

Die umfassendste aktuelle Erhebung über den Berliner Markt erscheint zum sechsten Mal. Der WohnmarktReport zeigt Trends auf dem Miet-, Investment- und Eigentumsmarkt in den zwölf Bezirken der Stadt. Er erscheint in Kombination mit dem WohnkostenAtlas, der für 189 Postleitzahlgebiete Berlins Aufschluss über Miethöhen, Wohnungsgrößen, Kaufkraft und Wohnkostenbelastung gibt.



Foto: image/euronews.de

Berlin: Qualitätswohnungen immer gefragter

Berlins Wohnungsmarkt hat sich vom Schock der Finanzkrise weitgehend erholt. Die Mieten frei angebotener Wohnungen steigen in fast allen Stadtteilen und Marktsegmenten. Auf dem Eigentums- und Investmentmarkt zeigt sich ein stark gewachsenes Bewusstsein für Qualität und Wertstabilität. Während die Preise im unteren Marktsegment 2009 mit gebremstem Tempo fielen, stiegen sie im Mittelwert und erst recht bei Spitzenqualität deutlich an. „Investoren in Berlin haben aus den Folgen des letzten Hypes gelernt“, resümiert Thomas Zinnöcker, Vorsitzender der GSW-Geschäftsführung. „Niemand kauft mehr mangelhafte Bestände in der Hoffnung, sie genauso mangelhaft teuer weiterzuverkaufen. Wer heute investiert, will Qualität kaufen oder die Qualität erworbener Bestände steigern.“

Wie die Daten im vorliegenden Wohnmarkt-Report zeigen, ist der beschriebene Grundtrend weitgehend unabhängig von der großräumigen Lage in der Stadt. „Beim Anstieg der Angebotsmieten liegen so unterschiedliche Bezirke wie Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Steglitz-Zehlendorf ganz oben. Bei Eigentumswohnungen liegen Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg weit über dem Landesdurchschnitt; Steglitz-Zehlendorf hingegen verzeichnete einen deutlichen Rückgang der Kaufpreise“, sagt Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard

Ellis in Deutschland. Auf dem Investmentmarkt dagegen haben sich Neukölln und Spandau von den übertriebenen Marktbewegungen erholt. All das betrifft die aktuellen Trends. Diese ändern aber nur wenig an der Grundstruktur der bevorzugten Lagen für Mieter und Einzelwohnungskäufer. Wie in den Vorjahren zieht es beide am stärksten in die gefragten Teile der Innenstadt – vom etablierten Charlottenburg-Wilmersdorf über die in jüngerer Zeit aufgestiegene Berliner Mitte nebst Prenzlauer Berg bis zum aktuellen Aufsteiger Friedrichshain-Kreuzberg. Mehrfamilienhaus-Investoren zahlen dagegen am meisten in etablierten Lagen des einstigen Westberlins, ob zentral oder im grünen Vorort.

Angebot und Nachfrage entwickeln sich in Berlin seit Jahren kontinuierlich so, dass mit Verknappung und Verteuerung zu rechnen ist. Die Angebotsseite ist seit Jahren durch eine extreme Schwäche beim Neubau gekennzeichnet.

Die Zahl der Baugenehmigungen ging in den ersten drei Quartalen 2009 nochmals zurück. Im Vorjahr waren im gleichen Zeitraum 2.437 Wohnungen genehmigt worden, jetzt nur 2.105. Hochgerechnet auf das Gesamtjahr und gemessen am Wohnungsbestand, der vom Statistischen Landesamt mit 1,891 Millionen angegeben wird, entspricht dies einer Neubaurate von nur 0,15 Prozent – unter der optimis-

tischen Voraussetzung, dass alles Genehmigte auch gebaut wird. Demgegenüber steht ein kontinuierlicher Wohnungsschwund durch Abrisse, Sperrungen, Zusammenlegungen, Umnutzungen zu Gewerberaum, zu Zweit-, Gäste- und Ferienwohnungen. Die meisten Formen dieses Schwundes sind nicht statistisch erfasst; er dürfte jedoch deutlich über der Neubaurate liegen.

Zugleich wächst die Nachfrage weiter. Trotz Konjunkturkrise ist die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2009 um 70 Euro auf 2.571 Euro gestiegen. Die Einwohnerzahl stieg zwar im ersten Halbjahr 2009 erstmals seit 2005 nicht mehr, sondern stagnierte nominell. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg verweist jedoch auf einen Zähleffekt nach Auf-

deckung zahlreicher „Karteileichen“. Wegzüge ins Ausland, die schon früher stattfanden, wurden erst jetzt registriert. Tatsächlich dürfte die Einwohnerzahl auch 2009 gestiegen sein. Innerhalb

Deutschlands zogen im ersten Halbjahr 2009 rund 7.800 Menschen mehr nach Berlin zu als von hier fort. Zugleich wurden 1.321 Menschen weniger geboren, als im gleichen Zeitraum starben.

Für die Wohnungsnachfrage noch bedeutender als die Zahl der Einwohner ist die der Haushalte. Sie steigt durch zunehmende Alterung und Individualisierung stärker als die Einwohnerzahl.

*Trend zu
Knappheit und
höheren Preisen*

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) rechnet bis 2014 mit 47.000 Haushalten mehr als heute, also mit durchschnittlich rund 10.000 pro Jahr. 77 Prozent von ihnen sollen dann Ein- und Zweipersonenhaushalte sein. Ein allenfalls stagnierendes Angebot bei wachsender Nachfrage führt zu größerer Anspannung des Marktes und zum Abbau von Leerstand. Berlinweit sank der sogenannte markttaktive Leerstand dem Techem-Empirica-Index (Erläuterung auf S.7 rechts unter „Methodik WohnkostenAtlas“) zufolge von 5,2 Prozent im Jahr 2006 auf 4,2 Prozent im Jahr 2008, die aktuellsten publizierten Daten.

Ein Rückgang des markttaktiven Leerstands um einen Prozentpunkt bedeutet eine absolute Verknappung des Angebots um rund 17.000 Wohnungen. Nur noch 71.000 „markttaktive“ Wohnungen stehen derzeit leer. Wegen des Anstiegs der Haushaltszahlen um rund 10.000 im Jahr und bei weiterer Schrumpfung des Angebots ist daher in wenigen Jahren mit einem weitestgehenden Verschwinden des markttaktiven Leerstands zu rechnen. Das Phänomen tritt dann fast nur noch in Schlichthauswohnungen ohne Zentralheizung oder Warmwasserversorgung auf. „Für Anbieter anderer Wohnungen ist der Trend erfreulich“, sagt Henrik Baumunk. „Aber dies ist natürlich kein Grund, einfach abzuwarten und die Hände in

GSW: Führend in Berlin

Die GSW ist das führende private Wohnungsunternehmen in Berlin und betreut circa 70.000 Wohnungen. 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.

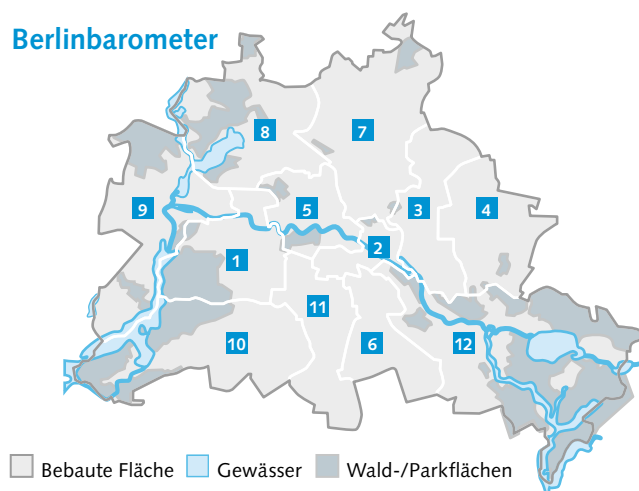
CB Richard Ellis: Führender Bewerter für Wohnimmobilien

CB Richard Ellis Group, Inc. mit Hauptsitz in Los Angeles ist das nach dem Jahresumsatz 2009 zweitgrößte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor. Mit rund 30.000 Mitarbeitern in mehr als 300 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CB Richard Ellis Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Seit 1973 ist CB Richard Ellis in Deutschland vertreten. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen. 2009 wurden rund 360.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von circa 20,5 Mrd. Euro bewertet. Von den Top Ten der institutionellen Bestandhalter im Wohnimmobiliensektor zählt CBRE sechs zu seinen Kunden.

den Schoß zu legen. Mietverhältnisse und Bestände wollen gepflegt werden, wenn sie der Qualitätskonkurrenz weiter standhalten wollen.“ Die Abhängigkeit des wirtschaftlichen Erfolgs von der Qualität wird auch durch die Daten im WohnmarktReport belegt. Beim untersten Zehntel des Markts gab es im Kauf- und Investmentsegment noch fast durchweg

Rückgänge und auf dem Mietmarkt nur einen relativ schwachen Anstieg. Dagegen ging es im Zehn-Prozent-Segment der teuersten Wohnungen auf Miet- und Kaufmärkten am stärksten bergauf. Sehr gute Wohnungen sind schon heute knapp – und auch Wohnungen mit durchschnittlicher Ausstattung dürften in absehbarer Zeit knapp werden.

Berlinbarometer



Stadtbezirk	Einwohner ¹⁾	Fläche in km ²
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	318.685	64,7
2 Friedrichshain-Kreuzberg	269.763	20,2
3 Lichtenberg	257.907	52,3
4 Marzahn-Hellersdorf	247.323	61,8
5 Mitte	331.573	39,5
6 Neukölln	312.040	44,9
7 Pankow	363.250	103,1
8 Reinickendorf	241.079	89,5
9 Spandau	223.752	91,9
10 Steglitz-Zehlendorf	292.562	102,5
11 Tempelhof-Schöneberg	333.583	53,1
12 Treptow-Köpenick	240.164	168,4
Berlin gesamt	3.431.681	891,9

1) Stand: Juli 2009

Stadtbezirk	Bevölkerungsdichte Einwohner/km ²	Leerstand ²⁾ in %	Arbeitslosenquote ³⁾ in %	Ausländer ⁴⁾	Ausländeranteil in % ⁴⁾	Wohnungsbaugenehmigungen Neubau ⁵⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf	4.926	3,1	13,4	59.604	18,7	74
Friedrichshain-Kreuzberg	13.355	2,8	17,3	58.490	21,7	326
Lichtenberg	4.931	4,8	14,3	16.591	6,4	239
Marzahn-Hellersdorf	4.002	9,2	13,0	8.010	3,2	307
Mitte	8.394	4,3	16,8	90.902	27,4	211
Neukölln	6.950	6,1	21,0	70.137	22,5	22
Pankow	3.523	4,3	12,4	20.912	5,8	1.028
Reinickendorf	2.694	2,9	16,6	23.457	9,7	125
Spandau	2.435	4,4	15,0	21.766	9,7	199
Steglitz-Zehlendorf	2.854	2,4	11,3	31.485	10,8	64
Tempelhof-Schöneberg	6.282	4,5	12,1	52.099	15,6	76
Treptow-Köpenick	1.426	2,4	11,9	7.264	3,0	332
Berlin gesamt	3.848	4,2	14,5	460.717	13,4	3.003

2) markttaktiv, Ende 2008 nach Techem-Empirica-Index 3) Stand: Januar 2010 4) Stand: Mitte 2009 5) Jan. bis Sept. 2009

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

Mieten: Deutlicher Aufwärtstrend

Berlins Mieter zieht es in aufstrebende und schon aufgestiegene Stadtteile rund um die Mitte der Metropole sowie in die attraktivsten grünen Vororte. In diesen Lagen wurden schon im Vorjahr die höchsten Mieten gezahlt; hier gab es jetzt nochmals die deutlichsten Steigerungen. Am unteren Ende der Skala rangieren Bezirke am westlichen und östlichen Stadtrand oder solche mit einer Ballung sozialer Probleme. Auch dort waren aber die Angebotsmieten im Jahr 2009 fast überall höher als 2008. „Berlins Mietmarkt ist krisenfest“, stellt Thomas Zinnöcker fest. „Selbst im Konjunkturtief hat sich der positive Trend bei den Mieten fortgesetzt.“

Ebenso eindeutig wie der Trend zu guten Stadtteilen ist der zu guten Wohnungen. Um 6,0 Prozent stieg der Gesamtberliner Mittelwert für das teuerste Zehntel der angebotenen Wohnungen, mehr als auf dem Gesamtmarkt mit seinem 4,5-Prozent-Wert und erst recht mehr als im unteren Segment mit einem bescheidenen 3,0-Prozent-Anstieg. Der überdurchschnittliche Preisanstieg bei Topwohnungen resultiert nicht zuletzt aus der Neubaufaute: Es kommt kaum Nachschub in das obere Segment. Zugleich werden aber auch geeignete Objekte für besonders hochwertige Altbauanierung weniger.

Auf die wachsende Nachfrage kann der Markt nicht ohne Weiteres mit mehr Neubau reagieren. Denn selbst beim teuersten Zehntel der Wohnungen beträgt der stadtweite Mittelwert der verlangten Mieten nur 9,63 Euro pro Quadratmeter kalt. Da es keine Subventionen oder erhöhte Abschreibungen gibt, rechnen

sich mit solchen Erträgen nicht einmal Schlichtwohnungen, geschweige denn solche für hohe Ansprüche. Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland, sagt: „Berlin sollte in dieser Marktlage jeden Vorhabens-träger unterstützen, der trotzdem baut und der Wohnungen schafft.“

Spitzenreiter beim Mittelwert der Angebotsmieten war und ist Charlottenburg-Wilmersdorf. Kein anderer Bezirk kann mit derart gepflegt-urbanen Wohnvierteln aufwarten. Charlottenburg-Wilmersdorf zieht ein eher finanzstarkes Publikum an, das für zentrale Lagen und stimmungsvolle Altbau-Umfelder gern hundert oder gar ein paar hundert Euro monatliche Miete mehr zahlt als für vergleichbare Wohnungen anderswo. Der Anstieg des Mittelwerts um 5,8 Prozent im Jahr 2009 ist nicht der höchste Berlins, liegt aber deutlich über dem stadtweiten Anstieg von 4,5 Prozent. Größere Neubauprojekte für

Wohnungen gibt es in Charlottenburg-Wilmersdorf momentan nicht. Im Höchstsegment gab es zuletzt nur noch einen geringen Anstieg der Angebotsmiete, aber deren Median liegt mit 11,65 Euro pro Quadratmeter weit vor zehn der zwölf Bezirke und wird nur noch vom Wert des Bezirks Mitte übertroffen.

In Friedrichshain-Kreuzberg stieg der Mittelwert der Angebotsmieten im Jahr 2009 um 7,2 Prozent, mehr als in jedem anderen der zwölf Berliner Bezirke. Der Absolutwert von 6,73 Euro ist der zweithöchste der Stadt. Dieser Bezirk unterscheidet sich stark vom führenden Charlottenburg-Wilmersdorf: Das Publikum ist wesentlich jünger, die Wohnungen sind

kleiner und deshalb auch bei relativ hohen Quadratmetermieten noch tragbar; die Ansprüche gehen mehr in Richtung urbane Lebendigkeit als in Richtung gepflegtes Umfeld. Besonders bemerkenswert ist der Anstieg des Medians der Angebotsmieten im höchsten Marktsegment um 10,7 Prozent in einem Jahr. Ein kaufkräftiges Publikum entdeckt den Bezirk, der an seiner Nord- und seiner Westseite an Berlins historische Mitte grenzt. Das geht aber offensichtlich nicht mit der befürchteten Verdrängung Ärmere einher: Im unteren Marktsegment war der Mietanstieg mit nur 2,6 Prozent deutlich geringer. Auf Rang drei bei den mittleren Mieten liegt ein ganz anders strukturierter Bezirk: das grüne und über weite

Der Trend geht zu guten Wohnungen in guten Stadtteilen

Methodik des Wohnmarkt-Reports – Mietangebote

In die Analyse fließen die Angebotsmieten von Wohnungen in Berlin ein; 2008 und 2009 wurden insgesamt 326.132 Angebote ausgewertet. Aus ihnen wurden für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Mietwerte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Dieser Wert ist aussagekräftiger als der in früheren WohnmarktReports angegebene Durchschnitt, weil die breite Masse der Angebote mehr Gewicht bekommt, Ausreißer nach unten und oben dagegen weniger. Um aber auch die Extreme darzustellen, wurden für jeden Bezirk und für die Gesamtstadt die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Mietangebote separat angegeben. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mittelwerte genannt.

