



Wohnmarktreport Berlin 2021

BERLIN HYP & CBRE

§

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

bei Redaktionsschluss dieses Berliner Wohnmarktreports im März 2021 stand die finale juristische Entscheidung zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), dem sogenannten „Berliner Mietendeckel“, noch aus. Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht Karlsruhe die nicht anfechtbare Entscheidung des Zweiten Senats veröffentlicht. Demnach wurde am 25. März 2021 der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt. Grundlage hierfür ist die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlins, da der Bundesgesetzgeber im Rahmen der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht hat.

Dieser Beschluss beendet eine mehr als einjährige Phase genereller Unsicherheit am Berliner Wohnimmobilienmarkt und verschafft allen Akteuren – Mieterinnen und Mietern ebenso wie Vermietern oder Investoren – wieder mehr Planungssicherheit. Die im Report dargestellten Auswirkungen des Mietendeckels auf den Immobilienmarkt im vergangenen Jahr 2020 behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Spannend bleiben nun die kommenden Entwicklungen, die bei Redaktionsschluss im März 2021 nur zu vermuten waren, die wir aber weiterhin aufmerksam beobachten werden. Wir möchten Sie bitten, dies bei der Lektüre zu berücksichtigen.

Ihr Wohnmarktreport Berlin-Team von CBRE und Berlin Hyp

Berlin Hyp

CBRE

Berliner Wohnungsmarkt – alles bleibt anders



Liebe Leserinnen und Leser,

Berlin war immer ein Anziehungspunkt für Menschen aus aller Welt: Eine vielfältige Kunst- und Kulturszene, schicke Szenekieze und das ganz besondere individuelle Multikultiflair machten Berlin interessant. Neuansiedlungen im Berliner Umland sorgten zudem für positive Impulse: So wurde der BER „mit knapper Verspätung“ eröffnet, und Tesla lässt sich vor den Toren der Hauptstadt nieder. Investoren aus dem In- und Ausland investierten gerne und reichlich in der Hauptstadt. Es schien immer so weitergehen zu können, bis ein Virus auch das Leben der Berliner auf den Kopf stellte.

Der Corona-Lockdown hat den Trend zum mobilen Arbeiten derart beschleunigt, dass wir Veränderung und Wirkung quasi in Echtzeit beobachten können. Mobiles Arbeiten wurde im Zuge der Pandemie auf einen Schlag flächendeckend umgesetzt und entwickelt sich zu einem Arbeitsmodell mit Zukunft. Dies auch mit Folgen für den Wohnungsmarkt: Offenbar sehnen

sich viele Großstädter nach mehr Landluft. Die teuren Innenstädte verlieren an Zuspruch, und die Speckgürtel der Städte gewinnen an Attraktivität. Denn wer von zu Hause aus arbeitet, der benötigt mehr Platz, und dieser hat sich in der Stadt in den letzten Jahren deutlich verteuert. Und wer nur noch zeitweise im städtischen Büro anwesend sein muss, nimmt gerne weitere Wege in Kauf, um die Mietbelastung möglichst gering zu halten und sich gleichzeitig den Traum vom Eigenheim im Grünen zu erfüllen. Dies natürlich auch mit Auswirkungen auf die Ansprüche an die Infrastruktur, insbesondere der Internetversorgung. Bringt dies die schon so lange erhoffte Entspannung in den Berliner Wohnungsmarkt? Und was bedeutet dies für die Gemeinden im Umkreis? Bleibt das Interesse institutioneller Investoren weiterhin hoch? Diesen und anderen Fragen gehen wir in gewohnter Weise in diesem Report auf den Grund. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Sascha Klaus

Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG

Michael Schlatterer

Senior Director Residential Valuation, CBRE GmbH

Inhalt

Teil A

Markt

- 10 Berlinüberblick
- 12 Marktüberblick
- 18 Interview HOWOGE
- 20 Interview Heimstaden
- 22 Neubau
- 26 Einführung Kaufpreise
- 28 Kaufpreise (Karte)

Teil B

Umland

- 32 Einführung Umland
- 34 Interview Schönefeld
- 36 Interview BUWOG
- 38 Barnim
- 39 Dahme-Spreewald
- 40 Havelland
- 41 Märkisch-Oderland
- 42 Oberhavel
- 43 Oder-Spree
- 44 Potsdam
- 46 Potsdam-Mittelmark
- 47 Teltow-Fläming

Teil C

Bezirke

50 **Charlottenburg-Wilmersdorf**

Im westlichen Zentrum präsentiert sich das neue Berlin selbstbewusst. Dort sind Shopping, Ausgehen und Business angesagt. Dazu gehört gehobenes Wohnen, dies in den ruhigeren Quartieren.

52 **Friedrichshain-Kreuzberg**

Der kleinste Bezirk Berlins hat die höchste Einwohnerdichte. Dennoch ist Platz für komplette Neubauquartiere vorhanden: An der Mediaspree wird noch gebaut, am Landwehrkanal bereits Neues geplant.

54 **Lichtenberg**

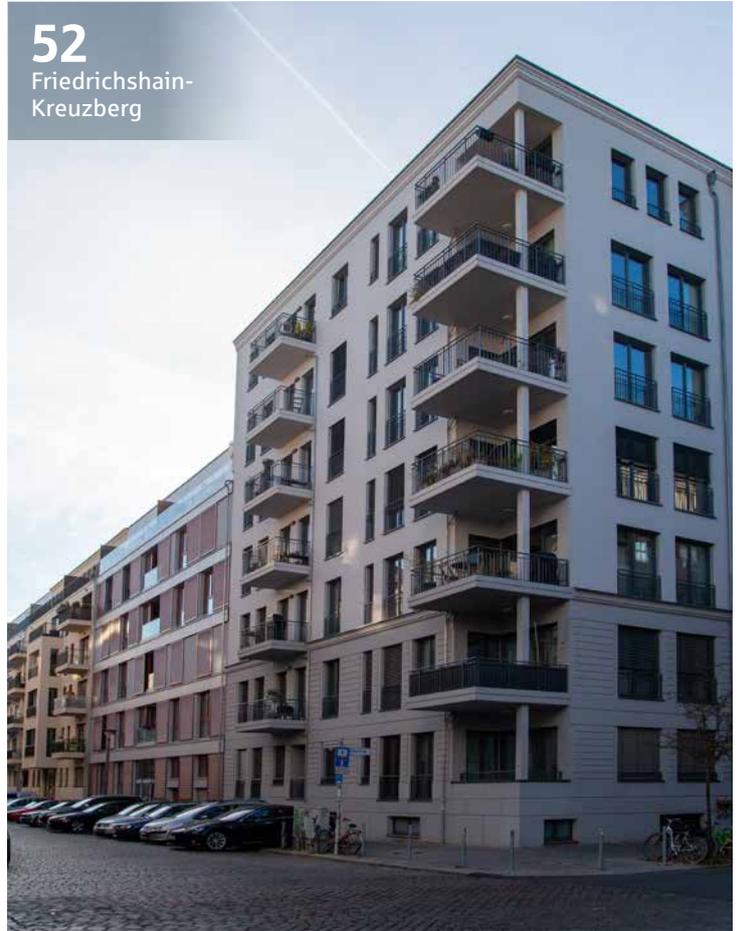
Hohe Nachfrage, auch aufgrund guter Anbindung und Grünflächen. Das Angebot ist vielfältig: Großwohnsiedlungen, Gründerzeitquartiere, Villen und ökologisch innovativer Wohnungsbau finden sich hier.

56 **Marzahn-Hellersdorf**

Der östliche Stadtrand wird zum Magneten: Tagesausflügler kommen in die Grünanlagen, Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen nah beieinander. Auch ein Stararchitekt baut hier.

52

Friedrichshain-Kreuzberg



70

Tempelhof-Schöneberg





58 Mitte

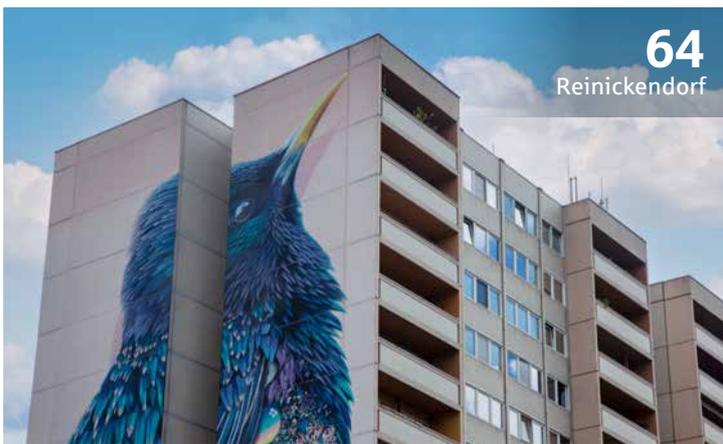
Hochpreisige Lagen in der historischen Mitte, Hochhaus- und Plattenbauquartiere unterschiedlichen Charakters und sozial heterogene Wohnviertel, die verstärkt zahlungskräftigere Interessenten anziehen.

60 Neukölln

Die Altbauquartiere werden saniert, ruhige Siedlungen ermöglichen Wohnen im Grünen. Wo am Stadtrand noch keine Eigenheime stehen, wachsen neue Siedlungen unterschiedlichen Charakters.

62 Pankow

Der einwohnerstärkste Bezirk Berlins wächst rasant. Im Zentrum ist er dicht besiedelt und urban, aber in weiten Teilen gibt es noch viel Platz. Von 14 in Berlin geplanten Stadtquartieren entfallen vier auf Pankow.



64 Reinickendorf

Dörfliche Idylle ohne Lärm und ein neues Stadtquartier: Mit der Schließung des Flughafens Tegel dürfte sich die Zuwanderung aus anderen Bezirken in den Nordwesten noch verstärken.

66 Spandau

Viel Wald und Wasser, wenige Einwohner: Der Bezirk hat reizvolle Facetten und bietet Platz für Neubau, auch direkt an der Havel. Günstiger Wohnraum findet sich in den Großwohnsiedlungen.



68 Steglitz-Zehlendorf

Villen, Wälder, Seen: Der Bezirk ist wohlhabend, das Niveau der Kaufpreise und Angebotsmieten überdurchschnittlich hoch. Berlinweit kommen Besucher zur Naherholung hierher. Steglitz-Zehlendorf punktet zudem mit Bildung.

70 Tempelhof-Schöneberg

Im Norden das KaDeWe, im Süden ein Dorfanger und dazwischen ein Altbau mit 300.000 Quadratmetern, der umgenutzt werden soll. Der Bezirk hat gefragte, gutbürgerliche Quartiere und Platz für Neubau.

72 Treptow-Köpenick

Ehemalige Industriequartiere sind nun attraktive Wissenschaftsstandorte. Über die Hälfte des Bezirks besteht aus Grün- und Wasserflächen. Dank guter Verkehrsanbindung zahlt sich die Nähe zum BER aus.



Teil

A

Markt

Covid-19 und der Mietendeckel: Wie beeinflussen diese Herausforderungen den Berliner Wohnimmobilienmarkt und was sind die weiteren Trends?

Zwei akute Themen und einige klare Perspektiven

Corona-Pandemie und Mietendeckel prägen derzeit das Geschehen und die Debatten. Erste Erfahrungen mit beiden liegen nun vor. Trotz kurzfristiger Dämpfer weisen die Zahlen darauf hin, dass mittelfristig mit der gewohnten Dynamik im Berliner Raum gerechnet werden kann.

Beim Blick auf den Berliner Wohnungsmarkt kommt man in diesem Jahr um zwei Themen nicht herum. Da ist erstens die Corona-Pandemie. Sie wirkt sich vielfältig auf unterschiedliche Bereiche unserer Gesellschaft aus. Nach über einem Jahr mit dem Virus lassen sich einige wichtige Rückschlüsse für die Perspektiven der Hauptstadtregion ziehen. Zweitens wirft die Auseinandersetzung um den Mietendeckel sowohl bei Vermietern als auch bei Mietern Fragen auf. Die Politik des Berliner Senats verunsichert vor allem Investoren, weil das Gesetz die wohnungspolitische Zuständigkeit zwischen Ländern und Bund neu auslegt und in die Rechte der Eigentümer eingreift. Das Bundesverfassungsgericht wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 ein Urteil dazu fällen. Unabhängig davon, ob das Gesetz gekippt wird oder wie vorgesehen nach fünf Jahren ausläuft, wird es den Wohnimmobilienmarkt Berlins mindestens kurz- und mittelfristig prägen.

Trend ins Umland weiter verstärkt

In den demografischen Zahlen hat die Pandemie deutliche Spuren hinterlassen. Der über Jahre beträchtliche Wanderungsgewinn flachte bereits vor über einem Jahr ab. Diese Tendenz hat sich im Zuge von Reisebeschränkungen verstärkt. Die Bevölkerung der Hauptstadtregion nahm in den ersten neun Monaten 2020 um 1.500 Personen zu. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 20.000 Personen. Innerhalb der Region zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen. In den ersten drei Quartalen ging die Einwohnerzahl Berlins noch um 6.200 Personen (0,2 Prozent) zurück, stagnierte jedoch über das Gesamtjahr gesehen mit einem marginalen Plus von rund 470 Personen. Grund für den zwischenzeitlichen Bevölkerungsrückgang war der Wanderungsverlust von 7.000 Personen. Das Defizit entstand durch die geringere Auslandswanderung mit einem Saldo von 8.200 Personen (Vorjahr: 17.900). Daher konnte der Nettofortzug nach Brandenburg mit



+4.764

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2019



rd. 89.900

Erwerbstätige im Baugewerbe 2019

Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2020 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km ² 2019 ²⁾	Einwohnerentwicklung 2020 zu 2019 ³⁾ absolut
Charlottenburg-Wilmersdorf	341.392	4.926	-2.200
Friedrichshain-Kreuzberg	289.787	13.739	-599
Lichtenberg	296.837	5.566	2.636
Marzahn-Hellersdorf	273.731	4.371	3.764
Mitte	383.360	9.580	-2.388
Neukölln	327.945	7.146	-1.972
Pankow	410.716	3.909	1.381
Reinickendorf	266.123	2.914	-285
Spandau	245.527	2.606	330
Steglitz-Zehlendorf	308.840	2.866	-1.231
Tempelhof-Schöneberg	349.539	6.476	-1.445
Treptow-Köpenick	276.165	1.616	2.476
Berlin insgesamt/Durchschnitt	3.769.962	4.118	467

1) Stand: 31.12., Basis: Einwohnerregister Berlin 2) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen 3) mittlere Prognosevariante

14.900 Personen, speziell in das direkte Berliner Umland (10.800 Personen), nicht ausgeglichen werden. Die geringe Zuwanderung aus dem Ausland im Jahr 2020 kann vor allem auf Corona zurückgeführt werden. Die wachsende Nachfrage am Stadtrand war bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten, nicht zuletzt verursacht durch steigende Preise in den zentralen Lagen. Diesen Trend hat die Forderung nach Social Distancing sicher noch verstärkt: Wenn Homeoffice üblich ist und der Alltag sich weitgehend auf die eigenen vier Wände beschränkt, wird der Bedarf nach mehr Wohnraum und privaten Außenbereichen größer. So steigt die Bevölkerungszahl in Brandenburg weiterhin, und damit wächst auch die Hauptstadtregion beständig, inzwischen eben verstärkt im Speckgürtel.

Die Wirtschaft: leichte Blessuren, großes Potenzial

Auch ökonomisch hat sich die Pandemie in den Zahlen niedergeschlagen. Das Bruttoinlandsprodukt nahm im ersten Halbjahr 2020 in Berlin um 5,1 Prozent und in Brandenburg um 4,9 Prozent ab. Demzufolge brach die Wirtschaftsleistung jedoch weniger stark ein als im Bundesdurchschnitt (minus 6,6 Prozent). Sobald die Kontakt- und Reisebeschränkungen gelockert werden, ist mit einer Erholung der Wirtschaft und infolgedessen mit einem Anstieg der Zuwanderung zu rechnen, getrieben durch den Fachkräftebedarf der Region.

Die Wirtschaft der Hauptstadt hat auch künftig großes Wachstumspotenzial. Vier Beispiele, an denen sich dies ablesen lässt: Der Großflughafen BER nahm im Oktober 2020 den Betrieb auf, das Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel

wird ein Forschungs- und Industriepark, Tesla baut in Grünheide eine Automobil- und Batteriezellenfabrik, mit der Siemensstadt 2.0 geht das größte Entwicklungsprojekt des Unternehmens an den Start. Vor dem Hintergrund anhaltend niedriger Zinsen sowie im internationalen Vergleich niedriger Preise bleibt die Hauptstadtregion weiterhin im Fokus von Investoren, auch beim Bau und Erwerb von Wohnimmobilien. Angesichts der Pandemie hat sich die Assetklasse Wohnen in Deutschland generell als krisenresistent erwiesen.

Ein marginaler Aufschub und steigende Preise

In fast allen Regionen der Bundesrepublik stiegen die Mieten und Kaufpreise nahezu unverändert, teilweise signifikant. Anders in Berlin, wo Anfang 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der sogenannte Mietendeckel, in Kraft trat. Sollte das Bundesverfassungsgericht dieses kippen, wird die Preisrally bei Eigentumswohnungen, Zinshäusern und Portfolios wohl wieder an Fahrt gewinnen. Sollte der Mietendeckel weiterhin gültig bleiben, bedeutet dies für langfristig orientierte Investoren lediglich einen Aufschub. Stadtentwicklungssenator Scheel betonte im November 2020 den temporären Charakter dieses Eingriffs. Trotz des verstärkten Neubaus wird das Angebot der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Raum mittelfristig nicht nachkommen. Vor allem weil nach erfolgreich überstandener Pandemie wieder mit einem stärkeren Zuzug aus dem Ausland zu rechnen ist. Deshalb ist langfristig mit weiterhin steigenden Miet- wie Kaufpreisen zu rechnen. ■

Fakten

Mietendeckel und Corona prägen derzeit das Geschehen
—
Demografische Entwicklung aktuell abgeschwächt

	Arbeitslosenquote ²⁾ Ø 2020 in %	Bevölkerungsprognose ³⁾ 2018–2030, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2019	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2019
	9,0	0,3	845	797
	10,4	4,7	1.518	816
	8,5	7,8	1.519	1.992
	7,8	7,1	1.893	1.638
	12,3	4,1	1.801	3.762
	14,6	1,1	476	654
	7,9	11,0	1.232	1.614
	10,5	4,6	1.177	214
	10,5	5,7	1.595	512
	6,9	0,7	642	358
	9,1	0,8	1.430	566
	7,7	9,2	3.964	2.453
	9,7	4,7	18.092	15.376

Quellen: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt; Bearbeitung: CBRE

Trotz Dämpfern bleibt der Wohnungsmarkt dynamisch

Genehmigungen für neue Wohnungen bleiben auf einem relativ hohen Niveau stabil, obwohl die Pandemie den Zuzug bremst. Niedrige und mittlere Mieten geben leicht nach. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen am Stadtrand rasant an.

Abweichend zu den Vorjahren haben wir uns bei der vorliegenden Ausgabe dafür entschieden, die Analyse der Angebotsmieten auf PLZ-Ebene nicht abzubilden. Der Grund hierfür liegt im vom Berliner Abgeordnetenhaus am 30. Januar 2020 offiziell beschlossenen Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches mit Bekanntmachung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist. Der Mietendeckel sieht im Wesentlichen vor, dass Mieten bestehender und neuer Mietverträge für Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, mit Ausnahme von öffentlich gefördertem Wohnraum, für fünf Jahre auf Basis

der Miethöhe zum 18. Juni 2019 eingefroren werden. Inserierte Angebotsmieten bilden demnach keinen frei agierenden Markt ab und sind deshalb bezogen auf die Wohnlage als auch im Zeitverlauf nur sehr bedingt vergleichbar. Zudem beobachten wir, dass Angebotsmieten sowohl analog dem MietenWoG Bln als auch auf Basis des vom Bundestag verabschiedeten und vom Bundesrat gebilligten Gesetzes zur Mietpreisbremse inseriert werden. Die Angebotsmieten sind daher in kleinräumigen statistischen Auswertungen nicht zu verwenden, Mietniveaus und -tendenzen nicht ableitbar. In diesem Report abgebildete Werte sind vor diesem Hintergrund mit Vorsicht zu betrachten.

Fakten

Die Mieten von rd. 1,5 Mio. Wohnungen wurden eingefroren – das Gerichtsurteil des BVerfG steht jedoch noch aus

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2020

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		5	10	15	20	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2019 in %	
Charlottenburg-W.	3.022	[Bar chart]				7,22–19,00	6,45	-9,4	21,03	5,2	12,45	-1,6
Friedrichshain-K.	2.740	[Bar chart]				7,22–20,00	6,25	-7,1	22,00	6,6	13,20	1,5
Lichtenberg	2.981	[Bar chart]				6,00–14,00	5,59	-3,6	15,50	8,2	9,03	-2,5
Marzahn-H.	2.222	[Bar chart]				6,00–11,71	5,48	-5,5	13,34	8,5	8,03	1,8
Mitte	4.755	[Bar chart]				6,98–20,74	6,31	-9,5	23,15	8,1	13,87	3,4
Neukölln	2.153	[Bar chart]				6,31–15,22	5,95	-9,7	17,53	-2,1	9,26	-8,0
Pankow	3.928	[Bar chart]				6,08–17,33	5,80	-9,1	19,43	2,3	10,50	-4,0
Reinickendorf	2.017	[Bar chart]				5,95–13,13	5,68	-11,9	15,00	3,4	8,83	-6,3
Spandau	2.591	[Bar chart]				6,00–12,10	5,70	-7,2	13,78	10,6	8,56	-3,4
Steglitz-Zehlendorf	2.018	[Bar chart]				7,28–15,25	6,54	-10,8	17,54	9,4	10,38	-2,7
Tempelhof-S.	2.395	[Bar chart]				6,52–16,97	6,00	-11,1	18,75	7,3	10,00	-4,9
Treptow-Köpenick	3.045	[Bar chart]				6,45–14,93	6,04	-7,1	16,15	7,7	10,20	2,8
Berlin gesamt	33.867	[Bar chart]				6,25–17,50	5,95	-6,9	19,75	7,0	10,15	-2,8

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

So, wie sich die Corona-Pandemie und der Mietendeckel kurzfristig auf ökonomische wie demografische Trends auswirken, spiegeln sich diese Impulse auch in der Entwicklung der Angebotsmieten wider. Ihr Median ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr von monatlich 10,44 auf 10,15 Euro nettokalt pro Quadratmeter gefallen. Damit wurde ein langer Aufwärtstrend, der bereits in den Vorjahren abflaute, vorläufig unterbrochen. Belief sich die Steigerung von 2017 auf 2018 noch auf 5,2 Prozent, war es im darauffolgenden Jahr noch ein Prozent. Der Median hat sich 2020 mit einem Minus von 2,8 Prozent zum Vorjahr zwischen den Werten von 2018 (10,34 Euro) und 2017 (9,79 Euro) eingependelt. Parallel dazu stagnierte die Einwohnerzahl Berlins erstmalig seit vielen Jahren. Bedarf an Wohnraum ist dennoch weiterhin vorhanden. Mit 15.414 Meldungen blieb die Anzahl der von Januar bis September 2020 im Bestand und im Neubau genehmigten Wohnungen bei einem Plus von 0,6 Prozent auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Die Top 7: Berlin holt im oberen Segment schnell auf

Im Ranking der sieben A-Städte hat Berlin einerseits Kennwerte, die insbesondere für eine nationale Hauptstadt ungewöhnlich sind, sich aber aus seiner Geschichte samt jahrzehntelanger Teilung erklären. So wurden an der Spree auch 2020 die niedrigsten Mieten aufgerufen. Mit einem Median von 18,43 Euro pro Quadratmeter stellt München ohnehin alle anderen wirtschaftlich stärksten Metropolen Deutschlands preislich in den Schatten. Frankfurt am Main mit 14,30 und

Stuttgart mit 13,89 Euro bleiben ebenso deutlich auf Abstand. Die geringste Differenz besteht zu Düsseldorf, wo die mittleren Angebotsmieten von Bestand und Neubau 11,09 Euro betragen.

Andererseits weisen die Kennwerte Berlins eine enorme Dynamik im gehobenen Segment auf. Die Hauptstadt zieht offensichtlich verstärkt finanzkräftige Interessenten an: So sind die teuersten zehn Prozent der Angebotsmieten von 2015 bis 2020 im Wert um 40 Prozent gestiegen. Dieses Segment wird vorrangig von höherpreisigen Neubauwohnungen geprägt, die vom Mietendeckel ausgenommen sind, sodass dieser Trend anhalten wird. Auf den Plätzen 2 und 3 liegen Stuttgart und München mit jeweils etwa 27 Prozent Steigerung deutlich dahinter. Die Berliner Angebotskaufpreise stiegen im selben Segment von 2015 bis 2020 um 53,4 Prozent. Damit liegt die Hauptstadt zwischen München (55 Prozent) und Frankfurt/Main (53 Prozent) auf Rang 2. Dass Berlin auch hier noch im Begriff steht aufzuholen, zeigen die absoluten Kaufpreise: Mit mindestens 7.680 Euro pro Quadratmeter, die 2020 bei den teuersten zehn Prozent aufgerufen wurden, ist der hiesige Markt deutlich hinter München (12.710 Euro), Frankfurt am Main (9.430 Euro) sowie Hamburg (9.000 Euro) platziert und knapp hinter Stuttgart (7.720 Euro).

