

# Berliner Zinshäuser

Aktuelle Marktinformation zum Zinshausmarkt Berlin

November 2012



„Die Berlin-Nachricht“

## Steigende Preise trotz Neubau-boom

In Berlin werden so viele Wohnungen neu gebaut wie seit Jahren nicht mehr. Im ersten Halbjahr 2012 stieg die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14,6 Prozent. Damit steht dem Bau von rund 3.000 Wohnungen von offizieller Seite nichts mehr im Wege. Zählt man auch die Wohnungen hinzu, die zum Beispiel durch den Ausbau von Dachgeschossen neu entstehen, erhöht sich die Zahl der genehmigten Wohnungen auf insgesamt 4.221. Dennoch reichen die aktuellen Zahlen bei weitem nicht aus, um das vom Berliner Senat selbstgesetzte Ziel von 30.000 neuen Wohnungen in der Legislaturperiode zu erreichen.

### Deutliches Plus bei neuen Mehrfamilienhäusern

Getragen wird der Neubauboom nicht wie in den vergangenen Jahren von neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, sondern durch den Bau neuer Mehrfamilienhäuser. Deren Genehmigungszahl hat sich zwischen Januar und Juni 2012 um rund ein Drittel erhöht, während die Statistiker bei den Ein- und Zweifamilienhäusern

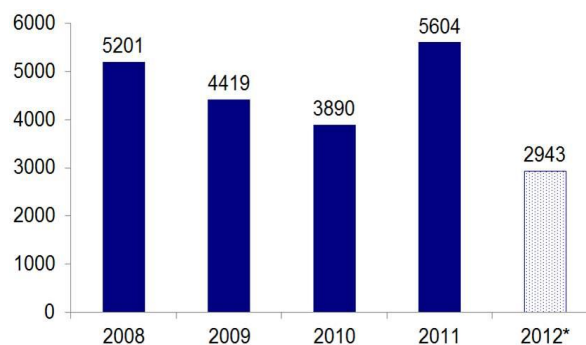
einen Rückgang von rund zehn Prozent verzeichneten.

### Mieten und Kaufpreise steigen deutlich an

Die niedrigen Neubauzahlen der vergangenen Jahre haben dazu beigetragen, dass die Mieten und Kaufpreise in Berlin stark angezogen haben. Dem Marktforschungsunternehmen empirica zufolge sind die inserierten Kaufpreise für eine Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung und einer Wohnfläche von 60 bis 80 Quadratmetern in den vergangenen fünf Jahren um 32 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt müssen Käufer derzeit 2.746 Euro pro Quadratmeter für ihre Immobilie zahlen. Auch bei den Mieten gab es einen deutlichen Aufwärtstrend. 2007 zahlten Mieter durchschnittlich noch 6,65 Euro pro Quadratmeter, heute sind es 9,11 Euro je Quadratmeter – ein Plus von 37 Prozent.

### Plus beim Wohnungsneubau

Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungsneubauten in Berlin zwischen 2008 und 2012



\*Zeitraum: Januar bis Juni 2012  
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### Trendwende nicht in Sicht

Trotz der hohen Zahl an genehmigten Neubauwohnungen glaubt Stadtentwicklungssenator Michael Müller noch nicht an eine Trendwende auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Seiner Ansicht nach wird die steigende Zahl der Privathaushalte und die damit verbundene Nachfrage nach Wohnungen auch zukünftig dazu beitragen, dass die Mieten und Preise von Wohneigentum weiter steigen.

## Interview

### Preiswerter Wohnraum ist machbar

Nach vielen Jahren auf niedrigem Niveau ist der Neubau in Berlin wieder im Aufschwung. Der Großteil der genehmigten neuen Wohnungen liegt in den zentralen innerstädtischen Lagen, wo nach der Fertigstellung nicht selten Mieten von deutlich mehr als zehn Euro je Quadratmeter verlangt werden – zu viel für viele Berliner. Dabei ist es durchaus möglich, auch im Neubau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sagt Nils Olov Boback, Geschäftsführer von NCC Deutschland.

