

Die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Markt erscheint zum fünften Mal. Der WohnmarktReport zeigt Trends auf dem Miet- und Investmentmarkt in den zwölf Bezirken der Stadt. Er erscheint in Kombination mit dem WohnkostenAtlas, der für Berlins 190 Postleitzahlgebiete Aufschluss über Miethöhen, Wohnungsgrößen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung gibt.



Foto: Peter Sandbiller/Imago

Mit neuem
WohnkostenAtlas

Berlin: Mietanstieg und Investmentflaute

Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt ein widersprüchliches Bild. Auf der einen Seite sind 2008 die Angebotsmieten in den meisten Bezirken deutlich gestiegen – im stadtweiten Durchschnitt um knapp sechs Prozent. Auf der anderen Seite sind die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser teilweise zurückgegangen. Investments in Berliner Mietwohnungen werden immer renditestärker, sind aber offenbar wegen der Knappheit an Anlagekapital immer schwerer zu realisieren. Auch die unsichere Konjunkturentwicklung lässt potenzielle Käufer zögern – obwohl die Rahmenbedingungen in Berlin gut sind. Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung: „Gesunkene Preise, gestiegene Renditen – die Konstellation für den Einstieg hat sich deutlich gebessert. Wer einen Kauf finanzieren kann, sollte in nächster Zeit zugreifen.“

Die Investmentpreise haben sich aufgrund der Finanzkrise vorläufig von den Fundamentaldaten des Berliner Wohnungsmarkts abgekoppelt. Die Mietentwicklung des Jahres 2008 bildet dieses Fundament jedoch ab: Einem stagnierenden, wahrscheinlich sogar schrumpfenden Angebot stand zuletzt eine weiter wachsende Nachfrage gegenüber. Auf der Angebotsseite verhartete der Neubau auf geringem Niveau. 2007 waren 3.718 Wohnungen fertiggestellt worden, nur etwa 0,2 Prozent des Bestands. Bis September 2008 lag die Zahl der Baugenehmigungen noch etwas

tiefer als im gleichen Vorjahreszeitraum. Die Zahl der „Abgänge als Folge von Nutzungsänderung, Zusammenlegung und Abbruch“ gibt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2007 mit 723 an. Doch wird hier längst nicht jeder Abgang erfasst: Werden Wohnungen zusammengelegt oder wird ihre Nutzung geändert, ist dies in vielen Fällen nicht genehmigungs- und meldepflichtig. Zur Verengung des Marktes trägt auch die zunehmende Zahl der von Auswärtigen gehaltenen Wohnungen bei, die dem Berliner Wohnungsmarkt für Dauermieter entzogen sind.

Eine wohnungswirtschaftliche Faustformel beziffert allein den Abgang von Wohnungen mit einem Prozent des Bestands pro Jahr, das wären in Berlin etwa 18.000 Wohnungen. Mit einiger Wahrscheinlichkeit wird damit der Wohnungsschwund in der Stadt deutlich größer sein als der gleichzeitige Neubau. Darauf deutet auch eine aktuelle Studie des Eduard-Pestel-Instituts aus Hannover zum Wohnungsmarkt in ganz Deutschland. Das Institut weist darauf hin, „dass vor allem viele der in der Nachkriegszeit errichteten Gebäude als nicht sanierungsfähig angesehen werden können. Architekten und Bauingenieure gehen davon aus, dass bei rund 20 Prozent der Wohnungen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre eine Sanierung

*Mieten aufwärts,
Preise abwärts:
Renditen steigen*

und Modernisierung nicht sinnvoll erscheint.“ Für ganz Deutschland errechnet das Institut einen Ersatzbedarf von mindestens 150.000 Wohnungen jährlich. Umgerechnet auf Berlin bedeutet schon dies einen Ersatzbedarf von mehr als 6.000 Wohnungen pro Jahr. Auf der anderen Seite wächst die Nachfrage. Berlins Einwohnerzahl stieg allein im ersten Halbjahr 2008 um 8.500

Menschen. Auch unabhängig von Zuwanderern steigt die Zahl der Haushalte: Das Wohnen individualisiert sich immer mehr; der Anteil allein lebender älterer Menschen wächst. Nach einem mittleren Szenario des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen erhöht sich die Haushaltszahl in naher Zukunft um jährlich etwa 7.500. „Weniger attraktive und altengerechte Wohnungen bei steigender Nachfrage – das schlägt sich auf mittlere Sicht zwangsläufig in höheren Preisen und Mieten nieder“, stellt Andrew Groom fest, European Director Jones Lang LaSalle, Head of Valuation & Transaction Advisory.

Auch die Kaufkraft Berliner Wohnungsnachfrager hat sich 2008 nochmals positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg vom dritten Quartal 2007 zum gleichen Zeitraum 2008 um 2,1 Prozent auf 1,6447 Millionen – eine der höchsten Wachstumsraten in Deutschland. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitslosen sank 2008 um 27.300 auf 233.700, die Ar-

beitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen von 14,2 Prozent am 31.12.2007 auf 12,9 Prozent Ende 2008. Zwar wird 2009 auch Berlin nicht von der weltweiten Rezession verschont bleiben. Aber ausgerechnet das, was bisher als Strukturschwäche der Stadt galt, wird nun zu einem mildernden Abschwung als in anderen Städten führen: Krisensensible Branchen wie die exportintensive Industrie und industrienähe Dienstleister haben einen geringeren Anteil an der lokalen Wirtschaft als anderswo. Dagegen sind in Berlin starke Beschäftigungsfelder weniger von der Krise betroffen: etwa der öffentliche Dienst und Verbände, Tourismus, lokale Dienstleistungen und Handwerk, Wissenschaft und Kultur. Die Baukonjunkturprogramme des Bundes können in Berlin besonders wirksam sein, denn die freien Kapazitäten in der Bauwirtschaft und der Investitionsbedarf im öffentlichen Sektor sind groß. Zahlreiche Projekte lagen bisher wegen der schlechten Haushaltslage auf Eis. Zwar muss auch in Berlin für 2009 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts und der Einkommen gerechnet werden. Dies dürfte jedoch auf den Wohnungsmarkt nicht eins zu eins durchschlagen. Auch hier wirken sich zwei Eigenschaften dämpfend aus, die bisher als Strukturschwächen galten: Wegen des relativ niedrigen Mietniveaus sind weniger Haushalte als anderswo auf hohe Einkommen angewie-

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

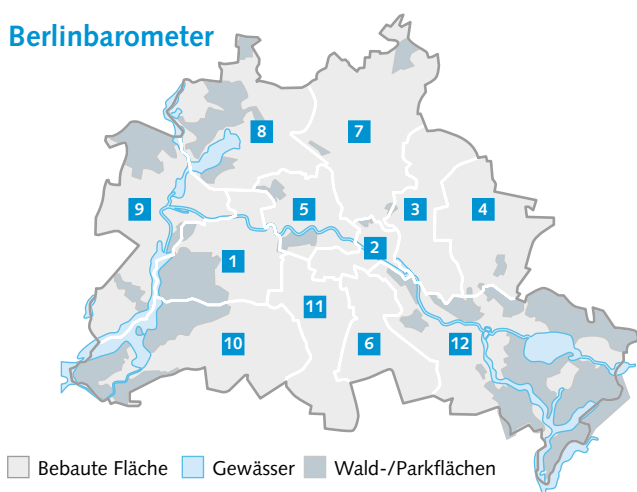
Jones Lang LaSalle ist einer der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater und bietet strategische, multidisziplinäre Dienstleistungen und Problemlösungen für Immobilien-Eigentümer, -Nutzer und -Investoren.

Das Unternehmen ist in mehr als 750 Städten in über 60 Ländern tätig und machte 2008 einen Jahresumsatz von mehr als 2,7 Mrd. US-Dollar. Es bietet Eigentümern und Nutzern von 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, Köln, Stuttgart und Leipzig arbeiten über 450 Angestellte.

sen, um ihre Wohnung zahlen zu können. Und wegen der niedrigen Eigentumsquote ist auch der Anteil an Haushalten mit hohen Finanzierungsverpflichtungen gering. „Wohnungen in Berlin erweisen sich damit auch in der Krise als stabiles Investment, wenn man nicht akut auf Verkaufserlöse angewiesen ist“, resümiert Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der

GSW-Geschäftsführung. Andrew Groom von Jones Lang LaSalle ergänzt: „Unsere Immobilienuhr für den Berliner Wohnungsmarkt weist bislang auf keinen scharfen Rückgang der Angebotsmieten hin. Und bei den Mehrfamilienhäusern konnten wir in nachgefragten Stadtteilen keinen signifikanten Einbruch der Preise feststellen.“

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner ¹⁾	Fläche in km ²
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	317.173	64,7
2 Friedrichshain-Kreuzberg	269.294	20,2
3 Lichtenberg	258.890	52,3
4 Marzahn-Hellersdorf	248.850	61,8
5 Mitte	328.951	39,5
6 Neukölln	308.202	44,9
7 Pankow	366.425	103,1
8 Reinickendorf	241.772	89,5
9 Spandau	223.467	91,9
10 Steglitz-Zehlendorf	290.503	102,5
11 Tempelhof-Schöneberg	332.156	53,1
12 Treptow-Köpenick	239.081	168,4
Berlin gesamt	3.424.764	891,9

1) Stand: Juli 2008

Stadtbezirk	Bevölkerungsdichte Einwohner/km ²	Leerstand ²⁾ in %	Arbeitslosenquote ³⁾ in %	Ausländer ⁴⁾	Ausländeranteil in % ⁴⁾	Wohnungsbaugenehmigungen Neubau ⁵⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.902	3,7	12,9	55.566	17,9	605
Friedrichshain-Kreuzberg	13.331	3,6	16,7	59.986	22,5	601
Lichtenberg	4.950	3,8	13,3	20.999	8,2	328
Marzahn-Hellersdorf	4.027	11,4	14,4	9.619	4,1	268
Mitte	8.328	4,8	16,4	94.278	28,5	544
Neukölln	6.864	4,8	18,7	68.193	22,6	86
Pankow	3.554	3,6	12,2	26.478	7,8	1.230
Reinickendorf	2.701	3,3	13,6	21.924	9,4	204
Spandau	2.432	7,2	14,9	27.929	12,2	178
Steglitz-Zehlendorf	2.834	2,9	9,6	27.989	10,0	332
Tempelhof-Schöneberg	6.255	3,4	11,5	51.647	15,9	123
Treptow-Köpenick	1.420	3,2	11,5	7.699	3,4	430
Berlin gesamt	3.840	4,5	13,6	472.307	14,0	4.929

2) marktaktiv, Ende 2007 nach Techem-Empirica-Leerstandsindex

3) Jahresdurchschnitt 2008

4) Stand: Mitte 2008

5) Jan. bis Sept. 2008

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Techem/Empirica

Mieten: Starke Spreizung

Die Angebotsmieten in Berlin haben sich 2008 stark gespreizt: Hochwertige Wohnungen wurden nochmals deutlich teurer angeboten, schlichte billiger. Insgesamt stiegen die Angebotsmieten vom ersten zum zweiten Halbjahr um 5,8 Prozent. Im Topsegment – das sind die teuersten fünf Prozent der je Bezirk angebotenen Wohnungen – erhöhten sie sich jedoch drastisch. Dagegen gingen sie im untersten Segment – die billigsten fünf Prozent der angebotenen Wohnungen – zurück. „Berlins Mietmarkt hat ein Qualitätsproblem“, folgert daraus Andrew Groom, European Director Jones Lang LaSalle, Head of Valuation & Transaction Advisory. „Er ist offenbar mit gut ausgestatteten Wohnungen unterversorgt, dagegen gibt es mehr als genug einfache Wohnungen.“

Das erklärt sich aus der Geschichte des Berliner Wohnungsmarkts. Von 1946 bis zum Mauerfall 1990 lag der Schwerpunkt der Bautätigkeit im einfachen bis mittleren Segment; Massenversorgung war das beherrschende Thema. Und auch Wohnungen, die beim Bau zunächst zum gehobenen Segment gehört hatten, sind durch Verschleiß, durch technische und ästhetische Veralterung heute eher dem mittleren bis unteren Segment zuzuordnen. Entsprechend groß ist hier das Angebot. Wenn dadurch die Angebotsmieten sinken, erhöhen jedoch finanzschwächere Haushalte nicht unbedingt ihre Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere vor dem Hintergrund der 2008 gewachsenen wirtschaftlichen Unsicherheit agierten Haushalte mit geringem bis mäßigem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt eher vorsichtig. „Doch mit gutem Marketing hat

man auch hier Chancen“, sagt Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung. „Zielgruppengerechte Angebote und Quartiersaufwertungen können auch in einfacheren Wohnlagen zusätzliche Nachfrage schaffen.“

Im gehobenen Marktsegment entstand bis 1990 in Westberlin nur ein kleiner Teil der neuen Wohnungen und in Ostberlin fast keine. In den 90er-Jahren blühten der Wohnungsneubau sowie die Sanierung von Altbauten auf; es kam schließlich zu einem Überangebot und sinkenden Mieten. Dies und der Wegfall staatlicher Subventionen führten zu einer drastischen Schrumpfung der Neubautätigkeit: Auch modernisiert und im Standard erhöht werden deutlich weniger Wohnungen. Gerade die Zeit der guten Konjunktur bis 2008 brachte jedoch zusätzliche Nachfrage in diesem Segment, sowohl durch schon Ansässige wie durch zuziehende Führungs- und Fachkräfte. Dies führte schließlich zu einer deutlichen Angebotsverknappung und zuletzt wieder zu entsprechend höheren Mietforderungen. Mit einem stadtweiten Wert von 12,50 Euro für das oberste Fünf-Prozent-Segment sind die Berliner Angebotsmieten allerdings immer noch bescheiden. In München gilt dieser Wert eher für den Durchschnitt aller Wohnungen, nicht für die Spitze. Der Berliner Mittelwert ist dagegen mit knapp über 6 Euro nur etwa halb so hoch.

Auch aufgrund unterschiedlicher Lagequalitäten entwickelten sich 2008 die Angebotsmieten auseinander: In besonders begehrten Stadtteilen stiegen sie im Gesamtsegment weiter, in weniger begehrten Quartieren stag-

nierten oder sanken sie. Den stärksten Anstieg erlebte hier Charlottenburg-Wilmersdorf. Der bürgerliche, überwiegend innenstädtische Bezirk hatte schon in früheren Jahren das höchste Mietniveau. 2008 baute er seinen Vorsprung durch den höchsten Anstieg der Durchschnittsmieten aus. Die Entwicklung im obersten und untersten Segment wich hiervon jedoch weniger ab – eben wegen der größeren Homogenität der sozialen Schichtung und des Wohnungsangebots.

An zweiter Stelle beim Mietniveau und beim Mietanstieg steht Mitte. Es ist ein Bezirk mit starkem sozialem Gefälle zwischen dem historischen Kern Berlins und den angegliederten Stadtteilen Moabit und Wedding. Der Miet-

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2008 wurden insgesamt 65.801 Angebote ausgewertet. Anschließend wurden die Durchschnittsmieten ermittelt. Die Durchschnittsmiete ist das arithmetische Mittel der in den einzelnen Monaten am häufigsten aufgerufenen Mieten des Betrachtungszeitraums. Das gesamte Marktsegment umfasst nunmehr 100 Prozent der analysierten Wohnungen. Zwei Teilsegmente werden separat genannt: das untere und das obere Marktsegment, das jeweils die fünf Prozent der am billigsten und am teuersten angebotenen Mietwohnungen im Bezirk erfasst. In diesen Segmenten sind ebenfalls die Durchschnittsmieten angegeben.

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2. Halbjahr 2008 in €/m²/Monat

Stadtbezirk	Niedrigster bis höchster Monatsdurchschnitt (gesamtes Marktsegment)	Gesamtes Marktsegment Durchschnittsmiete ¹⁾	Vergleich 1. Halbjahr 2008	Unteres Marktsegment Durchschnittsmiete ²⁾	Oberes Marktsegment Durchschnittsmiete ²⁾	Trend ³⁾
	4,0 5,0 6,0 7,0 8,0					
Charlottenburg-Wilmersdorf		7,55 – 8,10	7,95	7,30	4,50	14,90
Friedrichshain-Kreuzberg		6,40 – 6,75	6,60	6,30	4,25	10,55
Lichtenberg		5,40 – 5,85	5,55	5,40	3,75	8,60
Marzahn-Hellersdorf		4,80 – 5,40	5,00	4,90	5,60	8,20
Mitte		6,50 – 7,45	7,25	6,70	3,95	17,60
Neukölln		5,10 – 5,30	5,25	5,30	3,55	8,35
Pankow		5,90 – 6,60	6,45	6,10	3,75	11,25
Reinickendorf		5,35 – 5,85	5,55	5,40	3,45	9,25
Spandau		5,30 – 5,40	5,35	5,40	3,45	8,40
Steglitz-Zehlendorf		6,65 – 7,10	6,95	6,60	4,30	11,30
Tempelhof-Schöneberg		5,85 – 6,15	6,05	6,10	4,10	10,25
Treptow-Köpenick		5,65 – 5,95	5,75	5,80	3,85	9,20
Berlin Durchschnitt		6,25 – 6,40	6,35	6,00	3,75	12,50

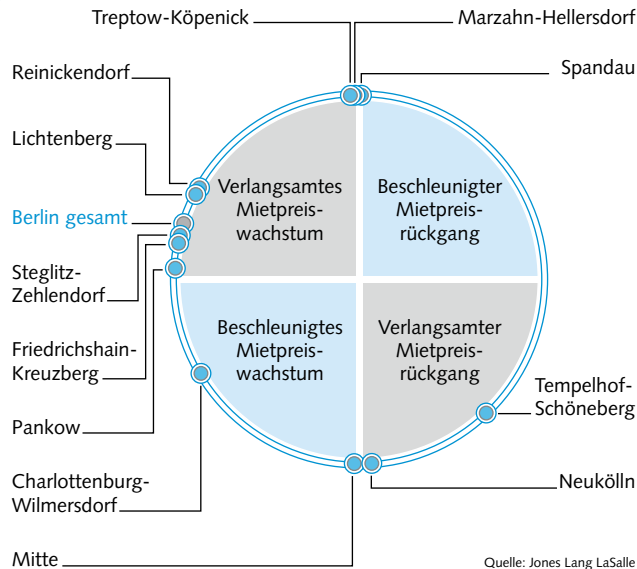
1) 100 % der Angebote 2) jeweils 5 % günstigste und teuerste Mietangebote 3) 18-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

Immobilienuhr Mietwohnungen

2. Halbjahr 2008

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende Dezember 2008 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.



anstieg konzentrierte sich auf bessere, im Stadtkern gelegene Wohnungen. In diesem Teil des Bezirks werden die meisten neuen und hochwertig sanierten Wohnungen angeboten. In Moabit und Wedding ist das Spitzen-segment dagegen kaum vertreten, doch das untere stark.