Aktuelle Mietentwicklung

Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote, 2009 in €/m²/Monat

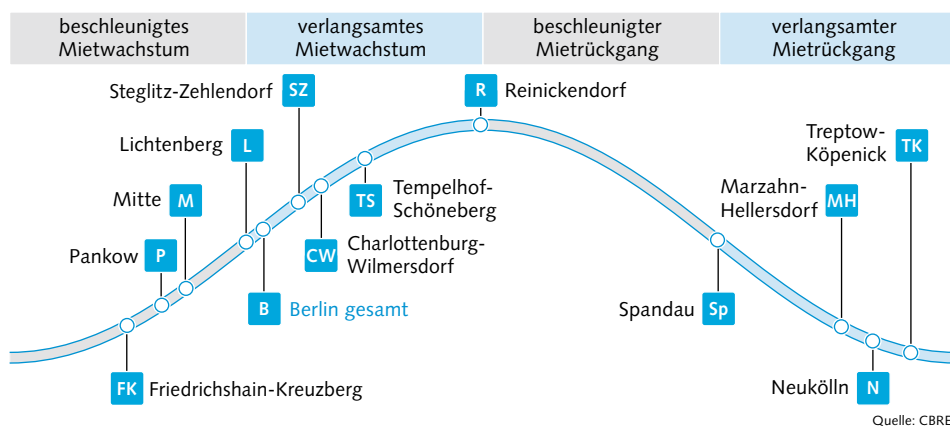
Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾								Unteres Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Oberes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾
	3	4	5	6	7	8	9	10							
Charlottenburg-Wilmersdorf									<div></div> 4,71	+ 3,6	<div></div> 11,65	+ 0,3	<div></div> 6,80	+ 5,8	<div></div>
Friedrichshain-Kreuzberg									<div></div> 4,89	+ 2,6	<div></div> 10,51	+ 10,7	<div></div> 6,73	+ 7,2	<div></div>
Lichtenberg									<div></div> 4,17	+ 2,7	<div></div> 7,28	+ 2,6	<div></div> 5,53	+ 4,3	<div></div>
Marzahn-Hellersdorf									<div></div> 3,59	+ 2,3	<div></div> 7,29	+ 3,1	<div></div> 4,81	+ 1,7	<div></div>
Mitte									<div></div> 4,16	+ 2,7	<div></div> 12,01	+ 0,1	<div></div> 5,50	+ 3,8	<div></div>
Neukölln									<div></div> 4,16	+ 3,3	<div></div> 7,61	+ 8,7	<div></div> 5,47	+ 5,1	<div></div>
Pankow									<div></div> 4,61	+ 9,8	<div></div> 9,49	+ 5,7	<div></div> 6,36	+ 6,3	<div></div>
Reinickendorf									<div></div> 3,82	+ 2,1	<div></div> 8,17	+ 2,1	<div></div> 5,49	+ 1,9	<div></div>
Spandau									<div></div> 3,97	− 0,7	<div></div> 7,16	− 0,8	<div></div> 5,20	− 0,1	<div></div>
Steglitz-Zehlendorf									<div></div> 4,72	+ 1,7	<div></div> 9,45	+ 1,9	<div></div> 6,48	+ 5,9	<div></div>
Tempelhof-Schöneberg									<div></div> 4,72	+ 2,7	<div></div> 8,66	+ 1,1	<div></div> 6,00	+ 4,3	<div></div>
Treptow-Köpenick									<div></div> 4,32	0	<div></div> 7,69	+ 2,2	<div></div> 5,58	+ 1,1	<div></div>
Berlin Durchschnitt									<div></div> 4,18	+ 3,0	<div></div> 9,63	+ 6,0	<div></div> 5,85	+ 4,5	<div></div>

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Mietwohnungen: Aktuelle Position im Marktzyklus

2009



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

Strecken (aber längst nicht überall) wohlhabende Steglitz-Zehlendorf. Selbst in seinem höheren Segment liegt es hinter Friedrichshain-Kreuzberg.

Auf den nächsten Rängen bei den mittleren Mieten liegen die Bezirke Pankow und Tempelhof-Schöneberg. Sie wirken auf den ersten Blick sehr unterschiedlich, weisen aber strukturelle Ähnlichkeit auf. Beide haben begehrte, sehr lebendige Innenstadtquartiere, Pankow am Prenzlauer Berg und Schöneberg rund um den Winterfeldt- oder den Viktoria-Luise-Platz. Beide haben auch etwas weiter draußen gepflegte Altbauviertel, etwa nahe dem Pankower Kern oder in Friedenau, sowie Siedlungsgebiete, in denen es sich mit kleinerem Budget gut leben lässt, zum Beispiel rund um den Weißen See oder südlich von Alt-Tempelhof. Nicht ganz so groß sind die Gemeinsamkeiten bei den Mieten und beim Mietanstieg: Hier liegt Pankow auf dem Gesamtmarkt und im oberen Segment höher als Tempelhof-Schöneberg.

Spitzenwerte in der Mitte – günstige Stadtrandangebote

Alle bisher genannten Bezirke liegen über dem gesamtstädtischen Mittelwert der Mietangebote von 5,85 Euro, alle folgenden darunter. Auch Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben scheinbar mehr Unterschiede als Gemeinsamkeiten, aber bei näherem Hinsehen einige Parallelen: Kommt man von der City, erreicht man zunächst eher innenstadtypische Bezirksteile wie Treptow-Nord oder Reinickendorf-Südost. Daran schließen sich ausgedehnte Industrieviertel mit teils sehr einfachen Wohnlagen an, aber auch stark durchgrünte Vorstadtsiedlungen, Eigenheimgebiete und schließlich ausgedehnte Wald- und Wassergebiete: im Südosten Müggelberge und Müggelsee, im Nordwesten Tegeler Forst und

Tegeler See. In beiden Bezirken waren zuletzt die Mietanstiege mit unter zwei Prozent nicht einmal halb so stark wie in der Gesamtstadt. Wer keine Zentrumsnähe braucht, kann in Reinickendorf wie in Treptow-Köpenick so angenehm wie preisgünstig wohnen.

Weitaus stärker stiegen die mittleren Angebotsmieten in Lichtenberg und Neukölln. Beide Bezirke bleiben allerdings erschwinglich für weniger zahlungskräftige Mieter, die hier einfache Wohnungen für wenig über 4 Euro pro Quadratmeter finden.

Was die Gesamtbezirksstatistik nicht zeigt, offenbart im zweiten Teil dieser Veröffentlichung der Wohnkosten-Atlas: In beiden Bezirken gibt es starke interne Qualitäts- und Preisgefälle. Die begehrtesten und relativ teuersten Wohnlagen liegen jeweils ganz im Süden: in Lichtenberg ist es Karlshorst, in Neukölln sind es Teile von Rudow. Und in beiden Bezirken ist die Kaufkraft in den citynahen Altbaugebieten niedrig, dagegen sind die Hochhausquartiere der 1960er- bis 1980er-Jahre wohnungswirtschaftlich wie sozial stabiler als anderswo.

Ein Sonderfall ist der Bezirk Mitte, der zwei separate Wohnungsmärkte hat: den immer begehrteren der historischen Mitte und die einfachen in den alten Arbeiterquartieren Moabit und Wedding. Der Mittelwert des Gesamtmarkts ist relativ niedrig, aber der Wert für das höchste Segment liegt mit 12,01 Euro pro Quadratmeter an der Spitze in Berlin. Zuletzt noch ein Blick auf die Ränder der Stadt: Spandau ganz im Westen ist der einzige Bezirk, in dem die ohnehin mäßigen Angebotsmieten zwischen 2008 und 2009 leicht sanken. Und Marzahn-Hellersdorf ganz im Osten ist der einzige mit einem Mittelwert deutlich unter 5 Euro und einem großen Potenzial einfacher

Zyklische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt

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

Begründet werden kann die zyklische Entwicklung mit der langsamen Reaktion des Angebots auf Nachfrageveränderungen. So ist der Zuwachs an angebotenen Flächen typischerweise am stärksten, wenn Anbieter auf zuvor gestiegene Preise mit neuen Offerten reagiert haben. Immobilien, die in Reaktion auf die Preissteigerungen marktreif gemacht werden sollen, kommen aufgrund des langen Vorlaufs teilweise erst auf den Markt, wenn dieser sich bereits wieder im Abschwung befindet. Dagegen werden in einer Situation niedriger Preise relativ wenige Immobilien marktreif gemacht. Sie können in der folgenden Phase der verstärkten Nachfrage nicht gerecht werden, was zu Preissteigerungen und einem daraus folgenden erneuten Aufbau eines Angebotsüberhangs führt. Bewegungen im wellenförmigen Zyklus des Immobilienmarkts können vorwärts, aber auch rückwärts erfolgen. Die Darstellung des Marktes in Wellenform entspricht den Amplituden des Immobilienzyklus und zeigt auf den ersten Blick, in welcher Phase sich ein Markt jeweils befindet. Auf den lokalen Wohnimmobilienmärkten verläuft der Zyklus in aller Regel langsamer und schwächer als auf Büromärkten. Neben soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen führen vor allem weiche Imagefaktoren zu Bewegungen innerhalb des Zyklus.

Wohnungen für unter 4 Euro pro Quadratmeter. In diesen beiden Bezirken und in Lichtenberg werden sogar die lokalen Topwohnungen im Mittel für wenig mehr als 7 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten.

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 (hier auch Download des WohnmarktReports)

Investments und Eigentum: Drang nach oben

Die Investoren in Mietshäuser und die Käufer von Eigentumswohnungen legten 2009 mehr Wert auf Qualität als zuvor und nahmen dafür höhere Einstiegspreise in Kauf. Am unteren Ende des Marktes ging es mangels Nachfrage weiter bergab, im obersten Marktsegment dagegen deutlich bergauf. Bei den Investmentobjekten verzeichnete der Markt nach dem Rückgang 2008 insgesamt wieder einen leichten Preisanstieg, bei den Eigentumswohnungen einen etwas stärkeren. Auf beiden Märkten unterscheiden sich aber die Trends von Bezirk zu Bezirk teils sehr stark. „Berlins Kaufmärkte sind besonders heterogen“, analysiert Henrik Baumunk, Leiter der Abteilung Wohnimmobilienbewertung bei CB Richard Ellis in Deutschland. „Es bedarf für jeden Bezirk einer eigenen Analyse.“ Für Investmentobjekte stiegen die mittleren Preise in Neukölln, Spandau und Steglitz-Zehlendorf am stärksten an. In Neukölln und Spandau lag das vor allem an der gestiegenen Qualität der Objekte: Sehr einfache wurden vermindert, relativ höherwertige Mietshäuser vermehrt angeboten. „Auch hier zeigt sich der gestiegene Anspruch der Investoren. Nur wer seine Bestände gut bewirtschaftet hat, kann bei einem Verkauf mit guter Nachfrage rechnen“, sagt Thomas Zinnöcker.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt zogen dagegen die Angebotspreise in der Mitte und im angrenzenden Osten am deutlichsten an. Das belegt den anhaltenden Drang in diese zentralen Gebiete und die Hoffnung der Erwerber auf künftige Wertsteigerung. Allerdings sind die Einstiegspreise inzwischen beachtlich: In Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wird pro Quadratmeter mehr als doppelt so viel verlangt wie in Spandau und Neukölln. In den beiden Spitzenbezirken gab es auch die stärkste Preissteigerung: in Friedrichshain-Kreuzberg in allen Preissegmenten, in Mitte dagegen auf dem Gesamtmarkt und in dessen oberem Marktsegment, während im unteren die Preise fielen. Im Bezirk Mitte liegen das mittlere Segment und vor allem der attraktivste Teil des Marktes im engeren Stadtkern, die Billigmärkte dagegen in den sozial schwierigen Lagen in Moabit und noch mehr im Wedding. Trotz dieser einfachen Wohnlagen hat der Bezirk bei Eigentumswohnungen den höchsten Mittelwert bei den Angebotspreisen in Berlin.

Dagegen rangieren Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg bei den Investmentpreisen weit unten, der Bezirk Mitte sogar auf dem letzten Platz in der Stadt aufgrund des Schwerpunkts der Angebote im Wedding und in Moabit. Zudem liegt er nicht in frisch sanierten oder neuen Wohngebäuden, sondern in sanierungs-

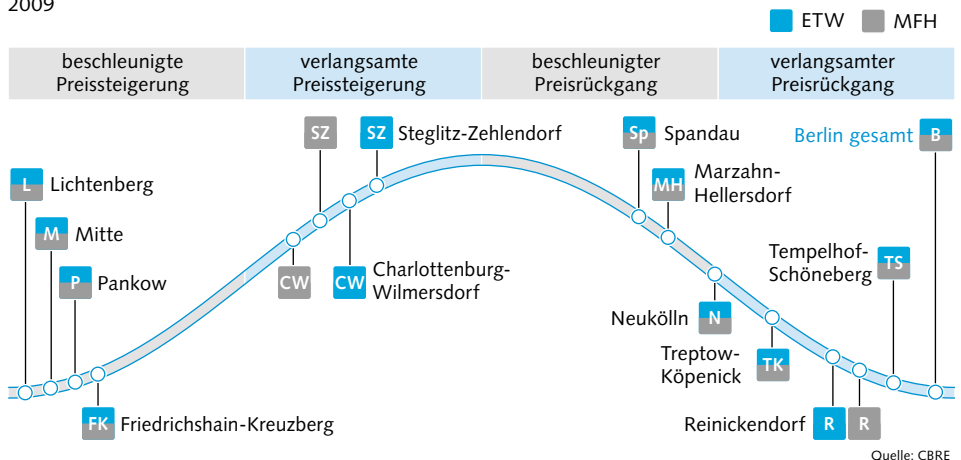
bedürftigen und von Leerstand betroffenen Häusern. Friedrichshain-Kreuzberg nimmt im Investmentsektor den viertletzten Rang ein. Auch hier klaffen Qualitäten und Werte der Angebote von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen weit auseinander. Ähnlich ist das Erscheinungsbild in Pankow: Es ist bei den Eigentumswohnungen mit Rang drei bei Preisen und Preisanstieg top, war dagegen 2009 bei Investments mit dem drittniedrigsten Preis und dem schärfsten Preistrückgang eher ein Flop. Hohe Preise für Eigentumswohnungen werden vor allem am Prenzlauer Berg, im westlichen Pankow um den Bürgerpark und in Niederschönhausen gefordert. Ein Großteil der Investmentobjekte steht dagegen in weniger gefragten Vierteln wie Weißensee oder dem östlichen Teil des Altbezirks Pankow inklusive Heinersdorf.

Drei beliebte Westbezirke schneiden dagegen bei Investments viel besser ab als bei Eigentumswohnungen: Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf. In den sonst bürgerlich-ausgeglichene Bezirken schätzen Investoren die Extreme: Im untersten wie im obersten Marktsegment verzeichneten Anlageobjekte die größten Preissprünge. Nur beim mittleren Angebotspreis haben sie kein Spitzenwachstum, stehen aber an vorderster Stelle bei den verlangten Preisen. In diesen Bezirken zahlen sicherheitsorientierte Investoren gutes Geld für solide Häuser mit zuverlässigen Mietern, auch wenn die Anfangsrendite eher niedrig ist. Bei den Eigentumswohnungen liegen alle drei Bezirke dagegen deutlich unter

den Trendvierteln im Zentrum und dessen direkter Umgebung. Auch das Minus bei den Eigentumswohnungspreisen ist in Steglitz-Zehlendorf am stärksten. Offenbar ist die bezirkstypische Käuferklientel in Finanzfragen eher konservativ und zog es im Konjunkturkrisenjahr 2009 vor, ihr Geld zusammenzuhalten und keine Schulden zu machen.

Den relativ größten Preissprung im gehobenen Eigentumswohnungssegment erlebte Tempelhof-Schöneberg. Auch Investoren in Mehrfamilienhäuser schätzen in diesem Bezirk vor allem das gehobene Segment. Es konzentriert sich in den bürgerlichen Teilen Schönebergs wie dem Bayerischen Viertel und Friedenau sowie in schönen Grünanlagen Tempelhoofs. Auf dem Gesamtmarkt und im unteren Segment waren Wohnungskäufer allerdings eher lustlos – Stagnation oder leichter Rückgang auf mittlerem Niveau heißt hier die Devise. Treptow-Köpenick erlitt zuletzt Preistrückgänge auf den Eigentums- und Investmentmärkten insgesamt, aber auch auf sämtlichen Teilmärkten. Besonders frappierend ist der 33-Prozent-Rückgang für Investments im unteren Segment, das jetzt kaum noch teurer ist als im teilmarktschwächsten Bezirk Lichtenberg. Auf dem Investmentgesamtmarkt reichte es für Treptow-Köpenick dagegen trotz Preistrückgängen noch zu einem ordentlichen fünften Platz. Weitblickende Investoren haben schon jetzt die für Oktober 2011 geplante Eröffnung des neuen Großflughafens gleich hinter der Bezirksgrenze im Auge. Der 2007 fertiggestellte neue Autobahnabschnitt und die damit verbesserte Erreichbarkeit des Zentrums zeigen hier anhaltende Wirkung. Der Nachbarbezirk

Mehrfamilienhäuser (MFH) und Eigentumswohnungen (ETW): Aktuelle Position im Zyklus 2009



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

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Kaufpreisspanne Mehrfamilienhäuser, 2009 in €/m²

Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾					Unteres Zehntel Höchstwert Änderung zu 2008 in %	Oberes Zehntel Mindestwert Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾
	0	1.000	2.000	3.000	4.000					
Charlottenburg-Wilmersdorf						+12,2	+25,6	1.319	-2,4	↗
Friedrichshain-Kreuzberg						+9,2	+14,7	937	-2,3	↗
Lichtenberg						-12,1	-1,8	846	-4,2	↔
Marzahn-Hellersdorf						+13,1	+11,5	961	-6,9	↘
Mitte						+4,4	-2,8	843	-2,3	↗
Neukölln						-2,2	+1,9	947	+9,8	↘
Pankow						-4,7	-3,5	915	-11,8	↗
Reinickendorf						-5,3	-18,0	1.254	+0,5	↔
Spandau						-16,2	0	957	+7,8	↘
Steglitz-Zehlendorf						+10,8	+36,5	1.437	+6,6	↗
Tempelhof-Schöneberg						-1,1	+16,1	1.221	-2,3	↔
Treptow-Köpenick						-33,3	-11,2	1.019	-5,7	↘
Berlin Durchschnitt						-4,0	+1,8	1.066	+0,4	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Lichtenberg erfreute sich zuletzt bei Einzelwohnungskäufern recht hoher Aufmerksamkeit und eines ordentlichen sechsten Rangs bei den mittleren Angebotspreisen sowie im unteren Segment. Das obere ist dagegen relativ bescheiden ausgeprägt und konzentriert sich auf Einzelgebiete wie Karlshorst und die Rummelsburger Bucht. Investoren interessierten sich zuletzt nur wenig für Lichtenberg; im Gesamtmarkt landete es auf dem vorletzten und im unteren Teilssegment sogar auf dem letzten Platz.