**Wie können Projektentwickler schon vor dem ersten Spatenstich sicherstellen, dass sie preiswerte Wohnungen bauen?**

Projektentwickler sollten Grundstücke wählen, die ausreichend groß sind und eine maximale Auslastung zulassen, denn dann lassen sich in der Regel deutliche Preisvorteile realisieren. Ein weiterer wichtiger Aspekt: der Kaufpreis. Er sollte im Idealfall unter dem Bodenrichtwert liegen.

**Lassen sich diese Voraussetzungen in allen Lagen Berlins erfüllen?**

Nein. Beispielsweise sind Grundstücke in der Berliner Innenstadt oftmals zu klein und aufgrund der hohen Nachfrage zu teuer, um dort kostengünstig bauen zu können. Unserer Erfahrung nach bieten die Zentren der einzelnen Bezirke die besten Voraussetzungen für preiswertes Bauen – und das auch dann, wenn die Bezirke selbst nicht zentral liegen, sondern eher in den Randlagen der Hauptstadt.



„Günstiger Wohnraum kann mit dem passenden Grundstück, einer kosteneffizienten Bauweise und bei Vermeidung von Kostentreibern auch in Berlin gelingen.“

**Welche Faktoren sind bei der Realisierung von Projekten am wichtigsten, um preiswerten Wohnraum zu schaffen?**

Bezahlbare Neubauwohnungen lassen sich nur dann realisieren, wenn zwei Dinge beachtet werden: Zum einen muss die Bauweise kosteneffizient sein. Zum anderen müssen Kostentreiber von Anfang an konsequent vermieden werden.

**Was verstehen Sie unter einer kosteneffizienten Bauweise?**

Ähnlich wie in der Autoindustrie ist es auch im Wohnungsbau möglich, die meisten Bauteile im Rahmen einer industriellen Serienproduktion vorzuproduzieren. Mit vorgefertigten Bauelementen lassen sich mit einem darauf abgestimmten Bausystem kosteneffizient dennoch unterschiedlichste Produkte – vom Einfamilien- bis zum Mehrfamilienhaus – realisieren.

**Sie sprachen als weiteren Aspekt die Kostentreiber an. Welche verhindern am meisten die Entstehung bezahlbarer Wohnungen?**

Fehlende Teamarbeit ist einer der häufigsten Kostentreiber im Baugeschäft. Ein Architekt, der einem Projekt das gewisse Etwas verleihen will, plant gern Highlights wie runde Fenster. Auch überdimensionale Fensterflächen sind gern gesehen, verursachen aber durch die notwendige Anbringung und Wartung von Verschattungsanlagen zusätzliche Kosten. So etwas lässt sich vermeiden, wenn die Mitarbeiter, die später für die Produktion und die Bauausführung zuständig sind, bereits in der Planungsphase hinzugezogen werden. Gemeinsam lässt sich sicherstellen, dass nur geplant wird, was umgesetzt - das heißt, was später auch vermietet und verkauft werden kann.

## Kolumne

**Der Boom ist ungebrochen**

von Dr. Rainer Zitelmann



Die Kaufpreise für Häuser und Eigentumswohnungen in Berlin steigen weiter und weiter – und manch einer fragt sich, wie lange noch. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2009 in unserer Stadt um 37,5 Prozent! Und auch die Mieten steigen stärker als sonst irgendwo. Das Maklerhaus Jones Lang LaSalle schreibt in seinem Bericht zum Berliner Wohnungsmarkt: „Im 1. Halbjahr 2012 erreichten die Mieten im Median 7,40 Euro je Quadratmeter, was auf Jahressicht einer Steigerung von rund 13 Prozent entspricht. Damit verzeichnet die Hauptstadt mit Abstand die stärkste Mietpreissteigerung aller untersuchten Städte.“ Trotz dieser erneuten Erhöhung sei ein Ende der steigenden Mieten in Berlin jedoch keineswegs in Sicht.

In der Tat: Allein seit dem Jahr 2006 ist die Zahl der Privathaushalte in Berlin um 3,4 Prozent gestiegen. Inzwischen leben über 3,5 Millionen Menschen in der Hauptstadt. Der Wanderungssaldo lag 2011 bei 40.000 Einwohnern, aber es wurden nur 3.517 Wohnungen neu gebaut. Davon entstanden übrigens nur 2.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Zwar gibt es überall in Berlin Projektentwicklungen im Wohnungsbau, aber es wird nur ein Bruchteil dessen neu gebaut, was eigentlich notwendig wäre. Der Grund liegt auf der Hand: Die Mieten sind in den meisten Bezirken immer noch zu gering, als dass sich Neubau lohnen würde. Großzügige staat-

liche Förderungen, wie es sie zur Zeit der deutschen Teilung oder nach der Wiedervereinigung gab, gibt es in Berlin nicht mehr. Eine Anpassung über den Markt kann jedoch nur in der Weise erfolgen, dass die Mieten weiter steigen.

