zyklusgrafik von CB Richard Ellis. Auf sehr hohe Immobilienpreise im Scheitelpunkt der Welle folgt ein Rückgang der Werte, der sich zunächst beschleunigt und sich dann in Richtung Tiefpunkt verlangsamt. Nachdem die Talsohle durchschritten ist, steigen die Preise wieder mit zunächst geringer, dann aber wachsender Geschwindigkeit. Wenn sie sich dem höchsten Preisniveau annähern, verlangsamt sich der Preisanstieg.

Begründet werden kann die zyklenhafte Entwicklung mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Zuwachs an angebotenen Flächen typischerweise am stärksten, wenn Anbieter auf zuvor gestiegene Preise mit neuen Offerten reagiert haben. Immobilien, die in Reaktion auf die Preissteigerungen marktreif gemacht werden sollen, kommen aufgrund des langen Vorlaufs teilweise erst auf den Markt, wenn dieser sich bereits wieder im Abschwung befindet. Dagegen werden in einer Situation niedriger Preise relativ wenige Immobilien marktreif gemacht. Sie können in der folgenden Phase der verstärkten Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt.

Bewegungen im wellenförmigen Zyklus des Immobilienmarkts können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen.

Die Darstellung des Marktes in Wellenform entspricht den Amplituden des Immobilienzyklus und zeigt auf den ersten Blick, in welcher Phase sich ein Markt jeweils befindet. Auf den lokalen Wohnimmobilienmärkten verläuft der Zyklus in aller Regel langsamer und schwächer als auf Büromärkten. Neben soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen führen vor allem weiche Imagefaktoren zu Bewegungen innerhalb des Zyklus.

und Neukölln (5,77 Euro). Das niedrigste Mietniveau weisen Reinickendorf (5,56 Euro), Spandau (5,26 Euro) sowie Marzahn-Hellersdorf mit 4,69 Euro auf. Dennoch stiegen in Reinickendorf und Spandau im Gesamtmarkt die Angebotsmieten 2010 um 1,2 bzw. 1,1 Prozent; in Marzahn-Hellersdorf sank sie um 2,4 Prozent. Alle drei Bezirke haben Stadtrand-Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre mit vielen Hochhäusern.

Gute Stimmung bei Investoren in Mehrfamilienhäuser – Aufschwung bei Eigentumswohnungen

Auf dem Investmentmarkt für Miets- oder Zinshäuser bzw. Mietshauspakete war und ist die Stimmung in Berlin gut: In einer Umfrage des Beratungsunternehmens PwC unter 670 Immobilienmarkt-Akteuren erhielt Berlin in puncto „Ertragsperspektiven“ Rang sieben von 27 europäischen Metropolen. 30,6 Prozent der Befragten empfahlen eine Investition in Berlin – die höchste Quote aller aufgelisteten Metropolen. Und der Gutachterausschuss für Grundstückswerte stellt fest, „dass der Markt die Auswirkungen der Finanzkrise unbeschadet überstanden hat. Das Vertrauen von Käufern in die Stabilität und die weiterhin bestehenden Wachstumsreserven scheint ungebrochen“. Die Preise angebotener Mehrfamilienhäuser stiegen 2010 im Mittel um 4,1 Prozent. Im untersten Marktsegment

war der Preisauftrieb am stärksten. Deutlich werden hier vor allem der Wunsch nach hoher Anfangsrendite und die Erwartung, dass das sehr niedrige Preisniveau für einfache Wohnungen weiter steigt. Dagegen hielten sich Investoren mit dem Kauf sehr hochwertiger Wohnhäuser zurück.

Favorit der Investoren ist Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Mittelwert der Angebotspreise ist hier mit 1.676 Euro pro Quadratmeter mit Abstand der höchste in der Stadt; ihr prozentualer Anstieg war 2010 der zweithöchste. In diesem Bezirk gibt es besonders viele gutbürgerliche Mietshäuser aus der Kaiserzeit. Anbieter-Hotspot war Steglitz-Zehlendorf im Südwesten der Stadt: In keinem anderen Bezirk wurden so viele Mehrfamilienhäuser auf den Markt gebracht. Womöglich etwas zu viele für dessen Aufnahmefähigkeit: Die Angebotspreise sanken 2010 leicht. Ihr Mittelwert von 1.423 Euro blieb aber der zweithöchste der Stadt. Die stärksten Preisanstiege auf dem Investmentmarkt gab es in Spandau. Auch in Pankow war dieser Anstieg beachtlich, ebenso in Marzahn-Hellersdorf. Die starken Anstiege in Spandau und Marzahn-Hellersdorf sind vor allem ein Indiz dafür, dass 2010 die Qualität der angebotenen Objekte höher war als 2009. Sie sind nicht so sehr Hinweise auf ein gestiegenes Preisniveau. Die Angebotspreise in Reinickendorf sanken zwar um 5,2 Prozent, blieben aber leicht über dem Berliner Mittelwert.

In Lichtenberg und Treptow-Köpenick bewegten sich die Preise auf mittlerem bismäßigem Niveau. Im Bezirk Mitte prägte das Geschehen in den Stadtteilen Moabit und Wedding den Investmentmarkt: Es gibt hier zahlreiche einzelne, lebhaft gehandelte Häuser, wogegen in der historischen Mitte die Anzahl der Wohn-Mietshäuser weit geringer ist. Friedrichshain-Kreuzberg ist auf diesem Segment kein herausgehobener Markt. Neukölln bildet das Schlusslicht bei den Preisen wie bei der Preisentwicklung – mit einem Minus von elf Prozent.

Eigentumswohnungen erlebten 2010 von allen Segmenten des Berliner Wohnungsmarkts den stärksten Boom: Der Mittelwert der Angebotspreise stieg um 7,9 Prozent auf 1.739 Euro pro Quadratmeter. Viele Käufer erwarten weitere Preissteigerungen, sie wollen ihr Vermögen vor Inflation sichern und Fremdkapital zu noch niedrigen Zinsen erhalten. Nach den Daten für diesen WohnmarktReport stiegen im unteren und mittleren Segment die Angebotspreise am stärksten. Allerdings zeigt sich ein hohes Lagebewusstsein der Marktteilnehmer: Der Preismittelwert der Eigentumswohnungen ist im Bezirk Mitte zweieinhalbmal so hoch wie in Spandau, dem Schlusslicht-Bezirk dieses Teilmarkts.

Der Mittelwert der Angebotspreise lag nach einem stadtweiten Rekordanstieg um 21 Prozent im Bezirk Mitte bei 2.599 Euro pro

Methodik des Wohmarkt-Reports – Investments und Eigentumswohnungen

2010 wurden 73.766 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.380 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet, 2009 waren es 68.473 bzw. 2.441 Angebote. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Kaufangebote nochmals separat betrachtet.

Käufer erwarten weiteren Preisanstieg

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2010

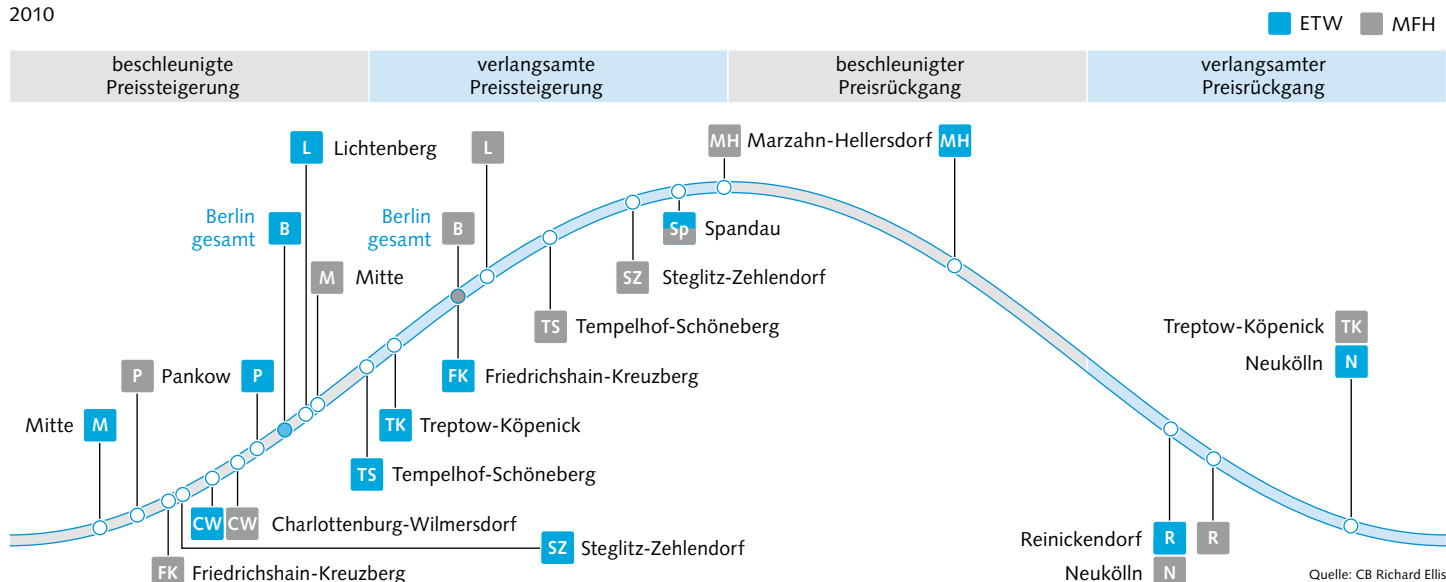
Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Oberes Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Trend ²⁾
Charlottenb.-Wilm.	185	989 – 4.286	736	-4,8	4.718	-4,0	1.676	27,0	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	128	561 – 1.351	456	-20,6	1.381	-19,4	1.032	10,2	↗
Lichtenberg	122	273 – 1.647	235	1,0	1.747	-4,7	863	1,9	↗
Marzahn-Hellersd.	93	733 – 1.574	465	-11,4	2.135	49,5	1.101	14,6	↗
Mitte	192	542 – 1.985	500	17,3	3.752	-10,6	887	5,2	↗
Neukölln	190	541 – 1.707	478	3,1	2.031	0	843	-11,0	↘
Pankow	230	530 – 1.596	467	15,2	1.697	-10,2	1.060	15,9	↗
Reinickendorf	252	707 – 1.967	568	-10,5	2.453	41,0	1.189	-5,2	↘
Spandau	132	560 – 2.159	485	-3,5	2.330	11,9	1.323	38,2	↗
Steglitz-Zehlendorf	313	933 – 2.500	838	-5,8	3.375	-13,3	1.423	-1,0	↘
Tempelsh.-Schöneb.	238	683 – 1.729	577	24,7	1.884	-7,3	1.240	1,5	↗
Treptow-Köpenick	305	476 – 1.735	333	0,8	2.071	3,8	995	-2,4	↘
Berlin Durchschnitt	2.380	606 – 2.100	471	6,7	2.657	-1,5	1.110	4,1	↗

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

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

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

2010



Die Grafik zeigt die Position der Bezirke und der Gesamtstadt im Zyklus der Kaufmärkte für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser, abgeleitet aus Marktdaten und Trendprognosen. Die Bezirke ganz links befinden sich danach am Beginn eines Preisanstiegs; in den Bezirken weiter oben in der Kurve ist er zum Teil bereits eingetreten. Die Bezirke rechts vom Gipfel sind von Preiserückgängen betroffen und die ganz rechts unten dürften sich vom Tiefpunkt im Zyklus bald wieder nach oben arbeiten.

Quadratmeter; im obersten Marktsegment erreicht er sogar 4.756 Euro. In Charlottenburg-Wilmersdorf wurden mehr Eigentumswohnungen angeboten als in jedem anderen Bezirk; der mittlere Preis stieg um 12,3 Prozent. Beim Preisniveau blieb der Bezirk trotzdem auf Rang vier hinter Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Friedrichshain-Kreuzberg – zweithöchster Rang in Berlin mit einem Mittelwert von 2.194 Euro pro Quadratmeter – mag angesichts der Sozial- und Baustruktur des Bezirks erstaunen. Doch gibt es hier eine nicht geringe Zahl hochwertiger Alt- und Neubauten in teils attraktiven Mikrolagen, etwa am Paul-Lincke-Ufer des Landwehrkanals. Allerdings scheinen die Angebotspreise fürs

Erste etwas ausgereizt; ihr Anstieg von 2,5 Prozent im Jahr 2010 lag deutlich unter dem Berliner Mittelwert. An dritter Stelle bei den Preisen steht Pankow; hier stiegen die mittleren Angebotspreise um 8,7 Prozent.

Stärker war der Aufwärtstrend in Berlins wohlhabendstem Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Hier stiegen die Angebotspreise um 12,7 Prozent. Ihr Mittelwert von 1.598 Euro lag aber deutlich unter dem der vier teuersten Innenstadtbezirke. Die Lage ist nicht zentral genug. Den Wert einer innerstädtischen Lage zeigen auch die Daten aus Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Deren Bewohner haben zwar rund 18 bis 28 Pro-

zent weniger Kaufkraft als die von Steglitz-Zehlendorf. Aber in allen drei Bezirken gibt es zentrumsnähere und in Schöneberg sogar zentrale Lagen. Wohl vor allem deshalb lag in diesen Bezirken der mittlere Angebotspreis nur etwa fünf bis zehn Prozent niedriger als in Steglitz-Zehlendorf.

Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Spandau haben die niedrigsten Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin. Auch die Trends sind in diesen vier Bezirken nicht besonders ermutigend: In Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf gab es 2010 beim mittleren Angebotspreis sogar ein Minus von mehr als elf Prozent.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2010 in €/m²

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Oberes Marktsegment Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Alle Marktsegmente Median in €/m ²	Änderung zu 2009 in %	Trend ²⁾
Charlottenb.-Wilm.	11.873	1.153 – 3.344	1.053	5,3	3.816	2,7	1.951	12,3	↗
Friedrichsh.-Kreuzb.	8.061	1.176 – 3.088	955	6,1	3.400	8,2	2.194	2,5	↗
Lichtenberg	1.721	846 – 2.327	776	11,3	2.531	11,4	1.475	9,1	↗
Marzahn-Hellersd.	1.146	550 – 1.842	476	-5,6	2.017	-3,3	1.111	-11,4	↘
Mitte	9.460	924 – 4.154	758	17,8	4.756	7,8	2.599	21,0	↗
Neukölln	2.818	627 – 1.863	543	3,1	2.172	7,4	1.028	-1,8	↔
Pankow	10.828	1.217 – 3.224	1.014	1,4	3.547	4,3	2.119	8,7	↗
Reinickendorf	3.976	811 – 2.127	696	7,5	2.363	4,6	1.176	-11,3	↘
Spandau	3.222	700 – 1.750	640	7,5	2.089	-1,8	1.026	2,6	↔
Steglitz-Zehlendorf	9.093	1.026 – 2.867	958	7,4	3.459	8,7	1.598	12,7	↗
Tempelh.-Schöneb.	7.606	909 – 2.828	809	5,9	3.207	8,7	1.437	6,6	↗
Treptow-Köpenick	3.962	857 – 2.343	734	8,8	2.900	22,8	1.402	12,2	↗
Berlin Durchschnitt	73.766	929 – 3.198	793	7,2	3.652	4,9	1.739	7,9	↗

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

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Scoring: Die Attraktivität für Investoren auf der Grundlage differenzierter Bezirksdaten

Berlin hat den mit Abstand größten Investmentmarkt für Zins- und Mietshäuser in Europa. Allein 2009 wurden in Berlin Zinshäuser für zwei Milliarden Euro gehandelt. Dies entspricht fast einem Viertel des gesamtdeutschen Umsatzes von 8,5 Milliarden. Investoren ohne lokale Expertise sind jedoch mit der Einordnung der heterogenen Bezirke, Ortsteile und Kieze überfordert. In der Vergangenheit hatte dies dazu geführt, dass Berlin im Investmentprofil vieler institutioneller Investoren nicht enthalten war.

Die Transparenz der Ergebnisse zählt

Zu einer ersten groben Orientierung kann unser Scoring auf Bezirksebene dienen. Für eine konkrete Investmententscheidung ist jedoch eine spezifische Markt- und Standortanalyse und Immobilienbewertung Grundvoraussetzung. Bei einem heterogen strukturierten Bezirk wie Berlin-Mitte, der aus den Altbezirken Mitte, Tiergarten und Wedding gebildet wurde, ist die Aussagekraft zudem eingeschränkt. Viele der von Immobilienberatern veröffentlichten Scorings und Ranking-Modelle bauen auf ähnlichen oder gleichen statistischen Zahlen und Indikatoren auf. Die Anzahl oder die Gewichtung der Indikatoren ist dabei nicht unbedingt entscheidend für das Ergebnis. Vielmehr sind die Aussagekraft des einzelnen Indikators und die Transparenz der Ergebnisse von Bedeutung. Anhand unserer Scoring-Darstellung kann jeder Investor die für ihn wichtigen Indikatoren identifizieren und individuell gewichten.

Die Indikatoren für das vorliegende Scoring der Immobilienmarktattraktivität der zwölf Bezirke Berlins aus Investorensicht sind:

- die Entwicklung der Haushalte 2005 bis 2009 in Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030 in Prozent (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Kaufkraft pro Haushalt 2010 (Quelle: GfK GeoMarketing)
- der Anteil der Erwerbstätigen in Prozent von allen Erwerbspersonen 2009 (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Neubaufertigstellungen 2009 im Vergleich zum Bestand (nur Geschosswohnungsbau) (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)
- die Leerstandsquote in Prozent (nur Geschosswohnungsbau; Quelle: Techem-empirica-Index 2009)
- das Niveau der Angebotsmieten im Durchschnitt 2010 in EUR/m² (Quelle: IDN ImmoDaten.net; Bearbeitung: CBRE)
- der Kaufpreisfaktor für Mehrfamilienhäuser 2010 (Angebote; Quelle: IDN ImmoDaten.net; Bearbeitung: CBRE)

Zentraler Faktor Bevölkerungsanstieg

Die Entwicklung der Haushaltszahlen in den vergangenen fünf Jahren fließt als Indikator der Wohnstandort-Attraktivität des Bezirks in das Scoring ein. Die Bevölkerungsprognose stellt den entscheidenden Faktor für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren dar.

Die Kaufkraft repräsentiert im Scoring die aktuelle finanzielle Situation der Bewohner des Bezirks. Der Anteil der Erwerbstätigen in Prozent aller Erwerbspersonen steht stellvertretend für die Sozialstruktur im Bezirk.

Die Neubaufertigstellungen im Vergleich zum Bestand, bezogen auf den Geschosswohnungsbau, haben insgesamt ein sehr niedriges Niveau. Die überwiegende Mehrheit der Bauvorhaben zielt zudem auf den Eigentumswohnungsmarkt ab und dämpft die Mieten nicht. Die Neubaufertigstellungen im Verhältnis zum Bestand sind ein Indikator für die Attraktivität eines Bezirks für Wohnungsbauvorhaben: Sie deuten auf die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und auf kostendeckende Miethöhen hin.

Die Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau ist ein Indikator für die Verfügbarkeit von Wohnraum und die Angebots-Nachfrage-Relation. Je niedriger der Leerstand, desto größer die Wahrscheinlichkeit, dass die Mieten zumindest stabil sind – oder gar in absehbarer Zeit deutlich steigen werden.

Scoring der Stadtbezirke

Gesamt und Bewertung in den Einzelkategorien

Stadtbezirk	Punkte gesamt	Entwicklung private Haushalte	Bevölkerungsprognose	Kaufkraft pro Haushalt
Pankow	50	3	8	3
Treptow-Köpenick	48	6	8	4
Friedrichshain-Kreuzberg	46	4	7	1
Steglitz-Zehlendorf	45	1	6	8
Charlottenburg-Wilmersdorf	39	5	5	4
Lichtenberg	38	8	4	1
Mitte	35	3	6	2
Tempelhof-Schöneberg	35	6	2	5
Reinickendorf	30	6	1	7
Neukölln	23	4	2	4
Marzahn-Hellersdorf	20	2	3	6
Spandau	15	1	1	5

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), IDN ImmoDaten (Mietniveau, Kaufpreisfaktor), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Um die Attraktivität als Wohnstandort aus Investorensicht in das Scoring mit einfließen zu lassen, wird die absolute Höhe der Wohnungsmiete berücksichtigt. Der Kaufpreisfaktor, der in unserem Scoring das Verhältnis aus dem durchschnittlichen Angebotspreis für Mehrfamilienhäuser und der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern darstellt, bringt den Renditeaspekt in das Scoring ein.

Jeder Bezirk hat seine eigene Charakteristik

Um zu einer Punkteverteilung zu kommen, werden alle Indikatoren jeweils in acht Gruppen unterteilt. Je positiver die Ausprägung des untersuchten Merkmals, desto höher ist der Punktwert des Bezirks je Merkmal. Auf Basis der Gleichgewichtung der Einflussparameter liegt der höchste zu erreichende Punktwert in Summe bei 64 Punkten.

Jeder Bezirk hat jedoch seine eigene Charakteristik. Die beiden Spitzenreiter Pankow und Treptow-Köpenick weisen bis auf die eher durchschnittliche Kaufkraft bei nahezu allen Indikatoren gute bis sehr gute Werte auf. Bei Pankow fällt die Divergenz zwischen einer relativ geringen Steigerung der Anzahl der Haushalte und einer starken Prognose hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf. Die Erklärung hierfür ist, dass Pankow, insbesondere die Altbezirke Prenzlauer Berg und Pankow, vor allem bei Familien sehr großen Anklang findet. Treptow hingegen hat noch relativ geringe Mieten und durchschnittliche Kaufpreiskriterien zu bieten.

Friedrichshain-Kreuzberg spielt seine Stärken vor allem bei den immobilienmarktspezifischen Indikatoren Baufertigstellungen, Leerstand, Mietniveau und Kaufpreisfaktor aus. Die Kaufkraft sowie der Anteil der Erwerbstätigen sind eher schwach ausgeprägt.

Steglitz-Zehlendorf ist erwartungsgemäß stark bei der Kaufkraft, beim Anteil der Erwerbstätigen und bei der Miethöhe. Die soziodemografische Entwicklung ist ähnlich wie in Pankow. Charlottenburg-Wilmersdorf hat bei fast allen Indikatoren überdurchschnittliche Werte. Das Mietniveau ist sehr hoch, die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind es allerdings auch.

Lichtenberg punktet aufgrund der günstigen Mieten bei gleichzeitig relativ zentraler Lage vor allem bei jungen Single-Haushalten. Angesichts vieler Erwerbstätiger und Baufertigstellungen sowie geringem Leerstand bieten sich hier günstige Investmentgelegenheiten.

Mitte ist aufgrund der Heterogenität der Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding differenziert zu sehen. Während sich die Indikatoren am ehesten mit Charlottenburg-Wilmersdorf vergleichen lassen, entwickelt sich der Wedding analog zu Neukölln. Tiergarten tendiert im Süden eher zu Charlottenburg, im nördlichen Moabit eher zum Wedding.

