

Wohnmarktreport Berlin 2019

BERLIN HYP & CBRE

Perspektiven auf Berlin



Liebe Leserinnen und Leser,

wenn Sie in zehn Jahren nach Berlin kommen, hat die Stadt fünf Millionen Einwohner und einen um 100.000 Einheiten angewachsenen Wohnungsbestand. Eine Mietwohnung kostet im Schnitt 16 Euro pro Quadratmeter und ist immer noch günstiger als in München. Am Hauptbahnhof fahren autonome Züge ein, die Zahl der Autos hat sich halbiert, und die Menschen nutzen zur Lebensplanung und Organisation eine künstliche Intelligenz, die Tech-Konzerne wie Google und Facebook von der Bildfläche hat verschwinden lassen.

Die Hälfte der Büroflächen in der Stadt sind Co-Working-Flächen, und auch das neue Konzept „Co-Living-Working“ hat sich durchgesetzt: Zwei

Millionen Berliner arbeiten entweder zu Hause oder wohnen am Arbeitsplatz, was sich positiv auf den Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt auswirkt.

Das ist alles jedoch noch Zukunftsmusik, während die gegenwärtigen Herausforderungen vor allem Nachfragedruck, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung sowie Umlandausweitung heißen. Wie sich diese und weitere Themen am Berliner Wohnungsmarkt darstellen, finden Sie in gewohnter Weise im Rahmen unserer kleinräumigen Analysen auf den folgenden Seiten.

Wir laden Sie herzlich ein, die gegenwärtigen Phänomene zu entdecken und mit uns einen ersten Blick in die Zukunft zu wagen!

Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands, Berlin HYP AG

Dr. Henrik Baumunk
Managing Director, CBRE GmbH

Inhalt

Teil A

Markt

- 08 Berlinüberblick
- 10 Marktüberblick
- 14 Neubau
- 18 Umland

Teil B

Kosten

- 22 Einführung Kosten
- 24 Mietpreise (Karte)
- 26 Wohnkosten (Karte)

Teil C

Bezirke

30 Charlottenburg-Wilmersdorf

Berlins bürgerlich-urbaner Bezirk deckt den Westen der Innenstadt ab. Sein Rückgrat ist der Kurfürstendamm; ringsum liegen gepflegte Altbauviertel. Begehrt sind auch die grünen Lagen im Westen des Bezirks.

34 Friedrichshain-Kreuzberg

Der Bezirk grenzt unmittelbar an die City, hat ausgeprägten Innenstadtkarakter und Berlins höchste Bewohnerdichte in gründerzeitlichen Altbauvierteln und ausgedehnten Nachkriegsquartieren.

38 Lichtenberg

Der Bezirk liegt östlich der Berliner Innenstadt und weist gute Infrastruktur, viel Grün und ein breites Wohnungsangebot auf. Es reicht von historischen Villen bis zu brandneuen Geschossbauten.

42 Marzahn-Hellersdorf

Vom wirtschaftlichen Aufschwung Berlins profitiert auch der Bezirk am östlichen Stadtrand: Baugrundstücke und Wohnungen sind begehrt; die Qualität der Infrastruktur und des Umfelds steigt.

46 Mitte

Spitzenlagen im Zentrum sind begehrt denn je. In nördlichen und nordwestlichen Randlagen stagnierte die Entwicklung lange, aber auch sie sind inzwischen von der hohen Nachfrage erfasst.



46
Mitte



54
Pankow



66
Steglitz-
Zehlendorf



74
Treptow-
Köpenick



50 Neukölln

Der vielfältige Bezirk reicht vom quirligen Szenekiez bis zum südlichen Stadtrand. Trotz deutlicher Preis- und Mietanstiege gibt es vor allem in grüneren Lagen relativ preisgünstige Wohnungen.

54 Pankow

Der einwohnerstärkste Bezirk beginnt hinter dem Alexanderplatz und umfasst Wohn- und Erholungsgebiete unterschiedlichster Art. Für Neubau gibt es viel Potenzial, dagegen manchmal Widerstand.

58 Reinickendorf

Im Berliner Nordwesten sind grüne Stadtrandlagen gefragt als die innenstadtnahen Quartiere nahe dem Flughafen Tegel. Wenn dieser geschlossen wird, könnten sich die Verhältnisse verändern.

62 Spandau

Bedingt durch den Druck auf den Wohnungsmarkt ist auch Berlins westlichster Bezirk zunehmend gefragt. Die Entfernung zum Zentrum wird durch schnelle Bahnverbindungen teilweise wettgemacht.

66 Steglitz-Zehlendorf

Der Bezirk verfügt über prächtige Villenviertel, aber auch Mittelschichtquartiere und einfache Nachkriegswohnungen. Aufgrund der dezentraleren Lage liegen die Mieten oft unter Cityniveau.

70 Tempelhof-Schöneberg

Vom Wittenbergplatz mit dem Luxuskaufhaus KaDeWe bis zum südlichen Stadtrand erstreckt sich dieser Bezirk. Hier wird der Zusammenhang zwischen Mietniveau und Citynähe besonders deutlich.

74 Treptow-Köpenick

Berlins flächengrößter, grün- und wasserreichster und in Teilen cityfernster Bezirk weist ein buntes Spektrum an Quartieren auf. Von industrienahem Wohnen bis Luxusvillen ist alles vertreten.

- 03 Editorial
- 78 Impressum



Teil

A

Markt

Wo geht die Reise hin? Aktuelle Entwicklungen, Trends und Herausforderungen auf dem Wohnimmobilienmarkt in der Hauptstadt und ihrem Umland.

Der Aufschwung geht weiter

Berlin gehört weiterhin zu den dynamischsten Städten Deutschlands. Einwohnerzahl und Wirtschaftsleistung steigen kontinuierlich seit vielen Jahren – und damit der Bedarf an Wohnraum.

Einwohnerzahl, Wirtschaft und Arbeitsmarkt Berlins wachsen weiter. Mehr als 3,7 Millionen Menschen lebten schon Ende 2017 in der Stadt; im ersten Halbjahr 2018 setzte sich der Zuwachs der vergangenen Jahre fort, jedoch im Vergleich etwas weniger dynamisch. Auch die Wirtschaft expandierte weiter: 2017 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3,1 Prozent und damit stärker als im deutschlandweiten Schnitt (2,2 Prozent). Aufgrund der Entwicklungen im ersten Halbjahr zeichnet sich für 2018 ebenfalls ein Wirtschaftswachstum über dem Bundesdurchschnitt ab.

Dienstleistungen machen mittlerweile 85 Prozent der Berliner Wirtschaftsleistung aus. Besonders wachstumsstark war der stark von der Internetwirtschaft geprägte Bereich „Information und Kommunikation“, in dem die Wertschöpfung einen preisbereinigten Zuwachs von 9,4 Prozent verzeichnete. Auch in Tourismus und Bauwirtschaft gab es erneut ein deutliches Plus.

Damit hat Berlin ein Stück des wirtschaftlichen Rückstands aufgeholt, den es gegenüber den sechs weiteren Metropolen Deutschlands

hat. Doch nach wie vor liegt die Stadt hinter Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf zurück – eine Spätfolge von Sozialismus, Mauer und den nachfolgenden Umbrüchen. Unter den Top-7-Städten weist Berlin weiterhin die höchste Arbeitslosenquote und die mit Abstand niedrigste Kaufkraftkennziffer auf. Beim Niveau der Angebotsmieten hat die Stadt inzwischen jedoch Düsseldorf knapp überholt. Bei den Wohnungsbaufertigstellungen rangierte Berlin 2017 im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr am Ende der sieben Städte. Pro tausend Einwohner wurden 3,1 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt und damit vergleichbar viele wie in Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Deutliches Gefälle auf dem Arbeitsmarkt

Das Wachstum der Berliner Wirtschaft schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt deutlich nieder. Die lange Zeit zweistellige Arbeitslosenquote liegt mittlerweile stabil unter 10 Prozent. Allerdings gibt es innerhalb der Stadt ein deutliches



33.533

Wanderungssaldo 2017



390.792

entstandene Jobs seit 2008

Berlinbarometer

Stadtbezirk	Einwohner 2017 ¹	Einwohnerdichte pro km ² , 2017 ¹	Einwohnerentwicklung 2017 zu 2016 ¹ absolut
1 Charlottenburg-Wilmersdorf	338.831	5.238	2.582
2 Friedrichshain-Kreuzberg	283.974	13.920	2.651
3 Lichtenberg	286.246	5.492	3.125
4 Marzahn-Hellersdorf	266.684	4.314	4.669
5 Mitte	377.965	9.593	6.558
6 Neukölln	329.387	7.331	1.865
7 Pankow	402.289	3.897	4.883
8 Reinickendorf	263.597	2.951	1.678
9 Spandau	242.143	2.635	2.201
10 Steglitz-Zehlendorf	307.076	2.994	2.990
11 Tempelhof-Schöneberg	348.739	6.574	2.631
12 Treptow-Köpenick	264.999	1.580	5.475
Berlin gesamt/ Durchschnitt	3.711.930	4.165	41.308

1) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) mittlere Prognosevariante 3) alle zivilen Erwerbspersonen

Gefälle: Bezirke wie Reinickendorf, Neukölln und Spandau verzeichnen im Vergleich die höchsten Arbeitslosenquoten, am niedrigsten sind sie in den aufstrebenden Ostbezirken wie beispielsweise in Lichtenberg, Pankow und Treptow-Köpenick, aber auch im bürgerlichen Westen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf.

Treptow-Köpenick notierte 2017 das höchste prozentuale Einwohnerwachstum in Berlin und liegt auch beim absoluten Zuwachs an zweiter Stelle. Ein wichtiger Grund ist die Fertigstellung zahlreicher Neubauten in größeren Geschosswohnungsbau-Projekten und individuellen Häusern. Bei den Neubaufertigstellungen lag der Bezirk 2017 auf Rang 3 der Berliner Statistik, bei den Genehmigungen auf Rang 2. Wie stark Bevölkerungsentwicklung und Neubau zusammenhängen, verdeutlicht Berlin-Mitte: Der Bezirk verzeichnete sowohl den umfangreichsten Wohnungsbau als auch den höchsten absoluten Einwohnerzuwachs. Hier wurden 2017 mehr Geschosswohnungen fertiggestellt als in jedem anderen Bezirk und zugleich die meisten Genehmigungen für weitere Wohnungen erteilt.

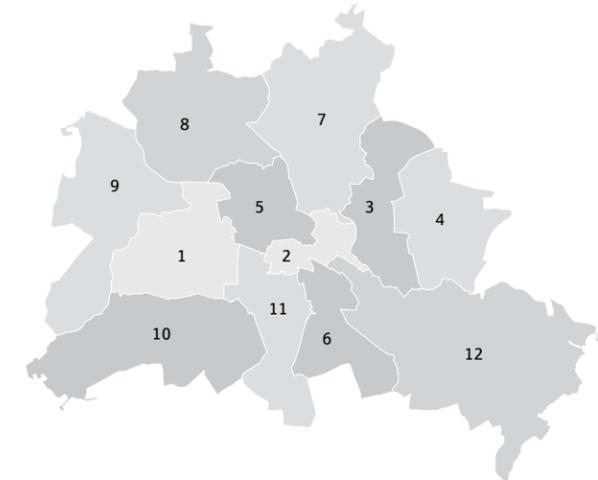
Auf Rang 3 beim absoluten Einwohnerzuwachs lag Pankow, das als erster Bezirk Berlins nun die 400.000-Einwohner-Marke überschritten hat. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren sowie des hohen Umfangs an potenziellem Bauland sagt die Berliner Bevölkerungsprognose dem Bezirk auch bis zum Jahr 2030 das absolut wie relativ stärkste Wachstum aller Bezirke voraus.

Optimismus im Nordosten

Deutlichen Zuwachs und optimistische Prognosen weisen auch die beiden Bezirke Lichtenberg

und Marzahn-Hellersdorf zwischen Innenstadt und östlichem Stadtrand auf. Beide sind – vor allem durch ihre großen Plattenbauquartiere aus den 1970er- und 1980er-Jahren – zwar schon heute überdurchschnittlich dicht besiedelt, besitzen aber noch große Potenziale auf Grundstücken, die bisher unbebaut oder untergenutzt sind.

Auch alle anderen Bezirke zeigen bei der Einwohnerentwicklung ein Plus auf. Raum für Zuzug war selbst in Friedrichshain-Kreuzberg – dem mit Abstand am dichtesten besiedelten Stadtbezirk, in dem schon 2017 auf einem Quadratkilometer rechnerisch fast 14.000 Menschen wohnten. Am geringsten war der Einwohnerzuwachs in Reinickendorf. Hier wurden 2017 nur 73 Wohnungen in Geschossbauten fertiggestellt. Für spätere Jahre besitzt Reinickendorf aber auf dem Gelände des Flughafens Tegel eine der größten Baulandreserven Berlins. ■



Bevölkerungsprognose ² 2015–2030, Veränderung in %	Arbeitslosenquote ³ Ø 2017 in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2017	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2017
4,4	8,2	1.882	546
7,2	9,7	1.847	1.264
9,8	7,8	1.727	1.953
9,1	7,6	2.345	1.170
6,8	10,3	3.605	2.088
4,4	12,6	1.231	528
16,0	6,9	1.935	1.089
9,4	10,7	810	73
7,7	10,6	482	271
2,8	7,6	544	555
2,6	8,9	446	192
9,8	6,9	2.799	1.679
7,5	9,0	19.653	11.408

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Bearbeitung CBRE

Fakten

Seit 2004 steigt die Einwohnerzahl Berlins kontinuierlich – Mit Ausnahme von 2009 auch die Wirtschaftsleistung

Business as usual: Mieten und Preise steigen

Während sich der Preisauftrieb bei den Mieten etwas verlangsamt, ist er bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern ungebrochen, mit Steigerungsraten im zweistelligen Bereich.

Die Angebotsmieten und -preise für Wohnungen und Mehrfamilienhäuser sind in Berlin auch 2018 deutlich gestiegen. Der Mittelwert (Median) der Angebotsmieten betrug in den ersten drei Quartalen des Jahres 10,34 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt er stadtwweit um 5,6 Prozent höher als im selben Zeitraum des Vorjahres. Der Anstieg verlangsamte sich im Vergleich zu 2017 etwas, passt sich aber dem Trend der vergangenen Jahre an: 2017 hatten Anbieter bei Neuvermietungen 8,8 Prozent höhere Mieten als im Vorjahr verlangt, in den drei Jahren zuvor waren es zwischen rund fünf und sieben Prozent.

Mieten: Luxus am stärksten verteuert

Auffällig im Jahresvergleich ist eine stärkere Differenzierung der Mieten: Im oberen Marktsegment, den zehn Prozent der am teuersten angebotenen Wohnungen, stieg der Median um 7,1 Prozent auf 17,13 Euro pro Quadratmeter. Beim günstigsten Zehntel der Angebote betrug der

Anstieg 4,7 Prozent auf 6,46 Euro. Die Mietpreisforderungen in diesem Segment lagen damit im Schnitt auf dem Niveau der Einstiegsmietten im geförderten Wohnungsbau.

Beim räumlichen Mietgefälle änderte sich wenig. Weiterhin sind Urbanität und Zentralität die wichtigsten mietprägenden Faktoren. Die drei Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf bilden (in dieser Reihenfolge) die Spitzengruppe. Hier haben die Mittelwerte der Angebotsmieten die Schwelle von 12,00 Euro pro Quadratmeter erreicht beziehungsweise überschritten. Besonders in Friedrichshain-Kreuzberg war die Dynamik stark; der Bezirk verzeichnete absolut wie prozentual die höchste Steigerung in Berlin auf nunmehr 12,99 Euro pro Quadratmeter (plus 9,1 Prozent). In Mitte erreichte das oberste Segment erstmals in Berlin genau die 20-Euro-Marke. Wohnungssuchende Haushalte fanden im zentralen Bezirk – aus quantitativer

Fakten

- Deutlichere Differenzierung der Angebotsmieten
- Kaufpreise steigen am stärksten im unteren Marktsegment

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2018

Stadtbezirk	Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Mietspanne in €/m ² /Monat	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
			Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2017 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2017 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2017 in %
Charlottenb.-W.	3.984	8,43–16,43	7,39	+2,8	18,06	+5,0	12,00	+6,9
Friedrichshain-K.	3.593	8,42–17,17	7,03	+0,6	19,15	+12,4	12,99	+9,1
Lichtenberg	2.236	6,86–12,50	6,20	-0,8	14,00	+7,3	9,64	+5,9
Marzahn-H.	2.225	5,86–10,43	5,56	+4,9	11,47	+3,3	7,73	+5,3
Mitte	5.335	7,98–18,01	7,00	+4,2	20,00	+8,0	12,50	+5,7
Neukölln	2.791	6,94–14,62	6,46	+4,5	16,12	+6,7	10,09	+2,6
Pankow	4.986	7,55–15,51	6,66	+2,5	17,57	+13,5	10,97	+9,0
Reinickendorf	2.489	6,81–12,29	6,45	+3,9	13,67	+10,2	9,11	+5,7
Spandau	2.823	6,45–10,99	5,94	+5,9	12,00	+9,1	8,51	+7,0
Steglitz-Z.	2.807	7,97–13,63	7,30	+4,4	14,86	+5,6	10,34	+5,5
Tempelhof-S.	3.090	7,35–14,63	6,79	+4,9	16,25	+8,3	10,26	+5,8
Treptow-Köpenick	3.795	7,21–12,78	6,62	+4,3	13,93	+11,4	9,61	+7,0
Berlin gesamt	40.154	7,12–15,40	6,46	+4,7	17,13	+7,1	10,34	+5,6

(1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Sicht – auch das größte Angebot vor, gefolgt von Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Im Mietranking gehört Pankow zu den vier Bezirken, die mittlere Angebotsmieten zwischen 10,00 und 11,00 Euro aufwiesen. Die weiteren waren in der Reihenfolge des Mietwerts Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln. Drei der Bezirke liegen teilweise in der Innenstadt. Der vierte, Steglitz-Zehlendorf, weist unter den zwölf Berliner Bezirken die höchste Pro-Kopf-Kaufkraft auf und beherbergt einige der renommiertesten Villenviertel der Stadt. Neuköllns Mietanstieg war mit im Schnitt 2,6 Prozent in diesem Jahr der geringste unter den Bezirken – wie auch schon im Vorjahr mit 3,8 Prozent. Hier hatte es 2016 einen Boom beim Anstieg gegeben, der jetzt deutlich abgeflaut ist.

Ein Segment mit sinkenden Mieten

Auf mittlere Angebotsmieten zwischen 9,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter trafen wohnungssuchende Haushalte in Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf – drei Bezirke außerhalb der Innenstadt, dafür mit teils sehr attraktiven Grün- und Wasserlagen. Eine Besonderheit verzeichnet Lichtenberg: Das Zehntel der dort am günstigsten angebotenen Wohnungen war das einzige Marktsegment unter den Berliner Bezirken, in dem die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken sind, und zwar um 0,8 Prozent auf einen Median von nun 6,20 Euro.

Die niedrigsten Mietforderungen bei Neubezug wiesen wie in den Vorjahren Spandau und Marzahn-Hellersdorf auf, die Bezirke am westlichen beziehungsweise östlichen Berliner Stadt-

rand. Beide waren auch die einzigen, in denen das günstigste Marktsegment noch im Mittel für unter 6,00 Euro anzumieten war. Auch in quantitativer Hinsicht lag das Angebot im Vergleich der Bezirke im unteren Bereich. Jedoch ist davon auszugehen, dass viele Wohnungen direkt vergeben und nicht in öffentlichen Portalen inseriert werden.

Wohnungskauf: Preistrend setzt sich fort

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind in Berlin gegenüber dem Vorjahr um 12,0 Prozent gestiegen. Der Median der im ersten bis dritten Quartal 2018 erfassten Angebote betrug 4.150 Euro pro Quadratmeter. Wie in den Vorjahren, in denen die Preisanstiege fast durchweg zweistellig ausfielen, übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot zum Verkauf stehender Wohnungen und treibt die Preise in die Höhe. Ursächlich sind erstens der enge Mietmarkt, der mehr wohnungssuchende Haushalte nun auch das Kaufsegment in Betracht ziehen lässt. Zweitens ermöglichen die weiterhin sehr niedrigen Zinsen oftmals selbst bei hohen Erwerbspreisen monatliche Kreditraten, die unter der Miete vergleichbarer Wohnungen liegen. Drittens gibt es sowohl für in- als auch ausländische Erwerber von Wohneigentum langfristige Motive wie Vermögensbildung und Altersvorsorge.

Das zahlenmäßig größte Angebot an Eigentumswohnungen konzentrierte sich wie in den Vorjahren auf die Innenstadt beziehungsweise innenstadtnahe Bereiche. In den vier zentralen Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow (mit Prenzlauer Berg) und Friedrichshain-Kreuzberg wurden zusammen mehr als 50 ▶



1,1

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %



103

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten über 10 €/m²



1,5

Höhere Angebotsmieten in Berlin als in Düsseldorf in %

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2018

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²	Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
			Median in €/m ²	Änd. zu 2017 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2017 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2017 in %
Charlottenb.-W.	4.835	3.182–7.871	2.816	+18,7	8.692	+18,5	4.873	+18,5
Friedrichshain-K.	2.662	3.269–6.910	2.993	+12,6	7.932	+6,3	4.672	+7,2
Lichtenberg	1.092	2.375–4.951	2.122	+39,3	5.265	+4,3	3.729	+7,3
Marzahn-H.	324	1.829–4.112	1.687	+22,2	4.195	+2,3	2.863	+17,2
Mitte	3.358	3.038–7.914	2.458	+23,4	8.944	+3,5	5.188	+10,7
Neukölln	1.444	2.559–5.645	2.287	+21,1	6.200	+12,7	3.658	+10,4
Pankow	3.039	2.788–6.439	2.484	+13,9	7.264	+16,2	4.400	+13,6
Reinickendorf	1.156	2.130–4.212	1.952	+15,6	4.522	+15,2	2.991	+23,3
Spandau	1.004	1.891–3.930	1.750	+21,1	4.852	+14,6	2.622	+20,0
Steglitz-Z.	2.236	2.685–6.292	2.353	+21,8	7.261	+18,6	3.933	+7,8
Tempelhof-S.	2.551	2.468–5.983	2.151	+17,1	6.934	+9,8	3.846	+9,5
Treptow-Köpenick	1.286	2.031–4.667	1.875	+12,5	5.078	+7,2	3.070	+10,4
Berlin gesamt	24.987	2.524–6.786	2.167	+18,3	7.779	+11,8	4.150	+12,0

(1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Prozent der inserierten Angebote erfasst, knapp 20 Prozent der Inserate bezogen sich dabei auf Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Spitzenreiter bei den Angebotspreisen war wie bereits in den Vorjahren der Bezirk Mitte. Hier stieg der Median um knapp 11 Prozent und erstmals in Berlin über die Marke von 5.000 Euro pro Quadratmeter. Nicht weit unter diesem Wert lagen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen mit 4.873 Euro pro Quadratmeter in Charlottenburg-Wilmersdorf. Im Topsegment bewegten sich

zahl der Angebote im Erfassungszeitraum auch zu den vergleichsweise kleineren Märkten.

Geringere Bewegung am Stadtrand

Die untersten Ränge bei Marktumfang wie Preisen nahmen Spandau und Marzahn-Hellersdorf ein. Verkäufer verlangten hier im Schnitt deutlich unter 3.000 Euro pro Quadratmeter; Marzahn-Hellersdorf hat zudem den mit Abstand kleinsten Gesamtmarkt. Mehr als alle anderen Bezirke ist dieser gespalten in Gebiete mit fast ausschließlich Miet-

Fakten

Mitte bleibt Spitzenreiter bei den Kaufpreisen für Eigentum
—
Fehlende Anlagealternativen schmälern die Verkaufsbereitschaft

Hoher Anteil von Projektentwicklungen am Transaktionsvolumen
—

Starke Nachfrage von allen Investorentypen

Der Markt ist liquide, es wird jedoch mühsamer, ein signifikantes Ankaufsvolumen zu generieren.

die beiden genannten Bezirke dicht beieinander mit Angebotspreisen von im Schnitt knapp 9.000 Euro für das teuerste Zehntel der Wohnungen.

Unter den bezirklichen Märkten für Eigentumswohnungen verzeichneten auch Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow im Schnitt Angebotskaufpreise oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.150 Euro. Nicht weit unterhalb dieser Schwelle lagen Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg im Süden und Südwesten Berlins. Im Bereich um 3.700 Euro bewegten sich die Preise in Lichtenberg und Neukölln. Diese beiden Bezirke gehörten hinsichtlich der An-

wohnungen in sehr großen Mehrfamilienhäusern der Nachkriegszeit sowie Gebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern. Was es hingegen nur selten gibt, sind ältere und kleinere Geschossbauten mit attraktiven Eigentumspotenzialen.

Auffällig auf dem gesamten Berliner Markt für Eigentumswohnungen ist der starke Preisanstieg im untersten Segment. Beim am preiswertesten angebotenen Zehntel der Wohnungen betrug er 18,3 Prozent. Erwerber mussten in diesem Marktsegment einen Median-Kaufpreis von nunmehr 2.167 Euro pro Quadratmeter einkalkulieren. Unter der Marke von 2.000 Euro pro

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2018

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹ Preisspanne in €/m ²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Segment	
		0	2.000	4.000	6.000	8.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2017 in %		
Charlottenb.-W.	89	[Bar chart]					1.765–7.984	4.177	+23,4	Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
Friedrichshain-K.	51	[Bar chart]					1.985–5.647	3.529	+6,2	
Lichtenberg	26	[Bar chart]					–	2.578	+18,1	
Marzahn-H.	35	[Bar chart]					–	2.416	+10,3	
Mitte	69	[Bar chart]					375–5.233	2.980	+11,7	
Neukölln	63	[Bar chart]					1.405–4.085	2.409	-12,0	
Pankow	85	[Bar chart]					1.319–4.615	2.981	+11,0	
Reinickendorf	63	[Bar chart]					1.596–4.465	2.644	+5,4	
Spandau	46	[Bar chart]					–	2.126	+9,4	
Steglitz-Z.	89	[Bar chart]					1.940–4.643	3.233	+16,4	
Tempelhof-S.	60	[Bar chart]					1.920–4.050	2.841	+21,0	
Treptow-Köpenick	70	[Bar chart]					1.741–4.013	2.711	+11,1	
Berlin gesamt	746	[Bar chart]					1.489–4.923	2.948	+12,5	

(1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Quadratmeter lagen die Angebotskaufpreise im preisgünstigen Segment im Schnitt nur noch in den Stadtrandbezirken Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Spandau und Treptow-Köpenick.

