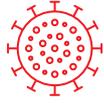




Wohnmarktreport Berlin 2020

BERLIN HYP & CBRE



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

als wir Inhalt und Konzept dieses Wohnmarktreports entwickelt haben, war das Corona-Virus noch ein Phänomen, das weit von uns entfernt war – in geografischer Hinsicht wie im übertragenen Sinn. Das hat sich geändert. Wir befinden uns inmitten einer Virus-Pandemie, deren Ende wir noch nicht absehen können.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die weitere Entwicklung der Immobilien- und Finanzmärkte lassen sich aus heutiger Sicht noch nicht seriös in Zahlen fassen. Die im Wohnmarktreport getroffenen Aussagen zu Aussichten und Erwartungen für das laufende Jahr und darüber hinaus repräsentieren den Stand, wie er sich zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses im Februar 2020 darstellte. Wir bitten Sie, dies bei der Lektüre zu berücksichtigen.

Ihr Wohnmarktreport Berlin-Team von CBRE und Berlin Hyp

Berlin Hyp

CBRE

Neue Impulse für Berlin



Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin polarisiert wie keine andere Stadt und ist trotzdem oder gerade deshalb immer noch ein Magnet für viele Menschen aus aller Welt. Der Zuzug in die Metropole ist ungebrochen und in der Berliner Wirtschaft bewegt sich so einiges: Tesla kommt, der BER eröffnet (hoffentlich) und Siemensstadt 2.0 wird neue Perspektiven eröffnen. Auch ein vollständiger Regierungsumzug von Bonn nach Berlin wird immer wieder diskutiert – all das mit Auswirkungen auf den seit Jahren angespannten Berliner Wohnungsmarkt.

Ein Aufschrei ging durch das ganze Land, als Berlin die Umsetzung des Mietendeckels verkündete. Der Mietendeckel sei Enteignung, niemand

investiere mehr und es habe reihenweise Pleiten, so der Tenor der Immobilienbranche. Viele Mieter und Wohnungssuchende, die die zunehmend steigenden Wohnungspreise als Bedrohung empfinden, begrüßten hingegen die Initiative. Um die Auswirkungen der Ankündigung des Mietendeckels auf den Berliner Wohnungsmarkt beleuchten zu können, haben wir das Erscheinungsdatum des Wohnmarktreports verschoben. Wie sich dieses und andere Themen am Berliner Wohnungsmarkt darstellen, finden Sie in gewohnter Weise im Rahmen unserer kleinräumigen Analysen auf den folgenden Seiten. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Gero Bergmann

Mitglied des Vorstands, Berlin Hyp AG

Michael Schlatterer

Senior Director Residential Valuation, CBRE GmbH

Inhalt

Teil A

Markt

- 10 Berlinüberblick
- 12 Marktüberblick
- 18 Neubau
- 22 Umland

Teil B

Kosten

- 26 Einführung Kosten
- 28 Mietpreise (Karte)

Teil C

Bezirke

32 **Charlottenburg-Wilmersdorf**

Die westliche Innenstadt hat ein beachtliches Update durchlaufen. Platz für Neubau ist knapp. Die bürgerlichen Quartiere locken mit einer Mischung aus urbanem Flair und angenehm ruhigen Orten.

36 **Friedrichshain-Kreuzberg**

Entlang des Mauerstreifens haben Ost und West zusammengefunden. Gefragte Hotspots sind die Altbauquartiere. Auch die Bebauung der Sechziger- und Siebzigerjahre punktet durch die zentrale Lage.

40 **Lichtenberg**

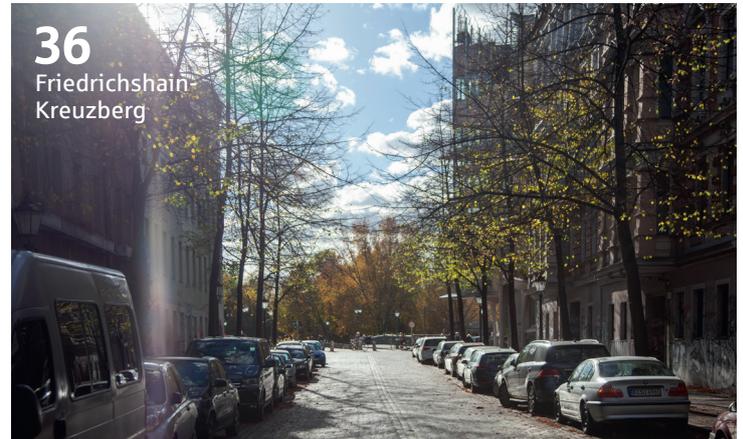
Die Ortsteile des Bezirks sind sehr unterschiedlich: von Großsiedlungen bis zu Villen. Die Anbindung ist gut, die Grünanlagen sind vielfältig. Große Nachfrage verbindet sich mit ebenso großem Potenzial.

44 **Marzahn-Hellersdorf**

Etwa zwei Drittel der rund 270.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben im Großsiedlungsgebiet, das zu DDR-Zeiten gebaut worden ist. Zur Qualität am Stadtrand zählen die vielen Grünanlagen.

48 **Mitte**

Die exklusive historische Mitte grenzt unmittelbar an Plattenbauquartiere, wo die Preise noch moderater sind. Moabit, Wedding und Gesundbrunnen rücken in den Fokus. Die Kurfürstenstraße wandelt sich rasant.





52 Neukölln

Urbane Altbauquartiere, Großsiedlungen und Stadtteile mit Einfamilienhäusern: Neukölln hat sehr unterschiedliche Gesichter. Rund um den alten Stadtkern ist die Nachfrage enorm gestiegen.

56 Pankow

Weil der Bezirk sehr schnell wächst, gibt es künftig bei Wohnraum und Infrastruktur viel zu tun. Bis 2030, so die Prognosen, wird die Bevölkerung von derzeit rund 408.000 auf 450.000 Einwohner wachsen.

60 Reinickendorf

Der Bezirk hat 27 potenzielle Wohnungsbaustandorte mit jeweils mindestens 50 Wohneinheiten identifiziert. Auch im Bestand kann sich künftig noch viel ändern, wenn der Flughafen Tegel schließt.

64 Spandau

Am westlichen Ende Berlins werden alte Bestände saniert, Neubauprojekte kommen in Fahrt. Am Ufer der Havel entsteht bis 2024 ein neues Quartier, südlich davon findet man noch dörflichen Charme.

68 Steglitz-Zehlendorf

Wald, Wasser und Villen prägen vor allem den westlichen Teil des Bezirks. Richtung Innenstadt sind die Quartiere dichter besiedelt, das Spektrum reicht von klein- bis großstädtisch.

72 Tempelhof-Schöneberg

Die innerstädtischen Gebiete von Tempelhof-Schöneberg sind eher dicht bebaut, am Stadtrand wirkt der Bezirk teils dörflich, wenngleich Großsiedlungen hier die Metropole erahnen lassen.

76 Treptow-Köpenick

Wald, Wasser und Dorfidylle prägen Berlins flächengrößten Bezirk ebenso wie innerstädtische Gründerzeitgebäude, ehemalige Industriebauten und kleine bis große Neubauprojekte.

05 Editorial

80 Impressum





Teil

A

Markt

Was tut sich auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt?
Ein Blick auf Trends und Herausforderungen in der
Hauptstadt und ihrem Umland

Dynamische Wirtschaft, nachlassende Zuwanderung

Die ökonomisch positive Entwicklung Berlins ist ungebrochen und wird in naher Zukunft wohl noch weiteren Schub bekommen. Demografisch wächst die Stadt verhaltener, vor allem dort, wo wenig neu gebaut wird.

In Berlin stehen die Zeichen nach wie vor auf Wachstum, allerdings in zunehmend unterschiedlicher Ausprägung. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,9 Prozent konnte Berlin im ersten Halbjahr 2019 das beste Ergebnis aller Bundesländer vorweisen. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lag das Wirtschaftswachstum der Hauptstadt damit zum wiederholten Male deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der sich 2019 auf 0,4 Prozent belief. Bei einer für Berlin vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von 7,8 Prozent stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 deutlich: 2,066 Millionen Berliner gingen einer Arbeit nach, 49.600 mehr als im Vorjahr. Von 2014 bis 2018 belief sich dieser Anstieg auf 11,3 Prozent, mit einem Plus von 198.500 Personen allein in den Dienstleistungsbereichen. Diese Zahlen spiegeln noch nicht wider, dass im vergangenen

Jahr die Weichen für einige große Projekte gestellt wurden, die die Dynamik der Region mittel- und langfristig noch deutlich beschleunigen dürften.

Auch mittelfristig viele neue Jobs

Im Fokus steht 2020, dass der Großflughafen BER Ende Oktober in Betrieb gehen soll. Die „Standortbilanz für die FBB Flughafen Berlin Brandenburg GmbH“ der Universität Leipzig ergab, dass aus den rund 40.000 Vollzeitstellen, die 2016 direkt oder indirekt von den bisherigen Flughäfen Tegel und Schönefeld abhingen, mit Inbetriebnahme des BER bis 2035 an die 70.000 werden könnten. Mit der „Siemensstadt 2.0“ in Spandau kündigte zudem der gleichnamige Konzern umfangreiche Investitionen in ein neues Quartier an. In Grünheide, östlich der Stadtgrenze, plant Tesla den Bau einer „Gigafactory“ für die Produktion von Elektrofahrzeugen.



29.435

Wanderungssaldo
2018



2.457

Aktive Start-ups &
Scale-ups

Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2019 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km ² 2018 ²⁾	Einwohnerentwicklung 2019 zu 2018 ¹⁾ absolut
Charlottenburg-Wilmersdorf	342.332	5.277	3.409
Friedrichshain-Kreuzberg	289.762	14.172	3.799
Lichtenberg	291.452	5.573	3.132
Marzahn-Hellersdorf	268.548	4.347	1.096
Mitte	384.172	9.732	4.562
Neukölln	329.691	7.362	-76
Pankow	407.765	3.943	3.231
Reinickendorf	265.225	2.965	1.305
Spandau	243.977	2.645	2.072
Steglitz-Zehlendorf	308.697	3.004	1.609
Tempelhof-Schöneberg	351.644	6.625	2.379
Treptow-Köpenick	271.153	1.608	3.986
Berlin insgesamt / Durchschnitt	3.754.418	4.206	30.504

1) Stand: 30.06., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 3) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen 4) mittlere Prognosevariante

Dass Berlin trotz aller Dynamik nach wie vor gegenüber den wirtschaftlich starken Zentren Deutschlands aus einer schwachen Position aufholt – wenn mittlerweile auch deutlich –, lässt sich am verfügbaren Einkommen ablesen. Dieses betrug 2017 in Berlin je Einwohner 20.330 Euro; das entsprach weniger als 90 Prozent des durchschnittlichen verfügbaren Einkommens in Deutschland in Höhe von 22.623 Euro. Auch hier holt die Hauptstadt aber auf. In Berlin stieg das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen 2017 gegenüber 2016 um 792 Euro, was einem Plus von 4,1 Prozent entspricht. Bundesweit lag der Anstieg mit durchschnittlich 3,1 Prozent (671 Euro) darunter.

Der Wanderungsgewinn flacht ab

Schwächer als die wirtschaftliche Entwicklung präsentierte sich im vergangenen Jahr die demografische. Die Bevölkerung Berlins wächst zwar weiterhin, doch deutlich langsamer. Für die ersten sechs Monate des Jahres 2019 verzeichnete das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für die Hauptstadt den geringsten Bevölkerungszuwachs in einem Halbjahr seit 2011. Der Wanderungsgewinn war nur halb so hoch wie im vorangegangenen Halbjahr. Der Erhebung zufolge waren Ende Juni 2019 über 3,75 Millionen Personen im Einwohnermelderegister der Hauptstadt mit ihrem Hauptwohnsitz erfasst. Seit Jahresbeginn wuchs die Bevölkerung um 6.279 Personen (0,2 Prozent). Das schwache Bevölkerungswachstum ist vor allem in der anhaltend hohen Abwanderung nach Brandenburg und der etwas geringeren Zuwanderung aus dem Ausland begründet. Zudem verbesserte die Berliner Verwaltung laut Amt für Statistik derzeit die Qualität des Melderegisters. So habe

die Zahl der „Abmeldungen von Amts wegen“ im 1. Halbjahr 2019 um rund 3.000 Personen höher gelegen als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Doch auch wenn man diese Besonderheit berücksichtigt, bewegt sich das Bevölkerungswachstum in Berlin auf einem neuen Tiefstand.

Selbst in Mitte noch großes Potenzial

Den größten Zuwachs unter den Bezirken verzeichnete von 2018 auf 2019 Mitte. Dort wurden im Vergleich der zwölf Bezirke 2018 auch die meisten Geschosswohnungen fertiggestellt. Erheblichen Freiraum für Neubauten bietet Berlin also selbst noch im dicht bebauten Zentrum. Mit 2.736 Genehmigungen für Geschosswohnungsbau lag der Bezirk im selben Jahr auf Platz 2 hinter Pankow. Dort, im Nordosten der Stadt, wurden 2018 insgesamt 2.807 Genehmigungen für Geschosswohnungsbau erteilt und 1.469 Geschosswohnungen fertiggestellt (Platz 4 unter den zwölf Bezirken). Mit 3.231 neuen Einwohnern von Mitte 2018 auf 2019 liegt Pankow im Mittelfeld. Dem demografischen Spitzenreiter mit über 407.000 Einwohnern in 2019 wird eine enormes Wachstum prognostiziert: Von 2018 bis 2030 soll die Bevölkerung dort um 11 Prozent anwachsen.

Schlusslicht ist dagegen Neukölln: Dort nahm die Einwohnerzahl von Mitte 2018 zu 2019 um 76 Einwohner ab und die Arbeitslosenquote ist mit 11,8 Prozent berlinweit am höchsten. Mit 535 fertiggestellten Geschosswohnungen liegt der Bezirk auf Platz 9 von 12. Auch die 266 Genehmigungen in diesem Segment bedeuten abgeschlagen den letzten Platz unter den Berliner Bezirken. Im letzten Jahr hatte Neukölln bei den genehmigten Einheiten noch auf dem achten Platz gelegen. ■

Fakten

Wirtschaftswachstum weiter über deutschlandweiten Schnitt

Demographische Entwicklung schwächt sich leicht ab

	Arbeitslosenquote ³⁾ Ø 2019 in %	Bevölkerungsprognose ⁴⁾ 2018–2030, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2018	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2018
	7,4	0,3	1.080	782
	8,5	4,7	1.229	1.300
	6,9	7,8	2.164	1.932
	6,3	7,1	2.097	763
	9,4	4,1	2.736	1.980
	11,8	1,1	266	535
	6,2	11,0	2.807	1.469
	9,0	4,6	535	252
	8,8	5,7	1.414	1.046
	5,7	0,7	567	438
	7,4	0,8	1.815	461
	6,2	9,2	2.672	1.900
	7,8	4,7	19.382	12.858

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

Der Wohnungsmarkt differenziert sich noch stärker aus

Die günstigsten Angebote für Mietwohnungen stagnieren partiell, während die Preise im Ganzen weiter steigen. Für Käufer wird es vor allem im unteren Segment teurer. Die höchsten Preise und meisten Objekte für Eigentum werden im Zentrum offeriert.

Während die Zeichen wirtschaftlich in Berlin ungebrochen nach oben weisen, gilt das für die Angebotsmieten hingegen nur bedingt. Ihr Mittelwert (Median) ist im vergangenen Jahr zwar erneut gestiegen (auf 10,44 Euro), liegt stadtweit aber nur um ein Prozent höher als im Jahr 2018. Mit Blick auf die Vorjahre entwickeln sich die angebotenen Mietpreise damit deutlich moderater: Die Steigerung betrug von 2017 auf 2018 noch 5,2 Prozent; von 2016 auf das Folgejahr wurden bei Neuvermietungen 9,2 Prozent höhere Mieten verlangt. In den vier Jahren vor diesem Höhepunkt waren es zwischen 1,5 und 6,0 Prozent. Auffällig ist angesichts dieser Entwicklung, dass parallel auch das Bevölkerungswachstum abflacht.

Angebote in allen A-Städten höher

Ein Blick auf die sieben A-Städte zeigt, dass auf dem Berliner Mietmarkt, im Vergleich zu den anderen sechs wirtschaftlich starken Metropolen in Deutschland, nach wie vor die niedrigsten Angebotsmieten abgerufen werden. München mit durchschnittlichen Offerten von 17,65 Euro liegt ohnehin weit über den Berliner Verhältnissen, auch Frankfurt/Main mit 13,91 und Stuttgart mit 13,33 Euro sind deutlich auf Abstand. Im Jahr 2018 lagen die Angebotspreise in der Bundeshauptstadt noch knapp über denen in Düsseldorf. Die Rheinmetropole hat mit einer Steigerung von 3,8 Prozent auf einen Median von 10,71 Euro pro Quadratmeter nettokalt Berlin nun aber wieder auf Rang 7 verwiesen.

Fakten

Angebotsmieten steigen am stärksten im oberen Marktsegment
 —
 Zentrale Bezirke mit höchsten Steigerungsraten

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2019

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mietspanne mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		5	10	15	20	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2018 in %	
Charlottenburg-W.	4.791					8,50–18,22	7,12	-2,7	20,00	10,1	12,65	5,4
Friedrichshain-K.	4.501					7,72–18,57	6,72	-3,0	20,63	6,7	13,00	0,0
Lichtenberg	4.076					6,23–13,16	5,80	-4,3	14,32	1,3	9,26	-3,0
Marzahn-H.	3.565					6,02–10,96	5,80	4,1	12,30	5,8	7,89	1,5
Mitte	6.402					8,12–19,56	6,97	-0,4	21,41	7,1	13,42	6,3
Neukölln	3.578					6,91–15,97	6,59	1,4	17,90	10,3	10,06	0,6
Pankow	6.512					7,03–16,67	6,38	-3,3	19,00	8,0	10,94	-0,5
Reinickendorf	3.160					6,78–13,00	6,45	0,0	14,50	6,2	9,42	2,6
Spandau	3.925					6,73–11,31	6,14	2,3	12,46	3,8	8,86	3,0
Steglitz-Zehlendorf	3.335					7,87–14,98	7,33	0,4	16,03	6,9	10,67	2,6
Tempelhof-S.	3.807					7,29–15,50	6,75	-0,7	17,47	6,4	10,52	1,3
Treptow-Köpenick	4.819					7,10–13,50	6,50	-2,5	15,00	7,1	9,92	2,7
Berlin gesamt	52.471					6,95–16,36	6,39	-0,9	18,45	7,3	10,44	1,0

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

Einen geringeren Preisanstieg von 2018 auf 2019 als an der Spree verzeichnete nur noch Hamburg mit 0,9 Prozent auf; während in Stuttgart und Frankfurt/Main mit einem Plus von 5,4 Prozent bzw. 4,0 Prozent die höchsten Veränderungen erfasst wurden.

Innerhalb des Berliner Mietmarktes wiederum verstärkt sich eine Spreizung, die sich

In diesem Bezirk, der lange nicht zu den stark nachgefragten Gegenden in Berlin zählte, entwickelten sich die Mieten in den Vorjahren stark nach oben, nah an das Niveau attraktiver Bezirke wie etwa Steglitz-Zehlendorf heran. Wohnungssuchende Haushalte hatten unter diesen Umständen einen guten Grund, sich verstärkt auch anderswo in Berlin umzusehen. Ein Blick auf das



0,8

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %

„Die mittleren Angebotsmieten im Neubau lagen 2019 rund 40 Prozent über denen in Bestandsbauten.“

schon 2018 gezeigt hat. In 2019 hat sich dies noch verstärkt: Berlinweit stiegen die Angebotspreise im oberen Marktsegment um 7,3 Prozent, während im unteren Segment gar eine Trendwende verzeichnet wurde; dort gaben die Preise um 0,9 Prozent nach. Minimal sinkende Angebotsmieten, Zeichen der Stagnation im unteren Segment, wurden in sieben der zwölf Berliner Bezirke ermittelt, sowohl im Zentrum als auch außerhalb.

Lichtenberg gleicht sich wieder an

Deutlicher fielen die Preise über das gesamte Segment betrachtet von 2018 auf 2019 lediglich in Lichtenberg mit einem Minus von 3,0 Prozent.

benachbarte Marzahn-Hellersdorf zeigt, wie der Mietmarkt sich ausgleicht: Dort stiegen die Angebotsmieten im unteren Bereich um 4,1 Prozent – stadtweit am stärksten. Beide Bezirke liegen damit in diesem Segment gleichauf bei 5,80 Euro. Günstigere Angebotsmieten im unteren Bereich verzeichnete keiner der zwölf Bezirke.

Im Berliner Durchschnitt belaufen sich die günstigsten Angebotsmieten auf dem freien Markt mit 6,39 Euro pro Quadratmeter nettokalt knapp unter denen im geförderten Wohnungsbau: Neue Sozialwohnungen werden zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vergeben. ▶



109

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten über 10€/m²



2,5

niedrigere Angebotsmieten in Berlin als in Düsseldorf in %

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2019

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		1.000	3.000	5.000	7.000	9.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2018 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2018 in %	
Charlottenburg-W.	5.646						3.650–8.616	3.329	16,2	9.518	6,2	5.313	8,1
Friedrichshain-K.	3.365						3.716–7.634	3.443	13,9	8.571	8,1	5.037	7,6
Lichtenberg	1.055						2.667–5.467	2.408	10,5	6.036	14,6	4.076	8,5
Marzahn-H.	300						2.021–4.481	1.820	6,9	4.752	12,4	2.893	3,0
Mitte	4.145						3.416–8.491	2.999	19,6	9.917	10,2	5.372	4,0
Neukölln	1.765						2.857–6.300	2.623	13,6	6.700	6,3	4.126	11,7
Pankow	4.433						3.253–7.075	2.869	14,8	7.590	3,1	4.810	7,5
Reinickendorf	1.469						2.426–5.068	2.069	8,8	5.650	24,6	3.327	10,9
Spandau	1.042						2.138–4.429	1.975	11,8	5.416	15,1	2.962	11,8
Steglitz-Zehlendorf	2.891						3.105–6.900	2.735	13,6	8.001	11,5	4.466	11,6
Tempelhof-S.	3.195						2.938–6.333	2.602	19,4	7.202	3,8	4.421	14,1
Treptow-Köpenick	1.804						2.432–5.572	2.207	14,9	6.660	28,1	3.639	15,2
Berlin gesamt	31.110						2.931–7.347	2.564	16,5	8.479	8,1	4.630	10,2

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

Die Spanne der Mieten wird breiter

Das zunehmende Mietgefälle ist mit Blick auf den Stadtraum klassisch: je zentraler die Lage, desto höher die Preise – bis auf wenige exklusive Ausnahmen am Stadtrand. Insbesondere in den nachgefragten und sich schon durch ein hohes Mietniveau auszeichnenden Bezirken stiegen die Angebotsmieten weiter deutlich an; so in Mitte (6,3 Prozent) und Charlottenburg-Wilmersdorf (5,4 Prozent). Doch auch in Spandau, wo das absolute Niveau der mittleren Angebotsmiete mit 8,86 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise moderat ausfällt, ist dies mit einem Plus von drei Prozent zu beobachten.

Der Median aller Angebotspreise im Bezirk Mitte liegt mit 13,42 Euro stadtwweit am höchsten. Das gilt dort ebenso für das obere Marktsegment mit einem Mittelwert von 21,41 Euro. Wie schon im Jahr zuvor waren auch 2019 die ehemaligen Arbeiterquartiere im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg etwas teurer als der traditionell großbürgerlich geprägte Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Während im beiderseits der Spree liegenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 13,00 Euro aufgerufen wurden (20,63 Euro im oberen Segment), waren es im Westen in Charlottenburg-Wilmersdorf 12,65 Euro (20,00 Euro).

Neubaumieten ziehen an

Die geforderten Mieten im Neubausegment liegen mit 14,01 Euro pro Quadratmeter knapp 40 Prozent über den Angebotsmieten im Bestand (10,09 Euro pro Quadratmeter). Auch fällt der Anstieg der Angebotsmieten im Neubau deutlicher aus als im Bestand: In der Gesamtstadt legten

die Neubaumieten 2019 um knapp vier Prozent gegenüber dem Vorjahr zu, im Bestandssegment, das rund 90 Prozent der inserierten Wohnungen umfasst, blieben sie mit einem Plus von 0,2 Prozent annähernd gleich.

Während in einigen, vor allem zentral gelegenen Bezirken ein deutlicher Anstieg der Mieten im Neubau zweistellig ausfällt (Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg), stagniert die Entwicklung am Rand (etwa in Marzahn-Hellersdorf) oder ist rückläufig (in Spandau). Hier spielt der hohe Anteil an landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Neubausegment eine Rolle: Diese vermieten oftmals in gefördertem Wohnraum ab 6,50 Euro und reichen in der Spitze nicht an Neubaumieten privater Entwickler in Bezirken wie Mitte oder Friedrichshain-Kreuzberg heran.

Viele Eigentumswohnungen im Zentrum

Unter Berücksichtigung aller Marktsegmente sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin 2019 gegenüber dem Vorjahr um 10,2 Prozent auf 4.630 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Diese Dynamik zeigt, dass die Nachfrage im Kaufsegment nach wie vor das Angebot übersteigt, auch wenn der demografische Druck derzeit etwas nachlässt. Von den mehr als 30.000 im Report erfassten Objekten wurden die meisten in Charlottenburg-Wilmersdorf offeriert. Im Bezirksranking lagen die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg auf den Plätzen 3 und 4. Eine geografische Sonderrolle nimmt Pankow ein. Zu diesem nach Einwohnern und Fläche großen Randbezirk gehört auch der zentral gele-

Fakten

- Weiterhin hohe Preisanstiege für Eigentumswohnungen
-
- Fünfstellige Preisforderungen je m² nicht mehr selten
-
- Viele Randbezirke mit zweistelligen Steigerungsraten
-
- MFH-Angebotspreise überschreiten Marke von 3.000 €/m²

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2019

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Segment:		
		0	2K	4K	6K	8K	10K	Median in €/m ²		Änderung zu 2018 in %	
Charlottenburg-W.	91							2.385–9.070	4.433	10,1	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.	73							3.029–5.102	3.900	10,5	
Lichtenberg	33							1.440–4.032	2.978	10,7	
Marzahn-H.	40							2.019–4.133	2.955	24,6	
Mitte	123							1.000–7.791	3.172	4,3	
Neukölln	99							2.201–4.107	3.057	21,0	
Pankow	120							1.277–4.594	2.867	-4,0	
Reinickendorf	100							1.888–4.304	2.904	4,2	
Spandau	84							1.994–4.231	2.716	18,8	
Steglitz-Zehlendorf	96							1.854–6.857	3.382	0,1	
Tempelhof-S.	112							1.942–5.400	3.442	18,1	
Treptow-Köpenick	99							1.511–4.152	2.790	4,3	
Berlin Durchschnitt	1.070							1.768–5.449	3.122	4,8	

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

gene Ortsteil Prenzlauer Berg. In Pankow wurden 2019 die zweitmeisten Eigentumswohnungen auf den Markt gebracht.

Spitzenreiter bei den Angebotspreisen waren die Bezirke Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit je über 5.300 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit gut 5.000 und Pankow mit über 4.800 Euro. Im oberen Marktsegment stechen Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf hervor. Mit 9.917 bzw. 9.518 Euro wird es dort pro Quadratmeter fast fünfstellig.

