

Der WohnmarktReport von GSW und Jones Lang LaSalle ist die umfassende aktuelle Erhebung über den Berliner Wohnungsmarkt. Ergänzt wird der WohnmarktReport 2007 um den 1. Berliner WohnkostenAtlas. Dieser enthält Einzeldaten für die 189 Postleitzahlgebiete hinsichtlich Miethöhen, Wohnungsgrößen, Einkommen und der örtlichen Wohnkostenbelastung.

Die Fundamentaldaten sprechen für Wachstum auf dem Wohnungsmarkt



Foto: Thomas Duchaufour/Ptopia

Mit WohnkostenAtlas und Immobilienuhr

Berlin: Große Potenziale am Wohnungsmarkt

Die Mieten angebotener Wohnungen sind in Berlins teuerstem Quartier fast viermal so hoch wie im billigsten. Bewohner der City rund um die Friedrichstraße müssen beim Bezug einer neuen Wohnung im Schnitt fast die Hälfte des dortigen Haushaltseinkommens für die Kaltmiete aufwenden. Dagegen ist die Wohnkostenbelastung in einigen Außengebieten minimal: Wohnungen in Wittenau im Norden der Stadt und in Biesdorf im Osten werden für Kaltmieten angeboten, die nur rund 15 Prozent der Haushaltseinkommen in diesen Quartieren entsprechen.

Das sind einige Ergebnisse des ersten Berliner WohnkostenAtlas, der in dieser Ausgabe des WohnmarktReports erscheint. Das führende Berliner Wohnungsunternehmen GSW Immobilien GmbH und die internationale Immobilienberatung Jones Lang LaSalle legen detaillierte Daten für die 189 Postleitzahlgebiete der Stadt vor. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung: „Die absoluten Wohnkosten sagen über ein Quartier längst nicht alles aus. Weit mehr erfährt man, wenn man sie zu den Einkommen der Bewohner in Beziehung setzt.“

Diese Relation zeigt den Grad der Wertschätzung für viele Wohnlagen, zum Beispiel die City. Und sie zeigt nicht zuletzt, wo für Mieter die Grenzen der Belastbarkeit erreicht oder gar überschritten sind, wo das Mietniveau zu einem Wandel der Bevölkerungsstruktur führt und wo Potenziale für

Mietsteigerungen bestehen. Für diese Analyse haben GSW und Jones Lang LaSalle zahlreiche Daten erhoben. Andrew Groom (European Director Jones Lang LaSalle, Head of Valuation & Transaction Advisory): „Wir haben fast 44.500 Mietangebote für 3,3 Millionen Quadratmeter Wohnfläche ausgewertet, nach Postleitzahlgebieten sortiert und mit den Einkommensdaten dieser Gebiete in Beziehung gesetzt. Eine derart feinkörnige Wohnungsmarktanalyse hat es vorher in Berlin noch nicht gegeben.“

Vor der räumlich differenzierten, sehr kleinteiligen Analyse steht im hier vorliegenden WohnmarktReport eine dynamische Betrachtung der Wohnkostenentwicklung in den zwölf Berliner Stadtbezirken. Hier war die Entwicklung im Jahr 2007 relativ ruhig. 2006 hatte es einen spürbaren Anstieg der Miet- und Kaufpreise gegeben – ein Umschwung nach einer langen Periode der Stagnation und des Rückgangs. 2007 verfestigten sich Mieten und Preise auf diesem Niveau, obwohl sich die Konjunktur- und Arbeitsmarktlage Berlins deutlich verbesserte. Andrew Groom erklärt es so: „Immobilienpreise und Mieten gehen zwar mit der Konjunktur, folgen ihr aber zeitverzögert, da Umzugs- und Kaufentscheidung erst nach einer Erhöhung der Einkommen getroffen werden.“ Daher kann es 2008 zu einer scheinbar paradoxen Entwicklung kommen: Das Wirtschaftswachstum dürfte sich leicht abschwächen, der Immobilienmarkt sich jedoch zugleich beleben.

189 Stadtteile im Fokus

Die fundamentalen Tendenzen des Berliner Wohnungsmarkts deuten aber nach wie vor auf Verknappung. Die Zahl der Einwohner steigt leicht, die der nachfragerrelevanten Haushalte auf dem Wohnungsmarkt wahrscheinlich deutlich stärker. Sie beträgt derzeit etwa 1,73 Millionen und steigt nach verschiedenen Szenarien des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bis 2012 um etwa 20.000 bis knapp 90.000, im mittleren Szenario um etwa 7.500 im Jahr. Auf der anderen Seite ist der Wohnungsneubau unverändert schwach. In den ersten elf Monaten des Jahres 2007 wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes nur 4.366 Wohnungen fertiggestellt.

Davon entstanden jeweils etwa 50 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Geschossbauten. Die aufs Gesamtjahr hochgerechnete Zahl von knapp 2.400 zusätzlichen Wohnungen in Geschossbauten entspricht nur etwa 1,4 Promille des Berliner Bestands in mehrgeschossigen Häusern. Das Baugehen hat sich trotz der guten Konjunktur nicht belebt: Bei den Bauanträgen registrierte das Statistische Landesamt von Januar bis November 2007 gegenüber dem Vorjahr einen weiteren Rückgang um etwa 20 Prozent.

Der Bestand schrumpft auf der anderen Seite durch Abrisse, durch Marktentzug wegen Unbenutzbarkeit oder Unvermietbarkeit, durch

Umnutzungen oder Zusammenlegungen. Bis auf die amtlich registrierten Abrisse wird diese Schrumpfung nicht erfasst.

Die Kluft zwischen geringem Angebot und wachsender Nachfrage vertieft sich in begehrten City- und Cityrandgebieten besonders stark. Hier besteht einerseits ein gewisser Druck zur Umnutzung von einzelnen Wohnungen oder ganzen Häusern – weg vom Wohnen, hin zur Büronutzung oder zum Handel. Andererseits sind diese Lagen auch zum Wohnen gefragt, bei City-Beschäftigten ebenso wie bei wohlhabenden und rüstigen Senioren, bei Studenten und jungen Leuten sowie bei einem bürgerlichen Publikum, das Interesse an großzügigen Geschosswohnungen und an Stadthäusern zeigt. Da freie Grundstücke knapp und teuer sind, ist das Potenzial des Wohnungsneubaus für diese Nachfrager begrenzt.

Außerhalb der City-Kerngebiete sind die Wohnungsmärkte wesentlich entspannter. Das ermöglicht es auch Bürgern mit niedrigem Einkommen, in Fußwegentfernung zu den Zentren zu wohnen. Wie sich diese Quartiere entwickeln, hängt stark von der jeweiligen Bausubstanz, der sozialen Zusammensetzung und von Parametern wie der Wohnumfeldqualität und den Bahnverbindungen ab. Auch hier fallen einige Quartiere schon jetzt in die

GSW: Führend in Berlin

Die GSW ist mit rund 75.000 eigenen und gemanagten Wohnungen das führende private Wohnungsunternehmen in Berlin. Sie wurde 1924 gegründet und vom Land Berlin im Jahr 2004 durch ein internationales Konsortium privatisiert. Seitdem hat sich das Unternehmen für die Herausforderungen der sich dynamisch wandelnden Immobilienwirtschaft aufgestellt. Mietern und Käufern bietet die GSW attraktive Wohnungen in sorgfältig entwickelten Umfeldern zu guten Konditionen. Kundennah setzt das Unternehmen seine ganze Erfahrung und sein Branchen-Know-how zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien ein. Mit zuverlässigem Service sorgt es dafür, dass sich die Mieter rundum wohlfühlen. Bei alledem ist sich die GSW der sozialen Verantwortung für Berlin bewusst.

Jones Lang LaSalle: Weltweiter Berater

Jones Lang LaSalle ist einer der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater und bietet strategische, multidisziplinäre Dienstleistungen und Problemlösungen für Gewerbeimmobilien-Eigentümer, -Nutzer und -Investoren.

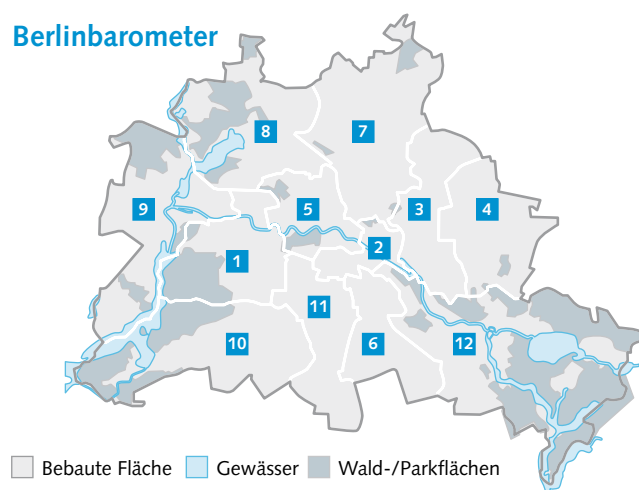
Das Unternehmen ist in mehr als 450 Städten in über 50 Ländern tätig und machte 2006 einen Jahresumsatz von mehr als 2 Mrd. Euro. Es bietet Eigentümern und Nutzern von gewerblichen Immobilien sowie Investoren ein umfassendes integriertes Immobilien- und Investment-Management-Know-how auf lokaler, regionaler und internationaler Ebene. In den deutschen Büros von Jones Lang LaSalle in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Wiesbaden arbeiten über 500 Mitarbeiter.

Spitzengruppe der besonders begehrten Lagen, andere dürften noch längere Zeit preisgünstig und für jedermann erschwinglich bleiben.

Dass Berlin im Vergleich zu anderen Städten mittel- und langfristig ein großes Aufholpotenzial hat, ist auch die vorherrschende Einschätzung internationaler Investoren. Während ein

Teil der Erwerber der Jahre nach der Jahrtausendwende auf raschen Wiederverkauf setzte, dominieren jetzt die langfristig denkenden Anleger. Sie setzen auf wachsende Nachfrage und Kaufkraft und auf einen Nachholbedarf bei den Mieten gerade in heute noch unterschätzten Quartieren, die der Wohnkosten-Atlas präsentiert.

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einkommen ¹⁾ in €/Monat	Arbeitslosenquote ²⁾ in %
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	1.025	15,2
2 Friedrichshain-Kreuzberg	825	18,6
3 Lichtenberg	925	13,5
4 Marzahn-Hellersdorf	875	14,3
5 Mitte	800	16,3
6 Neukölln	825	18,7
7 Pankow	1.000	11,8
8 Reinickendorf	900	12,8
9 Spandau	900	15,5
10 Steglitz-Zehlendorf	1.075	9,1
11 Tempelhof-Schöneberg	925	11,6
12 Treptow-Köpenick	975	12,0
Berlin gesamt	900	14,2

1) durchschnittl. monatl. Nettoeinkommen pro Kopf, inkl. zum Haushalt gehörender Kinder 2006 2) Stand:12/2007

Stadtbezirk	Einwohner ³⁾	Einwohnerentwicklung ³⁾	HH-Nettoeinkommen ⁴⁾ in €/Monat	Fläche in km ²	Bevölkerungsdichte Einwohner/km ²	Mietangebote ^{5, 6)} 2007	Kaufangebote ^{5, 6)}
Charlottenburg-Wilmersdorf	315.680	123	1.980	64,7	4.774	17.471	178
Friedrichshain-Kreuzberg	266.236	379	1.702	20,2	12.861	9.399	84
Lichtenberg	257.743	995	1.598	52,3	4.781	20.034	184
Marzahn-Hellersdorf	249.770	-111	1.763	61,8	3.991	7.475	301
Mitte	327.129	707	1.544	39,5	8.148	24.225	230
Neukölln	305.664	206	1.708	44,9	6.725	16.218	307
Pankow	359.618	1408	1.776	103,1	3.411	21.192	334
Reinickendorf	242.008	-437	1.906	89,5	2.705	9.476	333
Spandau	224.236	-68	1.779	91,9	2.356	9.265	271
Steglitz-Zehlendorf	288.522	-53	2.251	102,5	2.785	9.998	382
Tempelhof-Schöneberg	331.844	-222	1.841	53,1	6.137	10.991	330
Treptow-Köpenick	236.271	-253	2.022	168,4	1.388	16.234	295
Berlin Durchschnitt	3.404.721	684	1.808	891,9	3.750	171.978	3.178

3) Ende 2006 bis Mitte 2007 4) Durchschnitt 5) erfasste Angebote 2007 6) Mehrfamilienhäuser

Quelle: Jones Lang LaSalle, Stat. Landesamt, GfK Bevölkerungsstrukturdaten 2006, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen



Foto: Martina Berg/Plötzia

Mieten: Leichter Anstieg

Das mäßige Wachstum erklärt sich zu einem Gutteil dadurch, dass von einigen Marktakteuren das Mieterhöhungspotenzial bereits in den Vorjahren ausgeschöpft wurde. Das dürfte aber nur für kurze Zeit gelten. Wie das Einleitungskapitel zeigt, ist vor allem mittel- und längerfristig das Potenzial für einen weiteren Anstieg groß. Die zwölf Bezirke in alphabetischer Reihenfolge:

In **Charlottenburg-Wilmersdorf** legten die Angebotsmieten zwischen der ersten und zweiten Jahreshälfte 2007 spürbar zu. Nach vorheriger Stagnation haben offenbar viele Mietinteressenten diesen Bezirk neu entdeckt. GSW und Jones Lang LaSalle erwarteten jedoch für 2008 nur noch einen gedämpften Anstieg.

Friedrichshain-Kreuzberg weist einen leichten Mietanstieg aus. Es gilt inzwischen über weite Strecken als innerstädtischer Alternativstandort zur City. Die lokale Kaufkraft liegt bisher aber mit der in Neukölln am unteren Rand in Berlin. Trotzdem liegt das Mietniveau wegen der Innenstadtlage leicht über dem Berliner Durchschnitt.

Lichtenberg war 2007 der Spitzenreiter bei den Angebotsmieten. Sie stiegen zwischen der ersten und zweiten Jahreshälfte um 7,5 Prozent. Das erklärt sich auch durch einen Nachholeffekt: Zuvor hatte Lichtenbergs Mietniveau besonders niedrig gelegen; nunmehr zeigte sich, dass es einige Luft nach oben gab.

In **Marzahn-Hellersdorf** tendierten in der jüngsten Vergangenheit die Mieten insgesamt leicht abwärts. Phasen mit leichtem Anstieg wechselten mit Perioden des Rückgangs ab. Der östliche Stadtrandbezirk mit seinen zahlreichen Plattenbauten hat Berlins niedrigstes Mietniveau und dürfte diese Position auf absehbare Zeit halten.

Mitte ist auch auf dem Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich strukturiert: Es gibt begehrte, hochpreisige Wohnungen im Zentrum der Stadt, aber auch ausgedehnte Altbauquartiere mit eher niedrigem Standard in den Bezirksteilen Tiergarten und Wedding. Der zuletzt verzeichnete Rückgang dürfte vor allem diesen Quartieren zuzuschreiben sein.

Neukölln holt auf. Die grünen Quartiere in Britz, Buckow und Rudow sind von jeher beliebt. Teile des großen Altbaugebiets von Neukölln-Nord zeigen nunmehr Ansätze von Szenevierteln; hier gehen von Kreuzberg positive Impulse aus. 2007 zogen die Mieten fast im gesamten Stadtbezirk an.

Pankow erlebte Anfang 2007 ein Zwischentief. Es ist jedoch nach wie vor Berlins Bezirk mit dem stärksten Bevölkerungswachstum und einer entsprechend lebhaften Nachfrage, die sich sowohl auf Innenstadgebiete wie Prenzlauer Berg als auch auf grüne Vorstädte wie Alt-Pankow, Weißensee und Wilhelmsruh verteilt.

Reinickendorf weist alte Industriestandorte mit aktuellen Strukturproblemen auf, aber auch begehrte Quartiere in Wald- und Wassernähe sowie die Großsiedlung Märkisches Viertel. Im Durchschnitt stagniert die Mietentwicklung; die einzelnen Quartiere müssen jedoch sehr differenziert betrachtet werden.

Spandau am westlichen Stadtrand Berlins zeigt eine sehr ruhige Marktentwicklung ohne ausgeprägten Mietsrend. Das Mietniveau gehört zu den niedrigsten in der Stadt; auch in land-

Für den WohnmarktReport wurden rund 172.000 Mietangebote aus dem Jahr 2007 ausgewertet

In der Mehrzahl der Berliner Stadtbezirke und im Gesamtdurchschnitt der Stadt stiegen die Mieten angebotener Wohnungen auch im Verlauf des Jahres 2007 an. Das stärkste prozentuale Plus verzeichneten hierbei die Bezirke Lichtenberg und Neukölln, in denen die Mietentwicklung in den Jahren zuvor besonders gedämpft gewesen war. Ausreißer nach unten stellten die Bezirke Mitte und Marzahn-Hellersdorf dar. Der durchschnittliche Anstieg der Angebotsmieten in Berlin insgesamt klingt mit 1,7 Prozent bescheiden.

Tendenz nach oben

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2. Halbjahr 2007 in €/m²/Monat

Stadtbezirk	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	Schwerpunkt ¹⁾ Veränd. ²⁾ zu 1. Hj. 07	Trend ³⁾	Leerstand ⁴⁾ in %
Charlottenburg-Wilmersdorf					6,8 – 7,2	7,1 +2,9	↗	4,4
Friedrichshain-Kreuzberg					5,9 – 6,2	6,0 +1,7	↗	5,1
Lichtenberg					5,4 – 5,7	5,7 +7,6	↗	4,7
Marzahn-Hellersdorf					4,6 – 4,9	4,7 -2,1	↘	13,9
Mitte					5,8 – 7,2	5,8 -4,9	↘	6,2
Neukölln					5,1 – 5,3	5,3 +3,9	↗	4,6
Pankow					5,8 – 6,0	5,9 +1,7	↗	5,1
Reinickendorf					5,3 – 5,4	5,4 0	↔	3,1
Spandau					5,2 – 5,5	5,2 0	↔	3,1
Steglitz-Zehlendorf					6,4 – 6,9	6,6 +1,5	↗	3,0
Tempelhof-Schöneberg					5,9 – 6,1	6,1 +3,4	↗	5,6
Treptow-Köpenick					5,5 – 5,6	5,6 0	↔	3,6
Berlin Durchschnitt					5,8 – 5,9	5,9 +1,7	↗	5,2

1) am häufigsten angeboten, kein Mittelwert, in Euro 2) in % 3) 18-Monats-Trend 4) 12/2006 Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle, Techem/Empirica

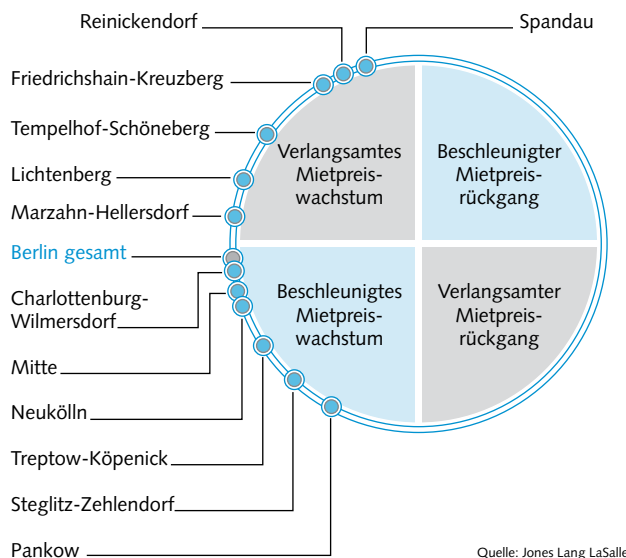
Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

Der WohnmarktReport berücksichtigt ausschließlich Neuvermietungsangebote für Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau in Berlin. Für ihn wurden im Jahr 2007 rund 172.000 Mietangebote in Berlin erfasst. Von diesen 172.000 Mietangeboten wurden die oberen und unteren 25 Prozent bei der Ermittlung der Mietspanne und des Schwerpunkts der Mieten nicht berücksichtigt. Damit sind sie von Ausreißern bereinigt – Wohnungen mit Ofenheizung, nicht renovierte Altbauten etc. im unteren Segment, Luxuswohnungen im oberen. In die Mietspanne und in die Schwerpunktmiete sind damit rund 86.000 Mietangebote eingeflossen. Der durchschnittliche Mietpreis wurde als Median der eingeflossenen 86.000 Mietangebote errechnet, um auch hier Ausreißer zu glätten und den Schwerpunkt der am Markt aufgerufenen Mieten zu ermitteln. Die Werte wurden auf die zweite Nachkommastelle gerundet.

Immobilienuhr Mietwohnungen

2. Halbjahr 2007

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende Dezember 2007 befinden. Die lokalen Märkte können sich auf der Uhr in verschiedene Richtungen und in verschiedener Geschwindigkeit bewegen. Die Uhr ist eine zweckmäßige Methode zum Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Mietzyklus.



schaftlich attraktiven Lagen am Spandauer See und am Spandauer Forst kann man günstig wohnen.

Steglitz-Zehlendorf verzeichnete 2007 leicht schwankende Angebotspreise auf Berlins zweithöchstem Niveau nach dem von Charlottenburg-Wilmersdorf. Der Bezirk zeichnet sich durch eine gute Sozialstruktur, attraktive grüne Quartiere und gute Verkehrsanbindungen zum Zentrum aus. Investitionen in diesem Teil der Stadt sind auf längere Sicht besonders krisenfest.

Tempelhof-Schöneberg weist einen stabilen positiven Mieltrend auf. Dies betrifft sowohl die innerstädtischen Schöneberger Quartiere als auch grüne, gut angebundene äußere Gebiete wie Mariendorf und Lichtenrade. Mit dem bisherigen Tempelhofer Flughafengelände hat der Bezirk Berlins größtes künftiges Entwicklungsgebiet.

Treptow-Köpenick hat im Durchschnitt eine sehr ruhige Mietentwicklung. Aber auch hier gibt es ein deutliches internes Gefälle zwischen Grünlagen wie Friedrichshagen und reizvollen Quartieren rund um die Köpenicker Altstadt sowie einstigen Industriegebieten wie zum Beispiel Oberschöneweide.