Marzahn-Hellersdorf steht trotz hoher Leerstände und niedriger Mieten bei den Investmentpreisen auf einem guten Mittelplatz unter den Berliner Bezirken. Im unteren Marktsegment verzeichnet es sogar den dritthöchsten Preis. Offenbar werden in den schwierigen Plattenbaugroßsiedlungen derzeit weniger Wohnungen gehandelt, dagegen mehr Häuser

in den Eigenheimgebieten des Bezirkssüdens mit seinen Stadtvillen und kleinen Mehrfamilienhäusern. Bei den Eigentumswohnungen liegt Marzahn-Hellersdorf dagegen durchweg auf unteren Rängen. Vor allem der Schlichtwohnungsmarkt ist 2009 noch weiter eingebrochen; hier lagen die Forderungen pro Quadratmeter unterhalb der 600-Euro-Marke.

Bleiben Spandau und Neukölln. Bei den Eigentumswohnungspreisen liegt Spandau ganz unten und Neukölln knapp darüber. Bis zum Erreichen des Berliner Mittelwerts müssten in beiden Bezirken die Angebotspreise um rund 60 Prozent steigen. Auf den letzten Plätzen liegen die beiden Bezirke auch in ihrem oberen Marktsegment, das freilich nur nach Bezirksmaßstäben ein oberes ist. Auf dem Investmentmarkt ist die Lage weniger dramatisch; hier rangieren beide Bezirke bei den Angebotspreisen immerhin im unteren Mittel-

Methodik des Wohmarkt-Reports – Investments und Eigentumswohnungen

2008 und 2009 wurden insgesamt 148.664 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 6.854 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden wie bei den Mietangeboten die Mittelwerte (Mediane) ermittelt. Zudem wurden die je zehn Prozent niedrigsten und höchsten Kaufangebote nochmals separat betrachtet.

feld. Auf dem Gesamtmarkt gab es in beiden sogar einen deutlichen Zuwachs. Im oberen Segment des Investmentmarktes änderten sich in beiden Bezirken die Angebotspreise zuletzt wenig.

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Kaufpreisspanne Eigentumswohnungen, 2009 in €/m²

Stadtbezirk	Preisspanne mittleres Marktsegment ¹⁾					Unteres Zehntel Höchstwert Änderung zu 2008 in %	Oberes Zehntel Mindestwert Änderung zu 2008 in %	Gesamtes Marktsegment Mittelwert ²⁾	Änderung zu 2008 in %	Trend ³⁾
	0	1.000	2.000	3.000	4.000					
Charlottenburg-Wilmersdorf						-1,3	+4,6	1.738	-2,2	↔
Friedrichshain-Kreuzberg						+7,1	+5,2	2.140	+7,8	↗
Lichtenberg						-0,8	-4,0	1.353	+7,1	↗
Marzahn-Hellersdorf						-22,0	+6,6	1.254	-0,4	↔
Mitte						-3,6	+11,4	2.148	+13,7	↗
Neukölln						-5,1	+0,7	1.047	-5,1	↘
Pankow						+0,1	+4,9	1.950	+5,2	↗
Reinickendorf						-5,8	-0,7	1.326	-1,0	↔
Spandau						+1,7	+7,1	1.000	-1,9	↘
Steglitz-Zehlendorf						-3,5	+0,7	1.418	-8,3	↔
Tempelhof-Schöneberg						-0,6	+12,6	1.348	+0,2	↔
Treptow-Köpenick						-8,5	-0,3	1.250	-6,6	↘
Berlin Durchschnitt						-2,0	+5,2	1.612	+2,8	↗

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote 2) Median 3) 12-Monats-Trend gesamtes Marktsegment

Quelle: GSW, CBRE

Für den dritten Berliner WohnkostenAtlas wurden 138.648 Mietangebote des Jahres 2009 ausgewertet, 189 Postleitzahlgebieten zugeordnet und zur dortigen Kaufkraft in Beziehung gesetzt. Das Ergebnis ist eine präzise Analyse aller Stadtgebiete, ihrer Wohnungsgrößen und der Anteile der Wohnkosten am Konsum. Daraus sind Schlüsse auf die Attraktivität der Wohnquartiere möglich.

Foto: Jörg Lange/Stockphoto.com



Über 138.000
Wohnungsange-
bote analysiert

189 Stadtteilstudien

Wie hoch sind in einem Stadtquartier die Mieten und wie groß die angebotenen Wohnungen; welche Kaufkraft haben die Bewohner und wie viel davon wenden sie für das Wohnen auf? Der Berliner WohnkostenAtlas 2010 von GSW und CB Richard Ellis enthält Zahlenwerte für die 190 Postleitzahlgebiete Berlins. In einem PLZ-Bereich leben durchschnittlich 18.000 Einwohner. Die Daten zeigen nicht nur die Gegenwart, sondern weisen auch in die Zukunft: Wo für freie Wohnungen mehr verlangt wird, als heutige Bewohner des Stadtteils tragen können oder wollen, deutet sich wirtschaftliche Aufwertung an. Wo die Mieten niedrig und die Leerstände hoch sind, stimmt etwas mit der Attraktivität des Quartiers nicht. Und wo besonders große oder kleine Wohnungen angeboten werden, lassen sich entweder mehr Familien oder mehr Ein-

personenhaushalte nieder. Stadtteile, die fern voneinander liegen und auf den ersten Blick sehr unterschiedlich wirken, weisen oft ähnliche Merkmale und Wohnungsmarkttrends auf. Dazu im Folgenden einige Analysen.

Zentrale Hochpreisviertel

Berlins höchste Mietforderungen werden in südwestlichen Villengebieten erhoben, vor allem aber in der Stadtmitte sowie um den östlichen Kurfürstendamm. In diesen zentralen Vierteln ist die Kaufkraft der bereits hier Wohnenden zwar oft überdurchschnittlich, aber nicht extrem hoch. Das bedeutet jedoch auch die stadtweit höchsten Wohnkostenquoten im Verhältnis zur ortsüblichen Kaufkraft.

■ Beispiele: PLZ 10117, 10119, 10178 (Mitte), 10719, 10707 (Charlottenburg-Wilmersdorf)

Citynahe Aufwertung

Rund um das Stadtzentrum ist die Kaufkraft oft niedrig, aber das Niveau der Angebotsmieten für Berliner Verhältnisse hoch. Zuzügler mit höherer Kaufkraft ziehen in aufwendig sanierte Häuser. Die ursprünglichen Quartiersbewohner genießen noch die oft weitaus günstigeren Bestandsmieten. Aber es ziehen auch Geringverdiener in zentrale Innenstadtlagen und wenden einen überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen auf.

■ Beispiele: PLZ 10405, 10437, 10439 (Pankow), 12043, 10961, 10967 (Friedrichshain-Kreuzberg).

GfK GeoMarketing

GfK GeoMarketing ist einer der größten europäischen Anbieter von GeoMarketing-Lösungen. Dazu gehören Beratung zu Standorten und Immobilien, GfK Marktdaten wie die GfK Kaufkraft, digitale Landkarten und GeoMarketing-Software. Das Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochter der weltweit agierenden GfK-Gruppe, der globalen Nummer vier der Marktforschungsinstitute.

Methodik WohnkostenAtlas

138.648 Wohnungsangebote des Jahres 2009 mit Flächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner PLZ-Gebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur netto kalt erfassten Bestandsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 3,13 Euro je Quadratmeter addiert. Hierbei sind Daten des Berliner Senats für Stadtentwicklung zugrunde gelegt, die auf der Basis ausgewerteter Betriebskostenabrechnungen für den Berliner Mietspiegel 2009 erhoben wurden. Von GfK GeoMarketing wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene prognostiziert. Udo Radtke, Leiter des Studienbereichs „Real Estate Consulting für Projektentwickler“ von GfK GeoMarketing: „Das bewährte Prognoseverfahren erlaubt präzise Schlüsse auf die Wirtschaftskraft der Bürger vor Ort.“ Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

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

Die Leerstandsquoten sind nach Index des Immobilienforschungsinstituts Empirica und der Firma Techem angegeben. Für ihre „marktaktive Leerstandsquote“ werden nur Wohnungen als leer eingestuft, für die aktuell keine Miete bezahlt wird und die zu den von Techem betreuten Wohnungen gehören. Hierzu zählen insbesondere professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen. Dagegen sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Schichtwohnungen nicht erfasst, denn sie stehen nicht in Konkurrenz zu ihren Beständen.

Günstige Viertel für kleine Budgets

Siedlungen der 1920er- bis 1960er-Jahre liegen oft ein Stück außerhalb des S-Bahnringes, aber noch nicht am Stadtrand. Hier sind die Wohnungen oft klein und die Mieten günstig. Die Verkehrsanbindung und auch die lokale Infrastruktur sind ordentlich. Bewohner mit ortsüblicher Kaufkraft müssen nicht einmal ein Viertel davon fürs Wohnen aufwenden – Betriebskosten inklusive.

■ Beispiele: PLZ 10369, 10319 (Lichtenberg), 13351, 13349 (Mitte)

Zentrum und Norden: Begehrte Mitte, preiswerte Ränder

Mitte

In keinem anderen Bezirk weist der Wohnungsmarkt ein derart starkes Gefälle auf. Im Kern der Stadt werden die teuersten und teils auch größten Wohnungen Berlins angeboten. Viel kleiner, vor allem aber im Verhältnis nur etwa halb so teuer sind sie im Westen und Norden des Bezirks Mitte. Dieser lässt sich in vier Lagekategorien einteilen. Kategorie eins bildet das Kerngebiet zwischen Brandenburger Tor und Alexanderplatz. Unter den Linden und Friedrichstraße (10117) bilden die Wohnspitzenlagen mit einer Kaltmiete von über 11 Euro bei den Angebotsmieten und mittleren Wohnungsgrößen von 90 Quadratmetern. Das östlich angrenzende Gebiet um den Alexanderplatz (10178) mit dem mittlerweile gentrifizierten Hackeschen Markt und neuen Edellagen wie dem Friedrichswerder schließt zur Toplage auf. In beiden Gebieten halten aber zahlreiche Wohnhäuser aus DDR-Zeiten Raum für Bewohner mit mäßiger Kaufkraft bereit. Etwas niedrigere Angebotsmieten, aber eine teils höhere Bewohnerkaufkraft weisen die nördlich angrenzenden Quartiere um den Rosenthaler Platz (10119) und die Chausseestraße (10115) auf.

Zur zweiten Lagekategorie gehören die Gebiete beiderseits des Tiergartens: im Süden das östliche Zooviertel (10787) und vor allem das sehr heterogene Gebiet 10785 mit Potsdamer Platz und Diplomatenviertelluxus einerseits und dem teils kaufkraftschwachen Viertel jenseits des Landwehrkanals andererseits. Nördlich des Tiergartens rücken die sprengnahen Teile von Moabit stärker ins Blickfeld von Mietinteressenten und Investoren (10555 und vor allem 10557 mit dem Hauptbahnhof und dem Entwicklungsgebiet Heidestraße).

Das übrige Moabit bildet Kategorie drei: einerseits recht citynahe, andererseits sozial wie baulich nicht optimale Gebiete um die Birkenstraße (10551), die Stephanstraße (10559) und die relativ abgelegene Bussellstraße (10553). Die Mieten liegen hier leicht unter dem Berliner Mittelwert, die Kaufkraft der Bewohner liegt jedoch deutlich darunter. In die Kategorie vier fällt der Ortsteil Wedding, der den Norden des Bezirks Mitte einnimmt. Wohnungen nahe den Rehbergen (13351) und um den Schillerpark (13349) stammen oft aus der Zwischenkriegszeit, sind besonders klein und im Schnitt für knapp über 300 Euro kalt zu bekommen. Dies hat niedrige Wohnkostenquoten zur Folge. Citynahe Teile des Wedding (vor allem 13355 am Humboldthain) gelten als Aufwertungskandidaten, aber dies ist von den Angebotsmieten bisher nicht abzuleiten. Das Westhafen-Gebiet 13353 hat von allen Berliner Gebieten mit einer statistisch soliden Basis den höchsten Wohnungsleerstand.

Pankow

Berlins einwohnerstärkster Bezirk umfasst einige der am dichtesten bebauten Teile der Stadt am Prenzlauer Berg und einige der am dünnsten besiedelten im Norden am Stadtrand Berlins. In Blankenburg (PLZ 13159) werden kleine Wohnungen zu niedrigen Quadratmetermieten angeboten. Da aber die ansässigen Haushalte in Bezug auf ihre Kaufkraft zum oberen Viertel zählen, genießt diese Gegend die niedrigste Wohnkostenquote der gesamten Stadt – bei der Kaltmiete zehn Prozent der lokalen Einkommen, bei der Warmmiete 16 Prozent. Das andere Extrem bilden die bekannten Szenegegenden des Prenzlauer Bergs um den Kollwitzplatz (10435) und den Helmholtzplatz (10437) sowie der östlich davon nahe der Prenzlauer Allee gelegene Bereich (10405). Alle drei gehören bei den Quadratmetermieten der angebotenen Wohnungen zum teuersten Zehntel Berlins, haben aber nach wie vor eine unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft. Finanzschwächere leben oft in Hinterhof- und in unsanierten oder günstig sanierten Wohnungen. Frei angeboten werden aber vor allem schick sanierte Objekte. Bemerkenswert am östlich angrenzenden Böttchowviertel (10407) ist der hohe Leerstand, der sich auf den weniger szenigen Gebietsteil zwischen der Danziger Straße und der S-Bahn konzentriert.

Günstiger wird das Wohnen nördlich des Arnimplatzes (10439), im Kern von Pankow (13187) und in den grünen Gegenden von Niederschönhausen (13156) und Rosenthal/Wilhelmsruh (13158). Je weiter es nach Norden geht, desto mehr steigt die Kaufkraft und sinkt die Wohnkostenquote. Noch niedriger als in Alt-Pankow und ringsum ist die Miete durchweg in Weißensee sowie in den Gebieten südlich von Alt-Pankow um die Neumannstraße (13189) und zwischen Ring-S-Bahn und Ostseestraße (10409). Aber viele Bewohner verfügen über ein unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen und müssen einen relativ großen Teil für die Miete aufwenden, wenn sie einen neuen Mietvertrag abschließen.

In den nördlichen Bezirksteilen sind die Mietforderungen bescheidener – nicht nur im oben erwähnten Blankenburg (13159), sondern auch in Heinersdorf (13089), Blankenburg (13129) sowie mit Einschränkungen in Karow und Buch (13125) sowie in Buchholz (13127). Hier liegt die Haushaltskaufkraft mit Ausnahme von Karow/Buch deutlich über dem Berliner Mittelwert und die Angebotsmiete pro Quadratmeter darunter. Allerdings ist die Verkehrsanbindung dieser zentrumsfernen Lagen teils ungünstig. Andererseits genießt man oft eine niedrige Wohnkostenquote.

Friedrichshain-Kreuzberg

Wer in Friedrichshain-Kreuzberg eine Wohnung sucht, findet in manchen Teilgebieten kaum noch Nischen für citynahes, billiges Wohnen. Diese gibt es zwar nach wie vor im ganzen Bezirk, aber sie sind fest in den Händen Alteingesessener. Wohnungssuchende stoßen dagegen meist auf Mietforderungen über dem Gesamtberliner Mittelwert. Die höchsten Absolutmieten werden im äußersten Nordwesten Kreuzbergs nahe dem Potsdamer Platz gefordert (PLZ 10963), wo die mit Abstand größten Wohnungen des Bezirks angeboten werden. Hier ist auch die Wohnkostenquote im Verhältnis zur Kaufkraft im Bezirk am höchsten. Etwas geringer ist sie im westlichen Friedrichshain um den Ostbahnhof (10243) und den Volkspark (10249). Diese Gebiete sind von DDR-Wohnbauten der 1950er-Jahre (Karl-Marx-Allee) und von Plattenbauten der 1960er- und 1970er-Jahre geprägt. Sie vermitteln zwar kein Altbauflair, sind aber wegen ihrer Nähe zur City und zu Szenevierteln und wegen der im Verhältnis niedrigen Mieten für zentrumsnahe Lagen begehrt.