Für die Mieter ist das natürlich keine gute Nachricht. Die Politiker erregen sich scheinheilig über steigende Mieten, aber sie sind teilweise selbst daran schuld. Die planwirtschaftliche „Energiewende“, die die deutsche Wirtschaft „nachhaltig“ umgestalten soll, wird die Energiepreise weiter dramatisch erhöhen. Die Nettokaltmiete in Berlin stieg laut der Preisdatenbank des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) seit 2005 um 8,9 Prozent, während sich im gleichen

Zeitraum die Energiekosten um fast 50 Prozent erhöhten. Inzwischen machen die Nebenkosten in Berlin bereits ein Drittel der Miete aus: Durchschnittlich kostet die Warmmiete hier 7,44 Euro je Quadratmeter, davon entfallen fünf Euro auf die Kaltmiete und der Rest auf die Betriebskosten. In der Wahrnehmung der Mieter wird jedoch meist nicht zwischen den einzelnen Kompo-

nenten differenziert – sie interessiert, wie stark die Gesamtmiete steigt.

Werden auch die Kaltmieten weiter deutlich steigen? Dafür spricht neben den nach wie vor geringen Baufertigstellungen und der Zuwanderung nach Berlin auch die Entwicklung der Berliner Wirtschaft. Die Berliner Wirtschaft hat im ersten Halbjahr 2012 im bundesweiten Vergleich am stärksten zugelegt. Während das Bruttoinlandsprodukt bundesweit um 1,1 Prozent stieg, wuchs es in Berlin um 1,8 Prozent, und damit sogar stärker als im „Musterländle“ Baden-Württemberg! Es spricht also viel dafür, dass die Dynamik am Berliner Wohnimmobilienmarkt ihren Höhepunkt noch gar nicht erreicht hat.

---

„Es spricht viel dafür, dass die Dynamik am Berliner Wohnimmobilienmarkt ihren Höhepunkt noch gar nicht erreicht hat.“

---

## Marktentwicklungen

# Für Alarmismus gibt es keinen Grund

von Jürgen Michael Schick, MRICS



Seit der letzten Abgeordnetenhauswahl in Berlin hat die Politik das Thema Wohnen wieder für sich entdeckt. Angesichts wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen entwickelt sich reflexartig ein Wettbewerb um die wirkungsvollsten Staatseingriffe, um Wohnen bezahlbar zu belassen und den Neubau anzukurbeln. In Kürze wird der Berliner Senat seine Bevölkerungsprognose nach oben korrigieren. Mit einem Bevölkerungsplus von sieben Prozent bis zum Jahr 2030 rechnet jetzt auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Das Ziel, jährlich 6.000 bis 10.000 Wohneinheiten neu zu bauen beziehungsweise bauen zu lassen, ist bekannt. Wie so oft droht jedoch, das Kind mit dem Bade ausgeschüttet zu werden.

### Berlin: eine erschwingliche Stadt

Als Immobilienunternehmer, Investoren und Verwalter wissen alle Marktakteure, dass in Berlin nur innerhalb des S-Bahn-Rings eine wirkliche Wohnungsverknappung herrscht. Die Neuvertragsmieten sind 2012 zwar im Vorjahresvergleich um rund acht Prozent gestiegen, dennoch weist der Berliner Mietpiegel noch immer im Mittel 5,21 Euro pro Quadratmeter aus. Berlin ist eine erschwingliche Stadt mit einer Mietpreis-Einkommens-Relation unterhalb anderer deutscher Städte. Wenn die Politik nunmehr versucht, den Neubau anzukurbeln, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Marktme-

chanismen in Berlin sehr gut funktionieren, wenn nur etwas Markt zugelassen wird. Schon vor zwei Jahren sind die Baugenehmigungen deutlich gestiegen (+ 34 Prozent), weil sich Neubau angesichts der angezogenen Mieten in verschiedenen Bereichen wieder lohnt. Eine Entwicklung, die die Marktmechanismen sehr gut darstellt, ohne dass es dazu eines Berliner Wahlkampfes bedurft hätte, der mit zum Teil schrillen Tönen das Thema Wohnen ganz oben auf die Agenda gesetzt hatte.