Eine wichtige Größe für die Beurteilung von Investitionsentscheidungen ist auch der Wohnungsleerstand. Sein Umfang ist in der Stadt umstritten. So versucht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ihn auf der Grundlage der Stromzähleranalyse des Energieversorgers Vattenfall zu ermitteln. Danach standen Anfang 2006 156.400 Wohnungen leer, das sind 8,3 Prozent aller Wohnungen in der Stadt und etwa 4.000 mehr als Anfang 2005. In dieser Zeit ist der Leerstand ab dem ersten Tag erfasst. Der Leerstand von Wohnungen, für die mindestens sechs Monate kein Stromzählervertrag bestand, belief sich laut BBU zum 1.1.2006 auf eine Quote von 5,8 Prozent. Dagegen definieren das Immobilienforschungsinstitut Empirica und die Firma Techem, die den Energie- und Wasserverbrauch von Wohnungen erfasst, eine „marktaktive Leerstandsquote“. Hier werden nur solche Wohnungen als leer eingestuft, für die aktuell keine Miete bezahlt wird. Die Grundgesamtheit dieses Index bilden die von Techem betreuten Wohnungen, insbesondere professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung inklusive Fernwärme und/oder zentraler Warmwasserversorgung (inkl. Fernwärme). Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schlichthausungen ohne Zentralheizung oder Warmwasserversorgung werden nicht erfasst. Nur dieser Leerstand ist

Der Leerstand wird oft überschätzt

Die aktuelle Preisberuhigung bietet Investoren Einstiegschancen, bevor die absehbare Wohnungsverknappung auf dem Markt greift

Eine Immobilienuhr für den Wohnungsmarkt

Auf der Immobilienuhr kann die Position eines Immobilienmarkts in seinem Entwicklungszyklus angegeben werden. Sie wurde erstmals von Jones Lang LaSalle verwendet, um einen Überblick der verschiedenen Märkte zu geben. Die Immobilienuhr baut darauf auf, dass sich Immobilienmärkte zyklisch entwickeln. Auf sehr hohe Immobilienpreise folgt ein sich beschleunigender Rückgang der Werte (Überbauung, auf der Uhr Position 0 Uhr bis 3 Uhr), der sich Richtung Tiefpunkt verlangsamt (Marktberreinigung, 3 Uhr bis 6 Uhr). Nachdem die Talsohle durchschritten ist, beginnen die Preise mit wachsender Geschwindigkeit wieder zu steigen (Marktstabilisierung, 6 Uhr bis 9 Uhr), mit Annäherung an das höchste Preisniveau verlangsamt sich der Preisanstieg (Expansion, 9 Uhr bis 12 Uhr).

Begründet werden kann die zyklische Entwicklung von Immobilienmärkten mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Bestandszuwachs an neuen Flächen typischerweise in der Situation der Überbauung am stärksten, schwächt sich in der Phase der Marktberreinigung ab und kann in den Phasen mit Mietpreissteigerungen im Extremfall negativ sein. Der Grund hierfür ist, dass die Immobilien, die in den expansiven Phasen in Reaktion auf die Preissteigerungen für Immobilien geplant wurden, erst fertiggestellt werden, wenn sich der Markt bereits in einer neuen Phase befindet. Immobilien, die in einer Situation niedriger Immobilienpreise geplant werden bzw. gerade nicht geplant werden, werden in den Phasen mit verstärkter Nachfrage fertiggestellt und können der Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt. Bewegungen auf der Immobilienuhr können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen.

für die Mehrzahl der Eigentümer und Investoren „marktaktiv“, denn die Einzelhäuser und die Schlichthausungen stehen nicht in Konkurrenz zu seinen Beständen – ebenso wenig wie baufällige Wohnungen, die nach der Stromzählermethode ebenfalls erfasst werden. Auf dieser Basis ermittelten Techem/Empirica für Ende 2006 lediglich einen Leerstand von 5,2 Prozent, mit sinkender Tendenz.

Investoren bietet sich ein breites Spektrum an Chancen-Risiko-Profilen und an Einstiegsniveaus. Relativ niedrige Anfangsrenditen, doch eine besonders gute Wertentwicklung ist in den guten Lagen von Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Steglitz-Zehlendorf zu erwarten.



Foto: Wohnmarktreport

Kaufpreise: Gleichstand auf hohem Niveau

Die Entwicklung der Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser hat sich nach einem mehrjährigen Anstieg zuletzt beruhigt. Nach einem Anstieg um rund 15 Prozent im Vorjahr verharren sie 2007 in den meisten Bezirken in der zuvor erreichten Höhe. Der außerordentliche Anstieg der Vorjahre erklärt sich durch die Entdeckung Berlins durch institutionelle wie private internationale Investoren (siehe S. 6).

Eine Spitzenstellung bei den Preisen nimmt Charlottenburg-Wilmersdorf ein. Hier befinden sich zahlreiche hochwertige Wohn- und Geschäftshäuser in zentralen und gutbürgerlichen Lagen. Sozialstruktur, Wohnumfeld und Infrastruktur sind in der Regel gut, die Entwicklung der Stadtteile ist stabil. Hierfür nehmen Investoren auch relativ niedrige Anfangsrenditen in Kauf. An zweiter Stelle steht Steglitz-Zehlendorf – ebenso wie der

Spitzenreiter ein bürgerlicher Bezirk, in dem jedoch das Preisniveau insgesamt homogener ist und es weniger „Ausreißer“ nach oben und unten gibt.

Rang drei bei den Schwerpunktpreisen nimmt überraschenderweise Spandau ein. Auch hier haben sich die Investments offensichtlich auf zentrale Lagen mit höheren Mieteinnahmen konzentriert. Dem Preisniveau in der Gesamtstadt entsprechen die Schwerpunktpreise von Pankow, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. Alle drei Bezirke zeichnen sich durch eine sehr heterogene Struktur aus. Entsprechend unterschiedlich sind in allen drei Bezirken die Investment-Optionen und -preise – was im rein rechnerischen Durchschnitt dem mittleren Berliner Niveau entspricht. In Tempelhof-Schöneberg kann auch aus dem jüngsten Sinken der Schwer-

punktpreise kein Trend abgeleitet werden, der für den heterogenen Gesamtbezirk gilt.

In Friedrichshain-Kreuzberg finden sich Berlins niedrigste Quadratmeterpreise am unteren Ende und Berlins höchste am oberen. Lichtenberg gehört auf den ersten Blick zu den Verlierern – allerdings deshalb, weil es zuvor einige besonders hochpreisige Angebote gegeben hatte, die jetzt am Lichtenberger Markt nicht mehr zu verzeichnen waren. Im Vergleich zu 2006 sind die heutigen Preise nach wie vor

deutlich höher. Das gilt auch für Neukölln, wo sich nach einem außerordentlichen Anstieg bis 2006 anschließend die Preise beruhigten. Klarster Verlierer war dagegen Marzahn-Hellersdorf.

Auf den ersten Blick überraschend ist die niedrige Position von Mitte. Eine Erklärung hierfür lautet, dass in den hochpreisigen zentralen Lagen nicht die vom Wohnen dominierten Objekte vorherrschen, sondern Gewerbebauten, denen teilweise Wohnungen beigemischt sind. Somit konzentriert sich das Wohnhausgeschäft auf die baulich und sozial teils heiklen Bezirksrandlagen im Wedding und Tiergarten. Relativ niedrig sind die Preise auch in Treptow-Köpenick. Er gehört zwar insgesamt zu den eher aufstrebenden Bezirken Berlins, liegt aber teilweise sehr innenstadtf fern.

Insgesamt ist die jüngste Preispause kein Anzeichen für eine Trendwende nach unten. Andrew Groom (European Director Jones Lang LaSalle, Head of Valuation & Transaction Advisory): „Auf mittlere und längere Sicht sprechen die Fundamentaldaten für eine erneute Aufwärtsentwicklung. Investoren können die zuletzt gedämpfte Preisentwicklung nutzen, um das Wertsteigerungspotenzial auszuschöpfen.“

Ruhepause

Kaufpreisspanne 2. Halbjahr 2007 in €/m²

Stadtbezirk	0	1.000	2.000	3.000	Schwerpunkt ¹⁾ Veränd. ²⁾ zu 1. Hj. 07	Trend ³⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf					1.200 – 2.600	1.900 0
Friedrichshain-Kreuzberg					800 – 2.600	1.300 +8,3
Lichtenberg					1.000 – 1.500	1.300 -7,1
Marzahn-Hellersdorf					1.000 – 1.500	1.200 -14,3
Mitte					800 – 1.400	1.200 0
Neukölln					1.200 – 1.400	1.300 0
Pankow					1.300 – 1.600	1.500 0
Reinickendorf					1.500 – 2.000	1.500 0
Spandau					1.300 – 1.700	1.600 0
Steglitz-Zehlendorf					1.400 – 2.100	1.700 0
Tempelhof-Schöneberg					1.500 – 1.600	1.500 -11,8
Treptow-Köpenick					1.100 – 1.500	1.200 0
Berlin Durchschnitt					1.400 – 1.600	1.500 0

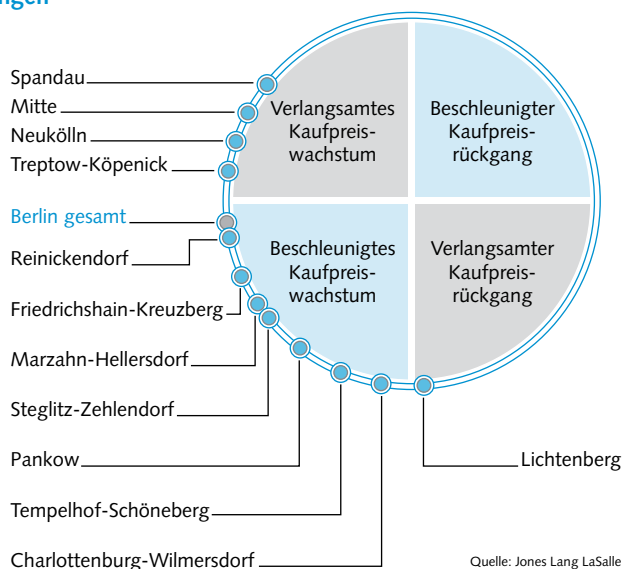
1) am häufigsten angeboten, kein Mittelwert, in Euro 2) in % 3) 18-Monats-Trend

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Immobilienuhr Käufe Wohnungen

2. Halbjahr 2007

Das Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Kaufpreis-Kreisläufe Ende Dezember 2007 befinden. Die Uhr dient dem Vergleich der relativen Position der einzelnen Stadtbezirke in ihrem Zyklus. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investmentmarkt. Die Positionen beziehen sich ausschließlich auf Durchschnitts Kaufpreise.



Quelle: Jones Lang LaSalle

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Kaufangebote

Der WohnmarktReport berücksichtigt ausschließlich Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau, von denen im Jahr 2007 3.187 erfasst wurden. Hiervon wurden die oberen und unteren 25 Prozent nicht berücksichtigt. Damit sind sie von Ausreißern bereinigt – Wohnungen mit Ofenheizung, nicht renovierte Altbauten etc. im unteren Segment, Luxuswohnungen im oberen. In die Kaufpreisspanne und in den am häufigsten angebotenen Kaufpreis sind damit rund 1.589 Angebote eingeflossen. Der durchschnittliche Kaufpreis wurde als Median der eingeflossenen 1.589 Kaufangebote errechnet, um auch hier Ausreißer zu glätten und den Schwerpunkt der am Markt aufgerufenen Kaufpreise zu ermitteln.

Transaktionen: Wandel bei Investoren

Als 1998 die Wohnungsbaugesellschaft Gehag privatisiert wurde und im Jahr 2000 Lone Star Funds rund 2.300 Wohnungen in Hellersdorf erwarb, stieß dies noch auf verbreitetes Unverständnis. In den folgenden Jahren ließ die Verwunderung mit jedem großen Investment-Deal nach: Internationale erwarben unter anderem die kommunale GSW mit 70.000 eigenen und verwalteten Wohnungen und die bis zuletzt bundeseigene Gagfah mit 27.000 Wohnungen in der Stadt. Hinzu kam eine Unzahl kleinerer Investments mit ein- bis vierstelligen Wohnungszahlen.

Ein Motiv aller Investoren war gleich: Berlins im deutschen und internationalen Maßstab niedrige Wohnimmobilienpreise. Doch die Strategien der Investoren unterschieden sich stark; ihre Tätigkeiten nach dem Kauf deckten fast das ganze Spektrum von Handlungsweisen auf dem Wohnungsmarkt ab. Bestände wurden modernisiert oder in ihrem Zustand belassen; Leerstände wurden abgebaut oder zwecks leichter Sanierung oder Vermarktung temporär gefördert. Es gab Niedrigmieten-Strategien, verbunden mit wenigen Investitionen, um die Wohnungen billig zu vermarkten, aber auch ehrgeizige Aufwertungsprojekte. Erworbene Wohnungen wurden einzeln oder en bloc weiterverkauft, in eigene Fonds eingebracht und vermarktet, doch entgegen anfänglichen Prognosen blieb der größte Teil der Wohnungen bis heute im Besitz seiner Erwerber.

In der Stadt stießen die Investoren auf sehr unterschiedliche Reaktionen. Finanzpolitiker begrüßten die Entlastung öffentlicher Haushalte durch den Verkauf; Wohnungspolitiker erhofften je nach Standpunkt eine Belebung der Märkte, mehr Investments und stärker-

re Kundenorientierung. Oder sie äußerten widersprüchliche Befürchtungen von Luxusmodernisierung bis zum Investitionsstreik mit folgendem Verfall. (Manche unterstellten auch denselben Investoren beides zugleich.) Eine Zwischenbilanz nach sieben Jahren internationaler Investments zeigt: Die Käufer verhielten und verhalten sich in aller Regel wesentlich unspektakulärer, als von ihnen erwartet oder befürchtet worden war. Sie agieren marktorientierter als kommunale Unternehmen, dennoch liegt ihr durchschnittliches Mietniveau teilweise unter dem Durchschnitt der öffentlichen Wohnungswirtschaft in Berlin. Und große Investoren haben sich auf eine langfristige Bestands- und Aufwertungsstrategie eingestellt. Dieses nachhaltig orientierte Geschäftsmodell erscheint aussichtsreicher als ein Buy and Sell mit häufigem Umschlag der Wohnungsbestände.

Das Bild der Anleger hat sich in jüngerer Zeit deutlich gewandelt: In den ersten Jahren des Investment-Booms dominierten Finanzinvestoren mit relativ kurzen Anlageperspektiven. Sie nahmen teils hohe Fremdfinanzierungen auf, deren Zinssätze in aller Regel deutlich unter den Mietrenditen lagen. Damit erzielten sie einen entsprechend hohen Hebeleffekt des eingesetzten Eigenkapitals. Inzwischen hat dieser Investorentyp an Bedeutung verloren: Die Zinsen sind 2005 bis 2007 spürbar gestiegen, die Wohnimmobilienpreise in Berlin durch die lebhaftere Investmenttätigkeit wie geschildert gestiegen. Damit lagen die erzielbaren Renditen nur noch wenig über den Fremdkapitalkosten; der Hebeleffekt wurde entsprechend kleiner. Seit dem Sommer 2007 kam noch die allgemein restriktive Kreditver-

gabe von Banken vor dem Hintergrund der US-amerikanischen Hypothekenkrise hinzu. Auch auf der Verkäuferseite hat sich das Bild gewandelt: Die Wohnungen städtischer Unternehmen werden aus politischen Gründen nicht mehr oder nur noch in geringer Zahl verkauft. Stattdessen traten private Veräußerer in den Vordergrund, aber auch Investoren früherer Jahre, die sich von Beständen bereits wieder trennen wollten.

Mehr Bestandskäufer mit langfristiger Perspektive

Unter den Investoren hatte schon vor 2007 ein anderer Typ auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt wachsendes Gewicht erhalten: die institutionellen und privaten Erwerber mittlerer und kleinerer Wohnungspakete oder einzelner Häuser, mit eher längerfristigen Anlageperspektiven. Ihr grundlegendes Erwerbsmotiv ist das gleiche wie bei den Finanzinvestoren der Vorjahre: die trotz der Preissteigerungen im internationalen Vergleich immer noch niedrigen Berliner Wohnimmobilienpreise. Ihr Ziel ist in aller Regel die nachhaltige Aufwertung der Bestände durch die Nutzung von Mieterhöhungsspielräumen, durch den Abbau von Leerständen und durch Modernisierungen. Die Ausstiegsoption wird dabei offengehalten, eine kurze Zeitperspektive hierfür gibt es jedoch nicht. Zu diesen Investoren können auch Erwerber früherer Jahre gerechnet werden, die jetzt ihr Portfolio erweiterten und arrondierten. Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) kamen 2006/2007 „rund zwei Drittel der aktiven Investoren aus dem Ausland, insbesondere aus den USA, Großbritannien, Skandinavien und den Niederlanden“. Auch Investoren aus kleineren europäischen Ländern sind gut vertreten, etwa aus Dänemark und Irland.

Lebhafter Markt

Portfolio-Transaktionen 2007

Stadtbezirk	Wohnungen	Volumen gesamt ¹⁾ in Mio. €	Mietfläche gesamt ¹⁾ in m ²
Charlottenburg-Wilmersdorf	68	7,324	9.092
Friedrichshain-Kreuzberg	367	21,066	22.306
Lichtenberg	49	4,420	1.332
Marzahn-Hellersdorf	5.852	221,368	373.875
Mitte	786	39,591	48.903
Neukölln	2.516	120,442	170.739
Pankow	484	40,781	15.312
Reinickendorf	57	3,427	3.631
Spandau	1.145	41,567	67.540
Steglitz-Zehlendorf	172	9,594	12.443
Tempelhof-Schöneberg	870	58,890	68.298
Treptow-Köpenick	343	29,584	14.329
Berlin Durchschnitt	12.709	598,053	807.800

1) inkl. Gewerbeeinheiten

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Bei den Investmentvolumina und der Internationalität hat sich Berlin in Europas erste Reihe der Anlagestandorte für Wohnimmobilien vorgearbeitet. Beim existierenden Preisniveau ist damit erst längerfristig zu rechnen. Doch in ihrem grundlegenden Optimismus sind sich fast alle Marktbeobachter mit den Investoren einig.

IMPRESSUM

GSW Immobilien GmbH
Kochstraße 22, 10969 Berlin
Tel. 030. 25 34-12 39
Fax 030. 25 34-19 34
Thomas Rücker, Leiter Unternehmensentwicklung und -kommunikation
thomas.ruecker@gsw.de
www.gsw.de (auch Download des WohnmarktReports)

Genau 44.491 Mietangebote sind für den 1. Berliner WohnkostenAtlas 189 Teilräumen der Stadt zugeordnet und mit den dortigen Haushaltseinkommen in Beziehung gesetzt. Dies erlaubt eine präzise Analyse einzelner Stadtquartiere im Hinblick auf die Wohnkostenbelastung und Einkommenssituation der hier ansässigen Bewohner und der potenziellen Zuzüger.



Foto: Wohnmarktreport

Der Atlas dient der Feinanalyse der aktuellen Situation und der Trends vor Ort

Neue Einblicke in den Markt

Der erste Berliner WohnkostenAtlas von GSW und Jones Lang LaSalle gibt detailliert Auskunft über Mieten, Wohnungsgrößen und Haushaltseinkommen auf der Ebene der 189 Berliner Postleitzahlgebiete. Vor allem aber setzt er diese Daten zueinander in Beziehung und ermittelt so die relative Wohnkostenbelastung in Berlin auf kleinräumiger Ebene. Dies ermöglicht neue Aufschlüsse über die Marktsituation in den einzelnen Gebieten, aber auch über die Trends der sozialen Entwicklung. Dafür werden hier drei besonders markante Gebietstypen beispielhaft vorgestellt.

Citygebiete

In den zentralen Quartieren Berlins liegt die relative Wohnkostenbelastung besonders hoch: Die Haushaltseinkommen sind zwar überdurchschnittlich, liegen aber deutlich unter denen mancher Villen- und Einfamilienhausgebiete. Zugleich sind in diesen Gebieten die angebotenen Mietwohnungen oft sehr groß. Das ist zurückzuführen auf großbürgerliche Altbauten am Kurfürstendamm sowie neue Luxuswohnungen in Berlin-Mitte.

Zu beachten ist, dass hier wie in allen anderen Gebieten die Mieten aktuell angebotener Wohnungen ermittelt wurden, nicht die deutlich niedrigeren Bestandsmieten. Es zeichnet sich aber ab, dass der Zuzug hier fast nur noch mit höherem Einkommen möglich sein wird – eine Angleichung an andere Metropolen.

Beispiele: PLZ 10117 (Mitte), 10629, 10707, 10719 (Charlottenburg-Wilmersdorf), 10789 (Tempelhof-Schöneberg)

Hohe Nachfrage in zentralen Lagen

Zentrale Lagen, geringe Einkommen

Rund um die Berliner Mitte liegen einige Gebiete mit auffällig niedrigen Haushaltseinkommen der Bewohner, zugleich relativ hoher Zentralität und überdurchschnittlich großen Wohnungen. Das führt zu hohen Zahlmieten der Wohnungen. Solche von Altbauten dominierten Quartiere finden sich in Kreuzberg, am Prenzlauer Berg, in Tiergarten-Süd und im Norden von Schöneberg. Aufgrund der Kombination teurer Wohnungen und niedriger Einkommen liegt die relative Wohnkostenbelastung hier am höchsten nach den Citygebieten. Da die Gebiete aber für die Bezieher höherer Einkommen oft nur bedingt attraktiv sind, dürfte sich die Sozialstruktur nicht ändern (Ausnahme 10405 Prenzlauer Allee). Bezieher niedriger Einkommen müssen zudem die hier hohen Wohnkosten nicht zwingend in Kauf nehmen, sondern können andere Quartiere mit niedrigerer Belastung wählen.

Beispiele: PLZ 10405, 10437 (Pankow), 10783 (Tempelhof-Schöneberg), 10785 (Mitte), 10963, 10967 (Friedrichshain-Kreuzberg)

Stadttrandgebiete mit niedriger Belastung

Die Gebiete mit besonders niedriger Wohnkostenbelastung liegen durchweg in den Außenbezirken Berlins, häufig an Stadträndern. Es handelt sich um bürgerliche Quartiere mit überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen einerseits, jedoch nur mittleren Angebotsmieten andererseits. Theoretisch könnten die Bewohner hier einen deutlich größeren Teil ihrer Einkommen für das Wohnen aufwenden, doch das wollen sie offensichtlich nicht. Man

Methodik WohnkostenAtlas

Die 86.000 Mietangebote, die in die Trendanalyse des auf den vorigen Seiten stehenden WohnmarktReports einfließen, wurden daraufhin überprüft, ob sie sich bestimmten Postleitzahlgebieten zuordnen ließen. Zweifelsfrei möglich war dies bei 44.491 Datensätzen. Die zugeordneten Angebote umfassten fast 3,3 Millionen Quadratmeter Mietfläche; die durchschnittliche Wohnungsgröße lag bei 73,33 Quadratmetern. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur erfassten Nettokaltmiete pauschalisiert Nebenkosten addiert. Basis hierfür waren die Betriebskostendaten des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. von 2,22 Euro Nebenkosten je Quadratmeter Mietfläche und Monat in den West- und 2,02 Euro in den Ostbezirken. In 30 der 189 Postleitzahlgebiete lag die Grundgesamtheit im Jahr 2007 unter 50 Mietangeboten. Hier wurden für die Berechnung die Landesdurchschnitte zugrunde gelegt. Diese Gebiete sind in den Bezirkstabellen mit Sternchen markiert. Für jedes Postleitzahlgebiet wurden anhand der erfassten Daten die durchschnittliche Wohnungsgröße bzw. Nettokaltmiete sowie die durchschnittliche Zahlmiete (warm) ermittelt. Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) wurden die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen auf Postleitzahlenebene erhoben und mittels eigener Berechnungen zu einem Durchschnitt der Postleitzahlenebene verdichtet. Für Gesamtberlin ergibt sich hieraus ein durchschnittlich verfügbares Haushaltsnettoeinkommen von 1.808 Euro. Die durchschnittliche Belastung eines Haushalts mit Wohnkosten ergibt sich auf Postleitzahlenebene durch folgende Formel:

$$\frac{\text{durchschnittliche Wohnungsgröße} \times \text{durchschnittliche Zahlmiete}}{\text{durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen}}$$

Die Leerstände sind von Techem ermittelt und die Leerstandsquoten auf der Basis des Techem-Empirica-Indizes (siehe Kapitel „Mieten“) errechnet worden.

könnte sie als „lagegenügsam“ bezeichnen. Entsprechend gering sind die Potenziale für eine Mietsteigerung: Wer eine höhere Zahlungsbereitschaft hat, sucht in der Regel eine zentralere Lage.