Auf dem Berliner Mietermarkt setzt sich eine Spreizung fort, die bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten war. 2019 und 2020 sind die Angebotsmieten bei Neuvermietung im oberen Marktsegment jeweils etwa sieben Prozent gestiegen. Während die Preise im unteren Segment vor zwei Jahren um 0,9 Prozent nachgege-



0,8

Leerstandquote im Geschosswohnungsbau in %



61

PLZ-Gebiete mit Angebotskaufpreisen ETW (Median) über 5.000 €/m²



-22,3

Niedrigere Angebotskaufpreise ETW in Berlin als in Frankfurt a. M. in %

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2020

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		1.000	3.000	5.000	7.000	9.000	Median in €/m ²	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2019 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2019 in %
		Charlottenburg-W.	4.826					3.778-8.962	3.418	2,7	10.097	6,1
Friedrichshain-K.	3.381					3.911-7.857	3.671	6,6	8.829	3,0	5.329	5,8
Lichtenberg	929					2.881-6.429	2.530	5,1	6.800	12,7	4.304	5,6
Marzahn-H.	366					2.438-5.622	2.145	17,8	6.057	27,5	3.333	15,2
Mitte	4.114					3.560-8.988	3.105	3,5	10.667	7,6	5.772	7,4
Neukölln	1.542					3.077-6.138	2.802	6,8	6.799	1,5	4.410	6,9
Pankow	3.940					3.664-7.350	3.200	11,5	8.448	11,3	5.244	9,0
Reinickendorf	1.373					2.757-5.798	2.458	18,8	6.339	12,2	3.842	15,5
Spandau	1.070					2.407-5.600	2.172	10,0	6.203	14,5	3.441	16,2
Steglitz-Zehlendorf	2.836					3.391-7.394	3.104	13,5	8.608	7,6	4.767	6,7
Tempelhof-S.	3.065					3.077-6.891	2.785	7,0	7.894	9,6	4.688	6,0
Treptow-Köpenick	1.686					2.702-6.395	2.418	9,5	7.527	13,0	4.151	14,1
Berlin gesamt	29.128					3.197-7.679	2.809	9,5	8.906	5,0	4.973	7,4

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

ben haben, ist für das vergangene Jahr ein Minus von 6,9 Prozent zu verzeichnen. Da insbesondere der Mietendeckel hier kurzfristig verzerrend wirkt, empfiehlt sich ein Blick auf die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen. Dort ging die Differenz zwischen dem unteren und dem oberen Segment im vergangenen Jahr zurück, wobei die Preise generell deutlich steigen: im oberen Segment um fünf, im unteren gar um fast zehn Prozent. Insgesamt erhöhten sich die Preise in diesem Zeitraum um 7,4 Prozent.

Spagat zwischen oberem und unterem Mietsegment

Die Angebotsmietpreisspanne bei Neuvermietungen hat sich in den Bezirken sehr unterschiedlich entwickelt. Hier fallen Neukölln mit einem Minus von acht Prozent auf 9,26 Euro pro Quadratmeter und Reinickendorf mit einem Minus von 6,3 Prozent auf 8,83 Euro besonders ins Auge. Sinkende Preise im unteren Segment mit einem Rückgang von 9,7 beziehungsweise 11,9 Prozent spielen im Gesamtbild in beiden Fällen eine wesentliche Rolle. Die Schließung und Umnutzung des ehemaligen Flughafens Tegel in Reinickendorf ist wiederum ein wohnwertsteigernder Faktor, dessen Auswirkungen auf den Mietmarkt in den kommenden Jahren zu beobachten lohnt. Weiterhin gilt abzuwarten, wie sich die Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg in den südöstlichen Bezirken auswirkt.

Nachdem sich die Angebotsmieten zwischen Zentrum und Stadtrand über mehrere Jahre schrittweise angenähert haben, entwickeln sie sich nun am stärksten in den östlichen Innen-

stadtbezirken. In Mitte stiegen die Angebotsmieten im gesamten Durchschnitt um 3,4 Prozent, in Friedrichshain-Kreuzberg um 1,5 Prozent. Relevant ist dabei die Dynamik im oberen Segment: Die mittleren Angebotsmieten der teuersten zehn Prozent der Angebote sind in Mitte um 8,1 Prozent auf monatlich 23,15 Euro pro Quadratmeter gestiegen, in Friedrichshain-Kreuzberg um 6,6 Prozent auf 22 Euro. Dies sind berlinweit die höchsten Preise. Nur hier werden für mindestens zehn Prozent der Angebote 20 Euro pro Quadratmeter und mehr verlangt.

Günstige Mieten und Dynamik im Osten

Die mittleren Mieten der niedrigsten zehn Prozent der Angebote auf dem freien Markt belaufen sich in Berlin auf 5,95 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit liegen sie unter dem Satz im geförderten Wohnungsbau: Neue Sozialwohnungen werden an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu einer anfänglichen Nettokaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter im Monat vergeben. Der günstigste Bezirk ist hierbei Marzahn-Hellersdorf mit 5,48 Euro. Dort sind die Mieten im niedrigen Segment im vergangenen Jahr um 5,5 Prozent gesunken.

Betrachtet man das gesamte Spektrum der Neuvermietungsangebote, liegen am östlichen Stadtrand zwei Bezirke, in denen die Höhe der Angebotsmieten gestiegen ist. Beispiel Marzahn-Hellersdorf: Mit einem Plus von 1,8 Prozent im Jahresvergleich 2019 zu 2020 werden hier durchschnittlich 8,03 Euro pro Quadratmeter aufgerufen, immer noch weniger als anderswo in Berlin. Im oberen Marktsegment stieg die Miete um 8,5

Fakten

- Deutlicher Rückgang der Anzahl angebotener Mietwohnungen
-
- Angebotsmieten sinken mietendeckelbedingt
-
- In den meisten Bezirken leicht abgeflachte Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen
-
- Fünfstellige Preisforderungen je m² in zwei Bezirken
-
- Vier Randbezirke mit zweistelligen Steigerungsraten

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2020

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Segment:	
		1.000	3.000	5.000	7.000	9.000	Median in €/m ²	Änderung zu 2019 in %		
Charlottenburg-W.	94						2.857–8.816	4.810	8,5	Im Segment der Mehrfamilienhäuser üben unterschiedliche Qualitäten und Lagen der Objekte einen großen Einfluss auf die Preisentwicklung aus. Im Betrachtungszeitraum gab es eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kaufangeboten auf Bezirksebene, sodass im unteren und oberen Marktsegment Preisangaben und Preisvergleiche mit den Vorjahren nicht signifikant sind. Sie werden daher in diesem Report nicht abgebildet.
Friedrichshain-K.	86						2.396–6.070	3.744	-4,0	
Lichtenberg	55						2.000–5.000	3.180	6,8	
Marzahn-H.	48						1.938–4.000	2.891	-2,2	
Mitte	106						1.780–7.892	3.492	10,1	
Neukölln	123						2.069–4.079	2.843	-7,0	
Pankow	143						2.103–4.987	3.319	15,7	
Reinickendorf	94						1.930–5.238	3.023	4,1	
Spandau	81						1.894–4.070	2.778	2,3	
Steglitz-Zehlendorf	79						2.250–7.154	3.956	17,0	
Tempelhof-S.	93						2.126–4.918	3.214	-6,6	
Treptow-Köpenick	141						1.923–4.964	3.114	11,6	
Berlin gesamt	1.143						2.024–5.799	3.267	4,6	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

Prozent auf 13,34 Euro. Prozentual höhere Anstiege in diesem Segment sind sonst nur in Spandau (10,6 Prozent) und in Steglitz-Zehlendorf (9,4 Prozent) zu beobachten. Dennoch bleibt der östliche Bezirk damit auf Platz 12 der Bezirke. Hier setzt sich eine typische Entwicklung fort: Der günstige Stadtrand zieht bei den Preisen stärker an als die lange gefragten, aber zunehmend teuren Citylagen.

2018 auf 2019 mit einer Steigerung von 10,2 Prozent leicht nachgibt. Von den mehr als 29.000 im Report erfassten Objekten wurden mit 4.826 die meisten in Charlottenburg-Wilmersdorf offeriert. Es folgen Mitte mit 4.114, Pankow mit 3.940, Friedrichshain-Kreuzberg mit 3.381 und Tempelhof-Schöneberg mit 3.065 Objekten. Diese Bezirke liegen entweder vollständig oder teilweise im Innenstadtbereich. Dort werden auch im Median aller Marktsegmente die höchsten Angebotspreise

„Die Angebotspreise verteuerten sich im Mittel um 7,4 % gegenüber dem Vorjahr.“

Klassische Struktur, interessante Perspektiven im Westen

Die absoluten Zahlen ergeben unter geografischen Aspekten das typische Bild einer europäischen Metropole mit starker Anziehungskraft: In den zentralen Quartieren sind die Angebotsmieten in der gesamten Spanne deutlich höher als am Stadtrand. An der Spitze steht dabei Mitte mit 13,87 Euro pro Quadratmeter im Median, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (13,20 Euro), Charlottenburg-Wilmersdorf (12,45 Euro) und dank dem Ortsteil Prenzlauer Berg der Bezirk Pankow mit etwas Abstand (10,50 Euro). Ausnahmen bilden exklusive Lagen im Grünen, etwa in Steglitz-Zehlendorf. Berücksichtigt man dort alle Marktsegmente, ergibt sich im Südwesten der Stadt ein Schnitt von 10,38 Euro. Das ist Platz 5, aber deutlich unter den Preisen der Innenstadtbezirke.

Interessant ist ein Blick nach Spandau. Seit der Schließung Tegels werden einige der dortigen Wohnquartiere seit Kurzem von Fluglärm verschont. Zudem verspricht die Entwicklung der Siemensstadt 2.0 am östlichen Rand des Bezirks künftig neue wirtschaftliche Impulse. Dies mag zumindest in Teilen die erwähnte Dynamik erklären, berlinweit die stärkste im oberen Mietsegment: 2020 wurden im Berliner Westen durchschnittlich 13,78 Euro gefordert. Nach Marzahn-Hellersdorf mit 13,34 Euro sind dies stadtwweit die günstigsten mittleren Angebotsmieten innerhalb des oberen Marktsegments. Die Mietspanne im mittleren Marktsegment (zwischen 6 und 12,10 Euro) ist eine der niedrigsten unter den Berliner Bezirken. Der Median aller Marktsegmente liegt mit 8,56 Euro lediglich über dem von Marzahn-Hellersdorf (8,03 Euro).

Eigentumswohnungen: fünfstellig im Zentrum, Sprünge am Rand

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Berlin beliefen sich 2020 im Median auf 4.973 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Plus von 7,4 Prozent. Hier zeigt sich also weiterhin eine starke Dynamik, auch wenn diese gegenüber der Entwicklung von

se aufgerufen: zwischen 4.688 und 5.772 Euro pro Quadratmeter. Lediglich Steglitz-Zehlendorf mit seinen attraktiven Stadtrandlagen hält hier noch mit (4.767 Euro).

Die stärkste Dynamik zum Vorjahr zeigt sich wiederum in den weniger teuren Stadtrandbezirken. Mit einem Plus von 16,2 Prozent auf 3.441 Euro pro Quadratmeter liegt Spandau vor Reinickendorf (+15,5 Prozent auf 3.842 Euro). Es folgen Marzahn-Hellersdorf (+15,2 Prozent auf 3.333 Euro) und Treptow-Köpenick (+14,1 Prozent auf 4.151 Euro). Im oberen Marktsegment wurden 2020 in Mitte mit einer Steigerung von 7,6 Prozent und in Charlottenburg-Wilmersdorf (6,1 Prozent) erstmals im Mittel fünfstelligen Summen aufgerufen (10.667 beziehungsweise 10.097 Euro). Bemerkenswert ist hier auch Marzahn-Hellersdorf, wo in diesem Segment ein Plus von 27,5 Prozent verzeichnet wurde. Im Median sind dies 6.057 Euro pro Quadratmeter. Trotzdem bleibt der Bezirk damit berlinweit im oberen Segment am günstigsten. Hält diese Dynamik nur annähernd an, dürfte sich dies bald ändern: Spandau kommt bei einem Plus von 14 Prozent auf 6.203 Euro – es ist die zweitstärkste Steigerung in diesem Segment.

Mehrfamilienhäuser: höchste Angebotskaufpreise nach wie vor in Charlottenburg-Wilmersdorf

Wie bei den Eigentumswohnungen gibt es auch im Segment der Mehrfamilienhäuser weiterhin eine Steigerung der Angebotskaufpreise. Diese fällt nur geringfügig niedriger aus als im Vorjahr. Insgesamt gibt es jedoch lediglich eine geringe Anzahl an öffentlich inserierten Angeboten, weshalb die Aussagekraft und Trendableitung bereits auf Bezirksebene erschwert ist. Davon betroffen sind insbesondere Bezirke, in denen entweder die städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen Großteil des Bestandes halten oder Ein- und Zweifamilienhäuser einen nicht unerheblichen Anteil am Wohnungsbestand ausmachen, wie Marzahn-Hellersdorf oder Lichtenberg.

Mit einem Plus von 4,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr betrug der Median der Angebots-



4,8

Fertigstellungen in MFH je 1.000 Einwohner 2019



+63

Preissteigerung (Median) für ETW seit 2015 in %



2,9

Portfolio-Transaktionsvolumen 2020 in Mrd. €

kaufpreise für Mehrfamilienhäuser 2020 in Berlin rund 3.270 Euro pro Quadratmeter. Hierfür konnten etwa 1.140 Angebote ausgewertet werden, die meisten davon in den flächenmäßig großen Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick. Analog zu Mieten und Eigentumswohnungen stehen die Angebotskaufpreise für Mehrfamilienhäuser und deren Anstiege im Zusammenhang mit der Zentralität in der Stadt sowie der Möglichkeit der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Spitzenreiter ist der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Hier nähern sich die mittleren geforderten Kaufpreise nach einer Steigerung von fast neun Prozent gegenüber dem Vorjahr bereits der Marke von 5.000 Euro pro Quadratmeter. Dahinter folgen die Bezirke Steglitz-Zehlendorf, wo fast 4.000 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden und mit 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr die höchste Steigerung aller Bezirke verzeichnet wird, sowie Friedrichshain-Kreuzberg (rund 3.740 Euro). Der Vorjahreszweite verzeichnete gar ein Minus um vier Prozent. Die Bezirke Mitte und Pankow liegen mit rund 3.490 beziehungsweise 3.320 Euro noch über dem Berliner Durchschnitt. Letzterer ist insbesondere getrieben vom innerstädtischen Ortsteil Prenzlauer Berg. Im Gegensatz zum Vorjahr ist Tempelhof-Schöneberg unter den städtischen Durchschnitt abgerutscht, bedingt durch einen Preisrückgang um minus 6,6 Prozent. Nur noch in drei Bezirken liegen die mittleren Angebotspreise unter 3.000 Euro pro Quadratmeter: Marzahn-Hellersdorf,

Neukölln und Spandau. Dabei konnte lediglich Spandau gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg verzeichnen, weist jedoch nach wie vor im Median die günstigsten Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser auf. Die schwächste Entwicklung aller Berliner Bezirke in diesem Segment gab es 2020 in Neukölln. Hier fiel der Preis im Vergleich zum Vorjahr um sieben Prozent. Das untersuchte Angebot konzentriert sich mit rund 94 Prozent maßgeblich auf bestehende Mehrfamilienhäuser. Bei den eher großvolumigen Neubauprojekten, die in Forward Deals abgeschlossen werden, treten institutionelle Investoren im Rahmen von Bieterverfahren oder auch bei Off-Market-Deals als Käufer auf, sodass entsprechende Projektentwicklungen nicht öffentlich inseriert werden. Die mittleren geforderten Preise für neu errichtete oder projektierte Mehrfamilienhäuser lagen 2020 rund 50 Prozent über denen von Bestandsgebäuden.

Weiterhin rückläufige Kauffälle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin weist in einer vorläufigen Analyse für das Jahr 2020 einen Rückgang des mittleren Kaufpreises für Wohn- und Geschäftshäuser um neun Prozent auf. In den Vorjahren war der Trend noch positiv. Der Rückgang ist jedoch auch durch einen hohen Anteil von hochpreisigen Neubauten im Jahr 2019 begründet. Der mittlere Kaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser lag bei etwa 2.000 Euro pro Quadratmeter. Hinweise auf sin-

Fakten

- MFH-Angebotspreissteigerung auf Vorjahresniveau —
- MFH-Angebotspreise nur noch in drei Bezirken unter 3.000 €/m² —
- Transaktionsvolumen sinkt erneut —
- Investoreninteresse am Berliner Wohnimmobilienmarkt ungebrochen hoch

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2020

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Heimstaden	Family Office	3.900	830
ADO Properties ¹⁾	ADLER RE	2.380	vertraulich
Wirtgen Invest Holding	Trockland Management	240	298
KAURI CAB Management/ Tristan Capital Partners	Industrie und Handel AG für Vermögensverwaltung	380	284
Heimstaden ¹⁾	vertraulich	450	114
keine Angaben	D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung	650	90
LaSalle Investment Management	ARB Investment Partners	200	72
HOWOGE	Optimum Asset Management	370	70
GESOBAU	D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung	360	64
Berlinovo Immobilien Gesellschaft	Central Berlin Wohnen	420	59
GESOBAU	Groth Development	150	57
HOWOGE	keine Angaben	310	55
Catella RE	T&T Grundbesitz	170	50
Catella RE	Livos-Gruppe Management	280	50
HOWOGE	keine Angaben	290	47

¹⁾ Berlin-Anteil der Portfoliotransaktion **Transaktionen in fett:** Projekte/Forward Deal **Quelle:** CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)

kende Preise aufgrund des Mietendeckels liegen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Gemäß Angaben der vorläufigen Analyse wurden 2020 insgesamt 886 Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt, davon 461 reine Mietwohnhäuser. Im Vorjahr waren es 476 Mietwohnhäuser – ein Minus von drei Prozent. Somit setzt sich der bereits in den Vorjahren zu beobachtende Trend rückläufiger Fallzahlen weiter fort, wenn auch geringfügig. Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den Eigentumswohnungen ab, wo der Rückgang der Fallzahlen mit einem Minus von sieben Prozent noch etwas stärker ausfiel. Der Geldumsatz für Wohn- und Geschäftshäuser ging in der ersten Jahreshälfte sogar deutlich zurück, konnte im Gesamtjahr jedoch das Vorjahresergebnis um ein Prozent übertreffen. Bei den Eigentumswohnungen hingegen ist erstmals ein Umsatzrückgang um fünf Prozent zu beobachten. Zusammenfassend stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte „durch Pandemie und Mietendeckel nur wenig beeindruckte Kaufpreise von Wohn- und Geschäftshäusern“ fest.

Investoreninteresse ungebrochen hoch

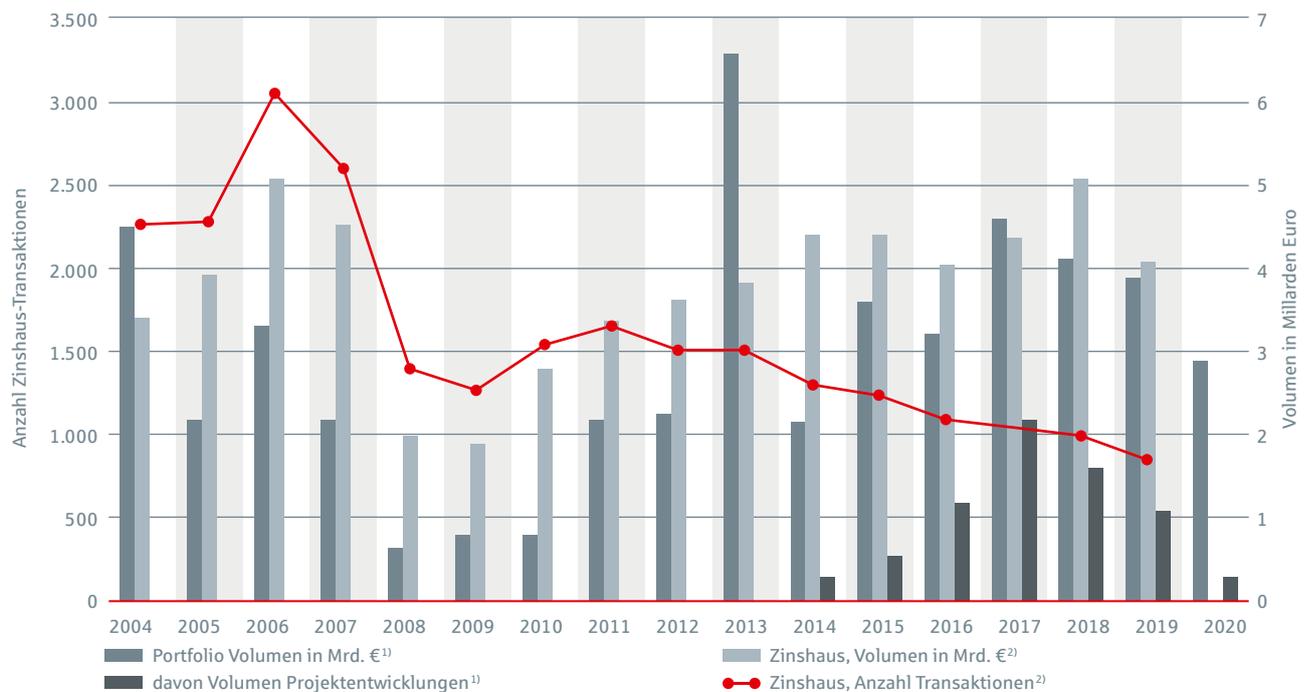
Nach Recherchen von CBRE wurden in Berlin in 2020 Portfoliotransaktionen und Forward Deals (jeweils ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von rund 2,9 Milliarden Euro gehandelt. Der Rückgang um ca. 25 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (3,9 Mrd. Euro) war überraschenderweise nicht bei den Bestandsportfolios zu beobachten,

sondern größtenteils dem fehlenden Angebot an Forward Deals geschuldet. Mit 300 bis 400 Millionen Euro Transaktionsvolumen wurden hier so wenige Projektentwicklungen umgesetzt wie in 2014.

Neben dem Zusammenschluss von ADO Properties und ADLER Real Estate mit einem Berlin-Anteil von knapp 2.400 Wohneinheiten traten auf der institutionellen Seite neue Player wie etwa Heimstaden oder Empira als Investoren auf, die die Verlangsamung der Preissteigerungen bzw. die Verschnaufpause in der Preisentwicklung zum Einstieg in den lokalen Markt nutzten. Aber auch etablierte Investoren wie etwa KAURI CAB Management/Tristan Capital Partners oder Catella Real Estate sorgten dafür, dass in 2020 im Vergleich zum Vorjahr sogar mehr Portfolios und Forward Deals gehandelt wurden als im Jahr zuvor. Von den sechs städtischen Berliner Wohnungsbaugesellschaften traten vor allem die HOWOGE und die GESOBAU mit knapp 2.000 eingekauften Wohneinheiten in Erscheinung.

Insgesamt war das Investoreninteresse an Berliner Wohnimmobilien, wenn auch aufgrund des Mietendeckels etwas verhaltener, weiter ungebrochen hoch. Unterstützt von globalen Rahmenparametern, wie etwa der anhaltenden Niedrigzinspolitik, sind es vor allem die positiven wirtschaftlichen und damit demografischen Perspektiven der Hauptstadt inklusive dem Umland, die langfristig orientierte Investoren anziehen. ■

Transaktionsvolumen Mehrfamilienhäuser in Berlin



1) mit mehr als 50 WE, bei überregionalen Portfolios nur Berlin-Anteil 2) inklusive gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser; exkl. Paketverkäufe
 Quellen: CBRE, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin; Bearbeitung: CBRE

Die Berliner Mischung macht's

Herr Ulrich Schiller, Geschäftsführer der HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH, beantwortet unsere Fragen.

Welche Auswirkungen hat die aktuelle Corona-Pandemie auf die Bauvorhaben der HOWOGE?

Bei den Projekten, die sich aktuell bereits im Bau befinden, gibt es kaum Verzögerungen. Ganz im Gegenteil: Zwei sehr große Quartiere werden sogar deutlich schneller fertig als geplant. Unser Dank dafür gilt unseren Partnern in der Bauindustrie und auch unseren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Es ist deutlich: Die kommunale Wohnungswirtschaft in Berlin ist auch in dieser Krise sehr leistungsfähig.