Am Rand wenig Neubau, aber hohe Preisdynamik

Die stärkste Dynamik im Vergleich zu 2018 ist in Tempelhof-Schöneberg (plus 14,1 Prozent) und Treptow-Köpenick (plus 15,2) zu verzeichnen. In Neukölln wiederum, wo einerseits der Mietmarkt stagniert, sind andererseits die Preise für Eigen-

Im Median betrug der Angebotspreis für Mehrfamilienhäuser 2019 in Berlin 3.122 Euro pro Quadratmeter und überschreitet damit erstmals die Marke von 3.000 Euro. Analog zu den Angebotsmieten und -kaufpreisen für Wohnungen stehen die Preisforderungen für Mehrfamilienhäuser und ihr aktueller Anstieg in deutlichem Zusammenhang mit der Zentralität der Objekte und der Möglichkeit zur Aufteilung in Eigentumswohnungen. In den Innenstadtbezirken haben die mittleren Angebotspreise teilweise schon die Schwelle von 4.000 Euro pro Quadratmeter erreicht. Der Spitzenreiter unter den Bezirken ist Charlottenburg-Wilmersdorf: Hier überschritt der Median die Marke von 4.000 Euro, in Friedrichshain-Kreuzberg lag er noch knapp darunter. Es folgen mit etwas Abstand die Bezirke Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf (rund



3,4

Fertigstellungen in MFHs je 1.000 Einwohner 2018



52

Preiserhöhung für ETWs seit 2015 in %



3,9

Portfolio-Transaktionsvolumen 2019 in Mrd. €

„Umsatzvolumen und Zahl der getätigten Portfoliotransaktionen sind gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.“

tumswohnungen um 11,7 Prozent gestiegen. Im Vergleich zu den zentraleren und teureren Bezirken fällt jedoch das Angebot an inserierten Einheiten weniger umfangreich aus. Mit einem Median von 2.893 Euro sind Eigentumswohnungen in Marzahn-Hellersdorf nach wie vor am günstigsten. Bei einem Plus von drei Prozent zu 2018 ist dort auch die Preisdynamik am geringsten.

Wie schon in den vergangenen Jahren steht das untere Preissegment stark unter Druck. Der Median für die nach Quadratmetern günstigsten zehn Prozent auf dem gesamten Berliner Markt belief sich 2019 auf 2.564 Euro, stieg damit also binnen eines Jahres um 16,5 Prozent. Im Vergleich zum Jahr davor – mit einem Anstieg von 18,1 Prozent – bleibt diese starke Dynamik annähernd stabil. Unter der Marke von 2.000 Euro pro Quadratmeter lagen die Angebotskaufpreise in diesem Segment im Schnitt nur noch in den Stadt- und Randbezirken Marzahn-Hellersdorf und Spandau.

Mehrfamilienhäuser: leicht abgeschwächte Preisentwicklung

Wie bei den Miet- und Eigentumswohnungen erhöhten sich 2019 auch die Kaufpreisforderungen für Mehrfamilienhäuser in Berlin; der Anstieg fiel gegenüber dem Vorjahr jedoch gemäßiger aus. Die Anzahl der inserierten Angebote ist weiterhin vergleichsweise gering, sodass Aussagen zum Preisniveau und seinen Veränderungen 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 und Marzahn-Hellersdorf.

3.400 Euro pro Quadratmeter). Im Gegensatz zum Vorjahr gab es 2019 keinen Bezirk mehr, in dem Verkäufer für Mehrfamilienhäuser im Schnitt weniger als 2.500 Euro pro Quadratmeter verlangten.

Das analysierte Angebot konzentriert sich mit rund 90 Prozent vorrangig auf Bestandsgebäude. Zudem treten bei den eher großvolumigen Neubauprojekten (Forward Deals) institutionelle Investoren im Rahmen von Bietverfahren oder auch bei Off-Market-Deals als Käufer auf, sodass entsprechende Projekteentwicklungen nicht inseriert werden. Die geforderten Preise für neu gebaute oder projektierte Mehrfamilienhäuser lagen 2019 rund ein Drittel über den Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer für Bestandsbauten.

Angebotszahl verringert sich weiter

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte weist in einer vorläufigen Analyse des Jahres 2019 einen Anstieg der mittleren Kaufpreise für Mietwohnhäuser um 16 Prozent aus, der jedoch besonders auf einen gestiegenen Umsatzanteil des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf zurückzuführen sei. Ohne dessen Beachtung hätten die Kaufpreise im Schnitt nur um neun Prozent zugelegt, womit der Anstieg unter dem im Vorjahr ausgewiesenen Zuwachs läge. Auch der Preisanstieg für Wohn- und Geschäftshäuser im Jahr 2019 fällt laut Gutachterausschuss mit drei Prozent geringer aus als im Vorjahr.

Nach Angaben der vorläufigen Analyse wurden bei Einzeltransaktionen im Jahr 2019 knapp 900 reine Mietwohnhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt. Verglichen mit den ►

Vorjahren liegt die Zahl erstmals unter der Marke von 1.000 registrierten Verkäufen und setzt den zu beobachtenden Trend rückläufiger Fallzahlen fort. Ähnliche Entwicklungen der Kauffälle waren in der jüngeren Vergangenheit nicht ungewöhnlich. Auffallend war jedoch, dass auch der Geldumsatz in beiden Segmenten im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr deutlich abnahm. Analog dazu verlief die Entwicklung bei den Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss spricht zusammenfassend von einer „Abschwächung der Preisdynamik und erste[n] Anzeichen möglicher Preisstabilisierungen im zweiten Halbjahr beim Geschosswohnungsbau“.

Landeseigene Gesellschaften als Käufer

Nach Recherchen von CBRE erreicht das Volumen an Portfoliotransaktionen und Forward Deals (jeweils ab 50 Wohneinheiten) in Berlin im Jahr 2019 rund 3,9 Milliarden Euro und lag damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres (4,1 Mrd. Euro). Ebenfalls leicht rückläufig im Vergleich zu 2018 war die Anzahl der getätigten Deals. Hinsichtlich der größten Transaktionen im Jahr 2019 traten als Käufer vor allem die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin in Erscheinung. So erwarb die Gewobag unter anderem knapp 6.000 Wohnungen von ADO Properties. Auch die degewo und die STADT UND LAND erweiterten ihre Bestände jeweils in einem einzigen Deal um rund 2.000 Einheiten.

Zu den weiteren Großankäufen zählte der Berlinanteil des Portfolios, das Union Investment / ZBI von BGP Investment übernahm. Wie

in den vergangenen Jahren spielten Projektentwicklungen auf dem Berliner Transaktionsmarkt eine wichtige Rolle. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist ihr Anteil am gesamten Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr jedoch zurückgegangen und betrug 2019 nunmehr knapp 30 Prozent des Transaktionsvolumens in der Hauptstadt.

Insgesamt war das Investoreninteresse an deutschen Wohnimmobilien und damit auch jenen in der Hauptstadt aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnfläche und der anhaltenden Niedrigzinspolitik ungebrochen groß. Vor allem langfristig orientierte internationale wie auch deutsche institutionelle Investoren setzen ungeachtet der diskutierten Regulierungen auf den fortwährenden Trend des Zuzugs in die deutschen Großstädte und deren Stadt-Umland-Bereiche. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin spielen aktuell aufgrund des politischen Auftrags als Käufergruppe eine Sonderrolle. Eine Rekommunalisierung der Wohnungsbaubestände könnte jedoch auch für andere prosperierende Großstädte an Bedeutung gewinnen.

Der Berliner Mietendeckel

Das Geschehen auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt wird seit Anfang 2019 von der Diskussion um die Implementierung des sogenannten Berliner Mietendeckels geprägt. Bei Redaktionsschluss des vorliegenden Reports (29. Februar 2020) hatte das Berliner Abgeordnetenhaus in der Plenarsitzung vom 30. Januar 2020 offiziell das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) beschlossen, welches mit Be-

Fakten

- Bestandsgebäude dominieren bei inse-
- rierten Objekten
-
- Landeseigene Gesell-
- schaften als Käufer
- derzeit präsent

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2019

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Gewobag	ADO Properties	5.900	920
Union Investment / ZBI	BGP Investment	4.000 ¹⁾	vertraulich
degewo	Deutsche Wohnen	2.150	360
STADT UND LAND	keine Angabe	1.800	250
Versorgungswerk der Landesärztekammer Hessen	CASADA, OTTO WULFF Projektentwicklung	450	220
Wohnbau Service Bonn	CARISTO Management	675	130
Belle Époque / LAKEWARD MANAGEMENT LLC	keine Angabe	375	120
LUWIN Real Estate Managers	Baywobau / Investa	250	120
Heimstaden Bostad	vertraulich	450 ¹⁾	115
Gewobag	vertraulich	525	94
Hamburg Trust REIM	Kondor Wessels	200	63
INDUSTRIA WOHNEN	Bonava Deutschland	225	50
MAGNA Real Estate	Ten Brinke Groep	225	43
Deutsche Investment	privater Investor	250	vertraulich
BMO Real Estate Partners	Kondor Wessels	150	36

1) Berlinanteil der Portfolio-Transaktion. Transaktionen in fett: Projekte/Forward Deals Quelle: CBRE

kantmachung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist.

Der Berliner Mietendeckel sieht im Wesentlichen vor, dass Mieten bestehender und neuer Mietverträge für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, mit Ausnahme von öffentlich gefördertem Wohnraum bzw. Wohnheimen, für fünf Jahre auf Basis der Miethöhe zum 18. Juni 2019 eingefroren werden. Zudem tritt gemäß Artikel 4, Absatz 1, am 23. November 2020 der Zusatz von § 5 „Überhöhte Mieten“ in Kraft. Demnach dürfen

kann nach erfolgter Modernisierung nach dem Stichtag des vorliegenden Gesetzes die Miete um maximal einen Euro pro m² erhöht werden. Ab dem 1. Januar 2022 erhöht sich die eingefrorene Miete um jährlich maximal 1,3 Prozent („Inflationsausgleich“), darf jedoch die Mietobergrenze nicht überschreiten.

Bei Redaktionsschluss ist die Frage der Bestandsfähigkeit des Mietendeckels jedoch unklar. Unter den Mietrechtsexperten wird insbesondere diskutiert, ob das Mietrecht für frei finanzierten

„Die Diskussion um die Implementierung des Mietendeckels prägt das Geschehen.“

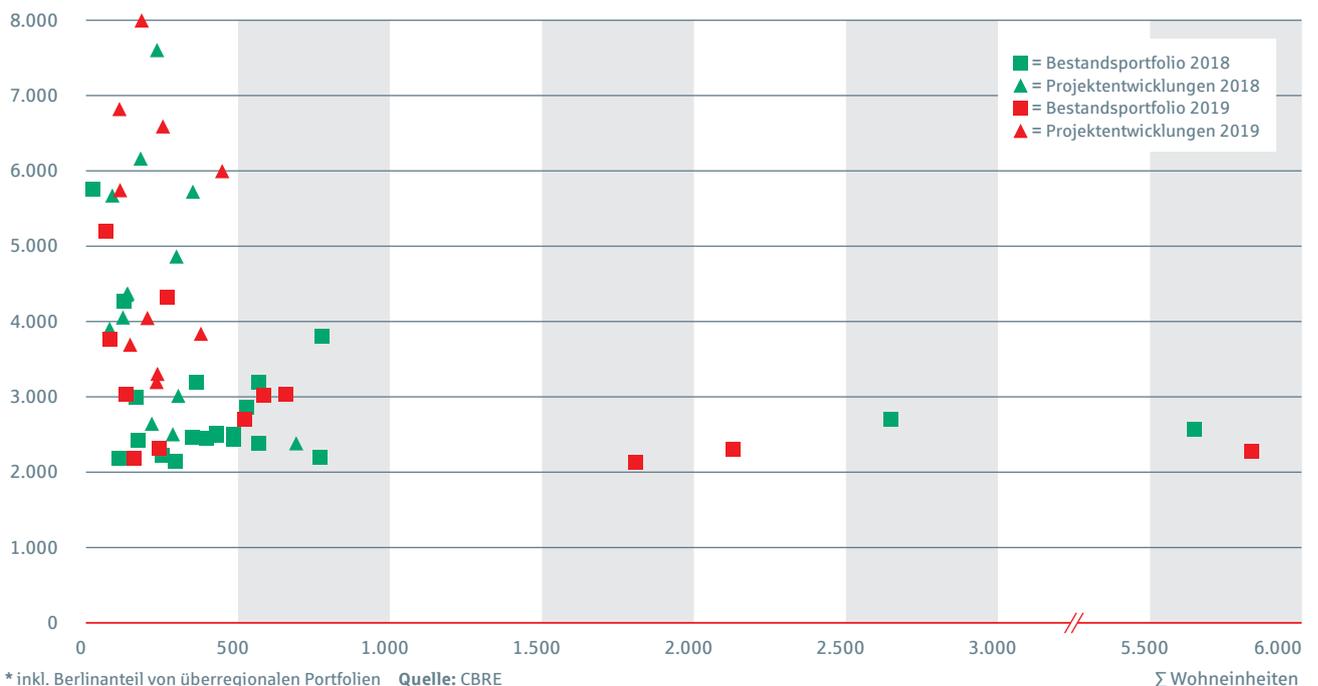
Bestandsmieten eine Mietobergrenze, ermittelt über eine Mietentabelle in Abhängigkeit von Baujahresklasse und Ausstattung, einer Erhöhung bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 10 Prozent, einer Erhöhung der Mietobergrenze um einen Euro pro m² bei moderner Ausstattung sowie Zu- und Abschlägen hinsichtlich der Wohnlage um maximal 20 Prozent überschreiten.

Bei Neuvertragsmieten ist ab sofort mit Inkrafttreten des Gesetzes die gleiche Rechnung durchzuführen, jedoch entfallen die Zu- und Abschläge hinsichtlich der Wohnlage, und die 20-Prozent-Regelung ist nicht anzuwenden. Sowohl bei Bestandsmieten als auch bei der Neuvermietung

Wohnraum ausschließlich durch Bundesgesetz geregelt wird oder ob einzelne Gesetze auf Bundesland- oder kommunaler Ebene verabschiedet werden können. Ein Normenkontrollverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof Berlin oder dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe wird von Abgeordneten der CDU/CSU und FDP in den nächsten Monaten angestrebt. Bei Redaktionsschluss ist jedoch nicht vorhersehbar, ob und wann dieses Verfahren zustande kommt, wie lange es sich hinzieht und wie die rechtliche Beurteilung der Bestandsfähigkeit letztendlich aussehen wird. Zudem könnte es zu weiteren langwierigen Rechtsstreitigkeiten kommen. ■

Portfolio-Transaktionen in Berlin* 2018 und 2019 (> 25 Mio. € Volumen)

Kaufpreis in €/m²



Neubaugeschehen bleibt heterogen und wachsend

Der Mietwohnungsbau dominiert das Projektgeschehen in Berlin. Zahlreiche Großprojekte werden umgesetzt oder stehen in der Neubau-Pipeline.

Für den Report wurden 282 Neubauvorhaben analysiert, die sich in der konkreten Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits in der Umsetzung sind. Geplant sind in den untersuchten Projekten insgesamt knapp 45.000 Wohnungen. Nachdem das Berliner Neubaugeschehen lange von Eigentumswohnungen dominiert war, liegt der Vermarktungsschwerpunkt seit einigen Jahren im Mietwohnungssegment, und steigt zudem weiter an. Fast zwei Drittel der entstehenden Einheiten sind nach derzeitigem Stand zur Vermietung vorgesehen, wobei der Anteil noch anwachsen könnte, wenn ein Teil der neuen Eigentumswohnungen als Anlageobjekt erworben und vermietet wird.

Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt weiterhin nicht mehr nur in den zentralen Bereichen Berlins, sondern hat sich auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt. Laut Amt für Statistik Berlin Brandenburg wurden 2018 knapp 13.000 Wohnungen in neuen Geschosswohnungsbauten fertiggestellt. Besonders hohe Fertigstellungszahlen wiesen dabei die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick auf, aber auch in Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg war das Neubaugeschehen stark ausgeprägt. Vergleichsweise wenige Baufertigstellungen verzeichneten hingegen die Bezirke Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln mit einem Anteil von jeweils weniger als 5 Prozent an allen neuen Geschosswohnungen Berlins. Zumindest in Tempelhof-Schöneberg könnte das geringe Volumen in den kommenden Jahren stark ansteigen – die Zahl der genehmigten Einheiten lag hier mit rund 1.800 deutlich über dem Niveau der anderen genannten Bezirke.

Fokus Miete am Stadtrand

Analog zu den Fertigstellungszahlen zeigen auch die für diesen Report untersuchten Projektentwicklungen einen Schwerpunkt in den Bezirken Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Mitte und Pankow. Ihr Anteil an allen projektierten Wohnungen in den knapp 300 untersuchten Vorhaben liegt jeweils bei mehr als zehn Prozent. Neubau-Spitzenreiter ist hierbei Treptow-Köpenick, wo in den kommenden Jahren mehr als 6.300 Wohnungen fertiggestellt werden sollen. Der Fokus liegt hier deutlich erkennbar im Mietsegment, aktiv sind vor allem auch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Die meisten der aktuellen Projekte

bewegen sich hinsichtlich ihrer Größe im mittleren Bereich mit bis zu 100 Einheiten, es entstehen aber auch einige Großprojekte mit mehr als 500 Wohnungen wie beispielsweise auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick. Innerhalb des Bezirks bilden besonders die Ortsteile Köpenick, Johannisthal und Bohnsdorf Schwerpunkte der Bautätigkeit. Im Eigentumssegment liegen die Preisforderungen der Anbieter in Treptow-Köpenick zwar tendenziell unter denen in den zentralen Bezirken, verglichen mit anderen Randbezirken ist das Preisniveau jedoch höher angesiedelt.

Rang zwei beim Neubau hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen nimmt mit mehr als 6.000 Einheiten wie im Vorjahr Lichtenberg ein. Der Mietwohnungsneubau dominiert hier eindeutig, rund 80 Prozent aller neu entstehenden Wohnungen sind zur Vermietung vorgesehen. Zwei Großprojekte, in denen mehr als 1.000 Wohnungen entwickelt werden sollen, finden sich im Bereich des Blockdammwegs in Karlshorst, wo sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen entstehen sollen, sowie an der Landsberger Allee in Alt-Hohenschönhausen. Beide Ortsteile bilden gemeinsam mit Friedrichsfelde die Schwerpunkte der Neubautätigkeit im Bezirk. Hinsichtlich der Preisforderungen für Eigentumswohnungen gehört Lichtenberg zu den günstigeren Bezirken Berlins – in einigen Projekten gibt es noch Einheiten zu Quadratmeterpreisen unter 3.000 Euro zu erwerben.

Das Zentrum bleibt hochpreisig

Der Bezirk Mitte gehört neben den zwei bereits genannten zu den Gebieten Berlins mit der intensivsten Bautätigkeit im Wohnsegment. Knapp 6.000 Einheiten in insgesamt 42 Projekten konnten in Mitte analysiert werden. Ein Schwerpunkt hinsichtlich der Größe der Projekte zeigt sich in Mitte im Segment von rund 50 bis 150 Wohnungen. Großprojekte mit mehr als 500 Einheiten im Bezirk sind beispielsweise die stetig wachsende „Europacity“ nördlich des Hauptbahnhofs sowie das Quartier Luisenpark an der Stallschreiberstraße.

Das sogenannte „Mitte Mitte“ ist Schauplatz der meisten Projekte im Bezirk. In rund 20 Bauvorhaben sollen hier mehr als 3.000 Wohnungen entstehen. Einen zweiten räumlichen Schwerpunkt bildet der Ortsteil Moabit, in dem – vor allem getragen durch die Bautätigkeit in der Europacity – mehr als 1.500 Einheiten gebaut werden ▶



32

Durchschnittliche Abwicklungsdauer in Monaten für Mehrfamilienhäuser



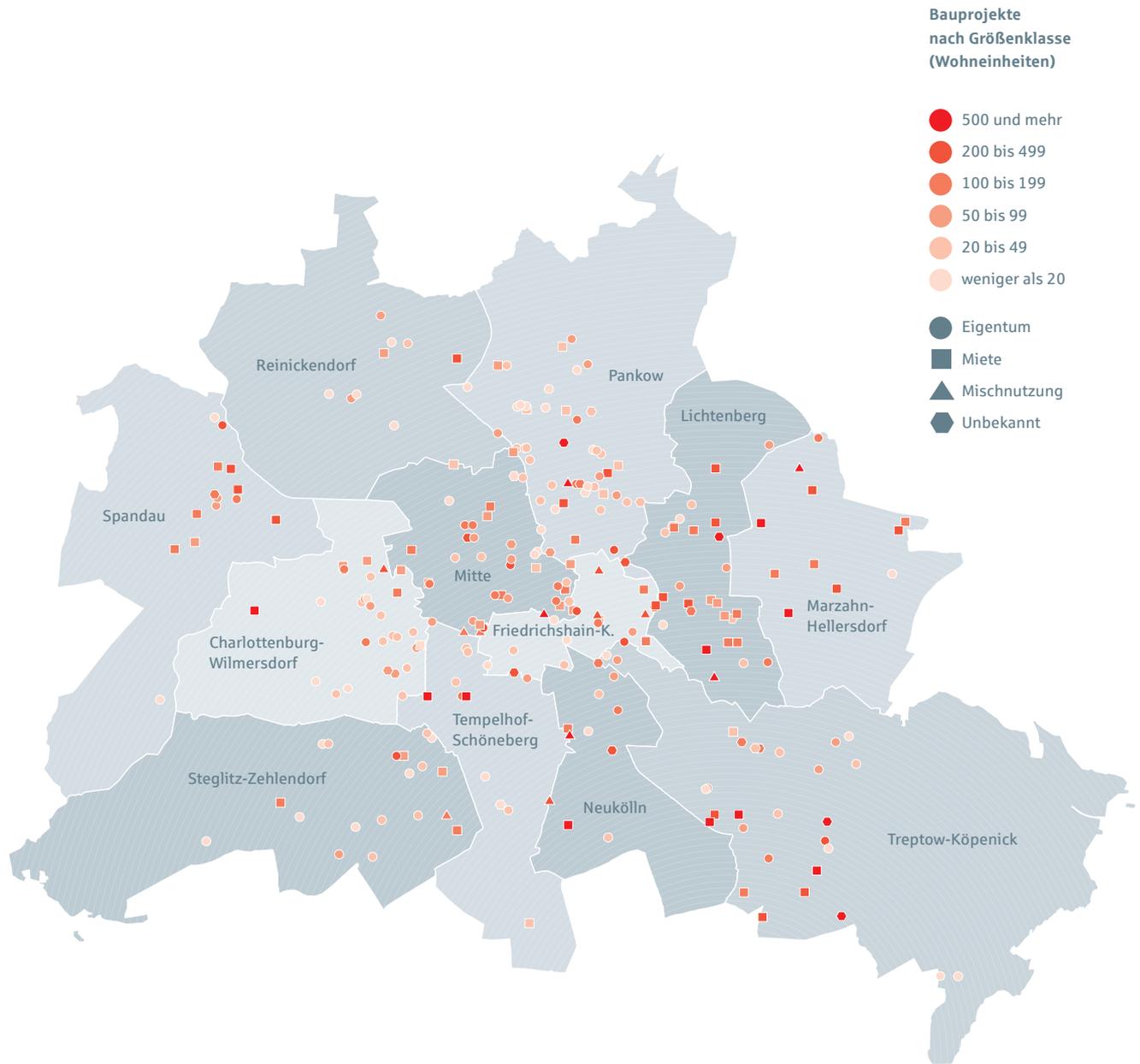
18,9

Anstieg Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden seit 2015 in %



60

Anteil der Wohnungen, die im ehem. Ostteil der Stadt entstehen in %



Friedrichshain-Kreuzberg

18
Projekte

46
Anteil Mietwohnungen in %

144
Wohneinheiten im Schnitt

Spandau

17
Projekte

80
Anteil Mietwohnungen in %

208
Wohneinheiten im Schnitt

Steglitz-Zehlendorf

20
Projekte

35
Anteil Mietwohnungen in %

70
Wohneinheiten im Schnitt

Treptow-Köpenick

32
Projekte

74
Anteil Mietwohnungen in %

198
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Februar 2020

oder in konkreter Planung sind. Anders als in den vorgenannten Bezirken liegt der Schwerpunkt in Mitte nicht im Mietwohnungssegment: Nur etwas mehr als die Hälfte der neuen Einheiten ist nach derzeitigem Stand zur Miete vorgesehen. Das Preisniveau für Eigentumswohnungen ist hoch und beginnt nur selten unter 5.000 Euro pro Quadratmeter. Hochpreisiger Neubau dominiert in der historischen Mitte; Kaufpreisforderungen im siebenstelligen Bereich sind hier keine Seltenheit, und in Einzelfällen werden Quadratmeterpreise über 20.000 Euro genannt.

Reaktion in Pankow

In den Neubau-Rankings der vergangenen Jahre fiel auf, dass der Bezirk Pankow trotz der bisherigen und auch zukünftig prognostizierten hohen Einwohnerzuwächse keinen Spitzenplatz bei den Neubaufertigstellungen einnimmt. Dabei verfügt der Bezirk theoretisch auch über umfangreiche Flächenreserven, um das Bevölkerungswachstum mindestens in Teilen auffangen zu können. Jedoch führten in den vergangenen Jahren auch Widerstände aus Nachbarschaften und Politik zum Stopp beziehungsweise Änderungen der Planungen von Neubauvorhaben, bei denen vierstellige Zahlen von Wohneinheiten entstehen sollten.

Dennoch zeigt Pankow laut der diesjährigen Analyse einen spürbaren Anstieg der Neubautätigkeit, denn im Vergleich zu den Vorjahren wuchs das Volumen der projektierten Einheiten in den analysierten Vorhaben deutlich an. Die Anzahl der Bauprojekte ist die höchste unter den zwölf Bezirken, die Entwicklungen sind demzufolge im Schnitt etwas kleiner hinsichtlich der

Zahl der entstehenden Wohnungen und bewegen sich vor allem im Bereich bis 50 Einheiten.

Wie auch in Mitte bildet das Eigentumssegment in Pankow einen Schwerpunkt der Bautätigkeit. Rund 60 Prozent der neuen Wohnungen sollen nach derzeitigem Stand zum Verkauf stehen. Die geforderten Kaufpreise zeigen einen Schwerpunkt zwischen 4.000 und 6.000 Euro pro Quadratmeter, es existieren jedoch auch Projekte, in denen bis zu 10.000 Euro aufgerufen werden. Räumliche Schwerpunkte der Bautätigkeit sind die Ortsteile Pankow und Prenzlauer Berg, in Bezug auf die Anzahl der Projekte auch der Ortsteil Weißensee.

Große Volumen im Osten

Marzahn-Hellersdorf zeigt hinsichtlich seiner Wohnbaustruktur ein zweigeteiltes Bild: Zum einen sind die Ortsteile Marzahn und Hellersdorf durch Großwohnbauten der DDR-Zeit geprägt. Zum anderen bilden Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf Deutschlands ausgedehntestes Einfamilienhausgebiet. Entsprechend ist der Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten im kleinteiligen Wohnungsbau verglichen mit anderen Bezirken hoch. Rund ein Viertel der Wohnungen in neuen Wohngebäuden entstand 2018 in Ein-/Zweifamilienhäusern. Der Geschosswohnungsbau im Bezirk ist hingegen großvolumig: Bei rund 3.800 Wohnungen entstehen im Schnitt mehr als 300 Einheiten je Projektentwicklung.