Im östlichen Friedrichshain werden relativ kleine Wohnungen zu relativ hohen Quadratmetermieten angeboten – zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz (10245) im Schnitt für über 7 Euro. Die Kaufkraft rund um den Boxhagener Platz, die Kneipenmeile Simon-Dach-Straße und die Frankfurter Allee ist die höchste im Bezirk, liegt aber immer noch weit unter dem Berliner Mittelwert. Fast im ganzen Bezirk ist viel von Gentrifizierung die Rede; sie ist aber mehr ein gefürchtetes als wirkliches Phänomen. Die Kaufkraftdaten der Kreuzberger Altbauquartiere sind nach wie vor niedrig. Das gilt besonders für die einfachen Wohnlagen beiderseits des Görlitzer Parks im östlichen Kreuzberg (10997 und 10999), aber auch in Vierteln, die bei einem vergnügungsfreudigen intellektuellen Publikum beliebt sind, zum Beispiel für den Graefekiez (10967), für die Gegenden rund um die Gneisenau- und Bergmannstraße (10961) und am Kreuzbergpark (10965).

Überall findet man das gleiche Zahlenbild: relativ hohe Quadratmetermieten bei neu angebotenen Wohnungen und zugleich Kaufkraftwerte, die zu den niedrigsten Berlins zählen – insbesondere das Gebiet 10969. Das ist aber nicht nur ein Zeichen für einen hohen Anteil an Leistungsempfängern, sondern auch für den hohen Anteil junger und alter Alleinlebender – Studenten, Berufsstarter, urbane Singles mittleren Alters und Rentner. Viele zahlen lieber hier mehr Miete, als weiter draußen sparsam zu wohnen.

Aufsteiger südlich und nördlich der City

Wohnkostenquote der Haushalte in Mitte

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10115	72 (49)	8,62 (7)	620 (14)	845 (17)	2,5 (27)	2.520 (69)	24,6 (13)	33,6 (19)
10117	90 (3)	11,01 (1)	991 (1)	1.273 (1)	4,2 (13)	2.498 (78)	39,7 (1)	50,9 (1)
10119	72 (50)	8,69 (5)	626 (11)	851 (15)	2,1 (31)	2.471 (84)	25,3 (8)	34,5 (15)
10178	78 (24)	9,17 (2)	715 (4)	959 (4)	2,0 (34)	2.309 (129)	31,0 (2)	41,5 (2)
10179	70 (73)	7,14 (29)	500 (37)	719 (40)	1,2 (54)	2.151 (166)	23,2 (18)	33,4 (21)
10551	67 (123)	5,57 (125)	373 (129)	583 (127)	2,6 ²⁾	2.073 (176)	18,0 (68)	28,1 (53)
10553	67 (124)	5,33 (144)	357 (148)	567 (146)	20,0 ²⁾	2.187 (158)	16,3 (97)	25,9 (85)
10555	67 (125)	6,00 (93)	402 (99)	612 (106)	3,1 ²⁾	2.223 (154)	18,1 (65)	27,5 (61)
10557	65 (145)	6,30 (77)	410 (90)	613 (105)	1,4 (49)	2.338 (124)	17,5 (75)	26,2 (80)
10559	73 (45)	5,52 (131)	403 (97)	631 (89)	6,5 ²⁾	2.112 (171)	19,1 (51)	29,9 (37)
10785	75 (36)	6,53 (67)	490 (45)	725 (37)	15,6 ²⁾	2.303 (130)	21,3 (33)	31,5 (29)
10787	70 (77)	8,04 (10)	563 (24)	782 (25)	1,3 ²⁾	2.453 (90)	23,0 (19)	31,9 (25)
13347	69 (96)	5,11 (162)	353 (151)	569 (143)	3,7 ²⁾	2.034 (179)	17,4 (79)	28,0 (55)
13349	64 (164)	5,00 (172)	320 (177)	520 (178)	2,0 (38)	2.228 (153)	14,4 (139)	23,4 (118)
13351	60 (184)	5,08 (164)	305 (186)	493 (186)	1,2 (56)	2.262 (144)	13,5 (163)	21,8 (155)
13353	68 (117)	5,32 (145)	362 (138)	575 (136)	14,6 (1)	2.135 (168)	17,0 (85)	26,9 (71)
13355	71 (70)	4,92 (176)	349 (156)	571 (140)	k.A.	2.130 (169)	16,4 (96)	26,8 (74)
13357	70 (86)	5,05 (166)	353 (152)	572 (139)	8,7 ²⁾	2.123 (170)	16,6 (89)	26,9 (72)
13359	68 (118)	4,95 (175)	336 (167)	549 (162)	k.A.	2.164 (160)	15,5 (112)	25,4 (92)
Bezirk ³⁾	70	5,50	402	612		2.223	17,4	28,0
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

Wie ordnet man PLZ-Gebiete?
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.

Anmerkungen zu den Wohnungsmarkttabellen auf den folgenden Seiten:

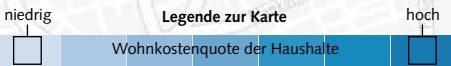
PLZ-Gebiete in mehreren Bezirken sind nur in demjenigen Bezirk aufgeführt, in dem ihr größter Teil liegt.

Wohnungsmarktdaten: CB Richard Ellis

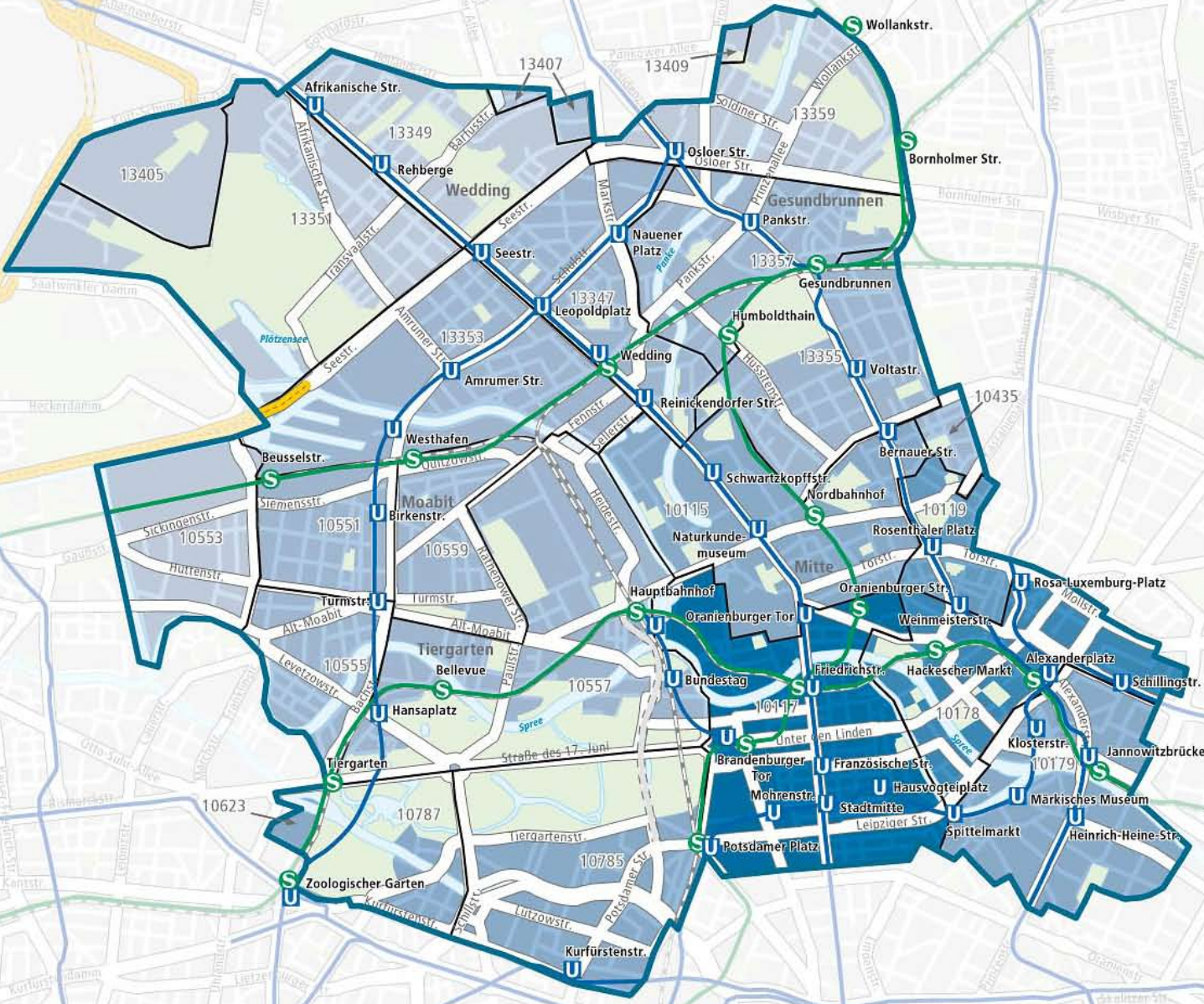
Kaufkraftdaten: GfK GeoMarketing, GfK

Kaufkraftstudie: Berechnung des durchschnittlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens auf Postleitzahlebene

Leerstandsdaten: Techem/Empirica

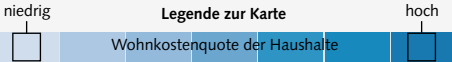


- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m² (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
- 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
- 3) Mediane
- () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

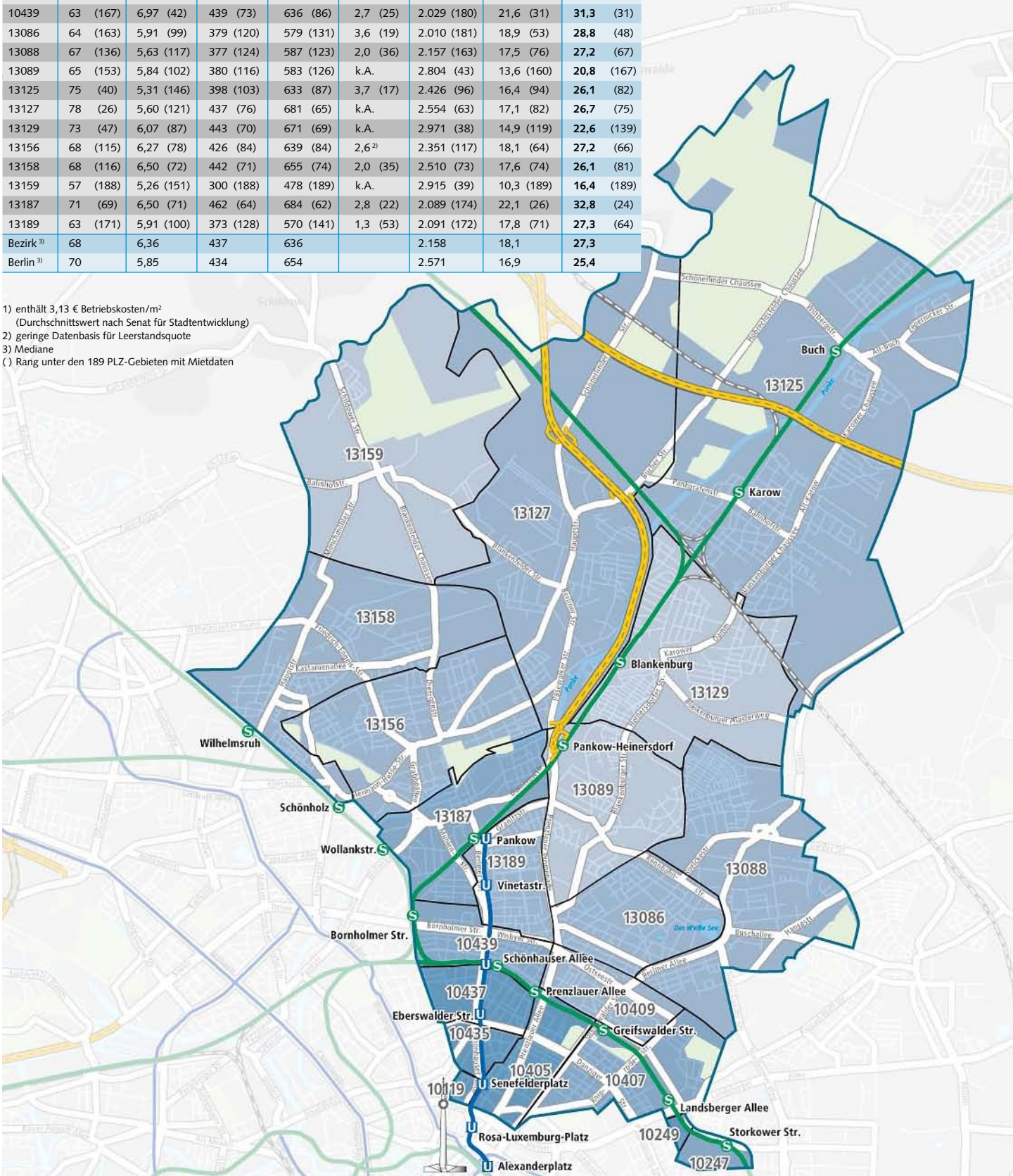


Wohnkostenquote der Haushalte in Pankow

PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete (Median) 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
10405	69 (92)	7,86 (14)	542 (27)	758 (33)	0,8 (60)	2.158 (162)	25,1 (10)	35,1 (12)
10407	60 (183)	7,33 (24)	440 (72)	628 (93)	13,4 (2)	2.090 (173)	21,1 (34)	30,0 (35)
10409	57 (186)	6,55 (66)	373 (127)	551 (160)	0,6 ²⁾	1.995 (182)	18,7 (56)	27,6 (60)
10435	72 (51)	8,68 (6)	625 (12)	850 (16)	1,6 (46)	2.383 (105)	26,2 (5)	35,7 (10)
10437	71 (58)	7,98 (13)	567 (22)	789 (24)	1,3 (50)	2.155 (165)	26,3 (4)	36,6 (7)
10439	63 (167)	6,97 (42)	439 (73)	636 (86)	2,7 (25)	2.029 (180)	21,6 (31)	31,3 (31)
13086	64 (163)	5,91 (99)	379 (120)	579 (131)	3,6 (19)	2.010 (181)	18,9 (53)	28,8 (48)
13088	67 (136)	5,63 (117)	377 (124)	587 (123)	2,0 (36)	2.157 (163)	17,5 (76)	27,2 (67)
13089	65 (153)	5,84 (102)	380 (116)	583 (126)	k.A.	2.804 (43)	13,6 (160)	20,8 (167)
13125	75 (40)	5,31 (146)	398 (103)	633 (87)	3,7 (17)	2.426 (96)	16,4 (94)	26,1 (82)
13127	78 (26)	5,60 (121)	437 (76)	681 (65)	k.A.	2.554 (63)	17,1 (82)	26,7 (75)
13129	73 (47)	6,07 (87)	443 (70)	671 (69)	k.A.	2.971 (38)	14,9 (119)	22,6 (139)
13156	68 (115)	6,27 (78)	426 (84)	639 (84)	2,6 ²⁾	2.351 (117)	18,1 (64)	27,2 (66)
13158	68 (116)	6,50 (72)	442 (71)	655 (74)	2,0 (35)	2.510 (73)	17,6 (74)	26,1 (81)
13159	57 (188)	5,26 (151)	300 (188)	478 (189)	k.A.	2.915 (39)	10,3 (189)	16,4 (189)
13187	71 (69)	6,50 (71)	462 (64)	684 (62)	2,8 (22)	2.089 (174)	22,1 (26)	32,8 (24)
13189	63 (171)	5,91 (100)	373 (128)	570 (141)	1,3 (53)	2.091 (172)	17,8 (71)	27,3 (64)
Bezirk ³⁾	68	6,36	437	636		2.158	18,1	27,3
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4



