

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*

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

# *IBB Wohnungsmarktbericht 2007*

Inklusive Schwerpunktthema  
„Weiterentwicklung der Wohnungsbestände“



## Vorwort

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung. Stärker als in den Vorjahren zeigt sich aktuell, dass traditionelle Entwicklungsmuster entlang der ehemaligen Stadthälften aufbrechen: Abwanderung und Leerstand sind nicht mehr spezielle Probleme der Bezirke im Ostteil der Stadt mit hohem Anteil an Plattenbauten. Leerstand zeigt sich ebenso auch in innenstadtnahen Lagen im Altbau. Positive Wanderungssalden weisen tendenziell die Außenbezirke mit hohem Grünflächenanteil und eher kleinteiliger Bebauung auf.

Parallel setzen verschiedene, zumindest rein quantitative Indikatoren erste Signale – und bestätigen den Trend des aktuellen Mietspiegels: Die Mieten ziehen an, und es sind insbesondere kleine Wohnungen, deren Mietpreise überdurchschnittlich steigen.

Im Vergleich steigen die Mieten in Berlin jedoch nicht übermäßig an. Die Ursache für eine zunehmende Mietkostenbelastung ist primär bei den seit Jahren stagnierenden Haushaltseinkommen in Berlin zu suchen. Die Erwartungen der Marktexperten bestätigen eine zunehmende Knappheit gerade bei preisgünstigen Mietwohnungen. Der Blick auf das Verhältnis von Angebotsmieten und Kaufkraft bestätigt, dass gerade in einigen citynahen Lagen die Entwicklung von Einkommen und Mietniveau stark auseinandergeht.

Da die Neubauzahlen seit Jahren niedrig sind, kann eine Anpassung des Wohnungsangebots nur über die Weiterentwicklung der Bestände erfolgen. Diesem Thema widmet sich daher ein Schwerpunkt Kapitel im diesjährigen Wohnungsmarktbericht.



Die spürbare Anspannung in einzelnen Marktsegmenten zeigt, wie wichtig ein kleinteiliges Wohnungsmarkt-Monitoring für die Markttransparenz gerade in einer Phase zunehmender Differenzierung ist. Die Investitionsbank Berlin will mit dem Wohnungsmarktbericht 2007 ihren Beitrag leisten, diesen Prozess zu beleuchten und für Sie, die Marktakteure, transparent zu gestalten. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viel Erfolg bei Ihren Aktivitäten.

**Prof. Dr. Dieter Puchta**

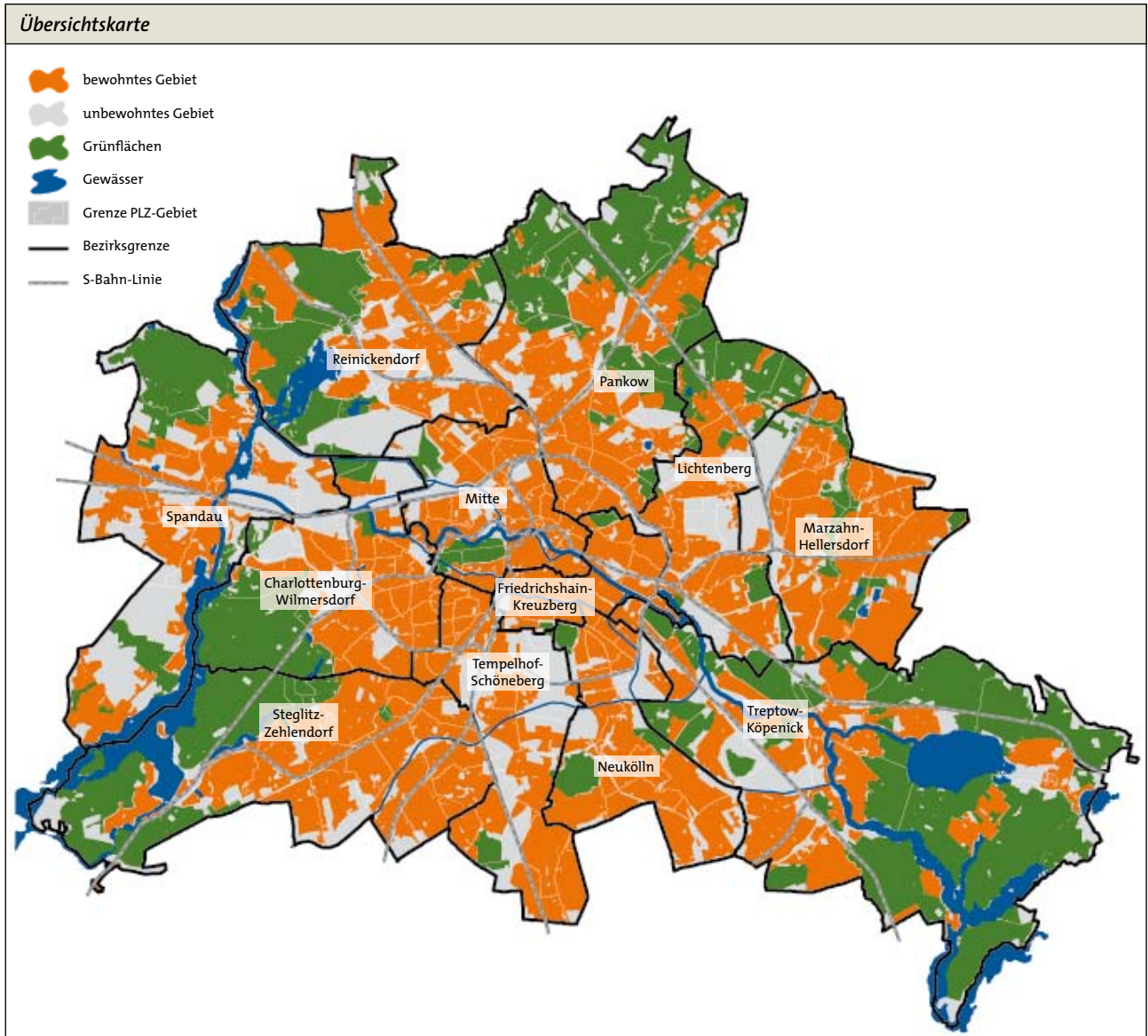
Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhalt	6
Berlin im Überblick	8
Ausgewählte Daten im Überblick	9
<b>1. Allgemeine Situation und wichtige Trends</b>	<b>10</b>
<b>2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
2.1 Wirtschaftswachstum und Preisentwicklung	12
2.2 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit	14
2.3 Bauwirtschaft	15
2.4 Immobilienmarkt	16
2.5 Zinsentwicklung	17
<b>3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage</b>	<b>18</b>
3.1 Demografische Faktoren	18
3.2 Haushaltsentwicklung	20
3.3 Sozioökonomische Faktoren	23
3.4 Elemente der künftigen Wohnungsnachfrage	26
3.5 Fazit	27
<b>4. Entwicklung des Wohnungsangebots</b>	<b>28</b>
4.1 Wohnungsbestand	28
4.2 Bautätigkeit	32
4.3 Investitionsklima und -umfeld	34
4.4 Fazit	39

<b>5. Lage am Wohnungsmarkt</b>	<b>40</b>
5.1 Wohnungsversorgung und Leerstände	40
5.2 Mieten und Nebenkosten	44
5.3 Marktdynamik	50
5.4 Aktuelle Probleme des Berliner Wohnungsmarktes	54
5.5 Fazit	55
<b>6. Schwerpunktthema: „Weiterentwicklung der Wohnungsbestände“</b>	<b>56</b>
6.1 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wohnungsbestände	57
6.2 Situation in Berlin	61
6.3 Fazit	67
<b>7. Bezirksprofile</b>	<b>69</b>
Charlottenburg-Wilmersdorf	70
Friedrichshain-Kreuzberg	71
Lichtenberg	72
Marzahn-Hellersdorf	73
Mitte	74
Neukölln	75
Pankow	76
Reinickendorf	77
Spandau	78
Steglitz-Zehlendorf	79
Tempelhof-Schöneberg	80
Treptow-Köpenick	81
Impressum	82

## Berlin im Überblick



## Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2006	Veränderung gegenüber 2005	Trend 2007
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (Mrd. EUR)	80,6	+2,2 %	→
Arbeitslosenquote (%)	17,5	-1,5 %-Punkte	→
Preisindex für Lebenshaltung (2000 = 100)	108,8	+1,8	→
Neubaukosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (EUR)	1.111	+4 %	→
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand	1.884.276	+0,13 %	→
darunter Sozialwohnungen (nach WoBindG)	215.643	-3,7 %	→
darunter belegungsgebundene Wohnungen (nach BelBindG)	125.958	-1,3 %	→
Baufertigstellungen (Wohneinheiten)	3.126	-11,6 %	→
Baugenehmigungen (Wohneinheiten)	5.019	+55,7 %	→
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)	1,66	-0,22	→
<b>Wohnungsnachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.404.037	+0,3 %	→
Zahl der Haushalte	1.930.300	+1,7 %	→
Einwohner je Haushalt	1,76	-0,03	→
Anteil Einpersonenhaushalte (%)	52,7	+2 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	18,0	+1,4	→
Durchschn. monatl. HH-Nettoeinkommen (arith. Mittel) in EUR	1.939	+1,6 %	→
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median)	1.475	-1,7 %	→
<b>Mieten und Wohnungsmarkt</b>			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,8	0,0	→
Wohnungsversorgung (Wohnungen je 100 Haushalte)*	97,6	-2,5	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m <sup>2</sup> )	70,1	+0,1 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	38,8	0,0	→
Längerfristiger Leerstand (Anteil am Gesamtbestand in %)	5,71	+0,05 %-Punkte	→
Fluktuationsrate (Umzüge je 100 Haushalte)	9,1	0,0	→
Binnenwanderung (umziehende Personen je 100 Einwohner)	10,0	-0,8	→
Mietenindex Gesamtmiete (2000 = 100)	110,1	+1,8	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2000 = 100)	109,4	+1,7	→
Index Wohnnebenkosten (2000 = 100)	114,7	+2,1	→

\* Ohne Wohnheime

Ein ausführlicher Tabellenband ist als Download unter folgender Internetadresse abrufbar: [www.ibb.de](http://www.ibb.de).

## 1. Allgemeine Situation und wichtige Trends

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen weiter positiv

Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Berlin haben sich stabilisiert. In den beiden zurückliegenden Jahren ist die Berliner Wirtschaftsleistung spürbar gestiegen. Dies schlug sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder: Seit 2004 steigt die Erwerbstätigkeit in Berlin. Die Arbeitslosenquote weist Rückgänge auf, die zumeist stärker als im Bundesdurchschnitt ausfielen. Die Auftragslage der Bauwirtschaft hat sich weiter verbessert, und auch auf den Immobilienmärkten zeigt sich die allgemeine wirtschaftliche Belebung: Die Preise weisen überwiegend einen Aufwärtstrend auf.

### Leichter Einwohnerzuwachs bei steigendem Anteil älterer Mitbürger

2006 leben erstmals seit zehn Jahren wieder mehr als 3,4 Millionen Menschen in der Stadt – in erster Linie dank eines gestiegenen Zuzugs aus dem Ausland und den neuen Bundesländern. Die Abwanderung ins Umland stabilisiert sich auf einem für Großstädte üblichen Niveau. Gleichzeitig erreicht der Saldo von Geburten und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) nur noch geringe negative Werte. Allerdings dürfte langfristig auch in Berlin die Zahl der älteren Menschen spürbar steigen. Der Anteil der über 65-Jährigen nimmt seit Jahren stetig zu und erreicht inzwischen einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von rund 18 %.

### Bei steigender Zahl der Haushalte sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße

Die Haushaltszahl – auf dem Wohnungsmarkt die wesentliche Einflussgröße für die Nachfrageseite – entwickelt sich vergleichsweise dynamisch. Innerhalb eines Jahres hat sie sprunghaft zugenommen. Somit verteilt sich aktuell eine gleich große Bevölkerungszahl wie 1997 auf 7 % mehr Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt konstant und prägt damit den künftigen Bedarf an Wohnraum. Dies ist insbesondere auf einen wachsenden Anteil an Singlehaushalten zurückzuführen, der in Berlin mittlerweile ein Niveau oberhalb der meisten vergleichbaren Großstädte erreicht.

### Trotz positiver Arbeitsmarktimpulse kaum Einkommenssteigerungen

Die jüngsten Impulse vom Arbeitsmarkt wirken sich einkommensseitig bislang kaum aus. Gerade der Vergleich zu anderen Großstädten zeigt, dass die Berliner Haushalte stark unterdurchschnittliche Einkommen aufweisen. Außerdem besteht ein beträchtliches Gefälle zwischen kaufkraftstärkeren Außenbezirken und einer kaufkraftschwachen Innenstadt. Der Pro-Kopf-Vergleich macht deutlich, dass einem Berliner 2006 nur rund 84 % eines durchschnittlichen deutschen Einkommens zur Verfügung standen.

### Mieterstadt Berlin mit gewandelten Eigentümerstrukturen

Der Vergleich mit anderen Großstädten zeigt: Berlin war und ist eine Mieterstadt. 87 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen, während der Anteil an Eigentumswohnungen weit unter den Durchschnittswerten anderer Großstädte liegt. Die zahlreichen Verkäufe an institutionelle Investoren in den letzten Jahren wirken sich bislang nicht spürbar aus. Positive Impulse für die Bildung von privatem Wohneigentum sind jedoch absehbar. Gleichwohl bleibt die Nachfrageseite des Wohnungsmarkts vordringlich von einer weiterhin steigenden Nachfrage nach günstigem Miet-Wohnraum gekennzeichnet.

### Neubau auf niedrigem Niveau, aber mit leichtem Aufwärtstrend und positivem Investitionsklima

Aktuell wird das geringfügige Neubaupotenzial vor allem von privaten Bauherren getragen. Es entstehen überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in Außenbezirken. Investoren und Wohnungsbaugesellschaften hielten sich zuletzt stark zurück, allerdings weisen die aktuellen Genehmigungszahlen für den Geschosswohnungsbau einen deutlichen Anstieg auf: Wenn auch fernab des Niveaus zur Mitte der 90er Jahre, kann für dieses Segment wieder mit einer leichten Erholung gerechnet werden. Die Marktexperten erwarten sich weiter verbessernde Investitionsbedingungen über alle Segmente hinweg. Zwar weisen bestimmte Kategorien nach wie vor negative Einschätzungen auf, doch der Ausblick auf die nächsten drei Jahre ist optimistischer. Am besten wird weiterhin das Investitionsklima für Maßnahmen im Bestand eingeschätzt, gefolgt vom Erwerb bestehenden Wohnraums. Perspektivisch erscheint zudem der Neubau von Eigentumswohnungen in bestimmten Bezirken wieder attraktiv.

### Innenstadtlagen vor zunehmender Anspannung, zugleich mit den höchsten Leerstandsquoten

Binnenwanderung und Fluktuation bestätigen eine nachlassende Mobilitätsdynamik – Indizien für eine zunehmende Anspannung am Markt. Zugleich zeigt sich, dass die einzelnen Bezirke sich in ihrer spezifischen Entwicklung stark unterscheiden. Die Indikatoren weisen auf eine Anspannung in bestimmten Teilmärkten, vor allem in zentrumsnahen Lagen, hin. Hier kann es zu einer fortgesetzten Verdrängung der gewachsenen Bewohnerstruktur durch Aufwertung ganzer Wohnungsbestände kommen. Gleichzeitig verändern sich mehrjährige Wanderungsmuster: Abwanderung betrifft nicht mehr speziell die Bezirke im Ostteil der Stadt, sondern neuerdings auch ehemalige Westbezirke wie Tempelhof-Schöneberg und Neukölln. Von Zuwanderung profitieren dagegen weiterhin die Außenbezirke Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick. Leerstehende Bestände sind offenbar in Teilen nicht marktgängig oder entsprechen nicht den aktuellen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten der Nachfrageseite. Der Leerstand betrifft überwiegend innenstadtnahe Lagen im Altbau.

### Zunehmende Mietkostenbelastung durch stagnierende Einkommen und steigende Wohnkosten

Der aktuelle Mietspiegel weist gegenüber 2004 Mietsteigerungen von durchschnittlich fast 6 % aus. Es sind insbesondere kleine Wohnungen, deren Mietpreise überdurchschnittlich anziehen – damit wird das Wohnen in Berlin, einer „Stadt der Singlehaushalte“, gerade für die größte Nachfragegruppe teurer. Gestiegen sind die Mieten vor allem in Altbauten, nennenswerte Rückgänge finden sich nur bei den ohnehin hochpreisigen Neubauten der letzten 20 Jahre. Die deutlich gestiegenen Nebenkosten schlagen statistisch bislang nur mäßig auf die Gesamtmiete durch, auch die Entwicklung der Kaltmieten entspricht in etwa der allgemeinen Preissteigerung in Deutschland. Es sind die stagnierenden Einkommen, die in erster Linie eine zunehmende Mietkostenbelastung der Haushalte bewirken. Damit werden die finanziellen Möglichkeiten vieler Mieter immer enger, für weitere Mieterhöhungen bleibt wenig Spielraum – wenn nicht auf Seiten der Nebenkosten zum Beispiel energetische Sanierungen Entlastungspotenziale erschließen.

### Handlungsbedarf bei preisgünstigen Mietwohnungen absehbar

Der Verzicht auf die weitere Förderung von Sozialbauwohnungen und die zunehmende Aufwertung und Sanierung vorhandenen Wohnraums führen zu einer Abnahme des Angebots in den unteren Preislagen. Angesichts dieser Entwicklungen kann es nicht überraschen, dass die geringen Einkommen der Nachfrageseite im IBB Wohnungsmarkbarometer seit mehreren Jahren als größtes Problem des Berliner Wohnungsmarktes gesehen werden. Derzeit bietet der Berliner Wohnungsmarkt in seiner Breite ausreichend Wohnraum auch für gering verdienende Haushalte. Das Angebot ist allerdings nicht gleichmäßig in der Stadt verteilt und konzentriert sich vielfach auf Wohnungslagen und -qualitäten, die generell nicht bevorzugt nachgefragt werden. Daher stellt sich die Frage, wie künftig die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen oder anderweitigen Marktzugangsschwierigkeiten sichergestellt werden kann. Dies bedeutet auch, dass die Entwicklung der durchschnittlichen Einkommen, die Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen und die am Markt verfügbaren Wohnungen für diese Einkommensgruppe gezielt zu beobachten sind.

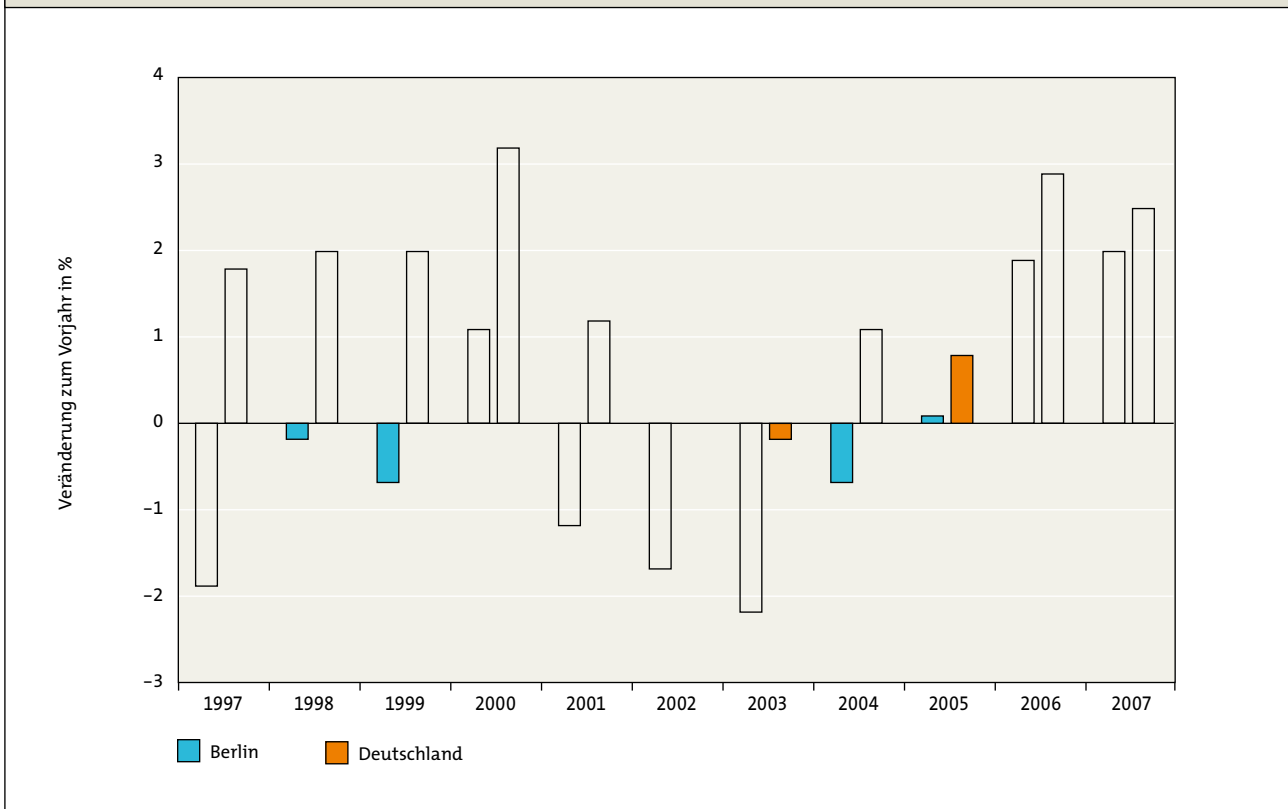
## 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Mittelpunkt dieses Kapitels stehen die Faktoren, die dem Wohnungsmarkt vorgelagert sind. Auf eine Betrachtung der wirtschaftlichen Entwicklung folgt die Darstellung der Rahmendaten des Arbeitsmarktes. Hinzu kommt die Entwicklung der Bauwirtschaft und des Immobilienmarkts.

### 2.1 Wirtschaftswachstum und Preisentwicklung

Die Berliner Wirtschaft befand sich auch 2007 im Aufschwung. Positive Impulse gingen dabei sowohl vom Verarbeitenden Gewerbe und von der Bauwirtschaft als auch von der Belebung des Arbeitsmarktes aus. Hinzu kam, dass Berlin deutlich vom

Abb. 1 Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland



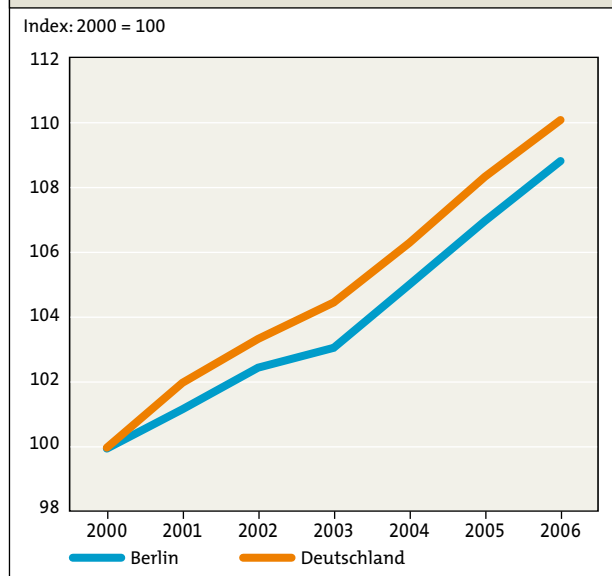
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, IBB

internationalen Wirtschaftswachstum profitierte. Dabei ging es nicht nur um Dienstleistungen, sondern immer häufiger um innovative Industrieprodukte. Hier konnte Berlin insbesondere von seinen guten Netzwerken zwischen Wissenschaft und Wirtschaft sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur profitieren. Insgesamt ist die Berliner Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr nach 2006 zum zweiten Mal seit 2000 wieder spürbar gestiegen.

Auch für 2008 weisen die bisher verfügbaren Indikatoren mehrheitlich auf einen intakten Aufschwung in der Hauptstadt hin. Darauf lassen die steigenden Auftragseingänge im Verarbeitenden Gewerbe und im Baubereich sowie vor allem die nach wie vor günstige Lage auf dem Arbeitsmarkt schließen. Hiervon wird insbesondere der private Konsum profitieren. Zudem werden die Lohnsteigerungen im laufenden Jahr etwas kräftiger ausfallen als 2007, was die verfügbaren Einkommen erhöht. Kräftige Impulse werden auch wieder vom Berlinitourismus erwartet. Gefahren für den Konsum gehen allerdings von den hohen Energiekosten aus. Verharrt der Ölpreis langfristig auf seinem jetzigen hohen Niveau, würde das den privaten Konsum wieder dämpfen.

Allerdings ist noch ungewiss, wie sehr die Subprime-Hypothekenkrise in den USA und der weltweite Börsencrash die Wirtschaft in Deutschland – und damit auch die Berliner Wirtschaft – in Mitleidenschaft ziehen wird. Aus heutiger Sicht bieten die Entwicklungen an den internationalen Finanzmärkten noch keinen Anlass, die günstige Einschätzung der Berliner Konjunktur für 2008 grundlegend zu korrigieren. Eine Trendwende zeichnet sich noch nicht ab. Die wirtschaftliche Gesamtleistung wird im laufenden Jahr allerdings etwas schwächer zulegen als 2007. Neben der Finanzkrise und der schwächeren US-Konjunktur müssen die Märkte 2008 weitere Belastungen wie zum Beispiel hohe Energiepreise und einen weiterhin starken Wechselkurs des Euro verkraften. Hier kommt die Sorge zum Ausdruck, dass der Nachfrageschub aus dem Ausland ausgehend von einer weiteren Abkühlung in den USA an Kraft verlieren könnte. Das könnte das Wachstum in Deutschland im ersten Halbjahr 2008 spürbar dämpfen und somit auch negative Auswirkungen auf die Berliner Konjunktur haben. Auf der anderen Seite gibt es aber auch positive Effekte für die Exportwirtschaft: So senkt der hohe Wert des Euro die meistens in Dollar berechneten Energie- und Rohstoffpreise. Sollte sich die Finanzkrise nicht weiter verschärfen, dürfte die Wirtschaft im späteren Jahresverlauf 2008 auf den Wachstumspfad zu-

Abb. 2 Entwicklung der Verbraucherpreise



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

rückkehren. Bei anhaltend hohem Beschäftigungsaufbau und somit steigender Kaufkraft wird sich dann auch der Konsum beleben. Die belastenden Faktoren werden langsam an Bedeutung verlieren und die Absatzchancen der Einzelhändler werden künftig weniger durch kompensatorische Minderungen der Verbraucher getrübt.

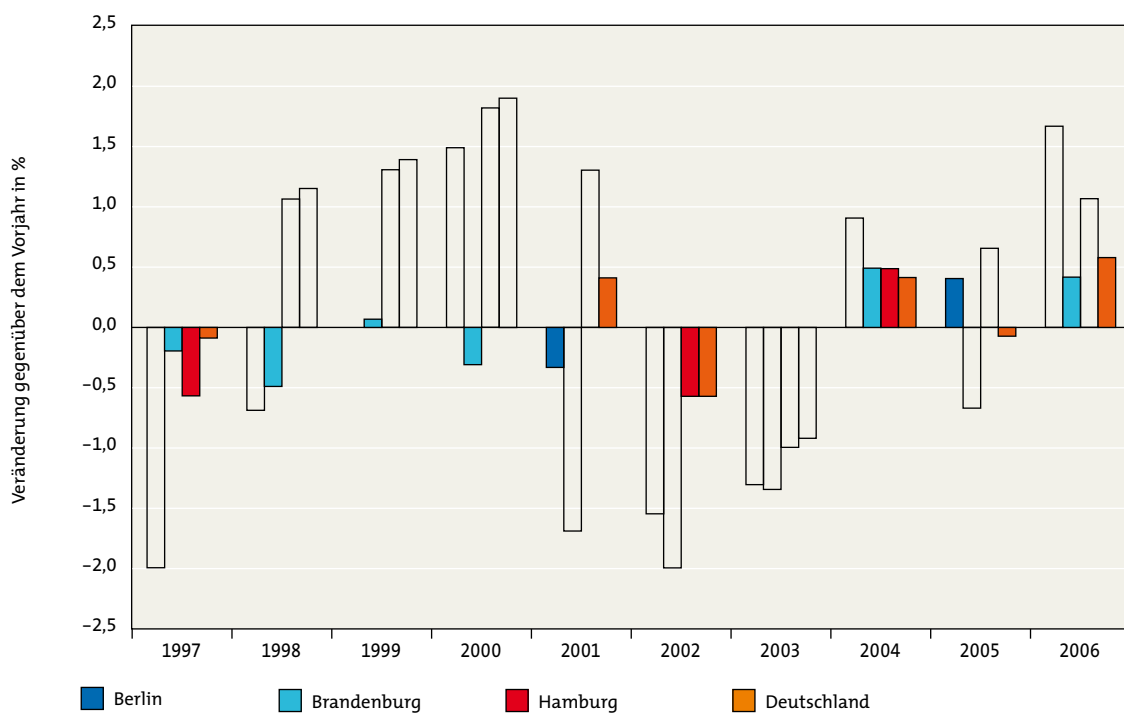
Der allgemeine **Preisanstieg** liegt 2007 in Berlin mit 1,7 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (+2,2 %). Nach den geringen Preissteigerungen in den Jahren 2001 bis 2003 mit Abständen zu den bundesdurchschnittlichen Steigerungsraten in Höhe von 0,2 bzw. 0,7 Prozentpunkten blieb Berlin im vergangenen Jahr somit ein stabiler Abstand von 0,5 Prozentpunkten zur Entwicklung im Bund erhalten.

## 2.2 Arbeitsmarkt und Erwerbstätigkeit

Die **Erwerbstätigkeit** hat sich in Berlin vor allem in den Jahren 2005 und 2006 spürbar verbessert. Während die Rückgänge in den Jahren seit 2001 stets wesentlich massiver ausfielen als im Bundesdurchschnitt (oder auch in der Vergleichs-Metropole Hamburg), kehrte sich diese Entwicklung ab 2004 um. Die Zuwächse lagen seither über dem Bundesdurchschnitt. Hervorzuheben ist, dass Berlin bei der Erwerbstätigkeit sowohl im Jahr 2006 als auch 2007 auch im Vergleich der Bundesländer den ersten Rang belegte.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich auch in der Erwerbslosenstatistik wider. Die **Arbeitslosenquote** fiel im Jahresdurchschnitt 2007 mit 15,5 % auf ein Niveau, das zuletzt 1997 erreicht wurde. Bemerkenswert ist hierbei, dass 2006 und 2007 der Rückgang der Arbeitslosenquote in Berlin zumeist stärker ausfiel als im Bundesdurchschnitt. Damit konnte der seit Jahren existierende nennenswerte Abstand zum Bundesdurchschnitt spürbar verringert werden.

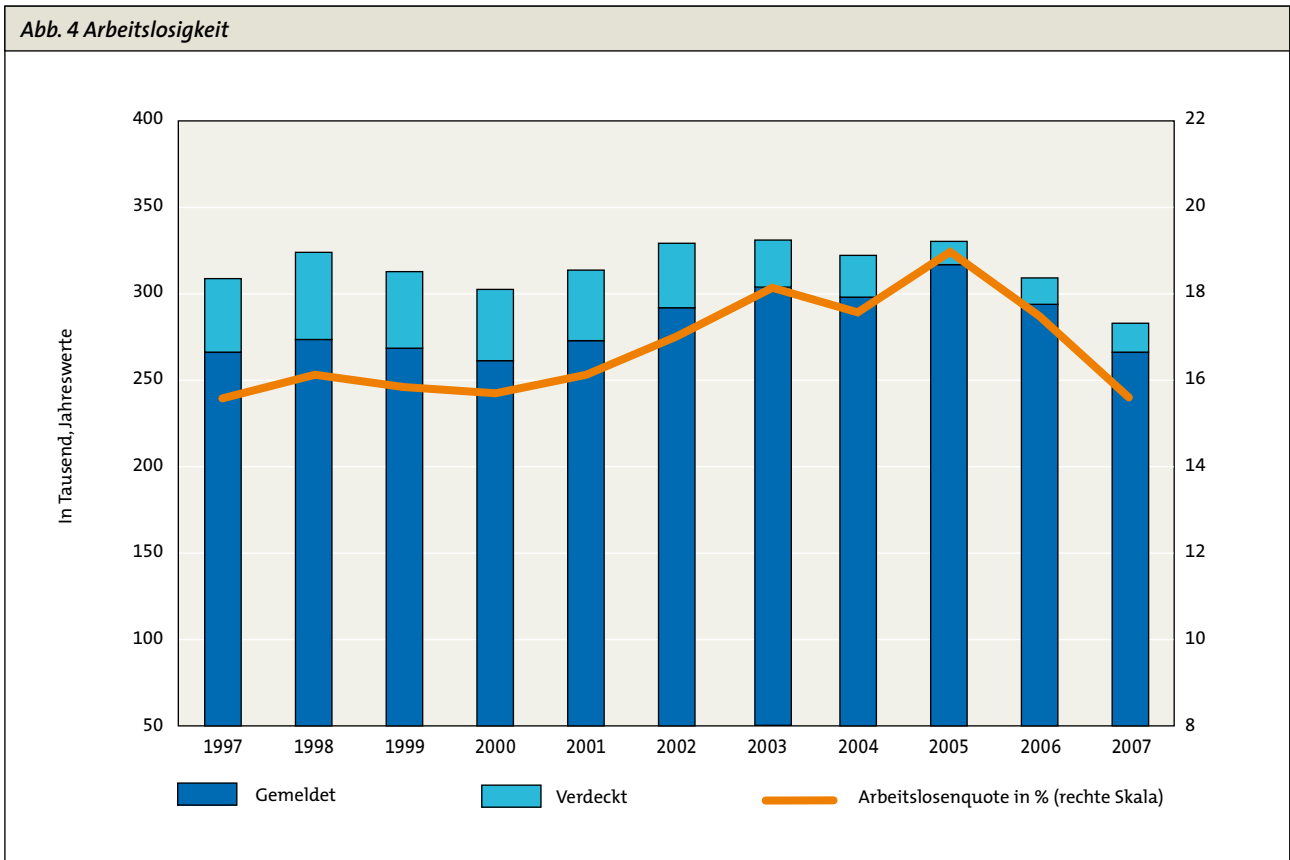
Abb. 3 Erwerbstätigkeit im Vergleich



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (August 2007)

### Arbeitslosenquote

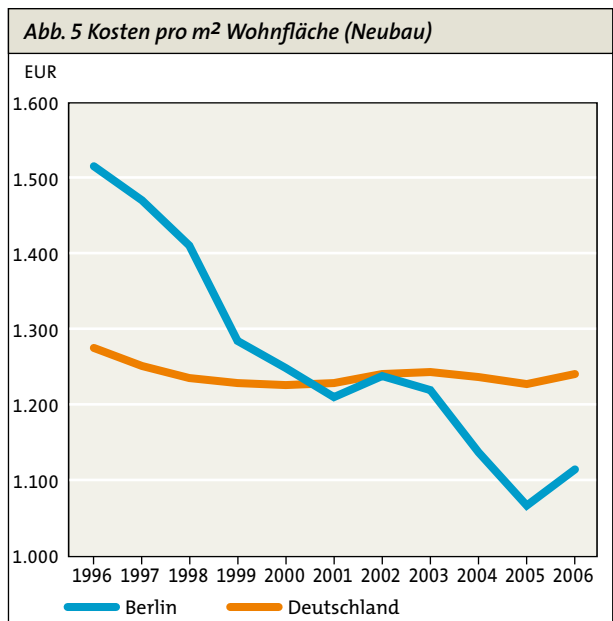
Die Arbeitslosenquote gibt den Anteil der gemeldeten Arbeitslosen an der Gesamtheit aller Erwerbspersonen an. Diese setzt sich zusammen aus den abhängig Erwerbstätigen (ohne Soldaten), Selbstständigen sowie registrierten Arbeitslosen am betreffenden Ort.



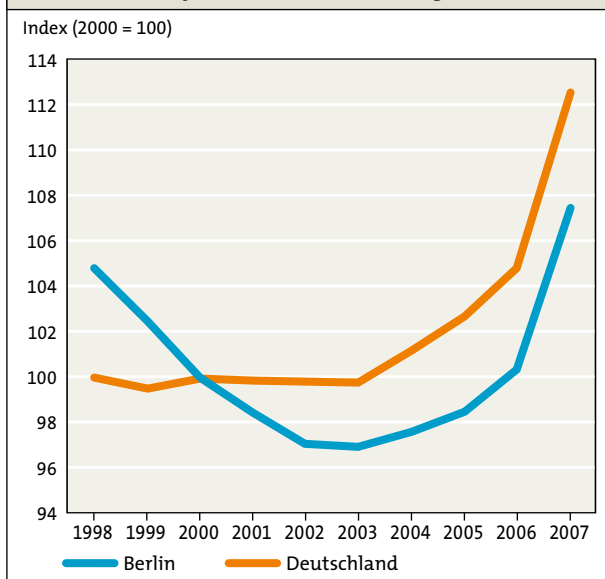
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

### 2.3 Bauwirtschaft

Die Frühindikatoren im lange Jahre krisengezeichneten Bauhauptgewerbe ließen 2007 ebenfalls eine positive Entwicklung erkennen. Die Auftragseingänge nahmen stärker zu als im Vorjahr, wobei vor allem der Wirtschaftsbau von der guten Konjunktur profitierte. Immer mehr spiegeln sich hier die Auftragsvergaben für den Bau des Großflughafens Berlin-Brandenburg-International (BBI) wider. Beim Umsatz schlägt das kräftige Wachstum der Auftragseingänge allerdings erst sehr langsam durch. Überraschend ist, dass trotz Wegfalls der Eigenheimzulage der Wohnungsbauumsatz in Berlin stark zugelegt hat, jedoch die Rückgänge im Wirtschafts- und öffentlichen Bau nicht kompensieren konnte. Die steigenden Auftragseingänge im Wirtschaftsbau geben jedoch Anlass zu vorsichtigem Optimismus.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

**Abb. 6 Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden**

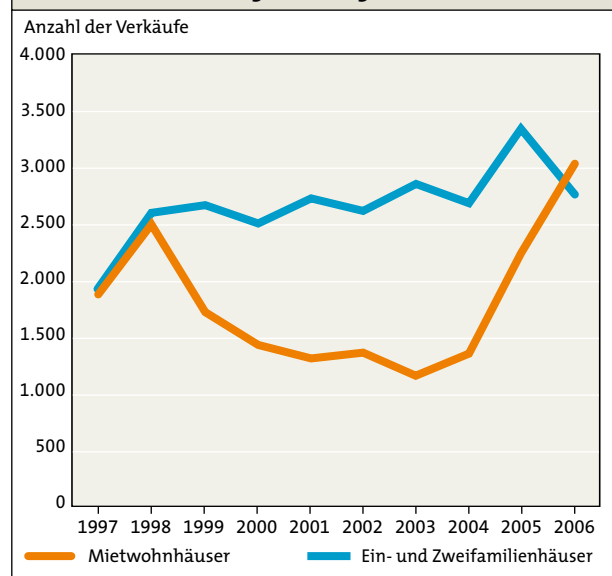
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

Die veranschlagten **Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Neubau erreichten im Jahr 2005 einen Tiefpunkt, haben im Jahr 2006 jedoch wieder leicht zugelegt. Von einem überdurchschnittlichen Niveau zur Mitte der 90er Jahre kommend, die vom Nachwendeboom geprägt waren, lag der mittlere Kostenansatz seit 2001 unter dem Wert für ganz Deutschland und zuletzt bei rund 1.100 EUR pro m<sup>2</sup> gut 10 % unter dem Bundesdurchschnitt.

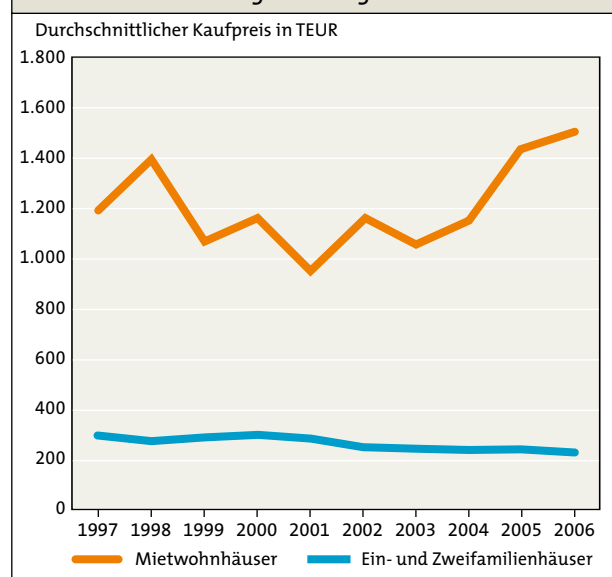
Der **Baupreisindex**, der sich aus den allgemeinen Angebotspreisen für verschiedene Bauleistungen zusammensetzt, stieg 2006 moderat, in den ersten drei Quartalen 2007 jedoch sprunghaft an – parallel zur gesamtdeutschen Entwicklung, wenn auch weiterhin auf einem etwas niedrigeren Niveau. Nachdem der Wert für Berlin 2006 erstmals wieder das Index-Niveau des Jahres 2000 erreichte, wurde im dritten Quartal 2007 mit einer Zunahme von über 7 % nicht nur der höchste Zuwachs, sondern auch der höchste Wert im Betrachtungszeitraum insgesamt erreicht. Die Gründe für dieses massive Anziehen sind unter anderem in höheren Material- und Energiepreisen sowie in der zum Jahresbeginn 2007 erhöhten Umsatzsteuer zu sehen.

## 2.4 Immobilienmarkt

Trotz des positiven wirtschaftlichen Umfelds erreichten die Verkaufszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser 2006 nicht mehr das rekordverdächtige Niveau des Vorjahres 2005, bei dem allerdings Vorzieheffekte durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum Tragen kamen. Die Verkaufszahlen gingen um rund 19 % zurück. Damit wurde – auch ohne Eigenheimzulage – in etwa wieder das Niveau des Jahres 2004 erreicht. Das Preisniveau gab um rund 6 % nach und erreichte durchschnittlich 229 TEUR. Gegenüber 1997 bedeutet dies einen Rückgang von mehr als 18 % bzw. über 50 TEUR.