### Der „Sickereffekt“ trägt zur Entspannung bei

Neubau ist nötig in Berlin. Die sozialen Probleme werden die Verantwortlichen der deutschen Hauptstadt aber nicht in Neubaubeständen lösen, die bei Höchstmieten von 6,00 oder 7,00 Euro pro Quadratmeter gedeckelt werden sollen. Die sozialen Probleme der Stadt lösen die Wohnungsanbieter im Bestand. Neubau mit Mietpreisbindung ist auch nicht nötig, da jeder Mieter, der in eine teurere, neu errichtete Wohnung zieht, eine günstigere Wohnung verlässt. Der sogenannte „Sickereffekt“ sorgt dafür, dass jede Wohnung, die neu gebaut wird, Druck aus dem Kessel nimmt. Das gilt übrigens auch für Eigentumswohnungen. Eine Eigentumswohnung ist wohnungspolitisch keine „schlechtere“ Wohnung im Vergleich zu Mietwohnungsbeständen, da ein Mieter, der in die eigenen vier Wände zieht, ebenfalls zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beiträgt und ganz nebenbei einen zentralen Beitrag zur politisch gewollten Altersvorsorge leistet.

### Politischer Alarmismus ist unangebracht

Der Immobilienverband IVD hat vorgeschlagen, über sogenannte „Konzeptvergaben“ Auflagen bei der Grundstücksvergabe zu machen, um im Gegen-

---

„Wenn die Politik nunmehr versucht, den Neubau anzukurbeln, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Marktmechanismen in Berlin sehr gut funktionieren, wenn nur etwas Markt zugelassen wird.“

---

zug landeseigene Grundstücke günstiger an Investoren zu vergeben. Die Berliner Politik diskriminiert hier nunmehr leider völlig offen private Investoren und bevorzugt die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Ebenso konträr zu dem Wunsch, den Neubau zu stimulieren, läuft die Berliner Bundesratsinitiative, die Kappungsgrenze abzusenken und den Zeitraum für Mieterhöhungen zudem von drei auf vier Jahre zu verlängern. Die politisch Verantwortlichen in Berlin reagieren mit den üblichen Reflexen: Alarmismus in Sonntags- und Wahlkampfreden zur scheinbaren „Wohnungsnot“, Quersubventionierung innerhalb der landeseigenen Gesellschaften, obrigkeitsstaatliche Klassiker wie die Zweckentfremdung werden hinter dem Ofen hervorgeholt. Gleichzeitig soll die Mietentwicklung eingedämmt werden, die Neubau aber erst rentabel macht.

Die Investoren, die wir im Markt betreuen, wissen es besser: Berlin hat mehr Flächenpotenziale, als alle

anderen vergleichbaren Städte in Deutschland und Europa. Die Wohnfläche pro Kopf ist in Berlin mit rund 39 Quadratmetern fast doppelt so hoch wie zum Beispiel in Paris. Günstigen Wohnraum für 5,00 bis 6,00 Euro pro Quadratmeter gibt es in Spandau, Reinickendorf, Tempelhof, Pankow, Weißensee, Lichtenberg und weiteren Quartieren zum Glück ebenso wie eine hochpreisige Innenstadt, die inzwischen Mietniveaus wie in Hamburg oder München in Nischen möglich macht. Eine „Wohnungsnot“ ist beileibe nicht in Sicht. Eine angespannte Wohnraumversorgung in der Innenstadt erfordert mehr Markt, der in den letzten zwei bis drei Jahren bereits gut funktioniert hat. Das politische Ziel von 30.000 neuen Wohnungen in Berlin innerhalb dieser Legislaturperiode ist zu erreichen. Man kann nur hoffen, dass der gerade erst aufblühende Markt nicht sofort wieder über Mietpreisdeckelung und andere staatliche Eingriffe erstickt wird.