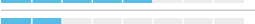
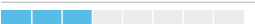
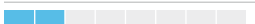
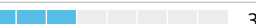
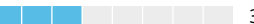
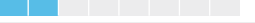
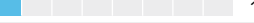
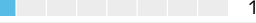
Die Indikatoren von Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf verlaufen relativ parallel. Beide haben ihre Schwächen bei der Bevöl-

kerungsprognose und den Baufertigstellungen, die relativen Stärken jedoch bei der Haushaltsentwicklung, der Kaufkraft und der Leerstandsquote. Reinickendorf fällt jedoch beim Mietniveau etwas ab.

Neukölln hat insbesondere beim Anteil der Erwerbstätigen, bei den Baufertigstellungen und bei der Leerstandsquote Schwächen. Nach der Marktberichtigung 2008/2009 winken jetzt jedoch wieder attraktive Einstiegspreise. Marzahn-Hellersdorf und Spandau schneiden bis auf die Kaufkraft bei allen Indikatoren unterdurchschnittlich ab.

Aus Sicht eines durchschnittlichen Investors ist ein Standort umso attraktiver, je höher die erzielbaren Mieten bei gleichzeitig möglichst niedrigem Vielfältiger des Jahresrohmiet-ertrages sind. Auf Bezirksebene sind hierbei Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Mitte (Altbezirk Mitte) die besten Standorte. Steglitz-Zehlendorf und insbesondere Charlottenburg-Wilmersdorf fallen hier ab. Das Mietniveau ist zwar hoch, die Kaufpreise jedoch ebenfalls.

Aus dem Blickwinkel eines etwas risikofreudigeren, opportunistischen Investors ist ein Standort umso attraktiver, je stärker der potenzielle Mietanstieg und/oder Kaufpreisfaktor bei möglichst niedrigem, aktuellem Vielfältiger des Jahresrohmiet-ertrages ist. Chancen bieten hierfür vor allem Lichtenberg und Neukölln sowie Mitte (Altbezirk Wedding).

Erwerbstätige	Baufertigstellungen	Leerstandsquote	Mietniveau (Angebot)	Kaufpreisfaktor
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				
				



Der WohnkostenAtlas: Feinanalyse von 187 Berliner Stadtteilen

Die Daten und Karten auf den folgenden Seiten ermöglichen einen besonders genauen Blick auf lokale Märkte. Räumlich bezieht sich die Analyse nicht nur auf ganze Bezirke oder Stadtteile, sondern betrachtet kleinräumig 187 der 190 Berliner Postleitzahlgebiete, denen mehr als 136.000 Wohnungsangebote des Jahres 2010 zugeordnet wurden. Jedes dieser Gebiete hat im Durchschnitt etwa 18.000 Einwohner; seine Ausdehnung hängt von der baulichen Dichte ab.

Inhaltlich erhebt die Analyse den Median aller lokalen Angebote des Jahres 2010 sowie den Median für das jeweils am billigsten und am teuersten angebotene Zehntel der Wohnungen – das unterste und oberste Segment des Marktes. Der WohnkostenAtlas macht darüber hinaus Angaben zur Zahl der lokalen Wohnungsangebote, zu den Größen der Wohnungen und zur lokalen Kaufkraft. Diese Daten setzt der WohnkostenAtlas zueinander in Beziehung. Wichtigstes Ergebnis dabei ist die Wohnkostenquote, das Verhältnis der jeweils vor Ort geforderten Miete zur lokalen Kaufkraft. Dieser Wert ermöglicht zusätzliche Aussagen über die Attraktivität, die Entwicklungstrends und -potentiale eines Gebiets. Die Daten bilden somit nicht nur die Gegenwart

eines Stadtteils ab, sondern weisen auch in seine Zukunft. Wo beispielsweise die Wohnkostenquote sehr hoch ist, wird das Gebiet für Kaufkräftigere interessant; es findet eine bauliche und wirtschaftliche Aufwertung statt. Teils nehmen aber die Bezieher mäßiger und niedriger Einkommen eine hohe Wohnkostenquote eher in Kauf, als in ein innenstadtfernes, infrastrukturell schlechter ausgestattetes Gebiet zu ziehen. Umgekehrt deutet eine niedrige lokale Wohnkostenquote darauf hin,

dass die Mieten aufgrund der geringen Attraktivität des Wohngebiets niedrig sind und selbst von weniger kaufkräftigen Mietern bezahlt werden können.

Aus der Kombination der Daten zur lokalen Angebotsmiete in drei Segmenten, zur Kaufkraft und zur Wohnungsgröße lassen sich ausgeprägte Gebietstypen herausdestillieren, die für Vermieter und Investoren unterschiedliche Trends und Potentiale aufweisen.

Gebietstyp 1: Teure Citylagen

In der historischen Mitte und im westlichen Zentrum um den Kurfürstendamm liegen Berlins teuerste Wohnlagen. Das in diesen Quartieren starke Luxussegment rangiert um 15 Euro pro Quadratmeter; der Mittelwert aller Angebote liegt um 10 Euro. Ortsansässige müssten rund 40 Prozent ihrer Kaufkraft für die Warmmiete aufwenden; das Wohnungsangebot wendet sich also eher an Zuziehende mit hoher Kaufkraft. Keine dieser Gegenden wird aber zum reinen Luxusghetto, da es überall auch einfachere Mietshäuser gibt, die keine Höchstmieten zulassen.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaltmiete ¹⁾ oberes Marktsegment	Wohnkosten- quote in %
10117	Unter den Linden	Mitte	11,52	16,53	49,9
10789	Tauentzienstraße	Charl.-Wilmerdorf	8,33	16,59	39,7
10119	Rosenthaler Platz	Mitte	10,03	15,00	37,5
10719	Ludwigkirchplatz	Charl.-Wilmerdorf	9,76	14,25	36,3
10115	Chausseestraße	Mitte	9,84	15,49	34,7

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 2: Starke soziale Mischung

In einigen innerstädtischen Gebieten liegt die mittlere Angebotsmiete im oberen Segment über 15 Euro pro Quadratmeter und Monat; es gibt aber auch ein unteres Segment mit Mieten um 6 Euro. Hier stehen hochwertig sanierte Alt- und aufwendige Neubauten dicht neben unsanierten älteren Häusern sowie Platten- oder Sozialbauten. Manchmal bedeutet das belebende Vielfalt, manchmal ein Nebeneinander mit wenig Berührungen im Alltag und manchmal harte Reibung, wenn die Einen Verdrängung befürchten und die Anderen ein Sinken des Niveaus.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ unteres Marktsegment	Kaltmiete ¹⁾ oberes Marktsegment	Spanne oberes/unteres Segment
10785	Potsdamer Platz	Mitte	5,20	17,63	12,43
10178	Hack. Markt/Alex.	Mitte	6,00	16,80	10,80
10961	Gneisenaustraße	Friedrichsh.-Kreuzb.	5,50	16,00	10,50
10117	Unter den Linden	Mitte	6,22	16,53	10,31
10777	Viktoria-Luise-Platz	Tempelhof-Schöneb.	5,52	15,33	9,81

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 3: Zentrumsnahe Aufwertung

Vor allem rund um das Stadtzentrum liegen Gebiete mit niedriger Kaufkraft, doch hohem Niveau der Angebotsmieten. Hier ziehen wirtschaftlich besser situierte Zuzügler in aufwendig sanierte oder neu gebaute Häuser (Gentrification). Schon länger ansässige Bewohner mit geringer Kaufkraft genießen oft günstige Bestandsmieten. In solche Quartiere ziehen aber auch Bürger mit nur mäßiger Kaufkraft, jedoch hohen Ansprüchen an die Wohnlage. In jedem Fall deutet eine hohe Wohnkostenquote auf eine hohe Attraktivität des Quartiers hin.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaufkraft ²⁾ je Haushalt	Wohnkostenquote in %
10243	Ostbahnhof	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,52	1.985	35,9
10435	Kollwitzplatz	Pankow	9,44	2.416	34,9
10115	Chausseestraße	Mitte	9,84	2.550	34,7
10179	Jannowitzbrücke	Mitte	8,17	2.144	34,5
10965	Mehringdamm	Friedrichsh.-Kreuzb.	7,59	2.189	34,4

1) Median in €/m²/Monat 2) Ø in €/Monat

Gebietstyp 4: Nischen für kleine Budgets

Mittlere Angebotsmieten deutlich unter 5 Euro pro Quadratmeter und unter 25 Prozent der lokalen Haushaltskaufkraft, zugleich ein Einfach-Segment mit Angebotsmieten unter 4 Euro – das gibt es noch in mehreren Berliner Bezirken, vor allem in Stadtrandsiedlungen der Nachkriegszeit. Es zeigt: Trotz der Marktverengung in den attraktivsten Teilen der Innenstadt ist Berlin von sozialer Wohnungsnot nach wie vor weit entfernt. Es zeigt aber auch die Gefahr, dass sich in solchen Quartieren soziale Probleme konzentrieren.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ unteres Marktsegment	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Wohnkostenquote in %
13469	Waidmannslust	Reinickendorf	3,26	4,51	18,2
12627	Hellersdorf-Nord	Marzahn-Hellersdorf	3,43	4,50	19,7
13057	Falkenberg	Lichtenberg	4,01	4,71	21,9
13593	Heerstr./Wilhelmstr.	Spandau	3,01	4,25	22,3
12687	Mehrower Allee	Marzahn-Hellersdorf	3,02	4,29	23,3

1) Median in €/m²/Monat

Gebietstyp 5: Hohe Kaufkraft – niedrige Mieten

Eine mittlere Haushaltskaufkraft von 3.000 Euro und mehr, zugleich eine Wohnkostenquote unter 20 Prozent – das genießt man in einigen Quartieren am Stadtrand. Es sind grüne, von Eigenheimen geprägte Vorortsiedlungen, in denen aber auch Mieter ein recht preiswertes Glück finden. Für Mietsteigerungen gibt es wenig Spielraum. Die Bewohner sind auch wegen ihrer Sparsamkeit hergekommen; bei steigenden Kosten könnten sie die Wohnung wechseln. Weniger genügsame Mieter kämen wegen der Cityferne und wegen Infrastrukturmängeln nicht.

PLZ	Quartier	Bezirk	Kaltmiete ¹⁾ Gesamtmarkt	Kaufkraft ²⁾ je Haushalt	Wohnkostenquote in %
12623	Mahlsdorf	Marzahn-Hellersdorf	6,79	3.730	17,2
12357	Rudow-Ost	Neukölln	5,95	3.263	18,3
12526	Bohnsdorf	Treptow-Köpenick	6,15	3.123	18,5
13437	Alt-Wittenau	Reinickendorf	5,83	2.983	18,9
12277	Alt-Marienfelde	Tempelhof-Schöneb.	5,89	3.006	19,8

1) Median in €/m²/Monat 2) Ø in €/Monat

Methodik WohnkostenAtlas

136.282 Wohnungsangebote des Jahres 2010 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner PLZ-Gebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete bis auf drei eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten.

Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur netto kalt erfassten Miete pauschalisierte Nebenkosten von 2,60 Euro in früher West- und 2,10 Euro in früher Ostberliner Stadtteilen je Quadratmeter addiert. Hierbei sind Daten des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zugrunde gelegt.

Von GfK GeoMarketing wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene prognostiziert. Das bewährte Prognoseverfahren erlaubt präzise Schlüsse auf die Wirtschaftskraft der Bürger vor Ort. Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

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

Die Leerstandsquoten sind nach dem Techem-empirica-Index angegeben. Für dessen „marktaktive Leerstandsquote“ werden nur Wohnungen als leer eingestuft, für die aktuell keine Miete bezahlt wird und die von Techem betreut werden. Dies sind insbesondere professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen. Dagegen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schlichthausungen kaum erfasst.

Einige PLZ-Gebiete liegen in mehreren Bezirken. Auf den folgenden Seiten sind solche Gebiete nur in demjenigen Bezirk aufgeführt, in dem der größte Teil des Gebiets liegt.

IMPRESSUM

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

Daten: CB Richard Ellis
Text: Roland Stimpel
Gestaltung: Storkan Informationsdesign
Projektmanagement: Katja Binnyus, RUECKERCONSULT GmbH

Kontakt: Thomas Rücker,
Leiter Unternehmenskommunikation,
GSW Immobilien AG, thomas.ruecker@gsw.de

www.gsw.de (hier auch Download des WohnmarktReports)

Charlottenburg-Wilmersdorf: Großzügig wohnen für gutes Geld

In Charlottenburg-Wilmersdorf wohnt man oft großzügig, innerstädtisch und recht teuer: Der Mittelwert der Angebotsmieten ist der höchste in ganz Berlin; die Kaufkraft ist jedoch für einen als gutbürgerlich geltenden Bezirk nicht gerade hoch. Nach dem Mauerfall lag der Bezirk lange etwas im Schatten der Aufmerksamkeit, vor allem bei Zuzüglern. Doch wer sich weiter an der Westberliner Geografie orientiert, empfindet den Kurfürstendamm als so zentral wie die Friedrichstraße. Aber auch wer gesamtstädtisch agiert, findet hier Lagevorteile: Man kommt per S-Bahn in etwa zehn Minuten sowohl ins historische Zentrum als auch in der Gegenrichtung in den Grunewald.

Drei Postleitzahlgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf zählen zur Berliner Spitzengruppe beim Mittelwert der Angebotsmieten: die Kurfürstendamm-nahen Quartiere um den Ludwigkirchplatz (10719) und den Savignyplatz (10623) sowie das traditionsreiche Villenviertel Grunewald (14193), in dem es aber auch etliche Mietwohnungen gibt. Die ebenfalls vom Kurfürstendamm geprägten Gebiete um die Sybelstraße (10629), den Olivaer Platz (10707) und die Tauentzienstraße (10789) liegen nur wenig darunter. Immer noch zum teuersten Drittel der Berliner Wohngebiete zählen weitere zentrale Teile Charlottenburgs am westlichen, cityferneren Kurfürstendamm (10711), rund um Kant- und Bismarckstraße (10585, 10625, 10627 und 14050), in Westend (14052, 14057) sowie der größte Teil

*Ideale Lage
zwischen City
und Grunewald*

Wilmersdorfs (10709, 10713, 10715, 10717, 14197, 14199). Nicht in dieses höchste Drittel fallen lediglich fünf Gebiete in Charlottenburg nördlich von Bismarckstraße und Kaiserdamm (10587, 14059, 10589, 13627) sowie im grünen, doch etwas abgelegenen Eichkamp (14055). Doch fast nirgendwo gibt es sehr billige Wohnungen; selbst die Angebotsmittelwerte für das unterste Zehntel des Marktes liegen überall höher als 5 Euro pro Quadratmeter. Im obersten Marktsegment liegen die teuersten Lagen mit mittleren Angebotsmieten über 15 Euro pro Quadratmeter in Gegenden mit einzelnen anspruchsvollen Neubauten: an der Tauentzienstraße (10789), im westlichen Westend (14057) und am Bahnhof Halensee (10711). Erst danach folgen Grunewald (14193) sowie die Bestlagen an Savignyplatz und Kurfürstendamm. Bei den Wohnungsgrößen liegen Altbauviertel in der City und grüne Gebiete nahe dem Grunewald vorn. In den meisten Teilen Wilmersdorfs wohnt man enger als in Charlottenburgs Bestlagen, mit Ausnahme des gepflegten Altbauquartiers um den Ludwigkirchplatz. Und die Gebiete mit der geringsten Kaufkraft im nördlichen Charlottenburg liegen auch bei den Wohnungsgrößen im Berlin-Vergleich auf hinteren Rängen.

Auf den ersten Blick mag überraschen, dass ein Bezirk mit einem so bürgerlichen Image und relativ hohen Wohnkosten kaum Gebiete mit extrem hoher Haushaltskaufkraft hat. Nur das Nobelviertel Grunewald gehört



zum obersten Zehntel der Stadt, liegt aber im Berlin-Ranking nur auf Rang 14. Umgekehrt liegen einige Teile des Bezirks unter dem Berliner Kaufkraftmittelwert – selbst Gebiete, die eine gewisse Wohlhabenheit ausstrahlen wie das um den Karl-August-Platz (10625) und den Rüdesheimer Platz (14197). Die Erklärung liegt vor allem in der Altersstruktur: In Charlottenburg-Wilmersdorf ist der Anteil der Rentner und Pensionäre höher als anderswo in Berlin (die „Wilmersdorfer Witwen“ sind geradezu sprichwörtlich). Ihre Zwei- und noch häufiger Einpersonenhaushalte haben meist nur mäßige Einkommen. Die Haushaltskaufkraft ist in den genannten Gegenden aber immer noch höher als im Bezirksnorden, wo es mehr Arbeitslosigkeit und Hartz-IV-Empfänger gibt. Insgesamt überrascht es kaum noch, dass die Wohnkostenquote bezirksweit mit genau 30 Prozent den zweithöchsten Rang in der Stadt erreicht. Besonders hoch ist sie am östlichen Kurfürstendamm und in nördlich angrenzenden Quartieren.

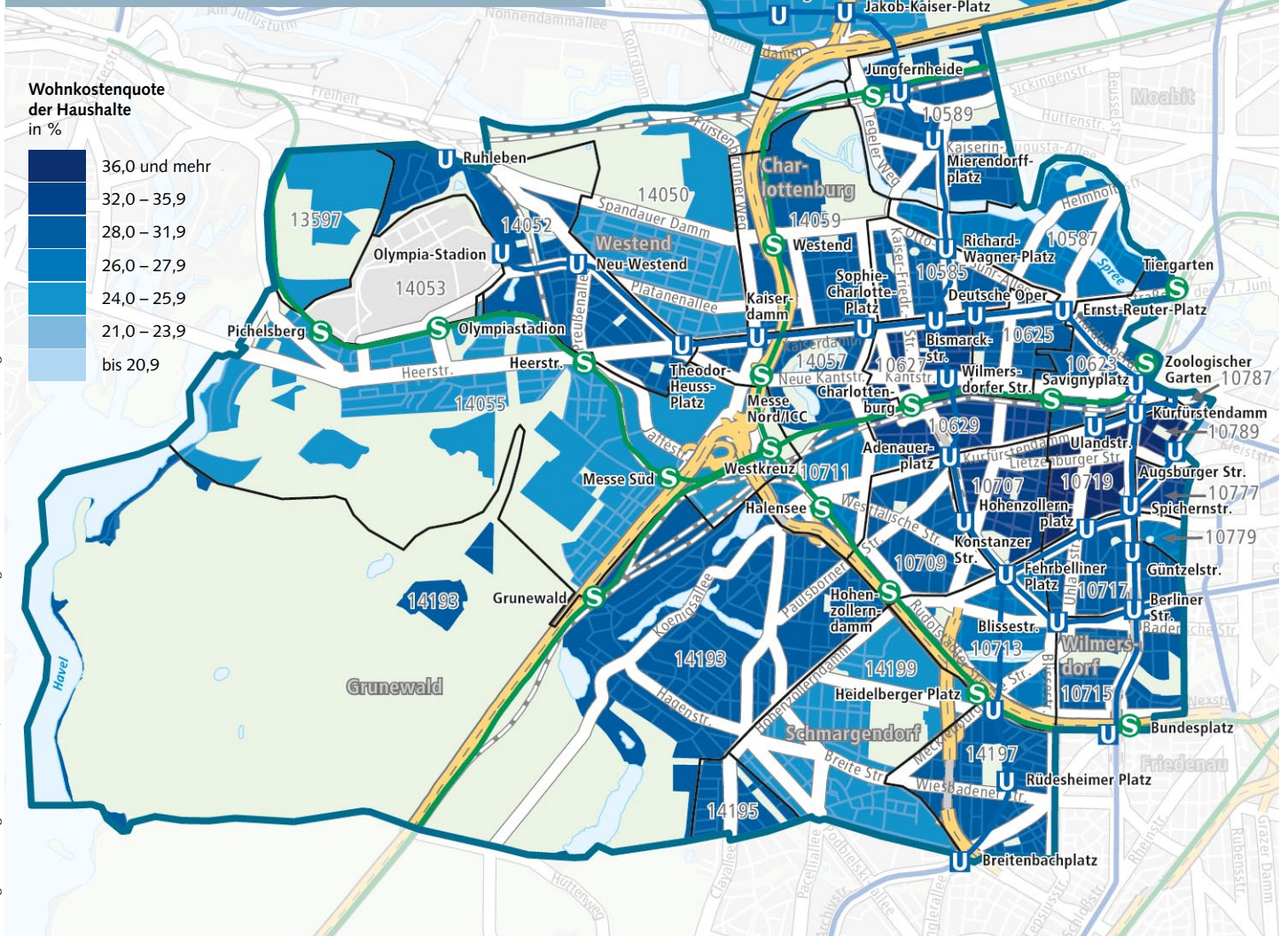
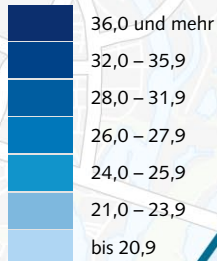
Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10585	581	5,39 (53)	6,97 (59)	11,00 (50)	4,7 (112)	70 (95)	488 (67)	670 (62)	2.249 (125)	21,7 (40)	29,8 (39)
10587	501	5,09 (69)	6,88 (63)	12,67 (30)	3,0 (79)	65 (155)	447 (84)	616 (87)	2.327 (108)	19,2 (71)	26,5 (72)
10589	445	5,00 (80)	6,62 (77)	10,45 (60)	1,2 (14)	67 (136)	443 (87)	618 (85)	2.201 (139)	20,2 (55)	28,1 (54)
10623	252	6,07 (7)	8,79 (9)	14,00 (19)	3,5 ⁵⁾	76 (44)	664 (14)	860 (16)	2.709 (39)	24,5 (19)	31,7 (23)
10625	482	5,83 (19)	7,54 (30)	12,16 (33)	1,9 (43)	73 (73)	546 (40)	735 (41)	2.371 (94)	23,0 (28)	31,0 (29)
10627	530	5,52 (34)	7,32 (40)	10,65 (54)	3,1 (81)	78 (34)	567 (30)	769 (29)	2.359 (97)	24,0 (23)	32,6 (20)
10629	679	6,00 (12)	8,57 (10)	14,15 (14)	2,3 (59)	79 (26)	677 (13)	883 (13)	2.541 (56)	26,6 (12)	34,7 (9)
10707	803	5,96 (14)	8,45 (11)	13,39 (24)	3,2 (84)	76 (38)	642 (19)	840 (19)	2.569 (48)	25,0 (18)	32,7 (19)
10709	590	5,49 (42)	7,45 (36)	12,90 (29)	2,5 (66)	68 (132)	503 (58)	679 (57)	2.374 (91)	21,2 (46)	28,6 (45)
10711	549	5,56 (30)	7,61 (25)	15,19 (9)	4,0 (100)	67 (137)	510 (57)	684 (53)	2.493 (65)	20,5 (51)	27,4 (64)
10713	385	5,15 (65)	7,03 (54)	12,03 (36)	2,2 (57)	66 (150)	464 (76)	635 (81)	2.310 (113)	20,1 (56)	27,5 (63)
10715	638	5,12 (67)	7,19 (48)	12,00 (37)	4,2 (106)	73 (66)	525 (48)	715 (45)	2.290 (119)	22,9 (29)	31,2 (26)
10717	643	5,67 (26)	7,73 (23)	13,71 (21)	2,0 (51)	68 (122)	526 (47)	703 (50)	2.399 (83)	21,9 (38)	29,3 (40)
10719	656	6,04 (9)	9,76 (5)	14,25 (13)	3,1 (82)	79 (27)	771 (5)	976 (5)	2.688 (41)	28,7 (5)	36,3 (5)

Zuordnung der PLZ-Gebiete

Aufgrund des beschränkten Raums ist in diesem Wohnkosten-Atlas eine genauere Ortung der PLZ-Gebiete z. B. über Straßen- und Ortsnamen nicht möglich. Unter www.gsw.de → Unternehmen → WohnmarktReport liegt eine Tabelle mit Zuordnung der PLZ-Gebiete. Einige PLZ-Gebiete liegen in mehreren Bezirken. In diesem WohnmarktAtlas sind solche Gebiete nur in dem Bezirk aufgeführt, in dem ihr größter Teil liegt.

