

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*



# *IBB Wohnungsmarktbericht 2014*

Inklusive Schwerpunktthema:  
Wohnungsneubau und neue Wohnungsbauförderung



## Vorwort

Der Wohnungsmarktbericht der IBB soll allen Interessierten die Zusammenhänge und Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarktes näherbringen. Die Vielzahl der ausgewerteten Daten ermöglicht es, Trends aufzuzeigen und bietet damit eine fundierte Entscheidungshilfe für alle Akteure, vom Mieter bis zum Investor.

Berlin befindet sich in einer Wachstumsphase. Das macht sich an steigenden Einwohnerzahlen und positiven Wirtschaftsdaten bemerkbar. Im vergangenen Jahr blieb die Berliner Wirtschaft auf Expansionskurs. Seit 2005 liegt das jährliche Wirtschaftswachstum mit durchschnittlich 2,4 % erheblich über dem Bundesdurchschnitt.

Auch die Wohnungsnachfrage steigt in Berlin seit Jahren kräftig. Von 2009 bis 2013 gewann die Hauptstadt mit rund 160.000 Personen ungefähr so viele Einwohner hinzu wie die Nachbarstadt Potsdam aufweist. Auch im Jahr 2013, für das die derzeit neuesten Einwohnerzahlen vorliegen, waren die Wanderungsgewinne von rund 42.000 Personen ausschlaggebend für das schnelle Wachstum der Bevölkerung. Berlin profitiert besonders von der Zuwanderung vieler junger gutausgebildeter Menschen, die nicht nur helfen, Arbeitsplätze zu besetzen, sondern diese zunehmend auch schaffen.

Der Wohnungsbau bedarf eines zeitlichen Vorlaufs von zwei bis drei Jahren. Der Markt kann daher erst mit zeitlicher Verzögerung auf die steigende Nachfrage reagieren. Nachdem 2012 erstmals wieder ein Anstieg der Baufertigstellungen beobachtet wurde, nahm der Wohnungsbau 2013 deutlich Fahrt auf. Insgesamt wurden rund 6.600 Wohnungen neu gebaut, 23 % mehr als im Vorjahr. Noch stärker ist die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen. 2013 wurde der Bau von ca. 12.500 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Anstieg damit 26 %. Bis einschließlich November 2014 wurden insgesamt rund 17.300 Wohnungen genehmigt, 53 % mehr als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dieser Trend lässt erwarten, dass das Ziel, pro Jahr 10.000 bis 12.000 Wohnungen neu zu errichten, in absehbarer Zeit erreicht werden kann. Zu einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes kann es aber erst kommen, wenn die zusätzliche Nachfrage kompensiert werden kann.

Im Beobachtungszeitraum weiter gestiegen sind auch die Immobilienpreise und Mieten in der Stadt. In den besonders beliebten Lagen scheint mittlerweile die Grenze der Zahlungsbereitschaft erreicht zu sein, in anderen Stadtgebieten zeigen sich hingegen Nachholprozesse. Insbesondere in Bereichen, in denen bislang kaum Mietsteigerungen durchzusetzen waren, steigen die Angebotsmieten, auch wenn sie im stadtweiten Vergleich immer noch unterdurchschnittlich sind. Mieter mit niedrigen Einkommen haben zunehmend Schwierigkeiten, preisgünstigen Wohnraum zu finden.



Eine Vielzahl von Maßnahmen soll den Anspannungen des Wohnungsmarktes entgegenwirken. Dazu gehört der Bau von geförderten Wohnungen. Das Land Berlin hat bisher insgesamt 320 Millionen EUR für einen Fonds zur Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt. Diesen „IBB-Wohnungsneubaufonds“ verantwortet die Investitionsbank Berlin und fördert damit ca. 1.000 mietpreisgebundene Wohnungen pro Jahr.

Alles in allem ist der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin sehr dynamisch. Wir laden Sie daher wieder herzlich ein, das vorliegende Material aus Ihrer individuellen Marktperspektive zu betrachten und sich mithilfe des IBB Wohnungsmarktberichtes 2014 ein eigenes Bild von der Lage am Wohnungsmarkt in der Hauptstadt zu machen.

**Dr. Jürgen Allerkamp**

*Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin*

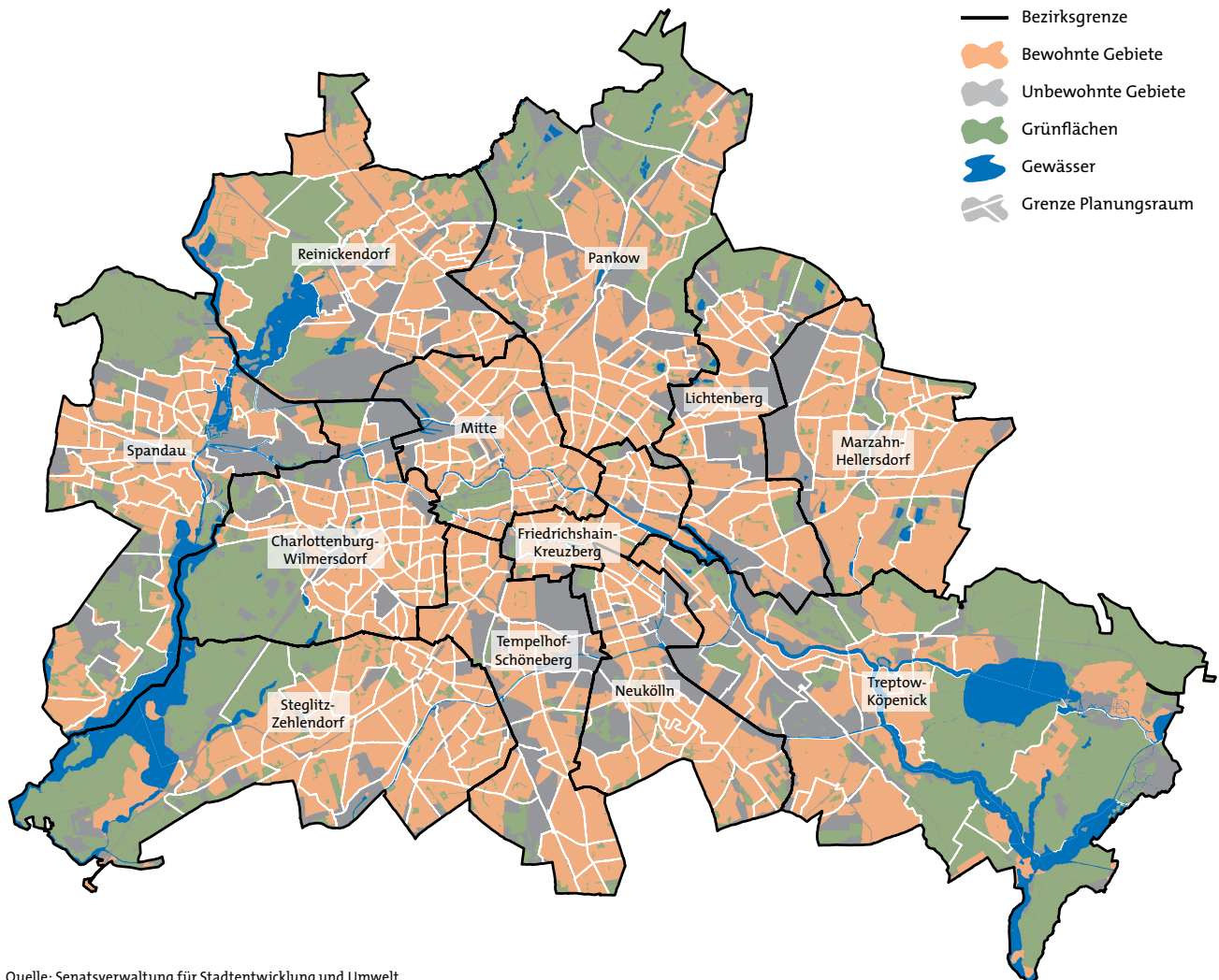
## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort   | 5         |
| Inhaltsverzeichnis  | 6         |
| Berlin im Überblick – Übersichtskarte   | 8         |
| Ausgewählte Daten im Überblick  | 9         |
| <b>1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>   | <b>10</b> |
| 1.1 Konjunkturerwicklung  | 10        |
| 1.2 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit   | 12        |
| 1.3 Bauwirtschaft   | 15        |
| 1.4 Immobilienmarkt   | 16        |
| 1.5 Zinsentwicklung   | 16        |
| 1.6 Ausblick  | 17        |
| <b>2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>   | <b>20</b> |
| 2.1 Einwohnerentwicklung  | 20        |
| 2.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung  | 20        |
| 2.1.2 Wanderungen   | 20        |
| 2.1.3 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen                                       | 25        |
| 2.2 Einwohner- und Haushaltsentwicklung   | 28        |
| 2.2.1 Weitere Zunahme der Haushalte   | 28        |
| 2.2.2 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung innerhalb Berlins                | 28        |
| 2.2.3 Kleinräumige Wanderungsbewegungen   | 30        |
| 2.2.4 Verteilung der Einwohner nach Altersgruppen                                   | 31        |
| 2.2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen, Haushaltsnettoeinkommen                   | 33        |
| 2.3 Fazit   | 37        |
| <b>3. Entwicklung des Wohnungsangebots</b>  | <b>38</b> |
| 3.1 Bautätigkeit  | 38        |
| 3.1.1 Situation in den Berliner Bezirken  | 40        |
| 3.2 Wohnungsbestand   | 41        |
| 3.2.1 Sozialwohnungsberechtigte Haushalte   | 46        |
| 3.2.2 Haushalte mit Wohngeldbezug in Berlin   | 46        |
| 3.3 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten                                      | 47        |
| 3.3.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser                            | 47        |
| 3.3.1.1 Kleinräumige Differenzierung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser | 51        |
| 3.3.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen                                     | 52        |
| 3.3.2.1 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen                                 | 52        |
| 3.3.2.2 Aktuelle Angebotspreise für Eigentumswohnungen                              | 53        |
| 3.3.2.3 Situation in den Bezirken   | 54        |
| 3.3.2.4 Kleinräumige Differenzierung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen          | 56        |

|  |            |
|--|------------|
| 3.3.3 Angebotsmieten   | 57         |
| 3.3.3.1 Mietpreisentwicklung   | 57         |
| 3.3.3.2 Neubau- und Gründerzeitwohnungen am teuersten                    | 59         |
| 3.3.3.3 Situation in den Bezirken  | 60         |
| 3.3.3.4 Kleinräumige Differenzierung der Mieten                          | 62         |
| 3.4. Mietspiegelmieten   | 63         |
| 3.4.1 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau                     | 65         |
| 3.5 Wohnflächen  | 66         |
| 3.6 Leerstand  | 66         |
| 3.7 Fazit  | 67         |
| <b>4. Fazit: Wohnungsnachfrage und Angebotsentwicklung</b>               | <b>68</b>  |
| <b>5. Schwerpunktthema: Wohnungsneubau und neue Wohnungsbauförderung</b> | <b>69</b>  |
| 5.1 Wohnungsneubau   | 69         |
| 5.2 Die neue Wohnungsbauförderung im Land Berlin ab dem Jahr 2014        | 72         |
| 5.3 Projekte mit geförderten Wohnungen                                   | 74         |
| <b>6. Bezirksprofile</b>   | <b>76</b>  |
| 6.1 Lagetypisierung  | 76         |
| 6.2. Vertiefende Betrachtungen Steglitz-Zehlendorf                       | 80         |
| 6.3 Die weiteren Bezirke im Überblick                                    | 84         |
| 6.3.1 Charlottenburg-Wilmersdorf   | 84         |
| 6.3.2 Friedrichshain-Kreuzberg   | 86         |
| 6.3.3 Lichtenberg  | 88         |
| 6.3.4 Marzahn-Hellersdorf  | 90         |
| 6.3.5 Mitte  | 92         |
| 6.3.6 Neukölln   | 94         |
| 6.3.7 Pankow   | 96         |
| 6.3.8 Reinickendorf  | 98         |
| 6.3.9 Spandau  | 100        |
| 6.3.10 Tempelhof-Schöneberg  | 102        |
| 6.3.11 Treptow-Köpenick  | 104        |
| <b>7. Erläuterungen und Glossar</b>                                      | <b>106</b> |
| <b>8. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>                            | <b>108</b> |
| 8.1 Abbildungsverzeichnis  | 108        |
| 8.2 Tabellenverzeichnis  | 110        |

## Berlin im Überblick

### Übersichtskarte





## Ausgewählte Daten im Überblick

| Kennzahl  | Berlin<br>2013 | Veränderung<br>gegenüber 2012 | Trendpfeil<br>2015 |
|---|----------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>                                  |                |                               |                    |
| Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2005 = 100), preisbereinigt                   | 118,8          | +1,2 %                        | ↗                  |
| Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)       | 11,7           | -0,6 %-Punkte                 | ↘                  |
| Preisindex für Verbraucherpreis (2010 = 100)                              | 106,9          | +2,3 %-Punkte                 | →                  |
| Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (Neubau) (EUR)                    | 1.349          | +11,5 %                       | ↗                  |
| <b>Wohnungsnachfrage</b>  |                |                               |                    |
| Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)                                     | 3.421.829      | +1,4 %                        | ↗                  |
| Zahl der Haushalte  | 1.932.500      | -4,8 %                        | ↗                  |
| Einwohner je Haushalt   | 1,77           | +5,9 %                        | ↗                  |
| Anteil Einpersonenhaushalte (in %)  | 54,1           | -0,2 %-Punkte                 | →                  |
| Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte                        | 16             | +0,2 %-Punkte                 | →                  |
| Durchschn. mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (arithm. Mittel)           | 2.220          | +3,7 %                        | ↗                  |
| <b>Wohnungsangebot</b>  |                |                               |                    |
| Wohnungsbestand   | 1.883.161      | -0,9 %                        | →                  |
| – darunter Mietwohnungen  | 1.600.000      | -1,0 %                        | ↘                  |
| – darunter Sozialwohnungen (nach WoBindG)                                 | 153.449        | -3,0 %                        | ↘                  |
| – darunter belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)               | 112.069        | -7,7 %                        | ↘                  |
| Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)                                     | 6.641          | +22,6 %                       | ↗                  |
| – darunter fertiggestellte Wohnungen (Neubau)                             | 4.627          | +9,1 %                        | ↗                  |
| Baugenehmigungen (insgesamt)  | 12.518         | +25,9 %                       | ↗                  |
| – darunter Baugenehmigungen (Neubau)                                      | 9.873          | +27,2 %                       | ↗                  |
| <b>Mieten und Wohnungsmarkt</b>   |                |                               |                    |
| Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)                                    | 1,82           | +2,2 %                        | ↗                  |
| Wohnfläche je Wohneinheit (in m <sup>2</sup> )                            | 72,9           | +0,7 %                        | →                  |
| Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )                              | 40,1           | -1,5 %                        | ↘                  |
| Binnenwanderung (umziehende Personen je 100 Einwohner)                    | 8,7            | -1,0 %                        | ↘                  |
| Mietenindex Nettokaltmiete (2010 = 100)                                   | 106,0          | +2,6 %                        | ↗                  |
| Index Wohnnebenkosten (2010 = 100)  | 103,5          | +2,5 %                        | ↗                  |
| Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m <sup>2</sup> Wohnfläche) *             | 8,25           | +2,5 %                        | ↗                  |
| Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche) * | 2.742          | +9,6 %                        | ↗                  |

\* Auswertungszeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter [www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

## 1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 1.1 Konjunkturentwicklung

Im Euroraum wurde 2014 nur ein sehr geringes Wirtschaftswachstum verzeichnet. Zuletzt mehrten sich jedoch Anzeichen für eine Stabilisierung. Unter dem Strich profitierte der Euroraum im letzten Quartal 2014 von Kaufkraftgewinnen im Zuge günstigerer Energieeinfuhren. Hinzu kam die Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit aufgrund der seit dem Frühjahr 2014 zu beobachtenden Euro-Abwertung. Auch wenn vor diesem Hintergrund ein Rückfall in die Rezession wohl vermieden werden kann, so ist derzeit für 2014 nur von einem enttäuschenden Wachstum von weniger als 1 % auszugehen. Die US-Wirtschaft knüpfte im dritten Vierteljahr an das gute Ergebnis der Vorperiode an. Auch in China verlangsamte sich der Wirtschaftsgang kaum. Zudem kam es in Japan zu einer weiteren Schrumpfung, obwohl schon in der Vorperiode ein herber Rückschlag nach der Umsatzsteuererhöhung hingenommen werden musste. Die Weltwirtschaft blieb damit insgesamt in einer labilen Verfassung. Viele Schwellenländer tun sich schwer, strukturelle Wachstumshemmnisse zu beseitigen, und entwickeln sich weniger schwungvoll. Geopolitische Konflikte um die Ukraine oder auch in Nahost haben die gerade erst aufkeimende Investitionsgüternachfrage gedämpft. Der Welthandel hat sich im dritten Quartal nach zuvor schleppendem Verlauf allerdings wieder lebhafter gezeigt.

#### **Deutsche Wirtschaft – Im bisherigen Jahresverlauf extrem wechselhaft**

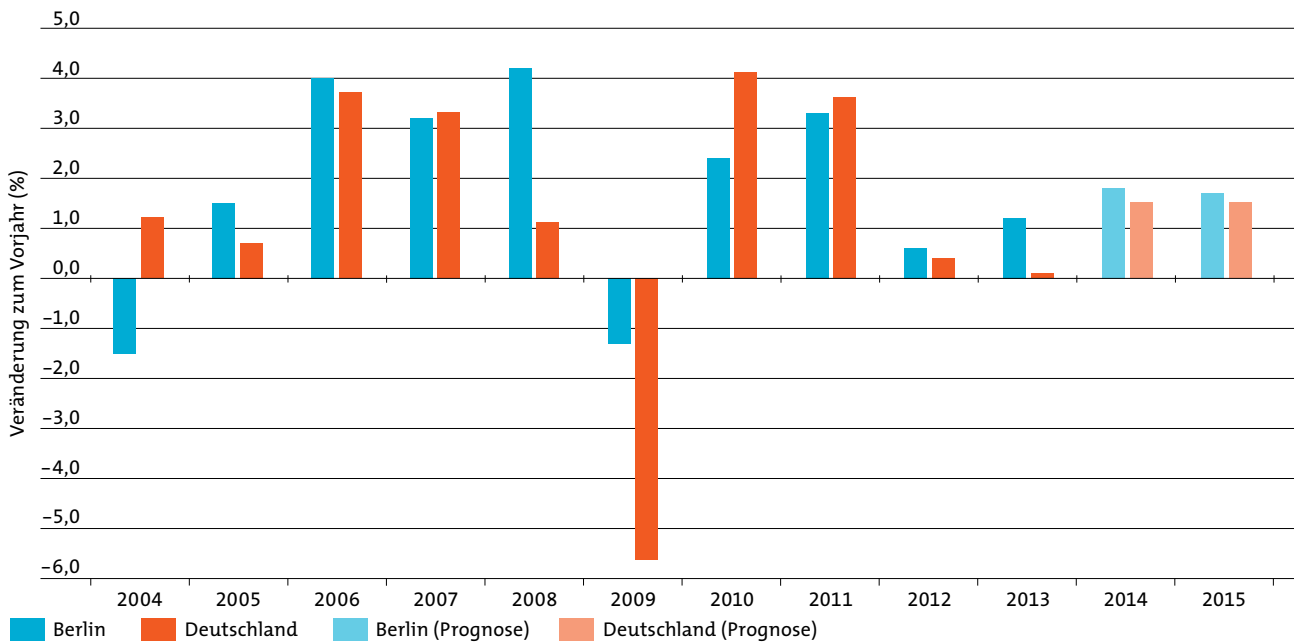
In Deutschland war die Wirtschaftsentwicklung im Jahresverlauf 2014 extrem wechselhaft. Nach einem sehr starken ersten Quartal wurde im zweiten Vierteljahr eine leichte Schrumpfung ausgewiesen. Dieser Umschwung fiel mit Zuspitzung der geopolitischen Lage in der Ukraine und Nahost zusammen und wurde deshalb mitunter schon als Beginn einer Rezession interpretiert. Trotz aller Risiken, die im Umfeld der Ukraine-Krise entstanden sind, war dieser Schluss allerdings voreilig. Dies zeigte sich dann im dritten Quartal, für das zwar kein Rückgang, aber eben doch nicht mehr als eine geringe Steigerung von 0,1 % ausgewiesen wurde.

Negative Rückwirkungen der Krise um die Ukraine lassen sich nicht allein an der Intensität von Handelsverflechtungen messen. Vor allem die Isolation Russlands und in der Folge die erneute wirtschaftliche Trennung des Kontinents mindern die Investitionschancen in ganz Europa. Zugleich profitieren die westeuropäischen Staaten aber, weil eigene Strukturprobleme innerhalb des Euroraums durch diese Krise überdeckt werden und Kapitalzuflüsse aus Osteuropa hier auch direkt zu günstigeren Finanzierungsbedingungen beitragen. Alles in allem ist davon auszugehen, dass sich die Investitionsgüternachfrage auf wichtigen Absatzmärkten zumindest vorläufig schwächer entwickeln wird, als zunächst zu erwarten war. Vom privaten Verbrauch und vom Wohnungsbau sollten jedoch weiterhin Impulse ausgehen, sodass im europäischen Vergleich weiterhin von überdurchschnittlichen Zuwachsraten für die deutsche Wirtschaft auszugehen ist.

#### **Berlin – Weiterhin auf Wachstumskurs**

Die Berliner Wirtschaft blieb 2014 auf Wachstumskurs, auch wenn das Tempo etwas gedämpft wurde. Dabei kamen die konjunkturellen Warnsignale nicht aus der Berliner Wirtschaft, es waren die insgesamt eingetrübten Konjunkturaussichten für Deutschland und Europa, die nun auch in Berlin die Unternehmen verunsicherten und die wirtschaftliche Dynamik dämpften. Gleichwohl bestehen nach wie vor gute Chancen, dass die Berliner Wirtschaft auch im laufenden Jahr wieder über dem Bundestrend zulegen wird, wenn auch mit etwas verlangsamter Fahrt. Aufgrund des hohen Dienstleistungsanteils wird eine konjunkturelle Eintrübung im Verarbeitenden Gewerbe die Berliner Wirtschaft weniger stark belasten und im Ranking der Bundesländer wieder auf einen der vorderen Plätze bringen. Hinzu kommt der nach wie vor stark boomende Berlintourismus. Die Touristen werden in den kommenden Jahren eine starke Stütze der Berliner Konjunktur bleiben. Vor allem beim Berliner Handel und Gastgewerbe sorgen die vielen Berlinbesucher für steigende Umsätze.

Abb. 01 Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland (preisbereinigt – Veränderungen zum Vorjahr in Prozent) 2004–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen IBB

Die Berliner Warenexporte haben sich im Jahresverlauf 2014 wieder erholt. Erwartete Rückschläge realisierten sich vor allem im Ausfuhrgeschäft mit Russland. Die Rückgänge sind insbesondere auf stark rückläufige Verkäufe von Geräten zur Elektrizitätserzeugung und auf pharmazeutische Erzeugnisse zurückzuführen. Die saison- und kalenderbereinigten Trendkomponenten zeigen bei den meisten Exportregionen aber wieder nach oben. Die Exporte in die Eurozone entwickeln sich zwar noch im positiven Bereich, aufgrund der sehr schwachen konjunkturellen Entwicklung in Frankreich wird das Wachstumspotenzial aber nicht ausgeschöpft. Dagegen gibt der günstige Euro-/Dollar-Wechselkurs den Exportgeschäften mit Berlins größtem Handelspartner, den USA, deutlich Auftrieb.

Seit 2005 verzeichnete Berlin im Durchschnitt ein jährliches Wachstum von 2,4 % gegenüber lediglich 1,5 % im Bundes-

durchschnitt und 1,1 % bzw. 0,8 % gegenüber Hamburg und Bremen, den anderen beiden Stadtstaaten. Allerdings liegt Berlin beim Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner mit rund 30,6 TEUR noch immer unter dem Bundesdurchschnitt (33,4 TEUR) und den anderen Stadtstaaten Hamburg (53,6 TEUR) und Bremen (43,1 TEUR). Auch die Arbeitsplatzdichte liegt mit rund 730 deutlich unter dem Wert der anderen beiden Stadtstaaten mit jeweils mehr als 900 Arbeitsplätzen auf 1.000 Einwohner. Um den Aufholprozess bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung fortzusetzen, muss die wirtschaftliche Dynamik in Berlin dauerhaft und spürbar über dem Bundesdurchschnitt liegen. Die Umsetzung der gemeinsamen Innovationsstrategie mit dem Land Brandenburg (innoBB) mit ihrer Fokussierung auf die fünf Zukunftscluster, die Erarbeitung des Masterplans Smart City Berlin sowie die Weiterentwicklung des Masterplans Industriestadt Berlin liefern dazu wichtige Ansatzpunkte.

## 1.2 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit

In Berlin wird sich aufgrund des Bevölkerungswachstums und des demografischen Wandels in den kommenden Jahren nicht nur das Fachkräfteangebot, sondern auch die Nachfrage nach gut ausgebildeten Fachkräften erhöhen. Dabei nimmt die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin bereits seit einigen Jahren wieder zu – und zwar mit einem deutlich über dem Bundestrend liegenden Tempo. Seit 2005 verzeichnete Berlin im Durchschnitt ein jährliches Wachstum der Erwerbstätigenzahl von 1,9 % gegenüber lediglich 0,9 % im Bundesdurchschnitt und 1,6 % bzw. 0,8 % gegenüber Hamburg und Bremen, den anderen beiden Stadtstaaten. Für September 2014 wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von der Bundesagentur für Arbeit mit insgesamt 1.293.000 Personen beziffert, rund 42.000 mehr als im entsprechenden Vorjahresmonat. Das entspricht einer Steigerungsrate von 3,3 % (zum Vergleich Deutschland: +1,6 %).

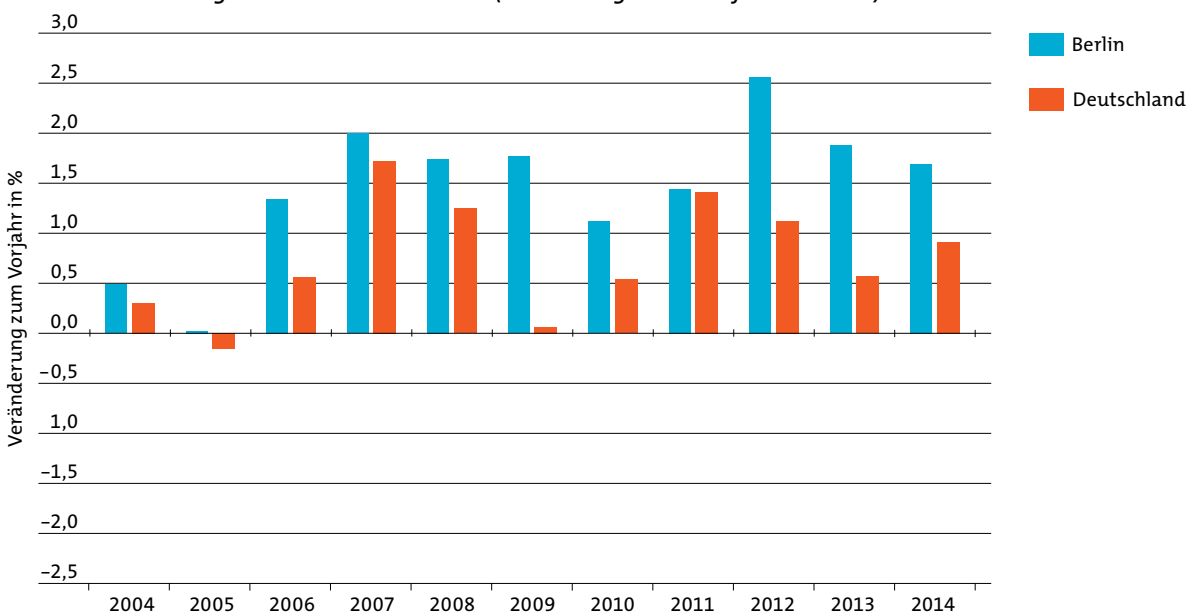
### Starke Nachfrage nach Fachkräften

Von der stark wachsenden Erwerbstätigkeit und den steigenden Löhnen in der Hauptstadt profitieren vor allem die auf private Verbraucher orientierten Berliner Unternehmen. Große Hoffnungen werden zudem in die boomende Gründerszene der Hauptstadt gesetzt. Denn schon heute ist Berlin eine der führenden Gründermetropolen Europas. Vor diesem Hintergrund sind die Fachkräfte in manchen Berliner Wirtschaftsbereichen knapper geworden. Die gemeinsa-

me Fachkräftestudie Berlin-Brandenburg prognostiziert für 2020 bereits einen Fachkräftemangel von 362.000 Personen, der sich bis 2030 auf 460.000 Personen erhöhen könnte. Dies veranlasst Unternehmen, ihr Personal sogar über eine konjunkturelle Schwächephase zu halten, um lange, teure Rekrutierungsprozesse zu vermeiden. Zudem stellen die Berliner Unternehmen, vor allem die Hightech Start-ups, nun auch unabhängig von der Konjunktur ein. Diese Arbeitskräfte mögen zunächst weniger produktiv sein – für die nächste Erholung bzw. für eine bevorstehende internationale Expansion hat sich das Unternehmen aber eingearbeitetes Personal gesichert.

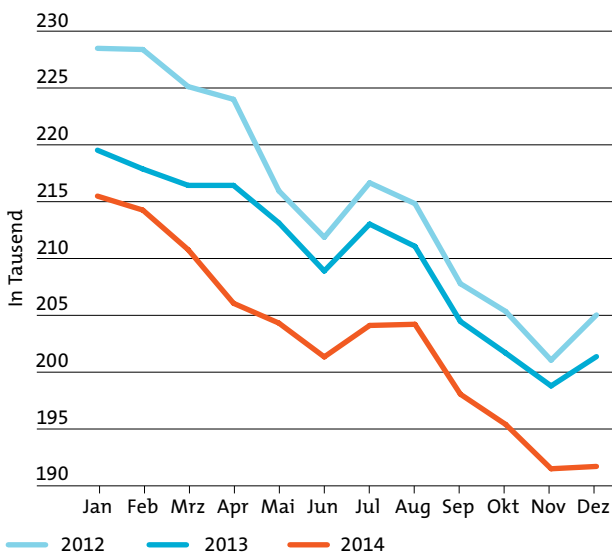
Die hohe Dynamik des Beschäftigungsaufbaus der vergangenen Jahre ist zum Teil auf Arbeitnehmer aus dem Ausland zurückzuführen. So verzeichnet der Berliner Arbeitsmarkt seit einigen Jahren eine sehr hohe Zuwanderung, vor allem aus Ost- und Südeuropa. Die hohe Arbeitslosigkeit gerade junger, zum Teil gut ausgebildeter Arbeitskräfte in diesen Ländern erhöht ihre Bereitschaft zur Mobilität. Diese gut ausgebildeten Fachkräfte besitzen offensichtlich das von den Berliner Unternehmen gesuchte Qualifikationsprofil. Nachgefragt wurden bei der Agentur für Arbeit vor allem Arbeitskräfte aus den Berufsbereichen kaufmännische Dienstleistungen, Handel, Vertrieb, Tourismus, aus der Produktion und Fertigung (vor allem Fachkräfte aus dem Energie- und Elektrobereich), aus den Bereichen Verkehr, Logistik und Sicherheit sowie aus dem Gesundheits- und Bildungsbereich.

Abb. 02 Erwerbstätige in Berlin und Deutschland (Veränderungen zum Vorjahr in Prozent) 2004–2014



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen IBB

Abb. 03 Gemeldete Arbeitslose



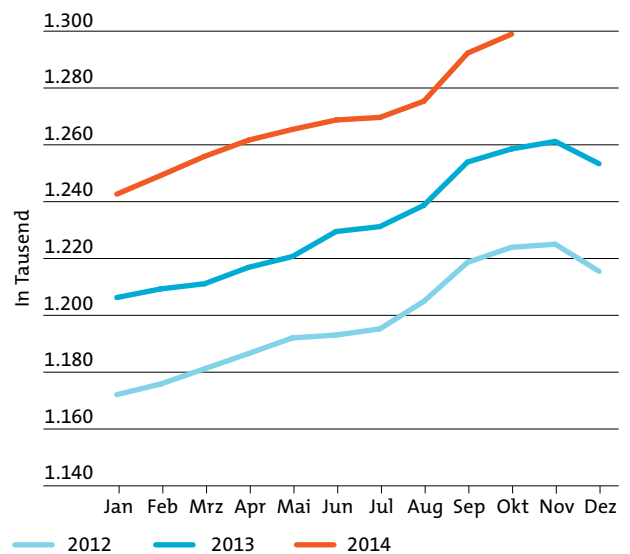
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

#### Arbeitslosenquote – Niedrigster Wert seit 20 Jahren

Die Arbeitslosenquote in Berlin ging auch im Jahr 2014 zurück. Dabei ist die Jugendarbeitslosigkeit (15 bis unter 25 Jahre) besonders deutlich gefallen. Auch die Zahl der Langzeitarbeitslosen sank überproportional. Für das gesamte Bundesgebiet lag die Arbeitslosenquote allerdings auch im vergangenen Jahr deutlich niedriger als der Berliner Wert. Im Bundesländervergleich rangierte Berlin 2014 mit einer Arbeitslosenquote von 11,1 % auf dem vorletzten Platz vor Bremen. In den südlichen Bundesländern sieht es dagegen deutlich besser aus. An der Spitze stehen Bayern und Baden-Württemberg mit einer Arbeitslosenquote von lediglich 3,8 % bzw. 4,0 %.

Im vergangenen Jahr wurde die niedrigste Arbeitslosenquote seit 20 Jahren für die deutsche Hauptstadt verzeichnet. Der Grund dafür liegt in der anhaltend guten Verfassung der Berliner Wirtschaft, die sich seit einigen Jahren besser entwickelt als in anderen Bundesländern. Dadurch werden in Berlin mehr Arbeitsplätze geschaffen, von denen zwar auch Berliner Erwerbslose, aber vor allem von auswärts Zuziehende und Anwohner aus dem Umland (Pendler) profitieren.

Abb. 04 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

#### Unternehmensgründungen – Führende Gründermetropole Europas

Berlin ist eine der führenden Gründermetropolen Europas. Dabei liegt die Gründungsintensität in Berlin im Bundesländervergleich auf dem ersten Rang. Ein bedeutender Teil dieser Gründungen entspringt der Kultur- und Kreativwirtschaft. Aber auch in Bereich Information und Kommunikation (IKT) und in der Digitalen Wirtschaft ist im Bundesländervergleich ein überdurchschnittliches Gründungsgeschehen zu beobachten. Einige dieser Unternehmen haben es binnen weniger Jahre aus Berlin heraus bereits zur Weltmarktführerschaft gebracht.

Im Jahr 2014 sind zwar weniger Gewerbeanmeldungen gezählt worden als im Vorjahr. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass zu den Gewerbeanmeldungen auch Übernahmen zählen. Zudem führt nicht jede Neugründung zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Bei rund 80 % der Neugründungen handelt es sich um Personen, die zunächst als Kleingewerbetreibende oder im Nebenerwerb als Solounternehmer tätig sind. Diese Gründungen dienen oft der Überbrückung von Erwerbslosigkeit. Die stark rückläufigen Gründungen im Nebenerwerb lassen sich daher mit dem derzeit intakten Berliner Arbeitsmarkt erklären, der über 20.000 offene Stellen bietet.

Deutlich gestiegen ist dagegen die Zahl der Betriebsgründungen. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, bei denen bereits bei ihrer Anmeldung eine größere wirtschaftliche Bedeutung angenommen werden kann. Denn zu 75 % handelt es sich bei diesen Betrieben um Kapitalgesellschaften, Kommanditgesellschaften oder Aktiengesellschaften, die zukünftig mehr Arbeitsplätze schaffen werden.

### Industrie – Gedämpfte Entwicklung

Die Berliner Industrie hat sich nach einem schwachen Jahresauftakt im weiteren Jahresverlauf 2014 stabilisiert. Dabei haben die Berliner Industriebetriebe sich immer stärker dem Weltmarkt geöffnet. Auf Umsätze mit Handelspartnern im Ausland entfallen mit 57 % mittlerweile mehr als die Hälfte der gesamten industriellen Umsätze (Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Industrie an der Gesamtleistung Berlins im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sehr gering ist.

Die Rezession in den südlichen europäischen Krisenländern sowie die Konflikte um die Ukraine und im Nahen Osten haben auch die Berliner Industrie nicht verschont. Im Zeitraum Januar bis September 2014 wurden zwar Industriegüter für über 16,0 Mrd. EUR umgesetzt. Das waren aber lediglich 1,7 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Auftragseingänge in der Industrie haben oft einen langen Vorlauf und können teilweise erst nach 18 Monaten in reale Umsätze umgemünzt werden. Die heute gemeldeten Umsätze stammen zu großen Teilen aus Auftragseingängen vom Jahresanfang 2013. Damals wurde bei den Investitionsgüterherstellern ein Auftragsplus von mehr als 10 % gemeldet. Bis Juli 2014 wurden in diesem Segment Umsatzsteigerungen von nahezu 8,0 % verzeichnet. Dagegen liegen die Hersteller von pharmazeutischen Erzeugnissen – Berlins wichtigste Industriebranche – mit einem Umsatz von rund 4,0 Mrd. EUR nur 0,9 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Gegen den Trend schlechter entwickelt haben sich die Umsätze bei den Herstellern von elektrischen Ausrüstungen. Sie verkauften mit knapp 1,2 Mrd. EUR rund 12,0 % weniger als noch im Vorjahreszeitraum.

Für das Jahr 2015 kann vor dem Hintergrund eines günstigen Euro-/Dollar-Wechselkurses wieder mit steigenden Industrieumsätzen und, mit einer gewissen Verzögerung, ab der zweiten Halbjahreshälfte auch mit einem weiteren moderaten Personalaufbau in den Berliner Industriebetrieben gerechnet werden.

### Unternehmensnahe Dienstleistungen – Gewichtige Stellung in Berlin

Nach wie vor ist in Berlin ein starker Strukturwandel hin zu den Dienstleistungsbereichen zu beobachten. Dabei schreitet dieser in der Hauptstadt schneller voran als in anderen Regionen Deutschlands. Bezogen auf die gesamten gewerblichen Umsätze nehmen die unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche (ohne Handel, Gastgewerbe und öffentliche Dienstleistungsbereiche) eine gewichtige Stellung in der Hauptstadt ein (Anteil: 28,0 %). Auch im Jahr 2014 haben die-

se Branchen mit einer Umsatzsteigerung von mehr als 4,0 % wieder kräftig zugelegt. Bei unternehmensnahen Dienstleistungen handelt es sich um Dienste, die vorwiegend von Unternehmen nachgefragt werden – im Gegensatz zu Dienstleistungen, die primär auf den Bedarf der privaten Haushalte ausgerichtet sind. Im weiten Sinne zählen zu den unternehmensnahen Dienstleistungen alle Tätigkeiten, die Unternehmen für andere Unternehmen verrichten.

Im Jahr 2014 hat sich vor allem der anteilstärkste Bereich der freiberuflichen und wissenschaftlichen Dienstleistungen ausgesprochen gut entwickelt. Im für Berlin so wichtigen Bereich Information und Kommunikation sind die Umsätze allerdings leicht zurückgegangen.

Alles in allem haben sich die unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche seit dem Krisenjahr 2008 bezüglich der Umsätze mit einem Wachstum von mehr als 21,0 % viel besser entwickelt als die Berliner Umsätze insgesamt (+16 %). Auch bei der Zahl der Beschäftigten konnten sich die unternehmensnahen Dienstleistungen mit einem Wachstum von rund 19,0 % positiv von der ohnehin schon sehr guten Gesamtberliner Entwicklung abkoppeln (+7,0 %).

### Konsum – Kräftige Nachfrage

Impulse für das künftige Wachstum kommen auch von einer stärkeren privaten Konsumnachfrage. Kräftige Lohnsteigerungen, weiterhin stark expandierende Touristenströme sowie ein niedriges Preisniveau bilden dabei die wesentlichen Stützen.

Im vergangenen Jahr konnte der Berliner Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeughandel) seinen Umsatz deutlich steigern. Damit entwickelte sich der Berliner Handel wesentlich besser als der gesamtdeutsche Durchschnitt. Ausschlaggebend für das starke Wachstum in Berlin waren vor allem Steigerungen im Internet- und Versandhandel. Hier stiegen die Umsätze sogar mit Raten im zweistelligen Bereich. Deutliche Umsatzzuwächse gab es aber auch im Bereich des Handels in Verkaufsräumen. So sind 2014 sowohl die Umsätze im Facheinzelhandel als auch in den Supermärkten gestiegen. Rückläufig waren hingegen die Umsätze in Kaufhäusern und Tankstellen.

1.3 Bauwirtschaft

Auch der Bau war 2014 eine Stütze der Berliner Wirtschaft. So sind die Auftragseingänge im Berliner Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr Beschäftigten im vergangenen Jahr spürbar gestiegen. Die Analyse der saison- und kalenderbereinigten Entwicklung der letzten Monate zeigt jedoch, dass sich sowohl die Auftragseingänge als auch die Umsätze im Bauhauptgewerbe derzeit noch unter dem Niveau des rechnerischen Langzeittrends bewegen. Allerdings wird das tatsächliche Baugeschehen in der Umsatzentwicklung verzerrt abgebildet. Darauf deuten die geleisteten Arbeitsstunden hin, die sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhten. Diese Ausweitung der Produktionstätigkeit sollte sich mit Zeitverzögerung auch im Umsatz der kommenden Monate niederschlagen. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Vermutung, dass beim Wohnungsneubau wohl vermehrt Unternehmen zum Zuge kommen, die außerhalb Berlins ansässig sind. So zeigt die regionale Statistik, dass in Brandenburg zuletzt der Umsatz deutlich stärker stieg als die Zahl der gebauten Wohnungen. Anzumerken ist außerdem, dass ein bedeutender Teil des Berliner Baugeschehens außerhalb des Bauhauptgewerbes stattfindet – im Berliner Ausbaugewerbe. Das Ausbaugewerbe ist gemessen an der Beschäftigung fast so bedeutend wie das Berliner Bauhauptgewerbe. Im Bauhauptgewerbe werden Unternehmen bzw. Betriebe mit Tätigkeitsschwerpunkt im Bereich der vorbereitenden Baustellenarbeiten, dem Bau von Gebäuden und dem Tiefbau untersucht. Im Ausbaugewerbe liegt der Tätigkeitsschwer-

punkt der Unternehmen bzw. Betriebe in der Bauinstallation (Elektro-, Gas-, Wasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimainstallation) und im sonstigen Ausbau (Gipser, Verputzer, Bautischler, Bauschlosser sowie Maler/Lackierer). Im Ausbaugewerbe blieb der moderate Aufwärtstrend bis zuletzt intakt. Mit der Umstellung auf die neue Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) wurde dem Baugewerbe noch ein weiterer Teil zugeordnet: die Bauträger.

Auch die Stimmungsindikatoren sprechen für einen weiterhin positiven Fortgang der Baugeschäfte. Nach den letzten Konjunkturumfragen sieht die Mehrzahl der Unternehmer ihre Geschäftsentwicklung in den nächsten Monaten positiv.

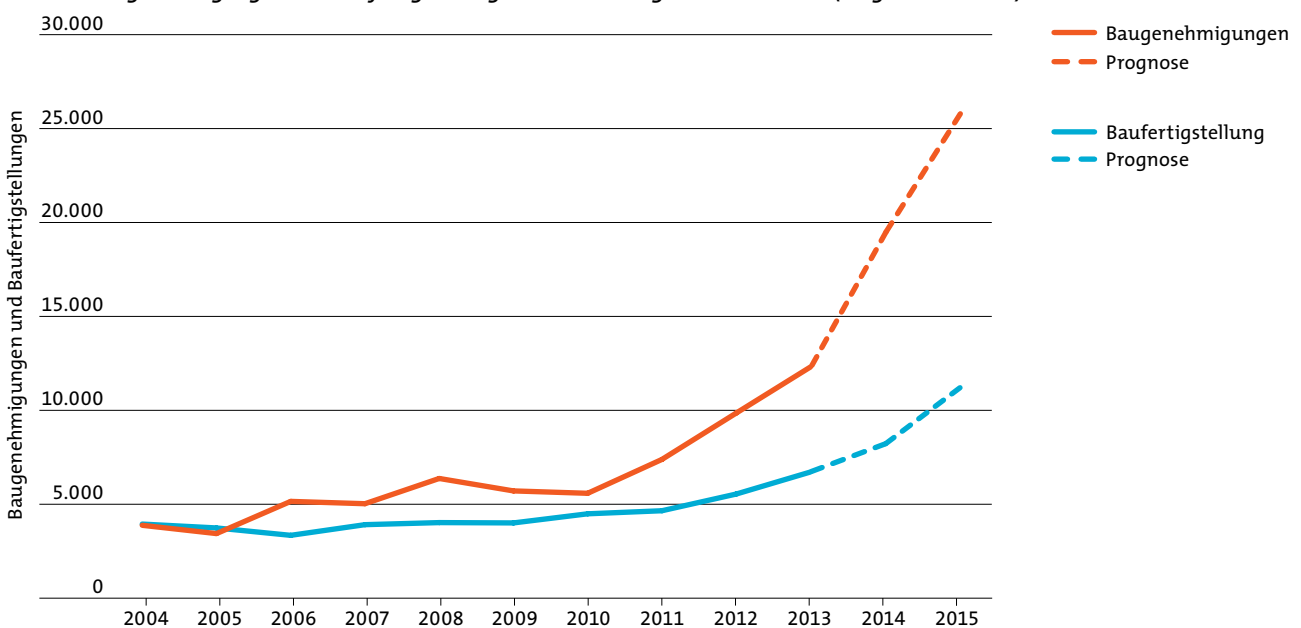
**Prognoseberechnung – Von der Baugenehmigung zur Fertigstellung**

Im Schnitt der letzten Jahre betrug die Fertigstellungsquote (Fertigstellung in Relation zu Genehmigungen) in Berlin knapp 70 %. Eine Analyse der Baufertigstellung der letzten 10 Jahre kommt zu folgendem Rechenmodell:

Von den in einem Jahr fertiggestellten Wohnungen wurden knapp 30 % im Vorjahr und gut 35 % zwei Jahre zuvor genehmigt. Rund 1.000 weitere fertiggestellte Wohnungen kommen jedes Jahr aus Genehmigungsverfahren, die drei oder mehr Jahre zurückliegen.

Auf Basis dieser Annahmen kann für das Jahr 2015 auf der Grundlage von rund 20.000 Baugenehmigungen mit insgesamt rund 11.300 Fertigstellungen im Berliner Wohnungsbau gerechnet werden.

Abb. 05 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen 2004 bis 2013 (Prognose bis 2015)



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen IBB

#### 1.4 Immobilienmarkt

Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Berlin haben sich seit dem Jahr 2011 deutlich beschleunigt. Allein im Jahr 2014 kam es voraussichtlich zu einer Steigerung auf rund 20.000 Einheiten. Darunter knapp 17.500 Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen. Weitere 2.500 Wohnungsgenehmigungen wurden für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden erteilt – darunter fallen bauliche Veränderungen durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

Für das Jahr 2015 kann in Berlin voraussichtlich mit einer weiteren Steigerung der Baugenehmigungen für Wohnungen auf rund 26.000 gerechnet werden. Dafür sprechen mehrere Faktoren: Zum einen wachsende Einwohner-, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen kontinuierlich. Der Nettozuwanderungssaldo Berlins beträgt derzeit rund 40.000 Personen pro Jahr. Gleichzeitig verharrte die Neubautätigkeit im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren auf relativ niedrigem Niveau, vor allem weil die Bautätigkeit gegenüber einem Bevölkerungsanstieg erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung anspringt. Hinzu kommt, dass die anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt und somit die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage verstärkt. Darüber hinaus gibt es in Berlin ausreichend Wohnungsbaupotenziale, teilweise auch kurzfristig bebaubar, sowie bereits eingeleitete wohnungspolitische Maßnahmen, die den Wohnungsbau beschleunigen sollen.

Bis die heute genehmigten Wohnungen allerdings bezugsfertig sind, vergehen noch einige Jahre. Denn mit der eigentlichen Bauausführung darf laut Berliner Bauverordnung erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist und die erforderlichen bautechnischen Nachweise sowie die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen. Zwischen der Genehmigung einer Wohnung und ihrem Bau bzw. ihrer Fertigstellung vergehen in der Regel mehrere Jahre und einige genehmigte Bauprojekte werden gar nicht umgesetzt. Denn gemäß Bauordnung erlöschen Baugenehmigungen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Im Schnitt der letzten Jahre betrug die Fertigstellungsquote (Fertigstellung in Relation zu Genehmigungen) in Berlin knapp 70 %. Auf Basis dieser Annahmen kann nach einer Modellrechnung für das Jahr 2015 mit insgesamt rund 11.300 Fertigstellungen im Berliner Wohnungsbau gerechnet werden.

#### 1.5 Zinsentwicklung

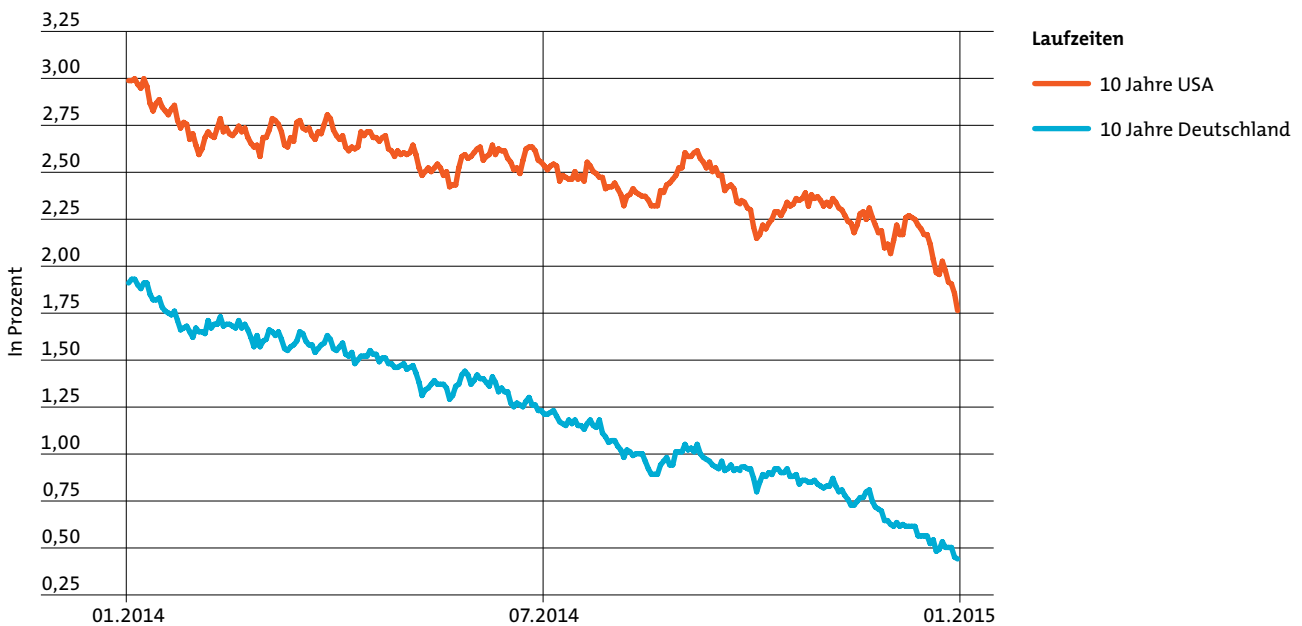
Das zurückliegende Jahr war durch stetig fallende Renditen geprägt. Bei den deutschen Staatsanleihen, die beim Hypothekenzins als Referenzgröße gelten, wurden im Bereich zehnjähriger Laufzeiten neue Rekordtiefs nahe 0,6 % erreicht. In den USA war ebenfalls eine Abwärtsbewegung der Langfristrenditen feststellbar, die sich jedoch erst im Verlauf des Sommers einstellte und eher durch äußere Faktoren hervorgerufen wurde. Dazu zählten die Verschlechterung wirtschaftlicher Perspektiven im Euroraum sowie fallende Rohölnotierungen, die den Inflationsausblick für die US-Wirtschaft beeinflussen.

Der Zinsabstand zwischen den USA und Deutschland hatte sich im ersten Halbjahr 2014 um einen halben Prozentpunkt auf mehr als 150 Basispunkte ausgedehnt. Selbst im Vergleich zu italienischen und spanischen Anleihen war ein Renditevorsprung für US-Titel festzustellen. Die Schätzungen zum Potenzialwachstum der beiden Währungsräume liegen allerdings näher beieinander als es das Zinsgefälle zum Ausdruck bringt. Dementsprechend beruht das Renditegefälle in fundamentaler Betrachtungsweise auch auf Unterschieden in den Inflationsraten. Hier ist aufgrund der Trendumkehr im bilateralen Wechselkurs für die nächste Zeit mit einer Annäherung zu rechnen, was auch zu einem etwas moderateren Renditegefälle zwischen den Währungsräumen beitragen sollte.

Eine weitere Ursache für die Renditespreizung ist in unterschiedlichen Erwartungen zum künftigen Kurs der Notenbanken zu finden. Jedoch steht dabei weniger die Umsetzung als vielmehr die veränderte Erwartungshaltung zu geldpolitischen Maßnahmen im Vordergrund. Mit Blick auf die EZB ist diese Erwartungshaltung derzeit vor allem auf weitere Maßnahmen zur Ausweitung der Bilanzsumme gerichtet. Sollte die EZB dazu tatsächlich auch auf Staatsanleihekäufe zurückgreifen, muss dies aber nicht zwangsläufig einen weiteren Renditerückgang nach sich ziehen. Auch in den USA waren solche Effekte vor allem im Vorfeld der quantitativen Lockerungsrunden zu beobachten, während mit beginnender Umsetzung schon wieder eine Gegenreaktion einsetzte. Vergleichbare Reaktionen könnten 2015 zu etwas höheren Renditen bei den für die Hypothekenzinsen als Referenzgröße geltenden deutschen Staatsanleihen beitragen.



Abb. 06 Kapitalmarkttrenditen USA / Deutschland von Januar 2014 bis Januar 2015



Quellen: Bbk Fed (Stand 16.01.2015)

### 1.6 Ausblick

Im Jahr 2015 werden vor allem die günstigen Finanzierungsbedingungen, der niedrige Ölpreis und eine vorteilhafte Wechselkursentwicklung den Konjunkturverlauf in Deutschland stützen. Das weltwirtschaftliche Wachstum bleibt allerdings verhalten, sodass vom Außenbeitrag nur geringe Impulse ausgehen. Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen dürfte angesichts der schwelenden geopolitischen Krisen und aufgrund anhaltender Bedenken im Hinblick auf den Euroraum schwach ausgeprägt bleiben. Niedrige Energiepreise stärken die auch im Zuge etwas kräftigerer Lohnzuwächse gestiegene Kaufkraft der Verbraucher, sodass sich der Zuwachs im Konsum noch leicht beschleunigen könnte. Die immer noch hohe Sparquote wird trotz Niedrigzinsumfeld aber wohl nur leicht zurückgehen.

Die Arbeitsmarktentwicklung wird weniger durch konjunkturelle als durch strukturelle Einflüsse geprägt sein, wobei sich der weitere Abbau der Arbeitslosenzahlen als zusehends schwierig erweisen dürfte. Der Beschäftigungsaufbau wird im Zuge von Zuwanderungen auf der einen Seite und dem Rückgang der inländischen Erwerbsbevölkerung auf der anderen Seite verhalten bleiben. Die Konsequenzen des neuen

gesetzlichen Mindestlohns sind schwer abzuschätzen und sind insofern ein Risikofaktor für die weitere Entwicklung am Arbeitsmarkt.

Höhere Löhne könnten auch auf den Anstieg der Lebenshaltungskosten durchschlagen. Die sonstigen Rahmenbedingungen lassen insgesamt aber keine stärkere Beschleunigung des Preisauftriebs erwarten. In Deutschland dürfte die Inflationsrate zwar erneut höher als im restlichen Euroraum liegen, zum dortigen Durchschnitt aber weiterhin nur einen verhältnismäßig kleinen Abstand aufweisen. Die Europäische Zentralbank wird als Garant für den Zusammenhalt des gemeinsamen Währungsraums unverzichtbar und deshalb im Krisenmodus verhaftet bleiben. Mit Staatsanleihekäufen der Notenbank muss gerechnet werden. Ob die bereits im Vorfeld auf neue Tiefstände gesunkenen Renditen dann noch weiter nachgeben, ist allerdings fraglich.

Die hohe Verschuldung, die fortbestehenden Strukturprobleme sowie die geopolitischen Krisenherde werden auch künftig die Anfälligkeit der europäischen und der globalen Wirtschaft hoch halten.

### **Berliner Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs**

Alles in allem bleibt die Berliner Wirtschaft auf Wachstumskurs. Hierfür sind insbesondere Impulse aus dem Dienstleistungsbereich entscheidend. So befindet sich der Wirtschaftsstandort Berlin vor allem aufgrund der stark wachsenden unternehmensnahen Dienste in einem guten Zustand. Auch der Berliner Arbeitsmarkt wird 2015 wieder vom expandierenden Dienstleistungsbereich profitieren. Von der stark wachsenden Erwerbstätigkeit und den steigenden Löhnen in der Hauptstadt profitieren vor allem die auf private Verbraucher orientierten Berliner Unternehmen. Hinzu kommt der nach wie vor stark boomende Berlintourismus.

Der Wirtschaftsstandort Berlin bleibt zwar auch 2015 durch eine im Bundesvergleich schwächere Einkommens- und Vermögensstruktur der Privathaushalte sowie durch eine überwiegende Zahl von Unternehmen in kleineren Umsatzgrößenklassen geprägt. Im Trend ist aber von einer fortgesetzten Aufholbewegung und einem insgesamt schwankungsärmeren Konjunkturverlauf auszugehen. Insgesamt sind die Perspektiven für die Berliner Konjunktur immer noch auf Wachstum ausgerichtet – wenn auch kurzfristig mit verminderter Fahrt. Sofern sich das internationale Konjunkturklima in den kommenden Monaten weiter aufhellt, ist erneut eine Zunahme des Berliner Bruttoinlandsprodukts über Bundesniveau möglich.

Mittelfristig besitzt Berlin dank anhaltender Wanderungsgewinne sowie einer relativ jungen Bevölkerung gute demografische Ausgangsbedingungen und kann auch in den nächsten Jahren mit einer Zunahme der Bevölkerung rechnen. Dagegen wird die Bevölkerung in den meisten anderen Regionen Deutschlands zurückgehen. Allerdings wird der demografische Wandel erhebliche Auswirkungen auf die Altersstruktur haben. Der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter wird deutlich zurückgehen, während die Zahl der Menschen über 65 Jahre zunehmen wird.

Der Trend der Bevölkerungsentwicklung in Richtung Stadt sowie insbesondere in Richtung Metropolen wird die Entwicklung Berlins aber weiter stärken. Berlin besitzt gerade in den kreativen Branchen für junge Menschen und Beschäftigte eine sehr hohe Attraktivität. Dadurch kann Berlin langfristig weiter von dem Zuzug hochqualifizierter Menschen profitieren. Die moderaten Lohn- und Lebenshaltungskosten in Kombination mit einer hohen Standortattraktivität bieten Berlin hohe Potenziale für die Ansiedlung von neuen Unternehmen gerade in den Wachstumsfeldern.

Berlin hat sich in den letzten Jahren zum wichtigsten deutschen Zentrum für die Internet-Wirtschaft entwickelt. So ist in Berlin ein umfangreiches und ständig dichter werdendes Netzwerk um die Digitale Wirtschaft herum entstanden. Es besteht aus Finanzinstituten, Investoren, Coaching Centern und Inkubatoren. Die Firmen in diesem Netzwerk kooperieren, tauschen Erfahrungen aus, empfehlen Kapitalgeber und vermitteln sogar Mitarbeiter. Und das weitere Entwicklungspotenzial der Digitalen Wirtschaft ist groß. Wenn es gelingt, sowohl die Attraktivität Berlins als Forschungs- und Wissenschaftsstandort für Fachkräfte und Gründer der Digitalen Wirtschaft weiter zu stärken als auch die wachstumsstarken Unternehmen mit Kapital zu versorgen, dann hat Berlin als Standort der Digitalen Wirtschaft auch künftig die besten Chancen. Der Standort als Metropole der Digitalen Wirtschaft ist dabei die Grundlage für eine prosperierende Entwicklung der Berliner Gesamtwirtschaft.

Mit den Börsengängen einiger Berliner Start-ups machte der Standort Berlin im vergangenen Jahr einen wichtigen Schritt. Die Digitale Entwicklung wird sich letztlich positiv auf die bereits vorhandenen Berliner Stärken und Zukunftsfelder auswirken, wie Gesundheitswirtschaft; Energietechnik; Verkehr, Mobilität und Logistik; IKT, Medien und Kreativwirtschaft sowie Optik. Für die weitere Entwicklung werden vor allem gut

ausgebildete Softwareingenieure, Programmierer und Grafiker benötigt. In Berlin ist die Wahrscheinlichkeit, gut ausgebildete Mitarbeiter zu akquirieren, deutlich größer als an vielen anderen Wirtschaftsstandorten. Von dieser Entwicklung wird Berlin auch in den nächsten Jahren profitieren.