**Abb. 7 Marktentwicklung bei Wohngebäuden**

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

**Abb. 8 Marktentwicklung bei Wohngebäuden**

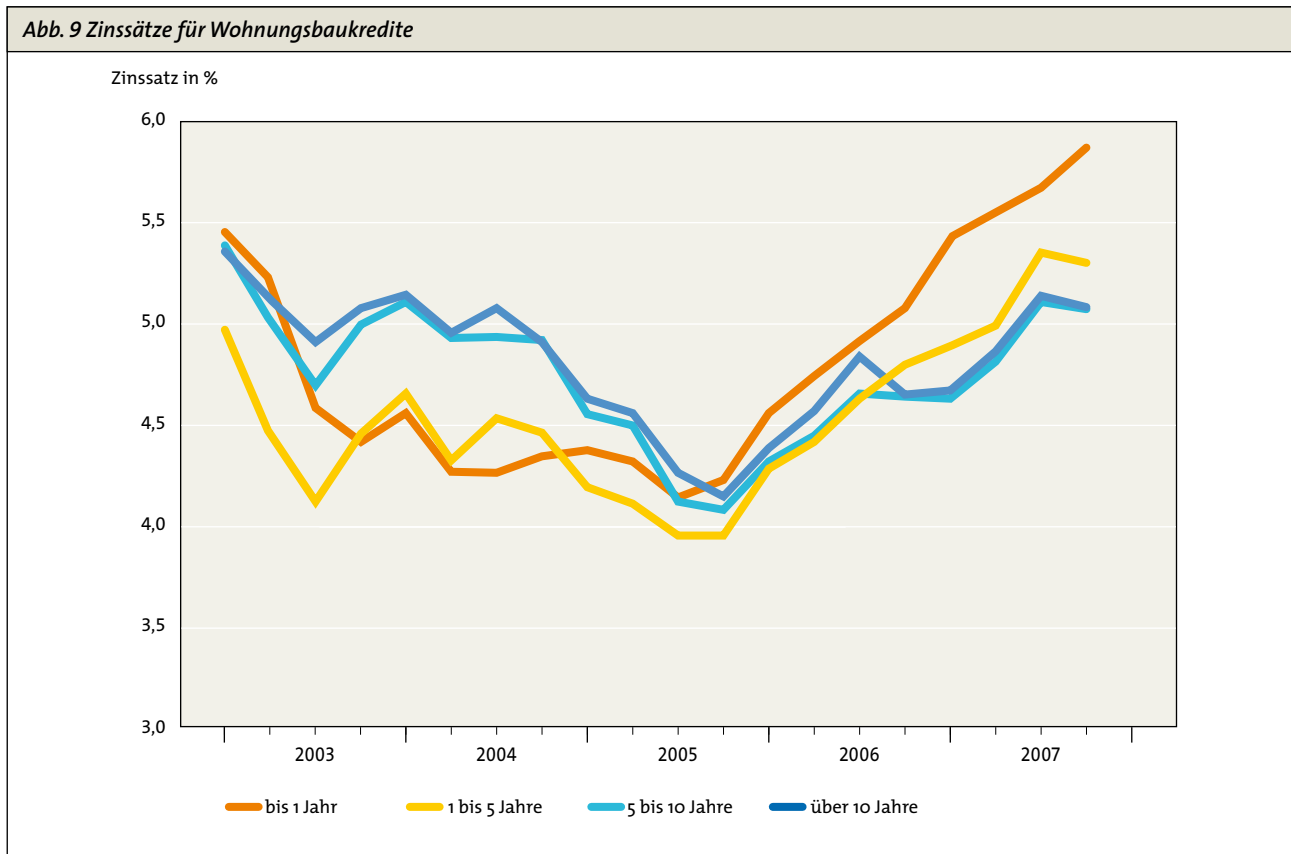
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Dagegen setzten die Verkaufszahlen der Geschosswohnungsbauten den erheblichen Zuwachs des Vorjahres fast ungebremst fort und dieser erhöhte sich gegenüber 2005 um fast 34 % – insbesondere ausgelöst durch die überaus starke Nachfrage nach Mietwohnhäusern durch meist institutionelle, zu einem großen Teil ausländische Investoren. Damit übertrafen 2006 die Verkäufe von Mietwohnhäusern erstmals seit 1993 die der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit den Verkaufszahlen halten die Kaufpreise allerdings nicht Schritt: Diese lagen bei durchschnittlich 1,5 Mio. EUR und damit etwa 4 % über dem Vorjahresniveau. Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass dies 140 % bis 150 % des Niveaus der Jahre 2003 bzw. 2001 bedeutet. Überdies ist festzustellen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Objekten im Ost- und Westteil der Stadt 2006 praktisch angeglichen haben.

### 2.5 Zinsentwicklung

Nach den Tiefstständen zur Jahresmitte 2005 haben die Zinssätze der verschiedenen Laufzeiten wieder zugelegt. Auffällig sind an der aktuellen Zinsstruktur, dass die längeren Laufzeiten niedrigere Zinssätze aufweisen. Bei den kürzeren Laufzeiten schlagen dagegen die erfolgten Zinsschritte der EZB deutlicher durch. Gleichwohl befindet sich das gesamte Zinsniveau fernab des Niveaus zu Beginn der 90er Jahre, so dass insgesamt weiterhin von vergleichsweise günstigen Finanzierungskonditionen gesprochen werden kann. Angesichts dessen überrascht es nicht, dass zahlreiche Marktakteure die günstigen Konditionen mittels Forward-Vereinbarungen für längere Laufzeiten gesichert haben und auf diese Weise die eigene wirtschaftliche Lage – auch ohne direkte Förderung – stabilisieren konnten.

Abb. 9 Zinssätze für Wohnungsbaukredite



Quelle: Deutsche Bundesbank

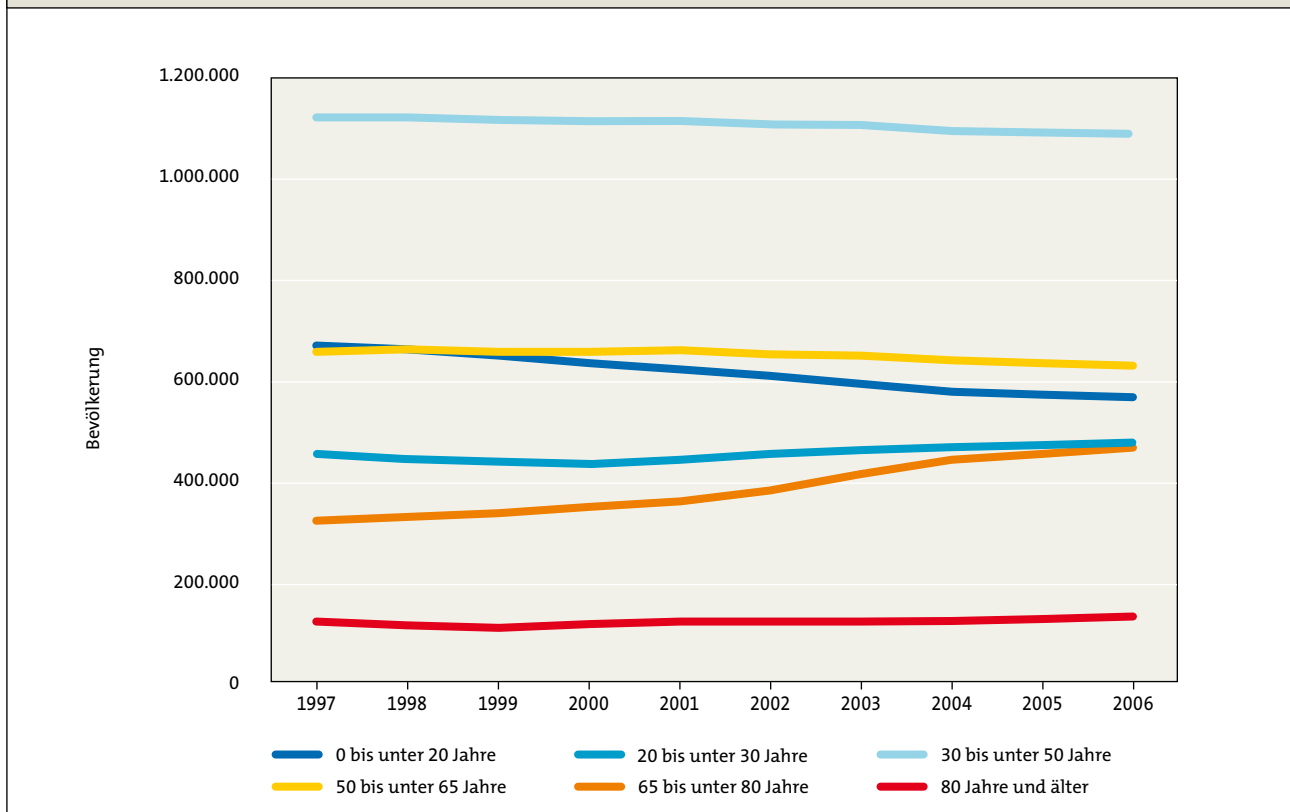
### 3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Auf der Nachfrageseite am Wohnungsmarkt wirken wesentlich die Haushalte und deren Kaufkraft. Faktoren dafür sind die demografische Entwicklung, die Haushaltsstrukturen und sozioökonomische Aspekte wie die Einkommenssituation der Wohnbevölkerung und die Lage am Arbeitsmarkt.

#### 3.1 Demografische Faktoren

2006 lebten 3.404.037 Menschen in Berlin, 8.848 mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg von rechnerisch 0,3 % mag an sich nicht bemerkenswert wirken. Betrachtet man jedoch die letzten zehn Jahre, wurde damit der Rekordzuwachs des Vorjahres

Abb. 10 Bevölkerungsentwicklung in Berlin nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

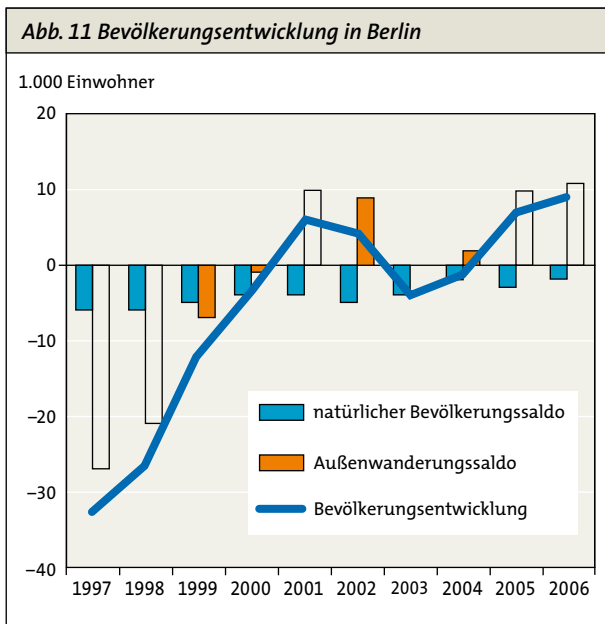
#### Wohnungsmarktrelevante Altersgruppen

Um die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung darzustellen, wurden sechs Altersgruppen aufgrund ihrer spezifischen Wohnbedürfnisse definiert:

- 0 bis unter 20 Jahre: Kinder und Jugendliche, die überwiegend bei ihren Eltern wohnen
- 20 bis unter 30 Jahre: Auszubildende, Studierende und junge Erwachsene, die in einem ersten eigenen Haushalt leben (Gründerhaushalte)
- 30 bis unter 50 Jahre: Vielfach Familien mit Kindern im Haushalt, die eine größere Wohnung benötigen, aber auch allein oder zu zweit Lebende
- 50 bis unter 65 Jahre: Oftmals Eltern nach Auszug der Kinder mit sinkendem Wohnflächenbedarf sowie kinderlose Paare und allein Lebende
- 65 bis unter 80 Jahre: Rentnerpaare oder allein lebende Senioren, teilweise mit besonderen Wohnbedürfnissen (z. B. eher kleine und preisgünstige Wohnungen, barrierefrei, bestimmte wohnungsnähe Dienstleistungsangebote)
- 80 Jahre und älter: „Hochbetagte“, teilweise mit besonderem Betreuungsz- bzw. Pflegebedarf.

erneut übertroffen. 2006 lag die Einwohnerzahl Berlins zudem erstmals seit zehn Jahren wieder über 3,4 Millionen.

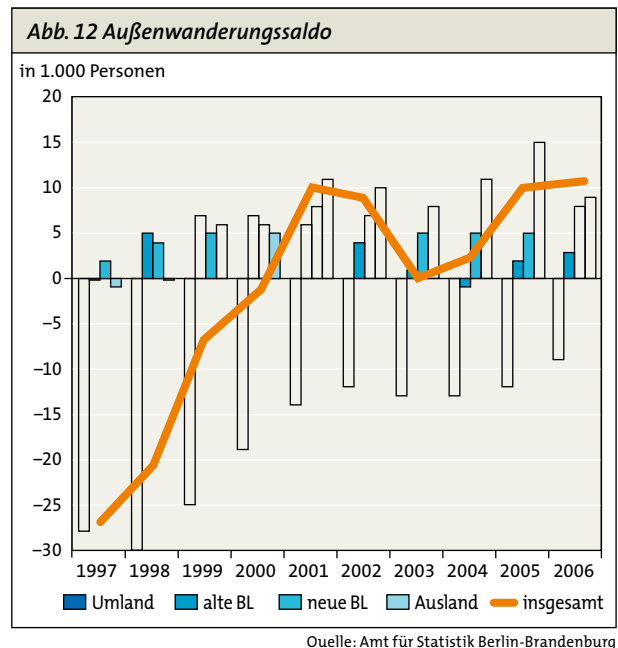
Aufschlussreich ist der Blick auf die einzelnen **wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen**: Die größten Zuwächse im Vergleich zu 1997 verzeichnete die Altersgruppe der 65- bis 80-jährigen Berliner, deren Zahl um +42,1 % zunahm. Über die letzten zehn Jahre ergaben sich Zuwächse sonst nur bei den 20- bis 30-Jährigen (+5,1 %). Die größten Rückgänge über diesen Zeitraum verzeichnete die Gruppe der unter 20-Jährigen mit -15,1 % gegenüber 1997. Rund 18 % der Berliner sind 65 Jahre oder älter, gegenüber rund 14 % im Jahr 1997. Die Zahl der Hochbetagten (über 80 Jahre) hat – nach langjähriger Stabilität – leicht zugenommen und liegt nun bei über 135.000. Für den Berliner Wohnungsmarkt bedeutet dies vor allem einen absehbar wachsenden Bedarf an kleinen und altengerechten Wohnungen.



Die **natürliche Bevölkerungsentwicklung**, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, fällt weiter leicht negativ aus, befindet sich jedoch seit drei Jahren auf einigermaßen stabilem Niveau: Während die Geburtenzahl bereits seit zehn Jahren beständig bei Werten um 29.000 lag, haben sich in den letzten drei Jahren auch die Sterbefälle auf Werte unterhalb von 32.000 stabilisiert. Damit hat sich der negative natürliche Bevölkerungssaldo, welcher noch Anfang und Mitte der 90er Jahre hohe negative Werte aufwies, in den letzten Jahren kontinuierlich verringert. Jedoch war der Bevölkerungszuwachs auch 2006 allein auf Zuwanderung zurückzuführen. Per Saldo zogen 2006 10.679 Personen mehr nach Berlin als die Stadt verließen. Dies ist der höchste Wert seit 1993, inzwischen weitab der negativen Talsohle von 1997.

#### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt sich aus der Zahl der Geburten abzüglich der Sterbefälle in der Bevölkerung eines Orts. Überwiegen beispielsweise die Sterbefälle, ist der natürliche Bevölkerungssaldo negativ.

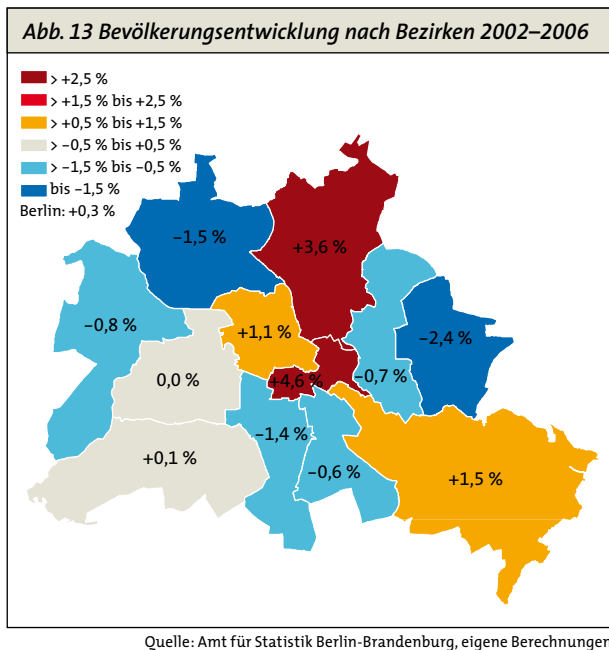


Dabei ist es nicht mehr allein der **Wanderungsüberschuss** aus dem Ausland (8.427), welcher noch in den Vorjahren wesentlich für einen insgesamt positiven Außenwanderungssaldo sorgte: Ein Wanderungsgewinn von 7.726 aus den neuen Bundesländern (+44,2 % gegenüber dem Vorjahr) trägt mittlerweile im ähnlichen Maße dazu bei. Dagegen erreichte der Wanderungsüberschuss aus dem Ausland nur mehr 60 % des – allerdings besonders hohen – Werts von 2005. Die Wanderungsverluste ans Umland gingen weiter spürbar zurück, womit sich der Trend der Vorjahre fortsetzte: Erstmals seit 1994 betrug der Wanderungsverlust gegenüber dem Umland weniger als 10.000 Personen. Der Zuzug aus den alten Bundesländern trug nominal nur geringfügig zum positiven Wanderungssaldo bei, allerdings erhöhte sich die Zahl dieser Zuzüge um über 80 % gegenüber 2005.

#### Außenwanderungssaldo

Der Berliner Außenwanderungssaldo setzt sich zusammen aus dem Zuzug und der Abwanderung von Bevölkerung über die Grenzen der Stadt. Ein positiver Außenwanderungssaldo bedeutet einen Bevölkerungsgewinn, da die Zahl der zuziehenden Personen größer ist als die der abwandernden.

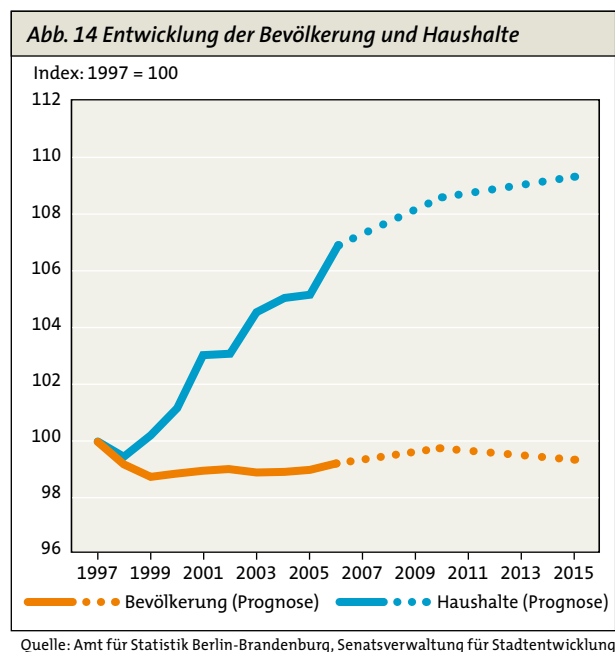
Während sich die Gesamtbevölkerung Berlins in den letzten Jahren nur geringfügig veränderte, weisen die verschiedenen Bezirke eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsdynamik auf. Vergleichsweise starke Zuwächse ergaben sich, wie schon in den Vorjahren, für Friedrichshain-Kreuzberg: Im Zeitraum von 2002 bis 2006 hat sich die Einwohnerzahl um 4,6 % erhöht (2001 bis 2005: 4,0 %). Rund 4.000 neue Einwohner allein im Jahr 2006 stehen für den stärksten Zuwachs in diesem seit dem Jahr 2000 kontinuierlich wachsenden Berliner Bezirk.



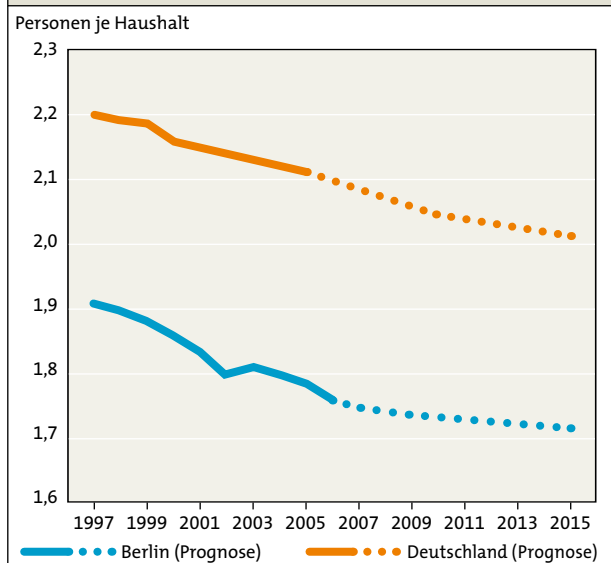
Auch in Pankow fällt der Zuwachs mit 3,6 % im Vergleich zu den anderen Bezirken hoch aus, wobei bereits in den Vorjahren ähnlich hohe Werte erreicht wurden. Die Bevölkerung von Treptow-Köpenick wuchs zwischen 2002 und 2006 um 1,5 %, wobei diese Steigerung maßgeblich auf hohe Zuwachsraten im Jahr 2006 zurückzuführen ist. In Mitte zog die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum mit 1,1 % ebenfalls spürbar an – gerade auch gegenüber der vergleichsweise geringen Erhöhung im Zeitraum 2001 bis 2005 (+0,3 %). Mithin gehen die genannten Wachstumswerte vor allem auf den deutlichen Zuwachs von 3.678 Personen im Jahr 2006 zurück. Bevölkerungsverluste weist Marzahn-Hellersdorf auf, wobei sich mit –2,4 % im aktuellen Betrachtungszeitraum die Dynamik etwas verlangsamte. Neuerdings geht auch in Reinickendorf mit 1,5 % (gegenüber –0,6 % im vorigen Betrachtungszeitraum) die Einwohnerzahl vergleichsweise stark zurück, während sich die Verluste in Tempelhof-Schöneberg bereits seit einigen Jahren auf einem relativ hohen Niveau befinden (–1,4 %).

### 3.2 Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung und die Struktur der Haushalte stellen wesentliche Determinanten für die Nachfrage am Wohnungsmarkt dar. Auch 2006 wuchs die Diskrepanz der Entwicklungen von Haushalts- und Bevölkerungszahlen weiter: Während sich die Bevölkerungszahl langsam von unten wieder dem Indexwert von 1997 annäherte, hat die Zahl der Haushalte sprunghaft zugenommen. Insgesamt stieg die Zahl der Haushalte im Jahr 2006 um 32.400 an (+1,7 %), nach einem Zuwachs von 3.900 im Vorjahr. Anders ausgedrückt: Annähernd die gleiche Bevölkerungszahl wie 1997 verteilt sich 2006 auf 7 % mehr Haushalte.



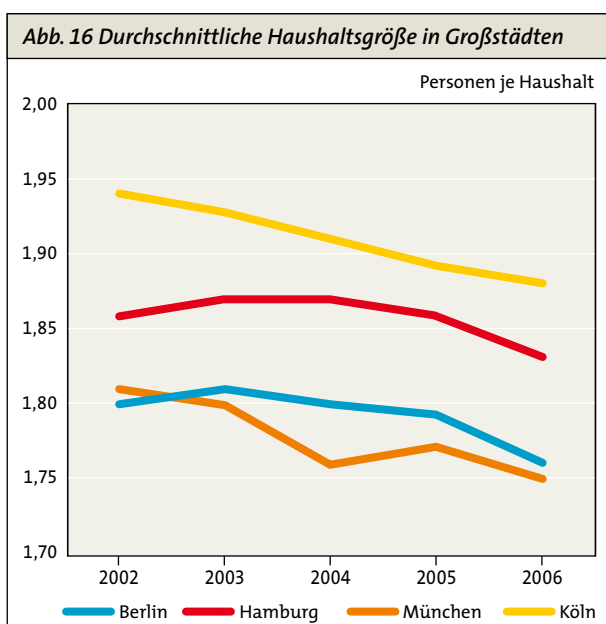
### Abb. 15 Durchschnittliche Haushaltsgröße



Über die Ursachen für die Zunahme der Haushaltszahlen kann nur gemutmaßt werden, da der Prozess der Haushaltsbildung von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist: Neben dem allgemeinen demografischen Wandel und dem Trend zu mehr Einpersonenhaushalten und kleineren Familien dürfte etwa die Abwanderung junger Familien ins Umland ebenso eine Rolle spielen wie auch die Auswirkungen der Hartz-IV-Gesetzgebung.

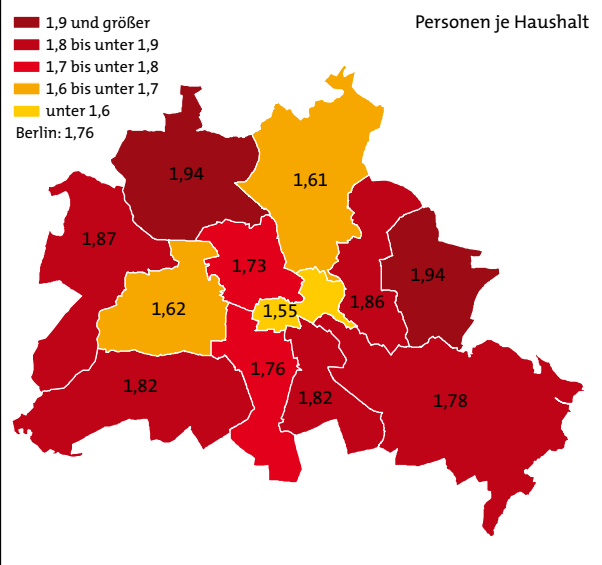
Für die **durchschnittliche Haushaltsgröße** bedeutet das: In einem Berliner Haushalt lebten 2006 durchschnittlich 1,76 Personen – gegenüber mehr als 1,9 Personen im Jahr 1997. Nach einer Phase relativer Stabilität von 2003 bis 2005 ergab sich ein deutlicher Rückgang um –1,4 % gegenüber 2005. Der Bundestrend verläuft dagegen seit Jahren geradezu linear mit einer Verringerung von etwa 0,5 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahr und erreichte 2006 Werte knapp unter 2,1 Personen je Haushalt. Der Vergleich mit anderen Großstädten macht deutlich, dass die Entwicklung in urbanen Zentren generell ähnlich verläuft. Zuletzt näherte sich Berlin den besonders niedrigen Werten von München, einer Stadt mit besonders hohem Anteil an Singlehaushalten, an. Als allgemeine Ursachen für die Verkleinerung der Haushaltsgrößen gelten die Alterung der Gesellschaft und sich wandelnde Formen des Wohnens und Zusammenlebens. Hierbei fallen auch Aspekte der Erhebung ins Gewicht. Beispielsweise ist zu berücksichtigen, dass Personen, die in Wohngemeinschaften leben, jeweils als einzelne Haushalte gewertet werden können.

Schaut man auf die einzelnen Bezirke, ergibt sich ein differenziertes Bild: Stark unterdurchschnittliche Werte erreicht Friedrichshain-Kreuzberg mit nur 1,55 Personen je Haushalt. Zweifelsohne weist dieser Trendbezirk eine spezifische Eigendynamik



Quelle: Mikrozensus, bereitgestellt durch: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg; Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**Abb. 17 Durchschnittliche Haushaltsgröße nach Bezirken 2006**



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

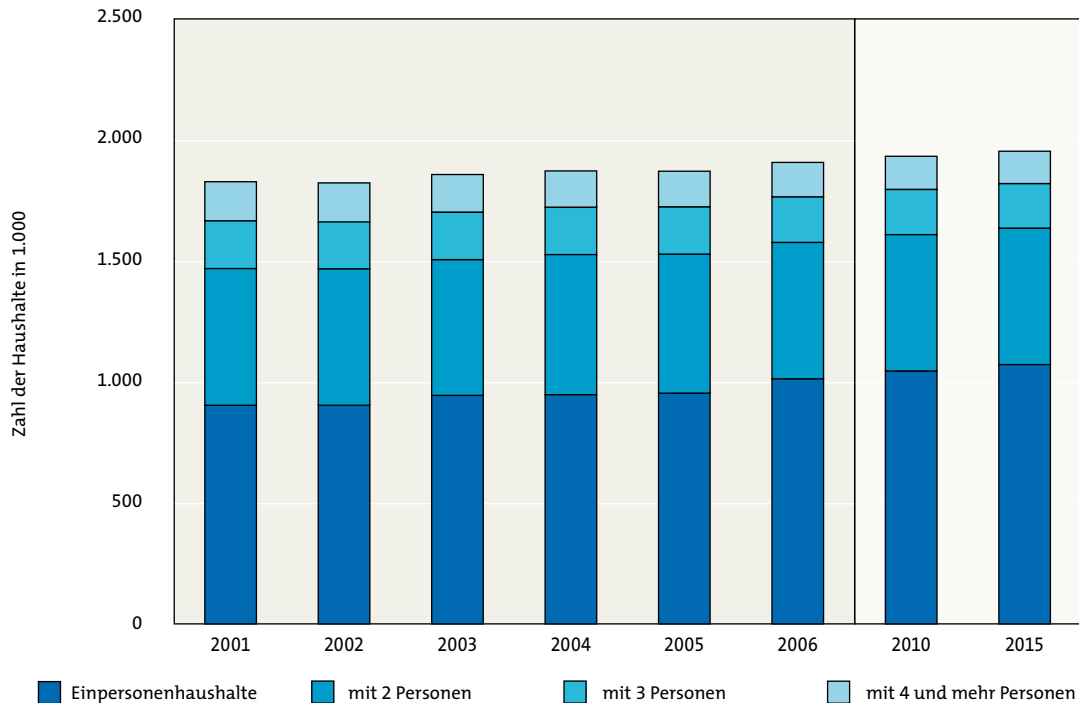
auf, die sich unter anderem durch einen hohen Anteil mobiler jüngerer Bevölkerungsgruppen sowie an Singlehaushalten erklärt. Auch Pankow (1,61) und Charlottenburg-Wilmersdorf (1,62), Bezirke mit wachsendem Anteil an Einpersonenhaushalten, liegen deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Die höchsten Werte in Berlin erreichen Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf mit 1,94 Personen je Haushalt. Diese Bezirke weisen zudem vergleichsweise niedrige Anteile an Einpersonenhaushalten auf, aber auch sie liegen damit noch unter dem Bundesdurchschnitt von 2,1 Personen je Haushalt.

Der Zuwachs bei den Berliner Haushalten geht mit einem fortgesetzten **Trend zur Haushaltsverkleinerung** einher. Dieser verstärkte sich 2006 deutlich: In 1.017.600 Berliner Haushalten lebte 2006 nur eine Person. Der Einpersonenhaushalt („Singlehaushalt“) erreicht nun einen Anteil von 52,7 % an allen Berliner Haushalten (2005: 50,7 %). Der Zuwachs von zwei Prozentpunkten in nur einem Jahr zwischen 2005 und 2006 erreicht damit ein Niveau wie im Zeitraum zwischen 2001 und 2005 insgesamt.

#### Haushalt

Unter einem Privathaushalt wird eine zusammen lebende und gemeinsam wirtschaftende Personengruppe verstanden. Ein Privathaushalt kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Mehrpersonenhaushalte sind häufig mit Familien identisch (Eltern mit ihren Kindern). Zu beachten ist allerdings, dass Wohngemeinschaften ohne gemeinsames Budget nicht als gemeinsamer Haushalt gewertet werden, sondern jede Person in der Wohngemeinschaft als eigenständig wirtschaftender Einzelhaushalt.

Abb. 18 Entwicklung der Haushaltsstruktur 2001 bis 2005 und Prognose

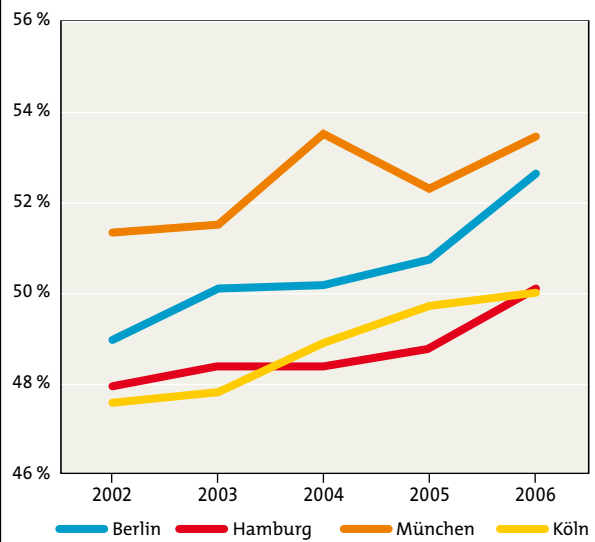


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Zuwächse beschränken sich auf diese Kategorie, alle anderen Haushaltstypen weisen dagegen Rückgänge auf: Die Zweipersonenhaushalte sanken innerhalb eines Jahres um einen Prozentpunkt auf einen Anteil von erstmals unter 30 % (29,5 %). In gerade 17,8 % der Berliner Haushalte leben drei oder mehr Personen („Familienhaushalte“). Die sprunghaften Veränderungen wirken sich auch auf das Gesamtbild aus: Bis auf die Einpersonenhaushalte erreichen alle Kategorien schon 2006 Anteile, die maximal einen halben Prozentpunkt von den Werten der Prognose für 2010 entfernt sind.

Unter den Bezirken erreicht Friedrichshain-Kreuzberg mit über 66 % den höchsten Anteil an Einpersonenhaushalten – vor Charlottenburg-Wilmersdorf mit rund 60 %. In Marzahn-Hellersdorf beträgt der Anteil der Singlehaushalte dagegen nur 41 %. Wie auch in Treptow-Köpenick, Reinickendorf, Spandau, Lichtenberg und Steglitz-Zehlendorf überwiegen hier die Mehrpersonenhaushalte. Für ganz Berlin zeigt sich 2006 bei den Singlehaushalten eine beschleunigte Entwicklung nach drei Jahren relativer Stabilität. Im Vergleich mit Städten wie Hamburg und Köln (mit jeweils rund 50 %) hat Berlin bereits ein erkennbar höheres Niveau erreicht. Deutlich höher liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte schon seit Jahren in München, wo gleichzeitig die durchschnittliche Haushaltsgröße am niedrigsten ist.

Abb. 19 Anteil der Einpersonenhaushalte in Großstädten



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg; Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln; Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

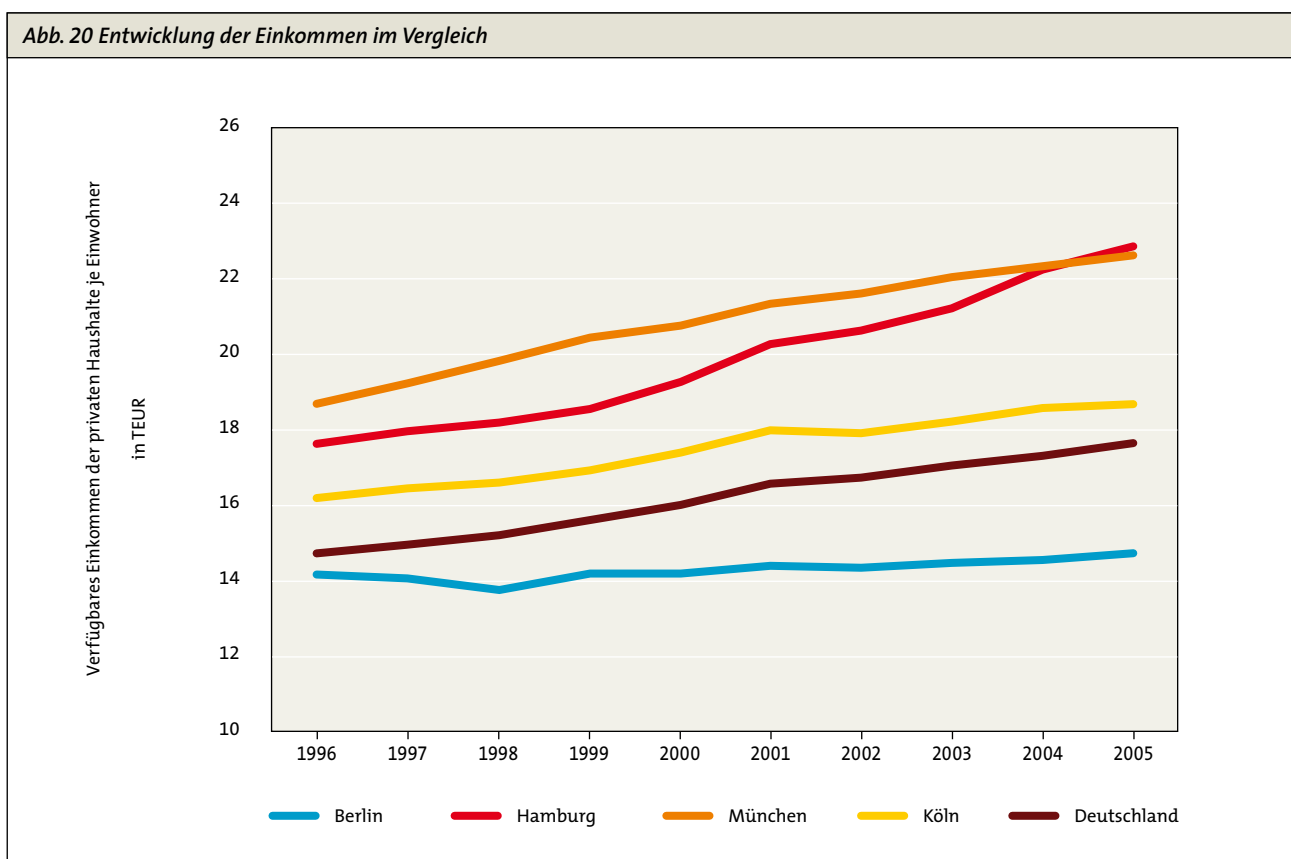
### 3.3 Sozioökonomische Faktoren

#### 3.3.1 Einkommensentwicklung und Kaufkraft

Einen wichtigen Faktor für die Nachfrage am Wohnungsmarkt stellt die Kaufkraft der Nachfrageseite dar. Seit 1996 stieg das **Pro-Kopf-Einkommen in Berlin** um insgesamt 4,5 % (nicht preisbereinigt), während im Bundesdurchschnitt das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen um fast 20 % zunahm. 1996 lag der Berliner Wert nur unwesentlich unter dem von ganz Deutschland, dagegen zeigt sich im Laufe der Jahre eine zunehmende Diskrepanz, so dass Berlin 2006 nur noch 83,6 % des Bundesdurchschnitts erreicht. Noch deutlicher fällt der Vergleich zum „Primus“ Hamburg aus: Schon 1996 erreichte Berlin gerade 80 % des Hamburger Werts, 2006 liegt das Pro-Kopf-Einkommen in Berlin bei nur mehr 65 % des Hamburger Durchschnitts. Demnach hat sich die Entwicklung in Berlin nicht nur vom Bundestrend abgekoppelt, sondern gerade auch

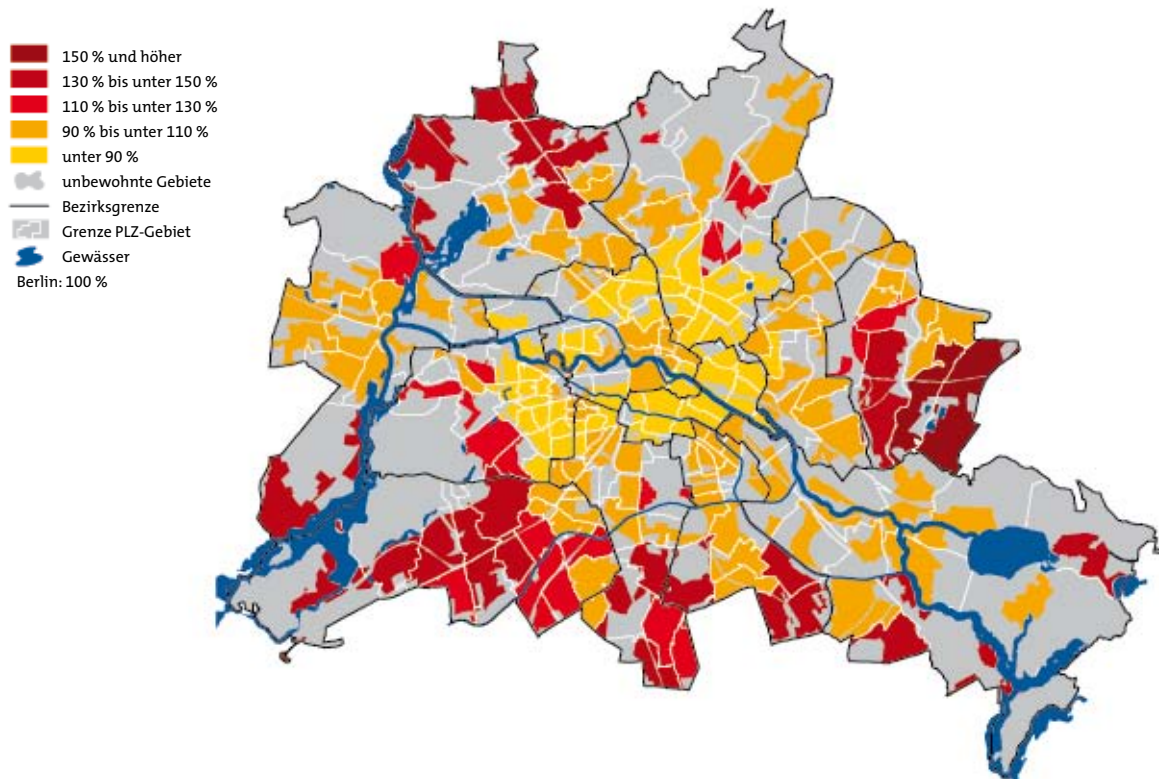
im direkten Vergleich mit anderen deutschen Großstädten ist eine beachtliche Diskrepanz unübersehbar. Seit Jahren stagniert das Pro-Kopf-Einkommen in Berlin. In fast keinem der letzten zehn Jahre reichte der Zuwachs, um Inflationsverluste auszugleichen. Das heißt: Real betrachtet sinken die Einkommen in Berlin seit Jahren.

Die **durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen** (berechnetes arithmetisches Mittel) der Berliner Haushalte haben sich im Zeitraum von 2000 bis 2006 von 1.843 EUR auf 1.939 EUR nur sehr moderat erhöht. Der Wert für das mittlere Haushaltsnettoeinkommen (Median) weist dagegen im Vergleich der Jahre 2000 und 2006 mit jeweils 1.475 EUR keine Veränderung auf. Der Vergleich der beiden Mittelwerte zeigt auf, dass der Durchschnittshaushalt, wenn überhaupt, nur partiell an Einkommenserhöhungen partizipiert hat.



Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (August 2007)

Abb. 21 Haushalts-Kaufkraftindex 2007 nach PLZ-Gebieten



Quelle: GfK, eigene Berechnungen

Die auf Grundlage von GfK-Daten ermittelte **Kaufkraft der Privathaushalte** weist innerhalb Berlins eine sehr unterschiedliche Verteilung auf. Es zeigt sich ein beträchtliches Gefälle zwischen kaufkräftigen Außenbezirken und der kaufkraftschwachen Innenstadt. Die höchsten Werte im Vergleich zum Berliner Durchschnitt erreichen die PLZ-Gebiete im Teilen von Marzahn-Hellersdorf, insbesondere im Ortsteil Mahlsdorf. Werte von mehr als 135 % des Berliner Durchschnitts erreichen zudem Biesdorf, Wannsee, Nikolassee, Dahlem, Kladow, Konradshöhe, Tegelort, Heiligensee, Frohnau, Lübars, Waidmannslust sowie Teile von Rudow, von Steglitz, von Lichtenfelde, von Zehlendorf, von Tegel und von Wittenau. Ausgesprochen kaufkraftschwach ist der gesamte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, in dem alle PLZ-Gebiete unterhalb von 90 % des Berliner Durchschnitts liegen. Auch in Mitte erreicht kaum ein PLZ-Gebiet Kaufkraftwerte oberhalb des Berliner Durchschnitts.

Starke Diskrepanzen zeigen sich in Charlottenburg-Wilmersdorf – keineswegs entlang der alten Bezirksgrenzen, sondern in Ost-West-Richtung: Dem fast durchgängig unterdurchschnittlich kaufkräftigen Osten des Bezirks stehen im Westen überwiegend Werte von 20 % bis 35 % oberhalb des Berliner Durchschnitts gegenüber. Der Bezirk Spandau teilt sich in einen sehr kaufkräftigen Süden und überwiegend durchschnittliche Werte in der nördlichen Hälfte. Dagegen gibt Lichtenberg ein ausgesprochen homogenes Bild ab mit einer durchschnittlichen Kaufkraft in allen PLZ-Gebieten, die etwa im Berliner Durchschnitt liegt.

Diese Darstellung der Kaufkraft deckt sich nicht unbedingt mit den einschlägigen Wohnlagenkarten. Gerade im Falle der besonders kaufkräftigen Wohngebiete im Südosten von Hellersdorf zeigt sich eine beachtliche Diskrepanz zur Wohnlagenbewertung (überwiegend einfache Wohnlage). Unabhängig davon ist zu beachten, dass der Zuschnitt der PLZ-Gebiete nicht unbedingt Ortsteil- oder Kiezgrenzen folgt. Mithin kann ein besonders homogenes Einfamilienhaus-Gebiet wie im Falle von Mahlsdorf außerordentlich hohe Werte erreichen, während in der gemischten Struktur, etwa in Wilmersdorf-Grunewald, auch niedrigere Einkommen in den Durchschnitt einfließen.