Mehrfamilienhäuser: noch knapper, noch teurer

Die Zahl der inserierten Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ging in den vergangenen Jahren in Berlin stetig zurück. Wie auch auf dem Markt für Eigentumswohnungen übersteigt die Nachfrage das vorhandene Angebot deutlich. Viele Eigentümer sehen angesichts des ungebrochenen Aufwärtstrends bei Mieten und Preisen sowie fehlender Anlagealternativen keinen Verkaufsanlass. Auch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften, zeitweise rege Verkäufer, versuchen heute, ihre Bestände auf- und nicht mehr abzustocken.

Weniger als 800 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser konnten in den ersten drei Quartalen 2018 in Berlin ausgewertet werden, sodass Aussagen zum Preisniveau und dessen Veränderung zunehmend erschwert werden. Dies gilt vor allem für kleinräumige Aussagen, aber auch für Bezirke mit einer nur geringen Anzahl an öffentlich inserierten Angeboten wie beispielsweise Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

Der mittlere Angebotspreis für Mehrfamilienhäuser in den ersten drei Quartalen 2018 betrug 2.948 Euro pro Quadratmeter. Spitzenreiter unter den Bezirken ist Charlottenburg-Wilmersdorf: Nur hier lag der Median über 4.000 Euro pro Quadratmeter. Es folgten mit großem Abstand Friedrichshain-Kreuzberg (3.529 Euro) und Steglitz-Zehlendorf (3.233 Euro). Mitte und Pankow rangierten noch knapp über dem Berliner Durch-

schnitt, alle weiteren Bezirke ordneten sich darunter ein. Im Gegensatz zum Vorjahr gab es 2018 keinen Bezirk mehr, in dem Verkäufer im Schnitt weniger als 2.000 Euro pro Quadratmeter für ein Mehrfamilienhaus verlangten.

Begehrte Portfolios in Berlin

Das Volumen an Portfoliotransaktionen und Forward Deals (ab 50 Wohneinheiten) erreichte 2017 rund 4,6 Milliarden Euro und lag damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres. In den ersten drei Quartalen 2018 zeichnete sich eine Verknappung des Angebotes ab. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen bei nur 2,8 Milliarden Euro, wovon allein 1,2 Milliarden auf den Berliner Teil der BUWOG durch die Vonovia-Übernahme entfallen. Insgesamt betrug der Anteil Berlins am bundesweiten Transaktionsvolumen nur noch rund 19 Prozent.

Großvolumige Bestandsportfolien werden nur im Rahmen von Übernahmen gehandelt. Bei den Einzeltransaktionen werden nach Angaben des Gutachterausschusses pro Jahr immerhin noch mehr als 1.000 reine Wohn- oder Wohn- und Geschäftshäuser gedealt. Der Markt ist somit weiterhin liquide, jedoch wird es mühsamer, ein signifikantes Ankaufsvolumen zu generieren. Wie in den beiden Vorjahren spielen Projektentwicklungen mit einem Anteil von rund 45 Prozent am Transaktionsvolumen weiterhin eine signifikante Rolle. Ob Bestandshalter, börsennotierte Wohnungsunternehmen, Pensionskassen oder Private-Equity aus dem In- und Ausland – die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Hauptstadt bleibt groß, sodass sich im neunten Jahr in Folge weitere Preisanstiege abzeichnen. ■



38
Preissteigerung für ETWs seit 2015 in %



3,1
Fertigstellungen in MFHs je 1.000 Einwohner 2017



4,6
Portfolio-Transaktionsvolumen 2017 in Mrd. €

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin Q1 – Q3 2018

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Vonovia	BUWOG (Übernahme Berlinanteil)	9.000	1.200
vertraulich	vertraulich	775	254
Gewobag	keine Angabe	690	146
HAMBURG TEAM	Family Office	296	144
Accentro Real Estate	keine Angabe	567	141
Covivio	Akzent Berlin-Weißensee Am Steinberg GbR	568	95
Round Hill Capital/ Ivanhoé Cambridge	keine Angabe	362	75
Rheinland Wohnen GmbH	BAUWENS GmbH & Co. KG	178	70
Heimstaden/Skerven Group	Family Office	484	68
Accentro Real Estate	keine Angabe	350	56
Institutioneller Investor	Münchner Grund Immobilien Bauträger AG	132	49
STADT UND LAND	IG Real Estate Group	284	48
Primevest Capital Partners	AGROMEX GmbH & Co KG	135	44
Catella Real Estate AG	Homepoint Gruppe	350	41
Deutscher Asset Manager	Deutscher Asset Manager	250	40

Quelle: CBRE

Intensivierung fast überall

Der Mietwohnungsanteil am Neubauvolumen vergrößert sich weiter. Zahlreiche Bezirke verzeichnen einen deutlichen Anstieg in der Neubau-Pipeline.

Die Zahl der für diesen Report erfassten Projektentwicklungen ist abermals gestiegen. Analysiert wurden 286 Neubauvorhaben, die sich in der Umsetzung oder konkreten Planung befinden und in denen knapp 43.000 Wohnungen entstehen sollen. Der Vermarktungsschwerpunkt liegt aktuell im Mietwohnungssegment, rund 60 Prozent der neuen Einheiten sind nach derzeitigem Stand zur Vermietung vorgesehen. Der Anteil könnte noch anwachsen, wenn – wie abzusehen – ein Teil der neuen Eigentumswohnungen von ihren Käufern als Anlageobjekt erworben und vermietet wird.

Die Neubautätigkeit hat sich in den vergangenen Jahren auch hinsichtlich ihrer räumlichen Verteilung stark erweitert und ihre Schwerpunkte nicht mehr nur vorrangig in den zentraleren Gebieten der Stadt. Wie auch im Vorjahr nimmt jedoch der Bezirk Mitte den Spitzenplatz hin-

– überwiegend unter dem Label „Europacity“ – entsteht eine vierstellige Zahl an Wohnungen, das Gros davon als Mietwohnungen. Geringer ist der Projektumfang in den nördlichen Bezirksteilen Wedding und Gesundbrunnen mit rund 1.400 Wohnungen.

Fokus Miete im Osten

Rang zwei beim Neubau hinsichtlich der Anzahl der entstehenden Wohnungen nimmt mit mehr als 6.000 Einheiten wieder Lichtenberg ein. Der Mietwohnungsneubau dominiert hier eindeutig, rund drei Viertel aller neu entstehenden Wohnungen sind zur Vermietung vorgesehen. Einen großen Anteil daran hat die städtische Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, die in ihrem Heimatbezirk zahlreiche Projekte entwickelt oder nach Fertigstellung in den eigenen Bestand



1.500

Wohneinheiten im größten Einzelprojekt



22

Anteil aller Wohnungen in Berlin, die in Mitte entstanden sind, in %



+37

Steigerung der Baukosten pro m² seit 2008 in %



38,1

Wohnfläche je Einwohner in m²

Die Neubautätigkeit hat sich räumlich stark erweitert und ihre Schwerpunkte nicht mehr nur vorrangig in den zentraleren Gebieten der Stadt.

sichtlich der vorgesehenen Projekte sowie der Anzahl der entstehenden Miet- und Eigentumswohnungen ein. Rund ein Fünftel der in den analysierten Projekten geplanten Einheiten soll in Mitte gebaut werden, mehr als die Hälfte davon ist als Mietwohnungen geplant. Die zahlreichen Mietwohnungsprojekte werden unter anderem auch von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften realisiert bzw. nach deren Fertigstellung übernommen. Ein räumlicher Schwerpunkt ist das sogenannte „Mitte Mitte“, mit 25 Projekten und ca. 3.800 Einheiten. Darunter finden sich auch zwei Projektentwicklungen mit rund 500 Wohnungen – eines auf dem früheren Mauerstreifen an der Grenze zu Kreuzberg, eines in einem Hochhaus am Alexanderplatz. Den zweiten Schwerpunkt bildet der westliche Teil des Bezirks, in dem nördlich des Hauptbahnhofs derzeit Berlins wichtigstes Neubaugebiet liegt. Auf dem früheren Güterbahn- und Brachgelände nördlich des Bahnhofs

übernimmt. Die privaten Eigentumsprojekte in Lichtenberg konzentrieren sich in bevorzugten Grünanlagen wie Karlshorst und an der Rummelsburger Bucht. Das größte Projekt entsteht mit dem „Das Lichtenhain“ derzeit in der Nähe des Nöldnerplatzes in der Lückstraße. Hier realisiert die BUWOG Group mehr als 200 Wohneinheiten.

Ähnlich viele Projekte wie in Lichtenberg entstehen aktuell in Treptow-Köpenick, und auch hier liegt der Fokus erkennbar im Mietsegment. Die meisten der aktuellen Projekte bewegen sich hinsichtlich ihrer Größe im mittleren Bereich mit bis zu 100 Einheiten, es gibt aber auch einige Großprojekte mit mehr als 400 Wohnungen wie beispielsweise auf dem Gelände der ehemaligen VEB Berliner Metallhütten und Halbwerkzeuge in Niederschöneweide sowie im Eisenhutweg in Adlershof. Im Eigentumssegment sind die Preisforderungen der Anbieter in Treptow-Köpenick, verglichen mit den zentralen und hochpreisigen ▶



Charlottenburg-W.	Lichtenberg	Neukölln	Pankow
30 Projekte	30 Projekte	14 Projekte	42 Projekte
38 Anteil Mietwohnungen in %	76 Anteil Mietwohnungen in %	53 Anteil Mietwohnungen in %	36 Anteil Mietwohnungen in %
89 Wohneinheiten im Schnitt	218 Wohneinheiten im Schnitt	174 Wohneinheiten im Schnitt	74 Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss Oktober 2018

Bezirken, noch moderat. In einem Vorhaben in Altglienicke, in dem vor allem Reihenhäuser entstehen, sind auch Angebote unter der Marke von 2.000 Euro pro Quadratmeter angekündigt. In wassernahen Projekten – oft auf einstigen Industriegrundstücken – überschreiten die Preisforderungen vereinzelt auch die Schwelle von 5.000 Euro.

Großprojekte in Marzahn-Hellersdorf

Den Bezirk Marzahn-Hellersdorf prägen zum einen Großwohnbauten aus der DDR-Zeit, zum anderen liegen hier Berlins ausgedehnteste Einfamilienhausgebiete. Das Neubaugeschehen im Bezirk hat sich in den vergangenen Jahren deutlich intensiviert, gegenüber der Analyse vor zwei Jahren hat sich die Zahl der neu entstehenden Einheiten nahezu verdoppelt. Sehr aktiv sind aktuell vor allem die städtischen Wohnungsbaunternehmen, wodurch der Anteil des Mietwohnungsbaus am Neubaugeschehen überproportional ausfällt. Auffällig ist auch die Größe der geplanten oder im Bau befindlichen Projekte, die fast allesamt mehrere hundert Einheiten umfassen. Wie in den Vorjahren ist Marzahn-Hellersdorf damit auch weiterhin der Berliner Bezirk mit dem Durchschnitt größten Neubauprojekten, die Preisforderungen fallen wie in Treptow-Köpenick im städtischen Vergleich oft noch gemäßigt aus.

Im Vorjahr noch auf Platz drei bei der Anzahl der geplanten Neubauwohnungen, nunmehr mit knapp 3.500 Einheiten nur noch auf dem fünften Rang liegt Friedrichshain-Kreuzberg. Den räumlichen Fokus des Baugeschehens bildet weiterhin der Ortsteil Friedrichshain, in dem rund doppelt so viele Projekte und Wohnungen wie im Orts-

teil Kreuzberg analysiert werden konnten. Die Schwerpunkte in Friedrichshain bilden das Areal zwischen Spree und Ost-West-S-Bahn-Trasse sowie die Altbauviertel im Osten des Bezirks im Kiez um den Boxhagener Platz. Im Gegensatz zu den bereits genannten Bezirken fällt der Anteil der Mieteinheiten in Friedrichshain-Kreuzberg mit nur etwas mehr als der Hälfte der entstehenden Wohnungen deutlich geringer aus. Die Angebotspreise ordnen sich hingegen deutlich höher ein und beginnen in einigen Projekten erst ab 5.000 Euro pro Quadratmeter. Die Schwelle von 10.000 Euro wird ebenfalls in einzelnen Neubauprojekten überschritten.

Intensivierung im Zentrum

Tempelhof-Schöneberg gehört wie Marzahn-Hellersdorf zu den Bezirken, in denen sich das Wohnungsbaugeschehen in den vergangenen Jahren deutlich intensiviert hat. Mehr als 3.000 im Bau oder in der konkreten Planung befindliche Wohnungen konnten analysiert werden und damit 1.000 bzw. 2.000 mehr als 2017 bzw. 2016. Der Schwerpunkt des Geschehens liegt mit neun Projekten bzw. rund 1.100 Wohnungen im innerstädtischen Schöneberg. Hier realisieren die Projektentwickler vor allem kleinere und mittlere Projekte mit weniger als 100 Einheiten sowie vorrangig Eigentumswohnungen. Das größte Bauvorhaben im Bezirk hat seinen Platz hingegen in Friedenau, wo auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf in den kommenden Jahren ein gemischt genutztes Quartier mit rund 1.500 Wohnungen entstehen soll.



Wohnungsneubau: 286 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentums- wohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise pro m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenb.-W.	30	2.660	1.640	1.020	4.100–15.600	22–246*
Friedrichshain-K.	23	3.470	1.470	2.000	3.900–12.000	24–350
Lichtenberg	30	6.540	1.550	4.990	3.000–5.300*	30–175
Marzahn-H.	16	3.780	850	2.930	2.000–4.200	30–180
Mitte	49	9.270	4.040	5.230	4.040–14.800*	19–360*
Neukölln	14	2.440	1.140	1.300	3.100–6.900	22–130*
Pankow	42	3.090	1.990	1.100	3.380–7.700	23–192
Reinickendorf	8	680	410	270	3.000–4.700*	34–140
Spandau	15	2.530	800	1.730	3.000–6.040	28–200
Steglitz-Z.	16	1.120	870	250	3.970–11.500	32–312*
Tempelhof-S.	15	3.160	800	2.360	2.500–13.060	24–175*
Treptow-Köpenick	28	4.180	1.250	2.930	1.960–6.200	35–250
Berlin gesamt	286	42.920	16.810	26.110	1.960–15.600*	19–360*

* in Einzelfällen deutlich höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Oktober 2018

Der Bezirk Pankow steht vor dem Hintergrund der bisherigen und auch zukünftig erwarteten hohen Einwohnerzuwächse überraschend tief im Neubauranking. Zwar fällt die Anzahl der Projektentwicklungen nur etwas geringer als beim Spitzenreiterbezirk Mitte aus, die Zahl der neuen Wohnungen beträgt mit rund 3.100 aber nur ein Drittel der Summe in Mitte. Theoretisch verfügt Pankow auch über umfangreiche Flächenreserven, um das Bevölkerungswachstum mindestens in Teilen auffangen zu können. Praktisch führten jedoch Widerstände aus Nachbarschaften und Politik zum Stopp bzw. zu Änderungen der Plannungen von Neubauprojekten, in denen vierstellige Zahlen von Wohneinheiten entstehen sollten.

Pankow ist unter den genannten Bezirken auch der erste, in dem der Anteil der neuen Eigentumswohnungen den der Mietwohnungen übersteigt. Fast zwei Drittel der neu zu realisierenden Einheiten im Bezirk werden zum Kauf angeboten. Viele von ihnen entstehen in kleineren und mittleren Projekten mit weniger als 50 bzw. 100 Wohnungen und Kaufpreisen zwischen 4.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter.

re Anzahl an Wohnungen in Spandau will das städtische Wohnungsunternehmen WBM in den kommenden Jahren realisieren: In den ersten Bauabschnitten der Quartiersentwicklungen „Waterkant“ und „Rauchstraße“ sollen jeweils mehr als 300 Mietwohnungen entstehen. Das „Quartier Waterkant“ wird gemeinsam von der WBM und der ebenfalls landeseigenen Gewobag entwickelt. Rund 2.500 Wohneinheiten, Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen sollen hier nach Fertigstellung zur Verfügung stehen.

Umnutzung in Neukölln

In die Reihe der Bezirke mit einer starken Intensivierung des Baugeschehens ordnet sich auch Neukölln ein. Die Zahl der analysierten Wohneinheiten konnte sich in den vergangenen zwei Jahren jeweils verdoppeln. In 14 Projekten sind nunmehr rund 2.400 Wohnungen geplant, mehr als die Hälfte davon zur Miete. Schwerpunkt der Bautätigkeit ist der Norden des Bezirks, nur wenige Projekte finden sich südlich der Stadtautobahn. Zwei große Projekte werden in Neukölln auf Flächen errichtet, die bisher nicht zum Wohnen genutzt wurden: Auf

In Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln hat sich das Neubauvolumen in den vergangenen Jahren besonders deutlich erhöht.

Höchstpreise und Quartiersentwicklungen

Im Westberliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf überwiegen wie in Pankow Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen das Baugeschehen. Reine Mietwohnungsprojekte gibt es nur wenige – das größte unter ihnen soll in den kommenden Jahren in einer ehemaligen Alliiertensiedlung im Westend entstehen. Hier ist eine dreistellige Zahl neuer Einheiten geplant, jedoch verbunden mit dem Abriss der derzeit auf dem Gelände vorhandenen Wohnungen. Ein weiteres Großprojekt ist das Maximilians-Quartier in Schmargendorf, in dem insgesamt rund 950 Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden. Abgesehen von wenigen Großprojekten konzentriert sich das Baugeschehen im Bezirk auf kleine und mittlere Projekte unter 50 bzw. 100 Wohneinheiten. Die Preisforderungen der Verkäufer bewegen sich dagegen oftmals auf hohem Niveau, luxuriöse Objekte mit Preisen über 8.000 Euro pro Quadratmeter sind im Bezirk beileibe nicht ungewöhnlich.

In Spandau konzentriert sich das Neubaugeschehen vor allem auf den Ortsteil Hakenfelde. Mehr als 1.000 Wohneinheiten sind hier im Bau oder in der konkreten Planung und nach derzeitigem Stand jeweils zur Hälfte als Miet- bzw. Eigentumswohnungen vorgesehen. Eine große-

dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses Neukölln am Mariendorfer Weg realisiert die BUWOG Group das Projekt „Neumarien“ mit rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer Kita. Ein großer Teil der Mieteinheiten wird mietpreisgebunden oder gefördert sein. Auch auf dem Grundstück des ehemaligen Spaßbades „Blub“ im Neuköllner Ortsteil Britz kommt nach langem Stillstand Bewegung auf. Hier sollen in den kommenden Jahren rund 450 Wohnungen gebaut werden.

Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf weisen im Vergleich der Berliner Bezirke hinsichtlich des Neubauvolumens eine schwächere Pipeline auf. In Steglitz-Zehlendorf konnten zwar ähnlich viele Projekte wie in Marzahn-Hellersdorf oder Tempelhof-Schöneberg identifiziert werden, die Zahl der entstehenden Einheiten liegt jedoch aufgrund der eher kleinen Wohnungsanzahl in den Bauprojekten deutlich unter der der anderen beiden Bezirke. Ein Großprojekt verzeichnet der Bezirk jedoch mit dem „Steglitzer Kreisel“, in dem die CG-Gruppe mehr als 300 Wohnungen realisieren will. Der Vermarktungsschwerpunkt liegt in Steglitz-Zehlendorf im Eigentumssegment, gleiches gilt für Reinickendorf. Ein großes Projekt entsteht hier in Wittenau mit mehr als 300 Wohnungen und einer Kita in der Cité Foch. ■

Fakten

Projektentwicklungen mit Schwerpunkt im Mietsegment

Fünfstellige Kaufpreise pro Quadratmeter nicht mehr exotisch

Bewegung nach langen Zeiten des Stillstandes

Städtische Unternehmen weiter sehr aktiv

Pendler beleben den Markt der Region

Rund eine Million Menschen leben im Berliner Umland, das immer enger mit der Hauptstadt verflochten ist. Mieten und Preise hängen stark von der Lage, Größe und Attraktivität der Orte ab.

Auch im Berliner Umland sind Angebotsmieten für Wohnungen und Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich gestiegen. Das ergibt die Auswertung von Marktdaten und -trends von 55 Städten und Gemeinden. 19 von ihnen, die im Jahr 2017 zusammen rund 305.000 Einwohner hatten, liegen im „Ergänzungsgebiet“ Berlins. Dieses definiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung durch eine hohe Tagesbevölkerungsdichte und intensive Pendlerbeziehungen.

Weitere 35 Städte und Gemeinden mit rund 536.000 Einwohnern liegen im „engeren Verflechtungsraum“, in dem die Mehrzahl der Pendler nach Berlin strebt. Hinzu kommt Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam: die einzige Großstadt im Berliner Umland und damit der größte Wohnungsmarkt. Die Angebotsmieten pro

im Nordosten Berlins ordnet sich hier ein. Meist berlinferner und oft kleiner sind die Orte mit Mietforderungen zwischen 7,00 und 7,99 Euro. Es fallen aber auch drei größere Städte mit über 20.000 Einwohnern in diese Kategorie: Die industriell geprägten Orte Ludwigsfelde südlich und Hennigsdorf nordwestlich von Berlin sowie Strausberg östlich der Stadt. Sie verfügen zwar über einen S- oder Regionalbahn-Anschluss, die Fahrzeit in das Berliner Zentrum beträgt jedoch rund eine halbe Stunde bis eine Stunde.

Höchstpreise im Villenvorort

Hinsichtlich der Mietpreisentwicklung folgen die Umlandgemeinden dem Trend der Hauptstadt. Insgesamt stiegen die mittleren Angebotsmieten in den vergangenen fünf Jahren und in der Mehrheit mit zweistelligen Wachstumsraten. Auch bei



+6,4

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



6.157

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2017



4.667

Angebotspreis (Median) für EFHs in Kleinmachnow in €/m²



9

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss

Die höchsten Preise im Umland verzeichnet der Südwesten um Potsdam, die niedrigsten gibt es östlich der Stadt und in kleinen, berlinferneren Orten.

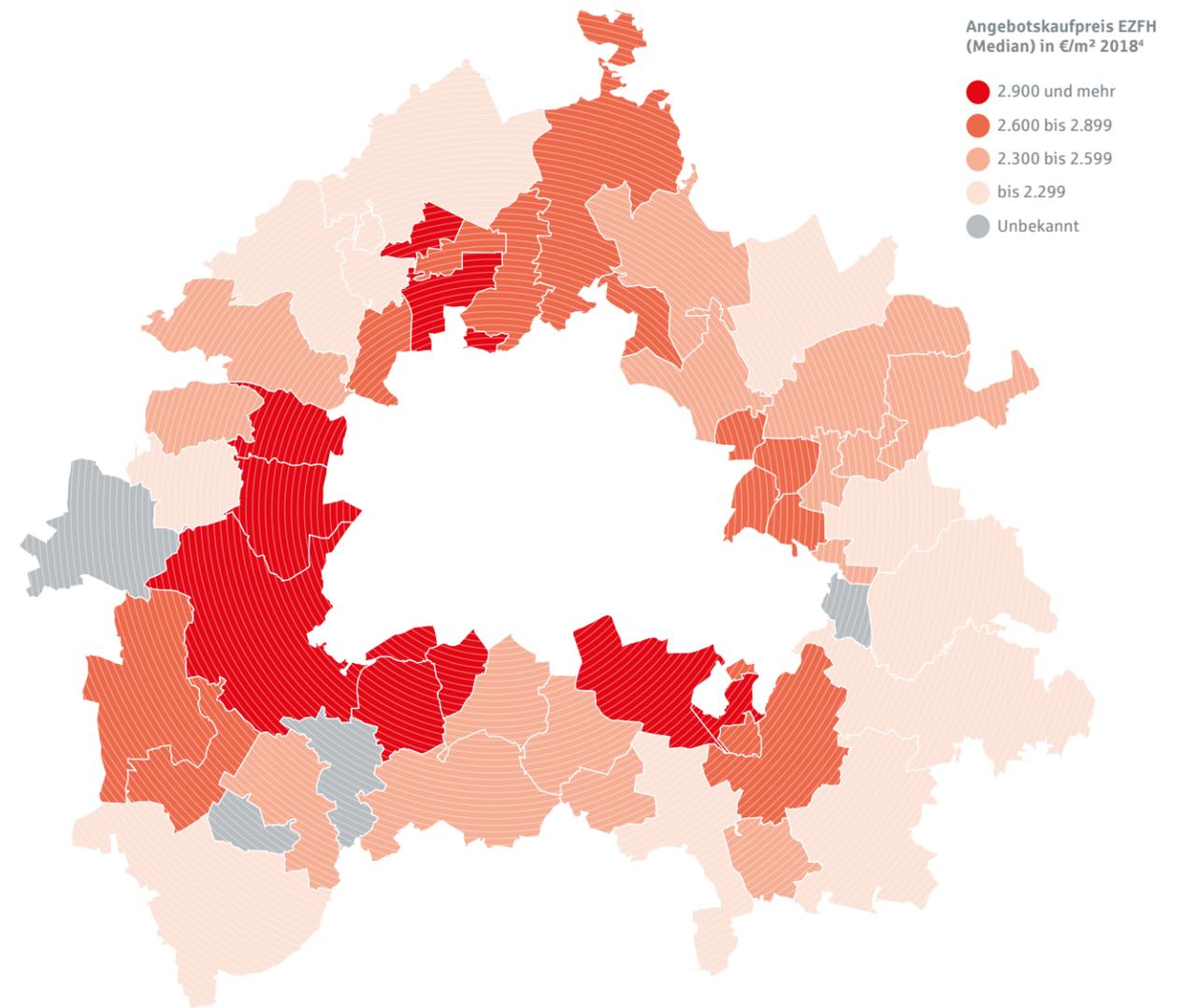
Quadratmeter lagen in den ersten drei Quartalen 2018 im Median bei 9,86 Euro und damit nur 0,48 Euro unter dem Wert Berlins. Die höchsten Mietforderungen stellten Anbieter in den direkt an Berlin angrenzenden Gemeinden Schönefeld und Kleinmachnow mit im Schnitt rund 10 Euro pro Quadratmeter.

