



**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



# Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

04/2016



## Moderate Mietsteigerung in der zweiten Jahreshälfte

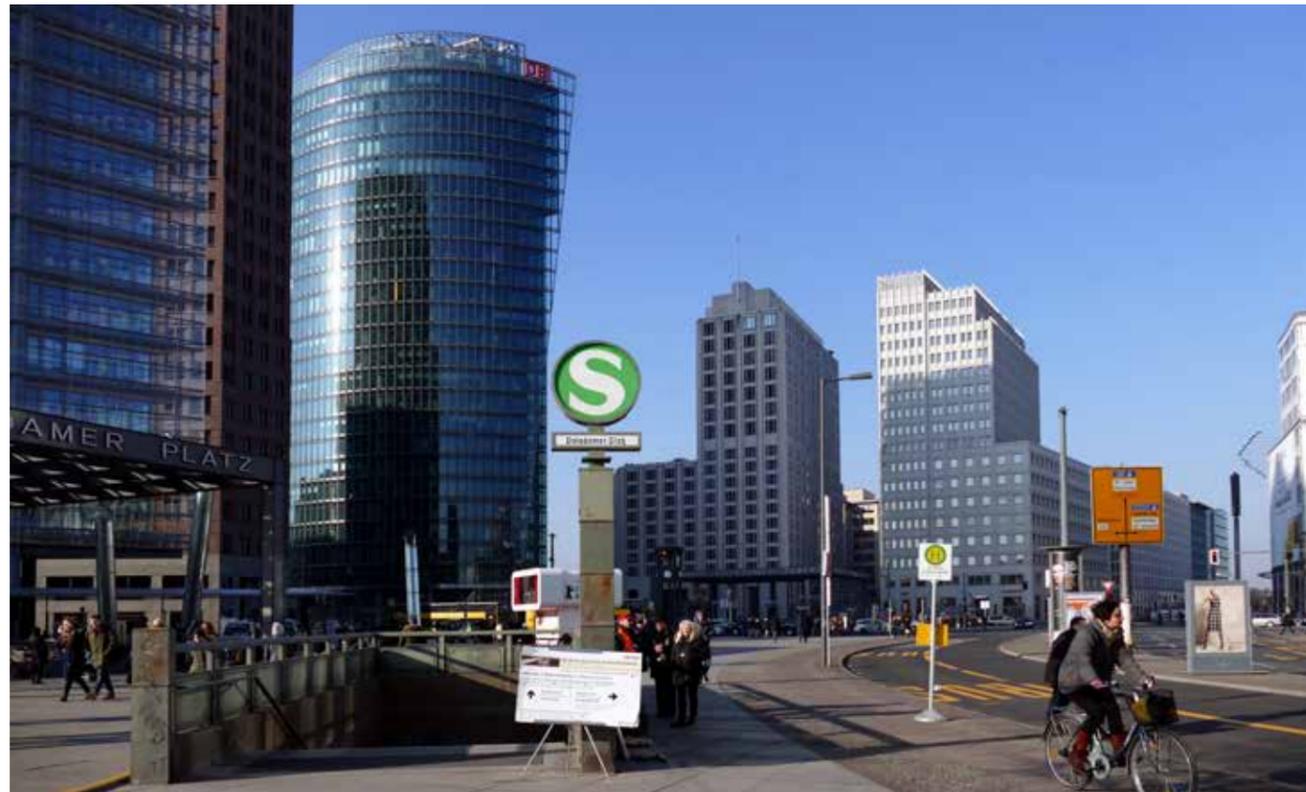
Im vierten Quartal erreichten die Berliner Durchschnittsmieten (kalt) einen Wert von 9,95 € / m<sup>2</sup> und lagen damit 0,24 € / m<sup>2</sup> über dem Wert des Vorquartals. Dies entspricht einer Steigerung von 2,4% und weist auf deutliche Bewegungen im aktuellen Marktumfeld hin. Denn die Spanne der üblichen Mieten neben dem

Durchschnitt ist nun breiter geworden. Fanden sich im zweiten Quartal zwei Drittel aller Mieten in einer Spanne von 2,76 € um den Mittelwert, so hat sich der Bereich nun auf 3,12 € verbreitert und weist auf auseinanderlaufende Entwicklungen hin.

## Aktuelle Entwicklungen in Richtung Potsdam

So zeigt beispielsweise die Entwicklung der letzten beiden Quartale einen Anstieg in den Regionen in Richtung Potsdam. Die in der Mietwetterkarte (auf der nächsten Doppelseite) dargestellten Fär-

bungen ausgehend von Grunewald bis nach Wannsee sind in den letzten Monaten kontinuierlich dunkler geworden. Auch der Bezirk Treptow-Köpenick befindet sich im Aufwertungstrend.