Zusätzliche Wachstumspotenziale für Berlin lassen sich aufgrund regional und überregional bedeutsame Infrastruktur- und Immobilienprojekte erwarten. Die größten wirtschaftlichen Potenziale verspricht mittelfristig der neue Großflughafen BER. Daraus erwachsen Chancen für den stärkeren Ausbau der internationalen Handelsbeziehungen insbesondere nach Asien. Die hohe internationale Bekanntheit Berlins bietet auch künftig hohe touristische Potenziale, die die Position Berlins als wichtigen Messe-, Kongress-, Presse-, Film- und Medienstandort weiter voranbringen.

Berlin wird seine Wachstumsdynamik dauerhaft jedoch nur dann erhöhen können, wenn noch mehr große innovative Unternehmen und Investoren aus dem In- und Ausland für die Stadt gewonnen werden können. Eine wichtige Maßnahme zur Unterstützung der Ansiedlung von Unternehmen war neben der Intensivierung der direkten Unternehmensansprache die Stärkung der Wirtschaftsförderung durch die Zusammenführung von Berlin Partner und TSB GmbH zur neuen Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH (BPWT). Ratsuchende Unternehmen werden nun entlang der gesamten Wertschöpfungskette begleitet. Dabei ist die Neuauflage der VC-Fonds der Investitionsbank Berlin eine wichtige Maßnahme, Berliner Unternehmen aus der Technologiebranche sowie aus der Kreativwirtschaft den Weg zum Erfolg zu ebnen. Für die Neuauflage der Fonds in der Förderperiode von 2014 bis 2020 hat das Land Berlin 100 Mio. EUR zugesagt. Die Hälfte davon stammt aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung.

### **Immobilienpreisblasen – Allenfalls in Teilbereichen**

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Berlin auch im kommenden Jahr bei weiter steigender Bevölkerungszahl hoch. Die Bautätigkeit nimmt zwar weiter deutlich zu, wird aber wohl auch 2015 unter dem Bedarf liegen. Nach dem „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“ und unter Berücksichtigung des weitgehend abgebauten Leerstands beläuft sich der Bedarf in Berlin auf rund 137.000 neu zu bauende Wohnungen bis zum Jahr 2025. Das bedeutet im Schnitt ein Neubauvolumen von rund 10.000 Wohnungen pro Jahr. Im Jahr 2013 stieg die Bevölkerungszahl in Berlin um insgesamt 44.100, während nur rund 6.600 Wohnungen fertiggestellt wurden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von weniger als zwei Personen geht die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter auseinander. Dies zeigt, dass der Preisanstieg in Berlin zu einem großen Teil fundamental begründet ist.

Die niedrigen Finanzierungszinsen halten den Wohneigentumserwerb trotz stark steigender Preise erschwinglich. Hinzu kommt, dass das Interesse an Immobilien bei anhaltendem Anlagenotstand im extremen Niedrigzinsumfeld nicht abklingen wird. Vor diesem Hintergrund sollten die Preise am Berliner Wohnungsmarkt 2015 weiter zulegen, auch wenn die Dynamik etwas nachlassen könnte. Eine Überhitzung in einzelnen Teilmärkten und Segmenten des Wohnungsmarktes ist zwar nicht auszuschließen, eine Immobilienblase ist aus heutiger Sicht in Berlin aber wenig wahrscheinlich.

Dagegen sprechen vor allem die im internationalen Vergleich weiterhin konservative Finanzierungspraxis, die bisher nur zögerlich zunehmenden Kreditvolumina bei den Wohnungsfinanzierungen sowie der Berliner Nachholeffekt. Hinzu kommt das im internationalen Vergleich insgesamt überschaubare Ausmaß des Berliner Wohnungs- bzw. Hauspreisanstiegs in den letzten Jahren. Dies schließt nicht aus, dass in einzelnen Kiezen je nach Entwicklung von Angebot und Nachfrage die Wohnungspreise weiter zulegen – insbesondere in Teillagen und speziell im Luxussegment, wo bereits ein besonders hohes Preisniveau erreicht wurde.

## 2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

### 2.1 Einwohnerentwicklung

#### Wechselvolle Geschichte

Die wechselvolle Geschichte Berlins im zwanzigsten Jahrhundert fand ihren Niederschlag auch in der Entwicklung der Einwohnerzahlen. Schon Ende der 1920er Jahre wurde die 4-Millionen-Grenze überschritten. Anfang der 1940er Jahre erreichte die Bevölkerungsentwicklung mit rund 4,4 Millionen ihren Höhepunkt. Kriegs- und teilungsbedingt verlor die Stadt mehr als eine Million Einwohner. Heute liegt die Einwohnerzahl bei rund 3,4 Millionen.

Nach der Wiedervereinigung Berlins 1990 und der Rückgewinnung der Hauptstadtfunktion gingen viele von einem schnellen wirtschaftlichen Aufstieg der Stadt und einem erheblichen Einwohnerzuwachs aus. Tatsächlich trat zunächst das Gegenteil ein. Beide Teile der Stadt mussten einen schwierigen wirtschaftlichen Strukturwandel bewältigen, der fast zwanzig Jahre dauerte. Berlin verlor in dieser Zeit an Einwohnern. Dies hatte mehrere Ursachen. Der Verlust von Arbeitsplätzen führte zu Abwanderungen in die alten Bundesländer und insbesondere in den östlichen Bezirken gingen die Geburtenraten zurück.

Der wichtigste Faktor war jedoch die Abwanderung, insbesondere von Familien, in das Brandenburger Umland. Diese Suburbanisierungsprozesse fanden in anderen deutschen Großstädten über Jahrzehnte statt. In Berlin waren sie aber bis dato nicht möglich gewesen.

Den ehemaligen Westberlinern standen nach Jahrzehnten der Teilung erstmals wieder Bauland und Wohnungsangebote im Umland zur Verfügung. In Ostberlin und im Umland war der Bau von Einfamilienhäusern schon aus wirtschaftlichen Grün-

den stark erschwert. Als sich in den 1990er Jahren die Bedingungen deutlich verbesserten, setzte auch hier ein Nachholeffekt im individuellen Wohnungsbau ein. Insbesondere die Umlandgemeinden erlebten einen Boom durch den Zuzug von Berliner Haushalten.

#### Stabilisierung 2005

Erst mit der wirtschaftlichen Erholung im neuen Jahrtausend stabilisierte sich die Einwohnerzahl Berlins. Seit 2005 gewinnt die Stadt wieder an Einwohnern. Berlin ist zunehmend attraktiv für Zuwanderer aus dem Bundesgebiet sowie dem europäischen Ausland.

#### 2.1.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

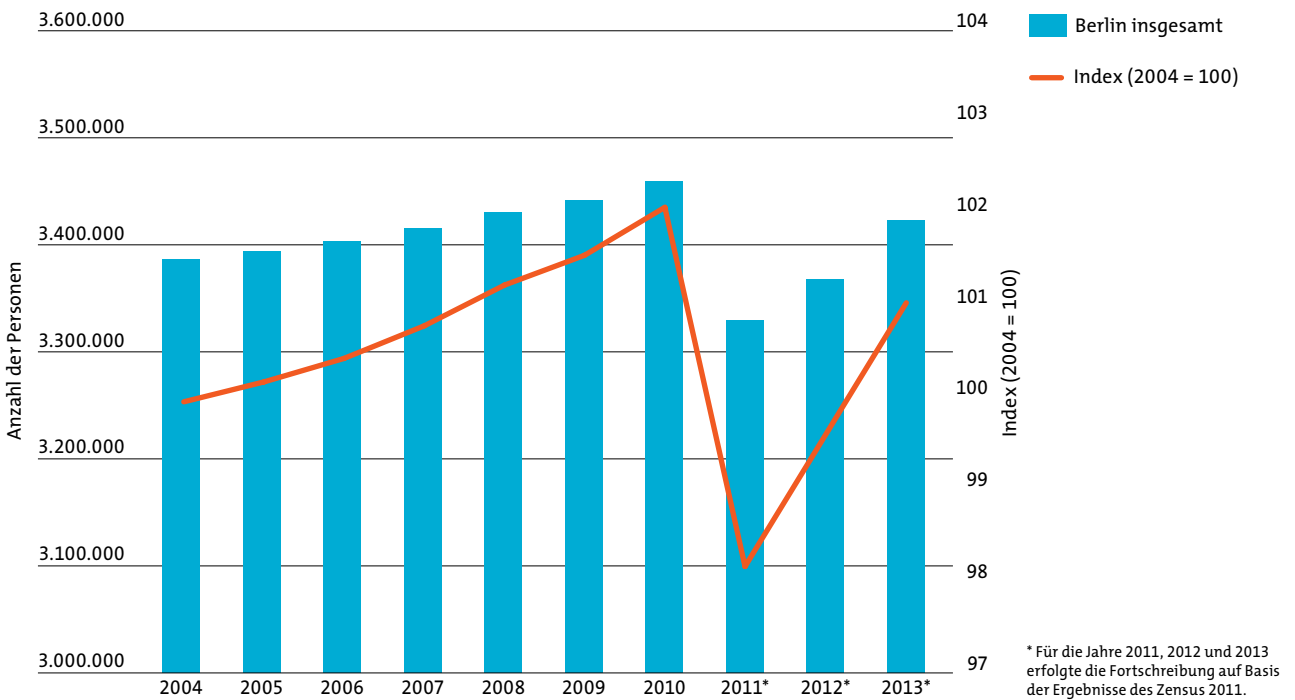
Im Jahr 2007 wurde das Geburtendefizit in Berlin überwunden. Seitdem werden in der Hauptstadt wieder mehr Menschen geboren als sterben. Im Jahr 2013 war der Geburtenüberschuss mit 2.246 Personen im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht rückläufig (-214 Personen) (vgl. Abb. 08). Die weitere Entwicklung ist stark davon abhängig, wie viele junge Menschen nach Berlin zuwandern und hier Familien gründen.

#### 2.1.2 Wanderungen

Seit 2004 wandern wieder mehr Menschen nach Berlin zu als fort. Im Jahr 2011 verdoppelten sich die Wanderungsgewinne im Vergleich zum Vorjahr (vgl. Abb. 08). Seitdem sind sie anhaltend hoch, steigen aber nur noch moderat. 2013 betragen die Wanderungsgewinne ca. 42.000 Personen. Sie lagen damit um ca. 350 Personen über dem Vorjahr.

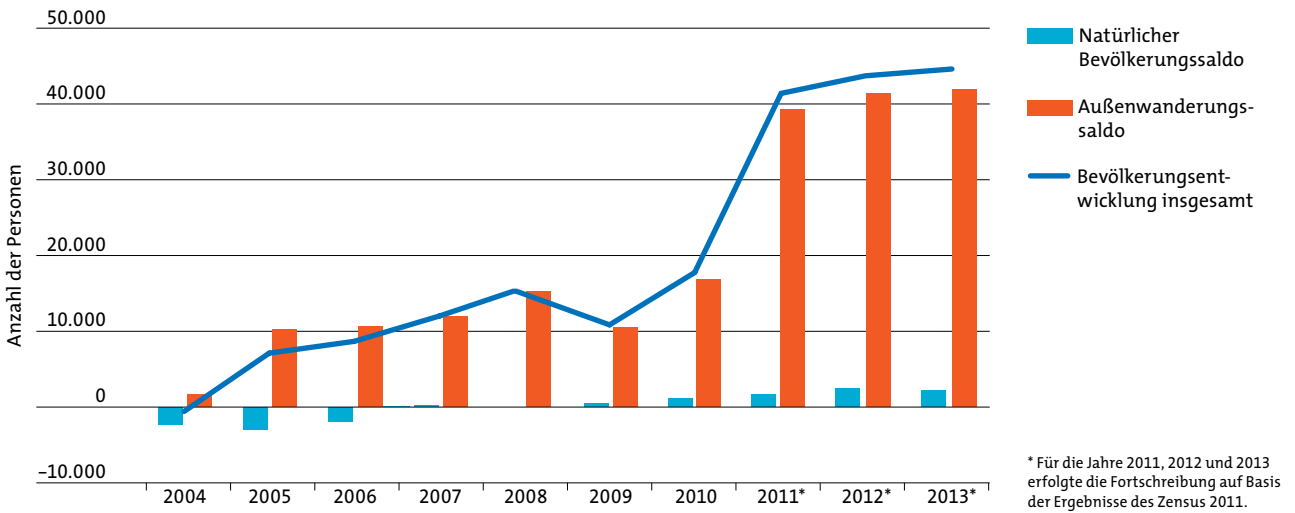
Wie in den Jahren zuvor beruhen die Wanderungsgewinne vorwiegend auf Zuzügen aus dem Ausland. Sie stiegen von 2012 zu 2013 um 16 % (ca. 4.600 Personen).

Abb. 07 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004–2013 absolut und indexiert



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 08 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004–2013



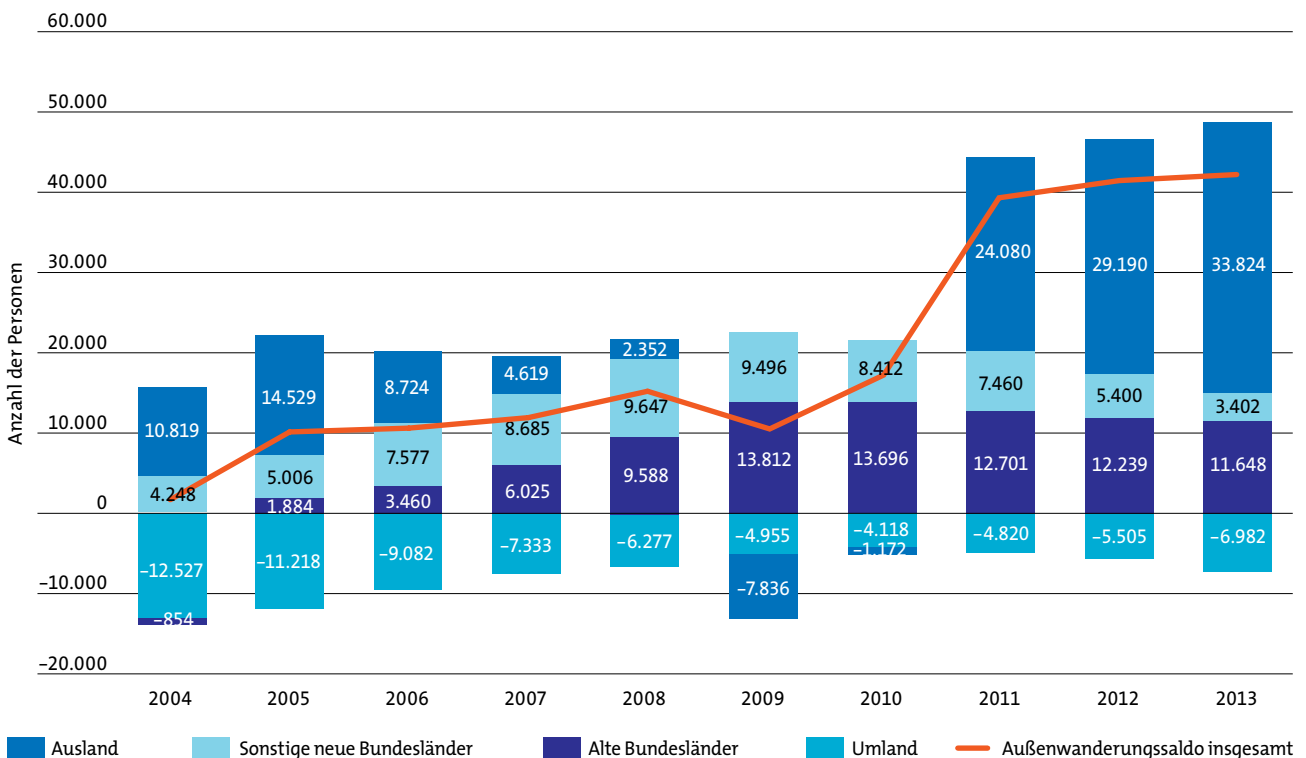
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die anhaltend schlechte Wirtschaftslage in Ost- und Südeuropa ist weiterhin der wichtigste Grund für die Wanderungsgewinne mit dem Ausland. Für viele Neubürger ist Berlin ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Insbesondere die schnell wachsende Berliner Kreativ- und Medienwirtschaft bietet viele Arbeitsplätze für junge und qualifizierte Zuwanderer. Die wichtigsten osteuropäischen Herkunftsländer sind weiterhin Polen, Bulgarien und Rumänien. Der Vergleich zu 2012 zeigt einen Anstieg der Wanderungsgewinne aus dem Nachbarland Polen um ca. 800 Personen (25 %). Die Wanderungsgewinne aus Rumänien blieben mit insgesamt ca. 1.500 Personen kons-

tant. Deutlich zurück ging der Wanderungssaldo mit Bulgarien. Er verringerte sich um 41 % bzw. rund 900 Personen.

Aus den südeuropäischen Herkunftsländern Italien und Spanien stiegen die Wanderungsgewinne im Vergleich zu 2012 weiter an. Der Wanderungssaldo mit Italien erhöhte sich um 33 % (ca. 800 Personen). Aus Spanien wuchsen die Wanderungsgewinne um 17 % (ca. 500 Personen). Bei Griechenland war die Entwicklung leicht rückläufig. Hier ging der Saldo um ca. 100 Personen zurück.

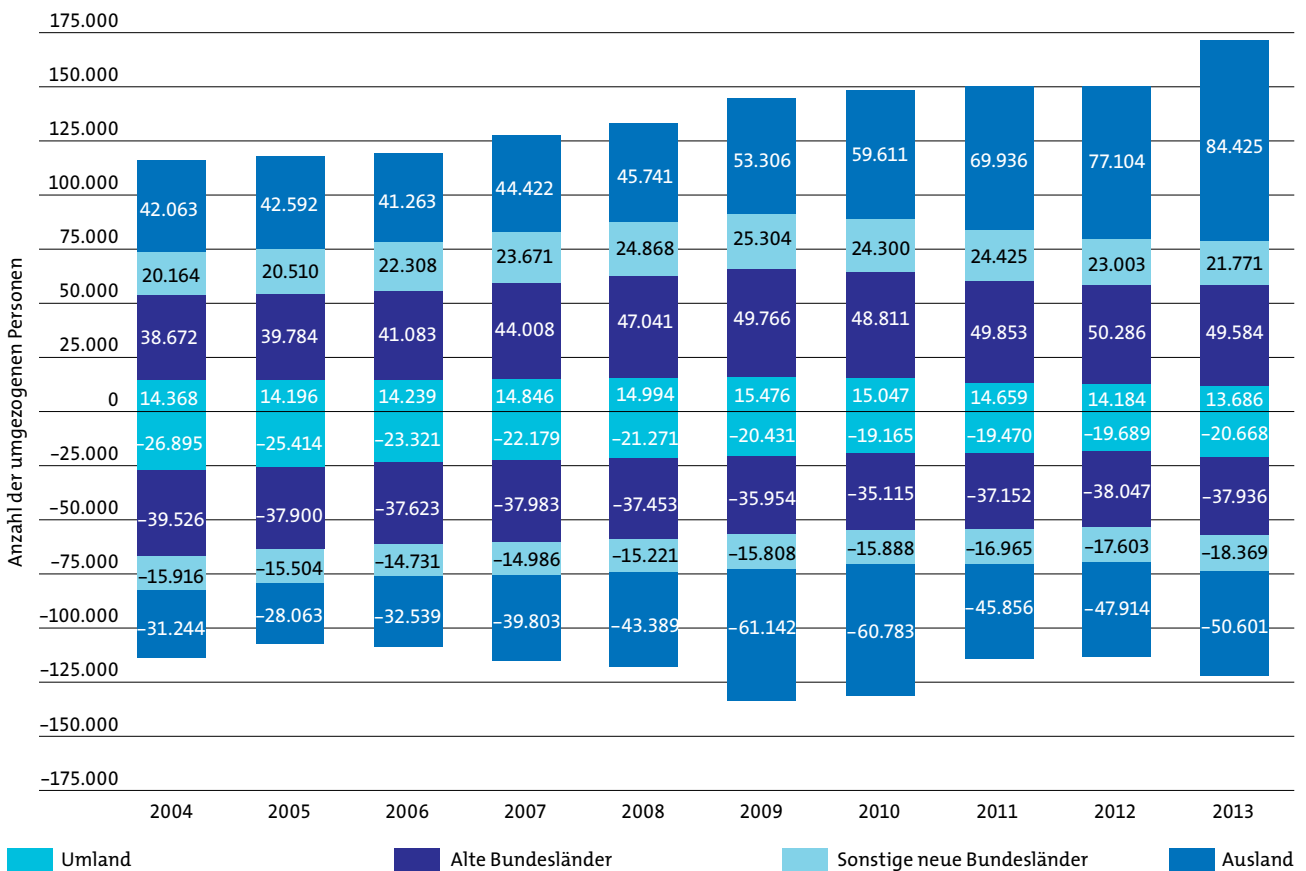
**Abb. 09 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel-/Herkunftsgebieten 2004–2013**



Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 sowie der geringe positive Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2008 sind auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 10 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Herkunfts- und Zielgebieten 2004–2013



Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 festgelegte Berliner Umland enthält weniger Gemeinden als der frühere Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraums (eVr).

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

**Wanderungsgewinne aus dem Bundesgebiet nehmen weiterhin ab**

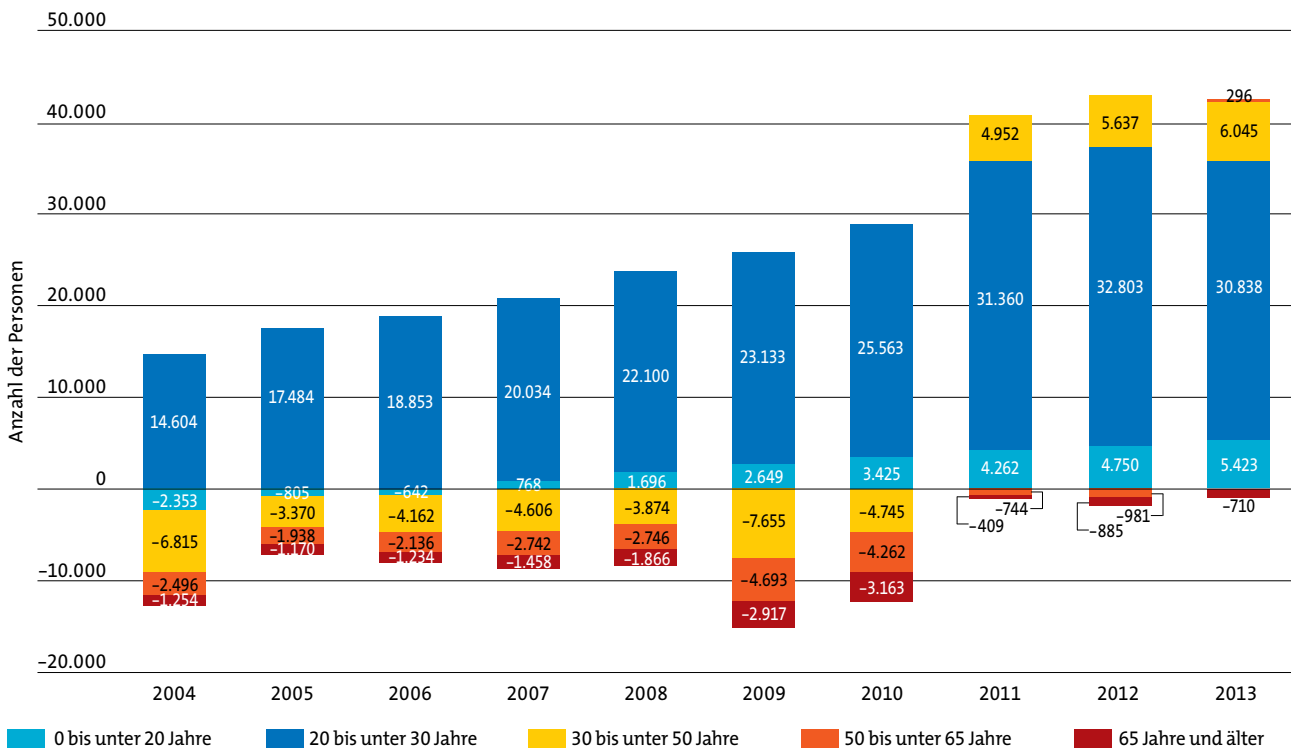
Während insgesamt die Wanderungsgewinne aus dem Ausland 2013 weiter zugenommen haben, gehen sie aus dem übrigen Bundesgebiet seit 2009 kontinuierlich zurück. Besonders stark verringerten sich die Wanderungsgewinne aus den übrigen neuen Bundesländern. Sie betragen 2013 mit 3.402 Personen fast nur noch ein Drittel des Jahres 2008 (-65 %). Der Rückgang der Berliner Wanderungsgewinne mit den alten Bundesländern ist weniger dramatisch. Seit dem Höhepunkt 2009 verringerten sie sich um ca. 16 %.

Tab. 01 Wanderungsgewinne\* 2012 und 2013 nach den wichtigsten Herkunftsländern

|           | 2012  | 2013  |              | 2012  | 2013  |
|-----------|-------|-------|--------------|-------|-------|
| Polen     | 3.200 | 4.000 | Spanien      | 2.900 | 3.400 |
| Bulgarien | 2.900 | 1.700 | Italien      | 2.400 | 3.200 |
| Rumänien  | 1.500 | 1.500 | Griechenland | 1.000 | 900   |

\*In Personen, gerundet

Abb. 11 Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen von Berlin 2004–2013



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Abwanderung in das Umland nimmt weiter zu

Mit der Verengung des Berliner Wohnungsmarktes steigt auch die Abwanderung in das Umland wieder an. Seit 2011 macht sich diese Entwicklung bemerkbar. 2013 lagen die Wanderungsverluste der Hauptstadt an das Umland bei rund 7.000 Personen (vgl. Abb. 09 und 10). Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Anstieg um rund 1.500 Personen (27 %).

### Wanderungsgewinne der 20- bis 30-Jährigen nehmen leicht ab

Betrachtet man die Wanderungsbilanz nach Altersgruppen, wird deutlich, dass die Zugewinne weiterhin in erster Linie von jungen Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren getragen werden. Im Jahr 2013 betragen sie noch ca. 30.800 und gingen damit im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2.000 zurück. Hier macht sich das Auslaufen des Effekts der doppelten Abiturjahrgänge und der faktischen Abschaffung der Wehrpflicht bemerkbar, die noch 2012 für einen Höhepunkt der

Zuwanderung in dieser Altersgruppe gesorgt haben. Während bis 2010 in allen Altersgruppen über 30 Jahren deutliche Wanderungsverluste registriert wurden, verkehrte sich die Bilanz in den folgenden Jahren ins Positive. 2013 bestand nur noch bei den über 65-Jährigen ein leicht negatives Wanderungssaldo. Rund 700 Personen verließen Berlin mehr als zuwanderten.

### Mitte, Pankow und Charlottenburg wichtigste Wanderungsziele

Im berlinweiten Vergleich zeigt sich, dass 2013 alle Bezirke Wanderungsüberschüsse aufweisen. Die größten Gewinne verzeichnen Mitte mit 5.700 Personen, Pankow mit 5.000 Personen und Charlottenburg mit 4.200 Personen. Auch Tempelhof-Schöneberg, das 2012 als einziger Bezirk noch leichte Wanderungsverluste hatte, wies 2013 einen Wanderungsgewinn von ca. 3.100 Personen auf.



### 2.1.3 Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen

Die Altersstruktur der Bevölkerung hat großen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Je nach Alter und Haushaltstyp bestehen verschiedene Wohnbedürfnisse, die sich in der Nachfrage niederschlagen.

Der Einbruch der Einwohnerzahlen 2011 beruht auf der Veränderung der Datenbasis und ist daher ein rein statistischer Effekt. Grundlage sind seitdem die Ergebnisse der Zensus-Erhebung 2011. Tatsächlich sind die Einwohnerzahlen seit 2010 in allen Altersgruppen weiter gestiegen.

#### Zahl der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen wächst seit 2011 weiter

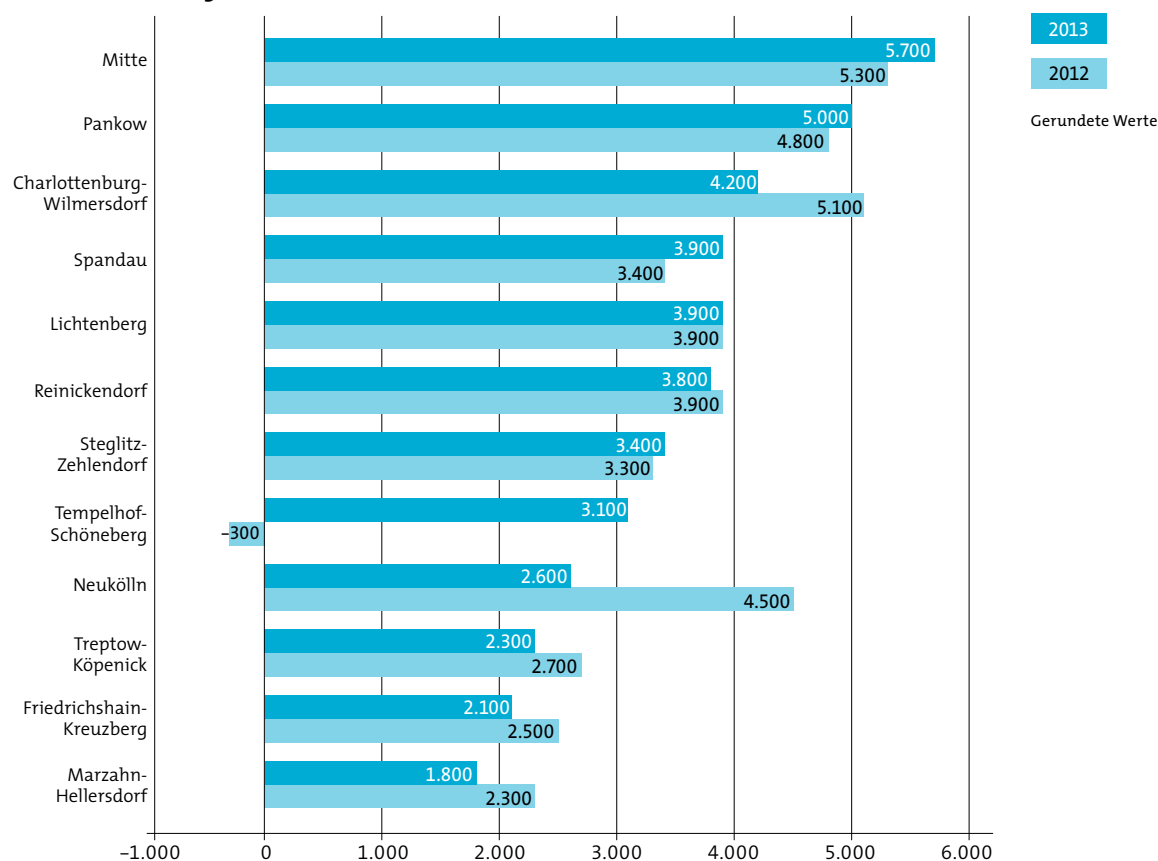
Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bzw. jungen Erwachsenen mit einem Alter bis unter 20 Jahre ist seit 2004 um 4,1 % auf ca. 578.000 im Jahr 2013 zurückgegangen. Seit 2011 ist jedoch wieder ein Zuwachs in dieser Altersgruppe zu beobachten, der auf Wanderungsgewinnen und einem leichten Geburtenüber-

schuss (ca. 2.200 Personen in 2013) beruht. Allein innerhalb des Jahres 2013 betrug der Anstieg 2,1 %. Damit wächst auch der Bedarf an familiengerechten Wohnungen im Bestand und an Einfamilienhäusern.

#### Anstieg in der Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen

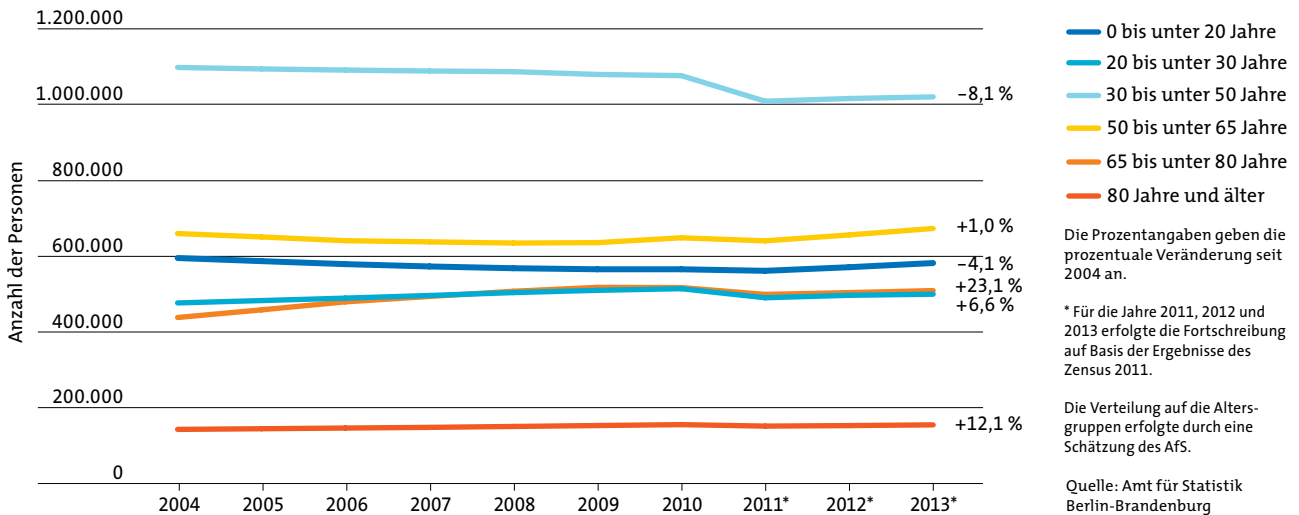
Die Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen ist in den letzten zehn Jahren um 6,6 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr 2012 wuchs diese Altersgruppe um ca. 3.200 auf aktuell ca. 495.000 Personen. Dafür waren insbesondere Wanderungsgewinne ursächlich. Berlin ist als Ausbildungs-, Arbeits- und Wohnort für diese Altersgruppe weiterhin sehr attraktiv. Damit steigt auch die Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Bestandswohnungen für Singles und Paare, aber auch nach größeren Wohnungen in den Innenstadtdistrikten zur Bildung von Wohngemeinschaften. Untermietverhältnisse gewinnen wieder an Bedeutung und auch die Nachfrage nach Studentenapartments wächst.

Abb. 12 Wanderungssalden 2012 und 2013 nach Bezirken



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 13 Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2004–2013



#### Weiterer Anstieg der 30- bis unter 50-Jährigen

Die Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen war zwischen 2004 und 2010, vor der Umstellung auf die Zensus-Daten, leicht rückläufig (-2,1 %). 2011 wurde erstmals wieder ein Anstieg registriert, der sich auch 2012 und 2013 fortsetzte. 2013 wuchs diese Altersgruppe um rund 4.500 auf 1.023.000 Personen. Auch dieser Zuwachs ist größtenteils auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen. Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen umfasst Familiengründer und das Gros der Wohneigentumsbildner.

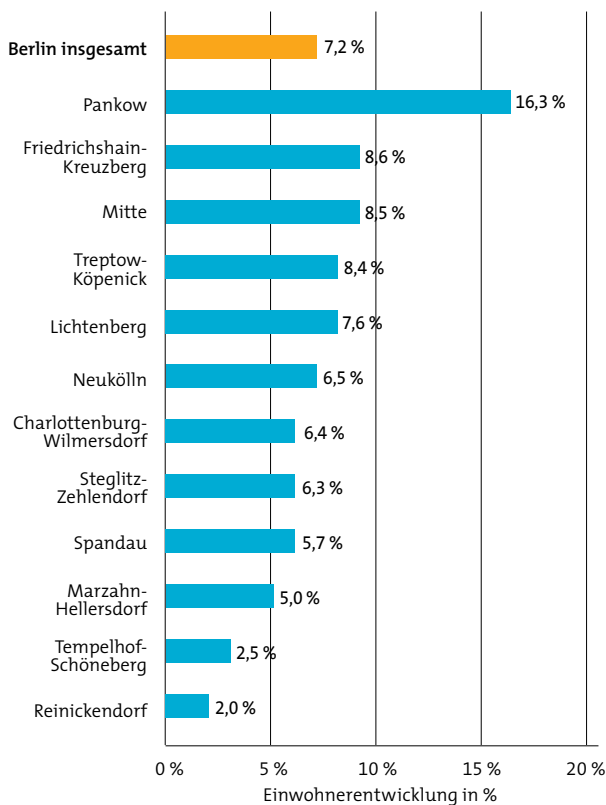
#### Zahl der „Best Ager“ steigt um ca. 18.800

Die Zahl der sogenannten „Best Ager“ im Alter von 50 bis unter 65 Jahren ging noch bis 2009 zurück. Seitdem wächst sie stetig. Im Jahr 2013 erreichte sie einen Stand von ca. 673.000 Personen, ca. 18.800 mehr als im Vorjahr. Im Alter zwischen 50 und 65 Jahren erfolgt bei vielen Menschen, die über die finanziellen Möglichkeiten verfügen, eine Neuorientierung hinsichtlich ihrer Wohnsituation. Die Altersgruppe der „Best Ager“ ist die wichtigste Nachfragergruppe für ein gehobenes Wohnungsangebot im Miet- und Eigentumssegment.

**Zuwachs an älteren Bewohnern**

Trotz der aktuellen Wanderungsgewinne gerade bei jüngeren Leuten steigt in Berlin die Zahl älterer Menschen kontinuierlich. Die Altersgruppe der 65- bis unter 80-Jährigen wuchs von 2004 bis zur Einführung der Zensus-Daten 2011 bereits um 19,3 %. Auch danach setzte sich diese Entwicklung fort. 2013 wurden mit insgesamt ca. 506.000 ca. 5.600 Personen mehr in dieser Altersgruppe gezählt als noch 2012.

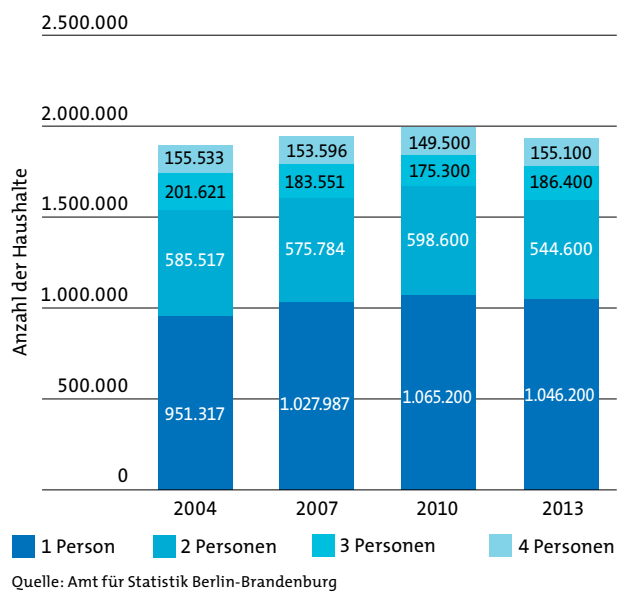
**Abb. 14 Einwohnerentwicklung 2011–2030 nach Bezirken**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dezember 2012

In der Altersgruppe der über 80-Jährigen steigen die Pflegebedürftigkeit und der Bedarf an altersgerechtem Wohnen mit zunehmendem Alter allmählich an, auch wenn die meisten älteren Menschen weiterhin ohne größere Hilfen in ihren Wohnungen leben können. Von 2004 bis 2010 wuchs diese Altersgruppe um 12,4 %. Auch danach setzte sich der Anstieg fort. 2013 zählte Berlin ca. 146.000 Personen über 80 Jahre, ca. 2.500 mehr als im Jahr zuvor (vgl. Abb. 13).

**Abb. 15 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin bis 2013**



## 2.2 Einwohner- und Haushaltsentwicklung

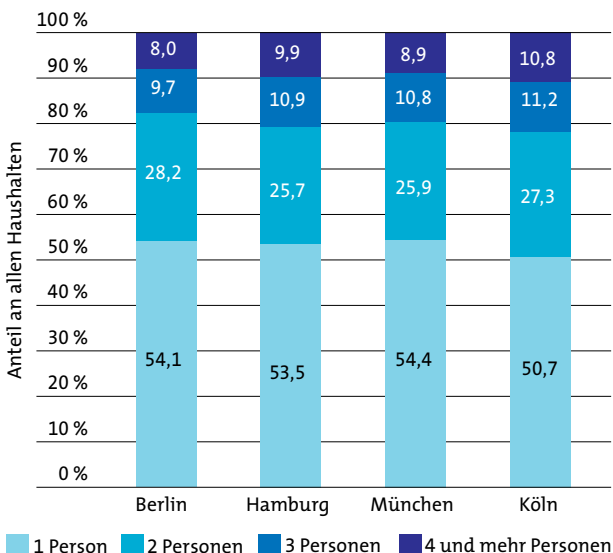
### 2.2.1 Weitere Zunahme der Haushalte

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Haushalte, denn nicht unbedingt jede einzelne Person benötigt eine Wohnung, sondern auch Menschen, die zusammenwohnen und einen Haushalt bilden. Bis 2010 stieg die Zahl der Haushalte in Berlin kontinuierlich an. Der hier dargestellte Rückgang im Jahr 2013 ist auf die Umstellung der Datenbasis und ein neues Verfahren zur Errechnung der Haushalte zurückzuführen und beruht damit auf einem rein statistischen Effekt. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte in Berlin wie die Einwohnerzahlen weiter gestiegen ist. Dafür sind Zuzüge und auch die Verkleinerung der Haushalte ursächlich.

### Mehr als die Hälfte Einpersonenhaushalte

In Berlin sind mehr als die Hälfte aller Haushalte Singlehaushalte. 2013 waren 54,1 % der 1.932.500 Berliner Haushalte Einpersonenhaushalte. Zweipersonenhaushalte folgen mit einem Anteil von 28,2 %. Größere Haushalte stellen nur noch einen Anteil von insgesamt 17,7 %, davon 9,7 % Dreipersonenhaushalte und 8,0 % Vier-und-mehr-Personenhaushalte. Berlin unterscheidet sich damit nicht wesentlich von anderen deutschen Metropolen. Lediglich in Köln ist der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen mit 22 % deutlich höher.

Abb. 16 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Berlin und ausgewählten Städten 2013



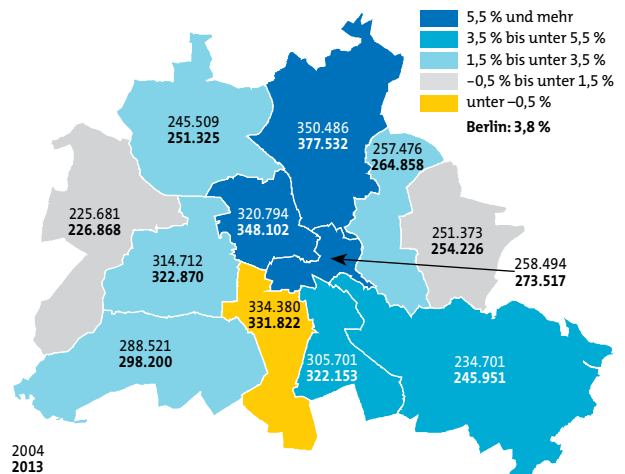
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt München, Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln. Aufgrund von Rundungsdifferenzen nicht immer 100 %.

Innerhalb Berlins sind die größeren Haushalte mehrheitlich in den Außenbezirken zu finden. Hier sind vor allem in Einfamilienhausgebieten, aber auch in den Großwohnsiedlungen eher familiengerechte Wohnungsangebote vorhanden. In den Innenstadtgebieten weisen insbesondere die Stadtteile einen höheren Anteil an größeren Haushalten auf, in denen viele Migranten wohnen. Aber auch in den modernisierten Altbauquartieren Prenzlauer Bergs und Friedrichshains nimmt die Zahl der Familien zu.

### 2.2.2 Räumlich differenzierte Einwohnerentwicklung innerhalb Berlins

Berlin ist nicht nur die flächenmäßig größte Stadt Deutschlands, sondern auch die einwohnerreichste. Die Einwohnerzahlen der Berliner Bezirke übersteigen die vieler deutscher Großstädte. Daraus ergeben sich sehr vielfältige Lebens- und Wohnsituationen innerhalb des Stadtgebiets. Hoch verdichtete Gründerzeitquartiere, Wiederaufbau der Nachkriegszeit, Vorstadtbebauung, Großwohnsiedlungen am Stadtrand und ausgedehnte Einfamilienhausgebiete sind Facetten des Wohnens in der Metropole.

Abb. 17 Bevölkerungsstand 2004 und 2013 sowie Bevölkerungsentwicklung 2004–2013 in den Berliner Bezirken

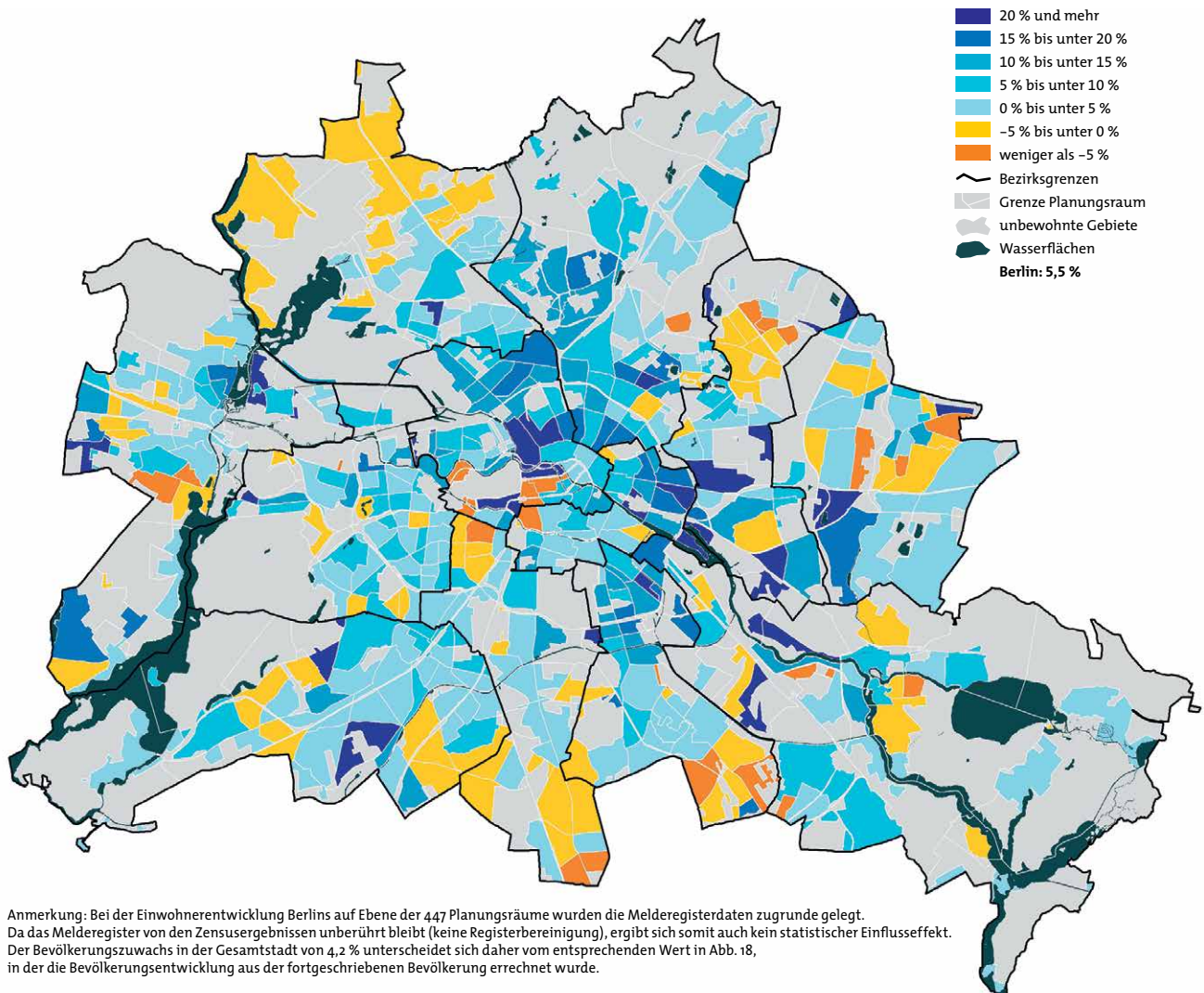


\* Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Einwohnerzahl Berlins ist in den letzten zehn Jahren, von 2004 bis 2013, trotz der Korrekturen durch den Zensus 2011 um 3,8 % gestiegen. Dieser Anstieg betrifft nahezu alle Bezirke. Lediglich Tempelhof-Schöneberg weist einen leichten Rückgang von 0,8 % auf. Seit 2008 steigen aber auch hier die Einwohnerzahlen kontinuierlich.

Abb. 18 Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen 2004–2013



Der Vergleich der Einwohnerentwicklung der Bezirke zeigt die stärksten Anstiege in Mitte mit +8,5 %, Pankow mit +7,7 %, Friedrichshain-Kreuzberg mit +5,8 % und Neukölln mit +5,5 %. Auch in Treptow-Köpenick ist der Anstieg mit +4,8 % überdurchschnittlich. Weniger stark wuchsen Steglitz-Zehlendorf mit 3,4 %, Lichtenberg mit +2,9 %, Charlottenburg-Wilmersdorf mit +2,6 % und Reinickendorf mit +2,4 %. Die Schlusslichter bilden Marzahn-Hellersdorf mit +1,1 %, Spandau mit +0,5 % und Tempelhof-Schöneberg mit -0,8 %.

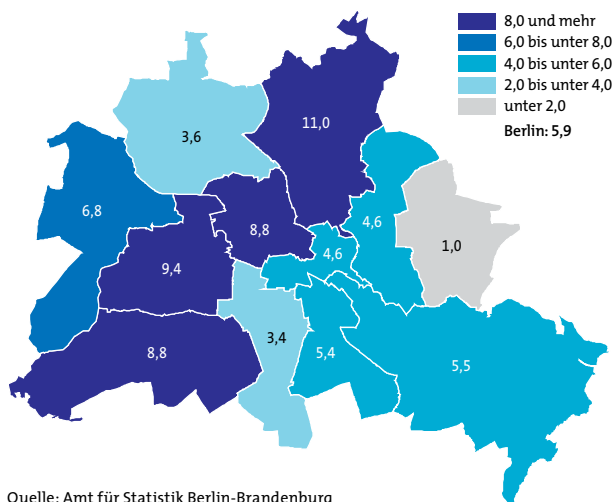
Betrachtet man die kleinräumige Entwicklung in den Planungsräumen, zeigt sich, dass die Gebiete besonders an Einwohnern gewonnen haben, die zuvor weniger dicht bewohnt waren und in denen viele neue Wohnungen entstanden sind. Beispiele dafür sind das Areal um die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes in Mitte, das Schweizer Viertel in Lichterfelde und die Wasserstadt am Spandauer See.

Aber auch Wohngebiete wie Oberschöneweide in Köpenick oder die Lichtenberger Altbauquartiere weisen deutliche Einwohnergewinne auf. Hier überlagern sich verschiedene Effekte. In den vergangenen Jahren wurden in den Ostberliner Altbauquartieren ein Großteil des älteren Wohnungsbestandes modernisiert und Baulücken geschlossen.

Damit wurden zuvor nicht mehr marktfähige Wohnungen reaktiviert und das Angebot erweitert. Gerade die urbanen Quartiere sind Zuzugsziele junger Menschen, von denen viele im Familiengründungsalter sind. Hier werden mehr Kinder geboren als anderswo. In jüngster Zeit sind diese Quartiere verstärkt Zuzugsziele von jungen Zuwanderern aus dem Ausland geworden, die in Berlin einer Ausbildung nachgehen oder Arbeit suchen. Da deren Einkommen in der Regel eher niedrig sind, sind sie auf die Bildung von Wohngemeinschaften angewiesen, was die Einwohnerdichte weiter erhöht.

Rückläufige Einwohnerzahlen machen sich vor allem in den weiter außen gelegenen Eigenheimbereichen und in den Großwohnsiedlungen bemerkbar. Hier wirken sich die typischen Haushaltsverkleinerungsprozesse aus. Häuser und Wohnungen, in denen früher Familien lebten, werden heute häufig nur noch von Paaren oder Singles bewohnt. Insbesondere die älteren Einfamilienhausgebiete stellen ein wichtiges Potenzial für zukünftige Wohnbedarfe von Familien dar, weil dort zunehmend Gebrauchtimmobiliien auf den Markt kommen und sich damit auch der Bedarf an neu zu erschließenden Bauflächen reduziert.

**Abb. 19 Gesamtwanderungssaldo in den Bezirken je 100 Einwohner p. a. 2004–2013**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

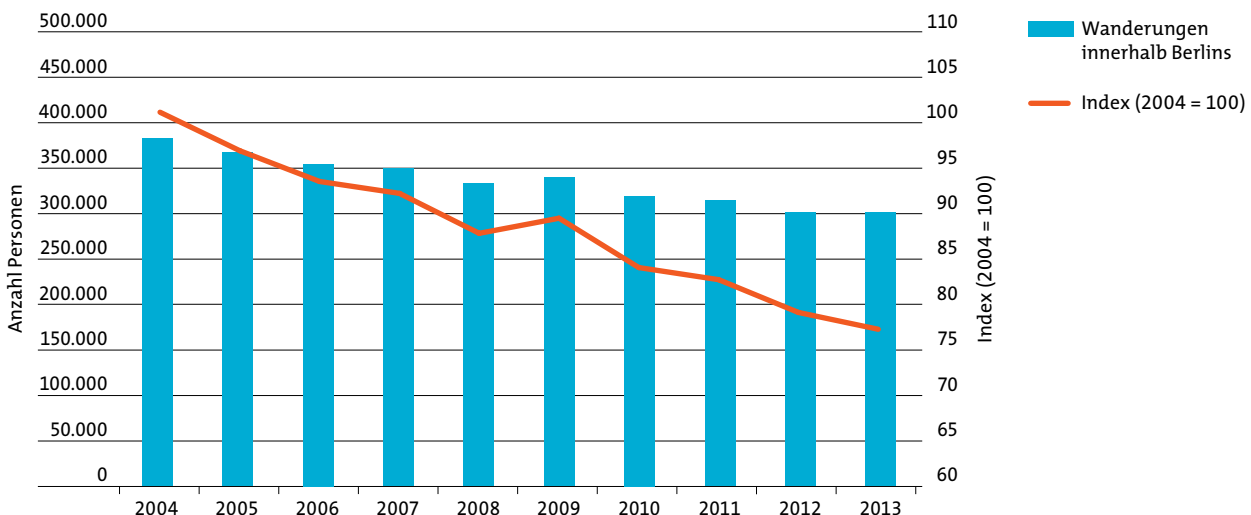
### 2.2.3 Kleinräumige Wanderungsbewegungen

Die Berliner Wanderungsgewinne von insgesamt +5,9 % im Zeitraum von 2004 bis 2013 schlagen sich in allen Bezirken nieder. Die stärksten Wanderungsgewinne weisen Pankow mit +11,0 %, Charlottenburg-Wilmersdorf mit +9,4 % sowie Steglitz-Zehlendorf und Mitte mit jeweils +8,8 % auf. Danach folgen Spandau mit +6,8 %, Treptow-Köpenick mit +5,5 %, Neukölln mit +5,4 % sowie Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit jeweils +4,6 %. Deutlich geringere Wanderungsgewinne verzeichnen die Bezirke Reinickendorf mit +3,6 % und Tempelhof-Schöneberg mit +3,4 %. Auch Marzahn-Hellersdorf zeigt nun im Zehnjahresvergleich einen positiven Wanderungssaldo von +1,0 %. Der von Großwohnsiedlungen und Einfamilienhausgebieten geprägte Bezirk bildet damit das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken (vgl. Abb. 19).

### Mit der Anspannung des Wohnungsmarkts sinkt die Fluktuationsrate

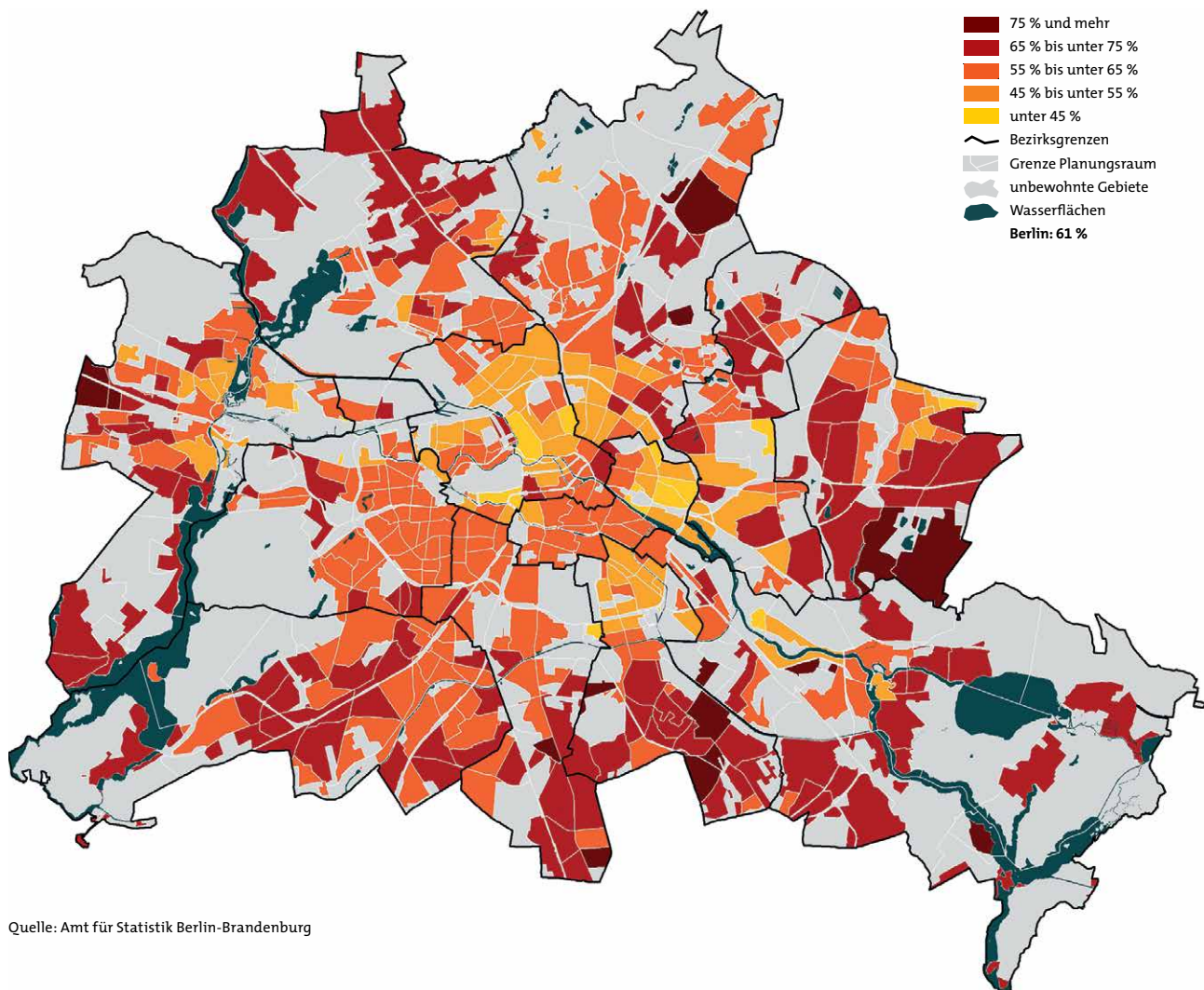
Mit zunehmender Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes erschweren sich auch Wohnungswechsel. Bei einem sich verknappenden Angebot ist es für viele Mieter schwieriger, eine adäquate Wohnung zu finden. Darüber hinaus müssen beim Umzug häufig höhere Neuvertragsmieten in Kauf genommen werden. Die Flexibilität auf dem Wohnungsmarkt nimmt ab. So ist es für einen kleineren Haushalt mit einer großen Wohnung oft günstiger, in der alten Wohnung zu bleiben, als eine kleinere anzumieten.

**Abb. 20 Binnenwanderungsvolumen in Berlin 2004–2013**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 21 Einwohner in den Planungsräumen (2013) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Vergleich zu 2004 verringerte sich daher die Zahl der innerhalb Berlins umziehenden Personen um ca. 23 %. Die Binnenwanderungsrate betrug 2003 noch 11,3 % und ging bis 2013 auf 8,7 % p. a. zurück.