Flughafen Berlin-Tegel

Wohnkostenquote der Haushalte in %



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

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10789	391	6,07 (6)	8,33 (14)	16,59 (3)	2,7 ⁵⁾	89 (6)	742 (7)	973 (6)	2.449 (69)	30,3 (4)	39,7 (3)
13627	355	5,22 (61)	5,86 (125)	8,79 (99)	—	63 (176)	369 (156)	533 (151)	2.107 (171)	17,5 (98)	25,3 (83)
14050	303	5,31 (56)	7,33 (39)	11,50 (42)	3,5 (90)	75 (55)	550 (37)	745 (35)	2.947 (31)	18,7 (79)	25,3 (84)
14052	570	5,77 (21)	7,61 (24)	11,43 (43)	2,5 ⁵⁾	79 (30)	602 (24)	807 (24)	2.566 (49)	23,4 (27)	31,4 (25)
14055	426	5,55 (32)	6,54 (84)	11,30 (45)	1,6 ⁵⁾	85 (12)	556 (34)	777 (27)	3.113 (25)	17,9 (94)	25,0 (92)
14057	529	5,50 (40)	7,20 (47)	15,53 (6)	3,5 (91)	76 (43)	547 (39)	745 (36)	2.447 (71)	22,4 (34)	30,4 (34)
14059	630	5,06 (72)	6,63 (73)	10,49 (57)	3,5 (92)	74 (63)	491 (64)	683 (54)	2.192 (140)	22,4 (33)	31,2 (27)
14193	1.057	5,85 (16)	9,02 (8)	14,56 (12)	8,5 (136)	85 (16)	767 (6)	988 (4)	3.479 (14)	22,0 (36)	28,4 (49)
14197	662	5,41 (50)	7,00 (58)	10,70 (53)	1,3 (20)	67 (147)	469 (75)	643 (74)	2.280 (122)	20,6 (50)	28,2 (52)
14199	695	5,69 (24)	7,12 (50)	13,13 (27)	5,4 (121)	75 (56)	534 (45)	729 (43)	2.976 (30)	17,9 (91)	24,5 (99)
Bezirk ¹⁾	13.357	5,50	7,52	13,18	3,0	74	557	749	2.496	22,3	30,0
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Friedrichshain-Kreuzberg:

Hohe Mieten, geringe Kaufkraft

Friedrichshain-Kreuzberg ist zwar erst im Jahr 2001 aus einem früheren Ost- und einem früheren Westberliner Altbezirk zusammengefügt worden. Dennoch gehört er zu den homogenen unter den heute zwölf Berliner Stadtbezirken. Bei den Angebotsmieten und bei den Wohnungsgrößen liegen die meisten Teile Friedrichshain-Kreuzbergs im oberen Mittelfeld, bei der Haushaltskaufkraft dagegen tief unten – also bei der Mietbelastungsquote weit oben. Das beklagen manche Alteingesessene, aber auch jüngere Zuzügler, die sich als Interessenvertreter der ansässigen Friedrichshain-Kreuzberger verstehen. Sie sehen den Nachfragedruck, der auf die Wohnungen dieses lebhaften und citynahen Bezirks ausgeübt wird. Neubauten, wie sie etwa am Spreeufer geplant waren und sind, könnten von diesem Druck etwas nehmen. Sie allerdings werden oft von denselben Bewohnern als Teile einer unerwünschten Gentrifizierung abgelehnt, also des Zuzugs höher Verdienender. Wo aber das Angebot nicht wachsen kann, steigen die Mieten indirekt auch durch Aktionen derer, die angeblich gerade das verhindern wollen.

Zwei Altbaugebiete im Bezirk zählen mittlerweile bei der Höhe der Mietangebote zum obersten Fünftel in Berlin: der Stadtteil um Mehringdamm, Viktoriapark, Gneisenaustraße und die beliebte Bergmannstraße in Kreuzberg (10961, 10965) sowie das südliche Friedrichshain zwischen dem Ostbahnhof und dem Ostkreuz (10243, 10245). Beides sind Szenebezirke, für die sich mehr und mehr jüngeres und auch ein nicht mehr so junges akademisches Publikum interessiert. Auch bei Touristen sind sie wegen ihrer Clubs und Kneipen beliebt. Die Mittelwerte des Gesamtangebots liegen um 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. In diesen Quartieren hat sich auch ein starkes gehobenes Wohnungssegment herausgebildet, vor allem rund um die Gneisenaustraße. Hier beträgt der Mittelwert für das teuerste Zehntel der Wohnungen genau 16 Euro pro Quadratmeter und Monat, das ist Rang fünf in Berlin.

Unter dem gesamtstädtischen Mietmittelwert der angebotenen Wohnungen liegen im Bezirk nur noch die Quartiere Prinzenstraße (10969) mit 6,11 Euro und Görlitzer Park (10999) mit 5,90 Euro. Extrem billige Wohnungen werden in diesem Bezirk immer knapper. Der Angebotsmittelwert für das unterste Zehntel beträgt in Berlin insgesamt 4,30 Euro pro Quadratmeter, in Friedrichshain-Kreuzberg

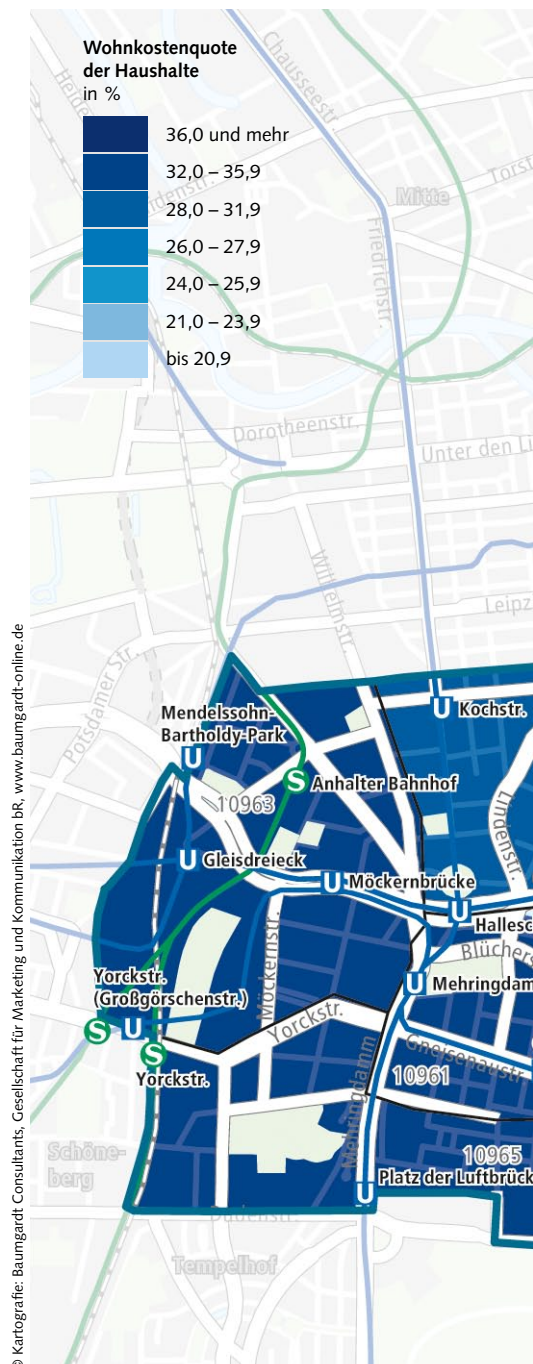
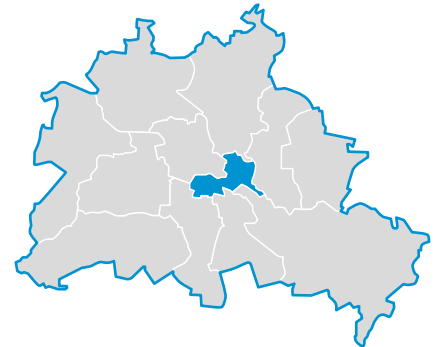
5,13 Euro. Nur noch im Altbaugebiet um den Görlitzer Park, früher ein an zwei Seiten von der Mauer begrenzter abgelegener Winkel Westberlins, liegt dieser Mittelwert deutlich unter der 5-Euro-Marke.

Bei den Größen der angebotenen Wohnungen zeigt sich die Dominanz von Altbauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Fast überall liegen die Größen deutlich über dem Berliner Mittelwert, am weitesten im Nordwesten des Bezirks unweit vom Potsdamer Platz, wo es auch neue Luxuswohnungen gibt. Die im Mittel kleinsten Wohnungen des Bezirks werden nicht zufällig im Gebiet Prinzenstraße (10969) offeriert. Dieses Areal zwischen der Hochbahn und der Grenze zum Bezirk Mitte war nach dem Krieg größtenteils zerstört und wurde in den folgenden Jahrzehnten überwiegend mit kleineren Sozialwohnungen wieder aufgebaut.

Die größte Homogenität zwischen den verschiedenen Teilen des Bezirks herrscht bei der Kaufkraft. Diese liegt überall unter dem Berliner Mittelwert, bedingt durch die Bevölkerungsstruktur, die von Rentnern, Studenten, jüngeren Kreativen und nicht zuletzt Ausländern ohne oder mit nur gering bezahlten Arbeitsstellen geprägt wird. Für das oft beklagte massenhafte Eindringen Mittel- und vor allem Gutverdiener bietet die Kaufkraftstatistik keinerlei Beleg; es ist wohl mehr Befürchtung als Realität. Selbst das kaufkraftstärkste Gebiet im Bezirk rund um den Mehringdamm (10965) liegt nur auf Rang 144 der 190 Berliner Postleitzahlengebiete.

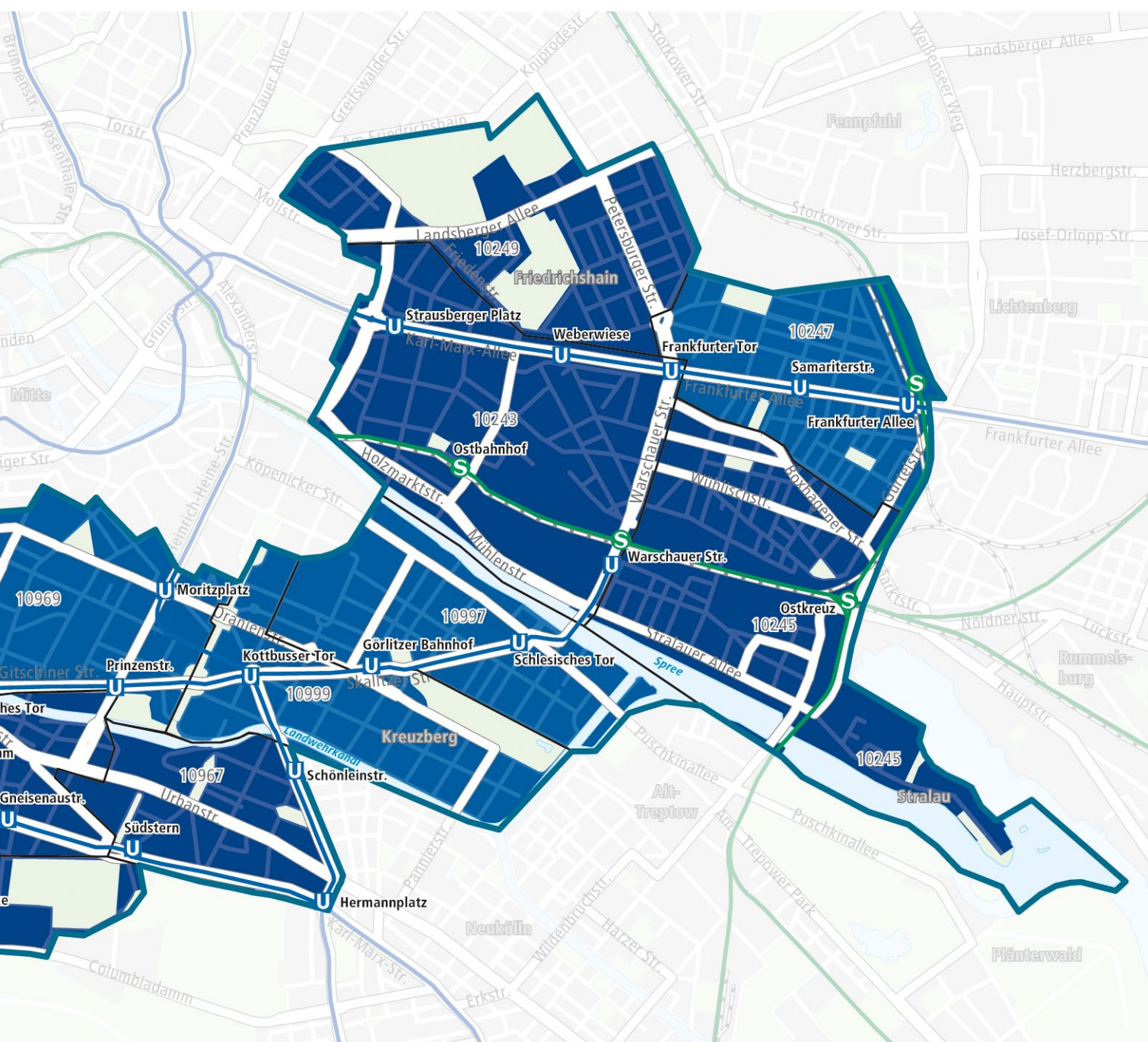
Sieben der elf PLZ-Gebiete im Bezirk gehören nach der Kaufkraft ins unterste Berliner Zehntel. Die Areale um den Volkspark Friedrichshain (10249), den Ostbahnhof (10243) und die Prinzenstraße (10969) sind gar auf den hintersten Plätzen in ganz Berlin.

Sehr niedrige Kaufkraft, zugleich überdurchschnittliche Angebotsmieten – das kann nur zu einer hohen Mietbelastungsquote führen. In der Tat ist sie für den Gesamtbezirk die höchste in ganz Berlin: In Friedrichshain-Kreuzberg müssen für die Warmmiete angebotener Wohnungen im Mittel genau 33,3 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft aufgebracht werden. Aber längst nicht alle Neumieter sind Kaufkräftige von draußen. Viele Friedrichshain-Kreuzberger mit mäßigem und geringerem Einkommen tragen eher solche Quoten, als in einen weniger lebendigen und innenstadtnahen Bezirk zu ziehen.



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m ²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10243	1.423	5,55 (31)	7,52 (31)	10,23 (62)	2,0 (49)	74 (58)	557 (33)	712 (46)	1.985 (185)	28,0 (8)	35,9 (6)
10245	1.734	5,08 (70)	7,55 (29)	11,11 (48)	1,3 (17)	72 (75)	544 (41)	695 (52)	2.168 (149)	25,1 (16)	32,1 (22)
10247	1.548	5,47 (46)	7,30 (41)	10,46 (59)	2,8 (73)	70 (93)	511 (56)	658 (64)	2.142 (162)	23,9 (24)	30,7 (30)
10249	1.436	5,51 (39)	7,22 (45)	10,07 (68)	1,4 (22)	73 (64)	527 (46)	680 (56)	1.992 (184)	26,5 (13)	34,1 (13)
10961	446	5,50 (41)	7,46 (35)	16,00 (5)	2,6 (70)	70 (97)	522 (50)	704 (49)	2.150 (158)	24,3 (20)	32,8 (18)
10963	454	5,41 (51)	6,63 (74)	10,01 (70)	0,4 ⁵⁾	78 (32)	517 (54)	720 (44)	2.068 (176)	25,0 (17)	34,8 (8)
10965	390	5,07 (71)	7,59 (28)	13,33 (26)	1,5 (26)	74 (59)	561 (31)	754 (32)	2.189 (142)	25,6 (14)	34,4 (12)
10967	415	5,00 (82)	6,83 (66)	10,01 (71)	1,8 (39)	71 (86)	485 (68)	670 (61)	2.064 (179)	23,5 (26)	32,4 (21)
10969	548	5,14 (66)	6,11 (97)	10,08 (67)	4,3 ⁵⁾	67 (138)	410 (114)	584 (112)	1.914 (187)	21,4 (43)	30,5 (32)
10997	403	5,04 (75)	6,60 (78)	11,50 (41)	2,3 (60)	70 (98)	462 (77)	644 (72)	2.041 (181)	22,7 (31)	31,6 (24)
10999	590	4,62 (116)	5,90 (122)	10,15 (65)	1,7 (33)	75 (46)	443 (88)	638 (79)	2.083 (175)	21,3 (45)	30,6 (31)
Bezirk ¹⁾	9.387	5,13	7,22	10,71	2,1	72	520	689	2.068	25,1	33,3
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Lichtenberg: Ein preisgünstiger Stadtteil tritt aus dem Schatten

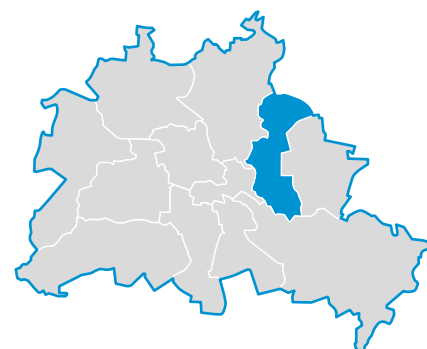
Lichtenberg tief im Osten der Stadt führte als Wohnstandort lange ein Schattendasein. Über die Grenzen des Bezirks hinaus waren allenfalls die Plattenbaugebiete von Hohenschönhausen und Friedrichsfelde bekannt, die nicht als attraktivste Gebiete für Zuzügler gelten. Inzwischen wird Lichtenberg aber durchaus als Alternative zu anderen Stadtvierteln gesehen. Am Stadtpark (10367), am Fennpfuhl (10369) und um die Siegfriedstraße (10365) kann man recht innenstadtnah wohnen, in Rummelsburg (10317) in attraktiven Wasserlagen und in Alt-Hohenschönhausen (13053) teils recht kleinstädtisch-gemütlich – und in allen genannten Quartieren relativ preisgünstig.

Mit zwei Ausnahmen liegen die Angebotsmieten in allen Lichtenberger Gebieten unterhalb des Berliner Mittelwerts. Die eine Ausnahme ist Alt-Hohenschönhausen, das nur noch geringfügig teurer ist als das gesamtstädtische Mittel und deutlich steigende Mieten aufweist: Seit 2009 stieg der Mittelwert um 13,0 Prozent. Die zweite und gewichtigere Ausnahme ist Karlshorst (10318), der attraktivste und relativ teuerste Teil des Bezirks in dessen äußerstem Süden. Hier gibt es zahlreiche historische Stadtvillen, von denen manche insgesamt und andere etagenweise vermietet werden. Dazu kommen attraktive Quartiere mit relativ niedrigen Geschosswohnbauten, durchsetzt von viel Grün. Nur in Karlshorst liegt der Mittelwert für das unterste Marktsegment bei 5 Euro, überall sonst im Bezirk deutlich niedriger und im äußersten Nordosten in

Malchow (13051), Falkenberg (13057) und Wartenberg (13059) mit gerade einmal 4 Euro am tiefsten. Hier liegen das Plattenbaugebiet Hohenschönhausen sowie kleine, schon fast ländliche Stadtrandsiedlungen mit bescheidener Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Bei den Angebotspreisen im obersten Marktsegment dominiert nicht Karlshorst, sondern das Stadtparkgebiet – das einzige im Bezirk, in dem der Mittelwert dieses Segments deutlich über 9 Euro pro Quadratmeter liegt.

Die angebotenen Wohnungen haben meist eher geringere Größen. Das liegt am hohen Anteil von Plattenbauten und von Wohnhäusern der Zwischenkriegszeit. Geräumigere Wohnungen werden an der Konrad-Wolf-Straße (13055) angeboten, am Stadtpark und in Malchow. Auch Alt-Hohenschönhausen und Falkenberg schaffen noch knapp einen 70-Quadratmeter-Wert, der dem gesamtstädtischen Mittel entspricht. Die kleinsten angebotenen Wohnungen liegen in Plattenbaugebieten: In Wartenberg sowie Friedrichsfelde Nord und Süd (10315, 10319) betragen die Mittelwerte nur 60 bis 63 Quadratmeter.