Den räumlichen Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit im Bezirk bildet der Ortsteil Marzahn, in dem rund 2.300 Wohneinheiten in fünf Projekten entstehen. Eines der Großvorhaben hier ist das Quartier Märkische Allee/Wuhletaler



47

Projekte mit weniger als 20 Einheiten



111

Projekte mit Mietwohnungen



64

Durchschnittliche Größe je ETW-Projekt

Wohnungsneubau: 282 Projekte in der Entwicklung

Bezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-W.	30	2.930	1.720	1.210	4.700–15.200	23–250*
Friedrichshain-K.	18	2.590	1.410	1.180	4.800–12.000	29–190
Lichtenberg	29	6.270	1.220	5.050	2.200–6.900*	30–170
Marzahn-H.	11	3.780	400	3.380	3.000–4.300	30–140
Mitte	42	5.890	2.650	3.240	4.350–16.000*	20–370*
Neukölln	11	2.630	730	1.900	3.900–8.400	25–130*
Pankow	47	5.450	3.220	2.230	3.270–9.100	23–200*
Reinickendorf	11	1.000	480	520	3.500–7.050	34–180
Spandau	17	3.540	700	2.840	3.300–6.700	29–220
Steglitz-Z.	20	1.390	900	490	4.300–14.000*	23–320
Tempelhof-S.	14	3.150	800	2.350	3.500–13.100	24–160*
Treptow-Köpenick	32	6.330	1.640	4.690	3.900–8.800	20–150
Berlin	282	44.950	15.870	29.080	2.200–16.000*	20–370*

*in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Februar 2020

Fenster mit mehr als 500 projektierten Wohnungen. Getragen wird das Neubauvolumen in Marzahn-Hellersdorf vor allem von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, entsprechend ist der Anteil des Mietwohnungsbaus überdurchschnittlich hoch. Nur rund zehn Prozent der neuen Einheiten sind nach aktuellem Stand zum Verkauf vorgesehen. Insgesamt zeichnet sich hier eine engere Kaufpreisspanne als in den anderen Bezirken ab, in der Regel bewegen sich die inserierten Kaufpreise zwischen 3.000 und 4.000 Euro pro Quadratmeter.

Öffentliche Bauherren im Westen

Ähnlich wie in Marzahn-Hellersdorf zeichnet sich auch das Neubaugeschehen im Bezirk Span-

Mietwohnungen geplant. Einen bedeutenden Anteil an ihnen nimmt das größte Vorhaben im Bezirk ein – die Friedenauer Höhe auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, auf dem bis Ende 2023 ein neues Quartier mit mehr als 1.000 Wohnungen sowie weiteren Nutzungen wie Büro, Einzelhandel und Hotel realisiert wird.

Wenig Geschehen in Kreuzberg

Auch in Neukölln liegt der Fokus der Bautätigkeit derzeit auf dem Mietwohnungssegment und wird ebenfalls durch ein Großprojekt dominiert. Rund 75 Prozent der rund 2.600 Einheiten im Bezirk sollen nach ihrer Fertigstellung vermietet werden, allein ca. 900 im neuen Stadtquartier

Fakten

Treptow-Köpenick Spitzenreiter bei projektierten Einheiten

— Viele Großprojekte in den Randbezirken der Stadt

— Schwerpunkt Eigentumswohnungen in Steglitz-Zehlendorf

— Bautätigkeit in Reinickendorf im Vergleich weiter moderat

„In zahlreichen Bezirken dominiert der Mietwohnungsbau das Neubaugeschehen. Ausnahmen bilden vor allem Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf.“

dau durch einen hohen Anteil von Mietwohnungen sowie große Volumina aus. 80 Prozent der rund 3.500 in den analysierten Bauvorhaben geplanten Einheiten sollen nach Fertigstellung vermietet werden, und in zahlreichen Projekten entstehen mehr als 300 Wohnungen. Eines davon ist das Großprojekt „Waterkant“ im Ortsteil Haselhorst, in dem die beiden landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Gewobag und WBM in mehreren Bauabschnitten eine vierstellige Zahl an Wohnungen entwickeln. Zahlreiche Einheiten werden belegungsgebunden sein, ergänzt wird der Wohnungsbau im Quartier durch Einzelhandels- und Freizeiflächen, Kita und ein Stadtteilzentrum. Entsprechend bildet Haselhorst einen räumlichen Schwerpunkt der Bautätigkeit im Bezirk, ein weiterer findet sich im Ortsteil Hakenfelde, in dem in sieben Projekten mehr als 1.000 Wohnungen entstehen sollen.

In Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf wurden im Jahr 2018 weniger als 1.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Auffällig ist zudem, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Ranking der für diesen Report analysierten Projekte und Einheiten stetig weiter nach unten gerutscht ist. Lag er letztes Jahr noch auf dem fünften Platz hinsichtlich der Anzahl der neu entstehenden Wohnungen, ist es nun nur noch Rang 10. Schaut man sich die Pipeline und das aktuelle Baugeschehen in diesen Bezirken an, konnten in Tempelhof-Schöneberg 14 Projekte identifiziert werden, in denen insgesamt knapp 3.200 Wohnungen entstehen sollen. Rund drei Viertel davon sind als

Buckower Felder, das von einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet wird. Im Gegensatz dazu dominiert das Eigentumssegment den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wo rund 60 Prozent der in den kommenden Jahren entstehenden Wohnungen zum Verkauf vorgesehen sind. Auch räumlich lässt sich ein klarer Schwerpunkt im Bezirk ausmachen: Mehr als die Hälfte der neuen Einheiten wird im Ortsteil Charlottenburg gebaut. Den geringsten Anteil an projektierten Mietwohnungen unter allen Bezirken weist schließlich Steglitz-Zehlendorf auf. Nur rund ein Drittel der neuen Wohnungen soll vermietet werden. Das Baugeschehen konzentriert sich auf kleine und mittlere Projekte mit bis zu 50 Wohneinheiten.

In den Projektentwicklungen in Friedrichshain-Kreuzberg und Reinickendorf halten sich Miet- und Eigentumssegment ungefähr die Waage. Auffällig ist im erstgenannten Bezirk der klare räumliche Schwerpunkt des Baugeschehens im Ortsteil Friedrichshain, wo knapp 80 Prozent der neuen Wohnungen im Bezirk entstehen sollen. In Reinickendorf konnten wie auch im letzten Jahr die wenigsten Einheiten recherchiert werden, die absolute Anzahl liegt aber diesmal anders als im Vorjahr im vierstelligen Bereich. Einen großen Anteil an den neuen Mietwohnungen nimmt das Theodor Quartier der GESOBAU im Märkischen Viertel mit knapp 400 Mietwohnungen ein. Ein großes Projekt in Friedrichshain ist das Böhmisches Viertel, in dem ebenfalls mehr als 400 Wohnungen entstehen sollen, 30 davon als öffentlich geförderte Einheiten. Ergänzt wird die Projektentwicklung durch den Bau eines Kindergartens. ■

Vor allem Familien ziehen hinter den Stadtrand

Die Angebotspreise im Umland steigen wie schon seit Jahren stark an. In erster Linie zieht es Berliner aus der Stadt in die Peripherie. Für Pendler ist entscheidend, wie schnell sie in die City und wieder zurückkommen.

Nicht nur Berlin wächst, auch das Umland der Stadt partizipiert an der Zuwanderung und dem damit einhergehenden Neubaugeschehen. Vor allem die Abwanderung aus Berlin nach Brandenburg nimmt weiter zu, seit 2010 steigt die Zahl der Umzüge aus der City hinter den Stadtrand beinahe jährlich. Über 60 Prozent der Wanderungen zwischen Berlin und Brandenburg sind dabei auf Familien zurückzuführen. Rund um die Hauptstadt ist die Bevölkerung in den ersten drei Quartalen 2019 um 9.732 Personen gewachsen. Insgesamt lebt rund eine Million Menschen in den Städten und Gemeinden des Berliner Umlands.

Besondere Dynamik im Süden

Gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird zwischen dem Ergänzungsgebiet zur Kernstadt und dem engeren Verflechtungs-

stadt (10,44 EUR/m²). Im Südwesten, in Potsdam und Kleinmachnow, forcieren gute Wohnlagen in und um die Landeshauptstadt eine anhaltend hohe Nachfrage. Von Teltow über Schönefeld nach Wildau wirft die Eröffnung des nahe gelegenen BER seine Schatten voraus.

Mit der Anbindung steigen die Preise

Wie stark die anhaltende Nachfrage die Preise auf dem Immobilienmarkt in die Höhe treibt, lässt sich an den steigenden Angebotspreisen ablesen: In den Jahren von 2012 bis 2019 sind die Nettokaltmieten pro Quadratmeter in den Städten und Gemeinden des Berliner Umlands zwischen rund 20 und 80 Prozent gestiegen. Die Kaufpreise für inserierte Ein-/Zweifamilienhäuser haben sich in allen Gemeinden um mindestens 50 Prozent erhöht und in 18 Gemeinden mehr als verdoppelt. Die Nachfrage und damit die Kauf- und Mietprei-

„Die anhaltende Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt beeinflusst die Mieten und Kaufpreise auf den Umlandmärkten.“

raum unterschieden. Beide sind durch starke Pendlerbewegungen eng mit Berlin verbunden, wobei Orte im Ergänzungsgebiet auch eine hohe Tagesbevölkerungsdichte aufweisen können, weil viele Menschen dorthin zur Arbeit kommen. Eine Sonderrolle nimmt das unmittelbar an die Metropole grenzende Potsdam ein. Die Brandenburger Landeshauptstadt ist mit knapp 180.000 Einwohnern neben Berlin die einzige Großstadt in der Region, alle weiteren Kommunen weisen weniger als 50.000 Einwohner auf. In den 19 Städten und Gemeinden des Ergänzungsgebiets lebten Mitte 2019 knapp 310.000 Menschen, im engeren Verflechtungsraum über 540.000 Personen.

Die höchsten Mietforderungen stellten Anbieter im Süden des Berliner Umlands: Mit 10,00 bis knapp 10,70 Euro pro Quadratmeter liegen die Angebotsmieten hier auf dem Niveau der Haupt-

se stehen in direkter Korrelation zur Anbindung an die Berliner Innenstadt durch S- und Regionalbahn.

Mit einem Angebotspreis von durchschnittlich 5.280 Euro pro Quadratmeter für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2019 liegt das direkt an Berlin-Zehlendorf grenzende Kleinmachnow deutlich an der Spitze. Mit rund 4.100 bzw. 3.900 Euro folgen die benachbarten Städte Teltow und Potsdam sowie das an der nördlichen Stadtgrenze Berlins liegende Glienicke/Nordbahn. In anderen Orten mit S-Bahnhof wurden 2019 im Schnitt für Ein- und Zweifamilienhäuser Quadratmeterpreise von um die 3.000 Euro aufgerufen. Im gesamten Umland lag der Median im vergangenen Jahr selten unter 2.500 und nirgends unter 2.000 Euro. Zwei Jahre zuvor war dies noch in neun Gemeinden der Fall. ■



7,54

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



7.035

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2018



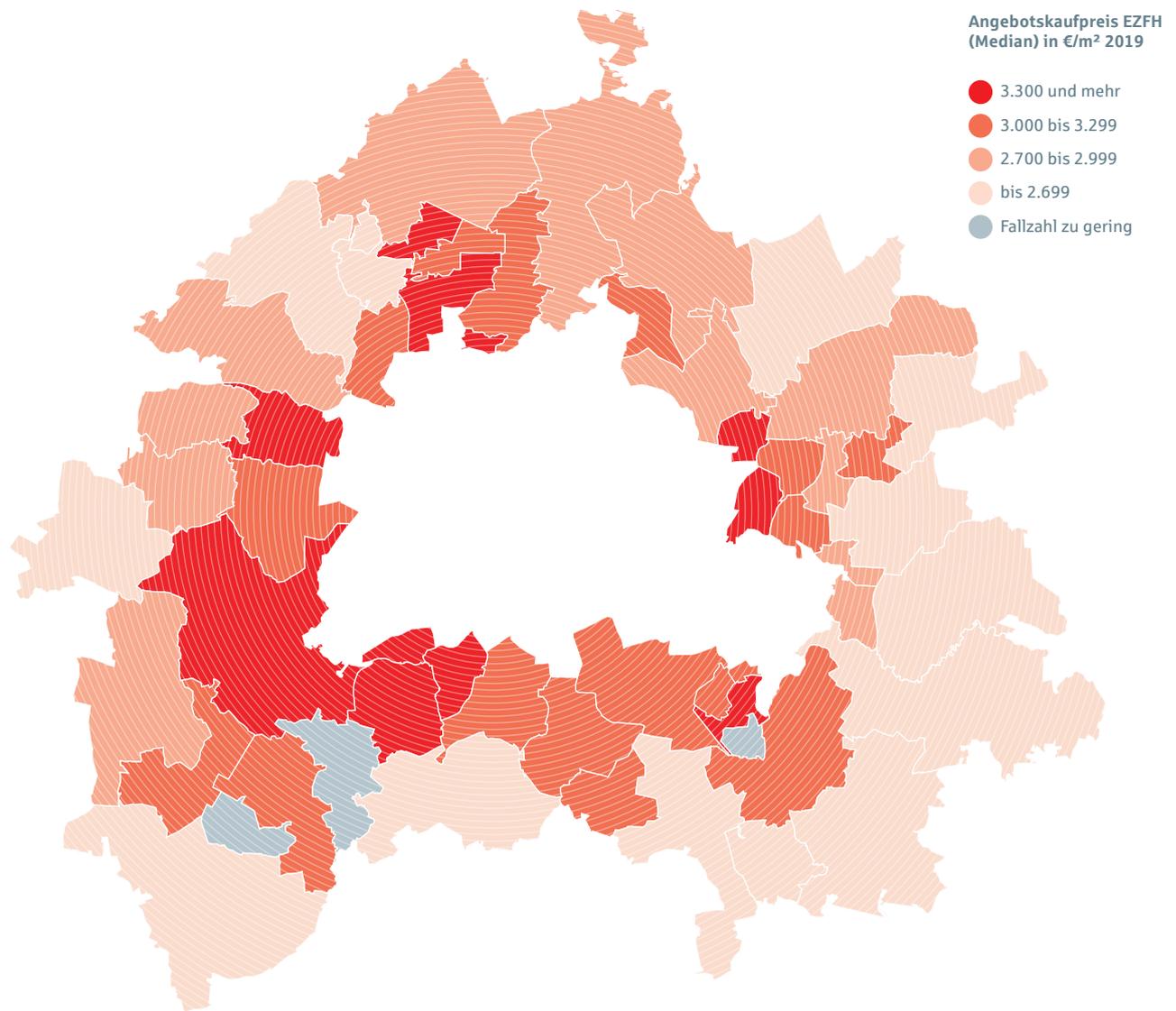
5.280

Angebotspreis (Median) für EFHs in Kleinmachnow



9

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss



Angebotskaufpreis EZFH (Median) in €/m² 2019

- 3.300 und mehr
- 3.000 bis 3.299
- 2.700 bis 2.999
- bis 2.699
- Fallzahl zu gering

Potsdam

14.506 (Rang 1)
Pendlersaldo¹⁾

23.439 (Rang 34)
Kaufkraft je Einwohner in EUR

Teltow

25.068 (Rang 24)
Kaufkraft je Einwohner in EUR

4.135 (Rang 2)
Angebotskaufpreis EZFH 2019⁴⁾

22 (Rang 45)
Mietpreisentwicklung 2012–2019²⁾
in %

8.546 (Rang 1)
Baufertigstellungen 2012–2018³⁾

128 (Rang 2)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2019⁵⁾ in %

1.578 (Rang 4)
Baufertigstellungen 2012–2018³⁾

Falkensee

2.944 (Rang 4)
Einwohnerentwicklung
2011–2018⁶⁾

24.729 (Rang 26)
Kaufkraft je Einwohner in EUR

Zeuthen

27.389 (Rang 4)
Kaufkraft je Einwohner in EUR

3.512 (Rang 6)
Angebotskaufpreis EZFH 2019⁴⁾

3.300 (Rang 9)
Angebotskaufpreis EZFH 2019⁴⁾

108 (Rang 10)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2019⁵⁾ in %

126 (Rang 3)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2019⁵⁾ in %

572 (Rang 22)
Baufertigstellungen 2012–2018³⁾

1) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2018 2) Basis: mittlere Angebotsmiete (Median) 3) Neue Wohnungen in Wohngebäuden
4) Median in EUR/m² 5) Basis: mittlere Angebotskaufpreise (Median) 6) Basis: Fortschreibung **Quellen:** CBRE auf Datenbasis empirica-systeme,
Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



Teil

B

Kosten

Wo finden sich günstige Wohnlagen, wo ist es besonders teuer? Ein räumlicher Überblick über die Angebotsmieten in der Hauptstadt

Berlins Angebotsmieten sind so heterogen wie die Stadt selbst

Mietangebote ab 14,00 Euro pro Quadratmeter haben sich in der Innenstadt etabliert. Zum Stadtrand hin wird es günstiger. Abhängig von Lage und Siedlungsstruktur variieren die Preise dort deutlich.

Auf der Ebene seiner zwölf Berliner Bezirke betrachtet, deren Einwohnerzahlen sich zwischen rund 240.000 und 410.000 bewegen, zeigt sich das Bild des Berliner Wohnungsmarkts nur in groben Zügen. Um eine kleinräumige, deutlich präzisere Betrachtung zu ermöglichen, hat dieser Report 52.471 Mietangebote auf Ebene der 190 Postleitzahlengebiete in der Hauptstadt erfasst und durch Daten zur Kaufkraft, als Indikator für das verfügbare Einkommen, ergänzt.

Ein Blick auf die absolute Höhe der mittleren Angebotsmiete pro Quadratmeter und Monat zeigt geografisch eine klare Struktur: 14,00 Euro und mehr werden fast ausschließlich in den Innenstadtquartieren, vom bürgerlichen Wilmersdorf über die historische Mitte und den Prenzlauer Berg bis zum Szenekiez Friedrichshain, aufgerufen. Eine Ausnahme stellt der Ortsteil Grunewald (14203) dar, der zwar zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gehört, aber kein Teil des urbanen Zentrums ist. Das von Villen geprägte Viertel südwestlich der City zieht nicht zuletzt aufgrund seiner Grün- und Wasserlagen schon seit über hundert Jahren Menschen an, die sich Wohnen im gehobenen Segment leisten können.

Heterogene Quartiere im Zentrum

Im Unterschied zum Ortsteil Grunewald zeigen sich die Kieze des Innenstadts auf engem Raum sehr heterogen. Sanierete Altbauten stehen unweit von Plattenbauten, Neubauprojekte wachsen neben unsanierten Beständen, ruhige Lagen befinden sich unweit von stark befahrenen und lärmbelasteten Straßen. So wohnen auch in den mittlerweile deutlich teurer gewordenen Quartieren noch viele Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen zu erschwinglichen Mietpreisen – neben Neubeziehern, die in der Regel für höheren Wohnstandard deutlich mehr zahlen. Nicht nur in den Großsiedlungen am Stadtrand, auch in dieser bunten Mischung von Mikrolagen stellen die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einen beträchtlichen Teil des für mittlere und geringe Einkommen bezahlbaren Wohnraums. Ihr berlinweiter Bestand von über 300.000 Wohnungen soll bis 2026 auf 400.000 Einheiten anwachsen.

In rund einem Drittel der erfassten Postleitzahlengebiete Berlins wurden 2019 durchschnittlich zwischen 9,00 und 10,99 Euro pro Quadratmeter nettokalt bei Neuvermietung aufgerufen. Keines dieser Quartiere liegt im Zentrum der Stadt. Darüber hinaus sind sie sehr unterschiedlich geprägt, von Blockrandbebauung knapp außerhalb der Berliner Ringbahn bis zu aufgelockerten Siedlungsstrukturen unmittelbar am Stadtrand. Dieses Preissegment bildet in Berlin quantitativ den Schwerpunkt. Insbesondere dort lässt sich ablesen, wie die Mietpreise in der Hauptstadt ansteigen. Für das Jahr 2018 wurden in der mit 44 Gebieten zahlenmäßig größten Gruppe zwischen 9,00 und 9,99 Euro abgerufen. Im Jahr 2019 wurden nur noch 35 Gebiete in dieser Preisklasse erfasst. Fast ebenso viele Gebiete (34) finden sich im zweithäufigsten erfassten Bereich von 10,00 bis 10,99 Euro.

Schere zwischen Einkommen und Mieten

In den Innenstadtquartieren, wo die durchschnittlichen Angebotspreise für Vermietung am höchsten sind, ist die Kaufkraft der Haushalte niedriger als in vielen Stadtrandlagen. So werden beispielsweise am Ostkreuz (PLZ 10245) in Friedrichshain im Median 14,00 Euro aufgerufen und damit rund 3,50 Euro mehr als im Durchschnitt Berlins; die Kaufkraft der Anwohner liegt mit knapp 3.100 Euro pro Haushalt und Monat in 2019 rund sechs Prozent unter dem städtischen Schnitt. Die höchste Kaufkraft Berlins weisen die Haushalte des Ortsteils Dahlem (14195) mit rund 5.100 Euro in 2019 auf. Die Angebotsmieten liegen in diesem gediegenen Stadtteil im Median bei 13,56 Euro.

In vielen Randlagen, wo Haushalte mit mittlerem Einkommen wohnen, ist das Verhältnis zwischen Kaufkraft und Angebotsmieten günstiger als im Zentrum. In Mahlsdorf (12623) etwa belief sich die durchschnittliche Kaufkraft in 2019 pro Haushalt auf knapp 4.370 Euro, was 133 Prozent des Berliner Schnitts entspricht. Die Angebotsmiete in diesem Ortsteil am östlichen Stadtrand liegt im Median bei 10,00 Euro, allerdings ist das Gebiet durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Fakten

- 35 Quartiere über 13€/m²
-
- Mitte am teuersten
-
- Stadtrandlagen am günstigsten
-
- 6 Quartiere unter 7€/m²

Preise je nach Lage und Siedlungstyp

Zum Stadtrand hin werden die Angebotsmieten im Durchschnitt zwar deutlich geringer. Doch auch hier zeigen sich Unterschiede; nicht nur in Dahlem bewegen die Preise sich in einem höheren Segment: Auch Wannsee (14109) etwa liegt zwar weitab von der Berliner Innenstadt, punktet aber mit viel Grün sowie Wasserlagen an der Havel – und bis Potsdam ist es auch nicht weit. Dort werden Quadratmetermieten im Schnitt von 11,65 Euro aufgerufen. Ein wenig günstiger wird es mit Angeboten zwischen 10,00 und 10,99 Euro in den nordwestlichen Ortsteilen rund um Havel und Tegeler Forst. In Grünau, im äußersten Südosten Berlins am Spreeufer gelegen, belaufen die Angebote sich im Median auf 12,09 Euro.

Am unteren Ende der Preisskala finden sich vor allem Stadtrandlagen, die durch Großsiedlungen geprägt sind. So wurden 2019 im Märkischen Viertel (13435 und 13439) und im Osten der Stadt

wie in Ortsteilen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf nur bis zu 7,99 Euro pro Quadratmeter für die Monatsmiete aufgerufen. In 34 der 190 erfassten Gebiete lag die monatliche Angebotsmiete nettokalt in diesem Zeitraum unter 9,00 Euro. ■

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	90
10719	Charlottenburg-W.	Ludwigkirchplatz	90
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	89
10707	Charlottenburg-W.	Olivaer Platz	86
10785	Mitte	Potsdamer Platz	85

1) Median der Angebote

Die höchsten Durchschnittsmieten pro m² (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
10557	Mitte	Hauptbahnhof/Bellevue	16,35
10785	Mitte	Potsdamer Platz	16,32
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	16,00
10115	Mitte	Chausseestraße	15,60
10178	Mitte	Hackescher Markt	15,52

1) Median der Angebote

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	5.124
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/Schlachtensee	4.974
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.776
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.710
14109	Steglitz-Z.	Wannsee	4.617

1) je Haushalt und Monat

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße in m ²
13437	Lichtenberg	Malchow	53
10369	Lichtenberg	Falkenberg	53
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	53
13057	Lichtenberg	Fennpfuhl	54
13051	Reinickendorf	Alt-Wittenau	54

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

Die niedrigsten Durchschnittsmieten pro m² (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	6,50
13059	Lichtenberg	Wartenberg	6,53
12689	Marzahn-H.	Ahrensfelde	6,61
13435	Reinickendorf	Märkisches Viertel West	6,75
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	6,97

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme

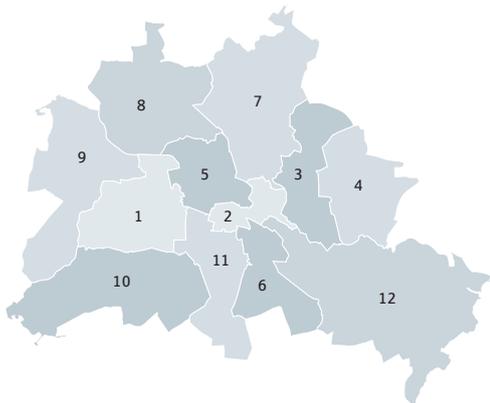
Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.452
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	2.583
12051	Neukölln	Silbersteinstraße	2.593
12059	Neukölln	Weigandufer	2.595
13629	Spandau	Siemensstadt	2.596

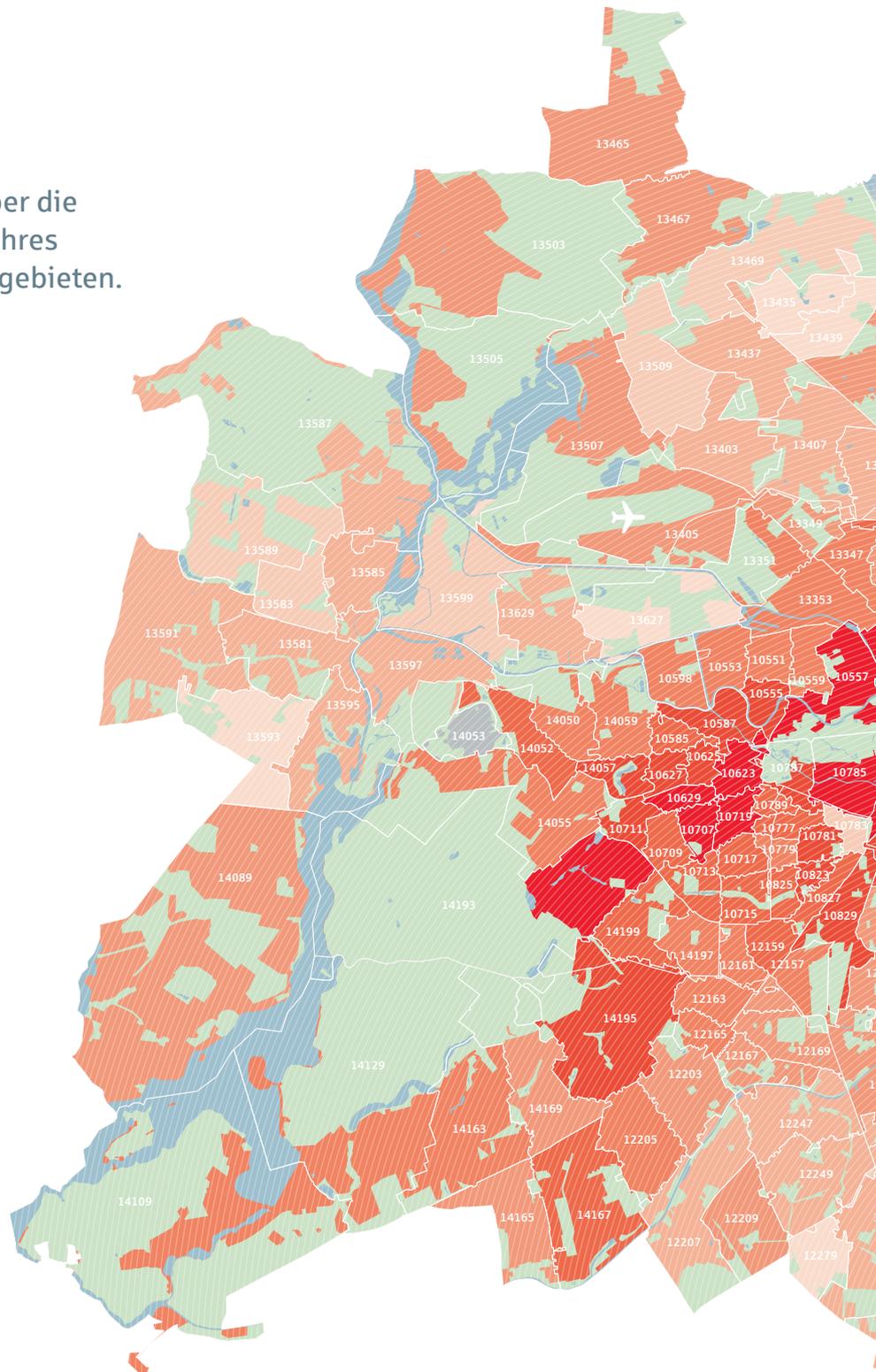
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

Mietpreise Berlin 2019

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2019 in den Berliner Postleitzahlgebieten.