Beispiele: PLZ 12355 (Neukölln), 12526 (Tropfenköpfe), 12621 (Marzahn-Hellersdorf), 13089 (Pankow), 13469 (Reinickendorf)



Foto: Wohnmarktreport (2)

Charlottenburg-Wilmersdorf: Hochwertiges Stadtwohnen

Charlottenburg-Wilmersdorf ist Berlins bürgerlich-urbaner Bezirk. Er nimmt unter anderem den westlichen Teil der Innenstadt innerhalb des S-Bahn-Rings ein. Zu ihm gehören der gesamte Kurfürstendamm, der Straßenzug Bismarckstraße/Kaiserdamm, das Charlottenburger Schloss, das Messegelände mit Kongresszentrum und das Olympiastadion. Außerhalb des S-Bahn-Rings liegen im Süden und Westen die grünen und wohlhabenden Quartiere Schmargendorf, Grunewald und Westend. In Charlottenburg-Nord und Siemensstadt gibt es auch einfachere, von Wohnen und Industrie geprägte Quartiere.

Wer im inneren Charlottenburg-Wilmersdorf lebt, zieht in aller Regel urbane Qualitäten dem Leben im Grünen vor. Hier sind viele Wege kurz, Infrastruktur, Handels-, Gastronomie- und Kulturangebot sind groß. Die Einkommen der Charlottenburg-Wilmersdorfer Haushalte liegen häufig deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Hohe Wohnkosten werden aufgrund der guten Lage akzeptiert. Schon die Quadratmetermieten liegen über dem Durchschnitt der Stadt, die Gesamtmieten aufgrund der großen Flächen noch mehr. Viele Haushalte leben in großzügigen Altbauwohnungen, nicht selten mit einer Fläche über 150 oder gar 200 Quadratmeter. Die Räumlichkeit dieser Wohnungen, ihr Balkon und die Lage in oft baumbestandenen ruhigen Straßen kompensieren das Fehlen von Eigenheim und Garten.

Daher sind die Mieten angebotener Wohnungen auch im Verhältnis zu den oft guten Einkommen bemerkenswert hoch. Im Postleitgebiet 10707 beiderseits des mittleren Kurfürstendamm beträgt die Kaltmiete angebotener Wohnungen 39,7 Prozent der Einkommen der Bewohner, die rechnerische Warmmiete sogar 50,9 Prozent. Es steht damit an dritter Stelle in Berlin nach den Gebieten Unter den Linden/Friedrichstraße (10117) und Prenzlauer Allee (10405). Derart hohe Belastungen wären

von einem Teil der schon ansässigen Bewohner nicht tragbar; dieser Teil hat in der Regel günstigere Bestandsmietverträge. Das Durchschnittsalter seiner Bewohner von 45 Jahren ist das höchste aller Berliner Bezirke. Im ganzen Bezirk sind die jüngeren Jahrgänge unter-, die reiferen dagegen überrepräsentiert (vgl. Tabelle „Bezirk und Stadt im Vergleich“). Die hohen Mietforderungen bedeuten jedoch, dass ein Großteil der neu angebotenen Wohnungen faktisch nur den Beziehern höherer Einkommen zur Verfügung steht. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich damit allmählich zu deren Gunsten. Eine ähnliche Relation von Wohnkosten und Einkommen gilt in allen Postleitzahlgebieten beiderseits des Kurfürstendamm, rund um den Lietzensee und in Teilen Westends. Das Zahlenverhältnis dokumentiert die Konsumpriorität der Bewohner für gutes, urban-grünes Wohnen. Die Gegenfinanzierung in innerstädtischen Lagen geschieht nicht selten durch den Verzicht auf ein Auto, das hier weniger zur Mobilität beitragen würde als der nahegelegene U- oder S-Bahnhof. Viele Ziele liegen ohnehin in Fuß- oder Fahrradentfernung. Niedrigere, aber im Stadtvergleich immer noch überdurchschnittliche Teile ihres Einkommens werden in Postgebieten mit nicht ganz so privilegierter, aber immer noch guter Lage verlangt. Hierzu zählen in Charlottenburg die Quartiere um Kant- und Bismarckstraße sowie

Kiez und Messe: Den Bezirk prägt die Nähe gemüthlicher Quartiere zu zentralen Einrichtungen



am Schloss und in Wilmersdorf, die Viertel beiderseits der Bundesallee und des Volksparks sowie der östliche Teil Schmargendorfs außerhalb des S-Bahn-Rings. Nur wenige Quartiere im Bezirk verzeichnen eine leicht unter dem Berliner Durchschnitt liegende Wohnkostenbelastung; sie liegen überwiegend in Charlottenburg-Nord. Das Gleiche gilt aber auch für den ausgedehnten Postbezirk 14199 Grunewald/Schmargendorf-West. Er liegt, was auf den ersten Blick überraschen mag, im Bezirk nur an 6. und in ganz Berlin an 27. Stelle bei den Haushaltseinkommen. Das dürfte an den zahlreichen Rentnerhaushalten in den Geschosswohnbauvierteln des östlichen Teils Schmargendorfs liegen. Die hiesigen Einkommen sind aber immer noch so hoch, dass er nur auf Rang 66 bei der Mietbelastung gelangt. Berlins Spitzegebiet bei den Einkommen mit der PLZ 14195 liegt nur zu einem kleinen Teil in Charlottenburg-Wilmersdorf und zum größten Teil in Steglitz-Zehlendorf – siehe dort.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	190.359	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	276	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	1,4	2,3	60,9
Wohngeldempfänger, Anteil in %	1,4	8,1	17,3
Ausländeranteil in %	18,7	13,9	134,5
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	14,1	16,9	83,4
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	27,4	24,0	114,2

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in % des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Charlottenburg-Wilmersdorf

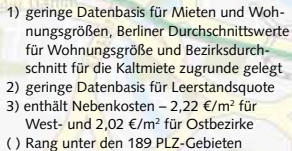
PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushalts- nettoein- kommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haus- haltsnetto- einkommens	Warmmiete in % des Haus- haltsnetto- einkommens
10585 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (304)	506 (41)	669	1,0 ²⁾	1.692 (115)	29,9 (30)	39,5 (37)
10587	66,1 (170)	6,44 (57)	426 (89)	572	6,2 (13)	1.746 (108)	24,4 (91)	32,8 (101)
10589 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	k.A.	1.791 (91)	28,3 (39)	37,3 (51)
10623	97,1 (4)	8,05 (8)	782 (7)	998	k.A.	2.165 (44)	36,1 (8)	46,1 (9)
10625	70,6 (140)	7,23 (23)	510 (37)	667	5,4 (16)	1.891 (73)	27,0 (59)	35,3 (72)
10627 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	4,6 ²⁾	1.880 (76)	26,9 (62)	35,6 (68)
10629	94,3 (6)	8,10 (7)	764 (8)	973	0,8 ²⁾	2.079 (46)	36,8 (7)	46,8 (6)
10707	103,9 (2)	7,89 (10)	820 (5)	1.051	1,6 (46)	2.066 (47)	39,7 (3)	50,9 (2)
10709	73,3 (104)	6,93 (33)	508 (40)	671	2,2 ²⁾	1.988 (56)	25,5 (70)	33,7 (88)
10711	86,5 (15)	7,40 (18)	640 (16)	832	0,6 ²⁾	2.098 (45)	30,5 (29)	39,7 (35)
10713	73,5 (69)	6,57 (52)	483 (57)	646	1,8 (42)	1.904 (71)	25,4 (74)	33,9 (85)
10715	76,2 (46)	6,70 (47)	510 (36)	679	2,0 ²⁾	1.861 (81)	27,4 (54)	36,5 (59)
10717	82,7 (21)	6,98 (32)	577 (23)	760	1,9 ²⁾	1.984 (60)	29,1 (33)	38,3 (43)
10719	92,2 (8)	9,21 (3)	850 (4)	1.054	1,7 ²⁾	2.185 (43)	38,9 (4)	48,3 (5)
10777	92,6 (7)	7,29 (21)	675 (11)	881	0,7 ²⁾	1.881 (75)	35,9 (9)	46,8 (7)
10779	70,3 (144)	7,04 (28)	495 (53)	652	1,3 ²⁾	1.838 (84)	27,0 (60)	35,4 (70)
10787	80,1 (31)	7,76 (13)	622 (18)	799	7,4 ²⁾	1.988 (57)	31,3 (19)	40,2 (31)
10789	91,6 (9)	8,04 (9)	736 (9)	939	k.A.	1.933 (65)	38,1 (6)	48,6 (4)
13627 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	k.A.	1.450 (154)	34,9 (10)	46,1 (8)
13629	73,5 (70)	5,00 (153)	367 (137)	531	4,5 ²⁾	1.779 (95)	20,7 (137)	29,8 (132)
14050 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	1,1 ²⁾	2.452 (25)	20,6 (138)	27,3 (156)
14052	111,9 (1)	7,79 (11)	872 (2)	1.121	k.A.	2.248 (41)	38,8 (5)	49,9 (3)
14055 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	4,1 ²⁾	2.797 (6)	18,1 (170)	23,9 (174)
14057 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	4,0 ²⁾	2.023 (49)	25,0 (77)	33,1 (99)
14059 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	7,3 ²⁾	1.759 (102)	28,8 (35)	38,0 (45)
14193	91,2 (10)	9,42 (2)	860 (3)	1.062	1,1 (55)	2.753 (11)	31,2 (20)	38,6 (40)
14195 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	2,7 ²⁾	3.042 (1)	16,6 (177)	22,0 (180)
14197	72,4 (119)	6,52 (54)	472 (60)	633	1,4 ²⁾	1.914 (69)	24,7 (85)	33,1 (98)
14199	81,1 (25)	7,73 (15)	627 (17)	806	4,7 ²⁾	2.408 (27)	26,0 (66)	33,5 (90)
Ø Bezirk	80,7	7,25	585	771 ³⁾	4,4	1.980	29,6	38,9
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

Aufgrund des beschränkten Raums ist in diesem WohnkostenAtlas eine genauere Ordnung der PLZ-Gebiete z. B. über Straßen- und Ortsnamen nicht möglich. Wer einer Postleitzahl ein Gebiet zuordnen möchte, kann dies leicht über www.google.de/maps – in das Suchfeld jeweils die PLZ und „Berlin“ eingeben.

PLZ-Gebiete in mehreren Bezirken sind nur dann in allen betreffenden Bezirken aufgeführt, wenn mehr als eine Straßenseite im PLZ-Gebiet liegt.

gering **Legende zur Karte** hoch

 relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten 



Friedrichshain-Kreuzberg: Hohe Wertschätzung bei Kleinverdienern

Den größten Anteil an den Wohnhäusern dieses Bezirks haben Altbauten der Kaiserzeit – das sprichwörtliche „steinerne Berlin“ lebt hier weiter, wenn auch längst aufgelockert durch Straßenbäume, kleinere Plätze und einige größere Parks sowie durch begrünte oder per Abriss vergrößerte Hinterhöfe. Besonders charakteristische Altbauquartiere sind die Quartiere um den Chamissoplatz, zwischen Oranienplatz und Schlesischem Tor, um den Boxhagener Platz und die Samariterkirche.

Es gibt aber auch Viertel ganz anderer Art: Der nordwestliche Teil Kreuzbergs, der nur 100 Meter vom Potsdamer Platz beginnt und sich über den Anhalter Bahnhof und die Wilhelmstraße bis zur Koch- und Lindenstraße erstreckt, zählt zur City. Im mittleren Kreuzberg gibt es ausgedehnte Wohnquartiere der

Altbauten, aber auch Nachkriegsquartiere prägen den Bezirk



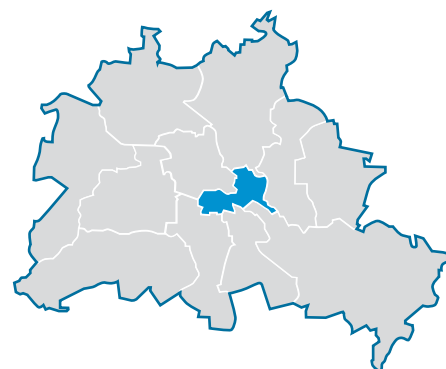
Foto: Wohnmarktreport

Nachkriegszeit. Und die Hauptachse Friedrichshains ist die in den 50er-Jahren gebaute Karl-Marx-Allee mit ihrer üppigen 90-Meter-Breite und den ebenso üppigen Dekorationen an den „Arbeiterpalästen“ im sozialistischen Neuklassizismus. Ein besonderes Quartier ist die langgestreckte Halbinsel Stralau mit der Rummelsburger Bucht: Nach außen hin isoliert und nur über zwei Straßen zu erreichen, im Inneren eine Idylle mit viel Grün und Wasser auf beiden Seiten.

In wirtschaftlicher Hinsicht zählt vor allem der Osten Kreuzbergs zwischen Oranienplatz und Spree zu den schwächsten Quartieren Berlins. Fast alle anderen Gebiete liegen ebenfalls unter dem Einkommensdurchschnitt. Friedrichshain-Kreuzberg ist in weiten Teilen Szene-, Studenten- und Ausländerbezirk. 18- bis 40-Jährige sind hier besonders stark vertreten (vgl. Tabelle „Bezirk und Stadt im Vergleich“). Bezeichnend für Sozialstruktur und vorherrschende Mentalität ist die Tatsache, dass es Deutschlands einziger Bundestagswahlbezirk ist, in dem ein weit links orientierter Grüner das Direktmandat hält. Es gibt aber auch einzelne Wohlstandsinseln für höher verdienende Freunde des Großstadtlebens, etwa den Streifen am Paul-Lincke-Ufer in Kreuzberg und Teile der seit den 90er-Jahren aufwendig sanierten Karl-Marx-Allee.

Bei den Quadratmetermieten liegt der Bezirk leicht über dem Berliner Durchschnitt, was sich jedoch bei den Zahlmieten in vielen Gebieten durch die relativ geringe Wohnungsgröße wieder abschwächt. Im Verhältnis zu ihren Einkommen sind die Angebotspreise von Mietwohnungen jedoch überwiegend hoch. Der Westen Kreuzbergs (PLZ 10963) und das Gebiet um die Graefestraße (10967) zählen zu den 20 Postbezirken Berlins mit den höchsten Belastungsquoten, gemessen als Prozentsatz der Angebotsmieten an den Haushaltseinkommen. Während der Westen wegen seiner Citynähe gefragt ist, genießt der „Graefekiez“ Wertschätzung bei Studenten und Szene-Angehörigen, die hier zu höheren Mietzahlungen bereit sind als anderswo.

In abgeschwächter Form gilt dies auch für fast alle anderen Teile des Bezirks mit Ausnahme



des nordöstlichen Friedrichshains nahe der Storkower Straße. Man zahlt für die Citynähe, die gute Infrastruktur und das vielfältige urbane Angebot, spart dafür im Vergleich zu den Bewohnern von Außenbezirken bei Verkehrsmitteln und an täglicher Reisezeit. Bezeichnenderweise korrespondiert aber die Mietbelastung auch stark mit der durchschnitt-



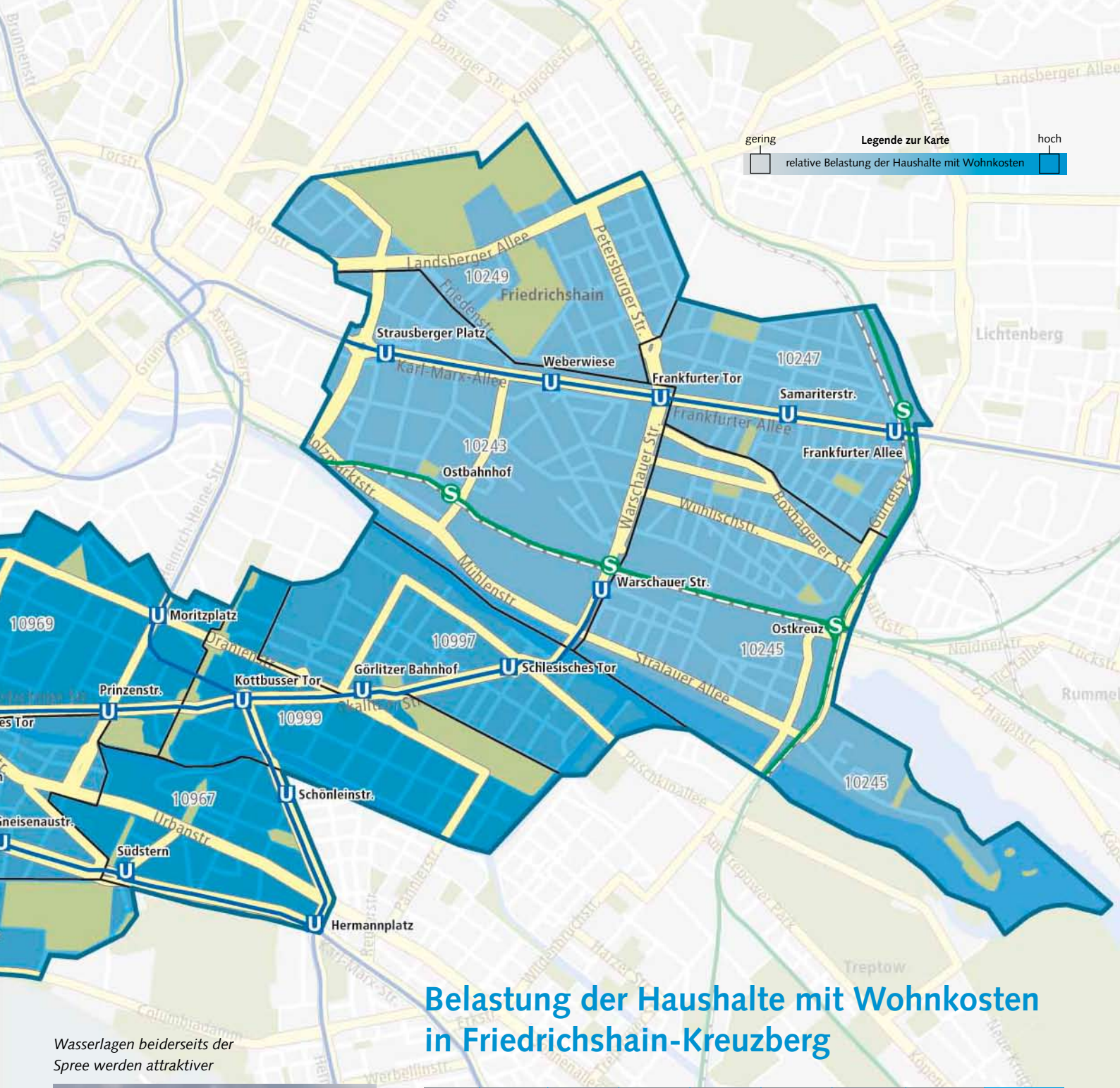
lichen Größe der in den einzelnen Gebieten angebotenen Wohnungen. Diese liegt in Kreuzberg meist über dem Durchschnitt, in allen Teilen Friedrichshains dagegen darunter. Im einst westlichen Kreuzberg wurde in der Kaiserzeit ebenso wie in der Nachkriegs-epoche großzügiger gebaut als im östlichen Arbeiterquartier Friedrichshain. Entsprechend größer ist heute in Kreuzberg der Anteil der (oft ausländischen) Familien mit Kindern. Auffällig niedrig ist dort, wo er statistisch erfasst werden konnte, der Anteil der leeren Wohnungen. Er schwankt um die Marke von etwa drei Prozent – vor allem eine Folge der zentralen Lage des Bezirks, aber auch der umfangreichen Sanierungstätigkeit, die in Kreuzberg ihre Höhepunkte in den 70er- und 80er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts und in Friedrichshain in den 90er-Jahren hatte. Sie geschah oft nicht übermäßig aufwendig – auch ein Grund dafür, dass für Standorte dieser Zentralität die Mieten relativ niedrig sind.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	145.530	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	147	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	1,0	2,3	43,5
Wohngeldempfänger, Anteil in %	2,7	8,1	33,3
Ausländeranteil in %	23,2	13,9	166,9
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	16,7	16,9	98,8
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	13,8	24,0	57,5

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Friedrichshain-Kreuzberg

Wasserlagen beiderseits der Spree werden attraktiver



Foto: Wohnmarktreport

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
10243	73,0 (110)	6,09 (78)	444 (79)	591	2,4 (35)	1.723 (111)	25,8 (68)	34,3 (83)
10245	71,0 (134)	6,33 (60)	449 (71)	592	3,7 (21)	1.617 (129)	27,8 (46)	36,6 (58)
10247	72,1 (124)	5,99 (85)	432 (86)	576	2,9 (28)	1.593 (135)	27,1 (57)	36,2 (62)
10249	69,6 (148)	6,17 (66)	429 (87)	569	2,8 (30)	1.612 (133)	26,6 (63)	35,3 (71)
10961	80,7 (30)	6,34 (59)	511 (35)	690	5,0 ²⁾	1.651 (124)	31,0 (23)	41,8 (24)
10963	82,4 (22)	6,13 (68)	506 (50)	689	k.A.	1.496 (150)	33,8 (12)	46,0 (10)
10965	78,1 (35)	6,65 (50)	519 (31)	692	k.A.	1.690 (116)	30,7 (25)	41,0 (26)
10967	76,5 (45)	5,99 (84)	458 (67)	628	3,8 ²⁾	1.446 (158)	31,7 (17)	43,4 (16)
10969	73,2 (106)	5,69 (99)	417 (97)	579	k.A.	1.361 (168)	30,6 (27)	42,6 (18)
10997	67,8 (164)	5,33 (127)	361 (143)	512	2,0 ²⁾	1.251 (183)	28,9 (34)	40,9 (27)
10999	71,9 (125)	6,09 (79)	438 (81)	597	6,2 ²⁾	1.411 (161)	31,0 (22)	42,3 (20)
Ø Bezirk	74,2	6,07	450	610 ³⁾	5,1	1.703	26,4	35,8
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt

2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote

3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke

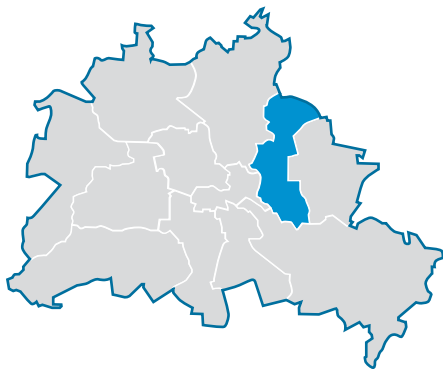
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Zu den Quartieren mit besonderem Flair zählt die Halbinsel Stralau nahe dem Ostkreuz



Foto: picture-alliance/KPA Eurulufbild / Wohnmarktreport



Lichtenberg: Günstiges Wohnen im Nordosten

Der Bezirk Lichtenberg reicht vom östlichen S-Bahn-Ring bis an den nordöstlichen Stadtrand Berlins. Er ist vielfältig strukturiert: Das historische Lichtenberg und das benachbarte Friedrichsfelde sind charakterisiert durch eine Mischung aus Altbauten, aus Wohn(hoch)häusern der DDR-Zeit, Industrie- und Bahngebieten. Im Süden des Bezirks liegt das teils reizvolle Villen- und Bürgerquartier Karlshorst, dessen Bewohner die höchsten Einkommen im Bezirk haben (PLZ 10318). Den nordöstlichen Teil machen die weiten Gebiete Hohenschönhausens aus: Hier überwiegen vorstädtische Neubaustrukturen aus der DDR-Zeit; es gibt aber auch das Quartier Alt-Hohenschönhausen (13053) mit teils hochwertigen Eigenheimen um den Oranke- und Obersee sowie ländliche Strukturen in Malchow mit Dorfaue und weiten, unbauten Feldern. Eine Besonderheit des Bezirks ist die starke Betonung des Sports, die sich etwa im Sportforum Hohenschönhausen manifestiert. Weniger ruhmvoll ist Lichtenbergs Vergangenheit als Standort des Ministeriums und des Zentralgefängnisses der DDR-Staatssicherheit.