Was die Projekte in Planung betrifft, zeigt sich allerdings ein anderes Bild. Die Genehmigungsverfahren haben sich infolge der Pandemie deutlich in die Länge gezogen. Die Digitalisierung der Verwaltung in Berlin ist leider nicht so fortgeschritten wie nötig. Insofern werden sich die Auswirkungen auf Projekte, die eigentlich schon 2020 starten sollten, noch zeigen. Dass es Verzögerungen bei Bauvorhaben geben wird, die sich noch im Genehmigungsverfahren befinden, steht jedoch schon fest.

Was sind aus Ihrer Sicht die deutlichsten Herausforderungen des Mietendeckels für ein landeseigenes Unternehmen wie die HOWOGE?

Die Durchschnittsmiete der HOWOGE lag für das Jahr 2020 bei 6,20 Euro pro Quadratmeter – das ist im Berlin-Vergleich ein sehr moderater Wert, der überhaupt nichts mit Wuchermieten oder überzogenen Mietforderungen zu tun hat. Und trotzdem: Der Mietendeckel wirkt sich auch auf uns als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen aus. Bei einem Gesamtbestand von 64.000 Wohnungen musste die HOWOGE für 5.700 Mietverträge eine Absenkung der Miete um durchschnittlich rund 21 Euro bzw. 51 Cent pro Quadratmeter vornehmen. Bezogen auf die Jahre der Wirksamkeit des Gesetzes belaufen sich die Auswirkungen auf zusammengenommen knapp 50 Millionen Euro. Das bedeutet weniger Einnahmen, ein geringeres Unternehmensergebnis und in der Konsequenz schlechtere Finanzierungsbedingungen und möglicherweise weniger Neubau.

Welche Rolle spielen Kooperationen zwischen privaten Entwicklern/Investoren und den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften jenseits der Andienung des geförderten Wohnraumanteils?

Die HOWOGE war die erste Berliner Wohnungsbaugesellschaft, die aktiv auf private Developer

zugegangen ist, um partnerschaftlich leistbare Wohnungsbauprojekte zu entwickeln. Diese Kooperationen werden wir aufrechterhalten, auch wenn der Anteil unserer in Eigenregie entstandenen Projekte mittlerweile den Großteil unserer Neubauten ausmacht. Wir halten die Kombination von geförderten bzw. freifinanzierten Wohnungen in öffentlichem Eigentum und Wohnungen in Privatbesitz mit einer gesunden Beimischung von Eigentumswohnungen für essenziell, um in Neubauquartieren von vornherein die „Berliner Mischung“ zu erreichen. Auch in Nachverdichtungsquartieren schaffen die Landeseigenen und die Privaten gemeinsam die Stabilisierung bestehender Strukturen. Insbesondere die Großsiedlungen Ostberlins haben historisch bedingt eine sehr heterogene Bevölkerungsstruktur. Um diese Mischung zu erhalten bzw. die Quartiere zu stabilisieren, ist die Zusammenarbeit mit privaten Entwicklern und Investoren ein wichtiger Baustein. Auch der Ankauf von Bestandportfolios ist als Teil unserer Wachstumsstrategie ein Bereich, in dem eine gute Zusammenarbeit mit der Privatwirtschaft eine wichtige Rolle spielt. Entscheidend ist – gerade bei einer Marktentwicklung wie sie Berlin derzeit erlebt –, dass alle Akteure in einen intensiven Austausch treten und die Stadt gemeinsam voranbringen.

Bis 2025 soll der Wohnungsbestand in Deutschland klimaneutral sein. Wie gehen Sie das an?

Klimaneutralität im Gebäudebestand herzustellen ist wahrscheinlich die größte Herausforderung, der wir uns in den kommenden Jahren stellen müssen. Im Bereich Neubau bietet der Markt bereits viele Lösungen zur Herstellung einer guten Klimabilanz, beispielsweise durch das Verbauen intelligenter Gebäudetechnik wie dezentrale Trinkwasserstationen oder Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung.

Die Ertüchtigung der Bestandsbauten allerdings stellt uns vor weit höhere Hürden. Zwar sind die Gebäude der HOWOGE nahezu komplett energetisch durchsanziert, der CO₂-Ausstoß für Heizung und Warmwasser liegt jedoch noch immer bei 15 Kilogramm pro Quadratmeter und



Ulrich Schiller,
Geschäftsführer der
HOWOGE Wohnungsbau-
gesellschaft mbH

Jahr. Um die Emission bis 2050 auf unter sieben Kilogramm zu senken, müssen wir fast alle Gebäude noch einmal modernisieren. Ohne die entsprechenden Förderprogramme, insbesondere für Gebäude, die bereits energetisch optimiert sind, wird das wirtschaftlich kaum abbildbar sein. Hier hoffen wir auf die Unterstützung der Politik.

In einem Satz: Wie sieht Berlin in 20 Jahren aus?

Berlin ist eine Stadt der kurzen Wege mit gemischten, klimafreundlichen, lebendigen und ganzheitlich geplanten Quartieren, die auch in die Höhe gedacht wurden. ■

Vorstellung von zwei aktuellen Projekten der HOWOGE:

Stefan-Heym-Platz / Frankfurter Allee

Das Wohn- und Gewerbequartier im Stadtteil Lichtenberg besteht aus insgesamt sechs Gebäuden und liegt direkt an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße am Stefan-Heym-Platz 1 gegenüber dem Ring-Center. Im 64 Meter hohen Hochhaus sowie in den Gebäuden zur Frankfurter Allee und zum Stefan-Heym-Platz hin entstehen flexible Büroflächen, Gastronomie- und Gewerbeflächen. Von den 251 Wohnungen werden 126 Einheiten als geförderter Wohnraum zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

Der Innenbereich des Quartiers ist autofrei angelegt und gliedert sich in unterschiedliche Höfe, Vorgärten, Spiel- und Grünflächen. Auch die HOWOGE wird als großer Lichtenberger Arbeitgeber ihre Zentrale an den Stefan-Heym-Platz verlegen. Die Räumlichkeiten werden sich im Sockelbereich des Hochhauses sowie im Riegelbau zur Frankfurter Allee befinden.



Stefan-Heym-Platz / Frankfurter Allee

Bezirk/Ortsteil: Lichtenberg
 Straße: Stefan-Heym-Platz 1, 2 / Frankfurter Allee 129 – 137
 Mietwohnungen: 251
 Anteil geförderter WE: 50 %
 Fertigstellung: Juni 2021
 © BE Berlin GmbH mit Prof. Gerd Jäger

Johannisgärten

Auf dem ehemaligen Gelände von Berlin Chemie, am Rand des Landschaftsparks Johannisthal, entsteht ein autofreies Quartier mit 314 Wohnungen, Gewerbeflächen sowie einer Großtagespflege für Kinder. Insgesamt 20 freistehende Häuser gruppieren sich um fünf großzügige Innenhöfe. Das Besondere an den Johannisgärten: Sie werden in zwei Konstruktionssystemen errichtet, sechs Häuser in umweltfreundlicher Holz-Hybrid-Bauweise, 13 in Massivbauweise und ein Haus in Kombination aus beiden Bautypen. Neben bezahlbaren Mieten sowie dem städtebaulichen Konzept zeichnen sich die Johannisgärten durch modernste Energietechnik sowie eine energiesparende Bauweise nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 aus. Auf sechs Gebäuden befindet sich jeweils eine Photovoltaikanlage, die günstigen, CO₂-freien Strom vom eigenen Dach produziert. In den Wohnungen selbst sorgen dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung. Eine Quartiersgarage bietet 130 Stellplätze für Elektrofahrzeuge und Pkw.



Johannisgärten

Bezirk/Ortsteil: Treptow-Köpenick/Johannisthal
 Straße: Straße am Flugplatz 65 – 69, Melli-Beese-Str. 64 – 70
 Mietwohnungen: 314
 Anteil geförderter WE: 50 %
 Fertigstellung: April 2021
 © HOWOGE Alexander Rentsch

Der Berliner Wohnungsmarkt im Fokus

Herr Patrick Hall, Präsident und CEO von Heimstaden, beantwortet unsere Fragen.

Was sind für Sie als institutioneller Investor die Herausforderungen oder Chancen in der aktuellen Corona-Pandemie?

Es sind herausfordernde Zeiten für alle, für unsere Mieter genauso wie für unsere Mitarbeiter. Wir haben hart daran gearbeitet, unsere Prozesse anzupassen und unsere Dienstleistungen zu verbessern, damit sich unsere Mieter sicher fühlen können. Das Corona-Virus hat die Digitalisierung vieler unserer Arbeitsabläufe beschleunigt, von Instandhaltungsanfragen bis hin zu Besichtigungen und der Vermietung neuer Wohnungen. Wir versuchen auch, denjenigen Mietern zu helfen, die von den Einschränkungen wirtschaftlich betroffen sind, insbesondere den Gewerbemietern kleiner Geschäftsflächen in den Erdgeschosszonen unserer Gebäude, die ihren Betrieb für längere Zeit schließen mussten. Wir glauben, dass diese Krise die Stärke des Modells der institutionellen Wohnungsvermietung gezeigt hat: Da wir zusammenhängende Wohnhausanlagen besitzen, über eigenes Personal und Synergien verfügen, die es uns ermöglichen, zusätzliche Dienstleistungen anzubieten und zu investieren, können wir in Zeiten wie diesen einen Unterschied für unsere Mieter machen. Eine Besonderheit von Heimstaden ist unser Bestreben, „Friendly Homes“ anzubieten, in denen die Mieter nicht nur einen Platz zum Leben haben, sondern auch vielfältige Unterstützung und Services durch uns erhalten. Da der Covid-19-Ausbruch mit unserem Eintritt in den deutschen Markt zusammenfiel, hatten wir die zusätzliche Herausforderung, unser neues deutsches Team unter den aktuellen Arbeitsplatzbeschränkungen aufzubauen. Das hat dazu geführt, dass einige unserer neuen Mitarbeiter noch gar nicht die Möglichkeit hatten, vom Büro aus zu arbeiten. Aufgrund der bisher positiven Reaktionen unserer Mieter und Mitarbeiter glauben wir, dass uns dieser Balanceakt ganz gut gelungen ist.

Wie geht Ihr Unternehmen mit dem Berliner Mietendeckel und seinen Regulierungen um?

Heimstaden ist bereits im Jahr 2018 auf dem deutschen Markt aktiv geworden. Damals haben wir unser erstes Portfolio in Berlin erworben. Mit der Entscheidung, unsere Aktivitäten in Berlin im Jahr 2020 auszuweiten, sind wir unseren langfristigen Zielen gefolgt. Im Rahmen dieser Entscheidung waren wir uns der besonderen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der gültigen Marktregulierungen vollständig bewusst. Mit un-

serem „Friendly Home“-Ansatz wollen und werden wir auch in Zukunft Teil der Lösung sein.

Was sind die signifikantesten Auswirkungen des Berliner Mietendeckels auf Ihr Geschäft?

Wir sehen vielfältige Auswirkungen. Diese reichen von der schieren Anzahl der Bewerber für eine freie Wohnung, die ein Niveau erreicht, wie wir es in keinem anderen Markt erleben, bis hin zu einem permanenten Zustand der Unsicherheit und des Unbehagens bei Mietern.

Durch die Deckelung der Mieten auf ein so niedriges Niveau fehlen in Berlin insgesamt die Mittel, die für Re-Investitionen in die Bestände notwendig sind. Wenn man Investitionen in Renovierungsarbeiten in den erzielbaren Mieten nicht oder nur unzureichend abbilden kann, wirkt sich das letztlich insgesamt auf die Qualität der Dienstleistung aus.

Wie bereits erwähnt, sind wir jedoch im vollen Bewusstsein der Einschränkungen in den Berliner Markt eingetreten und haben uns dementsprechend darauf vorbereitet. Angesichts unserer nachhaltig orientierten Haltung wird diese „Atempause“, wie sie von der Berliner Regierung beschrieben wird, wahrscheinlich nur ein Kapitel in unserer langfristigen Geschäftsperspektive in Berlin sein.

Was sind die Gründe für Sie, trotz der aktuellen Berliner Wohnungspolitik so intensiv in den Berliner Wohnungsmarkt zu investieren?

Wir sind ein nachhaltig und langfristig orientierter Investor und bewirtschaften Wohnimmobilien in ganz Europa. Ein Teil unseres wirtschaftlichen Erfolgs besteht darin, zufriedene Mieter zu haben, die gerne bei uns wohnen bleiben wollen. Deshalb investieren wir in Standorte mit langfristig guten demografischen und wirtschaftlichen Aussichten. Berlin als deutsche Hauptstadt ist sicherlich einer dieser attraktiven Orte mit starken Fundamentaldaten und war für uns auch nur der erste Schritt in den deutschen Markt. Jetzt, da wir ein lokales Team mit Expertise vor Ort aufgebaut haben, planen wir, unsere Aktivitäten auf ganz Deutschland auszuweiten.



Patrick Hall,
Präsident und CEO von
Heimstaden

Wie bewerten sie den politischen Vorstoß des Berliner Senats bezüglich des Mietendeckels?

Wir sind der Meinung, dass in Berlin vor allem mehr Wohnungen gebaut werden müssen, um die immer größer werdende Zahl neuer Menschen aufzunehmen, die in Berlin leben und arbeiten wollen. Das sollte unserer Ansicht nach der Hauptfokus der Berliner Wohnungspolitik sein. Mehr Nachfrage kann am effizientesten und fairsten durch mehr Angebot befriedigt werden. Und es

Standorten werden neue Entwicklungen sogar unterstützt. Warschau ist ein großartiges Beispiel für eine Stadt, in der neue Entwicklungsprojekte von der lokalen Regierung gefördert werden. Infolgedessen gibt es keine Knappheit, und es ist tatsächlich eine der wenigen Hauptstädte, in denen das Leben heute erschwinglicher ist als noch vor zehn Jahren. Die Löhne sind in Warschau schneller gestiegen als die Wohnungsmieten und Eigentumspreise, und ein vielfältiges Angebot an Neu-

„Der anhaltend hohen Nachfrage sollte die Berliner Wohnungspolitik mit einer Unterstützung des Wohnungsbaus begegnen. Die derzeitigen Regulierungen haben offensichtlich nicht dazu beigetragen.“

sieht leider danach aus, als würden die derzeitigen Regulierungen nicht dazu beitragen, den Berlinern neue Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Haben Sie eine Meinung zur Gentrifizierung in Teilen der Stadt?

Gentrifizierung ist ein Phänomen vieler Städte auf der ganzen Welt. Berlin hat sich in den letzten 15 Jahren unter anderem aufgrund seiner jungen, lebendigen Kulturszene sowie der relativ niedrigen Lebenshaltungskosten zu einem attraktiven, internationalen Ziel entwickelt. Diese Entwicklung, so scheint es, hat in sehr kurzer Zeit zu einem hohen Anstieg der Mieten geführt. Es löst jedoch keine Probleme, Gentrifizierung als „politischen Kampfbegriff“ gegen Wohnungsunternehmen zu verwenden, denn die Gründe hierfür sind vielfältig – Tourismus, Plattformökonomie, Infrastrukturprojekte etc.

In jeder Stadt ist es wichtig, dass das Wohnungssystem die Vielfalt aller Menschen unterstützt – mit Raum für Menschen aus verschiedenen Kulturen, mit unterschiedlichen Hintergründen und Einkommen. Der Neubau von Wohnungen stellt eine der wichtigsten Problemlösungen dar. Es gibt noch immer viele brachliegende Industrieflächen oder ungenutzte Grundstücke und leerstehende Gebäude im Berliner Stadtzentrum, die entwickelt werden könnten. Als echter paneuropäischer Eigentümer und Betreiber von Mietwohnungen können wir unterschiedliche Ansätze auf nationaler oder lokaler Ebene beobachten und vergleichen. An einigen Standorten bremst die Regulierung den Neubau von Wohnungen, was typischerweise entweder steigende Preise und Mieten oder eine Verknappung der verfügbaren Wohnungen für Zuzügler zur Folge hat – genauso wie zu geringe Investitionstätigkeiten in Bestandsgebäude. An anderen

bauwohnungen hat den zu starken Preisanstieg in Zaum gehalten.

Wo sehen Sie den Berliner Wohnungsmarkt im Jahr 2030? Mit welchen allgemeinen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen rechnen Sie?

Das Thema Wohnen wird international in Märkten mit Wohnungsknappheit weiterhin auf der politischen Agenda stehen. Da Berlin ein starker Mietermarkt ist, ist es ganz natürlich, dass dies von der politischen Agenda reflektiert wird. Nur mit einem starken Engagement für die Schaffung von mehr Wohnraum wird sich dieses Problem entschärfen. Betrachtet man die Dinge aus der Perspektive eines Außenstehenden, so scheint die Berliner Politik der letzten fünf Jahre die Schaffung neuer Wohnungen für Zuziehende und die Verbesserung der Lebensqualität für bestehende Bewohner eher gebremst zu haben, als sie mit akkuraten modernen Wohnungen in ausreichender Zahl zu versorgen.

Wir haben in der Sache eine ähnliche Meinung wie viele unserer Mitbewerber und sogar einige der Genossenschaften. Wir glauben, dass die erste Priorität die Unterstützung von Initiativen für bezahlbaren Wohnraum und die Verbesserung und Beschleunigung von Planungsprozessen für neue Wohnungsbauprojekte sein sollte. Die Stadt Berlin braucht mehr Wohnraum, und die Diskussion über die Enteignung von großen Vermietern schafft keine neue Wohnung. Eine der Lösungen ist es, dass die öffentliche Hand und die Privatwirtschaft enger zusammenarbeiten, um auch im regulierten Bereich neue Wohnungen zu bauen, die sicherstellen, dass Berlin und andere Städte die Orte für alle bleiben, in denen es gleichzeitig gelingt, die Wohnungsnachfrage mit genügend Angebot zu decken. ■

Neubau zieht in vielen Bezirken an, vor allem für Mietwohnungen

Insbesondere große Projekte geben dem Geschehen Dynamik. Wo diese nicht wie geplant umgesetzt werden, ist das Wachstum gebremst. Sowohl im Zentrum als auch am Stadtrand zeigt sich ein kleinteilig differenziertes Bild.

307 Neubauvorhaben wurden in der Analyse des Wohnmarktreports berücksichtigt. Sie befinden sich in der konkreten Planung, stehen kurz vor Baubeginn oder sind bereits in der Umsetzung. Die Zahl der Wohnungen, die im Rahmen dieser Projekte realisiert werden sollen, beläuft sich auf 49.320. Im Neubaugeschehen setzte sich 2020 ein Trend fort, der bereits in den Jahren davor zu beobachten war. Nachdem über einen längeren Zeitraum vor allem Eigentumswohnungen errichtet worden sind, nimmt der Anteil an Mietwohnungen stetig zu. 73 Prozent der projektierten Einheiten sind zur Vermietung vorgesehen. Im Vorjahr waren es noch knapp zwei Drittel hiervon – eine deutliche Steigerung. Wird ein Teil der hier erfassten Eigentumswohnungen als Anlageobjekt erworben und vermietet, wächst der Mietanteil im Neubau noch weiter an.

86,6 Prozent aller Berliner Wohnungen befinden sich laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in Mehrfamilienhäusern, 1,4 Prozent in Wohnheimen und 1,5 Prozent in Nichtwohngebäuden. 57,1 Prozent der 329.115 Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser – jedoch befinden sich nur 10,5 Prozent der Wohneinheiten in selbigen. Zum Jahresende 2019 gab es in der Bundeshauptstadt 1.968.315 Wohnungen. Das sind 19.063 Wohnungen beziehungsweise ein Prozent mehr als 2018. Durch den Bau neuer Häuser erhöhte sich der Bestand am Wohnungsmarkt um 16.887 Wohnungen. Weitere 2.176 Wohnungen kamen aufgrund von Baumaßnahmen im Bestand sowie infolge von Nutzungsänderungen, Dachgeschossausbauten und Zusammenlegungen hinzu. Seit 2010 ist der Berliner Wohnungsbestand um 100.642 Wohnungen (+5,4 Prozent) gestiegen. Der Bezirk Pankow verfügt über die meisten Wohnungen, gefolgt von Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf. Am Ende der Skala rangieren Spandau und Reinickendorf. In allen Berliner Bezirken hat sich der Wohnungsbestand erhöht, am stärksten in Mitte und Treptow-Köpenick.

Anhaltende Dynamik am Stadtrand

Anhand der im Report berücksichtigten Neubauvorhaben zeigt sich eine anhaltende Dynamik

am Stadtrand. In Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau werden die meisten Wohnungen projektiert. Eindeutiger Spitzenreiter ist Treptow-Köpenick, wo 8.910 Einheiten fertiggestellt werden sollen. Das entspricht rund 18 Prozent aller derzeit in Berlin projektierten Wohnungen. Der Schwerpunkt liegt auch dort mit 7.250 Wohnungen im Mietsegment. Aktiv sind vor allem die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften. Von den 42 aktuell innerhalb des Bezirks geplanten Projekten bewegen sich zehn mit einem Umfang von 50 bis 99 Einheiten im mittleren Bereich, sieben umfassen 100 bis 199 und vierzehn mindestens 200 Wohnungen. An der Wendenschloßstraße im Ortsteil Köpenick entsteht ein Projekt mit 1.220 Wohnungen, allesamt zur Miete. Rege ist die Bautätigkeit auch in Bohnsdorf und Johannisthal. Im Eigentumssegment liegen die Preisforderungen der Anbieter in Treptow-Köpenick zwar tendenziell unter denen in den zentralen Bezirken, verglichen mit anderen Randbezirken ist das Preisniveau hier jedoch höher angesiedelt.

Wie bereits im Vorjahr steht der Bezirk Lichtenberg auch dieses Jahr beim Neubau in Berlin auf Platz 2. Die Zahl der geplanten beziehungsweise im Bau befindlichen Wohnungen ist in diesem Zeitraum von rund 6.270 auf 6.820 deutlich gestiegen. Drei Projekte werden über mehr als 500 Wohneinheiten verfügen. Der Schwerpunkt beim Neubau liegt vor allem im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen mit sechs Projekten. Dort baut unter anderem eine der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften an der Landsberger Allee 790 Mietwohnungen. Es folgen mit je vier Projekten Karlshorst und der Ortsteil Lichtenberg, nach dem der Bezirk benannt ist. Die Quadratmeterpreise für Wohneigentum sind in Lichtenberg so günstig wie kaum anderswo in Berlin. Die Spanne der Angebote reicht dort bis 3.100 Euro hinab.

Neubau im Segment Eigentum in Mitte am höchsten

Mit einer Spanne der Angebotskaufpreise von 4.700 bis 16.000 Euro pro Quadratmeter nimmt Mitte wiederum Berlins Spitzenplatz ein. Im Ver-



1.328

Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Bauland 2019 in €/m²



+3,8

Anstieg Preisindex für Wohnungsnebenkosten seit 2015 in %



58

Anteil der Wohnungen, die im ehem. Ostteil der Stadt entstehen in %



Charlottenburg-Wilmersdorf

27
Projekte

66
Anteil Mietwohnungen in %

103
Wohneinheiten im Schnitt

Lichtenberg

29
Projekte

80
Anteil Mietwohnungen in %

235
Wohneinheiten im Schnitt

Tempelhof-Schöneberg

19
Projekte

84
Anteil Mietwohnungen in %

230
Wohneinheiten im Schnitt

Reinickendorf

13
Projekte

35
Anteil Mietwohnungen in %

58
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Januar 2021

gleich mit den anderen Innenstadtbezirken lässt sich hier die am stärksten ausgeprägte Bautätigkeit im Wohnsegment beobachten. In den vom Report analysierten 42 Projekten entstehen insgesamt 4.660 Wohnungen. 13 dieser Projekte umfassen 100 bis 199 Einheiten, elf Projekte 50 bis 99. Mit 21 Projekten und insgesamt 2.330 Wohnungen wird der Neubau vor allem im Ortsteil Mitte vorangetrieben. Es folgen die Ortsteile Moabit (zehn Projekte, 1.290 Wohnungen) und Wedding (fünf Projekte, 550 Wohnungen). In Moabit nimmt nördlich des Hauptbahnhofs vor allem die „Europacity“ Form an, künftig ein weiterer Hotspot in der polyzentrischen Metropole.

Im gesamten Bezirk Mitte liegt der Anteil der Eigentumswohnungen am Baugeschehen mit 57 Prozent berlinweit auf Platz 2. Der Ortsteil Mitte trägt mit einem Anteil von 60 Prozent erheblich zu dieser Bilanz bei, aber auch Wedding mit 56 Prozent. Ungeachtet der bereits erwähnten hohen Preisspanne für Eigentumswohnungen im Bezirk, ist dort auch die Vielfalt an Wohnungsgrößen extrem breit. Mit bis zu 360 Quadratmetern (und in Einzelfällen mehr) nimmt Mitte allerdings neben den Kaufpreisen auch bei der Größe einzelner Angebote einen deutlichen Spitzenplatz ein.