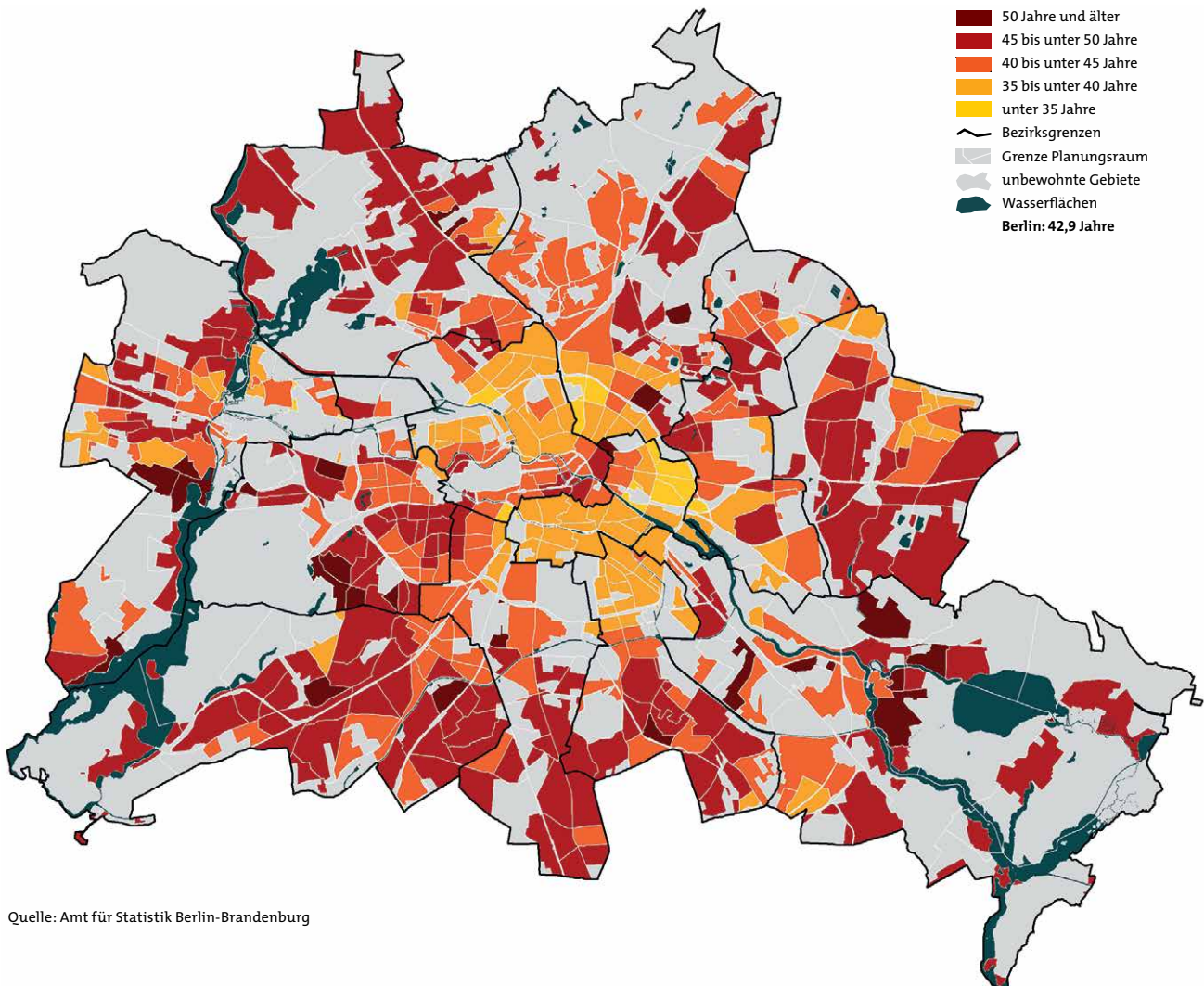
Die Wohndauer ist ein Indikator für die Fluktuationsprozesse im Wohnungsbestand. In den Berliner Außenbereichen ist der Anteil der Bewohner, die dort seit mindestens fünf Jahren wohnen, am größten. Dies betrifft Eigenheimgebiete wie Weststaaken, Biesdorf Süd oder Karow, aber auch Großwohnsiedlungen wie Marzahn, Hellersdorf oder die Gropiusstadt. Deutlich geringer ist die Wohndauer in den zentraleren Stadtteilen. In Wedding, Prenzlauer Berg, Neukölln-Nord und im östlichen Friedrichshain sind die Neubezieher in der Mehrheit. Der Vergleich der Wohndauer mit der Altersstruktur (Abb. 22 und 23) zeigt, dass beide Faktoren häufig korrelieren. Je jünger die Bewohnerschaft eines Gebietes ist, desto geringer ist die

Wohndauer und höher die Fluktuation. Darüber hinaus spielt für die Wohndauer auch die Attraktivität von Wohngebieten eine Rolle für die Wohndauer. So ist die Wohndauer in sozial schwierigen Quartieren häufig geringer, weil diese für viele Zuziehende eher eine Durchgangsstation sind. Sobald es die Umstände erlauben, wechselt man den Wohnstandort.

#### 2.2.4 Verteilung der Einwohner nach Altersgruppen

Das Durchschnittsalter beträgt in Berlin 42,9 Jahre. Die Verteilung der Altersgruppen innerhalb der Stadt ist von vielen Faktoren abhängig. Zu den wichtigsten gehören Lebensstile, das Wohnungsangebot und die Wohnkosten. In den Altbauquartieren rund um das historische Zentrum ist der Altersdurchschnitt am niedrigsten. Hier wohnen viele junge Menschen, die einen urbanen Lebensstil bevorzugen und auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen sind.

Abb. 22 Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2013



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

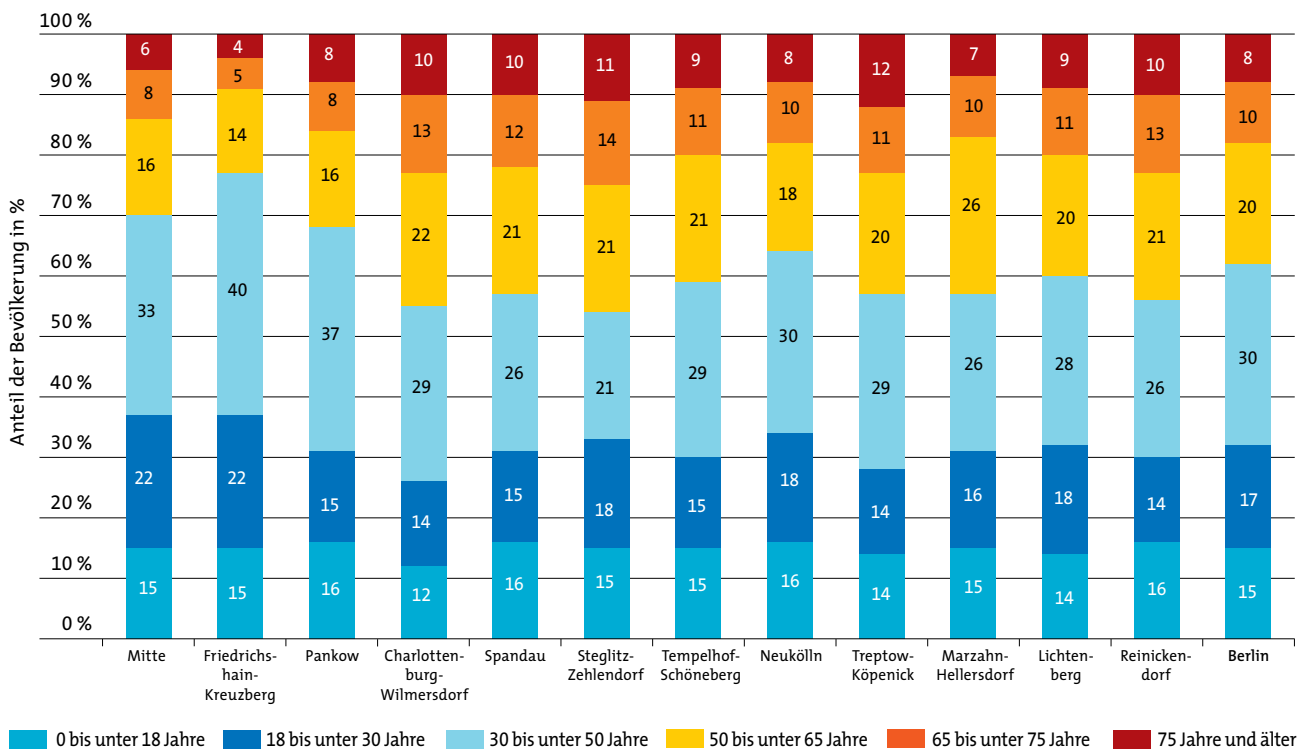
Dieses Angebot ist noch in einigen gründerzeitlichen, ehemaligen Arbeiterquartieren zu finden, wie in Moabit, Neukölln oder Wedding. Hier sind viele kleine Wohnungen vorhanden, aber auch größere Wohnungen, die für Wohngemeinschaften geeignet sind. Auf diese Wohnungsbestände sind auch viele Migrantenfamilien angewiesen, die mit ihren Kindern den Altersdurchschnitt senken.

Besonders niedrig ist das Durchschnittsalter in den Friedrichshainer Altbauquartieren und im westlichen Bereich von Prenzlauer Berg. Diese Bereiche waren in den letzten zwanzig Jahren bevorzugte Zuzugsziele jüngerer Menschen, von denen viele mittlerweile Familien gegründet haben.

Deutlich höher ist das Durchschnittsalter in den lockerer bebauten Außenbereichen Berlins, die eine ruhigere Wohnsituation bieten. In den älteren Einfamilienhausgebieten sind heute nur noch wenige Kinder zu finden. Sie werden zumeist noch von der Elterngeneration bewohnt. Aber auch durch Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern, die vor Jahrzehnten entstanden sind und bezogen wurden, läuft die sogenannte demografische Welle. Viele Erstbezieher sind mit ihrem Wohngebiet älter geworden, was eine generationengerechte Anpassung des Wohnungsbestands und den Ausbau von Betreuungsangeboten erforderlich macht.



Abb. 23 Altersstruktur in den Berliner Bezirken



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Im Berliner Vergleich sind Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte die Bezirke mit den größten Anteilen jüngerer Bewohner. Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 30 Jahren machen 37 % der Bevölkerung aus. Auch die mittlere Generation der 30- bis unter 50-Jährigen ist in Friedrichshain-Kreuzberg mit 40 % stark vertreten. In Mitte liegt der Anteil bei 33 %.

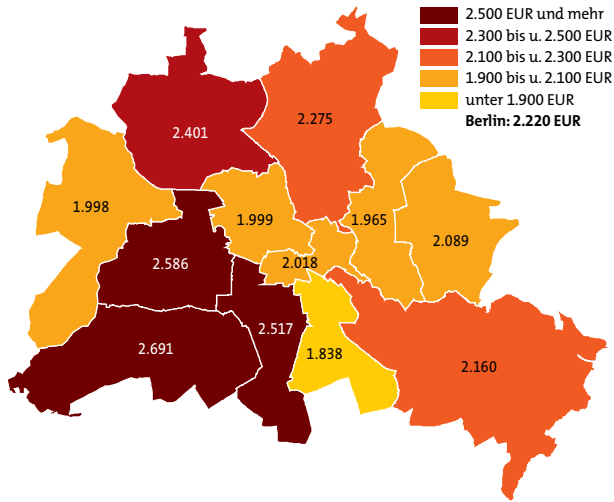
Bei den älteren Einwohnern ab 65 Jahre führt Steglitz-Zehlendorf mit einem Anteil von 25 %, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf, Treptow-Köpenick und Reinickendorf mit jeweils 23 %.

### 2.2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen, Haushaltsnettoeinkommen

Das monatliche Nettoeinkommen aller Haushalte (arithmetisches Mittel) in Berlin betrug im Jahr 2013 2.220 EUR. Überdurchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen werden in den Bezirken Steglitz-Zehlendorf mit ca. 2.650 EUR, Charlotten-

burg-Wilmersdorf mit ca. 2.600 EUR und Tempelhof-Schöneberg mit ca. 2.500 EUR erreicht. Danach folgt Reinickendorf mit ca. 2.400 EUR. Die Bezirke Pankow und Treptow-Köpenick liegen mit ca. 2.300 bzw. ca. 2.200 EUR im Bereich des Berliner Durchschnitts. Niedrigere Einkommen haben die Haushalte in Marzahn-Hellersdorf mit ca. 2.100 EUR sowie in Lichtenberg, Mitte, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg mit jeweils rund 2.000 EUR zur Verfügung. Schlusslicht ist Neukölln. Dort verfügen die Haushalte im Durchschnitt über ca. 1.800 EUR im Monat, ca. 16 % unter dem Berliner Mittelwert. In Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und in Teilen von Mitte sind viele Transfereinkommensbezieher zu finden, denen nur geringe Mittel zur Verfügung stehen. Darüber hinaus leben dort viele Studenten, die ausbildungsbedingt über niedrigere Einkommen verfügen.

Abb. 24 Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithmetischer Mittelwert) in Berlin 2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2013; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

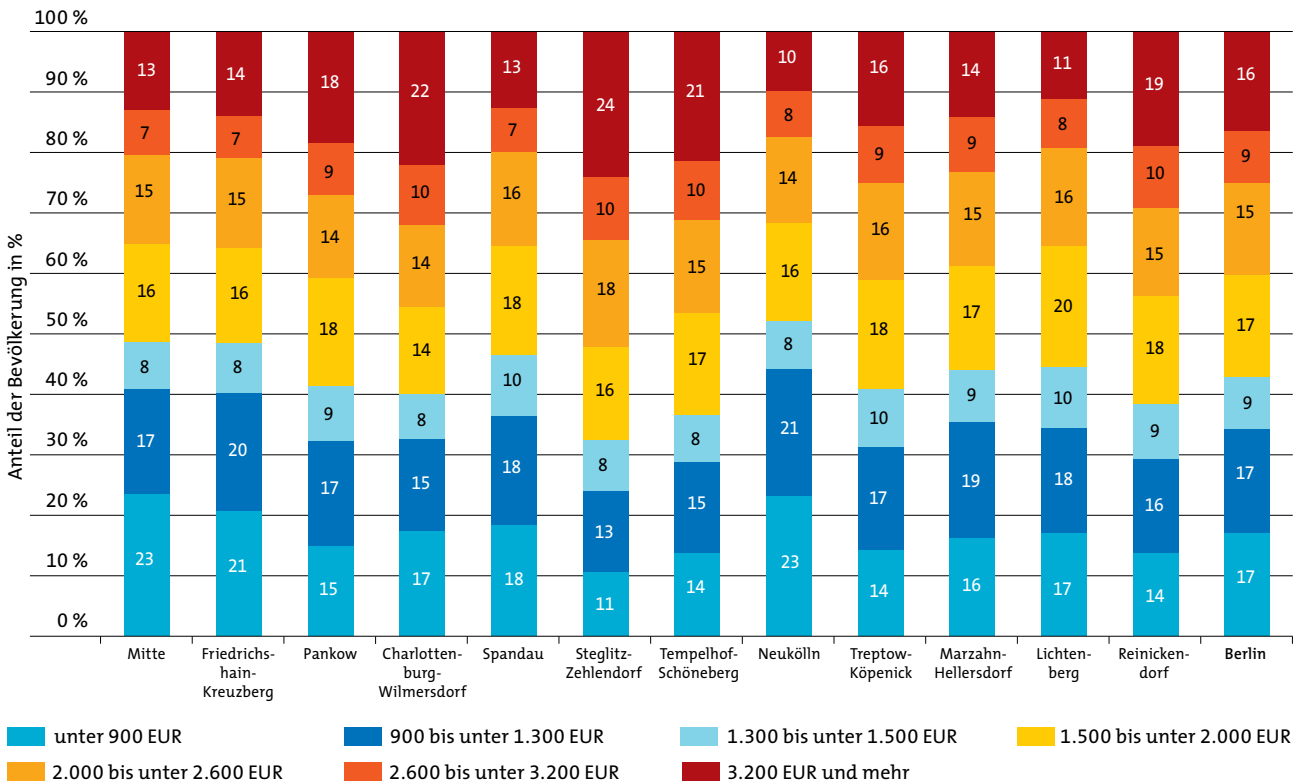
### Starke Einkommensunterschiede auch innerhalb der Bezirke

Die Verteilung der Einkommensklassen unterscheidet sich zwischen den Bezirken. In Berlin verfügen derzeit 17 % der Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 900 EUR. Die Bezirke mit den höchsten Anteilen ärmerer Haushalte sind Neukölln mit 24 %, Mitte mit 23 % sowie Friedrichshain-Kreuzberg mit 21 %.

Betrachtet man die oberen Einkommensklassen mit Haushaltsnettoeinkommen von 2.600 EUR und mehr, liegt Steglitz-Zehlendorf mit gut 34 % an der Spitze. Charlottenburg-Wilmersdorf folgt mit 32 %, Tempelhof-Schöneberg mit 31 %.

Auch innerhalb der Bezirke sind die Einkommensspreizungen groß. Hier wird deutlich, welche unterschiedlichen Einkommens- und Lebensverhältnisse innerhalb der Bezirke bestehen. Diese Einkommensunterschiede finden ihren Niederschlag auch in der Wohnungsnachfrage. So werden beispielsweise im wohlhabendsten Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf nicht nur Wohnungen des gehobenen Preisniveaus benötigt, sondern mindestens ebenso viele in der unteren Preiskategorie.

Abb. 25 Verteilung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2013



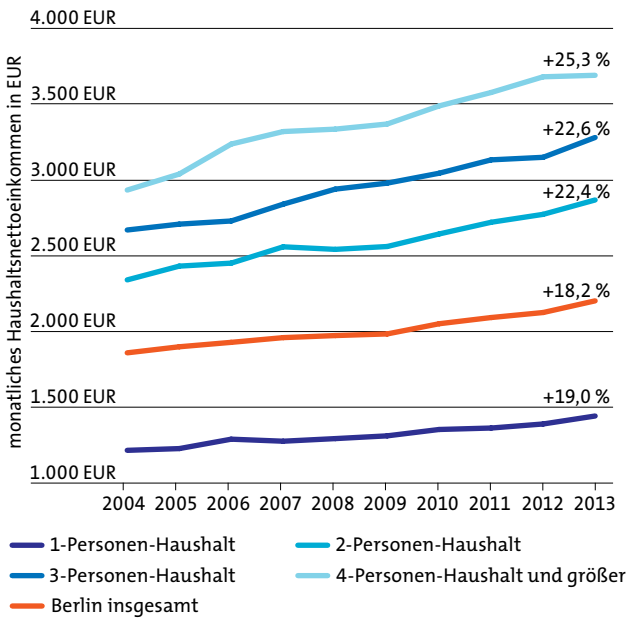
Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: Basis Mikrozensus 2013 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen durch Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**Einkommensentwicklung**

Im Zeitraum von 2004 bis 2013 betrug der Anstieg des durchschnittlichen Berliner Haushaltsnettoeinkommens ca. 18 %. Seit 2009 steigen die Einkommen stärker als zuvor. Von 2012 zu 2013 fiel der Anstieg mit 3,7 % besonders deutlich aus.

**Abb. 26 Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (arithm. Mittelwert) nach Haushaltsgröße 2004–2013**



Die Prozentangaben geben die prozentuale Veränderung seit dem Jahr 2004 an.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Werte für die Jahre 2004–2005 wurden korrigiert.

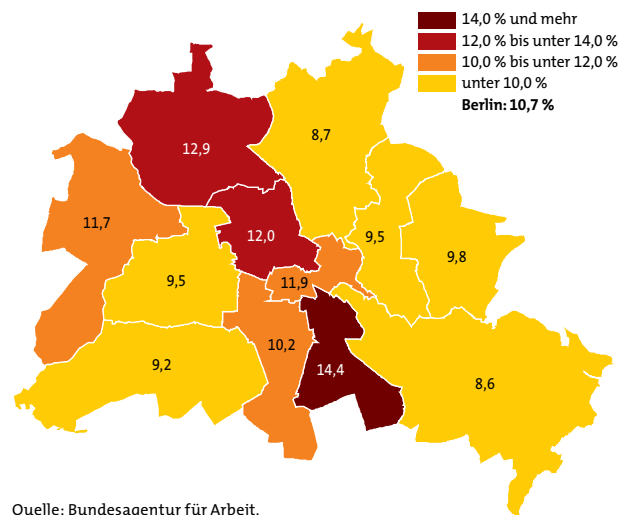
Die Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen in den letzten zehn Jahren verlief je nach Haushaltsgröße unterschiedlich. Den niedrigsten Anstieg haben mit ca. 19 % die Einpersonenhaushalte zu verzeichnen. Bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten erhöhten sich die Einkommen mit ca. 22 % bzw. 23 % in etwa gleich stark. Große Haushalte mit vier und mehr Personen wiesen mit ca. 25 % den größten Zuwachs des Nettoeinkommens auf.

**Arbeitsmarkt**

Der Berliner Arbeitsmarkt profitiert zwar vom wirtschaftlichen Aufschwung der vergangenen Jahre in Deutschland, ist jedoch immer noch von einer hohen Sockelarbeitslosigkeit geprägt, die nur langsam abzubauen ist. In Berlin sind in den vergangenen Jahren Hunderttausende neuer Arbeitsplätze entstanden, für die viele Arbeitssuchende in der Stadt jedoch nicht ausreichend qualifiziert sind. Diese Arbeitsplätze müssen daher häufig mit Zuziehenden besetzt werden. Die Arbeitslosigkeit betrifft in besonderem Maße Menschen, die zuvor gering qualifizierte Tätigkeiten in der Produktion ausgeübt haben, aber auch viele Akademiker mit Ausbildungsprofilen, die von der Wirtschaft kaum nachgefragt werden. Zusammen mit der Hansestadt Bremen bildet Berlin daher mit einer Arbeitslosenquote von 10,7 % im Oktober 2014 weiterhin das Schlusslicht unter den deutschen Bundesländern.

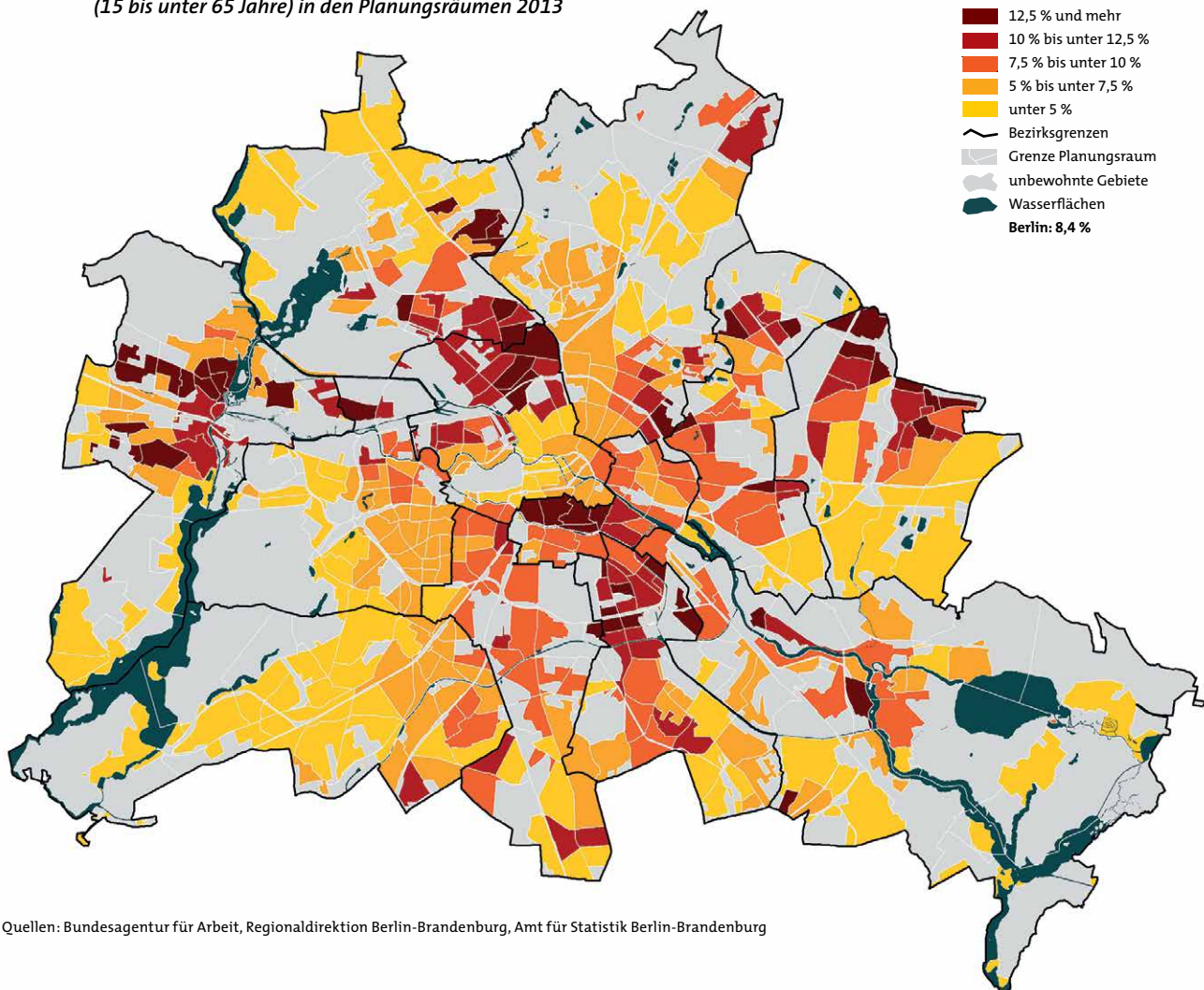
Die Entwicklung ist jedoch in den letzten Jahren positiv. Die Arbeitslosigkeit geht in der Hauptstadt allmählich zurück. Auch geringer qualifizierte Menschen finden zunehmend Arbeit im Dienstleistungsgewerbe, insbesondere in der boomenden Tourismusbranche. Im Vergleich zum Vorjahr lag die Arbeitslosenquote 2014 ein Prozent niedriger.

**Abb. 27 Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Ende Oktober 2014**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Berlin, Stand: Oktober 2014

Abb. 28 Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2013

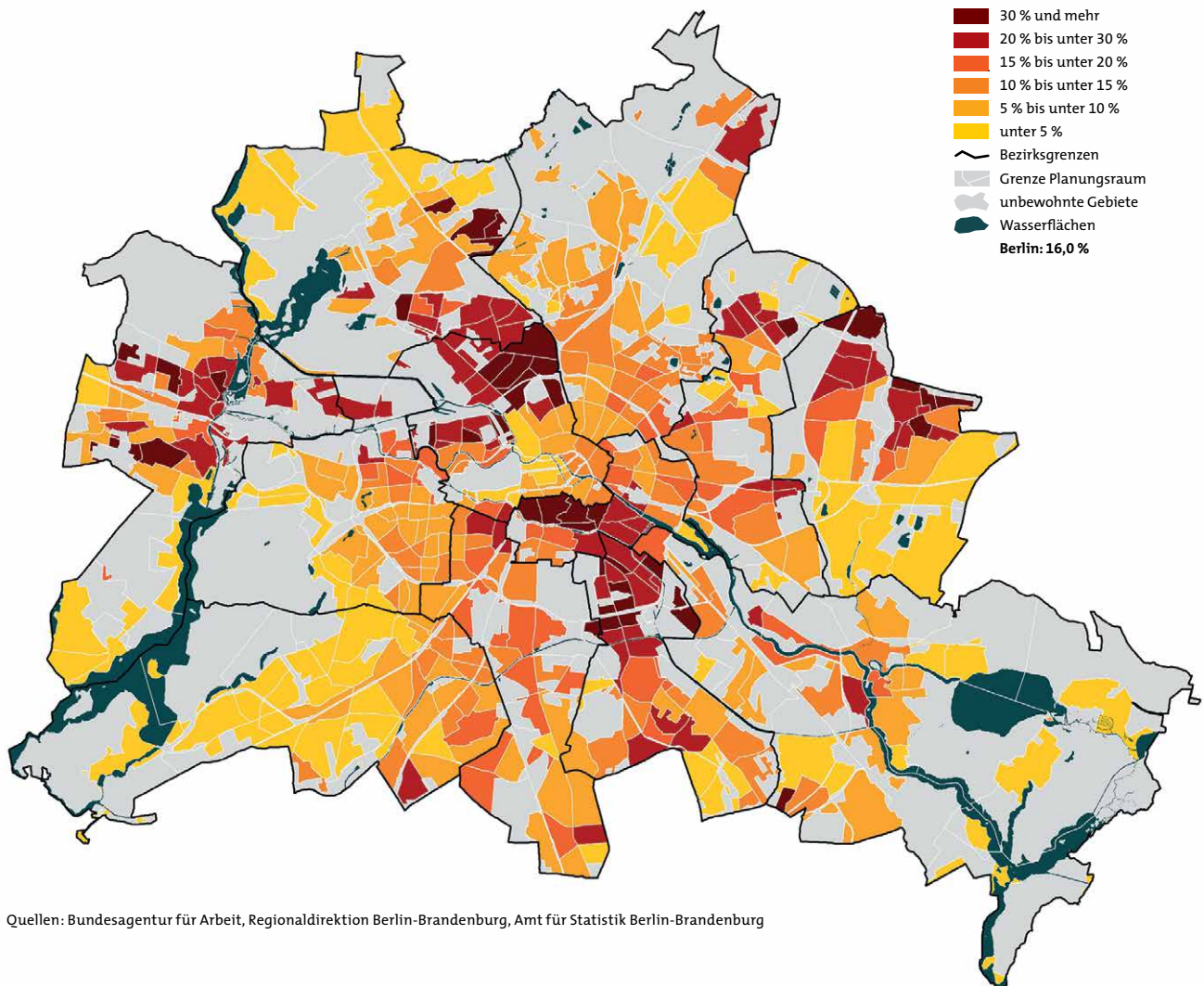


Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Berlin-Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die unterschiedlich hohen Arbeitslosenquoten in den Berliner Bezirken haben historische und soziologische Ursachen. Besonders hoch ist die Arbeitslosigkeit in den Bezirken, die viele ehemalige Arbeiterquartiere und einen hohen Anteil an Menschen mit sozialen Problemen aufweisen. Insbesondere Bildungsdefizite erschweren dort den Zugang zum Arbeitsmarkt. Ein bekanntes Beispiel ist der Norden Neuköllns. Der Bezirk weist insgesamt mit 14,4 % die höchste Arbeitslosenquote Berlins auf. Es folgen Reinickendorf mit 12,9 %, Mitte mit 12,0 % und Spandau mit 11,7 %. Deutlich niedriger liegen die Arbeitslosenquoten in den östlichen Berliner Bezirken und in den eher bürgerlichen Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf im Westen der Stadt.

Betrachtet man die Arbeitslosigkeit kleinräumiger, wird deutlich, dass sie in Quartieren überdurchschnittlich hoch ist, in denen viele frühere Beschäftigte der Berliner Industrie und ihre Angehörigen leben. Dies sind ausgedehnte Altbauquartiere wie im Wedding, in Kreuzberg oder Neukölln, aber auch Wohnsiedlungen wie die Siemensstadt und das Falkenhagener Feld in Spandau. Darüber hinaus konzentrieren sich Arbeitslose in Stadtbereichen mit niedrigeren Wohnkosten. Hier sind vor allem Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zu nennen wie das Märkische Viertel, Marzahn, Hellersdorf und Staaken.

Abb. 29 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2013



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Berlin-Brandenburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Bedarfsgemeinschaften profitieren nicht vom Wirtschaftsaufschwung

Die soziale Lage in den Stadtgebieten zeigt sich auch am Anteil der Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben. Wenn Familienangehörige oder Partner, die nicht erwerbsfähig sind, mit einem Bezieher von ALG II gemeinsam in einem Haushalt leben und wirtschaften, bilden diese Personen im rechtlichen Sinn eine Bedarfsgemeinschaft.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins hat nur geringen Einfluss auf die Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften. Von 2012 zu 2013 stieg der Anteil sogar um 0,8 % Punkte auf 16 %. Hier wird deutlich, dass die Berliner Bedarfsgemeinschaften kaum von der positiven Arbeitsplatzentwicklung profitieren. Die Verteilung korreliert im Wesentlichen mit der Verteilung der Arbeitslosigkeit.

### 2.3 Fazit

Die positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins setzte sich auch 2013 und 2014 fort. Die Arbeitslosenquote sank von Ende 2013 bis Oktober 2014 um rund 1 % auf 10,7 %, die Haushaltseinkommen stiegen um 3,7 %. Dazu haben auch viele Zuwanderer beigetragen. Die starken Wanderungsgewinne und leichten Geburtenüberschüsse hielten auch 2013 an. Mit rund 44.000 Personen gewann Berlin mehr Neubürger als die Nachbarstadt Oranienburg an Einwohnern aufweist. Der starke Einwohnerzuwachs erhöht auch den Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt. Die Fluktuationsrate ist weiterhin rückläufig, Wohnungswechsel sind zunehmend schwieriger und aufgrund höherer Neuvertragsmieten mit höheren Kosten verbunden.

### 3. Entwicklung des Wohnungsangebots

#### 3.1 Bautätigkeit

Bis zum Jahr 2009 wirkten sich die in den 1990er Jahren geschaffenen Angebotsüberhänge im Mehrfamilienhaussegment noch dämpfend auf den Wohnungsneubau aus. Bis dahin wurden zwar nahezu gleich viele Einfamilienhäuser errichtet, aber deutlich weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Markt reagierte damit auf weitgehend stagnierende Mieten und niedrige Kaufpreise. In dieser Zeit konzentrierten sich die Investitionen auf die Marktnische hochwertiger Eigentumswohnungen in guten Lagen.

#### 2013 Anstieg der Fertigstellungszahlen um 23 Prozent

Das Jahr 2010 markiert einen Trendwechsel. In diesem Jahr wurden erstmals wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern neu gebaut. Die Fertigstellungszahlen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt rund 700 Wohneinheiten. Seitdem wurden nun jährlich mehr Wohnungen fertiggestellt. 2013 wurden insgesamt rund 6.600 Wohneinheiten neu gebaut, 23 % mehr als im Vorjahr.

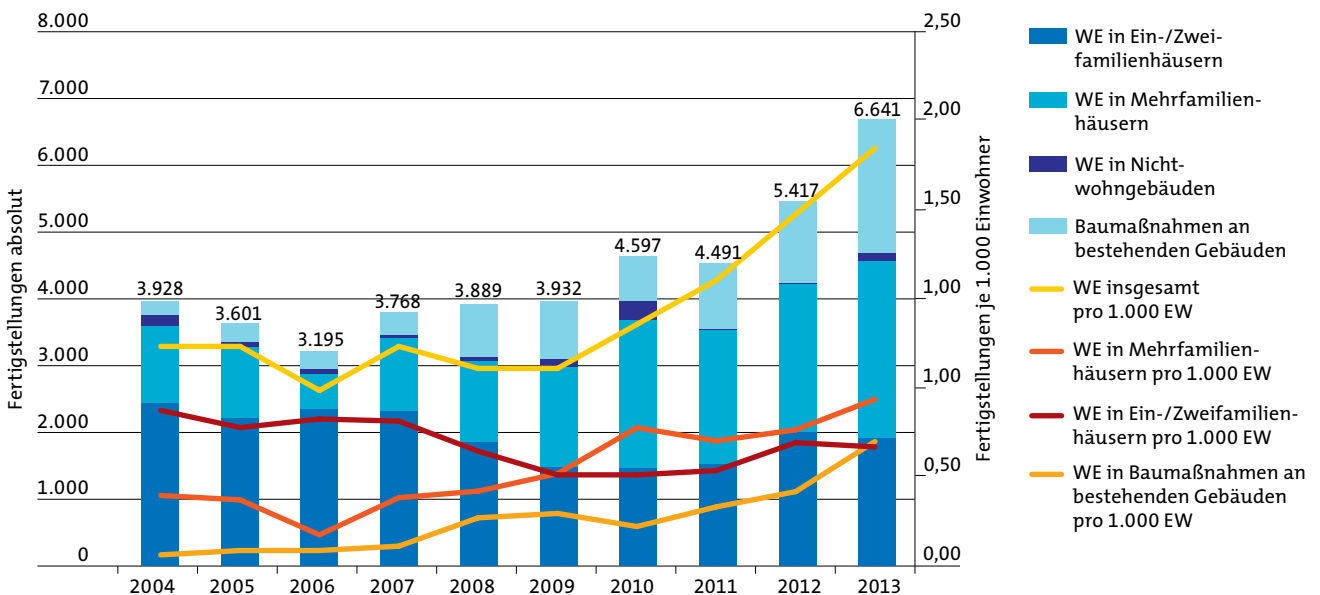
Die Fertigstellungszahlen wuchsen auch im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen. Im Jahr 2009 wurden je 1.000 Einwohner 0,9 Wohnungen errichtet. 2013 liegt die Quote mit 1,9 mehr als doppelt so hoch. Der Anstieg der Fertigstellungsquote wurde

in geringem Umfang auch durch die niedrigeren Einwohnerzahlen auf Basis der Zensusergebnisse von 2011 bewirkt.

Im Bereich der Einfamilienhäuser zeigt sich trotz jährlicher Schwankungen langfristig ein rückläufiger Fertigstellungstrend. 2004 wurden in Berlin rund 2.400 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, 2013 waren es noch ca. 1.900. Hierfür kommen verschiedene Ursachen in Betracht. Die Verknappung von Bauflächen und steigende Preise führen dazu, dass Nachfrager vermehrt auf das preisgünstigere Umland ausweichen. Darüber hinaus kommen zunehmend Gebrauchtimmobilien auf den Markt, die einen Teil des Neubaubedarfs kompensieren. Auch das Wohnen in zentral gelegenen Mehrfamilienhäusern ist heute für Familien attraktiver als noch vor einigen Jahren.

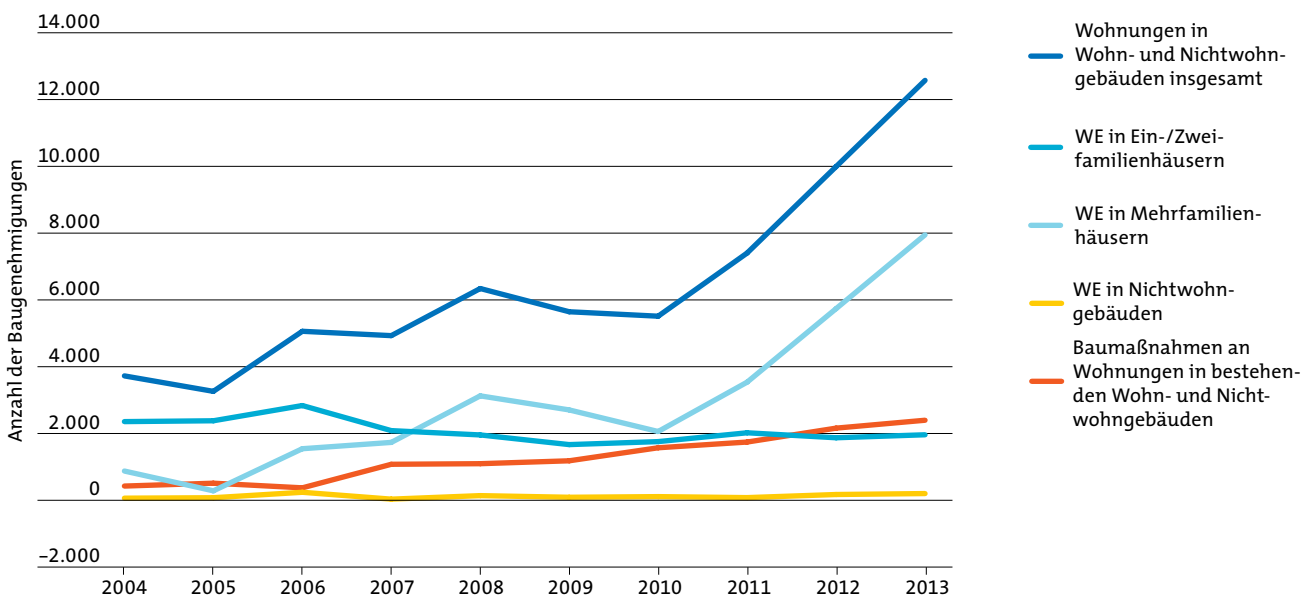
Seit 2007 gewinnt der Geschosswohnungsbau stark an Bedeutung. Wurden 2006 noch rund 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern neu gebaut, waren es 2013 mit rund 2.600 mehr als fünfmal so viele. Hinzu kommen ca. 2.000 Wohnungen, die in bestehenden Gebäuden errichtet wurden. Dabei handelt es sich überwiegend um Dachgeschossausbauten bzw. Gebäudeaufstockungen.

Abb. 30 Fertigstellungen 2004–2013



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 31 Baugenehmigungen 2004–2013



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Wohnungsneubau in Nichtwohngebäuden spielt vom Volumen her eine eher untergeordnete Rolle (Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient). In den letzten zehn Jahren wurden durchschnittlich rund 100 Wohnungen pro Jahr in Nichtwohngebäuden errichtet. In diesem Segment sind die Fertigstellungszahlen stark von den jeweils verwirklichten Gewerbeprojekten abhängig und unterliegen entsprechenden Schwankungen. So wurden 2012 gerade einmal 25 Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet, 2013 waren es 121.

#### Starke Zunahme auch bei den Baugenehmigungen

Seit 2010 nehmen auch die erteilten Baugenehmigungen jährlich erheblich zu. Im Vergleich zum Vorjahr 2012 stieg die Zahl aller genehmigten Wohnungen 2013 um rund 26 % auf

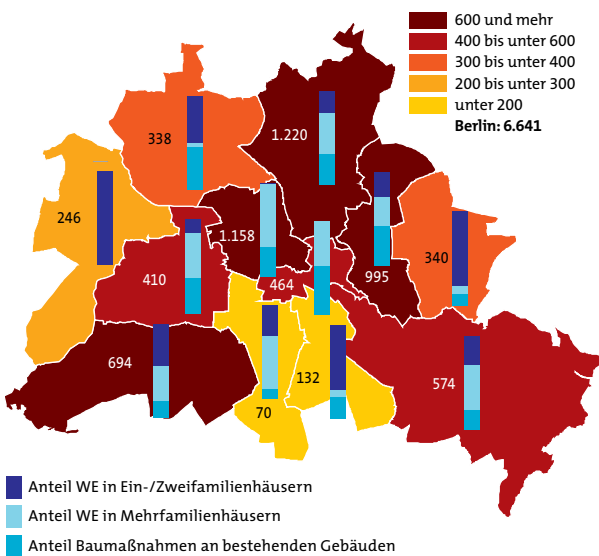
rund 12.500 Wohnungen. Besonders stark ist die Zunahme der genehmigten Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern. Ihre Zahl erhöhte sich 2013 im Jahresvergleich um rund 2.200 bzw. 39 %. Hinzu kommen Genehmigungen für Baumaßnahmen an 2.400 Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie 230 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Verhaltener ist die Entwicklung der Baugenehmigungen im Einfamilienhaussegment. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten stieg von 2012 auf 2013 um rund 5 % bzw. rund 100 auf insgesamt ca. 1.900 Wohneinheiten. Der langfristige Trend ist in diesem Segment analog zu den Fertigstellungen eher rückläufig.

### 3.1.1 Situation in den Berliner Bezirken

Die jährlichen Baufertigstellungen in den Bezirken unterliegen starken Schwankungen und sind beeinflusst von den jeweils realisierten größeren Bauprojekten. Wie auch in den vergangenen Jahren führte der Bezirk Pankow 2013 mit insgesamt rund 1.200 fertiggestellten Wohneinheiten. Im Innenstadtbezirk Mitte wurden fast gleich viele Wohnungen errichtet. Lichtenberg folgt mit knapp 1.000 Wohneinheiten. Auch in Steglitz-Zehlendorf wurden 2013 größere Wohnungsbauprojekte fertiggestellt, was sich in insgesamt rund 700 neuen Wohnungen niederschlug. Treptow-Köpenick meldete für 2013 die Fertigstellung von rund 600 Wohneinheiten, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 500 Wohnungen. In den übrigen Bezirken war die Neubautätigkeit eher verhalten. Das Schlusslicht bildet Tempelhof-Schöneberg mit nur 70 Wohneinheiten, davon 24 in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Spandau entstanden 2013 zwar rund 250 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, aber keine im Geschosswohnungsbau.

Abb. 32 Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2013



Neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden insgesamt nur 121 WE

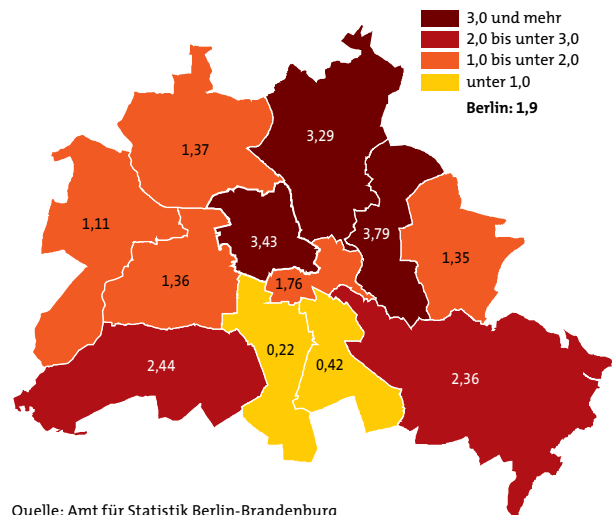
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

#### Starke Dynamik in Mitte, Pankow und Lichtenberg

In Berlin wurden 2013 1,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner neu gebaut. Auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist das Bau-geschehen in Pankow mit 3,3 Wohnungen, Lichtenberg mit 3,8 Wohnungen und Mitte mit 3,4 Wohnungen am stärksten. Überdurchschnittliche Werte wurden auch in Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht. Friedrichshain-Kreuzberg liegt

mit rund 1,8 Wohnungen nahe dem Berliner Durchschnitt. Weitaus geringer ist die Dynamik in den übrigen Bezirken, insbesondere in Tempelhof-Schöneberg mit nur 0,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner und in Neukölln, das nur einen Wert von 0,4 erreichte (vgl. Abb. 33).

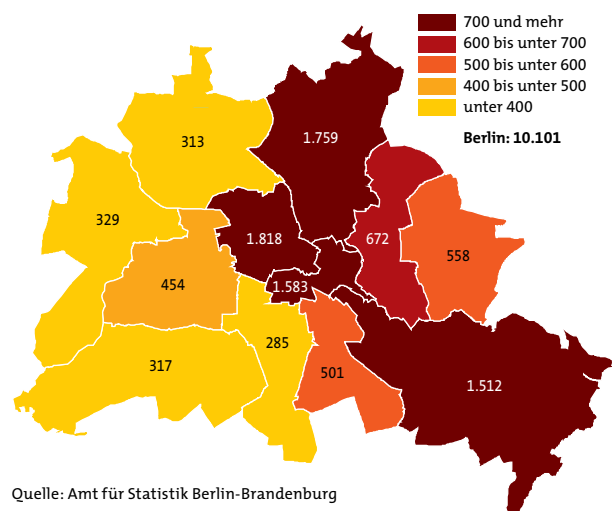
Abb. 33 Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2013 je 1.000 Einwohner



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Baugenehmigungen des Jahres 2013 geben einen Ausblick auf die kommenden Jahre. Danach wird sich die Bautätigkeit voraussichtlich stark auf die östlichen Berliner Bezirke, einschließlich Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte, konzentrieren. Aber auch der Bezirk Neukölln, in dem bislang kaum Wohnungsneubau stattfand, erwartet mit rund 500 genehmigten Wohnungen einen Anstieg der Wohnungsbautätigkeit (vgl. Abb. 34).

Abb. 34 Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau in den Berliner Bezirken 2013



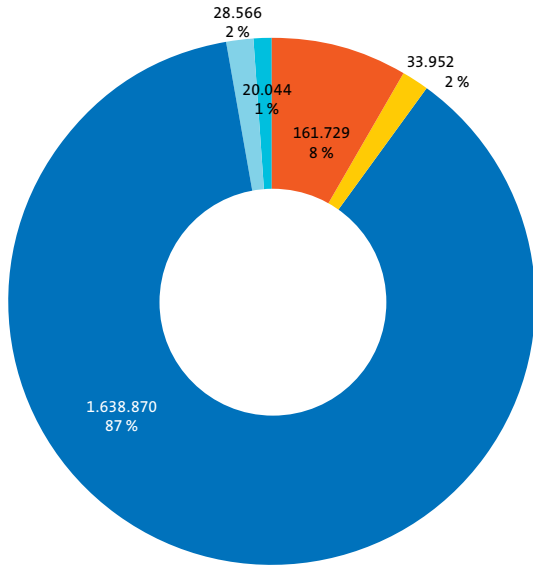
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



3.2 Wohnungsbestand

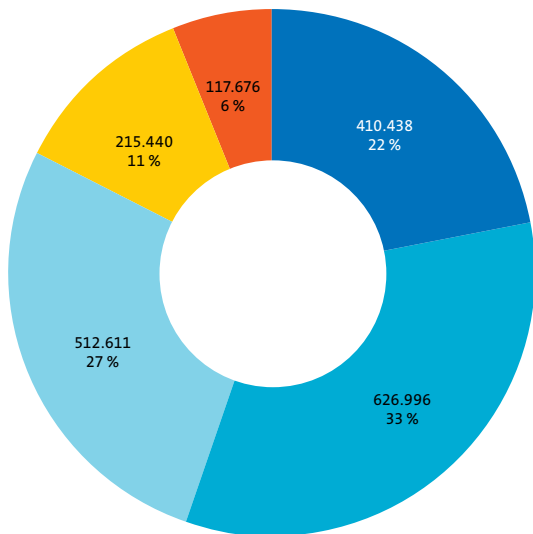
Die Zahlen zum Berliner Wohnungsbestand basieren auf den 2013 korrigierten Ergebnissen des Zensus 2011. Der Wohnungsbestand umfasst seit der Zensuserhebung auch die Wohnungen in Wohnheimen. Dies ist insbesondere bei Zeitreihenvergleichen zu beachten.

Abb. 35 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2013



Wohnungen in Wohngebäuden mit  
 1 Wohnung    2 Wohnungen    3 oder mehr Wohnungen  
 WE in Nichtwohngebäuden    Wohnheime  
 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 36 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2013



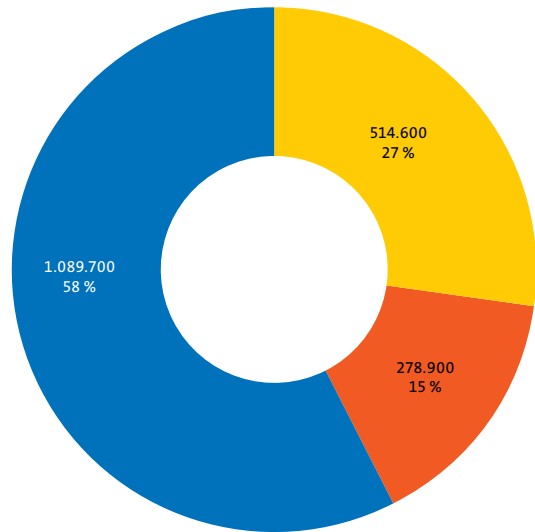
1 Wohnraum    2 Wohnräume    3 Wohnräume  
 4 Wohnräume    Wohnungen mit mehr als 4 Wohnräumen  
 Ohne Küchen, ohne Bad und Flur  
 Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Für das Jahr 2013 wurden rund 1,883 Mio. Wohnungen in Berlin errechnet, darunter ca. 20.000 in Wohnheimen. 87 % davon befinden sich in Mehrfamilienhäusern, rund 10 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 3 % der Berliner Wohnungen sind in Wohnheimen und in Gebäuden, die überwiegend andere Nutzungen als Wohnen aufweisen, zu finden (vgl. Abb. 35).

Einzimmerwohnungen machen rund 22 % der Berliner Wohnungen aus. 61 % des Bestands sind Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Rund 17 % der Berliner Wohnungen (ca. 328.000) verfügen über vier und mehr Wohnräume.

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten verfügt Berlin trotz starker Kriegszerstörungen immer noch über einen relativ großen Altbaubestand. Die heute für viele Nutzer besonders attraktiven Wohnungen aus der Zeit vor 1918 machen 27 % des Bestandes aus.

Abb. 37 Wohnungsbestand nach Baualter 2013



Altbau bis 1918    Altbau 1919-1948    Neubau ab 1949  
 Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Aus der Zeit von 1918 bis 1949, in der viele neue Siedlungen mit kleinen zweckmäßigen Wohnungen entstanden sind, stammen rund 279.000 Wohnungen, rund 15 % des Bestands. Das Gros des Berliner Wohnungsbestandes (58 %) stammt aus der Zeit nach 1949. In der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg wurden rund 1.090.000 Wohnungen neu gebaut. Fast jede sechste Wohnung in Berlin (14 %) ist in den östlichen Bezirken in industrieller Bauweise (Plattenbauten) entstanden (vgl. Abb. 37).

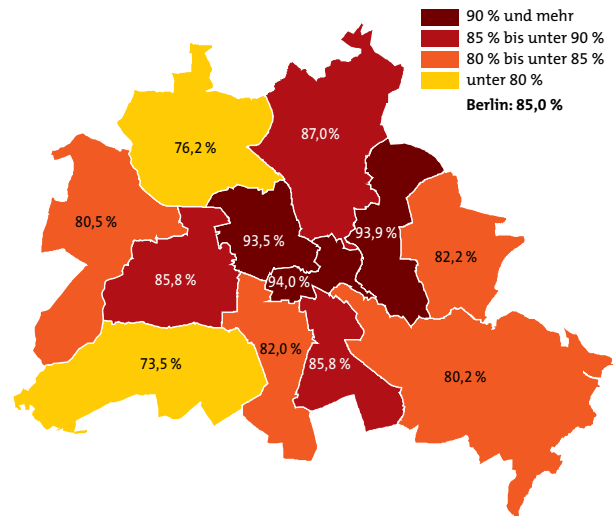
Berlin ist eine Mieterstadt. Von den rund 1,88 Mio. Wohnungen sind rund 1,60 Mio. Mietwohnungen (82 %). Ca. 283.000 Wohneinheiten (18 %) werden von den Eigentümern bewohnt.

Laut Zensus 2011 und der Bestandsfortschreibung gab es im Jahr 2013 in Berlin rund 196.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Geht man weiterhin davon aus, dass – wie durch den Zensus 2011 ermittelt – rund 81 % der Ein- und Zweifamilienhäuser von den Eigentümern selbst genutzt werden (rund 159.000 Wohnungen), sind in Berlin mindestens 124.000 Eigentümerwohnungen im Geschosswohnungsbau vorhanden.

In den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch in Lichtenberg und Pankow ist der Anteil an Mietwohnungen überdurchschnittlich hoch. In den westlichen Außenbezirken Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf ist der Anteil an selbst genutztem Wohneigentum größer als in anderen Bezirken. Dies hat historische Ursachen. Beide Bezirke weisen seit jeher großflächige Eigenheimgebiete auf. Zudem bestand im westlichen Berlin nach 1949 eher die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung als in der ehemaligen DDR.

Betrachtet man die Eigentumsverhältnisse für den Berliner Mietwohnungsbestand, zeigt sich, dass rund 18 % der Berliner Mietwohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsunter-

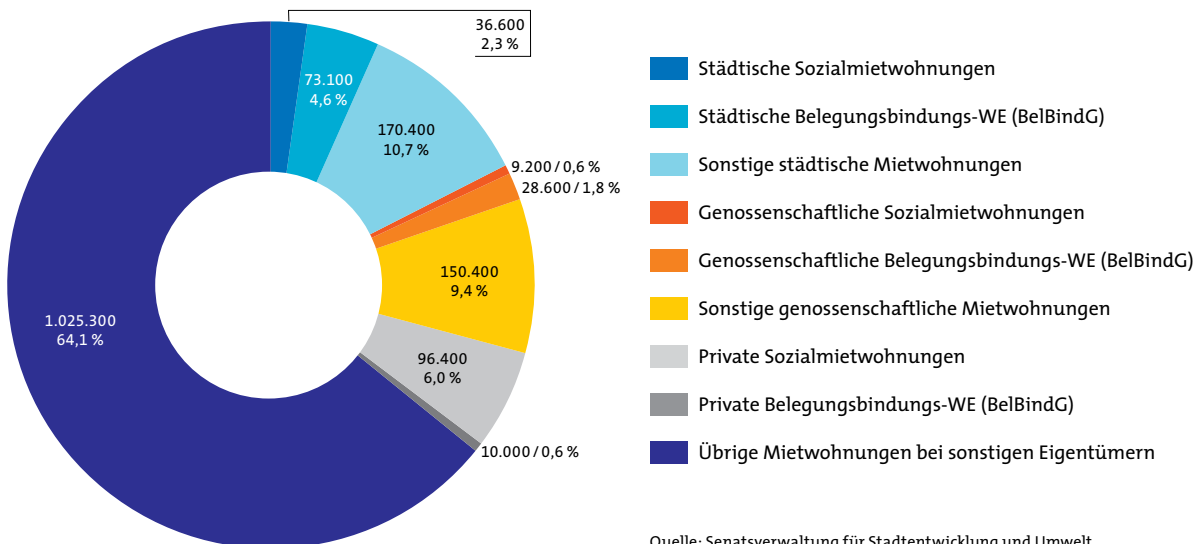
**Abb. 38 Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand 2013**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

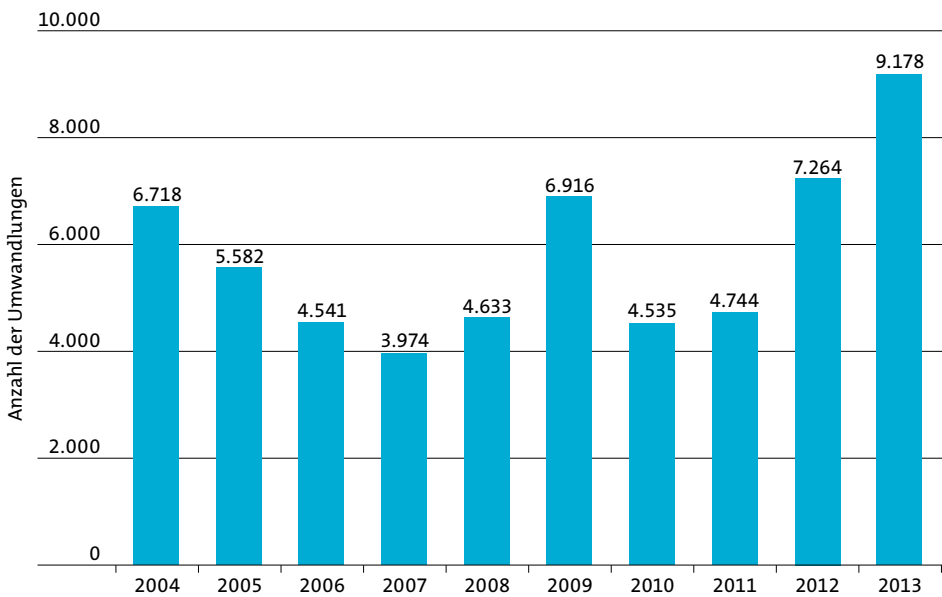
nehmen sind. Die Wohnungsgenossenschaften verfügen über rund 12 % des Bestandes. Mit rund 70 % gehört das Gros des Mietwohnungsbestandes privaten und sonstigen Eigentümern (vgl. Abb. 39).

**Abb. 39 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2013**



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abb. 40 Umwandlungen in Berlin 2004–2013



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

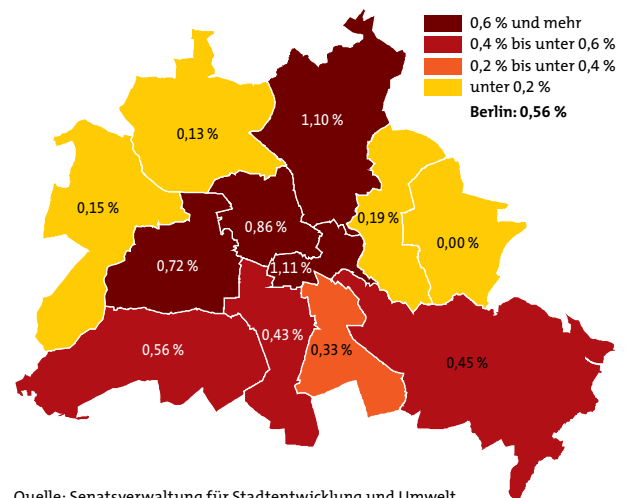
**Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen**

Im Jahr 2013 wurden in Berlin rund 9.200 Mietwohnungen durch Grundbuchumschreibung abschließend in Eigentumswohnungen umgewandelt, 21 % mehr als im Vorjahr. Damit liegt die Umwandlungsquote im Jahr 2013 bei rund 0,6 % des Mietwohnungsbestands. Die Umwandlungsquote beschreibt den Anteil der Mietwohnungen, die in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, wobei eine Eigentumswohnung vom Eigentümer selbst genutzt oder weiterhin vermietet werden kann.

Betrachtet man die Entwicklung der Umwandlungszahlen in den letzten Jahren, zeigen sich erhebliche Schwankungen. Ein langfristiger Trend lässt sich zurzeit nicht bestimmen. Allerdings ist seit 2011 ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Zudem wurde 2013 der höchste Stand seit 2004 erreicht. Hierfür dürften in erster Linie das anhaltend niedrige Zinsniveau und vergleichsweise günstige Immobilienpreise ursächlich sein, die den Berliner Wohnungsbestand attraktiv für Kapitalanleger und Eigennutzer erscheinen lassen. Auch Vorzugseffekte als Reaktion auf die geplante Einföhrung einer Umwandlungsverordnung können das Marktgeschehen beeinflussen (vgl. Abb. 40).

Im Bezirksvergleich sind die Umwandlungsquoten in den Bezirken besonders hoch, die über einen hohen Anteil an innerstädtischem Geschosswohnungsbau verfügen. Wie im Vorjahr weisen auch 2013 die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg mit 1,11 % bzw. Pankow mit 1,10 % des Wohnungsbestandes die höchsten Umwandlungsquoten auf. Es folgen Mitte mit 0,86 % und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 0,72 %. In den Außenbezirken sind Umwandlungen von Mietwohnungen dagegen seltener (vgl. Abb. 41).