Beim Mittelwert der Haushaltskaufkraft liegt Lichtenberg an vorletzter Stelle in Berlin vor Friedrichshain-Kreuzberg. Vier Lichtenberger Gebiete gehören zu den einkommensschwächsten im Bezirk: die Plattenbaugebiete Friedrichsfelde Nord und Süd sowie am Fennpfuhl, aber auch das Stadtparkviertel (10367) mit einem hohen Anteil kleiner, für Rentner



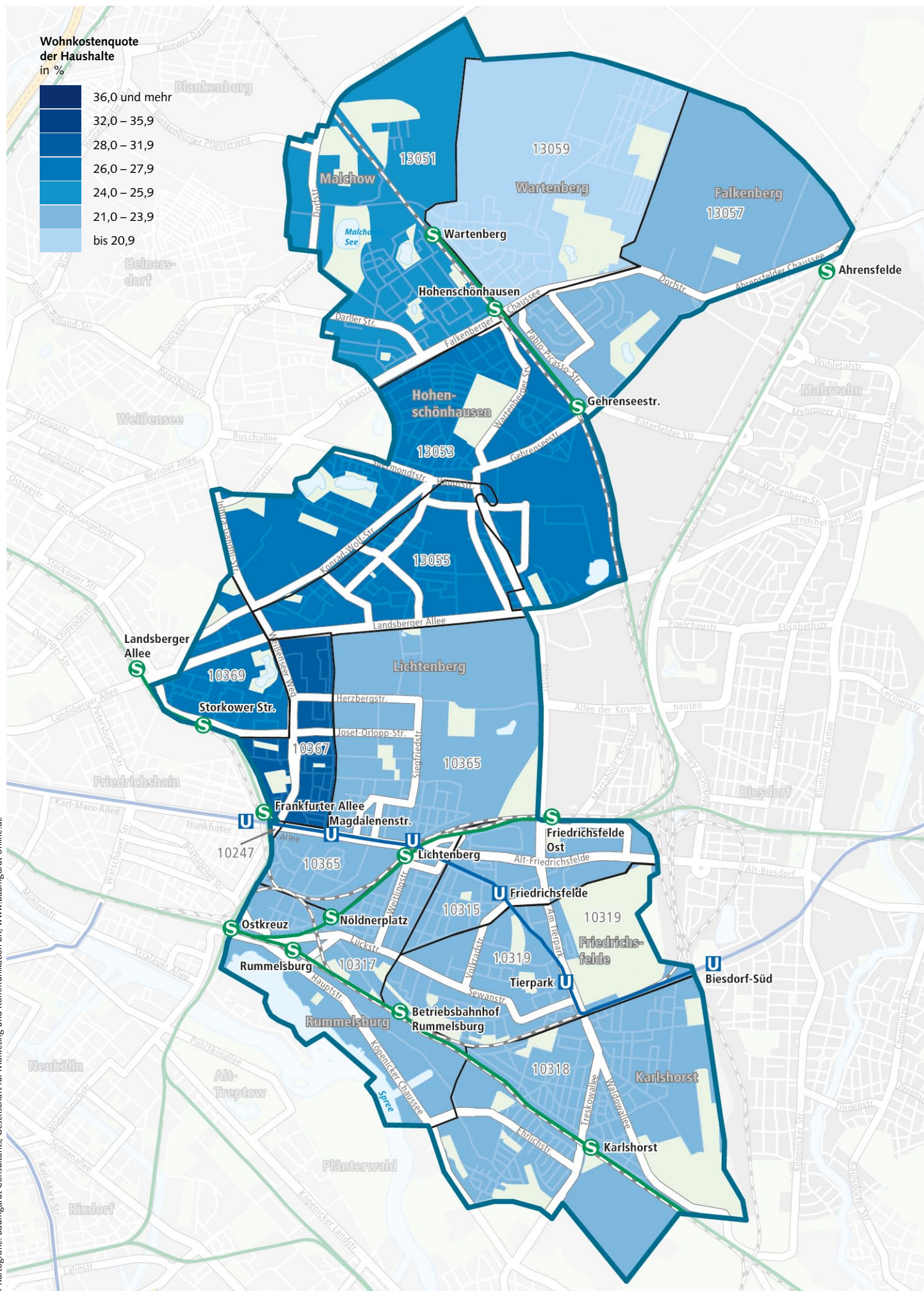
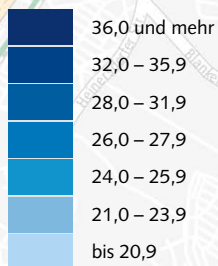
gut geeigneter Wohnungen. Einziger Stadtteil über dem Berliner Mittelwert von 2.457 Euro ist Karlshorst mit einer Haushaltskaufkraft von 2.665 Euro. Lichtenbergs nach Kaufkraft zweitstärkster Stadtteil Rummelsburg liegt schon deutlich unter dem Berliner Mittel.

Das Stadtparkviertel ist wegen seiner geringen Kaufkraft auch das mit der höchsten Wohnkostenquote im Bezirk (28,7 Prozent), gefolgt von der Konrad-Wolf-Straße, dem Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen. Die vier Areale bieten jeweils etwas vorstädtische Urbanität mit Einzelhandel und Kiezleben. In diesen Gebieten liegt die Wohnkostenquote jeweils über 25 Prozent der mittleren Angebotsmieten. Niedriger ist sie in Karlshorst und Rummelsburg mit ihren relativ guten Kaufkraftwerten sowie in Wartenberg und Falkenberg mit ihren günstigen Mieten. Ihretwegen beträgt der mittlere Anteil der Angebotsmieten an der Kaufkraft hier lediglich rund 20 Prozent.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10315	1.152	4,47 (137)	5,65 (142)	7,59 (146)	2,3 (58)	62 (177)	351 (169)	481 (178)	2.110 (169)	16,6 (123)	22,8 (139)
10317	653	4,57 (120)	5,97 (112)	8,45 (113)	1,9 (42)	67 (133)	400 (123)	540 (144)	2.401 (82)	16,7 (121)	22,5 (142)
10318	733	5,03 (76)	6,53 (86)	8,16 (121)	2,2 (56)	66 (148)	431 (96)	569 (128)	2.665 (42)	16,2 (133)	21,4 (159)
10319	439	4,81 (103)	5,62 (144)	6,72 (174)	1,8 (37)	63 (168)	354 (165)	486 (176)	2.045 (180)	17,3 (103)	23,8 (116)
10365	425	4,67 (115)	5,69 (137)	7,94 (134)	1,6 (27)	66 (149)	376 (144)	514 (166)	2.183 (146)	17,2 (105)	23,6 (121)
10367	389	4,59 (118)	6,05 (100)	9,33 (85)	3,6 (94)	71 (83)	430 (98)	579 (117)	2.016 (183)	21,3 (44)	28,7 (43)
10369	216	4,11 (166)	5,90 (120)	7,93 (135)	1,2 (13)	68 (131)	399 (125)	540 (145)	2.065 (178)	19,3 (65)	26,2 (77)
13051	246	4,03 (168)	5,12 (169)	7,27 (156)	6,5 (130)	71 (92)	361 (162)	509 (170)	2.119 (166)	17,0 (114)	24,0 (112)
13053	229	4,46 (138)	6,23 (94)	8,78 (100)	12,3 (48)	70 (109)	436 (92)	583 (113)	2.235 (128)	19,5 (61)	26,1 (78)
13055	905	4,57 (122)	6,03 (104)	7,34 (151)	2,3 (62)	74 (62)	446 (85)	602 (99)	2.188 (143)	20,4 (52)	27,5 (62)
13057	480	4,01 (169)	4,71 (179)	8,28 (118)	2,7 (72)	70 (110)	329 (178)	476 (179)	2.174 (148)	15,2 (155)	21,9 (149)
13059	190	4,00 (170)	5,19 (168)	8,50 (111)	2,3 (63)	60 (184)	311 (186)	437 (187)	2.335 (104)	13,3 (180)	18,7 (182)
Bezirk ¹⁾	6.057	4,37	5,81	8,15	3,0	68	395	538	2.198	18,0	24,5
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techemp-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

**Wohnkostenquote
der Haushalte
in %**



Marzahn-Hellersdorf: Mieten niedrig, die Kaufkraft oft nicht

Bekannt ist Marzahn-Hellersdorf durch die beiden größten Plattenbaugebiete Berlins, aber der Bezirk besteht auch aus Erholungsgebieten wie dem Wuhletal und den Gärten der Welt. Und den relativ größten Teil seiner Fläche nehmen ausgedehnte Viertel mit Eigenheimen und kleinen Mehrfamilienhäusern ein. Sie stehen vor allem in den südlichen Bezirksteilen Biesdorf (12683), Kaulsdorf (12621), Mahlsdorf (12623), wo sich schon vor vielen Jahrzehnten an den S-Bahnhöfen bescheidene Vorstadtkerne gebildet hatten. In diesen Gebieten erreichen die Angebotsmieten jetzt die mit Abstand höchsten Werte im Bezirk: 7,00 Euro in Kaulsdorf und 6,79 Euro in Mahlsdorf. Mit weitem Abstand folgt Biesdorf mit einem Mittelwert von 5,72 Euro. Es gibt in diesen Bezirksteilen keine extremen Abweichungen nach oben oder unten: Im obersten Marktsegment liegen die Mittelwerte bei etwa 9 Euro, im untersten bei 5 Euro.

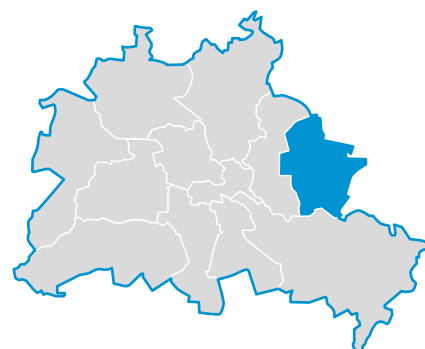
Eigenheime im Süden, Plattenbau im Norden

Die nördlich davon gelegenen Plattenbaugebiete Marzahn und Hellersdorf sind Berlins größter Niedrigmieten-Standort. Hier liegen die Mietmittelwerte im berlinweiten Vergleich durchweg im untersten Zehntel. Die Gründe liegen auf der Hand: die innenstadtferne Lage, die architektonisch und städtebaulich gleichermaßen unattraktive Anlage der Gebiete, die engen und oft aus statischen Gründen kaum veränderbaren Wohnungsgrundrisse, eine in den bahnhofsfernen Teilen oft schlechte Infrastruktur und schließlich eine Konzentration

sozial schwächerer Mieter, die die Stadtteile für andere nicht anziehender macht. Es gab hier im vergangenen Jahrzehnt die umfangreichsten Abrisse Berlins. Diese haben zwar einzelne Standorte entlastet, konnten aber insgesamt die Gebiete nur wenig attraktiver machen.

Heute können es Vermieter kaum wagen, für freie Wohnungen mehr als 5 Euro pro Quadratmeter kalt zu verlangen. Einzig in Marzahn-Mitte (12685) wird ein Teil der Angebote über dieser Schwelle ausgeschrieben. Unweit nördlich davon, beiderseits der Mehrower Allee (12687) liegt das Tiefstmietengebiet im Bezirk mit einem Mittelwert von 4,29 Euro pro Quadratmeter, für einfache Wohnungen im untersten Preissegment sogar nur von 3,02 Euro. Auch in allen anderen Teilen der Plattenbauviertel dominieren in diesem Segment Werte unter 4 Euro. Das jeweils teuerste Zehntel der Wohnungen wird in Kaulsdorf-Nord (12619) zu einem Mittelwert von 6,81 Euro pro Quadratmeter angeboten, während nördlich davon das Gebiet Cottbusser Platz (12629) einen zweifelhaften Rekord aufstellt: Wohnungen im örtlich obersten Segment sind hier im Mittel für 5,73 Euro zu haben – Berlins Minimalwert für dieses Segment.

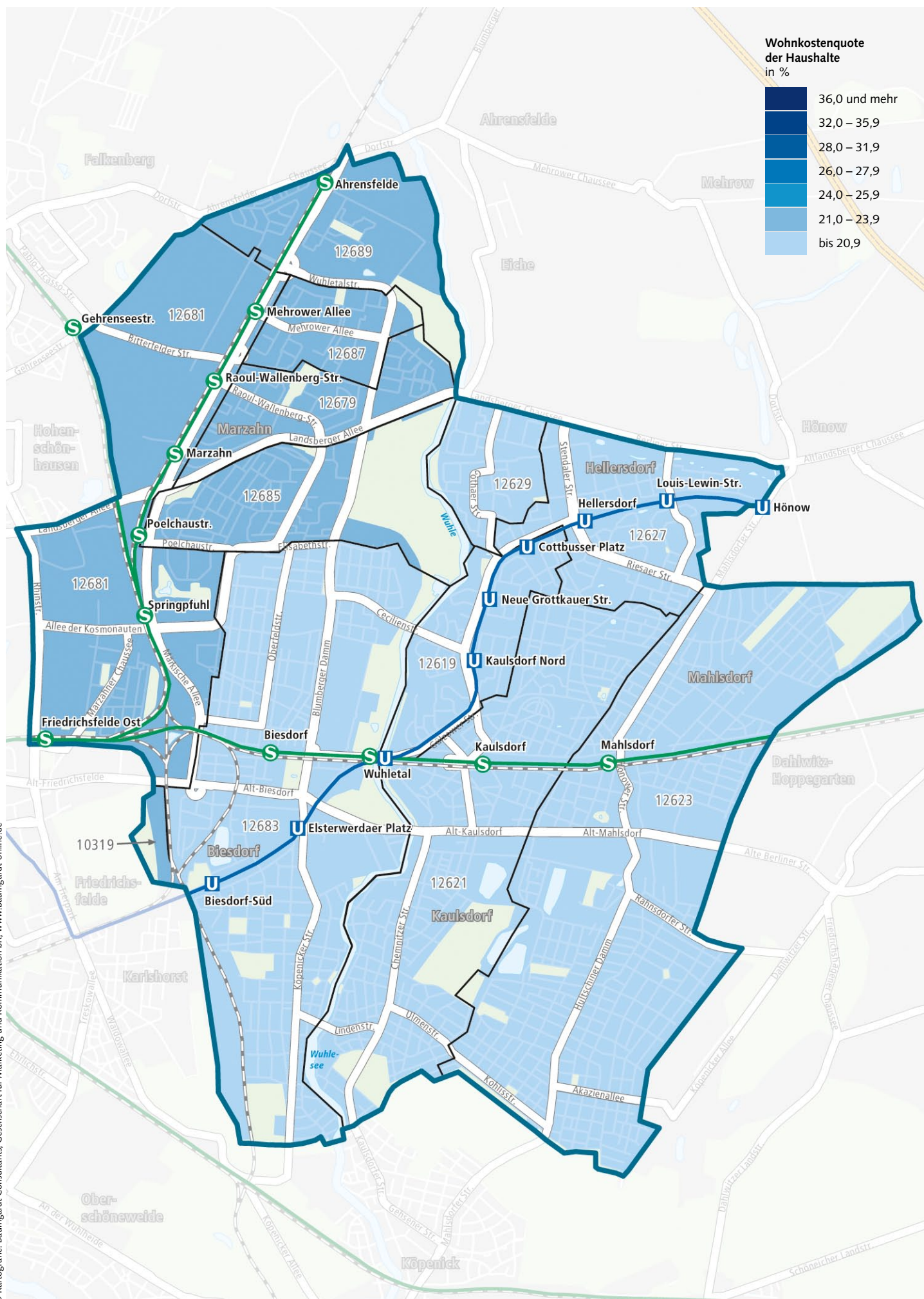
Dabei sind die Wohnungen nicht immer jene winzigen Schuhschachteln, als die sie beim Anblick der Plattenbauten von draußen erscheinen. Durchweg liegt das mittlere Größenmaß um 70 Quadratmeter, in Marzahn-



Mitte und an der Mehrower Allee sogar bei 77 Quadratmetern. Auch die Wohnungen in den südlichen Bezirksteilen sind nicht größer – aber sie liegen oft in besser ausgestatteten, neueren Häusern. Überraschend gut stehen die Haushalte in Marzahn-Hellersdorf bei der Kaufkraft da: Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf mit ihren vielen Eigenheimen gehören sogar zum obersten Zehntel in Berlin. Die Mehrzahl der Gebiete in den Plattenbauquartieren liegt im Stadtvergleich auf mittleren Rängen. Auch hier gibt es viele Haushalte mit Doppelverdienern. In drei Quartieren ist die Kaufkraft allerdings auffallend niedrig: an der Raoul-Wallenberg-Straße (12679), in Ahrensfelde (12689) und an der Mehrower Allee (12687). Alle drei liegen im Norden Marzahns. Insgesamt steht jedoch im Bezirk die Kaufkraft in einem recht günstigen Verhältnis zur geringen Miete. Daher hat Marzahn-Hellersdorf Berlins niedrigste Wohnkostenquote von nur 18,2 Prozent. In Biesdorf und Mahlsdorf sind es sogar nur 17,3 bzw. 17,2 Prozent – Berliner Tiefenrekorde.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12619	998	3,49 (180)	4,44 (185)	6,81 (173)	2,0 (53)	70 (106)	311 (187)	458 (186)	2.333 (105)	13,3 (181)	19,6 (178)
12621	198	5,04 (74)	7,00 (56)	9,14 (88)	4,1 ⁵⁾	75 (50)	525 (49)	683 (55)	3.566 (11)	14,7 (163)	19,1 (179)
12623	391	5,00 (89)	6,79 (68)	9,00 (94)	4,0 ⁵⁾	72 (77)	489 (65)	640 (77)	3.730 (6)	13,1 (182)	17,2 (187)
12627	1.554	3,43 (183)	4,50 (184)	5,76 (186)	10,2 (46)	70 (107)	315 (185)	462 (185)	2.343 (102)	13,4 (179)	19,7 (177)
12629	621	3,61 (178)	4,72 (178)	5,73 (187)	5,4 (120)	68 (127)	321 (183)	464 (184)	2.305 (114)	13,9 (173)	20,1 (173)
12679	1.439	3,48 (181)	4,57 (181)	6,41 (181)	6,8 (132)	70 (108)	320 (184)	467 (183)	2.183 (145)	14,7 (166)	21,4 (155)
12681	620	3,78 (177)	4,80 (176)	6,50 (180)	3,9 (99)	74 (60)	355 (164)	511 (169)	2.432 (76)	14,6 (167)	21,0 (166)
12683	458	4,20 (161)	5,72 (134)	8,35 (115)	2,9 (76)	74 (61)	423 (107)	578 (118)	3.348 (16)	12,6 (186)	17,3 (186)
12685	860	3,57 (179)	5,00 (174)	6,51 (178)	5,9 (126)	77 (36)	385 (139)	547 (140)	2.379 (88)	16,2 (132)	23,0 (135)
12687	587	3,02 (185)	4,29 (186)	6,16 (183)	7,7 (135)	77 (37)	330 (177)	492 (175)	2.112 (168)	15,6 (146)	23,3 (126)
12689	1.465	3,90 (175)	4,69 (180)	6,09 (184)	7,2 (134)	69 (118)	323 (179)	468 (182)	2.162 (152)	15,0 (159)	21,7 (153)
Bezirk ¹⁾	9.191	3,53	4,69	7,00	6,2	70	328	475	2.618	12,5	18,2
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Mitte: Spitzenmieten im Kern, niedrige in Moabit und Wedding

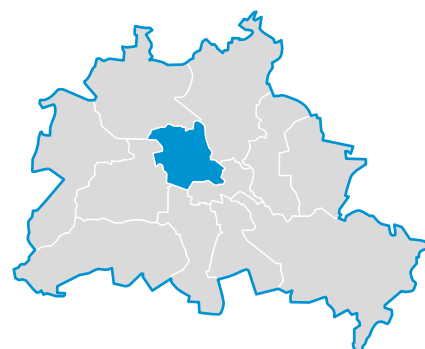
Kein anderer Stadtbezirk hat ein so starkes Mietgefälle wie Berlin-Mitte. Im und am Stadtkern liegen die vier Postleitgebiete mit den höchsten Mittelwerten für Mietangebote in der Stadt: Unter den Linden (PLZ 10117), Hackescher Markt/Alexanderplatz (10178), Rosenthaler Platz (10119) und Chausseestraße (10115). Am Potsdamer Platz (10785) findet sich der Spitzenwert für besonders hochwertige Wohnungen: im Mittel 17,63 Euro pro Quadratmeter für das oberste Segment des Marktes. Doch derselbe Bezirk hat nordwestlich der historischen Mitte in Wedding und in Moabit einige der preisgünstigsten Gebiete der Stadt. Nicht zufällig liegen dort auch einige der kaufkraftschwächsten Gebiete der Stadt, etwa in Moabit um die Birkenstraße (10551), sowie im Wedding am Humboldthain (13355) und am Nauener Platz (13347).

Bei der Haushaltskaufkraft weist der Bezirk auch in der City keine Spitzenwerte auf. Selbst das Gebiet um die Prachtstraße Unter den Linden, das innerhalb des Bezirks die höchste Kaufkraft aufweist, liegt im gesamtstädtischen Maßstab nur auf Rang 46. Das hat allerdings nicht nur mit Einkommensschwächen zu tun, sondern auch mit der Haushalts- und

Baustruktur: In Mitte gibt es relativ viele Einpersonenhaushalte, darunter Studenten und Rentner, die meist niedrigere Einkommen als größere Haushalte haben. Es gibt nicht nur Luxuswohnungen, sondern auch die Plattenbau-Hochhäuser, vor allem links und rechts der Leipziger Straße.

Ähnlich steil wie bei den Mieten ist das Gefälle bei den Größen der angebotenen Wohnungen: Rund um Unter den Linden erreichen sie mit im Mittel 97 Quadratmetern den Maximalwert Berlins; auch das Gebiet Hackescher Markt/Alexanderplatz gehört bei der Wohnungsgröße zu den zehn führenden der Stadt. In beiden Quartieren dürfte dies auf den hohen Anteil neuerer, sehr geräumiger Luxuswohnungen zurückzuführen sein. Umgekehrt gehören in einigen Gebieten Moabits und Weddings die angebotenen Wohnungen zu den kleinsten in Berlin. Im Südosten von Moabit (10557) in der Nähe des Hauptbahnhofs sind sie im Mittel nur 63 Quadratmeter groß – ein Drittel kleiner als Unter den Linden.