## Angebotsmenge in Zahlen

Insgesamt wurden im vierten Quartal 8% weniger Wohnungen angeboten, was zu den Preissteigerungen geführt haben könnte. Im regionalen Vergleich zeigt aber die folgende Tabelle, wie stark die mengenmäßigen Entwicklungen (nach Ausreißerkorrektur) differieren. Die starken Unterschiede in den Mengen wer-

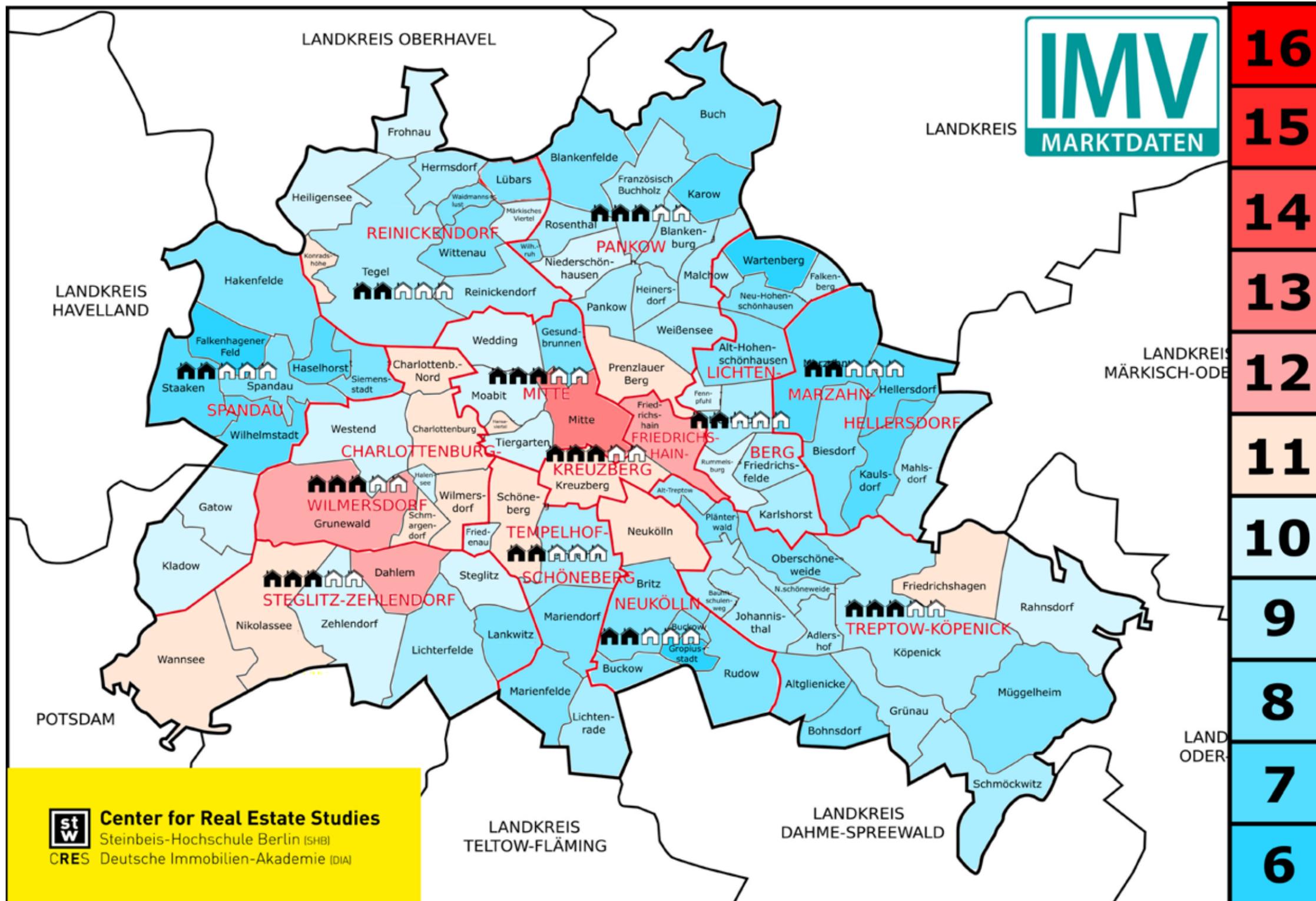
den von einer breiten Angebotsspanne begleitet. Während 5% der Mieten im Datensatz sogar unter 6,00 € / m<sup>2</sup> liegen, zeigen sich auch Spitzenmieten über 16,00 € / m<sup>2</sup> nicht selten.

Die 1% teuersten Mietangebote liegen über 22,36 € / m<sup>2</sup>.