Steglitz-Zehlendorf hat Berlins dritthöchste Durchschnittsmieten nach Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte. Im Berliner Südwestbezirk war 2008 besonders das Topsegment sehr begehrt; die Angebotsmieten kletterten besonders stark. Auf dem Gesamtmarkt stiegen sie ebenfalls; im untersten Segment sanken sie aber deutlich. Pankow weist ebenfalls deutlich ansteigende Werte im Gesamtmarkt aus, dagegen stark abfallende im unteren Segment. Hier gibt es sehr begehrte Innenstadtlagen, vor allem im Bezirksteil Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz, aber auch attraktive Vorstadtlagen im Umfeld des Pankower Bürger- und Schlossparks. Auf der anderen Seite gibt es auch große einfache Bestände im gesamten Bezirk. Insgesamt liegt das Niveau der Pankower Angebotsmieten leicht über dem Berliner Durchschnitt. Kreuzberg-Friedrichshain verzeichnet ähnliche Mietrends, jedoch vor einem ganz anderen räumlichen und sozialen Hintergrund. Der Szenebezirk wird mehr und mehr auch von anspruchsvolleren Nachfragern entdeckt; das Angebot in gehobener Qualität hält damit jedoch nicht Schritt. Mietanstiege sind die Folge, vor allem in bezirklichen Spitzenlagen wie dem Paul-Lincke-Ufer und dem Bergmannkiez nahe dem Kreuzbergpark. Auf der anderen Seite ist jedoch die soziale Lage eines Teils der Einwohner weiterhin schlecht. Unmodernisierte, stark verkehrsbelastete oder dunkle Wohnungen können offenbar nur mit Abschlüssen vermietet werden.

In den bisher genannten Bezirken stieg die Angebotsmiete im Verlauf des Jahres 2008 stärker als im Berliner Durchschnitt, in den folgenden weniger. Nur knapp unter diesem Durchschnitt lagen Reinickendorf und Lichtenberg, zwei gegensätzliche Bezirke: Reinickendorf ist ein überwiegend grüner Stadtteil mit vielen mittleren Wohnlagen, Lichtenberg dagegen durch Platten- und Altbauten sowie Industrieareale geprägt. Auch dieser Bezirk weist jedoch attraktive Lagen mit schönen Wohnungen auf, insbesondere Karlshorst sowie Alt-Hohenschönhausen nahe dem Ober- und Oraniensee.

Annähernde Stagnation bei den Angebotsmieten herrschte in Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Spandau. Dort gibt es überall große Neubauquartiere am Stadtrand; Neukölln hat in seinem Nordteil dazu ein sozial und baulich schwieriges Innenstadtgebiet. In allen drei Bezirken sanken die Mieten im einfachen Segment besonders deutlich. Im obersten sticht dagegen Neukölln mit einem deutlichen Plus hervor.

Die besten Wohnungen dürften hier vor allem in den Ortsteilen Britz und Buckow zu finden sein. Ein Bezirk der Extreme war schließlich Tempelhof-Schöneberg: Von einem relativ hohen Ausgangsniveau gingen hier die Mieten im Durchschnitt, im einfachen und im gesamten Marktsegment zurück. Im höchsten dagegen, für das gute Schöneberger Lagen wie der Bayerische Platz und Friedenau stehen, stiegen die Angebotsmieten so stark wie nirgendwo sonst in Berlin.

Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung, weist noch auf einen sozialen Aspekt hin: „Die aktuellen Zahlen zeigen, dass von einer Verdrängung Weniger-Verdienender aus Berlin insgesamt keine Rede sein kann. Hier findet man nach wie vor mit jedem Geld-

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 (Marktbereinigung, 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 Marktbereinigung 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.

beutel eine Wohnung.“ Für Bürger mit relativ geringem Einkommen haben sich die Marktbedingungen zuletzt sogar am besten entwickelt. Mietsprünge im unteren Segment blieben 2008 trotz der guten Konjunktur aus.

IMPRESSUM

GSW Immobilien GmbH
Charlottenstraße 4, 10969 Berlin
Tel. 030. 25 34-13 32
Fax 030. 25 34-19 34
Thomas Rücker, Leiter Unternehmensentwicklung und -kommunikation
thomas.ruecker@gsw.de
www.gsw.de (auch Download des WohnmarktReports)

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser: Investoren zurückhaltend

Die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser in Berlin gingen während des Jahres 2008 teilweise zurück. Die Ursachen hierfür liegen jedoch nicht in der Stadt selbst, sondern in den bekannten Problemen der Weltfinanzmärkte: Investoren fehlt es an Eigen- und insbesondere an Fremdkapital. Einige Investoren waren und sind zu Verkäufen gezwungen, um Defizite oder Verluste aus anderen Geschäftsfeldern auszugleichen und Verpflichtungen zu erfüllen. Auch lag das Zinsniveau zeitweise über den Sätzen der vorhergehenden Boomzeit. All das hat auch den Berliner Markt spürbar geschwächt: Der Umsatz für Wohn- und gewerbliche Immobilien lag 2008 etwa 60 Prozent unter dem von 2007. Doch Thomas Zinnöcker, der Vorsitzende der GSW-Geschäftsführung, relativiert den Rückgang unter Verweis auf frühere Werte: „Preisniveau und Umsätze liegen nach wie vor deutlich höher als vor dem jüngsten Investment-Boom.“

Der aktuelle Rückschlag fand statt, obwohl die lokalen Bedingungen für Wohnungsinvestments in Berlin sich weiter verbessert haben. Vom Leerstand früherer Jahre ist ein Gutteil abgebaut; die Angebotsmieten sind deutlich gestiegen. Damit können Erwerber heute deutlich höhere Anfangsrenditen erzielen als in den Vorjahren. Auch das Zinsniveau ist wieder gesunken, der Renditehebel für das Eigenkapital bei teils fremdfinanzierten Geschäften also in vielen Fällen wieder positiv. Entsprechende Geschäfte werden jedoch durch die Restriktionen bei der Kreditvergabe deutlich erschwert.

Spitzenreiter mit den höchsten Angebotspreisen unter den Bezirken ist – wie bei den Mieten – Charlottenburg-Wilmersdorf. Es bietet Gebäude und Lagen, die einerseits innenstädtische Qualitäten haben, andererseits traditionsreicher und etablierter sind als die in Gebieten wie Mitte und Prenzlauer Berg, die erst nach dem Mauerfall aufgestiegen sind. Und die Angebotspreise 2008 sanken in Charlottenburg-Wilmersdorf weniger als im Berliner Durchschnitt – den Bezirk zeichnet auch bei den Investmentpreisen bürgerliche Solidität aus. Sie prägt auch Steglitz-Zehlendorf, den Bezirk mit den zweithöchsten Angebotspreisen. Hier wurden Wohngebäude in einzelnen Monaten am teuersten angeboten: Ein hier erreichter Monatsmittelpunkt von 2.300 Euro pro Quadratmeter liegt an der Spitze in der Stadt. Bei den Durchschnittspreisen über den gesamten Zeitraum liegt der Bezirk mit Charlottenburg-Wilmersdorf gleichauf. Ein Ausnahmemarkt ist Pankow: Es genießt Berlins stärksten Einwohnerzuwachs und da-

mit beste Perspektiven auch auf dem Wohnungsmarkt. Der schon heute positive Trend hält nach Prognosen des Senats auch längerfristig an: Bis 2030 soll danach die Einwohnerzahl Pankows um 12,6 Prozent steigen, das wären mehr als 45.000 Menschen. Pankow hätte dann als einziger Berliner Bezirk mehr als 400.000 Einwohner. Besonders interessante Lagen für Investoren sind gegenwärtig das

Die Chancen sind gut, doch Kapital fehlt

Gebiet am Prenzlauer Berg rund um den Kollwitzplatz sowie die städtisch-bürgerlichen Lagen Alt-Pankows und Niederschönhausens, aber auch angenehme Vorstadtquartiere in Weißensee und Schönholz-Wilhelmsruh. Am Stadtrand gibt es noch große Freiflächen.

Friedrichshain-Kreuzberg rückt immer stärker in den Fokus urban-anspruchsvoller und zahlungskräftiger Nachfrager. Auch wenn der Bezirk bei gewerblichen Immobilien Probleme im Projektgebiet Mediaspree hat, besteht der Aufwärtstrend auf dem Wohnungsmarkt fort. Auch hier rechnet der Senat mit mehr Einwohnern; der prognostizierte Zuwachs von 11.000 Menschen bis zum Jahr 2030 ist aber längst nicht so stark wie in Pankow. Genau wie dort sahen aber Verkaufswillige keinen Anlass, ihre Angebotspreise zu senken.

Reinickendorf hat in der Halbjahresbetrachtung gleiche Durchschnittspreise wie Friedrichshain-Kreuzberg, allerdings eine ungünstigere Entwicklung. Investoren lenken offenbar ihren Blick vorzugsweise auf zentralere Stadtteile mit günstigeren Bevölkerungsprognosen, sodass Transaktionen in dem nordwestlichen

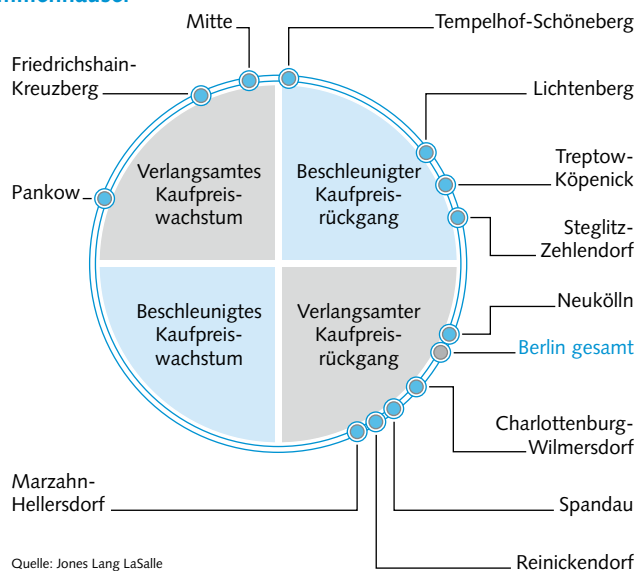
Randbezirk derzeit nur mit Preisnachlässen realisierbar sind. Die vielen Grünlagen und die gute Verkehrsinfrastruktur dürften ihm jedoch mittelfristig wieder mehr Aufmerksamkeit verschaffen. Auch die für 2012 geplante Schließung des Flughafens Tegel wird die Wohnqualität erhöhen.

Auch Mitte gehört zu den wachsenden Bezirken. Die Entwicklung der Angebotspreise bestätigt die augenblickliche Neigung der Investoren zu zentralen Lagen: Die Durchschnittspreise blieben unverändert – was in der gegenwärtigen Krise eine positive Ausnahme darstellt. Das im Durchschnitt mäßige Preisniveau verdeckt allerdings die Tatsache, dass in Mitte der Investmentmarkt so breit gespreizt ist wie in keinem anderen Bezirk: Er reicht von Edelmobilien im historischen und neu belebten Stadtkern bis zu sanierungsbedürftigen Altbauten in industrienahen, sozial teils problematischen Teilen von Moabit und Wedding.

Tempelhof-Schöneberg ist ebenfalls von starker Vielfalt geprägt. Der Bezirk reicht von der westlichen Berliner City am KaDeWe bis zum südlichen Stadtrand in Lichtenrade. Der Preisrückgang war hier insgesamt stärker als im Berliner Durchschnitt. Dies dürfte damit zu tun haben, dass es vor allem im Altbezirk Tempelhof und seinen Ortsteilen Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade zahlreiche größere Wohnanlagen gibt – solche, die in den Vorjahren Favoriten bei Investoren waren und jetzt diese Position verloren haben. Auch der Stadtbezirk Lichtenberg ist von Großkomplexen geprägt, allerdings ist ein noch hö-

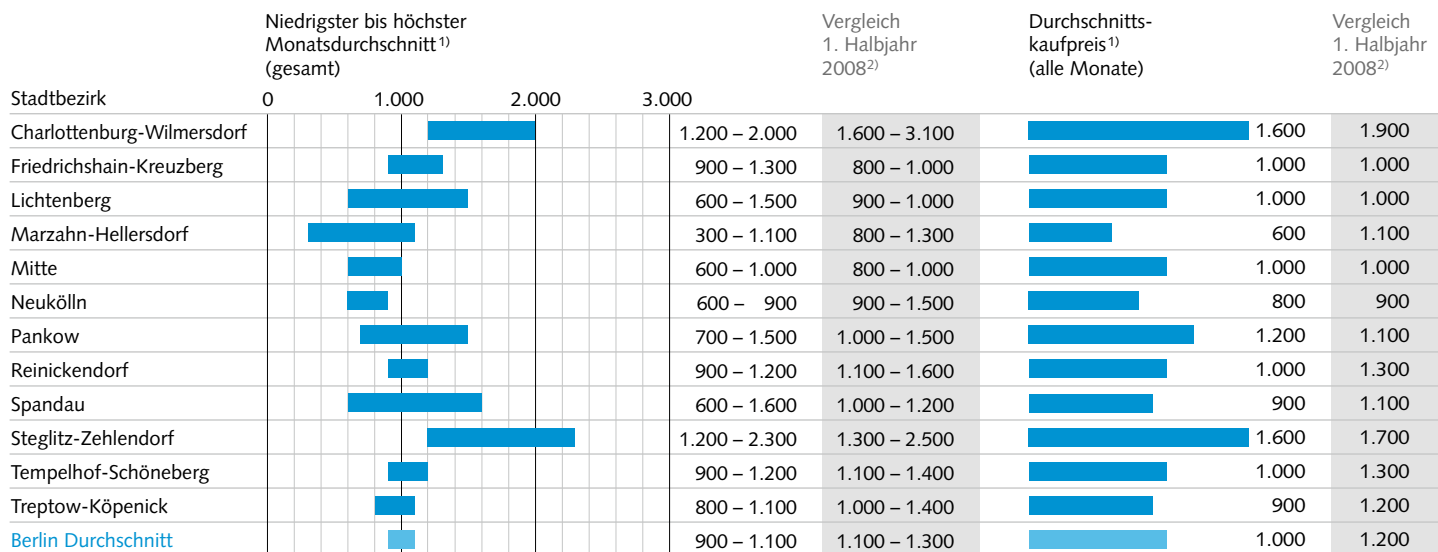
Immobilienuhr Käufe Mehrfamilienhäuser
2. Halbjahr 2008

Dieses Diagramm zeigt, wo sich die Wohnmärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Kaufpreis-Kreisläufe im 2. Halbjahr 2008 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 Schwerpunktkaufpreise.



Aktuelle Kaufpreistrends

Kaufpreisentwicklung Mehrfamilienhäuser, 2. Halbjahr 2008 in €/m²



1) 100 % der Angebote 2) Datenbasis: WohnmarktReport Oktober 2008

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle

herer Anteil davon im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Lichtenbergs Durchschnittspreis gleicht wie der von Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Reinickendorf dem gesamtstädtischen Wert von 1.000 Euro je Quadratmeter.

Vier weitere Bezirke weisen klar unterdurchschnittliche Angebotspreise auf. Noch relativ nahe am Berliner Mittelwert liegen Spandau und Treptow-Köpenick. Berlins westlicher Randbezirk hatte auch in der jüngeren Vergangenheit einen relativ ruhigen Investmentmarkt, weshalb es hier nicht zu so starken Einbrüchen kam wie anderswo. Treptow-Köpenick im Südosten der Stadt erlebte dagegen einen schärferen Rückgang. Ähnlich wie Reinickendorf am anderen Ende Berlins leidet der Bezirk unter der geringeren Wertschätzung von Stadtrandlagen. Auch hier ist das Problem aber eher konjunkturell als strukturell, denn längerfristig profitiert der Bezirk von der Nähe zum Großflughafen Berlin Brandenburg International, von Entwicklungsprojekten wie der Wissenschaftsstadt Adlershof und seinen großen Grün- und Erholungsgebieten. Auch für

250.000 Umzüge pro Jahr halten den Markt lebendig

diesen Bezirk rechnet der Senat bis 2030 mit mehr als 12.000 zusätzlichen Einwohnern. Neukölln und Marzahn-Hellersdorf liegen bei den Durchschnittspreisen am unteren Ende der Berliner Skala. Neukölln hat ein Imageproblem, obwohl die Lage in weiten Teilen des Bezirks besser ist als das nach außen vermittelte Bild. Die Probleme konzentrieren sich weitgehend auf den von Altbauten geprägten Norden.

Britz, Buckow und Rudow sind dagegen grünere und modernere Vorstadtgebiete, die wie Treptow-Köpenick vom künftigen Großflughafen profitieren werden. Marzahn-Hellersdorf dagegen fällt durch den mit weitem Abstand höchsten Wohnungsleerstand Berlins auf. Besserung ist wegen der Stadtrandlage und der herben Plattenbau-Architektur bis auf Weiteres nicht in Sicht. Auch wenn das Investment-Geschehen in der Stadt sich insgesamt wieder belebt, dürfte Marzahn-Hellersdorf nur unterdurchschnittlich davon profitieren.

Mit einer Belebung ist für die Gesamtstadt auf mittlere Sicht zu rechnen. Andrew Groom, Leiter Valuation Advisory von Jones Lang LaSalle: „Nach wie vor hat Berlin unter Euro-

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Kaufangebote

Die Tabelle bezieht sich auf die monatlichen Schwerpunktaufpreise von Mehrfamilienhäusern. Auf der Basis von circa 4.300 Angeboten im Zeitraum von Januar 2008 bis Dezember 2008 wurden Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel – auch Mittelpunktpreise genannt) ermittelt.

pas großen Metropolen die niedrigsten Miet- und Kaufpreise und ein besonders großes Entwicklungspotenzial.“ Die Mietentwicklung zeigt schon jetzt Verknappung bei höherwertigen Wohnungen und in guten Lagen. Gerade für Investoren, die durch aktive Arbeit an den Beständen die Erträge steigern wollen, sind die Rahmenbedingungen gut. Dazu trägt auch die Mobilität der Berliner bei: Jährlich ziehen knapp 250.000 Haushalte um, etwa jeder siebte. Und jeder Umzug bietet Eigentümern die Gelegenheit, durch technische Aufwertung oder in einem neuen Mietvertrag die Konditionen zu verbessern.