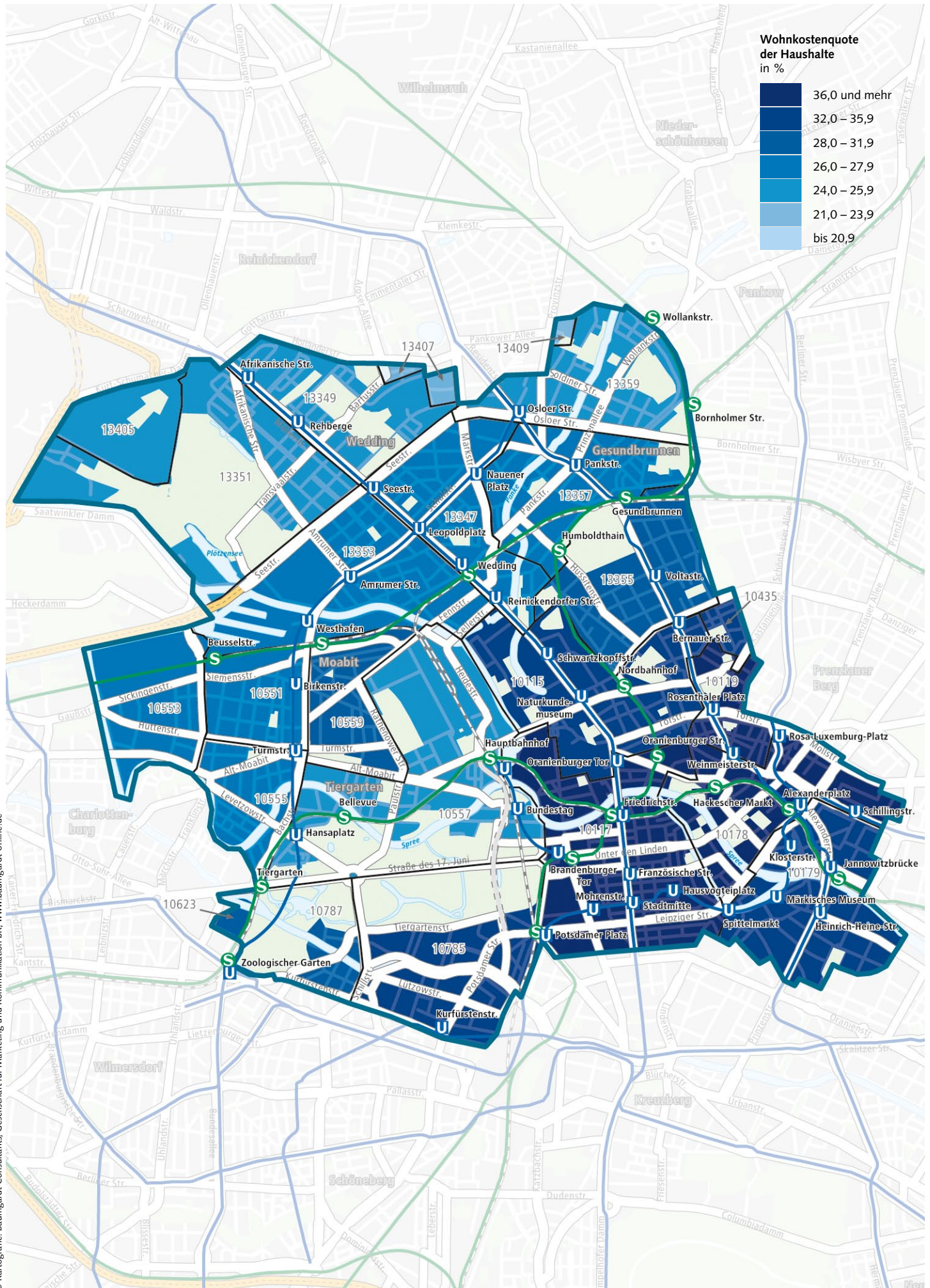
Entsprechend weit klaffen auch die Wohnkostenquoten auseinander, das Verhältnis von Angebotsmieten und örtlicher Kaufkraft. Auch



hier liegen Unter den Linden und Hackescher Markt/Alexanderplatz an der Spitze in Berlin: Für die Warmmiete angebotener Wohnungen zahlt man fast 50 Prozent der ortsüblichen Haushaltskaufkraft. Dies aber kann kaum jemand aufbringen. Also können die Wohnungen nur an kaufkraftstärkere Zuzügler gehen, so dass der Anteil der höher Verdienenden im Gebiet steigt. Wohnkostenquoten unter 25 Prozent haben die Nord-Weddinger Gebiete Schillerpark (13349), Rehberge (13351) und Soldiner Straße (13359). Hier liegen die Quadratmetermieten nur etwa halb so hoch wie im Zentrum, und die angebotenen Wohnungen sind deutlich kleiner.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10115	1.522	6,00 (10)	9,84 (4)	15,49 (7)	2,5 (65)	74 (57)	728 (8)	884 (12)	2.550 (54)	28,6 (6)	34,7 (10)
10117	1.431	6,22 (4)	11,52 (1)	16,53 (4)	3,3 (87)	97 (1)	1.118 (1)	1.321 (1)	2.647 (44)	42,2 (1)	49,9 (1)
10119	844	6,33 (2)	10,03 (3)	15,00 (11)	1,8 (36)	78 (31)	783 (4)	946 (7)	2.523 (60)	31,0 (3)	37,5 (4)
10178	603	6,00 (11)	11,00 (2)	16,80 (2)	1,7 (30)	85 (8)	935 (2)	1.114 (2)	2.347 (101)	39,8 (2)	47,4 (2)
10179	539	5,36 (55)	8,17 (17)	14,10 (16)	1,4 (21)	72 (74)	588 (26)	740 (37)	2.144 (161)	27,4 (9)	34,5 (11)
10551	906	4,54 (125)	6,05 (102)	8,02 (128)	4,2 (104)	67 (134)	405 (116)	579 (116)	2.087 (174)	19,4 (64)	27,8 (61)
10553	655	4,42 (143)	5,66 (140)	9,03 (91)	5,4 ⁵⁾	69 (114)	390 (134)	570 (127)	2.147 (160)	18,2 (87)	26,5 (71)
10555	867	4,77 (106)	6,36 (89)	10,00 (72)	4,2 (105)	67 (135)	426 (102)	600 (103)	2.217 (134)	19,2 (70)	27,1 (67)
10557	773	4,84 (101)	6,95 (62)	11,57 (39)	4,3 (108)	63 (169)	438 (91)	601 (100)	2.322 (111)	18,8 (75)	25,9 (80)
10559	893	4,57 (123)	5,87 (124)	8,54 (109)	4,6 (111)	71 (84)	417 (109)	601 (101)	2.116 (167)	19,7 (60)	28,4 (48)
10785	786	5,20 (63)	7,40 (37)	17,63 (1)	5,3 (119)	79 (28)	585 (27)	790 (25)	2.409 (81)	24,3 (21)	32,8 (17)
10787	467	5,80 (20)	8,08 (18)	12,08 (35)	1,8 (38)	69 (116)	557 (32)	737 (39)	2.459 (68)	22,7 (30)	30,0 (38)
13347	1.474	4,29 (156)	5,44 (156)	7,81 (139)	3,8 (98)	68 (128)	370 (154)	547 (139)	2.039 (182)	18,1 (88)	26,8 (68)
13349	725	4,43 (141)	5,34 (163)	7,94 (133)	3,1 (83)	65 (160)	347 (173)	516 (165)	2.149 (159)	16,2 (134)	24,0 (111)
13351	682	4,50 (133)	5,66 (141)	7,50 (149)	3,4 (88)	64 (166)	362 (161)	528 (155)	2.174 (147)	16,6 (122)	24,3 (102)
13353	1.360	4,40 (149)	5,73 (133)	8,00 (131)	6,7 (131)	69 (119)	395 (128)	575 (122)	2.103 (172)	18,8 (76)	27,3 (65)
13355	726	4,33 (153)	5,10 (170)	7,10 (162)	2,5 ⁵⁾	75 (52)	383 (141)	578 (119)	2.066 (177)	18,5 (81)	28,0 (57)
13357	1.445	4,30 (155)	5,38 (161)	7,37 (150)	5,8 (124)	73 (70)	393 (129)	582 (115)	2.091 (173)	18,8 (78)	27,9 (59)
13359	1.327	4,09 (167)	5,06 (172)	7,06 (163)	4,2 ⁵⁾	68 (129)	344 (174)	521 (161)	2.131 (163)	16,1 (135)	24,4 (100)
Bezirk ¹⁾	18.025	4,50	6,25	13,78	3,8	71	444	611	2.218	20,0	27,5
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Neukölln: Im Norden und Süden besser als sein Ruf

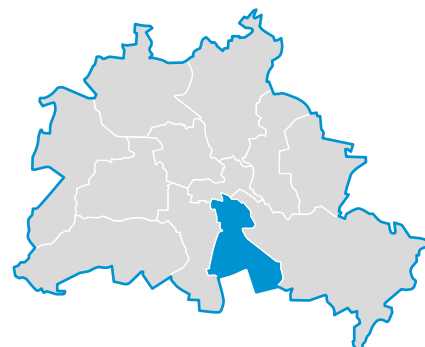
Neukölln hat keinen besonders guten Ruf, aber bei näherer Betrachtung durchaus attraktive Wohnviertel. Den citynächsten Stadtteil am Maybachufer (12047) haben Junge und Kreative entdeckt, denen das benachbarte Kreuzberg zu teuer wird. „Kreuzkölln“ ist die Bezeichnung für diesen Nordwestzipfel des Bezirks. Hier werden inzwischen Neuköllns teuerste Mietwohnungen angeboten. Der Mittelwert der Angebotsmieten liegt bei genau 7 Euro pro Quadratmeter, für das oberste Segment liegt er bei über 10 Euro. Selbst die einfachsten Wohnungen in diesem Stadtteil kosten im Mittel 5 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Mittelwert der Angebotsmieten stieg seit 2009 um 16,2 Prozent.

„Kreuzkölln“ ist aber der einzige Teil des Bezirks, in dem die Mieten über den Berliner Mittelwerten liegen. Ansonsten ist Neukölln rundum preisgünstig. Nur in zwei weiteren Gebieten liegen die mittleren Angebotsmieten an der 6-Euro-Marke: Das eine ist das grüne Rudow-Süd (12355), das ab 2012 von seiner Nähe zum neuen Großflughafen profitiert, aber querab zu den Startbahnen liegt. Das andere ist das Gebiet Hermannstraße West (12049), das nicht vom Bau, sondern von der Stilllegung eines Flughafens profitiert: Seit das benachbarte Tempelhofer Areal nach langen Diskussionen im Jahr 2010 als Park geöffnet

worden ist, liegt vor der Tür des bisher beengten Wohngebiets ein 400 Hektar großer Freiraum. Unmittelbar am Gebiet Hermannstraße West soll es zwar auf längere Sicht bebaut werden, doch der größere Teil soll frei bleiben. Am unteren Ende der Skala liegen zwei Stadtteile mit Angebotsmieten knapp über 5,20 Euro pro Quadratmeter: das von den Hochhäusern der Gropiusstadt bestandene Buckow-Ost (12353) und das Gebiet um die südliche Sonnenallee (12057), wo es viel Industrie gibt, ein Stadtautobahn-Projekt und einen ausgedehnten Hochhauskomplex.

In Rudow-Süd (12355) und etwas überraschend auch Buckow-Ost werden die größten Wohnungen im Bezirk angeboten. Die kleinsten gibt es in den Gebieten Sonnenallee-Süd und Nord (12045) sowie um die Hermannstraße West und Süd (12051) und die Rollbergstraße (12053). Hier liegen die Mittelwerte der Angebote nur knapp über 60 Quadratmetern.

Große Differenzen klaffen zwischen den Werten der Haushaltskaufkraft. Das von Einfamilienhäusern dominierte Rudow-Ost (12357) gehört mit 3.263 Euro zum Zehntel der kaufkraftstärksten Gebiete Berlins, auch Rudow-Süd und Buckow-West (12349) liegen im oberen Bereich. Die meisten Gebiete mit geringer Kaufkraft liegen im nördlichen

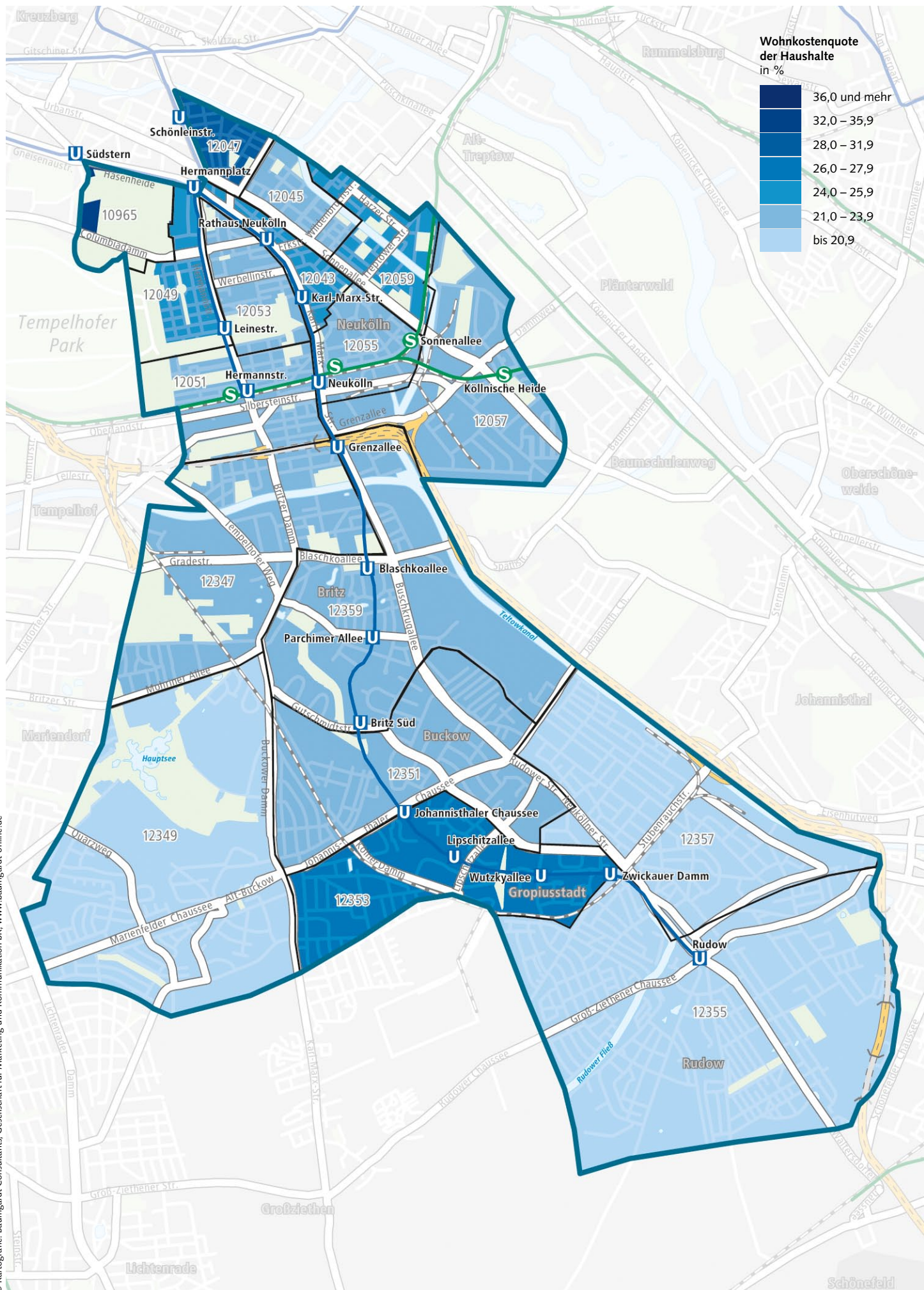


Neukölln rund um die Karl-Marx- und die Hermannstraße sowie die Sonnenallee (12043, 12051, 12059, 12049, 12045 und 12053). Auch das aufstrebende Maybachufer ganz im Norden liegt mit 2.243 Euro noch im unteren Bereich. Die jungen Kreativen bringen zwar viele Impulse, aber noch nicht viel Geld mit.

Da diese Gegend aber so attraktiv geworden ist, wird hier die im Bezirk höchste Wohnkostenquote von 28,7 Prozent hingenommen. Am unteren Ende der Skala liegen die beiden Rudower Gebiete sowie Buckow-West mit ihrer relativ hohen Haushaltskaufkraft, aber nicht besonders hohen Mieten. Auch in Britz-West (12347) und Sonnenallee Süd ist die Wohnkostenquote relativ niedrig. Ursache dafür sind hier die mäßigen Mieten.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12043	383	4,50 (131)	5,61 (145)	8,50 (110)	5,8 (123)	68 (124)	382 (142)	558 (135)	2.235 (129)	17,1 (108)	25,0 (90)
12045	353	4,76 (108)	5,91 (117)	8,84 (97)	3,2 (85)	59 (185)	349 (171)	502 (173)	2.186 (144)	16,0 (137)	23,0 (136)
12047	354	5,00 (83)	7,00 (55)	10,16 (64)	2,8 (74)	67 (139)	469 (74)	643 (73)	2.243 (127)	20,9 (47)	28,7 (44)
12049	701	4,52 (126)	6,00 (109)	8,48 (112)	5,9 (125)	62 (179)	372 (151)	533 (150)	2.205 (137)	16,9 (118)	24,2 (103)
12051	895	4,28 (158)	5,69 (138)	8,06 (125)	4,1 (103)	63 (170)	358 (163)	522 (159)	2.213 (135)	16,2 (131)	23,6 (119)
12053	600	4,57 (119)	5,54 (148)	8,03 (127)	4,4 (109)	63 (171)	349 (170)	513 (167)	2.151 (155)	16,2 (129)	23,8 (115)
12055	524	4,40 (148)	5,74 (132)	8,06 (124)	10,4 (47)	65 (157)	373 (148)	542 (142)	2.284 (121)	16,3 (127)	23,7 (117)
12057	219	4,21 (160)	5,20 (167)	8,59 (104)	—	62 (180)	322 (182)	483 (177)	2.264 (123)	14,2 (172)	21,4 (160)
12059	645	4,49 (136)	5,93 (116)	8,20 (120)	9,4 (138)	63 (172)	374 (147)	537 (146)	2.208 (136)	16,9 (116)	24,3 (101)
12347	1.108	4,43 (142)	5,51 (154)	7,58 (147)	8,6 (137)	64 (165)	353 (168)	519 (164)	2.441 (73)	14,4 (171)	21,3 (163)
12349	806	4,49 (135)	5,96 (114)	7,03 (166)	4,3 ⁵⁾	67 (142)	399 (124)	573 (123)	2.902 (34)	13,8 (177)	19,8 (176)
12351	428	4,41 (144)	5,59 (146)	7,66 (145)	0,7 ⁵⁾	67 (143)	375 (145)	549 (138)	2.372 (93)	15,8 (142)	23,1 (131)
12353	844	4,22 (159)	5,22 (166)	6,50 (179)	0,9 (5)	75 (48)	391 (131)	586 (111)	2.158 (153)	18,1 (89)	27,2 (66)
12355	923	4,94 (94)	6,01 (107)	7,70 (142)	3,7 ⁵⁾	76 (39)	457 (81)	655 (67)	3.134 (22)	14,6 (168)	20,9 (167)
12357	216	4,70 (114)	5,95 (115)	8,33 (116)	1,2 ⁵⁾	70 (104)	417 (110)	599 (104)	3.263 (17)	12,8 (185)	18,3 (184)
12359	871	4,57 (121)	5,90 (121)	13,56 (22)	2,9 ⁵⁾	63 (173)	372 (152)	536 (147)	2.394 (85)	15,5 (149)	22,4 (144)
Bezirk ¹⁾	9.870	4,46	5,77	8,16	4,3	66	381	552	2.422	15,7	22,8
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



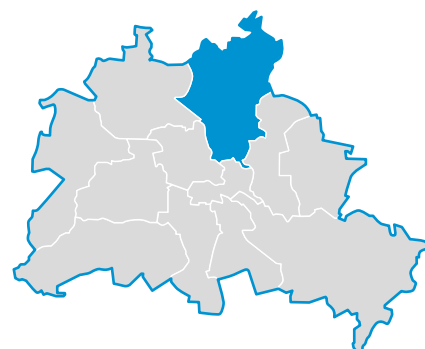
Pankow: Urban am Prenzlauer Berg, dörflich am nördlichen Stadtrand

Der Süden des Bezirks Pankow hat einige der am dichtesten bebauten und besiedelten Stadtteile Berlins – vor allem in den Gebieten des Prenzlauer Bergs, deren Postleitzahl mit 104 beginnt. Zugleich hat Pankow im Norden und Nordosten Siedlungen, die durch offene Landschaft und teils dörfliche Bebauung geprägt sind. Dazwischen finden sich Quartiere in allen denkbaren Dichten und Städtebauformen: vom Eigenheimviertel über die Sozialsiedlung der 1920er-Jahre bis zum Plattenbauquartier.

Entsprechend weit ist die Spanne der angebotenen Mieten. Hier liegen die beliebten Quartiere am Prenzlauer Berg weit vorn. Die Gebiete Kollwitzplatz (10435), Prenzlauer Allee (10405) und Helmholtzplatz (10437) gehören beim Mittelwert der Angebotsmieten zum obersten Zehntel aller Berliner Quartiere. Am Kollwitzplatz liegt der Mittelwert bei 9,44 Euro pro Quadratmeter; selbst der für das unterste Segment der hier angebotenen Wohnungen beträgt noch 6,55 Euro. Der Niedrigstwert hier liegt über mittleren Angebotsmieten in Stadtrandgebieten wie Buschallee (13088), Heinersdorf (13089), Karow/Buch (13125) und Buchholz (13127). Hier liegen die Mittelwerte mit rund 6 Euro unter dem Berliner Durchschnitt, und das in recht grünen und

idyllischen Quartieren. In diesen Stadtteilen finden sich auch die größten im Bezirk angebotenen Wohnungen. Die kleinsten liegen in den Gebieten Danziger Straße (10407), Neumannstraße (13189) und Ostseestraße (10409). Sie wurden zum Großteil in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg entwickelt, als man besonders sparsam baute. Später kamen Plattenbauten mit ebenfalls kleinen Wohnungen hinzu. Auch bei der Kaufkraft liegen diese Gebiete weit hinten, die Ostseestraße sogar auf dem vorletzten Rang in ganz Berlin. Niedrig ist die Kaufkraft auch am Helmholtzplatz, rund um die Pistoriusstraße (13086) und den Arnimplatz (10439). Aber auch das bei den Mieten so hoch stehende Gebiet am Kollwitzplatz liegt bei der Kaufkraft nur knapp über dem Berliner Mittelwert; es hat Rang 82 unter den 190 Postleitzahlen der Stadt. Denn hier gibt es auch Sozialwohnungen mit Sanierungsförderung, einfache Unterkünfte im Hinterhof sowie weitere Wohnungen mit alten, für die Mieter günstigen Verträgen.

Wegen der Kombination von mäßiger Kaufkraft und hohen Mieten gehören die Kerngebiete von Prenzlauer Berg am Kollwitz- und Helmholtzplatz sowie um die Prenzlauer Allee zu den zehn Prozent der Berliner Gebiete mit den höchsten Wohnkostenquoten.