Die Quadratmetermieten liegen heute in fast allen Teilen Lichtenbergs unter dem Berliner Durchschnitt. Das Gebiet Alt-Friedrichsfelde (10315) gehört bei den Angeboten mit Quadratmetermieten um 5 Euro zu den Billigstandorten Berlins. Am anderen Ende der Bezirksskala und fast im Berliner Durchschnitt liegt wiederum Karls-

horst. Unterdurchschnittlich sind auch die Wohnungsgrößen in fast allen Teilen des Bezirks. Die niedrigsten Werte weisen Friedrichsfelde-Süd (10319) und das Gebiet um den Lichtenberger Stadtpark (10367) auf. Und auch in dieser Hinsicht liegt Karlshorst an der Spitze, gefolgt von Alt-Hohenschönhausen nahe Ober- und Orankee (13053). Mäßige Mieten und unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen führen zu einer sehr mäßigen Gesamtbelastung, wobei besonders Friedrichsfelde und Lichtenberg-Nord mit durchschnittlichen Kaltmieten um 350 Euro bei den angebotenen Wohnungen hervorstechen. Am anderen Ende liegt der „übliche Verdächtige“ Karlshorst. Doch auch hier liegen die Kaltmieten der angebotenen Wohnungen im Schnitt lediglich bei knapp 460 Euro. Mäßige Einkommen, aber auch mäßige Mieten führen zu entsprechend mäßigen Wohnkostenbelastungen. Sie bewegen sich bei den Angebotswohnungen in den meisten Bezirksteilen zwischen 21 und 25 Prozent der Haushaltsnettoeinkommen. Die beste Relation aus Mietersicht hat hierbei das Gebiet Friedrichsfelde-Süd (10319), das überwiegend aus Plattenbauten besteht und wo mäßige Einkommen mit sehr mäßigen Mieten zusammenkommen. Ein ähnliches Verhältnis ist in Alt-Hohenschönhausen festzustellen, jedoch stehen den höheren Einkommen hier

ebenso höhere Wohnkosten zur Seite. Und auch Karlshorst gehört aus Bewohnersicht zu den günstigen Standorten mit überdurchschnittlichen Einkommen der Bewohner und Wohnungsgrößen, aber nur durchschnittlichen Berliner Mieten. Karlshorst dürfte der Bezirksteil mit den größten Zukunftspotenzialen im Wohnimmobiliensektor sein. Im Bestand ist noch Mieterhöhungspotenzial vorhanden. Und Neubauten, wie sie etwa an der Trabrennbahn (im Eigentum) entstehen, stoßen auch bei bisherigen Bewohnern anderer Stadtteile wegen des günstigen Preis-Leistungs-Verhältnisses auf Interesse. Auch Alt-Hohenschönhausen dürfte noch längst nicht das Ende der Miet- und Preissteigerungen erlebt haben. Wegen der fehlenden S-Bahn sind die Entwicklungschancen allerdings gedämpfter als in Karlshorst.

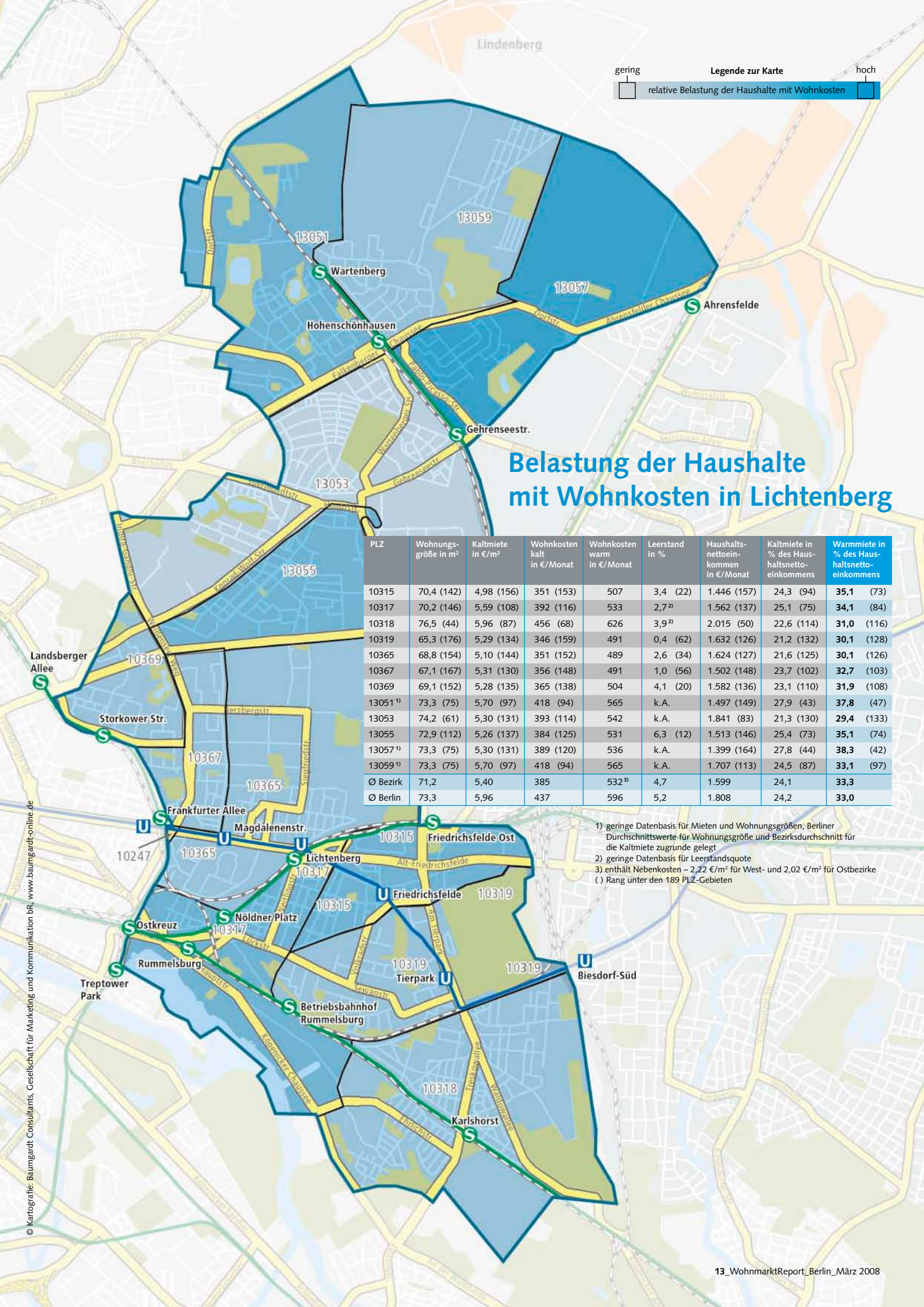
Die Leerstandsdaten unterscheiden sich in Lichtenberg sehr stark voneinander. Unter den Gebieten mit statistisch abgesicherten Sätzen ragt 13055 heraus. Das von Plattenbauten dominierte Quartier nördlich der Landsberger Allee steht in dieser Hinsicht an zwölfter Stelle in Berlin. Am anderen Ende der Skala liegt das Viertel westlich des Tierparks. Städtebau und Architektur sind hier ähnlich, doch ist die Verkehrslage wesentlich günstiger und die Mietbelastung etwas geringer.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Lichtenberg	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	141.651	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	543	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	3,8	2,3	165,2
Wohngeldempfänger, Anteil in %	6,0	8,1	74,1
Ausländeranteil in %	7,5	13,9	54,0
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	15,6	16,9	92,3
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	24,9	24,0	103,8

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



gering **Legende zur Karte** hoch
relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Lichtenberg

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
10315	70,4 (142)	4,98 (156)	351 (153)	507	3,4 (22)	1.446 (157)	24,3 (94)	35,1 (73)
10317	70,2 (146)	5,59 (108)	392 (116)	533	2,7 ²⁾	1.562 (137)	25,1 (75)	34,1 (84)
10318	76,5 (44)	5,96 (87)	456 (68)	626	3,9 ²⁾	2.015 (50)	22,6 (114)	31,0 (116)
10319	65,3 (176)	5,29 (134)	346 (159)	491	0,4 (62)	1.632 (126)	21,2 (132)	30,1 (128)
10365	68,8 (154)	5,10 (144)	351 (152)	489	2,6 (34)	1.624 (127)	21,6 (125)	30,1 (126)
10367	67,1 (167)	5,31 (130)	356 (148)	491	1,0 (56)	1.502 (148)	23,7 (102)	32,7 (103)
10369	69,1 (152)	5,28 (135)	365 (138)	504	4,1 (20)	1.582 (136)	23,1 (110)	31,9 (108)
13051 ¹⁾	73,3 (75)	5,70 (97)	418 (94)	565	k.A.	1.497 (149)	27,9 (43)	37,8 (47)
13053	74,2 (61)	5,30 (131)	393 (114)	542	k.A.	1.841 (83)	21,3 (130)	29,4 (133)
13055	72,9 (112)	5,26 (137)	384 (125)	531	6,3 (12)	1.513 (146)	25,4 (73)	35,1 (74)
13057 ¹⁾	73,3 (75)	5,30 (131)	389 (120)	536	k.A.	1.399 (164)	27,8 (44)	38,3 (42)
13059 ¹⁾	73,3 (75)	5,70 (97)	418 (94)	565	k.A.	1.707 (113)	24,5 (87)	33,1 (97)
Ø Bezirk	71,2	5,40	385	532 ³⁾	4,7	1.599	24,1	33,3
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Foto: Uwe Norkus/shutterstock.com

Marzahn-Hellersdorf: Starkes Süd-Nord-Gefälle

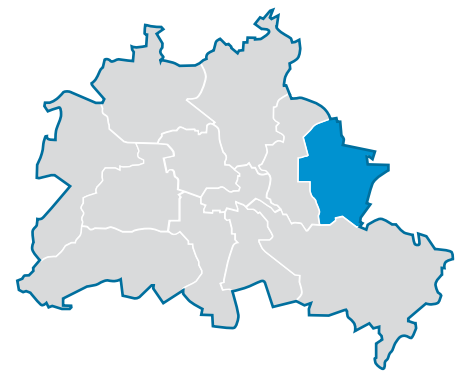
Der Bezirk am östlichen Berliner Stadtrand ist quasi zweigeteilt. Den gesamten nördlichen Bereich dominieren riesige Miethausquartiere aus DDR-Zeiten, seinerzeit die größten Neubaugebiete des Landes. Sie gehören heute zu den Refugien des atmosphärisch nicht eben starken, doch preisgünstigen Wohnens in Berlin, in denen auch die zur Neuvermietung angebotenen Wohnungen nur um die 4,50 Euro pro Quadratmeter kosten. Die Gebiete haben eine teils stabile, teils aber auch kritische Sozialstruktur.

Marzahn-Hellersdorf hält Berlins traurige Leerstandsrekorde. Zwei Areale in Hellersdorf (12129) und Marzahn (12689) nehmen die Spitzenplätze in der Gesamtstadt ein, auch in zwei weiteren liegt der Leerstand jeweils über zehn Prozent. Daher ist der Bezirk nicht zufällig Berlins abrisstaktivste Gegend: Mehr als 3.000 Wohnungen wurden allein in Marzahn bereits abgerissen. Es gibt jedoch auch unter den Plattenbauvierteln beliebtere Quartiere, etwa in unmittelbarer Nähe des Erholungsparks Marzahn mit seinen liebevoll gestalteten und gepflegten asiatischen Gärten. Ganz anders sieht der Süden des Bezirks aus. Hier dominieren die ausgedehnten Eigenheimgebiete von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf. Sie waren zum Großteil schon in Vorkriegszeiten erschlossen. In der DDR-Epoche wurden viele weitere Parzellen mit kleineren

Einfamilienhäusern bebaut, oder es wurden Gartenlauben allmählich vergrößert, bis sie zu Eigenheimen herangewachsen waren. Seit 1990 hat sich hier ein umfangreiches, doch sehr unauffälliges Baugeschehen abgespielt. Zahllose schwach genutzte oder gar nicht bebaute Grundstücke wurden mit individuellen Eigenheimen und kleineren Mehrfamilienhäusern versehen, bestehende Häuser wurden grundlegend modernisiert und/oder erweitert. Insgesamt dürfte eine deutlich fünfstellige Zahl neuer Wohnungen entstanden sein. Dies wurde jedoch von der Stadtplanung, den Bürgern und auch den meisten Immobilienmarkt-Akteuren kaum zur Kenntnis genommen, da es sich nicht um spektakuläre Großprojekte und Stadterweiterungen, sondern um den parzellenweisen Wandel bestehender Gebiete handelte.

Die sehr unterschiedliche Baustruktur spiegelt sich auch in den Wohnungsgrößen wider. „Im Süden eher größer, im Norden eher kleiner“ heißt das einfache Schema. Den Spitzenplatz nimmt Kaulsdorf ein (12621). Am anderen Ende der Skala liegen die nordwestlichen Neubaugebiete von Hellersdorf, wo kurz vor Ende der DDR beim Bauen offensichtlich auch an Wohnfläche gespart wurde. Auch auf dem Vermietungsmarkt ist die „Platte“ am billigsten, sodass die angebotenen Wohnungen im Durchschnitt pro Monat wenig mehr als 300

Marzahn ist ein Refugium für preisgünstiges Wohnen – doch mit hohem Leerstand



Euro kalt kosten. In Kaulsdorf muss man rund 50 Prozent mehr aufwenden.

Die Wohnungsmieten korrespondieren wiederum stark mit den Haushaltseinkommen. Marzahns Norden (12689 und 12687) gehört zu den 20 Postleitzahlen mit den niedrigsten Einkommen in der Stadt, ebenso wie der Hellersdorfer Norden (12629, 12627). Dagegen zählen die Einfamilienhausquartiere Mahlsdorf und Kaulsdorf bei den Haushaltseinkommen berlinweit zur Spitzengruppe, was auch auf zahlreiche Doppelverdiener zurückzuführen ist.

Das Verhältnis zwischen den Kosten angebotener Wohnungen und den Einkommen fällt klar zugunsten des wohlhabenderen Südens aus. Sein Einkommensvorsprung ist deutlich größer als sein Vorsprung bei den Wohnkosten. Man kommt hier für die Kaltmiete (sofern man überhaupt Miete zahlt) meist mit 15 bis 20 Prozent des Nettoeinkommens aus. Die 15,3 Prozent für Biesdorf (12683) sind statistisch gesichert; die 12,6 Prozent für Mahlsdorf (12623) sind wegen der schmalen Datenbasis nur bedingt aussagekräftig. Wer in diesen Quartieren nahe der S-Bahn Mehrfamilienhäuser besitzt oder baut, hat durchaus Chancen auf Mietsteigerungen. Diese sind in den Plattenbauquartieren kaum gegeben. Die Mietbelastungsquote liegt schon jetzt höher; der Spielraum für einen weiteren Anstieg ist angesichts der niedrigen Einkommen vieler Bewohner und des extrem hohen Leerstands gering.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Marzahn-Hellersdorf	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	130.564	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	316	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	2,4	2,3	104,3
Wohngeldempfänger, Anteil in %	7,3	8,1	90,1
Ausländeranteil in %	3,5	13,9	25,2
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	18,1	16,9	107,1
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	19,9	24,0	82,9

¹ Jan. bis Nov. 2007 ² Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Marzahn-Hellersdorf

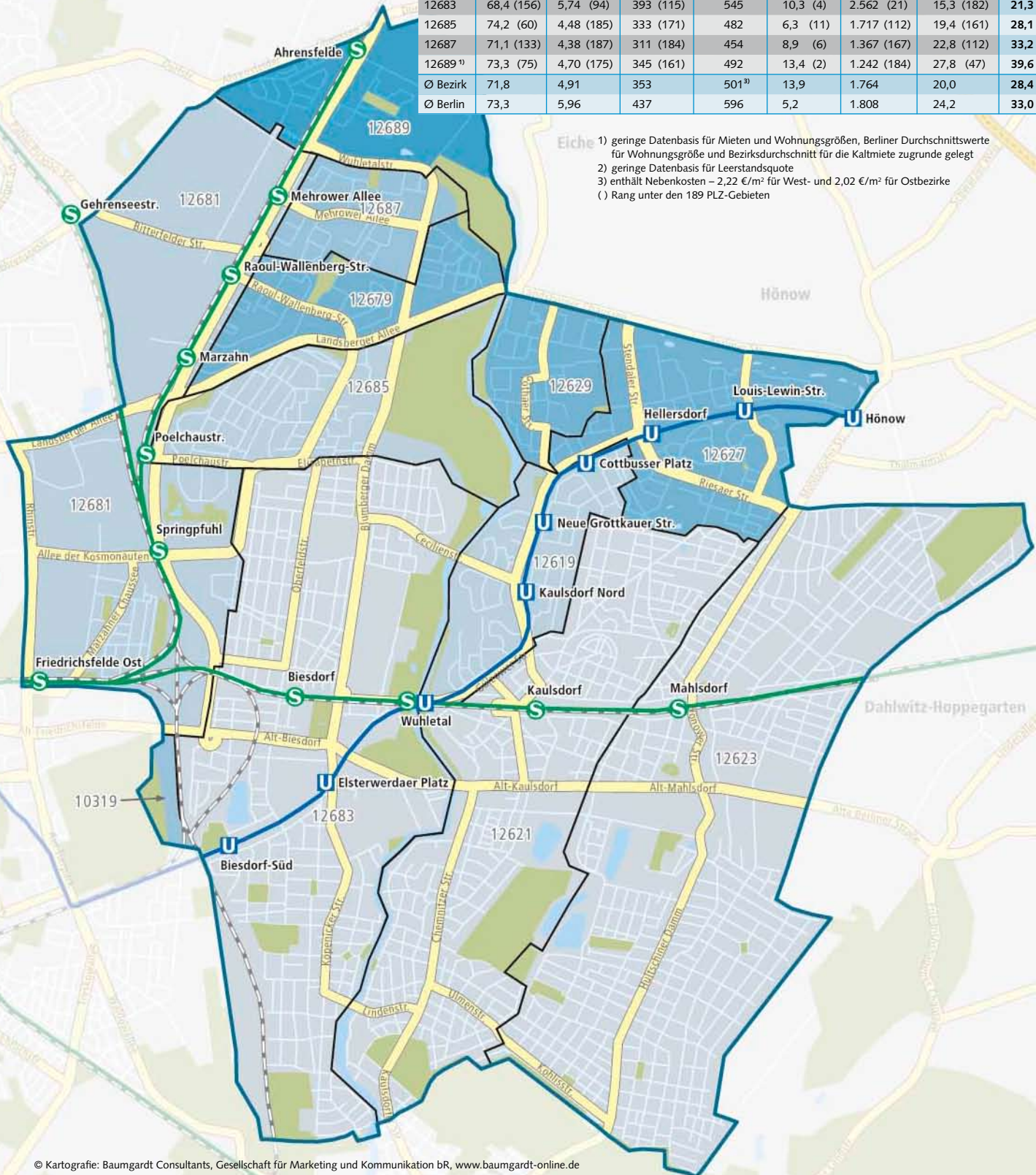
gering hoch

Legende zur Karte

relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

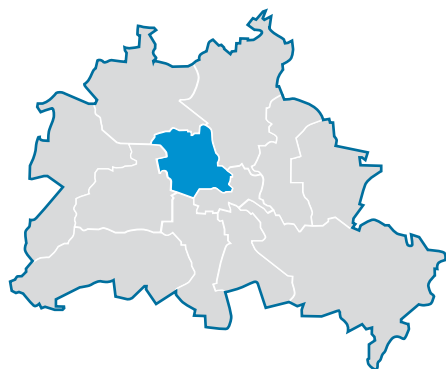
PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
12619	71,4 (131)	4,44 (186)	317 (180)	461	9,1 (5)	1.614 (130)	19,7 (155)	28,5 (145)
12621	75,2 (53)	6,24 (63)	469 (62)	620	k.A.	2.723 (13)	17,2 (175)	22,8 (176)
12623 ¹⁾	73,3 (75)	4,70 (175)	345 (161)	507	4,1 ²⁾	2.743 (12)	12,6 (187)	18,5 (187)
12627	70,7 (139)	4,52 (183)	319 (178)	461	8,6 (7)	1.292 (178)	24,7 (83)	35,7 (66)
12629	65,9 (171)	4,63 (180)	305 (186)	438	13,9 (1)	1.255 (182)	24,3 (93)	34,9 (76)
12679	73,6 (68)	4,54 (181)	334 (169)	482	7,7 (9)	1.387 (165)	24,1 (96)	34,8 (78)
12681	71,6 (127)	4,54 (182)	325 (177)	469	4,7 (17)	1.702 (114)	19,1 (164)	27,6 (153)
12683	68,4 (156)	5,74 (94)	393 (115)	545	10,3 (4)	2.562 (21)	15,3 (182)	21,3 (182)
12685	74,2 (60)	4,48 (185)	333 (171)	482	6,3 (11)	1.717 (112)	19,4 (161)	28,1 (150)
12687	71,1 (133)	4,38 (187)	311 (184)	454	8,9 (6)	1.367 (167)	22,8 (112)	33,2 (94)
12689 ¹⁾	73,3 (75)	4,70 (175)	345 (161)	492	13,4 (2)	1.242 (184)	27,8 (47)	39,6 (36)
Ø Bezirk	71,8	4,91	353	501 ³⁾	13,9	1.764	20,0	28,4
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Mitte: Ein Bezirk – zwei Welten

Der Stadtbezirk Mitte umfasst zum einen den historischen Kern Berlins, zum anderen die bis 2001 selbständigen Bezirksteile Wedding im Norden und Tiergarten im Westen des Zentrums. Das historische Stadtzentrum und Gebiete wie der Potsdamer Platz und das Parlaments- und Regierungsviertel erlebten in den letzten 18 Jahren einen immensen Aufschwung und oft eine Neubelebung nach einer langen Agonie im Schatten der Mauer. Heute konzentrieren sich hier Politik und Kultur, Dienstleister und Gastronomie. Es gibt mehr Wohnungen als in den Stadtkernen vieler anderer Metropolen. Dennoch ist das Wohnen auch hier eher Nebensache.



Ganz anders sieht es im größten Teil Tiergartens und im Wedding aus. Beide Stadtteile waren stark von ansässiger Industrie oder zumindest von Industriebeschäftigten in anderen Stadtteilen geprägt. Mit der Schrumpfung der Warenproduktion in Berlin kam es auch in diesen Stadtteilen zu einer bis heute anhaltenden

In jüngster Zeit entstanden zahlreiche große und hochwertige Wohnungen in zentraler Lage



Foto: Ulrich

Krise: Einkommen sanken, die Arbeitslosigkeit nahm zu, die Sozialstruktur verschlechterte sich. Zwar strahlen einzelne Impulse von der City inzwischen hierher aus – in Tiergarten etwa auf den Bereich am Spreeufer und am Landwehrkanal sowie im Wedding auf das Gebiet an der Bernauer Straße. Doch ist nicht erkennbar, dass diese Impulse sehr tief in die jeweiligen Quartiere hinein wirken würden.