Landschaftliche Reize – höhere Mieten

Ein weiteres Dutzend Orte verzeichnete einen Median zwischen 9,00 und 9,99 Euro. Im oberen Bereich dieser Spanne rangierten überwiegend berlinnahe Orte wie Birkenwerder, Stahnsdorf, Teltow und Woltersdorf. Dazu kamen Städte wie Falkensee und Königs Wusterhausen. In der Spanne zwischen 8,00 und 8,50 Euro ist vor allem Oranienburg hervorzuheben, die nach Potsdam bevölkerungsstärkste Stadt im Umland mit knapp 44.000 Einwohnern 2017. Auch Bernau

den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser ging es fast durchweg bergauf. Mit großem Abstand an der Spitze liegt hier Kleinmachnow, dessen Markt für hochwertige Einfamilienhäuser eng mit dem von Berlin-Zehlendorf verflochten ist. Die geforderten Preise für kleinteiliges Wohneigentum haben hier die Marke von 4.000 Euro pro Quadratmeter bereits deutlich überschritten.

Aufgrund seiner Größe weist Potsdam natürlich auch das lebhafteste Baugeschehen in den vergangenen Jahren auf. Von 2012 bis 2017 entstanden hier mehr als 6.500 neue Wohnungen, das Gros davon in Mehrfamilienhäusern. Mit in Summe jeweils mehr als 1.000 fertiggestellten Einheiten verzeichneten auch die Städte Falkensee, Königs-Wusterhausen, Teltow, Bernau und Oranienburg eine rege Bautätigkeit. Hier wurde anders als in Potsdam jedoch die Mehrheit der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert. ■



Potsdam

16.231 (Rang 1)

Pendlersaldo¹

22.841 (Rang 32)

Kaufkraft je Einwohner (in EUR)

16,0 (Rang 35)

Mietpreisentwicklung 2012–17 in %²

6.634 (Rang 1)

Baufertigstellungen 2012–17³

Schönefeld

10,10 (Rang 2)

Angebotsmiete 2018⁴

22.774 (Rang 33)

Kaufkraft je Einwohner (in EUR)

3.002 (Rang 8)

Angebotskaufpreis EZFH 2018⁴

613 (Rang 16)

Baufertigstellungen 2012–17³

Bernau

-5.011 (Rang 52)

Pendlersaldo¹

21.609 (Rang 43)

Kaufkraft je Einwohner (in EUR)

2.581 (Rang 25)

Angebotskaufpreis EZFH 2018⁴

1.143 (Rang 5)

Baufertigstellungen 2012–2017³

Glienicke/Nordbahn

-3.446 (Rang 47)

Pendlersaldo¹

28.845 (Rang 2)

Kaufkraft je Einwohner (in EUR)

16,9 (Rang 33)

Mietpreisentwicklung 2012–17 in %²

522 (Rang 21)

Baufertigstellungen 2012–2017³

(1) Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2017 (2) Basis: Mittlere Angebotsmiete (Median) (3) Neue Wohnungen in Wohngebäuden (4) Median in EUR/m², Q1–Q3 Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, Michael Bauer Research, Bundesagentur für Arbeit, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



Teil

B

Kosten

Wo ist Berlin besonders teuer, wo finden sich noch preiswertere Nischen? Räumliche Verteilung von Mieten und Wohnkosten in der Stadt im Überblick.

Starkes Gefälle von der City zum Rand

Miethöhe und Wohnkostenanteil am Haushaltsbudget hängen stark von der räumlichen Lage ab. Am günstigsten sind die Konditionen überwiegend in den Großsiedlungen der 1960er- bis 1980er-Jahre.

Die für diesen Report erfassten 40.154 Mietangebote sind den 190 Postleitzahlgebieten Berlins zugeordnet. Das erlaubt eine präzise kleinräumige Betrachtung – also ein viel genaueres Bild als auf der Ebene der zwölf Stadtbezirke. Aufschlussreich ist zum einen die absolute Höhe der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter und Monat in jedem Gebiet und zum zweiten deren Verhältnis zur örtlichen Haushaltskraft, die Wohnkostenquote. Beide Werte sind in der Innenstadt am höchsten und in Randlagen eher niedriger.

Dort gibt es teils Gegenden mit relativ niedrigen Angebotsmieten, aber relativ hoher Kaufkraft, in denen die Haushalte Spielraum für andere Ausgaben besitzen. Die höchsten Wohnkostenquoten verzeichnen hingegen überwiegend auch die Postleitzahlgebiete, die die höchsten Angebotsmieten aufweisen. Dort ist die Kaufkraft je Haushalt meist nur durchschnittlich hoch.

Auch im Stadtkern günstigere Bestände

Bei den Miethöhen zeigt ein Blick auf die Karte ein klares Bild: Neun der zehn teuersten Gebiete liegen in der historischen Mitte oder grenzen daran. Allerdings ist der Baubestand in den zentralen Lagen Berlins auch teils sehr heterogen ausgeprägt. Neben diversen Neu- und sanierten Altbauten sind zahlreiche Platten- und einfache Altbauten sowie Häuser mit Lagenachteilen (etwa starkem Verkehr) vorhanden, in denen die Mietkonditionen auch für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen erschwinglich sind. Teils gehören sie den städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, die ihrer Aufgabe gemäß eher moderatere Mieten verlangen.

Einen spürbaren Effekt auf die Mietentwicklung erzeugt frei finanziertes Neubaugebiet. Das zeigt in dieser Form einmalig das Postleitzahlgebiet 10557 am Hauptbahnhof. Hier geht mit einem signifikanten Anstieg der Angebotszahl eine enorme Mietsteigerung einher. Dies dürfte an den vielen Neubauten im Quartier Europacity entlang der Heidestraße liegen. 2015 lag der Median dort noch deutlich unter 10,00 Euro pro Quadratmeter, 2018 bei 15,00 Euro.

Nur ein Gebiet in der höchsten Mietkategorie liegt außerhalb der City: das um den Ludwigkirchplatz (PLZ 10719) südlich des Kurfürstendamms. In seiner Nähe finden sich auch weitere Quartiere in der Spanne zwischen 13,00 und 13,99 Euro. In diese gehören auch begehrte Altbauquartiere im

Osten von Friedrichshain-Kreuzberg und angrenzend in Nord-Neukölln sowie im Prenzlauer Berg. Einziges Gebiet außerhalb der Innenstadt in dieser Mietklasse ist das Villenviertel Grunewald (14193).

Gehobene Mieten fast nur in der Innenstadt

Besonders viele Teile der Innenstadt deckt die Preiskategorie zwischen 12,00 und 12,99 Euro ab. Stark konzentriert ist sie in Charlottenburg-Wilmersdorf, wo sich neun Gebiete dieser Kategorie finden. Einen zweiten Schwerpunkt bilden der Westen und die Mitte von Kreuzberg sowie Nord-Neukölln und Schöneberg. Auch zu dieser Gruppe gehört ein Villenviertel außerhalb der Innenstadt, nämlich Dahlem (14194). Die Gebiete zwischen 11,00 und 11,99 Euro liegen überwiegend am Innenstadtrand nahe dem S-Bahn-Ring oder dicht außerhalb davon in verschiedensten Bezirken. In den nächstniedrigeren Klassen liegen die preisgünstigsten Innenstadtgebiete; dazu kommen dezentralere Lagen mit Schwerpunkten in Pankow und Steglitz-Zehlendorf.

Die mit 42 Gebieten zahlenmäßig größte Gruppe ist die zwischen 9,00 und 9,99 Euro. Einzige gemeinsame Eigenschaft aller Quartiere ist eine relativ innenstadtferne Lage. Das gilt auch eine Mietstufe tiefer. Erst in den niedrigsten Preisklassen unter 8,00 Euro wird das Bild wieder schärfer: In fast allen Gebieten finden sich Hochhausbestände aus den 1960er- bis 1980er-Jahren, etwa in Marzahn-Hellersdorf, im Märkischen Viertel und in Neu-Hohenschönhausen.

Hohe Belastung auch am Cityrand

Bei den Wohnkostenquoten dominieren in der Klasse ab 38,0 Prozent die historische Mitte und die Umgebung des Kurfürstendamms. Eine Kategorie tiefer zeigt sich aber ein anderes Bild: Hierzu gehören neben bekannten Hochpreislagen wie etwa im Prenzlauer Berg auch Gebiete am Innenstadtrand mit steigender Attraktivität, aber traditionell niedriger Bewohnerkaufkraft, etwa an der Sonnenallee-Nord in Neukölln (12045), am Humboldthain in Mitte (13355) und am Ostkreuz (10245). Auch in der nächstniedrigeren Klasse zwischen 32,0 bis 34,9 Prozent bei der Wohnkostenquote liegen noch fast alle Postleitzahlen in der Innenstadt.

Die Gebiete zwischen 29,0 und 31,9 Prozent finden sich ebenso noch überwiegend innerhalb des S-Bahn-Rings. Markant ist hier eine Häufung im nördlichen Charlottenburg-Wilmersdorf. Dort

Fakten

19 Quartiere über 13 €/m²

—
Teure historische Mitte

Günstigere Hochhausgebiete

—
6 Quartiere unter 7 €/m²

ist das Mietniveau hoch, aber die mittlere Kaufkraft auch – vor allem im Vergleich mit anderen Innenstadtgebieten. Stark vertreten in dieser Preiskategorie ist auch Mitte, und zwar mit Moabit und Wedding. Beide sind traditionell keine wohlhabenden Stadtteile, aber aufgrund ihrer Citynähe in den Fokus von Mietinteressenten geraten. In der Kategorie zwischen 26,0 und 28,9 Prozent fällt vor allem eine Ballung von Gebieten im westlichen und südlichen Charlottenburg-Wilmersdorf auf – sowohl im innerstädtischen Kern von Wilmersdorf als auch in Grünlagen von Schmargendorf bis Westend. Die Kaufkraft bewegt sich in einem günstigen Verhältnis zu den Angebotsmie-

ten. Unterschiedlichste Lagen und Verhältnisse prägen die Gebiete in den Segmenten mit Wohnkostenquoten zwischen 20,0 bis 22,9 und 23,0 bis 25,9 Prozent. Auffälligste Gemeinsamkeit ist die Lage aller Gebiete außerhalb des S-Bahn-Rings.

Eine Gruppe für sich sind die 16 Gebiete, in denen die mittlere Angebotsmiete unter 20 Prozent der mittleren örtlichen Haushaltskaufkraft liegt. Sie liegen fast ausschließlich am Stadtrand und umfassen weite Teile der Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf. Aber auch cityferne Lagen mit vielen Einfamilienhäusern, recht hoher Kaufkraft und mäßigen Mieten wie Bohnsdorf, Mahlsdorf und Müggelheim gehören dazu. ■

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹ in m ²
10623	Charlottenburg-W.	Savignyplatz	97
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	93
14089	Spandau	Gatow/Kladow	90
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	89
10785	Mitte	Potsdamer Platz	89

(1) Median der Angebote

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹ in m ²
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	55
10553	Mitte	Beusselstraße	55
10367	Lichtenberg	Stadtpark Lichtenberg	54
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	53
13051	Lichtenberg	Malchow	48

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchsten Durchschnittsmieten pro m² (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹ in €/m ² /Monat
10117	Mitte	Unter den Linden	15,93
10785	Mitte	Potsdamer Platz	15,73
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	15,48
10963	Friedrichshain-K.	Möckernstraße	15,26
10178	Mitte	Hackescher Markt	15,00

(1) Median der Angebote

Die niedrigsten Durchschnittsmieten pro m² (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹ in €/m ² /Monat
12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	6,87
13059	Lichtenberg	Wartenberg	6,61
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	6,50
13593	Spandau	Heerstr./Wilhelmstr.	6,38
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	6,32

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die höchste Wohnkostenquote

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹ (warm) in %
10785	Mitte	Potsdamer Platz	47,4
10178	Mitte	Hackescher Markt	42,9
10115	Mitte	Chausseestraße	40,2
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	39,7
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	39,1

(1) mittlere Angebotsmiete (warm) im Verhältnis zur Haushaltskaufkraft

Die niedrigste Wohnkostenquote

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Mietbelastung ¹ (warm) in %
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	17,8
12679	Marzahn-H.	Raoul-Wallenberg-Str.	17,6
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	16,7
13059	Lichtenberg	Wartenberg	16,6
13051	Lichtenberg	Malchow	15,8

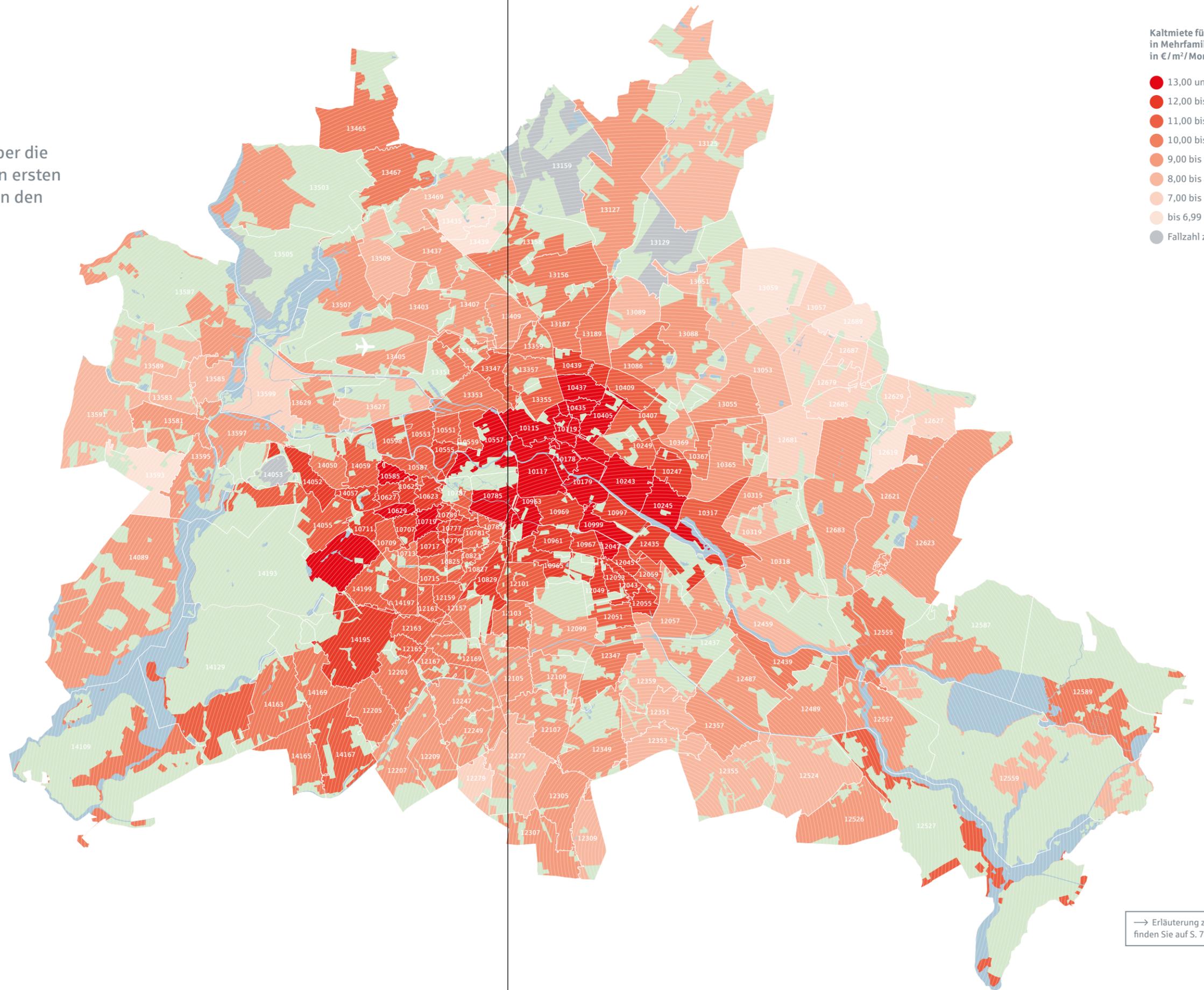
Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme, MB Research, BBU

Mietpreise Berlin 2018

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) in den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

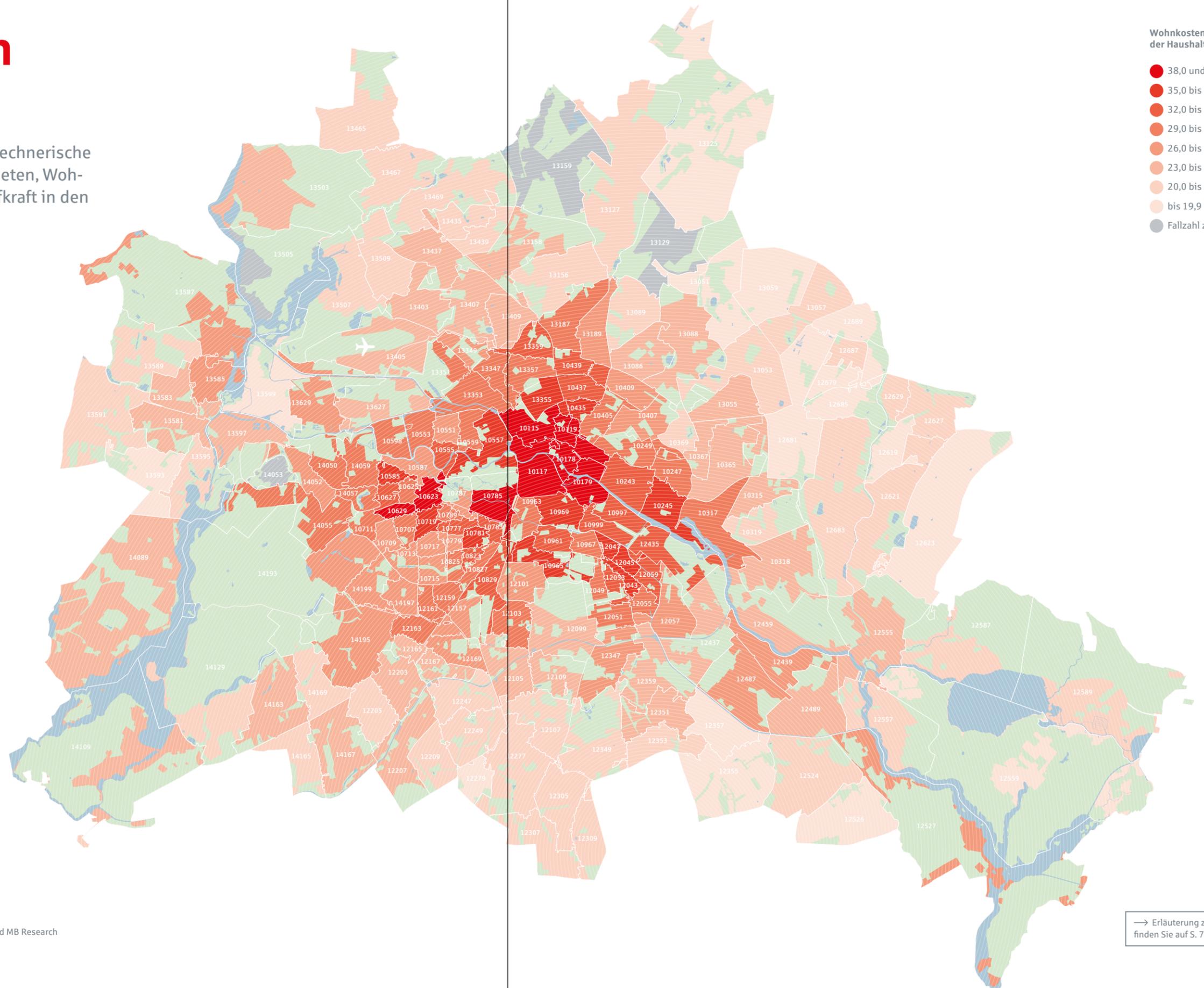
→ Erläuterung zur Methodik
finden Sie auf S. 78

Wohnkosten Berlin 2018

Die Wohnkostenkarte zeigt das rechnerische Verhältnis zwischen Angebotsmieten, Wohnungsgrößen und Haushaltskaufkraft in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



Wohnkostenquote der Haushalte in %

- 38,0 und mehr
- 35,0 bis 37,9
- 32,0 bis 34,9
- 29,0 bis 31,9
- 26,0 bis 28,9
- 23,0 bis 25,9
- 20,0 bis 22,9
- bis 19,9
- Fallzahl zu gering

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU und MB Research
© Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

→ Erläuterung zur Methodik finden Sie auf S. 78



Teil

C

Bezirke

Die 190 Postleitzahlgebiete in der Hauptstadt sind facettenreich und bunt. Kleinräumige Porträts der zwölf Berliner Bezirke, ihrer Besonderheiten und Eigenarten.



Charlottenburg-Wilmersdorf

Berlins bürgerlich-urbaner Bezirk deckt den Westen der Innenstadt ab. Sein Rückgrat ist der Kurfürstendamm, ringsum liegen gepflegte Altbauviertel. Begeehrt sind auch die grünen Lagen im Westen des Bezirks.



Als die Mauer Berlin teilte, war die Gedächtniskirche zwischen Kurfürstendamm und Zoo das Zentrum der westlichen Stadthälfte. Seit dem Mauerfall konzentrieren sich Touristen und Büros nun wieder in der historischen Mitte weiter östlich. Charlottenburg-Wilmersdorf bekam seine alte Rolle als bürgerliche Zweitcity zurück – etwas ruhiger und gesetzter als Berlin-Mitte, aber fast ebenso teuer. Die Nebenstraßen des Kurfürstendamms zeichnen sich durch entspannte Gediegenheit, beste lokale Infrastruktur und Zentralität aus.

Zwei fast parallele Hauptachsen zum Kurfürstendamm sind weniger renommiert, durchziehen aber belebte Quartiere mit guten Adressen. Das gilt vor allem für die Kantstraße, zu der so begehrte Lagen wie der Savignyplatz und der

Lietzensee gehören. Noch weiter nördlich bilden Bismarckstraße und Kaiserdamm einen Teil der großen Berliner Ost-West-Achse. Jenseits davon charakterisieren sich die Gebiete schon nicht mehr als City; hier liegen aber kulturelle Perlen wie die Deutsche Oper und das Schloss Charlottenburg. Nördlich der Spree finden sich die einfachsten Lagen des Bezirks: etwas isoliert das Gebiet um den Mierendorffplatz und jenseits von Ringbahn und Stadtautobahn das in der Nachkriegszeit entstandene Charlottenburg-Nord in der Nähe des Flughafens Tegel und der Siemensstadt.

Südlich des Kurfürstendamms liegt Wilmersdorf – überwiegend durch Wohnen geprägt, aber auch mit lebendigen Quartiersachsen wie der ▶

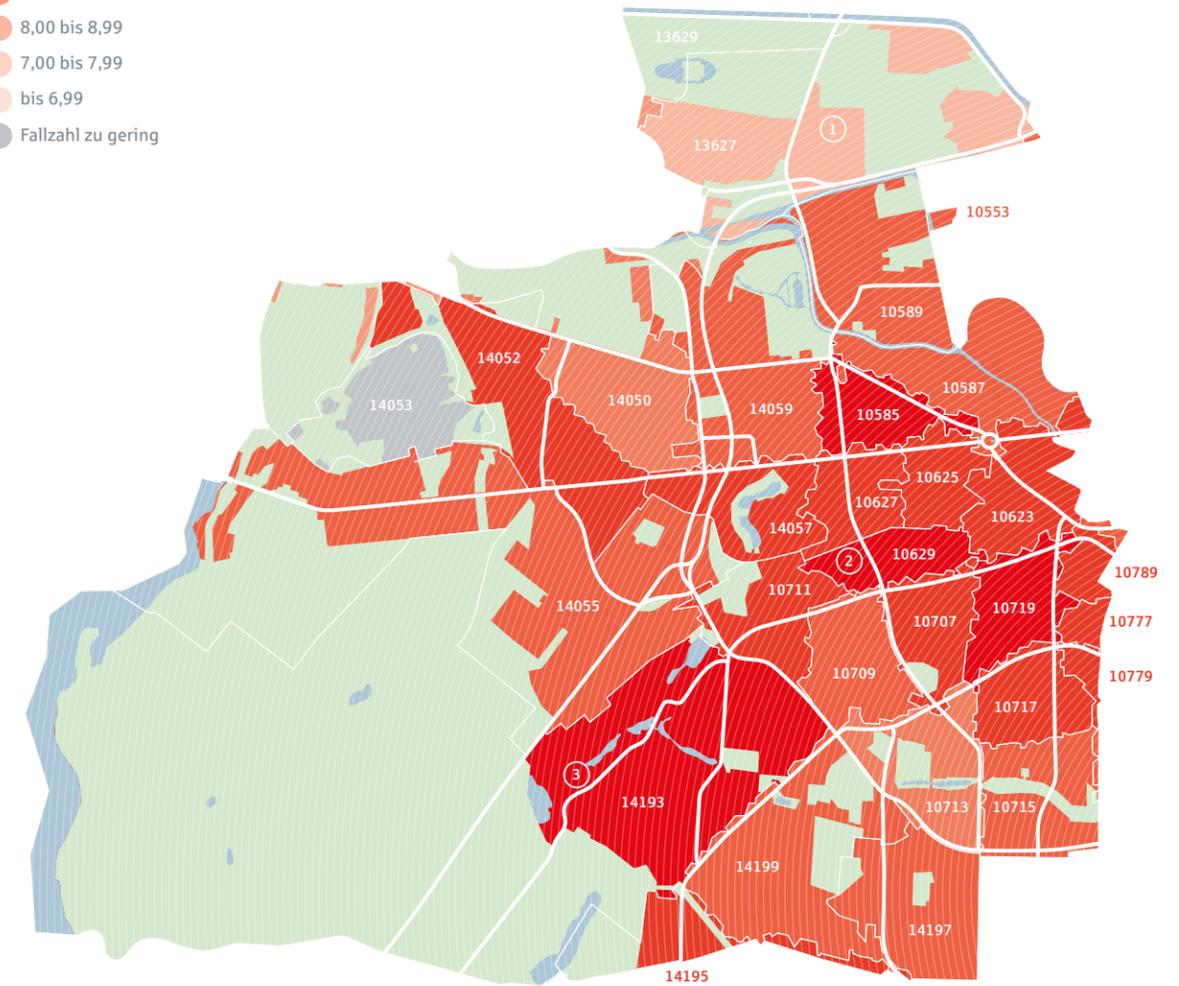
10,4
Grünfläche je Einwohner in m²

20
Galerien je 100.000 Einwohner

494
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Paul-Hertz-Siedlung**

Als Musterbeispiel einer „aufgelockerten Stadt“ errichtete die GEWOBA von 1960 bis 1965 mit der freien Stellung von vier- und achtgeschossigen Wohnhäusern die Paul-Hertz-Siedlung. Die Straßen wurden nach Widerstandskämpfern gegen die NS-Diktatur benannt. Aufgrund der Nähe zum Volkspark Jungfernheide wohnt man sehr ruhig und grün.