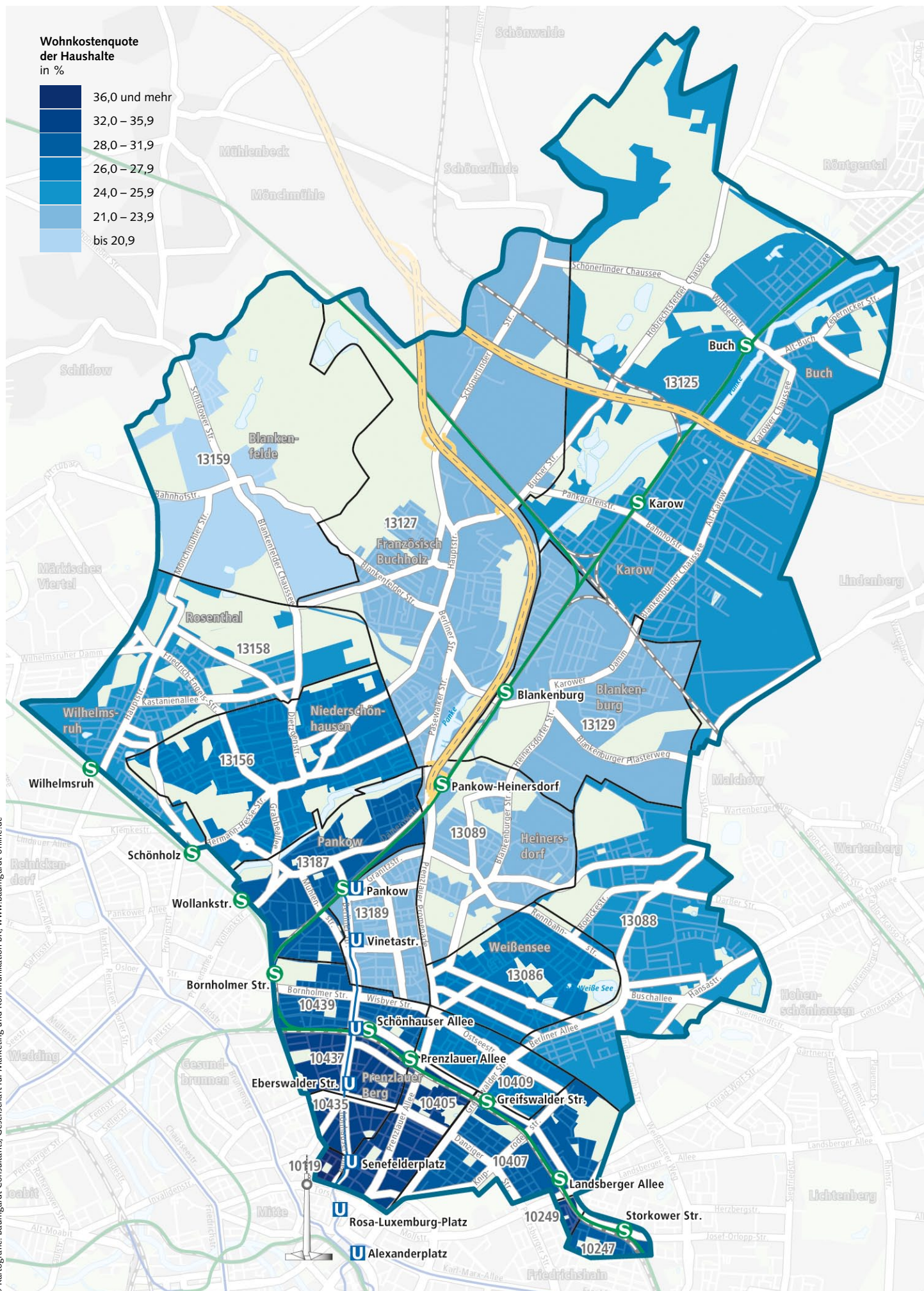
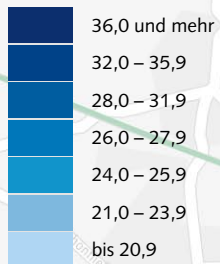


Hier muss man für die Warmmiete mehr als 33 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft aufbringen. Über einen solchen Anteil an den Budgets würde man in Karow/Buch, Buchholz und Heinersdorf den Kopf schütteln. In diesen Quartieren sind nur 21 bis 25 Prozent der lokal üblichen Kaufkraft als Warmmiete fällig. Und das, obwohl man hier häufiger in großen Familienwohnungen lebt als die meisten Innenstadtbewohner. Pankow gilt als einer der kinderfreundlichsten Berliner Bezirke. Hier gibt es in dünn besiedelten Außenvierteln und auf den einstigen Rieselfeldern noch viele bebaubare Freiflächen. Pankow wird von allen Bezirken der Stadt in den kommenden Jahren und Jahrzehnten das kräftigste Wachstum der Einwohnerzahl vorausgesagt.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10405	1.372	5,73 (22)	8,36 (12)	14,00 (18)	1,0 (7)	73 (72)	606 (23)	758 (31)	2.221 (132)	27,3 (10)	34,1 (14)
10407	864	5,84 (18)	8,00 (19)	13,33 (25)	6,3 (128)	65 (154)	520 (51)	657 (65)	2.191 (141)	23,7 (25)	30,0 (37)
10409	666	5,20 (64)	6,59 (79)	10,10 (66)	0,8 (3)	61 (183)	402 (122)	530 (153)	1.981 (186)	20,3 (54)	26,8 (7)
10435	868	6,55 (1)	9,44 (7)	15,10 (10)	1,7 (31)	73 (65)	689 (10)	842 (18)	2.416 (80)	28,5 (7)	34,9 (70)
10437	1.599	6,09 (5)	8,35 (13)	13,00 (28)	2,1 (55)	70 (94)	584 (28)	731 (42)	2.166 (151)	27,0 (11)	33,8 (15)
10439	1.506	5,48 (45)	7,52 (32)	10,52 (56)	2,0 (50)	68 (121)	512 (55)	654 (68)	2.108 (170)	24,3 (22)	31,0 (28)
13086	1.154	4,90 (96)	6,34 (90)	8,30 (117)	1,3 (18)	67 (145)	425 (104)	565 (130)	2.150 (157)	19,7 (59)	26,3 (75)
13088	834	4,81 (105)	6,05 (101)	8,95 (95)	1,0 (9)	70 (111)	424 (105)	571 (125)	2.202 (138)	19,2 (69)	25,9 (79)
13089	121	4,74 (112)	6,05 (103)	7,32 (153)	—	75 (51)	453 (82)	611 (89)	2.901 (35)	15,6 (144)	21,1 (165)
13125	1.369	5,00 (90)	5,85 (126)	8,13 (123)	4,2 (107)	76 (40)	445 (86)	604 (94)	2.436 (75)	18,3 (86)	24,8 (96)
13127	974	4,77 (107)	5,70 (136)	7,23 (159)	14,6 ⁵⁾	76 (41)	433 (94)	593 (108)	2.559 (52)	16,9 (115)	23,2 (129)
13129 ³⁾	26	5,06	7,79	10,53	—	66	510	648	3.040	16,8	21,3
13156	1.295	5,21 (62)	6,56 (81)	8,95 (96)	1,8 (41)	73 (68)	479 (70)	632 (82)	2.399 (84)	20,0 (57)	26,3 (74)
13158	562	5,38 (54)	6,69 (72)	8,55 (108)	1,4 (24)	73 (69)	489 (66)	642 (75)	2.515 (61)	19,4 (63)	25,5 (81)
13159 ³⁾	12	4,09	6,06	7,42	—	70	421	567	2.854	14,8	19,9
13187	1.235	4,94 (93)	6,62 (76)	9,95 (74)	2,0 (54)	72 (78)	477 (71)	628 (83)	2.224 (131)	21,4 (42)	28,2 (51)
13189	840	5,25 (58)	6,10 (98)	8,14 (122)	0,9 (6)	62 (182)	378 (143)	508 (171)	2.167 (150)	17,4 (99)	23,4 (124)
Bezirk ¹⁾	15.297	5,06	6,90	11,53	2,4	71	490	639	2.282	21,5	28,0
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

**Wohnkostenquote
der Haushalte
in %**



Reinickendorf: Kaufkraft teils hoch, doch die Mieten meist mäßig

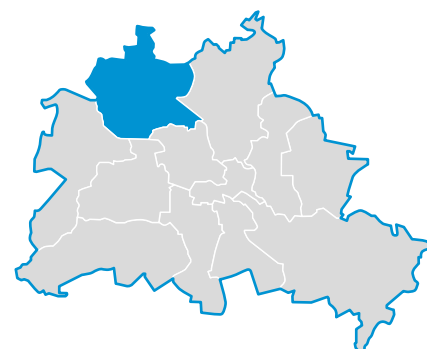
Berlins nordwestlicher Stadtteil Reinickendorf zeichnet sich durch viel Grün und Wasser sowie durch eine Mischung verschiedenartigster Wohnquartiere aus. Vom Villenviertel über ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, anspruchsvollen Geschosswohnungsbau, den Siedlungsbau der 1920er-Jahre bis hin zu Großquartieren der Nachkriegszeit ist alles vertreten. 2012 schließt die überregional bekannteste Einrichtung des Bezirks, der Flughafen Tegel. Wirtschaftlich ist das ein Rückschlag für den Standort. Doch Bewohner in den Einflogschneisen (vor allem in den Gebieten 13405 und 13409 östlich des Flughafens) und Erholungssuchende am Tegeler See werden es als Fortschritt empfinden. Reinickendorf hat einige auch im Preis gehobene, überwiegend aber preisgünstige Wohnquartiere und liegt insgesamt bei der Wohnkostenquote auf dem vorletzten Rang in Berlin, unterboten nur noch von Marzahn-Hellersdorf.

Top-Kaufkraft hier – Mini-Mieten dort

Bei den Angebotsmieten liegen innerhalb des Bezirks vier weitläufige grüne Gebiete am nordwestlichen und nördlichen Stadtrand vorn: Heiligensee (13503), Frohnau (13465), Konradshöhe (13505) und Hermsdorf (13467). Es sind die einzigen im Bezirk, in denen der Mittelwert der Angebote über 7 Euro pro Quadratmeter und unter allen Berliner Gebieten im oberen Drittel liegt. In der Reinicken-

dorfer Mitte liegen räumlich wie nach dem Mietniveau die Gebiete Alt-Tegel (13507), Alt-Wittenau (13437) und Borsigwalde (13509) vorn. Alle anderen Bezirksteile liegen im gesamten städtischen Maßstab im untersten Viertel des Marktes, insbesondere die heute noch fluglärmbelasteten Gebiete Kurt-Schumacher-Damm (13405) und Eichborn-damm (13403) und der von Industrie und von Wohnsiedlungen der 30er- bis 70er-Jahre geprägte Teil im Südosten Reinickendorfs, etwa Alt-Reinickendorf (13407) und Residenzstraße (13409). Oder sie liegen im Nordosten des Bezirks und sind durch Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre geprägt: Märkisches Viertel Ost (13439) und West (13435) sowie Waidmannslust (13469). Im Märkischen Viertel Ost finden sich gar die absolut billigsten Wohnungen Berlins: Für das unterste Marktsegment wurde hier ein Angebotsmittelwert von nur 2,76 Euro pro Quadratmeter festgestellt.

Deutlich weiter als das Mietniveau klappt in Reinickendorf die Kaufkraft zwischen den Gebieten auseinander. Frohnau nimmt hier mit einem Wert von 4.037 Euro pro Haushalt und Monat den ersten Rang in ganz Berlin ein. In dem Villenviertel leben viele Gut- und Doppelverdiener im mittleren und etwas höheren Lebensalter mit Kindern; der Anteil der Rentner ist ebenso gering wie derjenige der



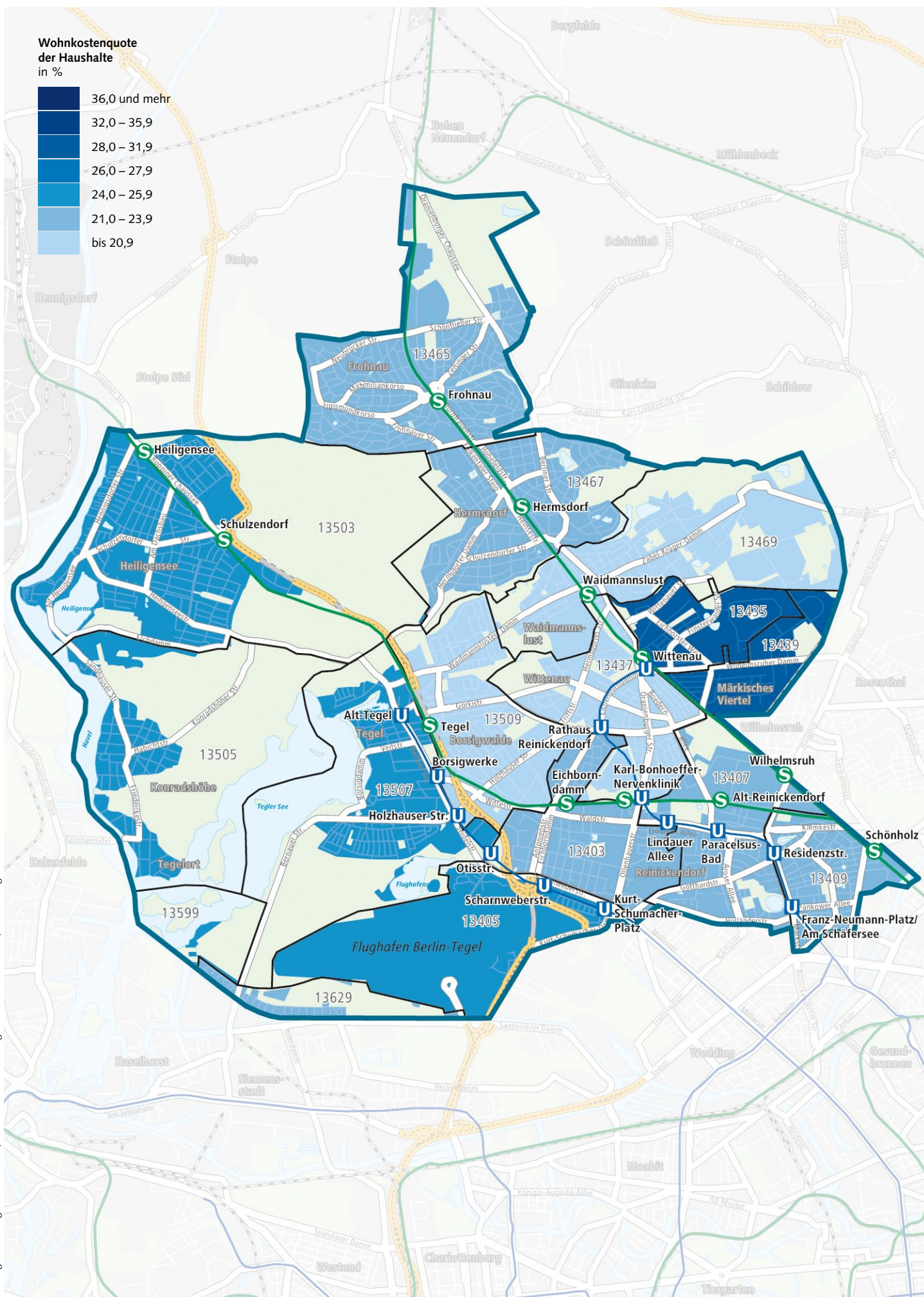
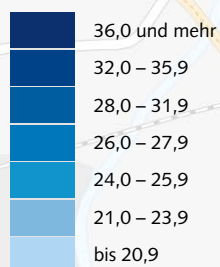
jungen Berufstätigen und Studenten. Auch Hermsdorf, Heiligensee, Konradshöhe und Waidmannslust gehören nach Haushaltskaufkraft zum obersten Zehntel Berlins. Dagegen liegt die Kaufkraft in fünf Gebieten unterhalb des Berliner Mittelwerts: Eichborn-damm, Alt-Reinickendorf, Residenzstraße sowie in beiden Teilen des Märkischen Viertels.

Logische Konsequenz aus eher mäßigen Angebotsmieten und insgesamt recht hoher Kaufkraft ist eine relativ niedrige Wohnkostenquote. Alt-Wittenau, Borsigwalde und Waidmannslust (13437, 13509, 13469) gehören in dieser Hinsicht zu den günstigsten Stadtteilen Berlins. Speziell für Waidmannslust ist aber anzumerken, dass das Mietniveau stark durch eine Großsiedlung geprägt ist, die Haushaltskaufkraft dagegen durch die Bewohner der zahlreichen Einfamilienhäuser.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
13403	1.366	4,43 (140)	5,53 (151)	7,02 (168)	2,4 (64)	64 (167)	354 (166)	520 (163)	2.290 (117)	15,5 (151)	22,7 (140)
13405	398	4,15 (163)	5,05 (173)	6,09 (185)	—	85 (9)	429 (99)	650 (70)	2.594 (45)	16,5 (124)	25,1 (89)
13407	1.378	4,54 (124)	5,25 (165)	6,67 (176)	1,7 (35)	63 (175)	331 (176)	495 (174)	2.290 (118)	14,4 (170)	21,6 (154)
13409	1.721	4,33 (154)	5,43 (157)	7,00 (170)	1,3 (19)	65 (161)	353 (167)	522 (160)	2.218 (133)	15,9 (139)	23,5 (122)
13435	303	3,46 (182)	4,80 (177)	7,00 (171)	1,1 (12)	83 (18)	398 (126)	614 (88)	2.151 (156)	18,5 (82)	28,5 (46)
13437	472	4,50 (134)	5,83 (129)	7,87 (136)	3,2 ⁵⁾	67 (146)	390 (135)	565 (132)	2.983 (29)	13,1 (183)	18,9 (180)
13439	489	2,76 (187)	4,87 (175)	7,27 (155)	0,4 (1)	83 (19)	404 (118)	620 (84)	2.127 (164)	19,0 (74)	29,2 (42)
13465	545	5,98 (13)	7,51 (33)	9,48 (83)	3,8 ⁵⁾	85 (10)	638 (20)	859 (17)	4.037 (1)	15,8 (141)	21,3 (162)
13467	473	5,51 (37)	7,00 (57)	9,57 (79)	5,7 ⁵⁾	82 (20)	574 (29)	787 (26)	3.689 (7)	15,6 (148)	21,3 (161)
13469	907	3,26 (184)	4,51 (183)	7,97 (132)	—	82 (21)	370 (153)	583 (114)	3.196 (18)	11,6 (187)	18,2 (185)
13503	183	5,84 (17)	7,80 (21)	11,11 (49)	9,0 ⁵⁾	85 (11)	663 (15)	884 (11)	3.677 (8)	18,0 (90)	24,0 (109)
13505	125	5,72 (23)	7,06 (51)	9,55 (81)	—	91 (3)	642 (18)	879 (15)	3.651 (10)	17,6 (97)	24,1 (107)
13507	788	5,03 (77)	6,40 (87)	9,51 (82)	1,9 (45)	72 (79)	461 (78)	648 (71)	2.578 (46)	17,9 (93)	25,1 (86)
13509	525	4,75 (110)	5,56 (147)	7,25 (158)	2,9 (77)	58 (187)	323 (181)	474 (180)	2.526 (58)	12,8 (184)	18,7 (181)
Bezirk ¹⁾	9.673	4,02	5,56	8,33	2,7	71	394	579	2.729	14,5	21,2
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

**Wohnkostenquote
der Haushalte
in %**



Spandau: Mäßiges Mietniveau am westlichen Stadtrand

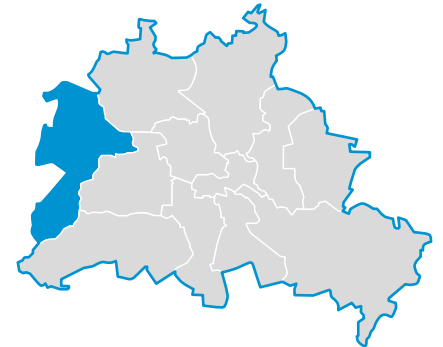
Spandau gehört zu Berlins zentrumsfernsten und strukturell eigenständigsten Bezirken mit eigener Altstadt, ICE-Bahnhof, Eigenheim- und Sozialbauvierteln, viel Wald, Wasser und offener Landschaft. Hier am westlichen Stadtrand sind die Angebotsmieten im Mittel die zweitniedrigsten in ganz Berlin, unterboten nur noch von denen in Marzahn-Hellersdorf am östlichen Rand. Einkommenssituation und Kaufkraft sind durchgewachsen, doch insgesamt so, dass man in Spandau einen geringeren Teil der Kaufkraft für das Wohnen aufwenden muss als in den meisten anderen Teilen der Stadt.

Bei der mittleren Angebotsmiete liegen die PLZ-Gebiete Spandaus mit einer Ausnahme berlinweit im untersten Drittel. Das Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße (13593) weist sogar mit 4,25 Euro pro Quadratmeter den niedrigsten Mittelwert der ganzen Stadt auf. Auch das Falkenhagener Feld (13589) gehört mit einem Mittelwert von 4,54 Euro zu den günstigsten Refugien Berlins für Mieter. In beiden Gebieten, aber auch in der Altstadt nebst Stresow östlich der Havel (13597) liegt der Mittelwert für das niedrigste Marktsegment unter 4 Euro, in der Siemensstadt (13629), um die Zeppelinstraße westlich der Altstadt (13583) und in der Neustadt genau auf der 4-Euro-Marke. Dagegen ist teurer Luxus in Spandau die Ausnahme. Fast im ganzen Bezirk liegt im obersten Marktsegment der Mittelwert der Angebotsmieten unter 8 Euro – stadtweit sind es 10,96 Euro.

Das einzige Ausnahmegebiet ist räumlich sehr ausgedehnt, hat aber nur einen kleinen Mietmarkt mit 290 Angeboten im Jahr 2010: Gatow/Kladow (14089), das den gesamten Süden des Bezirks einnimmt. Es ist der wohlhabendste Teil des Bezirks; hier liegt die Haushaltskaufkraft auf Rang vier aller Berliner Gebiete. Hier ist der Mietmittelwert mit 6,77 Euro pro Quadratmeter der höchste des Bezirks, liegt aber im gesamtstädtischen Maßstab nur auf Rang 70. Auch die Mietwohnungen sind hier zwar oft hochwertig, liegen im Grünen und haben einen Mittelwert von 88 Quadratmetern. Das bedeutet Rang sieben in Berlin. Preisdämpfend wirkt jedoch die verkehrstechnisch abseitige Lage dieses Stadtteils.

Anderswo in Spandau lebt man zentraler, aber auch deutlich enger. In der Regel liegt die mittlere Wohnungsgröße um 70 Quadratmeter, in der Siemensstadt und um die Zeppelinstraße noch darunter – hier gibt es einen hohen Anteil von Wohnungen der sparsamen Zwischenkriegszeit. Die größten Wohnungen nördlich von Gatow/Kladow gibt es dagegen nicht zufällig im Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße und in der Altstadt. Beide Stadtteile zeichnen sich durch einen hohen Anteil von Altbauwohnungen mit relativ großzügigen Grundrissen aus.

Eine recht ordentliche Kaufkraft, wenn auch mit weitem Abstand zu Gatow/Kladow, weisen Staaken am westlichen Stadtrand (13591), die Altstadt und auch die Siemensstadt auf,

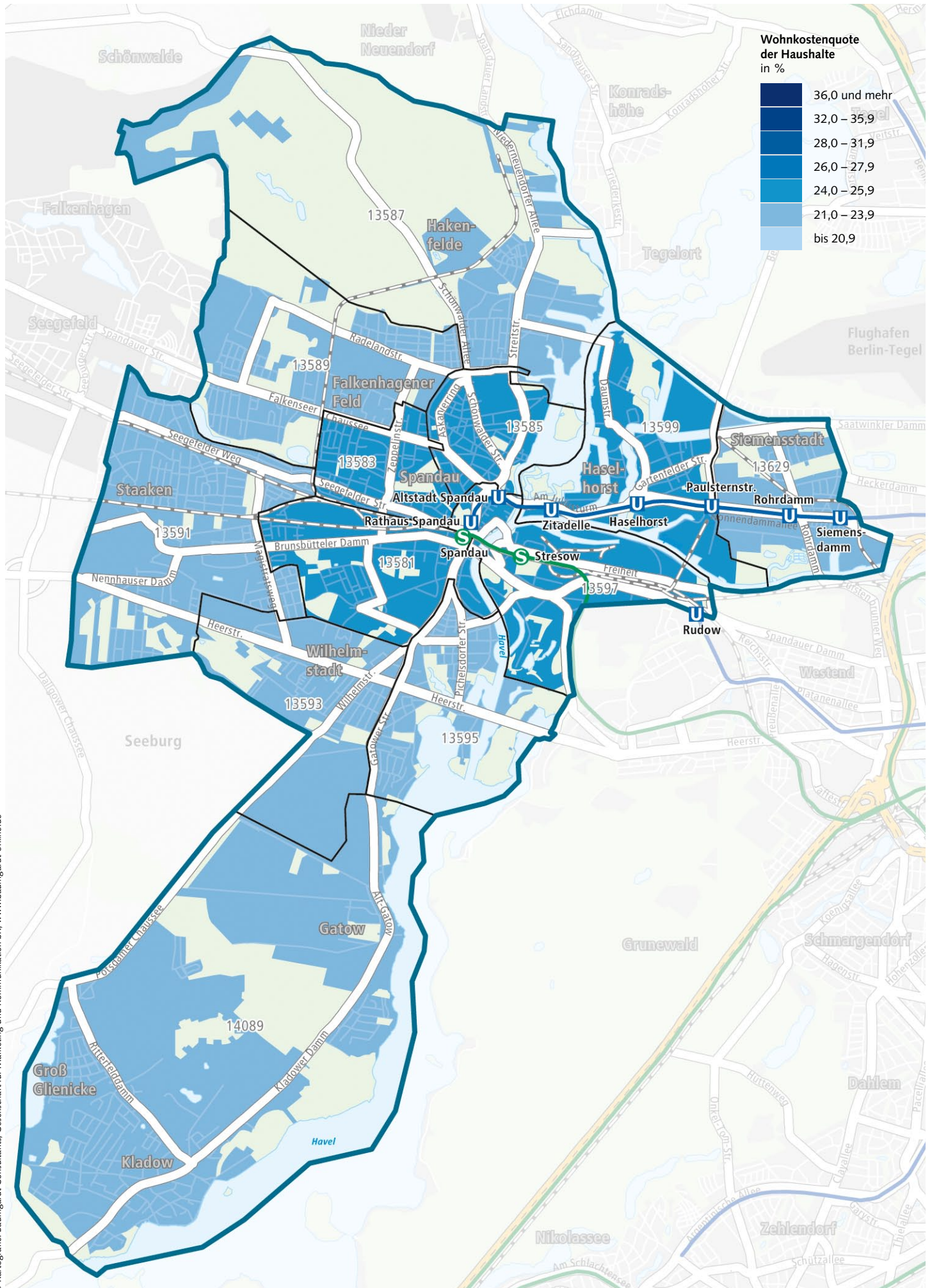


wo es nach wie vor einen nennenswerten Anteil an Facharbeitern und auch an Doppelverdiener-Haushalten gibt. Am unteren Ende liegen hier die sozial nicht einfache Neustadt (13585), die Großsiedlung Falkenhagener Feld (13589) sowie die Zeppelinstraße.