Gebiet	Preisveränderung
Charlottenburg-Wilmersdorf	+1,97%
Friedrichshain-Kreuzberg	-1,26%
Lichtenberg	+2,94%
Marzahn-Hellersdorf	+14,03%
Mitte	+10,89%
Neukölln	+12,20%
Pankow	+5,04%
Reinickendorf	-2,29%
Spandau	+13,34%
Steglitz-Zehlendorf	-1,49%
Tempelhof-Schöneberg	-2,28%
Treptow-Köpenick	+0,54%



# Mietwetterkarte Berlin-Brandenburg



## » Factbox

„Häuschen-Skala: Das aktuelle Angebot im Markt wird relativ zum Bestand an Wohnraum beurteilt. Wohnen beispielsweise in einem Bezirk 180.000 Personen, so entspricht dies anhand des Bundesdurchschnitts 100.000 Haushalten. Ferner muss berücksichtigt werden, dass der Gesamtmarkt auch preislich gebundenen Wohnraum enthält, der ein gutes Viertel des Wohnungsbestandes ausmacht. Ebenso findet eine überschlagsartige Berücksichtigung von Mietverhältnissen (ca. 1/3) statt, die nicht über Print- oder Online-Medien am Markt vermietet werden. Fünf Häuschen würden dann gefüllt, wenn unter Berücksichtigung der genannten Faktoren jedem Mieter alle 10 Jahre (jedes vierzigste Quartal) ausreichend Angebot zum Wohnungswechsel zur Verfügung stünde. Entsprechend stehen 4 gefüllte Häuschen für 80% Abdeckung, 3 Häuschen für 60% usw.

Die Farb-Skala ist an der rechten Seite der Abbildung dargestellt und basiert auf Spannen in Euro, die aufgrund der aktuellen Daten gemessen wurden. Zur Ermittlung der Mittelwerte wurde der Datensatz (ortsteilgenau) auf 1% winsorisiert, um eine mögliche Verzerrung durch Ausreißer zu vermeiden.

# Immobilienwetter Berlin-Brandenburg

## Mieten Top5

Die folgende Auswahltabelle zeigt, dass die Top5-Mieten allesamt über 12,00 € liegen. Die Topmiete in Mitte ist in diesem Quartal zum ersten Mal seit Berechnung des Mietweters deutlich über 13,00 €.

Region	Miete
Mitte	13,16 €/m <sup>2</sup>
Stralau	12,81 €/m <sup>2</sup>
Rixdorf	12,02 €/m <sup>2</sup>
Grunewald	12,02 €/m <sup>2</sup>
Dahlem	12,01 €/m <sup>2</sup>



## Wie wäre es mit einem akademischen Studium im Bereich der Immobilienbranche?

**NEU!**  
Ab Herbst  
2017 in  
Hamburg

### Bachelorstudiengänge

- » Immobilienwirtschaft
- » Immobilienbewertung
- » Asset Management
- » Bewertung von Bauschäden
- » Internationale Immobilienbewertung

### Bachelorstudiengänge, dual

- » Immobilienwirtschaft, dual
- » Immobilienbewertung, dual

### Masterstudiengang

- » Immobilienwirtschaft/Real Estate

**st w** Center for Real Estate Studies  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

CRES Freiburg • www.steinbeis-cres.de • Tel.: 0761 20755-28



## Weitere Bildungsangebote in den Bereichen Immobilienwirtschaft & Sachverständigenwesen

- » Immobilienwirt/in (DIA)
- » Diplom-Immobilienwirt/in (DIA)
- » Diplom-Sachverständige/r (DIA)
- » Certified Real Estate Asset Manager/in (DIA)
- » Bauschadensbewerter/in (DIA)
- » International Appraiser (DIA)
- » Beleihungswertermittlung
- » Immobilienmediator/in (DIA)
- » Immobilienwirtschaftliche Seminare

**DIA**  
Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der  
Universität Freiburg  
GmbH

Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) Freiburg  
www.dia.de  
Tel.: 0761 207550





**Center for Real Estate Studies**  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
CRES Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)



**Herausgeber:**

**CRES (Center for Real Estate Studies) Freiburg**

Steinbeis-Transfer-Institut  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
E-Mail: [info@steinbeis-cres.de](mailto:info@steinbeis-cres.de)  
Web: [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de)

**IVD Berlin-Brandenburg e.V.**

Knesebeckstraße 59 - 61  
10719 Berlin  
Tel.: 030 89735364  
E-Mail: [info@ivd-berlin-brandenburg.de](mailto:info@ivd-berlin-brandenburg.de)  
Web: [berlin.ivd.net](http://berlin.ivd.net)