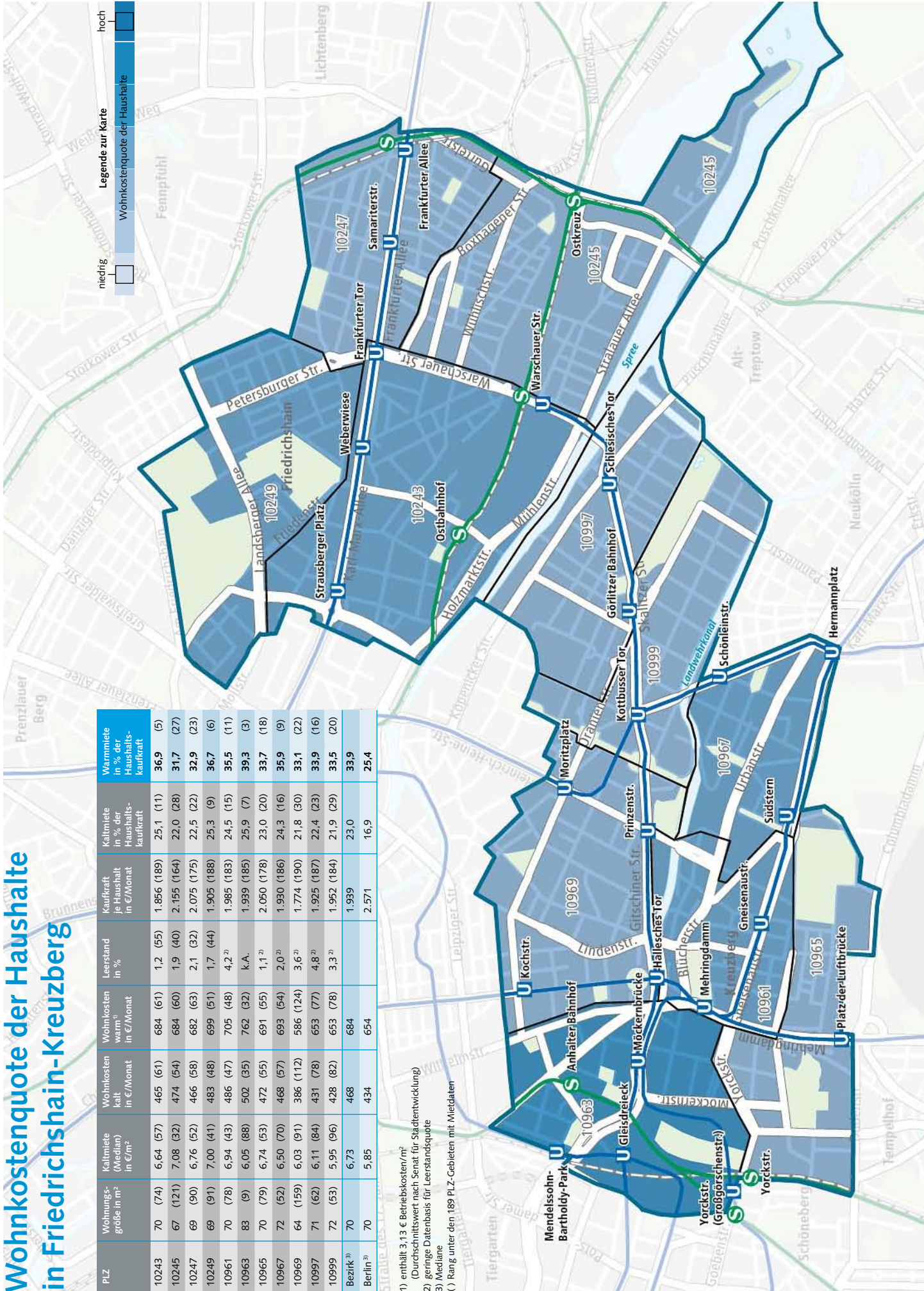
1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Wohnkostenquote der Haushalte in Friedrichshain-Kreuzberg

PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete (Median) 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
10243	70 (74)	6,64 (57)	465 (61)	684 (61)	1,2 (55)	1.856 (189)	25,1 (11)	36,9 (5)
10245	67 (121)	7,08 (32)	474 (54)	684 (60)	1,9 (40)	2.155 (164)	22,0 (28)	31,7 (27)
10247	69 (90)	6,76 (52)	466 (58)	682 (63)	2,1 (32)	2.075 (175)	22,5 (22)	32,9 (23)
10249	69 (91)	7,00 (41)	483 (48)	699 (51)	1,7 (44)	1.905 (188)	25,3 (9)	36,7 (6)
10961	70 (78)	6,94 (43)	486 (47)	705 (48)	4,2 ²⁾	1.985 (183)	24,5 (15)	35,5 (11)
10963	83 (9)	6,05 (88)	502 (35)	762 (32)	k.A.	1.939 (185)	25,9 (7)	39,3 (3)
10965	70 (79)	6,74 (53)	472 (55)	691 (55)	1,1 ²⁾	2.050 (178)	23,0 (20)	33,7 (18)
10967	72 (52)	6,50 (70)	468 (57)	693 (54)	2,0 ²⁾	1.930 (186)	24,3 (16)	35,9 (9)
10969	64 (159)	6,03 (91)	386 (112)	586 (124)	3,6 ²⁾	1.774 (190)	21,8 (30)	33,1 (22)
10997	71 (62)	6,11 (84)	431 (78)	653 (77)	4,8 ²⁾	1.925 (187)	22,4 (23)	33,9 (16)
10999	72 (53)	5,95 (96)	428 (82)	653 (78)	3,3 ²⁾	1.952 (184)	21,9 (29)	33,5 (20)
Bezirk ³⁾	70	6,73	468	684		1.939	23,0	33,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Westen und Nordwesten: Wohnkosten mäßig – bis auf die Westcity

Charlottenburg-Wilmersdorf

Die höchste Kaufkraft haben Haushalte im Westen des Bezirks: im Stadtteil Grunewald (PLZ 14193) und dem angrenzenden Teil Schmargendorfs (14199), an der Heerstraße (14055) und am Lietzensee (14050). Doch die höchsten Quadratmetermieten werden im urbanen östlichen Bezirksgebiet beiderseits des Kurfürstendamms verlangt – rund um den Ludwigkirchplatz (10719) die dritthöchsten der gesamten Stadt. Zu den teuersten zwanzig Gebieten gehören auch diejenigen um den Olivaer Platz (10707), den Savignyplatz (10623), die Sybelstraße (10629) sowie rund um die Tauentzienstraße (10789). Das einzige grüne Quartier des Bezirks mit vergleichbar hohen Mietforderungen ist Grunewald. Am anderen Ende der Mietskala liegen Charlottenburg-Nord zwischen Stadtautobahn und Flughafen Tegel (13627) sowie das Gebiet um den Mierendorffplatz (10589). Das erste rangiert bei den Wohnkosten unter dem Berliner Mittelwert; ansonsten liegt der Bezirk darüber.

Das alles wird überkompensiert durch die Vorteile, die das Leben in Charlottenburg-Wilmersdorf bietet: Hier kann man einen gediegen-urbanen Lebensstil pflegen. Das erfordert jedoch zwei Voraussetzungen: erstens genug Geld, zweitens Reife und Ruhe. Die Sturm-und-Drang-Bezirke liegen weiter östlich in der Stadt, was hier im Westen aber mehr erfreut als stört. Auch die Gentrifizierung, also der wachsende Anteil von Gutverdienern an den Einwohnern, erregt nicht. Dabei ist dieser Trend hier besonders stark: Fast überall im Kerngebiet betragen die Miet- und Betriebskosten angebotener Wohnungen deutlich über 30 Prozent der quartiersüblichen Kaufkraft. Auch da liegen zwei Gebiete direkt südlich des Kurfürstendamms an der Spitze: Ludwigkirchplatz (10719) und Olivaer Platz (10707).

Umgekehrt hat der Bezirksteil mit der niedrigsten Kaufkraft (Charlottenburg-Nord 13627) auch eine der niedrigsten Wohnkostenquoten. Nur 25,2 Prozent der ortsüblichen Kaufkraft muss man hier nach Bezug einer aktuell angebotenen Wohnung aufwenden, die Betriebskosten eingerechnet. Das liegt allerdings auch daran, dass die hier angebotenen Wohnungen zu den kleinsten der Stadt gehören. Geräumige Altbauten gibt es kaum, es dominieren Sozialbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit. Nur in einem Gebiet ist die relative Mietbelastung überraschenderweise noch niedriger: im begehrten Quartier um den Lietzensee (14050). Aber das erklärt sich leicht: Die Kaufkraft der Bewohner ist die höchste aller Gebiete innerhalb des Berliner S-Bahnrrings.

Reinickendorf

In Reinickendorf liegt die Wohnkostenquote in fast allen Bezirksteilen unter dem Berliner Mittelwert. Das gilt für wohlhabende Viertel wie auch für traditionelle Arbeiterquartiere wie Borsigwalde (13509) sowie das strukturell gemischte Alt-Wittenau (13437). Es gilt für Gegenden mit großen Wohnungen und hoher Kaufkraft wie Waidmannslust (13469) und erst recht für solche mit kleinen Wohnungen und guter Kaufkraft. Zum Beispiel Borsigwalde bei Tegel: Es liegt mit durchschnittlichen Angebotsgrößen von nur 56 Quadratmeter an letzter Stelle in Berlin. Bei der Haushaltskaufkraft liegt es dagegen im obersten Berliner Drittel, sodass nur ein relativ geringer Teil des Geldes für die Miete fällig ist. Ein Sonderfall ist das Märkische Viertel (13435, 13439), wo noch größere Wohnungen als in Waidmannslust angeboten werden. In dem Hochhausgebiet wurde einst umfangreich für Familien gebaut; heute sind diese Wohnungen für die meist kleineren Haushalte zu groß. Obwohl hier die Quadratmetermieten zu den niedrigsten der ganzen Stadt gehören, haben die Haushalte wegen ihrer mäßigen Kaufkraft die höchste Wohnkostenbelastung Reinickendorfs.

Im wohlhabenden Norden des Bezirks mit Frohnau (13465), Heiligensee (13503), Hermsdorf (13467) und Konradshöhe (13505) befinden sich mehr Einfamilien- als Mietshäuser. Aber auch die angebotenen Mietwohnungen haben oft eine üppige Größe. Das entspricht den Wünschen der Bewohner, deren Gebiete zu den zehn kaufkraftstärksten in Berlin gehören. Frohnau steht sogar an zweiter Stelle in der Gesamtstadt. Unter dem Mittelwert der Gesamtstadt liegen hier nur das Märkische Viertel (leicht unter dem Schnitt) sowie der Südostzipfel des Bezirks um die Provinzstraße (13409) (deutlich darunter). Hier gibt es aber Chancen auf Aufwertung, wenn im Herbst 2011 der Flughafen Tegel schließt und das Provinzstraßenviertel nicht mehr in der Einflugschneise liegt. Davon könnten auch die Gegenden um den Kurt-Schumacher-Platz (13405) sowie nördlich davon um den Eichborndamm profitieren (13403).

Bezeichnend für die Beliebtheit des Bezirks ist, dass er in den Leerstandsstatistiken kaum auftaucht. Nicht einmal im Märkischen Viertel ist dieses Problem von Gewicht. Wo markttaktiver Leerstand statistisch zuverlässig messbar ist, erreicht er maximal die 2,7 Prozent des erwähnten Eichborndamm-Gebiets. Und auch im Osten des Bezirks um die Provinzstraße und Alt-Reinickendorf (13407) führt die heute noch hohe Lärmbelastung dazu, dass hier und da Wohnungen leer stehen.

Spandau

In weiten Teilen Spandaus kann man sehr günstig wohnen. In der Siemensstadt (PLZ 13629) sowie westlich der Altstadt um die Zeppelinstraße (13583), im Falkenhagener Feld (13589) und beiderseits der Heerstraße (13593) werden Wohnungen für unter 5 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die Gesamtkosten liegen im Mittel unter 350 Euro kalt. Über dem Berliner Wohnkostendurchschnitt liegt nur der teils ländliche Süden des Bezirks mit Gatow und Kladow (14089). Hier sind aber Mieter nur eine Minderheit unter den Bewohnern, die im Gesamtberliner Maßstab über die dritthöchste Kaufkraft verfügen. Diese ist aber auch in einigen anderen Teilen Spandaus recht ordentlich. Hakenfelde und die Siemensstadt kommen hier auf Ränge unter den ersten 50 der 190 Berliner Postleitzahlgebiete. In anderen Spandauer Teilbereichen liegen Wohlstandswinkel und problematische Quartiere teils im selben Postleitgebiet, zum Beispiel an der Heerstraße (13593), was hier zu insgesamt mittleren Kaufkraftwerten führt. Kein Gebiet liegt bei der Durchschnittskaufkraft im untersten Drittel Berlins.

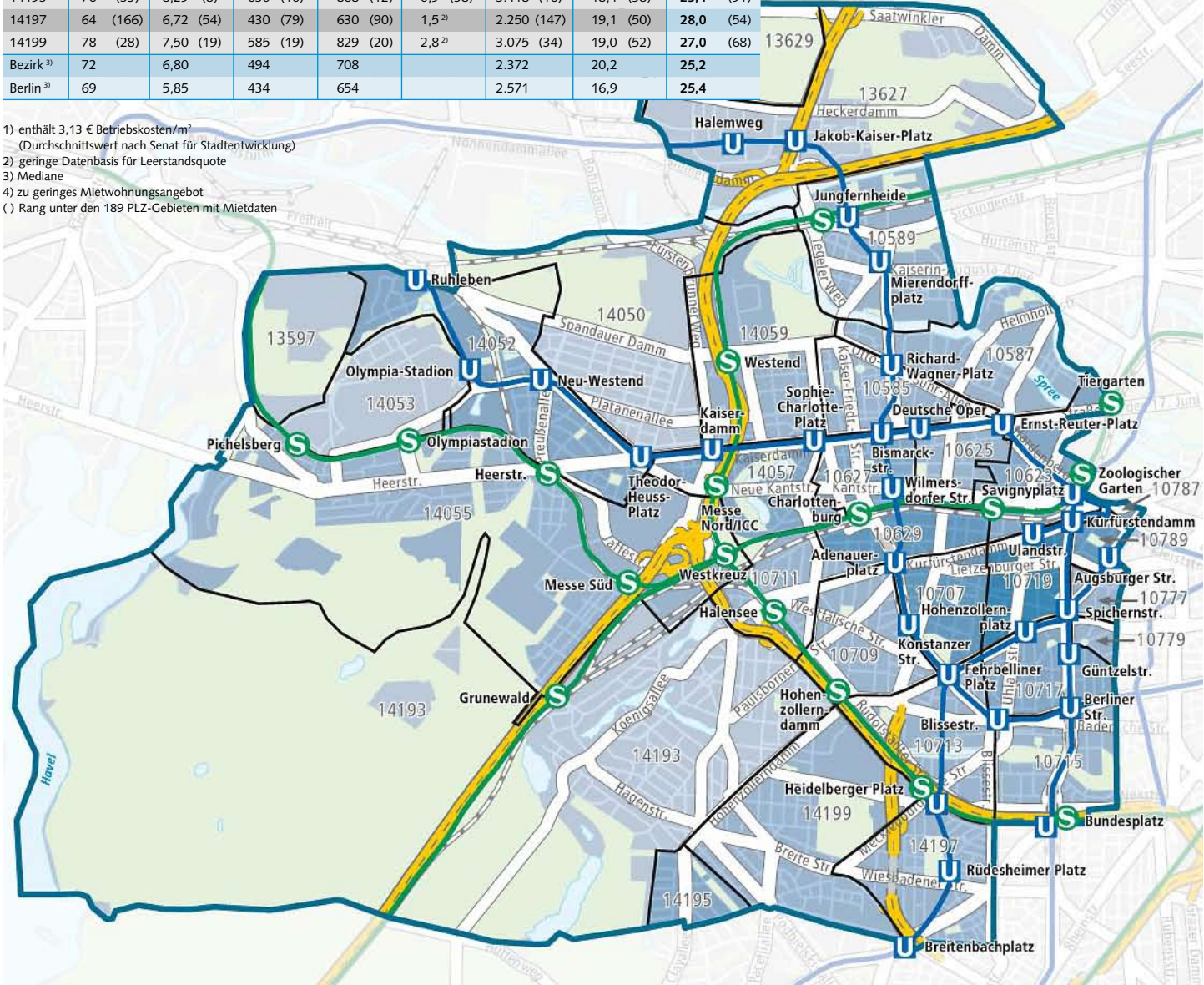
Geringe Mieten einerseits, mäßige bis gute Einkommen andererseits – das bedeutet eine oft niedrige Wohnkostenquote. Die Siemensstadt (13629) gehört unter diesem Aspekt zu den günstigsten Quartieren Berlins. In Gatow/Kladow ist die günstige Quote vor allem der hohen Kaufkraft zu verdanken, in Hakenfelde (13587) eher den niedrigen Mieten. Die höchsten relativen Wohnkosten hat man in der Altstadt (13597) sowie in den angrenzenden Gebieten Neustadt (13585) und Klosterfelde Haselhorst (13581). Hier liegen Quadratmetermieten wie Wohnungsgrößen nahe dem Bezirksmittelwert, doch die Kaufkraft liegt teils darunter.

Im Hinblick auf Leerstände zeigt sich Spandau durchwachsen. Auf gesicherter Datenbasis sind sie an der Zeppelinstraße (13583) am höchsten, auf nur bedingt aussagekräftiger schmäler Datenbasis deuten sich aber in der Neustadt und vor allem am mittleren Teil der Heerstraße (13593) noch weit höhere Leerstände an. Das hat mit der Berliner Wohnungsbauförderung zu tun: Es gibt in diesen Gegenden viele Sozialbauten mit quasi eingebauter Mietsteigerung – oft über das Niveau auf dem freien Markt hinaus. Für den Bezug der Wohnungen gelten andererseits Einkommensgrenzen. Doch Mieter, die wenig verdienen, aber relativ viel zahlen, sind naturgemäß eher Ausnahmereisener. Hier könnten gelockerte Belegungsbindung oder die Möglichkeit für Vermieter helfen, freier am Markt zu reagieren, etwa nach vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen.