Berlin: Mäßige Einkommen – besonders niedrige Wohnkosten

Städtevergleich, Durchschnittswerte 2008

	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Kaltmiete ²⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungskosten kalt in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete ³⁾ in % der Haushaltskaufkraft
Frankfurt	76,3	10,85	828	3.170	26,1	32,1
München	73,4	12,95	951	3.801	25,0	29,8
Hamburg	70,8	9,25	655	3.050	21,5	27,3
Berlin	75,9	6,27	476	2.502	19,0	26,6
Köln	71,8	8,40	603	3.203	18,8	24,4

1) angebotene Wohnungen 2) Angebotsmiete 2. Halbjahr 2008 3) Kaltmiete plus 2,50 €/m² Betriebskosten

Quelle: GSW, Jones Lang LaSalle, GfK GeoMarketing

Für den 2. Berliner WohnkostenAtlas wurden genau 65.801 Wohnungsangebote ausgewertet, 190 Teilräumen zugeordnet und zur dortigen Kaufkraft in Beziehung gesetzt. Das Ergebnis ist eine präzise Analyse aller Stadtquartiere, von Wohnungsgrößen und Mietzahlungsbereitschaft. Das alles gibt Aufschluss über die Attraktivität von Quartieren.

Foto: Susan Serttas/Shotshop.com

Über 65.000
Wohnungsange-
bote analysiert



Die Feinstrukturen der Stadt

Wie sind die Kaufkraft und die Wohnkosten in einem Quartier; wenden Bewohner von ihrem Geld einen großen oder einen geringen Teil für die Miete auf? Diese Fragen beantwortet der zweite Berliner WohnkostenAtlas von GSW und Jones Lang LaSalle für alle 190 Postleitzahlgebiete der Stadt – Areale mit durchschnittlich 18.000 Einwohnern. Der Ansatz ermöglicht eine Feinanalyse einzelner Stadtgebiete, der Angebotsstruktur ihrer Wohnungsmärkte und von Entwicklungstrends. Wo angebotene Wohnungen im Verhältnis zu den örtlichen Einkommen teuer sind, ist mit einem Wandel der Sozialstruktur zu rechnen. Damit ein solcher Trend einsetzt, bedarf es aber auch eines passenden Wohnungsangebots. Aus den Erkenntnissen des WohnkostenAtlas lassen sich verschiedene markante Gebietstypen herausdestillieren. Es folgen Beispiele.

Citygebiete mit hohen Mieten

Rund um die beiden Boulevards Unter den Linden und Kurfürstendamm werden Berlins höchste Mieten verlangt. Die Kaufkraft der ortsansässigen Bewohner ist jedoch nicht besonders hoch. Diese Quartiere dürften in einigen Jahren fast ausschließlich zahlungskräftigen Bewohnern zugänglich sein – mit Ausnahme schlechter Wohnungen, etwa in dunklen Erdgeschossen und an lauten Straßen. ■ Beispiele: PLZ 10117 (Mitte), 10623, 10629, 10719 (Charlottenburg-Wilmersdorf), 10789 (Schöneberg)

City-Umfeld mit hoher Mietbelastung

In zentrumsnahen Gebieten von Kreuzberg, Friedrichshain, Prenzlauer Berg und Schöneberg ist die Kaufkraft oft relativ niedrig; die geforderten Mieten liegen jedoch teils deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Dies ist jedoch nicht unbedingt ein Anzeichen für Verdrängung angestammter Bewohnerschichten und Statusänderung. ■ Beispiele: PLZ 10119, 10178 (Mitte), 10405, 10435 (Pankow), 10961, 10963 (Friedrichshain-Kreuzberg)

Refugien für Ärmere

Die besonders preisgünstigen Wohnungen finden sich immer seltener in der inneren Stadt, sondern in Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit, etwa im Nordwesten des Wedding oder in Neukölln südlich der S-Bahn, sowie in Großquartieren der 1960er- bis 1980er-Jahre in Ost und West.

■ Beispiele: 13349, 13351 (Mitte), 12057, 12359 (Neukölln), 13439 (Reinickendorf), 12687 (Marzahn-Hellersdorf)

Siedlungen für sparsame Bürger

Die niedrigsten Wohnkostenbelastungen im Verhältnis zur Kaufkraft haben nicht die als Millionärsviertel bekannten Villenviertel im Berliner Südwesten, sondern eher unauffällige Mittelschichtquartiere in verschiedenen Außenbezirken: Wittenau und Waidmannslust im Norden, Kaulsdorf und Mahlsdorf im Osten, Teile von Buckow und Rudow im Süden

Methodik WohnkostenAtlas

65.801 im Jahr 2008 ausgewertete Wohnungsangebote mit Flächen- und Mietangaben ließen sich bestimmten Postleitzahlgebieten zuordnen. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur erfassten Nettokaltmiete pauschalisiert Nebenkosten addiert. Basis hierfür waren die Betriebskostendaten des GEWOS-Forschungsinstituts in Hamburg von durchschnittlich 2,50 Euro je Quadratmeter. Für jedes Postleitzahlgebiet wurden anhand der erfassten Daten die durchschnittliche Wohnungsgröße bzw. Nettokaltmiete sowie die durchschnittliche Zahlmiete (warm) ermittelt. Von GfK GeoMarketing werden jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahl- und Straßenabschnittsebene prognostiziert. Die durchschnittliche Belastung eines Haushalts mit Wohnkosten ergibt sich auf Postleitzahlebene durch folgende Formel:

$$\frac{\text{durchschnittliche Zahlmiete}}{\text{durchschnittliche Kaufkraft}} = \text{durchschnittliche Wohnkostenbelastung}$$

Die Leerstandsquoten sind auf der Basis des Techem-Empirica-Index errechnet. Das Immobilienforschungsinstitut Empirica und die Firma Techem, die den Energie- und Wasserverbrauch von Wohnungen erfasst, definieren 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. Dagegen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schlichthausungen ohne Zentralheizung oder Warmwasserversorgung nicht erfasst. Nur der erfasste Leerstand ist für die Mehrzahl der Eigentümer und Investoren „marktaktiv“, denn die Einzelhäuser und die Schlichthausungen stehen nicht in Konkurrenz zu seinen Beständen.

sowie Quartiere zwischen Siemensstadt und Spandau im Westen der Stadt. Und die Mittelschichten bleiben hier eher unter sich, da Mietwohnungen zwar relativ billig sind, aber das Angebot an ihnen oft recht begrenzt ist.

■ Beispiele: 12357 (Neukölln), 13467 (Reinickendorf), 12683 (Marzahn-Hellersdorf), 12277 (Tempelhof-Schöneberg)

Zentrum und Norden: Boomquartiere und ruhige Nischen

Mitte

Nirgendwo sonst in Berlin findet man so großzügige und so teure Wohnungen wie rund um den Boulevard Unter den Linden (PLZ 10117). Hier werden fast nur Wohnungen im Hochpreissegment angeboten. Ein Großteil der Wohnungen ist nach 1990 aufgrund der städtischen Vorschrift entstanden, auch in zentralen Gewerbebauten jeweils 20 Prozent Wohnfläche vorzusehen. Der mittlere Angebotspreis liegt um mehr als das Doppelte über dem Durchschnittswert für die gesamte Stadt. Doch es gibt auch ältere Wohnungen, in denen Bürger mit nicht besonders hohen Einkommen leben. Misst man die Angebotsmieten freier Wohnungen an ihren Einkommen, dann kommt ebenfalls ein Berliner Spitzenwert heraus: Fast zwei Drittel seiner Kaufkraft müsste ein hiesiger Haushalt für Miete und Nebenkosten aufwenden, hätte er in der Gegend eine durchschnittliche neue Wohnung bezogen.

Auffällig hohe Quadratmetermieten werden auch östlich von hier am Alexanderplatz (10179) und nördlich im Gebiet Rosenthaler Platz (10119) verlangt. Hier ist die Kaufkraft nochmals deutlich niedriger als Unter den Linden, sodass die Gebiete bei der Wohnkostenbelastung auf Rang zwei und drei im Bezirk Mitte landen. An vierter Stelle steht das Gebiet 10785 zwischen Tiergarten, Potsdamer Platz und Zooviertel. Hier gibt es einerseits edle Neubauten im Diplomatenviertel und im Potsdamer-Platz-Gebiet, aber auch sehr gemischte Wohngebiete südlich des Landwehrkanals. Chausseestraße (10115) und Jannowitzbrücke (10179) haben günstige Cityrandlagen.

Auffällig im Gesamtbezirk ist die weitgehende Dreiteilung bei der Wohnkostenbelastung. Oben rangieren Gebiete im Altbezirk Mitte, dann überwiegend solche aus Moabit und am Ende meist Quartiere im Wedding. Das hat nicht nur mit der jeweiligen Zentralität zu tun, sondern auch mit der Gebäudestruktur. In Moabit haben die Altbauten aus Kaiserzeiten noch einen höheren Anteil als im Wedding. Die Wohnungen sind in Moabit auch deutlich größer – aber wegen der niedrigen Kaufkraft ist auch die Wohnkostenbelastung höher. Im Wedding dagegen gibt es viele billige und vor allem sehr kleine Wohnungen. In den Vor- und Nachkriegsquartieren Rehberge (13351) und Schillerpark (13349) werden die im Durchschnitt kleinsten Wohnungen ganz Berlins angeboten. Das führt in den Rehbergen zur stadtweit niedrigsten durchschnittlichen Gesamtmiets. Obwohl die Kaufkraft nicht hoch ist, sind weniger als 20 Prozent davon fürs Wohnen fällig. Bei Altverträgen liegt der Satz nochmals deutlich tiefer.

Pankow

Nicht zufällig liegen die beiden Gebiete mit den größten Mietanteilen an der Kaufkraft (PLZ 10405, 10435) am Prenzlauer Berg im Südwesten des Bezirks. Hier werden die mit Abstand höchsten Quadratmetermieten des Bezirks verlangt; das Gebiet am Kollwitzplatz gehört in dieser Hinsicht zur Berliner Spitzengruppe. Zugleich ist aber die Kaufkraft hier nach wie vor nicht hoch. Wer im Kiez umzieht, muss im Schnitt mehr als ein Drittel davon für die neue Wohnung aufwenden. Es gibt jedoch noch viele nicht aufwendig modernisierte Häuser, in denen das Wohnen auch mit mäßigem Einkommen erschwinglich ist.

Ein ähnlicher Trend, jedoch nicht ganz so ausgeprägt, kennzeichnet die nördlich und östlich von hier gelegenen Quartiere um Helmholtz- und Arnimplatz (10437, 10439) sowie das Böttzowviertel (10407). Die angebotenen Wohnungen sind hier deutlich kleiner, aber auch die Kaufkraft liegt spürbar niedriger. In die bezirkliche Spitzengruppe bei der Wohnkostenbelastung

hat es auch einen Exoten verschlagen: das Dörfchen Blankenfelde im äußersten Norden (13159). Dort gibt es nicht viele Mietwohnungen, aber dafür auffällig große – und im Ergebnis die teuersten im ganzen Bezirk. Quartiere in der Mitte des Bezirks liegen auch bei der Wohnkostenbelastung auf mittleren Rängen: der Kern von Pankow (13187), sein Südteil um die Neumannstraße (13189), Weißensee-West um die Pistoriusstraße (13086) sowie das für Prenzlauer-Berg-Verhältnisse aufgelockert gebaute und relativ vorstädtisch wirkende Gebiet rund um die Ostseestraße. Hier überall sind die Quadratmetermieten deutlich niedriger als in den teuersten Lagen des Prenzlauer Bergs; die Wohnungen sind meist kleiner. Die Kaufkraft ist ebenfalls geringer, doch die Mietbelastung ist in Relation dazu noch geringer.

Am nordöstlichen Berliner Stadtrand sind Pankows niedrigste Quadratmetermieten zu verzeichnen – in Karow/Buch (13125) liegen sie bei den Angeboten im Schnitt unter 5 Euro. Das führt zu relativ niedrigen Gesamtmieten, zumal die Wohnungen oft kleiner sind als im Durchschnitt des Bezirks und Gesamtberlins. Noch deutlich höher ist die Kaufkraft der Bewohner. Die überwiegend von Eigenheimen geprägten Stadtteile Blankenfelde, Blankenburg (13129) und Heinersdorf (13089) zählen hier zum obersten Viertel Berlins. Daraus ergibt sich die niedrigste Wohnkostenbelastung im gesamten Bezirk. Nur in diesen Stadtrandquartieren liegt sie in Pankow unterhalb des Berliner Durchschnitts. Für günstiges Wohnen im Grünen nimmt man hier auch Mängel bei der Infrastruktur in Kauf.

Friedrichshain-Kreuzberg

Gemessen an der lokalen Kaufkraft sind vor allem in einem breiten Streifen links und rechts der Stresemann- und Urbanstraße (PLZ 10961, 10963 und 10967) die Kosten der angebotenen Wohnungen hoch. Das Gesamtgebiet hat eine der 20 höchsten Mietbelastungsquoten in Berlin. Die überwiegend kaiserzeitlichen Wohnungen sind relativ groß, die Kaltmiete der Angebote liegt mit rund 6,50 Euro pro Quadratmeter über dem Berliner Durchschnitt. Auf der anderen Seite hat die Kaufkraft in diesen Gebieten einige der niedrigsten Werte in der ganzen Stadt. Im nahen Gebiet Prinzenstraße (10969) erreicht sie sogar das stadtweite Minimum, doch sind hier auch die Mieten niedriger und die Wohnungen kleiner. Die bescheidenen Einkommenswerte erklären sich gleich durch mehrere Faktoren: In Kreuzberg ist der Anteil der Jungen und der Alten, der Arbeitslosen und der Ausländer besonders hoch.

Es gibt hier allerdings auch eine akademische Mittelschicht, die zum Beispiel am Paul-Lincke-Ufer und an der Bergmannstraße das Bild prägt. Sie hat aber eher künstlerisch-intellektuelle Berufe und meist keine besonders hohe Kaufkraft. Was im Bezirk nicht in nennenswertem Maß stattfindet, ist die oft behauptete angebliche Verdrängung ärmerer Mieter. Gäbe es sie in größerem Umfang, dann wäre auch die Kaufkraft deutlich höher. Tatsächlich gibt es nur einzelne, eher insulare Projekte für kaufkräftigere Mieter und Käufer. Das Auffälligste daran ist in der Regel der Protest gegen sie – eine Haltung, die ohnehin im Bezirk ausgeprägt ist.

Im östlichen Kreuzberg und in den meisten Teilen Friedrichshains ist die relative Wohnkostenbelastung etwas geringer als im Westen und Süden, das Grundphänomen aber gleich: eine Kaufkraft weit unter dem Berliner Mittelmaß, dagegen Mieten am oder leicht über dem Durchschnitt. Das im Bezirk bei der Kaufkraft führende Gebiet am Ostkreuz (10245) liegt berlinweit nur auf Rang 162 von 190 Gebieten. Im gesamten Bezirk leben Bewohner, die nicht viel verdienen, sich aber Lage und Umfeld etwas kosten lassen wollen. Für das Wohnen in Citynähe, in Szene- und anderen Kiezen mit ausgeprägtem Charakter zahlen sie deutlich mehr, als für vergleichbare Wohnungen in weniger zentralen Gebieten verlangt wird. Und gerade weil sie so viel Wert auf ein Wohnumfeld mit bestimmten Charakteristika legen, sind viele besonders sensibel gegenüber tatsächlichen oder auch nur befürchteten Verdrängungen und Verteuerung. Der in diesen Stadtteilen nicht ganz seltene Protest übertreibt aber den tatsächlichen Mietauftrieb stark.

