

IBB Wohnungsmarktbericht 2016

IBB Wohnungsmarktbericht 2016

Inklusive Schwerpunktthema:
Wanderungen



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Geleitwort

Wohnen muss bezahlbar sein – im Neubau wie im Bestand – in Berlin und anderswo. Jahr für Jahr werden zwar mehr Wohnungen gebaut, doch gerade im unteren Preissegment übersteigt die Nachfrage weiter deutlich das Angebot. Die Miet- und Eigentumswohnungen, die entstehen, sind nur für einen Teil der Berlinerinnen und Berliner erschwinglich. Das anhaltende Wachstum der Stadtbevölkerung ist erfreulich, macht die Angebotslücke aber noch größer. Wie angespannt der Markt ist, zeigen allein schon die steigenden Angebotsmieten. All das geht zulasten der Menschen mit geringen und mittleren Einkommen.

Der Senat hat deshalb die Initiative ergriffen. Als Sofortmaßnahme hat das Land die jährlichen Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau ausgesetzt. Bis 2021 sollen die Bestände der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen um 55.000 Wohnungen wachsen. Mindestens 30.000 davon werden neu gebaut. Von diesen wiederum werden 15.000, also die Hälfte, Haushalten vorbehalten sein, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben. Die anderen 15.000 sollen zu Nettokaltmieten von 6,50 bis 10,00 EUR pro Quadratmeter vergeben werden. Mittelfristig (bis 2025) will Berlin den landeseigenen Bestand sogar auf 400.000 Wohnungen ausbauen.

Ein neuer Kooperationsvertrag mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen wird das bis Ende 2016 geltende Mietebündnis ablösen. In ihm verpflichten sich die sechs Unternehmen, die Mieten bestehender Verträge höchstens um zwei Prozent im Jahr zu erhöhen. Modernisierungskosten dürfen danach künftig nur noch zu sechs statt bisher neun Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. 60 Prozent aller Neuvermietungen sollen Mieterinnen und Mietern mit WBS zugutekommen. Dabei soll die Mietbelastung dieser Haushalte 30 Prozent ihres Einkommens nicht überschreiten.

2017 fördert das Land den Bau von 3.000 neuen Sozialwohnungen. Diese Zahl soll in den kommenden Jahren Schritt für Schritt auf 5.000 steigen, um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen zu erhöhen. Im Landeshaushalt 2017 stehen dafür 192 Millionen EUR Fördermittel bereit. Darin fließen rund 90 Millionen EUR Bundesmittel für den Wohnungsbau in Berlin ein. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der neuen Wohnungen soll 6,50 EUR betragen. Um den Neubau zu forcieren, will das Land zudem neue Wohnungsstandorte als Entwicklungsgebiete ausweisen.

Der IBB Wohnungsmarktbericht zeigt, wie sich der Berliner Wohnungsmarkt in den letzten zehn Jahren entwickelt hat. Die Zahlen sind auch ein wertvolles Indiz dafür, wie es weitergeht. Sie machen deutlich, wie notwendig die Maßnahmen sind, die der Senat eingeleitet hat, um im Interesse breiter Bevölkerungsschichten eine soziale Wohnungs- und Mietpolitik umzusetzen.

Vorwort

Die Bevölkerungsentwicklung bestimmt weiter den Berliner Wohnungsmarkt. In nur wenigen Jahren hat Berlin die Einwohnerverluste der Nachwendejahre vergessen gemacht und erreicht nun eine Größe wie seit über 70 Jahren nicht mehr. Motor dieser Entwicklung sind überwiegend die Menschen, die von außen in die Stadt kommen. Für sie ist Berlin nach wie vor hochgradig attraktiv. Unsere Aufgabe ist es, dazu beizutragen, dass dies auch so bleibt.

Denn besonders spürbar wird diese Entwicklung am Wohnungsmarkt: Die Nachfrage wächst konstant, von verbliebenen Leerständen kann inzwischen kaum mehr eine Rede sein. Bau- und Wohnungswirtschaft unternehmen große Anstrengungen, der zusätzlichen Nachfrage ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Erfreulich deutlich steigen die Zahlen von Baugenehmigungen und der Fertigstellungen neuer Wohnungen von Jahr zu Jahr an. Doch noch immer zeigt sich eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem, was neu entsteht, und dem rechnerischen Bedarf.

Deutlicher Ausweis der Knappheiten ist die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt. Eine gewisse Verschnaufpause bei den Kaufpreisen für Wohneigentum im Jahr 2016 kann nicht über die starken Preissteigerungen hinwegtäuschen, die sich in den letzten Jahren ergeben haben. Auch die Angebotsmieten zeigten 2015 eine temporäre Konsolidierung, inzwischen weisen sie aber weiter aufwärts. 2016 lagen sie mit einem Mittelwert von über 9 EUR/m² knapp 70 % über dem Wert von 2009.

Die Analysen des diesjährigen Schwerpunktthemas „Wanderungen“ zeigen, dass sich in der Innenstadt eine Entmischung der Bevölkerung abzeichnet. Dem müssen wir entschieden entgegenwirken. Ansonsten ist zu befürchten, dass mit der „Berliner Mischung“ nicht nur soziale Stabilität, sondern auch der besondere Charakter unserer Stadt und damit ihre hohe Attraktivität schwinden.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen bedarf es unverändert großer Anstrengungen, um eine weiter zunehmende Anspannung des Berliner Wohnungsmarkts zu verhindern. Anhaltspunkte für ein substanzielles Nachlassen der Wanderungsgewinne sind derzeit nicht zu erkennen. Selbst dann würden uns allein die angestauten Wohnungsdefizite in der Stadt noch für geraume Zeit vor große Herausforderungen stellen.

Ich hoffe, dass wir Ihnen mit unserem IBB Wohnungsmarktbericht 2016 durch Informationen und Erkenntnisse bei den anstehenden Herausforderungen und Aufgaben am Berliner Wohnungsmarkt hilfreich zur Seite stehen können, und wünsche eine anregende Lektüre!



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstandes der
Investitionsbank Berlin (IBB)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Allerkamp'.

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Katrin Lompscher	4
Vorwort des Vorsitzenden des Vorstands der Investitionsbank Berlin, Dr. Jürgen Allerkamp	5
Inhaltsverzeichnis	6
Berlin im Überblick – Übersichtskarte	8
Ausgewählte Daten im Überblick	9
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
1.1 Konjunktur und Arbeitsmarkt	10
1.2 Bauwirtschaft	13
1.3 Zinsentwicklung	14
1.4 Ausblick	15
2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage	16
2.1 Bevölkerungsentwicklung in Berlin	16
2.2 Haushalts- und Einwohnerentwicklung	21
2.3 Sozioökonomische Faktoren	28
3. Entwicklung des Wohnungsangebots	32
3.1 Bautätigkeit	32
3.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen	32
3.1.2 Bautätigkeit in den Berliner Bezirken und Planungsräumen	36
3.2 Wohnungsbestand	38
3.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand	41
3.4 Wohnungsversorgung: Sozialmietwohnungen, Wohnberechtigung und Wohngeld	44
3.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten	48
3.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	49
3.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen	52
3.5.3 Angebotsmieten	56
3.6 Mietspiegel und Mieten im sozialen Wohnungsbau	63
3.6.1 Entwicklung der Mietspiegelmieten	63
3.6.2 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau	64
3.7 Wohnflächen und Leerstände	66

4. Fazit: Der Berliner Wohnungsmarkt im Überblick	68
5. Schwerpunktthema: Wanderungen	70
6. Bezirksprofile	82
6.1 Lagetypisierung	82
6.2 Vertiefende Betrachtung zweier Bezirke	84
6.2.1 Friedrichshain-Kreuzberg	84
6.2.2 Lichtenberg	88
6.2.3 Wanderungen zwischen Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg	92
6.3 Die weiteren Bezirke im Überblick	94
6.3.1 Charlottenburg-Wilmersdorf	94
6.3.2 Marzahn-Hellersdorf	96
6.3.3 Mitte	98
6.3.4 Neukölln	100
6.3.5 Pankow	102
6.3.6 Reinickendorf	104
6.3.7 Spandau	106
6.3.8 Steglitz-Zehlendorf	108
6.3.9 Tempelhof-Schöneberg	110
6.3.10 Treptow-Köpenick	112
7. Erläuterungen und Glossar	114
8. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	116
8.1 Abbildungsverzeichnis	116
8.2 Tabellenverzeichnis	118

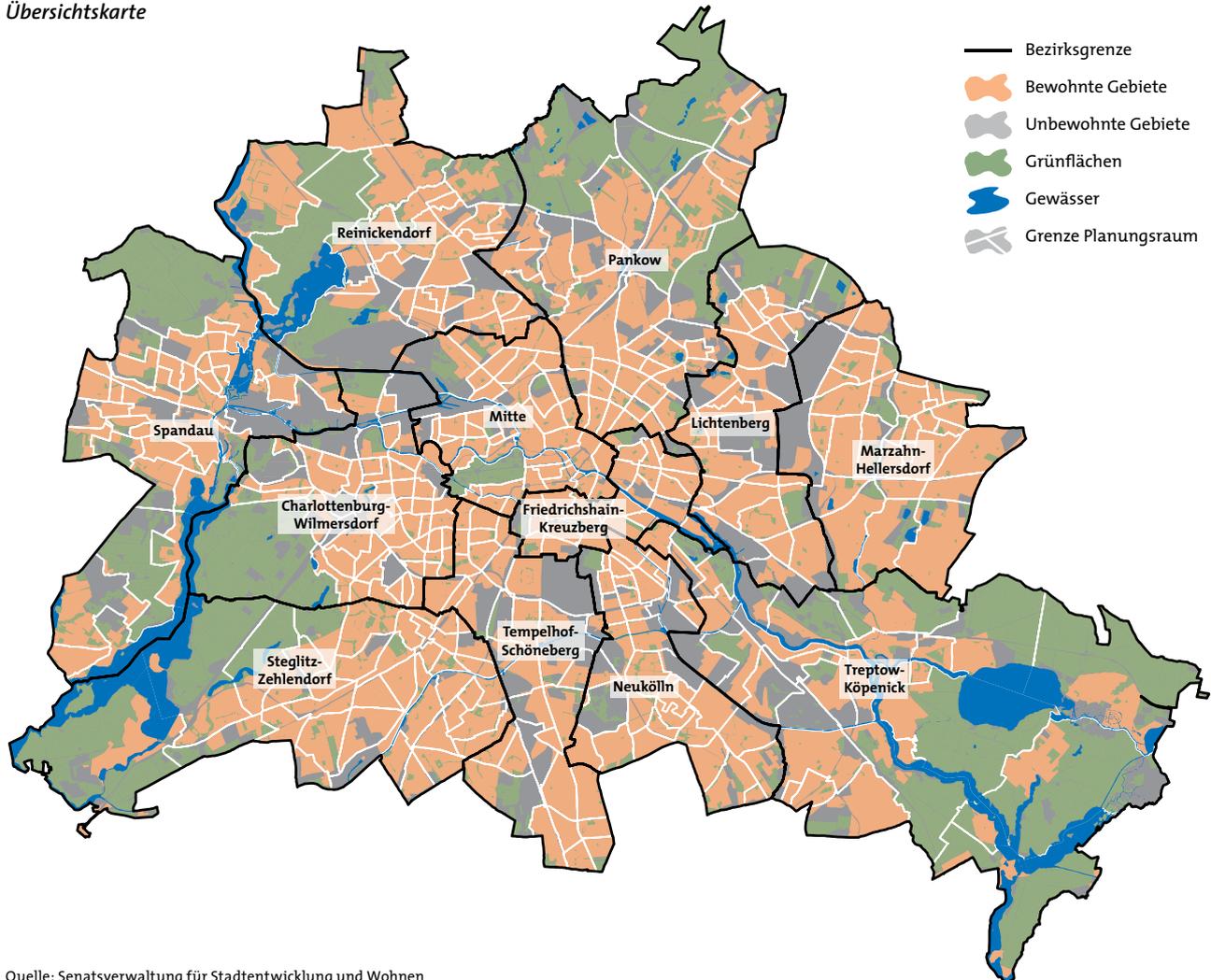
 Die Zahlen für *Einwohner* und *Bevölkerung* basieren auf verschiedenen Datengrundlagen und können daher voneinander abweichen (siehe Glossar, S. 114).

 **Tab. 21** Weitere Zahlen im Tabellenband; Download unter www.ibb.de/wohnungsmarkt

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar: www.ibb.de/wohnungsmarktbericht
Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Berlin im Überblick

Übersichtskarte



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2015	Veränderung gegenüber 2014	Trendpfeil 2017
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	109,1	+3,0 %	↗
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	10,7	–0,4 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	107,7	–0,1 %-Punkte	↗
Baukosten pro m ² Wohnfläche (Neubau) (in EUR)	1.407	+6,8 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2010 = 100)	111,9	+1,6 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.520.031	+1,4 %	↗
Zahl der Haushalte	1.998.300	+1,8 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,75	–3,3 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	54,5	+0,6 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	15,8	–0,1 %-Punkte	→
Durchschnittl. mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR (Median)	1.775	+1,4 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.902.675	+0,6 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.608.500	+0,4 %	→
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	122.002	–9,9 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	10.722	+22,6 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	8.704	+23,1 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	22.365	+16,5 %	↗
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	17.814	+10,7 %	↗
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	+1,1 %	↗
Wohnfläche je Wohneinheit (in m ²)	73,1	+0,1 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,5	–0,8 %	↘
Mietenindex Nettokaltmiete (2010 = 100)	109,1	+1,3 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2010 = 100)	97,9	–2,3 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m ² Wohnfläche)*	9,07	+3,1 %	↗
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (EUR/m ² Wohnfläche)*	3.410	+3,3 %	↗

* Auswertungszeitraum: 2016, Veränderung zu 2015

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1.1 Konjunktur und Arbeitsmarkt

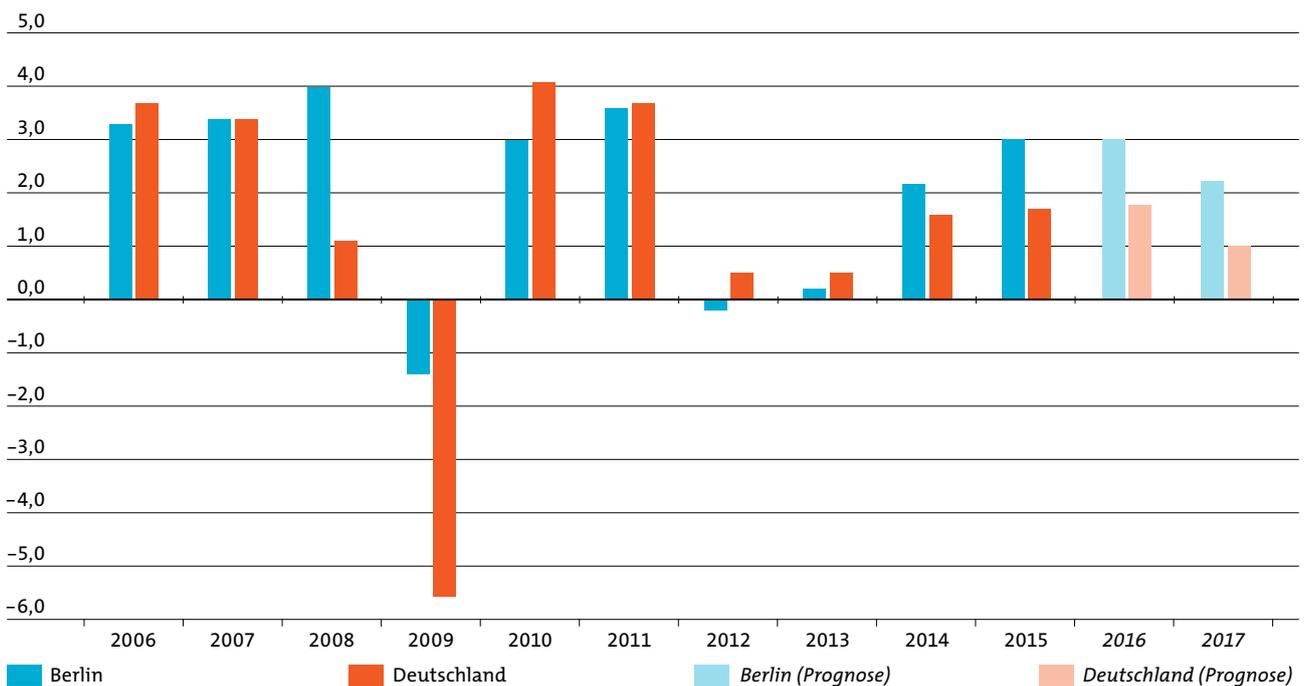
Die Weltwirtschaft wuchs 2016 vor dem Hintergrund zahlreicher Unwägbarkeiten lediglich in einem moderaten Tempo. Auch die weitere Entwicklung ist erheblichen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählt die politische Unsicherheit in Europa, nicht zuletzt wegen der gescheiterten Verfassungsreform und der Bankenkrise in Italien sowie der anstehenden Umsetzung des Brexit-Votums. Hinzu kommen höhere Schwankungen auf den internationalen Finanzmärkten, auch aufgrund der Unsicherheiten bei der Neuausrichtung der US-Politik und der schwierigen Transformationsprozesse in China. In diesem unruhigen globalen Umfeld hat sich die Berliner Wirtschaft insgesamt sehr widerstandsfähig gezeigt.

Berlin – erneut Wachstum über Bundesschnitt

In Berlin war das Wachstum 2016 so stark wie seit Jahren nicht. Nahezu alle Wirtschaftsbereiche wiesen einen un-

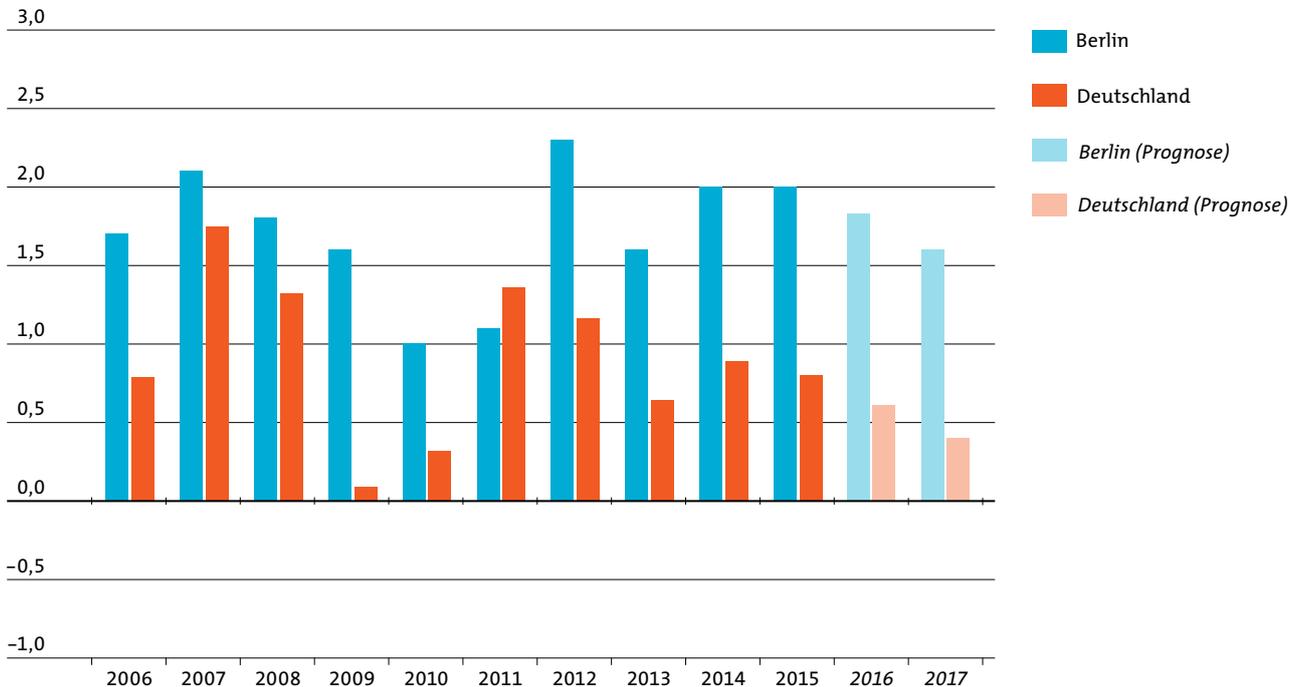
gebrochen dynamischen Verlauf auf. Ausschlaggebend für das kräftige Wachstum in Berlin waren vielfältige Entwicklungen: Niedrige Zinsen, eine nach wie vor wachsende Bevölkerung, ein weiterhin boomender Tourismus, kräftige Lohn- und Rentenerhöhungen sowie eine hohe Konsumneigung haben der Konjunktur starke Impulse verschafft. Aber auch das Wachstum im Außenhandel trug zum dynamischen Wirtschaftsverlauf in Berlin bei. Die größten Wachstumsimpulse kommen derzeit aber aus dem Baubereich, wo viele Unternehmen bereits an ihrer Kapazitätsgrenze arbeiten, sowie aus den unternehmensnahen Dienstleistungen. Vor allem in den Wachstumsbranchen der Digitalen Wirtschaft wurde das Personal zuletzt deutlich aufgestockt. In diesen Branchen wird inzwischen auf Vorrat eingestellt, weil gut ausgebildete Mitarbeiter für spezifische IT-Themen immer schwerer zu finden sind.

Abb. 01 Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2006–2017
Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Investitionsbank Berlin

Abb. 02 Erwerbstätige in Berlin und Deutschland 2006–2017
Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen der Investitionsbank Berlin

Neue Jobmöglichkeiten auf dem Berliner Arbeitsmarkt

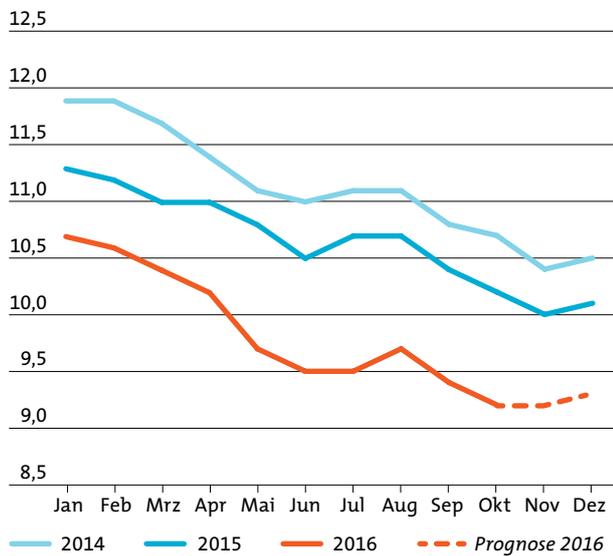
Zwar sind in Berlin immer noch rund 170.000 Arbeitssuchende gemeldet, doch bietet der Berliner Arbeitsmarkt inzwischen vielen Menschen Jobmöglichkeiten. So auch den etwa 85.000 Erwerbslosen ohne Berufsausbildung (Anteil: 50 %). Dafür spricht die aktuell hohe Nachfrage nach Arbeitskräften vor allem in den eher unterdurchschnittlich entlohnten Bereichen Verkehr, Logistik und Sicherheit (5.200 offene Stellen) sowie im Handel und Gastgewerbe (3.950 offene Stellen). Die Berliner Arbeitslosenquote lag 2016 deutlich unter Vorjahresniveau und zum ersten Mal seit der Wiedervereinigung knapp unter der Marke von 10 %. Wie stark sich der Arbeitsmarkt verbessert hat, wird auch an der Beschäftigung sichtbar. Insgesamt waren rund 55.000 mehr Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt als ein Jahr zuvor. Mit dieser

Steigerung von 4,2 % liegt Berlin deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt. Innerhalb von fünf Jahren sind in Berlin rund 213.000 neue Arbeitsstellen entstanden.

Berlin wird auch in Zukunft zu den Gewinnern beim Stollenaufbau gehören, nicht zuletzt aufgrund der Digitalisierung der Wirtschaft. Mehr als 70.000 Menschen arbeiten bereits in der Berliner Digitalwirtschaft. Die Digitalisierung wird sich in den nächsten Jahren immer mehr zu einem treibenden Bereich der Berliner Wirtschaft etablieren. In Zusammenarbeit von Wissenschaft und Unternehmen werden mithilfe digitaler Vernetzungen neue und marktgängige Produkte und Dienstleistungen geschaffen. Voraussetzung ist jedoch, dass sowohl die Bildungsanstrengungen als auch die Integrationsmaßnahmen in Berlin verstärkt werden.

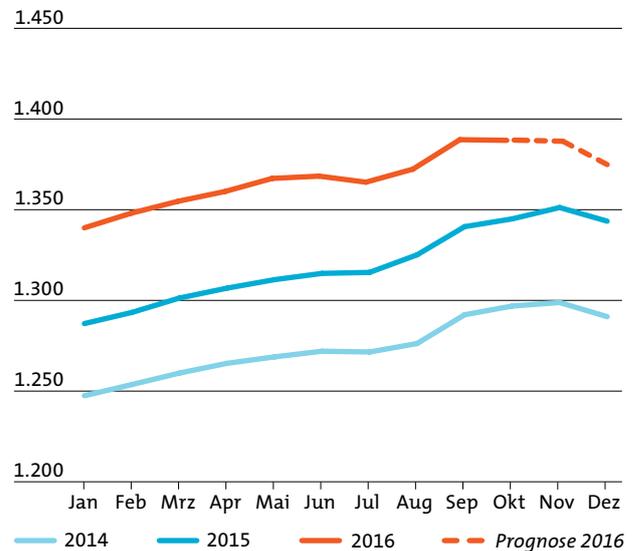
Bereits 2016 wuchsen die Branchen der Digitalwirtschaft in Berlin sehr kräftig und haben sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor entwickelt. Auf Unternehmen der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Medienbranchen und der Kreativwirtschaft entfallen inzwischen nicht nur bedeutende Anteile der Berliner Beschäftigung und Wertschöpfung; der Bereich entwickelt sich auch weiterhin außerordentlich dynamisch. So entsteht in Berlin nach wie vor alle 20 Stunden ein neues Internetunternehmen und jeder achte neue Arbeitsplatz wird von der Digitalbranche geschaffen.

Abb. 03 Arbeitslosenquote in Berlin 2014–2016
Angaben in Prozent



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Investitionsbank Berlin

Abb. 04 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin 2014–2016
Angaben in Tausend



Quellen: Bundesagentur für Arbeit; eigene Berechnungen der Investitionsbank Berlin

Ein Bereich, der sich innerhalb der Digitalen Wirtschaft gegenwärtig besonders rasant entwickelt, ist die technologiegetriebene Erstellung von neuartigen Lösungen für Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Als wichtiger Start-up-Standort nimmt Berlin auch in diesem Teilbereich der Digitalen Wirtschaft deutschlandweit die führende Position ein und ist im internationalen Maßstab weithin sichtbar. Dies dokumentieren die zahlreichen Fintech-Neugründungen, die anhaltende Zuwanderung von hoch qualifizierten Arbeitskräften und der beachtliche Zufluss an Wagniskapital. Rund 70 Fintech-Unternehmen – also etwa doppelt so viele wie in Frankfurt/M. – sind mittlerweile in Berlin beheimatet und nahezu 260 Mio. EUR flossen 2016 in junge Berliner Finanzunternehmen.

1.2 Bauwirtschaft

Die größten Wachstumsimpulse kommen derzeit jedoch aus dem Baubereich. Im Gegensatz zur Entwicklung in der Industrie waren die Auftragsbücher der Berliner Bauunternehmen auch 2016 prall gefüllt. Die Zahl der Auftragseingänge stieg um nahezu 40 % im Vergleich zum Vorjahr. In der Folge konnte somit 2016 der höchste Auftragsbestand seit 16 Jahren verzeichnet werden. Vor dem Hintergrund des anhaltend starken Wachstums der Berliner Bevölkerung entfällt fast die Hälfte der bauwirtschaftlichen Auftragseingänge auf den hauptstädtischen Wohnungsbau. Zahlreiche Berliner Bauunternehmen arbeiten bereits an der Kapazitätsgrenze und planen, sowohl Personalbestand als auch Maschinenpark aufzustocken. Alles in allem stiegen die Auftragseingänge im gesamten Berliner Bauhauptgewerbe 2016 in den Sparten Wohnungsbau, Wirtschaftsbaubau sowie öffentlicher Bau auf mehr als 2,0 Mrd. EUR. Dabei entfiel nahezu die Hälfte auf den Wohnungsbau. Das Niveau der monatlichen Auftragseingänge liegt derzeit bei 220 Mio. EUR und damit rund 30 % über dem durchschnittlichen Auftragsniveau von 2015. Daher ist es für die Berliner Bauunternehmen besonders wichtig, durch gezielte Investitionen den Anschluss an die derzeit gute wirtschaftliche Entwicklung zu sichern. Nach wie vor gibt es allerdings Engpässe beim Genehmigungsverfahren. Zahlreiche Bauvorhaben starteten somit später als geplant und verzögerten in der Folge auch die Baufertigstellungen. Vor diesem Hintergrund dürfte das Ziel – 20.000 neue Wohnungen in Berlin pro Jahr – erst ab 2018 langsam erreicht werden.

Die große Zahl von Zuwanderern stellt Berlin vor große Herausforderungen. Schon in den letzten Jahren betrug die jährliche Nettozuwanderung durchschnittlich rund 40.000 Menschen. Berücksichtigt man die Flüchtlingszahlen, muss für 2016 sogar mit mindestens 65.000 Zuwanderern gerechnet werden. Diese Entwicklung erfordert enorme Baumaßnahmen in der deutschen Hauptstadt, vor allem bezüglich

der Schaffung von Wohnraum innerhalb der Stadt. Aber auch die Infrastruktureinrichtungen, z. B. Schulen, Universitäten, Krankenhäuser, Straßen, Kulturstätten sowie der öffentliche Nahverkehr, müssen an die neuen Bevölkerungsprognosen angepasst werden. Hinzu kommen die nachfolgenden privaten Investitionen, z. B. der Bau von Büro- und Gewerbeflächen.

Die hohe Einwohner- und Beschäftigtendynamik erhöhte vor allem die Nachfrage nach Mietwohnungen. Zusätzlich haben das niedrige Zinsniveau, die gute Einkommensentwicklung und die relativ günstigen Berliner Quadratmeterpreise die Nachfrage nach Wohneigentum befeuert. Alle Anstrengungen haben den Wohnungsmangel jedoch kaum gemildert. Als Hauptgrund wird häufig knappes Bauland genannt. Zudem werden umfangreiche Bauvorhaben in Berlin oft von langwierigen und strittigen öffentlichen Debatten begleitet, die so manches Bauprojekt enorm verzögern und somit auch verteuern. Regional wie auch bundesweit wird die Bauaktivität zudem durch den Fachkräftemangel in einigen Handwerksberufen, immer komplexere Bauvorschriften und steigende Baukosten gebremst. Hinzu kommen verschärfte Umweltauflagen.

Berlin – Kaufpreise für Bauland kräftig gestiegen

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise für Bauland in Berlin kräftig gestiegen. Allein 2015 stiegen die Baulandpreise gegenüber dem Vorjahr um rund 40 %. Die Preisimpulse, die auf die Bauunternehmen zurückgeführt werden können, sind dagegen eher moderat. Betrachtet man den amtlichen Preisindex der tatsächlich erbrachten Bauleistungen an Wohngebäuden, so betrug der monatliche Preisanstieg seit Anfang 2016 im Schnitt 2,3 %. Große Preissprünge für Ausbaurbeiten verzeichneten die stark nachgefragten Teilbereiche Tapezierarbeiten (+8,3 %), Rollladenarbeiten (+7,1 %), Malerarbeiten (+6,8 %) sowie Verglasungsarbeiten (7,1 %).

Weiter steigende Preise im Immobilienbereich

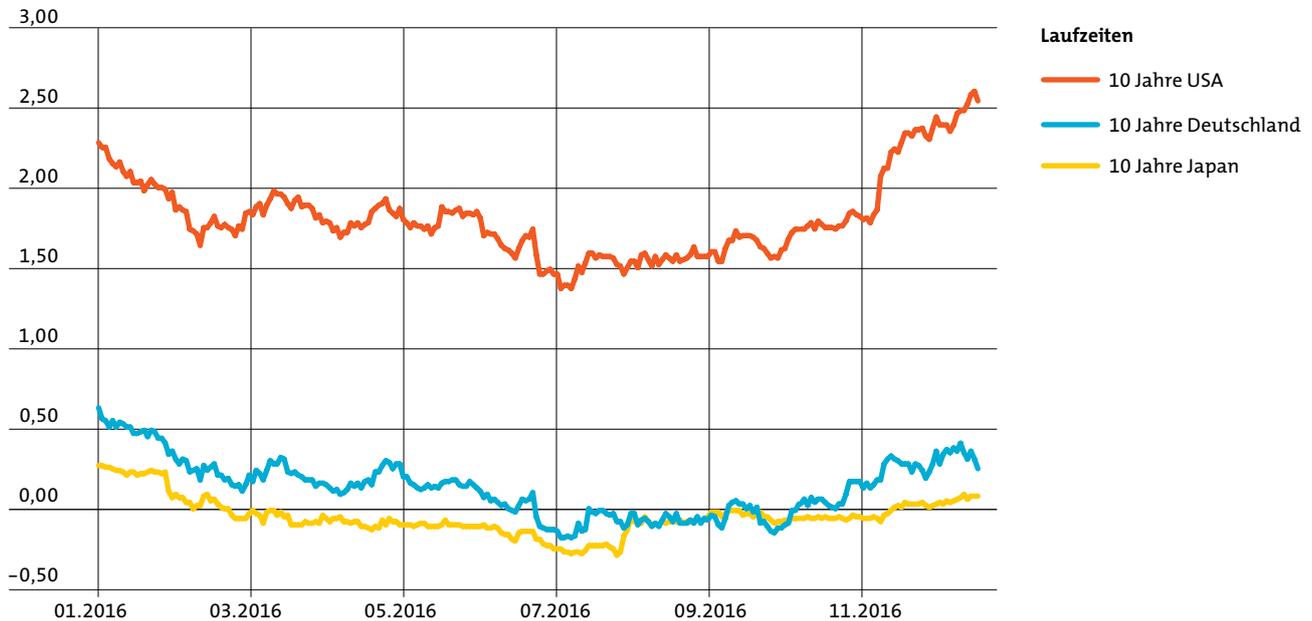
Auch im Jahr 2017 ist mit weiter steigenden Preisen im Berliner Immobilienbereich zu rechnen. Dafür spricht eine Reihe von Gründen: Zum einen wachsen Einwohner-, Beschäftigungs- und Haushaltszahlen kontinuierlich. Der Nettozuwanderungssaldo Berlins betrug in den letzten Jahren durchschnittlich 40.000 Personen pro Jahr. Hinzu kommt der Zuzug von Flüchtlingen, die bisher rechnerisch aufgrund von Verzögerungen bei der Erfassung kaum in der amtlichen Bevölkerungsstatik berücksichtigt wurden. Gleichzeitig stieg der Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren nur sehr moderat. In der Regel generiert ein Bevölkerungsanstieg erst mit zwei- bis dreijähriger Verzögerung die entsprechende Bautätigkeit. Hinzu kommt, dass die anhaltende Unsicherheit über die weitere finanzwirtschaftliche Entwicklung im Euroraum nach wie vor die Flucht in Sachwerte begünstigt und somit über die Nachfrage nach Wohnungen als Kapitalanlage die Preise für Wohnimmobilien erhöht. Sollte sich die Preisentwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt aber in einem sehr raschen Tempo fortsetzen, ist nicht auszuschließen, dass einige Preise über das aus fundamentaler Sicht gerechtfertigte Niveau hinausschießen, sodass es in regionalen Teilmärkten in einigen Segmenten zu Preisblasen kommen könnte. Werden die Berliner Immobilienpreise jedoch im internationalen Kontext analysiert, so zeigt dieser Vergleich relativ klar, dass Wohnungen in Berlin noch nicht zu teuer sind.

Mit dem Anstieg der Wohnungspreise geht spiegelbildlich ein deutlicher Rückgang der Wohnungsgröße einher. Im Zeitraum 2007 bis 2011 lag die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung bei rund 110 m². In den letzten Jahren ist dieser Wert bis auf 85 m² zurückgegangen. Einerseits kann dies als Reaktion auf veränderte Wohnbedürfnisse in Metropolen gewertet werden, wo inzwischen rund 55 % aller Haushalte aus nur einer Person bestehen (Single-Haushalte). Andererseits ist die Verkleinerung der Wohnfläche eine pragmatische Möglichkeit der Bauträger, bei stark steigenden Quadratmeterpreisen die Steigerung der Kosten pro Wohnung für den Käufer zumindest abzufedern.

1.3 Zinsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohneigentum wurde auch 2016 durch das seit einigen Jahren bestehende Niedrigzinsumfeld befeuert. Anfang November 2016 hat die Wahl des neuen US-Präsidenten an den amerikanischen Finanzmärkten jedoch einen markanten Zinsanstieg ausgelöst. Durch diese Entwicklung wurden auch die Renditen in Deutschland nach oben gezogen. Bei den zehnjährigen Bundesanleihen – der wichtigste Maßstab für das langfristige Zinsniveau und damit auch Referenzgröße für den Hypothekenzins – hat sich die Rendite bis Mitte Dezember um gut 30 Basispunkte auf 0,44 % erhöht. Für die deutschen Hypothekenzinsen bedeutete diese Entwicklung eine Steigerung auf einen Marktdurchschnitt von 1,28 % innerhalb weniger Wochen. Mitte Oktober lagen die durchschnittlichen Zinsen für zehnjährige Hypothekendarlehen noch bei 1,03 %. Sofern die hohen US-Vorgaben sich über die nächste Zeit verfestigen, sollten auch die deutschen Anleihezinsen und damit auch die Hypothekenzinsen nachträglich wohl noch etwas anziehen. Mit einem kräftigen und nachhaltigen Zinsanstieg wird jedoch nicht gerechnet, denn vor dem Hintergrund der globalen Risiken könnten die Zinsen in den kommenden Monaten auch wieder deutlich fallen.

Abb. 05 Kapitalmarktrenditen USA / Japan / Deutschland von Januar 2016 bis Dezember 2016
Angaben in Prozent



Quelle: Macrobond (Stand 19.12.2016)

1.4 Ausblick

Berlin 2017 – Stabile Lage in unruhigem Fahrwasser

In Berlin stehen die Chancen gut, dass die Wirtschaft im Jahr 2017 wieder überdurchschnittlich wächst und auch bei der Beschäftigung das Tempo halten kann. Für 2017 dürfte ein Wirtschaftswachstum von 2,2 % möglich sein (Deutschland: +1,1 %). Bei der Beschäftigung wird sogar eine Steigerung von 3,2 % erwartet (Deutschland: +1,5 %).

In den vergangenen Jahren hat sich die Berliner Wirtschaft insgesamt sehr widerstandsfähig gegenüber einem unruhigen internationalen Umfeld gezeigt. Neben der Brexit-Entscheidung im Vereinigten Königreich sowie dem gescheiterten Verfassungsreferendum und der Bankenkrise in Italien sind zuletzt Unsicherheiten über die Neuausrichtung der US-Politik nach der Wahl des neuen Präsidenten hinzugekommen. Zumindest von den angekündigten Investitionsprogrammen dürfte aber auch die Berliner Exportwirtschaft in den kommenden Jahren profitieren. Die Rahmenbedingungen für die privaten Konsumausgaben bleiben auch 2017 günstig. Zu nennen ist hier die starke Rentenanpassung, die

noch bis in das erste Halbjahr 2017 nachwirkt. Hinzu kommen die steigende Beschäftigung und die verfügbaren Einkommen. Hingegen werden von den Ölpreisen voraussichtlich keine weiteren preisdämpfenden Wirkungen mehr ausgehen.

Rückenwind von öffentlichen Investitionen

Verstärkten Rückenwind wird die Berliner Wirtschaft 2017 zudem von den im Koalitionsvertrag definierten überfälligen öffentlichen Investitionen bekommen. In den vergangenen Jahren hat sich Berlin mit Investitionen eher zurückgehalten. Ein Schließen der Investitionslücke könnte bereits kurzfristig zu einem deutlich höheren Wirtschaftswachstum führen. Dabei werden die Investitionen der öffentlichen Hand nötige Anreize für ein langfristiges privatwirtschaftliches Engagement in Berlin schaffen, denn letztlich werden Investitionen vor allem aus dem privaten Sektor kommen müssen. Das gelingt aber nur, wenn zusätzliche Ausgaben gezielt in wachstumsfördernde Bereiche, etwa Bildung und Infrastruktur, umgeschichtet werden.

2. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Situation und Entwicklung der privaten Haushalte bestimmen maßgeblich die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Da hierbei zum einen demografische Prozesse und zum anderen die Einkommenssituation der Haushalte wesentliche Einflussgrößen sind, geht dieses Kapitel zunächst auf die demografischen Faktoren (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur) sowie auf die Entwicklung der Haushalte in Berlin ein. Anschließend werden v. a. mit dem Haushaltseinkommen sozioökonomische Aspekte analysiert. Die Betrachtung erfolgt dabei jeweils ausgehend von der gesamtstädtischen Ebene über die Bezirke bis hin zu kleinräumigen Auswertungen auf der Ebene der Berliner Planungsräume (siehe Glossar: „Lebensweltlich Orientierte Räume“).

2.1 Bevölkerungsentwicklung in Berlin

Bevölkerung auf höchstem Stand seit dem Zweiten Weltkrieg

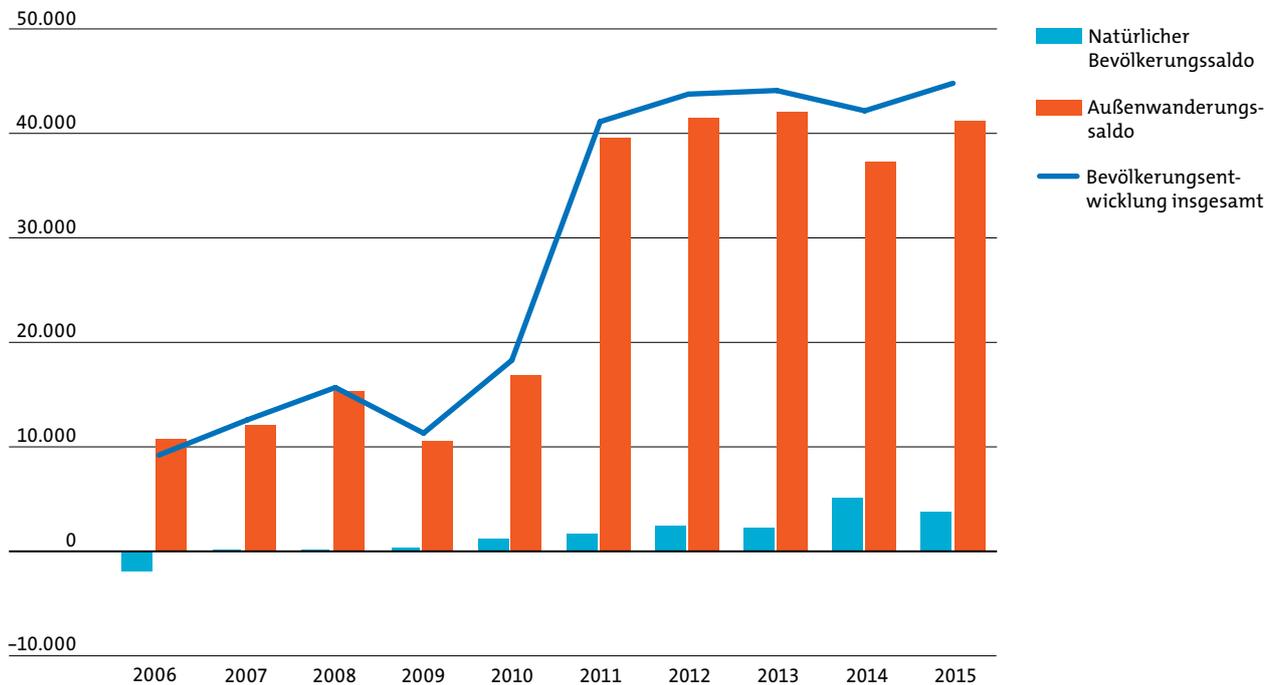
Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – und erreichte Ende 2015 mit 3,52 Mio. Menschen den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Sieht man von dem rein statistisch begründeten Rückgang im Jahr 2011 ab (Korrektur durch Zensus-Ergebnisse), verzeichnete die Stadt 2015 das zehnte Jahr in Folge Bevölkerungsgewinne. Seit 2011 hat sich der jährliche Zuwachs auf einem vergleichsweise hohen Niveau stabilisiert. Seither kamen – aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und durch Wanderungsgewinne – insgesamt über 190.000 Menschen hinzu. Zum Vergleich: Allein diese zusätzliche Bevölkerung übertrifft die Einwohnerzahl der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam (167.745) deutlich.

Abb. 06 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006–2015 absolut und indiziert 
Anzahl der Personen und Indexwert (2006 = 100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 07 **Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006–2015** 
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

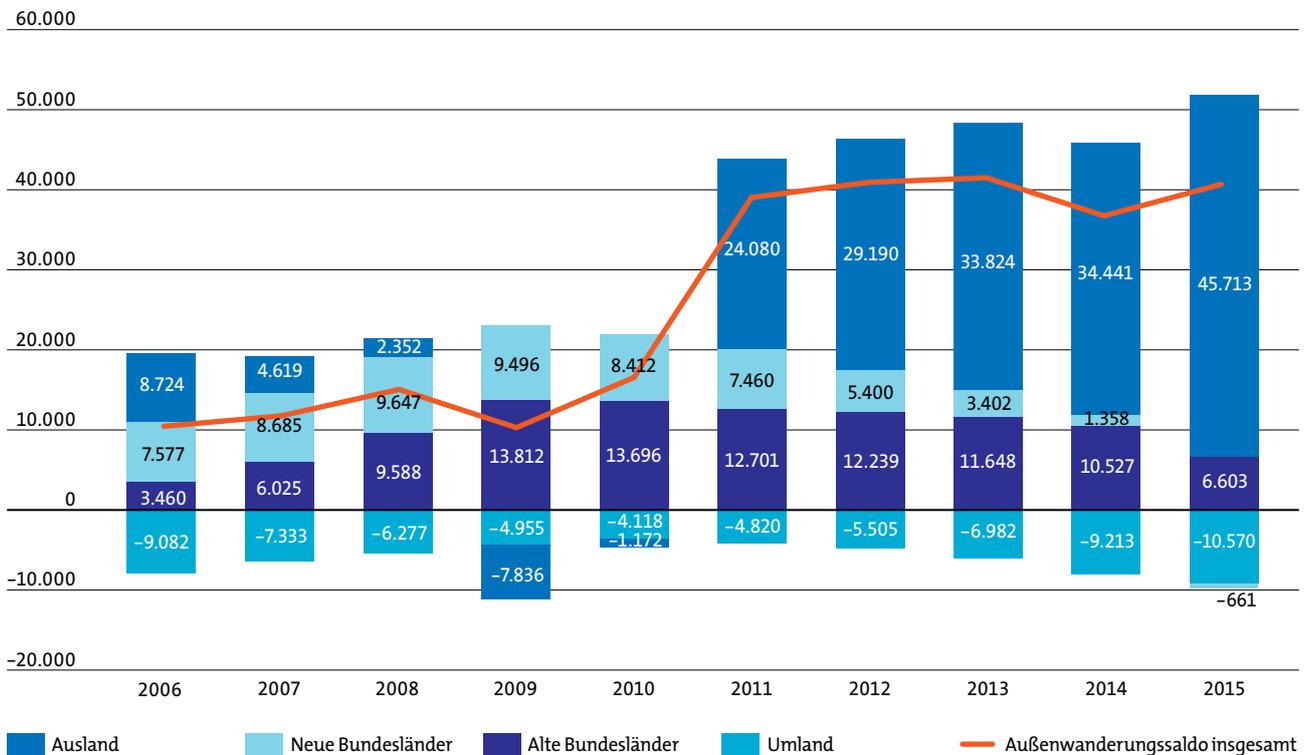
Geburtenüberschuss geht leicht zurück

Der natürliche Bevölkerungssaldo, der sich aus der Differenz von Geburten- und Sterbefällen ergibt, ist in Berlin seit 2007 positiv. Allerdings erfuhr der seit 2007 kontinuierlich steigende Geburtenüberschuss 2015 einen leichten Rückgang und betrug zuletzt 3.752 Personen (2014: 5.055). Insgesamt trug die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren allenfalls geringfügig zur Gesamtentwicklung in Berlin bei. Seit 2007 lag der Beitrag des Geburtenüberschusses an der wachsenden Gesamtbevölkerung Berlins bei insgesamt 6,2 %. Mit 255.476 Menschen bzw. 93,8 % trug hingegen der positive Außenwanderungssaldo seit 2007 maßgeblich das Bevölkerungswachstum der Stadt.

Das Bevölkerungswachstum wird weiterhin maßgeblich von der Außenwanderung getragen

Den wesentlichen Faktor für das Bevölkerungswachstum stellt der Zuzug von außen dar. Der Außenwanderungssaldo, der sich aus der Differenz von Zuzügen und Fortzügen ergibt, entwickelte sich im Betrachtungszeitraum seit 2006 dynamisch, vor allem ab dem Jahr 2011. Seitdem betrug er im Durchschnitt jährlich rund 40.200 Personen. Damit stieg die Berliner Bevölkerung seither allein durch Zuwanderung von außen um mehr als 200.000 Menschen. 2015 lag der positive Außenwanderungssaldo von ca. 41.100 Personen mehr als zehnmal höher als der Geburtenüberschuss und trug damit erneut wesentlich zum Bevölkerungswachstum der Stadt bei.

Abb. 08 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten in Berlin 2006–2015 
Anzahl der Personen



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 Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php> abrufbar. 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

Wanderungsgewinne aus dem Ausland stehen für den größten Teil des Bevölkerungswachstums

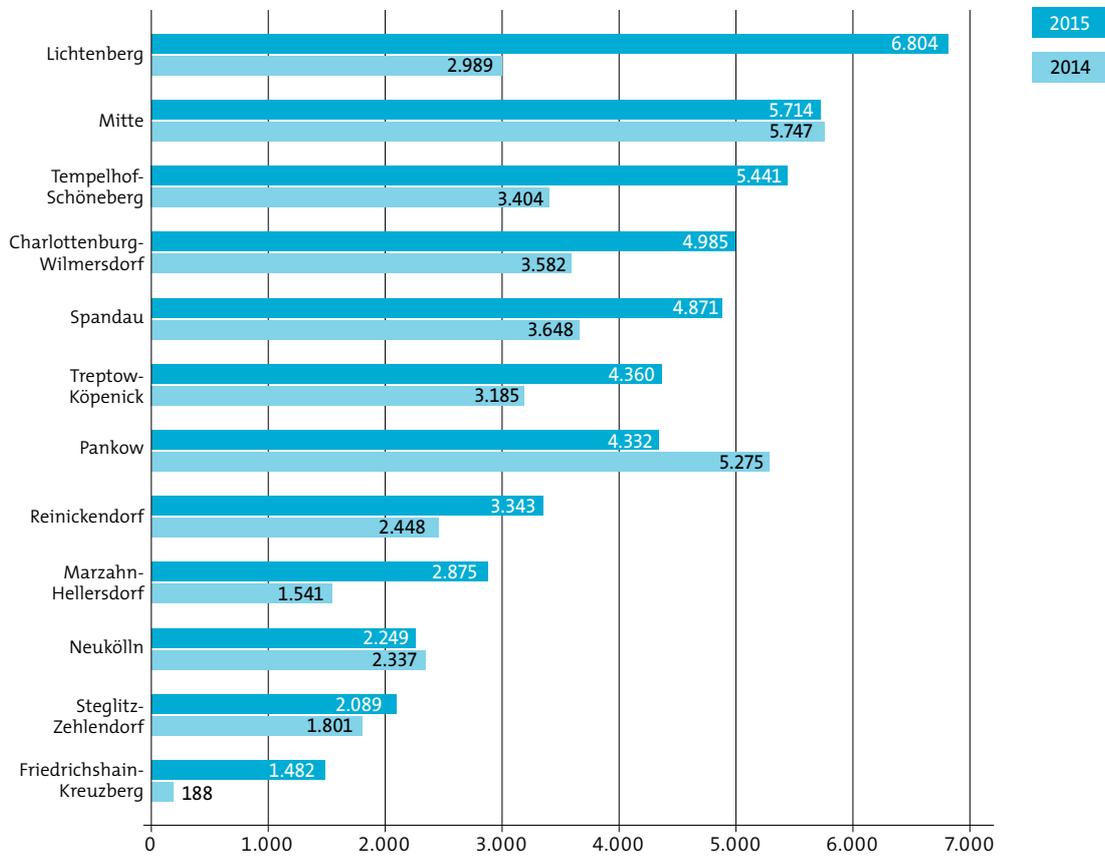
Das Wanderungsgeschehen lässt sich nach den Herkunfts- und Zielgebieten der zu- bzw. abwandernden Menschen differenzieren, nämlich nach dem Berliner Umland, den alten und neuen Bundesländern und nach dem Ausland. Anders als in früheren Jahren bestimmte 2015 der Zuzug aus dem Ausland fast im Alleingang das Gesamtbild. 2015 gingen rund 87 % der Wanderungsgewinne auf diese Art der Zuwanderung zurück, per Saldo rund 45.700 Menschen. Weitere Nettogewinne konnte Berlin 2015 mit rund 6.600 Personen aus den alten Bundesländern verbuchen, wobei diese Gewinne seit 2010 kontinuierlich abnehmen. Für das Wanderungsgeschehen mit den neuen Bundesländern (ohne Berliner Umland) stellte das Jahr 2015 eine Trendwende dar. Während diese in früheren Jahren für einen wesentlichen Teil der Wanderungsgewinne standen, hat sich hier die Wanderungsrichtung per Saldo inzwischen umgekehrt. 2015 verlor Berlin erstmals wieder Bevölkerung an die neuen Bundesländer, wenn auch auf vergleichsweise niedrigem Niveau (-661).

Wanderungsverluste an das Umland nehmen weiter zu

Ein weiterer Trend kommt hinzu: Seit 2010 steigen die Wanderungsverluste Berlins an das Umland wieder. Dieser Trend setzte sich auch 2015 mit einem negativen Saldo von 10.570 Menschen fort (13 % mehr als 2014). Das Niveau ist jedoch weit entfernt von den Höchstwerten der „nachholenden Suburbanisierung“ mit Werten nahe 30.000 Menschen Mitte der 1990er Jahre. Zudem sind diese steigenden Wanderungsverluste auch im Verhältnis zur kontinuierlich gestiegenen Einwohnerzahl der Stadt zu sehen.

Der Blick auf die Wanderungsvolumina, also die Summe aus Zu- und Fortzügen, zeigt ebenfalls, dass das Wanderungsgeschehen derzeit schwerpunktmäßig durch das Ausland bestimmt wird. Dieser Teil der Wanderung hat sich seit 2006 mehr als verdoppelt (rund 170.500 Wanderungsbewegungen im Jahr 2015). In anderen Kontexten sinken die Wanderungsvolumina hingegen. Die Binnenfernwanderungen mit den alten und den neuen Bundesländern sind seit 2012 rückläufig, und selbst im Verhältnis mit dem Umland gab es zuletzt sinkende Volumina. In allen drei Bereichen sinkt die Zahl der Zuzüge, die der Fortzüge steigt hingegen deutlicher an.

Abb. 09 Wanderungssalden nach Bezirken 2014 und 2015 
Anzahl der Personen



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Datenbasis: Einwohnerregister

Lichtenberg ist Wanderungsgewinner

Fast alle Bezirke verzeichneten 2015 einen – zum Teil deutlichen – Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne. Lediglich in Pankow ging der Wanderungssaldo zurück, in Mitte stagnierte der Wert im Jahr 2015. Unter den Bezirken verschieben sich die Schwerpunkte bei der Zuwanderung deutlich. Lagen bislang meist Mitte und Pankow, gefolgt von Spandau und Charlottenburg-Wilmersdorf, mit hohen Wanderungssalden an der Spitze, verzeichnete Lichtenberg mit 6.804 Personen den höchsten Wanderungssaldo im Jahr 2015. Damit entfielen 14 % aller Wanderungsgewinne auf diesen Bezirk. Auf die zweit- und drittplatzierten Bezirke Mitte

(5.714 Personen) und Tempelhof-Schöneberg (5.441 Personen) entfiel zusammen fast ein Viertel (rund 23 %) des gesamten Einwohnerzuwachses in Berlin.

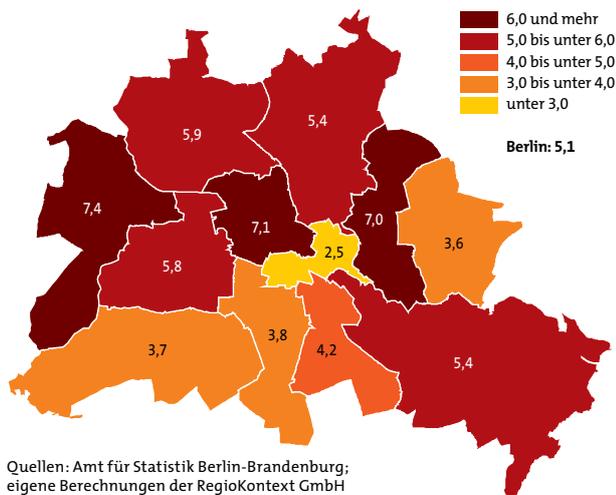
Auf den hinteren Plätzen rangierten 2015, ähnlich wie im Vorjahr, Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Neukölln. Auf diese drei Bezirke entfielen 2015 insgesamt rund 12 % aller Wanderungsgewinne. Marzahn-Hellersdorf legte im Vergleich zum Vorjahr zu und verließ den vorletzten Rang mit einem Wanderungsgewinn von 2.875 Personen. Einen unterdurchschnittlichen Wert verzeichnete zudem Reinickendorf mit 3.343 Personen.

Hohe Wanderungsgewinne je 100 Einwohner in Spandau, Mitte und Lichtenberg

Bezogen auf die Zahl der ansässigen Bevölkerung (je 100 Einwohner zu Beginn des Jahres 2012) stechen im mehrjährigen Vergleich die Bezirke Spandau, Mitte und Lichtenberg mit hohen Wanderungsgewinnen hervor. In den Jahren seit dem Zensus 2011 (2012 bis 2015) kamen hier insgesamt rechnerisch jeweils mehr als 7,0 Personen je 100 Einwohner hinzu. Oberhalb des Berliner Durchschnitts von 5,1 zusätzlichen Personen je 100 Einwohner lagen auch die Bezirke Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Pankow und Treptow-Köpenick. Die niedrigsten Werte erreichte Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Wanderungsgewinn von insgesamt 2,5 Personen je 100 Einwohner für die Jahre 2012 bis 2015, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg (jeweils 3,6 bis 3,8).

Weitere Betrachtungen zum Thema Wanderungen befinden sich im Schwerpunktthema dieses Berichts (siehe Kapitel 5).

Abb. 10 Gesamtwanderungssaldo in den Berliner Bezirken je 100 Einwohner 2012–2015 

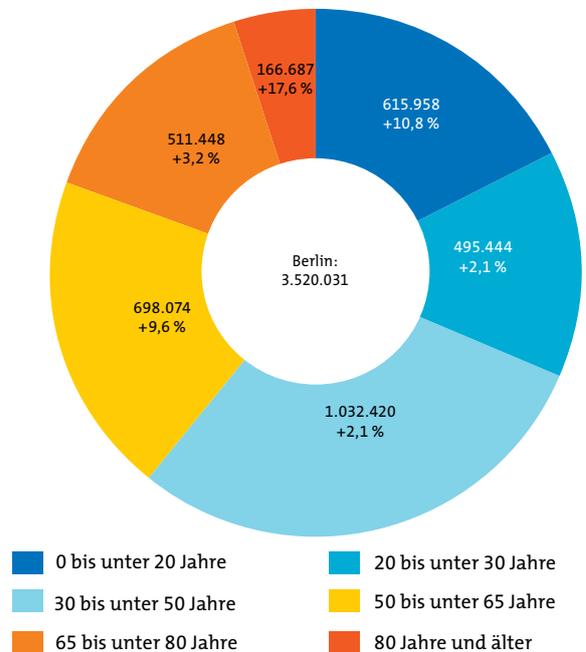


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH
Datenbasis: Einwohnerregister

Zwei von drei Berlinern zwischen 20 und 64 Jahren

Die Anteile der unterschiedlichen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung verändern sich naturgemäß nur langsam. Alle Bevölkerungsgruppen wachsen infolge des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre. Der Einbruch im Jahr 2011 ist statistischer Natur (Korrektur durch Zensus). Der größte Anteil entfällt weiterhin mit rund 29 % auf die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen mit 1.032.420 Personen. Jeweils knapp ein Fünftel der Berliner Bevölkerung gehörte 2015 der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen (698.074) bzw. der 65-Jährigen und älter an (678.135). Kinder und Jugendliche (615.958) und junge Erwachsene bis unter 30 (495.444) erreichten 2015 einen Anteil von insgesamt 31,6 % an der Gesamtbevölkerung.

Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2011–2015 
Anzahl der Personen 2015 und Veränderung seit 2011 in Prozent



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011

Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der oberen Altersgruppen steigt

Seit 2011 ist die Zahl der unter 20-Jährigen um 10,8 % gestiegen. Ein deutliches Wachstum zeigte sich im selben Zeitraum auch in der Altersgruppe der 50- bis unter 65-Jährigen um 9,6 %. Mit einem Zuwachs von 17,6 % verzeichnete jedoch die Gruppe der Hochbetagten (Personen ab 80 Jahren) das größte prozentuale Wachstum seit 2011. Die Zahl der Senioren (65- bis unter 80-Jährige) hat sich demgegenüber lediglich um 3,2 % auf rund eine halbe Million Menschen erhöht. Ein verhältnismäßig geringes Wachstum wiesen sowohl die Gruppe der 20- bis unter 30-Jährigen, als auch die Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen auf. Im Vergleich zu 2011 nahm ihre Zahl bis 2015 jeweils um 2,1 % zu. Diesen beiden Altersgruppen gehören jedoch über 40 % aller Einwohner Berlins an.

Die Zahl der Berliner Einwohner wird weiter wachsen, vor allem in Pankow

Die gültige Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf Grundlage des Einwohnerregisters per 31.12.2014 erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 für Berlin einen weiteren Einwohnerzuwachs von 7,5 % bzw. um rund 266.000 Personen. Alle zwölf Bezirke können demnach von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgehen. Unter den Bezirken sieht die Prognose Pankow als den künftig am stärksten wachsenden Bezirk, mit einem prognostizierten Wachstum von 16,0 % bis 2030. Mit deutlichem Abstand folgen Treptow-Köpenick und Lichtenberg (jeweils +9,8 %) sowie Reinickendorf (+9,4 %). Ein überdurchschnittliches Wachstum wird auch für Marzahn-Hellersdorf (+9,1 %) und Spandau (+7,7 %) angenommen. Den geringsten Einwohnerzuwachs werden nach dieser Prognose Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf verzeichnen (+2,6 % bzw. +2,8 %). Unterdurchschnittliche Einwohnerzuwächse werden darüber hinaus für Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg prognostiziert. Bei der Betrachtung der Einwohnerprognose ist zu beachten, dass diese nicht die zuletzt hohe Zahl an geflüchteten Menschen umfasst.

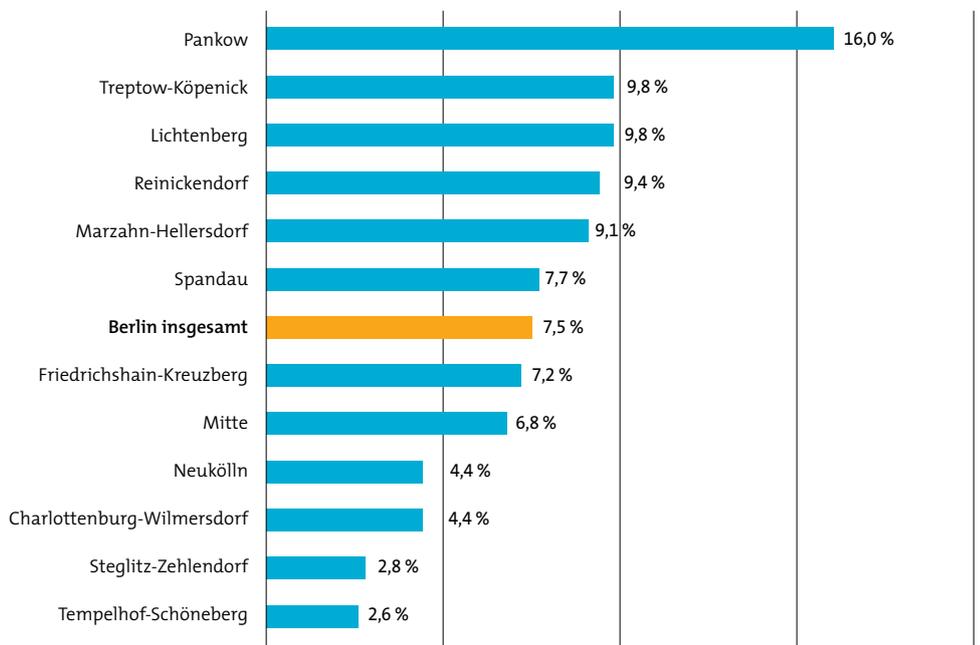
2.2 Haushalts- und Einwohnerentwicklung

Kleine Haushalte mit ein und zwei Personen dominieren die Haushaltsstruktur

Die Bevölkerung Berlins verteilte sich im Jahr 2015 auf 1.998.200 Haushalte. Gegenüber 2006 hat sich deren Zahl damit um 3,5 % erhöht. Der Mehrheit der Haushalte (55 %) gehört dabei nur eine Person an. Der Anteil dieser Einpersonenhaushalte stieg in den letzten zehn Jahren um etwa 2 Prozentpunkte. Die Zahl der Haushalte mit zwei Personen ging hingegen gegenüber 2006 leicht zurück (-1 Prozentpunkt) und stellte im Jahr 2015 mehr als ein Viertel aller Berliner Haushalte (28 %). Mit knapp 83 % wird die Haushaltsstruktur in Berlin somit von kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen dominiert.

Haushalte mit drei Personen erreichten 2015 einen Anteil von 9,3 %. Im Vergleich zu 2006 sank dieser Wert um 0,8 Prozentpunkte. Große Haushalte mit vier und mehr Personen stellen nach wie vor die kleinste Gruppe in Berlin dar (8 %), im Zehnjahres-Vergleich stieg ihr Anteil dabei sogar leicht (+0,3 Prozentpunkte).

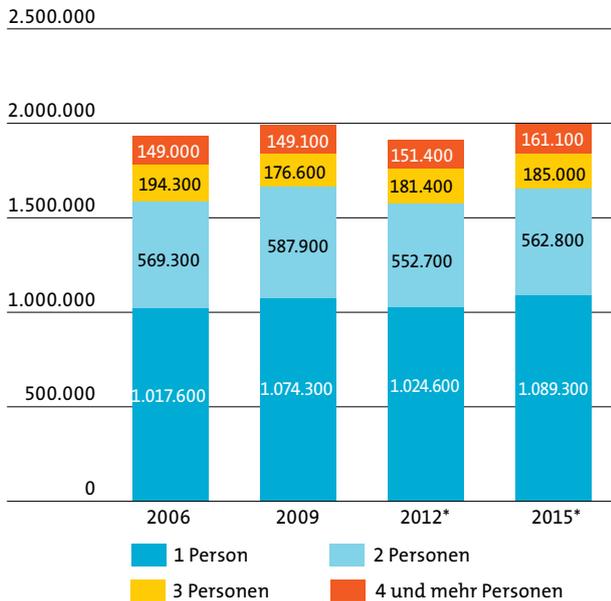
Abb. 12 Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent 



Anmerkung: Die Prognose basiert auf den Annahmen einer kontinuierlich guten wirtschaftlichen Entwicklung, anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungsimpulsen durch den Umzug von Bundesinstitutionen und der EU-Osterweiterung sowie einer Verstärkung des Stadtimages als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Im Bereich Wohnungsneubau geht die Prognose davon aus, dass sich der Neubau parallel zur Nachfragesteigerung entwickelt.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Einwohnerregister (Stand 31.12.2014)

Abb. 13 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2006–2015
Anzahl der Haushalte



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, *Datenbasis: Zensus 2011

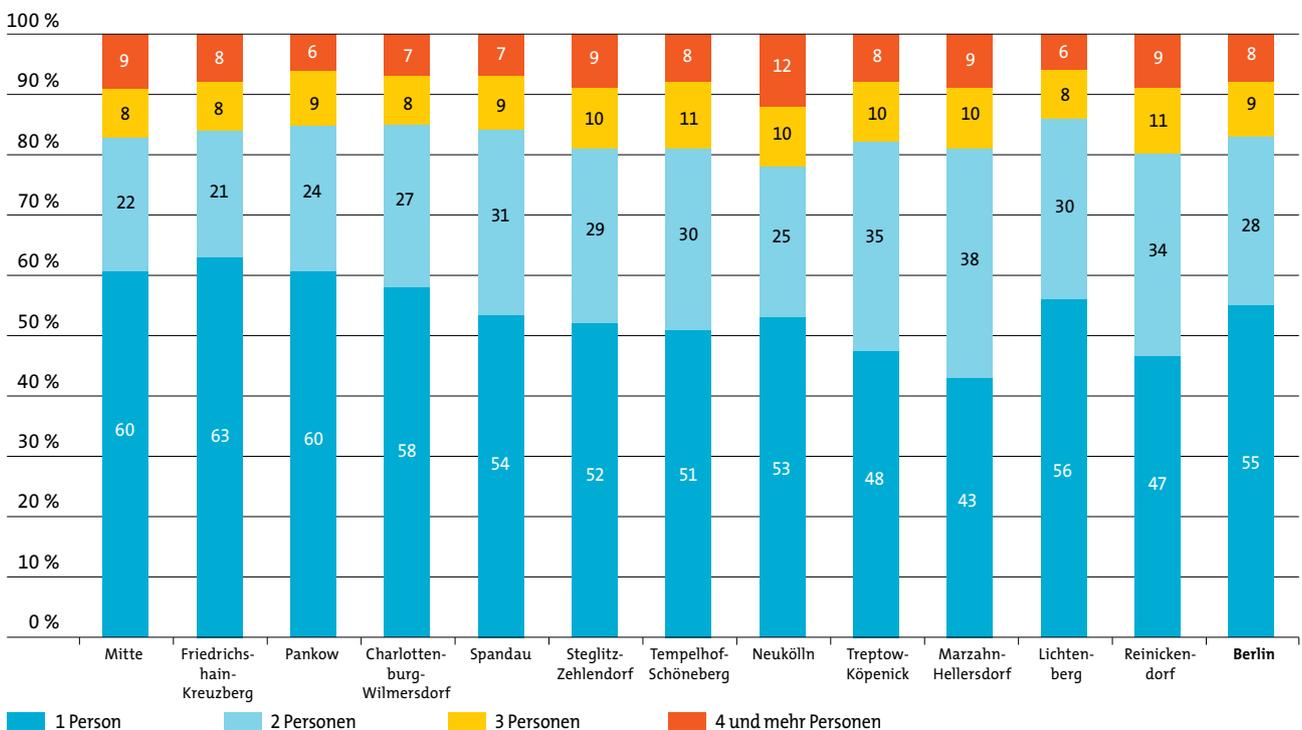
Besonders viele große Haushalte in Neukölln

Starke Unterschiede zwischen den verschiedenen Haushaltsgrößen finden sich vor allem im Bereich der Einpersonenhaushalte. So bestand 2015 in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (63 %), Pankow und Mitte (je 60 %) jeweils weit über die Hälfte aller Haushalte aus einer Person. Demgegenüber standen Bezirke wie Marzahn-Hellersdorf (43 %), Reinickendorf und Treptow-Köpenick (47 % bzw. 48 %) mit Werten deutlich unterhalb des Wertes für Berlin gesamt (55 %).