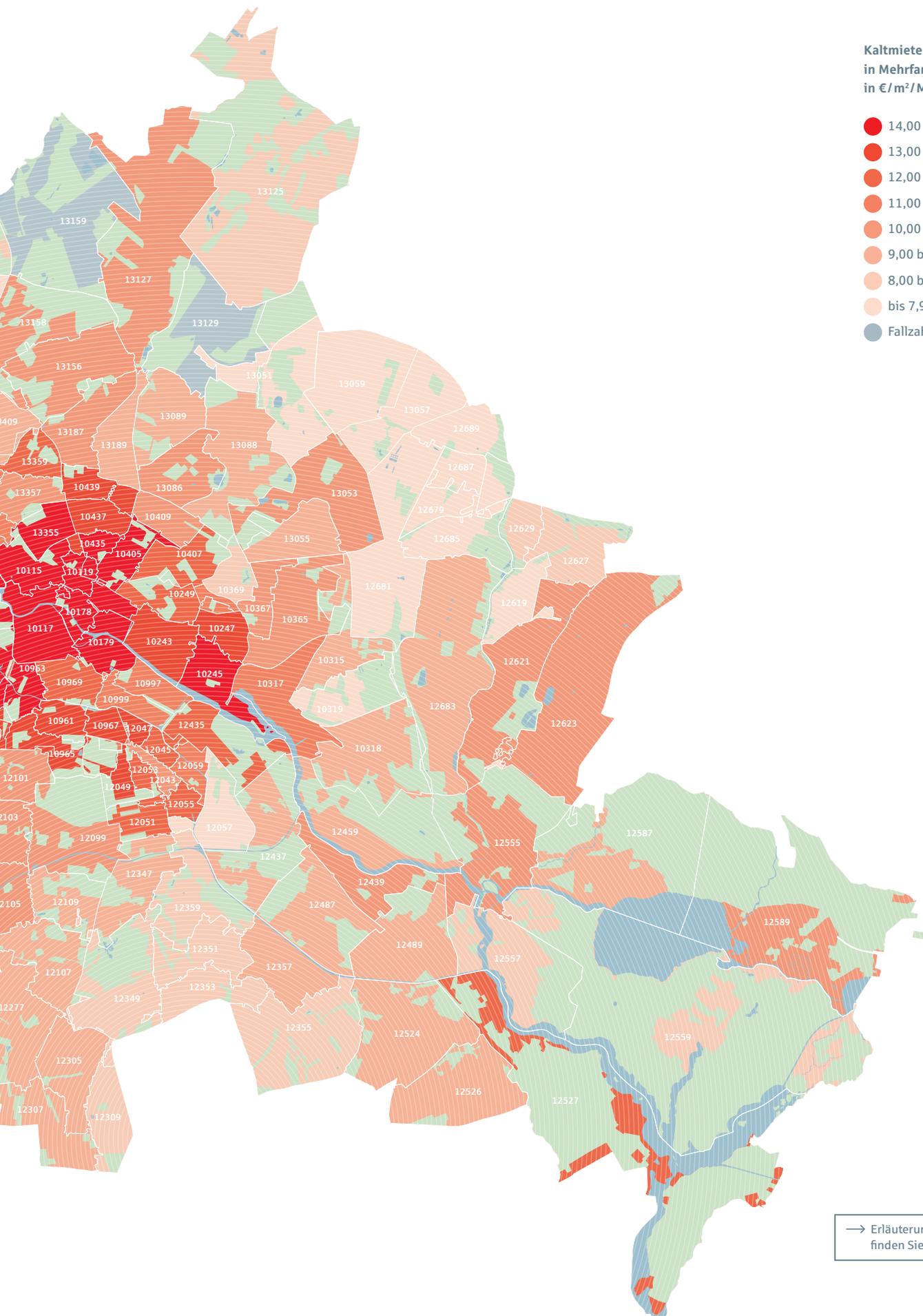


- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



→ Erläuterung zur Methodik
finden Sie auf S. 80



Teil

C

Bezirke

In Berlin verteilen sich 190 Postleitzahlgebiete auf zwölf Bezirke. Kleinräumige Analysen beleuchten ihren Charakter sowie Unterschiede und Gemeinsamkeiten



Charlottenburg- Wilmersdorf

Die westliche Innenstadt hat ein beachtliches Update durchlaufen. Platz für Neubau ist knapp. Die bürgerlichen Quartiere locken mit einer Mischung aus urbanem Flair und angenehm ruhigen Orten.

Das Aushängeschild der City West ist und bleibt der Kurfürstendamm mit seiner bunten Mischung aus Büro, Shopping, kulturellen wie gastronomischen Angeboten und Wohnen. Das komplette Angebot einer Stadt ist dort auf kurzen Wegen miteinander verbunden. Der Boulevard und sein Umfeld haben in den vergangenen Jahren ein bemerkenswertes Update durchlaufen. Nachdem der Charme des alten West-Berlins an einigen Ecken merklich in die Jahre gekommen war, ist durch Neubauten oder grundlegende Sanierungen eine Reihe von Adressen entstanden, die Büros, Geschäfte und Einzelhandel beherbergen.

Das hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Form steigender Nachfrage wie

neuer Angebote. Für neue Geschäfts- oder Wohnhäuser gibt es kaum Platz, wodurch nicht selten ältere Immobilien für neue Projekte weichen müssen, die auf zeitgemäßen Bedarf zugeschnitten sind. Die Neubauten werden teils größer als ihre Vorgänger und die Grundstücke nachverdichtet. Wo genügend Platz im Hof ist, entsteht dann ein „Atelierhaus“. Die Zeiten, in denen Wohnungen im Hinterhof als eher unattraktiv angesehen wurden, sind vorbei. Ruhige, begrünte Höfe sind begehrte Oasen mitten in der Stadt.

Ruhiger wird es, je weiter man sich vom Kurfürstendamm nach Süden begibt. Dort liegt Wilmersdorf, das zu den dezidiert bürgerlichen, etwas besser betuchten Quartieren Berlins gehört. Der Ortsteil besticht durch seinen Charme und ist nach wie ►



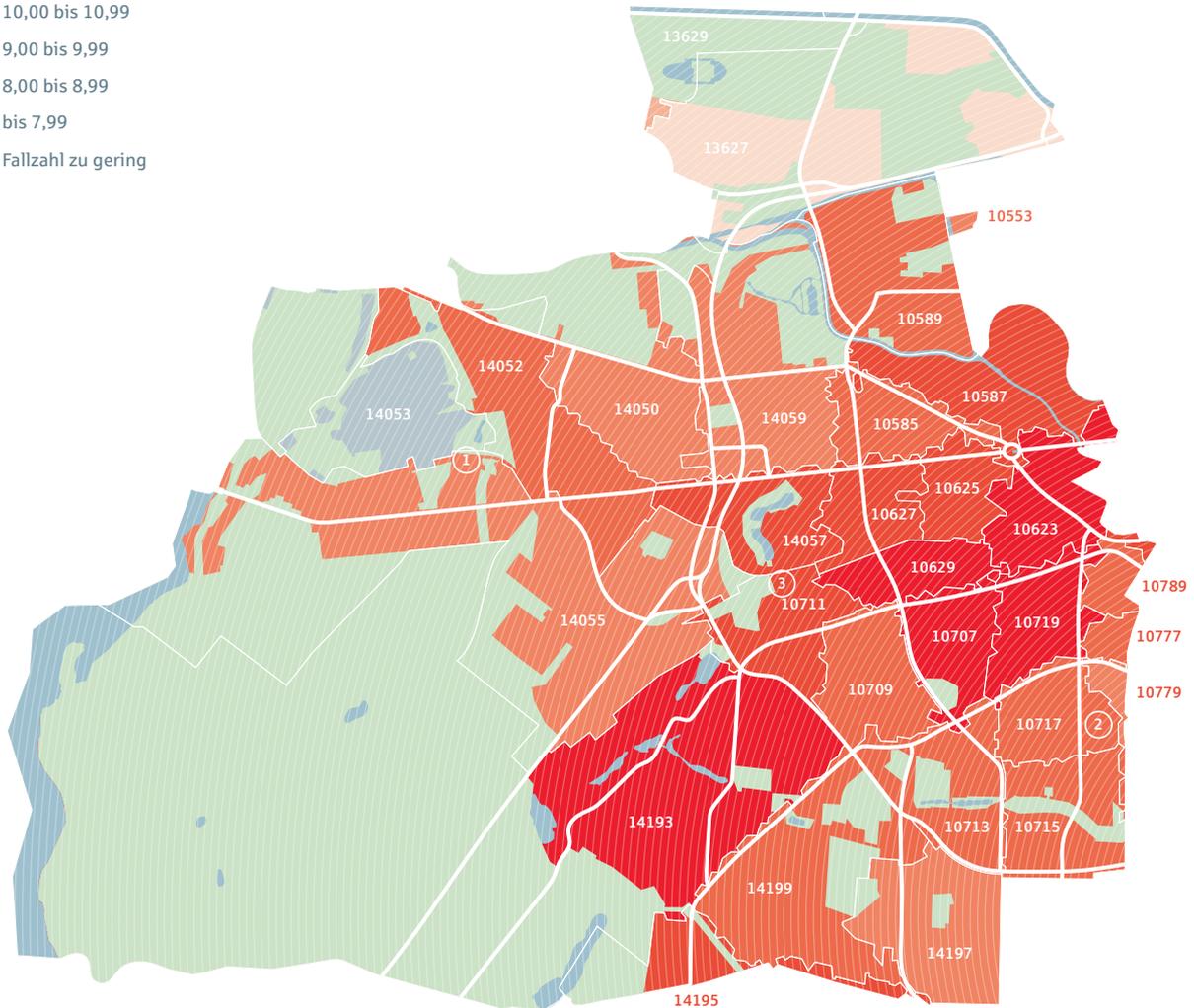
93
E-Mobility
Ladestationen

1.514
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

119
Höchstes Gebäude
in m

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Flatowallee

Die nach dem jüdischen Turner Alfred Flatow benannte Allee liegt in unmittelbarer Nähe zum Olympiastadion, weshalb es hier manchmal zugeht wie im Taubenschlag. Die vom Schweizer Architekten Le Corbusier 1958 errichtete „Wohnmaschine“ mit 530 Wohnungen bietet eine traumhafte Aussicht über den Grunewald, Fernsehturm und Teufelsberg.

②

Prager Platz

Ein echter Geheimtipp bei Berlinern ist der Prager Platz mit seinem schönen grünen Park. In den 1920er-Jahren war der Platz ein angesagter Ort in Berlin. Bekannte Künstler und Intellektuelle wie der Physiker Albert Einstein, Hildegard Knef oder der Schriftsteller Erich Kästner lebten hier in den umliegenden Straßen.

③

Halensee

Halensee ist mit seinen aus dem 19. Jahrhundert gebauten Villen und schönen Stadthäusern das Tor zum grünen Grunewald. Vor allem in den Seitenstraßen des Ku'damms stehen Altbauten mit großzügig geschnittenen Wohnungen. Mitten durch Halensee verläuft die aufgrund ihrer familiären Atmosphäre beliebte Einkaufsmeile der Westfälischen Straße.

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	
10585	243	12,50	(49)	7,24	(69)	18,72	(52)
10587	240	13,16	(32)	7,41	(64)	22,00	(17)
10589	258	12,90	(39)	7,65	(49)	18,58	(54)
10623	100	15,09	(8)	8,36	(17)	23,68	(8)
10625	190	13,00	(36)	8,87	(5)	21,95	(19)
10627	244	13,03	(34)	8,69	(8)	18,76	(50)
10629	221	14,44	(11)	8,60	(12)	22,57	(13)
10707	246	14,42	(12)	8,41	(16)	24,00	(5)
10709	161	12,85	(40)	7,88	(39)	20,00	(31)
10711	188	13,91	(21)	8,14	(26)	20,45	(28)
10713	148	12,05	(56)	7,35	(67)	16,50	(83)
10715	246	12,80	(41)	8,64	(10)	18,85	(48)
10717	234	12,15	(52)	7,84	(40)	17,50	(69)
10719	195	15,00	(10)	9,81	(1)	25,00	(1)
10789	68	12,73	(45)	9,38	(4)	24,69	(2)
13627	223	7,01	(181)	6,00	(163)	11,72	(170)
14050	105	11,00	(82)	7,92	(36)	17,50	(69)
14052	201	12,00	(58)	8,65	(9)	17,95	(65)
14053	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
14055	98	11,44	(71)	7,96	(35)	18,50	(56)
14057	274	13,98	(18)	8,62	(11)	20,36	(29)
14059	288	11,27	(72)	6,76	(109)	18,52	(55)
14193	226	14,31	(13)	9,39	(3)	20,00	(31)
14197	217	11,19	(73)	7,02	(84)	15,17	(105)
14199	177	12,75	(43)	8,71	(7)	18,26	(58)
Bezirk	4.791	12,65		7,12		20,00	
Berlin	52.471	10,44		6,39		18,45	

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
71,0	(33)	888	(32)	3.070 (124)
61,9	(132)	814	(58)	3.161 (104)
64,0	(108)	825	(55)	2.949 (147)
69,0	(52)	1.041	(12)	3.893 (30)
66,0	(79)	858	(43)	3.331 (81)
65,4	(85)	852	(44)	3.226 (100)
89,3	(3)	1.290	(3)	3.912 (29)
86,0	(4)	1.240	(5)	4.013 (23)
68,0	(60)	874	(38)	3.500 (62)
73,8	(25)	1.026	(13)	3.704 (40)
69,4	(47)	836	(52)	3.123 (110)
65,0	(87)	832	(54)	3.302 (86)
69,6	(43)	846	(47)	3.469 (66)
90,0	(2)	1.350	(2)	3.879 (31)
62,4	(120)	794	(62)	3.797 (35)
61,0	(136)	428	(177)	2.583 (189)
71,0	(33)	781	(63)	3.535 (58)
67,0	(67)	804	(60)	3.872 (32)
n/a	n/a	n/a	n/a	3.442 (71)
82,0	(11)	938	(23)	4.070 (21)
79,6	(14)	1.113	(9)	3.826 (33)
61,0	(136)	687	(97)	2.986 (138)
84,8	(7)	1.214	(7)	4.601 (7)
62,3	(122)	697	(92)	3.275 (92)
70,0	(37)	893	(31)	3.660 (44)
69,9		884		3.482
64,0		668		3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Weil die Toplagen unmittelbar im Zentrum immer teurer werden, richtet sich die Nachfrage zunehmend auf Gebiete, die direkt außerhalb des S-Bahn-Rings liegen.“



3.780

Wohnungszuwachs
2013–2018



-364

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



46,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²



13,0

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

vor sehr gefragt. Mondäne Ecken wechseln sich mit unaufgeregter-schlichten Wohnstraßen ab und neben urbanem Flair findet man hier auch angenehm ruhige Orte.

Weil die Toplagen unmittelbar im Zentrum immer teurer werden, richtet sich die Nachfrage zunehmend auf Gebiete, die direkt außerhalb des S-Bahn-Rings liegen. Gerade im Südwesten locken attraktive Wohnlagen. Einerseits ist es nicht weit zum Kurfürstendamm, andererseits liegt auf der anderen Seite der Grunewald. Schmargendorf etwa hat sich einen eigenständigen Charakter bewahrt. Man findet hier noch die Dorfkirche aus dem 14. Jahrhundert und

das Rathaus im Stil der Backsteingotik aus der Kaiserzeit.

Ein ganz anderes Gesicht zeigt der Ortsteil Charlottenburg-Nord: Dort sind seit den Fünfzigerjahren einige Wohnsiedlungen gebaut worden, um die Wohnungsnot im durch den Zweiten Weltkrieg zerstörten Berlin zu lindern. Daraus sticht die Großsiedlung Siemensstadt hervor, die schon 1929 bis 1931 gebaut wurde. Bekannte Architekten der Weimarer Republik entwarfen die Siedlung im Stil des Neuen Bauens. Als eine von sechs Siedlungen der Berliner Moderne wurde sie in die UNESCO-Liste des Weltkulturerbes aufgenommen. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)

„Mondäne Ecken wechseln sich mit unaufgeregter-schlichten Wohnstraßen ab.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Palais Westend

Entwickler: **PROJECT Immobilien**
Ortsteil: **Westend**
Straße: **Ahornallee**
Wohneinheiten: **12**
Nutzungsart: **Eigentum**
Preis €/m²: z. B. **7.709–10.699**



Charly Nord

Entwickler: **Ten Brinke**
Ortsteil: **Charlottenburg**
Straße: **Taugogener Straße**
Wohneinheiten: **57**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: z. B. **14,80–17,50**



Friedrichshain-Kreuzberg

Entlang des Mauerstreifens haben Ost und West zusammengefunden. Gefragte Hotspots sind die Altbauquartiere. Auch die Bebauung der Sechziger- und Siebzigerjahre punktet durch die zentrale Lage.



In den angesagten Innenstadtquartieren beidseitig der Spree haben im Zuge der Berliner Verwaltungsreform 2001 West und Ost in einem Bezirk zusammengefunden. In vielerlei Hinsicht sind sich die zu DDR-Zeiten streng getrennten Stadtteile Friedrichshain und Kreuzberg heute recht ähnlich: Ehemals heruntergekommene Altbauten aus wilhelminischer Zeit wurden in weiten Teilen saniert. Die Miet- und Kaufpreise ziehen vor allem dort kräftig an, und beide Ortsteile sind von einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt.

In den medialen Fokus rückte im vergangenen Jahr die Karl-Marx-Allee, der in den Fünfzigerjahren komplett neu errichtete DDR-Prachtboulevard: Dort gab es eine rechtliche

Auseinandersetzung um einen größeren Wohnungsbestand zwischen einem Immobilienunternehmen mit Verkaufsabsichten, den Mietern und dem Bezirk. Letzterer hatte bereits 2016 beschlossen, bei Grundstücksverkäufen in sozialen Erhaltungsgebieten die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen. Zehn Gebiete waren als solche 2019 bereits festgesetzt, drei weitere in Prüfung.

Neben dem Altbaubestand hat der Bezirk noch ganz andere Facetten. Im westlichen Teil von Friedrichshain, Richtung Alexanderplatz, erstreckt sich eine Plattenbausiedlung, die zwar zentral gelegen, aber weniger gefragt ist als die sanierten Altbauten. Eine Großsiedlung ähnlichen Typs findet man auch am Halleschen Tor, im westlichen Kreuzberg, das dort südlich an den ►

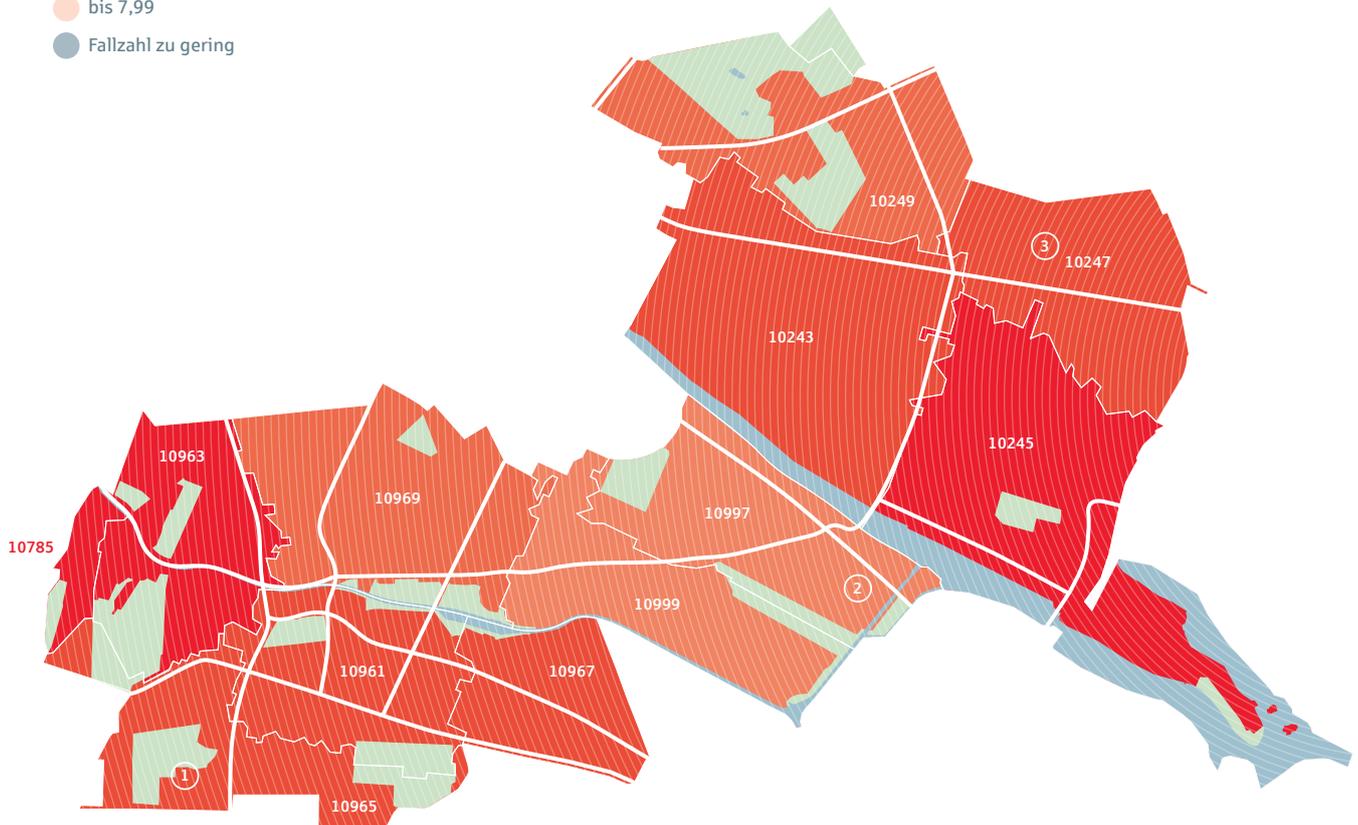
52
E-Mobility
Ladestationen

2.160
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

89
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Viktoriapark

Im Viktoriapark befindet sich die höchste Erhebung innerhalb Berlins, die aber von jedermann spielerisch zu schaffen ist. Der wundervoll angelegte Park mit seinem schönen Wasserfall hat in seiner Umgebung die tollsten Wohnanlagen im Bergmannkiez. In der Methfesselstraße 7 hat Konrad Zuse 1941 den ersten Computer der Welt gebaut.

②

Wrangelkiez

Generation Y – Z. Zwischen vollen Bars und Cafés, veganen Restaurants und Biosupermärkten tummeln sich junge Menschen mit ihren Laptops. Hier findet jeder in der Wrangel- oder Falckensteinstraße ganz schnell seinen Lieblingsort. Vom sozialen Brennpunkt Schlesisches Tor und Görlitzer Park hat sich das Quartier zum Vorzeigekiez entwickelt.

③

Samariterviertel

Der Friedrichshainer Nordkiez ist deutlich ruhiger als der angrenzende Boxhagener Kiez, wobei in Teilen der Rigaer Straße bunte Fassaden und zum Teil besetzte Häuser stark an das Ende der 1980er-Jahre erinnern. Die bereits größtenteils schön sanierten Häuser haben die Gegend zu einem stark nachgefragten Wohnquartier aufleben lassen.

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
10243	477	13,75 (23)	6,50 (134)	21,00 (22)
10245	796	14,00 (17)	8,00 (32)	22,18 (15)
10247	803	13,36 (30)	8,17 (24)	19,00 (45)
10249	525	12,00 (58)	6,61 (124)	17,21 (74)
10961	201	13,11 (33)	6,37 (144)	20,18 (30)
10963	234	15,23 (6)	7,45 (62)	23,74 (7)
10965	206	13,91 (20)	7,58 (53)	24,01 (4)
10967	205	13,00 (36)	6,88 (100)	23,17 (10)
10969	539	12,76 (42)	5,80 (175)	18,13 (60)
10997	297	11,07 (79)	6,84 (104)	21,00 (22)
10999	218	11,63 (68)	6,31 (148)	20,84 (25)
Bezirk	4.501	13,00	6,72	20,63
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
61,2 (135)	841 (49)	2.977 (142)
69,8 (42)	978 (18)	3.088 (120)
67,0 (67)	895 (30)	3.023 (131)
63,5 (110)	762 (66)	3.086 (121)
64,0 (100)	839 (51)	3.089 (119)
60,1 (144)	916 (27)	3.525 (59)
67,2 (64)	935 (24)	3.096 (116)
60,0 (145)	780 (64)	3.063 (126)
57,2 (170)	729 (76)	2.865 (158)
64,0 (100)	708 (84)	2.851 (162)
64,0 (107)	744 (71)	3.201 (102)
63,7	828	3.053
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„In vielerlei Hinsicht sind sich die zu DDR-Zeiten streng getrennten Stadtteile Friedrichshain und Kreuzberg heute recht ähnlich. Wo einst Armut herrschte, werden heute teils die höchsten Mieten in Berlin verlangt.“



7.100

Wohnungszuwachs
2013–2018



1.885

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



38,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²



15,3

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

Bezirk Mitte grenzt. Neubaupotenzial hat vor allem der Friedrichshain: Mit der „Mediaspree“ ist dort ein ganz neues Quartier entstanden. Hier, an der ehemaligen DDR-Grenze zu Kreuzberg, hat der Mauerstreifen nach 1989 viel Freiraum in bester Lage hinterlassen: zum Ausgehen, für Büros, aber auch mit einem beträchtlichen Wohnanteil.

Dieses prominenteste und größte Stadtentwicklungsprojekt zieht sich über 3,7 Kilometer entlang beider Spreeufer, wo vor dem Zweiten Weltkrieg vorrangig Industrie und Gewerbe an-

gesiedelt waren. Die dortigen Riverside-Living-Areas weisen überdurchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf. Differenziert werden die Grundstücke nach wassernahen Lagen (zweite und dritte Baureihe), Lagen mit öffentlichem Zugang zum Wasser sowie den Lagen mit direktem Wasserzugang. Innerhalb der Wohngebäude wiederum wird nach direkter Wasserfront- und indirekter Wasserfrontlage unterschieden. In direkter Wasserfrontlage ist das Preisniveau im Schnitt um 20 Prozent höher als auf der vom Wasser abgewandten Seite. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)

„Die Riverside-Living-Areas an der ‚Mediaspree‘ weisen überdurchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Franz-Klühs-Straße

Entwickler: **Gewobag AG**
Ortsteil: **Kreuzberg**
Straße: **Franz-Klühs-Straße**
Wohneinheiten: **114**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© ARGE F04



Bosse & Spree

Entwickler: **PROJECT Immobilien**
Ortsteil: **Friedrichshain**
Straße: **Bossestraße**
Wohneinheiten: **84**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **5.387 – 7.167**



Lichtenberg

Die Ortsteile des Bezirks sind sehr unterschiedlich: von Großsiedlungen bis zu Villen. Die Anbindung ist gut, die Grünanlagen sind vielfältig. Große Nachfrage verbindet sich mit ebenso großem Potenzial.