Wohnkostenquote der Haushalte in Charlottenburg-Wilmersdorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm¹ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
10585	68 (103)	6,60 (60)	448 (68)	661 (72)	2,9 ²⁾	2.221 (155)	20,2 (40)	29,8 (39)
10587	65 (146)	6,57 (63)	427 (83)	630 (91)	4,0 (15)	2.372 (109)	18,0 (67)	26,6 (77)
10589	66 (140)	6,11 (85)	400 (102)	607 (108)	2,1 ²⁾	2.184 (159)	18,3 (60)	27,8 (57)
10623	70 (75)	8,00 (12)	560 (25)	779 (26)	k.A.	2.485 (81)	22,5 (21)	31,4 (30)
10625	67 (126)	7,09 (31)	475 (51)	685 (57)	2,3 (30)	2.295 (133)	20,7 (38)	29,8 (38)
10627	76 (31)	7,05 (36)	536 (29)	774 (29)	6,9 ²⁾	2.290 (136)	23,4 (17)	33,8 (17)
10629	79 (22)	7,73 (16)	610 (15)	857 (14)	0,9 ²⁾	2.474 (83)	24,7 (12)	34,7 (13)
10707	82 (13)	8,00 (11)	652 (6)	909 (7)	0,9 ²⁾	2.506 (75)	26,0 (6)	36,3 (8)
10709	68 (104)	6,89 (47)	468 (56)	681 (64)	1,3 ²⁾	2.347 (120)	19,9 (43)	29,0 (45)
10711	68 (105)	7,33 (23)	495 (41)	708 (47)	4,3 ²⁾	2.382 (106)	20,8 (37)	29,7 (41)
10713	67 (127)	6,63 (58)	444 (69)	654 (75)	2,5 (28)	2.268 (140)	19,6 (47)	28,8 (47)
10715	67 (128)	6,91 (45)	463 (62)	673 (67)	4,5 ²⁾	2.279 (138)	20,3 (39)	29,5 (43)
10717	70 (76)	7,16 (27)	501 (36)	720 (38)	1,6 ²⁾	2.344 (123)	21,4 (32)	30,7 (32)
10719	80 (17)	9,12 (3)	730 (3)	980 (3)	3,2 ²⁾	2.499 (77)	29,2 (3)	39,2 (4)
10789	79 (23)	7,52 (18)	594 (18)	841 (18)	k.A.	2.425 (97)	24,5 (14)	34,7 (14)
13627	62 (178)	5,80 (104)	360 (141)	554 (157)	k.A.	2.194 (157)	16,4 (95)	25,2 (95)
14050	71 (72)	6,80 (50)	483 (49)	705 (49)	1,6 ²⁾	3.061 (35)	15,8 (103)	23,0 (127)
14052	74 (44)	7,29 (25)	539 (28)	771 (30)	k.A.	2.447 (93)	22,0 (27)	31,5 (28)
14053 ⁴⁾	—	—	—	—	k.A.	2.603 (58)	—	—
14055	85 (6)	6,67 (55)	567 (23)	833 (19)	k.A.	3.184 (30)	17,8 (69)	26,2 (79)
14057	69 (100)	7,16 (28)	494 (42)	710 (45)	3,6 ²⁾	2.348 (118)	21,0 (36)	30,2 (34)
14059	69 (101)	6,17 (82)	426 (85)	642 (82)	3,8 ²⁾	2.151 (167)	19,8 (45)	29,8 (40)
14193	76 (35)	8,29 (8)	630 (10)	868 (12)	0,9 (58)	3.418 (16)	18,4 (58)	25,4 (91)
14197	64 (166)	6,72 (54)	430 (79)	630 (90)	1,5 ²⁾	2.250 (147)	19,1 (50)	28,0 (54)
14199	78 (28)	7,50 (19)	585 (19)	829 (20)	2,8 ²⁾	3.075 (34)	19,0 (52)	27,0 (68)
Bezirk ³⁾	72	6,80	494	708		2.372	20,2	25,2
Berlin ³⁾	69	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

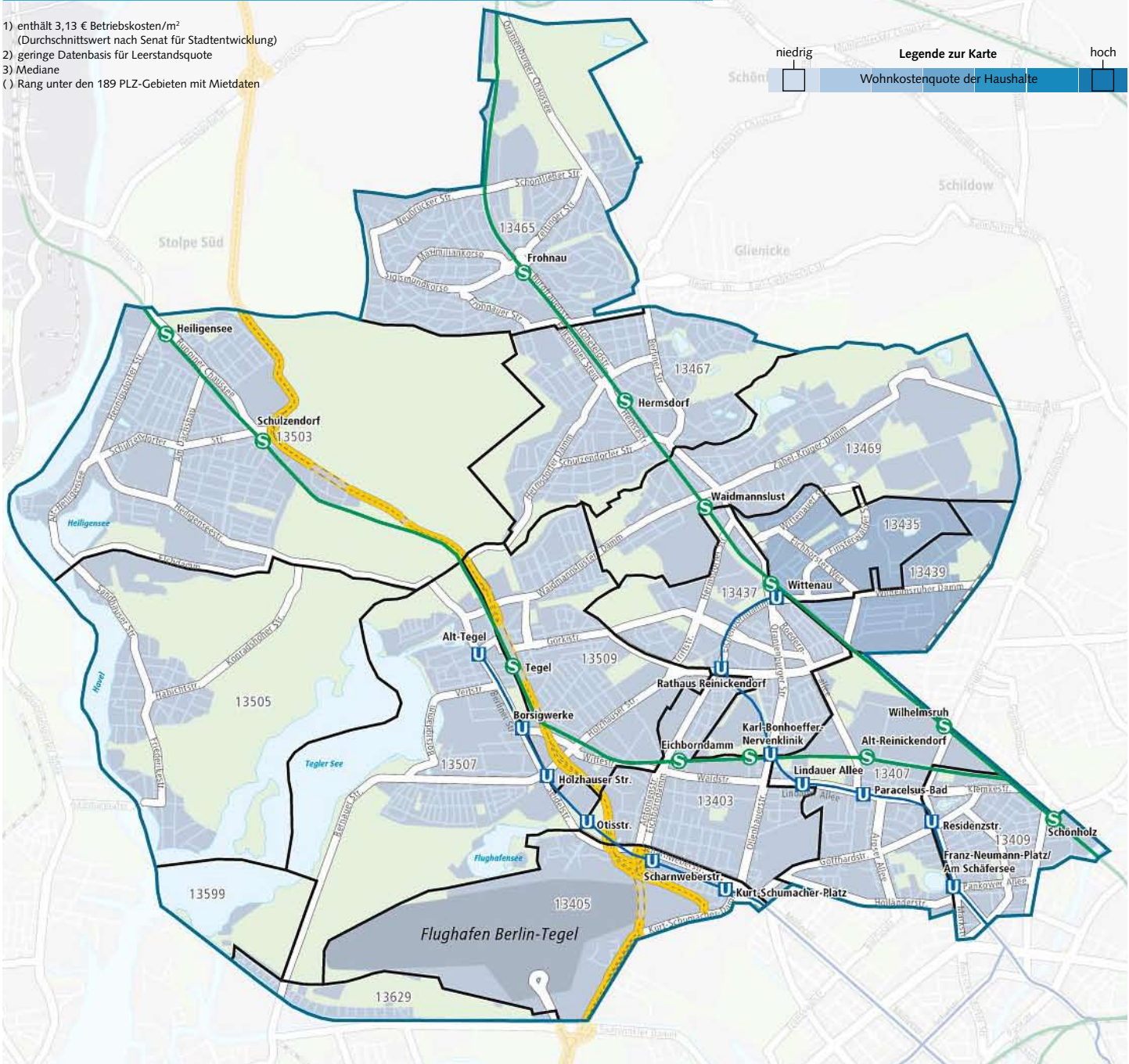
- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
4) zu geringes Mietwohnungsangebot
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

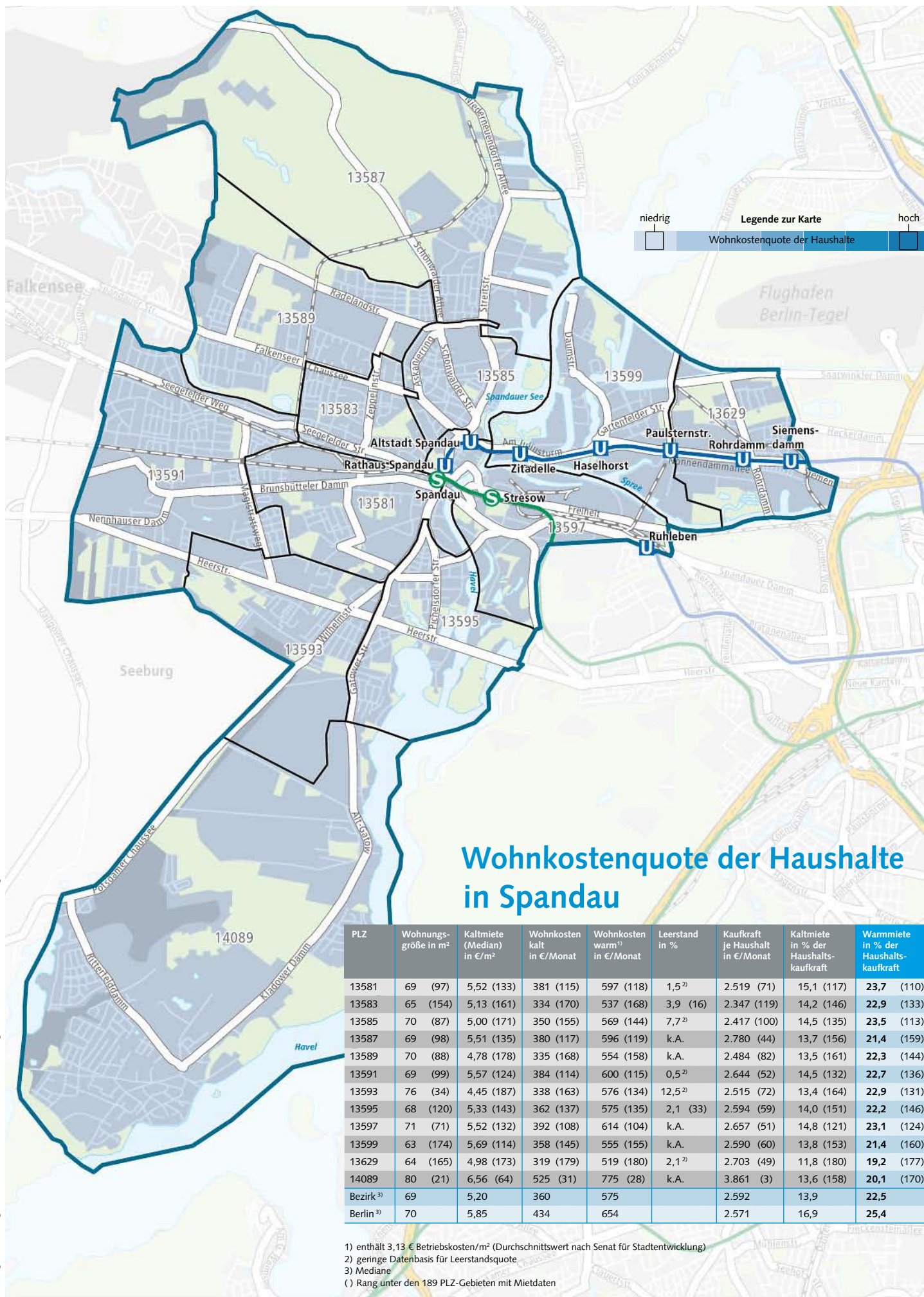


Wohnkostenquote der Haushalte in Reinickendorf

PLZ	Wohnungsgröße in m²	Kaltmiete (Median) in €/m²	Wohnkosten kalt in €/Monat	Wohnkosten warm ¹⁾ in €/Monat	Leerstand in %	Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	Kaltmiete in % der Haushaltskaufkraft	Warmmiete in % der Haushaltskaufkraft
13403	63 (172)	5,16 (157)	325 (174)	522 (177)	2,7 (26)	2.451 (91)	13,3 (165)	21,3 (161)
13405	80 (20)	5,01 (169)	401 (101)	651 (80)	k.A.	2.724 (48)	14,7 (123)	23,9 (108)
13407	61 (181)	5,14 (159)	314 (182)	505 (183)	0,9 (59)	2.434 (94)	12,9 (172)	20,7 (168)
13409	63 (173)	5,06 (165)	319 (178)	516 (181)	1,9 (43)	2.244 (149)	14,2 (147)	23,0 (129)
13435	83 (10)	4,49 (185)	372 (131)	632 (88)	k.A.	2.360 (116)	15,8 (104)	26,8 (73)
13437	67 (137)	5,51 (136)	369 (132)	579 (132)	3,3 ²⁾	3.271 (23)	11,3 (184)	17,7 (186)
13439	83 (11)	4,35 (188)	361 (140)	621 (98)	k.A.	2.347 (122)	15,4 (113)	26,5 (78)
13465	81 (15)	7,05 (35)	571 (21)	825 (22)	1,3 ²⁾	3.925 (2)	14,5 (130)	21,0 (163)
13467	78 (27)	7,00 (39)	546 (26)	790 (23)	k.A.	3.757 (8)	14,5 (131)	21,0 (164)
13469	81 (16)	4,50 (184)	365 (134)	619 (99)	k.A.	3.469 (15)	10,5 (188)	17,8 (185)
13503	85 (5)	7,35 (22)	621 (13)	887 (10)	k.A.	3.785 (6)	16,4 (93)	23,4 (116)
13505	88 (4)	6,88 (48)	605 (16)	880 (11)	k.A.	3.811 (5)	15,9 (100)	23,1 (122)
13507	68 (119)	5,94 (97)	404 (95)	617 (102)	1,9 ²⁾	2.816 (42)	14,3 (140)	21,9 (151)
13509	56 (189)	5,47 (141)	306 (185)	481 (188)	3,6 ²⁾	2.642 (53)	11,6 (183)	18,2 (182)
Bezirk ³⁾	79	5,49	370	620		2.770	14,5	21,6
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Süden: Üppige Vororte, begehrte Stadtlagen

Steglitz-Zehlendorf

Im Gesamtberliner Maßstab gilt Steglitz-Zehlendorf pauschal als Wohlstandsregion. Wäre es eine eigene Stadt, dann wäre aber wohl von einem dramatischen West-Ost-Konflikt die Rede. Die westlichen Gebiete Nikolassee/Schlachtensee (PLZ 13129), Dahlem (14195), Wannsee (14109) und Zehlendorf-Mitte (14163) gehören zu den zehn kaufkraftstärksten Berlins. Im nördöstlichen Steglitz (12163, 12167, 12169) liegt die Kaufkraft jedoch um rund 40 Prozent niedriger und in Teilgebieten sogar unter dem Gesamtberliner Durchschnitt. Ähnlich sind die Unterschiede bei den Wohnflächen: Dahlemer Mietangebote haben mit durchschnittlich 94 Quadratmetern die üppigste Größe Berlins, die von Zehlendorf-Mitte kommen mit 92 Quadratmetern gleich dahinter. Im südöstlichsten Bezirksteil Lankwitz (12247 und 12249) sind die angebotenen Wohnungen fast ein Drittel kleiner. Diese Unterschiede schlagen sich in den Gesamtkosten von Wohnungen stark nieder: Sie sind in Lankwitz nur etwa halb so hoch wie in Dahlem.

Zwischen dem über weite Strecken großbürgerlichen Westen des Bezirks und seinem teils kleinstädtischen Osten liegt seine gutbürgerlich-solide Mitte – ein breiter Streifen überwiegend südlich der S-Bahnlinie 1 von Zehlendorf bis Rathaus Steglitz. Die mittlere Haushaltskaufkraft liegt hier überall im oberen Drittel Berlins, die Wohnkosten tun es ebenfalls – mit Ausnahme des Gebiets am Ostpreußendamm (12207), in dem es viel geförderten Wohnungsbau gibt, und der Gegend südlich des Botanischen Gartens (12203) mit zahlreichen Bauten aus der Zwischenkriegszeit. Deutlich höher sind die Wohnkosten zum Beispiel in Lichtenfelde-West (12205) und am Steglitzer Fichtenberg (12165).

Die höchsten Wohnkostenanteile an der Kaufkraft werden in Steglitz-Zehlendorf von Vermietern dort gefordert, wo am meisten Geld vorhanden ist; in den Wohlstandsgebieten von Dahlem (14195) und am Fichtenberg (12165). Relativ stark geschont werden dagegen die Bewohner von Lankwitz, von Lichtenfelder und Zehlendorfer Gebieten mit Sozialwohnungen (14165, 12203). Ihre Wohnkostenquote ist auch im Gesamtberliner Maßstab unterdurchschnittlich. In dieser Hinsicht liegt die Bezirksmitte wiederum in der statistischen Mitte. Dagegen fällt der Nordosten (12163, 12167, 12169) durch eine relativ hohe Wohnkostenquote auf. Diese wird hier offenbar wegen der sehr guten Infrastruktur rund um die Einkaufsmeile Schloßstraße und wegen des auch hier streckenweise grünen Wohnumfelds in Kauf genommen: Dieser Teil des Bezirks vereint Vorteile innerstädtischer Lagen mit denen von Vororten.

Tempelhof-Schöneberg

Auf dem Wohnungsmarkt wie bei der Kaufkraftstruktur zerfällt der Bezirk in die zwei Teile, aus denen er im Jahr 2001 gebildet wurde: In Schöneberg leben die Menschen eher in kleineren Wohnungen und mit geringerer Kaufkraft, aber mit höheren Mieten. Die Tempelhofer haben überwiegend mehr Geld zur Verfügung und müssen weniger für das Wohnen aufwenden. Durchwachsen sind beide Bezirksteile nur bei den Wohnungsgrößen. Hier fällt Lichtenrade im äußersten Süden (PLZ 12305, 12307, 12309) durch besonders üppige Angebote auf, der Tempelhofer Norden (12099, 12103, 12105, 12109) durch besonders sparsame. Zentrale Gebiete Tempelhoofs sowie ganz Schöneberg liegen dazwischen. Bei den Quadratmetermieten dagegen sind die gepflegt-urbanen Teile Schönebergs ganz oben: die citynahen Gebiete am Viktoria-Luise- und am Bayerischen Platz (10777, 10779), das parknahe Rathausviertel (10825) und schließlich die hübsche Gegend, die mit Recht Friedenau heißt (12161, 12159). Es folgen Schönebergs kaufkraftschwächere Teile, die allesamt im Osten dieses Stadtteils liegen (10823, 10829, 12157 und 10827) und erst dann die PLZ-Gebiete in Tempelhof. Nur Lichtenrade-West (12307) liegt weiter oben.