Demgegenüber lebten 2015 in den letztgenannten Bezirken in mehr als jedem dritten Haushalt zwei Personen (Berlin: 28 %). Bezirke, die einen niedrigen Anteil an Einpersonenhaushalten aufwiesen, zeigten generell vergleichsweise hohe Werte für Haushalte mit zwei Personen und umgekehrt.

Große Haushalte waren im Jahr 2015 vor allem in Neukölln vertreten. Dort bestand mehr als jeder zehnte Haushalt (12 %) aus vier Personen und mehr (Berlin gesamt: 8 %). In den Bezirken Pankow und Lichtenberg war der Anteil großer Haushalte hingegen nur halb so hoch (6 %).

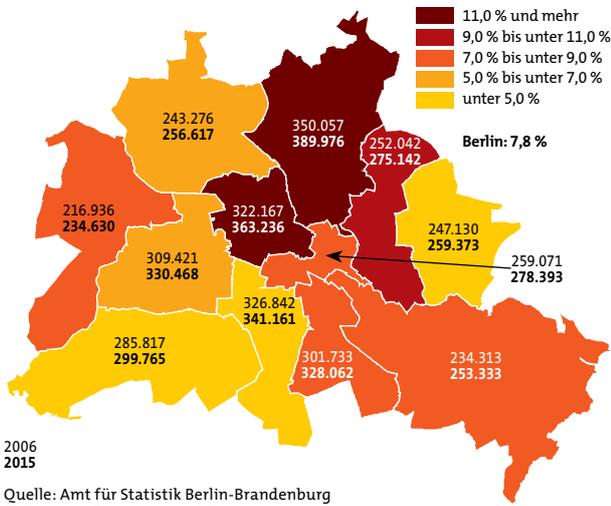
Abb. 14 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2015
Anteil an allen Einwohnern in Prozent



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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011

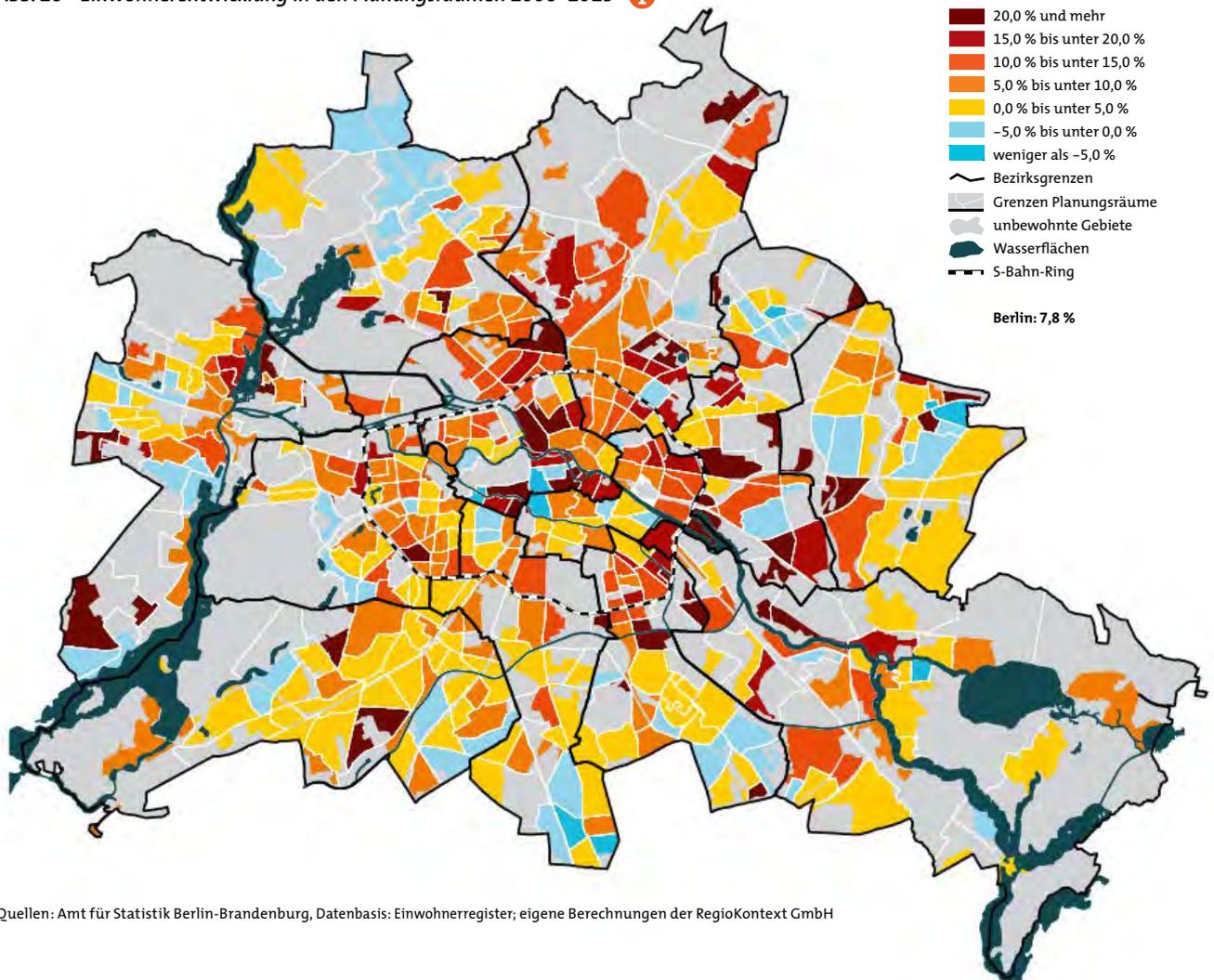
Abb. 15 Einwohnerstand 2006 und 2015 sowie Einwohnerentwicklung 2006–2015 **i**



Stärkste Einwohnerzuwächse seit 2006 in Mitte und Pankow

Seit 2006 hat sich die Einwohnerzahl der Stadt um 7,8 % erhöht. An dem Wachstum partizipierten alle Berliner Bezirke. Ein überdurchschnittliches Wachstum und zugleich den stärksten Einwohnerzuwachs im Betrachtungszeitraum zeigte sich in Mitte mit knapp 13,0 %. 2015 lebten knapp 41.000 Menschen mehr in Mitte als im Jahr 2006. Pankow, mit 389.976 Einwohnern der einwohnerstärkste Bezirk Berlins, gehörte mit knapp 12 % Wachstum seit 2006 ebenfalls zur Spitzengruppe unter den Berliner Bezirken. Überdurchschnittliche Wachstumswerte zeigten auch Lichtenberg (+9,2 %), Neukölln (+8,7 %), Treptow-Köpenick und Spandau mit jeweils 8,1 %. Mittlere Wachstumswerte zwischen 5,5 % und 7,5 % wiesen die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf auf. Die geringsten Wachstumsraten waren in Marzahn-Hellersdorf (+5,0 %), Tempelhof-Schöneberg (+4,4 %) und Steglitz-Zehlendorf (+4,9 %) zu konstatieren.

Abb. 16 Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2006–2015 **i**

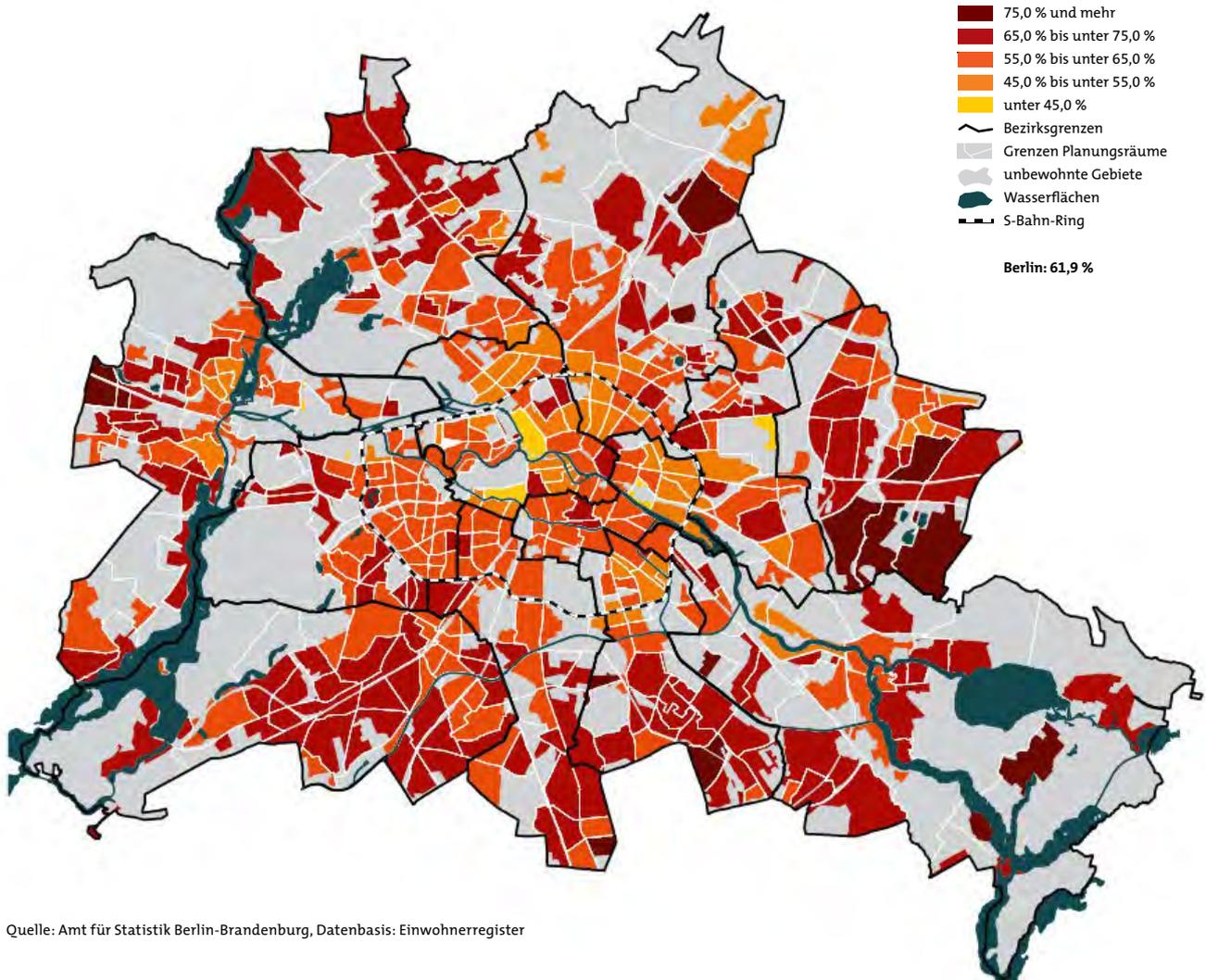


Starkes Bevölkerungswachstum vor allem in der Innenstadt

Das allgemeine Bevölkerungswachstum in den Berliner Bezirken differenziert sich auf der kleinräumigen Ebene stark aus. Berlin ist in den letzten zehn Jahren vor allem in Planungsräumen innerhalb und entlang des S-Bahn-Rings gewachsen. Teilweise reichen die Wachstumsgebiete auch weiter vom S-Bahn-Ring weg, so beispielsweise in Richtung Norden bzw. Nordosten bis Buchholz und Niederschönhausen. Auch Gebiete mit erhöhten Neubauaufkommen verzeichneten eine besonders positive Einwohnerentwicklung, wie beispielsweise Buch, Biesdorf-Süd oder Karlshorst.

Planungsräume mit sinkender Einwohnerzahl finden sich zumeist jenseits der Innenstadt, vor allem in den Stadtrandlagen von Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, im Norden Lichtenbergs, im Süden Neuköllns und im Süden Tempelhofs. Als ein Grund für solche Rückgänge ist unter anderem zu vermuten, dass sich in diesen stark verdichteten Lagen ohne größere Neubaupotenziale die fortgesetzte Haushaltsverkleinerung besonders stark auswirkt, sodass weniger Menschen in einer weitgehend gleichbleibenden Wohnungszahl leben (sog. Remanenzeffekt, ausführlich auf S. 26 erklärt).

Abb. 17 Einwohneranteile in den Planungsräumen (2015) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren i



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Hohe Wohndauern vor allem in Stadtrandlagen

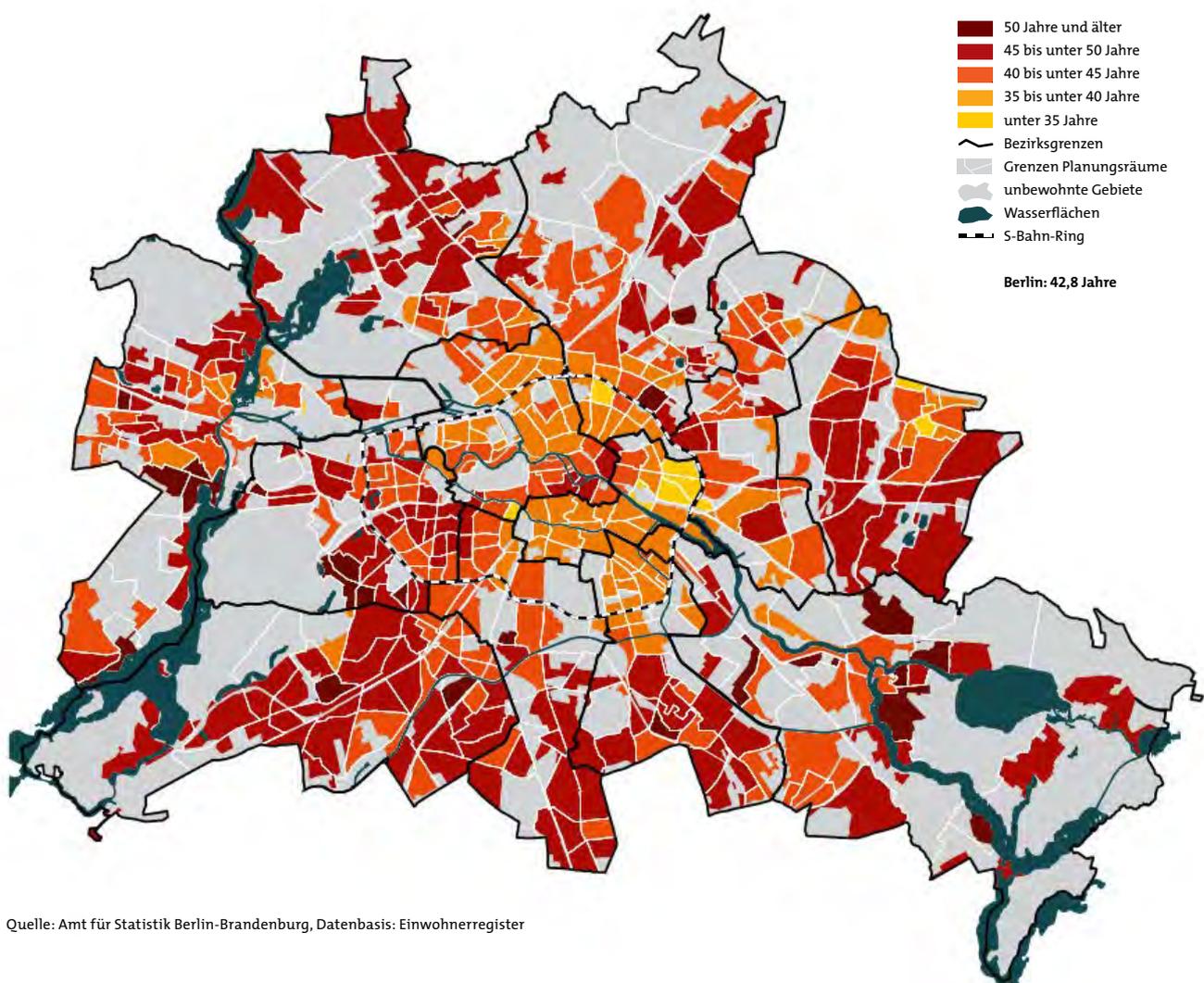
Die durchschnittliche Wohndauer gibt wichtige Hinweise auf die Art und Intensität von Fluktuationsprozessen im Bestand, indem sich solche Gebiete identifizieren lassen, die durch häufige Umzüge stärkeren strukturellen Veränderungen unterworfen sein könnten. Relativ hohe Anteilswerte mit einer mittleren Wohndauer von fünf Jahren und mehr findet man typischerweise in Planungsräumen mit Einfamilienhausbebauung, in der langfristige Bindungen an das Wohnobjekt entstehen. Entsprechend sind hohe Anteile von 75 % und mehr ausschließlich in eher dezentralen Lagen zu konstatieren, in denen das Eigenheim als Bauform dominiert.

Hohe Werte von 65 % und mehr der Einwohner, die mindestens fünf Jahre in der gleichen Wohnung wohnen, fanden

sich 2015 in überwiegender Mehrheit jenseits des S-Bahn-Rings, vielfach in den bürgerlich geprägten Vierteln von Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Frohnau, Kladow oder Hermsdorf.

Die westlichen Innenstadtquartiere wiesen fast flächendeckend durchschnittliche Wohndauern mit mittelhohen Werten (55–65 %) auf. Niedrigere Werte ergaben sich vor allem in einem zusammenhängenden Gebiet rund um die östliche Innenstadt von Neukölln über Friedrichshain und Prenzlauer Berg bis nach Wedding und Moabit. Demnach sind wesentliche Teile gerade der Trendkieze von einem höheren Umzugsgeschehen gekennzeichnet. Die Auswertung weist zudem starke Ähnlichkeiten zur Altersstruktur auf. Hohe Fluktuationswerte sind meist in solchen Gebieten festzustellen, in denen die Bewohnerschaft jünger ist.

Abb. 18 Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Vor allem in der Innenstadt konzentrieren sich jüngere Einwohner

42,8 Jahre betrug das Berliner Durchschnittsalter 2015. Dieser Wert differenziert sich innerhalb der Stadt deutlich aus. Offenkundig häufen sich niedrigere Durchschnittswerte in der Innenstadt und daran angrenzenden Gebieten, während die äußere Stadt vielfach Werte oberhalb des Berliner Mittelwerts aufweist. Bei diesem Verteilungsbild dürften sich sehr unterschiedliche Faktoren auswirken, vom Wohnungsangebot, Ausstattungsmerkmalen und den Wohnkosten über das infrastrukturelle Angebot für bestimmte Altersgruppen bis hin zu Fragen des Lebensstils. Besonders niedrig war das Durchschnittsalter vor allem in den Friedrichshainer Szenekiezen. Sieht man von Teilen Charlottenburg-Wilmersdorfs ab, überwogen innerhalb des S-Bahn-Rings niedrige Werte beim Durchschnittsalter – so in Mitte, Moabit, Wedding, Prenzlauer Berg, im nördlichen Neukölln und in ganz Kreuzberg.

Hinzu kommen einige Wohnlagen in der äußeren Stadt, wo sich am ehesten noch bezahlbare Wohnangebote für Familienhaushalte mit begrenzter Kaufkraft vermuten lassen – vor allem in Hellersdorf. Umgekehrt zeigten sich höhere Werte überwiegend dort, wo die Bebauung lockerer ausfällt – also vor allem zu den Stadträndern hin. Hier kommt vielfach der sogenannte Remanenz-Effekt zum Tragen, wenn in älteren Beständen die Kinder ausgezogen sind und die Elterngeneration dort allein wohnen bleibt. Dies tritt in Einfamilienhäusern auf, aber auch in bestimmten Baualterklassen bei Mehrfamilienhäusern, in denen die ältere Generation, oftmals als Erstbewohner, aus Verbundenheit oder auch in Ermangelung bezahlbarer Alternativen wohnen bleibt.

Stärkere durchschnittliche Alterung vor allem in Planungsräumen, in denen wenig Fluktuation besteht

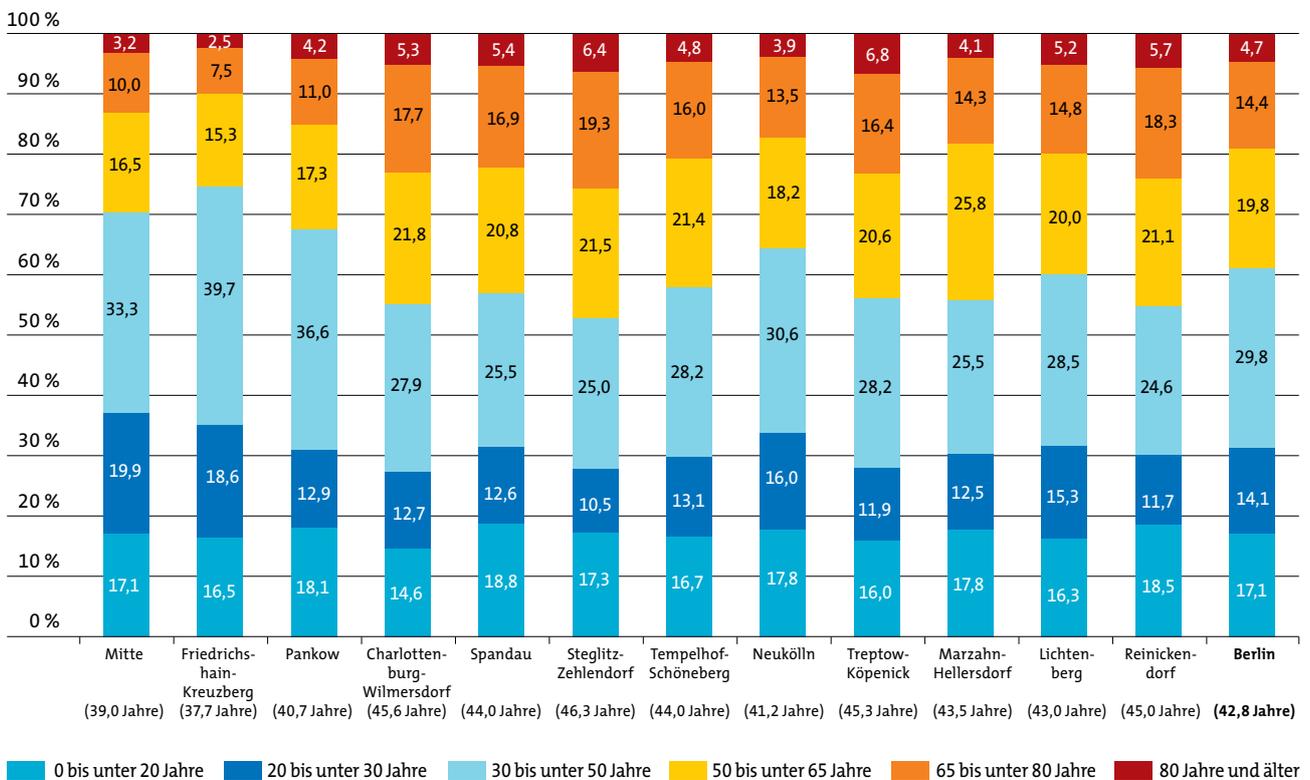
In den Jahren 2010 bis 2015 hat sich das Durchschnittsalter in den 447 Berliner Planungsräumen zum Teil deutlich verändert. Selbst innerhalb der einzelnen Bezirke zeigte sich dabei ein äußerst differenziertes Bild. Demnach gibt es in jedem Bezirk sowohl Planungsräume, in denen die Menschen zwischen 2010 und 2015 deutlich jünger geworden sind, als auch solche, in denen sie älter geworden sind.

Zusammenhängende Gebiete mit einer starken Alterung von einem Jahr und mehr lassen sich dabei vor allem in den von Plattenbau geprägten Gebieten in Marzahn-Hellersdorf, aber auch in einigen Stadtrandlagen in den Bezirken Pankow, Reinickendorf und Treptow-Köpenick identifizieren. Planungsräume, deren Altersdurchschnitt in den letzten fünf Jahren deutlich zurückgegangen ist, finden sich zum einen zentrumsnah in Mitte sowie daran angrenzend in Friedrichshain. Zum anderen verjüngt sich die Bevölkerung auch in einigen Gebieten an der Grenze zwischen Reinickendorf und Wedding.

Insgesamt ergeben sich deutliche Korrelationen mit der Karte zur durchschnittlichen Wohndauer. Planungsräume mit unterdurchschnittlicher Wohndauer weisen im Zeitverlauf häufig eine jünger werdende Bevölkerung auf. Gebiete hingegen, in denen der Anteil der Einwohner mit einer Wohndauer von mindestens fünf Jahren besonders hoch ist, weisen im selben Zeitraum auch eine signifikant älter werdende Bevölkerung auf.

Abb. 19 Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2015

Anteil an allen Einwohnern in Prozent und Durchschnittsalter in den Bezirken



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

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Die Altersstruktur der Bezirke variiert stark

Die altersstrukturelle Zusammensetzung der Berliner Bevölkerung unterscheidet sich in den Bezirken deutlich, ändert sich aber naturgemäß nur langsam. Die größten Anteile an Kindern und Jugendlichen fanden sich 2015 in Spandau (18,8 %), Reinickendorf (18,5 %) und Pankow (18,1 %). Ebenfalls im Vergleich höhere Anteilswerte als in ganz Berlin (17,1 %) fanden sich in Neukölln und Marzahn-Hellersdorf (jeweils 17,8 %) sowie in Steglitz-Zehlendorf (17,3 %).

Vor allem in der Altersgruppe von 20 bis unter 30 Jahren gründen Menschen typischerweise einen eigenen Haushalt. Der Anteil dieser Gruppe betrug berlinweit 14,1 %. Deutlich unterhalb dieser Marke lagen die Anteile dieser Altersgruppe in acht von zwölf Berliner Bezirken. Vergleichsweise überrepräsentiert war sie in Mitte (19,9 %), Friedrichshain-Kreuzberg (18,6 %), Neukölln (16,0 %) und Lichtenberg (15,3 %). Die höchsten Anteile von Menschen unter 30 Jahren zeigten sich in Mitte (37,0 %), Friedrichshain-Kreuzberg (35,1 %)

und Neukölln (33,8 %). In diesen drei Bezirken lebten knapp 30 % aller unter 30-Jährigen von Berlin.

Der Anteil in der Altersgruppe der erwerbsfähigen Bevölkerung (30 bis unter 65 Jahre) lag in allen Bezirken in einem Bereich zwischen 45 % und 55 %. Fasst man Senioren und Hochbetagte zu einer Nachfragegruppe mit spezifischen Wohnanforderungen zusammen, erreichten die einzelnen Bezirke Anteilswerte zwischen 10,0 % (Friedrichshain-Kreuzberg) und 25,7 % (Steglitz-Zehlendorf).

Die geringste Spreizung zwischen den Bezirken ergab sich in der Altersgruppe der unter 20-Jährigen sowie in der Altersgruppe der Hochbetagten mit maximal rund vier Prozentpunkten Unterschied in den Anteilswerten der einzelnen Bezirke. Mit gut 15 Prozentpunkten ergaben sich hingegen in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen große Differenzen. Hier reichten die einzelnen Anteilswerte von 24,6 % in Reinickendorf bis 39,7 % in Friedrichshain-Kreuzberg.

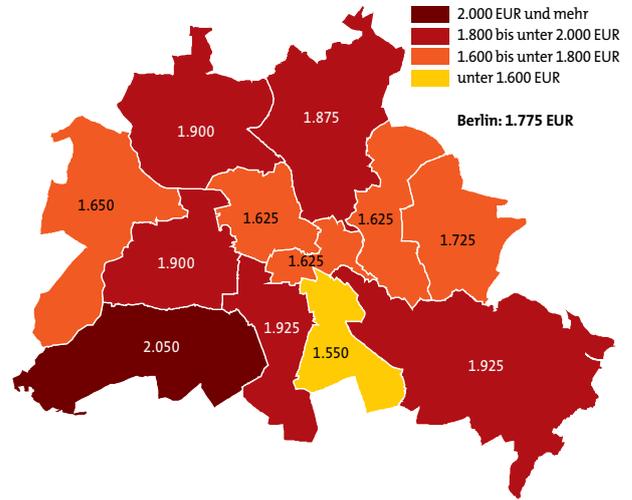
2.3 Sozioökonomische Faktoren

In Neukölln ist das mittlere Haushaltsnettoeinkommen am niedrigsten

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag 2015 berlinweit bei 1.775 EUR. In sechs der zwölf Berliner Bezirke lag das mittlere verfügbare Haushaltsnettoeinkommen, das als Median ermittelt wurde, 2015 unter dem Wert von ganz Berlin. Den niedrigsten Wert wies dabei Neukölln mit 1.550 EUR auf, d. h. 225 EUR weniger als im Berliner Durchschnitt. Ebenfalls deutlich unterdurchschnittliche Werte sind in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg mit jeweils 1.625 EUR bzw. 150 EUR Differenz zum Berliner Durchschnitt für das Jahr 2015 zu konstatieren. Geringer ist der Differenzbetrag zum Durchschnittswert Berlins mit 125 EUR bzw. 50 EUR in Spandau und Marzahn-Hellersdorf.

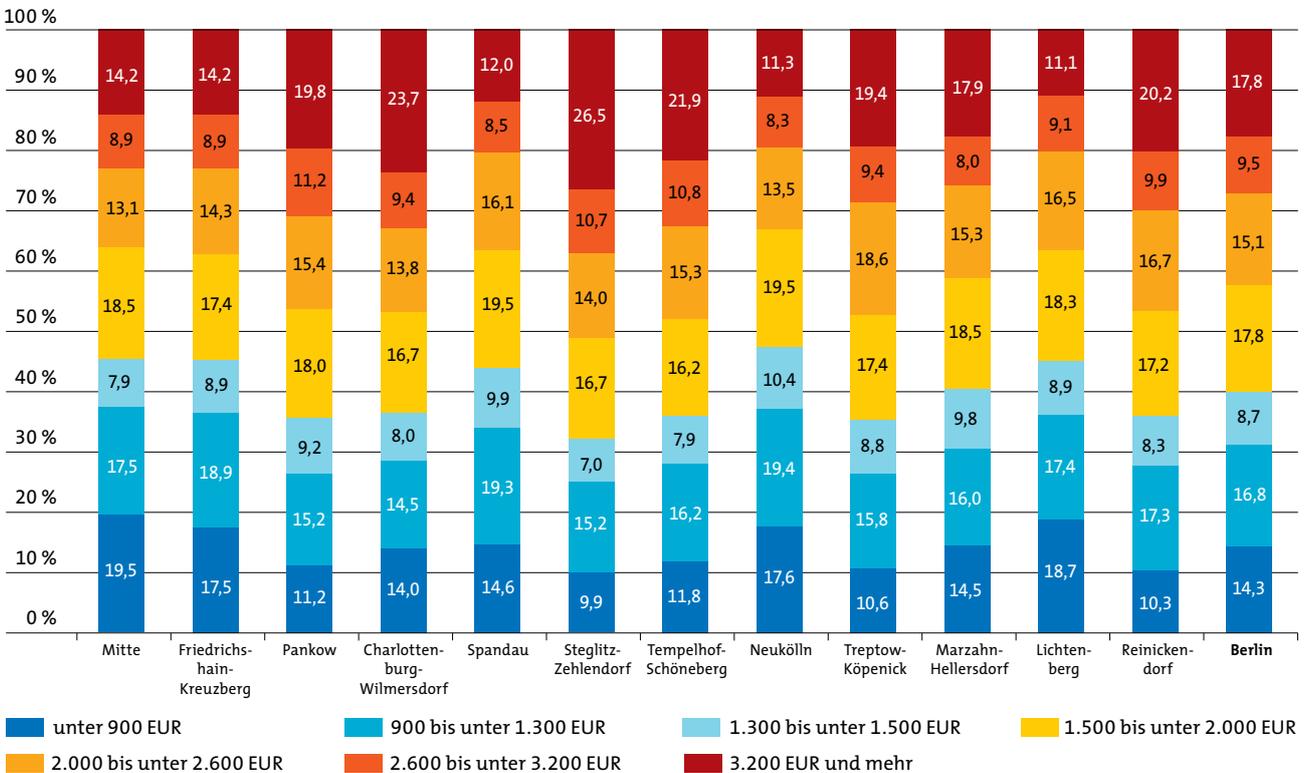
Das mit 2.050 EUR höchste mittlere Haushaltsnettoeinkommen verzeichnete 2015 der Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Ebenfalls oberhalb des Berliner Einkommenswertes lagen die Beträge in Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick mit jeweils 1.925 EUR, in Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf (mit jeweils 1.900 EUR) sowie in Pankow (mit 1.875 EUR).

Abb. 20 Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2015 (Median)



Quelle: Mikrozensus 2015 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

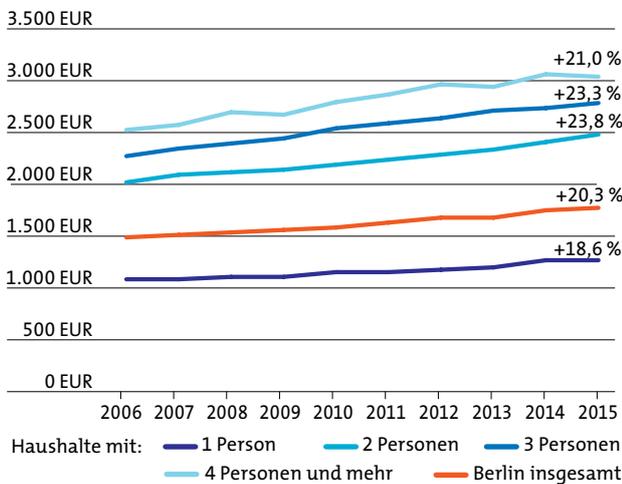
Abb. 21 Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2015
Anteil der Haushalte in Prozent



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

Quellen: Mikrozensus 2015 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 22 Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2006–2015
 Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR



Anmerkung: Die Prozentangaben geben die prozentuale Veränderung seit dem Jahr 2006 an.

Quellen: Mikrozensus 2015 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Deutliche Differenzierung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen zwischen den Bezirken vor allem in der unteren und oberen Einkommensklasse

Die finanziellen Spielräume der privaten Haushalte bestimmen maßgeblich die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Fast ein Drittel (31 %) der Berliner Haushalte verfügte 2015 über weniger als 1.300 EUR netto im Monat. Über mindestens 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR verfügten knapp 27 % der Berliner Haushalte. Ein weiteres knappes Viertel der Haushalte hatte zwischen 2.000 EUR bis unter 3.200 EUR pro Monat zur Verfügung. Rund 18 % der Haushalte wiesen ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.200 EUR auf. Rechnet man die zweithöchste Einkommensgruppe hinzu, verfügte mit 27,3 % gut ein Viertel der Berliner Haushalte über ein Einkommen von mindestens 2.600 EUR.

In der Gesamtbetrachtung der Berliner Bezirke zeigte sich für das Jahr 2015 eine deutlich ungleichmäßige Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen in den unteren und oberen Einkommensklassen. Die Spannweite der unteren Einkommensklasse bis unter 900 EUR reichte zwischen 9,9 % in Steglitz-Zehlendorf und 19,5 % im Bezirk Mitte. Die Spitzenposition in der oberen Einkommensgruppe ab 3.200 EUR führte 2015 der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 26,5 % aller Haushalte an, in Lichtenberg erreichten hingegen lediglich 11,1 % aller Haushalte ein solches Einkommen. In diesen beiden Einkommensklassen ergaben sich mit 9,6 Prozentpunkten (unterste) bzw. 15,4 Prozentpunkten (oberste Einkommensklasse) die größten Spannweiten beim Vergleich der Bezirke untereinander. Ansonsten unterschieden sich die Anteile der Einkommensklassen nur um 3,2 bis 5,5 Prozentpunkte. Im Vergleich zum Jahr

2014 zeigte sich in der berlinweiten Betrachtung eine Zunahme der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 900 EUR um 0,9 Prozentpunkte auf nunmehr 14,3 % aller Haushalte. Ebenfalls war eine berlinweite Zunahme der Anteile der Haushalte mit Einkommen von mindestens 2.000 EUR zu konstatieren (+0,7 Prozentpunkte).

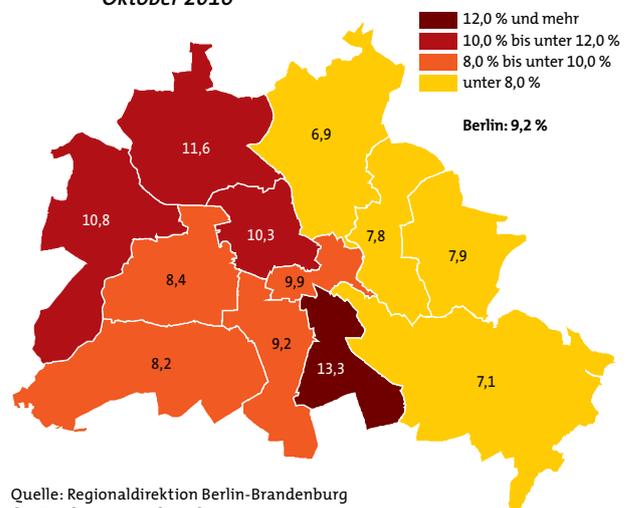
Haushaltsnettoeinkommen der Zwei- und Dreipersonenhaushalte wachsen überdurchschnittlich

Seit 2006 stieg das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen berlinweit um gut 20 % auf 1.775 EUR. Den stärksten Anstieg verzeichneten dabei die Haushalte mit zwei und drei Personen. Hier betrug er gegenüber 2006 23,8 % bzw. 23,3 %. In diesen beiden Haushaltsgrößenklassen lag das verfügbare mittlere Haushaltsnettoeinkommen im Jahr 2015 mit 2.475 EUR bzw. 2.775 EUR deutlich oberhalb des Berliner Durchschnittswertes. Mit 21 % verzeichneten auch die Haushalte mit mindestens vier Personen einen leicht überdurchschnittlichen Zuwachs seit 2006 und erreichten 2015 ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von rund 3.000 EUR netto. Den geringsten Zuwachs hingegen verbuchten die Einpersonenhaushalte. Hier lagen sowohl das mittlere verfügbare monatliche Haushaltsnettoeinkommen 2015 (1.275 EUR) als auch die Steigerung seit 2006 (18,6 %) unterhalb des jeweiligen Vergleichswerts für alle Berliner Haushalte.

Überdurchschnittliche Arbeitslosenquote weiterhin vor allem in Neukölln und Reinickendorf

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote ist seit einigen Jahren rückläufig und erreichte im Oktober 2016 berlinweit einen Stand von 9,2 %. Dies entspricht einer weiteren Reduzierung gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt. Dieser Rückgang ergab sich in allen Berliner Bezirken. Dennoch zeigten sich weiterhin starke Unterschiede auf bezirklicher Ebene, aber vor allem zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt.

Abb. 23 Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2016



Quelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit

Während in den östlichen Bezirken unterdurchschnittliche Werte dominierten, überwogen in den westlichen Bezirken höhere Arbeitslosenquoten.

Neukölln wies mit 13,3 % die höchste Arbeitslosenquote auf. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch fiel die Arbeitslosenquote zum Betrachtungszeitpunkt in den Bezirken Reinickendorf (11,6 %), Spandau (10,8 %), Mitte (10,3 %) und in Friedrichshain-Kreuzberg (9,9 %) aus. Mit 6,9 % verzeichnete Pankow den geringsten bezirklichen Wert, gefolgt von Treptow-Köpenick mit 7,1 %. In den übrigen Bezirken lag die Quote bei knapp 8 %.

Hohe Arbeitslosenquoten konzentrieren sich in ausgewählten räumlichen Kontexten

Ende 2015 waren 7,5 % der Berliner Erwerbsfähigen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren arbeitslos (gemäß SGB II und III). Aufgrund stark divergierender Arbeitslosenquoten in den Bezirken und insbesondere auf der kleinräumigen Ebene der Planungsräume fallen bestimmte räumliche Schwerpunkte

mit überdurchschnittlichen Werten ins Auge. Innerstädtisch sind dies vor allem das nördliche Kreuzberg zwischen den Planungsräumen Askanischer Platz und Oranienplatz sowie in Neukölln Gebiete auf beiden Seiten des S-Bahn-Rings (u. a. Silbersteinstraße, Germaniagarten, Glasower Straße, Weiße Siedlung, Schulenburgpark). Beide Schwerpunktgebiete sind zudem durch Planungsräume mit ebenfalls überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit verbunden (u. a. ganz Nord-Neukölln). Ein weiterer Schwerpunkt mit stark überdurchschnittlichen Werten ist im Wedding im Bereich zwischen Leopoldplatz, Soldiner Straße, Gesundbrunnen und Humboldthain gegeben, an den sich weitere Gebiete mit hohen Werten sowohl entlang der Müllerstraße als auch im benachbarten Reinickendorf anschließen. Jenseits der Innenstadt sind Gebiete im Norden von Marzahn und Hellersdorf auffällig. Auch sind das Märkische Viertel, die nahe gelegene Rollbergsiedlung sowie einzelne Gebiete in Spandau zu nennen. Die Verteilung korreliert überwiegend mit dem Verteilungsmuster bei den Bedarfsgemeinschaften (siehe nächster Abschnitt).

Abb. 24 Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2015 

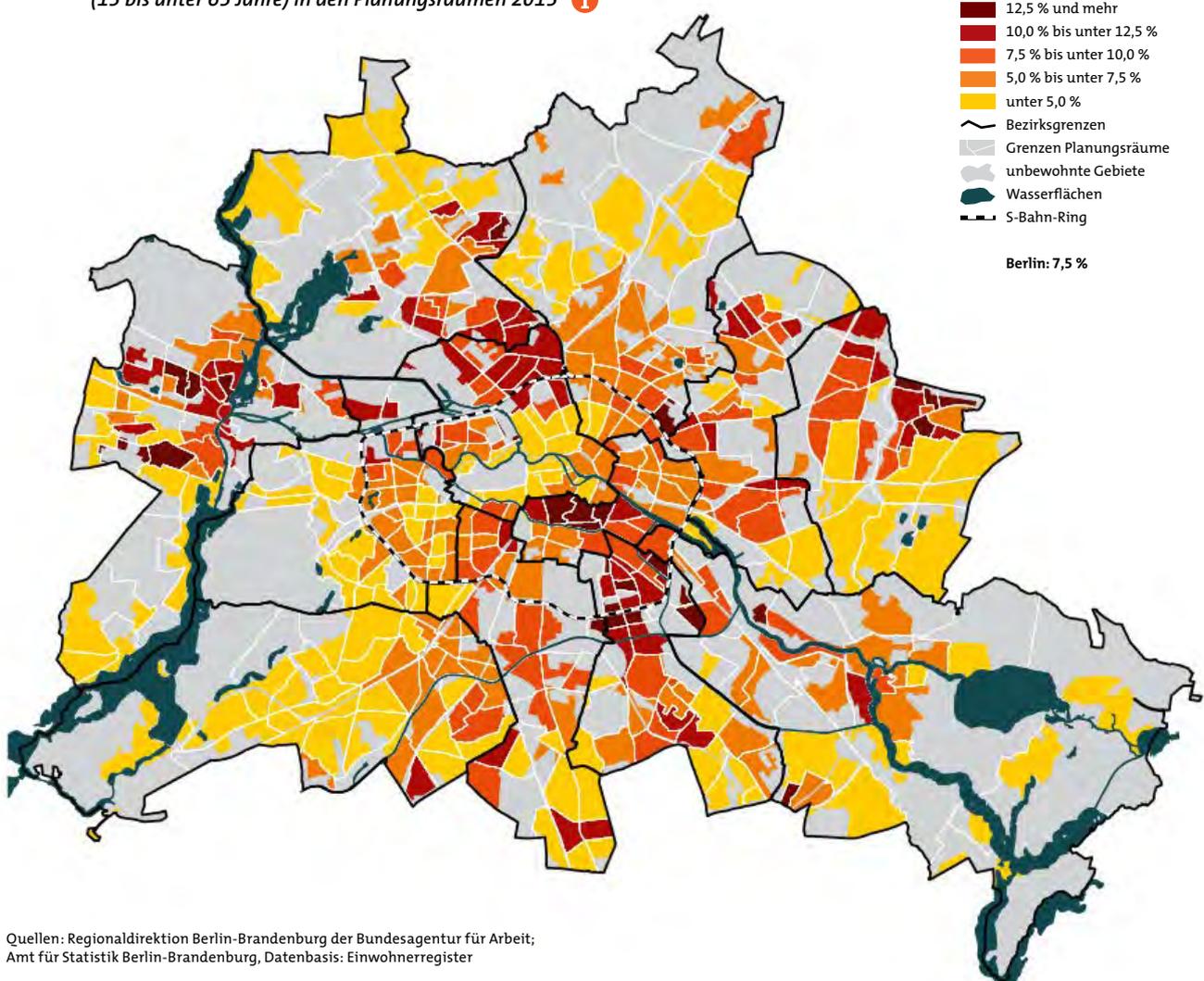
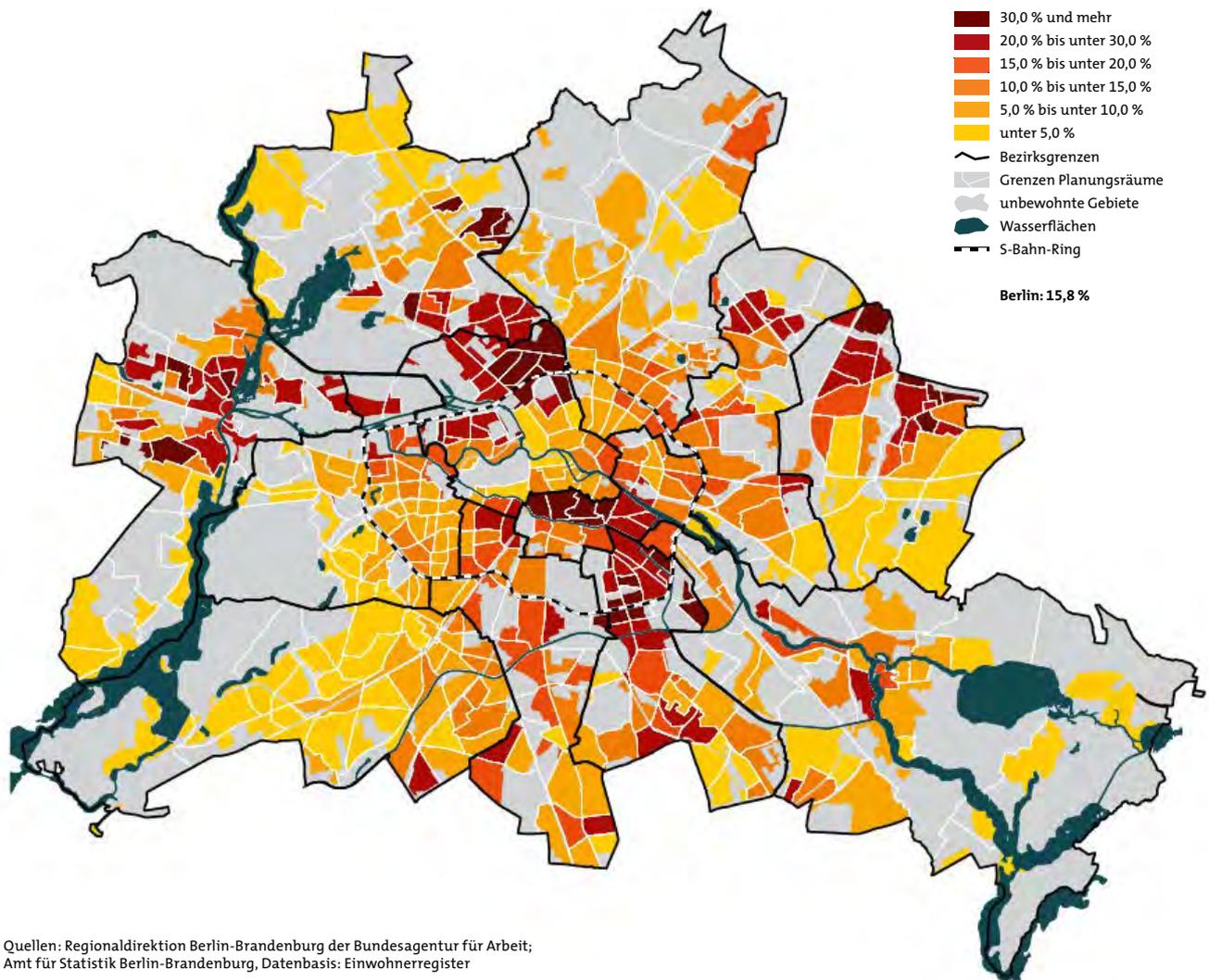


Abb. 25 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2015 

Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit;
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Hohe Anteile von Bedarfsgemeinschaften fokussieren sich auf räumliche Schwerpunkte

Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften ist ein geeigneter Indikator zur kleinräumigen Abbildung der räumlichen Verteilung von Einkommensarmut in Berlin. Damit veranschaulicht die Karte indirekt auch, wo sich eher höhere Einkommen in der Stadt lokalisieren lassen.

Ende 2015 lebten 15,8 % der Berliner Einwohner in Bedarfsgemeinschaften und hatten somit Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt nach SGB II (und zu den Kosten der Unterkunft – KdU). Dieser Anteil divergierte kleinräumig deutlich. Zum Teil sind klassische frühere Arbeiterquartiere wie der Wedding betroffen. An anderer Stelle sind aus diesen Vierteln jedoch, wie im Falle Friedrichshains, inzwischen Trendkieze geworden mit im stadtweiten Vergleich eher niedrigen Anteilen. Deutlich zeichnen sich hingegen diejenigen Gebiete ab, für die etwa das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 (siehe Glossar, S. 114) soziale Problemlagen ausweist (sog. Gebiete

mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf). Insgesamt zeigen sich diese räumlichen Schwerpunkte in der inneren Stadt auf einem höheren Niveau als in der äußeren Stadt, so im nördlichen Kreuzberg, im nördlichen Wedding und im südlichen Reinickendorf sowie in Teilen Neuköllns. In der äußeren Stadt sind unter anderem das Märkische Viertel, Teile von Hellersdorf, das nördliche Marzahn, Siemensstadt und Charlottenburg-Nord sowie die zentralen Planungsräume von Spandau zu nennen.

Unterdurchschnittliche Anteile bestimmten das Bild in den guten Wohnlagen des Südwestens, aber fast durchgängig auch dort, wo Ein- und Zweifamilienhäuser die Bebauung dominieren. Darüber hinaus lassen sich im Zentrum Gebiete mit niedrigen Anteilen von Personen in Bedarfsgemeinschaften von unter 5 % erkennen, etwa nördlich des Landwehrkanals, im Charitéviertel und am Arkonaplatz. Auch in Prenzlauer Berg oder Wilmersdorf ergaben sich größere zusammenhängende innerstädtische Gebiete mit unterdurchschnittlichen Werten.

3. Entwicklung des Wohnungsangebots

Das folgende Kapitel geht auf die Struktur des Wohnungsangebots sowie auf die wichtigsten Bestands- und Veränderungsgrößen auf der Angebotsseite ein. Dazu gehören die Bautätigkeit und – mit Blick auf das künftige Baugeschehen – die Zahl der Baugenehmigungen sowie der Bauüberhänge. An die Betrachtung des Wohnungsbestandes schließt sich die Darstellung der Entwicklung der Angebotspreise und -mieten des Jahres 2016 sowie der Mietspiegelmieten an.

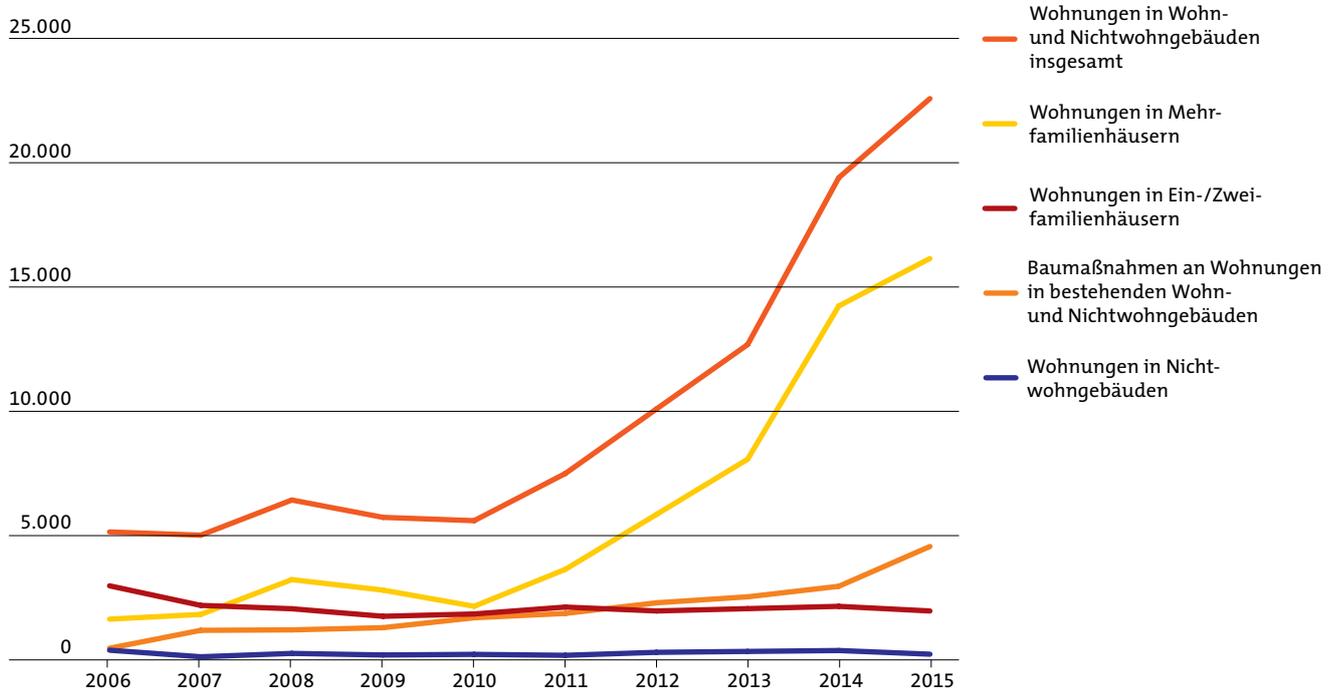
3.1 Bautätigkeit

3.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen

Der Wohnungsbau nimmt weiter an Fahrt auf

Die Zahl der genehmigten und der fertiggestellten Wohnungen stieg 2015 weiter an. Wie auch in den Vorjahren lag die Zahl der Baugenehmigungen deutlich höher als die der Fertigstellungen, was für die nahe Zukunft weiter steigende Wohnungsbauzahlen erwarten lässt. Damit erhöhte sich auch der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungsbauvorhaben.

Abb. 26 Baugenehmigungen 2006–2015
Anzahl der Baugenehmigungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2015: Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen liegt 16,5 % über dem Vorjahr

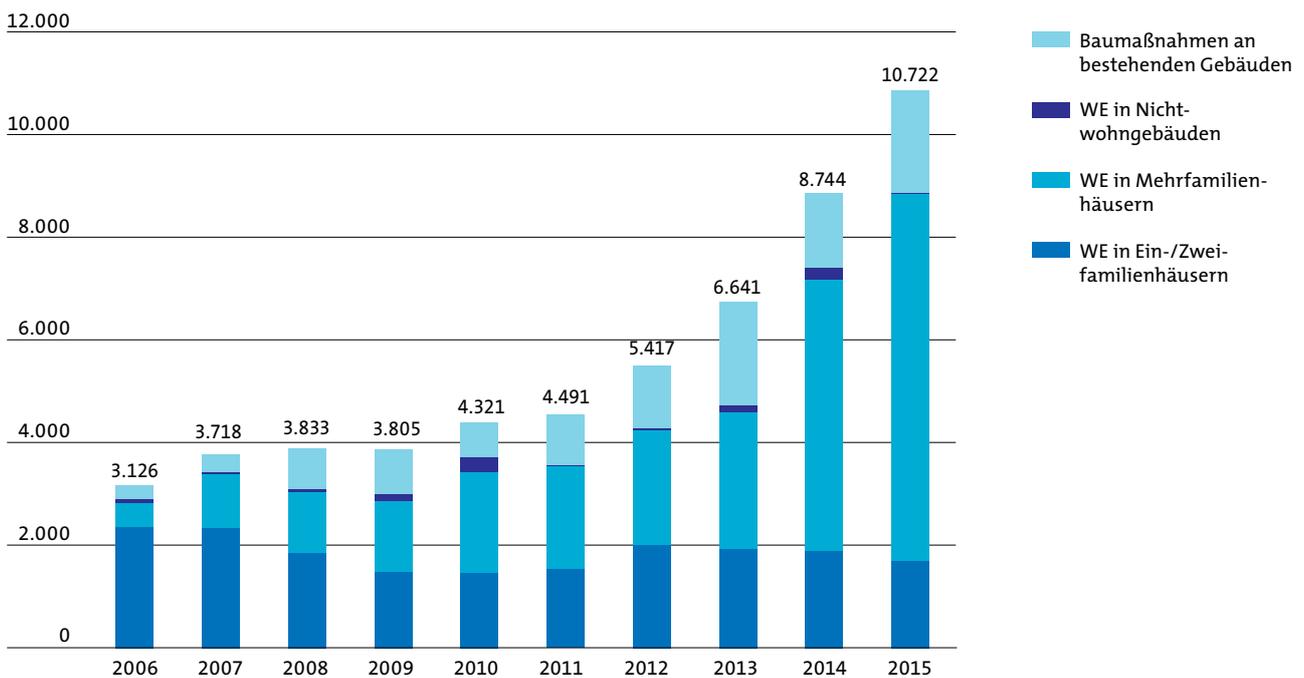
Die Anzahl der Baugenehmigungen stellt einen Ausblick auf das künftige Baugeschehen dar. Ihre Zahl steigt seit 2010 dynamisch an. Seither wurden insgesamt 76.851 Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2015 erreichte Berlin mit 22.365 Baugenehmigungen einen neuen Höchstwert. Dieser liegt in etwa auf dem Genehmigungsniveau von Mitte der 1990er Jahre.

2015 wurden gegenüber dem Vorjahr 3.166 Wohnungen mehr genehmigt, das entspricht einer Steigerung von 16,5 %. Dabei wurden etwa sieben von zehn Wohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt (71,4 %). Mit 4.430 Wohnungen entfiel knapp ein Fünftel (19,8 %) aller Wohnungsbaugenehmigungen auf Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden – deutlich mehr als noch 2014 (14,8 %).

Auf geringem Niveau wurden Wohnungen in Nichtwohngebäuden genehmigt. Bei dieser Gebäudetypologie handelt es sich um Objekte, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient (z. B. Gewerbe). Hier wurden zwischen 2010 und 2015 durchschnittlich 166 Wohnungen pro Jahr genehmigt (2015: 121). Der Anteil von Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser (8,3 %) sowie für Wohnungen in Nichtwohngebäuden (0,5 %) fiel 2015 weiter und spielt damit konstant eine vergleichsweise untergeordnete Rolle.

Für das Jahr 2016 (Stand: November 2016) kann nochmals mit einem deutlichen Anstieg im Vergleich zu 2015 gerechnet werden. Von Januar bis November 2016 kam es zur Genehmigung von rund 22.500 Wohnungen, also schon mehr als im gesamten Jahr 2015.

Abb. 27 *Baufertigstellungen (einschl. Baumaßnahmen) 2006–2015*  **Tab. 08**
Anzahl der Fertigstellungen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Neuer Wohnraum entsteht überwiegend im Geschosswohnungsbau

Mit 10.722 fertiggestellten Wohnungen wurde im Jahr 2015 ein neuer Höchstwert seit 2006 erreicht. Dies entspricht einer weiteren Steigerung gegenüber dem Vorjahr um knapp 23 %. Mit Blick auf die Berliner Bezirke wurden 2015 in Pankow mit 2.001 Wohnungen die meisten Wohnungen fertiggestellt, das entspricht ca. 19 % aller Fertigstellungen.

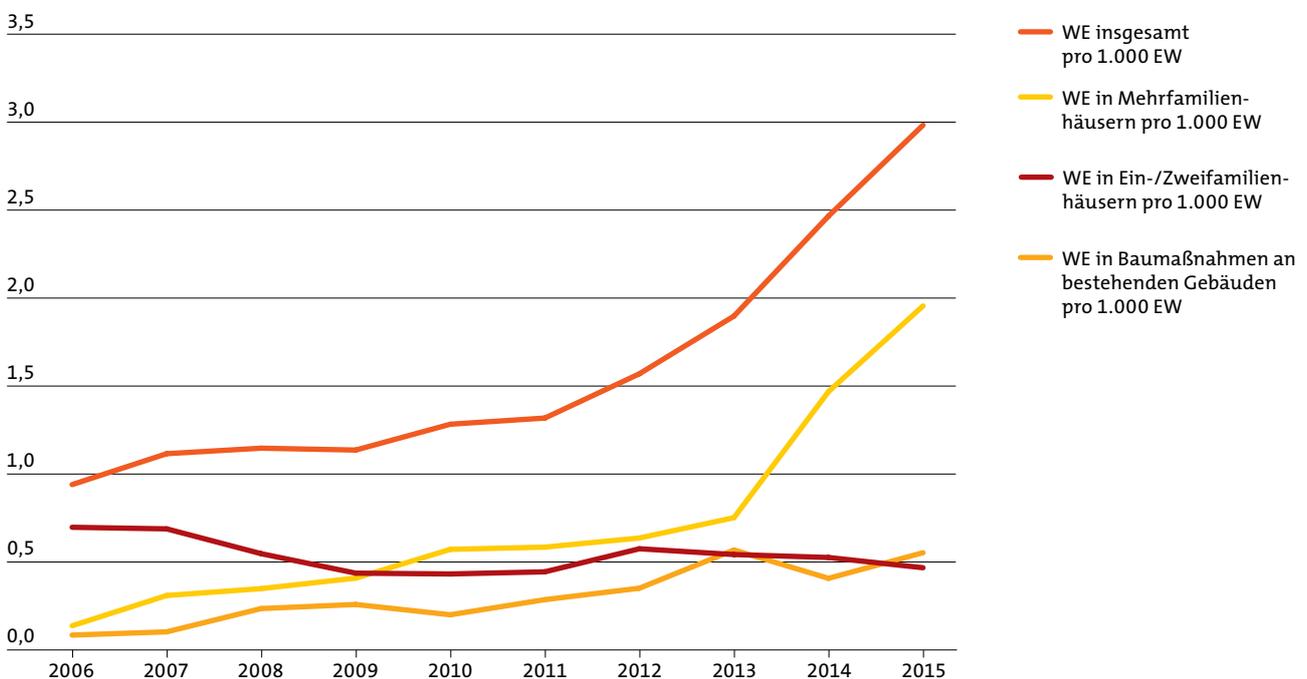
Das Volumen der Fertigstellungen im Wohnungsbau erreichte 2015 in etwa das Niveau von Anfang der 1990er Jahre. Jedoch ist das aktuelle Baugeschehen noch weit entfernt vom Höhepunkt des Baubooms 1997 mit rund 33.000 fertiggestellten Wohnungen. Wie schon im Vorjahr entfällt das stärkste Wachstum auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau. 66 % aller Fertigstellungen im Jahr 2015 entfielen auf dieses Segment. Ein weiteres knappes Fünftel aller Wohnungsfertigstellungen ging auf Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zurück, z. B. durch den Ausbau von Dachgeschossen oder Umnutzungen zu Wohnraum. Die rückläufige Entwicklung der Fertigstellungszahlen bei Ein- und Zweifamilienhäusern setzt sich auch 2015 mit etwa 16 % aller Fertigstellungen (1.674 gegenüber

1.861 in 2014) weiter fort. Die Fertigstellungszahl von Wohnungen in Nichtwohngebäuden nahm 2015 mit insgesamt 27 Einheiten eine deutlich untergeordnete Rolle ein.

Die Fertigstellungsquote steigt weiter an, vor allem im Geschosswohnungsbau

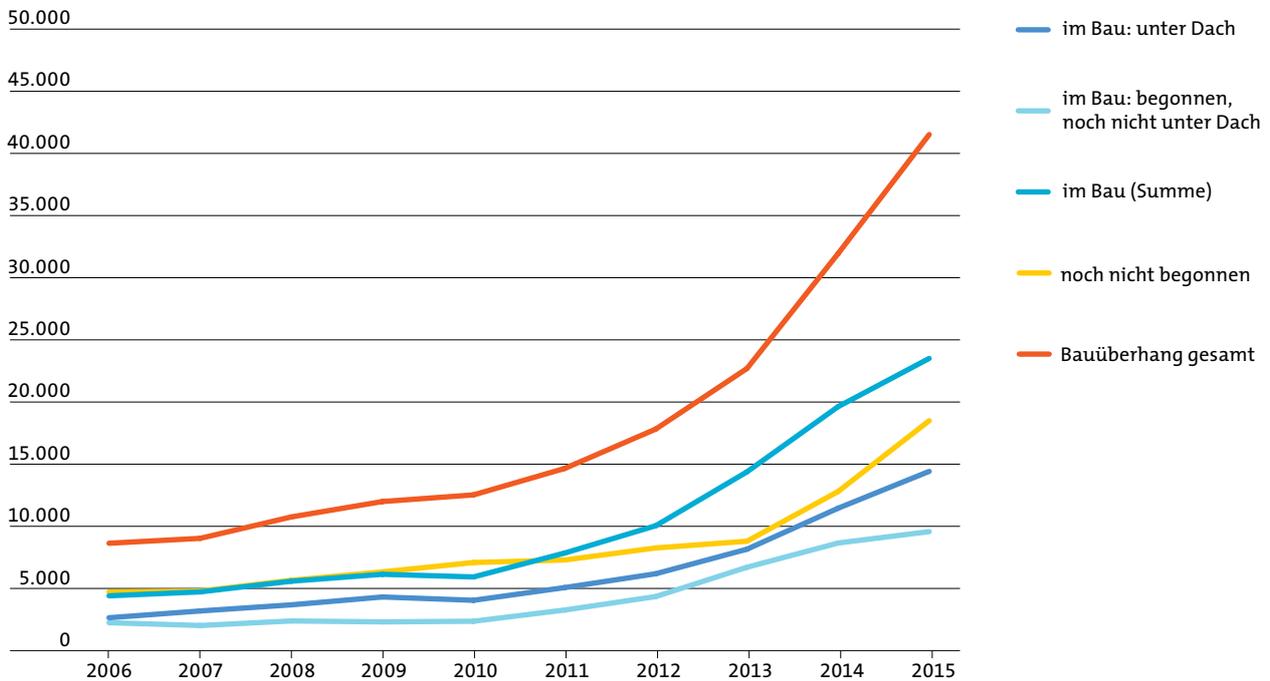
Die anziehende Baudynamik wirkt sich auch auf die Fertigstellungsquote aus, welche die fertiggestellten neuen Wohnungen ins Verhältnis zur Einwohnerzahl setzt. Insgesamt zeigt sich im Betrachtungszeitraum seit 2006 ein stetig steigender Wert. 2015 ist die Fertigstellungsquote im Vergleich zum Vorjahr von 2,45 Wohnungen je 1.000 Einwohner auf 2,97 gestiegen. Analog zur dynamischen Entwicklung des Bauvolumens im Geschosswohnungsbau ist die Fertigstellungsquote in diesem Teilsegment von 1,46 (2014) auf 1,95 (2015) Wohnungen je 1.000 Einwohner gestiegen. Ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr gestiegen – allerdings auf niedrigerem Niveau – ist die Quote bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden von 0,41 auf 0,55 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ging sie indessen seit 2012 auf niedrigem Niveau stetig zurück und erreichte 2015 0,46 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner.