Bis vor wenigen Jahren gehörte Lichtenberg zu den wenig beachteten Bezirken Berlins und wurde vor allem mit großen Plattenbausiedlungen in Verbindung gebracht. Das stimmte schon damals nur in Teilen, denn der Bezirk hat viele Facetten: von Gründerzeitquartieren wie in Alt-Lichtenberg über gediegene Villengegenden in Karlshorst und Resten dorfähnlicher Strukturen wie in Malchow bis hin zu gefragten Neubauten direkt am Wasser. In der Rummelsburger Bucht sind zahlreiche Blöcke mit Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäuser gebaut worden. Der Stadtteil wird nach wie vor durch weitere Neubauten ergänzt. Auch die Großsiedlungen aus der DDR-Zeit gibt es in Lichtenberg noch, heute allerdings weitgehend saniert. Zwischen diesen sehr unterschiedlichen Ortsteilen befinden sich große Grünanlagen, teils ehemalige Brachen, die in den vergangenen Jahren umgestaltet worden sind.

Mittlerweile ziehen immer mehr Menschen in die verschiedenen Ortsteile des Bezirks. Zum einen ist der Bestand gefragt, weil die Preise hier im Vergleich zu innenstadtnäheren Lagen noch günstig sind. Eine gute Anbindung durch S-, U- und Straßenbahn garantiert kurze Fahrtzeiten in die City Ost. Des Weiteren entstehen viele Neubauprojekte mit hoher Qualität. Der Stadtentwicklungsplan des Senats listet allein im Bezirk Lichtenberg 32 Standorte auf, an denen binnen sieben Jahren bis zu 36.000 Wohnungen geschaffen werden könnten.

Neben der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaft Howoge, die in Lichtenberg stark vertreten ist, haben auch privatwirtschaftliche Akteure den Bezirk für sich entdeckt. In Gründerzeitvierteln wie dem Weitlingkiez sind auch Eigentumswohnungen zunehmend gefragt. Was bislang vor allem innerhalb des S-Bahn-rings ►

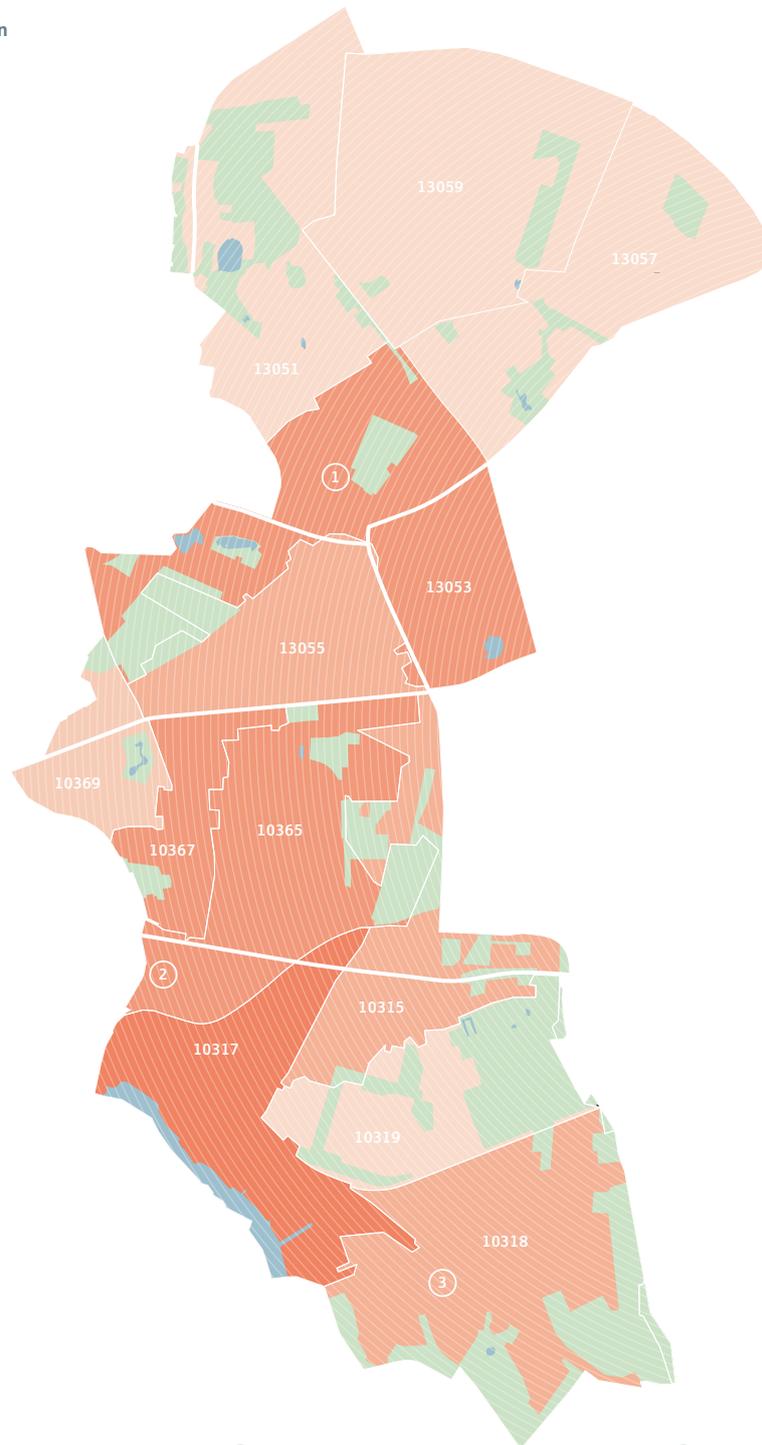
16
E-Mobility
Ladestationen

385
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

67
Höchstes Gebäude
in m

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Malchower Weg

Früher aufgrund der bunten Häuser als Papageiensiedlung bezeichnet, hat das Gebiet nördlich des Malchower Wegs heute mit seinen schönen Doppelhäusern und den netten Vorgärten schon fast einen dörflichen Charakter. Die von Otto Kuhlmann begonnen Bauten wurden aus Kostengründen mit Beginn der Weltwirtschaftskrise von Bruno Taut vollendet.

②

Frankfurter Allee Süd

Imposant stehen hier die aus den 1970er-Jahren gebauten Plattenbauten im FAS – Frankfurter Allee Süd. Kleine schnuckelige Häuser sucht man in diesem durchaus grünen Viertel vergebens. In der Schulze-Boysen-Straße Nr. 35 und 37 steht mit dem 18- und 21-geschossigen Doppelhochhaus eines der größten Niedrigenergiehäuser in Deutschland.

③

Karlshorst Süd

Karlshorst Süd wird gern aufgrund der Stadtvillen und Landhäuser als Dahlem des Ostens bezeichnet. Besonders schön sind die alten Häuser im Seen- bzw. Prinzenviertel, aber auch die neu entstandenen Einfamilien- und Reihenhäuser fügen sich gut ein in den Kiez. Die Spree und die Wuhlheide sind nur einen Steinwurf entfernt.

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
10315	607	9,51 (137)	6,44 (141)	15,35 (100)
10317	440	11,14 (76)	6,93 (92)	16,68 (79)
10318	410	9,98 (119)	6,93 (92)	13,59 (134)
10319	341	7,31 (177)	5,48 (183)	11,24 (175)
10365	369	10,42 (97)	6,02 (161)	14,10 (124)
10367	238	10,00 (110)	6,06 (159)	14,98 (113)
10369	187	8,82 (157)	5,79 (176)	15,49 (98)
13051	186	7,13 (180)	5,52 (181)	12,18 (163)
13053	248	10,25 (102)	5,48 (183)	13,54 (137)
13055	572	9,68 (126)	6,10 (157)	13,19 (141)
13057	261	7,58 (175)	5,54 (180)	11,43 (173)
13059	217	6,53 (186)	5,49 (182)	9,46 (186)
Bezirk	4.076	9,26	5,80	14,32
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
55,1 (179)	524 (164)	3.017 (132)
63,0 (114)	702 (88)	2.869 (157)
65,1 (86)	649 (113)	3.539 (57)
57,5 (169)	420 (180)	3.030 (129)
58,0 (162)	604 (133)	2.897 (152)
56,5 (174)	565 (149)	2.895 (153)
53,5 (184)	472 (171)	3.411 (75)
52,8 (187)	376 (186)	3.379 (76)
68,4 (57)	701 (89)	3.763 (37)
62,3 (123)	603 (134)	3.567 (55)
53,0 (186)	402 (183)	3.102 (113)
58,0 (162)	379 (185)	3.251 (96)
59,5	551	3.217
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Der einst als eher unscheinbar titulierte Bezirk wird nicht nur für seine Bewohner immer attraktiver. Neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben auch die privatwirtschaftlichen Akteure Lichtenberg für sich entdeckt.“



8.347

Wohnungszuwachs
2013–2018

Thema war, wird nun auch hier angegangen: Nachverdichtung, etwa durch Lückenschließung in Blockrandbebauung oder Bau eines Mehrgeschossers mit Wohnungen, wo bislang ein flacher Supermarktbaubau stand.

Selbst unmittelbar am Stadtrand werden Neubauprojekte in größerem Stil realisiert. Die

Ostberliner Außenbezirke kämpften nach der Wiedervereinigung lange mit hohem Leerstand. Deshalb wurden dort bis 2005 sogar im größeren Stil Wohnungen zurückgebaut. Unweit davon entstehen nun aber wieder neue Quartiere, etwa in Falkenberg, einem der nördlichen Gebiete Lichtenbergs. ■



355

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



35,4

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



16,3

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Laut Stadtentwicklungsplan des Senats verfügt Lichtenberg über 32 Standorte, an denen binnen sieben Jahren bis zu 36.000 Wohnungen geschaffen werden könnten.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Rosenfelder Straße

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Friedrichsfelde**
Straße: **Rosenfelder Ring**
Wohneinheiten: **64**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© Kondor Wessels Planungs-
gesellschaft mbH



Genslerstraße

Entwickler: **Ten Brinke**
Ortsteil: **Alt-Hohenschönhausen**
Straße: **Genslerstraße**
Wohneinheiten: **186**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**



Marzahn-Hellersdorf

Etwa zwei Drittel der rund 270.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben im Großsiedlungsgebiet, das zu DDR-Zeiten gebaut wurde. Zur Qualität am Stadtrand zählen die vielen Grünanlagen.



Der alte Dorfkern samt Bockwindmühle kann auf den ersten Blick den Eindruck vermitteln, man befände sich irgendwo in Brandenburg auf dem Land – stünden da nicht die Wohnhochhäuser ringsum: Marzahn hat bundesweit durch seine ausgedehnten Plattenbausiedlungen Berühmtheit erlangt, ebenso wie das benachbarte Hellersdorf. „Ma-He“ beging als jüngster Berliner Bezirk im vergangenen Jahr seinen 40. Geburtstag. Der Bezirk Marzahn ist 1979 gegründet und 1986 geteilt worden, als Hellersdorf eigenständig wurde. Im Zuge der Berliner Bezirksreform fanden beide 2001 als Großbezirk Marzahn-Hellersdorf wieder zusammen.

Im Großsiedlungsgebiet mit seinen rund 100.000 Wohnungen leben etwa zwei Drittel der 270.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Bezirk umfasst jedoch neben den Altbezirken Mar-

zahn und Hellersdorf hinaus noch drei weitere Gebiete: Die Kleinsiedlungen Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf erstrecken sich über zwei Drittel der Bezirksfläche. So findet sich am östlichen Stadtrand neben modernen Großsiedlungen das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins.

In den letzten Jahren wurde mithilfe des Stadtumbauprogramms Ost verstärkt in die Aufwertung der sozialen Infrastruktur im Bezirk investiert. Viele Projekte wurden gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, dem Land Berlin und dem Bezirksamt unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner vorbereitet und umgesetzt. Schwerpunkt bildete dabei die moderne Gestaltung der Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Entgegen seinem Hochhausimage befinden sich in Marzahn-Hellersdorf viele Naturräume. Mit einem Flächenanteil von 18 Prozent liegt der ►

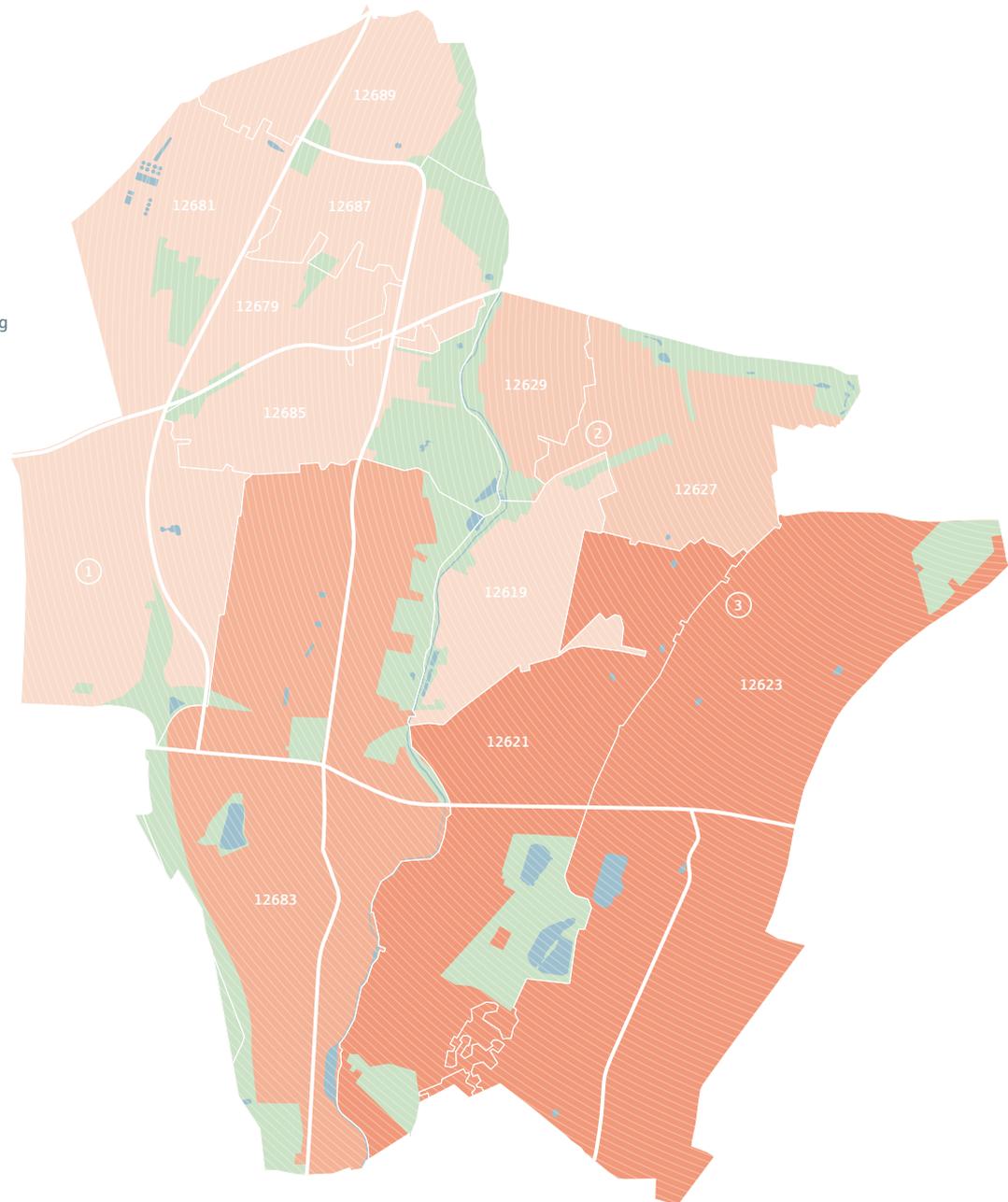
12
E-Mobility
Ladestationen

248
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

100
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Marzahner Chaussee

Rund um die Chaussee stehen viele schöne Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im sogenannten Weinviertel entstanden neue Eigenheime auf einem ehemaligen Industriegelände. An ihrem Ende schneidet sie die Allee der Kosmonauten, die hier ihren Anfang nimmt. Die Hauptverkehrsstraße wird begleitet von den für Marzahn typischen Plattenbauten.

②

Helle Mitte

Das ehemals zweitgrößte Bauprojekt neben dem Potsdamer Platz wurde 1997 eröffnet und war ein bedeutendes Prestigeobjekt des Nachwendeboom. In den 80.000 m² Flächen mit heute noch ca. 175 Geschäften, Restaurants, Cafés und Praxen sowie dem hier ansässigen Rathaus Hellersdorf ist die Helle Mitte ein bedeutendes Stadtteilzentrum.

③

Mahlsdorf Nord

Der nördliche Zipfel von Mahlsdorf zieht an Renntagen viele wettbegeisterte Mahlsdorfer auf die Galopprennbahn im benachbarten Hoppegarten. Junge Familien verbringen hingegen lieber ihre Zeit in der freien und schönen Natur. Hier genießt man die Ruhe und Harmonie in einem der vielen niedlichen Ein- oder Zweifamilienhäuschen.

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
12619	203	6,97 (183)	5,38 (185)	10,43 (179)
12621	96	10,00 (110)	7,61 (51)	14,01 (126)
12623	175	10,00 (110)	7,15 (73)	12,78 (152)
12627	861	8,28 (166)	5,91 (170)	12,20 (162)
12629	298	8,00 (171)	5,95 (168)	12,33 (159)
12679	353	7,16 (179)	5,90 (172)	10,20 (181)
12681	259	7,73 (174)	5,91 (170)	9,96 (184)
12683	449	9,44 (141)	6,28 (151)	13,58 (136)
12685	276	7,98 (172)	5,86 (174)	10,75 (177)
12687	249	7,50 (176)	5,58 (179)	10,48 (178)
12689	346	6,61 (185)	5,28 (187)	9,06 (187)
Bezirk	3.565	7,89	5,80	12,30
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
60,0 (149)	418 (182)	2.969 (144)
75,8 (18)	758 (67)	4.290 (14)
68,8 (55)	688 (96)	4.367 (12)
62,5 (118)	518 (166)	2.932 (148)
67,5 (62)	540 (157)	2.984 (140)
54,2 (182)	388 (184)	3.024 (130)
55,1 (179)	426 (179)	3.378 (77)
73,2 (26)	691 (95)	4.099 (19)
63,5 (109)	507 (168)	3.522 (60)
62,5 (117)	469 (172)	3.350 (78)
55,1 (181)	364 (187)	2.980 (141)
63,2	499	3.422
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Entgegen seinem Hochhausimage ist Marzahn-Hellersdorf ein vielfarbiger Bezirk mit vielen Naturräumen. Eines der Highlights sind die Internationalen Gärten, die nicht nur die hier ansässige Bevölkerung anziehen.“



4.911

Wohnungszuwachs
2013–2018

Bezirk über dem Berliner Durchschnitt von 14,4 Prozent. Davon liegt ein großer Teil in den Landschaftsräumen Wuhletal, Seelgraben, Hönower Weiherkette und Kaulsdorfer Seen. Hinzu kommen Grünanlagen in den Großsiedlungen. Die Internationalen Gärten ziehen auch Besucher von auswärts an. Sie wurden 2017 anlässlich der Internationalen Gartenausstellung um den Kienbergpark erweitert.

Zur Zeit der Wiedervereinigung war Marzahn-Hellersdorf hinsichtlich der Einwohner-

struktur der jüngste Bezirk Berlins. Darauf folgte eine Phase dramatisch sinkender Schülerzahlen: von rund 60.000 Kindern im Jahr 1995 auf rund 20.000 im Jahr 2007. Seitdem steigt die Schülerzahl zwar wieder an, dennoch gehen Prognosen von einem steigenden Anteil der älteren Bevölkerung in Marzahn-Hellersdorf aus. Bis zum Jahr 2030 soll der Bezirk gemeinsam mit Steglitz-Zehlendorf mit 29 Prozent berlinweit den höchsten Rentneranteil haben. ■



76

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018

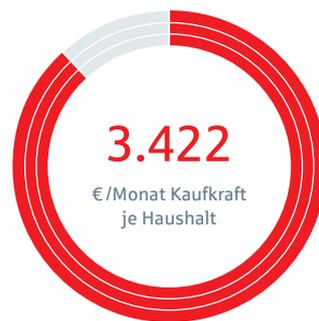
Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



36,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



17,4

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf erstrecken sich über zwei Drittel der Bezirksfläche und bilden das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wuhletaler Fenster

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Marzahn**
Straße: **Wuhletalstraße**
Wohneinheiten: **205**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **n/a**



Schkeuditzer Straße

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Hellersdorf**
Straße: **Schkeuditzer Straße**
Wohneinheiten: **165**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© STADT UND LAND



Mitte

Die exklusive historische Mitte grenzt unmittelbar an Plattenbauquartiere, wo die Preise noch moderat sind. Moabit, Wedding und Gesundbrunnen rücken in den Fokus. Die Kurfürstenstraße wandelt sich rasant.

Die historische Mitte Berlins bildet nur eine von vielen Facetten des Bezirks. Der 1920 eingerichteten Verwaltungseinheit Mitte, die zwischenzeitlich zum Osten der geteilten Stadt gehört hatte, wurden 2001 im Westen Tiergarten und im Norden Wedding zugeschlagen. Beide Bezirke hatten sich zu DDR-Zeiten auf der anderen Seite der Mauer befunden. Die alte Mitte glänzt heute mit bekannten und angesagten Orten wie dem Gendarmenmarkt und dem Hackeschen Markt, wo schicke Altbauten in neuem Glanz erstrahlen.

Gerade auswärtige Kaufinteressenten, ob aus Deutschland oder dem Ausland, fokussieren sich auf Immobilien in den Quartieren zwischen Brandenburger Tor und Alexanderplatz. Platz für neue Projekte ist allerdings kaum vorhanden.

Auch bestehende Gebäude werden deshalb aufwendig saniert – und hochpreisig veräußert.

Ähnlich mondän ist auch das Quartier unmittelbar südlich des Tiergartens, jenem weitläufigen Park, nach dem der gleichnamige Ortsteil benannt worden ist. Dort sind viele Botschaften beheimatet, teils in historischen Gebäuden aus der Vorkriegszeit, teils in neu errichteten Häusern. Weiter südlich, rund um die Kurfürstenstraße, hat eine rasante Aufwertung stattgefunden. Früher als Rotlichtviertel verschrien, sind westlich der Potsdamer Straße mehrere Hundert Neubauwohnungen sowie zahlreiche Gastronomie- und Einzelhandelsflächen geschaffen worden. Am östlich davon gelegenen Gleisdreieckpark ist in den vergangenen Jahren bereits ein komplett neues Stadtviertel entstanden. ▶



107

E-Mobility
Ladestationen

2.653

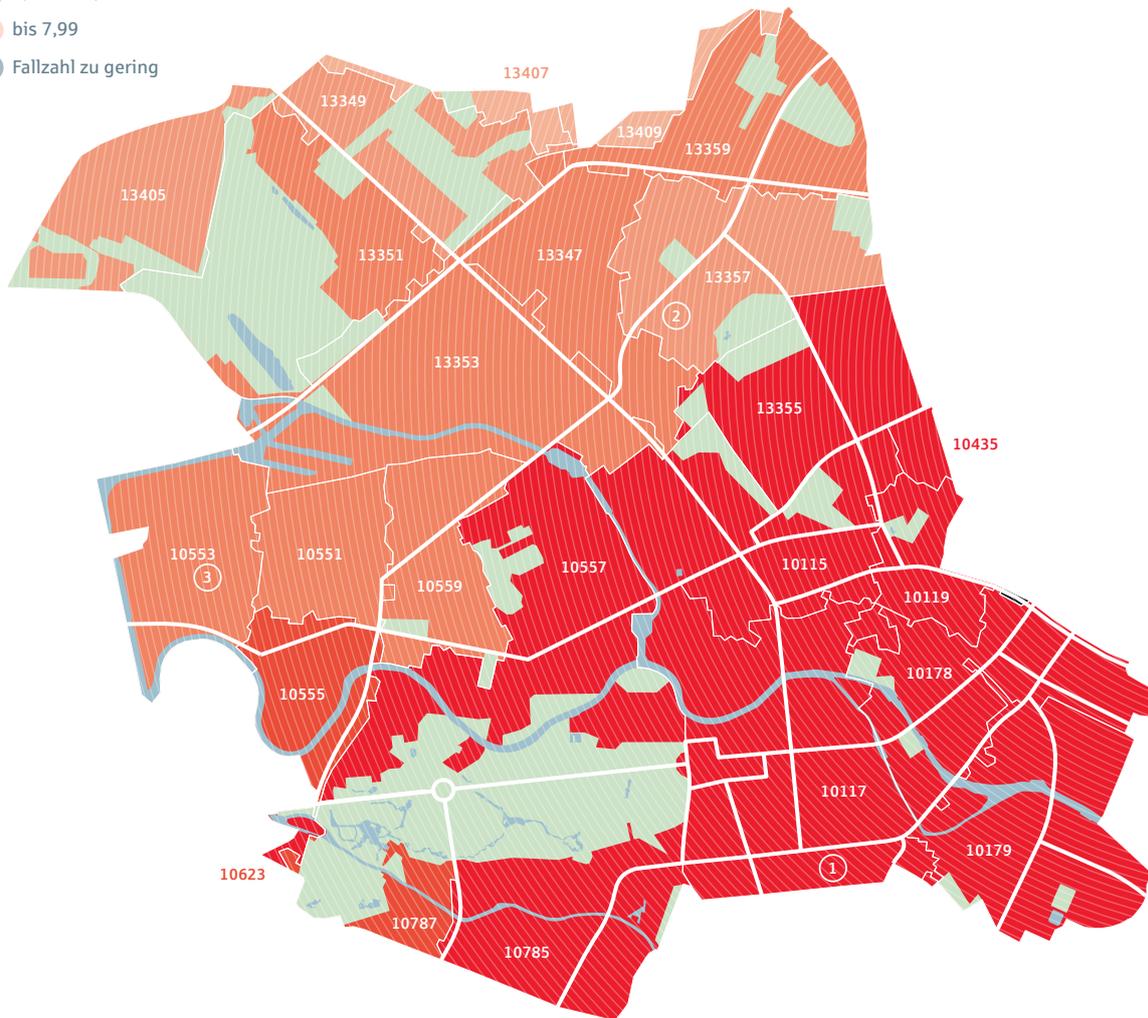
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

125

Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Leipziger Straße

Eine der Hauptverkehrsstraßen Berlins startet mit dem „Komplex Leipziger Straße“, und seinen acht 23- bis 25-geschossigen Plattenbauten. Am Spittelmarkt vorbei, die Friedrichstraße überquerend, bildet der Leipziger Platz mit seinen hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen den Höhepunkt und grenzt direkt an den Potsdamer Platz.

②

Humboldthain Nordwest

Der Nordwesten des Humboldthains ist ein ruhiges Weddinger-Viertel mit vielen Altbauten. Der lebendige Gesundbrunnen mit dem Gesundbrunnencenter befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch das wachsende kulturelle und gastronomische Angebot u. a. in der Müller- und Reinickendorfer Straße machen den Standort immer attraktiver.