② **Droysenstraße**

Ein Hauch von New York weht um die Droysenstraße unweit des Adenauerplatzes. Denn hier steht am Kurfürstendamm 70 mit dem schmalsten Bürogebäude Berlins die evtl. kleine Schwester des weltbekannten Flatiron Building. Das 1994 von Helmut Jahn entworfene „Handtuch“-Haus wurde auf einem nur 2,5 Meter tiefen Grundstück gebaut.

③ **Hagenplatz**

Der Grunewald gehört bereits zu den exklusiven Wohnlagen von Berlin. Die schönen Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie die herrschaftlichen Villen am und rund um den Hagenplatz sind hier vielleicht noch ein bisschen exklusiver, und hier befindet sich das beste Kaffeehaus im Viertel. Insgesamt lässt es sich vorzüglich residieren.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
10585	220	13,11 (15)	7,59 (41)	17,50 (50)
10587	173	11,74 (52)	7,45 (51)	16,18 (69)
10589	200	11,61 (57)	7,31 (67)	16,71 (60)
10623	82	12,74 (25)	8,48 (10)	19,02 (23)
10625	149	12,24 (38)	8,57 (8)	20,00 (12)
10627	234	12,58 (29)	8,62 (7)	17,11 (54)
10629	165	13,77 (11)	8,82 (4)	19,50 (18)
10707	165	12,42 (36)	8,10 (23)	18,89 (27)
10709	127	11,51 (60)	8,14 (20)	20,00 (12)
10711	202	12,89 (21)	7,97 (28)	18,07 (40)
10713	129	10,71 (85)	6,94 (98)	15,01 (88)
10715	205	11,50 (62)	7,43 (54)	16,07 (72)
10717	243	12,36 (37)	8,69 (6)	17,00 (56)
10719	142	14,00 (10)	7,78 (34)	18,36 (35)
10789	42	12,54 (30)	7,02 (88)	18,79 (28)
13627	131	8,40 (165)	6,32 (148)	12,38 (146)
14050	130	10,50 (91)	7,39 (56)	16,19 (68)
14052	165	12,18 (41)	8,33 (12)	17,53 (48)
14053	1	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
14055	96	11,78 (49)	7,88 (31)	17,79 (43)
14057	206	12,99 (20)	7,88 (31)	22,00 (4)
14059	240	11,08 (70)	6,17 (156)	16,76 (59)
14193	247	13,00 (17)	9,00 (2)	19,60 (16)
14197	155	11,04 (72)	7,02 (88)	15,63 (80)
14199	135	11,39 (63)	7,65 (38)	16,46 (65)
Bezirk	3.984	12,00	7,39	18,06
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
70,4 (45)	1.116 (22)	3.039 (123)	36,7 (13)
61,4 (140)	889 (80)	3.175 (99)	28,0 (78)
64,7 (111)	928 (68)	2.942 (145)	31,5 (40)
96,5 (1)	1.492 (4)	3.910 (30)	38,2 (8)
65,9 (92)	986 (47)	3.314 (79)	29,8 (57)
71,3 (38)	1.092 (27)	3.156 (105)	34,6 (21)
93,0 (2)	1.535 (3)	3.928 (28)	39,1 (5)
81,0 (11)	1.227 (12)	3.978 (25)	30,8 (49)
69,2 (55)	985 (48)	3.495 (58)	28,2 (76)
69,5 (50)	1.086 (29)	3.691 (41)	29,4 (62)
65,0 (102)	874 (85)	3.082 (114)	28,4 (72)
66,0 (85)	939 (60)	3.304 (81)	28,4 (72)
65,3 (99)	985 (48)	3.486 (60)	28,3 (75)
80,9 (12)	1.354 (6)	3.865 (31)	35,0 (20)
76,8 (23)	1.173 (16)	3.838 (33)	30,6 (50)
59,0 (164)	657 (170)	2.601 (188)	25,3 (100)
79,5 (20)	1.052 (33)	3.534 (55)	29,8 (57)
67,5 (67)	1.006 (43)	3.841 (32)	26,2 (94)
n/a n/a	n/a n/a	3.276 (87)	n/a n/a
81,5 (10)	1.183 (14)	4.070 (20)	29,1 (66)
75,0 (25)	1.179 (15)	3.768 (36)	31,3 (42)
64,0 (115)	884 (83)	2.982 (137)	29,6 (59)
80,0 (16)	1.258 (10)	4.592 (6)	27,4 (83)
65,0 (103)	895 (76)	3.203 (97)	27,9 (79)
71,3 (40)	1.007 (42)	3.636 (48)	27,7 (81)
70,0	1.031	3.468	29,7
65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Die Nebenstraßen des Ku'damms zeichnen sich durch Gediegenheit, beste lokale Infrastruktur und Zentralität aus.



3.083

Wohnungszuwachs 2012–2017



-214

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017



42,8

Wohnfläche je Einwohner in m²



23,3

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Güntzelstraße und großen Büroschwerpunkten rund um den Fehrbelliner Platz sowie an der Bundesallee. Die Gegend westlich hiervon, zwischen Ludwigkirchplatz, Hohenzollern- und Kurfürstendamm, war 2018 diejenige mit den höchsten Angebotsmieten im Bezirk.

Schmargendorf ist überwiegend ein durchgrüntes Geschossbauquartier aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die in jener Zeit üb-

lichen kleinen Wohnungen tun der Beliebtheit des Viertels keinen Abbruch. Das Gebiet grenzt an das großbürgerliche Villenviertel Grunewald zwischen dem gleichnamigen Forst und dem äußeren Ende des Kurfürstendamms. Auch das grüne Westend zählt zu den Premiumvierteln. Einem bürgerlichen Charakter entsprechend gehörten die angebotenen Wohnungen hier im Mittel zu den größten in ganz Berlin. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)

Die lange gewerblich geprägten Fluss- und Kanalufer im Norden des Bezirks sind heute Schwerpunkte des Neubaus.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Park Carré (3. BA)

Entwickler: PROJECT Immobilien
Ortsteil: Wilmersdorf
Straße: Durlacher Straße
Wohneinheiten: 64
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: 4.270–7.500



Residenz am Ernst-Reuter-Platz

Entwickler: CG Gruppe
Ortsteil: Charlottenburg
Straße: Fraunhoferstraße
Wohneinheiten: 141
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: 14,00–19,00



Friedrichshain-Kreuzberg

Der Bezirk grenzt unmittelbar an die City, hat ausgeprägten Innenstadtkarakter und Berlins höchste Bewohnerdichte in gründerzeitlichen Altbauvierteln und ausgedehnten Nachkriegsquartieren.



Durch die Spree sind die beiden Teile des Bezirks deutlich getrennt; nur eine einzige Brücke verbindet sie direkt. Baulich, wirtschaftlich und sozial ähneln sie sich jedoch stark und haben ähnliche Gebietstypen. Lagen mit Citycharakter finden sich in Kreuzberg nahe dem Potsdamer Platz und Anhalter Bahnhof sowie zwischen Koch- und Lindenstraße rund um den Checkpoint Charlie. In Friedrichshain gibt es vor allem am Ostbahnhof stark dienstleistungsgeprägte und verdichtete Gebiete mit überregional bekannten Orten wie der Mercedes-Benz-Arena, dem Berghain und der East Side Gallery.

Größere Teile der Bezirke werden durch gründerzeitliche Altbauquartiere eingenommen. Fast das ganze östliche Friedrichshain beiderseits der Frankfurter Allee ist von ihnen geprägt. Die einst

einfachen Wohnlagen wandeln sich zu begehrten Quartieren vor allem für zahlungskräftigere Mieter – nicht immer zur Freude Alteingesessener. Kleinere und größere Lücken sowie Brachen sind weitgehend bebaut.

Das Kreuzberger Gegenstück mit dem historischen Postbezirkskürzel „SO 36“ erlebte in der Nachkriegszeit verschiedene Phasen: Verfall wegen geplanter Flächenabriss und Autobahnen, dann Zuzug unter anderem durch eine bunte Mischung beispielsweise türkischstämmiger Einwohner, Künstler und Hausbesetzer. Heute gehören die Angebotsmieten in Kreuzberg wegen der internationalen Bekanntheit und großen Nachfrage zu den höchsten außerhalb des Citykerns. Etwas ruhiger im Bezirk geht es in spreferneren ▶

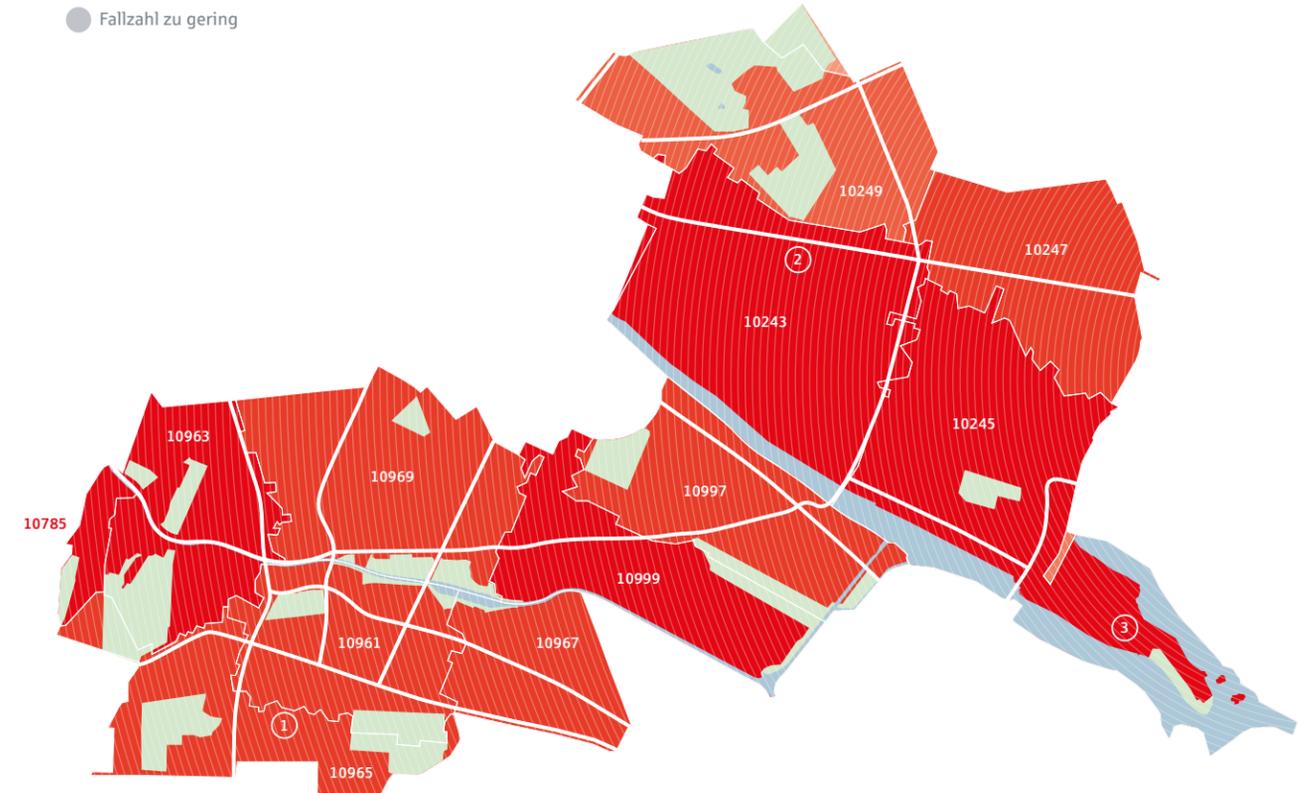
6,9
Grünfläche je Einwohner in m²

17
Galerien je 100.000 Einwohner

186
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Chamissokiez**

Der nach Adelbert von Chamisso benannte ruhige Platz ist umgeben von den im 19. Jahrhundert beliebten Gründerzeithäusern. In der angrenzenden Bergmannstraße reihen sich kleine, oft noch inhabergeführte Läden, Restaurants, Cafés und Bars aneinander. Viele Köstlichkeiten kann man in der Marheineke Markthalle genießen.

② **Weberwiese**

Einen Kontrast zur stressigen Karl-Marx-Allee und Warschauer Straße bildet die grüne Weberwiese und bietet Anwohnern Erholung vom Stadtleben. Das neugeschossige „Hochhaus an der Weberwiese“ in der Marchlewskistraße 25 ist das erste sozialistische Haus in Berlin und wurde größtenteils aus Ziegelsteinen der Entrümmung errichtet.

③ **Stralauer Halbinsel**

Das Idyll vom Bezirk ist die Stralauer Halbinsel. Das Wasser funkelt in der Sonne und ist der ideale Ort für Freunde des Wassersports. Romantische Plätze laden zum Picknick und Spazieren ein. Inzwischen ist die Berliner Halbinsel aufgrund der vielen Neubauten vom beliebten Ausflugsziel zu einem der beliebtesten Wohnquartiere in Berlin geworden.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
10243	472	13,41 (13)	7,42 (55)	21,90 (5)
10245	656	13,50 (12)	8,73 (5)	17,51 (49)
10247	689	12,51 (32)	8,13 (21)	17,57 (47)
10249	473	11,51 (60)	7,01 (91)	16,14 (71)
10961	211	12,86 (22)	7,53 (45)	18,00 (41)
10963	208	15,26 (4)	7,84 (33)	21,55 (7)
10965	158	12,79 (24)	7,23 (73)	18,13 (38)
10967	167	12,63 (27)	6,90 (102)	18,95 (26)
10969	198	12,68 (26)	5,77 (177)	17,63 (45)
10997	169	12,22 (39)	6,38 (143)	19,09 (22)
10999	192	13,00 (17)	6,69 (112)	19,49 (19)
Bezirk	3.593	12,99	7,03	19,15
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %	
62,4 (131)	978 (51)	2.868 (152)	34,1 (23)	
70,0 (46)	1.103 (25)	3.020 (126)	36,5 (14)	
63,0 (124)	931 (65)	2.948 (144)	31,6 (38)	
65,0 (103)	895 (76)	3.030 (125)	29,5 (61)	
62,0 (135)	967 (56)	3.010 (129)	32,1 (35)	
61,1 (144)	1.100 (26)	3.514 (56)	31,3 (43)	
71,3 (39)	1.106 (23)	3.069 (117)	36,1 (16)	
59,5 (160)	914 (70)	3.007 (130)	30,4 (52)	
64,5 (112)	994 (44)	2.812 (163)	35,4 (18)	
62,7 (127)	937 (61)	2.825 (162)	33,2 (27)	
66,9 (77)	1.052 (34)	3.162 (103)	33,3 (26)	
Bezirk	64,4	998	2.994	33,3
Berlin	65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Fast der gesamte Bezirk liegt im Berliner S-Bahn-Ring. Die einzige Ausnahme bildet die Halbinsel Stralau, die weiterhin eine hohe Neubautätigkeit verzeichnet und auf der zahlreiche Wohnungen über Wasserblick verfügen.



5.945

Wohnungszuwachs 2012–2017

und relativ grünen Quartieren zu, zum Beispiel in Friedrichshain nahe dem Volkspark sowie im zentralen und westlichen Kreuzberg mit dem teils idyllischen Landwehrkanal, dem historischen Viktoriapark und dem neuen Park am Gleisdreieck, der stark auf Sport, Spiel und Bewegung ausgerichtet ist.

Durch die rege Nachfrage bei zugleich geringem Neubaugeschehen liegt der Gesamtbezirk seit Jahren bei den Angebotsmieten pro Quadratmeter

mit an der Spitze in Berlin. Preis-Hotspots sind die teils stilvollen und fast immer bunten Altbauquartiere. Niedriger liegen die Wohngebiete der Nachkriegszeit, etwa in Friedrichshain an der Karl-Marx-Allee oder im zentralen Kreuzberg zwischen Landwehrkanal und der Grenze zum Bezirk Mitte. Diese Viertel sind weit weniger bunt und die Wohnungen oft bescheiden, aber inzwischen wegen der zentralen Lage dennoch sehr begehrt. ■



2.094

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



36,8

Wohnfläche je Einwohner in m²



10,0

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Preis-Hotspots des Bezirks sind die teils stilvollen und fast immer bunten Altbauquartiere in beiden Ortsteilen.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



WAVE waterside living berlin

Entwickler: Bauwerk Capital
 Ortsteil: Friedrichshain
 Straße: Stralauer Allee
 Wohneinheiten: 161
 Nutzungsart: Eigentum
 Kaufpreis €/m²: ab 4.230

© Bauwerk Capital



Carré Sama-Riga

Entwickler: CG Gruppe
 Ortsteil: Friedrichshain
 Straße: Rigaer Straße
 Wohneinheiten: 115
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: 11,00–13,00



Lichtenberg

Der Bezirk liegt östlich der Berliner Innenstadt und weist gute Infrastruktur, viel Grün und ein breites Wohnungsangebot auf. Es reicht von historischen Villen bis zu brandneuen Geschossbauten.



Lichtenberg erstreckt sich vom östlichen Rand der Berliner Innenstadt am S-Bahn-Ring bis zu den offenen Feldern und Wiesen am Stadtrand. In Citynähe liegen Altbauquartiere, deren Attraktivität durch Sanierungen und Neubauten stark gewachsen ist – etwa die Viktoriastadt, Alt-Lichtenberg und der Weitlingkiez nahe dem Bahnhof Lichtenberg. Besonders attraktiv sind auch die Wasserlagen der Rummelsburger Bucht.

Eher vorstädtische Reize haben die Villengebiete in Karlshorst ganz im Süden des Bezirks sowie in Alt-Hohenschönhausen mit dem Ober- und dem Orankesee als landschaftlichen Perlen in Norden des Bezirks. Beide Gebiete mit ihren liebevoll restaurierten Häusern aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert gehören zu den begehrtesten Quartieren östlich der City.

Auch den großen Baugebieten aus DDR-Zeiten gibt Grün einen milderen Charakter. In der Siedlung Am Fennpfuhl, einem Pionierprojekt

des seriellen Wohnungsbaus, ist es der gleichnamige Teich mit umgebendem Park. Die Wohngebiete von Friedrichsfelde liegen nahe dem landschaftlich großzügig angelegten Tierpark; vom Quartier an der Landsberger Allee ist es nicht weit zum Landschaftspark Herzberge. Die in den 1980er-Jahren realisierte Großsiedlung Neu-Hohenschönhausen schließlich zeichnet sich durch grün geprägte große Innenhöfe und ihre Nähe zur Barnimer Feldmark aus.

Inmitten des Bezirks liegt rund um die Siegfried- und Josef-Orlopp-Straße eins der größten Gewerbegebiete Berlins. Es ist für Beschäftigte und Kunden gut erreichbar, beeinträchtigt jedoch die umliegenden Wohnviertel kaum. Weit über den Bezirk hinaus bekannt ist das Dong Xuan Center, ein vietnamesischer Markt in alten und neuen Hallen. Die Atmosphäre ist wenig romantisch, doch ostasiatisch geschäftig und bunt. Lichtenbergs Wohnungsmarkt hat in diesem ▶

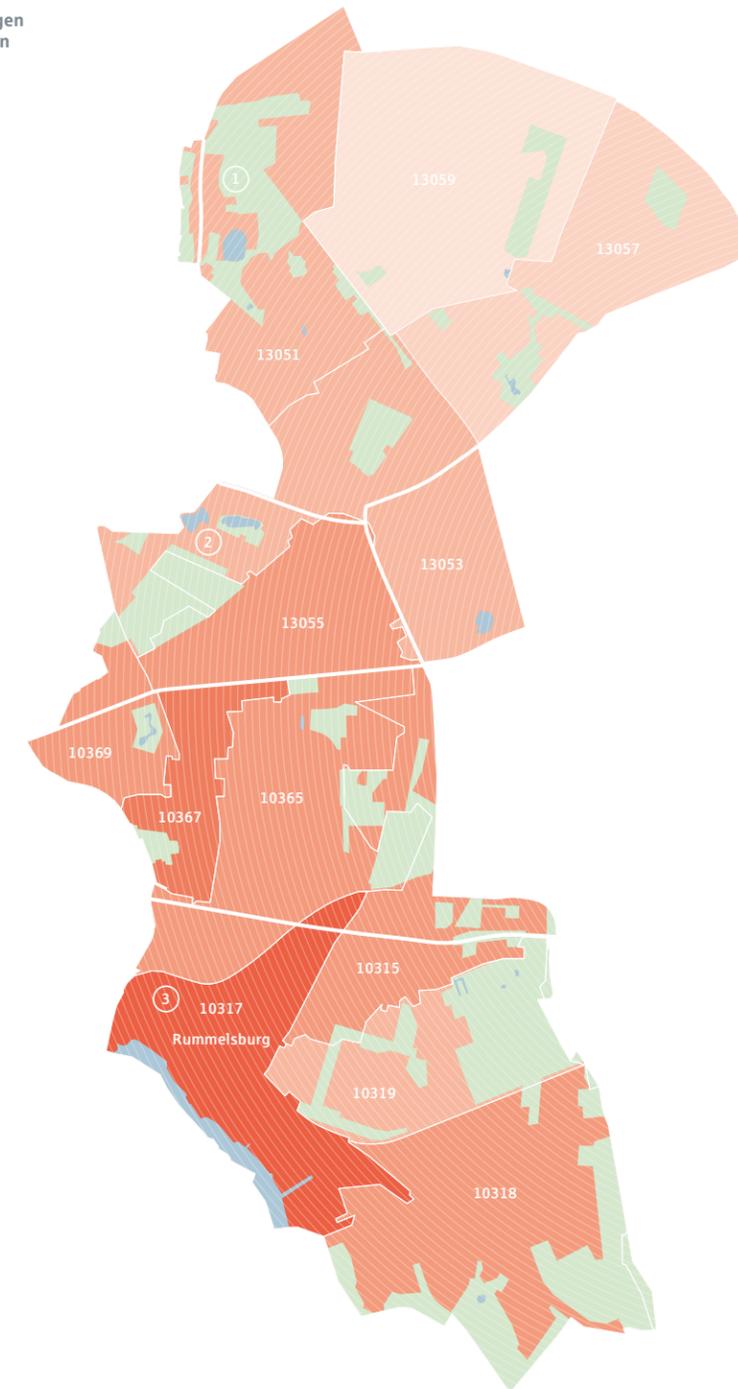
19,2
Grünfläche je
Einwohner in m²

2
Galerien je
100.000 Einwohner

895
Ø Entfernung zum
Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①
Dorf Malchow

Theodor Fontane reiste 1878 vom Alexanderplatz nach Malchow und beschreibt in „Eine Weihnachtswanderung“ seine schönen Beobachtungen und Eindrücke. Mit Sicherheit war er von den vielen Grün- und Waldflächen hier begeistert. Den besonderen Reiz machen heute noch die historischen Gebäude am Gemeindehaus sowie die hohe Wohnqualität aus.

②
Orankesee

Ab 1893 wurde am „Wannsee des Nordens“ die Villenkolonie mit exklusiven Reihen- und Doppelhäusern am Ufer des Sees gebaut. Architektonisches Highlight ist das Mies van der Rohe Haus. Unweit liegt das 45 Hektar große Sportforum. Der für Spitzen- und Leistungssport bedeutende Olympiastützpunkt war u. a. die Spielstätte der Eisbären Berlin.

③
Victoriastadt

Die Victoriastadt/der Kaskelkiez verleihen diesem Viertel mit wunderschönen Häusern wie dem Schrottkugelturm, kleinen Straßen und grünen Hinterhöfen sowie schummrigen Laternen eine ganz besondere Aura. Im ehemaligen Arbeiterviertel mit liebevoll renovierten und im Krieg kaum zerstörten Gründerzeithäusern hat schon der Dichter Heinrich Zille gern gelebt.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
10315	406	9,87 (112)	6,50 (134)	13,96 (117)
10317	360	11,01 (75)	7,34 (65)	15,72 (78)
10318	263	9,80 (117)	7,31 (66)	12,50 (142)
10319	121	8,49 (162)	5,93 (166)	11,10 (169)
10365	201	9,71 (122)	6,23 (153)	12,42 (144)
10367	152	10,00 (104)	7,39 (56)	12,35 (147)
10369	93	9,51 (131)	6,73 (110)	15,02 (87)
13051	73	8,83 (154)	5,85 (173)	11,86 (159)
13053	78	8,84 (153)	6,01 (160)	12,34 (148)
13055	283	9,86 (114)	6,50 (134)	13,71 (121)
13057	113	7,80 (173)	5,65 (178)	11,59 (162)
13059	93	6,61 (183)	5,24 (185)	12,00 (155)
Bezirk	2.236	9,64	6,20	14,00
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
56,1 (175)	680 (160)	2.956 (141)	23,0 (127)
64,8 (108)	859 (89)	2.844 (157)	30,2 (53)
71,5 (37)	862 (87)	3.483 (61)	24,8 (105)
61,0 (146)	656 (171)	2.950 (142)	22,2 (141)
58,0 (169)	694 (158)	2.833 (159)	24,5 (110)
54,0 (184)	661 (168)	2.827 (161)	23,4 (124)
56,8 (172)	669 (165)	3.335 (76)	20,1 (168)
47,5 (186)	527 (184)	3.341 (75)	15,8 (186)
69,4 (51)	770 (131)	3.700 (38)	20,8 (160)
66,3 (84)	804 (111)	3.486 (59)	23,0 (127)
67,6 (66)	680 (160)	3.043 (121)	22,3 (138)
59,7 (159)	529 (183)	3.188 (98)	16,6 (185)
61,1	728	3.156	23,1
65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Der Bezirk vereint scheinbare Gegensätze – zentrumsnah und grün, praktisch-preisgünstig und gepflegt. Vom Gründerzeitkiez über das Villenviertel bis zum Plattenbaugelände finden sich hier verschiedenste Quartierstypen.