#### Verfügbares Einkommen

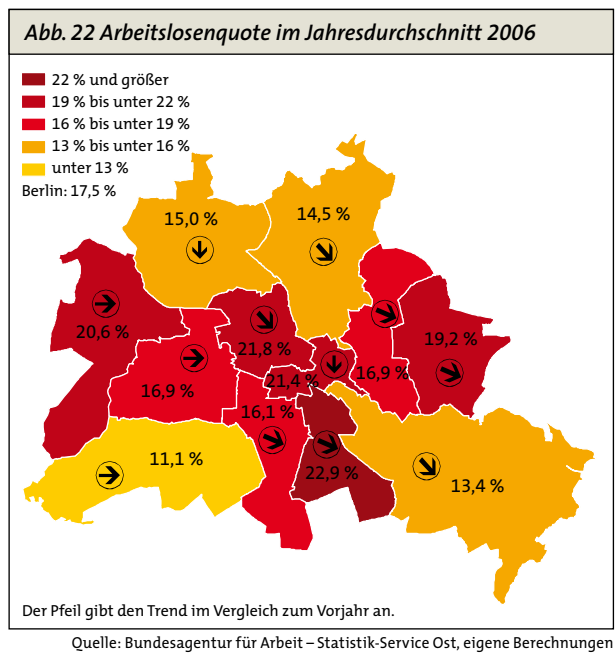
Einkommen, das aus unselbstständiger und selbstständiger Tätigkeit, aus Vermögenseinkünften zuzüglich empfangener Transfers (wie Sozialleistungen) minus geleisteter Transferzahlungen (z. B. Steuern), für Konsum und Ersparnis zur Verfügung steht.

#### GfK-Kaufkraftzahlen

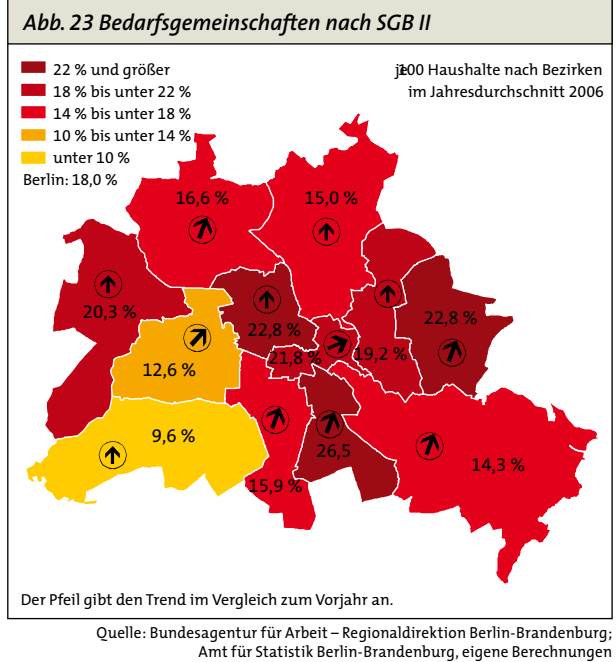
Ausgehend von dem verfügbaren Einkommen aller privaten Haushalte in Deutschland, ermittelt die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Einkommenswerte für die ortsansässige Bevölkerung einzelner Regionen (z. B. PLZ-Gebiete). Dadurch sind teilsräumliche Vergleiche möglich. Unter Einbeziehung der amtlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistiken wird ein rechnerisches Einkommen ermittelt, das den privaten Haushalten für Miete, das Sparen, die Altersvorsorge und Konsumzwecke zur Verfügung steht.

3.3.2 Arbeitsmarkt und Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

2006 sank die Arbeitslosenquote in den meisten Berliner Bezirken. Lediglich Spandau, ohnehin schon auf vergleichsweise hohem Niveau, verzeichnete einen leichten Anstieg auf 20,6 %. Die höchste Arbeitslosenquote weist 2006 nicht mehr Friedrichshain-Kreuzberg, sondern der Bezirk Neukölln auf. Hier lag die Quote bei 22,9 %, während sie in Friedrichshain-Kreuzberg um fast 4 Prozentpunkte auf 21,4 % fiel – damit nun auch unter das Niveau des Bezirks Mitte. Vergleichsweise starke Rückgänge finden sich zudem in Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Pankow. Den niedrigsten Wert erreicht, wie schon im Vorjahr, Steglitz-Zehlendorf. Mit 11,1 % war es auch 2006 der einzige Berliner Bezirk mit einer Arbeitslosenquote unterhalb des Bundesdurchschnitts. Der insgesamt positive Gesamttrend am Berliner Arbeitsmarkt setzte sich 2007 fort.



Mit Beginn der Umsetzung der Hartz-IV-Gesetzgebung Anfang 2005 wurden die vormaligen unterschiedlichen Transferleistungen von Sozial- und Arbeitslosenhilfe weitgehend vereinheitlicht. Seither ist in diesem Kontext in Hinblick auf den Wohnungsmarkt die **Zahl der Bedarfsgemeinschaften** die wichtigste Messgröße. Erstmals kann nun neben den Quoten für 2006 auch ein Vorjahresvergleich vorgenommen werden.



2006 entsprachen 18,0 % der Berliner Haushalte der Definition einer Bedarfsgemeinschaft nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch. Das heißt, in diesen Haushalten reicht das gemeinsame Einkommen und Vermögen der Haushaltsmitglieder nicht aus, um den Lebensunterhalt zu decken, so dass Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt (Arbeitslosengeld II) besteht. Wie bei den Arbeitslosenquoten ergibt die Betrachtung der Bedarfsgemeinschaften in den einzelnen Bezirken ein differenziertes Bild. Auffällig ist, dass in allen Berliner Bezirken der Anteil der Bedarfsgemeinschaften zugenommen hat. Die höchsten Werte erreichte auch 2006 Neukölln mit 26,5 % – das heißt, in diesem Bezirk ist jeder vierte Haushalt von Transferzahlungen abhängig. In fünf Bezirken (Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Lichtenberg) ist es ungefähr jeder fünfte Haushalt. Am niedrigsten lag der Anteil der Bedarfsgemeinschaften wie im Vorjahr in Steglitz-Zehlendorf (9,6 %), allerdings ergeben sich gerade in diesem Bezirk im Vergleich zum Vorjahr die stärksten Zuwächse in ganz Berlin, gefolgt von Lichtenberg. Aber auch Spandau, Pankow und Mitte erreichten überdurchschnittliche Zuwächse.

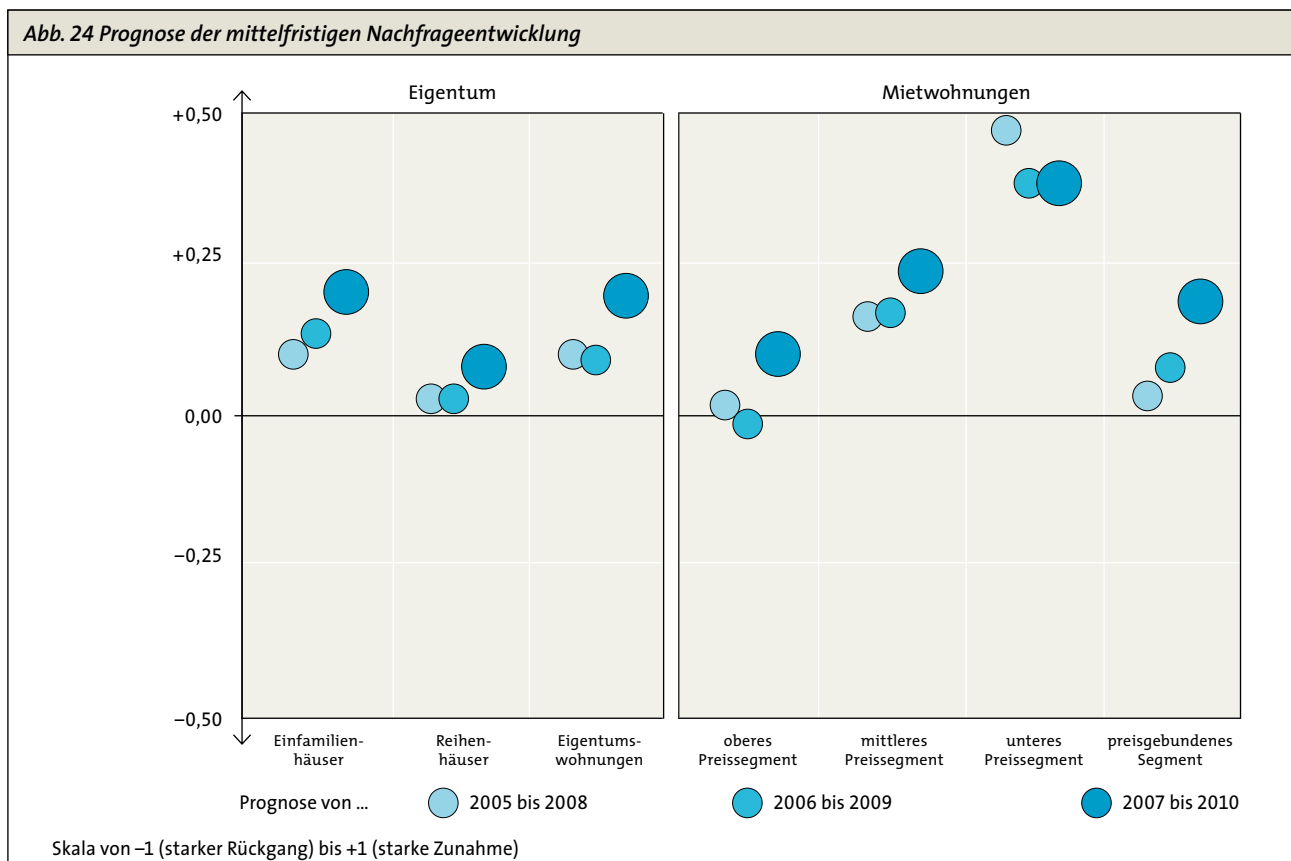
**Bedarfsgemeinschaft**  
 Bei der Berechnung der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für hilfebedürftige Arbeitslose (Arbeitslosengeld II) werden sogenannte Bedarfsgemeinschaften betrachtet. Das heißt, dass bei der Berechnung der Hilfeleistungen die Einkommens- und Vermögensverhältnisse aller Personen berücksichtigt werden, die mit dem Antragsteller zusammen in einem gemeinsamen Haushalt leben und gemeinsam wirtschaften. Die genauen Regelungen hierzu sind im SGB II festgelegt.

Es bestätigt sich die Beobachtung früherer Jahre, dass sich Arbeitslosigkeit wie auch Bedarfsgemeinschaften keineswegs entlang der Ost-West-Linie abgrenzen. Vielmehr erreichen bei beiden Aspekten bestimmte Außenbezirke eindeutig bessere Werte. Es ist festzustellen, dass 2006 in diesen Bezirken zwar die Rückgänge bei der Arbeitslosigkeit besonders stark ausfallen, dagegen nimmt der Anteil der Bedarfsgemeinschaften teilweise deutlich zu. Mithin ist in diesem Kontext für die Außenbezirke eine gewisse Heterogenisierung zu erwarten. Überraschend positive Vorzeichen zeigt die Entwicklung von Friedrichshain-Kreuzberg, das sowohl einen starken Rückgang der Arbeitslosigkeit als auch weitgehend stabile Verhältnisse bei der Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften aufweist – zwar jeweils von hohem Niveau ausgehend, aber in beiden Themen eindeutig gegen den Trend der übrigen Innenstadtbezirke.

### 3.4 Elemente der künftigen Wohnungsnachfrage

Im IBB-Wohnungsmarktbarometer werden jährlich Vertreter der verschiedenen Akteursgruppen am Wohnungsmarkt um eine Beurteilung der Nachfragesituation in den nächsten drei Jahren sowie möglicher besonderer Bedarfe der Nachfrageseite gebeten.

Wie schon in der Vorjahresbefragung wird auch 2007 von den Befragten für die nächsten drei Jahre tendenziell ein leichter Nachfrageanstieg erwartet, der allerdings für die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente unterschiedlich stark ausfällt. Beim Wohneigentum (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Reihenhäuser) rechnen die Befragten in den nächsten Jahren etwas stärker mit einer zunehmenden Nachfrage als in den Vorjahren – besonders in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf.



Im unteren Mietpreissegment wird mit einer deutlichen Zunahme der Nachfrage gerechnet, dagegen werden im oberen Mietpreissegment keine weiteren Nachfragezuwächse erwartet. Verglichen mit der starken und weiter zunehmenden Nachfrage im unteren Preissegment erscheint die rückläufige Nachfrageerwartung beim preisgebundenen Wohnraum in einigen Bezirken als deutliches Indiz für das Vorhandensein von Vermietungsschwierigkeiten in bestimmten Wohnanlagen des sozialen

Wohnungsbaus. Die Prognosen fallen für die einzelnen Bezirke unterschiedlich aus: Bei Eigentumswohnungen wird in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf eine deutliche Nachfragezunahme erwartet, jedoch wird in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Spandau eher mit zurückgehender Nachfrage gerechnet. Bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird in fast allen Bezirken von einer im Allgemeinen unveränderten Nachfrageentwicklung ausgegangen – einzig in Neukölln wird ein deutlicherer Rückgang erwartet. Im mittleren Preissegment wird bis auf Lichtenberg in allen Bezirken mit einer zunehmenden Nachfrage gerechnet, die stärkste Zunahme wird in Charlottenburg-Wilmersdorf erwartet. Im unteren Preissegment wird in allen Bezirken mit einer deutlich zunehmenden Nachfrage gerechnet, am stärksten in Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln und Pankow. Demnach wird sich künftig eine leicht steigende Nachfrage vor allem auf günstige Mietwohnungen konzentrieren.

Bei der Frage nach besonderen Bedarfen erweisen sich 2007 bestimmte Wohnungsgrößen als das dominierende Kriterium. Während in den Vorjahren die Singlewohnung stets an erster Stelle lag, setzen die Befragten in diesem Jahr die großen Wohnungen auf Platz eins. Hier werden, im Gegensatz zu den anderen Kategorien, alle Preisgruppen gleichmäßig abgedeckt. Dahinter steht offenbar eine differenzierte Nachfrager-Struktur: einerseits Familien, die vor allem im unteren und mittleren Preisniveau große Wohnungen nachfragen dürften; andererseits die Klientel kinderloser Haushalte mit höheren Einkommen, bei denen aufgrund der vergleichsweise günstigen Mieten auch größere Wohnungen in Frage kommen. Bei den Singlewohnungen schlägt sich nach wie vor die wachsende Zahl der Einpersonenhaushalte nieder. Der besondere Bedarf an Eigenheimen trägt in erster Linie lagespezifische Züge und stellt vor allem am Stadtrand eine nach wie vor gefragte Wohnform dar. Dagegen fallen „barrierefrei“ und „Servicewohnungen“ stark zurück – bestimmende Themen der Vorjahre, die offenbar in der aktuellen Praxis der Befragten (noch) nicht die erwartete Rolle spielen.

#### IBB Wohnungsmarktbarometer

Die Investitionsbank Berlin führt im Rahmen ihres Wohnungsmarkt-Monitorings regelmäßig eine Befragung von Experten durch, das sogenannte IBB Wohnungsmarktbarometer. Darin werden jährlich zahlreiche Vertreter verschiedener Akteursgruppen zu den aktuellen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt befragt, unter anderem:

- Wohnungsunternehmen, Genossenschaften
- Eigentümer und Hausverwaltungen
- Mietervereine
- Immobilienmakler
- Sachverständige
- Senats- und Bezirksverwaltungen

An der letzten Befragung im Sommer 2007 nahmen über 270 Befragte teil. Neben Fragen zur Marktanspannung, Wohnungsnachfrage, Investitionsklima und aktuellen Problemen des Wohnungsmarktes steht die Entwicklung in den einzelnen Berliner Bezirken im Mittelpunkt.

### 3.5 Fazit

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin verstetigt sich auf einem positiven Niveau. 2006 leben erstmals seit zehn Jahren wieder mehr als 3,4 Millionen Menschen in der Stadt. Sie ist von einem erneut gestiegenen Zuzug gekennzeichnet, insbesondere aus dem Ausland und den neuen Bundesländern. Indirekt wird die positive Bevölkerungsentwicklung aber auch durch die in den letzten Jahren stetig sinkenden Wanderungsverluste an das Umland beeinflusst sowie durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, welche nur noch ein geringes negatives Niveau erreicht. Die Bevölkerungsgewinne verteilen sich innerhalb von Berlin unterschiedlich: Vor allem Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow entfalten seit Jahren eine kontinuierliche Anziehungskraft.

Die Haushaltszahlen – am Wohnungsmarkt die wesentliche Einflussgröße auf der Nachfrageseite – entwickeln sich ungleich dynamischer. Innerhalb eines Jahres haben sie sprunghaft zugenommen. So verteilt sich heute eine gleich große Bevölkerungszahl wie 1997 auf 7 % mehr Haushalte. Die weiter sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße, insbesondere bedingt durch einen weiter wachsenden Anteil an Singlehaushalten, prägt den künftigen Bedarf an Wohnraum. Der Anteil der Singlehaushalte erreicht in Berlin mittlerweile ein Niveau oberhalb der meisten vergleichbaren Großstädte. Lediglich München erreicht noch höhere Werte.

Die Nachfrageseite am Berliner Wohnungsmarkt ist seit Jahren durch eine schwache Kaufkraft geprägt. Das durchschnittliche Einkommen hat sich seit zehn Jahren praktisch kaum verändert und liegt inzwischen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der Vergleich mit anderen Großstädten zeigt die besondere Dramatik dieser Entwicklung: Pro Kopf standen einem Berliner 2006 nur 65 % eines durchschnittlichen Hamburger Einkommens zur Verfügung. Erfreuliche Impulse gibt es hingegen vom Arbeitsmarkt, auf dem zuletzt überdurchschnittliche Rückgänge der Arbeitslosenquote zu verzeichnen waren. Positive Anzeichen sind zudem bei der erwarteten Nachfrage nach Wohneigentum unübersehbar. Gleichwohl bleibt diese Marktseite von einer weiterhin steigenden Nachfrage vor allem nach günstigem Mietwohnraum gekennzeichnet.

## 4. Entwicklung des Wohnungsangebots

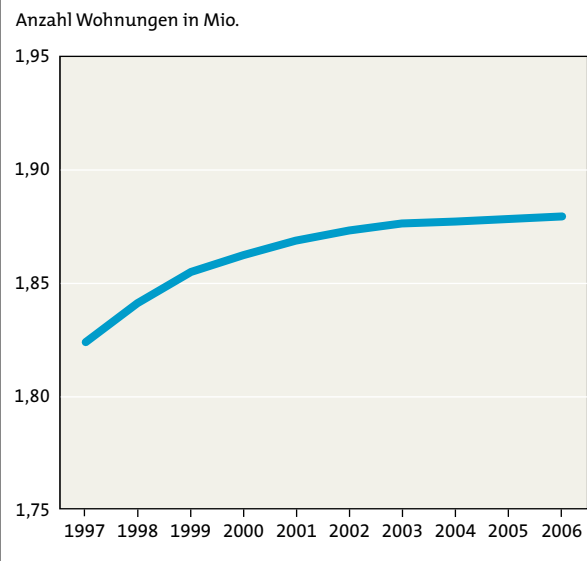
In diesem Kapitel wird zunächst die Entwicklung des Wohnungsbestandes betrachtet. Daran schließt die Darstellung der wichtigsten Veränderungsgrößen an, nämlich die Anzahl der Baufertigstellungen und die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen. Für die Abschätzung der mittelfristigen Entwicklung des Wohnungsangebots ist darüber hinaus ein Blick auf das Umfeld für Wohnungsbauinvestitionen interessant, was auch die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen einschließt.

### 4.1 Wohnungsbestand

#### 4.1.1 Bestand allgemein

Insgesamt erhöhte sich der Wohnungsbestand in Berlin in den vergangenen zehn Jahren von 1,82 Mio. im Jahr 1997 um rund 3 % auf 1,88 Mio. im Jahr 2006. Dabei hat sich der jährliche Zuwachs seit 2001 deutlich abgeschwächt und lag mit 2.439 Wohnungen im Jahr 2006 zuletzt bei weniger als 0,2 % jährlichem Zuwachs. Der Blick auf die Bezirke zeigt, dass sich die Wohnungsbautätigkeit in den letzten zehn Jahren in sehr unterschiedlichem Ausmaß auf die einzelnen Bezirke verteilt hat. Überdurchschnittlich viele neue Wohnungen sind in Pankow, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Spandau entstanden. Aber auch hier haben sich die jährlichen Zuwachsraten in den letzten fünf Jahren deutlich abgeschwächt und er-

Abb. 25 Entwicklung des Wohnungsbestandes

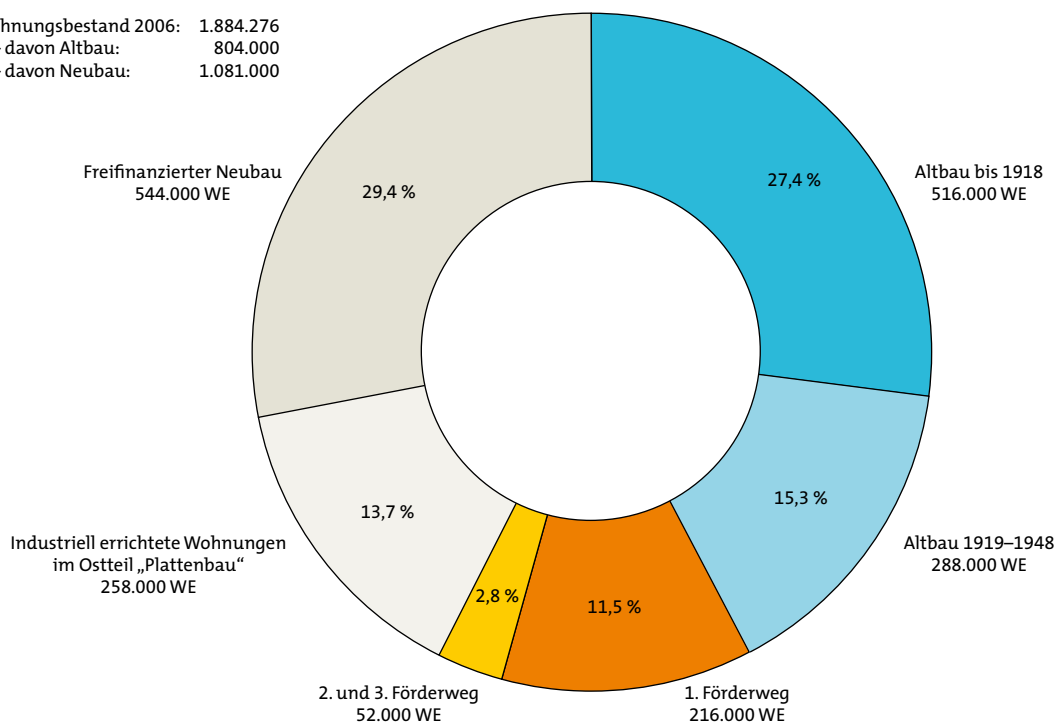


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

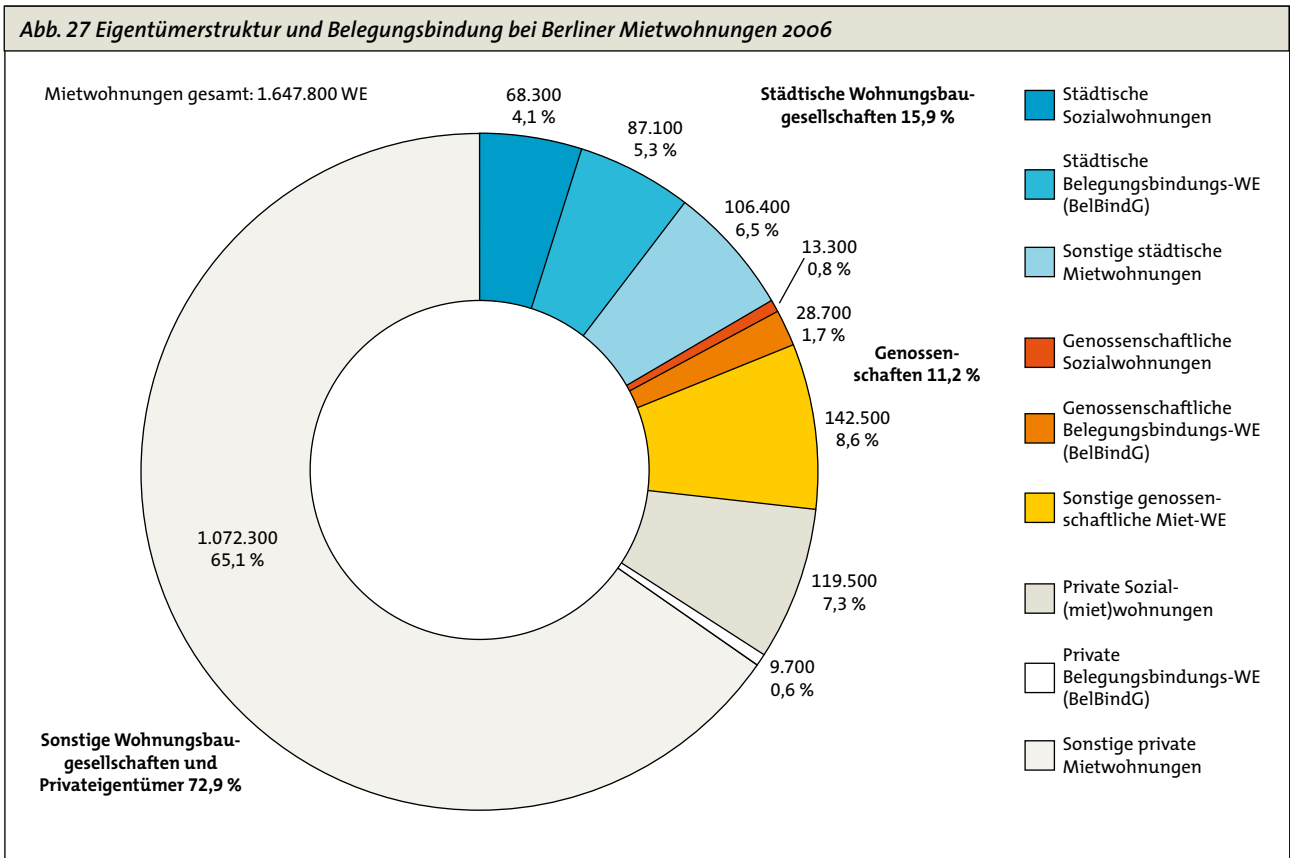
reichten in keinem der Bezirke mehr als 0,5 % pro Jahr. Wegen des derzeit niedrigen Neubauniveaus sowie infolge von Abrissen, Zusammenlegung und Umwidmungen von Wohnungen gab es in den letzten fünf Jahren in den Bezirken Friedrichs-

Abb. 26 Wohnungen 2006 nach Baualter

Wohnungsbestand 2006: 1.884.276  
 – davon Altbau: 804.000  
 – davon Neubau: 1.081.000



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

hain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Reinickendorf keine nennenswerten Zuwächse im Wohnungsbestand, in Marzahn-Hellersdorf war in diesem Zeitraum sogar ein marginaler Rückgang zu beobachten.

Der Anteil von Altbauwohnungen (Baujahr bis 1948) am gesamten Berliner Wohnungsbestand ist mit rund 43 % im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich groß. Knapp 12 % der Berliner Wohnungen sind mietpreisgebundene Sozialwohnungen, womit der Sozialwohnungsanteil in Berlin zwischen den Werten von Hamburg (14 %) und Köln (10 %) liegt. Darüber hinaus gibt es in Berlin mit rund 14 % einen relativ großen Anteil industriell errichteter Wohnungen aus DDR-Zeiten („Plattenbauten“) im Ostteil der Stadt. Knapp 3 % der Berliner Wohnungen sind über den 2. und 3. Förderweg gebaut worden. Die übrigen rund 29 % sind freifinanzierte Wohnungen, wozu allerdings auch ehemalige Sozialwohnungen zählen, bei denen die Mietpreisbindung ausgelaufen ist.

Mit rund 87 % ist der Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Berlin außerordentlich hoch. Zwar hatte sich der Anteil der Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich auf 13 % erhöht – aufgrund zurückgehender Neubautätigkeit und sin-

kender Umwandlungsquoten nahm die Eigentümerquote allerdings in jüngster Vergangenheit kaum noch zu. Auch wenn man mittelfristig weiter von einer leichten Steigerung ausgehen kann, wird dies dauerhaft deutlich unter den Werten etwa von Hamburg (22 %) oder Köln (24 %) liegen.

Infolge von größeren Wohnungsverkäufen der städtischen Gesellschaften hat sich die Eigentümerstruktur beim Berliner Mietwohnungsbestand in den vergangenen Jahren erheblich verändert. So verringerte sich der Bestand an städtischen Mietwohnungen im Zeitraum von 2002 bis 2006 um fast 30 % auf nunmehr 261.800 Wohnungen, womit der Anteil der städtischen Wohnungen am Gesamtbestand von anfangs 23 % auf knapp 16 % gesunken ist. Während der Anteil genossenschaftlicher Mietwohnungen in den zurückliegenden Jahren relativ stabil bei 11 % liegt, ist der Mietwohnungsbestand bei sonstigen Wohnungsbaugesellschaften und Privateigentümern im Zeitraum von 2002 bis 2006 von rund 66 % auf knapp 73 % gestiegen.

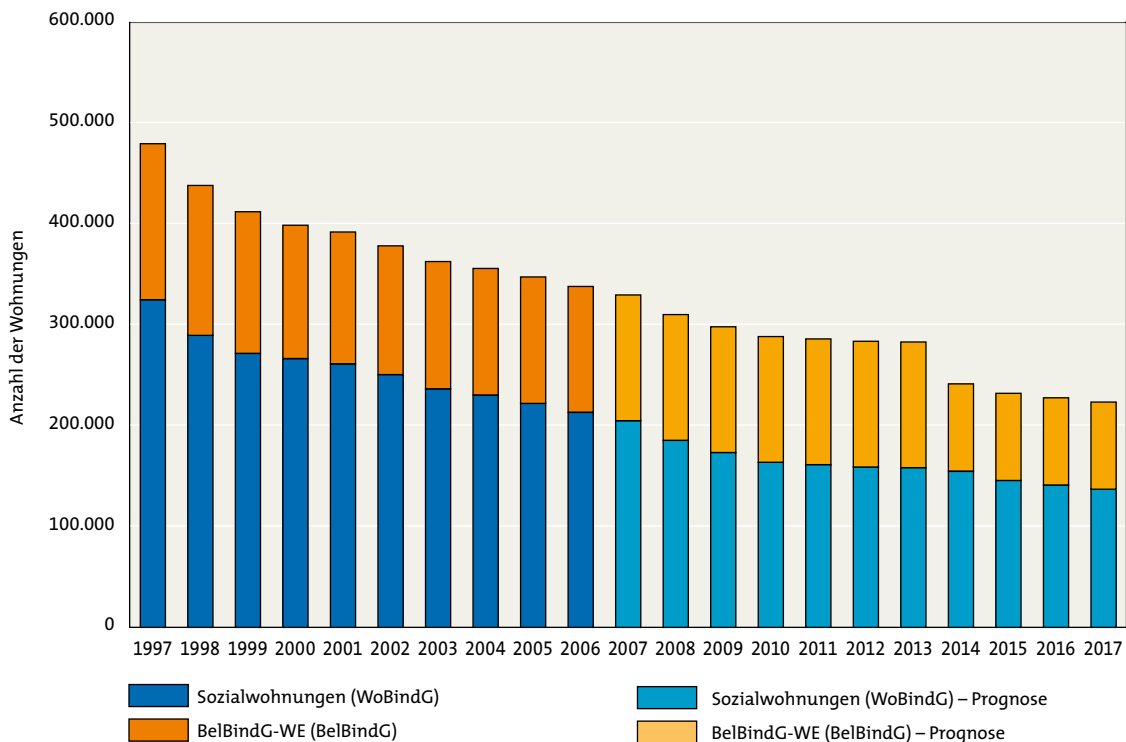
#### 4.1.2 Belegungsgebundene Bestände

Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich der Bestand an Sozialwohnungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz infolge auslaufender Bindungen von rund 328.000 Wohnungen im Jahr 1997 auf nunmehr rund 216.000 Wohnungen verringert. Damit ist der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand von 18 % auf knapp 12 % gesunken. Hinzu kommen allerdings noch zahlreiche Wohnungen aus kommunalen Beständen im Ostteil Berlins, die auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) im Jahr 1996 neu zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt wurden. Aufgrund von Rückübertragungen hat sich dieser Wohnungsbestand von ursprünglich 162.000 Wohnungen bis Ende des Jahres 2006 auf ca. 126.000 verringert. Da diese Rückübertragungen inzwischen abgeschlossen sind, wird dieser belegungsgebundene Wohnungsbestand bis zum Jahr 2013 in dieser Größenordnung stabil bleiben.

Aus den vorliegenden Daten zu den Bindungsfristen ergibt sich bis 2017 gegenüber 2006 eine Verringerung des Sozialwohnungsbestands um ca. 35 % auf rund 139.000 Wohnungen sowie eine Reduzierung des Bestands an belegungsgebundenen Wohnungen um etwa 30 % auf ca. 88.000 Wohnungen. Damit stehen dann voraussichtlich insgesamt noch etwa 227.000 belegungsgebundene Wohnungen zur Versorgung von Wohnberechtigten gemäß Wohnungsförderungsgesetz (WoFG) zur Verfügung.

Für den Mietwohnungsbestand im sozialen Wohnungsbau (nach Wohnungsbindungsgesetz) liegt darüber hinaus auch eine Auswertung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur künftigen Entwicklung in den einzelnen Bezirken vor. Diese zeigt, dass sich in den Bezirken mit besonders hoher Sozialwohnungsanzahl (über 25.000 Sozialwohnungen) die entsprechenden Bestände bis 2017 erheblich verringern werden. So wird beispielsweise der Sozialmietwohnungsbestand

Abb. 28 Längerfristige Entwicklung des belegungsgebundenen Wohnungsbestands



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

in Reinickendorf von derzeit rd. 29.600 um 72 % auf ca. 8.400 abschmelzen, in Spandau von rund 27.500 um 51 % auf 13.400, in Neukölln um 44 % von aktuell rund 38.200 auf dann 21.300 und in Tempelhof-Schöneberg von rund 27.800 um 38 % auf etwa 17.100.

Diese absehbare starke Verringerung der gebundenen Wohnungsbestände in den kommenden zehn Jahren wirft die Frage auf, wie künftig die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen bzw. anderweitigen Marktzugangsschwierigkeiten sichergestellt werden kann.

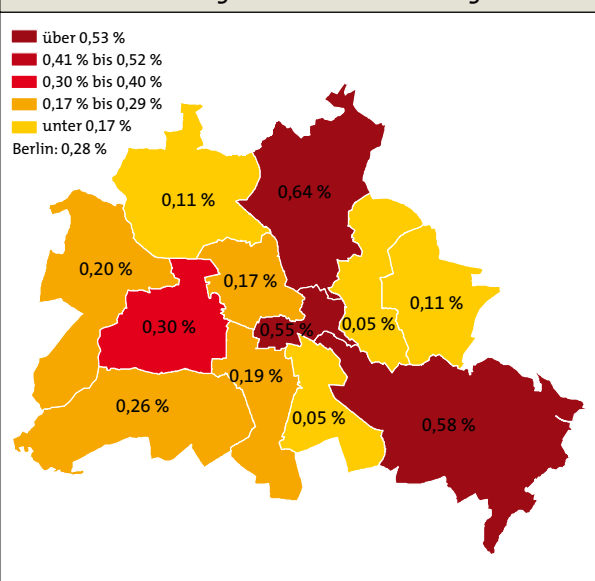
#### Belegungsgebundener Wohnungsbestand

Der belegungsgebundene Wohnungsbestand zur Versorgung von Wohnungsberechtigten (mit einkommensabhängigem Wohnberechtigungsschein) setzt sich in Berlin aus dem Bestand des Sozialen Wohnungsbaus auf Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG – mit Mietpreis- und Belegungsbindung) und aus den seit 1996 hinzugekommenen Wohnungen nach dem Belegungsbindungsgesetz (BelBindG – mit Belegungsbindung) zusammen. Der überwiegende Teil der Sozialwohnungen nach dem WoBindG befindet sich im Westteil der Stadt, während sich die Wohnungen nach dem BelBindG ausschließlich im Ostteil befinden. Letztere unterliegen im Gegensatz zu den Sozialwohnungen keiner Mietpreisbindung und stehen aufgrund der Befristung des Gesetzes nur bis zum Jahr 2013 zur Versorgung von Wohnberechtigten zur Verfügung. Aufgrund einer zwischenzeitlichen Entspannung des Wohnungsmarktes wurde allerdings zwischen dem Land Berlin und den betroffenen Wohnungsunternehmen vereinbart, die Bindungen zeitweilig auszusetzen, um diese später und auch über das Jahr 2013 hinaus einsetzen zu können.

#### 4.1.3 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Im Zeitraum von 1997 bis 2006 wurden in Berlin insgesamt 127.941 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand von 1997 entspricht das einer Umwandlungsquote von 7,7 %. Der Blick auf die einzelnen Bezirke zeigt allerdings recht unterschiedliche Umwandlungsquoten: Rund 10 % des ursprünglichen Mietwohnungsbestands von 1997 wurden in diesem Zeitraum in Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg umgewandelt, gefolgt von Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Marzahn-Hellersdorf mit jeweils knapp 9 %. Mit einer Umwandlungsquote von 4,5 % sind in den zurückliegenden zehn Jahren in Spandau am wenigsten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden. Insgesamt ist die Umwandlungsquote in den letzten fünf Jahren stark zurückgegangen und liegt seit 2003 in keinem der Bezirke über 1 % pro Jahr. Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Umwandlungsquote für ganz Berlin nur bei 0,28 %, dabei war sie in Pankow, Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg am höchsten, während in Neukölln und Lichtenberg kaum Wohnungen umgewandelt wurden.

Abb. 29 Anteil der umgewandelten Mietwohnungen 2006



Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, eigene Berechnungen

#### Umwandlung von Mietwohnungen

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ermöglicht es, einzelne Wohnungen als reales Immobilieneigentum grundstücksgleichen Rechts an Teilen von Gebäuden zu erwerben. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an den zur Wohnung gehörenden Räumen in Verbindung mit dem Eigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum der betreffenden Wohnanlage. Neben dem Erwerb von Wohneigentum an neuen Wohnanlagen besteht ferner die Möglichkeit, Wohneigentum durch Umwandlung von Mietwohnungen zu bilden.

## 4.2 Bautätigkeit

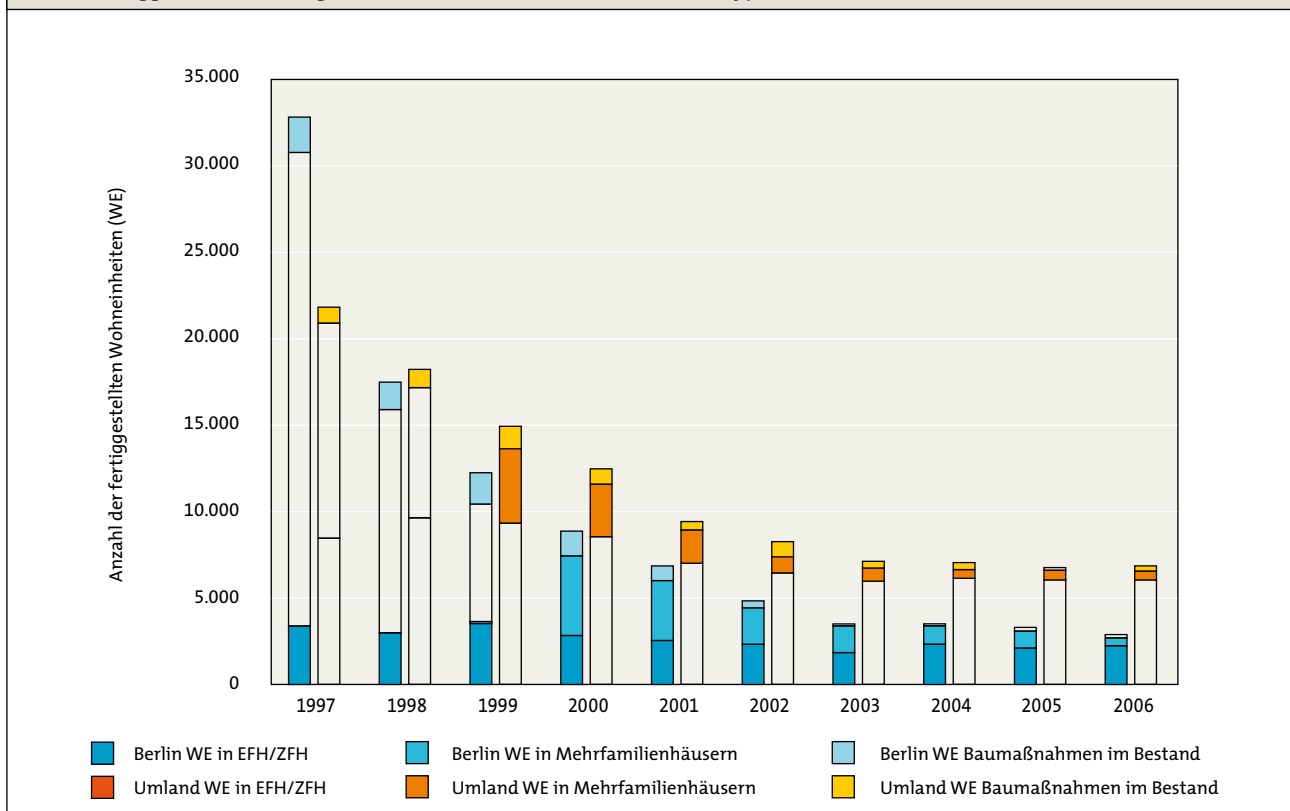
### 4.2.1 Baufertigstellungen

Insgesamt wurden in Berlin in den zurückliegenden zehn Jahren (von 1997 bis 2006) 98.453 neue Wohnungen fertiggestellt, darunter 46.288 geförderte Wohnungen (davon 13.171 im 1. Förderweg und 22.646 im Berliner 2. Förderweg). Gut die Hälfte (52.165) der neu entstandenen Wohnungen wurde frei finanziert. Nachdem im Jahr 1997 in Berlin die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit 32.965 Wohneinheiten einen absoluten Höhepunkt erreicht hatte, sind in den folgenden Jahren kontinuierlich immer weniger neue Wohnungen gebaut worden. In den letzten vier Jahren lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Berlin im Durchschnitt bei knapp 3.500 Wohneinheiten pro Jahr. Die Zahl neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist seit längerem relativ kons-

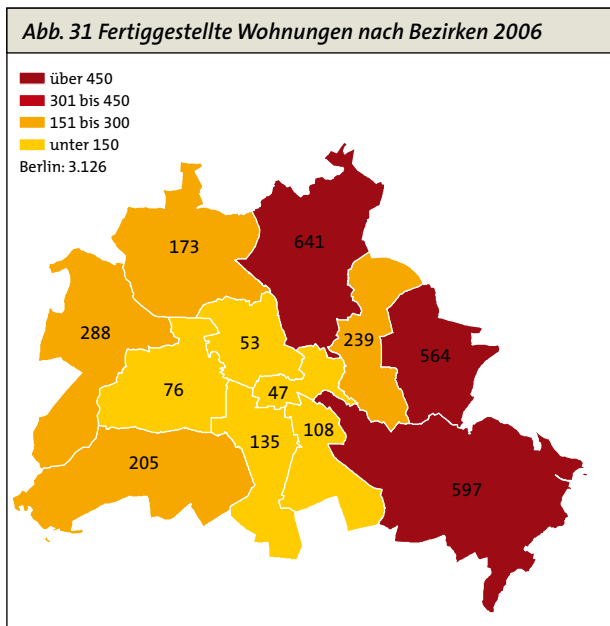
stant und lag in den letzten Jahren meist zwischen 2.000 und 3.000 Wohneinheiten pro Jahr. Dies entspricht einem Anteil von inzwischen fast 75 %. Die Anzahl neuer Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand ist zwar absolut gesehen nicht sehr groß, aufgrund der insgesamt niedrigen Neubauzahlen in Berlin ist der Anteil der neuen Wohnungen im Bestand jedoch seit 2003 wieder gestiegen und lag 2006 bei 8,8 %.