Abb. 28 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner in Berlin 2006–2015  Tab. 08



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 29 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2006–2015
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bauüberhänge steigen weiter stark an

Die Statistik der Bauüberhänge gibt Auskunft über genehmigte Wohnungen am Ende eines Kalenderjahres, die jedoch noch nicht fertiggestellt bzw. als noch nicht fertiggestellt gemeldet sind. Dabei werden die Bauüberhänge bzw. die potenziellen Fertigstellungen nach dem Grad des Baufortschritts klassifiziert. Ist ein Gebäude im Rohbau fertiggestellt, wird der Baufortschritt als „unter Dach“ bezeichnet. Der dynamische Anstieg der Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen seit dem Jahr 2010 ging mit einem rasanten Anstieg der Bauüber-

hänge einher. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein „Auflaufen“ von Bauüberhängen u. a. auch daraus resultiert, dass zwischen der Erteilung einer Baugenehmigung für einen Neubau und der Fertigstellung zwei bis drei Jahre vergehen können. Am 31.12.2015 befanden sich insgesamt 42.268 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Bauüberhang. 56 % bzw. 23.714 der Wohnungen im Bauüberhang befanden sich zum Stichtag bereits in der Realisierungsphase bzw. im Bau, davon 14.355 rohbaufertig bzw. „unter Dach“. Für weitere 18.554 bzw. 44 % der Wohneinheiten lag noch kein Baubeginn vor.

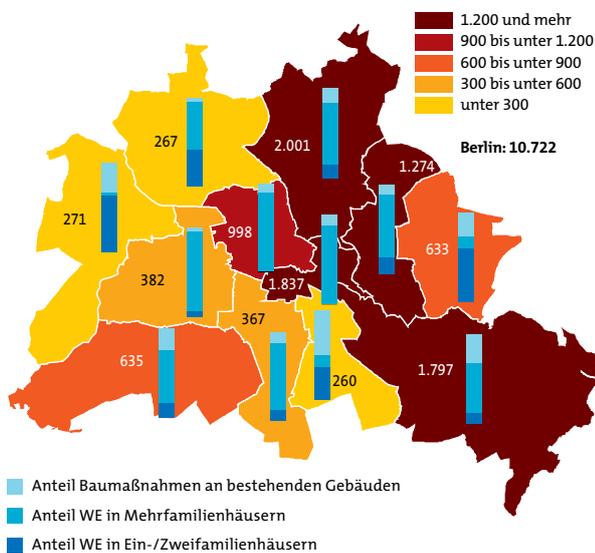
3.1.2 Bautätigkeit in den Berliner Bezirken und Planungsräumen

Pankow behauptet Spitzenposition im Wohnungsbau

Bei der jährlichen Betrachtung der Bautätigkeit in den Berliner Bezirken ist zu berücksichtigen, dass die Fertigstellungen aufgrund z. B. größerer Bauprojekte Schwankungen unterliegen können. Jedoch zeigt sich eine weitgehende räumliche Fortsetzung der Schwerpunkte der Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr. Mit 2.001 Wohnungsbaufertigstellungen hatte Pankow weiterhin die Spitzenposition unter den Berliner Bezirken im Jahr 2015 inne. Ebenfalls hohe Zahlen im Wohnungsbau erreichten die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg (1.837), Treptow-Köpenick (1.797) und Lichtenberg (1.274). Zusammen wurden in diesen vier der insgesamt zwölf Berliner Bezirke 64,4 % aller Fertigstellungen in Berlin im Jahr 2015 realisiert. Im zentralen Wohnbezirk Mitte wurden 2015 knapp 1.000 Wohnungen fertiggestellt, d. h. 9,3 % aller Fertigstellungen. Ca. jeweils 630 Wohneinheiten wurden in Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf errichtet. Die geringsten Fertigstellungszahlen im Betrachtungsjahr 2015 wiesen Charlottenburg-Wilmersdorf (382), Spandau (271), Tempelhof-Schöneberg (367), Reinicken-

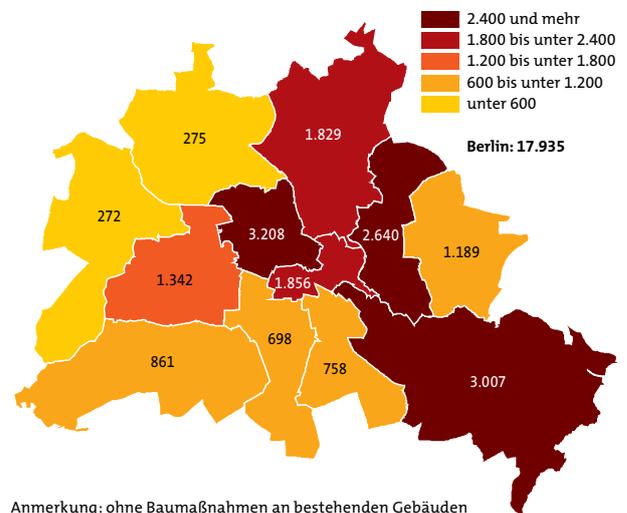
dorf (267) und Neukölln (260) auf. Der Anteil der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau differenziert sich zwischen den Bezirken deutlich aus. Während in Spandau gerade einmal knapp 3 % aller fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert wurden, lag im Jahr 2015 die Quote in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 89,3 % am höchsten und damit auch deutlich oberhalb des gesamtstädtischen Anteils von knapp 66 %. Auch in den Bezirken Mitte (89 %), Friedrichshain-Kreuzberg (87,6 %), Tempelhof-Schöneberg (75,2 %), Lichtenberg (70,3 %) und Pankow (69,3 %) wurde überdurchschnittlich viel Geschosswohnungs-Neubau realisiert. Die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrierten sich vor allem in den Bezirken mit Stadtrandlagen. Vergleichsweise hohe Anteilswerte – und deutlich oberhalb des Gesamtberliner Wertes von 16 % – zeigten sich 2015 in Spandau (63,5 %), Marzahn-Hellersdorf (60 %) und Reinickendorf (41,2 %). Die Anteile an Fertigstellungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. durch Aufstockungen oder Dachausbauten, erreichten vor allem hohe Werte in Neukölln (50,8 %) sowie Spandau (33,6 %) und Treptow-Köpenick (32,3 %) (Berlin: 18,6 %).

Abb. 30 Baufertigstellungen in den Berliner Bezirken 2015



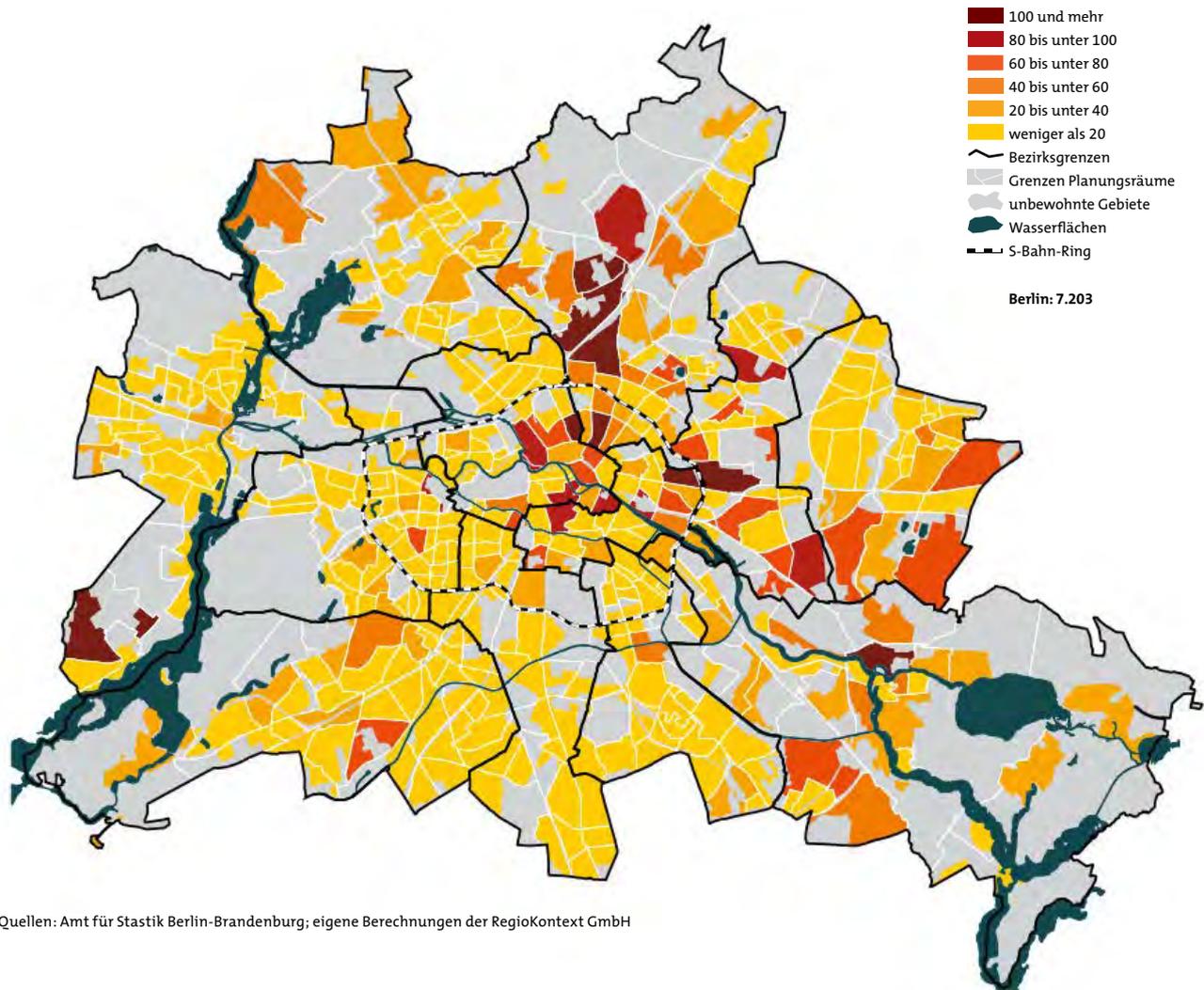
Neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden: insgesamt nur 27 WE
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 31 Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau in den Berliner Bezirken 2015



Anmerkung: ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 32 Durchschnittliche Fertigstellungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Schwerpunkte des Wohnungsbaus seit 2011 vor allem in innenstadtnahen Gebieten im Nordosten der Stadt

Im Mittel der Jahre 2011 bis 2015 wurden in Berlin jährlich 7.203 Wohnungen fertiggestellt. Dabei zeigt sich in der kleinräumigen Betrachtung, dass sich die Fertigstellungen auch über mehrere Jahre hinweg stark auf einzelne Planungsräume in unterschiedlichen Bezirken konzentrieren. An der Spitze liegt das Gebiet Pankow-Zentrum mit durchschnittlich 221 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr zwischen 2011 und 2015. Es folgen Rüdigerstraße (Lichtenberg; jährlich durchschnittlich 155 Fertigstellungen), Samariterviertel (Friedrichshain-Kreuzberg: 131) sowie Pankow-Süd (119) und Dammvorstadt (Treptow-Köpenick: 118).

Wohnungsneubau künftig vor allem in Mitte, Lichtenberg und Treptow-Köpenick

Die Baugenehmigungen für Neubauwohnungen aus dem Jahr 2015 geben einen Ausblick darüber, wo der räumliche Schwerpunkt des künftigen Wohnungsneubaus liegt. Auf Grundlage der erteilten 17.935 Baugenehmigungen (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) im Jahr 2015 zeigt sich der künftige räumliche Schwerpunkt von Wohnungsneubaufertigstellungen vor allem in Mitte, Treptow-Köpenick und Lichtenberg. Hier wurden 2015 insgesamt 8.855 Baugenehmigungen und damit knapp die Hälfte aller Baugenehmigungen für Neubauprojekte erteilt. Es folgen Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow mit zusammen 3.685 bzw. ca. 20 % aller Neubaugenehmigungen. Die wenigsten Neubaugenehmigungen wurden 2015 hingegen in Spandau (272) und Reinickendorf (275) erteilt.

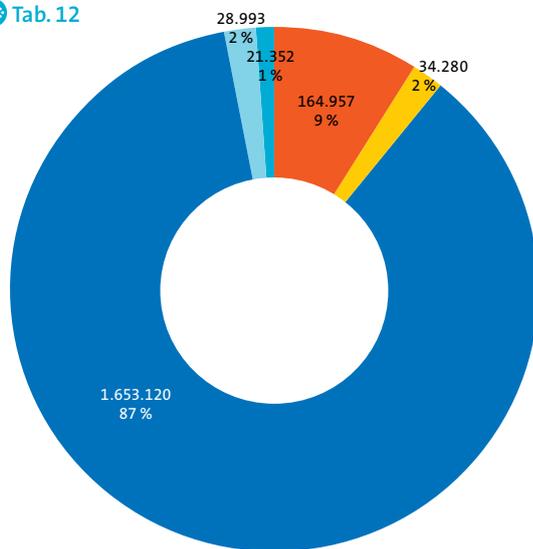
3.2 Wohnungsbestand

Der Geschosswohnungsbau dominiert den Wohnungsmarkt

Gegenüber dem Vorjahr ist der Berliner Wohnungsbestand im Jahr 2015 um 10.877 Wohnungen auf insgesamt 1.902.675 Einheiten gewachsen. Der größte Zuwachs entfiel dabei mit etwa 76 % auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau. In diesem Segment befindet sich auch mit knapp 87 % der Großteil des Berliner Wohnungsbestandes (1.653.120). Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser umfasst zusammen 11 % bzw. 199.237 aller Wohneinheiten. 50.318 Wohnungen bzw. 2,6 % aller Wohnungen befinden sich in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen.

Abb. 33 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2015

Tab. 12



Wohnungen in Wohngebäuden mit

- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- 3 oder mehr Wohnungen
- WE in Nichtwohngebäuden
- Wohnheime

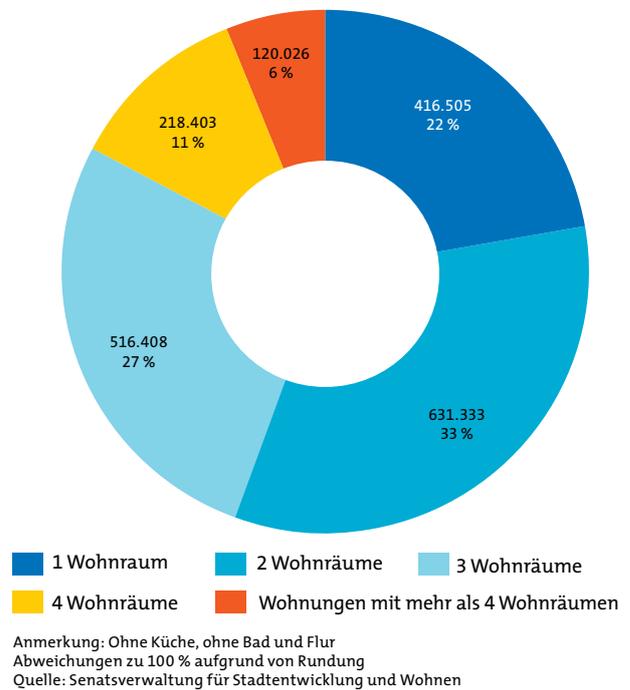
Anmerkung: Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus vom 9. Mai 2011 einschl. der Wohnheimwohnungen. Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung

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

Überwiegend Ein- und Zweizimmerwohnungen im Wohnungsbestand

Im Vergleich zum Jahr 2014 nahm der Wohnungsbestand 2015 in allen Größenklassen insgesamt um 10.877 Wohnungen zu, wenngleich die einzelnen Anteile in den unterschiedlichen Größenklassen der Wohnungen gegenüber dem Vorjahr unverändert blieben. Mit 55 % bestand 2015 mehr als die Hälfte des Berliner Wohnungsbestandes aus Ein- und Zweizimmerwohnungen. 27 % der Wohnungen verfügten über drei Zimmer, weitere knapp 18 % der Wohnungen über mindestens vier Zimmer.

Abb. 34 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2015



Die innerstädtischen Altbaubestände der Gründerzeit aus der Zeit der Jahrhundertwende machen 27 % des Berliner Wohnungsbestandes aus. Aus der Bauzeit 1919 bis 1948 stammen rund 15 % der Gebäudesubstanz. Mehr als die Hälfte der Wohngebäude (58 %) wurde nach dem Zweiten Weltkrieg ab 1949 errichtet.

Abb. 35 Wohnungsbestand nach Baualter 2015

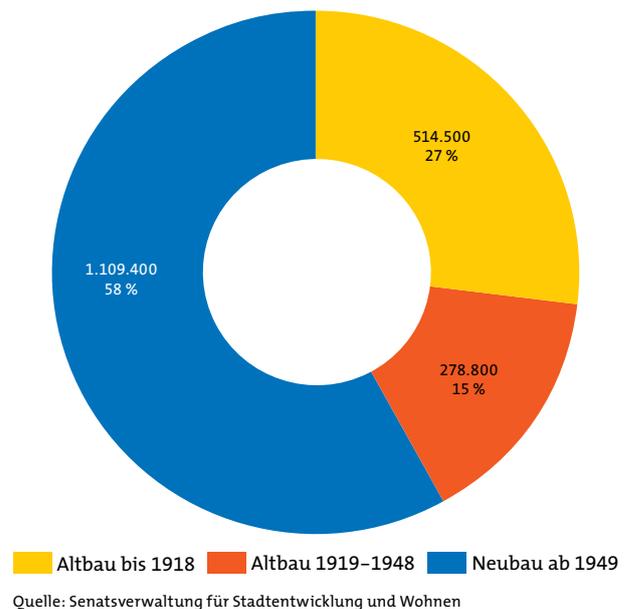
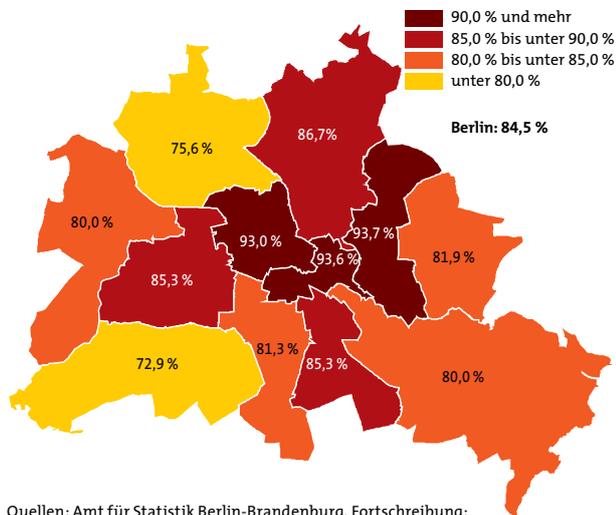
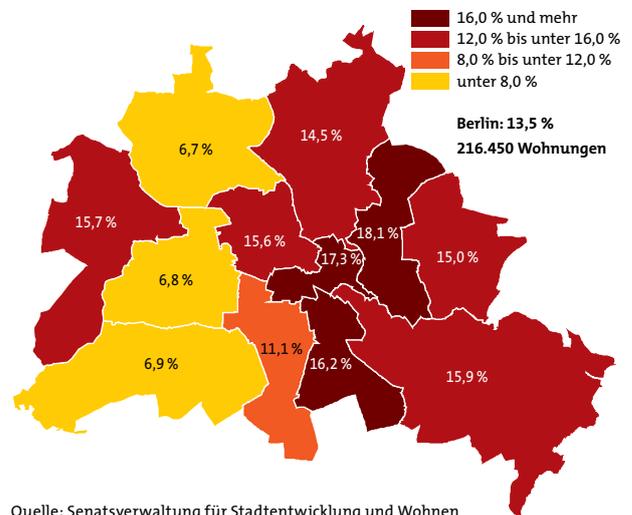


Abb. 36 Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung: eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 37 Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Datenbasis: Zensus 2011

Mietwohnungen prägen den Berliner Wohnungsmarkt

Fast 85 % der 1.902.675 Berliner Wohnungen sind Mietwohnungen (1.608.500). Besonders hohe Anteile mit mehr als 90 % finden sich in Lichtenberg und in den beiden Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Auch Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln weisen überdurchschnittliche Mietwohnungsanteile auf. Am niedrigsten fällt die Quote hingegen in den Außenbezirken Steglitz-Zehlendorf (72,9 %), Reinickendorf (75,6 %) und Spandau (80,0 %) sowie in Treptow-Köpenick (80,0 %) aus. Gleichzeitig ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr in keinem Bezirk ein wachsender Mietwohnungsanteil. Während der Wert in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick stagniert, sinkt die Quote in allen Bezirken um bis zu 0,3 % gegenüber 2014.

Unterschiedliche Anteile an belegungsgebundenen Wohnungen mit klarem Schwerpunkt in der östlichen Hälfte der Stadt

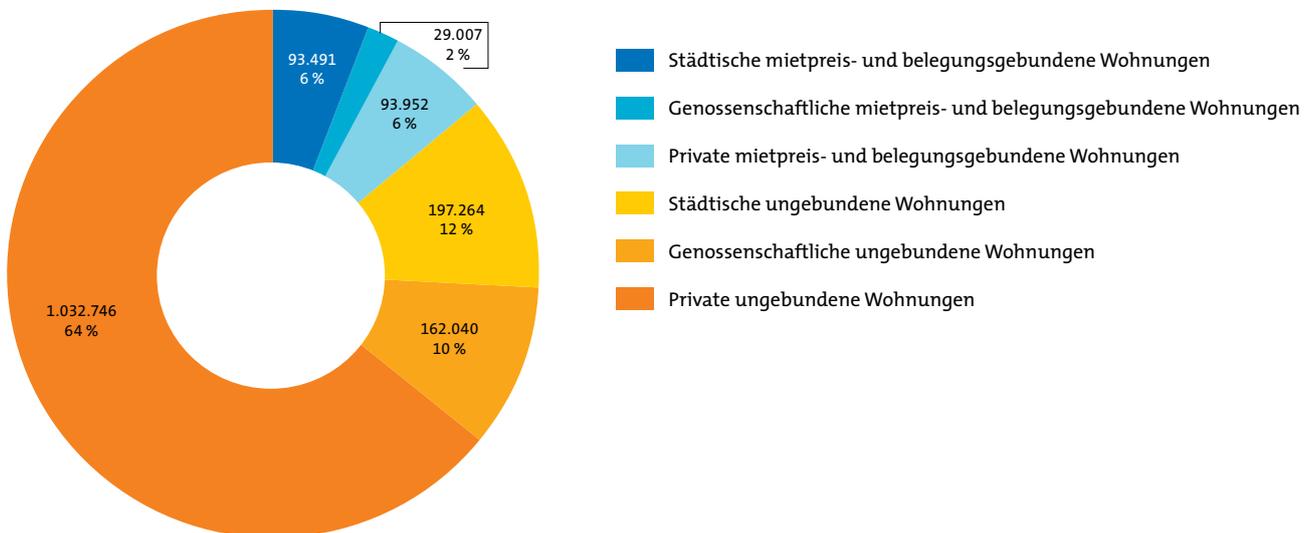
Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung insbesondere von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Für den Einzug in eine belegungsgebundene Wohnung benötigt der betreffende Haushalt einen Wohnberechtigungsschein. Mit 216.450 Wohnungen unterlagen 2015 in Berlin 13,5 % des gesamten Mietwohnungsbestands solchen Sozialbindungen (einschl. der Bestände gemäß Mod/Inst RL und BelBindG). Die höchsten Anteile ergaben sich vor allem in Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Überdurchschnittliche Werte zeigten auch Mitte, Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Pankow. Sehr niedrige Anteile an belegungsgebundenen Wohnungen wiesen indessen Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf auf. In diesen Bezirken erreichte die Quote an belegungsgebundenen Wohnungen gerade einmal die Hälfte des Berliner Durchschnitts. In der Gesamtschau zeigt sich ein klarer Schwerpunkt in der östlichen Hälfte der Stadt, der auch nennenswerte Teile der Innenstadt mit abdeckt.

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vor allem bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Privaten

Von den 1.608.500 Berliner Mietwohnungen befanden sich 2015 rund 291.000 im Eigentum der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Damit stieg ihr Anteil auf 18 % (2011: 16 %). Ca. 12 % entfallen auf die Wohnungsgenossenschaften. Mit 1.126.698 Wohnungen war der Großteil der Berliner Mietwohnungen privaten Eigentümern zuzuordnen. Dies entsprach ungefähr 70 %. In der Gesamtschau von Eigentümerstruktur und Art der Wohnungsbindung wird deutlich: Fast zwei Drittel (64 %) der Berliner Mietwohnungen waren 2015 frei von

Bindungen und befanden sich in privatem Besitz. Ein Drittel des Mietwohnungsbestandes der städtischen Wohnungsbaugesellschaften und damit 6 % des gesamten Mietwohnungsbestandes waren bei Mietpreis und Belegung gebunden, zwei Drittel der Bestände dieser Gruppe hingegen also bindungsfrei. Von den 12 % Marktanteil der Genossenschaften entfielen 2 % auf den gebundenen Wohnungsbestand. Blickt man allein auf den gebundenen Wohnungsbestand (13,5 %), wurde dieser mit jeweils 6 % hauptsächlich von städtischen und privaten Wohnungsanbietern abgedeckt.

Abb. 38 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2015



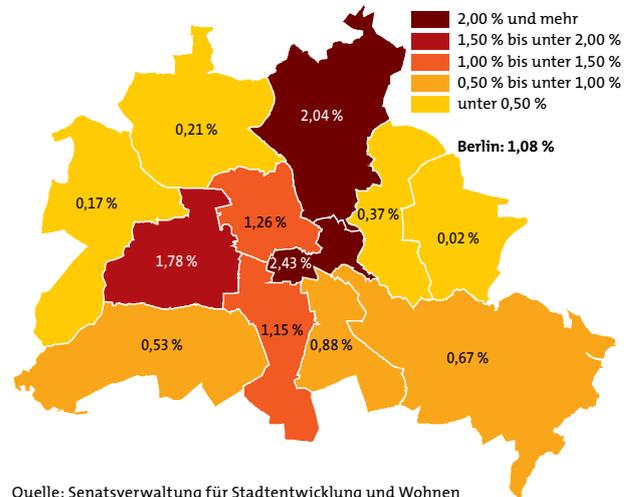
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

3.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschleunigt sich weiter

Seit 2006 wurden berlinweit insgesamt 74.412 Wohnungen durch Grundbuchumschreibung von Miete in Wohneigentum umgewandelt, davon knapp 23 % bzw. 17.331 Wohneinheiten allein im Jahr 2015. Das entspricht einer weiteren Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 6.035 Wohneinheiten. Damit wurden 2015 mehr Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt als durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr zusätzlich entstanden sind. Rechnerisch wurde allein im Jahr 2015 ein Prozent des Berliner Mietwohnungsbestandes in Wohneigentum umgewandelt. Das absolut höchste Umwandlungsgeschehen im Jahr 2015 zeigte sich in Pankow mit 3.749 Wohnungen. Hier wurden knapp 22 % aller Umwandlungen vollzogen, dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.398 Wohnungen bzw. ca. 20 % aller Fälle. Eine vergleichsweise untergeordnete Rolle nahm das Thema in Steglitz-Zehlendorf (596, 3,4 %), Lichtenberg (511, 2,9 %), Reinickendorf (210, 1,21 %), Spandau (163, 0,9 %) und Marzahn-Hellersdorf (26, 0,2 %) ein.

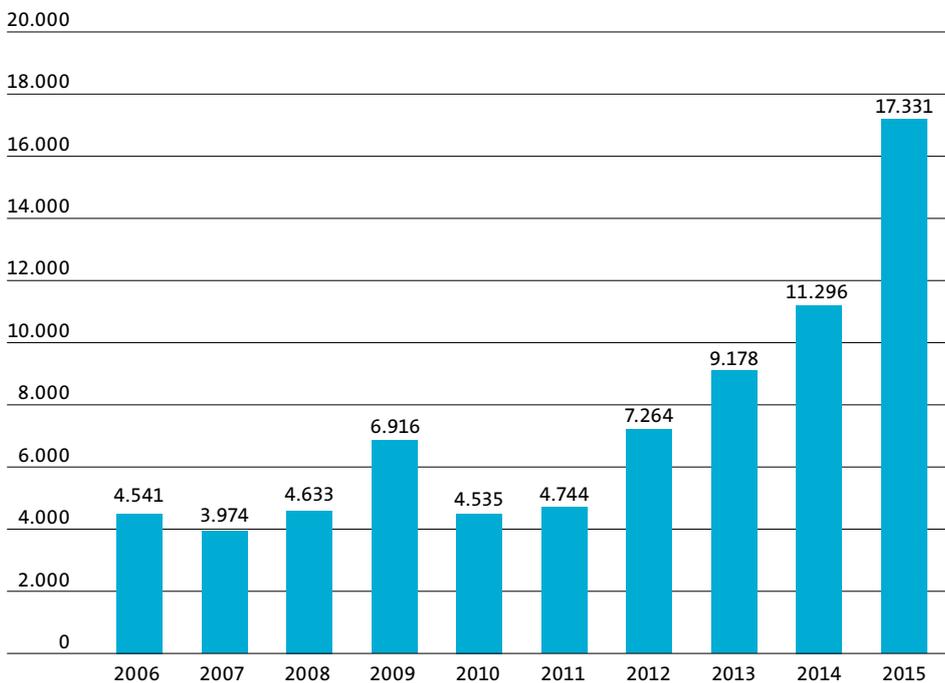
Abb. 40 Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

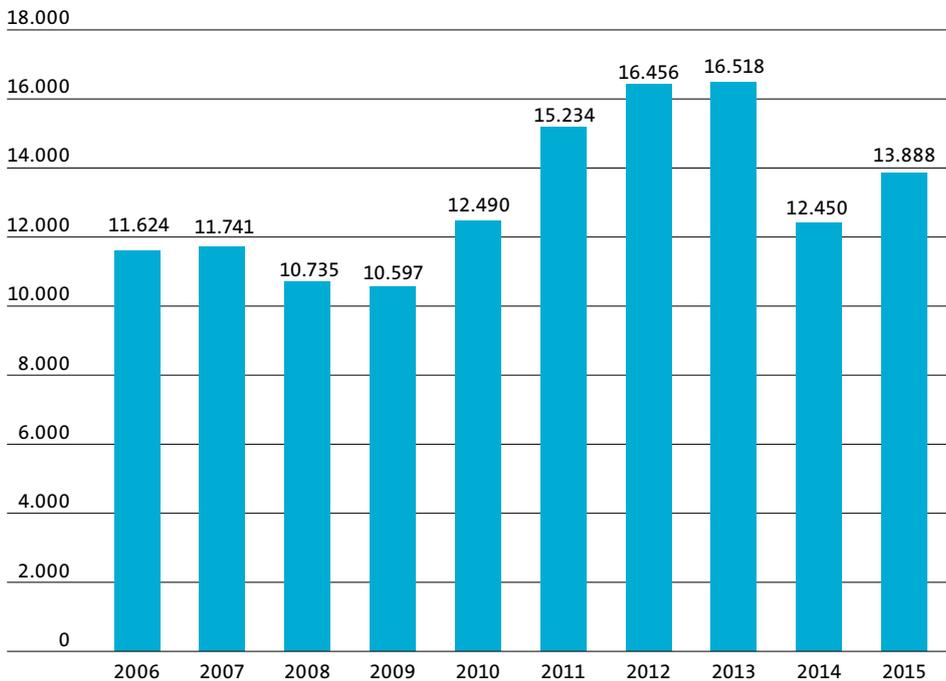
Abb. 39 Umwandlungen in Berlin 2006–2015

Anzahl der Umwandlungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 41 Wohnungsverkäufe in Berlin 2006–2015
Anzahl der Wohnungsverkäufe



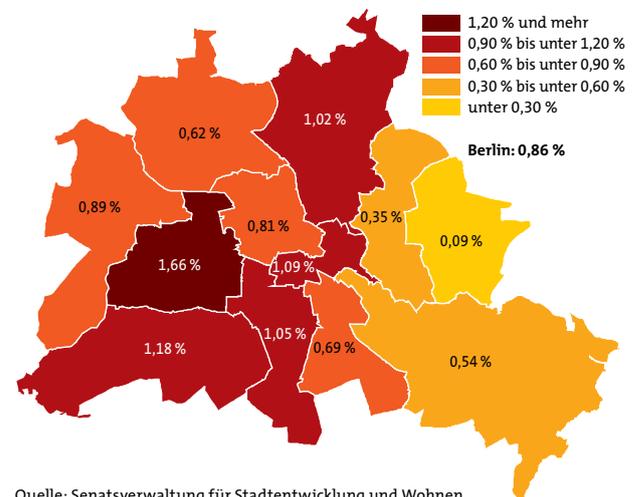
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wohnungsverkäufe nach zwischenzeitlichem Rückgang 2015 wieder auf höherem Niveau

Die Dynamik am Immobilienmarkt zeigt sich u. a. an den Eigentümerwechseln des Berliner Wohnungsbestandes. Die Wohnungsverkäufe in Berlin befinden sich seit vielen Jahren im Bereich oberhalb von 10.000 Wohnungen. Zwischen 2006 und 2015 wechselten fast 132.000 Wohnungen den Eigentümer. Dies entspricht etwa 7 % des Gesamtbestands (bezogen auf den Bestand 2006). Von 2011 bis 2013 zogen die Verkaufszahlen auf deutlich mehr als 15.000 pro Jahr an. Nach einem Rückgang 2014 stiegen die Verkäufe 2015 mit 13.888 wieder und erreichten damit in etwa das Niveau des zehnjährigen Durchschnitts.

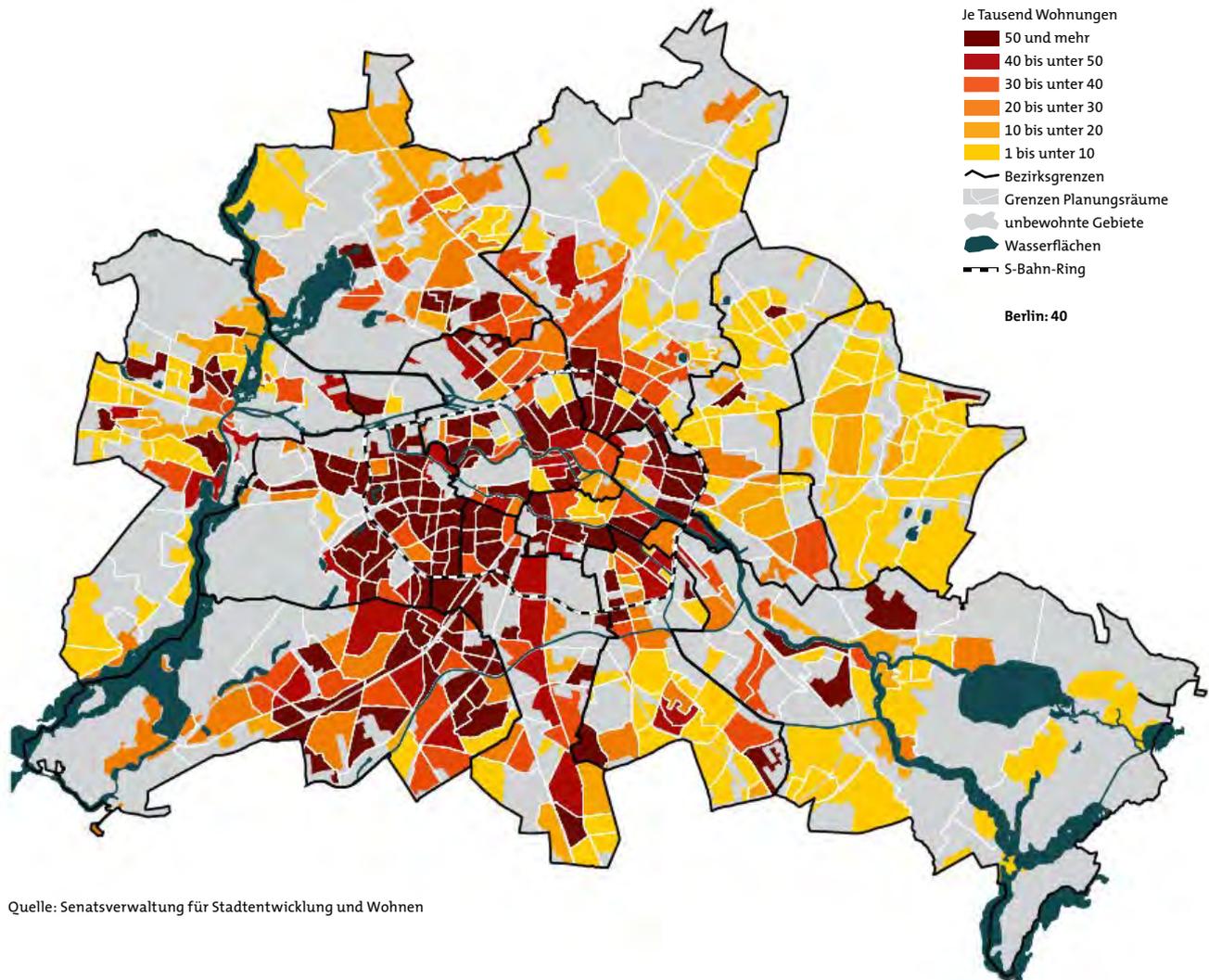
Gemessen am Mietwohnungsbestand lag 2015 die Verkaufsquote von Mietwohnungen, also der Anteil der verkauften und damit in Privateigentum übergegangenen Mietwohnungen berlinweit bei 0,86 %, was etwa 14.000 Wohnungen entspricht. Dabei ist zu beobachten, dass vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf (1,66 %), Steglitz-Zehlendorf (1,18 %) und Mitte (1,09 %) Mietwohnungen den Eigentümer wechselten. Überdurchschnittliche Werte waren überdies in Tempelhof-Schöneberg (1,05 %) und Pankow (1,02 %) zu finden. Der Berliner Osten hingegen wies die geringsten Werte auf. So hatten Treptow-Köpenick (0,54 %), Lichtenberg (0,35 %) und Marzahn-Hellersdorf (0,09 %) im Jahr 2015 die niedrigsten Verkaufsquoten.

Abb. 42 Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 43 Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2011–2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Schwerpunkt der Wohnungsverkäufe innerhalb des S-Bahn-Rings und im Südwesten der Stadt

Mit Blick auf die Verkäufe von Wohnungen allgemein zeigt sich vor allem eine Konzentration in den innerstädtischen oder innenstadtnahen Planungsräumen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Jenseits des S-Bahn-Rings gab es höhere Fallzahlen von Eigentümerwechseln im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2015 vor allem in Planungsräumen im Südwesten der Stadt. Daneben zeigten sich auch höhere Fallzahlen außerhalb des S-Bahn-Rings in ausgewählten Räumen in Spandau,

Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg. In der Gesamtbetrachtung stellt der Berliner S-Bahn-Ring bei dieser Thematik ansonsten offenbar eine signifikante Abgrenzung dar. In Charlottenburg-Wilmersdorf (2.584) und Pankow (1.875) fanden 2015 die meisten Wohnungsverkäufe statt, d. h. etwa 33 % aller Verkaufsfälle, gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (1.544), Friedrichshain-Kreuzberg (1.529), Mitte (1.449) und Steglitz-Zehlendorf (1.342). Die geringste Transaktionszahl fand erneut in Marzahn-Hellersdorf statt (95).

3.4 Wohnungsversorgung: Sozialmietwohnungen, Wohnberechtigung und Wohngeld

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestände gehen weiter zurück

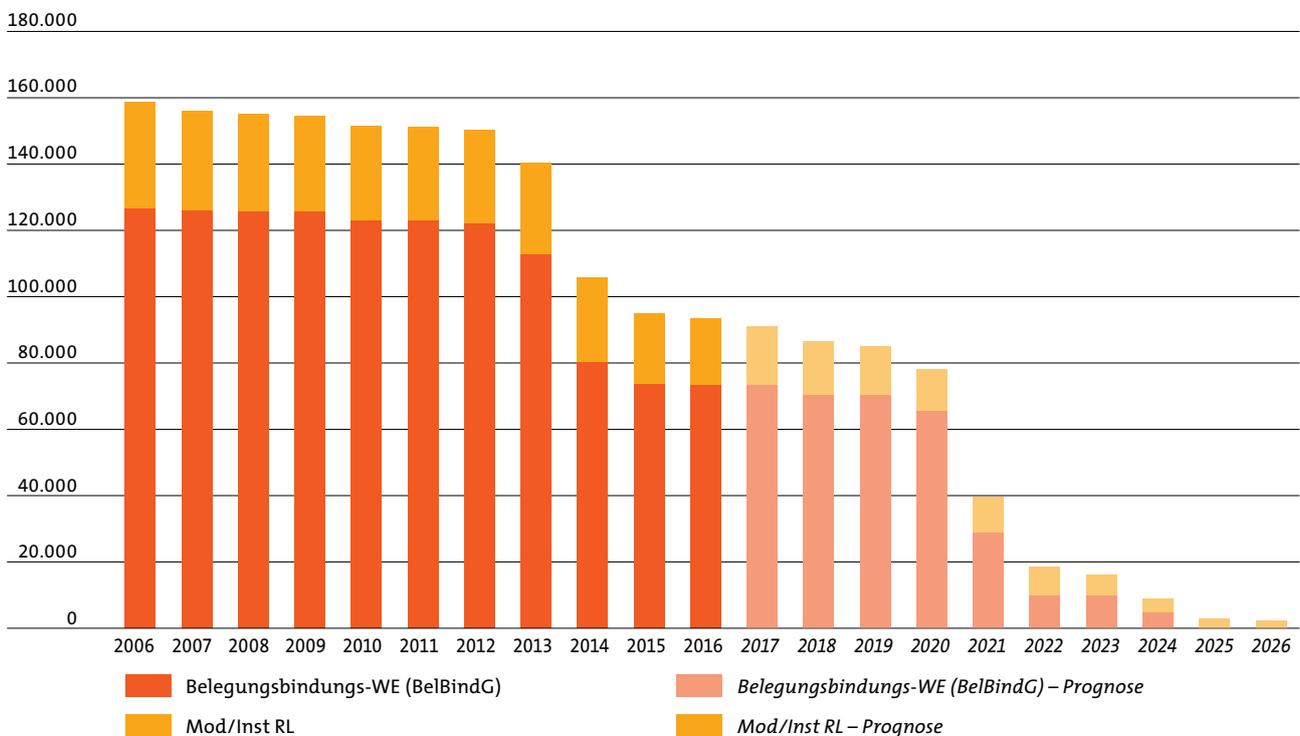
Sozialmietwohnungen sind Wohnungen, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) oder dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) gefördert wurden. Sie unterliegen zeitlich befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Aufgrund auslaufender Bindungen ging dieser Bestand in Berlin von ca. 201.000 im Jahr 2006 auf etwa 115.000 Wohnungen in 2016 zurück. Dies entspricht einem Rückgang von rund 43 %. Ende 2015 waren rund 7,6 % der Berliner Mietwohnungen Sozialwohnungen.

Der Bestand an Mietwohnungen in den östlichen Bezirken, die auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) im Jahr 1996 zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt worden waren, verringerte sich aufgrund von Rückübertragungen und Verkäufen von rund 126.000 Wohnungen im Jahr 2006 auf ca. 112.000 Wohnungen in 2013. Mit Ende des Belegungsbindungs-

gesetzes 2013 konnte aufgrund kooperationsvertraglicher Vereinbarungen mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften für einen großen Teil dieser Wohnungen (79.700) auch über das Jahr 2013 hinaus die Einhaltung einer Belegungsbindung vereinbart werden. Dadurch geht der belegungsgebundene Bestand nun moderater zurück. Nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird dieser belegungsgebundene Bestand jedoch bis 2025 vollständig abgebaut sein.

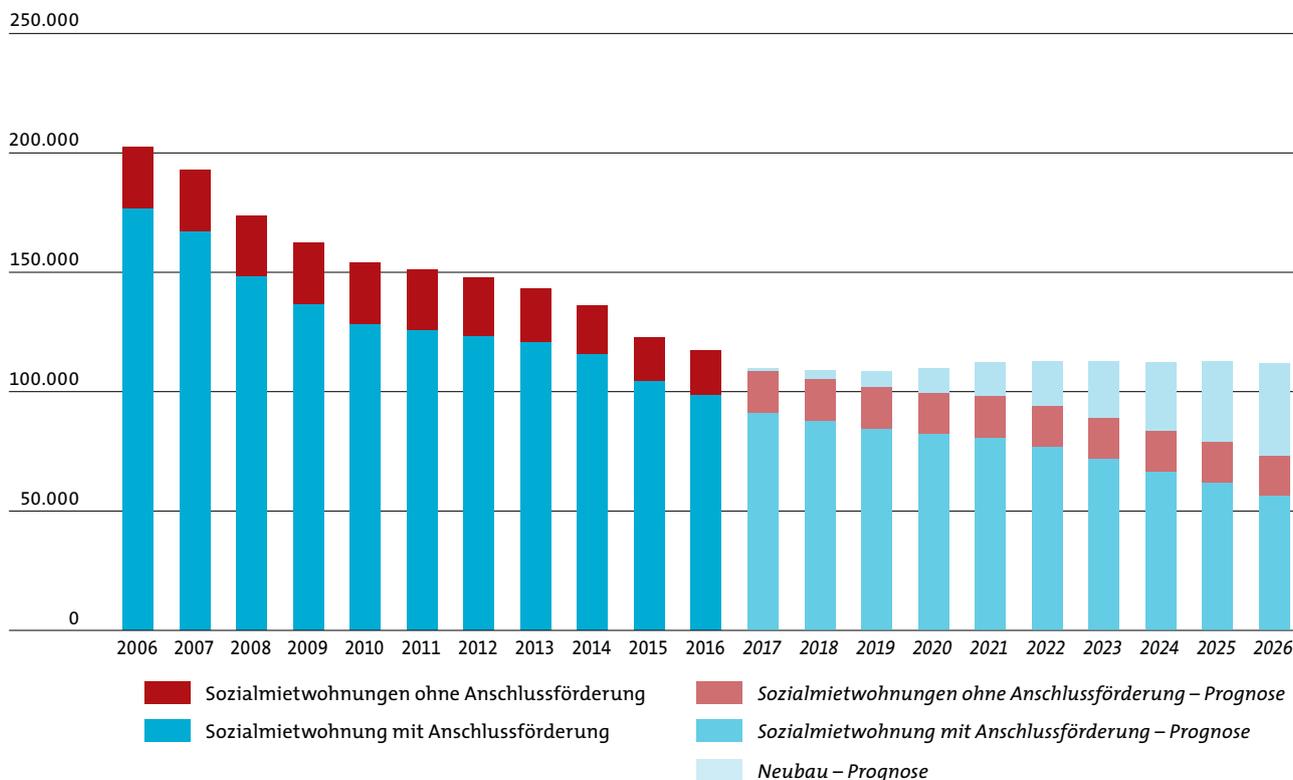
Auch Wohnungen aus der Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Mod/Inst-Richtlinie) unterliegen Mietpreisbegrenzungen und Belegungsbindungen. Dieser Wohnungsbestand hat sich seit 2006 aufgrund auslaufender Bindungen von ca. 32.000 Wohnungen um mehr als ein Viertel auf rund 21.000 Wohnungen im Jahr 2015 reduziert. Bis zum Jahr 2026 werden diese Bindungen weitgehend auslaufen. Dann werden laut Prognose nur noch rund 2.000 Wohnungen aufgrund von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gebunden sein.

Abb. 44 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/Inst-RL) bis 2026
Anzahl der Wohnungen



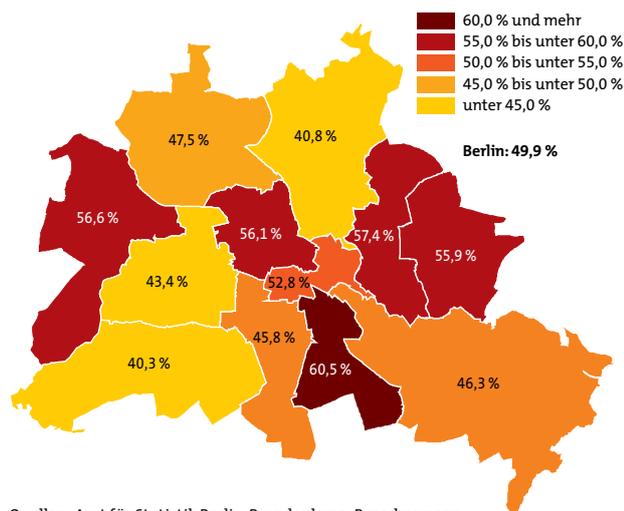
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 45 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes bis 2026
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 46 Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2015

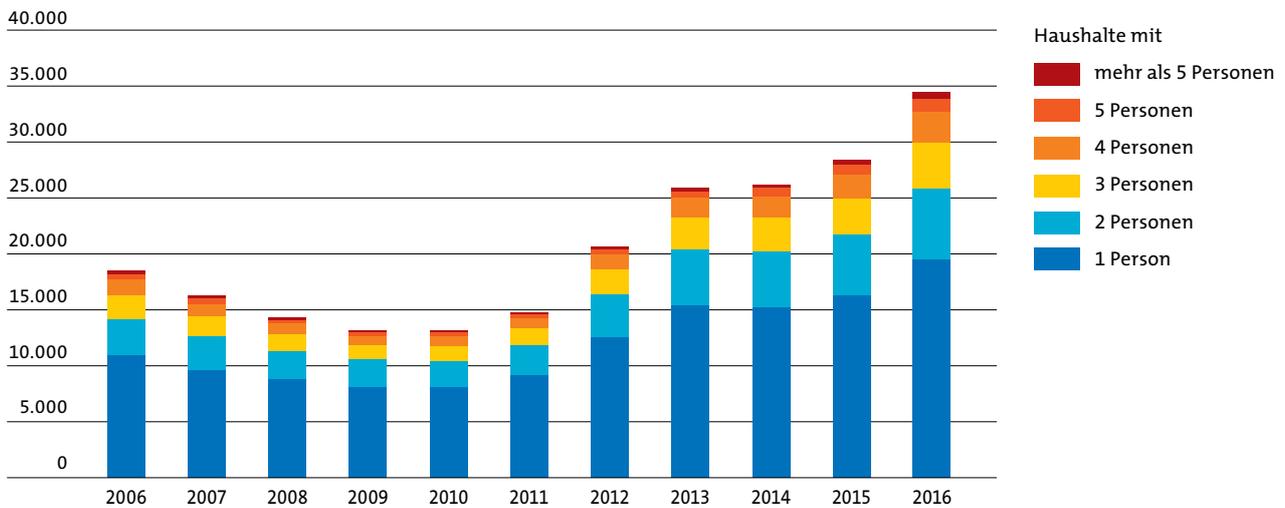


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Weiterhin ist fast jeder zweite Berliner Haushalt theoretisch sozialwohnungsberechtigt

Gemessen am Einkommen wäre theoretisch die Hälfte der Berliner Bevölkerung berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen (49,9 %). Dies entspricht 997.000 Haushalten. Maßgeblich sind hierfür die Einkommensgrenzen gemäß § 9 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), die in Berlin um 40 % gegenüber dem Bundesgesetz erhöht sind. Den Spitzenwert erreichte 2015 hierbei der Bezirk Neukölln mit einem Anteil von mehr als 60 % an Haushalten, die theoretisch Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hatten. Dieser Anteil ging allerdings gegenüber 2014 um 2 Prozentpunkte zurück. Überdurchschnittliche Werte verzeichneten auch Lichtenberg, Spandau, Mitte, Marzahn-Hellersdorf sowie – mit etwas Abstand – auch Friedrichshain-Kreuzberg. Unterhalb des Berliner Mittelwerts lagen nur die vier Bezirke Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf. Insgesamt verzeichneten fast alle Bezirke Rückgänge gegenüber 2014, besonders deutlich in Treptow-Köpenick (-3,7 Prozentpunkte) und Charlottenburg-Wilmersdorf (-3,4 Prozentpunkte). Gegen diesen Trend stiegen die Anteile verglichen mit dem Vorjahr in Mitte (+1,2 Prozentpunkte) und Tempelhof-Schöneberg (+1,6 Prozentpunkte).

Abb. 47 Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2006–2016



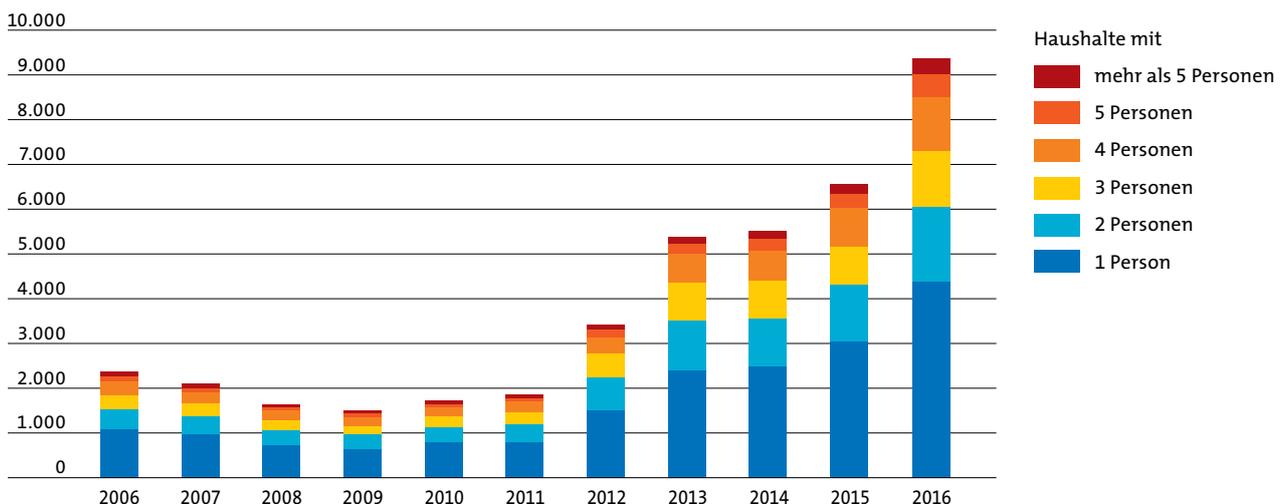
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Anstieg der WBS-Haushalte setzt sich fort

Nicht jeder Haushalt, der sozialwohnungsberechtigt ist, verfügt auch über einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dieser wird benötigt, wenn im Falle eines Umzugs eine Wohnung mit Belegungsbindung angemietet werden soll – und meist auch erst in dieser Situation beantragt wird. So machte 2015 mit 28.277 Haushalten nur ein Bruchteil davon Gebrauch. Dies entspricht 1,4 % aller Berliner Haushalte und 0,1 Prozentpunkten mehr als 2014. 2016 stieg die Anzahl der WBS-Haushalte weiter auf 34.374 Haushalte an. Damit setzte sich der seit 2010 bestehende Anstieg der Haushalte mit Wohnberechtigungs-

schein in den Jahren 2015 und vor allem 2016 weiter fort. Mehr als die Hälfte aller Wohnberechtigungsscheine entfiel 2016 auf Einpersonenhaushalte (56,5 %). Im Zeitverlauf seit 2011 (61,6 %) sank deren Anteil damit kontinuierlich. Kleiner fielen die Anteile der Haushalte mit drei und mehr Personen aus, stiegen jedoch insgesamt weiter an – zuletzt auf mehr als ein Viertel aller WBS-Haushalte (25,1 %). Dies kann als ein Hinweis darauf gewertet werden, dass die Schwierigkeiten gerade größerer einkommensschwacher Haushalte mit drei und mehr Personen bei der Wohnungsversorgung aktuell stärker wachsen als bei den kleineren Haushalten.

Abb. 48 Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2006–2016

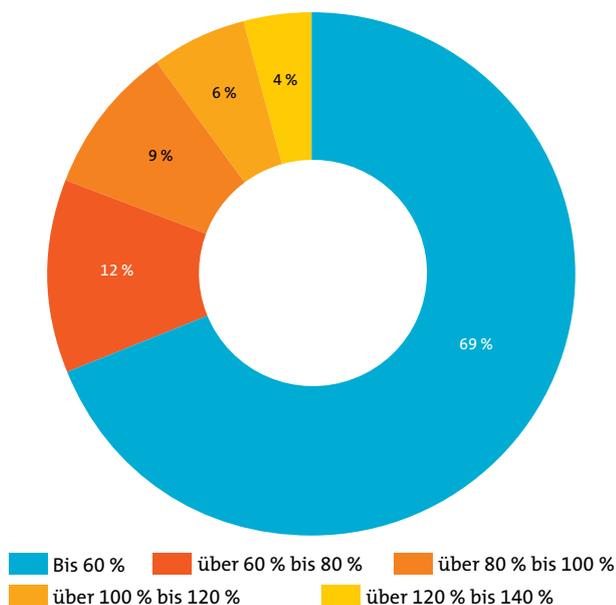


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bei besonders dringlichen Versorgungserfordernissen kann ein Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf erteilt werden. Auch in dieser Kategorie, die bis 2011 „mit Dringlichkeit“ hieß, stiegen die Zahlen 2016 deutlich an. Gegenüber 2011 verfünffachte sich die Anzahl auf 9.303 Haushalte mit besonderem Wohnbedarf. Die Anteile der einzelnen Haushaltstypen blieben dabei strukturell wie in den Vorjahren. 2016 waren durchschnittlich 47 % der Empfängerinnen und Empfänger Einpersonenhaushalte und knapp 18 % Zweipersonenhaushalte. In beiden Fällen lagen diese Anteile damit niedriger als bei allen WBS-Haushalten. Im Gegensatz dazu waren die Anteile größerer WBS-Haushaltstypen mit besonderem Bedarf höher als bei den WBS-Haushaltstypen insgesamt. Wie im Vorjahr erreichten die Haushalte mit drei und vier Personen hier jeweils rund 13 %, mit fünf Personen etwas mehr als 5 % und mit 6 Personen und mehr knapp 4 %. Damit sind die größeren Haushalte mit besonderem Wohnbedarf stärker vertreten als bei allen WBS-Haushalten.

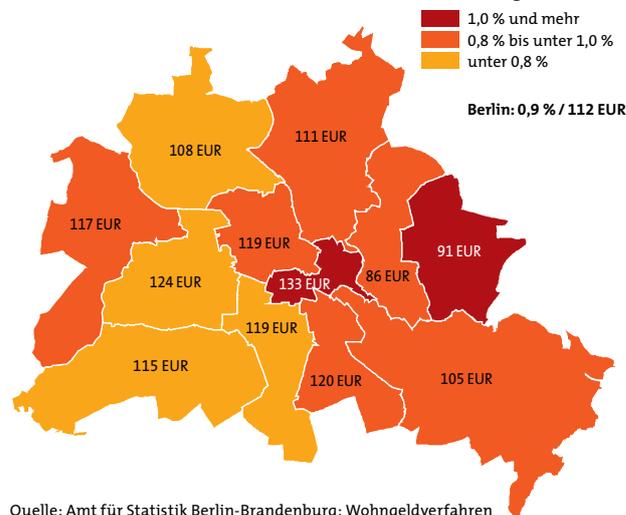
2016 verfügten mehr als zwei Drittel der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (mit und ohne besonderen Wohnbedarf) über ein Einkommen, das bis zu 60 % der Einkommensgrenzen des Bundes-Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) erreichte. Auch wenn in Berlin erweiterte Einkommensgrenzen gelten, wurden von insgesamt 90 % der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein nur die engeren Einkommensgrenzen des Bundes eingehalten. Mithin bedurften innerhalb des Berechtigtenkreises vor allem diejenigen Haushalte mit besonders niedrigem Einkommen eines Wohnberechtigungsscheins.

Abb. 49 Einkommen der Haushalte mit WBS 2016 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des WoFG 2015
Anteil der Haushalte in Prozent



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 50 Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Wohngeldverfahren

Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug sinkt, mittleres Wohngeld steigt

Wohngeld ist eine Leistung des Staates für Haushalte, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums erhalten. Die Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes ist abhängig von den Einkünften der Haushaltsmitglieder, deren Anzahl und der Wohnsituation. Die rechtliche Grundlage stellt das Wohngeldgesetz (WoGG) dar. Am 1. Januar 2016 trat eine Wohngeldreform in Kraft. Damit erfolgte eine Anpassung des Wohngeldes an die dynamische Entwicklung der Einkommen und Warmmieten der letzten Jahre. Wie auch in den Jahren zuvor hat sich der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug im Vergleich zum Vorjahr weiter um 0,2 Prozentpunkte auf 0,9 % reduziert. Im Durchschnitt erhielt ein wohngeldberechtigter Berliner Haushalt im Jahr 2015 monatlich 112 EUR.

Sowohl in der Bezugsquote als auch in der mittleren Wohngeldsumme weicht Friedrichshain-Kreuzberg deutlich nach oben ab. Mit 1,2 % und im Durchschnitt monatlich 133 EUR Wohngeld werden hier jeweils Höchstwerte erreicht. Hohe Anteile (1,1 %) bei einer gleichzeitig vergleichsweise niedrigen mittleren Wohngeldsumme von 91 EUR ergeben sich im Falle Marzahn-Hellersdorfs. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf bezogen 2015 weniger als 0,8 % aller Haushalte Wohngeld, wengleich hier die durchschnittliche Bezugssumme oberhalb des Berliner Durchschnittswerts lag (Ausnahme: Reinickendorf mit monatlich 108 EUR).

3.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten

Im Zentrum der allgemeinen Wahrnehmung des Wohnungsmarktgeschehens stehen die Marktpreise in den Bereichen Wohneigentum und Miete. Eine wichtige Informationsgrundlage für deren Analyse sind die Angebotsdaten. Diese werden auf Grundlage von Immobilienannoncen im marktführenden Immobilienportal ImmobilienScout24 für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen ausgewertet.

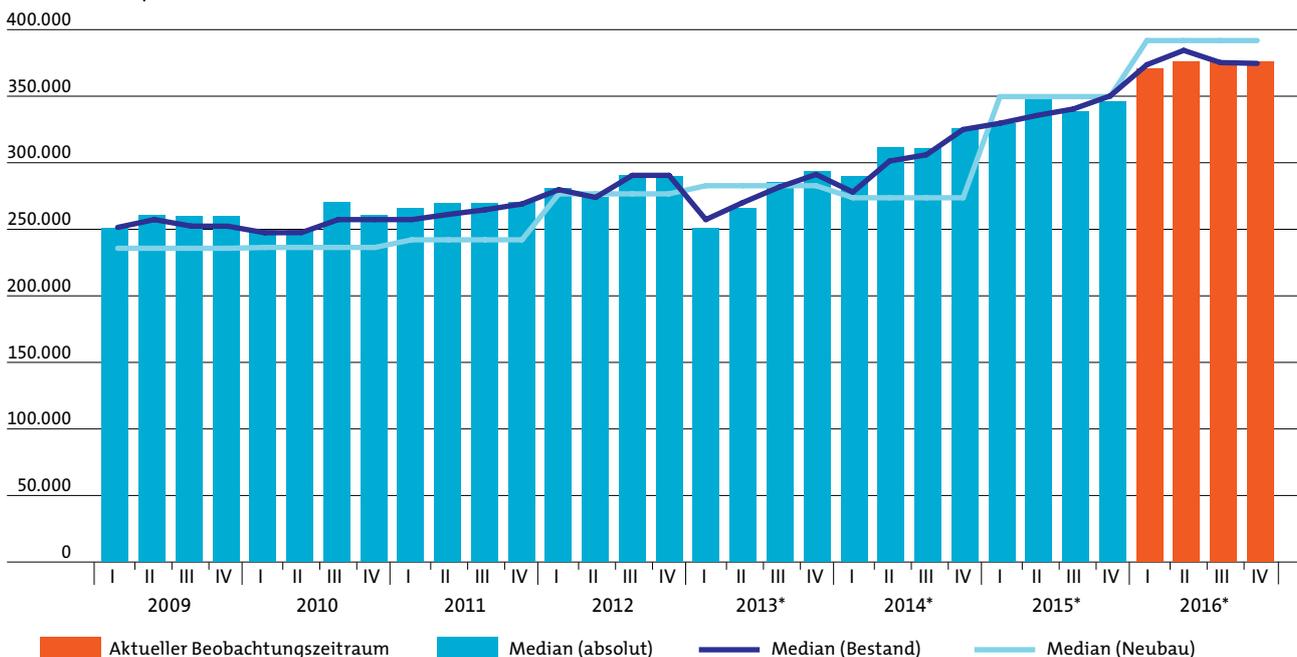
Der Betrachtungszeitraum der folgenden Analysen umfasst die vier Quartale 2016. Damit wird eine größtmögliche Aktualität der Daten bei Erscheinen des Berichts gewährleistet. Pro Jahr fließen rund 130.000 Immobilienannoncen in die Auswertungen für Berlin ein. Hinzu kommen rund 27.000 Anzeigen für die Gemeinden des Berliner Umlands.

Voraussetzung für diese Auswertung ist eine umfangreiche Datenbereinigung. Ein wesentliches Erfordernis ist, dass Angebote, die im Betrachtungszeitraum mehrfach inseriert wurden, nur einmal in die Auswertung eingehen. Entsprechend wurde die Datenlieferung zunächst bereinigt, wobei ab dem Betrachtungsjahr 2013 eine verfeinerte qualitative Datenaufbereitung zur Anwendung kam. Dadurch können sich gewisse Sprünge im zeitlichen Verlauf vor und nach dem Jahr 2013 ergeben. Anschließend wurde der Datensatz so aufbereitet, dass jeder einzelne Fall einem bestimmten Planungsraum (nach dem LOR-Konzept) zugeordnet wurde. Auf diese Weise sind aggregierte

Aussagen auf allen Ebenen von den Planungsräumen bis hin zu den Bezirken und ganz Berlin möglich. Eine detaillierte Auswertung erfolgte für ganz Berlin und die zwölf Bezirke. Alle dargestellten Kauf- und Mietpreise sind als Median ausgewiesen. Dieser Mittelwert entspricht dem Wert, der eine der Größe nach sortierte Grundgesamtheit in zwei gleich große Teilgesamtheiten teilt. Er stellt den mittleren Wert (Rangplatz) einer Verteilung dar. Basierend darauf werden verschiedene Darstellungen und Auswertungen vorgenommen, so auch nach bestimmten Teilssegmenten, wie z. B. nach Neubau und Bestand oder verschiedenen Wohnungsgrößen. Als Neubauten werden in der verfeinerten Datenaufbereitung alle angebotenen Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden. Darüber hinaus erfolgt in der kartografischen Darstellung des Miet- und Kaufpreisgefüges auch die Abbildung der Brandenburger Gemeinden im Berliner Umland, um die Zusammenhänge der lokalen Wohnungsmarktsegmente auch über die Stadtgrenze hinaus in den Blick nehmen zu können.

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass die große Anzahl bestehender Mietverträge bei der Analyse der Angebotsdaten unberücksichtigt bleibt. Die hier betrachteten Angebotsdaten stellen einen spezifischen Ausschnitt aus dem Wohnungsmarkt dar, der einen fokussierten Blick auf diejenigen Marktausschnitt erlaubt, der sich aufgrund von Mieter- oder Eigentümerwechsel in Veränderung befindet.

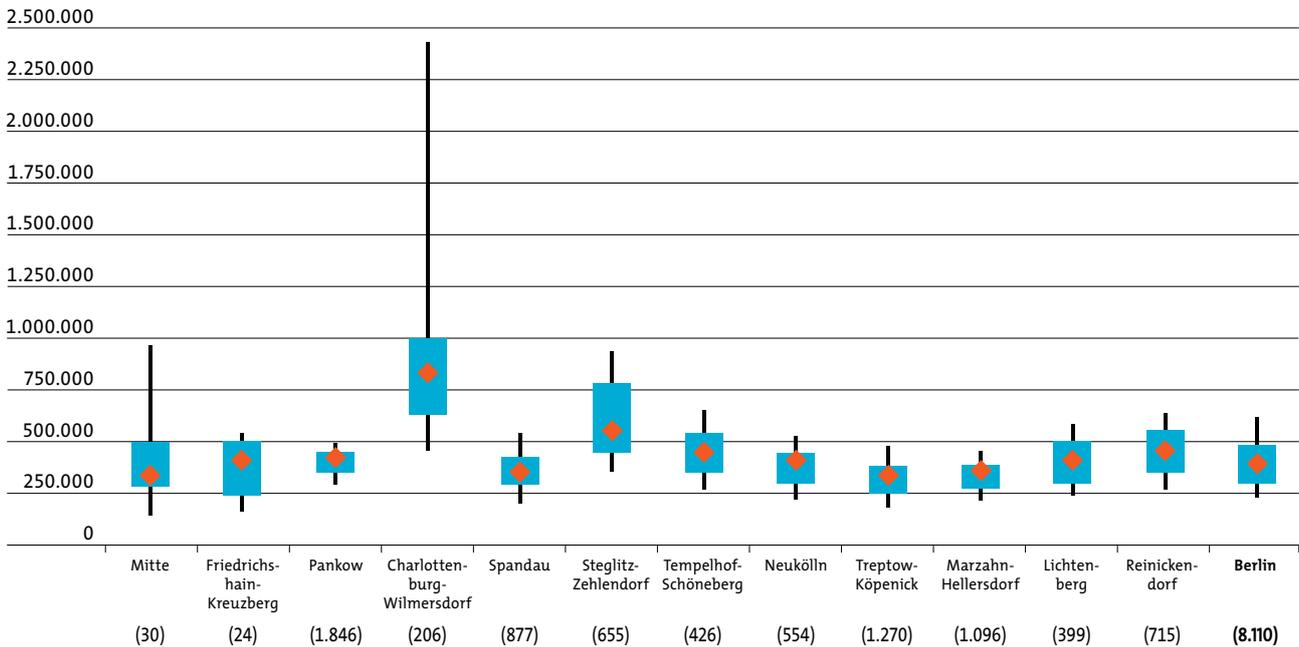
Abb. 51 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2009–2016  Tab. 22
Kaufpreis in EUR



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 52 Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2016
Angebotspreis in EUR



Anmerkungen: 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: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

**3.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser
Preisentwicklung bei gebrauchten Eigenheimen bremst ab,
im Neubau fortgesetzte Steigerungen**

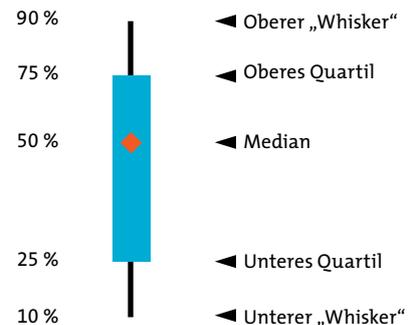
Gegenüber dem Jahr 2015 sind die Angebots-Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Grundstück) gestiegen. Der Median aller entsprechenden Angebote für Neubau und Bestand lag im vierten Quartal 2016 bei 375.000 EUR. Dies entsprach einem Zuwachs von 7,1 % gegenüber dem vierten Quartal 2015. Über den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2009 betrug der Zuwachs 50,6 %. Allerdings verzeichneten die Kaufpreise in diesem Segment im Jahresverlauf 2016 insgesamt eine stagnierende Tendenz. Der genannte Mittelwert wurde faktisch bereits im ersten Quartal 2016 erreicht. Damit riss ein längerer Trend stetig steigender Quartalswerte ab.