7.151
Wohnungszuwachs 2012 – 2017

Jahrzehnt einen starken Aufschwung genommen. Der Bezirk ist einerseits mit S-, U- und Straßenbahnlinien gut an die City angebunden; andererseits sind Preise und Mieten nach wie vor deutlich niedriger. Das Bauflächenpotenzial war und ist größer als in der City – in früheren Gewerbegebieten ebenso wie auf Brachflächen und auf

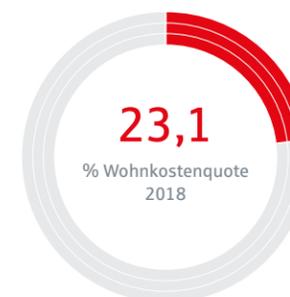
Wiesen am Stadtrand. Der Geschossneubau ist vor allen von der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft HOWOGE dominiert; private Entwickler bauen Siedlungen mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Auch die individuelle Verdichtung locker bebauter Kleinsiedlungsgebiete geht weiter. ■



649
Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



35,2
Wohnfläche je Einwohner in m²



19,7
Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Der Wohnimmobilienmarkt im Bezirk Lichtenberg hat in diesem Jahrzehnt einen starken Aufschwung genommen.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wartenberger Straße

Entwickler: Ten Brinke
 Ortsteil: Alt-Hohenschönhausen
 Straße: Wartenberger Straße
 Wohneinheiten: 264
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a



Parkstadt Karlshorst

Entwickler: Bonava
 Ortsteil: Karlshorst
 Straße: Blockdammweg
 Wohneinheiten: 512
 Nutzungsart: Eigentum
 Preis €/m²: z. B. 3.100–4.930



Marzahn-Hellersdorf

Vom wirtschaftlichen Aufschwung Berlins profitiert auch der Bezirk am östlichen Stadtrand: Baugrundstücke und Wohnungen sind begehrt, die Qualität der Infrastruktur und des Umfelds steigt.



Überregional bekannt ist Marzahn-Hellersdorf vor allem durch seine ausgedehnten Wohnquartiere aus den 1970er- und 1980er-Jahren. Hier lebt auch heute noch ein Großteil der Bewohner des Bezirks. Die scheinbar homogenen Quartiere mit ihren Plattenbauten haben längst eine differenzierte Entwicklung genommen.

Am stärksten gefragt sind Lagen mit relativ guter Innenstadtbinding und lokaler Infrastruktur. Davon profitiert vor allem der Südwesten des Ortsteils Marzahns nahe dem Bahnhof Springpfuhl am Helene-Weigel-Platz, dem kommunalen Zentrum des Bezirks. Ein zweites ist die „Helle Mitte“ im Ortsteil Hellersdorf. Allerdings liegt dieser Ort deutlich dezentraler als der genannte in Marzahn, was sich in der Nachfrage auch widerspiegelt.

Unter den weiteren Großwohnsiedlungsquartieren zeichnet sich ein Teil durch attraktive Grünlagen aus, beispielsweise am Flüsschen Wuhle. In seiner Umgebung am Kienberg fand 2017 die Internationale Gartenschau statt, die im Herzen des Bezirks ein schönes Erholungsgebiet zurückließ. Dessen i-Tüpfelchen ist eine Seilbahn über den gut 100 Meter hohen Berg, die möglicherweise dauerhaft in den öffentlichen Nahverkehr der Stadt integriert wird.

Vor rund 15 Jahren war der Leerstand in den industriell gefertigten Quartieren hoch; es gab sogar einzelne Abrisse und Rückbauten. Inzwischen belegen auch Nachfrager aus anderen Stadtteilen die Wohnungen, deren Mieten nach wie vor zu den günstigsten in Berlin gehören. ▶

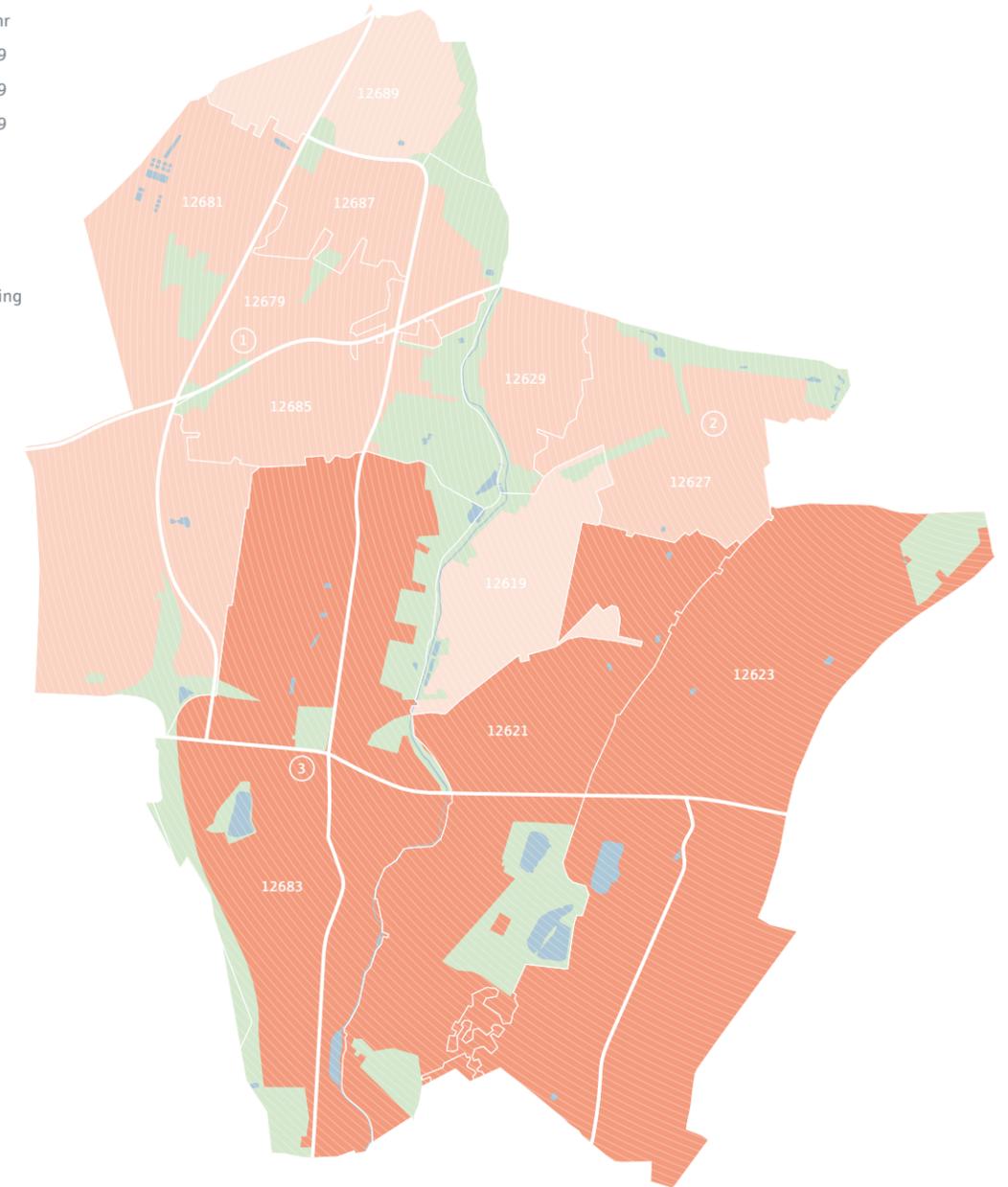
27,1
Grünfläche je Einwohner in m²

2
Galerien je 100.000 Einwohner

1.333
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Marzahner Promenade**

Für viele Berliner ist die Promenade das Zentrum des Kiezes. Die parallel zur Landsberger Allee verlaufenden imposanten Plattenbauten wurden in den vergangenen Jahren aufgewertet. Die futuristische Eastgate Mall zieht Besucher in ihren Bann, und auf dem „degewo-Skywalk“ kann man eine atemberaubende Aussicht über Berlin in 70 Meter Höhe genießen.

② **Adele-Sandrock-Straße**

Die nach der Stummfilmschauspielerin benannte Adele-Sandrock-Straße zeichnet sich durch viel Grün und einen hohen Erholungsfaktor aus. So laden die schönen Innenhöfe der lockeren Blockbebauung und der sanierten Plattenbauten zum Verweilen ein. Die Parkflächen am Hellersdorfer Graben eignen sich für Spaziergänge, um vom Alltag abzuschalten.

③ **Alt-Biesdorf**

Besonders beliebt ist das 1868 von Hans-Hermann Freiherr von Rühleben errichtete spätklassizistische Schloss mit dazugehörigem 14 Hektar großem Schlosspark in Alt-Biesdorf. Daneben sind auch Kirche und Gehöfte des ehemaligen Rittergutes sehr schön. Der 1898 eingeweihte Friedhof war ein Geschenk der Familie Wilhelm von Siemens.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
12619	187	6,32 (186)	5,19 (186)	9,00 (184)
12621	85	9,93 (109)	7,58 (43)	14,02 (110)
12623	155	9,03 (142)	6,89 (104)	12,05 (150)
12627	488	7,79 (174)	5,90 (171)	12,02 (152)
12629	156	7,48 (178)	5,60 (180)	10,52 (176)
12679	263	7,24 (180)	5,56 (181)	10,00 (180)
12681	160	7,75 (175)	5,78 (176)	10,49 (178)
12683	252	9,90 (110)	6,17 (156)	12,51 (140)
12685	155	7,57 (177)	5,62 (179)	10,51 (177)
12687	131	7,30 (179)	5,50 (182)	10,00 (180)
12689	193	6,87 (182)	5,50 (182)	8,81 (186)
Bezirk	2.225	7,73	5,56	11,47
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %	
61,1 (145)	524 (185)	2.937 (146)	17,8 (182)	
73,5 (30)	896 (75)	4.283 (14)	20,9 (157)	
70,8 (43)	799 (117)	4.318 (13)	18,5 (180)	
62,5 (130)	628 (177)	2.928 (149)	21,5 (149)	
64,7 (109)	630 (176)	3.015 (128)	20,9 (157)	
55,1 (178)	524 (185)	2.968 (140)	17,6 (183)	
54,9 (182)	550 (182)	3.302 (82)	16,7 (184)	
68,8 (59)	837 (93)	4.049 (21)	20,7 (162)	
62,7 (129)	616 (178)	3.398 (72)	18,1 (181)	
68,8 (60)	658 (169)	3.270 (89)	20,1 (167)	
65,6 (95)	599 (180)	3.004 (132)	19,9 (171)	
Bezirk	64,0	639	3.383	18,9
Berlin	65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Hinter der oft in den Vordergrund tretenden Plattenbaukulisse ist Marzahn-Hellersdorf ein vielschichtiger Bezirk. Hier finden sich auch ausgedehnte Einfamilienhausgebiete, moderne Quartierszentren und historische Dorfaunen.



4.073

Wohnungszuwachs 2012–2017

Damalige Abrissgrundstücke sind jetzt Standorte für Neubauprojekte. Durch die gewachsene Nachfrage bessert sich auch die zeitweise einseitige Sozialstruktur der Stadtteile.

Der Bezirk besteht aber nicht nur aus Plattenbauten. Kleiner hinsichtlich Einwohnerzahl, aber flächenmäßig größer sind die ausgedehnten Siedlungsgebiete von Bies-, Kauls- und Mahlsdorf. Hier dominieren Einfamilienhäuser, die

teils erst in den vergangenen 25 Jahren errichtet wurden, sowohl in neu erschlossenen Baugebieten als auch als Verdichtung in existierenden Quartieren. Dort standen auf vielen Grundstücken Gartenlauben, sehr kleine alte Eigenheime und manchmal gar keine Häuser. Teilweise entstanden und entstehen in den Siedlungsgebieten auch Geschossbauten, vor allem nahe der S- und U-Bahnhöfe. ■



101

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

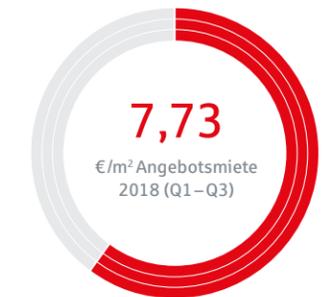
Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



36,6

Wohnfläche je Einwohner in m²

Die Wohnungen im Bezirk sind auch aktuell oft noch günstig – gerade im Verhältnis zur mittleren Haushaltskaufkraft.



19,4

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Louis-Lewin-Straße

Entwickler: STADT UND LAND
 Ortsteil: Hellersdorf
 Straße: Louis-Lewin-Straße
 Wohneinheiten: 308
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a

© Kondor Wessels



Lion-Feuchtwanger-Straße

Entwickler: GESOBAU
 Ortsteil: Hellersdorf
 Straße: Lion-Feuchtwanger-Straße
 Wohneinheiten: 334
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a

© Arnold und Gladisch Architekten und DMSW Architekten



Mitte

Spitzenlagen im Zentrum sind begehrtter denn je. In nördlichen und nordwestlichen Randlagen stagnierte die Entwicklung lange, aber auch sie sind inzwischen von der hohen Nachfrage erfasst.

Der Bezirk Mitte ist historisch und strukturell dreigeteilt: Den Südosten nimmt die historische Mitte ein. Im Westen liegt der Stadtteil Tiergarten mit dem gleichnamigen Park, dem Hauptbahnhof und wachsenden Citytendenzen. Am längsten war der Wedding im Norden des Bezirks ein Refugium für preisgünstiges Wohnen, aber auch hier macht sich die stark gewachsene Nachfrage nach Innenstadt-Randlagen deutlich bemerkbar.

In der historischen Mitte sind die Baulücken bis auf wenige Ausnahmen inzwischen gefüllt – auch auf dem früheren Mauerstreifen, der vor einigen Jahren noch größere Baulandreserven bot. Die zentrale Lage, die erstklassige Infrastruktur und das fußläufige Kultur- und Einkaufsangebot sind so begehrt, dass Negativfaktoren für die Nachfrage kaum eine Rolle spielen, etwa die zunehmende Enge und Verkehrsbelastung.

Gut für die Mischung der Haushalts- und Sozialstruktur ist die Quasi-Dreiteilung des

Wohnungsangebots. Den ersten Teil machen Altbauten aus, wie beispielsweise im Norden der historischen Mitte zwischen dem Hackeschen Markt und der Bernauer Straße. Hier gibt es Topangebote mit viel Flair, aber auch Hinterhofwohnungen von sekundärem Qualitäts- und Preisniveau. Das zweite Segment bilden Wohnungen aus DDR-Zeiten. Sie haben oft sparsame, aber durchdachte Grundrisse, eine manchmal herbe Architektur und viele Mieter, die seit Jahren und Jahrzehnten hier leben und noch günstige Mietverträge haben. Das dritte Segment sind Neubauten seit den 1990er-Jahren, die bei entsprechendem Komfort zu Berliner Höchstpreisen angeboten werden.

Die Angebote in Moabit und im Wedding sind homogener, hier dominieren Alt- und Nachkriegsbauten. In der Zeit nach dem Mauerfall gab und gibt es in diesem Teil des Bezirks weit weniger Großprojekte als in anderen Bereichen. ▶



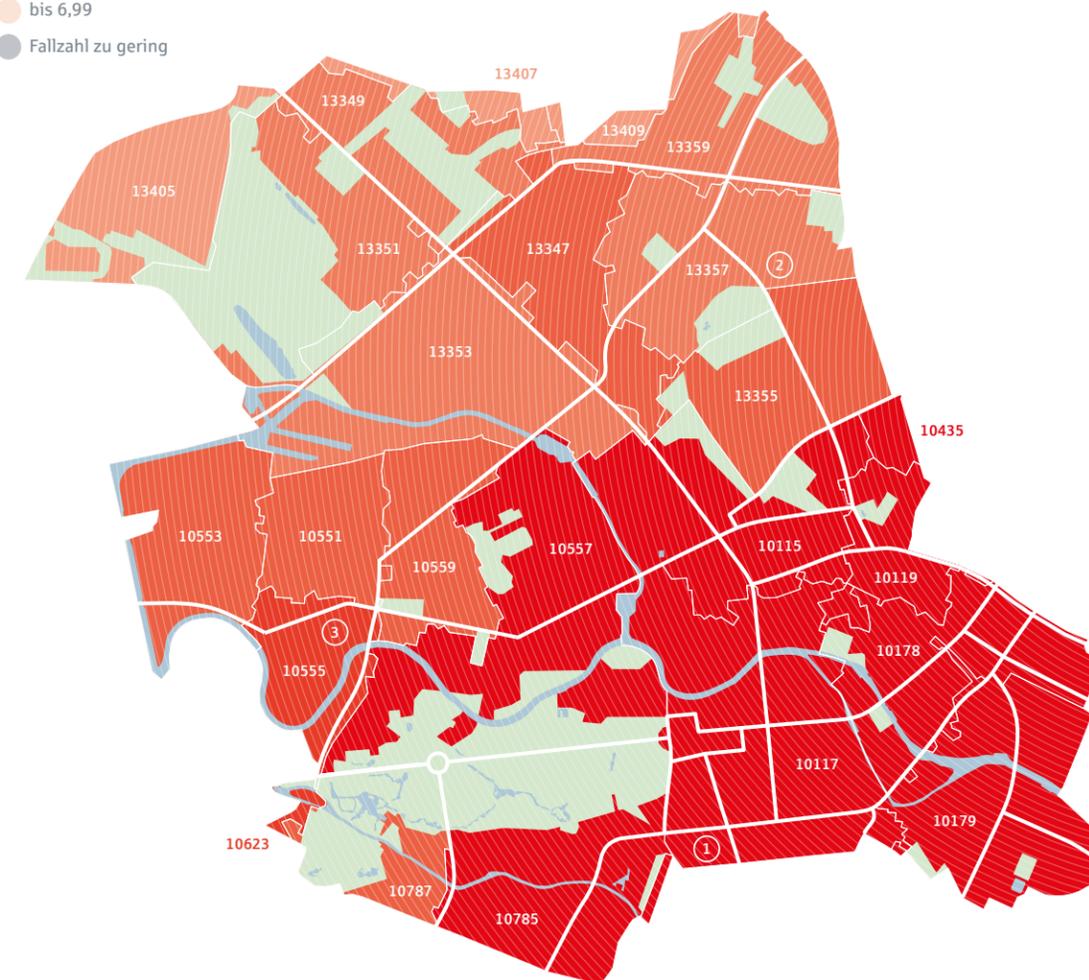
14,3
Grünfläche je
Einwohner in m²

26
Galerien je
100.000 Einwohner

248
Ø Entfernung zum
Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

Wilhelmstraße

Die Dauerausstellung „Topografie des Terrors“ in der ehemaligen Gestapo-Zentrale zeigt heute deutlich, dass das Gebiet der Wilhelmstraße das Machtzentrum der NS-Diktatur war. Die zahlreichen monumentalen Gebäude, wie beispielsweise das Bundesfinanzministerium, haben die Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg überstanden.

②

Gesundbrunnen

Gesundbrunnen wird oft nur als Bahnhof mit angrenzendem Einkaufszentrum und sozialer Brennpunkt wahrgenommen. Günstiger Wohnraum und der immer hippere Wedding locken Kreative, Studenten und junge Menschen an. Heute tragen eher Hipster denn jugendliche Mochtägern-Gangster „Wedding 65“-Pullover als Zeichen ihrer Kiezzugehörigkeit.

③

Elberfelder Straße

Die Elberfelder Straße ist die inoffizielle Hauptstraße des Westfälischen Viertels. Die verkehrsberuhigte Straße mit ihren Galerien, Geschäften und Restaurants strahlt eine fast schon ländliche Atmosphäre aus. Umgeben von altem Baumbestand wirkt die Kreuzung an der Dortmunder Straße schon wie ein alter kleiner Dorfplatz.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹ in €/m ² /Monat
10115	561	14,75 (7)	8,33 (12)	21,50 (8)
10117	505	15,93 (1)	7,89 (30)	22,34 (2)
10119	278	14,49 (8)	8,52 (9)	22,37 (1)
10178	228	15,00 (5)	9,28 (1)	21,15 (9)
10179	273	15,48 (3)	8,13 (21)	20,88 (10)
10551	228	11,10 (69)	7,60 (40)	18,72 (30)
10553	208	11,52 (59)	7,15 (77)	16,67 (61)
10555	220	12,07 (44)	6,57 (126)	18,08 (39)
10557	358	15,00 (5)	7,18 (75)	19,12 (21)
10559	234	11,01 (76)	7,45 (51)	15,25 (85)
10785	269	15,73 (2)	7,25 (70)	18,56 (31)
10787	88	11,57 (58)	7,27 (68)	19,84 (15)
13347	330	11,00 (77)	6,26 (151)	17,00 (56)
13349	138	10,18 (99)	6,97 (97)	15,32 (84)
13351	185	10,82 (82)	7,00 (93)	14,80 (93)
13353	397	10,82 (82)	7,39 (56)	15,09 (86)
13355	157	11,75 (51)	6,00 (161)	17,33 (53)
13357	328	10,68 (86)	6,54 (129)	16,01 (75)
13359	350	10,41 (93)	6,39 (142)	14,48 (99)
Bezirk	5.335	12,50	7,00	20,00
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ² in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
75,0 (25)	1.276 (9)	3.171 (100)	40,2 (3)
85,0 (6)	1.546 (2)	3.987 (23)	38,8 (6)
69,0 (57)	1.155 (17)	2.994 (136)	38,6 (7)
80,0 (16)	1.381 (5)	3.222 (93)	42,9 (2)
72,7 (33)	1.290 (8)	3.250 (90)	39,7 (4)
59,1 (162)	816 (103)	2.833 (158)	28,8 (69)
54,9 (183)	782 (127)	2.682 (176)	29,1 (64)
65,5 (97)	970 (54)	2.828 (160)	34,3 (22)
68,5 (61)	1.214 (13)	3.207 (95)	37,9 (9)
64,7 (109)	889 (81)	2.847 (156)	31,2 (44)
88,9 (5)	1.642 (1)	3.465 (64)	47,4 (1)
69,3 (52)	990 (46)	3.775 (35)	26,2 (93)
60,0 (154)	824 (98)	2.662 (177)	30,9 (46)
59,0 (166)	761 (136)	2.653 (180)	28,7 (71)
59,1 (163)	800 (114)	2.656 (179)	30,1 (54)
59,0 (164)	799 (116)	2.585 (189)	30,9 (46)
66,8 (78)	968 (55)	2.657 (178)	36,4 (15)
60,0 (154)	805 (110)	2.762 (168)	29,1 (64)
61,7 (138)	810 (105)	2.460 (190)	32,9 (29)
Bezirk	997	2.906	34,3
Berlin	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Die historische Mitte Berlins gewinnt ihre frühere Bedeutung als Stadtzentrum zurück und vereinigt vielfältige Funktionen. Sie ist trubeliger Stadtkern für alle mit luxuriösem, aber auch einfachem Wohnraum.



8.124

Wohnungszuwachs 2012–2017



1.703

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017



35,0

Wohnfläche je Einwohner in m²



12,9

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Jedoch befindet sich hier eines der bedeutendsten Berliner Bauprojekte der Gegenwart – die Europacity nördlich des Hauptbahnhofs, die nach Fertigstellung verschiedene Nutzungsarten wie Büro, Hotel und Wohnen umfassen wird. Ein Gebiet mit eigenem Charakter und großen Mikounterschieden ist Tiergarten-Süd. Hierzu

gehören die Bauten am Potsdamer Platz, das Diplomaten- und Regierungsviertel südlich des Parks mit wenigem, doch meist hochwertigem Wohnen. Im Gebiet zwischen Landwehrkanal und Kurfürstenstraße an der Grenze zu Tempelhof-Schöneberg stehen zahlreiche einfache Alt- und Nachkriegsbauten. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)

In allen drei Bezirksteilen Mittes sind auch heute zahlreiche Wohnungen in Besitz der städtischen Gesellschaften.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Beusselstraße

Entwickler: Ten Brinke
 Ortsteil: Moabit
 Straße: Beusselstraße
 Wohneinheiten: 130
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a



The One

Entwickler: BUWOG
 Ortsteil: Moabit
 Straße: Heidestraße
 Wohneinheiten: 231
 Nutzungsart: Eigentum
 Preis €/m²: z. B. 6.280–8.440



Neukölln

Der vielfältige Bezirk reicht vom quirligen Szenekiez bis zum südlichen Stadtrand. Trotz deutlicher Preis- und Mietanstiege gibt es vor allem in grüneren Lagen relativ preisgünstige Wohnungen.



Das nördliche Neukölln zwischen Landwehrkanal und S-Bahn-Ring ist von dicht bebauten Altbaublöcken geprägt. Die Straßen und Höfe sind oft eng, und die Wohnungen entsprechend düster. Dieser Teil Neuköllns war, ist und wird deshalb sicherlich kein bürgerliches Viertel. Lange war es ein Arbeiterviertel mit deutsch-, später mehr türkisch- und arabischstämmigen Bewohnern. In diesem Jahrzehnt ist es jünger und noch internationaler geworden: Studenten, Kreative und Wahlberliner aus aller Welt ziehen her, denen das nördlich angrenzende Kreuzberg zu teuer geworden ist.

Verändert hat sich zum Beispiel das Gebiet um die Weserstraße, wo sich Leerstandstristesse in eine für manche schon überlaute Szenemeile verwandelt hat. Ein anderer Ort des Wandels ist der Schillerkiez nahe dem Tempelhofer Feld. Durch das Verbot von Wohnungsbau auf dem einstigen Flughafengelände hat der Kiez so eine attraktive wie exklusive Lage am Feld. Preise und

Mieten sind entsprechend gestiegen. Schon Jahre vorher geschah dies im äußersten Norden am Landwehrkanal – ganz nah an Kreuzberg und mit entsprechender Atmosphäre.

In anderen Teilen von Nord-Neukölln ist die Entwicklung nicht so dynamisch. Aber die berlinweite Verknappung und Verteuerung prägt auch die Märkte um die drei Hauptachsen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee sowie den äußersten Osten am Schiffahrtskanal mit seinen großen Gewerbebezonen.