③

Beusselkiez

In dem gründerzeitlichen Wohngebiet besteht ein ausgewogener Mix aus 1920er-Jahre-Reformwohnungsbaubauten, 1960er-Jahre geschlossenen Wohnungsblockverdichtungen sowie seit den 1990er-Jahren entstandenen Neubauten. Besonders nett ist hier die Vielfalt aus Gemüse- und Blumenläden sowie den vielen verschiedenen Imbissen.

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	674	15,60 (4)	7,74 (45)	22,64 (12)
10117	537	15,18 (7)	6,97 (90)	23,64 (9)
10119	368	15,06 (9)	6,67 (118)	24,64 (3)
10178	278	15,52 (5)	6,57 (128)	22,00 (17)
10179	395	16,00 (3)	6,82 (105)	22,79 (11)
10551	251	11,63 (66)	7,11 (76)	19,31 (44)
10553	222	11,74 (64)	7,00 (86)	16,00 (90)
10555	242	13,39 (29)	8,06 (28)	19,67 (42)
10557	640	16,35 (1)	6,81 (106)	21,00 (22)
10559	239	11,18 (74)	6,91 (97)	18,04 (61)
10785	367	16,32 (2)	9,52 (2)	22,19 (14)
10787	119	13,71 (24)	7,52 (58)	20,00 (31)
13347	407	11,63 (66)	6,95 (91)	20,00 (31)
13349	163	10,24 (103)	7,00 (86)	16,91 (75)
13351	213	11,05 (80)	7,76 (44)	16,00 (90)
13353	372	11,00 (82)	7,66 (47)	17,35 (72)
13355	203	14,06 (15)	6,35 (147)	18,00 (63)
13357	354	10,64 (93)	6,89 (98)	17,52 (68)
13359	358	11,00 (82)	6,40 (143)	15,17 (105)
Bezirk	6.402	13,42	6,97	21,41
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
70,0 (37)	1.092 (11)	3.247 (99)
83,0 (10)	1.260 (4)	4.005 (24)
66,9 (71)	1.007 (14)	2.995 (136)
60,0 (145)	931 (25)	3.262 (93)
69,0 (52)	1.104 (10)	3.331 (80)
58,3 (159)	678 (103)	2.881 (154)
62,0 (130)	727 (77)	2.662 (180)
63,2 (112)	846 (46)	2.859 (159)
73,8 (23)	1.206 (8)	3.249 (98)
64,0 (100)	716 (81)	2.858 (161)
85,0 (5)	1.387 (1)	3.589 (53)
69,3 (48)	951 (20)	3.705 (39)
59,8 (152)	695 (94)	2.653 (181)
55,3 (178)	566 (147)	2.721 (173)
58,0 (162)	641 (118)	2.670 (179)
59,8 (151)	658 (109)	2.600 (185)
66,1 (77)	930 (26)	2.706 (175)
61,0 (139)	649 (114)	2.783 (168)
58,7 (157)	646 (115)	2.452 (190)
65,1	874	2.938
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Die Europacity ist mit etwa 61 Hektar eines der größten und teuersten innerstädtischen Entwicklungsgebiete in Deutschland. Hier werden unter anderem rund 3.000 Wohnungen gebaut.“



9.391

Wohnungszuwachs
2013–2018



2.051

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018

Nördlich des Tiergartens befindet sich das Hansaviertel. In den Fünfzigern von renommierten Architekten als Vorzeigeprojekt neuer Stadtplanung entworfen, ist es heute ein Anziehungspunkt für Freunde moderner Architektur. Unweit hiervon, westlich des Hauptbahnhofs, liegt Moabit. Der dicht besiedelte Ortsteil galt lange als wenig attraktiv, rückt aufgrund seiner zentralen Lage nun aber in den Fokus. An der ehemaligen DDR-Grenze, nördlich des Hauptbahnhofs, entsteht gerade ein komplett neues Quartier: Die Europacity ist mit etwa 61 Hektar eines der größten und teuersten innerstädtischen Entwicklungsgebiete in Deutschland.

Dort werden unter anderem rund 3.000 Wohnungen gebaut, sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Ähnlich wie Moabit, stießen die Ortsteile Wedding und Gesundbrunnen im Norden des Bezirks bis vor wenigen Jahren nur auf mäßiges Interesse. Vor allem Studierende zogen hierher und entsprechend entstanden auch Neubaulprojekte für diese Nachfragegruppe. Mieten und Kaufpreise steigen nun auch hier deutlich an. Pluspunkte am Gesundbrunnen sind zudem der Fernbahnhof, direkt daneben eine Shoppingmall, die kurzen Wege in die historische Mitte sowie nach Prenzlauer Berg. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



35,9

Wohnfläche je
Einwohner in m²



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



15,4

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Kultur, Politik und internationale Atmosphäre prägen den Kern des Bezirks Mitte.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wiesenstraße

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Gesundbrunnen**
Straße: **Wiesenstraße**
Wohneinheiten: **102**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**



Lützowstraße

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Tiergarten**
Straße: **Lützowstraße**
Wohneinheiten: **78**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**



Neukölln

Urbane Altbauquartiere, Großsiedlungen und Stadtteile mit Einfamilienhäusern: Neukölln hat sehr unterschiedliche Gesichter. Rund um den alten Stadtkern ist die Nachfrage enorm gestiegen.

Von Nord nach Süd ändert der langgezogene Bezirk seinen Charakter mehrmals deutlich. Zwischen Hermannplatz, wo Neukölln an Kreuzberg grenzt, und dem südlichen S-Bahnring ist Neukölln klassisch urban: stark verdichtete Straßenzüge in Blockrandbebauung, hohe Bevölkerungsdichte. Hier dominieren Altbauten aus der Kaiserzeit. In den vergangenen Jahren haben sich die Kieze zwischen dem Tempelhofer Feld – nach der Schließung des Flughafens nun Berlins größte Grünanlage – und Kreuzberg zu einem angesagten Szeneviertel entwickelt.

Rund um das Rathaus an der Karl-Marx-Straße lassen mehrere Gebäude erkennen, dass sich hier schon seit über hundert Jahren das Zentrum des ehemaligen Rixdorf befindet. Der historische Dorfkern Rixdorf ist ein Stück südlich davon in Teilen noch erhalten, samt einigen Gehöften, Kirche und Dorfschmiede. Der Ort wurde 1912

aufgrund seines starken Wachstums zur Stadt erhoben und erhielt den Namen Neukölln. 1920 wurde Neukölln dem deutlich vergrößerten Berlin eingegliedert, die weiter südlich gelegenen Dörfer Britz, Rudow und Buckow wurden ihm dabei zugeschlagen. Sie sind bis heute Ortsteile des Bezirks. Die in den Sechziger- und Siebzigerjahren errichtete Großwohnsiedlung Gropiusstadt wurde 2002 als weiterer Ortsteil deklariert.

Unmittelbar südlich des S-Bahnringes liegt Britz. Hier setzt sich die Blockrandbebauung des nördlichen Neuköllns mit niedrigerer Traufhöhe ein Stück weit fort. Es folgt moderner Siedlungsbau. In Britz befindet sich auch die Hufeisensiedlung, die im Zuge des sozialen Wohnungsbaus zur Zeit der Weimarer Republik vom Architekten Bruno Taut geplant wurde. Sie wurde 2008 mit fünf weiteren Berliner Siedlungen zum UNESCO-Welterbe erklärt. ▶



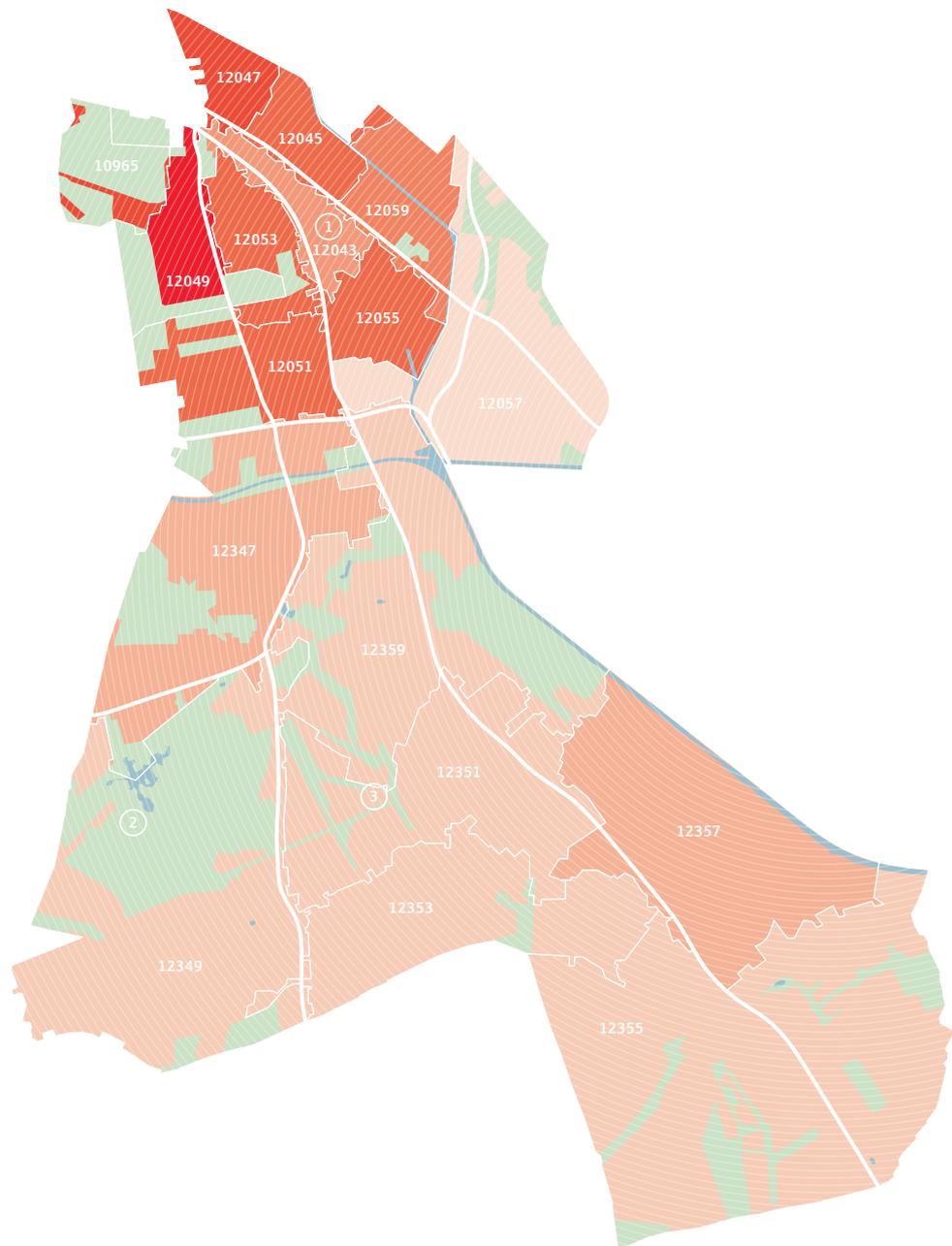
25
E-Mobility
Ladestationen

680
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

89
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Rixdorf

Ursprünglich war das 1737 gegründete Böhmisches-Rixdorf ein kleines Dorf bei Berlin, erst 1912 wurde aus Imagegründen Rixdorf in Neukölln umbenannt. Hier stehen mit der 1753 eingeweihten Schule in der Kirchgasse 5, dem Böhmisches Gottesacker und der 1481 erbauten Bethlehemskirche noch viele der alten Sehenswürdigkeiten.

②

Britzer Garten

Der rund 100 Hektar große Garten eröffnete im Rahmen der Bundesgartenschau 1985, jedoch wurde hier bereits seit 1978 eine Kunstlandschaft mit Seen, Hügeln, Biotopen, Wäldern, Gärten und großen Spielbereichen angelegt. Schön sind z. B. Rosengarten und Rhododendronhain, vom Aussichtsblick hat man einen tollen Blick auf die Liebesinsel.

③

Vogelviertel Süd

In der Siedlung rund um den Komoran-, Zaunkönig-, Rotkehlchen- oder Rotschwanzweg liegen hauptsächlich viele schöne Einfamilienhäuser. Wer es ruhig und grün mag, ist in dieser kinderfreundlichen Siedlung genau richtig. Gut integriert ist das um die Jahrhundertwende gebaute Vivantes Klinikum Neukölln mit seinen mehr als 1.000 Betten.

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
12043	242	10,55 (94)	6,74 (113)	16,83 (76)
12045	185	12,53 (48)	8,00 (32)	18,85 (48)
12047	149	13,97 (19)	8,49 (13)	19,92 (39)
12049	287	13,41 (28)	7,54 (56)	20,71 (26)
12051	454	12,75 (43)	7,22 (71)	20,00 (31)
12053	169	12,01 (57)	6,04 (160)	18,25 (59)
12055	184	12,26 (51)	7,20 (72)	19,35 (43)
12057	241	7,24 (178)	6,61 (124)	11,96 (166)
12059	182	11,57 (69)	7,51 (59)	19,00 (45)
12347	273	9,68 (126)	6,74 (113)	16,01 (89)
12349	183	8,96 (155)	6,53 (132)	12,24 (161)
12351	164	8,96 (156)	6,46 (140)	11,61 (171)
12353	291	8,01 (170)	6,25 (152)	12,38 (157)
12355	234	8,29 (165)	6,19 (153)	13,49 (138)
12357	83	9,55 (134)	6,93 (92)	13,70 (132)
12359	257	8,65 (160)	6,55 (129)	11,09 (176)
Bezirk	3.578	10,06	6,59	17,90
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
65,0 (87)	686 (98)	2.673 (178)
57,9 (165)	725 (78)	2.677 (177)
59,0 (155)	824 (56)	2.648 (182)
56,0 (177)	751 (68)	2.613 (184)
64,0 (100)	816 (57)	2.593 (188)
59,9 (150)	720 (80)	2.701 (176)
58,4 (158)	715 (82)	2.741 (171)
59,0 (154)	427 (178)	2.626 (183)
60,2 (143)	697 (93)	2.595 (187)
63,1 (113)	610 (131)	3.090 (118)
65,5 (84)	587 (139)	3.495 (64)
62,2 (125)	557 (153)	3.336 (79)
66,3 (76)	531 (162)	3.330 (82)
69,4 (46)	575 (143)	3.703 (41)
62,1 (126)	593 (138)	4.099 (18)
58,3 (160)	504 (169)	2.950 (146)
62,0	623	3.003
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„In den vergangenen Jahren haben sich die Kieze zwischen dem Tempelhofer Feld – nach der Schließung des Flughafens nun Berlins größte Grünanlage – und Kreuzberg zu einem angesagten Szeneviertel entwickelt.“



2.340

Wohnungszuwachs
2013–2018

Von Britz aus gen Süden nach Rudow und Buckow entwickelt Neukölln zunehmend Vorstadtcharakter. Einfamilienhaussiedlungen prägen das Bild. Dazwischen sticht Gropiusstadt hervor: In der Siedlung leben auf 267 Hektar rund 37.500 Menschen. Dort steht mit rund 90 Metern unter anderem das höchste Wohnhaus Berlins.

Vor allem zum südlichen Stadtrand hin verfügt Neukölln noch über Flächen für Neubau. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften planen eine Reihe von Projekten. Doch auch in der Nähe des S-Bahnringes werden Potenziale genutzt, etwa für 1.400 neue Wohnungen unweit des Bahnhofs Hermannstraße. ■



679

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



36,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²

„Vor allem zum südlichen Stadtrand hin verfügt Neukölln noch über Flächen für Neubau. Doch auch in der Nähe des S-Bahnringes werden Potenziale genutzt.“



16,2

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Buckower Felder

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Buckow**
Straße: **Buckower Damm**
Wohneinheiten: **900**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© reiche haase assoziierte



Buckower Eck

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Buckow**
Straße: **Wildmeisterdamm**
Wohneinheiten: **27**
Nutzungsart: **Eigentum**
Preis €/m²: **z. B. 4.200–5.200**



Pankow

Weil der Bezirk sehr schnell wächst, gibt es künftig bei Wohnraum und Infrastruktur viel zu tun. Bis 2030, so die Prognosen, wird die Bevölkerung von derzeit rund 408.000 auf 450.000 Einwohner wachsen.

Welche Herausforderungen dynamisches Wachstum mit sich bringt, ist derzeit in Pankow ein zentrales Thema: Der Bezirk ist mit rund 408.000 Einwohnern ohnehin bereits mit Abstand der bevölkerungsreichste Berlins. Ein beträchtlicher Teil seiner Bewohner ist erst in den letzten Jahren zugezogen. Seit den Neunzigerjahren haben fast 90.000 Menschen hier ein neues Zuhause gefunden. Bis 2030, so die Prognosen, sollen dort mindestens rund 450.000 Menschen leben. Vor diesem Hintergrund muss einerseits die Infrastruktur ausgebaut werden. Die Verwaltung rechnet zum Beispiel mit einem Bedarf an zusätzlichen 12.000 Schulplätzen und will dafür in den nächsten Jahren 24 neue Schulen planen lassen.

Des Weiteren ist der Bedarf an neuem Wohnraum aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage beträchtlich. Gegen mehrere größere Projekte regte sich in den vergangenen Jahren

Widerstand, Neubau kommt nicht im geplanten Umfang voran. Dabei ist Platz vorhanden, vor allem zum Stadtrand hin. Zu den größten Vorhaben zählt der Blankenburger Süden. Das Gebiet ist rund 430 Hektar groß, im Kern vor allem Ackerfläche, und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Bis zu 6.000 Wohneinheiten sollen in dem komplett neuen Quartier entstehen.

Wohl nicht zuletzt weil der Berliner Nordosten mit seinen 13 Ortsteilen so vielfältig ist, zieht es viele Menschen nach Pankow. Überregional bekannt ist etwa der Prenzlauer Berg. Zwischen Alexanderplatz und S-Bahnring zentral gelegen, zieht der Stadtteil Kreative an – die mittlerweile viel Geld für die Mieten mitbringen müssen. Der Ort Alt-Pankow selbst hat, wie auch Alt-Weißensee, seinen eigenständigen, kleinstädtischen Charakter aus der Zeit vor der Eingemeindung durch Berlin bewahrt. ►



36

E-Mobility
Ladestationen

1.773

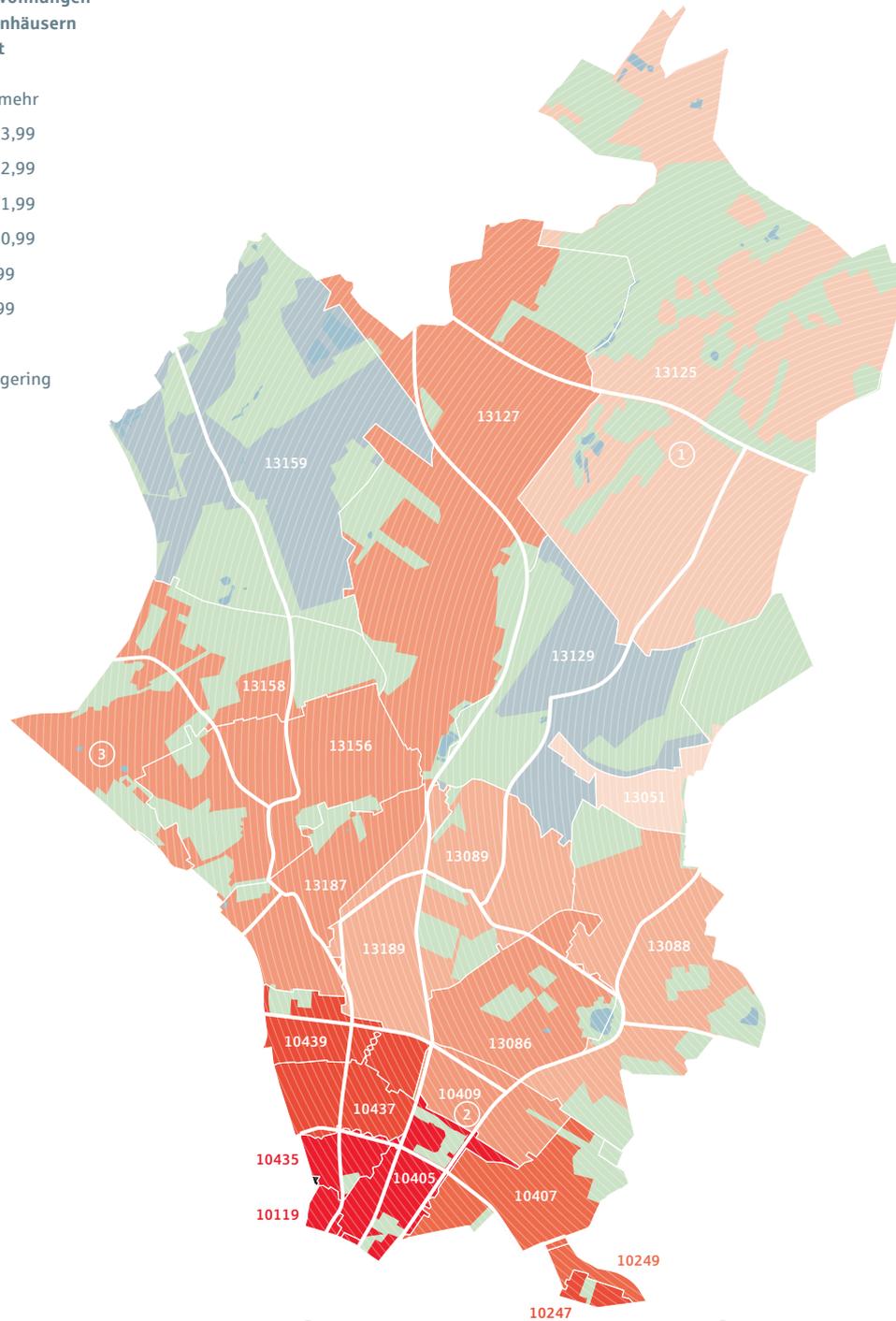
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

75

Höchstes Gebäude
in m

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Karow Nord

Karow Nord bzw. Neu-Karow war ein städtebauliches Vorzeigeprojekt des Berliner Senats. Zwischen Lossebergplatz und Achillesstraße entstanden zwei postmoderne Neubaugebiete mit guter Wohnqualität. Die Bewohner fühlen sich auch aufgrund der gewachsenen Infrastruktur wohl. Die Piazza Karow verspricht im Viertel das gewisse Großstadtflair.

②

Erich-Weinert-Straße

Anders als die Kieze innerhalb des S-Bahn-Rings wurde dieses Viertel erst zwischen den beiden Weltkriegen bebaut. Schön ist das 1930 gebaute UNESCO Welterbe der von Bruno Traut geplanten Wohnstadt Carl Legien. Grellstraße und Prenzlauer Allee bieten mit großen Bäumen, kleinen Läden und toller Gastronomie alles, was das Herz begehrt.

③

Wilhelmsruh

Auch Wilhelmsruh gehörte bereits Ende des 19. Jahrhunderts zu den Berliner Villenvororten. Rund um die 1908 errichteten Bergmann-Elektrizitätswerke und die Luther-Kirche wurden neben den aus den 1950er-Jahren entstandenen Arbeiterwohnungen in den Nachwendejahren wieder verstärkt Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Stadt villen gebaut.

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	
10405	576	14,05	(16)	7,36	(66)	23,86	(6)
10407	396	12,62	(47)	5,99	(166)	21,49	(21)
10409	333	10,19	(107)	5,65	(177)	16,67	(80)
10435	230	14,19	(14)	6,78	(108)	22,11	(16)
10437	517	13,64	(25)	8,35	(18)	20,64	(27)
10439	580	13,52	(27)	8,03	(30)	19,87	(40)
13086	623	10,11	(108)	6,19	(153)	16,79	(77)
13088	463	9,52	(135)	6,01	(162)	15,35	(100)
13089	86	9,75	(125)	6,70	(116)	13,31	(140)
13125	618	8,64	(161)	6,12	(156)	12,50	(155)
13127	249	10,00	(110)	7,57	(55)	12,79	(151)
13129	9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13156	487	10,20	(106)	7,10	(79)	13,59	(134)
13158	298	10,67	(92)	7,58	(53)	14,52	(117)
13159	2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13187	570	10,89	(86)	6,50	(134)	16,30	(86)
13189	475	9,77	(124)	5,95	(168)	16,00	(90)
Bezirk	6.512	10,94		6,38		19,00	
Berlin	52.471	10,44		6,39		18,45	

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat		
70,0	(37)	983 (17)	3.424 (73)	
59,0	(155)	745 (70)	2.990 (137)	
56,8	(172)	578 (142)	2.765 (170)	
70,9	(35)	1.007 (15)	3.306 (85)	
65,0	(87)	887 (33)	3.003 (134)	
64,7	(95)	875 (36)	2.827 (166)	
60,6	(141)	613 (130)	3.003 (133)	
64,8	(93)	617 (128)	3.143 (106)	
58,0	(161)	566 (148)	3.654 (45)	
65,7	(83)	567 (146)	3.692 (42)	
74,2	(22)	742 (72)	3.721 (38)	
n/a	n/a	n/a	n/a	3.935 (28)
69,2	(49)	706 (85)	3.595 (52)	
70,0	(37)	747 (69)	3.635 (48)	
n/a	n/a	n/a	n/a	3.250 (97)
64,3	(97)	700 (90)	3.001 (135)	
61,9	(131)	605 (132)	2.794 (167)	
64,9		710	3.206	
64,0		668	3.278	

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Dem bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins wird ein weiteres dynamisches Wachstum prognostiziert. Der Ausbau der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur und die Schaffung von Wohnraum sind daher zentrale Herausforderungen.“



9.484

Wohnungszuwachs
2013–2018

Zwei Drittel der Bevölkerung leben in den drei größten Ortsteilen Prenzlauer Berg, Alt-Pankow und Alt-Weißensee. Am dünnsten besiedelt sind Blankenfelde und die Stadtrandsiedlung Malchow, sie stellen jedoch fast ein Fünftel der Fläche des Bezirks. In den letzten Jahren kam

fast jeder zweite Neubürger des Bezirks aus dem europäischen Ausland. 18,5 Prozent der Bewohner haben ausländische Wurzeln, die meisten stammen – in den Quartieren sehr unterschiedlich verteilt – aus Italien, Polen, Frankreich, den USA und Syrien. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



1.272

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



39,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²



17,6

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Ein komplett neues Quartier auf dem Acker:
Im Blankenburger Süden sollen auf rund
430 Hektar bis zu 6.000 Wohneinheiten
gebaut werden.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Langhansstraße

Entwickler: **GESOBAU**
Ortsteil: **Weißensee**
Straße: **Langhansstraße**
Wohneinheiten: **37**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© Bollinger + Fehlig
Architekten GmbH



Nantesstraße

Entwickler: **Ten Brinke**
Ortsteil: **Französisch Buchholz**
Straße: **Nantesstraße**
Wohneinheiten: **44**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **n/a**



Reinickendorf

Der Bezirk hat 27 potenzielle Wohnungsbaustandorte mit jeweils mindestens 50 Wohneinheiten identifiziert. Auch im Bestand kann sich künftig noch viel ändern, wenn der Flughafen Tegel schließt.

Ob urbane Wohnung oder Eigenheim im Grünen, kaufen oder mieten: Reinickendorf hat ein breites Portfolio und zieht Interessenten an. Knapp 6.000 Einwohner gewann der Bezirk im vergangenen Jahr hinzu. Im Berliner Nordwesten findet sich das gesamte Spektrum an Wohnimmobilien, von der Großsiedlung Märkisches Viertel über Altbauquartiere bis hin zu dörflichen Siedlungen wie in Lübars. Auch als Wirtschaftsstandort ist der Bezirk profiliert. Viele Unternehmen sitzen dort, was die Attraktivität als Wohnort mit kurzem Weg zur Arbeit steigert.