Die Preise für gebrauchte Eigenheime (Bestand) entwickelten sich weitgehend dem Gesamttrend entsprechend. Im vierten Quartal 2016 lag der Angebotspreis im Schnitt ebenfalls bei 375.000 EUR. Die Entwicklung bei den Neubau-Eigenheimen (jährlich erfasst) verlief hingegen dynamischer. Mit einem Jahres-Mittelwert von 392.600 EUR lagen sie 4,7 % über dem Gesamtmedianwert und 12,3 % über dem Vorjahreswert. Mithin fand die Preisentwicklung in diesem Teilsegment deutlich beschleunigter statt als im Bestand.

Die Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser differenzieren sich zudem deutlich nach Baualters- und Gebäudetypen aus. Vor allem bei den jüngeren Eigenheimen (Baujahre von 2000 bis 2009) zeigen sich klare Unterschiede. So lagen die Rei-

Abb. 53 Erläuterung des „Boxplot“-Schemas

Das „Boxplot-Schema“ ist ein geeignetes Darstellungsformat, um die Verteilung von Angebotspreisen und Angebotsmieten darzustellen. Das „Boxplot-Schema“ umfasst die mittleren 50 % der angebotenen Objekte und wird durch die Quartilwerte 25 % und 75 % begrenzt. Damit bleiben die teuersten und preiswertesten 25 % der Fälle außen vor. Der Mittelwert (Median) ist im „Boxplot-Schema“ gekennzeichnet. Die Lage des Mittelwertes vermittelt einen Eindruck über die Streuung der untersuchten Werte. Die Länge der Whisker – also der senkrechten „Antennen“ an der Box – endet unten bei der 10%-Grenze und oben bei der 90%-Grenze. Innerhalb dieser Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte wie extreme Ausreißer werden nicht im „Boxplot-Schema“ dargestellt.



henhäuser in dieser Baualtersklasse mit 289.900 EUR fast 23 % unter dem Mittelwert aller Eigenheime. Die Ein- und Zweifamilienhäuser des gleichen Jahrgangs hingegen schlugen mit 399.000 EUR deutlich überdurchschnittlich zu Buche (6,4 % gegenüber dem Gesamtwert). Bei älteren und auch neuesten Eigenheimen fallen die Unterschiede hingegen geringer aus.

Charlottenburg-Wilmersdorf vor Steglitz-Zehlendorf bei Kaufpreisen für Eigenheime

Der Blick in die Bezirke zeigt: In Charlottenburg-Wilmersdorf, wo es u. a. auch innenstadtnah villenartige Bebauung gibt, erreichte der mittlere Angebotskaufpreis (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser 790.000 EUR. Allerdings war die Fallzahl in dieser zentralen Lage mit kaum über 200 Fällen relativ niedrig. Aufgrund dessen prägten hier auch deutliche Ausreißer nach oben das Bild, sodass Charlottenburg-Wilmersdorf unter den Berliner Bezirken mit großem Abstand vorn lag. Es folgt Steglitz-Zehlendorf mit knapp 565.000 EUR. Niedrige Medianwerte fanden sich hingegen in Bezirken wie Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf mit Mittelwerten um 300.000 EUR.

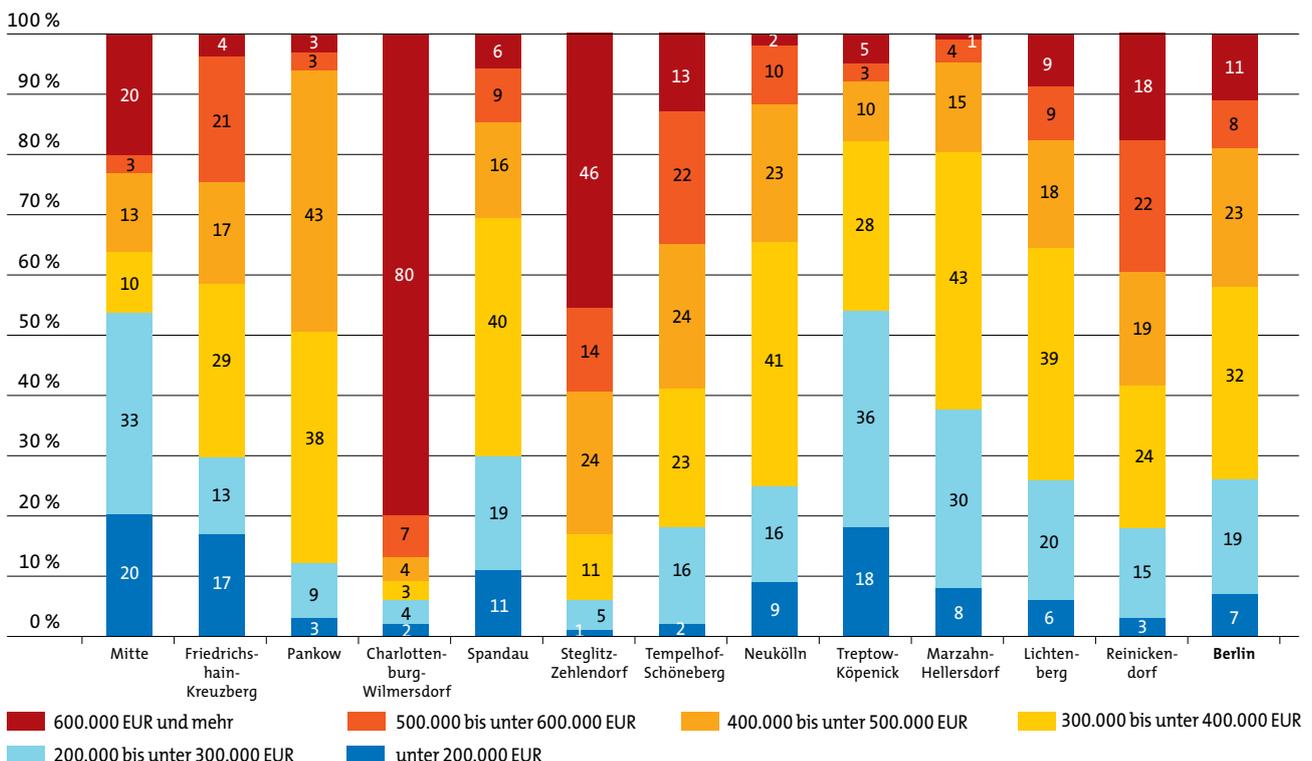
Bei Betrachtung der mittleren 50 % der Fälle (blauer Bereich) erhält man ein Bild der Preisunterschiede innerhalb eines Bezirks, das vor allem die „normalen“ Verkaufsobjekte abbildet. Extreme Fälle bleiben außen vor. Besonders große Preisunterschiede ergaben sich 2016 in Charlottenburg-Wilmersdorf, wo

diese Spanne eine Differenz von rund 370.000 EUR abdeckte. Die Hälfte aller angebotenen Wohnungen lag demnach im Preisbereich von 630.000 EUR bis 1.000.000 EUR. Eine annähernd ähnlich starke Spreizung der mittleren 50 % der Fälle zeigte Steglitz-Zehlendorf mit 340.000 EUR Preisspanne, allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. Hier lag die Hälfte der Angebotsfälle für Eigenheime zwischen 450.000 EUR und 790.000 EUR. In Pankow (89.9000 EUR) und Marzahn-Hellersdorf (114.000 EUR), wo sich Ausreißer aufgrund der hohen Fallzahl nicht so stark auf diese Darstellung auswirken, waren die Unterschiede innerhalb der mittleren 50 % der Fälle hingegen vergleichsweise niedrig.

Vergleichsweise preiswerte Eigenheime vor allem in Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf

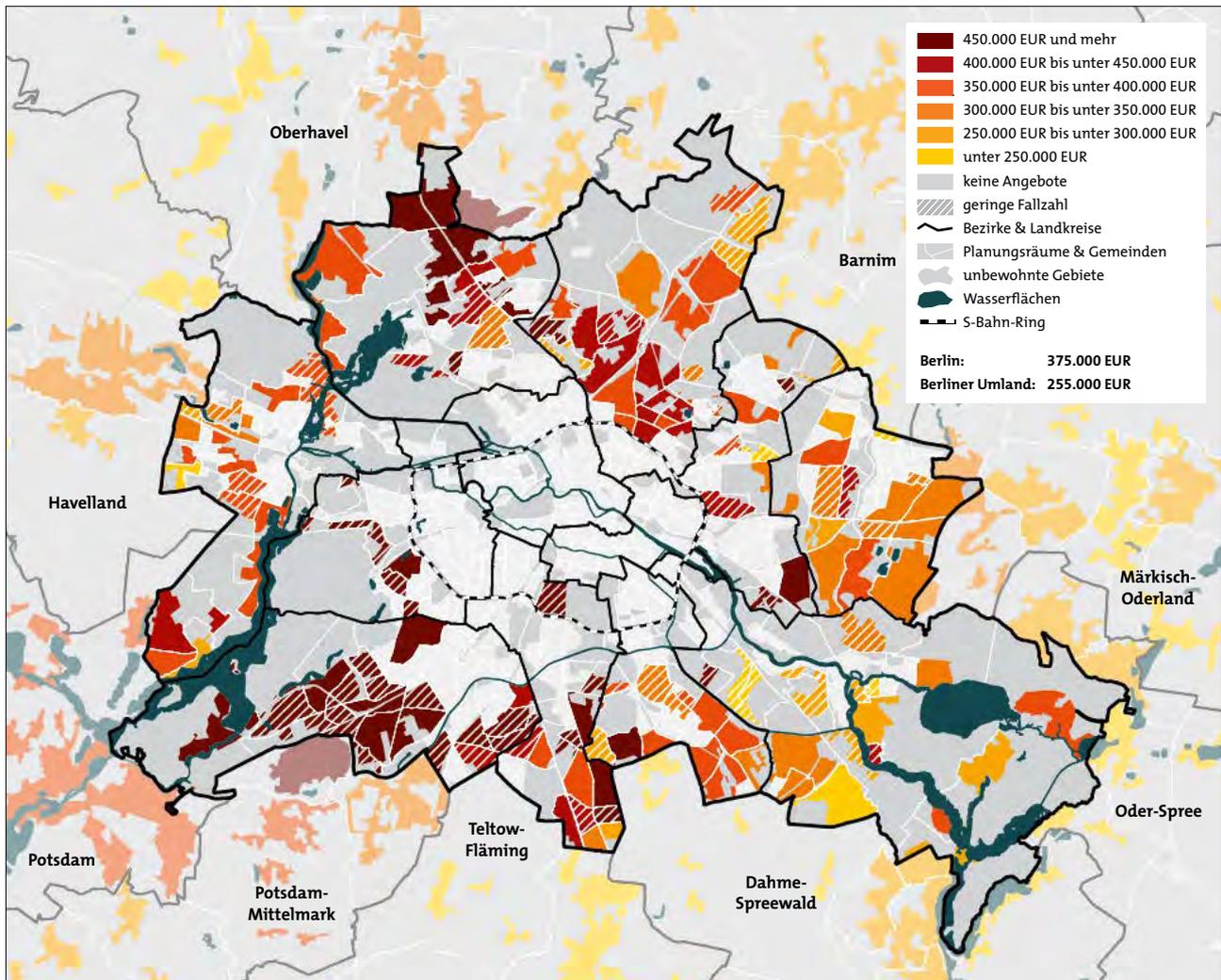
Das Preisgefüge für Ein- und Zweifamilienhäuser stellte sich in den Berliner Bezirken auch 2016 sehr heterogen dar. Der Anteil hochpreisiger Objekte ab 600.000 EUR dominiert vor allem das Angebot in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (80 % aller Angebote) und – mit Abstand – auch in Steglitz-Zehlendorf (46 %). Fast 60 % aller Angebote für Eigenheime entfielen 2016 gesamtstädtisch betrachtet auf das Preissegment bis 400.000 EUR (58 %). Einen besonders hohen Anteil dieser vergleichsweise preiswerten Objekte unter 400.000 EUR wiesen Treptow-Köpenick (83 %) und Marzahn-Hellersdorf (80 %) auf, auch Spandau (69 %), Neukölln (66 %) und Lichtenberg (64 %) lagen in die-

Abb. 54 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2016
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

Abb. 55 Angebotskaufpreise für Eigenheime in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum 1–12/2016

ser Hinsicht über dem Wert für ganz Berlin. Die im Vergleich auffällig hohen Anteile von Angeboten im Preissegment bis unter 200.000 EUR in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte beruhen auf insgesamt geringen Fallzahlen in allen Preisklassen in diesem Marktsegment, das in diesen innerstädtischen Bezirken als Gebäudetyp allerdings kaum vertreten ist.

Das Eigenheimsegment (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) ist vor allem ein Thema der äußeren Stadtbereiche. In der Innenstadt spielt es kaum eine Rolle, entsprechend gab es 2016 praktisch keine Fälle innerhalb des S-Bahn-Rings. Die höchsten Angebotspreise mit Mittelwerten (Median) von 450.000 EUR und mehr ergaben sich vor allem in den gehobenen Lagen Zehlendorfs im Südwesten der Stadt. Hier setzt sich das vergleichsweise hohe Preisniveau auch im unmittelbar benachbarten Umland (Kleinmachnow im Landkreis Potsdam-Mittelmark) fort. Einzelne Gebiete mit hohen Mittelwerten wiesen zudem Planungsräume wie Karlshorst-Nord, Dahlem, Bismarckallee (Grunewald) sowie in Teilen Tegels auf (Hermsdorf,

Ziekowstraße, Borsigwalde). Die zweithöchste Klasse (400.000 EUR bis 450.000 EUR) zeigt sich vornehmlich in verschiedenen Bereichen des Bezirks Pankow.

Zumeist leicht unter dem Berliner Mittelwert lagen die großen Eigenheimgebiete von Hellersdorf (Mahlsdorf, Biesdorf, Kaulsdorf) mit Werten überwiegend zwischen 300.000 EUR und 350.000 EUR. Die Planungsräume mit den niedrigsten mittleren Angebotskaufpreisen für Eigenheime innerhalb des Berliner Stadtgebiets fanden sich meist nahe am Stadtrand, beispielsweise in Bohnsdorf (Treptow-Köpenick) oder am Döberitzer Weg (Spandau).

In den angrenzenden Umlandgemeinden liegt das Angebotspreisniveau, von wenigen Ausnahmen abgesehen, zumeist mindestens eine Klasse niedriger als in den stadtrandnahen Berliner Planungsräumen. Auffällig ist, dass dort, wo auch stadtrandnah hohe Angebotspreise auftreten, sich diese durchaus auch im Umland fortsetzen.

3.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Lange Jahre zeigten die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin kontinuierliche Anstiege. Mitte 2015 wurde mit durchschnittlich 3.663 EUR/m² der höchste Wert für die mittleren Angebotskaufpreise von Eigentumswohnungen seit Beginn der Zeitreihe erreicht. Seither zeigte sich eine gewisse Konsolidierung, die sich im Jahr 2016 zunächst fortsetzte. Im ersten Quartal kam es zum dritten Rückgang eines Quartalswerts in Folge, bevor die Medianwerte wieder anzogen und zuletzt mit 3.538 EUR/m² etwa wieder das Niveau von Anfang 2015 erreichten. Der Medianwert lag damit mehr als doppelt so hoch wie zu Beginn des Betrachtungszeitraums Anfang 2009.

Eigentumswohnungen: Preisabstand zwischen Neubau und Bestand geht zurück

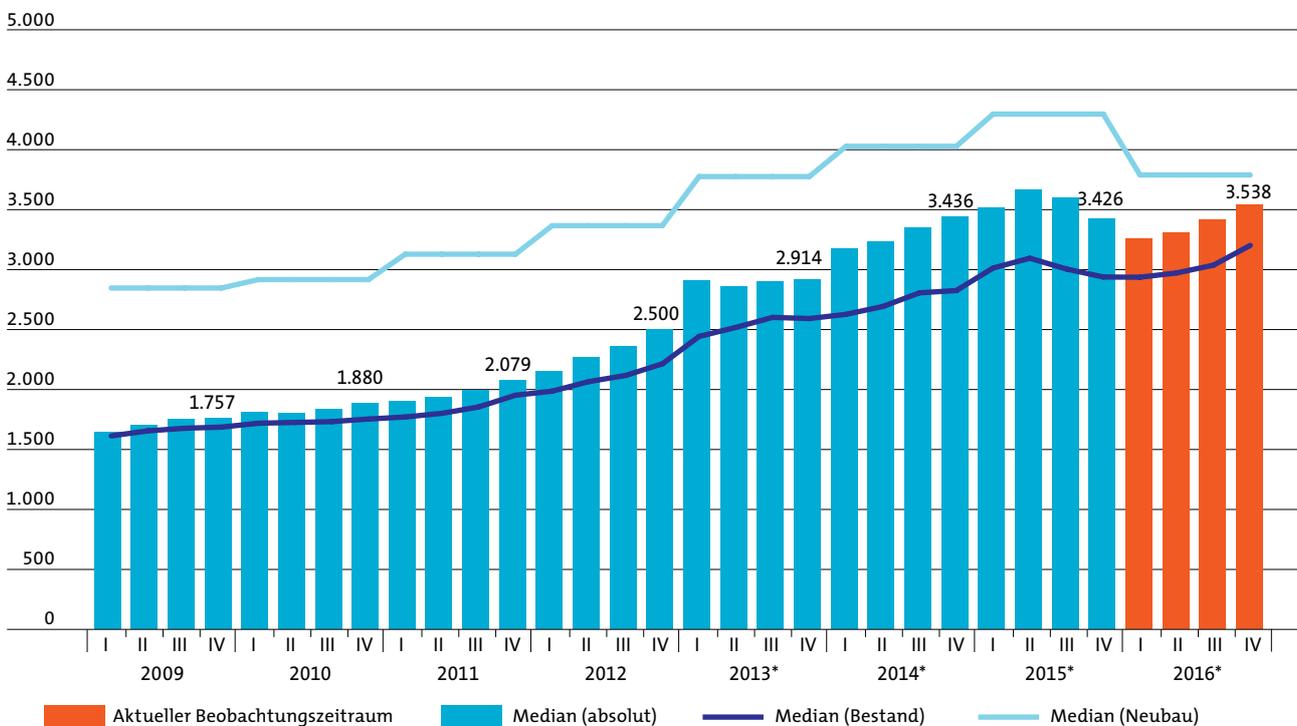
Deutlich wird auch, dass sich die Entwicklungen von Bestand und Neubau in diesem Marktsegment wieder annähern. Die Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen (jährlich erfasst) lagen zuletzt im Mittel bei 3.808 EUR/m². Dieser Wert liegt weiterhin oberhalb des Angebotspreises für Bestands-Eigentumswohnungen, die zuletzt im Mittel 3.197 EUR/m² erreichten. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Neu-

baupreise mit -12,3 % jedoch deutlich zurück. Damit erreichten sie etwa das Niveau von 2013. Allerdings weist der Trend der unterjährigen Zahlen auch in diesem Bereich wieder nach oben. Ob sich daraus für das Jahr 2017 ein anziehendes Wachstum der Neubaupreise ableiten lässt, bleibt abzuwarten.

Große Eigentumswohnungen weisen in fast allen Baualtersklassen die höchsten Quadratmeterpreise auf

Die differenzierte Auswertung von Wohnungsgrößen und Baualtersklassen zeigt deutlich, dass in allen Baualtersklassen jeweils die höchsten mittleren Quadratmeter-Kaufpreise für große Eigentumswohnungen mit mindestens 90 m² Wohnfläche vorlagen. Einzige Ausnahme war die jüngste Baualtersklasse (Baujahr ab 2002), in der die Größenklasse 60 bis unter 90 m² mit 4.356 EUR/m² eindeutig den höchsten Mittelwert erzielte. Abgesehen davon erwies sich gerade diese Baualtersklasse bei den Kaufpreisen als äußerst homogen. Unabhängig von der Wohnungsgröße wurden 2016 ansonsten 3.700 EUR/m² aufgerufen. Ähnliche Homogenität weist auch die älteste Baualtersklasse auf. Bei den Eigentumswohnungen, die bis 1918 errichtet wurden, lag der mittlere Angebotspreis meist um 3.300 EUR/m².

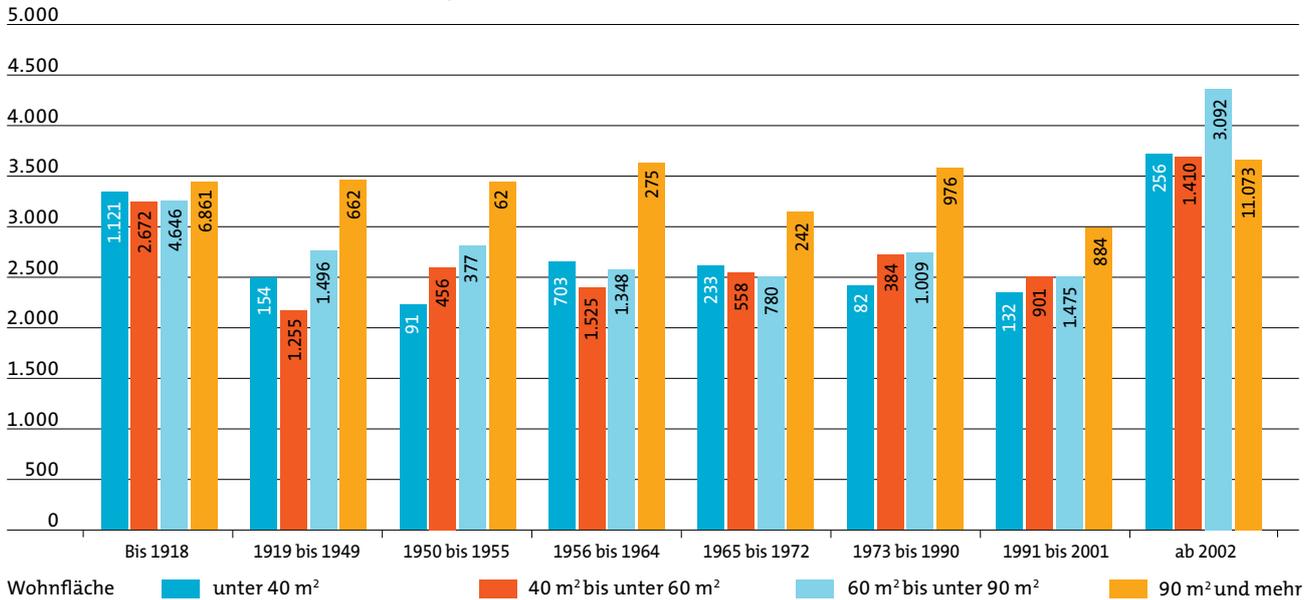
Abb. 56 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2009–2016  Tab. 26
Kaufpreis in EUR/m²



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 57 Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2016
Kaufpreis in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken

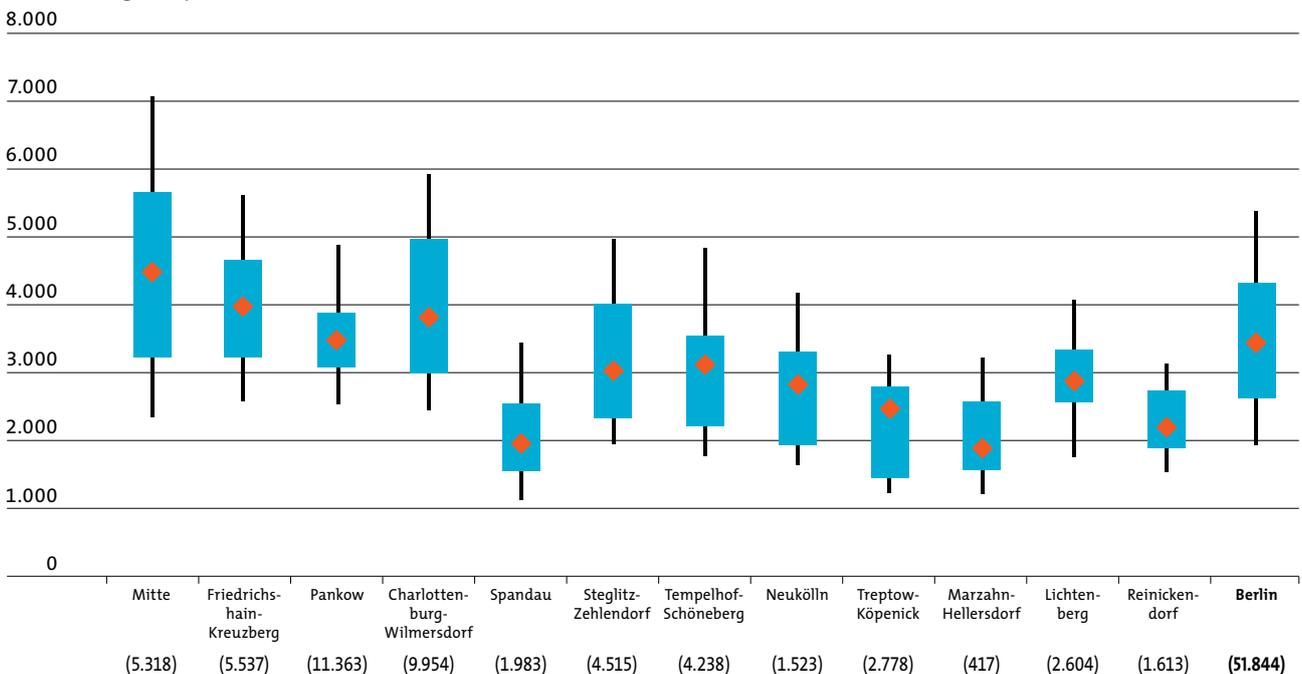


Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die übrigen Baualtersklassen zeigten je nach Wohnungsgröße meist deutliche Unterschiede. Zum Teil lagen die Quadratmeter-Angebotspreise für besonders große Wohnungen um 50 % und mehr über dem Mittelwert für die (zumeist preiswerteste) Gruppe der kleinsten Wohnungsgrößen – so etwa bei den

Baujahren 1950–1955 und auch 1973–1991. In der Gesamtschau lässt sich festhalten, dass in der Regel die Wohnungen über 90 Quadratmeter zu den übrigen Größenklassen ihres Baualters meist einen deutlicheren Abstand aufweisen als die übrigen Baualtersklassen untereinander.

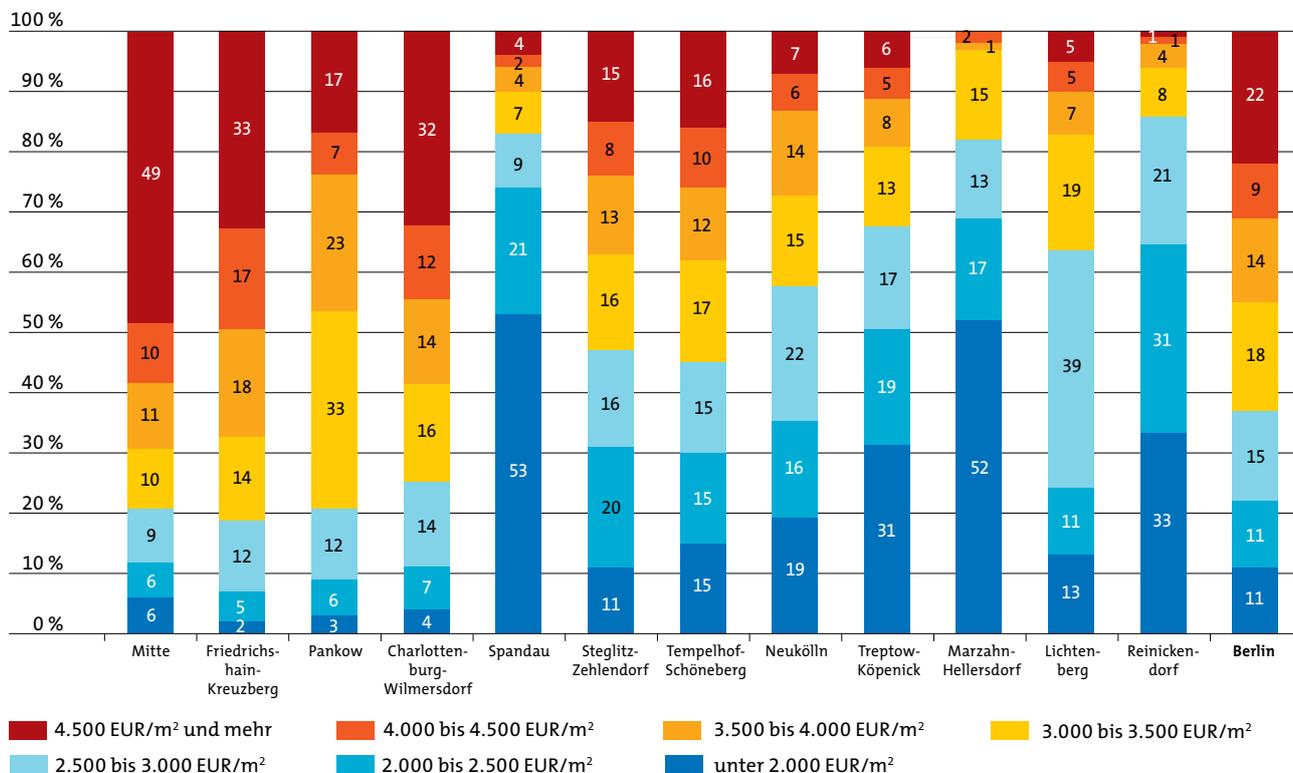
Abb. 58 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2016
Angebotspreis in EUR/m²



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

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 59 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2016
Anteil der Preisklasse in Prozent



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

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

In den Innenstadtbezirken hohe Preise für Eigentumswohnungen

Das Bild der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, das sich für die Bezirke ergibt, wird anhand des Boxplot-Schemas dargestellt (Erläuterung: s. Abb. 53, S. 49). An der Spitze der Bezirke lag auch 2016 Mitte mit einem Medianwert von 4.446 EUR/m². Es folgten die Innenstadtbezirke Friedrichshain-Kreuzberg (3.974 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (3.800 EUR/m²). Vergleichsweise preiswert waren hingegen Eigentumswohnungen in Marzahn-Hellersdorf (1.943 EUR/m²) und Spandau (1.951 EUR/m²).

Preisspannen in den einzelnen Bezirken variieren beträchtlich

Die mittleren 50 % der Fälle (blauer Bereich) geben ein Bild über die Preisunterschiede innerhalb eines Bezirks, ohne dass Extremfälle das Bild beeinflussen. Es bleiben hierbei also die teuersten und preiswertesten 25 % der Fälle außen vor. Diese Spanne war 2016 mit 2.426 EUR/m² im Bezirk Mitte am breitesten. Die Hälfte aller angebotenen Wohnungen wurde hier zu Preisen zwischen 3.210 EUR/m² und 5.635 EUR/m² angeboten. Der Innenstadtbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wies eine Preisspanne von 1.925 EUR/m² auf, gefolgt von Tempelhof-

Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf mit Spannen jeweils im Bereich von 1.695 bzw. 1.645 EUR/m². Vergleichsweise geringe Preisunterschiede innerhalb des Bezirks verzeichneten dagegen Lichtenberg (787 EUR/m²), Pankow (798 EUR/m²) und Reinickendorf (871 EUR/m²). Hier lagen die meisten Kaufangebote preislich besonders nah am Bezirks-Medianwert.

Preisstrukturen in den Bezirken bei Eigentumswohnungen differieren stark

Die Preisstrukturen für Eigentumswohnungen in den Bezirken stellen sich sehr heterogen dar. Während vor allem in der Innenstadt wesentliche Anteile des Angebots den hochpreisigen Segmenten zuzuordnen waren, zeigten vor allem einige Außenbezirke durchaus hohe Anteile an vergleichsweise günstigen Angeboten.

Mittelwerte oberhalb von 3.000 EUR/m² prägen das Bild der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin. Auf diese Preisklasse entfielen 2016 fast zwei Drittel aller Angebote in Berlin. Überdurchschnittlich hohe Anteile in diesem Preissegment fanden sich in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg (81 % aller Angebote), Mitte und Pankow (jeweils 79 %) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (75 %). In diesen Bezirken waren

preiswertere Angebote entsprechend unterrepräsentiert. In Mitte entfiel mit 49 % fast die Hälfte aller Angebote auf die höchste Preisklasse von mehr als 4.500 EUR/m².

Hohe Anteile an vergleichsweise preiswerten Kaufangeboten bis 3.000 EUR/m² waren 2016 vor allem in Reinickendorf (86 %), Spandau (83 %) und Marzahn-Hellersdorf (82 %) zu verzeichnen. Letzterer Bezirk wies mit 52 % einen klaren Schwerpunkt in der untersten hier abgebildeten Klasse bis 2.500 EUR/m² auf, allerdings auf Grundlage sehr niedriger Fallzahlen von insgesamt nur 417 Angeboten in 2016.

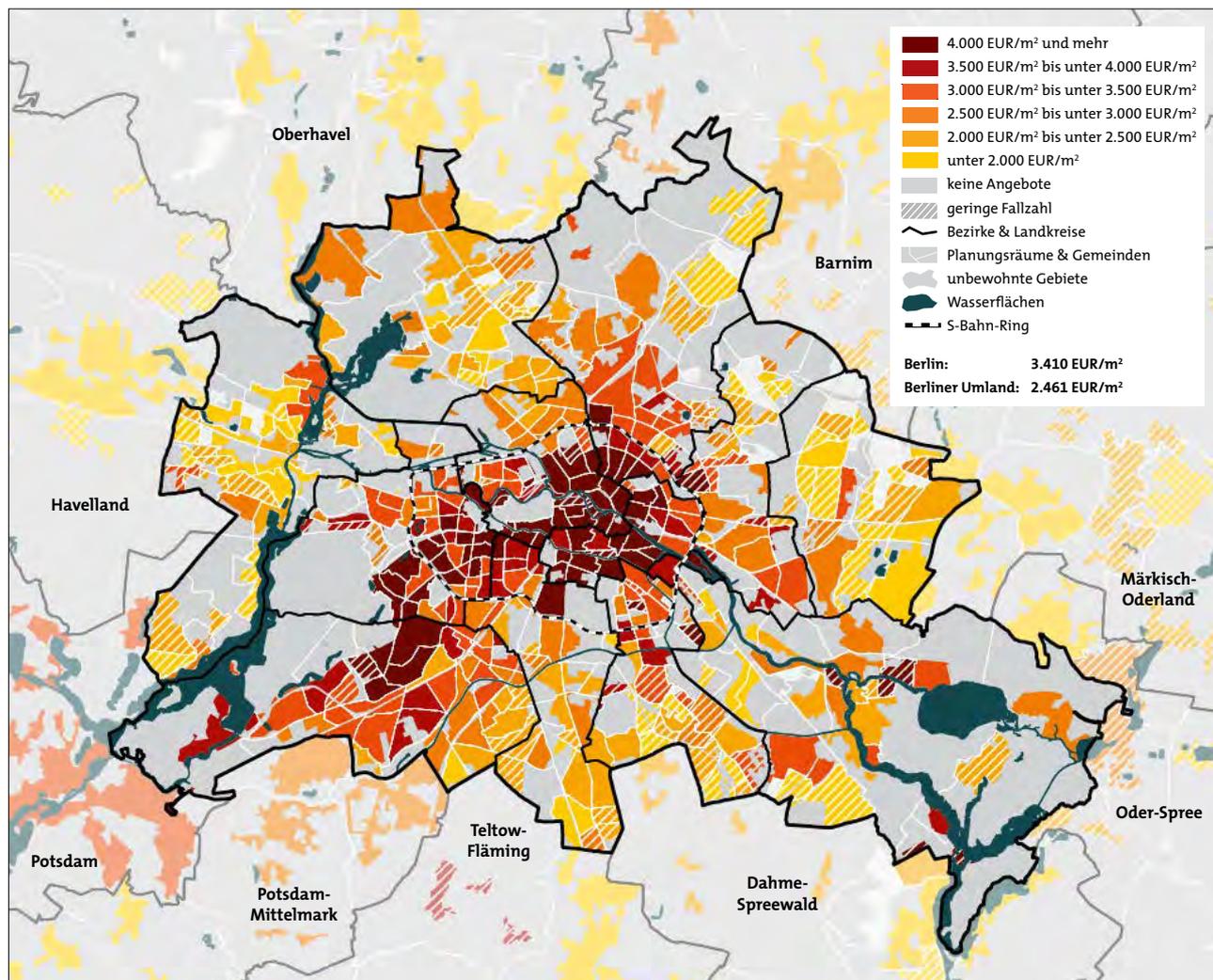
In der Innenstadt breiten sich hochpreisige Gebiete aus

Das bezirkliche Bild der Angebotspreise bei Eigentumswohnungen differenziert sich in der kleinräumigen Analyse weiter aus. Räumlicher Schwerpunkt für hochpreisige Wohnungen war auch 2016 die Innenstadt. Das Preissegment mit Mittelwerten von über 4.000 EUR/m² reichte 2016 von den zentralen Lagen Charlottenburg-Wilmersdorfs und der City-West

über weite Teile Kreuzbergs, Humboldthain und das östliche Zentrum mit Alexanderplatz und Regierungsviertel bis in die gefragten Lagen in Prenzlauer Berg und im westlichen Friedrichshain. Zusammen mit der zweithöchsten Klasse (Mittelwerte von 3.500 EUR/m² bis 4.000 EUR/m²) wurden wesentliche Teile der Innenstadt abgedeckt.

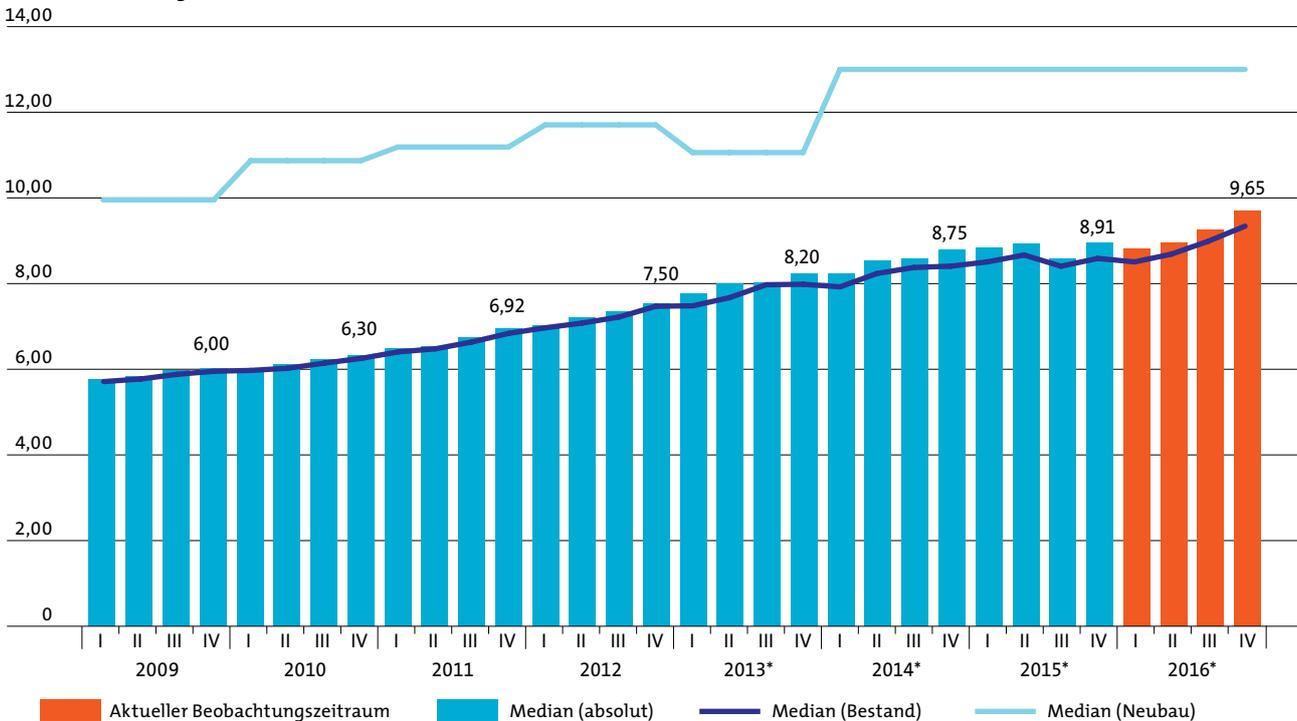
Mittelwerte, die 2016 deutlich unter dem Berliner Jahres-Medianwert von 3.410 EUR/m² lagen, fanden sich schwerpunktmäßig allenfalls in der äußeren Stadt, wie etwa in Teilen von Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf sowie in Spandau. Hinzu kommen stadtrandnahe Lagen von Tempelhof, im südlichen Teil Neuköllns und in Treptow. Innenstadtnah dominierten in Friedenau 2016 moderate Preise unterhalb des gesamtstädtischen Wertes, ebenso wie in Teilbereichen des Weddings und im südlichen Lichtenberg. Innerhalb des S-Bahn-Rings zeigten sich noch verhältnismäßig moderate Preise vor allem im nördlichen Neukölln.

Abb. 60 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum 1–12/2016

Abb. 61 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2009–2016  Tab. 24
Wohnungsmiete in EUR/m²



Anmerkung: * Ab I/2013 verfeinerte Datenbereinigung; als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungszeitraum oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Preiswertere Eigentumswohnungen im Umland, allerdings in deutlich geringerer Fallzahl

In den Umlandgemeinden stellte sich das Preisniveau für Eigentumswohnungen auch 2016 zumeist deutlich niedriger dar. In etlichen Gemeinden fanden sich Medianwerte in den Klassen bis 2.000 EUR/m² bzw. 2.500 EUR/m². Allerdings waren die Fallzahlen vergleichsweise niedrig, da in weiten Bereichen des Umlands vielfach Eigenheime dominieren. Wie in den letzten Jahren auch, wies jenseits der Berliner Stadtgrenze die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam die höchsten Mittelwerte auf. Dort ergaben höhere Fallzahlen für Eigentumswohnungen Hinweise auf eine erwähnenswerte quantitative Relevanz dieses Segments. Dies war ansonsten allenfalls in einzelnen Gemeinden wie Bernau, Teltow oder Falkensee der Fall.

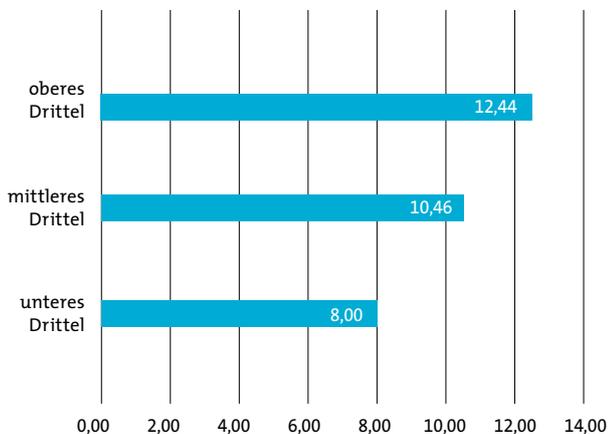
3.5.3 Angebotsmieten Kontinuierlicher Anstieg der Angebotsmieten 2016, Neubaumieten stagnieren seit 2014

Im Jahr 2016 lag die mittlere Angebotsmiete in Berlin bei 9,07 EUR/m² (nettokalt). Die quartalsweise Auswertung der Angebotsmieten zeigt einen fast kontinuierlichen Anstieg der Preise seit 2009. Nachdem 2015 eine gewisse Stagnation in der Preisentwicklung auftrat, setzte mit dem zweiten Quartal 2016

wieder ein Wachstumstrend ein. Ende 2016 lag die mittlere Angebotsmiete bei 9,65 EUR/m² (nettokalt) und damit rund 68 % höher als zu Beginn des Betrachtungszeitraums 2009. Gegenüber dem letzten Quartal 2015 betrug der Zuwachs 8,3 %. Nur geringfügig niedriger und mit einer sehr ähnlichen Entwicklung lagen die mittleren Angebotsmieten des Bestandes, deren Mittelwert im IV. Quartal 2016 bei 9,35 EUR/m² betrug. Im Kontrast dazu stehen die (jährlich erfassten) Angebotsmieten im Neubau, die inzwischen im dritten Jahr stagnieren. Während sie Anfang 2009 bei 9,94 EUR/m² lagen, erreichten sie 2014 den Höchstwert von 13,00 EUR/m², auf dem sie seitdem stabil verharren. Dies entspricht einem Zuwachs von 31 %.

Die ausgewerteten Angebotsmieten der Immobilien Scout GmbH stellen trotz ihrer großen Zahl von rund 70.000 ausgewerteten Fällen im Jahr 2016 nur einen bestimmten Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar. Insbesondere preisgünstige Mietwohnungen müssen kaum im Internet angeboten werden. So ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angebotsmieten insgesamt unter den hier dargestellten Werten liegen. 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.

Abb. 62 Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in oberes, mittleres und unteres Drittel (Median) 2016
Angebotsmiete in EUR/m²



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum 1–12/2016

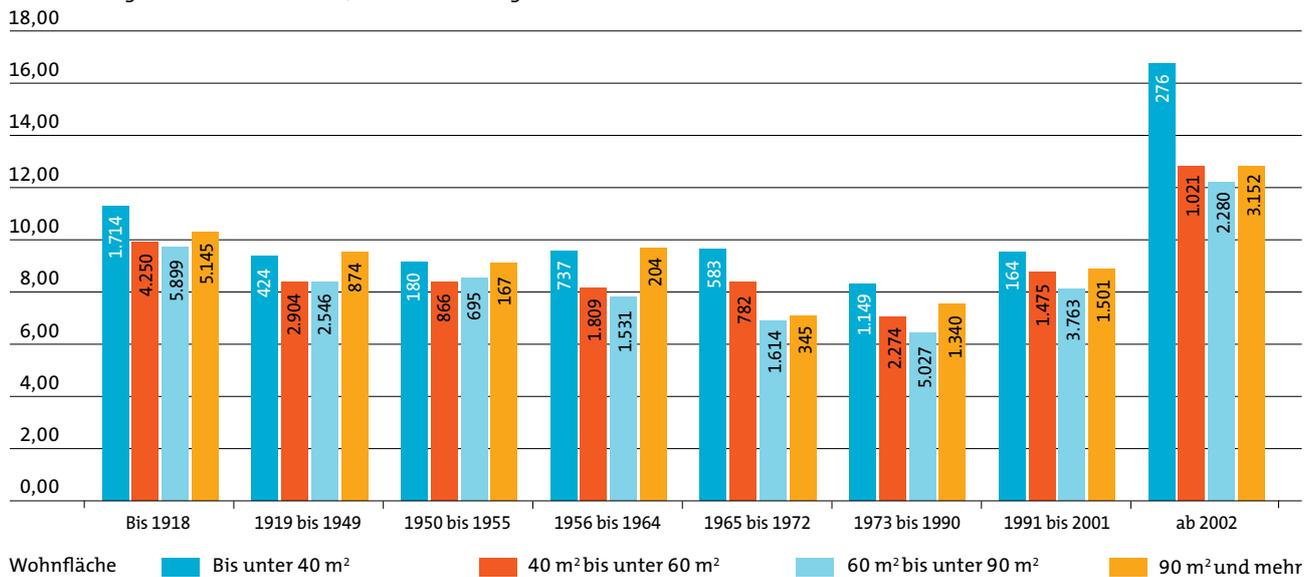
Um das eingangs skizzierte Gesamtbild auszudifferenzieren, wird die Grundgesamtheit aller ausgewerteten Mietangebote in drei gleich große Teilmengen zerlegt. Die Mittelwerte dieser drei Preissegmente geben Aufschluss darüber, wie sich das Preisgefüge zwischen unterem, mittlerem und oberem Preissegment darstellt. Der Mittelwert des unteren Preissegments lag 2016 bei 8,00 EUR/m² (nettokalt). Das mittlere Drittel des Angebotsmarktes erreichte durchschnittlich 10,46 EUR/m², während das obere Drittel mit 12,44 EUR/m² nur knapp unterhalb dessen blieb, was durchschnittlich in Neubaumietwohnungen als Preis genannt wurde (13,00 EUR/m²).

Wie differenziert sich das Bild der Angebotsmieten, wenn man nach Baualter und Wohnungsgröße unterscheidet? Die höchsten mittleren Angebotsmieten (nettokalt) über alle Wohnflächengrößen hinweg verzeichneten auch 2016 Wohnungen mit einem Baujahr ab 2002. Hier lagen alle Wohnungsgrößen im Mittel oberhalb von 12,00 EUR/m². Auffällig ist, dass die kleinen Wohnungen unter 40 m² in dieser Baualtersklasse den mit Abstand höchsten Mittelwert von 16,99 EUR/m² aufweisen. Der nächsthöchste Wert mit knapp 13,00 EUR/m² findet sich bei den größten Wohnungen ab 90 m². Im Vergleich der Baualtersklassen verzeichneten die Altbauwohnungen bis zum Jahr 1918 die zweithöchsten Angebotsmieten. Je nach Größe der Wohnung betrug hier die mittleren Preise zwischen 9,86 EUR/m² und 11,43 EUR/m². Analog zu der jüngsten Baualtersklasse wiesen auch bei den gründerzeitlichen Mietangeboten die kleinen Wohnungen (bis 40 m²) die höchsten Mittelwerte auf (11,43 EUR/m²).

Kleine Mietwohnungen in fast allen Baualtersklassen am teuersten

Insgesamt relativ günstig gestalteten sich dagegen die Mittelwerte der Baualtersklasse 1973 bis 1990, deren Mietpreinsniveau je nach Wohnungsgröße zwischen 6,54 EUR/m² und 8,42 EUR/m² lag. Wenngleich ansonsten die Unterschiede nicht so deutlich ausfallen, sticht insgesamt heraus, dass vor allem die kleinen Wohnungen bis 40 m² und – meist mit etwas Abstand – die großen Wohnungen in fast allen Baualtersklassen die höchsten Quadratmeterpreise verzeichneten. Auch für ganz Berlin bestätigt sich dieser Befund. Die kleinen Wohnungen erreichen insgesamt im Mittel 10,20 EUR/m², die mittleren

Abb. 63 Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2016
Angebotsmieten in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wohnungen 9,00 EUR/m² und die etwas größeren Wohnungen 8,50 EUR/m². Die großen Wohnungen mit mehr als 90 m² wurden im Mittel mit 10,01 EUR/m² angeboten.

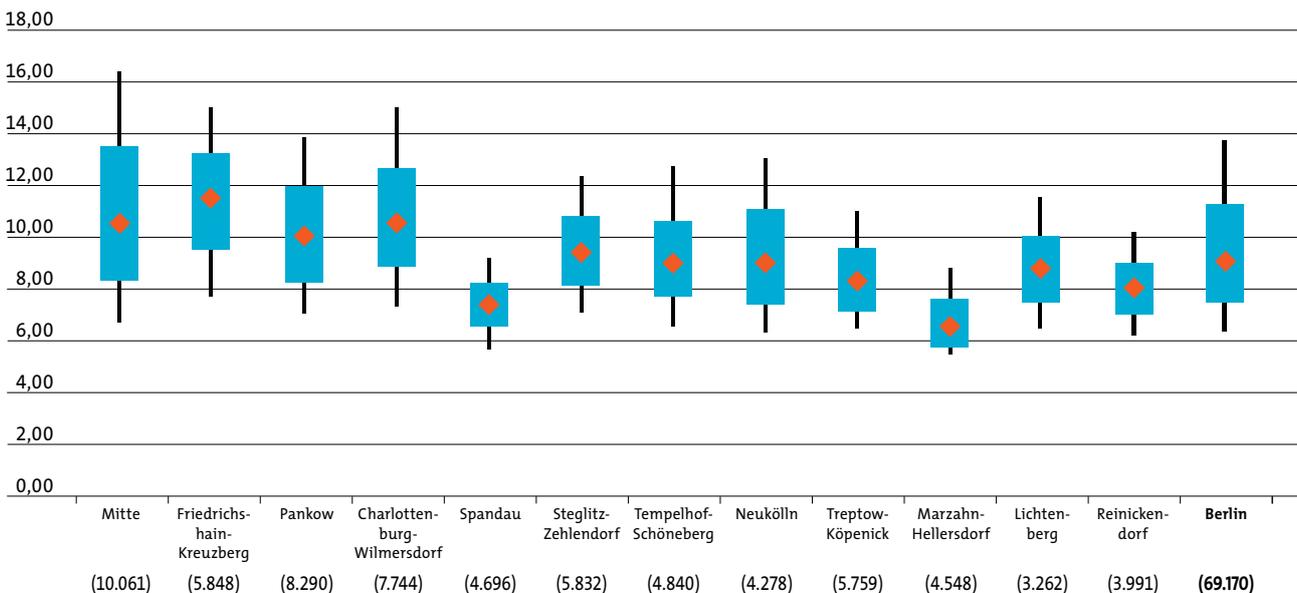
Gewerbliche Wohnungswirtschaft mit hohen Anteilen unter 8,00 EUR/m²

Erkennbare Unterschiede in der Struktur der Angebotsmieten treten zutage, wenn man nach Art des Anbieters unterscheidet. Bei den Angeboten der Wohnungswirtschaft lag 2016 mit 49,0 % fast die Hälfte aller Mietangebote unter dem Wert von 8,00 EUR/m². Bei den Angeboten der Bauträger, die naturgemäß überwiegend Neubau anbieten, waren dies nur 15,0 %, bei den Privatanbietern dagegen immerhin 22,6 % (Makler und Finanzsektor: 20,7 %). Umgekehrt entfiel bei den Bauträgern ein Drittel aller Mietangebote auf das Preissegment von 13,00 EUR/m² und mehr. Gut die Hälfte aller Mietangebote dieser Anbieter lag über 11,00 EUR/m² (49,5 %). Der Schwerpunkt von Privatanbietern und Maklern/Finanzsektor war dagegen eher im mittleren Preisbereich zu sehen. Die meisten Fälle entfielen hier auf die Klassen zwischen 7,00 EUR/m² und 11,00 EUR/m².

Innenstadtbezirke und Pankow mit den höchsten Angebotsmieten

Die folgende Abb. 65 (Erläuterung des Box-Plot-Schemas siehe Abb. 53 auf S. 49) verdeutlicht die Struktur der Angebotsmieten im Vergleich der Berliner Bezirke. 2016 betrug der Berliner Medianwert 9,07 EUR/m² (nettokalt).

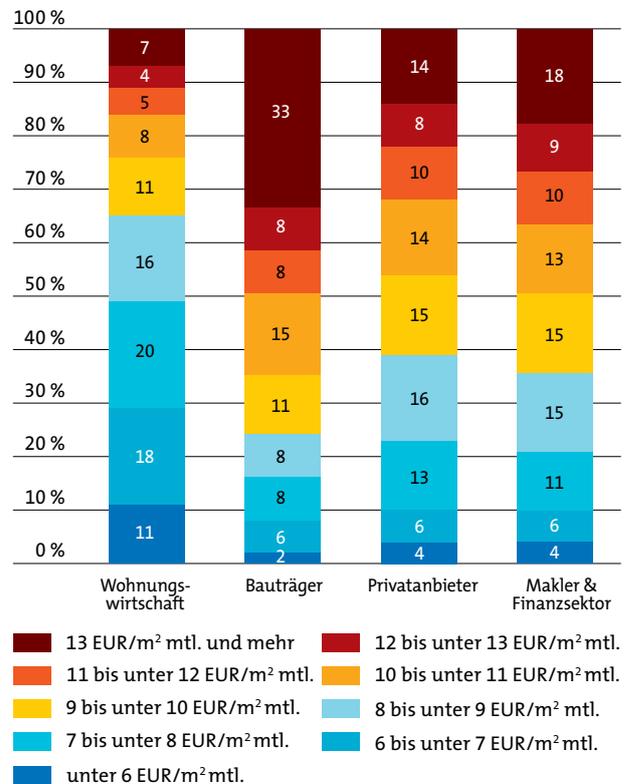
Abb. 65 Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2016
Angebotsmieten in EUR/m² mtl.



Anmerkungen: 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.

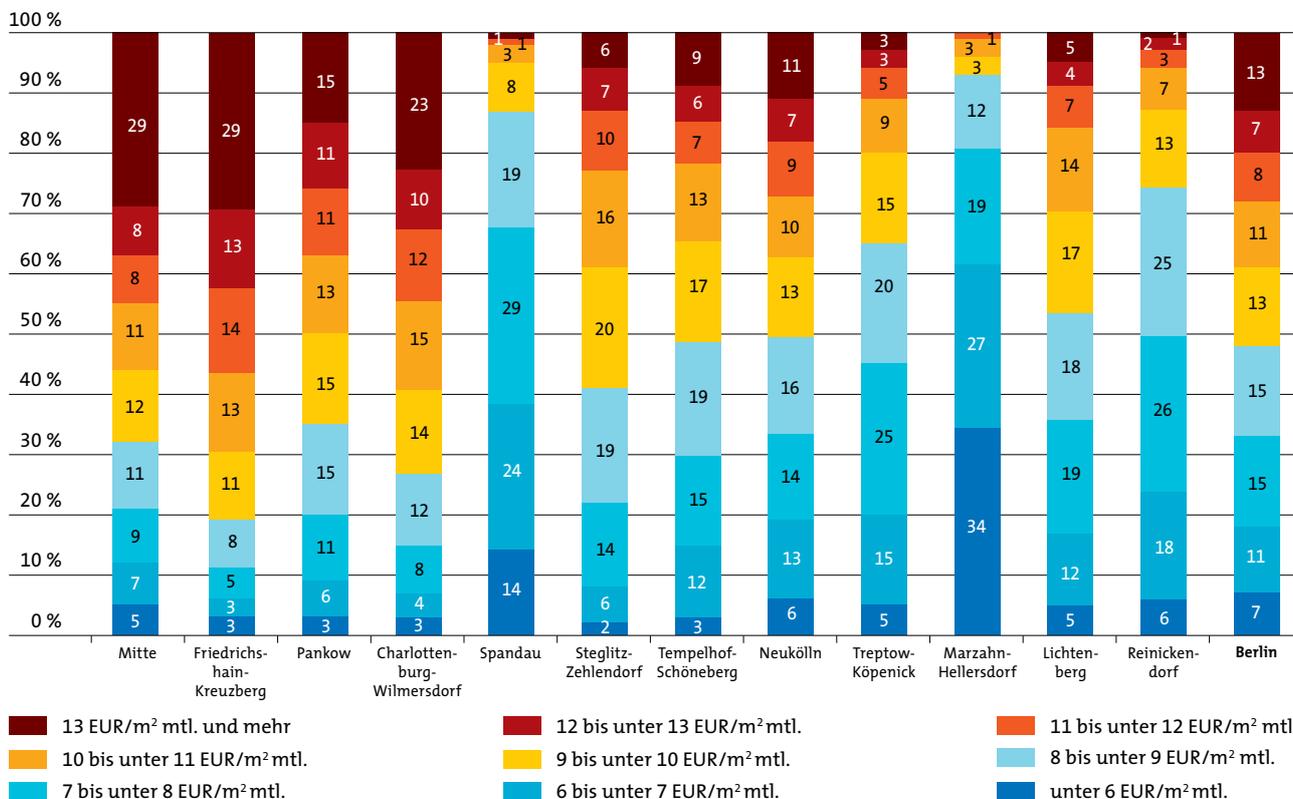
Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

Abb. 64 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) nach Anbietertypen 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

Abb. 66 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2016
Anteil der Preisklasse in Prozent



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

Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

Unter den drei Innenstadtbezirken lag erneut Friedrichshain-Kreuzberg mit 11,50 EUR/m² vorn, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (10,53 EUR/m²) und Mitte (10,51 EUR/m²). Zu dieser Spitzengruppe schloss mittlerweile auch Pankow mit 9,99 EUR/m² fast auf. Werte im Bereich des Berliner Mittelwerts erreichten Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Lichtenberg. Vergleichsweise preiswerte Angebote finden sich vor allem in Marzahn-Hellersdorf (6,51 EUR/m²), aber auch Spandau (7,35 EUR/m²) und Reinickendorf (8,00 EUR/m²) bleiben noch deutlich unter dem gesamtstädtischen Medianwert.

Große Preisunterschiede vor allem im Bezirk Mitte

Der Bezirk Mitte hingegen wies 2016 nicht nur einen der höchsten Mittelwerte auf, sondern auch die größte Bandbreite an Angebotsmieten. Die mittleren 50 % aller Angebotsfälle (siehe blauer Kasten in Abb. 65) begannen bei 8,33 EUR/m² (nettokalt), während sie im Maximum bei 13,50 EUR/m² lagen – ein Unterschied von 5,17 EUR/m². Dieses Ergebnis lässt sich auch aus der strukturellen Heterogenität des Bezirks erklären, der sich aus den Altbezirken Mitte, Wedding und Tiergarten zusammensetzt. Hier befinden sich einerseits die Spitzenlagen von Regierungsviertel sowie östlichem Zentrum und anderer-

seits überwiegend einfache Lagen in Wedding und Moabit innerhalb des gleichen Bezirks. Die Bandbreiten der übrigen Innenstadtbezirke wie auch Pankows und Neuköllns erreichten 2016 in etwa das mittlere Gesamtberliner Niveau von 3,80 EUR/m². Vergleichsweise niedrige Preisspannen und damit geringe Unterschiede innerhalb des gleichen Bezirks ergaben sich für Spandau, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf (1,73 EUR/m² bis 2,00 EUR/m²).

2016: Die Mehrzahl der Angebote liegt über 9,00 EUR/m², in Innenstadtbezirken bis zu 81 %

Auch 2016 setzt sich die Verschiebung der Mietpreisangebote (nettokalt) zugunsten des gehobenen Preissegmentes weiter fort. Mit rund 52 % lag mehr als die Hälfte aller Berliner Mietangebote im Mietpreissegment von 9,00 EUR/m² und mehr. Neben Friedrichshain-Kreuzberg, dem teuersten Bezirk Berlins mit einem Anteil von 81 % über 9,00 EUR/m², finden sich besonders hohe Anteile in diesem Preissegment in den beiden anderen Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (73 %) und Mitte (68 %). Auch bei dieser Auswertung überholte Charlottenburg-Wilmersdorf den Bezirk Mitte und setzte sich auf den zweiten Rang.

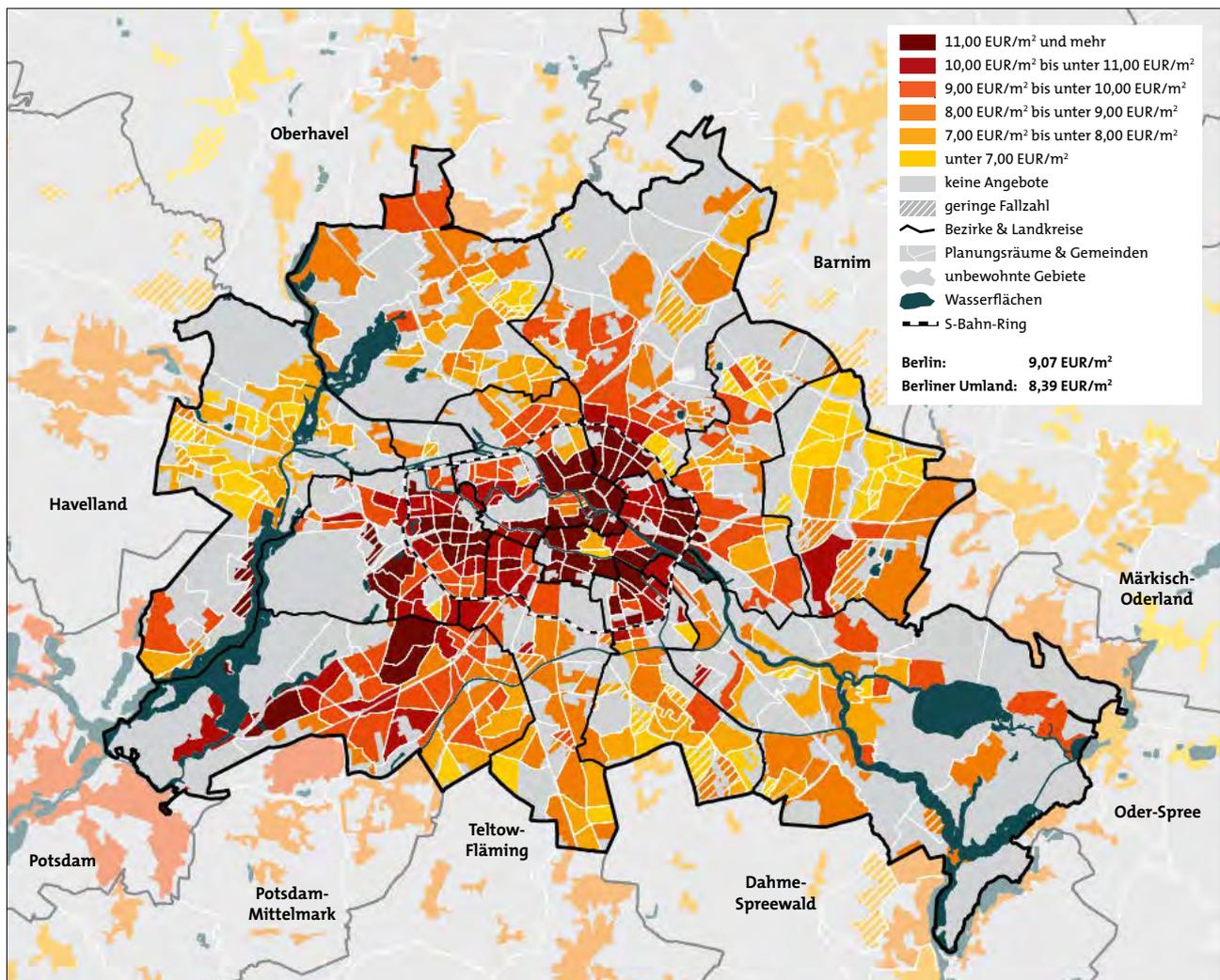
Auch in Spandau und Reinickendorf verlieren preisgünstige Angebote zum Teil dramatisch an Anteil

Der Anteil aller Mietangebote im Preissegment bis unter 7,00 EUR/m² hat sich 2016 mit 18 % im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2015 (22 %) auf gesamtstädtischer Ebene weiter reduziert. In Marzahn-Hellersdorf entfielen immerhin 61 % der Mietangebote auf dieses Preissegment. Deutlich überdurchschnittliche Anteile verzeichnete ansonsten nur Spandau (38 %). Dort lag in 2015 der Anteil dieses Preissegments allerdings noch bei über 50 %. Ein großes Angebot an günstigen Wohnungen fand sich 2016 – mit deutlichem Abstand – auch in Reinickendorf (24 %; 2015: 37 %). In etlichen Bezirken spielte dieses Segment 2016 mit Anteilswerten unter 9 % fast gar keine Rolle mehr, so in Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und in Steglitz-Zehlendorf.