Entsprechend zweigeteilt sind die Wohnungsmärkte. Im Wedding und in Moabit bewegen sich die Quadratmetermieten angebotener Wohnungen um die 5-Euro-Marke – im Wedding eher darunter, im citynahen Tiergarten eher darüber. In der historischen Mitte werden dagegen teils doppelt so hohe Mieten verlangt – mit Berlins absolutem Spitzenwert im Gebiet mittlere Friedrichstraße/Unter den Linden. 10117 ist der einzige Postbezirk Berlins, in dem durchschnittliche Angebotsmieten über 10 Euro pro Quadratmeter registriert wurden. Hier enthält das Angebot inzwischen einen Großteil komfortabler bis luxuriöser, jedenfalls großzügig geschnittener Wohnungen mit oft mehr als 100 Quadratmetern. Nach Quadratmeter-Angebotsmieten gehören auch Alexanderplatz/Hackescher Markt (10178) und Torstraße (10119) zu den zehn teuersten Wohnlagen der Stadt.

Wegen der hohen Mietforderungen und der beträchtlichen Wohnungsgrößen überrascht es nicht, dass das Zentragebiet 10117 auch die höchsten Zahlmietforderungen Berlins aufweist: Die durchschnittliche Wohnung kostet hier (und nur hier) mehr als 1.000 Euro im Monat – mehr als dreimal so viel wie im nördlichen Wedding nahe der Rehberge (13351) oder an der fluglärmgeplagten Grenze zu Reinickendorf (13359, 13407, 13409). Dort sind auch die durchschnittlichen Haushaltseinkommen kaum mehr als halb so hoch wie im Stadtkern.

Bei der relativen Mietbelastung schneiden die Bewohner ärmerer Quartiere jedoch aus Mietersicht besser ab. Da die Quadratmeterkosten der Angebote niedrig und die Wohnungen klein sind, reicht teils ein Fünftel des Haushaltseinkommens für die Kaltmiete der angebotenen Wohnungen. In Moabit muss



Foto: Wohnmarktreport

Berlin-Mitte ist Weltstadt – aber auch gemütliches Wohnen mit oft idyllischen Gartenhöfen

dagegen meist ein Viertel aufgewandt werden. Und in vielen Lagen von Berlin-Mitte (alt) ist man mit rund einem Drittel des Einkommens dabei. Den Spitzenwert erreicht auch hier Berlins zentrales Gebiet: Gemessen an den Einkommen verlangen die Vermieter rund die Hälfte des Haushaltsbudgets für ihre derzeit offerierten Wohnungen. Diese hohe Relation ist auch darauf zurückzuführen, dass dieses Gebiet entgegen allem Anschein bei den Haushaltseinkommen nicht zur Spitzengruppe zählt – berlinweit liegt es erst auf Platz 42. Doch je stärker das Angebot vom Luxus dominiert wird, desto mehr dürfte auch der Einkommensrang der Berliner Zentrallage aufwärtsklettern.

Vermieter brauchen dennoch Geduld: Gerade Luxuswohnungen stehen oft längere Zeit leer, bis sich ein zahlungskräftiger und -williger Mieter findet. Das erklärt im Spitzengebiet 10117 den Leerstand von 7,4 Prozent, ebenso den von 4,3 Prozent im nördlichen angrenzenden Gebiet 10115. Beide liegen höher als in jenen Altbaugebieten Tiergartens und Weddings, in denen die Leerstandsrate statistisch zuverlässig erfasst werden konnte.

Bezirk und Stadt im Vergleich

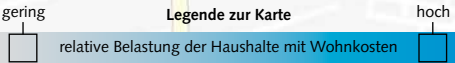
	Mitte	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	190.527	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	509	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	2,7	2,3	117,4
Wohngeldempfänger, Anteil in %	2,3	8,1	28,4
Ausländeranteil in %	28,8	13,9	207,2
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	17,6	16,9	104,1
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	19,0	24,0	79,2

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in % des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Mitte

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
10115	76,0 (48)	7,75 (14)	589 (22)	742	4,3 (18)	1.893 (72)	31,1 (21)	39,2 (39)
10117	101,7 (3)	10,79 (1)	1097 (1)	1.301	7,4 (10)	2.210 (42)	49,6 (1)	58,9 (1)
10119	72,4 (118)	8,35 (5)	605 (20)	750	3,0 (26)	1.809 (89)	33,4 (13)	41,5 (25)
10178	81,0 (27)	8,79 (4)	712 (10)	875	3,0 (27)	2.002 (53)	35,6 (9)	43,7 (15)
10179	72,4 (117)	7,02 (31)	508 (39)	654	2,7 (32)	1.780 (94)	28,6 (36)	36,7 (55)
10435	72,5 (116)	7,77 (12)	563 (26)	709	3,4 ²⁾	1.781 (93)	31,6 (18)	39,8 (34)
10551	73,4 (74)	5,34 (124)	392 (118)	555	7,1 ²⁾	1.382 (166)	28,3 (37)	40,1 (32)
10553	72,3 (120)	4,95 (161)	357 (147)	518	k.A.	1.349 (170)	26,5 (64)	38,4 (41)
10555	77,6 (37)	5,59 (107)	434 (83)	590	2,4 ²⁾	1.613 (132)	26,9 (61)	36,6 (57)
10557	72,2 (122)	6,38 (58)	460 (65)	605	2,0 (41)	1.807 (90)	25,5 (72)	33,5 (91)
10559	77,8 (36)	5,18 (142)	403 (107)	560	k.A.	1.321 (174)	30,5 (28)	42,3 (19)
10785	85,8 (16)	7,08 (27)	607 (19)	798	13,9 ²⁾	1.769 (100)	34,3 (11)	45,1 (12)
10787	80,1 (31)	7,76 (13)	622 (18)	799	7,4 ²⁾	1.988 (57)	31,3 (19)	40,2 (31)
13347	73,5 (72)	4,77 (172)	350 (155)	513	1,6 ²⁾	1.261 (181)	27,8 (45)	40,7 (28)
13349	67,8 (165)	5,03 (150)	341 (164)	492	3,3 (24)	1.494 (151)	22,8 (111)	32,9 (100)
13351	62,9 (183)	4,85 (166)	305 (185)	445	2,8 (31)	1.484 (152)	20,6 (142)	30,0 (130)
13353	70,2 (145)	4,93 (162)	346 (158)	502	7,8 ²⁾	1.414 (160)	24,5 (88)	35,5 (69)
13355	74,6 (56)	4,66 (179)	348 (156)	514	k.A.	1.352 (169)	25,7 (69)	38,0 (46)
13357	74,1 (64)	4,90 (165)	363 (141)	527	7,0 ²⁾	1.229 (185)	29,5 (32)	42,9 (17)
13359	68,3 (159)	4,77 (171)	326 (176)	477	k.A.	1.181 (187)	27,6 (53)	40,4 (30)
13405	78,1 (34)	4,71 (174)	368 (136)	541	k.A.	1.521 (143)	24,2 (95)	35,6 (67)
Ø Bezirk	75,5	6,26	473	641 ³⁾	6,2	1.544	30,6	41,5
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0



- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten

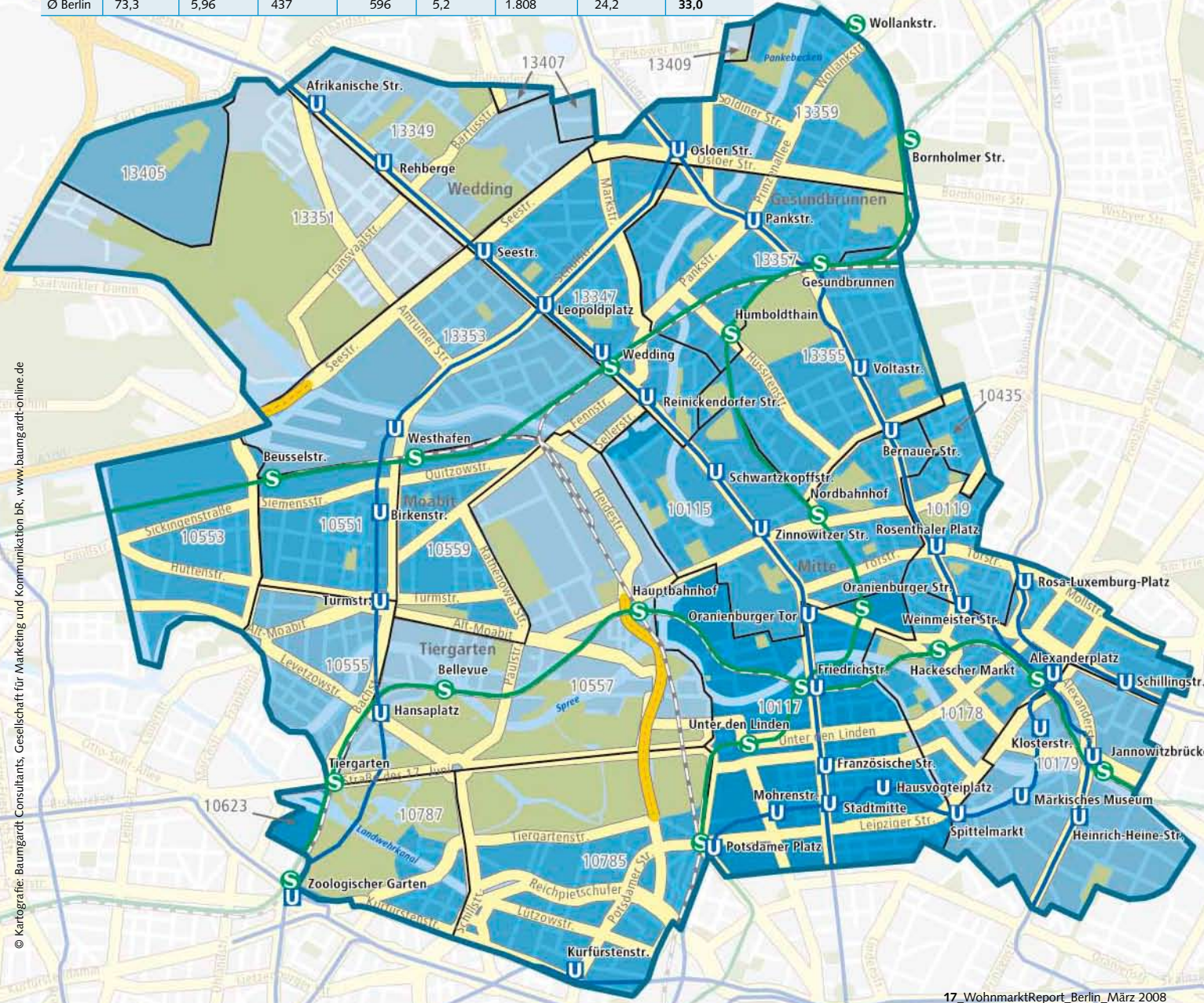


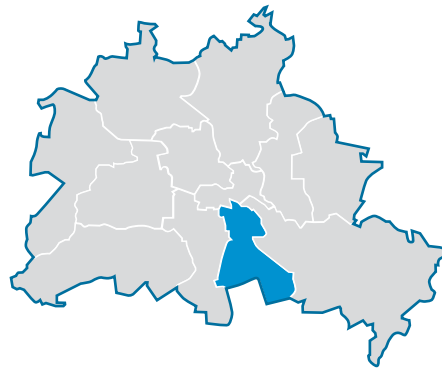


Foto: Paul Langrock/Zenit / iafpicture-alliance/ZB

Neukölln: Besser als sein Ruf

Der Bezirk hat einen eher schlechten Ruf, der aber undifferenziert und über weite Strecken unverdient ist. Selbst in schwierigen Quartieren von Neukölln-Nord gibt es Lichtblicke, etwa die Entdeckung und Belebung der Gegend durch Künstler und Studenten. Weiter südlich im Bezirk liegen in Britz, Buckow und Rudow ruhige, durchaus bürgerliche Wohnviertel mit Eigenheimen oder mit vorstädtischen Mietshausquartieren, etwa der legendären Hufeisensiedlung von Bruno Taut. Auch das Hochhausgebiet Gropiusstadt hat seine angenehmen Seiten und eine gute Infrastruktur, zum Beispiel Berlins flächengrößtes Einkaufszentrum. Im Übrigen kann der Bezirk auf doppelten Gewinn durch die aktuelle Flughafenplanung setzen: Im Norden verliert er Tempelhofs lästige Einflugschneisen mit Jetflügen knapp über den Dachfirsten und gewinnt an gleicher Stelle ein riesiges Entwicklungsgebiet. Am südlichen Ende kann Rudow auf neue Impulse durch den künftigen Großflughafen setzen, der zwei Kilometer hinter der Berliner Stadtgrenze entsteht.

In der Sozialstruktur ist das Süd-Nord-Gefälle im Bezirk klar ausgeprägt. Die Gebiete mit den höchsten Haushaltseinkommen liegen allesamt im Süden der Stadt in Buckow und Rudow. Das Rudower Postleitgebiet 12357 zählt sogar zu den zehn Prozent der Stadtviertel mit den höchsten Einkommen der Stadt. Dagegen



liegen einige Quartiere in Nord-Neukölln am anderen Ende der Einkommensskala: ganz unten das Gebiet 12049 westlich der Hermannstraße, nicht weit davon die 12059 an der Sonnenallee. Auch vier weitere Gebiete im Norden zählen zu den untersten zehn Prozent nach Einkommen. Entsprechend sind auch die Flächen der angebotenen Wohnungen: Im Gebiet 12057 (Köllnische Heide) herrschen kleine Wohnungen vor; die angebotenen Immobilien haben nur eine Durchschnittsgröße von 58 Quadratmetern – Minimum in Berlin. Dagegen sind es in Rudow im Postleitgebiet 12355 fast 75 Quadratmeter. Das entspricht einem ganzen Zimmer mehr.

Nicht ganz so stark ist das Mietgefälle: Im Norden werden meist um die 5 Euro pro Quadratmeter verlangt, im Süden bis knapp unter 6 Euro. Die Angebotsmieten liegen in der Köllnischen Heide (12057) bei 290 Euro kalt – hier gibt es im Durchschnitt die billigsten Wohnungen Berlins. Am anderen Ende des

*Gropiusstadt im Süden, Alt-Neukölln im Norden:
Der Bezirk weist eine Vielfalt von Quartieren auf*

Bezirks werden durchschnittlich knapp über 400 Euro verlangt. Die mäßigen Differenzen erklären sich vor allem durch die großen Entfernungsunterschiede zur City und die Anbindungen der jeweiligen Stadtteile.

Da nach Süden hin die Einkommensanstiege stärker sind als die Anstiege der Wohnkosten, ergeben sich hier für Mieter besonders günstige Relationen. Im einkommensstarken Rudow-Ost (12357) müssen die Haushalte beim Bezug einer neuen Wohnung im Schnitt nur 15,3 Prozent des Einkommens für die Kaltmiete aufwenden – einer der niedrigsten Sätze in der Stadt. Auch in einigen benachbarten Quartieren bleibt die rechnerische Belastung unter 20 Prozent. Hier gibt es durchaus noch Steigerungspotenziale für die Mieten – im Gegensatz zu den nördlichen Bezirksteilen, wo die Bewohner heute schon bis zu 27,6 Prozent ihrer oft knappen Budgets für die Kaltmiete einer neu bezogenen Wohnung aufwenden müssen. Auch in diesem Punkt liegen die Siedlungen von Britz und die Gropiusstadt im Mittelfeld. Sie leiden einerseits unter ihrer Lage fern aller größeren Erholungsgebiete (Ausnahme: der Britzer Garten), andererseits haben sie durch ein schönes unmittelbares Umfeld oft eine für Auswärtige überraschend hohe Lebensqualität.

Unter den Gebieten mit statistisch erfassbarem Leerstand ragt das Quartier 12045 an der Sonnenallee hervor, verkehrstechnisch ungünstig gelegen und sozial nicht eben blühend. Noch weit höher ist die Leerstandsrate südwestlich von hier an der Karl-Marx-Straße im Gebiet 12043, allerdings auf statistisch nicht sicherer Basis. Drei Gebiete in den südlichen Teilen des Bezirks in Britz, Buckow und Rudow glänzen dagegen mit Leerständen von unter oder genau einem Prozent des Wohnungsbestandes. Das 70er-Jahre-Quartier Gropiusstadt ist von Vermietungsproblemen bisher weitgehend verschont.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Neukölln	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	164.931	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	28	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	0,2	2,3	8,7
Wohngeldempfänger, Anteil in %	14,3	8,1	176,5
Ausländeranteil in %	22,5	13,9	161,9
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	19,2	16,9	113,6
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	23,2	24,0	96,7

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Neukölln

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
12043	73,5 (71)	4,92 (163)	361 (142)	525	9,4 ²⁾	1.441 (159)	25,1 (76)	36,4 (61)
12045	68,5 (155)	4,98 (155)	341 (165)	493	5,8 (14)	1.338 (172)	25,5 (71)	36,9 (54)
12047	63,3 (181)	5,28 (136)	334 (170)	475	3,6 ²⁾	1.401 (163)	23,9 (100)	33,9 (86)
12049	65,8 (173)	4,98 (159)	327 (174)	473	3,3 ²⁾	1.208 (186)	27,1 (56)	39,2 (38)
12051	65,8 (172)	4,77 (173)	314 (183)	460	2,2 ²⁾	1.334 (173)	23,5 (105)	34,5 (81)
12053	68,2 (162)	4,82 (168)	328 (173)	480	4,0 ²⁾	1.343 (171)	24,4 (89)	35,7 (65)
12055	72,1 (123)	4,98 (157)	359 (145)	519	5,9 ²⁾	1.300 (177)	27,6 (51)	39,9 (33)
12057	58,0 (189)	4,99 (154)	289 (189)	418	k.A.	1.525 (142)	19,0 (165)	27,4 (154)
12059	65,6 (174)	4,78 (170)	314 (182)	460	5,5 ²⁾	1.271 (180)	24,7 (84)	36,2 (63)
12347	68,9 (153)	5,01 (152)	345 (160)	498	0,8 (58)	1.764 (101)	19,6 (157)	28,2 (148)
12349 ¹⁾	73,3 (75)	5,10 (144)	374 (130)	537	1,1 ²⁾	2.252 (40)	16,6 (178)	23,8 (175)
12351 ¹⁾	73,3 (75)	5,10 (144)	374 (130)	537	0,8 (59)	1.756 (104)	21,3 (131)	30,6 (119)
12353 ¹⁾	73,3 (75)	5,10 (144)	374 (130)	537	k.A.	1.449 (155)	25,8 (67)	37,0 (53)
12355	74,8 (55)	5,53 (112)	413 (98)	579	1,0 (57)	2.364 (32)	17,5 (174)	24,5 (173)
12357	68,3 (160)	5,89 (89)	402 (110)	554	k.A.	2.625 (17)	15,3 (183)	21,1 (183)
12359	62,5 (184)	5,44 (117)	340 (166)	479	0,9 ²⁾	1.777 (96)	19,2 (163)	27,0 (158)
Ø Bezirk	68,5	5,10	349	501 ³⁾	4,6	1.708	20,4	29,3
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

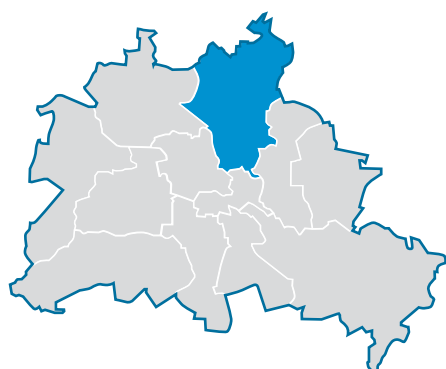
- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
 - 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 - 3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten

gering hoch
 Legende zur Karte
 relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

Pankow: Berlins Wachstumszentrum



Foto: Wohnmarktreport



Berlins wachstumsstärkster Bezirk hat Szenebezirke, aber auch grüne Lagen, in denen sich Familien und Senioren wohlfühlen



Foto: Wohnmarktreport

Nirgendwo sonst in Berlin wächst die Einwohnerzahl so stark, wird so viel gebaut, ist der Anteil der jüngeren Erwachsenen an den Bewohnern so hoch. Pankow bietet attraktive Bedingungen sowohl für urban Orientierte als auch für Anhänger des Lebens in grünen, ruhigen Vororten. Überregional bekanntester Bezirksteil ist der Prenzlauer Berg. Das Gebiet unmittelbar nordöstlich des Berliner Zentrums war schon zu DDR-Zeiten ein Refugium der Kreativen. Nach der Wiedervereinigung ist vor allem das Gebiet um den Kollwitzplatz (10405, 10435) rasch zu einem der beliebtesten Wohn- und Ausgeviertel der Stadt aufgestiegen – und zum Gebiet mit den höchsten Pankower Angebotsmieten. In den nördlich und östlich angrenzenden Gebieten 10437 und 10407 geht der Trend in dieselbe Richtung.

Beliebte Quartiere zum vorstädtischen Wohnen liegen in Alt-Pankow, Niederschönhausen und Wilhelmsruh. Hier ist die Bebauung bereits deutlich aufgelockert, doch die Infrastruktur nach wie vor gut und die Innenstadt rasch erreichbar. Hier wohnen traditionell Teile der Berliner Elite aus Politik und Kultur. Die Bebauung ist gemischt mit sanierten mehrgeschossigen Kaiserzeithäusern (oft mit Garten oder Vorgarten), neueren Geschossbauten, Stadtvillen und Einfamilienhäusern. Noch leiden diese Gebiete unter ihrer Lage in der Einflugschneise des Flughafens Tegel und hoffen auf dessen Schließung, die für 2012 avisiert ist. Obwohl ein Großteil der einst untergenutzten Grundstücke in den vergangenen 18 Jahren aktiviert ist, gibt es auf Einzelparzellen noch zahlreiche Bebauungsmöglichkeiten. Einfacher, doch immer noch in den meisten Lagen angenehm ist das Wohnen in Weißensee. Auch hier herrscht eine Bebauung mittlerer Dichte vor, aufgelockert vom Weißen See und seinem Park, von großen Friedhöfen und kleineren Grünanlagen. Allerdings fehlen S- und U-Bahnen. Schließlich gehören zum Gebiet ausgedehnte Stadtrandgebiete wie Buch, Buchholz, Karow, Blankenburg und Blankenfelde, die sich um Dorfkerne und S-Bahnhöfe herum entwickelt haben. Seit den 90er-Jahren entstanden zwei neue Gebiete

mit meist mehrgeschossiger Bebauung in Karow-Nord und Französisch Buchholz. Zugleich wurde eine hohe Zahl von Einzelparzellen mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern bebaut. Dieser Prozess hält weiter an. Und sollte Berlin Bedarf an großen neuen Siedlungsgebieten haben, dann können Areale wie die Bucher Wiesen und die Elisabethhau erschlossen werden, die bereits in den 90er-Jahren hierfür verplant waren.