Abb. 41 Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes 2013



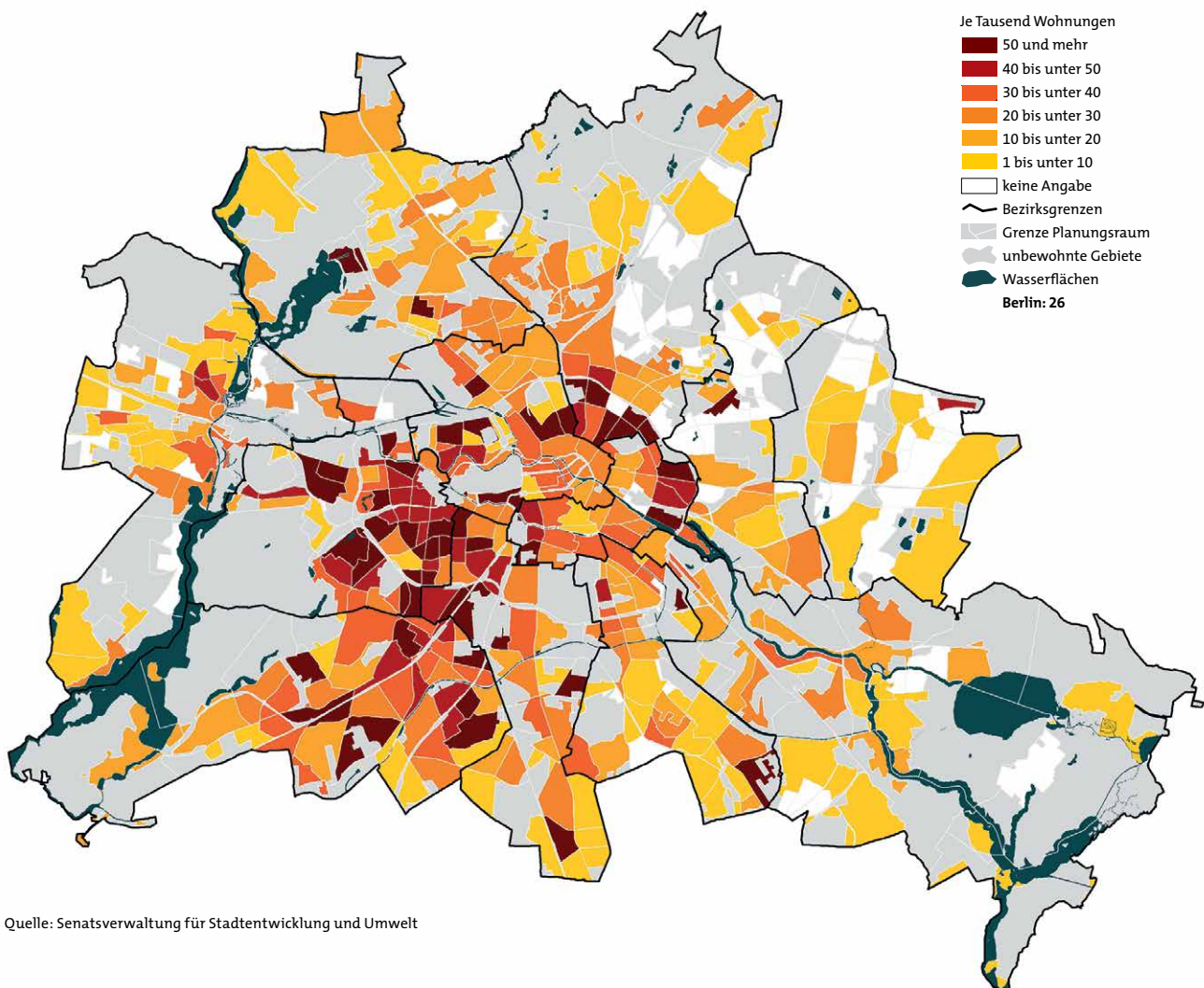
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

### Wohnungsverkäufe

Die Dynamik des Immobilienmarktes zeigt sich auch im Verhältnis der veräußerten Wohnungen zum Wohnungsbestand. Im Zeitraum von 2011 bis 2013 wurden in Berlin 48.200 Wohnungen unter der Voraussetzung einer vorangegangenen Umwandlung in Teileigentum veräußert. Das entspricht einer Quote von rund 2,6 % des Wohnungsbestandes. Dort, wo die meisten Wohnungen im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnungen (Bestand) verkauft werden, ist das Marktgeschehen am stärksten. Die meisten Wohnungsverkäufe im Verhältnis

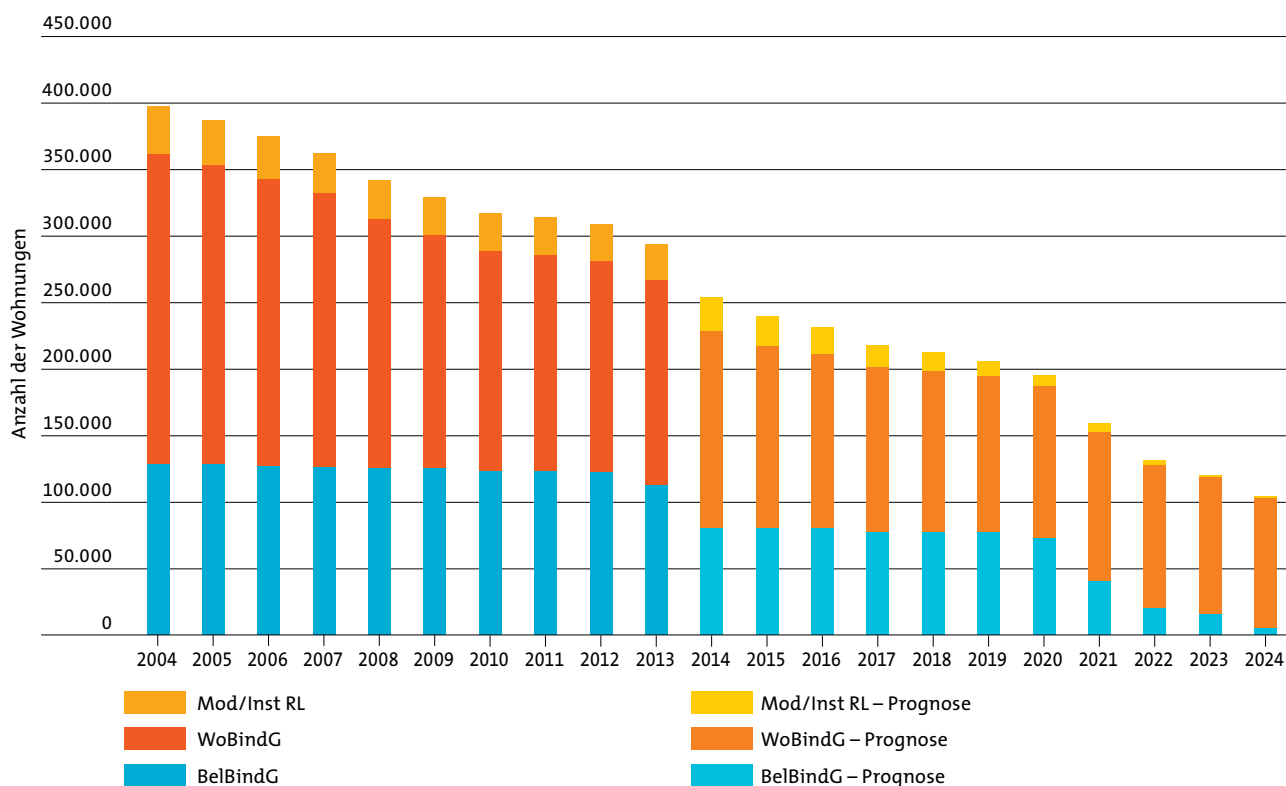
zum Bestand fanden 2013 in den traditionellen, guten Wohnlagen des Berliner Westens, in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf, statt. Darüber hinaus war das Verkaufsgeschehen weiterhin auch in den gründerzeitlichen Beständen von Prenzlauer Berg, Mitte und Friedrichshain stark. Aber auch bislang wenig beachtete Bereiche wie der Norden Moabits weisen eine starke Dynamik auf. Offenkundig weichen Käufer vermehrt auf zentrale Stadtbereiche aus, in denen die Kaufpreise noch relativ niedrig sind.

Abb. 42 Wohnungsverkäufe 2011–2013



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abb. 43 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Wohnungsbestands bis 2024



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

### Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestände

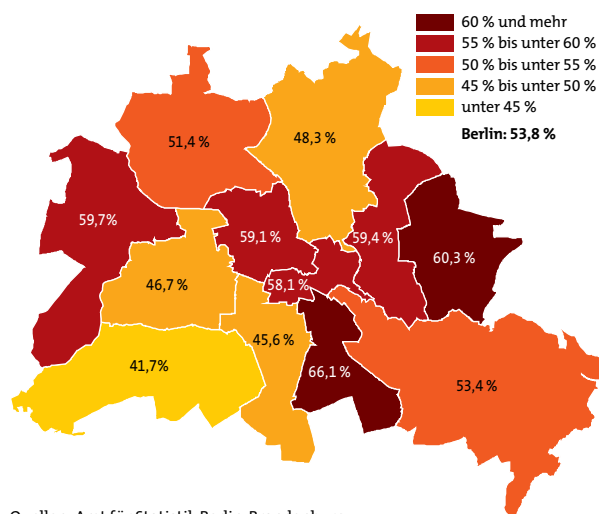
Aufgrund auslaufender Bindungen hat sich in Berlin der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz (Miete und Eigentum im 1. Förderweg) seit 2004 von ca. 232.000 Wohnungen um rund 34 % auf rund 153.000 Wohnungen Ende 2013 verringert. Damit waren Ende 2013 ca. 9 % aller Berliner Mietwohnungen Sozialwohnungen.

Hinzu kommen Mietwohnungen in den östlichen Bezirken, die auf Grundlage des Altschuldenerhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) im Jahr 1996 zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt wurden. Dieser Wohnungsbestand verringerte sich aufgrund von Rückübertragungen und Verkäufen von rund 128.000 Wohnungen im Jahr 2004 auf ca. 112.000 Wohnungen in 2013 bzw. um 12 %. Mit dem Auslaufen des Belegungsbindungsgesetzes am 31.12.2013 verringert sich der belegungsgebundene Bestand schon 2014 erheblich. Aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und

den Genossenschaften konnte für einen Teil dieser Wohnungen (79.500) auch über das Jahr 2013 hinaus die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart werden, sodass der belegungsgebundene Bestand erst langfristig abgebaut wird. Laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird der belegungsgebundene Bestand bis 2024 auf dann nur noch 4.700 Wohnungen zurückgehen.

Mietpreisbegrenzungen und Belegungsbindungen unterliegen auch Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod/Inst RL). Dieser Wohnungsbestand hat sich aufgrund auslaufender Bindungen von ca. 36.000 Wohnungen im Jahr 2004 um 23 % auf ca. 28.000 Wohnungen in 2013 reduziert. Bis zum Jahr 2024 werden diese Bindungen weitgehend auslaufen. Dann werden laut Prognose nur noch rund 900 Wohnungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gebunden sein (vgl. Abb. 43).

Abb. 44 Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

### 3.2.1 Sozialwohnungsberechtigte Haushalte

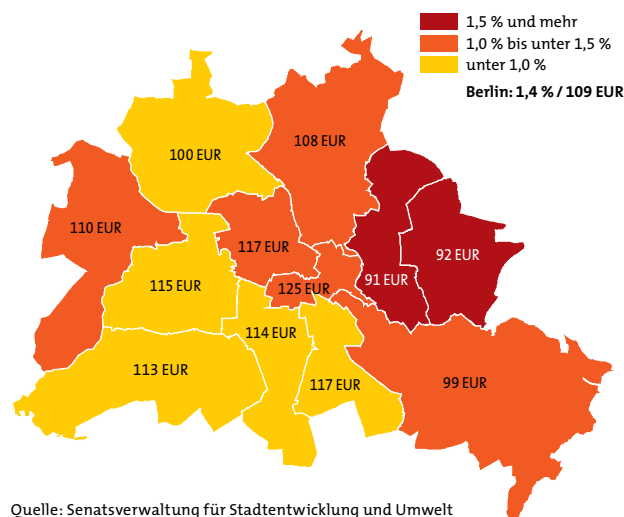
2013 waren rund 54 % aller Berliner Haushalte berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen. Anspruchsgrundlage ist die Berliner Einkommensgrenze (40 % über der Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes – WoFG). Im Vergleich zu 2012 ist die Zahl der anspruchsberechtigten Haushalte um ca. 80.000 zurückgegangen. Dafür ist in erster Linie die positive Einkommensentwicklung ursächlich.

Die Einkommenssituation spiegelt sich auch in der Verteilung der sozialwohnungsberechtigten Haushalte über die Bezirke wider. Neukölln ist weiterhin der Bezirk mit dem höchsten Anteil sozialwohnungsberechtigter Haushalte. 66 % der Neuköllner Haushalte hätten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Überdurchschnittlich hoch sind die Anteile auch in Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Spandau. In den südwestlichen Berliner Bezirken sowie in Reinickendorf und Pankow ist der Anteil sozialwohnungsberechtigter Haushalte geringer als in anderen Bezirken.

### 3.2.2 Haushalte mit Wohngeldbezug in Berlin

Wohngeld ist eine Leistung des Staates für Haushalte, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur

Abb. 45 Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des Wohngeldes pro Haushalt in den Berliner Bezirken 2013



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums erhalten. Rechtliche Grundlage hierfür ist das Wohngeldgesetz (WoGG). Die Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes ist abhängig von den Einkünften der Haushaltsmitglieder, deren Anzahl und der Wohnsituation.

### Erneuter Rückgang der Wohngeldbezieher um 10 Prozent

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte in Berlin um rund 10 % von rund 31.000 auf ca. 28.000 im Jahr 2013 zurückgegangen. Da die maßgeblichen Wohngeldtabellen und deren Miethöchstbeträge nicht den Mietpreisentwicklungen der letzten Jahre dynamisch angepasst worden sind, führt dies zwangsläufig zu einem Absinken der Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte.

Im Vergleich der Bezirke ist der Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen, in den östlichen Bezirken sowie in Neukölln und Spandau am höchsten. In den Bezirken, in denen der Anteil der wohngeldbeziehenden Haushalte unterdurchschnittlich ist, dominieren aufgrund höherer Arbeitslosenzahlen andere Anspruchsgrundlagen. Bei ALG-II-Empfängern werden die Wohnkosten durch SGB II bereits abgedeckt, sodass der Bezug von Wohngeld entfällt.

### 3.3 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten

Grundlage der Angebotsauswertung sind Verkaufsinserate im marktführenden Immobilienportal ImmobilienScout24 für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen. Der Zeitraum der Angebotsauswertung umfasst das vierte Quartal 2013 und die ersten drei Quartale 2014. Damit wird eine möglichst große Aktualität der Daten bei Erscheinen des Berichts gewährleistet.

Auf dieser neuen Datengrundlage können im aktuellen Bericht erstmals auch die Preisunterschiede zwischen Bestands- und Neubauobjekten dargestellt werden. Als Neubauten wurden Objekte gewertet, die in den letzten vier Jahren fertiggestellt wurden. Darüber hinaus wurde die kartografische Darstellung des Miet- und Kaufpreisgefüges im aktuellen Bericht auf die angrenzenden Brandenburger Gemeinden erweitert, da das dortige Wohnungsangebot aufgrund der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes in der Hauptstadt für Nachfrager aus Berlin wieder eine stärkere Rolle spielt.

Eine detaillierte Auswertung erfolgte für die Gesamtstadt Berlin und die zwölf Bezirke. Der im Folgenden angegebene Median für das jeweilige Marktsegment bezieht sich auf alle Angebote in der entsprechenden Kategorie. Es lassen sich jedoch nicht alle Angebote an einer konkreten Adresse verorten, einem Bezirk zuordnen oder nach Baualter klassifizieren, weil

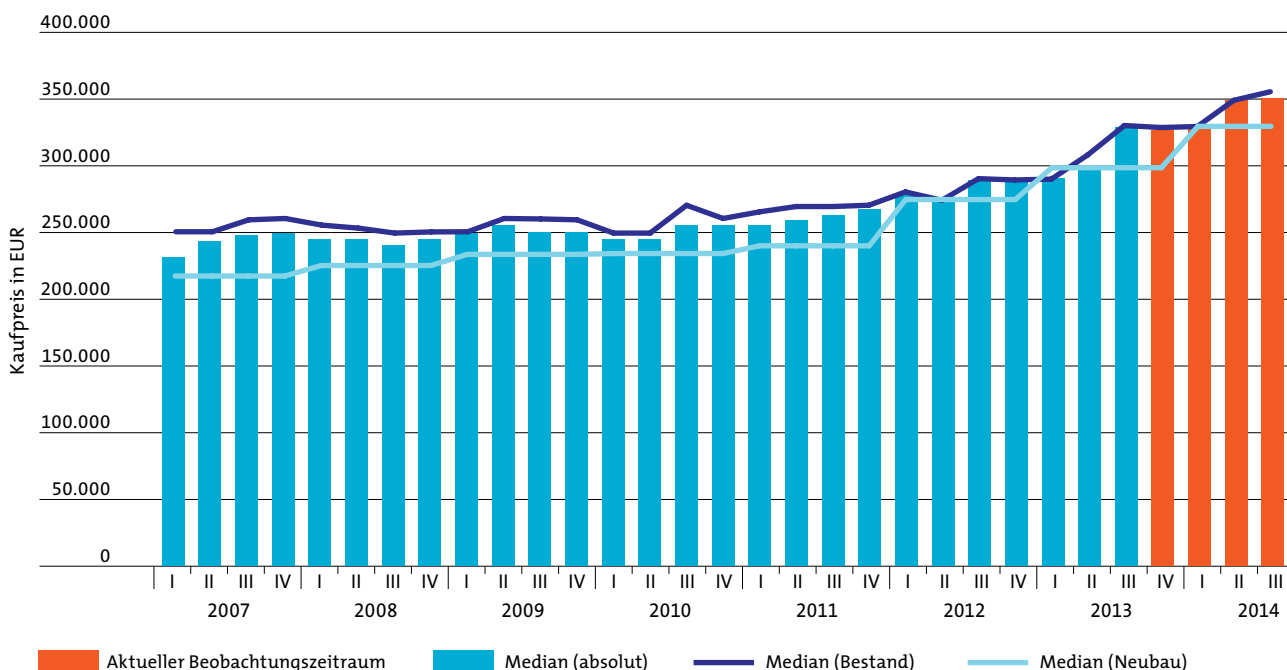
entsprechende Angaben in einigen Annoncen nicht gemacht wurden. Wenn eine entsprechende Differenzierung im Bericht erfolgt, beziehen sich die Auswertungsergebnisse nur auf Angebote, für die diese Differenzierungsmerkmale vorlagen. Daher können sich Median und differenzierte Darstellungen auf unterschiedliche Grundgesamtheiten beziehen. Im Untersuchungszeitraum wurden insgesamt rund 140.000 Immobilienannoncen erfasst und ausgewertet.

#### 3.3.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück) wurden im Untersuchungszeitraum ca. 8.900 Annoncen ausgewertet. Betrachtet man die langfristige Entwicklung der Kaufpreise in diesem Segment, zeigen sich nach langjähriger Stagnation 2012 erstmals wieder stärkere Preissteigerungen. Vom vierten Quartal 2011 bis zum dritten Quartal 2014 stiegen die Angebotspreise um 31 %.

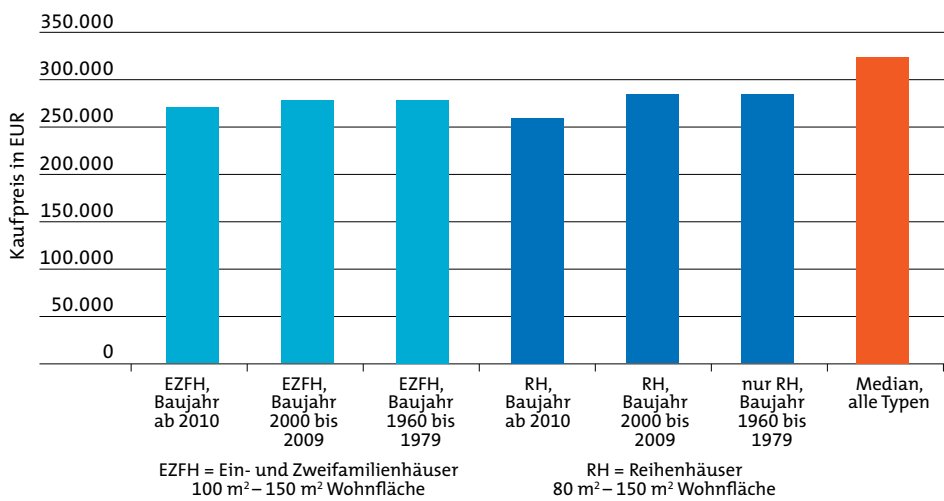
Der durchschnittliche Angebotspreis aller Angebote beträgt im aktuellen Beobachtungszeitraum rd. 336.000 EUR. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg er um ca. 12 %. Bestandsobjekte waren mit durchschnittlich 341.000 EUR teurer als neuere Objekte mit durchschnittlich 323.000 EUR. Dieser Preisunterschied erklärt sich dadurch, dass Bestandsobjekte eher in integrierten Lagen zu finden sind und häufig über größere Wohnflächen und Grundstücke verfügen als Neubauten.

Abb. 46 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) 2007–2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 47 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vom 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

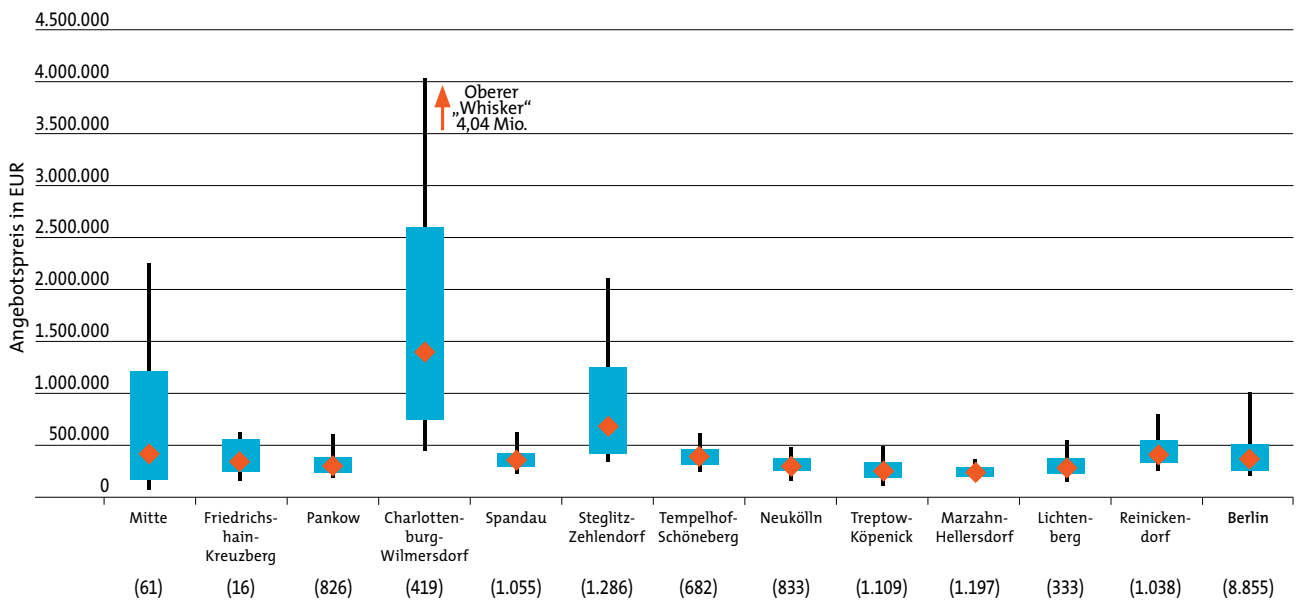
Die zuvor beschriebenen Preisunterschiede zeigen sich auch bei einer weiteren Differenzierung nach Baualtersklassen und Gebäudetypen. Die Angebotspreise für ältere Reihenhäuser, die vor 2010 errichtet wurden, liegen durchschnittlich 25.000 EUR über denen jüngerer Gebäude. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zeigt sich der gleiche Effekt. Auch hier sind ältere Objekte etwas teurer als jüngere.

50 % der Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im aktuellen Beobachtungszeitraum in der Preisspanne von 239.000 EUR bis 499.000 EUR. Die untere Preisschwelle beträgt aktuell 185.000 EUR. Nur 10 % der Angebote lagen preislich unter dieser Grenze.

Das Preisgefälle zwischen den Bezirken ist groß. Die drei Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf weisen die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise und größten Preisspannen auf. Die übrigen Bezirke folgen mit weitem Abstand. So liegen die durchschnittlichen Angebotspreise in Charlottenburg-Wilmersdorf bei 1,4 Mio. EUR, in Marzahn-Hellersdorf nur bei rd. 250.000 EUR. Die Preisspanne in Charlottenburg-Wilmersdorf reicht von 460.000 EUR bis zu 4,04 Mio. EUR, in Marzahn Hellersdorf liegt sie zwischen 180.000 EUR und 366.000 EUR (Abb. 48).



Abb. 48 Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Bezirken 2013/2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014.  
 Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt).  
 Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.  
 Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 49 Erläuterung des „Boxplot“-Schemas

Als „Box“ wird das durch die Quartile 25 % bis 75 % bestimmte Rechteck bezeichnet. Es umfasst 50 % der angebotenen Objekte. Als weiteres Quartil ist der Mittelwert (Median) in der Box eingezeichnet. Seine Lage innerhalb der Box vermittelt einen Eindruck der Streuung der Angebotspreise. Die Whiskerlänge – also die Länge der senkrechten Linie durch die Box – ist nach unten auf den Bereich oberhalb der 10%-Grenze und nach oben auf das Segment unterhalb der 90%-Grenze beschränkt. Innerhalb der Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte, besonders schlechte bzw. unbeliebte Lagen sowie extreme Ausreißer werden im Boxplot nicht dargestellt.

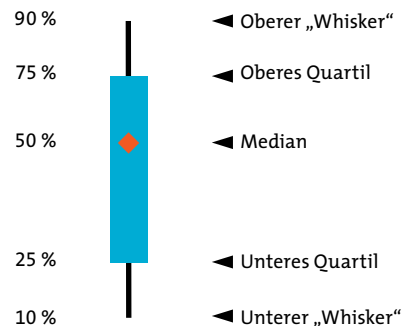
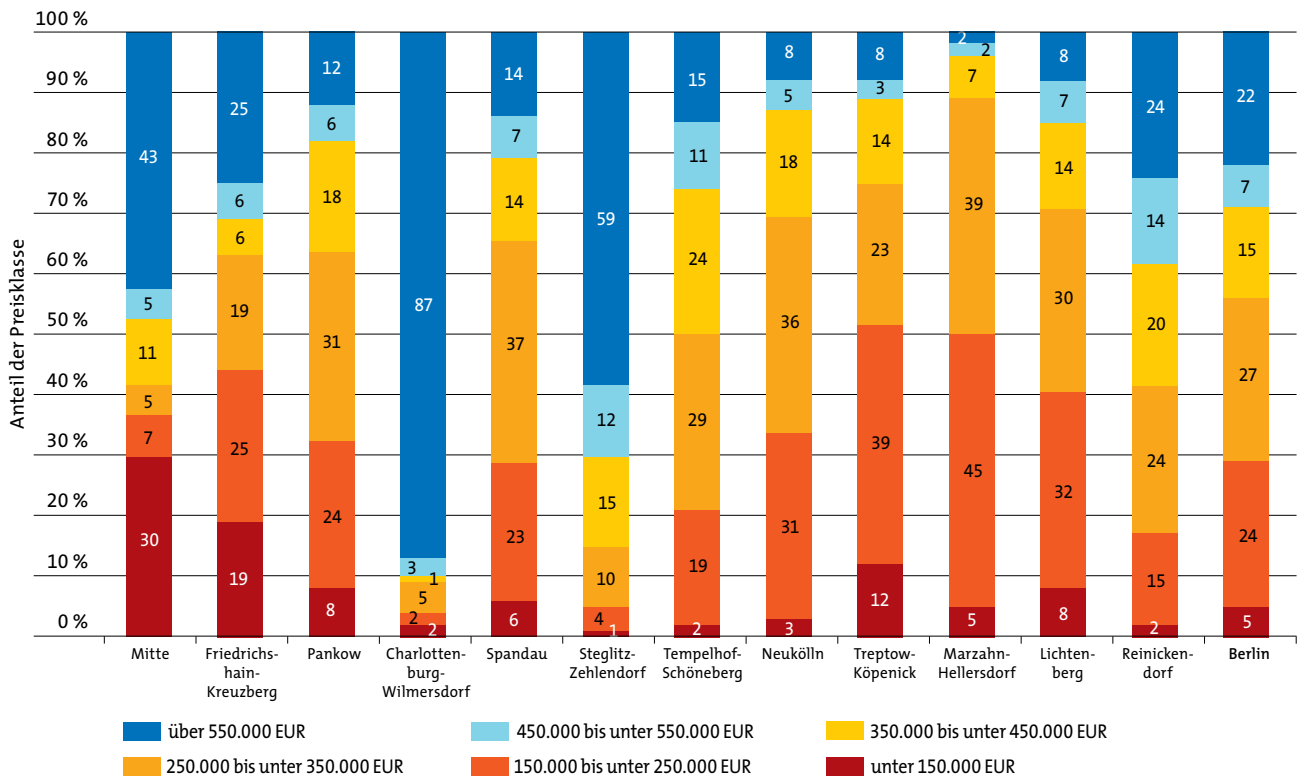


Abb. 50 Angebotsstruktur für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Bezirken 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014.

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

#### Günstigere Angebote in Spandau und den östlichen Bezirken

Beim Vergleich der Bezirke wird deutlich, wie unterschiedlich das jeweilige Preisgefüge ist. Eigenheime zu Preisen unter 350.000 EUR wurden vorwiegend in den östlichen Bezirken angeboten. Aber auch in Spandau wird das Angebot von preisgünstigeren Objekten bestimmt. Im unteren Preissegment sind überwiegend ältere Bestandsobjekte und neuere Reihen-

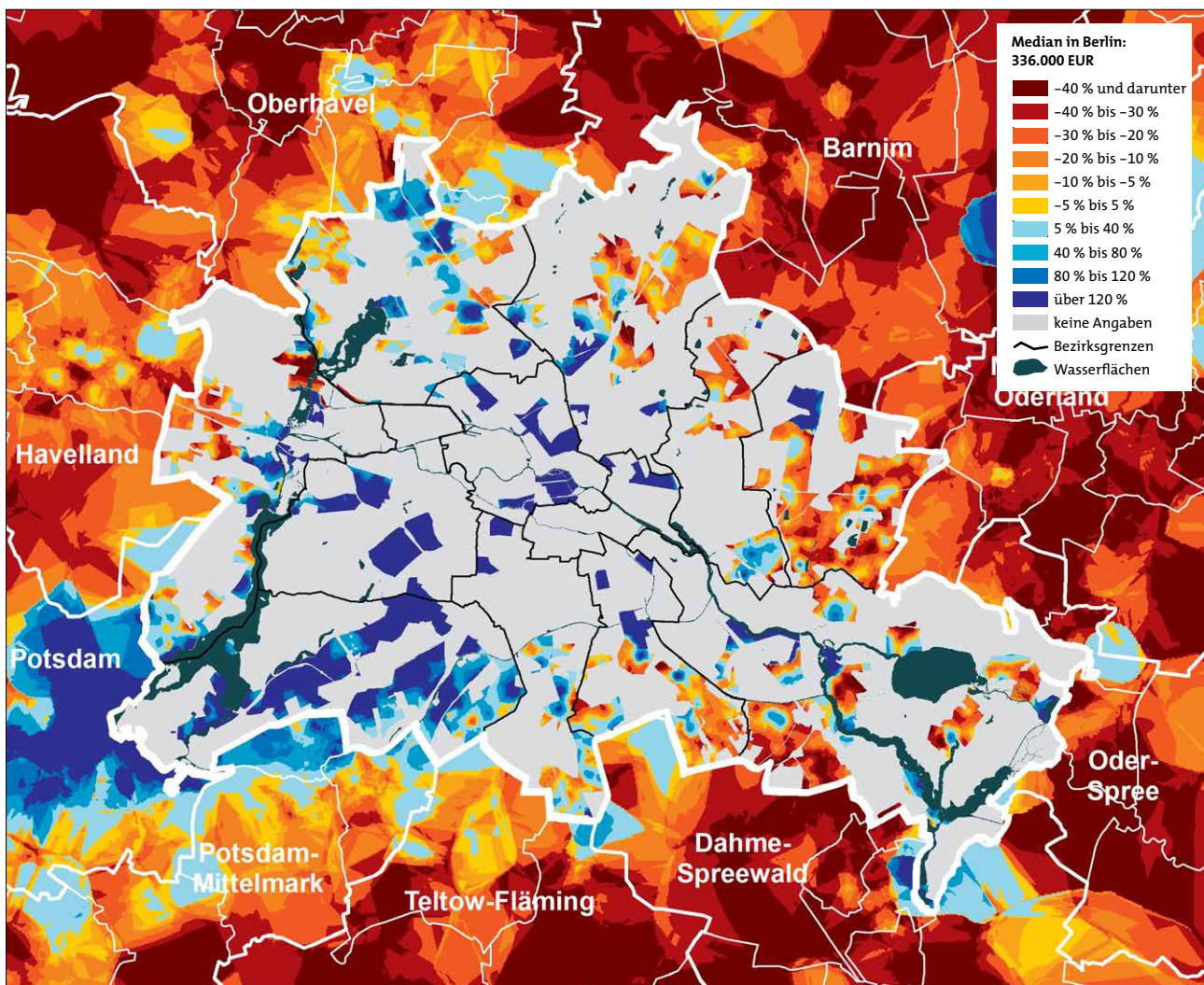
häuser mit kleinen Grundstücken im Angebot. Hochpreisige Eigenheime dominieren das Angebot vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf. In Charlottenburg-Wilmersdorf liegen 87 % der Angebote über 550.000 EUR, in Steglitz-Zehlendorf sind es 59 %. Der Bezirk Mitte folgt mit 48 % (vgl. Abb. 50).

### 3.3.1.1 Kleinräumige Differenzierung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die höchsten Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Berlin in den traditionellen guten Wohnlagen im Südwesten, im Stadtzentrum und in guten Nebenlagen aufgerufen. Gerade in den hoch verdichteten Innenstadtbereichen ist das Angebot jedoch eher gering. Das hochpreisige

Angebot erstreckt sich über die Landesgrenze hinweg bis nach Potsdam. Preisgünstigere Angebote sind überwiegend in den Eigenheimgebieten in Lichtenberg, im Süden Neuköllns, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Pankow zu finden. Das Preisniveau im Berliner Umland sinkt mit Ausnahme von Potsdam mit der Entfernung zur Hauptstadt. Allerdings ist das Angebot im weiteren Umfeld auch wesentlich geringer.

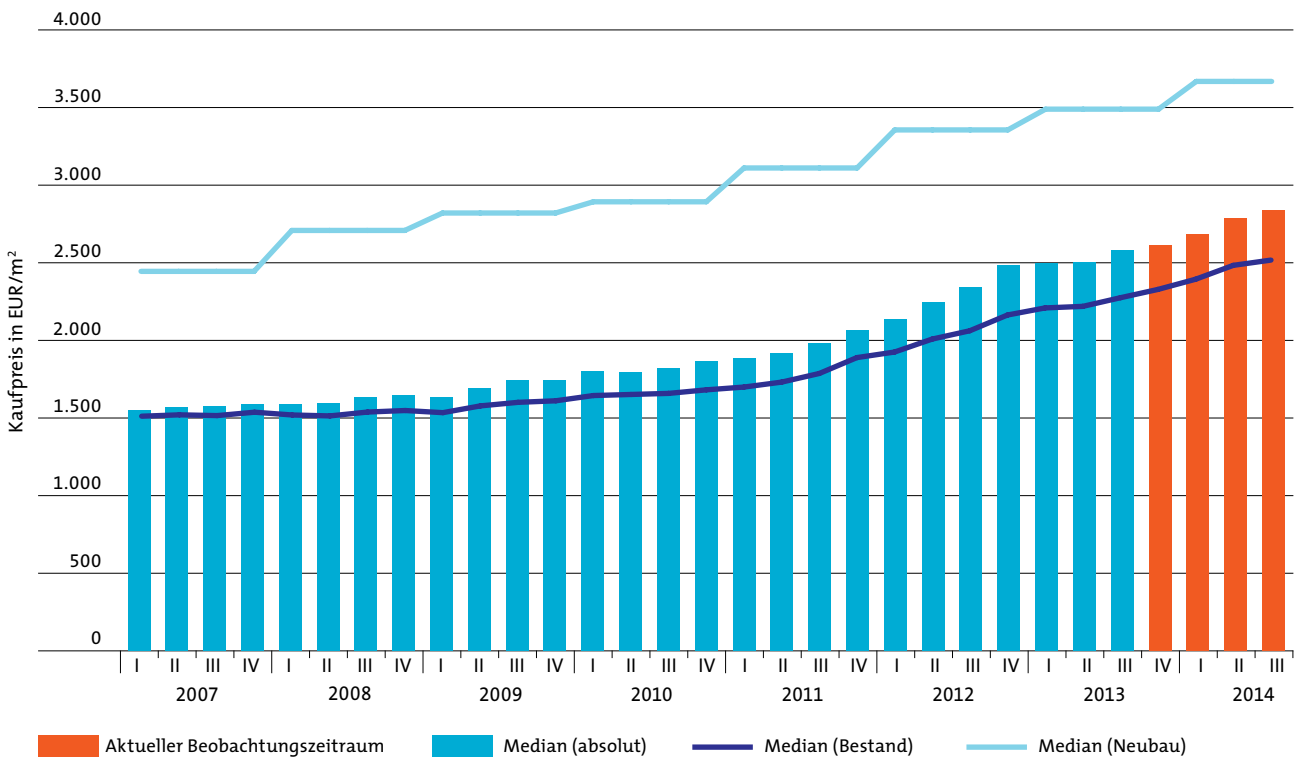
Abb. 51 Relatives Kaufpreisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 52 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median 2007–2014)



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

### 3.3.2. Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Im Zeitraum vom 4. Quartal 2013 bis zum 3. Quartal 2014 wurden mit rd. 47.000 etwa fünfmal so viele Eigentumswohnungen in Berlin angeboten wie Ein- und Zweifamilienhäuser. Darin zeigt sich die Bedeutung dieses Marktsegments für den Wohnungsmarkt in Berlin.

#### 3.3.2.1 Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen

Nach langjähriger Stagnation steigen seit 2009 die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin wieder. Zu den Ursachen zählen die zunehmende Attraktivität der Hauptstadt, niedrige Finanzierungskosten und ein im Vergleich zu anderen Metropolen noch moderates Kaufpreisniveau. Derzeit liegt

der Median der Angebotspreise (über 12 Monate) bei 2.700 EUR/m<sup>2</sup> und damit rund 10 % über dem Wert des letzten Beobachtungszeitraums. In dieser Auswertung wurden alle Angebote in Berlin unabhängig von einer Lageangabe berücksichtigt.

Bestandsobjekte mit einem Baujahr bis 2009 wurden durchschnittlich zu Kaufpreisen von ca. 2.400 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Der Preisanstieg im Vergleich zum letzten Beobachtungszeitraum beträgt rund 10 %. Weniger stark stiegen die Preise für Neubauwohnungen, die nach 2009 fertiggestellt wurden. Die Preise erhöhten sich um 5 % auf durchschnittlich 3.600 EUR/m<sup>2</sup>. Dies deutet darauf hin, dass hier allmählich der Höhepunkt der Preisentwicklung erreicht wird.

**3.3.2.2 Aktuelle Angebotspreise für Eigentumswohnungen**

Die Auswertung der Angebote für Eigentumswohnungen der letzten vier Quartale (IV/2013 bis III/2014) nach Baualters- und Größenklassen zeigt, dass die Angebotspreise für große Wohnungen (über 90 m<sup>2</sup> Wfl.) deutlich höher sind als für kleinere Wohnungen. Je nach Baualter und Größenklasse beträgt der Unterschied 10 % bis 85 %, im Durchschnitt 34 %. Große Wohnungen werden derzeit überwiegend im Neubausegment und im gehobenen Altbaubestand und liegen daher preislich über Angeboten in anderen Größenklassen.

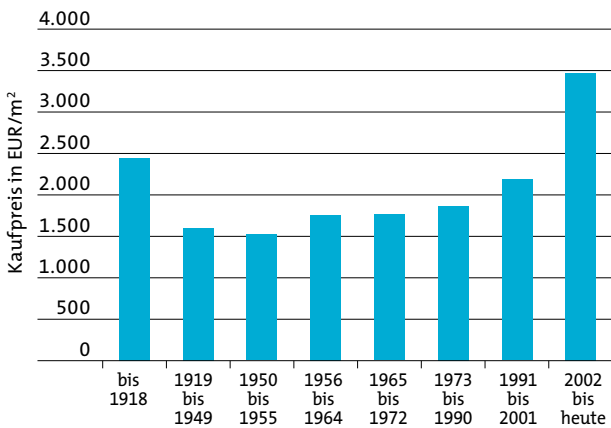
Die höchsten Angebotspreise werden für große Neubauwohnungen mit einem Baujahr ab 2002 aufgerufen. Hier liegt der

Median für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> bei rund 3.800 EUR/m<sup>2</sup>. Große Altbauwohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, folgen preislich mit rund 3.200 EUR/m<sup>2</sup>.

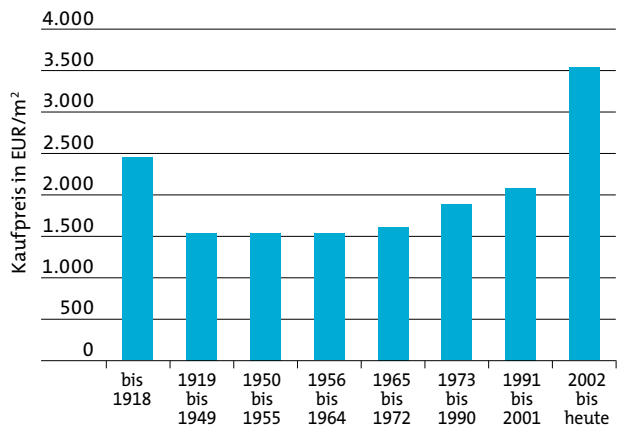
Deutlich niedriger liegt das Preisniveau für Eigentumswohnungen, die in der Zeit von 1919 bis Anfang der 1970er Jahre entstanden sind. Die Preisspanne für Wohnungen bis unter 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche reicht von 1.600 EUR/m<sup>2</sup> bis 1.800 EUR/m<sup>2</sup>. Größere Wohnungen aus dieser Periode werden zu Preisen von 2.000 EUR/m<sup>2</sup> bis 3.000 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. In dieser Zeit wurden, historisch bedingt, vorwiegend schlichte Wohnungen mit kleinen und mittleren Wohnflächen errichtet.

Abb. 53 Angebotspreise für Eigentumswohnungen 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014 (Median) ...

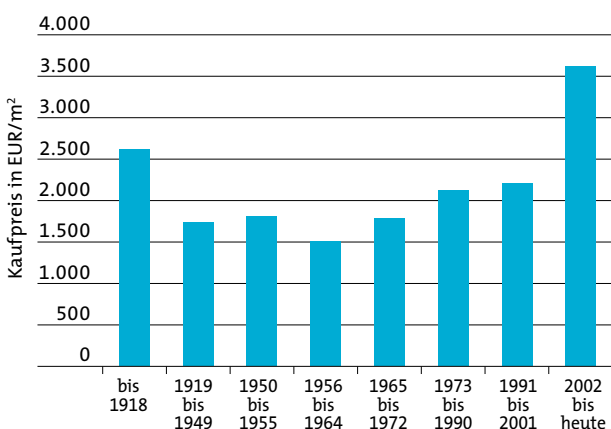
... Wohnfläche bis unter 40 m<sup>2</sup>



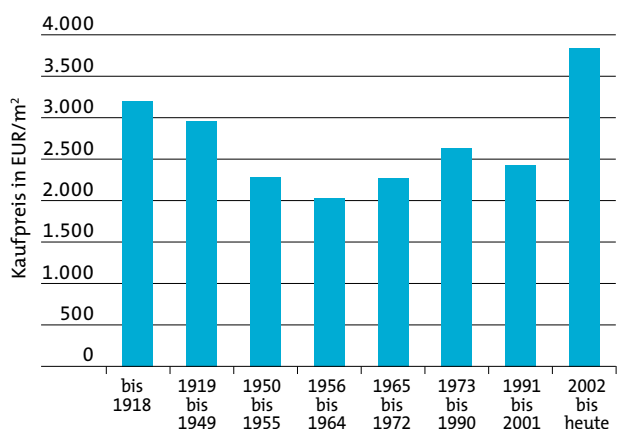
... Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>



... Wohnfläche 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>



... Wohnfläche 90 m<sup>2</sup> und mehr



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

### 3.3.2.3 Situation in den Bezirken

Die Auswertung und Darstellung auf Bezirksebene erfolgt im Rahmen des Boxplot-Schemas. Wie in den vergangenen Jahren ist Mitte der Bezirk mit den höchsten Angebotspreisen. Der Median beträgt dort rund 3.600 EUR/m<sup>2</sup>. Die Hälfte der angebotenen Eigentumswohnungen im Bezirk wird zu Preisen von 2.500 bis 4.600 EUR/m<sup>2</sup> inseriert. Jeweils 10 % liegen über 5.700 EUR/m<sup>2</sup> bzw. unter 1.700 EUR/m<sup>2</sup>. Mitte ist damit auch der Bezirk mit der größten Breite des Angebots.

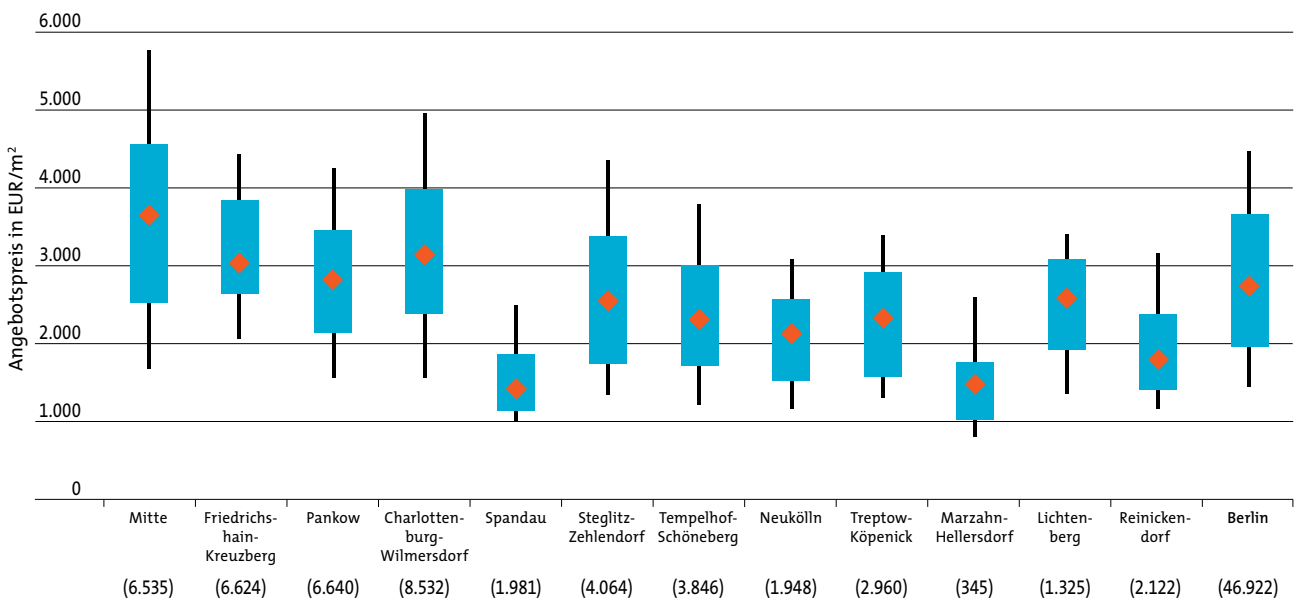
Nach Mitte folgt Friedrichshain-Kreuzberg mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.300 EUR/m<sup>2</sup>. Der ehemalige Arbeiterbezirk liegt damit preislich erstmals vor dem eher gutbürgerlichen Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von 3.100 EUR/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne in Friedrichshain-Kreuzberg gestaltet sich entsprechend. 50 % der Angebote liegen zwischen 2.600 EUR/m<sup>2</sup> und 3.800

EUR/m<sup>2</sup>. 10 % der Wohnungen kosten mehr als 4.400 EUR/m<sup>2</sup>. Die untere Preisschwelle beträgt 2.000 EUR/m<sup>2</sup>. Nur 10 % der Angebote liegen darunter. Die Bandbreite reicht von Wohnungen in unsanierten Nachkriegsbauten bis hin zu Penthouses in neu errichteten Wohnhäusern an der Spree.

Die Preise im Bezirk Pankow liegen mit einem Median von rund 2.800 EUR/m<sup>2</sup> im Bereich des Berliner Durchschnitts. Die Preisspanne ist jedoch sehr breit. Die Hälfte aller Wohnungen wird im Bezirk zu Preisen von 2.100 bis 3.400 EUR/m<sup>2</sup> vermarktet.

In den übrigen Bezirken sind die Angebotspreise unterdurchschnittlich. Das niedrigste Preisniveau für Eigentumswohnungen findet sich in Spandau und Marzahn-Hellersdorf. Dort kosten Wohnungen durchschnittlich 1.400 bzw. 1.500 EUR/m<sup>2</sup>. In beiden Bezirken werden hochpreisige Objekte eher selten angeboten (vgl. Abb. 54).

Abb. 54 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2013 und 2014

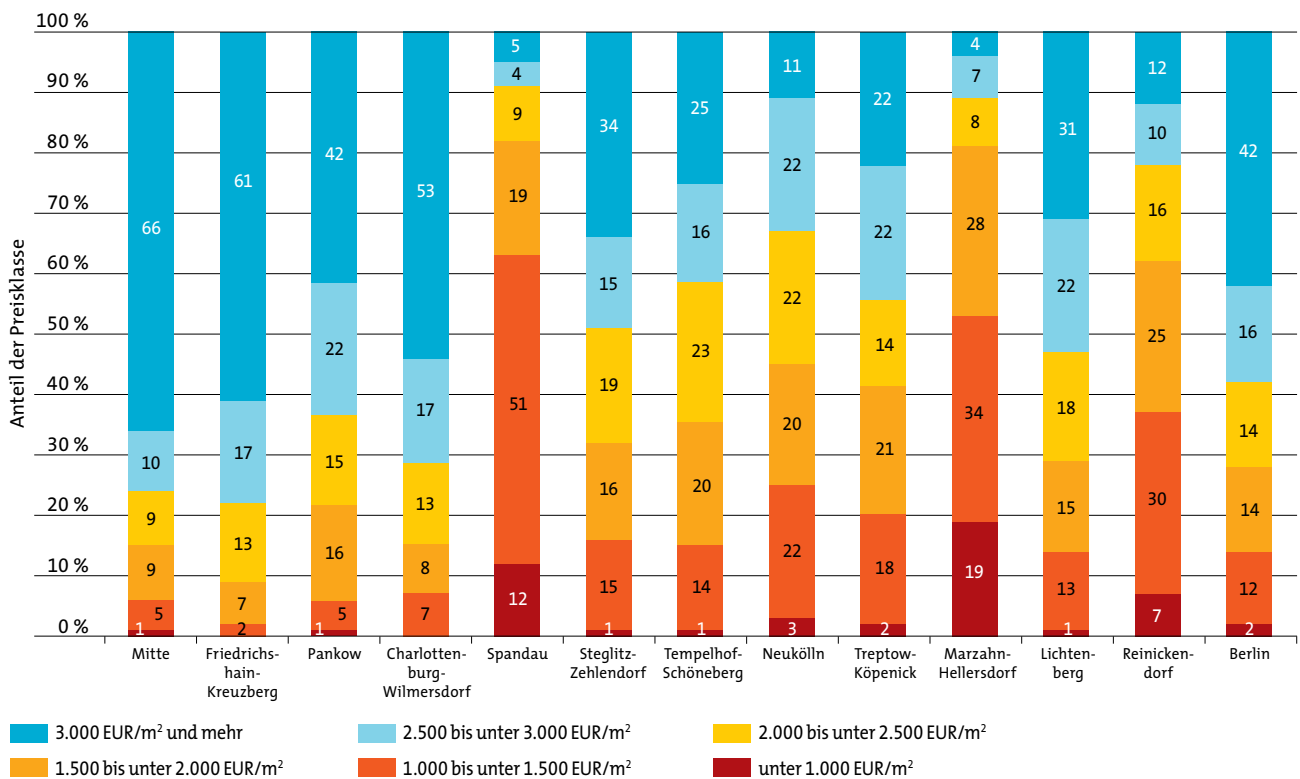


Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014.

Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 55 Angebotsstruktur für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Bezirken 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Im aktuellen Beobachtungszeitraum liegen nur noch 14 % aller Angebote für Eigentumswohnungen in der unteren Preiskategorie (unter 1.500 EUR/m²). Im Vorjahreszeitraum waren es noch 18 %. Besonders hoch ist dieser Anteil preisgünstiger Angebote unter 1.500 EUR/m² mit 63 % in Spandau und in Marzahn-Hellersdorf mit 53 %. In den beiden Randbezirken besteht derzeit eher eine geringe, lokale Nachfrage nach Eigentumswohnungen. In beiden Bezirken wurden vergleichsweise wenige Neubauwohnungen vermarktet. Das zeigt sich auch am An-

gebot in der oberen Preiskategorie. In Spandau lagen nur 9 % der Angebote über 2.500 EUR/m², in Marzahn-Hellersdorf 11 %.

Auch in Reinickendorf ist das Preisniveau für Eigentumswohnungen vergleichsweise niedrig. 37 % aller angebotenen Wohnungen wurden dort zu Preisen unter 1.500 EUR/m² vermarktet. Angebote im oberen Segment über 2.500 EUR/m² haben nur einen Anteil von ca. 22 %.

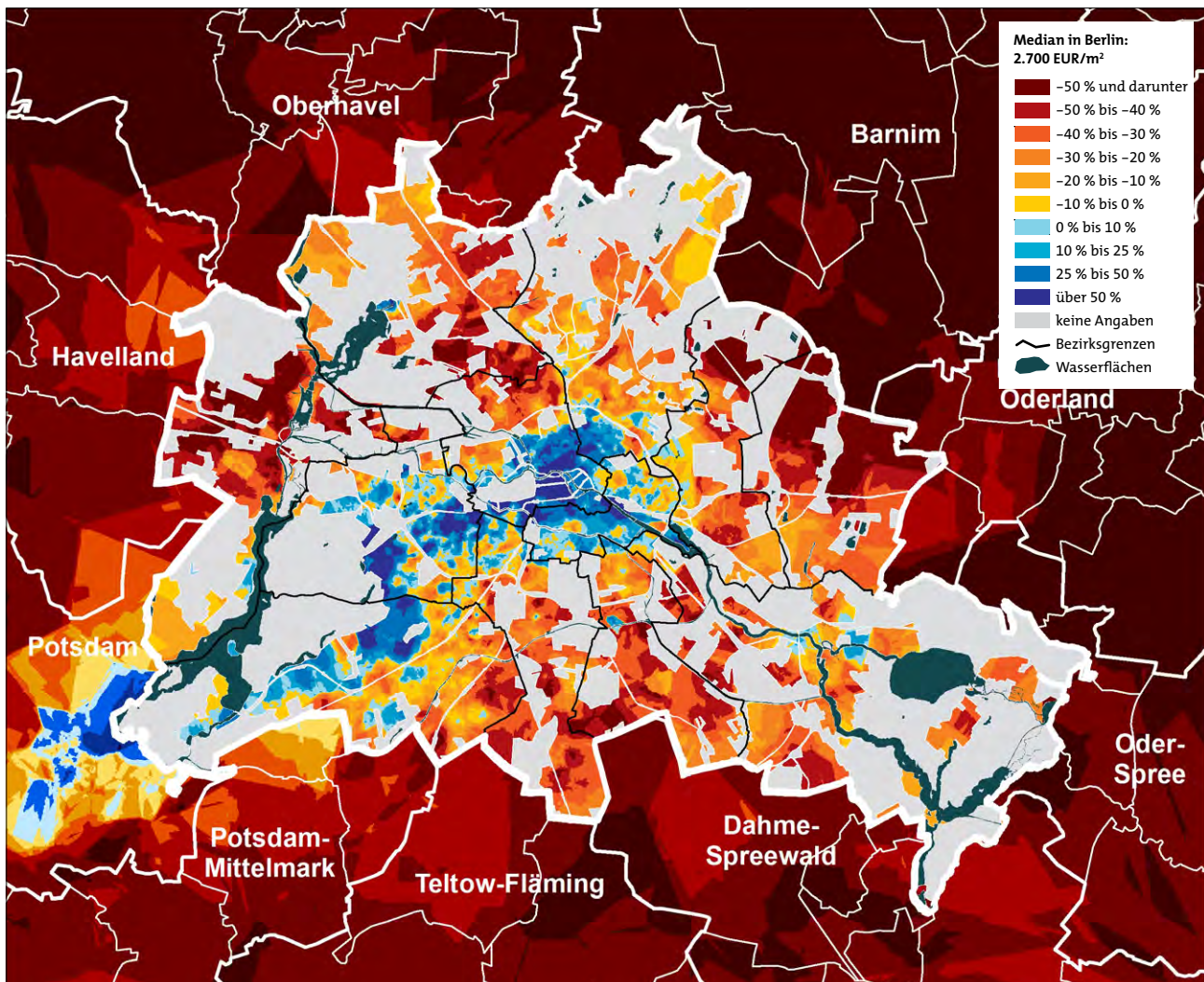
### 3.3.2.4 Kleinräumige Differenzierung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Die höchsten Angebotspreise werden in einem Bereich vom Berliner Stadtzentrum über die traditionell guten Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Zehlendorf bis nach Potsdam verlangt. Mittlerweile sind die Angebotspreise in den meisten zentral gelegenen Berliner Stadtquartieren überdurchschnittlich. Besonders hoch liegen sie naturgemäß bei Neubauobjekten, beispielsweise in Mitte und Kreuzberg, entlang der Spree. Ausnahmen bilden noch Nordneukölln, Wedding und Moabit. Aber auch in diesen Stadtbereichen zeigen sich bereits Überschwapp-Effekte aus höherpreisigen Nachbargebieten. So liegen die Angebotspreise im Neuköllner Grenzbereich zu Kreuzberg, dem Szeneviertel „Kreuzkölln“,

bereits deutlich über denen der übrigen Neuköllner Altbaubestände. Hohe Kaufpreise werden auch in den eher gutbürgerlichen Gründerzeitvierteln und Villengebieten des Berliner Westens verlangt. In Potsdam setzen sich die guten Wohnlagen des Berliner Südwestens fort. Insbesondere in der Berliner Vorstadt, aber auch in Babelsberg und im historischen Zentrum werden mittlerweile Preise verlangt, die denen des Berliner Stadtzentrums entsprechen.

Deutlich günstiger sind Eigentumswohnungen überwiegend in den Berliner Außenbereichen. Ausnahmen bilden hier Inseln wie Kladow oder Alt-Tegel. Bis auf Potsdam liegen die Angebotspreise in allen Umlandgemeinden unter dem Berliner Durchschnitt. Dort ist das Angebot jedoch begrenzt.

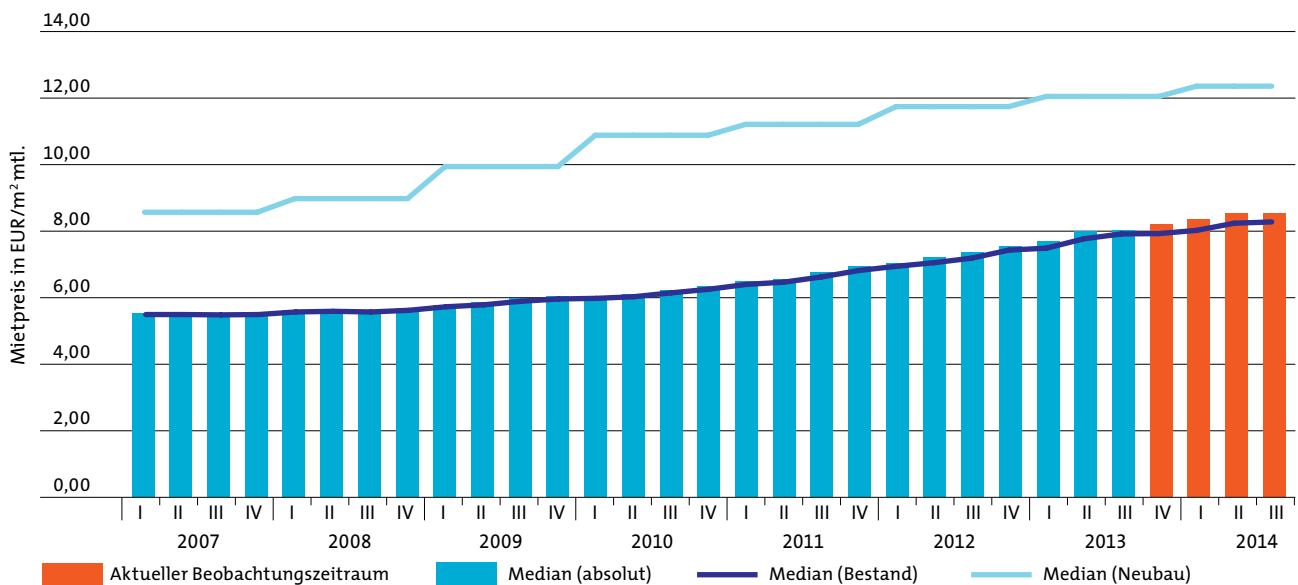
Abb. 56 Relatives Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS



Abb. 57 Entwicklung der Angebotsmieten (netto/kalt in EUR/m<sup>2</sup> mtl.) für Wohnungen in Berlin 2007–2014 (Median)

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

### 3.3.3 Angebotsmieten

Die Auswertung der aktuellen Mietangebote in den Berliner Bezirken beinhaltet rund 3.300 bis 12.200 Angebote je Bezirk. Insgesamt wurden ca. 84.000 Angebote in Berlin ausgewertet.