Innerhalb des S-Bahn-Rings flächenhaft hohe Angebotsmieten – mit deutlicher Ausbreitungstendenz

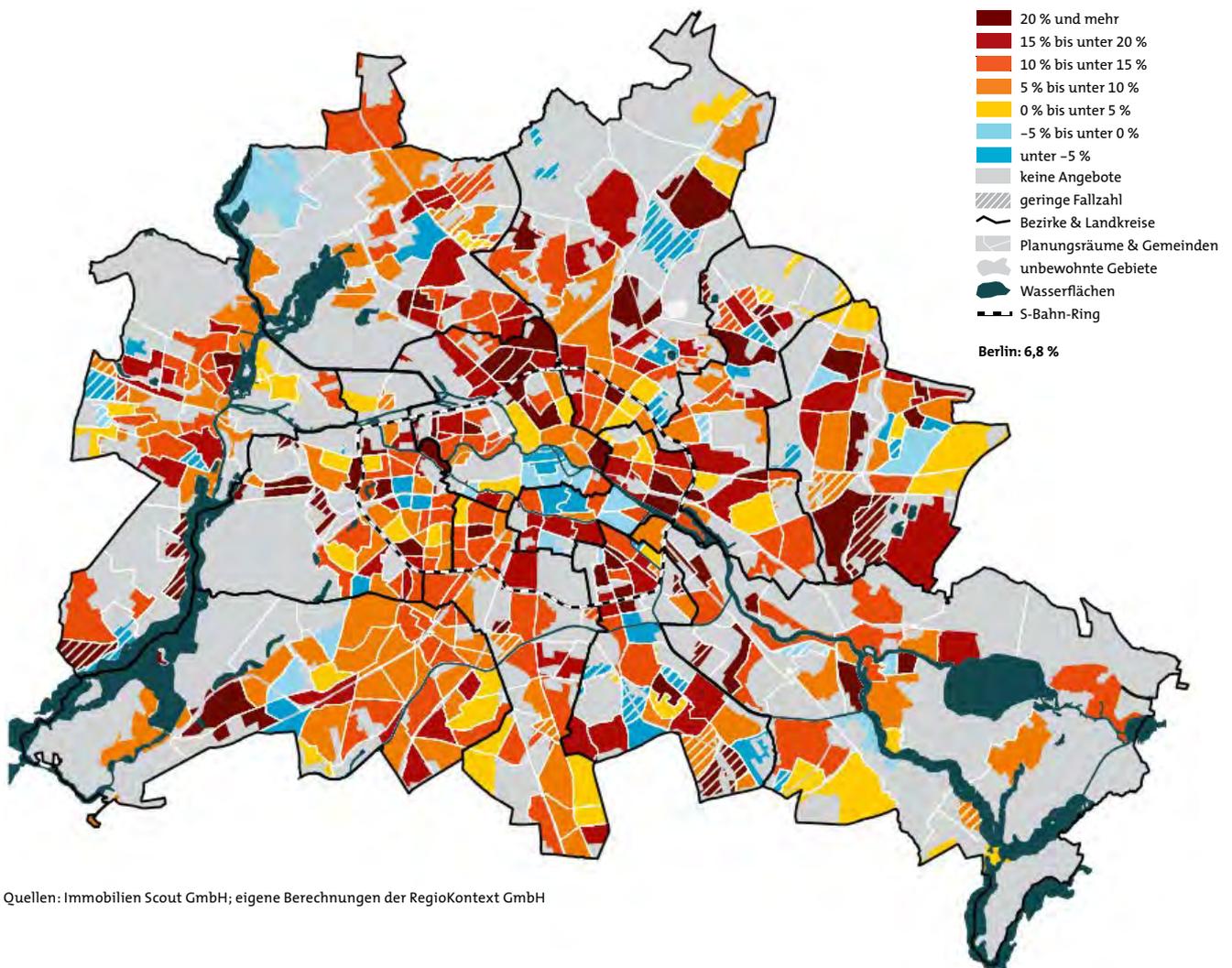
Die höchsten mittleren Angebotsmieten mit Werten von 11,00 EUR/m² und mehr ergaben sich 2016 für weite Teile der östlichen Innenstadt, vor allem im Regierungsviertel sowie für die angrenzenden Planungsräume in Mitte und faktisch in ganz Prenzlauer Berg. In diese Kategorie fiel auch eine Reihe von Gebieten vor allem im südlichen Kreuzberg sowie flächendeckend in den Trendkiezen im Osten von Friedrichshain (Samariterviertel, Boxhagener Platz, Traveplatz, Stralauer Kiez). Mit der Victoriastadt schwappte das Höchstpreissegment 2016 auch erstmals nach Lichtenberg herüber. Im Westen der Innenstadt gehörten zudem die City-West sowie inzwischen weite Bereiche beiderseits von Kurfürstendamm und Kantstraße dazu, ebenso wie ausgewählte Lagen von Grunewald und Dahlem.

Abb. 67 Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum 1–12/2016

Abb. 68 Veränderung der Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Planungsräumen (Median) 2014–2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die übrigen innerstädtischen Planungsräume entfielen 2016 zumeist auf die zweithöchste Preisklasse von 10,00 EUR/m² und mehr. Werte unterhalb des Berliner Mittelwerts von 9,07 EUR/m² ließen sich in der Innenstadt nur als seltene Ausnahmen identifizieren. Augenfällig ist hingegen, dass die höherpreisigen Gebiete zumindest im Bezirk Pankow inzwischen auch außerhalb des S-Bahn-Rings zu verzeichnen waren. Ansonsten waren flächenhaft überdurchschnittliche Werte wie schon in den Vorjahren vor allem in Charlottenburg bis zum Olympiastadion sowie vielfach auch in ganz Zehlendorf entlang der S-Bahn-Linie bis nach Nikolassee und Wannsee zu sehen. Hinzu kamen 2016 erstmalig auch nennenswerte Teile von Pankow und Weißensee.

Jenseits des S-Bahn-Rings stufen sich die mittleren Angebotsmieten mit steigender Entfernung vom Zentrum tendenziell ab, wobei auch hier Einflüsse von Baustruktur, Wohnlagen, ÖPNV-Anbindung etc. sichtbar werden. So wiesen die Planungsräume Schlangebader Straße (Wilmerdorf) und Greifswalder Straße (Pankow), jeweils direkt am S-Bahn-Ring gelegen, trotz der vergleichsweise zentrumsnahen Lage ein mittleres Preisniveau von unter 7,00 EUR/m² auf. In beiden Gebieten prägt der Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre das Bild.

Preisgünstige Mittelwerte mit Seltenheitswert und allenfalls in der äußeren Stadt

Mittelwerte von unter 7,00 EUR/m² hatten in Berlin 2016 bereits Seltenheitswert. Sie fanden sich vor allem in äußeren Stadtlagen – vielfach dort, wo hoher Geschosswohnungsbau das Bild bestimmt, wie z. B. in Neu-Hohenschönhausen (Lichtenberg), Marzahn und Hellersdorf oder im Märkischen Viertel (Reinickendorf). Hinzu kommen eine Reihe von Planungsräumen in Spandau.

Angebotsmieten im Umland insgesamt etwas günstiger, doch der Abstand schmilzt

Auch im Berliner Umland sind die Angebotsmieten 2016 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Im Mittel erreichten sie hier 8,39 EUR/m². Zwar lagen sie damit weiterhin unterhalb des Berliner Niveaus, dies entspricht jedoch einer deutlichen Steigerung von 5,4 % gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend wiesen die meisten Umlandgemeinden mittlere Angebotsmieten bis unter 9,00 EUR/m² aus. Höhere Mittelwerte oberhalb von 9,00 EUR/m² fanden sich vor allem in Kleinmachnow sowie in der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Im Jahr 2015 betrug die mittlere Nettokaltmiete im Berliner Umland noch 7,96 EUR/m².

Steigende Angebotsmieten dort, wo „Luft nach oben“ zu vermuten ist

Die Veränderung der mittleren Angebotsmieten über die Jahre 2014 bis 2016 verdeutlicht, dass sinkende Werte im gesamten Stadtgebiet eine ausgesprochene Ausnahme darstellen. Die vereinzelt Rückgänge lagen meist im geringfügigen Bereich bis –5 %. Ins Auge fallen hierbei einige Planungsräume im Bezirk Mitte, die – von einem hohen Preisniveau kommend – möglicherweise eine gewisse Stabilisierung erfuhren. Hier sind zudem die Fallzahlen für Mietwohnangebote traditionell eher gering, was die Mittelwerte anfälliger für Sondereffekte macht. Auch in einigen Gebieten Kreuzbergs deuten sich Konsolidierungseffekte gerade dort an, wo in den letzten Jahren mitunter stärkere Preissteigerungen erfolgten. Ansonsten sind sinkende Angebotsmieten meist ein Thema der äußeren Stadt, so beispielsweise in Wittenau (Reinickendorf), Kaulsdorf (Marzahn-Hellersdorf) oder Buckow/Gropiusstadt (Neukölln). Anstiege der Angebotsmieten zeigten sich 2016 schwerpunktmäßig in Wedding und damit vor allem dort, wo innenstadtnah noch „Luft nach oben“ ist. Weitere Gebiete mit stark steigenden Angebotsmieten streuten ansonsten stark über die ganze Stadt und betrafen so unterschiedliche Gebiete wie Thälmannpark, Karl-Marx-Allee (beide Mitte), den Planungsraum Malchower Weg im Bezirk Lichtenberg oder auch Boxhagener Platz und Stralauer Kiez (beide Friedrichshain).

3.6 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau

3.6.1 Entwicklung der Mietspiegelmieten

Der Mietspiegel Berlins wird alle zwei Jahre veröffentlicht, zuletzt war dies im Mai 2015 der Fall. Auf Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung werden dabei die ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt) erfasst. Es gehen dabei nur Mietverträge ein, die in den letzten vier Jahren vor dem jeweiligen Stichtag neu abgeschlossen wurden oder in diesem Zeitraum eine Mietänderung verzeichneten. Mietpreisgebundene Sozialwohnungen werden nicht berücksichtigt. Damit stellt der Berliner Mietspiegel eine repräsentative Erkenntnisquelle über die Höhe der ortsüblichen Mietpreise im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand dar.

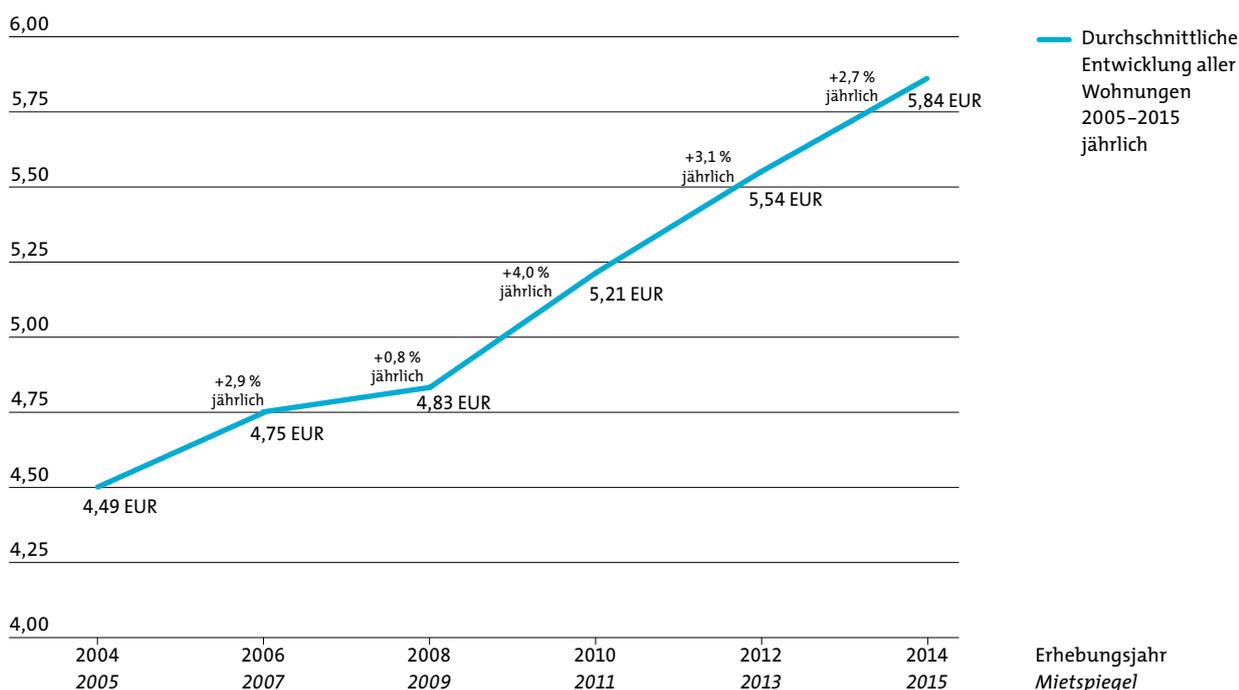
Zwischen den Erhebungstichtagen in den Jahren 2004 (Mietspiegel 2005) und 2014 (Mietspiegel 2015) stieg der Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete (nettokalt) in Berlin von 4,49 EUR/m² auf 5,84 EUR/m², was einer Steigerung von durchschnittlich rund 2,7 % bzw. 0,12 EUR/m² pro Jahr entspricht. Die ortsüblichen Vergleichsmieten von 2013 und 2015 zeigen in einer genaueren Betrachtung ein eindeutiges Gesamtbild – ansteigende Mietspiegelwerte pro Quadratmeter in allen Baualtersklassen und Wohnlagen. Bei der folgenden Betrachtung bleiben Mietspiegelwerte unberücksichtigt, die aufgrund geringer Fallzahlen nur eine begrenzte Aussagekraft besitzen.

Berlinweit reichten die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten von 4,77 EUR/m² bis 10,88 EUR/m² (nettokalt). Die Baualtersklassen 2003 bis 2013 wiesen hier die höchsten

Mieten auf. Der stärkste absolute Mietspiegelwertanstieg zeigte sich mit 0,73 EUR/m² in den Baualtersklassen 1991 bis 2002, und zwar für größere Wohnungen (60 m² bis unter 90 m²) in guten Wohnlagen. Im Vergleich der Mietspiegel 2013 und 2015 ergaben sich die höchsten Steigerungsraten von 11,45 % (0,49 EUR/m²) für große Wohnungen mit mindestens 90 m² Wohnfläche in einfachen Wohnlagen der Baualtersklasse 1965 bis 1972. Weiterhin waren starke prozentuale Anstiege von etwa 7 % bis 11 % in größeren Altbauwohnungen (60 m² bis unter 90 m²) der Jahrgänge 1919 bis 1949 zu verzeichnen, die in guten und mittleren Wohnlagen liegen. Eine vergleichsweise hohe Dynamik verzeichneten auch die Mieten in größeren Neubauwohnungen (60 m² bis unter 90 m²) aus der Bauzeit 1950 bis 1964. Hier lagen die Anstiege in allen Wohnlagen zwischen etwa 6 % und 8 %. Ein Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete war in zwei Mietspiegelfeldern der Altbauwohnungen mit Baujahr bis 1918 zu beobachten. Bei größeren Wohnungen in guten Wohnlagen, die eine Wohnfläche zwischen 60 m² bis unter 90 m² aufweisen, sank die Vergleichsmiete zum Vorjahr um 0,8 %, bei kleinen Wohnungen in einfachen Wohnlagen bis unter 40 m² Wohnfläche um 2,7 %.

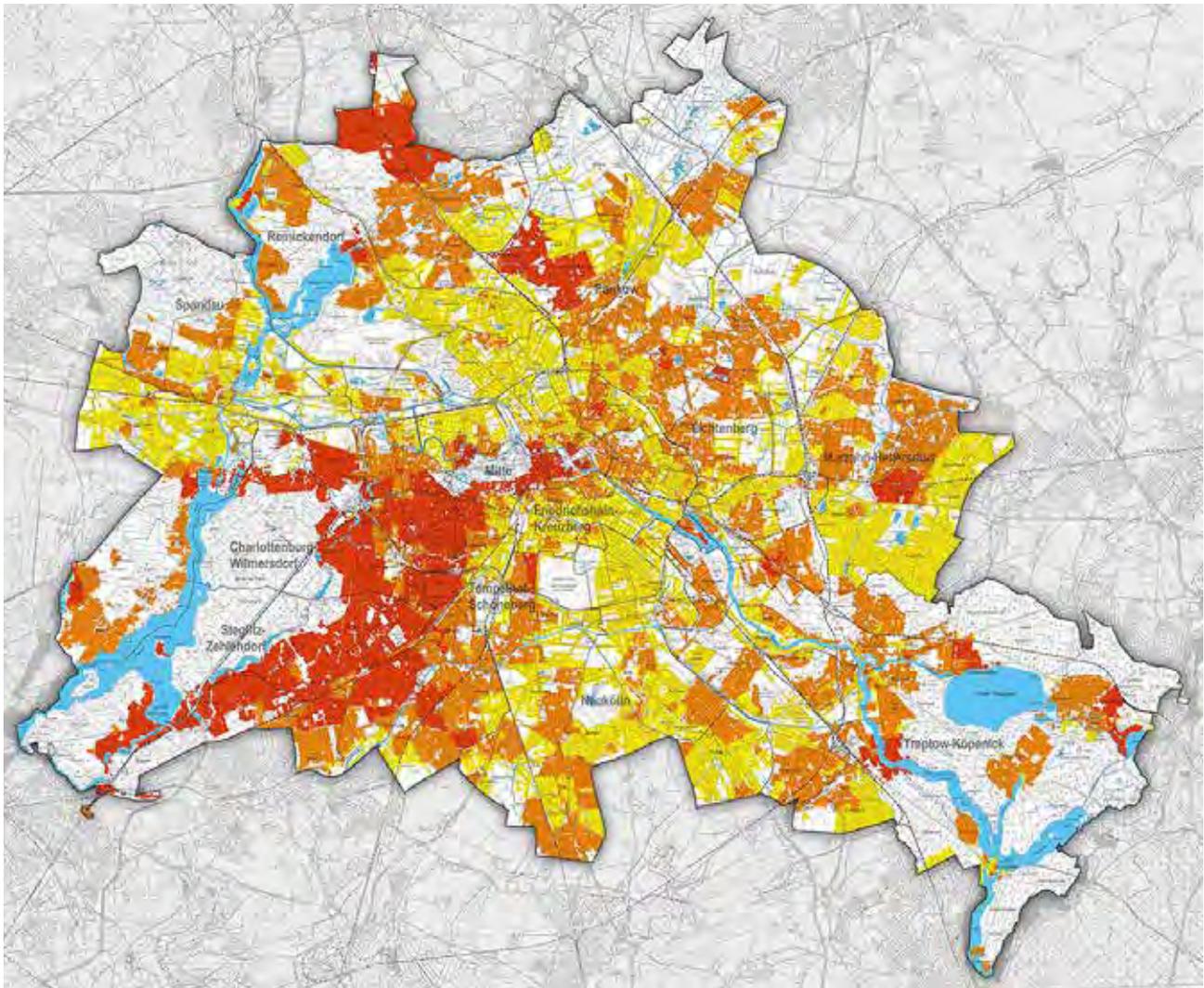
Zusätzlich zu den Mietspiegelwerten gibt die Lagenkarte einen Überblick darüber, wie sich die drei Qualitätsstufen der Wohnlagen in Berlin verteilen. Für eine bessere Übersichtlichkeit sind in der Karte die Gebiete mit überwiegender einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. Die Wohnlage spiegelt dabei die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider.

Abb. 69 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2005–2015  Tab. 19 Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 70 Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2015



■ Überwiegend einfache Wohnlage
 ■ überwiegend mittlere Wohnlage
 ■ überwiegend gute Wohnlage
 Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

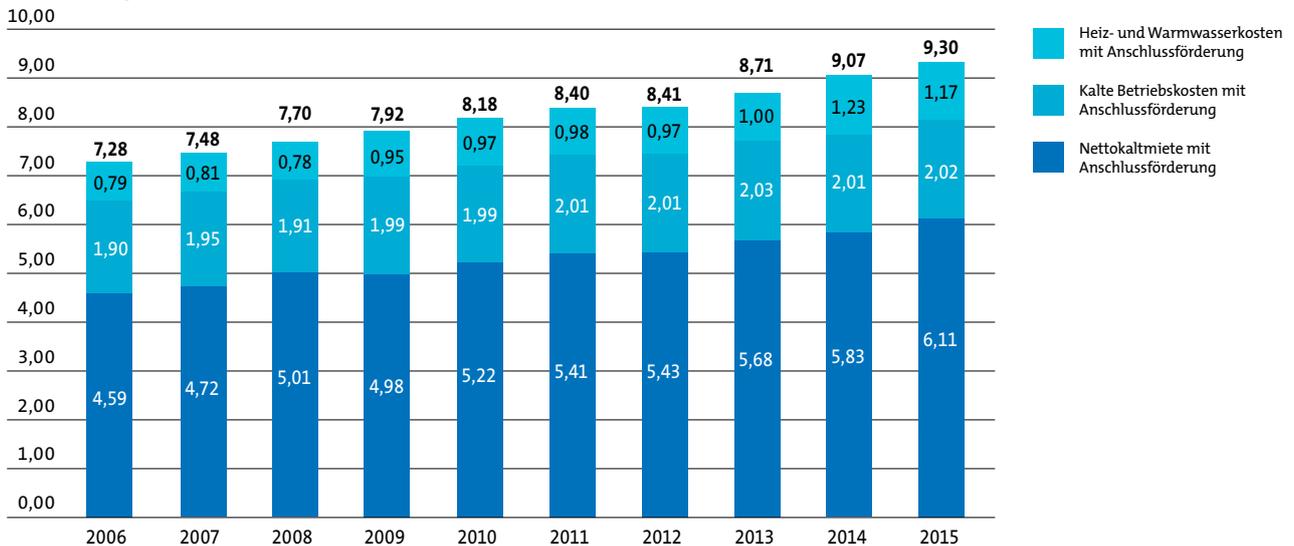
3.6.2 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

Zwischen den Jahren 2014 und 2016 ist die Anzahl der Sozialmietwohnungen um etwa 20.000 auf 115.000 Wohnungen gesunken. Davon entfallen 18.000 Wohnungen auf Sozialmietwohnungen ohne Anschlussförderung und 97.000 Wohnungen auf Sozialmietwohnungen mit Anschlussförderung (inkl. Annuitätshilfen vor 1972 und IBB-Baudarlehen ab 1989).

Eine differenzierte Betrachtung der durchschnittlichen Nettokaltmieten im sozialen Wohnungsbau zeigt, dass die Kaltmieten für die Wohnungen mit Anschlussförderung geringer ausfallen als ohne Anschlussförderung. Dies ist durch den Wegfall

der Anschlussförderung im Jahr 2003 erklärbar, dadurch waren Mieterhöhungen bis auf die Höhe der Kostenmiete möglich. 2015 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen ohne Anschlussförderung 6,86 EUR/m² und mit Anschlussförderung 6,11 EUR/m². Die mittleren Nettokaltmieten in diesem Bereich sind in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Anstieg mit und ohne Anschlussförderung fällt dabei leicht unterschiedlich aus. Mietwohnungen ohne Anschlussförderung verzeichneten einen Zuwachs von 1,63 EUR/m² (rund 31 %), während er mit Anschlussförderung bei 1,52 EUR/m² lag (rund 33 %).

Abb. 71 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung* in Berlin 2006–2015
Angaben in EUR/m² mtl.



* Inkl. Annuitätshilfen vor 1972 und IBB-Baudarlehen ab 1989

Anmerkung: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten

Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Im gleichen Betrachtungszeitraum ist in beiden Segmenten der Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten anteilig höher ausgefallen als der Zuwachs der Nettokaltmieten. Die warmen Betriebskosten stiegen um rund 48 % bei den Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. um rund 28 % in Wohnungen ohne Anschlussförderung. Auffällig ist, dass sowohl die warmen als auch die kalten Betriebskosten bei Wohnungen ohne Anschlussförderung geringer ausfallen als bei Wohnungen

mit Anschlussförderung. Der Anteil der sogenannten „Zweiten Miete“ an der Gesamtmiete betrug damit im Jahr 2015 für Wohnungen mit Anschlussförderung 34,3 % und ohne Anschlussförderung 30,1 %. Die durchschnittliche Bruttowarmmiete erhöhte sich seit 2006 mit Anschlussförderung um etwa 28 % (von 7,28 EUR/m² auf 9,30 EUR/m²) und ohne Anschlussförderung um rund 26 % (von 7,80 EUR/m² auf 9,81 EUR/m²).

Abb. 72 Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung* in Berlin 2006–2015
Angaben in EUR/m² mtl.



* Inkl. Annuitätshilfen vor 1972 und IBB-Baudarlehen ab 1989

Anmerkung: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten

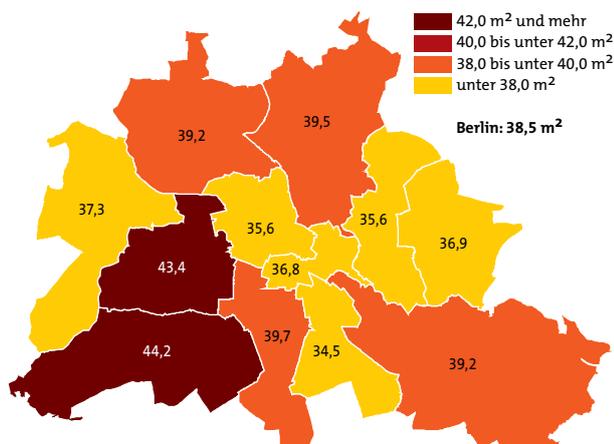
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

3.7 Wohnflächen und Leerstände

Die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner sinkt weiter

Im Unterschied zum Bundesdurchschnitt sank die mittlere Wohnfläche je Einwohner in Berlin in den letzten Jahren stetig und moderat ab. Hierbei wirkte sich ohne Frage auch aus, dass die Schaffung neuen Wohnraums nicht im gleichen Maße mit der dynamischen Einwohnerentwicklung mithalten konnte.

Abb. 73 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2015



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 9. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen), Datenbasis: Einwohnerregister

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

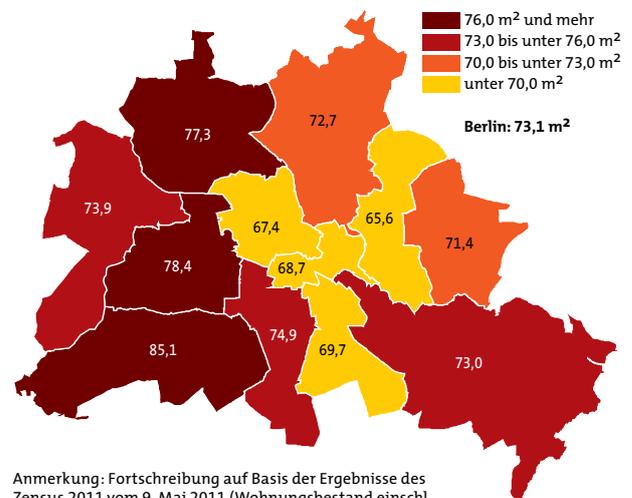
Zwischen den Jahren 2014 und 2015 ist die mittlere Wohnfläche je Einwohner von 38,8 m² auf 38,5 m² weiter leicht zurückgegangen. Dieser Rückgang wurde von einem Großteil der Bezirke nachvollzogen, es gab jedoch auch Ausnahmen. So stieg die durchschnittliche Wohnfläche in Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf (jeweils +0,5 %). In Steglitz-Zehlendorf ist dies auch durch hohe Anteile an Einfamilienhäusern sowie den sogenannten Remanenzeffekt bedingt, der sich ergibt, wenn Haushalte trotz sinkender Mitgliederzahl (z. B. durch Auszug der Kinder, Scheidung oder Tod eines Partners) in der angestammten Wohnung bleiben und damit rechnerisch mehr Fläche pro Person zur Verfügung steht. Die größten Wohnflächen je Einwohner mit 44,2 m² und 43,4 m² weisen Steglitz-Zehlendorf bzw. Charlottenburg-Wilmersdorf auf.

Wie in den Vorjahren ergeben sich die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächen für Neukölln. Hier standen 2015 jedem Einwohner rechnerisch nur 34,50 m² zur Verfügung und damit 0,6 % weniger als im Vorjahr. Deutlich unterdurchschnittliche Wohnflächen ergeben sich auch in Lichtenberg und Mitte (beide 35,6 m²). Der Bezirk mit dem stärksten Rückgang gegenüber 2014 ist Spandau (-1,3 %) gefolgt von Tempelhof-Schöneberg (-1,2 %). Nominal bedeutet dies in beiden Bezirken einen Rückgang um durchschnittlich 0,4 m² pro Einwohner.

Durchschnittliche Wohnungsgröße steigt weiter

Durch den anhaltenden Neubau, in dem durchschnittlich größere Wohnungen entstehen, als im Bestand vorzufinden sind, steigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung seit vielen Jahren langsam an. Im Berliner Durchschnitt verfügte 2015 eine Wohnung über 73,1 m² Wohnfläche und damit ungefähr 0,1 % mehr als im Vorjahr. Seit der Zensus-Erhebung im Jahr 2011 betrug der Zuwachs 0,7 %, was einem Flächenzuwachs von 0,5 m² entspricht.

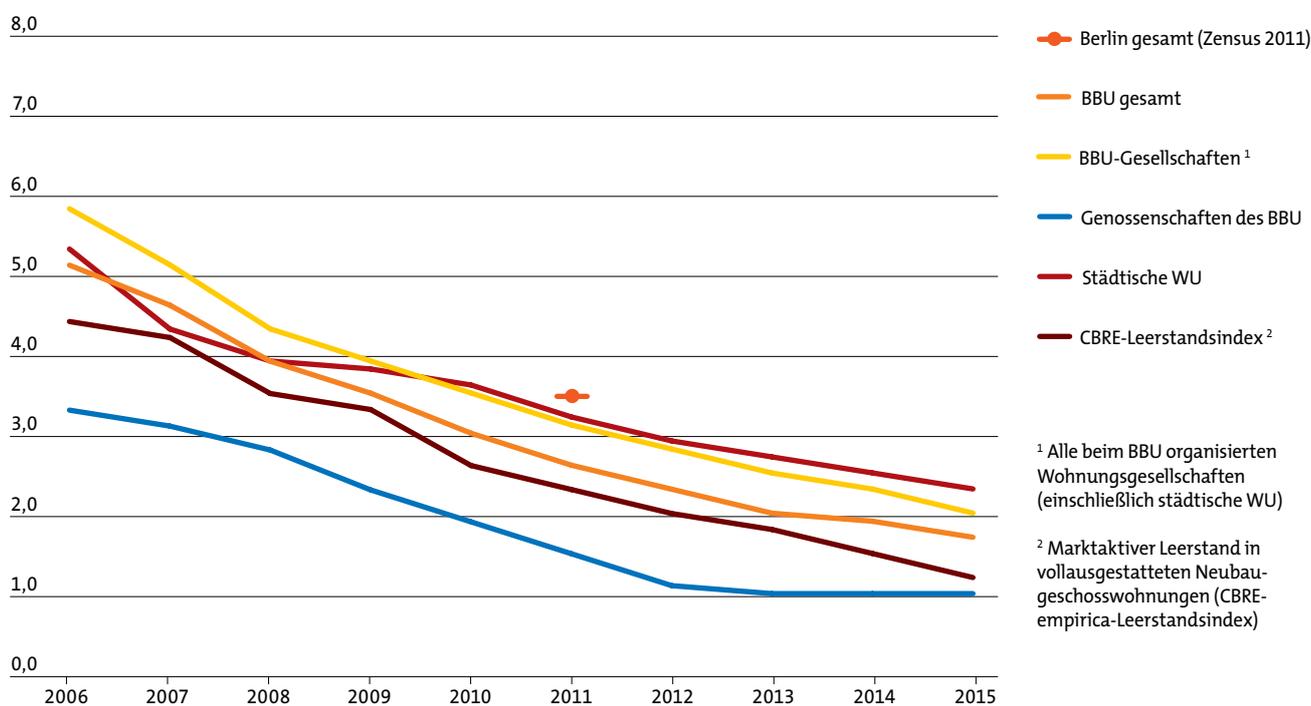
Abb. 74 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2015



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 vom 9. Mai 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

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

Abb. 75 Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2006–2015



Quellen: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; CBRE-empirica-Leerstandsindex

Die durchschnittlich größten Wohnungen befinden sich in Steglitz-Zehlendorf (85,1 m²) und mit etwas Abstand in Reinickendorf (77,3 m²). Die größten Zuwächse verzeichnete 2015 der Bezirk Lichtenberg, in dem im Vergleich zum Vorjahr pro Wohnung durchschnittlich 0,3 m² hinzukamen. Zwischen den Jahren 2011 und 2015 nahm die Wohnfläche jedoch in Pankow am meisten zu. Hier beträgt der Zuwachs 1,0 m² (+1,4 %). In beiden Bezirken wirkte sich offenkundig das intensive Neubaugeschehen der letzten Jahre aus.

Mit 65,6 m² durchschnittlicher Wohnfläche sind die kleinsten Wohnungen in Lichtenberg zu finden, fast 8 m² weniger als der Berliner Mittelwert. Es folgen Mitte (67,4 m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (68,7 m²).

Leerstandstrend weist weiter nach unten

Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 im Rahmen des Zensus ergab, dass die gesamtstädtische Leerstandsquote zum Stichtag 9. Mai 3,5 % betrug. Damit standen zum Erhebungszeitpunkt ca. 66.000 Wohneinheiten leer. Seitdem konnten die Leerstandsdaten für die Gesamtstadt nicht aktualisiert werden. Teils sektorale Erfassungen geben jedoch wichtige Hinweise auf die zu vermutende Gesamtentwicklung.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), die ungefähr 40 % des Gesamtberliner Mietwohnungsbestandes verwalten, verzeichneten 2015 eine Leerstandsquote von knapp 1,7 %. Damit lag diese um 0,2 Prozentpunkte niedriger als im Vorjahr. Bei genauer Betrachtung ist erkennbar, dass die städtischen Wohnungsunternehmen eine etwas höhere Leerstandsquote von 2,3 % aufweisen. Bei den Genossenschaften lag diese wiederum nur bei 1,0 %. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne voll ausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für 2015 eine Leerstandsquote von 1,2 % aus.

Alle diese Leerstandsangaben liegen damit unterhalb dessen, was für eine Fluktuationsreserve üblicherweise als angemessen angesehen wird (in der Regel 3 %). Somit wird das Niveau, das für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt notwendig ist, um Umzüge, Zuzüge und vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen, seit mehreren Jahren nicht mehr erreicht.

4. Fazit: Der Berliner Wohnungsmarkt im Überblick

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung, vor allem aufgrund der hochgradig dynamischen Nachfrage. Die Bevölkerung wächst weiterhin stark und erreichte Ende 2015 mit 3,52 Mio. Menschen den höchsten Wert seit Ende des Zweiten Weltkrieges. Wichtigste Triebfeder sind konstant hohe Zuwanderungsgewinne, die sich 2015 im nunmehr fünften Jahr in Folge auf einem Niveau von rund 40.000 Personen jährlich stabilisiert haben.

Im Unterschied zu den vorhergehenden Jahren bestimmte 2015 der Zuzug aus dem Ausland fast im Alleingang die Wanderungsgewinne, rund 87 % gingen auf diese Art der Zuwanderung zurück. Per Saldo waren dies rund 45.700 Menschen. Darüber hinaus verzeichnete Berlin nur noch gegenüber den alten Bundesländern Netto-Wanderungsgewinne. Dagegen profitierte vor allem das Berliner Umland von einer verstärkten Abwanderung aus der Bundeshauptstadt. Dies ist inzwischen ohne Frage in Teilen auch eine Reaktion auf die Wohnungsmarktlage in Berlin. Was in den 1990er Jahren allerdings ein erhebliches Problem darstellte, nämlich erhebliche Einwohnerverluste an die brandenburgischen Umlandgemeinden, kann in der aktuellen Situation durchaus als willkommener Entlastungsfaktor gesehen werden.

Die starke Zuwanderung ist von jungen Menschen geprägt, die es vor allem in die Innenstadt zieht. Wie die Auswertungen des Schwerpunktthemas „Wanderungen“ zeigen, entfallen über 95 % dieser Bevölkerungsgewinne auf Menschen, die jünger als 30 Jahre sind. Insgesamt sind deutliche Außenwanderungsgewinne vor allem in innenstadtnahen Bereichen zu verzeichnen, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert. Bemerkenswert ist, dass für die Zuwanderung von außen – trotz gestiegener Marktpreise bei Miete und Wohneigentum – die Innenstadt erste Wahl bleibt. Das dortige Preisniveau scheint dabei – trotz des niedrigen Alters der meisten Zuwandernden – kein Gegenargument zu sein. Die zuwandernden Menschen orientieren sich insbesondere auf die weit über die Stadt hinaus bekannten Szenekieze von „Kreuzkölln“, Friedrichshain und angrenzende Lichtenberger Planungsräume, außerdem auf den Nordosten der Stadt (Wedding, Mitte, Pankow).

Das starke Bevölkerungswachstum Berlins wirkt sich flächendeckend in der Stadt aus. Alle Bezirke verzeichneten 2015 einen – zum Teil deutlichen – Bevölkerungszuwachs. In der längerfristigen Perspektive der letzten zehn Jahre waren es vor allem die Bezirke Mitte und Pankow, die überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse verzeichneten.

Wie reagiert die ansässige Bevölkerung auf diesen Prozess? Das Schwerpunktthema „Wanderungen“ zeigt anschaulich, dass sie überwiegend in die äußeren, innenstadtfremeren Wohngebiete ausweicht. Bei der Binnenwanderung verliert die Innenstadt fast ausnahmslos ansässige Bevölkerung, die äußere Stadt verzeichnet entsprechende Gewinne. Hier erscheint die Annahme berechtigt, dass der Zuwanderungsdruck in der Innenstadt und das hohe Preisniveau dort der ansässigen Bevölkerung im Umzugsfall nur wenig Alternativen zum Ausweichen in die äußeren Stadtgebiete lassen.

Nachfrager nach Wohnungen sind die Haushalte, daher ist ihre Entwicklung für den Wohnungsmarkt besonders wichtig. Wie auch in anderen Großstädten ist hier ein zentraler Faktor die anhaltende Haushaltsverkleinerung. Bereits heute gehört der Mehrheit der Haushalte nur eine Person an. Der Anteil dieser Einpersonenhaushalte stieg in den letzten zehn Jahren um etwa 2 Prozentpunkte auf 55 %. Rechnet man die Haushalte mit zwei Personen hinzu, zeigt sich: Mit knapp 83 % wird Berlin von kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen geprägt.

Die finanzielle Ausstattung der Haushalte bestimmt ihre Zahlungsfähigkeit am Wohnungsmarkt. Seit 2006 ist das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen berlinweit um gut 20 % gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten dabei die Haushalte mit zwei und drei Personen, der geringste Zuwachs entfiel auf die Einpersonenhaushalte – und damit auf die größte Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt. Eine wesentliche sozioökonomische Bestimmungsgröße, die sich auch auf die Einkommenssituation der Haushalte auswirkt, ist die Arbeitslosigkeit. Seit mehreren Jahren entwickelt sich deren Quote rückläufig und erreicht im Oktober 2016 berlinweit einen Stand von 9,2 %. Auch wenn sich dieser Rückgang in allen Berliner Bezirken auswirkt, zeigen sich weiterhin starke Unterschiede vor allem zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt. Während in den östlichen Bezirken unterdurchschnittliche Werte dominieren, überwiegen in den westlichen Bezirken höhere Arbeitslosenquoten.

Wichtig für das Marktgeschehen ist auch der Blick auf die künftige Nachfrage. Hier zeichnet sich ein fortgesetztes Einwohnerwachstum ab. Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante bis zum Jahr 2030 für Berlin einen weiteren Einwohnerzuwachs von 7,5 % bzw. um rund 266.000 Personen. Alle zwölf Bezirke können demnach von einer positiven Einwohnerentwicklung ausgehen.

Wie reagiert die Angebotsseite auf diesen klaren Wachstumstrend der Nachfrageseite? Inzwischen nimmt der Wohnungsbau an Fahrt auf. 2015 wurden erneut deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr, und auch die Zahl der Baugenehmigungen erreichte im Zehnjahresvergleich einen Höchstwert. Über 10.000 Fertigstellungen und Baugenehmigungen für weitere 22.365 Wohnungen zeigen den enormen Wachstumsschub, der – mit einiger zeitlicher Verzögerung – nun auch auf der Angebotsseite zu verzeichnen ist. Neuer Wohnraum entsteht inzwischen überwiegend im Geschosswohnungsbau, auf den zudem 70 % der aktuellen Baugenehmigungen entfallen. Insbesondere die hohe Zahl der Baugenehmigungen lässt auf eine Fortsetzung der Steigerungsraten im Wohnungsbau hoffen, die mit Blick auf die starken Nachfragesteigerungen auch dringend geboten sind.

Der Nachfrageüberhang lässt sich insbesondere bei den Marktpreisen ablesen. Zwar legten gerade die Eigentumssegmente (Eigenheime und Eigentumswohnungen) bei den Angebotspreisen 2016 zum Teil zwischenzeitlich Verschnaufpausen ein, doch im Gesamttrend gehen die Steigerungen weiter. Insbesondere in der Innenstadt breiten sich hochpreisige Gebiete aus.

Bei den Angebotsmieten wird besonders spürbar, dass die Nachfrage weiterhin das Angebot deutlich überschreitet. Nach einer Konsolidierungsphase im Jahr 2015 zeigten sie im abgelaufenen Jahr einen kontinuierlichen Anstieg. Lediglich die Neubaumieten stagnierten weiterhin auf einem Niveau deutlich oberhalb des Bestandsmarktes. Der Durchschnitt der Angebotsmieten erreichte zuletzt im IV. Quartal 2016 fast 10,00 EUR/m² nettokalt und damit zwei Drittel mehr als noch Anfang 2009. Teilt man das Gesamtangebot an Wohnungen, die 2016 zur Miete angeboten wurden, in drei gleich große Teile, ergeben sich für das preiswerteste Drittel des Marktes inzwischen durchschnittlich 8,00 EUR/m² nettokalt. Hinzu kommt ein wichtiger Befund für die hohe Zahl an kleinen Haushalten: Kleine Mietwohnungen sind in fast allen Baualterklassen am teuersten. Einen wichtigen Beitrag zur Preisdämpfung leistet dabei offenkundig die gewerbliche Wohnungswirtschaft, die vor allem in der Bestandsvermietung aktiv ist und daher mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen ist. Von ihren Mietangeboten entfällt die Hälfte auf das Preissegment unter 8,00 EUR/m². Dies ist insofern hervorzuheben, als 2016 die Mehrzahl der Mietangebote insgesamt über 9,00 Euro/m² lag. In den Innenstadtbezirken erreichte dieser Anteil bis zu 81 %. Auch dort, wo sich in den vergangenen Jahren typischerweise noch höhere Anteile an preiswerten Wohnangeboten fanden, sinkt deren Anteil teils drastisch, so etwa in Spandau und Reinickendorf. Innerhalb

des S-Bahn-Rings dominieren hingegen flächenhaft hohe Angebotsmieten und breiten sich in der Tendenz auch weiter aus. Im Umland fallen die Angebotsmieten insgesamt etwas günstiger aus, doch der Abstand zu den stadtrandnahen Gebieten Berlins schmilzt. Zudem ist die Zahl der Mietangebote im Umland deutlich geringer.

Angesichts der Dynamik der Angebotsmieten ist auch zu berücksichtigen, dass das Angebot an Mietwohnungen insgesamt nicht wächst. Denn schneller als der Neubau von Wohnungen steigt die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen – vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg und in Pankow. Mit berlinweit 17.331 Wohneinheiten wurden allein im Jahr 2015 mehr Mietwohnungen in Wohneigentum umgewandelt als durch Wohnungsneubau im gleichen Jahr zusätzlich entstanden sind.

Mit der fortgesetzten Marktanspannung weist der Leerstandstrend weiter nach unten und dürfte inzwischen unterhalb der rechnerischen Fluktuationsreserve liegen. Parallel sinkt die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner, da die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau noch immer hinter der Nachfrageentwicklung herhinkt. Gleichzeitig steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße, bedingt durch den anhaltenden Neubau und Umbau (z. B. Zusammenlegung von Wohnungen oder Umwandlungen von Gewerbe in Loftwohnungen), indem zumeist größere Wohnungen entstehen, als im Bestand vorzufinden sind.

Für die nähere Zukunft lässt der Berliner Wohnungsmarkt erwarten, dass die Marktanspannung nicht unbedingt nachlässt. Zurzeit prägt die Auslandswanderung die starke Nachfrage. Ein nachhaltiges Abebben dieses Zuzugs ist derzeit nicht zu erwarten, und allein die angestauten Wohnungsdefizite in der Stadt werden die Angebotsseite noch für geraume Zeit vor große Herausforderungen stellen. Schon heute ist der Wettbewerb um Baugrundstücke intensiv und treibt auch hier die Preise. Gleichzeitig wachsen die spezifischen Bedarfe auf der Nachfrageseite, die allein im Neubau nicht immer ohne Weiteres zu befriedigen sind. Benötigt werden zunehmend kleinere und damit besser bezahlbare Wohnungen für die wachsende Zahl kleiner Haushalte mit begrenzten Budgets und zugleich altersgerechte Angebote flächendeckend und in allen Preisklassen. Und schließlich ist der sich abzeichnenden Entmischung vor allem in der Innenstadt weiter durch eine Wohnungspolitik entgegenzuwirken, die auch den Wohnungsbestand und die dort ansetzenden wohnungspolitischen Instrumente einbezieht. Auch in diesem Bereich werden die Herausforderungen in mittelfristiger Zukunft nicht kleiner.

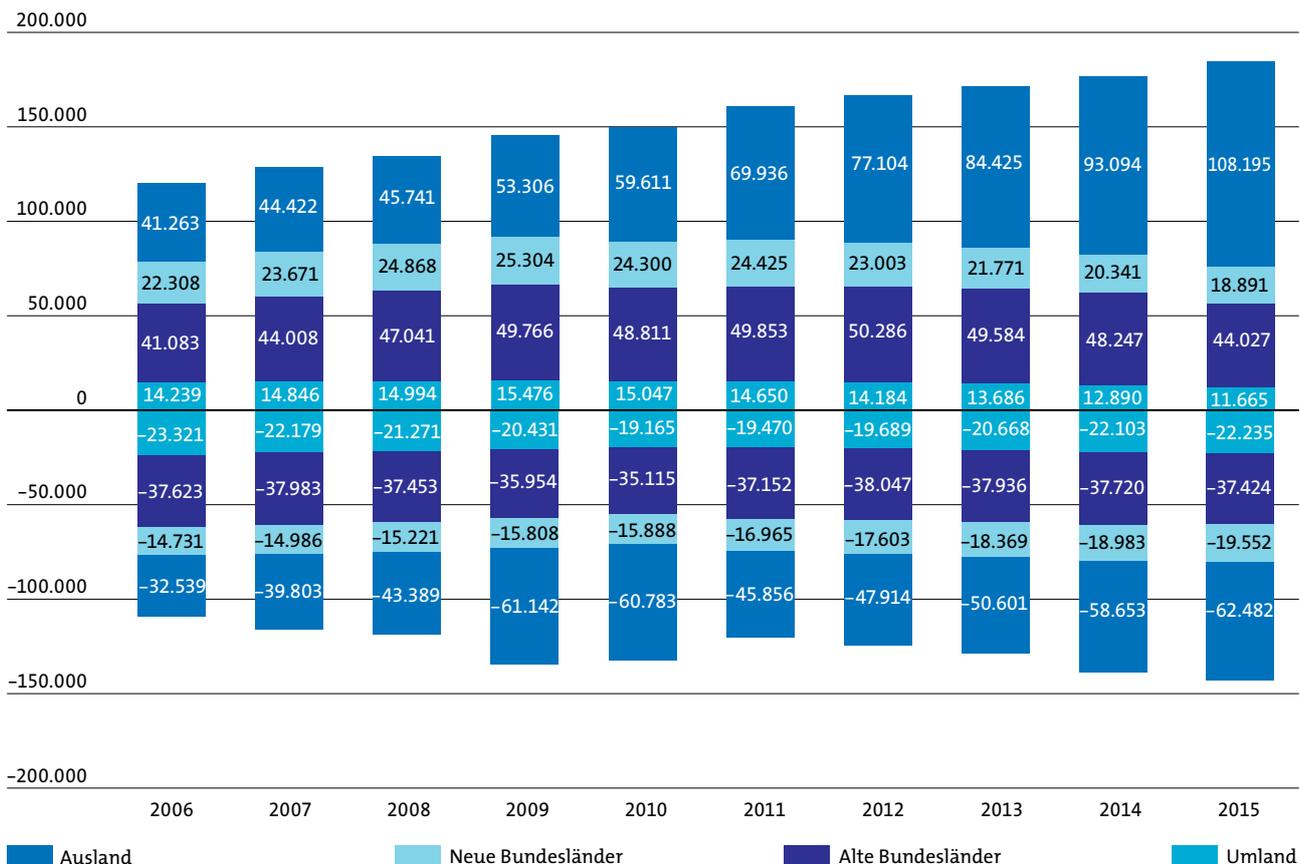
5. Schwerpunktthema: Wanderungen

Nach einer langen Phase von Stagnation und Schrumpfung wächst Berlin seit mehr als zehn Jahren wieder – zuletzt auf konstant hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund geht das Schwerpunktthema des IBB Wohnungsmarktberichts 2016 der Frage nach, wie sich die verschiedenen Wanderungsbewegungen und -beziehungen in der Stadt darstellen. Dabei ergeben sich drei wesentliche Perspektiven: Weil wesentliche Impulse der Bevölkerungsentwicklung Berlins derzeit vom Zuzug von außen ausgehen, wird zunächst für die gesamte Stadt betrachtet, woher die Menschen kommen (Herkunftsbereiche). Daran schließt sich die zweite Betrachtungsebene an, bei der die innerstädtische Verteilung der Zuzüge von außen und das Binnenwanderungsgeschehen Berlins in den Fokus genommen werden. Als dritte zentrale Bewegungsrichtung werden Wanderungsverflechtungen mit dem Berliner Umland analysiert.

Folgende Fragen sollen hierbei gezielt in den Blick genommen werden:

- Woher kommen die Zuzüge schwerpunktmäßig? Und welche Altersgruppen prägen das Wanderungsgeschehen?
- Wohin ziehen Menschen, die von außerhalb nach Berlin kommen, innerhalb der Stadt? Welche Gebiete innerhalb der Stadt sind für das Wanderungsgeschehen über die Stadtgrenze hinweg besonders relevant?
- Wohin orientiert sich der Zuzug aus dem Ausland?
- Welche Gebiete verlieren oder gewinnen beim innerstädtischen Umzugsgeschehen (Binnenwanderung)? Und wohin ziehen Berliner Haushalte mit kleinen Kindern innerhalb der Stadt?
- Welche Berliner Quartiere sind besonders von Abwanderung in das Umland betroffen? Aus welchen Gebieten kommen die Personen, die ins Umland abwandern – und was sind die Schwerpunkte im Umland?

Abb. 76 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2006–2015
Anzahl der umgezogenen Personen



Anmerkung: 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

Bei den Analysen werden unterschiedliche Messzahlen herangezogen. Bei der Frage danach, wohin sich Wanderungen schwerpunktmäßig orientieren, werden die **Anmeldungen** verwendet. Beim **Wanderungssaldo** werden auch die Abwanderungen aus einem Gebiet (Abmeldungen) berücksichtigt, indem die Zu- und Abwanderungen verrechnet werden, um den Nettoeffekt für die Bevölkerungsentwicklung abzubilden. Die Summe der Zu- und Abwanderungen ist das **Wanderungsvolumen**, anhand dessen sich die Relevanz des Wanderungsgeschehens für einzelne Betrachtungsräume bemessen lässt.

Die folgende Analyse bezieht Informationen aus verschiedenen Indikatorenbereichen ein, etwa mit Bezug auf das kleinräumige Neubaugeschehen, auf Lagen und Bebauungsstrukturen oder auch auf die Ergebnisse des Monitorings Soziale Stadtentwicklung (MSS) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (ehemals Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), in dem Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung in den Teilgebieten der Stadt Berlin kleinräumig beobachtet werden (s. Glossar, S. 115).

Durch die Summierung der Wanderungsbewegungen spielen die gestiegenen Zahlen von Schutzsuchenden (vor allem ab dem Jahr 2015) keine signifikante Rolle. Gleichzeitig kann es in bestimmten Planungsräumen mit großen zentralen Unterbringungseinrichtungen zu Sondereffekten kommen. Da Berlin jedoch grundsätzlich die dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern und anerkannten Flüchtlingen vorsieht, werden diese nicht gesondert berücksichtigt.

Woher kommen die Zuzüge schwerpunktmäßig? Und welche Altersgruppen prägen das Wanderungsgeschehen?

Zunächst gilt das Augenmerk den Herkunfts- und Zielgebieten der zu- bzw. abwandernden Menschen. Diese lassen sich nach dem Berliner Umland, den alten und neuen Bundesländern und nach dem Ausland differenzieren. Abb. 08 (Kap. 2) zeigt deutlich, dass die großen Bevölkerungszuwächse seit 2011 maßgeblich auf die hohen Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen sind. In diesem Zeitraum kamen durchschnittlich mehr als 33.000 Menschen pro Jahr aus anderen Staaten nach Berlin, mit im Laufe der Jahre steigender Tendenz. So standen den 108.195 Menschen, die 2015 aus dem Ausland nach Berlin kamen, 62.482 Umzüge ins Ausland gegenüber. Per Saldo gewann damit Berlin allein gegenüber dem Ausland im Jahr 2015 rund 45.700 Personen vor allem aus den Ländern Syrien, Bulgarien, Afghanistan, Irak, Rumänien und Albanien (siehe Tab. 01).

Tab. 01 **Wanderungsgewinne 2014 und 2015 nach den wichtigsten Herkunftsländern**

	2014	2015		2014	2015
Syrien ¹		12.100	Irak ¹		2.100
Bulgarien	2.300	2.200	Rumänien	2.100	2.000
Afghanistan ¹		2.100	Albanien	120	1.700

¹ Für das Jahr 2014 wurden diese Länder noch nicht einzeln aufgeführt.

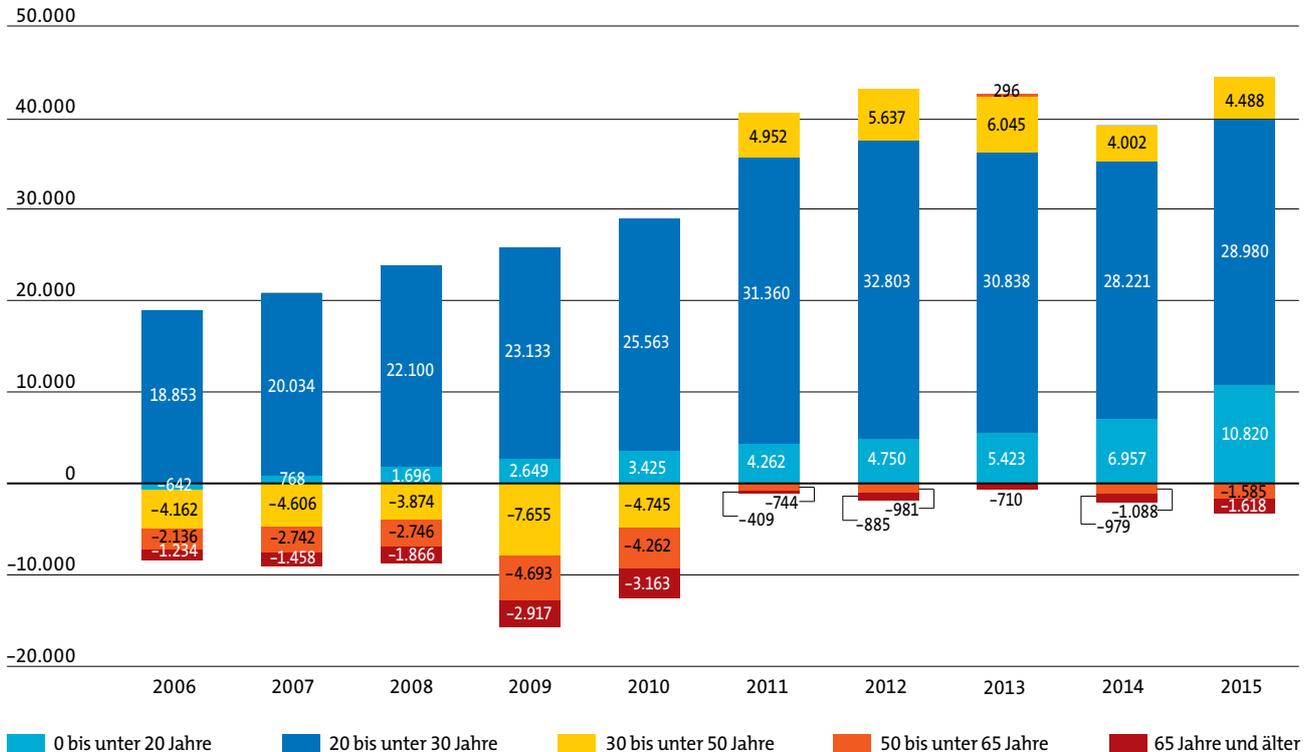
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014: Statistischer Bericht A III 2 - j / 14 Wanderungen im Land Berlin; 2015: Statistischer Bericht A III 2 - j / 15 Wanderungen im Land Berlin)

Das Volumen der Auslandswanderung von 170.000 im Jahr 2015 (108.195 Zuzüge plus 62.482 Fortzüge) hat sich gegenüber 2006 mehr als verdoppelt (+231 %) und deckt über 52 % des Berliner Außenwanderungsgeschehens ab. Die Volumina aller anderen Wanderungsbeziehungen stagnieren hingegen bei etwa 80.000 (alte Bundesländer) bzw. jeweils bei 35.000 bis 40.000 (Berliner Umland, neue Bundesländer) umziehenden Personen in 2015.

Nachdem der Wanderungssaldo im Jahr 2009 mit den alten Bundesländern noch rund 13.800 Personen betrug, sank das Bevölkerungswachstum aus dieser Richtung seither stetig ab. Zuletzt lag der Saldo bei rund 6.600 Menschen. Dieser vergleichsweise niedrige Wert ist vor allem mit der gesunkenen Zahl der Zuzüge zu erklären, während die Fortzüge im gesamten Betrachtungszeitraum etwa auf gleichem Niveau blieben. Anders stellt sich hingegen das Wanderungsbild mit den neuen Bundesländern (ohne Berliner Umland) dar. Seit 2009 sinken hier die Zuzugszahlen, gleichzeitig nimmt die Abwanderung in diese Richtung seit 2006 stetig zu. 2015 fiel der Saldo in dieser Wanderungsbeziehung erstmals seit 1994 in den negativen Bereich.

Die Zuzüge aus dem Umland haben seit 2009 um ein Viertel abgenommen. Gleichzeitig stieg die Abwanderung in das Umland seit 2010 wieder moderat auf zuletzt rund 22.000 Personen pro Jahr an. Im Ergebnis zeigt sich seit 2011 ein stetig wachsender Einwohnerverlust, der 10.570 Personen im Jahr 2015 erreichte. Gleichwohl ist dieses Niveau zum einen im Verhältnis zur kontinuierlich gestiegenen Einwohnerzahl der Stadt zu sehen, zum anderen ist es immer noch weit entfernt von den Höchstwerten der „nachholenden Suburbanisierung“ Mitte der 1990er Jahre.

Abb. 77 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2006–2015
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die hohen Wanderungsgewinne der Stadt werden seit vielen Jahren stark von der jüngeren Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen bestimmt, die typischerweise ein ausgeprägtes Mobilitätsverhalten zeigen. 2015 betrug der Anteil dieser Altersgruppe rund 70 % aller zugewanderten Menschen. Wachsende Anteile seit 2008 verzeichnete die Gruppe der unter 20-Jährigen: Mit fast 11.000 Personen stellte sie zuletzt im Jahr 2015 ein gutes Viertel der Wanderungsgewinne. An dritter Stelle folgte die Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen Menschen mit einem Saldo von rund 4.500 Personen. Leichte Wanderungsverluste verzeichneten hingegen weiterhin die älteren Altersgruppen ab 50 Jahre und älter.

Das Wanderungsgeschehen mit dem Ausland prägt die Berliner Bevölkerungsentwicklung. Für diesen Bereich ergeben sich weiterhin steigende Wanderungsvolumina und -gewinne. Und die zuziehenden Menschen sind jung. Über 95 % dieser Bevölkerungsgewinne entfallen auf Menschen, die jünger als 30 Jahre sind.

Wohin ziehen die Menschen, die von außerhalb nach Berlin kommen, innerhalb der Stadt?

Abb. 78 visualisiert die Anmeldungen von Haushalten, die über die Stadtgrenzen hinweg zuwandern, auf Ebene der Planungsräume. Die von außerhalb kommenden Menschen ziehen überwiegend nicht an den Stadtrand. Bis auf wenige Ausnahmen in Marzahn (z. B. die Planungsräume Havemannstraße und Ringkolonnaden) sowie in den gehobenen Lagen von Nikolassee, Frohnau oder Wannsee ist hier zwischen 2011 und 2015 kaum starker Zuzug zu verzeichnen. Räumliche Schwerpunkte des Zuzugs von außen ergeben sich hingegen vor allem in innenstadtnahen, zum Teil auch zentralen Lagen. Ein großes Gebiet mit hohen Anmeldezahlen zeichnet sich nördlich der Innenstadt ab. Dieses Gebiet reicht von mehreren Planungsräumen im Wedding bis in den zentralen Bereich von Pankow hinein. Weiter erstreckt es sich sowohl über Prenzlauer Berg als auch den Planungsraum Invalidenstraße (Bezirk Mitte) und dessen benachbarte Gebiete bis in das östliche Zentrum hinein. Die Planungsräume Soldiner Straße und

Reinickendorfer Straße in diesem Gebiet verzeichnen im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2015 Spitzenwerte von 10.000 Anmeldungen und mehr. Dies ist auch insofern bemerkenswert, als dass diese Räume im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS: s. Glossar, S. 115) 2015 aufgrund ihrer Sozialstruktur und -dynamik als „Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ identifiziert wurden. Zudem deckt das beschriebene Gesamtgebiet auch mehrere Planungsräume mit überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen ab, darunter Pankow-Zentrum mit jährlich durchschnittlich mehr als 200 fertiggestellten Wohnungen zwischen 2011 und 2015.

Ein weiterer Schwerpunkt zeigt sich in der östlichen Innenstadt. Ausgehend von den Szenekiezen in Friedrichshain (Samariterviertel, Traveplatz, Boxhagener Platz) reicht dieses Gebiet mit starkem Zuzug, also hohen Anmeldezahlen, bis in die angrenzenden Gebiete in Lichtenberg (Rüdigerstraße, Herzbergstraße) und zum Weitlingkiez. Zumindest zum Teil handelt es sich auch hierbei um Planungsräume, die im

Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 überdurchschnittlich hohe Fertigstellungszahlen verzeichneten (u. a. Rüdigerstraße, Samariterviertel). Schließlich ist ein dritter Schwerpunkt im sogenannten „Kreuzkölln“ zu erkennen, das den Kreuzberger Graefekiez und das Reuterquartier umfasst. Hinzu kommen in der Nachbarschaft die begehrten Neuköllner Wohngebiete Schillerpromenade und Rixdorf. Hohe Werte verzeichnen überdies weite Teile von Kreuzberg, Schöneberg, Charlottenburg (beiderseits von Kant- und Bismarckstraße) und einzelne Planungsräume in Moabit.

Schwerpunkte des Zuzugs von außen sind innenstadtnah, vor allem im Norden und Osten auch außerhalb des S-Bahn-Rings, sowie in zahlreichen innerstädtischen Lagen zu lokalisieren. Gemessen an den Anmeldezahlen orientiert sich der Zuzug von außen insbesondere auf den Nordosten mit Wedding, Mitte und Pankow sowie auf die Szenekieze von „Kreuzkölln“, Friedrichshain und ihre Lichtenberger „Nachbarn“.

Abb. 78 Außenwanderung – Summe der Anmeldungen in den Berliner Planungsräumen 2011–2015

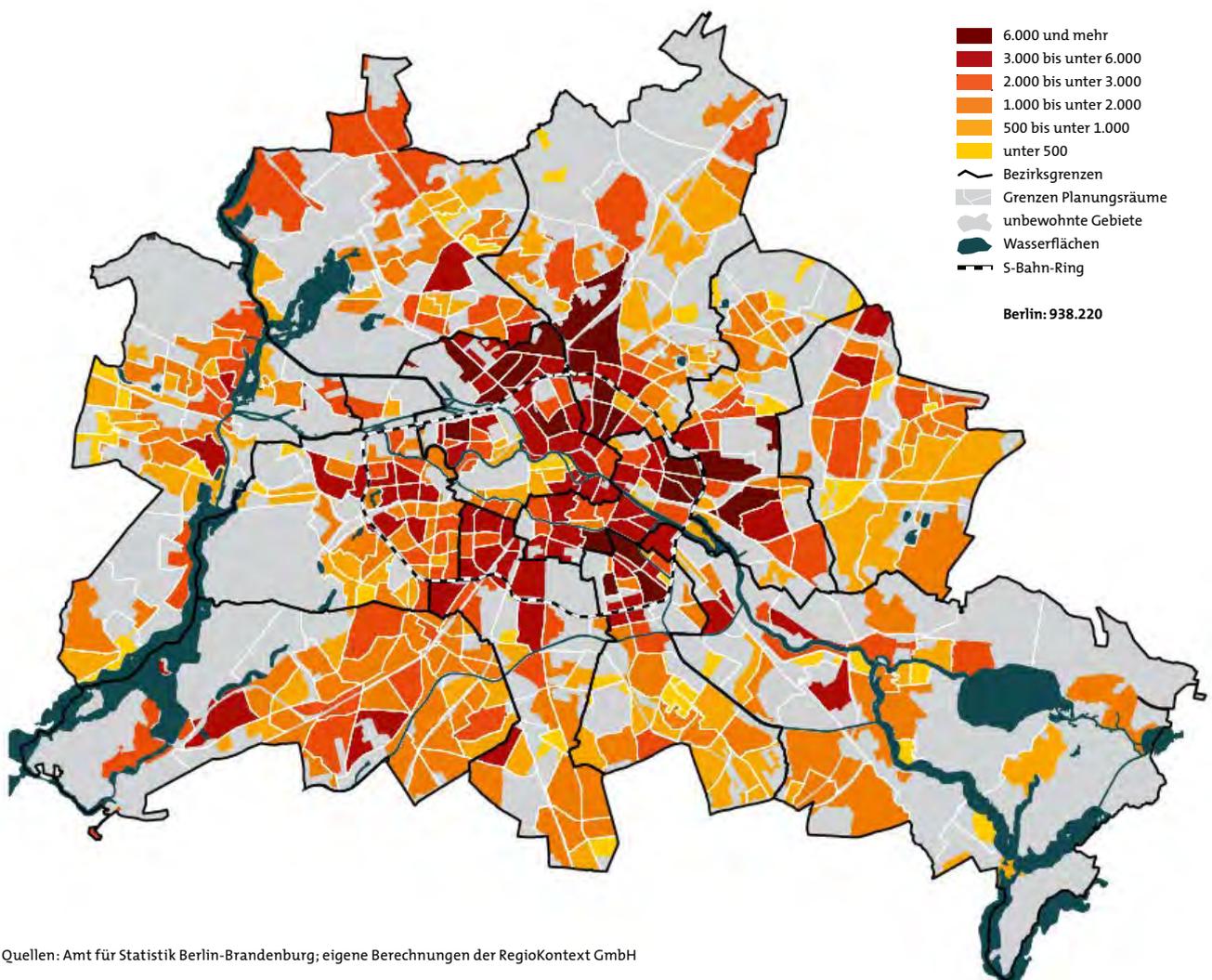
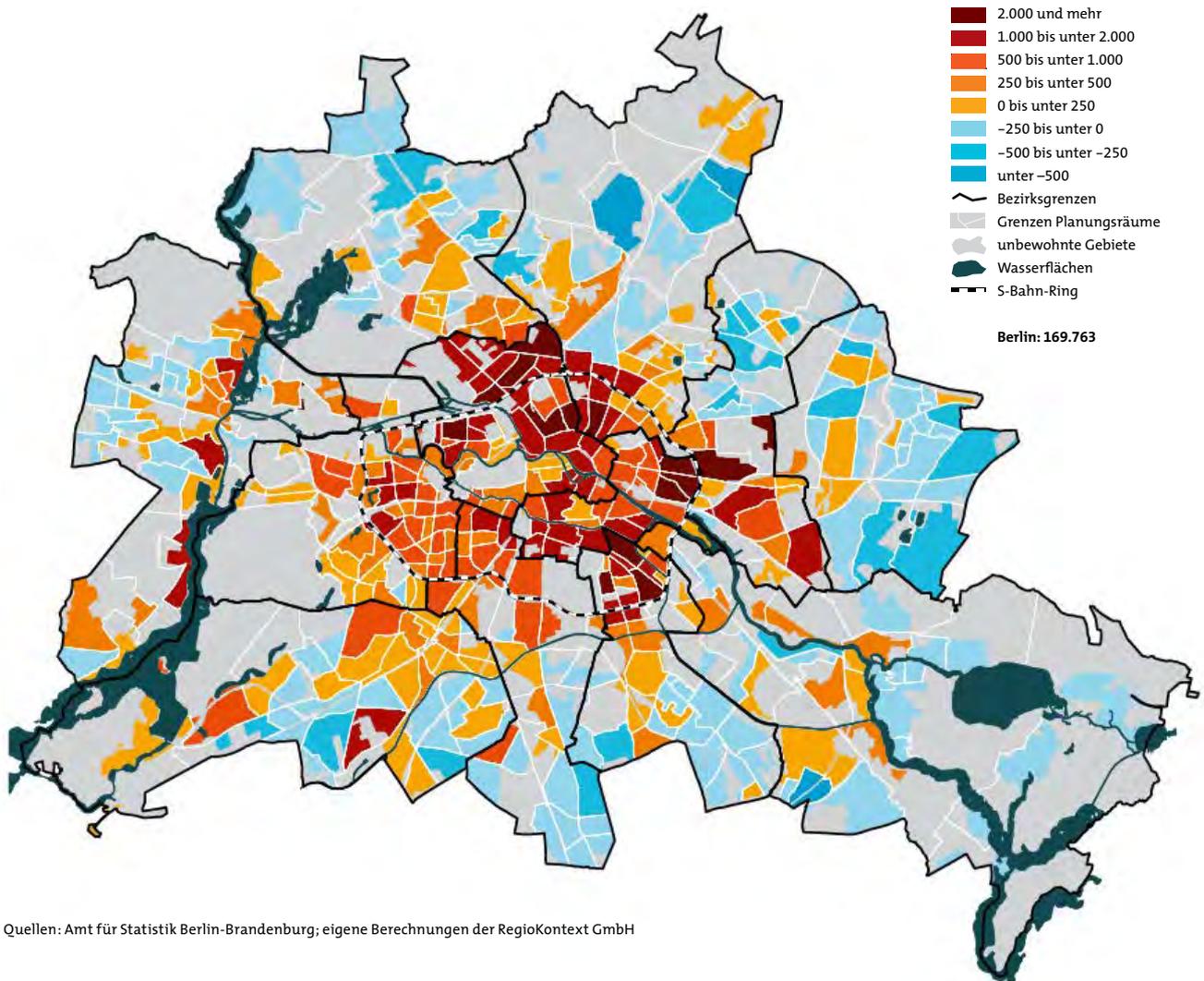


Abb. 79 Außenwanderung – Summe des Außenwanderungssaldos in den Berliner Planungsräumen 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Welche Gebiete innerhalb der Stadt sind für das Wanderungsgeschehen über die Stadtgrenze hinweg besonders relevant?