Etwas ruhiger geht es in Britz zu, das schon außerhalb des S-Bahn-Rings liegt. Am Teltowkanal und südlich davon dominieren durchgrünte Siedlungsgebiete der 1920er- bis 1960er-Jahre. Die bekannteste ist die Hufeisensiedlung mit Weltkulturerbe-Status, in der heute oftmals eine stark architektur- und designbewusste Bewohnerschaft lebt. Ganz im Süden des Ortsteils liegt der gepflegte Britzer Garten. ▶

11,4

Grünfläche je Einwohner in m²

5

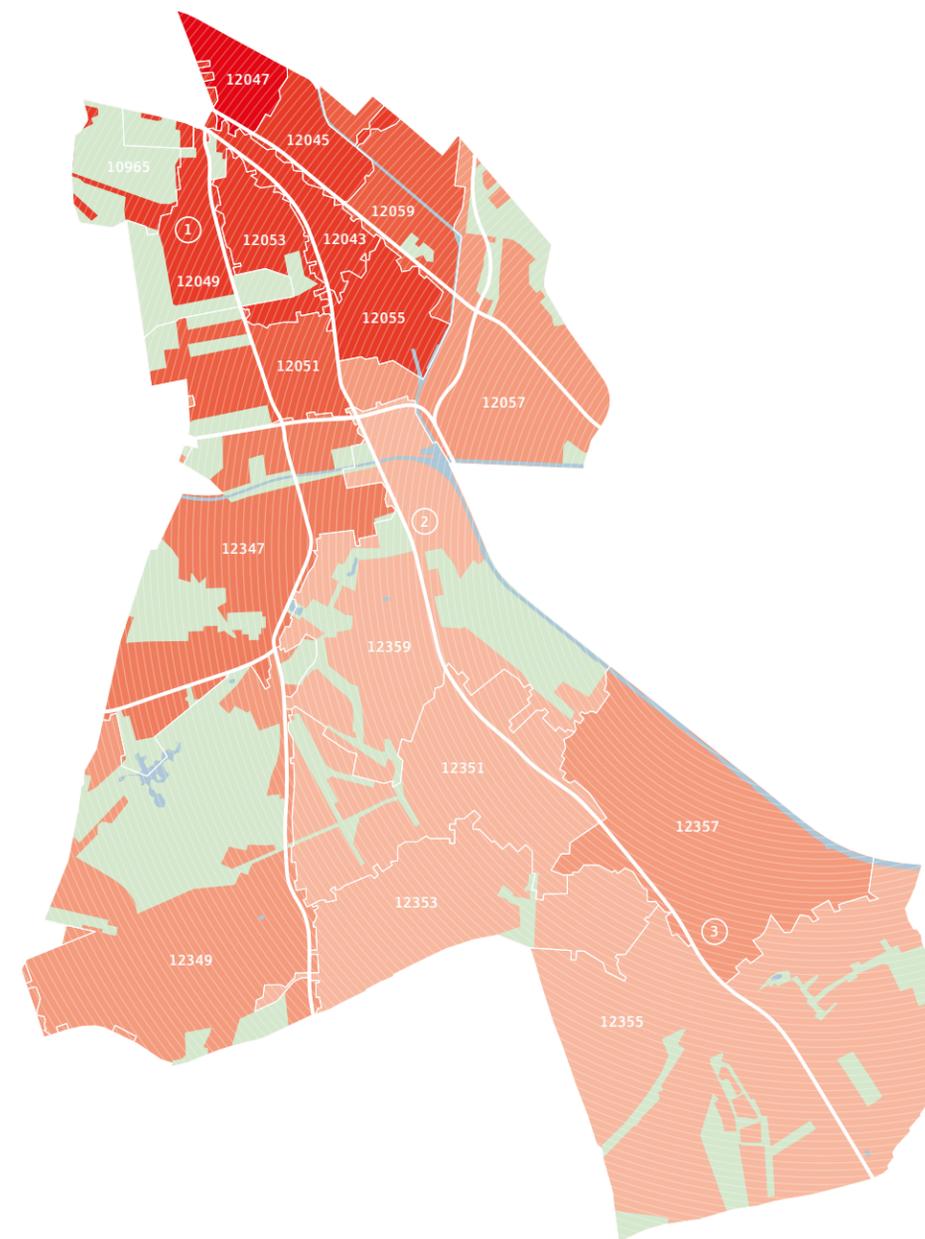
Galerien je 100.000 Einwohner

1.048

Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

Schillerpromenade

Der historische Kiez um die Schillerpromenade entwickelt sich langsam, aber stetig zu einem der angesagtesten Viertel. Einst durch Fluglärm belastet, ist der frühere Prachtboulevard durch die Schließung des Flughafens Tempelhof aus dem Dornröschenschlaf erwacht. Das Viertel besticht mit ausgefallenen Cafés, hippen Bars und attraktiven Altbauten.

②

Buschkrugallee Nord

Die Karl-Marx-Straße geht an der Grenzallee in die Buschkrugallee über. Zum hektischen multikulturellen Leben findet man am Friedhof sowie auch im Park am Buschkrug einen angenehmen Ruhepol. Der ehemals als Bestattungsort und zur Ablagerung von Kriegstrümmern genutzte Park wurde von 2007 bis 2011 aufwendig saniert.

③

Alt-Rudow

Rudow wurde bereits im Jahr 1373 urkundlich erwähnt. Besonders schön ist die alte Dorfkirche, die bereits Mitte des 14. Jahrhunderts, um 1375, erbaut wurde. Aufgrund der ehemaligen Randlage von Rudow in der Stadt Berlin sind nach dem Zweiten Weltkrieg hier viele attraktive Einfamilienhäuser und Bungalows entstanden.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ² in €/m ² /Monat
12043	140	12,51 (33)	7,50 (47)	16,18 (69)
12045	139	12,48 (34)	6,84 (106)	17,35 (52)
12047	128	13,07 (16)	7,08 (82)	17,58 (46)
12049	274	12,12 (42)	7,17 (76)	19,00 (25)
12051	300	11,62 (56)	6,65 (118)	17,03 (55)
12053	122	12,53 (31)	6,29 (149)	19,01 (24)
12055	148	12,01 (45)	7,50 (47)	17,67 (44)
12057	121	9,15 (141)	6,60 (121)	10,54 (175)
12059	193	11,31 (64)	7,50 (47)	16,67 (61)
12347	288	10,34 (94)	6,27 (150)	13,99 (116)
12349	160	9,00 (145)	6,60 (123)	10,78 (174)
12351	109	8,02 (169)	6,00 (161)	12,77 (138)
12353	251	8,00 (171)	5,87 (172)	11,11 (168)
12355	154	8,17 (167)	6,02 (159)	10,99 (172)
12357	58	9,65 (125)	7,15 (77)	14,29 (101)
12359	206	8,70 (156)	6,48 (138)	11,46 (166)
Bezirk	2.791	10,09	6,46	16,12
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
66,4 (83)	1.012 (40)	2.700 (175)	37,5 (11)
61,6 (139)	937 (63)	2.653 (181)	35,3 (19)
62,0 (135)	980 (50)	2.647 (182)	37,0 (12)
55,0 (179)	816 (102)	2.636 (183)	31,0 (45)
55,0 (179)	789 (125)	2.630 (185)	30,0 (55)
60,0 (154)	916 (69)	2.711 (174)	33,8 (24)
58,4 (168)	860 (88)	2.746 (169)	31,3 (41)
60,2 (152)	716 (150)	2.633 (184)	27,2 (85)
61,0 (146)	856 (91)	2.615 (187)	32,7 (30)
64,0 (115)	836 (94)	3.083 (113)	27,1 (86)
63,7 (121)	747 (144)	3.461 (65)	21,6 (147)
71,0 (41)	763 (132)	3.304 (80)	23,1 (126)
66,4 (82)	713 (151)	3.272 (88)	21,8 (145)
67,3 (72)	733 (148)	3.697 (39)	19,8 (172)
61,3 (142)	758 (138)	4.083 (18)	18,6 (179)
58,6 (167)	670 (164)	2.915 (150)	23,0 (130)
Bezirk	61,0	782	26,1
Berlin	65,0	833	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Mit Einrichtungen wie dem Saalbau (Neuköllner Oper), dem Heimathafen sowie Angeboten in „Böhmisch-Rixdorf“ ist der Bezirk auch lebendiger Kulturstandort. Den quirligen Norden prägen Szenegänger, Studenten und junge Touristen.



1.671
Wohnungszuwachs 2012–2017

Im Dreieck zwischen Britz sowie den Stadtrandvierteln Buckow und Rudow findet sich die Gropiusstadt. Der Ruf der von Sozialbauten geprägten Großsiedlung aus der Zeit um 1970 war zeitweise schlecht. Heute ist sie ein nicht unbedingt kaufkraftstarkes, aber preisgünstiges und

gepflegt-grünes Quartier. Buckow und Rudow sind ansonsten von Eigenheimen und überwiegend niedrigem Geschossbau geprägt. Trotz der Nähe zum Flughafen ist hier aufgrund der Flugrouten voraussichtlich nicht mit erhöhter Lärmbelastung zu rechnen. ■



785
Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



34,6
Wohnfläche je Einwohner in m²



17,6
Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Südlich des Stadtrings beginnen die grüneren Viertel mit preiswerten, ausgedehnten Eigenheimgebieten.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Neumarien
Entwickler: BUWOG
Ortsteil: Neukölln
Straße: Mariendorfer Weg
Wohneinheiten: 801
Nutzungsart: Miete / Eigentum
Miet-/ Kaufpreis €/m²: n/a



Briesestraße
Entwickler: STADT UND LAND
Ortsteil: Neukölln
Straße: Briesestraße
Wohneinheiten: 101
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: n/a

© EM2N



Pankow

Der einwohnerstärkste Bezirk beginnt hinter dem Alexanderplatz und umfasst Wohn- und Erholungsgebiete unterschiedlichster Art. Für Neubau gibt es viel Potenzial, dagegen manchmal Widerstand.



Den Nordosten der Berliner Innenstadt von der City bis hinter den S-Bahn-Ring nimmt der Stadtteil Prenzlauer Berg ein. Dessen Südteil gehört mit seinen restaurierten Altbaufassaden, den attraktiven Wohnungen und dem bunten Straßenleben heute zu den teuersten Gebieten der Stadt. Es leben aber nicht nur Wohlhabende hier, sondern auch junge und künstlerisch-kreativ orientierte Menschen sowie „ganz normale Berliner“ mit unterschiedlichsten beruflichen und sozialen Status. Es gibt noch günstige Wohnungen, teils mit Qualitätsnachteilen hinsichtlich Ausstattung und Lage. Dazu kommen städtische Wohnungen – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Je weiter man nach Norden kommt, desto größer wird der Anteil von Zwischen- und Nachkriegsbauten. Die Urbanität nimmt hier jedoch ab. Auch das nördlich angrenzende eigentliche Pankow ist ein stark gemischtes Quartier. Seine renommiertesten Adressen liegen nahe dem Bürgerpark und dem

Schloss Schönhausen. Beide Gebiete leiden heute noch unter den Einflugschneisen des Flughafens Tegel; man hofft auf eine Entlastung durch den Flughafen BER in wenigen Jahren. Niederschönhausen, Wilhelmsruh und Rosenthal sind schon eher vorstädtisch geprägt und Schauplätze von Neubauprojekten auf kleineren Brachen und als Lückenschließungen.

Dasselbe Phänomen ist in Weißensee zu beobachten, dessen Kern deutlich näher an der Innenstadt liegt. Vor allem der Westen dieses Stadtteils rund um die Roelcke- und Langhansstraße zeichnet sich durch eine sehr kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe aus und bietet zahlreiche Nachverdichtungspotenziale. Die reizvollsten Quartiere liegen nahe dem Weißen See, dessen Name der Stadtteil trägt.

Alle weiteren Teile des Bezirks – und mit ihnen rund die Hälfte seiner Fläche – weisen Stadtrand- oder gar ländlichen Charakter auf. ▶

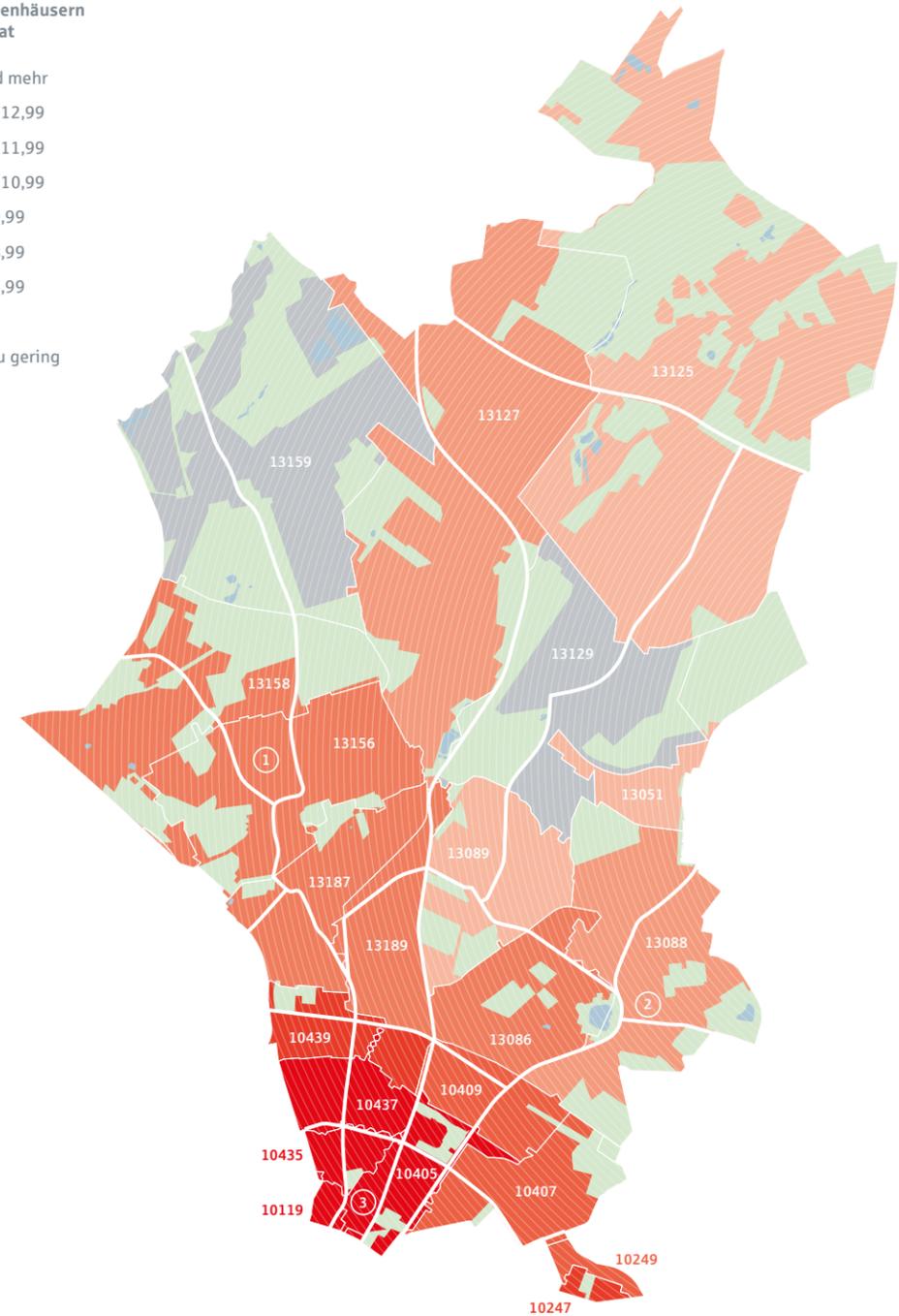
16,0
Grünfläche je Einwohner in m²

4
Galerien je 100.000 Einwohner

1.167
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Niederschönhausen**

Das Highlight in Niederschönhausen ist das Barockschloss Schönhausen. Das Stadtbild ist geprägt von alten und teilweise gut sanierten Villen und Mietshäusern, die die Weltkriege gut überstanden haben. Hier residierte die Spitze der DDR-Regierung, Bürger durften zu dieser Zeit diesen Teil Niederschönhausens nicht betreten.

② **Buschallee**

Die von Bruno Taut entworfenen Wohnzeilen in und um die Buschallee und Trierer Straße waren eine Reaktion auf die Weltwirtschaftskrise. Die Bewohner konnten auf Grünflächen selbst Gemüse und Obst anbauen oder sogar Kleinvieh halten. Schön ist auch die bunte und expressionistische Farbgestaltung von Karl Schmidt-Rottloff an den Gebäuden.

③ **Kollwitzkiez**

Nirgends dürfte die Latte-macchiato-Dichte höher sein als in diesem Kiez. Insbesondere die vielen aus der Gründerzeit noch gut erhaltenen Stuckfassaden laden zum Verweilen ein. Mit der denkmalgeschützten Kulturbrauerei, dem Pfefferberg, dem Senefelderplatz und dem Kollwitzplatz findet jeder seinen ganz persönlichen Hotspot.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹ in €/m ² /Monat
10405	466	13,12 (14)	6,00 (161)	19,85 (14)
10407	308	11,72 (53)	5,99 (165)	19,38 (20)
10409	244	11,03 (74)	6,26 (151)	15,34 (83)
10435	252	14,28 (9)	7,64 (39)	20,52 (11)
10437	493	13,00 (17)	8,20 (18)	18,40 (33)
10439	495	12,44 (35)	8,02 (25)	18,39 (34)
13086	448	10,48 (92)	6,90 (102)	14,89 (91)
13088	307	9,78 (119)	5,92 (168)	14,02 (110)
13089	56	8,97 (151)	7,37 (62)	14,50 (97)
13125	345	8,41 (164)	6,41 (141)	11,33 (167)
13127	220	9,59 (129)	7,10 (81)	12,09 (149)
13129	13	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
13156	408	10,15 (102)	7,27 (68)	12,97 (135)
13158	209	10,12 (103)	7,95 (29)	12,51 (140)
13159	2	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
13187	411	10,90 (81)	7,01 (91)	14,99 (90)
13189	309	10,30 (97)	6,58 (124)	16,04 (74)
Bezirk	4.986	10,97	6,66	17,57
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
69,6 (49)	1.071 (32)	3.394 (73)	31,5 (39)
60,3 (150)	843 (92)	2.997 (134)	28,1 (77)
56,4 (173)	750 (143)	2.741 (171)	27,3 (84)
75,0 (25)	1.241 (11)	3.282 (85)	37,8 (10)
65,0 (103)	992 (45)	3.005 (131)	33,0 (28)
61,4 (141)	903 (73)	2.806 (165)	32,2 (34)
60,7 (148)	773 (130)	3.001 (133)	25,8 (98)
66,0 (85)	795 (119)	3.113 (109)	25,5 (99)
66,0 (85)	741 (147)	3.640 (47)	20,4 (164)
66,8 (79)	713 (152)	3.642 (46)	19,6 (175)
66,5 (81)	788 (126)	3.694 (40)	21,3 (152)
n/a n/a	n/a n/a	3.916 (29)	n/a n/a
65,0 (103)	806 (109)	3.572 (53)	22,6 (136)
72,0 (36)	891 (79)	3.618 (50)	24,6 (109)
n/a n/a	n/a n/a	3.288 (84)	n/a n/a
69,0 (58)	908 (71)	2.980 (138)	30,5 (51)
63,2 (123)	793 (121)	2.744 (170)	28,9 (68)
64,8	857	3.184	26,9
65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Der Bezirk weist ein immenses Baupotenzial auf un bebauten Grundstücken oder Verdichtungsarealen sowie einen großen Bedarf an Infrastruktur jeder Art auf. Der hieraus entstehende Diskussions- und Entscheidungsbedarf ist oftmals groß.



8.508

Wohnungszuwachs 2012–2017

In Karow, Blankenburg und vor allem Blankenfelde gibt es teils noch dörfliche Baustrukturen. Die Flächen für Neubau sind theoretisch groß, werden teilweise aber durch Proteste und Politik blockiert. Das gilt zum Beispiel für die Elisabeththale mit einem Potenzial von rund

5.000 Wohnungen, in der die Planungen zweier städtischer Gesellschaften schon weit gediehen waren. Noch in der Planung, aber ebenfalls umstritten ist das Projekt Blankenburg-Süd, wo noch mehr Wohnungen entstehen könnten als in der Elisabeththale. ■



1.865

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



39,1

Wohnfläche je Einwohner in m²



14,9

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Der Prenzlauer Berg ist teuer und abwechslungsreich. Nach Norden hin finden sich auch preisgünstigere Quartiere.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Nesselweg

Entwickler: Ten Brinke
 Ortsteil: Rosenthal
 Straße: Nesselweg
 Wohneinheiten: 79
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a



Kastanienallee 105

Entwickler: GESOBAU
 Ortsteil: Rosenthal
 Straße: Kastanienallee
 Wohneinheiten: 48
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a

© Anne Lampen Architekten GmbH



Reinickendorf

Im Berliner Nordwesten sind grüne Stadtrandlagen gefragter als die innenstadtnahen Quartiere nahe dem Flughafen Tegel. Wenn dieser geschlossen wird, könnten sich die Verhältnisse verändern.



Weitab von der City, doch besonders begehrt sind die Villen- und Einfamilienhausgebiete im Reinickendorfer Norden und Westen. Das überregional bekannteste ist die Gartenstadt Frohnau, die vor über hundert Jahren als besonders heimelige Vorstadt für stadtmüde Bürger geplant wurde und noch heute als solche dient. Die südlich angrenzenden Gebiete Hermsdorf und Waidmannslust haben weniger üppige Villen, aber sehr attraktive Lagen an den ausgedehnten Auen des Baches „Tegeler Fließ“. Noch viel mehr Wasser, jedoch die abgeschiedensten Lagen im Bezirk weisen die Stadtteile Heiligensee, Konradshöhe und Tegelerort an der Havel auf. Alle Quartiere sind durch Einfamilienhäuser geprägt und die Mietmärkte eher klein.

Im Nordosten Reinickendorfs liegen die Großsiedlungen Märkisches Viertel und Rollberge. Sie hatten über lange Zeit mit schlechtem Ruf und Leerstand zu kämpfen. Diesen gibt es

aber auf dem nachfragestarken Berliner Mietwohnungsmarkt heute kaum noch. Vor allem im Märkischen Viertel, in dem der Großteil der Wohnungen der landeseigenen GESOBAU gehört, werden nur noch wenige Wohnungen stadtwweit öffentlich angeboten; die meisten finden durch Direktkontakte, Wartelisten oder lokale Vermarktung neue Mieter.

Die mittleren Bezirksteile Tegel, Borsigwalde und Wittenau weisen auch ein mittleres Miet- und Preisniveau auf. Tegel hat Spitzenlagen nahe dem gleichnamigen See; ansonsten finden sich überwiegend ausgedehnte Wohngebiete mit Einsprengseln öffentlicher und privater Infrastruktur sowie Gewerbe. Letzteres konzentriert sich in einem breiten Streifen beiderseits der S-Bahn-Linie 25.

Dem Reinickendorfer Süden dürfte im nächsten Jahrzehnt ein starker Entwicklungsschub bevorstehen, wenn die Pläne zur Komplett-

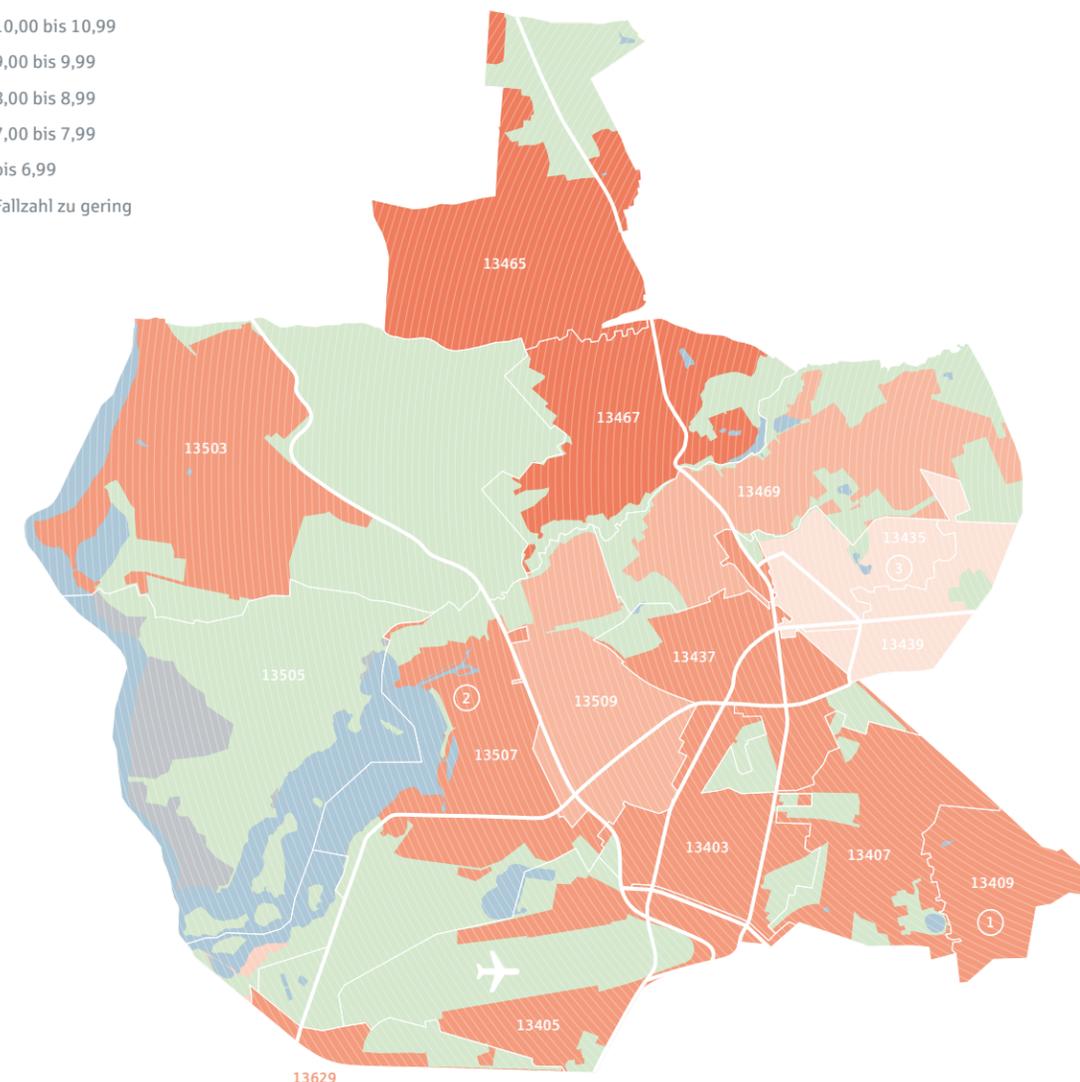
18,0
Grünfläche je Einwohner in m²

2
Galerien je 100.000 Einwohner

1.205
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Letteplatz**

Rund um den Letteplatz stehen noch viele wunderschöne Altbauten aus der Gründerzeit, aber es sind auch Gebäude aus dem Wiederaufbauprogramm sowie in den 1960er-Jahren entstanden. Der Lettekiez wird immer beliebter, und letzte Baulücken werden langsam Stück für Stück geschlossen und die Altbauten aufwendig saniert.