#### 3.3.3.1 Mietpreisentwicklung

Seit sechs Jahren macht sich die Wiederanspannung des Berliner Mietwohnungsmarktes auch bei der Mietenentwicklung bemerkbar. Nach langjähriger Stagnation steigen die Angebotsmieten seit 2008 kontinuierlich. Vom 4. Quartal 2013 bis zum 3. Quartal 2014 betrug der Anstieg rund 6 %. Der Median stieg innerhalb von 12 Monaten von 8,00 auf 8,50 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt).

Wohnungen, die älter als vier Jahre sind, bestimmen das Gros des Angebots. Daher ist der Abstand der Mieten für diese Wohnungen zum Berliner Durchschnitt gering. Sie wurden im 3. Quartal 2014 durchschnittlich für 8,36 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöhte sich der Median für diese Wohnungen um rund 5 %.

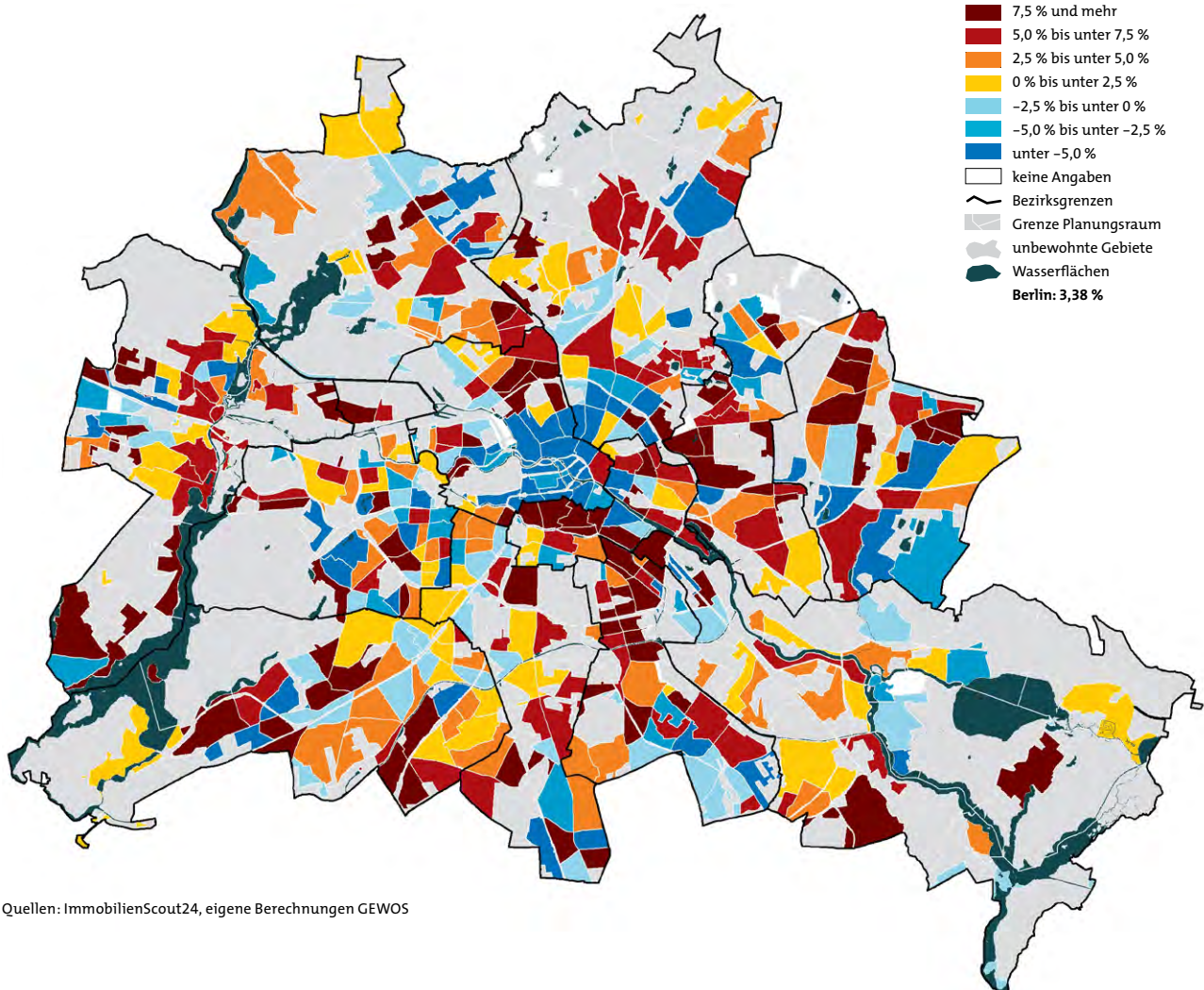
Neuwohnungen, die nicht älter als vier Jahre sind, machen nur einen kleinen Anteil aller Angebote aus. Der preisliche Abstand zu Wohnungen, die vor 2010 errichtet wurden, ist erheblich. Neuere Wohnungen wurden im 3. Quartal 2014 zu Mietpreisen von durchschnittlich 12,30 EUR/m<sup>2</sup> angeboten, rund 3 % mehr als im Vorjahresquartal.

*Die ausgewerteten Angebotsmieten von Immobilien-Scout24 stellen nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar. Insbesondere preisgünstige Mietwohnungen müssen kaum im Internet angeboten werden. So liegen die Angebotsmieten insgesamt unter den hier dargestellten Werten. Dies ist insbesondere bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen der Fall, darunter kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Mithilfe der vorliegenden Internet-Daten können jedoch das Preisgefüge kleinräumig dargestellt und die Entwicklung beobachtet werden.*

Betrachtet man die Veränderung der Angebotsmieten in den letzten zwei Jahren kleinräumig, zeigen sich die stärksten Anstiege in Bereichen, in denen das Mietniveau lange unterdurchschnittlich war. Offenkundig wurden bei Wiedervermietungen Mieterhöhungspotenziale ausgeschöpft, die vorher nicht realisierbar waren. Dies zeigt sich zum Beispiel

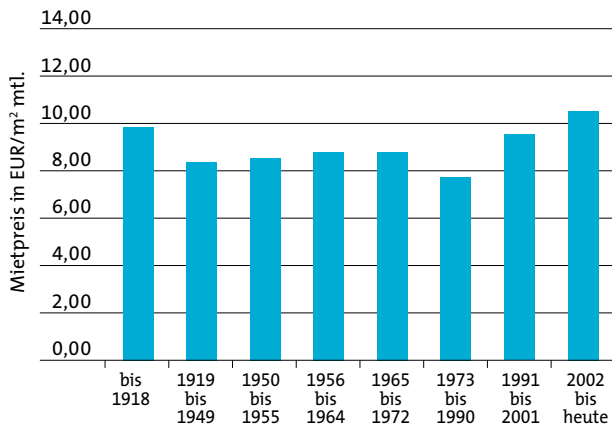
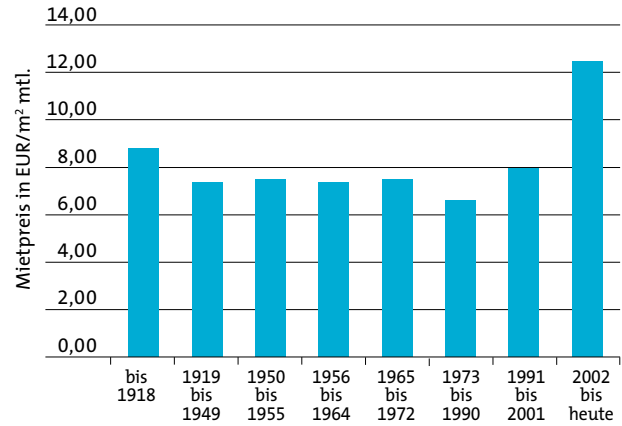
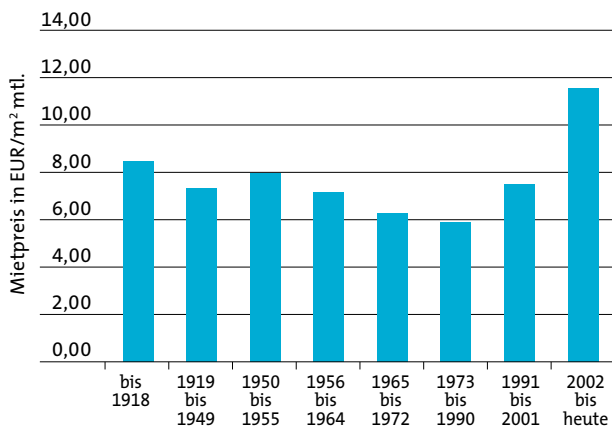
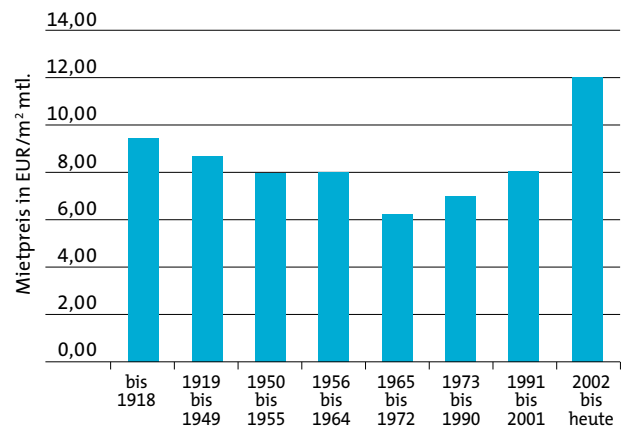
im Wedding, in Neukölln, aber auch in den Plattenbaugebieten von Marzahn und Hellersdorf. In vielen beliebten Wohnlagen, insbesondere im Zentrum und Prenzlauer Berg, sind dagegen kaum noch Mietsteigerungspotenziale vorhanden (vgl. Abb. 58).

Abb. 58 Veränderung der Angebotsmieten (netto/kalt) 2012–2014 (Median)



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 59 Angebotsmieten (netto/kalt) 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014 (Median) nach Baualters- und Größenklassen ...

... Wohnfläche bis unter 40 m<sup>2</sup>... Wohnfläche 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>... Wohnfläche 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>... Wohnfläche 90 m<sup>2</sup> und mehr

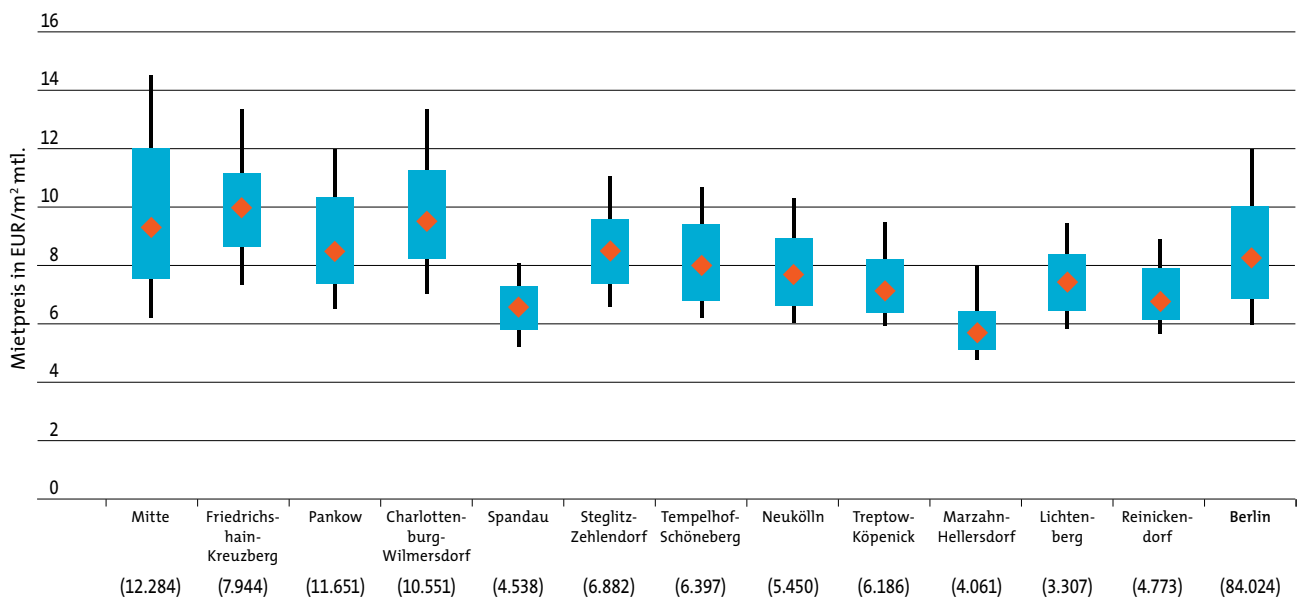
Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

### 3.3.3.2 Neubau- und Gründerzeitwohnungen am teuersten

Die Auswertung der Mietwohnungsangebote der letzten vier Quartale (IV/2013 bis III/2014) nach Baualters- und Größenklassen zeigt zunächst, dass Wohnungen jüngerer Baualters, die nach 2002 errichtet wurden, in fast allen Größenklassen teurer sind als Wohnungen früherer Baualters. Auch gründerzeitliche Wohnungen, die bis 1918 gebaut wurden, weisen häufig ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen, die später errichtet wurden. Diese Altbauwohnungen haben meist eine

höhere bauliche Qualität. Darüber hinaus liegen sie oft in zentralen Stadtgebieten, die in den letzten beiden Jahrzehnten eine Renaissance erfahren haben. Unterdurchschnittlich sind die Angebotsmieten für Wohnungen aller Größenklassen, die ab 1965 bis Ende der 1980er Jahre errichtet wurden. In dieser Zeit wurde die Bautätigkeit von standardisiertem Wohnungsbau und der Errichtung von peripheren Großwohnsiedlungen bestimmt.

Abb. 60 Angebotsmieten (netto/kalt) in den Bezirken 2013/2014 (Median)



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014.

Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt).

Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

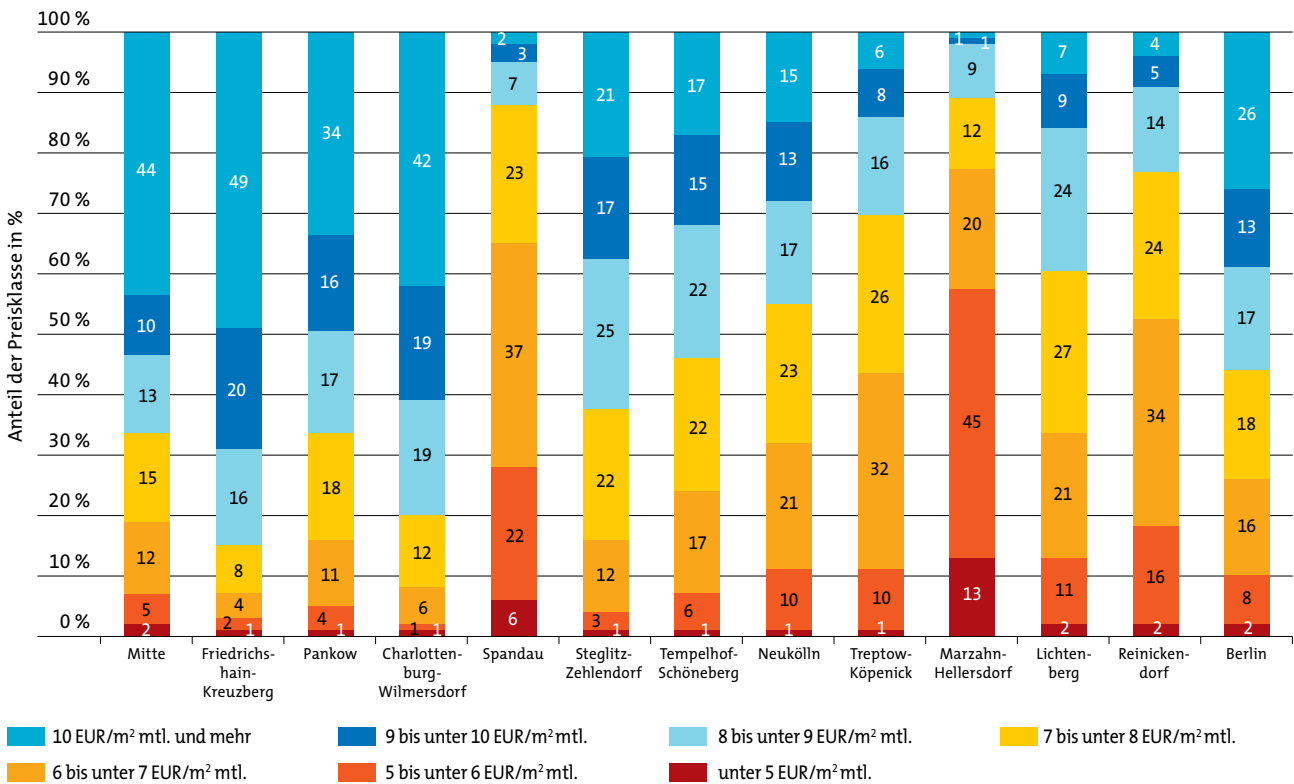
### 3.3.3.3 Situation in den Bezirken

Die Auswertung und Darstellung auf Bezirksebene erfolgt im Rahmen des Boxplot-Schemas (siehe S. 49). Der Median für Berlin beträgt im Beobachtungszeitraum 8,25 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Die Hälfte aller Wohnungsangebote liegt zwischen 6,90 EUR/m<sup>2</sup> und 10,00 EUR/m<sup>2</sup>. Nur 10 % der angebotenen Wohnungen liegen preislich unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup>. Das obere Zehntel des Preisgefüges beginnt bei 12,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Im Bezirksvergleich liegt erstmals Friedrichshain-Kreuzberg mit der höchsten durchschnittlichen Angebotsmiete von rund 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) vor Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,50 EUR/m<sup>2</sup>. Der Bezirk Mitte folgt in geringem Abstand mit durchschnittlich rund 9,40 EUR/m<sup>2</sup>. Auch Pankow ge-

hört mit 9,00 EUR/m<sup>2</sup> zu den Bezirken mit einem überdurchschnittlichen Mietniveau. Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg liegen preislich mit 8,50 bzw. 8,00 EUR/m<sup>2</sup> nahe dem Berliner Durchschnitt. In den übrigen Bezirken ist das Niveau der Angebotsmieten unterdurchschnittlich. Besonders niedrige Angebotsmieten finden sich weiterhin in Spandau mit einem Median von 6,60 EUR/m<sup>2</sup> und Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 5,80 EUR/m<sup>2</sup>. An der Größe der Preisspannen in den Bezirken zeigt sich auch die Differenziertheit des Wohnungsmarktes. Im Bezirk Mitte beispielsweise reicht die Preisspanne für 80 % der Angebote von 7,50 EUR/m<sup>2</sup> für Altbauwohnungen im Wedding bis 14,50 EUR/m<sup>2</sup> für ähnliche Wohnungen in der Spandauer Vorstadt.

Abb. 61 Verteilung der Mietpreisangebote (netto/kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014.

Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).

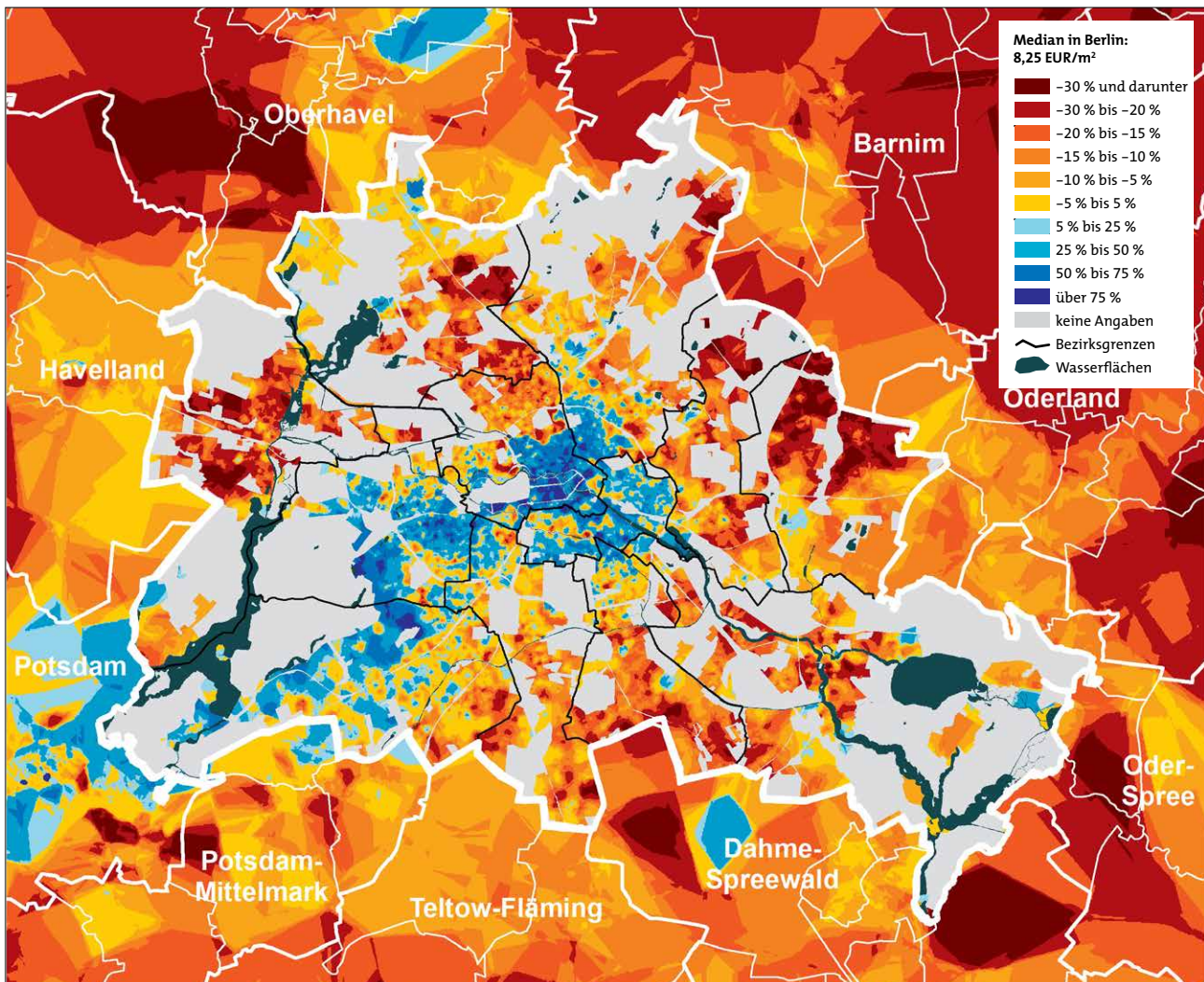
Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

**Friedrichshain-Kreuzberg teuerster Bezirk**

Auch im aktuellen Beobachtungszeitraum (2013/2014) haben sich die Angebotsmieten in Berlin weiter nach oben verschoben. Wurden im Vorjahreszeitraum 2012/2013 noch 48 % der im Internet zur Vermietung stehenden Wohnungen zu Preisen unter 8,00 EUR/m² (netto/kalt) angeboten, waren es aktuell nur noch 44 %. In Friedrichshain-Kreuzberg liegen derzeit nur noch 15 % aller Angebote unter dieser Preisschwelle. Fast die Hälfte der Angebote im Bezirk liegt im Bereich von 10,00 EUR/m² (netto/kalt) und mehr. Ähnlich ist die Preisstruktur in

Charlottenburg-Wilmersdorf. Dort sind nur noch 20 % aller angebotenen Wohnungen günstiger als 8,00 EUR/m² (netto/kalt). In Mitte und Pankow ist die Preisstruktur ausgewogener. In beiden Bezirken sind sowohl das hochpreisige Angebot wie auch das untere Preissegment stärker vertreten. Preisgünstige Angebote unter 6,00 EUR/m² dominieren den Markt vor allem noch in Marzahn-Hellersdorf mit einem Anteil von 58 %. In deutlichem Abstand folgt Spandau. Dort liegen rund 28 % aller Angebote unter 6,00 EUR/m² (netto/kalt).

Abb. 62 Relatives Mietpreinsniveau für Wohnungen in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014



Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

### 3.3.3.4 Kleinräumige Differenzierung der Mieten

Die Zone mit den höchsten Angebotsmieten erstreckt sich vom Berliner Stadtzentrum und den umgebenden Bereichen über die traditionell guten Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf bis hinein nach Potsdam. Im übrigen Umland sind höherpreisige Angebote die Ausnahme. Sie treten nur in Insellagen, wo gerade Neubauwohnungen vermarktet werden, auf. Im Berliner Stadtzentrum dominieren überdurchschnittliche Angebotsmieten die ehemaligen

Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg, Kreuzberg und Friedrichshain. In Kreuzberg sind preisgünstigere Angebote fast nur noch im Norden zu finden, wo größere ehemalige Sozialwohnungsbestände vorhanden sind. In Prenzlauer Berg hat sich die Sanierungstätigkeit mittlerweile über den S-Bahn-Ring hinausgeschoben. Auch die nördlich angrenzenden Bereiche weisen nun höhere Durchschnittsmieten auf. Unterdurchschnittlich ist das Mietniveau in den meisten Außenbereichen Berlins und in den Großwohnsiedlungen.

### 3.4. Mietspiegelmieten

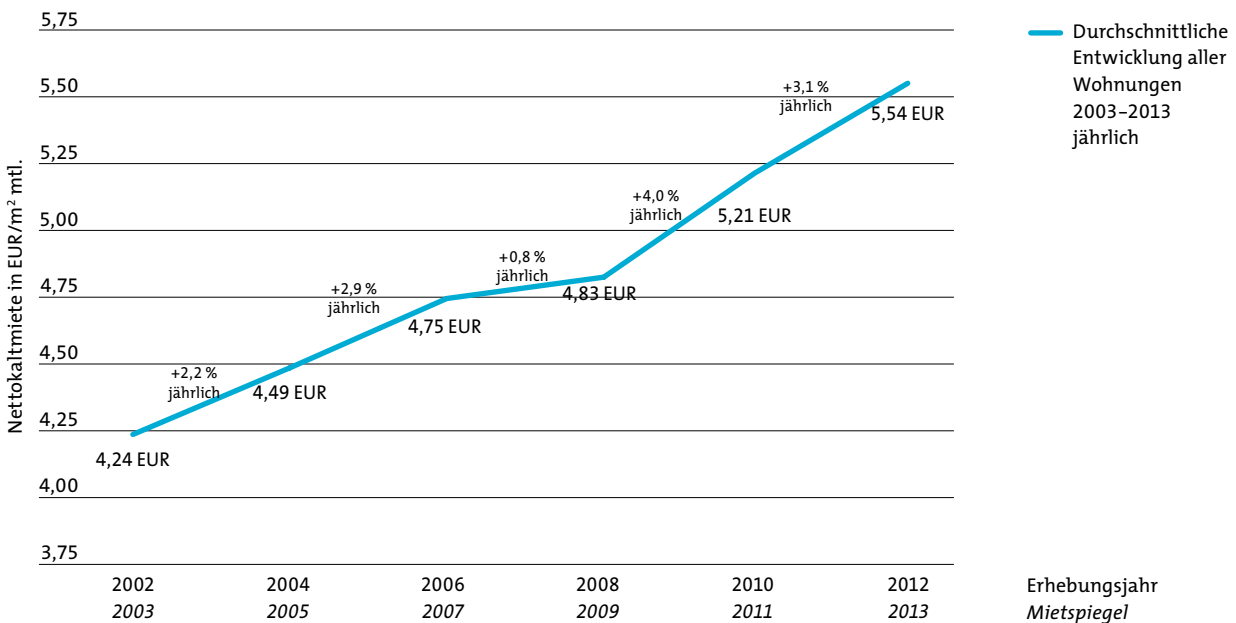
Alle zwei Jahre, zuletzt im Mai 2013, wird ein neuer qualifizierter Mietspiegel für Berlin veröffentlicht. Im Mietspiegel wird durch eine empirische Repräsentativerhebung die ortsübliche Vergleichsmiete netto/kalt erfasst, wobei lediglich nicht preisgebundene Mieten berücksichtigt werden (Mietänderung oder Neuabschluss in den letzten vier Jahren vor dem jeweiligen Stichtag). Mit dem Berliner Mietspiegel steht eine repräsentative Erkenntnisquelle über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zur Verfügung.

Der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete netto/kalt in Berlin stieg zwischen den Erhebungstichtagen März 2002

und September 2012 von 4,24 EUR/m<sup>2</sup> auf 5,54 EUR/m<sup>2</sup> – dies entspricht einer Steigerung von durchschnittlich rd. 2,6 % bzw. 0,12 EUR/m<sup>2</sup> pro Jahr.

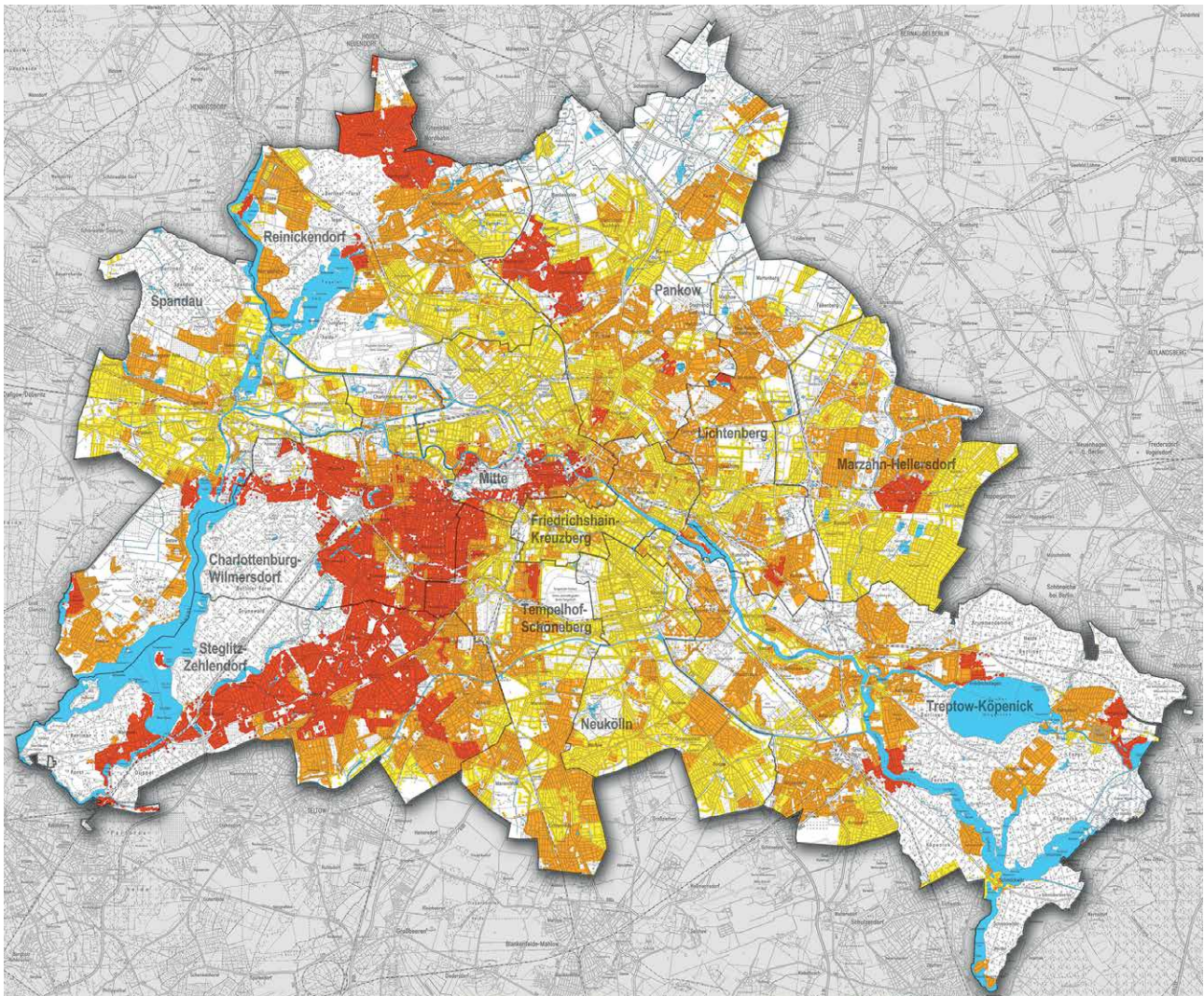
Im Gesamtbestand stiegen die Mittelwerte der Mieten im aktuellen Berliner Mietspiegel 2013 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2011 überdurchschnittlich um 6,3 % = 0,33 EUR/m<sup>2</sup> (durchschnittliche jährliche Entwicklung von 3,1 % bzw. 0,17 EUR/m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche jährliche Entwicklung der letzten zwei Mietspiegel liegt mit 3,6 % pro Jahr deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. Die Daten, die den letzten vier Berliner Mietspiegeln zugrunde liegen, ermöglichen weitere Analysen.

Abb. 63 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (netto/kalt), Berliner Mietspiegel 2003–2013



Quellen: Institute GEWOS, A&K und F+B aus Mietspiegel 2000 bis 2013, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abb. 64 Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2013



■ überwiegend einfache Wohnlage

■ überwiegend gute Wohnlage

■ überwiegend mittlere Wohnlage

□ Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die höchsten Steigerungsraten seit 2006 in den Altbaubeständen bis 1949 zu verzeichnen sind. Die niedrigsten Mieten sind in den Baualterklassen 1965 bis 1972 sowie 1973 bis 1990 (Ost) zu finden. Dabei handelt es sich überwiegend um Geschosswohnungsbau des ehemaligen Sozialen Wohnungsbaus im Westteil der Stadt und um Plattenbauwohnungen in den östlichen Bezirken. Die

höchsten Mieten sind in Wohnungen jüngeren Baualters ab 1991 zu verzeichnen. Die Karte (Abb. 64) gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlage in den drei Qualitätsstufen im Stadtgebiet. Um eine bessere Übersichtlichkeit zu erreichen, sind in der Karte Gebiete mit überwiegender einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. Die Wohnlage spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider.



### 3.4.1 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau

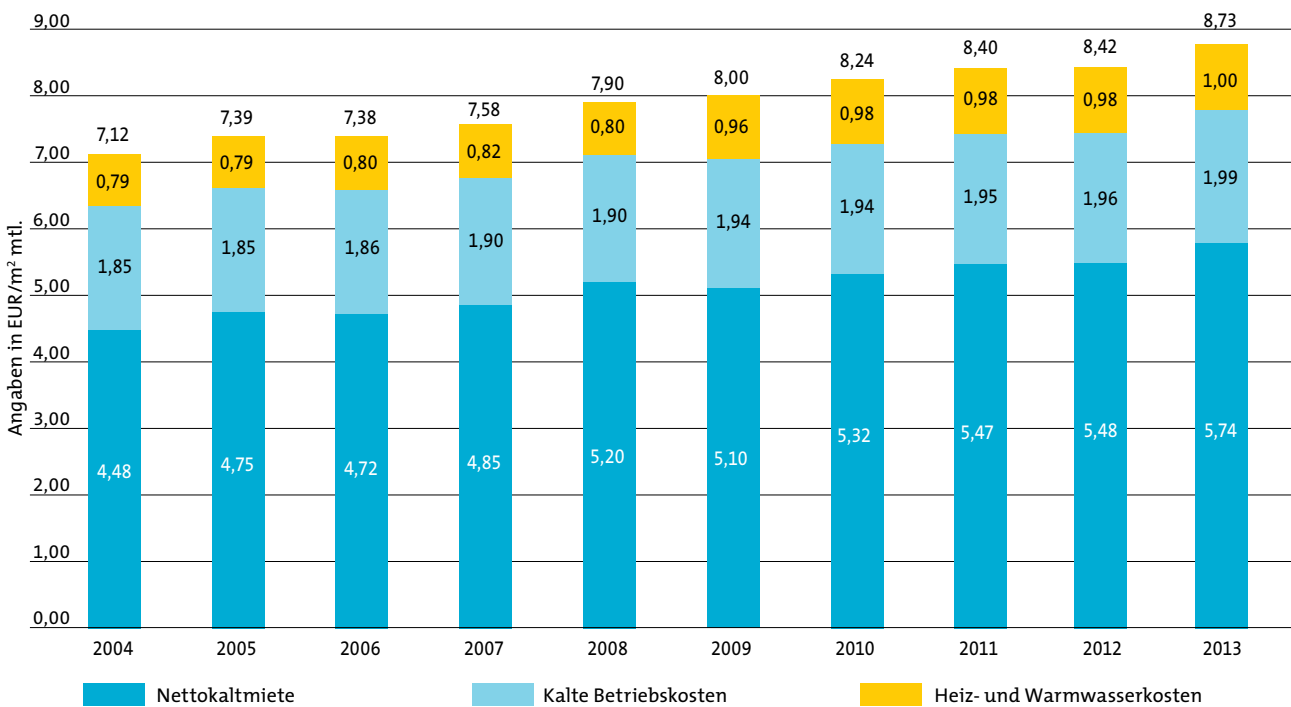
Ende 2013 gab es in Berlin rund 142.000 Sozialmietwohnungen. Davon wurden rund 78 % im Rahmen der Wohnungsbauprogrammjahre (WP) 1972 bis 1998 errichtet, 21 % im Rahmen der WP 1969 bis 1971 und unter 1 % im Zuge der WP 1964 bis 1968. Mittlerweile sind alle Wohnungen aus den Wohnungsbauprogrammen 1949 bis 1963 aus der Bindung gelaufen.

Die Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau beinhaltet die Entwicklung der Nettokaltmiete, der kalten Betriebskosten und der Heiz- und Warmwasserkosten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich die Nettokaltmieten bis zum Jahr 2005 auf die Durchschnittsmieten (Mittelwert aus tatsächlich geforderten Mieten, höchstzulässigen Mieten und geprüften Mieten) beziehen. Ab 2006 sind die Nettokaltmieten, die vom

Vermieter oder Eigentümer tatsächlich gefordert werden (Ist-Mieten), dargestellt.

In den letzten zehn Jahren stiegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Sozialen Wohnungsbau um rund 28 % von 4,48 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf 5,74 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2013. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die warmen Betriebskosten um 27 % von 0,79 EUR/m<sup>2</sup> auf 1,00 EUR/m<sup>2</sup>. Mit rund 8 % stiegen die kalten Betriebskosten nur moderat, von 1,85 EUR/m<sup>2</sup> auf 1,99 EUR/m<sup>2</sup>. Betrachtet man die Veränderung zum Vorjahr, beträgt der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete 4,7 %. Dieser Anstieg steht in Zusammenhang mit dem Wegfall der Anschlussförderung und dem Auslaufen der Mietpreisbindung für besonders kostengünstige Objekte (insbes. bis Wohnungsbauprogramm 1968).

Abb. 65 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) in Berlin 2004–2013\*



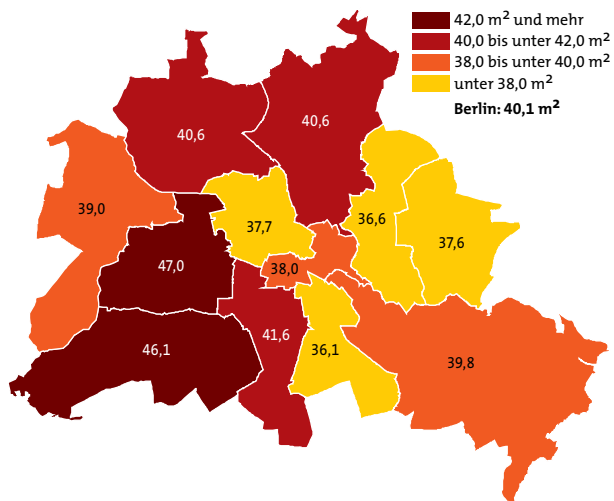
\* Bis 2005 Durchschnittsmiete, ab 2006 Ist-Miete. Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Warmwasserkosten

Quelle: Investitionsbank Berlin

### 3.5 Wohnflächen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Wohnfläche 2013 je Einwohner von 40,7 m<sup>2</sup> auf 40,1 m<sup>2</sup> leicht zurückgegangen. In Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner mit 47,0 m<sup>2</sup> bzw. 46,1 m<sup>2</sup> deutlich größer als in anderen Bezirken (vgl. Abb. 66). In Charlottenburg-Wilmersdorf ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im Bezirksvergleich auch am stärksten zurückgegangen. Die Bewohner des Bezirks nutzten 2013 1,5 m<sup>2</sup> weniger Wohnfläche als im Vorjahr. Die Bezirke mit den geringsten Wohnflächen je Einwohner sind Neukölln und Lichtenberg. Dort standen den Bewohnern durchschnittlich 36,1 m<sup>2</sup> bzw. 36,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Abb. 66 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 2013\*

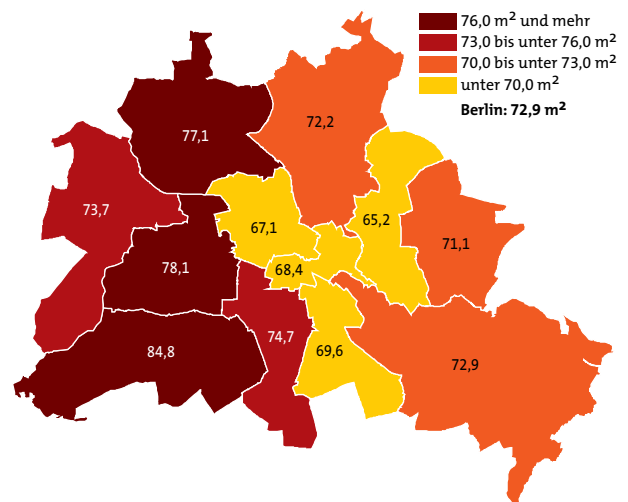


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

\* Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschließlich Wohnheimwohnungen)

Betrachtet man die Wohnfläche je Wohneinheit, liegt der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit durchschnittlich 84,8 m<sup>2</sup> vorn. Im Bezirk sind anteilig mehr Einfamilienhäuser mit größeren Wohnflächen vorhanden als in Charlottenburg-Wilmersdorf, das mit 78,1 m<sup>2</sup> je Wohnung an zweiter Stelle liegt. In diesem Innenstadtbezirk gibt es überdurchschnittlich viele große Altbauwohnungen. Für die übrigen Bezirke gilt, je größer der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand ist, desto größer ist auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung.

Abb. 67 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung 2013\*



\* Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 09. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen

### 3.6 Leerstand

Prinzipiell setzt ein funktionierender Wohnungsmarkt eine gewisse Anzahl freier Wohnungen als Fluktuationsreserve voraus, damit wohnungssuchende Haushalte überhaupt Wohnraum neu anmieten bzw. kaufen können. Darüber hinaus können in der Regel nur unbewohnte Wohnungen umfassend saniert, modernisiert oder neuen Anforderungen entsprechend umgebaut werden. Die erforderliche Fluktuationsreserve auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird im Allgemeinen mit 3 % angenommen, was beim derzeitigen Wohnungsbestand in Berlin rund 48.000 Wohnungen entspricht.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin gesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 40 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie WE und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus.

Bis Ende 2013 sank der Leerstand in Berlin weiter auf rund 13.000 WE und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 2,0 %. Auch die beim BBU organisierten städtischen Wohnungsunternehmen weisen kontinuierlich verringerte Leerstände aus. Trotz erheblicher Anstrengungen der Unternehmen im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände – eine wesentliche Ursache zeitweise nicht vermieteter Wohnungen – sank dennoch der Anteil freier und vermietbarer Wohnungen bis Ende 2013 weiter unter die 3-Prozent-Fluktuationsreserve auf 2,8 %. Auch in den Lagen außerhalb der Innenstadt nehmen inzwischen die Leerstandsreserven deutlich ab.

Der empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist in Berlin für das Jahr 2013 eine Quote von nur noch 1,8 % bzw. 29.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus.

Alle Wohnungsmarktindikatoren deuten darauf hin, dass sich die Fluktuationsreserve auch 2014 weiter verringert hat und auch mittelfristig unterhalb der 3-Prozent-Quote verlaufen wird.

### 3.7 Fazit

Mittlerweile hat sich der Markt auf die steigende Nachfrage eingestellt. 2013 wurden mit rund 6.600 Wohnungen 23 % mehr errichtet als im Vorjahr. Für die Zukunft deuten die wachsenden Zahlen der Baugenehmigungen darauf hin, dass die Fertigstellungen in Berlin weiter stark ansteigen werden und in absehbarer Zeit das Ziel erreicht werden kann, 10.000 bis 12.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten.

Der Anstieg der Angebotsmieten und Kaufpreise für Wohneigentum in Berlin setzt sich bislang unvermindert fort. Die Anspannung des Wohnungsmarktes wirkt sich dabei auch auf den Wohnflächenverbrauch der Berliner aus. Pro Einwohner ging die durchschnittliche Wohnfläche innerhalb eines Jahres

um 0,6 m<sup>2</sup> zurück. In der Realität kann dies an verschiedenen Verhaltensweisen der Nachfrager beobachtet werden. So vermeiden mehr Haushalte einen Wohnungswechsel, auch wenn sie größere Wohnflächen benötigen. Untermietverhältnisse und Wohngemeinschaften nehmen zu, Paare verzichten darauf, eine zweite Wohnung zu halten, weil dies finanziell nicht mehr möglich ist. Innerhalb des Stadtgebiets haben sich Verschiebungen hinsichtlich des Preisgefüges ergeben. Der ehemalige Arbeiterbezirk Friedrichshain-Kreuzberg gehört mittlerweile zu den teuersten Lagen im Stadtgebiet. Hier werden mit 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) die höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten verlangt. Nur noch 20 % der im Bezirk im Internet angebotenen Wohnungen liegen preislich unter 8,00 EUR/m<sup>2</sup>. Auch bei den Durchschnittspreisen für Eigentumswohnungen liegt der Bezirk mit 3.300 EUR/m<sup>2</sup> derzeit weit oben. Nur noch der Bezirk Mitte ist mit durchschnittlich 3.600 EUR/m<sup>2</sup> teurer. Weiterhin preisgünstig sind die meisten äußeren Stadtbereiche, insbesondere Marzahn-Hellersdorf und in einigem Abstand der Bezirk Spandau. In den Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre ist das Mietniveau ebenfalls unterdurchschnittlich. Die Mietentwicklung der letzten zwei Jahre zeigt, dass sich die Angebotsmieten vor allem in Bereichen erhöht haben, in denen dies bislang kaum möglich war. Nachholeffekte lassen sich beispielsweise in Neukölln und im Wedding beobachten, während die Potenziale in den bisherigen Hotspots Mitte und Prenzlauer Berg allmählich ausgeschöpft sind. Für manche Berliner Haushalte, insbesondere Nachfrager für Einfamilienhäuser, bietet das Umland preislich eine Alternative. In nahezu allen Umlandgemeinden liegt das Miet- und Preisniveau unter dem Berliner Durchschnitt. Ausnahmen bilden im Wesentlichen die benachbarte brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam und die unmittelbar an den Berliner Ortsteil Zehlendorf grenzenden Gemeinden. Hier liegen Mieten und Kaufpreise deutlich über Gesamtberliner Niveau.

#### 4. Fazit: Wohnungsnachfrage und Angebotsentwicklung

2013 stiegen die Einwohnerzahlen Berlins mit insgesamt rund 46.000 Personen fast genauso stark wie im Vorjahr. Berlin hat damit mehr Neubürger gewonnen, als die benachbarte Kreisstadt Oranienburg an Einwohnern aufweist. Die starken Einwohnergewinne beruhen im dritten Jahr in Folge im Wesentlichen auf Wanderungsgewinnen, vorwiegend aus dem Ausland. Deutschland gehört derzeit zu den wenigen europäischen Ländern mit einer stabilen wirtschaftlichen Lage. Daher sind die deutschen Metropolen besonders für Arbeitssuchende aus den ost- und südeuropäischen Krisenstaaten ein attraktives Wanderungsziel. Berlin profitiert mittlerweile stärker als andere deutsche Städte von der Erneuerung seiner Strukturen. Der Wirtschaftsaufschwung und die vergleichsweise günstigen Lebensbedingungen in Berlin ziehen viele gut qualifizierte, insbesondere junge Menschen an, die hier Arbeit finden oder eine Ausbildung aufnehmen. Die weitere Entwicklung der Wanderungszahlen lässt sich derzeit nur schwer abschätzen. Sie wird in starkem Maße von der wirtschaftlichen Lage in den europäischen Nachbarstaaten und der Entwicklung Berlins als Forschungs- und Wirtschaftsstandort abhängig sein. Die aktuelle Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Stand: Dezember 2012) geht von der Annahme aus, dass Berlin auch in den kommenden Jahren Ziel für Zuwanderer aus dem Ausland sein wird.

Mit steigenden Einwohnerzahlen wächst auch der Druck auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Die Verknappung des Wohnungsangebots macht sich weiterhin in steigenden Mieten und Kaufpreisen bemerkbar. Mietwohnungen im unteren Preissegment werden noch vorwiegend in den Außenbereichen der Stadt, insbesondere in den Großwohnsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf und Spandau, angeboten. Das Preisniveau bei Neuvermietungen steigt nun auch in Bereichen, in denen Preiserhöhungen bislang kaum durchsetzbar waren. Diese Nachholeffekte zeigen sich unter anderem in Neukölln und Wedding, wo das durchschnittliche Mietniveau jedoch weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt liegt. In besonders beliebten Quartieren wie in Mitte und Prenzlauer Berg scheinen die Preissteigerungspotenziale momentan jedoch ausgeschöpft zu sein.

Der Wohnungsbau hat mittlerweile Fahrt aufgenommen. Der Trend steigender Baufertigstellungs- und Genehmigungszahlen setzte sich auch 2013 fort. In diesem Jahr wurden mit insgesamt 6.641 Wohnungen 23 % mehr Wohnungen als im Vorjahr fertiggestellt. Noch stärker ist die Zahl der Baugenehmigungen gestiegen. 2013 wurde der Bau von 12.518 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahr betrug der Anstieg damit 26 %. Bis einschließlich November 2014 wurden insgesamt 17.316 Wohnungen genehmigt, 53 % mehr als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dieser Trend lässt ver-

muten, dass das Ziel, pro Jahr 10.000 bis 12.000 Wohnungen neu zu errichten, in absehbarer Zeit erreicht werden kann. Zu einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes kann es aber erst kommen, wenn die zusätzliche Nachfrage kompensiert werden kann.

Die Politik hat auf die Verknappung des Wohnungsangebots mit einer Vielzahl von Maßnahmen reagiert. Zu den wichtigsten gehört das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“. Im September 2012 vereinbarten die kommunalen Wohnungsunternehmen mit dem Land Berlin, bis 2016 den kommunalen Wohnungsbestand durch Zukauf und Neubau auf 300.000 Wohnungen zu erweitern, den Wohnungsbestand bedarfsgerecht anzupassen und den Mietanstieg in den kommunalen Beständen zu begrenzen. Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen verpflichtet, 50 % innerhalb und 33 % außerhalb des S-Bahn-Rings der zur Wiedervermietung anstehenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die die Berliner Einkommengrenzen für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Damit wird das Versorgungspotenzial einkommensschwächerer Haushalte bei den städtischen Wohnungsunternehmen deutlich erhöht. 2013 wurden Steuerungsinstrumente eingeführt, um Verwerfungen des Wohnungsmarktes zu begegnen. Dies ist unter anderem die Kappungsgrenzen-Verordnung bei Bestandsmietenerhöhungen, die Ausdehnung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung auf ganz Berlin und die Verlängerung von sieben auf zehn Jahre sowie die Verabschiedung eines Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Im Frühjahr 2014 wurde die Verordnung zum Zweckentfremdungsverbot erlassen. Für 2015 ist die Verabschiedung einer Umwandlungsschutzverordnung geplant. In sozialen Erhaltungsgebieten ist dann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirks möglich. Ebenso ist für 2015, soweit die bundesrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, eine Verordnung zur Mietpreisbremse geplant.

Der starke Anstieg der Wohnungsnachfrage verdeutlicht, wie wichtig auch zukünftig der Wohnungsneubau für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung ist. Dem Anstieg der Preise und Mieten kann langfristig nur wirksam begegnet werden, wenn das Wohnungsangebot mit der Nachfrage wächst. Dabei steht die Entwicklung auch größerer Wohnbauflächen im Vordergrund.

Im Frühjahr 2014 wurde die Verordnung zum Zweckentfremdungsverbot erlassen und Ende August das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung vorgestellt, mit dem die Regelungen für städtebauliche Verträge im Rahmen von Bebauungsplänen in der Stadt auf eine einheitliche Grundlage gestellt werden.

## 5. Schwerpunktthema: Wohnungsneubau und neue Wohnungsbauförderung

In jedem IBB Wohnungsmarktbericht wird ein aktuelles Schwerpunktthema näher beleuchtet. Vor dem Hintergrund der stark steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin ist der Wohnungsneubau ein zentrales Thema. Allein von 2008 bis 2013 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rund 158.000 Personen, in etwa so viele, wie die Stadt Potsdam an Einwohnern aufweist. Die Folgen dieser Entwicklung machen sich in der Verknappung des Wohnungsangebots sowie in steigenden Mieten und Kaufpreisen bemerkbar. Um die zusätzliche Nachfrage zu kompensieren, müssen nicht nur mehr Wohnungen als bisher neu gebaut werden, es ist auch erforderlich, dafür zu sorgen, dass Haushalten mit geringeren Einkommen bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Das Land Berlin hat daher nach mehr als einem Jahrzehnt erstmals wieder ein Programm zum Sozialen Wohnungsbau aufgelegt. Dieses Programm wird daher im zweiten Teil des Schwerpunktthemas näher beleuchtet.

### 5.1 Wohnungsneubau

Wie in Teil 3.1 des Berichts beschrieben, hat der Wohnungsneubau in Berlin inzwischen Fahrt aufgenommen. 2013 wurden rund 6.600 Wohnungen fertiggestellt, 23 % mehr als im Vorjahr. Die Zahl der 2013 genehmigten Wohnungen stieg um 26 % auf rund 12.500. Die ersten Zahlen für 2014 lassen erwarten, dass sowohl die Zahl der Fertigstellungen als auch der Baugenehmigungen weiter stark zunimmt. So wurde bis einschließlich November des Jahres 2014 der Bau von rund 17.200 Wohnungen genehmigt.

Zwischen der Genehmigung einer Wohnung und ihrem Bau bzw. ihrer Fertigstellung vergehen in der Regel mehrere Jahre und ein Teil der genehmigten Bauprojekte wird später nicht umgesetzt. Gemäß Berliner Bauordnung erlöschen Baugenehmigungen erst, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer

Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Im Schnitt der letzten Jahre betrug die Fertigstellungsquote (Fertigstellung in Relation zu Genehmigungen) in Berlin knapp 70 %.

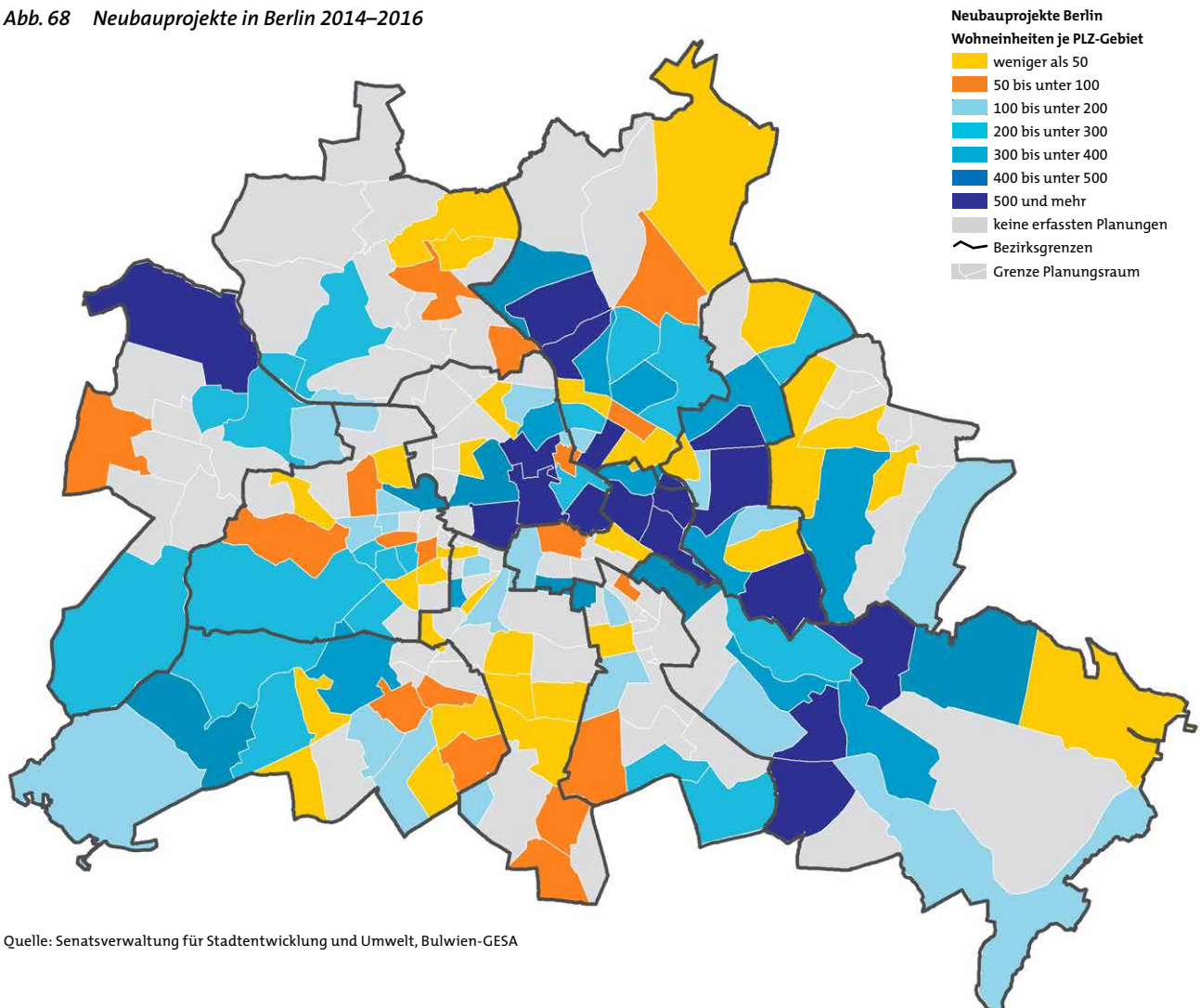
Viele Bauherrn geben ihre Planungen erst nach Erteilung der Baugenehmigung bekannt, andere kündigen ihr Vorhaben nur vage an, weil sich in der Folgezeit noch viele Änderungen ergeben können, die vorab kaum abzusehen sind. Die folgende Darstellung der geplanten Neubauprojekte bezieht sich daher auf den überschaubaren Zeitraum von 2014 bis 2016, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Als Quellen standen die Bulwien-GESA-Projektentwickler-Studie 2014, Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu den Vorhaben der landeseigenen Unternehmen und eigene Recherchen zur Verfügung. Da die Bulwien-GESA-Studie keine Angaben zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten macht, wurde diese so weit wie möglich recherchiert oder ggf. über die Wohnfläche errechnet.

### 36.000 Wohnungen bis 2016 geplant

Demnach ist in Berlin von 2014 bis Ende 2016 der Bau von insgesamt rund 36.000 Wohnungen geplant. Drei Viertel davon, rund 27.000 Wohnungen, entfallen auf Vorhaben von Projektentwicklern. Landeseigene Unternehmen wollen bis 2016 rund 8.500 Wohnungen errichten. Genossenschaften planen bis einschließlich 2015 den Bau von ca. 1.400 Wohnungen. Für den Zeitraum von 2016 bis 2020 sind weitere 2.500 Genossenschaftswohnungen geplant.

Die folgende Karte zeigt auf der Ebene der Berliner Postleitzahlengebiete, wie sich das geplante Bauvolumen im Stadtgebiet verteilt.