Bei den Warmmieten relativiert sich das Bild, da die Tempelhofer Wohnungen meist größer sind als die in Schöneberg. Doch bei der Wohnkostenquote gilt wieder fast sortenrein: Schöneberg liegt oben, Tempelhof unten. Und innerhalb Schönebergs liegen wiederum die kaufkraftstärkeren Gegenden bei der relativen Mietbelastung über den ärmeren. Damit zeigt auch dieser Bezirk, wo Nachfrager bereit sind, den größten Teil ihres Budgets fürs Wohnen auszugeben: in gepflegten, von Altbauten geprägten Innenstadtlagen. Man hat hier oft kein gehobenes Einkommen – aber man zahlt freiwillig eine etwas gehobene Miete. In den östlichen Teilen Schönebergs kann man dagegen mit kleinem Budget günstig wohnen.

In Richtung Stadtrand hängt die Wohnkostenquote vor allem von der lokalen Kaufkraft ab. In Tempelhoofs ärmeren, teils mit Industrie durchsetzten Quartieren (12279, 12103, 12105 und 12109) ist die Quote deshalb höher als in den kaufkraftstärkeren Gebieten in Lichtenrade (12305, 12307, 12309) sowie rund um die historischen Dorfkern von Mariendorf (12107) und Marienfelde (12277). Für die Leerstandsquote gibt es in fast allen Gebieten keine gesicherte Basis – außer für Lichtenrade-Südost, wo sie aber jetzt in einer Großsiedlung mit verstärktem Marketing gesenkt wird.

Neukölln

„Kreuzkölln“ heißt im Volksmund der dreieckige Zipfel im äußersten Norden Neuköllns, der an zwei Seiten von Kreuzberg umgeben ist. In die bisher ärmliche Gegend (PLZ 12047) ziehen mehr und mehr Studenten, Intellektuelle und Künstler. Schon ist die Kaufkraft die höchste in Neuköllns Norden, schon sind aber auch die geforderten Quadratmetermieten die höchsten im ganzen Bezirk. Nur in diesem Bereich und im relativ wohlhabenden Rudow-Ost (12357) liegt ihr Mittelwert über 6 Euro. Im Nordzipfel jedoch ist die Wohnkostenquote am höchsten im ganzen Bezirk. Jedoch liegt sie überall unterhalb des Berliner Mittelwerts. Durchweg muss man im Bezirk höchstens

ein Viertel der örtlichen Kaufkraft für eine derzeit angebotene Mietwohnung zahlen – inklusive Betriebskosten. In Rudow-Ost sind es sogar nur 17 Prozent; das ist der zweitniedrigste Wert ganz Berlins. Das liegt vor allem an der hohen Kaufkraft. Bei ihr steht das Gebiet auf Rang eins im Bezirk und auf Rang 14 in der Gesamtstadt. Niedrig ist die Wohnkostenquote auch im angrenzenden Rudow-Süd mit seiner ebenfalls guten Kaufkraft.

Nicht nur hier bei der Kaufkraft ist der Süden bessergestellt als der Norden. Im Süden sind die Wohnungen fast durchweg größer, aber für die hiesigen Bewohner gut finanzierbar. Rudow-Süd (12355) bietet die größten Wohnungen und die zweithöchste Kaufkraft des Bezirks; Buckow-West (12349) weist ähnlich gute Werte auf. Im industriegeprägten Britz-West (12347) sowie rund um die Johannissthaler Chaussee (12351), dem Kerngebiet der in den 1960er-Jahren gebauten Gropiusstadt, ist die Kaufkraft zwar deutlich niedriger, doch sind es hier auch die verlangten Mieten, sodass die Wohnkostenquote genau dem bezirklichen Mittelwert entspricht.

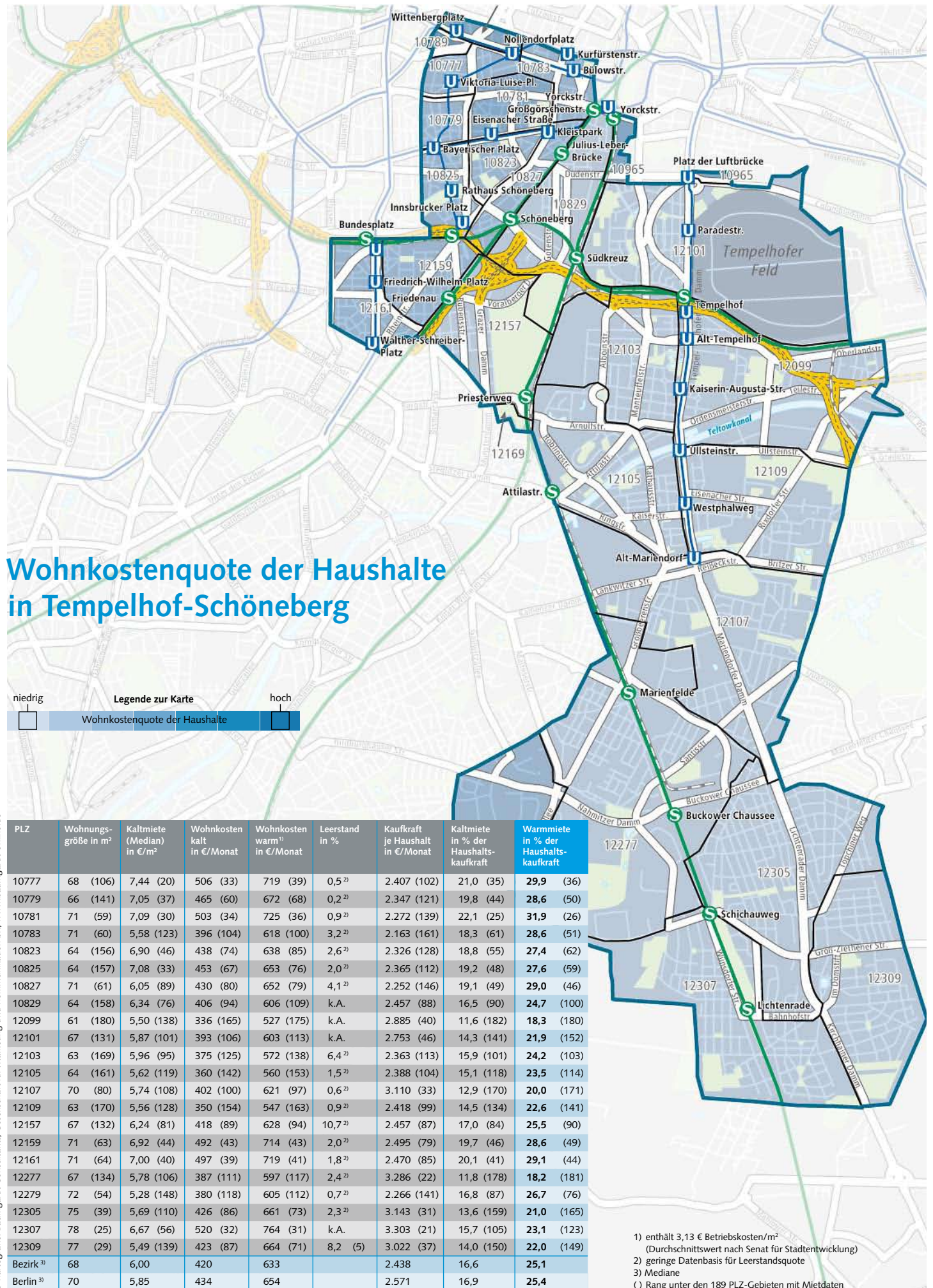
Trotz des kleinen Aufschwungs in Kreuzkölln bleibt der Norden insgesamt die Problemzone des Bezirks. Rund um das Rathaus an der Karl-Marx-Straße (12043, 12055), der Hermannstraße (12049, 12051, 12053) und der Sonnenallee (12045, 12057) erreicht die Kaufkraft nur rund 70 Prozent der Werte der Wohlstandsgebiete von Rudow; die Quadratmetermieten erreichen dagegen rund 90 Prozent, sodass auch die Wohnkostenquote im Norden deutlich höher liegt. Auch die Leerstandsquoten sind ein Indiz für die geringe Attraktivität Nord-Neuköllns. Offenkundig helfen dagegen auch die besonders niedrigen Quadratmetermieten kaum. Wenn sie können, ziehen Wohnungssuchende lieber in den Süden, auch wenn das Wohnen dann ein ganzes Stück teurer wird.

*Starkes Gefälle
auch im
Wohlstandsbezirk*

(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)

3) Mediane

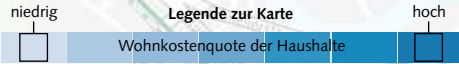
mit Mietdaten



Wohnkostenquote
der Haushalte
in Neukölln

PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete (Median) 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
12043	67 (129)	5,27 (149)	353 (150)	563 (150)	12,0 ²⁾	2.261 (145)	15,6 (109)	24,9 (99)
12045	61 (179)	5,54 (129)	338 (161)	529 (172)	3,6 (20)	2.300 (132)	14,7 (126)	23,0 (128)
12047	65 (147)	6,03 (90)	392 (107)	595 (120)	4,3 ²⁾	2.381 (107)	16,5 (91)	25,0 (97)
12049	62 (176)	5,39 (142)	334 (169)	528 (173)	4,4 ²⁾	2.362 (115)	14,1 (148)	22,4 (143)
12051	64 (160)	5,27 (150)	337 (164)	537 (167)	5,5 (11)	2.286 (137)	14,7 (127)	23,5 (115)
12053	63 (168)	5,23 (153)	329 (173)	526 (176)	3,8 ²⁾	2.266 (142)	14,5 (136)	23,2 (121)
12055	67 (130)	5,02 (168)	336 (166)	546 (164)	10,2 ²⁾	2.362 (114)	14,2 (145)	23,1 (126)
12057	68 (107)	5,10 (163)	347 (159)	560 (154)	k.A.	2.372 (111)	14,6 (129)	23,6 (111)
12059	65 (148)	5,21 (155)	338 (162)	541 (166)	5,4 ²⁾	2.381 (108)	14,2 (144)	22,7 (137)
12347	62 (177)	5,05 (167)	313 (183)	507 (182)	2,4 (29)	2.614 (55)	12,0 (176)	19,4 (175)
12349	69 (93)	5,92 (98)	409 (91)	625 (96)	1,5 ²⁾	3.305 (20)	12,4 (173)	18,9 (179)
12351	72 (55)	5,20 (156)	374 (126)	599 (116)	1,1 ²⁾	2.612 (56)	14,3 (142)	22,9 (130)
12353	72 (56)	4,97 (174)	358 (147)	583 (129)	k.A.	2.430 (95)	14,7 (124)	24,0 (107)
12355	77 (30)	5,59 (122)	430 (81)	671 (70)	0,9 ²⁾	3.324 (19)	12,9 (168)	20,2 (169)
12357	65 (150)	6,01 (92)	391 (109)	594 (121)	k.A.	3.504 (14)	11,2 (186)	17,0 (188)
12359	64 (162)	5,69 (113)	364 (136)	564 (149)	k.A.	2.557 (62)	14,2 (143)	22,1 (147)
Bezirk ³⁾	65	5,47	350	561		2.381	14,2	22,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
(Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
3) Mediane
() Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten



Osten: Hohe Häuser, mäßige Mieten

Lichtenberg

Der Bezirk besteht aus einer bunten Mischung von Altbau-, Platten- und Einfamilienhausgebieten nebst eingestreuter Industrie. Entsprechend vielfältig sind die Konstellationen auf dem Wohnungsmarkt. Am stärksten sticht hier der äußerste Süden heraus, wo Karlshorst (PLZ 10318) und Rummelsburg mit seiner Bucht (10317) im Bezirksmaßstab eine relativ hohe Kaufkraft aufweisen. Die Mietforderungen bilden dies entsprechend ab: Nur in Karlshorst werden mehr als 6 Euro kalt pro Quadratmeter verlangt. Wegen der guten Kaufkraft ist die Wohnkostenquote jedoch eine der niedrigsten im gesamten Bezirk. Auch Rummelsburg liegt noch knapp unter dessen Mittelwert. Ein anderes relativ wohlhabendes Gebiet liegt im äußersten Nordosten Lichtenbergs (13059), umfasst den kleineren Teil des Plattenbaustadteils Hohenschönhausen sowie locker bebaute Stadtrand-Siedlungen. In diesem Gebiet mit eher kaufkräftigen Haushalten werden die kleinsten Wohnungen des Bezirks angeboten: Ihre Größe beträgt im Mittel 59 Quadratmeter. Diese Gegend hat folglich die niedrigste Wohnkostenquote in ganz Lichtenberg.

Am höchsten ist sie in einigen Gebieten in der Bezirksmitte, wo sich Alt-Lichtenberg und Hohenschönhausen berühren (13053, 13055, 10365 und 10367). Hier sind die Wohnungen für Lichtenberger Verhältnisse eher groß, wenn auch nicht im gesamtstädtischen Maßstab. Besonders niedrig ist dagegen die Kaufkraft – vor allem am Stadtpark, wo sie monatlich nur knapp über 2.000 Euro liegt. Doch für ihr vergleichsweise zentrales Wohnen nehmen die Bürger deutlich höhere Mietbelastungsquoten in Kauf als weiter draußen im Grünen. Am höchsten liegt diese Quote rund um die infrastrukturell relativ gut versorgte Konrad-Wolf-Straße (13055), gleich dahinter folgt das Stadtpark-Quartier (10367) an der Grenze zu Friedrichshain. Mittelpositionen in fast jeder Hinsicht nehmen die von Plattenbauten dominierten Gebiete in Friedrichsfelde (10315, 10319) ein. Allein bei den Wohnungsgrößen fallen sie deutlich nach unten ab.

Rund um die Konrad-Wolf-Straße (13055) führt die hohe Wohnkostenquote auch zu einem relativ hohen Leerstand – Rang neun im Gesamtberliner Maßstab. In Karlshorst liegt sie möglicherweise wegen der besonders hohen Mietforderungen noch darüber, aber für eine verlässliche Aussage fehlt in diesem Stadtviertel die statistische Basis. Keine oder nur geringe Leerstände melden dagegen die ausgedehnten Plattenbaugebiete in Friedrichsfelde sowie in Hohenschönhausen, insbesondere für Wohnungen in saniertem Zustand.

Marzahn-Hellersdorf

In keinem anderen Berliner Stadtbezirk finden sich so niedrige Wohnkostenquoten wie in Marzahn-Hellersdorf. Diese für Bewohner günstigen Werte finden sich sowohl in den südlichen kaufkraftstärkeren Teilen des Bezirks als auch in seinen kaufkraftschwächeren nördlichen Teilen. Den Spitzenplatz bei der Kaufkraft hält in ganz Berlin nicht etwa Dahlem oder Grunewald, sondern Mahlsdorf am östlichen Stadtrand (PLZ 12623), überwiegend ein aufgelockertes Einfamilienhausgebiet mit vielen Doppelverdienern. Da aber die Mieten mäßig sind, hat Mahlsdorf eine der geringsten Wohnkostenquoten der Stadt. In Biesdorf (12683) und Kaulsdorf (12621) ist die Relation von Mieten und Einkommen ähnlich günstig. In allen drei Gebieten haben sich in den vergangenen zwanzig Jahren viele ein Haus gebaut, die zuvor weiter nördlich in den Plattenbaugebieten des Bezirks gelebt hatten.

In diesen werden teils die niedrigsten Mieten Berlins verlangt. Hier ist besonders das Hellersdorfer Kerngebiet Kaulsdorf-Nord (12619) mit dem stadtweiten Minimalwert zu erwähnen, aber auch die nördlichen Teile des 1980er-Jahre-Stadtteils Hellersdorf (12627, 12629) sowie der Norden Marzahns (12689, 12687, 12679, 12681). In den genannten Gebieten ist zwar die Kaufkraft durchweg nicht hoch, aber auch nirgendwo extrem niedrig. Also sind auch in diesen Stadtteilen die Wohnkostenquoten überall für Bewohner günstig: Stets liegt sie bei der Kaltmiete unter 15 Prozent der Kaufkraft und bei der Warmmiete unter 25 Prozent. Trotzdem sind die Plattenbaugebiete bei Wohnungssuchenden nicht gerade beliebt. Sie haben durchweg hohe Leerstandsquoten; insgesamt findet sich hier die größte Ballung schlecht vermietbarer Wohnungen in der gesamten Stadt. Die Lage ist relativ abseitig, das Wohnumfeld trotz aller Bemühungen oft öde und die Architektur trotz vieler Verschönerungen und einiger Abrisse weiterhin eher unattraktiv. In diesen Wohngebieten leben die, die dort geblieben sind, oder die, die müssen – aber nicht allzu viele, die eine freie Wahl hatten, sind lieber hierher als in andere Stadtteile gezogen.