Begehrte Lagen rund um den Kern Berlins

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Mitte

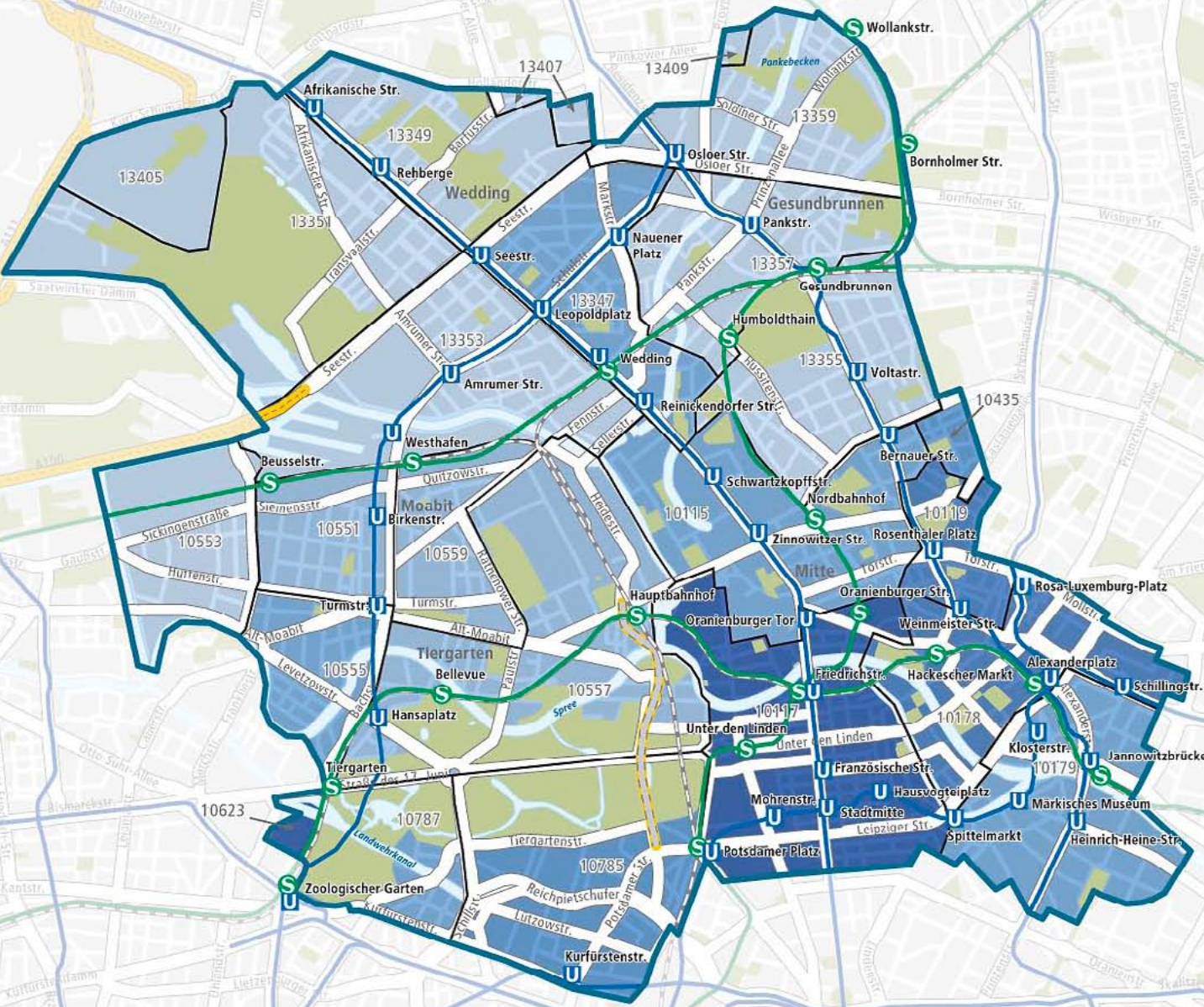
PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10115	77,4 (67)	8,40 (11)	651 (27)	845	2,3 (32)	2.507 (72)	26,0 (25)	33,7 (31)
10117	108,6 (1)	12,60 (1)	1.365 (1)	1.636	4,6 (18)	2.452 (89)	55,7 (1)	66,7 (1)
10119	82,0 (42)	9,00 (7)	740 (12)	945	2,6 (27)	2.445 (91)	30,3 (10)	38,6 (11)
10178	82,1 (41)	9,30 (5)	761 (11)	966	2,5 (28)	2.300 (130)	33,1 (8)	42,0 (8)
10179	72,4 (106)	7,40 (37)	534 (51)	715	1,7 (43)	2.142 (167)	24,9 (31)	33,4 (32)
10551	75,4 (81)	5,40 (139)	407 (119)	596	3,7 ¹⁾	2.086 (176)	19,5 (67)	28,6 (57)
10553	68,7 (151)	5,10 (155)	351 (157)	523	k.A.	2.212 (156)	15,9 (120)	23,6 (109)
10555	83,0 (36)	5,90 (102)	486 (68)	693	5,9 ¹⁾	2.212 (157)	22,0 (52)	31,4 (45)
10557	73,7 (92)	6,50 (70)	477 (72)	662	2,9 ¹⁾	2.364 (115)	20,2 (60)	28,0 (63)
10559	77,6 (63)	5,30 (145)	412 (112)	606	6,1 ¹⁾	2.101 (174)	19,6 (66)	28,8 (56)
10785	82,4 (39)	7,80 (19)	643 (30)	849	10,7 ¹⁾	2.272 (140)	28,3 (13)	37,4 (16)
10787	74,7 (87)	8,30 (14)	620 (34)	806	3,5 ¹⁾	2.431 (94)	25,5 (28)	33,2 (33)
13347	82,8 (38)	5,10 (160)	421 (105)	628	2,3 ¹⁾	2.041 (180)	20,6 (58)	30,8 (48)
13349	59,0 (188)	6,40 (72)	380 (131)	528	2,9 (23)	2.213 (155)	17,2 (94)	23,8 (102)
13351	56,4 (189)	5,00 (162)	284 (189)	425	1,7 (45)	2.293 (134)	12,4 (183)	18,5 (182)
13353	59,4 (186)	5,50 (132)	327 (181)	476	6,1 (11)	2.125 (170)	15,4 (133)	22,4 (128)
13355	68,3 (154)	5,00 (165)	342 (167)	513	k.A.	2.157 (166)	15,9 (119)	23,8 (103)
13357	66,2 (169)	5,10 (161)	336 (174)	501	7,3 ¹⁾	2.091 (175)	16,0 (115)	24,0 (99)
13359	71,7 (115)	4,70 (176)	339 (170)	519	k.A.	2.202 (161)	15,4 (134)	23,5 (112)
Ø Bezirk	74,8	6,73	520	707	4,8	2.245	22,8	31,2
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

Wie ordnet man PLZ-Gebiete?
Aufgrund des beschränkten Raums ist in diesem WohnkostenAtlas eine genauere Ortung 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.

Anmerkungen zu den Wohnungsmarkttabellen auf den folgenden Seiten:
PLZ-Gebiete in mehreren Bezirken sind nur in demjenigen Bezirk aufgeführt, in dem ihr größter Teil liegt.
Wohnungsmarktdaten: Jones Lang LaSalle
Kaufkraftdaten: GfK GeoMarketing, GfK
Kaufkraftstudie: Berechnung des durchschnittlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens auf Postleitzahlebene
Leerstandsdaten: Techem/Empirica

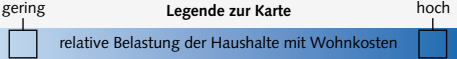
gering **Legende zur Karte** hoch
relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

- 1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
- 3) keine Wohnungsangebote
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

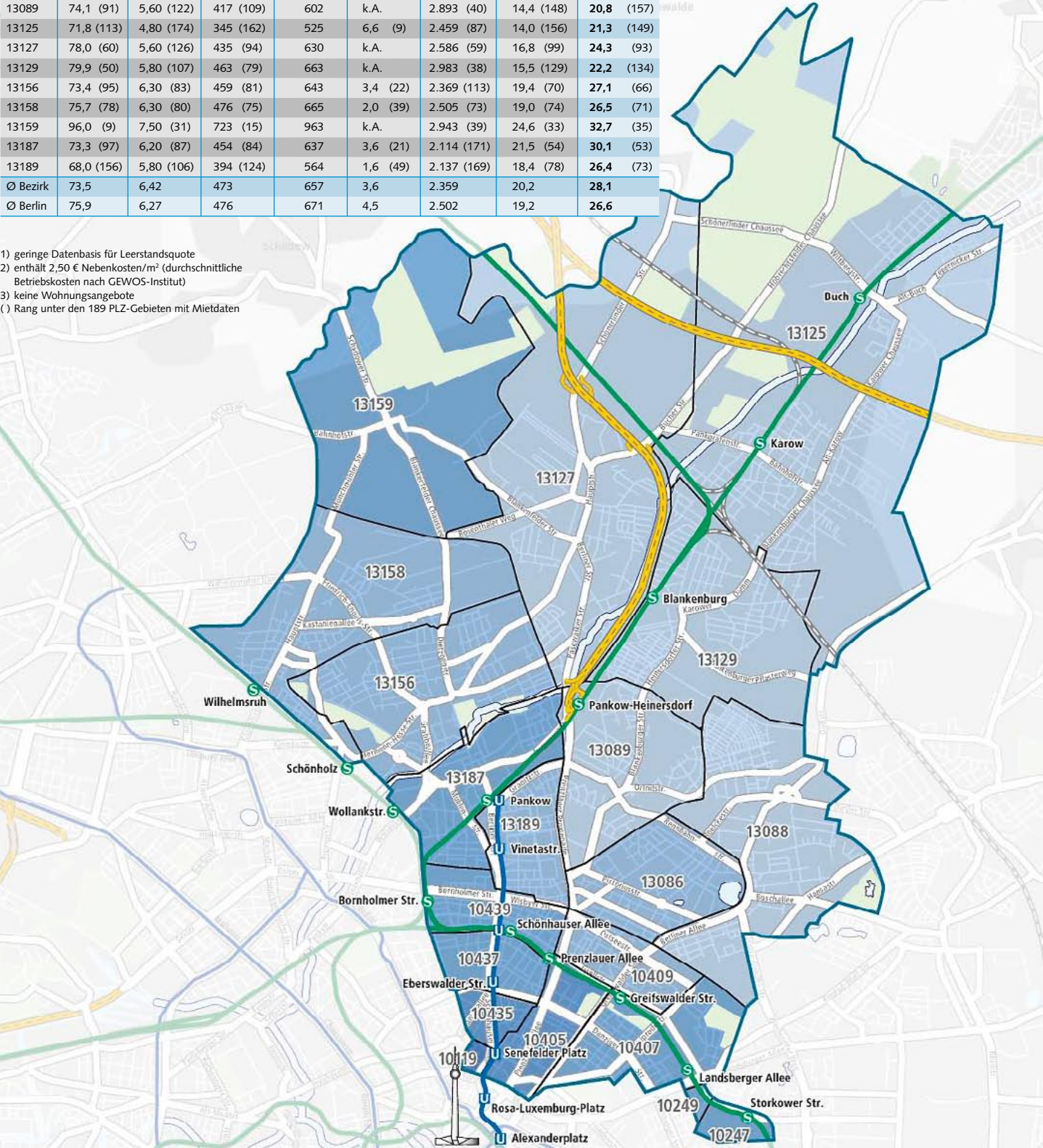


Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Pankow

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10405	77,6 (64)	7,80 (21)	602 (38)	796	1,6 (46)	2.163 (164)	27,8 (17)	36,8 (20)
10407	66,7 (166)	7,20 (44)	478 (71)	645	1,8 (41)	2.108 (172)	22,7 (46)	30,6 (51)
10409	62,8 (185)	6,10 (92)	385 (128)	542	1,0 ¹⁾	2.025 (182)	19,0 (73)	26,8 (68)
10435	76,5 (73)	8,60 (10)	659 (24)	850	2,2 ¹⁾	2.362 (116)	27,9 (16)	36,0 (21)
10437	69,6 (140)	7,70 (26)	533 (53)	707	1,3 (54)	2.162 (165)	24,6 (32)	32,7 (36)
10439	70,3 (132)	6,50 (68)	455 (83)	631	2,4 (30)	2.060 (179)	22,1 (49)	30,6 (50)
13086	69,8 (138)	5,80 (108)	402 (120)	576	4,2 ¹⁾	2.033 (181)	19,8 (63)	28,3 (60)
13088	66,2 (170)	5,50 (129)	367 (144)	532	1,8 (41)	2.203 (160)	16,6 (100)	24,2 (96)
13089	74,1 (91)	5,60 (122)	417 (109)	602	k.A.	2.893 (40)	14,4 (148)	20,8 (157)
13125	71,8 (113)	4,80 (174)	345 (162)	525	6,6 (9)	2.459 (87)	14,0 (156)	21,3 (149)
13127	78,0 (60)	5,60 (126)	435 (94)	630	k.A.	2.586 (59)	16,8 (99)	24,3 (93)
13129	79,9 (50)	5,80 (107)	463 (79)	663	k.A.	2.983 (38)	15,5 (129)	22,2 (134)
13156	73,4 (95)	6,30 (83)	459 (81)	643	3,4 (22)	2.369 (113)	19,4 (70)	27,1 (66)
13158	75,7 (78)	6,30 (80)	476 (75)	665	2,0 (39)	2.505 (73)	19,0 (74)	26,5 (71)
13159	96,0 (9)	7,50 (31)	723 (15)	963	k.A.	2.943 (39)	24,6 (33)	32,7 (35)
13187	73,3 (97)	6,20 (87)	454 (84)	637	3,6 (21)	2.114 (171)	21,5 (54)	30,1 (53)
13189	68,0 (156)	5,80 (106)	394 (124)	564	1,6 (49)	2.137 (169)	18,4 (78)	26,4 (73)
Ø Bezirk	73,5	6,42	473	657	3,6	2.359	20,2	28,1
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6



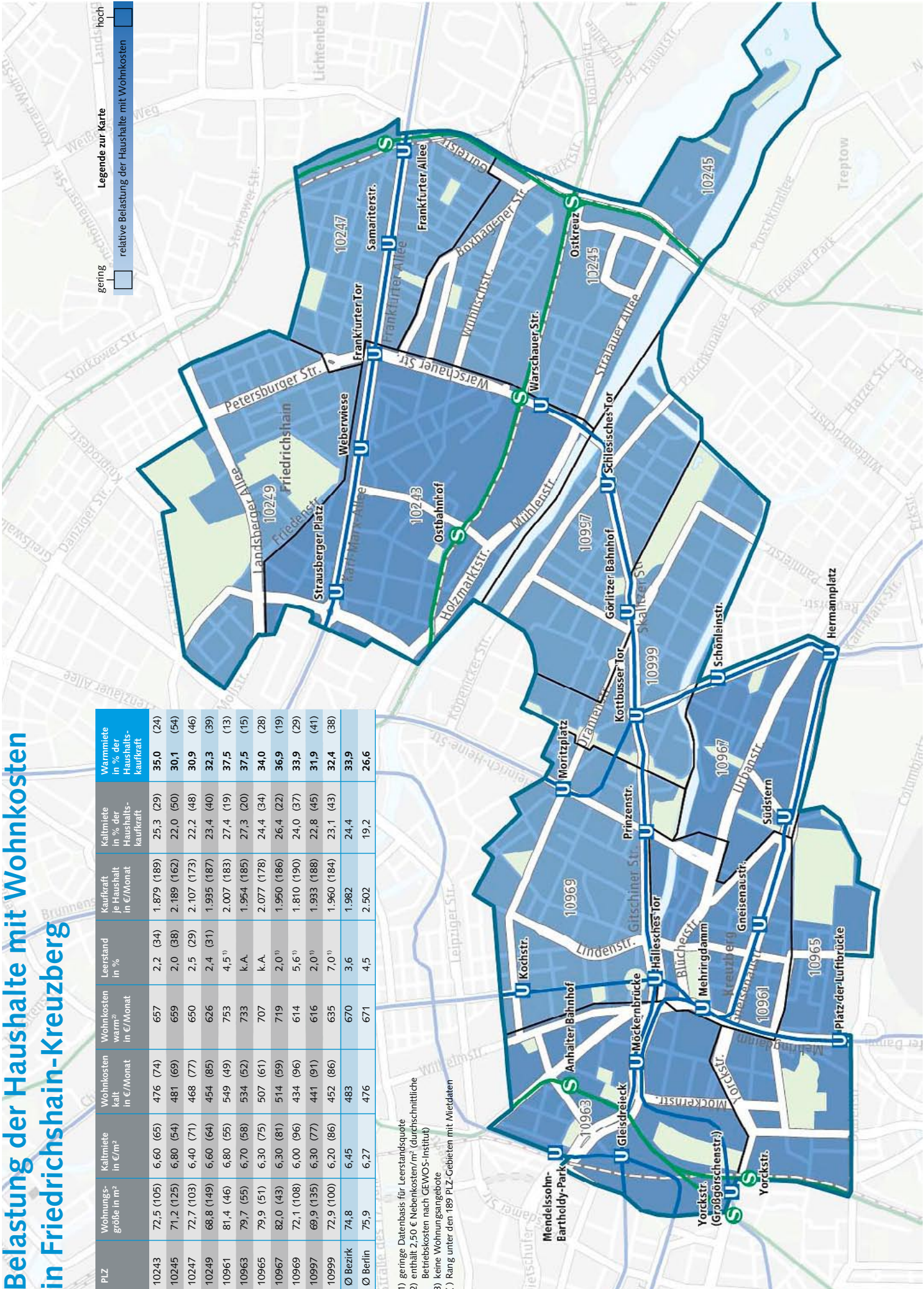
1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Friedrichshain-Kreuzberg

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm² in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10243	72,5 (105)	6,60 (65)	476 (74)	657	2,2 (34)	1.879 (189)	25,3 (29)	35,0 (24)
10245	71,2 (125)	6,80 (54)	481 (69)	659	2,0 (38)	2.189 (162)	22,0 (50)	30,1 (54)
10247	72,7 (103)	6,40 (71)	468 (77)	650	2,5 (29)	2.107 (173)	22,2 (48)	30,9 (46)
10249	68,8 (149)	6,60 (64)	454 (85)	626	2,4 (31)	1.935 (187)	23,4 (40)	32,3 (39)
10961	81,4 (46)	6,80 (55)	549 (49)	753	4,5 ¹⁾	2.007 (183)	27,4 (19)	37,5 (13)
10963	79,7 (55)	6,70 (58)	534 (52)	733	k.A.	1.954 (185)	27,3 (20)	37,5 (15)
10965	79,9 (51)	6,30 (75)	507 (61)	707	k.A.	2.077 (178)	24,4 (34)	34,0 (28)
10967	82,0 (43)	6,30 (81)	514 (59)	719	2,0 ¹⁾	1.950 (186)	26,4 (22)	36,9 (19)
10969	72,1 (108)	6,00 (96)	434 (96)	614	5,6 ¹⁾	1.810 (190)	24,0 (37)	33,9 (29)
10997	69,9 (135)	6,30 (77)	441 (91)	616	2,0 ¹⁾	1.933 (188)	22,8 (45)	31,9 (41)
10999	72,9 (100)	6,20 (86)	452 (86)	635	7,0 ¹⁾	1.960 (184)	23,1 (43)	32,4 (38)
Ø Bezirk	74,8	6,45	483	670	3,6	1.982	24,4	33,9
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 250 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Westen und Nordwesten: Teure City und günstiger Stadtrand

Charlottenburg-Wilmersdorf

Einige der Berliner Gebiete mit den höchsten Wohnkosten liegen rund um den östlichen Kurfürstendamm: Das Verhältnis von Angebotsmiete und Kaufkraft um den Ludwigskirchplatz (PLZ 10719), die Sybel- und Mommsenstraße (10629) sowie den Savignyplatz (10623) wird in der gesamten Stadt nur noch von der Edellage Unter den Linden übertroffen. Das liegt auch an den großen Wohnungen: Wegen der vielen bürgerlichen Altbauetagen liegt der Größenschnitt bei den Angeboten in dieser Gegend über 100 Quadratmeter. Zugleich liegt die Kaufkraft teils nur knapp über dem Berliner Mittelwert, teils sogar leicht darunter. Doch viele Einkommensschwächere haben ältere Mietverträge und sind von den hohen Angebotskonditionen der Gegenwart nicht berührt.

Die absoluten Wohnkosten innerhalb des Bezirks sind freilich im Villenviertel Grunewald (14193) noch höher. Es weist die zweithöchsten Quadratmetermieten der Stadt auf; der Wohnkostenanteil an der Kaufkraft ist jedoch wegen der hohen Einkommen etwas niedriger. Auch in weiteren attraktiven Gebieten im Westen des Bezirks hat die Miete einen recht hohen Anteil an der ortsüblichen Kaufkraft, etwa im Westend westlich der Reichsstraße, am Lietzensee und im bürgerlich-urbanen Wilmersdorfer Kiez um die Güntzelstraße (14057, 10717). Hier und in den Charlottenburger Gebieten nördlich der Stadtbahn (10625, 10627) fallen die unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen auf. Ihr geringes Niveau ist allerdings auch der Tatsache geschuldet, dass dort viele Rentner und junge Leute leben, und beide Gruppen in kleinen Haushalten. Beruflich Etablierte mit gutem Einkommen gehen statistisch etwas unter, obwohl auch sie in diesen Gegenden gut vertreten sind.