Abb. 68 Neubauprojekte in Berlin 2014–2016

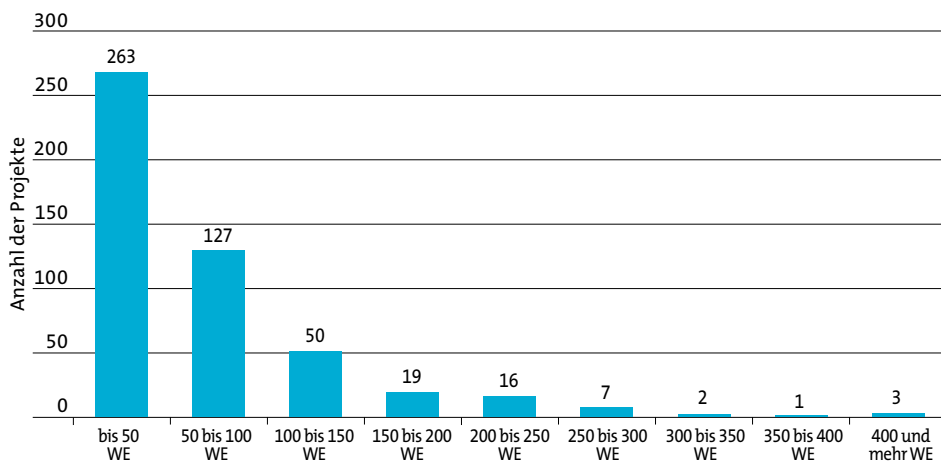


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bulwien-GESA

Die meisten geplanten Wohnungen sollen im Zentrum Berlins und in den östlichen Stadtbereichen entstehen. Im Bezirk Mitte sind dies die Bereiche südlich des Potsdamer Platzes am Gleisdreieck, das Europaviertel nördlich des Hauptbahnhofs, der Bereich um die Chausseestraße im Umfeld des Bundesnachrichtendienstes (BND) sowie der ehemalige Mauerstreifen zwischen Spittelmarkt und Heinrich-Heine-Straße. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konzentrieren sich die Planungen überwiegend auf Friedrichshain. Größere Vorha-

ben bestehen für das O<sub>2</sub>-Gelände nahe dem Ostbahnhof, die Stralauer Halbinsel, aber auch für Nachverdichtungen im Bestand. Im Bezirk Pankow sollen Nachverdichtungen in Prenzlauer Berg das Wohnungsangebot erhöhen; in Alt-Pankow und Niederschönhausen sind mehrere größere Neubauvorhaben geplant. Im Bezirk Lichtenberg sollen Wohnungen vorwiegend in Karlshorst sowie nördlich der Frankfurter Allee entstehen. In Treptow-Köpenick sind viele Wohnungen im Bereich des WISTA-Areals in Adlershof und in Spindlersfeld geplant.

Abb. 69 Anzahl der Projekte nach Wohneinheiten



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bulwien-GESA

Die Analyse der Projekte nach Anzahl der geplanten Wohnungen zeigt, dass das Gros der Vorhaben auf kleinere Projekte entfällt. Von den 488 registrierten Vorhaben umfassen 80 % Projekte mit bis zu 100 Wohneinheiten. Große Bauvorhaben bilden in Berlin, anders als in den 1990er Jahren, noch die Ausnahme. Nur drei Projekte mit 400 und mehr geplanten Wohnungen wurden für den Zeitraum bis 2016 erfasst. Sie werden im Folgenden näher beschrieben.

#### Wohnpark Maselake

Im Bereich der Wasserstadt Spandau soll der Wohnpark „Lebenswelten“ am Maselakepark entstehen. Dort will der russische Projektentwickler MonArch Europe insgesamt rund 500 freifinanzierte Wohnungen mit Wohnflächen von 20 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> errichten. Davon sind mehr als 70 % als Mietwoh-

nungen vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt sollen rund 200 Wohnungen fertiggestellt werden. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2014.

#### Treskow-Höfe

Im Lichtenberger Ortsteil Karlshorst errichtet das landeseigene Wohnungsunternehmen HOWOGE das generationsübergreifende Wohnquartier Treskow-Höfe. Auf dem 27.000 m<sup>2</sup> großen Gelände an der Treskow-Allee, Hönower Straße und Römerweg sollen insgesamt 414 Mietwohnungen mit 2 bis 4 Zimmern entstehen. Das Nutzungskonzept sieht die Integration von altersgerechtem Wohnen, Seniorenwohngemeinschaften, einer Kindertagesstätte und Einzelhandel vor. Mit der Fertigstellung wird für 2015 gerechnet (siehe Abb. 70).

Abb. 70 Treskow-Höfe



© Ligne-Architekten-CN-Architekten

Abb. 71 Lindenhof an der Gotlindestraße



© BE-Berlin-GmbH-Iohrer-hochrein-landschaftsarchitekten-bdla

### Lindenhof an der Gotlindestraße

Die HOWOGE ist auch aktiv bei der Entwicklung des 7,3 Hektar großen Areals des ehemaligen Kinderkrankenhauses „Lindenhof“ in Berlin-Lichtenberg. Hier entstehen rund 410 generationengerechte Mietwohnungen. Die denkmalgeschützten Gebäude des Lindenhofes werden durch drei weitere Wohnhöfe mit verschiedenen Gebäude- und Wohnungstypen ergänzt. Rund die Hälfte des geplanten Angebots umfasst 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die übrigen Wohnungen sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu Mietpreisen ab 7,50 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt). Der Baubeginn ist für 2015 geplant (siehe Abb. 71).

### 5.2 Die neue Wohnungsbauförderung im Land Berlin ab dem Jahr 2014

Das Land Berlin wird im Hinblick auf die Realisierung des in der Stadt dringend erforderlichen Wohnungsneubaus nunmehr in den Jahren 2014 bis 2018 vorerst rund 1.000 Neubauwohnungen jährlich fördern. Die Förderung des Mietwohnungsneubaus auf der Grundlage der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2014) erfolgt aus Mitteln des Landes über einen hierfür eingerichteten Wohnungsneubaufonds. Im Landeshaushalt 2014 und 2015 steht dem Fonds jeweils ein Kassenmittel- bzw. Verpflichtungsvolumen von 64 Mio. EUR zur Verfügung. Das Gesamtvolumen des Fonds beträgt 320 Mio. EUR. Für diese fünf Jahre ist bisher ein Gesamtvolumen des Fonds von 320 Mio. EUR vorgesehen. Im Landeshaushalt 2014 und 2015 steht dem Fonds jeweils ein Kassenmittel- bzw. Verpflichtungsvolumen von 64 Mio. EUR pro Jahr zur Verfügung.

<sup>1)</sup> Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin – Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 – WFB 2014 – (ABl. Nr. 25 v. 13.06.2014, S. 1171)

Die Wohnungsneubauförderung für den Sozialen Mietwohnungsneubau in Berlin wird mit den Mitte des Jahres in Kraft getretenen WFB 2014<sup>1)</sup> geregelt.

### Anfangsmiete 6,50 EUR/m<sup>2</sup>

Der Senat gewährleistet mit der nunmehr initiierten Neubauförderung – zunächst in den Jahren 2014 und 2015<sup>2)</sup> – Anfangsmieten von 6,00 bis 7,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich mit einer anfänglichen Durchschnittsmiete im geförderten Objekt von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Diese Wohnungen können Mieterinnen und Mieter mit einem in Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein beziehen.

Gefördert werden sollen Projekte vorrangig in der Berliner Innenstadt (innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings) oder in angrenzenden Gebieten mit vergleichbar hohen Angebotsmieten sowie Projekte, für die Kooperations- oder städtebauliche Verträge geschlossen wurden. Ziel ist es, die soziale Mischung in Berlin so zu erhalten und zu fördern, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen weiterhin in der Berliner Innenstadt wohnen können. Der Förderanteil soll bei größeren Projekten ab 50 Wohneinheiten bis zu einem Drittel der geförderten Wohnungen betragen. Bei kleineren Objekten bestehen hinsichtlich des baulichen Förderanteils keine Beschränkungen. Erwartet werden kann somit, dass einschließlich der baulichen Förderanteile jährlich insgesamt mindestens 3.000 Wohnungen neu errichtet werden.

<sup>2)</sup> Ab dem Jahr 2014 steigen die Anfangsmieten nach Bewilligung in zweijährlichem Turnus um 0,20 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich – d. h.: in den Jahren 2016 und 2017 sind dementsprechend Anfangsmieten von 6,20 bis 7,70 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich mit einer anfänglichen Durchschnittsmiete von 6,70 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche/monatlich zulässig.



Der Förderungszeitraum, während dessen die Mietpreisbindung gilt und das Förderdarlehen zu tilgen ist, beträgt 20 Jahre. Während dieser Zeit gilt die Mietpreis- und Belegungsbindung für die geförderten Wohnungen. Nach Ablauf des Förderzeitraumes gilt für die Bestandsmietverhältnisse eine Nachbindungsfrist von weiteren 10 Jahren, während der die Mieten nach Ablauf von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden dürfen. Für die Vermietung von Wohnungen, die zum Ende des zwanzigjährigen Bindungszeitraumes frei sind oder danach frei werden, bestehen dann keine Förderbindungen mehr.

Die geförderten Wohnungen dürfen im baulichen Förderteil folgende Wohnflächenobergrenzen nicht überschreiten:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| 1- und 1½-Zimmer-Wohnungen | 40 m <sup>2</sup> |
| 2-Zimmer-Wohnungen         | 54 m <sup>2</sup> |
| 3-Zimmer-Wohnungen         | 70 m <sup>2</sup> |
| 4-Zimmer-Wohnungen         | 82 m <sup>2</sup> |

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m<sup>2</sup> erhöhen. Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens die Hälfte der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

Die Finanzierung erfolgt als Baudarlehen mit folgenden Darlehenskonditionen:

- Tilgung 2,00 % p. a. vom Ursprungsbetrag
- zinslos
- jedoch 0,45 % p. a. Entgelt der IBB von der jeweiligen Valuta
- Rückzahlung des valutierenden Darlehensbetrages nach Ablauf von 20 Jahren
- Darlehen ist nachrangig zu sichern

Des Weiteren ist ein Eigenkapitalanteil von 20 % notwendig. Darüber hinaus bietet die Investitionsbank Berlin auch eine ergänzende Finanzierung über KfW-Mittel (Höchstbeträge und Konditionen gemäß jeweils aktueller Förderrichtlinien) an.

Tab. 02 Stand der Förderungsanträge 2014 nach Bauherren

| Bauherr                                 | Wohnungen    |              |                                 |
|---|--------------|--------------|---------------------------------|
|   | Gesamt       | gefördert    | Wohnungen<br>davon innere Stadt |
| Städtische Wohnungsbaugesellschaften    | 3.215        | 882          | 404                             |
| Juristische Personen privaten Rechts    | 200          | 40           | 0                               |
| Privatpersonen und eingetragene Vereine | 41           | 37           | 0                               |
| Genossenschaften                        | 464          | 64           | 64                              |
| <b>Summe</b>                            | <b>3.920</b> | <b>1.023</b> | <b>468</b>                      |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Nach Bezirken ergibt sich folgendes Ergebnis:

Tab. 03 Stand der Förderungsanträge 2014 nach Bezirken

| Bezirk                   | Wohnungen gesamt | Wohnungen gefördert |
|--------------------------|------------------|---------------------|
| Mitte                    | 607              | 255                 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | 1.104            | 154                 |
| Pankow                   | 484              | 118                 |
| Steglitz-Zehlendorf      | 134              | 52                  |
| Tempelhof-Schöneberg     | 225              | 65                  |
| Treptow-Köpenick         | 1.052            | 297                 |
| Lichtenberg              | 140              | 35                  |
| Reinickendorf            | 174              | 47                  |
| <b>Summe</b>             | <b>3.920</b>     | <b>1.023</b>        |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

### Stand der Wohnungsneubauförderung

Für das Wohnungsbauprogramm 2014 wurden aktuell insgesamt 1.023 Wohnungen für eine Förderung vorgesehen. Die damit insgesamt zu realisierende Wohnungszahl beträgt 3.920 Wohnungen. Das rechnerische Fördervolumen beträgt rund 65,5 Mio. EUR.

Das Wohnungsbauprogrammjahr 2015 ist noch nicht belegt. Anträge interessierter Bauherren können formlos bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV A 2, Telefon: 030/9 01 39 47 60 eingereicht werden.

Angesichts der hohen Wohnraumnachfrage in Berlin, auch nach preiswertem Wohnraum, strebt der Senat eine Intensivierung des Anteils öffentlich geförderten Wohnraums an. Die daraus resultierenden Programmvolumina sind zum Zeitpunkt der Drucklegung noch offen.

### 5.3 Projekte mit geförderten Wohnungen

Im Folgenden werden die ersten im Bau oder in Planung befindlichen geförderten Wohnbauprojekte vorgestellt:

#### Ewaldstraße, Altglienicke (DEGEWO)

Derzeit befinden sich die ersten in 2014 bewilligten Wohnungen im Bau. Das landeseigene Wohnungsunternehmen DEGEWO errichtet zurzeit in der Ewaldstraße in Altglienicke 32 geförderte Wohnungen. Die Gestaltung passt sich der bestehenden Reihenhausbebauung an.

Das Projekt berücksichtigt die Bedarfe verschiedener Haushaltstypen, vom mobilitätseingeschränkten Single bis zur mehrköpfigen Familie. Dies wird am Wohnungsschlüssel deutlich. Vorgesehen sind:

- 10 1-Zimmer-Wohnungen mit 34–44 m<sup>2</sup>
- 16 2-Zimmer-Wohnungen mit 44–60 m<sup>2</sup>
- 4 3-Zimmer-Wohnungen mit 59–71 m<sup>2</sup>
- 1 4-Zimmer-Wohnungen mit 100 m<sup>2</sup>
- 1 5-Zimmer-Wohnungen mit 109 m<sup>2</sup>

Der Baubeginn war der Juli 2014, die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Ende Juni 2015 vorgesehen.

Abb. 72 Ewaldstraße, Alt-Glienicke



© DEGEWO

Abb. 73 Graunstraße, Wedding



© Arbeitsgemeinschaft  
Bollinger + Fehlig  
Architekten GmbH &  
Bernrieder Sieweke  
Lagemann Architekten BDA

#### Graunstraße 13, Wedding (DEGEWO)

Die DEGEWO errichtet auch geförderte Wohnungen in der Weddinger Graunstraße in der Nähe des Mauerparks. Von 104 Wohnungen sind 34 gefördert. Die geförderten Wohnungen sollen zu Anfangsmieten von 6,50 EUR/m<sup>2</sup> angeboten werden, die freifinanzierten zu 10,20 EUR/m<sup>2</sup>. Der Wohnungsschlüssel orientiert sich an den Bedürfnissen kleinerer und mittlerer Haushalte, die im Innenstadtbereich das Gros der Nachfrage stellen: 34 Einzimmerwohnungen, 36 Zweizimmerwohnungen und 34 Dreizimmerwohnungen. Zusätzlich entstehen drei kleine Gewerbeeinheiten. Der Baubeginn war für Ende 2014 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2016 geplant.

#### Kieffholzstraße, Alt-Treptow (Gewobag)

Das landeseigene Wohnungsunternehmen Gewobag hat an der Kieffholzstraße 403 und 404 in Alt-Treptow eine im Bau befindliche Wohnanlage mit 98 barrierearmen Wohnungen erworben. Davon sind 20 Wohnungen gefördert. Vielfältige Wohnungstypen sollen entstehen – vom 1-Zimmer-Apartment bis zur 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 48 bis 115 Quadratmetern verfügen mehrheitlich über Balkone oder Loggien, die zum Gartenhof ausgerichtet sind. Die Nettokaltmieten beginnen gemäß aktueller Förderrichtlinie durchschnittlich ab 6,50 EUR/m<sup>2</sup>. Der Baubeginn erfolgte im März 2014. Die Fertigstellung ist für Oktober 2015 geplant.

Abb. 74 Kieffholzstraße, Alt-Treptow



Kieffholzstraße © Gewobag

## 6. Bezirksprofile

### 6.1 Lagetypisierung

Jeder der zwölf Berliner Bezirke ist, gemessen an der Bevölkerung, so groß wie eine eigenständige Großstadt. Entsprechend differenziert ist der Wohnungsmarkt mit seiner Angebotsstruktur und dem Nachfrageverhalten innerhalb der Bezirke. Die Vielfalt der lokalen Wohnungsmärkte innerhalb von Berlin führt dazu, dass die Akteure differenzierte Marktkenntnisse benötigen. Je nach Lagekategorie und den spezifischen Standortpotenzialen müssen Investoren und Wohnungseigentümer den gewünschten Projekttyp (Preissegment, Neubau/Entwicklung im Bestand, zielgruppenspezifische Angebote etc.) sorgsam auswählen. Dabei gilt es immer mehr, auch kleinräumige Entwicklungstrends zu erkennen, weil sich einzelne kleinräumige Lagen zum Teil von der Entwicklung ihrer Umgebung abkoppeln und/oder Vorboten eines dauerhaften Aufwärtstrends sein können.

Genauere Kenntnisse über die Zielgruppen und ihre Anforderungen sind bei jeder Investitionsart – sei es Neubau, Bestandsentwicklung oder Investitionen in das Wohnumfeld – unerlässlich. Es gilt, nachfragegerechte Produkte zu entwickeln, abseits eines Standardangebotes. Insgesamt kann für die kleinräumigen Berliner Lagen die These formuliert werden: Je solider und bodenständiger der kleinräumige Wohnungsmarkt, desto solider und bodenständiger die Angebote – je besonderer, desto differenzierter sind sie.

Trotz aller Unterschiede haben sich auf dem Berliner Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten lokale Besonderheiten herauskristallisiert, die verschiedene Lagetypen erkennen lassen. Die folgende Typisierung soll einer groben Charakterisierung dienen, die typische Rahmenbedingungen der kleinräumigen Wohnungsmärkte und seiner Akteure widerspiegelt. Sie erhebt weder den Anspruch, wissenschaftlich fundiert noch abschließend zu sein. Vielmehr geht es darum, einige zentrale, empirisch ablesbare Besonderheiten darzustellen und mögliche Entwicklungstrends für die Zukunft zu skizzieren. Dabei bleibt natürlich nicht aus, dass kleinräumig erhebliche Unterschiede vorkommen, denen eine überblicksartige räumliche Betrachtung nicht überall gerecht werden kann.

### „Traditionslagen“

Bei den Traditionslagen handelt es sich um seit jeher überdurchschnittlich beliebte Wohnstandorte, die über viele Jahrzehnte ein positives, vergleichsweise gehobenes Image gewonnen haben. Hierzu zählen vor allem die Altbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, der Berliner Südwesten, Pankow und Teile von Schöneberg und von Köpenick. Ausschlaggebend für die Attraktivität ist die Kombination mehrerer Faktoren, wie eine attraktive Makrolage, eine attraktive Bausubstanz im Bestand und eine stabile Sozialstruktur.

- ↳ Sehr stabile Wohnungsmärkte, insgesamt überdurchschnittliches Preisniveau, attraktive Makrolagen, Alleinstellungsmerkmale (Wald/Wasser, herrschaftliche Gründerzeitbebauung, villenartige Bebauung o. Ä.), vielerorts stabile Sozialstruktur
- ↳ Hohe und stabile Attraktivität bei lokalen (Bindung) bis überregionalen Nachfragern („von Älteren bis Russen“)

**Trend:** Bei den Traditionslagen handelt es sich um solide Märkte mit weiterhin positiver Entwicklungsdynamik. Sie folgen im Trend der Gesamtentwicklung in Berlin, werden sich aber, wie in der Vergangenheit, überdurchschnittlich positionieren. Als Investitionsstandorte sind sie mit einem geringeren Risiko behaftet als andere Lagen und stoßen bei einem breiten Spektrum an Zielgruppen auf hohe Akzeptanz. Typisch sind Neubauprojekte in klassischem Stil. In ausgewählten Mikrolagen werden Spitzenpreise erzielt. Neubauprojekte im Luxussegment erreichen in diesen Lagen das bis vor wenigen Jahren nur sehr selten vorkommende Preisniveau von über 12.000 EUR/m<sup>2</sup>. Die Zielgruppen für Luxusprojekte sind in erster Linie vermögende Anleger und Selbstnutzer aus dem Ausland und anderen Teilen Deutschlands.

**„Nachwendeetablierte“**

Nach der Wende haben sich einzelne Bereiche, allen voran die Altbezirke Mitte, Prenzlauer Berg und nun auch Friedrichshain, zu neuen Traditionslagen entwickelt. Die dortige positive Entwicklung, im Sinne einer stetig hohen Akzeptanz der Nachfrager, ist nicht mehr nur temporär. Sie wird sich halten und weiter festigen. Die Erfolgsgeschichte dieser Nachwende-Etablierten ist jünger als die der Traditionslagen, was sich u. a. in einer dynamischeren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit einer zum Teil hohen Bautätigkeit und neuartigen Wohnangeboten zeigt. Der hohe Anteil nationaler und internationaler Nachfrager ist Spiegel des besonderen Images, das diese Standorte weit über die Grenzen Berlins erlangt haben.

- ↳ Starkes Entwicklungspotenzial in der Vergangenheit (hohe Lagegunst, attraktive Bausubstanz u. Ä.)
- ↳ Hohe Attraktivität für überregionale und lokale Nachfrager, regional vor allem besondere Zielgruppen (z. B. weite Teile des Prenzlauer Bergs als sehr beliebter Familienstandort, Freiberufler, Zweitwohnsitzler/Ferienwohnungen)
- ↳ Viele Investitionen und Folgeinvestitionen (u. a. Aufwertung der Bausubstanz, im letzten Jahrzehnt auch verstärkt Neubau)
- ↳ Mittlerweile sehr etablierte Wohnungsmärkte
- ↳ (Zum Teil stark) Gestiegenes Preisniveau
- ↳ Hohe Wanderungsbewegungen
- ↳ Sehr aktive Gesamtmärkte, vergleichsweise mäßige kleinräumige Differenzierung

**Trend:** Die Nachwendeetablierten mit ihrem spezifischen Image werden noch auf längere Sicht eine gewisse Sonderstellung auf dem Berliner Wohnungsmarkt einnehmen. Eine weiterhin überdurchschnittliche Positionierung in den attraktiven Bereichen kann als sicher gelten. Die Nachfrage ist differenziert und umfasst eine große Bandbreite an Herkunftsorten und Nachfragetypen (von Familien über rückkehrende Ältere bis zu internationalen Berlinliebhabern mit Zweitwohnsitz). Entsprechend differenziert sind die Anforderungen an Lage und Objekt (Wohnungsgrößen, Grundrisse, Ausstattung etc.). Qualitativ bewegen sich neue Projekte meist auf einem hohen Niveau, vielfach mit innovativem Charakter. Trotz der hohen Nachfrage sind sie jedoch kein Selbstläufer. Das gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren neue Angebote auch immer wieder preisliche Schallmauern durchbrechen wollten und dies vielfach auch gelungen ist. Einzelne Wohnprojekte im Luxussegment erzielen in Mitte bereits Preise um etwa 12.000 EUR/m<sup>2</sup> wie vergleichbare Luxusobjekte in den Traditionslagen.

**„Szenelagen“ und „kleine Brüder“**

Eine Besonderheit von Berlin und anderen Metropolen war immer schon, dass sich einzelne Bereiche zu ausgeprägten Szenelagen mit entsprechender Beliebtheit bei bestimmten Zielgruppen (z. B. Studierende, Subkultur, Kreative) entwickeln. In Berlin ist das wohl bekannteste Beispiel der Altbezirk Kreuzberg. Früher vor allem bekannt für soziale Probleme, einen hohen Ausländeranteil, Alternativ- und Subkultur, zieht er mittlerweile mit seinen sehr unterschiedlichen Quartieren eine große Bandbreite an Nachfragern an. Das Image hat sich in vielen Bereichen verändert. So hat sich z. B. die Bergmannstraße zu einem hochfrequentierten Gastronomie- und Einzelhandelsstandort u. a. für Touristen entwickelt und der Wohnungsmarkt im gesamten Umfeld spürt den Aufwind bereits seit längerem. Die Nachfrage ist erheblich gestiegen und mit ihr die Preise. Ein ähnlicher Trend zeichnet sich im eigentlich sozial belasteten Gebiet „Wrangelkiez“ im östlichen Kreuzberg ab. Die Preise für Neuvermietungen sind erheblich gestiegen. Können oder wollen die Nachfrager ihre Wohnbedürfnisse in einer solchen Lage nicht mehr zu dem gewünschten Preis realisieren, so weichen viele von ihnen auf umliegende Bereiche aus. Im Falle von Kreuzberg ist das allen voran das angrenzende Neukölln. Das führt auch dort zu einem Nachfraganstieg und zu steigenden Preisen.

Verläuft eine solche Entwicklung so dynamisch wie in Nordneukölln (sogenanntes „Kreuzkölln“), verwandeln sich ganze Quartiere innerhalb weniger Jahre zu lebhaften Ablegern der Szenelagen. Bei diesen Ablegern ist noch offen, was aus ihnen wird. Sie nehmen daher die Rolle von kleinen Brüdern ein. Wird sich der Trend fortsetzen? Ziehen weiterhin Studierende dorthin? Bleiben diese auch bei steigender Kaufkraft oder ziehen diese in der Phase des Berufseinstiegs und späteren Familiengründung wieder fort? Festigen sich die zahlreichen Existenzgründungen in Form von Geschäften, Cafés, Bars, Ateliers oder dem kreativen Friseur? Etablieren sich die Künstler oder ziehen sie weiter? Kommt es, wie in den Szenelagen, zu Investitionen z. B. durch Neubau oder Sanierung? Investitionen sind bereits in Neukölln sichtbar. Der Nachfrageschub hat in Neukölln zu erheblichen Preissteigerungen geführt, die mit dem anhaltenden Nachfragedruck immer weiter südwärts wandern. Hier wird sich zeigen, ob die Studierenden von morgen neue Ausweichstandorte suchen bzw. welche Impulse in den Quartieren verbleiben. Das Wegfallen der Fluglärmbelastungen durch den Flughafen Tempelhof und die Nähe zu neuen Frei- und Erholungsflächen auf dem Tempelhofer Feld forcieren diese Entwicklung zusätzlich.

Neben der Szenelage Kreuzberg können Teile von Schöneberg (vor allem rund um den Winterfeldtplatz), Wedding und Teile von Friedrichshain (z. B. rund um die Simon-Dach-Straße) ebenfalls als Szenelagen bezeichnet werden. Teilweise bilden sich angrenzend an die Szenelagen auch beliebte Wohnstandorte von Familien heraus. So ziehen beispielsweise in Friedrichshain Haushalte mit Kindern aus dem Szenekiez Boxhagener Platz in die angrenzenden ruhigeren Kieze Samariterviertel oder in die Viktoriastadt in Lichtenberg. Diese Haushalte suchen die Nähe zu den urbanen Szenelagen und legen gleichzeitig Wert auf ein ruhigeres und teilweise auch preiswerteres Familienwohnen. Ohne selbst eine „Szenelage“ gewesen zu sein, erreichen diese Stadtbereiche den Status der „Nachwende-Etablierten“.

- ↳ Traditionell eher vergleichsweise einfache Lagen, aber spezifische Qualitäten vorhanden (z. B. Gründerzeitbebauung)
- ↳ Angebots- und/oder preisbedingte Zuzüge durch Nachfragedruck in angrenzenden Bereichen
- ↳ Steigende Nachfrage, (beginnende) Bautätigkeit und Folgeinvestitionen
- ↳ Sukzessive Entwicklung eines Positivimages, hohe Attraktivität vor allem für lokale und regionale Nachfrager (z. B. Studierende, ausgewählte Branchen)
- ↳ Zum Teil stark steigendes Preisniveau, vor allem seit 2008 starke kleinräumige Lagedifferenzierung
- ↳ Stabilität der Wohnungsmärkte u. a. abhängig von der Dauer der Nachfragetrends

**Trend:** Die Szenelagen haben eine gewisse Stabilität. Zwar wandeln sie sich im langjährigen Verlauf, etwa mit der Alterung der dortigen Bevölkerung und ihrer beruflichen Etablierung, aber im Trend bleiben sie mit einer spezifischen Attraktivität für ausgewählte Bevölkerungsgruppen und Milieus bestehen. Bei den kleinen Brüdern ist die Entwicklung hingegen offen. Es ist kein Zufall, dass sich bestimmte angrenzende Gebiete als Ableger der Szenelagen herausbilden und andere nicht. Meist haben sie im Gegensatz zu anderen, räumlich ebenso nahen Gebieten spezifische Qualitäten. Das kann eine attraktivere Bausubstanz sein, attraktivere Umfeldqualitäten, eine bessere Verkehrsanbindung, eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung o. Ä. Dies spricht dafür, dass zumindest das Potenzial für eine Festigung des Trends vorhanden ist. Allerdings sind sie in stärkerem Maße von der Gesamtnachfrage in der Stadt abhängig. Stagniert oder steigt dort die Nachfrage, werden sie wahrscheinlich als solche erhalten bleiben, auch wenn andere Gebiete nachrücken. Bei einem schrumpfenden Markt wird hingegen viel davon abhängen, wie qualifiziert der dortige Wohnungsbe-

stand ist und wie sich der Wohnstandort gegenüber anderen Standorten behaupten kann. Als Investitionsstandorte können sie interessante Nischen darstellen. Es erfordert jedoch sehr genaue Kenntnisse über die Marktsituation vor Ort, um passende Produkte (Zielgruppen, Preise, Konzeption) zu realisieren. In der Regel wird es sich dabei um kleinere und integrierte Vorhaben handeln, die preislich deutlich unter denen an anderen Standorten anzusiedeln sind. Im Eigentumssegment konzentriert sich die Nachfrage (zunächst) auf die lokale Nachfrage. Das sind Haushalte, die Eigentum bilden, dabei ihren gewohnten Wohnstandort nicht verlassen und/oder ihre Wohnqualität optimieren möchten. Ausnahmen bilden hier nur besondere Angebote wie Baugruppenprojekte, die oftmals als Pioniere einer zukünftigen Standortprofilierung betrachtet werden können.

#### **Kleinräumige „Insellagen“**

Relativ ungeachtet der Makrolagen innerhalb von Berlin verfügen einzelne Mikrolagen über Alleinstellungsmerkmale, durch die sie sich qualitativ von ihrem Umfeld abheben. Hierzu zählen z. B. Wasserlagen, wie in Stralau und am Rummelsburger See, oder Standorte in Tiergarten- oder in Spreenähe. Dort werden Wohnangebote realisiert, die von den Angeboten im Umfeld preislich und konzeptionell abweichen. Eine solche Insellage kann auch durch eine besondere Architektur und einen besonderen Städtebau neu geschaffen werden. Ein Beispiel hierfür ist die Siedlung Tempelhofer Feld (auch Fliegersiedlung genannt) nahe dem ehemaligen Flughafen Tempelhof. Die dortigen Häuser aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg bilden eine sehr beliebte und in sich abgeschlossene Nachbarschaft mit inselartigem Charakter.

- ↳ Häufig entstanden durch besondere Entwicklungsimpulse im direkten Umfeld
- ↳ Oftmals kaum oder nur geringe sozialräumliche Verbindung zum (oft einfachen) Umfeld
- ↳ Eigene kleinräumige Marktdynamik

**Trend:** Die attraktiven Mikrolagen bieten aufgrund ihrer Alleinstellungsmerkmale sehr gute Voraussetzungen, um sich weiterhin positiv zu positionieren. Je nach Größe und räumlicher Anbindung können diese Insellagen positiv auf das Umfeld ausstrahlen und auch dort zu einem Entwicklungsschub führen. Neue Wohnangebote müssen passgenau entwickelt werden, um die höheren Preise zu realisieren. Denn die Nachfrager stammen oft aus einem größeren Einzugsbereich und suchen weniger einen bestimmten Standort, als vielmehr ein passendes Objekt an einem generell sehr attraktiven Standort.

### Die „Unauffälligen“

Die übrigen Bereiche nehmen zwar den Großteil der Stadtfläche ein und leisten damit auch den größten Teil der Wohnraumversorgung in Berlin, sind aber weniger prägend für das Image des Wohnstandortes Berlin als die oben genannten. So ist auch ihre Veränderungsdynamik weniger ausgeprägt. Ausschlaggebend hierfür sind auch eine geringere touristische Anziehungskraft und damit eine geringere Bekanntheit sowohl in der Außenwirkung als auch stadtweit. Dies zeigt sich u. a. in weniger Zuzügen von außerhalb oder weiter entfernten Stadtbereichen. Die Bewohner ziehen häufiger in ihrem Umfeld oder angrenzenden Bereichen um. Der Wohnungsmarkt ist damit stärker lokal orientiert. Eine Ausnahme bilden zum Teil junge Leute, die häufig bei Haushaltsgründung in zentralere Bereiche von Berlin ziehen.

Die Gruppe der Unauffälligen ist aber keineswegs homogen. Im Gegenteil – die meisten der Vertreter haben unverwechselbare Eigenheiten, die ihnen einen völlig eigenen Charakter verleihen. So umfasst z. B. Marzahn-Hellersdorf sowohl die größte zusammenhängende Plattenbausiedlung Europas als auch das größte zusammenhängende Siedlungsgebiet mit Einfamilienhäusern in Berlin. Köpenick bietet durch seine Vielzahl an Wald- und Wasserflächen sowie gewachsene gründerzeitliche Ortslagen hoch attraktive Lagen mit Alleinstellungsmerkmalen.

- ↳ Nachfrageentwicklung in Berlin wirkt sich grundsätzlich positiv aus
- ↳ Geringere touristische Anziehungskraft, weniger ausschlaggebend für das Image Berlins
- ↳ Neubauprojekte im mittleren Preissegment, auch Mietwohnungsneubau
- ↳ Zum Teil selektive Zu-/Abwanderung als Risiko
- ↳ Investitionen in den Bestand, um Position zu halten oder moderat zu verbessern
- ↳ Durch besondere Entwicklungen Profilierung einzelner Mikrolagen (möglich)

**Trend:** Die unauffälligen Lagen folgen der Gesamtentwicklung von Berlin. Sie können sich innerhalb eines moderaten Rahmens auf dem Markt verändern, je nach Angeboten und Investitionen, u. a. in den Bestand. Der Einzugsbereich ist insgesamt wesentlich kleiner als bei anderen Lagen. Neubau ist daher hauptsächlich als Ergänzung für die lokale Nachfrage und angebotsbedingte Zuzügler interessant. Bestandhalter sollten die Entwicklung aufmerksam beobachten, um als Wohnstandort durch entsprechende Maßnahmen wettbewerbsfähig zu bleiben, aber auch möglichen Negativtrends in benachteiligten Lagen entgegenwirken zu können. Andernfalls können diese zu Verlierergebieten werden.

Die einzelnen Bezirke mit ihren jeweiligen Rahmenbedingungen werden im Folgenden näher betrachtet. Dabei werden im Wohnungsmarktbericht jedes Jahr Bezirke vertiefend dargestellt, in diesem Jahr ist es Steglitz-Zehlendorf (vgl. Kapitel 6.2). Steglitz-Zehlendorf ist ein eher bürgerlicher Außenbezirk, der viele gute Wohnlagen aufweist und relativ stark nachgefragt ist. Die Wohnungsangebote im Bezirk zählen im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin zu den teureren (vgl. Kapitel 6.2).

Einen Überblick über aktuelle Entwicklungen in allen weiteren Bezirken gibt Kapitel 6.3.

## 6.2. Vertiefende Betrachtungen Steglitz-Zehlendorf

Steglitz-Zehlendorf ist das Berliner Synonym für gehobenes Wohnen in grüner Umgebung, obwohl der Bezirk sehr vielfältige Lagequalitäten aufweist. Der Wohnstandort (Traditionslage) im Südwesten der Stadt ist bekannt für seine aufgelockerte Siedlungsstruktur und die gehobenen, ruhigen und naturnahen Wohnlagen.

Die Seen und Waldgebiete in Zehlendorf zählen zu den wichtigsten Naherholungsflächen in Berlin und sind ausschlaggebend gewesen für repräsentativen Wohnungsbau. Auch heute ist dort in weiten Teilen eine sehr wohlhabende Klientel zu finden. Der Altbezirk Steglitz gilt weniger als „Nobeladresse“, sondern als beliebter gutbürgerlicher Wohnstandort mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten besonders in der Schloßstraße. Insgesamt nimmt die Dichte vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen diverse Baustrukturen zu finden sind.

In einzelnen Bereichen gibt es Siedlungen der 1920er Jahre wie die berühmte Onkel-Tom-Siedlung oder die Siedlung an der Sundgauer Straße. In Lichterfelde-Süd liegt die Thermometer-Siedlung aus den 1960er und 1970er Jahren. Insbesondere die ehemals von den US-Streitkräften genutzten Areale, wie das Festgelände und das Hauptquartier an der Clayallee sowie die Andrew-Barracks in Lichterfelde, stehen heute im Fokus der Projektentwicklung. Dort wie an anderen Standorten entstehen meist hochpreisige Eigentumsobjekte.

### Sozialstruktur

Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist das Durchschnittsalter höher als in Gesamtberlin. Der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen ist deutlich niedriger, während die Altersgruppe der über 50-Jährigen stärker besetzt ist. Der natürliche Bevölkerungssaldo fällt negativ aus, der Wanderungssaldo hingegen ist mit rd. 12,2 Zuzügen je 1.000 Einwohner mehr als Fortzüge im Vergleich in etwa auf Höhe des gesamtstädtischen Durchschnitts. Der Anteil der Ausländer (12 %) und der Personen mit Migrationshintergrund (24 %) an der Bevölkerung ist hingegen deutlich niedriger als der Berliner Durchschnitt.

Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen liegt mit 2.691 EUR an der Spitze aller Bezirke. Die Arbeitslosenquote ist mit 9,2 % niedriger als in Gesamtberlin (10,7 %).



Tab. 04 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 10.250         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 284.313        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 98,54          | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 2.774          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 46,2           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 17,4           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 10,2           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 25,6           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 21,5           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 19,5           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 5,9            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 12,1           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 24,4           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -3,39          | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 12,2           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 153.300        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 51,3           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,78           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.691          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 9,2            | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 154.503        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 73,5           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 84,8           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 46,1           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,84           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 8,50           | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,67 bis 11,00 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

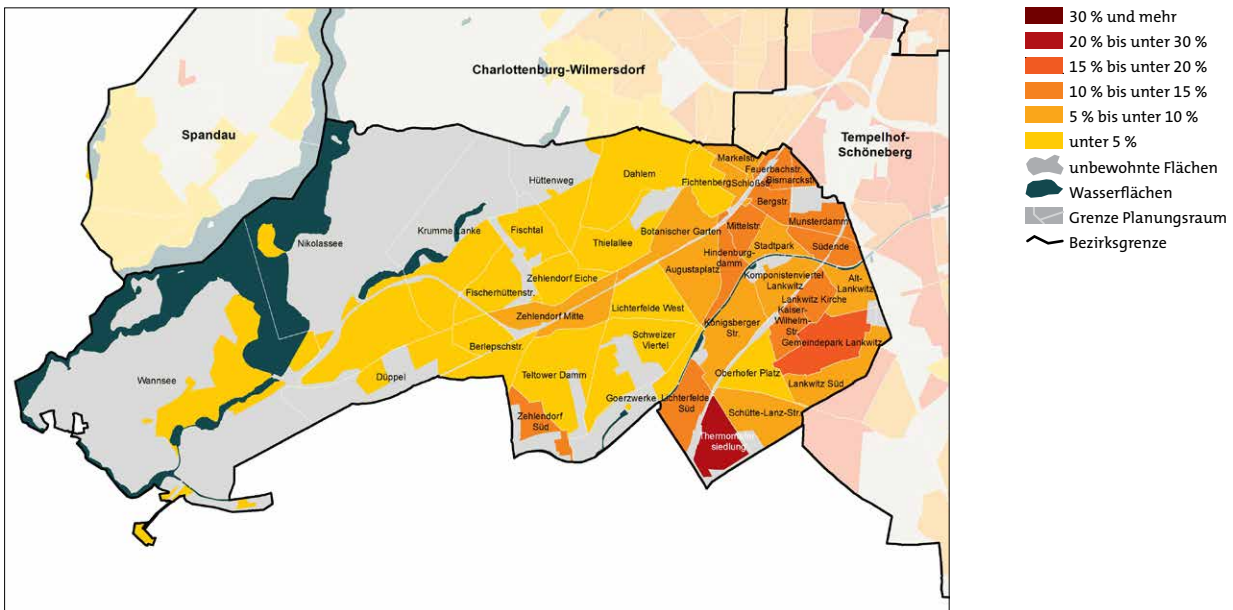
\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.



Abb. 75 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in Steglitz-Zehlendorf 2013



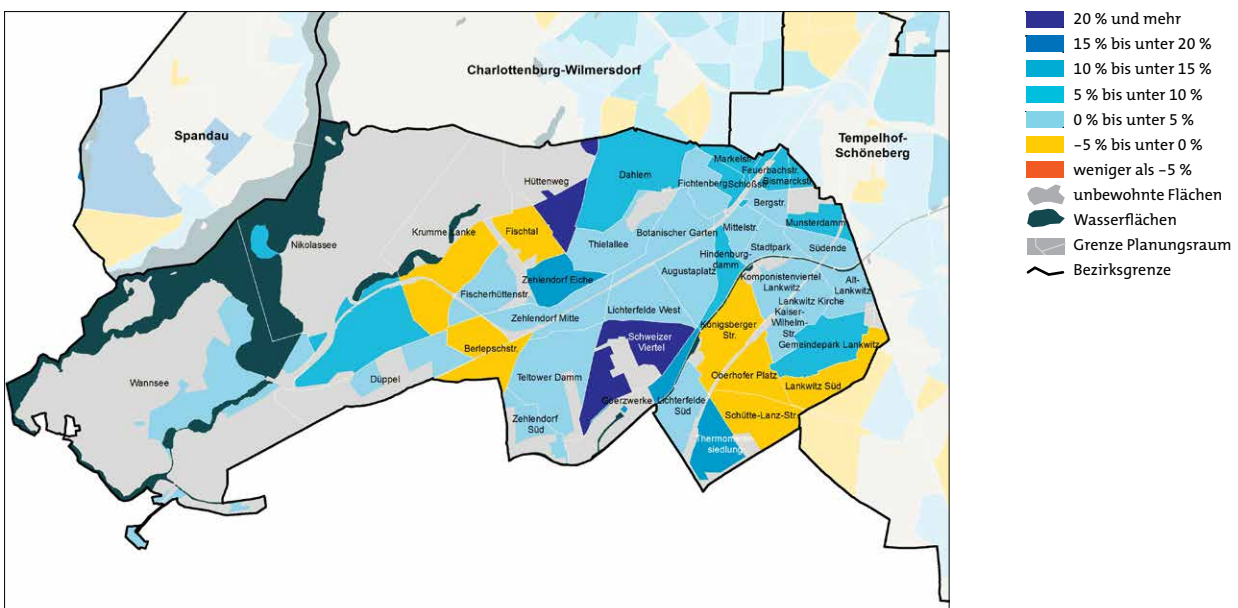
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

Innerhalb des Bezirks bestehen große Unterschiede hinsichtlich der Sozialstruktur. Dies zeigt sich auch an der Verteilung der Personen in Bedarfsgemeinschaften. Die größten Anteile finden sich im Süden des Bezirks in der Thermometersiedlung und rund um den Gemeindepark Lankwitz. Der Altbezirk Zehlendorf, der sich entlang des Grunewalds erstreckt, ist sozial besser gestellt als sein östlicher Nachbar Steglitz. Aber auch dort ist die soziale Lage im berlinweiten Vergleich eher unproblematisch.

**Einwohnerentwicklung und Wanderungen**

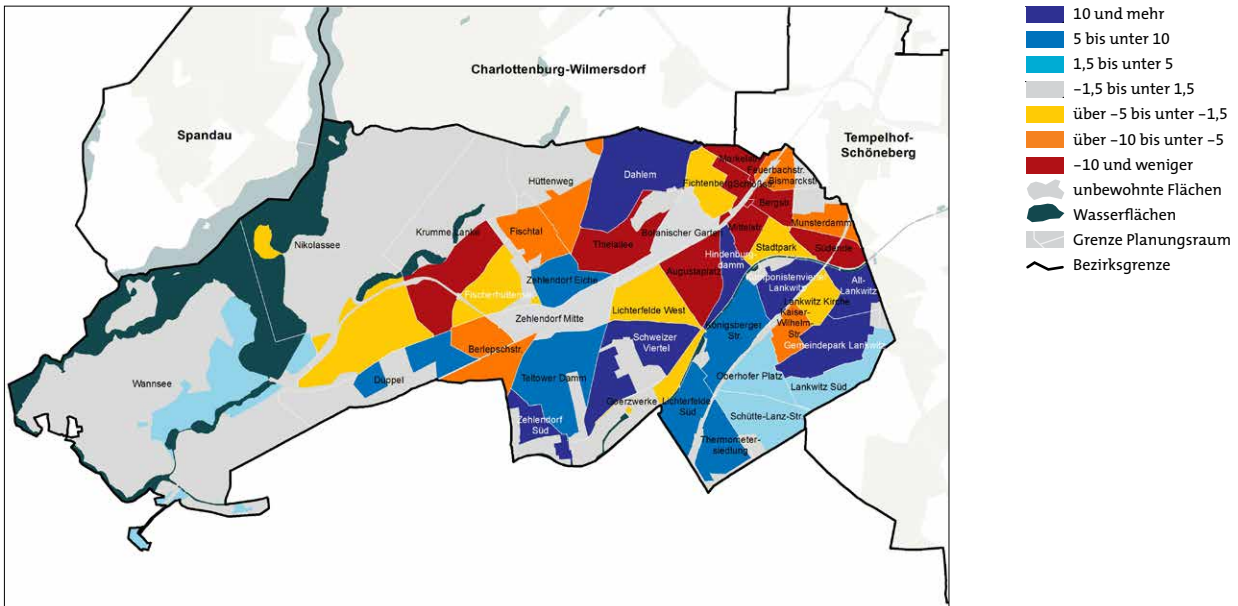
Die meisten Bereiche des Bezirks konnten Einwohnergewinne aufweisen. Besonders viele Einwohner haben das Schweizer Viertel und der Bereich um den Hüttenweg hinzugewonnen, in dem durch Konversion von Militäranlagen zahlreiche neue Wohnungen entstanden sind (vgl. Abb. 77).

Abb. 76 Einwohnerentwicklung in Steglitz-Zehlendorf 2004–2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

Abb. 77 Binnenwanderungssaldo p. a. je 1.000 Einwohner in Steglitz-Zehlendorf 2013–2014

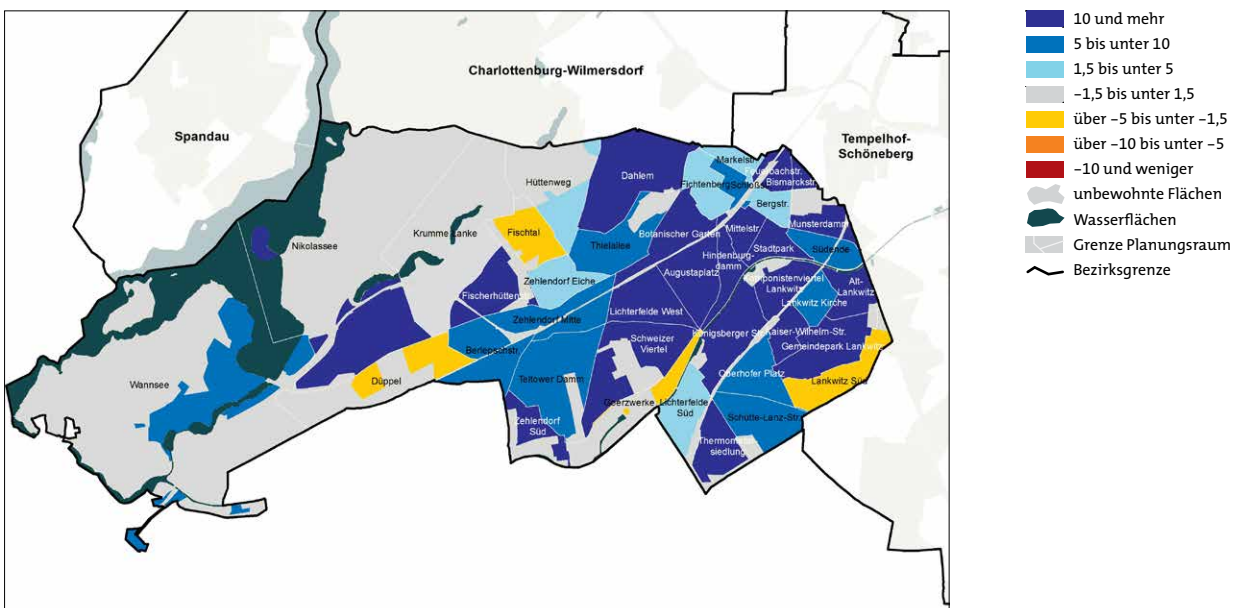


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

Aus den höher verdichteten Altbaubereichen wanderten im letzten Jahr mehr Personen ab als zu. Hier liegen die Wanderungsverluste häufig über 10 %. Diese Verluste sind in der Abwanderung von Familien in geringer verdichtete Bereiche vorwiegend in den Westen des Bezirks begründet. Sie werden in den innerstädtischen Bereichen durch kleinere Haushalte – Singles und Paare – ersetzt (vgl. Abb. 78).

Am Gesamtwanderungssaldo zeigt sich die Beliebtheit des Bezirks als Wohnstandort. Fast alle Bereiche weisen erhebliche Wanderungsgewinne auf. Leichte Ausnahmen bilden lediglich die eher dünn besiedelten Bereiche Lankwitz-Süd, Düppel sowie Fischtal.

Abb. 78 Gesamtwanderungssaldo p. a. je 1.000 Einwohner in Steglitz-Zehlendorf 2013–2014



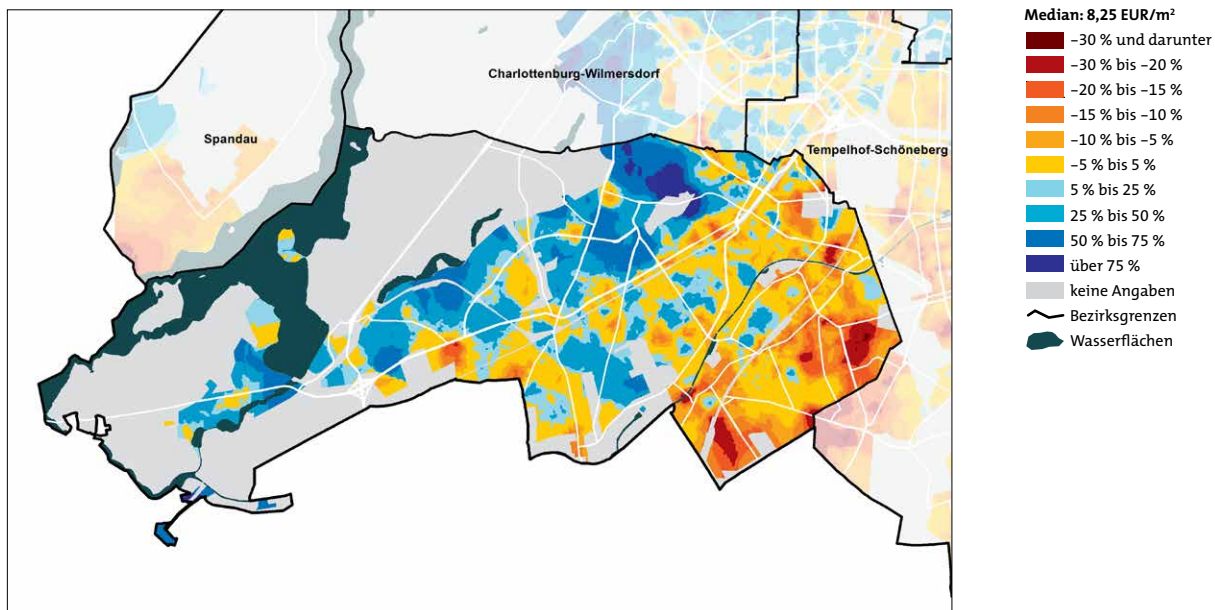
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Die mittlere Angebotsmiete liegt im Bezirk bei 8,50 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) und damit über dem Berliner Median von ca. 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Innerhalb des Bezirks zeigen sich jedoch erhebliche Mietpreisunterschiede. Hochpreisig sind vor allem die Villengebiete in Dahlem sowie die Wohngebiete, die sich entlang

des Grunewalds erstrecken. Weiter östlich sinkt das Preisniveau deutlich ab. Weit unterdurchschnittlich ist das Mietniveau in Bereichen, die vom ehemaligen Sozialen Wohnungsbau geprägt sind, wie in der Thermometersiedlung und der Belß-Lüdecke-Siedlung in Lankwitz.

Abb. 79 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

## 6.3 Die weiteren Bezirke im Überblick

### 6.3.1 Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburg-Wilmersdorf ist trotz seiner Vielfalt der Inbegriff des bürgerlichen Wohnens in Berlin. Der Bezirk weist typische „Traditionslagen“ auf. Bestehend aus den beiden Altbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf, umfasst der Bezirk die City-West mit all ihren Versorgungs- und Freizeitangeboten, aber auch aufgelockerte Villengebiete wie Grunewald und Westend.



Im Westen und Süden von Charlottenburg überwiegt die Bebauung aus der Kaiserzeit seit 1900. Die nördlichen und östlichen Bereiche wurden vorwiegend in der Gründerzeit bebaut, wobei die dortige Bebauung vielfach großzügiger gestaltet ist als in anderen Altbauquartieren von Berlin. Während in Prenzlauer Berg und Friedrichshain häufig kleinere Altbauwohnungen zusammengelegt werden müssen, um große Wohnungen zu schaffen, sind sie in Charlottenburg-Wilmersdorf schon seit je vorhanden. Die Bebauung entlang der Otto-Suhr-Allee ist aufgrund starker Kriegszerstörungen größtenteils nach 1945 entstanden. Hier sind viele schlichte Gebäude der Wiederaufbauzeit zu finden. Der Norden Charlottenburgs wird von Wohnanlagen der 1920er (Siemensstadt) und 1960er Jahre (Paul-Hertz-Siedlung) geprägt. Der innerstädtische Teil von Wilmersdorf südlich des Kurfürstendamms bietet Baujahre aus allen Epochen zwischen 1870 und heute, während die Bebauung im Westen überwiegend aus der Zeit vor 1945 stammt.

Die seit Langem stabile Nachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf führt zu regen Investitionen auf dem Wohnungsmarkt. Wo Flächen verfügbar sind, entstehen Neubauten, vorwiegend im Mehrfamilienhausbau. Selbst Kleingartengelände werden bebaut. Nicht mehr nachfragegerechte Objekte aus der Wiederaufbauzeit werden zunehmend durch hochwertige Neubauten, oft im traditionellen Baustil, ersetzt. Darüber hinaus werden zahlreiche Altbauten saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Die Nachfrager sind oftmals zahlungskräftig und schätzen die Vorzüge einer etablierten, urbanen Lage mit Wertsteigerungspotenzial. Der Einzugsbereich neuer Wohnangebote reicht dabei über den Bezirk hinaus und umfasst praktisch alle (zahlungskräftigen) Altersgruppen und Haushaltstypen. Typisch für Traditionslagen, hat die Bevölkerung Charlottenburg-Wilmersdorfs mit 45,8 Jahren neben Steglitz-Zehlendorf das höchste Durchschnittsalter der Stadt (Berlin: 42,9 Jahre). Rund 25 % der Bevölkerung sind 65 Jahre und älter. Der Anteil der Familien ist vergleichsweise hoch, jedoch gehört der Anteil der 18- bis unter 50-Jährigen zu den geringsten in Berlin. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist stark negativ, wird aber durch einen positiven Gesamtwanderungssaldo mehr als kompensiert. 2013 gewann der Bezirk rund 5.000 Einwohner hinzu.

Tab. 05 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 6.472          | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 302.313        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 96,06          | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 4.671          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 45,8           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 14,9           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 12,6           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 27,8           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 22,0           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 17,7           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 5,0            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 21,1           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 37,1           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -2,65          | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 14,0           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 182.400        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 59,8           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,66           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.586          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 9,5            | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 182.048        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 85,8           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 78,1           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 47,0           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,66           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 9,49           | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 7,10 bis 13,33 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

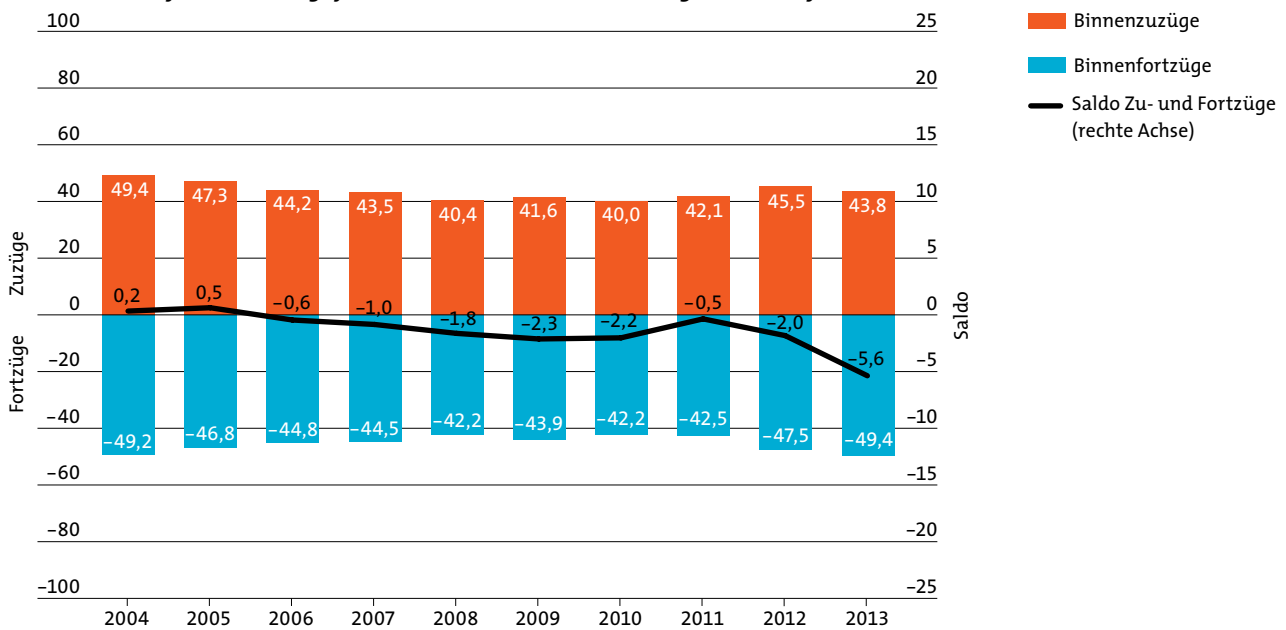
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 80 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Charlottenburg-Wilmersdorf 2004–2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

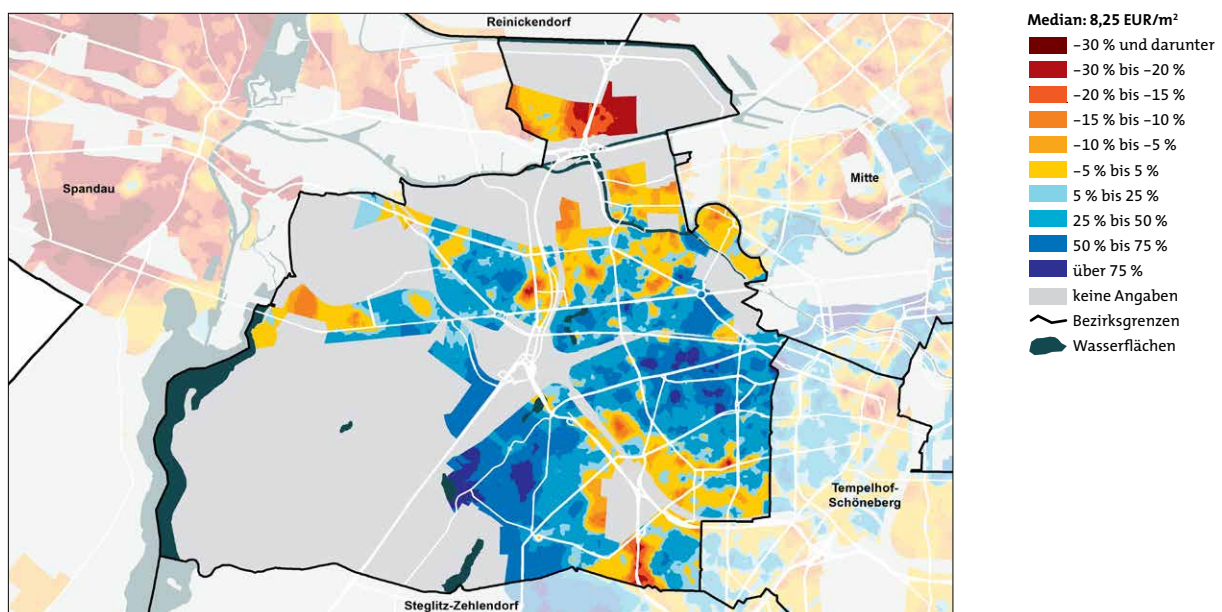
Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt mit 2.586 EUR weit über dem Gesamtberliner Niveau von 2.220 EUR. Die Arbeitslosenquote ist mit 9,5 % eine der niedrigsten in ganz Berlin (10,7 %).

**Angebotsmieten**

Der mittlere Angebotspreis (Median) liegt in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,49 EUR/m<sup>2</sup> deutlich über dem Berliner Wert von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne, in der die meisten Angebote zu finden sind, liegt zwischen 7,10 und 13,33 EUR/m<sup>2</sup> (Berlin:

5,98 bis 12,01 EUR/m<sup>2</sup>). Das Niveau der Angebotsmieten ist im Großteil des Bezirkes überdurchschnittlich. Das gilt vor allem für den Süden und Osten, wobei die höchsten Mieten in den Bereichen der Villenkolonie Grunewald in Schmargendorf und um den Kurfürstendamm zu finden sind. Unterdurchschnittlich ist das Preisniveau vor allem in den Bereichen, die vom ehemaligen Sozialen Wohnungsbau geprägt sind, wie die Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord und die Schlangenbader Straße in Wilmersdorf.

Abb. 81 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.2 Friedrichshain-Kreuzberg

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstand durch die Zusammenlegung der früheren Bezirke Kreuzberg und Friedrichshain. In beiden Altbezirken überwiegt eine gründerzeitliche Bebauung. Bedingt durch Kriegsschäden und die Flächensanierungspolitik der 1960er und 1970er Jahre wurden jedoch auch weite Bereiche nach dem Zweiten Weltkrieg neu bebaut. Im Altbezirk Kreuzberg entstanden ab den 1960er Jahren vor allem einfache Zeilen- und Geschosswohnungsbauten, zum Teil auch Großwohnsiedlungen und Hochhäuser wie am Kottbusser Tor.