Sonderfall Pankow: große Potenziale, geringe Volumina

Eine Sonderrolle in Sachen Neubau nimmt auch in diesem Jahr wieder Pankow ein. Der Bezirk hat über 410.000 Einwohner, mehr als jeder andere Berliner Bezirk. Bis 2030 wird dort ein Wachstum um elf Prozent prognostiziert. Mit einer Fläche von über 103 Quadratkilometern (Platz 2 im

Ranking der Bezirke), dünnbesiedelten Ortsteilen am Stadtrand und Industriebrachen gibt es auch umfangreiche Flächenreserven für Neubauvorhaben. Doch die Zahl der Fertigstellungen blieb in den vergangenen Jahren überschaubar. Neue Projekte wurden umgeplant oder ganz gestoppt, weil Anwohner und politische Akteure intervenierten. Im vergangenen Jahr erfasste die Analyse einen spürbaren Anstieg der Neubautätigkeit. Die Zahl der projektierten Einheiten hatte deutlich zugenommen.

In diesem Jahr liegt Pankow mit 46 Projekten wieder vor allen anderen Bezirken. Doch die Volumina dieser Vorhaben sind unterdurchschnittlich: Insgesamt sollen 2.310 Wohnungen entstehen, was bezogen auf ganz Berlin einem Anteil von lediglich fünf Prozent entspricht. Im vergangenen Jahr erfasste der Report im Bezirk noch 47 Vorhaben mit 5.450 geplanten Wohnungen. 14 der aktuell analysierten Projekte umfassen weniger als 20 Wohnungen, weitere 19 weniger als 50. Die räumlichen Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen in den urbaneren, zentraler gelegenen Ortsteilen Pankow (13 Projekte), Weißensee (zehn Projekte) und Prenzlauer Berg (sieben Projekte).

Mit 1.140 Einheiten machen Eigentumswohnungen im Vergleich zu Mietwohnungen mit einem Anteil von 49 Prozent fast die Hälfte am Baugeschehen aus. Dies entspricht etwa den Relationen in Friedrichshain-Kreuzberg und Steglitz-Zehlendorf. Im benachbarten Reinickendorf aber liegt der Anteil des Segments Eigentum mit 65 Prozent deutlich höher. Am unteren Ende der Spanne von 3.400 bis 13.200 Euro pro Quadratmeter sind die angebotenen Kaufpreise nur noch in Lichtenberg günstiger als in Pankow. Teurer



139

Projekte mit mindestens 100 Einheiten



+8,9

Anstieg der Projektanzahl gegenüber Vorjahr in %



91,7

Höchster Anteil geplanter Mietwohnungen in %

Wohnungsneubau: 307 Projekte in der Entwicklung

Bezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-W.	27	2.770	950	1.820	4.700–15.200*	20–300
Friedrichshain-K.	22	3.010	1.430	1.580	4.800–12.000	29–178
Lichtenberg	29	6.820	1.340	5.480	3.100–6.900	20–156*
Marzahn-H.	21	6.170	510	5.660	3.500–6.500	28–117
Mitte	42	4.660	2.650	2.010	4.700–16.000*	24–360*
Neukölln	12	3.180	850	2.330	4.300–6.900	25–148
Pankow	46	2.310	1.140	1.170	3.400–13.200	23–229
Reinickendorf	13	750	490	260	3.900–8.100	28–154
Spandau	18	4.750	770	3.980	3.400–6.600	25–212
Steglitz-Z.	16	1.610	830	780	4.300–12.600	23–230
Tempelhof-S.	19	4.380	700	3.680	4.000–9.700	19–152*
Treptow-Köpenick	42	8.910	1.660	7.250	4.000–8.700	20–151*
Berlin gesamt	307	49.320	13.320	36.000	3.100–16.000*	19–360*

* in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche, Redaktionsschluss: Januar 2021

wird es am oberen Ende lediglich in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Im Osten 92 Prozent des Neubaus zur Miete

Mit 3.500 bis 6.500 Euro pro Quadratmeter ist die Spanne der Angebotskaufpreise in Marzahn-Hellersdorf deutlich kleiner. In diesem Bezirk gilt es, die spezielle Struktur der Wohnbebauung zu beachten. Neben den großen Plattenbausiedlungen, die zu DDR-Zeiten in den Ortsteilen Marzahn und Hellersdorf gebaut worden sind, erstreckt

In Charlottenburg-Wilmersdorf, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf wurden im Jahr 2019 weniger als 1.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt. Mit Ausnahme von Reinickendorf werden jedoch in jedem Berliner Bezirk jeweils über 1.000 geplante beziehungsweise im Bau befindliche Wohnungen erfasst. In Charlottenburg-Wilmersdorf hat die Dynamik wieder ein wenig nachgelassen, von 2.930 Einheiten im vergangenen Jahr auf nun 2.770. In den anderen Bezirken

„Es zeigt sich eine anhaltende Dynamik am Stadtrand. In Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau werden die meisten Wohnungen projektiert.“

sich über Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf das ausgedehnteste Einfamilienhausgebiet Deutschlands. So gibt es dort einerseits den kleinteiligen Wohnungsbau. Auf der anderen Seite stehen große Projekte wie das Quartier Stadtgut Hellersdorf, wo bis 2023 insgesamt 1.500 Mietwohnungen entstehen werden. Bei zwei weiteren Vorhaben sind über 499 Wohnungen geplant, vier haben ein Volumen von 200 bis 499 und elf von 100 bis 199 Einheiten.

Die Schwerpunkte der Aktivitäten liegen in den Ortsteilen Marzahn und Hellersdorf, wo rund 3.190 beziehungsweise 2.700 Wohnungen gebaut werden. Die durchschnittliche Anzahl neu entstehender Wohneinheiten der im Report erfassten Projekte ist im Berliner Vergleich überdurchschnittlich: Im Zuge der 21 Vorhaben (sieben Prozent) werden 6.170 Wohnungen errichtet (13 Prozent). Der Anteil der Mietwohnungen am Baugeschehen ist im Bezirk mit 92 Prozent stadtwweit am höchsten.

Die Nachzügler holen auf

Der Anteil der innerhalb des Bezirks Spandau entstehenden Mietwohnungen beträgt rund 84 Prozent. Neben Tempelhof-Schöneberg nimmt der Bezirk damit den zweiten Platz ein. Im Bezirk im Westen Berlins entstehen insgesamt 4.750 Wohnungen. Dies entspricht mit Blick auf alle zwölf Bezirke einem Anteil von zehn Prozent, ist also leicht überdurchschnittlich. Zehn der 18 Projekte bewegen sich in einer Größenordnung von 50 bis 199 Einheiten. Die Schwerpunkte liegen mit 2.420 beziehungsweise 1.400 Wohnungen in den Ortsteilen Hakenfelde und Spandau. Daran haben zwei Großprojekte entscheidenden Anteil. Im Carossa-Quartier am Maselakepark sollen bis 2023/2024 insgesamt rund 1.500 Wohnungen entstehen. Das gleiche Volumen hat die Insel Gartenfeld, wo 2022 mit dem Bau begonnen werden soll.

hingegen steigt die Zahl der Neubauwohnungen kontinuierlich an: in Neukölln von 2.630 auf 3.180, in Tempelhof-Schöneberg von 3.150 auf 4.380 und in Steglitz-Zehlendorf von 1.390 auf 1.610 Einheiten. Das Geschehen in Charlottenburg-Wilmersdorf wird quantitativ nicht zuletzt von einem Großprojekt im Ortsteil Westend geprägt, wo rund 580 Wohnungen entstehen. Mit 1.700 geplanten Einheiten ragt auch die sogenannte Schöneberger Linse heraus. Während in Reinickendorf, Mitte und Steglitz-Zehlendorf Eigentumswohnungen einen Anteil von 52 bis 65 Prozent ausmachen, dominiert in den anderen der Mietwohnungsbau (zwischen 51 und 92 Prozent).

Auch im Zentrum noch größere Projekte

Mit 22 Projekten (sieben Prozent) und gut 3.000 Wohnungen (sechs Prozent) hat Friedrichshain-Kreuzberg einen unterdurchschnittlichen Anteil am Berliner Neubaugeschehen. Mit Angebotskaufpreisen von 4.800 bis 12.000 Euro pro Quadratmeter ist der Bezirk nach Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte jedoch am oberen Ende der Angebotspreisspannen für Eigentumswohnungen anzusiedeln. Mit 13 Projekten, in denen 1.940 Wohnungen entstehen, liegt der Schwerpunkt mit knapp zwei Dritteln des Volumens eindeutig im Friedrichshain. Dort wiederum wird auch vermehrt in größerem Stil projektiert. Vier der Vorhaben im östlichen Ortsteil umfassen 200 bis 499 Einheiten. Das Verhältnis von Eigentums- zu Mietwohnungen, die im Bezirk geplant beziehungsweise gebaut werden, ist mit 48 zu 52 Prozent ausgewogen. ■

Fakten

Pankow Spitzenreiter bei Wohnbauprojekten
—

Viele Großprojekte nach wie vor in den Randbezirken der Stadt
—

Schwerpunkt Mietwohnungen in Marzahn-Hellersdorf
—

Bautätigkeit in Lichtenberg anhaltend hoch

Im Gefälle der Kaufangebote finden sich am Stadtrand einige Ausnahmen

Alternativ zum Mietwohnungsmarkt werden 2021 erstmals Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf der kleinteiligen Ebene der 190 Postleitzahlgebiete untersucht. Die Quadratmeterpreise sind in der historischen Mitte am höchsten.

In der aktuellen Ausgabe verzichtet der Wohnmarktreport Berlin erstmals darauf, die Analyse der 33.867 erfassten Mietangebote bis auf die Ebene der 190 Postleitzahlgebiete der Stadt herunterzubrechen. Um statistische Verzerrungen auszuschließen, war dieser Schritt geboten. Ursächlich für die neuartige, erschwerte Gemengelage ist das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, der sogenannte Mietendeckel. Die Verordnung, 2019 vom Senat beschlossen und im Februar 2020 in Kraft getreten, weicht an zentralen Punkten von der bundesweit in vielen Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gültigen, sogenannten Mietpreisbremse ab. Vermieter in Berlin orientieren sich mit ihren Angeboten teilweise an der Regelung des Landes Berlin, teilweise am bestehenden Bundesrecht – nicht zuletzt motiviert durch die Annahme, dass der umstrittene Mietendeckel zeitnah vom Bundesverfassungsgericht gekippt wird. Der Eigentumsmarkt wiederum bleibt von den Regularien unberührt, weshalb der Report 2021 den Wohnungsmarkt nur in diesem Segment auf Ebene der 190 Berliner Postleitzahlgebiete analysiert.

Eine klare Struktur – mit einer Ausnahme

Ein Blick auf die Bezirksebene eröffnet in den Segmenten Miete wie Eigentum zunächst ein grobes Bild über die Strukturen des Berliner Wohnungsmarkts. Mit einer Bevölkerung, die jeweils zwischen gut 244.000 und über 400.000 Einwohner umfasst, hat jede der zwölf Verwaltungseinheiten die Dimension einer Großstadt. Ihre Strukturen sind in unterschiedlichem Ausmaß heterogen geprägt. Um eine kleinräumige, deutlich präzisere Betrachtung zu ermöglichen, hat dieser Report 29.128 Kaufangebote erfasst.

Auf der Karte betrachtet, zeigt sich eine klare Struktur bei der Höhe der Kaufpreise: Von der westlichen bis zur östlichen City erstreckt sich ein zusammenhängendes Gebiet, in dem die

höchsten Preise aufgerufen werden. Lediglich in Dahlem (14195), einem Ortsteil von Steglitz-Zehlendorf außerhalb der Innenstadt, bewegen sich die durchschnittlichen Preise mit 7.154 Euro auf einem gleichhohen Niveau. Das Villenviertel galt schon im 19. Jahrhundert als mondän und hat seinen Ruf bis heute erhalten. Am höchsten sind die Quadratmeterpreise in Mitte. Wenig überraschend stechen dort die prominenten Adressen Unter den Linden (10117) und Potsdamer Platz (10785) mit 7.607 beziehungsweise 7.425 Euro hervor. Mit einem Median von 7.242 Euro pro Quadratmeter folgt im Ranking darauf das Viertel um den Rosenthaler Platz (10119), lange Jahre ein Anziehungspunkt für Nachtschwärmer und nun auch als exklusive Wohngegend angesagt. Demgegenüber fällt der Stadtraum um den Hackeschen Markt (10178) mit einem durchschnittlichen Preis von 5.699 Euro pro Quadratmeter ab. Zu beachten ist hierbei, dass dieses Postleitzahlgebiet auch den Alexanderplatz samt den weiträumig darum gebauten Plattenbauquartieren umfasst.

Heterogenes Bild in den Innenstadtbezirken

Die höchsten Kaufpreise in der City West werden mit 7.063 beziehungsweise 6.889 Euro am Ludwigkirchplatz (10719) und am Savignyplatz (10623) aufgerufen. In Charlottenburg-Wilmersdorf finden sich neben den exklusiven Lagen rund um den Kurfürstendamm auch Stadtviertel am anderen Ende der Preisskala. So kostet der Quadratmeter in Charlottenburg Nord (13627) durchschnittlich etwa 3.600 Euro. Damit zählt dieser Stadtteil zu den günstigeren in Berlin. Generell zeigt sich, dass auch die Innenstadtbezirke sehr unterschiedliche Facetten aufweisen. Gediegene Altbauquartiere und Großsiedlungen aus der Nachkriegszeit befinden sich nicht selten dicht beieinander. Neben unsanierten Gebäuden entstehen hochpreisige Neubauten. Um die Ecke einer lauten Hauptstraße findet man ein idyllisches

Fakten

23 Kiezlagen über
6.000 €/m²

—
Innenstadt und City
West am teuersten

Stadtrandlagen
günstiger, jedoch
nicht im Südwesten

—
20 Kiezlagen unter
3.500 €/m²

Wohnquartier. Hochpreisige Wohnungen werden auch in Lagen angeboten, in denen Käufer vor einigen Jahren noch deutlich weniger pro Quadratmeter gezahlt haben. So trägt auch die Dynamik des Berliner Wohnungsmarktes zu einer manchmal überraschenden Mischung in der Stadt bei.

Zum Stadtrand hin nehmen die Kaufpreise tendenziell zwar ab. In diesem klassischen Gefälle finden sich aber an der südwestlichen und an der südöstlichen Peripherie Ausnahmen. Auch in den angrenzenden Quartieren des bereits erwähnten Villenviertels Dahlem befeuern attraktive Lagen im Grünen und am Wasser die

Nachfrage. So wird Wohnraum am Nikolas- und am Schlachtensee (14129) im Schnitt für 5.944 Euro angeboten. In Gatow und Kladow (14089), Spandauer Ortsteilen westlich der Havel, beläuft sich der Median auf 4.406 Euro pro Quadratmeter. In Treptow-Köpenick locken nicht zuletzt Spree, Dahme und Müggelsee samt Forsten. So werden in Grünau (12527) und in Friedrichshagen (12587) durchschnittlich 5.203 beziehungsweise 4.980 Euro aufgerufen. Mit 3.964 neu entstehenden Geschosswohnungen, deren Bau 2019 genehmigt worden ist, liegt der Bezirk berlinweit deutlich vorn. ■

Die größten Eigentumswohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14163	Steglitz-Z.	Mexikoplatz	109,5
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	109,0
14169	Steglitz-Z.	Clayallee Süd	104,0
10789	Charlottenburg-W.	Tauntzienstraße	100,5
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	98,1

1) Median der Angebote

Die teuersten Eigentumswohnungen pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufpreis ¹⁾ in €/m ²
10117	Mitte	Unter den Linden	7.607
10785	Mitte	Potsdamer Platz	7.425
10119	Mitte	Rosenthaler Platz	7.242
10435	Pankow	Kollwitzplatz	7.206
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	7.154

1) Median der Angebote

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	4.894
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	4.784
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.570
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.484
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	4.435

1) je Haushalt und Monat

Die kleinsten Eigentumswohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
13629	Spandau	Siemensstadt	50,0
13351	Mitte	Rehberge	53,0
12049	Neukölln	Schillerpromenade	54,3
10315	Lichtenberg	Friedrichsfelde Nord	54,4
10551	Mitte	Birkenstraße	55,9

Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

Die günstigsten Eigentumswohnungen pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufpreis ¹⁾ in €/m ²
13589	Spandau	Falkenhagener Feld	2.720
13587	Spandau	Hakenfelde	2.989
13125	Pankow	Karow/Buch	3.090
13059	Lichtenberg	Wartenberg	3.101
13583	Spandau	Zeppelinstraße	3.125

Quelle: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

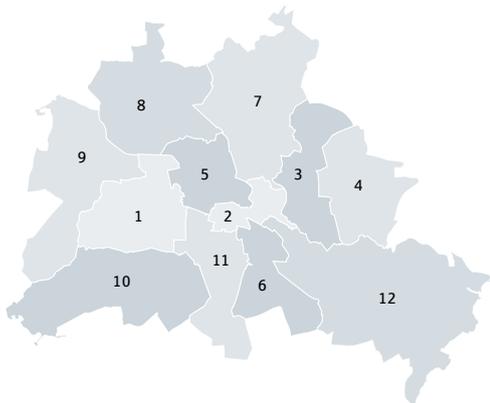
Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.423
12051	Neukölln	Silbersteinstraße	2.452
12059	Neukölln	Weigandufer	2.454
12047	Neukölln	Maybachufer	2.459
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	2.464

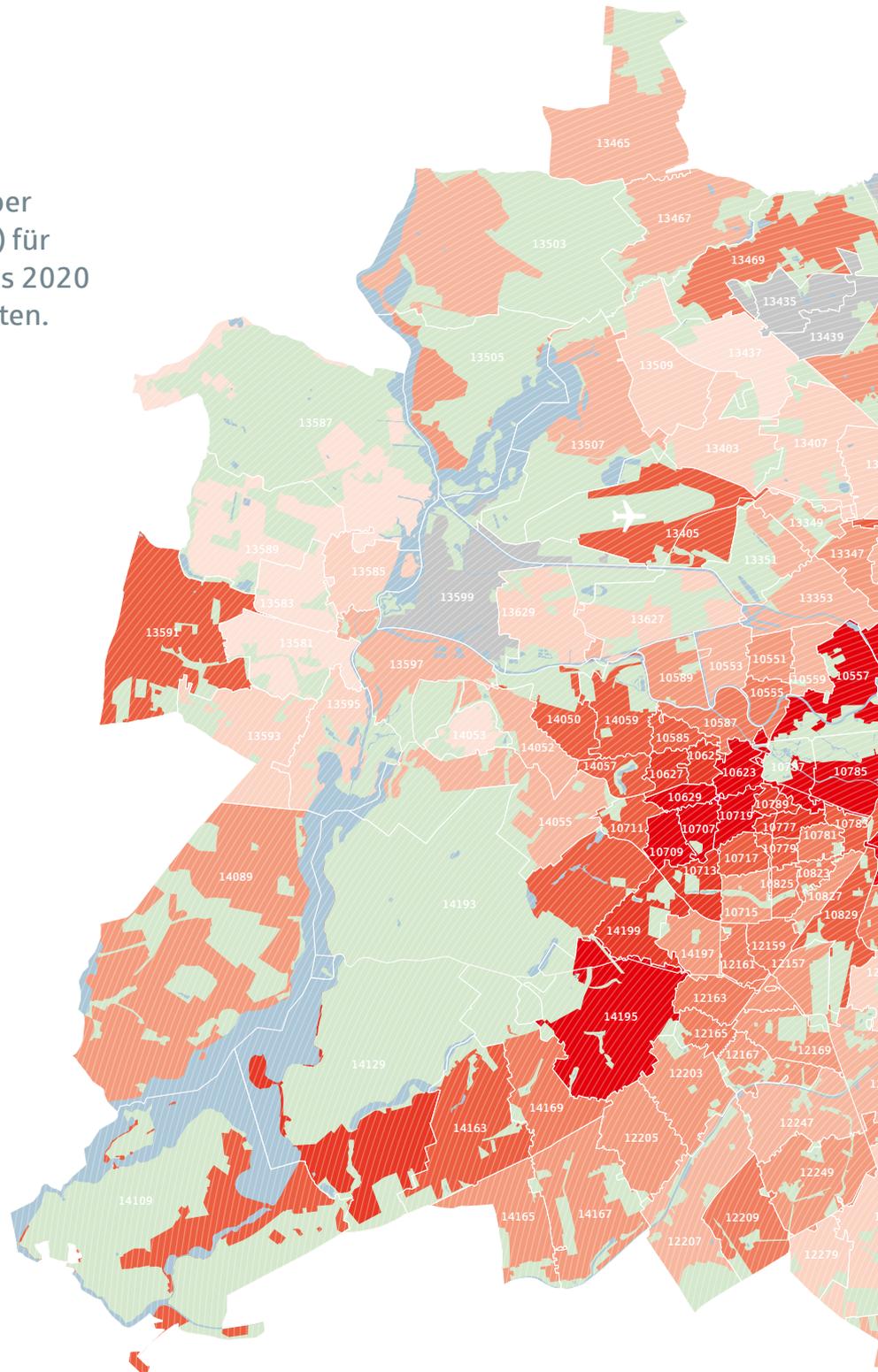
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

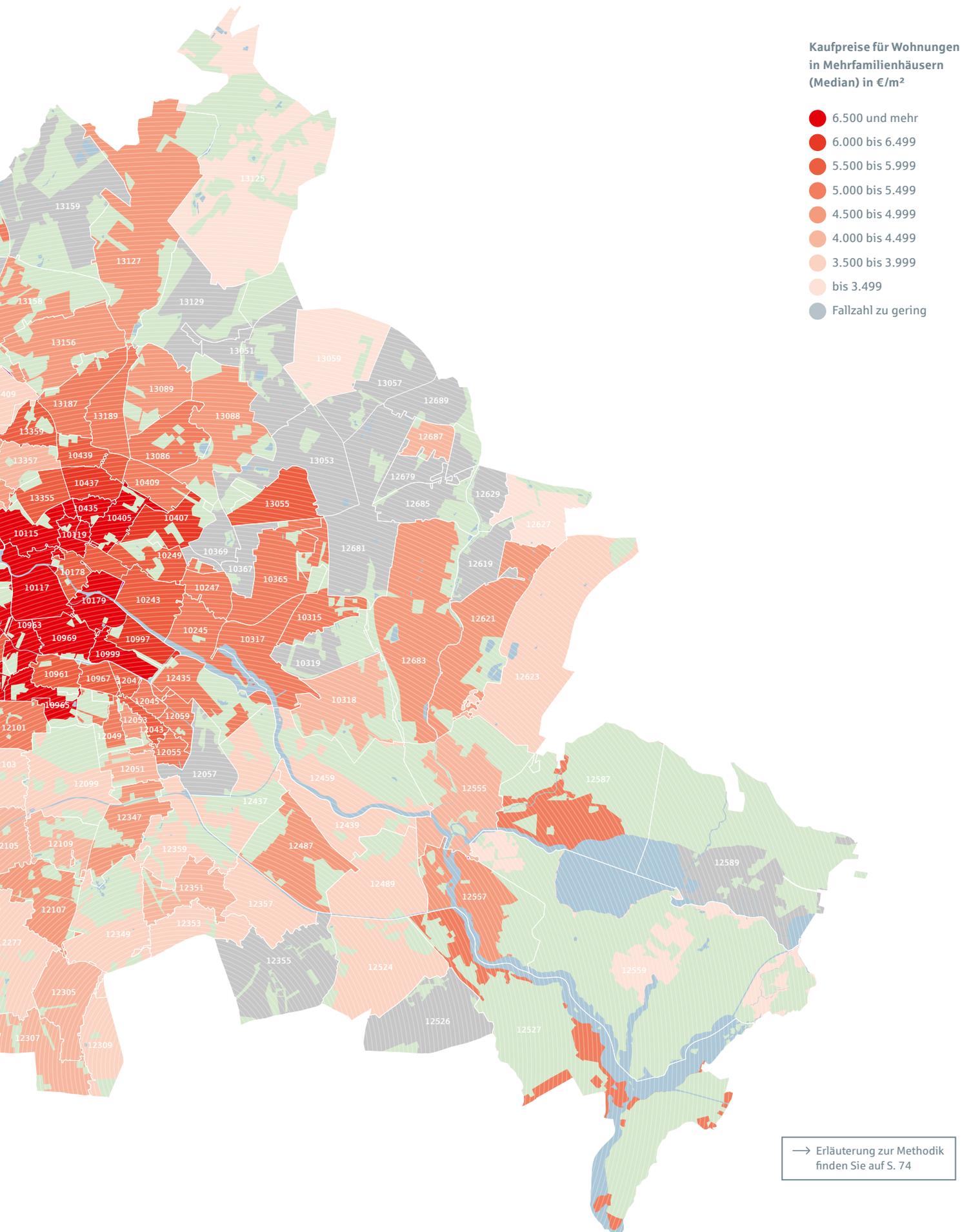
Kaufpreise Berlin 2020

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2020 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick







Teil

B

Umland

Wie steht es um die Wohnimmobilienmärkte im Berliner Umland? Ein räumlicher Überblick über die Situation in den Landkreisen und ihren Gemeinden.