Fast im gesamten Bezirk wird für neu angebotene Wohnungen ein höherer Anteil an den ortsüblichen Einkommen verlangt als im Berliner Durchschnitt. Die einzige Ausnahme ist Charlottenburg-Nord (13627) südlich des Jungfernheideparks und des Flughafens Tegel: ein überwiegend in der Zwischen- und Nachkriegszeit bebautes Gebiet und immerhin wegen in der Bauzeit avantgardistischer Siedlungen kürzlich zum Unesco-Weltkulturerbe geadelt. Zwei außergewöhnliche Gebiete liegen ganz im Westen Charlottenburgs: In Eichkamp und beiderseits der Heerstraße (14055) wohnt man grün, großzügig und nicht gerade billig, erfreut sich jedoch einer hohen Kaufkraft und eines entsprechend niedrigen Wohnkostenanteils. Schließlich das Besondere am Areal ums Olympiastadion (14053): Hier gibt es so gut wie keine Mietwohnungen.

Reinickendorf

Reinickendorf gehört insgesamt zu den Bezirken mit einer relativ niedrigen Wohnkostenbelastung. Nirgendwo liegt hier das Verhältnis von verlangten Warmmieten zur Kaufkraft über 25 Prozent, in einigen Bezirksteilen sogar deutlich unter 20 Prozent. Am höchsten ist diese Quote in den großen Wohnungen östlich des Flughafens (PLZ 13405) sowie im Märkischen Viertel (13435, 13439). Zwar gehören dort die Angebotsmieten zu den niedrigsten in Berlin, doch ist auch die Kaufkraft relativ bescheiden. Damit ist die relative Wohnkostenbelastung hier höher als überall sonst im Bezirk; Spielräume für Mieterhöhungen sind also entsprechend gering. Dabei bestehen hier einiger Instandsetzungsbedarf und die Notwendigkeit zu umfassender Energiesparmodernisierung.

Die begehrtesten Wohnlagen Reinickendorfs liegen in seinem äußersten Norden und Westen. Frohnau (13465), Hermsdorf (13467), Konradshöhe (13505) und Heiligensee (13503) weisen in mehrfacher Hinsicht die höchsten Werte im Bezirk auf: bei den geforderten Quadratmetermieten, bei den Wohnungsgrößen und damit erst recht bei den Gesamtmieten. Bei der Kaufkraft zählen diese Ortsteile zu den acht Topgebieten Berlins, sodass sich trotz hoher Mietforderung die Wohnkostenbelastung in Grenzen hält. Kalt liegt sie deutlich unter 20 Prozent der Kaufkraft, warm nur knapp darüber.

Im mittleren Teil Reinickendorfs liegen die günstigsten Quartiere im Bezirk. Kleine Wohnungen und geringe Quadratmetermieten ermöglichen preiswertes Wohnen in Alt-Reinickendorf (13407), Borsigwalde (13509) und Alt-Wittenau (13437). Hier gibt es viele Quartiere der Vor- und Nachkriegszeit mit sparsamen Grundrissen und mäßigen Mietforderungen. Zugleich liegt die Kaufkraft der Bewohner am Berliner Durchschnitt oder sogar deutlich darüber. Einen Sonderfall stellt Alt-Wittenau (13437) rund um das Reinickendorfer Rathaus dar: Die angebotenen Wohnungen sind die kleinsten im Bezirk, die Mieten sind mäßig, doch andererseits die Einkommen recht hoch. Von der Kaufkraft müssen deshalb kaum mehr als 10 Prozent für die Kaltmiete aufgebracht werden und nur knapp über 15 Prozent für die Warmmiete. Besondere Merkmale hat auch Waidmannslust (13469): Trotz einer attraktiven grünen Lage gehören die Quadratmetermieten zu den niedrigsten im Bezirk. Das ist dem Quartier rund um Titisee- und Schluchseestraße mit seinen günstigen Mieten zu verdanken. Wegen der recht hohen Kaufkraft der Waidmannsluster ist auch die relative Mietbelastung eine der niedrigsten in der gesamten Stadt Berlin.

Spandau

Berlins westlichster Bezirk ist und bleibt zum Großteil ein Refugium für günstiges Wohnen in Berlin. Die Kosten liegen rund ein Viertel unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Kaltmiete der angebotenen Wohnungen beträgt überall weniger als 20 Prozent der Haushaltskaufkraft, die Warmmiete überall weniger als 25 Prozent. Selbst im landschaftlich attraktivsten Bezirksteil Gatow/Kladow (PLZ 14089) zwischen Havelufer, Wald und Feldern liegt die Wohnkostenbelastung nahe dem Berliner Mittelwert. Dies erklärt sich freilich auch aus den hohen Einkommen der Bewohner: Die Kaufkraft der Haushalte liegt in Gatow/Kladow auf Rang drei in Berlin. Schon die nach Wohnkostenbelastung folgenden Gebiete rangieren mit durchschnittlichen Angebotsmieten von rund 5,50 Euro deutlich unter dem Berliner Mittelwert. Sie liegen in der Altstadt bzw. südlich und östlich von ihr (13595, 13597, 13581) oder am westlichen Stadtrand (Staaken, 13591).

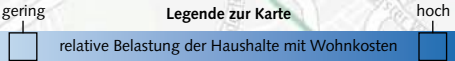
Unmittelbar westlich und nordwestlich der Altstadt gelegene Gebiete wie die Neustadt, (13585), das Falkenhagener Feld (13589) und das Gebiet um die Zeppelinstraße (13583) haben besonders niedrige Wohnkosten. Hier ist auch die durchschnittliche Quadratmetermiete der angebotenen Wohnungen mit Werten um 5 Euro niedrig; zugleich ist ihre Größe mit rund 60 und 70 Quadratmetern gering. Um die Zeppelinstraße werden mit einem Durchschnittswert von nur 64,1 Quadratmetern die kleinsten Wohnungen im Bezirk angeboten. Daher liegt auch für die nicht extrem einkommensstarken Bewohner dieser Quartiere die Warmmietbelastung der angebotenen Objekte nur bei rund 20 Prozent der Kaufkraft.

Die im Verhältnis zu den Einkommen günstigsten Wohnquartiere finden sich im Norden und Nordosten des Bezirks. In Haselhorst (13599), Siemensstadt (13629) und Hakenfelde (13587) liegt die Kaufkraft der Haushalte deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Zugleich sind die angebotenen Wohnungen klein. Ihre Quadratmetermiete liegt zwischen 5 und 5,50 Euro, was zu günstigen Gesamtkonditionen führt. Auch die an der Kaufkraft gemessene Mietbelastungsquote ist niedrig. Spandau kommt damit nicht nur für hier Beschäftigte als Wohnstandort infrage, sondern auch für Bürger mit Arbeitsplatz in Charlottenburg oder gar in Mitte. Beide Bezirke sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen, vom Spandauer Bahnhof aus teils in weniger als zehn Minuten. Und Spandau bietet etwas, das Berlin sonst nur im südöstlichen Köpenick noch einmal aufweisen kann: eine echte historische Altstadt.

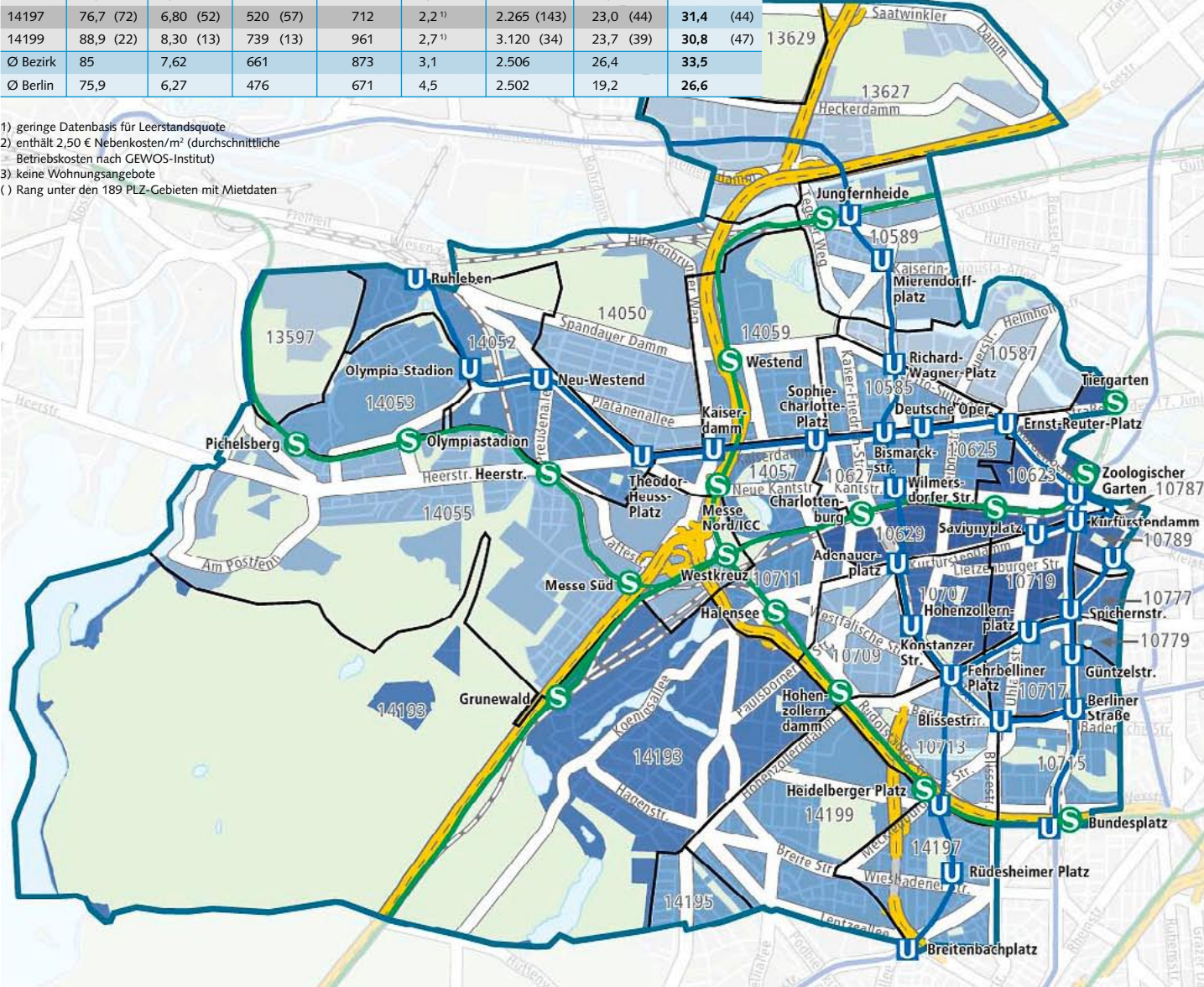
*Teure City,
günstige Nischen*

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Charlottenburg-Wilmersdorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10585	77,9 (62)	6,60 (62)	516 (58)	711	3,6 ¹⁾	2.231 (151)	23,1 (42)	31,9 (42)
10587	66,8 (165)	6,70 (59)	447 (90)	614	1,5 ¹⁾	2.384 (109)	18,8 (76)	25,8 (79)
10589	70,6 (129)	6,00 (97)	423 (104)	600	3,8 ¹⁾	2.206 (159)	19,2 (71)	27,2 (65)
10623	105,5 (2)	9,00 (9)	947 (6)	1.211	k.A.	2.485 (80)	38,1 (4)	48,7 (3)
10625	79,7 (54)	7,50 (33)	596 (42)	796	3,6 (20)	2.294 (133)	26,0 (24)	34,7 (25)
10627	81,1 (24)	6,60 (61)	579 (44)	797	k.A.	2.300 (131)	25,2 (30)	34,6 (26)
10629	105,4 (3)	9,00 (8)	949 (5)	1.212	0,8 ¹⁾	2.467 (83)	38,5 (3)	49,1 (2)
10707	102,1 (7)	8,40 (12)	853 (7)	1.109	0,9 ¹⁾	2.509 (71)	34,0 (7)	44,2 (7)
10709	68,7 (150)	7,20 (43)	496 (64)	668	1,2 ¹⁾	2.342 (120)	21,2 (55)	28,5 (59)
10711	84,2 (30)	7,70 (24)	648 (29)	859	8,0 ¹⁾	2.393 (106)	27,1 (21)	35,9 (22)
10713	75,2 (85)	6,60 (63)	498 (63)	686	2,2 (33)	2.289 (135)	21,8 (53)	30,0 (55)
10715	78,2 (59)	6,80 (51)	533 (54)	728	4,1 ¹⁾	2.297 (132)	23,2 (41)	31,7 (43)
10717	86,8 (25)	7,50 (32)	652 (26)	869	5,4 ¹⁾	2.354 (119)	27,7 (18)	36,9 (18)
10719	100,6 (8)	9,70 (3)	973 (4)	1.225	2,1 ¹⁾	2.524 (69)	38,6 (2)	48,5 (4)
10789	93,4 (14)	9,10 (6)	848 (8)	1.081	k.A.	2.419 (99)	35,1 (6)	44,7 (6)
13627	64,1 (178)	5,60 (118)	362 (150)	522	0,8 ¹⁾	2.211 (158)	16,4 (104)	23,6 (111)
14050	85,0 (28)	7,70 (22)	659 (18)	871	0,9 ¹⁾	3.113 (35)	21,2 (56)	28,0 (62)
14052	90,5 (18)	7,70 (23)	699 (190)	925	k.A.	2.454 (88)	28,5 (12)	37,7 (12)
14053 ³⁾	—	—	—	k.A.	k.A.	2.731 (46)	—	—
14055	82,8 (37)	7,80 (18)	650 (28)	857	k.A.	3.276 (24)	19,8 (61)	26,2 (77)
14057	88,3 (23)	7,60 (29)	667 (22)	888	3,4 ¹⁾	2.367 (114)	28,2 (14)	37,5 (14)
14059	76,3 (76)	6,30 (79)	480 (70)	671	3,7 ¹⁾	2.184 (163)	22,0 (51)	30,7 (49)
14193	105,2 (4)	10,60 (2)	1.119 (2)	1.382	1,3 (53)	3.447 (16)	32,5 (9)	40,1 (9)
14197	76,7 (72)	6,80 (52)	520 (57)	712	2,2 ¹⁾	2.265 (143)	23,0 (44)	31,4 (44)
14199	88,9 (22)	8,30 (13)	739 (13)	961	2,7 ¹⁾	3.120 (34)	23,7 (39)	30,8 (47)
Ø Bezirk	85	7,62	661	873	3,1	2.506	26,4	33,5
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6



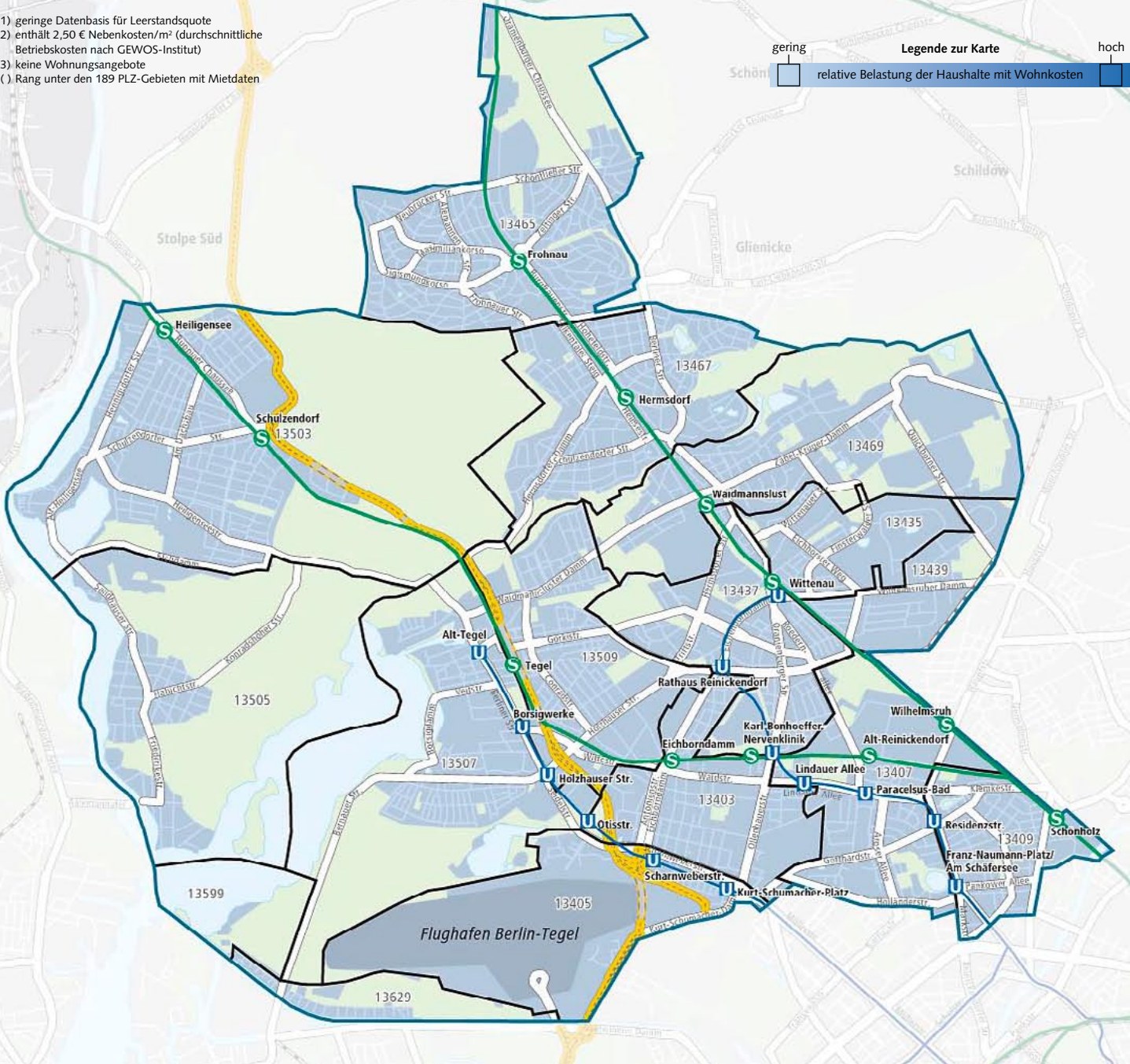
1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

