

Hohe Preise auch über das Zentrum hinaus, zunehmend von der Kaufkraft gelöst

Starke Dynamik prägt vor allem die oberen Segmente. Günstige Mieten werden nicht ausschließlich am Stadtrand offeriert. Besonderheiten zeigen sich im Südwesten und Nordosten.

Auch unmittelbar benachbarte Quartiere in Berlin können baulich wie demografisch höchst unterschiedlich geprägt sein. Der Stadtraum ist nicht selten kleinteilig fragmentiert. Um eine Betrachtung zu ermöglichen, die dies abbildet, hat der Wohnmarktreport auch in diesem Jahr wieder die 190 Berliner Postleitzahlgebiete als geografisches Raster zugrunde gelegt und die 23.345 erfassten Mietangebote diesen zugeordnet. So werden die Berliner Bezirke, jeder für sich demografisch gesehen eine Großstadt, in ihrer immanenten Vielfalt dargestellt. Einige von ihnen erstrecken sich geografisch vom hochverdichteten Zentrum bis an den Stadtrand, wo der Übergang ins Land Brandenburg fließend erscheinen kann. Auf Basis dieses kleinteiligen Rasters erfasst der Report eine weitere relevante Dimension: die Wohnkostenquote. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Angebote für die monatliche Nettokaltmiete und der durchschnittlichen Kaufkraft aller Haushalte in den Postleitzahlgebieten.

Die erfasste Spanne wird größer

Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen wurden die Spannen der vier hochpreisigen Kategorien im Vergleich zum vorjährigen Report um einen bis zu vier Euro angehoben. 2023 umfasste das teuerste Segment 15 Euro und mehr (nettokalt pro Quadratmeter im Monat). Die Spannen der drei Günstigsten wurden nach unten erweitert bzw. verschoben, sodass vor allem das niedrigpreisige Segment nun differenzierter erfasst wird. Deren Obergrenze lag im Report 2023 noch bei 8,99 Euro.

Fast alle Gebiete der höchsten Kategorie befinden sich im Zentrum. Einige, die in den vergangenen Jahren noch zur teuersten Kategorie zählten, sind nun herausgefallen: die traditionell gehobenen Wohngebiete im Südwesten wie etwa Grunewald (14193) mit 17,31 Euro und Dahlem (14195) mit 17,72 Euro. Hier gilt auch zu beachten, dass die Eigentumsquote in solch gehobenen Quartieren deutlich höher liegt als anderswo – Miete hier also eine entsprechend geringere

Rolle spielt. Neu hingegen wird nun Heinersdorf (13089) im nordöstlichen Pankow mit durchschnittlich 21,42 Euro in der teuersten Kategorie eingeordnet. An diesen Beispielen zeigt sich, dass Miethöhe und Kaufkraft sich in einigen Quartieren unabhängig voneinander entwickeln. So weist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf den höchsten Kaufkraftindex auf: 105,8 im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt, der mit 100 definiert ist. Das dortige Postleitzahlgebiet Dahlem (mit durchschnittlich 5.756 Euro Berlins höchste Haushaltskaufkraft) ist der zweit teuersten Kategorie zugeordnet, alle anderen Gebiete darunter.

Im Zentrum hohe Preise trotz niedriger Kaufkraft

In den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg liegt der Kaufkraftindex mit 89,6 bzw. 90,4 deutlich niedriger. Dort jedoch finden sich viele Postleitzahlgebiete, die der teuersten bzw. zweit teuersten Kategorie zugeordnet sind: sechs bzw. zwei in Mitte, zwei bzw. fünf in Friedrichshain-Kreuzberg. Die größte Spanne zwischen Kaufkraft und Mietpreisen tut sich im Norden Neuköllns auf. Dort befinden sich die fünf Postleitzahlgebiete mit der geringsten Haushaltskaufkraft Berlins. Drei davon sind der zweit- bzw. dritt teuersten Kategorie bei den Mietpreisen zugeordnet: Rathaus Neukölln (12043) mit 18,95 Euro, Schillerpromenade (12049) mit 16,00 Euro und Weigandufer (12059) mit 15,00 Euro.

Mit dem Verhältnis der Miethöhe zur Kaufkraft korreliert in den Postleitzahlgebieten die Größe der Wohnungen. So finden sich drei der berlinweit fünf Quartiere mit den größten Wohnungen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Auf Platz 1 liegt Dahlem mit durchschnittlich 110,0 Quadratmetern je Einheit. Die kleinsten Wohnungen wiederum befinden sich einerseits im Zentrum, wo teils niedrige Kaufkraft auf hohe Mietangebote treffen, etwa in der Neuköllner Schillerpromenade (52,6 Quadratmeter). Andererseits wird man am Stadtrand fündig, oft in großen Wohnsiedlungen. Die Quartiere mit den im Schnitt

Fakten

13 Quartiere über 19,00 €/m²

—

Größte Preisunterschiede in Charlottenburg-Wilmersdorf

—

Vergleichsweise niedrige Spanne in Friedrichshain-Kreuzberg

—

15 Quartiere unter 8,00 €/m²