② **Alt-Tegel**

Alt-Tegel ist voller Highlights. Besonders bedeutend ist das von Karl-Friedrich Schinkel für Wilhelm von Humboldt 1824 erbaute Schloss mit angrenzendem wunderschönen Park. Architektonisch schön ist die Shoppingmall in den Hallen Am Borsigturm. Die Seeterrassen und Greenwichpromenade am herrlichen Tegeler See sind ein beliebtes Ausflugsziel.

③ **Märkisches Zentrum**

Zur Schaffung von neuem Wohnraum entstand in den 1960er- und 1970er-Jahren mit dem Märkischen Viertel eine der größten Neubausiedlungen in Deutschland. Mit den großen Hochhäusern und ca. 17.000 Wohnungen für fast 50.000 Menschen ist eine abwechslungsreiche Architektur im dörflichen Reinickendorf entstanden.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
13403	304	9,24 (138)	6,93 (99)	13,73 (120)
13405	65	9,00 (145)	6,50 (134)	13,00 (130)
13407	395	9,19 (139)	6,62 (119)	16,89 (58)
13409	495	9,36 (137)	6,67 (117)	12,98 (134)
13435	92	6,89 (181)	6,38 (143)	8,86 (185)
13437	125	9,50 (132)	7,05 (84)	13,05 (129)
13439	92	6,50 (184)	6,00 (161)	9,48 (183)
13465	118	10,00 (104)	7,77 (35)	12,01 (154)
13467	109	10,00 (104)	7,05 (84)	13,46 (124)
13469	168	8,27 (166)	6,37 (146)	12,04 (151)
13503	43	9,87 (113)	6,48 (138)	12,78 (137)
13505	26	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
13507	272	9,48 (133)	5,84 (174)	14,84 (92)
13509	185	8,75 (155)	6,82 (107)	14,50 (97)
Bezirk	2.489	9,11	6,45	13,67
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
59,5 (160)	712 (153)	2.850 (154)	25,0 (104)
64,2 (114)	753 (142)	2.996 (135)	25,1 (103)
55,8 (177)	665 (167)	2.741 (172)	24,3 (114)
56,0 (176)	677 (163)	2.849 (155)	23,8 (118)
73,1 (31)	702 (157)	3.279 (86)	21,4 (151)
60,7 (149)	742 (145)	3.127 (106)	23,7 (119)
70,5 (44)	651 (173)	3.233 (92)	20,1 (166)
80,0 (16)	1.018 (38)	4.805 (3)	21,2 (154)
80,6 (14)	1.025 (37)	4.481 (10)	22,9 (133)
72,7 (32)	800 (115)	3.673 (43)	21,8 (146)
83,0 (7)	1.046 (35)	4.388 (12)	23,8 (116)
n/a n/a	n/a n/a	4.520 (8)	n/a n/a
62,4 (132)	762 (135)	3.475 (62)	21,9 (144)
52,8 (185)	606 (179)	3.036 (124)	20,0 (170)
Bezirk	61,0	722	21,2
Berlin	65,0	833	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Reinickendorf ist aus einer Vielzahl von Dörfern zusammengesetzt, was in Ortskernen noch an Kirchen, Angern und historischen Bauernhäusern sichtbar ist. Wasser prägt den Bezirk an vielen Orten wie am Tegeler Fließ und an der Havel.



1.941
Wohnungszuwachs 2012–2017

verlagerung des Flugverkehrs aufgehen sollten. Anstelle des bisherigen Airports sind ein High-Tech-Park mit Fachhochschule, ein Quartier mit rund 5.000 Wohnungen sowie weite Erholungsflächen ins Auge gefasst.

Östlich des Flughafens liegt heute eine große, teils stark lärmbelastete Mischzone. Hier stehen

keine sehr großflächigen Projekte an; es gibt aber zahlreiche Flächen und Gebäude, die für Nachverdichtung und als Wohnstandorte infrage kommen. Viele sollen allerdings Gewerbe vorbehalten bleiben. Andererseits dürften auch bestimmte Gewebesegmente wegfallen, wenn der Flughafen Tegel geschlossen wird. ■



-515
Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb., 12,99 €/m²)



38,5
Wohnfläche je Einwohner in m²



23,7
Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Die Gebiete im äußersten Norden und Westen des Bezirks Reinickendorf gehören zu den kaufkraftstärksten in Berlin.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



La Belle Ville
Entwickler: BUWOG
Ortsteil: Tegel
Straße: Avenue Jean Mermoz
Wohneinheiten: 95
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: n/a



fleur de berlin
Entwickler: BPD
Ortsteil: Wittenau
Straße: Avenue Charles de Gaulle
Wohneinheiten: 241
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: 3.880–5.200

© BPD Immobilienentwicklung GmbH



Spandau

Bedingt durch den Druck auf den Wohnungsmarkt ist auch Berlins westlichster Bezirk zunehmend gefragt. Die Entfernung zum Zentrum wird durch schnelle Bahnverbindungen teilweise wettgemacht.

Durch die breite Havel sowie ausgedehnte Gewerbe- und Grüngebiete ist Spandau räumlich vom übrigen Berlin deutlich abgetrennt. Auch 99 Jahre nach der Eingemeindung wird hier eine gewisse Eigenständigkeit gepflegt. Es gibt eine heimelige Altstadt, und noch heute reisen etliche Spandauer nur selten „nach Berlin“, wie es hier heißt.

Dabei ist die Anbindung vor allem auf der Schiene sehr gut. Es gibt U-, S- und Regionalbahnen. Wer will, kann dreimal stündlich den Berliner Hauptbahnhof per ICE in nur etwa zehn Minuten erreichen. Die drei wichtigsten Straßen in Richtung City sind dagegen häufig verstopft.

Spandau ist überwiegend kein sehr wohlhabender Bezirk, sondern traditionell durch Industrie und Gewerbe geprägt. Auch das einst dominante Militär ist in der General-Steinhoff-Kaserne noch vertreten. Ein starkes Plus bei Nachfrage und Mietniveau hat in jüngerer Zeit die Siemens-

stadt erlebt, der innenstadtnächste Bezirksteil Spandaus. Die geplante „Siemensstadt 2.0“, in welcher der Konzern auf rund 70 Hektar Fläche unter anderem Büros, Forschungsflächen und Wohnungen errichten will, dürfte diese Entwicklung noch verstärken. Das nahe Stadtquartier Gartenfeld ist einer der größten Planungsstandorte für Wohnungsbau in Berlin.

Rund um die Altstadt bewahrt Spandau seinen oft eher mittel- als großstädtischen Charakter. Das in den 1990er-Jahren stecken gebliebene Entwicklungsvorhaben beiderseits der Havel (hier Spandauer See genannt) wird wiederbelebt, ungeachtet der schwierigen Verkehrsanbindung. Im zuletzt größten Bauvorhaben „Pepita-Höfe“ im nordwestlichen Stadtteil Hakenfelde ist der Großteil der rund 1.000 Wohnungen bereits bezogen. Hier dominieren die städtischen Gesellschaften degewo und WBM. Ansonsten sind Spandau Ortsteile westlich der Havel größtenteils ▶



23,9

Grünfläche je Einwohner in m²

1

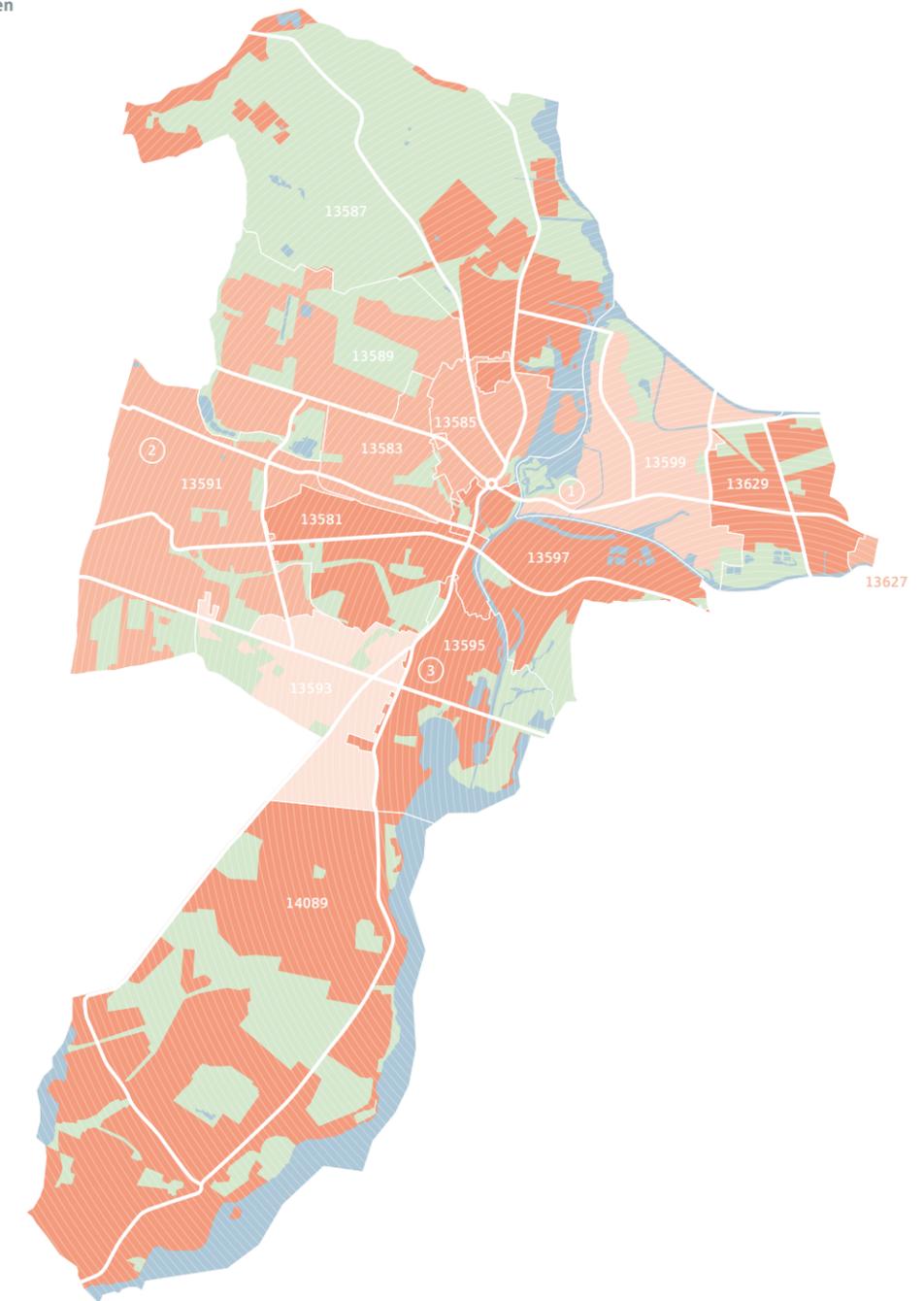
Galerien je 100.000 Einwohner

1.286

Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

Zitadellenweg

Die Zitadelle Spandau ist eine der bedeutendsten und besterhaltenen Festungen der Renaissance in Europa. Zum Schutz der Residenzstadt Berlin ließen die Kurfürsten zwischen 1559 und 1594 eine Festung errichten. Heute wird das Areal ausschließlich für zivile und kulturelle Zwecke genutzt und ist eine der schönsten Konzertkulissen Berlins.

②

Isenburger Weg

Hier liegt die in den 1930er-Jahren gebaute Siemens-Siedlung. Die deutsche Regierung förderte damals die Errichtung von Kleinsiedlungen. Wer eine Parzelle erhielt, musste drei Tage bei Siemens und durfte drei Tage an der Errichtung der Siedlung arbeiten. Die Häuser bestechen heute noch durch ihren effizienten Wohnraum und die großen Gärten.

③

Graetschelsteig

Am Graetschelsteig fallen zunächst die in den 1960er-Jahren erbauten bunten bis zu 22-stöckigen Hochhäuser auf. Sehr verkehrsgünstig an der Heerstraße gelegen, befindet man sich in allerbesten grüner Umgebung. Das Kombi-bad Spandau Süd sowie die Freizeitparkanlage am Südpark lassen keine Wünsche offen und sind ein idealer Ort für Familien.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
13581	204	9,00 (145)	6,22 (154)	13,20 (127)
13583	338	8,15 (168)	5,82 (175)	10,83 (173)
13585	370	8,55 (160)	6,58 (124)	11,63 (161)
13587	331	9,00 (145)	6,60 (121)	12,00 (155)
13589	286	8,01 (170)	5,92 (168)	9,84 (182)
13591	205	8,50 (161)	6,69 (112)	11,54 (164)
13593	206	6,38 (185)	5,33 (184)	11,00 (171)
13595	334	9,00 (145)	6,46 (140)	12,68 (139)
13597	156	9,00 (145)	6,38 (143)	16,47 (64)
13599	145	7,84 (172)	6,57 (126)	11,03 (170)
13629	145	9,44 (134)	6,51 (133)	11,80 (160)
14089	103	9,70 (123)	7,00 (93)	13,52 (123)
Bezirk	2.823	8,51	5,94	12,00
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
67,7 (65)	794 (120)	3.159 (104)	25,1 (102)
59,9 (157)	652 (172)	2.784 (167)	23,4 (123)
63,9 (119)	720 (149)	2.728 (173)	26,4 (91)
67,4 (70)	790 (123)	2.979 (139)	26,5 (89)
65,9 (91)	708 (154)	3.320 (78)	21,3 (153)
69,2 (54)	777 (129)	3.690 (42)	21,1 (155)
69,3 (53)	631 (175)	3.297 (83)	19,1 (177)
60,0 (153)	704 (156)	3.167 (102)	22,2 (140)
64,3 (113)	755 (140)	3.055 (120)	24,7 (106)
56,2 (174)	594 (181)	3.019 (127)	19,7 (173)
62,1 (134)	756 (139)	2.627 (186)	28,8 (70)
90,0 (3)	1.119 (20)	4.770 (4)	23,5 (122)
64,9	729	3.229	22,6
65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Spandau fühlt sich in weiten Teilen fern von Berlin an. Der Bezirk pflegt, so gut er kann, seine Eigenständigkeit, wird jedoch als Ort für Wohnen, Arbeiten und Erholung mehr und mehr vom Rest der Metropole in den Blick genommen.



1.571
Wohnungszuwachs 2012–2017

bebaut oder nicht zur Bebauung vorgesehen. Abgesehen von zwei eher ungünstig gelegenen Regionalbahnhöfen existiert im äußersten Westen nur ein Busverkehr; der Ausbau der S- und U-Bahnen ist seit Jahren umstritten.

Eine Wohnwelt für sich bilden die beiden südlichen Ortsteile Gatow und Kladow. Beide

sind von Wasser, Feldern und Wald umgeben und stark von Einfamilienhäusern geprägt. Der Mietmarkt ist nicht sehr groß und das Mietniveau für Spandauer Verhältnisse hoch. Der Weg ins Berliner Zentrum kann eine Stunde dauern – ob mit Auto, Bus oder per Fähre zum Bahnhof Wannsee und weiter per Zug. ■



-58
Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



36,4
Wohnfläche je Einwohner in m²



22,0
Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

In Spandaus nördlichen Wohnvierteln hofft man auf eine Entlastung vom Lärm, wenn der Flughafen Tegel schließt.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



HavelPerle

Entwickler: PROJECT Immobilien
 Ortsteil: Hakenfelde
 Straße: Hugo-Cassirer-Straße
 Wohneinheiten: 76
 Nutzungsart: Eigentum
 Kaufpreis €/m²: ca. 3.060–6.120



Häuser am Golfplatz

Entwickler: Bonava
 Ortsteil: Kladow
 Straße: Kladower Damm
 Wohneinheiten: 112
 Nutzungsart: Eigentum
 Preis €/m²: z. B. 3.180–4.600



Steglitz-Zehlendorf

Der Bezirk verfügt über prächtige Villenviertel, aber auch Mittelschichtquartiere und einfache Nachkriegswohnungen. Aufgrund der dezentraleren Lage liegen die Mieten oft unter Cityniveau.



Dahlem und Schlachtensee, Nikolassee und Wannsee gehören zu den besten Adressen für grünes, repräsentatives Wohnen in Berlin. Das Areal zwischen Kurfürstendamm und Wannsee gilt als größtes zusammenhängendes Villengebiet in Europa. Die Kaufkraft ist durchweg hoch; die Mieten haben aber keine Berliner Spitzenränge. Denn wer hier im Wohlstand lebt, dem gehört oft die Immobilie auch. Mietwillige mit gutem Einkommen zieht es eher in die Innenstadt, und von dieser sind die Wohnungen im Bezirk bis zu 20 Kilometer entfernt. Innerhalb von Steglitz-Zehlendorf sind die genannten Villenviertel aber durchweg auch für Mieter die teuersten.

Nach Osten hin wird die Bebauung dichter; der Anteil an Geschossbauten nimmt zu, und das

Miet- und Preisniveau sinkt etwas. Das betrifft den Kern von Zehlendorf, Lichterfelde sowie das innere Steglitz. Auch dies sind durchweg bürgerliche Viertel – mit weniger Grün, dafür besserer Infrastruktur. Der Teltower Damm in Zehlendorf ist eine vorstädtische Einkaufsmeile; die Schloßstraße in Steglitz mit ihren fünf Shoppingcentern und Kaufhäusern sogar einer der wichtigsten Konsumstandorte der Stadt. Ringsum stehen gepflegte Mehrfamilienhäuser der Kaiserzeit, jüngere Siedlungskarrees und immer wieder auch Einfamilienhausgebiete. Bis zum Kern der Stadt sind es nur noch rund zehn Kilometer; die Anbindung mit S- und U-Bahn sowie Bus ist gut.

Etwas einfacher sind die Lagen im Gebiet Südende an der Grenze zu Tempelhof-Schöneberg. ▶

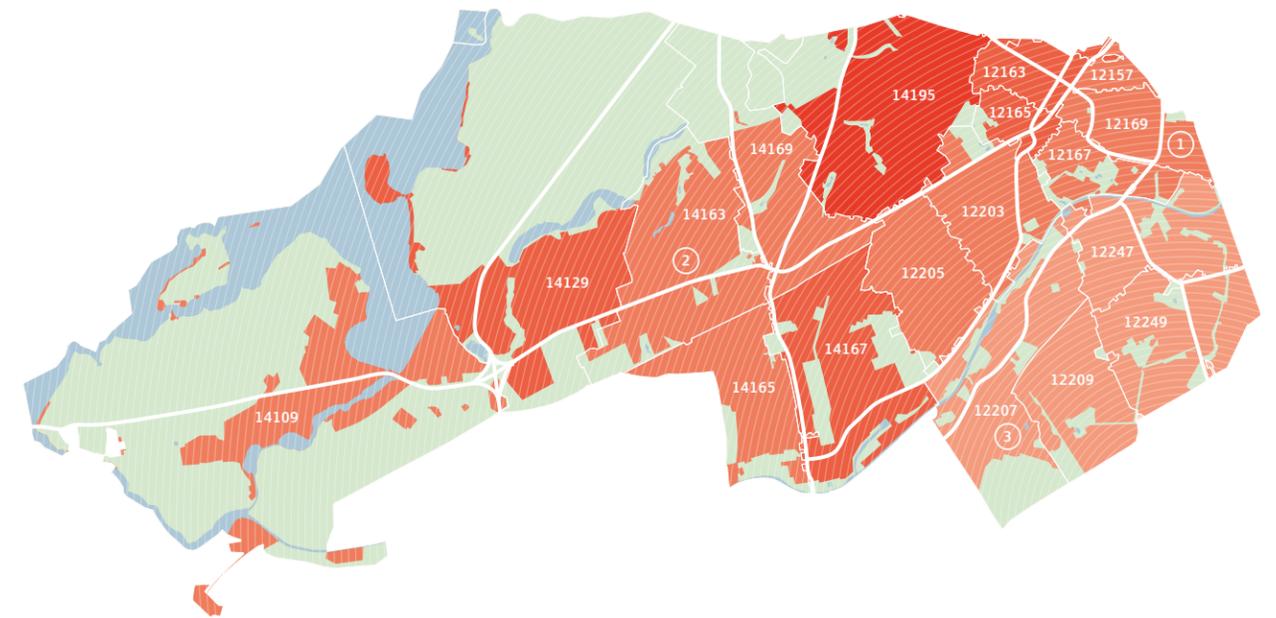
19,9
Grünfläche je Einwohner in m²

2
Galerien je 100.000 Einwohner

922
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Munsterdamm**

Hier wurde 1930 bis 1934 Berlins erste „Rauchlose Siedlung“ erbaut. Ihren Namen erhielt die Siedlung durch den Anschluss an ein Fernheizwerk. Als gelungenes Architekturbeispiel der Neuen Sachlichkeit steht das Wohnensemble heute unter Denkmalschutz. Die Siedlung liegt in unmittelbarer Nähe zum Insulaner Freibad und dem Planetarium am Insulaner.

② **Fischerhüttenstraße**

Die schöne Zinnowwaldsiedlung wurde 1928 von einer gemeinnützigen Wohnungsfürsorgegesellschaft errichtet. Interessant ist die teilweise expressionistische Bauweise mit vielen unterschiedlich aussehenden Häusern. Die klassizistischen Bürgerarchitekturhäuser fügen sich perfekt in die Landschaft um die traumhafte Grunewaldseenkette ein.

③ **Thermometersiedlung**

Die Thermometersiedlung ist ein typisches Beispiel der Westberliner Stadtrandbebauung der 1960er- und 1970er-Jahre. In den ca. 60- bis zu 22-geschossigen charismatischen Hochhäusern wurde Wohnraum für über 4.500 Menschen geschaffen. Überraschenderweise tragen die Straßen hier u. a. Namen berühmter Physiker.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹ in €/m ² /Monat
12163	222	11,04 (73)	7,66 (37)	15,50 (82)
12165	35	11,16 (68)	7,98 (27)	18,51 (32)
12167	274	10,32 (95)	7,50 (47)	14,25 (103)
12169	167	10,00 (104)	6,92 (101)	14,00 (112)
12203	231	10,16 (100)	7,52 (46)	14,21 (104)
12205	165	10,54 (88)	7,54 (44)	15,87 (76)
12207	183	9,42 (135)	6,20 (155)	13,96 (117)
12209	167	9,62 (128)	7,24 (71)	14,17 (105)
12247	185	9,63 (127)	7,04 (86)	12,50 (142)
12249	178	9,19 (140)	6,93 (99)	13,24 (125)
14109	76	10,52 (90)	7,35 (64)	13,61 (122)
14129	100	11,00 (77)	7,04 (86)	14,08 (108)
14163	123	10,81 (84)	8,33 (12)	15,71 (79)
14165	159	10,20 (98)	7,59 (41)	14,06 (109)
14167	185	11,25 (65)	8,36 (11)	15,57 (81)
14169	201	10,54 (88)	8,24 (16)	14,44 (100)
14195	156	12,20 (40)	9,00 (2)	16,33 (67)
Bezirk	2.807	10,34	7,30	14,86
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %	
75,4 (24)	1.038 (36)	3.357 (74)	30,9 (48)	
59,9 (158)	832 (95)	3.539 (54)	23,5 (121)	
62,9 (126)	821 (99)	3.170 (101)	25,9 (96)	
63,4 (122)	807 (107)	3.069 (118)	26,3 (92)	
67,0 (74)	864 (86)	3.631 (49)	23,8 (117)	
70,0 (46)	929 (66)	4.478 (11)	20,7 (161)	
67,0 (74)	814 (104)	3.445 (69)	23,6 (120)	
77,0 (21)	951 (59)	4.180 (16)	22,7 (134)	
64,0 (115)	791 (122)	3.450 (68)	22,9 (131)	
63,9 (118)	762 (134)	3.416 (70)	22,3 (139)	
81,6 (9)	1.081 (30)	4.674 (5)	23,1 (125)	
83,0 (8)	1.139 (19)	4.976 (2)	22,9 (131)	
80,6 (13)	1.091 (28)	4.484 (9)	24,3 (112)	
61,8 (137)	799 (118)	3.801 (34)	21,0 (156)	
80,0 (16)	1.118 (21)	4.539 (7)	24,6 (108)	
66,0 (85)	876 (84)	3.987 (24)	22,0 (142)	
89,4 (4)	1.335 (7)	5.137 (1)	26,0 (95)	
Bezirk	68,0	889	3.878	22,9
Berlin	65,0	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Gediegenheit, viele Wasserlagen und Weitläufigkeit prägen die grünen Quartiere im Ortsteil Zehlendorf. Eine Mischung aus Stadtrandidyllen und sehr guter Infrastruktur macht dagegen den Reiz des Ortsteils Steglitz aus.



3.480

Wohnungszuwachs 2012–2017

Hier dominieren über weite Strecken Baublöcke aus der Zwischenkriegszeit mit großen begrünten Höfen, aber oft nur kleinen Wohnungen. Die Nahversorgung ist vor allem am Straßenzug Steglitzer Damm-Albrechtstraße gut, ansonsten noch ausbaufähig.