Pankows Haushaltseinkommen sind am höchsten in den mittleren und nördlichen Bezirksteilen und am niedrigsten in den innerstädtischen Gebieten. Heinersdorf (13089) liegt an der Spitze; der Helmholtzplatz (10437) am Ende. Bei den Wohnkosten verhält es sich annähernd umgekehrt: Der Süden – Prenzlauer Berg – ist am teuersten; das Gebiet 10405 um die Prenzlauer Allee liegt nach Gesamtmiete (kalt) inzwischen auf Rang acht in Berlin, was auch mit den relativ üppigen Wohnungsgrößen zu tun hat. Nur in diesem Teil des Bezirks liegen sie bei den Angeboten im Schnitt über 80 Quadratmeter. Auf den einzelnen Quadratmeter gerechnet ist jedoch das westlich angrenzende Gebiet 10435 teurer; es liegt in der Gesamtstadt auf Rang zwölf. Nach Norden hin wird es – mit einigen Unterbrechungen – immer billiger. In Karow/Buch liegen die Kaltmieten der angebotenen Wohnungen nicht einmal halb so hoch wie am Prenzlauer Berg.

Ein Einkommens- und ein Miettrend, die räumlich gegeneinanderlaufen – das führt in diesem Bezirk dazu, dass die relativen Mietbelastungen der Haushalte extrem auseinanderklaffen. Das schon mehrfach erwähnte Gebiet 10405 an der Prenzlauer Allee liegt auf Rang zwei in Berlin gleich nach dem Zentralareal Unter den Linden/Friedrichstraße. Auch die angrenzenden Quartiere nehmen hier hohe Ränge ein – wer in das Kerngebiet des Prenzlauer Bergs zieht, muss mindestens 30 Prozent der dort üblichen Einkommen für die Kaltmiete aufwenden; für die Warmmiete sogar mehr als 35 Prozent. Umgekehrt kommt man im Gutverdienergebiet Heinersdorf (13089) und Karow/Buch (13125) für die Kaltmiete mit weniger als 20 Prozent der hier üblichen Haushaltseinkommen aus.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Pankow	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	202.176	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	1.159	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	5,7	2,3	247,8
Wohngeldempfänger, Anteil in %	2,5	8,1	30,9
Ausländeranteil in %	7,2	13,9	51,8
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	15,9	16,9	94,1
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	19,9	24,0	82,9

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in % des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Pankow

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
10247	72,1 (124)	5,99 (85)	432 (86)	576	2,9 (28)	1.593 (135)	27,1 (57)	36,2 (62)
10405	80,2 (31)	7,38 (20)	753 (8)	914	1,7 (44)	1.679 (119)	44,8 (2)	54,4 (29)
10407	69,1 (151)	7,21 (24)	499 (52)	638	2,4 (36)	1.828 (87)	27,3 (55)	34,9 (75)
10409	62,0 (185)	6,04 (81)	375 (129)	499	1,7 (45)	1.540 (139)	24,3 (92)	32,4 (105)
10435	72,5 (116)	7,77 (12)	563 (26)	709	3,4 ²⁾	1.781 (93)	31,6 (18)	39,8 (34)
10437	70,6 (141)	7,14 (26)	504 (51)	646	3,1 (25)	1.535 (140)	32,8 (14)	42,1 (23)
10439	67,4 (166)	6,12 (70)	413 (99)	548	5,4 (15)	1.655 (123)	24,9 (78)	33,1 (96)
13086	69,3 (150)	5,66 (103)	392 (117)	531	7,4 ²⁾	1.758 (103)	22,3 (118)	30,2 (123)
13088	72,8 (114)	5,33 (126)	388 (122)	534	2,3 (38)	1.773 (98)	21,9 (122)	30,1 (125)
13089	74,1 (62)	5,74 (95)	425 (91)	590	k.A.	2.617 (18)	16,3 (179)	22,5 (177)
13125	75,2 (52)	4,80 (169)	361 (144)	528	11,6 (3)	2.012 (51)	18,0 (171)	26,3 (165)
13127	77,3 (38)	5,24 (139)	405 (106)	577	k.A.	1.999 (55)	20,3 (146)	28,9 (141)
13129 ¹⁾	73,3 (75)	5,80 (93)	425 (90)	588	k.A.	2.338 (33)	18,2 (169)	25,2 (169)
13156	74,6 (57)	6,03 (82)	450 (69)	616	1,5 (49)	1.884 (74)	23,9 (99)	32,7 (102)
13158	74,3 (59)	6,21 (64)	462 (64)	627	1,5 (50)	1.957 (62)	23,6 (104)	32,0 (107)
13159 ¹⁾	73,3 (75)	5,90 (88)	433 (85)	595	k.A.	2.371 (30)	18,2 (168)	25,1 (170)
13187	74,5 (58)	5,81 (92)	433 (84)	583	2,7 (33)	1.868 (80)	23,2 (108)	31,2 (114)
13189	68,4 (157)	5,66 (101)	387 (123)	524	1,8 (43)	1.673 (120)	23,1 (109)	31,4 (109)
Ø Bezirk	72,3	6,10	441	601 ³⁾	5,1	1.776	24,8	33,8
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten

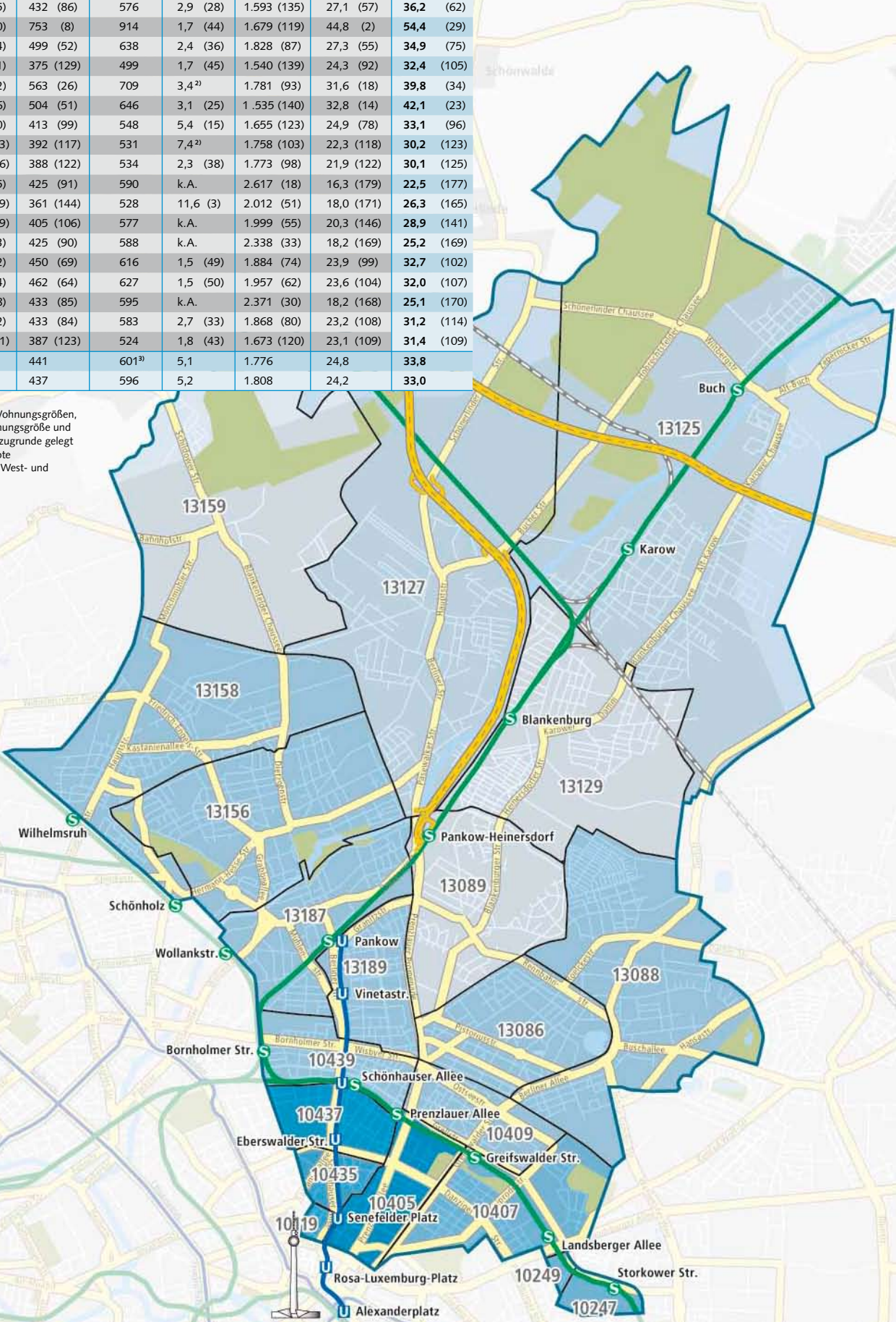
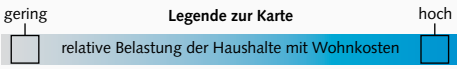




Foto: Wohnmarktreport (2)

Die geplante Schließung des Flughafens Tegel wird angrenzende Wohnquartiere aufwerten

Reinickendorf: Vielfalt im Nordwesten

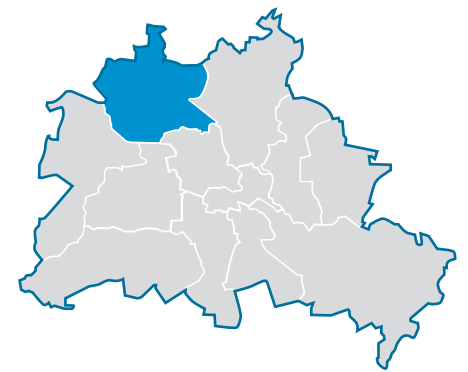
Der Bezirk im Berliner Nordwesten weist eine sehr heterogene Struktur auf. Alt-Reinickendorf nahe dem Wedding ist durch ehemalige oder noch bestehende Industriegebiete und eine Wohnbebauung eher einfacher Art und mittlerer Dichte gekennzeichnet. Der Bezirksteil leidet unter der Deindustrialisierung und noch für einige Jahre auch unter seiner Lage in der Einflugschneise des Flughafens Tegel. Der Ortsteil Tegel selbst weist teils einfache Wohnlagen, aber auch sehr reizvolle Quartiere nahe dem Tegeler See auf. Westlich von hier liegen jenseits des Tegeler Forsts die recht isolierten, von Einfamilienhäusern geprägten Havel-Stadtteile Heiligensee, Konradshöhe und Tegelerort. Wittenau im Osten des Bezirks ist teils Einfamilienhausgebiet mittlerer Qualität und teils Standort des Märkischen Viertels. Die privilegiertesten Reinickendorfer Lagen sind die nördlichen Villen- und Landhausquartiere Frohnau, Hermsdorf und Waidmannslust.

Das Gefälle spiegelt sich auch bei Haushaltseinkommen und Wohnkosten wider. Im Prinzip wird es nach Norden immer teurer; zugleich werden die Einkommen immer höher. Der Anstieg in Richtung Norden ist aber meist steiler als der der Wohnkosten. Deshalb nimmt nach Norden hin die relative Wohnkostenbelastung eher ab. Doch es gibt Ausnahmen, und zwar gerade die Extreme. In Alt-Wittenau (13437) beträgt die geforderte Kaltmiete nur 14,7 Prozent der Einkommen. Im Märkischen Viertel (13435) ist die Quote fast doppelt so hoch, was aber vor allem an den geringen Einkommen liegt.

Wie hohe Wohnkosten durch besonders hohe Einkommen überkompensiert werden, zeigt das Frohnauer Gebiet 13465. Die Angebotsmieten von 7,29 Euro pro Quadratmeter sind die höchsten im Bezirk; die hier angebotenen Wohnungen zählen zu den größten. Da aber die Frohnauer bei den Haushaltsnettoeinkommen auf Rang drei in ganz Berlin liegen,

beträgt die Mietquote relativ milde 22,3 Prozent des Einkommens. Hier dürfte durchaus noch Steigerungspotenzial liegen. Ähnliches, wenn auch nicht in dieser Ausprägung, gilt für Hermsdorf und Heiligensee und beiderseits des Tegeler Forsts (13467 und 13503). Hermsdorf sticht im Übrigen durch die größten angebotenen Wohnungen in Reinickendorf hervor – nur hier haben sie im Schnitt mehr als 90 Quadratmeter.

In einer problematischen Situation ist dagegen das Märkische Viertel mit den PLZ 13435 und 13439. Die Struktur des Quartiers ist heute besser als sein Ruf. Die Quadratmetermieten gehören gegenwärtig teils zu den niedrigsten ganz Berlins, ebenso wie die Einkommen. Die Größe der angebotenen Wohnungen liegt jedoch mit über 80 Quadratmetern weit über dem Durchschnitt der Stadt, was zu höheren Zahlmieten führt. Die geforderten Warmmieten betragen über 40 Prozent der Einkommen, oft fast jenseits des den Bewohnern noch Möglichen. Die Vermieter dürften jedoch bei ihren Forderungen bereits am unteren Rand der Wirtschaftlichkeit liegen. Betriebskostensenkungen sind nur sehr begrenzt möglich, ebenso Qualitätsverbesserungen, die das Gebiet für die Bezieher höherer Einkommen attraktiv machen würden. Man darf gespannt sein, ob und wenn ja wie das Quartier diesem wohnungswirtschaftlichen Dilemma entkommt.



Die vorliegende Leerstandsstatistik sagt über Reinickendorf wenig aus. In den meisten Gebieten ist die Grundgesamtheit zu gering für eine fundierte Aussage. Erfreuliches gibt es jedoch aus Alt-Reinickendorf (13407) und aus Tegel-Ost (13509) zu melden: Unter Berlins Gebieten mit empirisch gesicherten Leerstandsdaten sind sie von diesem Phänomen mit am wenigsten betroffen.

Den größten Wandel dürfte auf mittlere Sicht der Süden des Bezirks Reinickendorf erleben. Die für 2012 geplante Stilllegung des Flughafens Tegel dürfte einerseits die Arbeitslosigkeit etwas anheben, wenn auch nur der kleinere Teil der Beschäftigten hier wohnt. Andererseits wird sie aber die Wohnqualität dieser Gebiete steigern. Völlig offen ist bisher, was mit dem Areal und den Gebäuden des Flughafens selbst geschieht – Planer und Developer sind herausgefordert.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Reinickendorf	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	132.163	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	213	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	1,6	2,3	69,6
Wohngeldempfänger, Anteil in %	7,6	8,1	93,8
Ausländeranteil in %	9,5	13,9	68,3
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	18,2	16,9	107,7
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	29,4	24,0	122,5

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Reinickendorf

gering **Legende zur Karte** hoch

relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
13403	63,4 (180)	5,03 (151)	319 (179)	459	2,1 (39)	1.517 (145)	21,0 (134)	30,3 (122)
13405	78,1 (34)	4,71 (174)	368 (136)	541	(k.A.)	1.521 (143)	24,2 (95)	35,6 (67)
13407	63,4 (179)	5,14 (143)	326 (175)	467	0,6 (60)	1.521 (144)	21,4 (129)	30,7 (118)
13409	63,4 (178)	4,98 (158)	316 (181)	457	2,1 (40)	1.528 (141)	20,7 (136)	29,9 (131)
13435	83,5 (20)	4,68 (177)	391 (119)	576	k.A.	1.308 (176)	29,9 (31)	44,0 (14)
13437	65,4 (175)	5,44 (118)	356 (149)	501	2,2 ²⁾	2.423 (26)	14,7 (184)	20,7 (184)
13439	82,2 (24)	4,51 (184)	371 (135)	553	k.A.	1.310 (175)	28,3 (38)	42,2 (21)
13465	88,6 (12)	7,29 (20)	646 (15)	843	1,0 ²⁾	2.900 (3)	22,3 (119)	29,1 (138)
13467	91,2 (11)	7,26 (22)	662 (12)	864	k.A.	2.765 (9)	23,9 (98)	31,3 (111)
13469	78,7 (32)	5,30 (131)	418 (96)	592	k.A.	2.380 (29)	17,5 (173)	24,9 (171)
13503	88,2 (13)	7,39 (19)	652 (14)	847	k.A.	2.758 (10)	23,6 (103)	30,7 (117)
13505 ¹⁾	73,3 (75)	5,40 (120)	396 (113)	559	k.A.	2.796 (7)	14,2 (185)	20,0 (185)
13507	68,2 (161)	5,99 (83)	409 (102)	560	5,1 ²⁾	1.934 (64)	21,1 (133)	29,0 (139)
13509	61,5 (186)	5,51 (114)	339 (167)	476	1,1 (54)	1.922 (67)	17,6 (172)	24,7 (172)
13599	63,1 (182)	5,36 (122)	338 (168)	478	0,3 ²⁾	1.642 (125)	20,6 (139)	29,1 (136)
Ø Bezirk	74,2	5,60	416	585 ³⁾	3,1	1.906	21,8	30,7
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten

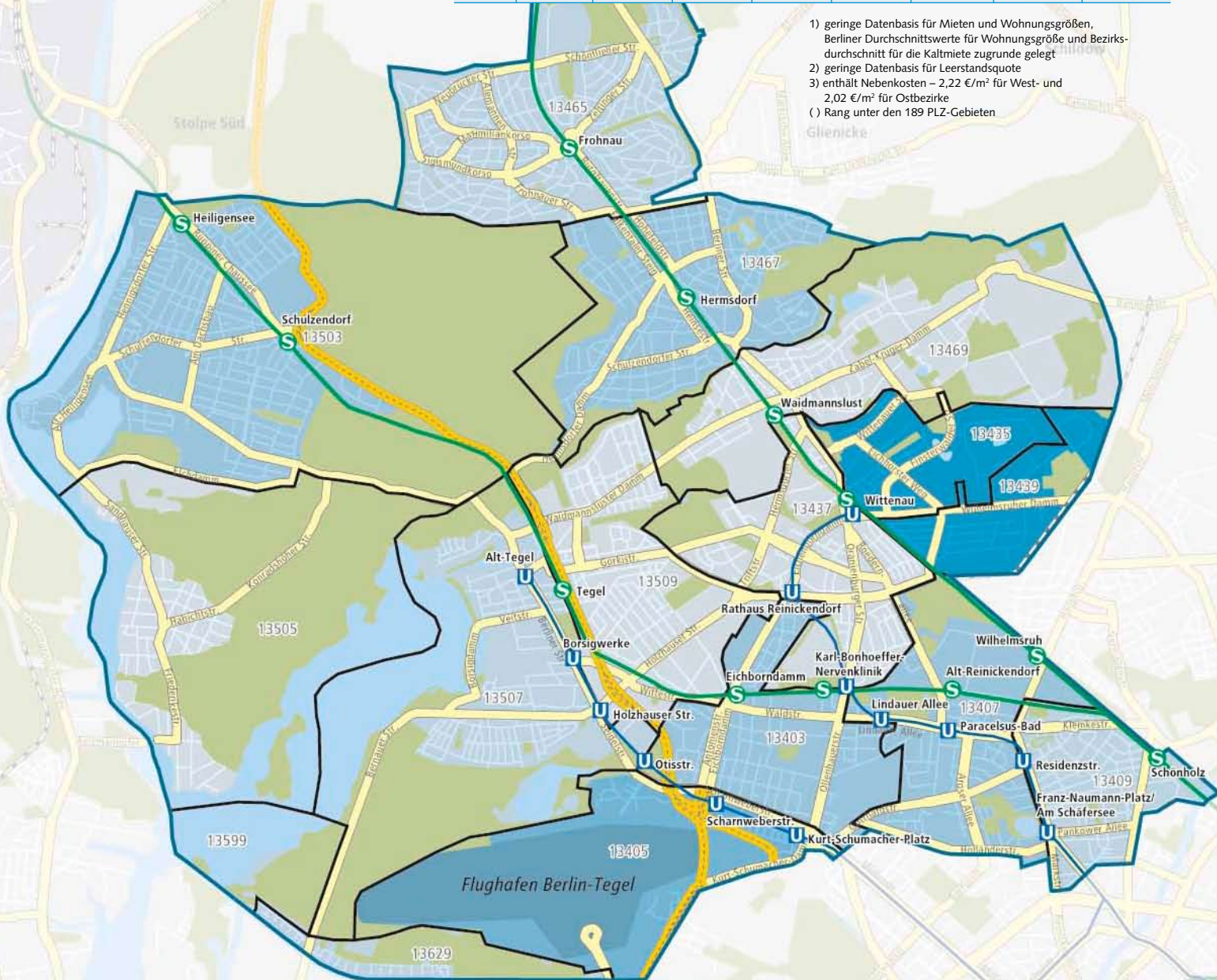




Foto: Wohnmarktreport (2)

Hochhäuser weiter draußen, Altstadtidylle im historischen Zentrum – zwei Gesichter Spandaus

Spandau: Kleine Stadt mit kleinen Preisen

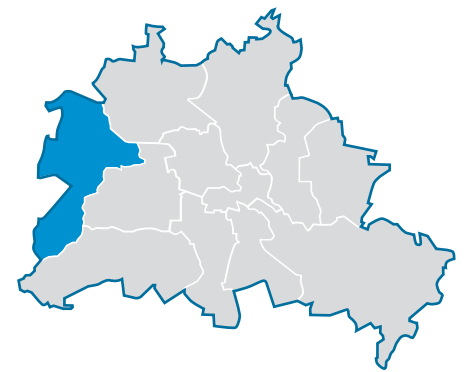
Vom übrigen Berlin aus gesehen liegt Spandau überwiegend jenseits der Havel und ist nur über Brücken zu erreichen. Alteingesessene Spandauer wiederum meinen mit „Berlin“ nur die übrige Stadt, nicht den eigenen Bezirk. Nicht nur geografisch hat er die größte Eigenständigkeit unter allen Bezirken, sondern auch strukturell. Spandau hat eine eigene Altstadt, die älter ist als die von Berlin, einen eigenen ICE-Bahnhof und alle anderswo auch existierenden Quartierstypen: einfache Altbaugebiete wie die Neustadt und die Wilhelmstadt, gemischt strukturierte Quartiere wie Hakenfelde und Spandau-West, mittelständische Eigenheimviertel wie Staaken, Trabantenstädte wie das Falkenhagener Feld und die Hochhäuser an der Heerstraße, schließlich wohlhabende Einfamilienhaus- und Villengebiete im Süden, von der Weinmeisterhöhe über Gatow bis Kladow. Die letzten zwei sind noch heute eher eingemeindete Ex-Dörfer als integrale Bestandteile Spandaus.

Beim Wohnen liegen die Werte der meisten Spandauer Gebiete fast in jeder Hinsicht unter dem Berliner Durchschnitt. Die angebotenen Wohnungen sind eher klein, mit Ausnahme der Siemensstadt (13629) mit ihren relativ vielen Familienwohnungen und von Klosterfelde südwestlich der Altstadt (13581). Besonders bescheidene Wohnflächen weist Haselhorst (13599) auf, wo es eine ausgedehnte Sied-

lung der Zwischenkriegszeit gibt, der Ära der besonders sparsamen Grundrisse. Gatow/Kladow (14089), das die größten Wohnungen haben dürfte, entzieht sich dem Vergleich: In den Einfamilienhausgebieten werden für eine seriöse Statistik zu wenige Mietwohnungen angeboten. Hier ist hilfsweise der Berliner Durchschnittswert eingesetzt.