Auch im Berliner Umland war die Zahl der Baufertigstellungen seit 1997 rückläufig, wobei allerdings in den Umlandgemeinden seit 1998 jährlich mehr neue Wohnungen fertiggestellt wurden als in Berlin. In den letzten vier Jahren wurden hier durchschnittlich rund 7.200 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, davon mehr als 85 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil neuer Wohnungen im Bestand lag in den Umlandgemeinden im Durchschnitt der letzten vier Jahre bei 5,5 %.

Abb. 30 Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Umland nach Gebäudetyp



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

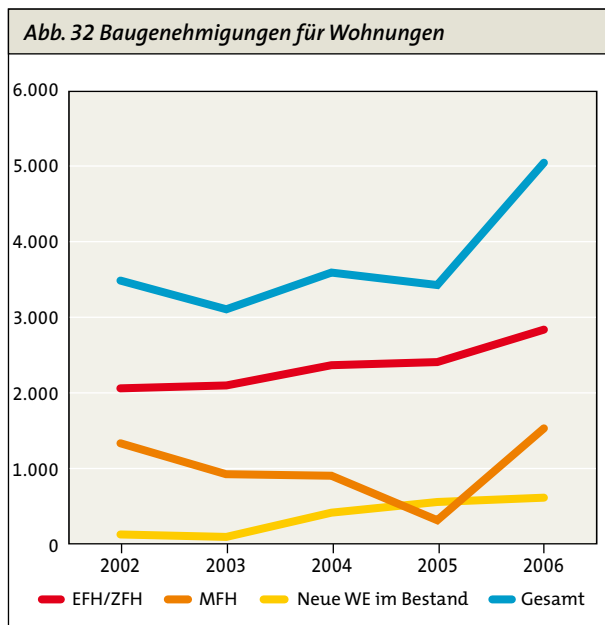


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Betrachtet man die einzelnen Bezirke, zeigt sich, dass die Neubauproduktion hier in den letzten zehn Jahren sehr unterschiedlich war. Weitaus am meisten neue Wohnungen sind in diesem Zeitraum in Pankow fertiggestellt worden (22.725 Wohneinheiten in den Jahren von 1997 bis 2006), und auch in Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf ist in diesem Zeitraum mit 13.520 bzw. 12.531 Wohneinheiten eine große Zahl neuer Wohnungen entstanden. Darüber hinaus wurden in den Bezirken Mitte, Spandau und Lichtenberg in nennenswertem Umfang neue Wohnungen errichtet (jeweils zwischen rund 8.100 und 9.100 Wohneinheiten). Am wenigsten neue Wohnungen wurden in den vergangenen zehn Jahren in Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf fertiggestellt (jeweils weniger als 4.000 Wohneinheiten). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es in den innerstädtischen Gebieten überwiegend bereits sehr verdichtete Bebauung ohne größere Lücken und Brachen gibt und damit weniger Neubaupotenzial per se. Die zurückgehenden Neubauproduktionen sind auch in den Bezirken spürbar: Seit dem Jahr 2002 sind in keinem der Bezirke mehr als 1.000 neue Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Nach wie vor am meisten neue Wohnungen – wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau – wurden im Jahr 2006 in Pankow (641 Wohneinheiten), Treptow-Köpenick (597) und Marzahn-Hellersdorf (564) fertiggestellt.

4.2.2 Baugenehmigungen

Aus der Entwicklung der Baugenehmigungszahlen lässt sich kurz- bis mittelfristig die Bautätigkeit der nächsten Jahre ableiten, da zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und der Fertigstellung des entsprechenden Gebäudes die Planungs- und Bauzeit liegt. Analog zur Anzahl der fertiggestellten Wohnungen hat sich in Berlin die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohnungen in den zurückliegenden zehn Jahren erheblich verringert. Während im Jahr 1997 noch 25.774 neue Wohneinheiten genehmigt wurden, erreichten die Genehmigungszahlen im Jahr 2003 einen Tiefpunkt mit insgesamt nur 3.134 genehmigten Wohneinheiten. Aktuell zeigt sich ein starker Trend nach oben: 2006 wurden Baugenehmigungen für insgesamt 5.019 Wohnungen erteilt, und damit über 50 % mehr als im Vorjahr. Für Mehrfamilienhäuser wurden – nach einem absoluten Tiefpunkt im Jahr 2005 – Genehmigungszahlen erreicht wie zuletzt im Jahr 2001. Ob dieses singuläre Ergebnis auf weiterhin niedrigem Niveau bereits als Trendwende im Mehrfamilienhaus-Segment gesehen werden kann, ist allerdings unklar. Möglicherweise machen steigende Mieten und die wachsende Zahl der Haushalte in Berlin dieses Segment sukzessive wieder attraktiver. Anhand bisher vorliegender Zahlen ist auch für das Jahr 2007 von einer weiteren leichten Zunahme bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser auszugehen.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern weisen seit 2002 kontinuierlich leichte Zuwächse auf. Für das Jahr 2007 wird aber mit einem deutlichen Rückgang gerechnet. Auch die Genehmigungen für neue Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand steigen seit 2003 wieder stetig an. Der Anteil der Genehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag 2006 bei rund 57 %, der für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei ca. 30 % und für Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand bei knapp 13 %. Dies unterstreicht – wenn auch bei absolut betrachtet noch geringem Mengeneffekt – die wachsende Bedeutung von neuen Wohnungen im Bestand, deren Anteil an den Fertigstellungen zuletzt bereits anstieg und aktuell bei rund 9 % liegt.

Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen und der Entwicklung der Genehmigungszahlen lässt sich abschätzen, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den nächsten Jahren etwa zwischen 3.500 und 4.500 Wohneinheiten pro Jahr liegen wird. Zur Prognose der Entwicklung des Wohnungsbestands muss man hiervon jedoch die Zahl der Wohnungsabgänge abziehen. Abgesehen von den Jahren 2003/2004, als in größerem Umfang Rückbaumaßnahmen durchgeführt wurden, lag die Zahl der Wohnungsabgänge in Berlin in den letzten zehn Jahren ungefähr zwischen 400 und 800 Wohneinheiten pro Jahr. Unterstellt man auch für die Zukunft Abgänge in dieser Größenordnung, lässt sich mittelfristig ein Zuwachs im Wohnungsbestand von 3.000 bis 4.000 Wohneinheiten jährlich prognostizieren.

Diese Zahlen erfassen allerdings nur die genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Wohnungsabgänge (wie Abbrüche). Nicht abgedeckt sind nicht genehmigungspflichtige Umnutzungen oder Wohnungszusammenlegungen wie auch -teilungen. Diese Effekte dürften sich in etwa ausgleichen, so dass die bundesdurchschnittlich als üblich angenommenen Abgänge in Höhe von 0,3 %–0,4 % des Bestandes eher zu hoch gegriffen erscheinen. Netto erscheint ein Ansatz von etwa 0,1 % realistischer.

### 4.3 Investitionsklima und -umfeld

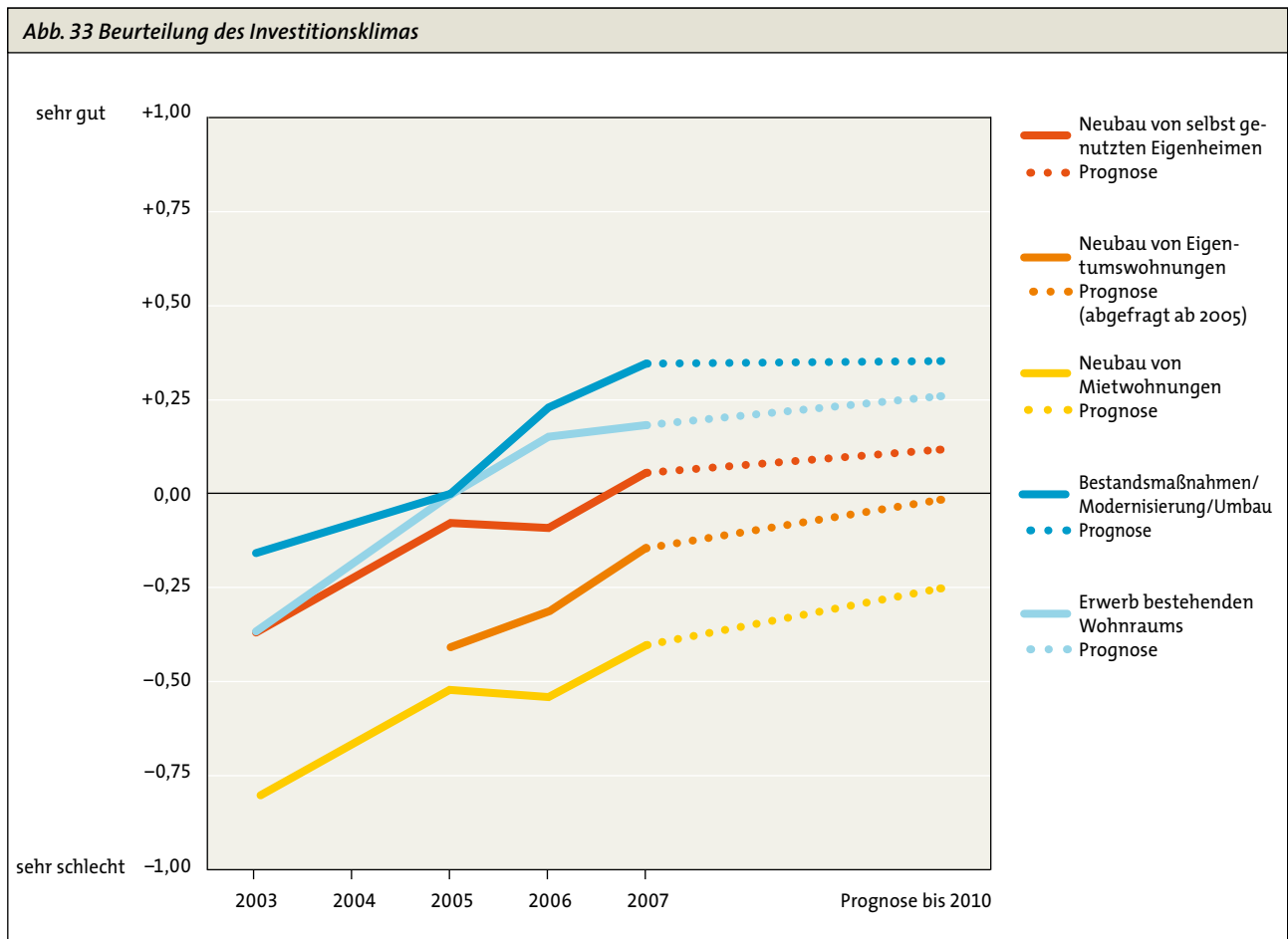
Die Entwicklung der künftigen Angebotssituation wird mittel- bis langfristig stark vom allgemeinen Investitionsklima beeinflusst. Zum einen wirken sich Investitionen in den Neubau von Wohnungen rein quantitativ auf das Angebot aus, zum anderen aber längerfristig auch qualitativ – je nachdem, in welche Wohnungstypen schwerpunktmäßig neu investiert wird.

#### 4.3.1 Einschätzung des Investitionsklimas

Die Einschätzungen der im jährlichen IBB-Wohnungsbarometer befragten Experten zum Investitionsklima in Berlin weisen seit 2003 für alle abgefragten Segmente eine zunehmend bessere Tendenz auf – sowohl aktuell als auch im Ausblick auf die nächsten drei Jahre. Während das Investitionsklima 2003 noch in allen Segmenten im Durchschnitt negativ beurteilt wurde, waren die Einschätzungen für die Kategorien „Bestandsmaßnahmen“ und „Erwerb bestehenden Wohnraums“ seit 2006 positiv. Seit 2007 wird auch das Klima für den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen im Durchschnitt leicht positiv eingeschätzt. Für diese drei Kategorien erwarten die befragten Experten auch in den nächsten drei Jahren ein eher gutes Investitionsklima.

Das Klima für den Neubau von Eigentumswohnungen wurde 2007 im Durchschnitt noch leicht negativ bewertet, allerdings wird hier bis 2010 eine weitere Verbesserung hin zu einer neutralen Einschätzung erwartet. Das Investitionsklima für den Neubau von Mietwohnungen, das von den Befragten 2003 noch sehr schlecht beurteilt wurde, wurde 2007 immerhin deutlich weniger negativ gesehen. Für die nächsten Jahre wird mit einer weiteren Verbesserung gerechnet.

Die künftige Entwicklung des Investitionsklimas in den abgefragten Segmenten wird von den Befragten für die einzelnen Bezirke unterschiedlich beurteilt. Die Entwicklung des Investitionsklimas für Bestandsmaßnahmen wird in allen Bezirken mittelfristig positiv eingeschätzt – deutlich besser als im Durchschnitt in Reinickendorf, weniger gut als im Durchschnitt u. a. in Spandau, Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln.



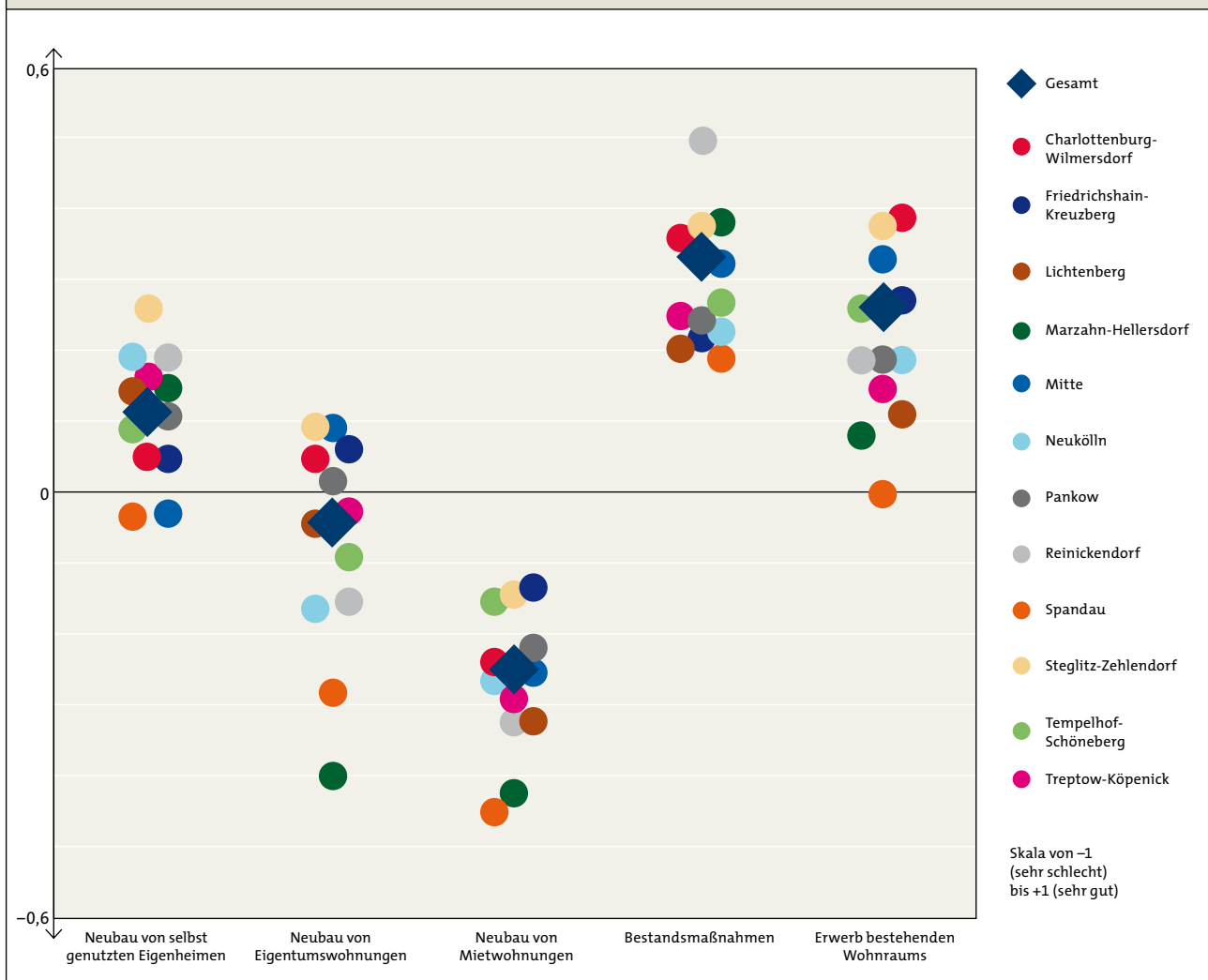
Auch für den Erwerb bestehenden Wohnraums wird das künftige Investitionsklima in fast allen Bezirken positiv bewertet. Nur für Spandau wird das Klima hier mittelfristig nur neutral eingestuft. Deutlich unter dem Durchschnitt rangieren auch die Einschätzungen für Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Überdurchschnittlich gut wird die Entwicklung hingegen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Mitte gesehen.

In Steglitz-Zehlendorf wird auch für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen mittelfristig ein besonders positives Investitionsumfeld erwartet. Deutlich unter dem Durchschnitt – und sogar leicht negativ – liegen hingegen die Einschätzungen für Spandau und Mitte, wobei dieses Segment im Innenstadtbereich Mitte allerdings keine besondere Rolle spielt.

Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das künftige Investitionsklima in den einzelnen Bezirken sehr unterschiedlich bewertet. Ein positives Investitionsumfeld wird vor allem in Steglitz-Zehlendorf gesehen, aber auch die Bewertungen für die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow sind besser als im Durchschnitt und ausnahmslos im positiven Bereich. Als besonders ungünstig wird von den befragten Experten hingegen das Umfeld für den Neubau von Eigentumswohnungen in Marzahn-Hellersdorf eingeschätzt, und auch in Spandau sind die Bewertungen hier deutlich negativer als im Durchschnitt.

Auch das Klima für den Neubau von Mietwohnungen wird in Marzahn-Hellersdorf und Spandau mittelfristig noch negativer als im Durchschnitt eingeschätzt. Nicht ganz so schlecht wie im Durchschnitt wird das Umfeld für den Neubau von Mietwohnungen mittelfristig nur in Friedrichshain-Kreuzberg, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg beurteilt.

Abb. 34 Erwartetes Investitionsklima in den nächsten drei Jahren nach Bezirken



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2007

#### 4.3.2 Wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Rahmenbedingungen

##### Wohnungsbauförderung

Infolge der verbesserten Wohnungsversorgung Ende der 90er Jahre und der Haushaltsnotlage des Landes Berlin kam es in Berlin im Jahr 2002 zur vollständigen Einstellung der Berliner Wohnungsbauförderung für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen. Darüber hinaus hat der Senat im Jahr 2003 beschlossen, zukünftig für Sozialwohnungen nach Ablauf der 15-jährigen Grundförderung keine Anschlussförderung zu gewähren. Davon sind bis zum Jahr 2016 ca. 28.000 Wohnungen betroffen, deren Grundförderung im Zeitraum bis dahin ausläuft.

##### Entwicklungsgebiete

Um der zum Beginn der 90er Jahre prognostizierten stark ansteigenden Nachfrage nach Wohnungen wie auch Büro- und Dienstleistungsflächen in Berlin gerecht zu werden, wurden in den Jahren 1992 bis 1994 fünf städtebauliche Entwicklungsbereiche festgelegt. Diese früher überwiegend industriell und militärisch genutzten Gebiete (Johannisthal/Adlershof, Biesdorf-Süd, Eldenaer Straße/Alter Schlachthof, Rummelsburger Bucht und Wasserstadt Berlin-Oberhavel) verteilen sich über das ganze Stadtgebiet und bieten insgesamt Bauflächen für ca. 15.300 neue Wohnungen sowie für Gewerbeflächen. Bis auf das Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof, welches noch ein Jahr länger in der Entwicklung verbleibt, werden die Entwicklungsmaßnahmen bis Ende 2007 bzw. Anfang 2008 abgeschlossen sein.

Bis dahin sind in den fünf Entwicklungsbereichen ca. 8.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Darüber hinaus sind in diesen Gebieten noch Baulandreserven für ungefähr 7300 Wohnungen vorhanden, wovon für rund ein Viertel bereits Verträge zum Bau vorliegen.

### **Stadterneuerung**

Zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Wohnqualität in mehreren Innenstadtgebieten wurden in den Jahren 1993 bis 1995 in Berlin 22 Sanierungsgebiete festgelegt, die sich überwiegend im Ostteil der Stadt befinden. Diese umfassen insgesamt eine Fläche von über 800 ha und mehr als 81.000 Wohnungen. Zu Beginn des Stadterneuerungsprogramms wurden zunächst vordringlich Fördermittel zur Erneuerung der Wohnsubstanz eingesetzt. So konnte in den Sanierungsgebieten innerhalb von zehn Jahren bislang über die Hälfte des Wohnungsbestands erneuert werden. Zu den sichtbaren Erfolgen des Sanierungsprogramms zählt auch, dass in den betreffenden Gebieten die Zahl der Einwohner – vor allem junge Familien mit Kindern – seit dem Jahr 2000 kontinuierlich angestiegen ist und dass in den sanierten Wohnhäusern keine gravierenden Leerstandsprobleme auftreten. Angesichts des zwischenzeitlich erreichten Erneuerungsstandes der Wohnsubstanz und der angespannten Finanzlage Berlins wurde der finanzielle Schwerpunkt für die Stadterneuerung ab 2004 neu ausgerichtet. Der Einsatz öffentlicher Fördermittel konzentriert sich nunmehr auf die Verbesserung der lokalen sozialen und kulturellen Infrastruktur und die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Damit die innerstädtischen Quartiere insbesondere auch für junge Familien als Wohnstandort attraktiv bleiben bzw. künftig werden, wird vor allem für ein ausreichendes Angebot guter Bildungs- und Freizeiteinrichtungen gesorgt. Auch Wohneigentumsbildung soll zur stärkeren Bindung von Familien an diese Gebiete beitragen. Darüber hinaus wird in den Sanierungsgebieten insbesondere auch auf die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerungsgruppe älterer Menschen geachtet. Die Verdrängung der ansässigen Bewohner soll vermieden werden.

### **„Soziale Stadt“**

Um Stadtteile, die besondere Defizite bei Infrastruktur, Wohnungen und Wohnumfeld aufweisen und darüber hinaus von einer problematischen sozialen Entwicklung geprägt sind, zu stabilisieren und weiterzuentwickeln, wurde im Jahr 1999 das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ eingerichtet.

Mit dem Instrument des Quartiersmanagements wird das Programm „Soziale Stadt“ in Berlin derzeit in 33 Gebieten mit insgesamt rund 390.000 Bewohnern umgesetzt, um dort die Wohn- und Lebensbedingungen nachhaltig zu verbessern, die Integration der verschiedenen Bewohnergruppen zu fördern und die lokale wirtschaftliche Basis zu stabilisieren.

Je nach Problemlage sind die Gebiete der Sozialen Stadt vier unterschiedlichen Kategorien zugeordnet. Danach gehören 14 Gebiete zur Kategorie I (Quartiersmanagementgebiete mit sehr hoher Problematik), fünf Gebiete zur Kategorie II (Quartiersverfahren Intervention mit hoher Problematik), zehn Gebiete zur Kategorie III (Quartiersverfahren Prävention mit mittlerer Problematik) sowie vier Gebiete zur Kategorie IV (Verstetigungsgebiete mit geringer Problematik). Mit der Mitte 2005 erfolgten Neuausrichtung des Programms Soziale Stadt/Quartiersmanagement werden nun differenziertere Instrumente eingesetzt, die besser an die spezifischen Probleme der Quartiere angepasst sind. Dabei werden insbesondere Maßnahmen und Projekte in den Bereichen Arbeit, Bildung und Integration gefördert bzw. unterstützt. Die Laufzeit der aktuellen Quartiersmanagementgebiete war zunächst bis 2007 begrenzt, wurde jedoch durch Senatsbeschluss um weitere fünf Jahre verlängert.

Im Zeitraum von 1999 bis 2006 wurden in den betreffenden Gebieten insgesamt 123 Mio. EUR zur Verbesserung der dortigen Situation eingesetzt. Dabei betrug der Eigenanteil des Landes Berlin 53 Mio. EUR, während 21 Mio. EUR aus Bundesmitteln und 49 Mio. EUR aus EU-Mitteln finanziert wurden. Im Programmjahr 2007 werden weitere 15,4 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.

### Stadtumbau

Im Jahr 2002 wurde das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ eingerichtet. Dieses Programm dient der Aufwertung von Stadtteilen in Ostdeutschland, die hohe Abwanderungs- und Leerstandsquoten aufweisen. Hierbei werden Rückbaumaßnahmen (von Wohnungen und Infrastruktur) mit Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds verknüpft.

Das Programm wird aus Mitteln von Bund und Ländern finanziert und in Berlin in Kooperation der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit den jeweiligen Bezirksämtern und Wohnungseigentümern durchgeführt. Die Laufzeit des Programms geht bis 2009. Fördergebiete im Ostteil Berlins sind die Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf, in Lichtenberg sowie innerstädtische Quartiere am Bahnhof Ostkreuz, in Mitte und Prenzlauer Berg. Der Rückbau von Wohnungen wie auch von Kitas und Schulen betrifft in erster Linie die Großsiedlungen, wobei das größte Rückbauvolumen in Marzahn-Hellersdorf liegt. Allein in der Großsiedlung Marzahn wurden in den Programmjahren 2002 bis 2004 rund 2.200 Wohnungen zurückgebaut. Insgesamt wurden für Rückbaumaßnahmen in den Programmjahren 2002 bis 2005 Fördermittel von rund 54 Mio. EUR bereitgestellt.

Der Rückbau wird mit anschließenden Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds kombiniert. Entsprechende Aufwertungsmaßnahmen werden in den Großsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg sowie auch in innerstädtischen Gebieten in Mitte und Prenzlauer Berg durchgeführt.

Darüber hinaus gibt es seit 2005 das Programm „Stadtumbau West“. Um auf sich abzeichnende demografische und wirtschaftliche Veränderungen in westdeutschen Kommunen zu reagieren, steht hier die Um- und Neugestaltung von brachgefallenen bzw. untergenutzten Flächen in innerstädtischen Bereichen im Vordergrund. Durch gezielte öffentliche Investitionen sollen private Initiativen und Investitionen angestoßen werden, um damit eine umfassende Aufwertung der betreffenden Gebiete zu erreichen. In den Jahren 2005 und 2006 wurde das Programm „Stadtumbau West“ zu einem Drittel vom Bund und zu zwei Dritteln vom Land Berlin finanziert. Ab 2007 ist beabsichtigt, Strukturfondsmittel der EU für die Stadtumbaugebiete einzusetzen. Bei der Durchführung des Programms kooperiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit den jeweiligen Bezirksämtern, Grundstückseigentümern, Investoren, Gewerbetreibenden und Bewohnern.

Als Fördergebiete für den „Stadtumbau West“ wurden 2005 fünf Gebiete im Westteil der Stadt ausgewählt. Vier dieser Gebiete waren brachgefallene bzw. untergenutzte Flächen im Innenstadtbereich (Kreuzberger Spreeufer, Schöneberg-Süd- kreuz, Neukölln-Südring, Tiergarten-Nordring/Heidestraße). Daneben wurde aber mit dem Falkenhagener Feld in Spandau auch eine Großsiedlung ausgewählt, wo der Schwerpunkt neben der Anpassung des Wohnungsbestands vor allem bei Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds und der sozialen Infrastruktur liegt.

#### 4.4 Fazit

Berlin war und ist eine regelrechte Mieterstadt. 87 % des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen, während der Anteil an selbst genutztem Wohneigentum weit unter den Durchschnittswerten anderer Großstädte liegt. An dieser Tatsache ändern auch die teilweise spektakulären Verkäufe an institutionelle Investoren der letzten Jahre bislang nur wenig. Bei den Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, einem wesentlichen Element des Geschäftskonzepts der neuen Marktakteure, lässt sich der Einfluss der gewandelten Eigentümerstrukturen bislang noch nicht ablesen – höchstens dergestalt, dass in der Vergangenheit die Potenziale für Verkäufe an Mieter tendenziell überschätzt wurden. Für eine entsprechende Neubewertung der Rahmenbedingungen spricht die Tatsache, dass nennenswerte Teilbestände inzwischen erneut den Eigentümer wechselten.

Aufgrund des geringen Neubaus zeigt sich beim Wohnungsbestand wenig Veränderung. Auch in einzelnen Bezirken, die in den letzten Jahren teilweise rege Bautätigkeit verzeichneten, hat sich die Dynamik stark abgeschwächt. 2006 wurde das geringfügige Neubaupotenzial im Wesentlichen von privaten Bauherren getragen, so dass überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden – vor allem in den Außenbezirken Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf. Investoren und Wohnungsbaugesellschaften, die eher Mehrfamilienhäuser errichten würden, hielten sich 2006 am Berliner Wohnungsmarkt zurück, allerdings weisen die aktuellen Genehmigungszahlen für Mehrfamilienhäuser einen deutlichen Anstieg auf: Wenn auch fernab des Niveaus zur Mitte der 90er Jahre, kann für dieses Segment wieder mit einer leichten Erholung der Fertigstellungszahlen gerechnet werden. Es zeichnet sich ab, dass sich diese leichte Aufwärtsdynamik fortsetzt.

Weitere positive Anzeichen dafür gibt es: Die Marktexperten sehen – nach leichten Rückgängen im Vorjahr – sich weiter verbessernde Investitionsbedingungen über alle Segmente hinweg. Zwar weisen bestimmte Kategorien aktuell nach wie vor negative Bewertungen auf, doch der Ausblick auf die nächsten drei Jahre ist optimistischer. Am besten wird weiterhin das Investitionsklima für Maßnahmen im Bestand eingeschätzt, hier erhalten alle Bezirke in der mittelfristigen Vorausschau positive Bewertungen. Mit leichten Abstrichen gilt dies auch für den Erwerb bestehenden Wohnraums. In der Perspektive erscheint zudem der Neubau von Eigentumswohnungen zumindest in fünf Bezirken wieder attraktiv und wird mit positiven Bewertungen belegt – ein weiteres Indiz dafür, dass die anziehenden Genehmigungszahlen kein kurzzeitiges Phänomen sind, sondern den Anfang einer Trendwende beim Neubau von Geschosswohnungsbauten darstellen könnten.

## 5. Lage am Wohnungsmarkt

Die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes zeigt sich vor allem daran, dass eine angemessene und nachfragegerechte Versorgung der Haushalte mit Wohnraum gewährleistet ist. Wichtige Indikatoren hierfür sind Kennziffern zur Wohnungsgröße, zur Wohnungsversorgung und zum Leerstand. Daneben ist die Entwicklung der Mieten und Nebenkosten – auch in der räumlichen Differenzierung – ein unverzichtbarer Indikator. Für die Dynamik am Wohnungsmarkt sind zudem Binnenwanderung und Fluktuation gute Gradmesser. Darüber hinaus wird in diesem Kapitel eine Einschätzung der Marktlage durch Wohnungsmarktextperten wiedergegeben sowie deren Beurteilung der wichtigsten aktuellen Probleme.

### 5.1 Wohnungsversorgung und Leerstände

#### 5.1.1 Wohnungsgrößen

Im Jahr 2006 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in Berlin bei 70,1 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu 68,9 m<sup>2</sup> im Jahr 1997 ist das ein sehr moderates Wachstum um durchschnittlich 0,2 % pro Jahr. Damit liegt der Berliner Wert deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von aktuell 86,1 m<sup>2</sup>, wo zudem die Zunahme seit 1997 im Durchschnitt jährlich bei 0,3 % lag. Dennoch liegt der Berliner Wert auf einem für Großstädte durchaus üblichen Niveau, weil hier der Geschosswohnungsbau gegenüber dem Einfamilienhaus dominiert. Wie die tabellarische Übersicht zeigt, sind die Wohnungen in anderen Großstädten wie Köln, München oder Hamburg im Durchschnitt ähnlich groß.

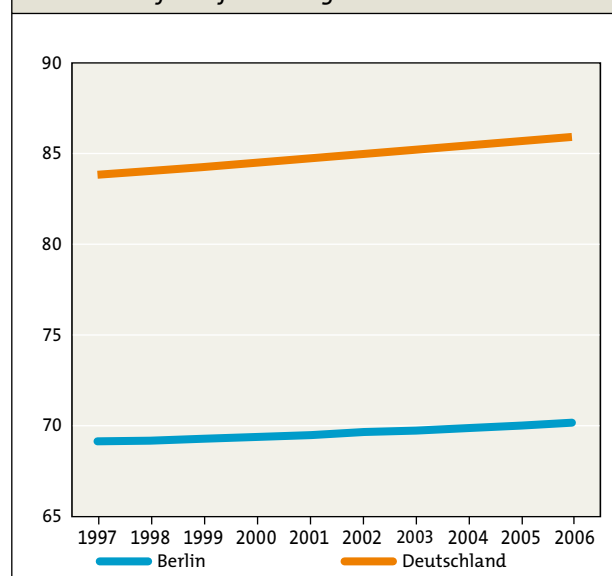
Tab. 1 Wohnflächen im Vergleich ausgewählter Großstädte (in m<sup>2</sup>)

	je Wohnung 2005	je Wohnung 2006	je Einwohner 2005	je Einwohner 2006
<b>Bundesdurchschnitt</b>	<b>85,8</b>	<b>86,1</b>	<b>41,2</b>	<b>41,6</b>
Berlin	70,0	70,1	38,8	38,8
Hamburg	71,5	71,9	36,4	36,0
München	67,8	68,0	38,8	38,6
Köln	71,0	71,2	36,7	36,9

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistisches Amt München, Amt für Stadtentwicklung und Statistik Köln

Die Wohnfläche je Einwohner nahm in Berlin im Zeitraum von 1997 bis 2006 insgesamt um 5,7 % von durchschnittlich 36,7 auf 38,8 m<sup>2</sup> zu. Im Bundesdurchschnitt ist die Wohnfläche je Einwohner im selben Zeitraum im Durchschnitt von 37,9 auf 41,6 m<sup>2</sup> gewachsen. Entgegen dem Bundestrend, wo sich der jährliche Zuwachs von anfangs knapp 2 % auf rund 1 % nur

Abb. 35 Wohnfläche je Wohnung in m<sup>2</sup>



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

leicht abgeschwächt hat, hat die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Berlin zunächst stärker zugenommen (1997 gegenüber dem Vorjahr um 2,8 %). Seit dem Jahr 2000 lag der Zuwachs in Berlin jedoch jedes Jahr deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, und seit 2004 stagniert die Wohnfläche je Einwohner in Berlin bei 38,8 m<sup>2</sup>. Der Vergleich mit anderen Großstädten zeigt aber, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Berlin über den Werten beispielsweise von Hamburg (36,0 m<sup>2</sup>) oder Köln (36,9 m<sup>2</sup>) liegt.

Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass bei dieser rechnerischen Betrachtung die Wohnfläche des Gesamtbestandes, also auch die der leerstehenden Wohnungen, einfließt. Um den realen Wert näherungsweise zu bestimmen, kalkuliert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche der leerstehenden Wohnungen von 65 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich, dass die für die Bewohner tatsächlich verfügbare Wohnfläche in Berlin eigentlich geringer ist und bei rund 36 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt.

Eine nähere Betrachtung zeigt, dass hinsichtlich Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch zwischen den Bezirken beträchtliche Unterschiede bestehen. Die größten Wohnungen befinden sich in Steglitz-Zehlendorf mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80,7 m<sup>2</sup>. Ebenfalls deutlich größer als im Berliner Durchschnitt sind die Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf (75,1 m<sup>2</sup>) und Reinickendorf (73,8 m<sup>2</sup>). Im Durchschnitt am kleinsten sind die Wohnungen in Lichtenberg (63,3 m<sup>2</sup>) und Mitte (65,3 m<sup>2</sup>).

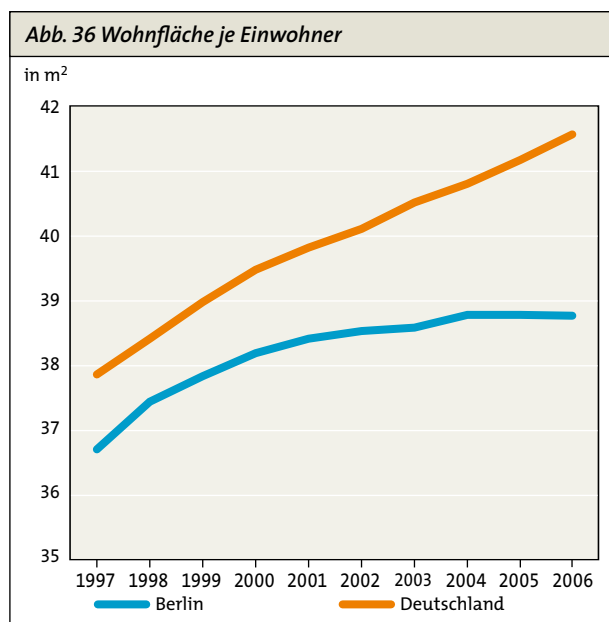
Auch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner variiert beträchtlich zwischen den Bezirken. Am größten ist der Wohnflächenverbrauch in Charlottenburg-Wilmersdorf mit durch-

### Wohnfläche

Die Wohnfläche umfasst alle anrechenbaren Grundflächen der Räume einer Wohnung – ohne sogenannte Zubehörräume wie Keller oder Dachböden.

schnittlich 45,3 m<sup>2</sup> je Einwohner und in Steglitz-Zehlendorf mit 43,7 m<sup>2</sup>. Am niedrigsten ist der Wohnflächenverbrauch mit 34,6 m<sup>2</sup> je Einwohner in Lichtenberg, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf (36,1 m<sup>2</sup>) und Friedrichshain-Kreuzberg (36,2 m<sup>2</sup>). Aufgrund des überdurchschnittlich hohen Leerstands in Marzahn-Hellersdorf liegt dort die tatsächlich genutzte Wohnfläche je Einwohner allerdings noch unterhalb des genannten statistischen Werts.

Die recht großen Unterschiede in den einzelnen Bezirken resultieren nicht allein aus verschiedenen Wohnungsgrößen, sondern auch aus Unterschieden bei der Belegungsdichte. So leben beispielsweise in Charlottenburg-Wilmersdorf, wo die Wohnungen überdurchschnittlich groß sind, im Durchschnitt nur 1,66 Personen in einer Wohnung. Damit liegt die Belegungsdichte dort 8 % unter dem Berliner Durchschnitt von 1,81. In Spandau und Marzahn-Hellersdorf sind es hingegen 1,91 Personen pro Wohnung, womit die Belegungsdichte in diesen beiden Bezirken knapp 6 % über dem Berliner Durchschnitt liegt.



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistisches Bundesamt

### 5.1.2 Wohnungsversorgung

Aus dem Verhältnis zwischen Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen) und Haushaltszahl (ohne Haushalte in Wohnheimen) lässt sich das allgemeine Wohnungsversorgungsniveau ermitteln. Auch wenn hierbei unberücksichtigt bleibt, dass nicht jede Wohnung am Markt angeboten wird und nicht jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, ist diese Verhältniszahl ein geeigneter Indikator zum Aufzeigen des allgemeinen Entwicklungstrends am Wohnungsmarkt.

Nachdem das allgemeine Wohnungsversorgungsniveau 1998 mit 104 Wohneinheiten je 100 Haushalte einen Höchstwert erreichte und eine insgesamt ausgesprochen entspannte Wohnungsmarktlage anzeigte, weist dieser Messwert seitdem einen abnehmenden Trend auf. Während das allgemeine Wohnungsversorgungsniveau in den Jahren 2004 und 2005 noch knapp über 100 lag, sank der Wert im Jahr 2006 auf 98,6, womit eine leicht zunehmende Marktanspannung signalisiert wird. Vom Tiefpunkt im Jahr 1994 mit einem Wert von 95,2 ist das derzeitige Wohnungsversorgungsniveau allerdings noch deutlich entfernt.

Bei der Beobachtung der Entwicklung dieser Messzahl ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um eine rein quantitative Betrachtung handelt, die keine Aussagen hinsichtlich der am Markt tatsächlich vorhandenen Verhältnisse von Nachfrage und Angebot zulässt. Üblicherweise wird unterstellt, dass für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt eine dreiprozentige Fluktuationsreserve erforderlich ist, so dass rein rechnerisch bei einer Versorgungsquote von 103 eine vollständige Versorgung besteht. Eine Quote von 100 bedeutet, dass eine Funktionsfähigkeit nur noch eingeschränkt besteht, da die Fluktuationsreserve aufgebraucht ist. Auf die realen Marktverhältnisse übertragen, ist allerdings zu beachten, dass sich auch mehrere Haushalte eine Wohneinheit teilen können (Wohngemeinschaften). Daher wird in der Regel von einem über die Fluktuationsreserve hinausgehenden vermarktungsfähigen Leerstand von ca. 3 % ausgegangen. Eine kritische Versorgungssituation ist daher erst bei einer Quote von unter 97 zu erwarten. Von Seiten der Stadtentwicklungspolitik ist man bislang eher längerfristig (bis zum Jahr 2015) mit einem sukzessiven Rückgang der Wohnungsversorgungsquote auf einen Wert von rund 98 ausgegangen. Angesichts der geringen Neubauzahlen ist daher genau zu beobachten, ob sich die Wohnungsversorgungsquote in den nächsten Jahren bei dem aktuellen Wert von 98,6 stabilisiert oder ob sich der abnehmende Trend weiter fortsetzt.

Abb. 37 Wohnungsversorgungsniveau



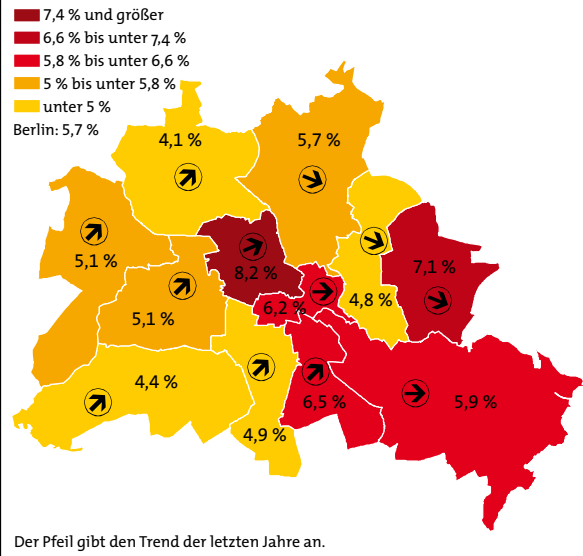
\*Angaben bezogen auf alle verfügbaren Wohnungen (einschließlich Leerstand) und alle Haushalte ohne Haushalte in Wohnheimen  
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

### 5.1.3 Leerstand

Prinzipiell setzt ein funktionierender Wohnungsmarkt eine gewisse Anzahl freier Wohnungen voraus, denn wohnungssuchende Haushalte benötigen ein konkretes Angebot an verfügbarem Wohnraum. Darüber hinaus können in der Regel nur unbewohnte Wohnungen umfassend saniert, modernisiert oder den aktuellen Wohnwünschen entsprechend umgebaut werden. Wie oben beschrieben, wird die notwendige Fluktuationsreserve allgemein mit 3 % angesetzt, was beim derzeitigen Wohnungsbestand in Berlin rund 56.500 Wohnungen entspricht. Allerdings ist die Gesamtzahl leerstehender Wohnungen in Berlin seit Jahren deutlich höher. Seit 2003 führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung regelmäßig Leerstandsuntersuchungen auf der Basis von Stromzähleranalysen des Berliner Netzbetreibers Vattenfall durch. Der hierbei ermittelte stichtagsbezogene Leerstand hat sich bis zum 1. Juli 2007 auf rund 160.900 unbewohnte Wohnungen erhöht. Da dieser die notwendige Fluktuationsreserve mit einschließt, werden in Berlin nur Wohnungen, die **länger als 6 Monate unbewohnt** bleiben, als kritische Leerstände betrachtet. Dieser auch aus Wohnungsmarktsicht problematische Leerstand umfasste am 1. Juli 2007 weiterhin rund 108.000 Wohnungen. Aufgrund der Zunahme des Gesamtwohnungsbestandes ging die so ermittelte Leerstandsquote erstmals seit dem Vorjahr leicht auf 5,7 % zurück. Die kurzzeitigen Leerstände bis zu sechs Monaten stiegen demgegenüber von 2,5 % auf 2,8 % an.