## Stadtteilporträt Weißensee

### Eine gefragte Alternative

Liebenswert, kleinstädtisch und dennoch urban – so beschreiben die Bewohner von Weißensee ihren Ortsteil. Im Allgemeinen lebt es sich dort ruhiger und entspannter als im angrenzenden Szeneviertel Prenzlauer Berg. Doch gerade diese Nachbarschaft trägt dazu bei, dass der einst unscheinbare Stadtteil zu neuem Leben erwacht und immer mehr Bewohner anzieht. Denn seit die Wohnungsmieten und Quadratmeterpreise in Prenzlauer Berg kontinuierlich steigen und die Wohnungen dort nicht mehr für jeden bezahlbar sind, wird Weißensee immer begehrt.

#### Nur wenige Schritte in die City und ins Grüne

Das Straßenbild und die Atmosphäre in Weißensee haben sich in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend verändert. Noch in den 1970er Jahren



**Weißensee gehört heute zum Bezirk Pankow. Bis zur Verwaltungsreform 2001 bildete der Ortsteil zusammen mit Heinersdorf, Blankenburg und Karow den eigenständigen Bezirk Weißensee.**  
(Urheber: TUBS)

galt Weißensee als Dorf. Entlang der Berliner Allee gab es damals eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Betrieben und Viehstallungen. Von diesem Dasein als langweiliges Mauerblümchen ist heute im Ortsteil nichts mehr zu spüren. Denn seit der Wiedervereinigung ist das Leben eingezogen: Die verfallenen Gründerzeithäuser wurden saniert und Baulücken geschlossen. Eine Vielfalt an bunten Läden beispielsweise für Secondhand-Mode lässt sich dort nieder, Cafés und Restaurants säumen die Straßen und locken manch prominente Persönlichkeit an. Weißensee ist urban geworden – und das kommt an. Vor allem junge Familien zieht es in den aufstrebenden Stadtteil. Sie profitieren von der attraktiven Lage: Auf der einen Seite leben sie nah am Zentrum der pulsierenden Hauptstadt, auf der anderen Seite brauchen sie praktisch nur den Fuß vor die Tür zu setzen und sind im Grünen.

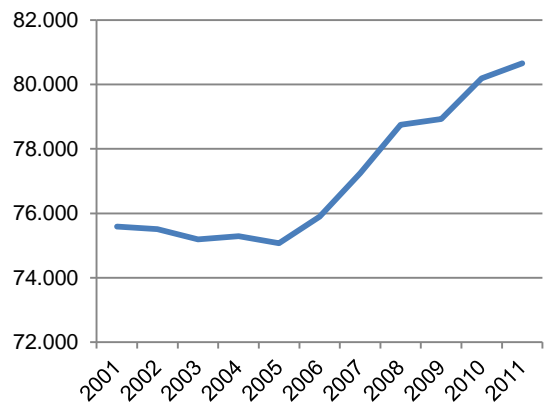


**Zwischen 1913 und 1929 war Weißensee für seine Filmstudios und Kinos bekannt, in denen unter anderem „Das Cabinet des Dr. Caligari“ entstand und aufgeführt wurde. Das Kino Toni erinnert heute an diese vergangene Zeit.**

**(Foto: S. Marks)**

Das wachsende Interesse an Weißensee spiegelt sich auch in der Bevölkerungszahl wider. Seit 2005 steigt sie kontinuierlich an. Ein Trend, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen wird. Einer Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zufolge ist der Bezirk Pankow, zu dem Weißensee gehört, jener Berliner Bezirk, der bis 2030 am stärksten wachsen

wird. Um 12,6 Prozent soll die Bevölkerungszahl gegenüber dem Jahr 2007 zulegen. Zu den demografischen Gewinnern unter den einzelnen Ortsteilen wird auch Weißensee gehören. Das Bezirksamt Pankow prognostiziert für den Ortsteil bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von neun Prozent.