Auch in puncto Miethöhe belegen Spandaus Quartiere durchweg hintere Ränge. Staaken (13591) und das sehr gemischt strukturierte Gebiet 13595 um die östliche Heerstraße liegen mit Angebotsmieten um 5,50 Euro je Quadratmeter (kalt) noch relativ nah am Berliner Durchschnitt. Das Falkenhagener Feld (13589) und die Neustadt (13585) liegen dagegen deutlich unter 5 Euro. Noch deutlicher wird das niedrige Spandauer Niveau bei den Gesamtmieten: Fast nirgendwo kosten die angebotenen Wohnungen im Durchschnitt mehr als 300 Euro kalt oder 550 Euro warm. Die einzige Ausnahme bildet wiederum das westliche Stadtrandgebiet Staaken mit seiner weitgehend aufgelockerten Bebauung und Mietwohnungen, die von viel Grün umgeben sind.

Bei den Haushaltseinkommen ragt am oberen Ende Gatow/Kladow heraus; es hat Rang fünf auf der Gesamtberliner Hitliste. Leicht überdurchschnittlich sind die Einkommen ansonsten nur in einigen Gebieten überwiegend südlich des Spandauer Zentrums: 13595 (Wil-



helmstadt Ost/Pichelsdorf), 13591 (Staaken) und 13597 (Altstadt/Stresow). Das andere Extrem wird von dem Gebiet 13583 westlich der Altstadt vertreten, das auf Rang 162 unter den 189 Postleitzahlgebieten liegt.

Wenn auch die Einkommen mäßig sind, können die Spandauer davon einen größeren Teil in den Konsum stecken als die übrigen Berliner. Wegen der niedrigen Wohnkosten müssen sie durchweg weniger als 25 Prozent für die Kalt- und fast alle weniger als 35 Prozent für die Warmmiete neu angebotener Wohnungen aufwenden. Am stärksten belastet sind hier noch die Bewohner von 13583 mit ihren relativ geringen Einkommen. In der Altstadt und Stresow erfreut man sich einer niedrigen relativen Mietbelastung. Der extrem tiefe Wert für Gatow und Kladow ist statistisch nicht gesichert; die Mieten der wenigen hier angebotenen Wohnungen dürften in der Realität deutlich über dem Berliner Durchschnitt liegen. Die Wohnkostenbelastung dürfte aber immer noch gering sein. Doch wer hier lebt, hat zwangsläufig umso höhere Fahrtkosten.

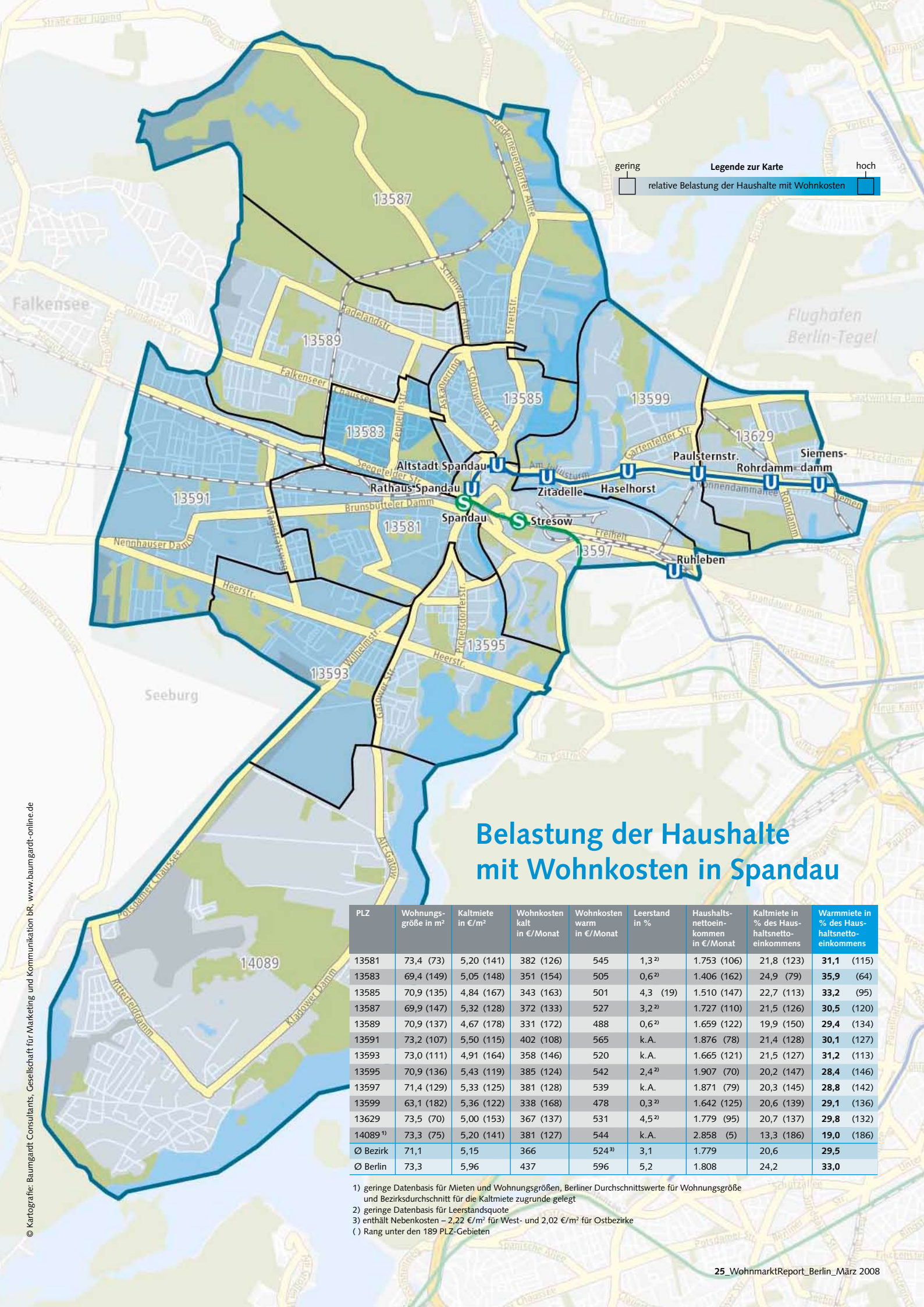
Bei der Leerstandsrate kann Spandau nur einen einzigen Postbezirk mit gesicherten Daten präsentieren: die Neustadt nördlich des Zentrums. Sie liegt auf Rang 19 der ermittelten Berliner Gebiete und damit auffällig hoch. In der Neustadt gibt es viele Altbau- und Nachkriegswohnungen von nur bescheidener Qualität, zu deren Anmietung es die Spandauer nicht sehr drängt – zumal darüber auch die Einflugschneise des Flughafens Tegel liegt.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Spandau	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	117.605	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	226	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	1,9	2,3	82,6
Wohngeldempfänger, Anteil in %	1,8	8,1	22,2
Ausländeranteil in %	10,5	13,9	75,2
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	18,4	16,9	108,9
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	28,1	24,0	117,1

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



gering **Legende zur Karte** hoch
□ relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten ■

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Spandau

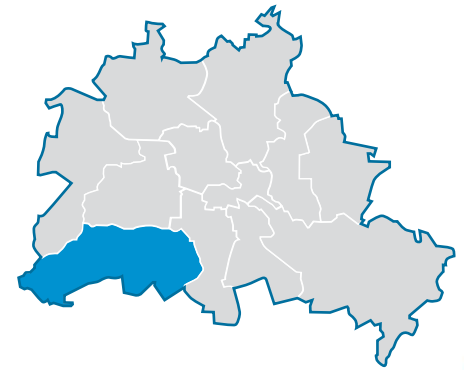
PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
13581	73,4 (73)	5,20 (141)	382 (126)	545	1,3 ²⁾	1.753 (106)	21,8 (123)	31,1 (115)
13583	69,4 (149)	5,05 (148)	351 (154)	505	0,6 ²⁾	1.406 (162)	24,9 (79)	35,9 (64)
13585	70,9 (135)	4,84 (167)	343 (163)	501	4,3 (19)	1.510 (147)	22,7 (113)	33,2 (95)
13587	69,9 (147)	5,32 (128)	372 (133)	527	3,2 ²⁾	1.727 (110)	21,5 (126)	30,5 (120)
13589	70,9 (137)	4,67 (178)	331 (172)	488	0,6 ²⁾	1.659 (122)	19,9 (150)	29,4 (134)
13591	73,2 (107)	5,50 (115)	402 (108)	565	k.A.	1.876 (78)	21,4 (128)	30,1 (127)
13593	73,0 (111)	4,91 (164)	358 (146)	520	k.A.	1.665 (121)	21,5 (127)	31,2 (113)
13595	70,9 (136)	5,43 (119)	385 (124)	542	2,4 ²⁾	1.907 (70)	20,2 (147)	28,4 (146)
13597	71,4 (129)	5,33 (125)	381 (128)	539	k.A.	1.871 (79)	20,3 (145)	28,8 (142)
13599	63,1 (182)	5,36 (122)	338 (168)	478	0,3 ²⁾	1.642 (125)	20,6 (139)	29,1 (136)
13629	73,5 (70)	5,00 (153)	367 (137)	531	4,5 ²⁾	1.779 (95)	20,7 (137)	29,8 (132)
14089 ¹⁾	73,3 (75)	5,20 (141)	381 (127)	544	k.A.	2.858 (5)	13,3 (186)	19,0 (186)
Ø Bezirk	71,1	5,15	366	524 ³⁾	3,1	1.779	20,6	29,5
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Foto: Wohnmarktreport

Bürgerliches
Wohnen prägt Berlins
südwestlichen Bezirk



Steglitz-Zehlendorf: Wohlstand – doch nicht überall

Der ausgedehnte Bezirk nimmt den gesamten Südwesten Berlins ein. Er hat in seinen Wohnquartieren so viel Grün wie kein anderer und weist die wohlhabendsten Gebiete ganz Berlins auf. Steglitz-Zehlendorf ist aber nicht durchgängig reich, wie das außerhalb des Bezirks gepflegte Klischee behauptet. Vielmehr gibt es, grob gesprochen, ein bezirksinternes West-Ost-Gefälle. Die besten Einkommens- und Wohnverhältnisse herrschen in den wald- und/oder wassernahen Gebieten Dahlem, Schlachtensee, Nikolassee und Wannsee. Auch die meisten anderen Bezirksteile liegen noch weit über dem Berliner Stadtdurchschnitt, etwa Zehlendorf-Mitte, Fichtenberg sowie Lichterfelde-West und -Ost. Dagegen gibt es im Nordosten von Steglitz Gebiete, die dem sonstigen Bezirksniveau nicht entsprechen und noch nicht einmal mittleres Berliner Niveau erreichen. Man wohnt aber auch hier oft ziemlich angenehm: gut angebunden an die Innenstadt einerseits, nicht weit von locker bebauten Gebieten und von großen Grünarealen andererseits. Und nicht zuletzt liegen sie nahe an der Schloßstraße, Berlins nach Umsätzen zweitgrößter Einkaufsmeile.

Bei den Haushaltseinkommen liegen Dahlem (14195), Nikolassee/Schlachtensee (14129) und Wannsee (14109) an der Spitze in Berlin, wobei in der gesamten Stadt nur Dahlem einen Durchschnittswert über 3000 Euro erreicht. Nur annähernd halb so hoch und damit weit unter Berliner Normalniveau

sind die Einkommen im nordöstlichen Zipfel von Steglitz (12157). Dieses Postgebiet liegt allerdings zum Teil in Schöneberg; sein Einkommensdurchschnitt wird durch das dort gelegene schwierige Quartier am Grazer Damm nach unten gezogen. Aber auch im südlich angrenzenden Gebiet 12169 zwischen Albrecht- und Bergstraße mit seinen vielen kleinen Rentnerwohnungen sind die Einkommen nicht gerade hoch. Auch Lankwitz-Süd um die Malteserstraße (12249) sowie überraschenderweise das Gebiet 12167 um den Steglitzer Stadtpark sind keine Wohlstandsinseln.

Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen korrespondieren nicht unbedingt mit dem jeweiligen Wohlstandsniveau. Zwar ragen hier Nikolassee/Schlachtensee, das östlich daran angrenzende Gebiet um den Mexikoplatz sowie Lichterfelde-Süd deutlich heraus. In einem Gutteil der Steglitz-Zehlendorfer Postgebiete sind die angebotenen Wohnungen aber kleiner als im Durchschnitt der Stadt. Ganz unten liegt hier mit nur 63,63 Quadratmetern das Gebiet 12249 am Lankwitzer Gemeindepark mit seinen zahlreichen Kleinwohnungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit. Es gehört im Gesamtberliner Maßstab zu den zehn Prozent der Quartiere mit den beengtesten Wohnungen.

Die Quadratmetermieten korrespondieren stark mit den Wohnungsgrößen. Je mehr Fläche eine Wohnung hat, desto mehr kostet



auch der einzelne Meter – am meisten wiederum in Wannsee, am wenigsten in dem erwähnten Lankwitzer Quartier. Das führt zu einem besonders starken Gefälle bei den Gesamtmieten. Sie reichen kalt von fast 785 Euro in Wannsee bis zu nicht einmal der Hälfte davon, nämlich 353 Euro, in Lankwitz. Nirgendwo wird das innerbezirkliche West-Ost-Gefälle so deutlich wie an diesem Wert.

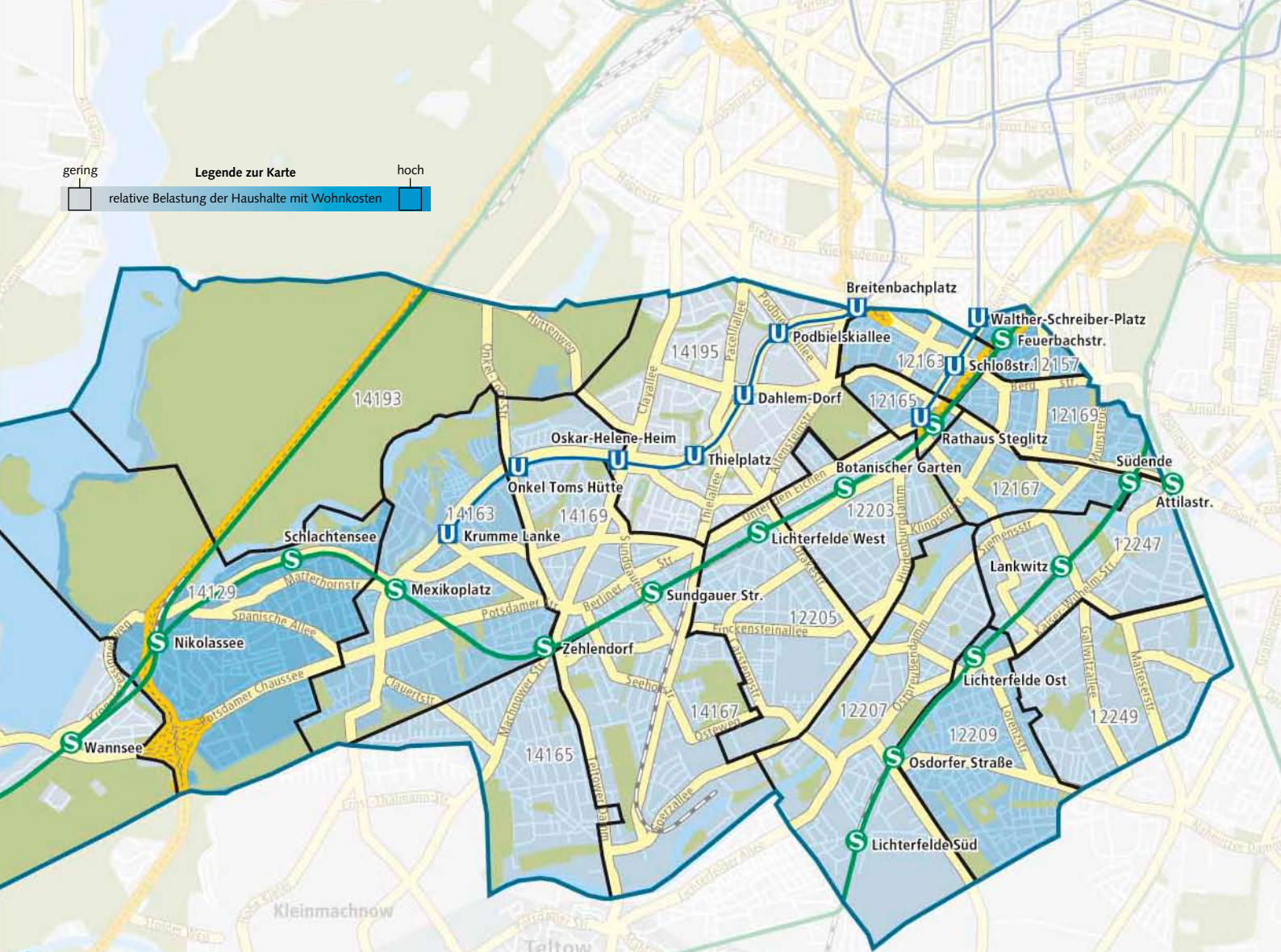
Bei der relativen Wohnkostenbelastung liegen unter den statistisch abgesicherten Gebieten Steglitzer Ortsteile am Anfang wie am Ende der Skala. Im erwähnten Nordostzipfel (12157) liegen die Angebotsmieten schon kalt über 27 Prozent der Haushaltseinkommen, warm sogar über 37 Prozent. Im nördlichen Lankwitz (12247) und in Lichterfelde-Ost (12207) kommt man dagegen mit unter 20 Prozent aus. Das Gleiche gilt auch für das Gebiet am Gemeindepark, wo dies vor allem den geringen Wohnungsgrößen zu verdanken ist. Bei den Leerständen bieten nur die Gebiete 12163 und 12167 beiderseits der Schloßstraße eine ausreichende statistische Basis. Und in beiden ist dieser Leerstand mit je 1,4 Prozent bemerkenswert gering.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Steglitz-Zehlendorf	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	156.124	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	425	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	2,7	2,3	117,4
Wohngeldempfänger, Anteil in %	4,0	8,1	49,4
Ausländeranteil in %	10,6	13,9	76,3
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	17,0	16,9	100,6
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	29,9	24,0	124,6

¹ Jan. bis Nov. 2007 ² Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



gering **Legende zur Karte** hoch

relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Steglitz-Zehlendorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
12157	73,1 (108)	6,10 (77)	446 (78)	608	5,6 ²⁾	1.613 (131)	27,6 (49)	37,7 (48)
12163	75,9 (49)	6,29 (62)	477 (58)	646	1,4 (52)	1.940 (63)	24,6 (86)	33,3 (93)
12165	76,6 (43)	6,65 (49)	510 (38)	680	3,1 ²⁾	2.264 (38)	22,5 (115)	30,0 (129)
12167	73,1 (109)	5,84 (91)	427 (88)	589	1,4 (53)	1.837 (85)	23,2 (107)	32,1 (106)
12169	71,8 (126)	6,14 (67)	441 (80)	600	1,1 ²⁾	1.777 (97)	24,8 (82)	33,8 (87)
12203	72,6 (115)	6,48 (56)	471 (61)	632	2,6 ²⁾	2.367 (31)	19,9 (151)	26,7 (161)
12205	77,3 (39)	7,16 (25)	554 (29)	725	5,9 ²⁾	2.710 (15)	20,4 (144)	26,8 (160)
12207	73,8 (66)	6,08 (80)	448 (72)	612	2,2 ²⁾	2.306 (35)	19,4 (160)	26,5 (163)
12209	85,1 (17)	6,50 (55)	553 (30)	742	2,4 ²⁾	2.460 (24)	22,5 (116)	30,2 (124)
12247	71,4 (130)	6,31 (61)	450 (70)	609	3,3 (23)	2.315 (34)	19,4 (159)	26,3 (164)
12249	63,6 (177)	5,55 (111)	353 (151)	494	0,5 ²⁾	1.809 (88)	19,5 (158)	27,3 (155)
14109 ¹⁾	73,3 (75)	6,60 (50)	484 (56)	647	1,3 ²⁾	2.888 (4)	16,8 (176)	22,4 (178)
14129	94,9 (5)	8,27 (6)	785 (6)	995	1,4 ²⁾	2.902 (2)	27,0 (58)	34,3 (82)
14163	86,9 (14)	7,52 (17)	654 (13)	847	3,2 ²⁾	2.795 (8)	23,4 (106)	30,3 (121)
14165	71,5 (128)	6,86 (43)	490 (55)	649	3,2 ²⁾	2.480 (23)	19,8 (154)	26,2 (167)
14167	78,3 (33)	7,66 (16)	600 (21)	774	0,9 ²⁾	2.713 (14)	22,1 (120)	28,5 (144)
14169	80,7 (29)	7,04 (29)	568 (25)	747	k.A.	2.569 (19)	22,1 (121)	29,1 (137)
14195 ¹⁾	73,3 (75)	6,90 (34)	506 (41)	669	2,7 ²⁾	3.042 (1)	16,6 (177)	22,0 (180)
Ø Bezirk	76,3	6,66	508	681 ³⁾	3,0	2.251	22,6	30,3
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Foto: Wohnmarktreport



Foto: Wohnmarktreport (2)

Tempelhof-Schöneberg: Von der City bis zum Stadtrand

Der langgestreckte Bezirk reicht von der westlichen City bis an den südlichen Stadtrand Berlins. Entsprechend vielfältig ist seine Struktur. Der Schöneberger Norden ist Innenstadt: Am Wittenbergplatz liegt mit dem KaDeWe das größte und bekannteste Kaufhaus der Stadt; der Nollendorfplatz ist ein Zentrum des Nachtlebens. Südlich von hier liegen das eher bürgerliche Innenstadtgebiet Bayerisches Viertel und noch weiter südlich, schon außerhalb des S-Bahn-Rings, das ebenso bürgerliche Friedenau. Die östlichen Teile Schönebergs um Potsdamer und Hauptstraße sind sozial schwächer, einschließlich der zwischen Bahnstrecken eingeklemmten „Schöneberger Insel“ und des östlich der Autobahn Westtangente gelegenen Teils Friedenaus.

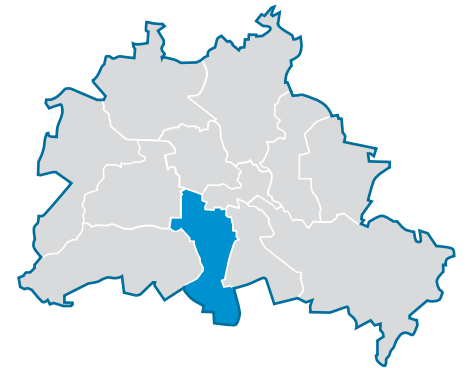
Tempelhof ist paradoxerweise in seinem citynächsten Teil am dünnsten bzw. gar nicht besiedelt. Das „Tempelhofer Feld“ war bis zum Ersten Weltkrieg Militärgebiet. Im Westen wurde es dann mit der Siedlung Neu-Tempelhof teils nur dünn bebaut, im Norden liegt bisher der Flughafen. Dessen Stilllegung ist trotz zahlreicher Proteste beschlossen. Damit steht das 396 Hektar große Gelände ab Herbst 2008 für neue Nutzungen zur Verfügung. Einen Masterplan gibt es noch nicht, doch einen Trend zu Wohngebieten am östlichen und vielleicht nördlichen Rand, zu anspruchsvollem Gewerbe im Süden und Freiflächen in der weiten Mitte. Bis hier ein „fertiger“ Stadt-

teil entstanden ist, dürften noch Jahrzehnte vergehen. Südlich von hier liegen beiderseits der Bundesstraße 96 die Stadtteile Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade, überwiegend vorstädtische Wohnviertel mittlerer Dichte und Preisniveaus mit Gewerbegebieten nahe der S-Bahn-Linie 2.