Die Karte (Abb. 79) zeigt die Differenz von An- und Abmeldungen von Personen, bei denen ein Umzug über die Stadtgrenze hinweg stattfindet. Betrachtet man diesen Saldo der Zu- und Abwanderung im überregionalen Kontext, spitzt sich das Bild deutlich zu. Die bereits genannten räumlichen Schwerpunkte des Zuzugs von außen treten auch hierbei deutlich zutage. Dies gilt sowohl für die Gruppe von innenstadtnahen Planungsräumen in Wedding, Pankow, Prenzlauer Berg und Mitte als auch für den beschriebenen Übergangsbereich zwischen Friedrichshain und Lichtenberg. Hinzu kommen auch hier „Kreuzkölln“, also die innerstädtischen Trendkieze des südlichen Teils Kreuzbergs und des nördlichen Neuköllns. Für alle diese Gebiete gilt: Von hier aus verlassen nur verhältnismäßig wenig Menschen die Stadt, sodass die innenstadtnahen Schwerpunktgebiete per Saldo deutliche Wanderungsgewinne im Betrachtungszeitraum verzeichnen. Mit Blick auf die Bebauungsstruktur

ist festzuhalten, dass in den lokalisierten räumlichen Schwerpunkten Geschosswohnungsbau dominiert.

Rechnerische Verluste im Wanderungsgeschehen, das über die Stadtgrenze hinausgeht, fallen meist moderat aus. Auffällig ist allenfalls, dass sich die entsprechenden Verlustgebiete überwiegend in der äußeren Stadt befinden. Die meisten Verlustgebiete weisen einen baulichen Schwerpunkt mit Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung auf.

Deutliche Außenwanderungsgewinne sind vor allem innenstadtnah und in der Innenstadt selbst zu verzeichnen. Auf diese Bereiche, in denen meist Geschosswohnungsbau dominiert, konzentrieren sich die von außerhalb nach Berlin ziehenden Haushalte bei ihrer Wohnortentscheidung. Außenwanderungsverluste fallen allenfalls moderat aus und kennzeichnen vor allem Standorte im äußeren Teil der Stadt, die oftmals von Einfamilienhaus-Bebauung geprägt sind.

Wohin orientiert sich der Zuzug aus dem Ausland?

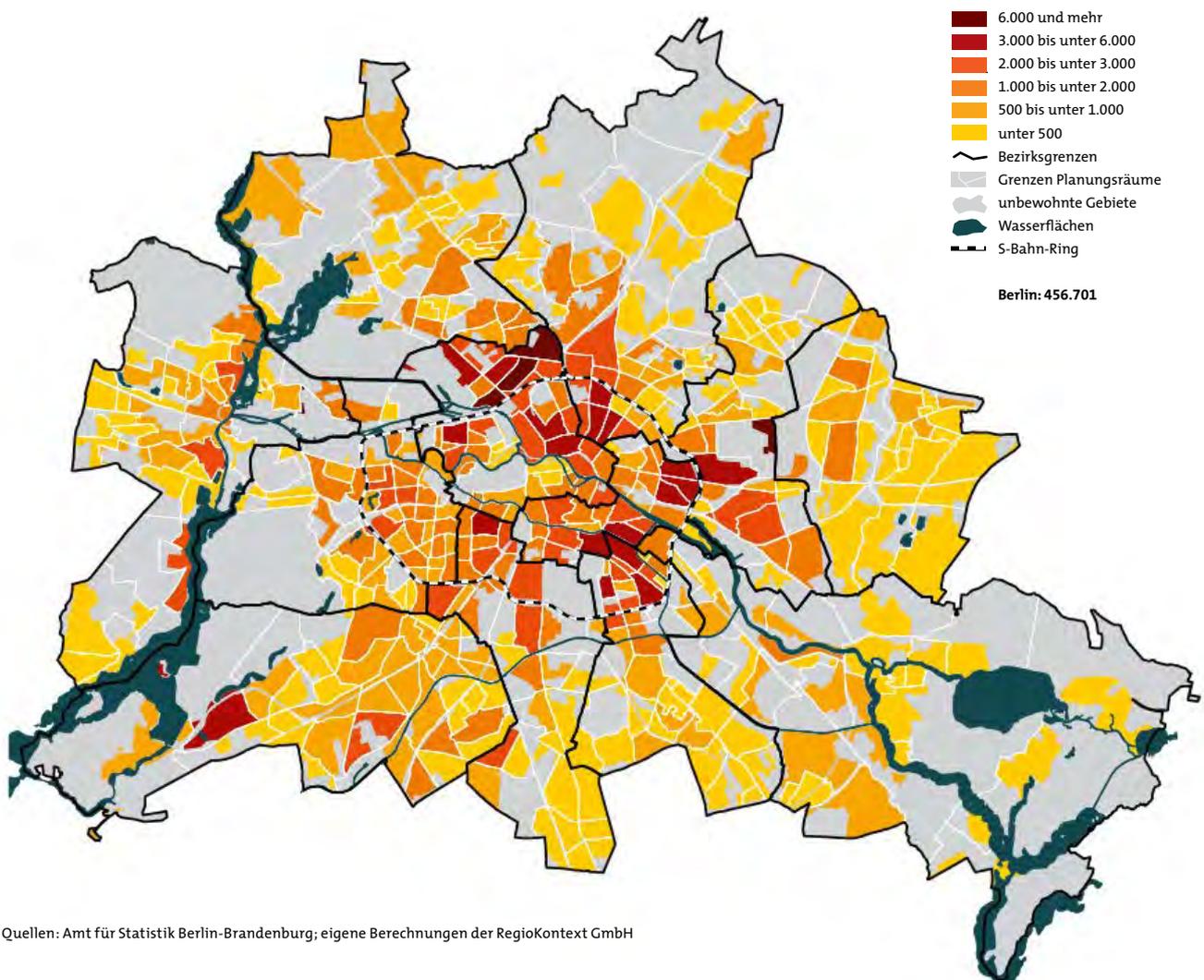
2015 waren fast 85 % des jährlichen Einwohnerzuwachses von Berlin auf die Gruppe der Zuwanderer aus dem Ausland zurückzuführen. Abb. 80 zeigt auf Ebene der Planungsräume, wo sich die Personen, die aus dem Ausland zuwandern, in Berlin anmelden. Im Vergleich zur allgemeinen Außenwanderung fokussiert sich diese Teilgruppe deutlich stärker auf eine kleinere Anzahl von Gebieten, die aber ähnlich im Stadtgebiet lokalisiert sind wie beim Zuzug insgesamt. So liegt ein Schwerpunkt im Wedding mit besonders starkem Zuzug in den Planungsräumen Sparrplatz, Reinickendorfer Straße und Soldiner Straße. Benachbarte Gebiete weisen ebenfalls überdurchschnittliche Werte auf.

Ausgehend vom Planungsraum Herzbergstraße erstreckt sich ein weiteres zusammenhängendes Gebiet bis nach Friedrichshain hinein und deckt die östlichen Szenekieze ab. Weiterhin sind der Übergangsbereich von Kreuzberg und Neukölln sowie

Rixdorf und der Bereich um die Schillerpromenade zu nennen. Zudem ist eine Gruppe von Planungsräumen im Bereich von Prenzlauer Berg und Mitte (hier vor allem Invalidenstraße und Oranienburger Straße) erwähnenswert, in denen sich besonders viele ausländische Zuziehende registrieren lassen. Auch Planungsräume mit starkem Zuzug aus dem Ausland sind überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt.

Beim Zuzug aus dem Ausland ergeben sich ähnliche Ansiedlungsmuster wie im Bild aller Zuzüge, was angesichts des Anteils des Auslands am gesamten Wanderungsgeschehen nicht überrascht. Der Fokus liegt auf innenstadtnahen und innerstädtischen Gebieten. Anders als im Gesamtbild ist jedoch Pankow kein Schwerpunkt für diese Art der Wanderung. Die entsprechenden Planungsräume sind trotz erheblichen Neubaus offenkundig für die Zuziehenden aus dem Ausland nicht die erste Wahl bei der Wohnortentscheidung innerhalb Berlins.

Abb. 80 Außenwanderung – Summe der Anmeldungen aus dem Ausland in den Berliner Planungsräumen 2011–2015



Welche Gebiete verlieren oder gewinnen beim innerstädtischen Umzugsgeschehen (Binnenwanderung)?

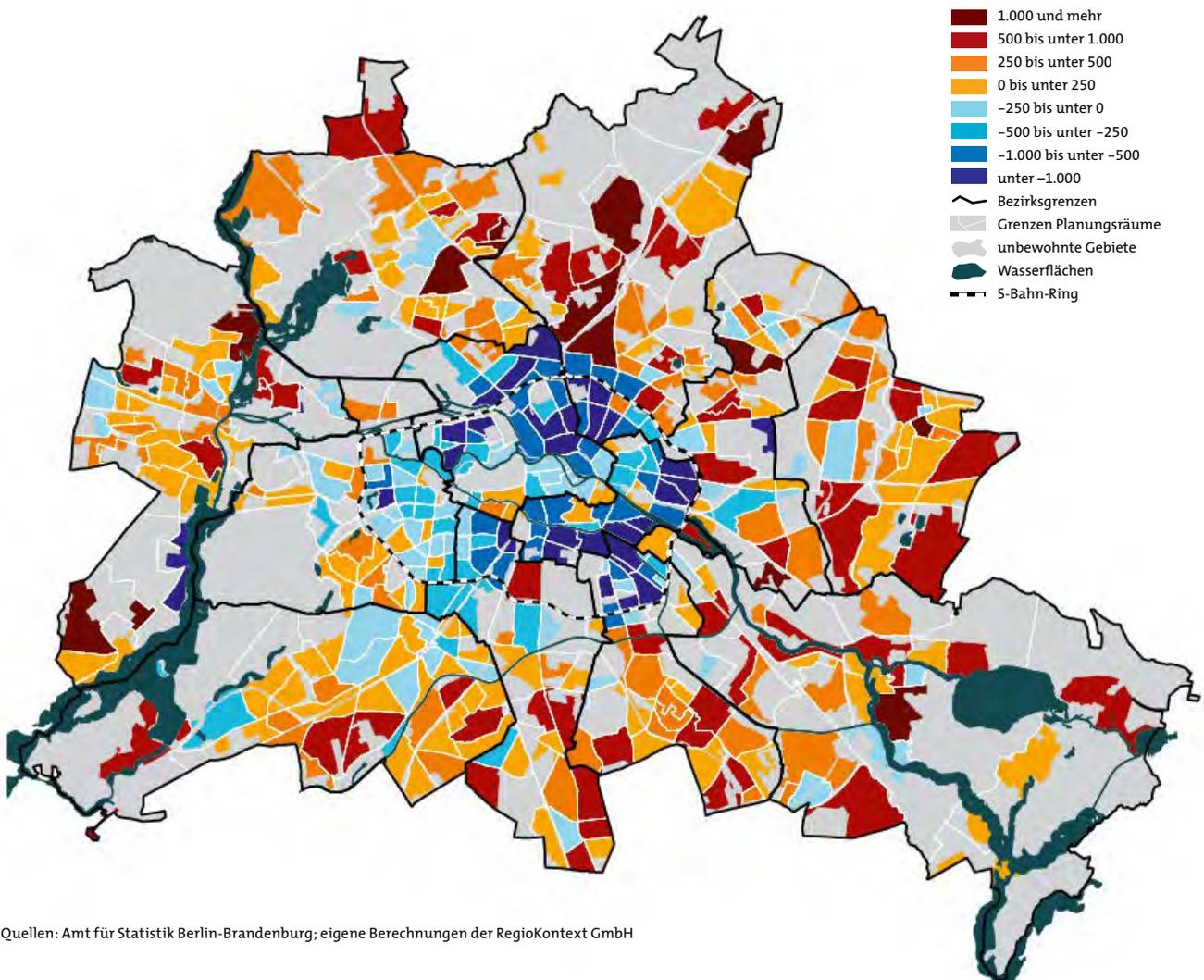
Die Karte (Abb. 81) zeigt die Differenz zwischen An- und Abmeldungen von Personen, die innerhalb der Stadt umziehen. Verrechnet man diese Umzüge innerhalb Berlins für jeden Planungsraum, tritt deutlich zutage, dass die ansässige Bevölkerung spürbar aus der Innenstadt in die äußeren Teile der Stadt ausweicht. So gibt es innerhalb des S-Bahn-Rings nur eine geringe Zahl an Planungsräumen, die bei innerstädtischen Umzügen per Saldo überhaupt Bevölkerungsgewinne verzeichnet. Dieser Befund erstreckt sich auch auf viele Gebiete, die von außen an den S-Bahn-Ring grenzen.

Starke Binnenwanderungsverluste verzeichnen zahlreiche Planungsräume, die bei der Außenwanderung im Fokus stehen, so beispielsweise die zentralen Lagen von Wedding oder Gebiete um die Invalidenstraße in Mitte. Verluste ansässiger

Bevölkerung kennzeichnen darüber hinaus gerade die im Rahmen der Außenwanderung schon seit Jahren begehrten Zielgebiete wie der Bereich um Helmholtzplatz und Kollwitzplatz (Prenzlauer Berg) oder die Trendkieze von Friedrichshain, Kreuzberg und Neukölln.

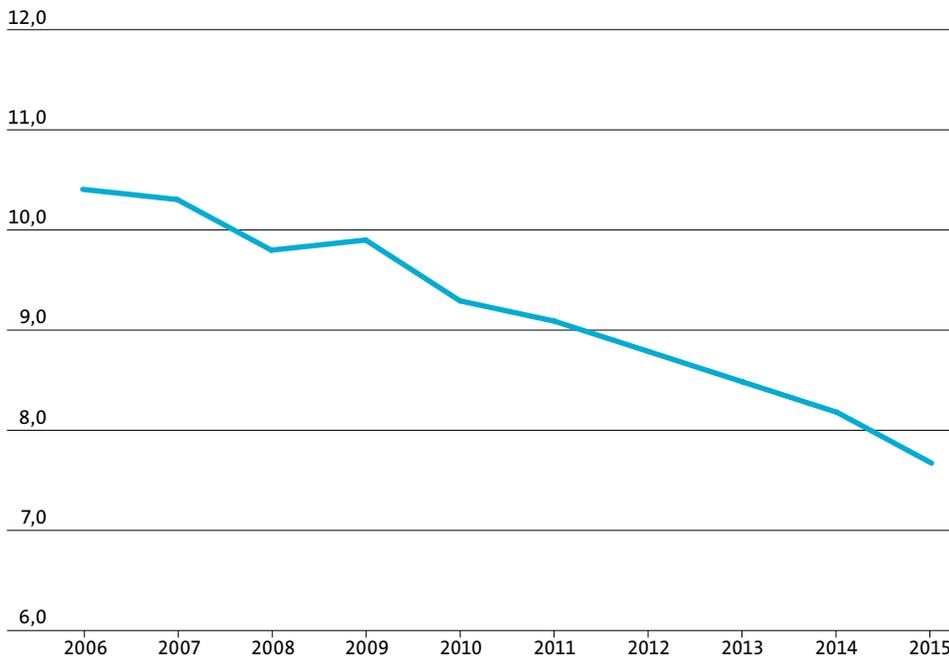
Gebiete mit starken innerstädtischen Wanderungsgewinnen finden sich vor allem im Bezirk Pankow. Hier sticht ins Auge, dass die Planungsräume Pankow-Zentrum und Pankow-Süd auch bei dieser Art der Wanderung im Fokus stehen – wie schon beim Zuzug von außerhalb der Stadt. Allerdings ist erklärend anzuführen, dass in diesem Gebiet ein deutlicher innerstädtischer Wohnungsneubau-Schwerpunkt mit hohen Fertigstellungszahlen zwischen 2011 und 2015 besteht. Mit Buchholz und – am Stadtrand – Buch sowie Niederschönhausen, Herthaplatz oder Blankenburg entfallen weitere Schwerpunktgebiete des innerstädtischen Zuzugs auf den Bezirk

Abb. 81 Binnenwanderung – Summe des Binnenwanderungssaldos in den Berliner Planungsräumen 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 82 Binnenwanderungsquote Berlin 2006–2015
Angaben in Prozent



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Datenbasis bis 2011: Basis Bevölkerungsstatistik, ab 2011: Basis Einwohnermelderegister

Pankow. Weitere Gebiete mit hohen Werten sind eher einzeln gestreut, und dies in so unterschiedlichen baulichen Kontexten wie dem Märkischen Viertel (im MSS 2015 ein Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf) oder Karlshorst-Süd.

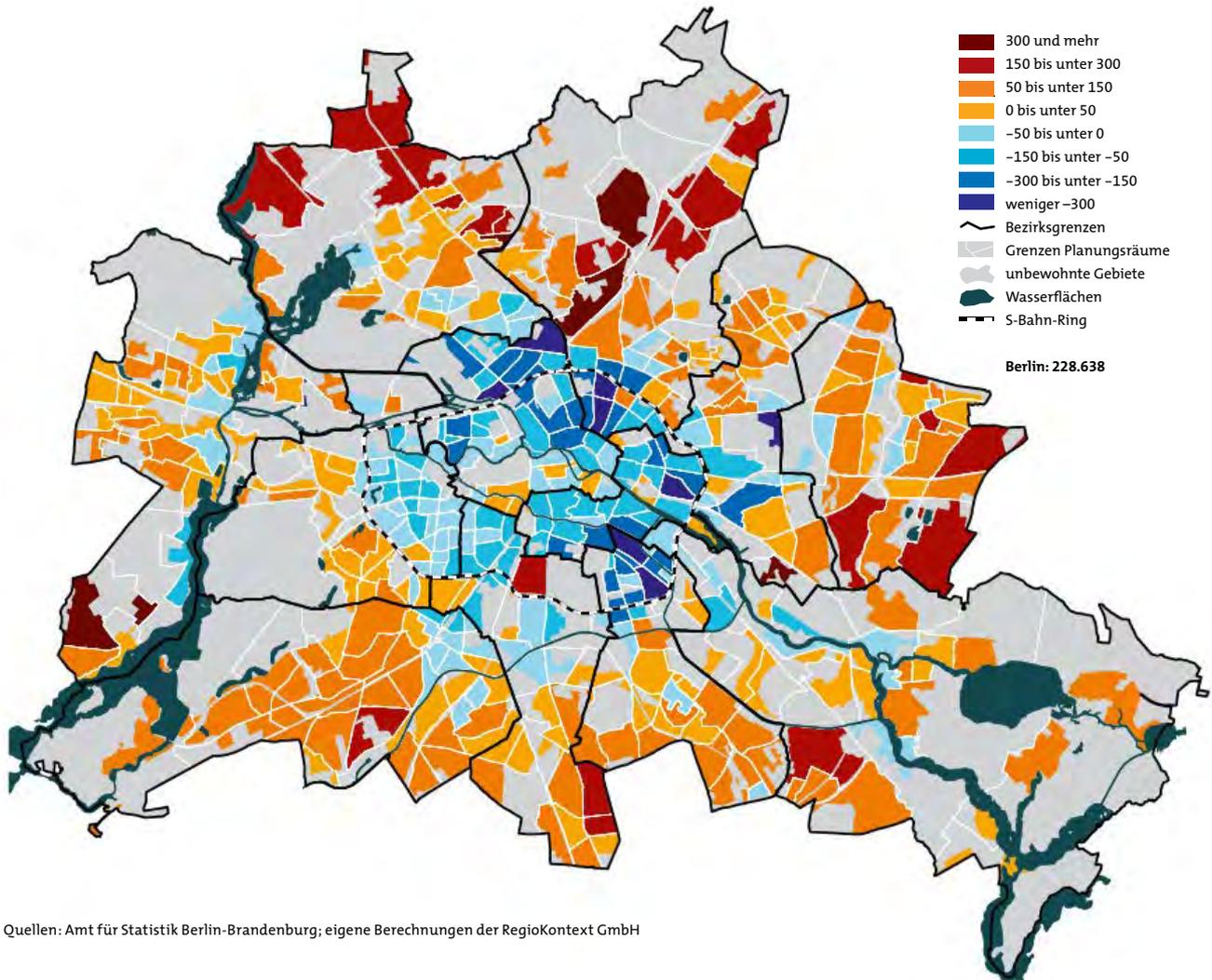
Vielfach markiert der S-Bahn-Ring die Trennlinie zwischen innerstädtischen Gewinn- und Verlustgebieten – geradezu prototypisch in Neukölln. Hier verzeichnen ausnahmslos alle Planungsräume im Norden innerstädtische Bevölkerungsverluste, einschließlich der Gebiete Glasower Straße und Silbersteinstraße, die direkt an den S-Bahn-Ring anschließen. Im Süden des Bezirks sind hingegen ausnahmslos innerstädtische Wanderungsgewinne festzustellen, in so unterschiedlichen baulichen Situationen wie der Gropiusstadt, der Welterbehufeisensiedlung oder auch reinen Einfamilienhausgebieten.

Generell nimmt das Umzugsgeschehen ab. Abb. 82 zeigt die Entwicklung der Binnenwanderungsquote, die sich aus der Zahl der umgezogenen Personen im Stadtgebiet bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt. Seit 2006 ist dieser Messwert für die Umzugshäufigkeit um mehr als ein Fünftel auf zuletzt 7,7 %

zurückgegangen. Seit 2006, als noch 10,4 % der zu Jahresbeginn gemeldeten Einwohner im Jahresverlauf innerhalb der Stadt umzogen, ist ein fast kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Zum Vergleich: 1997/1998 lag die Umzugshäufigkeit noch im Bereich von 13 %.

Dieser Rückgang der Umzugshäufigkeit ist ein deutliches Indiz für die wachsende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt. Selbst bei veränderten Wohnbedürfnissen bleiben Haushalte länger in der eigentlich suboptimalen Wohnsituation, da besser geeignete Alternativen unverhältnismäßig teurer sind oder gar nicht angeboten werden. Bei der Binnenwanderung ist ein klarer flächenhafter Befund zu konstatieren. Auf Ebene der Planungsräume verliert die Innenstadt fast ausnahmslos ansässige Bevölkerung, die äußere Stadt verzeichnet entsprechende Gewinne. Die Binnenwanderung weist demnach einen eindeutigen Trend in die äußeren Lagen auf. Die genauen Motive für diese Wanderungen sind nicht bekannt. Preissteigerungen, die auch mit Zuzug in die innerstädtischen Gebiete zusammenhängen könnten, dürften dabei jedoch eine Rolle spielen.

Abb. 83 Binnenwanderung – Summe des Binnenwanderungssaldos der unter 6-Jährigen in den Berliner Planungsräumen 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Wohin ziehen Berliner Haushalte mit kleinen Kindern innerhalb der Stadt?

Klassischerweise werden lokale Umzugsentscheidungen von Haushalten mit Kindern vor allem im zeitlichen Zusammenhang mit der Einschulung getroffen. Diese Wohnortentscheidungen werden dann in der Regel, sofern kein starker externer Faktor auftritt (z. B. Arbeitsplatzwechsel der Eltern), für längere Zeit beibehalten. Vor diesem Hintergrund kann der Indikator „Wanderungssaldo der unter 6-Jährigen“ wichtige Hinweise auf Wanderungstrends von Familien geben (Abb. 83).

Insgesamt bestätigt sich hierbei das Bild der Binnenwanderungen. Die Innenstadt ist von allgemeinen Verlusten in dieser Bevölkerungsgruppe gekennzeichnet. Der Befund zieht sich in Teilen noch weit über den S-Bahn-Ring hinaus, vor allem in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Gebiete mit starken rechnerischen Gewinnen liegen bei diesem Thema zumeist weit außen, das heißt vor allem am Stadtrand in Reinickendorf und Hellersdorf. Vor allem aber sind es wiederum Gebiete im Bezirk Pankow, die Gewinne verzeichnen, und hier vor allem entlang der S-Bahn-Trasse Richtung Bernau. Dabei fällt vor

allem der Wohnungs-Neubauschwerpunkt Pankow-Zentrum auf, der seinerseits auch bei der Außenwanderung zumindest positive Werte verzeichnet. Auffällig sind zudem einzelne Planungsräume mit erhöhtem Aufkommen an Neubau (auch im familienrelevanten Einfamilienhausbereich) wie Karlshorst-Süd, Karow und Buchholz (beide Bezirk Pankow) oder Jägerallee (Kladow). Zudem verzeichnen einzelne Großwohnsiedlungen wie Dannenwalder Weg/Märkisches Viertel und Nahariyastraße (Tempelhof) erhöhten Familienzuzug – beides Gebiete, für die im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 ein erhöhter Aufmerksamkeitsbedarf festgestellt wurde.

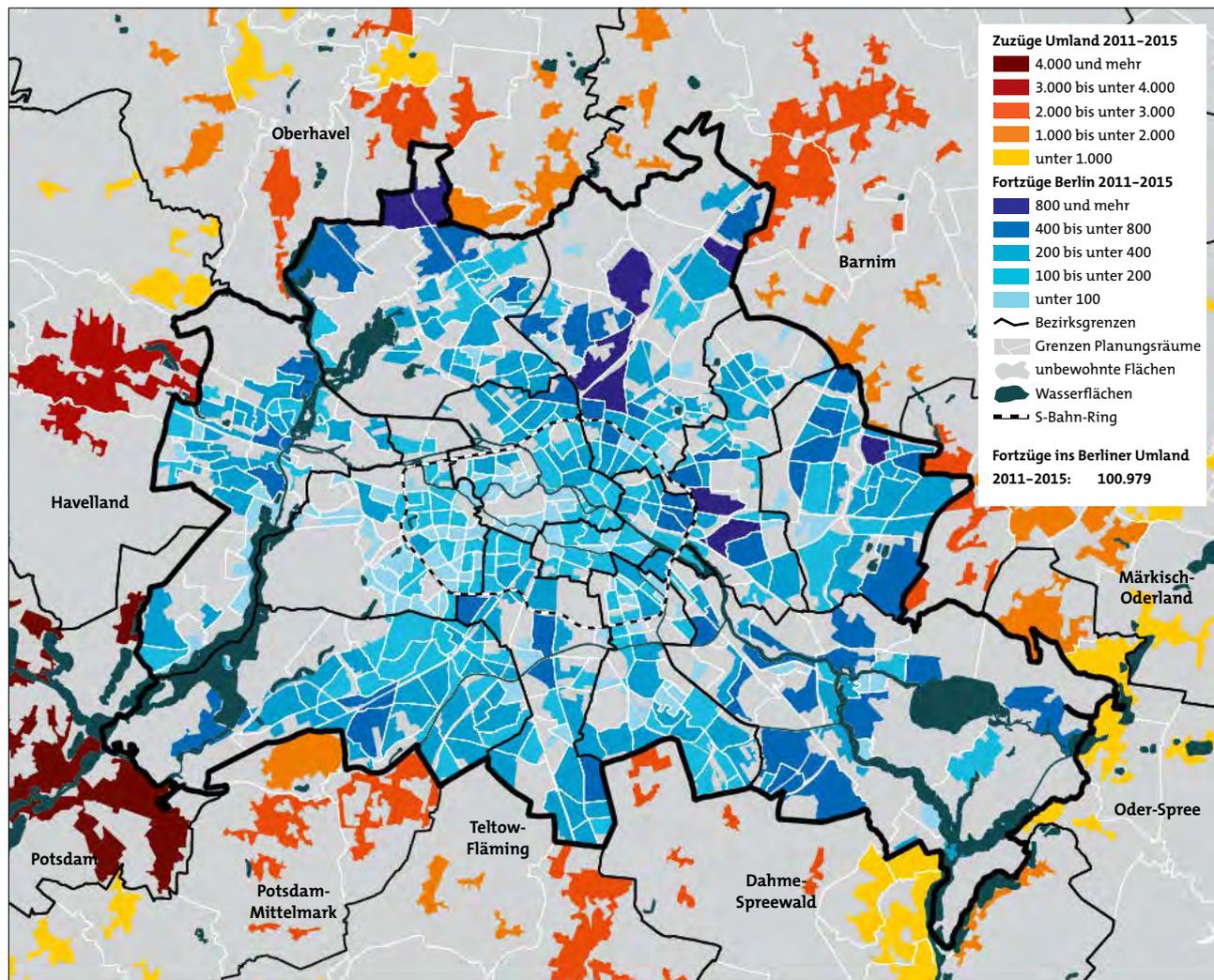
In Berlin ziehen Haushalte mit kleinen Kindern per Saldo aus dem Zentrum weg und an den Stadtrand. Sieht man vom Pan-

kower Zentrum ab, stehen dabei vor allem Einfamilienhausgebiete im Fokus, aber auch einzelne Großwohnsiedlungen. Entsprechend unterschiedlich dürften die sozioökonomischen Situationen im Hintergrund dieser Haushalte sein.

Aus welchen Gebieten kommen die Personen, die ins Umland abwandern, und was sind die Schwerpunkte im Umland?

Im Betrachtungszeitraum haben sich 100.979 Personen in Berlin ab- und im brandenburgischen Umland wieder angemeldet. Die Mehrzahl dieser abwandernden Menschen kam aus bevölkerungsstarken Planungsräumen wie Pankow-Zentrum, Pankow-Süd oder auch Rüdigerstraße und Weitlingkiez (beide Lichtenberg) mit Werten von 970 bis 1.350 Personen zwischen 2011 und 2015. Auch aus Frohnau, Karow-Nord und Gut Hellers-

Abb. 84 Umlandwanderung – Summe der Fortzüge aus den Berliner Planungsräumen und Zuzüge im Umland 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

dorf zogen jeweils mehr als 800 Menschen über die Stadtgrenze nach Brandenburg. Bei der Bebauungsstruktur der Abwanderungsgebiete reicht die Bandbreite von gründerzeitlichen Quartieren über Plattenbau und Neubau der Nachwendezeit bis hin zu Einfamilienhausgebieten. In dieser Hinsicht ergibt sich kein eindeutiger Trend. Eine insgesamt überwiegend niedrige Anzahl an Fortzügen verzeichnen Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte.

Die größten Bevölkerungsgewinne durch Zuzug aus Berlin verzeichnete zwischen 2011 und 2015 die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Hier meldeten sich im Betrachtungszeitraum insgesamt rund 7.500 ehemalige Berliner Bürgerinnen und Bürger an (die in umgekehrter Richtung wandernden Personen werden hierbei nicht berücksichtigt). An zweiter Stelle liegend verzeichnete Falkensee rund 3.800 Zuzüge aus Berlin, dicht gefolgt von Dallgow-Döberitz mit 3.600 abwandernden Menschen aus Berlin. Damit liegt ein klarer Schwerpunkt der Umlandabwanderung in die Gemeinden im Südwesten und Westen der Bundeshauptstadt. Weitere schwerpunktmäßige Zielgebiete sind Hennigsdorf, Blankenfelde-Mahlow und Stahnsdorf mit jeweils über 2.500 Anmeldungen aus dem Berliner Stadtgebiet zwischen 2011 und 2015.

Bezieht man die Abwanderung auf die Einwohnerzahl der Planungsräume, zeigt sich, wie betroffen die einzelnen Gebiete von Einwohnerverlust an das Umland sind (Abwanderungsintensität; ohne Abbildung). Dadurch werden die Abwanderungsanteile der zum Teil sehr unterschiedlich großen Planungsräume vergleichbar. In der gesamten Innenstadt spielt die Abwanderung ins Umland demnach keine große Rolle. In der äußeren Stadt hingegen entfaltet das Thema deutlich mehr Relevanz. Schon kurz jenseits des S-Bahn-Rings nehmen die Anteile sukzessive zu. Höchstwerte erreichen fast ausschließ-

lich Planungsräume, die in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze liegen. Hier ist der Sprung ins brandenburgische Umland offenkundig besonders naheliegend. Dies gilt für Planungsräume wie Karow-Nord, Buchholz (beide Pankow), Landsberger Tor (Marzahn-Hellersdorf), Kölner Viertel (Treptow-Köpenick), Döberitzer Weg oder Hakenfelde-Nord (Spandau). Dabei handelt es sich auffällig häufig auch um Gebiete, die zumindest deutlich von Geschosswohnungsneubau der Nachwendezeit geprägt sind. Hinzu kommen so unterschiedliche Planungsräume wie Buch und Bucher Forst (beide Pankow), Helle Mitte, Böhlener Straße, Schleipfuhl (Marzahn-Hellersdorf) sowie Schmöckwitz/Rauchfangswerder (Treptow-Köpenick) und Zehlendorf-Süd. In Pankow und Marzahn-Hellersdorf handelt es sich bei den Herkunftsgebieten überwiegend um industriellen Geschosswohnungsbau, ansonsten handelt es sich vielfach jedoch auch um typische Einfamilienhausgebiete. Darüber hinaus zeigen sich in weiten Bereichen von Köpenick und Schöneeweide relativ hohe Abwanderungsquoten.

Die Herkunftsgebiete der Abwanderung in das Umland sind innerhalb Berlins sehr unterschiedlich strukturiert. Räumliche Schwerpunkte sind nicht auszumachen, die Gebiete mit den höchsten Abwanderungszahlen verteilen sich punktuell über unterschiedlichste Bereiche der Stadt. Deutlicher gestaltet sich das Bild der Umlandgemeinden, in welche die Abwanderung erfolgt. Von der Umlandabwanderung profitieren vor allem Gemeinden im Südwesten und Westen der Bundeshauptstadt, am stärksten dabei die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Bezogen auf die Einwohnerzahl verzeichnet hingegen vor allem die äußere Stadt vergleichsweise hohe Abwanderungsquoten ins Umland, vor allem in Gebieten mit Großwohnsiedlungen und im Geschosswohnungsbau der Nachwendezeit.

Fazit

Im Vergleich zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungen eine zentrale Determinante für die Entwicklung von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen und haben dadurch auch großen Einfluss auf das Geschehen am Wohnungsmarkt insgesamt. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2016 greift dieses wichtige Thema durch ein eigenes Schwerpunktthema auf. Denn Berlin wächst seit etlichen Jahren vor allem dank deutlicher Wanderungsgewinne, in erster Linie durch Zuzug aus dem Ausland. Die zuwandernden Menschen sind überwiegend jung. Über 95 % der Wanderungsgewinne entfallen auf Menschen, die jünger als 30 Jahre sind. Bemerkenswert ist, dass für die Zuwanderung von außen – trotz gestiegener Marktpreise bei Miete und Wohneigentum – die Innenstadt erste Wahl bleibt. Die zuwandernden Menschen orientieren sich insbesondere auf den Nordosten (Wedding, Mitte, Pankow) sowie auf die auch international bekannten Szenekieze von „Kreuzkölln“, also die innerstädtischen Trendkieze des südlichen Teils Kreuzbergs und des nördlichen Neuköllns, Friedrichshain und angrenzende Lichtenberger Planungsräume. Verrechnet man die Zuwanderung mit den Fortzügen, sind deutliche Außenwanderungsgewinne vor allem in innenstadtnahen Bereichen zu verzeichnen, in denen der Geschosswohnungsbau dominiert. Außenwanderungsverluste fallen allenfalls moderat aus und kennzeichnen typischerweise Standorte mit Einfamilienhausbebauung im äußeren Teil der Stadt.

Beim Zuzug aus dem Ausland ergeben sich ähnliche Ansiedlungsmuster mit Fokus auf innenstadtnahe und innerstädtische Gebiete. Anders als im Gesamtbild ist jedoch Pankow kein Schwerpunkt für diese Art der Wanderung. Damit fokussiert sich die Zuwanderung aus dem Ausland noch deutlicher auf

die Innenstadt. Das dortige Preisniveau scheint dabei – trotz des niedrigen Alters der meisten Zuwandernden – kein Gegenargument zu sein. Ob hohe Wohnkosten in der Herkunftsregion als „normal“ empfunden wurden oder ob diese für eine Wohnortpräferenz zugunsten der renommierten Innenstadt in Kauf genommen werden, muss dabei offenbleiben. Eine alternative Erklärung für die hohen Anmeldezahlen aus dem Ausland in den innerstädtischen Gebieten könnte in der höheren Zahl an Wohngemeinschaften und Untervermietungen liegen.

Die Umzugshäufigkeit innerhalb Berlins (Binnenwanderung) nimmt hingegen seit Jahren ab. Dies kann als ein deutliches Indiz für die wachsende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt gewertet werden. Selbst bei veränderten Wohnbedürfnissen bleiben dann die Haushalte länger in der eigentlich suboptimalen Wohnsituation, da die besser geeigneten Alternativen unverhältnismäßig teurer sind. Bei der Binnenwanderung verliert die Innenstadt fast ausnahmslos ansässige Bevölkerung, die äußere Stadt verzeichnet entsprechende Gewinne. Hier lässt sich die These aufstellen, dass der Zuwanderungsdruck in der Innenstadt und das hohe Preisniveau dort der ansässigen Bevölkerung im Umzugsfall nur wenig Alternativen zum Ausweichen in die äußeren Stadtgebiete lassen. Die Binnenwanderung zeigt einen solchen eindeutigen Trend in die äußeren Lagen. Letztere verzeichnen ihrerseits vergleichsweise hohe Abwanderungsquoten ins Umland, vor allem in Großwohnsiedlungen und im Geschosswohnungsbau der Nachwendzeit. Davon profitieren vor allem Gemeinden im Südwesten und Westen der Bundeshauptstadt, am stärksten die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam.

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 nicht nur unter den Bezirken, sondern auch innerhalb derselben. Die Vielfalt der lokalen Wohnungsmärkte innerhalb von Berlin führt dazu, dass die Akteure zur Orientierung differenzierte Marktkennntnisse benötigen. Je nach Lagekategorie und den spezifischen Standortpotenzialen müssen Investoren und Wohnungseigentümer die spezifischen Angebote (Preissegment, Neubau/Entwicklung im Bestand, zielgruppenspezifische Angebote etc.) bereithalten oder neu schaffen. Dabei gilt es immer mehr, auch kleinräumige Entwicklungstrends zu erkennen, weil sich einzelne Lagen von der Gesamtentwicklung oder ihrer Umgebung abkoppeln und eigenständige Trends aufzeigen können.

Daher sind genaue Kenntnisse über die Nachfragegruppen und ihre Anforderungen bei jeder Investitionsart – sei es Neubau, Bestandsentwicklung oder Investitionen in das Wohnumfeld – unerlässlich, um bedarfsgerecht anbieten zu können, mitunter durchaus auch abseits eines Standardangebotes. 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 versteht sich als grobe Charakterisierung, 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 Besonderheiten von Bezirken und ihren Teilräumen darzustellen und mögliche Entwicklungstrends für die Zukunft zu skizzieren.

„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 ihre Attraktivität ist die Kombination von

Faktoren wie eine attraktive Makrolage, eine ansprechende Bausubstanz im Bestand und eine stabile Sozialstruktur. Bei den Traditionslagen handelt es sich um solide Märkte mit weiterhin überdurchschnittlicher positiver Entwicklungsdynamik. 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 Eigentums-Luxussegment erreichen in diesen Lagen das bis vor wenigen Jahren nur sehr selten vorkommende Preisniveau von über 12.000 EUR/m². 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 Gebiete vor allem in den Altbezirken Mitte, Prenzlauer Berg und auch Friedrichshain zu neuen Traditionslagen entwickelt. Ihre nachhaltig positive Entwicklung fußt auf einer stetig hohen Akzeptanz der Nachfrager, ist aber jünger als die der Traditionslagen, was sich vor allem in einer dynamischeren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit einer z. T. hohen Bautätigkeit und anziehenden Preisentwicklung zeigt. Die Nachwendeetablierten werden noch auf längere Sicht von ihrer spezifischen Lagegunst, verbunden mit einer attraktiven Bausubstanz, profitieren. Hinzu kommt ein intensives Investitionsgeschehen in den Bestand und zunehmend auch im Neubau, was eine hohe Attraktivität für überregionale und lokale Nachfrager begründet. Trotz der hohen Nachfrage sind sie jedoch kein Selbstläufer. Das gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren Wohnangebote mit Preisen wie vergleichbare Luxusobjekte in den Traditionslagen zunehmen.

„Szenelagen“ und „Kleine Brüder“

Ausgeprägte Szenelagen wie der Altbezirk Kreuzberg erfreuen sich hoher Beliebtheit bei bestimmten Zielgruppen (z. B. Studierende, Subkultur, Kreative). Früher vor allem bekannt für soziale Probleme, hat sich das Image nachhaltig verändert. Einzelne Lagen wie z. B. die Bergmannstraße haben sich zu hochfrequentierten Gastronomie- und Einzelhandelsstandorten entwickelt, was sich auch mit wachsender Nach-

frage und steigenden Preisen am lokalen Wohnungsmarkt bemerkbar macht. Mit der ausweichenden Wohnbevölkerung weiten sich die Szenelagen auf benachbarte Gebiete aus – im Falle Kreuzbergs etwa auf Nord-Neukölln. Das führt auch dort zu einem Nachfrageanstieg und zu steigenden Preisen. Verläuft eine solche Entwicklung so dynamisch wie in diesem Beispiel (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 sogenannten „kleinen Brüdern“ ein, bei denen die weitere Entwicklung noch unklar ist. Als weitere Szenelagen können Teile von Schöneberg (vor allem rund um den Winterfeldtplatz) und von Friedrichshain (z. B. rund um die Simon-Dach-Straße) bezeichnet werden, ebenso vom Wedding. Teilweise bilden sich angrenzend an die Szenelagen auch beliebte Wohnstandorte für Familien heraus. So ziehen beispielsweise in Friedrichshain Haushalte mit Kindern aus dem Szenekiez Boxhagener Platz in die angrenzenden ruhigeren Kieze Samariterviertel oder in die Victoriastadt 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 „Nachwendeetablierten“. Die Szenelagen haben eine gewisse Stabilität. Trotz sich wandelnder Strukturen bleibt es bei der spezifischen Attraktivität für ausgewählte Bevölkerungsgruppen und Milieus. Bei den „kleinen Brüdern“ ist die Entwicklung hingegen offen. Hier hängt es von den spezifischen Qualitäten ab, etwa einer attraktiven Bausubstanz, weiteren Umfeldqualitäten oder der Verkehrsanbindung.

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 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. Diese Lagen zeigen oftmals eine eigene kleinräumige Marktdynamik und weisen keine oder nur geringe sozialräumliche Verbindungen zum (oft einfachen) Umfeld auf. 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.

Die „Unauffälligen“

Die verbleibenden Bereiche nehmen zwar einen 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. 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. Der Wohnungsmarkt ist stärker lokal orientiert, Umzüge finden meist im näheren Umfeld (Kiez-Gebundenheit) statt.

Die Gruppe der Unauffälligen ist aber keineswegs homogen. Im Gegenteil: Viele weisen unverwechselbare Eigenheiten auf. 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 spezifischen Alleinstellungsmerkmalen.

In der Trendbeschreibung folgen die unauffälligen Lagen der Gesamtentwicklung von ganz Berlin. Der Einzugsbereich ist insgesamt wesentlich kleiner als bei anderen Lagen.

6.2 Vertiefende Betrachtung zweier Bezirke

Im IBB Wohnungsmarktbericht werden jährlich zwei Bezirke fokussiert betrachtet. Zu der allgemeinen Beschreibung sowie einem Überblick über zentrale Daten kommen dabei vor allem ausgewählte kleinräumige Einzelanalysen. In diesem Jahr stehen Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg im Fokus. Zusätzlich werden die beiden benachbarten Bezirke im Hinblick auf spezifische Wanderungen untereinander betrachtet.



6.2.1 Friedrichshain-Kreuzberg

Durch die Zusammenlegung der früheren Bezirke Kreuzberg und Friedrichshain entstand 2001 der Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Beide sind traditionelle Arbeiterviertel, vielfach geprägt durch gründerzeitliche Altbauten. Bedingt durch Kriegsschäden und die Flächensanierungspolitik der 1960er und 1970er Jahre wurden jedoch auch weite Bereiche nach dem Zweiten Weltkrieg neu bebaut. So entstanden im Altbezirk Kreuzberg ab den 1960er Jahren vor allem einfache Zeilen- und Geschosswohnungsbauten, zum Teil auch Großwohnsiedlungen und Hochhäuser wie am Kottbusser Tor. Der Osten Friedrichshains blieb hingegen weitgehend erhalten, sodass dort noch geschlossene Altbaugelände vorhanden sind.

Die Altbauquartiere südlich der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz haben sich im letzten Jahrzehnt zum beliebten Szenequartier für junge Leute entwickelt. Hier schreitet die Modernisierung der Altbauten voran, ergänzt durch Lückenbebauung. Inzwischen entwickeln sich auch die Altbaubereiche nördlich der Frankfurter Allee dynamisch. Komplette Straßenzüge wurden in jüngster Zeit modernisiert und häufig in Wohneigentum umgewandelt. Der Westen Friedrichshains wurde nach dem Krieg hingegen 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. Seit Mitte/Ende der 1990er Jahre entstanden in Kreuzberg und Friedrichshain große Neubaulprojekte, etwa auf der Halbinsel Stralau oder bei der Umwandlung und Ergänzung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Viktoria-Quartier. Derzeit werden insbesondere die ehemaligen gewerblichen Gebiete entlang der Spree durch Wohnbebauung erschlossen.

Wie schon zuvor in Kreuzberg, entwickelte sich nach der Wiedervereinigung auch in den Altbauquartieren Friedrichshains eine ausgeprägte Szene, die rückblickend als Vorbote der folgenden Aufwertung der Quartiere anzusehen ist. Die vielfach einfachen Arbeiterquartiere wandeln sich zunehmend zu attraktiven, urbanen Quartieren für die Mittelschicht, was sich auch in einer erheblichen Veränderung der Einwohnerstruktur niederschlägt.

Tab. 02 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	2.016	89.169
Einwohner*	Personen	278.393	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	107,5**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	13.809	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	37,7	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	16,5	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	18,6	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	39,7	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	15,3	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	7,5	14,4
80 Jahre und älter	%	2,5	4,7
Ausländeranteil*	%	24,6	17,2
Migrationshintergrund*	%	39,8	29,9
Haushalte	Anzahl	164.400	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	63,0	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,65	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.625	1.775
Arbeitslosenquote	%	9,9****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	149.321	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	93,6	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	68,7	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	36,8	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,86	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	11,50***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	7,75*** bis 15,00	6,40*** bis 13,71

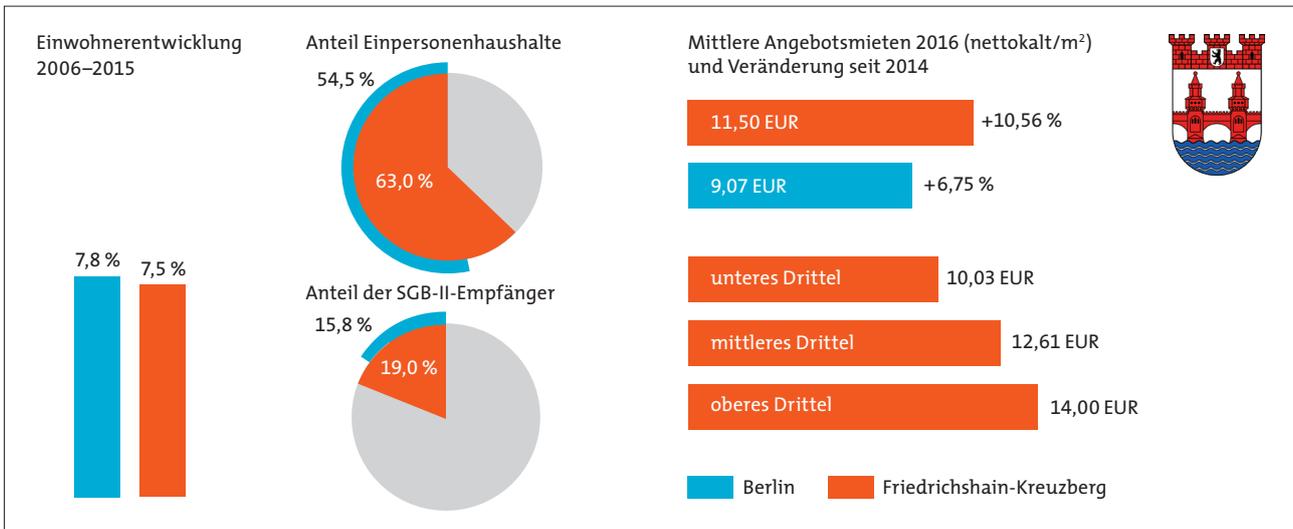
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 85 Bezirks-Eckdaten Friedrichshain-Kreuzberg



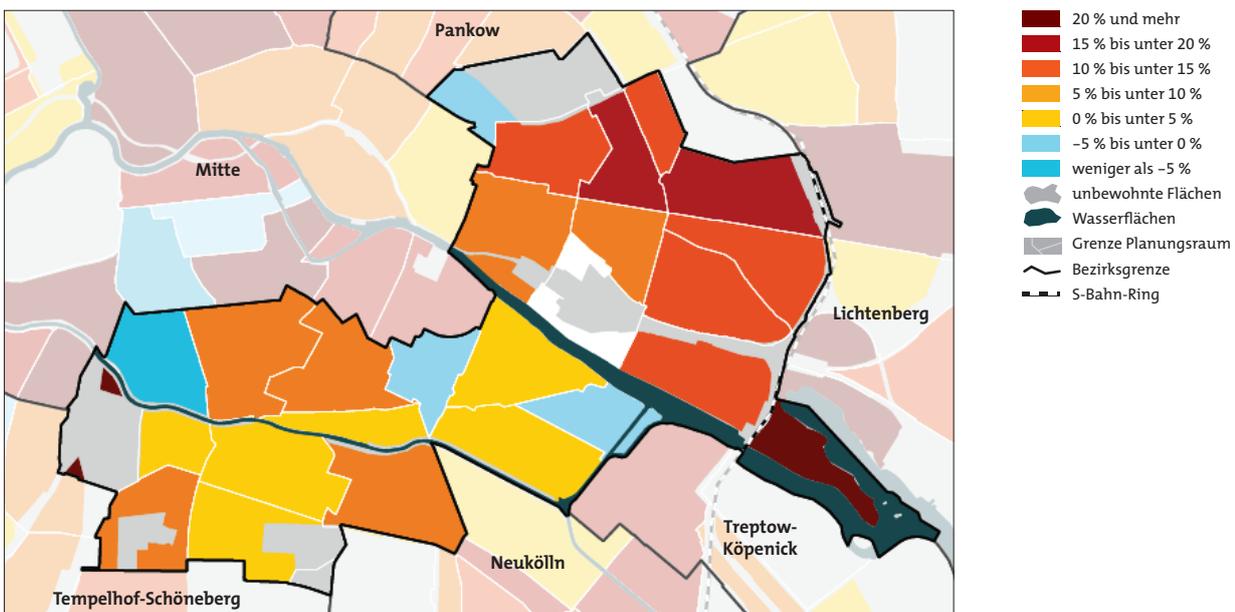
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Friedrichshain-Kreuzberg ist – gemessen an der Fläche – der kleinste Bezirk Berlins. Dennoch weist er eine hohe Einwohnerzahl auf, was zur höchsten Bevölkerungsdichte aller Bezirke führt. 13.809 Personen kommen hier auf einen Quadratkilometer (Berlin: 4.049 Personen/km²). Hierfür ist ohne Frage die innerstädtische Bebauung mit hohen Anteilen an Altbauquartieren ursächlich, zudem gibt es – anders als in fast allen übrigen Bezirken – praktisch keinerlei lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern. Über 93 % aller Wohnungen sind Mietwohnungen – gemeinsam mit Lichtenberg bedeutet dies den

berlinweiten Spitzenwert. Die zunehmende Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen führt jedoch dazu, dass dieser Wert leicht rückläufig ist.

Mit 63 % hatte Friedrichshain-Kreuzberg den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten unter allen Bezirken (Berlin: 54,5 %). Zudem war nur jeder vierte Einwohner über 50 Jahre alt – auch dies stellte im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken eine Besonderheit dar.

Abb. 86 Einwohnerentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2006–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Datenbasis: Einwohnerregister

Zwischen 2006 und 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl des Innenstadtbezirkes um 7,5 % und damit etwa im Durchschnitt der gesamten Stadt (7,8 %). Das Wachstum ging dabei schwerpunktmäßig auf den Ortsteil Friedrichshain zurück. Insbesondere alle an Lichtenberg angrenzenden Gebiete, aber auch das Richard-Sorge-Viertel und der Planungsraum Friedenstraße wiesen Wachstumswerte von teils über 10 % auf.

Die Einwohner-Entwicklung in Kreuzberg verlief in den letzten zehn Jahren hingegen deutlich differenzierter. Neben moderaten Wachstumsraten bis zu 10 % vor allem im südlichen Teil Kreuzbergs ergaben sich auch Einwohnerverluste, beispielsweise am Askanischen Platz oder am Oranienplatz. Der Neubauschwerpunkt Gleisdreieckpark wies erwartbar deutliche Einwohnerzuwächse von über 20 % auf. Laut der aktuellen Prognose soll Friedrichshain-Kreuzberg bis 2030 erneut um gut 7 % an Einwohnerinnen und Einwohnern gewinnen, was im gesamtstädtischen Vergleich einem durchschnittlichen Wachstum entspricht.

Die sozioökonomischen Kennziffern weisen auf Problemlagen hin: Die Arbeitslosenquote des Bezirks lag 2015 mit 9,9 % deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 9,2 %. Die Haushalte verfügten monatlich über durchschnittlich 1.625 EUR, was im Quervergleich zu den anderen Bezirken nur von Haushalten in Neukölln unterboten wurde (Berlin: 1.775 EUR).

Die soziodemografische Situation im Bezirk differenziert sich kleinräumig beim Blick auf die Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Planungsräumen. Dabei verfestigt sich das Bild eines geteilten Bezirkes. In Kreuzberg lebten anteilig deutlich

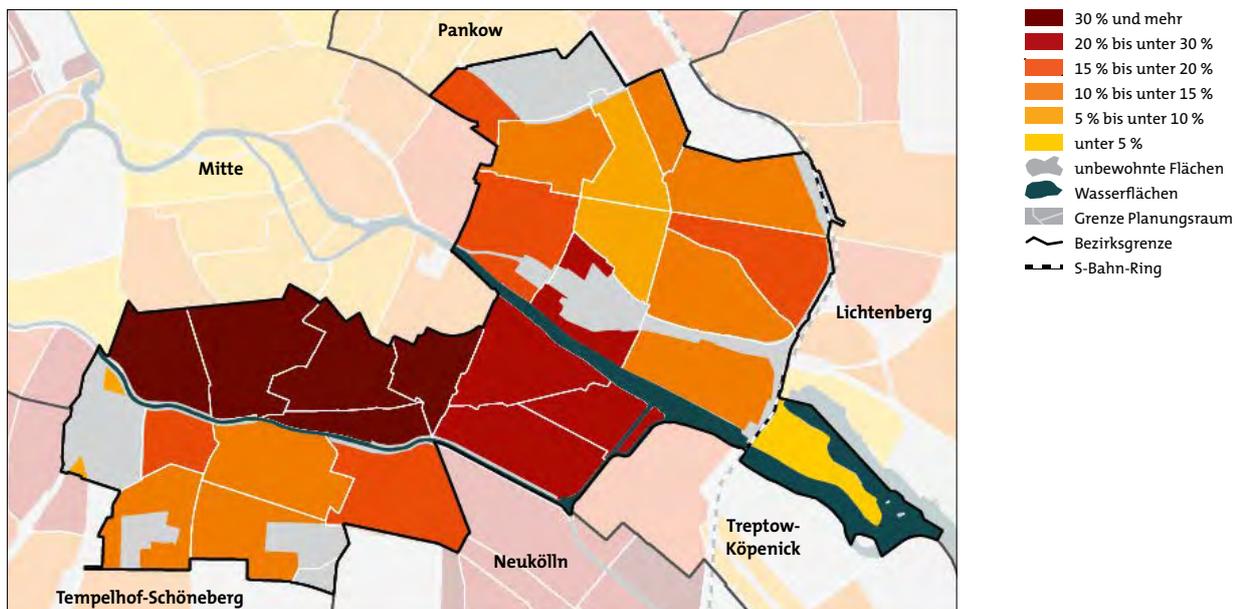
mehr Menschen in Bedarfsgemeinschaften als in Friedrichshain. Der Durchschnittswert für den gesamten Bezirk lag bei 19 % (Berlin: 16 %). In den Planungsräumen im Norden Kreuzbergs lebten jedoch über 30 % der Personen in Bedarfsgemeinschaften. Diese besonders hohen Werte fanden sich in einem Streifen zwischen dem Bezirk Mitte und dem Landwehrkanal, dessen Baustruktur zu großen Teilen durch Geschosswohnungsneubau der Nachkriegszeit geprägt ist. Dabei handelte es sich um die Planungsräume Askanischer Platz, Mehringplatz und Moritzplatz bis hin zum Wassertorplatz und Oranienplatz. Das südliche Kreuzberg zwischen Landwehrkanal und Tempelhof weist hingegen eher durchschnittliche Werte zwischen 10 % und 20 % für den Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen auf.

Nördlich der Spree im Ortsteil Friedrichshain zeigte sich 2015 ein deutlich heterogeneres Bild, das insgesamt niedrigere Werte aufweist. Im Gros der Gebiete leben zwischen 10 % und 15 % der Einwohnerinnen und Einwohner in Bedarfsgemeinschaften.

Angebotsmieten

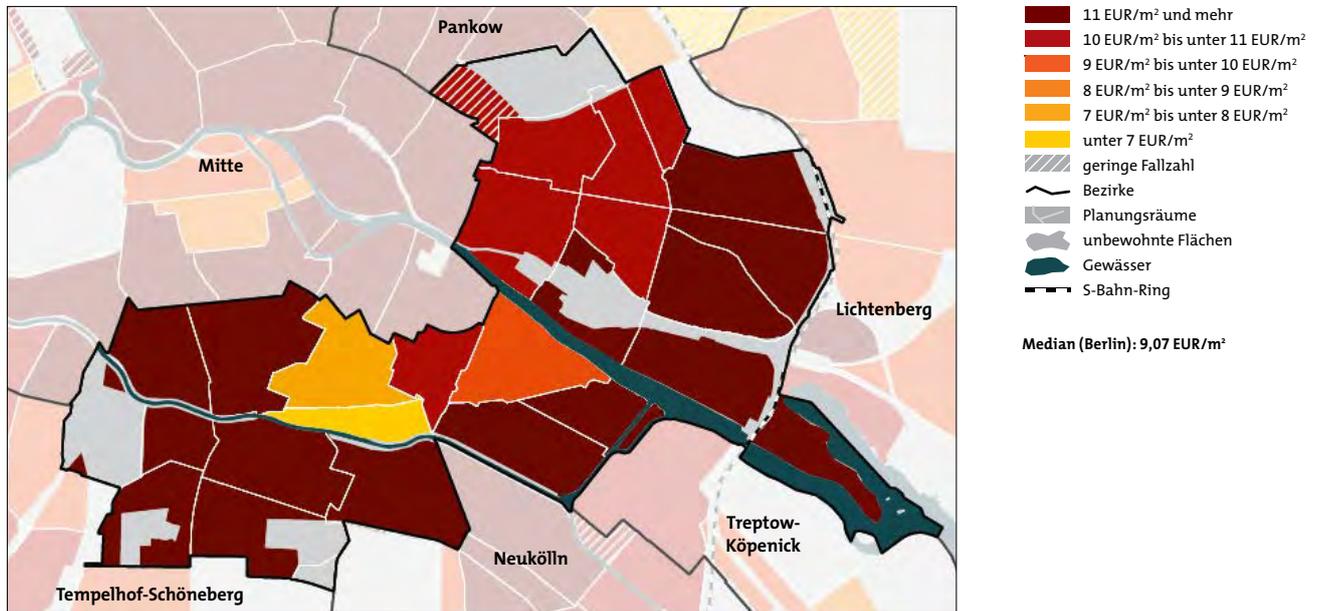
In Friedrichshain-Kreuzberg dominierten 2016 vergleichsweise hohe Mietpreise. In beiden Altbezirken lag der Großteil der durchschnittlichen Mieten über 11,00 EUR/m². Der Anstieg seit 2014 lag mit mehr als 10 % über dem Wert von ganz Berlin. Selbst das unterste (preiswerteste) Drittel der Mietangebote erreichte einen Medianwert von über 10,00 EUR/m². Während im östlichen Teil kein Planungsraum mittlere Mieten von unter 10,00 EUR/m² aufwies, gab es westlich der Spree immerhin noch einige Gebiete mit niedrigeren Medianmieten. Ver-

Abb. 87 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2015



Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

Abb. 88 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2016



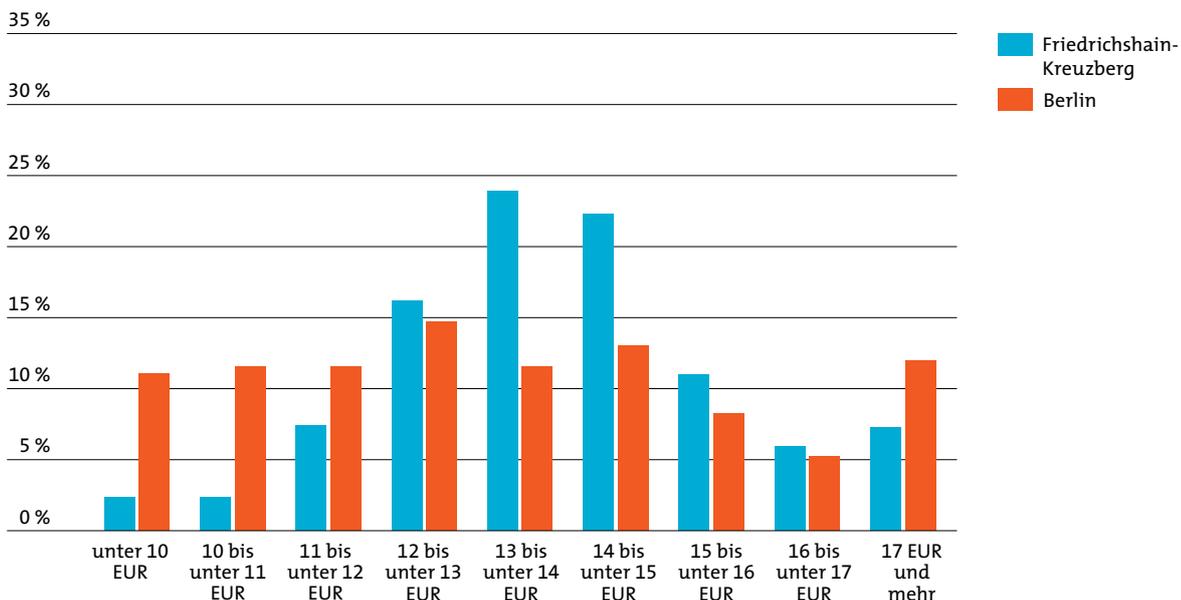
Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

gleichweise preiswerte Mittelwerte zeigten die Kreuzberger Planungsräume Wassertorplatz und Moritzplatz mit durchschnittlich unter 7,00 EUR/m² bzw. unter 8,00 EUR/m².

Das allgemein hohe Mietniveau in Friedrichshain-Kreuzberg spiegelte sich auch in den Preisen im Wohnungsneubau wider. Während in ganz Berlin immerhin mehr als ein Drittel der Neubauwohnungen zu einem Preis von unter 12,00 EUR/m² angeboten wurde (34,5 %), waren dies in Friedrichshain-Kreuzberg lediglich 12,3 %.

Die meisten neugebauten Mietwohnungen (63,2 %) wurden hier im Preissegment zwischen 12,00 EUR/m² und 15,00 EUR/m² angeboten. Im gesamtstädtischen Vergleich riefen hingegen nur 39,7 % aller neuen Wohnungen solche Erstvermietungs-mieten auf. Auch Eigentumswohnungen erreichten im Innen-stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg besonders hohe Preise. Durchschnittlich sollte jede dritte Wohnung 5.000 EUR/m² und mehr kosten, in ganz Berlin wurde hingegen nur bei jeder vierten Wohnung ein solcher Preis gefordert.

Abb. 89 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) in Prozent für Wohnungen im Neubau im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

6.2.2 Lichtenberg

Im Zuge der Bezirksreform vor nunmehr 16 Jahren entstand aus den beiden Altbezirken Lichtenberg und Hohenschönhausen der neue Berliner Bezirk Lichtenberg. Er erstreckt sich von der Spree im Süden bis an die nördliche Stadtgrenze. Die öffentliche Wahrnehmung des Bezirks hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Eine gute Anbindung an die Trendkieze von Friedrichshain, attraktive Baustrukturen in den zentralen Lagen und ein hohes Neubaugeschehen machen Lichtenberg zunehmend zu einer Alternative bei der innerstädtischen Wohnungssuche.



Der hohe Anteil an Plattenbauten, vor allem in Friedrichsfelde und Hohenschönhausen, prägten das frühere Image des Bezirkes. Gleichwohl ist die siedlungsstrukturelle Bandbreite in Lichtenberg groß. Neben Großwohnsiedlungen existieren ausgedehnte Wohngebiete, die bereits zwischen den Weltkriegen, zum kleineren Teil auch in der Gründerzeit entstanden sind. Auch in Lichtenberg zeigten sich in den letzten Jahren große Sanierungsfortschritte. Am nördlichen Stadtrand hingegen prägen eher dörfliche Strukturen, die mit der Zeit durch Ein- und Zweifamilienhäuser ergänzt wurden, das Bild – so in Wartenberg oder in Malchow. Beliebte Wohnlagen sind auch die großen Gebiete mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche vorrangig aus der Gründerzeit oder der Zwischenkriegszeit stammen. Zu finden sind diese etwa in Karlshorst oder in Hohenschönhausen (um den Oranke- und Obersee).

Das neu entstandene Quartier an der Rummelsburger Bucht bietet seit Mitte der 1990er Jahre neue Mehrfamilienhäuser und Townhouses sowie zu Wohnzwecken umgenutzte Altbauobjekte (ehemalige Haftanstalt Rummelsburg). Dieses Großvorhaben in attraktiver Wasserlage entfaltet nicht primär lokale Relevanz, sondern stößt gerade auch bei Nachfragern aus anderen Stadtbereichen auf Interesse.

Altersstrukturell war der Bezirk 2015 sehr ähnlich zum Berliner Durchschnitt, allerdings hatte er eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte von mehr als 5.000 Einwohnern pro Quadratkilometer. Dies ist durch den großen Anteil an Platten- und Großwohnsiedlungen sowie Geschosswohnungen der Zwischenkriegszeit bedingt.

2015 betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte 56,0 % und lag damit leicht über dem Berliner Durchschnitt von 54,5 %. Die Arbeitslosenquote lag mit 7,8 % unter dem Durchschnitt der gesamten Stadt. Mit 93,7 % wies Lichtenberg den höchsten Anteil an Mietwohnungen in Berlin auf und hatte mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65,5 m² die kleinsten Wohnungen (Berlin: 73,1 m²).

