



# Pankow

Der einwohnerstärkste Bezirk beginnt hinter dem Alexanderplatz und umfasst Wohn- und Erholungsgebiete unterschiedlichster Art. Für Neubau gibt es viel Potenzial, dagegen manchmal Widerstand.

Den Nordosten der Berliner Innenstadt von der City bis hinter den S-Bahn-Ring nimmt der Stadtteil Prenzlauer Berg ein. Dessen Südteil gehört mit seinen restaurierten Altbaufassaden, den attraktiven Wohnungen und dem bunten Straßenleben heute zu den teuersten Gebieten der Stadt. Es leben aber nicht nur Wohlhabende hier, sondern auch junge und künstlerisch-kreativ orientierte Menschen sowie „ganz normale Berliner“ mit unterschiedlichstem beruflichen und sozialen Status. Es gibt noch günstige Wohnungen, teils mit Qualitätsnachteilen hinsichtlich Ausstattung und Lage. Dazu kommen städtische Wohnungen – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Je weiter man nach Norden kommt, desto größer wird der Anteil von Zwischen- und Nachkriegsbauten. Die Urbanität nimmt hier jedoch ab. Auch das nördlich angrenzende eigentliche Pankow ist ein stark gemischtes Quartier. Seine renommiertesten Adressen liegen nahe dem Bürgerpark und dem

Schloss Schönhausen. Beide Gebiete leiden heute noch unter den Einflugschneisen des Flughafens Tegel; man hofft auf eine Entlastung durch den Flughafen BER in wenigen Jahren. Niederschönhausen, Wilhelmsruh und Rosenthal sind schon eher vorstädtisch geprägt und Schauplätze von Neubauprojekten auf kleineren Brachen und als Lückenschließungen.

Dasselbe Phänomen ist in Weißensee zu beobachten, dessen Kern deutlich näher an der Innenstadt liegt. Vor allem der Westen dieses Stadtteils rund um die Roelcke- und Langhansstraße zeichnet sich durch eine sehr kleinteilige Mischung von Wohnen und Gewerbe aus und bietet zahlreiche Nachverdichtungspotenziale. Die reizvollsten Quartiere liegen nahe dem Weißen See, dessen Name der Stadtteil trägt.

Alle weiteren Teile des Bezirks – und mit ihnen rund die Hälfte seiner Fläche – weisen Stadtrand- oder gar ländlichen Charakter auf. ▶