Doch überall in Spandau ist das Verhältnis zwischen den Mittelwerten der Angebotsmieten und der örtlichen Kaufkraft recht günstig. Nur Klosterfelde (13581) und Haselhorst (13599) liegen hier mit einer Wohnkostenquote von 24,9 Prozent leicht über dem Berliner Mittelwert, alle anderen Gebiete darunter. Nur knapp gilt das für die Alt- und Neustadt sowie die Zeppelinstraße, schon deutlicher für Wilhelmstadt Ost (13595), Falkenhagener Feld und Hakenfelde (13587). Die für Mieter in dieser Hinsicht günstigsten Stadtteile sind Staaken, die Heerstraße/Wilhelmstraße, die Siemensstadt und natürlich Gatow/Kladow mit seiner hohen Kaufkraft.

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
13581	1.022	4,19 (162)	5,62 (143)	7,29 (154)	4,9 (116)	72 (80)	405 (117)	592 (109)	2.373 (92)	17,1 (113)	24,9 (94)
13583	939	4,00 (171)	5,36 (162)	7,02 (167)	3,6 (96)	68 (130)	364 (160)	541 (143)	2.249 (126)	16,2 (130)	24,1 (108)
13585	2.274	4,00 (172)	5,07 (171)	7,05 (164)	6,4 (129)	73 (71)	370 (155)	560 (134)	2.324 (109)	15,9 (138)	24,1 (106)
13587	1.677	4,52 (127)	5,50 (155)	7,10 (161)	4,0 (102)	70 (112)	385 (138)	567 (129)	2.497 (64)	15,4 (153)	22,7 (141)
13589	962	3,81 (176)	4,54 (182)	6,41 (182)	3,8 ⁵⁾	75 (53)	340 (175)	535 (148)	2.319 (112)	14,7 (165)	23,1 (134)
13591	961	4,29 (157)	5,41 (159)	7,05 (165)	1,0 ⁵⁾	72 (81)	389 (136)	576 (121)	2.577 (47)	15,1 (156)	22,4 (145)
13593	1.066	3,01 (186)	4,25 (187)	6,57 (177)	5,0 (117)	76 (42)	323 (180)	521 (162)	2.333 (106)	13,8 (174)	22,3 (146)
13595	1.360	4,40 (147)	5,43 (158)	7,34 (152)	6,1 (127)	71 (90)	385 (137)	570 (126)	2.467 (67)	15,6 (145)	23,1 (132)
13597	743	3,91 (174)	5,54 (150)	7,83 (137)	1,2 ⁵⁾	75 (54)	415 (112)	610 (91)	2.544 (55)	16,3 (128)	24,0 (113)
13599	568	4,39 (150)	5,84 (127)	7,68 (144)	2,9 (78)	70 (113)	409 (115)	591 (110)	2.378 (89)	17,2 (106)	24,9 (95)
13629	477	4,00 (173)	5,40 (160)	7,13 (160)	1,0 (10)	69 (120)	373 (150)	552 (136)	2.526 (57)	14,7 (162)	21,8 (150)
14089	290	5,51 (35)	6,77 (69)	11,30 (44)	2,5 ⁵⁾	88 (7)	596 (25)	824 (21)	3.860 (4)	15,4 (152)	21,4 (158)
Bezirk ¹⁾	12.339	3,98	5,26	7,21	4,2	73	384	574	2.519	15,2	22,8
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Steglitz-Zehlendorf: Kaufkraft hoch, Mieten teils mäßig

Vom wohlhabendsten und grünsten Berliner Bezirk gibt es ein weitverbreitetes Klischee: Wer hier lebt, ist durchweg wohlhabend, nennt ein großzügiges Einfamilienhaus sein eigen und pflegt eine suburbane Lebensweise. Für einige Teile des Bezirks trifft das auch zu, vor allem für die ausgedehnten Villengebiete von Dahlem (14195) und weite Teile Zehlendorfs (14163, 14165, 14167, 14169), von Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Wannsee (14109). Aber das ist auch in diesem Bezirk eher die Ausnahme: Auch in Steglitz-Zehlendorf wohnt ein Großteil der Bürger zur Miete in einer Geschosswohnung. Die mittlere Haushaltskaufkraft ist zwar in der Tat die höchste ganz Berlins, jedoch gibt es hier ein starkes bezirksinternes Gefälle zwischen den Villengebieten sowie den eher städtischen Quartieren im Osten des Bezirks. Auch für die meisten Steglitz-Zehlendorfer Mieter ist das Wohnen ein bedeutender Posten im Haushaltsbudget. Die mittlere Wohnkostenquote von 23,4 Prozent, definiert als Verhältnis der mittleren Angebotsmieten zur mittleren Kaufkraft in einem Stadtteil, liegt nur knapp unter dem Berliner Gesamtwert von 24,4 Prozent.

Selbst die oben erwähnten Villenviertel zeichnen sich durch einen recht lebhaften Mietmarkt mit rund 500 Angeboten pro Postleitzgebiet und Jahr aus. Die geforderten Mieten entsprechen dem Prestige der Adressen, dem durchweg hohen Ausstattungsniveau der Wohnungen und ihrem meist grünen Umfeld. Den höchsten Mittelwert der Angebotsmieten weist mit 9,54 Euro pro Quadratmeter Dahlem aus.

Es ist der sechsthöchste Wert in Berlin und der höchste außerhalb der vom S-Bahn-Ring umschlossenen Innenstadt. Wannsee (14109) und Nikolassee/Schlachtensee (14129) folgen in einzigem Abstand. Selbstverständlich ist in diesem Bezirk auch das Segment der sehr hochwertigen Wohnungen stark vertreten und der Mittelwert des obersten Zehntels der Angebotsmieten entsprechend hoch. An der Spitze steht auch hier Dahlem mit 14,10 Euro pro Quadratmeter, dicht gefolgt von Nikolassee/Schlachtensee mit genau 14 Euro.

Stadtteile am anderen, östlichen Ende des Bezirks liegen auf der Preisskala am anderen Ende. Die niedrigsten Mittelwerte der Angebotsmieten im Bezirk weist das mit vielen Sozialwohnungen versehene Lankwitz auf (12247, 12249). Nur wenig höher sind die Angebotsmieten am verkehrsreichen Ost-

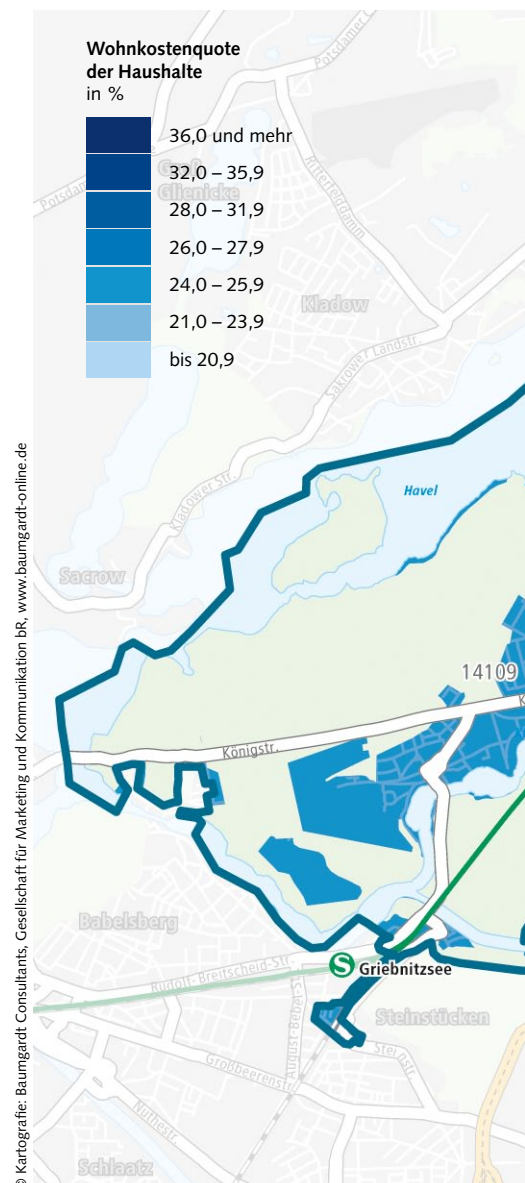
preußendamm (12207) sowie unweit der Einkaufsmeile Schloßstraße in den Quartieren am Stadtpark (12167), am Fichtenberg (12165) sowie rund um die Albrecht- und Bergstraße (12169). In diesen Gebieten gibt es aber ein starkes internes Qualitätsgefälle zwischen einzelnen Mietvillen und Hochhauswohnungen. Etwas höher sind die mittleren Angebotspreise in Gebieten, die teils eine ordentliche Wohnqualität haben, teils aber wegen ihrer Verkehrsbelastung oder ihrer Lage auch nur mäßige Qualität: Schildhornstraße (12163), Lichterfelde-Südost (12209) sowie Unter den Eichen (12203). Alle bisher nicht genannten Teile Zehlendorfs (14167, 14163, 14165, 14169) sowie Lichterfelde-West (12205) haben mittlere Angebotsmieten zwischen 7 und 8 Euro pro Quadratmeter, womit sie deutlich über dem Berliner Mittelwert liegen.

Auch in Steglitz-Zehlendorf gibt es relativ preisgünstige Nischen auf dem Wohnungsmarkt. Mittelwerte für das unterste Marktsegment von 5 Euro abwärts weisen die Steglitzer Gebiete Ostpreußendamm, Albrecht/Bergstraße, Lankwitz-Nord und Fichtenberg auf. Lankwitz-Süd mit seinen Nachkriegsquartieren hat mit einem Mittelwert von 4,13 Euro sogar regelrechte Billignischen – und das in einem angenehmen grünen Stadtrandumfeld. Eine Analyse der Kaufkraftdaten zeigt, dass Wohnungen mit mäßiger Miete auch in diesem Bezirk gefragt und gebraucht sind. In Lankwitz-Süd, Stadtpark und Albrechtstraße/Bergstraße liegt die Kaufkraft unterhalb des Berliner Mittelwerts, an der Schildhornstraße knapp darüber.

Jedoch liegen im Westteil des Bezirks vier der zehn kaufkraftstärksten Gebiete Berlins.

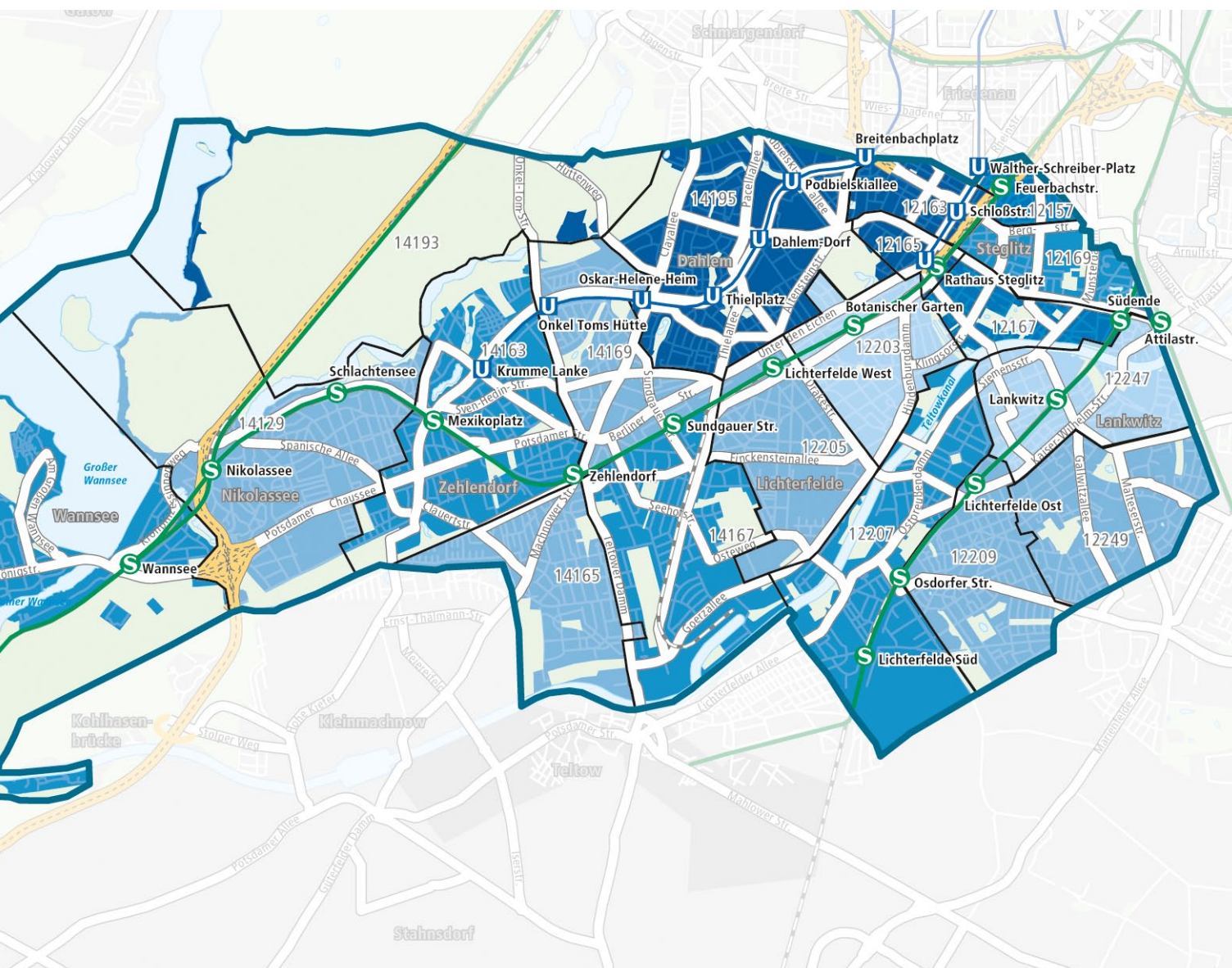
Der Kaufkraftmittelwert von Steglitz-Zehlendorf insgesamt ist der höchste aller Berliner Bezirke. Dem entspricht ein überwiegend großzügiges Wohnen: Die Angebote haben auch den höchsten Quadratmetermittelwert aller Bezirke. In Zehlendorf-Mitte und Dahlem sind die gebotenen Wohnungen im Mittel über 90 Quadratmeter groß, allerdings in Lankwitz und an der Albrecht- und Bergstraße unter 70 Quadratmeter. Da insgesamt in Steglitz-Zehlendorf die Angebotsmieten und Kaufkraft gleichermaßen über dem Durchschnitt liegen, ist die Wohnkostenquote insgesamt nur leicht über dem Berliner Mittelwert. In den Niedrigpreisgebieten Lankwitz (12247, 12249) und Unter den Eichen (12203) liegt sie jedoch tief darunter.

West-Ost-Gefälle im grünen Bezirk



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12163	889	5,23 (60)	6,80 (67)	10,00 (73)	4,7 (113)	81 (22)	551 (35)	761 (30)	2.511 (62)	21,9 (37)	30,3 (35)
12165	225	5,00 (85)	6,55 (83)	8,70 (101)	2,5 ⁵⁾	84 (17)	550 (36)	769 (28)	2.702 (40)	20,4 (53)	28,5 (47)
12167	867	5,10 (68)	6,53 (85)	9,76 (77)	2,6 (71)	70 (100)	457 (80)	639 (78)	2.387 (87)	19,2 (72)	26,8 (69)
12169	493	4,91 (95)	6,55 (82)	8,63 (102)	2,8 (75)	66 (151)	433 (95)	604 (96)	2.420 (79)	17,9 (92)	25,0 (91)
12203	989	5,00 (86)	6,57 (80)	9,17 (87)	2,0 (52)	70 (101)	460 (79)	642 (76)	3.103 (26)	14,8 (161)	20,7 (170)
12205	555	5,45 (47)	7,59 (27)	10,56 (55)	3,8 (97)	80 (23)	607 (22)	815 (22)	3.493 (13)	17,4 (101)	23,3 (125)
12207	935	4,73 (113)	6,33 (91)	8,57 (107)	4,4 (110)	79 (29)	500 (59)	705 (48)	2.809 (38)	17,8 (95)	25,1 (87)
12209	535	5,30 (57)	6,73 (70)	9,11 (89)	3,3 ⁵⁾	80 (24)	538 (43)	746 (34)	3.156 (20)	17,1 (112)	23,6 (118)
12247	929	5,00 (87)	6,28 (93)	9,23 (86)	1,6 (29)	68 (125)	427 (101)	604 (97)	2.906 (33)	14,7 (164)	20,8 (168)
12249	996	4,13 (164)	5,71 (135)	8,03 (126)	5,6 (122)	64 (164)	366 (158)	532 (152)	2.421 (78)	15,1 (157)	22,0 (148)
14109	465	6,06 (8)	8,25 (15)	11,71 (38)	2,3 ⁵⁾	85 (13)	701 (9)	922 (8)	3.817 (5)	18,4 (84)	24,2 (105)
14129	399	5,41 (49)	8,00 (20)	14,00 (20)	3,5 (93)	85 (14)	680 (11)	901 (10)	3.929 (2)	17,3 (104)	22,9 (138)
14163	502	5,59 (29)	7,38 (38)	11,53 (40)	4,7 (114)	92 (2)	679 (12)	919 (9)	3.654 (9)	18,6 (80)	25,1 (85)
14165	486	5,68 (25)	7,21 (46)	10,49 (58)	2,5 (69)	72 (82)	519 (52)	706 (47)	3.039 (27)	17,1 (107)	23,2 (128)
14167	583	5,24 (59)	7,75 (22)	10,38 (61)	2,8 ⁵⁾	85 (15)	659 (16)	880 (14)	3.506 (12)	18,8 (77)	25,1 (88)
14169	478	5,65 (27)	7,05 (52)	11,22 (47)	9,4 (139)	78 (33)	550 (38)	753 (33)	3.153 (21)	17,4 (100)	23,9 (114)
14195	501	6,27 (3)	9,54 (6)	14,10 (17)	3,0 (80)	91 (4)	868 (3)	1.104 (3)	3.926 (3)	22,1 (35)	28,1 (53)
Bezirk ¹⁾	10.827	4,95	6,82	10,62	3,9	76	518	716	3.057	17,0	23,4
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

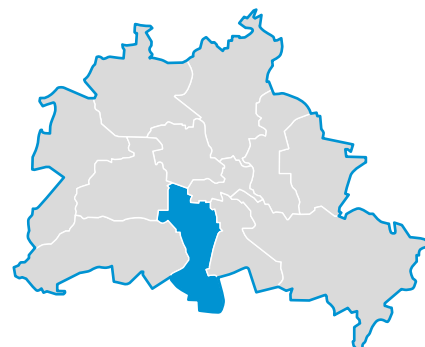


Tempelhof-Schöneberg: Gefälle zwischen City und Stadtrand

Tempelhof-Schöneberg ist der Bezirk Berlins, an dem sich die Beliebtheit der Innenstadt am deutlichsten aufzeigen lässt. Schöneberg gehört größtenteils dazu und hat Anteil am Kerngebiet City-West. Hier liegt die Wohnkostenquote gemessen am Einkommen durchweg über dem Berliner Mittelwert. Dagegen liegt sie im überwiegend vorstädtischen Tempelhof mit einer einzigen Ausnahme darunter. Man kann am Mietgefälle im Bezirk fast die Entfernung zum Zentrum errechnen. Im Nord-Schöneberger Gebiet um den Viktoria-Luise-Platz (10777), in dem auch das Kaufhaus KaDeWe liegt, sind die mittleren Angebotsmieten am höchsten. Es folgen die Gebiete Alt-Schöneberg (10823), Winterfeldtplatz (10781), Rathaus Schöneberg (10825) und Bayerischer Platz (10779). Am unteren Ende der Preisskala liegen die Stadtrandviertel Marienfelde-West (12279) und Lichtenrade-Südost (12309). Noch steiler ist das Gefälle zwischen City und Stadtrand im obersten Segment des Wohnungsmarkts. Hier reichen die Mittelwerte von 15,33 Euro am Viktoria-Luise-Platz bis zu 6,89 Euro in Marienfelde-West.

Bei den Wohnungsgrößen gibt es keine so eindeutige Zuordnung. Die geräumigsten Einheiten mit im Mittel 80 Quadratmetern werden in Lichtenrade-Südost und -West (12309, 12307) angeboten, gleich dahinter folgen der Viktoria-Luise-Platz und der Friedrich-Wilhelm-Platz in Schönebergs Südzipfel Friedenau (12161). Nur jeweils 62 Quadratmeter im Mittel haben dagegen die gebotenen Wohnungen um den Bayerischen Platz und in Tempelhof-Ost (12099).

Bei der Kaufkraft liegen sieben Tempelhofer Gebiete vorn, an der Spitze Lichtenrade-West (12307) mit 3.182 Euro – Rang 19 in Berlin. Dagegen konzentrieren sich auf den hinteren Rängen einige Gebiete im Schöneberger Nordosten unweit der Grenze zu Tiergarten und Reuzberg: die Quartiere am Bülowbogen (10783), um die Crellestraße (10827) und am Winterfeldtplatz. Eine Ausnahme unter den Tempelhofer Gebieten macht allein das von einer Hochhaussiedlung geprägte Marienfelde-West (12279) – mit 2.120 Euro das Schlusslicht bei der Kaufkraft im Bezirk.