Tab. 03 Kennzahlen zu Lichtenberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.229	89.169
Einwohner*	Personen	275.142	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	109,2**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	5.262	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	43,0	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	16,3	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	15,3	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	28,5	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	20,0	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	14,8	14,4
80 Jahre und älter	%	5,2	4,7
Ausländeranteil*	%	12,2	17,2
Migrationshintergrund*	%	19,9	29,9
Haushalte	Anzahl	160.600	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	56,0	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,66	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.625	1.775
Arbeitslosenquote	%	7,8****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	149.404	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	93,7	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	65,6	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	35,6	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,84	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	8,80***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,53**** bis 11,53	6,40**** bis 13,71

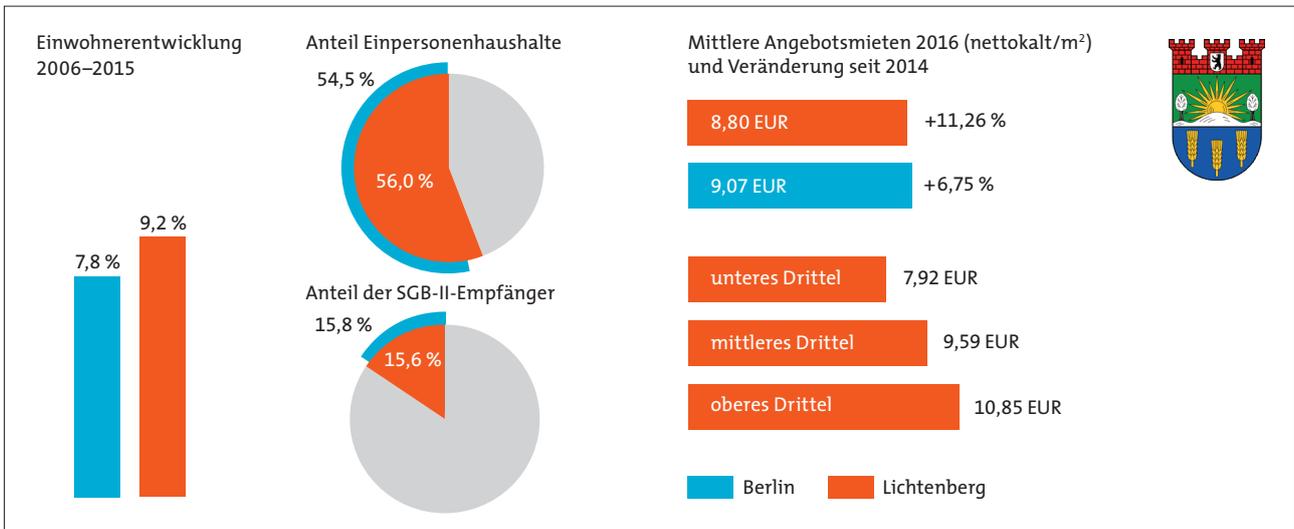
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 90 Bezirks-Eckdaten Lichtenberg

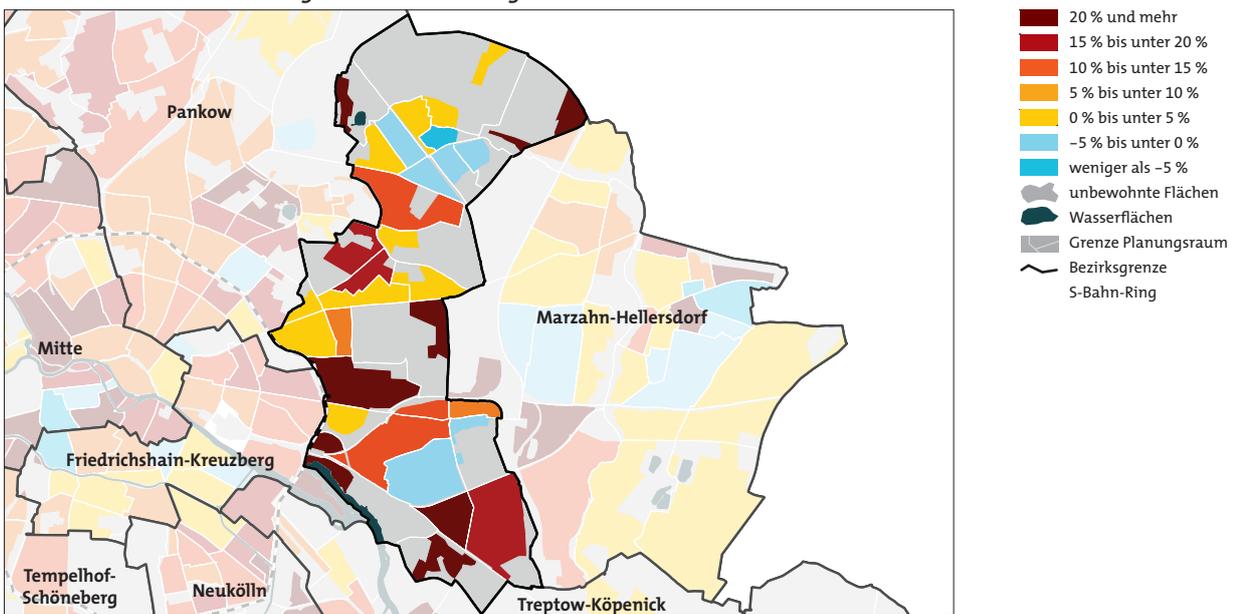


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Im Jahr 2015 lebten 9,2 % mehr Einwohner in Lichtenberg als noch 2006. Im Zehnjahres-Vergleich gehörte der Bezirk damit nach Mitte und Pankow zu den drei am stärksten wachsenden Bezirken Berlins. Dieser Einwohnerzuwachs verteilte sich dabei ungleichmäßig und differenzierte sich vor allem nach der dominierenden Bebauung. So weisen Gebiete, die überwiegend durch Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre bebaut wurden, nur geringe Bevölkerungsgewinne (bspw. Fennpfuhl) oder sogar Bevölkerungsverluste (Neu-Hohenschönhausen, Sewanstraße) auf. Eine positive Entwicklung der Einwohnerzahlen ergab sich hingegen in Gebieten, die durch gründer-

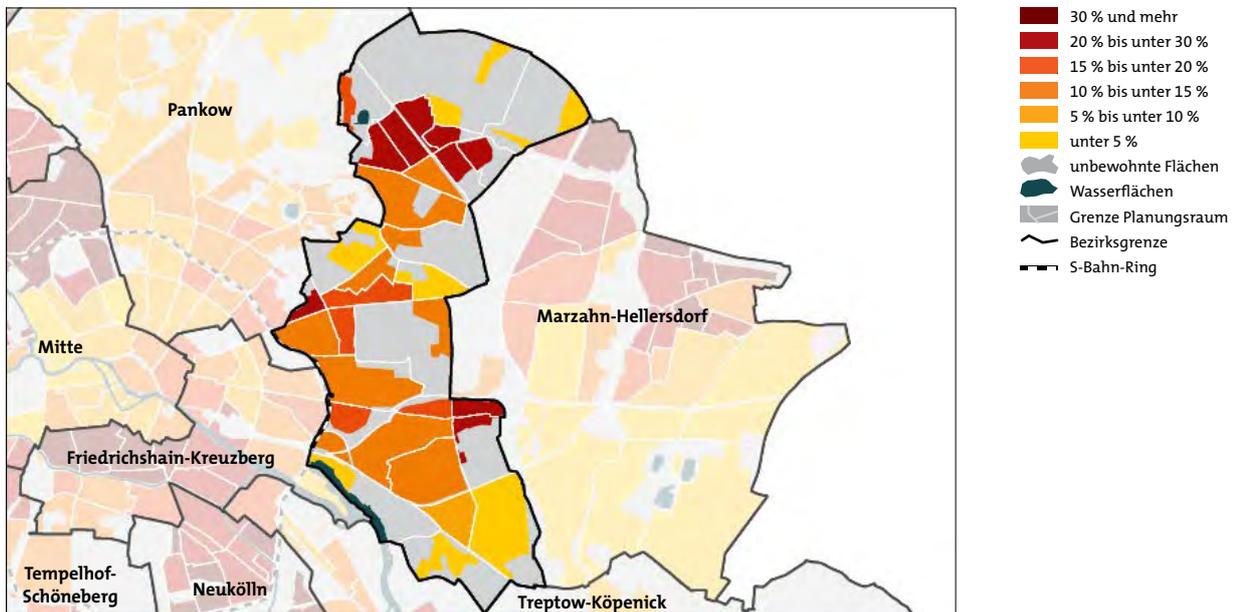
zeitliche Bebauung oder Geschosswohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre geprägt sind. Diese Wohnungsschwerpunkte befinden sich darüber hinaus näher am benachbarten Friedrichshain. Auch Ein- und Zweifamilienhausgebiete am Stadtrand bzw. an der Grenze zu Treptow-Köpenick profitierten besonders stark von dem Einwohnerwachstum. Nach aktueller Prognose wird Lichtenberg bis zum Jahr 2030 weitere 9,8 % an Einwohnerinnen und Einwohnern hinzugewinnen und gehört damit auch zukünftig zu den drei am stärksten wachsenden Bezirken Berlins.

Abb. 91 Einwohnerentwicklung im Bezirk Lichtenberg 2006–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 92 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern im Bezirk Lichtenberg 2015

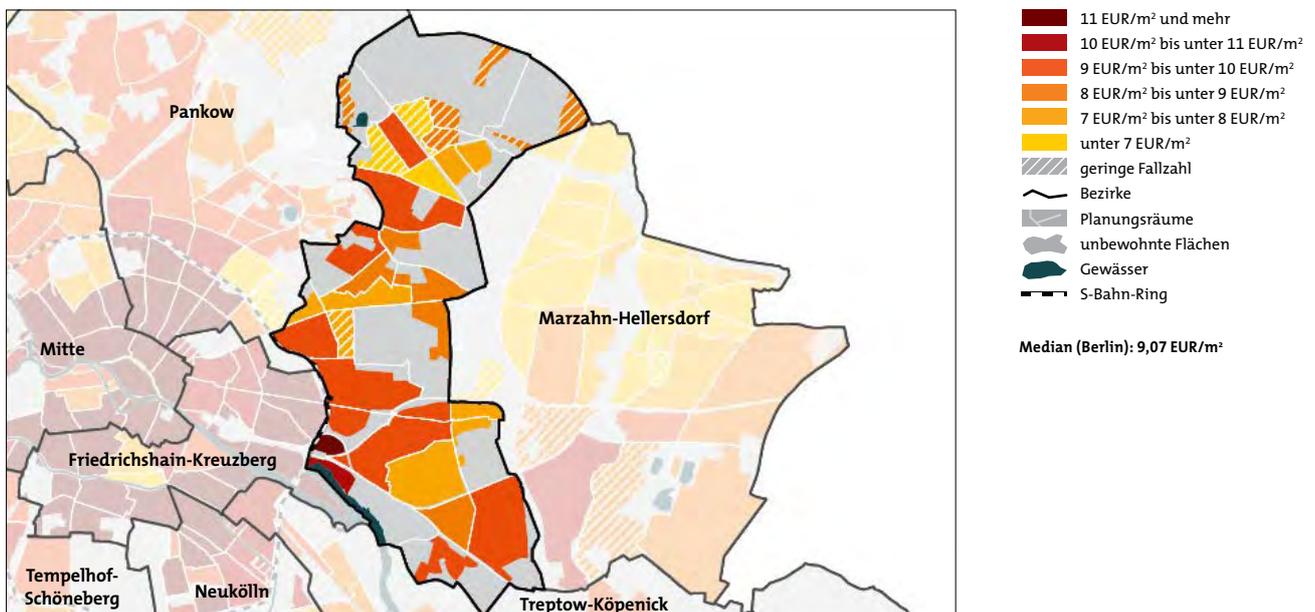


Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnerregister

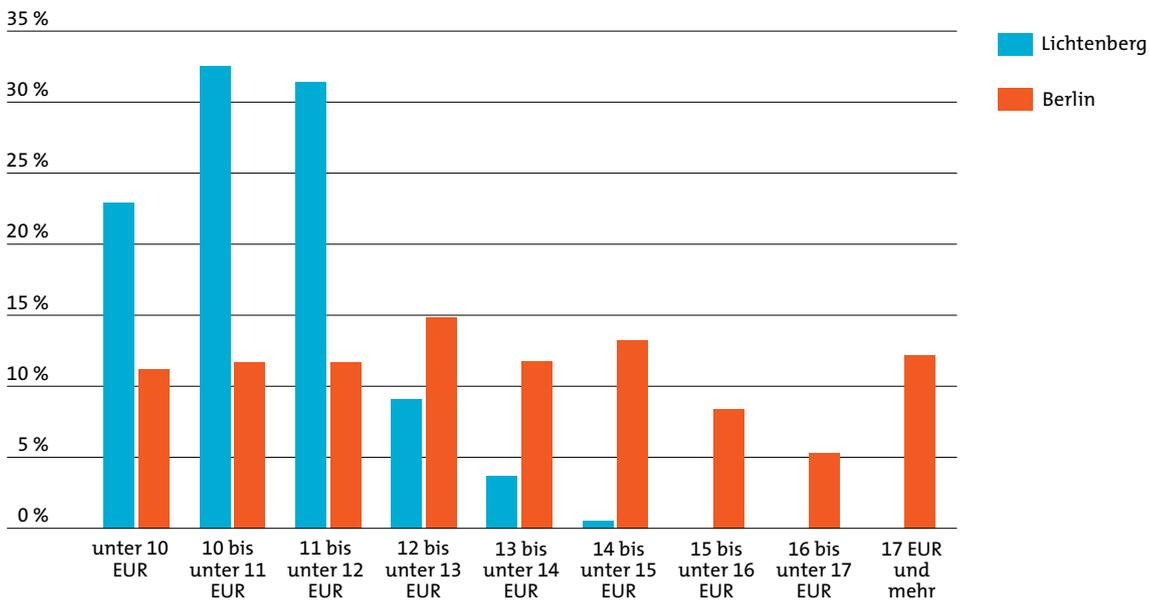
Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) von 1.625 EUR war 2015 neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg das zweitniedrigste unter den Berliner Bezirken. Es lag damit rund 8,5 % unter dem Gesamtberliner Wert. Für die Darstellung der räumlichen Verteilung der Einkommen lässt sich der Anteil von Personen in Bedarfsgemeinschaften als ein geeigneter Indikator verwenden. Für Lichtenberg schwankte dieser Wert 2015 zwischen unter 5,0 % und bis zu 30,0 %, der Durchschnitt für den gesamten Bezirk entsprach dem für ganz Berlin (15,8 %). In Neu-Hohenschönhausen sowie den Pla-

nungsräumen Gensinger Straße und Tierpark lebte mehr als jeder fünfte Einwohner in einer Bedarfsgemeinschaft. Dies deutet auf konzentrierte soziale Benachteiligung in diesen Gebieten hin. Die genannten Teilräume sind durch Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre geprägt. Besonders geringe Anteile an Personen in Bedarfsgemeinschaften von unter 5,0 % wiesen hingegen die Ein- und Zweifamilienhausgebiete am nördlichen Stadtrand (Dorf Wartenberg, Dorf Falkenberg) auf. Unterdurchschnittliche Werte fanden sich auch im Süden des Bezirks in den Neubaugebieten an der Rum-

Abb. 93 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Lichtenberg 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

Abb. 94 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) in Prozent für Wohnungen im Neubau im Bezirk Lichtenberg 2016


Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1-12/2016

melsburger Bucht sowie daran angrenzend in Karlshorst. In den meisten anderen Gebieten Lichtenbergs lebten zwischen 10,0 % und unter 15,0 % der Einwohnerinnen und Einwohner in Bedarfsgemeinschaften.

Angebotsmieten

In Lichtenberg fanden sich 2016 die höchsten mittleren Angebotsmieten von 9,00 EUR/m² bis über 11,00 EUR/m² in den Planungsräumen, die unmittelbar an die benachbarten Szenelagen in Friedrichshain grenzen. Besonders hohe Werte wiesen hier die Siedlungen an der Rummelsburger Bucht und die Victoriastadt auf. Im restlichen Bezirk überwogen Mittelwerte von 7,00 EUR/m² bis 9,00 EUR/m². Auffällig ist, dass Gebiete mit besonders niedrigen Werten nur geringe Fallzahlen aufweisen.

Neue Mietwohnungen in Lichtenberg waren 2016 im Vergleich zum Rest Berlins relativ günstig. So wurden knapp 87 % aller neu gebauten Wohnungen in Lichtenberg für einen Preis von unter 12 EUR/m² angeboten. Zum Vergleich: Berlinweit fielen lediglich knapp 35 % aller neuen Mietwohnungen in dieses Preissegment. Die Angebotszahlen in den höheren Neubaupreissegmenten nehmen kontinuierlich ab, so gab es für das Segment ab 15 EUR/m² im Neubaubereich 2016 gar keine Mietwohnungsangebote in Lichtenberg. Berlinweit wurde hingegen jede vierte Mietwohnung zu einem solchen Preis angeboten. Wohneigentums-Angebote sind in Lichtenberg ebenfalls deutlich günstiger als im restlichen Stadtgebiet. Weit über die Hälfte (58,7 %) aller Wohnungen wurden für einen Kaufpreis von unter 3.000 EUR/m² angeboten (Berlin: 10,5 %).

6.2.3 Wanderungen zwischen Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2016 beschäftigt sich im Rahmen des Schwerpunktthemas mit Wanderungen (siehe Kapitel 5). Im Rahmen der Sonderbetrachtung „Bezirke im Fokus“ erfolgt daher auch eine gesonderte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen den beiden benachbarten Bezirken Lichtenberg und Friedrichshain-Kreuzberg. Dazu wurden für den Zeitraum 2011 bis 2015 auf der kleinräumigen Ebene der Planungsräume untersucht, zwischen welchen Gebieten besonders intensive Wanderungsbewegungen bestanden.

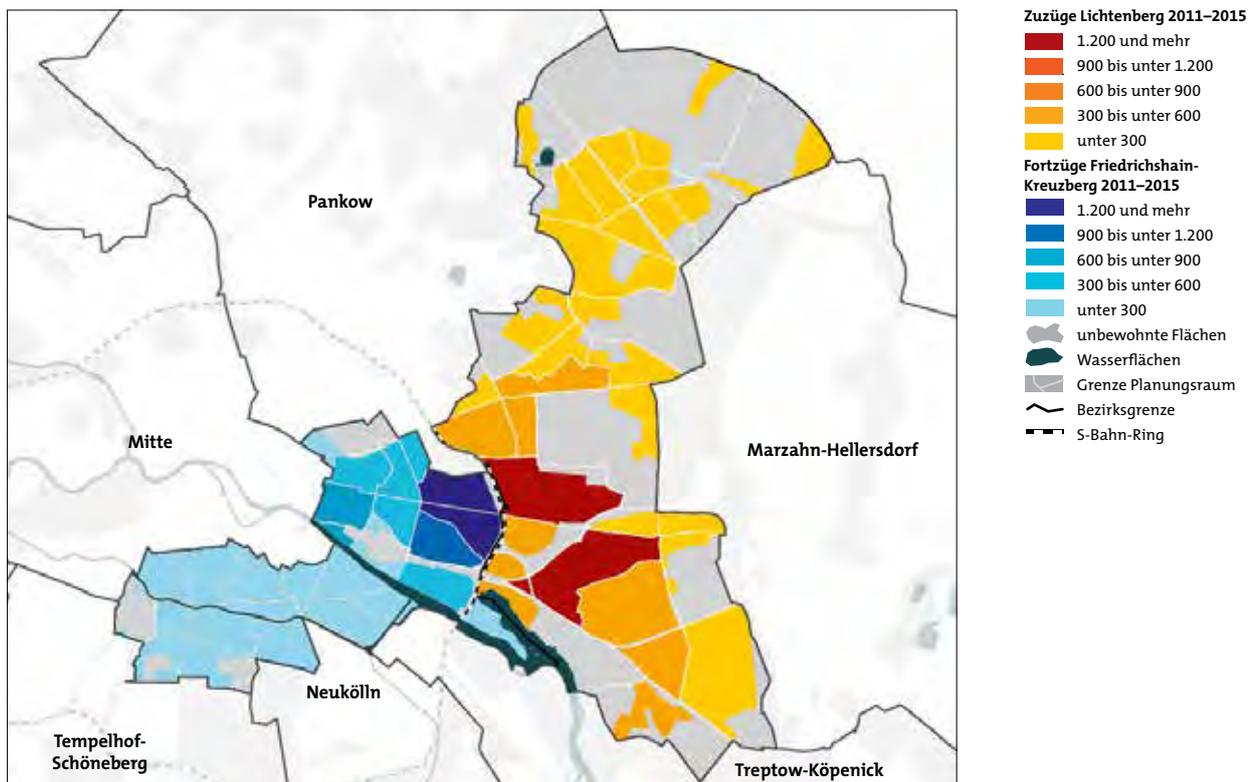
Der Bezirk Lichtenberg wies allein im Jahr 2015 mit 6.800 Personen den höchsten Wanderungssaldo aller Berliner Bezirke auf. Einen wesentlichen Anteil daran hatte die Zuwanderung aus dem benachbarten Kreuzberg-Friedrichshain. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 zogen 8.700 Menschen über den S-Bahn-Ring gen Osten. Im Vergleich zur Wanderung in die entgegengesetzte Richtung bedeutete dies einen positiven Wanderungssaldo von 2.700 Personen zugunsten Lichtenbergs. Es ziehen

also mehr Leute von Friedrichshain-Kreuzberg nach Lichtenberg als umgekehrt.

Das intensive Umzugsgeschehen der fünf Betrachtungsjahre beschränkte sich dabei auf einige wenige Quartiere. So verließen jeweils deutlich über 1.200 Personen das Samariterviertel und den Traveplatz, auch vom daran angrenzenden Planungsraum Boxhagener Platz wanderten viele Menschen in das benachbarte Lichtenberg. Das übrige Friedrichshain und ohnehin ganz Kreuzberg spielten in dieser Wanderungsbeziehung faktisch keine nennenswerte Rolle.

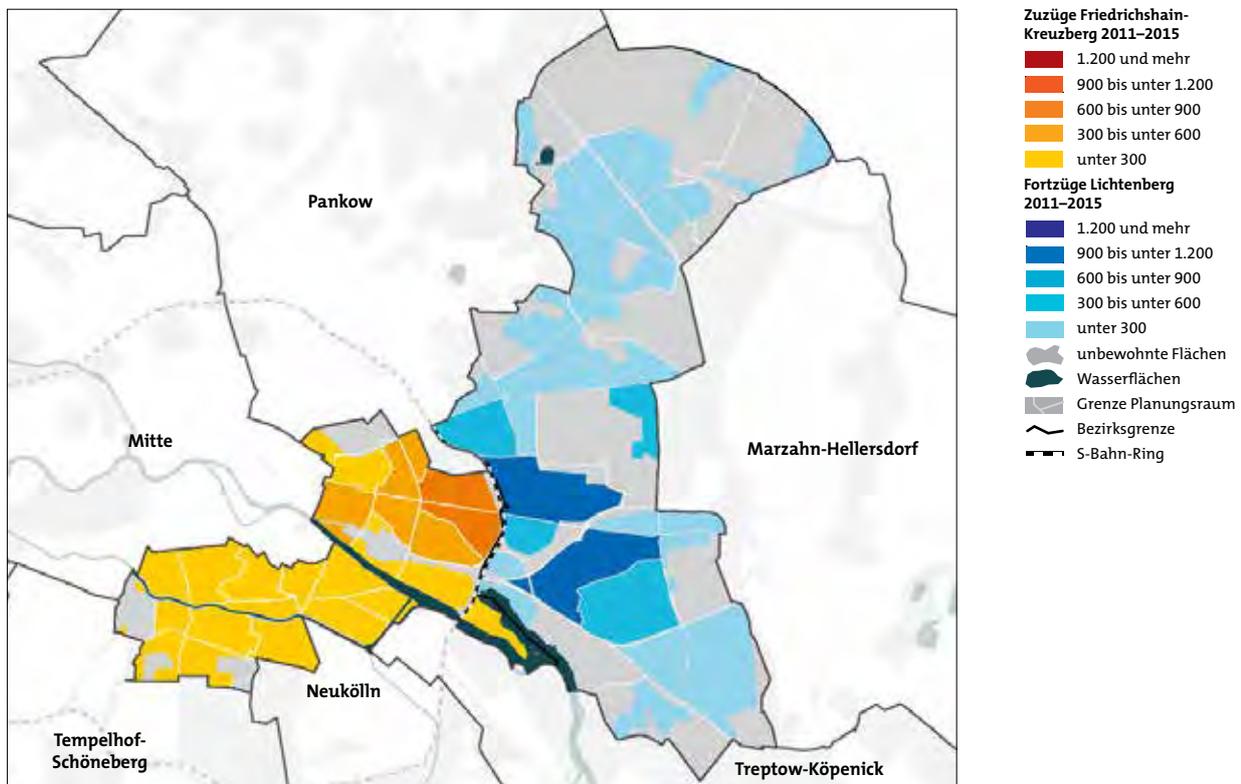
Wohin zogen diese Menschen? Der direkt angrenzende Planungsraum Rüdigerstraße bot mit Abstand den meisten Menschen ein neues Zuhause (1.650). Auch im Weitlingkiez siedelten sich viele ehemalige Einwohnerinnen und Einwohner aus Friedrichshain-Kreuzberg an (1.450). Die Siedlungsstruktur in beiden Gebieten zeichnet sich überwiegend durch Geschosswohnungen der 1920er und 1930er Jahre aus.

Abb. 95 Wanderungen von Friedrichshain-Kreuzberg nach Lichtenberg 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 96 Wanderungen von Lichtenberg nach Friedrichshain-Kreuzberg 2011–2015



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Alle anderen Quartiere in Lichtenberg folgten mit großem Abstand. Das Umzugsgeschehen von Friedrichshain-Kreuzberg nach Lichtenberg beschränkte sich also im Wesentlichen auf die nähräumliche Wanderung im Übergangsbereich von Friedrichshainer Trendkiezen und den in ihrer Bebauung zumindest ähnlich strukturierten Lichtenberger Nachbargebieten.

Diesen Eindruck vermittelt auch die Analyse der umgekehrten Wanderungsbewegungen von Lichtenberg nach Friedrichshain-Kreuzberg. Der Bezirk wies insgesamt die mit Abstand niedrigsten Wanderungssalden der letzten beiden Jahre in Berlin auf. 2015 zogen lediglich 1.500 Menschen mehr in den Szenebezirk als von dort weggezogen.

Wesentlicher Pfeiler dieser Wanderung ist dabei der Zuzug aus Lichtenberg. Im Zeitraum von 2011 bis 2015 zogen 6.000

Menschen von dort in den Doppelbezirk an der Spree. Bedingt durch die hohe Wanderung in die entgegengesetzte Richtung ergab sich ein Wanderungsverlust von 2.700 Menschen. Die räumlichen Schwerpunkte des Umzugsgeschehens sind dabei die gleichen, nur in umgekehrter Richtung. Aus den Quartieren Rüdigerstraße und Weitlingstraße zogen die meisten Menschen nach Friedrichshain-Kreuzberg und fanden dort in den Nachbarkiezen Samariterviertel, Traveplatz und Boxhagener Platz ein neues Zuhause.

Alle drei Gebiete zeichnen sich durch ihre gründerzeitliche Bebauungsstruktur aus und liegen zudem direkt an der Grenze zu Lichtenberg. Die Außenbereiche Lichtenbergs (Hohenschönhausen und Karlshorst) spielten für die zwischenbezirkliche Wanderung hingegen eine untergeordnete Rolle, ebenso der gesamte Altbezirk Kreuzberg.

6.3 Die weiteren Bezirke im Überblick

6.3.1 Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburg-Wilmersdorf ist trotz seines bürgerlichen Images ein vielfältiger Bezirk. Bestehend aus den beiden Altbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf, weist er vor allem typische „Traditionslagen“ auf. Von einfachen Lagen im Bereich Jungfernheide über die City-West mit all ihren Versorgungs- und Freizeitangeboten bis hin zu aufgelockerten Villengebieten in Grunewald und Westend findet sich jedoch eine noch größere Bandbreite an Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf wieder.



Sehr prägend für Charlottenburg sind die Bebauungen aus der Kaiserzeit seit 1900, in der viele Wohnungen weitaus großzügiger ausfielen als in anderen Altbauquartieren der Stadt. Anders als in Prenzlauer Berg oder Friedrichshain, wo häufig kleinere Altbauwohnungen zusammengelegt werden müssen, um große Wohnungen zu schaffen, sind sie in Charlottenburg-Wilmersdorf schon seit jeher vorhanden. Die Bebauung rund um die 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. Die Bebauung im Westen Wilmersdorfs stammt größtenteils aus der Zeit zwischen 1918 und 1945. Der innerstädtische Teil von Wilmersdorf südlich des Kurfürstendamms ist hingegen durch eine Baustruktur geprägt, die aus allen Epochen von 1870 bis heute stammt.

Die Wohnungsnachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf befindet sich seit einigen Jahren auf einem stabilen Niveau. Dies führt gerade in jüngster Zeit zu reger Investitionstätigkeit. Auf bestehenden Flächenreserven und in Baulücken entstehen vorwiegend Geschosswohnungsbauten, auch Kleingärten werden überplant und bebaut. Nicht mehr marktgängige Objekte vor allem aus der Wiederaufbauzeit werden im Rahmen von Ersatzneubau zunehmend durch hochwertige Neubauten ersetzt, die vielfach Gestaltungselemente der Gründerzeit aufgreifen. Im Wohnungsbestand werden Altbauten hochwertig saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Die nachfragenden Haushalte sind oftmals zahlungskräftig und schätzen die Vorzüge einer etablierten, urbanen Lage. Neue Wohnangebote sprechen praktisch alle (zahlungskräftigen) Altersgruppen und Haushaltstypen an und haben dabei einen Einzugsbereich, der über die Bezirksgrenzen hinausreicht.

Mit 6,8 % mehr Einwohnern im Vergleich zu 2006 verzeichnete Charlottenburg-Wilmersdorf zwar eine positive Einwohnerentwicklung, lag damit allerdings unter dem Berliner Durchschnitt (7,8 %). Wie es für Traditionslagen typisch ist, wies Charlottenburg-Wilmersdorf mit 45,6 Jahren ein vergleichsweise hohes Durchschnittsalter auf (Berlin: 42,8 Jahre). Kinder und Jugendliche erreichten in diesem Bezirk mit nur 14,6 % den geringsten Anteil innerhalb Berlins (17,1 %). Der Anteil an Einpersonenhaus-

Tab. 04 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.472	89.169
Einwohner*	Personen	330.468	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	106,8**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	5.106	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	45,6	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	14,6	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	12,7	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	27,9	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	21,8	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	17,7	14,4
80 Jahre und älter	%	5,3	4,7
Ausländeranteil*	%	23,0	17,2
Migrationshintergrund*	%	38,1	29,9
Haushalte	Anzahl	186.400	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	58,0	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,67	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.900	1.775
Arbeitslosenquote	%	8,4****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	182.968	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,3	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	78,4	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	43,4	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,81	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	10,53***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	7,36*** bis 15,00	6,40*** bis 13,71

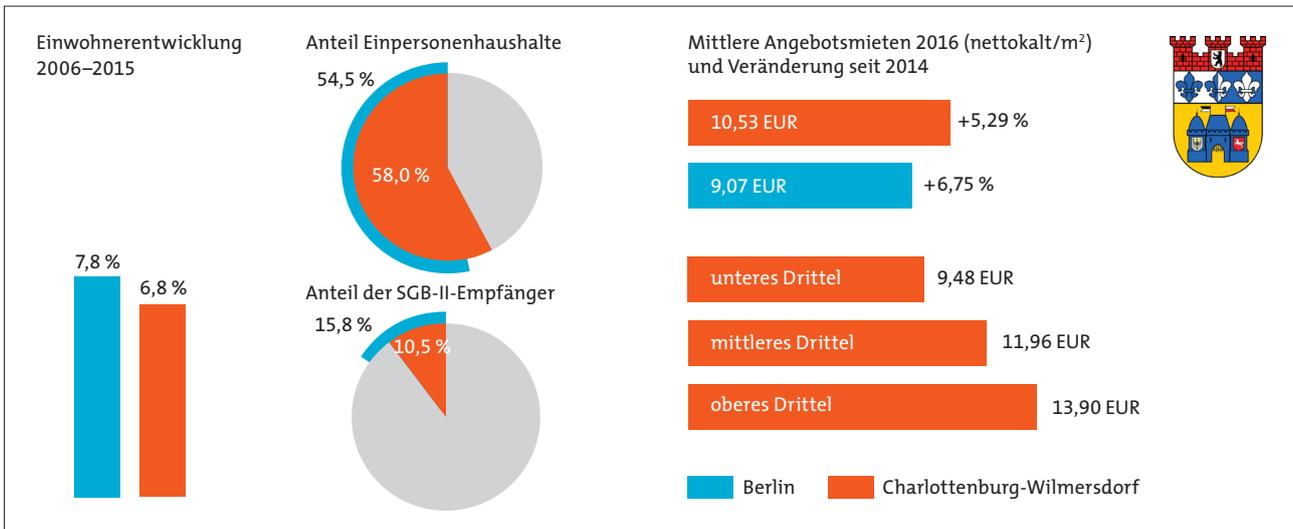
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 97 Bezirks-Eckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

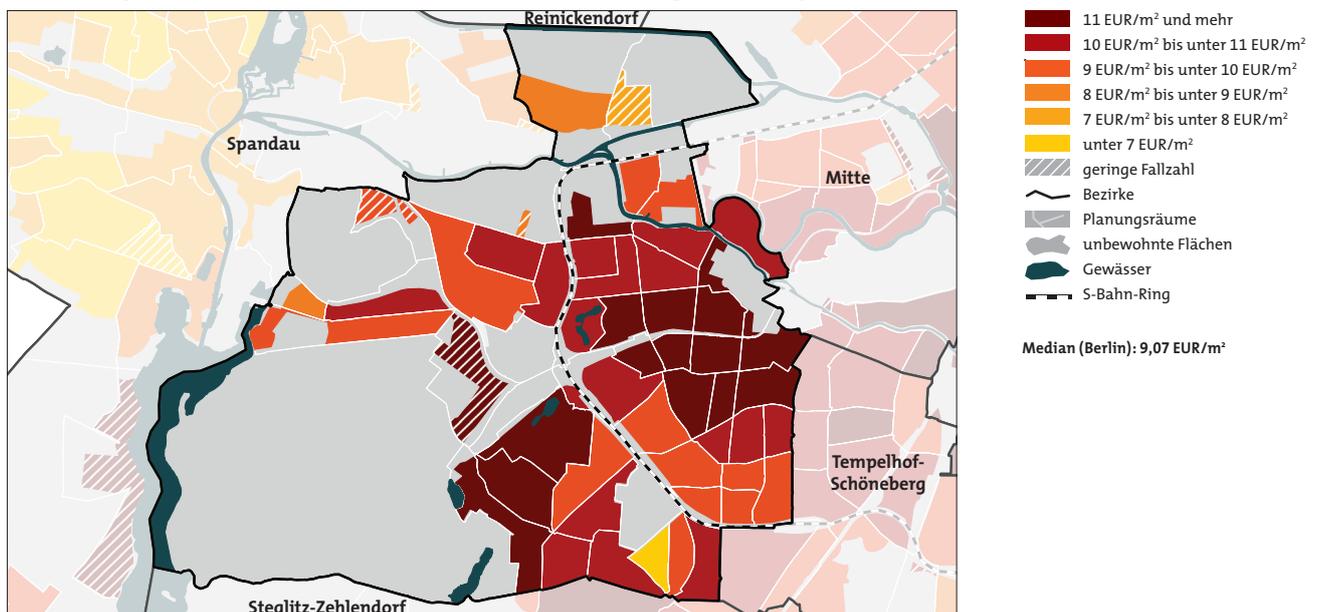
halten war in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 58,0 % einer der höchsten der Stadt (Berlin: 54,5 %), was sich auch bei der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Wohnung widerspiegelte. Mit rechnerisch 1,8 Personen je Wohnung hatte der Bezirk den niedrigsten Wert in Berlin (Gesamt-Berlin: 1,9 Personen). Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung war mit 78,4 m² wiederum die zweithöchste der Stadt.

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen (Median) erreichte mit 1.900 EUR ebenfalls einen der höchsten Werte der Stadt (Berlin: 1.775 EUR). Die Arbeitslosenquote lag mit 8,4 % unter dem Berliner Mittelwert von 9,2 %.

Angebotsmieten

In Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnete ein großer Teil der Planungsräume überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten von 11,00 EUR/m² und mehr. Dies betraf vor allem die zentralen Lagen der City-West sowie die Planungsräume in der Nähe des Grunewaldes. In vielen anderen Planungsräumen lagen die mittleren Mieten zwischen 9,00 EUR/m² und 11,00 EUR/m². Nur wenige Ausnahmen im Norden des Bezirkes wiesen Mieten von unter 9,00 EUR/m² auf, während das Gebiet Schlangensbader Straße das einzige ist, das mittlere Mieten von unter 7,00 EUR/m² verzeichnete.

Abb. 98 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.2 Marzahn-Hellersdorf

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstand durch die Zusammenfassung der vorher eigenständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf. Der Außenbezirk liegt im Nordosten des Stadtgebiets und erstreckt sich entlang der Landesgrenze zu Brandenburg. Wie kein anderer Bezirk ist Marzahn-Hellersdorf siedlungsstrukturell gegensätzlich und regelrecht zweigeteilt. Während sich im Norden fast durchgängig Plattenbausiedlungen mit mehr als 100.000 Wohnungen befinden, erstreckt sich im Süden das größte zusammenhängende Eigenheimgebiet Deutschlands. Die ungefähre Trennlinie zwischen beiden Bereichen bildet die S- und Regionalbahnlinie nach Hoppegarten nördlich der B 1/B 5. Ortsteile wie Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf, die südlich der Bundesstraße liegen, bestehen fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingartenanlagen. Auch nördlich der Bundesstraße schließen sich zunächst noch Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern 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.

Der gesamte Norden des Bezirkes mit den Ortsteilen Biesdorf-Nord, Marzahn, Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord ist hauptsächlich durch Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise geprägt. Vereinzelt ergänzen Ein- und Zweifamilienhausgebiete den Bestand, so beispielsweise die Siedlung Märkische Allee/Landsberger Allee. Die Großwohnsiedlungen im Bezirk verzeichneten in den 1990er Jahren zunächst massive Einwohnerverluste, mit der Folge, dass es neben umfangreichen Aufwertungen und ergänzenden Neubauten auch zum (Teil-)Rückbau von Plattenbaubeständen kam, um Leerstände abzubauen. Inzwischen weisen die Wohnungen wie auch die großzügigen Außenanlagen einen Qualitätsstandard auf, der über die Grenzen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf hinaus bekannt und anerkannt ist. Leerstand ist hier mittlerweile kein Problem mehr. Die gestiegene Nachfrage in Berlin und das vergleichsweise niedrige Mietniveau führen auch in Marzahn-Hellersdorf vielfach zu Mietsteigerungen.

Im Vergleich zur Gesamtstadt verzeichnete Marzahn-Hellersdorf 2015 ein leicht erhöhtes Durchschnittsalter von 43,5 Jahren (Berlin: 42,8 Jahre). Während die Altersgruppe der 20- bis unter 50-Jährigen nur 38 % der Bezirksbevölkerung repräsentiert (Berlin: 44 %), fallen die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen mit einem überdurchschnittlichen Anteil von 26 % in der Statistik besonders auf (Berlin 19 %).



Tab. 05 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.174	89.169
Einwohner*	Personen	259.373	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	105,0**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	4.201	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	43,5	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	17,8	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	12,5	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	25,5	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	25,8	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	14,3	14,4
80 Jahre und älter	%	4,1	4,7
Ausländeranteil*	%	7,1	17,2
Migrationshintergrund*	%	14,9	29,9
Haushalte	Anzahl	134.700	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	43,4	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,87	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.725	1.775
Arbeitslosenquote	%	7,9****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	134.050	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	81,9	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	71,4	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	36,9	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	6,51***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	5,49*** bis 8,83	6,40*** bis 13,71

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

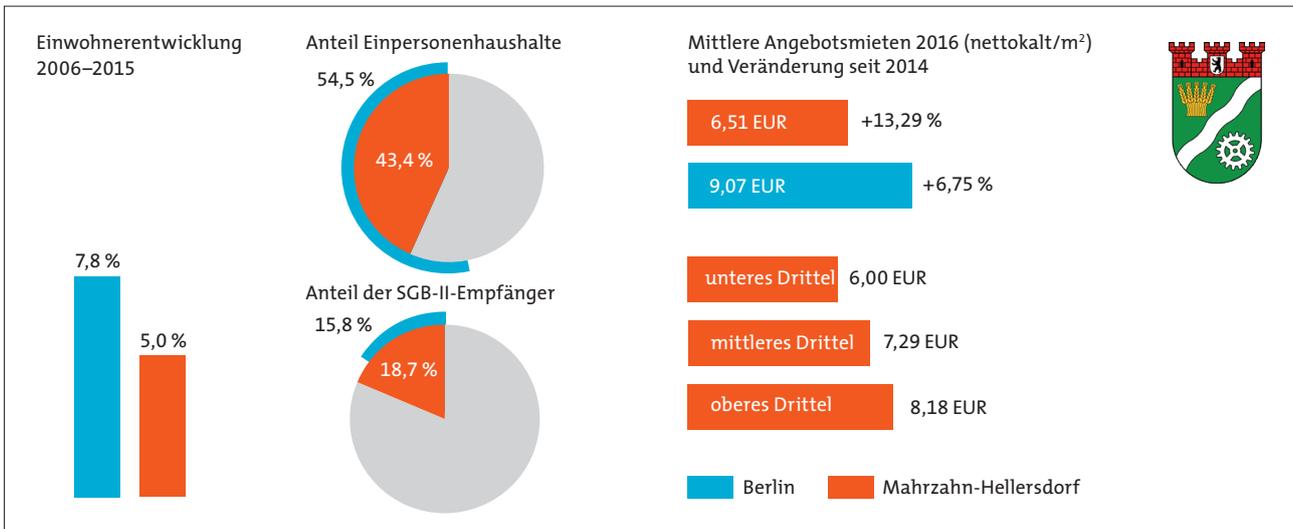
Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:

** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 99 Bezirks-Eckdaten Marzahn-Hellersdorf



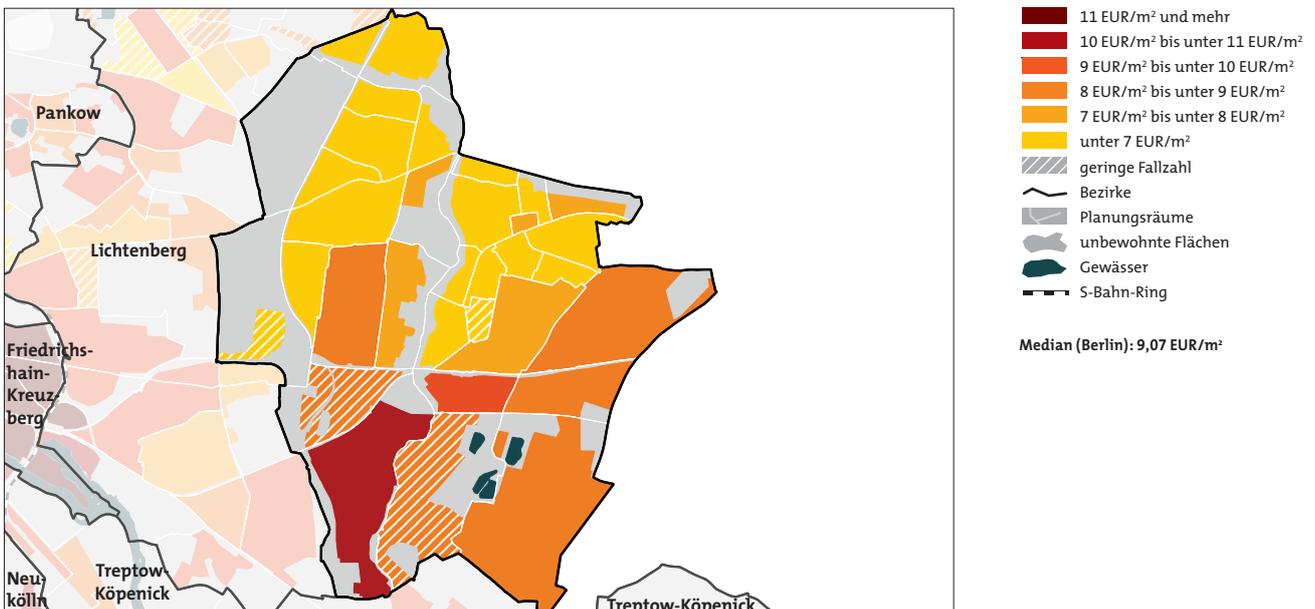
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Deutliche Unterschiede sind auch bei anderen Aspekten der Haushaltsstruktur offenkundig. Mit 43,4 % Einpersonenhaushalten erreicht diese Teilgruppe den niedrigsten Anteil unter den Berliner Bezirken (Berlin: 54,5 %). Mit rechnerisch 1,87 Personen je Haushalt liegt Marzahn-Hellersdorf etwas oberhalb des Berliner Mittelwerts von 1,75 Personen je Haushalt. Das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen der Berliner Haushalte beträgt 1.775 EUR im Monat. In Marzahn-Hellersdorf liegt es mit 1.725 EUR im Monat knapp darunter. Unterdurchschnittlich ist auch die Arbeitslosenquote. Diese beträgt im Bezirk 7,9 % (Gesamt-Berlin: 9,2 %). Der Ausländeranteil ist mit 7,1 % der zweitniedrigste der Stadt (Berlin: 17,2 %).

Angebotsmieten

In Marzahn-Hellersdorf ist 2016 ein klares Nord-Süd-Gefälle der Angebotsmieten zu erkennen. Die Großwohnsiedlungen im Norden des Bezirkes verzeichneten weitgehend durchschnittliche Mieten von unter 7,00 EUR/m². In einigen Planungsräumen wie Wuhletalstraße, Schleipfuhl oder Gelbes Viertel lagen die Mieten im Durchschnitt sogar unter 6,00 EUR/m². Im südlichen Teil des Bezirks hingegen ergaben sich Medianmieten von 8,00 bis 11,00 EUR/m². Biesdorf-Süd, das allerdings stark von Eigenheimen geprägt ist, wies als einziger Planungsraum durchschnittliche Mieten von 11,00 EUR/m² auf.

Abb. 100 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.3 Mitte

Ein sehr heterogenes und vielfältiges Bild zeigt sich im Innenstadtbezirk Mitte, der sich aus den Altbezirken Mitte, Tiergarten und Wedding zusammensetzt. Toplagen liegen hier teilweise in direkter Nachbarschaft zu sehr einfachen Wohngebieten.

Gründerzeitlicher Altbau nimmt in allen drei Altbezirken eine wichtige Rolle ein. Hinzu kommen vor allem im nördlichen Wedding Geschosswohnungsbauten der Zwischenkriegszeit und der 1950er Jahre. Letzterem Typ sind auch das Hansaviertel und das Quartier südlich des Humboldthains zuzuordnen. Geschosswohnungen der 1960er bis 1980er Jahre sind nur vereinzelt vorhanden und auch der Neubau der Nachwendzeit fand vor allem in ausgewählten Lagen von Tiergarten statt (z. B. in den Planungsräumen Nördlicher Landwehrkanal und Lüneburger Straße).

Viele Institutionen der Politik und Wirtschaft prägen den Kernbereich des Bezirks. Es finden sich jedoch auch kulturelle Einrichtungen und ein Wohnungsangebot in überwiegend mittleren bis guten Lagen. Im Altbezirk Tiergarten gibt es eine große Bandbreite an Lagen. Zu den guten Lagen im Süden gehören der Potsdamer Platz, die Wohnbebauung im Regierungsviertel an der Spree, das Westfälische Viertel in Moabit und das Hansaviertel am Nordrand des Großen Tiergartens. Die einfacheren Lagen finden sich in Moabit. Die in der Vergangenheit mit diesem Ortsteil verbundenen sozialen Benachteiligungen nehmen derzeit eher ab.

Ähnlich verhält es sich mit dem traditionellen Arbeiterviertel Wedding, das heute einen sehr hohen Ausländeranteil hat. Vor allem in Altbauten finden sich hier überwiegend einfache Wohnlagen, die aber zunehmend unter Veränderungsdruck geraten. Entsprechend bauen sich die hier konstatierten sozialen Disparitäten inzwischen zum Teil ab. Die Grenzbereiche zum Zentrum sowie zu Prenzlauer Berg und Pankow sind insbesondere für Zuziehende aus diesen höherpreisigen Stadtteilen attraktiv. In einem solchen Übergangsbereich befindet sich auch das größte derzeitige Wohnungsbauvorhaben des Wedding. Durch die Bebauung des ehemaligen Bahngeländes nördlich des Mauerparks sollen nach aktueller Planung insgesamt 708 Wohnungen entstehen. Das Neubaugeschehen fokussiert sich im Bezirk ansonsten derzeit stark auf zentrale Lagen wie die Europacity mit geplanten 3.000 Wohnungen auf dem ehemaligen Bahngelände an der Heidestraße nördlich des Hauptbahnhofs. Hier entsteht ein komplett neuer Stadtteil. In den vergangenen Jahren sind im Zentrum zudem etliche repräsentative Wohnprojekte entstanden, beispielsweise auf dem Friedrichswerder und südlich des Spittelmarktes. Noch verfügbare unbebaute Grundstücke werden in den zentralen Lagen zu Höchstpreisen gehandelt, weshalb die meisten dieser Projekte in das gehobene Preissegment fallen.



Tab. 06 Kennzahlen zu Mitte

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	3.947	89.169
Einwohner*	Personen	363.236	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	112,7**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	9.203	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	39,0	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	17,1	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	19,9	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	33,3	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	16,5	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	10,0	14,4
80 Jahre und älter	%	3,2	4,7
Ausländeranteil*	%	31,2	17,2
Migrationshintergrund*	%	49,2	29,9
Haushalte	Anzahl	203.800	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	59,9	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,73	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.625	1.775
Arbeitslosenquote	%	10,3****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	191.835	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	93,0	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	67,4	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	35,6	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,89	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	10,51***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,74*** bis 16,39	6,40*** bis 13,71

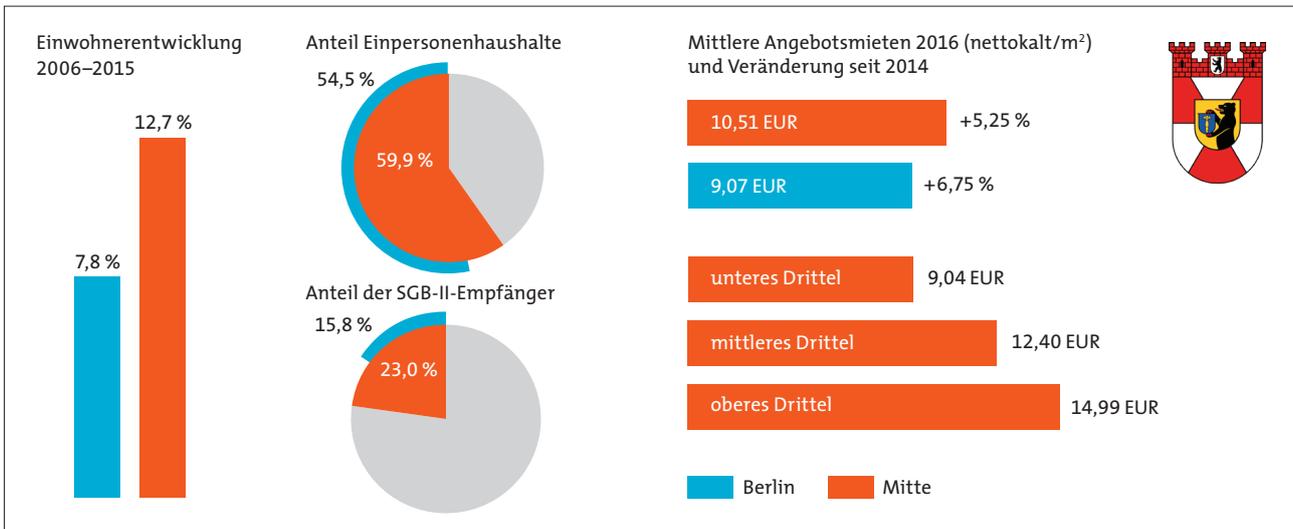
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 101 Bezirks-Eckdaten Mitte



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Mit ungefähr 363.200 Einwohnern war 2015 Mitte nach Pankow der zweitgrößte Bezirk Berlins in Hinblick auf die Bevölkerungszahl. Die Altersstruktur im Bezirk lag mit 39,0 Jahren unter dem Berliner Durchschnitt von 42,8 Jahren. Der Anteil der Einpersonenhaushalte war mit 59,9 % überdurchschnittlich hoch, während der Ausländeranteil mit 31,2 % sogar der höchste der Stadt war (gegenüber 17,2 % in ganz Berlin). Auch die Arbeitslosenquote von 10,3 % lag über dem Berliner Durchschnitt von 9,2 %.

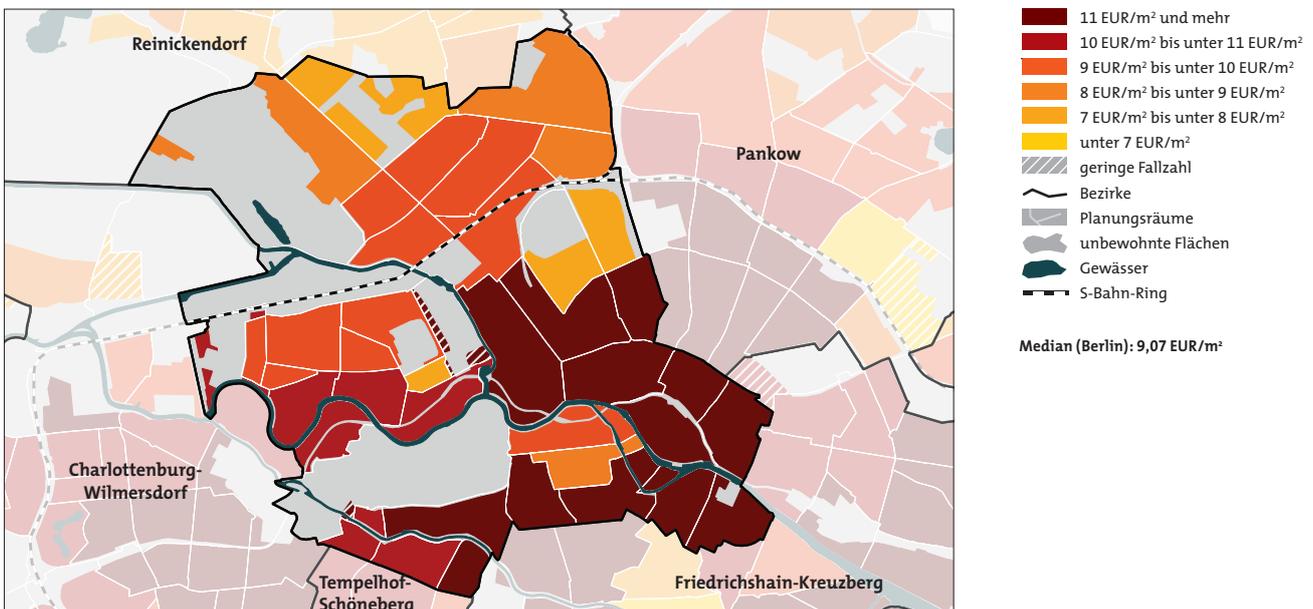
Mitte verzeichnete mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen (Median) von 1.625 EUR eines der geringsten Durchschnittseinkommen der Stadt. Der Bezirk erfuhr in den letzten zehn Jahren den stärksten Einwohnerzuwachs aller

Berliner Bezirke (+12,8 % seit 2006). Die Einwohnerdichte betrug 9.202 Einwohner pro Quadratkilometer und war damit mehr als doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt (4.049).

Angebotsmieten

Der Bezirk Mitte kann bei den Angebotsmieten in seine drei Altbezirke unterteilt werden. Während im Wedding 2016 Medianmieten von 8,00 EUR/m² bis unter 10,00 EUR/m² überwogen, lagen die mittleren Mieten in Moabit meist zwischen 9,00 EUR/m² und 11,00 EUR/m². Insbesondere im Süden Moabits finden sich auch höhere Werte. Der Altbezirk Mitte hingegen verzeichnete 2016 hauptsächlich Durchschnittsmieten von über 11,00 EUR/m².

Abb. 102 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Mitte 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.4 Neukölln

Im traditionellen Arbeiterbezirk Neukölln leben 328.062 Einwohner und damit rund 9 % der Berliner Bevölkerung. Die nördlichen Teile Neuköllns liegen innenstadtnah, während der Süden Neuköllns an Brandenburg grenzt. Der Bezirk ist in die fünf Ortsteile Neukölln (Nord-Neukölln), Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt gegliedert.

Der Neuköllner Norden und die Gropiusstadt im Süden des Bezirks prägen die öffentliche Wahrnehmung Neuköllns. Diese Orte stehen sinnbildlich für das heterogene Bild des Bezirks – in siedlungsstruktureller, kultureller und sozialer Hinsicht. Dabei findet sich in Neukölln eine Bandbreite von Bebauungsstrukturen, angefangen von gründerzeitlichen Altbaubeständen, über Geschosswohnungsbauten der 1920er bis 1980er Jahre bis hin zu aufgelockerten randstädtisch wirkenden Strukturen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Kleingartenkolonien.

Der innenstadtnahe Ortsteil Neukölln ist überwiegend gründerzeitlich geprägt. Er ist einer der am dichtesten besiedelten Orte Berlins. In einigen Gebieten von Nord-Neukölln konzentrierten sich in der Vergangenheit soziale Benachteiligungen. Hier entwickelte sich jedoch in den letzten Jahren an der Grenze zum Bezirk Kreuzberg der neue Trend- und Szenekiez „Kreuzkölln“ mit zahlreichen Cafés, Galerien und Restaurants. Dieses sogenannte „Kreuzkölln“ wird zunehmend von den benachbarten Kreuzberger Szenekiezen als Alternative wahrgenommen, zumal es vielfach ähnliche Bebauungsstrukturen mit Altbauquartieren aus der Gründerzeit aufweist. Seit geraumer Zeit sind hier steigende Mieten und wachsende Zuzugszahlen zu beobachten. Auch die Neuköllner Altbauquartiere des sogenannten Schillerkiezes gewannen in der Vergangenheit an Attraktivität und Anziehungskraft als Wohnstandort. Dies hängt unmittelbar mit der Stilllegung des Flughafens Tempelhof zusammen und der damit einhergehenden Etablierung des Tempelhofer Feldes als Freizeitfläche.

Nahezu kleinstädtischen Charakter weisen hingegen einige Gebiete wie das sogenannte Böhmisches Dorf in Rixdorf auf, die sich im sonst stark verdichteten Nord-Neukölln befinden. Hinzu kommen unmittelbar hinter dem Berliner S-Bahn-Ring in der Köllnischen Heide die Großwohnsiedlungen Weiße Siedlung und High-Deck-Siedlung, die seit mehreren Jahren soziale Probleme aufweisen.

Im letzten Jahrzehnt nahm die Einwohneranzahl Neuköllns um 8,7 % überdurchschnittlich zu (Berlin: 7,8 %). Die Bevölkerungszuwächse verteilten sich allerdings sehr unterschiedlich über die einzelnen Planungsräume des Bezirks und weisen ein deutliches Nord-Süd-Gefälle auf. Mit 1.550 EUR weist Neukölln berlinweit das niedrigste monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) auf und liegt damit 14,5 % unterhalb des Berliner Mittelwertes von 1.775 EUR. Auch verzeichnete Neukölln



Tab. 07 Kennzahlen zu Neukölln

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	4.493	89.169
Einwohner*	Personen	328.062	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	108,7**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	7.302	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	41,2	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	17,8	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	16,0	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	30,6	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	18,2	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	13,5	14,4
80 Jahre und älter	%	3,9	4,7
Ausländeranteil*	%	24,2	17,2
Migrationshintergrund*	%	43,1	29,9
Haushalte	Anzahl	169.400	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	53,4	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,88	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.550	1.775
Arbeitslosenquote	%	13,3****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	162.499	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,3	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	69,7	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	34,5	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	2,02	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	9,00***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,35**** bis 13,00	6,40**** bis 13,71

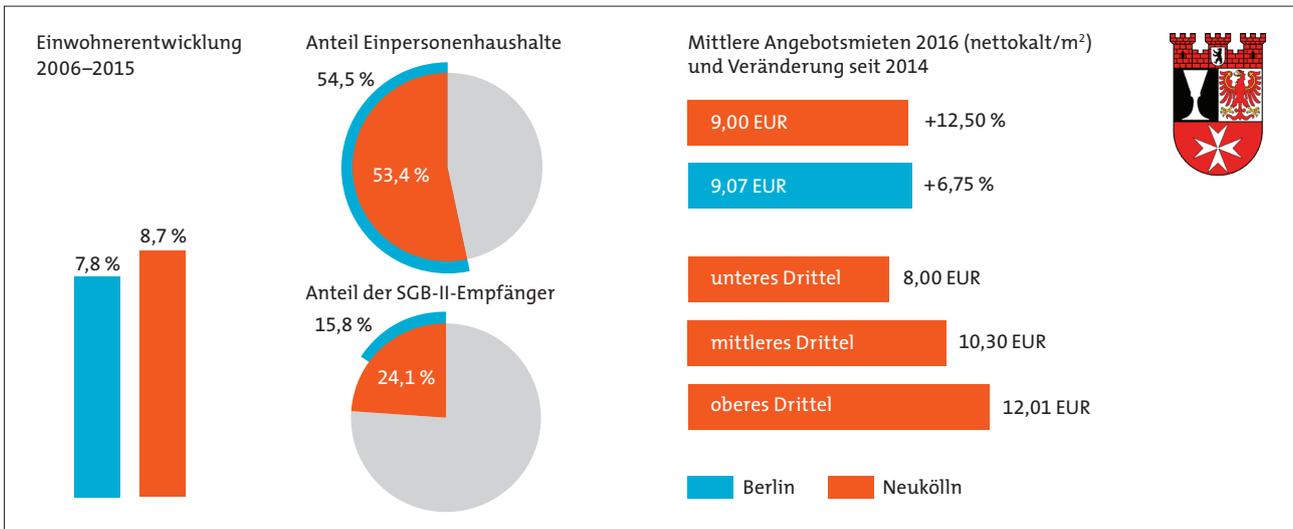
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 103 Bezirks-Eckdaten Neukölln



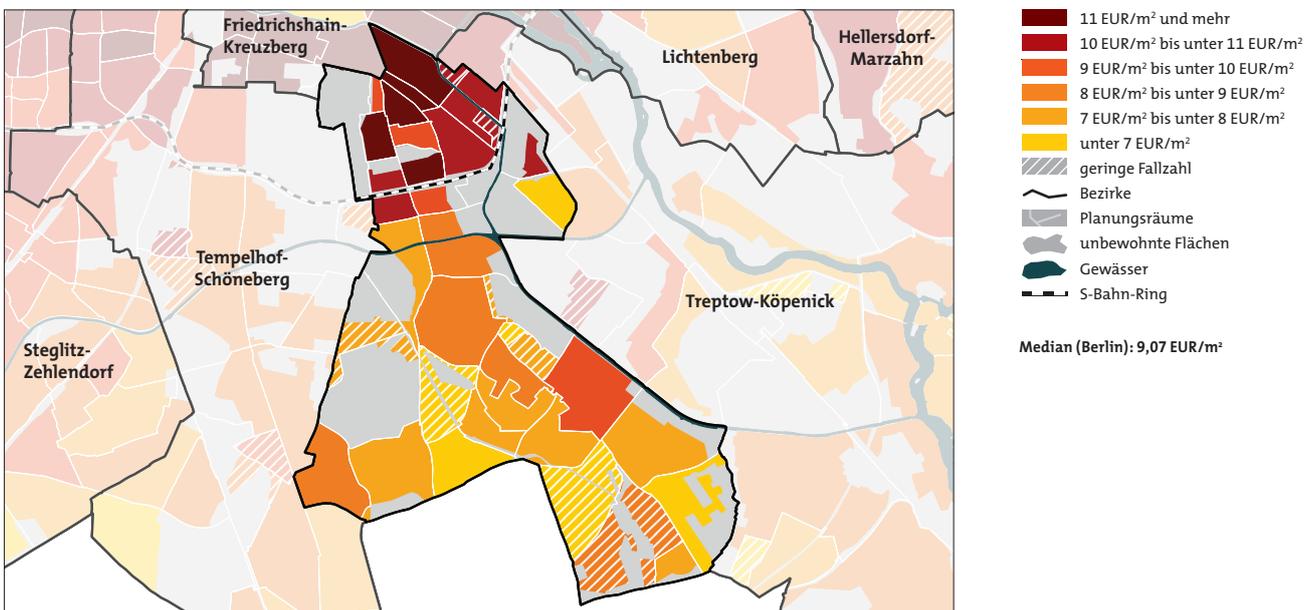
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

im Bezirksvergleich die höchste Arbeitslosenquote (13,3 %) und mit fast einem Viertel aller Einwohner einen hohen Anteil an SGB-II-Empfängern. Ähnlich wie beim Durchschnittsalter ist innerbezirklich ein grundsätzliches Nord-Süd-Gefälle festzustellen. Während die südöstlichen Planungsräume überwiegend niedrige Quoten aufwiesen, ist der Norden des Bezirkes flächendeckend durch hohe Arbeitslosenquoten gekennzeichnet. Im Durchschnitt lebten 1,88 Personen in jedem Haushalt in Neukölln. Dies ist der zweithöchste Wert innerhalb der Stadt. Obwohl der Bezirk auch nennenswerte Anteile an großen Wohnungen, v. a. in den nicht unerheblichen Einfamilienhausgebieten, aufweist, ist die durchschnittlich zur Verfügung stehende Wohnfläche pro Einwohner mit 34,5 m² die geringste in ganz Berlin (Durchschnitt: 38,5 m²).

Angebotsmieten

In Neukölln stiegen die Mieten in den letzten drei Jahren deutlich schneller als im Berliner Durchschnitt (+12,5 %). Die innenstadtnahen Lagen Neuköllns waren 2016 durch hohe Angebotsmieten von meist mehr als 9,00 EUR/m² geprägt. Die besonders gefragten Planungsräume „Kreuzköllns“ (Reuterkiez, Donaustraße, Flughafenstraße, Schillerpromenade) wiesen sogar Medianmieten von über 11,00 EUR/m² auf. Die südlichen Teile Neuköllns verzeichneten deutlich geringere Mieten. Während in den Gebieten von Glasower Straße bis Parchimer Allee noch mittlere Mieten von 8,00 EUR/m² bis 9,00 EUR/m² zu finden waren, lagen die Mittelwerte in Stadtrandnähe meist bei 7,00 EUR/m².

Abb. 104 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Neukölln 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.5 Pankow

Durch die Gebietsreform im Jahre 2001 und die damit einhergehende Fusion der Bezirke Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow entstand der heute einwohnerreichste Berliner Bezirk Pankow. Mit fast 390.000 Einwohnern würde sich Pankow in der Liste der 20 größten Städte Deutschlands vor Städten wie Bonn, Bielefeld und Münster wiederfinden.

Pankow lässt sich grob nach seinen Altbezirken und ihren Lagetypen gliedern: im Nordwesten die „Traditionslage“ Pankow, im Süden der „nachwendeetablierte“ Prenzlauer Berg und Weißensee im Nordosten. Der Altbezirk Weißensee wirkt aufgrund seiner niedrigeren und aufgelockerten Bebauung eher kleinstädtisch. Hinzu kommen ausgedehnte Reformsiedlungen der 1920er Jahre. Die Anbindung Weißensees an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt im Wesentlichen über die Straßenbahn, da der Ortsteil anders als die anderen Bereiche des Bezirks über keinen U-Bahn-Anschluss verfügt. Auch dies ist ein Grund dafür, dass Weißensee lange Zeit eher einen eigenen lokalen Wohnungsmarkt darstellte. In den letzten Jahren ist jedoch verstärkt der Zuzug junger Menschen und Familien von außen zu verzeichnen. Grund hierfür sind steigende Mietpreise des benachbarten Ortsteils Prenzlauer Berg, die nicht selten dazu führen, dass das dortige familiengeeignete Wohnungsangebot nur mehr für gehobene Einkommensgruppen erschwinglich ist.

Der Altbezirk Prenzlauer Berg verfügt über den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand in Deutschland. Er ist mittlerweile überregional zum Synonym für die Aufwertung innerstädtischer Altbauquartiere geworden. Da sich hier die Kriegszerstörungen in Grenzen gehalten hatten, entfalteten die innenstadtnahen Altbauten nach der Wende schnell große Attraktivität. Ein Großteil des Bestandes wurde innerhalb weniger Jahre modernisiert. Diese Modernisierungstätigkeit setzt sich seit einigen Jahren auch nördlich des S-Bahn-Rings und an den großen Durchgangsstraßen fort. Auch weniger attraktive Bestände wurden inzwischen in fast vollem Umfang erfasst.

Pankow gliedert sich in einen südlichen Teil mit überwiegend Altbauten und einen nördlichen Siedlungsbereich, in dem nach der Wende zahlreiche Neubauten entstanden sind, vielfach als Einfamilienhäuser. In Karow-Nord wurden jedoch in großem Umfang Mietwohnungsprojekte neu gebaut.

Seit 2006 ist die Einwohnerzahl Pankows mit 11,4 % stark gestiegen. Die Einwohnerdichte ist im Vergleich zum Berliner Durchschnitt leicht unterdurchschnittlich. 67,6 % der Einwohner sind jünger als 50 Jahre (Berlin: 61 %). Auch deshalb ist das Durchschnittsalter der Bewohner mit 40,7 Jahren etwas niedriger als in Gesamt-Berlin (42,8 Jahre). Mit 10,7 % Ausländeranteil weist der Bezirk einen der geringsten Werte Berlins auf.



Tab. 08 Kennzahlen zu Pankow

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.301	89.169
Einwohner*	Personen	389.976	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	111,4**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	3.786	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	40,7	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	18,1	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	12,9	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	36,6	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	17,3	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	11,0	14,4
80 Jahre und älter	%	4,2	4,7
Ausländeranteil*	%	10,7	17,2
Migrationshintergrund*	%	16,9	29,9
Haushalte	Anzahl	234.600	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	60,4	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,63	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.875	1.775
Arbeitslosenquote	%	6,9****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	211.981	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	86,7	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	72,7	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	39,5	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,84	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	9,99***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	7,08**** bis 13,85	6,40**** bis 13,71

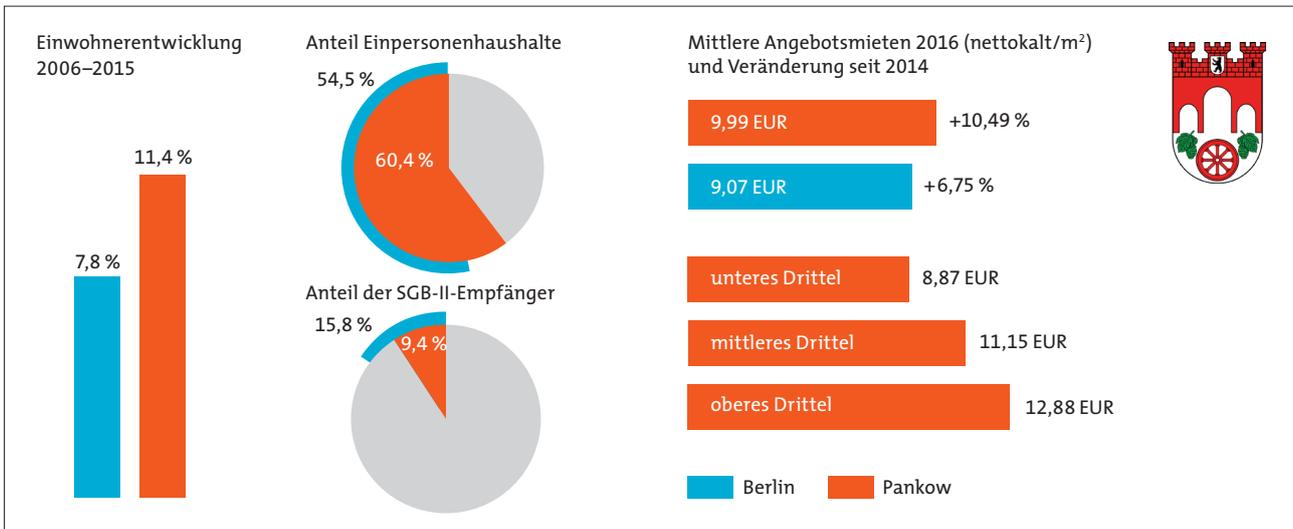
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 105 Bezirks-Eckdaten Pankow



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Pankow hat rechnerisch die kleinsten Haushalte unter den Berliner Bezirken. Im Durchschnitt leben hier 1,63 Personen in einem Haushalt. Mit Ausnahme Friedrichshain-Kreuzbergs hat kein Bezirk mehr Einpersonenhaushalte als Pankow (60,4 %). Der Anteil von SGB-II-Empfängern ist unterdurchschnittlich. Die Arbeitslosenquote in Pankow ist im berlinweiten Vergleich mit 6,9 % am niedrigsten und das mittlere Haushaltsnettoeinkommen (Median) mit 1.875 EUR ist leicht überdurchschnittlich (Berlin: 1.775).