Das Umland sorgte 2020 demografisch für Wachstum

Der große Bedarf nach mehr Wohnraum wird in Brandenburg nach wie vor gedeckt. Ein- und Zweifamilienhäuser haben einen Anteil von 61,6 Prozent am jüngst fertiggestellten Wohnraum. Doch der Trend zur kleinen Wohnung mit einem oder zwei Räumen ist mittlerweile auch am Stadtrand erkennbar.

In den vergangenen Jahren nahm die Nachfrage am Stadtrand und im engeren Verflechtungsraum der Hauptstadt stetig zu. Zu den Treibern dieses Trends zählten das Bevölkerungswachstum der Region samt damit verbundenen Preissteigerungen – vor allem in angesagten urbanen Lagen. Die Zuwanderung nach Berlin ging 2020 Corona-bedingt stark zurück. Davon unberührt setzt sich die Wanderung vom Zentrum in die Peripherie fort. 14.900 Berliner zogen in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 nach Brandenburg, davon 10.800 in das direkte Umland der Stadt. In diesem engeren Verflechtungsraum leben insgesamt rund 1.050.000 Menschen. In den Jahren 2011 bis 2019 hat die Bevölkerung dort um 8,9 Prozent oder 85.200 Personen zugenommen. Neben dem deutlichen Wanderungsgewinn aus der Metropole trug auch der Nettozuzug aus dem Ausland zum Bevölkerungswachstum der gesamten Agglomeration bei, in den ersten drei Quartalen 2020 waren es 3.300 Personen.

Zwei gute Gründe für das Berliner Umland: viel Platz und das Preisgefälle

Die hohe Nachfrage im Berliner Umland wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren anhalten. Durch Einschränkungen im Zuge der Pandemie bekommen Wohnräume eine größere Bedeutung als Rückzugsort. Darüber hinaus steigert das vermehrte Arbeiten im Homeoffice den Platzbedarf, während Pendlerfahrten an Bedeutung verlieren. Knapp 79.000 Personen mehr pendelten 2020 täglich zur Arbeit aus dem Umland heraus, vor allem nach Berlin, als Personen hinein pendelten. Auch bedingt durch das Preisgefälle vom Berliner Zentrum nach Brandenburg ist das Angebot an größeren Wohnungen – vor allem an Häusern – im Umland deutlich größer.

Hinzu kommen die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen: In der Stadt dominieren enge Blockrandbebauung und Großsiedlungen, in der Peripherie Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen.

Nach wie vor großes Angebot für fünf oder mehr Räume

10.895 Wohnungen sind 2019 im Land Brandenburg gebaut worden, darunter hatten 2.206 Einheiten weniger als drei Räume, 4.604 Wohnungen verfügten über fünf oder mehr Räume. Auch von den seit 2011 fertiggestellten 83.816 Wohnungen hatte fast jede zweite fünf oder mehr Räume. Zum Jahresbeginn 2020 gab es in Brandenburg 1.339.605 Wohnungen. Darunter waren 12,3 Prozent Ein- oder Zweiraumwohnungen (in Berlin 22,8 Prozent). Fast ein Viertel aller Wohnungen hat drei Räume (in Berlin knapp ein Drittel) und 28,4 Prozent zählen vier (in Berlin 26,8 Prozent). Fünf oder mehr Räume hatten 36,0 Prozent der Wohnungen (in Berlin 17,6 Prozent). Der hohe Anteil an großen Wohnungen ist durch die starke Verbreitung von Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem in ländlichen Regionen bedingt. 49,1 Prozent aller Wohnungen befinden sich darin. Zum Vergleich: In Berlin beträgt diese Quote 10,4 Prozent.

Wie in Berlin ist jedoch auch in Brandenburg der Trend zur kleinen Wohnung mit einem oder zwei Räumen mittlerweile erkennbar. So sinkt einerseits der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: Über die Jahre 2012 bis 2019 waren es noch 61,6 Prozent. Betrachtet man ausschließlich 2019, bleiben noch 49,3 Prozent. Andererseits verschwanden 2012 noch Ein- und Zweiraumwohnungen vom Markt, während 2019 jede fünfte neu entstandene Wohnung zu diesem Segment gehörte. ■



+8,9

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



6.800

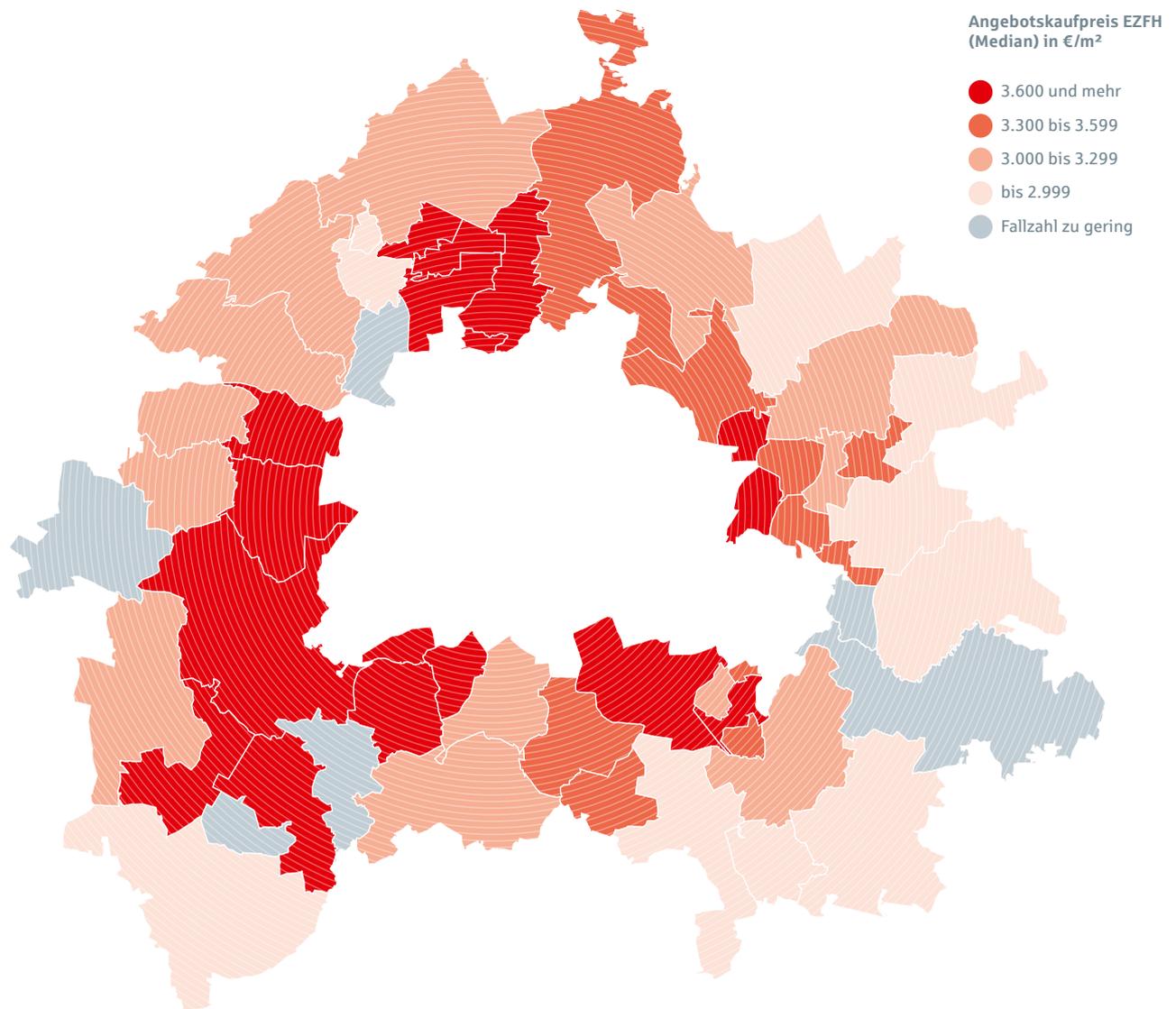
Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2019



10

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss

„Nicht zuletzt Corona erhöht die Nachfrage nach größerem Wohnraum im Umland.“



Angebotskaufpreis EZFH (Median) in €/m²

- 3.600 und mehr
- 3.300 bis 3.599
- 3.000 bis 3.299
- bis 2.999
- Fallzahl zu gering

Ludwigsfelde (Landkreis Teltow-Fläming)

+2.650 (Rang 9)
Einwohnerentwicklung
2011–2019¹⁾

994 (Rang 11)
Baufertigstellungen 2012–2019²⁾

21.126 (Rang 47)
Kaufkraft 2020 je Einwohner in €

+2.307 (Rang 4)
Pendlersaldo 2020³⁾

Strausberg (Landkreis Märkisch-Oderland)

+114 (Rang 33)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020⁴⁾ in %

19.979 (Rang 53)
Kaufkraft 2020 je Einwohner in €

751 (Rang 19)
Baufertigstellungen 2012–2019²⁾

+697 (Rang 37)
Einwohnerentwicklung
2011–2019¹⁾

Königs Wusterhausen (Landkreis Dahme-Spreewald)

1.884 (Rang 4)
Baufertigstellungen 2012–2019²⁾

+3.556 (Rang 3)
Einwohnerentwicklung
2011–2019¹⁾

+56 (Rang 9)
Mietpreisentwicklung
2012–2020⁴⁾ in %

21.739 (Rang 39)
Kaufkraft 2020 je Einwohner in €

Oranienburg (Landkreis Oberhavel)

23.304 (Rang 31)
Kaufkraft 2020 je Einwohner in €

-1.259 (Rang 21)
Pendlersaldo 2020³⁾

1.559 (Rang 6)
Baufertigstellungen 2012–2019²⁾

+121 (Rang 25)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020⁴⁾ in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) Neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 4) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Das Berliner Umland auf Wachstumskurs

Herr Christian Hentschel, Bürgermeister der Gemeinde Schönefeld, beantwortet unsere Fragen.

Erleben Sie im Vergleich zu den Vorjahren ein erhöhtes Investitionsinteresse auf dem Wohnimmobilienmarkt von Schönefeld? Inwiefern steht das gesteigerte Interesse im Zusammenhang mit dem Berliner Mietendeckel?

Das Investitionsinteresse bezüglich Wohnungsneubau im Gemeindegebiet ist sehr hoch. Dieses bezieht sich sowohl auf den Eigenheimbau in den dörflichen Ortslagen als auch auf den Geschosswohnungsbau, wobei der Fokus hier (noch) hauptsächlich auf dem Ortsteil Schönefeld liegt.

Ob die gesteigerte Nachfrage in einem Zusammenhang mit dem Berliner Mietendeckel steht, lässt sich bisher nicht belegen.

Welcher soziodemografischen Gruppe könnte man die Zuziehenden vor allem zuordnen?

In den letzten zwei Jahren erfolgten insbesondere Zuzüge in den Ortsteilen Schönefeld und Waltersdorf. Im letzteren insbesondere im Gemeindeteil Rotberg. In den Ortsteil Schönefeld ziehen vor allem eher junge Erwachsene bis 30 Jahre und Familien mit Kindern bis sechs Jahre, aber auch einige bis 14 Jahre. In den Gemeindeteil Rotberg mit zahlreichen Einfamilienhausgebieten ziehen überwiegend Erwachsene über 30 Jahre und Familien mit Kindern bis sechs Jahre.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass in die Gemeinde Schönefeld vor allem eher jüngere Menschen ziehen. In Einfamilienhausgebiete oftmals Familien mit kleineren Kindern, in den Geschosswohnungsbau eher Kleinfamilien sowie Alleinstehende und Paare. Der Anteil schul- und kitapflichtiger Kinder liegt bei 15 bis 20 Prozent.

Welche konkreten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt von Schönefeld sehen Sie durch die Öffnung des Flughafens Berlin Brandenburg und der Ansiedlung von Tesla?

Die Gemeinde Schönefeld hat seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dies auch vor dem Hintergrund der stark steigenden Ausweisung von gewerblichen Nutzungen und der Eröffnung des BER: Hier rechnet die Gemeinde auch weiterhin mit einem starken Zuzug, sowohl aus Berlin als auch aus dem Landkreis und dem übrigen Bundesgebiet. Die Nachfrage an Wohnraum bleibt damit kontinuierlich hoch. Punktuell zeigen sich Tendenzen, dass Familien mit Kindern aufgrund der hohen Kaltmieten von über elf Euro pro Quadratmeter

auch kleinere Wohnungen beziehen, die ursprünglich eher nicht für Familien gedacht waren.

Vor welchen Herausforderungen steht Schönefeld aktuell vor dem Hintergrund der Suburbanisierung und des vermehrten Zuzugs in das Berliner Umland?

Die Herausforderungen sind enorm! Sowohl hinsichtlich des Bedarfs an sozialer Infrastruktur als auch hinsichtlich der Bewältigung der anstehenden Verkehrsprobleme, die pandemiebedingt noch nicht in Gänze spürbar sind. Hier ist auch das ÖPNV-Angebot weiter auszubauen (insbesondere die Verlängerung der U-Bahnlinie U7). Erst im August 2020 wurden zwei zusätzliche PlusBus-Linien 735 und 736 sowie die etablierten Buslinien 743 und 744 als Stadt-Umland-Buslinien umgestellt. Die Gemeinde Schönefeld hat für 500.000 Euro pro Jahr zusätzliche ÖPNV-Kilometer eingekauft und konnte damit auch die zweite Stadt-Umland-Buslinie auf einen 20-Minuten-Takt verbessern.

Aktuell entsteht auf dem Gelände der Astrid-Lindgren-Grundschule im Ortsteil Schönefeld ein Erweiterungsbau für zehn Schulklassen in Modulbauweise, da die Schulplätze aufgrund der steigenden Schülerzahlen bereits zum kommenden Schuljahr nicht mehr ausreichen. Der in 2020 fertiggestellte Kitaneubau ist ebenfalls bereits gut ausgelastet. Parallel dazu erfolgen Gespräche zwischen den Bürgermeistern der Nachbargemeinden, um Möglichkeiten einer kommunalen Zusammenarbeit zu prüfen. Allein im Ortsteil Schönefeld wird ein Zuwachs von 10.000 Einwohnern in den nächsten 15 Jahren erwartet. Bereits jetzt muss der Bau weiterer Kitas und Schulen geplant werden.

Gibt es bei der zunehmenden Ausweisung von Bauland und der weiteren Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen von Flächen mittlerweile ein Spannungsverhältnis? Wie hat sich die Wettbewerbs-/Nachfragesituation für Bauland in den letzten Jahren entwickelt?

Die Nachfragesituation ist in den letzten Jahren unverändert hoch. Flächen mit „altem Baurecht“



Christian Hentschel,
Bürgermeister der
Gemeinde Schönefeld

aus den Jahren 2012 bis 2018 sind nahezu fertiggestellt beziehungsweise im Bau. Investorensichtig ist der Wunsch nach Schaffung neuen Baurechts auf den verbleibenden Freiflächen im Siedlungszusammenhang ebenfalls stark. Ein Spannungsverhältnis ergibt sich dann hinsichtlich des Veränderungsdrucks, dem auch die angestammte Bevölkerung ausgesetzt ist (z.B. der Verlust an Grün- und Erholungsflächen).

chen Verträgen, die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück, ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Sehr begrüßt werden natürlich auch Wohnprojekte, denen es den bereits hier lebenden Menschen möglich macht, „zu Hause“ in der Gemeinde bleiben zu dürfen. Dazu zähle ich insbesondere Senioren und erwachsen gewordene

„Nach der verzögerten Eröffnung des BER sollen angestaute Planungen nun möglichst zeitgleich und ohne Zeitverzug realisiert werden. Jedoch muss auch die soziale Infrastruktur im gleichen Tempo mitwachsen.“

Stichwort Klimawandel, wird darauf in der Bauleitplanung bereits Rücksicht genommen?

In der Bauleitplanung werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Zunehmend Berücksichtigung finden in den aktuellen Verfahren Aspekte der Energieeinsparung, Verwendung bauökologisch unbedenklicher Materialien, sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden etc.

Wie schnell werden in Schönefeld Bauanträge oder B-Planverfahren für Wohnbauprojekte bearbeitet/beschieden?

Bauanträge werden vom Landkreis bearbeitet und genehmigt. Hierbei ist regelmäßig das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der gesetzlichen Fristen einzuholen.

Die Verfahrensdauer der B-Planverfahren ist sehr unterschiedlich, je nach Gewicht der Einwendungen und notwendigen Änderungen. Die durchschnittliche Verfahrensdauer beträgt zwei bis vier Jahre. Hier sei angemerkt, dass die verzögerte Eröffnung des BER dazu führte, dass sich Planungen bei den Investoren anstauten, die nach der BER-Eröffnung „gefühlte“ nunmehr alle zeitgleich realisiert werden sollen. Und das möglichst ohne Zeitverzug. Das führt dazu, dass die Gemeindeverwaltung teilweise doppelt so viele B-Pläne zu bearbeiten hat wie deutlich größere Verwaltungen. Wir nennen es hier in Schönefeld „Wachstumsschmerzen“. Das gilt übrigens auch für die soziale Infrastruktur, die im gleichen Tempo mitwachsen muss.

Welche Anforderungen stellen Sie an Wohnprojekte?

Beispielsweise die Anzahl von Stellplätzen gemäß den Festsetzungen in den B-Plänen (mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit), Fahrradstellplätze, der Bedarf an sozialer Infrastruktur gemäß Festlegungen in städtebauli-

chen Verträgen, die sich nun in Ausbildung befinden oder studieren.

Haben wir einen Themenkreis vergessen? Wollen sie zu einem weiteren Thema Stellung nehmen?

Bei dieser rasanten Gemeindeentwicklung darf man die hier bereits lebenden Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde nicht vergessen. Nicht alle begrüßen diesen erheblichen Zuwachs an Ansiedlungen der Wirtschaft und Neubürgern. Wir finden hier teilweise ganz konträre Interessenlagen. Damit sich jeder zumindest teilweise wiederfindet, habe ich im September 2020 in der Gemeinde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) etabliert. Über einen Zeitraum von 18 Monaten haben die Gemeindebewohner und alle sonstigen maßgeblich Beteiligten Gelegenheit, sich bei der künftigen Gestaltung der Gemeinde und ihrer Entwicklung zu beteiligen.

Es muss zudem künftig auch hinreichend sichergestellt werden, dass Personen und Familien mit geringerem Einkommen ihre Chance auf bezahlbares und gerechtes Wohnen erhalten. Hierfür werden in diesem Jahr gemeinsam mit der Kommunalpolitik entsprechende – speziell auf die Gemeinde zugeschnittene – Strategien und Baulandmodelle entwickelt. ■

Das Berliner Umland gewinnt an Attraktivität

Frau Eva Weiß, Geschäftsführerin der BUWOG Bauträger GmbH, beantwortet unsere Fragen.

Was sind die Unterschiede beim Bau von Wohnprojekten in Berlin und im Berliner Umland?

Die Situation in Berlin ist, dass traditionell die politische Entscheidung über Bebauungspläne und Bauprojekte in den zwölf Bezirken liegen. Hier tragen die Bezirksverordneten eine große Verantwortung für die langfristige städtebauliche Entwicklung ihrer Bezirke. Damit ist die Baupolitik in Berlin organisatorisch zunächst kleinteilig, sehr lokal und von Bezirk zu Bezirk oft unterschiedlich ausgerichtet. Sobald ein Projekt jedoch übergeordnete Belange tangiert, greift zusätzlich der Berliner Senat ein, was einen erneuten und zum Teil konträren Abstimmungsbedarf erfordert. Dies ist im Berliner Umland nicht der Fall, sodass eine erfolgte Abstimmung mit den Gemeinden und der Stadtverordnetenversammlung ausschlaggebend und endgültig ist. Die Umlandgemeinden sind in der Regel unmittelbar an einer erfolgreichen Weiterentwicklung ihres Standortes interessiert. Dies erleichtert überwiegend den Planungsprozess, da durch miteinander abgestimmte Infrastrukturmaßnahmen die Baurechtschaffung von den Gemeinden unterstützt wird.

Welche Faktoren machen für Sie das Bauen im Umland interessant? Was erwarten Sie von den Gemeinden?

Wichtige Faktoren für einen interessanten Standort ergeben sich aus unserem Ankaufsprofil: Wir investieren in Orte mit nachhaltig positiver Bevölkerungsentwicklung und interessieren uns vor allem für Entwicklungslagen mit Quartierscharakter und mit guter Nahverkehrsanbindung. Daher sind Grundstücke im sogenannten „Siedlungsstern“ für uns grundsätzlich interessant. Je größer die Areale, umso flexibler können wir mit einer gemischten Nutzung umgehen, also einer Kombination aus Eigentumswohnungen, freifinanziertem Mietwohnungsbau und gefördertem Wohnungsbau. Gewerbeanteile bis 30 Prozent sind möglich, vorzugsweise für wohnbegleitende Nutzungsformen, etwa Kita, Café oder kleinteiligen Einzelhandel.

Das Entwicklungspotenzial der einzelnen Gemeinde ist ein qualitativer Faktor, den wir uns im Einzelfall genau anschauen, um die Quartiersentwicklung so zu konzipieren, dass sie genau für diesen Standort optimal ist. Wir unterstützen die Gemeinden in einem kooperativen Verfahren bei der infrastrukturellen Stärkung des Standor-

tes. Gern nehmen wir daher bei den größeren Quartieren zum Beispiel immer eine Kita in die Planung auf, die wir – wenn möglich – im eigenen Bestand halten. In Falkensee haben wir im Rahmen des städtebaulichen Vertrages einen Kreisverkehr für die Gemeinde gebaut, um die Verkehrliche Situation nahe unserem Projekt zu optimieren. Hier ist ein enges Miteinander zwischen Investor und Gemeinde notwendig, um nicht am Bedarf vorbeizuplanen, sondern den Standort zu stärken und Entwicklungspotenziale zu heben.

Wie hat sich die Wettbewerbs-/ Nachfragesituation für Bauland in den letzten Jahren entwickelt?

Das Angebot für innerstädtische Grundstücke ist äußerst gering. Dadurch sind die Grundstückspreise in den letzten Jahren extrem in die Höhe geschossen. Bei kleineren innerstädtischen Grundstücken ist die Nachfrage so groß, dass der Verkäufer fast jeden Preis verlangen kann. Große, zusammenhängende Flächen, wie wir sie für Quartiersentwicklungen suchen, finden sich fast nur noch in den Außenbezirken und im Umland. Hierbei achten wir sehr darauf, dass das Grundstück und der Standort zu unserem Konzept einer nachhaltigen Quartiersentwicklung passen. Je nach Bezirk kann es jahrelang dauern, bis der tatsächliche Bau starten kann. Für diese Zeit muss der Bauträger die zum Teil sehr hohen Vorlaufkosten von Grundstückskauf und Planung tragen, ohne einen Profit generieren zu können. Das ist vielen kleineren Projektentwicklern schlicht nicht möglich, vor allem da die Dauer nicht absehbar ist und Verzögerungen von zwei und mehr Jahren durchaus üblich sind. Wir als BUWOG profitieren einerseits von unserer Stabilität, andererseits davon, dass wir seit vielen Jahren am Berliner Markt engagiert sind. Politik und Verwaltung, aber auch die Verkäufer von Grundstücken kennen uns als verlässlichen Partner. In einem engen Markt bietet diese Verlässlichkeit eine Chance, im Wettbewerb um attraktive Grundstücke das „Rennen zu machen“. Zusätzlich kann sich jeder von der Qualität unserer Quartiersentwicklungen überzeugen, was für die genehmigenden Behörden von großer Wichtigkeit ist – oder für Grundstücksver-



Eva Weiß,
Geschäftsführerin der
BUWOG Bauträger GmbH

käufer, die bei der Behörde im Wort stehen. Unser Quartier 52° Nord in Berlin-Grünau etwa wurde gerade mit dem Award Deutscher Wohnungsbau der Bundesstiftung Baukultur ausgezeichnet. Daher werden uns trotz des engen Marktes viele Grundstücke angeboten.

Grundrisse geben, aber der überwiegende Trend im Wohnen wird dies als Schwerpunkt haben, also Arbeitszimmer oder Arbeitsnischen, ein halbes zusätzliches Mehrzweckzimmer etc. Ebenfalls werden Balkone, Terrassen und Gärten wichtiger sowie auch die Aufenthaltsqualitäten im Quartier.