Großes Thema im Bezirk ist der Flughafen Tegel: Unter Denkmalschutz wurde er 2019 bereits gestellt. Aber wird er auch wie geplant im Oktober 2020 geschlossen? Vor allem das östlich des Airports gelegene Alt-Reinickendorf ist vom Fluglärm betroffen. Künftig könnten die Wohnquartiere dort deutlich attraktiver werden. Viel

Platz für Neubauprojekte gibt es dort zwar nicht. Doch auf dem Gelände des Flughafens selbst tun sich neue Möglichkeiten auf. Auf einem 48 Hektar großen Areal ist dort ein Quartier mit 5.000 Wohnungen für etwa 10.000 Menschen geplant – samt dazugehörigen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

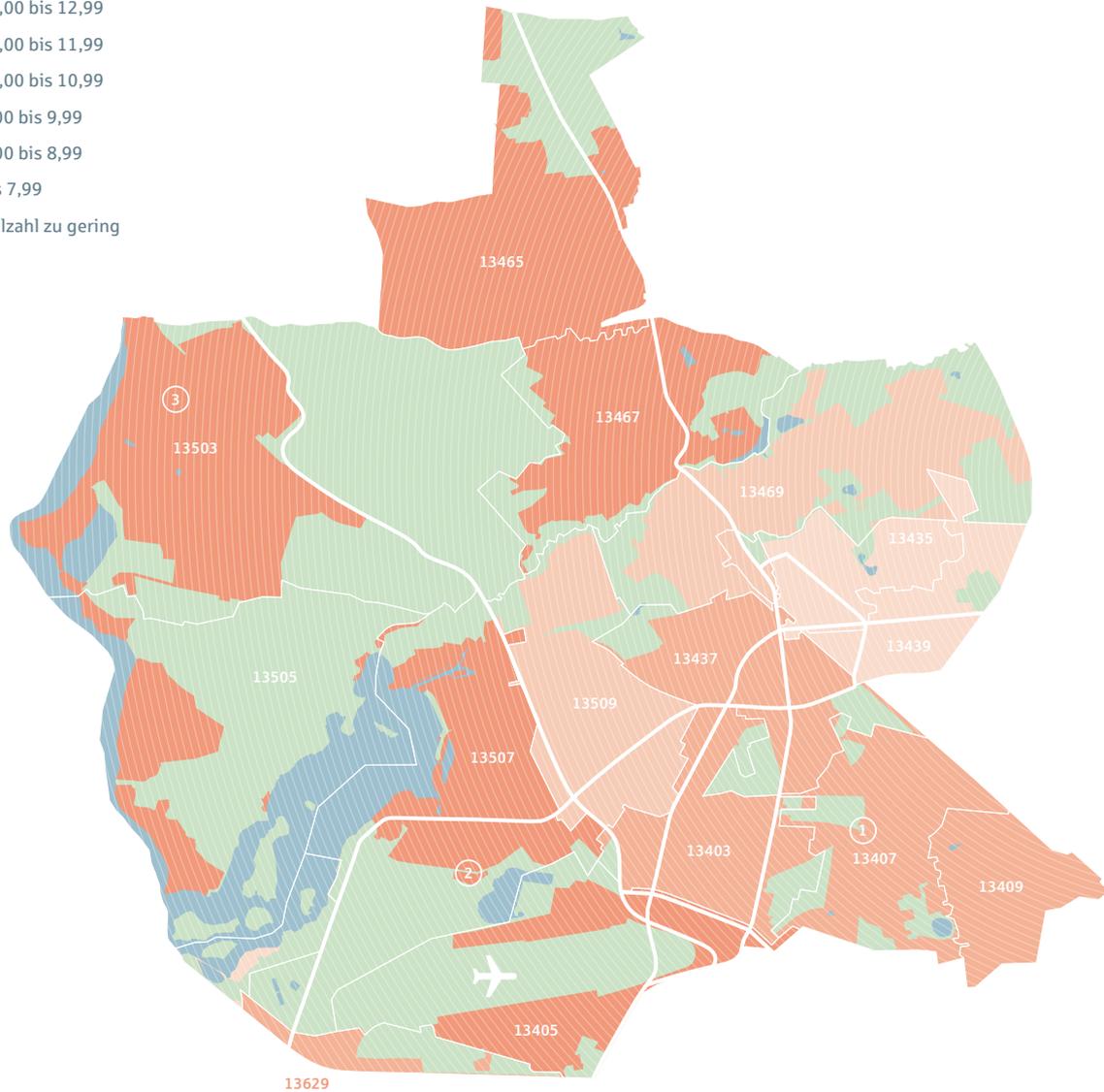
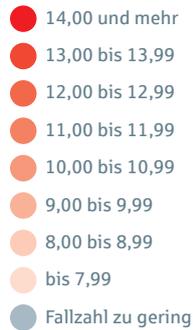
Ohne Fluglärm würde die idyllische Seite des Bezirks noch weiter gestärkt: Etwa ein Drittel der dortigen Flächen bestehen aus Wasser, Parks und Grünanlagen. Während es anderswo in Berlin schon deutlich enger wird, ist im Nordwesten noch Platz für Neubauprojekte vorhanden. Das Bezirksamt hat 27 neue beziehungsweise potenzielle Wohnungsbaustandorte mit jeweils mindestens 50 Wohneinheiten identifiziert – insgesamt rund 152 Hektar Fläche für eine Gesamtzahl von etwa 4.450 Wohneinheiten. ▶



7
E-Mobility
Ladestationen

406
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

65
Höchstes Gebäude
in m

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**


①

Teichstraße

In dem ehemaligen OP-Bunker des Verbandskrankenhauses Reinickendorf in der Teichstraße kann heute noch der ehemalige für Notoperationen geschützte OP-Saal angeschaut werden. Architekturrenthusiasten pilgern danach zum UNESCO-Weltkulturerbe der zwischen 1928 und 1931 im Bauhausstil errichteten „Weißen Stadt“-Siedlung im Schillerring.

②

Waldidyll / Flughafensee

Überraschend, dass sich am Flughafen Tegel beliebte Angler- und Badeplätze befinden: Der 30 Hektar große Flughafensee ist das tiefste Gewässer in der Stadt Berlin. Die angrenzende Siedlung Waldidyll besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäuschen, für die Anwohner ist es nicht weit zum Forst Jungfernheide und Tegeler See.

③

Heiligensee

Wer sich glücklich schätzen kann, zwischen Tegeler See und der Havel direkt am Tegeler Forst zu wohnen, der hat das große Los gezogen. Schicke Bauernhöfe, grüne Felder, auf denen Galloway-Rinder weiden, moderne Einfamilienhäuser, Kopfsteinpflaster und der gutmütige Charme des Dorfkerns rund um die Dorfkirche manifestieren das Idyll.

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
13403	388	9,35 (143)	6,55 (129)	15,01 (109)
13405	127	10,00 (110)	6,63 (122)	13,69 (133)
13407	500	9,33 (144)	6,67 (118)	16,33 (85)
13409	515	9,51 (137)	6,89 (98)	14,50 (118)
13435	111	6,75 (184)	6,37 (144)	10,39 (180)
13437	152	9,58 (132)	6,92 (96)	12,80 (149)
13439	146	6,50 (187)	5,87 (173)	9,85 (185)
13465	119	10,02 (109)	7,66 (47)	15,10 (107)
13467	169	10,44 (96)	7,15 (73)	15,62 (95)
13469	160	8,07 (168)	6,52 (133)	13,98 (131)
13503	76	10,94 (85)	7,15 (73)	15,00 (110)
13505	44	10,21 (105)	6,76 (109)	12,83 (148)
13507	412	10,00 (110)	6,59 (126)	14,08 (125)
13509	241	8,75 (158)	6,76 (109)	12,94 (145)
Bezirk	3.160	9,42	6,45	14,50
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
57,6 (167)	538 (158)	2.858 (160)
68,1 (59)	681 (101)	2.984 (139)
56,7 (173)	529 (163)	2.731 (172)
56,4 (176)	536 (159)	2.833 (165)
68,2 (58)	460 (174)	3.279 (91)
54,0 (183)	517 (167)	3.129 (109)
64,5 (96)	419 (181)	3.283 (90)
84,0 (8)	842 (48)	4.776 (3)
80,0 (13)	835 (53)	4.442 (11)
76,5 (17)	618 (127)	3.653 (46)
79,0 (15)	864 (40)	4.364 (13)
70,7 (36)	722 (79)	4.561 (8)
62,0 (128)	620 (126)	3.474 (65)
53,3 (185)	466 (173)	3.048 (127)
60,9	573	3.397
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Nachnutzung des Flughafens Tegel: Auf einem 48 Hektar großen Areal ist ein Quartier mit 5.000 Wohnungen für etwa 10.000 Menschen geplant – samt Schulen, Kitas, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.“



2.089

Wohnungszuwachs
2013–2018

Größter Akteur in Reinickendorf ist die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU, der unter anderem ein Großteil des Märkischen Viertels gehört. Dort leben rund 40.000 Menschen in 17.000 Wohnungen. In den vergangenen Jahren hat die GESOBAU ihren gesamten Bestand von 15.000 Wohnungen saniert und damit zu Deutschlands größter Niedrigenergiesied-

lung gemacht. Das Märkische Viertel bietet wie Alt-Reinickendorf einfache Wohnlagen. Etwas anspruchsvoller und teurer wird es zum Stadtrand hin, wo es auch ruhiger ist: In Heiligensee, Wittenau und Frohnau besteht ein beträchtliches Angebot an Einfamilienhäusern. Dort findet man innerhalb der Stadtgrenzen teils noch Dorfidylle. ■



-444

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



39,4

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



16,9

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Neben dem prägenden Wasser ist der Bezirk kontrastreich – Hochhäuser zeichnen ihn ebenso aus wie ländliche Idyllen.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Das Waidmanns

Entwickler: **PROJECT Immobilien**
Ortsteil: **Waidmannslust**
Straße: **Waidmannsluster Damm**
Wohneinheiten: **18**
Nutzungsart: **Eigentum**
Preis €/m²: z. B. **5.594–6.999**



Theodor Quartier

Entwickler: **GESOBAU**
Ortsteil: **Märkisches Viertel**
Straße: **Senftenberger Ring**
Wohneinheiten: **388**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© ARGE Arnold & Gladisch DMSW



Spandau

Am westlichen Ende Berlins werden alte Bestände saniert, Neubau-
projekte kommen in Fahrt. Am Ufer der Havel entsteht bis 2024 ein
neues Quartier, südlich davon findet man noch dörflichen Charme.

Mit einer Fläche von 91,9 Quadratkilometern ist Spandau zwar der viertgrößte der zwölf Berliner Bezirke, hat aber mit knapp 244.000 Einwohnern die geringste Einwohnerzahl. Seiner Eigenständigkeit tut dies keinen Abbruch. Die Burg Spandau wurde im Jahr 1197 zum ersten Mal urkundlich erwähnt, vierzig Jahre vor der damaligen Doppelstadt Berlin-Köln. Nicht zuletzt der historische Stolz darauf führte 1920 zu deutlichem Widerspruch gegen die Eingemeindung in die deutsche Hauptstadt. Bis heute sagen viele Spandauer, sie würden „nach Berlin fahren“, wenn sie sich auf den Weg in die City machen. Dieser Separatismus wird auch geografisch untermauert. Zwischen der Spandauer Altstadt und den urbanen Quartieren im östlich angrenzenden Charlottenburg liegen die Havel, Forstflächen und Industrieanlagen.

Berlin macht sich in seinem westlichsten Bezirk dennoch bemerkbar – nicht zuletzt durch

Fluglärm aus Tegel. Wird der Airport wie geplant in naher Zukunft geschlossen, beschert dies einer Reihe von Wohngebieten deutlich mehr Ruhe. Nicht nur aufgrund der Einflugschneise war die Nachfrage in Spandau bis vor wenigen Jahren begrenzt. Hier finden sich vor allem Wohngebiete in einfacher und mittlerer Lage, die meisten Quartiere sind weit von der Innenstadt entfernt. Steigende Nachfrage und Preise in ganz Berlin wirken sich mittlerweile allerdings auch in Spandau aus. Mit U-, S- und Regionalbahn sind zumindest die Ortsteile Alt-Spandau, Haselhorst und Siemensstadt gut an die Stadt angebunden.

Um den großen Wohnungsbedarf abzudecken, wurde bereits kurz vor und nach dem Ersten Weltkrieg die nördlich von Alt-Spandau gelegene Waldsiedlung Hakenfelde gebaut. In der mittlerweile unter Denkmalschutz gestellten Siedlung leben heute rund 1.500 Menschen. ▶



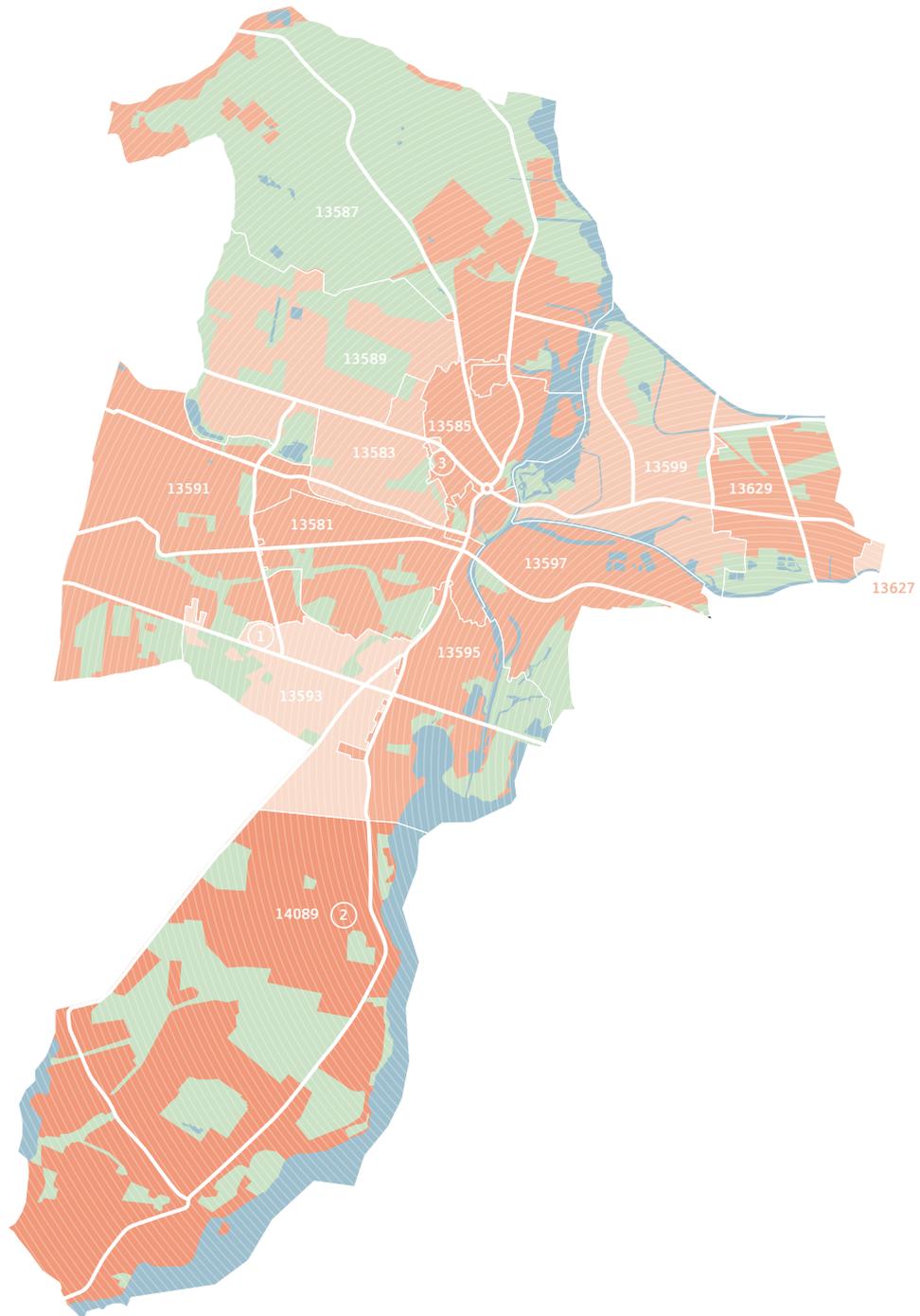
16
E-Mobility
Ladestationen

301
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

87
Höchstes Gebäude
in m

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Pillnitzer Weg

Charakteristisch sind hier die 22-geschossigen Punkthochhäuser und mehrgeschossigen Gebäuderiegel, die deutlich herausstechen in den sonst so verträumten Einfamilienhaussiedlungen. In 2016 wurde vom Bezirksamt Spandau beschlossen, das Gebiet mit bis zu 100 Mio. EUR an Fördermitteln weiter aufzuhübschen und zu modernisieren.

②

Alt-Gatow

Alt-Gatow ist attraktiv mit seinen unzähligen Liegewiesen, den Rieselfeldern und der wunderschönen, direkt an der Havel gelegenen Natur. Die einladenden Einfamilienhäuser fügen sich passend in die Landschaft ein, und die aus dem 14. Jahrhundert unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche unterstreicht diesen idyllischen Ort, genau wie die beeindruckenden Villen.

③

Germersheimer Platz

Die denkmalgeschützten gelben Häuser um den Platz sind größtenteils während des zweiten Weltkriegs entstanden, offene Wohnblöcke und große Innenhöfe sollten eventuelle Bombeneinschläge abmildern. Bemerkenswert sind die teils großformatigen Wandbilder von Willy Huth, der u. a. Meister der künstlerischen Gestaltung von Mauerwerken war.

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
13581	276	9,00 (152)	6,86 (101)	14,00 (127)
13583	445	8,43 (163)	6,00 (163)	11,40 (174)
13585	482	9,02 (151)	6,67 (118)	12,03 (165)
13587	481	9,29 (146)	6,93 (92)	12,54 (154)
13589	376	8,12 (167)	6,14 (155)	10,09 (182)
13591	355	9,00 (152)	6,29 (150)	12,11 (164)
13593	347	6,99 (182)	5,35 (186)	11,50 (172)
13595	435	9,05 (149)	6,36 (146)	12,37 (158)
13597	167	9,22 (147)	6,62 (123)	15,29 (104)
13599	200	8,04 (169)	6,58 (127)	10,07 (183)
13629	237	9,52 (135)	6,85 (103)	12,94 (145)
14089	124	10,00 (110)	8,02 (31)	14,94 (114)
Bezirk	3.925	8,86	6,14	12,46
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
66,6 (73)	600 (136)	3.102 (114)
59,5 (153)	502 (170)	2.766 (169)
62,0 (128)	559 (152)	2.713 (174)
69,2 (50)	643 (117)	2.967 (145)
66,7 (72)	541 (156)	3.297 (88)
64,3 (98)	579 (141)	3.661 (43)
64,0 (100)	447 (176)	3.299 (87)
61,8 (133)	559 (151)	3.118 (111)
62,3 (124)	574 (145)	3.090 (117)
56,4 (175)	453 (175)	2.974 (143)
61,0 (136)	581 (140)	2.596 (186)
84,0 (8)	840 (50)	4.710 (4)
64,0	567	3.203
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Stetig pflegt der Bezirk so gut er kann seine Eigenständigkeit und fühlt sich manchmal ziemlich fern vom übrigen Berlin an. Jedoch wird Spandau auch von außerhalb immer mehr als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erholen wahrgenommen.“



2.579

Wohnungszuwachs
2013–2018

Beträchtliche Bereiche der Siedlung wurden in den vorigen Jahren grundlegend saniert. Am Ufer der Havel entsteht bis 2024 ein neues Quartier. Die beiden landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Gewobag und WBM errichten dort rund 2.500 Wohneinheiten sowie Nahversorgungseinrichtungen und Freizeitflächen.

Siemensstadt, Ende des 19. Jahrhunderts durch Ansiedlung der namensgebenden Werke entstanden, soll in naher Zukunft revitalisiert wer-

den. Siemens plant dort auf einer Fläche von rund 70 Hektar Forschungseinrichtungen, Büros und Wohnungen zu bauen. Hierbei steht auch die Wiederinbetriebnahme einer zwischenzeitlich stillgelegten S-Bahntrasse zur Debatte. Deutlich ruhiger wird es auch künftig in den südlichen Ortsteilen Kladow und Gatow zugehen, die abgelegen am westlichen Havelufer zu finden sind. Vor allem Gatow hat sich mit seinen gut 4.000 Einwohnern einen eher dörflichen Charakter bewahrt. ■



-325

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



37,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



17,4

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Siemens plant, auf einer Fläche von rund 70 Hektar Forschungseinrichtungen, Büros und Wohnungen zu bauen. Eine alte S-Bahntrasse soll wieder genutzt werden.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Grünhofer Weg

Entwickler: **Ten Brinke**
Ortsteil: **Spandau**
Straße: **Grünhofer Weg**
Wohneinheiten: **167**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **n/a**



WATERKANT Berlin

Entwickler: **Gewobag und WBM**
Ortsteil: **Haselhorst**
Straße: **Daumstraße**
Wohneinheiten: **2.500**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© Planung 4 Berlin. Architekt Eike Becker



Steglitz-Zehlendorf

Wald, Wasser und Villen prägen vor allem den westlichen Teil des Bezirks. Richtung Innenstadt sind die Quartiere dichter besiedelt, das Spektrum reicht von klein- bis großstädtisch.



Mit gut 103 Quadratkilometer Fläche ist Steglitz-Zehlendorf der drittgrößte Bezirk der Hauptstadt. Hier leben rund 309.000 Berlinerinnen und Berliner. Der Bezirk zeichnet sich durch Erholungsgebiete wie den Botanischen Garten, mehrere Seen und zugleich eine gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt aus. Der Südwesten des Bezirks besteht zu fast 50 Prozent aus Wald- und Wasserfläche. Steglitz-Zehlendorf gehört zu den Berliner Bezirken mit der höchsten Kaufkraft und den teuersten Wohnlagen außerhalb der City. Sichtbare Zeichen dafür sind die vielen, teils direkt an Wasser oder Wald gelegenen Villen in Dahlem, Wannsee, Nikolassee, in Zehlendorf oder Lichterfelde-West und -Ost.

Dahlem ist einer der exklusivsten Ortsteile Berlins und zudem international bekannt für seine Hochschul- und Forschungslandschaft mit dem zentralen Campus der Freien Universi-

tät. Vor allem rund um die Podbielskiallee haben sich viele Botschaften angesiedelt. Exklusiv ist auch die zum Ortsteil Nikolassee gehörende Insel Schwanenwerder mit ihren weitläufigen Wassergrundstücken. Der Ortsteil Wannsee ist dank des gleichnamigen Sees eines der beliebtesten Ausflugsziele und zudem durch die berühmte Glienicker Brücke über die Havel hinweg mit Potsdam verbunden.

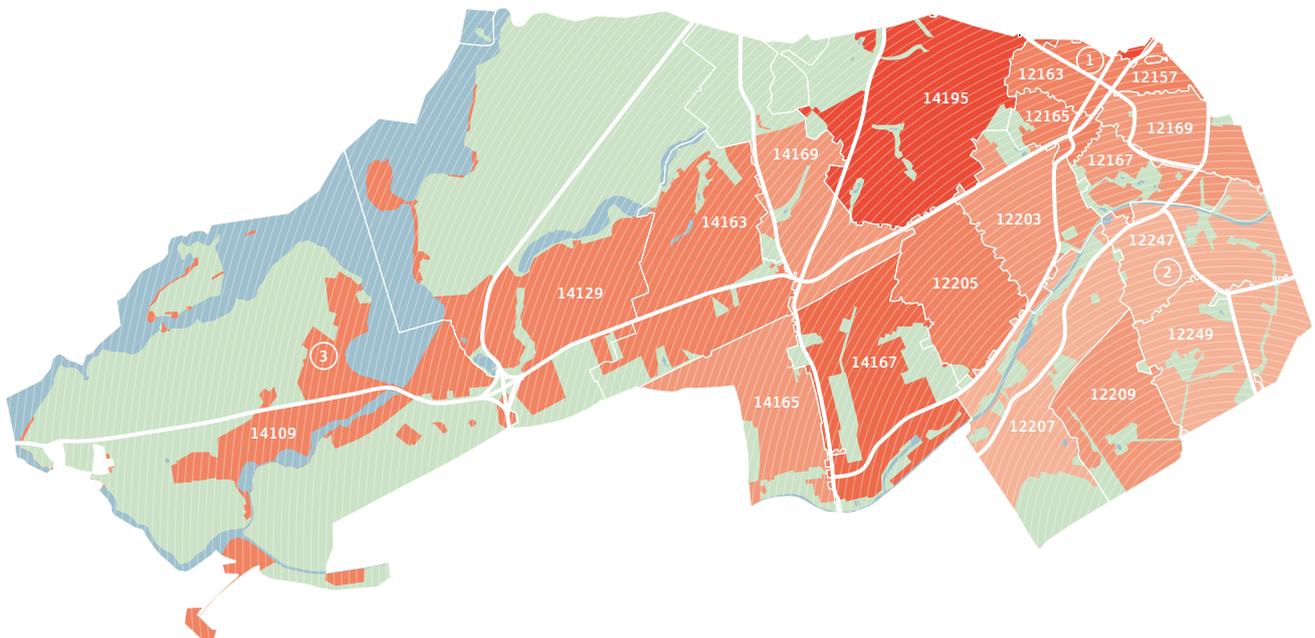
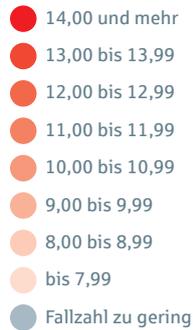
Je weiter es im Bezirk Richtung Osten geht – und damit auch Richtung Innenstadt –, desto dichter wird die Bebauung und desto einfacher werden die Wohnlagen. Lankwitz und Lichterfelde-Süd muten mit ihren vielen kleinen Wohnsiedlungen und Einfamilienhäusern teils kleinstädtisch an. Im nordöstlich gelegenen Alt-Lankwitz herrscht eine fast dörfliche Atmosphäre. In Lichterfelde-Süd ist auf dem ehemaligen US-Militärgelände Parks Range ein neues Stadtquartier mit ▶

30
E-Mobility
Ladestationen

715
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

118
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat



①

Markelstraße

Die ruhige und gefragte Wohnlage mit sehr vielen schönen Altbauten grenzt unmittelbar an den Nobelbezirk Dahlem. Direkt auf der Schloßstraße wurde 1970 mit dem Forum Steglitz eines der ersten Shopping-Center in Deutschland errichtet. Hier konnten im Büro für Besuch- und Reiseangelegenheiten Visa für DDR-Besuche beantragt werden.

②

Kaiser-Wilhelm-Straße

Die Kaiser-Wilhelm-Straße führt direkt zum Lankwitzer Zentrum mit der von Weitem wie ein Schloss anmutenden Dreifaltigkeitskirche. Die vielen durch ihre schlichte Nachkriegsarchitektur beliebten Mehrfamilienhäuser werden ergänzt durch schöne Neubauten. Hier ist ein recht homogener Mix aus Single- und Familienhaushalten entstanden.

③

Wannsee

Ende des 19. Jahrhunderts entstand hier eine Bebauung, die ihresgleichen suchte. Leider hatten von den vielen prachtvollen Villen nur wenige Bestand. Heute ist der Wannsee ein Eldorado für Wassersportler und Erholungssuchende. Sehenswert sind auch die Pfaueninsel, die Liebermann-Villa oder die Villa der Wannseekonferenz.