Um bessere Erkenntnisse über die Leerstandsstrukturen zu erlangen, erfolgte eine Auswertung der Stromzählerdaten auf Ebene der statistischen Gebiete nach **Baualtersegmenten**. Dabei wurde deutlich, dass die quantitativen Schwerpunkte des Leerstandes mit rund 37.000 Wohnungen im Altbau bis 1918 liegen (Quote: 7,2 %), gefolgt vom freifinanzierten Neubau bis 1990 (20.0000 Wohnungen, Quote: 4,8 %). Erst an dritter Stelle folgt der Plattenbau im Ostteil Berlins mit allerdings etwas höherer Quote (5,4 %). Absolut betrachtet fallen die Leerstände in den ab 1991 errichteten Wohnungen zwar weniger ins Gewicht, sie weisen jedoch inzwischen, bezogen auf ihre zugrunde liegenden Basisbestände, höhere Leerstandsquoten von 6,3 % bis zu 9,5 % aus. Im Vergleich zu 2005 betraf der insgesamt rückläufige Leerstand im Ostteil Berlins (-5.000 Wohneinheiten) besonders den Altbau bis 1918, der Leerstandszuwachs im Westteil Berlins (+4.000 Wohneinheiten) betrifft alle Baualtergruppen gleichermaßen, einschließlich der Einfamilienhäuser. Nur der Leerstand bei den freifinanzierten Neubauwohnungen nahm um 1.000 Wohneinheiten ab.

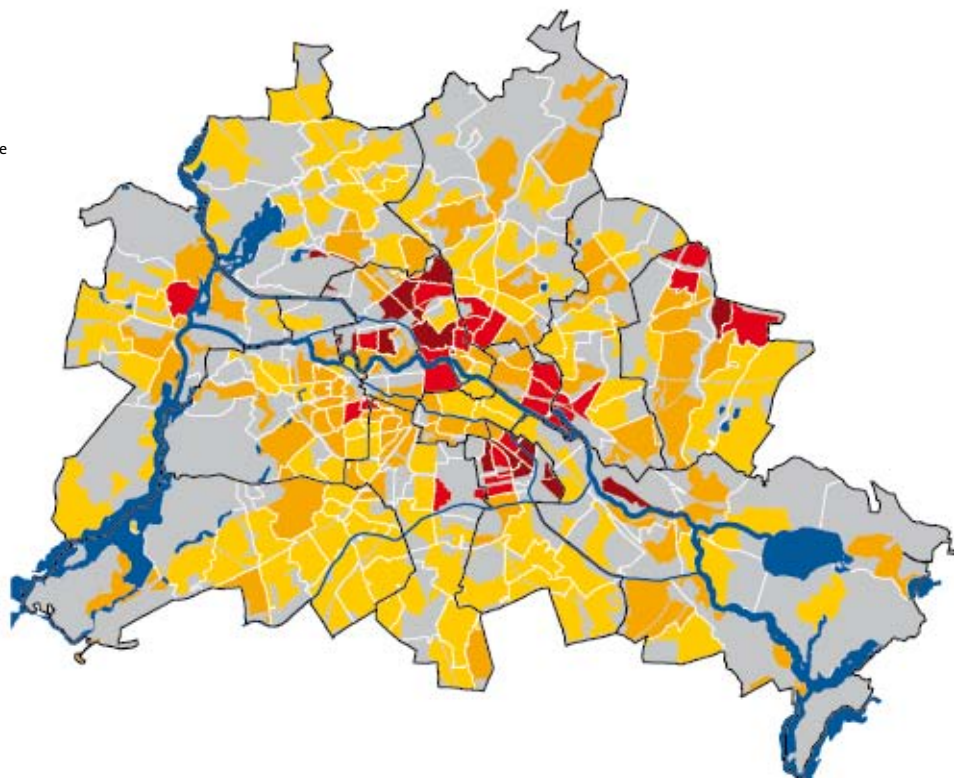
Abb. 39 Längerfristiger Leerstand per 1.7.2007



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Basis: Stromzählerdaten – VATTENFALL, eigene Berechnungen

Abb. 38 Längerfristiger Leerstand (über 6 Monate) per 1.7.2007 nach PLZ-Gebieten

- 10 % bis unter 15 %
  - 7,5 % bis unter 10 %
  - 5 % bis unter 7,5 %
  - unter 5 %
  - unbewohnte Gebiete
  - Bezirksgrenze
  - Grenze PLZ-Gebiet
  - Gewässer
- Berlin: 5,7 %



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. I A, Stadtentwicklungsplanung und Bodenwirtschaft, Basis: Stromzählerdaten – VATTENFALL

Der **Leerstand in den Bezirken** zeigt ein uneinheitliches Bild. Während in den östlichen Bezirken die bisher sehr hohen Leerstände stark rückläufig sind, nehmen in den westlichen Bezirken und Wohngebieten mit vormals niedrigen Quoten die Leerstände kräftig zu. Sie wuchsen deutlich in Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau. Besonders fällt der Bezirk Mitte ins Auge, wo die längerfristige Leerstandsquote aktuell mit 8,2 % am höchsten ist. Immerhin konnten die sehr hohen Leerstandsquoten in Marzahn-Hellersdorf vor allem durch Rückbaumaßnahmen von 8,3 % im September 2003 auf nun 7,1 % zurückgedrängt werden. Auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ist seit 2007 der Leerstand wieder rückläufig. Als einziger Bezirk im Osten der Stadt weist Lichtenberg seit 2003 eine stetig abnehmende Leerstandsquote auf – nach Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf mittlerweile die drittniedrigste in Berlin.

Die durchschnittliche **Leerstandsquote bei den Sozialmietwohnungen** (4,3 %) ist im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand viel niedriger, jedoch schwanken die Werte in einigen Bezirken bzw. Ortsteilen erheblich. Besonders in Hellersdorf (10,8 %), Spandau (7,5 %) und Weißensee (7,3 %) liegen die Anteile unvermieteter Sozialmietwohnungen über der allgemeinen Leerstandsquote. In den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Pankow und Lichtenberg sind die ehemals hohen Leerstandsquoten bei Sozialmietwohnungen seit 2005 rückläufig, während sie in den Bezirken Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, die vormals geringe Leerstände aufwiesen, zunehmen. In Spandau steigen seit 2003 die Leerstände bei Sozialmietwohnungen stetig an. Aktuell betragen sie 7,5 %. Insgesamt war von den am 30. Juni 2007 ermittelten freien 13.100 Sozialmietwohnungen fast die Hälfte (48 %) länger als ein Jahr nicht vermietet.

Die **Gründe für den längerfristigen Leerstand** von Wohnungen sind unterschiedlich. Bei Altbauten dürfte die Ursache neben ungünstigen Lageparametern (Erdgeschosse, an Hauptverkehrsstraßen etc.) in erster Linie in einem schlechten baulichen Zustand liegen. Diese Objekte befinden sich zudem oftmals im Eigentum von Kleinvermietern, wo mitunter mangelnde Kapitalausstattung und Professionalität beim Management der Bestände zusätzlich Leerstände induziert. Andere Aspekte überwiegen bei den Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit bzw. Vorwendezeit: Dass hier das Wohnungsangebot nicht immer auf eine adäquate Nachfrage stößt, mag teilweise an den zurzeit nicht gefragten Grundrissen, Wohnungsgrößen oder Ausstattungsmerkmalen liegen, in bestimmten Fällen auch an einem schwierigen sozialen Umfeld. Hinzu kommt, dass Wohnungs- und Wohnflächenangebote nicht immer den heutigen Haushaltsstrukturen sowie ihren Bedürfnissen entsprechen. Es wird zu prüfen sein, inwieweit die verfügbaren Wohnungen künftig dem Bedarf und der Nachfrage der anwachsenden Zahl kleiner und älter werdender Haushalte gerecht werden können.

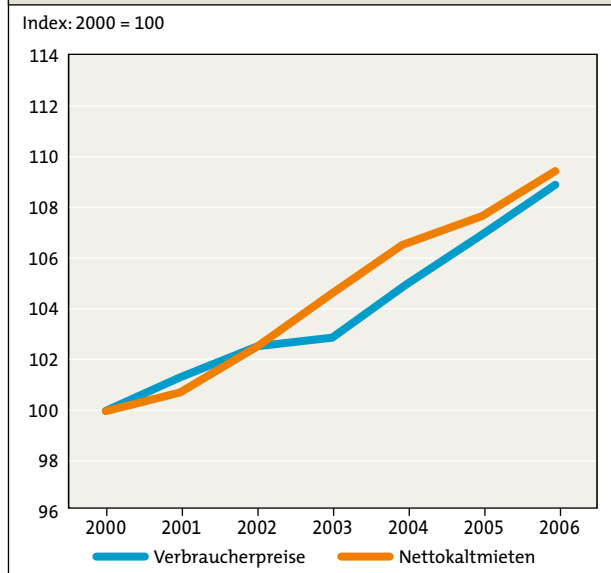
## 5.2 Mieten und Nebenkosten

### 5.2.1 Entwicklung von Mietenindex und ortsüblichen Vergleichsmieten

Der **amtliche Mietenindex** zeigt am ehesten die allgemeine Entwicklung der Bestandsmieten (ohne Effekte aus Modernisierung und Neuvermietung). In der Zeit von 2000 bis 2006 sind die Nettokaltmieten in Berlin insgesamt im Durchschnitt um 9,4 % gestiegen – pro Jahr durchschnittlich um 1,5 %. Damit lag die allgemeine Mietpreisentwicklung etwas oberhalb der Entwicklung der Verbraucherpreise, die in diesem Zeitraum um 8,8 % angestiegen sind (im Durchschnitt ca. 1,4 % pro Jahr).

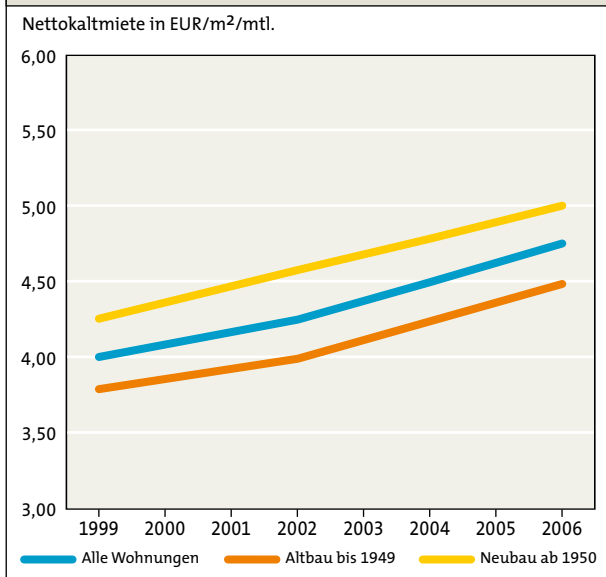
Seit Oktober 1999 werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für den Berliner Mietspiegel in ganz Berlin gleichzeitig erfasst. Im Zeitraum zwischen den Erhebungsstichtagen im Oktober 1999 und Oktober 2006 ist die ortsübliche Vergleichsmiete (netto/kalt) in Berlin im Durchschnitt relativ stetig von 4,00 EUR/m<sup>2</sup> auf 4,75 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Das entspricht insgesamt einer Zunahme um 18,8 % beziehungsweise durchschnittlich rund 2,5 % pro Jahr. Im Vergleich zum amtlichen Mietenindex weist die Entwicklung der im Mietspiegel erfassten ortsüblichen Vergleichsmieten einen stärkeren Anstieg auf, weil hier Effekte aus Modernisierung und Neuvermietung stärker sichtbar werden.

Abb. 40 Entwicklung der Nettokaltmieten

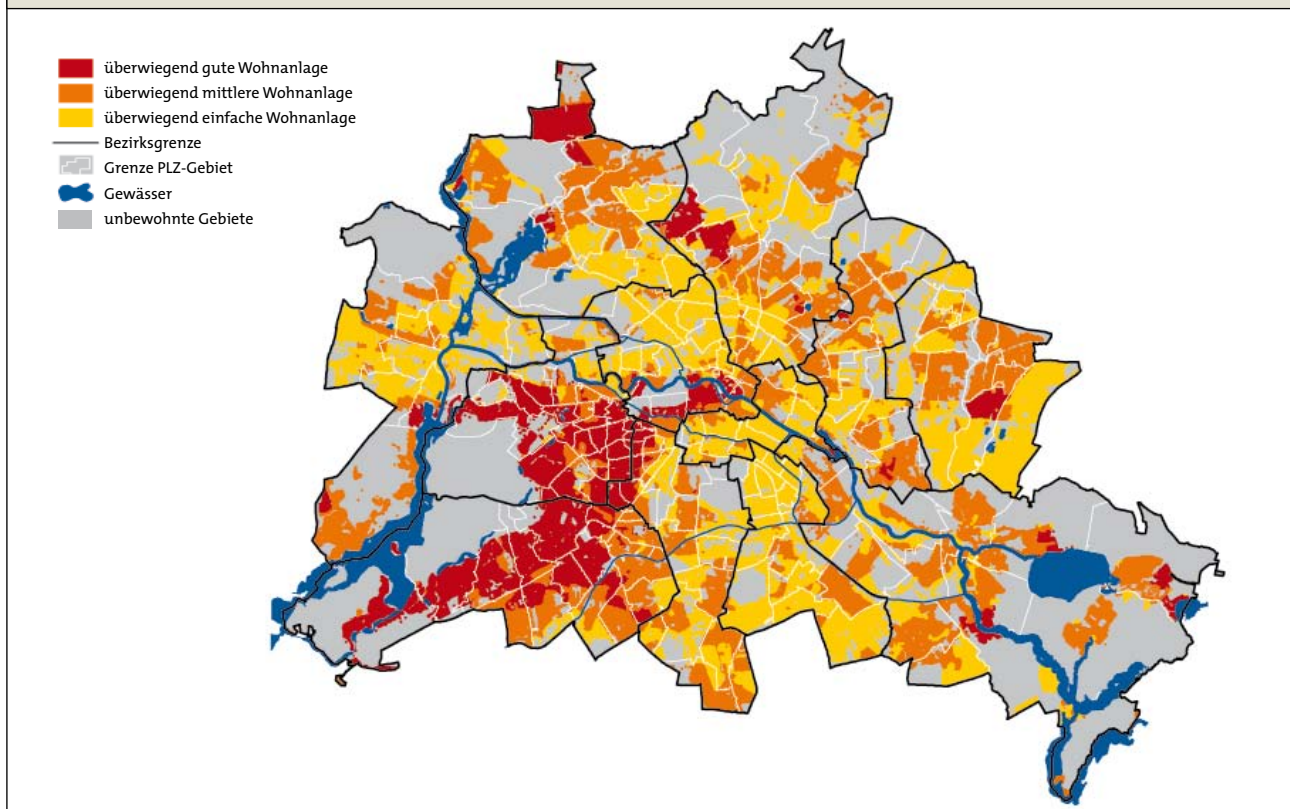


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Betrachtet man die Entwicklung differenziert nach Baualtergruppen, zeigt sich für diesen Zeitraum im Durchschnitt ein nahezu linearer Anstieg der Mieten bei Wohnungen der Baujahre ab 1950 von 4,24 auf 5,00 EUR/m<sup>2</sup>. Die Altbauwohnungen (Baujahre bis 1949) sind zunächst etwas langsamer gestiegen und seit 2002 etwas stärker, von im Durchschnitt 3,79 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 1999 auf aktuell 4,48 EUR/m<sup>2</sup>.

**Abb. 41 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten**

Nach dem aktuellen Mietspiegel 2007 (Erhebung im Oktober 2006) findet man Mieten unterhalb von 4,00 EUR/m<sup>2</sup> überwiegend bei Altbauwohnungen (Baujahr vor 1949) mit eher einfacher Ausstattung. Mit im Durchschnitt über 5,00 EUR/m<sup>2</sup> relativ teuer sind vielfach die kleineren Wohnungen (bis 40 m<sup>2</sup>) mit mindestens Standard-Ausstattung (Sammelheizung, Bad und Innen-WC), und zwar in fast allen Baualtersklassen und Wohnlagen. Mieten oberhalb von 6,00 EUR/m<sup>2</sup> findet man in erster Linie bei Westberliner Wohnungen ab Baujahr 1973 und bei Wohnungen aus der Nachwendezeit (ab Baujahr 1991) in allen Teilen der Stadt.

**Abb. 42 Wohnlagen nach Berliner Mietspiegel 2007**

Die genauere Analyse der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete zwischen dem aktuellen und dem vorherigen Mietspiegel (Erhebungstichtag im Oktober 2004) zeigt eine Erhöhung um durchschnittlich 5,8 % von 4,49 auf 4,75 EUR/m<sup>2</sup>. Dabei gab es bezogen auf die Wohnungsgröße im Durchschnitt die stärksten Mietsteigerungen bei kleinen Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> um 10,2 %. Bezogen auf die Baualtersklasse gab es die größten Mietsteigerungen bei Wohnungen der Baujahre 1956–1964 (Zuwachs um durchschnittlich 9,9 %) und bei Altbauten der Baujahre 1919–1949 um 8,6 %. Deutliche Mietpreisrückgänge waren hingegen bei den Westberliner Wohnungen ab Baujahr 1984–1990 mit durchschnittlich 4,4 % und bei allen neueren Wohnungen ab Baujahr 1991 mit durchschnittlich 3,7 % zu verzeichnen, wobei es sich hierbei allerdings nach wie vor um die teuersten Segmente handelt.

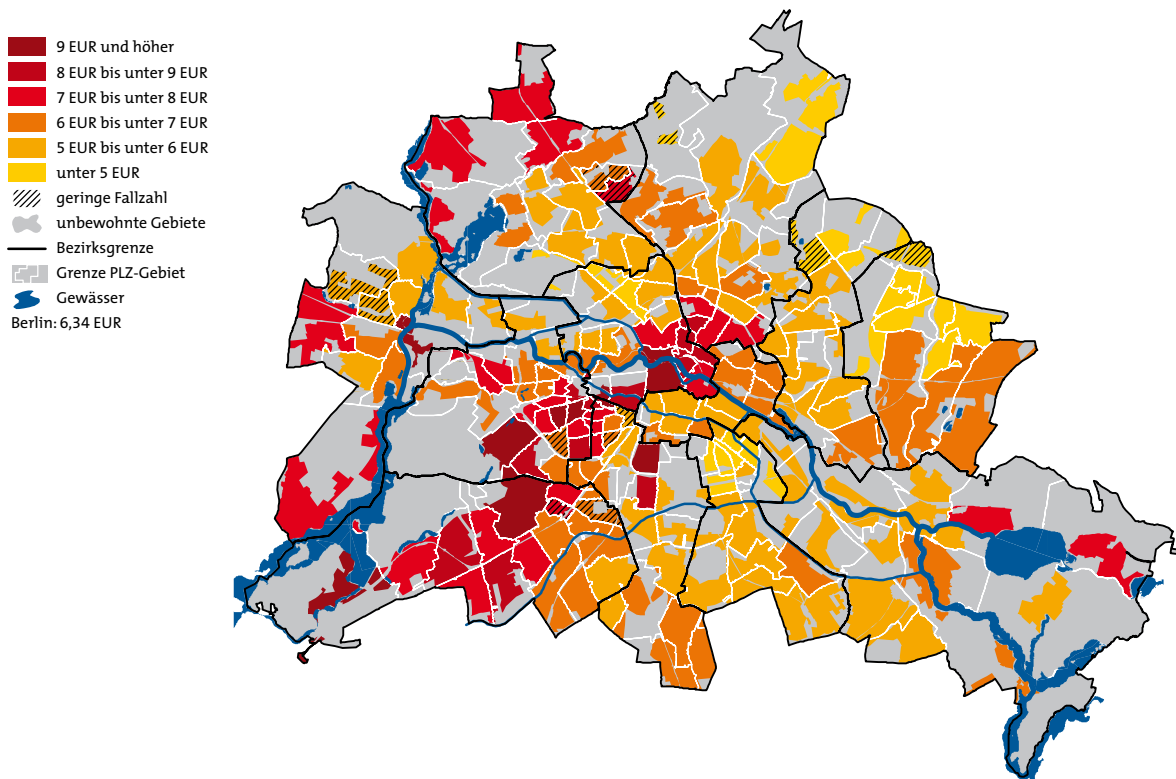
### 5.2.2 IVD-Wiedervermietungsmiten

Im aktuellen Marktmietspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) wird neben den im amtlichen Mietspiegel verwendeten drei Wohnlagenkategorien („einfache“, „mittlere“ und „gute Wohnlage“) für Wohnungen in besonders bevorzugten Lagen noch eine „sehr gute Wohnlage“ definiert. Entsprechend werden die vom IVD ermittelten Wiedervermietungsmiten hier differenziert nach vier Lagekategorien für die verschiedenen Baualtersklassen dargestellt. Für eine durchschnittlich große Wohnung (60–90 m<sup>2</sup>) liegen die vom IVD ermittelten Wiedervermietungsmiten zwischen durchschnittlich 4,00 EUR/m<sup>2</sup> bei Altbauten in einfachen Wohnlagen und 8,50 EUR/m<sup>2</sup>, die für Altbauwohnungen in sehr guten Lagen verlangt werden. Die Wiedervermietungsmiten für alle anderen Baualtersklassen liegen abhängig von der Wohnlage zwischen 4,50 und 8,25 EUR/m<sup>2</sup>. Betrachtet man die einzelnen Baualtersklassen, so sind die ermittelten Wiedervermietungsmiten für Wohnungen der Baujahre 1950–1969 im Durchschnitt am niedrigsten, am höchsten dagegen für neue Wohnungen ab Baujahr 2000. Der Vergleich der Entwicklung der Wiedervermietungsmiten zum Vorjahr zeigt ähnliche Ergebnisse, wie sie bei der Analyse der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgestellt wurden. Gestiegen sind die Mieten vor allem bei Altbauten, insbesondere der Baujahre 1919–1949, gesunken hingegen bei neueren Wohnungen der Baujahre ab 1990.

**Tab. 2 Wiedervermietungsmiten nach IVD-Marktspiegel 2007 (bei einer Wohnungsgröße von 60 bis 90 m<sup>2</sup>)**

Wohnlage	Baujahresklasse						
	bis 1918	1919–1949	1950–1969	1970–1979	1980–1989	1990–1999	ab 2000
einfach	4,00	4,50	4,50	5,00	5,50	5,75	k.A.
mittel	5,75	5,75	5,00	5,50	6,00	6,50	6,75
gut	7,00	6,75	5,75	6,00	6,75	7,25	7,50
sehr gut	8,50	7,75	7,00	7,25	7,75	8,00	8,25

Quelle: Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2007/2008

Abb. 43 Angebotsmieten 2007 in EUR pro m<sup>2</sup> (netto/kalt)

Quelle: IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen

### 5.2.3 Angebotsmieten nach PLZ-Gebieten

Die Karte veranschaulicht die räumliche Verteilung der durchschnittlichen Angebotsmieten nach Postleitzahlengebieten im Jahr 2007 (netto/kalt, pro m<sup>2</sup>). Die dargestellten Mietpreise wurden anhand von vier Quartalsstichproben der Immobiliendatenbank der IDN ImmoDaten GmbH ermittelt, in der die Wohnungsanzeigen aus verschiedenen Medien (vor allem Tageszeitungen und Online-Angeboten) erfasst und ausgewertet werden. Die Karte verdeutlicht, dass die angebotenen Wohnungsmieten im Stadtgebiet und auch innerhalb einzelner Bezirke zum Teil erheblich differieren. Grob gesehen bilden die Angebotsmieten ungefähr die Wohnlage ab (vgl. Wohnlagenkarte im vorigen Abschnitt). Das heißt, dass in Bezirken mit einem großen Anteil guter Wohnlagen, wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf, im Durchschnitt auch die Angebotsmieten höher sind als in den Bezirken mit überwiegend einfachen oder mittleren Wohnlagen (wie z. B. in Neukölln und Lichtenberg). Im Einzelnen betrachtet, weisen die PLZ-Gebiete jedoch vielfach Abweichungen auf, so dass häufig kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wohnlagenzuordnung und der durchschnittlichen Angebotsmiete im jeweiligen Gebiet erkennbar ist. Das liegt einerseits daran, dass die Zuordnung zu nur drei Wohnlagenkategorien relativ grob ist und hier beispielsweise das soziale Umfeld überhaupt nicht berücksichtigt wird; zum anderen entspricht der Zuschnitt der PLZ-Gebiete vielfach keiner homogenen Bebauungsstruktur.

- Die Gebiete mit den teuersten Angebotsmieten (über 9 EUR/m<sup>2</sup>) finden sich im Südwesten und im Zentrum von Berlin – v. a. in Nikolassee, Dahlem, Grunewald sowie den Gebieten um den Kurfürstendamm und Unter den Linden.
- Angebotsmieten zwischen 8 und 9 EUR/m<sup>2</sup> kommen ebenfalls überwiegend im Südwesten und im Zentrum Berlins vor, zum Beispiel in Lichterfelde-West und den zentrumsnahen Lagen von Mitte und Prenzlauer Berg.
- Gebiete mit Mietwohnungsangeboten überwiegend zwischen 7 und 8 EUR/m<sup>2</sup> findet man vor allem im nördlichen Reinickendorf (Heiligensee, Frohnau) und im Osten von Köpenick (Friedrichshagen, Rahnsdorf).
- In großen Teilen von Charlottenburg, in Lichterfelde, Lichtenrade, Niederschönhausen, Friedrichshain, Karlshorst sowie im Süden von Marzahn-Hellersdorf und Köpenick überwiegen Angebotsmieten zwischen 6 und 7 EUR/m<sup>2</sup>.
- Angebotsmieten, die durchschnittlich zwischen 5 und 6 EUR/m<sup>2</sup> liegen, gibt es im Norden von Spandau, Charlottenburg und Mitte, im Süden von Reinickendorf und in großen Teilen von Pankow, Lichtenberg, Treptow, Neukölln und Tempelhof.
- Die niedrigsten Angebotsmieten (im Durchschnitt unter 5 EUR/m<sup>2</sup>) findet man im Norden von Neukölln, in Teilen des Wedding sowie im Nordosten von Berlin – hier insbesondere in Hohenschönhausen und im Norden von Marzahn-Hellersdorf.

### Miete

Bei der Miete für Wohnungen wird unterschieden in Nettokaltmiete (auch Grundmiete genannt) und Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete zzgl. der kalten Betriebskosten). In der tatsächlich zu zahlenden Warmmiete sind darüber hinaus auch Kostenpositionen für Heizung und Warmwasser enthalten.

### Nebenkosten

Mit Nebenkosten werden die warmen und kalten Betriebskosten zusammengefasst, die Bestandteil der Warmmiete sind.

### Betriebskosten

Die Betriebskosten sind die Kosten der laufenden Unterhaltung einer Immobilie oder eines Grundstücks. Umlagefähige Betriebskosten wie Grundsteuer, Müllabfuhr und Heizkosten darf der Vermieter neben der Grundmiete gesondert berechnen. Kosten der Gebäudeverwaltung, Instandhaltungskosten etc. sind hingegen nicht umlagefähig und werden bereits mit der Grundmiete abgedeckt.

### 5.2.4 Nebenkosten und Wohnkostenbelastung

Im Gegensatz zu den Nettokaltmieten, die gemäß amtlichem Mietenindex in der Zeit von 2000 bis 2006 recht gleichmäßig um rund 1,5 % pro Jahr stiegen, stagnierten die Wohnungsnebenkosten in Berlin zunächst bis zum Jahr 2003. In den Jahren 2004 und 2005 kam es hier allerdings zu kräftigen Steigerungen (um 9,2 % bzw. 4,1 %), da in diesen Jahren vor allem die Gebühren für Wasser/Abwasser drastisch erhöht wurden. Darüber hinaus wurden 2005 auch die Müllgebühren deutlich angehoben. Im Jahr 2006 hat sich der Anstieg allerdings wieder etwas abgeschwächt, so dass die Nebenkosten nun insgesamt 14,7 % über dem Ausgangswert des Jahres 2000 liegen. Auf die Entwicklung der statistischen Gesamtmiete schlagen die deutlich gestiegenen Nebenkosten nur wenig spürbar durch: Sie stieg zwischen 2000 und 2006 um 10,1 % (durchschnittlich um ca. 1,6 % pro Jahr) und damit nur etwas stärker als die Nettokaltmiete. Die Nettoeinkommen entwickelten sich demgegenüber im betrachteten Zeitraum sehr viel schwächer. Seit dem Jahr 2000 stiegen sie um gerade 5,2 % an. Diese auseinanderfallende Entwicklung zwischen Gesamtmiete und Nettoeinkommen offenbart eine zunehmende Wohnkostenbelastung der Haushalte. Mit nur 5 % mehr Einkommen gegenüber dem Jahr 2000 ist im Jahr 2006 eine Miete zu bestreiten, die im gleichen Zeitraum um mehr als 10 % anstieg.

Aus der alle vier Jahre stattfindenden Mikrozensus-Zusatzerhebung zum Thema Wohnen lässt sich für ganz Berlin eine Mietbelastungsquote ermitteln. Diese lag 1998 für alle Haushalte im Durchschnitt bei 27 % und für Einpersonenhaushalte bei 31 % des Haushaltseinkommens. Bis zum Jahr 2002 hatte sich die Mietbelastungsquote (brutto/kalt) aufgrund von allgemeinen Einkommenssteigerungen leicht verringert (auf durchschnittlich 26 % für alle Haushalte und 30 % bei Einpersonenhaushalten). Aktuelle Mikrozensus-Daten zur Mietbelastungsquote aus der Befragung 2006 liegen noch nicht vor. Aufgrund der Entwicklung der Haushaltseinkommen und der Mieten kann man jedoch davon ausgehen, dass die allgemeine Mietbelastungsquote seit 2002 gestiegen ist.

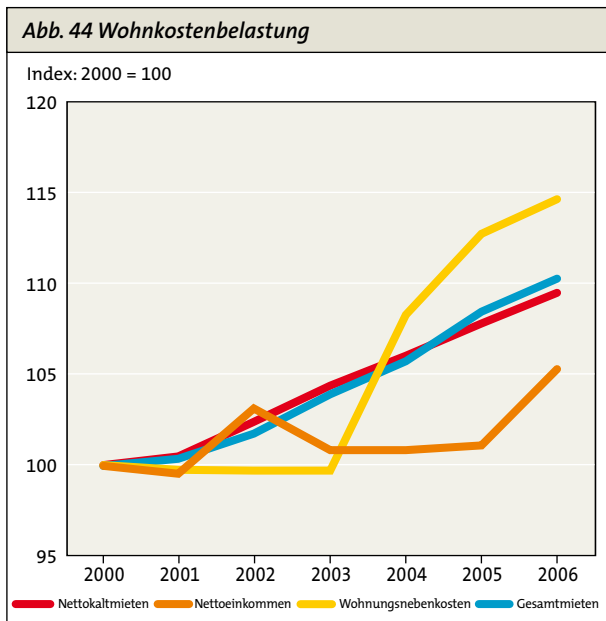
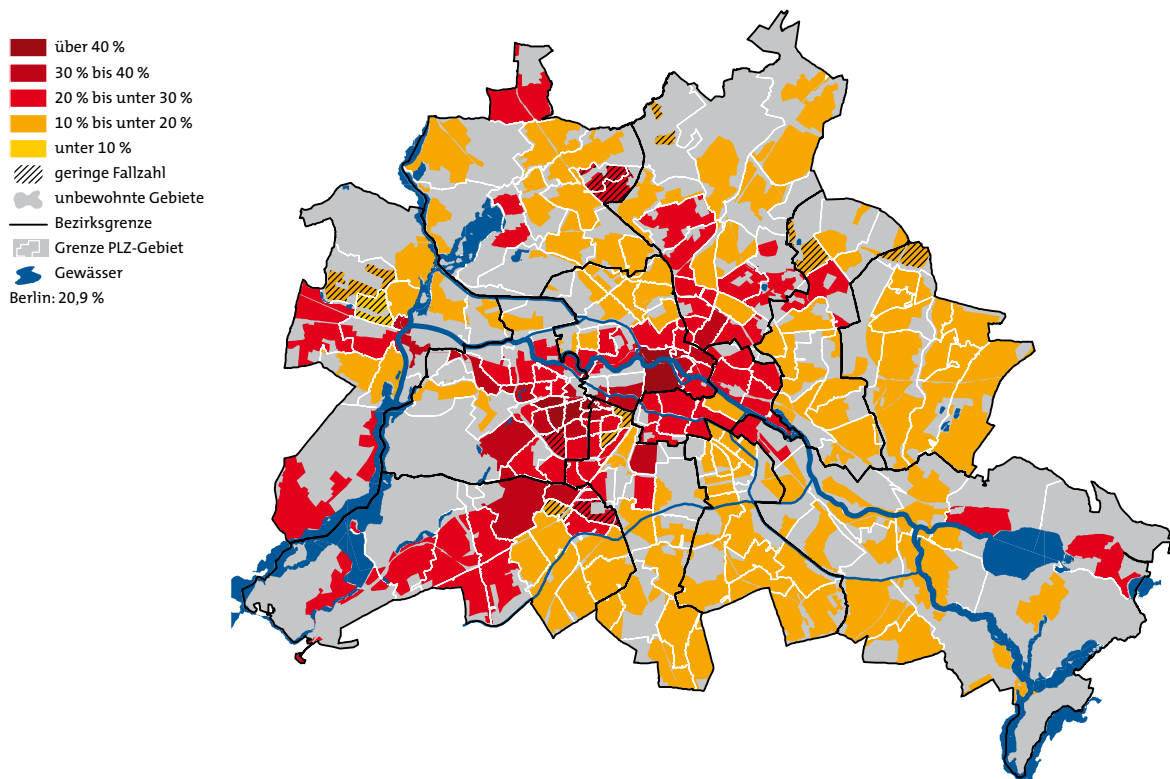


Abb. 45 Verhältnis von Angebotsmieten zu Haushaltseinkommen 2007



Quelle: GfK, IDN Immodaten GmbH, eigene Berechnungen

Anhand aktueller Mietangebote und GfK-Einkommensdaten lässt sich ein Messwert ermitteln, der die Angebotsmieten ins Verhältnis zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen setzt. Dieser Wert gibt an, welchen Anteil seines Einkommens ein Haushalt durchschnittlich aufwenden muss, um eine Wohnung neu anzumieten. Diese Daten liegen auf PLZ-Ebene vor, so dass sich die kleinräumige Verteilung dieser Verhältniszahl kartografisch darstellen lässt. Aus dem Ergebnis lässt sich ableiten, ob die Mietangebote in einem bestimmten Gebiet für Haushalte in Frage kommen, die über ein Einkommen in Höhe des dortigen Durchschnittseinkommens verfügen. Ein überdurchschnittlich hoher Wert kann als Indiz dafür gesehen werden, dass in dem betreffenden Gebiet möglicherweise eine strukturelle Veränderung bevorsteht – etwa in Form einer Verdrängung der gewachsenen Wohnbevölkerung, für die das gestiegene Mietniveau zunehmend unerschwinglich wird. Das Angebot richtet sich dann vor allem an eine Nachfrage von außen.

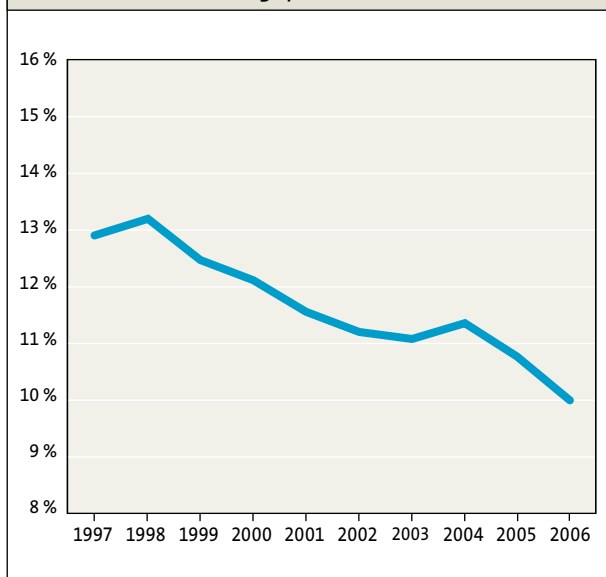
Wie aus der Karte ersichtlich, findet man extrem hohe Werte nur in den zentralen Citylagen in der Nähe des Kurfürstendamms und Unter den Linden. Weitere Gebiete mit Werten deutlich über dem Durchschnitt (zwischen 30 und 40 %) findet man insbesondere in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, im Süden von Mitte, in Prenzlauer Berg und im Norden von Tempelhof. Gebiete mit Werten, die moderat über dem Berliner Durchschnitt von 20,9 liegen (zwischen 20 und 30 %), findet man vorwiegend im Westen von Spandau, in Charlottenburg, Wilmersdorf, Zehlendorf sowie in den zentrumsnahen Lagen rund um das Regierungsviertel – dazu zählen insbesondere Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg und die nördlichen Gebiete von Tempelhof-Schöneberg und Treptow. Darüber hinaus gibt es aber auch in weniger zentralen Lagen der Bezirke Pankow, Reinickendorf und Lichtenberg sowie am nördlichen und östlichen Stadtrand (in Frohnau, Friedrichshagen und Rahnsdorf) Gebiete mit einem überdurchschnittlich hohen Verhältnis von Angebotsmieten und Haushaltseinkommen. Gebiete mit Werten unter dem Durchschnitt befinden sich vor allem in den nördlichen, östlichen, südöstlichen und südlichen Randbezirken. Auffällig ist, dass die Bezirke Neukölln, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf fast durchgehend niedrige Werte erreichen. Dies ist ein Indiz dafür, dass hier in absehbarer Zeit keine gravierenden strukturellen Veränderungen zu erwarten sind.

## 5.3 Marktdynamik

### 5.3.1 Binnenwanderung und Umzugsverhalten

Neben dem Wohnungsversorgungsniveau stellt auch die Binnenwanderungsquote als Messwert für die Umzugshäufigkeit einen Indikator für die Entwicklung der Lage am Wohnungsmarkt dar. Analog zum allgemeinen Wohnungsversorgungsniveau erreichte in Berlin auch die Binnenwanderungsquote 1998 mit 13,3 % einen Höchststand, was somit ebenfalls auf einen allgemein sehr entspannten Wohnungsmarkt zu dieser Zeit hinweist. Bis zum Jahr 2003 ist die Binnenwanderungsquote auf 11,1 % zurückgegangen, was auf eine leichte Anspannung des Wohnungsmarkts gegenüber 1998 hindeutet. Nachdem die Umzugshäufigkeit im Jahr 2004 wieder etwas zugenommen hatte, ist die Binnenwanderungsquote in den folgenden beiden Jahren wieder weiter abgesunken und lag 2006 bei 10,0 %. Insofern bestätigt der sinkende Trend der Binnenwanderungsquote in Berlin die allgemein leicht zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, die sich wie dargestellt auch in allgemein steigenden Wohnungsmieten ausdrückt.

Abb. 46 Binnenwanderungsquote

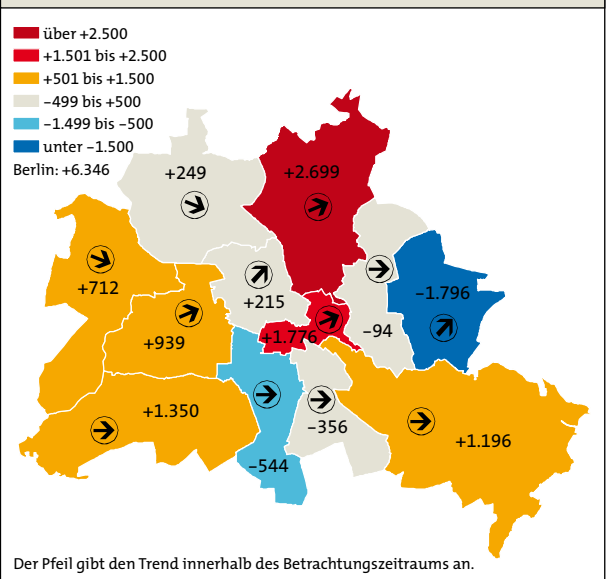


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

#### Binnenwanderung

Die Binnenwanderungsquote zeigt die Umzugshäufigkeit innerhalb der Stadt (Anzahl der umgezogenen Personen im Stadtgebiet bezogen auf die Einwohnerzahl) und ist ein Indikator für die Anspannung des betreffenden Wohnungsmarktes. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt mit großem Angebot zu relativ niedrigen Mieten können die Mieter leichter eine Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen optimal entspricht, so dass es dann vermehrt zu Umzügen innerhalb der Stadt kommt. Hingegen lässt sich bei einem angespannten Wohnungsmarkt mit einem knappen und teureren Angebot bei veränderten Wohnbedürfnissen nicht so einfach eine besser passende Wohnung finden, so dass dann die Binnenwanderung abnimmt.

Abb. 47 Jährlicher Wanderungssaldo im Durchschnitt 2002–2006

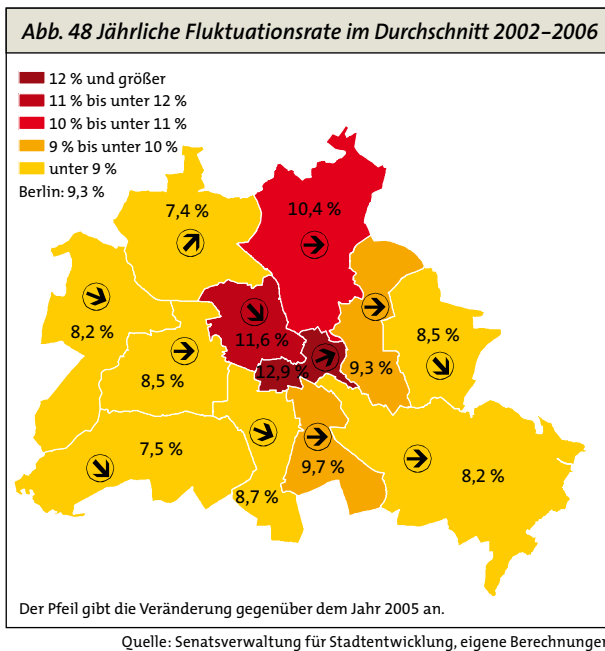


Der Pfeil gibt den Trend innerhalb des Betrachtungszeitraums an.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, eigene Berechnungen

Betrachtet man die Wanderungssalden in den einzelnen Bezirken, zeigen sich hier bei der Entwicklung der Zu- und Fortzüge nennenswerte Unterschiede. Diese weisen auf eine ungleichmäßige Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in den einzelnen Bezirken hin.

- Am positivsten und zuletzt mit steigender Tendenz fiel der Wanderungssaldo in den zurückliegenden Jahren in Pankow aus, der im Durchschnitt der Jahre 2002–2006 bei ca. +2.700 Personen pro Jahr lag. Ebenfalls von starker Zuwanderung mit zunehmender Tendenz geprägt ist Friedrichshagen-Kreuzberg mit einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von rund +1.780 Personen in den letzten fünf Jahren.
- In Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick lag der Wanderungssaldo im betrachteten Zeitraum jeweils relativ stabil bei rund 1.350 bzw. 1.200 Personen pro Jahr. Die größten Wanderungsverluste waren in den zurückliegenden fünf Jahren mit durchschnittlich –1.780 Personen in Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen, wobei die Wanderungsverluste aber von Jahr zu Jahr kleiner wurden und 2006 ein Niveau von rund –670 Einwohnern erreichten.
- Wanderungsverluste mussten im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre auch die Bezirke Tempelhof-Schöneberg (ca. –540 pro Jahr) und Neukölln (ca. –360) hinnehmen.



Ein Vergleich der Fort- und Zuzüge nach Wohngebietstypen zeigt, dass nach wie vor die Mobilität in den Altbaugebieten am höchsten ist, wobei im Altbau-Ost die Mobilität deutlich höher ist als im Altbau-West. Nachdem im Jahr 2005 in den Großsiedlungen-Ost erstmals seit Mitte der 90er Jahre die Zahl der Zuzüge größer war als die der Fortzüge, hat sich diese Entwicklung im Jahr 2006 nicht fortgesetzt. In allen anderen Wohngebietstypen gab es 2006 Zuzugsüberschüsse, insbesondere in den Altbaugebieten-Ost. Deutlich geringer waren dagegen die Zuzugsüberschüsse in den Altbaugebieten-West. Ähnlich, aber auf niedrigerem Niveau, verhält es sich in den Neubaugebieten. In den Großsiedlungen-West fiel der Zuzugsüberschuss allerdings nur sehr gering aus.