„Die Umlandgemeinden bestätigen Ihr Interesse an einer kommunalen Weiterentwicklung durch straffe Planungsprozesse, gemeinsam abgestimmte Infrastrukturmaßnahmen und eine zügige Baurechtschaffung.“

Welche Bauvorhaben haben Sie derzeit in Berlin bzw. im Umland von Berlin im Bau bzw. in Planung? Hat sich die Abverkaufsgeschwindigkeit von Eigentumswohnungen verändert?

Bundesweit haben wir rund 14.500 Wohnungen in Bau und in Planung, über die Hälfte in Berlin. Wir planen hier Quartiere mit einem Mix unterschiedlicher Architekturen mit Wohnungen von einem bis fünf Zimmern, die sich innerhalb von Mehrfamilienhäusern harmonisch mischen. Der Wohnungsverkauf startet ab vorliegender Baugenehmigung. Im Laufe der Bauzeit von etwa 1,5 bis zwei Jahren sind die Wohnungen normalerweise verkauft. Wir haben keine wesentliche Veränderung bei dem Abverkauf unserer Eigentumswohnungen wahrgenommen.

Ein Beispiel eines aktuellen Projektes: Das Quartier BUWOG SPEICHERBALLETT befindet sich in Berlin-Spandau am Ufer der Havel. Mit Gesamtfertigstellung 2024 wird das Quartier rund 850 Wohnungen umfassen. Im ersten Bauabschnitt werden derzeit zwei Denkmalspeicher gegenüber der Insel Eiswerder saniert. Ein dritter, fensterloser Speicher wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde abgebrochen und im selben „Footprint“ wieder neu aufgebaut. Im Baufeld HAVELKIESEL schaffen wir Wohnungen in einem Ensemble mit dem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit: Photovoltaik auf den Dächern dient der Stromgewinnung, das Regenwasser wird aufgefangen, unterirdisch gespeichert und kann als Brauchwasser verwendet werden.

Führt die Pandemie zu Veränderungen bei der Nachfrage nach Wohnraum?

Die Bedeutung der eigenen vier Wände steigt durch die aktuelle Situation. Die qualitativen Anforderungen an das Wohnen verändern sich, was auch Auswirkung auf die Gestaltung einzelner Grundrisse haben wird. Aus unserer Sicht wird es wichtig sein, in den Wohnungen Rückzugs- und Arbeitsbereiche für Homeoffice zu schaffen. Natürlich wird es auch weiterhin offene, loftartige

Auch im Bereich Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening gilt es, passende Angebote in den Quartieren zu ermöglichen.

Stichwort Klimawandel: Wird darauf in Ihren Bauprojekten bereits Rücksicht genommen?

Für uns ist klar: Als Bauträger haben wir eine Verantwortung dafür, dass Immobilien, die wir heute bauen und die 50 oder 100 Jahre bewohnt werden, von Anfang an möglichst nachhaltig konzipiert sind. Daher setzen wir Neubau im Einklang von ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit um. In diesem Rahmen verfolgen wir ambitionierte Klimaschutzziele und verfügen über ein Energiemanagementsystem, mit dem wir die Ziele überprüfen und Maßnahmen nachsteuern. Konkret: Bis 2023 wird bei unseren Neubauprojekten der Anteil der Neubauwohnungen mit erneuerbaren Energien auf 35 Prozent ausgebaut. Damit Menschen in unseren Quartieren bequem auf Elektroauto oder E-Bike umsteigen können, schaffen wir zudem E-Tankstellen vor Ort und bauen den Anteil an Stellplätzen mit eigener E-Ladestation kontinuierlich aus. Auch im Bereich nachhaltiger Materialien sind wir aktiv und entwickeln Bauweisen mit Partnern aus Industrie und Architektur weiter. Beispielsweise haben wir in Berlin-Grünau vier Niedrigstenergiehäuser in Holz-Hybrid-Bauweise mit KfW-40 fertiggestellt. Die sehr guten Erfahrungen aus diesem Projekt nutzen wir nun für ein weiteres Baufeld, bei dem wir 44 Familienwohnungen realisieren. Fast alle BUWOG-Projekte haben Gründächer, immer haben wir ein detailliertes Konzept für die grüne Außenanlagengestaltung, bei der regional angepasste Pflanzen zum Einsatz kommen und möglichst viele Bäume neu gepflanzt werden. Mit Schwammstadt-Konzepten – also der nachhaltigen Regenwasservorhaltung vor Ort und der Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf – leisten unsere Quartiere zudem auch einen Beitrag zur klimaresilienten Stadt von morgen. ■

Barnim

Die Wirtschaft im Landkreis ist durch kleinteiliges Gewerbe geprägt, Dienstleistung und Handel dominieren. Große Industriebetriebe sind hier nicht angesiedelt. Konversion ermöglicht Neubau.



Mit etwas mehr als 40.000 Einwohnern liegt die zweitgrößte Stadt des Landkreises im Berliner Umland: Bernau. S- und Regionalbahnen fahren von dort in die Metropole. Mit Angebotskaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser von gut 3.000 Euro pro Quadratmeter gehört Bernau zu den günstigeren Standorten im Berliner Um-

land. Unweit davon befinden sich die vier weiteren zum Umland gehörenden Gemeinden (rund 9.000 bis 23.000 Einwohner), alle mit Bahnanbindung. In Wandlitz wurde ein Gelände der ehemaligen Landespolizeischule, gut 40 Hektar groß, in ein Wohngebiet umgewandelt. ■

Der Landkreis in Zahlen

+8.165

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-18.802

Pendlersaldo 2020^{b)}

5.174

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

27.283

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020
je Einwohner in €

+121,5

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020^{d)} in %

+42,7

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Ahrensfelde	71	10,00	7,47	12,51
Bernau bei Berlin	412	8,86	7,61	11,00
Panketal	57	9,80	7,57	12,20
Wandlitz	112	11,00	7,27	12,40
Werneuchen	78	8,52	6,15	10,00
Landkreis (Umland) ²⁾	730	9,09	7,44	11,94
Landkreis (gesamt)	2.102	7,51	5,63	10,62

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
81	3.363	2.429	4.673
142	3.063	1.818	4.261
116	3.387	2.467	4.364
177	3.441	2.337	5.641
59	2.779	1.833	3.600
575	3.264	2.217	4.500
831	2.948	1.569	4.353

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Dahme-Spreewald

Mit Eröffnung des Großflughafens BER ist in Schönefeld der Startschuss für einen lang erwarteten ökonomischen Schub gefallen – auch wenn die Pandemie ein rasches Wachstum vorerst abbremst.

Die Gemeinde am Flughafen verbuchte bereits in den vergangenen Jahren einen starken Zuzug. Zu den heute über 16.200 Einwohnern werden in den kommenden Jahren noch viele hinzukommen. Mit mittleren Angebotskaufpreisen von rund 3.740 Euro pro Quadratmeter für Ein- und Zweifamilienhäuser befindet sich Schönefeld un-

ter den zehn teuersten Gemeinden des gesamten Berliner Umlands. Im Landkreis ist Königs Wusterhausen nach Einwohnern die größte Stadt. Die fast 38.000 Einwohner haben mit Regional- und S-Bahn eine direkte Verbindung nach Berlin. ■



Der Landkreis in Zahlen

+10.593

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-5.539

Pendlersaldo 2020^{b)}

6.040

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

26.344

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020 je Einwohner in €

+103,8

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2020^{d)} in %

+61,4

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)} in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Bestensee	63	10,13	6,78	12,50
Eichwalde	99	9,98	8,49	12,03
Heidensee	21	n/a	n/a	n/a
Königs Wusterhausen	237	10,00	7,53	14,29
Mittenwalde	88	9,33	7,42	12,00
Schönefeld	325	11,07	8,75	13,30
Schulzendorf	13	n/a	n/a	n/a
Wildau	125	11,57	7,92	13,49
Zeuthen	77	10,51	8,10	13,55
Landkreis (Umland)²⁾	1.048	10,49	8,00	13,31
Landkreis (gesamt)	1.379	9,63	5,93	12,91

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
80	2.970	2.429	3.852
36	3.502	n/a	n/a
66	2.565	1.459	5.818
246	3.219	2.524	4.950
50	2.666	1.395	3.700
80	3.738	2.283	5.146
97	3.153	2.500	4.032
31	3.540	n/a	n/a
76	3.821	3.074	6.780
762	3.207	2.176	4.941
971	3.065	1.458	4.717

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Havelland

Der „Flughafen-Express“ verbindet Falkensee umsteigefrei mit der Berliner Innenstadt sowie dem neuen Großflughafen BER. In rund einer Stunde geht es quer durch den gesamten Ballungsraum.



Falkensee, mit etwa 44.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises, grenzt direkt an Berlin. Zwei benachbarte Gemeinden, Brieselang (rund 12.400 Einwohner) und Dallgow-Döberitz (rund 10.200 Einwohner), sind nach Einwohnern die viert- und fünftgrößte Stadt des Landkreises. Von Brieselang führen Bahnverbindungen über

Falkensee nach Berlin. Dallgow-Döberitz wiederum grenzt unmittelbar an Berlin und verfügt ebenfalls über eine Regionalbahnanbindung. Ein wirtschaftlicher Motor ist das Güterverkehrszentrum Berlin West in Wustermark als logistische Schnittstelle zwischen Nah- und Fernverkehr, zwischen Straße, Schiene und Wasserweg. ■

Der Landkreis in Zahlen

+8.168

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-16.120

Pendlersaldo 2020^{b)}

4.733

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

25.652

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020
je Einwohner in €

+120,5

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020^{d)} in %

+46,4

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Brieselang	38	9,00	n/a	n/a
Dallgow-Döberitz	67	10,00	8,50	13,50
Falkensee	249	10,21	8,05	13,30
Ketzin/Havel	51	8,21	6,45	10,66
Schönwalde-Glien	49	8,73	n/a	n/a
Wustermark	149	9,98	7,20	11,97
Landkreis (Umland) ²⁾	603	9,99	7,50	12,50
Landkreis (gesamt)	1.347	7,64	5,04	11,50

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
80	3.104	2.326	4.167
67	3.672	2.484	4.792
336	3.833	2.718	5.186
29	n/a	n/a	n/a
68	3.080	1.707	4.250
65	3.263	2.246	4.400
645	3.508	2.300	4.880
966	3.075	1.458	4.600

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Märkisch-Oderland

Überdurchschnittlich hohe Quote im gesamten Berliner Umland:
Seit 2012 wurden über zwei Drittel der Neubaugenehmigungen bei Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt.



Mit rund 27.200 Einwohnern ist Strausberg die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises. Bedeutendster Arbeitgeber dort ist die Bundeswehr, unter anderem mit einer Akademie und einem Tagungszentrum. Hinzu kommen Behörden und öffentliche Einrichtungen des Landes und Landkreises. Der nach Einwohnern zweitgrößte

Ort, Neuenhagen bei Berlin mit über 18.600 Einwohnern, grenzt direkt an die Metropole. Beide Kommunen sind via S-Bahn direkt ans Zentrum der Hauptstadt angebunden. Knapp 14.000 Personen mehr pendeln täglich zur Arbeit aus den Umlandgemeinden heraus – größtenteils nach Berlin – als dass Personen hinein pendeln. ■

Der Landkreis in Zahlen

+7.546

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-13.849

Pendlersaldo 2020^{b)}

4.878

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

25.975

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020
je Einwohner in €

+114,6

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020^{d)} in %

+48,3

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Altlandsberg	49	7,81	n/a	n/a
Fredersdorf-Vogelsdorf	70	9,88	6,48	12,28
Hoppegarten	130	10,00	7,42	12,85
Neuenhagen bei Berlin	91	9,55	7,17	11,01
Petershagen/Eggersdorf	68	10,00	7,01	12,70
Rüdersdorf bei Berlin	153	8,13	6,50	10,22
Strausberg	320	8,26	6,46	11,50
Landkreis (Umland)²⁾	881	9,00	6,60	11,50
Landkreis (gesamt)	1.432	7,67	5,00	10,96

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
59	3.103	1.909	4.227
81	3.122	2.435	4.111
119	3.600	2.724	4.726
126	3.369	2.591	4.384
139	3.408	2.417	4.412
56	2.692	1.735	4.368
82	2.884	1.661	3.912
662	3.237	2.182	4.343
1.018	2.835	1.205	4.200

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oberhavel

Gute technische Infrastruktur, ein breites Spektrum an Gewerbeflächen: Das Städtedreieck Oranienburg-Hennigsdorf-Velten bildet einen von 15 regionalen Wachstumskernen des Landes Brandenburg.



Die drei nach Einwohnern größten Städte des Landkreises – Oranienburg (knapp 45.000), Hennigsdorf und Hohen Neuendorf (beide über 26.000) – sind alle an das S-Bahn-Netz Berlins angebunden. Zu den stärksten Wirtschaftsbranchen im südlichen Raum der Oberhavel zählen Schienenverkehrstechnik, Biotechnologie und

Life Science, Kunststoffe/Chemie, Metall, Logistik und Automotive. In der direkt an Berlin grenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn werden mit rund 4.730 Euro pro Quadratmeter die zweithöchsten mittleren Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Berliner Umlandgemeinden aufgerufen. ■

Der Landkreis in Zahlen

+9.150

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-20.833

Pendlersaldo 2020^{b)}

4.872

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

28.949

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020
je Einwohner in €

+121,7

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020^{d)} in %

+53,6

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Birkenwerder	33	11,00	n/a	n/a
Glienicke/Nordbahn	139	10,16	9,00	15,00
Hennigsdorf	141	8,57	7,14	10,38
Hohen Neuendorf	187	10,07	8,49	13,50
Leegebruch	35	9,57	n/a	n/a
Mühlenbecker Land	51	9,84	7,95	11,26
Oberkrämer	28	n/a	n/a	n/a
Oranienburg	504	10,00	6,99	12,71
Velten	164	9,51	7,00	11,70
Landkreis (Umland)²⁾	1.282	9,90	7,25	12,50
Landkreis (gesamt)	1.536	9,48	6,13	12,26

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
48	3.671	n/a	n/a
75	4.726	3.388	6.346
27	n/a	n/a	n/a
178	3.912	2.792	4.992
50	2.947	2.003	4.074
116	3.627	2.588	5.269
92	3.038	2.043	3.794
257	3.103	1.937	4.217
33	2.947	n/a	n/a
876	3.406	2.264	4.827
1.113	3.200	1.660	4.691

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oder-Spree

Grünheide rückte den Landkreis ins Rampenlicht: Am Berliner Autobahnring soll eine Tesla-Fabrik für E-Fahrzeuge Tausende Arbeitsplätze schaffen. Auch eine Batterieproduktion hierfür ist geplant.



Der kleine Ort mit bislang weniger als 8.800 Einwohnern spielte bis vor Kurzem eine untergeordnete Rolle. Dies änderte sich durch die Ankündigung des US-Unternehmens Tesla, dort eine Fahrzeug- sowie die weltgrößte Batteriefabrik zu errichten. Der Blick ging vielmehr nach Fürstentum, mit rund 32.000 Einwohnern die größte

Stadt im Landkreis und einer der 15 regionalen Wachstumskerne des Landes Brandenburg. Dort sitzen Unternehmen aus den Branchen Autozulieferung, Energie, Kunststoffe und Farben sowie Metallverarbeitung. Direkt an Berlin grenzt Erkner (12.000 Einwohner), mit einer S-Bahn-Anbindung ins Zentrum der Bundeshauptstadt. ■

Der Landkreis in Zahlen

+2.358

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-8.256

Pendlersaldo 2020^{b)}

1.731

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

25.501

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020 je Einwohner in €

+126,3

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2020^{d)} in %

+39,0

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)} in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Erkner	66	8,95	6,10	12,08
Grünheide (Mark)	59	9,70	7,45	13,99
Schöneiche bei Berlin	87	9,54	7,95	12,50
Amt Spreeenhagen	19	n/a	n/a	n/a
Woltersdorf	52	10,49	8,12	11,43
Landkreis (Umland)²⁾	283	9,70	6,97	12,50
Landkreis (gesamt)	1.607	7,00	5,43	10,00

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
22	n/a	n/a	n/a
33	2.815	n/a	n/a
68	3.545	2.442	4.194
29	n/a	n/a	n/a
36	3.325	n/a	n/a
188	3.244	1.840	4.406
610	2.214	877	3.965

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam

Die Stadt hat ein ausgeprägtes kulturelles Profil und ist ein starker Standort für Wissenschaft wie Wirtschaft. Zum Wohnen bietet sie viele Facetten, von Villen bis zu Plattenbauten am Havelufer.



Brandenburgs Landeshauptstadt nimmt nicht nur im Umland Berlins eine herausragende Rolle ein, sondern ist auch über die Region hinaus in vielerlei Hinsicht ein Anziehungspunkt. Die mit über 180.000 Einwohnern einzige Großstadt und mit Abstand größte Kommune im Bundesland hat sich neben der Metropole Berlin den eigenen Charakter bewahrt. Als ehemalige Residenz der Könige von Preußen zieht sie vor allem durch seine bedeutenden Schlösser viele Besucher an. Die Villen am Havelufer sind weitbekannt. Aber auch in anderen Lagen ist Potsdam als Wohnort gefragt.

Mit einer Reihe von Hochschulen und Forschungseinrichtungen ist die Stadt ein Hotspot in der international renommierten Wissenschaftsregion Berlin/Brandenburg. Von 2011 bis 2019 ist die Bevölkerung um 14,4 Prozent gewachsen. Die wirtschaftliche Stärke Potsdams lässt sich unter anderem am positiven Saldo der Pendler ablesen: Täglich kommen fast 15.000 Menschen mehr zum Arbeiten in die Stadt hinein, als dass Pendler hinausfahren.

Auf einer Fläche von gut 188 Quadratkilometern entfaltet Potsdam in seinen acht Ortsteilen viele Facetten. Die Brandenburger Vorstadt etwa, zwischen Havel und dem Park Sanssouci gelegen, entstand überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und kurz vor dem 1. Weltkrieg. Das weitgehend erhaltene und sanierte Altbaensemble verfügt über Vorgärten und großzügige Wohnungen. Weiter stadtauswärts findet man denkmalgeschützte Wohnviertel, teils in den Zwanziger- und Dreißigerjahren mit dem Konzept der Gartenstadt errichtet.

Das Quartier Potsdam-West, ebenfalls an der Havel gelegen, entstand zu DDR-Zeiten im Plattenbaustil. Ähnlichen Charakter haben zwei Großsiedlungen im Südosten der Stadt: Am Stern und Drewitz sind von Wald, Parforceheide und Nuthewiesen umgeben. Auch Bornim und Bornstedt im Norden Potsdams sind ländlich geprägt. In Ergänzung zu den dörflichen Ortslagen ist am Rande des BUGA-Parks Wohnungsbau mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. ■

Mietwohnungsmarkt

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
14467	254	11,93	8,55	17,00	81,8
14469	520	11,54	8,97	14,50	74,7
14471	131	10,95	8,50	14,00	75,1
14473	155	11,92	7,20	15,00	72,6
14476	203	10,12	7,42	15,00	62,3
14478	194	8,05	6,00	12,01	56,0
14480	500	9,35	7,07	12,05	66,2
14482	275	10,75	8,72	14,01	72,0
Potsdam	2.232	10,46	7,63	14,43	70,4

1) Median Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG

Die Stadt in Zahlen

+21.432

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

+14.988

Pendlersaldo 2020^{b)}

10.043

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

22.716

Kaufkraft 2020 je Einwohner in €

+89,8

Angebotskaufpreisentwicklung
ETW 2012–2020^{d)} in %

+27,7

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Arbeitslosenquote
im Vergleich zu Berlin
(9,7 %)



Angebotskaufpreis (Median)
ETW im Vergleich zu Berlin
(4.973 EUR/m²)



Bevölkerungsdichte
im Vergleich zu Berlin
(4.118 Einwohner/km²)

Eigentumswohnungsmarkt

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
124	4.868	3.481	7.990	111,8
243	5.173	2.830	6.818	87,6
55	3.971	3.221	6.007	110,5
11	n/a	n/a	n/a	n/a
91	3.197	2.091	5.908	89,9
43	2.886	n/a	n/a	65,0
59	3.169	2.385	5.050	69,6
150	4.727	3.268	6.649	85,8
776	4.459	2.652	6.711	90,5

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote e) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2019 **Quellen:** CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo, Arbeitslosenquote), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam-Mittelmark

In den Orten Stahnsdorf, Teltow und Kleinmachnow, die an der Berliner Stadtgrenze liegen, haben vor allem Unternehmen der Dienstleistungsbranche und innovativer Technologien ihren Sitz.



Zwischen Teilen des Landkreises und Berlin liegt Potsdam, in dessen Einzugsbereich die dortigen Kommunen fallen. Eine Regionalbahn verbindet etwa Werder (26.000 Einwohner) mit der Landeshauptstadt und von dort aus mit Berlin. Von Teltow, mit rund 27.000 Einwohnern die größte Stadt, fährt die S-Bahn direkt ins Zentrum Berlins.

Doch auch die Stadt selbst bietet mit dem Technologiezentrum attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten. Kleinmachnow beherbergt die eBay-Deutschlandzentrale. Hier werden mit rund 5.670 Euro pro Quadratmeter die höchsten mittleren Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland aufgerufen. ■

Der Landkreis in Zahlen

+11.403

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

-12.834

Pendlersaldo 2020^{b)}

6.041

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

33.397

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020
je Einwohner in €

+122,7

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2020^{d)} in %

+42,2

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)}
in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Beelitz	70	8,31	6,10	11,16
Kleinmachnow	58	11,06	9,04	16,61
Michendorf	40	9,00	n/a	n/a
Nuthetal	33	9,55	n/a	n/a
Schwielowsee	63	9,89	7,78	15,11
Seddiner See	20	n/a	n/a	n/a
Stahnsdorf	83	10,49	8,03	13,65
Teltow	124	10,72	7,21	13,09
Werder (Havel)	321	9,87	7,50	13,49
Landkreis (Umland)²⁾	812	9,96	7,41	13,38
Landkreis (gesamt)	1.234	8,69	6,00	12,70

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
73	2.702	1.364	3.685
125	5.667	3.729	7.375
75	3.722	2.566	5.119
23	n/a	n/a	n/a
34	4.054	n/a	n/a
28	n/a	n/a	n/a
123	4.355	2.875	5.967
126	4.286	2.970	5.923
89	3.086	1.776	4.840
696	3.989	2.239	6.114
1.078	3.139	1.133	5.765

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Teltow-Fläming

Der Landkreis gehört zu den wirtschaftlich stärksten im Umland. Hier sind unter anderem Unternehmen der Luft- und Raumfahrtindustrie, der Biotechnologie und des Fahrzeugbaus angesiedelt.



Neben Potsdam wird nur noch hier ein positiver Pendlersaldo verzeichnet: Täglich kommen über 2.300 Personen mehr zum Arbeiten in die Umlandgemeinden des Landkreises Teltow-Fläming, als Personen aus dem Landkreis hinausfahren. Ein ökonomischer Hotspot ist Ludwigsfelde, wo rund 27.000 Menschen leben. Die Stadt liegt etwa

elf Kilometer südlich der Berliner Stadtgrenze und acht Kilometer südöstlich von Potsdam. Die Umlandgemeinden sind über Regional- und S-Bahn, mehrere Anschlussstellen an den Berliner Autobahnring und die Bundesstraßen 96 und 101 gut an Berlin angebunden. ■

Der Landkreis in Zahlen

+6.385

Einwohnerentwicklung 2011–2019^{a)}

+2.324

Pendlersaldo 2020^{b)}

3.071

Baufertigstellungen 2012–2019^{c)}

24.923

Höchste Kaufkraft im Landkreis 2020 je Einwohner in €

+120,2

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2020^{d)} in %

+52,1

Mietpreisentwicklung 2012–2020^{d)} in %

Mietwohnungsmarkt

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Blankenfelde-Mahlow	224	10,25	7,89	13,29
Großbeeren	48	10,48	n/a	n/a
Ludwigsfelde	163	8,54	7,50	11,50
Rangsdorf	72	9,49	7,62	12,42
Landkreis (Umland) ²⁾	507	9,98	7,62	12,84
Landkreis (gesamt)	1.441	7,65	5,60	11,49

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
237	3.432	2.609	4.337
53	3.077	1.521	4.385
103	3.136	2.273	4.083
82	3.422	2.545	4.262
475	3.333	2.381	4.314
842	2.950	1.406	4.097

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands (s. Methodik, S. 74) a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2020 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



Teil

C

Bezirke

Zwölf Bezirke mit nunmehr 97 Ortsteilen:
Berlins unterschiedliche Facetten in ihrer räumlichen
Ausprägung kurz vorgestellt.



Charlottenburg- Wilmersdorf

Im westlichen Zentrum präsentiert sich das neue Berlin selbstbewusst. Dort sind Shopping, Ausgehen und Business angesagt. Dazu gehört gehobenes Wohnen, dies in den ruhigeren Quartieren.