**16,0**

Grünfläche je  
Einwohner in m<sup>2</sup>

**4**

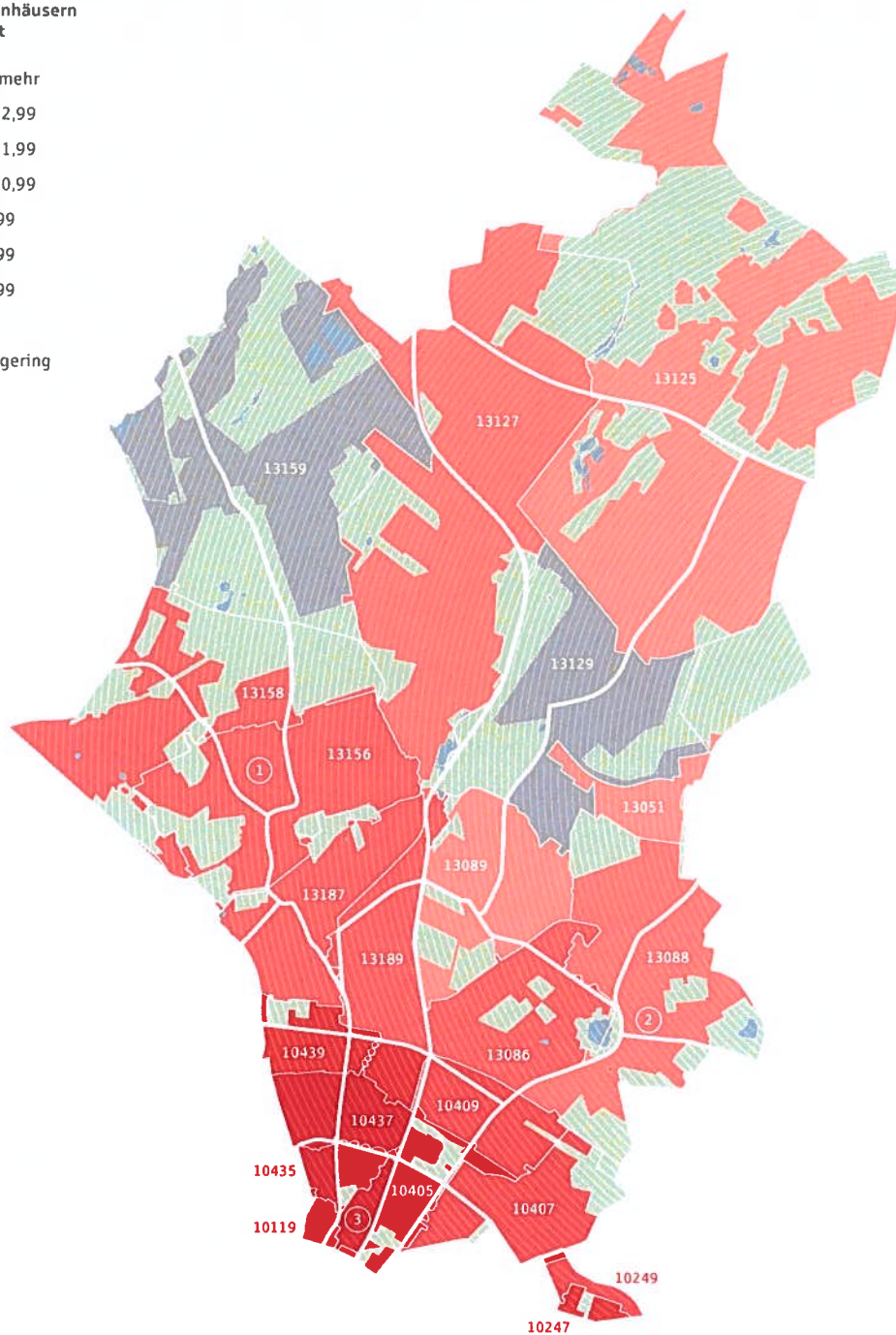
Galerien je  
100.000 Einwohner

**1.167**

Ø Entfernung zum  
Späti in m

**Kaltmiete für Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern  
in €/m<sup>2</sup>/Monat**

- 13,00 und mehr
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- 7,00 bis 7,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

**Niederschönhausen**

Das Highlight in Niederschönhausen ist das Barockschloss Schönhausen. Das Stadtbild ist geprägt von alten und teilweise gut sanierten Villen und Mietshäusern, die die Weltkriege gut überstanden haben. Hier residierte die Spitze der DDR-Regierung, Bürger durften zu dieser Zeit diesen Teil Niederschönhausens nicht betreten.

②

**Buschallee**

Die von Bruno Taut entworfenen Wohnzeilen in und um die Buschallee und Trierer Straße waren eine Reaktion auf die Weltwirtschaftskrise. Die Bewohner konnten auf Grünflächen selbst Gemüse und Obst anbauen oder sogar Kleinvieh halten. Schön ist auch die bunte und expressionistische Farbgestaltung von Karl Schmidt-Rottloff an den Gebäuden.

③

**Kollwitzkiez**

Nirgends dürfte die Latte-macchiato-Dichte höher sein als in diesem Kiez. Insbesondere die vielen aus der Gründerzeit noch gut erhaltenen Stuckfassaden laden zum Verweilen ein. Mit der denkmalgeschützten Kulturbrauerei, dem Pfefferberg, dem Senefelderplatz und dem Kollwitzplatz findet jeder seinen ganz persönlichen Hotspot.

Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH © Kartografie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10405	466	13,12 (14)	6,00 (161)	19,85 (14)
10407	308	11,72 (53)	5,99 (165)	19,38 (20)
10409	244	11,03 (74)	6,26 (151)	15,34 (83)
10435	252	14,28 (9)	7,64 (39)	20,52 (11)
10437	493	13,00 (17)	8,20 (18)	18,40 (33)
10439	495	12,44 (35)	8,02 (25)	18,39 (34)
13086	448	10,48 (92)	6,90 (102)	14,89 (91)
13088	307	9,78 (119)	5,92 (168)	14,02 (110)
13089	56	8,97 (151)	7,37 (62)	14,50 (97)
13125	345	8,41 (164)	6,41 (141)	11,33 (167)
13127	220	9,59 (129)	7,10 (81)	12,09 (149)
13129	13	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
13156	408	10,15 (102)	7,27 (68)	12,97 (135)
13158	209	10,12 (103)	7,95 (29)	12,51 (140)
13159	2	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a
13187	411	10,90 (81)	7,01 (91)	14,99 (90)
13189	309	10,30 (97)	6,58 (124)	16,04 (74)
<b>Bezirk</b>	<b>4.986</b>	<b>10,97</b>	<b>6,66</b>	<b>17,57</b>
<b>Berlin</b>	<b>40.154</b>	<b>10,34</b>	<b>6,46</b>	<b>17,13</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>2</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten warm <sup>2</sup> Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote <sup>3</sup> in %
69,6 (49)	1.071 (32)	3.394 (73)	31,5 (39)
60,3 (150)	843 (92)	2.997 (134)	28,1 (77)
56,4 (173)	750 (143)	2.741 (171)	27,3 (84)
75,0 (25)	1.241 (11)	3.282 (85)	37,8 (10)
65,0 (103)	992 (45)	3.005 (131)	33,0 (28)
61,4 (141)	903 (73)	2.806 (165)	32,2 (34)
60,7 (148)	773 (130)	3.001 (133)	25,8 (98)
66,0 (85)	795 (119)	3.113 (109)	25,5 (99)
66,0 (85)	741 (147)	3.640 (47)	20,4 (164)
66,8 (79)	713 (152)	3.642 (46)	19,6 (175)
66,5 (81)	788 (126)	3.694 (40)	21,3 (152)
n/a n/a	n/a n/a	3.916 (29)	n/a n/a
65,0 (103)	806 (109)	3.572 (53)	22,6 (136)
72,0 (36)	891 (79)	3.618 (50)	24,6 (109)
n/a n/a	n/a n/a	3.288 (84)	n/a n/a
69,0 (58)	908 (71)	2.980 (138)	30,5 (51)
63,2 (123)	793 (121)	2.744 (170)	28,9 (68)
<b>64,8</b>	<b>857</b>	<b>3.184</b>	<b>26,9</b>
<b>65,0</b>	<b>833</b>	<b>3.258</b>	<b>25,6</b>

(1) Median (2) enthält Betriebskosten: 2,26 €/m<sup>2</sup> (Ost) bzw. 2,73 €/m<sup>2</sup> (West) bzw. 2,50 €/m<sup>2</sup> (Berlin gesamt) (3) Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft  
 ( ) Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme GmbH, BBU (Betriebskosten), Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung CBRE

**Der Bezirk weist ein immenses Baupotenzial auf unbebauten Grundstücken oder Verdichtungsarealen sowie einen großen Bedarf an Infrastruktur jeder Art auf. Der hieraus entstehende Diskussions- und Entscheidungsbedarf ist oftmals groß.**



**8.508**

Wohnungszuwachs  
2012–2017

In Karow, Blankenburg und vor allem Blankenfelde gibt es teils noch dörfliche Baustrukturen. Die Flächen für Neubau sind theoretisch groß, werden teilweise aber durch Proteste und Politik blockiert. Das gilt zum Beispiel für die Elisabethhaue mit einem Potenzial von rund

5.000 Wohnungen, in der die Planungen zweier städtischer Gesellschaften schon weit gediehen waren. Noch in der Planung, aber ebenfalls umstritten ist das Projekt Blankenburg-Süd, wo noch mehr Wohnungen entstehen könnten als in der Elisabethhaue. ■



**1.865**

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2017

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Anteil der mittleren Wohnkosten (Basis: Angebotsmiete) an der mittleren Haushaltskaufkraft



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Friedrichsh.-Kreuzb.: 12,99 €/m²)



**39,1**

Wohnfläche je Einwohner in m²



**14,9**

Anteil Einwohner 65 Jahre und älter in %

**Der Prenzlauer Berg ist teuer und abwechslungsreich. Nach Norden hin finden sich auch preisgünstigere Quartiere.**

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Nesselweg

Entwickler: Ten Brinke  
Ortsteil: Rosenthal  
Straße: Nesselweg  
Wohneinheiten: 79  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m²: n/a



### Kastanienallee 105

Entwickler: GESOBAU  
Ortsteil: Rosenthal  
Straße: Kastanienallee  
Wohneinheiten: 48  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m²: n/a

© Anne Lampen  
Architekten GmbH