Im Osten Friedrichshains blieben die Altbauquartiere aus der Gründerzeit weitgehend erhalten. Im Fokus der Entwicklung stand zunächst der Altbaubereich südlich der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Allee und Ostkreuz. Das Gebiet entwickelte sich zum beliebten Szenequartier für junge Leute. Hier begann die Modernisierung der Altbauten, ergänzt durch Lückenbebauung. Seit einigen Jahren stagniert die Entwicklung jedoch in den Kernbereichen des Quartiers. Die Altbaubereiche nördlich der Frankfurter Allee entwickeln sich heute weitaus dynamischer. Komplette Straßenzüge wurden modernisiert und häufig in Wohneigentum umgewandelt. Der Westen Friedrichshains wurde nach dem Krieg fast komplett neu bebaut. Hier entstand u. a. in den 1950er Jahren die repräsentative Bebauung an der Karl-Marx-Allee. Später wurden weite Bereiche mit Gebäuden in industrieller Bauweise (Plattenbauten) bebaut. Große Neubauprojekte entstanden in Kreuzberg und Friedrichshain seit Mitte/Ende der 1990er Jahre (z. B. Halbinsel Stralau, Umwandlung und Ergänzung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Viktoria-Quartier). Derzeit steht die Entwicklung der ehemaligen Gewerbeflächen als Wohnquartiere entlang der Spree im Vordergrund. Nach der Wiedervereinigung entwickelten sich in den Altbauquartieren Kreuzbergs und Friedrichshains ausgeprägte Szenelagen, als Vorboten der folgenden Aufwertung der Quartiere. Ehemals eher einfache Arbeiterquartiere wandeln sich zu attraktiven, urbanen Quartieren für die Mittelschicht. Damit einher gehen erhebliche Veränderungen der Einwohnerstruktur. Friedrichshain-Kreuzberg weist die höchste Bevölkerungsdichte aller Bezirke auf (13.072 Personen/km<sup>2</sup>, Berlin 3.837 Personen/km<sup>2</sup>) sowie den zweithöchsten Anteil an Einpersonenhaushalten (60,1 %, Berlin: 54,1 %). Etwa 75 % der Einwohner sind unter 50 Jahre alt. Im Bezirk werden mehr Menschen geboren als sterben. Das positive Image zieht vor allem Nachfrager von außerhalb Berlins an. Dies zeigt sich am negativen Binnenwanderungssaldo (vgl. Abb. 83). Während der Bezirk im Gesamtwanderungssaldo (auch über die Landesgrenzen hinweg) deutliche Gewinne aufweist, verliert Friedrichshain-Kreuzberg bei der Wanderung innerhalb Berlins. Es wandern mehr Bewohner in andere Bezirke ab, als von dort zuziehen. Die Arbeitslosenquote liegt mit 11,9 % immer noch deutlich über dem Durchschnitt (Berlin: 10,7 %). Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt mit 2.018 EUR gut 9 % unter dem Berliner Durchschnitt von 2.220 EUR, was auch

Tab. 06 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 2.016          | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 263.526        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 101,95         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 13.072         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 37,5           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 16,6           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 20,0           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 39,0           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 14,7           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 7,5            | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 2,3            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 23,3           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 38,7           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 6,40           | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 8,0            | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 155.900        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 60,1           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,69           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.018          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 11,9           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 146.514        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 94,0           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 68,4           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 38,0           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,80           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 9,99           | 8,25           | 2013–2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 7,42 bis 13,55 | 5,98 bis 12,01 | 2013–2014***   |

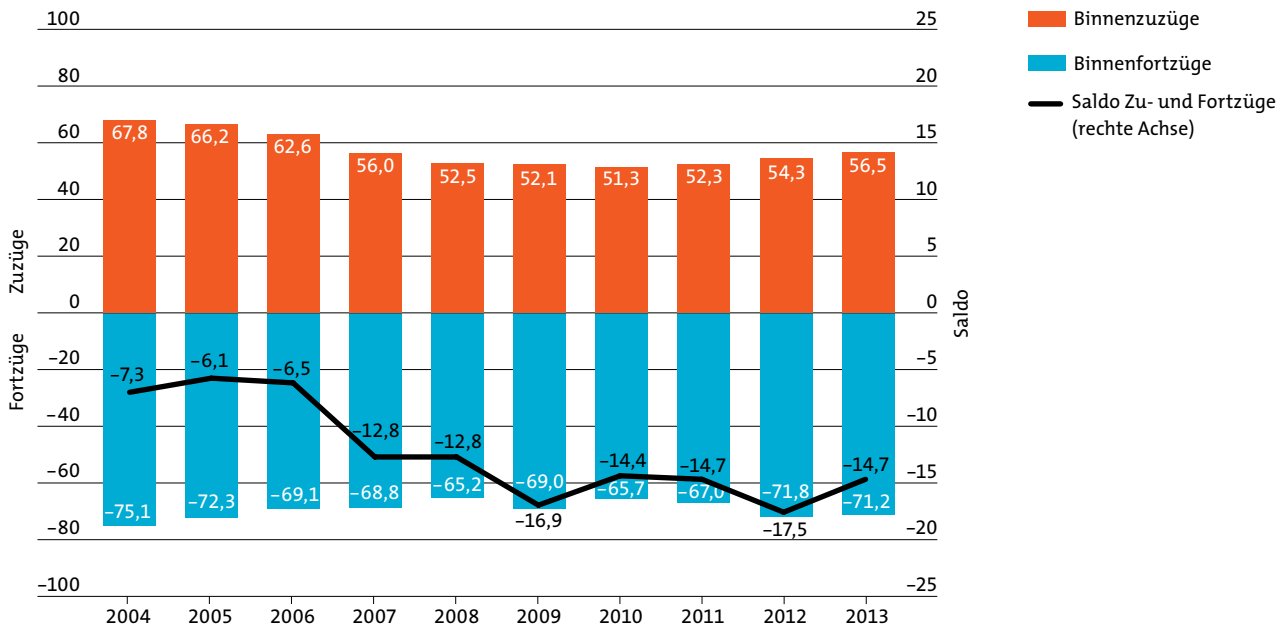
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 82 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Friedrichshain-Kreuzberg 2004–2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

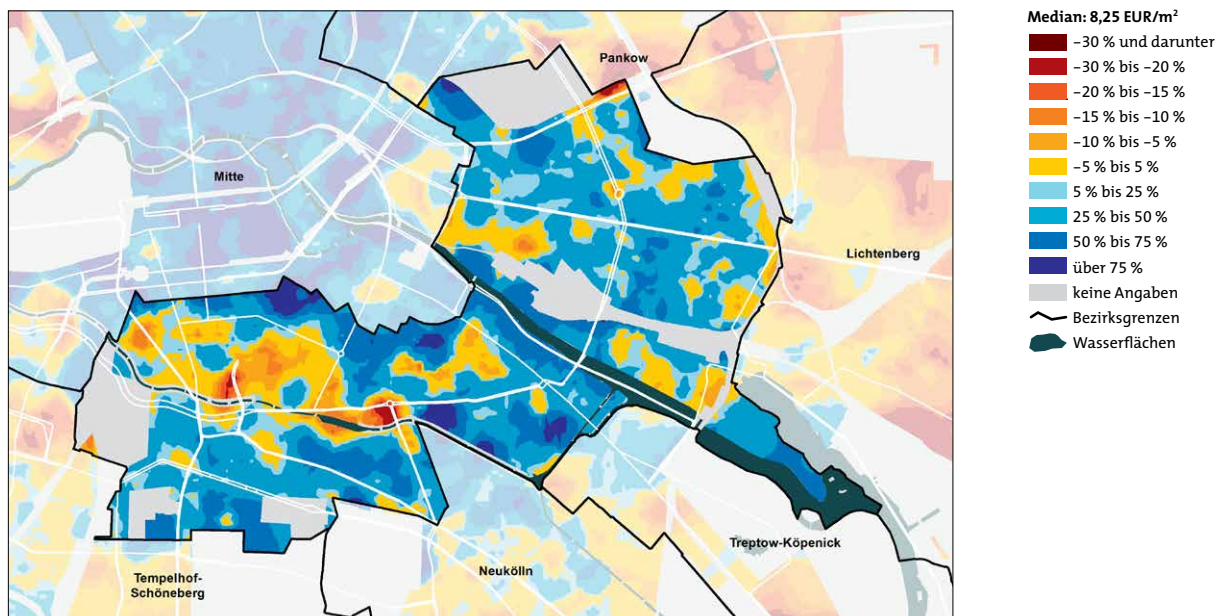
auf hohe Anteile junger Einwohner im Ausbildungsalter und auf Transfermittel angewiesene Bewohner zurückzuführen ist.

**Angebotsmieten**

Friedrichshain-Kreuzberg weist derzeit die höchste durchschnittliche Angebotsmiete aller Bezirke auf. Der Median liegt mit 9,99 EUR/m<sup>2</sup> 22 % über dem Berliner Durchschnitt von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Preisspanne, in der überwiegend Wohnungen angeboten werden, ist mit 7,42 bis 13,55 EUR/m<sup>2</sup>, im oberen so-

wie auch im unteren Bereich, höher als im Berliner Durchschnitt (5,98 bis 12,01 EUR/m<sup>2</sup>). Innerhalb des Bezirks erreichen weite Teile von Friedrichshain-Kreuzberg ein überdurchschnittliches und teilweise sogar stark überdurchschnittliches Niveau der Angebotsmiete (vgl. Abb. 84). Ausnahmen bilden in Kreuzberg überwiegend die Quartiere, die im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus entstanden sind. In Friedrichshain sind unsanierte Bereiche und Adressen an stark befahrenen Straßen bzw. Bahnlinien preisgünstiger als andere.

Abb. 83 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

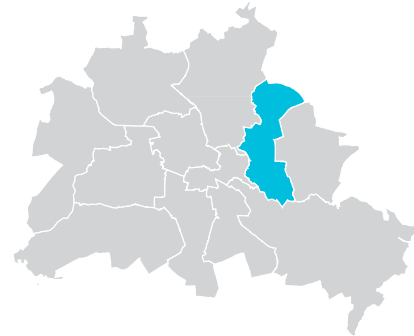
### 6.3.3 Lichtenberg

Der Bezirk Lichtenberg entstand aus der Zusammenlegung der Altbezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen. Er erstreckt sich von der Spree im Süden bis an die nördliche Stadtgrenze. Lichtenberg konnte in den vergangenen Jahren sein Image aufwerten und ist nun auch für Zuzügler aus den teureren Altbauquartieren Friedrichshains eine Alternative. Trotz einem hohen Anteil an Plattenbauten ist die Bebauung insgesamt sehr heterogen. Neben ausgedehnten Plattenbaugebieten wie in Friedrichsfelde und Neu-Hohenschönhausen existieren große Wohngebiete, die bereits zur Kaiserzeit und zwischen den Weltkriegen entstanden sind. Hier zeigen sich in den letzten Jahren große Sanierungserfolge. Am nördlichen Stadtrand z. B. in Malchow und Wartenberg prägen eher dörfliche Strukturen mit Ein-/Zweifamilienhäusern das Bild. Daneben gibt es ausgedehnte Gebiete mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung, vorrangig aus der Gründerzeit oder den 1920/30er Jahren, die zu beliebten und stark nachgefragten Wohnlagen zählen (z. B. Karlshorst sowie die Bereiche um den Oranke- und Obersee in Hohenschönhausen).

Seit Mitte der 1990er Jahre entsteht durch die Entwicklung der Rummelsburger Bucht ein neuer Standort mit Mehrfamilienhäusern, Townhouses bis hin zu Bestandentwicklungen an attraktiven Wasserlagen. Diese „kleinräumigen Insellagen“ stoßen, wie es charakteristisch für diese Lagetypen ist, auch bei Nachfragern aus anderen Stadtbereichen auf hohe Akzeptanz. Die Bandbreite reicht von verschiedenen Baugruppen bis hin zu abgeschlossenen hochpreisigen Projekten. Mehrere Großprojekte sind in der Planung bzw. Realisierung. So entstehen an der Treskow-Allee in Karlshorst 412 generationengerechte Wohneinheiten zur Miete („Treskow-Höfe“). Auf dem Areal des ehemaligen Kinderkrankenhauses Lindenhof an der Gotlindestraße sind ebenfalls mehr als 400 Mietwohnungen in neuen und umgebauten Gebäuden geplant.

Die Altersstruktur im Bezirk entspricht weitgehend dem Berliner Durchschnitt. Der hohe Anteil an Plattenbau- und Großwohnsiedlungen bedingt eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte, obwohl andere Teile des Bezirks eher dünn besiedelt sind. Die natürliche Einwohnerentwicklung ist mit einem Saldo von 0,77 pro 1.000 Einwohner leicht überdurchschnittlich. Sowohl der Gesamtwanderungssaldo als auch der Binnenwanderungssaldo waren 2013 wie bereits im Vorjahr positiv.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt mit 51,6 % deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 54,1 %. Im Bezirk wohnen mehr Familien als in anderen Stadtgebieten. Die Arbeitslosenquote beträgt 9,5 % und ist damit leicht unterdurchschnittlich. Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) von 1.965 EUR liegt rund 11 % unter dem Gesamtberliner Durchschnitt.



Tab. 07 Kennzahlen zu Lichtenberg

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk        | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 5.229         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 262.760       | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 102,05        | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 5.025         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 43,2          | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 15,4          | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 16,4          | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 27,9          | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 20,0          | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 15,6          | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 4,6           | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 9,5           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 17,3          | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 0,77          | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 15,0          | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 149.100       | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 51,6          | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,74          | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 1.965         | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 9,5           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 147.168       | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 93,9          | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 65,2          | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 36,6          | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,79          | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 7,50          | 8,25           | 2013–2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,80 bis 9,50 | 5,98 bis 12,01 | 2013–2014***   |

\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

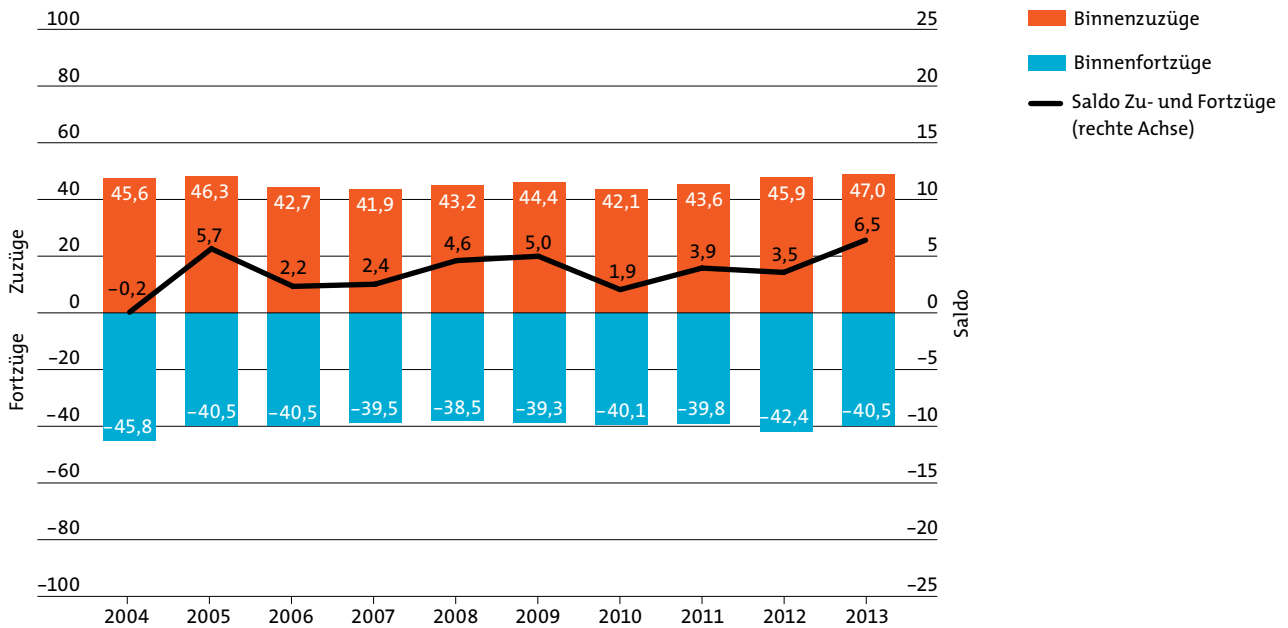
\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.



Abb. 84 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Lichtenberg 2004–2013



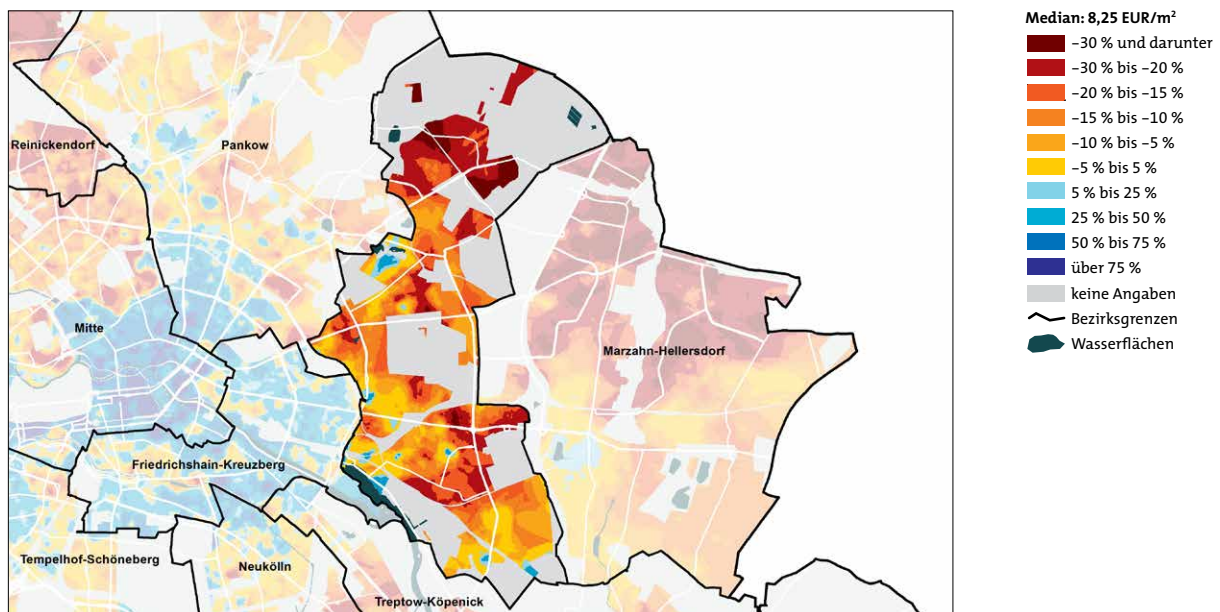
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Lichtenberg weist bis auf wenige Ausnahmen Wohnlagen mit unterdurchschnittlichen Mieten auf. Die Angebotsmiete im Bezirk liegt mit 7,50 EUR/m<sup>2</sup> im Median unter dem Berliner Durchschnitt von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Preisspanne des Gros der Angebote ist mit 5,80 bis 9,50 EUR/m<sup>2</sup> geringer als in anderen Bezirken. Leicht überdurchschnittliche Mieten werden nur

in Insellagen wie am Orankeesee und an der Rummelsburger Bucht verlangt. Dabei handelt es auch um neuere Wohnungen, deren Mietniveau über dem von Altbauten liegt. Deutlich unter dem Gesamtberliner Niveau liegen die Angebotsmieten in den Großwohnsiedlungen des Bezirks, wie Wartenberg und Friedrichsfelde.

Abb. 85 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Lichtenberg 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.4 Marzahn-Hellersdorf

Marzahn-Hellersdorf liegt im Nordosten des Stadtgebiets und erstreckt sich entlang der Landesgrenze zu Brandenburg. Die Siedlungsstruktur ist zweigeteilt. Während der Norden fast durchgängig aus Plattenbausiedlungen besteht (mehr als 100.000 Wohneinheiten), befindet sich im Süden das größte zusammenhängende Ein-/Zweifamilienhausgebiet Deutschlands. Die ungefähre Trennlinie zwischen beiden Bereichen bildet die S- und Regionalbahnlinie nach Hoppegarten nördlich der B 1/B 5. Die Bereiche südlich der Bundesstraße wie Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf bestehen fast durchgängig aus Ein-/Zweifamilienhäusern und Kleingartenanlagen. Auch nördlich der B 1/B 5 schließen sich zunächst noch Ein-/Zweifamilienhausgebiete an. Bei diesen Gegenden handelt es sich um gewachsene, gering verdichtete Wohngebiete rund um die alten Ortskerne, in denen in den vergangenen Jahren Nachverdichtungen stattfanden und der typische Generationenwechsel von älteren Ein-/Zweifamilienhausgebieten deutlich sichtbar ist. Hingegen besteht nahezu der gesamte Norden aus Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise, die sich als Band östlich der Märkischen Allee bis zur nördlichen Stadtgrenze ziehen (z. B. Biesdorf-Nord, Marzahn, Hellersdorf, Kaulsdorf-Nord), vereinzelt ergänzen Ein-/Zweifamilienhausgebiete den Bestand (z. B. Siedlung Märkische Allee/Landsberger Allee). Nach der Wende hatten die Großwohnsiedlungen im Bezirk massive Einwohnerverluste zu verzeichnen. Daher wurden neben umfangreichen Aufwertungen und ergänzenden Neubauten auch Bestände (teil)rückgebaut. Heute weisen sowohl die Wohnungen als auch die großzügigen Außenanlagen eine Qualität auf, die deutschlandweit beispielhaft ist. Mit der Anspannung des Wohnungsmarktes in weiten Teilen Berlins ist auch der Wohnungsleerstand in Marzahn-Hellersdorf kontinuierlich zurückgegangen und liegt nach Angaben des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft (BBU) bei 2 %. Aufgrund seines vergleichsweise niedrigen Mietniveaus profitiert der Bezirk von den Verdrängungsprozessen in den östlichen Innenstadtegebieten.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Marzahn-Hellersdorf liegt mit 43,3 Jahren etwas über dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren. Insbesondere die jüngeren Altersgruppen von 0 bis unter 30 Jahren entsprechen in etwa dem Berliner Durchschnitt, während die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen unterdurchschnittlich repräsentiert wird. Der natürliche Bevölkerungssaldo des Bezirks ist mit 1,33 je 1.000 Einwohner deutlich höher als in der Gesamtstadt. Die Wanderungsgewinne sind mit einer Quote von 7,4 je 1.000 Einwohner deutlich niedriger im Vergleich zum Berliner Durchschnitt von 12,4. Der Anteil der Ausländer liegt mit 5,2 % weit unter dem Berliner Durchschnitt von 15,3 %. Mit 13,0 % haben unterdurchschnittlich viele Bewohner des Bezirks einen Migrationshintergrund (Berlin: 28,4 %). Besonders die nördlichen Bereiche Marzahns



Tab. 08 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk        | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 6.174         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 251.007       | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 99,85         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 4.066         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 43,3          | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 17,1          | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 14,0          | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 25,9          | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 26,0          | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 13,6          | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 3,5           | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 5,2           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 13,0          | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 1,33          | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 7,4           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 133.600       | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 44,1          | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,85          | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.089         | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 9,8           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 132.753       | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 82,1          | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 71,1          | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 37,6          | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,89          | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,80          | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 4,91 bis 8,00 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

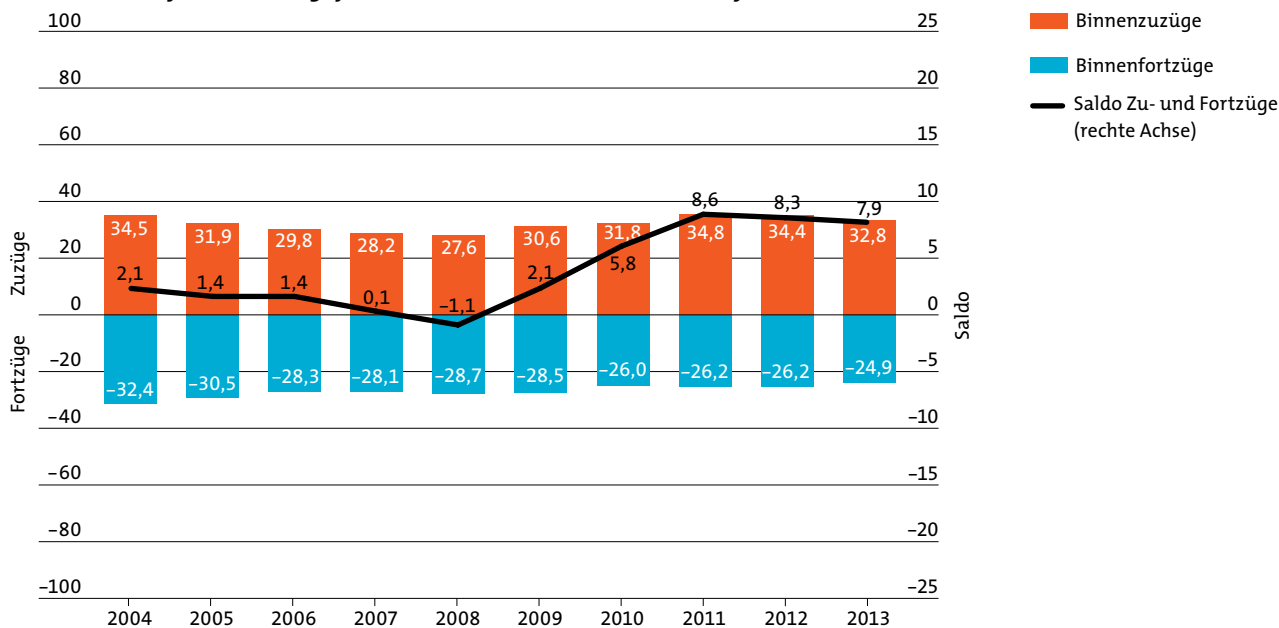
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 86 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Marzahn-Hellersdorf 2004–2013



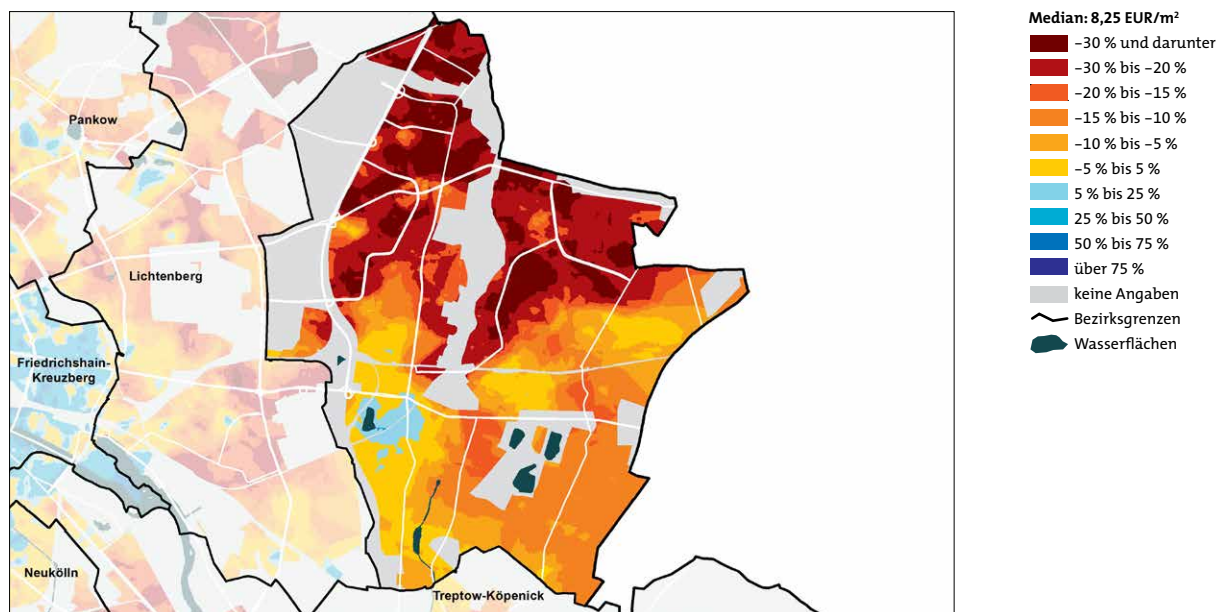
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

und der Nordosten Hellersdorfs weisen größere Anteile auf als andere Gebiete im Bezirk. Die Struktur der Haushalte befindet sich mit 44,1 % Einpersonenhaushalten deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 54,1 %. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen der Berliner Haushalte beträgt 2.220 EUR im Monat. In Marzahn-Hellersdorf liegt es mit 2.089 EUR im Monat darunter. Besser als der Durchschnitt ist jedoch die Arbeitslosenquote. Diese beträgt im Bezirk 9,8 %, in Gesamt-Berlin 10,7 %.

**Angebotsmieten**

Die mittlere Angebotsmiete beträgt im Bezirk 5,80 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) und liegt damit weit unter dem Berliner Median von ca. 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Innerhalb des Bezirks wird ein Preisgefälle zwischen den Großwohnsiedlungen im Norden und den offen bebauten Siedlungsbereichen im Süden deutlich, die jedoch kaum Mietwohnungsbau aufweisen.

Abb. 87 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.5 Mitte

Der Bezirk Mitte gehört zu den vielfältigsten Berliner Bezirken. Er ist hervorgegangen aus den Alt-Bezirken Mitte, Tiergarten und Wedding. Hier sind in enger Nachbarschaft Toplagen und auch sehr einfache Gebiete zu finden. In Mitte liegt das historische Stadtzentrum Berlins mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten. Mitte ist Sitz von Regierung, Parlament und Bundespräsident, zahlreicher Behörden und Ministerien. In den vergangenen Jahren sind viele repräsentative Wohnprojekte entstanden, beispielsweise auf dem Friedrichswerder und südlich des Spittelmarktes. Noch verfügbare Grundstücke werden zu Höchstpreisen gehandelt. Derzeit befinden sich mehrere große Projekte in der Planung bzw. Umsetzungsphase. So wird beispielsweise das Quartier um das ehemalige Reichstelegrafentamt an der Museumsinsel zu einem Wohn- und Gewerbekomplex umgestaltet. Ähnliche Pläne bestehen für das benachbarte sogenannte Tacheles-Gelände zwischen Oranienburger Straße und Friedrichstraße. Nach jahrelangem Stillstand soll die geplante Entwicklung mit einem Eigentümerwechsel wieder einen neuen Schub bekommen. Allen Projekten ist ein sehr hohes Preisniveau gemeinsam. Der Altbezirk Tiergarten weist überwiegend einfache und mittlere Lagen auf. Zu den guten Lagen gehören der Potsdamer Platz, die Wohnbebauung im Regierungsviertel an der Spree, das Westfälische Viertel in Moabit und das Hansaviertel am Nordrand des Großen Tiergartens. Auf dem ehemaligen Bahngelände an der Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs entsteht derzeit mit dem Europaviertel ein komplett neuer Stadtteil. Auch südlich des Potsdamer Platzes wird auf früherem Bahngelände gebaut. Dort entstehen zahlreiche Wohnbauten entlang der Flottwellstraße. Der Altbezirk Wedding besteht überwiegend aus einfachen Wohnlagen mit einem hohen Altbauanteil. Die Müllerstraße fungiert als ein eigener Zentrumsbereich. Im Wedding wie im Norden und Osten Moabits ist der Ausländeranteil besonders hoch. Der ehemalige Arbeiterbezirk ist noch von den Folgen des Strukturwandels betroffen. Die Grenzbereiche zu Mitte, Prenzlauer Berg und Pankow sind insbesondere für Zuzügler aus diesen höherpreisigen Stadtteilen attraktiv. Das größte Wohnungsbauvorhaben in Wedding ist derzeit die Bebauung des ehemaligen Bahngeländes nördlich des Mauerparks. Nach aktueller Planung sollen dort insgesamt 708 Wohnungen entstehen, darunter 122 freifinanzierte und 120 geförderte Mietwohnungen, 219 Studentenapartments, 43 Seniorenwohnungen, 194 Eigentumswohnungen sowie 10 Wohnungen einer Baugruppe.

Die Altersstruktur im Bezirk liegt mit 39,1 Jahren unter dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist mit 60,4 % außerordentlich hoch. Bei der Betrachtung der sozialen Lage werden sehr gegensätzliche Verhältnisse in den einzelnen Bezirksregionen deutlich. Der Ausländeranteil beträgt 29,1 % und ist wie der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund (47,7 %) und die Arbeitslosenquote (12,0 %) überdurchschnittlich hoch. Das durchschnittliche Haushalts-



Tab. 09 Kennzahlen zu Mitte

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 3.947          | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 337.593        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 105,24         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 8.553          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 39,1           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 17,3           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 20,3           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 32,6           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 16,4           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 10,4           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 3,0            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 29,1           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 47,7           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 4,65           | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 17,1           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 193.800        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 60,4           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,73           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 1.999          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 12,0           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 189.557        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 93,5           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 67,1           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 37,7           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,78           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 9,38           | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,33 bis 14,48 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

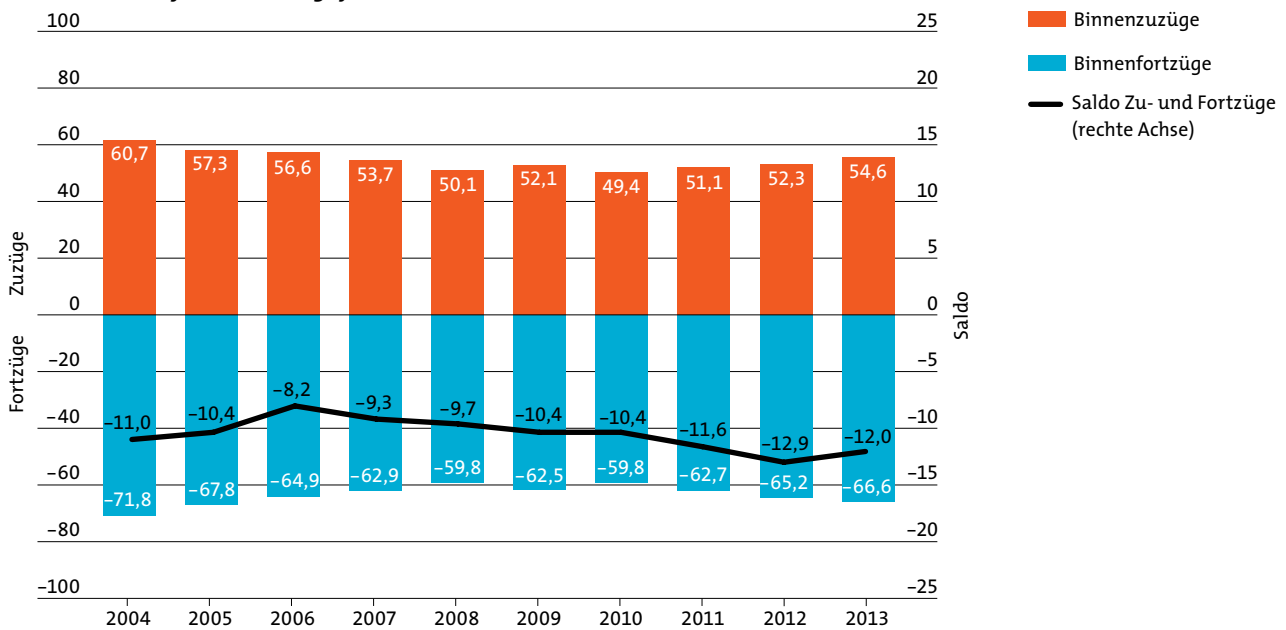
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 88 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Mitte 2004–2013



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

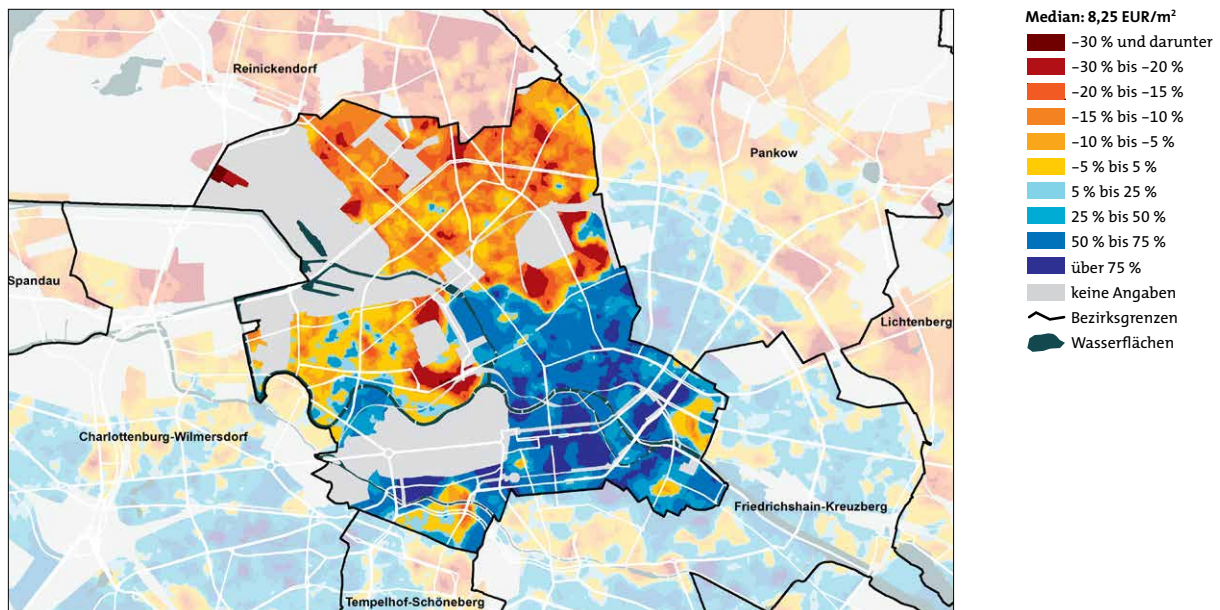
nettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt mit 1.999 EUR rund 10 % unter dem Berliner Durchschnitt. In den letzten zehn Jahren stieg die Einwohnerzahl in Mitte kontinuierlich an. Im Jahr 2013 betrug der Einwohnerzuwachs rund 17.000. Ein deutlicher Geburtenüberschuss und hohe Wanderungsgewinne, vorwiegend aus Gebieten außerhalb Berlins, trugen dazu bei.

**Angebotsmieten**

Der Median der Angebotsmieten liegt in Mitte mit 9,38 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 8,25

EUR/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne der meisten Angebote ist mit 6,33 EUR/m<sup>2</sup> bis 14,48 EUR/m<sup>2</sup> sehr breit und umfasst ein Spektrum von einfachen Altbauquartieren bis zu luxuriösen Neubauwohnungen. Innerhalb des Bezirks zeigt sich ein starkes Preisgefälle bei den Angebotsmieten. Während in den eher einfachen Wohnlagen Weddings, Moabits und in Tiergarten-Nord meist unterdurchschnittliche Angebotsmieten verlangt werden, sind sie fast überall im Altbezirk Mitte und im südlichen Bereich Moabits überdurchschnittlich hoch.

Abb. 89 Relatives Mietpreinsniveau für Wohnungen in Mitte 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

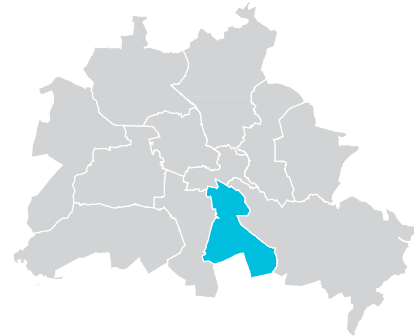
Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.6 Neukölln

Neukölln lässt sich grob in einen nördlichen und einen südlichen Bereich gliedern. Der Norden liegt vergleichsweise zentral im Stadtgebiet. Hier dominieren Altbauquartiere aus der Gründerzeit. Charakteristisch ist ein sehr hoher Ausländeranteil mit entsprechender Infrastruktur. In den letzten Jahren gewinnt Nord-Neukölln, an der Grenze zu Kreuzberg, an Attraktivität. Das sogenannte „Kreuzkölln“ stellt eine Ausweichmöglichkeit gerade für junge Leute aus anderen Stadtbereichen dar, die sich die Mieten in Kreuzberg und anderen Szenelagen nicht mehr leisten können. Diese noch junge Entwicklung zeigt sich u. a. in einem vergleichsweise niedrigen Sanierungsstand der Häuser. Mit dem Zuzug von Galerien und Gastronomie zeichnet sich hier langfristig eine Aufwertungsentwicklung ab, die ähnlich verlaufen kann wie in Teilen von Kreuzberg. Mit der Stilllegung des Flughafens Tempelhof sind auch die angrenzenden Neuköllner Altbauquartiere deutlich attraktiver geworden. Einer schnellen Aufwertung des derzeit sozial schwierigen Gebiets steht die kleinteilige Eigentümerstruktur entgegen.

In Neukölln-Nord gibt es neben den sehr verdichteten Nachbarschaften eingestreut auch Gebiete mit kleinteiligem, idylischem und beinahe kleinstädtischem Charakter (z. B. das sogenannte Böhmisches Dorf in Rixdorf). Nach Süden wird die Bebauung aufgelockerter. Sie weist zuerst Vorstadtcharakter auf, geht dann in Wohnsiedlungen der 1930er bis 1960er Jahre, zum Teil mit Gartenstadtcharakter, über und umfasst viele Einfamilienhausgebiete (z. B. in Rudow und Buckow). Eine Besonderheit stellt im Süden von Neukölln die Großwohnsiedlung Gropiusstadt dar (Baujahre 1962–1973). Umfangreiche wohnungswirtschaftliche und soziale Maßnahmen tragen dort zu einer Aufwertung bei.

Das Durchschnittsalter in Neukölln liegt mit 41,2 Jahren unter dem Berliner Durchschnitt von 42,9 Jahren. Der Ausländeranteil ist mit 22,8 % vergleichsweise hoch (Berlin: 15,3 %). Auch der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund ist mit 42,1 % deutlich höher als in anderen Bezirken. Die schwierige soziale Lage, vor allem in Neukölln-Nord, zeigt sich in der im Bezirksvergleich höchsten Arbeitslosenquote von 14,4 % und dem niedrigsten durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.838 EUR (Berlin 2.220 EUR).



Tab. 10 Kennzahlen zu Neukölln

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 4.493          | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 311.943        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 102,04         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 6.943          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 41,2           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 18,2           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 16,4           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 30,0           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 18,1           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 13,7           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 3,6            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 22,8           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 42,1           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 2,44           | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 8,6            | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 168.500        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 54,4           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,84           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 1.838          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 14,4           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 161.935        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 85,8           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 69,6           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 36,1           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,93           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 7,75           | 8,25           | 2013–2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,92 bis 10,48 | 5,98 bis 12,01 | 2013–2014***   |

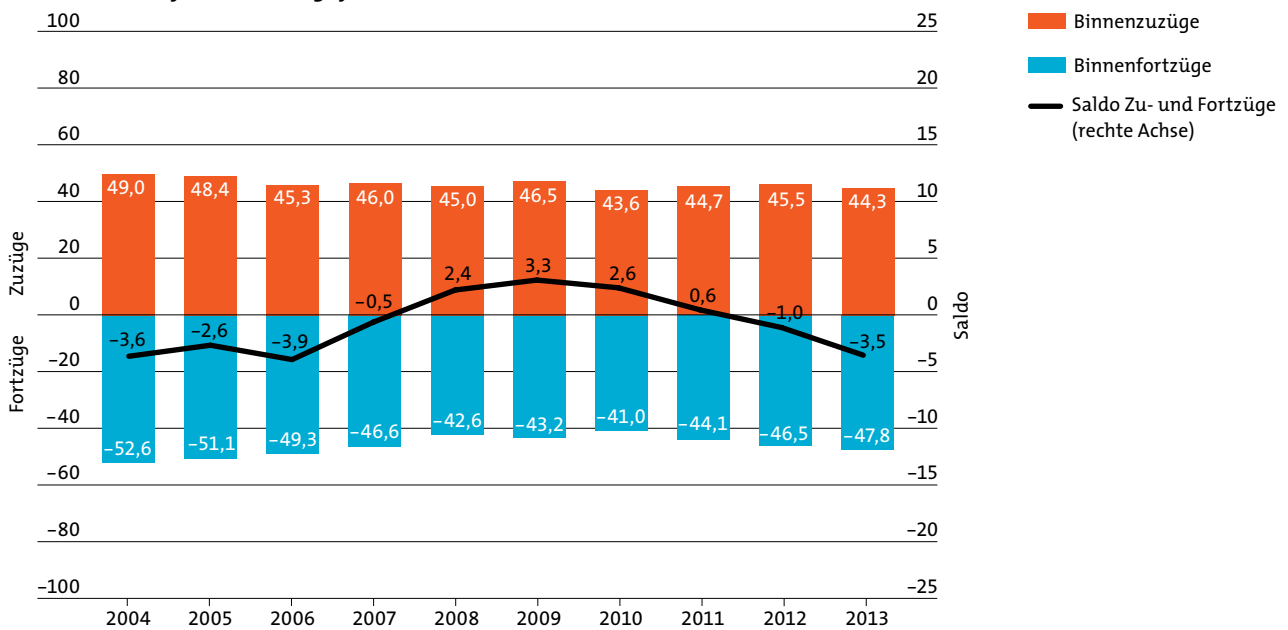
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 90 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Neukölln 2004–2013



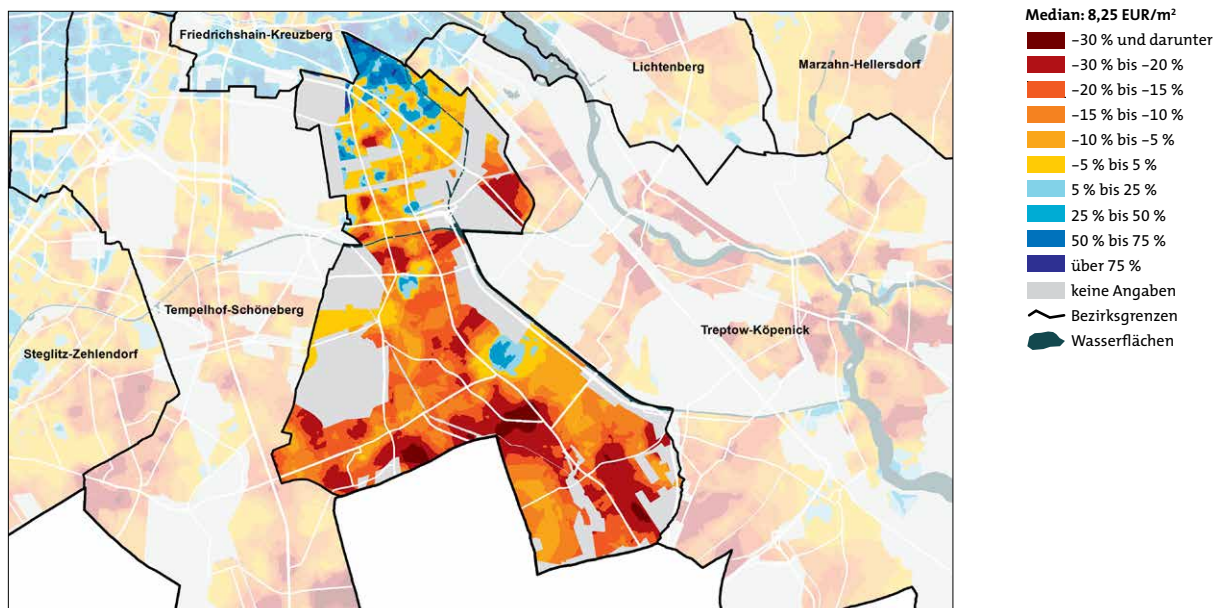
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Die Angebotsmiete in Neukölln beträgt im Median 7,75 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin unter dem Berliner Niveau (8,25 EUR/m<sup>2</sup>). Der überwiegende Teil der Angebotsmieten liegt in einer Preisspanne von 5,92 und 10,48 EUR/m<sup>2</sup>. Während das Niveau der Angebotsmieten im Großteil des Bezirks unter dem

Berliner Durchschnitt liegt bzw. diesem entspricht, werden in den Altbauquartieren zwischen Mehringdamm und Reuterstraße mittlerweile Mieten verlangt, die den angrenzenden Szenequartieren von Kreuzberg entsprechen. Auch am Rande des ehemaligen Flughafens Tempelhof werden nun überdurchschnittlich hohe Mieten verlangt.

Abb. 91 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Neukölln 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.7 Pankow

Der Bezirk Pankow setzt sich aus den ehemaligen Bezirken Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee zusammen, die durch eine Gebietsreform im Jahre 2001 zum einwohnerreichsten Berliner Bezirk fusionierten. Mit knapp unter 371.000 Menschen wohnen in Pankow mehr Menschen als in Großstädten wie Bonn, Bielefeld oder Wuppertal.

Betrachtet man den Bezirk nach Lagetypen wie in Kap. 6.1 dargestellt, dominiert im Nordwesten die „Traditionslage“ Pankow, das „nachwendeetablierte“ Prenzlauer Berg im Süden und Weißensee im Nordosten. Der Altbezirk Weißensee wirkt aufgrund seiner niedrigeren und aufgelockerten Bebauung oft kleinstädtisch. Ausgedehnte Reformsiedlungen der 1920er Jahre ergänzen das Bild. Im Gegensatz zu anderen Berliner Ortsteilen verfügt Weißensee über keinen U-Bahn-Anschluss und bildete auch daher lange Zeit einen eigenen Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren ziehen jedoch verstärkt junge Menschen und Familien zu, denen das Wohnungsangebot im benachbarten Ortsteil Prenzlauer Berg zu teuer geworden ist oder die größere Wohnflächen benötigen. Weißensee gliedert sich in einen südlichen Teil mit überwiegend Altbauten und dem Siedlungsbereich im Norden, wo nach der Wende zahlreiche Neubauten entstanden sind, vielfach als Einfamilienhäuser. In Karow-Nord wurden jedoch in großem Umfang Mietwohnungsprojekte neu gebaut. Insgesamt ist rund ein Drittel der Wohneinheiten in Weißensee nach 1990 entstanden.

Die Bezirksregion Prenzlauer Berg verfügt über den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand in Deutschland und ist mittlerweile bundesweit bekannt als Synonym für die Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere. Die Kriegszerstörungen hielten sich in Grenzen und die einmalige Situation nach der Wiedervereinigung Berlins führte dazu, dass ein Großteil des Altbaubestandes innerhalb der letzten beiden Dekaden modernisiert wurde. Die Modernisierungstätigkeit setzt sich seit einigen Jahren auch in den weniger attraktiven Lagen nördlich des S-Bahn-Ringes und an den großen Durchgangsstraßen fort, die zunächst im Schatten der Entwicklung lagen.

Das Durchschnittsalter der Bewohner Pankows ist mit 40,8 Jahren niedriger als in Gesamtberlin. Auch der Anteil der Personen über 50 Jahre fällt geringer aus. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist entsprechend positiv, ebenso der Wanderungssaldo, der mit ca. 14 pro 1.000 Personen über dem Berliner Durchschnitt liegt. Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist mit fast 60 % relativ hoch. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt mit 2.275 EUR um nur 3 % höher als das Gesamtberliner Niveau. Die Arbeitslosenquote ist mit 8,7 % deutlich geringer als das Gesamtberliner Niveau (10,7 %).



Tab. 11 Kennzahlen zu Pankow

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 10.301         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 371.438        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 105,98         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 3.606          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 40,8           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 17,4           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 13,7           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 37,4           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 16,4           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 11,6           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 3,7            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 8,8            | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 14,8           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | 3,96           | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 13,6           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 223.300        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 59,4           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,65           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.275          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 8,7            | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 208.388        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 87,0           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 72,2           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 40,6           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,78           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 8,99           | 8,25           | 2013–2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,58 bis 12,00 | 5,98 bis 12,01 | 2013–2014***   |

\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

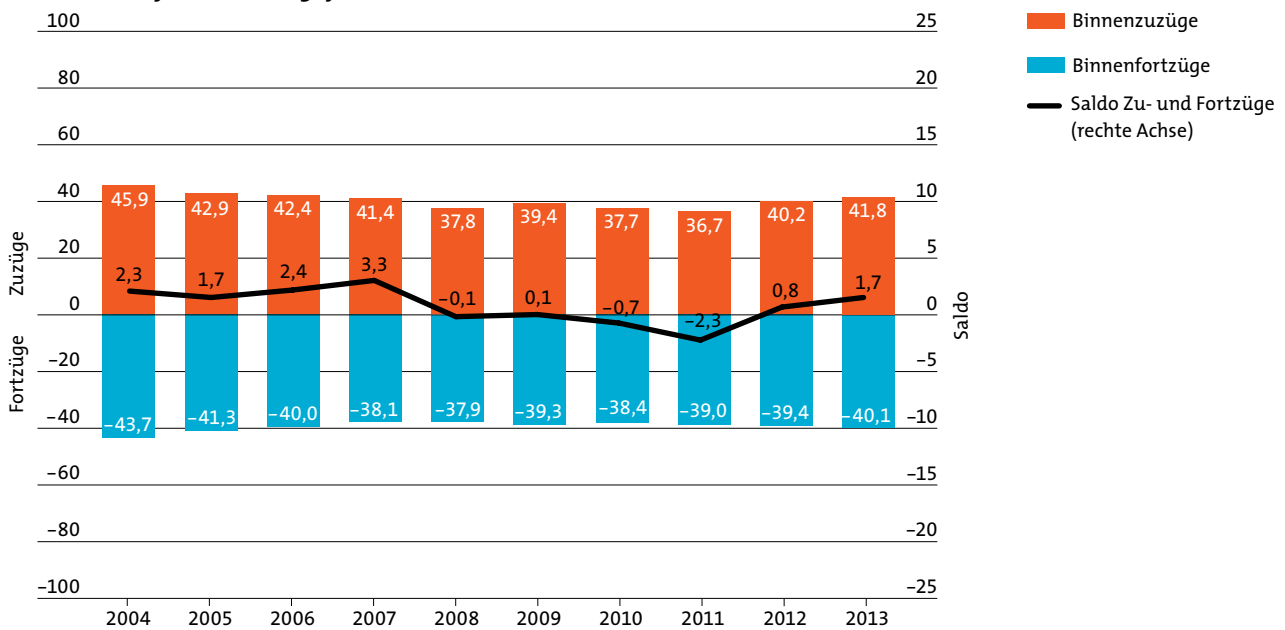
\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.



Abb. 92 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Pankow 2004–2013



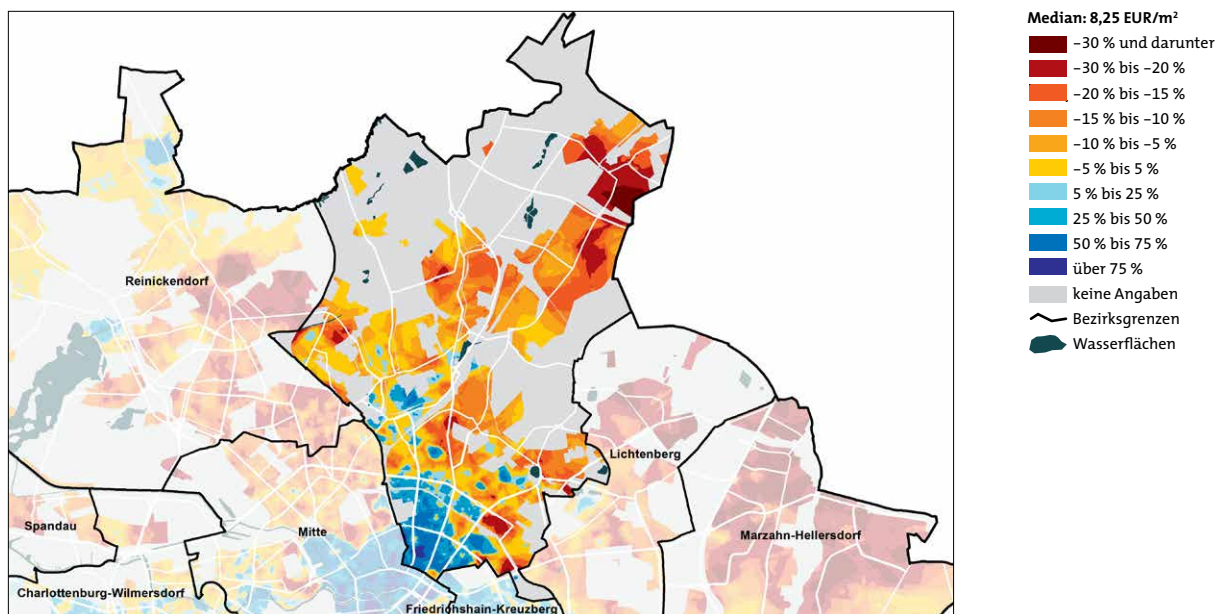
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Der Median der Angebotsmiete im Bezirk liegt bei 8,99 EUR/m<sup>2</sup> und damit 0,74 EUR/m<sup>2</sup> über dem mittleren Angebotspreis in Gesamtberlin. Auch die Preisspanne, in der der überwiegende Teil der Angebote liegt, ist im Vergleich zu Gesamtberlin nach oben verschoben. Die Angebotsmieten bewegen sich zwischen 6,58 und 12,00 EUR/m<sup>2</sup> (in Berlin 5,98 bis 12,01 EUR/m<sup>2</sup>). Innerhalb des Bezirks gibt es lagespezifische Preisunterschiede:

Das Niveau der Angebotsmiete in Pankow ist insbesondere in den sanierten Altbauquartieren von Prenzlauer Berg überdurchschnittlich hoch. Insellagen mit hohen Angebotsmieten bilden noch Alt-Pankow und Niederschönhausen. Der nördlich gelegene Ortsteil Buch und die dortige Plattenbausiedlung gehören zu den eher preisgünstigen Wohnlagen in Berlin (vgl. Abb. 94).

Abb. 93 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Pankow 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.8 Reinickendorf

Reinickendorf liegt im Nordwesten von Berlin. Der Anteil an Wald- und Wasserflächen ist sehr hoch (Tegeler Forst, Tegeler See). Der Flughafen Tegel liegt im Südosten des Bezirks und trennt unterschiedliche Teilbereiche voneinander. Größere Gewerbegebiete durchziehen den Bezirk. Etablierte Ein-/Zweifamilienhaus- und Villengebiete (z. B. Frohnau) sind im Bezirk genauso zu finden wie ausgedehnte Reformsiedlungen der 1920/30er Jahre und Großwohnsiedlungen der 1960/70er Jahre. Im nordwestlichen Teil Reinickendorfs sowie bei den an den Flughafen angrenzenden Gebieten handelt es sich bei der Bebauung überwiegend um Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. Heiligensee). Auch die nördlichen Ortsteile Frohnau, Hermsdorf und Lübars sind beliebte und attraktive Ein-/Zweifamilienhausgebiete. Im Osten schließt die Baustruktur aus gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern und Nachkriegsbauten an die Bezirke Mitte und Pankow an. Als siedlungsstrukturelle Besonderheit gilt die Großsiedlung Märkisches Viertel am östlichen Rand des Bezirks. Das Märkische Viertel wurde ab 1963 als erste Großwohnsiedlung in Berlin mit 17.000 Wohneinheiten erbaut und ist mittlerweile fast komplett erneuert worden.

Der Flughafen Tegel soll im Zuge der derzeit nicht absehbaren Fertigstellung des Großflughafens BER in Schönefeld geschlossen werden. Nach aktuellem Planungsstand sollen auf dem Gelände 1.700 Wohnungen entstehen. Ist die Olympiabewerbung Berlins erfolgreich, können es auch 4.000 bis 5.000 werden. Unabhängig davon wird sich die Wohnqualität in weiten Bereichen Reinickendorfs durch den Wegfall der Fluglärmbelastungen erheblich verbessern.

Die Einwohner des Bezirks sind im Durchschnitt mit 45,1 Jahren älter als die Bewohner anderer Bezirke. Im Bezirk wohnen mehr Senioren als in anderen Stadtbereichen. Der Anteil der Erwachsenen zwischen 30 und 50 Jahren ist hingegen deutlich geringer. Hohe Wanderungsgewinne auch aus dem Berliner Stadtgebiet stehen in Reinickendorf einem Geburtendefizit gegenüber, welches jedoch mehr als ausgeglichen wurde.

Im Bezirk leben mit einem Anteil von 12,8 % weniger Ausländer als im Berliner Durchschnitt (15,3 %). Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund entspricht jedoch in etwa dem Berliner Niveau. Die Arbeitslosenquote ist mit 12,9 % vergleichsweise hoch (Berlin 10,7 %). Hier wirkt sich weiterhin der Strukturwandel an den Produktionsstandorten im Bezirk aus. Das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) liegt mit 2.401 EUR jedoch deutlich über dem Gesamtberliner Wert von 2.220 EUR.