Mit einer Höhe von je 118 Metern stellen das Upper West und das Zoofenster, die zwei neuen Hochhäuser am Breitscheidplatz, die alten Wahrzeichen Westberlins schon seit einigen Jahren in den Hintergrund. Die Turmruine der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche mit 71 und das Europa-Center mit 103 Metern sind beim Blick auf die Skyline in die zweite Reihe gerückt. Dass die City West sich rundum erneuert, zeigt sich nicht nur in der Vertikalen aus der Ferne, sondern auch bei genauerem Hinsehen in den Ausgeh-, Geschäfts- und Wohnvierteln rund um die Tauentzienstraße und den Kurfürstendamm. Bestände aus der Nachkriegszeit wurden und werden entweder grundlegend saniert, um sie aktuellen Bedürfnissen anzupassen, oder weichen Neubauten.

Viel Potenzial gibt es zwar nicht, aber wo möglich, ist Nachverdichtung angesagt. Das gilt auch für Wohnprojekte. Charlottenburg, das quirlige Stadtzentrum rund um den Zoo, steht samt Universitäten, Deutscher Oper und Theatern zwar im Scheinwerferlicht der Wahrnehmung. Der Bezirk hat aber noch ganz andere, sehr unterschiedliche Facetten. Die sieben Ortsteile, teils historisch eigenständige Ortschaften, haben ihren Charakter bis heute erhalten.

Wilmersdorf, südlich des Kurfürstendamms gelegen, ist rund um den Ludwigkirchplatz von vielen Restaurants und Bars geprägt. Dieses beliebte Ausgehviertel befindet sich unweit des Boulevards. Ansonsten ist der Ortsteil angesichts seiner zentralen Lage und trotz urbaner Qualität



126

Brücken

99

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

1.063

Niedergelassen
tätige Ärzte



+4.407

Wohnungszuwachs
2014–2019

ten in weiten Teilen angenehm ruhig. Vor allem Letzteres gilt für Schmargendorf, Halensee und Grunewald, die westlich gelegenen Ortsteile. Wie die Namen andeuten, punkten Wohnquartiere hier mit Grün- und Wasserlagen. Das Westend, obwohl als reine Villenkolonie geplant, hat wiederum verstärkt städtisches Ambiente. Die Messe und das Olympiastadion ziehen regelmäßig auswärtige Besucher hierher. Zu den ursprünglichen Villen haben sich später die typischen Berliner

Mietshäuser der Kaiserzeit gesellt. Als Attraktion für Architekturliebhaber gilt die „Wohnmaschine“ aus der Feder Le Corbusiers. Große Wohnsiedlungen, die vor allem in der Nachkriegszeit gebaut worden sind, prägen Charlottenburg-Nord. Der Ortsteil liegt östlich der Havel und nördlich der Spree. In Teilen industriell geprägt, findet sich hier andererseits auch der historische Volkspark Jungfernheide. ■



-240

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Das quirlige Zentrum rund um den Zoo steht zwar im Scheinwerferlicht der Wahrnehmung. Der Bezirk hat aber noch ganz andere, sehr unterschiedliche Facetten.“



46,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



14,3

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median)
im Vergleich zum Höchstwert der
Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Arcostr. 9/11

Entwickler: **Gewobag**
Ortsteil: **Charlottenburg**
Straße: **Arcostraße 9/11**
Wohneinheiten: **111**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© blauraum architekten



Quedlinburger Straße 45

Bauherr(in): **WBM**
Ortsteil: **Charlottenburg**
Straße: **Quedlinburger Straße 45**
Wohneinheiten: **146**
Besonderheit: **Erstnutzung durch
Landesamt für Flüchtlingsange-
legenheiten**

© DMSW Architekten



Friedrichshain-Kreuzberg

Der kleinste Bezirk Berlins hat die höchste Einwohnerdichte. Dennoch ist Platz für komplette Neubauquartiere vorhanden: An der Mediaspree wird noch gebaut, am Landwehrkanal bereits Neues geplant.



Egal, ob von Friedrichshain oder von Kreuzberg die Rede ist: Der Begriff „Szenekiez“ lässt meist nicht lange auf sich warten. Als wilde Party-Location galt der Ortsteil Kreuzberg schon in den Achtzigerjahren, seinerzeit in Westberliner Randlage. Hier, wie auch im Friedrichshain der Nachwendzeit, zogen unsanierte Altbauten mit günstigen Wohnungen viele junge Menschen an. Bis 1989 waren die beiden Ortsteile nicht nur von der Spree, sondern auch durch die Mauer getrennt. Im Osten entwickelte sich vor allem das Quartier östlich der Warschauer Straße zum Hotspot. Die kaiserzeitliche Bausubstanz wurde mittlerweile fast vollständig saniert, in den einfachen bis mittleren Wohnlagen zogen Mieten wie Kaufpreise in der vergangenen Dekade deutlich an.

In der Fläche der kleinste Bezirk Berlins, hat Friedrichshain-Kreuzberg die höchste Einwohnerdichte der Stadt. Dennoch wurde hier in den vergangenen Jahren noch in großem Umfang neu gebaut: Ein Streifen am nördlichen Flussufer, Teil der sogenannten Mediaspree, wurde mittlerweile fast vollständig zu einem komplett neuen Quartier geformt. Auf der ehemaligen Brache, einst Hinterland der Berliner Mauer, stehen nun eine Shoppingmall, Hallen für Sport-, Musik- und weitere Events, Kinos und Bürogebäude. Das neue Ausgehviertel liegt zwischen den ohnehin stark frequentierten Straßenzügen der beiden Ortsteile. Auch gewohnt wird an der Mediaspree, nicht zuletzt in einer Reihe von Türmen, teils noch im Bau und bis zu fast 100 Meter hoch.

40

Brücken

68

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

366

Niedergelassen
tätige Ärzte



+7.239

Wohnungszuwachs
2014–2019

Während an dem einen Ufer noch Baukräne stehen, wird an einem anderen bereits das nächste neue Quartier geplant: im westlichen Kreuzberg am Landwehrkanal. Rund um das ehemalige Postscheckamt, ein 89 Meter hohes Bürogebäude aus den Siebzigerjahren, sollen nun weitere Gebäude entstehen. Platz für Nachverdichtung ist am Halleschen Ufer vorhanden. Teil der gemischten Nutzung, die hier als Ziel ge-

setzt wurde, ist auch Wohnraum in großem Stil. Östlich des Areals um den Postbank-Tower befindet sich eine große Wohnsiedlung, die ebenfalls in den Siebzigerjahren gebaut worden ist. Ähnlich wie im Plattenbauquartier des westlichen Friedrichshain ist es hier weniger bunt als in den hippen Ecken des Bezirks. Trotz zentraler Lage wohnt man dort vielerorts ruhiger. ■



+1.858

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Die kaiserliche Bausubstanz wurde mittlerweile fast vollständig saniert, Mieten und Kaufpreise zogen während der vergangenen Dekade deutlich an.“



38,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



16,9

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



XBERG LIVING

Entwickler: **BUWOG**
Ortsteil: **Kreuzberg**
Straße: **Jahnstraße 15**
Wohneinheiten: **41**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: z. B. **6.399–8.218**

© Visualisierung – BUWOG



Pandion Midtown

Entwickler: **PANDION AG**
Ortsteil: **Friedrichshain**
Straße: **Pufendorfstraße 5**
Wohneinheiten: **430**
Nutzungsart: **Mischnutzung**
Miet-/Kaufpreis €/m²: **n/a**

© PANDION



Lichtenberg

Hohe Nachfrage, auch aufgrund guter Anbindung und Grünflächen. Das Angebot ist vielfältig: Großwohnsiedlungen, Gründerzeitquartiere, Villen und ökologisch innovativer Wohnungsbau finden sich hier.



Der Ortsteil Lichtenberg, dem der gesamte Bezirk seinen Namen verdankt, wurde im 13. Jahrhundert als Dorf vor den Toren Berlins gegründet. Nur wenige Gebäude aus vergangenen Jahrhunderten sind noch erhalten geblieben. Östlich des S-Bahnringes, der die Grenze zu Friedrichshain bildet, dominieren seit der Nachkriegszeit Plattenbausiedlungen. Auch damit wurde hier Geschichte geschrieben: Im Ortsteil Friedrichsfelde entstanden in den Jahren 1926 bis 1930 mit der Splanemann-Siedlung die ersten Gebäudezeilen in Plattenbauweise. Die Häuser, heute in Privatbesitz, stehen unter Denkmalschutz. Vor allem in den Siebzigerjahren wurden Großsiedlungen gebaut, die bis heute einige Quartiere prägen.

Mietwohnungsbau in großem Stil ist auch jetzt wieder Thema. So hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge – mit Sitz im Bezirk – auf einem rund 5.400 Quadratmeter

großen Areal an der Sewanstraße ein klimaneutrales Quartier errichtet: zwei achtgeschossige Punkthäuser mit 99 Wohnungen, die 2020 mit dem Bundespreis „Umwelt & Bauen – für nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen“ ausgezeichnet worden sind. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben einen ihrer Neubauschwerpunkte auf Lichtenberg gelegt. Mit rund 6.000 Wohnungen, die im Zeitraum 2017 bis 2021 fertiggestellt oder auf den Weg gebracht werden sollen, liegt Lichtenberg an dritter Stelle im Vergleich aller Berliner Bezirke.

In Lichtenberg entwickeln auch zahlreiche private Akteure Wohnimmobilien. Zudem verfügen die Ortsteile des Bezirks über ein breites Spektrum an Beständen: über Gründerzeitquartiere und Villenviertel bis hin zu dorfähnlichen Strukturen am Stadtrand und reizvollen Wasser-

21
Brücken

28
Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

320
Niedergelassen
tätige Ärzte



+9.799

Wohnungszuwachs
2014–2019



+625

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019



35,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²



13,9

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %

lagen. Platz für Neubauprojekte ist zur Genüge vorhanden. Unter den 13 Neueingängen an Bauanträgen und Planungsvorhaben für Wohnungsbau, die das Bezirksamt Lichtenberg im Januar 2021 listete, finden sich Vorhaben völlig unterschiedlicher Dimensionen, von fünf bis zu etwa 480 Wohneinheiten. Auch die Erweiterung bestehender Gebäude, also Nachverdichtung, ist ein Thema.

Im Ortsteil Karlshorst, das neben seinem kleinstädtischen Zentrum gediegene Wohnquartiere aufweist, sind viele Ein- und Zweifamilienhäuser neu gebaut worden. Diese entstanden

auch im Zuge umfangreicherer Siedlungsprojekte. Platz wurde unter anderem geschaffen, indem man einen Teil des Areals, auf dem sich die Trabrennbahn befindet, umwidmete. Dort stehen heute 500 Eigenheime. Neben dem über 100 Jahre alten Prinzenviertel im Villen- und Landhausstil wird derzeit ein neues Quartier gebaut: bis zu sechsgeschossige Häuser mit insgesamt etwa 260 Eigentumswohnungen. Abgesehen davon, dass Bauland vorhanden ist, verfügt der Bezirk über viele Grünflächen und ist mit S- wie U-Bahn gut ans Zentrum angebunden. So wird die Dynamik in den kommenden Jahren anhalten. ■

„Platz für Neubauprojekte ist in Lichtenberg nach wie vor vorhanden.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Gutshof Falkenberg

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Falkenberg**
Straße: **Dorfstraße 35–36**
Wohneinheiten: **95**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **n/a**

© Bonava Deutschland/EVE Images



Frankfurter Allee 218

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Lichtenberg**
Straße: **Frankfurter Allee 218**
Wohneinheiten: **394**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© BE Berlin GmbH mit Prof. Gerd Jäger



Marzahn-Hellersdorf

Der östliche Stadtrand wird zum Magneten: Tagesausflügler kommen in die Grünanlagen, Wohnungen und Arbeitsplätze entstehen nah beieinander. Auch ein Stararchitekt baut hier.



Plattenbau, Eigenheime, Grünflächen: Diese drei Facetten prägen den Bezirk am östlichen Stadtrand, doch auch darüber hinaus tut sich dort einiges. Etwa ein Drittel der Einwohner wohnt in den Großsiedlungen aus den Siebziger- und Achtzigerjahren, die weit über Berlin hinaus durch ihre schiere Größe mit rund 100.000 Wohnungen bekannt sind. Unweit davon erstreckt sich auf zwei Dritteln der Bezirksfläche das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet der Hauptstadt. 18 Prozent der dortigen Fläche sind teils anspruchsvoll aufgewertete Naturräume. Hier erholen sich nicht nur die Anwohner des Bezirks, sondern auch regelmäßig Menschen aus anderen Teilen Berlins.

Die zwei lokalen Zentren des Bezirks sind noch jung. 2005 eröffnete das Eastgate am Marzahnner Tor, bei der Einweihung die größte Shoppingmall

des Berliner Ostens. 1997 wurde die Helle Mitte eröffnet. Neben dem Rathaus, einer Hochschule und einem Oberstufenzentrum befinden sich dort auch Einzelhandel und Büros. Das neue Stadtteilzentrum wurde mit einem erweiterten System von Straßen und Plätzen erschlossen.

Neben diesen prägnanten Seiten wird die wirtschaftliche Dynamik am Stadtrand bisweilen übersehen. So befindet sich hier das größte zusammenhängende Gewerbeareal Berlins. Auf 1.200 Hektar erstrecken sich Gewerbe- und Büroflächen sowie Logistik. Über 2.500 Firmen sind dort angesiedelt. In Zukunft wird auf eine räumlich enge Verzahnung von Gewerbe und Wohnen gesetzt. Auf einem alten Industrieareal an der Marzahnner Promenade beginnt 2021 der Bau eines neuen Stadtquartiers. Bis 2027 sollen an dem gut angebundenen Ort neben rund

58
Brücken

13
Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

294
Niedergelassen
tätige Ärzte



+6.224

Wohnungszuwachs
2014–2019

1.370 Wohnungen auch 90.000 Quadratmeter Gewerbefläche entstehen. Stararchitekt David Chipperfield, der bereits auf der Museumsinsel gebaut hat, konzipierte den Masterplan für das Quartier.

Am Stadtgut Hellersdorf setzt man auf eine ähnliche Mischung. Die historischen, denkmalgeschützten Gebäudeteile werden saniert und sollen künftig, als Mittelpunkt des Areals, Platz für verschiedene Gewerbe, Kultur und Gastro-

nomie bieten. Drumherum entstehen bis 2023 mehrgeschossige Wohnhäuser, die auch barrierefreie, rollstuhlgerechte Appartements für Senioren sowie Studierendenwohnungen umfassen werden. Die ersten Wohnungen sollen Ende 2021 bezugsfertig sein. Bei den Neubauplanungen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegt Marzahn-Hellersdorf für den Zeitraum von 2017 bis 2021 mit fast 8.000 Wohnungen berlinweit auf Platz 1. ■



+1

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Die wirtschaftliche Dynamik am Stadtrand wird bisweilen übersehen. Im Bezirk setzt man auf eine räumlich enge Verzahnung von Gewerbe und Wohnen.“



37,0

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



11,2

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Mittenwalder Straße 2–12

Entwickler: STADT UND LAND
Ortsteil: Hellersdorf
Straße: Mittenwalder Straße 2–12
Wohneinheiten: 310
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© Kondor Wessels



Stendaler Straße/ Tangermünder Straße

Entwickler: STADT UND LAND
Ortsteil: Hellersdorf
Straße: Stendaler Straße
Wohneinheiten: 180
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© Wiechers Beck Architekten



Mitte

Hochpreisige Lagen in der historischen Mitte, Hochhaus- und Plattenbauquartiere unterschiedlichen Charakters und sozial heterogene Wohnviertel, die verstärkt zahlungskräftigere Interessenten anziehen.

Der mit rund 39 Quadratkilometern zweitkleinste Bezirk Berlins (nach Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 20 Quadratkilometern) ist so bunt gemischt, dass sich dort ein Großteil des Berliner Spektrums widerspiegelt. Internationale Investoren fokussierten sich lange auf die historische Mitte. Mit anstehender Fertigstellung des Humboldt Forums wird dieser Hotspot noch weiter aufgewertet. Hinzu kommt der erfolgte Lückenschluss der U5 vom Hauptbahnhof bis zum östlichen Stadtrand, wodurch nicht nur die Anbindung an die dortigen Bezirke, sondern auch an wichtige Knotenpunkte verbessert wird. Platz für Neubauprojekte ist in der historischen Mitte jedoch kaum mehr vorhanden, der Bestand bereits weitgehend saniert.

Während das neue Europaviertel nördlich des Hauptbahnhofs mittlerweile Form annimmt, stehen am Alexanderplatz die großen Verän-

derungen noch bevor. Mit dem Bau der ersten von mehreren geplanten Hochhäusern wurde nun begonnen. Auch Wohnungen sind zum Teil darin vorgesehen. An der Ostseite soll ein alter Gebäuderiegel weichen, um den Platz enger an das benachbarte Plattenbauquartier anzubinden.

Nahe dem ehemaligen Gleisdreieck ist am Südrand des Bezirks, auf der Grenze zu Kreuzberg, neben einem Park ein neues Wohnviertel entstanden. Von dort bis hinter die Potsdamer Straße wurden auch im Bestand Lücken gefüllt und Altbauten durch neue Häuser ersetzt. Weiter nördlich, zwischen Landwehrkanal und dem Tiergarten, der grünen Lunge des Berliner Zentrums, befindet sich das historische Botschaftsviertel mit alten Villen. Auch neue Residenzen sind hinzugekommen.

Nördlich des Parks liegt das Hansaviertel: In den Fünfzigerjahren im Stil der Moderne errich-



125

Brücken

200

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

628

Niedergelassen
tätige Ärzte



+12.037

Wohnungszuwachs
2014–2019

tet, zieht es bis heute Architekturfans an. Sämtliche Gebäude und Gartenanlagen stehen unter Denkmalschutz. Im nördlich angrenzenden Moabit stehen die Zeichen auf Veränderung, seit der nahe gelegene Hauptbahnhof sich samt wachsendem Europaviertel zu einem neuen Zentrum Berlins entwickelt. Die lange wenig beachteten Wohnviertel mit beträchtlichem Altbaubestand rücken ins Scheinwerferlicht. Ähnliche Strukturen zeigen sich rund um den Gesundbrunnen

im Norden des Bezirks. Dort befindet sich einer von Berlins größten Bahnhöfen. Südlich davon, im Brunnenviertel, das in den Siebzigerjahren als Westberliner Vorzeigeprojekt errichtet worden ist, schreitet die Sanierung des Bestands voran. Auf einer ehemaligen Brache westlich des Mauerparks wurde auch in größerem Stil neu gebaut. Nördlich des Bahnhofs Gesundbrunnen dominiert Altbaubestand. Auch dort sind mit der Nachfrage die Preise gestiegen. ■



+1.748

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Rund um den Bahnhof Gesundbrunnen steigt die Nachfrage. Die Sanierung des Bestands schreitet voran und es wurde in größerem Stil neu gebaut.“



36,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



19,6

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



herz Berlin

Entwickler: **PROJECT Immobilien**
Ortsteil: **Wedding**
Straße: **Tegeler Straße 8, 9**
Wohneinheiten: **80**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: ca. **5.041–6.836**

© PROJECT Immobilien



Ifflandstraße

Bauherr(in): **WBM**
Ortsteil: **Mitte**
Straße: **hinter Ifflandstraße 1–4, Holzmarktstraße 70**
Wohneinheiten: **140**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© iwB Ingenieurgesellschaft mbH



Neukölln

Die Altbauquartiere werden saniert, ruhige Siedlungen ermöglichen Wohnen im Grünen. Wo am Stadtrand noch keine Eigenheime stehen, wachsen neue Siedlungen unterschiedlichen Charakters.

Der Anspruch Berlins, hip und innovativ zu sein, wurde in den letzten Jahrzehnten immer wieder an neuen Orten der Stadt eingelöst. In der vergangenen Dekade hat sich diese Dynamik zunehmend nach Neukölln verlagert. Den nördlichen Teil des Bezirks prägen verstärkt Studierende und Kreative aus allen Regionen der Welt. Die günstigen Mieten in den dortigen Altbauten beförderten diese Entwicklung. Mit fortschreitender Sanierung des Bestands steigen die Mieten bereits seit Jahren deutlich, wenn auch von niedrigem Niveau ausgehend.

Weiter südlich wandelt sich der Charakter der Ortsteile, je weiter es Richtung Stadtrand geht. Hinter dem S-Bahn-Ring in Britz finden sich viele Großwohnsiedlungen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit. Günstig im Grünen wohnen war und ist hier das Leitthema. Das Konzept ist bis heute sehr gefragt. Das gilt ebenso für Naherho-

lungsziele wie das Britzer Schloss samt kleinem Park und den Britzer Garten, wo 1985 die Bundesgartenschau stattgefunden hat.

Auch die Gropiusstadt entstand mit dem Anspruch, günstigen Wohnraum in großem Stil zu schaffen. In den Sechziger- und Siebzigerjahren wurden dort zwar ebenfalls Grünflächen angelegt, es wurde jedoch relativ dicht und hoch gebaut. Der Ortsteil wurde zum sozialen Brennpunkt. Quartiersmanagement schuf hier Abhilfe. Zudem wurden öffentliche Grünanlagen aufgewertet und Plätze umgestaltet. Die soziale Mischung hat sich auch durch den Wohnungsmangel in Berlin verändert. Die Gropiusstadt mit ihren vergleichsweise günstigen Mieten wurde für eine neue Klientel attraktiver.

Platz für größere Neubauprojekte bietet Buckow. Der Ortsteil ist durch die Gropiusstadt geografisch zweigeteilt. Buckow 2, nördlich der



54
Brücken

22
Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

340
Niedergelassen
tätige Ärzte



+2.770

Wohnungszuwachs
2014–2019

Großsiedlung gelegen, hat urbanen Charakter. Das südwestliche Buckow 1 liegt direkt am Stadtrand. Dort bauen private wie öffentliche Akteure ganze Siedlungen, von größeren Mehrfamilienhäusern bis hin zu Stadtvillen.

Im Südosten Neuköllns liegt Rudow, das vor allem von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt wird. Es finden sich dort auch Wohnblöcke, vereinzelt Bauernhöfe und dazwischen viel Grün. Auch der U-Bahnanschluss hat an

der ruhigen Randlage wenig geändert. Mit dem Mauerfall verstärkte sich zwar der Durchgangsverkehr. Doch nun, mit der Eröffnung des nahe gelegenen Großflughafens BER, hat sich die Bedeutung der Lage – wie im gesamten Berliner Süden – deutlich verschoben. Eine Verlängerung der U7 zum Flughafen, die in Diskussion steht, würde nicht nur der Anbindung von Rudow, sondern von ganz Neukölln eine neue Qualität verleihen. ■



+689

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Auch durch den Wohnungsmangel in Berlin hat sich die soziale Mischung in der Gropiusstadt verändert.“



35,9

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



15,2

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Quartier bei den Geyer-Werken

Entwickler: **BUWOG**
Ortsteil: **Neukölln**
Straße: **Harzer Straße 39–46**
Wohneinheiten: **227**
Nutzungsart: **Mischnutzung**
Miet-/Kaufpreis €/m²: **n/a**

© Visualisierung – BUWOG



Ringslebenstraße

Entwickler: **Gewobag**
Ortsteil: **Buckow**
Straße: **Ringslebenstraße**
Wohneinheiten: **257**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**
Besonderheit: **81 WE als Dachaufstockung**

© Gibbins Architekten GmbH



Pankow

Der einwohnerstärkste Bezirk Berlins wächst rasant. Im Zentrum ist er dicht besiedelt und urban, aber in weiten Teilen gibt es noch viel Platz. Von 14 in Berlin geplanten Stadtquartieren entfallen vier auf Pankow.



Im Zuge der Verwaltungsreform im Jahr 2001 wurden Prenzlauer Berg und Weißensee, bis dahin eigenständige Bezirke, Pankow zugeschlagen. Damit entstand der flächenmäßig zweitgrößte und von der Einwohnerzahl her größte Bezirk Berlins. Deutlich über 400.000 Menschen wohnen dort. Für die nächste Dekade wird mit einem weiter anhaltenden Wachstum gerechnet. Der Ortsteil Pankow selbst hat urbanen Charakter und ist mit U- und S-Bahn an das Berliner Zentrum wie benachbarte Bezirke gut angebunden. Im Süden des Bezirks liegt Prenzlauer Berg, in zentraler Lage unweit vom Alexanderplatz, mit der größten gründerzeitlichen Bebauung der Stadt. Der Bestand des Ortsteils wurde weitgehend saniert. Dort werden die höchsten Miet- und Kaufpreise des Bezirks aufgerufen.