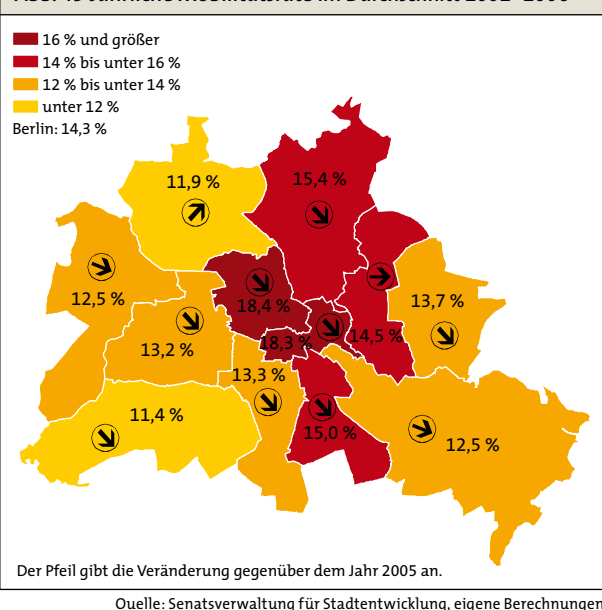
Um die unterschiedliche Dynamik in den einzelnen Bezirken abzubilden, ist auch die Betrachtung der Fluktuationsrate (Anteil fortgezogener Haushalte bezogen auf den Wohnungsbestand) und der Mobilitätsrate (Anteil fortgezogener Personen bezogen auf die Bevölkerungszahl) interessant. Als Indikator für die Marktanspannung in den Bezirken sind diese Zahlen allerdings nur bedingt geeignet, da das Umzugsverhalten in den Bezirken stark von den unterschiedlichen Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen abhängt.

### Fluktuationsrate der Haushalte

Die Fluktuationsrate der Haushalte setzt die (mit Abmeldung) abgezogenen Haushalte ins Verhältnis zum Wohnungsbestand der Betrachtungsregion. Sie gilt als ein Indikator für die Marktdynamik. Eine hohe Fluktuationsrate ist ein Indiz für höhere Wahlmöglichkeiten der Haushalte, allerdings fließen – im Gegensatz zur Binnenwanderung – auch die Fernumzüge mit ein, die nicht unmittelbar durch die lokale Wohnungsmarktlage bedingt sein müssen.

In den letzten fünf Jahren war die durchschnittliche **Fluktuationsrate** in Friedrichshain-Kreuzberg mit 12,9 % bei zuletzt steigender Tendenz am größten. Überdurchschnittlich hoch war die Fluktuationsrate in diesem Zeitraum zudem in den Bezirken Mitte (11,6 %) und Pankow (10,4 %), wo die Tendenz allerdings leicht sinkend bzw. stagnierend ist. Insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte sowie in den innerstädtischen Lagen Pankows lässt sich die hohe Fluktuationsrate auf einen vergleichsweise hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und jüngere Bevölkerungsgruppen zurückführen, die häufig nach wenigen Jahren in eine größere Wohnung ziehen, wenn sie eine Familie gründen. Daneben kam es hier auch infolge von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu Umzügen. Am niedrigsten war die durchschnittliche Fluktuationsrate in den zurückliegenden fünf Jahren in Reinickendorf mit 7,4 % (allerdings mit steigender Tendenz) und in Steglitz-Zehlendorf mit 7,5 % (fallende Tendenz). Dies erklärt sich vor allem dadurch, dass diese Bezirke einen hohen Anteil an Eigenheimen und einen niedrigen Anteil an Einpersonenhaushalten aufweisen. In den übrigen Bezirken bewegte sich die durchschnittliche Fluktuationsrate der letzten fünf Jahre zwischen 8,2 % und 9,7 % und damit in der Nähe des Berliner Durchschnitts von 9,3 %.

**Abb. 49 Jährliche Mobilitätsrate im Durchschnitt 2002–2006**



Auch die **Mobilitätsrate** war im Zeitraum von 2002 bis 2006 in den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg mit durchschnittlich über 18 % am höchsten, allerdings in beiden Bezirken zuletzt mit fallender Tendenz. Überdurchschnittlich hoch fiel die Mobilitätsrate auch in Pankow, Neukölln und Lichtenberg aus. Deutlich unter dem Durchschnitt lag die Mobilitätsrate im betrachteten Zeitraum hingegen in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf. Bis auf Reinickendorf, wo die Mobilitätsrate von 2005 zu 2006 um 3,3 % angestiegen ist, weist die Mobilitätsrate in allen anderen Bezirken zuletzt eine mehr oder weniger stark sinkende Tendenz auf – und zwar mit jeweils –4,4 % am stärksten in Marzahn-Hellersdorf und Tempelhof-Schöneberg und am moderatesten in Lichtenberg (–0,9 %), Spandau (–1,6 %) und Treptow-Köpenick (–1,9 %).

#### Mobilitätsrate

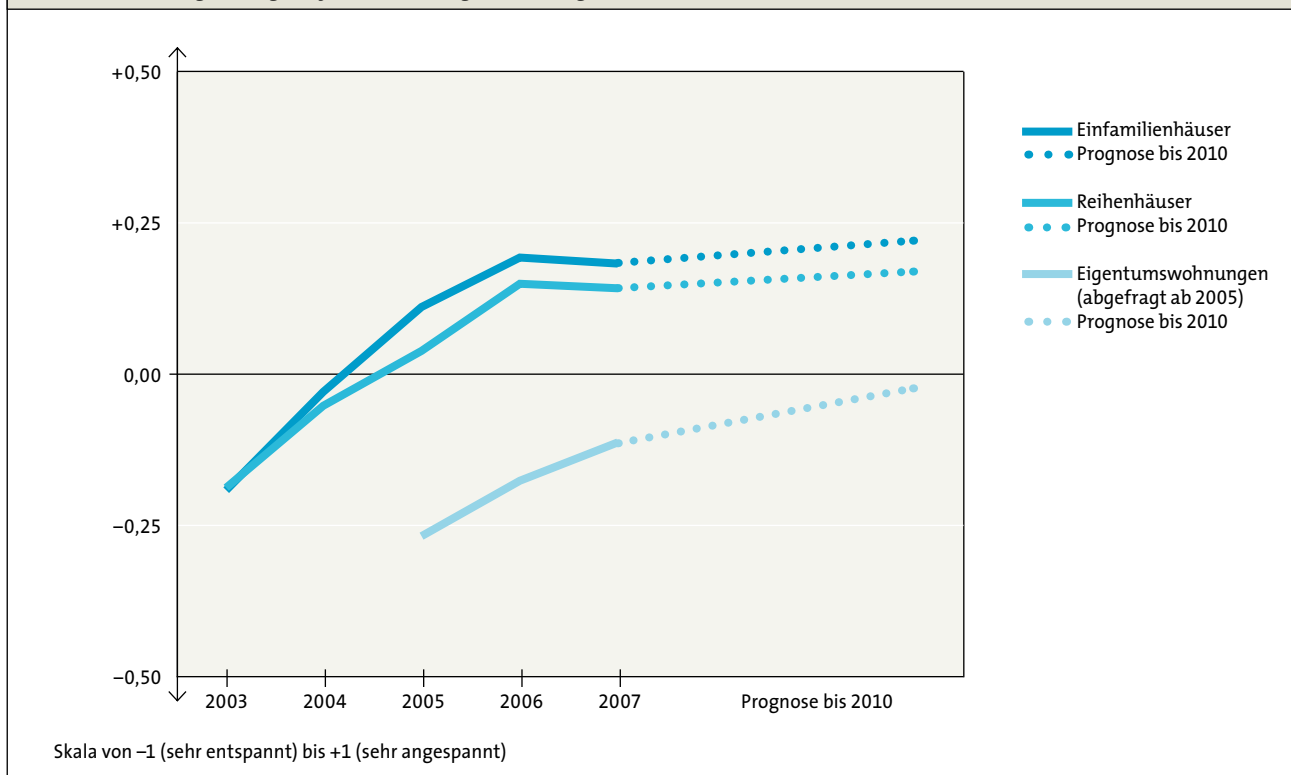
Bei der Mobilitätsrate wird die Anzahl der fortgezogenen Personen in Bezug zur Bevölkerungszahl gesetzt.

#### 5.3.2 Marktlage aus Expertensicht

Für das jährliche IBB Wohnungsmarktbarometer wurden auch 2007 wieder Experten um ihre Beurteilung der aktuellen Lage und der Entwicklungstrends am Berliner Wohnungsmarkt gebeten. In der ersten Befragung 2003 wurde die Lage von den Experten in allen abgefragten Segmenten noch als eher entspannt beurteilt. Inzwischen wird die Lage allgemein als leicht angespannt gesehen, wobei in den einzelnen Segmenten unterschiedliche Einschätzungen erfolgen.

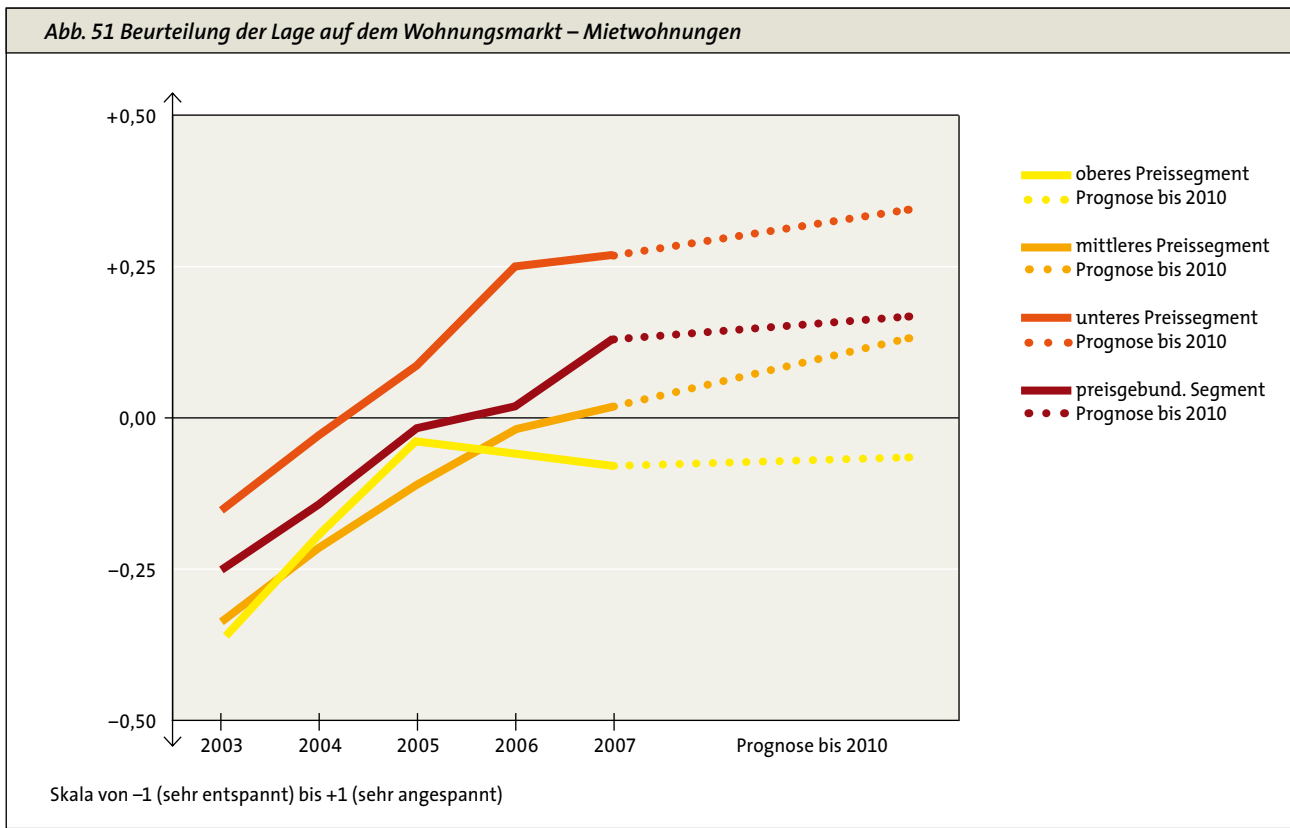
Beim **Wohneigentum** wird die Lage für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser ähnlich wie schon im vorigen Jahr als leicht angespannt gesehen. Die anziehenden Werte der Vorjahre setzen sich nicht fort. Für die nächsten Jahre wird in diesen Teilssegmenten eine weitgehend stabile Entwicklung auf gleichem Niveau erwartet. Die Marktlage bei Eigentumswohnungen wird etwas weniger entspannt gesehen als noch in den Vorjahren. Für die nächsten Jahre gehen die Befragten in diesem Segment von einer Entwicklung hin zu einer ausgewogenen Marktlage aus. Lichtenberg weist eine vergleichsweise angespannte Lage auf, allerdings mit leicht abnehmendem Trend. Derzeit noch eher ausgewogen, aber zunehmend angespannt wird die Lage für Eigentumswohnungen in Friedrichshain-Kreuzberg eingeschätzt. Eine zunehmende Marktanspannung sehen die Befragten zudem in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Abb. 50 Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt – Eigentum



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2007

Abb. 51 Beurteilung der Lage auf dem Wohnungsmarkt – Mietwohnungen



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2007

Am **Mietwohnungsmarkt** scheint sich der Trend zur weiteren Ausdifferenzierung der Teilmärkte etwas zu verlangsamen. Im oberen Preissegment wird die Marktlage wie in den beiden zurückliegenden Jahren weiterhin als leicht entspannt eingeschätzt, auch für die nächsten Jahre wird hier eine gleichbleibend stabile Lage erwartet. Wie bei den Eigentumswohnungen erreicht Lichtenberg auch in diesem Segment die höchsten Anspannungswerte. Zudem weist Steglitz-Zehlendorf eindeutig angespannte Werte auf. Im mittleren Preissegment wird die Lage nun insgesamt als weitgehend ausgewogen bewertet, wobei hier in den nächsten drei Jahren mit einer geringfügig zunehmenden Anspannung gerechnet wird. Die angespannteste Marktlage sehen die Befragten in diesem Segment derzeit in Steglitz-Zehlendorf und Mitte. Besonders entspannt zeigt sich die Lage dagegen in Spandau, Neukölln und Treptow-Köpenick. Die Prognose für die nächsten drei Jahre weist vor allem für Steglitz-Zehlendorf, aber auch für Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg in Richtung einer weiteren Anspannung. Dagegen werden weiterhin entspannte Marktverhältnisse in Spandau und Neukölln erwartet.

Im unteren Preissegment wird die Lage für Mietwohnungen als vergleichsweise angespannt beurteilt. Hier wird auch in den nächsten Jahren mit einer weiteren Marktanspannung gerechnet, wobei sich die beschleunigte Entwicklung der Vorjahre deutlich verlangsamt. Die stärkste Marktanspannung wird in Friedrichshain-Kreuzberg gesehen, überdurchschnittlich hohe Anspannungswerte werden daneben auch für Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick angegeben. Eine zunehmende Anspannung wird in diesem Segment künftig zudem in Tempelhof-Schöneberg erwartet. Als ausgewogen bis leicht entspannt wird die aktuelle sowie die künftige Lage in Spandau und Marzahn-Hellersdorf eingeschätzt. Im preisgebundenen Segment, wo die Lage im letzten Jahr noch als ausgewogen bewertet wurde, wird die Marktlage nun als leicht angespannt gesehen. In den nächsten drei Jahren wird in diesem Segment allerdings nur eine geringfügig weiter zunehmende Anspannung erwartet. Dieses Segment weist vor allem in Steglitz-Zehlendorf, Pankow und Charlottenburg-Wilmersdorf überdurchschnittlich hohe Anspannungswerte auf, die sich in der Prognose weiter nennenswert verstärken. Eine zukünftig starke Anspannung wird zudem in Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick erwartet. Außerordentlich entspannt zeigt sich die Marktlage dagegen in Spandau, Tempelhof-Schöneberg und zunehmend auch in Neukölln und Reinickendorf.

#### 5.4 Aktuelle Probleme des Berliner Wohnungsmarktes

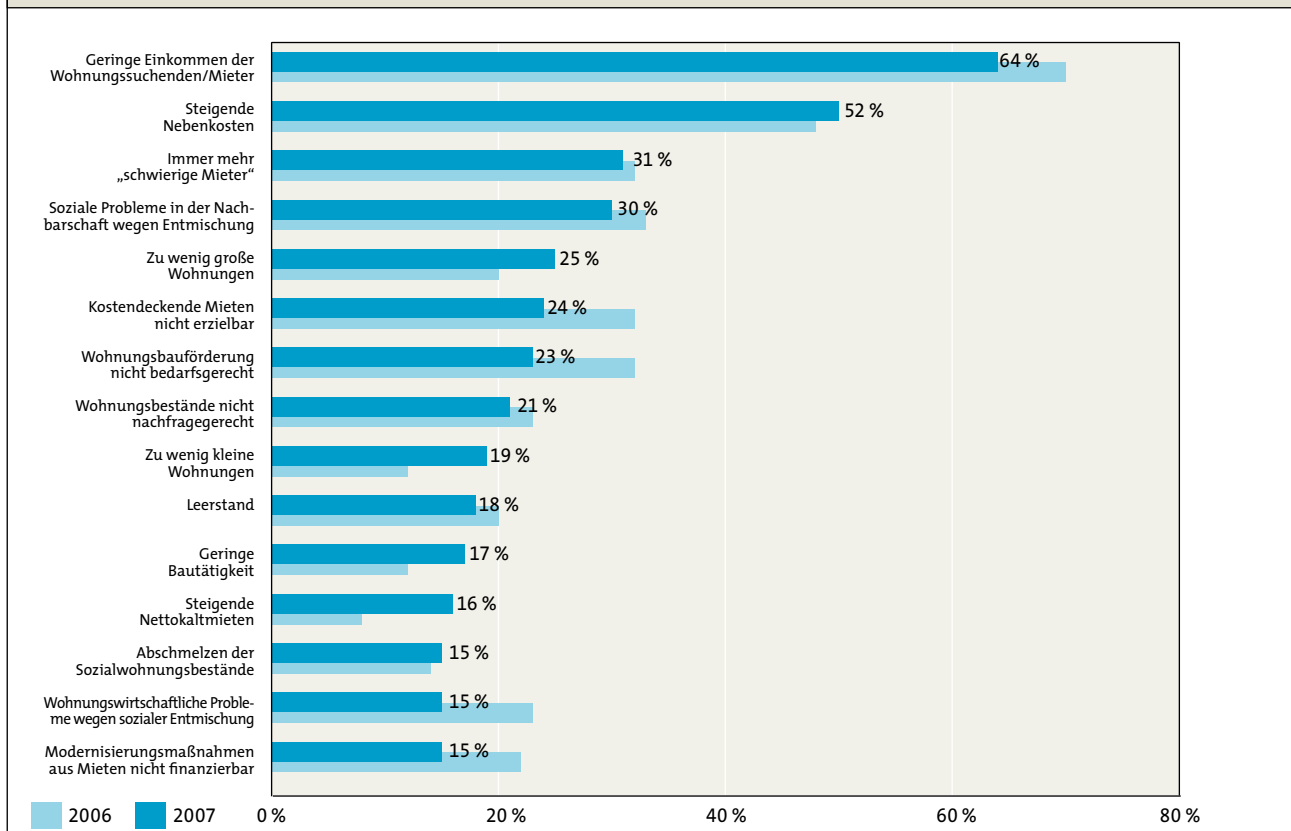
Im IBB Wohnungsmarktbarometer wird auch nach den aktuell größten Problemen am Berliner Wohnungsmarkt gefragt. In den Grundzügen sind die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt 2007 wieder ähnlich gelagert wie im Vorjahr. An der Spitze liegen die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden und Mieter – ein Problem, das von 64% der Befragten genannt wird. Die steigenden Nebenkosten, auch 2006 auf Rang 2 der Nennungen, legen leicht zu. Sie werden von 52 % der Befragten genannt.

Auf den folgenden Plätzen verändert sich, verglichen mit 2006, das Bild: Während der Anteil für die Nennungen „soziale Probleme in der Nachbarschaft wegen Entmischung“ und „immer mehr ‚schwierige Mieter‘“ relativ stabil bleibt, macht „zu wenig große Wohnungen“ einen großen Sprung vom 11. Rang unter die ersten fünf. Auffällig ist, dass das Problem „steigende Nettokaltmieten“ seinen Anteil verdoppelt und mit 16 % nun im Mittelfeld liegt (2006: vorletzter Rang). Auch die Probleme „zu wenig kleine Wohnungen“ und „geringe Bautätigkeit“ werden im Vergleich zum Vorjahr deutlich häufiger genannt. Dagegen zeigt sich ein starker Bedeutungsverlust bei den Problemfeldern „Wohnungswirtschaftliche Probleme wegen sozialer Entmischung“ und „Modernisierungsmaßnahmen aus Mieten nicht finanzierbar“, die jeweils um ein Drittel weniger genannt

werden als 2006. Das Problem des Leerstands von Wohnungen liegt mit 18 % im Mittelfeld.

In den meisten Bezirken staffeln sich die Probleme ähnlich wie in der Gesamtschau. Dennoch sind einige bemerkenswerte Abweichungen festzustellen: Geringe Einkommen spielen vor allem in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg eine große Rolle. In Marzahn-Hellersdorf werden vor allem Leerstand und „zu wenig kleine Wohnungen“ als Probleme genannt. Leerstand wird ansonsten nur für Neukölln überdurchschnittlich oft als Problem gesehen, zu wenig kleine Wohnungen relativ häufig in Treptow-Köpenick sowie in Tempelhof-Schöneberg. In beiden Bezirken erzielen außerdem die besonderen Schwierigkeiten von Ausländern und Aussiedlern bei der Wohnungssuche höhere Werte, ebenso in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln. Steigende Nebenkosten werden überdurchschnittlich häufig in Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg genannt, „immer mehr ‚schwierige Mieter‘“, dagegen vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf, Lichtenberg und Spandau. Soziale Probleme wegen sozialer Entmischung belasten den Wohnungsmarkt überdurchschnittlich vor allem in Lichtenberg, aber auch in Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau. Steigende Nettokaltmieten werden vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte als aktuelles Problem benannt.

Abb. 52 Aktuelle Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt – häufigste Nennungen



### 5.5 Fazit

Die Lage am Wohnungsmarkt differenziert sich weiter aus. Zwar ist Berlin noch weit entfernt von einer insgesamt angespannten Lage, doch weisen verschiedene Indikatoren zumindest in bestimmten Teilmärkten auf eine zunehmende Anspannung hin.

Indikatoren wie Binnenwanderung und Fluktuation bestätigen eine nachlassende Mobilitätsdynamik – Indizien für mehr Anspannung am Markt. Zugleich zeigt sich, dass die einzelnen Bezirke sich in ihrer spezifischen Entwicklung stark unterscheiden. Besonders hohe Werte erreicht hierbei der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der traditionell bestimmte, vergleichsweise mobile Bevölkerungsgruppen anzieht. Wie in den meisten citynahen Lagen weist auch hier das aktuelle Verhältnis von Angebotsmieten und Haushaltseinkommen 2007 auf eine **Anspannung in Teilmärkten** hin. Gleichzeitig brechen einige mehrjährige Wanderungsmuster auf: Abwanderung betrifft nicht mehr speziell die Bezirke im Ostteil der Stadt mit hohem Anteil an Plattenbauten, sondern zunehmend auch ehemalige Westbezirke wie Tempelhof-Schöneberg und Neukölln. Von Zuwanderung profitieren dagegen weiterhin die Außenbezirke Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick.

Gern wird zwar der hohe Leerstand in Berlin als Hinweis für die ungenutzten Wohnraumpotenziale bemüht, doch zeigt sich, dass die betroffenen Bestände offenbar in Teilen nicht marktgängig sind oder nicht den aktuellen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten der Nachfrageseite entsprechen. Es ist bemerkenswert, dass **Leerstand ein Problem innenstadtnaher Lagen** ist, und zwar speziell im Altbau. Daneben scheinen teilweise schwierige soziale Kontexte die Nachfrage negativ zu beeinflussen.

Das allgemeine Wohnungsversorgungsniveau ist noch deutlich entfernt von den Tiefstständen der frühen 90er Jahre, doch ein ungebrochener Abwärtstrend gibt zumindest rein quantitativ erste Warnsignale. Auch der aktuelle Mietspiegel weist **in Teilen nennenswerte Mietsteigerungen** gegenüber 2004 aus. Es sind insbesondere kleine Wohnungen, deren Mietpreise überdurchschnittlich steigen – demnach werden Mietwohnungen in der „Stadt der Singlehaushalte“ gerade für die größte Nachfragegruppe bis zu 10 % teurer. Die Erhebungen des IVD bestätigen das Ergebnis des Mietspiegels: Gestiegen sind die Mieten vor allem bei Altbauten, nennenswerte Rückgänge finden sich nur bei den ohnehin hochpreisigen Neubauten der letzten 20 Jahre.

Die deutlich gestiegenen Nebenkosten schlagen bislang nur mäßig auf die Gesamtmiete durch. Dass die Entwicklung der Mieten nicht wesentlich von der allgemeinen Preissteigerung abweicht, mag auf den ersten Blick beruhigen. Betrachtet man die Entwicklung seit 2000, wiegt dagegen umso schwerer, dass die Einkommen nicht mit der Mietenentwicklung Schritt halten konnten. Die Folge ist eine zunehmende Mietkostenbelastung der Nachfrageseite. Damit werden die **finanziellen Möglichkeiten für einen Teil der Mieter immer enger**, für Mieterhöhungen bleibt wenig Spielraum. Gerade in einigen citynahen Lagen fallen Einkommen und Mietniveau stark auseinander. Die Indikatoren weisen in einigen Innenstadtquartieren auf drohende Verdrängungseffekte durch die Aufwertung von Wohngebieten hin.

Künftig werden sich insbesondere weniger zahlungskräftige Nachfrager verstärktem Marktdruck ausgesetzt sehen. Die Erwartungen der Marktexperten bestätigen eine zunehmende Knappheit gerade bei preisgünstigen Mietwohnungen. Auch die zunehmende Aufwertung und Sanierung verknappen das Angebot vor allem in den unteren Preislagen. Angesichts dieser Entwicklungen kann es nicht überraschen, dass die geringen Einkommen der Nachfrageseite seit mehreren Jahren als größtes Problem des Berliner Wohnungsmarktes gesehen werden. Die aktuellen Bestände des sozialen Wohnungsbaus mit ihrem vergleichsweise hohen Mietniveau sind hier als Instrument nur noch bedingt geeignet. Dies wirft die Frage auf, wie künftig die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen bzw. anderweitigen Marktzugangsschwierigkeiten sichergestellt werden kann. Gerade weil eine Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Debatte steht, wird der Wohnraumversorgung dieser Bevölkerungsgruppen künftig besondere Aufmerksamkeit gelten müssen.

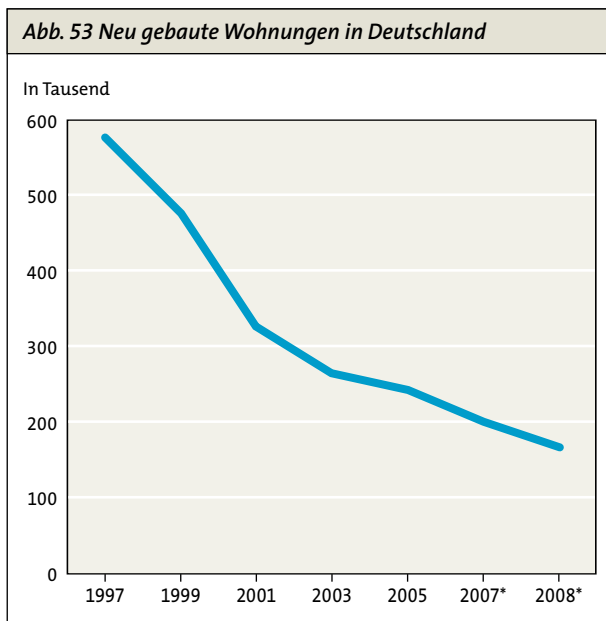
## 6. Schwerpunktthema: „Weiterentwicklung der Wohnungsbestände“

Die Neubauzahlen sinken in Deutschland seit geraumer Zeit. Aktuell erreicht das Neubauvolumen Werte auf einem Niveau von gerade einmal 40 % gegenüber den Zahlen zur Mitte der 90er Jahre und damit den tiefsten Stand seit 1948. Speziell in Berlin liegt die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten seit einigen Jahren auf ausgesprochen niedrigem Niveau. Auch wenn insgesamt in Deutschland weniger gebaut wurde: Das Neubauvolumen Berlins lag 2005 mit 10 Wohneinheiten je 10.000 Einwohner fernab des bundesdeutschen Durchschnitts (29 Wohneinheiten) am unteren Ende des Ländervergleichs. Spitzenreiter war Brandenburg mit 41 fertiggestellten Wohneinheiten je 10.000 Einwohner noch vor Bayern und Baden-Württemberg.

Beide extremen Ergebnisse, sowohl das von Brandenburg als auch das von Berlin, sind sicherlich im Zusammenhang zu sehen – speziell im engeren Verflechtungsraum. Hier ist nach wie vor vergleichsweise günstiges Bauland in unmittelbarer Nähe der Metropole Berlin verfügbar und sorgt, wenn inzwischen auch auf niedrigerem Niveau als noch in den 90er Jahren, nach wie vor für einen konstanten Zustrom aus der Hauptstadt und den übrigen Bundesländern. Für Berlin bedeutet dies: Angesichts niedriger Neubauzahlen gewinnt die Entwicklung und

Anpassung des Bestands an künftige Wohnbedürfnisse in Berlin zunehmend an Bedeutung.

Auch in Hinblick auf die angestrebte Reduktion der Flächeninanspruchnahme im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte die Versorgung mit Wohnraum möglichst innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen erfolgen. Dadurch kommt der Entwicklung der Bestände eine zusätzliche Bedeutung zu. Darüber hinaus sind Erfordernisse aufgrund steigender Energiepreise und des demografischen Wandels zu berücksichtigen, wenn Wohnobjekte marktgängig bleiben sollen. Mithin spielen die Themen „energetische Sanierung“ und „altengerechter Umbau von Wohnungen“ in diesem Kontext eine wichtige Rolle. Den Marktakteuren ist dieser Zusammenhang bewusst. Im IBB Wohnungsmarktbarometer, der jährlichen Markterhebung der Investitionsbank Berlin, erweisen sich die Investitionen in den Bestand seit mehreren Befragungsrunden als zunehmend wichtiges Thema. Bei der Beurteilung des jeweils aktuellen und des mittelfristigen Investitionsklimas lag diese Antwort stets auf Platz eins – phasenweise als einzige Kategorie mit positiven Einschätzungen (siehe Grafik Abb. 33 „Beurteilung des Investitionsklimas“ auf Seite 35).



### 6.1 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Wohnungsbestände

Im Folgenden werden die allgemeinen Konflikte zwischen Kosten, Nutzen und Zielen am Wohnungsmarkt aufgezeigt, um dann allgemeine strategische Aspekte bei der Entwicklung der Wohnungsbestände sowie finanzielle und mietrechtliche Rahmenbedingungen abzustecken.

ist die Frage, wie viel der Mieter für eine Wohnung bezahlen kann oder will, zwar von entscheidender Bedeutung, kann letztlich jedoch nur im Nachhinein beantwortet werden.

Mitunter stellt sich dann im Nachhinein die problematische Erkenntnis ein, dass bestimmte Investitionen nicht zur spezifischen Nachfragestruktur passen. Unsicherheiten wie diese



Quelle: eigene Darstellung

#### 6.1.1 Kosten-Nutzen- und Zielkonflikte am Wohnungsmarkt

Handlungsdruck zur aktiven Weiterentwicklung der Wohnungsbestände entsteht aus drei Hauptrichtungen:

Auf der **Nachfrageseite** ergibt sich der Handlungsdruck durch strukturelle Veränderungen, wobei sich vor allem der demografische Wandel niederschlägt: Nicht nur die wachsende Zahl der Senioren, sondern vor allem die allgemeine Entwicklung hin zu mehr Singlehaushalten schlagen sich hier nieder. Hinzu kommen unterschiedliche und vor allem stark gewandelte Bedürfnisse und Wohnwünsche bei den Nachfragern. Typische Attribute sind hierbei zum Beispiel eine altengerechte Ausstattung oder besondere Geräumigkeit. In bestimmten Nachfragesegmenten dagegen sind besonders kleine Wohnungen, spezielle Komfortelemente oder auch ein bestimmtes Wohnumfeld gefragt. Gerade die Unterschiedlichkeit der gewünschten Wohnungsgrößen verdeutlicht die vermeintliche Widersprüchlichkeit auf der Nachfrageseite. Eine Wohnung, die an einem speziellen Standort oder in einer bestimmten Bauform starke Nachfrage findet, kann unter anderen Rahmenbedingungen durchaus ein „Ladenhüter“ sein. Hinzu kommen die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager. Für die Entscheidung über investive Maßnahmen

prägen die Perspektive der **Angebotsseite**. Handlungsdruck zur Weiterentwicklung der Bestände entsteht in erster Linie dadurch, dass die Marktfähigkeit der Objekte erhalten bzw. verbessert werden soll. Nur so ist langfristig eine Vermietbarkeit sicherzustellen. Marktfähigkeit heißt in diesem Kontext: Eine Modernisierung erfolgt unter vermieteten Bedingungen und ist somit im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auf die Miete umlegbar. Von neu gewonnener Marktfähigkeit kann dann gesprochen werden, wenn für eine bislang nicht oder schlecht vermietbare Wohnung eine neue Nachfrage ausgelöst wird. Die Ansatzpunkte sind mannigfaltig und reichen von der turnusmäßigen Instandsetzung über eine qualitative Modernisierung bis hin zum zunehmend wichtigeren Thema der energetischen Sanierung. Hinzu kommen bauliche Anpassungsmaßnahmen und Aktivitäten zur Wohnumfeldverbesserung. Zusätzlicher Handlungsdruck entsteht zunehmend auch dadurch, dass in bestimmten Bauformen (z. B. Nachkriegsbau) eine ganze Generation von Langzeitmietern, oftmals Erstmieter, versterben oder aus Altersgründen ausziehen.

Die Vielzahl an möglichen Maßnahmen ergibt sich nicht nur aus dem Motiv, die Marktgängigkeit von Wohnobjekten aktiv zu befördern. Weiterer Handlungsdruck ergibt sich durch **übergeordnete gesellschaftliche Ziele**. Neben gesetzlichen Vorgaben zu Energiesparmaßnahmen im Gebäudebereich aufgrund von Klimaschutzanforderungen ist hierbei auch die Versorgungsfunktion des Wohnungsmarkts herauszustellen: Wohnen als ein grundlegendes Daseinsbedürfnis zieht Versorgungsbedarfe bei bestimmten Bevölkerungsgruppen nach sich. Dies betrifft naturgemäß Mieter und Nachfrager mit Marktzugangsschwierigkeiten oder besonderen Erfordernissen an den Wohnraum (z. B. alten- bzw. behindertengerecht). Hinzu kommt das Motiv der Erhaltung einer sozialen Mischung in den Teilmärkten, um die Entstehung von sozialen Brennpunkten zu vermeiden.

In der Schnittmenge dieser Handlungsbedarfe ergibt sich ein vielschichtiger **Kosten-Nutzen-Konflikt**, der im Folgenden schlaglichtartig dargestellt werden soll:

Der Erhöhung von Komfort und Wohnwert sowie eingesparten Energiekosten stehen höhere Mietkosten gegenüber. Speziell im Kontext der energetischen Sanierung sind höheren Kaltmieten aufgrund von Investitionsumlagen geringere Nebenkosten gegenüberzustellen. Doch nicht immer wiegen sich beide Effekte neutral auf. Zu dem Problem, diesen Sachverhalt dem Mieter vermitteln zu müssen, kommt die Tatsache, dass hierbei völlig verschiedene Vertragskonstellationen (Mieter – Vermieter, Mieter – Energielieferant etc.) betroffen sind. Letztlich läuft der Zielkonflikt primär auf den Frage-Dreiklang hinaus:

1. Was ist auf den Mieter umlegbar?
2. Was ist am Wohnungsmarkt durchsetzbar?
3. Was ist am Wohnungsmarkt mithin im weitesten Sinne „frei finanzierbar“?

Mittelbar bestimmt zudem eine Vielzahl von Faktoren die Rahmenbedingungen und damit den im Einzelfall sinnvollen Maßnahmenkanon. Denn nicht in jeder Ausgangssituation ist ein Maximum an Maßnahmen sinnvoll und auch wirtschaftlich darstellbar.

### 6.1.2 Allgemeine strategische Aspekte

Eine einheitliche Entwicklungsstrategie für Objekte verschiedenster Bautypen, Altersklassen, Lagen etc. ist naturgemäß nicht vorstellbar. Gleichwohl lassen sich bestimmte strategische Erwägungen auch unabhängig von diesen Charakteristika zumindest teilweise verallgemeinern: Aufschlussreich und sicherlich durchaus nicht weniger typisch für andere Bauformen ist beispielsweise das Ergebnis einer Studie zu Konzepten für den Nachkriegswohnungsbestand (siehe Literaturhinweise am Ende dieses Kapitels), dass bei der Modernisierung weniger eine bestimmte Strategie der Eigentümer oder Vermieter als vielmehr ein turnusmäßiges Agieren üblich ist. Demnach hängen die entsprechenden Investitionsentscheidungen stark von der aktuellen Finanzausstattung und vor allem von gegenwärtigen Ertragsaspekten ab, weniger jedoch von der tatsächlichen Vermietbarkeit des Objekts nach Beendigung der Maßnahmen.

Als problematisch erweist sich dabei die verbreitete Annahme, dass eine Wohnung, die bestimmte Ausstattungs- oder Qualitätscharakteristika aufweist, quasi „automatisch“ einen Mieter findet. Dass aber bestimmte Bautypen, Lage-Aspekte und auch das Mietniveau im einzelnen Objekt wie auch im Umfeld etc. in die entsprechende Entscheidungsfindung einfließen, macht einen solchen direkten Zusammenhang fragwürdig.

Im Folgenden werden grundsätzliche strategische Handlungsvarianten für die Wohnungsanbieter skizziert, die gängige – bewusste oder unbewusste – Verhaltensformen aufgreifen:

**Die passive Stabilisierung** ist – oftmals unterbewusst – eine verbreitete Strategie des Abwartens. Da die Entwicklung des näheren Umfelds unklar ist, erfolgen Investitionen meist nur bedarfsbezogen. Es stehen Instandsetzungen im Vordergrund, die Maßnahmen dienen der Erhaltung des Status quo. Dieses Verhaltensmuster wird mitunter jedoch auch bewusst verfolgt, solange trotz erkennbarer Aufwertungs- oder Investitionsbedarfe die Mieter nicht abwandern oder ausreichende Nachfrage gegeben ist. Die Gefahr besteht jedoch darin, dass verschleppte Instandsetzungen und Modernisierungen nicht nur im einzelnen Objekt, sondern auch im Umfeld für eine schlechtere Bewertung der Lage sorgt. In diesem Fall kann der Auszug mehrerer Mieter eine regelrechte Fluchtbewegung auslösen, an deren Ende ein schwer zu bewirtschaftendes Objekt steht.

Bei der **aktiven Stabilisierung** sollen Investitionen primär die Bestandsmieter halten, aber auch bestehende Defizite reduziert und das Image verbessert werden. Mittelbar sollen die ergriffenen Maßnahmen zudem weitere Mieterpotenziale erschließen, die idealerweise milieumäßig nicht zu weit von der Bestandsmieterschaft entfernt sind. Denn nur in den seltensten Fällen wird es gelingen, ein Objekt oder eine Wohnlage durch bauliche Maßnahmen erfolgreich für eine vermeintlich interessantere Klientel komplett umzuformen. Aktuelle Beispiele zeigen, dass dabei ein Abrücken von dem Prinzip der Quadratmetermiete nach Ausstattungsmerkmalen hin zu einer aktiven Mietpreispolitik ein erfolgversprechendes Element darstellt. Hier sind beispielsweise Nachlässe für unbeliebtere Etagen, Treuerabatte bei pünktlicher Mietzahlung oder Prämien für Mieter, die neue Mieter werben, zu nennen. Hinzu kommen flankierende Angebote, etwa indem schwer vermietbare Wohneinheiten als Gästewohnung oder Zeitappartements angeboten werden und durch das Angebot zusätzlicher Dienstleistungen. Zu einer aktiven Strategie gehört auch die Kooperation mit dem Umfeld, um die Gesamt-Lageparameter aktiv zu beeinflussen.

Die **radikale Neuausrichtung eines Bestandes** stellt den extremsten strategischen Ansatz dar. Er wird typischerweise in schwierigen Gesamtkontexten verfolgt, etwa bei starken Abwanderungen. Im Kern geht es darum, völlig neue Mieterkreise zu erschließen, was in der Regel nur unter erheblichen Modernisierungsanstrengungen gelingen kann. Dieses Modell kann allerdings nur dann gelingen, wenn auch das Umfeld eines Bestandes zumindest ansatzweise mit verändert wird. Das macht deutlich: Dieses Modell ist nur bei größeren Wohnanlagen und in umfassenden lokalen Kooperationen denkbar. „Insellösungen“ in einem problematischen Umfeld, das etwa durch Leerstand oder durch marode Bestände gekennzeichnet ist, sind schwerlich vorstellbar. Typische Elemente sind eine Ausrichtung auf Zuzüge von außerhalb, der kleinteilige Verkauf der einzelnen Wohnungen oder – im Extremfall – Abriss und Neubau. Dieser strategische Ansatz ist besonders schwierig umzusetzen.

Es wird deutlich, dass die Ausrichtung einer Investition nicht nur unter dem Aspekt der Umlagefähigkeit, sondern auch in psychologischer Hinsicht erfolgen sollte. Damit ergeben sich zwei Ansatzpunkte:

- Im **bestehenden Mietverhältnis** empfiehlt sich ein bedarfsbezogenes Vorgehen, das die Wohnwünsche des Mieters berücksichtigt. Dies wird in der Regel dazu führen, dass Maßnahmen vor allem wohnungsweise erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Erhöhung der Kaltmiete am ehesten akzeptiert und durchsetzbar.
- Bei **Neuvermietung** erscheint eine Erhöhung der Kaltmiete aufgrund der Modernisierung oder energetischen Sanierung auch in sinnvollen Grenzen nur vermeintlich leichter vertret- und durchsetzbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Wohnungsinteressent das Preisgefüge der jeweiligen Wohnlage einigermaßen kennt. Mithin muss der Sachverhalt der höheren Miete plausibel vermittelbar sein. Dies fällt unter den Vorzeichen entspannter Märkte, wie in verschiedenen Teilmärkten Berlins, umso schwerer. Es ist darauf zu achten, dass das neue Mietniveau nicht zu weit vom Lage- und Milieu-Üblichen abweicht, sonst droht „Luxus-Leerstand“ – ein heute nicht mehr untypisches Phänomen insbesondere dann, wenn beispielsweise der Komfort- und Kostenvorteil einer energetischen Sanierung nicht kommuniziert wird.

Da die Präferenzen möglicher Neumieter nur ausgesprochen unsicher abgewogen werden können, sollte den bestehenden Mietverträgen bei der Entscheidung über Investitionen die vorrangliche Aufmerksamkeit gelten. Erfahrungen aus der wohnungswirtschaftlichen Praxis zeigen zudem, dass eine erhöhte Umlage eher innerhalb der bestehenden Mietverhältnisse durchgesetzt werden kann als bei Neuvermietung – wenn der Mieter konkret einbezogen wird. Die Thematik möglichst ausgehend von den bestehenden Mietverträgen anzugehen, kann daher als primäre strategische Leitlinie gesehen werden.

### 6.1.3 Finanzierung

Die Finanzierung von Investitionen (Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen) am Wohnungsbestand erfolgt über den Einsatz von Eigenkapital, Bankkrediten und ggf. öffentlichen Fördermitteln von Bund, Land oder Kommune. Neben den verschiedenen Förderprogrammen der KfW stellt in Berlin auch die IBB mit den Programmen „Seniorengerechtes Wohnen“ und „Energetische Gebäudesanierung“ zwei attraktive Finanzierungsinstrumente für die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände zur Verfügung.

Während laufende Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich allein vom Vermieter zu finanzieren sind, können die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen über eine entsprechende Mieterhöhung auf die Miete umgelegt werden (siehe folgenden Abschnitt).