Der Vielfalt des Bezirks entspricht die Vielfalt der Miet- und Einkommenskonstellationen. In Lichtenrade-West (12305, 12307) wird am meisten verdient; an der Bülowstraße (10783) und in Marienfelde-West (12279) am wenigsten. Bürgerliche Innenstadtquartiere wie das Bayerische Viertel liegen bei den Einkommen zwar über dem Berliner Durchschnitt, aber nicht in der Spitzengruppe, da hier auch zahlreiche kleine Haushalte leben, namentlich Rentnerinnen und Rentner.

Bei den Mieten gilt mit Ausnahmen: Schöneberg ist eher teurer, Tempelhof eher günstiger. Am höchsten sind die Angebotsmieten, was nicht überrascht, nahe am KaDeWe und dem Zoo im Gebiet 10789. Es gehört zu den zehn teuersten Quartieren der Stadt im Hinblick auf die Quadratmeter- und Gesamtmieten der ausgewerteten Angebote. Auch die Wohnfläche liegt mit 91,6 Quadratmetern hoch. Sie wird nur noch vom Gebiet 10777 um den Viktoria-Luise-Platz übertroffen. Gar nicht weit östlich von hier an der Bülowstraße finden sich die günstigsten Wohnungen des Bezirks – neben dem tristen, industriell geprägten Gebiet 12099 südlich des Tempelhofer Flughafens.

Im zentral gelegenen Schöneberg sind die Mieten tendenziell höher, in Tempelhof günstiger



Es überrascht nicht, dass in den City-West-Ge-bieten 10789 und 10777 auch die Miet-Einkommens-Relationen am höchsten sind. Beide Gebiete zählen hier zu den ersten zehn in Berlin. Da die Bestandsmieten darunterliegen dürften, deutet dies auf einen allmählichen Bevölkerungsaustausch zugunsten Höherverdienender hin, da Warmmieten von fast der Hälfte der heutigen Durchschnittseinkommen für die Bewohner kaum zu tragen sind – auch wenn deren Einkommen über dem Berliner Mittelwert liegen.

Räumlich wie rechnerisch am anderen Ende des Bezirks liegt Lichtenrade, wo man für die Kaltmiete einer jetzt angemieteten Wohnung mit weniger als 20 Prozent des hier üblichen Einkommens auskommt. Hier dürften die Mieten auf mittlere Sicht steigen. Das gilt erst recht nach der für 2012 erwarteten Eröffnung des Großflughafens Berlin Brandenburg International. Von ihm liegt Lichtenrade einerseits nur wenige Kilometer entfernt und ist damit attraktiv für das Wohnen von Airport-Beschäftigten. Andererseits liegt der Stadtteil nicht in den heutigen und künftigen Einflusschneisen.

Eine zuverlässige Leerstandsstatistik gibt es in diesem Bezirk nur für wenige Gebiete. Eines davon, das westliche Mariendorf am Teltowkanal (12105), fällt durch relativ hohe Leerstände auf, wofür ein hoher Anteil kleinerer, älterer Wohnungen verantwortlich sein könnte. In Lichtenrade-Südost (12309) wiederum liegt der Leerstand deutlich unter dem in anderen Quartieren gemessenen Wert.

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Tempelhof-Schöneberg	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	185.121	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	52	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	0,3	2,3	13,0
Wohngeldempfänger, Anteil in %	6,9	8,1	85,2
Ausländeranteil in %	15,7	13,9	112,9
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	16,8	16,9	99,4
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	25,3	24,0	105,4

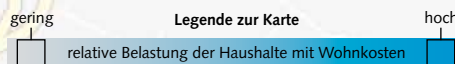
1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

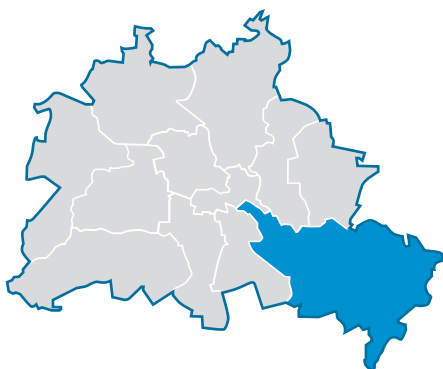
Quelle: Statistisches Landesamt

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Tempelhof-Schöneberg

- 1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
 () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
10777	92,6 (7)	7,29 (21)	675 (11)	881	0,7 ²⁾	1.881 (75)	35,9 (8)	46,8 (7)
10779	70,3 (144)	7,04 (28)	495 (53)	652	1,3 ²⁾	1.838 (84)	27,0 (60)	35,4 (70)
10781	76,0 (47)	6,78 (44)	515 (34)	684	2,1 ²⁾	1.681 (118)	30,6 (26)	40,7 (29)
10783	77,2 (40)	5,26 (138)	406 (105)	577	2,9 (29)	1.274 (179)	31,9 (16)	45,3 (11)
10787	80,1 (31)	7,76 (13)	622 (18)	799	7,4 ²⁾	1.988 (57)	31,3 (19)	40,2 (31)
10789	91,6 (9)	8,04 (9)	736 (9)	939	k.A.	1.933 (65)	38,1 (5)	48,6 (4)
10823	75,5 (51)	6,54 (53)	494 (54)	662	2,3 ²⁾	1.756 (105)	28,1 (40)	37,7 (49)
10825	83,6 (19)	6,69 (48)	559 (27)	745	3,5 ²⁾	2.002 (54)	27,9 (42)	37,2 (52)
10827	80,8 (28)	5,87 (90)	474 (59)	653	6,5 ²⁾	1.469 (153)	32,3 (15)	44,5 (13)
10829	67,9 (163)	5,72 (96)	388 (121)	539	5,3 ²⁾	1.559 (138)	24,9 (80)	34,6 (80)
12099	73,7 (67)	5,46 (116)	402 (109)	566	k.A.	1.689 (117)	23,8 (101)	33,5 (89)
12101	75,6 (50)	6,13 (69)	463 (63)	631	k.A.	1.932 (66)	24,0 (97)	32,6 (104)
12103	70,8 (138)	5,96 (86)	422 (92)	579	3,1 ²⁾	1.730 (109)	24,4 (90)	33,5 (92)
12105 ¹⁾	73,3 (75)	6,10 (78)	447 (73)	610	1,4 (51)	1.601 (134)	27,9 (41)	38,1 (44)
12107 ¹⁾	73,3 (75)	6,10 (78)	447 (73)	610	4,5 ²⁾	2.286 (36)	19,6 (156)	26,7 (162)
12109 ¹⁾	73,3 (75)	6,10 (78)	447 (73)	610	1,3 ²⁾	1.623 (128)	27,6 (52)	37,6 (50)
12157	73,1 (108)	6,10 (77)	446 (78)	608	5,6 ²⁾	1.613 (131)	27,6 (49)	37,7 (48)
12159	82,4 (23)	6,74 (45)	555 (28)	738	3,4 ²⁾	2.011 (52)	27,6 (50)	36,7 (56)
12161	76,7 (42)	6,73 (46)	516 (33)	686	5,0 ²⁾	1.972 (61)	26,2 (65)	34,8 (77)
12277 ¹⁾	73,3 (75)	6,10 (78)	447 (73)	610	3,7 ²⁾	2.262 (39)	19,8 (153)	27,0 (157)
12279 ¹⁾	73,3 (75)	6,10 (78)	447 (73)	610	3,1 ²⁾	1.447 (156)	30,9 (24)	42,1 (22)
12305	74,9 (54)	6,11 (71)	458 (66)	624	3,7 ²⁾	2.384 (28)	19,2 (162)	26,2 (166)
12307	83,8 (18)	6,19 (65)	518 (32)	704	k.A.	2.520 (22)	20,6 (141)	28,0 (152)
12309	77,9 (65)	5,67 (100)	419 (93)	583	7,7 (8)	2.268 (37)	18,5 (167)	25,7 (168)
Ø Bezirk	77,0	6,36	490	663 ³⁾	5,6	1.841	26,6	36,0
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0





Treptow-Köpenick: Viel Platz im Südosten

in Ober- und Niederschöneweide (12439, 12459) betragen sie lediglich um 5 Euro pro Quadratmeter kalt. Auch die Treptower Ortsteile Johannisthal (12487), Baumschulenweg (12437) und Altglienicke (12524) gehören zu den eher niedrigpreisigen Standorten. In allen genannten Quartieren liegen auch die Wohnungsgrößen deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, sodass die Gesamtmieten der Wohnungen im Stadtvergleich noch niedriger sind. Am anderen Ende der Skala liegen zwei grüne Idyllen: Nur in Friedrichshagen (12587) und Grünau (12527) liegen die Köpenicker Angebotsmieten deutlich über dem Berliner Mittelmaß; Friedrichshagen ist der einzige Teil des Bezirks mit durchschnittlichen Quadratmeter-Angebotskaltmieten über 7 Euro. Beide Stadtteile liegen am Wasser und haben gute S-Bahn-Anbindungen; Friedrichshagen verfügt darüber hinaus mit der Bölschestraße über eine ausgesprochen lebendige Geschäftsmeile. Grünau zeichnet sich wiederum durch die außerordentlich hohen Einkommen seiner Bewohner aus. Die Haushaltseinkommen liegen hier im gesamtstädtischen Vergleich auf Rang 17. Im Bezirk weist nur Rahnsdorf (12589) einen noch etwas höheren Wert auf. Obwohl die Friedrichshagener überdurchschnittlich gut verdienen, haben sie im Bezirk die relativ höchsten Wohnkosten zu tragen – gefolgt vom Gebiet 12435 am Treptower

Park, wo einerseits die Einkommen eher niedrig sind und es andererseits sehr attraktive grün- und citynahe Wohnlagen gibt. Hier dürfte es besonders bei Neuvermietung Mietsteigerungspotenziale geben. Bisher liegen die Angebotskonditionen im Berlin-Vergleich in der unteren Hälfte.

Einer sehr günstigen Miet-Einkommens-Relation erfreut sich dagegen Bohnsdorf (12526). Allerdings wird der Ortsteil von Beziehern höherer Einkommen wegen der Flughafenproblematik künftig wohl eher gemieden werden; die Mietentwicklung dürfte verhalten sein. Auch Niederschöneweide (12439) und Grünau ragen bei der Miet-Einkommens-Relation heraus. Hier bieten sich für Vermieter besonders in wassernahen Lagen interessante Potenziale. Jedoch ist vor allem in Grünau die (statistisch nicht gesicherte) Leerstandssituation derzeit schwierig. Etliche Anbieter haben hier offenbar ihre Forderungen überzogen.

Andere Bezirksteile fallen dagegen im Hinblick auf den Leerstand eher positiv auf. Im Gebiet Baumschulenweg, das verkehrstechnisch gut erschlossen ist, liegt die von Techem/Empirica ermittelte Leerstandsquote sogar bei nur 0,5 Prozent. Am Treptower Park ist sie mit 1,6 Prozent zwar dreimal so hoch, drückt aber nur wenig stärker als am Baumschulenweg auf den örtlichen Wohnungsmarkt.



Berlins ausgedehntester Bezirk hat zahlreiche attraktive Wasserlagen

Treptow-Köpenick nimmt den gesamten Südosten Berlins ein und hat die größte Flächenausdehnung und die cityfernten Gebiete aller Stadtbezirke. Sein Bezirksteil Treptow zieht sich von der Grenze mit Kreuzberg bis zum Flughafen Schönefeld. Altbauquartiere, ausgedehnte Grünflächen, ehemalige und noch belebte Industrie- und Bahngebiete wechseln einander ab. Besonders in Nieder- und Oberschöneweide ist die Situation über weite Strecken desolat. Ein Juwel dieses Stadtteils ist dagegen der Wissenschafts- und Wirtschaftspark Adlershof mit seinen zahlreichen Instituten, Forschungseinrichtungen und Firmen. Vom Bau des Großflughafens Berlin Brandenburg International südlich der Stadtgrenze profitiert das angrenzende Gebiet Alt-Gliencke, in dem schon jetzt große Investitionen in Gewerbeparks vorgenommen werden. Dagegen wird Bohnsdorf noch mehr als bisher unter seiner Lage in der Einflugschneise leiden.

Köpenick verfügt über eine eigene Altstadt auf einer Insel am Zusammenfluss von Spree und Dahme und eine für Berliner Bezirke starke eigene Identität. Es ist von zahlreichen grünen Wohnvierteln umgeben, so dem Dammfeld im Norden, dem Kietzer Feld und Wendenschloss im Süden sowie Friedrichshagen im Osten. Noch weiter draußen und nur nach langen S-Bahn- und Busfahrten erreichbar sind die von Wald und Wasser eingebetteten Ortsteile Rahnsdorf, Wilhelmshagen, Müggelheim und Schmöckwitz.

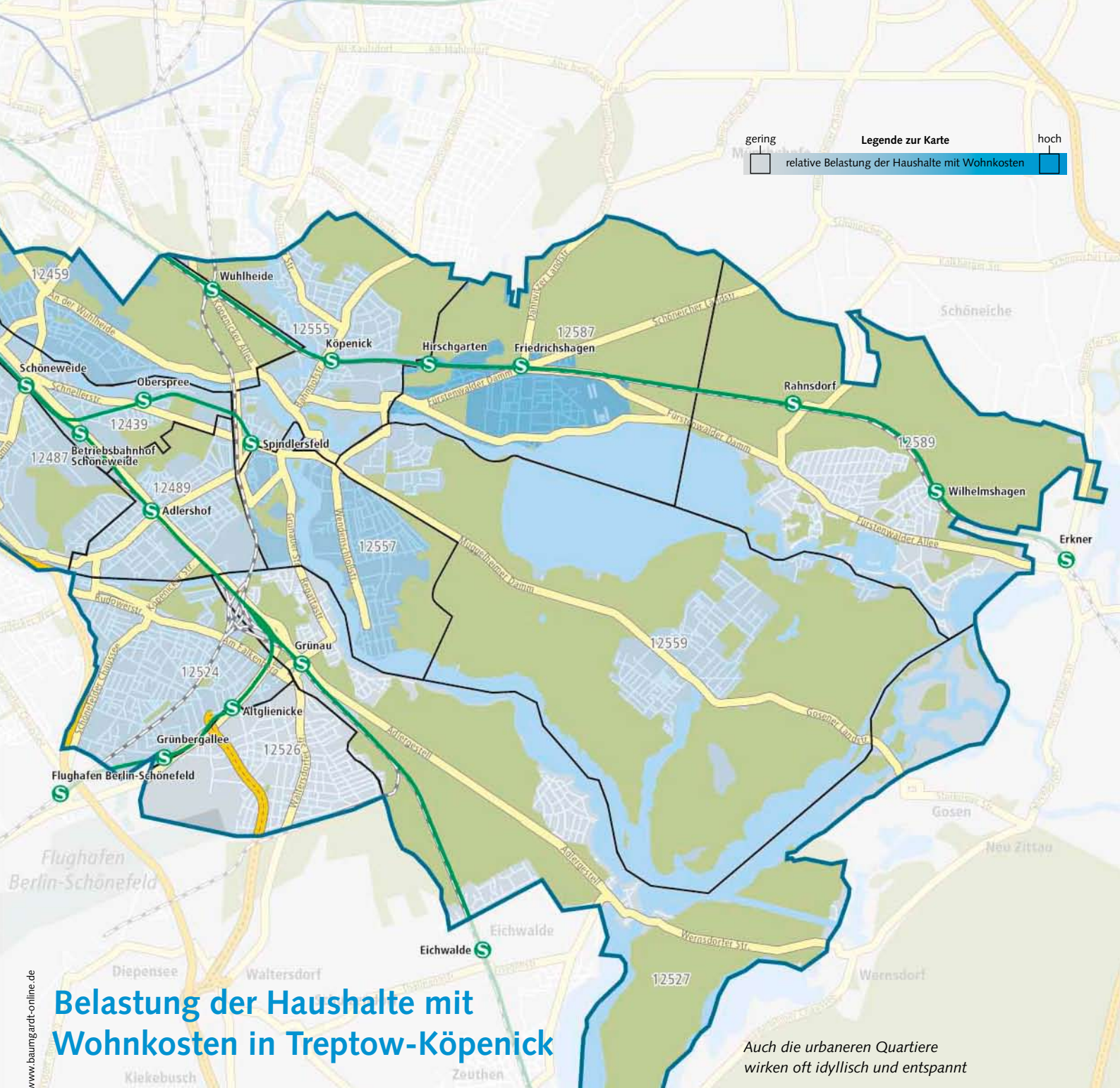
Die Angebotsmieten im Bezirk Köpenick liegen überwiegend unter dem Berliner Durchschnitt;

Bezirk und Stadt im Vergleich

	Treptow-Köpenick	Berlin gesamt	Bezirksindex (Berlin = 100)
Wohnungen	127.535	1.884.276	
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	472	4.366	
Verhältnis Baugenehmigungen/Bestand ²	3,7	2,3	160,9
Wohngeldempfänger, Anteil in %	4,3	8,1	53,1
Ausländeranteil in %	3,2	13,9	23,0
Einwohner unter 18 Jahren, Anteil in %	15,7	16,9	92,9
Einwohner ab 60 Jahre, Anteil in %	29,5	24,0	122,9

1) Jan. bis Nov. 2007 2) Wohnungsbaugenehmigungen Jan. bis Nov. 2007 in ‰ des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt



Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Treptow-Köpenick

Auch die urbaneren Quartiere wirken oft idyllisch und entspannt

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm in €/Monat	Leerstand in %	Haushaltsnettoeinkommen in €/Monat	Kaltmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens	Warmmiete in % des Haushaltsnettoeinkommens
12435	76,7 (41)	5,66 (102)	434 (82)	605	1,6 (47)	1.748 (107)	24,8 (81)	34,6 (79)
12437	66,4 (169)	5,35 (123)	355 (150)	502	0,5 (61)	1.771 (99)	20,1 (149)	28,4 (147)
12439	70,4 (143)	4,95 (160)	348 (157)	504	2,1 ²⁾	1.878 (77)	18,5 (166)	26,8 (159)
12459	72,2 (121)	5,05 (149)	365 (139)	525	6,2 ²⁾	1.680 (119)	21,7 (124)	31,2 (112)
12487	68,3 (158)	5,32 (129)	363 (140)	515	0 ²⁾	1.837 (86)	19,8 (152)	28,0 (151)
12489	67,0 (168)	5,55 (110)	372 (134)	520	3,3 ²⁾	1.850 (82)	20,1 (148)	28,1 (149)
12524	73,3 (105)	5,43 (120)	398 (112)	560	1,6 (48)	1.921 (68)	20,7 (135)	29,2 (135)
12526	73,3 (75)	5,60 (106)	411 (101)	573	0 ²⁾	2.565 (20)	16,0 (180)	22,4 (179)
12527	73,3 (75)	6,45 (57)	473 (60)	620	9,7 ²⁾	2.695 (17)	17,6 (175))	23,0 (176)
12555	74,1 (63)	5,52 (113)	409 (103)	573	7,2 ²⁾	1.985 (59)	20,6 (140)	28,9 (140)
12557	71,1 (132)	5,62 (104)	400 (111)	558	5,0 ²⁾	1.784 (92)	22,4 (117)	31,3 (110)
12559	72,8 (113)	5,58 (109)	407 (104)	568	2,4 (37)	1.985 (58)	20,5 (143)	28,6 (143)
12587	81,0 (26)	7,03 (30)	569 (24)	749	k.A.	2.056 (48)	27,7 (48)	36,4 (60)
12589 ¹⁾	73,3 (75)	5,60 (107)	411 (101)	573	k.A.	2.653 (16)	15,5 (181)	21,6 (181)
Ø Bezirk	72,4	5,62	407	568 ³⁾	3,6	2.022	20,1	28,1
Ø Berlin	73,3	5,96	437	596	5,2	1.808	24,2	33,0

1) geringe Datenbasis für Mieten und Wohnungsgrößen, Berliner Durchschnittswerte für Wohnungsgröße und Bezirksdurchschnitt für die Kaltmiete zugrunde gelegt
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) enthält Nebenkosten – 2,22 €/m² für West- und 2,02 €/m² für Ostbezirke
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten



Foto: Wohnmarktreport

Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	111,93
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	103,88
10117	Mitte	Unter den Linden	101,69
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	97,13
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee	94,88

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	10,79
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	9,42
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,21
10178	Mitte	Alexanderplatz	8,79
10119	Mitte/Pankow	Östliche Torstr.	8,35

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	1097,09
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	872,38
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	859,60
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	849,75
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	820,11

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	13,9
12689	Marzahn-Hellersdorf	Wuhletalstr.	13,4
13125	Pankow	Karow/Buch	11,6
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	10,3
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	9,1

1) Techem/Empirica-Leerstandsindex. Nur Stadtteile mit ausreichender Datenbasis

Die höchsten Haushaltseinkommen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Einkommen ¹⁾ in €/Monat
14195	Charlottenburg-Wilmersdorf ²⁾	Dahlem	3.042
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikolassee	2.902
13465	Reinickendorf	Frohnau	2.900
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	2.888
14089	Spandau	Gatow/Kladow	2.858

1) monatliches Haushaltsnettoeinkommen, Quelle: GfK 2) überwiegend Steglitz-Zehlendorf

Die höchsten Mietbelastungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ in %
10117	Mitte	Unter den Linden	49,6
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	44,8
10707	Charlottenburg-Wilmersdorf	Olivaer Platz	39,7
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	38,9
14052	Charlottenburg-Wilmersdorf	Westend	38,8

1) Angebotsmiete (kalt) im Verhältnis zum Haushaltseinkommen in %. Nur Gebiete mit statistisch ausreichendem Wohnungsangebot

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m²
13351	Mitte	Rehberge	62,91
12359	Neukölln	Buschkrugallee	62,51
10409	Pankow	Michelangelostraße	61,97
13509	Reinickendorf	Tegel Ost	61,54
12057	Neukölln	Köllnische Heide	58,02

Die niedrigsten Quadratmetermieten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	4,52
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	4,51
12685	Marzahn-Hellersdorf	Marzahn-Mitte	4,48
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,44
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,38

Die niedrigsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
12051	Neukölln	Hermannstr. Süd	313,55
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	311,45
13351	Mitte	Rehberge	305,20
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	305,12
12057	Neukölln	Köllnische Heide	289,37

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
12347	Neukölln	Britz-West	0,8
12351	Neukölln	Buckow-West	0,8
13407	Reinickendorf	Alt-Reinickendorf	0,6
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	0,5
10319	Lichtenberg	Friedrichsfelde-Süd	0,4

Die niedrigsten Haushaltseinkommen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Einkommen ¹⁾ in €/Monat
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstr.	1.251
12689	Marzahn-Hellersdorf	Wuhletalstr.	1.242
13357	Mitte	Gesundbrunnen	1.229
12049	Neukölln	Hermannstr. West	1.208
13359	Mitte	Soldiner Straße	1.181

Die niedrigsten Mietbelastungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ in %
12621	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf	17,2
13089	Pankow	Heinersdorf	16,3
12357	Neukölln	Rudow-Ost	15,3
12683	Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf	15,3
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	14,7