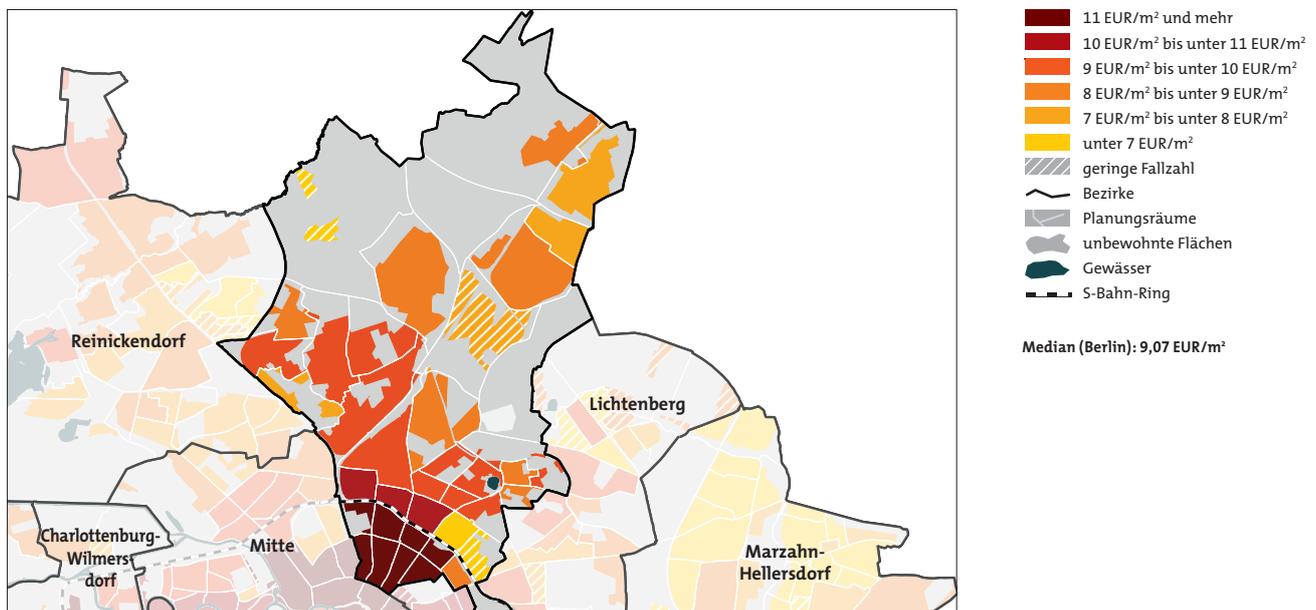
Angebotsmieten

In den Jahren seit 2014 stiegen die Angebotsmieten in Pankow um mehr als 10 %. Innerhalb des Bezirks differenzierten sich

die Mieten stark vom Stadtrand bis zur Stadtmitte aus. Die Planungsräume innerhalb des S-Bahn-Rings wiesen 2016 ausschließlich durchschnittliche Angebotsmieten (Median) von über 11,00 EUR/m² auf.

Die nördlich angrenzenden Gebiete zeigten ein ähnliches Bild, nur die Planungsräume Greifswalder Straße und Volkspark Prenzlauer Berg fielen durch günstige Durchschnittswerte von unter 7,00 EUR/m² auf. In den Altbezirken Weißensee und Pankow lagen die Medianmieten bei 9,00 EUR/m², während am Stadtrand eher Werte von 8,00 EUR/m² erreicht wurden.

Abb. 106 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Pankow 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.6 Reinickendorf

Der Bezirk Reinickendorf liegt am nördlichen Stadtrand und verfügt über eine großzügige und weitläufige Bebauung. Außerdem umfasst der Bezirk größere Grün- und Wasserflächen. Daneben befindet sich in Reinickendorf auch der Flughafen Tegel. Zudem durchziehen größere Gewerbegebiete den Bezirk. In Reinickendorf finden sich sowohl etablierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen sowie Villengebiete wie in Frohnau als auch ausgedehnte Reformsiedlungen der Zwischenkriegsjahre und Großwohnsiedlungen, die seit den 1960er Jahren errichtet wurden. Im Nordwesten des Bezirks sowie in Bereichen, die an den Flughafen angrenzen, finden sich überwiegend Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. Heiligensee). Auch die nördlichen Ortsteile Frohnau, Hermsdorf und Lübars sind beliebte und attraktive Eigenheim-Gebiete. Gründerzeitliche Geschosswohnungs- und Nachkriegsbauten finden sich in den Übergangsbereichen zu Pankow und Mitte.

Aus siedlungsstruktureller Sicht nimmt die Großsiedlung Märkisches Viertel eine besondere Rolle ein. Sie wurde ab 1963 als erste Großwohnsiedlung in Berlin mit 17.000 Wohneinheiten erbaut und ist mittlerweile fast komplett modernisiert worden. Perspektivisch entstehen auf dem Gebiet des heutigen Flughafens Tegel auch Wohnungen, deren Planung aber stagniert aufgrund der nicht absehbaren Fertigstellung des Großflughafens BER in Schönefeld.

Knapp 257.000 Einwohner lebten 2015 in Reinickendorf, damit ist der Bezirk der drittkleinste Berlins. Die Einwohnerentwicklung seit 2006 war mit +5,5 % positiv, aber auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Das Durchschnittsalter war mit 45,0 Jahren eher hoch. Einem relativ hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen (18,5 %) stand ein stark unterdurchschnittlicher Anteil an 20- bis 30-Jährigen gegenüber (11,7 %). Insbesondere die 30- bis unter 50-Jährigen waren mit 24,6 % stark unterrepräsentiert. Diese Altersgruppe erreichte im Vergleich der Bezirke den geringsten Anteil.

Auch der Anteil der Einpersonenhaushalte war mit 46,9 % vergleichsweise niedrig (Gesamt-Berlin: 54,5 %). Dagegen wies der Bezirk mit 1,86 Personen je Haushalt eine der höchsten durchschnittlichen Haushaltsgößen der Stadt auf. Obgleich die Arbeitslosenquote in Reinickendorf mit 11,6 % überdurchschnittlich hoch ausfiel, lag das mittlere Haushaltseinkommen mit 1.900 EUR gut 7 % über dem Berliner Wert. Wohneigentum spielte eine vergleichsweise wichtige Rolle in Reinickendorf. Nur Steglitz-Zehlendorf hatte einen geringeren Anteil an Mietwohnungen als Reinickendorf (75,6 %). Außerdem wies der Bezirk mit 1,97 Personen je Wohnung einen der höchsten Werte in Berlin auf.



Tab. 09 Kennzahlen zu Reinickendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	8.946	89.169
Einwohner*	Personen	256.617	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	105,5**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	2.869	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	45,0	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	18,5	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	11,7	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	24,6	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	21,1	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	18,3	14,4
80 Jahre und älter	%	5,7	4,7
Ausländeranteil*	%	14,7	17,2
Migrationshintergrund*	%	28,7	29,9
Haushalte	Anzahl	133.400	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	46,9	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,86	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.900	1.775
Arbeitslosenquote	%	11,6****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	130.054	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	75,6	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	77,3	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	39,2	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,97	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	8,00***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,20**** bis 10,18	6,40**** bis 13,71

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

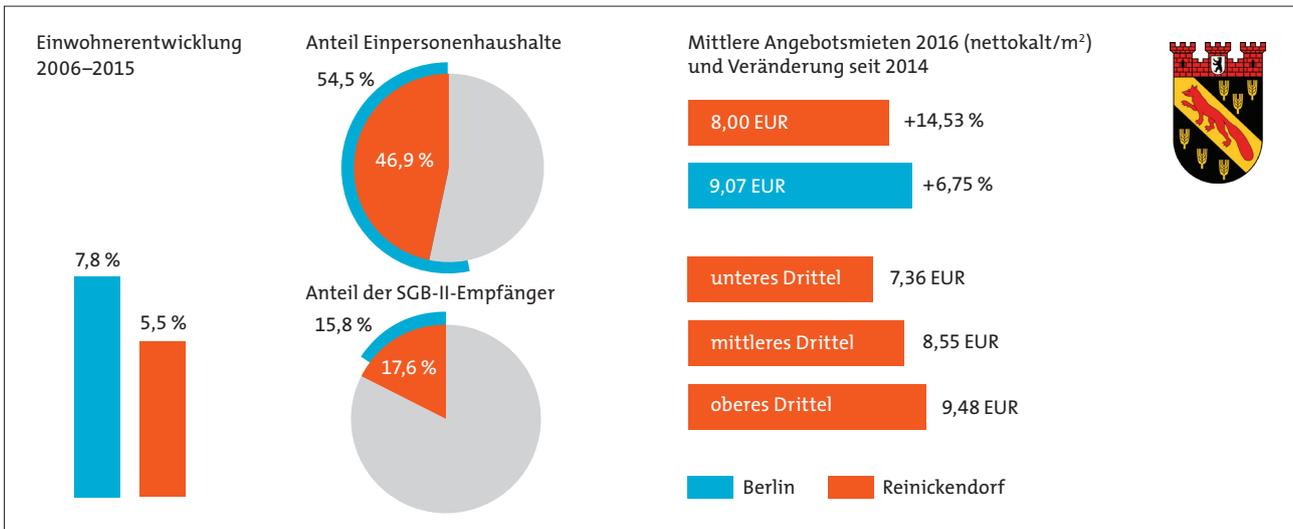
Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:

** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 107 Bezirks-Eckdaten Reinickendorf



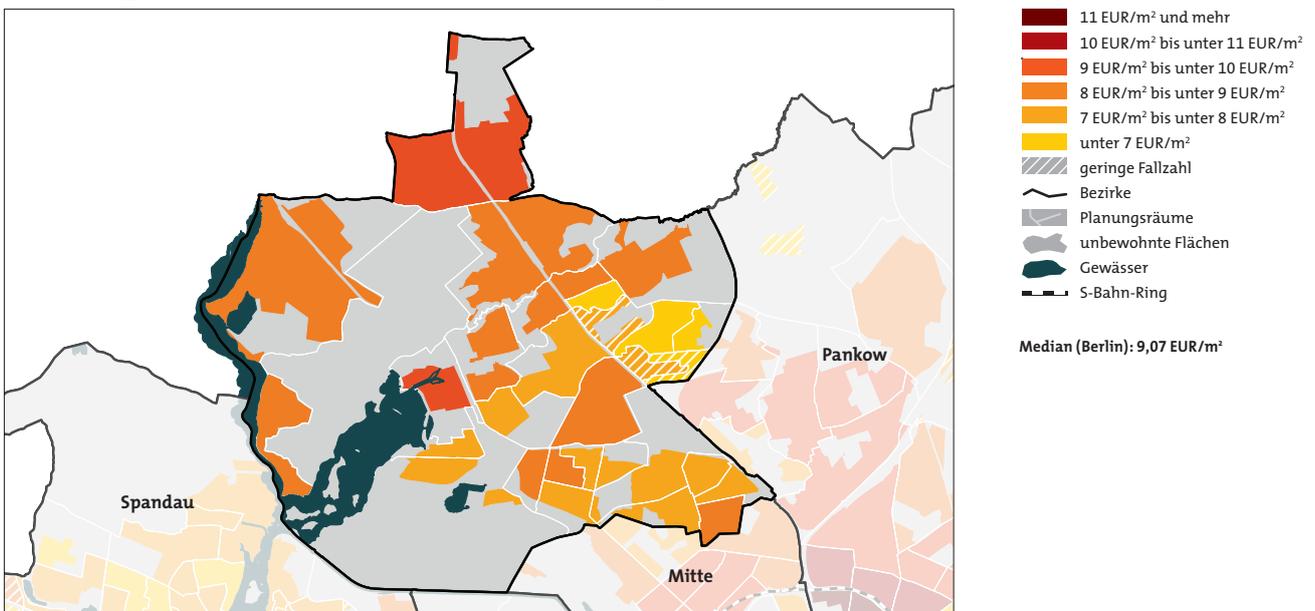
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten

Auch im Außenbezirk Reinickendorf entwickelten sich die mittleren Angebotsmieten in den letzten drei Jahren mit mehr als 14 % deutlich nach oben. Innerhalb des Bezirks zeigte sich, trotz einer vielfältigen Bebauungsstruktur, ein sehr homogenes Bild der Angebotsmieten. Die meisten Gebiete wiesen

durchschnittliche Mieten von 7,00 EUR/m² bis unter 9,00 EUR/m² auf. Im Osten des Bezirkes, dort wo Siedlungsbau der 1960er bis 1980er Jahre überwiegt (Märkisches Zentrum, Treuenbrietzenener Straße, Dannenwalder Weg), lagen die Mieten unter 7,00 EUR/m². Nur der nördlichste Planungsraum Frohnau verzeichnete mittlere Angebotsmieten von knapp über 9,00 EUR/m².

Abb. 108 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Reinickendorf 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.7 Spandau

Die jahrhundertlange eigene Stadtgeschichte Spandaus hat den Bezirk stark geprägt und schlägt sich auch im Bewusstsein und der Wahrnehmung der Bevölkerung innerhalb und außerhalb des Bezirkes nieder. Dies ist auch durch die Lage des Bezirkes bedingt. Obgleich verkehrlich gut an das Berliner Stadtgebiet angeschlossen, sind die Distanzen zu den inneren Stadtbereichen vergleichsweise groß. Daher ist im Falle Spandaus überwiegend von einem eigenen Wohnungsmarkt zu sprechen. Erst kürzlich wurde dieser aufgrund der Angebotsknappheiten für Wohnungssuchende aus anderen Stadtgebieten interessant.

Das Zentrum Spandaus besteht aus einer historischen Altstadt mit einer kleinteiligen Struktur und guten Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt bestimmen vor allem Nachkriegsbauten und Großsiedlungen das Stadtbild. In der Spandauer Neustadt existiert noch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung, ebenso prägen Altbauten in der Wilhelmstadt, südlich der Altstadt gelegen, das Bild. In Richtung Heerstraße schließen sich Einfamilienhausgebiete an. Etwas abgelegen liegen die ehemaligen Dörfer Gatow und Kladow, die aber ihren ländlichen Charakter erhalten konnten und landschaftlich attraktiv an der Havel liegen.

Westlich der Altstadt (Falkenhagener Feld) sowie nördlich der Heerstraße liegen Großwohnsiedlungen der 1960er Jahre (Neustaaken). Im westlichen Staaken kommen dörflich geprägte Einfamilien- und Reihenhaushausgebiete hinzu. Die Wasserstadt Spandauer See, deren Bau in den 1990er Jahren begann, liegt östlich der Altstadt an der Havel. In Richtung der Berliner Innenstadt ändert sich das Wohnungsangebot. Dort liegen die beiden Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt mit großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen. In den angrenzenden Gebieten gibt es hauptsächlich eine relativ lockere und durchgrünte Werksiedlungsbebauung aus den 1920er Jahren.

Spandau hat nur rund 235.000 Einwohner und ist damit der einwohnerärmste der Berliner Bezirke, er weist auch die kleinste Haushaltszahl auf. Aufgrund seiner relativ großen räumlichen Ausdehnung ergibt sich die zweitniedrigste Bevölkerungsdichte nach Treptow-Köpenick. Die Bevölkerung ist im Schnitt mit 44,0 Jahren älter als in der Gesamtstadt (42,8 Jahre), wobei insbesondere der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen unterdurchschnittlich ist. Die Bevölkerungsgruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 20 Jahren) ist hingegen stark überrepräsentiert und erreicht den höchsten Anteilswert unter den Berliner Bezirken (18,8 %). Der Ausländeranteil liegt mit 15,9 % leicht unterhalb des Berliner Durchschnitts. Mehr als ein Viertel der Spandauer haben einen Migrationshintergrund, was dem Berliner Durchschnitt entspricht. Die Arbeitslosenquote Spandaus ist mit 10,8 % überdurchschnittlich, während das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) mit 1.650 EUR unter dem Niveau von ganz Berlin liegt.



Tab. 10 Kennzahlen zu Spandau

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	9.191	89.169
Einwohner*	Personen	234.630	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	108,2**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	2.553	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	44,0	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	18,8	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	12,6	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	25,5	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	20,8	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	16,9	14,4
80 Jahre und älter	%	5,4	4,7
Ausländeranteil*	%	15,9	17,2
Migrationshintergrund*	%	31,6	29,9
Haushalte	Anzahl	131.100	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	53,8	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,72	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.650	1.775
Arbeitslosenquote	%	10,8****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	118.272	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	80,0	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	73,9	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	37,3	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,98	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	7,35***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	5,70*** bis 9,22	6,40*** bis 13,71

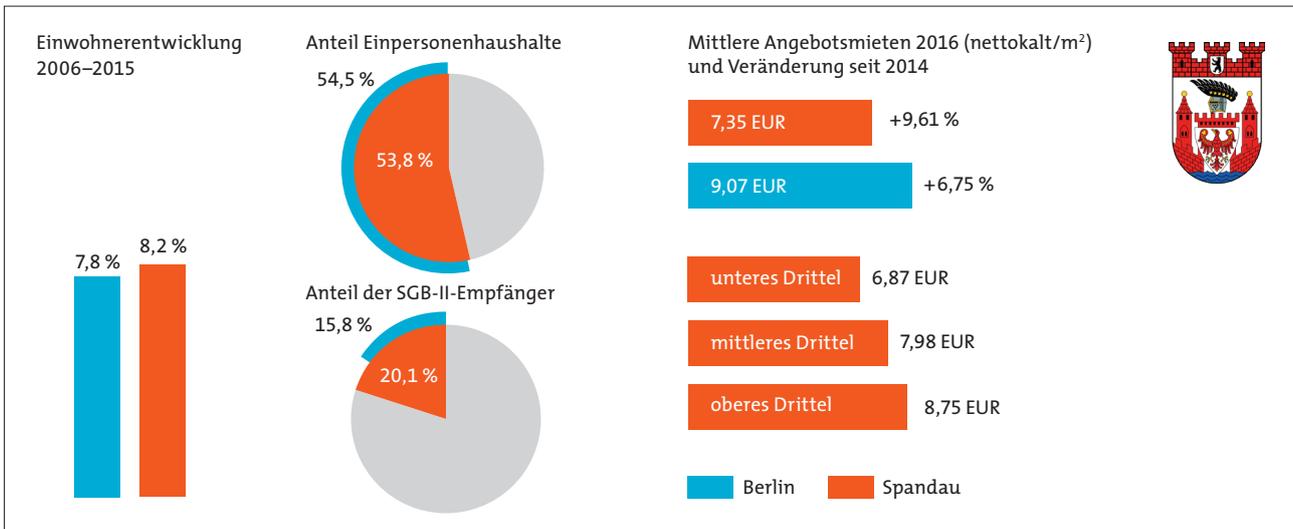
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 109 Bezirks-Eckdaten Spandau



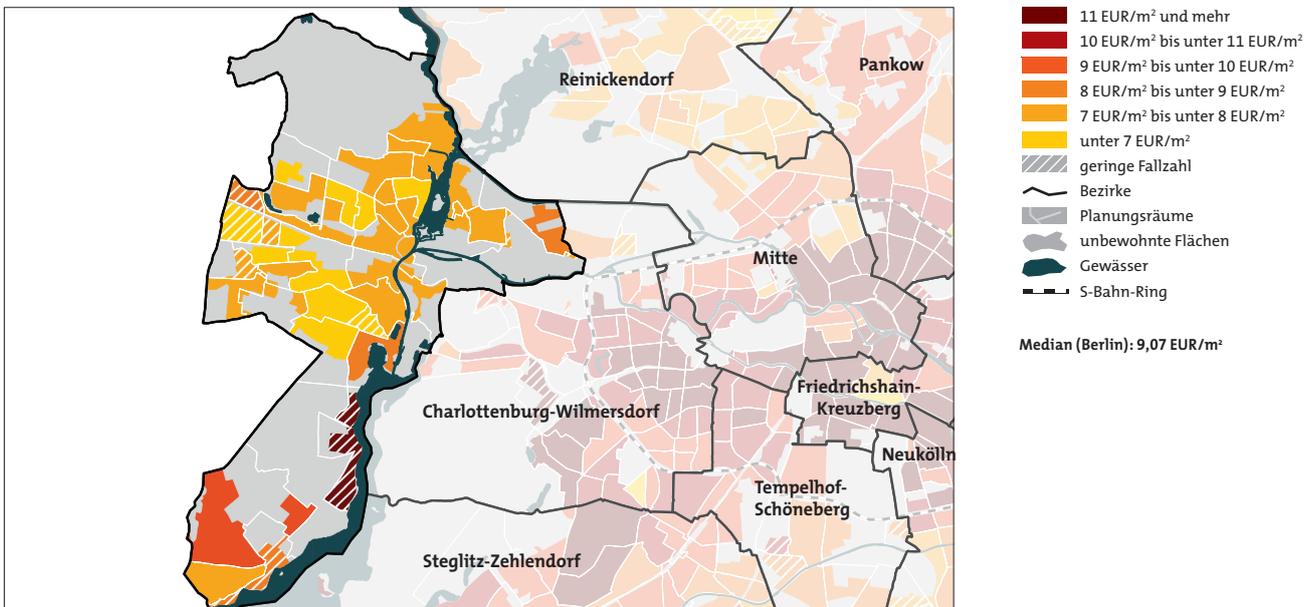
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten

Rund 10 % Anstieg bei den Angebotsmieten verzeichnete Spandau seit 2014. Die kleinräumige Auswertung zeigte ein zweigeteiltes Bild des Außenbezirks. Im Süden, wo mittlere bis gute Wohnlagen überwiegen, fanden sich die höheren durch-

schnittlichen Angebotsmieten von 8,00 EUR/m² bis über 11,00 EUR/m². Im Norden hingegen dominierten vergleichsweise geringe Mieten von unter 7,00 EUR/m² bis unter 9,00 EUR/m², wobei nur die Gebiete um den Rohrdamm und die Börnicker Straße Mieten über 8,00/EUR/m² aufwiesen.

Abb. 110 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Spandau 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.8 Steglitz-Zehlendorf

Überwiegend aufgelockerte Siedlungsstrukturen und ruhige, naturnahe Wohnlagen in grüner Umgebung sind charakteristisch für den Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf. Dennoch bietet der Bezirk auch vielfältige andere Wohn- und Lagequalitäten auf.

Der Bezirk weist hohe Anteile wohlhabender Wohnbevölkerung aus. Angesprochen wird diese durch den repräsentativen Wohnungsbau, der besonders aufgrund der zahlreichen Seen und Waldgebiete im Altbezirk Zehlendorf entstand. Der Altbezirk Steglitz hingegen gilt als beliebter gutbürgerlicher Wohnstandort mit sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und kurzen Wegen zu den städtischen Naherholungsgebieten. Insgesamt nimmt die Bevölkerungsdichte vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen unterschiedlichste Baustrukturen zu finden sind. Hervorzuhebende Beispiele sind Siedlungen der 1920er Jahre wie die Onkel-Tom-Siedlung oder die Siedlung an der Sundgauer Straße sowie die Thermometer-Siedlung aus den 1960er und 1970er Jahren in Lichterfelde-Süd.

Im flächenmäßig drittgrößten Bezirk Berlins leben knapp 300.000 Einwohner. Wie in allen Bezirken ist die Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre in Steglitz-Zehlendorf positiv, mit 4,9 % im Jahr 2015 aber am zweitgeringsten im Vergleich zur Entwicklung in den anderen Teilen der Stadt. Das Durchschnittsalter ist mit 46,3 Jahren das höchste in der Stadt. Ein Viertel der Bevölkerung in Steglitz-Zehlendorf war 65 Jahre alt oder älter (Berlin: 19,1 %). Die hochbetagte Bevölkerung von 80 Jahren und mehr erreicht hier mit 6,4 % hinter Treptow-Köpenick ihren höchsten Anteil im Berliner Bezirksvergleich. 12,7 % der Einwohner haben keine deutsche Staatsbürgerschaft. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen (Median) in Steglitz-Zehlendorf ist mit 2.050 EUR im Jahr 2015 das höchste in Berlin und liegt damit 13,4 % über dem Wert für Gesamt-Berlin. Die Arbeitslosenquote ist mit 8,2 % unterdurchschnittlich, ebenso der Anteil an SGB-II-Empfängern (7,2 %).

Weiterhin ist in keinem anderen Bezirk der Mietwohnungsanteil am Wohnungsbestand niedriger als in Steglitz-Zehlendorf (72,9 %), was im Umkehrschluss auf einen besonders hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Eigentumswohnungen schließen lässt. Nirgendwo sonst in Berlin sind die Wohnungen darüber hinaus im Durchschnitt größer (durchschnittlich 85,1 m²) und in keinem anderen Bezirk stehen rechnerisch pro Kopf mehr Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung als hier (44,2 m²).



Tab. 11 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.025	89.169
Einwohner*	Personen	299.765	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	104,9**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	2.990	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	46,3	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	17,3	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	10,5	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	25,0	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	21,5	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	19,3	14,4
80 Jahre und älter	%	6,4	4,7
Ausländeranteil*	%	12,7	17,2
Migrationshintergrund*	%	24,2	29,9
Haushalte	Anzahl	159.000	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	52,3	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,78	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.050	1.775
Arbeitslosenquote	%	8,2****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	155.591	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	72,9	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	85,1	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	44,2	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	9,38***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	7,10**** bis 12,33	6,40**** bis 13,71

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

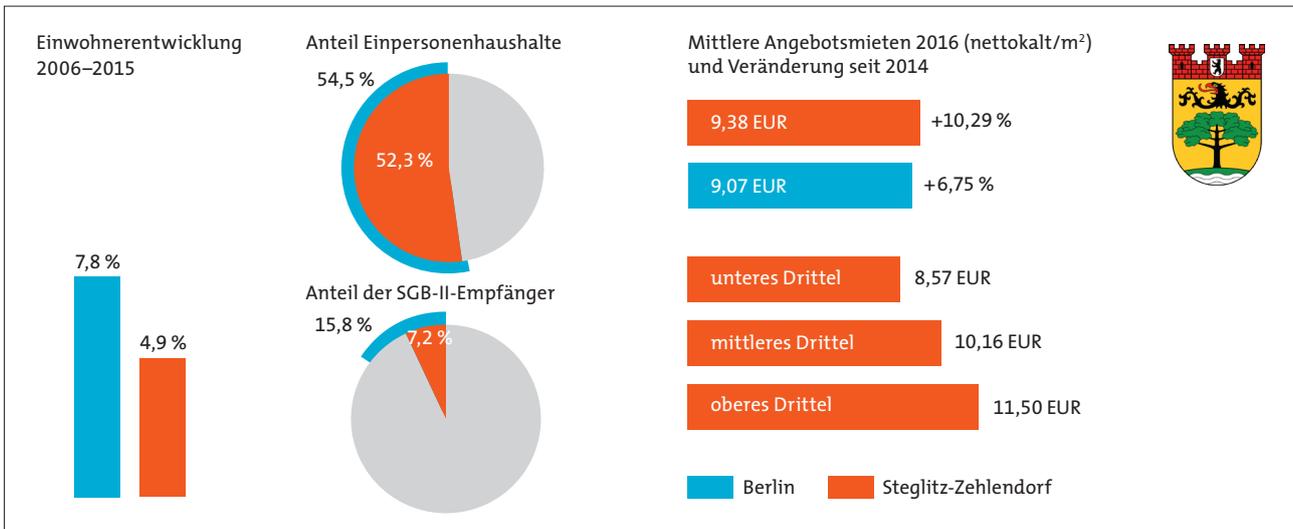
Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:

** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 111 Bezirks-Eckdaten Steglitz-Zehlendorf



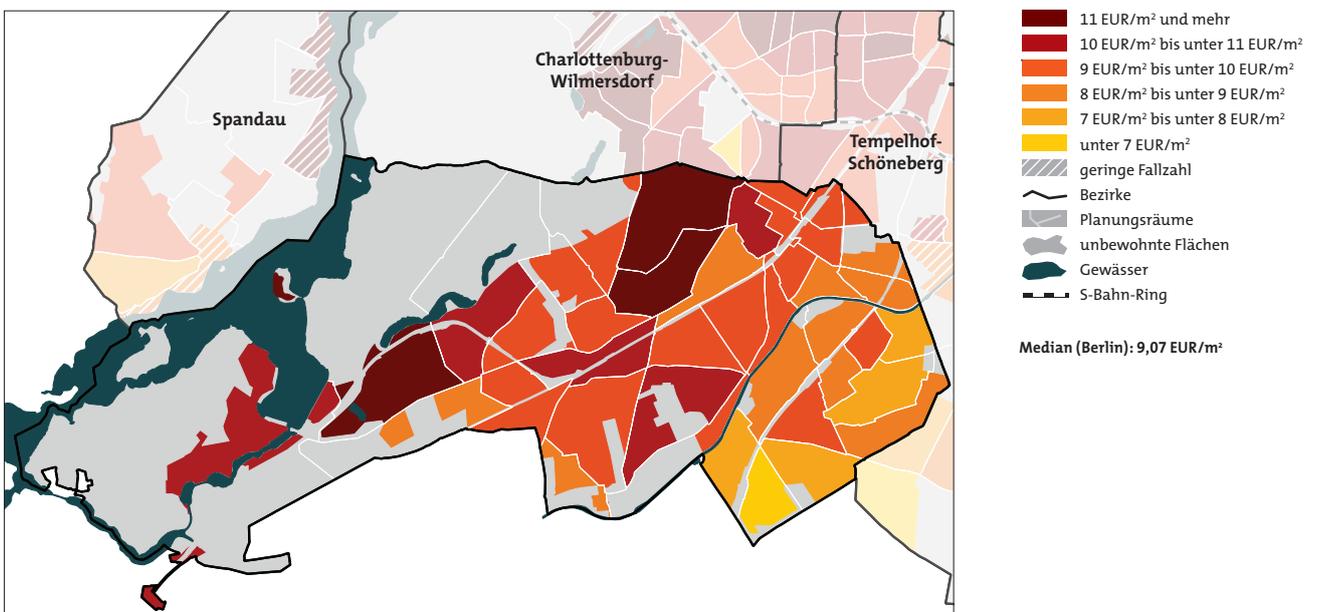
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten

Die höchsten Angebotsmieten in Steglitz-Zehlendorf fanden sich in den beiden nördlichen Planungsräumen Dahlem und Thielallee sowie in Nikolassee. Hier wurden Mieten von über 11,00 EUR/m² erreicht. Auch die Planungsräume Wannsee, Zehlendorf-Mitte, Krumme Lanke und Schweizer Viertel wiesen

Werte von 10,00 EUR/m² und mehr auf. In den restlichen Gebieten lagen die mittleren Mieten meist zwischen 8,00 EUR/m² und 10,00 EUR/m². Nur in den östlichen Teilen des Bezirks waren auch durchschnittliche Mieten unter 8,00 EUR/m² zu finden (v. a. Thermometer-Siedlung, Schütte-Lanz-Straße, Alt-Lankwitz und Gemeindepark Lankwitz).

Abb. 112 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.9 Tempelhof-Schöneberg

Tempelhof-Schöneberg erstreckt sich von der südlichen Stadtgrenze bis ins Berliner Zentrum und hatte 2015 mit 341.000 Einwohnern die dritthöchste Bevölkerungsanzahl aller Berliner Bezirke. Der Bezirk 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.



Altbauten aus der Gründerzeit prägen den Altbezirk Schöneberg, der auch touristische Bereiche (u. a. Tauentzienstraße) umfasst. Hinzu kommen großflächige Areale, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit und den folgenden Jahrzehnten errichtet wurden. Viele der beliebten Altbaugebiete liegen entlang der Grenze zu Wilmersdorf im Nordwesten des Bezirks.

Einfache Wohnlagen sind u. a. in Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre und einzelnen Altbaugebieten zu finden. Doch auch hier zeichnet sich eine Veränderung ab. Die sogenannte Schöneberger Insel, die bislang zu den einfachen Wohnlagen gerechnet wurde, ist als innenstadtnahes Quartier verkehrlich gut erschlossen. Hier finden seit einiger Zeit eine Modernisierung des Altbaubestandes sowie die verstärkte Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen statt. Baulücken werden – wie in anderen Bezirken – vermehrt mit hochpreisigen Eigentumsobjekten bebaut und die eher schlichten Nachkriegsbauten durch höherwertige Neubauten ersetzt. Vor diesem Hintergrund hat der Bezirk mehrere soziale Erhaltungsverordnungen erlassen, um die bestehende Bevölkerungsstruktur zu schützen, u. a. für die Schöneberger Insel und die Bereiche um den Bayerischen Platz/Barbarossaplatz.

Der Altbezirk Tempelhof wird von einfachen und mittleren Wohnlagen geprägt. Die Bebauung reicht von dichtem Geschosswohnungsbau (überwiegend Altbau und 1930er bis 1970er Jahre) bis hin zu Ein- und Zweifamilienhausgebieten, beispielsweise in Marienfelde und Lichtenrade und im südlichen Alt-Mariendorf. Daneben prägen große Industrieflächen, wie in Marienfelde und Mariendorf, das Bild ebenso wie viele Grünflächen und Kleingartenkolonien. Die Fliegersiedlung westlich des Tempelhofer Feldes bietet einen innenstadtnahen Gartenstadtcharakter und bildet somit eine besondere Wohnlage.

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete Tempelhof-Schöneberg mit 4,4 % das geringste Bevölkerungswachstum der gesamten Stadt. Das Durchschnittsalter liegt mit 44,0 Jahren deutlich über dem Wert für ganz Berlin. Vor allem die Altersgruppen der 50- bis unter 65-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-Jährigen sind im Bezirk überrepräsentiert. Der Anteil

Tab. 12 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.309	89.169
Einwohner*	Personen	341.161	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	104,4**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	6.426	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	44,0	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	16,7	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	13,1	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	28,2	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	21,4	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	16,0	14,4
80 Jahre und älter	%	4,8	4,7
Ausländeranteil*	%	18,0	17,2
Migrationshintergrund*	%	33,7	29,9
Haushalte	Anzahl	182.500	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	50,7	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,80	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.925	1.775
Arbeitslosenquote	%	9,2****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	180.862	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	81,3	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	74,9	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	39,7	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,89	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	9,00***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,61*** bis 12,69	6,40*** bis 13,71

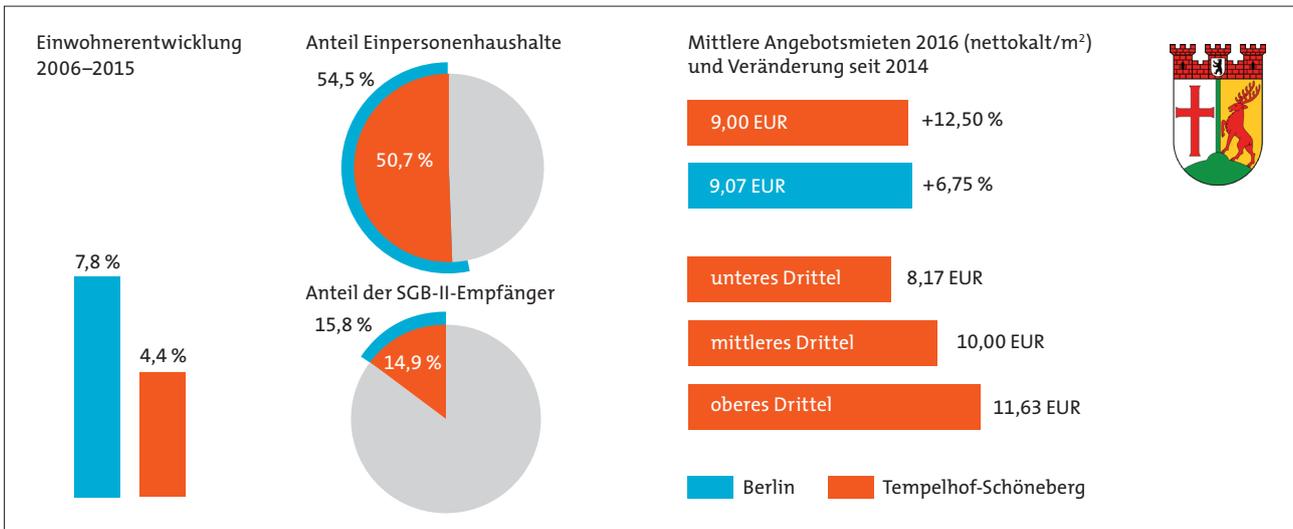
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 113 Bezirks-Eckdaten Tempelhof-Schöneberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

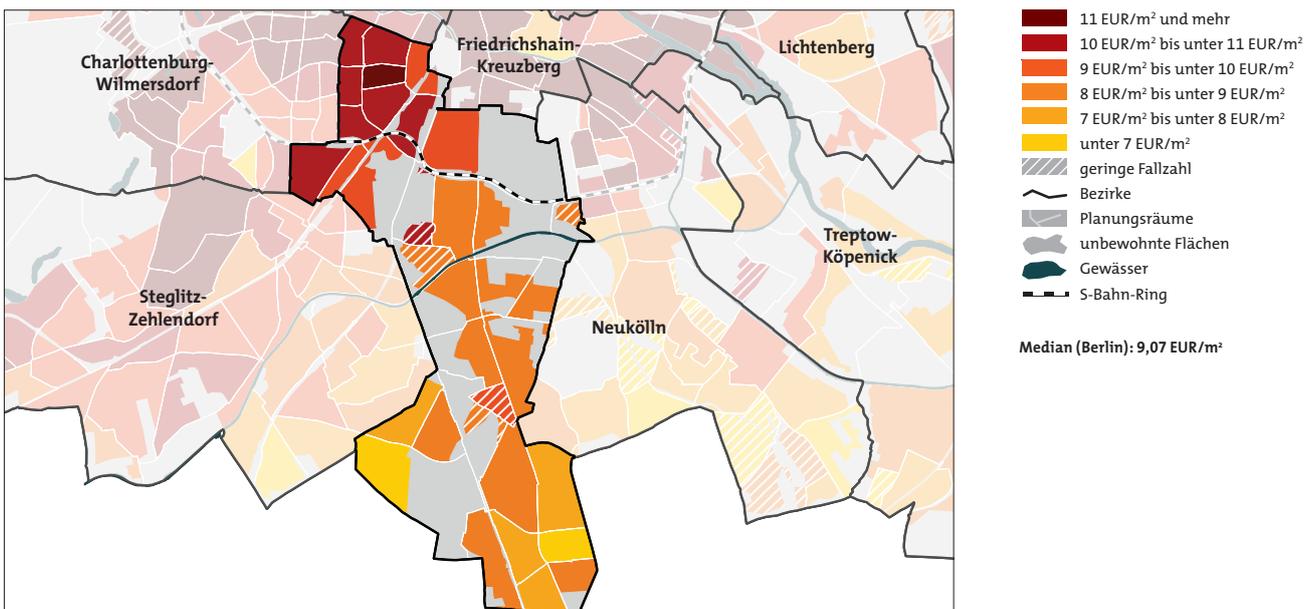
der ausländischen Bevölkerung ist durchschnittlich, ebenso die Arbeitslosenquote. Tempelhof-Schöneberg sticht mit einem überdurchschnittlichen Monatseinkommen heraus: 1.925 EUR markieren den zweithöchsten Wert Berlins.

Angebotsmieten

In den gründerzeitlich geprägten Lagen im Norden Schönebergs traten die höchsten Angebotsmieten des Bezirkes von

über 10,00 EUR/m² zutage. Die höchsten Mieten mit über 11,00 EUR/m² wies hier das Gebiet um den Barbarossaplatz auf. Nach Süden sanken die Mittelwerte deutlich ab. Meist lagen die mittleren Mieten zwischen 8,00 EUR/m² und 10,00 EUR/m², nur am Stadtrand in den Planungsräumen Marienfelde-Süd und Nahariyastraße lagen die durchschnittlichen Mieten unter 7,00 EUR/m². Insgesamt sind die Angebotsmieten hier seit 2014 um 12,5 % gestiegen.

Abb. 114 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

6.3.10 Treptow-Köpenick

Durch die Zusammenlegung der Altbezirke Treptow und Köpenick ist der Bezirk Treptow-Köpenick entstanden. Dieser liegt im Südosten Berlins. Gemessen an der Fläche stellt der Stadtrandbezirk mit Abstand den größten aller Berliner Bezirke dar, der jedoch zu mehr als der Hälfte der Fläche aus Wäldern, Grün- und Wasserflächen besteht. Kombiniert mit der zweitniedrigsten Einwohnerzahl (253.000) Berlins ergibt sich für den Bezirk dadurch auch die niedrigste Einwohnerdichte der Stadt (1.504 Personen/km²).



Da der Bezirk vom S-Bahn-Ring bis hin zum Berliner Stadtrand reicht, zeichnet ihn eine vielfältige Bebauungs- und Siedlungsstruktur aus. Sie reicht von dicht bebauten Gründerzeitvierteln über ausgedehnte Siedlungen der Zwischenkriegszeit und kleinere Plattenbauquartiere bis hin zu Einfamilienhaus-siedlungen mit beinahe dörflichem Charakter an eher abgelegenen Standorten. Insbesondere in der Nähe des Stadtforstes überwiegt aufgelockerte Bebauung, mitunter als Nebeneinander aus neuen Wohnangeboten und Bestandsobjekten. Ein- und Zweifamilienhäuser sind hauptsächlich in den Randlagen, aber auch zwischendurch immer wieder eingestreut, vorhanden.

Sanierung und Modernisierung haben die Wohnqualität am ehemaligen Industriestandort Oberschöneweide zwischen der Spree und Wuhlheide bemerkbar ansteigen lassen. Wie auch Neukölln grenzt Treptow-Köpenick direkt an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld mit dem Standort des neuen, noch nicht fertiggestellten Flughafens Berlin-Brandenburg (BER). Unklar ist bisher, wie sich die Flugrouten und die damit einhergehende Lärmbelastung auf den angrenzenden Wohnungsmarkt auswirken werden.

Neue Wohnangebote entstanden vor allem in attraktiven und naturnahen Lagen, wobei sich die Bautätigkeit zuletzt stark auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen konzentrierte. Aber auch Nachverdichtungen an integrierten und gewachsenen Standorten fanden im Bezirk statt.

Treptow-Köpenicks Bevölkerungswachstum war mit 8,1 % in den letzten zehn Jahren auf einem ähnlichen Niveau wie in ganz Berlin (Durchschnitt: 7,8 %). Das Durchschnittsalter der Einwohner liegt hingegen mit 45,3 Jahren deutlich über dem Berliner Durchschnitt (42,8 Jahre). Der Anteil der Hochbetagten über 80 Jahre ist mit 6,8 % der höchste unter allen Bezirken, der Anteil von Kindern und Jugendlichen und vor allem der 20- bis 30-Jährigen ist niedriger als im Berliner Durchschnitt. Mit 6,3 % weist Treptow-Köpenick den niedrigsten Ausländeranteil aller Berliner Bezirke auf. Das mittlere Haushaltseinkommen (Median) ist überdurchschnittlich hoch (1.925 EUR), mit 7,1 % verzeichnet der Bezirk Treptow-Köpenick die zweitniedrigste Arbeitslosigkeit. Einpersonenhaushalte machen einen vergleichsweise geringen Anteil an allen Haushalten aus (48,0 %).

Tab. 13 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	16.842	89.169
Einwohner*	Personen	253.333	3.610.156
Einwohnerentwicklung seit 2006*	Index (2006 = 100)	108,1**	107,8**
Einwohnerdichte*	EW/km ²	1.504	4.049
Durchschnittsalter*	Jahre	45,3	42,8
0 bis unter 20 Jahre	%	16,0	17,1
20 bis unter 30 Jahre	%	11,9	14,1
30 bis unter 50 Jahre	%	28,2	29,8
50 bis unter 65 Jahre	%	20,6	19,8
65 bis unter 80 Jahre	%	16,4	14,4
80 Jahre und älter	%	6,8	4,7
Ausländeranteil*	%	6,3	17,2
Migrationshintergrund*	%	10,7	29,9
Haushalte	Anzahl	138.300	1.998.300
Anteil Einpersonenhaushalte	%	48,0	54,5
Personen je Haushalt	Anzahl	1,79	1,75
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.925	1.775
Arbeitslosenquote	%	7,1****	9,2****
¹ Wohnungen	Anzahl	135.838	1.902.675
¹ Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	80,0	84,5
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Wohnung	m ²	73,0	73,1
¹ Durchschnittl. Wohnfläche je Einwohner	m ²	39,2	38,5
¹ Personen je Wohnung	Anzahl	1,86	1,90
Angebotsmieten Mittelwert (Median)	EUR/m ²	8,24***	9,07***
² Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m ²	6,50*** bis 11,00	6,40*** bis 13,71

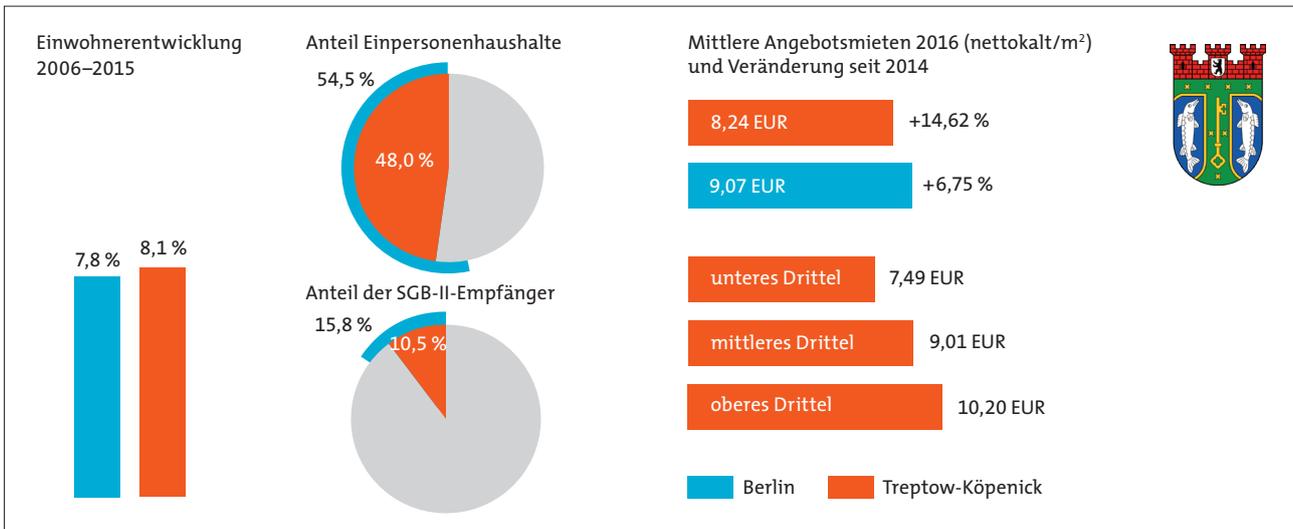
* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

Alle Werte beziehen sich auf 2015, außer folgende Bezugszeiträume:
** 2006 bis 2015, *** 2016, **** Oktober 2016

¹ Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

² 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Abb. 115 Bezirks-Eckdaten Treptow-Köpenick



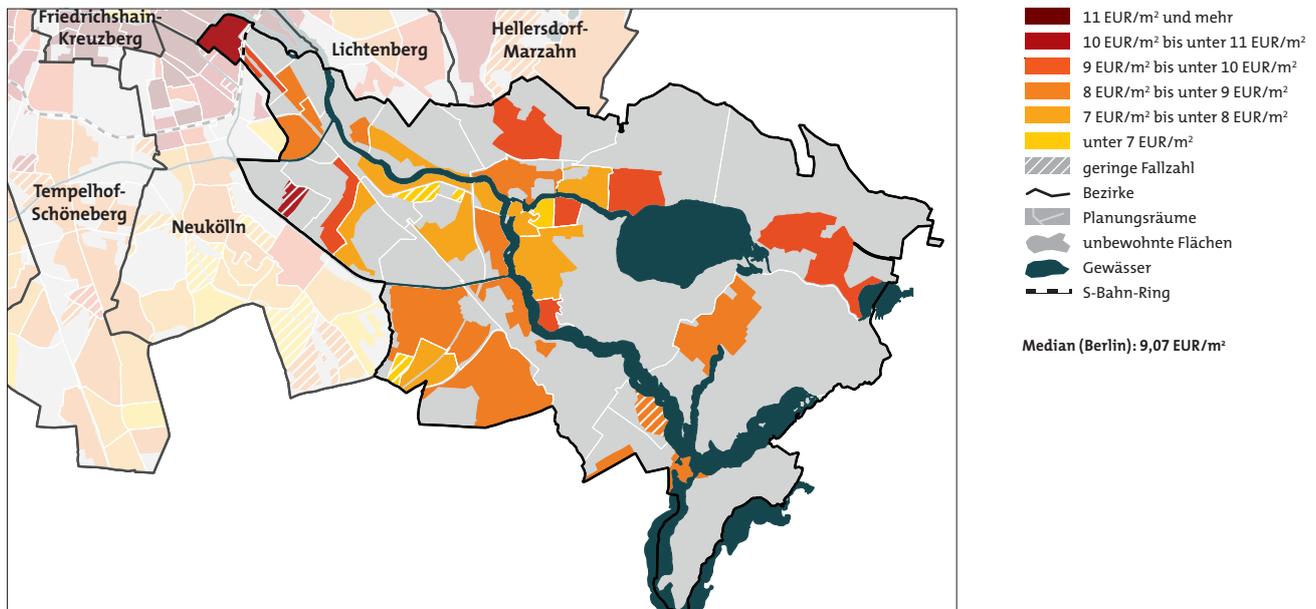
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis Einwohnerregister; Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten

Nur wenige Gebiete im Bezirk Treptow-Köpenicks wiesen im Jahr 2015 mittlere Mieten von über 9,00 EUR/m² auf. Die Planungsräume nahe des Treptower Parks und in direkter Nachbarschaft zu „Kreuzkölln“ verzeichneten dabei die höchsten Mieten (Eisenstraße und Am Treptower Park-Süd). Weitere Gebiete mit Mieten über 9,00 EUR/m² waren nördlich des

Müggelsees zu finden, hinzu kamen die Planungsräume Wendenschloss, Adlershof-West, Johannisthal-West und Späthsfelde. Im Rest des Bezirkes überwogen Medianwerte von 7,00 EUR/m² bis 9,00 EUR/m². Mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 6,00 EUR/m² verzeichnen die Planungsräume Allende II und Oberspree die niedrigsten Werte.

Abb. 116 Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Treptow-Köpenick 2016



Quellen: Immobilien Scout GmbH; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH, Zeitraum: 1–12/2016

7. Erläuterungen und Glossar

– Angebotskaufpreise

Bei allen aufgeführten Kaufpreisen für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen handelt es sich, wenn nicht anders angegeben, um Angebotspreise, die RegioKontext aus den ImmobilienScout24-Daten bezogen, bereinigt und aufbereitet hat. Bei den Angaben handelt es sich um reine Kaufpreise ohne Nebenkosten des Erwerbs (wie z. B. Provisionen, Gebühren oder Steuern).

– Angebotsmieten

Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich, wenn nicht anders angegeben, um Angebotsmieten, die RegioKontext aus den ImmobilienScout24-Daten bezogen, bereinigt und aufbereitet hat. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

– Arbeitslose und Arbeitslosenquote

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). Für die Berechnung der **Arbeitslosenquote** bezieht die Bundesagentur für Arbeit die Anzahl der Arbeitslosen 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).

– 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- und/oder Mietpreisbindung. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) dürfen sie nur an berechnigte Mieter zu festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

– Bevölkerungsprognose

Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 31.12.2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezieht sich auf den Ausgangszeitpunkt 31.12.2014. Datenbasis ist das Einwohnerregister.

– Datengrundlage für Einwohnerzahlen und Bevölkerungsentwicklung

Im IBB Wohnungsmarktbericht 2016 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 Einwohnerregister generiert. Mit Änderung des Bevölkerungsstatistikgesetzes im November 2013 war die amtliche Fortschreibung der Bevölkerung nur noch auf der Gemeindeebene zulässig, d. h. für Berlin insgesamt, sodass ab dem Jahr 2014 für die Bezirksangaben nur die Informationen aus dem Einwohnerregister verwendet werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage unterscheiden sich daher die Daten zur amtlich fortgeschriebenen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt.

– 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 Grundlage 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)

– Mikrozensus

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

– Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS)

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) ist ein Instrument der Stadtentwicklungspolitik Berlins und übernimmt in diesem Sinne eine Hinweis- und Frühwarnfunktion. Dabei werden auf kleinräumiger Ebene berlinweit Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung beobachtet. Dadurch können auf Ebene der Planungsräume Gebiete identifiziert werden, die im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung geprägt sind und dementsprechend einer erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeit bedürfen.

– Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/am Wohnort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsort 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

Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigentumswohnungen. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentums-einheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die **Umwandlungsquote** ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbestand.

– Veranschlagte Kosten pro m² 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 registergestützte Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer ermittelt. Eine Haushaltsbefragung wurde auf Stichprobenbasis durchgeführt.

8. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 01	Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2006–2017	10
Abb. 02	Erwerbstätige in Berlin und Deutschland 2006–2017	11
Abb. 03	Arbeitslosenquote in Berlin 2014–2016	12
Abb. 04	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Berlin 2014–2016	12
Abb. 05	Kapitalmarktrenditen USA / Japan / Deutschland von Januar 2016 bis Dezember 2016	15
Abb. 06	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006–2015 absolut und indexiert	16
Abb. 07	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2006–2015	17
Abb. 08	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2006–2015	18
Abb. 09	Wanderungssalden nach Bezirken 2014 und 2015	19
Abb. 10	Gesamtwanderungssaldo in den Berliner Bezirken je 100 Einwohner 2012–2015	20
Abb. 11	Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach Altersgruppen 2011–2015	20
Abb. 12	Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent	21
Abb. 13	Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2006–2015	22
Abb. 14	Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2015	22
Abb. 15	Einwohnerstand 2006 und 2015 sowie Einwohnerentwicklung 2006–2015	23
Abb. 16	Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2006–2015	23
Abb. 17	Einwohneranteile in den Planungsräumen (2015) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren	24
Abb. 18	Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2015	25
Abb. 19	Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2015	27
Abb. 20	Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2015 (Median)	28
Abb. 21	Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2015	28
Abb. 22	Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2006–2015	29
Abb. 23	Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2016	29
Abb. 24	Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2015	30
Abb. 25	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2015	31
Abb. 26	Baugenehmigungen 2006–2015	32
Abb. 27	Baufertigstellungen (einschl. Baumaßnahmen) 2006–2015	33
Abb. 28	Fertigstellungen je 1.000 Einwohner in Berlin 2006–2015	34
Abb. 29	Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2006–2015	35
Abb. 30	Baufertigstellungen in den Berliner Bezirken 2015	36
Abb. 31	Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau in den Berliner Bezirken 2015	36
Abb. 32	Durchschnittliche Fertigstellungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2011–2015	37
Abb. 33	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2015	38
Abb. 34	Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2015	38
Abb. 35	Wohnungsbestand nach Baualter 2015	38
Abb. 36	Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2015	39
Abb. 37	Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2015	39
Abb. 38	Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2015	40
Abb. 39	Umwandlungen in Berlin 2006–2015	41
Abb. 40	Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2015	41
Abb. 41	Wohnungsverkäufe in Berlin 2006–2015	42
Abb. 42	Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2015	42
Abb. 43	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2011–2015	43
Abb. 44	Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBind und Mod/Inst-RL) bis 2026	44
Abb. 45	Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes bis 2026	45
Abb. 46	Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2015	45
Abb. 47	Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) nach Haushaltsgröße 2006–2016	46
Abb. 48	Anzahl der Wohnberechtigungsscheininhaber (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2006–2016	46
Abb. 49	Einkommen der Haushalte mit WBS 2016 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des WoFG 2015	47
Abb. 50	Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des Wohngeldes 2015	47
Abb. 51	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2009–2016	48
Abb. 52	Angebotspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2016	49
Abb. 53	Erläuterung des „Boxplot“-Schemas	49
Abb. 54	Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2016	50
Abb. 55	Angebotskaufpreise für Eigenheime in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016	51
Abb. 56	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2009–2016	52
Abb. 57	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualterklassen und Wohnflächen (Median) 2016	53

Abb. 58	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2016	53
Abb. 59	Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2016	54
Abb. 60	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016	55
Abb. 61	Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2009–2016	56
Abb. 62	Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in oberes, mittleres und unteres Drittel (Median) 2016	57
Abb. 63	Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2016	57
Abb. 64	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) nach Anbietertypen 2016	58
Abb. 65	Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2016	58
Abb. 66	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2016	59
Abb. 67	Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2016	60
Abb. 68	Veränderung der Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Planungsräumen (Median) 2014–2016	61
Abb. 69	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2005–2015	63
Abb. 70	Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2015	64
Abb. 71	Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2006–2015	65
Abb. 72	Entwicklung der Mieten im sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2006–2015	65
Abb. 73	Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2015	66
Abb. 74	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2015	66
Abb. 75	Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2006–2015	67
Abb. 76	Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2006–2015	70
Abb. 77	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2006–2015	72
Abb. 78	Außenwanderung – Summe der Anmeldungen in den Berliner Planungsräumen 2011–2015	73
Abb. 79	Außenwanderung – Summe des Außenwanderungssaldos in den Berliner Planungsräumen 2011–2015	74
Abb. 80	Außenwanderung – Summe der Anmeldungen aus dem Ausland in den Berliner Planungsräumen 2011–2015	75
Abb. 81	Binnenwanderung – Summe des Binnenwanderungssaldos in den Berliner Planungsräumen 2011–2015	76
Abb. 82	Binnenwanderungsquote Berlin 2006–2015	77
Abb. 83	Binnenwanderung – Summe des Binnenwanderungssaldos der unter 6-Jährigen in den Berliner Planungsräumen 2011–2015	78
Abb. 84	Umlandwanderung – Summe der Fortzüge aus den Berliner Planungsräumen und Zuzüge im Umland 2011–2015	79
Abb. 85	Bezirks-Eckdaten Friedrichshain-Kreuzberg	85
Abb. 86	Einwohnerentwicklung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2006–2015	85
Abb. 87	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2015	86
Abb. 88	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2016	87
Abb. 89	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen im Neubau im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2016	87
Abb. 90	Bezirks-Eckdaten Lichtenberg	89
Abb. 91	Einwohnerentwicklung im Bezirk Lichtenberg 2006–2015	89
Abb. 92	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern im Bezirk Lichtenberg 2015	90
Abb. 93	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Lichtenberg 2016	90
Abb. 94	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen im Neubau im Bezirk Lichtenberg 2016	91
Abb. 95	Wanderungen von Friedrichshain-Kreuzberg nach Lichtenberg 2011–2015	92
Abb. 96	Wanderungen von Lichtenberg nach Friedrichshain-Kreuzberg 2011–2015	93
Abb. 97	Bezirks-Eckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf	95
Abb. 98	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 2016	95
Abb. 99	Bezirks-Eckdaten Marzahn-Hellersdorf	97
Abb. 100	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2016	97
Abb. 101	Bezirks-Eckdaten Mitte	99
Abb. 102	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Mitte 2016	99
Abb. 103	Bezirks-Eckdaten Neukölln	101
Abb. 104	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Neukölln 2016	101
Abb. 105	Bezirks-Eckdaten Pankow	103
Abb. 106	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Pankow 2016	103
Abb. 107	Bezirks-Eckdaten Reinickendorf	105
Abb. 108	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Reinickendorf 2016	105
Abb. 109	Bezirks-Eckdaten Spandau	107
Abb. 110	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Spandau 2016	107
Abb. 111	Bezirks-Eckdaten Steglitz-Zehlendorf	109
Abb. 112	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 2016	109
Abb. 113	Bezirks-Eckdaten Tempelhof-Schöneberg	111
Abb. 114	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 2016	111
Abb. 115	Bezirks-Eckdaten Treptow-Köpenick	113
Abb. 116	Angebotsmieten (nettokalt, Median) im Bezirk Treptow-Köpenick 2016	113

8.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 01 Wanderungsgewinne 2014 und 2015 nach den wichtigsten Herkunftsländern	71	Tab. 07 Kennzahlen zu Neukölln	100
Tab. 02 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg	84	Tab. 08 Kennzahlen zu Pankow	102
Tab. 03 Kennzahlen zu Lichtenberg	88	Tab. 09 Kennzahlen zu Reinickendorf	104
Tab. 04 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf	94	Tab. 10 Kennzahlen zu Spandau	106
Tab. 05 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf	96	Tab. 11 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf	108
Tab. 06 Kennzahlen zu Mitte	98	Tab. 12 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg	110
		Tab. 13 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick	112

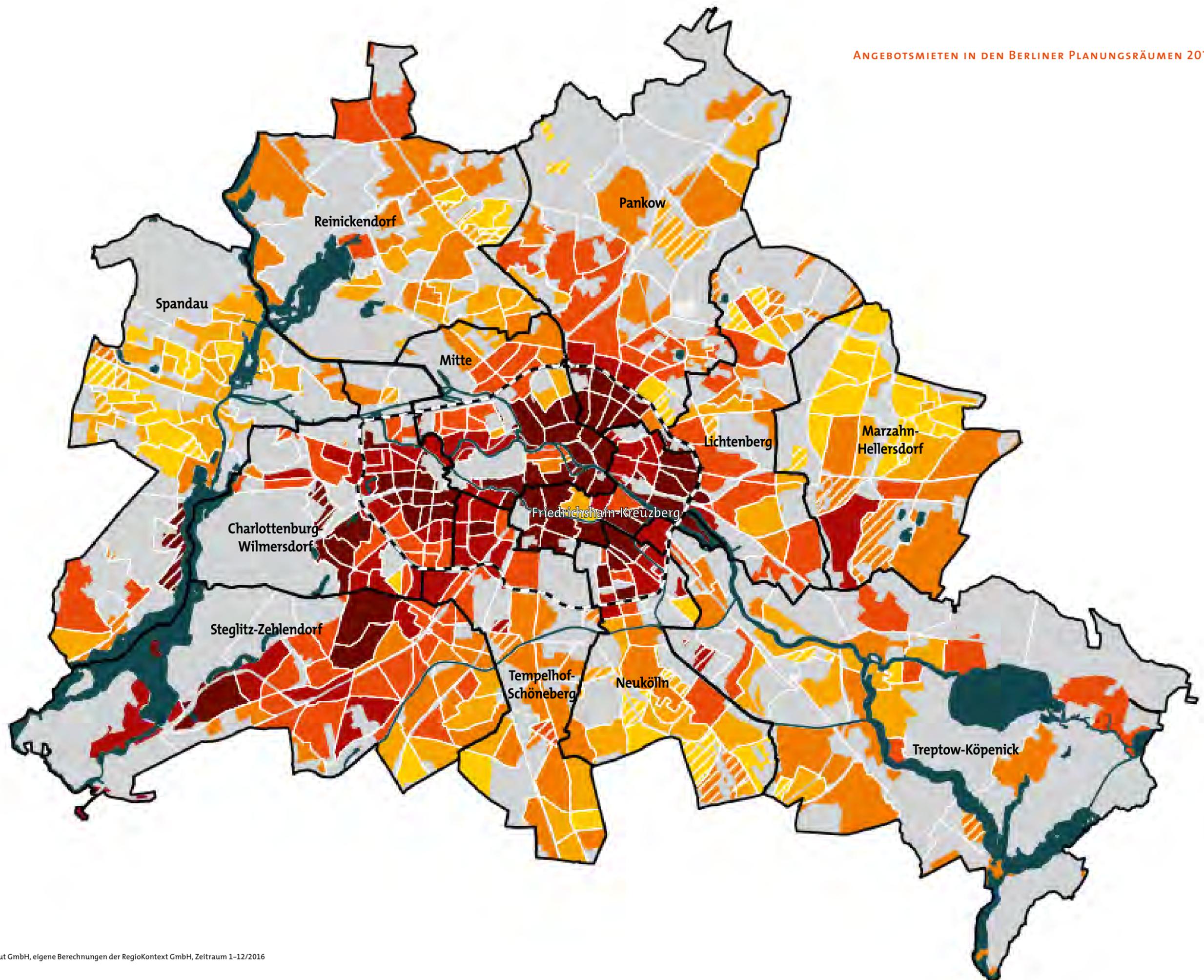
Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen (Median) 2016

Die Karte bildet auf der kleinräumigen Ebene die Angebotsmieten im Stadtgebiet ab und verdeutlicht, welche Gebiete Angebotsmieten oberhalb oder unterhalb des gesamtstädtischen Mittelwertes von 9,07 EUR/m² aufweisen. Angebotsmieten oberhalb des Berliner Wertes konzentrierten sich im Jahr 2016 vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings. Hier fanden sich auch die höchsten Angebotsmieten von 11 EUR/m² und mehr. Werte unterhalb des Berliner Mittelwerts von 9,07 EUR/m² fanden sich in der Innenstadt nur in seltenen Ausnahmen. Jenseits des S-Bahn-Rings stuften sich die mittleren Angebotsmieten mit steigender Entfernung vom Zentrum tendenziell ab. Mittelwerte unter 7 EUR/m² fanden sich fast ausschließlich in äußeren Stadtlagen und dort vor allem in Gebieten, die von hohem Geschosswohnungsbau geprägt sind.

Legende

	11 EUR/m ² und mehr
	10 EUR/m ² bis unter 11 EUR/m ²
	9 EUR/m ² bis unter 10 EUR/m ²
	8 EUR/m ² bis unter 9 EUR/m ²
	7 EUR/m ² bis unter 8 EUR/m ²
	unter 7 EUR/m ²
	keine Angebote
	geringe Fallzahl
	Bezirke & Landkreise
	Planungsräume & Gemeinden
	unbewohnte Fläche
	Wasserflächen
	S-Bahn-Ring

Median (Berlin): 9,07 EUR/m²



Impressum

Herausgeber

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

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

Investitionsbank Berlin

Strategie und Produkte

Alin Koziol
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4128
E-Mail: alin.koziol@ibb.de

Volkswirtschaft

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

Unternehmenskommunikation

Christian Hartwich
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH

Arnt von Bodelschwingh, zusammen mit:
Lena Abstiens
Marleen Dettmann
Astrid Gilewski
Clemens Jänicke
Hendrik Schlichting
Simon Wieland
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: buero@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.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

Druck: Druckerei Conrad, Berlin
Auflage: 1.750 Exemplare

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

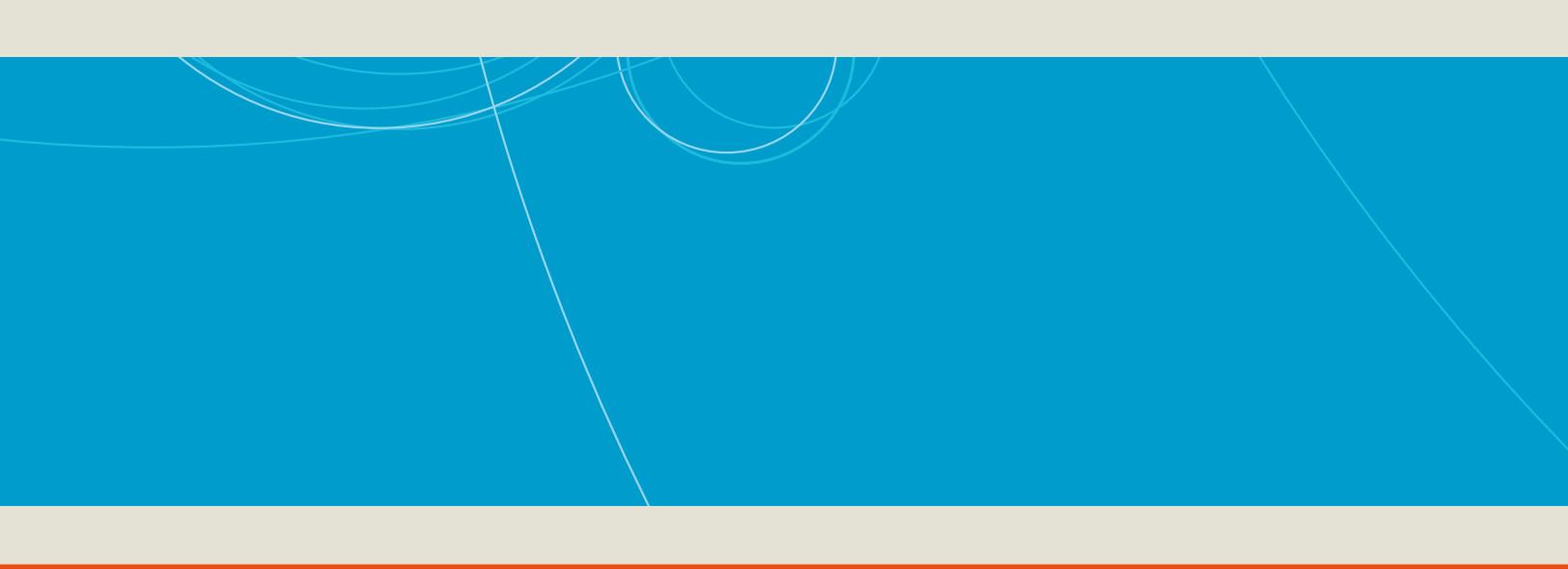
Der IBB Wohnungsmarktbericht 2016 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

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 Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:

www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie 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
↳ www.ibb.de

Stand: April 2017