Inwiefern Investitionen in den Wohnungsbestand im Einzelfall wirtschaftlich sind, hängt stark vom konkreten Projekt ab. Folgende Faktoren sind dabei wesentlich:

- Lage und Zustand des Gebäudes
- Zu erwartende Mieteinnahmen
- Umfang und Kosten der Maßnahmen
- Eigenkapitalanteil
- Kreditanteil und Konditionen (Laufzeit und Zinshöhe)
- Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln.

So zeigt der Vergleich verschiedener Modellprojekte zur umfangreichen Sanierung im Bestand inklusive energetischer Maßnahmen, dass die nachfolgende Mietpreiserhöhung sehr unterschiedlich ausfallen kann (zwischen 70 ct und bis zu 3 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Ein aktuelles Gutachten des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) kommt zu dem Schluss, dass bei der energetischen Modernisierung eines Mehrfamilienhauses im Niedrigenergiehausstandard (mit einem jährlichen Heizenergiebedarf von 70 kWh/m<sup>2</sup>) im Durchschnitt eine Mieterhöhung um ca. 1,30 EUR je m<sup>2</sup> notwendig wäre.

Wenn die Finanzierung über einen längeren Zeitraum gestreckt wird (z. B. auf 30 Jahre) ist es allerdings möglich, die Mieterhöhung auch moderater ausfallen zu lassen, so dass beispielsweise die höhere Miete nach Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen für den Mieter zum Großteil durch die eingesparten Energiekosten aufgefangen wird. Wenn ein Eigentümer hingegen die gesetzlich möglichen 11 % der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegt, kann durch die Energieeinsparung in der Regel nur ein kleinerer Teil der Mieterhöhung aufgefangen werden.

Allerdings bergen Finanzierungslaufzeiten über einen längeren Zeitraum als zehn Jahre auch bei Inanspruchnahme von Fördermitteln ein gewisses Risiko, weil die Zinsen in der Regel nur für zehn Jahre festgeschrieben werden und nach Ablauf dieser Zeit zumindest theoretisch stark steigen könnten, wodurch die Wirtschaftlichkeit der Finanzierung unter dem Strich gefährdet sein kann. Insbesondere wenn der Vermieter, wie es bei Kleinvermietern häufig vorkommt, nur über wenig Eigenkapital verfügt und daher einen größeren Teil der Modernisierungskosten über Kredite finanzieren muss, ist die wirtschaftliche Durchführung umfassender Sanierungsmaßnahmen vielfach schwieriger als bei größeren Wohnungsgesellschaften, die über mehr Eigenkapital verfügen und dieses zudem flexibler innerhalb ihrer Bestände einsetzen können.

#### 6.1.4 Mietrechtliche Aspekte

Zur Finanzierung von Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung kann der Vermieter genauso wie auch nach allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen an Mietshäusern nach BGB § 559 eine Mieterhöhung bei Modernisierung verlangen, wenn durch die Maßnahmen der Wohnwert erhöht oder eine nachhaltige Energieeinsparung bewirkt wird. Das trifft beispielsweise auf die Modernisierung der Heizungsanlage zu oder auf eine Verbesserung der Wärmedämmung an der Fassade und den Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung.

Dabei können maximal 11 % der reinen Modernisierungskosten auf die Miete aufgeschlagen werden. Das heißt, dass Kosten für gleichzeitig durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen nicht umgelegt werden dürfen. Ferner sind z. B. auch staatliche Fördergelder aus den Modernisierungskosten herauszurechnen. Wenn entsprechende Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt werden, sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen.

Nach laufender Rechtsprechung darf so umfangreich modernisiert werden, dass die Wohnung nach der Modernisierung allgemein üblichen Standards entspricht, wobei nach Ansicht des Berliner Mietervereins jedoch umstritten ist, welcher Energiestandard als allgemein üblicher Standard gilt. Prinzipiell gibt es für die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen aber keine Kappungsgrenze oder Miethöhenbegrenzung durch den Mietspiegel. Weitere Mieterhöhungen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen bleiben jedoch durch die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) begrenzt. Im Gegensatz zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Miete ist auch eine Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach Modernisierung nicht erforderlich. Allerdings kann der Mieter nach Erhalt einer Erhöhungserklärung binnen zwei Monaten den Mietvertrag zum Ablauf des übernächsten Monats außerordentlich kündigen (vgl. BGB § 561).

Insofern wird es sich ein vorausschauender Vermieter gut überlegen, ob er mit unangemessen aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen möglicherweise Mieter vertreibt und die modernisierten Wohnungen hinterher nicht kostendeckend neu vermieten kann.

## 6.2. Situation in Berlin

### 6.2.1 Struktur des Wohngebäude-Bestands in Berlin

Insgesamt gibt es in Berlin ca. 310.000 Wohngebäude und rund 1,88 Mio. Wohnungen. Davon befinden sich knapp 90 % in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen und nur ca. 10 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese haben allerdings immerhin einen Anteil von 54 % aller Wohngebäude (rund 168.000 Wohngebäude). Dennoch ist in der „Mietstadt“ Berlin der Anteil der Mehrfamilienhäuser mit 46 % (ca. 142.000 Wohngebäude) im Vergleich zu anderen Städten recht hoch. Beispielsweise liegt der Mehrfamilienhausanteil in Hamburg nur bei 33 %, in Köln bei 23 %, in München bei 22 %. Bundesweit beträgt der Mehrfamilienhausanteil nur etwa 17 %. Entsprechend höher ist dort der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tab. 3 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands**

	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
	Anteile am Gesamtbestand		Anteile am Gesamtbestand	
Berlin	54,0 %	10,1 %	46,0 %	89,9 %
Hamburg	67,0 %	21,1 %	33,0 %	78,9 %
Köln	77,3 %	37,2 %	22,7 %	62,8 %
München	78,5 %	30,8 %	21,5 %	69,2 %
Deutschland	82,8 %	46,8 %	17,2 %	53,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3: Bautätigkeit und Wohnungen – Bestand an Wohnungen, Datenstand: 31. Dezember 2006. Erschienen am 22.08.2007; eigene Berechnungen

Mit einem Anteil von rund 45 % der Wohngebäude (ca. 43 % der Wohnungen) hat Berlin zudem einen überdurchschnittlich hohen Altbaubestand (Baujahr bis 1948). Bei den Mehrfamilienhäusern liegt der Altbau-Anteil sogar bei 52 %. Die meisten dieser Altbauten mit mehr als drei Wohnungen befinden sich in den Innenstadtbezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Etwa 40 % der Wohngebäude (ca. 47 % der Wohnungen) sind in den Jahren 1949 bis 1990 entstanden und rund 15 % der Wohngebäude sind in der Nachwendzeit in den Jahren 1991 bis 2006 gebaut worden (rd. 180.000 Wohnungen, knapp 10 % des derzeitigen Wohnungsbestands). Beim Altbaubestand handelt es sich überwiegend um eine vier- bis fünfstöckige Blockrandbebauung häufig mit Seitenflügeln und Hinterhäusern, die überwiegend in den Innenstadtbezirken zu finden ist und in einigen Stadtteilen (wie Kreuzberg, Schöneberg und Tiergarten) gut dreiviertel der Wohnbaufläche ausmacht. In den meisten Bezirken findet man angrenzend an diese gründerzeitlichen Altbaubestände zudem mehr oder weniger große Anteile an Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre (zumeist drei- bis viergeschossig) sowie von der Baustruktur ähnliche Bebauung aus den 50er Jahren. Diese Zeilenbebauung macht besonders in den innerstädtischen Stadtteilen 20 % und mehr der Wohnbebauung

aus. Daneben findet man in allen Bezirken – schwerpunktmäßig allerdings vor allem in den äußeren Stadtteilen – Gebiete mit Wohnhochhäusern aus der Nachkriegszeit. Neben kleineren Streusiedlungen dieser Art zählen dazu insbesondere die Großsiedlungen im Westteil (z. B. Märkisches Viertel, Gropiusstadt) und die großen Plattenbaugebiete im Ostteil Berlins. In Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf macht diese Bauform mehr als 30 % der Wohnbaufläche aus. Ein- und Zweifamilienhäuser findet man naturgemäß vorwiegend in den äußeren Bereichen von Berlin, wo es aber vielfach auch kleinere Mehrfamilienhäuser gibt. Hierbei handelt es sich einerseits um Villenkolonien und Kleinsiedlungsgebiete der Vorkriegszeit, aber auch um mehrere Siedlungsgebiete aus der Nachkriegszeit. Die Neubauten der Nachwendzeit wurden zum Großteil in Form kleinteiliger Bestandsergänzungen überwiegend in den östlichen Stadtbezirken errichtet. Da-

neben sind aber auch in den fünf Entwicklungsgebieten und anderen Großprojekten zahlreiche neue Wohnungen gebaut worden. Rund ein Viertel der Wohnungen aus der Nachwendzeit ist in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.

Rund 14 % des gesamten Wohnungsbestands sind Mietwohnungen im Eigentum städtischer Wohn-

gesellschaften. Etwa 10 % sind genossenschaftliche Mietwohnungen und rund 63 % des Berliner Wohnungsbestands sind private Mietwohnungen, wovon sich gut ein Drittel im Eigentum größerer freier Wohnungsunternehmen befindet und knapp zwei Drittel im Eigentum einzelner Privateigentümer (sogenannter Kleinvermieter). Weitere 13 % der Wohnungen sind selbst genutztes Wohneigentum. Dies umfasst den größten Teil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, von denen ca. 87 % nur eine Wohnung beherbergen, sowie einen – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – relativ geringen Anteil an Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Zur Struktur des gesamten Berliner Wohnungsbestands hinsichtlich Qualität und Modernisierungsgrad insgesamt gibt es keine genauen statistischen Daten. Für einen Ausschnitt, nämlich den Berliner Wohnungsbestand der BBU-Wohnungsunternehmen (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), die rund 41 % des gesamten Berliner Mietwohnungsbestand abdecken, sind dagegen aktuelle Zahlen vorhanden:

Tab. 4 Stand der Modernisierung des BBU-Wohnungsbestandes in Berlin

	Berlin insgesamt		Berlin (Ost)		Berlin (West)	
	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent	absolut	in Prozent
Anzahl Wohnungen	669.500	100	354.060	100	315.440	100
Vollmodernisierte Wohnungen	390.000	58	258.000	73	132.000	42
Teilmodernisierte Wohnungen	192.500	29	56.700	16	135.800	43
Unsanierete Wohnungen	87.000	13	39.360	11	47.640	15

Quelle: BBU-Jahresstatistik 2006

Wie die Tabelle zeigt, sind insgesamt 58 % des Berliner Wohnungsbestands der BBU-Unternehmen voll modernisiert und entsprechen somit zeitgemäßen baulichen Standards. Im Ostteil von Berlin sind infolge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nach der Wende sogar 73 % der BBU-Wohnungen voll modernisiert, während im Westteil der Stadt nur 42 % der Wohnungen vollständig modernisiert sind und dem heute üblichen Baustandard entsprechen. Allerdings ist hier der Anteil teilmodernisierter Wohnungen höher, so dass der Anteil unsanierter BBU-Wohnungen mit 15 % auch im Westteil Berlins nicht sehr viel größer ist als im Ostteil, wo noch 11 % unsaniert sind.

Hinsichtlich energetischer Standards sind BBU-Angaben zufolge ca. 39 % des Gebäudebestandes der Berliner Mitgliedsunternehmen umfassend und 17 % teilweise modernisiert. Etwa 5 % der Gebäude haben bereits Niedrigenergiehausstandard mit einem jährlichen Heizenergiebedarf von 70 kWh/m<sup>2</sup>. Auf Grundlage der bundesweit von Techem erfassten Energiekennwerte lassen sich für Berlin auch für den Mietwohnungsbestand insgesamt Aussagen zum energetischen Standard (Heizungsanlage und Wärmeschutz) ableiten (siehe Quellenangaben am Ende dieses Kapitels). Hieraus lassen sich indirekt auch Rückschlüsse auf den Modernisierungsgrad des Gebäudebestands insgesamt ziehen.

Die langjährige und klimabereinigte Betrachtung der Entwicklung des durchschnittlichen jährlichen Heizölverbrauchs je m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigt, dass sich dieser in Deutschland im Zeitraum von 1977/78 bis 2001/02 von durchschnittlich über 28 l/m<sup>2</sup> um fast 40 % auf weniger als 18 l/m<sup>2</sup> verringert hat. Das entspricht ca. 180 kWh/m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zu aktuellen Baustandards immer noch ein ziemlich hoher Verbrauchswert. So ist nach der aktuellen Fassung der Energieeinsparverordnung für Neubauten (abhängig von der Gebäudegröße) nur noch ein Heizenergieverbrauchswert von ca. 70 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr vorgesehen – und auch Energiesparhäuser mit einem jährlichen Heizenergiebedarf von 40 kWh/m<sup>2</sup> und weniger können heute technisch problemlos gebaut werden.

In der letzten Heizperiode (2005/2006) lag der durchschnittliche Heizölverbrauch bei den von Techem erfassten Wohngebäuden, die mit Heizöl beheizt werden, bundesweit bei 15,4 l/m<sup>2</sup> (nicht klimabereinigt) – also etwa bei 154 kWh/m<sup>2</sup>. In Ber-

lin lag der Heizölverbrauch bei 17,2 l/m<sup>2</sup>, während er in Hamburg bei 16,4 l/m<sup>2</sup>, in Köln bei 16,1 l/m<sup>2</sup> und in München nur bei 14,3 l/m<sup>2</sup> lag. Zwar sind diese nicht klimabereinigten Daten nur bedingt miteinander vergleichbar, aber dennoch deutet der relativ hohe Verbrauchswert in Berlin auf einen im Durchschnitt vergleichsweise niedrigen energetischen Standard der Mietshäuser hin. Dies ist auf den überdurchschnittlich hohen Altbaubestand in Berlin zurückzuführen, der größtenteils bislang noch nicht umfassend energetisch saniert worden ist.

Der durchschnittliche jährliche Energieverbrauch des Berliner BBU-Wohnungsbestandes betrug im Jahr 2006 rund 160 kWh/m<sup>2</sup> und lag damit etwas unterhalb des von der Firma Techem repräsentativ für den gesamten Berliner Mietwohnungsbestand ermittelten Verbrauchswerts der Heizperiode 2005/2006 von rund 172 kWh/m<sup>2</sup>. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass insbesondere der Altbau-Wohnungsbestand der nicht organisierten Kleinvermieter im Durchschnitt einen niedrigeren Modernisierungsgrad aufweist. Eine deutschlandweite Befragung privater Vermieter im Jahr 2005 ergab zudem, dass der Wohnungszustand bei Privateigentümern tendenziell besser ist, je professioneller der Vermieter agiert – während sich die Mietshäuser im Eigentum von Einzelpersonen und Erbengemeinschaften zumindest deutschlandweit im Durchschnitt in einem schlechteren Zustand befinden.

Bezogen auf die Gebäudegröße zeigen die aktuellen Verbrauchsdaten, dass der jährliche Heizenergieverbrauch je m<sup>2</sup> Wohnfläche in größeren Mietshäusern erwartungsgemäß im Durchschnitt niedriger ist als in kleineren Wohngebäuden. So lag der mittlere Heizölverbrauch (Median) bei Berliner Mietshäusern mit bis zu sechs Wohnungen im Verbrauchsbereich zwischen 20 und 24 l/m<sup>2</sup> und bei Wohngebäuden mit sieben und mehr Wohnungen zwischen 16 und 20 l/m<sup>2</sup>. Noch genauer wird dies bei der Aufschlüsselung der Gebäudegröße nach der Gesamtfläche für Wohngebäude in Berlin und Brandenburg deutlich. Hier lag der Heizölverbrauch bei Gebäuden bis zur Gesamtfläche von 400 m<sup>2</sup> im Durchschnitt zwischen 20,8 und 21,2 l/m<sup>2</sup>, bei Wohngebäuden mit einer Gesamtfläche zwischen 400 und 1.000 m<sup>2</sup> zwischen 17,2 und 19,2 l/m<sup>2</sup> und bei Wohngebäuden über 1.000 m<sup>2</sup> lag der Heizölverbrauch im Durchschnitt zwischen 16,6 und 17,2 l/m<sup>2</sup>.

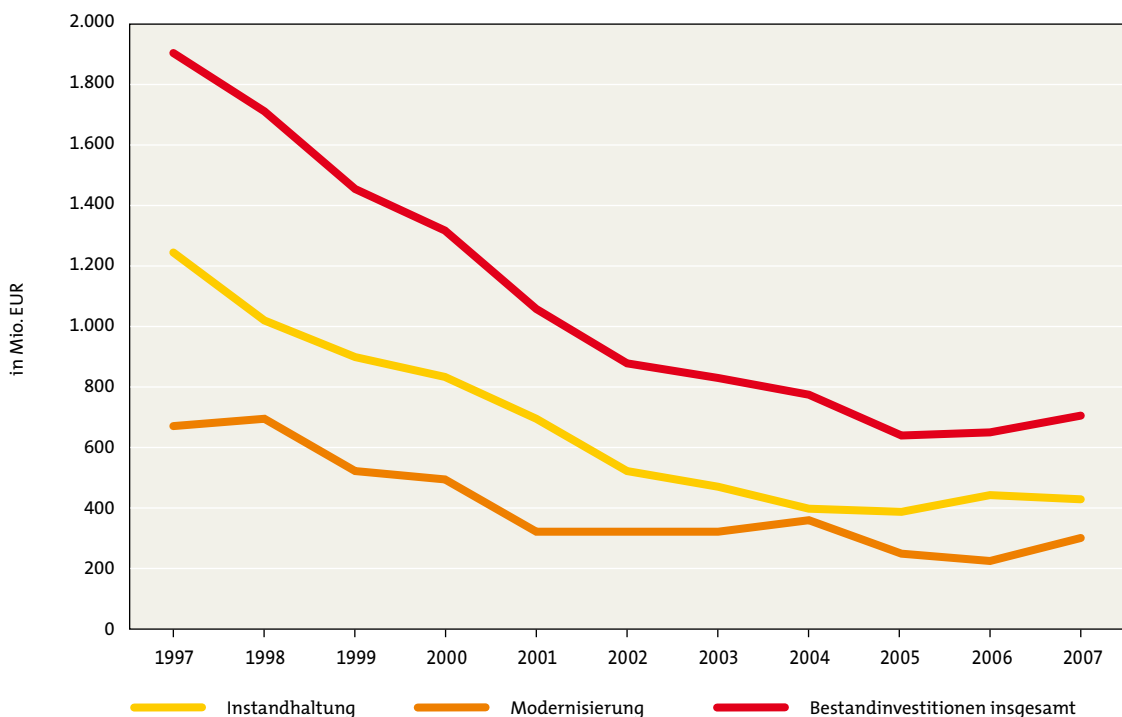
### 6.2.2 Investitionen in den Berliner Wohnungsbestand

Aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur des Berliner Gebäudebestands und des vergleichsweise hohen Anteils privater Kleineigentümer sind für den Wohnungsbestand insgesamt keine Informationen hinsichtlich des Umfangs von Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen verfügbar.

Gut dokumentiert ist allerdings die Investitionstätigkeit der im BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.) und GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) organisierten Wohnungsunternehmen. Dies ist zwar nicht repräsentativ für den Gesamtbestand, aber da in Berlin immerhin rund ein Drittel aller Wohnungen von Mitgliedsunternehmen des BBU bzw. GdW verwaltet werden, sollen diese Zahlen an dieser Stelle betrachtet werden. Die Grafik veranschaulicht die Entwicklung der Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin innerhalb der zurückliegenden zehn Jahre. Wie die Grafik zeigt, haben sich die jährlichen Investitionen

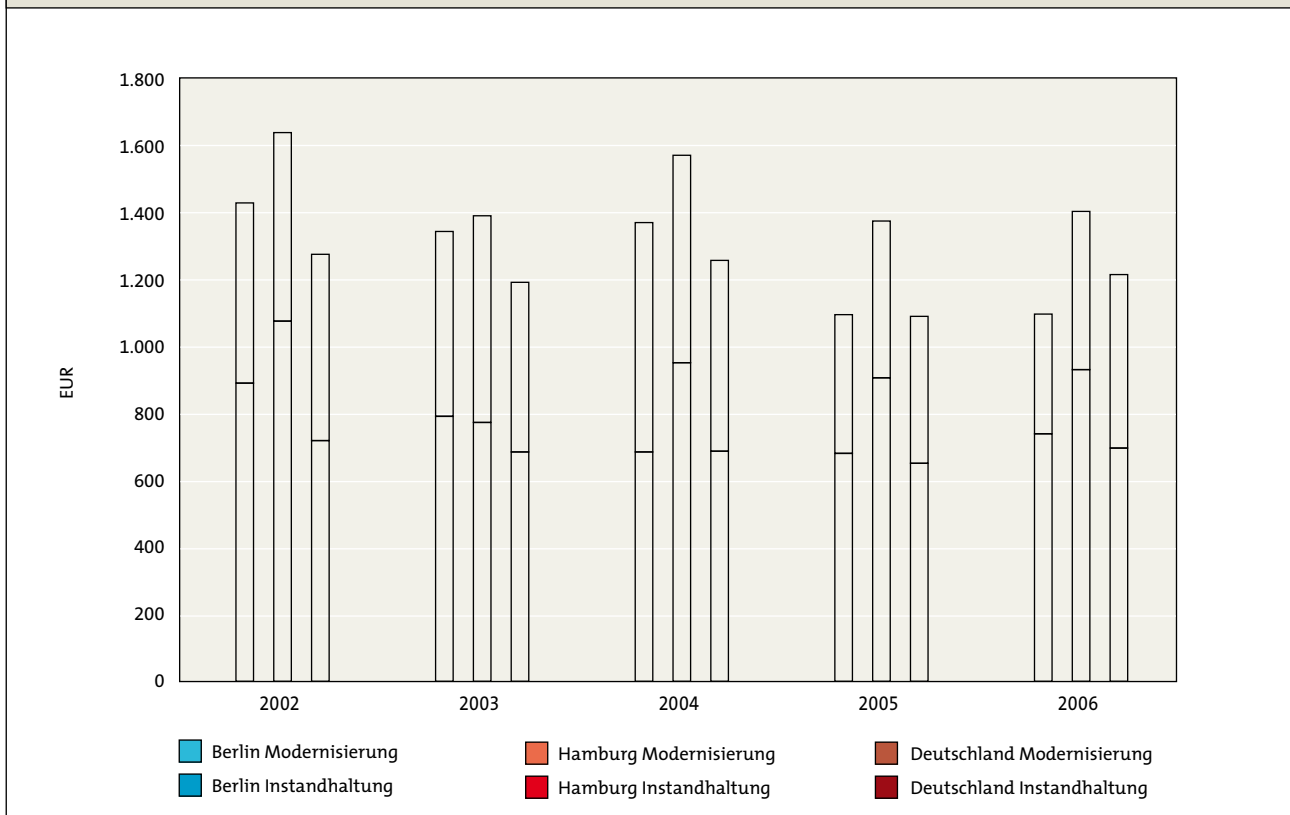
der Wohnungsunternehmen in die Bestände seit 1997 von insgesamt rund 1.904 Mio. EUR auf 645 Mio. EUR im Jahr 2006 verringert. Dabei haben sich die Instandhaltungsinvestitionen im gleichen Zeitraum von 1.240 Mio. EUR auf 430 Mio. EUR reduziert und die Investitionen für die Modernisierung von Wohnungen von 664 Mio. EUR auf 215 Mio. EUR. Die hohen Investitionen zu Beginn des Betrachtungszeitraums resultieren vor allem aus umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in die Wohnungsbestände im Ostteil Berlins, die in den 90er Jahren durchgeführt wurden. Für 2007 haben die Berliner BBU-Unternehmen wieder größere Investitionen in Höhe von insgesamt 715 Mio. EUR geplant, was am Anstieg der Modernisierungsinvestitionen auf 296 Mio. EUR liegt. Hingegen zeichnete sich für Neubauinvestitionen, die ohnehin in den letzten Jahren relativ niedrig waren, im Jahr 2007 ein weiterer Rückgang auf nur noch rund 30 Mio. EUR ab. Somit bleibt bei den Mitgliedsunternehmen des BBU die Bestandsentwicklung eindeutiger Investitionsschwerpunkt.

Abb. 56 Bestandsinvestitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen mit Sitz in Berlin



Quelle: BBU-Marktmonitor 2007, BBU-Jahresstatistik

Abb. 57 Bestandsinvestitionen je Wohnung bei Mitgliedsunternehmen des GdW



Quelle: GdW-Jahresstatistiken 2002–2006, eigene Berechnungen

Bezogen auf den Wohnungsbestand waren die Investitionen im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2006 bei den Berliner Mitgliedsunternehmen des GdW mit jährlich ca. 1.270 EUR je Wohneinheit (WE) insgesamt etwas höher als im Durchschnitt aller GdW-Unternehmen in Deutschland, wo jährlich ca. 1.210 EUR/WE in die Bestände investiert wurden. Verglichen mit der Stadt Hamburg, wo im Jahr durchschnittlich rund 1.480 EUR/WE für die Bestandsentwicklung eingesetzt wurden, lagen die Investitionen in Berlin niedriger.

Insbesondere für Instandhaltungsmaßnahmen wurde im betrachteten Zeitraum in Hamburg mit jährlich rund 930 EUR/WE rund 20 % mehr aufgewendet als in Berlin, wo im Durchschnitt ca. 760 EUR/WE für Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt wurden. Im Entwicklungstrend sanken die Instandhaltungsinvestitionen je Wohnung in Berlin bis 2005 etwas ab, um im Jahr 2006 wieder leicht auf rund 740 EUR/WE zu steigen. In Hamburg haben sich die Investitionen je Wohnung für Instandhaltungsmaßnahmen nach anfänglichen Schwankungen stabilisiert und lagen 2006 bei rund 930 EUR/WE. Im Bundesdurchschnitt lagen die Instandhaltungsinvestitionen je Wohnung in den letzten Jahren relativ stabil bei durchschnittlich ca. 690 EUR/WE und im Jahr 2006 bei knapp 700 EUR/WE.

Bei den Modernisierungsinvestitionen ist der Unterschied zwischen den betrachteten Regionen geringer. Bei den Berliner

GdW-Unternehmen lagen die jährlichen Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen im betrachteten Zeitraum im Durchschnitt bei ca. 510 EUR/WE, in Hamburg bei 550 EUR/WE und bei allen GdW-Unternehmen bei rund 520 EUR/WE. Vergleicht man den Entwicklungstrend im Zeitraum der Jahre 2002 bis 2006, weisen die Modernisierungsinvestitionen je Wohnung in Berlin einen sinkenden Trend auf – im Jahr 2006 wurden hier rund 360 EUR/WE aufgewendet. Auch in Hamburg wurde in den letzten Jahren bezogen auf den Wohnungsbestand weniger in Modernisierungsmaßnahmen investiert, allerdings lagen die entsprechenden Investitionen 2006 hier noch bei fast 480 EUR/WE. Bundesweit ist bei den Modernisierungsinvestitionen kein eindeutiger Trend erkennbar – im Jahr 2006 wurden im Durchschnitt aller GdW-Unternehmen ca. 520 EUR/WE für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

Über das Investitionsverhalten der privaten Eigentümer und Kleinrentner in Berlin kann nur gemutmaßt werden, da entsprechende Statistiken nicht existieren. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass in dieser Eigentümergruppe Investitionen in Abhängigkeit von der jeweils aktuellen Kapitalausstattung vorgenommen werden. Somit erfolgt die Entscheidung über konkrete Maßnahmen mitunter wenig systematisch und nicht aufgrund einer längerfristigen Entwicklungsstrategie, sondern insbesondere nach aktueller „Kassenlage“.

### 6.2.3 Bewertung der Situation in Berlin und Ausblick

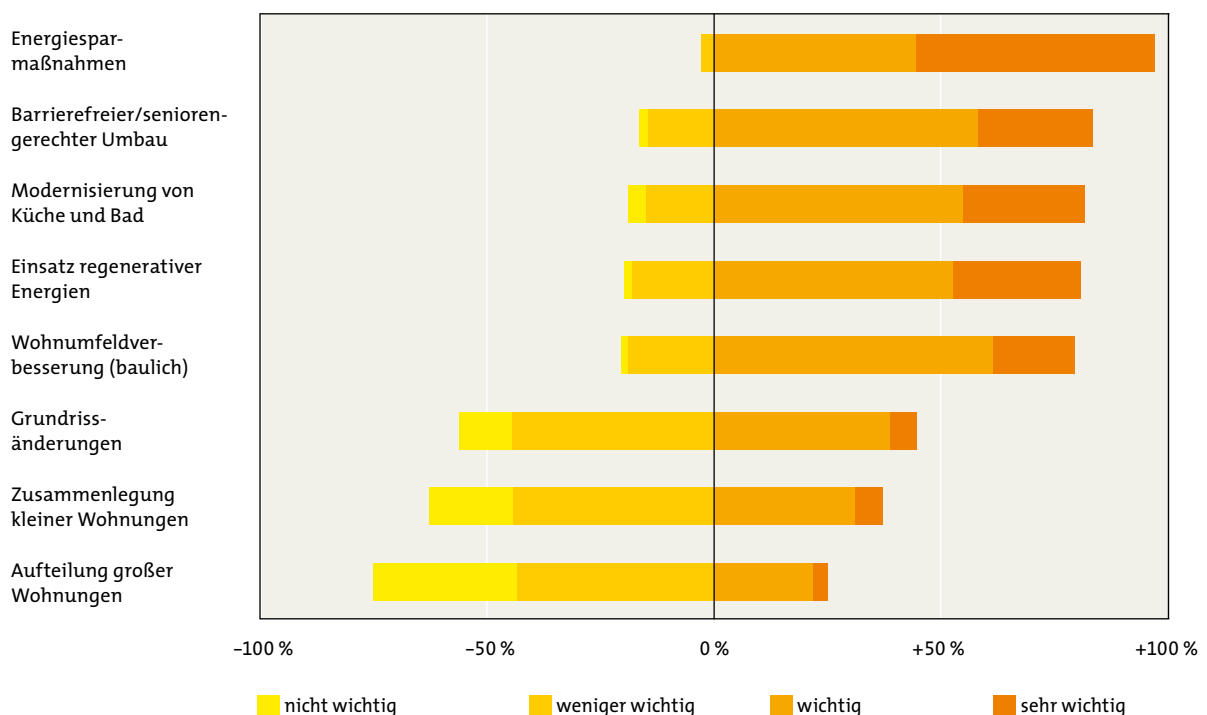
Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2007 widmete sich speziell der Weiterentwicklung der Bestände und ließ von den Befragten die **Relevanz bestimmter investiver Maßnahmen** bewerten. Die befragten Experten nennen hierbei am häufigsten Energiesparmaßnahmen, weit vorn liegt zudem der Einsatz regenerativer Energien. Andererseits zeigt sich deutlich, dass die Hauseigentümer durch dieses Themenfeld nur indirekt berührt sind und entsprechend weniger Relevanz sehen. Ebenfalls häufig genannt werden qualitative Aufwertungen der Immobilien – nicht nur klassischerweise Küche und Bad betreffend, sondern vor allem in Hinblick auf die Erfordernisse des demografischen Wandels. Offenbar können aus Sicht der befragten Experten derartige Zielgruppen-Investitionen andere Nachteile einer Immobilie sogar partiell ausgleichen. Der barrierefreie Umbau wird insbesondere von der öffentlichen Hand, den Mietervereinen, aber auch von der Kreditwirtschaft und den Sachverständigen als wichtiges bzw. sehr wichtiges Handlungsfeld gesehen. Relativ viele Immobilienmakler und Hausbesitzer halten dieses Thema jedoch für weniger wichtig. Verbesserungen des Wohnumfelds gelten ebenfalls als bedeutendes Handlungsfeld. Erheblich geringere Relevanz wird für strukturelle Umbauten durch Grundrissänderungen, die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und die Aufteilung gro-

ßer Wohnungen gesehen. Bei allen drei Kategorien überwiegen die Antworten „weniger wichtig“ und „nicht wichtig“.

Rund 74 % der Befragten sehen in der fehlenden Objektwirtschaftlichkeit beim aktuellen Mietniveau starke bis nennenswerte **Hemmnisse für Investitionen in den Bestand**, 72 % sehen die Hauptursache zudem in den geringen finanziellen Spielräumen der Eigentümer. Mit rund 61 % der Nennungen stellt auch die schlechte Lage der Wohnungsbestände ein wichtiges Hemmnis für Investitionen in die Bestände dar. Fehlende Nachfrage ist nur für gut die Hälfte der Befragten ein nennenswertes Hemmnis. In geringen strukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnungsbestände sieht ebenfalls nur rund die Hälfte der Befragten ein Investitionshemmnis. Das Thema „Zu wenig Informationen über die Struktur und Entwicklung der Nachfrage“ wird lediglich von 31 % der Befragungsteilnehmer genannt.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Weiterentwicklung der Bestände als Thema bei den Marktexperten präsent ist. Gleichwohl werden unterschiedliche Akzente gesetzt, und gerade die Antworten der Hausbesitzer lassen aufhorchen. Es bleibt abzuwarten, ob eine solche Position zur Relevanz energetischer Maßnahmen bei weiteren Energiepreisteigerungen dauer-

Abb. 58 Welche investiven Handlungsfelder zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestands halten Sie für relevant?

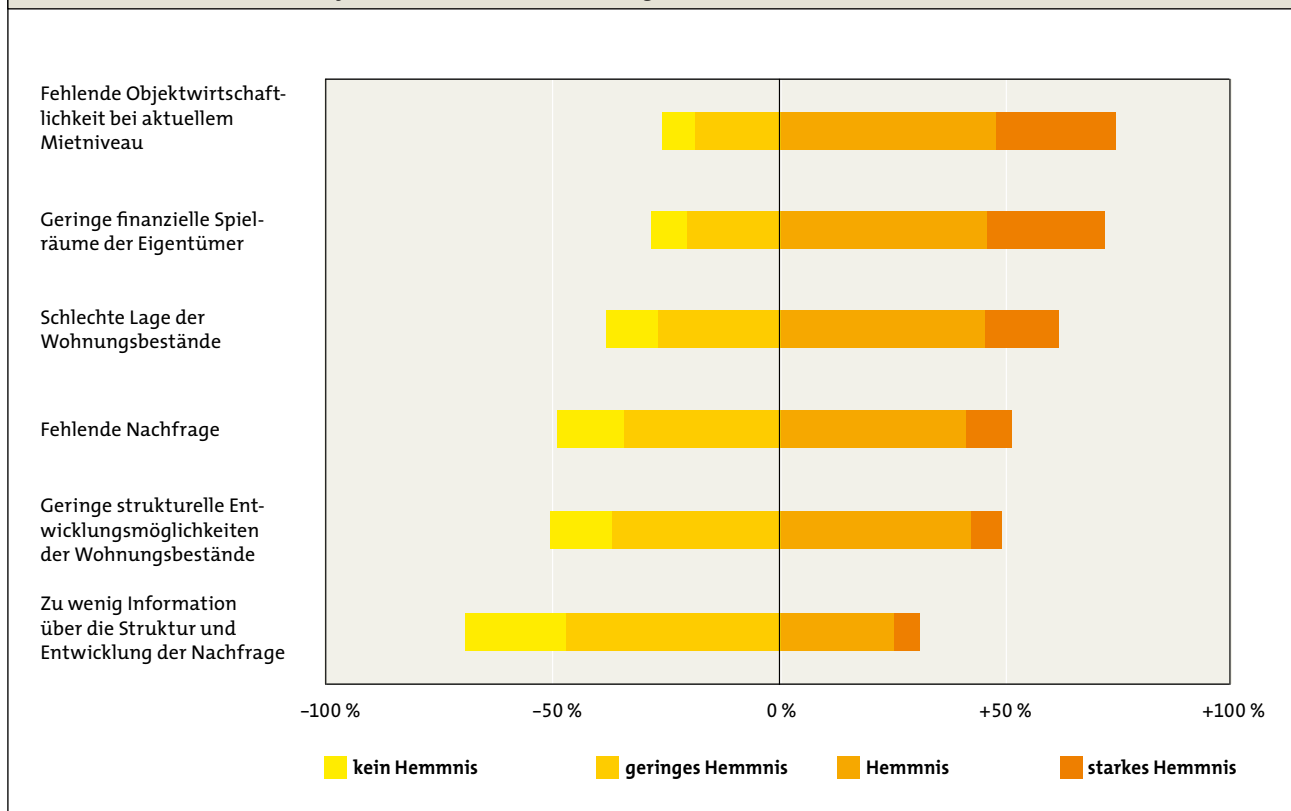


haft aufrechterhalten werden kann. Perspektivisch riskieren Objekte mit schlechtem energetischen Sanierungsgrad ihre Marktgängigkeit – zumal gerade hier Spielräume entstehen könnten, die dem Investitionshemmnis einer geringen Objektwirtschaftlichkeit zumindest teilweise abhelfen. Die Wahrnehmung, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen im direkten Abgleich mit Potenzialen zur Mietsteigerung als unwirtschaftlich gelten, scheint sich jedoch zu wandeln. Dies zeigt beispielsweise eine Befragung von Privatvermietern, die im Rahmen einer Studie zu Investitionsprozessen im Wohnungsbestand im Auftrag von BMVBS und BBR durchgeführt wurde (siehe Literaturhinweise am Ende dieses Kapitels): „Hohe Energiekosten verschlechtern die Vermietbarkeit“ wurde von den Befragten als zweitwichtigste Begründung für Investitionen genannt. Gleichwohl führen auch hier fast 20 % der Befragten das niedrige Mietniveau als wichtiges Hemmnis an, das keine angemessene Refinanzierung der Maßnahmen ermögliche. Fehlendes Eigenkapital nennen zudem rund 14 % der Befragten. Aufschlussreich ist zudem das Ergebnis, dass Fördermittel zwar an dritter Stelle der Finanzierungsquellen für Bestandsinvestitionen liegen, aber nicht einmal von 5 % der investierenden Privatvermieter in Anspruch genommen werden.

Aktuelle Entwicklungen bestätigen die wachsende Relevanz von energetischen Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Berliner Wohnungsbestände: Zu nennen sind hierbei unter anderem:

- das Landesenergieprogramm 2006 zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen insbesondere im Gebäudebestand,
- die jüngste Rahmenvereinbarung zwischen Senat und BBU-Wohnungsbauunternehmen, die bis 2010 eine Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 30 % vorsieht,
- die Kooperation zwischen IBB und Berliner Energieagentur über die gezielte Unterstützung von sanierungswilligen Investoren durch eine kostenlose energetische Beratung im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Gebäudesanierung“.

Abb. 59 Wo sehen Sie Hemmnisse für Investitionen in den Wohnungsbestand?



Quelle: IBB Wohnungsmarktbarometer 2007

### 6.3 Fazit

Auch wenn sich die qualifizierte Bestandsentwicklung nicht auf die energetische Sanierung beschränkt, zeigt dies besonders exemplarisch: Eine allgemeine Aussage, ob sich bestimmte Investitionen lohnen oder nicht, lässt sich pauschal nicht treffen. Dies illustrieren beispielhaft die Unklarheiten über die Höhe der entsprechenden Umlagen auf die Kaltmiete nach Durchführung der Maßnahmen. Die Aussagen reichen von 0,70 EUR/m<sup>2</sup> in einem Musterprojekt in Karlsruhe bis 3,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr. Das zeigt: Die Kalkulation muss letztlich immer anhand des Einzelfalls erfolgen.

Dennoch unterbleiben vielfach aufgrund von mangelnden Informationen und Trägheit selbst solche Investitionen, die für alle beteiligten Akteure vorteilhaft wären. In angespannten Märkten lassen sich derartige Entscheidungen möglicherweise aufschieben. Hier können sich höhere Mieten bei Neuvermietung auch ohne qualitätssteigernde Maßnahmen durchsetzen. Umgekehrt gilt: Unter den Bedingungen relativ entspannter Märkte wie derzeit in Berlin können dadurch Wettbewerbsvorteile bei denjenigen Anbietern entstehen, die entsprechende Maßnahmen bereits durchgeführt haben. Hinzu kommen umwelt- und gesellschaftspolitische Notwendigkeiten, für die beim Wohnungsangebot Lösungen gefunden werden müssen. Neben dem Aspekt des Klimaschutzes sind dies vor allem die angeführten demografischen Erfordernisse und die notwendige Versorgung von benachteiligten Haushalten bei gleichzeitiger Eindämmung sozialer Brennpunkte.

Entsprechende lokale Zielvereinbarungen, wie im Dezember 2007 zwischen Land Berlin und BBU geschlossen, oder auch das Berliner Landesenergieprogramm von 2006, erschließen zumindest den großen Wohnungsunternehmen diesen Wettbewerbsvorteil. Potenziale dafür bestehen weiterhin reichlich – etwa in den Großsiedlungen West, die anders als die Ostberliner Plattenbauten nicht von den weit reichenden öffentlichen Förderungen der Nachwendezeit profitieren konnten und entsprechenden investiven Nachholbedarf aufweisen.

Anders stellt sich die Situation bei den Kleinvermietern dar: Diese können ihre Objekte vielfach nicht umfassend sanieren, da das nötige Kapital nicht vorhanden ist – im Gegensatz zu größeren Wohnungsunternehmen: Diese verfügen in der Regel über mehr Eigenkapital und können dieses zudem flexibler innerhalb ihrer Bestände einsetzen, um damit Investitionen zwischen verschiedenen Objekten quer zu subventionieren. Da aber z. B. die Pflicht zum Einsatz erneuerbarer Energien nach den gesetzlichen Vorgaben nur bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen greift, die aber von Kleinvermietern oftmals nicht durchgeführt werden (können), ist hier eine energetische Sanierung und der Einsatz regenerativer Energien nicht zu erwarten. Das Investitionsverhalten der Kleinvermieter erweist sich nicht nur als stark von der jeweiligen aktuellen Liquidität abhängig – es ist ohnehin tendenziell eher zurückhaltend.

Schließlich wird künftig verstärkt auf die Einhaltung gesetzlicher wie selbst auferlegter Vorgaben nach Durchführung der Maßnahmen zu achten sein. Aktuell wird dies nicht kontrolliert, was auch damit zusammenhängt, dass eine Vielzahl der betreffenden Maßnahmen verfahrensfrei, also ohne Kenntnis der Baubehörden erfolgt. Angesichts der Relevanz, die dem Thema von den Hausbesitzern in den zitierten Befragungen zugestanden wird, erscheinen hier Zweifel angebracht, ob die gesetzlichen energetischen Vorgaben vollständig oder überhaupt umgesetzt werden.

„Mieter- und bedarfsbezogen“ scheint in diesem Kontext eine Erfolgsformel zu sein: Wo es geht, sollten Maßnahmen in enger Abstimmung mit den Bestandsmietern erfolgen, so dass diese in den Prozess eingebunden sind. Dies gilt für energetische Maßnahmen in gleicher Weise wie für die Schaffung altengerechter Wohnbedingungen. Qualifizierte Bestandsentwicklung heißt in diesem Kontext auch, die Mieterbindung durch einen aktiven Umgang mit dem Thema zu erhöhen. Gerade in vergleichsweise entspannten Wohnungsmärkten ist der Erhalt bestehender Mietverhältnisse wichtigste Voraussetzung für eine aktive Entwicklungsstrategie, die neben den energetischen Aspekten auch an der Wohnungsqualität ansetzt. Diese lässt sich insbesondere durch Berücksichtigung der Mieterwünsche bei investiven Maßnahmen erhöhen.