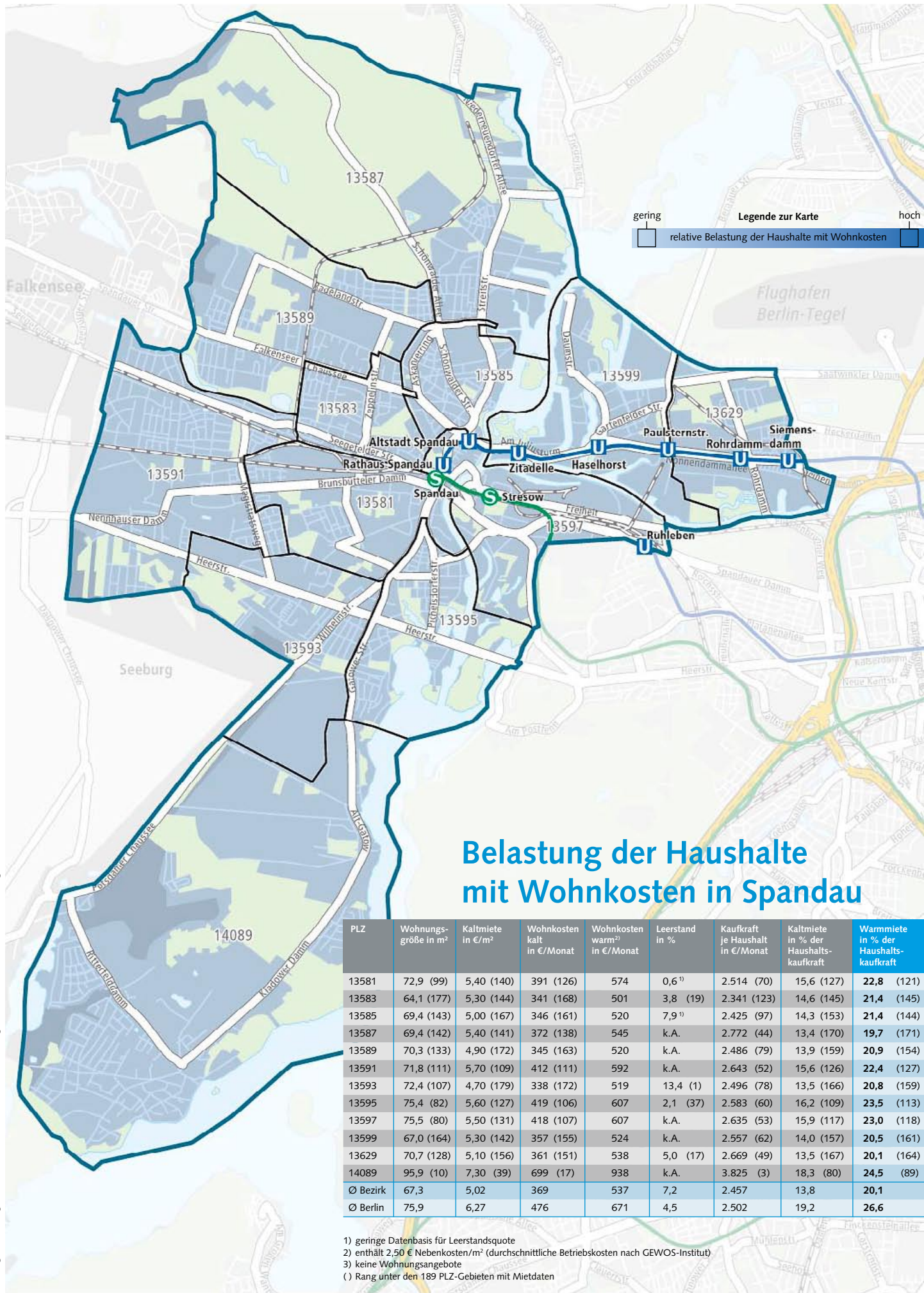


Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Reinickendorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
13403	64,5 (175)	5,10 (158)	329 (179)	490	2,0 (40)	2.439 (92)	13,5 (169)	20,1 (165)
13405	90,3 (19)	4,70 (175)	428 (100)	654	k.A.	2.660 (50)	16,1 (112)	24,6 (88)
13407	64,4 (176)	5,20 (149)	333 (176)	494	0,8 (56)	2.414 (100)	13,8 (162)	20,5 (162)
13409	64,6 (174)	5,10 (153)	330 (178)	492	1,6 (50)	2.226 (152)	14,8 (142)	22,1 (136)
13435	81,8 (45)	4,50 (185)	365 (148)	569	k.A.	2.359 (117)	15,5 (130)	24,1 (97)
13437	63,7 (181)	5,50 (135)	348 (160)	507	2,1 ¹⁾	3.302 (21)	10,5 (189)	15,4 (188)
13439	83,7 (33)	4,40 (188)	369 (142)	578	k.A.	2.372 (112)	15,5 (128)	24,4 (92)
13465	90,9 (17)	7,40 (36)	676 (20)	903	2,2 ¹⁾	3.884 (2)	17,4 (93)	23,3 (116)
13467	83,9 (31)	7,30 (38)	614 (35)	824	k.A.	3.735 (8)	16,4 (103)	22,0 (138)
13469	79,9 (53)	4,90 (170)	395 (123)	595	k.A.	3.450 (15)	11,4 (187)	17,2 (185)
13503	79,9 (52)	7,60 (28)	606 (37)	806	k.A.	3.769 (7)	16,1 (113)	21,4 (148)
13505	88,9 (21)	7,10 (46)	630 (32)	852	k.A.	3.809 (4)	16,5 (101)	22,4 (130)
13507	69,8 (136)	6,20 (91)	429 (99)	604	2,4 ¹⁾	2.797 (42)	15,4 (136)	21,6 (143)
13509	63,8 (180)	5,60 (125)	355 (156)	515	1,0 ¹⁾	2.628 (54)	13,5 (168)	19,6 (173)
Ø Bezirk	76,4	5,76	443	635	3,3	2.989	14,7	21,3
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Süden: Angebote für jeden Geldbeutel

Steglitz-Zehlendorf

Ganz vorn im wohlhabenden grünen Südwestbezirk liegt bei der relativen Wohnkostenbelastung der Fichtenberg (PLZ 12165), ein Villengebiet fast direkt an Berlins zweitgrößter Einkaufsmeile, der Steglitzer Schloßstraße. An zweiter Stelle steht Dahlem (14195). Es liegt nach den Größen der angebotenen Wohnungen in der Gesamtstadt auf Platz sechs, nach der Quadratmetermiete sogar auf Platz vier. Da aber Dahlems Haushalte eine hohe Kaufkraft genießen, landen sie bei der Wohnkostenbelastung – gemessen an den Angebotsmieten – im gesamtstädtischen Vergleich nur auf Rang 37.

Auf den folgenden Plätzen liegen Gebiete nahe dem Steglitzer Ortskern rund um die Schloßstraße (12163, 12167). Wohnkosten und Wohnungsgrößen sind hier deutlich niedriger, aber auch die Kaufkraft ist nicht sehr hoch. Den Bewohnern ist offenkundig die Lage einiges wert: Einerseits ist die lokale Infrastruktur am Ort nahezu perfekt, andererseits liegt die Gegend genau zwischen Berlin-Mitte und den Erholungsgebieten des Südwestens. Weit höhere Kaufkraft, aber auch deutlich höhere Wohnkosten prägen das Gebiet zwischen dem Ortskern von Zehlendorf und dem Grunewald (14163, 14129, 14169). In den von Villen geprägten Stadtteilen Nikolassee und Schlachtensee (12129) verfügen die Bewohner sogar über noch mehr Geld als in Dahlem und liegen im Gesamtberliner Maßstab auf Rang fünf. In dem Villengebiet sind auch die angebotenen Mietwohnungen mit Werten um 90 Quadratmeter recht großzügig, kommen aber inklusive Nebenkosten auf monatliche Warmkosten zwischen 800 und 1.000 Euro – rund ein Viertel der quartiersüblichen Kaufkraft.

Die kleinsten Wohnungen im Bezirk werden an seinem nordöstlichen Ende angeboten (12169). Grüne Quartiere mit einer Mischung von Einfamilienhäusern und Geschossbauten liegen auf den nächsten Rängen bei der Wohnkostenbelastung: der Westen (12205) und der Südosten von Lichterfelde (12209) sowie der Südwesten von Zehlendorf (14165). Alle drei haben eine hohe Bewohnerkaufkraft und überdurchschnittliche Wohnungsgrößen. Weil aber die Quadratmetermieten der angebotenen Wohnungen mit rund 7 Euro nicht allzu sehr aus dem Rahmen fallen, liegen die Wohnkosten im Verhältnis zur Kaufkraft unter dem Berliner Mittelwert. Die Quartiere mit den niedrigsten Kostenbelastungen in Lichterfelde und Lankwitz (12207, 12249, 12247) zeigen schließlich, dass man in diesem Bezirk auch mit mittlerer oder mäßiger Kaufkraft günstig wohnen kann.

Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk ist klar geteilt: Mit einer Ausnahme liegen alle Gebiete mit der höheren Wohnkostenbelastung im westlichen Bezirksteil Schöneberg, alle mit der niedrigeren sind ausnahmslos in Tempelhof. Der Nordwesten und der Süden von Schöneberg sind besonders begehrte Wohnquartiere, wo für die Mieten rund ein Drittel der ortsüblichen Kaufkraft fällig ist. An der Spitze liegt das Gebiet um den Viktoria-Luise-Platz (PLZ 10777) mit seinem bürgerlichen Ambiente und seiner Fußwegnähe zur West-City mit dem KaDeWe. Hier werden die größten Wohnungen im gesamten Bezirk angeboten. Ähnliche Verhältnisse herrschen in den östlich und südöstlich angrenzenden Gebieten rund um den Winterfeldtplatz (10781), im Bayerischen Viertel (10779) sowie rund um das Schöneberger Rathaus (10825). Angesichts der oft bürgerlich-gepflegten Atmosphäre überrascht die leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft. Aber der Anteil kleiner Haushalte ist hoch, vor allem der von Rentnern.

Friedenau (12167, 12159) im südwestlichen Teil Schönebergs liegt günstiger bei der Kaufkraft und etwas niedriger bei den Wohnkosten – also auch niedriger in der Wohnkostenbelastung. Noch niedriger sind die Mieten östlich der Haupt- und Potsdamer Straße, vom Bülowbogen ganz im Norden (10783) über die Crellestraße (10827) und die von Bahngleisen umschlossene Schöneberger Insel (10829) bis zum Grazer Damm (12157). Nur ein Tempelhofer Gebiet liegt in

der Rangfolge der Wohnkostenbelastungen in der oberen Hälfte: Alt-Tempelhof (12103) mit dem historischen Dorfkern, hübschen Parks und Teichen und bezeichnenderweise einem kleinen Schöneberger Bestandteil, der Lindenhofsiedlung. In den Tempelhofer Postleitgebieten steigt die Wohnkostenbelastung in der Regel von Süden nach Norden. Relativ hoch ist sie etwa im Areal westlich des 2008 geschlossenen Flughafens (12101) sowie im Westen und Osten von Mariendorf (12105, 12109).

Marienfelde hat eine interne West-Ost-Spaltung: Wegen einer Großsiedlung ist im Westen (12279) die Kaufkraft gering. Die Mieten sind zwar am niedrigsten im gesamten Bezirk, doch bei der Wohnkostenbelastung liegt das Gebiet im Mittelfeld. Dagegen wird in Alt-Marienfelde recht gut verdient, sodass das Gebiet trotz deutlich höherer Mietforderungen bei der relativen Belastung an letzter Stelle im Bezirk liegt. Insgesamt günstig für die Bewohner präsentiert sich in dieser Hinsicht Lichtenrade (12305, 12307, 12309). Hier kann die Warmmiete frei angebotener Wohnungen mit rund einem Fünftel der durchschnittlichen Kaufkraft finanziert werden.

Neukölln

Angebotsmieten und Einkommen sind im Süden des Bezirks durchgängig höher als im Norden. Von ihrer relativ bescheidenen Kaufkraft müssen die Bewohner von Nord-Neukölln jedoch einen höheren Anteil aufwenden, wenn sie dort eine jetzt angebotene Wohnung beziehen. Das gilt besonders für zentrale Lagen beiderseits der Karl-Marx-Straße (PLZ 12043, 12055, 12053). Dort ist zwar die Wohnqualität nicht besonders hoch, aber Einkaufs- und Verkehrsinfrastruktur sind gut. Auch hier liegt die relative Mietbelastung unter dem Berliner Durchschnitt. Entfernt man sich in Nord-Neukölln von der Karl-Marx-Straße, steigen zwar die Quadratmetermieten der angebotenen Wohnungen, aber ihre Größen schrumpfen, so dass die Gesamtmiete insgesamt niedriger ist – und wegen der etwas höheren Einkommen damit auch die Wohnkostenbelastung. Das gilt für Lagen westlich der Hermannstraße (12049) und östlich der Sonnenallee (12045, 12059). Bezeichnenderweise liegen die meisten Gebiete mit einer relativen Wohnkostenbelastung von über 20 Prozent (warm) nördlich der Ring-S-Bahn und alle mit einer niedrigeren Belastung südlich davon.

Eine Ausnahme bildet der Nordteil der Gropiusstadt (12351 und 12353), wo die Kaufkraft für Süd-Neuköllner Verhältnisse relativ gering ist, die Wohnkosten jedoch nicht. Unweit südlich der Ring-S-Bahn liegen die Gebiete mit den kleinsten Wohnungen im Bezirk (12359 und 12347 in Britz, 12057 um den Südteil der Sonnenallee). Sie sind geprägt von Zwischen- und Nachkriegsbauten, etwa der legendären Hufeisensiedlung der 1920er- und der verständlicherweise weniger prominenten High-Deck-Siedlung der 1970er-Jahre.

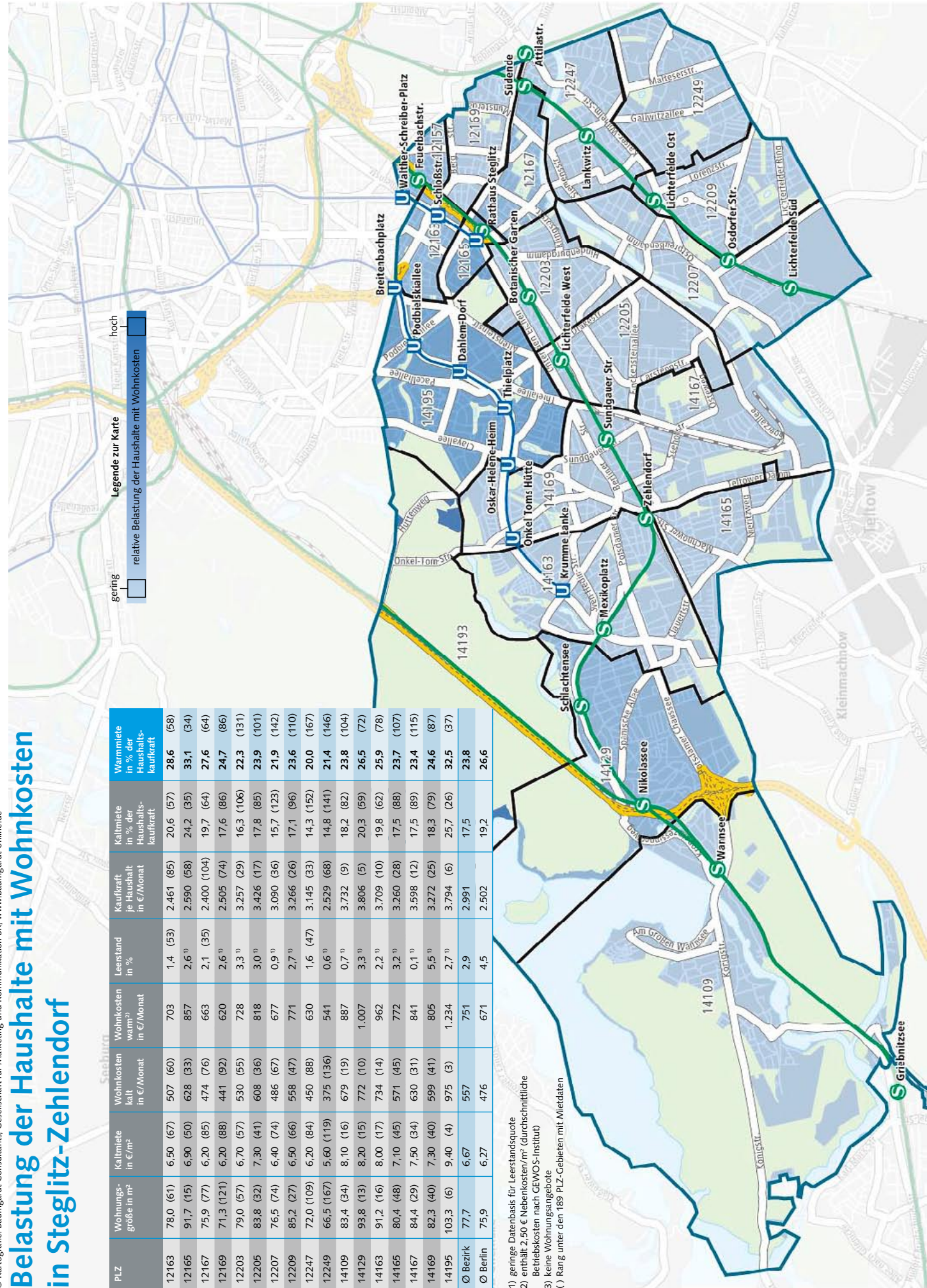
Am unteren Ende der Mietbelastungsskala liegen drei Stadtrandgebiete mit den zwar absolut höchsten Quadratmeterkosten, aber auch der höchsten Kaufkraft im Bezirk: eines im Buckower Westen zwischen Britzer Garten und Stadtrand (12349), zwei in Rudow, dem südlichsten Teil des Bezirks Neukölln (12355, 12357). Hier liegt die Kaufkraft hoch über dem Bezirksdurchschnitt, die Quadratmetermieten der angebotenen Wohnungen heben sich aber nicht so weit vom Neuköllner Normalmaß ab. Im gesamten Bezirk gibt es noch kein Quartier, in dem mittlere Quadratmetermieten von 6 Euro oder mehr verlangt würden. In Rudow-Süd (12355) dürfte es aber spätestens im Jahr 2011 so weit sein, wenn unweit von hier der neue Berliner Großflughafen eröffnet. In seinem Umfeld werden Zigtausende Arbeitsplätze und entsprechender Wohnungsbedarf erwartet. Die Lärmbelastung ist aber gering, da das Gebiet nicht in Einflugschneisen liegt.