Die praktischen Vorteile werden nach wie vor zu wenig beachtet: neben niedrigen Mieten ein breiter Mix an Wohnungsgrößen und eine Infrastruktur, die besser ist als in vielen anderen Stadtrandgebieten. Der Markt dürfte sich in einigen Jahren drehen. Sofern die Mieten in den zentraleren Bezirken weiterhin anziehen, könnte in Marzahn-Hellersdorf insbesondere die Nachfrage von Geringverdienern und Leistungsempfängern steigen.

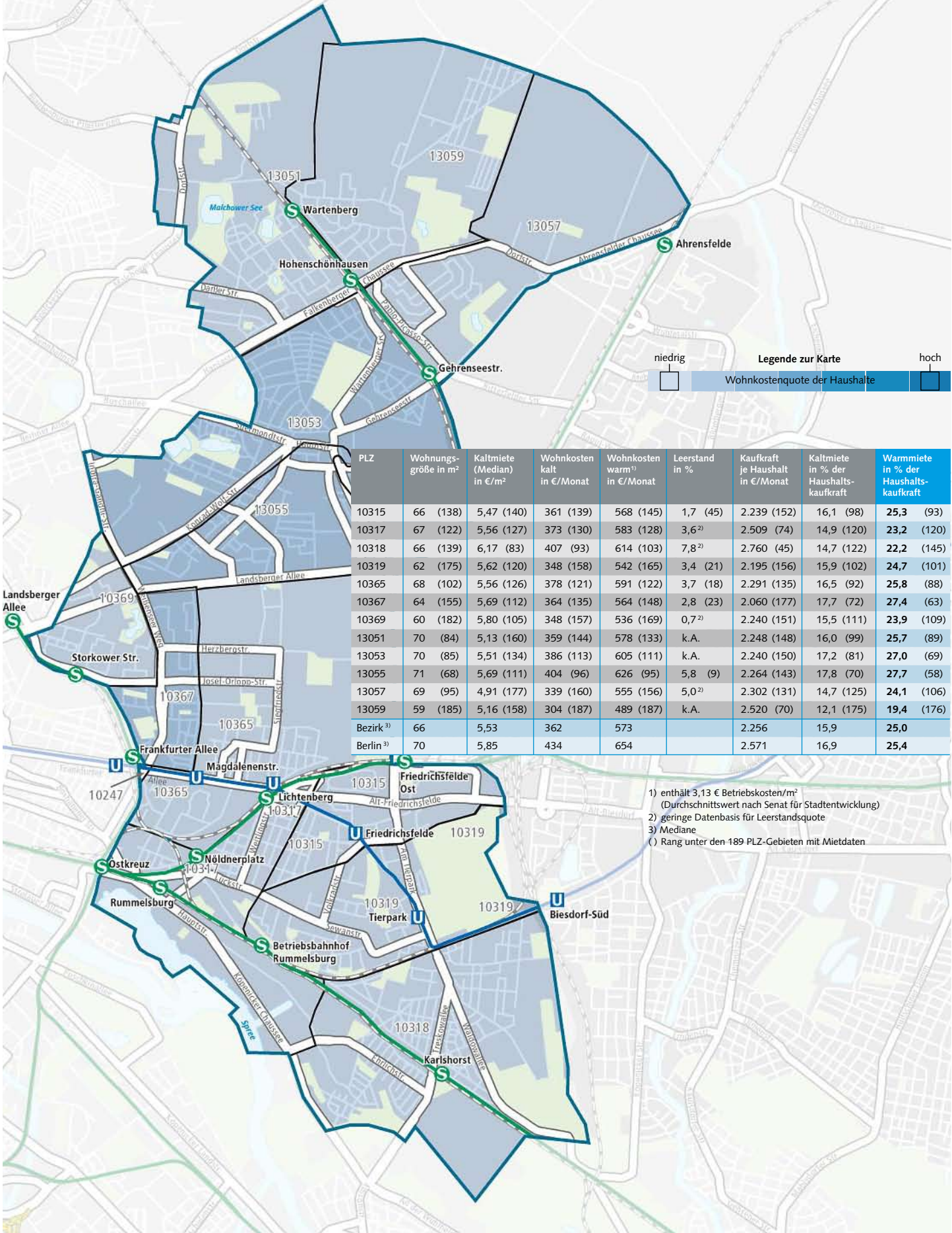
Treptow-Köpenick

Berlins flächengrößter Bezirk besteht aus sehr unterschiedlichen Wohnwelten. Im Zentrum Treptows liegen Altbaugebiete mit niedrigen Mieten, ausgedehnten, in Betrieb befindlichen Industriearealen und auch Industriebrachen (12439, 12459). Treptows Norden ist wegen der Nähe zur City und des vielen Grüns im Treptower Park, dem Plänterwald und der Königsheide etwas teurer (12435, 12437). Im Mittelfeld der Mietpreise liegen randstädtische Gebiete wie Altglienicke (12524) und Adlershof (12489), außerdem der Süden und der Norden des ursprünglichen Köpenick (12557, 12555). Am teuersten ist es schließlich in den landschaftlich reizvoll gelegenen Vierteln zwischen Wäldern, Seen und Flüssen, die den Südosten des Bezirks prägen (12527, 12559, 12587, 12589). Günstig ist am Stadtrand allein Bohnsdorf (12526), das durch den Flughafen Schönefeld und zwei Autobahnen gleich dreifach verkehrsbelastet ist, aber trotzdem die Bewohner mit der zweithöchsten Kaufkraft des Bezirks aufweist.

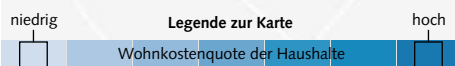
Bei der Kaufkraft liegen auch die anderen grünen, stadtfernen Gebiete vorn – mit Ausnahme von Müggelheim (12559), das etwas abgelegen mitten im Wald liegt. Im Hinblick auf die Kaufkraft ist ansonsten überraschend, dass sie im altindustriellen Schöneeweide (12439, 12459) höher ist als im eigenheimgeprägten Johannisthal (12487) oder in Wendenschloß im Köpenicker Süden (12557), einem vor allem ganz im Süden sehr idyllischen Wald- und Wasserviertel.

Wo in Köpenick Wohnungsleerstände statistisch registrierbar sind, sind sie relativ niedrig. Denn man wohnt in weiten Teilen des Bezirks günstig im Verhältnis zur örtlichen Kaufkraft. Bohnsdorf hat eine der niedrigsten Wohnkostenquoten der Stadt. Auch das benachbarte Grünau (12527), das nördliche Gebiet Baumschulenweg (12437) sowie Ober- und Niederschöneeweide (12459, 12439) zählen in dieser Hinsicht zu den günstigsten 25 Prozent der Berliner Wohnviertel. In Altglienicke (12524) dürften nach Eröffnung des benachbarten Großflughafens im Herbst 2011 sowohl Mieten als auch Kaufkraft steigen. Es folgen Müggelheim (12559) mit seinen recht hohen Mieten bei nicht ganz so hoher Kaufkraft sowie das attraktive Friedrichshagen (12587), das nah am Müggelsee liegt und als einziger Stadtteil Berlins mit der Bölschestraße so etwas wie einen Vorstadt-Boulevard aufweist. Die geografisch zentralen Teile des Bezirks rund um den Kern von Köpenick (12555, 12489) liegen auch bei der Wohnkostenquote in der Mitte, nur Köpenicks Süden mit dem Fischerkiez und Wendenschloß (12557) sticht nach oben heraus.

Wohnkostenquote der Haushalte in Lichtenberg



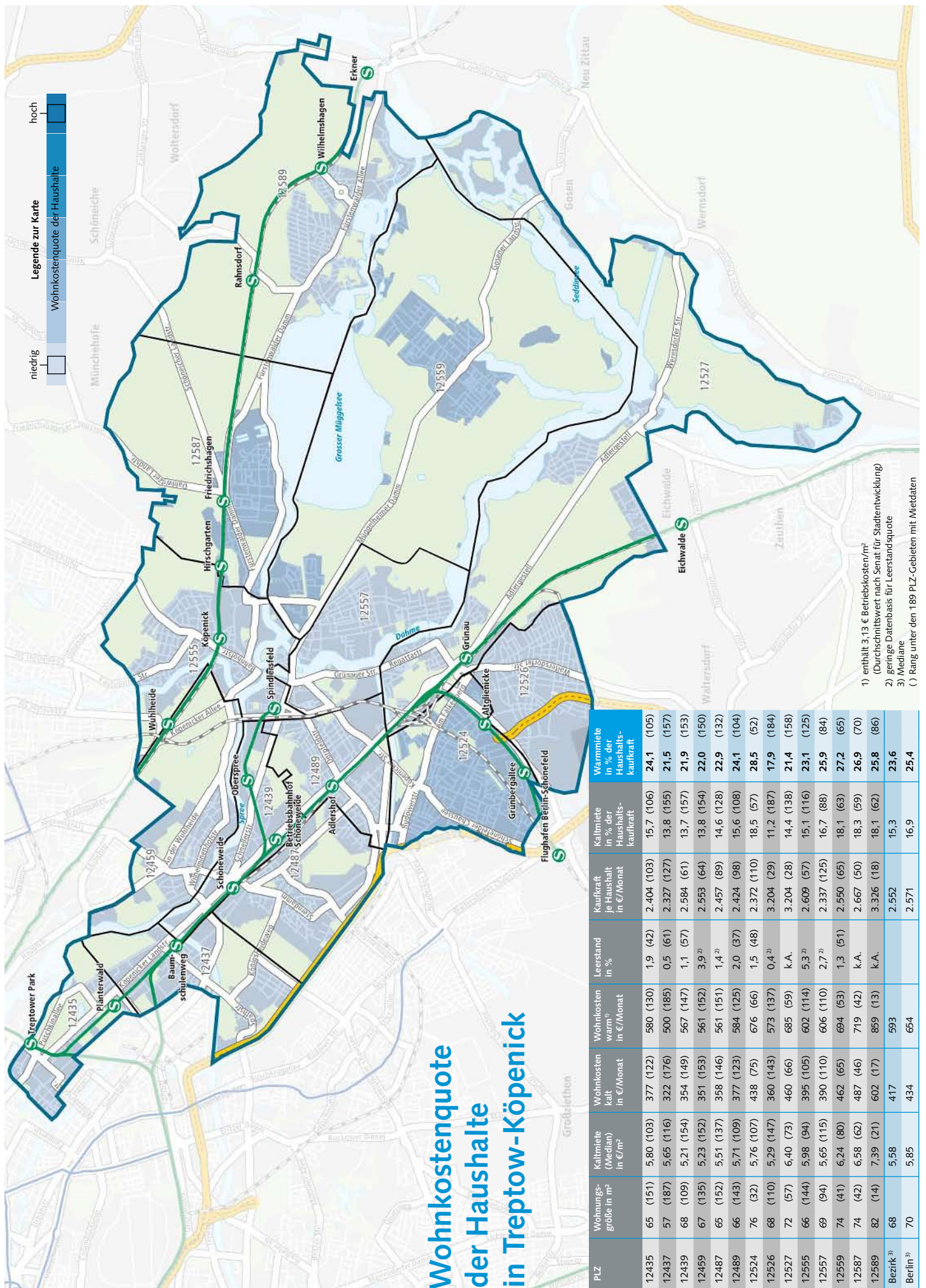
Wohnkostenquote der Haushalte in Marzahn-Hellersdorf



PLZ	Wohnungs- größe in m²	Kaltmiete (Median) 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
12619	68 (111)	4,23 (189)	288 (189)	501 (184)	2,0 (39)	2.542 (66)	11,3 (185)	19,7 (172)
12621	73 (46)	6,51 (69)	475 (53)	703 (50)	k.A.	3.689 (11)	12,9 (167)	19,1 (178)
12623	70 (81)	6,78 (51)	475 (52)	694 (52)	k.A.	4.020 (1)	11,8 (177)	17,3 (187)
12627	71 (67)	4,66 (181)	331 (172)	553 (159)	10,2 (3)	2.529 (67)	13,1 (166)	21,9 (154)
12629	68 (112)	4,51 (183)	307 (184)	520 (179)	5,8 (10)	2.488 (80)	12,3 (174)	20,9 (166)
12679	68 (113)	4,63 (182)	315 (180)	528 (174)	7,6 (7)	2.448 (92)	12,9 (171)	21,6 (156)
12681	70 (82)	4,74 (180)	332 (171)	551 (161)	5,2 (12)	2.820 (41)	11,8 (179)	19,5 (174)
12683	74 (43)	5,53 (130)	409 (92)	641 (83)	4,0 (14)	3.538 (13)	11,6 (181)	18,1 (183)
12685	76 (33)	5,00 (170)	380 (119)	618 (101)	6,3 (8)	2.725 (47)	13,9 (152)	22,7 (135)
12687	70 (83)	4,49 (186)	315 (181)	534 (171)	7,6 (6)	2.329 (126)	13,5 (162)	22,9 (134)
12689	68 (114)	4,75 (179)	323 (175)	536 (170)	8,9 (4)	2.294 (134)	14,1 (149)	23,4 (117)
Bezirk ³⁾	70	4,81	331	551		2.542	12,9	20,9
Berlin ³⁾	70	5,85	434	654		2.571	16,9	25,4

- 1) enthält 3,13 € Betriebskosten/m²
 (Durchschnittswert nach Senat für Stadtentwicklung)
 2) geringe Datenbasis für Leerstandsquote
 3) Mediane
 () Rang unter den 189 PLZ-Gebieten mit Mietdaten





Berlins besondere Wohngebiete

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungs- größe ¹⁾ in m²
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	94
14163	Steglitz-Zehlendorf	Zehlendorf-Mitte	92
10117	Mitte	Unter den Linden	90
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	88
13503	Reinickendorf	Heiligensee	85

1) Mittelwert der Angebote

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnungs- größe ¹⁾ in m²
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	56
10409	Pankow	Ostseestraße	57
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	57
13159	Pankow	Blankenfelde	57
13059	Lichtenberg	Hohenschönh.-Ost	59

Die höchsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	11,01
10178	Mitte	Alexanderplatz	9,17
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	9,12
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	8,95
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	8,69

1) Mittelwert der Angebote

Die niedrigsten Quadratmetermieten (kalt)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaltmiete ¹⁾ €/m²/Monat
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	4,23
13439	Reinickendorf	Märk. Viertel Ost	4,35
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	4,45
12687	Marzahn-Hellersdorf	Mehrower Allee	4,49
13435	Reinickendorf	Märk. Viertel West	4,49

Die höchsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	991
14195	Steglitz-Zehlendorf	Dahlem	841
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	730
10178	Mitte	Alexanderplatz	715
14109	Steglitz-Zehlendorf	Wannsee	675

1) Mittelwert der Angebote

Die niedrigsten Wohnkosten (Kaltmieten)

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Wohnkosten ¹⁾ kalt in €/Monat
12619	Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf-Nord	288
13159	Pankow	Blankenfelde	300
13059	Lichtenberg	Hohenschönh.-Ost	304
13351	Mitte	Rehberge	305
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	306

Die höchsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
13353	Mitte	Westhafen	14,6
10407	Pankow	Bötzowviertel	13,4
12627	Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf-Nord	10,2
12689	Marzahn-Hellersdorf	Ahrensfelde	8,9
12309	Tempelhof-Schöneberg	Lichtenrade-Südost	8,2

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

Die niedrigsten Leerstandsquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Leerstand ¹⁾ in %
12437	Treptow-Köpenick	Baumschulenweg	0,5
10405	Pankow	Prenzlauer Allee	0,8
13407	Reinickendorf	Alt-Reinickendorf	0,9
14193	Charlottenburg-Wilmersdorf	Grunewald	0,9
12439	Treptow-Köpenick	Niederschöneweide	1,1

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	4.020
13465	Reinickendorf	Frohnau	3.925
14089	Spandau	Gatow/Kladow	3.861
14129	Steglitz-Zehlendorf	Nikol.-/Schlacht.-see	3.832
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	3.811

1) je Haushalt und Monat nach GfK-Prognose

Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Kaufkraft ¹⁾ in €
10969	Friedrichshain-Kreuzberg	Prinzenstraße	1.774
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	1.856
10249	Friedrichshain-Kreuzberg	Volksp. Friedrichsh.	1.905
10997	Friedrichshain-Kreuzberg	Wrangelstraße	1.925
10967	Friedrichshain-Kreuzberg	Graefestraße	1.930

Die höchsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
10117	Mitte	Unter den Linden	50,9
10178	Mitte	Alexanderplatz	41,5
10963	Friedrichshain-Kreuzberg	Kreuzberg-West	39,3
10719	Charlottenburg-Wilmersdorf	Ludwigkirchplatz	39,2
10243	Friedrichshain-Kreuzberg	Ostbahnhof	36,9

1) Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Kaufkraft

Die niedrigsten Wohnkostenquoten

PLZ	Stadtbezirk	Lage	Mietbelastung ¹⁾ warm in %
13159	Pankow	Blankenfelde	16,4
12357	Neukölln	Rudow-Ost	17,0
12623	Marzahn-Hellersdorf	Mahlsdorf	17,3
13437	Reinickendorf	Alt-Wittenau	17,7
13469	Reinickendorf	Waidmannslust	17,8