Im Südosten des Bezirks mit Lankwitz und Lichterfelde-Süd finden sich die einfachsten Wohnlagen mit schlichten Siedlungsbauten aus

verschiedenen Epochen des 20. Jahrhunderts und einer Hochhausballung in der „Thermometersiedlung“. Aber auch in diesem Bezirksteil gibt es schöne historische Villenviertel. Ein früheres Militärgelände in Lichterfelde-Süd ist derzeit der größte Standort für Wohnungsbau im Bezirk; hier sollen mehr als 2.000 Einheiten in Doppel-, Reihenhäusern und Geschossbauten sowie unter anderem eine Schule entstehen. ■



-1.049

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



43,8

Wohnfläche je Einwohner in m²



25,7

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Aufgrund der Entfernung zum Zentrum gibt es nach wie vor auch relativ günstige Miet- und Eigentumswohnungen.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



ÜBERLIN Wohntower

Entwickler: CG Gruppe
 Ortsteil: Steglitz
 Straße: Schloßstraße
 Wohneinheiten: 329
 Nutzungsart: Eigentum
 Kaufpreis €/m²: 4.300–9.000



Lankwitzer Hofgärten

Entwickler: Bonava
 Ortsteil: Lankwitz
 Straße: Mühlenstraße
 Wohneinheiten: 143
 Nutzungsart: Miete/Eigentum
 Preis €/m²: z. B. 4.370–5.810



Tempelhof-Schöneberg

Vom Wittenbergplatz mit dem Luxuskaufhaus KaDeWe bis zum südlichen Stadtrand erstreckt sich dieser Bezirk. Hier wird der Zusammenhang zwischen Mietniveau und Citynähe besonders deutlich.

Die Straßen des Bayerischen Viertels in Schöneberg reichen bis nah an den Kurfürstendamm. Um 1900 als gutbürgerliches Wohnviertel erschlossen, erlitt es später schwere Kriegszerstörungen, weist aber auch noch schöne Altbaustraßen auf. Der Viktoria-Luise- und der Bayerische Platz sind gärtnerische Schmuckstücke und bieten zugleich Nahversorgung und gastronomische Angebote. In dieses Viertel zieht es auch heute ein eher kaufkräftiges Publikum.

Ebenfalls gepflegt-urban mit teilweise schönen Altbauten versehen sind die Gebiete südlich davon nahe dem Rudolph-Wilde-Park und östlich in Richtung Alt-Schöneberg an der Hauptstraße. Diese und ihre nördliche Verlängerung, die Potsdamer Straße, haben auch einfachere Wohnquar-

tiere – eine Spätfolge der Sanierung in den 1960er- bis 1980er-Jahren. Die danach entstandenen Bauten haben oft keine förmliche Sozialbindung mehr, zielen aber auch heute auf weniger einkommensstarke Mieter – etwa um den Bülowbogen, im Pallaseum und an den Schöneberger Terrassen weiter südlich zwischen Feurig- und Ebersstraße.

Einst einfache Quartiere im Osten Schönebergs haben einen starken Aufschwung genommen, beispielsweise das Gebiet um die Crellestraße und die „Schöneberger Insel“, die einst etwas isoliert zwischen Bahnstrecken lag, inzwischen aber von mehr und mehr Grünzügen umgeben ist. Attraktiv und nachgefragt ist auch Friedenau. Es verfügt über sehr schöne Altbauquartiere und etwas künstlerisch-intellektuellen Flair. ▶



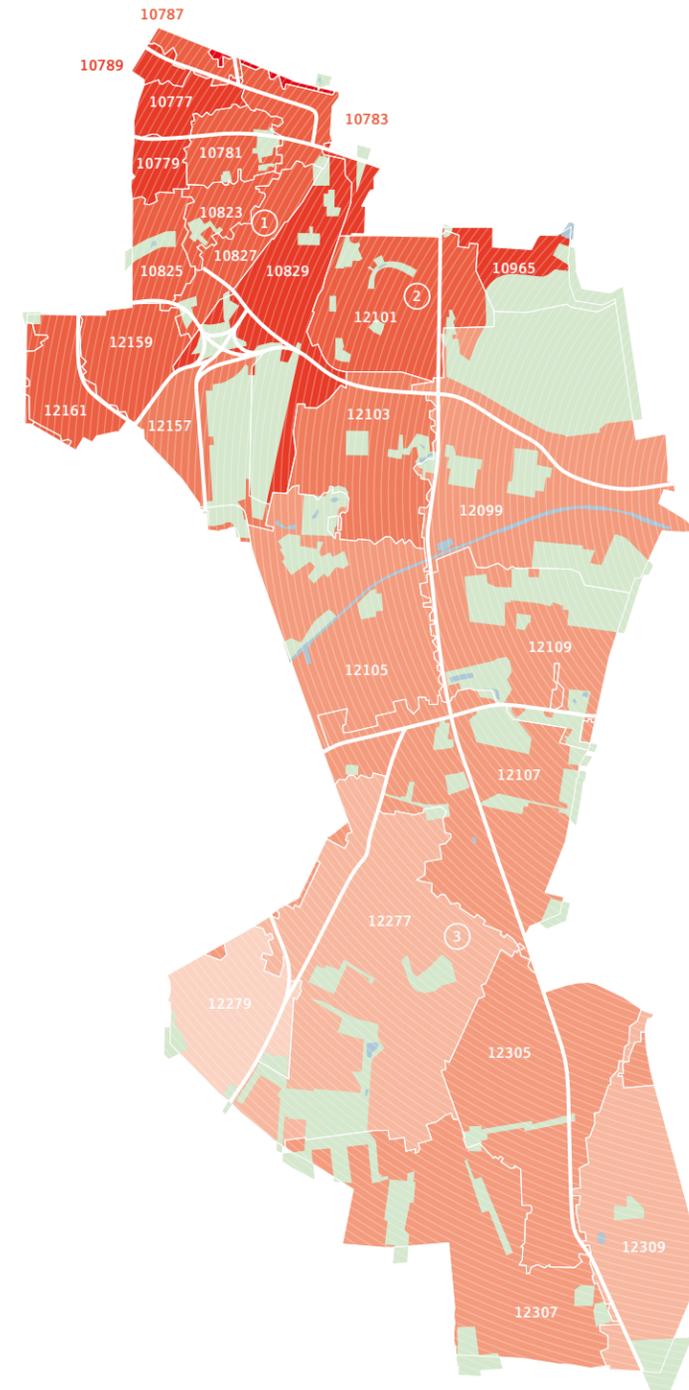
15,6
Grünfläche je Einwohner in m²

4
Galerien je 100.000 Einwohner

829
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Kaiser-Wilhelm-Platz**

Rund um den Kaiser-Wilhelm-Platz war schon immer viel los. David Bowie lebte in seiner Westberliner Zeit Ende der 1970er-Jahre in der Hauptstraße 155 u. a. mit dem „Paten des Punk“ Iggy Pop zusammen. In der Akazienstraße genießt man die abwechslungsreiche Mischung aus netten kleinen Cafés, Buchläden, Modeboutiquen und Feinkostläden.

② **Neu-Tempelhof**

Direkt am Tempelhofer Feld mit dem monumentalen Flughafen, der aufgrund der Luftbrücke u. a. als Symbol der Freiheit gilt, liegt die schöne Gartenstadt Neu-Tempelhof. Die aus den 1920er-Jahren stammenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, die ruhige Atmosphäre und das viele Grün verbreiten eine romantische und dörfliche Stimmung.

③ **Marienfelde Nordost**

Exemplarisch für Marienfelde treffen hier Hochhausiedlungen und hübsche Einfamilienhäuser in einer schönen Umgebung aufeinander. In diesem Viertel voller Kontraste kommt man vom hektischen Großstadtleben schnell ins ländliche und grüne Idyll. Abwechslung findet sich u. a. im Gutspark, im Freizeitpark Marienfelde und im Marienfelder Flur.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
10777	186	12,82 (23)	8,00 (26)	19,54 (17)
10779	89	12,00 (46)	8,23 (17)	18,75 (29)
10781	119	11,63 (55)	6,98 (96)	18,30 (36)
10783	141	11,91 (48)	5,93 (166)	22,18 (3)
10823	68	11,98 (47)	7,69 (36)	21,90 (5)
10825	88	11,66 (54)	7,39 (56)	18,00 (41)
10827	142	11,22 (67)	8,16 (19)	16,35 (66)
10829	170	12,60 (28)	8,03 (24)	17,42 (51)
12099	178	9,64 (126)	7,37 (62)	15,87 (76)
12101	86	11,00 (77)	7,07 (83)	13,91 (119)
12103	207	10,91 (80)	7,20 (74)	15,01 (88)
12105	182	9,76 (120)	6,68 (116)	14,11 (107)
12107	170	9,55 (130)	6,54 (129)	13,24 (125)
12109	160	9,69 (124)	6,99 (95)	14,00 (112)
12157	150	10,67 (87)	7,02 (88)	14,63 (96)
12159	121	11,25 (65)	7,38 (60)	18,14 (37)
12161	183	11,78 (50)	8,30 (15)	16,07 (72)
12277	105	8,67 (159)	6,57 (126)	14,74 (94)
12279	153	7,71 (176)	6,17 (156)	10,01 (179)
12305	149	9,01 (144)	6,54 (129)	11,95 (158)
12307	78	9,78 (118)	6,82 (107)	13,10 (128)
12309	165	8,46 (163)	6,69 (112)	11,50 (165)
Bezirk	3.090	10,26	6,79	16,25
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
74,0 (29)	1.151 (18)	3.588 (51)	32,1 (36)
63,0 (124)	928 (67)	3.326 (77)	27,9 (80)
77,0 (21)	1.106 (24)	3.076 (115)	36,0 (17)
65,2 (101)	954 (58)	2.935 (147)	32,5 (31)
65,2 (100)	959 (57)	2.948 (143)	32,5 (31)
67,5 (67)	971 (53)	3.059 (119)	31,8 (37)
67,1 (73)	936 (64)	3.120 (107)	30,0 (56)
61,2 (143)	937 (62)	2.889 (151)	32,4 (33)
55,0 (179)	680 (161)	2.785 (166)	24,4 (111)
65,0 (103)	892 (78)	3.247 (91)	27,5 (82)
66,0 (85)	900 (74)	3.039 (122)	29,6 (60)
60,3 (151)	753 (141)	3.100 (112)	24,3 (113)
67,4 (69)	827 (96)	3.646 (45)	22,7 (135)
62,7 (128)	778 (128)	3.212 (94)	24,2 (115)
66,0 (85)	884 (82)	3.117 (108)	28,4 (73)
72,3 (35)	1.011 (41)	3.458 (67)	29,2 (63)
70,0 (46)	1.016 (39)	3.502 (57)	29,0 (67)
71,0 (41)	809 (106)	3.759 (37)	21,5 (148)
63,8 (120)	666 (166)	3.468 (63)	19,2 (176)
67,3 (71)	790 (124)	3.953 (27)	20,0 (169)
72,4 (34)	905 (72)	4.122 (17)	22,0 (143)
68,0 (63)	761 (137)	3.650 (44)	20,8 (159)
Bezirk	65,3	848	25,5
Berlin	65,0	833	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Tempelhof-Schöneberg vereint Altbauviertel, Hochhaussiedlungen, Stadtrandidyllen und Berlins größte Freifläche.



1.261
Wohnungszuwachs 2012–2017

Der Charakter von Tempelhof ist durchweg vorstädtischer. Im Norden entstand hier nach dem Ersten Weltkrieg mit dem „Fliegerviertel“ Berlins citynächstes Reihenhausesgebiet, für dessen – jedoch selten zum Verkauf stehende – Objekte Interessenten bereit sind, Höchstpreise zu zahlen. Der Tempelhofer Damm ist die wichtigste Einkaufsmeile des Stadtteils, leidet aber unter starker Belastung durch Emissionen.

Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade sind geprägt von ausgedehnten Einfamilienhausgebieten, aber auch Nachkriegsquartieren mit Geschosswohnungen. Am Stadtrand finden sich Großsiedlungen der Zeit um 1970, die auch heute das niedrigste Mietniveau im Bezirk aufweisen. Vom Lichtenrader Süden sind es nur noch wenige Kilometer bis zu dem seit Langem fast fertigen Berliner Großflughafen BER. ■



179
Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



39,0
Wohnfläche je Einwohner in m²



20,9
Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

In Schöneberg sind die Angebotsmieten überwiegend höher als in Tempelhof, bei der Kaufkraft verhält es sich umgekehrt.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Maison VIKTORIA

Entwickler: PROJECT Immobilien
 Ortsteil: Friedenau
 Straße: Varziner Straße
 Wohneinheiten: 39
 Nutzungsart: Eigentum
 Kaufpreis €/m²: ca. 4.600–7.060



Schöneberger Höfe

Entwickler: Bonava
 Ortsteil: Schöneberg
 Straße: Tempelhofer Weg
 Wohneinheiten: 161
 Nutzungsart: Eigentum
 Preis €/m²: z. B. 4.900–5.970



Treptow-Köpenick

Berlins flächengrößter, grün- und wasserreichster und in Teilen cityfernster Bezirk weist ein buntes Spektrum an Quartieren auf. Von industrienahem Wohnen bis Luxusvillen ist alles vertreten.



Nur ein Zipfel des Bezirks im nordwestlichen Treptow liegt innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Das Viertel ist von Altbauten geprägt, weist Treptow-Köpenicks höchstes Mietniveau auf und geht fast unmerklich in das benachbarte Neukölln über. Südlich davon wird es bald vorstädtisch-grün. Wohngebiete meist mittlerer Dichte, Gewerbebezonen und Kleingärten wechseln sich ab und durchmischen sich. Ein solches Bild kennzeichnet die Gebiete Baumschulenweg, Johannisthal sowie weite Teile von Grünau und Adlershof, dessen Westen inzwischen von Wissenschaft, Forschung und High-Tech-Produktion geprägt ist.

Das einst herbe Industrieviertel Schöneweide zieht inzwischen Künstler an und erschließt nach und nach die Spreeufer. Hier wie anderswo

im Bezirk gibt es große Neubaupotenziale, zum Beispiel auf einstigen Industrie- und minder genutzten Mischflächen. Selbst attraktive Wasserlagen sind stellenweise noch frei und harren der baldigen Erschließung.

Fast den Charakter einer eigenständigen Stadt hat Köpenick. Auf einer Insel liegt die kleine, idyllische Altstadt mit dem Schloss Köpenick. Altbauquartiere grenzen an; nordwärts in Richtung Bahnhof konzentrieren sich Handel und weitere Infrastruktur. Weiter außerhalb liegen Wohnviertel unterschiedlichen Charakters, aber fast immer mit viel Grün. Dies prägt die Eigenheimgebiete im äußersten Köpenicker Norden ebenso wie das aus DDR-Großtafelbauten bestehende Salvador-Allende-Viertel im Osten des ▶

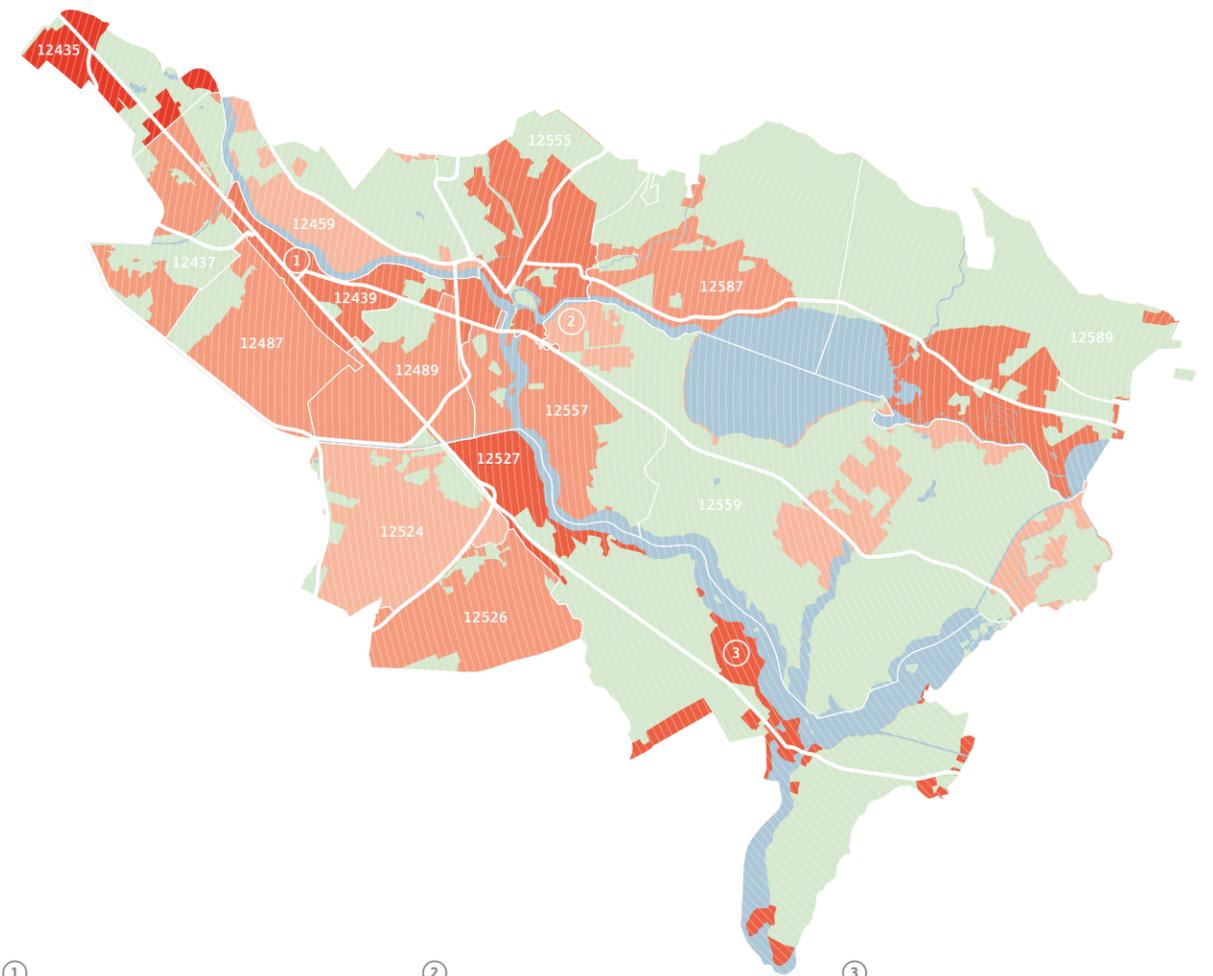
18,8
Grünfläche je Einwohner in m²

5
Galerien je 100.000 Einwohner

1.037
Ø Entfernung zum Späti in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



① **Schnellerstraße**

Zwischen Schnellerstraße und Spree ist ein abwechslungsreicher Mix aus vielen aufwendig sanierten Gründerzeithäusern sowie interessanten und pragmatischen Neubauten entstanden. Besonders die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bauen hier derzeit günstige Mietwohnungen, unter anderem für Studenten und junge Familien.

② **Allende I**

Das nach dem ehemaligen chilenischen Präsidenten Salvador Allende benannte Viertel ist mit fast 7.000 Wohnungen eine berlintypische Großwohnsiedlung. Die vor allem ab 1971 in Plattenbauweise erbauten und mittlerweile aufwendig sanierten Wohnungen der Allende I wurden auf dem ehemaligen Amtsfeld, einer früheren Kleingartenfläche, errichtet.

③ **Karolinenhof**

Das El Dorado für Wassersportler ist benannt nach der Frau von Bauer Kersten, der 1785 hier 72 Hektar Land pachtete. Der Bankier A. Schappach gründete dann 1895 eine Villenkolonie, deren Häuser in der nach ihm benannten Straße heute denkmalgeschützt sind. In den 1980er-Jahren war es ein sehr beliebter Ort der DDR-Regierenden.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ² in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ³ in €/m ² /Monat
12435	148	12,08 (43)	7,24 (71)	16,50 (63)
12437	327	9,90 (110)	7,38 (60)	13,00 (130)
12439	220	10,32 (96)	6,50 (134)	14,69 (95)
12459	604	8,89 (152)	6,70 (111)	14,13 (106)
12487	220	9,85 (115)	6,69 (115)	12,42 (144)
12489	363	9,84 (116)	7,12 (80)	12,93 (136)
12524	198	8,69 (158)	6,62 (119)	14,00 (112)
12526	44	9,72 (121)	6,88 (105)	12,00 (155)
12527	193	11,06 (71)	7,13 (79)	14,29 (101)
12555	643	10,00 (104)	6,53 (132)	14,00 (112)
12557	407	9,02 (143)	6,37 (146)	12,02 (152)
12559	173	8,69 (157)	5,92 (168)	11,56 (163)
12587	190	9,38 (136)	6,77 (109)	13,00 (130)
12589	65	10,16 (100)	7,45 (51)	13,00 (130)
Bezirk	3.795	9,61	6,62	13,93
Berlin	40.154	10,34	6,46	17,13

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹ in m ²	Wohnkosten warm ² Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote ³ in %
68,2 (62)	978 (52)	2.931 (148)	33,4 (25)
58,0 (169)	705 (155)	2.857 (153)	24,7 (107)
65,7 (94)	826 (97)	3.070 (116)	26,9 (87)
57,9 (171)	646 (174)	2.807 (164)	23,0 (128)
67,8 (64)	821 (100)	3.104 (111)	26,5 (90)
66,7 (80)	807 (108)	3.205 (96)	25,2 (101)
74,6 (28)	817 (101)	3.964 (26)	20,6 (163)
67,0 (74)	802 (112)	4.077 (19)	19,7 (174)
80,4 (15)	1.071 (31)	4.010 (22)	26,7 (88)
65,4 (98)	802 (112)	3.110 (110)	25,8 (97)
65,8 (93)	742 (146)	3.458 (66)	21,4 (150)
62,3 (133)	682 (159)	3.577 (52)	19,1 (178)
65,6 (96)	763 (133)	3.408 (71)	22,4 (137)
69,0 (56)	857 (90)	4.218 (15)	20,3 (165)
Bezirk	772	3.327	23,2
Berlin	833	3.258	25,6

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m² (Ost) bzw. 2,73 €/m² (West) bzw. 2,50 €/m² (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft
 () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

Die umfangreichen Wohnungsbaupotenziale in Treptow-Köpenick werden rege genutzt. Neue Wohnungen entstehen in Wald-, Grün- und Wasserlagen ebenso wie in früher industriell und gewerblich genutzten Gebäuden des Bezirks.



8.504

Wohnungszuwachs 2012–2017



-11

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017



38,8

Wohnfläche je Einwohner in m²



22,5

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

Stadtteils. Ein Sonderfall ist Friedrichshagen, das in den vergangenen Jahren deutlich an Aufwertung erfuhr. Es weist heute mit der Bölschestraße den seltenen Typ eines Vorstadtboulevards auf, der zahlreiche individuelle Geschäfte, Cafés und künstlerisch orientierten Handel bietet. Von hier ist man rasch am Müggelsee und am ausgedehnten hügeligen Waldgebiet, das sich bis zum Fluss Dahme erstreckt. Rund 25 Kilometer vom

Berliner Zentrum entfernt liegen die wald- und wassernahen Siedlungsgebiete Rahnsdorf, Wilhelmshagen, Müggelheim und das kleine Hesenwinkel, die manchmal mehr wie Erholungsgebiete aussehen denn wie suburbane Siedlungen. Deutlich schlichter und landschaftlich attraktiv sind im äußersten Süden die Gebiete Altglienicke und Bohnsdorf, deren Zukunft stark vom Großflughafen geprägt werden dürfte. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)

Selbst in manchen guten Lagen nahe Wald und Wasser dämpft die Cityferne des Bezirks Treptow-Köpenick die Preise.

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Bohnsdorfer Weg

Entwickler: degewo AG
 Ortsteil: Altglienicke
 Straße: Bohnsdorfer Weg
 Wohneinheiten: 72
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: Ø unter 10,00



Altglienicker Höfe

Entwickler: STADT UND LAND
 Ortsteil: Altglienicke
 Straße: Ortofstraße
 Wohneinheiten: 406
 Nutzungsart: Miete
 Mietpreis €/m²: n/a

© BE Berlin GmbH

Impressum

Verlag (15. Auflage)

CBRE GmbH

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

Berlin Hyp AG

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

V.i.S.d.P.

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

Redaktionsleitung

Kristina Rüter, CBRE GmbH

Projektmanagement

Jutta Kreuzinger, Berlin Hyp AG
Kristina Rüter, CBRE GmbH

Text

Roland Stimpel,
Jens Lossin

Marktdaten

Martin Boemer,
Kristina Rüter,
Michael Schlatterer MRICS,
Valuation Advisory Services,
CBRE GmbH

Fotos

Cover: Hildegard Schaumann
Nick Strutsi

Druckerei

DBM Druckhaus
Berlin-Mitte GmbH

Den Wohnmarktreport finden

Sie zum Download unter:
www.berlinhyp.de
www.cbre.de



Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:
CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, OSM, Stadtinformationssystem berlin.de, empirica-systeme und MB Research

→ Methodik Mietangebote, Eigentumswohnungen und Investments

In die Analysen fließen die Angebotskaltmieten bzw. Angebotskaufpreise von Wohnungen sowie die Angebotskaufpreise von Mehrfamilienhäusern in Berlin ein. Für den Zeitraum Quartal 1 bis 3 in den Jahren 2017 und 2018 wurden insgesamt 81.279 Mietangebote, 52.033 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 1.603 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden jeweils für beide

Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Werte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Um auch Extremwerte darzustellen, werden darüber hinaus die günstigsten und teuersten zehn Prozent der Wohnungen separat analysiert. Sie bilden das obere bzw. untere Marktsegment ab. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

→ Methodik Wohnkostenatlas

40.154 Wohnungsangebote der ersten drei Quartale 2018 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde), 13505 (Konradshöhe) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen für jedes Gebiet die Mediane aller Angebotsmieten pro Quadratmeter nettokalt, außerdem die Mediane für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreis-

segment abgebildet. Zur Ermittlung der Warmmieten wurden zur nettokalt erfassten Angebotsmiete pauschalisierte Nebenkosten von 2,73 Euro pro Quadratmeter für die westlichen und 2,26 Euro für die östlichen Bezirke hinzugerechnet. Grundlage hierfür bilden die aktuell verfügbaren Daten des BBU. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlebene ermittelt. Die mittlere Wohnkostenquote eines Haushalts wurde nach dieser Formel errechnet:

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

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

URHEBERRECHTSINWEIS Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH sowie der Quellenangabe.

Berlin Hyp

CBRE