**Ende Dezember 2011 lebten mehr als 80.000 Einwohner im statistischen Gebiet Weißensee, zu dem auch die Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Karow zählen. Prognosen zufolge werden dort im Jahr 2030 über 91.000 Bewohner leben.**

**(Quelle: Bezirksamt Pankow)**

### **Musik zieht durch die Straßen**

In den sanierten Altbauten und den schicken Neubaugebieten finden die alteingesessenen und neuen Bewohner von Weißensee ein Zuhause. Eines der beliebtesten Wohngebiete im Ortsteil ist das Komponistenviertel. Es reicht von der Berliner Allee bis an den Jüdischen Friedhof und besteht aus mehreren Gründerzeithäusern sowie einigen Plattenbauten. Bis zu Beginn der 1950er Jahre war das Gebiet als Französisches Viertel bekannt. Die Straßen waren nach Kriegsschauplätzen des Deutsch-Französischen Krieges benannt. Nach dem Zweiten Weltkrieg erhielten die Straßenzüge neue Namen: So wurde beispielsweise aus der Elsaßstraße die Mahlerstraße und aus der Metzstraße die Gounodstraße. Statt der Erinnerung an Säbelrasseln prägen somit nun die Namen bekannter Komponisten

und die Erinnerung an ihre musikalischen Werke die Straßenzüge.

Doch auch die neuen, schön klingenden Namen konnten mit den Jahren nicht mehr über die baulichen Mängel des Komponistenviertels hinwegtäuschen. Nach der Wiedervereinigung gab es bei nur 3,2 Prozent der Gebäude keinen Sanierungsbedarf. Deshalb wurde das Viertel 1994 zum Sanierungsgebiet erklärt. Im Zuge der Aufwertungsarbeiten wurden über 2.000 Wohnungen saniert und über 1.000 neue Wohnungen gebaut. Gleichzeitig wurden Freiflächen und Vorgärten neu begrünt. Von den Verbesserungen angezogen, zog es zahlreiche neue Bewohner in das Viertel. Von 1994 bis 2010 stieg die Zahl der Bewohner um 39 Prozent. Auch wenn das Komponistenviertel 2010 offiziell aus dem Status als Sanierungsgebiet entlassen wurde, sind die Bauarbeiten noch längst nicht abgeschlossen. Bei rund 1.300 Wohnungen besteht noch immer Erneuerungsbedarf, und mehrere unbebaute Grundstücke warten nach wie vor auf einen Käufer.

### Projektentwickler nutzen Chancen

Noch in den 1980er Jahren war nicht abzusehen, wie positiv sich Weißensee entwickeln würde. Damals galt der Ortsteil als marode, die Wohnhäuser als gammelig. Entsprechend groß war der Bogen, den Bauherren und Projektentwickler direkt nach der Wiedervereinigung um Weißensee machten. Sie gingen zunächst lieber nach Mitte oder Prenzlauer Berg. Doch aufgrund des dort begrenzten Flächenangebots und der steigenden Preise erwies sich Weißensee in den vergangenen Jahren zunehmend als chancenreiche Alternative, da Flächen dort in größerer Anzahl und zu günstigeren Preisen verfügbar waren. So boten unter anderem die Grundstücke im Komponistenviertel, auf denen sich in der Vergangenheit Fabrikanlagen und Gewerbebauten befanden, Möglichkeiten für den Bau neuer Wohnungen.

Auf den Firmenflächen einer ehemaligen Gummifabrik beispielsweise befinden sich heute die „Puccini

Hofgärten“. Ein Investor sanierte die denkmalgeschützten Werksgebäude auf dem 11.000 Quadratmeter großen Areal, baute diese zu Wohnzwecken um, errichtete auf den Freiflächen neue familiengerechte Wohnungen und legte darüber hinaus Grünanlagen an, um der Wohnanlage einen parkähnlichen Charakter zu geben.



**Als die ersten Wohnungen in den „Puccini Hofgärten“ verkauft wurden, warben die Investoren noch mit der Nähe zu Prenzlauer Berg. Heute ist das nicht mehr nötig, denn Weißensee gehört zu den begehrtesten Ortsteilen Berlins.**

**(Foto: S. Marks)**

### Günstig Wohnen

Trotz Neubauprojekten wie den „Puccini Gärten“ sind Wohnungen in Weißensee mittlerweile knapp geworden. Standen im März 2008 noch 7,4 Prozent aller Wohnungen im Ortsteil leer, ist die Leerstandsquote mittlerweile auf rund ein Prozent gesunken. Die hohe Nachfrage hat die Mieten deutlich steigen lassen. Zwischen März 2008 und März 2012 legten die Kaltmieten laut GSW-Wohnmarktreport um durchschnittlich 20 Prozent zu.