Eine deutlich wachsende Nachfrage verzeichnete in den vergangenen Jahren Weißensee. Der

Ortskern, ebenfalls geprägt durch Gründerzeitbebauung, hat kleinstädtischen Charme. Das namensgebende Gewässer in direkter Nähe verstärkt diesen Reiz. Da der Ortsteil zum Zentrum hin nicht mit einer U-Bahnlinie, sondern lediglich mit Straßenbahnen verbunden ist, blieb der Immobilienmarkt hier lange eigenständig. Mit den steigenden Preisen in den zentraleren Lagen zieht es immer mehr Menschen von dort hinter den S-Bahn-Ring. Das treibt den Neubau voran, auch in Form von Verdichtung der vorhandenen Strukturen.

Die meisten der zehn weiteren Ortsteile Pankows, die allesamt weiter auswärts liegen, sind deutlich dünner besiedelt. Städtische Dichte haben vor allem noch Heinersdorf und Niederschönhausen. Letzteres ist geprägt von alten Villen und Mietshäusern. Hier befindet sich auch das Schloss Schönhausen, durch dessen Park

112

Brücken

55

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

547

Niedergelassen
tätige Ärzte



+10.132

Wohnungszuwachs
2014–2019



+1.600

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019



39,9

Wohnfläche je
Einwohner in m²



12,2

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %

die Panke fließt. Auch an anderen Orten im Bezirk kann man an dem namensgebenden Nebenfluss der Spree spazieren gehen. Pankow verfügt zudem unter anderem mit dem Faulen See über mehrere Naturschutzgebiete. Gerade am Stadtrand ist auch noch Platz für Neubau, der genutzt

wird. Von den 14 neuen Stadtquartieren für den Wohnungsbau, die in Berlin entwickelt werden sollen, entfallen vier auf den Bezirk Pankow: Michelangelostraße, der ehemalige Rangierbahnhof Pankow, der Blankenburger Süden und Buch. ■

„Der Immobilienmarkt in Weißensee blieb lange eigenständig. Mit den steigenden Preisen zieht es immer mehr Menschen aus den zentraleren Lagen dorthin.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Mühlenstraße 24 A/B „Urban Living“

Entwickler: GESOBAU AG
Ortsteil: Pankow
Straße: Mühlenstraße 24 A/B
Wohneinheiten: 107
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© ARGE Flora Ahoi



Vive la Rose

Entwickler: PROJECT Immobilien
Ortsteil: Französisch Buchholz
Straße: Rosenthaler Weg 50, 54
Wohneinheiten: 52
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: ca. 4.138–6.174

© PROJECT Immobilien



Reinickendorf

Dörfliche Idylle ohne Lärm und ein neues Stadtquartier: Mit der Schließung des Flughafens Tegel dürfte sich die Zuwanderung aus anderen Bezirken in den Nordwesten noch verstärken.

Der Bezirk verzeichnete in den vergangenen Jahren bei der Binnenwanderung zwischen den Berliner Bezirken einen positiven Saldo. Diese Tendenz dürfte sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Denn im Nordwesten der Hauptstadt ist es seit Anfang November 2020 deutlich ruhiger geworden: Die Schließung des bis dahin größten Hauptstadtflughafens Tegel wirkt sich vor allem auf die umliegenden Wohnsiedlungen sehr deutlich aus. So steht der umfangreichste Wandel im südwestlich gelegenen Ortsteil Tegel an. Dort wird das ehemalige Flughafengebäude samt dem riesigen umliegenden Areal nun neu gestaltet. Neben einem Innovationspark für urbane Technologien und einem Landschaftsraum ist auch ein Quartier mit 5.000 Wohnungen geplant, mit mehreren Schulen, Kitas, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.

Durch das Ende des Fluglärms wird sich der Charakter der ohnehin dörflich geprägten Ortsteile noch stärker herausbilden. Konradshöhe etwa erreicht man nur über eine Straße durch den Tegeler Forst oder über die Havel. Zwischen den einfachen Einfamilienhäusern wird es dort an manchen Stellen aber schon etwas eng, weil die Grundstücke in der Vergangenheit geteilt worden sind. Einige Häuser stehen bereits in der zweiten oder dritten Reihe.

Der Bezirk mit gut 266.000 Einwohnern ist von Kontrasten geprägt. Der alte Ortskern von Reinickendorf ist zwar noch erkennbar: Rund um die Dorfaue stehen einige ältere Bauern- und Einfamilienhäuser. Doch der Ortsteil im Ganzen hat einen geringen Altbauanteil. Dort dominiert eine vorstädtische, niedrige Bauweise, durchzogen von vielen großen Verkehrsstraßen. Die Anmutung eines Brandenburger Dorfes hat man nach



87
Brücken

48
Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

376
Niedergelassen
tätige Ärzte



+2.201

Wohnungszuwachs
2014–2019

wie vor in Lübars, das dem gleichnamigen Ortsteil im Nordosten seinen Namen verlieh. Dort findet man noch Dorfbauer, Kirche, eingeschossige klassizistische Bauernhäuser, Dorfgastwirtschaft, Ackerland, und Pferdezucht.

Umso größer wirkt der Kontrast zum südlich angrenzenden Märkischen Viertel. Die Trabantenstadt ist in den Sechzigerjahren mit 17.000 Wohnungen für 50.000 Menschen gebaut worden.

Es war damals eines der größten, aber umstrittensten Neubaugebiete in Deutschland. In der Kritik stand lange die mangelnde Infrastruktur des Stadtteils. Im Jahr 2000 wurde dort das Märkische Zentrum eröffnet, das größte Shopping-Center im Norden Berlins. Schon seit Langem gefordert wird eine Verlängerung der U-Bahnlinie 8, um das Märkische Viertel besser ans Zentrum anzubinden. ■



-319

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel ist ein Quartier mit 5.000 Wohnungen geplant, mit mehreren Schulen, Kitas, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten.“



39,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



13,5

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Finsterwalder Straße 102 A

Entwickler: GESOBAU AG
Ortsteil: Märkisches Viertel
Straße: Finsterwalder Straße 102 A
Wohneinheiten: 84
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© ARGE DMSW/GKKK



Senftenberger Ring 35/35A

Entwickler: GESOBAU AG
Ortsteil: Märkisches Viertel
Straße: Senftenberger Ring 35/35 A
Wohneinheiten: 140
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© Ed. Züblin AG/BE Architekten Berlin



Spandau

Viel Wald und Wasser, wenige Einwohner: Der Bezirk hat reizvolle Facetten und bietet Platz für Neubau, auch direkt an der Havel. Günstiger Wohnraum findet sich in den Großwohnsiedlungen.



Unmittelbar nördlich der Spreemündung steht am östlichen Havelufer die Zitadelle Spandau, eines der ältesten Gebäude Berlins. Gegenüber, am westlichen Havelufer, befindet sich die Altstadt des Ortes, der älter ist als Berlin. Viele Häuser dort sind noch historisch erhalten. Im Zentrum des Bezirks finden sich kleine Läden wie Warenhäuser und Restaurants. Die Einkaufsstraße ist die größte Fußgängerzone Berlins. In der Spandauer Neustadt sowie in der Wilhelmstadt prägen Altbauten aus dem 19. Jahrhundert das Bild, weiter westlich Einfamilienhäuser. Im Falkenhagener Feld und Neustaaken wurden in den Sechzigerjahren Großwohnsiedlungen gebaut. Im westlichen Staaken finden sich daneben Einfamilien- und Reihenhausergebiete. Abgelegene Ortsteile wie Gatow und Kladow im Süden des Bezirks haben ihren ländlichen Charakter erhalten.

Mit seinen neun Ortsteilen, die sich entlang der Havel über knapp 92 Quadratkilometer erstrecken, steht Spandau flächenmäßig in Berlin auf Platz 4. Mit gut 244.000 Einwohnern wohnen dort weniger Menschen als in jedem anderen Bezirk. Auch aufgrund dieser geringen Bevölkerungsdichte bietet der Berliner Westen viele Möglichkeiten zur Naherholung. Ein Viertel Spandaus ist von Wald und Wasser bedeckt. Zugleich hat der Bezirk eine industrielle Tradition, die bis heute für wirtschaftliche Dynamik sorgt. So befindet sich zum Beispiel im Ortsteil Siemensstadt der größte Industriestandort Berlins.

Die Kombination aus umfangreichen freien Flächen, attraktiven Wasserlagen am Havelufer, bestehenden wie entstehenden Arbeitsplätzen sowie im städtischen Vergleich noch günstigen Angebotsmieten sorgt auch für Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Spandau ist einer der

78

Brücken

18

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

328

Niedergelassen
tätige Ärzte



+3.077

Wohnungszuwachs
2014–2019



-456

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019



37,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²



13,9

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %

Neubauschwerpunkte Berlins. Mit knapp 3.300 Wohnungen, die die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Bezirk 2017 bis 2021 fertiggestellt oder auf den Weg gebracht haben, liegt der Bezirk berlinweit an vierter Stelle.

Privat wie öffentlich initiierte Projekte in größerem Stil gehen im Entwicklungsgebiet „Wasserstadt Oberhavel“ an den Start. Auch in alten Hafenspeichern, die in den Dreißigerjahren gegenüber der Insel Eiswerder vom Heeresverpfle-

gungsbau gebaut wurden, entstehen nun über 600 Wohnungen. Den Anwohnern am Fluss steht jedoch ein Ausbau der Fahrrinne samt Ufern auf einer Länge von zehn Kilometern bevor. Das letzte Verkehrsprojekt „Deutsche Einheit“ soll 2028 abgeschlossen sein. Während bei einigen Wohngebieten nach der Schließung des Flughafens Tegel Ruhe einkehrt, ist noch offen, ob Flugrouten des neueröffneten BER künftig Wohngebiete auch in Spandau tangieren werden. ■

„Privat wie öffentlich initiierte Projekte in größerem Stil gehen im Entwicklungsgebiet ‚Wasserstadt Oberhavel‘ an den Start.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Speicherballett – Havelkiesel

Entwickler: **BUWOG**
Ortsteil: **Hakenfelde**
Straße: **Parkstraße 13**
Wohneinheiten: **100**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: z. B. **5.185–6.909**

© Visualisierung – BUWOG



Quartier Rauchstraße

Bauherr(in): **WBM**
Ortsteil: **Hakenfelde**
Straße: **Rauchstraße 34–40**
Wohneinheiten: **394**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Wiechers Beck Architekten



Steglitz-Zehlendorf

Villen, Wälder, Seen: Der Bezirk ist wohlhabend, das Niveau der Kaufpreise und Angebotsmieten überdurchschnittlich hoch. Berlinweit kommen Besucher zur Naherholung hierher. Steglitz-Zehlendorf punktet zudem mit Bildung.



Der Südwesten der Hauptstadt ist bekannt für seine mondänen Villenviertel, gutbürgerlichen Wohnsiedlungen und vor allem für seine Naherholungsqualitäten. Wald- und öffentliche Grünflächen erstrecken sich über rund 33 Prozent der Bezirksfläche, Wasser über fast 11 Prozent. Steglitz-Zehlendorf ist durch S- und U-Bahn gut ans Berliner Zentrum angebunden, nach Westen hin außerdem an Potsdam. Die Brandenburger Landeshauptstadt liegt gleich nebenan.

Mit Wannsee, Nikolassee und Schlachtensee tragen drei der acht Ortsteile des Bezirks ihre Anziehungspunkte bereits im Namen. Letzterer entstand erst 2020. Je ein Teil von Schlachtensee gehörte zuvor zu Zehlendorf beziehungsweise Nikolassee. Diese neue amtliche Gebietseinheit ist geprägt von mehreren Villenkolonien, die am

Ende des 19. Jahrhunderts südlich des namensgebenden und größten Sees der Berliner Grunewaldseenkette entstanden. Im Norden umfasst der Ortsteil ein Stück des Forstes. Zwischen diesem und dem bebauten Gebiet liegt der Schlachtensee.

Die stärkste urbane Ausprägung hat das im Nordosten gelegene Steglitz. In diesem Ortsteil vollzieht sich der Übergang von den dicht bebauten Innenstadtbezirken zu den suburbanen Villen- und Eigenheimvororten. Die dortige Schloßstraße ist die zweitgrößte Einkaufsstraße Berlins und das bedeutendste Zentrum des Berliner Südens. Am südlichen Ende des Boulevards steht der Steglitzer Kreisel, ein Gebäudekomplex mit einem Hochhaus aus den Siebzigerjahren. Das 120 Meter hohe Gebäude mit 30 Stockwerken,

88

Brücken

41

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

758

Niedergelassen
tätige Ärzte



+3.753

Wohnungszuwachs
2014–2019



-1.201

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019



46,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²



12,5

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %

einst Sitz des Bezirksamts, wird zu einem Wohnturm umgebaut.

Südlich von Steglitz liegt Lankwitz, wo Ein- und Mehrfamilienhäuser dominieren, aber auch Villen aus dem 19. Jahrhundert stehen. Die Villenkolonie Lichterfelde hat im Zweiten Weltkrieg zwar stärkere Beschädigungen davongetragen, doch der Anteil repräsentativer Häuser nimmt hier gegenüber kleineren Einfamilienhäusern und Mietbebauung zu. In Dahlem, das an den

Grunewald grenzt, prägen nicht nur viele Villen und kleine Parkanlagen das Bild. Hier sind zudem zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen angesiedelt, mit der Freien Universität eine der größten Hochschulen Berlins. Mit Bildung punktet der Bezirk bei Familien mit Kindern noch unter einem anderen Gesichtspunkt: Gemessen an der Einwohnerzahl steht Steglitz-Zehlendorf berlinweit auf Platz sechs, bei der Anzahl der Schulen auf Platz zwei. ■

„Der Steglitzer Kreisel, mit seinen 30 Stockwerken 120 Meter hoch, war einst Sitz des Bezirksamts und wird derzeit zu einem Wohnturm umgebaut.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



BILLY WILDER LIVING

Entwickler: **PROJECT Immobilien**
Ortsteil: **Lichterfelde**
Straße: **Billy-Wilder-Promenade 20**
Wohneinheiten: **71**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **4.962–8.270**

© PROJECT Immobilien



Fischerhüttenstraße

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Zehlendorf**
Straße: **Fischerhüttenstraße 39–43**
Wohneinheiten: **130**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© BRH Generalplaner GmbH,
Allgemeine Bauträgergesellschaft (ABG)



Tempelhof-Schöneberg

Im Norden das KaDeWe, im Süden ein Dorfanger und dazwischen ein Altbau mit 300.000 Quadratmetern, der umgenutzt werden soll. Der Bezirk hat gefragte, gutbürgerliche Quartiere und Platz für Neubau.



Von Hotspots im Westberliner Zentrum über gutbürgerliche Wohnviertel und moderne Großwohnsiedlungen bis zur historischen Dorfkirche am südlichen Stadtrand findet sich im Bezirk für die unterschiedlichsten Geschmäcker und Budgets die passende Ecke. Die überregional bekannten Anziehungspunkte liegen im dicht bebauten Norden. Das legendäre Kaufhaus KaDeWe an der hochfrequentierten Einkaufsmeile Tauentzienstraße gehört zum Ortsteil Schöneberg.

Südlich der City West befindet sich das Bayerische Viertel. Es wurde zwischen 1900 und 1914 für eine großbürgerliche Klientel gebaut: Hier stehen stuckverzierte Mehrfamilienhäuser, in vielen Straßen mit Vorgärten versehen. Im Zweiten Weltkrieg durch Bomben stark zerstört, wurden die Lücken in den Fünfzigerjahren durch Neubauten geschlossen, die historische Blockbebauung wurde dabei aufgebrochen. Seinen Charme

hat das Viertel erhalten und ist bis heute sehr gefragt. Friedenau blieb von Kriegszerstörungen weitgehend verschont, sodass ein einheitlicher Baubestand bewahrt wurde. In dem mit rund zwei Quadratkilometern und gut 28.000 Einwohnern kleinen Ortsteil dominieren Altbauten, davon stehen 185 Objekte unter Denkmalschutz.

Mit Tempelhof ist auch für Auswärtige der ehemalige, nach dem Ortsteil benannte Flughafen eng verbunden. Seit zehn Jahren wird das 300 Hektar große Feld nicht nur von den Anwohnern der umliegenden, sondern auch der weiter entfernten Wohnquartiere genutzt. Das Gelände zählt täglich mehrere Tausend Besucher, die dort spazieren gehen, Rad fahren, Sport treiben oder grillen. Das Flughafengebäude mit seiner Bruttogeschossfläche von 300.000 Quadratmetern soll in den kommenden Jahren zu einem neuen Stadtquartier für Kunst, Kultur und Kreativ-

49

Brücken

53

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

685

Niedergelassen
tätige Ärzte



+2.630

Wohnungszuwachs
2014–2019

wirtschaft umgestaltet werden. Der Ortsteil ist von einer Mischung aus Mietshaus- und Einfamilienhaussiedlungen geprägt sowie von Gewerbe- und Industrieflächen. Solche Areale bieten teils auch Platz für Neubau. Auf einem ehemaligen Güterbahnhofsgelände an der Attilastraße sind rund 700 Wohnungen und 58.000 Quadratmeter Gewerbeflächen geplant. Auch in Schöneberg, auf einem mehr als 21.000 Quadratmeter großen Areal neben dem Bahnhof Südkreuz, sind

bereits ein Bürogebäude und ein Komplex mit etwa 660 Wohnungen für rund 1.200 Mieter entstanden.

Zum Stadtrand hin, in Mariendorf und Marienfelde, wird das Bild zunächst vorstädtischer und schließlich ländlich. In Lichtenrade gibt es neben Bauernhäusern aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch den Dorfkern samt Dorfkirche und den größten in Berlin erhaltenen Dorfteich. ■



+179

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Auf einem ehemaligen Güterbahnhofsgelände an der Attilastraße sind rund 700 Wohnungen und 58.000 Quadratmeter Gewerbeflächen geplant.“



40,0

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



14,1

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wohnpark Mariendorf

Entwickler: **Gewobag**
Ortsteil: **Mariendorf**
Straße: **Prühßstraße**
Wohneinheiten: **137**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Projekt Plan und Bau K2 GmbH



Alt-Mariendorf 55

Entwickler: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Alt-Mariendorf**
Straße: **Alt-Mariendorf 55**
Wohneinheiten: **52**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Lindenkreuz Eggert GbR



Treptow-Köpenick

Ehemalige Industriequartiere sind nun attraktive Wissenschaftsstandorte. Über die Hälfte des Bezirks besteht aus Grün- und Wasserflächen. Dank guter Verkehrsanbindung zahlt sich die Nähe zum BER aus.



Der Bezirk erstreckt sich über knapp 170 Quadratkilometer, flächenmäßig ist er der mit Abstand größte Berlins. Mehr als die Hälfte davon besteht aus Wald-, anderen Grün- und Wasserflächen. Mit knapp 274.000 Einwohnern liegt er im gesamtstädtischen Vergleich wiederum weit hinten, woraus sich eine entsprechend geringe Bevölkerungsdichte ergibt. Neben seinen großen Naturressourcen punktet Treptow-Köpenick auch mit Wissenschaft.

Die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin mit knapp 14.000 Studierenden hat einen ihrer beiden Standorte in Oberschöneweide. In dem Ortsteil, einst ein bedeutender Industriestandort, leben rund 23.500 Einwohner auf rund acht Quadratkilometern. Entlang des Spreeufers ist mit den Studierenden neues Leben in die Quartiere eingezogen. Ein überregionaler Hotspot ist Adlershof, wo sich immer mehr Wirt-

schaftsakteure und Medien ansiedeln. Dies wird durch umfangreichen Neubau im Wohnsegment begleitet. Eines von fünf realisierten beziehungsweise in Planung befindlichen Quartieren wurde im Sommer 2020 fertiggestellt: 17 Wohnprojekte mit insgesamt rund 1.200 Wohneinheiten und fast 400 Studierendenwohnplätzen.

Mit der Eröffnung des Großflughafens BER im Oktober 2020 rückt der Bezirk, insbesondere Adlershof, noch stärker in den Fokus: Verkehrsgünstig zwischen Zentrum und Flughafen gelegen, sowohl per Zug als auch an die Autobahn gut angebunden, wird die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum dort in den kommenden Jahren noch deutlich steigen. Die im Bezirk generell rege Bautätigkeit spiegelt sich in den Zahlen der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wider: Im Zeitraum 2017 bis 2021 haben diese berlinweit rund 32.800 Wohnungen fertig-

124

Brücken

26

Unternehmen mit
250 oder mehr
Beschäftigten

309

Niedergelassen
tätige Ärzte



+12.248

Wohnungszuwachs
2014–2019

gestellt oder auf den Weg gebracht. Ein Schwerpunkt liegt dabei mit etwa 6.200 Wohnungen in Treptow-Köpenick.

Im Bestand zeigen die 15 Ortsteile schon jetzt viele reizvolle Facetten. Das innenstadt-nahe Alt-Treptow etwa ist urban, von Mehrfamilienhäusern geprägt und nicht zuletzt aufgrund

seiner zentralen Lage sehr gefragt – Neukölln und Kreuzberg liegen direkt daneben. Friedrichshagen, nördlich des Müggelsees gelegen, hat wiederum kleinstädtischen Charakter. Auf der Bölschestraße, wo sich Häuser der vergangenen zwei Jahrhunderte aneinanderreihen, shoppen und flanieren Anwohner wie Besucher. ■



-167

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2019

„Mit der Eröffnung des Großflughafens BER im Oktober 2020 rückt der Bezirk, insbesondere Adlershof, noch stärker in den Fokus.“



39,4

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



12,1

Anteil Einwohner
zwischen 18 und
29 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.727 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotskaufpreis ETW (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 5.772 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Hermann-Dorner-Allee

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Adlershof**
Straße: **Hermann-Dorner-Allee**
Wohneinheiten: **613**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© vizoom für blocher partners
(Blocher GmbH)



Dichter-Eck

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Johannisthal**
Straße: **Herweghstraße 2–6/
Winckelmannstraße 12, 14**
Wohneinheiten: **50**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **n/a**

© Bonava Deutschland/EVE Images

Impressum

Verlag (17. Auflage)

CBRE GmbH

Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin
Telefon +49 (0)30 7261540
Fax +49 (0)30 726154100

Berlin Hyp AG

Corneliusstraße 7, 10787 Berlin
Telefon +49 (0)30 259990
Fax +49 (0)30 25999131

V. i. S. d. P.

Sascha Klaus, Berlin Hyp AG
Michael Schlatterer, CBRE GmbH

Redaktionsleitung

Daniel Neuhaus, CBRE GmbH

Projektmanagement

Jutta Kreuzinger, Berlin Hyp AG
Daniel Neuhaus, CBRE GmbH

Text

Lars Klaaßen

Marktdaten

Tobias Albers,
Daniel Neuhaus,
Michael Schlatterer MRICS,
Valuation Advisory Services,
CBRE GmbH

Fotos

Nick Strutsi
Cover: Sven Hagolani/fStop Images/
Westend61
Editorial Porträtfoto Hr. Klaus:
Hoffotografen

Agentur

Kaiserwetter GmbH
Schiffbauerdamm 8, 10117 Berlin
www.kaiserwetter.de

Grafik

Timo Drube,
Daria Weißling,
Ulrich Kochinke

Druckerei

Druckhaus Sportflieger
Sportfliegerstraße 7, 12487 Berlin

Den Wohnmarktreport finden Sie zum Download unter:
www.berlinhyp.de
www.cbre.de

→ Methodik Mietangebote, Eigentumswohnungen, Investments und Umland

In die Analysen fließen die Angebotskaltmieten bzw. Angebotskaufpreise von Wohnungen sowie die Angebotskaufpreise von Mehrfamilienhäusern in Berlin ein. Für den Zeitraum der Jahre 2019 und 2020 wurden insgesamt 86.338 Mietangebote, 60.238 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.213 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser ausgewertet. Aus ihnen wurden jeweils für beide Jahre die Mediane ermittelt – diejenigen Werte, die höher liegen als die eine Hälfte aller Angebote und niedriger als die andere Hälfte. Um auch Extremwerte darzustellen, werden darüber hinaus die günstigsten und teuersten zehn Prozent der Wohnungen separat analysiert. Sie bilden das obere bzw. untere Marktsegment ab. Auch hier sind innerhalb der jeweiligen Segmente die Mediane genannt.

29.128 Wohnungsangebote des Jahres 2020 mit Wohnflächen- und Kaufpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dabei fand sich für 168 Gebiete eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Karte bildet die Mediane aller Angebotskaufpreise pro Quadratmeter ab.

Die Umlandanalysen berücksichtigen nur diejenigen Gemeinden der Landkreise, die nach CBRE auf Grundlage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung als Berliner Umland definiert werden. Aggregiert ergeben diese Gemeinden den »Landkreis (Umland)«, der nur einen Teil des administrativen Landkreises darstellt.

Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:

CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Bundesagentur für Arbeit, empirica-systeme Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH 2020 basierend auf Statistisches Bundesamt, OSM

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsaufforderung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

Urheberrechtshinweis

Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen Zustimmung der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH sowie der Quellenangabe.

Berlin Hyp

CBRE