## Quellen und Literaturhinweise

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): **Investitionsprozesse im Wohnungsbestand – unter Berücksichtigung privater Vermieter**, Bonn, 2007
- **BBU-Marktmonitor 2007**, Berlin, 2007
- **BBU-Jahresstatistiken**
- **GdW-Jahresstatistiken**
- Kirchhoff, Jutta; Jacobs, Bernd: **Konzepte für den Nachkriegswohnungsbestand**, Hamburg, 2005
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: **Digitaler Umweltatlas Berlin**, Karte 06.07 Stadtstruktur (Ausgabe 2007)
- Statistisches Bundesamt: **Baugenehmigungen, Baufertigstellungen, lange Reihen bis 2006**, Wiesbaden, 2007
- Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Reihe 3: **Bautätigkeit und Wohnungen – Bestand an Wohnungen**, Wiesbaden, 2007
- Techem AG (Hrsg.): **Energiekennwerte – Ausgabe 2007**, Eschborn, 2007
- VdW Südwest (Hrsg.): **Energieeffizienz im Gebäudebestand – Techniken, Potenziale, Kosten und Wirtschaftlichkeit**, Frankfurt am Main, 2007

## 8. Bezirksprofile

In diesem Abschnitt wird ein Überblick über die einzelnen Berliner Bezirke gegeben. Dabei wird für jeden Bezirk die Bebauungs- und Sozialstruktur dargestellt und darüber hinaus eine Einschätzung der örtlichen Wohnungsmarktlage gegeben. Die Wohnungsmarktbewertung basiert auf dem IBB-Wohnungsmarktbarmeter, bei dem die befragten Experten Einschätzungen zur besonderen Lage in den Bezirken abgegeben haben. Außerdem enthält jedes der Bezirksprofile eine tabel-

larische Übersicht über die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Kenngrößen im Vergleich zu ganz Berlin. Die Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungen stammen vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Weitere Quellen sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Zahlen zu Fluktuation, zum gebundenen Mietwohnungsbestand, zum Leerstand und zu den Haushaltseinkommen) und die IDN ImmoDaten GmbH (Angebotsmieten).



## Charlottenburg-Wilmersdorf

### Lage und Struktur

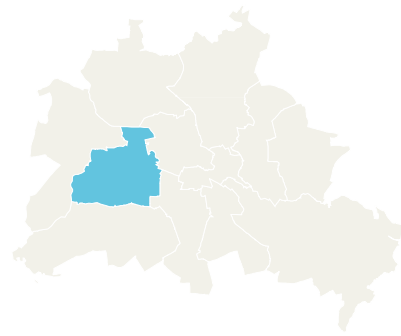
Dieser Bezirk setzt sich aus den vormaligen West-Berliner Innenstadtbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf zusammen. Der Bereich um den Kurfürstendamm nimmt als City West Zentrumsfunktionen für ganz Berlin wahr. Im Südwesten umfasst der Bezirk auch einen großen Teil des Grunewalds. In Charlottenburg gibt es vor allem im Süden und Westen überwiegend gute bis sehr gute Wohnlagen, während die nördlichen Wohngebiete eher mittleren bis einfachen Charakter aufweisen. Der nordöstliche Bereich von Wilmersdorf weist überwiegend gute Wohnlagen auf. Im südwestlichen Bereich von Wilmersdorf befinden sich die Einfamilienhaus- und Villengebiete von Grunewald, die als gute bis sehr gute Lagen gelten.

In Charlottenburg-Wilmersdorf leben überdurchschnittlich viele ältere und zugleich weniger jüngere Menschen als in anderen Bezirken. Hier gibt es deutlich weniger Geburten als Sterbefälle, allerdings ist der Wanderungssaldo positiv. Der Anteil an Einpersonenhaushalten liegt über dem Durchschnitt und die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist hier besonders hoch. Das mittlere Haushaltseinkommen ist in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt, während die Arbeitslosenquote etwas und der Anteil der Sozialleistungsbezieher deutlich unterhalb der Werte von ganz Berlin liegen.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage in Charlottenburg-Wilmersdorf ist in fast allen Segmenten etwas angespannter als im Berliner Durchschnitt – nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Lage hier als eher entspannt eingeschätzt. Die Spanne der angebotenen Mieten ist hier relativ weit und reicht von 5,00 bis über 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima wird in Charlottenburg-Wilmersdorf etwas positiver bewertet als in ganz Berlin und – abgesehen vom Neubau von Eigenheimen – wird hier auch in den nächsten Jahren ein besseres Investitionsklima erwartet als im Berliner Durchschnitt. Spezieller Bedarf wird hier vor allem bei großen Wohnungen sowie auch bei Singlewohnungen gesehen. Als besondere Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Charlottenburg-Wilmersdorf wird neben geringen Einkommen der Mieter und steigenden Nebenkosten häufig auch die Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt.



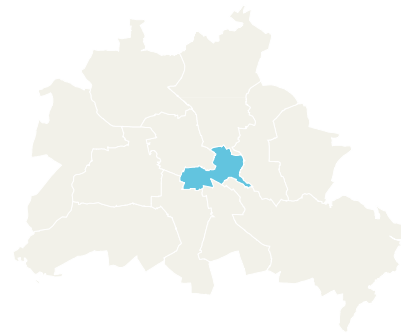
Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	6.472	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	315.557	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	45,2	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,2	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	9,9	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	11,5	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	31,9	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	22,5	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	14,8	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	5,3	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-938	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+1.417	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	196.400	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	60,1	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	39,9	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,62	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	8,4	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	2.232	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	12,6	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	16,9	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	190.359	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	170.300	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	13.161	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	75,1	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	45,3	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,66	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	96,9	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	5,00 bis über 9,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	5,1	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Friedrichshain-Kreuzberg

### Lage und Struktur

Dieser Bezirk setzt sich aus dem ehemaligen Ost-Berliner Bezirk Friedrichshain und dem ehemals West-Berliner Bezirk Kreuzberg zusammen. Beide Ortsteile sind traditionelle Arbeiterviertel und verfügen überwiegend über einfache bis mittlere Wohnlagen. Hinsichtlich ihrer Bevölkerungszusammensetzung unterscheiden sich die beiden Ortsteile jedoch stark. Während Friedrichshain insbesondere bei Studenten und jungen Menschen beliebt ist, findet sich in Kreuzberg ein besonders hoher Bevölkerungsanteil ausländischer Herkunft und entsprechend multikulturell geprägte Milieus.



Friedrichshain-Kreuzberg ist der Bezirk mit der jüngsten Bevölkerung. Die Gruppe der 20- bis 50-Jährigen ist hier besonders groß, während der Anteil der über 50-Jährigen im Berliner Vergleich unterdurchschnittlich ist. Der Bezirk zählt zu den wenigen in Berlin mit Geburten- und Wanderungsüberschuss. Der Anteil der Einpersonenhaushalte und die Fluktuationsrate sind hier besonders groß. Die durchschnittlichen Haushaltseinkommen sind dagegen in Friedrichshain-Kreuzberg am niedrigsten, was nicht zuletzt an einer äußerst hohen Arbeitslosenquote und einer hohen Zahl von Sozialleistungsbeziehern liegt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Insgesamt wird die Marktlage in Friedrichshain-Kreuzberg als angespannter bewertet als in ganz Berlin – nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Lage hier als eher entspannt beurteilt. Die angebotenen Mieten liegen hier zu meist zwischen 5,00 und 7,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima für Investitionen im Bestand wird in Friedrichshain-Kreuzberg ähnlich wie in ganz Berlin als eher gut eingeschätzt und für den Neubau von Mietwohnungen eher negativ. Das Investitionsklima für neues Wohneigentum erhält hier leicht positive Bewertungen. Der größte Bedarf wird hier vor allem bei eher preisgünstigen großen Wohnungen sowie bei Singlewohnungen gesehen. Noch häufiger als im Berliner Durchschnitt werden in Friedrichshain-Kreuzberg die geringen Einkommen als Problem für den Mietwohnungsmarkt genannt, gefolgt von den steigenden Nebenkosten und dem Mangel an großen Wohnungen. Der längerfristige Wohnungsleerstand ist hier leicht überdurchschnittlich.

Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	2.016	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	265.857	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	37,1	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	5,7	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	11,0	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	21,8	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	38,3	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	13,0	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	8,0	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	2,2	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	+1.249	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+2.747	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	171.400	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	66,4	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	33,6	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,55	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	13,2	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.572	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	21,6	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	21,4	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	145.530	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	139.200	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	14.673	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	11.867	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	66,1	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	36,2	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,83	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	84,9	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	5,00 bis 7,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	6,2	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Lichtenberg

### Lage und Struktur

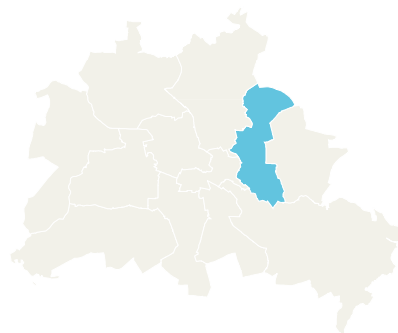
Lichtenberg umfasst die ehemals eigenständigen Ost-Bezirke Lichtenberg und Hohenschönhausen. In den Ortsteilen Lichtenberg und Friedrichsfelde gibt es überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen mit Mehrfamilienhausbebauung – zum Teil in Plattenbauweise. Im südwestlich gelegenen Karlshorst findet man auch Einfamilienhausgebiete in überwiegend mittlerer Wohnlage. Einfache bis mittlere Wohnlagen mit Geschosswohnungsbau (zumeist in Plattenbauweise) wie auch Einfamilienhausgebiete mittlerer Wohnlage dominieren in Hohenschönhausen. Im nördlich gelegenen Ortsteil Wartenberg gibt es ein größeres Plattenbaugelände in mittlerer Wohnlage.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Lichtenberg entspricht etwa der in ganz Berlin. Die Geburtenzahl ist in diesem Bezirk niedriger als die Zahl der Sterbefälle, während der Wanderungssaldo zuletzt ausgewogen war. Die Fluktuationsrate liegt geringfügig unterhalb des Durchschnitts. Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in Lichtenberg geringer und der an Mehrpersonenhaushalten größer als in ganz Berlin. Die Haushaltseinkommen liegen unter dem Durchschnitt. In Lichtenberg ist die Arbeitslosenquote etwas niedriger als in ganz Berlin, während der Anteil der Bedarfsgemeinschaften etwas über dem Durchschnitt liegt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage für Wohneigentum – insbesondere für Eigentumswohnungen – wird in Lichtenberg durchweg als leicht angespannt bewertet. Diese Einschätzung trifft auch auf höherpreisige sowie preisgebundene Mietwohnungen zu. Bei Mietwohnungen im mittleren und unteren Segment wird die Lage hingegen eher als ausgewogen gesehen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten in diesem Bezirk liegen in einer Spanne von unter 5,00 bis 7,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Auch in Lichtenberg wird das Investitionsklima für Bestandsmaßnahmen am günstigsten eingeschätzt, für den Erwerb bestehenden Wohnraums allerdings nur als ausgewogen. Für den Neubau von Geschosswohnungen wird das Klima hier eher negativ gesehen, für Eigenheime dagegen neutral. Besonderer Bedarf wird in Lichtenberg bei Singlewohnungen gesehen. Belastet wird der Mietwohnungsmarkt auch hier vor allem durch die geringen Einkommen, steigende Nebenkosten und soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung.



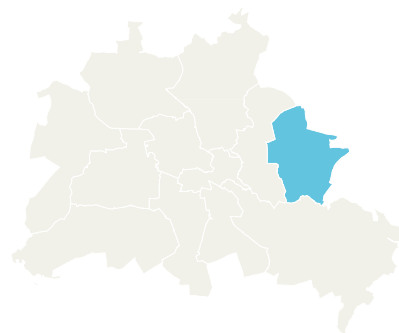
Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	5.229	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	258.738	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	42,7	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,5	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	11,0	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	17,0	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	29,7	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	19,3	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	15,1	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	3,4	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-185	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+28	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	136.800	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	46,6	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	53,4	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,86	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	8,7	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.747	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	19,2	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	16,9	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	141.641	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	134.600	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	2.258	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	35.813	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	63,3	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	34,6	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,83	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	103,5	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis 7,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	4,8	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Marzahn-Hellersdorf

### Lage und Struktur

Durch die Fusion der ehemaligen Ost-Berliner Bezirke Marzahn und Hellersdorf entstand der heutige Bezirk Marzahn-Hellersdorf, der stark von Großwohnsiedlungen aus DDR-Zeiten geprägt ist, aber auch größere Einfamilienhausgebiete aufweist. In Marzahn findet man vor allem einfache bis mittlere Wohnlagen – im Norden mit Plattenbauten und im Süden überwiegend mit Einfamilienhäusern. Hellersdorf weist im Norden Plattenbaugelände mittlerer Wohnlage auf. Im Ortsteil Kaulsdorf findet man Einfamilienhäuser in guten Lagen, während der südöstlich gelegene Ortsteil Mahlsdorf von Einfamilienhausgebieten in einfachen Wohnlagen geprägt ist.



Die Bevölkerungsstruktur in Marzahn-Hellersdorf ist im Wesentlichen ähnlich wie in ganz Berlin, bei einem etwas geringeren Durchschnittsalter. Die Zahl der Geburten im Bezirk liegt leicht über der Zahl der Sterbefälle, der Wanderungssaldo ist allerdings negativ. Die Fluktuationsrate liegt geringfügig unter dem Durchschnitt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Marzahn-Hellersdorf außerordentlich gering – entsprechend liegt hier der Anteil der Mehrpersonenhaushalte über dem Berliner Durchschnitt. Das mittlere Haushaltseinkommen in Marzahn-Hellersdorf ist etwas geringer als in ganz Berlin, die Arbeitslosenquote und der Anteil der Bedarfsgemeinschaften, die Sozialleistungen beziehen, liegen hier über dem Durchschnitt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage für Eigenheime ist in Marzahn-Hellersdorf leicht angespannt, für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im mittleren Preissegment eher entspannt. Für alle anderen Mietwohnungen wird hier eine ausgewogene Marktlage gesehen. Die Spanne der durchschnittlichen Angebotsmieten reicht hier von unter 5,00 bis 7,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima wird in diesem Bezirk nur für den Neubau von selbst genutzten Eigenheimen und Bestandsmaßnahmen leicht positiv beurteilt. Für die anderen Segmente wird hier ein eher negatives Investitionsklima gesehen. Besonderer Bedarf wird in Marzahn-Hellersdorf bei Singlewohnungen gesehen, gefolgt von barrierefreien Wohnungen. Meistgenannte besondere Probleme des Mietwohnungsmarkts in diesem Bezirk sind steigende Nebenkosten und Leerstand. Tatsächlich ist Marzahn-Hellersdorf der Bezirk mit dem zweithöchsten längerfristigen Wohnungsleerstand.

Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	6.176	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	249.881	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	41,1	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,6	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	13,9	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	15,7	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	30,3	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	21,1	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	11,8	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	2,6	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	+135	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	-668	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	129.800	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	41,0	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	59,0	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,94	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	8,1	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.838	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	22,8	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	19,2	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	130.564	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	108.800	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	1.501	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	34.812	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	69,1	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	36,1	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,91	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	100,6	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis 7,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	7,1	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Mitte

### Lage und Struktur

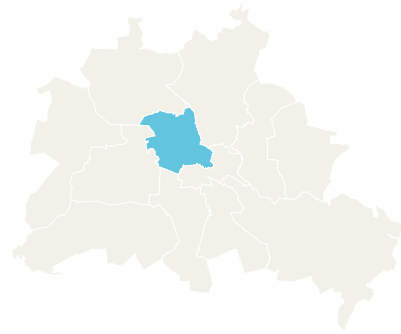
Der durch die Bezirksreform neu entstandene Innenstadtbezirk Mitte, der sich aus den ehemaligen Bezirken Mitte, Tiergarten und Wedding zusammensetzt, ist sehr heterogen. Im Kernbereich dieses Bezirks findet sich neben zentralen Institutionen von Politik und Wirtschaft sowie kulturellen Einrichtungen ein Wohnungsangebot in überwiegend mittleren bis guten Lagen. Im Ortsteil Tiergarten gibt es eine große Bandbreite von guten Lagen im Süden bis zu überwiegend einfachen Lagen in Moabit, wo sich zum Teil auch soziale Probleme konzentrieren. Im ehemaligen Arbeiterviertel Wedding, das heute einen besonders hohen Ausländeranteil hat, finden sich überwiegend einfache Wohnlagen, größtenteils in Altbauten. Auch in diesem Ortsteil gibt es teilweise soziale Problemkiese.

Mitte gehört zu den wenigen Bezirken mit Geburtenüberschuss und positivem Wanderungssaldo. Die Zahl der Einpersonenhaushalte und die Fluktuationsrate liegen hier über dem Durchschnitt. Das Haushaltseinkommen fällt dagegen unterdurchschnittlich aus, was nicht zuletzt durch eine sehr hohe Arbeitslosenquote und einen großen Anteil an Sozialleistungsbeziehern bedingt ist.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Insgesamt wird die Marktlage im Bezirk Mitte als etwas angespannter bewertet als in ganz Berlin – nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment wird die Lage hier als eher entspannt eingestuft. Die Preisspanne bei den Angebotsmieten ist in diesem Bezirk besonders groß und reicht von unter 5,00 bis über 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima für Investitionen im Bestand wird in Mitte ähnlich wie in ganz Berlin als eher gut eingeschätzt und für den Neubau von Mietwohnungen eher negativ. Für den Neubau von Eigentumswohnungen wird das Klima hier im Gegensatz zum Gesamttrend jedoch als eher positiv bewertet. Ein besonderer Bedarf wird in diesem Bezirk in erster Linie bei preiswerten Singlewohnungen und großen Wohnungen gesehen. Als deutlich am häufigsten genanntes Problem des Mietwohnungsmarkts werden in Mitte die geringen Einkommen genannt. Aber auch steigende Nebenkosten und Mieten sowie soziale Probleme durch zurückgehende Mischung werden hier vielfach als Belastung wahrgenommen. Der längerfristige Leerstand ist in Mitte im gesamtstädtischen Vergleich am höchsten.



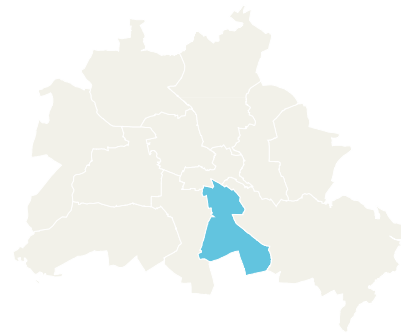
Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	3.947	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	326.422	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	39,6	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	5,8	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	11,6	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	17,5	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	35,1	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	16,0	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	11,0	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	3,1	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	+862	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+2.796	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	188.200	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	58,4	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	41,6	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,73	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	11,2	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.813	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	22,8	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	21,8	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	190.527	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	182.200	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	23.606	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	6.243	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	65,3	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	38,1	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,71	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	101,2	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis über 9,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	8,2	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Neukölln

### Lage und Struktur

Der traditionelle Arbeiterbezirk Neukölln bietet ein heterogenes Bild: Im innenstadtnahen Kerngebiet im Norden gibt es ausschließlich einfache Wohnlagen zumeist mit Altbauten, wo sich teilweise soziale Problemlagen konzentrieren. In den südlicheren Ortsteilen findet man eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und auch Einfamilienhausgebiete mit einfachen bis mittleren Wohnlagen. Daneben befindet sich hier auch die Großwohnsiedlung Gropiusstadt (einfache Wohnlage). Neukölln verfügt mit rund 38.000 Sozialwohnungen über den größten Sozialwohnungsbestand aller Bezirke.



Der Anteil der unter 20-Jährigen ist in Neukölln etwas größer als im Berliner Durchschnitt, ansonsten entspricht hier die Altersstruktur etwa der in ganz Berlin. Die Zahl der Geburten und der Verstorbenen ist im Bezirk ungefähr ausgeglichen, der Wanderungssaldo ist allerdings negativ. Die Fluktuationsrate liegt geringfügig über dem Durchschnitt von Berlin. Die Quote der Einpersonenhaushalte beträgt wie in ganz Berlin knapp 53 %. Das mittlere Haushaltseinkommen liegt in Neukölln deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, was insbesondere an der sehr hohen Arbeitslosenquote und Zahl der Sozialleistungsbezieher liegt, die in diesem Bezirk im Vergleich die höchsten Werte erreichen.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage wird in Neukölln beim Eigentum als leicht angespannt eingeschätzt, bei Mietwohnungen im mittleren und preisgebundenen Segment als eher entspannt und im unteren Preissegment als leicht angespannt. Die Spanne der durchschnittlichen Angebotsmieten reicht in Neukölln von unter 5,00 bis 7,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima wird in Neukölln insgesamt im Durchschnitt etwas schlechter beurteilt als in ganz Berlin – am positivsten aber auch in diesem Bezirk bei Bestandsmaßnahmen. Ein besonderer Bedarf wird in Neukölln vor allem an Singlewohnungen gesehen. Als spezielle Belastung für den Mietwohnungsmarkt werden in Neukölln neben den geringen Einkommen und steigenden Nebenkosten häufig auch soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung und die Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt. Die Leerstandsquote ist in Neukölln leicht überdurchschnittlich.

Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	4.493	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	305.458	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	41,3	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	5,5	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	13,9	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	13,8	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	31,2	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	18,5	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	13,4	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	3,7	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	+71	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	-521	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	164.300	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	52,5	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	47,5	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,82	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	9,6	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.649	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	26,5	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	22,9	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	164.931	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	144.400	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	38.170	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	68,3	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	36,9	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,85	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	100,4	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis 7,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	6,5	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Pankow

### Lage und Struktur

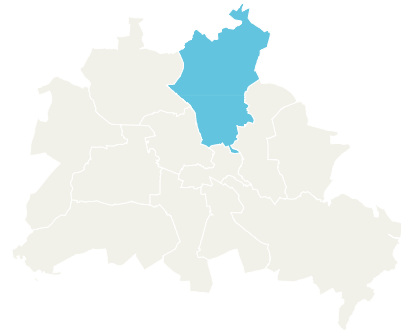
Dieser Bezirk setzt sich aus den drei früheren Ost-Berliner Bezirken Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow zusammen. Im Ortsteil Prenzlauer Berg gibt es neben einigen mittleren bis guten Wohnlagen (im zentralen Bereich rund um den Kollwitzplatz) sonst überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen. Der nordöstlich gelegene Ortsteil Weißensee hat eher kleinstädtischen Charakter. Hier gibt es überwiegend mittlere, aber auch einfache Wohnlagen. Im Norden von Weißensee entstanden nach 1990 mehrere neue Wohngebiete. Im flächenmäßig größten Ortsteil Pankow finden sich neben einfachen auch mittlere und gute Wohnlagen – vielfach mit größeren Einfamilienhausgebieten.

Pankow gehört zu den wenigen Berliner Bezirken mit Geburtenüberschuss und positivem Wanderungssaldo. Die Zahl der Einpersonenhaushalte und die Fluktuationsrate liegen über dem Berliner Durchschnitt. Das mittlere Haushaltseinkommen fällt in Pankow leicht unterdurchschnittlich aus. Dies kann allerdings nicht primär mit Arbeitslosigkeit erklärt werden, da die Arbeitslosenquote und auch die Zahl der Sozialleistungsempfänger niedriger sind als im Berliner Durchschnitt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage in Pankow wird beim Eigentum als ausgewogen bis leicht angespannt beurteilt, bei den Mietwohnungen im oberen Preissegment ausgewogen bis leicht entspannt. Bei den eher preisgünstigen Mietwohnungen wird die Lage hier eher als angespannt beurteilt. Die Spanne der durchschnittlichen Angebotsmieten reicht in Pankow von unter 5,00 bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Für Neubauvorhaben wird das Investitionsklima in Pankow im Durchschnitt etwas besser bewertet als in ganz Berlin, für Bestandsmaßnahmen und den Erwerb bestehenden Wohnraums nicht ganz so gut wie in der gesamten Stadt. Ein besonderer Bedarf wird in diesem Bezirk vor allem für große Wohnungen, aber auch für Singlewohnungen gesehen. Als besonderes Problem auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in Pankow am häufigsten geringe Einkommen und steigende Nebenkosten genannt, gefolgt vom Mangel an großen Wohnungen.



Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	10.307	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	358.210	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	40,4	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	5,5	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	10,2	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	16,5	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	38,2	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	14,1	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	12,2	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	3,3	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	+880	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+3.435	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	220.300	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	59,7	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	40,3	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,61	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	10,3	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.875	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	15,0	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	14,5	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	202.176	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	182.700	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	6.746	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	20.263	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	67,8	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	38,2	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,77	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	91,8	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis 8,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	5,7	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Reinickendorf

### Lage und Struktur

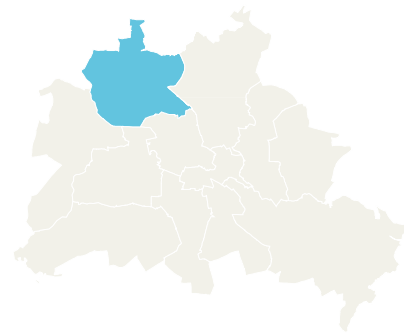
Dieser am nördlichen Stadtrand gelegene Bezirk ist insgesamt sehr großzügig und weitläufig bebaut und umfasst größere Grün- und Wasserflächen. Daneben befindet sich in diesem Bezirk auch der Flughafen Tegel. Im nördlichen Teil von Reinickendorf gibt es überwiegend mittlere Wohnlagen mit Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten. Gute bis zum Teil auch sehr gute Wohnlagen mit Einfamilienhäusern und Villen findet man im äußersten Norden im Ortsteil Frohnau. In der Großsiedlung „Märkisches Viertel“ und im südlichen Teil des Bezirks überwiegen hingegen einfache Wohnlagen.

Der Sozialwohnungsbestand ist in Reinickendorf mit über 29.000 Sozialwohnungen besonders groß. Das mittlere Alter der Bezirksbevölkerung liegt über dem Berliner Durchschnitt, da hier insbesondere der Anteil der über 50-Jährigen größer ist. Die Geburtenzahl liegt in Reinickendorf deutlich unter der Zahl der Gestorbenen, und auch der Wanderungssaldo ist hier negativ. Allerdings ist die Fluktuationsrate vergleichsweise niedrig. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist in Reinickendorf deutlich kleiner und der Anteil der Mehrpersonenhaushalte entsprechend größer als in ganz Berlin. Das mittlere Haushaltseinkommen liegt in Reinickendorf deutlich über dem Durchschnitt, während die Arbeitslosenquote und die Zahl der Sozialleistungsbezieher unterdurchschnittliche Werte aufweisen.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die allgemeine Marktlage wird in Reinickendorf im Wesentlichen ähnlich bewertet wie in ganz Berlin – bei Mietwohnungen im unteren Preissegment und bei preisgebundenen Wohnungen allerdings etwas entspannter. Die durchschnittlichen Angebotsmieten reichen von unter 5,00 bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Einschätzungen zum Investitionsklima für Eigenheime fallen in Reinickendorf etwas positiver aus als in ganz Berlin, für neue Mehrfamilienhäuser allerdings schlechter. Deutlich besser wird hier das Klima für Investitionen in den Wohnungsbestand eingeschätzt. Ein besonderer Bedarf wird in Reinickendorf insbesondere für barrierefreie Wohnungen, für Servicewohnen sowie für Singlewohnungen gesehen. Als Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt werden auch in Reinickendorf die geringen Einkommen und steigenden Nebenkosten genannt – allerdings weniger als im Berliner Durchschnitt. Gleich oft und damit etwas häufiger als in ganz Berlin wird hier dafür die Zunahme an „schwierigen Mietern“ genannt.



Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	8.948	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	242.445	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	44,5	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,7	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	13,9	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	10,3	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	27,9	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	21,4	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	17,1	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	4,7	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-860	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	-924	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	124.600	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	45,2	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	54,8	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,94	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	7,4	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	2.164	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	16,6	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	15,0	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	132.163	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	100.900	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	29.574	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	73,8	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	40,2	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,83	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	106,1	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 5,00 bis 8,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	4,1	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Spandau

### Lage und Struktur

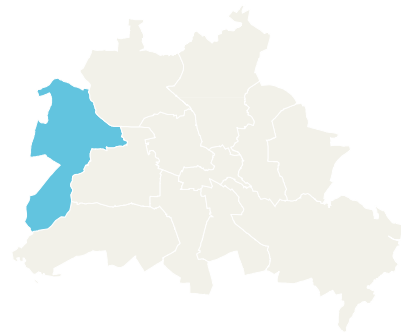
Dieser Bezirk befindet sich im äußersten Westen von Berlin und weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf, die von der historischen Altstadt über Einfamilienhausgebiete bis zu Hochhaussiedlungen reicht. Größtenteils gibt es in Spandau einfache und mittlere, im südlichen Teil überwiegend mittlere und zum Teil auch gute Wohnlagen. Am Spandauer See ist in den letzten Jahren ein großes neues Wohngebiet mit Eigenheimen und Mietwohnhäusern entstanden. Der Sozialwohnungsbestand ist in diesem Bezirk mit über 27.000 Sozialwohnungen besonders groß.

Auffällig ist, dass in Spandau der Anteil der mittleren Altersgruppen zwischen 20 und 50 Jahren niedriger als der Berliner Durchschnitt ist, während der Anteil der über 50-Jährigen höher ausfällt. Die Geburtenrate liegt etwas unter der Sterberate, und die Zahl der Zuzüge übersteigt geringfügig die Fortzüge. Die Fluktuation ist leicht unterdurchschnittlich, der Anteil der Einpersonenhaushalte erreicht in diesem Außenbezirk deutlich niedrigere Werte als in ganz Berlin. Entsprechend überwiegt in Spandau der Anteil der Mehrpersonenhaushalte. Das mittlere Haushaltseinkommen liegt knapp unterhalb des Berliner Durchschnitts, die Arbeitslosenquote und der Anteil der Sozialleistungsempfänger rangieren jedoch über dem Durchschnitt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Im Gegensatz zu ganz Berlin wird die Marktlage in Spandau auch für Eigenheime und für alle Segmente des Mietwohnungsmarktes als eher entspannt eingeschätzt. Besonders entspannt wird hier die Lage bei den preisgebundenen Wohnungen gesehen. Die Bandbreite der durchschnittlichen Angebotsmieten reicht in Spandau von 5,00 bis 8,00 – teilweise auch bis 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima wird in Spandau insgesamt schlechter bewertet als im Berliner Durchschnitt. Einzig Investitionen in den Wohnungsbestand werden hier einigermaßen positiv eingeschätzt. Ein besonderer Bedarf wird in Spandau in erster Linie für Service-Wohnangebote und Singlewohnungen gesehen, und auch Eigenheime werden hier relativ häufig genannt. Meistgenannte Belastungen für dem Mietwohnungsmarkt sind in Spandau geringe Einkommen und steigende Nebenkosten, aber auch die Zunahme an „schwierigen Mietern“ und soziale Probleme durch zurückgehende soziale Mischung werden hier überdurchschnittlich häufig genannt.



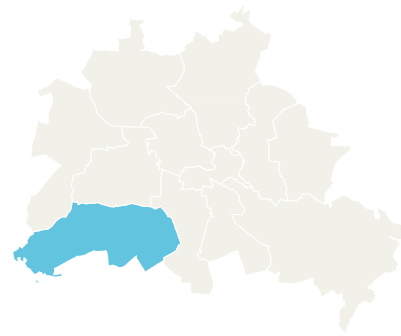
Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	9.192	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	224.304	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	43,9	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,7	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	13,7	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	11,4	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	29,1	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	20,2	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	16,2	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	4,8	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-824	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+91	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	119.600	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	46,0	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	54,0	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,87	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	8,0	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.915	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	20,3	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	20,6	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	117.605	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	104.900	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	27.501	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	71,0	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	37,2	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,91	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	98,3	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	5,- bis 8,- teilw. bis 9,-	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	5,1	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Steglitz-Zehlendorf

### Lage und Struktur

Dieser Bezirk im Südwesten Berlins, der die ehemaligen Bezirke Steglitz und Zehlendorf umfasst, ist im Westen von großen Grün- und Wasserflächen geprägt. Steglitz gilt als eher bürgerliches Wohngebiet und bietet überwiegend mittlere und gute Wohnlagen in gründerzeitlichen, aber auch neueren Mietwohnhäusern sowie in Einfamilienhausgebieten.



In Zehlendorf finden sich überwiegend gute und zum Teil sehr gute Wohnlagen. Neben einigen Mehrfamilienhausgebieten findet man hier größtenteils Einfamilienhaus- sowie Villengebiete, die zu den besten Wohnlagen Berlins zählen. Entsprechend gehoben ist hier die Sozialstruktur. Da im Bezirk der Anteil der 20- bis 30-Jährigen unter dem Berliner Durchschnitt liegt, der Anteil der über 50-Jährigen jedoch darüber, fällt das Durchschnittsalter insgesamt höher aus. Die Geburtenzahl liegt deutlich unter der Zahl der Gestorbenen, der Wanderungssaldo ist dagegen klar positiv. Die Fluktuationsrate ist in Steglitz-Zehlendorf sehr niedrig. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte liegt hier über dem der Einpersonenhaushalte, die Haushaltseinkommen sind in diesem Bezirk im Berliner Vergleich am höchsten. Zugleich weisen Arbeitslosenquote sowie Anteil der Sozialleistungsempfänger hier die niedrigsten Werte von ganz Berlin auf.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage wird in Steglitz-Zehlendorf mit Ausnahme der Eigentumswohnungen in allen Segmenten als eher angespannt eingeschätzt. Damit wird die Lage hier sowohl beim Eigentum als auch bei Mietwohnungen als angespannter bewertet als im Berliner Durchschnitt. Die Angebotsmieten bewegen sich hier überwiegend im mittleren und oberen Bereich zwischen 6,00 bis über 9,00 EUR/m<sup>2</sup>. Angebote unter 6,00 EUR/m<sup>2</sup> sind eher selten.

Das Investitionsklima wird in Steglitz-Zehlendorf in fast allen Segmenten besser bewertet als in ganz Berlin. Nur für Bestandsmaßnahmen fällt die Beurteilung hier derzeit geringfügig weniger positiv aus als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Ein besonderer Bedarf wird vor allem für große Wohnungen und für Eigenheime gesehen. Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt im Bezirk sind geringe Einkommen und steigende Nebenkosten. Häufiger als in anderen Bezirken wird hier zudem der Mangel an geeignetem Bauland genannt.

Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	10.250	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	288.575	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	45,1	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,6	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	12,6	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	10,0	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	29,0	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	21,6	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	16,6	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	5,6	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-1.261	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+1.164	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	158.500	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	47,0	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	53,0	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,82	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	7,2	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	2.525	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	9,6	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	11,1	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	156.124	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	118.400	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	12.407	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	80,7	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	43,7	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,85	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	98,5	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	unter 6,00 bis über 9,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	4,4	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Tempelhof-Schöneberg

### Lage und Struktur

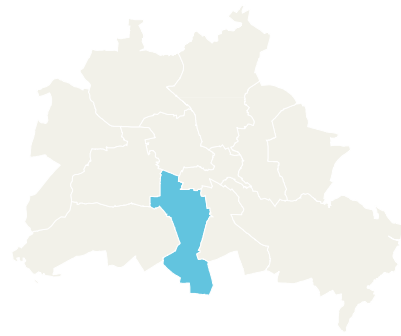
Der Bezirk setzt sich aus den ehemaligen West-Berliner Bezirken Tempelhof und Schöneberg zusammen. Im nordwestlichen Bereich von Tempelhof findet man größtenteils mittlere Wohnlagen zumeist in Altbauten. Die südlicheren Ortsteile weisen sowohl einfache als auch mittlere Wohnlagen auf – neben Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit zum großen Teil in Einfamilienhausgebieten. Schöneberg gehört zum inneren Stadtgebiet von Berlin und ist von einer dichten Bebauung zumeist mit Altbauten geprägt. Im westlichen Teil findet man überwiegend gute sowie mittlere Wohnlagen, im Osten eher einfache Lagen.

Das Durchschnittsalter liegt in Tempelhof-Schöneberg etwas über dem von ganz Berlin, da hier der Anteil der 20- bis 30-Jährigen niedriger ist, die Altersgruppe der über 50-Jährigen dafür größer. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist in Tempelhof-Schöneberg negativ, die Zahl der Fortzüge überwiegt die der Zuzüge. Etwas unter dem Berliner Durchschnitt liegt die Fluktuationsrate. Die Haushaltsstruktur entspricht etwa der in ganz Berlin, wobei der Anteil der Einpersonenhaushalte in Tempelhof-Schöneberg geringfügig kleiner ist. Das mittlere Haushaltseinkommen ist höher als das in ganz Berlin, die Arbeitslosenquote und der Anteil der Sozialleistungsbezieher liegen etwas unter dem Durchschnitt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Im Vergleich zu ganz Berlin wird die Marktlage beim Eigentum in Tempelhof-Schöneberg als etwas entspannter eingeschätzt, und auch bei den Mietwohnungen wird die Marktlage hier tendenziell entspannter bewertet. Ausnahme sind die Mietwohnungen im unteren Preissegment, bei denen die Lage gegenüber dem Berliner Durchschnitt etwas angespannter ausfällt. Die durchschnittlichen Angebotsmieten liegen überwiegend zwischen 5,00 und 9,00 EUR/m<sup>2</sup>, teilweise aber auch darüber.

Das Investitionsklima für den Neubau von Wohneigentum wird in Tempelhof-Schöneberg etwas schlechter bewertet als im Berliner Durchschnitt, während das für Bestandsmaßnahmen hier etwas positiver gesehen wird. Ein besonderer Bedarf wird in Tempelhof-Schöneberg insbesondere für große Wohnungen gesehen, aber auch für barrierefreie Wohnungen. Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind auch in diesem Bezirk die steigenden Nebenkosten und die geringen Einkommen.



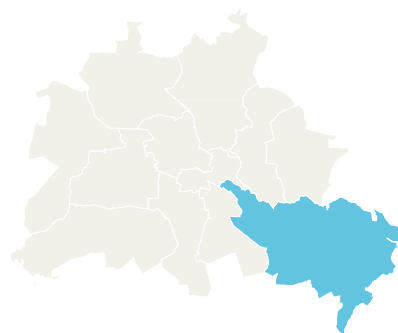
Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	5.310	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	332.066	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	43,7	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,7	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	11,8	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	11,7	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	32,2	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	20,8	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	14,0	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	4,7	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-643	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	-466	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	188.900	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	51,0	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	49,0	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,76	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	8,4	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	2.022	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	15,9	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	16,1	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	185.121	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	157.500	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	27.753	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	0	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	72,4	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	40,4	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,79	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	98,0	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	5,- bis 9,- teilw. über 9,-	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	4,9	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Treptow-Köpenick

### Lage und Struktur

Dieser im Südosten von Berlin gelegene Bezirk, der die ehemaligen Bezirke Treptow und Köpenick umfasst, ist von ausgedehnten Grün- und Wasserflächen geprägt. Im innenstadtnahen nördlichen Teil von Treptow findet man eine relativ dichte Bebauung mit einfachen und mittleren Wohnlagen. Der südliche Teil weist eine aufgelockerte Bebauung mit einfachen sowie mittleren Wohnlagen in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhausgebieten auf. In Köpenick findet man sehr unterschiedliche Wohnlagen. Neben einigen attraktiven Uferlagen mit guten Wohnwerten weisen die meisten Ortsteile von Köpenick eine mittlere Wohnqualität auf. Daneben gibt es aber auch einige Gebiete mit einfacher Wohnlage.



In Treptow-Köpenick leben überdurchschnittlich viele ältere Menschen über 65 Jahre, das Durchschnittsalter der Bezirksbevölkerung liegt über dem von ganz Berlin. Die Geburtenzahl ist geringer als die Zahl der Gestorbenen. Der Wanderungssaldo ist allerdings positiv, und die Fluktuationsrate fällt unterdurchschnittlich aus. Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte übersteigt in Treptow-Köpenick deutlich die der Einpersonenhaushalte. Geringfügig unter dem Durchschnitt liegt das mittlere Haushaltseinkommen. Arbeitslosenquote und Anteil der Sozialleistungsbezieher sind in diesem Bezirk niedriger als im Berliner Durchschnitt.

### Bewertung der Wohnungsmarktlage

Die Marktlage für Wohneigentum und für Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment wird in Treptow-Köpenick entspannter bewertet als in ganz Berlin, für Mietwohnungen im unteren und preisgebundenen Segment dagegen als etwas angespannter. Die angebotenen Mieten liegen überwiegend zwischen 5,00 und 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Das Investitionsklima für neues Wohneigentum wird etwas besser eingeschätzt als in ganz Berlin, für neue Mietwohnungen und Investitionen in den Bestand hingegen schlechter. Ein besonderer Bedarf wird in Treptow-Köpenick insbesondere für Singlewohnungen gesehen. Meistgenannte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt sind auch in Treptow-Köpenick die geringen Einkommen und steigenden Nebenkosten. Im Vergleich zu anderen Bezirken wird hier zudem überdurchschnittlich häufig ein Mangel an kleinen Wohnungen genannt.

Kennzahl	Bezugszeitraum	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	31.12.2006	ha	16.842	89.182
Einwohnerzahl	31.12.2006	Personen	236.524	3.404.037
Durchschnittsalter	31.12.2006	Jahre	44,8	42,4
0 bis unter 6 Jahre	31.12.2006	%	4,5	4,9
6 bis unter 20 Jahre	31.12.2006	%	11,2	12,0
20 bis unter 30 Jahre	31.12.2006	%	12,7	14,2
30 bis unter 50 Jahre	31.12.2006	%	30,4	32,2
50 bis unter 65 Jahre	31.12.2006	%	17,4	18,7
65 bis unter 80 Jahre	31.12.2006	%	19,4	13,9
80 Jahre und älter	31.12.2006	%	4,4	4,0
Natürlicher Bevölkerungssaldo	2006	Anzahl	-382	-1.896
Wanderungssaldo	2006	Saldo	+1.580	+10.679
Haushalte	2006*	Anzahl (gerundet)	131.500	1.930.300
Einpersonenhaushalte	2006*	%	44,6	52,7
Mehrpersonenhaushalte	2006*	%	55,4	47,3
Personen pro Haushalt	2006*	Anzahl	1,78	1,76
Fluktuationsrate der Haushalte	2006	Quote	7,9	9,1
durchschn. monatliches Haushaltsnettoeinkommen (arithm. Mittel)	2006*	EUR	1.905	1.939
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haush.	2006*	Quote	14,3	18,0
Arbeitslosenquote	2006*	Quote	13,4	17,5
Wohnungen	31.12.2006	Anzahl	127.535	1.884.276
Mietwohnungen	31.12.2006	Anzahl	103.800	1.647.700
Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	31.12.2006	Anzahl	3.789	201.139
Belegungsgebundene Mietwohnungen (nach BelBindG)	31.12.2006	Anzahl	16.579	125.577
durchschn. Wohnfläche je Wohnung	31.12.2006	m <sup>2</sup>	68,5	70,1
durchschn. Wohnfläche je Einwohner	31.12.2006	m <sup>2</sup>	36,9	38,8
Personen je Wohnung	31.12.2006	Anzahl	1,85	1,81
Wohneinheiten je 100 Haushalte**	2006*	Quote	97,0	97,6
Spanne der durchschn. Angebotsmieten	2006*	EUR/m <sup>2</sup>	5,00 bis 8,00	unter 5,00 bis über 9,00
Längerfristiger Leerstand (mehr als 6 Monate)	01.07.2007	%	5,9	5,7

\*Jahresdurchschnitt, \*\* ohne Haushalte in Wohnheimen

## Impressum

### Herausgeber

#### Investitionsbank Berlin

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

### Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung

#### Investitionsbank Berlin

Betreuung Immobilien Großkunden  
 Mathias Kämmer  
 Telefon: +49 / 30 / 2125-3510  
 E-Mail: [mathias.kaemmer@ibb.de](mailto:mathias.kaemmer@ibb.de)

#### Unternehmenskommunikation

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

#### Bodelschwingh Wirtschaftsberatung

Arnt von Bodelschwingh  
 Olaf Keßler  
 Telefon: +49 / 30 / 50 34 84-44  
 Telefax: +49 / 30 / 50 34 84-42  
 E-Mail: [info@bodelschwingh.net](mailto:info@bodelschwingh.net)  
 Internet: [www.bodelschwingh.net](http://www.bodelschwingh.net)

### Gestaltung und Herstellung


#### Runze & Casper Werbeagentur GmbH

Telefon: +49 / 30 / 2 80 18-0  
 Telefax: +49 / 30 / 2 80 18-3 00  
 Internet: [www.runze-casper.de](http://www.runze-casper.de)

Druck: Schwarz-Druck, Berlin  
 Auflage: 1.000 Exemplare

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

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender ausführlicher Tabellenband sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar: [www.ibb.de](http://www.ibb.de). Hier finden Sie auch eine Zusammenfassung in englischer Sprache.



---

– Investitionsbank Berlin  
Bundesallee 210  
10719 Berlin

– Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0  
– Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

– [info@ibb.de](mailto:info@ibb.de)  
– [www.ibb.de](http://www.ibb.de)

Stand: Februar 2008