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
12163	282	11,99 (61)	8,10 (27)	16,50 (83)
12165	46	11,05 (81)	7,68 (46)	15,33 (103)
12167	288	10,33 (100)	7,60 (52)	15,91 (93)
12169	236	10,40 (98)	8,04 (29)	15,67 (94)
12203	245	10,72 (90)	7,37 (65)	15,36 (99)
12205	163	11,50 (70)	7,53 (57)	17,57 (67)
12207	306	9,50 (139)	6,75 (112)	15,00 (110)
12209	167	10,00 (110)	7,24 (69)	14,00 (127)
12247	220	9,63 (130)	7,00 (86)	14,12 (123)
12249	247	9,08 (148)	6,86 (101)	13,11 (143)
14109	96	11,65 (65)	7,35 (67)	17,25 (73)
14129	129	11,17 (75)	7,47 (60)	16,16 (88)
14163	128	11,10 (78)	7,92 (36)	15,34 (102)
14165	163	10,50 (95)	7,11 (76)	14,16 (122)
14167	210	12,00 (58)	8,20 (21)	16,25 (87)
14169	185	10,82 (87)	7,91 (38)	17,70 (66)
14195	224	13,56 (26)	8,80 (6)	18,67 (53)
Bezirk	3.335	10,67	7,33	16,03
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
73,0 (27)	875 (37)	3.326 (83)
63,3 (111)	699 (91)	3.569 (54)
64,8 (94)	669 (105)	3.183 (103)
60,0 (145)	624 (124)	3.106 (112)
65,7 (82)	705 (86)	3.603 (51)
75,0 (19)	863 (41)	4.494 (9)
69,1 (51)	657 (110)	3.445 (70)
73,8 (24)	738 (74)	4.139 (16)
66,5 (75)	641 (119)	3.415 (74)
60,8 (140)	552 (155)	3.466 (67)
85,0 (5)	990 (16)	4.617 (5)
78,0 (16)	871 (39)	4.974 (2)
66,6 (74)	739 (73)	4.492 (10)
60,3 (142)	633 (120)	3.824 (34)
80,3 (12)	963 (19)	4.601 (6)
60,0 (145)	649 (112)	3.992 (26)
90,3 (1)	1.224 (6)	5.124 (1)
68,0	726	3.880
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Auf einem ehemaligen US-Militärgelände soll ein neues Stadtquartier mit 2.000 Wohnungen, 420 Einfamilien- und Reihenhäusern, Schule, Kita und Sportflächen entstehen.“



3.663

Wohnungszuwachs
2013–2018

2.000 Wohnungen, 420 Einfamilien- und Reihenhäusern, Schule, Kita und Sportflächen geplant.

Steglitz ist klar urban geprägt und verfügt mit der Schloßstraße über eine der wichtigsten Einkaufsmeilen der Stadt. Westlich der Schloßstraße gibt es schöne und recht ruhige Altbaugegenden mit begrünten Straßen. Östlich davon, noch vor

Stadtautobahn und S-Bahntrasse, finden sich viele Restaurants, Cafés und Bars. Die ehemalige Villen- und Landhauskolonie Südende im äußersten Südosten von Steglitz wurde im Zweiten Weltkrieg größtenteils zerstört. Hier stehen heute viele Wohnblöcke, die in den 1950er-Jahren neu bzw. wiederaufgebaut wurden. ■



-1.060

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



46,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)



15,6

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

„Den Reiz von Steglitz-Zehlendorf macht u. a. eine Mischung aus Wasserlagen, Stadtrandidylle und sehr guter Infrastruktur aus.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Mudrastraße

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Lankwitz**
Straße: **Mudrastraße**
Wohneinheiten: **182**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**
Besonderheit: **Mehrgenerationenwohnen**



Steglitzer Damm

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Steglitz**
Straße: **Steglitzer Damm**
Wohneinheiten: **57**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **k. A.**
Besonderheit: **Studentisches Wohnen**



Tempelhof-Schöneberg

Die innerstädtischen Gebiete von Tempelhof-Schöneberg sind eher dicht bebaut, am Stadtrand wirkt der Bezirk teils dörflich, wenngleich Großsiedlungen hier die Metropole erahnen lassen.



Tempelhof-Schöneberg reicht von der Kurfürstenstraße bis zur südlichen Stadtgrenze nach Brandenburg. Der Bezirk ist ein wichtiger Industriestandort in der Stadt, verfügt aber zugleich über große Grünanlagen wie das Tempelhofer Feld, das Schöneberger Südgelände und den Freizeitpark Marienfelde. Auf einer Gesamtfläche von 52,9 Quadratkilometern leben mehr als 351.000 Einwohner. Zuzug verzeichnen vor allem das nördliche Schöneberg und der Ortsteil Tempelhof.

Der Ortsteil Schöneberg, der den nördlichen Teil des Bezirks einnimmt, liegt sehr zentral und hat eine sehr gute Infrastruktur. Der Norden des Ortsteils wie auch der Winterfeldt- und Akazienkiez bieten viele Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten – nicht zuletzt findet sich hier das KaDeWe. Auf der Roten Insel zwischen den S-Bahnhöfen Südkreuz, Schöneberg und Yorckstraße stehen

noch viele gut erhaltene Altbauten aus den Jahren 1880 bis 1918. Quer über die vielbefahrene Pallasstraße erstreckt sich der Sozialbau Pallasseum. Einst als sozialer Brennpunkt verschrien, steht der Gebäudekomplex mit mehr als 500 Wohnungen heute unter Denkmalschutz.

Ruhiger, aber auch hochpreisiger geht es im Westen und Süden Schönebergs zu: In Friedenau dominieren Vorgärten und baumbesäumte Wohnstraßen. Das Bayerische Viertel bietet mit seinen hochwertig renovierten Altbauten eine hohe Lebensqualität, der Viktoria-Luise-Platz zählt zu den schönsten Plätzen der Stadt. Der Stadtteil Tempelhof zieht sich bis an die Grenze zu Brandenburg. Je südlicher, desto ländlicher werden die Wohnquartiere. Der nördlichste Ortsteil Tempelhof profitiert nach wie vor von der Schließung des gleichnamigen Flughafens. Das Fliegerviertel besticht mit seinen Doppel- und ▶

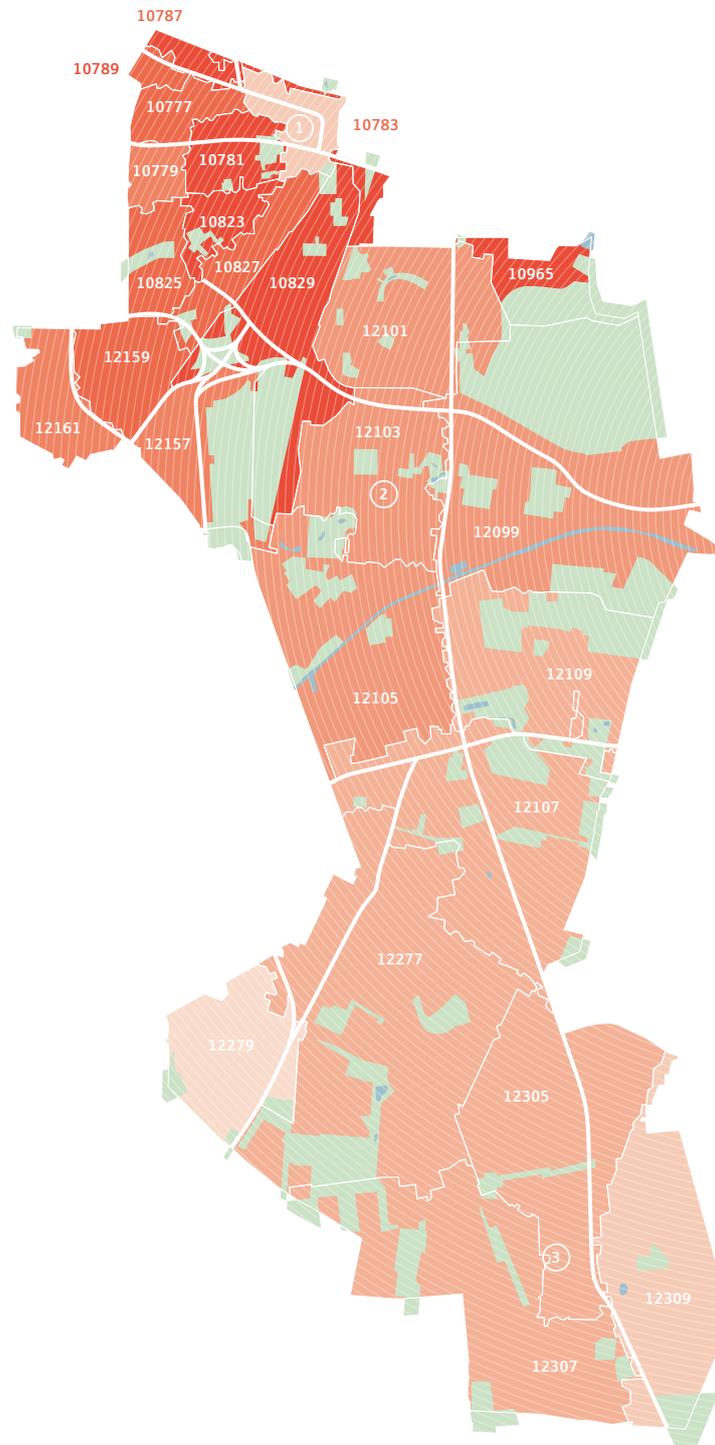
64
E-Mobility
Ladestationen

975
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

88
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Dennewitzplatz

Am Dennewitzplatz mit der wunderschönen Lutherkirche verkehrt entlang der Bülowstraße die oberirdisch geführte und weltbekannte U-Bahn. Hier ist ein interessanter Mix aus Alt-, Nachkriegs und Neubauten entstanden. Die nötige Ruhe von der lebhaften Kurfürsten- oder Bülowstraße wird im Nelly-Sachs- oder Gleisdreieckpark geboten.

②

Manteuffelstraße

Die Manteuffelstraße wird bei Insidern oft als Hidden Champion von Tempelhof bezeichnet. Schön sind die Bose- und Lehnepark und der Alte Park mit dem dazugehörigen Wilhelmsteich, dem Klarensee und der Tempelhofer Dorfkirche. Interessant und aufregend ist auch das Kultur Centrum ufaFabrik e.V. auf dem ehemaligen Gelände der UFA-Film Kopierwerke.

③

John-Locke-Straße

Mustergütig sind die vier- bis zu 18-geschossigen und in den 1960er-Jahren erbauten Plattenbauten in der John-Locke-Siedlung. Die familienfreundlichen Wohngebäude wurden äußerst pragmatisch angeordnet, sodass alle Wohnungen Licht, Luft und Sonne haben und fast alle der über 1.600 Einheiten über einen schönen Balkon verfügen.

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
10777	207	12,97 (38)	8,17 (24)	19,79 (41)
10779	92	11,77 (63)	7,98 (34)	18,88 (47)
10781	147	13,33 (31)	8,45 (14)	20,00 (31)
10783	157	8,37 (164)	6,10 (157)	15,52 (97)
10823	84	13,01 (35)	8,33 (19)	21,77 (20)
10825	159	12,07 (55)	7,11 (76)	20,00 (31)
10827	180	12,11 (53)	7,45 (63)	18,50 (56)
10829	186	13,80 (22)	8,42 (15)	20,00 (31)
12099	199	10,81 (88)	7,83 (41)	16,67 (80)
12101	95	10,72 (90)	6,65 (121)	15,07 (108)
12103	265	10,33 (100)	7,81 (42)	14,50 (118)
12105	272	10,00 (110)	6,50 (134)	14,00 (127)
12107	186	9,85 (123)	6,54 (131)	13,33 (139)
12109	202	9,63 (131)	7,09 (81)	12,80 (149)
12157	179	11,11 (77)	7,65 (49)	16,67 (80)
12159	133	12,31 (50)	8,23 (20)	16,74 (78)
12161	208	11,88 (62)	8,18 (22)	18,75 (51)
12277	147	9,93 (120)	6,98 (89)	18,00 (63)
12279	201	7,74 (173)	5,64 (178)	11,80 (169)
12305	180	9,03 (150)	6,30 (149)	14,18 (121)
12307	117	9,38 (142)	6,81 (106)	11,96 (166)
12309	211	8,45 (162)	6,69 (117)	12,47 (156)
Bezirk	3.807	10,52	6,75	17,47
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
73,0 (27)	947 (21)	3.556 (56)
68,7 (56)	808 (59)	3.309 (84)
67,5 (63)	900 (29)	3.032 (128)
62,3 (121)	522 (165)	2.900 (151)
72,3 (30)	941 (22)	2.922 (149)
75,0 (20)	905 (28)	3.078 (122)
64,3 (99)	778 (65)	3.078 (123)
64,0 (100)	883 (34)	2.871 (156)
61,2 (134)	661 (107)	2.836 (164)
63,0 (115)	675 (104)	3.255 (95)
65,8 (81)	680 (102)	3.065 (125)
62,4 (119)	624 (123)	3.138 (107)
67,0 (67)	660 (108)	3.627 (49)
62,0 (127)	597 (137)	3.260 (94)
64,0 (100)	711 (83)	3.130 (108)
70,0 (37)	862 (42)	3.450 (69)
67,0 (66)	796 (61)	3.463 (68)
66,0 (80)	655 (111)	3.779 (36)
69,0 (52)	534 (161)	3.509 (61)
69,5 (45)	627 (121)	3.981 (27)
75,0 (20)	704 (87)	4.090 (20)
67,9 (61)	574 (144)	3.639 (47)
66,0	694	3.327
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„Schöneberg und Tempelhof sind gefragt. Dies spiegeln sowohl der starke Zuzug als auch das deutlich angestiegene Neubauvorhaben im Bezirk wider.“



1.928

Wohnungszuwachs
2013–2018



81

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



40

Wohnfläche je
Einwohner in m²



15,2

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %

Reihenhäusern aus den 1920er-Jahren und gehört mit seinem gartenstadtähnlichen Charakter zu den begehrten Wohnlagen der Stadt.

Im Norden von Mariendorf wie auch im Ortskern Alt-Mariendorf gibt es eine weitestgehend geschlossene Wohnbebauung mit gründerzeitlichen Altbauten sowie großen Wohnanlagen aus den 1930er- sowie den 1950er- und 1960er-Jahren. Im südlichen Mariendorf dominieren einzeln stehende Häuser. Marienfelde ist einerseits industriell geprägt, hat aber andererseits noch

sehr ländliche Züge und einen gut erhaltenen, verkehrsberuhigten Dorfkern mit Gutsпарк. Im Ortsteil finden sich sowohl denkmalgeschützte ehemalige Bauernhäuser als auch Ein- und Mehrfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren sowie Hochhäuser aus den 1970er-Jahren. Ähnlich ist es in Lichtenrade am südlichen Rand des Bezirks: Neben kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern und gut erhaltenen Bauernhäusern gibt es Großsiedlungen mit Hochhäusern aus den 1960er- und 70er-Jahren. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)

„Der Bezirk vereint Altbauviertel,
Hochhaussiedlungen, ruhige Wohnlagen am
Stadtrand und Berlins größte Freifläche.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Barnetstraße (DG-Aufbau)

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Lichtenrade**
Straße: **Barnetstraße**
Wohneinheiten: **32**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 8,20 (WBF 2019)**

© STADT UND LAND



HUGOS

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Mariendorf**
Straße: **Britzer Straße**
Wohneinheiten: **454**
Nutzungsart: **Miete/Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **z. B. 3.500–5.600**



Treptow-Köpenick

Wald, Wasser und Dorfidylle prägen Berlins flächengrößten Bezirk ebenso wie innerstädtische Gründerzeitgebäude, ehemalige Industriebauten und kleine bis große Neubauprojekte.



Treptow-Köpenick erstreckt sich bis zum südöstlichen Stadtrand. Es ist flächenmäßig Berlins größter Bezirk und hat den höchsten Wald- und Wasseranteil. Auf mehr als 167 Quadratkilometern leben hier rund 270.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl soll bis 2030 noch spürbar zunehmen – im Vergleich zum Jahr 2014 um fast zehn Prozent. Die mit dem Wachstum verbundene Nachfrage spiegelt sich auch in der Bautätigkeit wider: Treptow-Köpenick gehört zu den Berliner Bezirken mit dem höchsten Neubauvolumen.

Nördlich des Teltowkanals, in den Treptower Ortsteilen Alt-Treptow, Plänterwald, Baumschulenweg, Ober- und Niederschönevide, Johannistal und Adlershof, stehen noch viele Mehrfamilienhaus-Altbauten. Südlich davon, in Altglienicke und Bohnsdorf, dominieren Einfamilien- und Reihenhäuser. Wegen seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Friedrichs-

hain-Kreuzberg und Neukölln ist der Ortsteil Alt-Treptow vor allem bei den Jüngeren seit einigen Jahren zunehmend beliebt. Adlershof wiederum ist dank Berlins wichtigstem Technologiepark Anziehungspunkt für Forscher aus aller Welt. Die in Bohnsdorf gelegene Gartenstadt Falkenberg, von Bruno Taut 1912 entworfen und wegen ihrer leuchtend-farbigem Häuser auch Tuschkastensiedlung genannt, gehört seit 2008 zum UNESCO-Welterbe. In den letzten Jahren wurde die Siedlung um moderne Neubauten ergänzt.

Der Köpenicker Teil des Bezirks besteht zu fast 70 Prozent aus Wald (Köpenicker Forst) und Wasser (Müggelsee). In „Neu-Venedig“ im ehemaligen Fischerdorf Rahnsdorf können die Bewohner sich mit dem Boot besuchen. Im beschaulichen Müggelheim, im dünn besiedelten Schmöckwitz und im ehemaligen Villenvorort Grünau dominieren Einfamilienhäuser. In Grünau entsteht ►

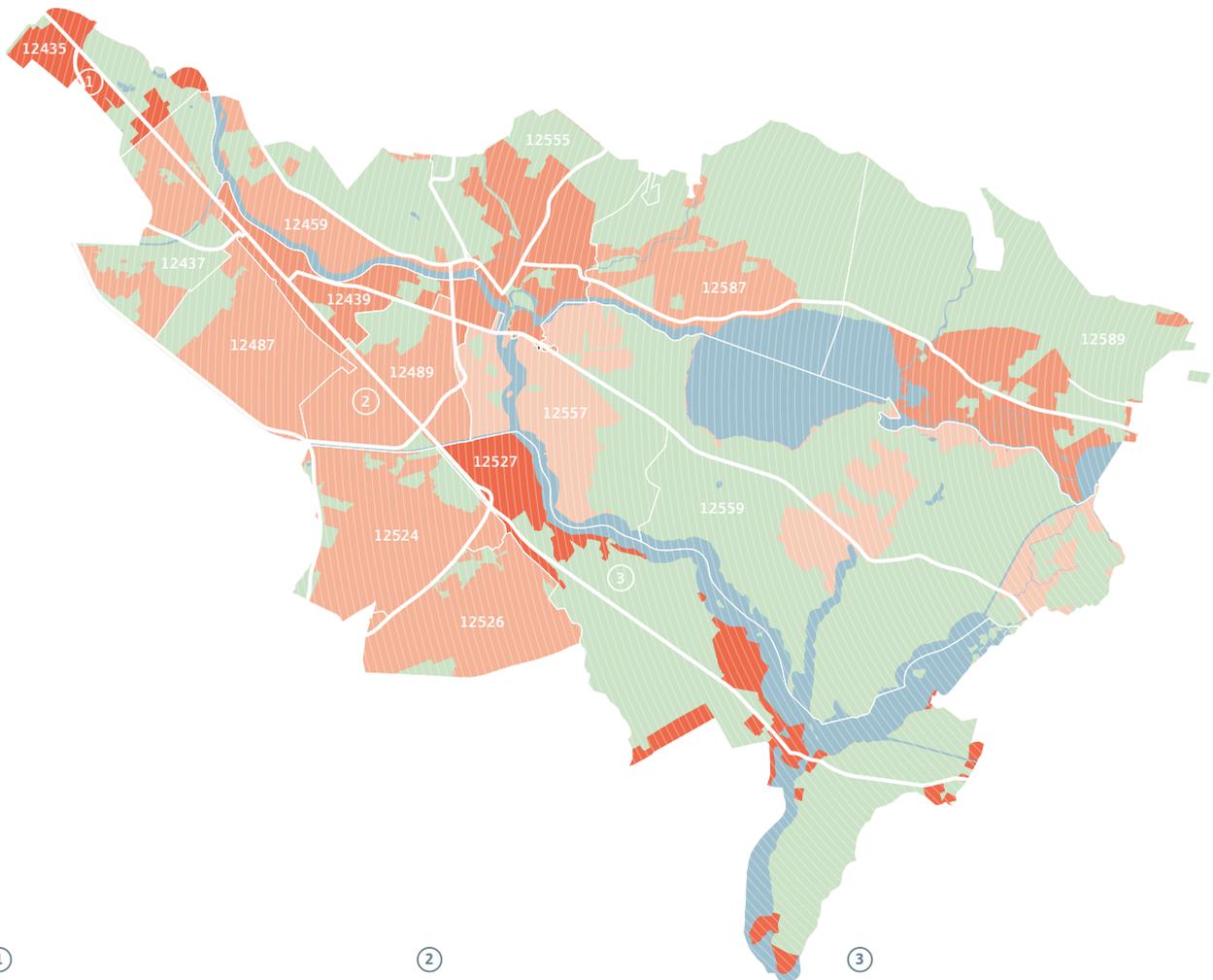
28
E-Mobility
Ladestationen

630
Unternehmen aus
dem Bereich IuK

125
Höchstes Gebäude
in m

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 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
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

Am Treptower Park Süd

Die vielen um die Gründerzeit erbauten und mittlerweile größtenteils sanierten Altbauten sind perfekt für alle, die zentral aber auch ruhig im Grünen wohnen möchten. Schöne Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Treptower Park oder vielleicht doch lieber ein Konzert in der Arena. Wer hier wohnt, hat das Privileg und die Qual der Wahl.

②

Adlershof West

Seit den 1990er-Jahren mit der WISTA auf dem ehemaligen Gelände der Akademie der Wissenschaften der vielleicht schlaueste Kiez von Berlin. Der Technologiepark gehört zu den 15 größten der Welt und beheimatet berühmte Forschungseinrichtungen, den mathematisch-naturwissenschaftlichen Campus der Humboldt-Universität sowie 1.100 Unternehmen.

③

Grünau

Grünau ist umgeben vom Fluss Dahme und viel Natur. Besonders die schönen Villen und großzügigen Landhäuser schmiegen sich wunderbar in diese malerische Idylle. Rund um die Regattastraße sind in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden. Die Reihenhäuser an der Uferpromenade verfügen zum Teil über einen eigenen Bootssteg.

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
12435	229	12,65 (46)	6,72 (115)	17,50 (69)
12437	308	9,67 (128)	7,47 (60)	13,13 (142)
12439	297	10,81 (88)	6,50 (134)	18,03 (62)
12459	596	9,30 (145)	7,07 (82)	15,00 (110)
12487	289	9,93 (120)	6,42 (142)	13,03 (144)
12489	463	9,90 (122)	7,10 (79)	15,54 (96)
12524	442	9,64 (129)	6,50 (134)	12,67 (153)
12526	37	9,56 (133)	6,47 (139)	12,31 (160)
12527	281	12,09 (54)	8,18 (22)	14,81 (116)
12555	798	10,34 (99)	7,02 (84)	14,90 (115)
12557	548	8,97 (154)	6,00 (163)	12,86 (147)
12559	220	8,66 (159)	5,99 (166)	11,90 (168)
12587	248	9,46 (140)	7,06 (83)	14,00 (127)
12589	63	10,22 (104)	7,78 (43)	14,44 (120)
Bezirk	4.819	9,92	6,50	15,00
Berlin	52.471	10,44	6,39	18,45

Wohnkosten

Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
67,1 (65)	848 (45)	2.914 (150)
57,1 (171)	552 (154)	2.878 (155)
57,8 (166)	624 (122)	3.098 (115)
57,6 (168)	535 (160)	2.838 (163)
67,0 (67)	665 (106)	3.202 (101)
65,0 (87)	644 (116)	3.296 (89)
71,1 (32)	685 (99)	4.003 (25)
65,0 (87)	621 (125)	4.123 (17)
72,7 (29)	878 (35)	4.063 (22)
66,0 (78)	683 (100)	3.144 (105)
62,7 (116)	562 (150)	3.497 (63)
69,6 (44)	602 (135)	3.626 (50)
65,0 (87)	615 (129)	3.441 (72)
72,0 (31)	736 (75)	4.191 (15)
64,4	639	3.364
64,0	668	3.278

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

„In Berlins flächenmäßig größten sowie wald- und wasserreichsten Bezirk lebt man einerseits ruhig und naturnah, andererseits aber auch weit von der Innenstadt entfernt. Angebot und Nachfrage wachsen trotzdem seit Jahren an.“



10.479

Wohnungszuwachs
2013–2018

derzeit direkt an der Dahme ein neues Quartier mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern.

In Köpenick mit seiner in den letzten Jahren umfassend sanierten Altstadt, in der einstigen Villenkolonie Friedrichshagen und im früheren

Industriestandort Oberschöneeweide finden sich hingegen viele sanierte, teils herrschaftliche Altbauten sowie Neubauten. Seit der Ansiedlung der Hochschule für Wirtschaft und Technik (HTW) in Oberschöneeweide entwickelt sich der Ortsteil zum Kunst- und Kulturstandort. ■

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



-121

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2018



38,7

Wohnfläche je
Einwohner in m²



15,4

Anteil Einwohner
unter 18 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.880 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 13,42 €/m²)

„Platz für Neubauten ist vorhanden – und wird genutzt. Treptow-Köpenick gehört zu den Berliner Bezirken mit den höchsten Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen.“

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Fürstenwalder Allee

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Rahnsdorf**
Straße: **Fürstenwalder Allee**
Wohneinheiten: **216**
Nutzungsart: **Miete**
Miete €/m²: **ab 6,50**

© STADT UND LAND



Erpepark

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Köpenick**
Straße: **Salvador-Allende-Straße**
Wohneinheiten: **43**
Nutzungsart: **Eigentum**
Preis €/m²: **z. B. 4.200–5.800**

Impressum

Verlag (16. 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.

Gero Bergmann, Berlin Hyp AG
Michael Schlatterer, CBRE GmbH

Redaktionsleitung

Kristina Rütter, CBRE GmbH

Projektmanagement

Jutta Kreuzinger, Berlin Hyp AG
Kristina Rütter, CBRE GmbH

Text

Lars Klaaßen,
Jens Lossin,
Kristina Simons

Marktdaten

Tobias Albers,
Kristina Rütter,
Michael Schlatterer MRICS,
Valuation Advisory Services,
CBRE GmbH

Fotos

Nick Strutsi
Cover: Aenne Bolze/EyeEm/Getty
Images

Agentur

Kaiserwetter GmbH
Schiffbauerdamm 8, 10117 Berlin
www.kaiserwetter.de

Grafik

Timo Drube

Druckerei

Ruksaldruck GmbH & Co KG
Lankwitzer Straße 35, 12107 Berlin

Den Wohnmarktreport finden Sie zum Download unter:
www.berlinhyp.de
www.cbre.de

→ 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 der Jahre 2018 und 2019 wurden insgesamt 104.907 Mietangebote, 61.920 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.042 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.

52.471 Wohnungsangebote des Jahres 2019 mit Wohnflächen- und Mietangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) 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 Niedrigpreissegment abgebildet. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlenebene ermittelt.

Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:

CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, empirica-systeme, OSM, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe/dealroom.co (startup-map.berlin), Stadtinformationssystem berlin.de

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 Handlungsaufforderung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

Urheberrechtshinweis

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 Zustimmung der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH sowie der Quellenangabe.

Berlin Hyp

CBRE