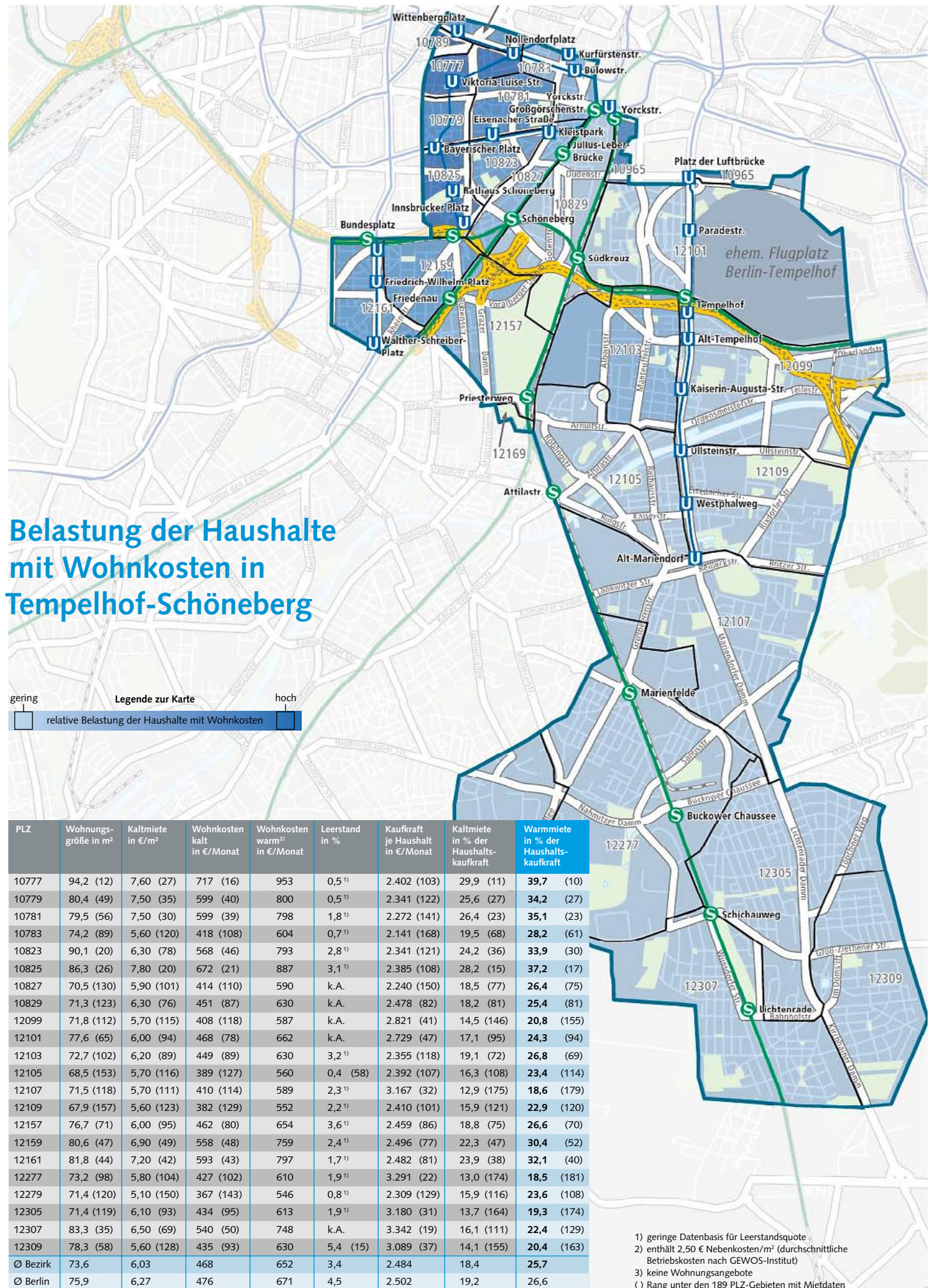
*Wohnungen jeder
Größe, Qualität
und Preislage*

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Steglitz-Zehlendorf

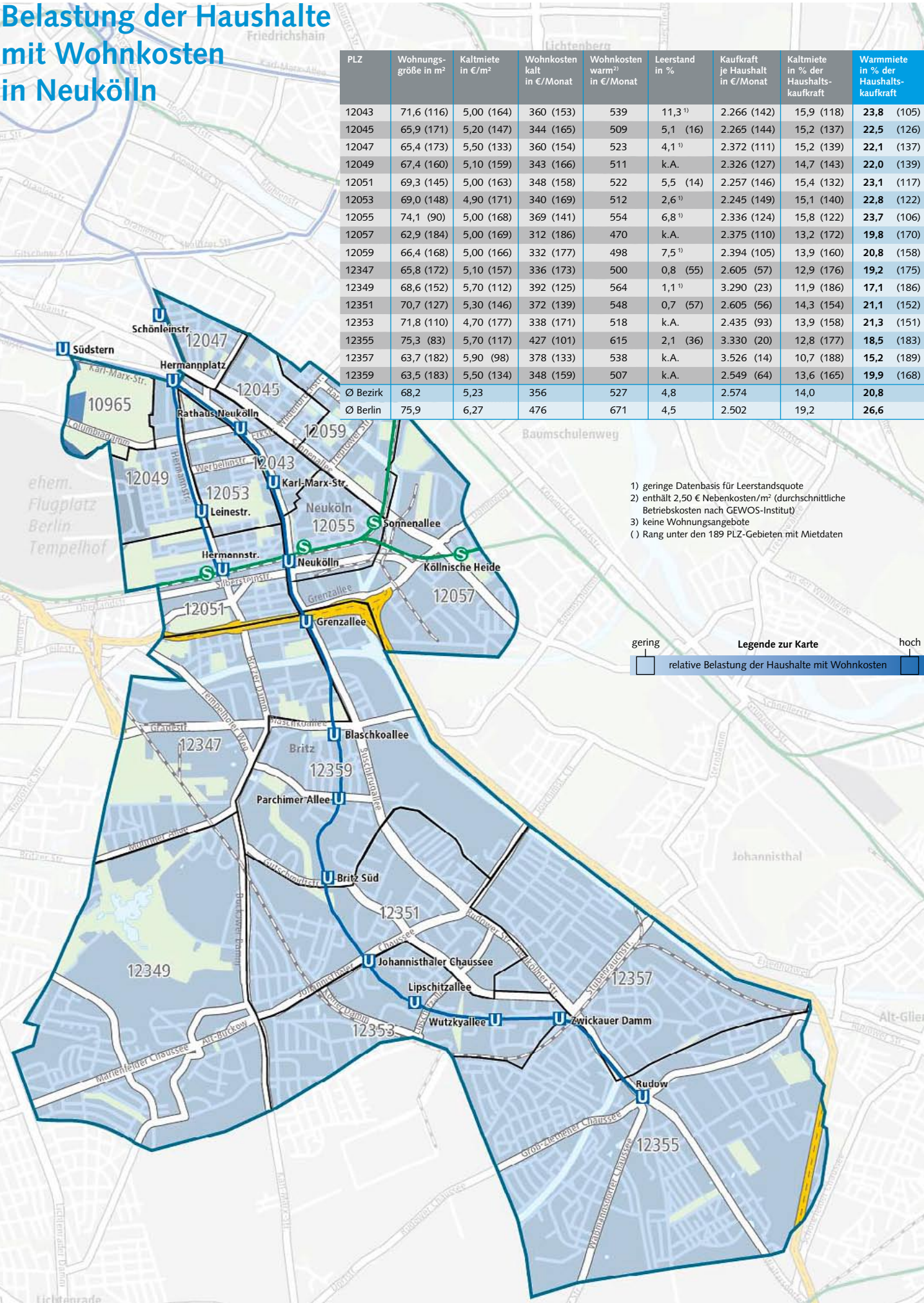
PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushalts- kaufkraft	Warmmiete in % der Haushalts- kaufkraft
12163	78,0 (61)	6,50 (67)	507 (60)	703 (60)	1,4 (53)	2.461 (85)	20,6 (57)	28,6 (58)
12165	91,7 (15)	6,90 (50)	628 (33)	857 (33)	2,6 ¹⁾	2.590 (58)	24,2 (35)	33,1 (34)
12167	75,9 (77)	6,20 (85)	474 (76)	663 (76)	2,1 (35)	2.400 (104)	19,7 (64)	27,6 (64)
12169	71,3 (121)	6,20 (88)	441 (92)	620 (92)	2,6 ¹⁾	2.505 (74)	17,6 (86)	24,7 (86)
12203	79,0 (57)	6,70 (57)	530 (55)	728 (55)	3,3 ¹⁾	3.257 (29)	16,3 (106)	22,3 (131)
12205	83,8 (32)	7,30 (41)	608 (36)	818 (36)	3,0 ¹⁾	3.426 (17)	17,8 (85)	23,9 (101)
12207	76,5 (74)	6,40 (74)	486 (67)	677 (67)	0,9 ¹⁾	3.090 (36)	15,7 (123)	21,9 (142)
12209	85,2 (27)	6,50 (66)	558 (47)	771 (47)	2,7 ¹⁾	3.266 (26)	17,1 (96)	23,6 (110)
12247	72,0 (109)	6,20 (84)	450 (88)	630 (88)	1,6 (47)	3.145 (33)	14,3 (152)	20,0 (167)
12249	66,5 (167)	5,60 (119)	375 (136)	541 (136)	0,6 ¹⁾	2.529 (68)	14,8 (141)	21,4 (146)
14109	83,4 (34)	8,10 (16)	679 (19)	887 (19)	0,7 ¹⁾	3.732 (9)	18,2 (82)	23,8 (104)
14129	93,8 (13)	8,20 (15)	772 (10)	1.007 (10)	3,3 ¹⁾	3.806 (5)	20,3 (59)	26,5 (72)
14163	91,2 (16)	8,00 (17)	734 (14)	962 (14)	2,2 ¹⁾	3.709 (10)	19,8 (62)	25,9 (78)
14165	80,4 (48)	7,10 (45)	571 (45)	772 (45)	3,2 ¹⁾	3.260 (28)	17,5 (88)	23,7 (107)
14167	84,4 (29)	7,50 (34)	630 (31)	841 (31)	0,1 ¹⁾	3.598 (12)	17,5 (89)	23,4 (115)
14169	82,3 (40)	7,30 (40)	599 (41)	805 (41)	5,5 ¹⁾	3.272 (25)	18,3 (79)	24,6 (87)
14195	103,3 (6)	9,40 (4)	975 (3)	1.234 (3)	2,7 ¹⁾	3.794 (6)	25,7 (26)	32,5 (37)
Ø Bezirk	77,7	6,67	557	751	2,9	2.991	17,5	23,8
Ø Befin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Neukölln



Osten: Grüne Idyllen und Plattenbauten

Lichtenberg

Der Bezirk ist vielgestaltig und durchwachsen. Es gibt einzelne hochwertige Wohngebiete, weite Areale mittlerer Qualität und Refugien für günstiges Wohnen. Im Durchschnitt liegt der Bezirk bei allen Indikatoren unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwerts. Die Mieten sind so günstig, dass das auch für die relative Wohnkostenbelastung gilt. Die mit weitem Abstand höchste relative Wohnkostenbelastung ist in Alt-Hohenschönhausen (PLZ 13053) zu verzeichnen. Hier sind die angebotenen Mietwohnungen auffällig groß – mit durchschnittlich mehr als 100 Quadratmetern liegen sie auf Rang fünf in Berlin. Auch die verlangten Quadratmetermieten liegen weit über dem Durchschnitt. Die Kaufkraft ist jedoch niedrig, sodass die Warmmieten angebotener Wohnungen fast 47 Prozent davon ausmachen. Damit liegt dieser Ortsteil berlinweit auf Rang fünf bei der relativen Wohnkostenbelastung.

Auf den nächsten Plätzen folgt ein großes Areal im mittleren Lichtenberg (10367, 13055, 10365, 10369, 10315), von denen das citynächste Quartier am Stadtpark (10367) bei der Kaufkraft am niedrigsten und bei der relativen Wohnkostenbelastung am höchsten liegt. Überall in diesen Gebieten sind die Einkommen mäßig, ebenso die Quadratmetermieten der angebotenen Objekte. Die Wohnkosten im Verhältnis zur Kaufkraft liegen folglich im Berliner Mittelfeld. Das gilt für die Altbauquartiere ebenso wie für die umfangreichen Baugebiete aus DDR-Zeiten. Eine Sonderstellung nimmt Karlshorst (10318) ein. Seine Bewohner haben die mit Abstand höchste Kaufkraft im Bezirk. Quadratmetermieten und Wohnungsgrößen liegen nahe dem Berliner Mittelwert, aber im Verhältnis zum lokalen Wohlstand haben die Angebotsmieten ein recht günstiges Verhältnis. Auffällig ist der hohe Leerstand in diesem Stadtteil – offenbar ist er manchen Lichtenbergern zu teuer.

Zwei Hohenschönhausener Postleitgebiete sind vom drittgrößten Berliner Plattenbauviertel Neu-Hohenschönhausen dominiert. Sein Westteil (13051) liegt bei den Quadratmetermieten der Angebote im gesamten Bezirk am niedrigsten, sodass die Bewohner trotz recht mäßiger Kaufkraft nur eine geringe Wohnkostenbelastung haben. Im Ostteil (13059) leben in Alt-Wartenberg auch etliche Besserverdienende, sodass die relative Wohnkostenbelastung noch unter der des westlichen Bezirksteils liegt. Am niedrigsten im gesamten Bezirk ist die relative Wohnkostenbelastung in Falkenberg (13057) im nordöstlichsten Teil des Bezirks. Es ist eigentlich kein Stadtteil, sondern besteht aus verschiedenen kleinen Siedlungen in der weiten, offenen Landschaft.

Marzahn-Hellersdorf

Von allen Berliner Bezirken bietet Marzahn-Hellersdorf die günstigsten Angebotsmieten im Verhältnis zur Kaufkraft der Ortsansässigen. Bei diesem Verhältnis gehört der gesamte Bezirk mit Ausnahme des kaufkraftschwachen Gebiets Ahrensfelde (PLZ 12689) zum günstigsten Fünftel Berlins. Innerhalb von Marzahn-Hellersdorf gibt es ein deutliches Süd-Nord-Gefälle: In den von Eigenheimen geprägten Gebieten Kaulsdorf (12621), Biesdorf (12683) und Mahlsdorf (12623) südlich der S-Bahn-Linie 5 sowie am östlichen Stadtrand verdient man mehr und wohnt deutlich teurer als in den großen DDR-Baugebieten Marzahn und Hellersdorf im Norden des Bezirks. Zu ihnen zählt auch Kaulsdorf-Nord (12619). In diesen Gebieten liegen die Quadratmetermieten fast durchgehend unter 5 Euro.

Im mittleren Marzahn um die Mehrower Allee (12687) werden die niedrigsten Sätze in ganz Berlin verlangt. Es ist nicht zu erwarten, dass sie in absehbarer Zeit deutlich steigen. Denn hier leiden mehr Gebiete unter hohem Leerstand als irgendwo sonst in Berlin. Das liegt sowohl an der kantigen Architektur als auch an der innenstadtfernen Lage und am nicht besonders guten Ruf dieser Quartiere. Die gute Erschließung per S- und U-Bahn ist da nur ein geringer Trost. Auch die Grundrisse sind oft problematisch und die Wohnungen nicht gerade großzügig. Abrisse und Umgestaltung helfen nur bedingt, etwa in Ahrensfelde, wo auch nach dem Verschwinden

Tausender Wohnungen und der Umgestaltung vieler anderer zum attraktiveren Komplex Ahrensfelder Terrassen das Überangebot noch groß ist. Andere Aufwertungsprojekte wie etwa die Anlage der „Gärten der Welt“ im Erholungspark Marzahn erhöhten zwar die Qualität des Quartiers, konnten den Wegzugstrend aber nicht grundlegend brechen. Auffällig hohe Leerstände gibt es im Bezirk aber auch außerhalb der Plattenbaugebiete, etwa in Biesdorf und Mahlsdorf.

In diesen südlichen Bezirksteilen sind sowohl Wohnungen der 1990er-Jahre betroffen als auch sanierte Altbauten, von denen hier einige zur Vermietung angeboten werden. Die Angebotsmieten pro Quadratmeter liegen rund 2 Euro höher als im Nordteil des Bezirks. Damit erscheinen sie vielen Suchenden von dort, die das niedrigere Mietniveau gewohnt sind, als unakzeptabel. Und die recht gut verdienenden Kaulsdorfer, Biesdorfer und Mahlsdorfer wohnen meist in Eigenheimen. Von diesen entstanden in jüngerer Zeit Tausende. Grundstücke fanden und finden sich reichlich in den Siedlungsgebieten, die bis vor Kurzem meist nur schütter bebaut waren.

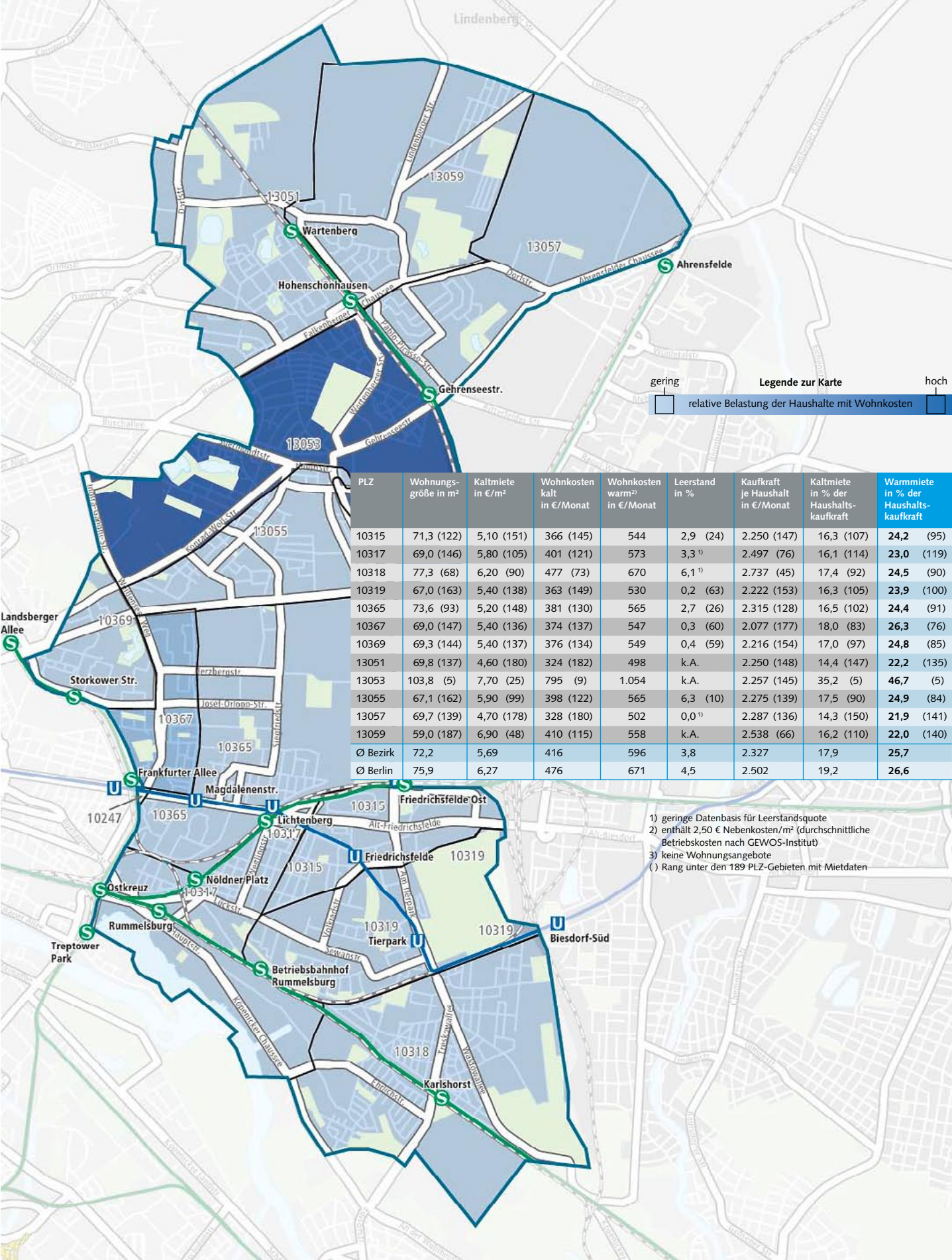
Treptow-Köpenick

In Berlins flächengrößtem Bezirk gibt es viele günstige grüne Wohnlagen. Die relativ höchsten Angebotsmieten im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft werden in Friedrichshagen (PLZ 12587) nahe dem Müggelsee verlangt – dem einzigen Stadtrandquartier Berlins, das mit der Bölschestraße einen vorstädtischen Boulevard aufweisen kann. Es folgt das relativ abgelegene idyllische Rahnsdorf (12589), wo die kaufkraftstärksten Treptow-Köpenicker leben und ihnen die mit Abstand größten und nach Quadratmetermieten teuersten Wohnungen in Bezirk angeboten werden. An dessen westlichem und damit citynächstem Ende liegt der Treptower Park (12435). Die Einkommen sind weit niedriger und die Wohnungen kleiner und günstiger, doch die Mietbelastung ist ähnlich hoch. Das in dieser Hinsicht anschließende Altglienicke (12524) liegt zwar relativ weit draußen, profitiert aber offenbar schon jetzt von seiner Nähe zum künftigen Berliner Großflughafen und den am Rande des Stadtteils vorgesehenen airportbezogenen Gewerbegebieten. Der Stadtteil wird jedoch nicht vom Fluglärm betroffen, da er quer zu den Start- und Landebahnen liegt.