Tab. 12 Kennzahlen zu Reinickendorf

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk        | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 8.946         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 246.412       | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 100,37        | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 2.754         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 45,1          | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 18,2          | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 11,3          | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 25,3          | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 21,3          | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 18,8          | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 5,1           | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 12,8          | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 27,2          | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -3,02         | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 15,8          | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 124.900       | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 45,2          | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,94          | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.401         | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 12,9          | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 129.544       | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 76,2          | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 77,1          | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 40,6          | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,90          | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,92          | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,62 bis 8,91 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

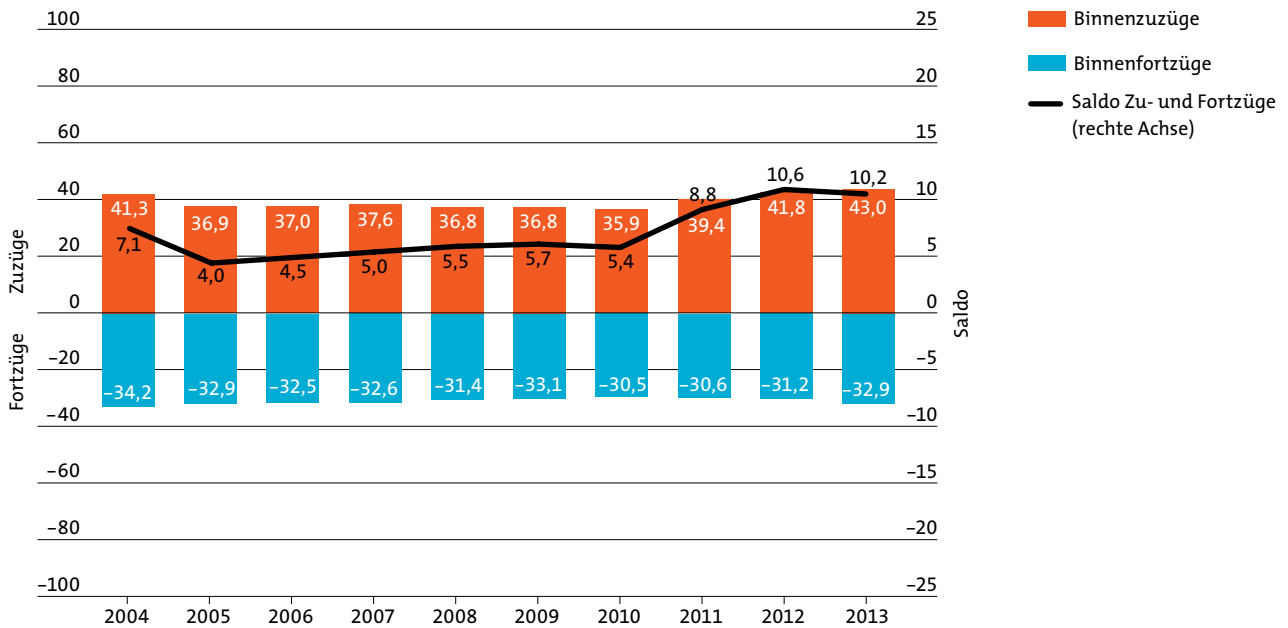
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 94 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Reinickendorf 2004–2013



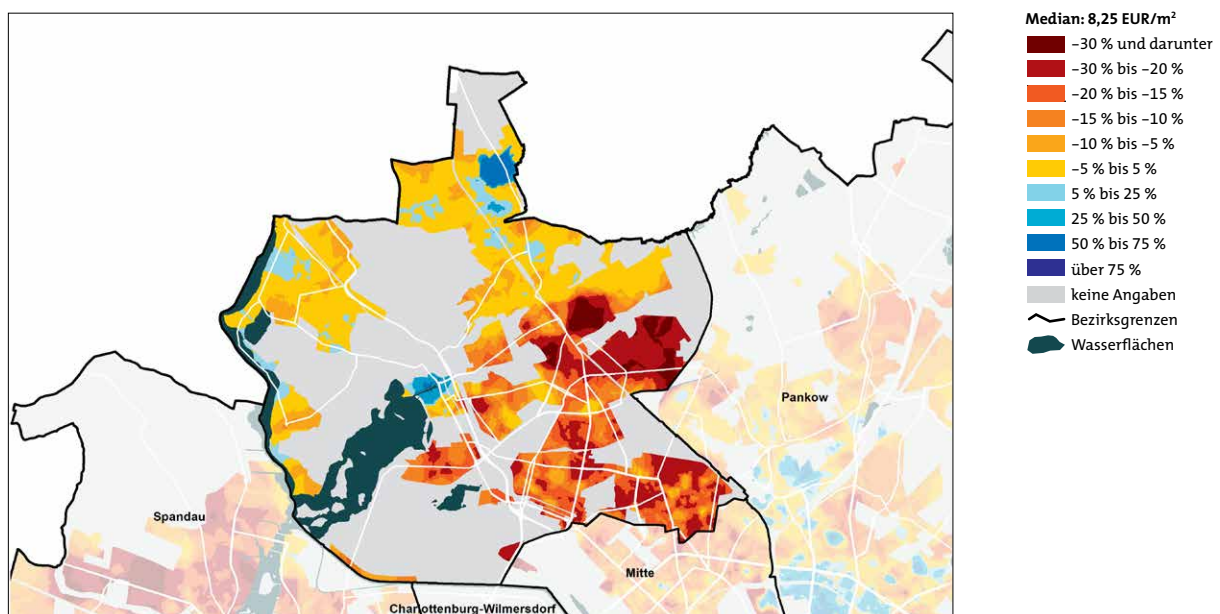
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Der Median der Angebotsmieten beträgt im Bezirk 6,92 EUR/m<sup>2</sup> (netto/kalt) und liegt damit deutlich unter dem Gesamtberliner Niveau von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die unteren und oberen Grenzwerte der meisten Angebote sind mit 5,62 EUR/m<sup>2</sup> und 8,91 EUR/m<sup>2</sup> niedriger als in anderen Bezirken. Überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten sind in den landschaftlich attraktiven

Gebieten von Frohnau, Hermsdorf und Heiligensee sowie in Alt-Tegel zu finden. Unterdurchschnittlich ist das Preisniveau hingegen in den an Wedding angrenzenden Altbauquartieren, in der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel und in den südlichen und östlichen Bereichen, die von Geschosswohnsiedlungen geprägt sind.

Abb. 95 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Reinickendorf 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

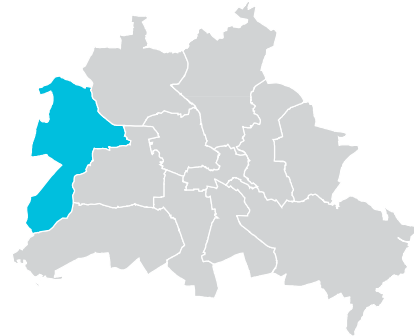
Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.9 Spandau

Spandau liegt im äußersten Westen von Berlin und blickt auf eine jahrhundertlange eigene Stadtgeschichte zurück, was sich im Bewusstsein der Bewohner und in der Wahrnehmung außerhalb des Bezirks niederschlägt. Der Bezirk ist zwar Verkehrlich gut an das Berliner Stadtgebiet angeschlossen, die Distanzen zu den inneren Stadtbereichen sind jedoch vergleichsweise groß. Spandau bildet daher trotz seiner Qualitäten einen eigenen Mietwohnungsmarkt, der häufig erst in Zeiten eines knappen Wohnungsangebots für Wohnungssuchende aus anderen Stadtgebieten interessant wird.

Das Zentrum Spandaus bildet die historische Altstadt mit ihrer kleinteiligen Struktur und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus bestimmen zahlreiche Nachkriegsbauten und Großsiedlungen das Stadtbild. In der Spandauer Neustadt existiert noch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung. Südlich der Altstadt liegt die Wilhelmstadt mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern. Hier ist die soziale Lage derzeit angespannt. Die Wilhelmstadt setzt sich in Richtung Heerstraße mit Einfamilienhausgebieten fort. Abgelegen, aber landschaftlich attraktiv an der Havel, liegen die ehemaligen Dörfer Gatow und Kladow, deren ländlicher Charakter erhalten blieb. Großwohnsiedlungen aus den 1960er Jahren befinden sich westlich der Altstadt (Falkenhagener Feld) sowie nördlich der Heerstraße (Neu-Staaken). Im westlichen Staaken finden sich auch dörflich geprägte Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete. Die in den 1990er Jahren begonnene Wasserstadt Spandauer See liegt östlich der Altstadt an der Havel. Die Großwohnsiedlung wird derzeit erweitert. In Richtung Innenstadt ändert sich das Wohnungsangebot. Dort liegen die beiden Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt mit großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen. Daneben wurden vor allem in den 1920er Jahren relativ locker bebaute und durchgrünte Werksiedlungen errichtet.

Spandau ist mit 222.300 Einwohnern der kleinste der Berliner Bezirke. Aufgrund seiner relativ großen räumlichen Ausdehnung ergibt sich die zweitniedrigste Bevölkerungsdichte nach Treptow-Köpenick. Die Bevölkerung ist im Schnitt mit 44,4 Jahren älter als in der Gesamtstadt (42,9 Jahre), wobei insbesondere der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen unterdurchschnittlich ist. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist zwar negativ, doch der Gesamtwanderungssaldo ist mit knapp 18 Zuzügen je 1.000 Einwohner überdurchschnittlich hoch, woraus ein Bevölkerungsgewinn von rd. 2.400 Personen im Jahr 2013 resultiert. Der Ausländeranteil liegt mit 12,7 % unter dem Berliner Wert (15,3 %). Mehr als ein Viertel der Spandauer haben einen Migrationshintergrund, was dem Berliner Durchschnitt entspricht. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) ist mit 1.998 EUR deutlich niedriger als das Gesamtberliner Niveau, die Arbeitslosenquote liegt mit 11,7 % deutlich darüber (10,7 %).



Tab. 13 Kennzahlen zu Spandau

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk        | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 9.191         | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 222.300       | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 98,50         | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 2.419         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 44,4          | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 18,4          | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 12,4          | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 25,9          | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 20,8          | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 17,5          | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 5,0           | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 12,7          | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 29,1          | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -2,94         | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 18,0          | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 127.000       | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 52,2          | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,73          | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 1.998         | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 11,7          | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 117.695       | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 80,5          | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 73,7          | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 39,0          | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,89          | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,58          | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,20 bis 8,05 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

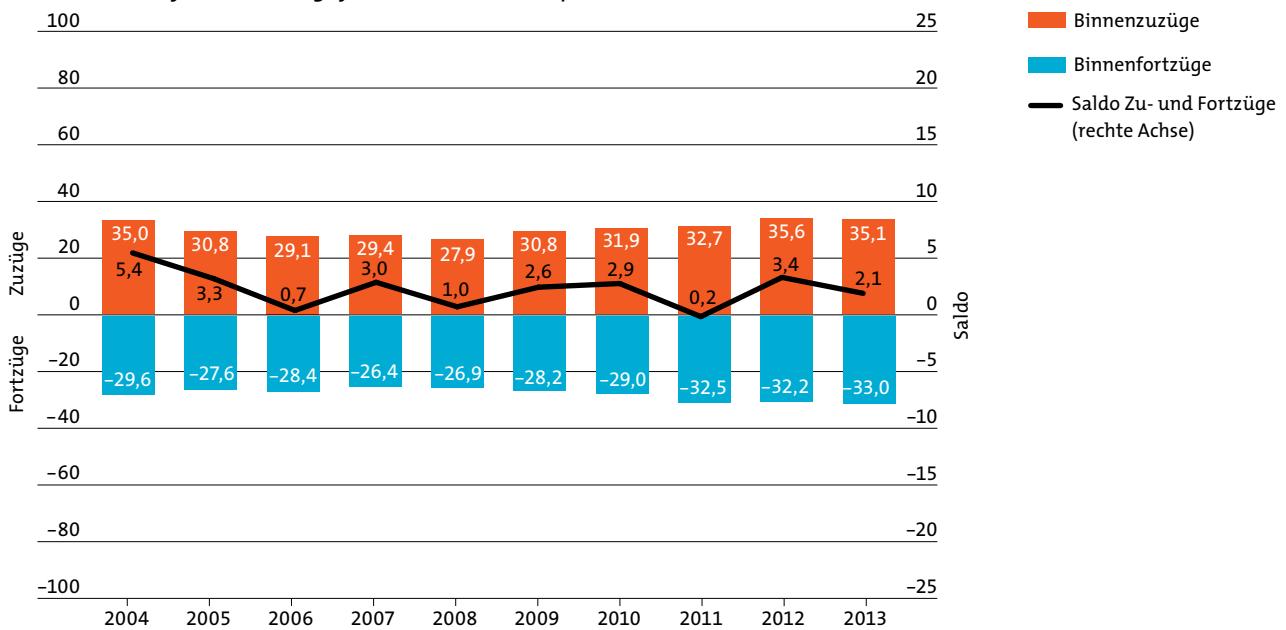
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 96 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Spandau 2004–2013



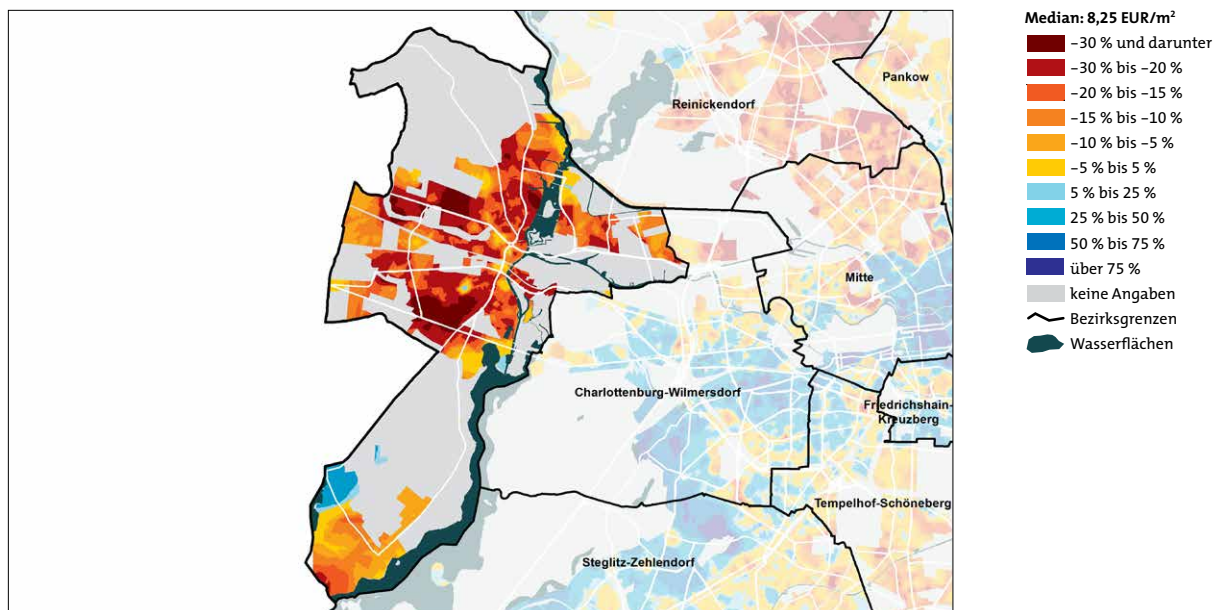
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Die Angebotsmiete liegt im Median mit 6,58 EUR/m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des Gesamtberliner Niveaus von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Spanne, die das Gros der Angebote umfasst, ist mit 5,20 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,05 EUR/m<sup>2</sup> sowohl beim unteren als auch beim oberen Grenzwert geringer.

In den meisten Bezirksregionen ist das Niveau der Angebotsmieten im berlinweiten Vergleich unterdurchschnittlich. Eine Ausnahme bildet nur die idyllische Ortslage Kladows im Südwesten des Bezirks, am Ufer der Havel. Dort ist das Mietwohnungsangebot jedoch vergleichsweise gering.

Abb. 97 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Spandau 2013 und 2014

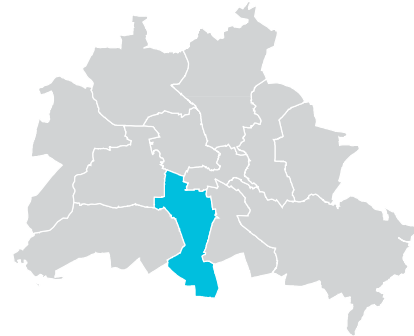


Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.10 Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist mit rund 324.000 Einwohnern der zweitgrößte Bezirk Berlins und erstreckt sich vom Berliner Zentrum bis an die südliche Stadtgrenze. Der heutige Bezirk Tempelhof-Schöneberg entstand aus den ehemaligen Bezirken Schöneberg und Tempelhof, die im Zuge der Bezirksreform 2001 zusammengelegt wurden. Der Bezirk setzt sich aus den Bezirksregionen Schöneberg-Nord, Schöneberg-Süd, Friedenau, Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade zusammen.



Im Altbezirk Schöneberg im Norden finden sich neben den Einkaufs- und touristischen Bereichen (u. a. Tauentzienstraße) vor allem Altbauten aus der Gründerzeit und großflächige Areale aus der Nachkriegszeit und folgenden Jahrzehnten. Attraktive Altbaugebiete mit guten Wohnlagen sind entlang der Grenze zu Wilmersdorf im Nordwesten zu finden. Einfache Wohnlagen finden sich u. a. im Nordosten und in den Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre. Die Schöneberger Insel, die bislang zu den einfachen Wohnlagen gerechnet wurde, ist mittlerweile im Wandel. Das innenstadtnahe Quartier ist mittlerweile verkehrlich gut erschlossen. Der dortige Altbaubestand wird zunehmend modernisiert und von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Insbesondere die guten, zentral gelegenen Wohnlagen geraten zunehmend unter Aufwertungsdruck, der sich in überdurchschnittlich steigenden Angebotsmieten äußert. Baulücken werden mit hochpreisigen Eigentumsobjekten bebaut, eher schlichte Nachkriegsbauten durch höherwertige Neubauten ersetzt. Aus diesem Grund hat der Bezirk soziale Erhaltungsverordnungen erlassen, um die Bevölkerungsstruktur zu schützen. Diese gelten für die Schöneberger Insel, die Bereiche um den Bayerischen Platz/Barbarossaplatz, die Bautzener Straße und den Kaiser-Wilhelm-Platz. Der Altbezirk Tempelhof wird von einfachen und mittleren Wohnlagen geprägt. Die Bebauung reicht von dichtem Geschosswohnungsbau (überwiegend Altbau sowie 1930er bis 1970er Jahre) bis hin zu Ein-/Zweifamilienhausgebieten (z. B. in Marienfelde und Lichtenrade, südliches Alt-Mariendorf, Marienhöhe). Große Industrieflächen (z. B. in Marienfelde und Mariendorf), viele Grünflächen und Kleingartenkolonien prägen das Ortsbild. Die attraktivsten Wohnlagen sind die Fliegiersiedlung mit Gartenstadt-Charakter, westlich des Tempelhofer Feldes, und das eher bürgerliche Alt-Tempelhof, südlich des S-Bahn-Ringes. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Mit 6.107 Personen/km<sup>2</sup> liegt die Bevölkerungsdichte weit über dem Berliner Durchschnitt. Die Altersstruktur hingegen entspricht in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 42,9 Jahren und liegt nur leicht darüber (44,1 Jahre). Die Arbeitslosenquote ist mit 10,2 % leicht unterdurchschnittlich (Berlin 10,7 %), das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) ist hingegen mit 2.517 EUR über dem Berliner Durchschnitt.

Tab. 14 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk         | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 5.309          | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 324.208        | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 96,96          | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 6.107          | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 44,1           | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 16,7           | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 12,8           | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 28,6           | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 21,3           | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 16,1           | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 4,5            | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 15,9           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 32,4           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -0,60          | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 9,7            | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 182.600        | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 52,8           | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,78           | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.517          | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 10,2           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 180.164        | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 82,0           | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 74,7           | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 41,6           | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,80           | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 8,01           | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 6,20 bis 10,69 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

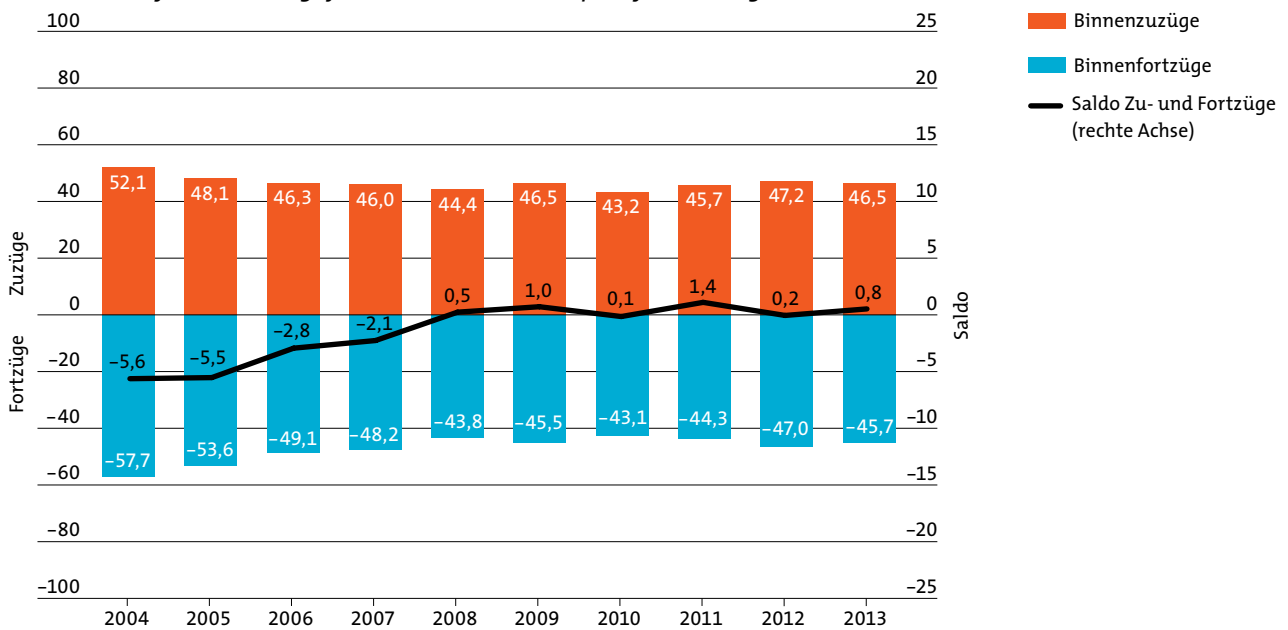
\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.

Abb. 98 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Tempelhof-Schöneberg 2004–2013



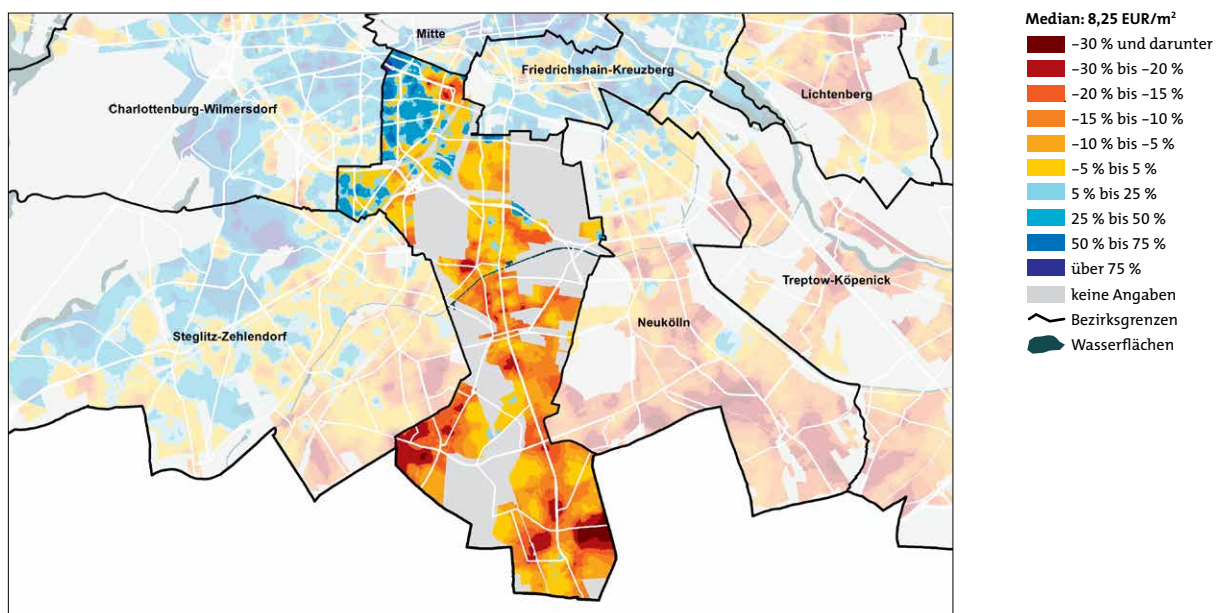
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Was die Angebotsmieten betrifft, kann man Tempelhof-Schöneberg als durchschnittlichen Bezirk beschreiben. Hier liegt die Angebotsmiete mit 8,01 EUR/m<sup>2</sup> etwas unter dem Wert der Gesamtstadt (Berlin 8,25 EUR/m<sup>2</sup>). Auch die Preisspanne des Gros der Angebote ist mit 6,20 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,69 EUR/m<sup>2</sup> ähnlich weit wie die Spanne im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Preisunterschiede innerhalb des Bezirks bestehen vor allem zwischen den Großwohnsiedlungen im Süden, in denen die Wohnungsangebote deutlich unter dem Gesamtberliner Preisniveau liegen, und den nordwestlich gelegenen Altbaubeständen.

Abb. 99 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

### 6.3.11 Treptow-Köpenick

Treptow-Köpenick liegt im Südosten Berlins. Der Bezirk ist durch die Zusammenlegung der Altbezirke Treptow und Köpenick entstanden. Mehr als die Hälfte der Bezirksfläche besteht aus Wäldern, Grün- und Wasserflächen. Treptow-Köpenick ist damit der flächengrößte und gleichzeitig der am dünnsten besiedelte Bezirk (1.499 Personen/km<sup>2</sup>).

Der Bezirk erstreckt sich vom S-Bahn-Ring bis zum Berliner Stadtrand, dementsprechend vielfältig ist die Bebauungs- und Siedlungsstruktur. Sie reicht von dicht bebauten Gründerzeitvierteln über ausgedehnte Siedlungen der 1920/30er Jahre und kleinere Plattenbauquartiere bis hin zu abgelegenen Einfamilienhaussiedlungen mit beinahe dörflichem Charakter. Je näher die Wohnbereiche am Stadtfrost liegen, desto aufgelockerter wird i. d. R. die Bebauung. Zum Teil kommt es dort zu einem Nebeneinander aus neuen Wohnangeboten und Bestandsobjekten. In den Randlagen, wie auch immer wieder eingestreut, sind Gebiete mit Ein-/Zweifamilienhäusern zu finden.

Im ehemaligen Industriestandort Oberschöneweide zeigt die Sanierung der dortigen Wohnquartiere mittlerweile große Erfolge. Die Wohnqualität des zwischen Spree und Wuhlheide gelegenen Ortsteils ist dadurch erheblich gestiegen. In unmittelbarer Nähe zur Landesgrenze in der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld harrt der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) weiterhin der Fertigstellung. Als mögliche Eröffnungstermine werden derzeit 2017 oder 2018 genannt. Es bleibt aktuell jedoch abzuwarten, welche Auswirkungen die verbindliche Festlegung der Flugrouten und die möglichen Fluglärmbelastungen auf den Wohnungsmarkt haben werden. Nach bisherigem Planungsstand wird vor allem der Bereich um den Müggelsee Fluglärm ausgesetzt sein. Die Wohnungsbautätigkeit konzentrierte sich in den vergangenen Jahren vorrangig auf Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Neben Nachverdichtungen an integrierten und gewachsenen Standorten entstanden vor allem in attraktiven Lagen, wie z. B. in Wasser- oder Waldnähe, neue Wohneinheiten.

Das Durchschnittsalter der Einwohner liegt mit 45,5 Jahren deutlich über dem Berliner Durchschnitt (42,9 Jahre), dementsprechend ist auch der natürliche Bevölkerungssaldo negativ. Dennoch nimmt die Einwohnerzahl aufgrund von starken Zuwanderungen stetig zu. Im Jahr 2013 hatte der Bezirk einen Einwohnergewinn von ca. 2.000 Personen, vor allem aus dem übrigen Berliner Stadtgebiet, zu verzeichnen.

Der Ausländeranteil beträgt lediglich 4,5 %, der niedrigste Wert in Berlin (Berlin 15,3 %). Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (arithmetisches Mittel) entspricht mit 2.160 EUR in etwa dem Berliner Niveau.



Tab. 15 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick

| Kennzahl   | Einheit               | Bezirk        | Berlin         | Bezugszeitraum |
|--|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| Fläche   | ha                    | 16.842        | 89.185         | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerung                               | Personen              | 244.016       | 3.421.829      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung seit 2004         | Index (2004=100)      | 103,97        | 101,00         | 2004 bis 2013  |
| <sup>1</sup> Bevölkerungsdichte                        | Pers./km <sup>2</sup> | 1.449         | 3.837          | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschnittsalter                        | Jahre                 | 45,5          | 42,9           | 31.12.13       |
| 0 bis unter 20 Jahre                                   | %                     | 15,5          | 16,9           | 31.12.13       |
| 20 bis unter 30 Jahre                                  | %                     | 12,2          | 14,5           | 31.12.13       |
| 30 bis unter 50 Jahre                                  | %                     | 28,7          | 29,9           | 31.12.13       |
| 50 bis unter 65 Jahre                                  | %                     | 19,8          | 19,7           | 31.12.13       |
| 65 bis unter 80 Jahre                                  | %                     | 18,0          | 14,8           | 31.12.13       |
| 80 Jahre und älter                                     | %                     | 5,8           | 4,3            | 31.12.13       |
| Ausländeranteil*                                       | %                     | 4,5           | 15,3           | 31.12.13       |
| Migrationshintergrund*                                 | %                     | 9,1           | 28,4           | 31.12.13       |
| Natürlicher Bevölkerungssaldo                          | pro 1.000 Einwohner   | -1,48         | 0,67           | 2013           |
| Wanderungssaldo**                                      | pro 1.000 Einwohner   | 9,6           | 12,4           | 2013           |
| Haushalte  | Anzahl                | 138.000       | 1.932.500      | 2013           |
| Einpersonenhaushalte                                   | %                     | 49,6          | 54,1           | 2013           |
| Personen je Haushalt                                   | Anzahl                | 1,75          | 1,75           | 2013           |
| Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (arithmet. Mittel) | EUR                   | 2.160         | 2.220          | 2013           |
| Arbeitslosenquote                                      | %                     | 8,6           | 10,7           | 30.10.14       |
| <sup>1</sup> Wohnungen                                 | Anzahl                | 132.892       | 1.883.161      | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand | %                     | 80,2          | 85,0           | 2013           |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Wohnung          | m <sup>2</sup>        | 72,9          | 72,9           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Durchschn. Wohnfläche je Einwohner        | m <sup>2</sup>        | 39,8          | 40,1           | 31.12.13       |
| <sup>1</sup> Personen je Wohnung                       | Anzahl                | 1,84          | 1,82           | 31.12.13       |
| Angebotsmieten Mittelwert (Median)                     | EUR/m <sup>2</sup>    | 7,12          | 8,25           | 2013-2014***   |
| Spanne der überwiegenden Angebote                      | EUR/m <sup>2</sup>    | 5,90 bis 9,41 | 5,98 bis 12,01 | 2013-2014***   |

\* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

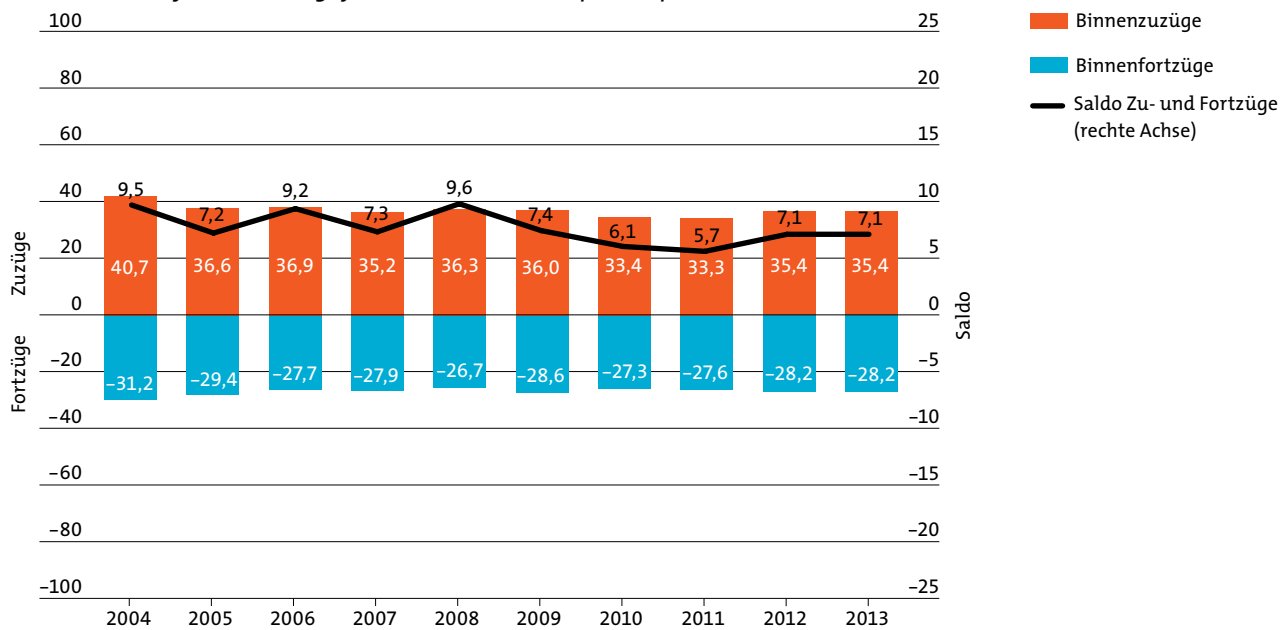
\*\* Über die Bezirks- bzw. Landesgrenze

\*\*\* Bis einschließlich 3. Quartal 2014

<sup>1</sup> Für die Jahre 2011, 2012 und 2013 erfolgte die Fortschreibung der Bevölkerungszahlen auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011.



Abb. 100 Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Treptow-Köpenick 2004–2013



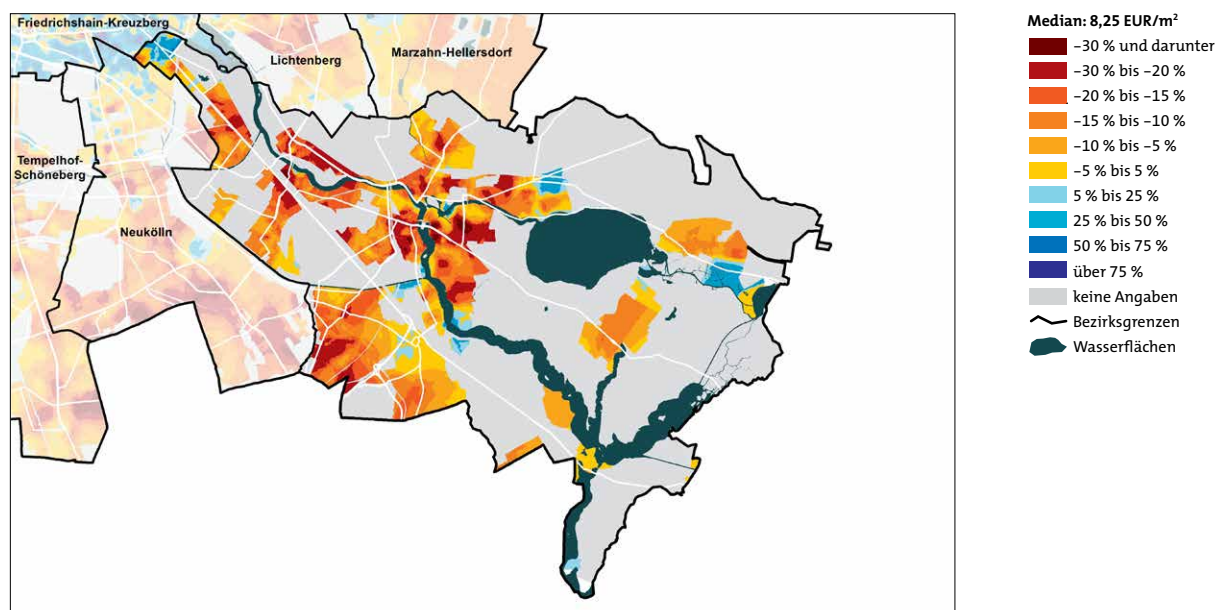
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen GEWOS

**Angebotsmieten**

Der mittlere Angebotspreis (Median) beträgt in Treptow-Köpenick 7,12 EUR/m<sup>2</sup> und liegt damit unter dem Berliner Wert von 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne, in der die meisten Angebote zu finden sind, liegt zwischen 5,90 EUR/m<sup>2</sup> und 9,41 EUR/m<sup>2</sup> (Berlin: 5,98 bis 12,01 EUR/m<sup>2</sup>). Das Niveau der Angebotsmieten liegt in weiten Teilen des Bezirkes im Berliner

Durchschnitt oder darunter. Höhere Angebotsmieten finden sich in den an Kreuzberg angrenzenden Altbauquartieren von Alt-Treptow, in Köpenick-Nord und in den Traditionslagen Friedrichshagen, Wendenschloß sowie Grünau. Unterdurchschnittlich ist das Niveau der Angebotsmieten u. a. in den eher einfachen Wohngebieten von Oberschöneweide, Johannisthal oder Adlershof.

Abb. 101 Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Treptow-Köpenick 2013 und 2014



Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen GEWOS

Zeitraum: 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014

## 7. Erläuterungen und Glossar

### – Angebotsmieten

Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich, wenn nicht anders angegeben, um Angebotsmieten, die GEWOS aus den ImmobilienScout24-Daten für den Zeitraum vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2014 ermittelt hat. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

### – Angebotspreise

Bei allen aufgeführten Kaufpreisen für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen handelt es sich, wenn nicht anders angegeben, um Angebotspreise, die GEWOS aus den ImmobilienScout24-Daten für den Zeitraum vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2014 ermittelt hat.

### – Arbeitslose

Als arbeitslos gelten Personen, die Leistungen nach SGB III oder als erwerbsfähige Hilfebedürftige ALG-II-Leistungen nach SGB II beziehen sowie als arbeitssuchend gemeldet sind (ohne Leistungsbezug).

### – Arbeitslosenquote

Die Bundesagentur für Arbeit bezieht die Anzahl der Arbeitslosen für die Berechnung der Arbeitslosenquote auf die Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Der Kreis der Erwerbstätigen kann unterschiedlich abgegrenzt werden:

- a) abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Beamte (ohne Soldaten);
- b) alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

### – Bauhauptgewerbe

Gruppe der Bauwirtschaft (amtl. Statistik). Dem Bauhauptgewerbe gehören Unternehmen an, die sich vorrangig mit der Ausführung des Rohbaus in Hoch- und Tiefbau sowie Straßen- und Landschaftsbau beschäftigen sowie das Stuckateurgewerbe, der Gerüstbau und die Zimmerei.

### – Baumaßnahmen

Baumaßnahmen bezeichnen bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden durch Umbau-, Ausbau-, Erweiterungs- oder Wiederherstellungsmaßnahmen.

### – Bedarfsgemeinschaft

Gruppe von Personen, die im selben Haushalt lebt und gemeinsam wirtschaftet. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, außerdem können zur Bedarfsgemeinschaft z. B. weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, unverheiratete Kinder unter 25 oder die im Haushalt lebenden Eltern gehören. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt.

### – Belegungs-/Mietpreisbindung

(Sozial-)Mietwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden, unterliegen einer Belegungs- bzw. Mietpreisbindung. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) dürfen sie nur an berechtigte Mieter zu festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

### – Bevölkerungsprognose

Im Frühjahr 2013 veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die bis dato neueste Einwohnerprognose für Berlin. Die für die zukünftige Wohnungsnachfrage entscheidende Haushaltsentwicklung wurde auf Grundlage dieser Prognose für diesen Bericht durch die Senatsverwaltung zunächst abgeschätzt.

### – Datengrundlage für Einwohnerzahlen und Bevölkerungsentwicklung

Im IBB Wohnungsmarktbericht 2014 werden kleinräumige Einwohnerentwicklungen auf der räumlichen Ebene der 447 Planungsräume des Landes Berlin dargestellt. Entsprechende Daten für die Planungsräume, wie z. B. Bevölkerungsstand, Zahl der An- und Abmeldungen, Durchschnittsalter, werden aus dem Berliner Melderegister generiert und können sich daher von den Daten zur fortgeschriebenen Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken und der Gesamtstadt aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage unterscheiden.

### – Haushalt

Als Haushalt (Privathaushalt) zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Lebenspartner). Als Familie zählen Ehepaare mit Kindern sowie Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit ihren im gleichen Haushalt lebenden ledigen Kindern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

### – Haushaltsnettoeinkommen

Summe der Monatseinkommen aller Haushaltsmitglieder aus Erwerbstätigkeit, Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Vermietung und Verpachtung, Sozialhilfe sowie weitere Einnahmen und Unterstützungen abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung.

### – Lebensweltlich orientierte Räume

Die „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR) wurden 2006 gemeinsam zwischen den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Grundlage der von der Jugendhilfe bereits definierten Sozialräume einheitlich abgestimmt. Die LOR sind am 01.08.2006 per Senatsbeschluss als neue räumliche Grund-

lage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt worden. Ziel der LOR ist die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei gleichzeitiger Wahrung einer Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten. Kriterien für die Abgrenzung der „Lebensweltlich orientierten Räume“ waren unter anderem die Baustruktur, Milieubildung, natürliche Barrieren und statistische Größen. Die Raumhierarchie LOR ist eingebunden in das für alle Datenerhebungen und Planungen relevante Regionale Bezugssystem (RBS) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Sie sind unterhalb der Bezirksebene angesiedelt und bestehen aus drei Ebenen:

- Prognoseräume (Anzahl 60)
- Bezirksregionen (Anzahl 138)
- Planungsräume (Anzahl 447)

Über den einheitlichen Datenpool des Landes Berlin sind ausgewählte Strukturdaten auf der räumlichen Ebene der LOR verfügbar. Die Daten zum Einwohnerstand, An- und Abmeldungen, Durchschnittsalter etc. basieren auf dem Berliner Melderegister und weichen daher von den gesamtstädtischen Werten der fortgeschriebenen Bevölkerung ab (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt).

#### ↳ **Miet- und Kaufpreise**

Bei den aufgeführten Miet- und Kaufpreisen handelt es sich in Kapitel 3 um Angebotspreise, die GEWOS aus den ImmobilienScout24-Daten für den Zeitraum vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2014 ermittelt hat.

#### ↳ **Mikrozensus**

Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

#### ↳ **Nichtwohngebäude**

Als Nichtwohngebäude werden Gebäude bezeichnet, die nicht überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind. Der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche liegt in Nichtwohngebäuden unter 50 %. Nichtwohngebäude sind bspw. Büro- und Verwaltungsgebäude mit einzelnen Wohnungen.

#### ↳ **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz/am Wohnort**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsplatz gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden der SVP-Beschäftigte arbeitet, unabhängig davon, in welcher Gemeinde er wohnt. Umgekehrt erfährt man über die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort, wo der SVP-Beschäftigte wohnt, unabhängig davon, wo er arbeitet. Berliner Einpendler arbeiten in Berlin und wohnen außerhalb Berlins, Auspendler wohnen dagegen innerhalb Berlins und arbeiten außerhalb.

#### ↳ **Umwandlungen**

Wohneigentum kann ausschließlich auf Veranlassung des Grundstückseigentümers bzw. des Erbbauberechtigten gebildet werden (Begründung von Wohneigentum). Voraussetzung für den rechtlichen Vollzug im Grundbuch sind die Vorlage einer Abgeschlossenheitsbescheinigung auf der Grundlage eines Aufteilungsplans sowie eine notariell beglaubigte Teilungserklärung (Willenserklärung des Eigentümers). Durch das Anlegen von Wohnungsgrundbüchern bei gleichzeitiger Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück entsteht Wohneigentum. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentumseinheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die **Umwandlungsquote** ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbestand.

#### ↳ **Veranschlagte Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Neubau)**

Veranschlagte Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Sie umfassen gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installation, der betriebstechnischen Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die somit nicht Bestandteil des Bauwerks werden, sowie Großrechenanlagen und industrielle Produktionsanlagen gehören nicht dazu.

#### ↳ **Wohnfläche**

Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Bestimmte Grundflächen, wie z. B. Balkone und Wintergärten, werden bei der Berechnung der Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt.

#### ↳ **Wohnungsverkäufe**

Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohnungsverkäufe ist eine Sonderauswertung der in der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorliegenden Informationen. Bei der Auswertung der Wohnungsverkäufe blieben Verkäufe von Eigenheimen, neu errichtete Eigentumswohnungen und Paketverkäufe unberücksichtigt.

#### ↳ **Zensus 2011**

Der Zensus 2011 war eine stichprobenartige Befragung der Bevölkerung zu Lebens- und Wohnverhältnissen als Fortführung früherer Volkszählungen. Die Befragungsergebnisse wurden anhand amtlicher Register geprüft und auf die gesamte Bevölkerung hochgerechnet. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer ermittelt.

## 8. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### 8.1 Abbildungsverzeichnis

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 01 | Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland (preisbereinigt – Veränderungen zum Vorjahr in %) 2004–2015                             | 11 |
| Abb. 02 | Erwerbstätige in Berlin und Deutschland (Veränderungen zum Vorjahr in Prozent) 2004–2014   | 12 |
| Abb. 03 | Gemeldete Arbeitslose  | 13 |
| Abb. 04 | Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte  | 13 |
| Abb. 05 | Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen 2004–2013 (Prognose bis 2015)   | 15 |
| Abb. 06 | Kapitalmarktrenditen USA / Deutschland von Januar 2014 bis Januar 2015   | 17 |
| Abb. 07 | Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004–2013 absolut und indexiert  | 21 |
| Abb. 08 | Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2004–2013  | 21 |
| Abb. 09 | Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel-/Herkunftsgebieten 2004–2013   | 22 |
| Abb. 10 | Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Herkunfts- und Zielgebieten 2004–2013  | 23 |
| Abb. 11 | Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen von Berlin 2004–2013   | 24 |
| Abb. 12 | Wanderungssalden 2012 und 2013 nach Bezirken   | 25 |
| Abb. 13 | Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2004–2013   | 26 |
| Abb. 14 | Einwohnerentwicklung 2011–2030 nach Bezirken   | 27 |
| Abb. 15 | Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin bis 2013   | 27 |
| Abb. 16 | Privathaushalte nach Haushaltsgröße in Berlin und ausgewählten Städten 2013  | 28 |
| Abb. 17 | Bevölkerungsstand 2004 und 2013 sowie Bevölkerungsentwicklung 2004–2013 in den Berliner Bezirken                                       | 28 |
| Abb. 18 | Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen 2004–2013  | 29 |
| Abb. 19 | Gesamtwanderungssaldo in den Bezirken je 100 Einwohner p. a. 2004–2013   | 30 |
| Abb. 20 | Binnenwanderungsvolumen in Berlin 2004–2013  | 30 |
| Abb. 21 | Einwohner in den Planungsräumen (2013) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren   | 31 |
| Abb. 22 | Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2013  | 32 |
| Abb. 23 | Altersstruktur in den Berliner Bezirken  | 33 |
| Abb. 24 | Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithmetischer Mittelwert) in Berlin 2013                                      | 34 |
| Abb. 25 | Verteilung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2013                                   | 34 |
| Abb. 26 | Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (arithm. Mittelwert) nach Haushaltsgröße 2004–2013  | 35 |
| Abb. 27 | Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Ende Oktober 2014   | 35 |
| Abb. 28 | Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2013 | 36 |
| Abb. 29 | Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2013  | 37 |
| Abb. 30 | Fertigstellungen 2004–2013   | 38 |
| Abb. 31 | Baugenehmigungen 2004–2013   | 39 |
| Abb. 32 | Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2013  | 40 |
| Abb. 33 | Wohnungsbau in den Berliner Bezirken 2013 je 1.000 Einwohner   | 40 |
| Abb. 34 | Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau in den Berliner Bezirken 2013  | 40 |
| Abb. 35 | Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2013  | 41 |
| Abb. 36 | Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2013   | 41 |
| Abb. 37 | Wohnungsbestand nach Baualter 2013   | 41 |
| Abb. 38 | Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand 2013   | 42 |
| Abb. 39 | Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2013   | 42 |
| Abb. 40 | Umwandlungen in Berlin 2004–2013   | 43 |
| Abb. 41 | Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes 2013   | 43 |
| Abb. 42 | Wohnungsverkäufe 2011–2013   | 44 |
| Abb. 43 | Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Wohnungsbestands bis 2024   | 45 |
| Abb. 44 | Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2013  | 46 |
| Abb. 45 | Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des Wohngeldes pro Haushalt in den Berliner Bezirken 2013     | 46 |
| Abb. 46 | Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) 2007–2014  | 47 |
| Abb. 47 | Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vom 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014   | 48 |
| Abb. 48 | Angebotspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser nach Bezirken 2013/2014   | 49 |
| Abb. 49 | Erläuterung des „Boxplot“-Schemas  | 49 |
| Abb. 50 | Angebotsstruktur für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Bezirken 2013 und 2014                                       | 50 |

|          |  |     |
|----------|--|-----|
| Abb. 51  | Relatives Kaufpreisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014 | 51  |
| Abb. 52  | Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median 2007–2014)   | 52  |
| Abb. 53  | Angebotspreise für Eigentumswohnungen 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014 (Median)                                   | 53  |
| Abb. 54  | Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Bezirken 2013 und 2014  | 54  |
| Abb. 55  | Angebotsstruktur für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Bezirken 2013 und 2014                              | 55  |
| Abb. 56  | Relatives Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014          | 56  |
| Abb. 57  | Entwicklung der Angebotsmieten (netto/kalt in EUR/m <sup>2</sup> mtl.) für Wohnungen in Berlin 2007–2014 (Median)    | 57  |
| Abb. 58  | Veränderung der Angebotsmieten (netto/kalt) 2012–2014 (Median)   | 58  |
| Abb. 59  | Angebotsmieten (netto/kalt) 4. Quartal 2013 bis 3. Quartal 2014 (Median) nach Baualters- und Größenklassen           | 59  |
| Abb. 60  | Angebotsmieten (netto/kalt) in den Bezirken 2013/2014 (Median)   | 60  |
| Abb. 61  | Verteilung der Mietpreisangebote (netto/kalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2013 und 2014                   | 61  |
| Abb. 62  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in den Berliner Bezirken und Umlandgemeinden 2013 und 2014                   | 62  |
| Abb. 63  | Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (netto/kalt), Berliner Mietspiegel 2003–2013                           | 63  |
| Abb. 64  | Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2013   | 64  |
| Abb. 65  | Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) in Berlin 2004–2013                                    | 65  |
| Abb. 66  | Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner 2013  | 66  |
| Abb. 67  | Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung 2013  | 66  |
| Abb. 68  | Neubauprojekte in Berlin 2014–2016   | 70  |
| Abb. 69  | Anzahl der Projekte nach Wohneinheiten   | 71  |
| Abb. 70  | Treskow-Höfe   | 71  |
| Abb. 71  | Lindenhof an der Gotlindestraße  | 72  |
| Abb. 72  | Ewaldstraße, Alt-Glienicke   | 74  |
| Abb. 73  | Graunstraße, Wedding   | 75  |
| Abb. 74  | Kiefholzstraße, Alt-Treptow  | 75  |
| Abb. 75  | Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in Steglitz-Zehlendorf 2013                         | 81  |
| Abb. 76  | Einwohnerentwicklung in Steglitz-Zehlendorf 2004–2013  | 81  |
| Abb. 77  | Binnenwanderungssaldo p. a. je 1.000 Einwohner in Steglitz-Zehlendorf 2004–2013                                      | 82  |
| Abb. 78  | Gesamtwanderungssaldo p. a. je 1.000 Einwohner in Steglitz-Zehlendorf 2004–2013                                      | 82  |
| Abb. 79  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf 2013 und 2014   | 83  |
| Abb. 80  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Charlottenburg-Wilmersdorf 2004–2013                                   | 85  |
| Abb. 81  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf 2013 und 2014                                  | 85  |
| Abb. 82  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Friedrichshain-Kreuzberg 2004–2013                                     | 87  |
| Abb. 83  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg 2013 und 2014                                    | 87  |
| Abb. 84  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Lichtenberg 2004–2013  | 89  |
| Abb. 85  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Lichtenberg 2013 und 2014   | 89  |
| Abb. 86  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Marzahn-Hellersdorf 2004–2013  | 91  |
| Abb. 87  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf 2013 und 2014   | 91  |
| Abb. 88  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Mitte 2004–2013  | 93  |
| Abb. 89  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Mitte 2013 und 2014   | 93  |
| Abb. 90  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Neukölln 2004–2013   | 95  |
| Abb. 91  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Neukölln 2013 und 2014  | 95  |
| Abb. 92  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Pankow 2004–2013   | 97  |
| Abb. 93  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Pankow 2013 und 2014  | 97  |
| Abb. 94  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Reinickendorf 2004–2013  | 99  |
| Abb. 95  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Reinickendorf 2013 und 2014   | 99  |
| Abb. 96  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Spandau 2004–2013  | 101 |
| Abb. 97  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Spandau 2013 und 2014   | 101 |
| Abb. 98  | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Tempelhof-Schöneberg 2004–2013   | 103 |
| Abb. 99  | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Tempelhof-Schöneberg 2013 und 2014  | 103 |
| Abb. 100 | Binnenfort- und -zuzüge je 1.000 Einwohner in Treptow-Köpenick 2004–2013   | 105 |
| Abb. 101 | Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Treptow-Köpenick 2013 und 2014  | 105 |

## 8.2 Tabellenverzeichnis














|         |  |    |         |                                    |     |
|---------|--|----|---------|------------------------------------|-----|
| Tab. 01 | Wanderungsgewinne 2012 und 2013<br>nach den wichtigsten Herkunftsländern | 23 | Tab. 08 | Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf  | 90  |
| Tab. 02 | Stand der Förderungsanträge 2014 nach Bauherren                          | 73 | Tab. 09 | Kennzahlen zu Mitte                | 92  |
| Tab. 03 | Stand der Förderungsanträge 2014 nach Bezirken                           | 73 | Tab. 10 | Kennzahlen zu Neukölln             | 94  |
| Tab. 04 | Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf  | 80 | Tab. 11 | Kennzahlen zu Pankow               | 96  |
| Tab. 05 | Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf                                 | 84 | Tab. 12 | Kennzahlen zu Reinickendorf        | 98  |
| Tab. 06 | Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg                                   | 86 | Tab. 13 | Kennzahlen zu Spandau              | 100 |
| Tab. 07 | Kennzahlen zu Lichtenberg  | 88 | Tab. 14 | Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg | 102 |
|         |  |    | Tab. 15 | Kennzahlen zu Treptow-Köpenick     | 104 |

## Relatives Mietpreisniveau für Wohnungen in Berlin 2013 und 2014

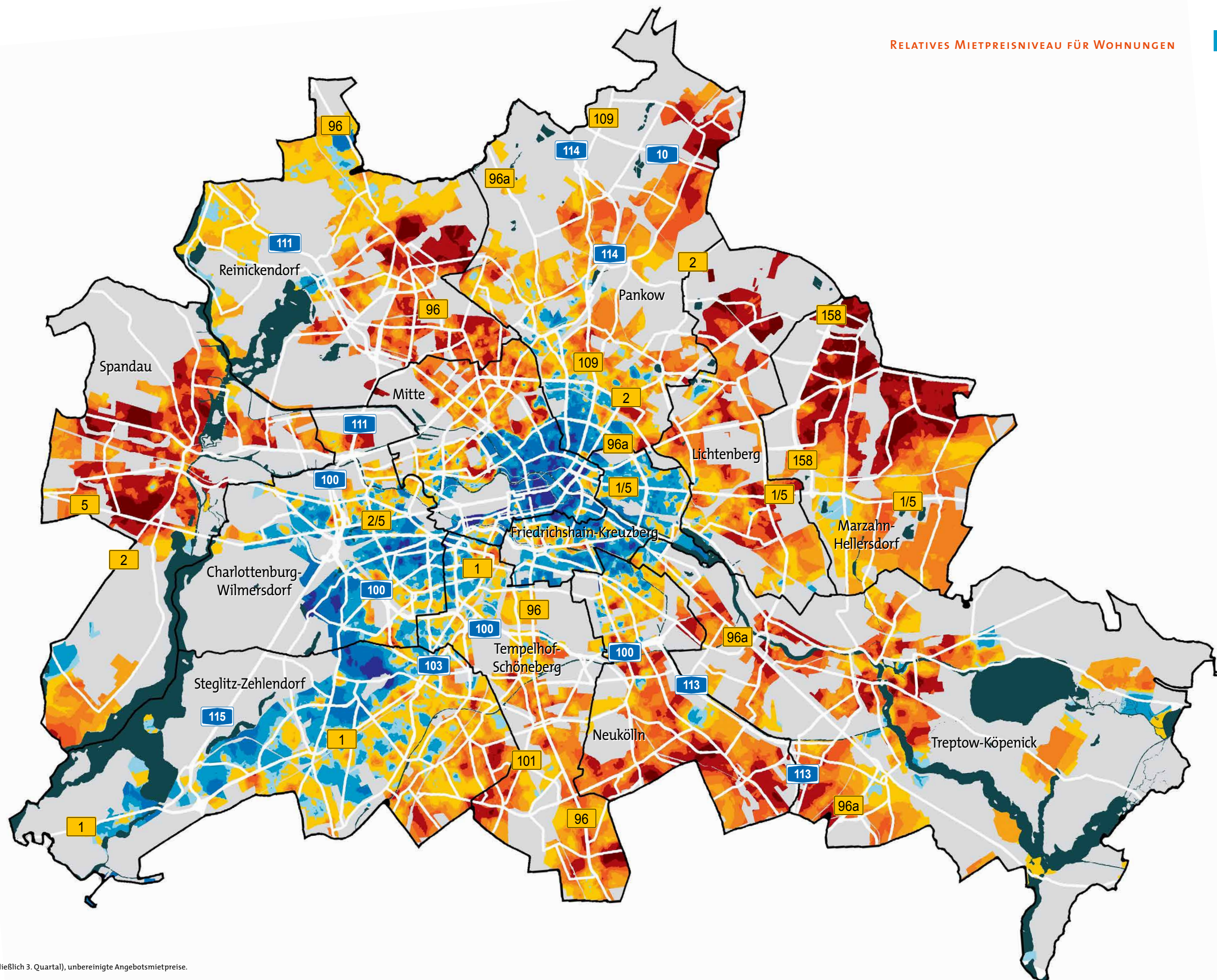
Die Karte des relativen Mietpreisniveaus verdeutlicht die kleinräumigen Differenzierungen der Angebotsmieten im Stadtgebiet. Sie zeigt, in welchen Bereichen die Angebotsmieten unterhalb bzw. oberhalb der mittleren Berliner Angebotsmiete von 8,25 EUR/m<sup>2</sup> netto/kalt (Median) liegen. In die Auswertung flossen die Angebotsmieten aus knapp 84.000 Immobilieninseraten.

Die Angebotsmieten sind nicht um Ausstattungsmerkmale, Objektgrößen und -qualitäten bereinigt. Die Angebotsmieten können daher nicht nur aufgrund unterschiedlicher Lagewertigkeiten variieren, sondern auch aufgrund von Größen- bzw. Qualitätsunterschieden. Auf eine Preisbereinigung mittels Regressionsrechnung, bei der entsprechende Preiszu- bzw. -abschläge für preisbeeinflussende Qualitätsunterschiede ermittelt werden, wurde verzichtet.

### Legende

|   |                    |   |                |
|---|--------------------|---|----------------|
|  | -30 % und darunter |  | 5 % bis 25 %   |
|  | -30 % bis -20 %    |  | 25 % bis 50 %  |
|  | -20 % bis -15 %    |  | 50 % bis 75 %  |
|  | -15 % bis -10 %    |  | über 75 %      |
|  | -10 % bis -5 %     |  | keine Angaben  |
|  | -5 % bis 5 %       |  | Bezirksgrenzen |
|   |                    |  | Wasserflächen  |

**Median: 8,25 EUR/m<sup>2</sup>**



Zeitraum: Jahre 2013 und 2014 (bis einschließlich 3. Quartal), unbereinigte Angebotsmietpreise.

Quellen: ImmobilienScout24, eigene Berechnungen

## Impressum

### Herausgeber

Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210, 10719 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020  
Internet: [www.ibb.de](http://www.ibb.de)

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung  
Jessica Seja  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2914  
E-Mail: [jessica.seja@ibb.de](mailto:jessica.seja@ibb.de)

Volkswirtschaft  
Hartmut Mertens  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4738  
E-Mail: [hartmut.mertens@ibb.de](mailto:hartmut.mertens@ibb.de)

Unternehmenskommunikation  
Kristin Berndt  
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2929  
E-Mail: [kristin.berndt@ibb.de](mailto:kristin.berndt@ibb.de)

GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und Wohnforschung GmbH

Daniel Hofmann  
Unter Mitarbeit von Martin Dymarz,  
Stella Schröder, Daniel Schumann,  
Sebastian Wunsch  
Telefon: +49 (0) 30 / 27 87 49-12  
Telefax: +49 (0) 30 / 27 87 49-20  
E-Mail: [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet: [www.gewos.de](http://www.gewos.de)

### Gestaltung und Herstellung

Runze & Casper Werbeagentur GmbH  
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0  
Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-300  
Internet: [www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)

Druck: Druckerei Conrad, Berlin  
Auflage: 1.750 Exemplare

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – insbesondere Frau Petra Wilfert-Demirov und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2014 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrundeliegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.


Wir hoffen, dass Ihnen unser IBB Wohnungsmarktbericht bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der nebenstehenden Adressen zu senden.

**Der vorliegende Bericht und ein ergänzender ausführlicher Tabellenband sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:**

[www.ibb.de/wohnungsmarktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)

**Hier finden Sie auch eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.**



- 
- Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin
  - Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
  - Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
  - [info@ibb.de](mailto:info@ibb.de)
  - [www.ibb.de](http://www.ibb.de)

Stand: Februar 2015