Aus unterschiedlichen Mietniveaus und Kaufkraftstärken ergeben sich starke Unterschiede in der Wohnkostenquote. Um den Viktoria-Luise-Platz muss man 33,2 Prozent der hier üblichen Kaufkraft für die Warmmiete einer angebotenen Wohnung (Mittelwert) aufwenden – Rang 16 in Berlin. Auch am Winterfeldtplatz und um die Crellestraße liegt die Quote über 30 Prozent. Dagegen kommt man in Tempelhofer Gebieten teils mit rund 20 Prozent aus – so in Alt-Marienfelde (12277), Tempelhof-Ost und Lichtenrade-Nordost (12305).

Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
10777	571	5,52 (33)	8,22 (16)	15,33 (8)	1,2 (15)	75 (45)	617 (21)	812 (23)	2.448 (70)	25,2 (15)	33,2 (16)
10779	310	5,65 (28)	7,25 (43)	14,14 (15)	1,7 ⁵⁾	62 (178)	450 (83)	611 (90)	2.329 (107)	19,3 (66)	26,2 (76)
10781	341	5,88 (15)	7,50 (34)	12,44 (31)	1,9 (44)	69 (115)	518 (53)	697 (51)	2.286 (120)	22,6 (32)	30,5 (33)
10783	390	5,02 (79)	5,99 (111)	10,17 (63)	1,5 (25)	70 (96)	419 (108)	601 (102)	2.152 (154)	19,5 (62)	27,9 (58)
10823	237	5,51 (38)	7,60 (26)	13,41 (23)	1,7 (32)	65 (156)	494 (60)	663 (63)	2.367 (96)	20,9 (48)	28,0 (56)
10825	384	5,45 (48)	7,26 (42)	12,41 (32)	3,3 ⁵⁾	68 (123)	493 (62)	670 (60)	2.370 (95)	20,8 (49)	28,3 (50)
10827	512	5,04 (73)	6,95 (61)	9,44 (84)	4,2 ⁵⁾	71 (85)	493 (61)	678 (58)	2.262 (124)	21,8 (39)	30,0 (36)
10829	436	5,00 (81)	6,84 (65)	10,02 (69)	1,4 ⁵⁾	64 (162)	438 (90)	604 (95)	2.388 (86)	18,3 (85)	25,3 (82)
12099	781	4,40 (145)	5,91 (118)	8,80 (98)	4,8 (115)	62 (181)	366 (157)	528 (157)	2.658 (43)	13,8 (175)	19,9 (174)
12101	174	4,85 (100)	6,39 (88)	12,12 (34)	7,9 ⁵⁾	67 (140)	428 (100)	602 (98)	2.565 (50)	16,7 (120)	23,5 (123)
12103	771	4,81 (104)	6,20 (95)	11,25 (46)	3,2 (86)	65 (158)	403 (121)	572 (124)	2.324 (110)	17,3 (102)	24,6 (98)
12105	958	4,84 (102)	5,84 (128)	8,20 (119)	3,6 (95)	67 (141)	391 (133)	565 (131)	2.291 (116)	17,1 (111)	24,7 (97)
12107	707	4,94 (92)	5,96 (113)	7,75 (140)	1,2 (16)	71 (87)	423 (106)	608 (92)	2.844 (36)	14,9 (160)	21,4 (157)
12109	741	4,89 (97)	6,01 (108)	7,02 (169)	1,8 (40)	64 (163)	385 (140)	551 (137)	2.336 (103)	16,5 (125)	23,6 (120)
12157	495	5,00 (84)	6,62 (75)	9,68 (78)	4,0 (101)	71 (88)	470 (73)	655 (66)	2.358 (99)	19,9 (58)	27,8 (60)
12159	395	5,39 (52)	7,04 (53)	10,85 (52)	2,5 (67)	70 (99)	493 (63)	675 (59)	2.559 (51)	19,3 (68)	26,4 (73)
12161	687	5,48 (44)	7,24 (44)	9,80 (76)	1,6 (28)	75 (47)	543 (42)	738 (38)	2.525 (59)	21,5 (41)	29,2 (41)
12277	455	4,51 (128)	5,89 (123)	8,44 (114)	1,7 ⁵⁾	70 (102)	412 (113)	594 (106)	3.006 (28)	13,7 (178)	19,8 (175)
12279	959	4,12 (165)	5,54 (149)	6,89 (172)	1,1 ⁵⁾	73 (67)	404 (119)	594 (105)	2.120 (165)	19,1 (73)	28,0 (55)
12305	653	4,87 (99)	6,08 (99)	8,58 (106)	1,7 (34)	70 (103)	426 (103)	608 (93)	2.940 (32)	14,5 (169)	20,7 (171)
12307	431	5,00 (88)	6,95 (60)	9,00 (92)	1,8 ⁵⁾	77 (35)	535 (44)	735 (40)	3.182 (19)	16,8 (119)	23,1 (133)
12309	725	4,75 (109)	5,53 (152)	7,69 (143)	7,0 (133)	80 (25)	442 (89)	650 (69)	2.835 (37)	15,6 (147)	22,9 (137)
Bezirk ¹⁾	12.113	4,76	6,21	10,08	2,6	70	435	617	2.508	17,3	24,6
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
() Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis

Treptow-Köpenick: Begehrter Stadtrand, mäßige Wohnkosten im Inneren

Treptow-Köpenick ist Berlins flächengrößter Bezirk, liegt fast ausschließlich außerhalb der durch den S-Bahn-Ring definierten Innenstadt. Er hat die ausgedehntesten Wald- und Wassergebiete der Stadt und die zentrumsfernsten Siedlungsgebiete, in denen nichts Großstädtisches mehr spürbar ist. In diesem besonderen Bezirk sind auch die Miethöhen anders verteilt; Während sonst in Berlin meist die zentraleren Lagen die teureren sind, liegen in Treptow-Köpenick die höchsten Mittelwerte der Angebotsmieten in besonders zentrumsfernen Gebieten: Rahnsdorf/Wilhelmshagen (12589), Friedrichshagen (12587) und Grünau (12527). Alle haben vorstädtischen bis kleinstädtischen Charakter sowie hübsche Fluss-, See- und Waldlagen. Bis auf Friedrichshagen haben sie auch relativ kleine Mietmärkte, was zusätzlich preistreibend wirkt.

Erst an vierter Stelle folgt dann das einzige partiell innerstädtische Gebiet des Bezirks am Treptower Park (12435), gleich danach aber wieder zentrumsfernere Viertel wie Bohnsdorf (12526) und Adlershof (12489). Ganz unten im bezirklichen Ranking der Angebotsmieten stehen Treptower Quartiere, die zwar relativ zentral liegen und gut angebunden sind, doch von teils noch nicht revitalisierten Industrieruinen geprägt und von Verkehr belastet: Niederschöneweide (12439) und Oberschöneweide (12459). Auch das benachbarte Johannisthal (12487) gehört zu den Standorten mit den niedrigsten Angebotsmieten in Treptow-Köpenick. Ähnliche Konstellationen wie auf dem Gesamtmarkt herrschen im obersten Preissegment. Auch hier liegen Rahnsdorf, Friedrichshagen und Grünau vorn, gefolgt von Wendenschloß (12557), das dank seiner Lage am Fluß Dahme viele schöne Wassergrundstücke aufweist. In den genannten Stadtteilen liegt der Mietmittelwert der Angebote im Top-Segment über 9 Euro, in Rahnsdorf sogar bei 10,86 Euro. Die 9-Euro-Marke wird im Kern von Köpenick (12555) mit der Altstadt und angrenzenden Wohnquartieren knapp erreicht. Dagegen sind die relativ teuersten Wohnungen von Nieder- und Oberschöneweide sowie von Johannisthal schon für rund 7 Euro pro Quadratmeter zu mieten.

Im untersten Marktsegment weisen Friedrichshagen, Grünau und Treptower Park die höchsten Werte auf. Hier liegt der Angebotsmittelwert für das preisgünstigste Zehntel der jeweils angebotenen Mietwohnungen über

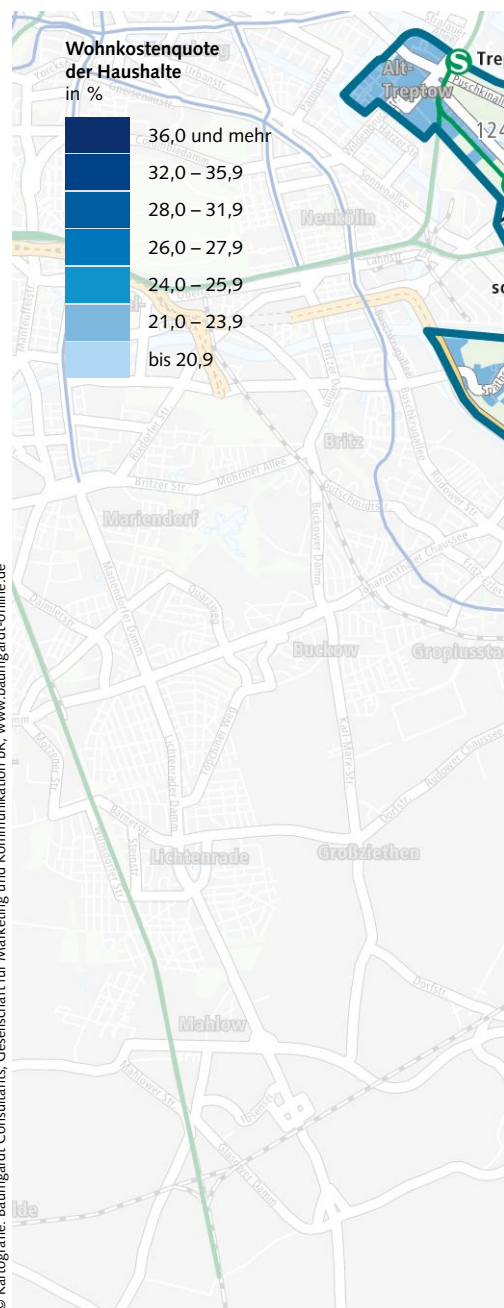
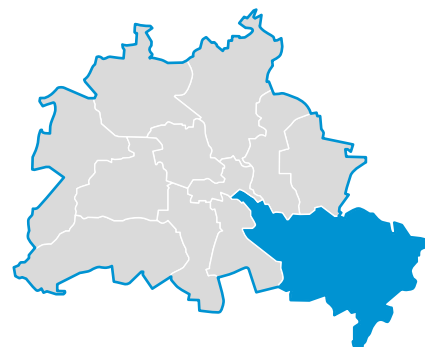
5 Euro. Am anderen Ende der Skala liegen wiederum Nieder- und Oberschöneweide mit Mittelwerten von 4,40 und 4,33 Euro. Dazwischen ist noch Bohnsdorf mit 4,38 Euro zu finden. Dieser südliche Stadtteil ist zwar grün, doch von Schnellstraßen durchschnitten und vor allem vom Lärm des Flughafens Schönefeld stark betroffen. Von dessen Ausbau zum Berlin-Brandenburger Großflughafen erhoffen sich wiederum Vermieter im benachbarten Altglienicke (12524) Impulse, weil man nahe am Airport wohnen kann, jedoch relativ ruhig seitwärts der Einfugschneisen.

Rahnsdorf hält nicht nur bei den Angebotsmieten den Rekord, sondern auch in zwei anderen Punkten: Es hat mit 3.360 Euro die höchste Haushaltskaufkraft und gehört damit zum Top-Zehntel der Berliner Stadtteile. Und hier werden die größten Wohnungen Treptow-Köpenicks mit einem Mittelwert von 91 Quadratmetern angeboten. Damit liegt Rahnsdorf auf Rang fünf in Berlin. Mit weitem Abstand folgen im Bezirk die grünen Stadt- und randquartiere Altglienicke, Grünau, Bohnsdorf und Müggelheim (12559), in denen die angebotenen Wohnungen Größen-Mittelwerte zwischen 70 und 75 Quadratmetern haben. Dagegen werden in den beiden citynächsten Teilen des

Bezirks die kleinsten Wohnungen angeboten – im Gebiet am Treptower Park sowie dem Gebiet um den Baumschulenweg (12437). Hier gibt es ausgedehnte Mietshausgebiete der 1920er- und 1930er-Jahre.

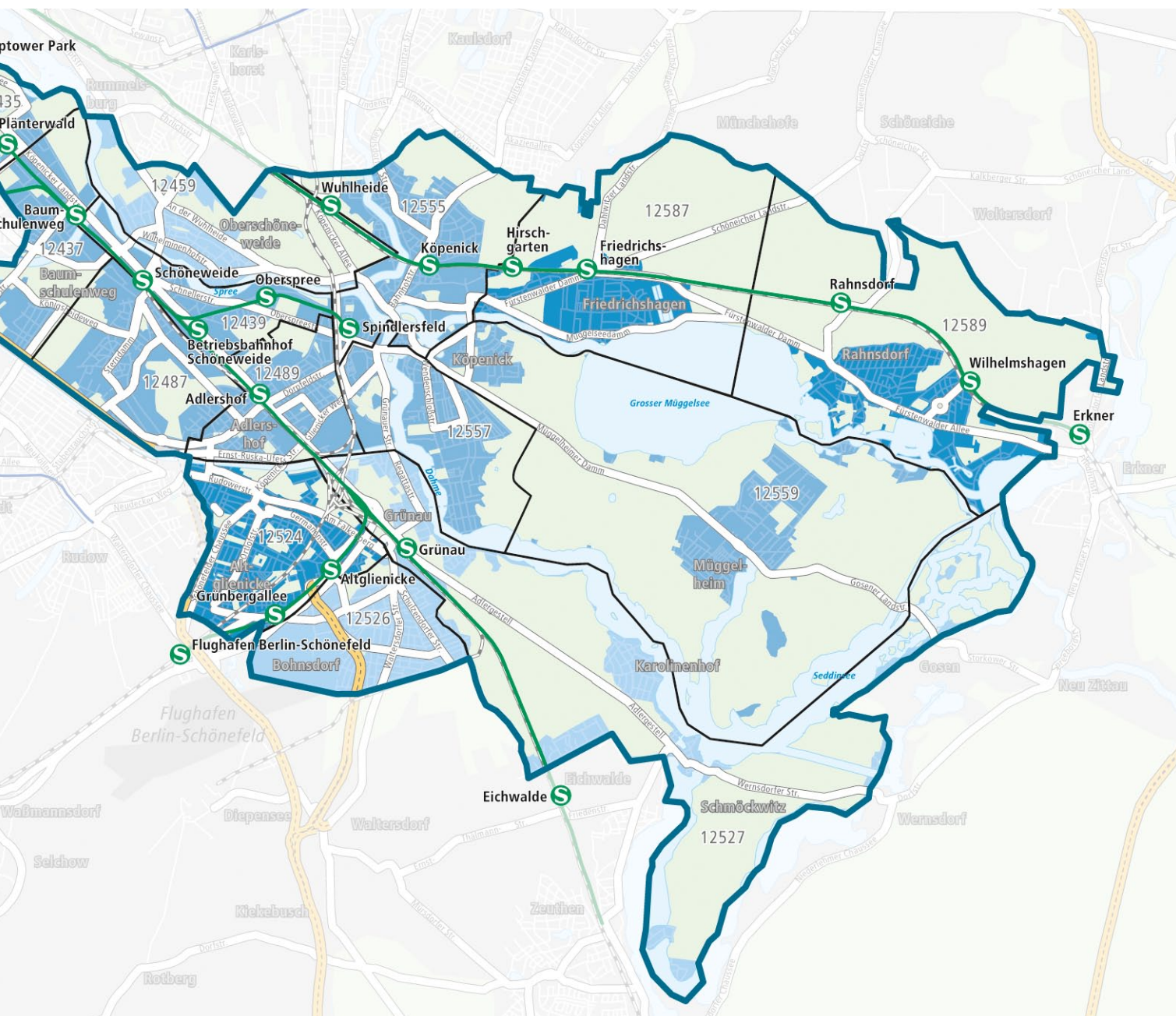
Dass das Gebiet mit den kleinsten Wohnungen auch das mit der niedrigsten Haushaltskaufkraft im Bezirk ist, ist kein Zufall. Rahnsdorf am oberen Ende dieser Skala wurde bereits erwähnt. Auch in diesem Bezirk gilt die Faustregel: Haushalte mit höherer Kaufkraft wohnen eher am Stadtrand, solche mit niedriger eher im Zentrum. Insgesamt ist die Kaufkraft in den östlichen, früher zum Altbezirk Köpenick gehörenden Stadtteilen meist höher als in den westlichen, die früher den stark industriell geprägten Bezirk Treptow bildeten.

Die niedrigsten Wohnkostenquoten haben Bohnsdorf und Grünau mit ihrer relativ hohen Kaufkraft und mäßigen Angebotsmieten. Am oberen Ende liegen die beliebten Quartiere Rahnsdorf und Friedrichshagen. Insgesamt ist der Anteil der Wohnkosten an der Kaufkraft in Treptow-Köpenick niedriger als in den meisten anderen Berliner Bezirken.



Wohnmarktdaten						Wohnkosten					
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Leerstand ²⁾ in %	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten kalt Ø in €/Monat	Wohnkosten warm ³⁾ Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wohnkostenquote ⁴⁾ in %
12435	493	5,02 (78)	6,32 (92)	8,61 (103)	0,8 (4)	63 (174)	398 (127)	530 (154)	2.356 (100)	16,9 (117)	22,5 (143)
12437	973	4,94 (91)	6,00 (110)	7,74 (141)	1,1 (11)	58 (186)	348 (172)	470 (181)	2.226 (130)	15,6 (143)	21,1 (164)
12439	595	4,40 (146)	5,26 (164)	6,68 (175)	0,5 (2)	71 (89)	373 (149)	522 (158)	2.443 (72)	15,3 (154)	21,4 (156)
12459	2.184	4,33 (152)	5,53 (153)	7,54 (148)	3,5 (89)	66 (152)	365 (159)	503 (172)	2.432 (77)	15,0 (158)	20,7 (169)
12487	615	4,51 (129)	5,67 (139)	7,26 (157)	1,7 ⁵⁾	66 (153)	374 (146)	513 (168)	2.358 (98)	15,9 (140)	21,7 (151)
12489	886	4,74 (111)	6,02 (105)	7,81 (138)	1,4 (23)	65 (159)	391 (132)	528 (156)	2.377 (90)	16,5 (126)	22,2 (147)
12524	694	4,89 (98)	5,82 (130)	8,00 (129)	2,5 (68)	75 (49)	436 (93)	594 (107)	2.471 (66)	17,7 (96)	24,0 (110)
12526	119	4,38 (151)	6,15 (96)	8,59 (105)	1,5 ⁵⁾	70 (105)	430 (97)	577 (120)	3.123 (23)	13,8 (176)	18,5 (183)
12527	243	5,49 (43)	6,73 (71)	9,55 (80)	3,7 ⁵⁾	72 (76)	485 (69)	636 (80)	3.120 (24)	15,5 (150)	20,4 (172)
12555	1.274	4,61 (117)	6,02 (106)	9,00 (93)	2,3 (61)	67 (144)	403 (120)	544 (141)	2.510 (63)	16,1 (136)	21,7 (152)
12557	1.091	4,44 (139)	5,77 (131)	9,09 (90)	5,1 (118)	68 (126)	393 (130)	535 (149)	2.300 (115)	17,1 (110)	23,3 (127)
12559	412	4,51 (130)	5,91 (119)	8,00 (130)	1,0 (8)	71 (91)	416 (111)	565 (133)	2.439 (74)	17,1 (109)	23,1 (130)
12587	409	5,51 (36)	6,85 (64)	9,82 (75)	1,7 ⁵⁾	69 (117)	473 (72)	618 (86)	2.555 (53)	18,5 (83)	24,2 (104)
12589	158	4,50 (132)	7,16 (49)	10,86 (51)	—	91 (5)	648 (17)	838 (20)	3.360 (15)	19,3 (67)	24,9 (93)
Bezirk ¹⁾	10.146	4,53	5,85	8,24	2,2	67	392	533	2.499	15,7	21,3
Berlin ¹⁾	136.282	4,30	6,11	10,96	3,3	71	434	601	2.457	17,7	24,4

1) Median 2) nur 139 PLZ-Gebiete im Ranking berücksichtigt 3) enthält Betriebskosten (BBU 2008) 2,10 €/m² (Ost) bzw. 2,60 €/m² (West) 4) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft 5) Fallzahl bedingt aussagekräftig
 () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten
 Quellen: IDN ImmoDaten, GfK GeoMarketing (Kaufkraft), Techem-empirica (Leerstand), Bearbeitung: CB Richard Ellis



Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
10117	Mitte	Unter den Linden	97
14163	Steglitz-Zehlendorf	Zehlendorf-Mitte	92
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	91
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	91
12589	Treptow-Köpenick	Rahnsdorf	91

1) Mittelwert der Angebote

Die höchsten Quadratmetermieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	11,52
10178	Mitte	Hackescher Markt	11,00
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	10,03
10115	Mitte	Chausseestraße	9,84
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,76

1) Median der Angebote

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13053	Lichtenberg	Alt-Hohenschönh.	12,3
12055	Neukölln	Richardplatz	10,4
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	10,2
14169	Steglitz-Zehlendorf	Clayallee Süd	9,4
12059	Neukölln	Weigandufer	9,4

1) nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.037
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee/Schlach.	3.929
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	3.926
14089	Spandau	Gatow/Kladow	3.860
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	3.817

1) je Haushalt und Monat

Die höchsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	49,9
10178	Mitte	Hackescher Markt	47,4
10789	Charlottenburg-Wilmersdorf	Tauentzienstraße	39,7
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	37,5
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	36,3

1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Kaufkraft

Die lebendigsten Märkte

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Anzahl der Mietangebote
13585	Spandau	Neustadt	2.274
12459	Treptow-Köpenick	Oberschöneweide	2.184
10245	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostkreuz	1.734
13409	Reinickendorf	Residenzstraße	1.721
13587	Spandau	Hakenfelde	1.677

1) Median im obersten Marktsegment

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	58
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	58
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	59
13059	Lichtenberg	Wartenberg	60
10409	Pankow	Ostseestraße	61

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die niedrigsten Quadratmetermieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	4,25
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,29
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,44
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	4,50
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	4,51

Quelle: IDN ImmoDaten; Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	0,4
12439	Treptow-Köpenick	Niederschöneweide	0,5
10409	Pankow	Ostseestraße	0,8
12435	Treptow-Köpenick	Treptower Park	0,8
12353	Neukölln	Buckow-Ost	0,9

Quelle: Techem-empirica

Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	1.914
10409	Pankow	Ostseestraße	1.981
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	1.985
10249	Friedrichshain-Kreuzberg	Volkspark Friedrichsh.	1.992
10367	Lichtenberg	Stadtpark	2.016

Quelle: GfK GeoMarketing

Die niedrigsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,2
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	17,3
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	18,2
12357	Neukölln	Rudow-Ost	18,3
12526	Treptow-Köpenick	Bohnsdorf	18,5

Bearbeitung: CB Richard Ellis

Die luxuriösesten Märkte

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ in €/Monat
10785	Mitte	Potsdamer Platz	17,63
10178	Mitte	Hack. Markt/Alex.	16,80
10789	Charlottenburg-Wilmersdorf	Tauentzienstraße	16,59
10117	Mitte	Unter den Linden	16,53
10961	Friedrichshain-Kreuzberg	Gneisenaustraße	16,00

Bearbeitung: CB Richard Ellis