Trotz der Mietsteigerungen lässt es sich im Ortsteil Weißensee vergleichsweise günstig wohnen. Die Kaltmiete über alle Marktsegmente liegt bei 6,58 Euro pro Quadratmeter. Da die Bewohner über eine geringe Kaufkraft von durchschnittlich 2.238 Euro pro Monat verfügen, fällt die Wohnkostenquote im Vergleich der Berliner Stadtteile hoch aus. Im Durchschnitt geben die Bewohner von Weißensee ein Viertel ihres Einkommens für die Miete aus.

## Zinshäuser des Monats

### Attraktives Zinshaus in bester Einkaufslage von Köpenick



Das angebotene Objekt liegt im Berliner Stadtteil Köpenick. Er ist mit gut 40 Prozent Waldflächen der grünste Bezirk Berlins mit vielen Wasserflächen und einer fast vollständig restaurierten Altstadt. Das um 1910 errichtete Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel. Die Wohnungen wurden 2006 komplett modernisiert, sind mit Laminatböden und Stuckdecken ausgestattet und werden jeweils mit einer Gasetagenheizung beheizt. Die durchschnittliche Miete liegt bei Wohnungsgrößen zwischen 70 bis 140 Quadratmetern bei 5,37 Euro je Quadratmeter und ist steigerungsfähig. Das Gebäude verfügt über sechs Wohn- und drei Gewerbeeinheiten. Auf dem Hof befinden sich ein paar Stellplätze.

Kaufpreis: 1.450.000 Euro zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 6,3 %

### Ideales Aufteilerobjekt im Stadtteil Prenzlauer Berg



Dieses voll sanierte Wohn- und Geschäftshaus liegt in beliebter Wohnlage im Zentrum Berlins am Prenzlauer Berg. Renovierte Gründerzeithäuser, viel Grün und eine bunte Unterhaltungs- und Gastronomieszene prägen die Umgebung. Die Infrastruktur und die Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind sehr gut. Das Gebäude wurde um 1905 vollunterkellert errichtet und in den 1990er Jahren kernsaniert. Alle technischen Anlagen wurden erneuert und die sehr schöne Stuckfassade instandgesetzt. Alle Wohnungen verfügen über Holzfußböden, neu geflieste Bäder und geflieste Küchen. Das Haus präsentiert sich in einem technisch und optisch tadellosen Zustand. Da das Objekt mit IBB-Mitteln gefördert wurde, besteht eine Mietpreisbindung bis zum Jahr 2018. Die Durchschnittsmiete liegt bei den Wohnungen derzeit bei nur 4,58 Euro pro Quadratmeter. Nach Ablauf der Mietpreisbindung besteht ein hohes Mietsteigerungspotenzial.

Kaufpreis: 5.500.000 Euro zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Kaufpreis pro Quadratmeter: 1.896,00 Euro

### Attraktives Mehrfamilienhaus in Reinickendorf



Das Objekt liegt im Bezirk Reinickendorf. Die naheliegenden S-Bahnstationen bieten eine sehr gute öffentliche Anbindung. Zahlreiche Geschäfte und Versorgungseinrichtungen befinden sich nur wenige Schritte entfernt. In der Nähe liegt zudem der Schäfersee mit seinem beliebten Park. Bei dem Mietwohnhaus handelt es sich um ein freistehendes, dreigeschossiges Gebäude mit Pkw-Stellplätzen. Das Haus ist sehr gepflegt und macht sowohl optisch als auch technisch einen guten Eindruck. Hervorzuheben ist, dass die Immobilie ein großes Mieterhöhungspotenzial aufweist und die Rendite in absehbarer Zeit gesteigert werden könnte.

Kaufpreis: 1.450.000 Euro zzgl. 7,14 % Käuferprovision (inkl. MwSt.), Rendite: 6,2 %

#### Impressum

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin

Vertretungsberechtigt: Dr. Rainer Zitelmann / HRB: 76 460

Michael Schick Immobilien – Investmentmakler, Rheinbabenallee 40, 14199 Berlin

Vertretungsberechtigt: Jürgen Michael Schick

Telefon: 030 / 254 93 167, E-Mail: [info@berliner-zinshaeuser.de](mailto:info@berliner-zinshaeuser.de)

#### Fotos

Dr. ZitelmannPB. GmbH, Michael Schick Immobilien,  
TUBS, S. Marks