Bei den Mietbelastungsquoten folgen wieder drei Ortsteile im östlichen Altbezirk Köpenick: das idyllisch am Fluss Dahme gelegene Wendenschloss (12557), postbezirklich mit der Kiezer Vorstadt vereint. Dort ist die Kaufkraft relativ gering. Müggelheim (12559) ist der nach Lage und Atmosphäre stadtfremde Ortsteil, dessen Idylle allerdings durch zunehmenden Flugverkehr getrübt wird. Die Altstadt von Köpenick und die nördlich anschließenden Gebiete (12555) könnten eine Mittelstadt für sich sein – nach Größe und Ortsbild, aber auch nach Wohnungsgrößen, Miethöhen und -belastungsquoten.

Alle folgenden Gebiete mit relativ niedriger Belastung liegen wieder im westlichen Altbezirk Treptow. Er ist zwar verkehrsgünstig, ist aber auch stärker von Gewerbe geprägt und weniger von Wald- und Seenlandschaft als Köpenick. Adlershof (12489) entwickelt sich dank des Wissenschaftsparks auf dem früheren Flughafen Johannisthal. Am Baumchulenweg (12437) ist die Kaufkraft im Bezirk am niedrigsten, die Wohnungen sind aber auch am kleinsten und in der Gesamtmiete am billigsten. Pro Quadratmeter werden sie dagegen am günstigsten in Ober- und Niederschöneweide angeboten (12459, 12439). Die historischen Industriestadtteile wandeln sich erst allmählich; Wohnen dürfte noch für längere Zeit günstig bleiben. Ganz unten bei den Mietbelastungsquoten rangieren die relativ einkommensstarken Stadtrandgebiete Grünau (12527) und Bohnsdorf (12526).

Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Lichtenberg

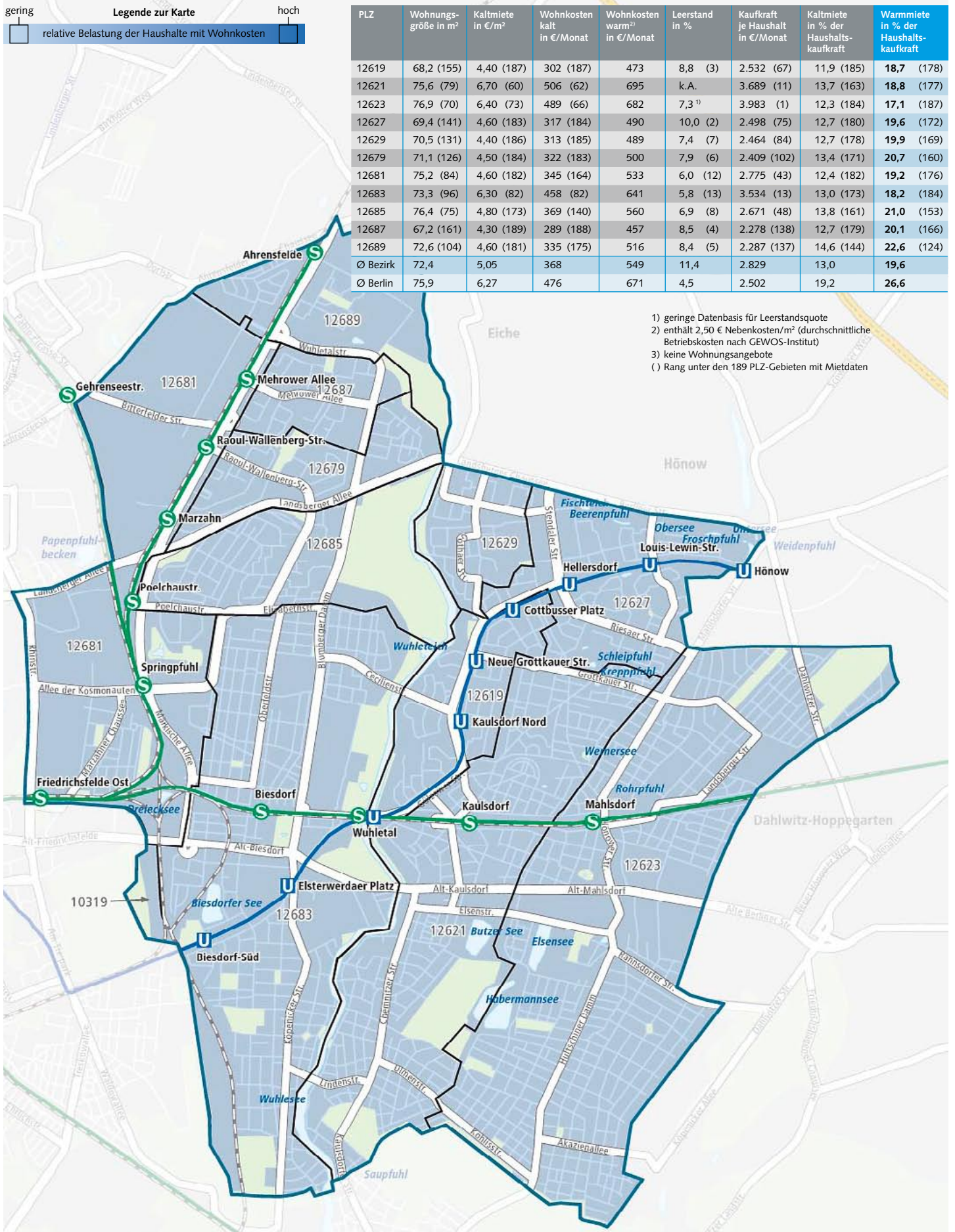


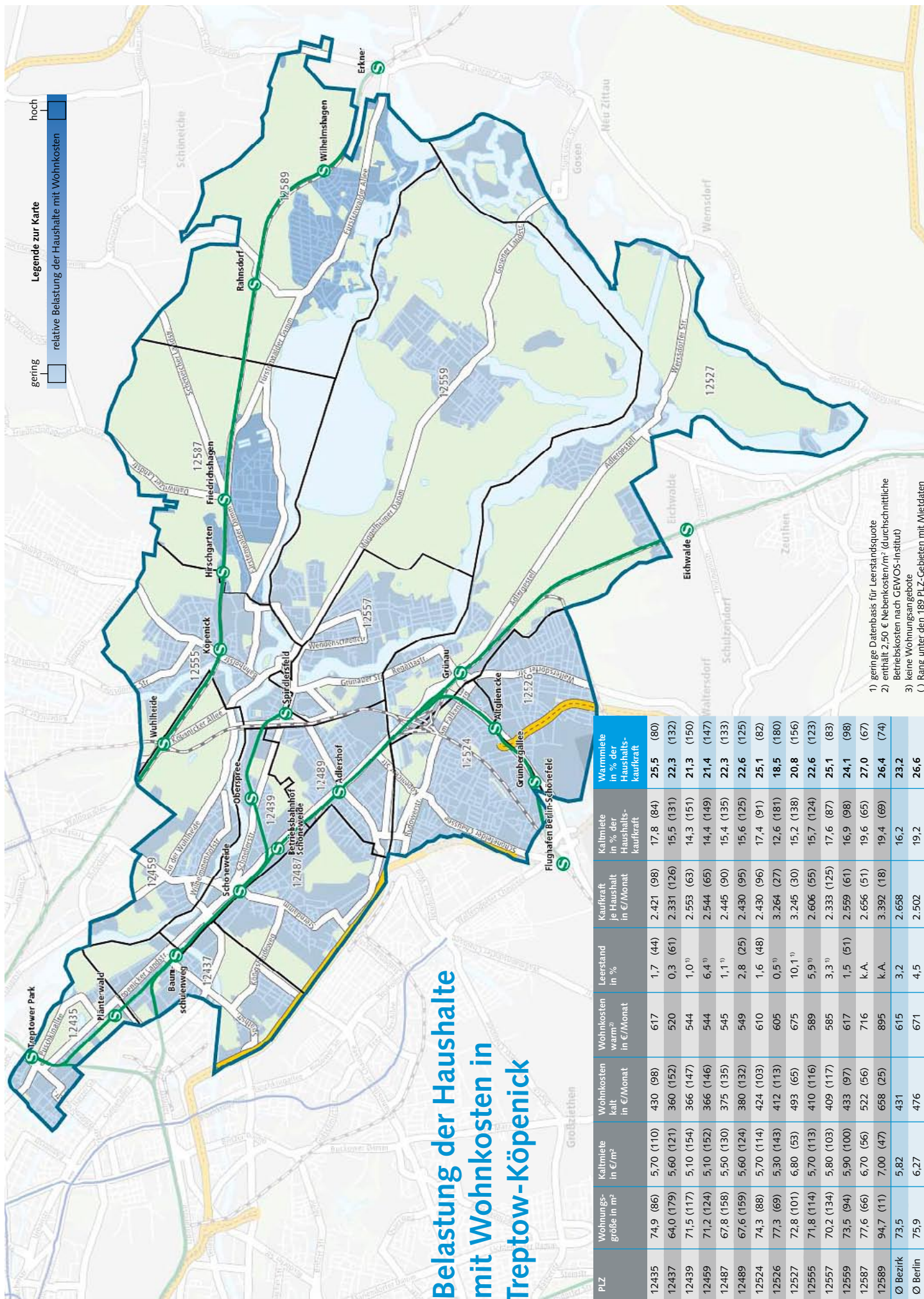
Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Marzahn-Hellersdorf

gering Legende zur Karte hoch
 relative Belastung der Haushalte mit Wohnkosten

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
12619	68,2 (155)	4,40 (187)	302 (187)	473	8,8 (3)	2.532 (67)	11,9 (185)	18,7 (178)
12621	75,6 (79)	6,70 (60)	506 (62)	695	k.A.	3.689 (11)	13,7 (163)	18,8 (177)
12623	76,9 (70)	6,40 (73)	489 (66)	682	7,3 ¹⁾	3.983 (1)	12,3 (184)	17,1 (187)
12627	69,4 (141)	4,60 (183)	317 (184)	490	10,0 (2)	2.498 (75)	12,7 (180)	19,6 (172)
12629	70,5 (131)	4,40 (186)	313 (185)	489	7,4 (7)	2.464 (84)	12,7 (178)	19,9 (169)
12679	71,1 (126)	4,50 (184)	322 (183)	500	7,9 (6)	2.409 (102)	13,4 (171)	20,7 (160)
12681	75,2 (84)	4,60 (182)	345 (164)	533	6,0 (12)	2.775 (43)	12,4 (182)	19,2 (176)
12683	73,3 (96)	6,30 (82)	458 (82)	641	5,8 (13)	3.534 (13)	13,0 (173)	18,2 (184)
12685	76,4 (75)	4,80 (173)	369 (140)	560	6,9 (8)	2.671 (48)	13,8 (161)	21,0 (153)
12687	67,2 (161)	4,30 (189)	289 (188)	457	8,5 (4)	2.278 (138)	12,7 (179)	20,1 (166)
12689	72,6 (104)	4,60 (181)	335 (175)	516	8,4 (5)	2.287 (137)	14,6 (144)	22,6 (124)
Ø Bezirk	72,4	5,05	368	549	11,4	2.829	13,0	19,6
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

- 1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
3) keine Wohnungsangebote
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Belastung der Haushalte mit Wohnkosten in Treptow-Köpenick

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ²⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Wärmiete in % der Haushaltskaufkraft
12435	74,9 (86)	5,70 (110)	430 (98)	617	1,7 (44)	2.421 (98)	17,8 (84)	25,5 (80)
12437	64,0 (179)	5,60 (121)	360 (152)	520	0,3 (61)	2.331 (126)	15,5 (131)	22,3 (132)
12439	71,5 (117)	5,10 (154)	366 (147)	544	1,0 ¹⁾	2.553 (63)	14,3 (151)	21,3 (150)
12459	71,2 (124)	5,10 (152)	366 (146)	544	6,4 ¹⁾	2.544 (65)	14,4 (149)	21,4 (147)
12487	67,8 (158)	5,50 (130)	375 (135)	545	1,1 ¹⁾	2.445 (90)	15,4 (135)	22,3 (133)
12489	67,6 (159)	5,60 (124)	380 (132)	549	2,8 (25)	2.430 (95)	15,6 (125)	22,6 (125)
12524	74,3 (88)	5,70 (114)	424 (103)	610	1,6 (48)	2.430 (96)	17,4 (91)	25,1 (82)
12526	77,3 (69)	5,30 (143)	412 (113)	605	0,5 ¹⁾	3.264 (27)	12,6 (181)	18,5 (180)
12527	72,8 (101)	6,80 (53)	493 (65)	675	10,1 ¹⁾	3.245 (30)	15,2 (138)	20,8 (156)
12555	71,8 (114)	5,70 (113)	410 (116)	589	5,9 ¹⁾	2.606 (55)	15,7 (124)	22,6 (123)
12557	70,2 (134)	5,80 (103)	409 (117)	585	3,3 ¹⁾	2.333 (125)	17,6 (87)	25,1 (83)
12559	73,5 (94)	5,90 (100)	433 (97)	617	1,5 (51)	2.559 (61)	16,9 (98)	24,1 (98)
12587	77,6 (66)	6,70 (56)	522 (56)	716	k.A.	2.656 (51)	19,6 (65)	27,0 (67)
12589	94,7 (11)	7,00 (47)	658 (25)	895	k.A.	3.392 (18)	19,4 (69)	26,4 (74)
Ø Bezirk	73,5	5,82	431	615	3,2	2.658	16,2	23,2
Ø Berlin	75,9	6,27	476	671	4,5	2.502	19,2	26,6

- 1) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 - 2) enthält 2,50 € Nebenkosten/m² (durchschnittliche Betriebskosten nach GEWOS-Institut)
 - 3) keine Wohnungsangebote
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
10117	Mitte	Unter den Linden	108,6
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	105,5
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstraße	105,4
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	105,2
13053	Lichtenberg	Alt-Hohenschönh.	103,8

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	12,6
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	10,6
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,7
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	9,4
10178	Mitte	Alexanderplatz	9,3

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	1.365
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	1.119
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	975
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	973
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstr.	949

1) Durchschnitt der Angebote

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	13,4
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	10,0
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	8,8
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	8,5
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	8,4

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

Das höchste Kaufkraftwachstum

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraftanstieg ¹⁾ in %
13405	Reinickendorf	K.-Schumacher-D.	2,4
12099	Tempelhof-Schöneberg	Tempelhof-Ost	2,3
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	2,2
12685	Marzahn-Hellersdorf	Marzahn-Mitte	2,0
10117	Mitte	Unter den Linden	1,9

1) 2008 bis 2009 (Prognose) 2) ohne PLZ 14053 (kein Wohnungsmarkt) Quelle: GfK GeoMarketing

Die höchsten Gesamtbelastungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	66,7
10629	Charlottenburg-Wilmersdorf	Sybelstr.	49,1
10623	Charlottenburg-Wilmersdorf	Savignyplatz	48,7
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	48,5
13053	Lichtenberg	Alt-Hohenschönh.	46,7

1) Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft in %

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
13351	Mitte	Rehberge	56,4
13349	Mitte	Schillerpark	59,0
13059	Lichtenberg	Wartenberg	59,0
13353	Mitte	Westhafen	59,4
10409	Pankow	Ostseestraße	62,8

Die niedrigsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m ² /Monat
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,3
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	4,4
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	4,4
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,4
13435	Reinickendorf	Märk. Viertel West	4,5

Die niedrigsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
13351	Mitte	Rehberge	284
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	289
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	302
12057	Neukölln	Sonnenallee Süd	312
12629	Marzahn-Hellersdorf	Cottbusser Platz	313

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
10319	Lichtenberg	Friedrichsfelde Süd	0,2
10367	Lichtenberg	Stadtspark	0,3
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	0,3
12105	Tempelhof-Schöneberg	Mariendorf-West	0,4
10369	Lichtenberg	Fennpfuhl	0,4

Die größte Kaufkraftschrumpfung

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraftabstieg ^{1,2)} in %
13089	Pankow	Heinersdorf	-3,1
14055	Charlottenburg-Wilmersdorf	Eichkamp/Heerstr.	-2,8
12524	Treptow-Köpenick	Altglienicke	-2,4
12309	Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrade-Südost	-2,2
13189	Pankow	Neumannstraße	-2,1

Die niedrigsten Gesamtbelastungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
12357	Neukölln	Rudow-Ost	15,2
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	15,4
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,1
12349	Neukölln	Buckow-West	17,1
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	17,2